

此乃要件 請即處理

閣下如對收購建議任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下中新地產集團(控股)有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格轉交買方或承讓人或送交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，以便轉交買方或承讓人。本文件應連同接納表格一併閱讀，該表格之內容構成收購建議條款之一部分。

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綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本綜合文件及隨附之接納表格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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)



中新地產
NEO CHINA LAND

NEO-CHINA LAND GROUP
(HOLDINGS) LIMITED

中新地產集團(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份-股份代號：563；

於2011年到期之可換股債券-股份代號：2528

及 ISIN：XS0254896169)

NOVEL GOOD LIMITED

穎佳有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表

穎佳有限公司

進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權
之

綜合收購建議及回應文件

上海實業控股有限公司及穎佳有限公司之聯席財務顧問



UBS 瑞銀投資銀行

NOMURA

中新地產獨立董事委員會之獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

瑞銀集團及野村載有關於(其中包括)收購建議條款及條件詳情之函件載於本綜合文件第11頁至第25頁。

中新地產董事會函件載於本綜合文件第26頁至第37頁。

由獨立董事委員會向股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人發出載有其意見之函件載於本綜合文件第38頁至第39頁。由英高向獨立董事委員會、股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人發出載有其意見之函件載於本綜合文件第40頁至第62頁。

接納手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。接納最遲須於二零一零年七月二十六日(星期一)下午四時正(或收購方可能根據收購守則決定及公佈的其他時間及/或日期)收到。

* 僅供識別

二零一零年七月二日



目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義.....	3
瑞銀集團及野村函件	11
中新地產董事會函件	26
獨立董事委員會函件	38
英高函件	40
附錄一 — 收購建議之條件及進一步條款	63
附錄二 — 本集團之財務資料.....	77
附錄三 — 估值報告.....	262
附錄四 — 一般資料.....	363
隨附文件：	
接納表格	

預期時間表

預期時間表僅作指示用途，並有可能變更。倘下列預期時間表有任何變更，則收購方及／或本公司將另行作出公佈。

二零一零年

收購建議開始日期(附註1)	七月二日(星期五)
接納收購建議之最後時間及日期	七月二十六日(星期一) 下午四時正
首個截止日期(附註2)	七月二十六日(星期一)
於聯交所網站公佈收購建議結果 或收購建議是否已修訂或延期	七月二十六日(星期一) 下午七時正前
就收購建議接獲之有效接納寄發 根據收購建議之應付款項 之最後日期(假設收購建議於 二零一零年七月二十六日(星期一) 宣佈為無條件)(附註3)	八月五日(星期四)
收購建議可成為無條件的 最後日期及時間(附註4)	八月三十一日(星期三) 下午七時正

附註：

- 收購建議乃於二零一零年七月二日(即本綜合文件之寄發日期)作出，及從該日期起直至收購建議期間結束為止可供接納。除非發生收購守則第19.2條所載之情況，否則收購建議之接納不得撤回及不可被撤銷。
- 除非收購方根據收購守則修訂收購建議或將其延期，否則收購建議項下之最後接納時間及日期為二零一零年七月二十六日(即綜合文件寄發日期後24日)。倘收購方決定將收購建議延期，則其將於首個截止日期下午七時正前於聯交所、上海實業及本公司網站作出公佈，列明收購建議結果及收購建議是否已修訂、延期或到期或成為或宣佈為無條件。倘就收購建議之修訂或延期發出公告，有關公告將列明下一個截止日期，或(倘收購建議已成為或宣佈為無條件)將表明收購建議將維持可供接納直至另行通知為止。在此情況下，須於收購建議截止前向並未接納收購建議之股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人最少提前十四日發出書面通知。
- 有關根據收購建議交付之股份、可換股債券或認股權證或註銷之購股期權而應付代價之款項，將盡快：(i) (倘為股份及購股期權)以平郵方式按其名列本公司相關名冊所示之地址寄發予有關股東及購股期權持有人或，倘為聯名股東，則寄發予本公司股東名冊或購股期權持有人名冊排名首位之股東；或(ii) (倘為可換股債券)根據可換股債券結算系統之一般付款程序，透過可換股債券代理人向可換股債券持有人之賬戶付款；或(iii) (倘為認股權證)根據DTC之一般付款程序，透過認股權證代理人向認股權證持有人之賬戶付款，惟在各情況下，該款項無論如何須於過戶處、本公司、可換股債券代理人或認股權證代理人(倘適用)收到股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人接納收購建議之已填妥接納後10日內寄發。

預期時間表

4. 根據收購守則，除非經執行人員同意，收購建議於本綜合文件日期後第60日下午七時正後不得就接納成為或宣佈為無條件。因此，除非收購建議之前已就接納成為或宣佈為無條件，否則收購建議將於二零一零年八月三十一日下午七時正後失效（惟執行人員同意延期者除外）。

除非另行指明，本綜合文件所載所有時間均指香港時間。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)之條款及條件收購出售股份
「一致行動」	具收購守則所賦予之涵義
「錦天城」	上海實業之中國法律顧問上海市錦天城律師事務所
「英高」	英高財務顧問有限公司，為獨立董事委員會就收購建議之獨立財務顧問及為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「聯繫人」	具收購守則所賦予之涵義
「營業日」	除星期六或星期日外，香港銀行一般開門營業之日子
「可換股債券代理人」	The Bank of New York Mellon(前為The Bank of New York)，可換股債券收購建議之買賣代理人
「可換股債券結算系統」	(i) Clearstream Banking, societe anonyme 及(ii) Euroclear Bank S.A./N.V. 或其各自後繼證券結算代理人之統稱
「可換股債券持有人」	可換股債券之持有人
「可換股債券收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有可換股債券(穎佳及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之可換股債券除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「中央結算系統」	香港中央結算有限公司設立及經營之中央結算及交收系統
「陳葉馮」	陳葉馮會計師事務所有限公司

釋 義

「本公司」或「中新地產」	中新地產集團(控股)有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份及可換股債券於聯交所主板上市
「完成」	收購事項及認購事項之完成
「綜合文件」	就收購建議而發出日期為二零一零年七月二日之本綜合收購建議及回應文件
「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	中新地產發行之二零一一年到期1,340,000,000港元之零息可換股債券，其中52,160,000港元之本金額尚未行使
「國富浩華」	國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
「董事」或「中新地產董事會」	中新地產董事會
「DTC」	存管信託公司
「DTC ATOP」	DTC 提供之自動買賣系統
「戴德梁行」	戴德梁行有限公司
「產權負擔」	任何按揭、抵押、質押、留置權、購買權、限制、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何類別之抵押權益，或任何其他具有類似效力之優先安排(包括(但不只限於)所有權轉讓或保留安排)及可設立或授出任何上述權力之任何協議或承擔
「執行人員」	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「首個截止日期」	二零一零年七月二十六日(或收購方或可能決定或公佈而獲執行人員批准之任何較後截止日期)，收購建議首個截止日期

釋 義

「接納表格」	本綜合文件分別就股份收購建議及購股期權收購建議所隨附用於接納及轉讓股份之 白色 表格，以及接納及註銷購股期權之 黃色 表格，「接納表格」指其中任何一種表格
「本集團」或「中新地產集團」	中新地產及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	就收購守則向中新地產相關證券持有人提供建議而成立之獨立董事委員會，包括非執行董事黎亮先生以及獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生
「中新地產獨立股東」或「獨立股東」	中新地產股份持有人，鄺先生、鄺先生之關連人士及彼等一致行動人士除外
「初步公告」	上海實業、收購方及本公司就(其中包括)訂立買賣協議、認購事項及收購建議而聯合刊發日期為二零一零年一月十九日之公告
「內部監控報告」	獨立內部監控顧問就中新地產集團編製之內部監控審查報告
「暫停買賣前最後交易日」	二零零八年一月二十二日，緊接中新地產股份暫停買賣前之最後交易日
「最後實際可行日期」	二零一零年六月二十九日，即於本綜合文件之日期前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則

釋 義

「酈先生」	酈松校先生，中新地產之前執行董事及主席，已自二零零九年八月二十二日起辭任
「野村」	野村國際(香港)有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌實體
「收購建議期間」	由二零一零年一月十九日(即初步公告日期)起至二零一零年七月二十六日下午四時正，或收購方根據收購守則決定延期之其他時間或日期
「收購方」或「穎佳」	Novel Good Limited 穎佳有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及上海實業之全資附屬公司
「收購人士」	收購方、上海實業及與彼等任何一方一致行動之人士
「收購建議」	股份收購建議、可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議之統稱
「購股期權持有人」	購股期權持有人
「購股期權收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳註銷所有未行使購股期權之強制性有條件現金收購建議
「海外可換股債券持有人」	註冊地址位於在香港以外司法權區之可換股債券持有人
「海外購股期權持有人」	註冊地址位於在香港以外司法權區之購股期權持有人
「海外股東」	註冊地址位於在香港以外司法權區之股東
「海外認股權證持有人」	註冊地址位於在香港以外司法權區之認股權證持有人

釋 義

「中國」	中華人民共和國(就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「淇澳協議」	Turbo Wise與中新地產就買賣中新地產集團淇澳島項目及相關股東貸款而於二零一零年一月十九日訂立之協議
「淇澳島項目」	位於中國廣東省珠海市淇澳島望赤嶺山群淇澳東線道路東側地號A0203001全部，佔地面積約220萬平方米
「淇澳貸款協議」	運德集團有限公司、富勝投資有限公司(均為中新地產之全資附屬公司，緊隨完成後將繼續為中新地產之全資附屬公司)及Oceana Assets Corp. 就為淇澳島項目融資而於二零零七年十一月二十九日訂立之人民幣1,500,000,000元等值定期貸款協議，並經日期為二零零八年八月二十七日之修訂協議、日期為二零零九年十二月二日之第二份修訂協議修訂及補充及日期為二零一零年六月二十三日之函件
「收款代理」或「過戶處」	本公司股份過戶登記分處及負責收取及處理股份收購建議接納之收款代理卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)
「有關期間」	二零零九年七月十九日(即收購建議期間開始日期二零一零年一月十九日前六個月當日)至最後實際可行日期期間
「保留股份」	554,170,495股中新地產股份，佔最後實際可行日期中新地產已發行股本約21.08%
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「出售股份」	500,000,000股中新地產股份，於完成前由賣方合法及實益擁有

釋 義

「買賣協議」	賣方、穎佳及酈先生就穎佳向賣方收購出售股份而於二零一零年一月十九日訂立之買賣協議(經補充協議補充及修訂)
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	香港證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」或「中新地產股東」	中新地產股份持有人
「股份」或「中新地產股份」	中新地產股本中每股面值0.04港元之普通股
「股份收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有中新地產之已發行股份(穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購之股份除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「購股期權計劃」	中新地產於二零零二年十二月十二日採納之購股期權計劃
「購股期權」	根據購股期權計劃授出之尚未行使購股期權
「上海實業」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	穎佳於完成認購事項時認購之683,692,000股中新地產股份
「認購事項」	根據認購協議(經補充協議補充及修訂)之條款及條件認購認購股份

釋 義

「認購協議」	中新地產與穎佳就穎佳認購認購股份而於二零一零年一月十九日訂立之認購協議(經補充協議補充及修訂)
「認購價」	全部認購股份之認購價合共 1,586,165,440 港元
「附屬公司」	公司條例(香港法例第 32 章)第 2 條所賦予之含義
「補充協議」	中新地產、收購方、賣方及酈先生於二零一零年五月十一日訂立之協議，主要用以補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議之若干條款及條件
「收購守則」	香港公司收購及合併守則
「終止協議」	二零一零年五月十一日由中新地產及 Turbo Wise 就終止淇澳協議而訂立之協議
「交易」	收購事項、認購事項及收購建議之統稱
「Turbo Wise」	Turbo Wise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由酈先生全資擁有
「瑞銀集團」	瑞銀集團香港分行，為根據證券及期貨條例可從事第 1 類(證券交易)、第 4 類(就證券提供意見)、第 6 類(就機構融資提供意見)、第 7 類(提供自動化交易服務)及第 9 類(資產管理)受規管活動之持牌實體
「賣方」	Invest Gain Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由酈先生全資擁有
「認股權證代理人」	Citibank N.A. 倫敦分行，認股權證收購建議之買賣代理人
「認股權證持有人」	認股權證之持有人

釋 義

「認股權證收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有尚未行使認股權證（穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之認股權證除外）可能提出之強制性有條件現金收購建議
「認股權證」	可按每股價格 6.72 港元（可予調整）認購新中新地產股份並於二零一二年七月二十二日屆滿之 66,000,000 份認股權證 ISIN：US64045P1158 及 CUSIP：64045P115（就規則 144a 而言）及 ISIN：BMG6419E1122 及 CUSIP：G6419E112（就規例 S 而言）
「%」	百分比

本綜合文件內之人民幣金額按人民幣 0.8804 元兌 1 港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心
2期52樓



香港
中環
金融街8號
國際金融中心
2期30樓

敬啟者：

瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表
穎佳有限公司

進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權

1. 緒言

於二零一零年一月十九日，上海實業、收購方與中新地產聯合公佈(其中包括)
以下事項：

(1) 買賣協議

於二零一零年一月十九日，收購方與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已有
條件同意出售而收購方已有條件同意購買出售股份，總代價為1,160,000,000港

元，相等於每股出售股份約2.32港元。出售股份佔中新地產經發行認購股份擴大後之已發行股本約19.02%。

(2) 認購協議

於二零一零年一月十九日，收購方與中新地產訂立認購協議，據此，(其中包括)在買賣協議完成之情況下收購方已有條件同意認購而中新地產有條件同意向收購方按認購價(與就每股出售股份支付之價格相同)配發及發行認購股份。認購股份佔中新地產經發行認購股份擴大後之已發行股本約26.00%。

(3) 淇澳協議

於二零一零年一月十九日，鄺先生全資擁有之公司Turbo Wise與中新地產訂立淇澳協議，據此，(其中包括)中新地產已有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價2,500,000,000港元向Turbo Wise出售中新地產於淇澳島項目之全部權益，同時保留有關淇澳島項目之若干負債，包括支付淇澳貸款協議之未付本金及應計利息，於淇澳協議日期約為人民幣1,570,000,000元(約1,789,800,000港元)。

終止協議及補充協議

於二零一零年五月十一日，上海實業、收購方與中新地產聯合公佈，淇澳協議已於二零一零年五月十一日以終止協議終止。鑒於終止協議，中新地產、穎佳、賣方及鄺先生訂立補充協議，主要為補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議內有關淇澳協議之若干條款及條件。尤其是根據補充協議，完成毋須待達成以下各項方可作實：

- (a) 淇澳協議獲中新地產獨立股東批准；
- (b) 淇澳協議成為無條件；及
- (c) 取得有關淇澳協議之同意。

有條件現金收購建議

收購建議於二零一零年六月二十四日完成。緊隨完成後及於最後實際可行日期，收購方及其一致行動人士於合共1,183,692,000股中新地產股份中擁有權益，佔中新地產經發行認購股份擴大後之已發行股本約45.02%。收購方須根據

收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份（收購方及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購者除外）作出股份收購建議。根據收購守則第13.1條，待股份收購建議於所有方面成為無條件後，收購方亦須作出適當收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

於收購事項完成後及根據買賣協議之條款，賣方須將其50,000,000股中新地產股份以衡平法按揭及押記予穎佳，以保證倘若賣方違反買賣協議時，賣方遵守最終判決或和解協議以及支付該股份抵押項下之所有應付款項。

初步公告載述酈先生及賣方以及與彼等任何一方一致行動之人士於完成後將合共持有554,920,495股中新地產股份。酈先生其後澄清該數字包括由其持有之750,000份未行使之購股期權，因此截至初步公告日期，由賣方及酈先生以及與彼等任何一方一致行動之人士持有之中新地產股份數目實際為554,170,495股。

於最後實際可行日期，酈先生及賣方以及與彼等任何一方一致行動之人士共同持有保留股份，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約21.08%，而酈先生本身持有750,000份購股期權。酈先生及賣方各自已向穎佳承諾，彼等將不會（其中包括）接納(i)有關保留股份或因行使酈先生所持有的任何750,000份購股期權而發行的任何股份的股份收購建議或(ii)酈先生本身持有的任何750,000份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售保留股份或以其他方式買賣保留股份或酈先生的購股期權。

本函件連同本綜合文件的附錄一以及隨附之接納表格載有收購建議之條款及條件以及若干有關資料。

2. 收購建議之條款及條件

依據本綜合文件及隨附接納表格所載條款及條件，瑞銀集團及野村代表收購方現遵照收購守則，按下列基準作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份 現金2.32港元

可換股債券收購建議

每10,000港元面值可換股債券 現金4,092.72港元

認股權證收購建議

每份認股權證 現金0.01港元

購股期權收購建議

註銷每份購股期權 現金0.01港元

收購建議僅在收購方在不遲於首個截止日期下午四時正(或收購方可能根據收購守則規則決定之有關較後時間及/或日期)收到有關股份收購建議之有效接納(且(倘允許)並無撤回)，連同收購人士已經持有之股份佔本公司投票權之50%以上時，方可作實。收購建議可成為無條件之最遲時間及日期為二零一零年八月三十一日下午七時正。

收購建議所須遵守之條件，以及其各自之條款載於本綜合文件之附錄一。

於最後實際可行日期，有2,629,332,189股已發行中新地產股份、可認購125,625,000股中新地產股份之尚未行使購股期權、66,000,000份尚未行使認股權證及本金額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。除上述者外，中新地產概無其他購股期權、認股權證、可換股債券或其他附帶權利可認購中新地產股份或可轉換為中新地產股份之證券。

價值比較

股份收購建議

根據股份收購建議，中新地產股份之收購價與收購事項之每股中新地產股份之收購價及認購事項之每股中新地產股份之認購價相同，即2.32港元。

根據股份收購建議，每股中新地產股份之收購價2.32港元較：

- (i) 中新地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股3.13港元，折讓約25.88%；

- (ii) 中新地產股份於暫停買賣前最後交易日在聯交所所報收市價每股5.10港元折讓約54.51%；
- (iii) 宣派末期股息每股中新地產股份14港仙後，中新地產股份於二零零八年九月十一日在聯交所所報收市價每股4.95港元折讓約53.13%（因上述宣派末期股息而調整，儘管中新地產股份及可換股債券自二零零八年一月二十二日起一直暫停買賣）；
- (iv) 根據中新地產股份於緊接暫停買賣前最後交易日（包括該日）前最後五個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.69港元折讓約59.23%；
- (v) 根據中新地產股份於緊接暫停買賣前最後交易日（包括該日）前最後十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.99港元折讓約61.27%；
- (vi) 根據中新地產股份於緊接暫停買賣前最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約6.46港元折讓約64.09%；
- (vii) 根據中新地產集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值（包括少數股東權益）約6,659,980,000港元及於二零零九年十二月三十一日已發行之1,945,640,189股中新地產股份計算之中新地產集團之經審核綜合資產淨值約每股中新地產股份3.42港元折讓約32.16%；及
- (viii) 根據中新地產集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合應佔有形資產淨值（不包括少數股東權益）約6,073,000,000港元及於最後實際可行日期已發行之2,629,332,189股中新地產股份計算之中新地產集團之經調整經審核綜合應佔有形資產淨值每股中新地產股份約2.91港元折讓約20.27%。

根據股份收購建議收購的股份須為已繳足及不附帶一切產權負擔，並連同於寄發綜合文件日期累算或附帶之一切權利，包括但不限於收取在寄發綜合文件日期或之後宣派、派付或作出（如有）之所有未來股息或其他分派。

可換股債券收購建議

可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值可換股債券約4,092.72港元。此乃參照可換股債券之經調整轉換價每份可換股債券5.6686港元，以及控制權於二零一零年六月二十四日(即完成日期)出現變動而釐定，相當於股份收購建議項下之發售價2.32港元乘以按可換股債券經調整轉換價計算轉換每份可換股債券10,000港元面額所發行之中新地產股份之數目。

認股權證收購建議

認股權證之行使價為6.72港元，較股份收購建議項下中新地產股份之收購價每股2.32港元為高，因此，認股權證屬價外狀態。在此情況下，認股權證收購建議將僅按每份認股權證面值0.01港元進行。

購股期權收購建議

於最後實際可行日期，有關125,625,000股股份之可行使購股期權尚未行使，而該等購股期權之行使價如下：

	於最後實際可行日期 尚未行使之購股期權數目	行使價 (港元)
	13,125,000	3.60
	65,000,000	3.72
	47,500,000	3.92
總計	125,625,000	

購股期權之各自行使價高於股份收購建議項下每股中新地產股份之收購價每股2.32港元。在此情況下，購股期權收購建議僅以每份購股期權面值0.01港元進行註銷。

於正式接納購股期權收購建議後，相關購股期權連同隨附之權利將全部予以註銷及不再可予行使。

如本綜合文件內中新地產董事會函件所述，除非購股期權持有人已接納購股期權收購建議，根據購股期權計劃條款，本公司將向購股期權持有人發出通知，准許其於緊隨股份收購建議宣佈為無條件日期後一個月內隨時全數行使其

購股期權(以尚未行使者為限)，根據購股期權計劃條款，購股期權將於該期限後失效。在適當情況下，該通知將於宣佈股份收購建議成為無條件之日向購股期權持有人發出。

中新地產股份最高價及最低價

中新地產股份在聯交所所報之最高及最低收市價(i)於暫停買賣前最後交易日前六個月期間內分別為於二零零七年十月九日之10.08港元及於二零零八年一月十八日之5.68港元；及(ii)於有關期間分別為於二零一零年六月二十八日之3.33港元及於二零一零年六月二十五日之2.84港元。

3. 總代價

於最後實際可行日期，有2,629,332,189股已發行中新地產股份、有關125,625,000股股份之可行使購股期權尚未行使、66,000,000份尚未行使認股權證及本金額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。根據收購建議之各自收購價，假設尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權之轉換或認購權概無行使而所有收購建議獲悉數接納，各收購建議項下之應付總代價概約如下：

股份收購建議	3,353,890,000 港元
可換股債券收購建議	21,350,000 港元
認股權證收購建議	660,000 港元
購股期權收購建議	1,260,000 港元
總代價	3,377,160,000 港元

酈先生及賣方已不可撤銷地作出承諾不會接納(i)有關保留股份的股份收購建議或因行使酈先生所持有的任何750,000份購股期權而發行的任何股份；及(ii)酈先生本身持有的750,000份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售或以其他方式買賣保留股份或酈先生的購股期權。因此，假設獲悉數接納(但不包括保留股份、酈先生擁有之750,000份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份)，就股份收購建議及購股期權收購建議應付之代價分別為2,068,210,000港元及1,250,000港元。因此，收購建議項下應付總代價為2,091,470,000港元，乃假設尚未行使可換股債券、認股權證或購股期權之轉換或認購權概無行使，以及所有收購建議獲悉數接納(但不包括保留股份、酈先生擁有之750,000份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份)。

4. 財務資源之確認

收購方擬以中國銀行(香港)有限公司、恒生銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、中國建設銀行股份有限公司香港分行、住友三井銀行、東方匯理銀行香港分行及香港上海滙豐銀行有限公司向其提供貸款之項款為收購建議提供資金。收購方之聯席財務顧問瑞銀集團及野村信納收購方有充裕財務資源支付獲悉數接納之收購建議(保留股份、鄺先生擁有之750,000份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份除外)。

收購方確認其並無預期就產生自或使用上述貸款融資之負債(或然或其他)支付之利息、還款或抵押將在很大程度上依賴中新地產集團之業務。

5. 有關收購方及上海實業之資料

上海實業及其附屬公司主要從事基建設施、房地產及消費品業務。收購方為上海實業之全資附屬公司，乃為作出收購建議而購入之一間投資控股公司。

6. 交易之理由及裨益

上海實業致力於優化產業結構，打造強勢核心業務格局，以重點培育基建設施、房地產及消費品業務，使其成為上海實業未來重要的業務增長點和收益來源。

目前，房地產業務包括物業發展、物業投資及酒店經營(包括住宅及商業物業)，而上海實業亦積極尋求收購更多土地儲備及優質項目，以求進一步擴展的機會。因此，透過收購事項、認購事項及收購建議收購中新地產之重大股權，符合上海實業銳意發展核心業務、優化產業結構之戰略佈局。

此外，收購中新地產之重大股權有助上海實業收購中新地產之優質資產，從而於未來建立更加堅穩之平台。憑藉於中新地產優質資產之權益，上海實業亦可優化其物業資產資源，為上海實業貢獻盈利，並為其業務增值。上海實業將致力於協助發展中新地產之土地儲備及其現有發展項目。

7. 收購方及上海實業之意向

收購方及上海實業之意向為中新地產將繼續其目前業務，惟會持續檢討其業務運作，並制定計劃以實現與上海實業之中國房地產業務達致協同效益。在妥當遵守上市規則之情況下，這或會包括上海實業向中新地產集團注入資產或業務，或收購

或出售中新地產之資產。倘上海實業就任何事宜作出須根據收購守則或上市規則(如適用)予以披露之決定，其將發出公告。

除本函件所披露已同意辭職之現任董事外，收購方及上海實業亦擬繼續聘用中新地產集團之現有僱員。

8. 中新地產董事會組成之可能變動

中新地產董事會現時由七名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。所有現有董事(賈伯煒先生除外)已呈辭，而該等辭任將於收購建議首個截止日期或收購建議成為無條件之日(以較遲之日期為準)或執行人員可能批准之其他日期起生效。

收購方擬提名六名新增執行董事及四名獨立非執行董事，生效日期為緊隨本綜合文件日期後之日。

建議執行董事詳情載列如下：

蔡育天先生，60歲，為上海實業之副董事長、行政總裁及執行董事，以及上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)總裁、上海城開(集團)有限公司(「**上海城開集團**」)、上海上實南洋大酒店有限公司及中環保水務投資有限公司董事長。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位，副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自一九八七年九月起至二零零五年十一月止，先後擔任上海市房產管理局副局長、局長、上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面積逾20多年經驗。

倪建達先生，47歲，為上海實業副行政總裁，並同時兼任上海城開集團董事及總裁。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開集團副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20多年工作經驗。倪先生於二零零三年被選舉為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、二零零六年中國住交會十大風雲人物之一、二零零七年博鰲論壇-中國地產20年最具影響力人物、二零零五年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱

號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

錢世政先生，57歲，為上海實業之執行董事及副行政總裁。彼亦為上實集團副總裁，以及上海城開集團之董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，曾在復旦大學任教。一九九八年一月加入上實集團，現為海通證券股份有限公司副董事長及中國龍工控股有限公司獨立非執行董事。彼在財務與會計理論及實務方面積逾20多年經驗。

周軍先生，41歲，為上海實業之執行董事及副行政總裁。彼亦為上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司之董事長，以及上海城開集團及中環保水務投資有限公司之董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生現為上實集團副總裁、上海星河數碼投資有限公司董事長，並為上海市人大代表。彼於一九九六年四月加入上實集團前，曾於國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。周先生在證券、金融投資、房地產、項目策劃等方面擁有10多年專業工作經驗。

楊彪先生，46歲，為上海城開集團之副董事長。楊先生曾於上海師範大學任教，亦曾出任上海徐匯區審計局副局長、徐匯區國有資產監督管理委員會主任。楊先生擁有多年教學、行政及管理經驗。

陳安民先生，59歲，現為上海城開集團之董事及常務副總裁。彼亦為中國海誠工程科技股份有限公司之董事。彼為高級經濟師。陳先生曾任上海興業房產股份有限公司之副董事長及寧波富邦精業集團股份有限公司之董事。陳先生於建築及物業發展行業擁有30多年經驗。

建議獨立非執行董事詳情載列如下：

杜惠愷先生，太平紳士，65歲，為新世界中國地產有限公司之副主席。彼亦為新創建集團有限公司副主席、利福國際集團有限公司執行董事及香港東亞銀行有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自一九九五年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於二零零五年六月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士，47歲，現職律師、中國司法部委託公証人及中國法學會理事。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所的首席合夥人。黃博士現亦擔任香港多家上市及跨國集團公司之董事職務，包括：香港資源控股有限公司、亞洲水泥(中國)控股公司、中國海外發展有限公司、金利來集團有限公司、勤+緣媒體服務有限公司、Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、渤海產業投資基金管理公司及香港航空有限公司之董事。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為香港特別行政區選舉委員會委員，負責選舉香港行政長官。彼亦為「新世紀論壇」的副召集人，及「香港法律論壇」的共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港特別行政區臨時立法會議員，一九九八年獲選為香港十大傑出青年，並於二零零三年獲選為世界十大傑出青年。

范仁達先生，50歲，現為東源資本有限公司的主席及董事總經理。彼の專業為管理、企業融資、合併及收購、風險資本、公司整合及重組等領域。彼曾於多間國際金融機構擔任要職，並於一間聯交所上市之公眾公司擔任董事總經理。范先生於美國達拉斯大學取得工商管理碩士學位，現為上海交通大學的博士生。范先生於香港資源控股有限公司、統一企業中國控股有限公司、利民實業有限公司、建聯集團有限公司、人和商業控股有限公司及中信資源控股有限公司六家聯交所上市公司擔任獨立非執行董事。

李家暉先生，55歲，現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼現為萬科企業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市)之獨立董事兼審核委員會主席、中港照相器材集團有限公司、四海國際集團有限公司(其股份均於聯交所上市)之獨立非執行董事兼審核委員會主席。李先生現為中國航空工業國際控股(香港)有限公司(前稱中國航空技術國際控股有限公司)及招商局國際有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員(其股份均於聯交所上市)。

9. 強制性收購

收購方無意運用其任何可予行使之權利，以於收購建議結束後強制性收購尚未收購之任何股份。

10. 維持上市地位

收購方擬於收購建議截止後維持中新地產在聯交所主板之上市地位。董事(只要彼等仍為董事)及將予委任加入中新地產董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟確保中新地產股份有足夠之公眾持股量。

收購方及上海實業將連同中新地產採用合理措施致力維持中新地產股份於聯交所之上市地位，並將根據上市規則確保不少於25%之中新地產股份由公眾人士持有。

倘於收購建議截止時少於25%之中新地產股份由公眾人士持有或倘聯交所相信：

- 中新地產股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 並無足夠中新地產股份由公眾人士持有以維持一個有秩序市場，

則聯交所可行使其酌情權暫停中新地產股份買賣。就此而言，謹請注意於收購建議完成後中新地產股份之公眾持股量可能不足，故中新地產股份之買賣可能暫停，直至達致所規定之公眾持股量為止。

11. 收購建議之條件及進一步條款

條件及進一步條款

收購建議僅會於不遲於首個截止日期下午四時正(或收購方可根據收購守則釐訂之其他較後時間及/或日期)接獲涉及股份收購建議之有效接納(並且有關接納在可獲准許撤銷的情況下而並無撤銷)，連同收購人士已持有之股份佔本公司投票權超過50%，方告作實。收購建議可能成為無條件的最後時間及日期為二零一零年八月三十一日下午七時正。

收購建議之進一步條款(包括接納及結算手續、接納期、收購建議之修訂及應繳納之印花稅)載於本綜合文件之附錄一及接納表格。

股東須注意，倘收購方接獲股份收購建議項下有效接納之有關股份總數，連同收購人士於收購建議期間或之前已擁有或將收購有之股份，將導致收購方持有本公司之投票權少於50%，則股份收購建議將不會成為無條件及將告失效，除非股份收購建議獲執行人員按照收購守則准許延期則作別論。在該情況下，根據收購守則第20.2條，收購方須在可行情況下盡快但無論如何於其後10日內，將連同白色接納表格提交的股票郵寄予已接納股份收購建議之有關股東或讓其領回該等股票。

接納收購建議之影響

任何中新地產股東接納股份收購建議將被視為該人士保證其根據股份收購建議出售之所有中新地產股份之出售概無任何產權負擔。同樣，任何可換股債券持有人、任何認股權證持有人及任何購股期權持有人分別接納可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議將被視為該人士保證其根據可換股債券收購建議、認股權證收購建議或購股期權收購建議（視乎情況而定）出售或註銷之可換股債券、認股權證或購股期權（視乎情況而定）概無任何產權負擔。

股份收購建議適用於在收購建議仍可供接納期間內已發行及無條件配發之中新地產股份，包括因可換股債券、認股權證及購股期權獲行使而配發及發行之任何中新地產股份。

根據購股期權收購建議之條款，同意接納之購股期權持有人所持有之購股期權連同其隨附之所有權利將全部註銷及不再可予行使。

香港印花稅

就接納股份收購建議而於香港有關名冊登記股份轉讓之賣方從價印花稅，將由各接納的股東按(i)收購方就有關接納應付的代價；及(ii)股份的價值，兩者的較高者中每1,000港元或不足1,000港元支付1.00港元，並將從應付股份收購建議項下人士之金額中扣除。收購方將代表接納股東安排支付賣方從價印花稅，並將就根據股份收購建議獲接納的股份支付買方從價印花稅。

概不會從支付予接納可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議（視情況而定）之可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人之金額中扣除印花稅。

12. 香港以外之股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人

向海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有人及海外購股期權持有人作出收購建議或會受到有關司法權區之適用法例影響。建議擬接納收購建議之海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有人及海外購股期權持有人諮詢彼等之專業顧問，確保在接納有關收購建議時，遵守彼等所在司法權區之所有適用法律及法規之規定。

13. 稅項及獨立意見

獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人對彼等接納收購建議之稅項含義如有任何疑問，建議彼等諮詢其本身之專業顧問。本公司、收購人士、瑞銀集團、野村、英高或其各自之董事或涉及收購建議之任何人士概不就因接納收購建議或對任何人士造成之稅務影響或產生之負債承擔任何責任。

14. 一般事項

披露中新地產證券之買賣

僅此提醒收購方及中新地產各自之聯繫人根據收購守則第22條披露彼等於中新地產證券之買賣。

由或向股東及購股期權持有人透過郵寄方式寄發之文件或匯票將由彼等自行承擔風險。有關文件及匯票將按股東或購股期權持有人各自於有關接納表格指定之地址寄發予彼等，倘並無指定地址，則按中新地產之股東或購股期權持有人名冊上列示之地址寄發，倘屬聯名股東，則寄發予有關名冊上排名首位之人士。根據可換股債券收購建議及認股權證收購建議由或向可換股債券持有人及認股權證持有人發送或作出之所有文件及付款，將於(倘為可換股債券持有人)可換股債券結算系統透過可換股債券代理人，或(倘為認股權證持有人)透過認股權證代理人發送或作出。

收購方、上海實業、瑞銀集團、野村或彼等各自之董事或高級人員或涉及收購建議之任何其他人士概不會對傳送過程中出現的任何丟失或延遲情況或因此可能產生的其他責任負責。

15. 其他資料

閣下務請垂注(i)中新地產董事會函件；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)英高顧問致獨立董事委員會函件；及(iv)組成本綜合文件之各附錄所載之其他資料。

16. 推薦意見

務請閣下垂注本綜合文件中所載之中新地產董事會函件、獨立董事委員會函件及英高函件中載列之推薦意見。

此致

列位股東、可換股債券持有人、
認股權證持有人及購股期權持有人 台照

代表
瑞銀集團香港分行
亞洲投資銀行部聯席主管
董事總經理
金弘毅

代表
野村國際(香港)有限公司
中國區副主席
董事總經理
岳志明

瑞銀集團香港分行
執行董事
曾剛雄

二零一零年七月二日



中新地產
NEO CHINA LAND

NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新地產集團(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份－股份代號：563；於2011年到期之可換股債券－股份代號：2528
及 ISIN：XS0254896169)

執行董事：

劉義先生(主席)

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

賈伯煒先生

鮑景桃女士

林君誠先生

非執行董事：

黎亮先生(副主席)

獨立非執行董事：

聶梅生女士

高岭先生

註冊辦事處：

Clarendon House Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心

30樓

3005-3007室

敬啟者：

瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表

穎佳有限公司

進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、

全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及

其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)

並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權

* 僅供識別

緒言

於二零一零年一月十九日，上海實業、收購方與中新地產聯合公佈（其中包括）下列事項：

(1) 買賣協議

於二零一零年一月十九日，收購方與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而收購方已有條件同意購買出售股份，總代價為1,160,000,000港元，相等於每股出售股份約2.32港元。出售股份佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約19.02%。

(2) 認購協議

於二零一零年一月十九日，收購方與中新地產訂立認購協議，據此，（其中包括）收購方已有條件同意在買賣協議完成之情況下認購，而中新地產已有條件同意向收購方按認購價（與每股出售股份之價格相同）配發及發行認購股份。認購股份佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約26.00%。

(3) 淇澳協議

於二零一零年一月十九日，酈先生全資擁有之公司Turbo Wise與中新地產訂立淇澳協議，據此，（其中包括）中新地產已有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價2,500,000,000港元向Turbo Wise出售中新地產於淇澳島項目之全部權益，同時保留有關淇澳島項目之若干負債，包括支付淇澳貸款協議之未付本金及應計利息，於淇澳協議日期約為人民幣1,570,000,000元（約1,789,800,000港元）。

終止協議及補充協議

於二零一零年五月十一日，上海實業、收購方與中新地產聯合公佈，淇澳協議已於二零一零年五月十一日以終止協議終止。鑒於終止協議，中新地產、

穎佳、賣方及鄺先生訂立補充協議，主要為補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議內有關淇澳協議之若干條款及條件。尤其是根據補充協議，完成毋須待達成以下各項方可作實：

- (a) 淇澳協議獲獨立股東批准；
- (b) 淇澳協議成為無條件；及
- (c) 取得有關淇澳協議之同意。

有條件現金收購建議

完成已於二零一零年六月二十四日落實。緊隨完成後及於最後實際可行日期，收購方及其一致行動人士於合共1,183,692,000股中新地產股份中擁有權益，佔中新地產經發行認購股份擴大後之已發行股本約45.02%。根據收購守則第26.1條，收購方正作出股份收購建議，以收購中新地產之全部已發行股份（收購方及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購之股份除外）。根據收購守則第13.1條，待股份收購建議在所有方面成為無條件後，收購方亦須作出適當收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本公司、收購方及收購建議之資料，以載列「獨立董事委員會函件」（當中載有其致股東之意見）及「英高函件」（當中載有其就收購建議致獨立董事委員會之意見）。

本公司已成立獨立董事委員會，就收購守則所指的收購建議向中新地產有關證券持有人提供意見。獨立董事委員會成員包括非執行董事黎亮先生及全體獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生。英高獲委任為獨立財務顧問，就收購建議向獨立董事委員會提供意見。

收購建議之條款及條件

瑞銀集團及野村代表收購方正根據本綜合文件及隨附之接納表格所載之條款及在當中所載條件之規限下，遵守收購守則，按下列基準有條件作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份 現金 2.32 港元

可換股債券收購建議

每 10,000 港元面值可換股債券 現金 4,092.72 港元

認股權證收購建議

每份認股權證 現金 0.01 港元

購股期權收購建議

註銷每份購股期權 現金 0.01 港元

收購建議僅會於不遲於首個截止日期下午四時正（或收購方可根據收購守則決定之其他較後時間及／或日期）接獲涉及股份收購之有效接納（並且有關接納在可獲准許撤銷的情況下而並無撤銷），連同收購人士已持有之股份佔本公司投票權超過 50%，方告作實。收購建議可能成為無條件的最後時間及日期為二零一零年八月三十一日下午七時正。

收購建議須遵守之條件，以及其各自之條款載於本綜合文件附錄一。

於最後實際可行日期，有 2,629,332,189 股已發行中新地產股份、125,625,000 份尚未行使購股期權、66,000,000 份尚未行使認股權證及本金總額為 52,160,000 港元之尚未行使可換股債券。除上述者外，中新地產概無其他購股期權、認股權證、可換股債券或其他附帶權利可認購中新地產股份或可轉換為中新地產股份之證券。

價值比較

股份收購建議

根據股份收購建議，中新地產股份之收購價與收購事項之每股中新地產股份之收購價及認購事項之每股中新地產股份之認購價相同，即2.32港元。

可換股債券收購建議

可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值可換股債券約4,092.72港元。穎佳告知中新地產，此乃參照可換股債券之經調整轉換價每份可換股債券5.6686港元，以及控制權於二零一零年六月二十四日（即完成日期）出現變動而釐定，相當於股份收購建議項下之發售價2.32港元乘以按可換股債券經調整轉換價計算轉換每份可換股債券10,000港元面額所發行之中新地產股份之數目。

認股權證收購建議

認股權證之行使價為6.72港元，較股份收購建議項下之收購價每股中新地產股份2.32港元為高，因此，認股權證屬「價外」狀態。在此情況下，穎佳告知中新地產，認股權證收購建議將僅按每份認股權證0.01港元之面值作出。

購股期權收購建議

於最後實際可行日期，有125,625,000份購股期權尚未行使，而該等購股期權之行使價如下：

	於最後實際可行日期 尚未行使之購股期權數目	行使價 (港元)
	13,125,000	3.60
	65,000,000	3.72
	47,500,000	3.92
總計	<u>125,625,000</u>	

除非購股期權持有人已接納購股期權收購建議，購股期權之各自行使價高於股份收購建議項下每股中新地產股份之收購價2.32港元。在此情況下，穎佳告知中新地產，購股期權收購建議將僅按每份購股期權面值0.01港元進行註銷。

中新地產董事會函件

於正式接納購股期權收購建議後，相關購股期權連同隨附之權利將全部予以註銷及不再可予行使。

按照購股期權計劃，本公司將向購股期權持有人發出通知，准許其於緊隨股份收購建議宣佈為無條件日期後一個月內隨時全數行使其購股期權（以尚未行使者為限），根據購股期權計劃條款，購股期權將於該期限後失效。在適當情況下，該通知將於宣佈股份收購建議成為無條件之日向購股期權持有人發出。

總代價

於最後實際可行日期，有2,629,332,189股已發行中新地產股份、有關125,625,000股股份之可行使購股期權尚未行使、66,000,000份尚未行使認股權證及本金總額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。根據收購建議之各自收購價，假設尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權之轉換或認購權概無行使而所有收購建議獲悉數接納，各收購建議項下之應付總代價概約如下：

股份收購建議	3,353,890,000 港元
可換股債券收購建議	21,350,000 港元
認股權證收購建議	660,000 港元
購股期權收購建議	1,260,000 港元
總代價	3,377,160,000 港元

鄺先生及賣方已不可撤銷地承諾不會接納(i)有關保留股份之股份收購建議或因行使鄺先生所持有的任何750,000份購股期權而發行的任何股份；及(ii)鄺先生持有之750,000份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售或以其他方式買賣保留股份或鄺先生的購股期權。因此，假設獲悉數接納（但不包括保留股份、鄺先生擁有的750,000份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份），就股份收購建議及購股期權收購建議應付之代價分別為2,068,210,000港元及1,250,000港元。因此，收購建議項下應付總代價為2,091,470,000港元，乃假設尚未行使可換股債券、認股權證或購股期權之轉換或認購權概無行使，以及所有收購建議獲悉數接納（但不包括保留股份、鄺先生擁有的750,000份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份）。

有關收購方及上海實業之資料

閣下務請垂注綜合文件第11頁至第25頁所載「瑞銀集團及野村函件」中「有關收購方及上海實業之資料」一節。

中新地產董事會函件

有關中新地產集團之資料

中新地產集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

於二零零九年十二月三十一日，中新地產集團之經審核資產淨值約為6,660,000,000港元。截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止財政年度，以及截至二零零九年十二月三十一日止八個月，中新地產集團之經審核綜合淨利潤(扣除稅項及特殊項目之前及之後)概約如下：

扣除稅項及特殊項目前之 經審核淨利潤／(虧損) (百萬港元)			扣除稅項及特殊項目後之 經審核淨利潤／(虧損) (百萬港元)		
截至四月三十日止 財政年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月		截至四月三十日止 財政年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月	
二零零八年	二零零九年		二零零八年	二零零九年	
2,376	339	(2,035)	1,567	90	(2,184)

截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止財政年度，以及截至二零零九年十二月三十一日止八個月，中新地產股份之每股經審核盈利／(虧損)概約如下：

經審核盈利／(虧損)－基本 (港仙)			經審核盈利／(虧損)－攤薄 (港仙)		
截至四月三十日止 財政年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月		截至四月三十日止 財政年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月	
二零零八年	二零零九年		二零零八年	二零零九年	
84.23	6.51	(108.26)	68.19	5.56	(127.94)

收購方及上海實業之意向

「瑞銀集團及野村函件」中所指，收購方及上海實業之意向為中新地產將繼續其目前業務，惟會持續檢討其業務運作，並制定計劃以實現與上海實業之中國房地產業務達致協同效益。在妥當遵守上市規則之情況下，這或會包括上海實業向中新地產集團注入資產或業務，或收購或出售中新地產之資產。董事會知悉收購方及上海實業的意向，並願意為本集團業務之順暢營運適當提供合作。

中新地產董事會成員及高級管理人員之變動

中新地產之全體現有董事(賈伯煒先生除外)已提出辭職，將於收購建議之首個截止日期或收購建議成為或宣佈為無條件之日期(以較遲者為準)，或執行人員可能批准之有關其他日期起生效。

收購方已聲明，收購方有意於緊隨本綜合文件日期後之日提名六名執行董事、及四名獨立非執行董事。進一步詳情請參閱綜合文件第11頁至第25頁所載之「瑞銀集團及野村函件」。

於完成後，已委任若干上海實業集團之提名人士擔任中新地產之高級管理人員職位，以控制中新地產之業務及財務管理，並著重管理及監控下文內部監控報告指出之高風險範疇。

強制性收購

收購方已聲明，收購方無意運用其任何可予行使之權利，以於收購建議結束後強制性收購尚未收購之任何股份。

鑑證審閱／內部監控審查報告

應中新地產之要求，中新地產股份及可換股債券暫停於聯交所主板買賣，自二零零八年一月二十二日上午十時十分生效，以待公佈若干股價敏感資料，此舉引起了各方關注；另鑒於其於二零零九年五月十一日之公告內提述廉政公署之調查，因此中新地產董事會決定實屬恰當尋求獨立專業顧問之協助，以查核其事務及內部監控。

中新地產董事會已委託獨立會計師行就廉政公署取得之文件及中新地產截至二零零三年四月三十日至二零零九年四月三十日止各年度之其他可取得之記錄編製鑑證報告。調查重點涵蓋中新地產同意之特定範圍之若干選定程序。獨立會計師行已審閱可取得之財務資料及其認為與其工作相關之業務記錄，並詳細審閱賬目，抽樣檢查支持文件，確保其明瞭相關事件，並向中新地產之管理層及員工進行查詢，以了解中新地產集團之營運業務、重大交易及資產。報告指出了若干與資產估值有關之事件(而中新地產其後已重估該等資產之價值，並就相關資產於截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之財務報表內提計撥備)。

中新地產董事會函件

中新地產董事會亦已委託獨立內部監控顧問對其內部監控進行審查。獨立內部監控顧問之審查範圍由中新地產集團之管理層釐定，涵蓋下列範疇之若干選定程序：(i) 整個實體之監控及企業層面之監控，如利益衝突政策、董事會及審核委員會之組成及功能、風險評估政策及程序、資訊及通訊政策及程序及內部審計功能等，以及(ii)若干業務程序層面之選定監控，包括於中新地產集團總部及中新地產集團若干選定附屬公司報告之收益及應收款項、購買及應付款項(僅就物業發展而言)、庫務及現金管理、餽贈、差旅及娛樂及財務匯報事宜。審查期間由二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日。

內部監控報告指出下列範疇內存在若干缺點(其中包括)：(i)於中新地產集團之監控系統取用財務匯報資料；(ii)重大交易合約之控制；(iii)現金付款之授權；(iv)遵守及根據上市規則及會計準則作出披露事宜；(v)反欺詐政策及程序；(vi)內部審核；(vii)主要職能部門及管理職位之職務說明、責任及匯報流程；(viii)員工操守守則；及(ix)風險評估。

於完成前，以及因應鑑證審閱報告及上文所述之內部監控審查之調查結果，中新地產已採取措施改善企業管治及內部監控，以解決內部監控之缺點，包括：

- 藉改善交叉檢查及批准程序及交由不同人員負責，加強有關付款的內部監控；
- 批准薪酬委員會的職權範圍；
- 改善程序以確保適當披露關連人士及關連人士交易。新程序現規定在中新地產每月銷售報告內列明中新地產董事購買的任何物業；
- 改善反欺詐政策和程序以及匯報機制；
- 提升內部監控部門，並將其列為直接向審核委員會匯報的獨立部門；釐清主要職能部門及管理職位的職務說明、責任及匯報流程；
- 制定操守守則，並向所有人員正式傳達；
- 設立風險管理委員會，並制定風險評估機制；及

中新地產董事會函件

- 提升多項事宜的監控，例如納稅鑑定及繳納、員工貸款文件編製及保留、現金及財資管理、財務記錄及系統的取用、會計政策及程序、綜合政策及程序。

上海實業信納中新地產於完成前所採取以改善企業管治及內部監控之上述步驟。

於完成後，中新地產的高級管理人員已有所變動，而其董事會組成將有「瑞銀集團及野村函件」詳述的變動。此外，上海實業將採取上海實業集團的企業管治標準（如適當），加強內部監控報告指出的風險範疇。上海實業亦將促使本公司於完成後，(a)於中新地產股份及可換股債券於聯交所主板恢復買賣後六個月內，委任獨立專業公司對內部監控進行跟進審查，並確保已修正獨立內部監控顧問於內部監控報告內所指出之所有缺點，及(b)在中新地產下一份中期報告或年報內報告有關內部監控跟進審查之結果。

維持上市地位

收購方已指出，收購方有意在收購建議結束後維持中新地產在聯交所主板的上市地位。董事（只要彼等仍為董事）及將予委任加入中新地產董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟確保中新地產股份有足夠之公眾持股量。

收購方已指出，收購方及上海實業採用合理措施致力維持中新地產股份於聯交所主板之上市地位，並將根據上市規則確保不少於25%之中新地產股份由公眾人士持有。

倘於收購建議結束時少於25%之中新地產股份由公眾人士持有或倘聯交所相信：

- 中新地產股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 並無足夠中新地產股份由公眾人士持有以維持一個有秩序市場，

則聯交所可行使其酌情權暫停中新地產股份買賣。就此而言，謹請注意於收購建議完成後中新地產股份之公眾持股量可能不足，故中新地產股份之買賣可能暫停，直至達致所規定之公眾持股量為止。

稅項及獨立意見

獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人對彼等接納收購建議之稅項含義如有任何疑問，建議彼等諮詢其本身之專業顧問。本公司及其董事或涉及收購建議之任何其他人士概不就因接納收購建議或當中任何部分對任何人士造成之稅務影響或產生之負債承擔任何責任。

按個別基準進行的本集團之項目分析

編號	項目名稱	城市	戴德梁行		盈餘／(逆差) 千港元
			於二零一零年 一月三十一日 之估值 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 之賬面值 千港元	
1	後現代城	北京	74,328	49,706	24,622
2	青年滙	北京	811,680	536,556	275,124
3	西釣魚台	北京	1,047,888	771,616	276,272
4	老城廂	天津	4,700,220	4,266,840	433,380
5	燕郊	三河	723,900	718,554	5,346
6	太原街	瀋陽	923,400	810,479	112,921
7	公園大道	成都	1,495,680	1,317,404	178,276
8	九久青年城	上海	1,425,000	1,221,751	203,249
9	袁家崗	重慶	3,249,456	3,198,158	51,298
10	中新水城	西安	4,887,750	4,116,541	771,209
11	淇澳島	珠海	2,565,000	2,732,108	(167,108) ^{附註(a)}
12	鳳凰大廈	深圳	57,935	36,742	21,193
13	中新森林海	長沙	795,720	633,874	161,846
		合共	<u>22,757,957</u>	<u>20,410,330</u>	<u>2,347,627</u>

附註：

- (a) 淇澳島項目於二零零九年十二月三十一日在損益表中的經審核價值約為2,732,000,000港元，即淇澳島項目計入「歸類為持有作出售之出售集團資產／負債／非流動資產」中的資產淨值（經計及1,790,000,000港元之減值虧損），包括(i)約2,500,000,000港元之代價；及(ii)約232,000,000港元之相關兌匯儲備。按照香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及本集團的會計政策，該相關兌匯儲備可於完成出售淇澳島項目時重新分類為損益。
- (b) 上述十三個項目包括所有中新地產集團之物業及戴德梁行進行之估值，有關報告載於本綜合文件附錄三。為免生疑問，上述分析並不包括位於天津北辰區之項目（本綜合文件附錄三戴德梁行估值報告第30項物業「北辰項目」），中新地產集團僅持有該物業40%應佔權益，並以權益法作為聯營公司入賬。計及北辰項目於二零一零年一月三十一日現狀下之總市值代價人民幣1,254,000,000

中新地產董事會函件

元(採用於二零零九年十二月三十一日人民幣1元兌1.14港元之兌換率計算約1,429,560,000港元)(即本綜合文件附錄三戴德梁行估值報告所載北辰項目之估值),戴德梁行於二零一零年一月三十一日對中新地產集團所有物業之價值為24,187,517,000港元(採用於二零零九年十二月三十一日人民幣1元兌1.14港元之兌換率計算約人民幣21,217,120,000元),與本綜合文件附錄三戴德梁行估值報告所載中新地產集團所有項目之價值一致。

推薦意見

閣下務請垂注綜合文件第38頁至第39頁所載之「獨立董事委員會函件」(當中載有其有關收購建議之推薦意見)及綜合文件第40頁至第62頁所載之「英高函件」(當中載有其就收購建議之條款致獨立董事委員會之意見以及在達致其致獨立董事委員會之意見前所考慮之主要因素)。

其他資料

閣下務請垂注綜合文件第11頁至第25頁載之「瑞銀集團及野村函件」及附錄一,以及接納表格(當中載列收購建議之詳情)。閣下亦請垂注綜合文件各附錄所載之資料。

此 致

列位股東、可換股債券持有人、
認股權證持有人及購股期權持有人 台照

代表董事會
中新地產集團(控股)有限公司
主席
劉義

二零一零年七月二日

獨立董事委員會函件

以下為來自獨立董事委員會就收購守則之目的有關收購建議而編製之函件全文，以供載入本綜合文件。



中新地產
NEO CHINA LAND

NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED
中新地產集團(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份－股份代號：563；於2011年到期之可換股債券－股份代號：2528
及 ISIN：XS0254896169)

敬啟者：

瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表
穎佳有限公司

進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權

吾等茲提述日期為二零一零年七月二日之綜合文件，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等為就收購守則目的成立之獨立董事委員會，以向中新地產之有關證券持有人就收購建議提供建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等獲中新地產董事會委任，以考慮及就收購建議之條款是否公平合理以及就接納收購建議向股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人作出推薦意見。英高已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。其意見詳情連同達致有關意見所考慮之主要因素及理由載於綜合文件第40頁至第62頁所載之「英高函件」內。

吾等亦提請閣下垂注綜合文件所載之「中新地產董事會函件」及「瑞銀集團及野村函件」以及綜合文件各附錄所載之其他資料。

經考慮收購建議之條款以及英高所考慮之主要理由及因素及提供之意見，吾等認為：

- 股份收購建議之條款就股東而言並不公平合理，並建議股東不接納收購建議；
- 可換股債券收購建議之條款就可換股債券持有人而言並不公平合理，並建議可換股債券持有人不接納可換股債券收購建議；
- 認股權證收購建議之條款就認股權證持有人而言並不公平合理，並建議認股權證持有人不接納認股權證收購建議；及
- 購股期權收購建議之條款就購股期權持有人而言並不公平合理，並建議購股期權持有人不接納購股期權收購建議。

此 致

列位股東、可換股債券持有人、
認股權證持有人及購股期權持有人 台照

獨立董事委員會
非執行董事
黎亮
獨立非執行董事
聶梅生 高岭

二零一零年七月二日

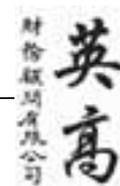
英高函件

英高致獨立董事委員會和中新地產獨立股東的意見函件全文載列如下，以供載入綜合文件內。

ANGLO CHINESE

CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com

香港中環康樂廣場八號交易廣場第二期四十樓



敬啟者：

瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表
穎佳有限公司
進行強制性有條件現金收購建議
以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權

緒言

吾等茲提述由上海實業、穎佳及中新地產日期為二零一零年一月十九日、二零一零年五月十一日及二零一零年六月二十四日之聯合公告、日期為二零一零年五月十四日之通函及綜合文件，本函件為綜合文件之一部分。日期為二零一零年一月十九日之聯合公告，載列有關上海實業全資擁有之附屬公司穎佳可能收購中新地產股份、穎佳可能根據認購協議認購中新地產股份、可能根據淇澳協議出售淇澳島項目之權益及可能代表穎佳進行強制性有條件現金收購建議，以收購尚未由穎佳及其一致行動人士擁有之中新地產股份及其他收購建議。根據日期為二零一零年五月十一日之聯合公告，淇澳協議隨後乃由中新地產與Turbo Wise訂立之協議所終止。鑑於終止協議，中新地產、穎佳、賣方及鄺先生訂立補充協議，主要為補充、修訂

及豁免買賣協議及認購協議內有關淇澳協議之若干條款及條件。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與綜合文件所載者具有相同涵義。

如日期為二零一零年六月二十四日之聯合公告所披露，根據買賣協議及認購協議，收購事項及認購事項已於二零一零年六月二十四日完成。於完成前，收購方及其一致行動人士概無擁有 貴公司股本之任何所有權權益或投票權。緊隨完成後及於最後實際可行日期，收購方及其一致行動人士於合共1,183,692,000股中新地產股份中擁有權益，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約45.02%。收購方須根據收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份(收購方及其一致行動人士已擁有或同意收購或認購者除外)作出股份收購建議。根據收購守則第13.1條，待股份收購建議於所有方面成為無條件後，收購方亦須作出適當收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

於最後實際可行日期，酈先生及賣方以及與彼等一致行動之人士共同持有保留股份，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約21.08%，而酈先生本身持有750,000份購股期權。酈先生及賣方各自己向穎佳承諾，彼等將不會(其中包括)接納(i)有關保留股份或因行使酈先生所持有的750,000份購股期權而發行的任何股份的股份收購建議或(ii)酈先生本身持有的750,000份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售保留股份或以其他方式買賣保留股份或酈先生的購股期權。

獨立董事委員會由中新地產之非執行董事黎亮先生及中新地產之獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生組成，以考慮收購建議的條款是否公平及合理，並符合 貴公司及其股東整體利益。

吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就收購建議之條款是否公平及合理，向獨立董事委員會提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之意見基準

於形成吾等之意見及建議時，吾等已倚賴 貴公司向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)買賣協議、認購協議、終止協議、補充協議、近期刊發之有關 貴公司之資料(包括其截至二零零九年四月三十日止兩個年度之年度報告及賬目以及截至二零零九年十二月三十一日止八個月之報告(於二零零九年底中新地產將其年結日從四月三十日改為十二月三十一日)、 貴公司截至二零零八年及二零零九年

英高函件

十月三十一日止六個月之未經審核中期賬目、股份及若干於聯交所上市之大致可比公司之價格數據。吾等亦與管理層及董事會成員討論 貴公司之業務策略、其表現及前景。

吾等茲提述董事作出之責任聲明，該聲明確認彼等共同及個別就綜合文件所載資料（與上海實業集團相關者除外）之準確性承擔全部責任，且已作出所有合理查詢，就彼等所深知，綜合文件所述意見（上海實業集團所述者除外）乃經審慎周詳考慮後達成，且並無任何其他事實倘遺漏即會令綜合文件中任何陳述存在誤導成份（有關上海實業集團者除外）。吾等已倚賴綜合文件中所載及所述 貴公司、董事及收購方提供之資料、事實、陳述及意見之準確性。吾等已假設有關於資料、事實、陳述及意見於作出時屬真實且於綜合文件日期仍屬真實。吾等亦已假設於綜合文件所發表之所有觀點、意見及意向，均經 貴公司、董事及收購方審慎周詳查詢及考慮後始合理作出。吾等並無理由懷疑有任何有關資料被隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況可致使吾等所獲提供之資料以及向吾等作出之陳述及意見失實、不確或誤導。除了（誠如所公佈者）正根據《防止賄賂條例》第9(1)、9(2)及9(3)條之規定進行涉嫌罪行之調查，吾等尚未獲提供有關廉政公署調查性質之資料，因此吾等無法就被調查之事項對中新地產之業務及前景可能造成之影響作出任何評估。除此以外，吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致本函件所載之結論且並無理由相信董事向吾等提供之資料乃屬不準確或綜合文件所提供資料或所表達意見已遺漏或保留任何重要資料。然而，吾等並未對 貴公司之業務及事務進行任何獨立調查。

