此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣的銀行經理、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

主要及關連交易－置換協議

須予披露及關連交易－合營協議

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

百德能
證券

百德能證券有限公司

董事會函件載於本通函第6頁至34頁及獨立財務顧問函件載於本通函第37頁至55頁。

* *僅供識別*

二零一三年十月二十八日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

緒言 6

置換協議 8

根據置換協議進行重組之影響 15

合營協議 19

有關本集團與投資者之資料 25

有關目標公司之資料 25

訂立置換協議及合營協議之理由及裨益 28

置換協議及合營協議之財務影響 31

本集團之財務及貿易前景 32

上市規則之涵義 33

推薦建議 34

其他資料 34

獨立董事委員會函件 35

獨立財務顧問函件 37

附錄一－本集團之財務資料 I-1

附錄二－集團公司之財務資料 II-1

附錄三－目標公司之管理層討論及分析 III-1

附錄四－本集團之未經審核備考財務資料 IV-1

附錄五－物業估值報告 V-1

附錄六－一般資料 VI-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	投資者根據置換協議向Shui On Development轉讓集團公司股份
「經調整TPQ116平整地盤價值」	指	人民幣5,272,914,080元，即由估值師編製TPQ116平整地盤於二零一三年七月三十一日獨立估值之價值，並經本通函「董事會函件－置換協議－不足金額之基準」一節所述方法作出調整
「估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，為獨立物業估值師
「董事會」	指	董事會
「CCCD」	指	Chongqing City Center Development Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所上市(股份代號：272)
「完成」	指	根據置換協議之條款完成重組
「完成日期」	指	置換協議下之先決條件獲達成或獲豁免後十個營業日(或訂約方以書面協定之其他日期及時間)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「僵局」	指	Portspin連續兩次董事會會議因股東所委任之董事缺席而未能達到法定人數令會議無法舉行，或已經召集並舉行會議，但有關保留事項之任何決議案因未能取得所需票數贊成該決議案而無法通過之狀況
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Shui On Development根據置換協議向Taipingqiao 116出售Portspin股份
「Elegant Partners」	指	Elegant Partners Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司

「Fieldcity Investments」	指	Fieldcity Investments Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「Foresight Profits」	指	Foresight Profits Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「建築面積」	指	建築面積
「Golden Swan」	指	Golden Swan Holdings Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團公司」	指	Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華
「集團公司股份」	指	投資者於完成時於集團公司所持有之全部股份
「集團物業」	指	由集團公司及Portspin擁有之土地及物業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立之獨立董事委員會，成員包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生(均為獨立非執行董事)，以就置換協議及合營協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，獲委任為就置換協議及合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問，並為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	並無於置換協議及合營協議擁有重大權益之股東
「投資者」	指	Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan

「合營協議」	指	Shui On Development、Taipingqiao 116與Portspin就Portspin所訂立日期為二零一三年九月三十日之股東協議
「合營完成」	指	根據合營協議之條款完成向Shui On Development發行Portspin股份
「合營集團公司」	指	Portspin及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十月二十四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款擔保費」	指	Elegant Partners根據Elegant Partners、Shui On Development及本公司簽立日期為二零一零年六月一日標題為「關於：渣打銀行銀團貸款之擔保費」之函件而欠負Shui On Development（作為本公司受讓人）之貸款擔保費人民幣19,600,000元
「Portspin」	指	Portspin Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「Portspin股份」	指	Portspin股本中之51股股份（可根據合營協議進行任何股份拆細），佔其已發行股本總額之51%，於本通函日期由Shui On Development合法實益擁有
「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
「項目公司」	指	上海駿興房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之中外合營公司，並為Portspin之附屬公司
「項目管理協議」	指	項目公司與Shui On Development所訂立日期為二零一三年九月三十日之項目管理協議，據此，Shui On Development同意提供開發管理及項目管理服務

「重組」	指	根據置換協議之條款進行收購事項及出售事項，詳情載於本通函「董事會函件－根據置換協議進行重組之影響」一節
「偉華」	指	偉華有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Score High」	指	Score High Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股份之持有人
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「置換協議」	指	Shui On Development與投資者就收購事項及出售事項所訂立日期為二零一三年九月三十日之框架置換協議
「Taipingqiao 116」	指	Taipingqiao 116 Development Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「目標公司」	指	集團公司及Portspin
「TPD」	指	Trophy Property Development L.P.，一家開曼群島獲豁免有限合夥企業
「TPD組合總值」	指	人民幣4,348,993,452元，即由估值師編製各項集團物業於二零一三年七月三十一日獨立估值之價值，並經本通函「董事會函件－置換協議－不足金額之基準」一節所述方法作出調整

「TPQ116」	指	將在中國上海市盧灣區(後與黃浦區合併)116號地塊內進行之建議開發項目，主要包括住宅開發(包括停車位)，其土地使用權由Portspin直接或透過一家或以上附屬公司擁有
「TPQ116平整地盤」	指	TPQ116應為空置且：(i) Portspin及其各附屬公司不存在任何負債(獲准許負債除外)；(ii) Portspin股份及其各附屬公司之股份不存在任何產權負擔；及(iii) Portspin及其各附屬公司之資產(包括TPQ116)不存在任何產權負擔
「Trophy Property」	指	Trophy Property GP Limited，一家開曼群島獲豁免公司，為TPD之一般合夥人並代其行事
「空置」	指	(i)對於TPQ116之每名居民或佔用人而言，永久遷出TPQ116，或中國法院已針對該居民或佔用人作出有效且不得上訴之審訊判決或行政決定，並已發出有效之執行通知；(ii)所有文化遺產均已進行拆卸、保護或根據適用法律作出處置；及(iii) TPQ116為清潔、平整且不存在任何障礙物，惟與正被正當驅離之居民及佔用人有關之障礙物除外
「解約事件」	指	(i)政府實體徵用TPQ116之地盤或在特殊情況下向Portspin及／或其附屬公司徵收總額超過人民幣500,000,000元之罰款；或(ii)因試圖以單一一期或單一項目開發TPQ116，Shui On Development或其聯屬公司未能在規定期限屆滿之前就整個TPQ116地盤取得所有施工許可證
「武漢天地」	指	Wuhan Tiandi Development Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「%」	指	百分比。

瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

執行董事：
羅康瑞先生*(主席)*
李進港先生*(行政總裁)*
尹焰強先生

非執行董事：
黃月良先生

獨立非執行董事：
龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫 • 羅傑博士
邵大衛先生

註冊辦事處：
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

香港營業地點：
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

敬啟者：

主要及關連交易－置換協議

須予披露及關連交易－合營協議

緒言

謹此提述本公司日期為二零一三年九月三十日之公佈，內容有關置換協議及合營協議。

於二零一三年九月三十日，Shui On Development(本公司之全資附屬公司)與投資者訂立置換協議，據此(其中包括)，(i)投資者已同意將集團公司股份轉讓予Shui On Development；及(ii) Shui On Development已同意將Portspin股份轉讓予Taipingqiao 116。

* *僅供識別*

作為訂立置換協議的結果，投資者須將其於三個項目的少數股東權益實際轉讓予Shui On Development，該三個項目分別為上海瑞虹新城、武漢天地及重慶天地(目前為投資者與Shui On Development之間所訂立並以Shui On Development為大股東的合營企業項目)。作為轉讓的代價，Shui On Development須將其於TPQ116項目的51%過半數權益轉讓予投資者。

根據本公司於最後實際可行日期可取得資料，投資者根據置換協議應付Shui On Development之不足金額將約為人民幣1,008,199,628元。於二零一三年九月三十日，Shui On Development、Taipingqiao 116及Portspin就Portspin訂立合營協議，據此，Shui On Development及Taipingqiao 116須於置換協議完成後就Portspin組成一家合營企業。根據合營協議，置換協議項下之不足金額將視作Shui On Development向Portspin注資。據此，Shui On Development將持有Portspin的約18.9%權益，餘下權益則由Taipingqiao 116持有。合營完成須待置換協議完成後方可作實，及將於緊隨完成後在完成所落實的地點發生。因此，合營完成將與完成同時發生，而合營完成將不會於欠缺完成的情況下發生，反之亦然。

由於Shui On Development作為開發商在中國錄得驕人往績，及過往曾管理TPQ116之平整，並曾參與前期開發工作，TPD要求Shui On Development與其組成合營企業開發TPQ116。各方就Portspin訂立合營協議，據此，Shui On Development可繼續以TPQ116開發商之身份行事，而Taipingqiao 116可以TPQ116投資者之身份行事，以開發住宅綜合樓(包括一間會所)及停車位。根據合營協議，作為Portspin的一名少數股東，Shui On Development將保留對項目預算及開發工作的重要控制權。於合營完成後，Taipingqiao 116有權將價值為數90,000,000美元之Portspin股份出售予Shui On Development，將帶來Shui On Development於Portspin之股權增加至約29.2%之影響，而於Taipingqiao 116行使該選擇權後Shui On Development將有一項購買選擇權，以進一步購入價值為數90,000,000美元之Portspin股份，使Shui On Development於Portspin之股權進一步增加至約39.5%。

