

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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業城市開發集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購上海實業城市開發集團有限公司證券之邀請或要約。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

主要交易

收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本；

與南豐集團成立合營企業

及

視作出售

ADVANTAGE WORLD INVESTMENT LIMITED 之 49% 權益

董事會函件載於本通函第五頁至第十八頁。

二零一四年十一月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 該物業之估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1

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	AWI根據買賣協議之條款收購銷售股份及銷售貸款
「該等公告」	指	本公司兩份日期均為二零一四年九月二十五日之公告，內容分別有關(i)收購事項及(ii)成立合營企業及股份認購
「AWI」或「合營公司」	指	Advantage World Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司於訂立合營協議前之間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Eastlake」	指	Eastlake Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「成立合營企業」	指	Keychina及Prestige Land根據合營協議之條款成立合營企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Huntington」	指	Huntington Development Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方

釋 義

「合營協議」	指	由本公司、Keychina、合營公司、Prestige Land、及Nan Fung Investment China訂立日期為二零一四年九月二十五日之合營協議
「合營公司股份」	指	合營公司股本中之股份
「合營集團」	指	合營公司及其附屬公司
「Keychina」	指	Keychina Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及AWI之直接控股公司
「最後可行日期」	指	二零一四年十一月十日，即本通函發佈前確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Multi-United」	指	Multi-United Investment Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方
「Nan Fung Investment China」	指	Nan Fung Investment China Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為南豐集團之成員公司
「NF貸款」	指	南豐集團向本集團提供合共約361,400,000美元之貸款，以撥付收購事項
「Pearlking」	指	Pearlking Developments Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「Prestige Land」	指	Prestige Land Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南豐集團成員公司

釋 義

「該物業」	指	上海世貿商城，為位於上海虹橋經濟開發區之永久國際貿易商城，由上海世貿擁有
「購買價」	指	AWI根據買賣協議之條款應付之收購事項代價總額約579,300,000美元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由AWI、本公司與該等賣方就收購事項所訂立日期為二零一四年九月二十五日之協議
「銷售貸款」	指	目標截至二零一四年五月三十一日止結欠該等賣方之股東貸款總額連同其應計利息
「銷售股份」	指	目標已發行股本中之10,000股股份，相當於目標全部已發行股本
「該等賣方」	指	Shing Kwan、Eastlake、Universal Global、Pearlking、Smoothly Capital、Huntington及Multi-United
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海世貿」	指	上海世界貿易商城有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，由目標及上海虹橋聯合發展公司分別擁有99%及1%
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元之普通股持有人
「股份認購」	指	Prestige Land根據合營協議之條款認購AWI之認購股份
「Shing Kwan」	指	Shing Kwan Investment (Singapore) Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方
「上海虹橋聯合發展公司」	指	上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司，一間於中國成立之中外合資企業

釋 義

「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司之控股股東
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司
「Smart Charmer」	指	Smart Charmer Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該等公告日期，為3,365,883,000股股份之持有人
「Smoothly Capital」	指	Smoothly Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	合營公司配發及發行之49股合營公司股份，相當於合營公司經股份認購擴大之已發行股本49%
「目標」	指	華欣大企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標及上海世貿
「Universal Global」	指	Universal Global Invest Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名該等賣方

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按以下概約匯率換算為港元及美元：

人民幣0.7925元兌1.00港元
人民幣6.1525元兌1.00美元

該等匯率僅供說明之用，並不代表任何港元、美元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率及任何其他匯率進行換算。

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣兌換或百分比等額所示數字不一定為該等數字的算術總和。

本通函所載任何列表內總額與總和金額的任何差異，乃由於四捨五入所致。

本通函英文版本內中國公民、公司、實體、部門、設施、證書、頭銜等之英文名稱概為其中文名稱之翻譯，載入本通函內僅供識別，不應視為其官方英文翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。



上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

執行董事：

倪建達(主席)

季崗(副主席兼總裁)

周軍

陽建偉

楊彪

黃非

叶維琪

獨立非執行董事：

杜惠愷，太平紳士

黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士

范仁達

李家暉

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道二十三號

鷹君中心三十樓

3003-3007室

敬啟者：

主要交易

收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本；
與南豐集團成立合營企業

及

視作出售

ADVANTAGE WORLD INVESTMENT LIMITED 之 49% 權益

I. 緒言

茲提述本公司兩份日期均為二零一四年九月二十五日之公告，據此，本公司宣佈：

- (a) 本公司及AWI與該等賣方訂立買賣協議，據此，AWI同意購買而該等賣方同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為現金約579,300,000美元。

董事會函件

銷售股份指目標之全部已發行股本，而銷售貸款為目標截至二零一四年五月三十一日止結欠該等賣方之股東貸款總額連同其應計利息。本公司已同意就AWI根據買賣協議履行付款責任作出擔保；及

- (b) 本公司、AWI及Keychina就成立合營企業及股份認購與Prestige Land及Nan Fung Investment China訂立合營協議。根據合營協議，Prestige Land以總金額49美元按面值認購及獲配發及發行認購股份。於配發及發行認購股份後，Prestige Land成為AWI之49%經擴大已發行股本持有人，而本公司(透過Keychina)於AWI之股權將由100%減至51%，故股份認購構成本公司之一項視作出售。合營協議進一步載有各訂約方有關合營公司之權利及責任。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項、成立合營企業及股份認購之進一步資料。

II. 收購事項

買賣協議

日期

二零一四年九月二十五日

訂約方

- (1) Shing Kwan、Eastlake、Universal Global、Pearlking、Smoothly Capital、Huntington及Multi-United，作為該等賣方
- (2) AWI，作為買方
- (3) 本公司，作為擔保人

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各該等賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

收購之資產

根據買賣協議所收購之資產包括(i)銷售股份，即目標之全部已發行股本；及(ii)為數約185,000,000美元之銷售貸款，即目標截至二零一四年五月三十一日止結欠該等賣方之股東貸款總額連同其應計利息。銷售股份於二零一四年五月三十一日之後附有的所有權利計入AWI。董事確認，截至最後可行日期，目標集團自二零一四年五月三十一日起之財務狀況或負債概無重大不利變動。

有關目標集團之資料載於下文「目標集團之資料」一段。

代價

收購事項之購買價約為579,300,000美元，以現金按下列方式支付：

- (a) 約521,400,000美元，即購買價之90%（「第一期付款」），已由AWI於買賣協議日期支付予該等賣方；及
- (b) 購買價餘下之10%（「最後付款」）按以下方式分兩期支付：
 - (i) 約46,300,000美元（即購買價之8.0%）（「稅項儲備金額」）將由AWI保留，作為支付該等賣方因買賣協議項下交易所產生結欠中國稅務機關的任何稅項責任。發出繳稅通知後，AWI將代表該等賣方向中國相關稅務機關繳付稅項，以稅項儲備金額為上限。該等賣方負責繳付超過稅項儲備金額之稅項。倘應繳稅項少於稅項儲備金額，AWI將向該等賣方支付多出之款額；及
 - (ii) 約11,600,000美元（即購買價之2.0%）將由AWI保留，於買賣協議日期起計一年屆滿後，倘於上述一年期屆滿時，AWI並無根據買賣協議之條款向該等賣方提出任何索償，AWI方會將該筆款項發還該等賣方。

轉讓銷售股份應付之香港印花稅將由該等賣方及AWI按相等比例承擔。與該等賣方應付之估計香港印花稅相等之金額於第一期付款中扣除。第一期付款中約160,000,000美元由本集團之內部資源撥付，餘款則由NF貸款撥付。

董事會函件

購買價乃計及多項因素(包括但不限於以下事項)經訂約方公平磋商後釐定：

- 該物業之價值—根據目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，該物業於二零一三年十二月三十一日之公平市值為約774,000,000美元，該金額乃由獨立物業估值師釐定；根據本通函附錄五所載由戴德梁行有限公司所編製之估值報告，於二零一四年九月三十日該物業之市值為人民幣5,224,000,000元(相當於849,086,000美元)；
- 目標集團之歷史財務資料—目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之除稅及非經常性項目前之經審核純利分別為37,780,000美元及42,226,000美元；目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之除稅及非經常性項目後之經審核純利分別為30,983,000美元及26,401,000美元；及
- 收購事項之理由—董事會認為收購事項有助加強及擴大本集團之物業投資組合，並為本集團帶來額外經常性租金收入。

擔保

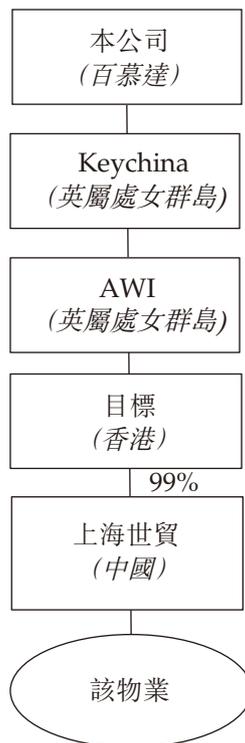
本公司已同意就AWI根據買賣協議條款履行付款責任作出擔保。

完成

收購事項之完成須待本公司根據上市規則之規定取得其股東批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。該項條件已於買賣協議簽訂前達成。緊隨買賣協議簽訂後，收購事項之完成已於二零一四年九月二十五日落實。收購事項完成後，目標成為本公司之附屬公司，其業績將綜合計入本集團之賬目內。

董事會函件

下圖闡述緊隨收購事項之完成後，惟於股份認購前之目標集團股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司直接或間接擁有全部權益)：



該等賣方之資料

下表載列各賣方持有目標之股權比例及各賣方之基本資料：

該等賣方	於目標股權		
	概約百分比	註冊成立地點	主要業務
Shing Kwan	25.0%	新加坡	投資控股
Eastlake	25.0%	英屬處女群島	投資控股
Universal Global	15.2%	英屬處女群島	投資控股
Pearlking	12.5%	英屬處女群島	投資控股
Smoothly Capital	9.8%	英屬處女群島	投資控股
Huntington	7.5%	英屬處女群島	投資控股
Multi-United	5.0%	英屬處女群島	投資控股

目標集團之資料

目標集團包括目標及上海世貿。目標為投資控股公司，除持有上海世貿外，並無重大資產。於最後可行日期，目標持有上海世貿99%股權，上海世貿為於中國成立之中外合資公司。上海世貿另外1%股權由上海虹橋聯合發展公司持有，上海虹橋聯合發展公司為上海市人民政府認可之中外合資企業，負責虹橋經濟技術開發區之整體發展及管理。

上海世貿為該物業之擁有人，從事進出口產品的陳列、展覽、展銷，為中外客商提供交易場所及配套設施，提供相應的商務、生活等配套服務，停車場經營及物業管理等業務。目標集團之收入主要來自辦公室空間租賃，連同提供樓宇管理服務、展覽廳短期租賃及提供其他服務。董事會認為進行收購事項後，本集團之物業投資組合將因具備額外經常性租金收入而有所改善及擴充。

該物業之資料

該物業於一九九九年啟用，為中國首個永久性國際商貿城。其位於上海虹橋經濟開發區延安西路2299號，距離上海虹橋機場約20分鐘路程。該物業總樓面面積超過280,000平方米，為亞洲最大之商貿城，由常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成。常年展貿中心佔地逾201,000平方米，是一個全年運作之產品展銷中心。上海世貿展館樓面面積約37,000平方米，適用於舉辦展覽會及展銷會。上海世貿大廈總樓面面積約42,000平方米，樓高30層，有多層商業辦公空間供機構及領事館使用。該物業所在土地之土地使用權獲批之年期為五十年，由一九九九年十月二十一日起至二零四九年十月二十日止。

目標集團之財務資料

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，目標集團之經審核資產淨額分別為約3.357億美元及3.618億美元。

董事會函件

目標集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之除稅及非經常性項目前後之經審核純利載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 (千美元) (概約)	二零一三年 (千美元) (概約)
除稅及非經常性項目前之純利	37,785	42,226
除稅及非經常性項目後之純利	30,983	26,401

上海世貿收購事項之資料

於二零一三年十二月二十日，目標與上海虹橋聯合發展公司訂立股權轉讓協議，據此，目標同意收購而上海虹橋聯合發展公司同意出售其持有上海世貿之1%股權，收購代價將於適當時候由訂約方釐定（「上海世貿收購事項」）。於二零一四年十月九日，上海世貿之1%股本權益以開盤價約人民幣7,240萬元於上海聯合產權交易所掛牌出讓。目標於二零一四年十一月三日以開盤價遞交正式標書，並已收取上海聯合產權交易所之正式確認函，確認其為唯一合資格投標者。目標將支付投標價，其目前預期上海世貿1%股本權益之轉讓將於二零一四年十一月中前完成。於最後可行日期，上海世貿收購事項之完成尚未落實。各該等賣方承諾盡其商業上合理的努力，協助完成上海世貿收購事項。上海世貿收購事項完成後，目標透過上海世貿將為上海世貿之唯一股東。

進行收購事項之理由及裨益

本集團為中國之物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店營運業務。

董事會認為收購事項有助提升及擴大本集團之物業投資組合，為本集團帶來額外之經常性租金收入。考慮到上述因素後，董事會認為買賣協議乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

III. 成立合營企業及股份認購

合營協議

日期

二零一四年九月二十五日，收購事項完成後

訂約方

- (1) 本公司
- (2) Keychina
- (3) AWI，作為合營公司
- (4) Prestige Land
- (5) Nan Fung Investment China

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Prestige Land、Nan Fung Investment China及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

股份認購

根據合營協議之條款，Prestige Land已認購而AWI已配發及發行認購股份，相當於AWI經擴大已發行股本49%，總認購價為49美元。AWI會將Prestige Land支付之認購股款用作AWI部分營運資金。

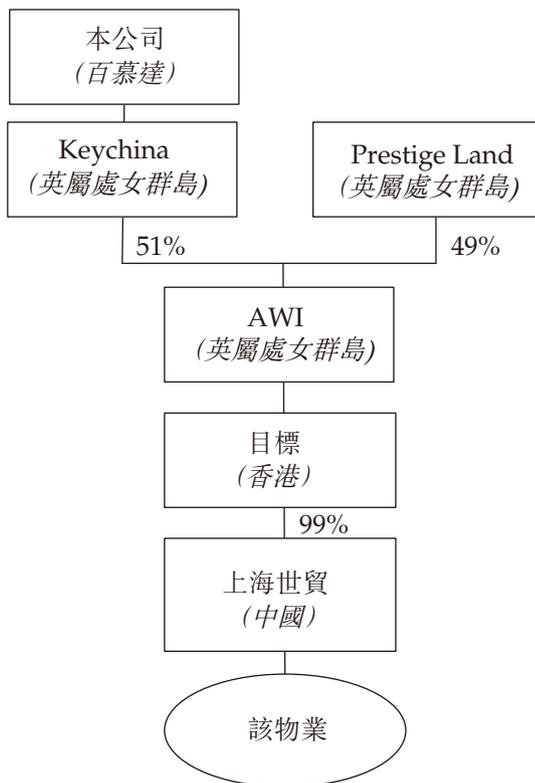
總認購價由訂約各方經公平磋商，考慮多項因素，包括但不限於合營協議及買賣協議(包括但不限於收購事項之購買代價以及Keychina及Prestige Land將提供予AWI之股東貸款金額)各自之條款後釐定。