由於具體影響會因個別人士的情況而異，故吾等並無考慮中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人接納或不接納收購建議在稅務方面對彼等產生之影響。吾等謹強調不會就任何人士因接納或不接納收購建議而引起之任何稅務影響或責任承擔責任。身為海外居民或在買賣證券上須繳納海外或香港稅項之中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人尤其應考慮本身之稅務狀況，如有疑問，應諮詢其專業顧問。

背景

中新地產股份已自二零零八年一月二十二日起於聯交所暫停買賣。吾等獲悉，暫停買賣之原因為廉政公署於 貴公司之辦事處執行一項搜查令，鑑於此事， 貴公司要求暫停中新地產股份買賣。此後，聯交所並未同意中新地產股份恢復買賣。於二零零九年五月十一日刊發的公佈中指出，廉政公署於二零零八年一月十日於 貴公司香港辦事處執行一項搜查令，並自 貴公司之辦公物業取走若干文件及物品。該公佈亦指出，廉政公署正根據《防止賄賂條例》第9(1)、9(2)及9(3)條之規定調查涉嫌罪行，並聲稱其有合理理由相信 貴公司辦公物業中有屬於涉嫌罪行之證據或包含涉嫌罪行之證據之文件及物品。第9條乃關於與代理人之貪污交易。吾等相信廉政公署所進行之調查仍在繼續。

於二零零九年八月二十四日， 貴公司宣佈鄺先生辭任 貴公司執行董事及主席，而執行董事劉義先生已獲委任為 貴公司主席。

收購建議條款

依據綜合文件及隨附接納表格所載條款，瑞銀集團及野村代表收購方遵照收購守則，按下列條款作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份 現金 2.32 港元

可換股債券收購建議

每份面值 10,000 港元之可換股債券 現金 4,092.72 港元

認股權證收購建議

每份認股權證 現金 0.01 港元

購股期權收購建議

註銷每份購股期權 現金 0.01 港元

收購建議僅在收購方於首個截止日期下午四時正或之前(或在遵守收購守則之情況下收購方可能決定之其他時間及/或日期)收到(且(倘允許)並無撤回)就股份收購建議作出之有效接納，連同已由各收購人士持有之股份佔 貴公司投票權 50% 以上，方可作實。收購建議可成為無條件之最遲時間及日期為二零一零年八月三十一日下午七時正。

英高函件

於最後實際可行日期，有2,629,332,189股已發行中新地產股份、有關125,625,000股股份之尚未行使購股期權、66,000,000份尚未行使認股權證及本金額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。除上述者外，中新地產概無其他購股期權、認股權證、可換股債券或其他附帶權利可認購中新地產股份或可轉換為中新地產股份之證券。

股份收購建議之進一步條款及細則，包括接納手續，已載列於綜合文件「瑞銀集團及野村函件」及附錄一。

主要因素

於達成吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

中新地產集團之過往財務表現及前景

中新地產主要從事物業發展、物業投資及酒店業務。

中新地產集團之過往業績

下文載列中新地產集團截至二零零九年四月三十日止五個年度業績、截至二零零八年及二零零九年十月三十一日止六個月業績以及截至二零零九年十二月三十一日止八個月業績之概要。

	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止八個月 千港元 (經審核)	截至十月三十一日止 六個月			截至四月三十日止年度			
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (重列)
收入	513,086	398,486	57,802	2,534,580	5,029,260	2,779,845	671,140	476,472
毛利	64,948	84,889	19,470	490,493	968,686	341,616	60,568	222,663
毛利率	13%	21%	34%	19%	19%	12%	9%	47%
經營利潤/(虧損)	(868,210)	(347,754)	(174,564)	751,413	1,900,390	126,524	3,405	227,624
經營利潤率	不適用	不適用	不適用	30%	38%	5%	1%	48%
貴公司股權持有人 應佔利潤/ (虧損)	(2,106,392)	126,679	(271,426)	126,567	1,550,486	833,319	104,663	177,817
淨利潤率	不適用	32%	不適用	5%	31%	30%	16%	37%

英 高 函 件

	於十二月 三十一日	於十月三十一日		二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)
	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)					
資產淨值	6,659,982	9,024,636	8,459,207	9,072,143	9,079,323	5,511,551	1,541,401	825,598
貴公司股權 持有人應佔								
資產淨值 每股可分配	6,073,429	8,369,346	7,693,492	8,316,384	8,374,052	4,958,831	1,391,702	583,551
資產淨值(港元)	3.12	4.30	3.95	4.27	4.30	2.88	1.36	0.94
來自客戶之 預售收入	8,763,402	8,106,357	4,945,812	5,415,588	2,727,406	1,921,783	1,587,456	280,768

由於 貴集團及 貴公司之財政年度年結日已於二零零九年底由二零零九年四月三十日變更為十二月三十一日， 貴集團截至二零零九年四月三十日止年度之財務報表數據(涵蓋從二零零八年五月一日至二零零九年四月三十日止期間)與截至二零零九年十二月三十一日止年度之數據不能直接比較。

中新地產集團於以往五個財政年度之營業額及盈利能力有所波動。

截至二零零九年十二月三十一日止八個月及截至二零零九年四月三十日止財政年度

截至二零零九年十二月三十一日止八個月期間，中新地產集團錄得營業額 513.09 百萬港元，其中大部分收入乃來自中新地產集團業務之物業開發分部。根據中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月之報告，較低之營業額乃由於已交付物業較少，因此於有關期間確認之銷售收入較低。然而，來自客戶之預售收入(就物業單位銷售收取之所得款項，根據 貴集團之收入確認政策尚未確認為收入)由二零零九年四月三十日之約 54.2 億港元增至二零零九年十二月三十一日之約 87.6 億港元，吾等注意到，由於 貴集團之財政年度結算日已由四月三十日更改為十二月三十一日，故 貴公司之原有物業交付計劃無法與新會計期間相一致。因此，截至二零零九年十二月三十一日止八個月所交付之物業較原計劃為少， 貴公司須令二零一零年交付予客戶之預售物業數量與原有物業交付計劃相一致，以確保相關預售收入能夠於截至二零一零年十二月三十一日止年度予以確認。截至二零零九年十二月三十一日止八個月， 貴集團預售之可售總建築面積為 623,000 平方米(截至二零零九年四月三十日止年度：769,000 平方米)。截至二零零九年十二月三十一日止八個月已確認之可售總建築面積為 138,000 平方米(截至二零零九年四月三十日止年度：299,000 平方米)。

截至二零零九年十二月三十一日止八個月，貴公司自經營錄得虧損約868.21百萬港元，部分是由於(i)銷售成本較高；(ii)與截至二零零九年四月三十日止十二個月之估值收益淨額約409.05百萬港元相比，錄得估值虧損淨額約158.34百萬港元；(iii)截至二零零九年四月三十日止十二個月，衍生金融工具之公平值收益及可換股票據和優先票據之匯兌收益金額較大(而截至二零零九年十二月三十一日止八個月未產生有關收益)及(iv)銷售及分銷費用較高，原因是截至二零零九年十二月三十一日止八個月，貴集團於各城市擬完成之物業開發項目產生較高之廣告費用。於期內，淇澳島項目之經營虧損以及減值虧損17.9億港元(因財務成本較低得以緩解)、贖回可換股票據之收益約426.07百萬港元及出售附屬公司之收益約336.87百萬港元，從而導致截至二零零九年十二月三十一日止八個月貴公司權益股東應佔虧損約達21.1億港元之可觀數額。

截至二零零九年四月三十日止財政年度，經營利潤較低主要是由於當年營業額大幅下降、市場低迷及於之前財政年度將持作銷售之已竣工物業重新分類為投資物業所產生之非經常性公平值收益之變現。與截至二零零八年四月三十日止財政年度相比，截至二零零九年四月三十日止財政年度之公平值收益連同(其中包括)可換股票據及優先票據之匯兌收益亦為該年度之較高經營利潤作出貢獻。

截至二零零九年十月三十一日止六個月與截至二零零八年十月三十一日止六個月之比較

截至二零零九年十月三十一日止六個月，中新地產權益股東應佔整體利潤約126.68百萬港元，而二零零八年同期虧損約271.43百萬港元。然而，截至二零零九年十月三十一日止六個月期間之經營虧損約347.75百萬港元，而二零零八年同期虧損約174.56百萬港元。截至二零零九年十月三十一日止六個月，純利之主要貢獻為贖回可換股債券之收益約426.07百萬港元及出售附屬公司北京君合百年房地產開發有限公司和天津市億嘉合置業有限公司(分別於北京和天津從事物業開發)之收益。雖然出售從事物業開發之公司所產生之利潤乃中新地產集團日常業務之一部分，但贖回可換股票據之收益約426.07百萬港元將不會重複發生。若無此項收益，截至二零零九年十月三十一日止六個月中新地產集團應當錄得除稅前虧損約179.94百萬港元。

資產淨值

資產淨值通常被視為評估以資產為主要的公司(例如物業開發與投資公司)之價值的重要計量指標。用作開發或正在開發的土地之價值應反映計及各種因素(包括不確定因素)後的可售價值。吾等於本函件之相關分析中使用(如適用)中新地產及可比較公司之應佔有形資產淨值，僅計入中新地產及可比較公司擁有人應佔有形資產淨值。如下文所示，中新地產股份收購價較中新地產集團於認購事項後之經調整綜合應佔有形淨資產折讓約 20.27%：

	百萬港元
於二零零九年十二月三十一日經審核綜合有形淨資產	6,660
減：非控股權益	587
於二零零九年十二月三十一日經審核綜合有形淨資產	6,073
穎佳認購新股份	1,586
	<hr/>
認購事項後之經調整綜合應佔有形淨資產	7,659
於最後實際可行日期之已發行股份數目	2,629,332,189
每股經調整應佔有形淨資產	2.91 港元
股份收購建議收購價較每股經調整應佔有形淨資產折讓	20.27%

吾等認為股份收購建議項下中新地產集團之應佔有形淨資產之折讓頗高，尤其對一間物業投資及開發公司而言。吾等於下文載列經挑選可比較交易及公司的更詳細資料。

股息

截至二零零八年四月三十日止財政年度，貴公司曾向股東派付股息，但此後概無宣派或建議任何股息派付。

流動資金及負債比率

誠如中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月報告中所示，隨著在西安、成都、天津及上海推出新項目或新項目分期落成，貴集團已側重於提升其於回顧期內之現金流入。於二零零九年十二月三十一日，中新地產集團擁有現金及銀行結餘約 16.3 億港元(相等根據認購事項完成後所發行之股份數目每股約 0.84 港元)，流動資產除以流動負債所得之流動比率為約 1.50 倍(二零零九年四月三十日：約 1.86

倍)。於完成認購協議時，中新地產進一步收取1,586,165,440港元。根據中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月之經審核綜合資產負債表，認購事項之現金流入將導致流動比率上升至約1.61倍。認購事項之現金流入將增加 貴公司之可用現金。

中新地產集團於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率約為69.40% (於二零零九年四月三十日：約79.10%)，乃使用淨負債除以中新地產股東資金計算。根據中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月之經審核綜合資產負債表，於認購事項後，資本負債比率將下降至約55.03%。

業務前景

於二零零九年十二月三十一日， 貴集團於11個城市擁有14個項目及約12.29百萬平方米之土地儲備。 貴公司相信，其現有土地儲備足以滿足其未來三至四年之發展需求。同時， 貴公司計劃於西安、成都和長沙等地推出新物業以供出售，並專注於提升產品質量和品牌建設，以實現長遠發展及提高盈利能力。中新地產亦擬令 貴集團於二零一零年交付予客戶之預售物業數量與原有物業交付計劃相一致，以確保相關預售收入能夠於 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益表內予以確認。

自二零一零年四月十五日以來，中國中央政府已出台一系列措施，抑制房價過快上漲及促進房地產市場健康發展。該等措施包括國務院將二套房按揭利率從當前之80%提高到央行基準借貸利率之1.1倍及要求內地銀行停止就三套房之購置批准貸款。基於對該等措施之即時反應，預期短期內對房價有不利的影響。下表概述(其中包括)所有可比較公司之股份表現及股價平均跌幅，選擇該等公司之基準為該等公司於緊接推出上述措施之日至最後實際可行日期：

- (a) 在中國從事物業投資及開發；
- (b) 其證券於聯交所上市；及

¹ 負債淨額 = 借款總額 (包括銀行借款、應付貸款、高級票據及可換股票據) - 現金及現金等價物 - 為取得銀行借款而進行押記之受限制銀行存款

英 高 函 件

(c) 市值介乎6,000百萬港元至12,800百萬港元(於最後實際可行日期)之間，可與緊接暫停中新地產股份買賣前中新地產市值比較。

公司名稱	股份代號	於最後	於	於最後	價格變動	於最後
		實際	二零一零年	實際		實際
		可行日期	四月十四日	可行日期		可行日期
		之市值	之收市價	之收市價		之收市價
		(百萬港元)	(港元)	(港元)		較應佔
						有形淨資產
						溢價／
						(折讓)
禹洲地產股份有限公司	1628	6,048	2.42	2.52	4.05%	43.18%
花樣年控股集團有限公司	1777	6,336	1.68	1.30	-22.43%	47.42%
中駿置業控股有限公司	1966	6,420	2.85	2.25	-21.05%	274.28%
華南城控股有限公司	1668	7,175	1.38	1.20	-13.04%	-7.89%
天安中國投資有限公司	28	7,534	5.10	5.00	-2.02%	-30.78%
佳兆業集團股份有限公司	1638	7,553	2.80	1.54	-45.00%	-0.65%
深圳控股有限公司	604	8,063	2.70	2.28	-15.68%	-32.69%
寶隆地產控股有限公司	1238	9,439	2.55	2.32	-9.02%	0.94%
越秀地產股份有限公司	123	12,277	2.08	1.72	-17.31%	-7.70%
北京北辰實業股份有限公司	588	12,724	2.43	1.92	-21.09%	-5.33%
				最高價	4.05%	274.28%
				最低價	-45.00%	-32.69%
				平均價	-16.26%	28.08%
				中位價	-16.49%	-2.99%

人民幣1元 = 1.14港元

資料來源：彭博資訊及上述公司之已刊發年報或中期報告

吾等自上表注意到，可比較公司之股價自二零一零年四月十四日起至最後實際可行日期平均下跌16.26%，顯示中國股市及於香港買賣之相關股票受到上述中國政策影響，或會出現短期波動。近期市場波動與香港股市下跌，以及中國推出該等政策對在香港上市之中國房地產公司(包括中新地產)之股份表現有負面影響，或會令中新地產獨立股東一般性重新考慮其股票投資風險及其是否擬出售所持有之中新地產股權。

有意將部份或全部持有之中新地產股份變現之中新地產獨立股東，應考慮中新地產股份恢復買賣後及股份收購建議結束前之市價。

股份收購建議

根據股份收購建議，中新地產股份之收購價與收購事項之每股中新地產股份之收購價及認購事項之每股中新地產股份之認購價相同，即2.32港元。

根據股份收購建議，每股中新地產股份之收購價2.32港元較：

- (i) 中新地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股3.13港元讓約25.88%；
- (ii) 中新地產股份於二零一零年六月二十五日（中新地產股份於二零零八年一月二十二日暫停買賣後首個交易日）在聯交所所報收市價每股2.84港元折讓約18.31%；
- (iii) 中新地產股份於暫停買賣前最後交易日在聯交所所報收市價每股5.10港元折讓約54.51%；
- (iv) 宣派末期股息每股中新地產股份14港仙後，中新地產股份於二零零八年九月十一日在聯交所所報收市價每股4.95港元折讓約53.13%（因上述宣派末期股息而調整，儘管中新地產股份及可換股債券自二零零八年一月二十二日起一直暫停買賣）；
- (v) 根據中新地產股份於緊接暫停買賣前最後交易日（包括該日）前最後五個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.69港元折讓約59.23%；
- (vi) 根據中新地產股份於緊接暫停買賣前最後交易日（包括該日）前最後十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.99港元折讓約61.27%；
- (vii) 根據中新地產股份於緊接暫停買賣前最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約6.46港元折讓約64.09%；

- (viii) 較根據中新地產集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值（包括少數股東權益）約 66.6 億港元及於二零零九年十二月三十一日已發行之 1,945,640,289 股中新地產股份計算之中新地產集團之經審核綜合資產淨值約每股中新地產股份 3.42 港元折讓約 32.16%；及
- (ix) 根據中新地產集團於二零零九年十二月三十一日之經調整經審核綜合應佔有形淨資產（不包括少數股東權益）約 60.73 億港元及於最後實際可行日期已發行之 2,629,332,189 股中新地產股份計算之中新地產集團之經調整經審核綜合應佔有形淨資產約每股中新地產股份 2.91 港元折讓約 20.27%。

根據股份收購建議收購的股份須為已繳足及不附帶一切產權負擔，並連同於寄發綜合文件日期累算或附帶之一切權利，包括但不限收取於寄發綜合文件日期或之後宣派、派付或作出（如有）之所有未來股息或其他分派。

基於收購建議之有關發售價，收購建議（假設概無未行使可換股債券、認股權證或購股期權下之換股或認購權獲行使及所有收購建議獲悉數接納）應付之總代價概約為 3,377.16 百萬港元。

酈先生及賣方已不可撤銷地作出承諾不會接納 (i) 有關保留股份的股份收購建議或因行使酈先生所持有的任何 750,000 份購股期權而發行的任何股份；及 (ii) 酈先生本身持有的 750,000 份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售或以其他方式買賣保留股份或酈先生的購股期權。因此，假設獲悉數接納（但不包括保留股份、酈先生擁有之 750,000 份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份），就股份收購建議及購股期權收購建議應付之代價分別為 2,068,210,000 港元及 1,250,000 港元。因此，收購建議項下應付總代價為 2,091,470,000 港元，乃假設尚未行使可換股債券、認股權證或購股期權之轉換或認購權概無行使，以及所有收購建議獲悉數接納（但不包括保留股份、酈先生擁有之 750,000 份購股期權及因行使該等購股期權而發行之任何股份）。

中新地產股份過往股價表現

中新地產股份已長期暫停買賣，僅於二零一零年六月二十五日恢復買賣。中新地產股份於二零一零年六月二十五日及最後實際可行日期之收市價分別為 2.84 港元及 3.13 港元。於二零一零年六月二十五日及最後實際可行日期交易之中新地產股份數目為 146,050,000 股及 21,440,000 股，分別為公眾股東所持中新地產股份數目之 16.38% 及 2.40%。股份收購建議下每股 2.32 港元之收購價分別較中新地產股份於二零一零年六月二十五日及最後實際可行日期之收市價折讓約 18.31% 及 25.88%。吾等

英 高 函 件

認為，經參考下文所載上市地產公司公佈之私有化建議有關之收購價／註銷價較最後交易日收市價之溢價，該等折讓乃屬巨大。

股份收購建議讓中新地產股東可以每股2.32港元之價格出售其現有中新地產股份。如上文所載，收購價較認購事項後中新地產經調整應佔有形資產淨值折讓20.27%。吾等已識別並審閱二零零七年至二零零九年聯交所市場資料所披露之所有強制性有條件現金收購建議列表，以分析當與股份收購建議價格較中新地產於完成後之經調整應佔有形資產淨值折讓20.27%比較時，有關公司應佔有形資產淨值之折讓／溢價。

綜合文件日期	股份代號	公司	每股收購價(港元)	收購價較該公告前最後交易日之收市價溢價／(折讓)	較所報資產淨值溢價／(折讓)	結果
二零零七年三月六日	2379	中天國際控股有限公司	0.10	-42.86%	-73.12%	無條件
二零零七年五月十四日	729	中汽資源投資有限公司	0.265	23.30%	242.78%	無條件
二零零七年六月四日	669	創科實業有限公司	3.60	-66.91%	-24.69%	逾期及註銷
二零零七年六月十三日	1229	雅域集團有限公司	0.55	-62.59%	-2.65%	註銷
二零零七年七月十九日	310	嘉進投資國際有限公司	0.135	-55.74%	-68.60%	無條件
二零零七年九月十九日	147	鷹馳實業有限公司	0.599	-47.91%	15.75%	註銷
二零零七年九月二十日	646	啓帆集團有限公司	0.50	-27.50%	31.60%	無條件
二零零七年九月二十一日	3899	安瑞科能源裝備控股有限公司	5.92	-27.36%	413.57%	逾期
二零零八年一月四日	583	南華早報集團有限公司	2.75	15.06%	131.09%	無條件
二零零八年四月二十二日	172	金榜集團控股有限公司	0.69	32.69%	93.77%	無條件
二零零八年十二月四日	380	中國管業集團有限公司	0.02	-23.10%	-47.40%	無條件
			最高價	32.69%	413.57%	
			最低價	-66.91%	-73.12%	
			平均價	-25.72%	64.74%	
			中位價	-27.50%	15.75%	
	563	中新地產	2.32	-54.51%	-20.27%	

資料來源：有關上述建議之已刊發通函／文件或公告

如上表所示，四宗收購建議註銷或逾期，而其他所有收購建議均成為無條件。然而，於該等無條件收購建議結束後，公眾繼續持有充足股份（惟南華早報集團有限公司除外，其公眾持股量於收購建議結束後下降至25%以下，其股份自此暫停買賣約一年，直至二零零九年三月二日，以待恢復公眾持股量），因此該等公司仍為上市。根

英 高 函 件

據上表，收購價較所報資產淨值之溢價／折讓範圍介乎溢價413.57%至折讓73.12%，而吾等有關期間內所識別之十一宗強制性有條件現金收購建議中，有六宗之收購價較所有其他可比較公司所報資產淨值溢價。由於股份收購建議之價格較中新地產應佔有形資產淨值折讓20.7%，故與上文強制性現金收購建議表所載可比較公司各自64.74%及15.75%之平均溢價及溢價中位數相比，是項折讓被視為巨大。

如將安瑞科能源裝備控股有限公司、中汽資產投資有限公司及中天國際控股有限公司等三家公司撇除於上述可比較強制有條件現金收購建議分析之列，按餘下八家可比較公司於收購建議公佈前之最後交易的收市價計算，相對於所報資產淨值平均溢價仍有約16.11%及溢價中位數約6.55%，因此吾等對上述表達之股份收購建議價相對應佔中新地產有形資產淨值折讓20.7%的看法並無改變。

由於上述強制性有條件現金收購建議列表所載公司概無於中國從事物業發展業務，故吾等已於下文盡力識別於聯交所主板上市之物業公司之所有私有化建議（自二零零五年一月一日直至最後實際可行日期所公佈），以比較收購價／註銷價較每股經調整綜合資產淨值之折讓／溢價。

首次公告日期	股份代號	公司	每股收購／註銷價格 (港元)	收購價較最後交易日之收市價溢價／(折讓)	每股綜合資產淨值 (港元)	較每股綜合資產淨值溢價／(折讓)	結果
二零零五年五月十九日	246	恒基中國集團有限公司	8.00	66.67%	12.51	-36.05%	成功
二零零五年十一月八日	97	恒基兆業發展有限公司	13.76	29.20%	16.42	-16.20%	失敗
二零零七年四月十九日	649	世茂國際控股有限公司	1.05	50.00%	1.31	-19.85%	成功
二零零八年二月十三日	432	盈科大衍地產發展有限公司	2.85	26.10%	3.25	-12.31%	失敗
二零一零年四月二十七日	49	會德豐地產有限公司	13.00	143.90%	14.79	-12.10%	批准
			最高價	143.90%	16.42	-12.10%	
			最低價	26.10%	1.31	-36.05%	
			平均價	63.17%	9.66	-19.30%	
			中位價	50.00%	12.51	-16.20%	
二零一零年一月十九日	563	中新地產集團(控股)有限公司	2.32	-54.51%	2.91	-20.27%	

資料來源：有關上述建議之已刊發通函／文件或公告

如上表所示，可比較上市物業公司之私有化建議所建議之所有收購價／註銷價均較最後交易日之收市價有溢價而較每股經調整綜合資產淨值有折讓。除恒基中國集團有限公司外，可比較上市物業公司之私有化建議所建議之所有收購價／註銷價較每股經調整綜合資產淨值比股份收購建議有較小折讓。吾等注意到，恒基兆業發展有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之私有化收購建議中，收購價／註銷價分別較所報每股經調整綜合資產淨值折讓約16.20%及12.31%。然而，上述私有化建議均被股東投票否決。就恒基中國集團有限公司而言，註銷價由每股7.5港元增加至每股8.00港元，折讓36.05%，屬私有化相關通函所載當時可比較公司經調整綜合每股資產淨值溢價／折讓之交易範圍內。關於股份收購建議之價格，如上文所述及與上文所載私有化建議中之上市物業公司之收購價／註銷價相比較，吾等注意到，僅有股份收購建議之價格較最後交易日收市價及每股經調整綜合資產淨值折讓。

最後，吾等已審閱目前交易價對可比較公司有形資產淨值(於上段「業務前景」所載表格所示)之溢價／折讓水平。吾等注意到該等可比較公司之目前交易價在每股資產淨值溢價／折讓範圍之內，較應佔每股有形資產淨值溢價274.28%與折讓32.69%之間，平均溢價約28.08%及中位數折讓約2.99%。此外，與根據股份收購建議每股收購價2.32港元較經調整有形資產淨值折讓20.27%相比，除天安中國投資有限公司及深圳控股有限公司外，十家可比較公司於最後實際可行日期之收市價較應佔有形資產淨值有較小的折讓及其他四家可比較公司較應佔有形資產淨值溢價約0.94%至274.28%。如將中駿置業控股有限公司及深圳控股有限公司這兩家公司撇除於可比較分析之列，餘下八家可比較公司於最後實際可行日期之收市價與應佔有形資產淨值比較仍錄得平均溢價約4.90%及中位數折讓約2.99%。

在該等情況下，吾等認為根據股份收購建議收購價較中新地產經調整應佔有形資產淨值折讓20.27%並無反映出貴集團有關資產淨值之價值，因此為並不充分之收購價。吾等認為如無預期有提出收購建議來收購上市公司綜合控股權，股份一般按未能反映倘需獲取或綜合控股權所得溢價之價格交易。為使綜合控股權之價格對

股東更具吸引力，一般作價需要比市場價格有所溢價。目前之建議並不反映中新地產股份於最後實際可行日期之收市價3.13港元之預期溢價。

應注意因上述作出之可比較收購建議之當時市場狀況與目前市場狀況有差異及上表所載可比較公司與中新地產可能處於不同行業且其營運、業務活動及風險因素範圍不同，上述可比較公司及交易之分析僅供參考。為達致吾等之意見，吾等已整體考慮上述比較結果連同本函件所述之所有其他因素。

可換股債券收購建議

根據董事會告知，截至最後實際可行日期，尚未行使之可換股債券本金額為52,160,000港元。可換股債券收購建議項下可換股債券之收購價乃通過參考可換股債券之換股價格及控股權易手之日期而釐定。鑒於控股權於二零一零年六月二十四日（即完成之日期）易手，根據可換股債券收購建議每份面值10,000港元之可換股債券收購價為4,092.73港元，按21,350,000港元之可換股債券收購建議計值。可換股債券之詳情載列於日期為二零零八年六月八日由中新地產發出之收購建議通函及中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月之報告。可換股債券買賣自二零零八年一月二十二日暫停。

根據收購守則第13.1條及13.4條，視乎股份收購建議是否成為無條件，亦需代表收購方為尚未行使之可換股債券作出可較現金收購建議。可換股債券收購建議下每10,000港元面值可換股債券4,092.73港元之收購價相當於股份收購建議項下之發售價2.32港元乘以按可換股債券經調整換股價每股中新地產股份5.6686港元計算轉換每份可換股債券10,000港元面額所發行之中新地產股份之數目。有基於此，每股相關中新地產股份將根據可換股債券收購建議按2.32港元（即相等於收購價每股中新地產股份2.32港元）估值。

根據可換股債券之條款及細則，尚未行使之可換股債券之可換股債券持有人可於二零一一年六月十二日，以可換股債券本金額135.72%贖回可換股債券，相當於每10,000美元面值尚未行使可換股債券之13,570美元之代價。此較可換股債券收購建議項下可換股債券持有人就每10,000美元面值尚未行使可換股債券將收取之4,092.73美元有較大折讓。根據日期為二零一零年五月十四日之通函所述之營運資金聲明，吾等不認為中新地產根據彼等之條款履行贖回可換股債券之責任時會經受財務困難。因此，吾等認為可換股債券收購建議之條款並不公平合理及符合可換股債券持有人之權益，建議彼等考慮不接納可換股債券收購建議。

英高函件

可換股債券持有人亦應注意，根據可換股債券之條款及細則，中新地產倘出現控制權變更，可換股債券持有人有權於該控制權變更生效後三十天期間屆滿後之第十四天或給予可換股債券持有人之通知所述之日期（視乎情況而定），要求中新地產全部或部分贖回該等尚未行使可換股債券。貴公司須支付提早贖回金額（即可換股債券之條款及條件所載公式，每10,000美元本金額每年總收益率為6.20%，按半年基準計算。）予可換股債券持有人。倘任何拒絕接納可換股債券收購建議之可換股債券持有人行使其權利要求貴公司贖回其未行使可換股債券，中新地產需按上述之提前贖回金額向可換股債券持有人贖回尚未行使可換股債券。以例子顯示，於二零一零年六月十二日已出現加速贖回，根據可換股債券之條款及條件，贖回價約12,766.43港元，較可換股債券收購建議溢價約211.93%。

認股權證收購建議

認股權證之行使價為每股中新地產股份6.72港元，較股份收購建議項下之收購價每股中新地產股份2.32港元為高，因此，認股權證屬「價外」狀態。在此情況下，認股權證收購建議之代價，根據收購守則之規定，僅按每份認股權證面值0.01港元作出。認股權證所附之認購權將於二零一二年七月二十二日屆滿。認股權證為非上市權證，因此並無為認股權證持有人提供可公開買賣的市場。彼等是否接受象徵式代價依賴將取決於認股權證屆滿之前彼等對中新地產股份表現之預期。

購股期權收購建議

於最後實際可行日期，有關125,625,000股中新地產股份之可行使購股期權尚未行使，而該等購股期權之行使價如下：

	於最後實際可行日期 尚未行使之購股期權數目	行使價 (港元)
	13,125,000	3.60
	65,000,000	3.72
	47,500,000	3.92
總計	125,625,000	

英高函件

每份購股期權之行使價高於股份收購建議之收購價每股中新地產股份2.32港元。在此情況下，購股期權收購建議之代價僅按每份購股期權象徵式價格0.01港元註銷。

於正式接納購股期權收購建議後，相關購股期權連同所附權利將會註銷及不再可予行使。

如綜合文件所載中新地產董事會函件所述，除非購股期權持有人已接納購股期權收購建議，根據購股期權計劃之條款，貴公司將向購股期權持有人發出通知，允許彼等於股份收購建議宣佈為無條件之日期後一個月內任何時間悉數行使購股期權（以尚未行使者為限），此後，根據購股期權計劃條款購股期權將告失效。在適當情況下，該通知將於股份收購建議宣佈為無條件之日向購股期權持有人發出。

購股期權持有人可不採取行動，這樣彼等之購股期權如上所述將會失效，或接納購股期權收購建議或於購股期權失效前根據條款行使彼等之購股期權。行使購股期權的決定將取決於購股期權收購建議首次結束前及此後購股期權失效前中新地產股份價格之表現。

鑑證審閱／內部監控審查報告

如綜合文件所載中新地產董事會函件所披露，應中新地產之要求，中新地產股份及可換股債券暫停於聯交所主板買賣，自二零零八年一月二十二日上午十時十分生效，以待公佈若干股價敏感資料，此舉引起了各方關注；另鑒於其於二零零九年五月十一日之公告內提述廉政公署之調查，因此中新地產之董事會決定作出恰當之舉，尋求獨立專業顧問之協助，以查核其事務及內部監控。

中新地產董事會已委託獨立會計師行就廉政公署取得之文件及中新地產截至二零零三年四月三十日至二零零九年四月三十日止各年度之其他可取得之記錄編製鑑證報告。報告指出了若干與資產估值有關之事件（而中新地產其後已重估該等資產之價值，並就相關資產於截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之財務報表內計提撥備）。

中新地產之董事會亦已委託獨立內部監控顧問對其內部監控進行審查。內部監控報告指出下列範疇內存在若干缺點（其中包括）：(i)於中新地產集團之監控系統取用財務匯報資料；(ii)重大交易合約之控制；(iii)現金付款之授權；(iv)遵守及根據上

市規則及會計準則作出披露事宜；(v)反欺詐政策及程序；(vi)內部審核；(vii)主要職能部門及管理職位之職務說明、責任及匯報流程；(viii)員工操守守則；及(ix)風險評估。

吾等注意到於完成前，以及因應鑑證審閱報告及上文所述之內部監控審查之調查結果，中新地產已採取措施改善企業管治及內部監控，以解決內部監控之缺點，上海實業滿意中新地產於完成前所採取以改善企業管治及內部監控之上述步驟。

於完成後，中新地產的董事會組成及高級管理層將有下文各節詳述的變動。此外，上海實業將採取上海實業集團的企業管治標準(如適用)，加強內部監控報告指出的風險範疇。上海實業亦將促使 貴公司於完成後，(a)於中新地產股份及可換股債券於聯交所主板恢復買賣後六個月內，委任獨立專業公司對內部監控進行跟進審查，並確保已修正獨立內部監控顧問於內部監控報告內所指出之所有缺點，及(b)在中新地產下一份中期報告或年報內報告有關內部監控跟進審查之結果。

吾等認為編製內部監控報告及中新地產及上海實業對鑑證所識別事件擬採取之建議措施對提高中新地產之企業管治及內部監控有促進作用，惟鑒於財務分析(包括中新地產股份價格之表現及上段所載可比較交易及公司之審閱)卻不能改變吾等對收購建議條款之意見。

上海實業及其對中新地產之意向

上海實業為在香港註冊成立之公司，在聯交所上市。按其股份於最後實際可行日期之收市價計算，該公司之總市值約為34,120,570,000港元。上海實業已發行股本之約52.5%由其母公司Shanghai Industrial Investment (Holdings) Company Limited控制，而Shanghai Industrial Investment (Holdings) Company Limited最終由上海市政府控制。上海實業之業務分為三大分部，其中包括：

- 基建設施，即收費公路項目及水利相關業務之投資；
- 房地產，即物業開發及投資以及酒店營運；及
- 消費品。

上海實業致力於優化產業結構，打造強勢核心業務格局，以重點培育基建、房地產及消費品業務，使其成為上海實業未來重要的業務增長點和收益來源。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，上海實業之持續經營業務之綜合營業額為6,917,890,000港元(二零零八年：7,452,110,000港元)，自持續經營業務所得之利潤為2,716,120,000港元(二零零八年：2,263,640,000港元)。該期間，房地產業務為上海實業之持續經營業務之總營業額貢獻33.38%(二零零八年：39.75%)。

於二零零九年十二月三十一日，上海實業之股東應佔綜合資產淨值達24,891,250,000港元(於二零零八年十二月三十一日：23,401,360,000港元)，上海實業集團之銀行結餘及現金(包括短期無抵押銀行存款)為9,518,590,000港元(於二零零八年十二月三十一日：8,836,460,000港元)。

上海實業表示目前，房地產分部包括物業發展、物業投資及酒店營運(包括住宅及商業物業)。而上海實業亦積極尋求收購更多土地儲備及優質項目，以求進一步擴展的機會。因此，透過收購事項、認購事項及可能之收購建議收購中新地產之重大股權，符合上海實業銳意發展核心業務、優化產業結構之戰略佈局。

此外，收購中新地產之重大股權有助上海實業收購中新地產之優質資產，從而於未來建立更加堅穩之平台。憑藉於中新地產優質資產之權益，上海實業亦可優化其物業資產資源，為上海實業貢獻盈利，並為上海實業股東增值。上海實業將致力於協助發展中新地產之土地儲備及其現有發展項目。

收購方及上海實業計劃讓中新地產繼續開展其現時業務，惟須繼續監管其營運並制定實現與上海實業在中國之房地產業務形成協同效應之計劃。為妥善遵守上市規則，此項計劃或會包括上海實業向中新地產集團注入之資產或業務或中新地產進行之資產收購或出售事項。收購方及上海實業亦擬繼續僱用中新地產集團現有僱員。上海實業在其於二零一零年三月三十一日刊發之公佈(該公佈有關其截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度業績)內稱，完成收購中新地產控股權益後，其將有能力在全國範圍內迅速擴張其房地產業務之開發，從而將規模經濟效益及協同效應最大化，並利用可持續增長機會創造良好發展勢頭。

建議收購完成後，收購方計劃讓中新地產保留其於聯交所主板之上市地位。收購方及上海實業將聯同中新地產透過合理之努力維持中新地產股份在聯交所之上市地位，並根據上市規則確保公眾持有之中新地產股份不少於25%。因此，吾等認為緊隨收購建議結束後，中新地產集團之業務運作及上市地位不會有重大變更。

中新地產董事會組成及高級管理層之可能變動

中新地產董事會現時由七名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。中新地產所有現有董事(賈伯煒先生除外)已提出呈辭，而該等辭任將於收購建議首個截止日期或收購建議成為無條件之日(以較遲之日期為準)或執行人員可能批准之其他日期起生效。

穎佳擬提名六名執行董事及四名獨立非執行董事加入中新地產董事會，生效日期為緊接綜合文件日期後之日。進一步詳情載於綜合文件之「瑞銀集團及野村函件」中。

於完成後，已委任若干上海實業集團之提名人士擔任中新地產之高級管理職位，以控制中新地產之業務及財務管理，並著重管理及監控內部監控報告指出之高風險範疇。

吾等相信中新地產之董事會組成及高級管理層之建議變動將有助促進於完成後中新地產及上海實業之業務營運整合及中新地產之未來業務發展。

推薦建議

中新地產股份買賣暫停很長一段時間並僅於二零一零年六月二十五日恢復買賣。根據股份收購建議每股收購價2.32港元較中新地產股份於二零一零年六月二十五日及最後實際可行日期之收市價2.84港元及3.13港元分別折讓18.31%及25.88%。相反，吾等注意到可比較上市物業公司之私有化建議所建議之所有收購價／註銷價均較各自最後交易日之收市價溢價。吾等已識別出十一宗強制性有條件現金收購建議，其中六宗收購價較應佔有形資產淨值溢價。再者，股份收購建議之收購價較中新地產有形資產淨值折讓20.7%，而該折讓與吾等審閱之強制性有條件現金收購建議所報資產淨值／經調整綜合資產淨值及可比較上市物業公司之私有化建議收購價溢價／折讓範圍相比屬重大。

此外，吾等已識別之中國上市物業公司之目前交易價自二零一零年四月十四日起平均下降16.26%，因中國政府出台措施打擊國內物業市場，彼等均在該等公司每股資產淨值收購價溢價274.28%至折讓32.69%範圍，收市價仍較有形資產淨值平均溢價約28.08%及中位數折讓約2.99%(或如撇除上文所述之公司，則與應佔有形資

產淨值比較仍有平均溢價約4.90%及中位數折讓約2.99%)。與根據股份收購建議每股收購價2.32港元較經調整有形資產淨值折讓20.27%相比，除天安中國投資有限公司及深圳控股有限公司外，十家可比較上市公司其中四家於最後實際可行日期之收市價較應佔有形資產淨值有較小的折讓及其他四家可比較公司較有形資產淨值溢價0.94%至274.28%。因此，吾等認為，根據吾等審閱之可比較交易及公司，股份收購建議之收購價並未能反映貴集團有關資產之價值。吾等認為透過全面收購建議綜合一家公眾公司之控制權，一般會較相關被收購公司於公佈前股份市價有溢價。因此，經考慮上述討論之主要因素及原因，吾等認為股份收購建議之條款就獨立股東而言不屬公平合理。吾等建議獨立董事委員會建議中新地產獨立股東拒絕接納股份收購建議。

因可換股債券之贖回價值等於未行使可換股債券每份面值10,000美元之代價13,570美元，吾等認為可換股債券收購建議之條款並不公平合理，因此，接納可換股債券收購建議不符合可換股債券持有人之權益。因此吾等建議獨立董事委員會建議可換股債券持有人拒絕接納可換股債券收購建議。

認股權證收購建議及購股期權收購建議所提供之代價為象徵式代價。希望於中新地產變現權益之認股權證持有人及購股期權持有人應在恢復買賣後密切留意中新地產股份價格。

儘管認股權證為非上市證券，彼等附有之認購權至少兩年內不會屆滿，且儘管認股權證之認購價顯著高於股份收購價，認股權證收購建議提供之象徵式代價不能充分反映認購權尚有超過兩年才屆滿。在該等情況下，吾等認為認股權證收購建議提供之象徵式代價並不公平合理。吾等建議獨立董事委員會建議認股權證持有人拒絕接納認股權證收購建議。

除非購股期權持有人已接納購股期權收購建議，購股期權之條款容許貴公司向購股期權持有人發出通知，以於股份收購建議成為無條件起一個月內任何時間，悉數行使彼等之購股期權(以尚未行使者為限)，其後購股期權將根據購股期權計劃之條款作廢。在適當情況下，購股期權持有人將於股份收購建議宣佈成為無條件之日獲發通知。股份收購建議在股份收購建議成為無條件日期起最少14日內將繼續有效。建議購股期權持有人密切留意中新地產股份之股價，確定行使購股期權及於市場出售其股份所得款項淨額會否高於購股期權收購建議下所支付的代價，倘並非如此則應接納購股期權收購建議。

英高函件

吾等亦向中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人指出，在評估中新地產集團之未來前景及考慮是否接納收購建議時，參考上海實業繼續使用中新地產作為開發及擴展其地產業務的平台及維持中新地產股份於聯交所上市地位之意向。

中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人應注意，收購建議自綜合文件日期起不少於二十一天可供接納。彼等應密切監察中新地產股份於收購建議結束前之市價。希望藉此機會將持有之部分或全部之中新地產股份及可換股債券或中新地產股份(享有權利行使認股權證或購股期權)(視乎情況而定)變現之中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人，應考慮收購建議結束前中新地產股份及可換股債券之市價與其本身情況。倘於公開市場出售扣除所有交易費用後之所得款項淨額，較收購建議項下所收取的淨額為多，彼等應考慮於公開市場出售中新地產股份及可換股債券(視乎情況而定)，而非接納股份收購建議。

此 致

獨立董事委員會及

列位中新地產獨立股東 台照

代表

英高財務顧問有限公司

董事兼企業融資主管

Dennis Cassidy

謹啟

二零一零年七月二日

1. 收購建議的條件

收購建議僅會於不遲於首個截止日期下午四時正（或收購方可根據收購守則決定之其他較後時間及／或日期）接獲涉及股份收購建議之有效接納（並且有關接納在可獲准許撤銷的情況下而並無撤銷），連同收購人士已持有之股份佔本公司投票權超過50%，方告作實。收購建議可能成為無條件的最後時間及日期為二零一零年八月三十一日下午七時正。

2. 其他接納手續

2.1 股份收購建議

本節應與白色接納表格之指示一起閱覽。該表格之有關指示被視為構成股份收購建議條款之一部分。

- (a) 如有關閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證書）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納股份收購建議，則閣下必須將填妥之白色接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）於首個截止日期下午四時正（或收購方可根據收購守則決定及宣佈之較後時間及／或日期）前親身或以郵遞方式送達過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。
- (b) 閣下如欲接納股份收購建議，而閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）乃以代理人公司或非閣下名義登記，則閣下必須：
 - (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）送交代理人公司或其他代理人，並指示授權該代理，代表閣下接納股份收購建議，及要求該代理將填妥之白色接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）於首個截止日期下午四時正（或收購方可根據收購守則決定及宣佈之較後時間及／或日期）前親身或以郵遞方式送達過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓；

- (ii) 透過過戶處，安排本公司將股份以閣下名義登記，並將填妥之白色接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）於首個截止日期下午四時正（或收購方可根據收購守則決定及宣佈之較後時間及／或日期）前親身或以郵遞方式送達過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；
- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下之股票經紀／託管銀行，則必須於香港中央結算（代理人）有限公司所定期限或之前，指示閣下之股票經紀／託管銀行，授權香港中央結算（代理人）有限公司，代表閣下就名下股份接納股份收購建議。為免錯過香港中央結算（代理人）有限公司所定期限，務請與閣下之股票經紀／託管銀行查核處理閣下指示所需時間，並按彼等之要求提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下已將股份寄存於閣下在香港中央結算（代理人）有限公司（通常過戶處在截止日期前一個營業日須獲接納股份收購建議）開立之投資者戶口持有人賬戶內，則必須於中央結算系統所定期限或之前，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權執行閣下之指示。為免錯過中央結算系統所定期限，務請與中央結算系統查核處理閣下指示所需時間，並透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統提交閣下之指示。
- (c) 閣下如欲接納股份收購建議，但暫時無法交出及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證），亦應填妥白色接納表格，並連同聲明閣下已遺失或未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）之函件，親身或以郵遞方式送達過戶處。倘閣下其後尋獲或可交出該等文件，則應盡快將該等文件送達過戶處。倘閣下遺失股票，亦應致函過戶處索取彌償保證書，依據其指示填妥後交回過戶處。
- (d) 閣下如欲就名下股份接納股份收購建議，且已將股份之過戶文件以閣下名義送往登記，惟尚未接獲閣下之股票，亦應先行填妥白色接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併親身或以郵遞方式

送達過戶處。此舉將被視為不可撤銷地授權瑞銀集團、野村、收購方及彼等各自之代理，代表閣下在有關股票發出時代為向本公司或其過戶處領取有關股票，並將此等股票送交過戶處，猶如股票已連同白色接納表格一併送交過戶處。

- (e) 只有過戶處在不遲於首個截止日期下午四時正(或收購方可能決定及公佈且經執行人員同意之較後時間及/或日期)前收訖已填妥之白色接納表格，以及過戶處作出記錄確認已收妥收購守則第30.2條附註1規定之接納表格及任何相關文件，且達成以下事項，股份收購建議之接納方會被當作有效：
- (i) 隨附有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需並令人滿意之任何彌償保證或該等彌償保證)，及倘該等股票並非閣下名下，則可確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之其他文件；
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(倘有關接納涉及本2.1(e)段並無計及之股份，則以所登記之持股數額為限)；及
 - (iii) 經過戶處或聯交所核證。

倘為登記股東以外之人士簽立白色接納表格，須同時提交適當且獲過戶處信納之授權憑證文件。

- (f) 各接納建議之股東須因接納股份收購建議而就轉讓其於香港登記分冊登記之股份支付賣方從價印花稅，稅費為(i)收購方就有關接納而應付之代價；及(ii)股份之市值，兩者之較高者中每1,000港元或不足1,000港元支付1.00港元，而該金額將從接納股份收購建議應向該等人士支付之現金中扣除。收購方將會就股份收購建議下獲接納之股份代表接納建議之股東安排支付賣方從價印花稅，並繳付買方從價印花稅。

- (g) 倘股份收購建議撤回或失效，收購方須在可行情況下盡快但無論如何於其後10日內，以平郵將連同白色接納表格遞交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之彌償保證）寄回有關股東。
- (h) 概不就接獲之白色接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證）發出收據。

2.2 可換股債券收購建議

可換股債券按每份面值10,000港元或其整數倍以註冊形式發行債券。發行後，可換股債券以共同託管人總額證書代表，及以可換股債券結算系統之共同代名人之名義註冊登記。可換股債券結算系統持有參與團體之證券及透過該等參與人賬戶之電子記賬交收，以達參與人之間進行證券交結算及交收。可換股債券結算系統向彼等參與人提供（其中包括）存放服務、管理、國際證券交易結算及交收以及證券借出及借入。彼等參與人為金融機構，如包銷商、證券經紀及交易商、銀行、信託公司以及若干其他機構。

可換股債券之權益轉讓根據可換股債券結算系統規則透過可換股債券結算系統及彼等參與人將受到影響。接納可換股債券收購建議之進一步程序載列如下：

- (a) 收購方僅接納根據本節之程序，透過提交有效指示之方式就可換股債券收購建議之可換股債券作出買賣。
- (b) 為接納可換股債券收購建議，可換股債券持有人應透過可換股債券結算系統，並根據可換股債券結算系統之規定，於首個截止日期下午四時正前（或收購方可能根據收購守則決定及公佈之其他較後日期及／或時間）交付或安排其代表交付有效之買賣指示予可換股債券代理人。可換股債券之買賣僅可按可換股債券收購建議之最低面值10,000港元作出。
- (c) 謹此通知，可換股債券持有人應與透過其持有可換股債券之任何銀行、證券經紀或其他中介人進行確認，確認有關中介人是否須於本綜合文件訂明之限期前接獲參與或撤銷參與可換股債券收購建議之指

示。可換股債券結算系統就提交及撤銷可換股債券收購建議之買賣指示所訂之限期，亦將會與於本綜合文件訂明之相關限期一致。

- (d) 僅可換股債券結算系統(即作為可換股債券持有人之可換股債券系統之記錄實體)之直接參與者可就可換股債券收購建議提交買賣指示。非可換股債券結算系統之直接參與者之可換股債券持有人，必須於上文本2.2節(b)段訂明之限期前，安排透過其持有相關可換股債券之有關直接參與者，代表其就可換股債券收購建議向可換股債券結算系統提交買賣指示。
- (e) 透過根據可換股債券結算系統之一般程序就可換股債券收購建議向可換股債券結算系統提交有效之買賣指示，可換股債券持有人及代表該可換股債券持有人提交有關買賣指示之直接參與者，應被視為向收購方及可換股債券代理人同意、承認、陳述、保證及承諾下列各項：
 - (i) 其已接獲、審閱及接納本綜合文件內所述可換股債券收購建議之條款及條件因素及其他考慮因素，以及收購建議及分派之限制，並已就可換股債券收購建議之執行進行合適分析；
 - (ii) 透過限制可換股債券結算系統內之相關可換股債券，將被視為同意(倘為可換股債券結算系統之直接參與者)可換股債券結算系統就其身份向可換股債券代理人提供詳細資料(及就換股債券代理人向收購方提供該等詳細資料)；
 - (iii) 根據可換股債券收購建議之條款及在其條件限制下，以其於可換股債券結算系統內之受限制賬戶內以可換股債券之面值提交可換股債券收購建議之買賣，以及待收購方購買可換股債券結算系統內受限制之可換股債券一事生效後，其聲明放棄收購方根據可換股債券收購建議購買或按收購方指示購買之有關可換股債券之一切權利、所有權及權益，以及豁免及解除任何權利，或就任何有關可換股債券或可換股債券收購建議而可能對收購方或本公司作出申索；
 - (iv) 根據其確認、協議、聲明、保證及承諾授出或同意授出之所有授權及其所有責任，均對其後繼人、受讓人、繼承人、遺囑執行人、破產託管人及法律代表具有約束力，且不受其死亡或喪失能力影響，並一直有效；及

- (v) 收購方、本公司或可換股債券代理人，或其各自之董事或僱員並無就可換股債券持有人就收購建議之可換股債券作出買賣及就接獲可換股債券收購建議之代價產生之稅務後果提供任何資料，而其承認，因就可換股債券收購建議而提交可換股債券，致使根據任何相關司法權區之適用法律向其徵收之任何稅項及類似或相關付款，乃其單獨之責任，並同意其對收購方、本公司或可換股債券代理人，或其各自之董事或僱員，或就有關稅項及付款而言之任何其他人士，將不會具有及並不具有任何追索權（不論償付或彌償形式）。
- (f) 概無印花稅將自向接納可換股債券收購建議之可換股債券持有人支付之款項中扣除。
- (g) 倘可換股債券收購建議撤回或失效，收購方須在可行情況下盡快但無論如何於其後10日內，將接納可換股債券收購建議之可換股債券持有人繳交之款項，根據可換股債券結算系統之一般付款程序，透過可換股債券代理人退回可換股債券持有人之賬戶。
- (h) 就參與可換股債券收購建議程序需援助之可換股債券持有人應聯繫可換股債券代理人（包括但不局限於可換股債券結算系統標準程序以及使接納可換股債券收購方而使用可換股債券結算系統相關費用），其電話號碼為44 207 964 4958以及電郵為Eventsadmin@bnymellon.com。

2.3 認股權證收購建議

認股權證屬註冊形式。發行後，認股權證以DTC註冊登記之總額證書代表以及認股權證代理人作為其託管人存放。DTC持有參與者之證券及透過該等之參與者賬戶之電子記賬交收，促進參與者之間進行證券交結算及交收，因此排除證券證實物流動之需要。DTC參與者包括可、證券經紀及交易商，銀行、信託公司、結算公司及若干其他組織。

認股權證之權益轉讓根據DTC適用之程序僅透過DTC及彼等之參與者將受到影響。接納認股權證收購建議之進一步程序載列如下：

- (a) 收購方僅接納根據本節之程序，透過提交有效指示之方式就認股權證收購建議之認股權證作出買賣。

- (b) 為接納認股權證收購建議，認股權證持有人應透過DTC，並根據DTC之規定，於首個截止日期下午四時正前（或收購方可能根據收購守則釐定及公佈之其他較後日期及／或時間）交付或安排其代表交付有效之接納指示予DTC。
- (c) 僅DTC參與者可透過使DTC根據有關轉讓之DTC ATOP程序，將其認股權證轉讓予認股權證代理人，從而以電子傳送方式接納認股權證收購建議。有關電子接納必須由DTC參與者於DTC訂明之限期前提交。
- (d) 之後，DTC將向認股權證代理人發出一項代理人訊息。「代理人訊息」指DTC透過DTC ATOP系統發出及認股權證代理人透過DTC ATOP系統接獲的訊息，並為「賬面確認」（其詳情載於本2.3節下文(e)段）之組成部份，說明DTC已接獲就認股權證提出買賣之DTC參與者之明確確認，並受有關賬面確認之限制：
- (i) 有關DTC參與者已接獲及同意受本綜合文件所載之認股權證收購建議約束，而收購方可對有關參與者強制執行有關協議；
- (ii) 有關DTC參與者擁有全部權力及授權，以就認股權證提出買賣、轉換、轉移及轉讓認股權證；及
- (iii) 當收購方接納認股權證之招標之付款時，收購方將取得認股權證之良好及有價所有權，且不附帶任何產權負擔，亦不受任何不利申索所限。欲於首個截止日期就其認股權證提出買賣之認股權證持有人應注意，鑑於美國與香港時差，有關認股權證持有人必須預留充分時間，以於該日DTC之一般營業時間（上午九時正至下午五時正（紐約時間））內完成DTC ATOP程序，而彼等最遲會於首個截止日期前之最後營業日（即於紐約時間二零一零年七月二十三日下午五時正（或香港時間二零一零年七月二十四日上午五時正）或之前）就輸入代理人信息作出安排。
- (e) 就於本綜合文件日期後及時於DTC處理認股權證而言（倘認股權證代理人先前未有作出有關安排），認股權證代理人將尋求建立一個新賬戶或使用現有賬戶。任何屬DTC參與者及名列為認股權證持有人擔保倉盤上之金融機構，可透過安排DTC根據有關轉讓之DTC程序，將有關認股權證轉讓予認股權證代理人，從而進行認股權證之賬面交付。上文

所述將認股權證轉讓至認股權證代理人於DTC之賬戶之賬面確認稱為「賬面確認」。根據DTC程序交付文件予DTC並不構成向認股權證代理人交付文件。

- (f) 概無印花稅將自向接納認股權證收購建議之認股權證持有人支付之款項中扣除。
- (g) 倘認股權證收購建議撤回或失效，收購方須在可行情況下盡快但無論如何於其後10日內，將接納認股權證收購建議之認股權證持有人繳交之款項，根據DTC之一般付款程序，透過認股權證代理人退回認股權證持有人之賬戶。
- (h) 就參與認股權證收購建議程序需協助之認股權證持有人應聯絡認股權證代理人(包括但不局限於DTC標準程序及DTC ATOP系統以、輸入代理人之信息之截止日期以及使接納認股權證收購建議而使用DTC及DTC ATOP系統相關費用)，其電話號碼為1 020 7508 3867以及電郵為exchange.gats@citi.com。

2.4 購股期權收購建議

本節應與**黃色**接納表格之指示一起閱覽。該表格之有關指示被視為構成購股期權收購建議條款之一部分。

- (a) 倘閣下欲接納購股期權收購建議，閣下必須將填妥之**黃色**接納表格連同有關授出購股期權之函件於首個截止日期下午四時正(或收購人可根據收購守則釐定及宣佈之較後時間及/或日期)前親身或以郵遞方式(信封表面註明「強制性購股期權收購建議」)送達公司秘書，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心3005-7室。
- (b) 只有公司秘書在不遲於首個截止日期下午四時正(或收購方可能釐定及公佈且經執行人員同意之較後時間及/或日期)前收訖已填妥之**黃色**接納表格，且達成以下事項，購股期權收購建議之接納方會被當作有效：
 - (i) 隨附有關授出購股期權之函件；及
 - (ii) 由登記購股期權持有人或其遺產代理人作出(倘有關接納涉及本(b)段並無計及之購股期權，則以所登記之持有數額為限)。

- (c) 概無印花稅將自向接納購股期權收購建議之購股期權持有人支付之款項中扣除。
- (d) 倘購股期權收購建議撤回或失效，收購方須在可行情況下盡快但無論如何於其後10日內，將連同黃色接納表格遞交之購股期權證書由專人送交或寄回有關購股期權持有人。
- (e) 概不就接獲之黃色接納表格及／或授出購股期權之函件發出收據。

3. 收購建議之結付

3.1 股份收購建議

倘若有效之白色接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證書）於各方面均屬完整及符合規定，且過戶處於最後接納時限前接獲有關文件，則就各股東根據股份收購建議交回股份之應得款項（已減去賣方從價印花稅）而發出之支票，將於可行情況下盡快以普通郵遞方式寄予股東，但無論如何須於過戶處接獲填妥之接納以使有關接納完成及有效之日起計10日內或股份收購建議宣佈成為無條件之日（以較後者為準）寄發，郵誤風險概由有關股東承擔。

3.2 可換股債券收購建議

倘可換股債券代理人於接納之截止時間前接獲買賣指示形式之有效接納，應付各可換股債券代理人之金額（減其於可換股債券收購建議項下提交之可換股債券之賣方從價印花稅），將根據可換股債券結算系統之一般付款程序，透過可換股債券代理人盡快，惟無論如何於由可換股債券代理人接獲已填妥之接納致使該接納完整及有效之日期起計10日內，或可換股債券收購建議獲宣佈為無條件之日（以較後者為準），發送至可換股債券持有人之賬戶。

3.3 認股權證收購建議

倘認股權證代理人於接納之截止時間前接獲有效之接納，應付各認股權證代理人之金額，將根據DTC之一般付款程序，透過認股權證代理人盡快，惟無論如何於由認股權證代理人接獲已填妥之接納致使該接納完整及有效之日期起計10日內，或認股權證收購建議獲宣佈為無條件之日（以較後者為準），發送至認股權證持有人之賬戶。

3.4 購股期權收購建議

倘若有效之黃色接納表格及有關授出購股期權之函件於各方面均屬完整及符合規定，且公司秘書於最後接納時限前接獲有關文件，則就各購股期權持有人根據購股期權收購建議交回購股期權之應得款項而發出之支票，將於可行情況下盡快以普通郵遞方式寄予購股期權持有人，但無論如何須於公司秘書接獲填妥之接納以使有關接納完成及有效之日起計10日內或購股期權收購建議宣佈成為無條件之日(以較後者為準)寄發，郵誤風險概由有關購股期權持有人承擔。

任何股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人根據收購建議有權收取之代價，將根據收購建議之條款悉數支付，而不會計及任何留置權、抵銷權、反索償權利或收購方可能或聲稱有權對該等股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人提出之其他類似權利。

4. 接納期限及修訂

- (a) 收購建議於二零一零年七月二日(即綜合文件日期)作出，由該日起即可開始接納。
- (b) 除非收購建議先前在執行人員同意下延期，否則所有接納須按照上文所載及／或相關接納表格印備之指示於首個截止日期下午四時正之前接獲方為有效，而收購建議將於首個截止日期結束。
- (c) 倘在收購建議過程中，收購方修訂收購建議條款，則經修訂條款適用於所有股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人(不論是否已接納收購建議)。收購建議經修訂後必須於經修訂之收購建議文件寄發日期後最少14日內可供接納，且不得早於首個截止日期前結束。
- (d) 倘收購建議延期，有關延期之公告將載列下一個截止日期，或倘收購建議成為無條件，則會作出收購建議將繼續可供接納直至另行通知為止。在第二種情況下，須向並無接納收購建議之該等股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人在收購建議截止前發出最少14日的書面通知並將另行刊發公告。
- (e) 如收購建議之截止日期獲延長，本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須(除非文義另有所指)被視為所延長之收購建議截止日期。