本通函之主要目的乃向　閣下提供(其中包括)(i)有關置換協議及合營協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)有關目標公司之獨立估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料。

置換協議

日期	二零一三年九月三十日
訂約方	(i) Shui On Development (ii) Trophy Property (iii) Taipingqiao 116 (iv) 武漢天地 (v) Elegant Partners (vi) CCCD (vii) Golden Swan
將予收購之資產	投資者須向Shui On Development轉讓集團公司股份(及任何有關股東貸款和集團公司及其各自之任何附屬公司欠付投資者或其聯屬公司之任何應收款項)
將予出售之資產	Shui On Development須向Taipingqiao 116轉讓Portspin股份(及任何有關股東貸款和Portspin及其附屬公司欠付Shui On Development或其聯屬公司之任何應收款項)
不足金額	倘TPD組合總值減去人民幣19,600,000元後低於經調整TPQ116平整地盤價值，則Shui On Development將有權收回價值差額(「**不足金額**」)，並以下文所列方法(根據Portspin於完成日期之管理賬目)調整(統稱「**總金額**」)； 總金額為將不足金額透過加上二零一三年八月一日至完成日期之間所產生之TPQ116非拆遷成本、Portspin於完成日期之所有資產(不包括物業、廠房及設備以及發展中物業)，減去Portspin於完成日期之負債(不包括應付Shui On Development及其聯屬公司之款項(以已轉讓予Taipingqiao 116者為限)及應付投資者及其聯屬公司之款項)予以調整，以及透過Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日比較之境內少數股東權益變動予以調整。

於完成同時，總金額將按合營協議規定方式用作Shui On Development對Portspin之出資。有關詳情，請參閱下文「合營協議－出資」一節。

倘TPD組合總值減去人民幣19,600,000元後高於經調整TPQ116平整地盤價值，則投資者將有權收回價值差額(「**初期盈餘**」)，該差額已根據下文所列方法調整(統稱「**盈餘金額**」)：

盈餘金額為初期盈餘，減去二零一三年八月一日至完成日期之間所產生之TPQ116非拆遷成本、Portspin於完成日期之所有資產(不包括物業、廠房及設備以及發展中物業)，加上Portspin於完成日期之所有負債(不包括應付Shui On Development及其聯屬公司之款項(以已轉讓予Taipingqiao 116者為限)及應付投資者及其各自之聯屬公司之款項)，以及透過Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日比較之境內少數股東權益變動予以調整。盈餘金額將由Shui On Development於發佈Portspin完成後審計(將於完成日期起計90日內進行)後20個營業日內支付予投資者。

效力

置換協議將於以下各項達成後方告生效：

(i) 本公司相關股東根據上市規則及Shui On Development組織章程細則通過決議案或發出書面同意批准置換協議、合營協議及據此擬進行之交易；及

(ii) Shui On Development已取得其貸款人、母公司及適用聯屬公司之一切所需批准以進行置換協議擬進行之交易。

倘上述(i)及(ii)項條件未能於置換協議日期後滿90日當日達成，則置換協議將自動終止。

有關TPQ116之責任

Shui On Development須於TPQ116符合資格作為TPQ116平整地盤後立即向投資者發出書面通知(「**平整通知**」)。倘未能於二零一四年十月三十一日或之前有效發出平整通知，而投資者並無豁免下文所載之先決條件中之(i)及(ii)項條件，則任何一方均可終止置換協議。

於收到平整通知後15個營業日期間，投資者有權視察TPQ116，以核實及確認TPQ116已符合資格作為TPQ116平整地盤，且一經確認，投資者須於該15個營業日期間屆滿前向Shui On Development發出其接納之書面通知(「**接納通知**」)，或拒絕之書面通知連同詳細說明(「**拒絕通知**」)。

倘投資者發出拒絕通知，且雙方未能於此後15個營業日期間達成協議或投資者發出接納通知之日(或倘投資者並未於上段所述15個營業日之時限內送交接納通知或拒絕通知，則該期間屆滿之日)(「**接納日期**」)晚於二零一四年十月三十一日，而投資者並無豁免下文所載之先決條件中之(i)及(ii)項條件，則置換協議將於15個營業日期間屆滿時或二零一四年十月三十一日(如較早)終止。

先決條件

Shui On Development及投資者進行重組之責任須待以下各項先決條件獲達成或獲豁免後方可作實，其中包括：

(i) TPQ116符合資格作為TPQ116平整地盤；

(ii) Shui On Development向投資者交付TPQ116之有效土地產權證及土地出讓合同修訂本或合適政府單位發出之「紅頭」或「紅信頭」文件(在若干條件規限下就位於TPQ116的地盤重新設定施工日期及完工日期)；

(iii) Shui On Development並無嚴重違反置換協議或據此擬訂立之交易文件(包括但不限於Shui On Development作出之保證)，惟須受適用通知及補正期限所規限；及

(iv) 投資者並無嚴重違反置換協議或據此擬訂立之交易文件(包括但不限於投資者作出之保證)，惟須受適用通知及補正期限所規限。

投資者僅有權向Shui On Development發出不可撤回書面豁免通知豁免上文第(i)、(ii)及(iii)條條款所載之任何先決條件。

Shui On Development僅有權向投資者發出不可撤回書面豁免通知豁免上文第(iv)條條款所載之先決條件。

重組

置換協議訂約方須盡力採取以下步驟以進行及完成重組，其中包括：

(i) 訂約方須遵守適用法律及彼等各自之章程文件，盡力取得所有必要股東及董事會批准、授權及決議案；

(ii) Shui On Development須盡力於二零一三年十二月三十一日前取得及向投資者交付TPQ116平整地盤，並向投資者發出平整通知(惟未能於該日前取得及交付將不構成違反置換協議)；

(iii) 投資者須視察TPQ116平整地盤，及倘TPQ116符合規定成為TPQ116平整地盤，投資者須立即發出接納通知；及

(iv) Shui On Development須盡力於接納日期後滿六個月當日(「**最後完成日期**」)前取得及向投資者交付相關政府單位於TPQ116原居民或佔用人完成遷離後就TPQ116發出之土地產權證。

完成

完成將於先決條件獲達成或(如置換協議所准許)獲豁免後十個營業日(或訂約方以書面協定之其他日期及時間)作實。

最後完成日期

訂約方各自須盡力於最後完成日期前完成重組。倘未能於最後完成日期前完成,則任何一方均可終止置換協議。

強制完成

即使位於TPQ116之地盤尚未平整,投資者仍可透過豁免上述先決條件(i)及(ii)選擇完成重組。Shui On Development將繼而擁有自完成日期起計另外12個月完成TPQ116之平整,有關費用由其自行承擔。

如TPQ116之平整並未於完成日期後12個月內完成,則根據委聘Shui On Development為TPQ116項目管理人之項目管理協議之條款,項目公司有權終止項目管理協議。

臨時轉讓限制

於置換協議日期至完成日期(或置換協議終止)期間,Shui On Development不得在未經投資者事先書面同意之情況下就其於Portspin(或其附屬公司)之股份或股權設立產權負擔或將其轉讓,而投資者不得在未經Shui On Development事先書面同意之情況下使其於Portspin或集團公司(或其附屬公司)之股份附有產權負擔或轉讓有關股份,惟在若干條件之規限下向聯屬公司進行轉讓或Shui On Development在轉讓後保留相關集團公司之控制權或Shui On Development在轉讓後不再擁有有關集團公司之任何權益則除外。

倘Shui On Development建議按慣常商業條款以公平公允之價格將其於任何集團公司之股份轉讓予第三方，Shui On Development將擁有領售權，可要求投資者根據相同條款及條件按比例基準參與建議轉讓。倘Shui On Development建議向第三方轉讓任何集團公司之股份(不包括Shui On Development保留控制權之出售事宜)，投資者將擁有隨售權，可根據與Shui On Development相同之條款及條件按比例基準參與建議轉讓。

完成後審核及調整　在完成日期後90日內須完成對Portspin之完成後審核(「**完成後審核**」)。完成後審核將如下文「合營協議－股份調整」一節所述者用於進一步調整總金額以及於合營完成後根據合營協議將發行予Shui On Development之Portspin股份數目。

終止　訂約方有權在若干事件及情況下(包括完成之先決條件未獲達成(或豁免)、發生解約事件、發出拒絕通知或嚴重違反置換協議下各訂約方提供的聲明及保證)終止置換協議。倘置換協議被終止，置換協議將不再具有效力，惟終止協議將不會影響任何訂約方之任何累算權利或責任，而訂約方各自將恢復至其未有訂立置換協議及據此擬訂立之交易文件時本應處於之狀態(法律、財務及其他方面)。