完成

股份認購於緊隨合營協議簽署後完成，隨後，AWI由Keychina及Prestige Land分別擁有51%及49%。AWI繼續為本公司之附屬公司，而合營集團之業績將綜合計入本公司之綜合財務報表。

董事會函件

下圖闡述目標集團於股份認購完成後之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司直接或間接擁有全部權益)：



成立合營企業

合營公司之業務範疇

訂約方協定合營公司之業務範疇包括重新改造、管理及經營該物業以及訂約方可能不時協議之有關其他業務。

收購事項及合營公司之融資

誠如上文「II. 收購事項—買賣協議—代價」一段所披露，收購事項之90%代價已於收購事項完成後結算。就收購事項而言，南豐集團向本公司提供為數約361,400,000美元之NF貸款以撥支收購事項之初步付款。NF貸款包括A批貸款及B批貸款，金額分別為105,911,686美元及255,483,776美元。A批貸款及B批貸款之主要條款載列如下。

董事會函件

	A批貸款	B批貸款
貸款協議日期	二零一四年九月二十五日	二零一四年九月二十五日
金額	105,911,686美元	255,483,776美元
期限	90日	按要求償還
利率	總利率(即每年3.72厘)及 倫敦銀行同業拆息	免息

緊隨股份認購完成後，Prestige Land已出資收購事項初步資金之49%，作為向合營公司作出之資本承擔，並已將B批貸款自本公司轉至合營公司，藉此將B批貸款轉換為經Prestige Land擴大並轉至合營公司之股東貸款。B批貸款須按要求償還。根據合營協議，除非合營公司同時向各股東及按其各自於合營公司之實際出資比例償還貸款，否則不得償還股東貸款。

作為NF貸款安排之一部分，本集團已向南豐集團交付一筆數額為人民幣660,000,000元之按金。於償還A批貸款項下之所有已到期款項後，有關按金將告解除及轉回予本集團。

Keychina及Prestige Land承諾按其各自之股權比例提供股東貸款，以支付購買代價餘額。訂約方正考慮透過合營公司取得銀行外部融資，以對收購事項之資金進行再融資及撥付合營集團之一般營運資金需求。

除非董事會另行批准，否則訂約方概無責任向合營集團提供進一步資金。訂約方向合營集團提供之任何進一步融資或擔保將按其於合營公司之股權比例作出。

合營集團之董事會

合營集團各成員公司之董事會須由七名董事組成，其中四名董事將由Keychina委任，其餘三名董事由Prestige Land委任。Keychina及Prestige Land有權分別委任該等公司之主席及副主席。所有董事會會議之法定人數為四名董事(包括由Keychina及Prestige Land各自委任之兩名董事)。合營集團各成員公司之董事會負責(其中包括)批准年度預算、改變資本結構、制定股息方案、收購及出售主要資產以及更改執行委員會組成等。若干有關事宜須

董事會函件

經董事會一致同意批准，包括但不限於批准年度預算及業務計劃及任何其後與此有關之重大修訂或變動；增加、減少、轉讓或以其他方式變更資本結構、及發行股份及可轉換為股份之其他證券；任何股東融資(合營協議項下擬進行者除外)；公司業務暫停、解散或清盤，或發起有關法律訴訟或類似法律訴訟；產生債務或提供財務援助或就公司資產設置任何抵押或押記或發行債務證券；更改公司名稱、公司細則及業務範疇；就不多於50%之除稅後溢利部分批准公司之溢利分配計劃；及銷售、轉讓或以其他方式出售公司總資產超過10%之資產等。董事會可不時授權予執行委員會或其他高級管理層以履行其職責。

上海世貿之執行委員會

由四名成員(Keychina及Prestige Land各自有權委任兩名成員)組成之上海世貿執行委員會將告成立，以監察有關項目設計、項目管理、運作管理及資產管理之事宜。Keychina及Prestige Land分別有權委任上海世貿之總經理及常務副總經理。

禁售承諾

除非Keychina及Prestige Land均同意共同如此行事或根據合營協議獲准者外，Keychina及Prestige Land各自向對方承諾其將不會於合營協議日期起計三年期間內出售任何合營公司股份或對任何合營公司股份設置任何產權負擔。於初步禁售期屆滿後，擬轉讓其於合營公司權益之任何一方須受另一方之優先購買權及隨售權之規限，除非有關轉讓為轉至其中一間聯營公司。Keychina及Prestige Land確認本公司於聯交所上市，因此，本公司或Keychina履行合營協議項下之合約責任時須遵守上市規則項下之規定。本公司及Keychina須合理地盡力確保符合有關規定，致使其可履行合營協議項下各自之合約責任。

Nan Fung Investment China 作出之擔保

本公司已向該等賣方就AWI履行於買賣協議項下之付款責任作出擔保。根據合營協議，Nan Fung Investment China同意按Prestige Land於AWI所佔之49%股權比例承擔本公司於買賣協議項下之擔保責任。

有關PRESTIGE LAND及NAN FUNG INVESTMENT CHINA之資料

Prestige Land及Nan Fung Investment China各自為投資控股公司及南豐國際控股有限公司之附屬公司。南豐國際控股有限公司為國際企業集團，透過其附屬公司於全球物業市場擁有權益，亦涉足金融投資及擁有眾多業務夥伴。

成立合營企業及股份認購之理由及裨益

Prestige Land透過股份認購成為合營公司之合營訂約方。董事會認為，成立合營企業為與南豐集團建立穩固合夥關係以締造價值之機會，使合營集團得以(i)集中本集團及南豐集團各自之優勢，以便本集團及南豐集團達致營運協同效應及效益；及(ii)善用雙方集團管理層專長及擴充人才庫以策略性地重新改造及經營該物業。

在南豐集團協助下，成立合營企業亦為合營集團提供額外財務資源來源，日後可用於重新改造、經營及管理該物業。

董事會認為，合營協議已按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

IV. 有關本集團及AWI之資料

本集團為中國物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

AWI以投資控股公司形式成立，並在收購事項中作為買方。AWI及目標之主要資產為於上海世貿之99%股權。上海世貿為該物業之擁有人。

AWI已發行股本總額為100美元，分為100股每股面值1美元之股份。由於就股份認購所收取的認購股款被分類為權益，而股份認購將不會導致本集團失去對AWI之控制權，因此，股份認購之影響將於損益入賬列作不會導致確認任何盈虧之股權交易。

V. 上市規則之涵義

收購事項

由於按上市規則第14.07條計算收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均少於100%，故訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易。

成立合營企業及股份認購

由於根據上市規則第14.07條計算，成立合營企業及股份認購之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，故訂立合營協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易。

VI. 股東之批准

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，股東及任何其各自之緊密聯繫人士概無於根據買賣協議或合營協議擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘召開股東特別大會以批准買賣協議、合營協議及其項下擬進行之交易，彼等毋須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議、合營協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項、成立合營企業及股份認購)自Smart Charmer(持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公司於最後可行日期之已發行股本約69.95%)之股東)取得書面批准。Smart Charmer有權出席批准有關交易之股東特別大會(倘召開)並於會上投票。因此，根據上市規則第14.44條規定，本公司毋須就此召開股東特別大會。

VII. 推薦意見

儘管未有就批准買賣協議及合營協議召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)相信根據買賣協議及合營協議擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，倘召開股東大會以批准買賣協議、合營協議及其項下擬進行之交易，董事建議股東表決贊成買賣協議、合營協議及其項下擬進行之交易。

VIII. 進一步資料

務請閣下垂注本通函各附錄，當中載有根據上市規則須予披露之有關本集團、目標集團及其他資料之進一步資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
倪建達
謹啟

二零一四年十一月十二日

本公司之三年財務資料

本公司須於本通函內以比較圖表列明或提述過去三個財政年度之損益、財務記錄及狀況之資料，以及本集團最近期公佈之經審核資產負債表，連同於上一財政年度之年度賬目附註。本集團之財務資料乃於下列文件中披露，而下列文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.siud.com>)登載：

- 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一四年四月十四日刊發之年報第79至160頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一三年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0414/LTN20140414252_c.pdf

- 本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一三年四月十五日刊發之年報第74至149頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一二年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0415/LTN20130415520_c.pdf

- 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一二年四月十三日刊發之年報第63至143頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一一年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0413/LTN20120413384_c.pdf

債務

於二零一四年九月三十日(即僅就本通函日期前之本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團及目標集團之銀行及其他貸款包括下列項目：

	千港元
銀行貸款	
—有抵押及有擔保	189,284
—有抵押及無擔保	11,066,589
—無抵押及有擔保	330,617
—無抵押及無擔保	182,974
	<u>11,769,464</u>
其他貸款	
—有抵押及無擔保	822,277
—無抵押及無擔保	8,466,736
	<u>9,289,013</u>
應付關連公司款項，無抵押及無擔保	323,424
應付非控股股東款項，無抵押及無擔保	400,424
應付本公司前身附屬公司之前任股東款項，無抵押及無擔保	178,801
	<u>21,961,126</u>

銀行貸款

於二零一四年九月三十日，本集團及目標集團約11,586,490,000港元之銀行貸款由以下項目抵押：

- (a) 本集團及目標集團位於中國之發展中物業約3,448,996,000港元、持作出售物業約196,353,000港元、一幢酒店物業約676,015,000港元、土地使用權約66,542,000港元及投資物業約6,676,153,000港元；
- (b) 本集團已抵押銀行存款341,858,000港元；及
- (c) 由本集團之非控股股東徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)作出之公司擔保，金額達到人民幣332,000,000元(相等於約418,949,000港元)。

本集團餘下銀行貸款約182,974,000港元為無抵押及無擔保。

其他貸款

於二零一四年九月三十日，本集團自一間金融機構取得之約822,277,000港元之其他貸款由人民幣660,000,000元(相等於約832,850,000港元)之本集團已抵押存款作抵押。

本集團餘下其他貸款約8,466,736,000港元為無抵押及無擔保。

或然負債

於二零一四年九月三十日，本集團及目標集團有以下或然負債：

(a) 就徐匯區國資委所控制實體之銀行貸款發出之財務擔保

於二零一四年九月三十日，本公司與銀行訂立協議，就向徐匯區國資委所控制實體授出之銀行貸款提供公司擔保。根據該等擔保，本公司於二零一四年九月三十日之最高債務為結欠徐匯區國資委所控制實體之尚未償還銀行貸款人民幣216,000,000元(相等於約272,569,000港元)。

(b) 第三方向本集團提出之法律訴訟

本公司與本公司全資附屬公司Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited 為由一名第三方就本集團尚未支付之悉數應計若干尚未支付代價提出申索之被告。第三方之申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為275,000,000港元之違約賠償，該款項將於其後按每日利率累計約162,000港元直至償付為止。本集團於取得法律意見後，認為有充分理由不予支付尚未償還之代價，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無就此申索之違約賠償作出撥備。

(c) 就若干物業買家之按揭融資作出之擔保

本集團已與若干銀行就向本集團物業單位之買家提供之按揭貸款訂立協議，並將存款作為抵押及根據協議就該等銀行向買家提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭分期還款，本集團有責任向銀行償付經扣除已抵押銀行存款後餘下尚未償還之按揭本金連同拖欠還款之買家所結欠之累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業之法定所有權

及管有權。當物業所有權契約抵押予銀行作為各按揭貸款之抵押時，已抵押銀行存款及擔保將會於此時解除，即一般於物業所有權契約轉讓予買家後一年內進行。於二零一四年九月三十日，有關本集團已作出擔保之按揭及尚未償還按揭之已抵押銀行存款總額分別為人民幣18,169,000元(相等於約22,928,000港元)及人民幣1,759,301,000元(相等於約2,220,050,000港元)。

(d) 物業損毀保證

根據中國法律及法規所規定，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之各類維修保證。這類保證由項目有關承建商提供之背對背保證保障。

除披露者及集團內公司間負債外，於二零一四年九月三十日，本集團及目標集團並無已發行及尚未償還及獲授權或以其他方式設立但並未發行之任何其他債務債券、定期貸款、其他貸款及債務、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事經考慮經營業務所得現金、可供經擴大集團使用之貸款(包括NF貸款)及收購事項之影響後認為，在概無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有充裕資金滿足其自本通函日期起計未來最少十二個月之營運資金需求及資本開支之財務所需。

經擴大集團之財務及貿易前景

本集團為中國之物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店營運業務。目標集團主要從事陳列、展覽、展銷；為中外客商提供交易場所及配套設施，提供相應的商務、生活等配套服務；停車場經營及物業管理服務。目標集團乃該物業(為中國首個永久性國際商貿城)之業主。該物業之總樓面面積超過280,000平方米，為亞洲最大之商貿城，由常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成。常年展貿中心佔地逾201,000平方米，是一個全年運作之產品展銷中心。上海世貿展館樓面面積約37,000平方米，適用於舉辦展覽會及展銷會。上海世貿大廈總樓面面積約42,000平方米，樓高30層，有多層商業辦公空間供機構

及領事館使用。隨目標集團之業務有所拓展外，董事會相信經擴大集團將具備已改良之物業投資組合，致使其產生額外經常性租金收入。

無重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

收購事項對本集團之盈利及資產以及負債之影響

隨收購事項完成後，目標之財務業績將綜合計入本集團之財務業績，而本集團之盈利將受目標集團之表現所影響。

於二零一四年六月三十日，本集團之綜合資產及負債總值分別約508.276億港元及314.5億港元。誠如本通函附錄四所載，假設收購事項及成立合營企業已於二零一四年六月三十日發生，經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債總值將分別增加至約562.251億港元及368.475億港元。

有關收購事項及成立合營企業之財務影響之進一步詳情載於本通函附錄四，詳情如下：

a. 資產

於二零一四年六月三十日，本集團綜合資產總值約508.276億港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將增加至約562.251億港元。

b. 負債

於二零一四年六月三十日，本集團綜合負債總值約314.5億港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總值將增加至約368.475億港元。

c. 權益總額

於二零一四年六月三十日，本集團之權益總額為193.776億港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考權益總額將維持於193.776億港元。

d. 盈利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之綜合純利為3.057億港元。根據本通函附錄二所載之目標集團會計師報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核純利為2,640萬美元(約2.0495億港元)。董事相信目標集團將能於日後繼續產生股東應佔溢利。

e. 收益／虧損

合營公司之已發行股本總額為100美元，分為100股每股面值1美元之股份。由於就股份認購所收取之認購股款被分類為權益，而股份認購將不會導致本集團失去對AWI之控制權，股份認購之影響將於損益入賬列作不會導致確認任何盈虧之股權交易。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等於下文載列有關華欣大企業有限公司(「公司」)及其附屬公司(統稱為「集團」)於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年五月三十一日止五個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)日期為二零一四年十一月十二日之通函(「通函」)，連同透過收購公司全部已發行股本(「收購事項」)而建議收購上海世貿商城(「該物業」)99%權益一同刊發。

公司(作為投資控股公司)為於一九九二年六月十六日在香港註冊成立之有限公司。於各相關報告期末及本報告日期，公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	繳足資本	公司直接 所持註冊 資本面值 比例	主要業務
上海世界貿易商城 有限公司 (「上海世貿」)	中華人民共和國 (「中國」)	100,000,000美元	99%	開發及營運上海世 貿商城

公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定綜合財務報表(「財務報表」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由吾等審核。