5. 公告

(a) 按收購守則第19條之規定，收購方須於首個截止日期下午六時正(或執行人員可能在特殊情況下准許之較後時間)前通知執行人員及聯交所就其有關收購建議作出修訂、延展、到期或無條件之意向。收購方須於首個截止日期下午七時正前根據上市規則之規定發出公告，載述收購建議之結果及收購建議是否已予修訂或延長期限、已到期或已成為無條件。該公告須載述以下內容：

- (i) 已收取之股份總數及接納股份收購建議涉及之股份權利以及接納可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議分別涉及之可換股債券、認股權證及購股期權總數；
- (ii) 收購人士於收購建議期間之前所持有、控制或指示之股份總數及股份權利以及可換股債券、認股權證及購股期權總數；及
- (iii) 收購人士於收購建議期間之前所收購或同意收購之股份總數及股份權利以及可換股債券、認股權證及購股期權總數。

公告必須載列收購方或與其一致行動之任何人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)之詳情，惟已被轉借或出售之任何借入股份除外。

公告亦須列明該等數目所佔有關類別股本之百分比，以及投票權之百分比。

- (b) 於計算就公告而言之接納總數時，僅計入在各方面完整妥為交回且過戶處、公司秘書、可換股債券代理人或認股權證代理人於首個截止日期下午四時正即接納收購建議之最後時間及日期前所收取之接納。
- (c) 按照收購守則之規定，有關收購建議(就此執行人員確認並無其他意見)之任何公告將根據上市規則之規定作出。

6. 撤回權利

- (a) 股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人(視情況而定)一經接納收購建議即不可撤銷且不能撤回,惟下文(b)段所載或根據收購守則第17條(規定倘收購建議在接納方面未能於首個截止日期起滿21日前成為無條件,則接納人有權於其後撤回接納)之情況除外。
- (b) 倘收購方未能遵守本附錄「公告」一段所載之規定,則執行人員可要求,向已呈交接納收購建議之股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人,按執行人員可接納之條款授予撤回權利,直至符合該段所載之規定為止。

倘收購建議於執行人員之同意下根據收購守則撤回,則收購方須盡快惟無論如何須於其後10日內以平郵方式退回,以白色接納表格遞交之股票予有關股東或以黃色接納表格遞交之授出購股期權函件予有關購股期權持有人。就可換股債券而言,可換股債券將以電子方式,根據可換股債券結算系統之標準程序透過可換股債券代理人,盡快重新記入相關可換股債券持有人之賬戶內;而就認股權證而言,認股權證將根據DTC之一般程序透過認股權證代理人,盡快重新記入相關認股權證持有人之賬戶內;惟在上述各情況下,無適如何須於執行人員同意撤銷收購建議後10日內進行。

7. 一般事項

- (a) 所有須由股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人透過上文所載程序送交或接收或發出之通訊、通知、接納表格、股票或授出購股期權函件、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及就償付收購建議應付代價的匯款,概將由彼等(或彼等指定之代理人)送交或接收或發出,郵誤風險由彼等自行承擔,而收購人士、瑞銀集團、野村、本公司、過戶處或任何彼等各自之董事或參與收購建議之其他人士或彼等各自之代理概不承擔任何因有關程序損失之責任或由此可能引致之其他責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成收購建議條款之一部分。

- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何已獲提呈收購建議之人士或可換股債券代理人或認股權證代理人，將不會導致收購建議在任何方面失效。有意漏派(如有)本綜合文件及／或接納表格予海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有人及海外購股期權持有人，將不會導致收購建議在任何方面失效。
- (d) 收購建議及所有接納受香港法例規管並按其詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格，將構成授權任何收購方或收購方可能指示之有關人士代表接納收購建議之人士填妥及簽署任何文件及採取任何其他必須或適當之行動，使已接納收購建議之有關人士之股份及購股期權(視情況而定)歸收購方或其可能指示之有關人士所有。
- (f) 任何人士接納收購建議，將被視作構成該人士向收購方保證，任何該人士在出售根據收購建議所收購之股份、可換股債券、認股權證及根據購股期權收購建議註銷之購股期權時，概不會附帶一切產權負擔，連同於綜合文件日期就此應計及附帶之一切權利，包括(但不限於)就股份而言有權收取於寄發綜合文件之日或以後所宣派、派付或作出之所有未來股息或其他分派(如有)。購股期權持有人須向本公司放棄彼等就尚未行使購股期權所涉及之一切現有權利(如有)，該等購股期權隨後將被註銷及銷毀。
- (g) 本綜合文件及接納表格中提述之收購建議包括其任何延展或修訂。
- (h) 向海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有人及海外購股期權持有人提呈收購建議或會受到有關司法權區之法例禁止或影響。海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有人及海外購股期權持有人應自行了解及遵從任何適用法律規定。欲接納收購建議之每名海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有人或海外購股期權持有人有責任自行全面遵從有關司法權區在此方面之法例，包括取得任何所需之政府、外匯管制或其他方面之同意或遵守其他必要手續或法律規定。任何該等海外股東、海外可換股債券人、海外認股權證持有人或海外購股期權持有人將須對任何人士須支付之任何有關發行、過戶或其他稅項負責，而收購人士、本公司、瑞銀集團、野村及代表彼等行事之任何人士有權獲悉數彌償及毋須就有關海外股東、海外可換股債券持有人、海外認股權證持有

人或海外購股期權持有人可能須支付之任何有關發行、過戶或其他稅項負責。任何有關人士接納收購建議將構成該人士保證其獲准根據一切適用法律收取及接納收購建議及其任何修訂，而該接納根據一切適用法律須為有效及具約束力。

- (i) 股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人在作出決定前，須自行審視收購方、本公司及收購建議之條款，包括所涉及之好處及風險。本綜合文件內容(包括當中載述之任何一般意見或推薦意見)及接納表格內容不得詮釋為任何法律或商業意見。股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人應自行諮詢彼等之專業顧問以尋求專業建議。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本以英文版本為準。

1. 財務資料

- (I) 下文為自陳葉馮會計師事務所有限公司自本集團二零零八年年報獲取之本集團報告摘要。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道33號
利園34樓

致中新地產集團(控股)有限公司
(前稱為「中新集團(控股)有限公司」)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
列位股東

本核數師行已完成審核載於第44頁至第174頁的中新地產集團(控股)有限公司(前稱為「中新集團(控股)有限公司」(「貴公司」))的綜合財務報表,包括於2008年4月30日的綜合資產負債表,截至該日止年度的綜合收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照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,編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控,以確保並無大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起);選擇並應用適當的會計政策;及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

本行之責任是根據本行審核工作之結果,對該等財務報表表達意見,並根據百慕達1981年公司法第90條,僅向全體股東作出報告,除此以外,別無其他目的。本行並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。

本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作,該等準則規定本行須遵守操守規定以計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現之重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，本核數師將考慮與公司編製其真實而公平列報綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已取得充份及恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於2008年4月30日的財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2008年8月22日

邱學雄

執業證書編號 P04911

綜合收入報表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
營業額	3	5,029,260	2,779,845
銷售成本		(4,060,574)	(2,237,616)
毛利		968,686	542,229
其他收益	4	73,455	33,823
其他收入淨額	4	416,528	39,270
投資物業估值收益淨額	13	111,281	214,700
持作出售落成物業轉為投資物業之公平值收益		972,403	323,083
分銷及銷售開支		(299,321)	(90,604)
一般及行政開支		(342,642)	(197,145)
經營溢利		1,900,390	865,356
融資成本	5(a)	(268,363)	(81,402)
應佔聯營公司虧損		(3,853)	(5,258)
出售附屬公司之收益	34(b)	47,660	283,247
出售附屬公司部份權益之收益	34(c)	699,680	–
分類為持作出售之出售集團資產減值虧損		–	(20,000)
除稅前溢利	5	2,375,514	1,041,943
所得稅	6(a)	(808,990)	(223,703)
本年度溢利		<u>1,566,524</u>	<u>818,240</u>
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		1,550,486	833,319
少數股東權益		16,038	(15,079)
本年度溢利		<u>1,566,524</u>	<u>818,240</u>
本年度應付本公司股本持有人之股息：	10		
於年內宣派之中期股息		19,456	96,156
於結算日後之擬派末期股息		272,390	90,453
		<u>291,846</u>	<u>186,609</u>
每股盈利	11		
基本		<u>84.23 港仙</u>	<u>58.69 港仙</u>
攤薄		<u>68.19 港仙</u>	<u>52.72 港仙</u>

綜合資產負債表

於2008年4月30日(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
非流動資產					
投資物業	13		3,395,620		1,475,834
其他物業、廠房及設備	14		780,553		137,933
於聯營公司的權益	15		1,445,771		–
收購附屬公司的按金	16		–		255,170
受限制銀行存款	17(a)		104,495		84,125
衍生財務工具					
– 發行人贖回權	28		46,000		20,000
遞延稅項資產	25(b)		25,186		15,739
			<u>5,797,625</u>		<u>1,988,801</u>
流動資產					
存貨	18	15,811,195		8,675,001	
持作買賣證券之投資	19	1,486		–	
可供出售投資	19	–		90,900	
貿易及其他應收款項	20	1,458,957		1,553,555	
可收回所得稅	25(a)	119,224		133,300	
受限制銀行存款	17(b)	11,100		10,100	
現金及現金等值	21	4,363,937		1,411,472	
			<u>21,765,899</u>	<u>11,874,328</u>	
分類為持作出售之出售集團資產	22	–		281,002	
			<u>21,765,899</u>	<u>12,155,330</u>	
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	3,928,235		1,320,712	
收取客戶預售款項	24	2,727,406		1,921,783	
銀行貸款	26	541,491		671,700	
應付貸款	27	2,394,346		170,422	
衍生財務工具					
– 認股權證	29	158,000		–	
應付所得稅	25(a)	963,455		407,496	
應付股息		4,360		9	
			<u>10,717,293</u>	<u>4,492,122</u>	

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
與分類為持作出售之出售集團 資產直接有關之負債	22	—		39,035	
		<u>10,717,293</u>		<u>4,531,157</u>	
流動資產淨值			<u>11,048,606</u>		<u>7,624,173</u>
總資產減流動負債			16,846,231		9,612,974
非流動負債					
銀行貸款	26	2,772,558		1,401,880	
應付貸款	27	—		458,174	
可換股票據	28	939,480		1,254,074	
高級票據	29	2,897,838		—	
衍生財務工具					
— 持有人贖回權	28	34,000		53,000	
遞延稅項負債	25(b)	1,123,032		934,295	
			<u>7,766,908</u>		<u>4,101,423</u>
資產淨值			<u>9,079,323</u>		<u>5,511,551</u>
資本及儲備	30				
股本			77,826		68,754
儲備			8,296,226		4,890,077
本公司股本持有人應佔權益總額			<u>8,374,052</u>		<u>4,958,831</u>
少數股東權益			<u>705,271</u>		<u>552,720</u>
權益總額			<u>9,079,323</u>		<u>5,511,551</u>

綜合股本權益變動表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	本公司股本持有人應佔											少數股東	
	股本	股份溢價	撥入盈餘	可換股票據 權益儲備	購股權 儲備	投資重估 儲備	其他重估 儲備	特別儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
	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	千港元
於2006年5月1日	40,793	1,605,048	-	11,234	4,287	-	-	(13,813)	4,255	(260,102)	1,391,702	149,699	1,541,401
因換算為呈報貨幣													
所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	119,427	-	119,427	12,523	131,950
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	57,927	-	-	-	-	57,927	-	57,927
可供出售投資公平值變動													
所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	(8,080)	-	-	-	-	(8,080)	-	(8,080)
於權益確認之收入淨額	-	-	-	-	-	49,847	-	-	119,427	-	169,274	12,523	181,797
出售物業時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	(52,433)	31,272	(285)	-	(21,446)	-	(21,446)
沒收購股權時轉撥至													
保留溢利	-	-	-	-	(957)	-	-	-	-	957	-	-	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	833,319	833,319	(15,079)	978,591
本年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	(957)	49,847	(52,433)	31,272	119,142	834,276	981,147	(2,556)	978,591
根據私人配售發行股份	6,880	771,936	-	-	-	-	-	-	-	-	778,816	-	778,816
根據可換股票據獲													
轉換發行股份	4,000	106,541	-	(11,234)	-	-	-	-	-	-	99,307	-	99,307
因收購附屬公司發行股份	17,081	1,201,521	-	-	-	-	-	-	-	-	1,218,602	-	1,218,602
發行股份之交易成本	-	(11,108)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,108)	-	(11,108)
確認可換股票據之													
權益部分	-	-	-	99,662	-	-	-	-	-	-	99,662	-	99,662
確認可換股票據權益部分													
所產生之遞延稅項負債	-	-	-	(31,830)	-	-	-	-	-	-	(31,830)	-	(31,830)
非全資附屬公司接獲													
少數股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000	45,000
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	571,053	571,053
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(40,528)	-	-	(40,528)	(210,476)	(251,004)
於自聯營公司權益收購													
附屬公司時確認重估儲備	-	-	-	-	-	-	140,228	-	-	-	140,228	-	140,228
以權益方式結算及股份													
為基礎的交易	-	-	-	-	97,840	-	-	-	-	-	97,840	-	97,840
被視為出資(重列)	-	-	331,149	-	-	-	-	-	-	-	331,149	-	331,149
本年度已宣派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,156)	(96,156)	-	(96,156)
於2007年4月30日	68,754	3,673,938	331,149	67,832	101,170	49,847	87,795	(23,069)	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551

本公司股本持有人應佔

	可換股票據			購股權	投資重估	其他重估	特別儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	少數股東		
	股本	股份溢價	繳入盈餘	權益儲備	儲備	儲備					儲備	權益	權益總額
	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	
於2007年5月1日	68,754	3,673,938	331,149	67,832	101,170	49,847	87,795	(23,069)	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551
因換算為呈報貨幣所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	614,857	-	614,857	40,379	655,236
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	4,018	-	-	-	-	4,018	-	4,018
可供出售投資公平值變動所產生之遞延稅項負債撥回	-	-	-	-	-	8,080	-	-	-	-	8,080	-	8,080
可換股票據權益部份之遞延稅項影響	-	-	-	7,993	-	-	-	-	-	-	7,993	-	7,993
於權益確認之收入淨額	-	-	-	7,993	-	12,098	-	-	614,857	-	634,948	40,379	675,327
出售物業時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	(41,254)	23,069	-	-	(18,185)	-	(18,185)
出售可供出售投資時撥入損益賬	-	-	-	-	-	(61,945)	-	-	-	-	(61,945)	-	(61,945)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,550,486	1,550,486	16,038	1,566,524	
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	7,993	-	(49,847)	(41,254)	23,069	614,857	1,550,486	2,105,304	56,417	2,161,721
根據可換股票據獲轉換													
發行股份	2,811	440,864	-	(31,460)	-	-	-	-	-	-	412,215	-	412,215
因收購附屬公司發行股份	6,076	1,377,583	-	-	-	-	-	-	-	-	1,383,659	-	1,383,659
根據購股權獲行使													
發行股份	185	23,166	-	-	(6,551)	-	-	-	-	-	16,800	-	16,800
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,083	131,083
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,335)	(48,335)
出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,386	13,386
以權益方式結算及股份為基礎的交易	-	-	-	-	92,942	-	-	-	-	-	92,942	-	92,942
被視為分派	-	-	(331,149)	-	-	-	-	-	-	(154,641)	(485,790)	-	(485,790)
往年批准派付之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,453)	(90,453)	-	(90,453)
本年度已宣派股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,456)	(19,456)	-	(19,456)
於2008年4月30日	77,826	5,515,551	-	44,365	187,561	-	46,541	-	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323

綜合現金流量表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
經營業務					
除稅前溢利		2,375,514		1,041,943	
經以下調整：					
投資物業估值收益淨額	13	(111,281)		(214,700)	
持作出售落成物業轉為投資物業之 公平值收益	5(c)	(972,403)		(323,083)	
折舊		10,792		3,270	
分類為持作出售資產之減值虧損	5(a)	-		20,000	
融資成本	4	268,363		81,402	
利息收入		(28,721)		(18,845)	
持作買賣之非上市投資股息收入	4	(37,366)		(14,286)	
出售投資物業收益	4	(32,453)		-	
衍生財務工具公平值變動	4	(48,802)		(436)	
出售附屬公司收益	34(b)	(47,660)		(283,247)	
出售附屬公司部分權益之收益	34(c)	(699,680)		-	
出售其他投資之收益		-		(149)	
應佔聯營公司虧損		3,853		5,258	
出售可供出售投資時自權益轉撥	4	(61,945)		-	
出售物業時自權益轉撥		(18,185)		(21,161)	
以權益方式結算及以股份為基礎的 付款開支	5(b)	92,942		97,840	
匯兌(收益)/虧損		(51,604)		-	

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
營運資金變動前的經營溢利		641,364		373,806	
存貨增加		(970,109)		(941,176)	
貿易及其他應收款項減少		279,538		459,753	
貿易及其他應付款項增加		268,936		118,144	
收取客戶預售款項增加		615,347		(926,857)	
經營所產生現金		835,076		(916,330)	
已付稅項					
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅		(121,031)		(173,459)	
已付土地增值稅		(52,074)		(5,740)	
經營業務所產生/(耗用)的現金淨額			661,971		(1,095,529)
投資活動					
收購附屬公司(扣除所收購現金)付款	33(d)	(4,336,032)		(763,032)	
收購附屬公司額外權益 (扣除所收購現金)付款		–		(249,900)	
已付收購附屬公司按金		–		(230,337)	
收購前墊款予附屬公司		(260,146)		(222,552)	
出售附屬公司所得款項	34(b)	188,595		64,623	
出售附屬公司部分權益所得款項	34(c)	888,000		–	
收購聯營公司付款		(1,142,607)		–	
收購聯營公司額外權益付款		–		(128,713)	

附註	2008年		2007年	
	千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
(墊款予)／獲聯營公司還款	(6,856)		135,696	
收購投資物業付款	–		(62,290)	
購買其他物業、廠房及設備付款	(21,271)		(35,935)	
出售投資物業所得款項	147,300		–	
受限制銀行存款增加	(12,041)		(5,869)	
墊款予關連公司	–		(2,397)	
長期應收款項減少	–		272,661	
投資持作買賣證券增加	(1,486)		–	
出售可供出售投資所得款項	94,918		9,620	
已收利息	28,721		18,845	
持作買賣非上市證券投資之股息收入	37,366		14,286	
投資活動所耗用的現金淨額		(4,395,539)		(1,185,294)
融資活動				
新造銀行貸款所得款項	1,890,360		1,565,651	
償還銀行貸款	(530,301)		(492,038)	
應付貸款增加	1,464,791		420,110	
還款予本公司附屬公司前股東	(171,945)		–	
還款予股東	–		(1,488)	
還款予關連公司	(132,510)		–	
聯營公司墊款	75,816		–	
少數股東墊款	1,246,984		53,081	
發行可換股票據所得款項	–		1,340,000	

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
發行可換股票據開支		–		(48,787)	
發行高級票據所得款項		3,120,000		–	
發行高級票據開支		(78,904)		–	
發行股份所得款項		16,800		778,816	
發行股份開支		–		(11,108)	
少數股東出資		–		45,000	
已付利息		(296,728)		(83,014)	
已付本公司股本持有人股息		(105,558)		(119,268)	
融資活動所耗用的現金淨額			6,498,805		3,446,955
現金及現金等值增加/(減少)淨額			2,765,237		1,166,132
於年初的現金及現金等值	21		1,490,701		315,664
外幣匯率變動的影響			107,999		8,905
於年終的現金及現金等值	21		4,363,937		1,490,701

財務報表附註

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

1. 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,其包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則,其於本集團之本會計期間首次生效或可供提前採納。附註2就該等財務報表內所反映於本會計期間及過往會計期間內初次應用該等與本集團有關之準則所導致之會計政策之任何變動提供資料。

(b) 財務報表編製基準**(i) 計量基準**

編製財務報表所採用之計量基準為歷史成本基準,惟下列資產按公平值列賬除外(見下文所載會計政策闡述):

- 投資物業(見附註1(f));及
- 分類為持作出售或買賣投資的財務工具(見附註1(d));及
- 衍生財務工具(見附註1(e))。

持作出售之非流動資產及出售組別以賬面值及公平值減出售成本之較低者列賬(附註1(v))。

(ii) 功能及呈報貨幣

計入本集團各附屬公司及聯營公司財務報表內之項目乃以實體經營之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。就編製綜合財務報表而言,為方便讀者,本集團採納港元作為其呈列貨幣。

(iii) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策之應用及所呈報之資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為根據情況下屬合理之多項其他因素而作出,其結果構成在其他方面未能獲取之資產及負債賬面值作出判斷之基準。實際結果與有關估計或會有別。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則於該期間確認，而倘會影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表構成重大影響之判斷及須對下年度作出重大調整之主要風險估計於附註40討論。

(c) 綜合賬目基準

截至2008年4月30日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司的權益。

(i) 業務合併

收購業務時按購買法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或假設之負債，以及本集團為控制被收購公司而已發行股本工具之公平值，及業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號之確認條件，均以收購日之公平值予以確認，惟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」分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)除外，其以公平值減出售成本確認及計量(見附註1(v))。

(ii) 收購附屬公司及受共同控制之業務

收購附屬公司及受共同控制之業務按購買法入賬。業務合併成本低於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額乃確認為控股股東視作出資，作為權益內之繳入盈餘調整。業務合併成本較本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之超出金額乃確認為向控股股東視作分派，作為權益內之繳入盈餘調整。

(iii) 收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益產生之商譽指收購成本超出附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值之金額。附屬公司額外權益應佔之相關資產及負債之公平值與賬面值差額直接記入特別儲備。

(iv) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團有權規管實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益時，即屬擁有控制權。於評估控制權時，亦會計及目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資在控制權開始當日綜合計入綜合財務報表，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易所產生之集團內公司間結餘及交易及任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損乃以未變現收益之相同方法對銷，惟僅以無減值憑證為限。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此而言，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定之合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股東應佔權益分開列示。而少數股東所佔本公司期內業績之權益則在綜合收入報表內列為在少數股東權益與本公司股東之間分配之年內溢利及虧損總額。

如果少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之責任並有能力作出額外投資彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

來自少數股東權益持有人之貸款及該等持有人之合約責任均根據附註1(l)、(m)或(n)於綜合資產負債表內呈列為財務負債，視乎負債之性質而定。

(v) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力之實體，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或共同控制管理層。

於聯營公司之投資是按權益法記入綜合財務報表，並且初步以成本入賬，除非獲分類為持作出售，否則其後就本集團佔該聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整。綜合收入報表包括年內本集團所佔聯營公司之收購後及除稅後業績，包括年內有關已確認於聯營公司之投資之任何商譽減值虧損（見附註1(c)(vi)及(j)）。

倘本集團應佔之虧損超過其於該聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零，而除非本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司作出付款，否則不會繼續確認進一步虧損。就此而言，本集團於聯營公司之權益是以按照權益法計算之投資賬面值，以及實質上構成本集團於聯營公司投資淨額一部份之長期權益為準。

本集團與聯營公司之間交易所產生之未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔之權益抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

(vi) 商譽

商譽是指企業在業務合併或於聯營公司之投資之成本超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益之差額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年進行減值測試（見附註1(j)）。就聯營公司而言，商譽之賬面值會計入所佔聯營公司權益之賬面值中。

本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益，超過業務合併或於聯營公司之投資成本之部分，會即時在損益中確認。

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，任何應佔購入商譽會計入出售之損益內。

(d) 於債務及股本證券之其他投資

本集團及本公司於股本證券之投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）政策如下：

股本證券投資初步按成本，即其交易價格列賬，除非可使用估值方法（其變數只包括來自可觀察市場之數據）更可靠地估計公平值。除下文另有說明外，成本包括應佔交易成本。其後該等投資項目視乎分類按以下方式列賬：

於持作買賣證券之投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本產生後乃於損益內確認。於各結算日，公平值乃重新計量，因此產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括該等投資所賺取之任何股息或利息，因其乃根據附註1(s)(iii)及(iv)所載之政策確認。

於活躍市場並無上市市價及其公平值未能可靠地計量之於股本證券之投資乃於資產負債表內按成本扣除減值虧損確認（見附註1(j)）。

不屬以上任何類別之於證券之投資乃分類為可供出售證券。於各結算日會重新計量公平值，任何所得收益或虧損會直接於權益之公平值儲備確認，惟貨幣項目（例如債務證券）之攤銷成本變動所產生之匯兌收益及虧損除外，其直接於損益確認。該等投資之股息收入乃根據附註1(s)(iii)所載之政策於損益確認，而倘有關投資屬計息性質，則按實際利率法計算之利息會根據附註1(s)(iv)所載之政策確認。當有關投資被解除確認時，先前直接於權益確認之累計收益或虧損會於損益確認。

該等投資乃於本集團承諾購買／出售該等投資或於其屆滿之日期確認／解除確認。

(e) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於各結算日時會重新計量其公平值。重新計量公平值之收益或虧損即時自損益扣除。

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地。

投資物業按公平值記入資產負債表中。由於投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)所述方式入賬。

倘若本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關之權益會按個別物業作為投資物業分類及入賬。分類為投資物業之任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有之權益相同（見附註1(h)），而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款按附註1(h)所述入賬。

正在建造或開發以供日後用作投資物業之物業分類為發展中物業，並按成本列賬，直至建造或開發完成，屆時按公平值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日之公平值與其以往賬面值之間之任何差異均在損益中確認。

(g) 其他物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之其他項目於資產負債表以成本減累計折舊（見下文）及減值虧損列賬（見附註1(j)）。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接工資、初步估計（倘有關）拆卸及移除項目與還原舊址的成本，以及適當比例的生產支出及借貸成本（見附註1(t)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

物業、廠房及設備項目的折舊是按其預計可用年限以直線法撇銷其成本（減去其估計剩餘價值，如有），計算方法如下：

－租賃裝修	5年
－傢俬及裝置	3至5年
－電腦及辦公室設備	3年
－汽車	5至8年

倘物業、廠房及設備項目之部分有不同可使用年限，則該項目之成本值或估值會按合理基準分配至各部分，各部分會個別折舊。資產之可使用年限及其剩餘價值（如有）均會每年進行審閱。

在建工程包括於建築及安裝期內建築之直接成本。當籌備資產作其擬定用途之絕大部分必要步驟完成時，該等成本會停止資本化，而在建工程會轉撥至有關類別之物業、廠房及設備。概不會就在建工程計提折舊撥備，直至其已落成及大體上可作擬定用途。

(h) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排（包括一項交易或一系列交易）即屬或包含租賃。本集團之結論乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予本集團的資產之分類

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，有關的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，惟下列情況除外：

- － 根據經營租賃持有之物業倘符合投資物業之定義，則獲個別物業基準分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則以假設根據融資租賃持有列賬（見附註1(f)）。

(ii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額方式自損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所涉及之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生之會計期內自損益扣除。

收購以經營租賃持有的土地的成本乃按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業（見附註1(f)）或持作出售發展中之物業（見附註1(k)(i)）則除外。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備列賬（見附註1(j)），惟應收款項屬對關連人士作出之免息貸款及並無任何固定還款期或貼現影響極微則除外。於有關情況下，應收款項以成本扣除呆賬減值撥備列賬。

(j) 資產減值**(i) 債務及股本證券投資及其他應收款項之減值**

債務及股本證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外；見附註1(j)(ii)）及以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券之其他流動及非流動應收款項，將會於每個結算日被審閱以確定是否有減值之客觀證據。客觀之減值證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項虧損事項：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人很可能將會申請破產或進行其他財物重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來負面影響；及
- 股本工具投資之公平值出現重大或持續下降至低於成本。

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬之非上市股本投資而言，倘貼現之影響屬重大時，減值虧損乃按財務資產之賬面值與根據類似財務資產之目前市場回報率貼現之估計未來現金流之差額計量。股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收款項及其他財務資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率（即在初步確認有關資產時計算之實際利率）折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情

況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集體進行。集體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整個集團信貸風險特徵類似之資產之過往虧損經驗作出。

倘減值虧損在其後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益轉回。減值虧損之轉回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已直接於權益確認之累計虧損乃於權益移除，並於損益確認。於損益確認之累計虧損金額為收購成本（扣除任何償還本金及攤銷）與目前公平值間之差額，扣除就該資產過往於損益確認之任何減值虧損。

就可供出售股本證券於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值於其後之任何增加會直接於權益確認。

倘其後之公平值增加可客觀地與減值虧損獲確認後發生之事件有關，則可供出售債務證券之減值虧損會予以撥回。於有關情況下撥回之減值虧損會於損益確認。

減值虧損直接於相關資產撇減，惟可收回金額不肯定但金額不少之貿易及其他應收款項中之貿易應收賬款之減值虧損除外。在此情況下，呆賬減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收賬款之機會極低，視為不可收回之金額將直接從貿易應收賬款中撇銷，而在撥備賬中有關該債務之任何金額會撥回。倘之前計入撥備賬之金額其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他改變及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬確認。

(ii) 其他資產減值

於每個結算日均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或（商譽除外）之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備
- 於附屬公司及聯營公司之投資（惟分類為持作出售之投資（或納入為分類為持作出售之出售組別）除外）（見附註1(v)）；及
- 商譽

如果發現有減值跡象，則會估計該資產之可收回金額。此外，就商譽而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

計算可收回金額

資產之可收回金額以其銷售淨價和使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如果資產未能以大致獨

立於其他資產之方式產生現金流入，則以資產所屬之可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或一組單位)資產之賬面值，其後按比例基準減少該單位(或一組單位)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(倘能釐定)。

減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準(見附註第1(j)(i)及(ii)項)。

於中期期間就按成本列賬之商譽及可供出售股本證券與及無報價股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

(k) 存貨

有關物業發展業務之存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值與可變現淨值乃按下列各項釐定：

(i) 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業之成本由特別識別成本(包括土地收購成本、總發展成本、材料及給料、薪金及其他直接開支)、間接開支之適當比例及資本化之借貸成本組成(見附註1(t))。可變現淨值指估計售價減估計落成之成本及出售物業所產生之成本之數額。

(ii) 供轉售之已落成物業

就本集團開發之已落成物業而言，成本乃以歸屬未出售物業之該開發項目之總開發成本分配釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生之成本之數額。

持作出售已落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本及其他將存貨帶至現有位置及狀況所產生之成本。

(l) 可換股票據

可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股票據，凡於換股時將予發行之股份數目及屆時將可收取之代價價值不變，則作為同時含有負債部分、權益部分及與主合約並無密切關係之嵌入式衍生工具之複合財務工具入賬。

初步確認時，可換股票據的負債部分是以與不附帶換股權的同類負債初步確認時適用的市場利率折現計算的未來利息及本金付款的現值計量。權益部分初步按發行可換股票據所得款項與負債部分及嵌入式衍生工具公平值間之差額確認。發行複合財務工具之相關交易成本會按照所得款項的分配比例分列至負債和權益部分以及嵌入式衍生工具。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息開支使用實際利息法計算。權益部分將在可換股票據權益儲備確認，直至兌換或贖回有關票據為止。

倘票據獲兌換，則可換股票據權益儲備連同兌換時負債部分之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，則可換股票據權益儲備會直接撥至保留溢利。

嵌入式衍生工具乃根據附註1(e)計量。

(m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異（連同任何應付利息及費用）會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值計量。除財務擔保負債根據附註1(r)(i)計量外，貿易及其他應付款項其後以攤銷成本計量，惟貼現影響極微者除外，於該情況下則以成本列賬。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構而可隨時提取之活期存款及持有期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很少及於購入時到期日少於三個月之投資。就編製綜合現金流量表，構成本集團整體現金管理一部分並須按要求即時償還之銀行透支，亦列作現金及現金等值其中一項。

(p) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款計劃之供款**

薪金、年終花紅、有薪假期、定額供款退休計劃之供款及非貨幣利益成本於僱員提供關聯服務之年度內累計。倘付款或清償款項遞延且影響重大，則有關金額乃以其現有價值列算。

(ii) 以股份償付

僱員獲授予之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值是在授予日以二項式定價模型計量，並考慮購股權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有購股權之權利，在考慮到購股權歸屬之可能性後，估計授予購股權之公平值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。已於以往年度確認之累計公平值之任何調整會在回顧當年在收入報表中扣除／計入；但如果原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對購股權儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（同時對購股權儲備作出相應之調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件時才會放棄之購股權除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（轉入股份溢價賬）或購股權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(iii) 解聘福利

解聘福利於及僅於本集團明確解聘僱員或透過一項詳盡正式計劃（並無撤回之實際可能性）而因自願離職提供福利時確認。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均在收入報表中確認，但與直接確認為權益項目相關，則確認為權益。

本期稅項是按本年度應課稅收入，以於結算日採用或實質上已採用之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債在財務報表上之賬面金額與這些資產及負債之計稅基礎之差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應稅溢利包括因轉回目前存在之應稅暫時差異而產生之數額；但這些轉回之差異必須與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定目前

存在之應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用稅項虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅項虧損和稅款某個期間或期間內轉回。

不確認遞延稅項資產和負債之暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減之商譽、不影響會計或應稅利潤之資產或負債之初始確認（屬業務合併之一部分除外），以及與於附屬公司之投資有關之暫時差異。如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回該差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回之差異。

遞延稅項額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已採用或在結算日實質上已採用之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面金額。如果在本集團預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠之應稅溢利，有關減額便會轉回。

來自股息分派之額外所得稅於派付有關股息之責任被確認時確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在公司或集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件之情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 若為本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 若為遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準實現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能確實地估計）最初確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行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而予確認。倘無收取或應予收取有關代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收入報表內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額，按擔保年期於收入報表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款(即最初確認的金額)減累計攤銷，便會根據附註1(r)(iii)確認並作出撥備。

(ii) 透過企業合併獲得之或然負債

如果公平值能夠可靠地計量，作為企業合併一部分獲得之或然負債會以公平值作初始確認。以公平值初始確認後，該等或然負債會以初始確認之金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額與可能根據附註1(r)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如果不能可靠地計量公平值，透過企業合併獲得之或然負債會根據附註1(r)(iii)之準則披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就其他時間或數額不定的負債計提撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計列撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

(s) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在收益表中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業所產生之收入在符合下列所有準則下於收入報表確認：

- 物業所有權之重大風險及回報轉予買方；
- 並無繼續參與管理有關物業(程度一般與所有權掛澗)或保留對有關物業之控制權；
- 收入金額能夠可靠地計量；
- 與交易有關的經濟利益極有可能流入本集團；及
- 交易所涉及或將涉及之成本能可靠地計量。

銷售物業收入不包括營業稅，並已扣除任何營業折扣。在確認收入當日前就出售物業收取之訂金及分期付款記入資產負債表之收取客戶預售款項下。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額在收益表中確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃的獎勵措施均在收益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

(iii) 股息

- 非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息後確認。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(v) 政府資助

倘有合理保證本集團將獲得政府資助金，而本集團亦將遵守資助金所附條件時，則政府資助金將於資產負債表內初步確認。就所產生開支而為本集團提供賠償的資助金將於費用產生的同期確認在損益中。就所資產成本而為本集團提供賠償的資助金將會扣除而獲得資產的賬面值，並會按資產的使用年期確認在損益中。

(t) 借貸成本

借貸成本於產生期間計提在損益中，惟與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則會資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧在損益表中確認，惟用作對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生者例外，該等盈虧乃直接於權益確認。

根據外幣的歷史成本計量並以外幣為單位的非貨幣資產及負債，乃採用於交易日期的適用匯率進行換算。按公平值列賬並以外幣列值的非貨幣資產及負債，乃採用於釐定公平值日期的適用匯率進行換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團以非港元計值之業務之業績按該年度的平均匯率換算為港元（即本集團呈報貨幣），而資產負債表項目（包括對2005年1月1日或以後收購之海外業務進行綜合賬目時產生之商譽）則按結算日之適用匯率換算為港元。所產生之匯兌差額乃作為一個獨立之權益項目處理。於出售海外業務時，於權益內確認有關該海外業務之匯兌差額之累計數額，乃計入出售損益內。

(v) 持作出售之非流動資產

倘一項非流動資產（或出售組別）之賬面值極可能透過銷售交易而非持續使用收回，以及該資產（或出售組別）可在現況下出售，則分類為持作出售。出售組別為一組於單一交易將予出售之資產組別，以及與將於交易轉讓之相關資產有直接關聯之負債。

緊接分類為持作出售前，非流動資產及出售組別之所有獨立資產及負債於分類前根據會計政策重新計量。其後，於初步分類為持作出售及直至出售前，非流動資產（下文闡述之若干資產除外）或出售組別按其賬面值及公平值減出售成本之較低者確認。就本集團之財務報表而言，毋需採用此計量政策之主要例外項目為遞延稅項資產、已按公平值列賬及在收入報表確認公平值計提項目之財務資產及投資物業。此類資產即使列入持作出售，仍會繼續按附註1其他分節所載之政策計量。

於初始分類為持作出售及其後持作出售時重新計量之減值虧損於收入報表確認。只要非流動資產仍被分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別，非流動資產均不予折舊或攤銷。

(w) 關連人士

在編製財務報表時，與本集團有關連之人士是指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響本集團之財務及經營決策，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士屬本集團之附屬公司、聯營公司或本集團為合營一方之合營企業；
- (iv) 該人士屬本集團主要管理階層之一員、或屬該名人士之近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬(i)所指之近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬提供福利予本集團或為本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指可影響，或受該個人影響，他們與該實體交易之家庭成員。

(x) 分部報告

分部是指本集團內可明顯區分之組成部分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在一個特定之經濟環境中提供產品或服務（地區分部），而其所受之風險和回報與其他分部不同。

按照本集團之內部財務報告系統，本集團選取業務分部資料作為主要報告形式。由於本集團全部業務均於中華人民共和國（「中國」）內經營，因此並無就編製財務報表而言呈報地區分部資料。

分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目。例如，分部資產可包括存貨、貿易應收款項、投資物業以及物業、廠房及設備。分部收入、支出、資產及負債於抵銷集團內部往來的餘額和交易前釐定（作為綜合賬目的部分程序），但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期間使用之分部資產（包括有形和無形資產）所產生之成本總額。

未分配之項目主要包括財務及企業資產、帶息貸款、借貸、稅項結餘、企業和融資支出。

2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重列**(a) 會計政策變動**

香港會計師公會頒布了多項新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。這些準則及詮釋在本集團之本會計期間生效或可供提早採用。

這些發展對受影響年度之財務報表所應用之會計政策並沒有產生重大變動。然而，因採用了香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表列報：資本披露」而產生下列之額外披露：

按香港財務報告準則第7號之要求，相比香港會計準則第32號「財務工具：披露與列報」所要求之資料，財務報表需包括本集團財務工具之重要性及其風險性質及程度之額外披露。這些披露在財務報表各部分，特別是附註32列出。

香港會計準則第1號之修訂引入有關資本水平，本集團對資本管理之宗旨、政策及程序之額外披露要求。該等新披露載於附註30(e)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂對財務工具之分類、確認及金額之計量沒有產生重大影響。

本集團並未採用任何在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋（見附註41）。

(b) 過往期間與期初結餘重列

在過往年度，本集團將中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅列作銷售成本之一部分，相關已預繳土地增值稅計入貿易及其他應收款項，而應繳土地增值稅則計入貿易及其他應付款項。

2007年9月，香港會計師公會財務報告準則委員會明確指出，土地增值稅是其中一種所得稅並屬於香港會計準則第12號「所得稅」之應用範圍。因此，土地增值稅支出於綜合收入報表內已從銷售成本重新分類為所得稅開支，而相關之已預繳土地增值稅及應繳土地增值稅於綜合資產負債表內則列於可收回所得稅及應繳所得稅之下。

此等會計處理變動已追溯調整，據此，本年度之比較資料已予重列。

截至2008年4月30日止年度之財務報表包括因應上述會計處理變動而重列之2007年財務報表。重列2007年財務報表之影響概述如下：

對綜合財務報表之影響

截至2007年4月30日止年度之綜合收入報表

	2007年 千港元 (如前呈報)	重列之影響： 增加／(減少) 重新分類 千港元	2007年 千港元 (重列)
營業額	2,779,845	—	2,779,845
銷售成本	(2,438,229)	200,613	(2,237,616)
毛利	341,616	200,613	542,229
其他收入	33,823	—	33,823
其他淨收入	39,270	—	39,270
投資物業重估收益淨額	214,700	—	214,700
已落成之持作出售物業轉作投資物業 之公平值收益	323,083	—	323,083
分銷及銷售開支	(90,604)	—	(90,604)
一般及行政費用	(197,145)	—	(197,145)
經營溢利	664,743	200,613	865,356
融資成本	(81,402)	—	(81,402)
應佔聯營公司溢利減虧損	(5,258)	—	(5,258)
出售附屬公司收益	283,247	—	283,247
分類為持作出售之出售集團 資產減值虧損	(20,000)	—	(20,000)
除稅前溢利	841,330	200,613	1,041,943
所得稅	(23,090)	(200,613)	(223,703)
本年度溢利	818,240	—	818,240
以下人士應佔：			
本公司股本持有人	833,319	—	833,319
少數股東權益	(15,079)	—	(15,079)
本年度溢利	818,240	—	818,240

於2007年4月30日之綜合資產負債表

	2007年 千港元 (如前呈報)	重列之影響： 增加／(減少) 重新分類 千港元	2007年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	1,475,834	—	1,475,834
其他物業、廠房及設備	137,933	—	137,933
於聯營公司的權益	—	—	—
收購附屬公司所付按金	255,170	—	255,170
受限制銀行存款	94,225	(10,100)	84,125
衍生財務工具	20,000	—	20,000
遞延稅項資產	15,739	—	15,739
	<u>1,998,901</u>	<u>(10,100)</u>	<u>1,988,801</u>
流動資產			
存貨	8,675,001	—	8,675,001
可供出售投資	90,900	—	90,900
貿易及其他應收款項	1,562,948	(9,393)	1,553,555
可收回所得稅	123,907	9,393	133,300
受限制銀行存款	—	10,100	10,100
現金及現金等值	1,411,472	—	1,411,472
	<u>11,864,228</u>	<u>10,100</u>	<u>11,874,328</u>
列為持作出售之出售組別資產	<u>281,002</u>	<u>—</u>	<u>281,002</u>
	<u>12,145,230</u>	<u>10,100</u>	<u>12,155,330</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,526,984	(206,272)	1,320,712
收取客戶預售款項	1,921,783	—	1,921,783
銀行借貸	671,700	—	671,700
應付貸款	170,422	—	170,422
應繳所得稅	201,224	206,272	407,496
應付股息	9	—	9
	<u>4,492,122</u>	<u>—</u>	<u>4,492,122</u>
與列為持作出售之出售集團 資產直接關連之負債	<u>39,035</u>	<u>—</u>	<u>39,035</u>
	<u>4,531,157</u>	<u>—</u>	<u>4,531,157</u>

	2007年 千港元 (如前呈報)	重列之影響： 增加／(減少) 重新分類 千港元	2007年 千港元 (重列)
流動資產淨值	7,614,073	10,100	7,624,173
總資產減流動負債	9,612,974	—	9,612,974
非流動負債			
銀行借貸	1,401,880	—	1,401,880
應付貸款	458,174	—	458,174
可換股票據	1,254,074	—	1,254,074
衍生財務工具	53,000	—	53,000
遞延稅項負債	934,295	—	934,295
	4,101,423	—	4,101,423
淨資產	5,511,551	—	5,511,551
資本及儲備			
股本	68,754	—	68,754
實繳盈餘	331,149	—	331,149
匯兌儲備	123,397	—	123,397
其他儲備	4,435,531	—	4,435,531
本公司股本持有人應佔總權益	4,958,831	—	4,958,831
少數股東權益	552,720	—	552,720
總權益	5,511,551	—	5,511,551

該等會計處理變動對本集團於2006年5月1日前之財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

營業額乃指出售物業單位(扣除營業稅)的收益以及租金收入。年內已在營業額中確認之各項重要收入類別之數額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
出售物業之收益	5,018,642	2,779,642
投資物業租金收入總額	10,618	203
	5,029,260	2,779,845

4. 其他收益及收入淨額

	2008年 千港元	2007年 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	28,721	6,749
貸款予聯營公司之利息收入	–	5,494
其他利息收入	–	6,602
<hr/>		
非按公平值列賬及在損益中處理之 財務資產的利息收入總額	28,721	18,845
非上市持作買賣投資之股息收入	37,366	14,286
已收回壞賬	4,793	–
中國政府資助	765	545
沒收客戶按金	496	–
其他	1,314	147
	<hr/>	<hr/>
	73,455	33,823
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
其他收入淨額		
出售投資物業之收益淨額	32,453	–
可供出售投資：自權益轉撥－出售	61,945	–
衍生財務工具的公平值變動	48,802	436
可換股票據之匯兌收益	108,355	24,291
高級票據之匯兌收益	97,595	–
其他匯兌收益淨額	67,378	14,394
其他	–	149
	<hr/>	<hr/>
	416,528	39,270
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2008年 千港元	2007年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	158,748	88,842
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	17,163	–
應付貸款之利息	238,722	37,712
可換股票據之利息	97,622	96,007
高級票據之利息	254,128	–
少數股東貸款之利息	6,241	–
應付一間關連公司款項之利息	–	5,770
	<hr/>	<hr/>
非按公平值列賬及在損益中處理之財務負債 的利息開支總額	772,624	228,331
減：於發展中物業資本化之金額的利息開支*	(504,261)	(146,929)
	<hr/>	<hr/>
	268,363	81,402
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 借貸成本已按年利率5.91厘至19.66厘(2007年：7.48厘)資本化。

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
(b) 職工成本：		
界定供款退休計劃之供款	3,290	1,571
權益結算以股份為基礎之付款開支	92,942	97,840
薪金、工資及其他福利	103,314	38,980
	<u>199,546</u>	<u>138,391</u>
減：於發展中物業資本化之職工成本	(22,914)	(10,081)
	<u>176,632</u>	<u>128,310</u>
(c) 其他項目：		
折舊	11,163	3,712
減：於發展中物業資本化之折舊	(371)	(442)
	<u>10,792</u>	<u>3,270</u>
經營租賃支出：最低租賃付款		
－物業租金	11,219	5,464
核數師酬金		
－核數服務	3,500	3,131
－其他服務	720	6,664
已出售物業之成本	4,060,574	2,237,616

6. 收入報表所列之所得稅

(a) 收入報表所列之稅項指：

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
本年度稅項		
本年度之撥備		
－中國企業所得稅	440,378	171,678
－土地增值稅	265,112	200,613
	<u>705,490</u>	<u>372,291</u>
遞延稅項		
產生和撥回暫時性差異		
－本年度	102,114	(24,915)
－因稅率改變而產生	1,386	(123,673)
	<u>103,500</u>	<u>(148,588)</u>
	<u>808,990</u>	<u>223,703</u>

所得稅撥備包括中國企業所得稅及土地增值稅。

由於本集團於截至2007年及2008年4月30日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於綜合收入報表作出香港利得稅撥備。

本公司於中國之附屬公司的中國企業所得稅撥備乃按根據於2007年12月31日或之前相關之中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入中國所得稅稅率15%至33%計算。

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。新稅法於2008年1月1日生效。由於新稅法的實施，適用於本公司於中國之附屬公司（不包括深圳鳳凰置業有限公司）之中國企業所得稅率由33%下調至25%，而適用於深圳鳳凰置業有限公司之中國企業所得稅率則由2008年1月起計五年的過渡期內開始由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

根據中國土地增值稅法，土地增值稅乃按本集團於中國發展以供銷售之物業以介乎30%至60%之累進稅率徵收。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利對賬如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>2,375,514</u>	<u>1,041,943</u>
按在相關稅務司法權區獲得溢利以適用稅率		
計算稅前溢利之名義稅項	593,878	343,841
可在中國企業所得稅扣減之土地增值稅之稅務影響	(66,278)	(66,202)
不可扣減開支之稅務影響	374,592	85,814
毋須課稅收入之稅務影響	(355,663)	(109,524)
未確認且未使用的稅項虧損之稅務影響	40,964	11,024
本年度動用之過往年度稅務虧損之稅務影響	(5,276)	(6,280)
按優惠稅率繳納之所得稅	(36,925)	(113,415)
因適用所得稅率下調產生之遞延稅務負債減少	1,386	(123,673)
其他	(3,763)	(230)
本年度土地增值稅撥備	265,112	200,613
應佔聯營公司業績的稅務影響	963	1,735
實際稅務開支	<u>808,990</u>	<u>223,703</u>

7. 董事酬金

董事酬金之詳情如下：

	2008年					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
執行董事：						
鄺松校	-	2,259	-	2,259	114	2,373
劉義	-	1,251	-	1,251	4,916	6,167
牛曉榮	-	1,300	-	1,300	4,916	6,216
元崑	-	1,100	-	1,100	3,176	4,276
劉岩	-	910	-	910	8,491	9,401
賈伯煒(於2008年 1月24日獲委任)	-	175	-	175	2,013	2,188
蘆昭群(於2008年 1月24日獲委任)	-	105	-	105	-	105
鮑景桃(於2008年 1月24日獲委任)	-	105	-	105	201	306
獨立非執行董事：						
聶梅生	-	-	-	-	-	-
張青林	-	-	-	-	-	-
高嶺	-	-	-	-	-	-
黎文良(於2008年 3月31日獲委任)	-	-	-	-	-	-
	-	7,205	-	7,205	23,827	31,032

董事酬金之詳情如下：

	2007年					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
執行董事：						
鄺松校	-	2,028	4	2,032	262	2,294
劉義	-	1,420	4	1,424	6,511	7,935
牛曉榮	-	1,100	4	1,104	6,511	7,615
元崑	-	900	4	904	4,108	5,012
劉岩(於2006年 7月31日獲委任)	-	770	4	774	10,736	11,510
宋宣(於2006年 6月15日辭任)	-	-	-	-	1,395	1,395
獨立非執行董事：						
聶梅生	-	-	-	-	-	-
張青林(於2006年 11月3日獲委任)	-	-	-	-	-	-
高崙(於2007年 4月16日獲委任)	-	-	-	-	-	-
王世勇(於2007年 4月16日辭任)	-	-	-	-	-	-
鄭寬(於2006年 11月3日辭任)	-	-	-	-	-	-
	-	6,218	20	6,238	29,523	35,761

年內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償，而本公司董事於年內並無放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

有關數額即根據本公司購股權計劃授予董事之購股權估計價值。該等購股權之價值乃根據附註1(p)(ii)所載以以股份為基礎之付款的交易之本集團會計政策計算，且根據該政策，有關價值亦已計入因所授股本工具在歸屬前已沒收而產生的過往年度累計儲備數額調整。

該等實物利益之詳情(包括主要條款及授出購股權之數目)已披露於董事會報告之「購股權」一段及附註31。

8. 最高薪酬之人士

在五位最高薪酬之人士中，一位(2007年：兩位)為本公司董事，有關薪酬詳情載於附註7。其他四名(2007年：三名)人士之薪酬總額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金及其他福利	863	684
以股份為基礎之付款	41,046	39,070
退休計劃供款	10	11
	<u>41,919</u>	<u>39,765</u>

四位(2007年：三位)薪酬最高之人士之薪酬範圍如下：

	2008年 僱員數目	2007年 僱員數目
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	1	-
10,000,001 港元至 10,500,000 港元	1	-
10,500,001 港元至 11,000,000 港元	1	-
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	1	-
12,500,001 港元至 13,000,000 港元	-	1
13,500,001 港元至 14,000,000 港元	-	2
	<u>-</u>	<u>2</u>

年內，本集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，以作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。

9. 僱員退休福利

根據中國有關勞工法律及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之界定供款退休計劃(「計劃」)。據此，本集團須向計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金介乎18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工，提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員之有關收入之5%，惟每月有關收入上限為港幣20,000元。計劃供款一經作出即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他責任支付僱員退休後福利。

10. 股息

(a) 應付本公司權益持有人之本年度股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
已宣派及派付中期股息每股普通股 1.0 港仙 (2007年：每股普通股 6.0 港仙)	19,456	96,156
於結算日後建議分派末期股息每股普通股 14.0 港仙 (2007年：每股普通股 4.8 港仙)	272,390	90,453
	<u>291,846</u>	<u>186,609</u>

於結算日後建議分派之末期股息並未在結算日確認為負債。

附註：每股股息數額已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註30(b)(i)。

(b) 應付本公司權益持有人之上一個財政年度股息，並於本年度已核准及派付

	2008年 千港元	2007年 千港元
屬於上一個財政年度，並於本年度已核准及派付末期股息 每股普通股 4.8 港仙 (2007年：每股普通股零港仙)	90,453	—
	<u>90,453</u>	<u>—</u>

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔溢利 1,550,486,000 港元 (2007年：833,319,000 港元) 及本年度已發行普通股之加權平均數 1,840,767,124 股 (2007年 (重列)：1,419,831,298 普通股) 計算，計算如下：

普通股加權平均數

	2008年	2007年 (重列)
於5月1日之已發行普通股	1,718,843,585	1,019,834,872
私人配售項下已發行股份之影響	—	65,972,603
轉換可換股票據之影響	38,848,716	99,726,027
收購附屬公司對已發行股份之影響	80,420,588	234,297,796
行使購股權之影響	2,654,235	—
	<u>1,840,767,124</u>	<u>1,419,831,298</u>
於4月30日之普通股加權平均數	<u>1,840,767,124</u>	<u>1,419,831,298</u>

附註：計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註30(b)(i)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔溢利1,410,830,000港元(2007年：853,287,000港元)及普通股加權平均數2,069,070,162股普通股(2007年(重列)：1,618,619,511股普通股)計算，計算如下：

(i) 本公司普通權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2008年 千港元	2007年 千港元
普通權益持有人應佔溢利	1,550,486	833,319
可換股票據負債部分實際利率之稅後影響	13,699	44,695
可換股票據負債部份匯兌收益之稅後影響	(108,355)	(24,291)
可換股票據衍生部分確認之收益／虧損之稅後影響	(45,000)	(436)
	<u>1,410,830</u>	<u>853,287</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2008年	2007年 (重列)
於4月30日之普通股加權平均數	1,840,767,124	1,419,831,298
轉換可換股票據之影響	183,772,228	197,888,183
被視為根據本公司之購股權計劃發行股份之影響	44,530,810	900,030
	<u>2,069,070,162</u>	<u>1,618,619,511</u>

於截至2008年4月30日止年度，計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之未行使認股權證，此乃由於有關行使會導致每股攤薄盈利增加。

附註：計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。股份合併之其他詳情載於附註30(b)(i)。

12. 分類報告

分類資料乃按本集團之業務分類呈列。選擇業務分類為主要報告形式乃由於此報告形式與本集團之內部財務報告較為相關。

由於本集團之所有業務位於中國，故並無呈列地區分類資料。

業務分類

本集團之業務由以下主要業務分類組成：

物業發展：發展及銷售商業及住宅物業。

物業投資：租賃物業以產生租金收入及長遠賺取物業價值增值。

	物業發展		物業投資		未分類		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
收入								
外部銷售	<u>5,018,642</u>	<u>2,779,642</u>	<u>10,618</u>	<u>203</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,029,260</u>	<u>2,779,845</u>
業績								
分部業績	<u>1,441,913</u>	<u>720,667</u>	<u>172,265</u>	<u>208,737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,614,178</u>	<u>929,404</u>
未分類公司收入/ (開支)淨額							<u>286,212</u>	<u>(64,048)</u>
經營溢利							1,900,390	865,356
融資成本							(268,363)	(81,402)
應佔聯營公司虧損							(3,853)	(5,258)
出售附屬公司之收益	47,660	283,247	-	-	-	-	47,660	283,247
出售附屬公司部份 權益之收益	699,680	-	-	-	-	-	699,680	-
列作持作銷售出售集團 資產之減值虧損							-	(20,000)
所得稅							<u>(808,990)</u>	<u>(223,703)</u>
本年度溢利							<u>1,566,524</u>	<u>818,240</u>
其他資料								
資本開支								
- 收購附屬公司	2,441	7,767	-	560,924	962	90,000	3,403	658,691
- 其他	12,858	9,055	3,202	62,366	5,211	26,804	21,271	98,225
折舊	7,449	2,501	1,039	740	2,675	471	11,163	3,712
投資物業之估值收益	-	-	111,281	214,700	-	-	111,281	214,700
將持作銷售之已落成 物業轉撥至 投資物業之公平值收益	<u>972,403</u>	<u>323,083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>972,403</u>	<u>323,083</u>

	物業發展		物業投資		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
資產						
分類資產	19,047,714	10,210,885	1,706,567	1,483,296	20,754,281	11,694,181
未分類公司資產					6,809,243	2,449,950
綜合資產總額					<u>27,563,524</u>	<u>14,144,131</u>
負債						
分類負債	6,250,145	3,133,869	62,070	172,669	6,312,215	3,306,538
未分類公司負債					12,171,986	5,326,042
綜合負債總額					<u>18,484,201</u>	<u>8,632,580</u>

13. 投資物業

	2008年 千港元	2007年 千港元
年初結餘	1,475,834	—
匯兌調整	225,664	18,079
添置		
— 透過收購附屬公司	—	560,924
— 其他	—	62,290
由已完成持作銷售物業轉撥	1,697,688	619,841
出售	(114,847)	—
公平值調整	111,281	214,700
年終結餘	<u>3,395,620</u>	<u>1,475,834</u>

(a) 投資物業之估值

本集團所有投資物業按2008年4月30日之公平值列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值達致。該公司之員工為香港測量師學會會員，對所估值物業之位置及類別有即期經驗。估值符合香港測量師學會刊發之物業估值準則(2005年第一版)，乃參考相若物業近期之市場交易釐定。

(b) 投資物業賬面值之分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
中國		
— 中期租賃	<u>3,395,621</u>	<u>1,475,834</u>

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團租出投資物業。租賃一般初步為期3至20年，且有權選擇在到期日後續期，期終時所有條款均可重新商定。各項租賃均不包括或然租金。

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃款總額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內	5,254	3,359
一年後但五年內	85,471	13,077
五年後	<u>222,139</u>	<u>1,462</u>
	<u>312,864</u>	<u>17,898</u>

(d) 投資物業抵押

於2008年4月30日，總賬面值3,395,620,000港元(2007年：1,475,834,000港元)之投資物業已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註26。

14. 其他物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	小計 千港元
成本：					
於2006年5月1日	–	6,078	6,453	–	12,531
匯兌調整	17	251	462	1,339	2,069
添置					
– 透過收購附屬公司	685	3,020	4,062	90,000	97,767
– 其他	297	4,489	9,258	21,891	35,935
出售附屬公司	–	(374)	(258)	–	(632)
於2007年4月30日	999	13,464	19,977	113,230	147,670
於2007年5月1日	999	13,464	19,977	113,230	147,670
匯兌調整	107	1,160	1,681	11,212	14,160
轉撥自在建物業	–	–	–	616,127	616,127
添置					
– 透過收購附屬公司	117	1,578	1,708	–	3,403
– 其他	754	5,857	14,660	–	21,271
透過出售附屬公司出售	–	(117)	(117)	–	(234)
於2008年4月30日	1,977	21,942	37,909	740,569	802,397
累計攤銷及折舊：					
於2006年5月1日	–	3,815	2,018	–	5,833
匯兌調整	6	67	141	–	214
年內折舊	291	1,253	2,168	–	3,712
出售時撥回	–	(12)	(10)	–	(22)
於2007年4月30日	297	5,123	4,317	–	9,737
於2007年5月1日	297	5,123	4,317	–	9,737
匯兌調整	54	350	571	–	975
年內折舊	742	3,903	6,518	–	11,163
出售時撥回	–	(16)	(15)	–	(31)
於2008年4月30日	1,093	9,360	11,391	–	21,844
賬面淨值：					
於2008年4月30日	884	12,582	26,518	740,569	780,553
於2007年4月30日	702	8,341	15,660	113,230	137,933

附註： 在建工程指本集團位於中國西安及重慶正在興建之酒店物業。

15. 於聯營公司之權益

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
分佔資產淨值	1,445,771	—

下表僅列出對本集團的業績或資產有重大影響之聯營公司資料，該等聯營公司全為非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立 及經營地點	註冊資本詳情	擁有權益百分比		主要業務
				本集團之 實際權益	由一間附屬 公司持有	
北京君合百年房地產 開發有限公司** (附註(a))	註冊成立	中國	人民幣 165,000,000元	43.95%	43.95%	物業發展
Invest Online Limited (附註(b))	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	40%	40%	投資控股
哈爾濱亞麻房地產 開發有限公司* (附註(b))	註冊成立	中國	12,100,000美元	40%	40%	物業發展

