

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券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。本通函僅供閣下資料(並發出股東特別大會通告)，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格轉交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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；於二零一一年到期之可換股債券—股份代號：2528)

穎佳有限公司
可能認購股份

關連交易

獨立董事委員會及獨立中新地產股東之
獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

董事會函件載於本通函第7頁至第21頁。

由第14A章獨立董事委員會向獨立中新地產股東發出載有其意見之函件載於本通函第22頁。由英高財務顧問有限公司向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東發出載有其意見之函件載於本通函第23頁至第44頁。

中新地產集團(控股)有限公司*將於二零一零年六月三日上午十時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-3007室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第245頁至第246頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.neochinagroup.com.hk)。倘股東未能出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上所印列的指示填妥並簽署該表格，並儘早交回本公司的香港股份過戶登記分處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，惟無論在任何情況下，該表格須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一零年五月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
第14A章獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	23
附錄一 – 有關中新地產集團之財務資料	45
附錄二 – 物業估值	138
附錄三 – 一般資料	237
股東特別大會通告	245

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購出售股份
「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	於本通函日期之本公司董事會
「營業日」	指	除星期六或星期日外，香港銀行一般開門營業之日
「可換股債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「可換股債券收購建議」	指	代表穎佳就所有可換股債券(穎佳及與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
「第14A章獨立董事委員會」	指	原為上市規則之目的就認購事項及淇澳協議向獨立中新地產股東提供意見而組成之獨立董事委員會，包括中新地產之獨立非執行董事(聶梅生女士及高岭先生)
「守則獨立董事委員會」	指	為收購守則之目的就收購建議及淇澳協議向相關證券持有人提供意見而組成之獨立董事委員會，包括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)
「完成」	指	收購事項及認購事項之完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義

釋 義

「可換股債券」	指	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港元之本金額尚未贖回
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行理事或其任何代表
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「廉政公署」	指	香港廉政公署
「獨立董事委員會」	指	守則獨立董事委員會及／或第14A章獨立董事委員會(視乎文義而定)
「獨立財務顧問」或「英高」	指	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，為獨立董事委員會及獨立中新地產股東的獨立財務顧問
「獨立中新地產股東」	指	中新地產股份持有人，惟(i) 鄺先生、鄺先生之關連人士及彼等一致行動人士；(ii) 穎佳及其一致行動人士
「Invest Gain」或「賣方」	指	Invest Gain Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由鄺先生全資擁有
「聯合公佈」	指	本公司、上海實業及穎佳於二零一零年一月十九日聯合刊發之公佈
「最後交易日」	指	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

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一零年五月十一日，即本通函派付前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一零年九月三十日(或Invest Gain、買方與中新地產可能協定之其他日期)
「酈先生」	指	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
「中新地產」或「本公司」	指	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，其股份於聯交所上市
「中新地產董事會」	指	中新地產之董事會
「中新地產集團」	指	中新地產及其附屬公司
「中新地產股東」	指	中新地產股份之持有人
「中新地產股份」	指	中新地產股本中之每股面值0.04港元普通股
「穎佳」	指	Novel Good Limited穎佳有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為上海實業之全資附屬公司
「收購建議」	指	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」	指	購股期權之持有人
「購股期權收購建議」	指	代表穎佳就註銷所有尚未行使之購股期權(穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之購股期權除外)可能提出之強制性有條件現金收購建議
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「淇澳協議」	指	Turbo Wise與中新地產就買賣中新地產集團一個名為淇澳島項目之項目及相關股東貸款(其已由二零一零年五月十一日訂立之協議終止)而於二零一零年一月十九日訂立之協議
「淇澳島項目」	指	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
「保留股份」	指	緊隨完成後，由酈先生及Invest Gain保留之554,170,495股中新地產股份，佔本通函日期中新地產已發行股本約28.48%及經認購股份擴大後中新地產已發行股本約21.08%
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	500,000,000股中新地產股份，目前由Invest Gain合法及實益擁有，佔中新地產於最後可行日期已發行股本約25.70%
「買賣協議」	指	Invest Gain、穎佳及酈先生就穎佳向Invest Gain收購出售股份而於二零一零年一月十九日訂立之有條件買賣協議
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	中新地產的股東特別大會，其通告載於本通函第245頁至第246頁
「股份收購建議」	指	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

釋 義

「購股期權」	指	根據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授出之尚未行使購股期權
「上海實業」	指	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，其股份於聯交所上市
「上海實業董事」	指	上海實業之董事
「上海實業集團」	指	上海實業及其附屬公司
「上海實業股東」	指	上海實業之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	穎佳於完成認購事項時將認購之683,692,000股中新地產股份
「認購事項」	指	根據認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	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有條件認購協議
「認購價」	指	全部認購股份之認購價合共1,586,165,440港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易」	指	收購事項、認購事項及收購建議之統稱
「Turbo Wise」	指	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
「認股權證」	指	可按每股價格6.72港元(可予調整)認購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
「認股權證持有人」	指	認股權證之持有人

釋 義

「認股權證收購建議」 指 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

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「%」 指 百分比

本通函內之人民幣金額按人民幣1.00元兌1.14港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，該匯率為於二零一零年一月十九日(即宣佈收購建議當日)香港營業時間結束時之概約現行匯率。

於本通函日期，中新地產董事會包括：

執行董事：

劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生

非執行董事：

黎亮先生

獨立非執行董事：

聶梅生女士及高岭先生



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；於二零一一年到期之可換股債券—股份代號：2528)

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

獨立非執行董事：

聶梅生女士

高嶺先生

敬啟者：

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

穎佳有限公司

可能認購股份

關連交易

緒言

於日期為二零一零年一月十九日之聯合公佈中，本公司、上海實業及穎佳宣佈，於二零一零年一月十九日(其中包括)：—

- 上海實業全資附屬公司穎佳與Invest Gain訂立買賣協議，據此，(其中包

* 僅供識別

董事會函件

括) Invest Gain 已有條件同意出售而穎佳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；及

- 一 穎佳與中新地產訂立認購協議，據此達成的事項包括：中新地產已有條件同意在買賣協議完成之情況下向穎佳配發及發行，而穎佳已有條件同意認購認購股份；及
- 一 Turbo Wise與中新地產訂立淇澳協議。誠如二零一零年五月十一日所公佈，淇澳協議其後已於二零一零年五月十一日由中新地產與Turbo Wise訂立的協議(「終止協議」)所終止。

根據終止協議，中新地產、穎佳、賣方及酈先生於同日訂立補充協議(「補充協議」)，主要用來補充、修改及豁免買賣協議及認購協議有關淇澳協議之若干條款及條件。尤其是，根據補充協議，買賣協議及認購協議之完成不再依賴以下條件：

- (a) 中新地產之獨立股東已批准淇澳協議；
- (b) 淇澳協議成為無條件；及
- (c) 取得若干有關淇澳協議之同意。

進一步詳情載於日期為二零一零年五月十一日之聯合公佈。

於完成後，穎佳及其一致行動人士將於合共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%(假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份)。待完成後，穎佳須作出收購建議。

獨立董事委員會

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會須根據該等規定成立，以就認購協議(屬上市規則第14A章所界定的關連交易)向獨立中新地產股東提供意見，而據規定，獨立董事委員會只可由中新地產之獨立非執行董事組成。

根據收購守則第2.8條，中新地產有關收購建議及認購協議之獨立董事委員會之成員須由並無在交易擁有直接或間接權益之中新地產全體非執行董事組成。

董事會函件

黎亮先生為中新地產非執行董事，惟並非中新地產獨立非執行董事，因此，誠如本公司於二零一零年一月二十九日所公佈，為嚴格遵守收購守則第2.8條之規定及上市規則第14A章之相關規定，中新地產分別成立兩個獨立董事委員會，其中一個成員包括黎先生，另一個則不包括黎先生。

第14A章獨立董事委員會已告成立，以就上市規則第14A章，向獨立中新地產股東提供有關認購之意見，其成員包括中新地產全體獨立非執行董事，即聶梅生女士及高岭先生。

守則獨立董事委員會已告成立，以就收購守則，向中新地產之相關證券的持有人提供有關收購建議之意見，其成員包括黎亮先生以及中新地產獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生。

英高已獲委聘為獨立財務顧問，以就認購事項向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東給予意見以及就收購建議向守則獨立董事委員會提供意見。第14A章獨立董事委員會及守則獨立董事委員會各自已批准委聘英高為獨立財務顧問，以向其及(僅就第14A章獨立董事委員會而言)獨立中新地產股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供上述事項的進一步詳情、第14A章獨立董事委員會的推薦建議、英高向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東作出的意見及本集團的物業權益估值報告。

買賣協議

出售股份

中新地產已獲建議，根據買賣協議，穎佳已有條件同意向Invest Gain收購合共500,000,000股中新地產股份，佔中新地產於本通函日期已發行股本約25.70%，並佔中新地產經認購股份擴大之後已發行股本約19.02%(假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份)。

先決條件

買賣協議的完成(因此以及認購協議及淇澳協議的完成)須待下列條件達成及/或豁免(除下文(v)段不可豁免外)後，方可作實：

- (i) 聯交所已批准由上海實業及中新地產刊發之有關完成買賣出售股份及

董事會函件

認購事項之聯合公告，而該公告須聲明已申請於所述日期恢復買賣中新地產股份；

- (ii) 經日期為緊接完成前之月底日之中新地產管理賬目證明，中新地產集團擁有總額不少於3,000,000,000港元(假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券)或2,940,000,000港元(假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券)無產權負擔及無限制之可自由動用現金；
- (iii) 經日期為緊接完成前之月底日之中新地產管理賬目證明，中新地產集團之貸款及債務總額不超過6,500,000,000港元(假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券)或6,440,000,000港元(假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券)；
- (iv) 任何政府或監管當局於買賣協議日期後並無沒收或扣留任何資產及／或文件，而其會對中新地產集團之業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；
- (v) 認購事項及淇澳協議已獲獨立中新地產股東批准，而聯交所已批准根據認購事項將予以發行之中新地產股份上市及買賣。於二零一零年五月十一日，穎佳已不可撤回地豁免此條件(僅在猶如與淇澳協議有關的情況下)；
- (vi) 淇澳協議已成為無條件(規定須完成收購事項及認購事項之條件除外)。於二零一零年五月十一日，穎佳已不可撤回地豁免此條件；
- (vii) 根據中國任何法律或法規之條文，中國商務部批覆之任何適用等待期間已屆滿或已終止，及／或已無條件取得中國商務部就交易或其完成所發出之任何反壟斷同意書或批文；
- (viii) 穎佳已完成對中新地產集團之財務、法律及業務狀況之盡職審查，而穎佳在所有方面信納該盡職審查之結果；
- (ix) 所有保證於簽訂買賣協議起至緊接完成前之月底止期間一直為真實及正確；
- (x) 已取得使收購事項及認購事項生效及／或為避免中新地產集團之違約

董事會函件

事件或債務加速所需之所有同意書，而Invest Gain已提供書面確認函確認其並無有意隱瞞有關同意書之任何重大資料；及

- (xi) 中新地產集團之一般事務、管理、業務、財務、營業狀況或前景自中新地產編製最近期已刊發中期報告或年報之財務期間結束起至緊接完成前之月底止並無發生任何重大不利變動。

倘上述任何條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免(視乎情況而定)，則訂約方於買賣協議下之權利及責任將告失效，而買賣協議將因此終止且並無進一步效力(且認購協議將不會進行)。

認購協議

日期

二零一零年一月十九日

訂約方

發行人：中新地產

認購人：穎佳

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，穎佳及上海實業為獨立於中新地產及其關連人士之第三方。

認購股份

根據認購協議，中新地產已有條件同意向穎佳配發及發行而穎佳已有條件同意向中新地產認購認購股份，即683,692,000股中新地產股份，佔中新地產於本通函日期已發行股本約35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約26.00%(假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份)。認購協議及買賣協議完成後，穎佳及其一致行動人士將於合共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%(假設之前概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權)。認購股份佔中新地產股本中的重大增加。現

董事會函件

時控制本公司45.83%已發行股本的獨立中新地產股東於完成認購協議及買賣協議時將攤薄至已發行股本的33.90%

代價

根據認購協議，認購股份之總代價1,586,165,440港元(相當於每股認購股份2.32港元)，須於完成時以現金支付。該現金代價乃由穎佳及Invest Gain經公平磋商後協定，並計及中新地產之歷史及(於認購協議日期)最近期刊發之財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查(並不包括其於二零零九年十二月三十一日的經審核綜合財務報表)。

每股中新地產股份之發行價2.32港元較：

- (i) 中新地產股份於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%；
- (ii) 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)；
- (iii) 根據中新地產股份於緊接最後交易日(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%；
- (iv) 根據中新地產股份於緊接最後交易日(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%；
- (v) 根據中新地產股份於緊接最後交易日(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%；
- (vi) (a) 根據中新地產集團於二零零九年十月三十一日之未經審核綜合應佔有形淨資產約8,369,000,000港元及於二零一零年一月十九日之聯合公佈當日已發行之1,945,640,189股中新地產股份計算之中新地產集團之未經審核綜合應佔有形淨資產約每股中新地產股份4.30港元折讓約46.05%；及

董事會函件

- (b) 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淨資產約6,073,000,000港元及於二零一零年一月十九日之聯合公佈當日已發行之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應佔有形淨資產約每股中新地產股份3.12港元折讓約25.64%；

有關認購協議的磋商構成買賣協議之整體磋商的一部分。中新地產股份之認購價乃經公平磋商後協定，並計及中新地產之歷史及最近期刊發之財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查。

此外，就認購價進行磋商時已考慮到中新地產股份之延長暫停買賣，以及廉政公署所進行之調查，認購價佔最後結束買賣時之市價及本公司之應佔有形淨資產的重大折讓。中新地產已自二零零八年一月二十二日起暫停買賣，並有待進一步延長暫停買賣。因此，本公司認為，由於考慮到整體股票市場的市場波動及暫停買賣期間中國房地產股份於聯交所的股價表現，中新地產於二零零八年一月二十二日之最後結束買賣市價並未合理地反映中新地產自二零零八年一月二十二日至二零一零年一月十九日(即認購協議日期)之市價，其並非一個良好的基準來比較認購價。除此之外，與並無延長暫停買賣的可資比較公司相反，中新地產股份於本期間缺乏市場性影響投資者可能準備收購本公司股份的價格。中新地產股份暫停買賣亦減低本公司透過發行本公司新股份籌集額外資本的能力，亦相信暫停買賣及與暫停買賣有關的情況很可能導致籌集其他形式的資金變得更困難和昂貴，尤其考慮到廉政公署所進行之調查。

董事會(包括第14A章獨立董事委員會)認為認購價乃屬公平合理，並符合中新地產股東之整體利益。

董事會函件

每股中新地產股份的應佔有形淨資產淨值攤薄

根據誠如上文(vi)(b)所提述每股中新地產股份綜合應佔有形淨資產3.12港元，每股中新地產股份綜合應佔有形淨資產將因認購事項而攤薄如下：

	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	<u>587</u>
經審核綜合應佔有形淨資產	6,073
加：認購新股份	<u>1,586</u>
認購事項後之經調整綜合應佔有形淨資產	7,659
於認購協議完成後之已發行股份數目	2,629,332,189
每股中新地產股份經調整應佔有形淨資產	2.91 港元

因此，根據上文所述，中新地產股份之現有持有人之計算將導致應佔每股中新地產股份有形資產淨值攤薄約6.73%。

先決條件

認購事項僅於收購事項完成後，方可作實。

完成

認購事項須緊接收購事項完成後完成。

背景

廉政公署於中新地產之香港辦事處執行一項搜查令後，應中新地產之要求，中新地產股份及可換股債券已自二零零八年一月二十二日起於聯交所暫停買賣。此後，中新地產並未能提出使聯交所信納之中新地產股份及可換股債券恢復買賣計劃書。於二零零九年五月十一日刊發的公佈中提述，於二零零八年一月十日，廉政公署於中新地產之香港辦事處執行一項搜查令，並自中新地產之辦公地點取走若干文件及資料。廉政公署正就涉嫌觸犯防止賄賂條例第9(1)、9(2)及9(3)條之行為進行調查，且聲稱有理由相信中新地產之辦公地點藏有本身為或包含涉嫌觸犯行為之證據的文件及資料。第九條乃與代理人的貪污交易有關。本公司相信廉政公署仍會繼續調查。