上海世貿截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表已根據相關會計原則及中國法規編製，並由在中國註冊之上會會計師事務所審核。

就本報告而言，公司董事已根據香港財務報告準則編製集團截至二零一四年五月三十一日止五個月之綜合財務報表(「二零一四年五月三十一日財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對二零一四年五月三十一日財務報表進行獨立審核。

本報告所載之財務資料乃根據財務報表及二零一四年五月三十一日財務報表(統稱為「相關財務報表」)編製。吾等已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。概無相關財務報表之調整被視為就編製本報告以供載入通函而言屬必要之調整。

編製相關財務報表乃公司董事之責任。上實城開之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，並就財務資料提出獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，按照下文附註1所載呈列基準計算，就本報告而言，財務資料能真實公平反映集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日之事務狀況以及集團於相關期間之綜合業績及綜合現金流量。

集團截至二零一三年五月三十一日止五個月之可資比較綜合損益及其他全面收入報表、綜合現金流量表及綜合股本權益變動表連同其附註摘錄自集團同期之未經審核綜合財務資料(「二零一三年五月三十一日財務資料」)，有關財務資料由公司董事編製，僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一三年五月三十一日財務資料。吾等就二零一三年五月三十一日財務資料之審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠不及根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可被識別出之所有重大事項。因此，吾等不會對二零一三年五月三十一日財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項，令吾等相信二零一三年五月三十一日財務資料在各重大方面未有根據與編製財務資料時所用符合香港財務報告準則之會計政策一致之會計政策編製。

(I) 財務資料

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		美元	美元	美元	美元	美元
						(未經審核)
收入	6	45,641,268	48,308,703	51,310,054	20,540,214	21,080,279
其他收入	7	30,834,599	5,652,465	4,435,042	1,531,024	1,177,429
投資物業公平值						
增加		42,190,757	14,408,977	40,336,210	24,559,892	26,064,835
折舊		(154,431)	(130,466)	(116,063)	(79,917)	(49,973)
員工成本		(6,679,803)	(7,041,794)	(7,504,153)	(3,120,224)	(3,272,712)
其他經營開支		(19,571,677)	(13,827,597)	(21,513,208)	(10,073,696)	(5,023,702)
融資成本	8	(17,703,163)	(9,585,599)	(24,721,582)	(16,252,109)	(5,554,627)
出售一間聯營公司						
虧損		(119,284)	-	-	-	-
應佔聯營公司虧損	15	(13,347)	-	-	-	-
除稅前溢利	9	74,429,919	37,784,689	42,226,300	17,105,184	34,421,529
所得稅開支	11	(14,923,319)	(6,801,294)	(15,825,520)	(8,304,897)	(8,367,845)
年/期內溢利		<u>59,501,600</u>	<u>30,983,395</u>	<u>26,400,780</u>	<u>8,800,287</u>	<u>26,053,684</u>
以下人士應佔年/ 期內溢利及 全面收入總額：						
公司擁有人		58,733,034	30,670,275	25,879,793	8,532,782	25,752,475
非控股權益		<u>768,566</u>	<u>313,120</u>	<u>520,987</u>	<u>267,505</u>	<u>301,209</u>
		<u>59,501,600</u>	<u>30,983,395</u>	<u>26,400,780</u>	<u>8,800,287</u>	<u>26,053,684</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
資產及負債					
非流動資產					
設備	13	585,293	539,773	496,421	483,969
投資物業	14	705,120,955	721,105,491	774,102,812	801,579,810
於一間聯營公司之權益	15	-	-	-	-
		<u>705,706,248</u>	<u>721,645,264</u>	<u>774,599,233</u>	<u>802,063,779</u>
流動資產					
預付開支—關連公司	16	4,687,558	4,687,558	-	-
應收一間附屬公司非控股 權益款項	16	-	-	11,481,244	11,481,244
貿易及其他應收款項、 預付款項及按金	17	1,222,193	3,087,182	1,042,844	1,392,808
銀行結餘、存款及現金	18	29,812,354	33,826,589	10,715,632	8,801,564
		<u>35,722,105</u>	<u>41,601,329</u>	<u>23,239,720</u>	<u>21,675,616</u>
流動負債					
其他應付款項及應計開支	19	23,295,158	23,874,708	26,226,332	24,157,720
銀行貸款—於一年內到期	20	10,593,055	11,603,487	12,370,481	13,593,092
股東貸款	21	-	176,443,950	181,558,764	184,999,871
應付稅項		2,428,418	1,358,030	2,807,553	299,673
		<u>36,316,631</u>	<u>213,280,175</u>	<u>222,963,130</u>	<u>223,050,356</u>
流動負債淨額		<u>(594,526)</u>	<u>(171,678,846)</u>	<u>(199,723,410)</u>	<u>(201,374,740)</u>
總資產減流動負債		<u>705,111,722</u>	<u>549,966,418</u>	<u>574,875,823</u>	<u>600,689,039</u>
非流動負債					
股東貸款	21	178,443,950	-	-	-
銀行貸款—於一年後到期	20	148,971,820	137,714,827	126,169,399	119,412,722
遞延稅項負債	22	99,316,000	102,918,244	113,002,297	119,518,506
		<u>426,731,770</u>	<u>240,633,071</u>	<u>239,171,696</u>	<u>238,931,228</u>
資產淨值		<u>278,379,952</u>	<u>309,333,347</u>	<u>335,704,127</u>	<u>361,757,811</u>
資本及儲備					
股本	23	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
保留溢利		273,169,378	303,839,653	329,719,446	355,471,921
公司擁有人應佔權益		274,169,378	304,839,653	330,719,446	356,471,921
非控股權益		4,210,574	4,493,694	4,984,681	5,285,890
權益總額		<u>278,379,952</u>	<u>309,333,347</u>	<u>335,704,127</u>	<u>361,757,811</u>

綜合股本權益變動表

	公司擁有人應佔				總計 美元	非控股 權益 美元	總計 美元
	股本 美元	資本儲備 ^(b) 美元	法定盈餘 儲備 ^(a) 美元	累計溢利 美元			
於二零一一年一月一日之 結餘	1,000,000	-	-	210,686,344	211,686,344	3,472,008	215,158,352
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	58,733,034	58,733,034	768,566	59,501,600
視作一名股東出資 ^(b)	-	3,750,000	-	-	3,750,000	-	3,750,000
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	976,790	(976,790)	-	-	-
於二零一一年十二月 三十一日之結餘	1,000,000	3,750,000	976,790	268,442,588	274,169,378	4,210,574	278,379,952
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	30,670,275	30,670,275	313,120	30,983,395
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	906,236	(906,236)	-	-	-
於二零一二年十二月 三十一日之結餘	1,000,000	3,750,000	1,883,026	298,206,627	304,839,653	4,493,694	309,333,347
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	25,879,793	25,879,793	520,987	26,400,780
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	1,353,640	(1,353,640)	-	-	-
於二零一三年十二月 三十一日之結餘	1,000,000	3,750,000	3,236,666	322,732,780	330,719,446	4,984,681	335,704,127
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	25,752,475	25,752,475	301,209	26,053,684
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	556,000	(556,000)	-	-	-
於二零一四年 五月三十一日之結餘	<u>1,000,000</u>	<u>3,750,000</u>	<u>3,792,666</u>	<u>347,929,255</u>	<u>356,471,921</u>	<u>5,285,890</u>	<u>361,757,811</u>
截至二零一三年 五月三十一日止五個月 (未經審核)							
於二零一三年一月一日之 結餘	1,000,000	3,750,000	1,883,026	298,206,627	304,839,653	4,493,694	309,333,347
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	8,532,782	8,532,782	267,505	8,800,287
於二零一三年 五月三十一日之結餘	<u>1,000,000</u>	<u>3,750,000</u>	<u>1,883,026</u>	<u>306,739,409</u>	<u>313,372,435</u>	<u>4,761,199</u>	<u>318,133,634</u>

- (a) 法定盈餘儲備指其於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」)所撥入之除稅後溢利，構成上海世貿股東權益之一部分。根據中國公司法及上海世貿組職章程細則，上海世貿每年須將其除稅後溢利最少10%撥至法定盈餘儲備，直至法定盈餘儲備達至其註冊資本50%。法定盈餘可用於撥充資本予上海世貿。
- (b) 該數額指股東(其對公司具重大影響力)同意豁免公司還款之部分股東貸款數額。該數額於資本儲備列賬，作為視作一名股東出資。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	美元	美元	美元	美元	美元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前溢利	74,424,919	37,784,689	42,226,300	17,105,184	34,421,529
經以下調整：					
銀行貸款利息	5,200,770	9,585,599	7,242,102	3,640,898	2,113,520
股東貸款利息	12,502,393	-	17,479,480	12,611,211	3,441,107
撤銷建築相關其他應付款 項及發展上海世貿商城 應計費用	(25,834,713)	-	-	-	-
折舊	154,431	130,466	116,063	79,917	49,973
利息收入	(145,097)	(238,899)	(307,492)	(136,025)	(235,834)
投資物業公平值增加	(42,190,757)	(14,408,977)	(40,336,210)	(24,559,892)	(26,064,835)
出售設備虧損(收益)	11,803	7,456	7,835	(74,942)	7,492
貿易應收款項(撥回)撥備	(828)	-	10,748	-	(11,513)
出售一間聯營公司之虧損	119,284	-	-	-	-
應佔一間聯營公司之虧損	13,347	-	-	-	-
營運資金變動前之 經營現金流量	24,255,552	32,860,334	26,438,826	8,666,351	13,721,439
貿易及其他應收款項減少 (增加)	660,940	109,444	2,033,590	(2,056,249)	(338,451)
其他應付款項及應計開支 增加(減少)	3,490,160	579,550	2,351,624	(3,155,749)	(2,068,612)
支付予一間關連公司之 預付開支(增加)減少	(4,687,558)	-	4,687,558	4,687,558	-
經營所產生現金 已付所得稅	23,719,094 (2,863,566)	33,549,328 (4,269,438)	35,511,598 (4,291,944)	8,141,911 (3,198,042)	11,314,376 (4,359,517)
經營活動所產生現金淨額	<u>20,855,528</u>	<u>29,279,890</u>	<u>31,219,654</u>	<u>4,943,869</u>	<u>6,954,859</u>

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
美元	美元	美元	美元	美元	
	(未經審核)				
投資活動					
添置投資物業	(3,913,569)	(1,575,559)	(12,661,111)	(337,594)	(1,412,163)
發展上海世貿商城新增預付款項	-	(1,974,433)	-	-	-
購置設備	(138,678)	(111,719)	(81,181)	(236,114)	(45,648)
已收利息	145,097	238,899	307,492	136,025	235,834
出售設備所得款項	29,154	19,317	635	-	635
出售一間聯營公司所得款項	31,336	-	-	-	-
墊款予非控股權益	-	-	(11,481,244)	-	-
投資活動所用現金淨額	<u>(3,846,660)</u>	<u>(3,403,495)</u>	<u>(23,915,409)</u>	<u>(437,683)</u>	<u>(1,221,342)</u>
融資活動					
償還銀行貸款	(116,075,009)	(10,246,561)	(10,662,146)	(3,790,581)	(5,534,065)
已付非控股權益股息	(30,000)	(30,000)	(30,000)	-	-
已付利息	(5,200,770)	(9,585,599)	(7,358,390)	(3,640,898)	(2,113,520)
新增銀行貸款	159,564,875	-	-	-	-
還款予關連公司	(37,615,149)	-	-	-	-
還款予股東	-	(2,000,000)	(12,364,666)	(12,373,198)	-
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>643,947</u>	<u>(21,862,160)</u>	<u>(30,415,202)</u>	<u>(19,804,677)</u>	<u>(7,647,585)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	<u>17,652,815</u>	<u>4,014,235</u>	<u>(23,110,957)</u>	<u>(15,298,491)</u>	<u>(1,914,068)</u>
於年/期初之現金及現金等價物	<u>12,159,539</u>	<u>29,812,354</u>	<u>33,826,589</u>	<u>33,826,589</u>	<u>10,715,632</u>
於年/期終之現金及現金等價物，呈列方式為銀行結餘、存款及現金	<u>29,812,354</u>	<u>33,826,589</u>	<u>10,715,632</u>	<u>18,528,098</u>	<u>8,801,564</u>

財務資料附註

1. 財務資料編製基準

財務資料按持續經營基準編製，原因為股東同意不會要求集團於二零一四年五月三十一日償還貸款184,999,871美元(二零一三年十二月三十一日：181,558,764美元、二零一二年十二月三十一日：176,443,950美元及二零一一年十二月三十一日：178,443,950美元)，直至集團之財務狀況可償還貸款，而於二零一四年五月三十一日，集團擁有未提取貸款融資39,212,596美元(二零一三年十二月三十一日：32,732,056美元、二零一二年十二月三十一日：21,270,371美元及二零一一年十二月三十一日：10,935,374美元)。於收購事項完成後，上實城開同意提供足夠資金，致使公司在財務責任於可見將來到期時全面履行其財務責任。

財務資料以美元(「美元」)呈列，與公司之功能貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列相關期間之財務資料而言，集團已應用於二零一四年一月一日開始之財政期間生效由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，並於相關期間一直貫徹應用。

於本報告日期，集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁶
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	與客戶訂立合約之收入 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁶
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營中之權益之會計法 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	對可接受之折舊及攤銷方法之分類 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ⁶
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁶

¹ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，惟有限情況除外。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對財務資料產生任何重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露事項。該等財務資料亦須根據香港公司條例(第622章)附表11第76至第87條所載第9部「賬目及審核」之過渡性及保留安排遵守香港公司條例之規定(就相關期間而言，則繼續為前香港公司條例(第32章)之規定)。

財務資料已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，於各報告期末按公平值計量之投資物業除外。

歷史成本一般根據交換貨品及服務之代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之在用價值)除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估之完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價之資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產之不可觀察輸入數據。

所採納之主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

財務資料包括公司及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，集團會重新評估其是否控制投資對象。

集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於期內購入或出售之附屬公司之收入及開支，自集團獲得控制權當日起至集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入之各個項目乃歸屬於公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額乃歸屬於公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與集團之會計政策一致。

集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及有關集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。

展覽收入、營銷及推廣收入以及樓宇管理收入於服務提供時確認。

財務資產之利息收入乃在可能有經濟利益將流入集團且收入金額能可靠地計量時確認。利息收入乃按時間基準經參考尚未償還本金及按適用實際利率(即將估計未來現金收款於財務資產之預期年內實際折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率)累計。

集團對確認經營租賃收入之政策於下文租賃會計政策內概述。

於一間聯營公司之投資

聯營公司為集團於其擁有重大影響力之實體。重大影響力為參與投資對象財務及經營政策決策之權力，惟並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績與資產及負債使用權益會計法納入財務資料。使用權益會計法之聯營公司之財務報表乃按集團就類同交易及類同情況之事件所用之統一會計政策編製。為使聯營公司之會計政策與集團所用者相符，已作出適當調整。根據權益法，於聯營公司之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，其後予以調整以確認集團分佔聯營公司之損益及其他全面收入。當集團分佔聯營公司之虧損超過其於該聯營公司之權益(包括實質上組成集團於聯營公司淨投資一部分之任何長期權益)，集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在集團代表該聯營公司產生法律或推定責任或付款時，方予以確認。