* 該公司於中國註冊為外商獨資企業。

** 該公司於中國註冊為私營有限公司。

附註：

- (a) 於2007年11月及12月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」，一間於中國成立之公司，並持有一項位於中國北京市通州區梨園小區之物業發展項目之發展權）合共43.95%股本權益，總代價約為610,000,000港元。於轉讓君合百年43.95%股本權益予本集團後，由於本集團擁有委任君合百年董事之權利及可對其行使重大影響力，故君合百年成為本集團之聯營公司。

於2008年5月，本集團進一步收購君合百年之12%股本權益。該12%股本權益之代價約為人民幣82,000,000元。於轉讓君合百年12%股本權益予本集團後，本集團持有君合百年全部股本權益約56%，而君合百年成為本集團之附屬公司。截至本報告日期，是項交易經已完成（附註38(b)）。

- (b) 於2007年11月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購Invest Online Limited（「Invest Online」，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司）之40%股本權益。Invest Online持有哈爾濱亞麻房地產開發有限公司（「哈爾濱亞麻」，一間於中國成立之公司，於中國哈爾濱南崗區從事物業發展）之100%股本權益。總購買代價約為839,000,000港元。於轉讓Invest Online 40%股本權益予本集團後，由於本集團擁有委任Invest Online董事之權利及可對其行使重大影響力，故Invest Online及哈爾濱亞麻成為本集團之聯營公司。

聯營公司之財務資料概要

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利／ (虧損) 千港元
2008年					
百分之一百	4,834,125	1,356,619	3,477,506	3,045	(9,385)
集團之實際利益	<u>2,028,148</u>	<u>582,377</u>	<u>1,445,771</u>	<u>1,218</u>	<u>(3,853)</u>

16. 收購附屬公司按金

於2007年4月30日，該款項為收購若干附屬公司的已付按金，有關收購之若干條件於結算日尚未達成。於截至2008年4月30日止年度，有關收購已經完成。

17. 受限制銀行存款

- a) 本集團已就提供予集團物業單位之買家之按揭貸款與多間銀行訂立協議。於2008年4月30日，本集團根據該等協議存入了人民幣94,140,000元(相當於約104,495,000港元)(2007年：人民幣83,292,000元(相當於約84,125,000港元))之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人無法支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達未償還按揭分期款項之抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除限制，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。

本公司董事認為，上述受限制銀行存款預期不會於一年內解除限制。

- b) 於2008年4月30日，本集團人民幣10,000,000元(相當於約11,100,000港元)(2007年：人民幣10,000,000元(相當於約10,100,000港元))之銀行存款已予抵押，作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註26。

18. 存貨

- (a) 於綜合資產負債表之存貨包括：

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業	15,277,716	8,299,508
持作銷售之已落成物業	<u>533,479</u>	<u>375,493</u>
	<u>15,811,195</u>	<u>8,675,001</u>

所有發展中物業及持作銷售之已落成物業均位於中國。

- (b) 預期超過一年以後方可收回之發展中物業之金額分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業	<u>13,573,435</u>	<u>6,105,928</u>

所有其他發展中物業及持作銷售之已落成物業均預期可在一年內收回。

(c) 已售物業之成本

已售物業之成本於截至2008年4月30日止年度為4,060,574,000港元(2007年：2,237,616,000港元)。

(d) 存貨抵押

本集團若干發展中物業及持作銷售之已落成物業均已予抵押，作為應付少數股東款項及本集團銀行借貸之抵押品，詳情分別載於附註23(b)及26。

19. 投資

	2008年 千港元	2007年 千港元
持作買賣非上市證券投資，以公平值列示	1,486	-
可供銷售投資(參下文附註)	-	90,900
	<u>1,486</u>	<u>90,900</u>

附註：於2007年4月30日之可供銷售投資指非上市股本證券，該投資按公平值計值，並參考現時市場交易。於截至2008年4月30日止年度，本集團已出售該項投資，因而產生收益約61,945,000港元。

20. 貿易及其他應收款項

	2008年 千港元	2007年 千港元
應收賬款	139,197	46,346
減：呆賬撥備	-	-
	<u>139,197</u>	<u>46,346</u>
出售附屬公司之應收代價	-	512,430
應收一間附屬公司前股東之款項(見下文附註)	54,390	-
應收聯營公司款項(見下文附註)	6,856	-
其他賬款	8,143	-
	<u>1,458,957</u>	<u>1,553,555</u>
貸款及應收款項	208,586	558,776
墊款予承建商	701,502	690,612
已付收購項目公司按金	309,246	78,287
遞延銷售佣金	18,450	122,741
其他可收回稅項	129,114	42,601
按金及預付款項	92,059	60,538
	<u>1,458,957</u>	<u>1,553,555</u>

附註：應收一間附屬公司及聯營公司前股東之款項為無抵押、無附帶利息及無固定還款期。

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)於結算日之賬齡分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
90日內	128,786	24,080
超過90日但於180日內	—	22,266
超過180日	10,411	—
	<u>139,197</u>	<u>46,346</u>

貿易應收款項一般在買賣協議日期起計90日內到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註32(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

有關應收貿易賬款之減值虧損採用撥備賬予以記錄，除非本集團信納收回該款項之可能性極低，於此情況下，減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1j(i))。

(c) 並無減值之應收貿易賬款

並無個別或集體被視為減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
並無逾期或減值	128,786	24,080
逾期少於三個月	—	22,266
逾期超過三個月	10,411	—
	<u>139,197</u>	<u>46,346</u>

概無逾期或減值之應收款項與眾多並無近期欠款記錄之客戶有關。

已逾期但無減值之應收款項與多名獨立客戶有關，然而，於客戶全數繳付相關已出售物業單位之代價之前，本集團不會向客戶發出物業業權契據。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可悉數收回，故管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。

21. 現金及現金等值

	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行及手頭現金	4,479,532	1,505,697
減：有限制銀行存款(參附註17)	(115,595)	(94,225)
綜合資產負債表所示之現金及現金等值	4,363,937	1,411,472
加：計入分類為持作出售資產之銀行結餘及現金(見附註22)	—	79,229
綜合現金流量表所示之現金及現金等值	<u>4,363,937</u>	<u>1,490,701</u>

22. 持作銷售非流動資產

分類作持作銷售之資產及負債主要分類的賬面值分析如下：

	2007年 千港元
分類作持作銷售之出售集團資產	
發展中物業	201,773
銀行結存及現金	79,229
	<u>281,002</u>
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	
與該等資產相關之遞延稅項負債	(39,035)
	<u>241,967</u>

本集團已於2007年3月26日與一名獨立第三方就出售於天津中新名仕地產開發有限公司(「天津中新名仕」)之全部股本權益訂立買賣協議。該交易於2007年4月30日並未完成，並須待中國相關機關之批准。天津中新名仕應佔之資產及負債已分類作持作銷售之出售集團，並於2007年4月30日之綜合資產負債表上獨立呈列。該業務亦包括於物業發展作分類報告用途(見附註12)。

誠如出售之所得款項少於相關資產及負債之賬面淨值，因此，約20,000,000港元之減值虧損已於截至2007年4月30日之綜合收入報表內確認。出售於2007年10月完成，導致於損益產生出售虧損35,400,000港元(見附註34(a)(i))。

23. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業之應計開支	1,161,342	590,041
應繳承建商保留款項	98,623	28,081
收購附屬公司之應付代價	381,396	109,876
收購聯營公司之應付代價	307,131	-
應付利息	128,928	7,920
應計支出及其他應付款項	205,033	193,415
應付本公司附屬公司之前股東款項(見附註23(a))	156,187	-
應付關連公司款項(見附註23(a))	84,018	214,379
應付股東款項(見附註23(a))	20,412	20,412
應付聯營公司款項(見附註23(a))	75,816	-
應付少數股東款項(見附註23(b))	201,165	53,081
	<hr/>	<hr/>
按已攤銷成本計量之財務負債	2,820,051	1,217,205
少數股東就物業發展項目提供之墊款(附註23(c))	1,098,900	-
出售附屬公司已收按金	-	61,562
其他應繳稅項(見附註23(d))	9,284	41,945
	<hr/>	<hr/>
	3,928,235	1,320,712

(a) 應付本公司附屬公司前股東、一名股東及聯營公司之款項為免息、無抵押及無固定還款期。應付關連公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。該等關連公司由本公司之控股股東鄺松校先生控制。

(b) 應付少數股東款項包括一筆人民幣140,000,000元(相當於約155,400,000港元)之款項，該筆貸款以本集團位於中國總賬面值約386,132,000港元之若干發展中物業作抵押，按年利率7.02厘計息及須於一年內償還。

所有其他應付少數股東款項均為無抵押，免息及並無固定還款期。

(c) 少數股東提供之墊款人民幣990,000,000元(相當於約1,098,900,000港元)以本公司於中國成立之附屬公司天津億嘉合置業有限公司註冊資本中20%股權作抵押，免息及並無固定還款期。

(d) 其他應付稅項包括城市房地產稅、應付房產稅及應付業務稅。

24. 來自客戶之銷售前所得款項

來自客戶之銷售前所得款項乃指銷售物業單位而收取，惟並無按照本集團之收益確認政策確認為收益之所得款項(見附註1(s)(i))。來自客戶之銷售前所得款項所包括之零港元(2007年：273,063,000港元)並不預期將於一年內確認為收益。

25. 綜合資產負債表所示之所得稅

(a) 綜合資產負債表所示之所得稅指：

	2008年 千港元	2007年 千港元
中國企業所得稅		
年初	77,317	95,661
匯兌調整	10,775	4,650
本年度撥備	440,378	171,678
已付稅項	(121,031)	(173,459)
收購附屬公司	(3)	(21,213)
	<u>407,436</u>	<u>77,317</u>
年終	<u>407,436</u>	<u>77,317</u>
土地增值稅		
年初	196,879	-
匯兌調整	26,878	2,006
本年度撥備	265,112	200,613
已付稅項	(52,074)	(5,740)
	<u>436,795</u>	<u>196,879</u>
年終	<u>436,795</u>	<u>196,879</u>

	2008年			2007年		
	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於綜合資產負債表內						
已確認之可收回所得稅	(83,968)	(35,256)	(119,224)	(123,907)	(9,393)	(133,300)
於綜合資產負債表內						
已確認之應繳所得稅	491,404	472,051	963,455	201,224	206,272	407,496
	<u>407,436</u>	<u>436,795</u>	<u>844,231</u>	<u>77,317</u>	<u>196,879</u>	<u>274,196</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

以下為於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及於年內之變動：

	可換 股票據 千港元	可供銷售 投資之公 平值調整 千港元	投資物業 重估 千港元	在建物業/ 持作出售 物業之 公平值調整 千港元	物業、 廠房及 設備減值 千港元	應計開支 千港元	總計 千港元
由以下項目產生之 遞延稅項：							
於2006年5月1日	-	-	-	59,309	-	-	59,309
匯兌調整	-	-	1,039	15,047	(227)	(310)	15,549
收購附屬公司	-	-	69,091	989,914	(22,690)	-	1,036,315
稅率轉變之影響	-	-	(16,749)	(106,924)	-	-	(123,673)
於儲備扣除	31,830	8,080	-	-	-	-	39,910
自損益(計入)/扣除	(3,763)	-	96,149	(101,872)	-	(15,429)	(24,915)
出售一家附屬公司	-	-	-	(44,904)	-	-	(44,904)
重新分類為與分類為 持作出售之出售集團 資產相關之負債	-	-	-	(39,035)	-	-	(39,035)
於2007年4月30日	<u>28,067</u>	<u>8,080</u>	<u>149,530</u>	<u>771,535</u>	<u>(22,917)</u>	<u>(15,739)</u>	<u>918,556</u>
於2007年5月1日	28,067	8,080	149,530	771,535	(22,917)	(15,739)	918,556
匯兌調整	-	-	25,594	69,473	(2,269)	(935)	91,863
稅率轉變之影響	-	-	39,934	(38,548)	-	-	1,386
自損益扣除/(計入)	(3,763)	-	248,657	(159,454)	-	16,674	102,114
自儲備計入	(7,993)	(8,080)	-	-	-	-	(16,073)
於2008年4月30日	<u>16,311</u>	<u>-</u>	<u>463,715</u>	<u>643,006</u>	<u>(25,186)</u>	<u>-</u>	<u>1,097,846</u>
					2008年 千港元	2007年 千港元	
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值					(25,186)	(15,739)	
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額					1,123,032	934,295	
					<u>1,097,846</u>	<u>918,556</u>	

(c) 未確認之遞延稅項資產

按照附註1(q)載列之會計政策，本集團並無確認於2008年4月30日之累積稅務虧損313,314,000港元(2007年：160,532,000港元)之遞延稅項資產，原因為未能確定在相關稅務司法權區及實體是否具未來應課稅溢利而令該項稅務虧損得以運用。

26. 銀行貸款

於2008年4月30日，銀行貸款按以下年期償還：

	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內或按要求償還	541,491	671,700
一年後但於兩年內	1,980,240	614,080
兩年後但於五年內	363,525	787,800
五年後	428,793	—
銀行貸款總額	3,314,049	2,073,580
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	(541,491)	(671,700)
分類為非流動負債須於一年後償還	<u>2,772,558</u>	<u>1,401,880</u>

年內，本集團取得新造銀行貸款1,890,360,000港元(2007年：1,565,651,000港元)，並因收購附屬公司(見附註33(d))承擔67,600,000港元(2007年：711,631,000港元)之銀行借貸。所得款項乃為物業發展提供資金。

除銀行借貸零港元(2007年：500,000,000港元)乃以港元計值外，所有餘下借貸均以人民幣(「人民幣」)計值。

銀行貸款乃浮動利率貸款，於中國附帶商業利率，惟以港元為面值之銀行貸款附帶香港銀行同業拆息加2厘之利率。

本集團以人民幣計值之銀行貸款按介乎5.91厘至8.32厘(2007年：6.03厘至6.80厘)之實際利率(即中華人民共和國之借貸利率)計息。

除無抵押銀行借貸約310,800,000港元(2007年：282,800,000港元)，餘下銀行貸款乃以以下資產抵押：

- (i) 本集團賬面值分別約2,755,744,000港元(2007年：2,137,157,000港元)、288,891,000港元(二零零七年：無)及3,395,620,000港元(2007年：1,475,834,000港元)之若干發展中物業、若干已落成持作銷售物業及所有位於中國之本集團投資物業。
- (ii) 本集團之若干銀行存款約11,100,000港元(2007年：10,100,000港元)，其已抵押以取得短期銀行貸款，因此已分類為流動資產。

27. 應付貸款

	2008年 千港元	2007年 千港元
以人民幣計值之應付貸款 (見附註(a))	1,665,000	-
應付貸款甲 (見附註(b))	197,025	271,481
應付貸款乙 (見附註(c))	532,321	186,693
西安應付貸款 (見附註(d))	-	170,422
	<u>2,394,346</u>	<u>628,596</u>
減：分類為流動負債之款項		
— 以人民幣計值之應付貸款	1,665,000	-
— 應付貸款甲	197,025	-
— 應付貸款乙	532,391	-
— 西安應付貸款	-	170,422
	<u>2,394,346</u>	<u>170,422</u>
分類為非流動負債之數額	<u>-</u>	<u>458,174</u>

(a) 以人民幣計值之應付貸款

於2007年11月29日，本集團與一名獨立第三方訂立有期貸款協議，據此，獨立第三方授予本集團人民幣1,500,000,000元之有期貸款融資，以作為本集團收購中國珠海物業發展項目（「淇澳島項目」）之融資。

於2007年12月，已提用人民幣1,500,000,000元（相當於約1,665,000,000港元）（「以人民幣計值之應付貸款」）。

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息，並以下列方式抵押：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司運德集團有限公司已發行之股本作股票抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司已註冊之資本作股本抵押；
- (iii) 就該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬作抵押；
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保作抵押。

本公司董事預期將該應付貸款於一年內予以解決。

(b) 應付貸款甲

根據就應付貸款甲於2006年5月訂立之協議及於2006年7月及2006年8月訂立之補充協議，一名獨立第三方（「貸款人甲」）就集團實體26.3%之註冊資本注入人民幣250,000,000元（「應付貸款甲」）。然而，根據協議，除保證年度數額7厘外，貸款人甲無權進一步分享集團實體之盈利。本集團按照合同安排有責任於2008年8月向借款人甲購入26.3%註冊資本，價格約人民幣285,000,000元（相當於約316,350,000港元）（2007年：人民幣285,000,000元（相當於約287,850,000港元）），包括應付年度數額7厘。

由於本集團有合約責任根據應付貸款甲協議交付現金，而貸款人甲儘管擁有實體權益惟並無集團實體之溢利分佔權，應付貸款甲乃分類為財務負債。負債會根據載於附註1(m)本集團有關附息借貸之政策確認，因此，應付貸款甲之保證年度數額7厘會按累計基準於收入報表中確認為融資成本。

於本年度，本集團已就應付貸款甲償還約人民幣90,000,000元(相當於約99,900,000港元)(2007年：無)及利息約人民幣17,500,000元(相當於約18,725,000港元)(2007年：無)。於2008年4月30日，應付貸款甲之賬面值約為人民幣177,500,000元(相當於約197,025,000港元)(2007年：人民幣268,793,000元(相當於約271,481,000港元))，包括應付年度數額7厘。

應付貸款甲之實際年利率為7.14厘(2007年：7.27厘)。

(c) 應付貸款乙

根據於2007年2月訂立之協議(「該協議」)，另一名獨立第三方(「貸款人乙」)就另一間集團實體(「項目公司」)之已註冊資本30.0%出資人民幣60,000,000元，另加一項貸款融資人民幣240,000,000元(「應付貸款乙」)，然而，根據協議，貸款人乙無權分享項目公司之盈利。本集團有責任以代價人民幣60,000,000元向貸款人乙購買項目公司30.0%註冊資本，並於該協議日期起計24個月內償還有關貸款人民幣240,000,000元，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(此數額乃參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及成都市物業市值的上升潛力後釐定)。

由於本集團有合約責任根據應付貸款乙協議交付現金，而貸款人乙儘管擁有權益惟並無項目公司之溢利分佔權，應付貸款乙乃分類為財務負債。負債乃根據載於附註1(m)之本集團就計息借貸之政策確認。

年內，貸款人乙向該項目公司墊付約人民幣326,110,000元(相當於約361,982,000港元)(2007年：人民幣110,110,000元(相當於約111,211,000港元))。於2008年4月30日，應付貸款甲之賬面值為人民幣479,568,000元(相當於約532,321,000港元)(2007年：人民幣184,845,000元(相當於約186,693,000港元))，已包括應付實際利息。

於2008年6月1日之結算日後，本集團與貸款人乙訂立協議，據此，本集團行使其該協議項下之權利，並購買貸款人乙於項目公司作出之總資本出資人民幣60,000,000元(相當於約66,600,000港元)及有關貸款人民幣326,110,000元(相當於約361,982,000港元)，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(相當於約111,000,000港元)，總代價為人民幣486,000,000元(相當於約539,460,000港元)。

應付貸款甲之實際年利率為16.37厘(2007年：14.47厘)。

(d) 西安應付貸款

截至2007年4月30日止年度，作為部分收購西安滄霸建設開發有限公司之代價籌得之應付貸款170,422,000港元以及於2007年4月30日尚未償還之結餘已於截至2008年4月30日止年度繳清。

西安應付貸款之實際年利率為3.88厘(2007年：3.88厘)。

28. 可換股票據

於2006年6月12日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據（「2011年可換股票據」）。2011年可換股票據將於2011年5月11日（「到期日」）以本金額135.7%贖回。2011年可換股票據在聯交所上市。

2011年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元（可能須作反攤薄調整）轉換全部或部分2011年可換股票據為本公司股份。換股權可於2011年可換股票據發行日期後60日或之後，直至（包括）到期日之前7日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於2009年6月12日，2011年可換股票據持有人可將2011年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%（「持有人贖回權」）。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於2008年4月30日之公平值為34,000,000港元（2007年：53,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約19,000,000港元已計入（2007年：19,564,000港元已扣除）本年度綜合收入報表。

於2009年6月12日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%（「發行人贖回權」），本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部（但非一部分）2011年可換股票據。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於2008年4月30日之公平值為46,000,000港元（2007年：20,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約26,000,000港元（2007年：20,000,000港元）已計入本年度綜合收入報表。

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所上市，每位2011年可換股票據持有人將有權按其本人選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回2011年可換股票據（「除牌認沽權」）。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於2008年4月30日及2007年4月30日之公平值並不重大。

年內，2011年可換股票據持有人兌換部份本金金額為422,990,000港元（2007年：零港元）之2011年可換股票據為本公司股份（參附註30(b)）。

2011年可換股票據含負債部分，持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

根據2011年可換股票據之條款及條件，持有人之兌換權之兌換價已於2007年10月29日股份合併而調整。持有人現可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換2011年可換股票據為已繳足股份。行使兌換權之可發行股份數目已減至2011年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一已於2007年10月29日起生效。

29. 高級票據／權證

於2007年7月23日，本公司發行4,000單位合共包括面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)的高級票據(「2014年高級票據」)及264,000,000份權證(「2012年權證」)2014年高級票據附帶9.75厘息，並將於2014年7月23日到期(「票據到期日」)。2014年高級票據乃由本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

2014年高級票據及2012年權證於發行後立即分開，而2012年權證可與2014年高級票據分開。

2012年權證由發行日起至2012年7月23日止任何時間均可以行使價每股1.68港元(可作反攤薄調整)行使，以認購本公司股份。2012年權證以港元為列帳，並於行使時僅會以股份支付。由於2012年權證可以交換固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，2012年權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動已於綜合收入報表中確認。

於2007年7月23日(發行日期)及2008年4月30日，2012年權證之公平值分別為161,802,000港元及158,000,000港元。因此，3,802,000港元之權證之公平值變動已自期間之綜合收入報表扣除。

根據2012年權證之條款及條件，於2007年10月29日，2012年權證之認購價已因本公司股份合併而調整。2012年權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使2012年權證時可予發行之股份數目已減少至於2007年10月29日之2012年權證下尚餘可發行股份之四分之一。

於2008年4月30日，共有66,000,000份尚未行使之2012年權證。倘完全行使尚未行使之2012年權證，則會產生增發總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%的贖回價贖回全部或部份2014年高級票據加上以下最高者：(1)已贖回之2014年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)2014年高級票據之本金金額100%加上(ii)2014年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息之現值，超過(B)2014年高級票據於該贖回日期之本金額(「2014年高級票據一發行人100%贖回權」)。由於2014年高級票據一發行人100%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據一發行人100%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據一發行人100%贖回權於2007年7月23日及2008年4月30日均並不重大。

於2011年7月23日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司之普通股之所得收益淨額，以2014年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回2014年高級票據本金金額最多35%(「2014年高級票據一發行人35%贖回權」)。由於2014年高級票據一發行人35%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據一發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據一發行人35%贖回權於2007年7月23日及2008年4月30日均並不重大。

2014年高級票據包含負債部份、2012年權證、2014年高級票據一發行人100%贖回權及2014年高級票據一發行人35%贖回權。負債部份之實際利率為11.35厘。

30. 股本及儲備

(a) 本集團

本集團股本及儲備的變動詳情載於第47至48頁之綜合股本權益變動表。

(b) 股本

法定及已發行股本

	2008年		2007年	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
於2007年5月1日				
—每股面值0.01港元 之普通股	40,000,000,000	400,000	40,000,000,000	400,000
於2007年10月29日 股份合併之影響	(30,000,000,000)	—	—	—
於2008年4月30日				
—每股面值0.04港元 之普通股(2007年： 每股面值0.01港元 之普通股)	10,000,000,000	400,000	40,000,000,000	400,000
普通股，已發行及繳足：				
於2007年5月1日				
—每股面值0.01港元 之普通股	6,875,374,340	68,754	4,079,339,487	40,793
於股份合併前：				
因私人配售而發行股份	—	—	688,000,000	6,880
因轉換2005年可換股 票據而發行股份	—	—	400,000,000	4,000
因轉換2011年可換股 票據而發行股份	267,803,024	2,678	—	—
因行使購股權而發行股份	15,100,000	151	—	—
因收購附屬公司而 發行股份(附註33)	467,592,592	4,676	1,708,034,853	17,081
於2007年10月29日 股份合併之影響	(5,719,402,467)	—	—	—
於股份合併後：				
因收購附屬公司而 發行股份(附註33)	35,000,000	1,400	—	—
因轉換2011年可換股 票據而發行股份	3,322,700	133	—	—
因行使購股權而發行股份	850,000	34	—	—
於2008年4月30日				
—每股面值0.04港元 之普通股(2007年： 每股面值0.01港元 之普通股)	1,945,640,189	77,826	6,875,374,340	68,754

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，及有權於本公司大會上按一股一票之方式投票。所有普通股對本公司的餘下資產在所有方面具有相同地位。

(i) 股份合併 (「股份合併」)

於2007年10月17日，股東於本公司之股東特別大會上通過一項普通決議案，據此，本公司股本中每四股每股面值0.01港元之現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.04港元之股份 (「合併股份」)，自2007年10月29日起生效。

(ii) 於結算日未屆滿及未行使之購股權之條款

行使期間	行使價	2008年 數目	2007年 數目 (見下文附註)
2006年4月4日至2016年4月3日	3.60港元	13,125,000	17,500,000
2006年11月17日至2016年10月22日	3.72港元	72,250,000	77,500,000
2007年3月14日至2017年3月6日	3.92港元	47,500,000	47,500,000
		<u>132,875,000</u>	<u>142,500,000</u>

各購股權賦予持有人權利可認購本公司一股普通股。該等購股權之進一步詳情載於綜合財務報表附註31內。

附註：於2007年4月30日尚未到期及尚未行使之購股權已因應股份合併生效作出調整。

(d) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬之應用受百慕達1981年公司法第90條規管。

(ii) 繳入盈餘

繳入盈餘包括以下各項：

- 根據受共同控制之業務合併所採用之會計政策 (附註1(c)(ii))，被視為出資指代價公平值低於向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之差額；及
- 根據受共同控制之業務合併所採用之會計政策 (附註1(c)(ii))，被視為分派指代價公平值超出向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之金額。

(iii) 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備包括本集團已發行但尚未行使之可換股票據權益儲備，並已採用根據附註1(1)內所載就可換股票據之會計政策確認。

(iv) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員尚未行使購股權之真實或估計數目之公平值，並已採用根據註1(p)(ii)內所載就以股份償付之會計政策確認。

(v) 投資估值儲備

公平值儲備包含於結算日所持有可供出售證券的公平值累計變動淨額，並按附註1(d)所載的會計政策處理。

(vi) 其他重估儲備

其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值差額。此其他重估儲備於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早發生者為準)於綜合收入報表確認。

(vii) 特別儲備

特別儲備指根據附註1(c)(iii)有關收購附屬公司額外權益而採納之會計政策，向少數股東收購附屬公司額外權益之應佔資產淨值之公平值及賬面值差額。此特別儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早發生者為準)於綜合收入報表確認。

(e) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，從而為其發展及地產項目之興建撥資，並透過與風險水平相對應之物業定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以便嚴格控制債務水平。本集團的策略為只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮窄購入與開發土地之間的時間，從而能有效運用本公司資本。

本著業內慣例，本集團以負債對股本比率作為監控其資本架構之基準。就此目的，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括計息貸款及借貸、可換股票據及高級票據)，減現金及現金等值物。資本包括本公司股本持有人應佔總權益。

於本年度，本集團秉承去年策略，將負債對股本比率維持不高於100%水平內。為維持或調整比率，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行新股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

於2008年及2007年4月30日之經調整負債對資本比率淨額如下：

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
流動負債：			
— 銀行貸款	26	541,491	671,700
— 應付貸款	27	2,394,346	170,422
		2,935,837	842,122
非流動負債：			
— 銀行貸款	26	2,772,558	1,401,880
— 應付貸款	27	—	458,174
— 可換股票據	28	939,480	1,254,074
— 高級票據	29	2,897,838	—
負債總額		9,545,713	3,956,250
減：現金及現金等值物	21	(4,363,937)	(1,411,472)
負債淨額		<u>5,181,776</u>	<u>2,544,778</u>
資本		<u>8,374,052</u>	<u>4,958,831</u>
負債對資本比率淨額		<u>61.9%</u>	<u>51.3%</u>

本公司或其任何附屬公司均無受外間資本規定限制。

31. 股權結算股份交易

本公司有一項於2002年12月12日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員（包括集團旗下任何公司之董事）以1港元之代價接納購股權，以認購本公司股份。所授出購股權之行使期由本公司董事釐訂，惟不可遲於要約當日起計10年。各份購股權賦予持有人權力認購一股本公司普通股。

- (a) 於截至2008年及2007年4月30日止年度授出之購股權之條款及條件如下，所有購股權均以實物交付股份結算：

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
授予董事之購股權：			
— 於2006年11月17日	20,000,000	— 緊接授出日期起計最多達20% — 緊接授出日期起計1年後最多達40% — 緊接授出日期起計2年後最多達60% — 緊接授出日期起計3年後最多達80%	10年

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
		— 緊接授出日期起計4年後最多達100%	
— 於2007年3月14日	7,500,000	— 緊接授出日期起計最多達50% — 緊接授出日期起計一年後最多達100%	10年
授予僱員之購股權：			
— 於2006年11月17日	2,250,000	— 緊接授出日期起計最多達20% — 緊接授出日期起計1年後最多達40% — 緊接授出日期起計2年後最多達60% — 緊接授出日期起計3年後最多達80% — 緊接授出日期起計4年後最多達100%	10年
— 於2006年11月17日	55,250,000	— 緊接授出日期起計1年後最多達20% — 緊接授出日期起計2年後最多達40% — 緊接授出日期起計3年後最多達60% — 緊接授出日期起計4年後最多達80% — 緊接授出日期起計5年後最多達100%	10年
— 於2007年3月14日	40,000,000	— 緊接授出日期起計最多達50% — 緊接授出日期起計一年後最多達100%	10年
購股權總數	<u>125,000,000</u>		

附註： 股份合併於2007年10月29日生效後，上述已授出之購股權已按4份購股權合成1份購股權合併。

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	2008年		2007年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
年初尚未行使	3.772 港元	142,500,000	3.600 港元	21,500,000
年內已授出	—	—	3.796 港元	125,000,000
年內已行使	3.644 港元	(4,625,000)	—	—
年內已沒收	3.696 港元	(5,000,000)	3.600 港元	(4,000,000)
年終尚未行使	3.780 港元	<u>132,875,000</u>	3.772 港元	<u>142,500,000</u>
年終可行使	3.906 港元	<u>71,825,000</u>	3.832 港元	<u>35,200,000</u>

附註：上述於股份合併前之購股權數目及加權平均行使價已因應股份合併生效作出調整。

於年內行使之購股權獲行使當日之加權平均股價為 7.81 港元 (2007 年：不適用)。

經股份合併之影響調整後，於 2008 年 4 月 30 日尚未行使之購股權之行使價為 3.60 港元、3.72 港元或 3.92 港元 (2007 年：3.60 港元、3.72 港元或 3.92 港元)，而加權平均剩餘合約年期分別為 8 年、8.5 年及 9 年 (2007 年：9 年、9.5 年及 10 年)。

(c) 購股權公平值及假設

就所授出購股權而獲得之服務之公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權之公平值估算乃根據二項式定價模型計量。購股權之合約年期乃作為該模型之輸入數據。二項式點陣模型亦會納入對提前行使之預期。

購股權之公平值及假設

	2006年 11月17日	2007年 3月14日
於計量日期之公平值 (見下文附註)	2.20 港元	1.72 港元
股價 (見下文附註)	4.32 港元	3.96 港元
行使價 (見下文附註)	3.72 港元	3.92 港元
預期波幅 (以二項式定價模型下架構模型所用之 加權平均波幅列示)	50%	50%
購股權年期 (以二項式點陣模型下架構模型所用之 加權平均年期列示)	4.3 至 8.3 年	4.7 至 5.7 年
預期股息	1.5%	1.1%
無風險利率	<u>3.8%</u>	<u>4.1%</u>

附註：於計算日之公平值、股價及行使價已因應股份合併生效作出調整。

預期波幅乃根據股份價於最近期間歷史波幅計算，並就對根據公開可得資料得知之未來波幅之預期變動作出調整。預期股息乃根據歷史股息計算。

購股權乃根據服務條件授出。於計算所獲取服務於授出日期之公平值時並無考慮是項條件。授出購股權並無附帶市場條件。

32. 財務工具

所承受之信貸、流動資金及市場風險(包括利率風險、貨幣風險及股本價格風險)乃於本集團之日常業務過程中產生。本集團亦承受於其他實體之股本投資所產生之股本價格風險。

該等風險因下述本集團之財務管理政策及慣例受規限。

(a) 信貸風險

信貸風險指客戶或財務工具交易方不能履行合約責任而導致本集團承受財務虧損之風險，有關風險主要來自：

- 綜合資產負債表所示各財務資產之賬面值；及
- 附註36所披露之或然負債金額。

為盡可能減低有關綜合財務報表所述之各類已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別貿易債項及非貿易債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

現金及現金等值以及受限制銀行存款均存放於信用評級良好之銀行及財務機構。本公司董事認為，本集團之現金及現金等值以及受限制銀行存款之信貸風險甚低。

就本集團提供擔保作為物業單位買方還款責任之抵押而言，本集團保留相關物業之法定業權及客戶按金。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保之詳情於附註36披露。

就地域劃分而言，本集團之信貸集中風險主要位於中國。

於2008年及2007年4月30日，本集團在物業發展業務方面並無重大集中之信貸風險。

不計及任何持有之抵押品，最高信貸風險指綜合資產負債表內各財務資產之賬面值(包括衍生財務工具)並已扣除任何減值準備。除附註36所載本集團給予之擔保外，本集團並無提供任何可令本集團承擔信貸風險之其他擔保。於結算日，有關該等擔保之最高信貸風險於附註36披露。

有關本集團就來自貿易及其他收款項所承受之信貸風險之量化披露事宜載於附註20。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能於財務責任到期時履行有關責任的風險。本集團之政策為定期監察其即期及預期之流動資金需求，以及是否遵守借款契諾，以確保其維持充足現金儲備及主要財務機構承諾提供足夠之資金，從而應付短期及長期之流動資金需求。

下表詳列本集團非衍生財務負債於結算日之餘下合約到期情況，其乃根據合約非貼現金流(包括使用合約利率或(如為浮息)於結算日之當前利率計算之利息付款)及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

	賬面值 千港元	合約非貼現 現金流總額 千港元	2008年			
			一年內或 應要求 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元
貿易及其他應付款項	2,820,051	2,825,506	2,825,506	-	-	-
銀行貸款	3,314,049	3,998,612	770,435	2,153,297	495,002	579,878
應付貸款	2,394,246	2,761,855	2,761,855	-	-	-
可換股票據	939,480	1,244,401	-	-	1,244,401	-
高級票據	2,897,838	5,096,983	304,250	304,250	913,433	3,575,050
	<u>12,365,664</u>	<u>15,927,357</u>	<u>6,662,046</u>	<u>2,457,547</u>	<u>2,652,836</u>	<u>4,154,928</u>
	賬面值 千港元	合約非貼現 現金流總額 千港元	2007年			
			一年內或 應要求 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元
貿易及其他應付款項	1,217,205	1,217,205	1,217,205	-	-	-
銀行貸款	2,073,580	2,782,790	1,293,306	671,766	817,718	-
應付貸款	628,596	733,986	191,000	542,986	-	-
可換股票據	1,254,074	1,818,822	-	-	1,818,822	-
	<u>5,173,455</u>	<u>6,552,803</u>	<u>2,701,511</u>	<u>1,214,752</u>	<u>2,636,540</u>	<u>-</u>

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行借貸、應付貸款、可換股票據、高級票據、現金及現金等值以及受限制銀行存款。

現金及現金等值以及受限制銀行存款主要包括銀行現金，於2008年4月30日，年利率介乎0.79厘至1.53厘(2007年：1.44厘至2.96厘)。

本集團之浮息借貸承受因利率變動造成之現金流變動風險。本集團銀行貸款、應付貸款、可換股票據及高級票據之利率已分別於附註26、27、28及29披露。

敏感度分析

於2008年4月30日，預期浮息銀行借貸之適用利率普遍上升／下降100點子，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約25,000港元（2007年：16,000港元）。權益之其他部分將不會因利率變動而受到影響（2007年：零港元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動為於結算日出現，且已應用於該日存在之非衍生財務工具所承受之利率風險而釐訂。增加或減少100點子為管理層所評估於截至下年度年結日止期間利率可能出現之合理變動。分析乃以2007年之相同基準進行。

(d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣之外匯交易必須透過中國人民銀行（「人行」）或其他獲授權買賣外匯之機構進行。外匯交易所採納之匯率為人行所報之匯率，該匯率將根據一籃子無指定貨幣以監管之匯率浮動。

外幣付款（包括將盈利匯出中國）須視乎是否有外匯（其取決於本集團以外幣結算之盈利）或必須在政府批准下透過人行安排進行。

本集團所有產生收益之業務均以人民幣進行。本集團就以人民幣以外計值之財務交易而承受外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均可對本集團之業績構成影響。本集團並無對沖外幣風險。

(i) 貨幣風險

下表詳列本集團於結算日就來自以本集團功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所承受之貨幣風險。

	2008年		2007年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	191	1,495	—	2,575
現金現金等值	30,203	279,633	5,162	313,699
貿易及其他應付款項	(10,703)	(11,594)	—	(182,768)
銀行貸款	—	—	—	(500,000)
可換股票據	—	(939,480)	—	(1,254,074)
高級票據	(371,518)	—	—	—
所承受整體外幣風險	<u>(351,827)</u>	<u>(669,946)</u>	<u>5,162</u>	<u>(1,620,568)</u>

(ii) 敏感度分析

下表列示本集團除稅後溢利及保留溢利就本集團於結算日所承受之重大外幣匯率可能出現之合理變動而出現之概約變動。權益之其他部分不會因匯率變動構成影響。

	2008年		2007年	
	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
美元	2%	(54,869)	2%	805
	(2)%	54,869	(2)%	(805)
港元	5%	(34,962)	5%	(81,020)
	(5)%	34,962	(5)%	81,020

上述敏感度分析乃假設外幣匯率變動為於結算日出現，且已應用本集團須承受於該日存在之財務工具之貨幣風險，並已假設其他變數（尤其為利率）維持不變而釐訂。所述變動為管理層所評估於截至下年度年結日止期間外幣匯率可能出現之合理變動。就此，已假設港元與美元間之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣價值之任何變動而出現重大影響。分析乃以2007年之相同基準進行。

(e) 股本價格風險

本集團承受來自本公司本身股價變動而產生之股本價格風險，惟以本公司本身股本工具處於本集團衍生財務工具公平值下者為限。誠如附註29及28分別所披露，於結算日，本集團透過本公司發行之認股權證及可換股債券所附帶之贖回權承受該風險。

(f) 公平值

所有財務工具之列值金額與彼等於2008年及2007年4月30日之公平值並無重大差異。

(g) 公平值估算

公平值估計是在一個特定之時間按相關市場訊息及有關該財務工具之資料而作出。由於該等估計比較主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度之判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上之變動，均可能會對估計結果產生重大影響。

下文概列估算財務工具公平值時所使用之主要方法及假設。

(i) 現金及現金等值、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項

由於此等工具之短期性質，故其賬面值與公平值相若。

(ii) 計息貸款及借貸

公平值乃估算為按類似財務工具之當時市場利率貼現之未來現金流現值。

(iii) 可換股票據

本集團選定適當之估值方法，並參考於各結算日之市場狀況作出假設，以釐定與主債務合約分開之可換股票據嵌入式衍生財務工具之公平值。釐定公平值之基準於附註28披露。

(iv) 所授出之財務擔保

所授出之財務擔保之公平值乃參考就類似服務按公平原則進行之交易所收取之費用釐訂(惟需以可取得有關資料之情況為限)，或藉參考比較於提供擔保當日放款人所收取之實際利率與倘並無提出擔保之況下放款人所收取之估計利率得出之利率差釐訂(惟需以可就有關資料作出可靠估算之情況為限)。

33. 收購附屬公司

本集團已收購下列附屬公司，詳情如下：

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2008年4月30日止年度

(i) 北辰項目

於2007年10月，本集團收購一項位於中國天津之物業項目(「北辰項目」)及其相關資產及負債，總代價約為743,205,000港元，已透過現金約416,305,000港元及以每股9.34港元之作價配發及發行35,000,000股本公司合併股份支付。該購買乃透過收購Wah Po Holdings Limited全部已發行股本進行。是項交易已反映作購買資產及負債。

有關收購北辰項目而購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	334
發展中物業	979,061
貿易及其他應收款及預付款項	525
給予供應商之墊款	41,605
可收回稅款	3
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	35,477
應計款項及其他應付款項	(4,907)
應付集團公司款項	(308,940)
	<u>743,205</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(161,135)
前期收購附屬公司按金	(255,170)
本公司之股本工具(見下文附註)	(326,900)
	<u>743,205</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(161,135)
已收購之銀行結餘及現金	35,477
	<u>(125,658)</u>

附註：根據收購北辰項目之買賣協議，本公司發行35,000,000股合併股份，就收購北辰項目發行之股份之公平值約為326,900,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。該批股份已予配發，並於2007年11月6日完成向過戶登記處辦理相關登記手續。

(ii) 太原街項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國瀋陽進行物業發展項目之公司沈陽向明陽益置業有限公司（「太原街項目」）合共80%股本權益訂立購買協議，總現金代價約為609,800,000港元。

有關收購太原街項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	108
發展中物業	721,691
貿易及其他應收款及預付款項	7,621
應收集團公司款項	245,890
銀行結餘及現金	9,294
應計款項及其他應付款項	(1)
應付一名股東款項	<u>(267,447)</u>
	717,156
少數股東權益	<u>(107,356)</u>
	<u>609,800</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(513,200)
收購附屬公司之應付款項	<u>(96,600)</u>
	<u>(609,800)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(513,200)
已收購之銀行結餘及現金	<u>9,294</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(503,906)</u>

(iii) 淇澳島項目

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國珠海進行物業發展項目之公司珠海市淇州島影視城有限公司(「淇澳島項目」)全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為3,076,232,000港元。

有關收購淇澳島項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	168
發展中物業	3,290,810
貿易及其他應收款及預付款項	2,889
銀行結餘及現金	1,110
應付集團公司款項	(165,951)
應計款項及其他應付款項	(52,794)
	<u>3,076,232</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(2,942,396)
收購附屬公司之應付款項	(133,836)
	<u>(3,076,232)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(2,942,396)
已收購之銀行結餘及現金	1,110
	<u>(2,941,286)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(2,941,286)</u>

(iv) 燕郊項目

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國河北省進行物業發展項目之公司中歐城開有限公司(「燕郊項目」)90%股本權益訂立購買協議，總現金代價約為547,260,000港元。

有關收購燕郊項目資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	124
發展中物業	581,968
貿易及其他應收款及預付款項	5,048
銀行結餘及現金	4,172
應計款項及其他應付款項	(37,059)
	<u>554,253</u>
少數股東權益	(6,993)
	<u>547,260</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(396,300)
收購附屬公司之應付款項	(150,960)
	<u>(547,260)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(396,300)
已收購之銀行結餘及現金	4,172
	<u>(392,128)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(392,128)</u>

(v) 天津凱津房地產開發有限公司

於2007年11月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國天津進行物業發展項目之公司天津凱津房地產開發有限公司（「天津凱津」）全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為222,000,000港元。

有關收購天津凱津資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
發展中物業	345,698
銀行結餘及現金	932
應計款項及其他應付款項	<u>(124,630)</u>
	<u>222,000</u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(222,000)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(222,000)
已收購之銀行結餘及現金	<u>932</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(221,068)</u>

(vi) 北京淺野水泥有限公司

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購一間於中國成立並在中國北京進行物業發展項目之公司北京淺野水泥有限公司（「淺野水泥」）全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為100,468,000港元。

有關收購淺野水泥資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
發展中物業	31,205
貿易及其他應收款及預付款項	66,560
銀行結餘及現金	2,956
應計款項及其他應付款項	(253)
	<u>100,468</u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(100,468)</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(100,468)
已收購之銀行結餘及現金	2,956
	<u>(97,512)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u>(97,512)</u>

(vii) 北京盈通房地產開發有限公司

於2007年12月，本集團與獨立第三方就收購一間於英屬維爾京群島成立並在中國北京進行一級土地發展項目之公司 Win Early Investments Limited (「Win Early」) 全部股本權益訂立購買協議，總現金代價約為90,000,000港元。Win Early擁有北京盈通房地產開發有限公司(「北京盈通」)67.5%股本權益，該公司於中國成立並於北京從事一級土地發展項目。

有關收購北京盈通資產淨值之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	72
發展中物業	125,046
貿易及其他應收款及預付款項	1
銀行結餘及現金	754
應計款項及其他應付款項	(12,841)
應收一間關連公司之款項	(3)
應收一名股東之款項	(6,295)
	<u>106,734</u>
少數股東權益	(16,734)
	<u><u>90,000</u></u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u><u>(90,000)</u></u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(90,000)
已收購之銀行結餘及現金	754
	<u>(89,246)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	<u><u>(89,246)</u></u>

(b) 收購共同控制下之附屬公司及業務

截至2008年4月30日止年度

(i) 北京中新沃克建築裝飾工程有限公司及北京新松建築研究發展有限公司

於2007年5月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司（「中新沃克」）及北京新松建築研究發展有限公司（「新松建築研發」）100%股本權益以總代價2,020,000港元從控股股東鄺松校先生轉讓至本集團。中新沃克及新松建築研發於中國從事設計及建築業務。該等收購已採用收購會計法入賬。

有關收購中新沃克及新松建築研發而購入的資產淨值詳情概列如下：

	被收購方 於合併前之 賬面值及公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	962
發展中物業	9,016
貿易及其他應收款	1,104
應收集團公司款項	303
銀行結餘及現金	5,844
應計款項及其他應付款項	(2,768)
應付關連公司款項	(2,193)
應付集團公司款項	(14,788)
	<u>(2,520)</u>
視作分派予控股股東（見下文附註）	<u>4,540</u>
	<u><u>2,020</u></u>
以下列方式支付之總代價：	
已付現金代價	<u><u>(2,020)</u></u>
來自收購事項之現金流入淨額：	
已付現金代價	(2,020)
所收購之銀行結餘及現金	<u>5,844</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流入淨額	<u><u>3,824</u></u>

附註：中新沃克及新松建築研發乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額（此為微不足道之數額）。

(ii) 九久青年城項目

於2007年10月，本集團向控股股東鄺松校先生收購一項位於中國上海之物業項目（「九久青年城項目」）及其相關資產及負債，代價約為1,056,759,000港元，已透過按每股2.26港元之價格發行467,592,592股本公司普通股支付。該購買乃透過收購One Alliance Investment Limited全部權益進行。是項交易已作為一宗資產負債購買反映。

有關收購九久青年城項目所購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	1,635
發展中物業	617,625
貿易及其他應收款及預付款項	2,369
應收集團公司款項	10
銀行結餘及現金	30,948
應計款項及其他應付款項	(9,204)
應付集團公司款項	(274)
銀行貸款	(67,600)
	<u>575,509</u>
視作分派予控股股東（見下文附註(a)）	481,250
	<u>1,056,759</u>
以本公司股本工具支付之總代價（見下文附註(b)）	<u>1,056,759</u>
來自收購事項之現金流入淨額：	
所收購之銀行結餘及現金	<u>30,948</u>

附註：

- (a) 九久青年城項目乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額。
- (b) 根據收購九久青年城項目之買賣協議，本公司發行467,592,592股每股面值0.01港元之普通股，就收購九久青年城項目發行之股份之公平值約為1,056,759,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。

截至2007年4月30日止年度

(iii) Lead Mix Limited 及 DIVO Success Limited

於2006年8月31日，本集團收購Lead Mix Limited（「Lead Mix」）及DIVO Success Limited（「DIVO Success」）100%股本權益，代價為758,252,000港元，乃藉發行本公司1,243,034,853股普通股結付。

Lead Mix直接擁有Joyful Fortune Limited、Capital Team Investment Limited、Eastern Winway Limited、Reliapoint Limited及Maxsun Limited的100%股本權益，該等公司於英屬維爾京群島成立，並從事投資控股。

Lead Mix 間接持有天津中新華安房地產開發有限公司、天津中新信捷房地產開發有限公司、天津中新濱海房地產開發有限公司、天津中新名仕及天津中新濱海房地產開發有限公司、及天津中新嘉業房地產開發有限公司的100%股本權益，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展。

DIVO Success 直接擁有天津中新華城房地產開發有限公司及天津新潤房地產開發有限公司的100%，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展項目。

Lead Mix 及 DIVO Success 為向控股股東收購而得。收購 Lead Mix 及 DIVO Success 產生被視為控股股東之出資 305,611,000 港元，相當於代價公平值低於所收購淨資產公平值之差額。

是項收購已採用收購會計法入賬。

收購 Lead Mix 及 DIVO Success 所購入之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	1,963	—	1,963
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	538,084	793,685	1,331,769
貿易及其他應收款及預付款	92,874	—	92,874
可收回稅項	4,460	—	4,460
銀行結存及現金	204,897	—	204,897
應計款項及其他應付款項	(48,533)	—	(48,533)
客戶收取之預售款項	(247,892)	—	(247,892)
應付關連公司款項	(149,860)	—	(149,860)
應付集團公司款項	(8,777)	—	(8,777)
應付一名股東款項	(20,222)	—	(20,222)
有抵押銀行貸款	(326,733)	—	(326,733)
遞延稅項負債	—	(331,007)	(331,007)
	<u>391,818</u>	<u>672,045</u>	<u>1,063,863</u>
控股股東之視作出資			<u>(305,611)</u>
			<u>758,252</u>
以下列方式支付之總代價：			
本公司之股本工具 (見下文附註)			<u>(758,252)</u>

附註：根據就收購 Lead Mix 及 DIVO Success 訂立的買賣協議，已發行 1,243,034,853 股每股面值 0.01 港元的本公司普通股予本公司控股股東。就收購 Lead Mix 及

DIVO Success 而發行的股份的公平值約為 758,252,000 港元，其乃以於收購日期的所報價買入釐定。

(iv) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣湘雅」)

於 2007 年 2 月 28 日，本集團完成以現金代價 216,000,000 港元收購湖南淺水灣湘雅之 67% 股本權益，該公司為於中國成立並於中國長沙從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

湖南淺水灣湘雅為向控股股東收購而得。收購湖南淺水灣湘雅產生被視為出資 24,474,000 港元，相當於代價公平值低於所收購淨資產公平值之差額。

收購湖南淺水灣湘雅所購入之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	980	—	980
發展中物業	144,106	295,894	440,000
貿易及其他應收款及預付款	696	—	696
墊款予供應商	20,000	—	20,000
銀行結存及現金	36,086	—	36,086
應計款項及其他應付款	(9,321)	—	(9,321)
應付關連公司款項	(59,000)	—	(59,000)
應付集團公司款項	(33,000)	—	(33,000)
遞延稅項負債	—	(73,973)	(73,973)
	<u>100,547</u>	<u>221,921</u>	322,468
少數股東權益			(81,994)
被視為控股股東之出資(見下文附註)			<u>(24,474)</u>
			<u>216,000</u>
以下列方式支付之總代價：已付現金代價			<u>(216,000)</u>

(c) 業務合併

截至2007年4月30日止年度

(i) 重慶中華企業

於2006年6月30日，本集團以444,886,000港元之現金代價收購重慶中華企業之70%股本權益，其為一家在中國成立並在中國重慶從事物業發展之公司。收購前，本集團持有重慶中華企業之20%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。重慶中華企業於該次收購後成為本集團擁有90%權益之附屬公司。該收購已用收購會計法入賬。

於2006年8月31日，本集團完成以現金代價59,900,000港元收購重慶中華企業餘下10%股本權益。此項收購以增購附屬公司權益入賬，惟並無計入下表。

收購重慶中華企業而收購之淨資產詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	1,424	—	1,424
發展中物業	600,759	244,428	845,187
貿易及其他應收款項及預付款項	692	—	692
銀行結存及現金	68,520	—	68,520
應計款項及其他應付款	(1,590)	—	(1,590)
有抵押銀行貸款	(198,020)	—	(198,020)
遞延稅項負債	—	(80,661)	(80,661)
	<u>471,785</u>	<u>163,767</u>	<u>635,552</u>
少數股東權益			<u>(63,556)</u>
			571,996
減：收購前持有一間聯營公司之權益			(119,104)
先前持有權益之重估儲備			<u>(8,006)</u>
			<u>444,886</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			(203,472)
收購一間附屬公司之應付款項			(73,145)
於以往期間收購一間附屬公司之訂金			<u>(168,269)</u>
			<u>(444,886)</u>

(ii) 北京新松置地投資

於2006年6月30日，本集團以現金代價128,713,000港元收購北京新松置地投資之額外25%股本權益。收購前，本集團持有北京新松置地投資之25%權益，其後北京新松置地投資成為持有50%之聯營公司。

於2006年8月31日，本集團以257,426,000港元之現金代價收購北京新松置地投資餘下50%股本權益，北京新松置地投資之後成為本集團之全資附屬公司。北京新松置地投資擁有北京御水苑之80%股權，該公司為於中國成立並於中國北京從事物業發展。該收購已用收購會計法入賬。

收購北京新松置地投資而收購之淨資產於2006年8月31日之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	592	—	592
發展中物業	1,030,224	867,937	1,898,161
貿易及其他應收款項及預付款項	57,383	—	57,383
墊款予供應商	400,712	—	400,712
可收回稅項	46,025	—	46,025
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結存及現金	127,838	—	127,838
應計款項及其他應付款項	(168,730)	—	(168,730)
自客戶收取之預售款項	(929,807)	—	(929,807)
應繳稅項	(29,272)	—	(29,272)
應收關連公司款項	35,939	—	35,939
應付集團公司款項	(399,786)	—	(399,786)
有抵押銀行貸款	(186,878)	—	(186,878)
遞延稅項負債	—	(286,419)	(286,419)
	<u>(8,514)</u>	<u>581,518</u>	573,004
少數股東權益			<u>(58,152)</u>
			514,852
減：收購前持有一間聯營公司之權益			(125,204)
先前持有權益之重估儲備			<u>(132,222)</u>
			<u>257,426</u>
以下列方式支付之總代價：已付現金代價			<u>(257,426)</u>

(iii) 西安滄瀾

年內，本集團完成以總代價140,000,000港元收購西安滄瀾之17%股本權益，該公司為於中國成立並於西安從事物業發展之公司。本集團並以約921,600,000港元之總代價進一步向獨立第三方收購西安滄瀾之54.5%股本權益，代價以416,000,000港元現金、340,000,000股本公司股份及發行公平值為169,000,000港元之西安應付貸款(附註27(d))支付。西安滄瀾其後成為本集團佔71.5%權益之附屬公司。該等收購已用收購會計法入賬。

收購西安滄瀾而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	92,228	—	92,228
發展中物業	624,661	969,945	1,594,606
貿易及其他應收款項及預付款項	1,632	—	1,632
墊款予供應商	30,700	—	30,700
銀行結存及現金	4,810	—	4,810
應計款項及其他應付款項	(83,728)	—	(83,728)
應付集團公司款項	(131,500)	—	(131,500)
遞延稅項資產／(負債)	22,690	(242,487)	(219,797)
	<u>561,493</u>	<u>727,458</u>	<u>1,288,951</u>
少數股東權益			<u>(367,351)</u>
			<u>921,600</u>
以下列各項支付之總代價：			
已付現金代價			(380,000)
收購一間附屬公司之應付款項			(36,000)
西安應付貸款(見下文附註)			(169,000)
本公司之股本工具(見下文附註)			<u>(336,600)</u>
			<u>(921,600)</u>

附註：

根據收購西安滄瀾的買賣協議，340,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股及西安應付貸款已發行予一獨立第三方。就收購西安滄瀾所發行之340,000,000股股份及西安應付貸款於2007年2月28日之公平值分別為336,600,000港元及169,000,000港元，

乃分別以收購日期之掛牌買入價及獨立專業估值師萊坊(香港)有限公司按折現現金流分析之定價模型對西安應付貸款進行之估值釐定。

(iv) 中住佳展地產(徐州)有限公司(「中住佳展」)

於2007年2月28日，本集團以現金代價150,000,000港元另加發行125,000,000股本公司股份收購中住佳展之100%股本權益，該公司為於中國成立並於中國徐州從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

收購中住佳展而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	580	—	580
發展中物業	199,690	177,837	377,527
貿易及其他應收款項及預付款項	6,542	—	6,542
銀行結存及現金	1,715	—	1,715
應計款項及其他應付款項	(12,440)	—	(12,440)
應付集團公司款項	(55,715)	—	(55,715)
遞延稅項負債	—	(44,459)	(44,459)
	<u>140,372</u>	<u>133,378</u>	<u>273,750</u>

以下列各項支付之總代價：

已付現金代價	150,000
本公司之股本工具(見下文附註)	123,750
	<u>273,750</u>

附註：

根據收購中住佳展的買賣協議，125,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股已經發行。就收購中住佳展而發行之股份公平值約為123,750,000港元，乃以收購日期之掛牌買入價釐定。

(d) 收購附屬公司概要

截至2008年4月30日止年度

就收購上述附屬公司而收購之淨資產之詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	3,403
發展中物業	6,702,120
貿易及其他應收款項及預付款項	127,722
可收回稅項	3
應收集團公司款項	246,203
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	91,487
應計款項及其他應付款項	(244,457)
銀行貸款	(67,600)
應付關連公司款項	(2,196)
應付集團公司款項	(489,953)
應付股東款項	(273,742)
	<u>6,071,037</u>
	6,093,037
少數股東權益	(131,083)
視作分派予控股股東	485,790
	<u><u>6,447,744</u></u>
以下列各項支付之總收購代價：	
已付現金代價	(4,427,519)
收購附屬公司之應付款項	(381,396)
於前期收購附屬公司之按金	(255,170)
本公司股本工具	
— 北辰項目 (附註 33(a)(i))	(326,900)
— 九久青年城項目 (附註 33(b)(ii))	(1,056,759)
	<u><u>(6,447,744)</u></u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(4,427,519)
已收購之銀行結餘及現金	91,487
	<u><u>(4,336,032)</u></u>

於期內已收購之附屬公司為本集團之業績構成約 61,361,000 港元之虧損。

倘該等收購事項已於 2007 年 5 月 1 日完成，則年內本集團總收益將為 5,029,260,000 港元，而年內溢利將為 1,493,431,000 港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於 2007 年 5 月 1 日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績預測。

截至2007年4月30日止年度

收購以上各間附屬公司而收購之淨資產總額之詳情概述如下：

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
物業、廠房及設備	97,767	—	97,767
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	3,137,524	3,349,725	6,487,249
貿易及其他應收款項及預付款項	159,819	—	159,819
墊款予供應商	451,412	—	451,412
可收回稅項	50,485	—	50,485
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結存及現金	443,866	—	443,866
應計款項及其他應付款項	(324,342)	—	(324,342)
自客戶收取之預售款項	(1,177,699)	—	(1,177,699)
應繳稅項	(29,272)	—	(29,272)
應付關連公司款項	(172,921)	—	(172,921)
應付集團公司款項	(628,778)	—	(628,778)
應付一名股東款項	(20,222)	—	(20,222)
有抵押銀行貸款	(711,631)	—	(711,631)
遞延稅項資產／(負債)	22,690	(1,059,005)	(1,036,315)
	<u>1,657,501</u>	<u>2,500,087</u>	4,157,588
少數股東權益			(571,053)
控股股東之視作出資 (見附註33(b)(iii)及(iv))			<u>(330,085)</u>
			3,256,450
減：收購前持有之聯營公司權益			(244,308)
重估儲備			<u>(140,228)</u>
			<u>2,871,914</u>

	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
以下列各項支付之總收購代價：			
已付現金代價			(1,206,898)
於以往期間收購一間附屬公司之訂金			(168,269)
收購附屬公司之應付款項			(109,145)
西安應付貸款 (附註 33(c)(iii))			(169,000)
本公司之股本工具			
– Lead Mix Limited 及 DIVO Success Limited (附註 33(b)(iii))			(758,252)
– 西安滄灞 (附註 33(c)(iii))			(336,600)
– 中住佳展 (附註 33(c)(iv))			(123,750)
			<u>(2,871,914)</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(1,206,898)
所收購銀行結存及現金			443,866
			<u>(763,032)</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額			<u>(763,032)</u>

年內所收購的該等附屬公司為本集團的收益帶來 1,011,537,000 港元貢獻，並產生溢利 255,253,000 港元。

倘收購事項已於 2006 年 5 月 1 日完成，則年內本集團總收益將為 2,779,845,000 港元，而年內溢利將為 803,689,000 港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘該等收購已於 2006 年 5 月 1 日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦無意作為未來業績預測。