不足金額之基準

根據置換協議之收購事項與出售事項Shui On Development應付投資者或投資者應付Shui On Development的不足或盈餘金額為TPD組合總值與經調整TPQ116平整地盤價值之間的差額，再按人民幣19,600,000元(相當於貸款擔保費)進行調整。

TPD組合總值為人民幣4,348,993,452元，乃按各項集團物業於二零一三年七月三十一日之估值(乘以TPD於各項集團物業之實際權益)釐定，經計及其他資產、負債、境內少數股東權益以及集團公司及Portspin欠付TPD之股東貸款金額、TPD於集團公司及Portspin持有之權益百分比以及各方就集團公司及Portspin協定之所得稅撥備而予以調整。

就各項集團物業於二零一三年七月三十一日之估值而言，已落成物業、發展中物業及可供發展之已平整地盤之價值乃按估值師之估值釐定，而拆遷中及日後拆遷地盤之價值乃按賬面成本釐定，惟就武漢天地及重慶天地之相關價值則按估值師之估值釐定，原因是該等項目之土地成本已制定(經與相關政府部門協定)。

經調整TPQ116平整地盤價值為人民幣5,272,914,080元，乃按估值師對TPQ116平整地盤於二零一三年七月三十一日之獨立估值人民幣5,261,000,000元釐定，經計及TPQ116直至二零一三年七月三十一日之非拆遷成本、Portspin境內少數股東權益、相關估計契稅以及各方就Portspin協定之所得稅撥備而予以調整。

由於經調整TPQ116平整地盤價值加上人民幣19,600,000元(指貸款擔保費)後高於TPD組合總值，根據置換協議之條款，不足金額等於人民幣943,520,628元(即人民幣5,272,914,080元加上人民幣19,600,000元，再減去人民幣4,348,993,452元)。不足金額將於完成時根據上文「置換協議－不足金額」一節所載之方法進行調整。基於本公司於最後實際可行日期所獲得之資料(詳情載於下文「合營協議－對合營協議下之Portspin股權影響」)，本公司估計經調整不足金額後，總金額將約為人民幣1,008,199,628元。

對股東協議之修訂

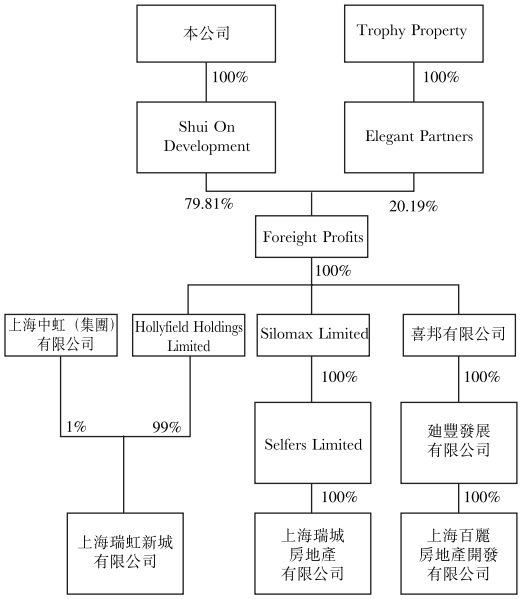
於二零一三年九月三十日，Shui On Development與投資者訂立修訂協議，(其中包括)根據及按照置換協議修訂及補充現有有關各Portspin及集團公司之股東協議之若干條文。

根據置換協議進行重組之影響

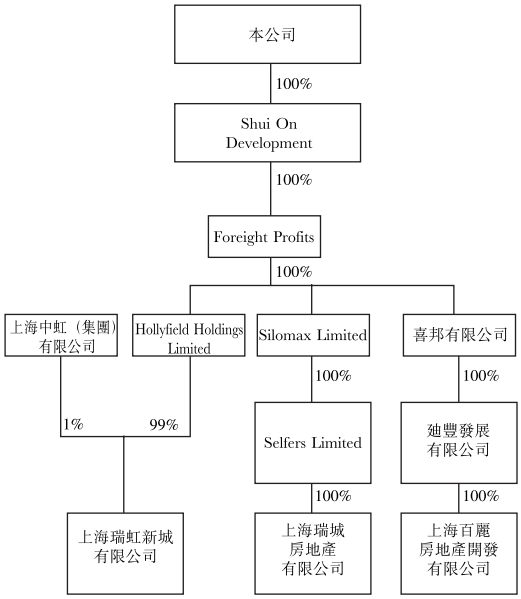
目標公司於完成前後之股權架構如下：

Foresight Profits

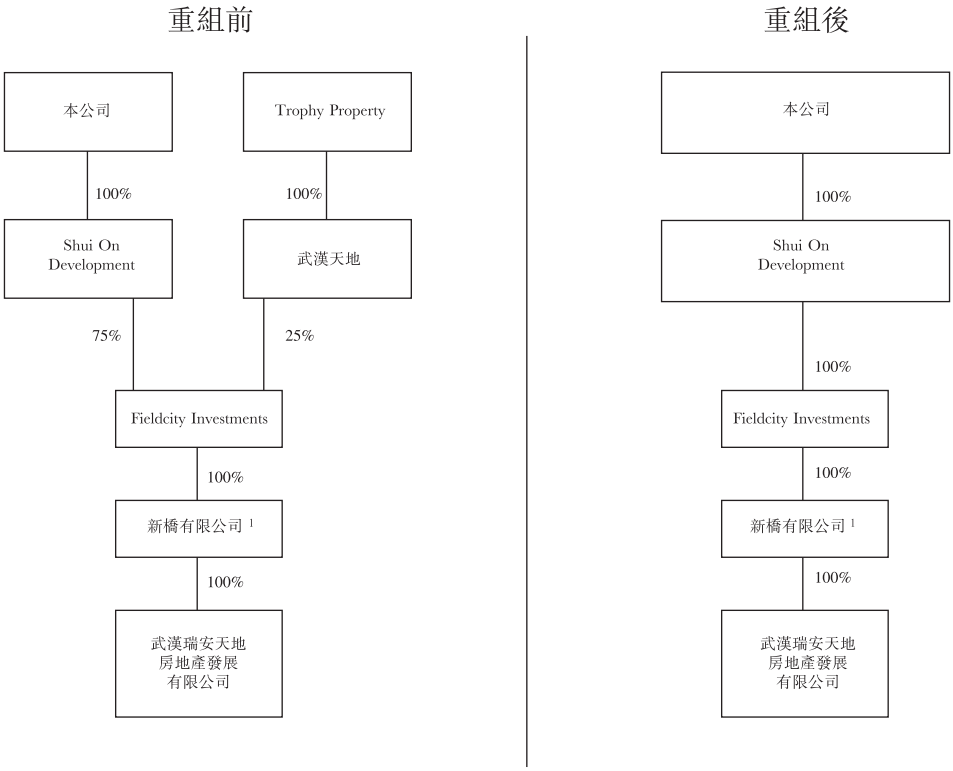
重組前



重組後



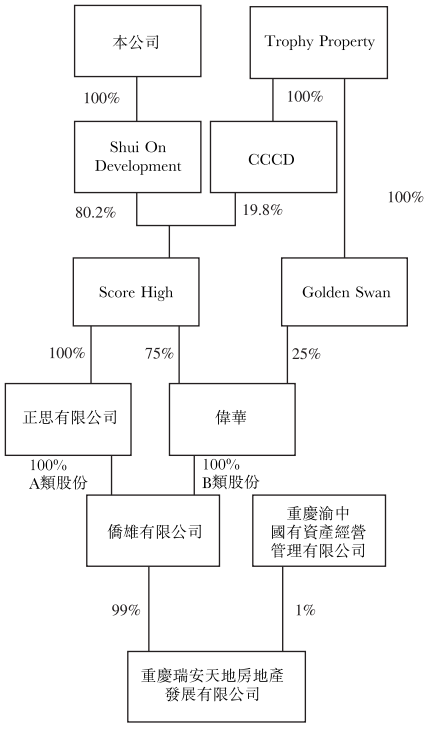
Fieldcity Investments



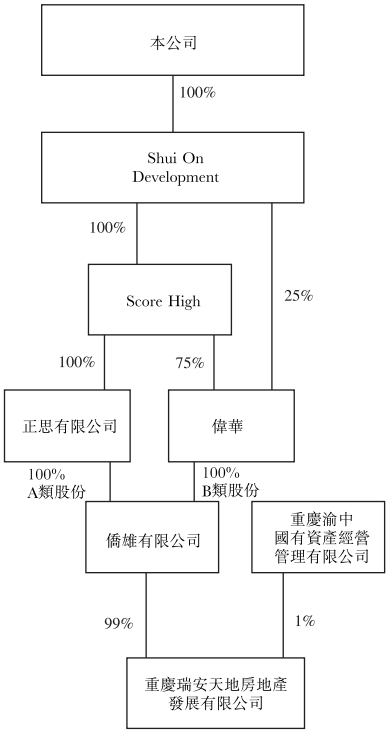
1 除武漢瑞安天地房地產發展有限公司外，新橋有限公司亦持有武漢瑞安商祺房產管理有限公司之100%股權。