集團自投資不再為聯營公司或投資(或其中一部分)被分類為持作出售當日起終止採用權益法。此外，集團將過往在其他全面收入確認與該聯營公司有關之所有金額入賬。入賬基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司過往已於其他全面收入確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本升值之物業(包括就此用途而言之在建物業)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損乃於其產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部分。

在建或發展中以供日後用作投資物業之物業分類為投資物業。倘未能可靠地釐定公平值，該發展中投資物業將按成本計量，直至能釐定公平值或建築竣工為止。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認期間計入損益。

設備

設備乃按成本值扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

於估計可使用年期內撇銷資產成本減其剩餘價值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末審閱，而估計之任何變動之影響則按前瞻基準入賬。

設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時取消確認。出售或報廢設備項目時產生之任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值間之差額計算並於損益確認。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債予以確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債(按適用者)之公平值計入或扣除。

財務資產

集團之財務資產分為貸款及應收款項。分類乃取決於財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃為計算相關期間債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實際折現估計未來現金收款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用及利息、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入乃就債務工具按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收一間附屬公司非控股權益及關連公司款項以及銀行結餘、存款及現金)均使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損入賬。

財務資產減值

貸款及應收款項乃於各報告期末就減值跡象進行評估。貸款及應收款項在有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因於初步確認貸款及應收款項後發生之一項或以上事件而受到影響時被視為已減值。

確認之減值虧損金額為資產賬面值與按原實際利率折算之估計未來現金流量現值間之差額。

減值虧損直接於所有貸款及應收款項賬面值扣除，惟貿易應收款項則透過撥備賬扣除其賬面值。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。倘其後收回過往撇銷之款額，則計入損益。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀認為與於確認減值虧損後發生之事件有關，則過往已確認之減值虧損透過損益撥回，以於減值日期撥回之投資賬面值不得超過倘未有確認減值而應有之攤銷成本為限。

財務負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產剩餘權益扣除其所有負債後之任何合約。由集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債

財務負債(包括其他應付款項、股東貸款及銀行貸款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃為計算相關期間財務負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實際折現估計未來現金付款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用及利息、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。利息開支按實際利率法確認。

利息開支按實際利率法確認。

取消確認

集團僅於自資產收取現金流量之合同權利屆滿，或已將財務資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體時取消確認財務資產。

完全取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價與已於其他全面收入確認及累計入權益之累計收益或虧損之總和間之差額於損益內確認。

集團於及僅於集團之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認財務負債。被取消確認財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

租賃

凡租賃之條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃時獲得租賃優惠，該等優惠將確認為負債。該等優惠總額以直線法確認為租金支出扣減。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年度／期間應課稅溢利得出。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入報表內呈報之「除稅前溢利」有所不同，原因是於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支以及永遠不屬應課稅或可扣減之項目所致。集團就即期稅項之責任使用於報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率計算得出。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，以應課稅溢利將可能動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差額確認，惟集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額可能將不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅以可能將有充裕應課稅溢利動用以抵銷暫時性差額之利益及預期其可於可見將來撥回方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱，並扣減至不再可能有充裕應課稅溢利可供將予收回之全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率，根據於報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映因集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而將於報告期末出現之稅務後果。

就計量以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值被假定為可通過出售全數收回，惟假定被推翻者除外。倘有關投資物業為可折舊而其相關業務模式之目的乃隨著時間流逝，而非通過出售而消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則有關假定被駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非其關於在其他全面收入確認或直接於權益確認之項目，在該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘業務合併之初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將計入業務合併之會計處理。

退休福利成本

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之當前匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之當前匯率重新換算。

期內，貨幣項目之匯兌差額於損益確認。

政府補助

政府補助乃在合理地保證集團將會符合政府補助之附帶條件以及將會得到補助後，方予以確認。

政府補助乃於集團確認擬以補助用作彌償之相關成本為開支之期間內按系統化基準於損益內確認。

應收作為已產生開支或虧損之補償或作為對集團提供即時財務支援而並無未來有關成本之補償之政府補助乃在其應收期間於損益內確認。

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用集團之會計政策(載於附註3)時，公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關之其他因素為基礎得出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設將會被持續檢討。倘會計估計之修訂將僅影響修訂期間，則會於該期間確認該修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認該修訂。

應用會計政策之重大判斷

以下為董事於應用集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重大影響之重大判斷，惟涉及估計者則除外(見下文)。

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱集團之投資物業組合並斷定集團之投資物業乃根據隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量集團之投資物業之遞延稅項時，董事已確定，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值通過銷售獲全數收回之假設將被推翻。因此，集團已根據通過使用收回投資物業之賬面值之稅務影響確認遞延稅項。

估計不確定因素之重要來源

以下為對於將來之主要假設，及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，其存有對下個財政年度內之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值估計

於報告期末，投資物業乃基於獨立專業估值師進行之估值按公平值列賬。集團使用之估值方法包括非基於可觀察市場數據之輸入數據，以評估若干類別財務工具之公平值。附註14提供有關釐定投資物業公平值所用之估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料。在依賴估值報告時，管理層自行判斷，並信納估值時所用之假設能反映當時市況。

5. 分部資料

公司董事(即主要經營決策者)定期審閱集團之整體綜合業績，以作資源分配及評估表現。因此，公司管理層判定物業經營分部僅為單一可呈報分部，故並無呈列分部資料之進一步分析。

集團之營運以中國上海為基地。因此，收入乃於上海產生，而非流動資產亦位於上海。概無個別客戶於相關期間貢獻集團收入總額超過10%。

6. 收入

收入指年／期內已收及應收租金收入及所提供服務之發票值，扣除中華人民共和國（「中國」）營業稅，並分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	美元	美元	美元	美元 (未經審核)	美元
租金收入					
商場	23,087,137	25,115,017	26,941,228	11,199,413	11,463,923
辦公室樓宇	9,563,328	10,824,139	10,829,504	4,427,162	4,591,651
展覽廳	2,643,376	2,289,946	3,003,633	689,231	846,709
樓宇管理收入	8,992,049	9,190,730	9,400,658	3,930,122	3,929,230
其他服務費(附註)	4,070,783	3,832,853	4,320,784	1,584,905	1,539,426
	<u>48,356,673</u>	<u>51,252,685</u>	<u>54,495,807</u>	<u>21,830,833</u>	<u>22,370,939</u>
就租金收入及所提供 服務繳納之中國營 業稅	<u>(2,715,405)</u>	<u>(2,943,982)</u>	<u>(3,185,753)</u>	<u>(1,290,619)</u>	<u>(1,290,660)</u>
	<u>45,641,268</u>	<u>48,308,703</u>	<u>51,310,054</u>	<u>20,540,214</u>	<u>21,080,279</u>

附註：其他服務費為銀行、食品儲存及其他服務之租金收入，包括空調費。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	美元	美元	美元	美元 (未經審核)	美元
營銷及宣傳收入	3,426,012	2,765,459	1,971,360	1,009,150	921,522
政府補助	1,003,738	1,746,209	1,085,636	-	-
利息收入	145,097	238,899	307,492	136,025	235,834
其他	425,039	901,898	1,070,554	385,849	20,073
建築相關其他應付 款項及發展上海 世貿商城應計費用 之撥回(附註)	<u>25,834,713</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>30,834,599</u>	<u>5,652,465</u>	<u>4,435,042</u>	<u>1,531,024</u>	<u>1,177,429</u>

附註：建築相關其他應付款項及發展上海世貿商城應計費用之撥回乃於與承包商之合約成本落實後確認。

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 美元
利息：					
須於五年內全數 償還之銀行貸款	1,945,189	1,561,752	1,257,597	614,435	391,751
於五年內毋須全數 償還之銀行貸款	3,255,581	8,023,847	5,984,505	3,026,463	1,721,769
股東貸款	12,502,393	-	17,479,480	12,611,211	3,441,107
	<u>17,703,163</u>	<u>9,585,599</u>	<u>24,721,582</u>	<u>16,252,109</u>	<u>5,554,627</u>

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 美元
除稅前溢利於扣除(計 入)以下項目後得出：					
核數師酬金	75,370	88,903	79,679	10,699	10,361
董事酬金	-	-	-	-	-
土地及樓宇之租金	138,893	119,672	103,179	42,342	47,471
員工宿舍之租金	44,188	18,499	18,902	6,078	7,192
淨外幣匯兌差額	2,071,770	1,014,744	863,037	571,678	(318,150)
員工成本：					
其他員工成本	5,469,883	5,550,294	5,929,819	2,311,210	2,401,420
退休福利計劃供款	1,209,920	1,491,500	1,574,334	809,014	871,292
	<u>6,679,803</u>	<u>7,041,794</u>	<u>7,504,153</u>	<u>3,120,224</u>	<u>3,272,712</u>
出售設備之虧損(收益) 淨額	11,803	7,456	7,835	(74,942)	7,492
貿易應收款項之 (撥回)撥備	(828)	-	10,748	-	(11,513)
銀行存款利息收入	(145,097)	(238,899)	(307,492)	(136,025)	(235,834)
建築相關其他應付 款項及發展上海 世貿商城應計費用 之撥回	<u>(25,834,713)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金

(a) 董事酬金及主要行政人員

於相關期間，概無向公司任何董事及主要行政人員支付或應付酬金。

(b) 僱員酬金

於相關期間，集團之五名最高薪酬人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元 (未經審核)	二零一四年 美元
薪金及其他福利	452,312	541,026	622,512	369,765	343,984
退休福利計劃之供款	33,063	27,455	29,511	12,126	12,378
	<u>485,375</u>	<u>568,481</u>	<u>652,023</u>	<u>381,891</u>	<u>356,362</u>

	人數			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元 (未經審核)	二零一四年 美元
酬金					
不多於1,000,000港元 (不多於約128,205 美元)	5	3	3	5	5
1,000,000港元至 1,500,000港元 (約128,206美元至 192,308美元)	-	2	2	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於相關期間，集團並無向五位最高薪酬人士支付酬金，作為吸引彼等加盟集團或加盟集團時之獎金或離職賠償。

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元 (未經審核)	二零一四年 美元
即期稅項：					
中國企業所得稅					
本年度	3,423,319	3,199,050	3,810,095	2,164,924	1,851,636
過往年度撥備不足	-	-	619,230	-	-
預扣稅	-	-	1,312,142	-	-
	<u>3,423,319</u>	<u>3,199,050</u>	<u>5,741,467</u>	<u>2,164,924</u>	<u>1,851,636</u>
遞延稅項：					
本年度/期間	<u>11,500,000</u>	<u>3,602,244</u>	<u>10,084,053</u>	<u>6,139,973</u>	<u>6,516,209</u>
	<u>14,923,319</u>	<u>6,801,294</u>	<u>15,825,520</u>	<u>8,304,897</u>	<u>8,367,845</u>

由於在香港經營之公司於相關期間並無應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司之稅率為25%。

年/期內所得稅開支與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元 (未經審核)	二零一四年 美元
除稅前溢利	<u>74,424,919</u>	<u>37,784,689</u>	<u>42,226,300</u>	<u>17,105,184</u>	<u>34,421,529</u>
按內地稅率25%計算之稅項(附註)	18,606,230	9,446,172	10,556,575	4,276,296	8,605,382
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	3,855,845	962,245	5,942,736	4,490,999	1,017,153
釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅務影響	(7,570,362)	(3,607,123)	(2,605,163)	(544,626)	(1,254,690)
一間附屬公司分派溢利產生之預扣稅	-	-	1,312,142	-	-
過往年度撥備不足	-	-	619,230	-	-
其他	31,606	-	-	82,228	-
年/期內所得稅開支	<u>14,923,319</u>	<u>6,801,294</u>	<u>15,825,520</u>	<u>8,304,897</u>	<u>8,367,845</u>

附註：採用中國(集團大部分業務所在地)所得稅率。

遞延稅項之詳情載於附註22。

12. 每股盈利

並無呈列集團於相關期間之每股盈利，乃由於該等資料對本報告之文義並無意義。

13. 設備

	傢俬及 固定裝置 美元	辦公室 設備 美元	汽車 美元	總額 美元
成本				
於二零一一年一月一日	70,287	1,519,454	561,362	2,151,103
添置	20,357	118,321	-	138,678
出售	(254)	(157,734)	(46,972)	(204,960)
於二零一一年十二月三十一日	90,390	1,480,041	514,390	2,084,821
添置	19,956	30,330	61,433	111,719
出售	(3,235)	(87,533)	(36,845)	(127,613)
於二零一二年十二月三十一日	107,111	1,422,838	538,978	2,068,927
添置	19,620	61,561	-	81,181
出售	(8,543)	(76,154)	-	(84,697)
於二零一三年十二月三十一日	118,188	1,408,245	538,978	2,065,411
添置	5,453	40,195	-	45,648
出售	-	(14,041)	-	(14,041)
於二零一四年五月三十一日	123,641	1,434,399	538,978	2,097,018
折舊				
於二零一一年一月一日	45,704	1,128,246	335,150	1,509,100
年內撥備	5,800	87,819	60,812	154,431
於出售時對銷	(230)	(121,499)	(42,274)	(164,003)
於二零一一年十二月三十一日	51,274	1,094,566	353,688	1,499,528
年內撥備	9,640	73,805	47,021	130,466
於出售時對銷	(2,912)	(64,768)	(33,160)	(100,840)
於二零一二年十二月三十一日	58,002	1,103,603	367,549	1,529,154
年內撥備	12,478	67,883	35,702	116,063
於出售時對銷	(7,689)	(68,538)	-	(76,227)
於二零一三年十二月三十一日	62,791	1,102,948	403,251	1,568,990
年內撥備	6,516	28,581	14,876	49,973
於出售時對銷	-	(5,914)	-	(5,914)
於二零一四年五月三十一日	69,307	1,125,615	418,127	1,613,049
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	39,116	385,475	160,702	585,293
於二零一二年十二月三十一日	49,109	319,235	171,429	539,773
於二零一三年十二月三十一日	55,397	305,297	135,727	496,421
於二零一四年五月三十一日	54,334	308,784	120,851	483,969

以上設備項目經計及其估計剩餘價值按以下年率以直線法折舊：

傢俬及固定裝置	16.66%–20%
辦公室設備	16.66%–30%
汽車	20%

14. 投資物業

	總額 美元
公平值或成本	
於二零一一年一月一日	659,016,629
添置	3,913,569
於損益確認之公平值增加	<u>42,190,757</u>
於二零一一年十二月三十一日之結餘	705,120,955
添置	1,575,559
於損益確認之公平值增加	<u>14,408,977</u>
於二零一二年十二月三十一日之結餘	721,105,491
添置	12,661,111
於損益確認之公平值增加	<u>40,336,210</u>
於二零一三年十二月三十一日之結餘	774,102,812
添置	1,412,163
於損益確認之公平值增加	<u>26,064,835</u>
於二零一四年五月三十一日之結餘	<u><u>801,579,810</u></u>

集團之投資物業包括在中國根據中期租賃之辦公室樓宇、商場及展館(即為上海世貿商城)。

集團所有投資物業乃根據經營租賃持有以賺取租金收入，並採用公平值模式計量，且已於二零一四年五月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日被抵押以獲取一般銀行融資。