(e) 收購附屬公司額外權益

截至 2007 年 4 月 30 日止年度

- (i) 於 2007 年 2 月 28 日，本集團完成以 100,000,000 港元現金代價向一名獨立第三方收購北京金馬文華園房地產開發有限公司（「北京金馬」）額外 15% 股本權益。收購前，本集團已擁有北京金馬 85% 股本權益，而北京金馬其後成為本集團全資附屬公司。收購北京金馬導致產生特別儲備 33,860,000 港元，即向少數股東收購附屬公司額外權益應佔之淨資產之公平值與賬面值之間的差額。基於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益減少 66,140,000 港元。
- (ii) 於 2007 年 2 月 28 日，本集團完成以 90,000,000 港元現金代價向控股股東控制之關連公司收購北京新松房地產開發有限公司（「北京新松」）額外 22.1% 股本權益。收購前，本集團已擁有北京新松 51.6% 股本權益，而北京新松其後成為本集團佔 73.7%

之附屬公司。收購北京新松之22.1%權益導致控股股東之視作出資1,064,000港元及特別儲備10,636,000港元。代價公平值低於向少數股東所收購附屬公司額外權益應佔之淨資產之公平值與賬面值之間的不足數額，被當作來自控股股東之視作出資。基於收購北京新松之額外權益，少數股東權益減少80,428,000港元。

34. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2008年4月30日止年度

(i) 天津中新名仕

年內，本集團已完成以代價約223,086,000港元出售天津中新名仕之全部權益。是項出售產生出售虧損35,400,000港元。

已出售附屬公司關聯之資產及負債已於2007年4月30日之綜合資產負債表中分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接有關之負債。

出售天津中新名仕所出售之淨資產的詳情概述如下：

	2008年 千港元
已出售之淨資產	
發展中物業	201,774
銀行結存及現金	79,229
應收集團公司款項	16,518
遞延稅項負債	(39,035)
	<u>258,486</u>
出售附屬公司虧損	(35,400)
	<u><u>223,086</u></u>
總代價，以下列方式支付：	
已收現金	161,524
就前期出售一間附屬公司之已收按金	61,562
	<u>223,086</u>
出售所致之現金流入淨額：	
已收現金代價	161,524
出售之銀行結存及現金	(79,229)
	<u>82,295</u>

期內出售的附屬公司對本集團之業績及現金流量並無重大貢獻。

(ii) 中新綿世(成都)建設發展有限公司

於2008年3月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以約142,080,000港元之代價，出售中新綿世(成都)建設發展有限公司(「中新綿世」)全部股本權益。交易已於2008年4月完成。是項出售產生出售收益83,060,000港元。

有關出售中新綿世所出售之淨資產之詳情概述如下：

	2008年 千港元
所出售之淨資產	
廠房及設備	203
發展中物業	412,925
貿易及其他應收款項及預付款項	4,028
銀行結存及現金	35,780
應計款項及其他應付款項	(2,469)
銀行貸款	(342,990)
應付集團公司款項	(122)
	<u>107,355</u>
少數股東權益	(48,335)
	<u>59,020</u>
出售附屬公司收益	83,060
	<u><u>142,080</u></u>
總代價，以下列方式支付：	
已收現金	<u><u>142,080</u></u>
來自出售之現金流入淨額：	
已收現金代價	142,080
所出售之銀行結存及現金	(35,780)
	<u>106,300</u>

期內所出售的該等附屬公司並無為本集團的業績及現金流帶來重大貢獻。

截至2007年4月30日止年度

(iii) 中住佳展

於2007年4月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以580,000,000港元之代價，出售於佳展投資有限公司之全部股本權益連同其於一間附屬公司中住佳展之90%股權。出售事項於2007年4月完成。來自該出售事項之出售收益為283,247,000港元。

(b) 出售附屬公司概要

出售附屬公司而出售之淨資產的詳情概述如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
已出售之淨資產		
物業、廠房及設備	203	610
發展中物業	614,699	388,196
貿易及其他應收款項及預付款項	4,028	2,692
銀行結存及現金	115,009	2,947
應收集團公司款項	16,518	-
其他應付款項及應計費用	(2,469)	(14,536)
銀行貸款	(342,990)	-
應付集團公司款項	(122)	(5,279)
遞延稅項負債	(39,035)	(44,904)
	<u>365,841</u>	<u>329,726</u>
少數股東權益	(48,335)	-
可出售投資	-	(32,973)
	<u>317,506</u>	<u>296,753</u>
出售附屬公司收益	47,660	283,247
	<u>365,166</u>	<u>580,000</u>
以下列方式支付：		
已收現金代價	303,604	67,570
出售附屬公司應收代價	-	512,430
於過往期間就出售附屬公司之已收按金	61,562	-
	<u>365,166</u>	<u>580,000</u>
出售所致之現金流入淨額：		
已收現金	303,604	67,570
出售的銀行結存及現金	(115,009)	(2,947)
有關出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額	<u>188,595</u>	<u>64,623</u>

年內出售的附屬公司對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

(c) 出售附屬公司部分權益

截至2008年4月30日止年度

於2008年4月，本集團完成以現金代價約888,000,000港元出售天津市億嘉合置業有限公司（「天津億嘉合」）及其附屬公司20%股本權益予一名獨立第三方。出售前，天津億嘉合為本集團之全資附屬公司。是項出售產生出售收益699,680,000港元。基於出售天津億嘉合及其附屬公司之部分股權，少數股東權益增加13,386,000港元。

35. 承擔

(a) 於4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之發展中物業承擔如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
已授權及訂約但未撥備	3,720,684	5,100,526

(b) 其他於4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收購附屬公司之資本開支(附註)	-	44,830
收購物業、廠房及設備之資本開支	-	12,225
	-	57,055

附註：於截至2007年4月30日止年度，本集團與獨立第三方已訂立買賣協議收購多間公司的股本權益。總收購代價為約300,000,000港元現金，另加配發及發行717,592,592股本公司普通股。於2007年4月30日，已支付約255,170,000港元，其已於2007年4月30日之綜合資產負債表確認為「收購附屬公司按金」，因此資本承擔約為44,830,000港元。有關交易已於2007年10月完成。

(c) 於結算日，根據不可撤銷的經營租約的應付未來最低租約付款總額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
須於一年內支付	5,526	3,814
一年後但五年內	2,926	2,010
	8,452	5,824

經營租約付款指本集團在就辦公室物業支付的租金租約一般為期三個月至三年，於再次磋商租期時可選擇重續租約。

36. 或然資產及負債

(a) 擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還分期按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定擁有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀

行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於2008年4月30日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額為2,131,318,000港元(2007年：1,278,429,000港元)。

董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時微不足道，且本公司董事認為，所涉各方之拖欠還款機會極微，而倘有拖欠還款的情況，有關物業之可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

(b) 物業損壞保證

根據中國法律及條例，買方購入的物業均能就某些特定損壞情況獲得為期一至兩年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

37. 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括附註7所披露支付本公司董事之款項)如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
短期僱員福利	8,068	6,916
離職後福利	10	31
權益報酬福利	64,873	74,831
	<u>72,951</u>	<u>81,778</u>

總薪酬已計入「員工成本」一項(見附註5(b))。

(b) 與關連人士之結餘

於2008年及2007年4月30日，與關連人士之結餘之詳情載於附註20及23。

(c) 與其他關連人士之交易

(i) 年內，本集團與關連公司(該等關連公司由本公司控股股東鄺松校先生控制)訂立以下交易：

	代理費開支		裝潢服務收入		利息開支	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
關連公司	<u>1,070</u>	<u>15,746</u>	<u>18,271</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,770</u>

代理費開支乃支付予關連公司作為向集團公司提供物業推廣及管理服務之代價。

裝潢服務收入乃就本集團提供之設計及裝潢服務自關連公司收取。

- (ii) 本集團向酈松校先生收購若干附屬公司，收購詳情載於附註33。
- (iii) 本集團與天津中新建業投資有限公司（「中新建業」）就測量服務訂立協議，總合約金額為535,000港元（2007年：無）。根據該協議，中新建業將為本集團持有之發展中物業提供測量服務。於2008年4月30日，已就測量服務向中新建業支付515,000港元（2007年：無），並計入發展中物業內。
- (iv) 於截至2008年4月30日止年度，本集團關連公司北京新松投資集團有限公司（「新松投資集團」）及北京新松家園房地產開發有限公司（「新松家園」）不收費就本集團取得銀行貸款分別提供公司擔保約342,400,000港元（2007年：323,200,000港元）及188,320,000港元（2007年：177,600,000港元）。

38. 非調整結算日後事項

- (a) 於結算日後，董事提議派付末期股息。其他詳情於附註10披露。
- (b) 於2008年5月28日，本公司全資附屬公司北京國銳民合投資有限公司與獨立第三方雲南景谷林業股份有限公司訂立買賣協議，以收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」，於2008年4月30日為本集團之聯營公司）額外12%股本權益，代價為現金人民幣82,090,000元。於轉讓君合百年12%股本權益予本集團後，本集團持有君合百年全部股本權益約56%，而君合百年成為本集團之附屬公司。有關交易之詳情載於本公司日期為2008年7月4日之通函內。截至本財務報表刊發日期，是項交易經已完成。
- (c) 於2008年6月1日，本集團訂立一份協議，據此本公司行使其權利收購成都中新錦泰房地產開發有限公司（「中新錦泰」）額外30%股本權益。待中新錦泰該30%股權轉讓予本集團後，本集團持有中新錦泰之100%股權。該交易之詳情載於本公司於2008年7月18日刊發之通函內。截至本財務報表刊發日期，是項交易尚未完成。

39. 比較數字

因採納香港財務報告準則第7號「*財務工具：披露*」及香港會計準則修訂本「*財務報表之呈列：資本披露*」，若干比較數字已作調整，以符合本年度所披露之變動。並獨立顯示於2008年首次披露之比較金額。有關詳情於附註2披露。

此外，因應過往期間與期初結餘重列，若干比較數字已作出調整或重新分類。進一步詳情已於附註2內披露。

40. 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷

編製綜合財務報表時所用的評估及判斷，乃以過去經驗及其他因素作衡量及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。本集團對未來作出了評估及假設。就會計評估的結果而言，基於評估性質，絕少會與有關的實際結果相同。對資產及負債的賬面值可能有重大影響之評估及假設，主要包括與物業發展有關的活動。

(a) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。在日常業務過程中未能確定最終所定稅項。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

(b) 發展中物業及持作銷售已落成物業之撥備

如附註1(k)所示，本集團之發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。本集團根據近期經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、發展中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作銷售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所差異時，將於該估計有所改變期間對物業賬面值及撥備作出相應調整。

此外，根據中國物業市場的波動及個別物業的獨有性質，成本及收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。撥備上的任何增長或減少將對未來年度的損益構成影響。

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業的發展成本在建造階段於發展中物業入賬，並將於確認銷售該等物業時轉撥至損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增長或減少將會影響未來年度的損益。

(d) 物業、廠房及設備的減值

倘有情況顯示某一物業、廠房及設備之賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，或會根據附註1(j)(ii)所述之物業、廠房及設備減值的會計政策確認減值虧損。本集團會定期審閱物業、廠房及設備的賬面金額，以確定可收回金額是否低於賬面金額。當有事項或情況變動顯示該等資產的記錄賬面金額可能無法收回時，該等資產便需進行減值測試。倘出現減值情況，賬面金額便會減至可收回金額。可收回金額是售價淨額與使用價值的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會貼現至其現值，並需要對售價和經營成本金額水平作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料對可收回金額作合理的估算，包括合理和可支持的假設，以及售價和經營成本金額的推算。估計金額的變動可能對資產的賬面值構成重大的影響，並可能導致未來期間之額外減值開支或轉回減值。

(e) 貿易應收款項及應收貸款之減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生之貿易應收款項及應收貸款減值虧損作出估計。本集團之估計乃以貿易應收款項及應收貸款結餘之賬齡、客戶之信用情況及以往之註銷記錄為基礎。倘客戶之財政狀況變差，實際之撇銷數字可能會高於估計數字。

(f) 衍生財務工具

於釐定衍生財務工具之公平值時，本集團需要就詮釋估值技術所用之市場數據作出很大程度之判斷。使用不同之市場假設及／或估計方法均可能對估計公平值金額產生重大影響。

41. 已頒佈但尚未在截至2008年4月30日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至2008年4月30日止年度尚未生效及本財務報表並無採納之修訂、新準則及詮釋。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋在開始採用期間的預計影響。至目前為止，本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋對本集團的經營業績及財政狀況應該不會構成重大影響。

此外，在2009年1月1日或以後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」或會引致綜合財務報表須披露新訂或經修訂的內容。

42. 直接及最終控制方

於2008年4月30日，本公司董事視於英屬維爾京群島註冊成立的 Invest Gain Limited 為本集團之直接母公司及最終控制方。此實體並無編製財務報表予公眾參考。

43. 主要附屬公司

本公司於2008年4月30日的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Capital Team Investment Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
DIVO Success Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Eastern Winway Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Joyful Fortune Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Lead Mix Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Leadway Pacific Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Lucky Merit Development Limited (「Lucky Merit」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Maxsun Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
New Direction Development Limited (「New Direction」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Oasiscity Limited (「Oasiscity」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司 (「鳳凰置業」)	英屬維爾京 群島/香港	200股每股面值 1美元普通股	-	80%	投資控股
Reliapoint Ltd	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Richspeed Investment Ltd.	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
Sunkit Development Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Top Fair Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」, 附註(a))	中國	10,000,000 美元	-	82%	物業投資
中置(北京)企業管理 有限公司(附註(b))	中國	200,000,000 港元	-	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(「北京金馬」, 附註(a))	中國	12,000,000 美元	-	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣190,000,000 元	-	73.7% (附註(d))	物業發展
天津中新水城置地有限公司 (附註(a))	中國	15,000,000 美元	-	65%	一級土地發展
北京御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(c))	中國	人民幣20,000,000 元	-	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000 元	-	100%	物業發展
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣200,000,000 元	-	70% (附註(e))	物業發展
西安滄瀾建設開發 有限公司(附註(a))	中國	86,880,000 美元	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000 元	-	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣50,000,000 元	-	100%	物業發展
天津新潤房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000 元	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	10,000,000 港元	-	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000 元	-	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣80,000,000 元	-	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣120,000,000 元	-	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000 元	-	100%	物業發展

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣226,160,000元	-	100%	物業發展
天津市億嘉合置業有限公司 (附註(c))	中國	人民幣38,000,000元	-	80%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(a))	中國	63,750,000美元	-	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限公司 (附註(a))	中國	人民幣90,000,000元	-	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(c))	中國	人民幣63,000,000元	-	90%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	6,000,000美元	-	67.5%	一級土地發展
天津凱津房地產開發有限公司 (附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業的形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業的形式成立。
- (c) 該公司在中國以有限責任公司的形式成立。
- (d) 26.3%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，除每年6.5厘之固定回報率外，該獨立第三方無權分享新松房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2008年8月以一個雙方協定之價格向該獨立第三方購回26.3%註冊資本。(見附註27(b)應付貸款甲)
- (e) 30%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，該獨立第三方無權分享成都中新錦泰房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2009年1月以一個雙方協定之價格向該獨立第三方購回30%註冊資本。(見附註27(c)應付貸款乙)

本公司董事認為上表所列附屬公司對本集團之本年度業績有重大影響或構成淨資產之重大部分。本公司董事認為細列所有附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長，故無詳列。

(II) 下文為自中新地產申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所自中新地產二零零九年年報獲取之本集團報告摘要。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港銅鑼灣希慎道33號利園34樓

致中新地產集團(控股)有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
列位股東

本核數師行已完成審核載於第41頁至第137頁的中新地產集團(控股)有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表,包括於2009年12月31日的綜合資產負債表,截至該日止八個月期間的綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照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,編製及真實而公平地列報財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控,以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起);選擇並應用適當的會計政策;及作出有關情況下合理的會計估算。

核數師的責任

本行之責任是根據本行審核工作之結果,對財務報表表達意見,並根據百慕達1981年公司法第90條,僅向全體股東作出報告,除此以外,別無其他目的。本行並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。

本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作,該等準則規定本行須遵守操守規定,並計劃及進行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷,包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在評估該等風險時,本核數師將考慮與公

司編製及真實而公平列報綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已取得充分及恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於2009年12月31日的財政狀況及 貴集團截至該日止八個月期間之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2010年4月9日

邱學雄

執業證書編號 P04911

綜合收入報表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

		截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
	附註		
營業額	3	513,086	2,534,580
銷售成本		(448,138)	(2,044,087)
毛利		64,948	490,493
其他收益	4	20,450	47,080
其他(虧損)/收入淨額	4	(23,943)	289,477
投資物業估值(虧損)/收益淨額	12	(158,337)	409,047
存貨撇減	16(b)	(124,398)	—
分銷及銷售開支		(252,359)	(121,029)
一般及行政開支		(394,571)	(363,655)
經營(虧損)/溢利		(868,210)	751,413
融資成本	5(a)	(132,342)	(210,224)
贖回可換股票據之收益	26	426,074	—
應佔聯營公司虧損		(1,789)	(477)
出售附屬公司之收益	33(b)	336,866	—
出售聯營公司之虧損		(5,100)	(1,014)
分類為持作出售之出售組別資產/ 非流動資產減值虧損	28	(1,790,000)	(201,000)
除稅前(虧損)/溢利	5	(2,034,501)	338,698
所得稅	6(a)	(149,798)	(249,142)
本期間/年度(虧損)/溢利		<u>(2,184,299)</u>	<u>89,556</u>
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		(2,106,392)	126,567
少數股東權益		(77,907)	(37,011)
本期間/年度(虧損)/溢利		<u>(2,184,299)</u>	<u>89,556</u>
每股(虧損)/溢利	10		
基本		<u>(108.26) 港仙</u>	<u>6.51 港仙</u>
攤薄		<u>(127.94) 港仙</u>	<u>5.56 港仙</u>

綜合全面收入報表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	至 2009 年 12 月 31 日 止八個月 千港元	截至 2009 年 4 月 30 日 止年度 千港元
附註		
期／年內(虧損)／溢利	(2,184,299)	89,556
期／年內其他全面(虧損)／收入 (除稅及重新分類調整後)	6(c)	
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	(1,235)	77,110
出售附屬公司權益時轉撥重估收益 變現金額至損益之重新分類調整	(145,234)	—
出售一間聯營公司權益時轉撥金額 至損益之重新分類調整	(22,681)	—
出售持作出售之落成物業時轉撥 重估收益變現金額至損益 之重新分類調整	(270)	(312)
期／年內其他全面(虧損)／收入	(169,420)	76,798
期／年內全面(虧損)／收入總額	(2,353,719)	166,354
以下人士應佔：		
本公司股本持有人	(2,275,812)	184,776
少數股東權益	(77,907)	(18,422)
期／年內全面(虧損)／收入總額	(2,353,719)	166,354

綜合資產負債表

於2009年12月31日

	附註	2009年12月31日		2009年4月30日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業	12		2,949,328		3,313,447
— 其他物業、廠房及設備	13		827,900		641,308
			<u>3,777,228</u>		<u>3,954,755</u>
於聯營公司之權益	14		328,380		—
受限制銀行存款	15(a)		55,023		173,399
衍生財務工具—發行人贖回權	26		600		—
遞延稅項資產	23(b)		24,142		24,832
			<u>4,185,373</u>		<u>4,152,986</u>
流動資產					
存貨	16	14,462,055		20,908,384	
持作買賣證券投資	17	—		1,513	
應收貸款	18	412,626		—	
貿易及其他應收款項	19	2,231,914		707,980	
預付所得稅	23(a)	339,673		231,172	
受限制銀行存款	15(b)	—		19,030	
現金及現金等價物	20(a)	1,627,196		2,618,105	
			<u>19,073,464</u>	<u>24,486,184</u>	
分類為持作出售之出售組別資產／ 非流動資產	28		<u>2,732,943</u>	<u>656,578</u>	
			<u>21,806,407</u>	<u>25,142,762</u>	
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	2,413,007		3,286,936	
自客戶收取之預售款項	22	8,763,402		5,415,588	
銀行貸款	24	702,240		971,656	
應付貸款	25	1,402,200		2,737,281	
衍生財務工具—認股權證	27	29,600		32,100	
應付所得稅	23(a)	1,238,927		1,093,457	
應付股息		6,473		6,473	
			<u>14,555,849</u>	<u>13,543,491</u>	
分類為持作出售之出售組別負債	28		<u>835</u>	<u>—</u>	
			<u>14,556,684</u>	<u>13,543,491</u>	
流動資產淨值			<u><u>7,249,723</u></u>	<u><u>11,599,271</u></u>	

	附註	2009年12月31日		2009年4月30日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
總資產減流動負債			11,435,096		15,752,257
非流動負債					
銀行貸款	24	768,064		1,554,048	
可換股票據	26	62,136		1,028,195	
高級票據	27	2,942,803		2,923,895	
遞延稅項負債	23(b)	1,002,111		1,173,976	
			<u>4,775,114</u>		<u>6,680,114</u>
資產淨值			<u>6,659,982</u>		<u>9,072,143</u>
資本及儲備	29				
股本			77,826		77,826
儲備			5,995,603		8,238,558
本公司股本持有人應佔權益總額			<u>6,073,429</u>		<u>8,316,384</u>
少數股東權益			586,553		755,759
權益總額			<u>6,659,982</u>		<u>9,072,143</u>

綜合股本權益變動表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	本公司股本持有人應佔							少數股東		
	股本	股份溢價	可換股票據	購股權	其他	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
			權益儲備	儲備	重估儲備					
	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
於2008年5月1日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	187,561	46,541	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	126,567	126,567	(37,011)	89,556
本年度其他全面收入：										
—換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	58,521	—	58,521	18,589	77,110
—出售持作銷售之已落成物業時轉撥公平值收益變現金額至損益	—	—	—	—	(312)	—	—	(312)	—	(312)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	(312)	58,521	126,567	184,776	(18,422)	166,354
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	68,910	68,910
以權益結算及股份為基礎之交易	—	—	—	29,946	—	—	—	29,946	—	29,946
沒收購股權時轉撥至保留溢利	—	—	—	(9,123)	—	—	9,123	—	—	—
往年批准派付之股息	—	—	—	—	—	—	(272,390)	(272,390)	—	(272,390)
於2009年4月30日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	208,384	46,229	796,775	1,627,254	8,316,384	755,759	9,072,143

	本公司股本持有人應佔									
	股本	股份溢價	可換股票據	購股權	其他	(累計虧損)/		總額	少數股東	
			權益儲備	儲備	重估儲備	匯兌儲備	保留溢利		權益	權益總額
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
於2009年5月1日之結餘	77,826	5,515,551	44,365	208,384	46,229	796,775	1,627,254	8,316,384	755,759	9,072,143
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(2,106,392)	(2,106,392)	(77,907)	(2,184,299)
本期間其他全面虧損：										
- 換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,235)	-	(1,235)	-	(1,235)
- 出售於附屬公司之權益時轉撥至損益之匯兌差額變現金額重新分類調整	-	-	-	-	-	(145,234)	-	(145,234)	-	(145,234)
- 出售於一間聯營公司之權益時轉撥至損益之匯兌差額變現金額重新分類調整	-	-	-	-	-	(22,681)	-	(22,681)	-	(22,681)
- 出售持作銷售之已落成物業時轉撥公平值收益變現金額至損益	-	-	-	-	(270)	-	-	(270)	-	(270)
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	(270)	(169,150)	(2,106,392)	(2,275,812)	(77,907)	(2,353,719)
贖回可換股票據時轉撥至保留溢利	-	-	(41,785)	-	-	-	61,566	19,781	-	19,781
少數股東權益減少										
- 於出售附屬公司時	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,914)	(79,914)
- 於收購一間附屬公司額外權益時	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,385)	(11,385)
以權益結算及股份為基礎之交易	-	-	-	13,076	-	-	-	13,076	-	13,076
於2009年12月31日之結餘	77,826	5,515,551	2,580	221,460	45,959	627,625	(417,572)	6,073,429	586,553	6,659,982

綜合現金流量表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	附註	截至2009年		截至2009年	
		12月31日止八個月		4月30日止年度	
		千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務					
經營所產生現金	20(b)	577,184		949,300	
已付稅項					
已付中華人民共和國					
(「中國」) 所得稅		(151,121)		(176,463)	
已付中國土地增值稅		(40,431)		(55,751)	
經營業務所產生現金淨額			385,632		717,086
投資活動					
收購附屬公司之付款					
(扣除所收購現金)	32(a)	—		(92,089)	
退還收購項目公司所付訂金				309,246	
一間附屬公司一名前股東之還款				54,390	
出售附屬公司所得款項	33(b)	1,767,782		—	
出售聯營公司權益所得款項		120,897		—	
墊款予聯營公司		(74,857)		(989)	
收購一間附屬公司額外權益之付款		(22,800)		—	
收購投資物業之付款		—		(1,457)	
購買其他物業、廠房及設備之付款		(222,815)		(486,868)	
出售投資物業所得款項		160,911		550,181	
出售其他物業、廠房及設備所得款項		54		1,822	
受限制銀行存款減少／(增加)		137,406		(72,417)	
應收貸款增加		(412,626)		—	
已收利息		13,231		45,873	
投資活動所產生現金淨額			1,467,183		307,692

	附註	截至2009年		截至2009年	
		12月31日止八個月		4月30日止年度	
		千港元	千港元	千港元	千港元
融資活動					
新造銀行貸款所得款項		302,100		772,800	
償還銀行貸款		(1,357,500)		(1,635,312)	
贖回可換股票據之付款		(544,856)		—	
應付貸款減少		(604,200)		(1,050,847)	
還款予本公司附屬公司前股東		—		(134,243)	
還款予一名股東		—		(20,412)	
還款予關連公司		(415)		(81,137)	
還款予聯營公司		—		(75,816)	
少數股東墊款		—		2,290	
已付利息		(603,357)		(346,637)	
已付本公司股本持有人股息		—		(270,277)	
融資活動所用所得現金淨額			(2,808,228)		(2,839,591)
現金及現金等價物減少淨額			(955,413)		(1,814,813)
於期／年初的現金及現金等價物	20(a)		2,618,105		4,363,937
外幣匯率變動的影響			—		68,981
於期／年終的現金及現金等價物	20(a)		1,662,692		2,618,105

財務報表附註

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

1. 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現行會計期間首次生效或可供提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2提供有關就財務報表內所反映於現行及過往會計期間初次應用該等與本集團有關之準則所導致任何會計政策變動之資料。

(b) 財務報表編製基準**(i) 計量基準**

編製財務報表採用之計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按公平值列賬除外（見下文所載會計政策闡述）：

- 投資物業（見附註1(f)）；及
- 分類為持作出售或買賣投資的財務工具（見附註1(d)）；及
- 衍生財務工具（見附註1(e)）。

持作出售之非流動資產及出售組別以賬面值及公平值減出售成本之較低者列賬（附註1(v)）。

(ii) 功能及呈列貨幣

本集團各附屬公司及聯營公司財務報表內之項目乃以實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。

綜合財務報表並非以本公司功能貨幣人民幣呈列，乃以港元呈列並調整至最接近千位數。由於本公司於聯交所上市，其大部分投資者處於香港，因此，本公司董事認為以港元呈報本集團之經營業績及財政狀況更為合適。本公司大部分附屬公司於中華人民共和國（「中國」）營運，並以人民幣為其功能貨幣。

(iii) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策之應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往

經驗及於有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成未能自其他方面獲取有關資產及負債賬面值之判斷基準。實際結果與有關估計或會有別。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則於該期間確認，而倘會影響現行期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表構成重大影響之判斷及估計不明確因素之主要來源於附註38討論。

(iv) 更改財政年度結算日

根據於2009年12月11日之董事會會議，本集團及本公司之財政年度結算日已由4月30日更改為12月31日，以與其從事物業發展業務之主要營運附屬公司財政年度結算日一致，故呈列涵蓋2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間之綜合財務報表。因此，綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合股本權益變動表以及財務報表相關附註中涵蓋2008年5月1日至2009年4月30日止十二個月期間之比較數字未能與本期間者比較。

(c) 綜合賬目基準

於2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司之權益。

(i) 業務合併

收購業務按購買法入賬。收購成本按交換當日所給予資產、所產生或承擔負債，以及本集團就取得被收購公司控制權所發行股本工具之公平值總和，及業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，均以收購日之公平值予以確認，惟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」分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)除外，其以公平值減出售成本確認及計量(見附註1(v))。

(ii) 收購附屬公司及受共同控制之業務

收購附屬公司及受共同控制之業務按購買法入賬。業務合併成本低於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額乃確認為視作控股股東出資，作為權益內之繳入盈餘調整。業務合併成本較本集團所佔已識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出之金額乃確認為視作向控股股東分派，作為權益內之繳入盈餘調整。

(iii) 收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益產生之商譽指收購成本超出附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值之金額。附屬公司額外權益應佔之相關資產及負債之公平值與賬面值之差額直接於特別儲備確認。

(iv) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團有權規管實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益時，即擁有控制權。於評估控制權時，亦會計及目前可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資在控制權開始當日綜合計入綜合財務報表，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易產生之集團內公司間結餘及交易及任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損乃以未變現收益之相同方法對銷，惟僅以無減值憑證為限。

少數股東權益指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須就符合財務負債定義之該等權益承擔合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股本持有人應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績則在綜合收入報表列為少數股東權益與本公司股本持有人間之年內溢利或虧損總額分配。

倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分和任何少數股東應佔之進一步虧損會自本集團所佔權益扣除；但如少數股東須承擔具有約束力之責任並有能力作出額外投資彌補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利，則會向本集團分配所有有關溢利，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

來自少數股東權益持有人之貸款及對該等持有人之其他合約責任視乎負債之性質而定根據附註1(l)、(m)或(n)於綜合資產負債表內呈列為財務負債。

(v) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其管理發揮重大影響力之實體，包括參與其財務及經營決策，但並不控制或共同控制其管理。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，惟按權益法分類為持作出售或計入分類為持作出售之出售組別者除外(見附註1(v))。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後就本集團佔聯營公司資產淨值於收購後之變動及有關投資之任何減值虧損(見附註1(c)(vi)及1(j))作出調整。本集團於年度內佔聯營公司之收購後及除稅後業績及任何減值虧損於綜合收入報表內確認。而本集團佔聯營公司之收購後及除稅後項目以及其他儲備則於綜合股本權益變動表內確認。

倘本集團應佔之虧損超過其於該聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零，而除非本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司作出付款，否則不會繼續確認進一步虧損。就此而言，本集團之權益為按照權益法計算之投資賬面值，以及實質上構成本集團於聯營公司投資淨額一部分之長期權益。

本集團與聯營公司間之交易所產生未變現損益，以本集團於聯營公司所佔權益為限予以抵銷；但假如未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

(vi) 商譽

商譽指企業在業務合併之成本或於聯營公司之投資超過本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益之差額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生之商譽會分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並且每年進行減值測試（見附註1(j)）。就聯營公司而言，商譽之賬面值會計入於聯營公司權益之賬面值，而整項投資之賬面值會於有減值（見附註1(j)）之客觀證據時進行減值測試。

本集團在被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益，超過業務合併成本或於聯營公司之投資之部分，會即時在損益中確認。

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，任何應佔購入商譽會計入出售之損益內。

(d) 於股本證券之投資

本集團就股本證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）之政策如下：

股本證券投資初步按公平值，即其交易價格列賬，除非可使用估值方法（其變數只包括來自可觀察市場之數據）更可靠地估計公平值。除下文另有說明外，成本包括應佔交易成本。其後該等投資項目視乎分類按以下方式列賬：

持作買賣證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時於損益內確認。於各結算日會重新計量公平值，因此產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括該等投資賺取之任何股息或利息，因其乃根據附註1(s)(iv)及(v)所載政策確認。

並無於活躍市場所報市價及其公平值未能可靠地計量之股本證券投資於資產負債表內按成本扣除減值虧損確認（見附註1(j)）。

不屬以上任何類別之證券投資分類為可供出售證券。於各結算日，公平值將重新計量，任何因此產生之收益或虧損會於其他全面收入確認，並於投資估值儲備內之權益獨立累計。該等投資之股息收入乃根據附註1(s)(iv)所載政策於損益確認。當有關投資解除確認或減值時（見附註1(j)），累計收益或虧損會由權益重新分類至損益。

投資於本集團承諾購買／出售該等投資或於其屆滿日期確認／解除確認。

(e) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於各結算日會重新計量其公平值。重新計量公平值之收益或虧損即時於損益確認。

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(h))擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括目前尚未確定未來用途的持有土地及正興建中或於日後發展為投資物業之物業。

投資物業按公平值於資產負債表列賬，惟該等物業於結算日仍在興建或發展中，而其公平值於當時尚未能可靠地釐定則除外。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)所述方式入賬。

倘若本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關之權益會就個別物業按投資物業分類及入賬。分類為投資物業之任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註1(h))持有之權益相同，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款按附註1(h)所述方式入賬。

建造或開發以供日後用作投資物業之物業分類為在建工程，並按成本列賬，直至建造或開發完成，屆時按公平值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日之公平值與其以往賬面值之間之任何差額在損益中確認。

(g) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備項目於資產負債表以成本減累計折舊(見下文)及減值虧損(見附註1(j))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接工資、初步估計(倘有關)拆卸及移除項目與還原舊址的成本，以及適當比例的生產支出及借貸成本(見附註1(t))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生損益以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

下列物業、廠房及設備項目的折舊按以下估計可使用年限以直線法撇銷其成本(減去其估計剩餘價值，如有)計算：

— 酒店大樓及裝修	25年
— 酒店傢俬及設備	5至20年
— 租賃裝修	5年
— 其他傢俬及設備	3至5年
— 汽車	5至8年

倘物業、廠房及設備項目之部分有不同可使用年限，則該項目之成本值或估值會按合理基準分配至各部分，而各部分會個別折舊。資產之可使用年限及其剩餘價值(如有)均會每年進行審閱。

在建工程包括於建築及安裝期內建築之直接成本。當籌備資產作其擬定用途之絕大部分必要步驟完成時，該等成本會停止資本化，而在建工程會轉撥至有關類別之物業、廠房及設備。在建工程於落成及大體上可作擬定用途前不予計提折舊撥備。

(h) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬或包含租賃。有關決定乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予本集團的資產之分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃將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。如租賃不會將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，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有之物業倘符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則以假設根據融資租賃持有列賬(見附註1(f))。

(ii) 經營租賃費用

如本集團擁有根據經營租賃持有之資產之使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式自損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益模式則除外。所獲取租賃優惠在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生之會計期內自損益扣除。

收購以經營租賃持有的土地的成本按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業(見附註1(f))或持作出售之發展中物業(見附註1(k)(i))則除外。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備列賬(見附註1(j))，惟倘應收款項屬對關連人士作出之免息貸款及並無任何固定還款期或貼現影響極微則除外。於有關情況下，應收款項以成本扣除呆賬減值撥備列賬。

(j) 資產減值**(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值**

股本證券投資(於附屬公司之投資除外；見附註1(j)(ii))及以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券之其他即期及非即期應收款項，將會於每個結算日審閱以確定是否有減值之客觀證據。客觀之減值證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項虧損事項：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人很可能將會申請破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來負面影響；及
- 股本工具投資之公平值出現重大或持續下降至低於成本。

如存在任何有關證據，則會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就使用權益法確認之聯營公司投資(見附註1(c)(v))而言，減值虧損透過按照附註1(j)(ii)所述將投資整體之可收回金額比較其賬面值之方式計算。倘按照附註1(j)(ii)釐定可收回金額所用估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 就以成本列賬且並無報價之股本證券而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損乃按財務資產之賬面值與根據類似財務資產之目前市場回報率貼現之估計未來現金流量之差額計量。股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之財務資產而言，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以其初始實際利率(即在初步確認有關資產時計算之實際利率)折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集體進行。集體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產之過往虧損經驗作出。

倘減值虧損在其後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益轉回。減值虧損之轉回不得導致資產之賬面值超過倘以往年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損會重新分類為損益。於損益確認之累計虧損金額為收購成本(扣除任何償還本金及攤銷)與目前公平值間之差額，扣除就該資產過往於損益確認之任何減值虧損。

就可出售股本證券於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值於其後之任何增加會於其他全面收入確認。

減值虧損直接於相關資產撇減，惟收回款項之可能性存疑但非極微之貿易及其他應收款項中之貿易應收賬款之減值虧損除外。在此情況下，呆賬減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團信納將能收回應收賬款之機會極低，視為不可收回之金額將直接從貿易應收賬款中撇銷，而在撥備賬中有關該債務之任何金額會撥回。倘之前計入撥備賬之金額其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

於每個結算日均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資(惟分類為持作出售之投資(或納入為分類為持作出售之出售組別)除外)(見附註1(v))；及
- 商譽。

如發現減值跡象，則會估計該資產之可收回金額。此外，就商譽而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

計算可收回金額

資產之可收回金額以其公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率反映市場當時所評估貨幣時間價值和該資產之獨有風險。如資產並不產生大致獨立於其他資產之現金流入，則以資產所屬可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回金額。

確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或該組單位)資產之賬面值，其後按比例基準減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(倘能釐定)。

減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損之撥回以資產在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其於財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準（見附註1(j)(i)及(ii)）。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及無報價股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無確認虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。因此，若可供出售股本證券之公平值於年度餘下期間或任何其他期間增加，該增加將直接於其他全面收入確認，而非於損益確認。

(k) 存貨

(i) 物業開發

有關物業發展業務之存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值與可變現淨值乃按下列方式釐定：

— 供出售之發展中物業

供出售之發展中物業之成本為特別識別成本（包括土地收購成本、總發展成本、物料及供給品、薪金及其他直接開支）、適當比例之間接開支及資本化之借貸成本（見附註1(t)）。可變現淨值指估計售價減估計落成之成本及出售物業將產生之成本。

— 持作出售之已落成物業

就本集團開發之已落成物業而言，成本乃以未出售物業應佔該開發項目之總開發成本分配釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業將予產生之成本。

持作出售已落成物業之成本包括所有購買成本、加工成本及其他將存貨達至現有位置及狀況所產生成本。

(ii) 酒店經營

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本以加權平均成本法計算，包括所有購買以及將有關存貨運至現時地點及狀況產生之其他成本。

可變現淨值指正常業務中之估計售價減估計出售所需成本。

出售存貨時，該等存貨之賬面值將於有關收入確認期間確認為開支。該等存貨撇減至可變現淨值之款額及所有存貨虧損，均於撇減或虧損出現期間確認為開支。有關存貨撇減之撥回款額，將於有關存貨撥回期間確認為開支之存貨款額減少。

(l) 可換股票據

可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股票據，凡於換股時將予發行之股份數目及屆時將可收取之代價價值不變，則按同時含有負債部分、權益部分及與主合約並無密切關係之衍生工具部分之複合財務工具入賬。

初步確認時，可換股票據的負債部分以與不附帶換股權的同類負債初步確認時適用的市場利率折現計算的未來利息及本金付款的現值計量。可換股票據之衍生工具部分按公平值計量，並呈列作衍生財務工具（見附註1(e)）。任何超過負債及衍生工具部分初步確認金額之所得款項會確認為權益部分。發行複合財務工具之相關交易成本會按照所得款項的分配比例分配至負債部分、權益部分及衍生工具部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息開支使用實際利息法計算，衍生工具部分其後則根據1(e)重新計量。權益部分將在可換股票據權益儲備確認，直至兌換或贖回有關票據為止。

倘票據獲兌換，則可換股票據權益儲備連同兌換時負債及衍生工具部分之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，則可換股票據權益儲備會直接撥回保留溢利，而任何有關負債部分之已付款項與負債及衍生工具部分賬面值之差額會於損益確認。

(m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異（連同任何應付利息及費用）會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認。除財務擔保負債根據附註1(r)(i)計量外，貿易及其他應付款項其後以攤銷成本列賬，惟貼現影響極微者除外，於該情況下則以成本列賬。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款以及持有期限短、流動性強、可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險極微及於購入時到期日少於三個月之投資。就綜合現金流量表而言，構成本集團整體現金管理一部分並須按要求即時償還之銀行透支，亦列作現金及現金等值其中一項。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪假期、定額供款退休計劃之供款及非貨幣利益成本於僱員提供相關服務之年度內累計。倘遞延付款或清償款項且影響重大，則有關金額乃以其現值列賬。

(ii) 以股份償付

僱員獲授予之購股權按公平值確認為僱員成本，而權益中之資本儲備亦會相應增加。公平值於授出日期以二項式定價模式計量，並考慮購股權授予條款和條件。如僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權，在考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。已於以往年度確認之累計公平值之任何調整會在回顧年度之損益中扣除／計入；但如原來之僱員支出符合確認為資產之資格，便會對購股權儲備作出相應之調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（同時對購股權儲備作出相應之調整）；但僅因無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件而放棄之購股權除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（轉入股份溢價賬）或購股權到期或被沒收（直接撥回保留溢利）時為止。

(iii) 解聘利益

解聘利益於及僅於本集團明確解聘僱員或透過一項詳盡正式計劃（並無撤回之實際可能性）而就自願離職提供利益時確認。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動均在損益確認，惟倘其與分別於其他全面收入或直接於權益確認而有關稅項金額於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關者則除外。

本期稅項按本年度應課稅收入，以於結算日採用或實質上已採用之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異指資產及負債就財務申報之賬面金額與這些資產及負債之計稅基礎之差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損和未利用稅款抵減產生。

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產於很可能獲得能利用該遞延稅項資產抵扣之未來應稅溢利情況下確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應稅溢利包括因轉回目前存在之應稅暫時差異而產生之數額；但這些轉回之差異與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉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轉回。在決定目前存在之應稅暫

時差異是否足以支持確認未利用稅項虧損和稅款抵減所產生遞延稅項資產時，會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅項虧損或稅款抵減之期間內轉回。

有關確認遞延稅項資產和負債之有限例外情況為產生自不可扣稅商譽之暫時差異、不影響會計或應稅利潤之資產或負債之初始確認（屬業務合併之一部分除外），以及與於附屬公司之投資有關之暫時差異。如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回該差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回之差異。

遞延稅項之確認金額按照資產和負債賬面值之預期實現或清償方式，根據在結算日已採用或實質上已採用之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面值。如預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值會調低；倘日後可能獲得足夠之應稅溢利，有關減額便會轉回。

來自股息分派之額外所得稅於派付有關股息之責任確立時確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在在本集團有可依法執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件之情況下，方分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 若為本期稅項資產和負債：本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 若為遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而這些實體擬在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(r) 所發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 所發出財務擔保

財務擔保為要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款所蒙受損失而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能可靠估計）最初確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。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開支確認。倘無收取或應收有關代價，於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額，按擔保年期於損益攤銷為所發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知；及(ii)本集團的申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項列賬之金額(即最初確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(r)(iii)確認撥備。

(ii) 透過業務合併獲得之或然負債

如公平值能夠可靠計量，作為業務合併一部分獲得之或然負債會以公平值作初始確認。以公平值初始確認後，該等或然負債會以初始確認之金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額與根據附註1(r)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如公平值不能可靠計量，透過業務合併獲得之或然負債會根據附註1(r)(iii)披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生事件承擔法律或推定責任，而履行該責任預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就其他時間或數額不確定的負債計提撥備。如貨幣時間價值重大，則撥備按預計履行責任所需資源的現值列賬。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則將該責任披露為或然負債；除非資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債；除非資源外流的可能性極低則除外。

(s) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。收入在經濟效益可能流入本集團，及能夠可靠計算收入和成本(如適用)時，根據下列方式在損益確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業產生之收入在符合下列所有準則下於損益確認：

- 物業所有權之重大風險及回報轉移買方；
- 並無繼續參與按一般與所有權掛鈎之程度管理有關物業或保留對有關物業之控制權；
- 收入金額能夠可靠計量；
- 交易相關經濟利益有可能流向本集團；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠計量。

銷售物業收入不包括營業稅，並扣除任何商業折扣。在確認收入之日前就出售物業收取之訂金及分期付款記入綜合資產負債表內自客戶收取之預售款項下。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額分期在損益中確認；但如有其他基準能更清楚反映使用租賃資產所產生收益模式則除外。租賃優惠在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入包括房間租賃、餐飲銷售及其他附設服務，乃於提供服務時確認。

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(v) 利息收入

利息收入在產生時按實際利率法確認。

(vi) 政府資助

倘有合理保證本集團將獲得政府資助，而本集團亦將符合資助所附帶條件，則政府資助將於資產負債表初步確認。就補助本集團所產生開支而提供的資助於費用產生的期間在損益確認。計算資產賬面值時會扣除就補助本集團之資產成本而提供的資助，並按資產使用年期在損益確認。

(t) 借貸成本

借貸成本指購入、建設或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本資本化作為該項資產成本一部分之成本。其他借貸成本於產生期間內支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間開始資本化。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中止或完成時，借貸成本會暫停或停止資本化。

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧在損益確認，惟用作對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生者例外，該等盈虧乃於其他全面收入確認。

根據歷史成本計量的外幣非貨幣資產及負債，採用於交易日期的匯率換算。按公平值列賬之以外幣列值非貨幣資產及負債，採用於釐定公平值日期的匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之業務之業績按該年度的平均匯率換算為港元（即本集團呈列貨幣），而資產負債表項目按結算日之匯率換算為港元。所產生匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備內之權益獨立累計。

於出售本集團以港元計值之業務時，與該等業務有關之匯兌差額累計金額會於出售損益獲確認時自權益重新分類為損益。

(v) 持作出售之非流動資產

倘一項非流動資產（或出售組別）之賬面值極可能透過出售交易而非持續使用收回，以及該資產（或出售組別）可在現況下出售，則分類為持作出售。出售組別為一組於單一交易將予出售之資產組別，以及與將於交易轉讓之相關資產直接有關之負債。

緊接分類為持作出售前，非流動資產及出售組別之所有獨立資產及負債於分類前根據會計政策重新計量。其後，於初步分類為持作出售及直至出售前，非流動資產（下文闡述之若干資產除外）或出售組別按其賬面值及公平值減出售成本之較低者確認。就本集團之財務報表而言，毋須採用此計量政策之主要例外項目為遞延稅項資產、按公平值列賬及在損益確認公平值變動之財務資產及投資物業。此等資產即使為持作出售，仍會繼續按附註1其他分節所載政策計量。

於初始分類為持作出售及持作出售期間其後重新計量之減值虧損於損益確認。只要非流動資產仍被分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別，非流動資產均不予折舊或攤銷。

(w) 關連人士

就財務報表而言，與本集團有關連之人士指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或可對本集團之財務及經營決策發揮重大影響，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該人士受共同控制；
- (iii) 該人士屬本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士屬本集團主要管理層成員，或屬該名人士之近親家庭成員，或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬(i)所指近親家庭成員或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；或

(vi) 該人士屬就向本集團或為本集團關連方之實體之僱員提供福利之離職後福利計劃。

個人之近親家庭成員指預期就其與該實體之交易可影響，或受該個人影響之家庭成員。

(x) 分部報告

本公司自定期提供之財務資料中識辨經營分部及於財務報表所呈報各分部項目之金額，以供本集團最高級行政管理層分配資源至本集團不同業務範疇及地區，並評估其表現。

個別重大之經營分部將不就財務呈報綜合計算，除非該等分部擁有類似經濟特質及就產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別及級別、分銷產品或提供服務所用方法以及監管環境性質各方面均為類似則除外。個別並不重大之經營分部倘共同擁有該等大部分條件則或可綜合計算。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及新詮釋，均於本集團現行會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表有關之發展如下：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」
- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」
- 香港財務報告準則第7號之修訂「財務工具：披露」—*改進有關財務工具之披露事宜*
- 香港財務報告準則之改進(2008年)
- 香港會計準則第27號之修訂「綜合及獨立財務報表」—*投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本*
- 香港會計準則第23號(2007年經修訂)「借貸成本」
- 香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為基礎之付款」—*歸屬條件及註銷*

香港會計準則第23號及香港財務報告準則第2號之修訂對本集團財務報表並無重大影響，原因為該等修訂與本集團早已採納之會計政策一致。此等發展構成之其餘影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求按照本集團最高營運決策人對本集團經營之考慮及管理之方式作出分部披露，當中各可呈報分部之匯報金額乃向本集團最高營運決策人報告之措施，以評估分部表現及作出有關營運事宜之決策。此舉有別於過往年度呈報分部資料時乃按相關產品及服務以及按區域所劃分之分部，將本集團財務報表分作不同分部之方式呈列。採納香港財務報告準則第8號令分部資料之呈報方式與向本集團最高行政管理層提供之內部報告更為一致，並導致須對所識別及呈列者作出額外可報告分部(見附註11)。相應金額亦已按與經修訂分部資料一致之基準呈列。

- 由於採納香港會計準則第1號(經修訂)，在經修訂綜合股本權益變動表中，於期內與股權持有人(以其本身之身分)進行交易引起之權益變動詳情，與所有其他收入及開支分開列示。所有其他收入及開支項目若確認為期內損益一部分，則在綜合收入報表內呈列；否則將在新的主要報表—綜合全面收入報表內呈列。相應金額已予重列，以符合新呈列方式。此項呈列變動並無對任何呈列期間之已呈報損益、收入及開支總額或資產淨值構成影響。
- 由於採納香港財務報告準則第7號，財務報表包括在附註31(f)增加有關本集團財務工具之公平值計量方法之披露事宜，從而將此等公平值計量方法按照根據可觀察之市場數據之程度分類為三層公平值級別。本集團已利用香港財務報告準則第7號之修訂所載過渡條文，據此，就有關財務工具公平值計量方法之新規定披露事宜之可資比較資料不獲提供。
- 「香港財務報告準則之改進(2008年)」包括由香港會計師公會對香港財務報告準則提出一系列非迫切性之輕微修訂，作為不同修訂之匯集。其中，以下兩項修訂導致本集團會計政策變動：
 - 由於採納香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」之修訂，權益法下對已確認之聯營公司的減值虧損，不再分配至相關賬面值內含之商譽。因此，倘釐定可收回數額所用估計出現正面變動，則減值虧損會抵減商譽，而根據商譽之會計政策，不考慮將虧損轉回。根據該項修訂之過渡條文，該新政策將提早應用於本期或未來期間的任何減值虧損，以往期間之金額並無重列。
 - 由於採納香港會計準則第40號「投資物業」之修訂，在興建中之投資物業將在公平值首次可以可靠地計量時及物業落成之日(以較早者為準)按公平值列賬。任何盈虧將於損益中確認，與就所有按公平值列賬之其他投資物業所採納之政策一致。相關物業先前按成本列賬，直至興建完成為止，而屆時按公平值列賬並於損益中確認任何盈虧。由於本集團目前並無任何興建中的投資物業，故此項政策之變動對任何所呈報期間的資產淨值或損益並無影響。
- 香港會計準則第27號之修訂刪除自收購前利潤分派之股息應確認為於被投資公司投資賬面值之減少，而非收入之規定。因此，自2009年5月1日起，自附屬公司及聯營公司應收取之所有股息(不論來自從收購前或收購後溢利分派)，將於本公司損益賬確認，而於被投資公司投資賬面值將不予減少，除非被投資公司之賬面值因其宣派股息而被評估為出現減值則除外。在該情況下，除須於損益賬確認股息收入外，本集團亦將確認減值虧損。根據該項修訂之過渡條文，此項新政策提早應用於目前或未來期間之任何應收股息，而過往期間則並無重列。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及酒店經營。

營業額指出售物業之收益(扣除營業稅)、租賃物業之租金收入(扣除營業稅)及酒店經營收益(扣除營業稅)。期/年內在營業額確認之各項重要收益類別之數額如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
出售物業之收益	477,796	2,498,107
租賃物業之租金收入	7,345	14,734
酒店經營收益	27,945	21,739
	<u>513,086</u>	<u>2,534,580</u>

4. 其他收益及(虧損)/收入淨額

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	9,469	25,153
就取消收購一家項目公司延遲退還訂金之利息收入	3,762	20,720
	<u>13,231</u>	<u>45,873</u>
非按公平值列賬及在損益中處理之財務資產的利息收入總額	13,231	45,873
持作買賣非上市投資之股息收入	—	27
中國政府資助	5,980	—
其他	1,239	1,180
	<u>20,450</u>	<u>47,080</u>
其他(虧損)/收入淨額		
出售投資物業之虧損淨額	(23,639)	(31,218)
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	(51)	(113)
長期尚未償還應收款項之減值虧損(見下文附註)	(6,840)	—
收回壞賬	—	9,535
衍生財務工具之公平值變動	3,100	113,900
可換股票據之匯兌收益	—	26,502
高級票據之匯兌收益	—	81,441
其他匯兌收益淨額	3,487	89,430
	<u>(23,943)</u>	<u>289,477</u>

附註：該應收款項之餘額已超過一年，本公司董事評估，預期該應收款項無法收回。因此，已確認特定呆賬撥備約6,840,000港元。

5. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	66,025	167,969
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	18,728	31,812
應付貸款之利息	227,785	451,105
可換股票據之利息	14,015	88,715
高級票據之利息	223,097	329,700
	<u> </u>	<u> </u>
非按公平值列賬及在損益中處理之		
財務負債的利息開支總額	549,650	1,069,301
減：於發展中物業資本化之利息開支*	(417,308)	(859,077)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>132,342</u>	<u>210,224</u>

* 借貸成本已按年利率5.40厘至20.00厘(截至2009年4月30日止年度：5.13厘至20.00厘)資本化。

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(b) 職工成本：		
定額供款退休計劃之供款	6,327	17,684
以權益結算及股份為基礎之付款開支	13,076	29,946
薪金、工資及其他福利	97,612	144,698
	<u> </u>	<u> </u>
	117,015	192,328
減：於發展中物業資本化之職工成本	(20,020)	(54,113)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>96,995</u>	<u>138,215</u>

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(c) 其他項目：		
折舊	29,805	36,325
減：於發展中物業資本化之折舊	(937)	(1,712)
	<hr/>	<hr/>
土地租賃溢價攤銷	28,868	34,613
	1,533	3,340
經營租賃支出：最低租賃付款		
－物業租金	14,674	13,604
核數師酬金		
－核數服務	3,000	3,500
－其他服務	1,100	1,180
投資物業之租金收入減直接開支2,780,000港元 (截至2009年4月30日止年度：2,640,000港元)	(4,246)	(11,764)
其他租金收入	(319)	(330)
出售物業之成本	437,015	2,038,681

6. 所得稅

(a) 綜合收入報表所示稅項指：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
本期稅項		
本年度之撥備		
－中國企業所得稅	196,940	135,410
－中國土地增值稅	32,129	92,125
	<hr/>	<hr/>
	229,069	227,535
遞延稅項		
產生和撥回暫時差異	(79,271)	21,607
	<hr/>	<hr/>
	149,798	249,142
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(i) 中國企業所得稅

本公司於中國之附屬公司的中國企業所得稅撥備乃按根據相關中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入以中國企業所得稅率20%至25% (截至2009年4月30日止年度：18%至25%) 計算。

(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須按增值額介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業出售倘其增值額不超過可扣減項目款額之20%，則可獲豁免。

(iii) 香港利得稅

由於本集團於2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就此期間作出香港利得稅撥備(截至2009年4月30日止年度：無)。

(iv) 其他所得稅

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(截至2009年4月30日止年度：無)。

(b) 稅項開支及按適用稅率計算之會計(虧損)/溢利對賬如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(2,034,501)</u>	<u>338,698</u>
就在相關稅務司法權區之(虧損)/溢利以 適用稅率計算稅前(虧損)/溢利之名義稅項	(530,632)	83,033
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(8,032)	(23,031)
不可扣減開支之稅務影響	891,158	249,974
毋須課稅收入之稅務影響	(357,559)	(194,455)
未確認未使用的稅項虧損之稅務影響	122,130	76,448
本年度動用過往年度稅務虧損之稅務影響	—	(29,074)
優惠稅率之稅務影響	(1,173)	(6,181)
本期間/年度土地增值稅撥備	32,129	92,125
其他	1,777	303
實際稅項開支	<u>149,798</u>	<u>249,142</u>

(c) 其他全面(虧損)/收入各組成部分之影響：

	截至2009年12月31日止八個月			截至2009年4月30日止年度		
	除稅前 金額 千港元	稅項(開支)/ 抵免 千港元	除稅後 金額 千港元	除稅前 金額 千港元	稅項(開支)/ 抵免 千港元	除稅後 金額 千港元
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	(1,235)	—	(1,235)	77,110	—	77,110
出售附屬公司權益時 變現匯兌差額	(145,234)	—	(145,234)	—	—	—
出售聯營公司權益時 變現匯兌差額	(22,681)	—	(22,681)	—	—	—
出售物業時變現 公平值收益	(360)	90	(270)	(416)	104	(312)
其他全面(虧損)/收入	<u>(169,510)</u>	<u>90</u>	<u>(169,420)</u>	<u>76,694</u>	<u>104</u>	<u>76,798</u>

7. 董事酬金

董事酬金之詳情如下：

	截至2009年12月31日止八個月					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
執行董事：						
鄺松校 (於2009年8月 22日辭任)	—	900	—	900	14	914
劉義	—	1,800	—	1,800	996	2,796
牛曉榮	—	1,200	—	1,200	996	2,196
元崑	—	1,420	—	1,420	652	2,072
劉岩	—	1,200	—	1,200	615	1,815
賈伯煒	—	2,000	—	2,000	531	2,531
鮑景桃	—	910	—	910	53	963
林君誠	—	1,400	8	1,408	—	1,408
非執行董事：						
黎亮	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
高嶺	—	—	—	—	—	—
張青林 (於2010年2月 19日身故)	—	—	—	—	—	—
黎文良 (於2009年 5月9日辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	10,830	8	10,838	3,857	14,695

董事酬金之詳情如下：

	截至2009年4月30日止年度					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	供款 千港元	退休計劃 小計 千港元	以股份為 基礎之付款 (附註) 千港元	
執行董事：						
鄺松校 (於2009年8月 22日辭任)	—	2,070	—	2,070	52	2,122
劉義	—	2,090	—	2,090	2,539	4,629
牛曉榮	—	1,590	—	1,590	2,539	4,129
元崑	—	1,450	—	1,450	1,646	3,096
劉岩	—	1,160	—	1,160	1,506	2,666
賈伯煒	—	1,860	—	1,860	1,160	3,020
鮑景桃	—	845	—	845	116	961
林君誠 (於2008年 5月7日獲委任)	—	1,257	11	1,268	—	1,268
蘆昭群 (於2009年 4月21日辭任)	—	490	—	490	—	490
非執行董事：						
黎亮	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
高崚	—	—	—	—	—	—
張青林 (於2010年 2月19日身故)	—	—	—	—	—	—
黎文良 (於2009年 5月9日辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	12,812	11	12,823	9,558	22,381

期內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償，而本公司董事於期內並無放棄或同意放棄任何酬金（截至2009年4月30日止年度：無）。

附註：

有關數額即根據本公司購股權計劃授予董事之購股權估計價值。該等購股權之價值乃根據附註1(p)(ii)所載本集團有關以股份為基礎之付款交易之會計政策計量，根據該政策，有關價值亦已計入因所授股本工具在歸屬前沒收而撥回的過往年度累計數額調整。

該等實物利益之詳情（包括主要條款及授出購股權之數目）於董事報告「購股權」一段及附註30披露。

8. 最高薪酬人士

在本集團五名最高薪酬人士中，四名(截至2009年4月30日止年度：四名)為本公司董事，彼等之薪酬詳情於附註7披露。其餘一名(截至2009年4月30日止年度：一名)人士之薪酬總額如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
薪金及其他福利	189	112
以股份為基礎之付款	2,656	5,800
退休計劃供款	5	7
	<u>2,850</u>	<u>5,919</u>

一名(截至2009年4月30日止年度：一名)最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 僱員數目	截至2009年 4月30日 止年度 僱員數目
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	—
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	—	1

期內，本集團並無向該五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償(截至2009年4月30日止年度：無)。

9. 僱員退休福利

根據中國相關勞工規例及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之定額供款退休計劃(「計劃」)，據此，本集團須向計劃作出供款，供款額介乎合資格僱員薪金之18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團另根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工，推行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟每月有關收入上限為20,000港元。計劃供款於作出後即時歸屬。

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

10. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔虧損2,106,392,000港元(截至2009年4月30日止年度：溢利126,567,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數1,945,640,189股(截至2009年4月30日止年度：1,945,640,189股普通股)計算得出。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔虧損2,532,627,000港元(截至2009年4月30日止年度：溢利117,827,000港元)及普通股加權平均數1,979,523,429股(截至2009年4月30日止年度：2,118,654,012股普通股)計算如下：