Score High及偉華

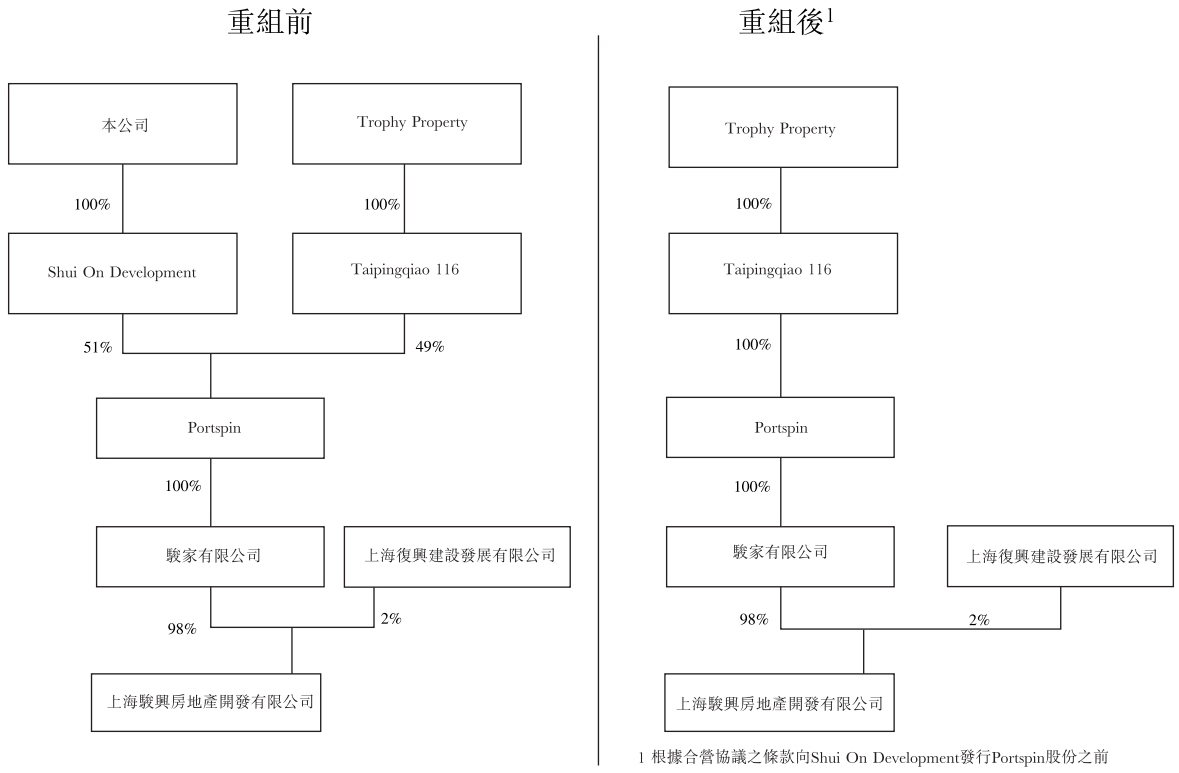
重組前



重組後



Portspin



1 根據合營協議之條款向Shui On Development發行Portspin股份之前

於本通函日期，(i)本公司持有Portspin之51%權益、Fieldcity Investments之75%權益、Foresight Profits之79.81%權益及Score High（其持有偉華之75%權益）之80.2%權益；(ii)TPD持有Portspin之49%權益、Fieldcity Investments之25%權益、Foresights Profits之20.19%權益、Score High之19.8%權益及偉華之25%權益。完成後，本公司將持有Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華各自之100%權益，Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華各自將成為本公司之全資附屬公司。緊接完成後及合營完成前，TPD將持有Portspin之100%權益，而本公司將不再持有Portspin任何權益，而Portspin將不再是本公司之附屬公司。

合營協議

日期	二零一三年九月三十日
訂約方	(i) Shui On Development (ii) Taipingqiao 116 (iii) Portspin
效力	合營協議將於以下各項達成後方告生效： (i) 本公司相關股東根據上市規則及Shui On Development組織章程細則通過決議案或發出書面同意批准置換協議、合營協議及據此擬進行之交易；及 (ii) Shui On Development已取得其貸款人、母公司及適用聯屬公司之一切所需批准以進行置換協議擬進行之交易。 倘上述(i)及(ii)項條件未能於合營協議日期後滿90日當日達成，則合營協議將自動終止。
出資	緊接完成後但緊接合營完成前，Taipingqiao 116將擁有Portspin之100%股份。 合營完成後，在將作出任何調整之規限下(請參閱下文「股份調整」一節)，Shui On Development將被視為按(i)總額；與(ii)最終經調整TPQ116平整地盤價值之15%(「**最終經調整TPQ116平整地盤價值**」)(按下文所列方法計算)之較高者出資(較高金額即為「**出資價值**」)。 最終經調整TPQ116平整地盤價值為經調整TPQ116平整地盤價值加上TPQ116於二零一三年八月一日至完成日期之非拆遷費用，另加Portspin於完成日期之資產(不包括物業、廠房及設備及發展中物業)，減去Portspin於完成日期之所有負債(不包括應付Shui On Development及其聯屬公司之款項(以轉讓予Taipingqiao 116者為限)以及應付Taipingqiao 116及其聯屬公司之款項)計算，並按Portspin於完成日期之境內少數股東權益相對二零一三年七月三十一日之變化而調整。

Taipingqiao 116將被視為按相等於最終經調整TPQ116平整地盤價值減出資價值之金額出資。

股份發行

合營完成後，Taipingqiao 116將促使Portspin向Shui On Development發行新股份，計算方式如下：

$$NS = \frac{CV}{AV} * (NS+ES)$$

NS＝將發行予Shui On Development之新股份
CV＝出資價值
AV＝最終經調整TPQ116平整地盤價值
ES＝緊接合營完成前之現有股份總額

除Portspin之股份外，Taipingqiao 116將促使Portspin轉讓緊接合營完成前Portspin結欠Taipingqiao 116之股東貸款按比例計算予Shui On Development。

倘出資價值高於總金額，Shui On Development將於合營完成後向Taipingqiao 116支付差額。

股份調整

按與上文「置換協議－不足金額」一節所載者相同之方法根據完成後審核對總金額作出進一步調整(「**最終總金額**」)後五個營業日內(「**調整日期**」)，最終經調整TPQ116平整地盤價值須按與上文「出資」分節所載者相同之方法根據完成後審核重新計算。Shui On Development及Taipingqiao 116繼而須重新調整其各自所持之Portspin股份及股東貸款並作出相應付款以計及(i)重新計算之金額與最終經調整TPQ116平整地盤價值；及(ii)最終總金額與總金額之間之任何差額。

作出上述調整後，Shui On Development將被視為以(a)最終總金額，及(b)最終經調整TPQ116平整地盤價值(經最終調整)之15%之較高金額出資，並將收取出資價值根據上文「股份發行」分節所載公式計算產生之股份數目(無論如何不得少於Portspin已發行股份總數之15%)。

合營完成	Shui On Development及Taipingqiao 116落實合營完成之責任須待完成後方可作實。合營完成將於完成後在完成發生之地點立即落實。
董事會	Portspin之董事會人數最多為五名。每名股東有權按照其於Portspin不時持有之股份比例向董事會提名董事人選，每名股東可就其於Portspin擁有之每份20%權益提名一名董事，惟規定(i)只要Shui On Development擁有Portspin任何股份，即有權委任不少於一名董事；及(ii)倘Shui On Development擁有Portspin之50%或以上股份，即有權委任不少於三名董事。於合營完成日期，董事將由每名股東選出，以反映股東之相關股權。 Portspin各附屬公司之董事會將在切實可行情況下(並在適用法律之規限下)盡可能接近地反映每名股東於Portspin擁有之股份或股權之應佔比例。
董事會會議	除非至少三名董事出席或以電話方式出席，否則Portspin之董事會會議均不符合法定人數要求，其中至少一名必須為Taipingqiao 116提名之董事，而至少一名必須為Shui On Development提名之董事。
股東會議	兩名股東均須出席以構成股東會議之法定人數。
轉讓限制	除在合營協議條款之規限下向其聯屬公司轉讓外，Shui On Development與Taipingqiao 116均不得轉讓其於任何合營集團公司之股份，惟合營協議另有規定者除外。
為開發成本籌資	倘合營集團公司能促使第三方為TPQ116開發項目進行債務融資且融資金額足以為其開發成本之50%(但並非全部)提供資金，Shui On Development將有權以認購Portspin之股份之方式就餘下開發成本提供或促使提供資金。