於相關期間，各報告期末持作投資物業應佔之物業重估未變現收益26,064,835美元(二零一三年十二月三十一日：40,336,210美元、二零一二年十二月三十一日：14,408,977美元及二零一一年十二月三十一日：42,190,757美元)已計入損益。

投資物業乃根據第三級公平值計量釐定。於各相關期間末，公司董事與獨立合資格專業估值師緊密合作，以建立及釐定合適之估值方法及輸入數據。公司董事之間至少每年一次商議估值過程及結果。

集團於二零一四年五月三十一日之投資物業公平值乃根據戴德梁行有限公司(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓)於當日進行之估值得出。

集團於二零一四年五月三十一日之投資物業公平值乃按收入法(將各未屆滿租期之上海世貿商城現有租約產生之所有租金收入撥充資本並就上海世貿商城之復歸潛力作出適當撥備之估值方法)釐定。

集團於二零一三年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之投資物業公平值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(地址為香港中環交易廣場第二座23樓)於該日進行之估值得出。

集團於二零一三年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之投資物業公平值乃按收入法(將未屆滿租期之已訂租約之所有租金收入及租期屆滿後之復歸市場租金撥充資本之估值方法)釐定。獨立合資格專業估值師已參照市場現有之相關可資比較租賃交易估計復歸市場租金。

以上兩間公司均為獨立合資格專業估值師，與集團概無關連。其為估值師學會之會員，並具備合適資格及擁有於近期在有關地點對類似物業進行估值之經驗。

於估計集團投資物業之公平值時，該等物業之最高使用率及最佳用途均在目前。

集團於報告期末投資物業之詳情及有關公平值等級之資料如下：

	第三級/ 公平值 美元
於二零一一年十二月三十一日之結餘	705,120,955
於二零一二年十二月三十一日之結餘	721,105,491
於二零一三年十二月三十一日之結餘	774,102,812
於二零一四年五月三十一日之結餘	<u>801,579,810</u>

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)之資料

下表顯示就投資物業釐定公平值時所用估值方法及估值模式所用主要不可觀察輸入數據。

概況	於二零一四年 五月三十一日 之公平值 美元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據 範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
辦公室樓宇	195,801,929	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	6.0%	復歸比率越高， 公平值越低
商場	524,191,587	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	6.0%	復歸比率越高， 公平值越低
展館、停車場及 其他	81,586,294	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	6.0%	復歸比率越高， 公平值越低
	<u>801,579,810</u>				
概況	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 美元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據 範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
辦公室樓宇	190,900,000	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	7.0%	復歸比率越高， 公平值越低
商場	445,900,000	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	7.0%	復歸比率越高， 公平值越低
展館、停車場及 其他	137,302,812	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	5%	復歸比率越高， 公平值越低
	<u>774,102,812</u>				

概況	於二零一二年 十二月三十一日 之公平值 美元		不可觀察輸入數據	不可觀察	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	估值方法	不可觀察輸入數據		輸入數據 範圍	
辦公室樓宇	182,670,000	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	7.0%	復歸比率越高， 公平值越低
商場	426,980,000	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	7.0%	復歸比率越高， 公平值越低
展館、停車場及 其他	111,455,491	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	5%	復歸比率越高， 公平值越低
	<u>721,105,491</u>				
概況	於二零一一年 十二月三十一日 之公平值 美元		不可觀察輸入數據	不可觀察	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	估值方法	不可觀察輸入數據		輸入數據 範圍	
辦公室樓宇	176,230,000	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	7.0%	復歸比率越高， 公平值越低
商場	409,150,000	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	7.0%	復歸比率越高， 公平值越低
展館、停車場及 其他	119,740,955	收入法	復歸比率，源自現有 合約租金及市場租 金得出	5%	復歸比率越高， 公平值越低
	<u>705,120,955</u>				

年／期內並無轉入或轉出第三級。

15. 於一間聯營公司之權益

	集團 二零一一年 十二月三十一日 美元
於聯營公司之投資成本	
非上市	366,218
分佔虧損	<u>(215,598)</u>
	150,620
出售一間聯營公司時對銷(附註)	<u>(150,620)</u>
	<u><u>—</u></u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	於以下國家 成立及經營	繳足資本	集團間接 所持註冊 資本面值比例 二零一一年 一月一日	主要業務
上海炫意商貿有限公司 (「上海炫意」)	中國	人民幣4,500,000元	55.57%	買賣禮品以及女士及 男士配飾

附註：上海炫意之所有主要決策均須主席批准，而公司無權委任上海炫意之董事會主席。因此，公司董事認為彼等不可能控制上海炫意。

於二零一一年六月七日，上海世貿訂立協議，分別以代價20,369美元及10,967美元向上海炫意其中一名現有股東及一名獨立第三方出售其於上海炫意之36.23%及19.34%權益。

有關集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零一一年 六月七日 (出售日期) 美元
總資產	340,531
總負債	<u>(45,467)</u>
資產淨值	<u><u>295,064</u></u>
	二零一一年 一月一日起至 二零一一年 六月七日止期間 (出售日期) 美元
收入	<u><u>58,739</u></u>
期內虧損	<u><u>24,020</u></u>
集團於期內應佔一間聯營公司之虧損	<u><u>13,347</u></u>

16. 預付開支—關連公司／應收一間附屬公司非控股權益款項

應收一間附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

預付開支乃支付予一間關連公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度提供的顧問服務，該關連公司由一名對公司具重大影響力之股東共同控制。

17. 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	於十二月三十一日			於 二零一四年 五月三十一日
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	美元
貿易應收款項	421,345	298,268	449,393	723,825
減：呆賬撥備	<u>(12,640)</u>	<u>(12,640)</u>	<u>(23,388)</u>	<u>(11,875)</u>
其他應收款項(扣除撥備)	408,705	285,628	426,005	711,950
預付款項及按金	<u>387,739</u>	<u>56,977</u>	<u>31,336</u>	<u>246,311</u>
	425,749	2,744,577	585,503	434,547
貿易及其他應收款項總額	<u><u>1,222,193</u></u>	<u><u>3,087,182</u></u>	<u><u>1,042,844</u></u>	<u><u>1,392,808</u></u>

以下為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)按發票日期呈列之賬齡分析，發票日期與收益確認日期相約。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
30日內	-	78,523	305,007	370,046
31至90日	157,184	87,872	22,785	204,729
91至120日	99,188	119,233	67	405
超過120日	152,333	-	98,146	136,770
	<u>408,705</u>	<u>285,628</u>	<u>426,005</u>	<u>711,950</u>

貿易應收款項於出示發票時支付。

於接納新客戶前，集團評估潛在客戶之信貸質素及按客戶類別界定信貸限額。客戶所屬限額每年檢討一次。

集團之貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期之賬面總值約711,950美元(二零一三年十二月三十一日：426,005美元、二零一二年十二月三十一日：285,628美元及二零一一年十二月三十一日：408,705美元)之債務人賬款，惟集團並無就減值虧損作出撥備，原因為信貸質素並無重大變動且該等款項仍被視為可收回。集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
30日內	-	78,523	305,007	370,046
31至90日	157,184	87,872	22,785	204,729
91至120日	99,188	119,233	67	405
超過120日	152,333	-	98,146	136,770
合計	<u>408,705</u>	<u>285,628</u>	<u>426,005</u>	<u>711,950</u>

呆賬撥備變動

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
年/期初	36,186	12,640	12,640	23,388
年/期內撥備	-	-	10,748	-
貿易應收款項撥回	(828)	-	-	(11,513)
撇銷為不可收回金額	(22,718)	-	-	-
年/期末	<u>12,640</u>	<u>12,640</u>	<u>23,388</u>	<u>11,875</u>

呆賬撥備包括餘額合共為11,875美元(二零一三年十二月三十一日：23,388美元、二零一二年十二月三十一日：12,640美元及二零一一年十二月三十一日：12,640美元)之個別減值之貿易應收款項。

18. 銀行結餘、存款及現金

於二零一二年十二月三十一日，集團之銀行結餘、存款及現金包括原有到期日為三個月(二零一一年：四個月)按固定年利率4厘(二零一一年：固定年利率1.49厘加3.71厘)計息之定期存款合共381,831美元(二零一一年：444,381美元)。倘六個月上海銀行間同業拆放利率(「上海銀行間同業拆放利率」)連續五日高於5.5厘(二零一一年：介乎2厘至7.5厘以外之利率)且提早贖回之利率將為固定利率3.8厘(二零一一年：固定年利率1.49厘加3.01厘)，發行銀行有權提早贖回定期存款。自二零一三年起，定期存款已獲贖回且再無存放定期存款。

集團之餘下銀行結餘按現行市場利率計息。

19. 其他應付款項及應計開支

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
其他應付款項	4,613,918	3,783,443	4,024,215	3,879,950
收訖客戶之租賃按金	10,256,537	10,323,713	10,847,562	10,935,005
預收款項	6,606,088	6,948,121	6,412,220	6,739,467
應計費用	1,818,615	2,819,431	4,942,335	2,603,298
	<u>23,295,158</u>	<u>23,874,708</u>	<u>26,226,332</u>	<u>24,157,720</u>

20. 銀行貸款

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
銀行貸款—有抵押	<u>159,564,875</u>	<u>149,318,314</u>	<u>138,539,880</u>	<u>133,005,814</u>
須於以下期限償還之賬面值：				
一年內	10,593,055	11,603,487	12,370,481	13,593,092
一年後但於兩年內	11,309,821	25,154,707	27,174,386	13,060,374
兩年後但於五年內	54,661,999	44,940,120	52,915,013	49,502,348
五年後	83,000,000	67,620,000	46,080,000	56,850,000
	<u>159,564,875</u>	<u>149,318,314</u>	<u>138,539,880</u>	<u>133,005,814</u>

	實際利率				賬面值				
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於		
	於以下日期或 之前應付	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 五月三十一日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 五月三十一日
	美元	美元	美元	美元	美元	美元	美元	美元	
浮動利率貸款：									
倫敦銀行同業拆息加 4厘之美元貸款	二零一六年 十月十八日	4.46%	4.44%	3.63%	2.93%	35,035,843	34,302,711	33,117,269	28,881,071
倫敦銀行同業拆息加 6厘之美元貸款	二零一一年 十月十八日	6.46%	6.44%	4.78%	3.23%	83,176,197	83,172,508	83,094,559	83,549,100
人民幣貸款	二零一一年 十月十八日	7.05%	6.80%	6.55%	6.55%	41,352,835	31,843,095	22,328,052	20,575,643
						<u>159,564,875</u>	<u>149,318,314</u>	<u>138,539,880</u>	<u>133,005,814</u>

集團擁有按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)及中國人民銀行既定利率之溢價計息之浮動利率貸款。此等銀行貸款以集團之投資物業作抵押。於二零一四年五月三十一日，集團擁有未提取貸款融資39,212,596美元(二零一三年十二月三十一日：32,732,056美元、二零一二年十二月三十一日：21,270,371美元及二零一一年十二月三十一日：10,935,374美元)。於二零一四年五月三十一日，銀行貸款之加權平均實際年利率為3.68厘(二零一三年十二月三十一日：4.79厘、二零一二年十二月三十一日：6.06%厘及二零一一年十二月三十一日：6.17厘)。

21. 股東貸款

於二零一一年十二月三十一日，股東貸款為無抵押、按介乎5.24厘至9.20厘之年利率計息及毋須於十二個月內償還。七名股東中其中兩名於相關期間內對公司具重大影響力。

於二零一二年十二月三十一日，股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年十二月三十一日，股東貸款為無抵押及須按要求償還。管理層與股東協定自二零一三年一月一日起開始按介乎5厘至10厘之年利率計息。

於二零一四年五月三十一日，股東貸款為無抵押及須按要求償還。管理層與股東協定按年利率5厘計息。

22. 遞延稅項負債

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	投資物業之 公平值變動 美元
於二零一一年一月一日之結餘	87,816,000
年內於損益扣除	<u>11,500,000</u>
於二零一一年十二月三十一日之結餘	99,316,000
年內於損益扣除	<u>3,602,244</u>
於二零一二年十二月三十一日之結餘	102,918,244
年內於損益扣除	<u>10,084,053</u>
於二零一三年十二月三十一日之結餘	113,002,297
期內於損益扣除	<u>6,516,209</u>
於二零一四年五月三十一日之結餘	<u>119,518,506</u>

於報告期末確認之遞延稅項負債指集團投資物業於該日之公平值變動產生之暫時差額。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派之股息須繳納預扣稅。在綜合財務報表中，並無就中國附屬公司之累計溢利應佔之暫時差額28,482,000美元(二零一三年十二月三十一日：22,927,000美元、二零一二年十二月三十一日：25,760,000美元)作出遞延稅項撥備，原因是集團有能力控制撥回暫時差額之時間，亦有可能不會在可見將來撥回暫時差額。

23. 股本

公司

	股份數目	金額 美元
每股面值100美元之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日、		
二零一一年十二月三十一日、		
二零一二年十二月三十一日及		
二零一三年十二月三十一日	10,000	1,000,000
	<u>10,000</u>	<u>1,000,000</u>
於二零一四年五月三十一日	不適用(附註)	不適用(附註)
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日、		
二零一一年十二月三十一日、		
二零一二年十二月三十一日及		
二零一三年十二月三十一日		
—每股面值100美元之普通股	10,000	1,000,000
	<u>10,000</u>	<u>1,000,000</u>
於二零一四年五月三十一日		
—無面值之普通股	10,000	1,000,000
	<u>10,000</u>	<u>1,000,000</u>

附註：公司並無法定股本且其股份自新香港公司條例開展日期(即二零一四年三月三日)起並無面值。

24. 資本風險管理政策及目的

集團管理其資本，以確保集團內之實體將能夠持續經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。集團之整體策略於相關期間維持不變。

集團之資本結構包括淨債務，其包括股東貸款及銀行貸款，扣除現金及現金等價物以及公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及保留溢利)。

公司董事每季檢討資本結構。作為該檢討之一部分，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據董事之推薦意見，集團將透過派付股息、發行新股份及股份購回以及發行新債務或償還現有債務平衡其整體資本結構。

25. 財務工具

a. 財務工具類別

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
財務資產				
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	<u>30,608,798</u>	<u>34,169,194</u>	<u>22,654,217</u>	<u>21,241,069</u>
財務負債				
攤銷成本	<u>342,622,743</u>	<u>329,545,707</u>	<u>324,122,859</u>	<u>321,885,635</u>

b. 財務風險管理目標及政策

集團之主要財務工具包括貿易及其他應收款項、銀行結餘、存款及現金及應收一間附屬公司非控股權益之款項、其他應付款項、股東貸款及銀行貸款。財務工具之詳情於相關附註披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地推行適當措施。

市場風險**貨幣風險**

集團擁有若干以人民幣(「人民幣」)計值之財務資產及負債。因此，集團承受人民幣兌美元之匯率波動。集團並無訂立任何衍生工具合約，亦無旨在盡量減低年／期內匯率風險之外匯對沖政策。然而，管理層密切監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

集團以外幣計值之貨幣資產及負債於報告期末之賬面值如下：

	資產			於
	於十二月三十一日			二零一四年 五月三十一日
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	美元
人民幣				
貿易及其他應收款項	-	-	457,341	958,261
應收一間附屬公司非 控股權益款項	-	-	11,481,244	11,481,244
銀行結餘、 存款及現金	-	-	9,045,234	7,611,976
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,983,819</u>	<u>20,051,481</u>