(i) 本公司普通股本持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
普通股本持有人應佔(虧損)/溢利	(2,106,392)	126,567
可換股票據負債部分實際利息之稅後影響	439	5,762
可換股票據負債部分匯兌收益之稅後影響	—	(26,502)
就可換股票據衍生部分確認(收益)/虧損之稅後影響	(600)	12,000
就確認贖回可換股票據收益之影響	(426,074)	—
	<u>(2,532,627)</u>	<u>117,827</u>
普通股本持有人之應佔(虧損)/溢利(攤薄)	<u>(2,532,627)</u>	<u>117,827</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	截至2009年 12月31日 止八個月	截至2009年 4月30日 止年度
於12月31日/4月30日之 普通股加權平均數(基本)	1,945,640,189	1,945,640,189
轉換可換股票據之影響	33,883,240	152,347,488
被視為根據本公司購股權計劃 以零代價發行股份之影響	—	20,666,335
	<u>1,979,523,429</u>	<u>2,118,654,012</u>
於12月31日/4月30日之 普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,979,523,429</u>	<u>2,118,654,012</u>

於截至2009年12月31日止八個月期間內，由於行使本公司尚未行使購股權將導致每股攤薄虧損減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設有關於購股權及認股權證獲行使。

於截至2009年12月31日止八個月期間及截至2009年4月30日止年度內，由於期／年內認股權證行使價超出普通股平均市價，故計算每股攤薄(虧損)／盈利時並無假設有認股權證獲行使。

11. 分類報告

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按產品、服務及地區劃分。於首次採納香港財務報告準則第8號「經營分部」並以與就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理層內部呈報資料方式一致之方式時，本集團識別以下三個可報告分部。以下可報告分部並非由任何經營分部綜合構成。

- 物業租賃：此分部藉租賃辦公室及住宅物業賺取租金收入以及自長遠物業升值賺取利益。目前，本集團投資物業分佈於中國內地。
- 物業發展：此分部負責發展及銷售商業及住宅物業。目前，本集團此類業務於中國內地進行。
- 酒店經營：此分部從事出租酒店客房、租賃購物商場以及於餐廳提供餐飲服務及酒店內其他服務及設施如接線、住客接送及洗衣服務等。目前，本集團此類業務於中國內地進行。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及分部間分配資源而言，本集團最高行政管理層按以下基礎監控各可報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形及流動資產，惟於財務資產、遞延稅項資產、預付所得稅及其他公司資產之投資除外。分部負債包括個別分部進行銷售活動所產生之貿易及其他應付款項，以及由分部直接管理之借貸。

收益及開支乃經參考有關可報告分部所產生之銷售額及開支或自有關分部資產產生之折舊或攤銷後，分配至有關分部。

用作呈列分部溢利／(虧損)之方法為「經調整經營溢利／(虧損)」。為達致「經調整經營溢利／(虧損)」，本集團之溢利／(虧損)乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如董事及核數師酬金以及其他總辦事處及企業行政成本。稅項支出不會分配至可報告分部。分部間銷售之定價乃經參考就類似訂單收取外部人士之費用後釐定。

就2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間及截至2009年4月30日止年度資源分配及評估分部表現向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部之資料如下。

	物業發展		物業租賃		酒店經營		總計	
	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元
來自外界客戶之收益	478,116	2,498,437	7,025	14,404	27,945	21,739	513,086	2,534,580
分部間收益	3,397	3,040	—	—	4,591	1,130	7,988	4,170
可報告分部收益	481,513	2,501,477	7,025	14,404	32,536	22,869	521,074	2,538,750
可報告分部(虧損)/溢利	(578,084)	227,434	(219,772)	340,099	(44,561)	(52,557)	(842,417)	514,976
財務收入	4,308	18,098	700	1,423	27	17	5,035	19,538
融資成本	(10,283)	(21,379)	(18,729)	(32,636)	—	—	(29,012)	(54,015)
投資物業估值								
(虧損)/收益淨額	—	—	(158,337)	409,047	—	—	(158,337)	409,047
期/年內折舊及攤銷	(4,984)	(7,510)	(706)	(1,279)	(23,779)	(27,590)	(29,469)	(36,379)
應佔聯營公司虧損	(1,789)	(477)	—	—	—	—	(1,789)	(477)
可報告分部資產	19,386,601	23,601,145	3,066,882	3,836,185	815,331	600,679	23,268,814	28,038,009
(包括於聯營公司之權益)	328,380	—	—	—	—	—	328,380	—
增添至期內聯營公司	330,169	—	—	—	—	—	330,169	—
增添至期內/年								
非流動分部資產	3,516	459,478	—	118	217,639	27,918	221,155	487,514
可報告分部負債	12,844,227	12,638,546	435,098	464,771	44,377	49,700	13,323,702	13,153,017

(b) 可報告分部收益、溢利或虧損與資產及負債之對賬

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
收益		
可報告分部收益	521,074	2,538,750
對銷分部間收益	(7,988)	(4,170)
	<u>513,086</u>	<u>2,534,580</u>
溢利或虧損		
可報告分部(虧損)/溢利	(842,417)	514,976
對銷分部間(溢利)/虧損	(5,150)	24,061
	<u>(847,567)</u>	<u>539,037</u>
來自本集團外界客戶之可報告分部(虧損)/溢利	(847,567)	539,037
融資成本	(103,330)	(156,209)
企業融資收入	8,196	26,335
衍生財務工具公平值變動	3,100	113,900
其他收益及收入淨額	227	130,643
未分配折舊	(932)	(1,574)
未分配總辦事處及企業開支	(62,035)	(111,420)
分類為持作出售之出售組別資產/非流動資產減值虧損	(1,790,000)	(201,000)
贖回可換股票據之收益	426,074	—
出售附屬公司之收益	336,866	—
出售一間聯營公司之虧損	(5,100)	(1,014)
	<u>(2,034,501)</u>	<u>338,698</u>
除稅前綜合(虧損)/溢利	(2,034,501)	338,698

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
資產		
可報告分部資產	23,268,814	28,038,009
遞延稅項資產	24,142	24,832
預付所得稅	339,673	231,172
衍生財務工具	600	—
投資於持作買賣證券	—	1,513
未分配總辦事處及企業資產	2,358,551	1,000,222
綜合總資產	<u>25,991,780</u>	<u>29,295,748</u>
負債		
可報告分部負債	13,323,702	13,153,017
可換股票據	62,136	1,028,195
高級票據	2,942,803	2,923,895
衍生財務工具	29,600	32,100
應付所得稅	1,238,927	1,093,457
遞延稅項負債	1,002,111	1,173,976
應付股息	6,473	6,473
未分配總辦事處及企業負債	726,046	812,492
綜合總負債	<u>19,331,798</u>	<u>20,223,605</u>

(c) 地區資料

由於本集團所有分部均在中華人民共和國(「中國」, 包括香港)經營, 故無進一步披露地區資料。

(d) 主要客戶

截至2009年12月31日止八個月內, 自本集團任何客戶之收益概不超過本集團總營業額10%(截至2009年4月30日止年度: 無)。

12. 投資物業

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
年初結餘	3,313,447	3,395,620
匯兌調整	—	88,722
添置	—	1,457
出售	(205,782)	(581,399)
公平值調整	(158,337)	409,047
年終結餘	<u>2,949,328</u>	<u>3,313,447</u>

(a) 投資物業重估

本集團所有投資物業按2009年12月31日及2009年4月30日之公開市值經參考相若物業近期之市場交易後重估。估值由獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行。該公司之員工為香港測量師學會會員，對所估物業之位置及類別有近期經驗。

(b) 投資物業賬面值分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
中國		
— 中期租賃	2,949,328	3,313,447

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期2至20年，並可選擇於該日後重續租約，屆時所有條款將予重訂，期終時所有條款均可重新商定。

本集團根據不可撤銷經營租賃之日後應收最低租賃款總額如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
一年內	48,898	21,518
一年後但五年內	306,427	87,248
五年後	1,146,627	195,483
	<u>1,501,952</u>	<u>304,249</u>

(d) 投資物業抵押

於2009年12月31日，總賬面值為2,912,586,000港元(於2009年4月30日：2,754,532,000港元)之若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註24。

13. 其他物業、廠房及設備

	酒店大樓 及裝修 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	其他 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	小計 千港元	於經營租賃 項下持作 自用租賃 土地之權益 千港元	總額 千港元
成本：									
於2008年5月1日	—	—	1,977	21,942	37,909	740,569	802,397	—	802,397
匯兌調整	3,755	4,494	53	567	945	18,954	28,768	1,262	30,030
於完成時轉撥	210,321	251,786	—	—	—	(553,302)	(91,195)	91,195	—
重新分類至發展中物業 添置	—	—	—	—	—	(614,326)	(614,326)	—	(614,326)
—透過收購附屬公司	—	—	—	248	653	—	901	—	901
—其他	—	—	—	4,207	9,289	473,372	486,868	—	486,868
出售	—	(105)	—	(428)	(1,733)	—	(2,266)	—	(2,266)
於2009年4月30日	214,076	256,175	2,030	26,536	47,063	65,267	611,147	92,457	703,604
於2009年5月1日	214,076	256,175	2,030	26,536	47,063	65,267	611,147	92,457	703,604
於完成時轉撥	21,999	10,601	—	—	—	(32,600)	—	—	—
添置	—	3,053	1,342	967	2,926	214,527	222,815	—	222,815
出售	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—透過出售附屬公司	—	—	—	(3,418)	(2,246)	—	(5,664)	—	(5,664)
—其他	—	(44)	—	—	(858)	—	(902)	—	(902)
轉撥至分類為持作出售 之出售組別資產	—	—	—	(730)	(637)	—	(1,367)	—	(1,367)
於2009年12月31日	236,075	269,785	3,372	23,355	46,248	247,194	826,029	92,457	918,486
累計攤銷及折舊：									
於2008年5月1日	—	—	1,093	9,360	11,391	—	21,844	—	21,844
匯兌調整	137	292	44	240	359	—	1,072	46	1,118
年內支出	7,712	16,338	828	4,289	7,158	—	36,325	3,340	39,665
出售時撥回	—	(2)	—	(75)	(254)	—	(331)	—	(331)
於2009年4月30日	7,849	16,628	1,965	13,814	18,654	—	58,910	3,386	62,296
於2009年5月1日	7,849	16,628	1,965	13,814	18,654	—	58,910	3,386	62,296
期內支出	6,106	15,941	131	2,688	4,939	—	29,805	1,533	31,338
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—透過出售附屬公司	—	—	—	(1,205)	(600)	—	(1,805)	—	(1,805)
—其他	—	(12)	—	—	(785)	—	(797)	—	(797)
轉撥至分類為持作出售 之出售組別資產	—	—	—	(234)	(212)	—	(446)	—	(446)
於2009年12月31日	13,955	32,557	2,096	15,063	21,996	—	85,667	4,919	90,586
賬面值：									
於2009年12月31日	222,120	237,228	1,276	8,292	24,252	247,194	740,362	87,538	827,900
於2009年4月30日	206,227	239,547	65	12,722	28,409	65,267	552,237	89,071	641,308

(a) 租賃土地之賬面值分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
中國		
— 中期租賃	87,538	89,071

(b) 酒店物業抵押

於2009年12月31日，總賬面值為309,658,000港元（於2009年4月30日：295,298,000港元）之經營租賃項下持作自用租賃土地以及酒店大樓及裝修（下文統稱為「酒店物業」）之權益已抵押作為本集團銀行貸款借貸之抵押品，詳情載於附註24。

14. 於聯營公司之權益

	本集團	
	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
分佔資產淨值	328,380	—

下表僅載列對本集團業績或資產構成主要影響之聯營公司（全部皆為非上市企業實體）之詳情：

聯營公司名稱	業務結構 模式	註冊成立及 營運地點	註冊 資本詳情	擁有權比例			主要業務
				本集團 實際權益	由本公司 持有	由一間附屬 公司持有	
天津市億嘉合置業 有限公司	註冊成立	中國	人民幣38,000,000元	40% (附註(a))	—	40%	物業發展
五礦嘉合(天津)房地產 開發有限公司 (「五礦嘉合」)	註冊成立	中國	人民幣20,000,000元	64% (附註(b))	—	64%	物業發展

附註：

(a) 於截至2009年12月31日止八個月，本集團與五礦置業公司（「五礦」），根據中國法律註冊成立及存續）訂立買賣協議及補充協議，據此，本集團同意出售而五礦同意購買本集團於中國成立並於天津從事物業發展之公司天津市億嘉合置業有限公司（「億嘉合」）40%股本權益。出售後，本集團持有億嘉合之40%權益，該公司成為本集團之聯營公司。於出售前，本集團持有億嘉合之80%股本權益。

期內出售在億嘉合之40%股本權益（「出售」）完成後，本集團同意向在出售完成後擁有億嘉合股本權益之60%之億嘉合控股股東五礦抵押本集團於出售後在億嘉合之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下責任之抵押。本集團之責任主要為(i)本集團負責就位於天津北辰區宜興埠舊村土地（「該土地」）承辦物業發展項目之初步發展工程（「該項目」），包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；(ii)五礦負責就組成該土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元（約相當於1,796,000,000港

元) (「五礦注資」)，本集團負責支付超出五礦注資之實際清拆及遷置開支差額；及(iii)倘該項目之股權有變，則受影響之退出股東須向該項目新股東全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。出售及權益股份抵押之詳情載於本公司在2009年7月15日刊發之通函。

- (b) 本集團持有五礦嘉合註冊資本64%。然而，根據股東協議，其他股東控制五礦嘉合董事會之組成，故本集團並無控制五礦嘉合。根據股東協議，本集團對五礦嘉合擁有重大影響力，故分類為本集團之聯營公司。

聯營公司財務資料概要

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利／ (虧損) 千港元
於2009年12月31日					
100%	1,756,267	1,391,675	364,592	—	(4,416)
本集團實際權益	883,687	555,307	328,380	—	(1,789)

15. 受限制銀行存款

- (a) 本集團已就提供予集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。於2009年12月31日，本集團根據該等協議存入人民幣48,266,000元(相當於約55,023,000港元)(於2009年4月30日：人民幣152,105,000元)(相當於約173,399,000港元)之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達未償還按揭分期款項款額之抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除限制，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。

本公司董事認為，上述受限制銀行存款預期不會於一年內解除限制。

- (b) 於2009年12月31日，本集團人民幣零元(相當於約零港元)(於2009年4月30日：人民幣16,693,000元(相當於約19,030,000港元))之銀行存款已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，詳情載於附註24。

16. 存貨

(a) 於綜合資產負債表之存貨包括：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
物業開發		
發展中物業	13,677,143	20,058,563
持作出售之已落成物業	780,952	841,432
	<u>14,458,095</u>	<u>20,899,995</u>
酒店經營		
餐飲及其他	3,960	8,389
	<u>14,462,055</u>	<u>20,908,384</u>

所有發展中物業及持作出售之已落成物業均位於中國內地。

於2009年12月31日，發展中物業約743,969,000港元（於2009年4月30日：零港元）及持作銷售之已落成物業約172,083,000港元（於2009年4月30日：零港元）按公平值減出售費用列賬。

(b) 已確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
已出售物業之賬面值	437,015	2,038,681
餐飲及其他之賬面值	11,123	5,406
存貨（物業發展）撇減	124,398	—
	<u>572,536</u>	<u>2,044,087</u>

本期間作出存貨撇減乃由於市況不利變動導致發展中物業及持作出售之已落成物業之估計可變現淨值減少。

(c) 預期超過一年以後方可收回之發展中物業之金額分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
發展中物業	9,130,420	13,254,159

所有其他發展中物業及持作出售之已落成物業均預期可在一年內收回。

(d) 存貨抵押

本集團若干發展中物業及持作出售之已落成物業已抵押作為本集團銀行借貸及應付貸款之抵押品，詳情分別載於附註24及25。

17. 持作買賣證券之投資

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
持作買賣非上市證券投資，按公平值	—	1,513

18. 應收貸款

於2009年12月28日，本集團與兩名獨立第三方（「借款人」）訂立兩份貸款協議，據此，自2009年12月28日起三個月期間，本集團分別向該兩名獨立第三方借出人民幣208,000,000元（約相當於235,786,000港元）及人民幣156,000,000元（約相當於176,840,000港元）。貸款屬非貿易性質，為無抵押、按年利率5厘計息及須於2010年3月28日償還。

於2009年12月31日後，貸款已悉數償還。

19. 貿易及其他應收款項

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
應收貿易賬款	39,495	56,253
出售投資物業應收代價	21,232	37,426
出售一間聯營公司應收代價	513,000	—
出售附屬公司應收代價(見附註33(b))	836,154	—
應收聯營公司款項(見下文附註)	77,602	7,845
其他賬款	60,811	59,215
	<hr/>	<hr/>
貸款及應收款項	1,548,294	160,739
墊款予承建商	42,377	131,877
預付銷售佣金	155,354	113,947
預付其他稅項	441,461	252,969
訂金及預付款項	44,428	48,448
	<hr/>	<hr/>
	2,231,914	707,980

附註：應收聯營公司之款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償付。

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
90日內	16,442	40,908
超過90日但於180日內	6,284	2,235
超過180日	16,769	13,110
	<u>23,053</u>	<u>15,345</u>
	<u>39,495</u>	<u>56,253</u>

應收貿易賬款一般在賬單日期起計90日內到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註31(a)。

(b) 應收貿易賬款減值

應收貿易賬款之減值虧損於撥備賬列賬，除非本集團信納收回該款項之可能性極低，於此情況下，減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(見附註1(j)(i))。

(c) 並無減值之應收貿易賬款

並無個別或集體被視為減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
並無逾期或減值	16,442	40,908
逾期少於三個月	6,284	2,235
逾期超過三個月	16,769	13,110
	<u>23,053</u>	<u>15,345</u>
	<u>39,495</u>	<u>56,253</u>

概無逾期或減值之應收款項與眾多並無近期欠款記錄之客戶有關。

已逾期但無減值之應收款項與多名獨立客戶有關，然而，於客戶全數繳付相關售出物業單位之代價之前，本集團不會向客戶發出物業業權契據。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可悉數收回，故管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。

20. 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
銀行及手頭現金	1,645,845	2,410,534
存放於一間證券公司之現金結餘	36,374	400,000
減：受限制銀行存款(見附註15)	(55,023)	(192,429)
綜合資產負債表所示現金及現金等價物	1,627,196	2,618,105
加：已計入分類為持作出售之出售組別 資產之銀行結餘及現金(見附註28)	35,496	—
綜合現金流量表所示現金及現金等價物	<u>1,662,692</u>	<u>2,618,105</u>

(b) 除稅前(虧損)/溢利與經營所產生現金之對賬：

	附註	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
除稅前(虧損)/溢利		(2,034,501)	338,698
經以下調整：			
投資物業估值虧損/(收益)淨額	12	158,337	(409,047)
折舊	5(c)	28,868	34,613
攤銷土地租金	5(c)	1,533	3,340
分類為持作出售之出售組別資產/ 非流動資產減值虧損	28	1,790,000	201,000
融資成本	5(a)	132,342	210,224
利息收入	4	(13,231)	(45,873)
持作買賣之非上市投資股息收入	4	—	(27)
出售投資物業虧損	4	23,639	31,218
出售其他物業、廠房及設備虧損	4	51	113
衍生財務工具公平值變動	4	(3,100)	(113,900)
贖回可換股票據收益	26	(426,074)	—
存貨撇減	16(b)	124,398	—
出售附屬公司收益	33(b)	(336,866)	—
出售聯營公司虧損	28(b)	5,100	1,014
應佔聯營公司虧損		1,789	477
一筆應收款項減值虧損	4	6,840	—
出售持作銷售之已落成物業時自權益轉撥		(270)	(312)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	5(b)	13,076	29,946
匯兌收益		(1,235)	(107,943)
營運資金變動：			
存貨增加		(2,615,522)	(1,717,813)
持作買賣證券投資減少		1,513	—
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(94,973)	412,880
貿易及其他應付款項增加/(減少)		467,656	(487,908)
自客戶收取之預售款項增加		3,347,814	2,568,600
經營所產生現金		<u>577,184</u>	<u>949,300</u>

21. 貿易及其他應付款項

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
發展中物業之應計開支	1,054,251	1,075,017
應付承建商之保留金	1,712	1,485
就代客戶支付開支自其收取款項	98,168	176,545
收購附屬公司及聯營公司之應付代價	443,592	578,271
應付利息	199,085	285,715
應計支出及其他應付款項	393,225	288,593
應付本公司前附屬公司前股東之款項(附註21(a))	137,039	21,944
應付少數股東款項(附註21(a))	48,055	48,055
應付關連公司款項(附註21(a))	2,466	2,881
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之財務負債	2,377,593	2,478,506
一名少數股東就一項物業發展項目提供之墊款(附註21(b))	—	798,000
其他應付稅項(附註21(c))	35,414	10,430
	<hr/>	<hr/>
	2,413,007	3,286,936

- (a) 應付本公司前附屬公司前股東、少數股東及關連公司之款項為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。該等關連公司由本公司之控股股東鄺松校先生控制。
- (b) 於2009年4月30日，來自本公司於中國成立之附屬公司天津億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)一名少數股東為數人民幣700,000,000元(相當於約798,000,000港元)之墊款款項乃以億嘉合註冊資本中20%股本權益作抵押，為免息及須按要求償還。截至2009年12月31日止八個月，本集團出售億嘉合40%股本權益，有關出售之詳情於附註33(a)(iii)中披露。
- (c) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

22. 自客戶收取之預售款項

自客戶收取之預售款項乃指銷售物業單位所收取，惟並無按照本集團之收益確認政策(見附註1(s)(i))確認為收益之所得款項。自客戶收取之預售款項包括2,754,024,000港元(於2009年4月30日：2,178,414,000港元)預期於一年後確認為收益之款項。

23. 綜合資產負債表所示所得稅

(a) 綜合資產負債表所示所得稅指：

(i) 應付所得稅之變動

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2008年 4月30日 止年度 千港元
中國企業所得稅		
期／年初	376,661	407,436
匯兌調整	—	10,278
期／年內撥備	196,940	135,410
已付稅項	(151,121)	(176,463)
轉撥至分類為出售組別之負債(見附註28)	(550)	—
出售附屬公司(見附註33(b))	2	—
	<u>421,932</u>	<u>376,661</u>
期／年終		
土地增值稅		
期／年初	485,624	436,795
匯兌調整	—	12,455
期／年內撥備	32,129	92,125
已付稅項	(40,431)	(55,751)
	<u>477,322</u>	<u>485,624</u>
期／年終		

(ii) 於綜合資產負債表之對賬

	於2009年12月31日			於2009年4月30日		
	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元	中國企業 所得稅 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於綜合資產 負債表內確認 之預付所得稅	(243,636)	(96,037)	(339,673)	(161,535)	(69,637)	(231,172)
於綜合資產 負債表內確認 之應付所得稅	<u>665,568</u>	<u>573,359</u>	<u>1,238,927</u>	<u>538,196</u>	<u>555,261</u>	<u>1,093,457</u>
	<u>421,932</u>	<u>477,322</u>	<u>899,254</u>	<u>376,661</u>	<u>485,624</u>	<u>862,285</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 以下為於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及於期/年內之變動：

	可換股票據 千港元	重估 投資物業 千港元	發展中 物業/持作 出售物業之 公平值調整 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	物業、 廠房及 設備減值 千港元	總計 千港元
由以下項目產生之 遞延稅項：						
於2008年5月1日	16,311	463,715	643,006	—	(25,186)	1,097,846
匯兌調整	—	13,533	16,470	351	(663)	29,691
重新分類	—	—	(19,808)	19,808	—	—
於損益扣除/ (計入)	(4,146)	55,991	(31,070)	(185)	1,017	21,607
於2009年4月30日	<u>12,165</u>	<u>533,239</u>	<u>608,598</u>	<u>19,974</u>	<u>(24,832)</u>	<u>1,149,144</u>
於2009年5月1日	12,165	533,239	608,598	19,974	(24,832)	1,149,144
出售附屬公司	—	—	(81,267)	—	—	(81,267)
贖回可換股票據	(10,637)	—	—	—	—	(10,637)
於損益扣除/ (計入)	(1,090)	(66,637)	(12,097)	(137)	690	(79,271)
於2009年12月31日	<u>438</u>	<u>466,602</u>	<u>515,234</u>	<u>19,837</u>	<u>(24,142)</u>	<u>977,969</u>

(ii) 於綜合資產負債表之對賬

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	(24,142)	(24,832)
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	<u>1,002,111</u>	<u>1,173,976</u>
	<u>977,969</u>	<u>1,149,144</u>

(c) 未確認之遞延稅項資產

按照附註1(q)載列之會計政策，本集團並無確認於2009年12月31日之累積稅務虧損1,040,541,000港元(於2009年4月30日：526,577,000港元)之遞延稅項資產，原因為未能確定相關稅務司法權區及實體是否具未來應課稅溢利以運用該項稅務虧損。

於2009年12月31日，稅項虧損約801,723,000港元(於2009年4月30日：320,681,000港元)將於2014年前多個日期屆滿，其他稅項虧損根據現時稅務法例不會屆滿。

(d) 未確認遞延稅項負債

根據於2008年1月1日起生效之中國企業所得稅法，並無於中國成立或設有業務之非駐居企業或於中國成立或設有業務但相關收入並非實際與於中國成立或設有業務相關，則將須就各類被動收入(如源自中國之股息)按10%稅率繳納預扣所得稅。根據中國與香港所訂立於2006年12月8日生效之雙重徵稅安排，倘香港投資者於中國投資實體之投資不少於25%股本權益，則預扣所得稅率會減至5%。於2008年2月22日，財政部及國家稅務總局批准財稅(2008)1號，據此，於2007年12月31日前自外資企業保留盈利作出之股息分派將獲豁免繳納預扣所得稅。

於2009年12月31日，有關若干附屬公司之未分配溢利之臨時差額為763,700,000港元(於2009年4月30日：426,420,000港元)。由於本集團能控制撥回臨時差額之時間，且該等臨時差額不大可能於可見將來撥回，故尚未就分派該等保留溢利之應付稅項確認遞延稅項負債38,800,000港元(於2009年4月30日：21,321,000港元)。

24. 銀行借貸

於2009年12月31日，銀行貸款須於以下年期償還：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
一年內或按要求償還	702,240	971,656
一年後但於兩年內	116,850	972,192
兩年後但於五年內	321,754	240,677
五年後	329,460	341,179
	<u>1,470,304</u>	<u>2,525,704</u>
銀行貸款總額	1,470,304	2,525,704
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	(702,240)	(971,656)
	<u>768,064</u>	<u>1,554,048</u>
分類為非流動負債須於一年後償還	<u>768,064</u>	<u>1,554,048</u>

期內，本集團取得新造銀行借貸302,100,000港元(截至2009年4月30日止年度：772,800,000港元)。所得款項已撥作物業發展資金。

所有銀行借貸均以人民幣計值，並為浮動利率借貸，按中國商業利率計息。

於2009年12月31日，本集團之銀行借貸按介乎5.40厘至6.43厘（於2009年4月30日：5.13厘至7.94厘）之實際利率計息。

銀行借貸乃以下列作抵押：

- (i) 於2009年12月31日，本集團賬面總值分別約2,011,311,000港元（於2009年4月30日：3,322,106,000港元）、零港元（於2009年4月30日：11,940,000港元）、309,658,000港元（於2009年4月30日：295,298,000港元）及2,912,586,000港元（於2009年4月30日：2,754,532,000港元）之若干發展中物業、若干持作出售之已落成物業、一個酒店物業及若干位於中國之投資物業。
- (ii) 本集團若干銀行存款約零港元（於2009年4月30日：19,030,000港元），乃就取得短期銀行借貸作出抵押，因此已分類為流動資產。
- (iii) 由本公司控股股東鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司提供之公司擔保約384,032,000港元（2009年4月30日：420,314,000港元）。

25. 應付貸款

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
以人民幣計值之應付貸款（見附註25(a)）	1,368,000	1,710,000
應付貸款乙（見附註25(b)）	34,200	296,400
應付貸款丙（見附註25(c)）	—	730,881
	<u>1,402,200</u>	<u>2,737,281</u>

(a) 以人民幣計值之應付貸款

於2007年11月29日，本集團與一名獨立第三方訂立有期貨款協議，據此，該名獨立第三方授予本集團人民幣1,500,000,000元之有期貨款融資，作為本集團收購中國珠海一個物業發展項目（「淇澳島項目」）之融資。

以人民幣計值之應付貸款按年利率20厘計息，並以下列各項作擔保：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司運德集團有限公司全部已發行股本之股份抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司全部註冊資本之股本抵押；
- (iii) 向該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬抵押；及
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司提供之公司擔保。

於2009年12月2日，本集團已就於2007年時訂立將於2009年12月5日到期之融資安排之修訂達成協議（即雙方同意重訂還款期），有效地就其於廣東省珠海市淇澳東綫道路之發展項目之融資，將人民幣計值之應付貸款再融資。

人民幣計值之應付貸款現將於2011年12月5日前分九期償還。

本集團可選擇於2010年12月5日(「第五次償還日期」)或2011年6月5日(「第七次償還日期」)提前償還全部人民幣計值之應付貸款。於提前還款後，本集團可於若干情況下獲放款人給予提前還款回贈，金額相等於(a)人民幣計值之應付貸款就自2009年12月5日第一次償還日期(包括該日)至提前還款日期(不包括該日)止期間累計及本集團已實際支付之利息減(b)於相同期間應累計之該等利息(倘有該等累計利息，並按有關利率計算)。「有關利率」指(a)如於第五次償還日期提前還款)年利率12.5厘及(b)如於第七次償還日期提前還款)年利率15厘。

於截至2009年12月31日止八個月，本集團未能根據還款時間表償還貸款，故全部貸款金額於2009年12月31日到期。然而，本集團正與貸款人商討重定貸款還款時間表。於此等財務報表刊發日期，本集團取得貸款人同意所有逾期分期連同拖欠利息須於2010年5月14日或之前償還，餘下分期將根據相關還款時間表償還。

(b) 應付貸款乙

應付貸款乙分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
該協議之應付貸款(見附註25(b)(i))	34,200	68,400
根據安排之應付貸款(見附註25(b)(ii))	—	228,000
	<u>34,200</u>	<u>296,400</u>

(i) 該協議之應付貸款

根據於2007年2月訂立之協議(「該協議」)，一名獨立第三方(「貸款人乙」)就一間附屬公司(「項目公司」)之30.0%註冊資本出資人民幣60,000,000元，及向項目公司授出一項貸款融資人民幣240,000,000元(「該協議之應付貸款」)，然而，根據該協議，貸款人乙無權分享項目公司之盈利。本集團有責任以代價人民幣60,000,000元向貸款人乙購買項目公司30.0%註冊資本，並於該協議日期起計24個月內償還已動用之有關貸款人民幣240,000,000元，另加保證額外金額人民幣100,000,000元(確切數額參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及中國成都市物業市值的上升潛力後釐定)。

由於本集團有合約責任根據該協議交付現金，而貸款人乙儘管擁有權益惟並無項目公司之溢利分佔權，故該協議之應付貸款分類為財務負債。該負債根據載於附註1(m)本集團有關計息借貸之政策確認。

於2008年6月1日，本集團與貸款人乙訂立另一份協議，據此，本集團行使其於該協議項下權利，並購入貸款人乙向項目公司作出之總資本出資人民幣60,000,000元(相當於約67,000,000港元)及有關貸款人民幣326,110,000元(相當於約365,000,000港元)，總代價為人民幣486,110,000元(相當於約544,000,000港元)，當中包括支付保證額外金額人民幣100,000,000元(相當於約112,000,000港元)。

截至2009年4月30日止年度，本集團一併結清貸款人民幣326,110,000元（相當於約365,000,000港元）及保證額外款項人民幣100,000,000元（相當於約112,000,000港元）。截至2009年12月31日止八個月，本集團已償付貸款人民幣30,000,000元（約相當於34,200,000港元）。於2009年12月31日，該協議之應付貸款之賬面值為人民幣30,000,000元（相當於約34,200,000港元）（於2009年4月30日：人民幣60,000,000元（約相當於68,400,000港元））。

(ii) 根據安排之應付貸款

於2009年4月30日，根據安排之應付貸款之賬面值為人民幣200,000,000元（相當於約228,000,000港元），乃由本集團以位於中國若干發展中物業賬面值合共約624,722,000港元作抵押，並按年利率7.02厘計息及須於2009年8月1日或之前償還。

於截至2009年12月31日止八個月，根據安排之應付貸款已悉數清償。

(c) 應付貸款丙

貸款來自一間附屬公司之少數股東，按年利率12.5厘計息，乃無抵押及須按要求償還。於截至2009年12月31日止八個月，應付貸款而已透過出售附屬公司終止確認。

26. 可換股票據

於2006年6月12日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據（「2011年可換股票據」）。

2011年可換股票據將於2011年5月11日（「到期日」）以本金額之135.7%贖回。2011年可換股票據在聯交所上市。2011年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元（可作反攤薄調整）轉換全部或部分2011年可換股票據為本公司股份。換股權可於2011年可換股票據發行日期後60日或之後，直至（包括）到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於2009年6月12日，2011年可換股票據持有人可將2011年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%（「持有人贖回權」）。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於2009年12月31日之公平值為零港元（於2009年4月30日：零港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約零港元（截至2009年4月30日止年度：34,000,000港元）已計入本期間綜合收入報表。

於2009年6月12日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在收到贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%，本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部（但非一部分）2011年可換股票據（「發行人贖回權」）。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於2009年12月31日之公平值為600,000港元（於2009年4月30日：零港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動進賬600,000港元（截至2009年4月30日止年度：虧蝕46,000,000港元）至本期間綜合收入報表。

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所買賣，每位2011年可換股票據持有人將有權按其選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回2011年可換股票據（「除牌認沽權」）。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於2009年12月31日及2009年4月30日之公平值並不重大。

2011年可換股票據含負債部分、持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

根據2011年可換股票據之條款及條件，持有人兌換權之兌換價已就於2007年10月29日之股份合併調整，持有人可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換2011年可換股票據為繳足股份。行使兌換權時可發行股份數目已減至2011年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一，於2007年10月29日起生效。

截至2009年12月31日止八個月及截至2009年4月30日止年度，概無2011年可換股票據獲兌換為本公司新普通股。

於2009年5月11日，本公司宣佈，（其中包括）本公司建議按2011年可換股票據持有人之選擇修訂持有人贖回權之條款，令2011年可換股票據持有人可行使持有人贖回權（「修訂持有人贖回權條款」），要求本公司於2009年6月12日按2011年可換股票據每10,000港元本金額支付6,300港元之價格，贖回全部2011年可換股票據。

2011年可換股票據持有人會議於2009年5月13日舉行，2011年可換股票據持有人通過特別決議案批准修訂持有人贖回權條款。

於2009年6月12日，根據2011年可換股票據之條款及條件，本公司贖回本金總額為864,850,000港元之2011年可換股票據，總代價為544,855,500港元（「贖回」）。緊隨贖回後，本金額52,160,000港元仍然尚未贖回，及已於損益中確認贖回帶來之收益約426,074,000港元。

27. 高級票據／認股權證

於2007年7月23日，本公司發行4,000單位面值400,000,000美元（相等於約3,120,000,000港元）的高級票據（「2014年高級票據」）及264,000,000份認股權證（「2012年認股權證」）2014年高級票據按9.75厘計息，並將於2014年7月23日到期（「票據到期日」）。2014年高級票據以本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

2014年高級票據及2012年認股權證於發行後立即分開，而2012年認股權證可與2014年高級票據分開。

2012年認股權證由發行日起至2012年7月23日止任何時間均可以行使價每股1.68港元（可作反攤薄調整）行使，以認購本公司股份。2012年認股權證以港元計值，並於行使時僅會以股份結算。由於2012年認股權證可以交換固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，故2012年認股權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動於綜合收入報表中確認。

於2009年12月31日，2012年認股權證之公平值為29,600,000港元（於2009年4月30日：32,100,000港元）。因此，認股權證公平值變動2,500,000港元（截至2009年4月30日止年度：125,900,000港元）已計入本期間綜合收入報表。

根據2012年認股權證之條款及條件，於2007年10月29日，2012年認股權證認購價已於本公司股份合併後調整。2012年認股權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使2012年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於2007年10月29日之2012年認股權證下尚餘可發行股份數目之四分之一。

於2009年12月31日，共有66,000,000份（於2009年4月30日：66,000,000份）尚未行使之2012年認股權證。倘全面行使尚未行使之2012年認股權證，則會導致發行總認購價值為443,520,000港元（於2009年4月30日：443,520,000港元）之66,000,000股（於2009年4月30日：66,000,000股）額外股份。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者的贖回價贖回全部或部分2014年高級票據：(1)已贖回之2014年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i) 2014年高級票據之本金金額100%加上(ii) 2014年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息（採用相等於可資比較國庫券發行之貼現率另加100個基點計算），超過(B)2014年高級票據於該贖回日期之本金額（「2014年高級票據－100%發行人贖回權」）。由於2014年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據－100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據－100%發行人贖回權於2009年12月31日及2009年4月30日均並不重大。

於2011年7月23日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司普通股之所得收益淨額，以2014年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回2014年高級票據本金金額最多35%（「2014年高級票據－35%發行人贖回權」）。由於2014年高級票據－35%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，2014年高級票據－35%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。2014年高級票據－35%發行人贖回權於2009年12月31日及2009年4月30日均並不重大。

2014年高級票據包含負債部分、2012年認股權證、2014年高級票據－100%發行人贖回權及2014年高級票據－35%發行人贖回權。於2009年12月31日，負債部分之實際利率為11.35厘（於2009年4月30日：11.35厘）。

28. 分類為持作出售之出售組別／非流動資產

分類為持作出售之出售組別及非流動資產列示如下：

	附註	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
出售組別之資產（扣除減值虧損）	(a)(i)	2,732,943	—
出售組別之負債	(a)(ii)	(835)	—
於聯營公司之權益	(b)	—	857,578
減：減值虧損		—	(201,000)
		<u>2,732,108</u>	<u>656,578</u>

- (a) 於2009年12月底，本集團擬透過出售本公司附屬公司珠海市淇洲島影視城有限公司，出售一幅位於中國珠海市淇澳島之土地。有關珠海市淇洲島影視城有限公司（「珠海項目公司」）之資產及負債（物業發展部分）已呈列為持作出售。於2010年1月19日，本集團與本公司控股股東鄺松校先生全資擁有之公司TurboWise Limited訂立協議將珠海項

目公司出售，代價為2,500,000,000港元，惟須受限於若干條件。該項出售之進一步詳情於附註37披露。

預期出售所得款項會少於在珠海項目公司權益之賬面淨值，因此，已就將珠海項目公司權益撇減至公平值減出售費用於截至2009年12月31日止八個月之綜合收入報表確認減值虧損人民幣1,790,000,000元。

(i) 分類為持作出售之出售組別資產(扣除減值虧損)

	於2009年 12月31日 千港元
發展中物業，按成本	4,486,145
減：減值虧損	<u>(1,790,000)</u>
發展中物業，按公平值減出售成本	2,696,145
物業、廠房及設備	921
貿易及其他應收款項	381
現金及現金等值	<u>35,496</u>
總計	<u><u>2,732,943</u></u>

(ii) 分類為持作出售之出售組別負債

	於2009年 12月31日 千港元
貿易及其他應付款項	285
應付所得稅	<u>550</u>
總計	<u><u>835</u></u>

(iii) 直接於有關分類為持作出售之出售組別之權益內所確認應計收入或開支

	於2009年 12月31日 千港元
匯兌調整	<u>232,008</u>
總計	<u><u>232,008</u></u>

- (b) 截至2009年4月30日止年度，本公司董事計劃出售於Invest Online之40%股本權益(Invest Online於中國哈爾濱擁有物業開發項目)，並已展開積極措施，物色買家及完成計劃，以增加本集團營運資金。因此，於該聯營公司之權益於2009年4月30日乃以持作出售非流動資產呈列。於2009年4月30日後，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣

協議，據此協定本集團出售及買方購買Invest Online之40%股本權益，總代價為人民幣556,000,000元(相當於約633,000,000港元)。

由於出售之所得款項低於在該聯營公司權益之賬面淨值，故就撇減於聯營公司之權益至公平值減銷售成本於截至2009年4月30日止年度之綜合收入報表中確認201,000,000港元之減值虧損。於截至2009年12月31日止八個月內，已完成該項出售交易，並於綜合收入報表就出售該聯營公司確認虧損約5,100,000港元。

29. 股本及儲備

(a) 綜合權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之年初及年終結餘之對賬載於綜合股本權益變動表。

(b) 股本

法定及已發行股本

	於2009年 12月31日		於2009年 4月30日	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
每股面值0.04港元 之普通股	<u>10,000,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.04港元 之普通股	<u>1,945,640,189</u>	<u>77,826</u>	<u>1,945,640,189</u>	<u>77,826</u>

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，及有權於本公司大會上按一股一票之方式投票。所有普通股就本公司餘下資產而言於所有方面具有同等地位。

(i) 於結算日未屆滿及未行使之購股權之條款

行使期	行使價	於2009年 12月31日 數目	於2009年 4月30日 數目
2006年4月4日至2016年4月3日	3.60港元	13,125,000	13,125,000
2006年11月17日至2006年10月22日	3.72港元	65,000,000	65,000,000
2007年3月14日至2017年3月6日	3.92港元	47,500,000	47,500,000
		<u>125,625,000</u>	<u>125,625,000</u>

各購股權賦予持有人權利可認購本公司一股普通股。該等購股權之進一步詳情載於綜合財務報表附註30內。

(c) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬之應用受百慕達1981年公司法第90條規管。

(ii) 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備包括本集團已發行但尚未行使之可換股票據權益部分，按附註1(l)所載有可換股票據之會計政策確認。

(iii) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員而尚未行使購股權之授出日期公平值部分，按附註1(p)(ii)所載有關以股份為基礎之付款之會計政策確認。

(iv) 其他重估儲備

其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值差額。此其他重估儲備於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於綜合收入報表確認。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算本集團非港元計值業務之財務報表時所產生所有匯兌差異。該儲備根據附註1(u)載會計政策處理。

(d) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，從而為其發展及地產項目之興建撥資，並透過與風險水平相對應之物業定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東帶來回報。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以嚴格控制債務水平。本集團的策略為只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮短購入與開發所購入土地之間的時間，從而有效運用本集團資本。

與業內慣例一致，本集團以負債對資本比率作為監控其資本架構之基準，此比率以本公司股本持有人應佔權益總額除以負債淨額計算。就此，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括貸款及借貸、可換股票據及高級票據)，減現金及現金等值及已就銀行貸款作出抵押之受限制銀行存款。

於本期間，本集團秉承去年策略，將負債對資本比率維持不高於100%水平內。為維持或調整比率，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行新股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

於2009年12月31日及2009年4月30日之資本負債比率如下：

	附註	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
流動負債：			
－銀行貸款	24	702,240	971,656
－應付貸款	25	1,402,200	2,737,281
		<u>2,104,440</u>	<u>3,708,937</u>
非流動負債：			
－銀行貸款	24	768,064	1,554,048
－可換股票據	26	62,136	1,028,195
－高級票據	27	2,942,803	2,923,895
		<u>5,877,443</u>	<u>9,215,075</u>
負債總額			
減：現金及現金等值	20	(1,627,196)	(2,618,105)
就銀行借貸作出抵押之受限制銀行存款	15(b)	—	(19,030)
分類為持作出售之			
出售集團現金及現金等值	28(a)(i)	(35,498)	—
		<u>4,214,749</u>	<u>6,577,940</u>
負債淨額			
		<u>4,214,749</u>	<u>6,577,940</u>
本公司股本持有人應佔權益總額		<u>6,073,429</u>	<u>8,316,384</u>
資本負債比率		<u>69.4%</u>	<u>79.1%</u>

本公司或其任何附屬公司均無受外間資本規定限制。

30. 以權益結算之股份交易

本公司有一項於2002年12月12日採納之購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員（包括集團旗下任何公司之董事）以1港元之代價接納購股權，以認購本公司股份。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟不可超過要約當日起計10年。各份購股權賦予持有人權利認購一股本公司普通股。

(a) 授出之條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
授予董事之購股權：			
－於2006年4月4日	18,750,000	－緊接授出日期起計最多20% －緊接授出日期起計1年後最多40%	10年

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
		<ul style="list-style-type: none"> — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100% 	
— 於2006年11月17日	20,000,000	<ul style="list-style-type: none"> — 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100% 	10年
— 於2007年3月14日	7,500,000	<ul style="list-style-type: none"> — 緊接授出日期起計最多50% — 緊接授出日期起計1年後最多100% 	10年
授予僱員之購股權：			
— 於2006年4月4日	2,750,000	<ul style="list-style-type: none"> — 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% — 緊接授出日期起計3年後最多80% — 緊接授出日期起計4年後最多100% 	10年
— 於2006年11月17日	2,250,000	<ul style="list-style-type: none"> — 緊接授出日期起計最多20% — 緊接授出日期起計1年後最多40% — 緊接授出日期起計2年後最多60% 	10年

	工具數目	歸屬條件	購股權 之合約年期
		— 緊接授出日期起計3年後最多80%	
		— 緊接授出日期起計4年後最多100%	
— 於2006年11月17日	55,250,000	— 緊接授出日期起計1年後最多20%	10年
		— 緊接授出日期起計2年後最多40%	
		— 緊接授出日期起計3年後最多60%	
		— 緊接授出日期起計4年後最多80%	
		— 緊接授出日期起計5年後最多100%	
— 於2007年3月14日	40,000,000	— 緊接授出日期起計最多50%	10年
		— 緊接授出日期起計1年後最多100%	
授出購股權總數	<u>146,500,000</u>		

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	截至2009年 12月31日止八個月		截至2009年 4月30日止年度	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
期／年初尚未行使	3.783 港元	125,625,000	3.780 港元	132,875,000
期／年內沒收	—	—	3.720 港元	(7,250,000)
期／年終尚未行使	<u>3.783 港元</u>	<u>125,625,000</u>	<u>3.783 港元</u>	<u>125,625,000</u>
期／年終可行使	<u>3.803 港元</u>	<u>101,525,000</u>	<u>3.816 港元</u>	<u>87,025,000</u>

於2009年12月31日尚未行使購股權之行使價為3.60港元、3.72港元或3.92港元（於2009年4月30日：3.60港元、3.72港元或3.92港元），而加權平均剩餘合約年期分別為6.33年、6.83年及7.33年（於2009年4月30日：7年、7.5年及8年）。

31. 財務風險管理及公平值

本集團於日常業務中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率風險、貨幣風險及股本價格風險)。本集團亦因其本身之股本價格變動面對股本價格風險。

本集團就面對該等風險及財務風險管理所應用政策及慣例載列如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指客戶或財務工具交易方不能履行合約責任而導致本集團承受財務損失之風險，有關風險主要來自：

- 綜合資產負債表所列各財務資產之賬面值；及
- 附註35披露之或然負債金額。

為盡可能減低綜合財務報表所列各類別已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立小組，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個別貿易債項及非貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

現金及現金等值以及受限制銀行存款均存放於信用評級良好之銀行及財務機構。本公司董事認為，本集團之現金及現金等值以及受限制銀行存款之信貸風險甚低。

就本集團提供擔保作為物業單位買方償還按揭貸款責任之抵押而言，倘買家拖欠還款，本集團須向銀行償還有關買家未付之按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行之任何罰金。在此情況下，由於本集團可保留買家之訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保詳情於附註35披露。

本集團承受之信貸風險主要受各客戶個別特性所影響，而並非客戶業務所在之行業或國家，故本集團主要於對個別客戶承擔重大風險時出現信貸風險重大集中之情況。於結算日，本集團物業發展業務分部之信貸風險並無重大集中。

不計及任何持有之抵押品，最高信貸風險為綜合資產負債表內各財務資產之賬面值(包括衍生財務工具)並扣除任何減值撥備。除附註35所載本集團作出之財務擔保外，本集團並無提供任何可令本集團承擔信貸風險之其他擔保。於結算日，有關該等財務擔保之最高信貸風險於附註35披露。

有關本集團就來自貿易及其他應收款項所承受信貸風險之進一步量化披露資料載於附註19。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能於財務責任到期時履行有關責任之風險。本集團之政策為定期監察其流動資金需要，以及是否符合借款契諾，確保其維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供充足資金額度，以應付短期及較長期之流動資金需要。

下表列示本集團非衍生財務負債於結算日之餘下合約到期情況，乃根據合約非貼現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)於結算日之利率計算之利息付款)及本集團可能被要求還款之最早日期作出：

	資產負債表		於2009年12月31日 合約非貼現現金流出			
	賬面值 千港元	總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元
貿易及其他應付款項	2,377,593	2,377,593	2,377,593	—	—	—
銀行貸款	1,470,304	1,700,348	773,508	160,392	387,108	379,340
應付貸款	1,402,200	1,675,800	1,675,800	—	—	—
可換股票據	62,136	70,782	—	70,782	—	—
高級票據	2,942,803	4,641,833	304,200	304,200	4,033,433	—
	<u>8,255,036</u>	<u>10,466,356</u>	<u>5,131,101</u>	<u>535,374</u>	<u>4,420,541</u>	<u>379,340</u>
已發出之財務擔保：						
最高擔保金額 (附註35(a))	—	2,592,713	2,592,713	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,592,713</u>	<u>2,592,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	資產負債表		於2009年4月30日 合約非貼現現金流出			
	賬面值 千港元	總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元
貿易及其他應付款項	2,478,506	2,478,506	2,478,506	—	—	—
銀行貸款	2,525,704	2,851,170	1,083,149	1,143,165	258,227	366,629
應付貸款	2,737,281	3,172,155	3,172,155	—	—	—
可換股票據	1,028,195	1,244,401	—	—	1,244,401	—
高級票據	2,923,895	4,792,683	304,200	304,200	913,433	3,270,850
	<u>11,693,581</u>	<u>14,538,915</u>	<u>7,038,010</u>	<u>1,447,365</u>	<u>2,416,061</u>	<u>3,637,479</u>
已發出之財務擔保：						
最高擔保金額 (附註35(a))	—	1,839,871	1,839,871	—	—	—

(c) 利率風險

(i) 所面對利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行借貸、應付貸款、可換股票據、高級票據、現金及現金等值以及受限制銀行存款。現金及現金等值以及受限制銀行存款主要包括銀行現金，於2009年12月31日，年利率介乎0.001厘至0.360厘（於2009年4月30日：0.001厘至0.360厘）。本集團銀行貸款、應付貸款、可換股票據及高級票據之利率已分別於附註24、25、26及27披露。

銀行存款及以浮動利率作出之貸款令本集團承受現金流利率風險。以固定利率作出之貸款則令本集團承受公平值利率風險。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

(ii) 敏感度分析

由於預期銀行存款利率不會出現重大變動，故本集團並無預計利率變動會對計息資產造成重任何大影響。

於2009年12月31日，倘本集團借貸之適用利率普遍上升／下降100點子，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後溢利及保留溢利則減少／增加約42,318,000港元（2009年4月30日：24,838,000港元）。綜合權益之其他部分將不會因利率變動而受到影響（2009年4月30日：零）。

上述敏感度分析顯示，假設利率已於結算日變動，並已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受公平值之利率風險，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響。就本集團所持浮息非衍生工具於結算日所承受現金

流利率風險而言，本集團除稅後溢利及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息支出之影響估計。截至2009年4月30日止年度之分析以相同基準進行。

(d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣之外匯交易必須透過中國人民銀行（「人民銀行」）或其他獲授權買賣外匯之財務機構進行。外匯交易採納之匯率為人民銀行所報匯率，該匯率將根據一籃子無指定貨幣監管之匯率浮動。

外幣付款（包括將盈利匯出中國）須視乎是否有外匯（其取決於本集團以外幣結算之盈利）或必須在政府批准下透過人民銀行安排進行。

本集團所有產生收益之業務均以人民幣進行。本集團就以人民幣以外貨幣計值之財務交易而承受外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均可對本集團之業績構成影響。本集團並無對沖外幣風險。

(i) 貨幣風險

下表詳列本集團於結算日就來自以與實體有關之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所承受貨幣風險（不包括將本集團內實體之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生差異）。

	於2009年12月31日		於2009年4月30日	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
貿易及其他應收款項	—	854,809	194	52,016
現金及現金等值	249	79,737	31,680	417,641
貿易及其他應付款項	(17,149)	(11,967)	(10,471)	(12,272)
可換股票據	—	(62,136)	—	(1,028,195)
高級票據	(377,282)	—	(374,858)	—
所承受整體貨幣風險	<u>(394,182)</u>	<u>860,443</u>	<u>(353,455)</u>	<u>(570,810)</u>

(ii) 敏感度分析

下表列出在結算日對本集團有重大影響之外幣匯率出現變化時，假設其他風險變數維持不變情況下，本集團之除稅後溢利及保留溢利將會產生之即時變動。

	於2009年12月31日		於2009年4月30日	
	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升/ (下降)	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
美元	2%	(61,492)	2%	(55,139)
	(2)%	61,492	(2)%	55,139
港元	5%	43,022	5%	(28,541)
	(5)%	(43,022)	(5)%	28,541

上表所列示分析結果代表對本集團旗下各實體按各自之功能貨幣計算並按結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅後溢利及權益之即時影響總額。

上述敏感度分析乃假設外幣匯率已應用重新計量於結算日本集團所持該等財務工具而令本集團所承受外匯風險。有關分析不包括將本集團內實體之財務報表換算為本集團呈列貨幣所產生差異。截至2009年4月30日止年度之分析乃以相同基準進行。

(e) 股本價格風險

本集團承受來自本公司本身股價變動而產生之股本價格風險，原因為本公司本身股本工具構成本集團衍生財務工具之公平值。誠如附註27及26分別所披露，於結算日，本集團因本公司發行之認股權證及可換股票據附帶之贖回權面對有關風險。

(f) 公平值

(i) 按公平值列賬之財務工具

下表呈列在香港財務報告準則第7號「財務工具」：披露所界定之公平值三個層次中，於結算日以公平值計量之財務工具賬面值，而各財務工具之公平值按對該公平值計算屬重大之最低層次輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次： (最高層次)：以就可識別財務工具在活躍市場之報價(未經調整)計量公平值
- 第二層次： 以類似財務工具活躍市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計量公平值
- 第三層次： (最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據並非以可觀察市場數據為基準)計量公平值

資產

	於2009年12月31日			總計 千港元
	第一層次 千港元	第二層次 千港元	第三層次 千港元	
衍生財務工具				
— 發行人之贖回權	—	600	—	600
	<u>—</u>	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
	<u>—</u>	<u>600</u>	<u>—</u>	<u>600</u>
負債				
衍生財務工具				
— 認股權證	—	29,600	—	29,600
	<u>—</u>	<u>29,600</u>	<u>—</u>	<u>29,600</u>
	<u>—</u>	<u>29,600</u>	<u>—</u>	<u>29,600</u>

期內，第一層次與第二層次的工具之間並無重大轉移。

(ii) 非按公平值列賬之財務工具的公平值

於2009年12月31日及2009年4月30日，本集團按成本或攤銷成本列賬之財務工具賬面值與其公平值並無重大差異。

(g) 公平值估計

公平值估計於特定時間按相關市場訊息及有關該財務工具之資料而作出。由於該等估計屬主觀性質，且涉及不確定因素及相當大程度之判斷，故不一定能得出準確結果。任何假設之變動均可能對估計結果產生重大影響。

下文概列估計財務工具公平值時所使用主要方法及假設。

(i) 現金及現金等值、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項

由於此等工具屬短期性質，故其賬面值與公平值相若。

(ii) 計息貸款及借貸

公平值乃估計為按類似財務工具當時之市場利率貼現之未來現金流量現值。

(iii) 衍生工具

本集團選定適當之估值方法，並參考於各結算日之市場狀況作出假設，以釐定衍生工具之公平值。該等衍生工具詳情載於附註26及27。

(iv) 所發出財務擔保

所發出財務擔保之公平值乃參考類似服務按公平原則進行之交易所收取費用釐定（倘可取得有關資料），或參考於提供擔保當日放款人所收取實際利率與倘並無提出擔保情況下放款人可能收取之估計利率比較得出之利率差額估算（倘可就有關資料作出可靠估計）。

32. 收購附屬公司**(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債**

截至2009年4月30日止年度，本集團透過收購一間附屬公司收購資產及負債，詳情如下：

於2008年6月30日，本集團以總代價人民幣82,090,000元（相當於約93,369,000港元）收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」，一間於中國成立並在中國北京從事物業發展之公司）12%股本權益。收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。君合百年於該次收購後成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。

有關收購君合百年而購入的資產淨值詳情概列如下：

	收購時之 公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	901
發展中物業	1,558,140
貿易及其他應收款及預付款項	2,456
銀行結餘及現金	1,280
應計款項及其他應付款項	(63,478)
應付一名股東款項	(710,786)
應付集團公司款項	(1,912)
	<u>786,601</u>
少數股東權益	(68,910)
	<u>717,691</u>
減：收購前持有一間聯營公司之權益	(624,322)
	<u>93,369</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	<u>(93,369)</u>
收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(93,369)
已收購之銀行結餘及現金	1,280
	<u>92,089</u>
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u>92,089</u>

已收購之附屬公司年內對本集團之收益及業績並無重大貢獻。

(b) 透過收購一間附屬公司額外權益收購之資產及負債

於2009年12月31日，本集團完成按代價人民幣25,000,000元(約相當於28,500,000港元)向中歐城開有限公司(「中歐城開」)之少數股東收購中歐城開之額外10%股本權益，該公司為於中國成立並於中國河北省從事物業開發之公司。於收購前，本集團擁有中歐城開之90%股本權益，中歐城開於其後成為本公司之全資附屬公司。由於收購中歐城開之額外權益，少數股東權益減少11,385,000港元。

33. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2009年12月31日止期間

(i) 北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

於2009年7月，本集團完成出售北京國銳民合投資有限公司(「北京國銳」)全部股本權益，總現金代價約為1,175,397,000港元。北京國銳擁有於中國成立並於中國北京從事物業開發之君合百年55.95%股本權益。此項出售帶來出售收益約105,526,000港元。

就北京國銳及君合百年所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	515
發展中物業	1,837,607
貿易及其他應收款項	2,290
銀行結餘及現金	4,790
應計費用及其他應付款項	(83,457)
應付貸款	(615,719)
應付集團成員公司款項	(8,819)
	<u>1,137,207</u>
少數股東權益	(67,202)
	<u>1,070,005</u>
出售時撥回匯兌儲備	(134)
	<u>1,069,871</u>
出售附屬公司之收益	105,526
	<u>1,175,397</u>
支付總代價方式：	
已收現金	<u><u>1,175,397</u></u>
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	1,175,397
所出售銀行結餘及現金	(4,790)
	<u>1,170,607</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u><u>1,170,607</u></u>

(ii) 北京新松建築研究發展有限公司

於2009年8月，本集團完成出售於中國成立並從事設計及建築業務之北京新松建築研究發展有限公司（「北京新松建築」）全部股本權益，現金代價約為1,129,000港元。此項出售帶來出售收益約1,815,000港元。

就北京新松建築所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	1,358
貿易及其他應收款項	252
銀行結餘及現金	4,139
應收集團成員公司款項	2,504
應計費用及其他應付款項	(8,679)
應付所得稅	(112)
	<u>(538)</u>
出售時撥回匯兌儲備	(148)
	<u>(686)</u>
出售一間附屬公司之收益	1,815
	<u><u>1,129</u></u>
支付總代價方式：	
出售一間附屬公司之應收代價	<u><u>1,129</u></u>
出售時產生現金流出淨額：	
已收現金代價	—
所出售銀行結餘及現金	(4,139)
	<u>(4,139)</u>
就出售一間附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u><u>(4,139)</u></u>

(iii) 天津市億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)

於2009年6月，本集團完成出售於中國成立並於天津從事物業開發業務之億嘉合40%股本權益，現金代價約為410,400,000港元。出售後，本集團保留億嘉合40%權益，億嘉合因而成為本集團聯營公司。此項出售帶來出售收益約115,485,000港元。

就億嘉合所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	1,713
發展中物業	1,849,771
貿易及其他應收款項	1,275
銀行結餘及現金	79,645
應計費用及其他應付款項	(1,450)
應付所得稅	(210)
就物業開發項目獲一名少數股東作出之墊款	(798,000)
應付集團成員公司款項	(466,109)
	<u>666,635</u>
少數股東權益	(12,712)
	<u>653,923</u>
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	<u>323,754</u>
出售時撥回匯兌儲備	(28,839)
	<u>294,915</u>
出售附屬公司之收益	115,485
	<u>410,400</u>
支付總代價方式：	
已收現金	<u>410,400</u>
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	410,400
所出售銀行結餘及現金	(79,645)
	<u>330,755</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>330,755</u>

(iv) 天津新潤房地產開發有限公司(「天津新潤」)