倘合營集團公司未能促使第三方為開發成本之50%或以上進行債務融資，Shui On Development將有權在合營協議條款之規限下，以認購Portspin股份及向合營集團公司提供貸款之方式就餘下開發成本提供或促使提供資金。

倘在Shui On Development作出最大努力後，訂約方仍未能為50%或以上開發成本取得債務融資，而Shui On Development向Taipingqiao 116表示，其無意於確定資金差額後90日內補足資金差額(「**資金僵局**」)，則Taipingqiao 116將有權根據下文「強制出售」一節所載之規定發出強制出售通知。倘Shui On Development如上文所述認購股份，則(i)Shui On Development與Taipingqiao 116之持股百分比須作出相應調整，及(ii)與該等股份有關之相應比例股東貸款須轉讓予Shui On Development且不附帶任何產權負擔。

Shui On Development認購Portspin股份之認購價將根據Portspin於資金通知當日(「**資金通知日期**」)之公平市值釐定。該公平市值乃訂約方根據合營協議條款協定之Portspin及合營集團公司其他成員公司之土地及物業之估值，並已按Portspin於資金通知日期之經審核資產負債表調整。

發展商酬金

在訂立合營協議同時，亦將簽訂項目管理協議。據此，Shui On Development(或其適用聯屬公司)將自合營協議日期起留任TPQ116開發項目之項目管理人。Shui On Development(或其聯屬公司)亦將有權收取最終售出單位之銷售所得款項之0.5%作為銷售代理費用。根據協定預算，項目公司將在上述0.5%費用以外另行向內部及外聘銷售代理及銷售人員支付合理佣金。

完成後出售選擇權　自調整日期起之兩週期間內，Taipingqiao 116有權向Shui On Development出售價值90,000,000美元之Portspin之股份，但前提是訂約方對合營集團公司之相關土地及物業估值表示滿意(「**出售選擇權**」)。倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，(i) Shui On Development應付之轉讓價為81,000,000美元，須於出售選擇權通知之日後六個月內或於相關估值之日後三個月內(以較遲者為準)支付；及(ii) Taipingqiao 116須將數目與90,000,000美元等值之Portspin相關股份(90,000,000美元除以相關估值金額再乘已發行Portspin股份數目)連同相關股東貸款一併轉讓予Shui On Development。

完成後購買選擇權　倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，於有關估值日期後20個營業日期間，Shui On Development將有權購買Portspin之額外股份數目相等於出售選擇權涉及的股份(即按相關估值計算而價值90,000,000美元之股份)(「**購買選擇權**」)。轉讓價為81,000,000美元，須於行使購買權之日後六個月內支付，而Taipingqiao 116須將相關Portspin股份連同相關股東貸款一併轉讓予Shui On Development。

強制出售　合營完成後，(i)各訂約方(倘出現僵局及僵局未能在90日內化解)；及(ii) Taipingqiao 116(倘出現資金僵局或項目管理協議終止)均有權隨時向另一方發出書面通知，要求另一方按參考訂約方根據合營協議條款協定之Portspin及合營集團公司旗下其他成員公司之公平市值之估值所釐定之價格購買其於Portspin之股份。

保留事項　下列保留事項須獲得Portspin董事會一致同意方可通過，當中包括：

(i)　任何合營集團公司的業務或組織章程細則的任何更改；

(ii)　TPQ116的設計及施工參數有任何重大更改；及

(iii)　TPQ116的開發的預算、業務計劃、開發預算及年度預算。

合營協議下對Portspin之股權影響

根據本公司於最後實際可行日期可取得之資料及本公司對自二零一三年八月一日至二零一四年十月三十一日TPQ116非拆遷成本之估計人民幣64,679,000元，並假設Portspin於完成日期並無產生進一步負債及根據上文「置換協議－不足金額」一節所載之方法毋須對不足金額作出其他調整，本公司估計總金額將約為人民幣1,008,199,628元。該金額為不足金額人民幣943,520,628元及調整金額人民幣64,679,000元之總和。估計經調整TPQ116平整地盤價值將按相同金額進行調整，而最終經調整TPQ116平整地盤價值將約為人民幣5,337,593,080元。因此，本公司根據合營協議之條款對Portspin之總金額之視作出資將相等於Portspin已發行股本總額之約18.9%（即人民幣1,008,199,628元除以人民幣5,337,593,080元）。

在Taipingqiao 116行使出售選擇權後，其須按轉讓價81,000,000美元向Shui On Development出售價值90,000,000美元之Portspin之股份。於購買選擇權獲行使後，Taipingqiao 116須按轉讓價81,000,000美元向Shui On Development出售額外價值90,000,000美元之Portspin之股份。上述90,000,000美元之股份價值及81,000,000美元之轉讓價，實際為Shui On Development提供按股份價值10%折讓之轉讓價，乃根據Taipingqiao 116與Shui On Development公平磋商後作出之商業決策而釐定，經考慮出售選擇權僅在Taipingqiao 116酌情下可予行使及除非Taipingqiao 116行使出售選擇權，否則購買選擇權不可行使、出售選擇權及購買選擇權的短行使期，以及Shui On Development僅在出售選擇權及購買選擇權行使後收購Portspin少數權益。根據出售選擇權及購買選擇權將予轉讓之Portspin股份價值（用以計算將予轉讓的股份數目），應根據獨立估值師對合營集團公司之土地及物業作出之估值而釐定。

倘出售選擇權獲Taipingqiao 116行使，Shui On Development將向Taipingqiao 116收購總價值為90,000,000美元（按美元兑人民幣的匯率為1:6.1258計算，相等於約人民幣551,322,000元）之Portspin股份。假設TPQ116之相關估值與經調整TPQ116平整地盤價值相同，Shui On Development將會收購Portspin額外10.3%權益（即人民幣551,322,000元除以人民幣5,337,593,080元），而Shui On Development於Portspin之權益將增加至約29.2%。倘購買選擇權獲Shui On Development行使，Shui On Development將進一步向Taipingqiao 116收購總價值為90,000,000美元之Portspin股份。假設TPQ116之相關估值與經調整TPQ116平整地盤價值相同，Shui On Development於Portspin之權益將進一步增加約10.3%至約39.5%。

根據本公司之估計，Portspin及合營集團公司很可能獲批的工程貸款，將足以為TPQ116之大部分開發成本提供資金，餘下成本將以預銷售所得款項撥付。因此，出現資金不足情況而須Shui On Development為項目進一步出資之可能性不大。倘出售選擇權及／或購買選擇權獲行使，本公司將在需要時根據上市規則另行刊發公佈並遵守須經股東批准之規定。

有關本集團與投資者之資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan均為投資控股公司，由TPD直接或間接全資擁有。Trophy Property為一家開曼群島獲豁免公司，為TPD之普通合夥人，代表TPD直接持有Taipingqiao 116之權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，TPD為一家開曼群島獲豁免有限責任合夥之公司，其投資目標及政策為主要與中國、香港、澳門及台灣之發展商聯合投資於投機性物業發展項目，實現中期資本增值。該等投資主要為位於市中心黃金地段之商業、零售、住宅或綜合體高端發展項目。TPD由大型機構投資者至高淨值個人等各種有限合作夥伴組成。

Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自直接或間接持有一家或多家目標公司10%以上的權益，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則規定，投資者為本公司的關連人士。有關投資者於目標公司的權益的詳情，請參閱本通函第18頁。

有關目標公司之資料

集團公司持有之主要資產為其於集團物業(不包括TPQ116)之權益。Portspin持有之主要資產為TPQ116。

目標公司之主要業務

目標公司持有之項目詳情如下：

目標公司	所持項目位置	項目說明	項目之總建築面積(規劃)	估值師釐定之物業估值(於二零一三年七月三十一日)*(附註1)*
Portspin	中國上海市盧灣區(與黃浦區合併)第116號地塊	住宅物業發展項目(包括停車位)	約90,000平方米	人民幣5,261,000,000元
Fieldcity Investments	中國武漢市漢口區	武漢天地，集辦公室、零售、餐飲、娛樂及住宅物業為一體大型綜合發展項目	約1,800,000平方米	人民幣7,418,500,000元
Foresight Profits	中國上海市虹口區	瑞虹新城－擬發展為一個集辦公樓、商場、酒店、娛樂、文化及住宅物業等優質設施為一體之社區。	約1,800,000平方米	人民幣23,645,800,000元*(附註2)*
Score High及偉華	中國重慶市渝中區	重慶天地－一個市區重建項目，包括人工湖、辦公室、會展設施、酒店、零售、娛樂場所及住宅物業。	約3,600,000平方米	人民幣10,403,900,000元