於二零零九年八月二十四日，本公司宣佈鄺先生辭任中新地產執行董事及主席，自二零零九年八月二十二日起生效，而執行董事劉義先生獲委任為中新地產主席。

可能強制性有條件現金收購建議

於完成後，穎佳及其一致行動人士將於合共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%(假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份)。待完成後，穎佳須根據收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份(穎佳及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)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或宣佈為無條件後，穎佳亦須作出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，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。

完成時，鄺先生及賣方將共同持有的保留股份(即彼等持有且不同意給予出售的餘下554,170,495股中新地產股份)，佔中新地產經認購股份擴大的已發行股本中約21.08%(假設於發行認購股份前概無行使尚未行使的可換股債券、認股權證或購股期權，及中新地產概無購回中新地產股份)。鄺先生及賣方各自均與穎佳承諾及契諾彼等將會(其中包括)就保留股份接納股份收購建議，且彼等將不會出售保留股份，直至收購建議的結束日期為止。

董事會函件

警告

收購建議僅在完成作實之情況下方進行。完成須待買賣協議及認購協議所載之條件(包括主觀條件)達成及/或豁免(倘適用)及取得若干同意後方告作實，詳情載於本通函。因此，收購建議未必會作出或實行。本通函之刊發並不表示收購建議將予作出。上海實業股東、中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人、購股期權持有人及潛在投資者買賣有關證券時，須格外審慎。倘作出或實行收購建議，將另行作出公佈。

待完成後，將遵守收購守則，按下列條款代表穎佳作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份 現金2.32港元

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6,660百萬港元。

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 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 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)

董事會函件

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 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 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)

中新地產之股權架構

假設於完成前並無轉換或行使可換股債券、認股權證及購股期權且並無購回中新地產股份，根據於最後可行日期前根據證券及期貨條例第XV部的條文作出之通知，中新地產現有股權架構及中新地產於完成收購事項及認購事項後但於收購建議前之預計股權架構如下：

	現有股權		緊隨完成後及 緊接收購建議前的股權	
	中新地產 股份之數目	%	中新地產 股份之數目	%
穎佳及其一致行動人士	—	—	1,183,692,000	45.02
賣方及酈先生及彼等各 自之一致行動人士	1,054,170,495	54.17	554,170,495	21.08
公眾人士	891,469,694	45.83	891,469,694	33.90
	<u>1,945,640,189</u>	<u>100.00</u>	<u>2,629,332,189</u>	<u>100.00</u>

交易之理由及裨益

中新地產董事會相信，認購事項將提升中新地產之資本基礎，並為其提供資金以清償債務及／或為新投資或營運資金需求提供資金。中新地產董事會亦相信，引入上海實業集團為中新地產之新單一最大股東及相關收購建議有助於中新地產恢復股份之買賣。該董事會已尋求恢復股份買賣多個月，但仍未成功。

董事會函件

中新地產董事(包括獨立非執行董事及非執行董事(就守則獨立董事委員會而言)，其意見將載於獨立董事委員會函件)認為，認購事項乃按公平原則及一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合中新地產及中新地產股東之整體利益。

中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止八個月之經審核綜合財務報表已於二零一零年四月九日刊發，並可於<http://www.neochinagroup.com.hk>取得。

所得款項用途

認購協議之估計所得款項總額為1,580,000,000港元。董事擬將該等所得款項其中1,500,000,000港元用於償還債項，其餘80,000,000港元將在物色到合適商機時用於投資及發展。因中新地產董事會之組成可能於完成時改變，倘中新地產董事不時認為適當，所得款項之擬定用途可能有所改變。

有關上海實業之資料

上海實業及其附屬公司主要從事基建設施、消費品及房地產業務。中新地產明白穎佳乃上海實業就交易而新成立的全資附屬公司。

一般資料

獨立董事委員會之獨立財務顧問

第14A章獨立董事委員會已告成立，以就上市規則第14A章，向獨立中新地產股東提供有關認購之意見，其成員包括中新地產全體獨立非執行董事，即聶梅生女士及高岭先生。

守則獨立董事委員會已告成立，以就收購守則，向中新地產之相關證券的持有人提供有關收購建議之意見，其成員包括黎亮先生以及中新地產獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生。

英高財務顧問有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就認購事項向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東給予意見以及就收購建議向守則獨立董事委員會提供意見。第14A章獨立董事委員會及守則獨立董事委員會各自已批准委聘英高財務顧問有限公司為獨立財務顧問，以向其及(僅就第14A章獨立董事委員會而言)獨立中新地產股東提供意見。

董事會函件

認購股份

認購股份將為每股面值0.04港元之中新地產股份，在各方面與於認購股份發行日期之已發行中新地產股份享有同等地位，並將賦予其持有人收取於配發認購股份後宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

將向中新地產股東尋求批准(其中包括)認購協議。僅獨立中新地產股東方可就有關決議案進行投票。

在過去十二個月之集資活動

本公司於緊接最後可行日期前十二個月並無以發行股權證券進行任何集資活動。

可換股債券

根據可換股債券之條件，(其中包括)倘發生「相關事件」，可換股債券持有人有權要求本公司贖回彼等之可換股債券。當「控制變更」，會發生相關事件。根據可換股債券之條件，(其中包括)控制變更包括任何人士共同收購權利，以委任及／或免去本公司董事會之全體或大部分成員。

根據買賣協議及認購協議，倘若干條件獲達成，穎佳有權委任及／或免去中新地產董事會之全體或大部分成員。本權利，倘成為無條件，將構成一項控制變更，故為一項相關事件，因此，各可換股債券持有人將有權利以該持有人之購股權要求本公司根據相等於可換股債券持有人按半年基準計算之總收益率6.20%之金額贖回該可換股債券持有人之可換股債券之全部及非部分，而有關半年基準乃按構成可換股債券之文件所載之基準計算。

於最後可行日期，本公司並未收取任何可換股債券持有人的通知，表示倘出現有關情況，其有意行使贖回權利。倘可換股債券持有人收購權利，要求本公司以可換股債券持有人按半年基準的毛收益6.20%之金額贖回全部可換股債券，而所有可換股債券持有人行使該權利，本公司之應付總額將為52,160,000港元本金另加利息，利息或會因不同可換股債券持有人行使該權利而改變。倘可換股債券持有人已購買權利，要求本公司贖回全部可換股債券，而所有可換股債券持有人於最後可行日期行使該權利，本公司的應付總額將為52,160,000港元本金另加約14,000,000港元之利息。

董事信納本公司於完成後將有足夠內部資源，以於到期時或行使上文所述權利時向可換股債券持有人作出償還。

董事會函件

本公司正考慮以不同方法處理有關事項。中新地產將於適當時就本計劃書之進度另行作出公佈。

上市規則及收購守則之含義

儘管上海實業本身及穎佳為獨立第三方，認購協議乃作為整體交易之一部分或就整體交易而訂立(其亦構成整體交易之一部分)，故根據上市規則第14A章，認購協議亦構成本公司一項關連交易，並須遵守上市規則之申報及公佈規定，包括上市規則第14A.18條之獨立股東批准規定。因此，認購協議須經獨立中新地產股東於股東大會批准。

應聯交所要求，本公司已委聘外部核數師對其於二零零九年四月三十日之財務狀況進行獨立審閱。外部核數師現正落實審閱報告，而審閱將不會導致本集團於二零零九年四月三十日之綜合財務報表之任何調整之任何推薦意見。本公司亦已命令就其內部控制進行審閱，而有關審閱仍在進行中。於最後可行日期，本公司並不知悉於審閱中發現任何重大不尋常事項，董事未能保證審閱將不會發現重大不尋常事項。

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	於二零零九年 十二月三十一日		
			之估值 千港元	之賬面值 千港元		
1	後現代城	北京	74,328	49,706	24,622	
2	青年匯	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>	

董事會函件

附註

- a 洪澳島項目於二零零九年十二月三十一日在經審核損益表中的賬面值約為2,732百萬港元，即洪澳島項目計入「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1,790百萬港元之減值虧損)，包括(i)約2,500百萬港元之洪澳協議項下之代價，及(ii)約232百萬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洪澳島項目時重新分類為損益。
- b 上述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，有關報告載於本通函附錄二。

除本文所述者外，本集團資產於二零零九年十二月三十一日之賬面值經審核數字與戴德梁行於二零一零年一月三十一日之估值按個別基準並無任何重大逆差，因此，本集團於二零零九年十二月三十一日之財務報表並無確認減值虧損。

暫停買賣中新地產股份及可換股債券

應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。中新地產股份及可換股債券將繼續暫停買賣，直至另行通告。

推薦建議

獨立財務顧問獲委任就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立中新地產股東提供意見。

董事會(包括第14A章獨立董事委員會)經考慮獨立財務顧問之意見後，認為就上市規則而言認購協議之條款屬公平合理，且訂立認購協議符合本公司及中新地產股東之整體利益。因此，建議獨立中新地產股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

其他資料

務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位中新地產股東 台照

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
主席
劉義

二零一零年五月十四日

第14A章獨立董事委員會函件

以下為就上市規則之目的而組成的第14A章獨立董事委員會就認購協議向獨立中新地產股東提供之意見函件全文，以供載入本通函。



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；於二零一一年到期之可換股債券—股份代號：2528)

敬啟者：

穎佳有限公司
可能認購股份
關連交易

吾等茲提述本公司日期為二零一零年五月十四日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函的其中部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已就上市規則之目的獲董事會委任，以就認購協議的條款對本公司及獨立中新地產股東而言是否公平合理，以及訂立認購協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立中新地產股東提供意見。英高已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

經計及英高所考慮的主要因素及理由，以及載於該通函第23頁至第44頁英高的意見函件所載的意見後，吾等認為就上市規則之目的而言，認購協議的條款對本公司及獨立中新地產股東而言屬公平合理，且訂立認購協議乃符合本公司及其股東的整體利益。

此致

列位獨立中新地產股東 台照

中新地產集團(控股)有限公司
之獨立董事委員會
聶梅生女士及高岭先生
(獨立非執行董事)
謹啟

二零一零年五月十四日

獨立財務顧問函件

以下為英高向第14A章獨立董事委員會(及獨立中新地產股東)提供之意見函件全文，以供載入本通函。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
40th Floor, Two Exchange Square, 8 Connaught Place, Central, Hong Kong.
www.anglochinesegroup.com

英高
財務顧問有限公司

敬啟者：

穎佳有限公司 可能認購股份 關連交易

吾等茲提述上海實業、穎佳及中新地產日期為二零一零年一月十九日及二零一零年五月十一日之聯合公佈，以及日期為二零一零年五月十四日之通函(本函件構成該通函之一部分)。日期為二零一零年一月十九日之聯合公佈所載資料乃關於穎佳(上海實業之全資附屬公司)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以及可能代表穎佳就穎佳及其一致行動人士尚未擁有之中新地產股份發出強制性有條件現金收購建議及其他收購建議。根據日期於二零一零年五月十一日之聯合公佈，淇澳協議隨後乃由中新地產與Turbo Wise訂立之協議所終止。由於終止協議，中新地產、穎佳、賣方及鄺先生訂立補充協議，主要用來補充、修改及豁免買賣協議及認購協議有關淇澳協議之若干條款及條件。聯合公佈之後，該通函(本函件構成該通函之一部分)被發送予中新地產股東，其中載有認購協議之詳情，該協議須待獨立中新地產股東批准後方可作實。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等原先已獲委聘為獨立財務顧問，以就上市規則向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東提供有關認購協議及淇澳協議之條款是否公平合理以及是否符合 貴公司及 貴公司股東整體利益之意見，並就批准認購協議及淇澳協議之決議案向第14A章獨立董事委員會提供有關向獨立中新地產股東作出建議之意見。由於淇澳協議已終止，因此就上市規則而言，目前委任吾等之目的乃僅就認購協議是否公平合理、是否符合 貴公司及其股東之整體利益而向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東提供意見，並就獨立中新地產股東將就批准認購協議的決議案作出的推薦意見而向第14A章獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問函件

成立第14A章獨立董事委員會(其成員組成現時之獨立非執行董事，即聶梅生女士及高岭先生)是為了考慮認購協議之條款是否公平合理以及是否符合 貴公司及其股東之整體利益。

英高亦已獲委聘就收購建議(倘及當作出收購建議時)向獨立董事委員會提供意見。除上述獨立非執行董事以外，守則獨立董事委員會亦包括黎亮先生(貴公司的非執行董事，彼於交易中並無直接或間接權益。由於收購守則項下之收購建議尚未作出且作出收購建議須待(其中包括)獨立中新地產股東批准認購協議後方可作實，因此吾等無法就收購建議之條款提供意見。倘於吾等就可作出收購建議向守則獨立董事委員會提供意見之階段作出收購建議，進一步之文件將發送予中新地產股東。

第14A章獨立董事委員會及守則獨立董事委員會已批准委聘吾等為獨立財務顧問，以向其提供意見(以及倘只有第14A章獨立董事委員會，則向獨立中新地產股東提供意見)。

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(於二零零九年末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。為更好地理解訂立交易之背景及原因，吾等亦有機會與 貴公司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，該聲明確認董事共同及個別就該通函所載資料之準確性承擔全部責任且已作出所有合理查詢，就其所深知及深信，並無任何其他一旦遺漏即會令該通函中任何陳述存在誤導性之事實。吾等已倚賴該通函中所載及所述 貴公司及董事提供之資料、事實、陳述及意見之準確性。吾等已假設資料、事實、陳述及意見於作出時屬真實且於該通函日期仍屬真實。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(ICAC)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本函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，吾等尚未對 貴公司之業務及事務進行任何獨立調查。

建議之概要

建議(其中包括)：

- 根據買賣協議，上海實業將向賣方(一家由酈先生全資擁有之公司)收購佔 貴公司現有已發行股本約25.70%之出售股份。於最後可行日期，酈先生及其一致行動人士控制中新地產現有已發行股本之54.17%。就500,000,000股出售股份支付之總價為1,160百萬港元，相當於每股出售股份2.32港元，該款項應於完成後支付。該通函所載中新地產董事會函件中載有完成買賣協議之先決條件概要。完成買賣協議之先決條件包括認購協議已經獨立中新地產股東批准且聯交所已批准根據認購將予發行之中新地產股份上市及買賣；
- 根據認購協議(須待買賣協議完成後方可作實)，上海實業將透過其全資附屬公司穎佳作出之認購，按每股中新地產股份2.32港元(亦為發行價)收購683,692,000股新的中新地產股份。完成買賣協議及認購協議後，上海實業將控制1,183,692,000股中新地產股份，佔透過認購經擴大之中新地產已發行股本(假設概無可換股債券、認股權證或購股期權獲轉換或行使)之45.02%；及
- 於完成買賣協議及認購協議後，穎佳將取得對中新地產30%或以上股本之控制權，因此根據收購守則將被要求按不低於每股中新地產股份2.32港元之價格向所有獨立中新地產股東發出一項收購建議(股份收購建議)。由於買賣協議之完成仍待發生且可能不會發生，因此股份收購建議僅為一種可能性且可能根本不會作出。根據收購守則且待股份收購建議成為或被宣稱在所有方面均為無條件後，穎佳亦將被要求作出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以收購或註銷所有未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

儘管上海實業本身及穎佳均為獨立第三方，認購協議乃作為整體交易之一部分或與整體交易有關而訂立，其構成整體交易之一部分，因此根據上市規則第14A章亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之申報及公佈要求，包

獨立財務顧問函件

括上市規則第14A.18條項下獨立股東之批准要求。因此，須於股東大會上取得獨立中新地產股東之批准。

倘買賣協議及認購協議已完成，則目前控制54.17%已發行股本之酈先生將不再是中新地產之最大股東。上海實業將透過其全資附屬公司控制45.02%之股本，並可改變董事會之構成。儘管吾等將分析認購協議之條款，但該等交易為有效的互為條件，倘建議整體交易之任何其他部分並未完成，則該等交易將不會進行。因此，吾等認為在交易之整體內容中應著重考慮認購協議。

背景

中新地產股份於二零零八年一月二十二日暫停於聯交所買賣。吾等獲悉，暫停買賣之原因為廉政公署(ICAC)對 貴公司之辦事處執行一項搜查令，鑒於此事， 貴公司要求暫停股份買賣。此後聯交所並未同意中新地產股份暫停買賣。於二零零九年五月十一日刊發之公佈指出，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。該公佈亦宣稱，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， 貴公司宣佈酈先生辭任 貴公司執行董事及主席職務，而執行董事劉義先生獲委任為 貴公司主席。