於2009年12月，本集團完成出售Star Profit Group Limited(「Star Profit」)及其附屬公司之全部股本權益，總代價約為1,120,000,000港元。Star Profit之全資附屬公司Profit Kingsway Limited擁有於中國成立並於中國天津從事物業開發之天津新潤之全部股本權益。出售產生出售收益約69,523,000港元。

就Star Profit及其附屬公司所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	273
發展中物業	1,199,290
貿易及其他應收款項	144
預付所得稅	324
銀行結餘及現金	14,441
應計費用及其他應付款項	(11,100)
遞延稅項負債	(81,267)
	<u>1,122,105</u>
出售時撥回匯兌儲備	(71,628)
	<u>1,050,477</u>
出售附屬公司之收益	69,523
	<u><u>1,120,000</u></u>
支付總代價方式：	
已收現金	285,000
就出售附屬公司之應收代價	835,000
	<u><u>1,120,000</u></u>
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	285,000
所出售銀行結餘及現金	(14,441)
	<u><u>270,559</u></u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u><u>270,559</u></u>

(v) 北京世銘企業管理有限公司(「北京世銘」)

於2009年12月，本集團完成出售於北京從事企業管理之北京世銘之全部股本權益，現金代價約為25,000港元。出售產生出售收益約28,000港元。

就北京世銘所出售資產淨值之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值	
應計費用及其他應付款項	(7)
出售時撥回匯兌儲備	4
	<u>4</u>
	(3)
出售附屬公司之收益	28
	<u>28</u>
	<u>25</u>
支付總代價方式：	
就出售附屬公司之應收代價	25
	<u>25</u>
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	—
所出售銀行結餘及現金	—
	<u>—</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>—</u>

(vi) 榮鑫(北京)企業管理有限公司、中新方圓科技(深圳)有限公司、天津中新同城房地產開發有限公司、天津中新泰華房地產開發有限公司及天津中新宜城房地產開發有限公司(「已取消註冊附屬公司」)。

截至2009年12月31日止八個月，本集團就於中國成立惟尚未展開任何業務之已取消註冊附屬公司申請並完成取消註冊程序。由於撥回匯兌儲備，此項出售帶來出售收益約44,489,000港元。

(b) 出售附屬公司概要

截至2009年12月31日止期間

就附屬公司所出售資產淨值之詳情概述如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元
所出售資產淨值	
廠房及設備	3,859
發展中物業	4,886,668
貿易及其他應收款項	3,961
預付所得稅	324
銀行結餘及現金	103,015
應計費用及其他應付款項	(104,693)
應付所得稅	(322)
遞延稅項負債	(81,267)
應付貸款	(615,719)
就物業開發項目獲一名少數股東作出之墊款	(798,000)
應付集團成員公司款項	(472,424)
	<u>2,925,402</u>
少數股東權益	(79,914)
	<u>2,845,488</u>
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	<u>2,515,319</u>
出售時撥回匯兌儲備	(145,234)
	<u>2,370,085</u>
出售附屬公司之收益	336,866
	<u>2,706,951</u>
支付總代價方式：	
已收現金	1,870,797
就出售附屬公司之應收代價	836,154
	<u>2,706,951</u>
出售時產生現金流入淨額：	
已收現金代價	1,870,797
所出售銀行結餘及現金	(103,015)
	<u>1,767,782</u>

於本期間出售附屬公司並無對本集團之業績及現金流量作出重大貢獻。

34. 承擔

- (a) 於2009年12月31日及2009年4月30日未履行及並無於綜合財務報表撥備之發展中物業承擔如下：

	本集團	
	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
已授權及訂約但未撥備	3,210,742	6,064,142

- (b) 於結算日，根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租約付款總額如下：

	於2009年	於2009年
	12月31日	4月30日
	千港元	千港元
須於一年內支付	5,684	3,785
一年後但五年內	2,285	1,611
	<u>7,969</u>	<u>5,396</u>

經營租賃付款指本集團就辦公室物業支付的租金。租約一般初步為期三個月至三年，並可選擇再次磋商所有條款重續租約。

35. 或然資產及負債

- (a) 公司擔保

(i) 就若干買家提供按揭貸款之擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還分期按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款買家結欠之未償還按揭本金以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權及管有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於2009年12月31日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額約為2,377,313,000港元（於2009年4月30日：1,617,631,000港元）。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

(ii) 就授予一間前附屬公司之銀行貸款提供之擔保

本公司已就授予一間前附屬公司之銀行貸款與兩家銀行訂立協議提供公司擔保。根據擔保之條款，倘前附屬公司未能償還銀行貸款，本公司須向銀行償還未能還款之前附屬公司所結欠之未償還貸款本金，以及應計利息及罰款。擔保將於悉數償還前附屬公司之銀行貸款時解除。本公司於結算日於該等擔保項下之最高責任為前附屬公司之銀行貸款結餘約人民幣224,000,000元(相等於約255,360,000港元)(於2009年4月30日：人民幣230,000,000元(相等於約262,200,000港元))。

於2009年12月31日，本公司持有自前附屬公司之控股公司提供之按金人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元)(於2009年4月30日：人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元))作該等擔保之抵押品，該按金已計入「貿易及其他應付款項」內。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時屬微不足道，且本公司董事認為，前附屬公司拖欠還款之機會極微，而倘有拖欠還款的情況，前附屬公司資產淨值之可變現淨值足夠償還銀行貸款之結欠本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保作出撥備。

(b) 物業損毀保證

根據中國法律及法規，買方購入的物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年的維修保證。這類保證由項目有關承建商作出的背對背保證保障。

(c) 第三方對本公司提出之法律訴訟

根據一名第三方(「原告」)於2009年11月25日向香港特別行政區高等法院提呈申訴陳述書，原告指稱本公司之全資附屬公司中置(北京)企業管理有限公司(「中置(北京)」)違反股份轉讓協議。根據此協議，原告同意向中置(北京)轉讓本公司附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都錦泰」)之30%股本權益，代價為人民幣160,000,000元，而本公司則作為擔保人，保證中置(北京)履行其於股份轉讓協議項下之責任。倘本公司被判須負上法律責任，預期合共金額可達約人民幣102,000,000元(相等於約116,280,000港元)，當中包括未付代價人民幣70,000,000元(相等於約79,800,000港元)(當中包括人民幣30,000,000元(相等於約34,200,000港元)已計入「應付貸款」，見附註25(b)(i)及賠償人民幣32,000,000元(相等於約36,480,000港元)，另加利息及訟費。

本公司取得法律顧問同意見後認為，由於原告、中置(北京)及成都錦泰已約於2009年4月24日透過成都市中級人民法院就有關事項達成和解協議，故上述申索之理據屬不合理及無效。因此，概無就此申索作出撥備。

36. 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

(i) 本集團主要管理人員之薪酬(包括附註7所披露向本公司董事支付之款項)如下:

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
短期僱員福利	10,830	12,812
離職後福利	8	11
股權報酬福利	3,857	9,558
	<u>14,695</u>	<u>22,381</u>

總薪酬已計入「職工成本」一項(見附註5(b))。

(ii) 於截至2009年12月31日止八個月,本公司董事劉義先生及劉岩女士分別就以總代價約1,335,000港元及1,265,000港元購入本集團物業,與本公司附屬公司訂立買賣協議。於2009年12月31日,本集團收到劉岩女士根據該等協議作出之訂金約6,000港元。截至財務報表刊發日期,總代價餘款已清償,惟該等交易尚未完成。

於截至2009年4月30日止年度,劉岩女士就以總代價約6,517,000港元購入本集團若干物業,與本公司附屬公司訂立買賣協議,並已於年內完成該等交易。

(b) 與關連人士之結餘

於2009年12月31日及2009年4月30日,與關連人士之結餘詳情載於附註19、21及25。

(c) 與關連人士之交易

期內,本集團與關連公司訂立以下交易:

(i) 於截至2009年12月31日止八個月內,本集團就本集團辦公室向本公司控股股東鄺松校先生擁有控股權益之北京欣錦佳資產管理有限公司支付樓宇管理費。樓宇管理費及租金乃經雙方互相協定。期內產生之樓宇管理費金額為4,817,000港元(截至2009年4月30日止年度:5,611,000港元)。於2009年12月31日,4,883,000港元尚未支付(於2009年4月30日:2,977,000港元),有關金額已計入「貿易及其他應付款項」項下「應計支出及其他應付款項」(附註21)。

(ii) 於截至2009年12月31日止八個月內,代理費乃支付予鄺松校先生擁有控股權益之天津博華物業管理有限公司(「博華物管」)及重慶中新嘉業物業服務有限公司(「中新嘉業」)以及本公司董事劉岩女士擁有控股權益之北京西宇嘉業物業管理有限公司深圳分公司(「西宇嘉業」),作為向本公司附屬公司提供物業管理服務之代價。所收取代理費乃經雙方互相協定。期內產生之代理費分別為博華物管收取之1,896,000港元(截至2009年4月30日止年度:2,808,000港元)、西宇嘉業收取之2,843,000港元(截至2009年4月30日止年度:971,000港元)以及中新嘉業收取之

1,334,000 港元 (截至 2009 年 4 月 30 日止年度：971,000 港元)。於 2009 年 12 月 31 日，115,000 港元尚未支付及應付予西宇嘉業 (於 2009 年 4 月 30 日：369,000 港元尚未支付及應付予中新嘉業)，有關金額已計入「貿易及其他應付款項」項下「應計支出及其他應付款項」(附註 21)。於 2009 年 12 月 31 日並無尚未支付及應付予中新嘉業及博華物管之款項 (於 2009 年 4 月 30 日並無尚未支付及應付予博華物管及西宇嘉業之款項)。

- (iii) 於 2009 年 12 月 31 日及截至該日止八個月期間，鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司 (「新松投資集團」) 就本集團取得銀行貸款融資分別提供無償公司擔保約 384,032,000 港元 (於 2009 年 4 月 30 日：420,314,000 港元)。

本公司董事認為，上述與關連人士之交易乃按一般商業條款於日常業務中進行，並經參考現行市價後定價。

37. 非調整結算日後事項

於 2010 年 1 月 19 日，本公司與本公司之控股股東鄺松校先生全資擁有之公司 Turbo Wise Limited (「Turbo Wise」) 訂立協議，在受限於若干條件之情況下，出售位於中國珠海市淇澳島之一幅土地全部權益，總代價為人民幣 2,500,000,000 港元。有關交易詳情載於本公司在 2010 年 1 月 19 日刊發之公告。有關出售之進一步詳情於附註 28(a) 披露。

38. 關鍵會計估計及判斷

編製綜合財務報表時所用評估及判斷，乃以過去經驗及其他因素作評估及基礎，包括依照情況對未來事件作出相信為合理的預計。本集團對未來作出估計及假設。基於評估性質，因此作出之會計評估，絕少會與有關實際結果相同。對資產及負債的賬面值可能有重大影響之估計及假設，主要與物業發展活動有關。

(a) 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅。於釐定相關稅項撥備金額及付款時間時須作出判斷。大量交易及計算之最終釐定稅項於日常業務中無法確定。倘有關事項之最終稅項結果有別於最初記錄金額，有關差額將影響作出相關釐定之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為將可能有日後應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，故已確認有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與最初估計不同，有關差額將影響有關估計變更之期間之遞延稅項確認。

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅 (「土地增值稅」) 乃就土地價值的增值數額 (即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支) 按介乎 30% 至 60% 不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務機關最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地

增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷，而在日常業務過程中亦未能確定最終稅項。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 發展中物業及持作出售已落成物業之撇減

誠如附註1(k)所闡述，本集團之發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。本集團根據近期經驗及有關物業的性質，並按現行市況估計售價、發展中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期撥備與原有估計有所差異時，將於該估計有所改變期間對物業賬面值及撇減作出相應調整。

此外，鑑於中國物業市場的波動及個別物業的獨有性質，成本及收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。物業撇減的任何增加或減少將對未來年度的損益構成影響。

(d) 確認及分配發展中物業之建造成本

物業的發展成本在建造階段於發展中物業入賬，並將於確認銷售該等物業時轉撥至損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分階段發展。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期的共同成本則根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

(e) 物業、廠房及設備之減值

倘有情況顯示某一物業、廠房及設備之賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，會根據附註1(j)(ii)所述物業、廠房及設備減值的會計政策確認減值虧損。本集團會定期審閱物業、廠房及設備的賬面金額，以確定可收回金額是否低於賬面金額。當有事項或情況變動顯示該等資產的記錄賬面金額可能無法收回時，該等資產便需進行減值測試。倘出現減值情況，賬面金額便會調減至可收回金額。可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會貼現至其現值，並需要對售價及經營成本金額水平作出重大判斷。本集團利用所有現有資料對可收回金額作合理估算，包括按合理及有理據支持的假設，以及售價和經營成本金額的推算。估計金額的變動可能對資產賬面值構成重大影響，並可能導致未來期間產生額外減值開支或撥回減值。

(f) 貿易應收款項及其他應收款項之減值

本集團會對因債務人無法按要求付款而產生之貿易應收款項及其他應收款項減值虧損作出估計。本集團之估計乃以貿易應收款項及其他應收款項結餘之賬齡、債務人之信用情況及以往之撇賬記錄為基礎。倘債務人之財政狀況變差，實際之撇銷數字可能會高於估計數字。

(g) 衍生財務工具

於釐定衍生財務工具之公平值時，本集團需要就分析估值技術所用市場數據作出相當判斷。使用不同市場假設及／或估計方法均可能對估計公平值金額構成重大影響。

39. 已頒佈但在截至2009年12月31日止期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項截至2009年12月31日止期間尚未生效及財務報表並無採納之修訂、新準則及詮釋。

	於以下日期或以後開始 於會計期間生效
香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」	2009年7月1日
香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之修訂	2009年7月1日
香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」 —合資格對沖項目	2009年7月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號 「向擁有人分派非現金資產」	2009年7月1日
修訂香港財務報告準則第5號作為2008年香港財務報告準則之改進	2009年7月1日
2009年香港財務報告準則之改進	2009年7月1日或 2010年1月1日
香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」 —對首次採納者之額外豁免之修訂	2010年1月1日
香港財務報告準則第2號「股份付款」 —集團以現金結算股份支付交易之修訂	2010年1月1日
香港會計準則第32號「財務工具：呈報」—供股分類之修訂	2010年2月1日
香港會計準則第24號(經修訂)「關連方之披露」	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「香港會計準則第19號 —界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」 —最低撥款規定之預付款之修訂	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號 「以股本工具抵銷財務負債」	2010年7月1日
香港財務報告準則第9號「財務工具」	2013年1月1日

本集團正在評估及預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次採用期間的影響。至今本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋不大可能導致本集團的經營業績及財政狀況須作出重列。

40. 直接及最終控制方

於2009年12月31日，本公司董事視於英屬維爾京群島註冊成立的Invest Gain Limited為本集團之直接母公司及最終控制方。此實體並無編製供公眾參考之財務報表。

41. 主要附屬公司

本公司於2009年12月31日的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Eastern Beauty Investment Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Golden Bull Investment Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Honest State Limited	英屬維爾京 群島/香港	10,000,000股 每股面值1美元普通股	—	100%	投資控股
Leadway Pacific Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
Neo-China Land Group (China) Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	—	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	—	投資控股
Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
New Direction Development Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	—	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司	英屬維爾京 群島/香港	200股每股面值 1美元普通股	—	80%	投資控股
Profit Mainland Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Profit Store Development Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Reliance Profit Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Rich Glory Investments Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股
Rich Win Investments Limited	香港	1股面值1港元普通股	—	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Speed Max Limited	香港	1 股面值 1 港元普通股	—	100%	投資控股
Star Tech Development Limited	香港	1 股面值 1 港元普通股	—	100%	投資控股
Wonder Bridge Company Limited	香港	4 股每股面值 100 港元普通股	—	75%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (附註(a))	中國	10,000,000 美元	—	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限 公司(附註(b))	中國	200,000,000 港元	—	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產 開發有限公司(附註(a))	中國	12,000,000 美元	—	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限 公司(附註(a))	中國	人民幣 190,000,000 元	—	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(c))	中國	人民幣 20,000,000 元	—	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 30,000,000 元	—	100%	投資控股
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣 200,000,000 元	—	100%	物業發展
西安滄瀾建設開發 有限公司(附註(a))	中國	86,880,000 美元	—	71.5%	物業發展
西安中新滄瀾歐亞酒店 發展有限公司(附註(c))	中國	人民幣 50,000,000 元	—	71.5%	酒店經營
西安中新永榮房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新新柳域房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及 繳足股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
西安中新濱河房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產 開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000 元	—	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 30,000,000 元	—	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 200,000,000 元	—	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	100,000,000 港元	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 240,000,000 元	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 80,000,000 元	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 120,000,000 元	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 240,000,000 元	—	100%	物業發展
天津凱津房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 210,000,000 元	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 226,160,000 元	—	100%	物業發展
瀋陽向明長益置業 有限公司(附註(a))	中國	63,750,000 美元	—	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城 有限公司(附註(a))	中國	人民幣 90,000,000 元	—	100%	物業發展
中歐城開有限公司 (附註(c))	中國	人民幣 100,000,000 元	—	100%	物業發展
北京盈通房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	6,000,000 美元	—	67.5%	一級土地 發展

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (c) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。

上表所列附屬公司僅包括本公司董事認為對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分之公司。本公司董事認為細列所有附屬公司詳情會令篇幅過於冗長。

2. 債務

負債聲明

借貸

於二零一零年五月三十一日(即本綜合文件日期前僅就編製本負債聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時, 中新地產集團之銀行及其他借貸包括以下各項:

	千港元
銀行借貸, 已抵押	1,295,336
其他借貸, 已抵押	171,000
應付貸款, 已抵押	1,306,248
應付關連公司款項, 無抵押	37,466
應付少數權益股東款項, 無抵押	48,055
應付本公司前附屬公司的前股東款項, 無抵押	137,039
無抵押可換股票據的負債部份攤銷成本	64,506
無抵押高級票據	2,955,388
	<u>6,015,038</u>
分析為	
已抵押	2,772,584
無抵押	3,242,454
	<u>6,015,038</u>

抵押及擔保

於二零一零年五月三十一日, 中新地產集團為數約1,295,336,000港元之銀行貸款由以下各項作抵押:

- (i) 中新地產集團位於中國的若干發展中物業、若干已竣工之待售物業、一個酒店物業及若干投資物業;
- (ii) 中新地產集團的若干銀行存款; 及
- (iii) 由北京新松投資集團有限公司作出公司擔保, 上限約為359,545,000港元。該公司由本公司控股股東鄺松校先生擁有控制性權益。

於二零一零年五月三十一日，中新地產集團為數約1,306,248,000港元之應付貸款由以下各項作抵押：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司運德集團有限公司已發行股本作出之股份按揭；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇洲島影視城有限公司之註冊資本作出之股權抵押；
- (iii) 本公司若干全資附屬公司間以此獨立第三方為受益人之集團間結餘後償化；及
- (iv) 由本公司及本公司若干附屬公司作出之公司擔保。

於二零一零年五月三十一日，中新地產集團來自一間財務機構為數約171,000,000港元的其他借貸由中新地產集團位於中國的若干發展中物業，以本公司於中國成立的全資附屬公司天津中新濱海房地產開發有限公司的註冊資本作股權抵押，以及由本公司於香港註冊成立的全資附屬公司金牛投資有限公司作出的擔保作抵押。

此外，於二零一零年五月三十一日，中新地產集團已就中新地產集團於中新地產集團之聯繫公司天津億嘉合置業有限公司（「億嘉合」）之40%股權向億嘉合之控股股東五礦置業公司（「五礦」，於中國成立並擁有億嘉合之60%股權）作出抵押，作為可能違反中新地產集團在與五礦簽署之出售協議項下之責任之擔保。中新地產集團之有關責任主要包括(i) 就一幅位於天津北辰區宜興埠舊村之土地（「該土地」）之物業發展項目（「該項目」）承擔初步發展工作，包括修繕及重置，以及取得計劃批准及清理土地；(ii) 除五礦就第7及8號土地（組成該土地之部分）作出撥付外，中新地產集團須就任何五礦將作出之撥付之超額負責支付有關超額；及(iii) 倘該項目之股權有任何變動，受影響之股東向該項目之新股東提供所有相關事項及法律文件，以及就該項目各方之間之合作的協定條款之完整及全面披露。

或然負債*(a) 已就前附屬公司的銀行貸款作出之財務擔保*

於二零一零年五月三十一日，本公司就授予前附屬公司的銀行貸款與兩間銀行訂立協議以提供公司擔保。根據擔保之條款，倘前附屬公司拖欠銀行貸款款項，則本公司須負責償還前附屬公司拖欠銀行之尚未償還之貸款本金，連同應計利息及罰款。有關擔保將前附屬公司悉數償還銀行貸款後獲解除。於二零一零年五月三十一日，本公司根據該等擔保之最大責任為前附屬公司尚未償還的銀行貸款人民幣105,000,000元（約相等於119,700,000港元）。

(b) 第三方對本公司提出之法律訴訟

根據一名第三方（「原告」）於二零零九年十一月二十五日向香港特別行政區高等法院提呈申訴陳述書，原告指稱本公司之全資附屬公司中置（北京）企業管理有限公司（「中置（北京）」）違反股份轉讓協議。根據本協議，原告同意向中置（北京）轉讓本公司附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司（「成都錦泰」）之30%股本權益，代價為人民幣160,000,000元，而本公司則作為擔保人，保證中置（北京）履行其於股份轉讓協議項下之責任。倘本公司被判須負上法律責任，預期合共金額可達約人民幣102,000,000元（相等於約116,280,000港元）。

本公司取得其法律顧問之意見後認為，由於原告、中置（北京）及成都錦泰已於二零零九年四月二十四日前後透過成都市中級人民法院就有關事項達成和解協議，故上述申索之理據屬不合理及無效。因此，概無就此申索作出撥備。

(c) 有關若干買方按揭融資之擔保

中新地產集團已就向中新地產集團之物業單位之買家所提供之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議為銀行向買家提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保之條款，倘該等買家拖欠按揭分期之款項，則中新地產集團則須負責償還該等欠款買家拖欠銀行之尚未償還按揭本金，連同應計利息及罰款，而中新地產集團有權依法收回相關物業的業權及所有權。有關擔保將於物業所有權契據就相關按揭貸款抵押予銀行後（一般於物業所有權契據轉至買家後一年內發生）獲解除。於二零一零年五月三十一日，由中新地產集團擔保之總按揭餘額約2,694,937,000港元。

免責聲明

除上述者及集團間負債及於日常業務過程所引起的負債外，於二零一零年五月三十一日營業時間結束時，中新地產集團並無任何已發行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、債券、按揭、抵押、財務租賃、租購合約、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上述披露者外，中新地產集團自二零一零年五月三十一日起，直至及包括最後實際可行日期之負債及或然負債並無重大變動。

3. 重大變動

於最後實際可行日期，董事確認中新地產集團自二零零九年十二月三十一日（即中新地產集團最近期刊發之經審核財務報表編製之日）以來，中新地產集團之財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動。

4. 確認無保留意見

陳葉馮有關本集團截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止兩個財政年度賬目之報告及國富浩華有關截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之報告均並無任何保留意見。

5. 有關股息之資料**每股股息**

	截至二零零八年 四月三十日止年度 港仙	截至二零零七年 四月三十日止年度 港仙
已宣派及派付中期股息	1.0	6.0
於結算日後建議分派末期股息	14.0	4.8

附註：每股股息數額已就股份合併之影響作出調整。

	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月 千港元	截至二零零九年 四月三十日 止年度 千港元
應付本公司權益持有人之 該期間／年度股息		
中期股息	無	無
於本年度派付之末期股息	無	272,390
每股股息		
	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月 港仙	截至二零零九年 四月三十日 止年度 港仙
中期股息	無	無
於本年度派付之末期股息	無	14.0

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國之物業市值於二零一零年一月三十一日之意見所編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等提述吾等日期為二零一零年四月三十日之估值報告，該報告乃為向 貴公司（「貴公司」）提供吾等就該等物業於二零一零年一月三十一日（「估值日」）現況下之市值意見，而對中新地產集團（控股）有限公司（「中新」）及其附屬公司及聯營公司（統稱「中新集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業（「物業」）市值進行估值。按 貴公司指示，吾等已審閱物業於二零一零年四月三十日之估值。經作出進一步查詢後，根據吾等之發現，吾等認為物業於二零一零年一月三十一日與於二零一零年四月三十日之估值並無重大差別（由於其後出售單位及進行的工程（如適用）引致的變動除外）。

為遵照收購守則第11.4條，現於下文摘錄吾等先前發出日期為二零一零年四月三十日有關物業於二零一零年一月三十一日現況下市值之估值報告。

市值定義

吾等對該等物業之估值乃指市值，即根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學

會物業估值準則(二零零五年第一版)所定義「某項物業於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估算價格」。

估值基準及假設

吾等對各項物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對位於中國之物業進行估值時，經參考中國法律顧問錦天城律師事務所於二零一零年四月三十日之法律意見，吾等乃根據已按年度名義土地使用費出讓相關特定年期之物業之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金編製估值報告。吾等依賴中新集團所提供之有關該等物業之業權及物業權益之資料及建議。於物業估值時，經參考中國律師法律意見，吾等乃以物業之業主有權行使該等物業之業權及在整個已授出之未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準進行編製。

吾等之估值並無就該等物業相關費用、按揭或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則該等物業的估值基於並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重費用。

根據中新集團之財務資料(僅供作指示用途)，根據於最後實際可行日期之現行規則及可供使用資料，該等物業在中國出售時可能產生之潛在稅項負債為約5%之中國營業稅、約為增值部分30%—60%之中國土地增值稅、約20%之外資公司預扣稅(倘有)。根據吾等之現行慣例，吾等於估值時不會核查該等稅務負債，且不會計及該等稅務負債對估值之影響。精確之稅務影響將視乎出售時之現行規則及法規而定。

就中新集團所持有用作出售之第一類物業而言，倘若該等物業按估值金額出售，則所產生之中新集團應佔之潛在稅務負債估計為約人民幣102,650,000元。視乎銷售狀況，上文所提述之該等負債或許可以確定。

就中新集團所持有分別用作投資、發展中、未來發展及自用用途之第二、三、四及五類物業而言，有關稅務負債近期能夠予以確定之可能性甚微。

估值方法

吾等對中新集團於中國持有分別用作出售、投資及未來發展之第一、二及四類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法並參考有關市場之可資比較銷售憑證。

吾等對中新集團於中國持有分別作發展中及自用用途之第三及五類物業進行估值時，吾等乃以中新集團所提供之將予發展及完工之最新發展計劃為基準。於達致該土地價值之意見時，吾等已採用直接比較法並參考有關市場之可資比較銷售憑證，同時吾等亦已計及估計總建築成本及已花費的建築成本。

就該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會所發佈之公司收購、合併及股份購回守則第11條及香港測量師學會頒佈之物業估值準則(二零零五年第一版)所載列之規定。

資料來源

吾等相當依賴中新集團所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇完工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑中新集團所提供對估值重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等指出，向吾等提出之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲中新集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約值。

實地視察

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。雖然吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期之額外開支或延誤。

吾等並無進行仔細之實地測量核實物業之地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等之文件所載地盤及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

備注

敬請注意，吾等亦已被中新聘用就相同物業編製估值報告，以用作其他公開披露用途。吾等已取得 貴公司之同意，吾等將為中新進行估值。 貴公司及中新均知悉，吾等之估值乃基於公平客觀且不會偏頗任何相關方而作出。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈26樓
上海實業控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估價師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一零年七月二日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾17年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第一類－中新集團於中國持有用作銷售之物業			
1. 北京市海淀區 釣魚臺村西側 1、2號地段 西釣魚臺一期及二期 未售部分	232,200,000	90	208,980,000
2. 北京市朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社) 一期及二期 未售部分	139,000,000	100	139,000,000
3. 北京市朝陽區 百子灣路16號 後現代城 未售部分	65,200,000	100	65,200,000
4. 天津市南開區 老城廂地區 北馬路南側 老城廂9號地段(12棟除外) 未售部分	16,000,000	100	16,000,000
5. 重慶市高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 A9號地段 未售部分	81,000,000	100	81,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
6. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A5號地段 未售部分	3,500,000	71.5	2,502,500
7. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A6號地段 1-5區、10-24區 未售部分	71,000,000	71.5	50,765,000
8. 上海市松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城一期 未售部分	3,000,000	100	3,000,000
9. 湖南省長沙市 望城縣高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期A區 未售部分	23,000,000	67	15,410,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
10. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B1及B2號地段 未售部分 (B2號地段未售商用部分除外)	807,700,000	100	807,700,000
第一類物業小計(人民幣元)：	1,441,600,000		1,389,557,500
第二類物業－中新集團於中國持有作投資用途之物業			
11. 廣東省深圳市 福田區 深南大道2008號 鳳凰大廈 未售部分	50,820,000	90.6	46,042,920
12. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂11號地段 未售部分	900,000,000	100	900,000,000
13. 重慶市高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B2號地段 未售商用部分	1,665,700,000	100	1,665,700,000
第二類物業小計(人民幣元)：	2,616,520,000		2,611,742,920

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第三類物業－中新集團於中國持有之發展中物業			
14. 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社)三期	573,000,000	100	573,000,000
15. 天津市南開區 老城廂地區 城廂中路西側 老城廂1號地段	1,778,000,000	100	1,778,000,000
16. 天津市南開區 老城廂地區 城廂東路以東 南馬路以北 老城廂4號地段 晉豐大廈	498,000,000	100	498,000,000
17. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A10號地段	606,000,000	71.5	433,290,000
18. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A13號地段	365,000,000	71.5	260,975,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
19. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A14號地段	507,000,000	71.5	362,505,000
20. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A15號地段	458,000,000	71.5	327,470,000
21. 湖南省長沙市 望城縣高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期B-E區	318,000,000	67	213,060,000
22. 四川省成都市 溫江區涌泉鎮 清泉北街66號 公園大道一期	736,000,000	100	736,000,000
23. 上海市松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城二期	1,247,000,000	100	1,247,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
24. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂9號地段12棟	263,000,000	100	263,000,000
25. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟東湖路 中新水城A4號地段	232,000,000	71.5	165,880,000
第三類物業小計(人民幣元)：	7,581,000,000		6,858,180,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第四類－中新集團於中國持有用作未來發展之物業			
26. 北京市海淀區 釣魚臺村西側 1及2號地段 西釣魚臺三期	687,000,000	90	618,300,000
27. 河北省 燕郊經濟技術開發區 迎賓南路以東 燕郊	635,000,000	100	635,000,000
28. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂2號地段	359,000,000	100	359,000,000
29. 天津市南開區 老城廂地區 老城廂15號地段 商用部分	309,000,000	100	309,000,000
30. 天津市 北辰區 宜興埠鎮舊村 普濟河道南外環北路西 北辰宜興埠	1,254,000,000	40	501,600,000
31. 重慶市高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗二期 C1及E4號地段	296,000,000	100	296,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
32. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A2-A3及 A11-A12號地段	1,261,000,000	71.5	901,615,000
33. 湖南省長沙市 望城鎮高塘嶺縣 郭亮北路140號 中新森林海 一期F區及二期	357,000,000	67	239,190,000
34. 四川省成都市 溫江區湧泉鎮 清泉北街66號 公園大道二期	576,000,000	100	576,000,000
35. 遼寧省沈陽市 和平區天津南街西側 太原街	810,000,000	80	648,000,000

物業	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	中新集團 應佔權益 %	中新集團應佔 二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
36. 廣東省珠海市 淇澳島望赤嶺山群 淇澳東線道路東 側的地號 A0203001 土地	2,250,000,000	100	2,250,000,000
第四類物業小計(人民幣元)：	<u>8,794,000,000</u>		<u>7,333,705,000</u>
第五類－中新集團於中國持有作自用之物業			
37. 陝西省西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A1 號地段	784,000,000	71.5	560,560,000
第五類物業小計(人民幣元)：	<u>784,000,000</u>		<u>560,560,000</u>
總計：	<u>21,217,120,000</u>		<u>18,753,745,420</u>

附註：吾等亦已就第36項物業於二零零九年十二月三十一日之估值向中新集團發出刊發日期為二零一零年一月十八日之估值報告，以作公共披露用途。

估值證書

第一類－中新集團於中國持有用作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
1. 北京市 海淀區 釣魚臺村西側 1、2號地段 西釣魚臺 一期及二期 未售部分	<p>西釣魚臺為興建於1、2號地段兩幅地塊上之大型住宅及零售發展項目，總地盤面積約為42,541.05平方米。</p> <p>西釣魚臺一期及二期興建於1號地段及2號部分地段上，並於二零零六年及二零零八年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業包括西釣魚臺一期及二期未出售之零售、住宅及停車位單元，總建築面積約6,676.03平方米。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，就住宅、附屬設施及停車位用途而言，分別於二零七四年二月十八日、二零四四年二月十八日及二零五四年二月十八日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣232,200,000元</p> <p>(中新集團應佔90%權益： 人民幣208,980,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2004)3026及(2005)3487號國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約42,541.05平方米之土地使用權已出讓予北京御水苑房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2004)3026	海淀區釣魚臺村西側 1號地段	15,452.81	住宅、附屬設施 及停車位	住宅：二零七四年二月十八日 附屬設施：二零四四年二月十八日 停車位：二零五四年二月十八日

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2005)3487	海淀區釣魚臺村西側 2號地段	27,088.24	住宅、附屬設施 及停車位	住宅：二零七四年二月十八日 附屬設施：二零四四年二月十八日 停車位：二零五四年二月十八日
總計		42,541.05		

- (2) 根據三份房屋所有權證，總建築面積約678.97平方米乃由北京御水苑房地產開發有限公司持有：

證書編號	樓宇編號	房間編號	建築面積 (平方米)
008237	1 (地下)	B102	78.41
008237	1 (地下)	B105	93.57
008237	1 (地下)	B106	102.49
014366	2	2-1801	355.67
018347	1 (地下)	車位1	48.83
總計			678.97

附註－ 第5、7、9及10號樓尚未獲發房屋所有權證。

附註－ 該物業1號樓之B102、B105及B106單元以及2號樓1801單元由法院查封。吾等給予上述4個查封單元無任何商業用途價值。

- (3) 根據第1101080064387號營業執照，北京御水苑房地產開發有限公司於二零零三年八月十五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零三年八月十五日至二零二三年八月十四日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 北京御水苑房地產開發有限公司(中新持有90%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 北京御水苑房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及部分房屋所有權證；
 - (iii) 北京御水苑房地產開發有限公司有權轉讓該未出售建築面積6,676.03平方米之物業；
 - (iv) 北京御水苑房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及

- (v) 該物業1號樓之B102、B105及B106單元以及2號樓1801單元由法院查封，及於二零零九年五月十三日至二零一一年五月十二日期間不得被轉讓、出售或抵押。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)**
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

** 部分由法院查封

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
2. 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社) 一期及二期 未售部分	<p>青年匯乃興建於三幅土地上(根據國有土地使用權證第(2006)0262號項下之一幅土地,包括青年匯二期及三期之一部分)之大型零售及住宅發展項目,總地盤面積約87,373.15平方米,該項目已於二零零八年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料,該物業包括總建築面積約25,436.24平方米之青年匯未售部分。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權,附屬設施於二零四三年六月二十日屆滿,地下車位分別於二零五三年六月二十日和二零五四年八月三十日屆滿,商用樓宇分別於二零四四年二月五日和二零四四年八月三十日屆滿,而住宅樓宇則分別於二零七三年六月二十日和二零七四年八月三十日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣139,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益: 人民幣139,000,000元)</p>

附註:

- (1) 根據五份房屋所有權證,青年匯一期總建築面積約142,475.50平方米乃由北京新松房地產開發有限公司持有:

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
00176	朝陽區 甘露園中里 2-5、8-10號樓	101,424.03	住宅及附屬設施
534178	朝陽區 甘露園中里 地下車位	12,979.18	停車位

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
555067	朝陽區 甘露園中里 6號樓	14,622.76	住宅、附屬設施及公共設施
555068	朝陽區 甘露園中里 7號樓	12,012.74	住宅、附屬設施及公共設施
528560	朝陽區 甘露園中里 1號樓	1,436.79	會所
	總計	142,475.50	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (2) 根據兩份房屋所有權證，青年匯二期總建築面積約93,070.56平方米乃由北京新松房地產開發有限公司持有：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
625476	朝陽區甘露園中里兩棟樓宇	45,167.31	住宅及商業
625537	朝陽區朝陽北路106、108、110及112號樓	47,903.25	住宅、商業、停車位及其他
	總計	93,070.56	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (3) 根據三份國有土地使用權證，青年匯總地盤面積約87,373.15平方米之土地使用權已出讓予北京新松房地產開發有限公司：

證書編號	位置	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2004)0232	一期	40,917.30	附屬設施、 地下車位及住宅	附屬設施：二零四三年六月二十日 地下車位：二零五三年六月二十日 住宅：二零七三年六月二十日
(2004)0459	二期	17,472.30	商業	二零四四年二月五日

證書編號	位置	盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2006)0262	二期及三期之一部分	28,983.55	住宅、商業、 地下車位 及倉庫	住宅：二零七四年八月三十日 商業：二零四四年八月三十日 地下車位及倉庫：二零五四年八月三十日
總計		87,373.15		

(4) 根據第110000410267241號營業執照，北京新松房地產開發有限公司於二零零零年五月二十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期限為二零零零年五月二十九日至二零五五年八月十七日。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 北京新松房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 北京新松房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 北京新松房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積25,436.24平方米之土地使用權；
- (iv) 北京新松房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 該物業概無用於任何抵押。

(6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
3. 北京市 朝陽區 百子灣路16號 後現代城 未售部分	後現代城乃興建於 一幅總地盤面積約 121,498.50平方米之大 型住宅及商業發展項 目，該項目已於二零 零六年竣工。	該物業現時空置。	人民幣65,200,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣65,200,000元)
	根據中新集團提供之 資料，該物業包括總 建築面積約15,209.41 平方米之後現代城未 售部分。		
	該物業已獲授不同年 期之土地使用權。有 關土地使用權之詳 情，請參閱附註(2)。		

附註：

- (1) 根據五份房屋所有權證，該物業總建築面積約15,554.81平方米乃由北京金馬文華園房地產開發有限公司持有：

證書編號	位置	總建築面積 (平方米)	用途
05-0088	A區會所	A-110：63.45 A-204：183.47	商業
04-0083	4號樓	004-A-103：176.45 004-C-103：76.61 004-A-302：218.84	商業
06-501703	16號樓	16-102：85.43 16-103：85.43 16-104：95.70	預留作郵政局，可出售
04-00075	1號樓	001-D-204：157.72 001-D-205：111.07	社區辦事處，不可出售

證書編號	位置	總建築面積 (平方米)	用途
584402& 05-0088	停車位	地下車位：14,300.64	—
	總計	15,554.81	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (2) 根據四份國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約 121,498.50 平方米之土地使用權已出讓予北京金馬文華園房地產開發有限公司：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2002)0240	27,820.26	住宅、附屬設施、 地下車位	住宅：二零七二年二月九日 附屬設施：二零四二年二月九日 地下車位：二零五二年二月九日
(2003)0052	35,011.07	住宅及附屬設施	住宅：二零七三年一月十四日 附屬設施：二零四三年一月十四日
(2003)0125	22,922.77	住宅及地下車位	住宅：二零七三年二月八日 地下車位：二零五三年二月八日
(2005)0477	35,744.40	住宅及地下車位	住宅：二零七三年二月八日 地下車位：二零五三年二月八日
總計	121,498.50		

- (3) 根據第 110000410175777 號營業執照，北京金馬文華園房地產開發有限公司於二零零零年八月九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為 12,000,000 美元，有效經營期限為二零零零年八月九日至二零二二年十月十四日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 北京金馬文華園房地產開發有限公司(中新持有 100% 權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 北京金馬文華園房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及房屋所有權證；

- (iii) 北京金馬文華園房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (iv) 北京金馬文華園房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積15,209.41平方米之土地使用權。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
4. 天津市 南開區 老城廂地區 北馬路南側 老城廂9號地段 (12棟除外) 未售部分	位於老城廂9號地段為 將於一幅地盤面積約 41,107.10平方米之土 地上興建之12棟住宅 發展項目，第1至11棟 已於二零零九年竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括位 於老城廂第9號地段之 第1至11棟樓宇之未售 部分，總建築面積約 為1,048.87平方米。 該物業已獲授土地使用 權，年期將於二零七六 年十二月三十日屆滿， 作綜合住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣16,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣16,000,000元)

附註：

- (1) 根據第060300000006號房屋所有權證，9號地段(地盤面積約為41,107.10平方米)之土地使用權已出讓予天津中新信捷房地產開發有限公司，年期將於二零七六年十二月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- 該物業只包括整個住宅發展未出售之部份，但此等文件所述是整個住宅發展。
- (2) 根據日期為二零零四年九月六日之第2004-024號土地使用權出讓合同及第9號地段日期為二零零六年九月二十九日之第1號補充合同：
- (i) 承讓人：天津中新信捷房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積：799,285.20平方米(239,786平方米用作公共設施及559,499.20平方米作住宅用途)
- (iii) 土地用途：住宅及公共設施
- (iv) 規劃建築面積：不超過172,362平方米(146,362平方米用作住宅及附屬公共設施，26,000平方米用作辦公及服務式公寓)；
- (v) 土地出讓金：人民幣388,473,147.06元
- (3) 根據日期為二零零六年十月三十一日之第(2006)0112號建設用地規劃許可證，第9號地段之建設用地符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之地盤面積約為41,107.10平方米。

- (4) 根據日期為二零零六年十二月二十九日之第(2006)0110號建設工程規劃許可證，該物業獲準許開發之總建築面積為146,362平方米(地下面積28,390平方米)。
- (5) 根據第1210420200702014號建設工程施工許可證，該物業獲準許開發之總建築面積為146,362平方米(地下面積28,390平方米)。
- (6) 根據11份商品房預售許可證，天津中新信捷房地產開發有限公司已獲準許預售該物業(總建築面積為145,704.16平方米)。
- (7) 根據第120000400078160號營業執照，天津中新信捷房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新信捷房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為146,362.00平方米，其中地下建築面積為28,390.00平方米；
- (iii) 天津中新信捷房地產開發有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得房屋所有權證；
- (iv) 天津中新信捷房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積1,048.87平方米之土地使用權；及
- (v) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (9) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權補充出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
5. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 A9號地段 未售部分	位於A9號地段之袁家崗一期為興建於一幅地盤面積約為16,753.30平方米之土地上之商業發展項目，並已於二零零九年竣工。 根據中新集團提供之資料，該物業包括袁家崗一期A9號地段未售部分，總建築面積約為3,053.75平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途之年期將於二零四四年二月屆滿，作住宅用途之年期將於二零五四年二月屆滿。	該物業現時空置。	人民幣81,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣81,000,000元)

附註：

- (1) 根據第114-2008-37441號國有土地使用權證，A9號地段(地盤面積約為16,753.30平方米)之土地使用權已出讓予重慶中華企業房地產發展有限公司，作商業用途之年期將於二零四四年二月屆滿，作住宅用途之年期將於二零五四年二月屆滿。
- (2) 根據日期為二零零四年九月十七日之第(2004)0028號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為16,741平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據日期為二零零五年二月二十二日之第(2005)0005號建設工程規劃許可證，A9號地段之建設工程(總建築面積為31,967.55平方米)符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發。
- (4) 根據日期為二零零七年八月二十四日之第510202200708240101號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為31,967.55平方米。
- (5) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積3,053.75平方米之土地使用權；
 - (iv) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為31,967.55平方米。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
6. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A5號地段 未售部分	中新水城A5號地段為 興建於一幅地盤面積 約為86,444.10平方米 之土地上之十三棟綜 合住宅／商業發展項 目，並已於二零零八 年竣工。 根據中新集團所提供 之資料，該物業包括 中新水城A5號地段未 售部分，總建築面積 約為806.11平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七六年三月三十日屆 滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣3,500,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣2,502,500元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年八月二十八日之國有土地使用權證第(2007)008號，該物業之土地使用權(地盤面積為86,444.10平方米)已出讓予西安滄灞建設開發有限公司，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年四月五日第(2005)007號之建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為154.908畝(103,272平方米)(當中25.242畝用作興建馬路)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據第(2005)013號之建設工程規劃許可證，該物業之建設工程(總建築面積為181,686.47平方米)符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發。
- (4) 根據第(2007)003號之建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為181,686.47平方米。
- (5) 根據第610100400004748號營業執照，西安滄灞建設開發有限公司於二零零四年十一月二十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為86,880,000美元，有效經營期限為二零零四年十一月二十四日至二零零四年十一月二十四日。
- (6) 根據中國法律意見：—
 - (i) 西安滄灞建設開發有限公司(中新集團持有71.5%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；

- (ii) 西安滄灞建設開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安滄灞建設開發有限公司有權轉讓、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積806.11平方米之土地使用權；
 - (iv) 西安滄灞建設開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為181,686.47平方米。
- (7) 根據中新集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
7. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A6號地段 1-5棟、10-24棟 未售部分	中新水城A6號地段為 興建於在一幅地盤面 積約為153,404.53平方 米之土地上之24棟綜 合住宅／商業發展項 目，1-5棟及10-24棟已 於2008年完工，而6至 9棟乃在建中。	該物業現時空置。	人民幣71,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣50,765,000元)
	根據中新集團提供之 資料，該物業包括1-5 棟、10-24棟 未售部分，總建築面 積約為7,597.06平方 米。		
	該物業已獲授土地使 用權，作住宅用途之 年期於二零七六年三 月三十日屆滿，作商 業公共設施、綠地區 域和供水設施用途之 年期於二零五六年三 月三十日屆滿。		

附註：

(1) 根據國有土地使用權證第(2007)012號，該物業地盤面積約為153,404.53平方米之土地使用權已出讓予西安滄灞建設開發有限公司，作住宅用途之年期於二零七六年三月三十日屆滿，作商業公共設施、綠地區域和供水設施用途之年期於二零五六年三月三十日屆滿。

(2) 根據第(CB)0601及(CB)0602號土地使用權出讓合同及(CB)0705及(CB)0706號補充合同：

地段編號	A6
承授人	西安滄灞建設開發有限公司
補充合同編號	(CB)718
地盤面積	230畝(153,333平方米)
土地用途	綜合住宅
地積率	1.41

(3) 根據日期為二零零七年四月五日第(2005)008號之建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為267.116畝(178,077平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

(4) 根據日期為二零零九年八月二十七日第(2009)020號之建設工程規劃許可證，總地盤面積為232,800平方米之A6地段建築工程符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發。

- (5) 根據日期為二零零九年六月三日第(2009)018號之建設工程施工許可證，A6地段之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,800平方米。
- (6) 根據第610100400004748號營業執照，西安滄灞建設開發有限公司於二零零四年十一月二十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為86,880,000美元，有效經營期限為二零零四年十一月二十四日至二零零四年十一月二十四日。
- (7) 根據中國法律意見—
- (i) 西安滄灞建設開發有限公司(中新集團持有71.5%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 西安滄灞建設開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證；及
- (iii) 西安滄灞建設開發有限公司有權轉讓、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積7,597.06平方米之土地使用權；
- (iv) 西安滄灞建設開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為232,800平方米。
- (8) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下之市值
8. 上海市 松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城一期 未售部分	九久青年城一期包括 興建於一幅地盤面積 為16,782.00平方米 土地上之綜合發展項 目，並已於二零零九 年竣工。 根據中新集團所提供 之資料，該物業包括 九久青年城一期 未售部分，總建築面 積約為165.46平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期為二零零 五年七月九日至二零 五五年七月八日，作 綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣3,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣3,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年四月二十三日之第(2009)007490號上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積16,782.00平方米及總建築面積40,947.61平方米)已歸屬於上海九久廣場投資開發有限公司，年期為二零零五年七月九日至二零五五年七月八日，作綜合用途。

該物業為上述建築面積之一部分。
- (2) 根據日期為二零零三年九月三十日之第310227000954132號營業執照，上海九久廣場投資開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣226,160,000元，有效經營期限為二零零三年九月三十日至二零一三年九月二十九日。
- (3) 根據中國法律意見：—
 - (i) 上海九久廣場投資開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 上海九久廣場投資開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得上海市房屋所有權證；
 - (iii) 上海九久廣場投資開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積165.46平方米之土地使用權；及

(iv) 上海九久廣場投資開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。

(4) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
9. 湖南省 長沙市 望城縣 高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期A區 未售部分	中新森林海一期A區包 括興建於一幅地盤面 積約為35,945.80平方 米土地上之住宅發展 項目，並已於二零零 八年與二零零九年間 竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業未售部 分之總建築面積約為 5,947.58平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期於二零 七五年十月二十一日 屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣23,000,000元 (中新集團應佔67%權益： 人民幣15,410,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年五月六日之23份房屋所有權證，總建築面積約為49,694.30平方米之物業為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司所持有，作住宅用途。

該物業為上述建築面積之一部分。
- (2) 根據第(2009)486號國有土地使用權證，一塊總地盤面積為35,945.80平方米土地之使用權已歸屬於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，年期於二零七五年十月二十一日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據23份商品房預售許可證，總建築面積為49,809.66平方米之開展項目已獲許預售。
- (4) 根據中新提供之資料，部分之總土地價款為約人民幣5,000,000元。
- (5) 根據第430122000003429號營業執照，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司於二零零五年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期限為三十年。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(中新持有67%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；

- (ii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得房屋所有權證及國有土地使用權證；
- (iii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業未出售建築面積5,947.58平方米之土地使用權；及
- (iv) 該物業概無用於任何抵押。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一零年
一月三十一日
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
10. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B1及B2號地段 未售部分 (B2號地段未售商 用部分除外)	袁家崗一期B1及B2 號地段為興建於兩 幅總地盤面積約為 77,886.30平方米土地 上之大型住宅、辦公 及商業發展項目區， 並已於二零零八年及 二零零九年間竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括B1 及B2號地段未出售部 分(B2號地段未售商用 部分除外)。袁家崗一 期之總建築面積約為 157,458.97平方米。 該物業已獲授不同年 期之土地使用權，作 住宅用途之年期於二 零五四年二月屆滿， 作商業用途之年期於 二零四四年二月屆滿。	該物業現時空置。	人民幣807,700,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣807,700,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，袁家崗一期B1及B2號地段(總地盤面積約為77,886.30平方米)之土地使用權已授予重慶中華企業房地產發展有限公司。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
114-2008 -046896	城上城 體育中心 B1地段	16,488.60	綜合住宅	商業：二零四四年二月 住宅：二零五四年二月
114-2008 -046897	城上城 體育中心 B2地段	61,397.70	綜合住宅	商業：二零四四年二月 住宅：二零五四年二月
	總計	<u>77,886.30</u>		

該物業為上述土地之一部分。

- (2) 根據10份房屋所有權證，袁家崗一期B1及B2號地段總建築面積約為510,577.34平方米之物業由重慶中華企業房地產發展有限公司持有。

證書編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	建築用途	總建築面積 (平方米)	屆滿日期
114-2008-046898	商業服務	47,217.80	非住宅	282,361.86	二零四三年八月
114-2008-042041	綜合住宅	945.70	住宅	20,868.35	住宅：二零五四年二月
114-2008-042042	綜合住宅	920.60	住宅	20,283.50	住宅：二零五四年二月
114-2008-042043	綜合住宅	15,127.80	住宅	20,013.66	住宅：二零五四年二月
114-2008-042044	綜合住宅	906.10	住宅	20,869.04	住宅：二零五四年二月
114-2008-042085	綜合住宅	907.90	住宅	20,286.60	住宅：二零五四年二月
114-2008-042086	綜合住宅	909.30	住宅	19,421.58	住宅：二零五四年二月
114-2009-050984	綜合住宅	15,066.10	住宅及非住宅	50,621.13	商業： 於二零四四年二月二十九日 住宅：二零五四年二月
114-2009-050985	綜合住宅	1,422.50	住宅及非住宅	15,372.80	商業： 於二零四四年二月二十九日 住宅：二零五四年二月
114-2009-059344	其他商業服務	1,437.70	酒店型公寓	40,478.82	商業：二零四四年二月 二十九日
	總計	84,861.50		510,577.34	

該物業為上述建築面積之一部分。

- (3) 根據中新提供之資料，部分之總土地價款為約人民幣255,600,000元。
- (4) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。
- (5) 根據中國法律意見：—
- (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
- (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積157,458.97平方米之土地使用權；
- (iv) B2號地段第5座第7至42層已抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲得該銀行之同意；
- (v) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為616,026.16平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類－中新集團於中國持有用作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
11. 廣東省 深圳市 福田區 深南大道2008號 鳳凰大廈 未售部分	<p>鳳凰大廈為興建於一幅地盤面積約為11,038.40平方米土地上之綜合住宅／商業發展項目，並已於二零零六年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業包括鳳凰大廈總建築面積約1,048.17平方米之4個未售單位，且中新集團擁有鳳凰大廈485個停車位之經營權。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零零一年六月十一日至二零五一年六月十日，為期50年，作辦公室、商業公寓及商業用途。</p>	<p>3個共計建築面積857.25平方米之未售辦公單位現由中新集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>1個建築面積190.92平方米之未售出公寓單位現時空置。</p> <p>停車位按小時或按月計租。</p>	<p>人民幣50,820,000元</p> <p>(中新集團應佔90.6%權益： 人民幣46,042,920元)</p>

附註：

- (1) 根據四份房屋所有權證，該物業之土地使用權已授予深圳鳳凰置業有限公司，年期自二零零一年六月十一日至二零五一年六月十日，作辦公室、商業公寓及商業用途：

證書編號	單位	用途	總建築面積 (平方米)
3000465350	中國鳳凰大廈1號樓19B室	辦公室	242.53
3000464951	中國鳳凰大廈1號樓25A室	辦公室	435.67
3000464953	中國鳳凰大廈1號樓25E室	辦公室	179.05
3000464954	中國鳳凰大廈2號樓24C室	公寓	190.92
		總計	1,048.17

- (2) 根據日期為二零零二年一月九日之第440301501119818號營業執照，深圳鳳凰置業有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為10,000,000美元，有效經營期限為二零零二年一月九日至二零五二年一月九日。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 深圳鳳凰置業有限公司(中新持有90.6%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
 - (ii) 深圳鳳凰置業有限公司已取得房屋所有權證，其有權轉讓、抵押及出租該物業；
 - (iii) 該物業概無用於任何抵押；及
 - (iv) 該物業有485個停車位，而深圳鳳凰置業有限公司擁有經營權和收費權。
- (4) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
物業	概況及年期	估用詳情	
12. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂11號地段 未售部分	老城廂區11號地段為 興建於一幅地盤面積 約62,866.60平方米 土地上之住宅發展項 目，並已於二零零七 年竣工。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括老 城廂區11號地段166個 未售出單位，總建築 面積約為43,692.74平 方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期於二零 七年三月二十九日 屆滿，作住宅用途。	根據中新集團提供之 資料，該物業之一部 分共計建築面積220平 方米，現由中新集團 佔有，作辦公用途。 該物業部分共計建築 面積3,600.24平方米 由第三方租賃，最後 屆滿日期為二零一四 年六月二十九日，年 租總額約為人民幣 3,858,210元(不包括管 理費)，作辦公用途。 該物業其餘部分共計 建築面積39,872.50平 方米，現時空置。	人民幣900,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣900,000,000元)

附註：

- (1) 根據166份房屋所有權證，總建築面積約43,692.74平方米之物業為天津中新華城房地產有限公司持有，作住宅、非住宅、辦公及零售用途。
- (2) 根據國有土地使用權證第(2005)039號，老城廂區11號地段(地盤面積62,866.60平方米)之土地使用權歸屬於天津中新華城房地產有限公司，年期於二零七年三月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣193,500,000元。
- (4) 根據第120000400032528號營業執照，天津中新華城房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期限為二零零四年九月二十三日至二零二六年七月二日。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新華城房地產有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為44,081.74平方米(地下面積9,757.07平方米)；
 - (iii) 天津中新信捷房地產開發有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並已取得房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - (iv) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；
 - (v) 該物業145個單位已被抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲得該銀行之同意；及
 - (vi) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得另外13個歷史保護單位之房屋所有權證。該等單位未經政府批准不得出售。
- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一零年
一月三十一日
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
13. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗一期 B2號地段 未售商用部分	<p>袁家崗一期B2地段為興建於一幅地盤面積約61,397.70平方米土地上之大型住宅、辦公及商業發展項目，並已於二零零八年至二零零九年竣工。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業包括袁家崗一期B2號地段之未售商用部分，總建築面積約193,616.32平方米。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，作住宅用途於二零五四年二月到期，作商業用途於二零四四年二月到期。</p>	<p>該物業部分共計總建築面積150,144.61平方米由第三方以不同年期租賃，最後屆滿日期為二零二九年十一月六日，年租總額約為人民幣12,000,000元（不包括管理費），作商業用途。</p> <p>該物業其餘部份共計建築面積43,471.71平方米現時空置</p>	<p>人民幣1,665,700,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣1,665,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第114-2008-046897號，該物業（地盤面積約61,397.70平方米）之土地使用權已授予重慶中華企業房地產發展有限公司，作住宅用途年期於二零五四年二月屆滿，作商業用途則於二零四四年二月屆滿。該物業是所述土地之一部分。
- (2) 根據第114-2008-046898號房屋所有權證，袁家崗一期B2號地段總建築面積約282,361.86平方米之物業為重慶中華企業房地產發展有限公司所持有，作非住宅用途。

該物業為上述建築面積之一部分。
- (3) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。
- (4) 根據中國法律意見
 - (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司（中新持有100%權益之附屬公司）已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；

- (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業未出售建築面積193,616.32平方米之土地使用權；
 - (iv) 該物業已抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲銀行同意；
 - (v) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，B1及B2號地段之總建築面積為616,026.16平方米。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第三類－中新集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
14. 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號 青年匯(青年公社) 三期	該物業包括興建於三 幅(國有土地使用權證 第(2006)0262號項下 之一幅土地包括青年 匯第二期以及第三期 之一部分)總地盤面積 約54,776.60平方米土 地上之在建中綜合住 宅/商業發展項目。 根據中新集團提供之 資料,該物業於竣工 後規劃總建築面積將 為約101,053.50平方米 (包括地下)。 該物業已獲授年期不 等之土地使用權。有 關土地使用權之詳情 請見附註(1)。	該物業尚在建,計劃 於二零一二年竣工。	人民幣573,000,000元 (中新集團應佔100%權益: 人民幣573,000,000元)

附註:

- (1) 根據三份國有土地使用權證,總地盤面積54,776.60平方米之發展項目之土地使用權已授予北京新松房地產開發有限公司:

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日
(2004)0460	三期	12,128.50	商業	二零四四年 二月五日
(2004)0461	三期	13,664.55	住宅、附屬設施及 地下停車場	住宅:二零七四年 二月五日 附屬設施:二零 四四年二月五日 地下停車場:二零 五四年二月五日

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日
(2006)0262	二期以及三期之一部分	28,983.55	住宅、商業及地下停車場以及商業倉儲	住宅：二零七四年八月三十日 商業：二零四四年八月三十日 地下停車場及商業倉儲用途：二零五四年八月三十日
總計		54,776.60		

- (2) 根據兩份土地使用權出讓合同補充合同，該物業之土地使用權已授予北京新松房地產開發有限公司，作住宅、附屬設施、地下停車場及商業倉儲用途：

補充合同編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	規劃總 建築面積 (平方米)
(2004)137	16,600.00	20,618,620	47,700.00
(2004)0839	29,389.10	33,597,510	79,841.50
總計	45,989.10	54,216,130	127,541.50

- (3) 根據五份建設工程規劃許可證，該物業(總建築面積101,053.50平方米)之建設工程符合城鄉規劃之要求，並獲準許進行開發。
- (4) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售35,333平方米，總代價為人民幣455,760,000元。於吾等之估值過程中，吾等已考慮上述預售代價。
- (5) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣459,000,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣123,300,000元。於估值過程中，吾等已考慮上述已支銷建設成本。
- (6) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,200,000,000元。
- (7) 根據日期為二零零零年五月二十九日之第110000410267241號營業執照，北京新松房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣190,000,000元，有效經營期限為二零零零年五月二十九日至二零五五年八月十七日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 北京新松房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；