附註1: 拆遷中以及有待日後拆遷之地盤之估值乃按地盤已空置及平整之基準釐定。

附註2: 估值金額包括TPD並無實際權益之瑞虹新城6號地塊(非零售部分)，原因是如本公司日期為二零一一年四月一日之公佈所披露，其實際權益已轉讓予本集團。

目標公司之財務資料

根據目標公司依照國際財務報告準則編製之經審核賬目，目標公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核資產淨值及損益如下：

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：

	經審核資產淨值 *(概約人民幣百萬元)*	**除税及非經常性項目前經審核溢利** *(概約人民幣百萬元)*	**除税及非經常性項目後經審核溢利** *(概約人民幣百萬元)*
Portspin	29	0	0
Fieldcity Investments	1,396	1,293	774
Foresight Profits	1,583	799	389
Score High	2,059	481	379
偉華	83	244	182

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：

	經審核資產淨值 *(概約人民幣百萬元)*	**除税及非經常性項目前經審核溢利／(虧損)** *(概約人民幣百萬元)*	**除税及非經常性項目後經審核溢利／(虧損)** *(概約人民幣百萬元)*
Portspin	42	(2)	(2)
Fieldcity Investments	1,969	975	573
Foresight Profits	2,564	63	21
Score High	2,502	679	441
偉華	330	330	245

截至二零一三年七月三十一日止七個月：

	經審核資產淨值 *(概約人民幣百萬元)*	**除税及非經常性項目前經審核溢利／(虧損)** *(概約人民幣百萬元)*	**除税及非經常性項目後經審核溢利／(虧損)** *(概約人民幣百萬元)*
Portspin	66	6	6
Fieldcity Investments	2,126	237	157
Foresight Profits	2,573	10	7
Score High	2,729	582	227
偉華	226	11	(104)

投資者於集團公司權益之原購買成本

如本公司日期為二零零八年五月十九日之公佈所述，根據日期為二零零八年五月十九日之協議，TPD以總代價人民幣1,125,000,000元向本集團收購Foresight Profits之25%權益。

如本公司日期為二零零八年八月二十一日之公佈所述，根據日期為二零零八年八月二十一日之協議，TPD以總代價人民幣1,021,000,000元向本集團收購偉華之25%權益。

如本公司日期為二零零七年六月二十九日之公佈所述，根據日期為二零零七年六月二十九日之兩份協議，TPD以總代價人民幣1,245,000,000元向本集團收購Fieldcity Investments之25%權益及以總代價人民幣363,915,691元收購Portspin的49%權益。

如本公司日期為二零零六年九月二十日之招股章程所述，根據日期為二零零六年九月一日之協議，TPD以總代價人民幣503,381,555元向本集團收購Score High之9.9%權益。據本公司所悉，TPD於二零零七年向獨立於本集團之第三方Ocean Equity Holdings Limited收購Score High另外9.9%之權益。

訂立置換協議及合營協議之理由及裨益

訂立置換協議及合營協議之背景

本公司訂立置換協議作為其資產及資源重組策略之一部份。TPD(Trophy Property為其普通合夥人，而TPD為持有集團公司權益之公司)之任期為七年，由二零零八年四月起生效，最多可續期兩次，每次續期一年(已獲TPD之諮詢理事會批准續期至二零一七年四月)。TPD已投入其全部資本，失去融資能力，而集團物業需持續資金投入，因此產生資金缺口。置換協議訂立前攤薄TPD於集團物業之權益是解決資金缺口之唯一途徑。然而，攤薄流程困難重重且相當漫長。

根據本集團之總規劃，其物業項目之開發週期將為期十年或以上。TPD之任期與本集團根據其總規劃之物業項目開發週期存在差異。TPD短期內不大可能收取任何現金分派，亦不大可能在其任期內從該等項目撤資。TPD之普通合夥人Trophy Property擬於投資集團物業前表面看似並無制定可行的撤資計劃。

集團公司持有之項目(即瑞虹新城、武漢天地及重慶天地)之大部分建築面積尚未動工發展。因此，預期該等項目在TPD任期結束前不會開始銷售。另一方面，預期TPQ116地盤將於二零一三年年底前完成平整，並可隨即進行發展。因此，預期TPQ116可產生收益之時間相對較集團物業(不包括TPQ116)為短。因此，根據訂約方經考慮上述商業因素進行公平磋商後得出之結果，乃就向TPD出售Shui On Development於Portspin之51%權益及Shui On Development收購TPD於集團公司之少數股東權益而訂立置換協議。

全面控制集團公司之裨益

訂立置換協議將為本公司及TPD之互惠互利交易，因其可使本公司繼續持有集團物業(不包括TPQ116)，而該等物業之開發及變現溢利較TPD之任期需要較長時間，惟同時可讓TPD為配合其本身之條件及任期而撤回其於集團公司之投資。

置換協議使本公司取得集團公司之全部控制權，從而鞏固其對集團公司所持物業之控制及管理，並使本公司在日後就集團公司進行融資及策略合夥時更具靈活性。置換協議允許本公司按照其自有計劃開發、融資及管理該等物業(不受倘集團公司之少數股東為具有限年期之投資基金而可能產生之限制規限)，據此本公司可透過出售已竣工項目及租賃商用物業產生中短期回報，從而有可為本公司及其股東創造更大價值。TPD曾主導開發TPQ116及重慶天地部分地塊；然而，TPD無法為本公司項目締造價值令人對其開發能力生疑。

完成後，本公司可與經濟及戰略長期利益與本集團一致的其他夥伴(即能夠與本集團共同分擔開發風險並有能力持有物業之長期權益的夥伴)訂立有關集團公司之合營安排。

有關TPQ116之合營協議之裨益

Shui On Development作為開發商在中國錄得驕人往績，被認為是上海房地產市場之主要參與者。此外，Shui On Development過往曾管理TPQ116之平整，並曾參與地盤之前期開發工作。因此，TPD要求Shui On Development與其組成合營企業開發TPQ116，為確保其取得成功，並同意向Shui On Development(即使身為少數股東)提供項目之控制權作為交

換。基於上述情況，各方就Portspin訂立合營協議，據此，Shui On Development可繼續以TPQ116開發商之身份行事而TPD可以TPQ116投資者之身份行事，以開發住宅綜合樓(包括一間會所)及停車位。

根據合營協議，有關發展TPQ116之所有重大決定(包括發展及業務計劃、預算及設計)均須獲得Shui On Development之批准。根據本公司之估計，Portspin及合營集團公司很可能獲批的工程貸款應為TPQ116之大部分開發成本提供充裕資金，餘下成本將以預銷售所得款項撥付。因此，出現資金不足情況而須Shui On Development為項目進一步出資之可能性不大。此外，根據合營協議授出之出售選擇權及購買選擇權倘獲行使，可令本公司於Portspin之權益增至近40%。

訂立置換協議及合營協議作為本集團業務策略之一部分

訂立置換協議及合營協議為本公司及TPD之一項互惠互利交易，其可使本公司繼續持有並取得集團物業(不包括TPQ116)之全部控制權，而該等物業之日後發展存在龐大資金需求(由於TPD欠缺額外融資能力且任期有限，不可由其提供)，而其開發及變現溢利所需時間較TPD之任期為長，同時使本公司收購TPQ116可能接近40%之少數股東權益(對比訂立置換協議前之51%原有持股量)，但同時獲得其發展及業務計劃的大部分控制權。另一方面，TPD可為配合其本身之條件及任期而撤回其於集團公司之投資。因此，訂立置換協議及合營協議符合本集團在中國主要城市(包括上海、武漢及重慶)黃金地段發展優質住宅物業、商業物業及綜合用途物業，並致力為該等項目實現理想銷售和租金表現之藍圖及業務策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為置換協議及合營協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東整體之利益，倘舉行股東大會，會推薦獨立股東於會上投票贊成相關決議案。

執行董事兼董事會主席羅康瑞先生自願就批准置換協議及合營協議之董事會決議案放棄投票，以令本公司體現更高水平之企業管治。董事概無於置換協議及合營協議所載擬進行之交易中擁有任何重大權益，故彼等概毋須就董事會就批准置換協議及合營協議而通過之決議案放棄投票。

置換協議及合營協議之財務影響

於收購事項完成前，集團公司為本公司擁有大部分權益之附屬公司。於收購事項完成後，集團公司會成為本公司之全資附屬公司，因此其資產、負債及財務業績將繼續於本集團之資產、負債及財務業績中綜合入賬。

於出售事項完成後，Portspin將不再為本公司之附屬公司，因此其資產、負債及財務業績將不再於本集團綜合入賬。

本集團預期自出售事項產生除税前盈利約人民幣130,000,000元，乃根據TPD於Portspin及集團公司於各自截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報表之權益及股東貸款賬面值、本公司於Portspin於截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報表之權益及股東貸款賬面值以及於合營完成後於Portspin之權益(假設本公司將持有Portspin之18.9%權益及根據估值師所釐定TPQ116平整地盤於二零一三年七月三十一日之估值)計算，該等計算乃基於假設完成及合營完成於二零一三年七月三十一日發生。