交易

如上所述，買賣協議及認購為有效的互為條件，該等兩項交易概無獨立進行。收購建議將僅於完成該等協議後作出。因此，於達成有關是否支持認購協議之決定時，吾等建議獨立董事委員會及獨立中新地產股東應考慮交易及其整體影響。獨立中新地產股東有關是否接納或拒絕股份收購建議之決定可於作出股份收購建議(僅於買賣協議及認購協議完成後發生)後採納。於現階段吾等並無就任何收購建議發表任何意見。

主要因素

於達成吾等向第14A章獨立董事委員會及獨立中新地產股東提供之意見時，吾等已考慮以下主要因素。

認購協議

根據認購協議，穎佳將按每股股份2.32港元之價格認購683,692,000股中新地產股份，此後穎佳及其一致行動人士將擁有合共1,183,692,000股中新地產股份，佔透過發行經擴大之中新地產已發行股本(假設概無可換股債券、認股權證或購股權獲轉換或行使)之約45.02%。新發行認購股份約佔中新地產現有股本之35.14%，因此表明其股本大幅增加。完成認購協議後，獨立中新地產股東(目前控制 貴公司已發行股本之約45.83%)將被攤薄至已發行股本之約33.90%。

每股中新地產股份2.32港元之發行價較：

- (i) 最後交易日在聯交所所報收市價每股中新地產股份5.10港元折讓約54.51%；
- (ii) 宣派末期股息每股中新地產股份14港仙後於二零零八年九月十一日在聯交所所報收市價每股中新地產股份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)；
- (iii) 根據於緊接最後交易日(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中新地產股份約5.69港元折讓約59.23%；
- (iv) 根據於緊接最後交易日(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中新地產股份約5.99港元折讓約61.27%；
- (v) 根據於緊接最後交易日(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中新地產股份約6.46港元折讓約64.09%；

獨立財務顧問函件

- (vi) 根據中新地產集團於二零零九年十月三十一日之未經審核綜合應佔淨有形資產約8,369,000,000港元及於二零一零年一月十九日之聯合公佈當日已發行之1,945,640,189股中新地產股份計算之每股中新地產股份之中新地產集團未經審核綜合應佔淨有形資產約4.30港元折讓約46.05%；及
- (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應佔淨有形資產約6,073,000,000港元及於二零一零年一月十九日之聯合公佈當日已發行之1,945,640,189股中新地產股份計算之每股中新地產股份之中新地產集團經審核綜合應佔淨有形資產淨值約3.12港元折讓約25.64%。

有關認購協議之磋商構成買賣協議之整體磋商之一部分。中新地產股份之認購價乃經公平磋商後達致，並計及中新地產過往及最近期刊發之財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查。

每股中新地產股份之綜合應佔淨有形資產攤薄

根據誠如上文(vii)所提述每股中新地產股份之綜合應佔淨有形資產為3.12港元，每股中新地產股份之綜合應佔淨有形資產將因認購事項而攤薄如下：

	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	<u>587</u>
於二零零九年十二月三十一日經審核綜合應佔可分配有形資產	6,073
認購新股份	<u>1,586</u>
認購事項後之經調整綜合應佔淨有形資產	<u><u>7,659</u></u>
完成認購協議後之已發行股份數目	<u><u>2,629,332,189</u></u>
每股中新地產股份之經調整應佔淨有形資產	<u><u>2.91</u></u> 港元

因此，根據以上算法，中新地產股份之現有股東將遭致應佔每股中新地產股份淨有形資產攤薄約6.73%。

獨立財務顧問函件

可比公司及交易

下表概述所有可比公司首次公開發售之情況，而選擇所有該等可比公司乃基於該等公司：

- (a) 在中國從事物業投資及開發；及
- (b) 於二零零八年一月一日至二零一零年一月十九日（認購協議日期）在聯交所上市（基於摘自聯交所網站之資料）。

公司名稱	股份代號	上市日期	IPO 價格 (港元)	IPO 所得款項 淨額 (百萬港元)	於最後 可行日期 之收市價 （「最後價格」） (港元)	較IPO價格 之變動 (%)	於最後 可行日期 之市值 (百萬港元)	每股股份	較未經審核備考有形資產	
								未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 (港元)	淨值之溢價/(折讓) IPO價格 (%)	備考有形資產 最後價格 (%)
佳兆業集團控股有限公司	1638	二零零九年十二月九日	3.45	3,210	2.23	-35.36%	11,150	1.44	139.48%	54.80%
花樣年控股集團有限公司	1777	二零零九年十一月二十五日	2.18	2,500	1.25	-42.66%	6,092	0.84	160.97%	49.64%
龍湖地產有限公司	960	二零零九年十一月十九日	7.07	6,697	7.13	0.85%	36,720	2.32	205.35%	207.94%
明發集團(國際)有限公司	846	二零零九年十一月十三日	2.39	2,023	2.33	-2.51%	13,980	0.70	239.89%	231.36%
恒大地產集團有限公司	3333	二零零九年十一月五日	3.50	3,188	2.51	-28.29%	37,650	0.88	299.03%	186.16%
禹洲地產股份有限公司	1628	二零零九年十一月二日	2.70	1,582	2.48	-8.15%	5,952	1.54	75.67%	16.36%
寶龍地產控股有限公司	1238	二零零九年十月十四日	2.75	2,436	2.14	-22.18%	8,747	1.27	115.81%	67.94%
恒盛地產控股有限公司	845	二零零九年十月二日	4.40	10,155	2.68	-39.09%	20,884	1.55	183.80%	72.86%
華南城控股有限公司	1668	二零零九年九月三十日	2.10	2,916	1.20	-42.86%	7,200	1.23	71.24%	-2.15%
人和商業控股有限公司	1387	二零零八年十月二十二日	1.13	3,234	1.83	61.95%	40,260	0.27	322.23%	583.79%
建業地產股份有限公司	832	二零零八年六月六日	2.75	1,260	1.88	-31.64%	3,760	1.39	98.31%	35.57%
		最大值	7.07	10155.43	7.13	61.95%	40,260	2.32	322.23%	583.79%
		最小值	1.13	1259.86	1.20	-42.86%	3,760	0.27	71.24%	-2.51%
		平均值	3.13	3563.59	2.51	-17.27%	17,490	1.22	173.80%	140.84%
		中位數	2.75	2916.00	2.23	-28.29%	11,150	1.27	160.97%	67.94%

認購事項	股份代號	每股認購股份之認購價 (港元)	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	每股認購股份 經調整應佔有形淨資產 (港元)	較每股認購股份 經調整應佔有形淨資產之 溢價/(折讓)
					溢價/(折讓)
中新地產集團(控股)有限公司	563	2.32	9,631	2.91	-20.27%

附註：人民幣1元=1.1378港元

資料來源：彭博資訊、HKExnews

獨立財務顧問函件

由於中新地產股份於二零零八年一月二十二日於聯交所暫停買賣，故吾等採用二零零八年一月一日作為比較期之起始日。

吾等亦於下文載列概述二零零九年(當時中新地產股份仍暫停買賣)按可比公司列示之所有配售情況之表格，選擇該等可比公司乃基於該等公司：

- (a) 在中國從事物業投資及開發；
- (b) 於聯交所上市；及
- (c) 市值介乎2,800百萬港元至19,000百萬港元之間(於最後可行日期)(基於摘自聯交所發佈之二零零九年股市資料中之資料)。

公司	股份代號	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	交易	公佈日期	配售價 (港元)	股份溢價/(折讓)		未經審核備考經調整有形資產淨值溢價/(折讓)
						於配售前最後交易日的平均值	於配售前最後5天的平均值	
瑞安房地產有限公司	272	17,378	配售現有股份	二零零九年六月十日	4.87	-7.06%	-9.31%	9.90%
深圳控股有限公司	604	7,952	配售現有股份	二零零九年八月四日	3.72	-6.80%	-5.10%	12.33%
合生創展集團有限公司	754	16,823	根據一般授權配售新股份	二零零九年六月四日	13.30	-8.02%	4.64%	-2.13%
方興地產(中國)有限公司	817	18,964	配售現有股份	二零零九年七月二十二日	2.52	-8.00%	-6.70%	47.54%
百仕達控股有限公司	1168	4,072	配售現有股份	二零零九年十月九日	1.87	-8.30%	-6.50%	25.26%
上置集團有限公司	1207	2,883	配售現有股份	二零零九年六月二十九日	0.96	-10.28%	-8.57%	-51.26%
合景泰富地產控股有限公司	1813	11,949	配售現有股份	二零零九年六月三十日	5.10	-8.60%	-0.97%	31.57%
中國奧園地產集團	3883	3,135	配售現有股份	二零零九年七月十二日	1.73	-12.20%	-13.90%	-27.26%
				高點	13.30	-6.80%	4.64%	47.54%
				低點	0.96	-12.20%	-13.90%	-51.26%
				平均值	4.26	-8.66%	-5.80%	5.74%
				中位數	3.12	-8.16%	-6.60%	11.12%
認購事項	股份代號	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	每股認購股份之認購價 (港元)		股份溢價/(折讓)		軟每股認購股份經調整應佔有形淨資產之溢價/(折讓)	
					於認購事項前最後交易日	於認購事項前最後五天的平均值		
中新地產集團(控股)有限公司	563	9,631	2.32		54.51%	59.23%	-20.27%	

附註：人民幣1元=1.1378港元

資料來源：彭博資訊、HKExnews

獨立財務顧問函件

由於中新地產股份已於較長期間內暫停買賣，吾等認為比較發行公司之股份之發行價及成交價對評估認購條款並無幫助。然而，發行價與資產淨值之比較乃屬相關，根據上表載列之資料，認購之資產淨值折讓可能高於以上所述之大部分先例。然而相關的是，中新地產股份長期暫停買賣及與廉政公署調查有關之事項所造成影響之不確定性預計將對 貴公司籌集額外股本之價格造成重大不利影響。

下表列示所有可比公司，選擇該等可比公司乃基於該等公司：

- (a) 在中國從事物業投資及開發；
- (b) 於二零零七年(當時中新地產亦處於股份可買賣之狀態)在聯交所買賣；及
- (c) 市值介乎2,800百萬港元至21,500百萬港元之間(於最後可行日期)。

為分析認購價，吾等於下文載列表格並於其後列示圖表以說明(i)中新地產股份之認購價自二零零七年高點下跌之百分比及(ii)各可比公司之股價自其各自之二零零七年高點下跌至二零一零年一月十九日(認購協議日期)之價格之下跌百分比。

公司	股份代號	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	於相關期間之最高值 (港元)	最高值之日期	二零一零年一月十九日之收市價 (港元)	價格變動 (%)
上置集團	1207	2,883	3.61	二零零七年七月十二日	0.82	-77.29%
中國奧園地產集團股份有限公司	3883	3,135	7.26	二零零七年十月十日	1.38	-80.99%
中國地產集團有限公司	1838	3,727	6.31	二零零七年十月十二日	2.30	-63.54%
盛高置地(控股)有限公司	337	3,984	7.16	二零零七年七月二十四日	4.40	-38.55%
百仕達控股有限公司	1168	4,072	2.30	二零零七年九月七日	1.45	-37.07%
眾安房產有限公司	672	4,254	6.79	二零零七年十一月十四日	2.60	-61.73%
首創置業股份有限公司	2868	4,427	6.48	二零零七年十月五日	3.06	-52.82%
上海証大房地產有限公司	755	4,497	0.63	二零零七年七月十六日	0.34	-46.83%
復地(集團)股份有限公司	2337	4,907	6.93	二零零七年十月十八日	2.33	-66.37%
天安中國投資有限公司	28	7,157	12.61	二零零七年十一月二日	4.73	-62.49%
深圳控股有限公司	604	7,952	6.79	二零零七年九月十三日	3.07	-54.80%
合景泰富地產控股有限公司	1813	11,949	14.91	二零零七年十月二日	5.31	-64.38%
越秀地產股份有限公司	123	11,991	2.99	二零零七年十一月十二日	2.18	-27.11%
新世界中國地產有限公司	917	13,414	7.84	二零零七年十一月七日	2.81	-64.15%

獨立財務顧問函件

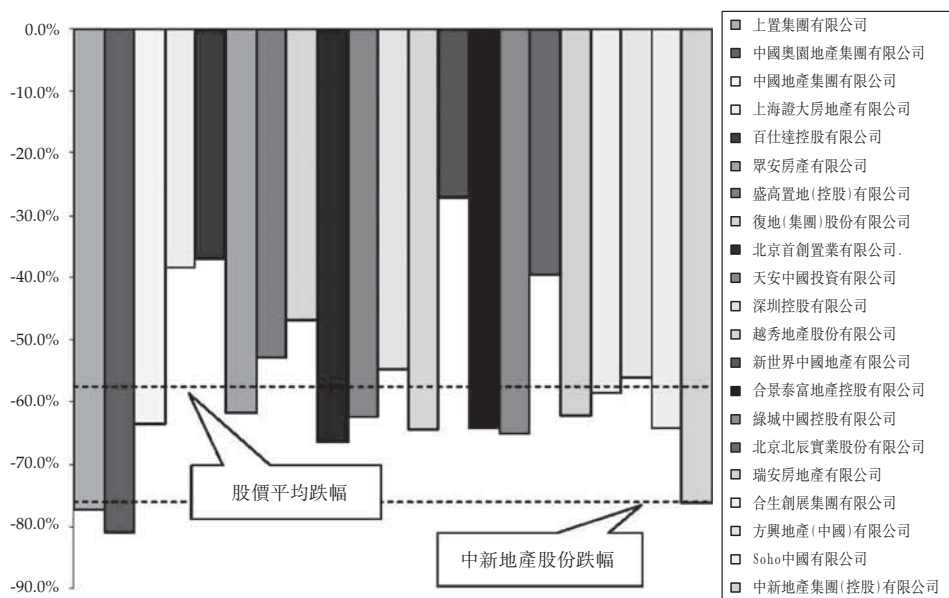
公司	股份代號	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	於相關期間之最高值 (港元)	最高值之日期	二零一零年一月十九日之收市價 (港元)	價格變動 (%)
北京北辰實業股份有限公司	588	13,604	7.67	二零零七年八月二十七日	2.67	-65.20%
綠城中國控股有限公司	3900	13,664	18.39	二零零七年七月二十四日	11.10	-39.63%
合生創展集團有限公司	754	16,823	29.29	二零零七年十一月一日	11.10	-62.10%
瑞安房地產有限公司	272	17,378	10.22	二零零七年十一月一日	4.24	-58.52%
方興地產(中國)有限公司	817	18,964	6.19	二零零七年十一月七日	2.72	-56.07%
SOHO中國有限公司	410	21,373	11.33	二零零七年十一月八日	4.06	-64.18%
					最低折讓	-27.11%
					最高折讓	-80.99%
					平均折讓	-57.19%
					折讓中位數	-61.91%

認購事項	股份代號	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	於相關期間之最高值 (港元)	最高值之日期	每股認購股份之認購價 (港元)	價格變動
中新地產集團(控股)有限公司	563	9,631	9.75	二零零七年十月二十五日	2.32	-76.21%

資料來源：彭博資訊

獨立財務顧問函件

自二零零七年高點到二零一零年一月十九日之股價跌幅



資料來源：彭博資訊

中新地產股份已自二零零八年一月二十二日暫停買賣。其餘可比公司之股份已全部自其各自之二零零七年高點下跌。自二零零七年之收盤高價到該等可比公司於最後可行日期價格之平均跌幅為57.19%，最高和最低跌幅分別為80.99%及27.11%。若中新地產股份自二零零七年收盤高點採用上述經甄選可比公司之平均跌幅，則可能導致中新地產股份之價格為每股4.17港元。每股中新地產股份之認購價較該價格折讓44.36%。認購價較中新地產股份二零零七年之收盤高點折讓76.21%，接近比較表格內某些公司之同等折讓，其中包括上置集團有限公司(股份代號：1207)、中國奧園地產集團股份有限公司(股份代號：3883)及復地(集團)股份有限公司(股份代號：2337)，彼等自二零零七年收盤高點到二零一零年一月十九日價格之平均跌幅分別為77.29%、80.99%及66.37%。基於該等比較及考慮中新地產股份暫停買賣延期以及廉政公署調查，單獨認購之條款被認為乃屬公平合理。然而，認購價可能不會反映按收購守則收購 貴公司控制權之溢價(有關收購乃由穎佳透過買賣協議及認購協議進行)。