- (ii) 北京新松房地產開發有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 北京新松房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為101,054平方米；
 - (v) 北京新松房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (vi) 該物業概無用於任何抵押。
- (9) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
15. 天津市 南開區 老城廂地區 城廂中路西側 老城廂1號地段	該物業包括興建在 一幅地盤面積約 55,423.40平方米之土 地上之發展中住宅物 業。 根據中新集團提供之 資料，該物業將發展 為規劃總建築面積約 195,966.75平方米之住 宅項目。 該物業已獲授土地使 用權，年期於二零 七六年十二月三十日 屆滿，作綜合住宅用 途。	該物業尚在建，計劃 於二零一零年中竣工。	人民幣1,778,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣1,778,000,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第060300000008號，該物業(包括地盤面積55,423.40平方米)之土地使用權已歸屬於天津中新華安房地產開發有限公司，年期於二零七六年十二月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日之土地使用權出讓合同第2004-024號及其日期為二零零六年九月八日之補充合同第1號：

(i) 承讓人	:	天津中新華安房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	55,423.40平方米(將由承讓人發展)
(iii) 土地用途	:	住宅、辦公及附屬設施
(iv) 規劃總建築面積	:	地上不超過201,300平方米

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣463,500,000元。
- (3) 根據日期為二零零六年十月三十一日之第(2006)0113號建設用地規劃許可證，總地盤面積55,423.40平方米之土地施工地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年八月一日之第(2007)0007號建設工程規劃許可證，該物業已獲准按總建築面積約193,600.00平方米(地下總建築面積36,870平方米)之建設方案進行施工。

- (5) 根據日期為二零零七年八月二十二日之第1210420200708310號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工規定，並獲准進行開發，總建築面積約193,600.00平方米(地下建築面積36,870平方米)。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售194,169.39平方米，總代價為人民幣2,115,046,701元。於估值過程中，吾等已計及上述預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣1,054,000,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之發展支銷建設成本約人民幣864,700,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣2,100,000,000元。
- (9) 根據第120000400078186號營業執照，天津中新華安房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新華安房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津中新華安房地產開發有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 天津中新華安房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iv) 天津中新華安房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證以及商品房預售許可證。許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
16. 天津市 南開區 老城廂地區 城廂東路以東 南馬路以北 老城廂4號地段 晉豐大廈	<p>該物業包括興建在一幅地盤面積約為19,007.90平方米之土地上之綜合住宅／商用發展中項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為71,846.40平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於二零七五年一月三十日屆滿，作綜合住宅用途。</p>	<p>該物業現時正在建，計劃將於二零一零年年中竣工。</p>	<p>人民幣498,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣498,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月十九日之第104050800076號房屋所有權證，地盤面積約為19,007.90平方米之該物業為天津市凱津房地產開發有限公司所持有，年期將於二零七五年一月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月二十三日之項目合作協議，天津市凱津房地產開發有限公司已同意以人民幣179,246,000元之總代價收購該物業。
- (3) 根據日期為二零零四年九月二十九日之第2004-111號土地使用權出讓合同及其日期為二零零六年九月八日之第1號補充合同：
 - (i) 地盤面積 : 19,007.90平方米
 - (ii) 土地用途 : 住宅及公共設施
 - (iii) 規劃建築面積 : 32,000平方米作住宅用途
25,000平方米作公共設施用途
 - (iv) 建築規約 : 工程須於二零零七年十二月三十一日前竣工
- (4) 根據日期為二零零八年八月二十七日之第(2008)0276號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積19,007.90平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (5) 根據日期為二零零八年九月八日之第(2008)0008號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為56,999.98平方米(地下建築面積：14,846.42平方米)。

- (6) 根據日期為二零零八年九月二十六日之第12104021200809004號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為71,846.40平方米(公共設施：24,999.99平方米及住宅：31,999.99平方米)。
- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售53,554.23平方米，總代價人民幣652,203,960元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述之預售代價。
- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣361,300,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣222,000,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣690,000,000元。
- (10) 根據第12010400003855號營業執照，天津市凱津房地產開發有限公司於二零零七年七月十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月十九日至二零二七年七月十八日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 天津市凱津房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津市凱津房地產開發有限公司已取得房屋所有權證。天津市凱津房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iii) 天津市凱津房地產開發有限公司已取得該物業之房屋所有權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 項目合作協議 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
17. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A10號地段	<p>該物業包括正在一幅地盤面積為106,940.60平方米之土地上興建之住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為一幢綜合樓宇，包括商用及住宅用途建築物，規劃總建築面積約為290,123.03平方米。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權。有關土地使用權之詳情，請參閱附註(1)。</p>	<p>該物業現時正在建，計劃將於二零一零年終竣工。</p>	<p>人民幣606,000,000元</p> <p>(中新集團應佔71.5%權益： 人民幣433,290,000元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業地盤面積106,940.60平方米之土地使用權已出讓予西安中新永榮房地產開發有限公司。

證書編號	地段編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)017	A10	89,427.70	住宅(住宅、商用、公共建築、綠化面積及供水設施)	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
(2008)009	A10	17,512.90	綜合用途	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
總計		106,940.60		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A10
承讓人	西安中新永榮房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)711
地盤面積	160畝(106,667平方米)
土地用途	綜合用途、住宅用途
地積率	2.65

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣38,200,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)13號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為186.816畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)007號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為323,650.00平方米(地上面積：283,900.00平方米及地下面積：39,750.00平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年四月八日之第(2008)004號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為323,650.00平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售255,653.97平方米，總代價人民幣1,003,907,100元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣730,600,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣442,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,100,000,000元。
- (9) 根據第610100400003735號營業執照，西安中新永榮房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新永榮房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新永榮房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新永榮房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

- (iv) 西安中新永榮房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為323,650平方米(地上面積：283,900平方米及地下面積：39,750平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
18. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A13號地段	該物業包括正在一幅總地盤面積約為118,077.40平方米之土地上興建之住宅發展項目。 根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為213,178.10平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。	該物業現時正在建，計劃將於二零一零年中竣工。	人民幣365,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣260,975,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年九月二十五日之第(2007)005號國有土地使用權證，該物業地盤面積118,077.40平方米之土地使用權已授予西安中新濱河房地產開發有限公司，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A13
承讓人	西安中新濱河房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)714
地盤面積	177畝(118,000平方米)
土地用途	住宅用途
地積率	1.77

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣42,000,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)16號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為204.674畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)008號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,296.00平方米(地上面積：209,700平方米及地下面積：22,596平方米)。

- (5) 根據日期為二零零八年四月八日之第(2008)020號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,296.00平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售87,917.17平方米，總代價人民幣455,246,600元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣490,600,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣186,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述之已開支建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣900,000,000元。
- (9) 根據第610100400003778號營業執照，西安中新濱河房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零九年七月三十一日至二零一一年七月三十一日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新濱河房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新濱河房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新濱河房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iv) 西安中新濱河房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；
 - (v) 該物業已抵押予一間銀行。轉讓或進一步抵押須獲得銀行之同意；及
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為232,296平方米(地上面積：209,700平方米及地下面積：22,596平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
19. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A14號地段	該物業包括正在一幅總地盤面積約為103,834.90平方米之土地上興建之住宅發展項目。 根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為210,188.38平方米。 該物業已獲授年期不等之土地使用權(土地使用權之詳情，請參閱附註(1))。	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	人民幣507,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣362,505,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業之土地使用權已授予西安中新永佳房地產開發有限公司：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)018	A14	63,214.60	住宅(住宅、綠化面積)	住宅：二零七六年三月三十日 綠化面積：二零五六年三月三十日
(2008)005	A14	40,620.30	綜合用途	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
總計		103,834.90		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A14
承讓人	西安中新永佳房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)715
地盤面積	157畝(104,667平方米)
土地用途	綜合、住宅
地積率	2.17

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣41,100,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)17號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為186.29畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)009號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為232,630.00平方米(地上面積：209,400平方米及地下面積：23,230平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年七月二十五日之第(2008)009號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為231,500.20平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售184,088.18平方米，總代價人民幣823,449,600元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣575,200,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣360,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣890,000,000元。
- (9) 根據第610100400003743號營業執照，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新永佳房地產開發有限公司已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新永佳房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新永佳房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

- (iv) 誠如被告知，該物業正在興建中，但施工日期已屆滿，並無辦理延長施工日期之手續。然而，該物業已預售大部份，因此，政府徵收有關土地閒置費之法律風險相對低；
- (v) 西安中新永佳房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為232,630平方米(地上面積：209,400平方米及地下面積：23,230平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
20. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城 A15號地段	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積為92,119.40平方米之土地上興建之一幢住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為228,131.52平方米。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權(土地使用權之詳情，請參閱附註(1))。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	<p>人民幣458,000,000元</p> <p>(中新集團應佔71.5%權益： 人民幣327,470,000元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業之土地使用權已授予西安中新佳園房地產開發有限公司：

證書編號	地段編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)019	A15	50,930.80	住宅(住宅、綠化面積)	住宅：二零七六年三月三十日 綠化面積：二零五六年三月三十日
(2008)008	A15	41,188.60	綜合用途	住宅：二零七六年三月三十日 商用：二零四六年三月三十日 綠化面積及供水設施：二零五六年三月三十日
總計		92,119.40		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A15
承讓人	西安中新濱河房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)716
地盤面積	138畝(92,000平方米)
土地用途	綜合、住宅
地積率	2.11

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣36,900,000元。

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日之第(2007)18號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為161.269畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第(2007)010號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為249,818.00平方米(地上面積：225,600平方米及地下面積：24,218.00平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年四月八日之第(2008)005號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為249,818.00平方米。
- (6) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售188,897.32平方米，總代價人民幣757,072,800元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣517,900,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣289,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣880,000,000元。
- (9) 根據第610100400003727號營業執照，西安中新佳園房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新佳園房地產開發有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 西安中新佳園房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 西安中新佳園房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

- (iv) 西安中新佳園房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為249,818平方米(地上面積：225,600平方米及地下面積：24,218平方米)。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
21. 湖南省 長沙市 望城縣 高塘嶺鎮 郭亮北路140號 中新森林海 一期B-E區	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積為150,448.17平方米之土地上興建之住宅發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業竣工後將提供若干幢住宅樓宇及別墅，規劃總建築面積約為200,137.42平方米。</p> <p>此外，該物業亦擁有1,038個地上停車位並於地庫中擁有448個停車位，總建築面積為17,548平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於二零七六年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年年底竣工。</p>	<p>人民幣318,000,000元</p> <p>(中新集團應佔67%權益： 人民幣213,060,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2007)006號國有土地使用權證，該物業總地盤面積150,448.17平方米之土地使用權已歸屬於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司所有，年期將於二零七六年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零六年十一月二十七日之土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人	:	湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司
(ii) 地盤面積	:	150,448平方米
(iii) 土地用途	:	住宅用途
(iv) 地積率	:	1.5
(v) 土地出讓金	:	人民幣7,612,269元
(vi) 土地使用年期	:	70年，作住宅用途
- (3) 根據日期為二零零七年一月二十五日之第200701004號(一期)建設用地規劃許可證，一幅總地盤為面積456.318畝(304,212平方米)之土地(一期)(第9號物業亦包括在一期內)之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據第200710091號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為194,377.80平方米。
- (5) 根據第430109200801180401號建設工程施工許可證，該物業之部份建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為99,476.77平方米。該物業之餘下部分之建設工程施工許可證之申請現正辦理中。吾等編製估價是基於上述許可證將會在適當時候發出。
- 吾等已注意到，根據中新集團提供之資料，規劃建築面積為200,137.42平方米，該面積超過建設工程施工許可證中所訂明之批准建築面積194,377.80平方米。按指示，吾等之估價乃基於中新集團提供之規劃建築面積200,137.42平方米計算得出，並假設該物業已取得相關批文且該物業於土地出讓金悉數繳清後可自由轉讓予第三方。
- (6) 根據80份商品房預售許可證，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已獲允許預售該物業（總規劃建築面積為184,391.32平方米）。
- (7) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣200,000,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣113,500,000元。於吾等估價過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣473,000,000元。
- (9) 根據第430122000003429號營業執照，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司於二零零五年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期限為二零零五年九月十四日至二零三四年九月十四日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（中新持有67%權益之附屬公司）已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iv) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、部份建設工程施工許可證及商品房預售許可證；湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司正在申請餘下部份建設工程施工許可證並沒有法律障礙。

(11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有(部份)
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
22. 四川省 成都市 溫江區 涌泉鎮 清泉北街66號 公園大道一期	<p>該物業包括正在一幅總地盤面積約為79,013.33平方米之土地上興建之綜合發展項目。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業竣工後將提供若干幢住宅及商用樓宇，規劃總建築面積約為304,715.55平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零六年十二月十七日。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	<p>人民幣736,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣736,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2007)243號國有土地使用權證，該物業總地盤面積79,013.33平方米之土地使用權已歸屬於成都中新錦泰房地產開發有限公司所有，作住宅用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零零六年十二月十七日。
- (2) 根據日期為二零零六年十二月十八日之第(2007)21號土地使用權出讓合同及其日期為二零零七年三月二日之補充合同：

(i) 承讓人	:	成都中新錦泰房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	79,013.33平方米
(iii) 土地用途	:	商用、住宅
(iv) 地積率	:	小於2.2
(v) 土地出讓金	:	人民幣270,225,600元
(vi) 土地使用年期	:	作商業用途為40年，作住宅用途為70年
- (3) 根據日期為二零零七年三月十四日之第(2007)011號建設用地規劃許可證，一幅地盤面積為118.52畝(79,013平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，且獲準許按以下開發計劃進行開發：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)035	143,023.46	二零零七年九月四日
510115200830007	161,692.09	二零零八年三月三日
	(地上面積：135,161.93平方米 地下面積：26,530.16平方米)	
總計	304,715.55	

- (5) 根據兩份建設工程施工許可證：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
510123200912160101	143,023.46	二零零九年十二月十六日
510123200812020101	161,692.09	二零零八年十二月二日
總計	304,715.55	

- (6) 根據第660、622及755號之三份商品房預售許可證，成都中新錦泰房地產開發有限公司已獲準許可預售該物業(總規劃建築面積為117,181.80平方米)：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
660	28,214.46	二零零八年九月二十六日
622	53,695.76	二零零八年九月二十六日
755	35,271.58	二零一零年一月三日
總計	117,181.80	

- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售95,651.85平方米，總代價人民幣358,842,659元。於估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。

- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣401,800,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣175,500,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之已開支建設成本。

- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,180,000,000元。

- (10) 根據第5101231800997號營業執照，成都中新錦泰房地產開發有限公司於二零零七年一月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零七年一月三十日至二零二七年一月二十九日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 成都中新錦泰房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已悉數繳清所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；
 - (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；及
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為304,715.55平方米。
- (12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
23. 上海市 松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城二期	該物業包括正在一幅總地盤面積約為41,162.00平方米之土地上興建之綜合發展項目。 根據中新集團提供之資料，該物業將發展為綜合發展項目而規劃總建築面積約為172,460.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期自二零零五年七月九日起至二零五五年七月八日，作綜合用途（商用、辦公及酒店式公寓）。	該物業現時正在興建，計劃將於二零一零年中竣工。	人民幣1,247,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣1,247,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十月二十六日之第(2007)032278號上海市房屋所有權證，該物業地盤面積41,162平方米之土地使用權已歸屬於上海九久廣場投資開發有限公司所有，年期自二零零五年七月九日起至二零五五年七月八日，作綜合用途（商用、辦公及酒店式公寓）。
- (2) 根據日期為二零零五年五月九日之第(2005)122號國有土地使用權出讓合同及其附屬設施合同（第(2005)007號）：
 - (i) 承讓人：上海九久廣場投資開發有限公司
 - (ii) 地盤面積：57,944平方米
 - (iii) 土地用途：綜合用途（商用、辦公及酒店式公寓）
 - (iv) 土地使用年期：50年
 - (v) 土地轉讓金：人民幣73,749,000元
 - (vi) 拆遷及安置費：人民幣172,081,000元
 - (vii) 地積率：不超過2.8
- (3) 根據於二零零六年七月七日發出之第(2006)17060707E01192號建設用地規劃許可證，九久廣場之建築用地符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總地盤面積約為57,944平方米。
- (4) 根據日期為二零零七年九月十七日之第(2007)17070917F02610號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為172,460平方米。

- (5) 根據日期為二零零七年十月二十六日之第0601SJ0015D02號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為172,460平方米。
- (6) 根據第(2008)0000534號及第(2008)0000694號之兩份商品房預售許可證，上海九久廣場投資開發有限公司已獲許預售該物業(總建築面積為87,385.36平方米)：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
(2008)0000534	36,824.15	二零零八年七月二十八日
(2008)0000694	50,561.21	二零零八年九月二十九日
總計	87,385.36	

- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售總建築面積為87,041.62平方米之公寓式辦公室及零售單位，總代價人民幣980,567,459元。於估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣939,200,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣673,000,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣1,609,000,000元。
- (10) 根據第310227000954132號營業執照，上海九久廣場投資開發有限公司於二零零三年九月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣226,160,000元，有效經營期限為二零零三年九月三十日至二零一三年九月二十九日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 上海九久廣場投資開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 上海九久廣場投資開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得上海市房屋所有權證；
 - (iii) 上海九久廣場投資開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (vi) 上海九久廣場投資開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、該物業之建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他抵押須獲得該銀行之同意。

(12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房地產所有權證	有
國有土地使用權出讓合同及其配套設施合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
24. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂9號地段 12棟	位於老城廂9號地段為 將於一幅地盤面積約 41,107.10平方米之土 地上興建之12棟住宅 發展項目。 根據中新集團提供之 資料，該物業包括位 於老城廂9號地段之第 12棟樓宇，規劃總建 築面積約為26,201.44 平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七六年十二月三十日 屆滿，作綜合城鎮住 宅用途。	該物業現時正在興 建，計劃將於二零一 零年中竣工。	人民幣263,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣263,000,000元)

附註：

- (1) 根據第060300000006號房屋所有權證，9號地段(地盤面積約為41,107.10平方米)之土地使用權已出讓予天津中新信捷房地產開發有限公司，年期將於二零七六年十二月三十日屆滿，作綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零四年九月六日之第2004-024號土地使用權出讓合同及第9號地段日期為二零零六年九月八日之第1號補充合同：
 - (i) 承讓人：天津中新信捷房地產開發有限公司
 - (ii) 地盤面積：799,285.20平方米(239,786平方米用作公共設施及559,499.20平方米作住宅用途)
 - (iii) 土地用途：住宅及公共設施
 - (iv) 規劃建築面積：不超過172,362平方米(146,362平方米用作住宅及附屬公共設施，26,000平方米用作辦公及服務公寓)；
 - (v) 土地出讓金：人民幣388,473,147.06元
- (3) 根據日期為二零零六年十月三十一日之第(2006)0112號建設用地規劃許可證，9號地段之建設用地符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之地盤面積約為41,107.10平方米。
- (4) 根據日期為二零零七年四月十九日之第(2007)0016號建設工程施工許可證，該物業獲準許開發之總建築面積為26,000平方米(地下面積3,900平方米)。

- (5) 根據第1210420200705034號建設工程施工許可證，該物業獲準許施工之總建築面積為26,000平方米(地下面積3,848平方米)。
- (6) 根據第(2007)509-001號商品房預售許可證，天津中新信捷房地產開發有限公司已獲準許預售該物業(總建築面積為26,164.76平方米)。
- (7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售24,073.16平方米，總代價人民幣313,000,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (8) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣153,100,000元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣113,400,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣320,000,000元。
- (10) 根據第120000400078160號營業執照，天津中新信捷房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新信捷房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 根據建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為26,000.00平方米，其中地下建築面積為3,900.00平方米；
 - (iii) 天津中新信捷房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得房屋所有權證；
 - (iv) 天津中新信捷房地產開發有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (v) 天津中新信捷房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。
- (12) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權補充出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
25. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A4號地段	該物業包括興建在 一幅地盤面積約 113,551.70平方米之土 地之綜合住宅／商用 發展項目。	該物業現時正在興 建，計劃於二零一二 年竣工。	人民幣232,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣165,880,000元)
	根據中新集團提供之 資料，該物業將開發 為綜合住宅／商用建 築物，規劃總建築面 積約為212,296平方 米。		
	該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七六年三月三十日屆 滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據第(2007)009號國有土地使用權證，該物業地盤面積約113,551.70平方米之土地使用權已授予西安中新柳域房地產開發有限公司，年期將於二零七六年三月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A4
承讓人	西安中新柳域房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)710
地盤面積	57畝(38,000平方米)
土地用途	住宅
地積率	1.62

根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣60,900,000元。

- (3) 根據第(2007)12號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為197.866畝(131,911平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零九年八月二十日之第(2009)019號建設工程規劃許可證，A4號地段之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為212,296平方米。

- (5) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已預售 60,065.47 平方米，總代價人民幣 277,000,000 元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (6) 根據中新集團提供之資料，估計完成發展之總建設成本約為人民幣 469,400,000 元，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣 91,000,000 元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (7) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣 810,000,000 元。
- (8) 根據第 610100400003786 號營業執照，西安中新柳域房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新柳域房地產開發有限公司(中新持有 71.5% 股權之附屬公司)已取得有效營業執照；然而，其成立存在缺陷，西安中新柳域房地產開發有限公司並未取得房地產開發相關之適當資質，然而，處罰之法律風險相對低；
- (ii) 西安中新柳域房地產開發有限公司已悉數繳清土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
- (iii) 待土地使用權出讓合同中所訂明之相關條款達成後，西安中新柳域房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iv) 西安中新柳域房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意。
- (10) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第四類－中新集團於中國持有用作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
26. 北京市 海淀區 釣魚臺村西側 1及2號地段 西釣魚臺三期	<p>西釣魚臺為在1及2號地段兩幅土地上興建之大型綜合住宅／零售發展項目，總地盤面積約42,541.05平方米。</p> <p>該物業包括將於部分2號地段上興建之西釣魚臺三期，地盤面積約6,000平方米。</p> <p>根據中新集團所提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／零售發展項目，規劃總建築面積約為46,125平方米。</p> <p>該物業已獲授年期不等之土地使用權，作住宅用途將於二零七四年二月十八日屆滿，作附屬設施用途將於二零四四年二月十八日屆滿以及作停車位用途將於二零五四年二月十八日屆滿。</p>	該物業現時為空置地盤及有待開發。	<p>人民幣687,000,000元</p> <p>(中新集團應佔90%權益： 人民幣618,300,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年九月二十九日之第(2005)3487號國有土地使用權證，2號地段總地盤面積約27,088.24平方米之土地使用權已授予北京御水苑房地產開發有限公司，年期不等，作住宅用途將於二零七四年二月十八日屆滿，作附屬設施用途將於二零四四年二月十八日屆滿以及作停車位用途將於二零五四年二月十八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零四年二月十九日之第(2004)173號土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人	:	北京御水苑房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	27,088.24平方米
(iii) 土地用途	:	商業服務用途
(iv) 規劃建築面積	:	146,996平方米
- (3) 根據日期為二零零三年八月十五日之第1101080064387號營業執照，北京御水苑房地產開發有限公司已成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零三年八月十五日至二零二三年八月十四日。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 北京御水苑房地產開發有限公司(中新持有90%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 北京御水苑房地產開發有限公司已悉數繳清土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 北京御水苑房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 北京御水苑房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證；
 - (v) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；及
 - (vi) 該物業連同其他已開始發展之部分土地授出，因全部土地之一部分已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
27. 河北省 燕郊經濟技術開發 區 迎賓南路以東 燕郊	<p>該物業包括一幅地盤面積約333,333平方米之土地。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為包括商用、住宅、辦公、酒店及附屬設施之綜合項目，規劃總建築面積約為460,000平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於二零五六年六月二十一日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業現時為空置地盤及有待開發。</p>	<p>人民幣635,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣635,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月二十八日之第(2006)024號國有土地使用權證，該物業地盤面積約333,333平方米之土地使用權已授予中歐城開有限公司，年期將於二零五六年六月二十一日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據日期為二零零六年三月三十一日之土地使用權出讓合同：
 - (i) 承讓人：中歐城開有限公司
 - (ii) 地盤面積：333,333平方米
 - (iii) 土地用途：綜合用途
 - (iv) 地積率：大於或等於1.3
 - (v) 土地出讓金：人民幣76,000,000元
 - (vi) 土地使用年期：50年
 - (vii) 建築規約：於二零零六年十月底前施工，並於二零零八年年底前竣工
- (3) 根據第131082400000363號營業執照，中歐城開有限公司已成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限為二零零六年四月七日至二零二六年四月六日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 中歐城開有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；

- (ii) 中歐城開有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
- (iii) 中歐城開有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
- (iv) 該物業之規劃調整正在辦理中，因此在未獲得政府批准前不能開始建設施工工程。由於未能開始發展該物業的原因是涉及政府的規劃調整，被認為閑置土地而被政府收回的法律風險相對為低。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
28. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂2號地段	該物業包括一幅地盤 面積約27,552.10平方 米之土地。 根據中新集團所提供 之資料，該物業將開 發為商用項目，規 劃總建築面積約為 46,502.00平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 四八年四月十七日屆 滿，作商業用途。	該物業現時空置及有 待開發。	人民幣359,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣359,000,000元)

附註：

- (1) 根據第104050800066號房屋所有權證，該物業總地盤面積為27,552.10平方米之土地使用權已歸屬於天津中新濱海房地產開發有限公司所有，年期將於二零四八年四月十七日屆滿，作商業用途。該物業應於二零零四年十二月三十日前施工，二零零九年十二月三十日前竣工。該證書有效期至二零一零年三月三十日。
- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日之第2004-024號土地使用權出讓合同之第2號補充合同：
- (i) 承讓人：天津中新濱海房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積：承讓人將開發27,600平方米
- (iii) 土地用途：商用
- (iv) 規劃建築面積：32,800平方米作商用
- 根據中新提供之資料，土地價款約為人民幣218,000,000元。
- (3) 根據日期為二零零八年六月六日之第(2008)0240號建設用地規劃許可證，一幅總佔地面積27,552.10平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零八年八月二十二日之第(2008)0027號建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，獲準許開發之總建築面積約為32,800平方米(地下建築面積：13,702平方米)。
- (5) 根據日期為二零零八年九月二十六日之第12104071200809003號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為46,502平方米(公共設施：32,800平方米及地下面積：13,702平方米)。

- (6) 根據第120000400021876號營業執照，天津中新濱海房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為100,000,000港元，有效經營期限為二零零四年十二月九日至二零二四年十二月八日。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新濱海房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津中新濱海房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證(有效期至二零一零年三月三十日)；
 - (iii) 天津中新濱海房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業；
 - (iv) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；
 - (v) 天津中新濱海房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋所有權證；
 - (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業須於二零零八年九月二十六日前施工，而天津中新濱海房地產開發有限公司並未申請延長許可證。該建設工程施工許可證已於二零零八年十二月二十五日失效；及
 - (vii) 根據房屋所有權證，該物業須於二零零四年十二月三十日前施工，二零零九年十二月三十日前竣工。該所有權證有效期至二零一零年三月三十日。延長房屋所有權證之申請正在辦理中，因此，天津中新濱海房地產開發有限公司將不會失去該物業之土地使用權。
- (8) 根據中新集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有**
營業執照	有

** 已失效，吾等編製估值是基於該延期將會在適當時候獲批。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
29. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂15號地段 商用部分	老城廂15號地段規劃為將於一幅地盤面積約38,295.10平方米之土地上興建之綜合住宅／商用發展項目。 該物業包括老城廂15號地段之商用部分。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為商用項目，地上規劃總建築面積約為30,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及附屬設施之年期將於二零七五年八月二十二日屆滿，作商業用途之年期將於二零四五年八月二十二日屆滿。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣309,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣309,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年一月二十三日之第(2006)005號國有土地使用權證，該物業一幅地盤面積約38,295.10平方米之土地使用權已授予天津中新嘉業房地產開發有限公司，作住宅及附屬設施用途之年期將於二零七五年八月二十二日屆滿，作商業用途之年期將於二零四五年八月二十二日屆滿。(於該土地上興建之附有地下停車位之煦園新居(Heyuan Xinju)1至6棟已分別於二零零八年七月二十八日獨立作登記。)
- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日之土地使用權出讓合同之補充合同：
- | | | |
|-------------|---|------------------------------|
| (i) 承讓人 | : | 天津中新嘉業房地產開發有限公司 |
| (ii) 地盤面積 | : | 承讓人將開發38,295.10平方米 |
| (iii) 土地用途 | : | 住宅、商用 |
| (iv) 規劃建築面積 | : | 總計107,744平方米(其中30,000平方米作商用) |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣264,135,812元 |
- (3) 根據日期為二零零五年九月二十日之第(2005)0130號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為38,295.10平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據第120000400084090號營業執照，天津中新嘉業房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月三日至二零二五年六月二日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 天津中新嘉業房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 天津中新嘉業房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 天津中新嘉業房地產開發有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 天津中新嘉業房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證及商品房預售許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
 - (v) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。
- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同之補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
30. 天津市 北辰區 宜興埠鎮舊村 普濟河東道 外環北線 交口西南側地塊	<p>該物業是一幅佔地面積約為1,115,476.40平方米之土地。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／商業發展項目，規劃總建築面積約為2,042,750平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，70年作住宅用途，50年作辦公室用途和40年作商業用途。</p>	該地塊上有一些舊平房待拆除。	<p>人民幣1,254,000,000元</p> <p>(中新集團應佔40%權益： 人民幣501,600,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年十月十八日之第2004-063號土地使用權出讓合同及其日期為二零零七年十一月十四日之補充合同：
- (i) 受讓人 : 天津市億嘉合置業有限公司
- (ii) 土地面積 : 1,115,476.40 平方米 (其中1,007,008 平方米作住宅用、73,347.50平方米作辦公室用、35,120.90平方米作商業用)
- (iii) 土地用途 : 住宅、商業、辦公室
- (iv) 規劃建築面積 : 總計2,042,750平方米 (其中1,664,810平方米作住宅用、377,940平方米作商業及辦公室用)
- (v) 土地出讓金 : 人民幣1,228,115,902元
- (vi) 建築規約 : 於一年內施工，並於六年內竣工
- (2) 根據日期為二零零五年一月六日之第(2005)0004號建設用地規劃許可證，開發這幅總佔地面積為1,115,476.40平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據於二零零七年四月簽署的房屋拆遷合同，天津辰原房地產管理有限公司被委任負責項目的拆遷及安置工作：
- (i) 總拆遷面積 : 1,110,000平方米 (其中住宅810,000平方米，非住宅300,000平方米)
- (ii) 拆遷及安置費 : 人民幣4,391,785,512元
- (iii) 拆遷完成日期 : 二零零七年七月三十日

- (4) 根據中新集團提供的資料，截至估值日期已投入的拆遷及安置費為人民幣346,200,000元，預計未投入的安置費為人民幣4,045,582,512元。於估值過程中，吾等已考慮上述拆遷及安置費。
- (5) 根據第120113000031751號營業執照，天津市億嘉合置業有限公司於二零零三年四月十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣38,000,000元，有效經營期限為二零零三年四月十八日至二零三三年四月十七日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 天津市億嘉合置業有限公司(中新持有40%權益之聯營公司)已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；及
- (ii) 天津市億嘉合置業有限公司已悉數繳納所有土地出讓金，並取得土地使用權出讓合同；然而，該物業正在拆卸階段，總拆遷費和安置費為人民幣4,391,782,512元，其中人民幣358,200,000元已支付。因此，天津市億嘉合置業有限公司未取得房屋所有權證。由於未能開始發展該物業的原因是涉及政府的拆遷及安置，被認為閑置土地而被政府收回的法律風險相對為低。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	無
土地使用權出讓合同和補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
房屋拆遷合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
31. 重慶市 高新區 袁家崗 奧體路1號 袁家崗二期 C1及E4號地段	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約25,374.50平方米之土地。</p> <p>根據中新集團提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／商用項目，總建築面積約為131,576.31平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期將於二零五三年八月及二零五四年二月屆滿，作商業用途之年期將於二零四三年八月及二零四四年二月屆滿。</p>	該物業現時空置及有待開發。	<p>人民幣296,000,000元</p> <p>(中新集團應佔100%權益： 人民幣296,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據第(2003)0919號國有土地使用權證及第100-2005-639號房屋所有權證，該物業之土地使用權已授予重慶中華企業房地產發展有限公司：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2003)0919	袁家崗 體育中心 C1號地段	11,479.50	綜合	商用：二零四三年八月 住宅：二零五三年八月
100-2005- 639	袁家崗 體育中心 E4號地段	13,895.00	綜合住宅	商用：二零四四年二月 住宅：二零五四年二月
	總計	<u>25,374.50</u>		

- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日之第(2003)203號土地使用權出讓合同及其日期為二零零四年十一月三日及二零零八年十月二十四日之補充合同：

(i) 承讓人	:	重慶中華企業房地產發展有限公司
(ii) 地段編號	:	第B1、B2、C1、E4及A9號地段
(iii) 地盤面積	:	120,014.30平方米
(iii) 土地出讓金總額	:	5幅地塊共計人民幣255,604,150元
(iv) 地積率	:	C1號地段－低於或等於8.5(作商業及住宅用途) E4號地段－低於3(作商業及住宅用途)

- (3) 根據兩份建設用地規劃許可證，該物業之建築用地符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發：

許可證編號	地盤面積 (平方米)	發證日期
500138200800128	11,448.90	二零零八年七月七日
500138200800068	13,899.00	二零零八年三月二十五日
總計	25,347.90	

- (4) 根據建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，並已獲準許進行開發：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)0302	3,759.96*	二零零七年一月十六日
500138200900017	89,880.41	二零零九年六月二十六日
500138200800035	41,695.90	二零零八年八月七日
總計	135,336.27	

* 誠如被告知，該物業竣工後，總建築面積為3,759.96平方米之臨時辦公樓將被拆除。吾等在估值中對此不予考慮。

- (5) 根據第5009010000529471-1-1號營業執照，重慶中華企業房地產發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十八日至二零二三年五月二十八日。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
- (ii) 重慶中華企業房地產發展有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證及房屋所有權證；

- (iii) 該物業已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；
 - (iv) 重慶中華企業房地產發展有限公司已取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證；
 - (v) 該物業竣工後，總建築面積為3,759.96平方米之臨時辦公樓將被拆除；及
 - (vi) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
32. 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A2-A3及 A11-A12號地段	該物業包括四幅總地 盤面積約1,087,836.60 平方米之土地。 根據中新集團提供之 資料，該物業將開發 為住宅商用發展項 目，規劃總建築面積 約為1,478,538.00平方 米。 該物業已獲授土地使 用權，作住宅用途之 年期將於二零七六年 三月三十日屆滿，作 公共設施、綠化面積 及供水設施用途之年 期將於二零五六年三 月三十日屆滿。	該物業現時空置及有 待開發。	人民幣1,261,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣901,615,000元)

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業A2、A3、A11及A11號地段之土地使用權已分別授予西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)007	A2	163,106.10	住宅	二零七六年三月三十日
(2007)016	A3	642,740.60	住宅(住宅、公 共設施、綠化 面積及供水設 施)	住宅：二零七六年三月 三十日 公共設施、綠化面積及 供水設施：二零五六年 三月三十日
(2007)11	A11	234,132.90	住宅(住宅、綠 化面積及供水 設施)	住宅：二零七六年三月 三十日 綠化面積及供水設施： 二零五六年三月三十日
(2007)006	A12	47,857.00	住宅	二零七六年三月三十日
	總計	1,087,836.60		

- (2) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A2	A3
承讓人	西安中新沁園 房地產開發有限公司	西安中新華勝 房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)708	(CB)709
地盤面積	245畝(234,667平方米)	724畝(482,667平方米)
土地用途	住宅	綜合、住宅
地積率	2.18	1.19
地段編號	A11	A12
承讓人	西安中新榮景 房地產開發有限公司	西安中新永景 房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0712	(CB)0713
地盤面積	352畝(234,667平方米)	71畝(47,334平方米)
土地用途	住宅、綜合	住宅
地積率	1.21	1.66

根據中新提供之資料，該物業之土地價款約為人民幣290,900,000元。

- (3) 根據四份建設用地規劃許可證，四幅土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求：

地段編號	A2	A3	A11	A12
許可證編號	(2007)10	(2007)11	(2007)14	(2007)15
地盤面積	279.494畝 (186,329 平方米)	1,064.079畝 (709,386 平方米)	383.769畝 (255,846 平方米)	87.765畝 (58,510 平方米)

- (4) 根據第(2009)019號建設工程規劃許可證，A11號地段之建設工程符合城鄉規劃之要求，且獲準許進行開發。
- (5) 根據第610100400003751號營業執照，西安中新沁園房地產開發有限公司於二零零七年六月十五日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年六月十五日二零二四年十二月三十一日。

根據第610100400003794號營業執照，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

根據第610100400003809號營業執照，西安中新榮景房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

根據第610100400003760號營業執照，西安中新永景房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。

(6) 根據中國法律意見：

- (i) 西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司(均為中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照；然而，彼等之成立存在缺陷，且並未取得房地產開發相關之適當資質，然而，處罰之法律風險相對低；
- (ii) 西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司已悉數繳清土地出讓金，並已分別取得國有土地使用權證；
- (iii) 待土地使用權出讓合同中訂明之相關條款達成後，西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司分別有權轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iv) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地；及
- (v) 西安中新沁園房地產開發有限公司、西安中新華勝房地產開發有限公司、西安中新榮景房地產開發有限公司及西安中新永景房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更。

(7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
33. 湖南省 長沙市 望城區 高塘嶺 郭亮北路140號 中新森林海 一期F區及二期	該物業包括四幅總地盤面積約481,355.42平方米之土地。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為住宅發展項目，總建築面積約為758,065.20平方米(包括地庫)。 該物業已獲授土地使用權，為期70年，分別將於二零七五年十月二十一日及二零七六年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣357,000,000元 (中新集團應佔67%權益： 人民幣239,190,000元)

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為481,355.42平方米之土地使用權已歸屬於湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司所有：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)004	住宅	二零七六年十一月二十七日	88,880.90
(2007)005	住宅	二零七六年十一月二十七日	146,461.70
(2007)032	住宅	二零七五年十月二十一日	186,544.00
(2009)487	住宅	二零七五年十月二十一日	59,468.82
總計			481,355.42

- (2) 根據四份土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已授予湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，作住宅用途：

合同日期	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	地積率
二零零五年十月二十二日	95,414.61	4,961,560	1.5
二零零五年十月二十二日	186,990.00	8,508,045	1.5
二零零六年十一月二十六日	88,881.33	4,586,277	1.5
二零零六年十一月二十七日	146,460.67	7,557,371	1.5
總計		517,746.61	

- (3) 根據日期為二零零七年一月二十五日之第200701004號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為456.318畝(304,212平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

根據日期為二零零七年一月二十五日之第200701005號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為633.498畝(422,332平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據第430122000003429號營業執照，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司於二零零五年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期為30年。

- (5) 根據中國法律意見：

(i) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(中新持有67%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；

(ii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；

(iii) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；

(iv) 總地盤面積為333,005.70平方米之第(2007)005號及第(2007)032號國有土地使用權證已抵押予一家銀行。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得該銀行之同意；及

(v) 有關政府部門將中新森林海一期及二期視為一個整體開發項目，而一期已完成；因此並未對二期工程施工之延期採取任何行動。

- (6) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
34. 四川省 成都市 溫江區 涌泉鎮 清泉北街66號 公園大道二期	該物業包括一幅地盤面積約為149,093.33平方米之土地。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為住宅發展項目，規劃總建築面積約為277,738平方米(包括地庫)。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零六年十二月十七日。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣576,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣576,000,000元)

附註：

- (1) 根據第(2008)25125號國有土地使用權證，該物業地盤面積為149,093.33平方米之土地使用權已歸屬於成都中新錦泰房地產開發有限公司所有，作住宅用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零七年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零零六年十二月十七日。
- (2) 根據日期為二零零六年十二月十六日之第(2007)22號土地使用權出讓合同及日期分別為二零零七年三月二日及二零零九年七月二十八日之補充合同：
- | | | |
|-------------|---|---------------------|
| (i) 承讓人 | : | 成都中新錦泰房地產開發有限公司 |
| (ii) 地盤面積 | : | 149,186.66平方米 |
| (iii) 土地用途 | : | 商用、住宅 |
| (iv) 地積率 | : | 不小於2.0 |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣521,407,400元 |
| (vi) 土地使用年期 | : | 40年(作商用)及70年(作住宅用途) |
| (vii) 建築規約 | : | 土地移交後30日內施工 |
- (3) 根據日期為二零零八年六月六日之第510115200820045號建設用地規劃許可證，地盤面積為223.64畝(149,093平方米)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據日期為二零零九年六月九日之兩份建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合城鄉規劃之要求，且已獲準許進行開發：

許可證編號	建築面積 (平方米)
510115200930068	213,158
510115200930069	64,580
總計	277,738

- (5) 根據第5101231800997號營業執照，成都中新錦泰房地產開發有限公司於二零零七年一月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限為二零零七年一月三十日至二零二七年一月二十九日。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 成都中新錦泰房地產開發有限公司(中新持有100%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
- (ii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
- (iii) 成都中新錦泰房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
- (iv) 成都中新錦泰房地產開發有限公司已取得該物業之建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；及
- (v) 該物業連同其他已開始發展之部份土地授出，因全部土地之一部份已開始發展，故認為該物業不屬於閑置土地。

- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
35. 遼寧省 沈陽市 和平區 天津南街西側 太原街	該物業包括三幅總地盤面積約22,651.30平方米之土地。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為綜合商用項目，地上規劃總建築面積約為180,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，為期40年，將於二零四八年一月十一日屆滿，作商業服務用途。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣810,000,000元 (中新集團應佔80%權益： 人民幣648,000,000元)

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為22,651.30平方米之土地使用權已歸屬於瀋陽向明長益置業有限公司所有，為期40年，將於二零四八年一月十一日屆滿，作商業服務用途：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)
(2008)0006	012278101-1	7,708.40
(2008)0007	012278101-2	7,114.30
(2008)0085	012279302	7,828.60
	總計	22,651.30

- (2) 根據兩份土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已授予瀋陽向明長益置業有限公司，自二零零八年一月十一日至二零四八年一月十一日為期40年，作商業住宅用途：

合同編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	地積率
(2008)0005 日期： 二零零八年 一月十一日	012278101-1& 012278101-2	14,822.70	311,291,522.70	低於8
(2008)0045 日期： 二零零八年 四月二十九日	012279302	7,828.60	164,408,428	低於8
	總計	22,651.30		

- (3) 根據營業執照，瀋陽向明長益置業有限公司於二零零七年二月九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為63,750,000美元，有效經營期限為二零零七年二月九日至二零一七年二月八日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 瀋陽向明長益置業有限公司(中新持有80%權益之附屬公司)已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 瀋陽向明長益置業有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得總地盤面積為22,651.30平方米之國有土地使用權證；
 - (iii) 瀋陽向明長益置業有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 瀋陽向明長益置業有限公司已取得建設用地規劃許可證；
 - (v) 該物業仍在兩年發展期限內而並無延遲發展；及
 - (vi) 該物業概無用作任何抵押。
- (5) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
36. 廣東省 珠海市 淇澳島 望赤嶺山群 淇澳東線道路 東側的地號 A0203001土地	該物業包括一幅地盤面積為2,215,516.28平方米之土地。 誠如中新集團告知，該物業將開發為綜合住宅／旅遊觀光項目。該物業將開發之總建築面積約為770,000平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期將於二零七四年十一月三十日屆滿，作觀光旅遊用途之年期將於二零四四年十一月三十日屆滿。	該物業現時空置，有待開發。	人民幣2,250,000,000元 (中新集團應佔100%權益： 人民幣2,250,000,000元)

附註：

- (1) 該物業包括之地盤面積為2,215,516.28平方米，其中房屋所有權證中登記之地盤面積為2,015,131.23平方米；而餘下地盤面積為200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，待相關手續完成後方可作進一步登記。於吾等估值過程中，吾等估值基於地盤面積為200,385.05平方米之房屋所有權證將於適當時間簽發予珠海市淇洲島影視城有限公司。
- (2) 根據第C4701761號房屋所有權證，該物業地盤面積為2,015,131.23平方米(根據紅線計劃，地盤面積為2,215,516.28平方米。已註冊地盤面積為2,015,131.23平方米，但餘下地盤面積為200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，須待相關手續完成後方可作進一步登記)之土地使用權已歸屬於珠海市淇洲島影視城有限公司所有，作住宅用途之年期將於二零七四年十一月三十日屆滿，作觀光旅遊用途之年期將於二零四四年十一月三十日屆滿。
- (3) 根據日期為二零零六年九月八日之第(2006)113號建設用地批准書，地盤面積為2,215,516.28平方米之土地已獲授建築地盤之土地性質，土地出讓金為人民幣227,500,000元。
- (4) 根據日期為二零零六年九月六日之第(2006)086號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為2,215,516.28平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (5) 根據第440400400007208號營業執照，珠海市淇洲島影視城有限公司於一九九五年十二月十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣90,000,000元(已繳足資本為人民幣90,000,000元)，有效經營期限為一九九五年十二月十三日至二零三六年十一月六日。

- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 珠海市淇洲島影視城有限公司（貴公司於二零零九年十二月三十一日之全資附屬公司）已取得有效營業執照，並依照中國法律合法成立；
 - (ii) 珠海市裕卓集團有限公司（珠海市淇洲島影視城有限公司之前任股東）已悉數繳清該物業之所有土地出讓金，並已取得土地使用權出讓合同；
 - (iii) 珠海市淇洲島影視城有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權。珠海市淇洲島影視城有限公司擁有地盤面積為2,215,516.28平方米之第A0203001號土地，並已取得註冊地盤面積為2,015,131.23平方米之房屋所有權證。餘下地盤面積為200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，待相關手續完成後方可作進一步登記；
 - (iv) 珠海市淇洲島影視城有限公司已取得建設用地規劃許可證，但尚未取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
 - (v) 根據由土地資源局批復之關於中新淇澳項目用地不認定土地閑置問題之復函，該物業暫時不列為閑置土地。為釐清建築規約，須進一步簽訂土地使用權出讓合同之補充合同。
- (7) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地批准書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第五類－中新集團於中國持有作自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
37. 陝西省 西安市 滄灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A1號地段	該物業包括正在一幅地盤面積約209,177.30平方米之土地上興建之酒店及會議中心發展項目。 根據中新集團提供之資料，該物業將開發為一家五層樓高並附有地下室之酒店、六幢別墅及一個會議中心，規劃總建築面積約84,290.82平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期將於二零五六年三月三十日屆滿，作綜合用途。	酒店已於二零零八年投入營運，該物業之餘下部分正在興建中，並擬於二零一二年年底竣工。	人民幣784,000,000元 (中新集團應佔71.5%權益： 人民幣560,560,000元)

附註：

- (1) 根據第(2007)010號國有土地使用權證，該物業地盤面積209,177.30平方米之土地使用權已授予西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司，年期將於二零五六年三月三十日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據日期為二零零七年十二月二十日之第1175116018-1-1~1號房屋所有權證，一幢商業用途樓宇(總建築面積為68,745.82平方米)之房屋所有權已歸屬於西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司。
- (3) 根據第(CB)0601號及第(CB)0602號土地使用權出讓合同及第(CB)0705號及第(CB)0706號補充合同：

地段編號	A1
承讓人	西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司
補充合同編號	(CB)707
地盤面積	313畝(208,667平方米)
土地用途	綜合用途
地積率	0.39

根據中新提供之資料，土地價款及拆遷補償約為人民幣63,100,000元。

(4) 根據日期為二零零七年九月三日之第(2007)9號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為323.946畝之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

(5) 根據兩份建設工程規劃許可證，該物業已獲準許按以下開發計劃施工：

許可證編號	規劃總建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)005	67,764.00	二零零七年八月二十日
(2009)007	15,545.00	二零零九年二月二十八日
總計	83,309.00	

(6) 根據兩份建設工程施工許可證，有關計劃詳情如下：

許可證編號	規劃總建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)010	67,764.00	二零零六年九月十四日
(2009)008	15,545.00	二零零九年三月十三日
總計	83,309.00	

(7) 根據中新集團提供之資料，於二零一零年一月三十一日已就該物業之建設支銷約人民幣669,400,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。

(8) 倘擬發展項目於二零一零年一月三十一日已竣工，其估計市值約為人民幣937,000,000元。

(9) 根據第610100100021048號營業執照，西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司於二零零七年八月三十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期限為二零零七年八月三十一日至二零二四年十二月二十八日。

(10) 根據中國法律意見：

(i) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司(中新持有71.5%股權之附屬公司)已取得有效營業執照；然而，彼等之成立存在缺陷，彼等並未取得房地產開發相關的適當資質，然而，處罰之法律風險相對低；

(ii) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司有權轉讓、租賃及抵押該物業；

(iii) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及該物業之建設施工許可證，許可證均未曾撤銷或予以變更；

(iv) 酒店已竣工，正在營運中；

- (v) 該物業已作質押擔保。對該物業進行轉讓或其他質押須獲得質押人之同意；及
- (vi) 根據建設工程規劃許可證，該物業之規劃總建築面積為83,309平方米。
- (11) 根據中新集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

董事共同及個別對本綜合文件所載資料(有關上海實業集團之資料除外)之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在本綜合文件所發表之意見(上海實業集團所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件內並無遺漏其他事實(有關上海實業集團之其他事實除外)，致使本綜合文件內所載之任何聲明產生誤導。

本綜合文件載有遵照收購守則之規定而提供有關上海實業、收購方及收購方有關本集團未來意向之資料。收購方董事及上海實業共同及個別對本綜合文件所載之資料(有關本集團之資料除外)之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在本綜合文件內所發表之意見(本集團所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件內並無遺漏其他事實(有關本集團之事實除外)，致使本綜合文件內任何聲明產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為400,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.04港元之股份，其中105,173,287.56港元，分為2,629,332,189股股份，已發行及悉數繳足。所有現有已發行股份各自在各方面享有同等權利，包括股本、股息及投票之權利。股份於聯交所主板上市及買賣。

截至最後實際可行日期，本公司自二零零九年十二月三十一日(即其上個財政年度之結算日)以來已發行683,692,000股股份。

於最後實際可行日期，除可換股債券、認股權證及購股期權外，概無其他尚未行使之購股權、認股權證或影響或可轉換為股份之換股權。

3. 市價

股份於二零零八年一月二十二日上午十時十分起之期間在聯交所主板暫停買賣，並於二零一零年六月二十五日恢復買賣。

股份於有關期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一零年六月二十八日之3.33港元及於二零一零年六月二十五日之2.84港元。

下表列示股份於(i)有關期間內每個曆月最後交易日；(ii)緊接最初公告日前之最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股股份收市價 (港元)
二零零九年七月三十一日	暫停買賣
二零零九年八月三十一日	暫停買賣
二零零九年九月三十日	暫停買賣
二零零九年十月三十日	暫停買賣
二零零九年十一月三十日	暫停買賣
二零零九年十二月三十一日	暫停買賣
二零一零年一月十八日(緊接最初公告日前 之最後交易日)	暫停買賣
二零一零年一月二十九日	暫停買賣
二零一零年二月二十六日	暫停買賣
二零一零年三月三十一日	暫停買賣
二零一零年四月三十日	暫停買賣
二零一零年五月三十一日	暫停買賣
最後實際可行日期	3.13

4. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括按證券及期貨條例有關條文被計作或視作擁有之權益或淡倉)；或須記入根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
劉岩	實益擁有人	800,000	0.04
牛曉榮	實益擁有人	1,375,000	0.07

(ii) 於本公司相關股份之好倉－以實物結算非上市股本衍生工具

董事姓名	身份	尚未行使之 購股期權數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
劉岩	實益擁有人	10,700,000	0.55
劉義	實益擁有人	10,000,000	0.51
牛曉榮	實益擁有人	8,625,000	0.44
元崑	實益擁有人	6,000,000	0.31
賈伯焯	實益擁有人	2,500,000	0.13
鮑景桃	實益擁有人	250,000	0.01

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被計作或視作擁有之權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，除上文第4(a)段披露者外，概無董事於股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。
- (c) 除收購方根據收購事項及認購事項收購1,183,692,000股股份（於最後實際可行日期該等股份佔本公司已發行股本約45.02%）外，收購方、收購方董事及收購方一致行動人士於最後實際可行日期並無擁有或控制任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (d) 於最後實際可行日期，除本綜合文件「瑞銀集團及野村函件」所披露之賣方向穎佳作出之50,000,000股股份押記以及酈先生及賣方向穎佳作出之承諾外，概無任何人士與收購方或其一致行動人士訂有收購守則第22條附註8所指類別之任何安排。

- (e) 於最後實際可行日期，概無本公司之附屬公司或本集團之任何退休基金亦無收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)類所指之本公司任何顧問(獲豁免主要交易商除外)擁有或控制任何股份或有關任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (f) 於最後實際可行日期，除賣方向穎佳抵押之50,000,000股股份，以及酈先生及賣方向穎佳作出之承諾外，如本綜合文件之「瑞銀集團及野村函件」所披露，概無任何與本公司或收購守則項下「聯繫人」定義之第(1)、(2)、(3)或(4)類之本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則第22條附註8所指類別任何安排的人士於本公司任何證券中擁有任何權益。
- (g) 於最後實際可行日期，概無任何股份由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)按酌情方式管理。

5. 其他披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除酈先生及賣方已不可撤回地向穎佳承諾彼等將不會(其中包括)接納股份收購建議外，概無擁有或控制股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之其他人士，已不可撤回承諾彼等將會或不會接納收購建議；
- (b) 除本綜合文件「瑞銀集團及野村函件」所披露之賣方向穎佳作出之50,000,000股股份押記以及酈先生及賣方向穎佳作出之承諾外，概無收購方或其一致行動人士之任何人士與收購守則第22條附註8所指類別之任何其他人士訂有任何安排；
- (c) 概無本公司或董事於收購方之任何股份或有關收購方股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益；及
- (d) 收購方概無訂立董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

6. 買賣股份

於有關期間內：

- (a) 除收購方根據收購事項及認購事項收購1,183,692,000股股份外，概無收購方、收購方董事及收購方一致行動人士曾以代價買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無現任董事曾以代價買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (c) 本公司或其任何董事概無曾以代價買賣收購方之股份或有關收購方股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 除酈先生與賣方（其交易於本綜合文件「瑞銀集團及野村函件」中披露）外，概無與收購方或其一致行動人士之任何人士訂有收購守則第22條附註8所指類別之任何安排之人士曾以代價買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (e) 收購方或收購方一致行動之任何人士概無於有關期間借入或借出收購方之任何股份或有關收購方股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具（任何已轉借或出售之任何借入股份除外）。

於有關期間：

- (a) 概無本公司之附屬公司或本集團之任何退休基金，亦無收購守則項下「聯繫人士」釋義第(2)類所指之本公司任何顧問（獲豁免主要交易商除外）曾以代價買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 除酈先生、賣方及穎佳（其交易於本綜合文件「瑞銀集團及野村函件」中披露）外，概無任何與本公司或收購守則項下「聯繫人」定義之第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則第22條附註8所指類別任何安排的人士曾以代價買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (c) 概無與本公司有關連並全權管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)曾以代價買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (d) 本公司或其任何董事概無借入或借出任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(任何已轉借或出售之任何借入股份除外)。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無組成本集團之任何公司或本公司之任何聯營公司與任何董事訂有任何服務合約，通知期為十二個月或以上之持續合約；或不論通知期而仍有十二個月以上之固定年期合約。此外，概無組成本集團之任何公司或本公司之任何聯營公司與任何董事於有關期間訂立或修訂任何服務合約(包括持續及固定年期之合約)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，根據一名第三方(「原告」)於二零零九年十一月二十五日向香港特別行政區高等法院提呈申訴陳述書，原告指稱本公司之全資附屬公司中置(北京)企業管理有限公司(「中置(北京)」)違反股份轉讓協議。根據該協議，原告同意向中置(北京)轉讓本公司附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都錦泰」)之30%股本權益，代價為人民幣160,000,000元，而本公司則作為擔保人，保證中置(北京)履行其於股份轉讓協議項下之責任。倘本公司被判須負上法律責任，預期合共金額可達約人民幣102,000,000元(相等於約116,280,000港元)，當中包括未付代價人民幣70,000,000元(相等於約79,800,000港元)(當中包括人民幣30,000,000元(相等於約34,200,000港元)計入無抵押應付貸款之款項)及賠償人民幣32,000,000元(相等於約36,480,000港元)，另加利息及訴訟費。

本公司取得法律顧問之意見後認為，由於原告、中置(北京)及成都錦泰已於二零零九年四月二十四日或前後透過成都市中級人民法院就有關事項達成和解協議，故上述申索之理據屬不合理及無效。因此，概無就此申索作出撥備。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，中新地產集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

以下乃本集團成員公司於緊接收購建議期間開始前兩年內至直至最後實際可行日期止所訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 認購協議；
- (b) 淇澳協議；
- (c) 終止協議；
- (d) 補充協議；及
- (e) 由（其中包括）本公司作為保薦人與 Oceana Assets Corp. 作為貸款人就淇澳貸款協議訂立日期為二零零九年十二月四日之第二份修訂協議。

10. 專家及同意書

名列本綜合文件或於本綜合文件所載或所提述之曾提供意見或建議之專業顧問之名稱及資格載列如下：

名稱	資格
錦天城	中國法律顧問
英高	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
陳葉馮	執業會計師
國富浩華	執業會計師
戴德梁行	物業估值師
野村	根據證券及期貨條例獲許可進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌實體

名稱	資格
瑞銀集團	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌實體

錦天城、英高、陳葉馮、國富浩華、戴德梁行、野村及瑞銀集團各自己就刊發本綜合文件各自發出書面同意書，同時以彼等各自現有之形式及內容於本綜合文件轉載彼等的函件(如適用)並提述其名稱，且迄今並無撤回其各自之同意書。

11. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，董事無意就其實益持有之股份、可換股債券、購股期權及／或認股權證接納收購建議。
- (b) 於最後實際可行日期，概無任何董事可藉其獲給予任何利益作為離職補償或其他有關收購建議之補償之安排。
- (c) 於最後實際可行日期，除買賣協議及認購協議(經補充協議補充及修訂)外，概無任何董事與任何其他人士訂立以收購建議之結果為條件或取決於收購建議之結果或在其他方面與收購建議相關之協議或安排。
- (d) 於最後實際可行日期，除本綜合文件「瑞銀集團及野村函件」所披露之買賣協議及認購協議(經補充協議補充及修訂)以及鄺先生及賣方所作之承諾外，概無收購方及與其一致行動人士之任何人士為一方而任何董事、近期董事、股東或近期股東為另一方訂立與收購建議之結果有任何關係或取決於收購建議之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (e) 於最後實際可行日期，收購方並無訂立任何有關可能或可能不會援引或尋求援引其收購建議條件之情況之協議或安排。
- (f) 於最後實際可行日期，概無任何協議、安排或諒解以向任何其他人士押記、質押或轉讓於收購建議購入之股份。

- (g) 收購方之註冊辦事處為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，及收購方在香港之通訊地址為香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 26 樓。
- (h) 上海實業(集團)有限公司(其註冊辦事處位於香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 27 樓)為收購方之最終母公司，並分別間接持有收購方及上海實業約 52.51% 權益。

上海實業(集團)有限公司之董事為：

滕一龍先生、王榮峰先生、張志群先生、葛愛玲女士、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、楊錫生先生、蘇霖先生及朱萬毅先生。

上海實業之董事為：

滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生、錢毅先生、羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生。

穎佳之董事為：

蔡育天先生、周杰先生、錢世政先生及周軍先生。

- (i) 野村之香港辦事處地址為香港中環金融街 8 號國際金融中心二期 30 樓。
- (j) 瑞銀集團之香港辦事處地址為香港中環金融街 8 號國際金融中心二期 52 樓。

12. 備查文件

以下文件在收購建議仍可供接納之期間：(a) 於星期一至星期五(公眾假期除外)正常營業時間上午九時正至下午六時正在本公司之辦事處(地址為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 3005-7 室)；(b) 證監會網站 www.sfc.hk；及(c) 本公司網站 www.neochinagroup.com.hk 可供查閱：

- (a) 收購方之章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司之章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止兩個年度，及截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報；

- (d) 本公司截至二零零九年十月三十一日止六個月之中期報告；
- (e) 附錄三所載估值證書及估值報告；
- (f) 日期為二零一零年七月二日之瑞銀集團及野村函件，全文載於本綜合文件第11頁至第25頁；
- (g) 日期為二零一零年七月二日之中新地產董事會函件，全文載於本綜合文件第26頁至第37頁；
- (h) 日期為二零一零年七月二日英高致獨立董事委員會之函件，全文載於本綜合文件第40頁至第62頁；
- (i) 日期為二零一零年七月二日獨立董事委員會致股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人之函件，全文載於本綜合文件第38頁至第39頁；
- (j) 日期為二零一零年六月二十四日酈先生及賣方訂立之承諾函件，據此酈先生及賣方已向穎佳承諾，彼等將不會（其中包括）接納股份收購建議或購股期權收購建議；
- (k) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。