本公司將於收益表確認之實際盈虧可能與上述盈利金額不同，主要原因是合營完成後根據合營協議之條款本公司於Portspin之權益或會變動。

根據置換協議，作為重組之先決條件，Shui On Development有責任向投資者交付TPQ116平整地盤，這代表TPQ116應為空置及：(i)Portspin及其附屬公司不存在任何負債(獲准許負債除外)；(ii)Portspin及其各附屬公司之資產(包括TPQ116)不存在任何產權負擔。因此，為編製本通函附錄四所載本集團未經審核備考資料，假設在完成後，Portspin將不會有任何負債及不會持有任何TPQ116平整地盤以外的資產。根據董事於最後實際可行日期所得資料，本集團就取得TPQ116平整地盤將須承擔之額外拆遷費用及融資成本估計約為人民幣1,299,000,000元，惟視乎拆遷進度及融資成本變動而可能有所調整。

誠如本通函附錄四載列之未經審核備考財務資料所示，如置換協議下之完成已於二零一三年六月三十日發生，本集團之總資產將由約人民幣97,263,000,000元減少至人民幣94,415,000,000元(按備考基準計算)，而本集團之總負債將由約人民幣56,243,000,000元減至人民幣54,715,000,000元(按備考基準計算)。本集團之淨資產負債比率(按本集團之可換股債券、票據、銀行及其他借款之總和減銀行存款及現金之餘額，再除以本集團權益總額計算)將由約59%增至60%(按備考基準計算)。

於二零一三年六月三十日，本集團之未經審核權益總額(包括非控股權益)為人民幣41,020,000,000元。倘置換協議下之完成及合營協議下之合營完成於二零一三年六月三十日發生，則本集團之權益總額(包括非控股權益)將減少至人民幣39,700,000,000元(相當於本集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考資產總額人民幣94,415,000,000元與未經審核備考負債總額人民幣54,715,000,000元之差額)，主要因為根據置換協議及合營協議，本集團於Portspin之權益由51%減至約18.9%，因而Portspin將不再為本公司附屬公司及Portspin之資產淨值將不再綜合入賬至本集團之財務報表所致。然而，由於置換協議及合營協議以及所引致本公司於Portspin之權益由51%減至約18.9%，本公司權益持有人應佔未經審核權益(不包括非控股權益)將增加約人民幣130,000,000元(即出售事項之估計收益)。因此，置換協議及合營協議項下之交易將對本集團之盈利及本公司權益持有人應佔之未經審核權益造成正面影響。

倘合營協議項下之出售選擇權及購買選擇權獲行使，由於收購Portspin權益之總代價將為162,000,000美元，且基於TPQ116之相關估值，董事會認為，收購將按公平價值進行，對本集團整體盈利、資產及負債將不會產生重大影響。在編製本集團未經審核備考資料時，已參考獨立估值師資產評值顧問有限公司釐定之出售選擇權及購買選擇權之估值，詳情載於本通函附錄四。董事認為該估值之估值方法及主要假設屬公平合理。

本集團之財務及貿易前景

二零一三年，中國政府制定經濟改革及結構調整政策，著重利用市場機制達到可持續及高質量的增長，以促進城鎮化及推動內需。該等政策已對中國經濟增長勢頭產生影響，預期國內生產總值增長將放緩至7%左右。雖然預期政府於房地產行業之行政政策將在中國多個城市依然有效，但對房地產行業採取更嚴格緊縮措施之風險因經濟增長放緩而得到緩解，且中國房地產市場未來之發展軌跡正漸趨清晰。

今年下半年之重點項目之一，是預期於二零一三年年底前落成之上海「虹橋天地」第一期。辦公樓租戶預期可於明年第一季及第二季遷入，整個項目將如期於二零一四年年底前落成。為加強與虹橋交通樞紐之聯繫，「虹橋天地」將提供場外登機服務和往返機場與鐵路站之交通安排，讓旅客在等候列車和航班期間，可在「虹橋天地」內安排會議、購物、進餐及休息，這個項目開創內地先河。

雖然目前經濟增長勢頭放緩，但中國之經濟發展模式轉型將有利於本集團之房地產綜合開發模式。政府正致力於推動家庭消費和加速服務業之發展，將可紓緩全球經濟環境不明朗所帶來之經濟風險。此外，在多變之房地產政策環境下，本集團之綜合開發模式可分散本集團之風險。中國之新城鎮化計劃是新領導層一項重要之戰略舉措，將促進城市及城際運輸網絡之發展，因而有助於提升本集團「天地」項目及交通樞紐商業物業之價值。

董事會認為，由於本集團增加其於集團公司之股權，而集團公司擁有優質項目資源，故未來本集團之收益及收入將增加。長遠而言，董事認為中國之房地產市場將繼續發展及增長，加上本集團收購優質項目，以及其穩定之財務及資本狀況，將為本集團之長期可持續發展奠定良好之基礎。

上市規則之涵義

有關置換協議下之收購事項及出售事項各自根據上市規則第14.07條之一項或以上適用百分比率超過25%但全部低於75%。Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自直接或間接於一家或以上目標公司(為本公司之間接非全資附屬公司)持有10%以上權益，故Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自為本公司之關連人士。因此，置換協議構成(i)本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公佈及股東批准之規定；及(ii)本公司一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

有關合營協議下之交易根據上市規則第14.07條之一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%。由於Taipingqiao 116為本公司之關連人士，故合營協議構成本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited為一組有密切聯繫之股東，各自為Shui On Company Limited之受控制法團，分別持有本公司1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、29,847,937股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份，合共持有本公司4,571,850,984股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約57.13%。

由於概無股東須就置換協議及合營協議放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條及第14A.43條就批准置換協議及合營協議取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited之書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。聯交所已向本公司授出一項豁免，豁免本公司須根據上市規則第14A.43條就置換協議及合營協議舉行股東大會的規定。

推薦建議

百德能證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就置換協議、合營協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問認為，置換協議及合營協議下擬進行之交易符合本集團之業務策略，且置換協議及合營協議下之交易條款乃按正常商業條款釐定，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，如舉行股東大會，獨立財務顧問將建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成決議案，以批准置換協議、合營協議及據此擬進行之交易。獨立財務顧問之意見函件全文載於本通函第37頁至55頁。

本公司已成立包括所有獨立非執行董事(即龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫 • 羅傑博士及邵大衛先生)之獨立董事委員會。獨立董事委員會經考慮及根據獨立財務顧問之推薦建議以及其對董事會進行監察後對該等交易的認識後，認為置換協議及合營協議下之交易條款乃正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，且如舉行股東大會，其將建議獨立股東投票贊成有關決議案。

其他資料

務請　閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料。

此致

列位股東　台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
行政總裁
李進港
謹啟

二零一三年十月二十八日

瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

敬啟者：

主要及關連交易－置換協議

須予披露及關連交易－合營協議

吾等謹此提述本公司於二零一三年十月二十八日向股東發出之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮置換協議及合營協議及其項下擬進行之交易，並就置換協議及合營協議之條款向獨立股東提供意見。

獨立財務問百德能證券有限公司已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請　閣下垂注通函第6頁至34頁所載之董事會函件及本通函第37頁至55頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有有關置換協議及合營協議及其項下擬進行之交易之意見)。

* *僅供識別*

經考慮獨立財務顧問之意見以及吾等對董事會進行監察後對該等交易的認識後，吾等認同獨立財務顧問之意見並認為置換協議及合營協議下之交易條款乃正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

因此，倘舉行股東大會，吾等推薦獨立股東投票贊成批准置換協議及合營協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

獨立股東 台照

承獨立董事委員會之命
獨立非執行董事
龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫 • 羅傑博士
邵大衛先生
謹啟

二零一三年十月二十八日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

百德能證券有限公司

香港中環皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話 (852) 2841 7000
傳真 (852) 2522 2700
網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

主要及關連交易－置換協議

須予披露及關連交易－合營協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就置換協議及合營協議所載擬進行之交易(「**該等交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於　貴公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(「**通函**」)中董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等之職責是就該等交易是否於　貴公司之日常及一般業務過程中進行以及該等交易之條款是否按正常商業條款協定、是否公平合理及符合　貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等在達致意見時，乃依賴　貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)：(i)萊坊測計師行有限公司(「**獨立估值師**」)所編製目標公司日期為二零一三年十月二十八日之獨立估值報告(「**估值報告**」)；(ii)置換協議；(iii)合營協議；(iv)　貴公司於截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中報(「**二零一三年中報**」)；(v)集團公司及Portspin於二零一三年七月三十一日之經審核財務報表；及(vi) Portspin於二零一二年十一月三十日之管理賬目。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並對其加以依賴。董事已確認彼等就通函之內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供之資料概無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載全部事實之資料以及　貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供有關　貴公司董事及／或管理層發表之意見及聲明是否合理。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對　貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以讓吾等達致知情意見，並為有關該等交易之意見提供合理基礎。