獨立財務顧問函件

盈利

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 六個月 二零零九年 二零零八年 二零零九年 千港元 (未經審核)			截至四月三十日止年度 二零零八年 二零零七年 二零零六年 千港元 (重列)		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%	
	於十二月 三十一日 二零零九年 千港元 (經審核)								
	於十月三十一日 二零零九年 千港元 (未經審核)		二零零八年 千港元 (未經審核)		於四月三十日 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)
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	
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由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無可比性。

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，其中大部分收入乃自中新地產集團業務之物業開發分部產生。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

獨立財務顧問函件

預售收入(就物業單元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， 貴公司擬加快預售物業之交付進度，以確保可於二零一零年確認相應預售收入。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為21.1億港元。

截至二零零九年十月三十一日止六個月，中新地產股東應佔整體利潤為126.68百萬港元，而二零零八年同期虧損為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為347.75百萬港元，而二零零八年同期虧損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可能錄得除稅前虧損179.94百萬港元。

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。與截至二零零七年四月三十日止財政年度相比，截至二零零八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。

獨立財務顧問函件

由於業績的波動性且業績亦可能因非經常性項目而失真，吾等認為採用市盈率並非評估建議交易之優點之有效措施。此外，由於中新地產於截至二零零九年十二月三十一日(中新地產集團最新公佈賬目之日期)止八個月錄得淨虧損，於此種情況下使用市盈率並不合適。

資產淨值

資產淨值通常被視為評估資產公司(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。根據中新地產集團於認購事項後之經審核綜合應佔有形資產，中新地產股份之發行價折讓20.27%。吾等認為，此為發行新股之物業公司應佔有形資產相對較大折讓，與上述選定之可比公司及交易相比則處於不利地位，但就貴公司現時情況(包括暫停股份買賣之延期及廉政公署調查)而言可能屬合理。因此，吾等認為中新地產股份在認購事項項下的發行價乃屬公平合理，並符合中新地產股東及本公司之整體利益。

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。

吾等認為，未派付股息乃考慮新中新地產股份條款之重要因素，其可能對將予發行股份之價格產生不利影響。

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，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，流動資產除以流動負債所得之流動比率為1.50倍(二零零九年四月三十日：1.86倍)。

中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日之負債比率為69.40%(截至二零零九年四月三十日：79.10%)，乃按負債淨額¹除以中新地產股東資金計算所得。

¹ 負債淨額=借款總額(包括銀行借款、應付貸款、優先票據及可換股票據)-現金及現金等價物-對銀行借款進行擔保之受限制銀行存款

獨立財務顧問函件

條件是(上海寶業可選擇放棄)，經日期為緊接完成前之月結日之中新地產管理賬目證明，中新地產集團擁有總額不少於3,000百萬港元(假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券)或2,940百萬港元(假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券)無產權負擔及無限制之可自由動用現金。

吾等注意到，董事認為於完成後，經計及中新地產集團之可得財務資源(包括內部產生之資金、可動用之銀行融資及穎佳於認購協議完成時認購股份之所得款項)後，倘若並無出現未能預期之情況，中新地產集團(不論會否贖回可換股債券)有充足營運資金應付由通函刊發日期起計最少12個月之目前需求。

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。中新地產亦擬加快預售物業之交付進度，從而於貴集團賬目中確認相應預售收入。

自二零一零年四月十五日以來，中國中央政府已出臺一系列措施，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，預期短期內房價將下跌。下表概述所有可比公司之股份表現及股價平均跌幅，選擇該等可選公司之基準為該等公司於緊接推出上述措施之日至最後可行日期：

- (a) 在中國從事物業投資及開發；
- (b) 已於聯交所上市；
- (c) 市值介乎6,200百萬港元至13,650百萬港元(於最後可行日期)之間。

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	於		於最後 可行日期 之收市價 (港元)	價格變動 (%)
		於最後 可行日期 之市值 (百萬港元)	二零一零年 四月十四日 之收市價 (港元)		
中駿置業控股有限公司	1966	6,277	2.85	2.20	-22.81%
天安中國投資有限公司	28	7,157	5.18	4.75	-8.30%
華南城控股有限公司	1668	7,200	1.38	1.20	-13.04%
深圳控股有限公司	604	7,952	2.79	2.25	-19.35%
寶隆地產控股有限公司	1238	8,747	2.63	2.14	-18.63%
佳兆業集團控股 有限公司	1638	11,150	2.80	2.23	-20.36%
合景泰富地產控股 有限公司	1813	11,949	5.78	4.13	-28.55%
越秀地產股份有限公司	123	11,991	2.08	1.68	-19.23%
新世界中國地產有限 公司	917	13,414	2.81	2.33	-17.08%
北京北辰實業股份有限 公司	588	13,604	2.43	1.92	-21.09%
				平均值	-18.84%

資料來源：彭博資訊

暫停買賣

中新地產股份自二零零八年一月二十二日以來暫停買賣且有關暫停買賣可能進一步延期，吾等預計當前建議將有利於中新地產恢復買賣。實際上，除非恢復買賣，否則當前建議將不會進行。與並未遭致股份暫停買賣延期之可比公司相比，中新地產股份缺乏可銷售性會影響投資者購買 貴公司股份之價格。中新地產股份之暫停買賣亦會抑制中新地產透過發行新股本籌集額外資金的能力。此外吾等相信，暫停買賣及相關情況可能導致籌集其他形式資金更加艱難且代價較高(尤其是鑒於廉政公署調查)。

認購協議須待買賣協議完成後方可作實。除其他條件外，買賣協議完成之先決條件是於所述日期將恢復買賣中新地產股份。上海寶業可選擇放棄該條件，但吾等認為上海寶業不會放棄有關條件。倘有關條件未獲放棄，則僅於中新地產股份恢復買賣後作為一個整體之交易方可生效，此情況將對不願意接受股份收購建議但願意在有序及規範市場中買賣股份之中新地產股東非常有利。

如之前所述，應於所有交易內容中考慮認購協議，交易應該會導致(其中包括)恢復買賣中新地產股份。廉政公署調查所導致之暫停買賣延期會對投資者對 貴集團之意向造成不利影響。有關建議(包括多項交易，可能使得中新地產股份恢復買賣)對中新地產股東而言頗具吸引力，儘管有關單項交易之條款單獨看來有些缺乏吸引力。

收購守則控股權之變動

根據買賣協議及認購協議，酈先生(當前控制 貴公司約54.17%之股權)將按2.32港元之價格放棄對上海寶業之收購守則控股權。一般而言，預計收購 貴公司收購守則控股權之收購方將支付 貴公司(控股權將被收購)股份通行市價之溢價。

酈先生於二零零三年收購中新地產之控股權，其後於五年內直至二零零九年十二月三十一日，中新地產綜合應佔有形資產由149百萬港元增至6,073百萬港元。作為整體交易之一部分，酈先生已同意按每股2.32港元(與認購價相同)出售500,000,000股中新地產股份，佔其持股量約50%。完成買賣協議及認購後，酈先生

及其一致行動人士將於約21.08%之中新地產已發行股本中擁有權益。彼亦不再為董事會成員。上海實業將於約45.02%之中新地產已發行股本中擁有權益，吾等已獲鄺先生知會有關收購價格乃經公平磋商後協定。

上市

誠如之前所述，上海實業有意保留中新地產股份及可換股債券之上市地位。中新地產股份及可換股債券已自二零零八年一月二十二日起暫停買賣。聯交所提請貴公司注意上市規則第6.04條，該條指出，暫停買賣持續較長時間而發行人並未採取行動恢復買賣，則可能導致聯交所取消其上市地位。自暫停買賣以來，貴公司已就此事宜與聯交所進行討論及交換意見。同上市科進行初步討論及交換意見後，貴公司於二零零八年四月二日向聯交所遞交申請，要求恢復中新地產股份及可換股債券之買賣。貴公司表示，截至遞交日期，廉政公署之調查或研究並未對中新地產集團之營運及財務狀況造成任何重大不利影響或其他影響。中新地產董事會亦知會聯交所，貴公司已成立特別委員會，由四名董事組成，包括一名新委任之非執行董事。特別委員會已開始並將儘快負責完成若干任務，其中包括就中新地產集團在香港之業務之收支情況審核其現有之財務制度、評估該等制度可能存在之缺陷以及就糾正及／或改善有關制度建議適當措施(如需)。貴公司亦表示中新地產董事會將聘請獨立會計師事務所對中新地產集團在香港之業務進行所需之獨立審核，並對廉政公署調查之事項進行審查，以識別獨立會計師事務所認為與防止賄賂條例第9(1)、9(2)及9(3)條項下之任何可能罪行相關之任何事宜。

聯交所已對有關申請作出回應，並於根據規則第6.04條撤銷暫停買賣之前提出三個條件：

- (i) 貴公司應保證市場已適當獲悉有關調查之所有重大資料，包括但不限於廉政公署調查所涉及之調查事項(無論是否與中新地產集團有關)，該等資料有助彼等評估中新地產集團之狀況以及該等事宜對中新地產集團之業務、資產及財務狀況之影響；
- (ii) 貴公司應保證不再存在表明中新地產集團之內部控制制度可能存在重大缺陷及／或對管理層廉潔性之擔憂之情況，該等情況可能為投資者帶來風險且可能進一步損害市場信心；及

獨立財務顧問函件

(iii) 貴公司之獨立非執行董事應審查與調查及遞交申請中所述之獨立會計師事務所完成之工作相關之事宜，從而就上文(i)及(ii)所述之事宜提供合理之保證。

貴公司表示，其並無就調查中之事宜擁有第一手資料。此外，防止賄賂條例第30條規定，任何人士在知情或懷疑廉政公署正在進行調查而無合法授權或合理辯解之情況下披露有關調查或有關調查之任何詳情均構成犯罪行為。貴公司認為不得披露有關廉政公署之調查。然而，貴公司力求滿足上述三個條件。

就上文所載之條件(i)而言，貴公司於二零零九年五月十一日刊發之公佈中披露，於二零零八年一月十日，廉政公署於貴公司之香港辦事處執行一項搜查令，並自貴公司之辦公地點取走若干文件及物品。廉政公署正就涉嫌觸犯防止賄賂條例第9(1)、9(2)及9(3)條之行為進行調查，且聲稱有理由相信貴公司之辦公地點藏有本身為或包含涉嫌罪行之證據之文件及物品。貴公司亦知悉，就涉嫌貪污事宜，廉政公署已抓捕一名貴公司之前任員工。

於二零零八年十一月二十六日刊發之內部控制報告由陳葉馮企業顧問有限公司與中新地產集團之核數師共同編製，中新地產董事會信納中新地產集團之內部控制或制度並不存在重大弱點或缺陷。中新地產集團認為其已滿足條件(ii)。

特別委員會由四名董事及一名獨立非執行董事組成，彼等均由中新地產董事會於廉政公署於二零零八年一月拜訪貴公司辦公地點後委任，彼等之任務為審核與調查及獨立會計師事務所完成之工作有關之事宜，並就條件(i)及(ii)所載事宜提供合理保證。因此，貴公司提出，其已滿足恢復買賣所需之條件。

然而，基於評估貴公司狀況及恢復買賣所需之資料並不充足，聯交所拒絕允許中新地產股份恢復買賣。聯交所亦指出，貴公司獨立顧問作出獨立審核結論後，廉政公署又進行了第二次搜查。聯交所並不確定廉政公署第二次搜查之影響、之前審核工作範圍之完整性及有關結論之合法性。

獨立財務顧問函件

吾等明白，應聯交所之要求，貴公司已委聘外部核數師就其於二零零九年四月三十日之財務狀況進行獨立審閱。根據董事會，外部核數師正落實審閱報告，而審閱將不會導致貴集團於二零零九年四月三十日之綜合財務報表之任何調整之任何推薦意見。貴公司亦已命令就其內部控制進行審閱，而有關審閱仍在進行中。於最後可行日期，本公司並不知悉於審閱中發現任何重大不尋常事項，董事未能保證審閱將不會發現重大不尋常事項。

儘管貴公司已採取若干措施安排恢復中新地產股份之買賣，但至今仍未獲得成功。自暫停買賣起兩年內，貴公司並未滿足聯交所就可能恢復中新地產股份買賣提出之條件，然而，自二零零八年一月廉政公署進行搜查起，除委聘陳葉馮企業顧問有限公司進行審核外，貴集團已編製截至二零零九年四月三十日止兩個財政年度及截至二零零九年十二月三十一日止八個月之經審核賬目。該核數期間之核數師報告並不受任何核數師資格之限制。

待聯交所批准上海實業及中新地產就完成買賣出售股份及認購事項而刊發之聯合公佈後，買賣協議及所有交易方為有效，該公佈須載列有關申請中新地產股份於該公佈所載日期恢復買賣之影響之聲明。因此，有關交易需於授出股份恢復買賣後方可完成。作為買方，根據買賣協議，穎佳有權豁免此項條件，但該公司已透過律師表明其並無此意向。因此，有關交易於中新地產股份恢復買賣後方會進行。

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。按其股份於最後可行日期之收市價計算，該公司之總市值約為33,635百萬港元。該公司已發行股本之51%由Shanghai Industrial Investment Company控制，而Shanghai Industrial Investment Company最終由中國政府控制。上海實業之業務分為四大分部，其中包括：

- 房地產，即物業開發及投資以及酒店營運；
- 基建設施，即收費公路項目及水利相關業務之投資；
- 藥品，即生產及銷售藥品、保健品及醫療器械；及
- 消費品，即生產及銷售香煙、包裝材料、印刷品及日常用品。

獨立財務顧問函件

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，股東應佔上海實業之資產淨值達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)。

上海實業表示其正在積極尋找機會收購更多土地儲備及高質素項目以進行進一步擴張。因此，根據買賣協議及認購協議以及潛在收購建議收購中新地產之大部分股權與上海實業建立核心業務及優化其業務結構之策略一致。

倘收購建議完成，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。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，從而將規模經濟效應及協同效應最大化，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，上海實業計劃讓中新地產保留其於聯交所主板之上市地位。上海實業及中新地產將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%。

上海實業收購中新地產之控股權益對中新地產及其股東而言無疑為重大進展。上海實業之地位及聲譽將因此次控股權益收購而得到提升，投資市場將其視為利好消息。此外，計劃決定中新地產股份及可換股債券恢復買賣為完成買賣協議及認購協議之先決條件。儘管於本函件日期，聯交所並未確認中新地產股份將恢復買賣，但中新地產股東可能認為潛在之大量權益收購將引起上海實業取得收購守則控股權，從而可促進買賣之恢復。

推薦建議

交易之完成可能導致獨立中新地產股東持有 貴公司已發行股本之比例由約45.83%攤薄至約33.90%。交易完成後，中新地產股東將有機會按上海實業收購中新地產45.02%權益之相同價格出售彼等之股份。此外， 貴公司將因認購協議之完成籌集1,586,170,000港元之資金。中新地產股份恢復買賣為完成交易之先決條件，恢復股份買賣將有助中新地產股東透過聯交所再次買賣彼等之股份。儘管上海實業有權豁免此項條件，但其已透過律師聲明其無此打算。除計及該等事宜外，吾等亦已考慮之前所述之其他主要因素。

儘管此時並不能確定中新地產股份將於買賣協議及認購協議完成之時或之前恢復買賣，但中新地產股份恢復買賣後方可進行交易。因此，倘交易不能進行，中新地產股東應考慮是否可提交另外之建議以及需要多長時間，且該建議能否促成買賣之恢復，股份發售後，中新地產股份之售價可能為每股2.32港元。基於買賣協議、認購協議之完成將促成恢復中新地產股份之買賣以及倘無有關或類似之交易程序，暫停買賣可能受到長時間或無限期延遲，故吾等認為將交易之內容視為一個整體及認購協議之條款乃按一般商業條款並在一般日常營運過程中進行，屬公平合理且符合 貴公司及中新地產股東整體之利益。因此，就上市規則而言，吾等建議第14A章獨立董事委員會建議獨立中新地產股東投票贊成批准認購協議之決議案。然而，倘獨立中新地產股東認為在交易未完成之情況下，暫停買賣可能是一個合理期間內恢復，獨立中新地產股東可投票反對批准認購協議之決議案，令 貴公司持續其現有架構及管理層。