	負債			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	美元	美元	美元	美元
人民幣				
其他應付款項	-	-	3,964,600	3,861,680
銀行貸款	41,352,835	31,843,095	22,328,052	20,575,643
	<u>41,352,835</u>	<u>31,843,095</u>	<u>26,292,652</u>	<u>24,437,323</u>

敏感度分析

下文敏感度分析包括報告期末以外幣計值之貨幣項目，並已根據人民幣兌美元之匯率風險釐定。倘人民幣兌美元貶值5%（二零一三年：5%、二零一二年：5%及二零一一年：5%），而所有其他變數維持不變，集團截至二零一四年五月三十一日止期間之除稅後溢利將增加約164,000美元（二零一三年十二月三十一日：199,000美元、二零一二年十二月三十一日：1,194,000美元及二零一一年十二月三十一日：1,551,000美元）。

倘人民幣兌美元升值5%，將會對年／期內之除稅後溢利產生相等及相反之影響。

由於年／期末之風險並不反映年／期內之風險，故管理層認為敏感度分析並不反映固有之外幣風險。

利率風險

集團承受有關浮息銀行貸款（詳情見附註20）及定期存款之現金流量利率風險。集團之政策為按浮動利率維持其貸款，以盡量減低公平值利率風險。

集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理內。集團之現金流量利率風險主要集中於集團之美元及人民幣計值貸款所產生之倫敦銀行同業拆息中國人民銀行既定利率之波動。

利率敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於報告期末就浮動利率貸款之利率風險而釐定。該分析採用報告期末之未償還結餘編製。向主要管理層人員內部呈報利率風險時已採用50個基點（二零一三年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日：50個基點）之升跌，此乃管理層對利率之合理可能變動之評估。

倘利率上升或下跌50個基點（二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日：50個基點），而所有其他變數維持不變，則集團於年／期內之除稅後溢利將因而減少／增加。這主要由於集團就其未獲對沖之浮息貸款承受之利率風險所致。以下分析顯示集團對利率風險之敏感度。

透過以下情況使利率基點上升：

	溢利減少			截至
	截至十二月三十一日止年度			二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	五月三十一日
	美元	美元	美元	止五個月
				美元
50個基點	598,368	559,944	519,525	498,772

相反地，倘利率下跌，影響將為集團業績按上述金額上升。

概無就集團之計息銀行結餘及存款呈列利率敏感度分析，乃由於管理層認為計息財務資產承受之利率風險屬微不足道。

信貸風險

集團承受綜合財務狀況表所述與財務資產有關之信貸風險。此等結餘之賬面值指集團承受與財務資產有關之最高信貸風險。

為管理此風險，存款主要存放於信貸質素高之金融機構。此外，其擁有政策確保於租賃開始前規定租戶須繳付租賃按金。其亦擁有其他監察程序以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，集團定期審閱各個別應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。集團之信貸風險集中情況並不嚴重。

流動資金風險

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，集團分別擁有流動負債淨額594,526美元、171,678,846美元、199,723,410美元及201,374,740美元。

集團承受到期時未能履行其財務責任之流動資金風險。

為管理流動資金風險，集團監管及維持現金及現金等價物於管理層視為充裕之水平，以撥支集團之業務及減低現金流量波動之影響。

公司董事認為，考慮到股東承諾不會要求集團於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日分別償還貸款178,443,950美元、176,443,950美元、181,558,764美元及184,999,871美元，以免集團須優先向其他人士付款，直至其有財政能力還款為止。此外，於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年五月三十一日，集團分別擁有未提取貸款融資10,935,374美元、21,270,371美元、32,732,056美元及39,212,596美元，故集團擁有足夠營運資金以應付自報告期末起計未來十二個月資金需求之現有規定。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

流動資金風險分析

下表詳列集團之非衍生財務負債之餘下合約到期日。該表已按財務負債之未經折現現金流量，根據集團可能須付款之最早日期而編製。非衍生財務負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。

	加權平均 利率 %	按要求償還 美元	一年內 美元	一至兩年 美元	二至五年 美元	多於五年 美元	於二零一一年	
							未經折現 現金流量 總額 美元	十二月 三十一日之 賬面值 美元
二零一一年十二月三十一日								
財務負債								
其他應付款項	不適用	-	4,613,918	-	-	-	4,613,918	4,613,918
股東貸款	7.4	-	-	191,591,197	-	-	191,591,197	178,443,950
銀行貸款-浮動利率	6.2	-	18,663,264	74,055,347	62,085,949	113,022,617	267,827,177	159,564,875
		-	23,277,182	265,646,544	62,085,949	113,022,617	464,032,292	342,622,743
二零一二年十二月三十一日								
財務負債								
其他應付款項	不適用	-	3,783,443	-	-	-	3,783,443	3,783,443
股東貸款	不適用	176,443,950	-	-	-	-	176,443,950	176,443,950
銀行貸款-浮動利率	6.1	-	15,100,295	30,109,464	52,342,612	75,256,874	172,809,245	149,318,314
		176,443,950	18,883,738	30,109,464	52,342,612	75,256,874	353,036,638	329,545,707
二零一三年十二月三十一日								
財務負債								
其他應付款項	不適用	-	4,024,215	-	-	-	4,024,215	4,024,215
股東貸款	5	181,558,764	-	-	-	-	181,558,764	181,558,764
銀行貸款-浮動利率	4.79	-	12,709,021	30,003,798	65,899,255	64,109,402	172,721,476	138,539,880
		181,558,764	16,733,236	30,003,798	65,899,255	64,109,402	358,304,455	324,122,859
二零一三年五月三十一日								
財務負債								
其他應付款項	不適用	-	3,879,950	-	-	-	3,879,950	3,879,950
股東貸款	5	184,999,871	-	-	-	-	184,999,871	184,999,871
銀行貸款-浮動利率	3.68	-	13,905,428	13,871,322	56,672,264	71,679,229	156,128,243	133,005,814
		184,999,871	17,785,378	13,871,322	56,672,264	71,679,229	345,008,064	321,885,635

c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃根據一般公認定價模式按經折現現金流量分析釐定。

董事認為按攤銷成本於財務資料內記錄之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

26. 經營租賃

期內／年內所賺取之租金收入(扣除開支3,132,293美元(二零一三年：8,205,636美元、二零一二年：8,748,453美元及二零一一年：8,168,368美元))為12,923,281美元(二零一三年：29,565,096美元、二零一二年：27,190,703美元及二零一一年：24,482,097美元)。若干所持投資物業擁有未來介乎一至十年之已承諾租戶，並預期持續每年產生租金回報率約3%(二零一三年：3%、二零一二年：3%及二零一一年：3%)。

於報告期末，集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
一年內	30,171,668	36,724,706	32,484,920	34,872,949
第二至第五年(包括首尾兩年)	37,775,967	41,344,235	27,612,364	34,018,858
五年後	23,287,977	11,607,740	5,789,514	9,690,321
	<u>91,235,612</u>	<u>89,676,681</u>	<u>65,886,798</u>	<u>78,582,128</u>

27. 資本承擔

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
有關收購設備之資本開支 — 已訂約但並無於綜合財務 報表撥備	<u>117,651</u>	<u>70,051</u>	<u>326,854</u>	<u>441,997</u>

28. 退休福利計劃

集團為所有合資格香港僱員運營強制性公積金計劃。該等計劃之資產由受託人控制之基金所持有，獨立於集團資產。計入綜合損益及其他全面收入報表之成本指集團按該計劃規則指定之比率應付基金之供款。

除集團香港僱員之強制性公積金計劃外，集團須根據政府法規按集團若干中國僱員之月薪之適當比率為彼等向中央退休金計劃供款。集團於退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

29. 關連人士交易

(a) 於期內/年內，集團曾與關連人士進行下列交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元 (未經審核)	二零一四年 美元
支付予一名股東之 租金開支(附註1)	39,615	39,231	39,231	16,346	16,346
股東貸款之利息 開支(附註2)	12,502,393	-	17,479,480	12,611,211	3,441,107
支付予一間關連公司之 諮詢費(附註3)	-	-	4,687,558	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

1. 該名股東對公司有重大影響力。
2. 於二零一四年五月三十一日本期間，股東(對公司具重大影響力)貸款之利息開支為1,720,554美元(二零一三年五月三十一日：6,305,606美元，二零一三年十二月三十一日：8,739,740美元，二零一二年十二月三十一日：無及二零一一年十二月三十一日：6,251,197美元)。
3. 計入其他經營開支之顧問費乃支付予一間關連公司，該關連公司由一名對公司具重大影響力之股東共同控制。

集團於二零一四年五月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日與關連公司之未償還結餘之詳情載於附註16及21之綜合財務狀況表。

(b) 主要管理人員之補償

董事及其他主要管理人員於年/期內之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元 (未經審核)	二零一四年 美元
短期福利	568,978	657,692	746,358	413,996	392,061
受僱後福利	<u>37,294</u>	<u>32,070</u>	<u>34,126</u>	<u>14,049</u>	<u>14,301</u>
	<u>606,272</u>	<u>689,762</u>	<u>780,484</u>	<u>428,045</u>	<u>406,362</u>

董事及其他主要管理人員之薪酬由董事會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

(II) 其後財務報表

組成集團之任何實體概無就二零一四年五月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

香港灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心
三十樓3003-3007室
上海實業城市開發集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十一月十二日

以下載列目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月之管理層討論及分析。該討論及分析與目標集團之綜合業績及財務狀況有關。

營運業績及財務狀況之管理層討論及分析

概覽

目標集團主要從事進出口產品的陳列、展覽、展銷，為中外客商提供交易場所及配套設施，提供相應的商務、生活等配套服務，停車場經營及物業管理等業務。目標集團為該物業之擁有人，該物業為中國首個永久性國際商貿城。該物業總樓面面積超過280,000平方米，為亞洲最大之商貿城，由常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成。常年展貿中心佔地逾201,000平方米，是一個全年運作之產品展銷中心。上海世貿展館樓面面積約37,000平方米，適用於舉辦展覽會及展銷會。上海世貿大廈總樓面面積約42,000平方米，樓高30層，有多層商業辦公空間供機構及領事館使用。

目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月維持穩定收入增長。目標集團收入由二零一一年之4,560萬美元增至二零一三年之5,130萬美元，複合年增長率為6.0%。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團錄得2,110萬美元之收入，較二零一三年同期2,050萬美元之收入增長2.6%。

財務回顧

收入

目標集團之收入來自出租辦公空間之租金收入、樓宇管理收入及展覽收入

以及其他服務費用，扣除按租金收入及所提供服務徵收之中國營業稅。以下載列目標集團於所示期間之收入明細：

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 美元
租金收入	32,650,465	35,939,156	37,770,732	15,626,575	16,055,574
樓宇管理收入	8,992,049	9,190,730	9,400,658	3,930,122	3,929,230
展覽收入及其他服務費用	6,714,159	6,122,799	7,324,417	2,274,136	2,386,135
	<u>48,356,673</u>	<u>51,252,685</u>	<u>54,495,807</u>	<u>21,830,833</u>	<u>22,370,939</u>
按租金收入及所提供服務 徵收之中國營業稅	<u>(2,715,405)</u>	<u>(2,943,982)</u>	<u>(3,185,753)</u>	<u>(1,290,619)</u>	<u>(1,290,660)</u>
	<u>45,641,268</u>	<u>48,308,703</u>	<u>51,310,054</u>	<u>20,540,214</u>	<u>21,080,279</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之收入由二零一一年之4,560萬美元增至二零一三年之5,130萬美元，複合年增長率為6.0%。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團錄得2,110萬美元之收入，較二零一三年同期2,050萬美元之收入增長2.6%。目標集團之收入增長穩定，主要由於來自該物業之租金收入增長所致，而目標集團預期於截至二零一四年十二月三十一日止年度保持該趨勢。

目標集團之租金收入呈現上升趨勢及於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度分別為3,270萬美元、3,590萬美元及3,780萬美元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之租金收入由二零一三年同期之1,560萬美元上升至1,610萬美元。租金收入之增長主要由於在相關報告期間租金價格上升所致。

目標集團之樓宇管理收入相對維持穩定並呈現上升趨勢及於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度分別為900萬美元、920萬美元及940萬美元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之樓宇管理收入與二零一三年同期之390萬美元大致相約。

展覽收入主要包括短期租借展覽廳予第三方產生之租金收入。目標集團之展覽收入及其他服務費用由二零一一年之670萬美元下跌至二零一二年之610萬美元，及其後於二零一三年增長至730萬美元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之展覽收入及其他服務費用由二零一三年同期之230萬美元上升至240萬美元。展覽收入及其他服務費用波動主要反映於相關報告期間內在該物業舉行由第三方舉辦之展覽及展銷之次數及規模。

其他收入

目標集團其他收入主要包括營銷及宣傳收入、政府補助、利息收入、其他收入及建築相關其他應付款項之撥回。以下載列目標集團於所示期間之其他收入明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日止	
	止年度			五個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	美元	美元	美元	美元	美元
				(未經審核)	
營銷及宣傳收入	3,426,012	2,765,459	1,971,360	1,009,150	921,522
政府補助	1,003,738	1,746,209	1,085,636	-	-
利息收入	145,097	238,899	307,492	750	235,834
其他	425,039	901,898	1,070,554	521,124	20,073
建築相關其他應付款項之撥回	25,834,713	-	-	-	-
	<u>30,834,599</u>	<u>5,652,465</u>	<u>4,435,042</u>	<u>1,531,024</u>	<u>1,177,429</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之其他收入分別為3,080萬美元、570萬美元及440萬美元。其他收入之水平於二零一一年大幅提高乃主要由於確認毋須支付該金額後，建築相關其他應付款項之撥回於該年為2,580萬美元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之其他收入由二零一三年同期之150萬美元減至120萬美元，主要由於在其他方面減少50萬美元以及於營銷及宣傳收入減少10萬美元，惟部分被利息收入增加20萬美元所抵銷。

營銷及宣傳收入主要包括目標集團舉辦展覽及營銷活動產生之收入。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之營銷及宣傳收入呈現輕微下調趨勢，分別為340萬美元、280萬美元及200萬美元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之營銷及宣傳收入由二零一三年同期之100萬美元減至90萬美元。營銷及宣傳收入減少乃主要由於目標集團舉辦之展覽數目下降。

投資物業之公平值增長

目標集團之投資物業包括該物業根據中期租賃之辦公樓、商場及展覽廳。於各報告期末，目標集團根據獨立專業估值師估算之公平值將投資物業列賬。目標集團進行一般維護及改造工作之投資物業將被歸類為及入賬為發展中物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之投資物業公平值分別增加4,220萬美元、1,440萬美元及4,030萬美元。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之投資物業公平值分別增加2,460萬美元及2,610萬美元。

員工成本

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之員工成本分別為670萬美元、700萬美元及750萬美元。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之員工成本分別為310萬美元及330萬美元。員工成本增幅主要因為員工之一般薪金水平增加所致。

其他經營開支

其他經營開支主要包括營銷開支、行政開支(不包括員工成本及折舊開支)及其他稅項開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之其他經營開支分別為1,960萬美元、1,380萬美元及2,150萬美元。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之其他經營開支分別為1,010萬美元及500萬美元。