此致

第14A章獨立董事委員會及
獨立中新地產股東 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

二零一零年五月十四日

截至二零零九年十二月三十一日止八個月之經審核財務報表

以下為本公司截至二零零九年十二月三十一日止八個月之經審核綜合財務報表，連同截至二零零九年四月三十日止年度之比較數字。

綜合收入報表

自二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間

	附註	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
營業額	3	513,086	2,534,580
銷售成本		<u>(448,138)</u>	<u>(2,044,087)</u>
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		<u>(394,571)</u>	<u>(363,655)</u>
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	<u>(1,790,000)</u>	<u>(201,000)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(2,034,501)	338,698
所得稅	6(a)	<u>(149,798)</u>	<u>(249,142)</u>
本期間/年度(虧損)/溢利		<u><u>(2,184,299)</u></u>	<u><u>89,556</u></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		<u>(77,907)</u>	<u>(37,011)</u>
本期間/年度(虧損)/溢利		<u><u>(2,184,299)</u></u>	<u><u>89,556</u></u>
每股(虧損)/溢利	10		
基本		<u><u>(108.26) 港仙</u></u>	<u><u>6.51 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(127.94) 港仙</u></u>	<u><u>5.56 港仙</u></u>

綜合全面收入報表

自二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間

	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
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)		
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	<u>(2,353,719)</u>	<u>166,354</u>
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	<u>(2,353,719)</u>	<u>166,354</u>

綜合資產負債表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月三十一日		二零零九年 四月三十日	
		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	2,732,943		656,578	
		<u>21,806,407</u>		<u>25,142,762</u>	

	附註	二零零九年 十二月三十一日		二零零九年 四月三十日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
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	835		—	
		<u>14,556,684</u>		<u>13,543,491</u>	
流動資產淨值			<u>7,249,723</u>		<u>11,599,271</u>
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					
股本	29		77,826		77,826
儲備			<u>5,995,603</u>		<u>8,238,558</u>
本公司股本持有人應佔權益總額			6,073,429		8,316,384
少數股東權益			<u>586,553</u>		<u>755,759</u>
權益總額			<u>6,659,982</u>		<u>9,072,143</u>

綜合股本權益變動表

自二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間

	股本 千港元	股份溢價 千港元	本公司股本持有人應佔				匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	少數股東	
			可換股票據 權益儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元	權益				權益總額	
於二零零八年											
五月一日之結餘	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)	
於二零零九年											
四月三十日											
之結餘	<u>77,826</u>	<u>5,515,551</u>	<u>44,365</u>	<u>208,384</u>	<u>46,229</u>	<u>796,775</u>	<u>1,627,254</u>	<u>8,316,384</u>	<u>755,759</u>	<u>9,072,143</u>	

	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 權益儲備	購股權 儲備	其他 重估儲備	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
於二零零九年										
五月一日之結餘	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
於二零零九年										
十二月三十一日										
之結餘	<u>77,826</u>	<u>5,515,551</u>	<u>2,580</u>	<u>221,460</u>	<u>45,959</u>	<u>627,625</u>	<u>(417,572)</u>	<u>6,073,429</u>	<u>586,553</u>	<u>6,659,982</u>

綜合現金流量表

自二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間

附註	截至二零零九年 十二月三十一日止八個月		截至二零零九年 四月三十日止年度	
	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		<u>(40,431)</u>	<u>(55,751)</u>	
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	
一間附屬公司的一名前 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		<u>13,231</u>	<u>45,873</u>	
投資活動所產生現金淨額		1,467,183	307,692	

	附註	截至二零零九年 十二月三十一日止八個月		截至二零零九年 四月三十日止年度	
		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)		<u>1,662,692</u>		<u>2,618,105</u>

財務報表附註

自二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間

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(「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

根據於二零零九年十二月十一日之董事會會議，本集團及本公司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，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，故呈列涵蓋二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一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二零零八年五月一日至二零零九年四月三十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

於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一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一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，自二零零九年五月一日起，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 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
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 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
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>

	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
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 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
(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>549,650</u>	<u>1,069,301</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>132,342</u>	<u>210,224</u>

* 借貸成本已按年利率5.40厘至20.00厘(截至二零零九年四月三十日止年度：5.13厘至20.00厘)資本化。

	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
(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>117,015</u>	<u>192,328</u>
減：於發展中物業資本化之職工成本	(20,020)	(54,113)
	<u>96,995</u>	<u>138,215</u>
(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)
	<u>28,868</u>	<u>34,613</u>
土地租賃溢價攤銷	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(截至二零零九年		
四月三十日止年度：2,640,000港元)	(4,246)	(11,764)
其他租金收入	(319)	(330)
出售物業之成本	<u>437,015</u>	<u>2,038,681</u>
6. 所得稅		
(a) 綜合收入報表所示稅項指：		
	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
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
	<u>229,069</u>	<u>227,535</u>
遞延稅項		
產生和撥回暫時差異	(79,271)	21,607
	<u>149,798</u>	<u>249,142</u>

(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% (截至二零零九年四月三十日止年度：18%至25%) 計算。

(ii) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《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

由於本集團於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一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 (截至二零零九年四月三十日止年度：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，本集團毋須就二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅 (截至二零零九年四月三十日止年度：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 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
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	<u>1,777</u>	<u>303</u>
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：

	截至二零零九年十二月三十一日 止八個月			截至二零零九年四月三十日 止年度		
	除稅前 金額	稅項 (開支)/ 抵免	除稅後 金額	除稅前 金額	稅項 (開支)/ 抵免	除稅後 金額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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：

	截至二零零九年十二月三十一日止八個月					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	以股份為 基礎之付款 小計 (附註) 千港元	小計 千港元	
執行董事：						
鄺松校(於二零零九年 八月二十二日辭任)	—	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
賈伯焯	—	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(於二零一零年二月十九日 身故)	—	—	—	—	—	—
黎文良(於二零零九年五月九日 辭任)	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>10,830</u>	<u>8</u>	<u>10,838</u>	<u>3,857</u>	<u>14,695</u>

董事酬金之詳情如下：

	截至二零零九年四月三十日止年度					總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	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(於二零零九年 八月二十二日辭任)	—	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(於二零零八年 五月七日獲委任)	—	1,257	11	1,268	—	1,268
蘆昭群(於二零零九年 四月二十一日辭任)	—	490	—	490	—	490
非執行董事：						
黎亮	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
聶梅生	—	—	—	—	—	—
高嶺	—	—	—	—	—	—
張青林(於二零一零年 二月十九日身故)	—	—	—	—	—	—
黎文良(於二零零九年 五月九日辭任)	—	—	—	—	—	—
	—	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(截至二零零九年四月三十日止年度：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(截至二零零九年四月三十日止年度：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(截至二零零九年四月三十日止年度：一名)人士之薪酬總額如下：

	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
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年四月三十日止年度：一名)最高薪酬人士之薪酬範圍如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止八個月 僱員數目	截至 二零零九年 四月三十日 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	<u>—</u>	<u>1</u>

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年四月三十日止年度：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(截至二零零九年四月三十日止年度：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(截至二零零九年四月三十日止年度：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(截至二零零九年四月三十日止年度：溢利117,827,000港元)及普通股加權平均數1,979,523,429股(截至二零零九年四月三十日止年度：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 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
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>
普通股本持有人的應佔 (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 二零零九年 十二月三十一日 止八個月	截至 二零零九年 四月三十日 止年度
於十二月三十一日/四月三十日之 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>
於十二月三十一日/四月三十日之 普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,979,523,429</u>	<u>2,118,654,012</u>

於截至二零零九年十二月三十一日止八個月期間內，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購股權及認股權證獲行使。

於截至二零零九年十二月三十一日止八個月期間及截至二零零九年四月三十日止年度內，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。

就二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間及截至二零零九年四月三十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		截至		截至		截至	
	二零零九年 十二月 三十一日 止八個月 千港元	二零零九年 四月三十日 止年度 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 止八個月 千港元	二零零九年 四月三十日 止年度 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 止八個月 千港元	二零零九年 四月三十日 止年度 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 止八個月 千港元	二零零九年 四月三十日 止年度 千港元
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至
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 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
收益		
可報告分部收益	521,074	2,538,750
對銷分部間收益	<u>(7,988)</u>	<u>(4,170)</u>
綜合營業額	<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	<u>(5,150)</u>	<u>24,061</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	<u>(5,100)</u>	<u>(1,014)</u>
除稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(2,034,501)</u>	<u>338,698</u>
	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
資產		
可報告分部資產	521,074	2,538,750
遞延稅項資產	23,268,814	28,038,009
預付所得稅	24,142	24,832
衍生財務工具	339,673	231,172
投資於持作買賣證券	600	—
未分配總辦事處及企業資產	—	1,513
	<u>2,358,551</u>	<u>1,000,222</u>
綜合總資產	<u>25,991,780</u>	<u>29,295,748</u>

負債	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
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

截至二零零九年十二月三十一日止八個月內，自本集團任何客戶之收益概不超過本集團總營業額10%(截至二零零九年四月三十日止年度：無)。

12. 投資物業

	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
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二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
中國		
— 中期租賃	<u>2,949,328</u>	<u>3,313,447</u>

(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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
一年內	48,898	21,518
一年後但五年內	306,427	87,248
五年後	<u>1,146,627</u>	<u>195,483</u>
	<u>1,501,952</u>	<u>304,249</u>

(d) 投資物業抵押

於二零零九年十二月三十一日，總賬面值為2,912,586,000港元(於二零零九年四月三十日：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：									
於二零零八年五月一日	-	-	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)
於二零零九年四月三十日	214,076	256,175	2,030	26,536	47,063	65,267	611,147	92,457	703,604
於二零零九年五月一日	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)
於二零零九年十二月三十一日	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：									
於二零零八年五月一日	-	-	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)
於二零零九年四月三十日	7,849	16,628	1,965	13,814	18,654	-	58,910	3,386	62,296
於二零零九年五月一日	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)
於二零零九年十二月三十一日	13,955	32,557	2,096	15,063	21,996	-	85,667	4,919	90,586
賬面值：									
於二零零九年十二月三十一日	222,120	237,228	1,276	8,292	24,252	247,194	740,362	87,538	827,900
於二零零九年四月三十日	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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
中國		
— 中期租賃	<u>87,538</u>	<u>89,071</u>

(b) 酒店物業抵押

於二零零九年十二月三十一日，總賬面值為309,658,000港元(於二零零九年四月三十日：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	
	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
分佔資產淨值	<u>328,380</u>	<u>—</u>

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) 於截至二零零九年十二月三十一日止八個月，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二零零九年七月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
於二零零九年十二月 三十一日					
100%	1,756,267	1,391,675	364,592	—	(4,416)
本集團實際權益	<u>883,687</u>	<u>555,307</u>	<u>328,380</u>	<u>—</u>	<u>(1,789)</u>

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。於二零零九年十二月三十一日，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)(於二零零九年四月三十日：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) 於二零零九年十二月三十一日，本集團人民幣零元(相當於約零港元)(於二零零九年四月三十日：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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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	<u>780,952</u>	<u>841,432</u>
	14,458,095	20,899,995
酒店經營		
餐飲及其他	<u>3,960</u>	<u>8,389</u>
	<u><u>14,462,055</u></u>	<u><u>20,908,384</u></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。

於二零零九年十二月三十一日，發展中物業約743,969,000港元(於二零零九年四月三十日：零港元)及持作銷售之已落成物業約172,083,000港元(於二零零九年四月三十日：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 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
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	<u>124,398</u>	<u>—</u>
	<u><u>572,536</u></u>	<u><u>2,044,087</u></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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
發展中物業	<u>9,130,420</u>	<u>13,254,159</u>

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

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
持作買賣非上市證券投資，按公平值	<u>—</u>	<u>1,513</u>

18. 應收貸款

於二零零九年十二月二十八日，本集團與兩名獨立第三方（「借款人」）訂立兩份貸款協議，據此，自二零零九年十二月二十八日起三個月期間，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厘計息及須於二零一零年3月28日償還。

於二零零九年十二月三十一日後，貸款已悉數償還。

19. 貿易及其他應收款項

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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
	<u>1,548,294</u>	<u>160,739</u>
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
	<u>2,231,914</u>	<u>707,980</u>

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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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
	23,053	15,345
	<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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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：

		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
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

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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
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
	<u>2,413,007</u>	<u>3,286,936</u>

- (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) 於二零零九年四月三十日，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。截至二零零九年十二月三十一日止八個月，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(於二零零九年四月三十日：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 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
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	—
期／年終	<u>421,932</u>	<u>376,661</u>
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)
期／年終	<u>477,322</u>	<u>485,624</u>

(ii) 於綜合資產負債表之對賬

	於二零零九年十二月三十一日			於二零零九年四月三十日		
	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：						
於二零零八年 五月一日	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
於二零零九年 四月三十日	<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>
於二零零九年 五月一日	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)
於二零零九年 十二月三十一日	<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

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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，本集團並無確認於二零零九年十二月三十一日之累積稅務虧損1,040,541,000港元(於二零零九年四月三十日：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。

於二零零九年十二月三十一日，稅項虧損約801,723,000港元(於二零零九年四月三十日：320,681,000港元)將於二零一四年前多個日期屆滿，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

根據於二零零八年一月一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二零零六年十二月八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%。於二零零八年二月二十二日，財政部及國家稅務總局批准財稅(2008)1號，據此，於二零零七年十二月三十一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。

於二零零九年十二月三十一日，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(於二零零九年四月三十日：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(於二零零九年四月三十日：21,321,000港元)。

24. 銀行借貸

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款須於以下年期償還：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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
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)
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(截至二零零九年四月三十日止年度：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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸按介乎5.40厘至6.43厘(於二零零九年四月三十日：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) 於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值分別約2,011,311,000港元（於二零零九年四月三十日：3,322,106,000港元）、零港元（於二零零九年四月三十日：11,940,000港元）、309,658,000港元（於二零零九年四月三十日：295,298,000港元）及2,912,586,000港元（於二零零九年四月三十日：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（於二零零九年四月三十日：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（二零零九年四月三十日：420,314,000港元）。

25. 應付貸款

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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

於二零零七年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。

於二零零九年十二月二日，本集團已就於二零零七年時訂立將於二零零九年十二月五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二零一一年十二月五日前分九期償還。

本集團可選擇於二零一零年十二月五日(「第五次償還日期」)或二零一一年六月五日(「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二零零九年十二月五日第一次償還日期(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。

於截至二零零九年十二月三十一日止八個月，本集團未能根據還款時間表償還貸款，故全部貸款金額於二零零九年十二月三十一日到期。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二零一零年五月十四日或之前償還，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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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

根據於二零零七年二月訂立之協議(「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二十四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。

於二零零八年六月一日，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)。

截至二零零九年四月三十日止年度，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)。截至二零零九年十二月三十一日止八個月，本集團已償付貸款人民幣30,000,000元(約相當於34,200,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，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)(於二零零九年四月三十日：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

於二零零九年四月三十日，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厘計息及須於二零零九年八月一日或之前償還。

於截至二零零九年十二月三十一日止八個月，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。於截至二零零九年十二月三十一日止八個月，應付貸款而已透過出售附屬公司終止確認。

26. 可換股票據

於二零零六年六月十二日，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(「二零一一年可換股票據」)。二零一一年可換股票據將於二零一一年五月十一日(「到期日」)以本金額之135.7%贖回。二零一一年可換股票據在聯交所上市。

二零一一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)轉換全部或部分二零一一年可換股票據為本公司股份。換股權可於二零一一年可換股票據發行日期後六十日或之後，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。

於二零零九年六月十二日，二零一一年可換股票據持有人可將二零一一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。持有人贖回權於二零零九年十二月三十一日之公平值為零港元(於二零零九年四月三十日：零港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動約零港元(截至二零零九年四月三十日止年度：34,000,000港元)已計入本期間綜合收入報表。

於二零零九年六月十二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三十個交易日中，有任何二十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)二零一一年可換股票據(「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。發行人贖回權於二零零九年十二月三十一日之公平值為600,000港元(於二零零九年四月三十日：零港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動進賬600,000港元(截至二零零九年四月三十日止年度：虧絀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，每位二零一一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二零一一年可換股票據(「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。除牌認沽權於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十日之公平值並不重大。

二零一一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。

根據二零一一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二零零七年十月二十九日之股份合併調整，持有人可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換二零一一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二零一一年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一，於二零零七年十月二十九日起生效。

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年度，概無二零一一年可換股票據獲兌換為本公司新普通股。

於二零零九年五月十一日，本公司宣佈，(其中包括)本公司建議按二零一一年可換股票據持有人之選擇修訂持有人贖回權之條款，令二零一一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」)，要求本公司於二零零九年六月十二日按二零一一年可換股票據每10,000港元本金額支付6,300港元之價格，贖回全部二零一一年可換股票據。

二零一一年可換股票據持有人會議於二零零九年五月十三日舉行，二零一一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。

於二零零九年六月十二日，根據二零一一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港元之二零一一年可換股票據，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

於二零零七年七月二十三日，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(「二零一四年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「二零一二年認股權證」)二零一四年高級票據按9.75厘計息，並將於二零一四年七月二十三日到期(「票據到期日」)。二零一四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。

二零一四年高級票據及二零一二年認股權證於發行後立即分開，而二零一二年認股權證可與二零一四年高級票據分開。

二零一二年認股權證由發行日起至二零一二年七月二十三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。二零一二年認股權證以港元計值，並於行使時僅會以股份結算。由於二零一二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，故二零一二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。

於二零零九年十二月三十一日，二零一二年認股權證之公平值為29,600,000港元(於二零零九年四月三十日：32,100,000港元)。因此，認股權證公平值變動2,500,000港元(截至二零零九年四月三十日止年度：125,900,000港元)已計入本期間綜合收入報表。

根據二零一二年認股權證之條款及條件，於二零零七年十月二十九日，二零一二年認股權證認購價已於本公司股份合併後調整。二零一二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。於行使二零一二年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於二零零七年十月二十九日之二零一二年認股權證下尚餘可發行股份數目之四分之一。

於二零零九年十二月三十一日，共有66,000,000份(於二零零九年四月三十日：66,000,000份)尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使尚未行使之二零一二年認股權證，則會導致發行總認購價值為443,520,000港元(於二零零九年四月三十日：443,520,000港元)之66,000,000股(於二零零九年四月三十日：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二零一四年高級票據：(1)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額100%加上(ii)二零一四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一百個基點計算)，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額(「二零一四年高級票據—100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據—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，二零一四年高級票據—100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據—100%發行人贖回權於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十日均並不重大。

於二零一一年七月二十三日前任何時間，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，以二零一四年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回二零一四年高級票據本金金額最多35%(「二零一四年高級票據—35%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據—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，二零一四年高級票據—35%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據—35%發行人贖回權於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十日均並不重大。

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據—100%發行人贖回權及二零一四年高級票據—35%發行人贖回權。於二零零九年十二月三十一日，負債部分之實際利率為11.35厘(於二零零九年四月三十日：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	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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) 於二零零九年十二月底，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。於二零一零年一月十九日，本集團與本公司控股股東鄺松校先生全資擁有之公司Turbo Wise 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二零零九年十二月三十一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)

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
發展中物業，按成本	4,486,145
減：減值虧損	(1,790,000)
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	35,496
總計	<u>2,732,943</u>

(ii) 分類為持作出售之出售組別負債

於二零零九年
十二月三十一日
千港元

貿易及其他應付款項	285
應付所得稅	550
總計	<u>835</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

於二零零九年
十二月三十一日
千港元

匯兌調整	232,008
總計	<u>232,008</u>

- (b) 截至二零零九年四月三十日止年度，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二零零九年四月三十日乃以持作出售非流動資產呈列。於二零零九年四月三十日後，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二零零九年四月三十日止年度之綜合收入報表中確認201,000,000港元之減值虧損。於截至二零零九年十二月三十一日止八個月內，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

	於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 四月三十日	
	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	於二零零九年 十二月三十一日 數目	於二零零九年 四月三十日 數目
二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.60港元	13,125,000	13,125,000
二零零六年十一月十七日至 二零零六年十月二十二日	3.72港元	65,000,000	65,000,000
二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92港元	<u>47,500,000</u>	<u>47,500,000</u>
		<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一九八一年公司法第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。

於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十日之資本負債比率如下：

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 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
		2,104,440	3,708,937
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
負債總額		5,877,443	9,215,075
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)	—
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

本公司有一項於二零零二年十二月十二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十年。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：			
—於二零零六年 四月四日	18,750,000	—緊接授出日期起計最多 20% —緊接授出日期起計一年 後最多40% —緊接授出日期起計二年 後最多60% —緊接授出日期起計三年 後最多80% —緊接授出日期起計四年 後最多100%	十年
—於二零零六年 十一月十七日	20,000,000	—緊接授出日期起計最多 20% —緊接授出日期起計一年 後最多40% —緊接授出日期起計二年 後最多60% —緊接授出日期起計三年 後最多80% —緊接授出日期起計四年 後最多100%	十年
—於二零零七年 三月十四日	7,500,000	—緊接授出日期起計最多 50% —緊接授出日期起計一年 後最多100%	十年
授予僱員之購股權：			
—於二零零六年 四月四日	2,750,000	—緊接授出日期起計最多 20% —緊接授出日期起計一年 後最多40% —緊接授出日期起計二年 後最多60% —緊接授出日期起計三年 後最多80% —緊接授出日期起計四年 後最多100%	十年

	工具數目	歸屬條件	購股權之 合約年期
—於二零零六年 十一月十七日	2,250,000	—緊接授出日期起計最多 20% —緊接授出日期起計一年 後最多40% —緊接授出日期起計二年 後最多60% —緊接授出日期起計三年 後最多80% —緊接授出日期起計四年 後最多100%	十年
—於二零零六年 十一月十七日	55,250,000	—緊接授出日期起計一年 後最多20% —緊接授出日期起計二年 後最多40% —緊接授出日期起計三年 後最多60% —緊接授出日期起計四年 後最多80% —緊接授出日期起計5年後 最多100%	十年
—於二零零七年 三月十四日	40,000,000	—緊接授出日期起計最多 50% —緊接授出日期起計一年 後最多100%	十年
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：

	截至二零零九年 十二月三十一日止八個月		截至二零零九年 四月三十日止年度	
	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>

於二零零九年十二月三十一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(於二零零九年四月三十日：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6.33三年、6.83三年及7.33三年(於二零零九年四月三十日：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：

	於二零零九年十二月三十一日					
	合約非貼現現金流出					
	資產負債 表賬面值 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>
	於二零零九年四月三十日					
	合約非貼現現金流出					
	資產負債 表賬面值 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	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,839,871</u>	<u>1,839,871</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(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，於二零零九年十二月三十一日，年利率介乎0.001厘至0.360厘（於二零零九年四月三十日：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。

於二零零九年十二月三十一日，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（二零零九年四月三十日：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（二零零九年四月三十日：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。截至二零零九年四月三十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)。

	於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 四月三十日	
	美元	港元	美元	港元
	千元	千元	千元	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。

	於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 四月三十日	
	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% <u>(2)%</u>	(61,492) <u>61,492</u>	2% <u>(2)%</u>
港元	5% <u>(5)%</u>	43,022 <u>(43,022)</u>	5% <u>(5)%</u>	(28,541) <u>28,541</u>

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。截至二零零九年四月三十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

	於二零零九年十二月三十一日			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>

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>

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

於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十日，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

截至二零零九年四月三十日止年度，本集團透過收購一間附屬公司收購資產及負債，詳情如下：

於二零零八年六月三十日，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

於二零零九年十二月三十一日，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

截至二零零九年十二月三十一日止期間

(i) 北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

於二零零九年七月，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

於二零零九年八月，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	<u>(148)</u>
	(686)
出售一間附屬公司之收益	<u>1,815</u>
	<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	<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」)

於二零零九年六月，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	<u>(12,712)</u>
	653,923
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	<u>(330,169)</u>
	323,754
出售時撥回匯兌儲備	<u>(28,839)</u>
	294,915
出售附屬公司之收益	<u>115,485</u>
	<u><u>410,400</u></u>
支付總代價方式：	
已收現金	<u><u>410,400</u></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	<u>(79,645)</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u><u>330,755</u></u>

(iv) 天津新潤房地產開發有限公司(「天津新潤」)

於二零零九年十二月，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>270,559</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」)

於二零零九年十二月，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	<u>4</u>
	(3)
出售附屬公司之收益	<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	<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」)。

截至二零零九年十二月三十一日止八個月，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

就附屬公司所出售資產淨值之詳情概述如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 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>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<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) 於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十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	
	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
已授權及訂約但未撥備	<u>3,210,742</u>	<u>6,064,142</u>

- (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：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 四月三十日 千港元
須於一年內支付	5,684	3,785
一年後但五年內	<u>2,285</u>	<u>1,611</u>
	<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。於二零零九年十二月三十一日，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(於二零零九年四月三十日：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)(於二零零九年四月三十日：人民幣230,000,000元(相等於約262,200,000港元))。

於二零零九年十二月三十一日，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)(於二零零九年四月三十日：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)及成都錦泰已約於二零零九年四月二十四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 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
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) 於截至二零零九年十二月三十一日止八個月，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。於二零零九年十二月三十一日，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。

於截至二零零九年四月三十日止年度，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

於二零零九年十二月三十一日及二零零九年四月三十日，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) 於截至二零零九年十二月三十一日止八個月內，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(截至二零零九年四月三十日止年度：5,611,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，4,883,000港元尚未支付(於二零零九年四月三十日：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) 於截至二零零九年十二月三十一日止八個月內，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(截至二零零九年四月三十日止年度：2,808,000港元)、西宇嘉業收取之2,843,000港元(截至二零零九年四月三十日止年度：971,000港元)以及中新嘉業收取之1,334,000港元(截至二零零九年四月三十日止年度：971,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，115,000港元尚未支付及應付予西宇嘉業(於二零零九年四月三十日：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)。於二零零九年十二月三十一日並無尚未支付及應付予中新嘉業及博華物管之款項(於二零零九年四月三十日並無尚未支付及應付予博華物管及西宇嘉業之款項)。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一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(於二零零九年四月三十日：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

於二零一零年一月十九日，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二零一零年一月十九日刊發之公告。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. 已頒佈但在截至二零零九年十二月三十一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二零零九年十二月三十一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」	二零零九年七月一日
香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之修訂	二零零九年七月一日
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	二零零九年七月一日
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」	二零零九年七月一日
修訂香港財務報告準則第5號作為二零零八年香港財務報告準則之改進	二零零九年七月一日
二零零九年香港財務報告準則之改進	二零零九年七月一日或 二零一零年一月一日
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	二零一零年一月一日
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	二零一零年一月一日
香港會計準則第32號「財務工具：呈報」—供股分類之修訂	二零一零年二月一日
香港會計準則第24號(經修訂)「關連方之披露」	二零一一年一月一日
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	二零一一年一月一日
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」	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第9號「財務工具」	二零一三年一月一日

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

於二零零九年十二月三十一日，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

本公司於二零零九年十二月三十一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

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	
Rich Win Investments Limited	香港	1股面值1港元 普通股	—	100%	投資控股
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

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
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

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	
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。

負債聲明

借貸

於二零一零年二月二十八日(即本通函付印前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	1,520,464
其他借貸，已抵押	171,000
應付貸款，已抵押	1,368,000
應付貸款，無抵押	34,200
應付關連公司款項，無抵押	47,466
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攤銷成本	63,084
無抵押優先票據	<u>2,947,651</u>
	<u><u>6,336,959</u></u>
分析為	
已抵押	3,059,464
無抵押	<u>3,277,495</u>
	<u><u>6,336,959</u></u>

證券及擔保

於二零一零年二月二十八日，中新地產集團為數約1,520,464,000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384,032,000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。

於二零一零年二月二十八日，中新地產集團為數約1,368,000,000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。

於二零一零年二月二十八日，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，於二零一零年二月二十八日，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**

於二零一零年二月二十八日，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。於二零一零年二月二十八日，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)，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)，另加利息及訟費。

本公司取得其法津顧問之意見後認為，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。於二零一零年二月二十八日,由中新地產集團擔保之總按揭餘額約2,462,196,000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,於二零一零年二月二十八日營業時間結束時,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二月二十八日起,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。

營運資金

經計及中新地產集團之現有財務資源(包括內部產生之資金、可動用之銀行融資及穎佳於認購協議完成時認購之股份之所得款項)後,董事認為於完成後,倘若並無出現未能預期之情況,中新地產集團(不論會否贖回可換股債券)將有充足營運資金應付由本通函刊發日期起計最少未來12個月之目前需求。

重大不利變動

於最後可行日期,董事並不知悉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有任何重大不利變動,且自二零零九年十二月三十一日以來概無其他可能導致或已導致本集團之財務或貿易狀況有任何重大不變動而須知會股東之事項。

本集團之財務及貿易前景

從二零零九年年底,中央政府為抑制房價過快上漲,作出了一系列宏觀和政策的調整,預計內地房地產市場的增長速度在未來一段時間將逐漸趨於平穩。隨著中國宏觀經濟景氣持續上升,城市化進程步伐加快、消費結構升級等因素仍將在相當長時間內促使房地產行業保持良好的發展態勢。我們認為,隨著政府調控政策的實施,房地產市場在更加健康發展的同時,亦不可避免的出現短暫的震盪,二零一零年房地產行業資金狀況可能受到政策的影響。未來一年中,公司將繼續加強資金的使用效率,以保證公司的良性發展。

在項目開發方面，由於公司財政年度結算日的更改，導致預售的樓宇未能在本期交付，相應的銷售收入將順延至下一財政年度得以確認。同時，公司將在西安、成都、長沙等地陸續推出新盤銷售。在土地儲備方面，公司現有的土地儲備應可滿足未來三至四年發展需要，公司將繼續審慎的土地儲備政策，根據自身的發展戰略、區域布局及開發進度選擇性適度增加土地儲備。同時，公司歷年來致力於提升產品品質及品牌價值，現已逐步顯現出優勢，在未來一年中，公司仍會將提高產品品質及品牌建設作為長遠發展及利潤提升的基石。

本集團致力專注於增加其現金流入，故於西安、成都、北京、天津及上海等不同城市加快推出新項目或新階段。為加快增加可確認之可供銷售建築面積，本集團將繼續專心致志發展項目，務求提高本集團營業額。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對所持位於中國之物業之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，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示對中新地產集團(控股)有限公司(「中新地產」)及其附屬公司(統稱「中新地產集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之物業(「該等物業」)市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以便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。

市值定義

吾等對該等權益之估值乃指市值，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

吾等對該等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。

對位於中國之該等物業進行估值時，經參考中國法律顧問上海市錦天城律師事務所日期為二零一零年五月十一日之法律意見，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該等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。吾等依賴中新地產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。於該等物業估值時，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，否則價格乃按該等物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重費用之基礎得出。

根據中新地產集團之財務資料(僅供作指示用途)，根據於最後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。

就中新地產集團所持有用作出售之第一類該等物業而言，倘若該等物業按估值金額出售，則所產生之中新地產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。

就中新地產集團所持有分別用作投資、發展中、未來發展及擁有人佔有用途之第二類、第三類、第四類及第五類該等物業而言，有關稅務負債能夠予以確定之可能性甚微。

估值方法

吾等對中新地產集團於中國持有用作出售、投資及未來發展之第一類、第二類與第四類該等物業分別進行估值時，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。

吾等對中新地產集團於中國持有之發展中及擁有人佔有之第三類與第五類該等物業分別進行估值時，吾等乃以中新地產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香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載列之規定。

資料來源

吾等相當依賴中新地產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、以及所有相關事宜之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑中新地產集團向吾等提供與估值有重大關係之資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

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。因此吾等建議中新地產集團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

吾等獲中新地產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

吾等已視察該等物業之外部，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。

備註

敬請注意，吾等亦獲上海實業控股有限公司委任，就相同物業編製估值報告，以用作其他公開披露用途。吾等已取得中新地產之同意進行上海實業控股有限公司之估值。中新地產及上海實業控股有限公司均知悉，吾等之估值乃基於公平客觀之基礎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
港灣道23號
鷹君中心
30樓3005-3007室
中新地產集團(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

二零一零年五月十一日

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	於二零二零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元		中新地產集團 應佔權益 %	中新地產集團 應佔二零二零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	
第一類—中新地產集團於中國持有用作銷售之物業					
1. 北京市 海澱區 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	中新地產集團	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	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棟、10-24棟 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 望城區 高塘嶺 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	中新地產集團	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	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)：	<u>1,441,600,000</u>		<u>1,389,557,500</u>

物業	於二零一零年	中新地產集團 應佔權益 %	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元		應佔二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第二類—中新地產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)：	<u>2,616,520,000</u>		<u>2,611,742,920</u>