融資成本

目標集團之融資成本主要包括銀行貸款利息及股東貸款利息以及銀行貸款手續費。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之融資成本分別為1,770萬美元、960萬美元及2,470萬美元。二零一二年融資成本偏低主要反映該年並無股東貸款利息。截至二零一四年五月三十一日止五個月，融資成本由二零一三年同期之1,620萬美元減至560萬美元，主要由於股東貸款利息減少1,060萬美元所致。

所得稅開支

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之所得稅開支分別為1,490萬美元、680萬美元及1,580萬美元。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之所得稅開支分別為830萬美元及840萬美元。

溢利

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之溢利分別為5,950萬美元、3,100萬美元及2,640萬美元。截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之溢利由二零一三年同期之880萬美元增至2,610萬美元。

流動資金、財務資源及資本結構

目標集團主要以其經營業務內部產生之現金流量以及銀行貸款及股東貸款撥付其營運。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團之資產淨值分別為2.784億美元、3.093億美元、3.357億美元及3.618億美元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團分別擁有流動負債淨額60萬美元、1.717億美元、1.997億美元及2.014億美元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，流動負債淨額大幅增加主要反映股東貸款到期情況變動。

目標集團貸款包括銀行貸款及股東貸款。下文載列於所示資產負債表日期按類別及到期情況劃分之目標集團貸款明細：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 美元	二零一二年 美元	二零一三年 美元	二零一四年 五月三十一日 美元
銀行貸款				
銀行貸款－於一年內到期	10,593,055	11,603,487	12,370,481	13,593,092
銀行貸款－於一年後到期	<u>148,971,820</u>	<u>137,714,827</u>	<u>126,169,399</u>	<u>119,412,722</u>
	<u>159,564,875</u>	<u>149,318,314</u>	<u>138,539,880</u>	<u>133,005,814</u>
股東貸款				
股東貸款－須按要求償還	-	176,443,950	181,558,764	184,999,871
股東貸款－須於一年後償還	<u>178,443,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>178,443,950</u>	<u>176,443,950</u>	<u>181,558,764</u>	<u>184,999,871</u>
總貸款	<u><u>338,008,825</u></u>	<u><u>325,762,264</u></u>	<u><u>320,098,644</u></u>	<u><u>318,005,685</u></u>

目標集團銀行貸款以目標集團之投資物業作抵押。此等銀行貸款以倫敦銀行同業拆息溢價按浮動利率計息。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團銀行貸款之加權平均實際年利率分別為6.17厘、6.06厘、4.79厘及3.68厘。目標集團銀行貸款之到期情況及利率之進一步詳情載於本通函附錄二附註20。

股東貸款為無抵押。於二零一一年十二月三十一日，股東貸款按介乎5.24厘至9.20厘之利率計息且不須於一年內償還。於二零一二年十二月三十一日，股東貸款為免息及須按要求償還。於二零一三年十二月三十一日，股東貸款須按要求償還，而管理層同意其股東自二零一二年一月一日起按年息5.00厘計息。於二零一四年五月三十一日，股東貸款須按要求償還，而管理層同意其股東按年息5.00厘計息。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團之借貸比率(按總貸款除以權益總額計算)分別為121.4%、105.3%、95.4%及87.9%，顯示不斷下降之趨勢。

重大收購及出售

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購。

於二零一一年六月七日，上海世貿訂立協議，分別以代價20,369美元及10,967美元向其聯營公司上海炫意商貿有限公司其中一名現有股東及一名獨立第三方出售其於上海炫意商貿有限公司36.23%及19.34%之權益。上海炫意商貿有限公司之財務資料詳情載於本通函附錄二附註15。

外匯風險

目標集團以美元呈報其財務資料並擁有若干以人民幣計值之財務資產及負債。因此，目標集團承受人民幣兌美元之匯率波動風險。於相關報告期間，目標集團並無訂立任何旨在將匯率風險減至最低之衍生工具合約或外匯對沖政策。然而，目標集團之管理層密切監察外匯風險並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。目標集團之外匯風險(包括敏感度分析)之進一步詳情載於本通函附錄二附註25。

或然負債及資本承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團之資本承擔分別為10萬美元、10萬美元、30萬美元及40萬美元，當中所有承擔均已訂約但並無於綜合財務報表撥備。撥付資本承擔之來源主要包括目標集團之自有營運收入及貸款。

除上文及於本通函附錄二附註27所披露者外，目標集團並無擁有任何重大或然負債及資本承擔。

資產抵押

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團之所有投資物業分別為7.051億美元、7.211億美元、7.741億美元及8.016億美元，均已作抵押以獲取一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

目標集團參考僱員之資歷、經驗、職責、目標集團之盈利能力及市況向其發放薪酬。僱員之薪酬包括基本薪金、酌情花紅、其他補助及退休福利計劃供款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年五月三十一日，目標集團分別擁有264名、248名、247名及244名僱員。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之員工成本分別為670萬美元、700萬美元及750萬美元。截至二零一三年及二零一四年五月三十一日止五個月，目標集團之員工成本分別為310萬美元及330萬美元。

目標集團為所有香港合資格僱員經營強制性公積金計劃。此外，目標集團須根據政府法規按適當月薪比率為其若干中國僱員向中央退休金計劃供款。

應收一間附屬公司非控股權益款項

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團應收一間附屬公司非控股權益款項為11,481,244美元，即目標就建議收購上海虹橋聯合發展公司於上海世貿所持有之1%股本權益向上海虹橋聯合發展公司支付之預付款項。

董事確認概無於通函附錄二所載目標集團會計師報告所呈列有關應收一間關連公司／一間附屬公司非控股權益款項之相關交易於完成後將構成本公司之關連交易。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已於二零一四年九月三十日估值該物業。戴德梁行有限公司發出之函件全文及估值證書已載入本通函附錄五。下表載有於二零一四年五月三十一日目標集團各物業權益賬面淨值之間之對賬(包括該物業)及該物業於二零一四年九月三十日之估值：

	千美元
目標集團於二零一四年五月三十一日之物業權益賬面淨值	
投資物業	801,580
估值盈餘淨額 ⁽¹⁾	<u>47,506</u>
於二零一四年九月三十日之賬面淨值及估值 ⁽²⁾	<u><u>849,086</u></u>

附註：

- (1) 估值盈餘淨額即該物業之市值超出其賬面值之部分。
- (2) 所示價值乃摘錄自戴德梁行有限公司編製之估值報告(載於本通函附錄五)。

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

以下經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考綜合財務狀況表」)已根據上市規則第4.29段所編製，以供說明AWI收購目標全部已發行股本(「收購事項」)及向Prestige Land視作出售於AWI之49%股本權益(「該等交易」)對本集團之影響，猶如該等交易已於二零一四年六月三十日完成。

經作出與(i)直接由該等交易產生；及(ii)有事實依據之與該等交易有關之備考調整後，猶如該等交易已於二零一四年六月三十日進行，未經審核備考綜合財務狀況表乃按照(i)本集團於二零一四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告)；及(ii)目標集團於二零一四年五月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)編製。

未經審核備考綜合財務狀況表乃由董事根據多個假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。基於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團之財務狀況。因此，未經審核備考綜合財務狀況表並非旨在闡述倘該等交易已於二零一四年六月三十日完成則經擴大集團應取得之財務狀況，亦並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一四年 五月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整			經擴大 集團於 二零一四年 六月三十日 千港元
			收購事項 千港元 (附註3)	視作出售 千港元 (附註5)	千港元 (附註4)	
非流動資產						
投資物業	5,496,877	6,213,526				11,710,403
物業、廠房及設備	2,108,372	3,752				2,112,124
預付租賃款項	258,067	-				258,067
商譽	-	-	293,448			293,448
無形資產	63,702	-				63,702
可供出售投資	128,224	-				128,224
於聯營公司之權益	1,601,403	-				1,601,403
於合營公司之權益	65,718	-				65,718
應收一間聯營公司款項	85,026	-				85,026
受限制及已抵押銀行存款	96,981	-				96,981
遞延稅項資產	189,358	-				189,358
	<u>10,093,728</u>	<u>6,217,278</u>				<u>16,604,454</u>
流動資產						
存貨	32,904,606	-				32,904,606
貿易及其他應收款項	1,210,047	10,797	88,998			1,309,842
應收關連公司款項	90,171	88,998	(88,998)			90,171
應收一間聯營公司款項	87,434	-				87,434
預付租賃款項	2,249	-				2,249
預付所得稅及土地增值稅	443,894	-				443,894
按公平值計入損益之 財務資產	2,743	-				2,743
已抵押銀行存款	343,644	-				343,644
銀行結餘及現金	5,649,120	68,226	(4,041,649)	(41,018)	2,801,393	4,436,072
	<u>40,733,908</u>	<u>168,021</u>				<u>39,620,655</u>

	備考調整					經擴大 集團於 二零一四年 六月三十日 千港元
	本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一四年 五月三十一日 千港元 (附註2)	收購事項		視作出售	
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
流動負債						
貿易及其他應付款項	5,477,902	187,261				5,665,163
應付關連公司款項	452,272	-				452,272
收購附屬公司應付代價	317,383	-	449,072			766,455
已收銷售物業預售所得款項	5,181,963	-				5,181,963
銀行及其他貸款	4,356,242	105,368			2,801,393	7,263,003
股東貸款	-	1,434,045	(1,434,045)			-
高級票據	3,116,874	-				3,116,874
應付聯營公司款項	69,370	-				69,370
應付所得稅及土地增值稅	1,785,367	2,323				1,787,690
應付股息	6,423	-				6,423
應付非控股股東股息	331,001	-				331,001
	<u>21,094,797</u>	<u>1,728,997</u>				<u>24,640,214</u>
流動資產(負債)淨值	<u>19,639,111</u>	<u>(1,560,976)</u>				<u>14,980,441</u>
總資產減流動負債	<u>29,732,839</u>	<u>4,656,302</u>				<u>31,584,895</u>
非流動負債						
銀行及其他貸款	7,509,745	925,640				8,435,385
遞延稅項負債	2,845,484	926,460				3,771,944
	<u>10,355,229</u>	<u>1,852,100</u>				<u>12,207,329</u>
資產淨值	<u><u>19,377,610</u></u>	<u><u>2,804,202</u></u>				<u><u>19,377,566</u></u>

	備考調整					經擴大 集團於 二零一四年 六月三十日 千港元
	本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一四年 五月三十一日 千港元 (附註2)	收購事項 千港元 (附註3)	視作出售 千港元 (附註4)	視作出售 千港元 (附註5)	
資本及儲備						
股本	192,461	7,752	(7,752)			192,461
儲備	<u>12,051,310</u>	<u>2,755,476</u>	(2,755,476)	(41,018)		<u>12,010,292</u>
本公司擁有人應佔權益	12,243,771	2,763,228				12,202,753
非控股權益	<u>7,133,839</u>	<u>40,974</u>				<u>7,174,813</u>
資產淨值	<u><u>19,377,610</u></u>	<u><u>2,804,202</u></u>				<u><u>19,377,566</u></u>

未經審核備考財務資料附註

1. 結餘摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 結餘摘錄自載於本通函附錄二之目標集團會計師報告，並按於二零一四年六月三十日營業時間結束時1美元(「美元」)兌7.7516港元之當時匯率換算為港元。概不表示美元金額已經、應該或可以按已應用之匯率或任何其他匯率兌換為港元，或可予兌換，反之亦然。
3. 調整反映根據買賣協議AWI收購目標集團，並確認收購事項產生之備考商譽293,448,000港元。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，收購事項按收購會計法入賬。

就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，目標集團於二零一四年六月三十日之可識別資產及負債(商譽除外)之備考公平值被假設為與其於二零一四年五月三十一日之賬面值相同，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日完成。收購事項產生之備考商譽(猶如收購事項已於二零一四年六月三十日完成)確認如下：

收購事項產生之備考商譽(附註c)：

	千港元
代價(附註a)	4,490,721
減：所收購可識別資產淨值之備考公平值(附註b)	(2,804,202)
加：目標集團非控股權益(附註b)	40,974
減：股東貸款	(1,434,045)
	<u>293,448</u>

(a) 該金額指根據收購事項已付及應付之代價。根據日期為二零一四年九月二十五日之買賣協議，本集團透過其附屬公司AWI收購目標及股東貸款連同截至二零一四年五月三十一日之應計利息，代價約為579,328,000美元(相當於約4,490,721,000港元)。收購事項之總代價以現金按下列方式償付：

- i) 於買賣協議日期已付約521,395,000美元(相當於約4,041,649,000港元)；
- ii) 餘下57,933,000美元(相當於約449,072,000港元)已被預扣用作(i)支付賣方之其他責任及賣方因出售目標所產生結欠中國稅務部機關之任何稅務責任及(ii)支付自買賣協議日期起計一年內就本集團針對賣方提出之任何潛在索償。

董事認為，賣方之其他責任及稅務責任將由本集團代表彼等於一年內償付，因此，該結餘被分類為流動負債。

- (b) 目標集團之可識別資產及負債之公平值將於收購事項之實際完成日期獲重新評估，因此，於完成日期與收購事項有關而予以確認之商譽金額受上述備考金額之變動所限。非控股權益按目標之附屬公司上海世貿之可識別資產淨值備考公平值計算。
- (c) 備考商譽自收購事項產生，乃由於本公司預期，其橫向整合至物業投資行業將產生協同效應。因此，為整合所付之代價實際包括與預期協同效應利益、經擴大集團之收入增長及其日後市場發展有關之金額。此等利益並不會自商譽獨立確認，乃由於此等利益並不符合可識別無形資產之確認準則。
- (d) 就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表之目的而言，根據香港會計準則第36號「資產減值」，董事於截至收購事項完成日期概無於商譽備考金額識別出任何減值。根據香港會計準則第36號之規定，董事確認，彼等將按現金產生單位之貼現現金流量預測，於其後報告期間評估商譽減值。

此外，於進行收購事項後，誠如目標集團截至二零一四年五月三十一日之綜合財務狀況表所示之應收關連公司款項88,998,000港元已重新分類為貿易及其他應收款項，乃由於該等交易對手不再符合根據香港會計準則第24號所界定關連人士之定義。

4. 有關調整指本公司將產生之估計交易成本，主要包括法律及專業費用、佣金及印花稅約41,018,000港元，並於收購事項完成時於損益確認。
5. 有關調整指根據與南豐集團之附屬公司Prestige Land緊接於同日簽訂之股份認購協議（「合營協議」）之視作出售AWI之49%權益。根據合營協議，Prestige Land同意認購而AWI配發及發行認購股份，相當於按總認購價49美元（相當於約400港元）計算之AWI經擴大已發行股本之49%。

本集團董事認為本集團於視作出售後將繼續控制AWI。因此，就編製備考財務資料之目的而言，假設於視作出售日期後之事實及情況將存續，即可顯示本集團已保留存續權以使本集團有能力領導目標集團之相關活動。特別是，假設顯示可領導對投資對象回報有重大影響之活動之營運詳情將載入年度業務計劃及預算，而本集團可於董事會會議控制此決議案之大多數票。本集團正編製首份年度業務計劃及預算，並預期於年結日前完成。