物業	於二零一零年	中新地產集團 應佔權益 %	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元		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—中新地產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	於二零二零年	中新地產集團	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	應佔二零二零年 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 望城區 高塘嶺郭亮北路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 涌泉北街 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	中新地產集團	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %
24. 天津市 南開區 老城廂地區 老城廂9號地段12棟	263,000,000	263,000,000	100
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	165,880,000	71.5
第三類物業小計 (人民幣元)：	<u>7,581,000,000</u>	<u>6,858,180,000</u>	

物業	於二零一零年	中新地產集團	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	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—中新地產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. 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
31. 西安市 滻灞河經濟開發區 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

物業	於二零一零年	中新地產集團	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	應佔二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
32. 湖南省 長沙市 望城區 高塘嶺 郭亮北路140號 中新森林海 一期及二期F區	357,000,000	67	239,190,000
33. 四川省 成都市 溫江區 涌泉鎮 涌泉北街 66號公園大道二期	576,000,000	100	576,000,000
34. 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
35. 廣東省 珠海市 淇澳島 望赤嶺山 淇澳東線道路以東 A0203001號地段之 一幅土地	2,250,000,000	100	2,250,000,000
第四類物業小計 (人民幣元)：	<u>7,540,000,000</u>		<u>6,832,105,000</u>

物業	於二零一零年	中新地產集團 應佔權益 %	中新地產集團
	一月三十一日 現況下市值 人民幣元		應佔二零一零年 一月三十一日 現況下市值 人民幣元
第五類-中新地產集團於中國持有作擁有人佔有			
36. 陝西省	784,000,000	71.5	560,560,000
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			
	_____		_____
第五類物業小計			
(人民幣元) :	784,000,000		560,560,000
	<u><u>784,000,000</u></u>		<u><u>560,560,000</u></u>
總計 :	19,963,120,000		18,252,145,420
	<u><u>19,963,120,000</u></u>		<u><u>18,252,145,420</u></u>

附註：吾等亦已就第35號物業於二零零九年十二月三十一日之估值向中新地產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—中新地產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	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。 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。 根據中新地產集團所提供之資料，該物業包括西釣魚臺一期及二期未出售之零售、住宅及停車位單位，總建築面積約6,676.03平方米。 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。	該物業現時空置。	人民幣 232,200,000元 (中新地產集團 應佔90%權益： 人民幣 208,980,000元)

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
(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	<u>42,541.05</u>		

- (2) 根據三份房屋所有權證，總建築面積約678.97平方米乃由北京市御水苑房地產開發有限責任公司持有：

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			<u>678.97</u>

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單位以及2號樓之1801單位由法院查封。吾等未就上述4個查封單位指定任何商業價值。

- (3) 根據第1101080064387號營業執照，北京市御水苑房地產開發有限責任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) 北京市御水苑房地產開發有限責任公司(中新地產持有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) 北京市御水苑房地產開發有限責任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) 北京市御水苑房地產開發有限責任公司有權轉讓該物業，該物業之未售總建築面積6,676.03平方米；
- (iv) 北京市御水苑房地產開發有限責任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。許可證均並未撤銷或變更；及
- (v) 該物業1號樓之B102、B105及B106單位以及2號樓1801單位由法院查封，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) 根據中新地產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	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	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。	該物業現時空置。	人民幣 139,000,000元 (中新地產集團 應佔100%權益: 人民幣 139,000,000元)

根據中新地產集團所提供之資料,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。

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。

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	朝陽區青年路 甘露園中里2-5、8-10號樓	101,424.03	住宅及附屬設施
534178	朝陽區青年路 甘露園中里地下車位	12,979.18	停車位
555067	朝陽區青年路 甘露園中里6號樓	14,622.76	住宅、附屬設施及 公共設施
555068	朝陽區青年路 甘露園中里7號樓	12,012.74	住宅、附屬設施及 公共設施
528560	朝陽區青年路 甘露園中里1號樓	1,436.79	會所
	總計	<u>142,475.50</u>	

該物業為上述總建築面積之一部分。

- (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	<u>93,070.56</u>	

該物業為上述總建築面積之一部分。

- (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	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
(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	<u>87,373.15</u>		

- (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、租賃及抵押該物業之土地使用權，該物業之未售總建築面積為25,436.24平方米；
 - (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。許可證並未撤銷或變更；及
 - (v) 該物業概無用於任何抵押。
- (6) 根據中新地產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	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	於二零二零年 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。 根據中新地產集團所提 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 地使用权之詳情，請參 閱附註(2)。	該物業現時 空置。	人民幣 65,200,000元 (中新地產集團 應佔100%權益： 人民幣 65,200,000元)

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
584402 & 05-0088	停車位	地下車位： 14,300.64	—
	總計	<u>15,554.81</u>	

該物業為上述總建築面積之一部分。

- (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	<u>121,498.50</u>		

- (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。許可證均並未撤銷或變更；及
- (iv) 北京金馬文華園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，該物業的未售總建築面積為15,209.41平方米。

- (5) 根據中新地產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	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。 根據中新地產集團提供 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 (中新地產集團應佔 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。
- 該物業僅包括整體住宅發展之未售部分，而本文所指之文件乃就整體住宅發展的。
- (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(其中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(其中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，第9號地段之建設用地符合城鄉規劃之要求，獲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、轉讓及抵押該物業之土地使用權，該物業的未售總建築面積為1,048.87平方米；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。許可證均並未撤銷或變更。
- (9) 根據中新地產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
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	佔用詳情	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	<p data-bbox="568 402 874 587">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。</p> <p data-bbox="568 629 874 783">根據中新地產集團提供之資料，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。</p> <p data-bbox="568 825 874 1004">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。</p>	該物業現時空置。	人民幣81,000,000元 (中新地產集團應佔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，一幅總地盤面積約為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(總建築面積約為31,967.55平方米)符合城鄉規劃之要求，並已獲許進行開發。
- (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，獲許開發之總建築面積約為31,967.55平方米。
- (5) 根據第500901000052947 1-1-1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；
 - (iii) 重慶中華企業房地產發展有限公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權，該物業的未售總建築面積為3,053.75平方米；
 - (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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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
房地產權證	沒有
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
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。 根據中新地產集團所提供之資料，該物業包括中新水城A5號地段未售部分，總地盤面積約為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 (中新地產集團應佔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，年期並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)(其中25.242畝用於道路用途)之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (3) 根據日期第(2005)013號之建設工程規劃許可證，該物業符合城鄉規劃之要求，並已獲准進行開發之總地盤面積約為181,686.47平方米。
- (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工程施工之要求，獲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二零二四年十一月二十四日。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 西安滄灞建設開發有限公司(中新地產集團持有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使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權，該物業的未售總建築面積為806.11平方米；
- (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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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	沒有
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
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棟已於二零零八年完工，而6至9棟乃在建築中。	該物業現時空置。	人民幣71,000,000元 (中新地產集團應佔71.5%權益：人民幣50,765,000元)
	根據中新地產集團所提供之資料，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，並已獲准進行開發。

- (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，獲許開發之總建築面積約為232,800平方米。
- (6) 根據根據第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二零二四年十一月二十四日。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 西安滄灞建設開發有限公司(中新地產集團持有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使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權，該物業的未售總建築面積為7,597.06平方米；
- (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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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 |
| 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	於二零二零年 一月三十一日 現況下市值
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	<p data-bbox="568 406 874 570">九久青年城一期包括興建於一幅地盤面積為16,782.00平方米土地之綜合發展項目，並已於二零零九年竣工。</p> <p data-bbox="568 612 874 776">根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p data-bbox="568 819 874 951">該物業已獲授土地使用權，年期為二零零五年七月九日至二零零五年七月八日，作綜合用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣3,000,000元 (中新地產集團應佔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二零零五年七月八日，作綜合用途。

該物業為上述總建築面積之一部分。
- (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、租賃及抵押該物業之土地使用權，該物業的未售總建築面積為165.46平方米；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。許可證均並未撤銷或變更。

- (4) 根據中新地產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：

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	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
9. 湖南省 長沙市 望城區 高塘嶺 郭亮北路140號 中新森林海一期 A區未售部分	<p>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。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，該物業未售部分之總建築面積約為5,947.58平方米。</p> <p>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。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣23,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔67%權益：人民幣15,410,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年五月六日之23份樓宇擁有權證書，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。

該物業為上述總建築面積之一部分。
- (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) 根據中新地產提供之資料，部分總土地溢價約為人民幣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(中新地產集團持有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、租賃及抵押該物業之土地使用權，該物業的未售總建築面積為5,947.58平方米；及
 - (iv) 該物業概無用於任何抵押。
- (7) 根據中新地產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	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
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。 根據中新地產集團所提供之資料，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 (中新地產集團應佔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)之土地使用權已出讓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	<u>84,861.50</u>		<u>510,577.34</u>	

該物業為上述總建築面積之一部分。

- (3) 根據中新地產提供之資料，部分總土地溢價約為人民幣255,600,000元。
- (4) 根據第500901000052947 1-1-1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、轉讓及抵押該物業之土地使用權，該物業之未出售總建築面積為157,458.97平方米；
 - (iv) B2號地段第五幢7至42樓已抵押予一間銀行。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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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	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—中新地產集團於中國持有作投資用途之物業

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>根據中新地產集團所提供之資料，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，且中新地產集團擁有鳳凰大廈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個總建築面積為857.25平方米之未售辦公單位現由中新地產集團佔用，作辦公室用途。</p> <p>1個總建築面積為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>(中新地產集團應佔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出讓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	<u>1,048.17</u>

- (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，其有權使用、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) 根據中新地產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 |
| 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
12. 天津市 南開區 老城廂 地區老城廂11號 地段未售部分	<p>老城廂區11號地段為興建於一幅地盤面積約62,866.60平方米土地之住宅發展項目，並已於二零零七年竣工。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零七五年三月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>根據中新地產集團提供之資料，該物業總建築面積為220平方米之一部分現由中新地產集團佔有，作辦公用途。</p> <p>該物業總建築面積為3,600.24平方米的部分由第三方租賃，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(不計管理費)，作辦公用途。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置，總建築面積為39,872.50平方米。</p>	<p>人民幣900,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔100%權益：人民幣900,000,000元)</p>

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，年期於二零七五年三月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據中新地產提供之資料，土地溢價約為人民幣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。許可證均未撤銷或變更；
 - (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亦已取得另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) 根據中新地產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	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
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>根據中新地產集團所提供之資料，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>該物業總建築面積為150,144.61平方米的部分由第三方租賃，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(不計管理費)，作商業用途。</p> <p>該物業總建築面積為43,471.71平方米的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣1,665,700,000元</p> <p>(中新地產集團應佔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)之土地使用權已出讓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。

該物業為上述總建築面積之一部分。
- (3) 根據第500901000052947 1-1-1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、轉讓及抵押該物業之土地使用權，該物業之未售總建築面積為193,616.32平方米；
 - (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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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	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—中新地產集團於中國持有之發展中物業

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
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	<p>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。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料,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)。</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見附註(1)。</p>	該物業尚在建,計劃於二零一二年竣工。	人民幣573,000,000元 (中新地產集團應佔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出讓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
(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		<u>54,776.60</u>		

- (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出讓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：

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	<u>45,989.10</u>	<u>54,216,130</u>	<u>127,541.50</u>

- (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，並獲准進行開發。
- (4) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團提供之資料，完成有關發展之預計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。許可證均並未撤銷或變更；及
 - (vi) 該物業概無用於任何抵押。

- (9) 根據中新地產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
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	佔用詳情	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	<p>該物業包括一幅地盤面積約55,423.40平方米之土地上興建之住宅發展</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p>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。</p>	該物業尚在 建，計劃於 二零一零年 年中竣工。	人民幣1,778,000,000元 (中新地產集團應佔 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到期，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) 規劃建築面積： 地上不超過201,300平方米

根據中新地產提供之資料，土地溢價約人民幣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) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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。許可證均並未撤銷或變更。
- (11) 根據中新地產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
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
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／商用發展項目。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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>(中新地產集團應佔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，獲許開發之總建築面積約為56,999.98平方米(地下：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) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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120104000003855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。許可證均並未撤銷或變更。
- (12) 根據中新地產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 |
| 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	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
17. 陝西省 西安市 滻灞河經濟開發區 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>根據中新地產集團所提供之資料，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>	該物業現時正在建，計劃將於二零一零年年底竣工。	人民幣606,000,000元 (中新地產集團應佔71.5%權益：人民幣433,290,000元)

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	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	<u>106,940.60</u>		

- (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

根據中新地產提供之資料，土地溢價約人民幣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，獲許開發之總建築面積約為323,650.00平方米。
- (6) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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) 中新地產持有71.5%權益的附屬公司西安中新永榮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使用、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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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
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
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	<p>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。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，該物業將開發為住宅項目，規劃總建築面積約為213,178.10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三月三十日屆滿，作住宅用途。</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365,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔71.5%權益：人民幣260,975,000元)</p>

附註：

- 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出讓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。
- 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

根據中新地產提供之資料，土地溢價約為人民幣42,000,000元。

- 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。
- 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)。
- 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，獲許開發之總建築面積約為232,296.00平方米。

- (6) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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) 中新地產持有71.5%權益的附屬公司西安中新濱河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使用、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。許可證均並未撤銷或變更；
 - (v) 該物業已質押予銀行。對該物業進行轉讓或其他質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) 根據中新地產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 |
| 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	<p>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。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，該物業將開發為住宅項目，規劃總建築面積約為210,188.38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507,000,000元</p> <p>(應佔71.5%權益中新地產集團：人民幣362,505,000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出讓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		<u>103,834.90</u>		

- (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

根據中新地產提供之資料，土地溢價約為人民幣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，獲許開發之總建築面積約為231,500.20平方米。
- (6) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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) 中新地產持有71.5%權益的附屬公司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使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iv) 誠如閣下所告知，該物業正在興建中，但施工日期已屆滿。然而，該物業的絕大部分已預售。因此，政府徵收有關土地閑置費之法律風險相對較低；
 - (v) 天西安中新永佳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、建設施工許可證及該物業之商品房預售許可證。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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
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>根據中新地產集團所提供之資料，該物業將開發為住宅項目，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。有關土地使用權之詳情，請參閱附註(1)。</p>	<p>該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。</p>	<p>人民幣458,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔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出讓予西安中新佳園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) 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	<u>92,119.40</u>		

- (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

根據中新地產提供之資料，土地溢價約為人民幣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，獲許開發之總建築面積約為249,818.00平方米。
- (6) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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) 中新地產持有71.5%權益的附屬公司西安中新佳園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使用、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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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
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
21. 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B-E區	<p data-bbox="568 402 874 527">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 data-bbox="568 566 874 751">根據中新地產集團提供之資料，該物業竣工後將發展成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 data-bbox="568 789 874 942">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 data-bbox="568 981 874 1102">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>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年年底竣工。	人民幣318,000,000元 (中新地產集團應佔67%權益：人民幣213,060,000元)

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
 - (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，該物業的部分建設工程符合工程施工之要求，獲許開發之總建築面積約為99,476.77平方米。現正就該物業之餘下部分申請建設工程施工許可證。吾等之估值乃按上述許可證將會在適當時候發出之基礎而作出。
- 吾等已注意到，根據中新地產集團提供之資料，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。誠如閣下之指示，吾等之估值乃基於中新地產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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及、部分建設工程施工許可證商品房預售許可證；湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司現正申請餘下建設工程施工許可證，且並不存在法律障礙。

- (11) 根據中新地產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
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(部分)
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 涌泉北街 66號公園大道 一期	<p data-bbox="568 406 874 534">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 data-bbox="568 576 874 768">根據中新地產集團所提供之資料，該物業竣工後將發展成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 data-bbox="568 810 874 1068">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二零七六年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零四六年十二月十七日。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一一年竣工。	人民幣736,000,000元 (中新地產集團應佔100%權益：人民幣736,000,000元)

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二零七六年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零七年二月十六日起至二零四六年十二月十七日。
- (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： 商用及住宅
 - (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 (地上面積：135,161.93平方米 地下面積：26,530.16平方米)	二零零八年三月三日
總計	<u>304,715.55</u>	

- (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	<u>304,715.55</u>	

- (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	<u>117,181.80</u>	

- (7) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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。許可證均並未撤銷或變更；
 - (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) 根據中新地產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 |
| 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
23. 上海市 松江區 九亭鎮 滬松路1519號 九久青年城二期	<p>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。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，該物業將發展成綜合發展，規劃總建築面積約為172,460.00平方米。</p> <p>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)。</p>	<p>該物業現時正在興建，計劃將於二零一零年年中竣工。</p>	<p>人民幣 1,247,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔 100%權益：人民幣 1,247,000,000元)</p>

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	<u>87,385.36</u>	

- (7) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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805,000,000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；
 - (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、建設施工許可證及商品房預售許可證。許可證均並未撤銷或變更；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。

- (12) 根據中新地產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：

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	佔用詳情	於二零二零年 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。 根據中新地產集團所提 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 零二零年年 中竣工。	人民幣263,000,000元 (中新地產集團應佔 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號地塊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許預售該物業(總建築面積為26,164.76平方米)。
- (7) 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團提供之資料，完成有關發展之預計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。許可證均未撤銷或變更。
- (12) 根據中新地產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 |
| 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	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
25. 西安市 滻灞河經濟開發區 辛家廟 東湖路 中新水城A4號 地段	<p>該物業包括在一幅地盤面積約113,551.70平方米之土地之上興建之綜合住宅／商用發展。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p>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。</p>	該物業現時正在興建，計劃將於二零一二年竣工。	人民幣232,000,000元 (中新地產集團應佔71.5%權益：人民幣165,880,000元)

附註：

- 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出讓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。
- 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

根據中新地產提供的資料，土地溢價約為人民幣60,900,000元。

- 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。
- 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，獲許開發之總建築面積約為212,296平方米。
- 根據中新地產集團所提供之資料，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) 根據中新地產集團所提供之資料，完成有關發展之預計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) 中新地產持有71.5%的附屬公司西安中新柳域房地產開發有限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，受到刑罰的法律風險相對較低；
- (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使用、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。許可證均並未撤銷或變更；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) 根據中新地產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
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－中新地產集團於中國持有用作未來發展之物業

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
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	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。	該物業現時空置，有待開發。	人民幣687,000,000元 (中新地產集團應佔90%權益：人民幣618,300,000元)
	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。		
	根據中新地產集團所提供之資料，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		
	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。		

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出讓予北京禦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：北京市禦水苑房地產開發有限責任公司
 - (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，北京市禦水苑房地產開發有限責任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) 北京市禦水苑房地產開發有限責任公司(中新擁有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) 北京市禦水苑房地產開發有限責任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) 北京市禦水苑房地產開發有限責任公司有權使用、租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權；
 - (iv) 北京市禦水苑房地產開發有限責任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) 該物業已連同已展開發展之土地的其他部分獲授出。由於部分整體土地已展開發展，故該物業並不列作閑置土地。
- (5) 根據中新地產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 |
| 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	佔用詳情	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>根據中新地產集團所提供之資料，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>該物業現時空置，有待開發。</p>	<p>人民幣635,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔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出讓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) 該物業的調整計劃正在進行，故未並於取得政府批准前展開工程施工。並未於該物業上展開發展之主要原因是政府的施工計劃改變，由政府收回閑置土地之法律風險相對較低。
- (5) 根據中新地產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 |
| 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	<p data-bbox="568 406 874 497">該物業包括一幅地盤面積約27,552.10平方米之土地。</p> <p data-bbox="568 540 874 697">根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p data-bbox="568 740 874 868">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。</p>	該物業現時空置，有待開發。	<p data-bbox="1118 406 1366 434">人民幣359,000,000元</p> <p data-bbox="1118 476 1366 570">(中新地產集團應佔100%權益：人民幣359,000,000元)</p>

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

根據中新地產提供之資料，土地溢價約為人民幣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。現正就延長房地產權證進行申請，故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) 根據中新地產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。吾等之估價乃按該等延長申請將於適當時候得到批准之基礎而作出。

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。	該物業現時 空置，有待 開發。	人民幣309,000,000元 (中新地產集團應佔 100%權益：人民幣 309,000,000元)
	該物業包括老城廂15號 地段之商用部分。		
	根據中新地產集團所提 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。		

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出讓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使用、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，所有許可證均未撤銷或變更；及
 - (v) 該物業已連同已展開發展之土地的其他部分獲授出。由於部分整體土地已展開發展，故該物業並不列作閑置土地。
- (6) 根據中新地產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
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	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
30. 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>根據中新地產集團所提供之資料，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，有待開發。	<p>人民幣296,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔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出讓予重慶中華企業房地產發展有限公司：

證書編號	所在地點	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

- (iv) 土地出讓金總額： 5幅地塊共計人民幣255,604,150元
- (v) 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，並已獲許進行開發：

許可證編號	規劃建築面積 (平方米)	發證日期
500138200800128	11,448.90	二零零八年七月七日
500138200800068	<u>13,899.00</u>	二零零八年三月二十五日
總計	<u><u>25,347.90</u></u>	

- (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	<u>41,695.90</u>	二零零八年八月七日
總計	<u><u>135,336.27</u></u>	

- * 誠如 閣下所告知，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。吾等於估值中並沒有計入此事實。

- (5) 根據第500901000052947 1-1-1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) 該物業已連同已展開發展之土地的其他部分獲授出。由於部分整體土地已展開發展，故該物業並不列作閑置土地。
- (7) 根據中新地產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
房地產權證	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	於二零二零年 一月三十一日 現況下市值
31. 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	<p>該物業包括四幅總地盤面積約1,087,836.60平方米之土地。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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。</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。</p>	該物業現時空置，有待開發。	<p>人民幣 1,261,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔 71.5%權益：人民幣 901,615,000元)</p>

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用權證，該物業A2、A3、A11及A12號地段之土地使用權已分別出讓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	<u>47,857.00</u>	住宅	二零七六年三月三十日
	總計	<u><u>1,087,836.60</u></u>		

- (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

根據中新地產提供之資料，該物業之土地溢價約為人民幣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至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(全部均為中新地產持有71.5%權益的附屬公司)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，會遭到刑罰之法律風險相對較低；
- (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使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iv) 該物業已連同已展開發展之土地的其他部分獲授出。由於部分整體土地已展開發展，故該物業並不列作閑置土地；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。許可證均並未撤銷或變更。
- (vi) 根據中新地產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
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	佔用詳情	於二零一零年 一月三十一日 現況下市值
32. 湖南省 長沙市 望城區 高塘嶺 郭亮北路140號 中新森林海 一期及二期F區	該物業包括四幅總地盤面積約481,355.42平方米之土地。 根據中新地產集團所提供之資料，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，有待開發。	人民幣357,000,000元 (中新地產集團應佔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			<u>481,355.42</u>

- (2) 根據四份土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已出讓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		<u>517,746.61</u>	

- (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(中新擁有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，一期工程已竣工；因此並未對二期工程施工之延期採取任何行動。

- (6) 根據中新地產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
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	沒有
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
33. 四川省 成都市 溫江區 涌泉鎮 涌泉北街 66號 公園大道二期	<p>該物業包括一幅地盤面積約為149,093.33平方米之土地。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零七六年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零四六年十二月十七日。</p>	該物業現時空置，有待開發。	<p>人民幣576,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔100%權益：人民幣576,000,000元)</p>

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二零七六年十二月十七日，作商業用途之年期自二零零六年六月二十日起至二零四六年十二月十七日。
- (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： 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	<u>277,738</u>

- (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；及
- (iv) 成都中新錦泰房地產開發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。許可證均並未撤銷或變更；及
- (v) 該物業已連同已展開發展之土地的其他部分獲授出。由於部分整體土地已展開發展，故該物業並不列作閑置土地。

- (7) 根據中新地產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
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
34. 遼寧省 沈陽市 和平區 天津南街西側 太原街	<p>該物業包括三幅總地盤面積約22,651.30平方米之土地。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p>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。</p>	該物業現時空置，有待開發。	<p>人民幣810,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔80%權益：人民幣648,000,000元)</p>

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出讓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，作商用住宅用途：

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(中新擁有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) 該物業仍受兩年之發展時間限制，並無延遲發展；及
 - (v) 該物業概無用作任何抵押。
- (5) 根據中新地產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
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	佔用詳情	於二零一零年
			一月三十一日 現況下市值
35. 廣東省 珠海市 淇澳島望赤嶺 山淇澳東線道路 以東A0203001號 地段之一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為2,215,516.28平方米之土地。</p> <p>誠如中新地產集團所告知，該物業將開發為綜合住宅／旅遊觀光項目，總建築面積約為770,000平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業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。</p>	<p>該物業現時空置，有待開發。</p>	<p>人民幣2,250,000,000元</p> <p>(中新地產集團應佔100%權益：人民幣2,250,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業於二零一零年一月三十一日現況下之收樓出售之價值合共人民幣1,800,000,000元，以供閣下參考。

收樓(重新取得管有權之行動，尤其是扣押抵押品以作為拖久貸款之抵押)出售之價值指貸款人或接管人並於市場上出售物業起計180日內可能合理預期之變現價格，此價格乃按現狀況估量，並考慮物業之獨有特性及任何特定需求，以及可能因市場已增加風險或偏見(不論是否有理據)之認知而可能對物業之可銷售性產生不利影響之因素。

- (2) 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，吾等已按地盤面積為200,385.05平方米之房屋所有權證將於適當時候向珠海市淇洲島影視城有限公司發出之基礎進行估值。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 根據中新地產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：

房地產權證	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	沒有
建設工程施工許可證	沒有
營業執照	有

估值證書

第五類—中新地產集團於中國持有作擁有人佔有之物業

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
36. 陝西省 西安市 滻灞河經濟開發區 辛家廟東湖路 中新水城A1號 地段	<p>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。</p> <p>根據中新地產集團所提供之資料，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。</p> <p>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。</p>	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 (中新地產集團應佔71.5%權益：人民幣560,560,000元)

附註：

- 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出讓予西安中新滻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。
- 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滻灞歐亞酒店發展有限公司。
- 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	西安中新滻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

根據中新地產提供之資料，土地溢價及重置補償約為人民幣63,100,000元。

- 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	<u>83,309.00</u>	

- (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	<u>83,309.00</u>	

- (7) 根據中新地產集團所提供之資料，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，西安中新滄灞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) 中新地產持有71.5%權益的附屬公司西安中新滄灞歐亞酒店發展有限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，遭受刑罰的法律風險相對較低；
 - (ii) 西安中新滄灞歐亞酒店發展有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
 - (iii) 西安中新滄灞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建設施工許可證。許可證均並未撤銷或變更；
 - (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) 根據中新地產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	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

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容有誤導成份。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任(摘錄自日期為二零一零年一月十九日的聯合公佈有關酈先生、Invest Gain、Turbo Wise及上海實業集團的資料除外)，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函中所表達之意見乃經審慎周詳之考慮後方始作出，且本通函並無遺漏其他有關中新地產集團之事實，致使其所載之任何聲明有誤導成份。

2. 股本

本公司於最後可行日期及緊隨認購協議完成後之法定及已發行股本(假設於發行認購股份前概無尚未行使之可換股債券、認股權證或購股權已獲行使，且中新地產概無購回中新地產股份)如下：—

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	每股0.04港元之股份	<u>400,000,000</u>
已發行及將予發行：		
1,945,640,189	於最後可行日期已發行之股份	77,825,607.56
<u>683,692,000</u>	根據認購協議將予發行之股份	<u>27,347,680</u>
<u>2,629,332,189</u>	於緊隨認購協議完成時已發行之股份	<u>105,173,287.56</u>

3. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，董事及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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中所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條存置之登記冊之權益及淡倉載列如下：—

(i) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	普通股數目	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) 於相關股份之好倉—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
賈伯煒	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分部及上市公司董事進行證券交易的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) 主要股東權益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

(i) 於本公司普通股之好倉／淡倉

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身份	擁有權益 之本公司 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
鄺松校先生	好倉	由控股企並持有 (附註a)	1,051,762,995	54.05
		實益擁有人	2,407,500	0.12
Invest Gain Limited (附註a)	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝女士 (附註b)	好倉	配偶權益	1,054,170,495	54.17
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及於股份擁 有抵押權益之人士	98,247,425	5.05
	淡倉	實益擁有人及於股份擁 有抵押權益之人士	39,273,651	2.02

附註：

- (a) 該等由 Invest Gain Limited 持有之股份由鄺松校先生實益擁有。
- (b) 劉輝女士被視為擁有本公司 1,054,170,495 股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校先生實益持有之權益。

除已披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士(董事除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 董事之服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內到期或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

5. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，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)，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)，另加利息及訟費。

本公司取得其法津顧問之意見後認為，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。

除上文所述者外，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。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) 認購協議及一份有關修改買賣及認購本公司股份協議的協議；
- (b) 淇澳協議及有關終止淇澳項目協議的協議；及
- (c) 有關(其中包括)本公司(作為保薦人)及Ocean Assets Corp. (作為貸方)於二零零九年十二月四日訂立的淇澳貸款協議之第二份修訂協議。

8. 董事於合約之權益

除已披露者外，於最後可行日期，概無董事

- (a) 自二零零九年十二月三十一日以來(本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃之任何資產當中或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及
- (b) 於任何對本集團業務而言屬於重大之合約或安排擁有任何重大權益。

9. 專家及同意書

下列為已提供報告載於本通函之專家資歷：

姓名	資歷
英高	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
戴德梁行	獨立物業估值師

英高及戴德梁行各自已就刊發本通函發出同意書，同時以現有格式及內容轉載彼等的函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，英高及戴德梁行均沒有於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論在法律上是否可強制行使）。

於最後可行日期，英高及戴德梁行自十二月三十一日（即本公司最新刊發之經審核財務賬目編製當日）以來均沒有於該協議及本集團任何成員公司所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-7室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (d) 本公司董事為劉義先生（執行董事兼主席）、牛曉榮女士（執行董事）、元崑先生（執行董事）、劉岩女士（執行董事）、鮑景桃女士（執行董事）、賈伯煒先生（執行董事）、林君誠先生（執行董事）、黎亮先生（非執行董事兼副主席）、聶梅生女士（獨立非執行董事）及高岭先生（獨立非執行董事）。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒澤樺先生（「司徒先生」）。司徒先生為香港執業律師及香港一間律師事務所之顧問。彼亦為德發集團國際有限公司（其股份於聯交所主板上市）之前非執行董事。
- (f) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會（包括當日）之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-7室，可供查閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所載之同意書；

- (c) 載於本通函第22頁的獨立董事委員會函件全文；
- (d) 獨立財務顧問英高的意見函件；
- (e) 本集團載於本通函附錄二的物業權益的估值報告；
- (f) 本公司組織章程大綱及細則；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (h) 中新地產於緊接本通函刊發前截至二零零九年四月三十日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止八個月之綜合經審核賬目；及
- (i) 自中新地產最近期已刊發經審核賬目日期以來，根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之全部通函副本。

股東特別大會通告



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；於二零一一年到期之可換股債券-股份代號：2528)

茲通告中新地產集團(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年六月三日上午十時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-3007室舉行股東特別大會，以便考慮並酌情批准(其中包括)下列將提呈為普通決議案(無論是否經修訂)之決議案：

普通決議案

「動議：本公司與穎佳有限公司就穎佳有限公司認購本公司新股份而於二零一零年一月十九日訂立之有條件認購協議，而副本已呈交主席簽署，以資識別，及據此進行之股份發行謹此批准、確認及追認並謹此授權董事在其全權酌情下認為必須、適合、適宜或合宜情況下採取一切相關行動及事項、簽署及訂立一切相關進一步文件及進行相關措施。」

承董事會命

中新地產集團(控股)有限公司

主席

劉義

香港，二零一零年五月十四日

附註：

1. 於投票表決時，每位親身(如股東為公司，親身則指其正式授權之代表)或由其委任代表出席之本公司股東，均可就所持有之每股繳足股份投一票。
2. 凡有權投一票以上的人士毋須使用其全部票數，亦毋須以同一方式將其全部票數投票。
3. 倘屬聯名股東，則本公司將接納在股東名冊內排名較先之聯名股東之投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權，就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名股東之排名次序而定。

* 僅供識別

股東特別大會通告

4. 本代表委任表格連同已簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或授權文件之副本,最遲須於大會指定舉行時間前四十八小時送抵本公司之香港股份過戶登記處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,方為有效。
5. 受委代表毋須為本公司股東,惟必須親身出席大會以代表其委托人。
6. 閣下於填妥並交回代表委任表格後,仍可依願親自出席大會並於會上投票。
7. 本公司董事為劉義先生(執行董事兼主席)、牛曉榮女士(執行董事)、元崑先生(執行董事)、劉岩女士(執行董事)、鮑景桃女士(執行董事)、賈伯煒先生(執行董事)、林君誠先生(執行董事)、黎亮先生(非執行董事兼副主席)、聶梅生女士(獨立非執行董事)及高嶺先生(獨立非執行董事)。