就收購事項而言，南豐集團向本公司提供貸款約361,396,000美元（相當於約2,801,393,000港元）。根據合營協議，Prestige Land於認購AWI之股份後，南豐集團自本公司轉移貸款約255,483,000美元予AWI，成為AWI之股東貸款。此AWI之股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。餘下約105,913,000美元之本公司貸款由人民幣660,000,000元之已抵押存款作抵押，並以倫敦銀行同業拆息加3.72厘計息及於二零一四年十二月二十四日或之前償還。

B. 就編製備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告

以下為來自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告全文，乃供載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

致上海實業城市開發集團有限公司董事

吾等已完成吾等之核證委聘工作，就上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)編製之其及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，該資料僅供說明。備考財務資料包括截至二零一四年六月三十日止之備考綜合財務狀況表及 貴公司發出日期為二零一四年十一月十二日之通函(「通函」)第IV-1頁至第IV-6頁所載之相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所按照之適用準則於通函第IV-1頁至IV-6頁詳述。

備考財務資料已由董事編製，以說明 貴公司之附屬公司Advantage World Investment Limited(「AWI」)擬收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本之影響，及就視作出售AWI之49%權益(以下統稱「交易」)對 貴集團截至二零一四年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一四年六月三十日完成。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事自 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表摘錄，而其審閱報告已告刊發。

董事就備考財務資料之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向閣下報告。對於吾等過往於編製備考財務資料時所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘進行委聘工作。此項準則規定申報會計師須遵守道德規範，並計劃及執行程序以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就此委聘而言，吾等並無責任就用以編製備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此委聘期間，吾等亦無責任對用以編製備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之備考財務資料僅旨在說明交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如交易已於就說明用途選定之較早日期進行。因此，吾等並不保證於二零一四年六月三十日之交易實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而作出報告之合理核證委聘，涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用之適用準則有否就呈列交易直接引致之重大影響提供合理基準，並獲取充分及適當憑證以釐定：

- 有關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

已選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質之理解、有關編製備考財務資料之交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已取得充分及適當憑證，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年十一月十二日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就位於中國之該物業於二零一四年九月三十日現況下之市值之意見所編製之函件全文及估值證書，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：

有關：位於中華人民共和國上海長寧區延安西路2299號之上海世貿商城(「該物業」)

指示、目的及估值日

吾等遵照上海實業城市開發集團有限公司(下稱「貴公司」)之指示對上海世界貿易商城有限公司於中華人民共和國(「中國」)所持之該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零一四年九月三十日(「估值日」)現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對該物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值之定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發之國際估值準則，國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該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。

對位於中國之該物業進行估值時，吾等乃根據已按年度名義土地使用費出讓該物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該物業業權及該物業權益之資料及建議及法律顧問上海市錦天城律師事務所就此所提供之中國法律意見。於該物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該物業之業權及在整個已授出而未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該物業任何押記、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。除另有指明者外，吾等假設該物業並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對位於中國之持作投資用途之該物業進行估值時，吾等已採用投資法，將現有租約產生之租金撥充資本，並就該物業之復歸租金潛力作出適當撥備，或(在適當情況下)採用直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證。

於該物業估值時，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號以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則二零一二年版所載之規定。

資料來源

吾等相當倚賴 貴公司所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業證明、佔用詳情、租約資料、地盤及建築面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司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任何文件有否任何修訂。吾等未能查核位於中國之該物業業權，惟吾等已參考 貴公司向吾等提供之業權文件副本。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等於上海辦事處之估值師范毅先生(註冊中國房地產估價師，MRICS)已於二零一四年十月視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，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。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何服務。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件所載面積均屬正確。

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

務請注意吾等獲上海實業城市開發集團有限公司及一家銀行委聘為估值師，為該物業進行估值，以作披露之用及按揭參考之用。吾等乃基於公正基礎編製吾等之估值及並無對任何有關人士存有偏見。

吾等隨函附上估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
30樓，3003－3007室
上海實業城市開發集團有限公司
董事會 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)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一四年十一月十二日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師(產業測量組)，在中國物業估值方面擁有逾21年經驗。

估值證書

上海世界貿易商城有限公司於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值																								
中華人民共和國 上海長寧區延安 西路2299號之 上海世貿商城	<p>該物業(上海世貿商城)為建於地盤面積約44,000平方米之一幅土地上集商業、辦公及展覽用途之綜合樓宇，於一九九九年落成。</p> <p>該物業由建於樓高11層之展覽台(常年展覽中心位於L2至L11樓，而上海世貿展館位於L1至L4樓及L7樓)之上樓高22層之辦公室大樓及樓高兩層之停車場地庫組成，可出租總面積約201,495.45平方米，而總樓面面積約284,651.22平方米，面積明細載列如下：</p>	<p>於估值日，可出租總面積為33,220.13平方米之多個辦公室單位根據多份租約出租，最後屆滿日為二零一九年一月十日，月租總額約人民幣5,700,000元，餘下部分為空置。</p>	人民幣 5,224,000,000元																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th>可出租面積 (平方米)</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>L13至L30樓</td> <td>35,004.40</td> <td>41,552.25</td> </tr> <tr> <td>常年展覽中心</td> <td>L2至L11樓</td> <td>132,350.26</td> <td>155,080.73</td> </tr> <tr> <td>上海世貿展館</td> <td>L1至L4樓及L7樓</td> <td>20,800.00</td> <td>35,908.59</td> </tr> <tr> <td>其他及停車場</td> <td>L1至L2樓， B1至B2層</td> <td>13,340.79</td> <td>52,109.65</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>201,495.45</u></td> <td><u>284,651.22</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓層	可出租面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	辦公室	L13至L30樓	35,004.40	41,552.25	常年展覽中心	L2至L11樓	132,350.26	155,080.73	上海世貿展館	L1至L4樓及L7樓	20,800.00	35,908.59	其他及停車場	L1至L2樓， B1至B2層	13,340.79	52,109.65	總計：		<u>201,495.45</u>	<u>284,651.22</u>	<p>該物業之常年展覽中心部分之可出租總面積為132,350.26平方米，根據多份租約出租，最後屆滿日為二零一九年一月二十八日，月租總額約人民幣13,200,000元。</p> <p>該物業之上海世貿展館部分根據短期租約出租，自二零一四年一月起至二零一四年九月止，展覽收入約人民幣14,000,000元。</p>	
用途	樓層	可出租面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)																								
辦公室	L13至L30樓	35,004.40	41,552.25																								
常年展覽中心	L2至L11樓	132,350.26	155,080.73																								
上海世貿展館	L1至L4樓及L7樓	20,800.00	35,908.59																								
其他及停車場	L1至L2樓， B1至B2層	13,340.79	52,109.65																								
總計：		<u>201,495.45</u>	<u>284,651.22</u>																								

於二零一四年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	<p>該物業位於上海市區長寧區。其南連延安西路，東依婁山關路，北靠興義路，西臨古北路。鄰近之發展建築群主要為辦公室、酒店、公寓、豪華別墅開發項目。根據 貴公司提供之資料，概無就建設市政道路、排水及其他公共用途之設施施加條件。</p> <p>獲授之該物業之土地使用權作綜合展覽及辦公室用途，年期由一九九九年十月二十一日起至二零四九年十月二十日止。</p>	<p>該物業之其他部分(包括餐飲、零售、銀行等)之可出租總面積為10,550.71平方米，根據多份租約出租，最後屆滿日為二零二五年九月三十日，月租總額約人民幣1,000,000元，餘下部分為空置。</p> <p>停車場車位按月及小時計費。</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年五月十六日之第(2011) 005636號上海市房地產權證，該物業之土地使用權(地盤面積約44,000平方米)及該物業之房屋所有權(總樓面面積為284,651.22平方米)已歸屬於上海世界貿易商城有限公司，作綜合展覽及辦公室用途，年期由一九九九年十月二十一日起至二零四九年十月二十日止。
- (2) 根據日期為二零一四年九月二十六日之第310000400037291號營業執照，上海世界貿易商城有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為100,000,000美元，有效經營期限由一九九三年二月二十四日起至二零四九年十月二十日止。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海世界貿易商城有限公司已取得第(2011)005636號之上海市房地產權證，並有權擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 土地使用權及該物業284,435.99平方米之樓面面積已質押予工行虹橋支行。該物業之轉讓須待取得銀行同意後，方告作實；
 - (iii) 上海世界貿易商城有限公司已根據該物業相關出讓合同、補充協議及備忘錄之經協定金額償付地價及其他開支；上海世界貿易商城有限公司有權於餘下期間使用、轉讓、租賃、質押土地使用權，而毋須支付額外地價；

- (iv) 根據二零一一年三月七日簽訂之契稅繳稅書，上海世界貿易商城有限公司已支付契稅人民幣14,221,236.9元。契稅繳稅書之基礎計算所得金額人民幣474,041,202.99元與土地使用權出讓合同及託付合同之土地交易價格總額一致。儘管如此，上海世界貿易商城有限公司及上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司已簽署日期為二零一零年八月四日之託付合同補充協議，經計及遞延利息付款及逾期付款，託付費用已調整為約人民幣914,000,000元。因此，上海世界貿易商城有限公司根據實際地價補繳契稅具潛在風險，稅務風險相關款項為約人民幣13,446,000元；及
- (v) 上海世界貿易商城有限公司尚未取得商品房預售許可證或商品房銷售許可證，亦未就其持有物業簽訂任何交易協議。
- (4) 根據 貴公司所提供之資料及法律意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

董事權益

於最後可行日期，董事(包括本公司主要行政人員)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份 數目	所授出 購股權之 所持相關 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股 本概約 百分比
倪建達	實益權益	-	8,000,000	0.17%
季崗	實益權益	150,000	-	0.00%
周軍	實益權益	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益權益	-	7,000,000	0.15%
黃非	實益權益	-	6,000,000	0.12%
叶維琪	實益權益	-	6,000,000	0.12%
杜惠愷，太平紳士	實益權益	-	1,000,000	0.02%
黃英豪，銅紫荊星章， 太平紳士	實益權益	-	1,000,000	0.02%
范仁達	實益權益	-	1,000,000	0.02%
李家暉	實益權益	-	1,000,000	0.02%

附註：

- (1) 該等權益指本公司向該等作為實益擁有人之董事授出購股權所涉及之相關股份權益。

於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所授出購股權之		佔法團權益 概約百分比
			所持股份總數	相關股份總數 ⁽¹⁾	
季崗	上實控股	實益擁有人	-	900,000	0.08%
周軍	上實控股	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%
陽建偉	上實控股	實益擁有人	-	730,000	0.07%

附註：

- (1) 該等權益指就上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)而於上實控股相關股份之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事(包括本公司主要行政人員)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東權益

於最後可行日期，於本公司股份及相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉之人士(董事及本公司主要行政人員除外)載列如下。

主要股東名稱	權益性質	佔本公司已發行	
		所持股份數目	股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	3,415,883,000(L) ⁽²⁾⁽³⁾	70.99%
上實集團	實益擁有人／由 受控制法團持有	3,437,163,000(L) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	71.44%

附註：

- (1) L指好倉。
- (2) 3,365,883,000股股份由Smart Charmer實益持有。根據下文附註3所述之承諾，50,000,000股股份被視為由穎佳有限公司持有。Smart Charmer及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
- (3) 該等權益包括由Invest Gain Limited (於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東酈松校先生實益全資擁有公司)持有抵押予穎佳有限公司之50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 上實集團透過其附屬公司(即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約57.16%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或被當作於上實控股持有之3,415,883,000股股份中持有權益。
- (5) 倪建達先生為上實控股及上實集團之執行董事。季崗先生為上實集團之董事。周軍先生為上實控股之執行董事及上實集團之執行董事及副總裁。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(在一年內到期或由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

董事於合約／安排之權益

於最後可行日期：

- (a) 概無董事於本公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃之任何資產或本公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及

- (b) 概無董事在任何對本集團業務而言屬重大而於最後可行日期存續之合約或安排中擁有任何重大權益。

訴訟

本公司與本公司全資附屬公司Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited為由第三方就尚未支付人民幣128,096,800元(約162,000,000港元)(作為本集團於二零零七年收購運德集團有限公司股份之對價)提出申索之被告。第三方提出之申索亦包括直至二零一二年七月二十五日止期間之賠償人民幣218,017,764元(約275,000,000港元)及其後按每日人民幣128,097元(約162,000港元)累計直至償付為止之進一步賠償。有關以上法律訴訟之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一二年七月二十七日之公告。於二零一四年十月二十四日，原告之律師向高等法院提呈個案處理傳召，以尋求法庭指示如何進一步處理有關訴訟。誠如傳召所載，涉事各方已達成共識擱置有關訴訟，以待以調解方式解決有關訴訟之爭議。本集團於取得法律建議後，認為其有合理理由預扣尚未償還代價之付款，而估計第三方申索之結果乃言之尚早。因此，概無於本集團截至二零一四年六月三十日之簡明綜合財務報表就違約賠償計提撥備。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉有任何尚未解決或對經擴大集團構成威脅之重大訴訟或索償。

專家

下列為在本通函載有所提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	估值師
錦天城律師事務所	中國律師

各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以現有形式及內容轉載彼等之函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)已由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年起直至最後可行日期止期間內訂立,且該等合約屬或可能屬重大:

- (a) Neo-China Investment Limited與宏匯投資有限公司就以購買價人民幣1.106億元連同合共約1.412億港元之轉讓股東貸款買賣Leadway Pacific Limited全部已發行股本訂立日期為二零一二年十二月二十一日之協議(「Leadway出售協議」)。
- (b) 中置(北京)企業管理有限公司與成都三創緯業房地產開發有限公司就以代價人民幣4,740萬元連同合共為人民幣2.481億元之轉讓貸款買賣成都中新錦泰房地產開發有限公司30%股本權益訂立日期為二零一二年十二月二十七日之協議。
- (c) Neo-China Investment Limited與宏匯投資有限公司就修訂若干Leadway出售協議條款訂立日期為二零一三年四月十九日之補充協議。
- (d) China Vision Enterprises Limited、中庚國際集團有限公司與本公司就(其中包括)以總代價人民幣11.745億元買賣Earn Harvest Limited之全部已發行股本及轉讓股東貸款訂立日期為二零一三年六月二十一日之協議。
- (e) 本公司、博時資本管理有限公司、中置(北京)企業管理有限公司、上海雅閣麗星裝飾有限公司、天津市億嘉合置業有限公司與五礦置業有限公司就(其中包括)以代價人民幣3.36億元買賣Well Kingdom Investment Ltd之全部已發行股本訂立日期為二零一四年八月六日之協議。
- (f) 買賣協議。
- (g) 合營協議。

其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要營業地點則位於香港灣仔港灣道二十三號鷹君中心三十樓3003-3007室。
- (b) 本公司之公司秘書為陳建柱先生，彼為香港特別行政區高等法院之律師。
- (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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (d) 本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至二零一四年十一月二十六日(包括當日)止正常辦公時間內於本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行就目標集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年五月三十一日止六個月編製之會計師報告(載於本通函附錄二)；
- (c) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告(載於本通函附錄四)；
- (e) 戴德梁行有限公司編製之物業估值報告(載於本通函附錄五)；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所指之合約；
- (g) 本附錄「專家」一段所指由德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司及錦天城律師事務所發出之同意書；及
- (h) 本通函。