吾等獨立於且與　貴公司或該等交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無關連，因此，吾等被視為符合資格就該等交易提供獨立意見。由於吾等就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將從　貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從　貴公司或該等交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

貴公司已組成獨立董事委員會，成員包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生，以就該等交易是否於　貴公司之日常及一般業務過程中進行以及該等交易之條款是否按正常商業條款協定、是否公平合理及符合　貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 該等交易之背景

茲提述　貴公司日期為二零一三年九月三十日有關該等交易之公佈。於二零一三年九月三十日，Shui On Development(　貴公司之全資附屬公司)與投資者訂立置換協議，據此，(其中包括)(i)投資者已同意向Shui On Development轉讓集團公司股份；及(ii)Shui On Development已同意向Taipingqiao 116轉讓Portspin股份。

作為訂立置換協議的結果，投資者須將其於三個項目之少數股東權益實際轉讓予Shui On Development，該三個項目分別為上海瑞虹新城、武漢天地及重慶天地(目前為投資者與Shui On Development之間所訂立並以Shui On Developmemt為大股東之合營企業項目)。作為轉讓之代價，Shui On Development須將其於TPQ116項目之51%過半數權益轉讓予投資者。

根據本公司於最後實際可行日期可取得資料之基準，投資者根據置換協議應付Shui On Development之不足金額將約為人民幣1,008,199,628元。於二零一三年九月三十日，Shui On Development、Taipingqiao 116及Portspin就Portspin訂立合營協議，據此，Shui On Development及Taipingqiao 116須於置換協議完成後就Portspin組成一家合營企業。根據合營協議，置換協議項下之不足金額將視作Shui On Development向Portspin注資，據此，Shui On Development須收購Portspin約18.9%之權益，餘下權益則由Taipingqiao 116持有。合營完成須待根據置換協議完成後方可作實，及將於緊隨完成後在完成所在地進行。因此，合營完成將與完成同時發生，而合營完成將不會於欠缺完成的情況下發生，反之亦然。

1.1 ***有關　貴集團之資料***

貴集團為中國主要房地產發展商之一。　貴集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

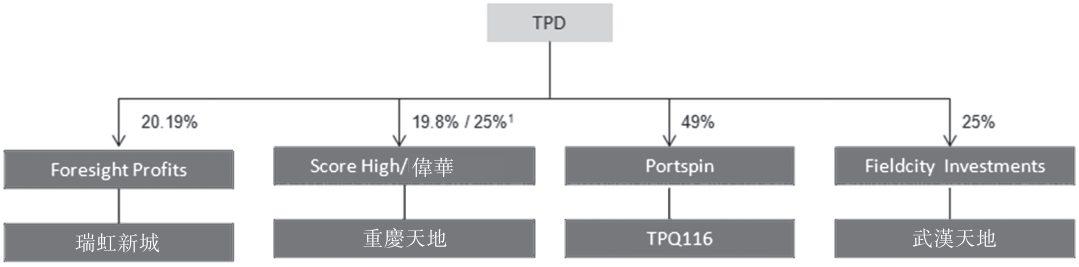
貴集團之整體策略是以一個非常獨特之經營模式(新天地模式)，運作其位於中國高增長城市(包括上海、武漢、重慶、佛山及大連)之黃金地段之所有項目。

1.2 ***有關投資者之資料***

Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan均為投資控股公司，由TPD直接或間接全資擁有。Trophy Property為一家開曼群島獲豁免公司，為TPD之普通合夥人，代表TPD直接持有Taipingqiao 116之權益。

TPD為一家開曼群島獲豁免公司，其投資目標及政策為主要與中國、香港、澳門及台灣之發展商聯合投資於投機性物業發展項目，實現中期資本增值。TPD之任期為七年，由二零零八年四月起生效，最多可續期兩次，每次續期一年(已獲TPD之諮詢理事會批准續期至二零一七年四月)。該等投資主要為位於市中心黃金地段之商業、零售、住宅或綜合體高端發展項目。TPD由各種有限合作夥伴組成。

下圖所示為TPD之簡化架構。



附註：1.TPD透過其於Score High及Golden Swan之所有權持有Score High之19.8%權益及偉華之39.45%權益。

如上圖所示，TPD透過集團公司及Portspin投資集團物業。由於TPD之任期將於1至3年內結束，其正計劃撤回投資。

1.3 ***有關集團公司及Portspin持有之主要資產之資料***

1.3.1 *TPQ116*

TPQ116為　貴集團位處黃浦區之太平橋項目之一部分。太平橋項目已升級為世界級商業及休閒區，為世界各地名牌旗艦店之集中地。

該項目為一個大型城市核心重建發展項目，著重於保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。該項目將「舊上海」之建築藝術及文化魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括四個主要區域：歷史建築物重建區(上海新天地)、公司總部區(企業天地及瑞安廣場)、高檔住宅區(翠湖天地)、零售、酒店及劇院區(新天地朗廷酒店)。

TPQ116屬於住宅區，總建築面積為90,000平方米，目前正進行拆遷工作。截至二零一三年六月三十日，已有約92%之住戶簽署了拆遷協議。該拆遷工程預計於二零一三年下半年完成，而隨後將開始開發。

1.3.2 *武漢天地*

武漢天地位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫之長江及江灘公園。武漢天地為大型多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊，總建築面積約1,800,000平方米。

A地塊主要為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要包括住宅及辦公樓，並配有零售中心。該項目力求在保留當地傳統建築之同時，注入新商業價值，使其成為武漢之新地標。

武漢天地住宅發展項目位於A地塊，總建築面積為204,000平方米，從二零零八年開始出售之A地塊所有住宅單位均已售出並交付。此外，A地塊之商業中心(包括商場裙樓和部分辦公樓及酒店，總建築面積為149,000平方米)已經開始施工，預計將於二零一四年完工。

另一方面，武漢天地B地塊從二零一一年開始施工。根據該計劃，總建築面積543,000平方米預期將作住宅用途，而餘下建築面積129,000平方米之地塊將作零售物業及辦公樓。於B地塊，武漢天地B9地塊已於二零一二年年底完成，而B11地塊計劃於二零一三年下半年完成。此外，就B地塊之餘下區域而言， 貴集團計劃將其發展為商業區，且尚未開始動工。

1.3.3 *瑞虹新城*

瑞虹新城，位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區。瑞虹新城是位於上海之一個大型城市核心重建項目，總建築面積約為1,800,000平方米。根據該規劃，項目將發展成為一綜合社區，包括辦公樓、零售商場、酒店、娛樂設施、文化及住宅物業。於落成後，該項目將成為上海東北區域之時尚生活中心。

瑞虹新城分為不同地塊及階段。1至4期經已發展、出售及交付。5期正在施工，第一批已於二零一二年十二月推出預售。第二批已於二零一三年三月發售，而於二零一三年下半年將進一步推出5期之餘下住宅。

除此之外，第2、3、9及10號地塊之規劃總建築面積為569,000平方米，正在進行拆遷，並將於日後開發。以上四幅地塊將發展為住宅大樓、辦公樓、購物商場、酒店以及休閒娛樂設施。截至二零一三年六月三十日，分別已獲約76%、96%、83%及77%住戶簽署拆遷協議。餘下位於第1、7、167A及167B號地塊共500,000平方米之建築面積尚未開始進一步拆遷程序。

1.3.4 *重慶天地*

重慶天地位於渝中區，此區乃重慶傳統商業中心區。重慶天地亦是城市核心改造項目，總建築面積約3,600,000平方米，其規劃包括湖邊涼亭及湖濱小徑環繞之人工湖；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售、娛樂設施及住宅物業。傍山而建之住宅群重現重慶傳統之山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。

重慶天地分為不同地塊及階段。住宅發展1至3期已於二零一二年年底前完工並交付。第4期已於二零一二年下半年部分推出預售，並於二零一三年上半年交付。

總建築面積1,078,000平方米之第4及第5期餘下部分目前正在興建中。此外，建築面積為974,000平方米之餘下地塊用作住宅，且尚未開始動工。

2. 該等交易之理由及裨益

吾等注意到按　貴公司管理層所說明該等交易之理由及裨益包括如下方面：

2.1 *置換協議之理由及裨益*

誠如與　貴公司管理層所討論，在　貴集團現有物業組合當中，吾等注意到TPD僅於集團物業中擁有投資權益。TPQ116為太平橋項目之一部分，屬小規模發展項目，僅由住宅物業組成。另一方面，瑞虹新城、武漢天地及重慶天地均為大規模發展項目，由住宅、商業及零售物業組成。因此，透過以TPQ116之小規模發展項目之權益換取瑞虹新城、武漢天地及重慶天地之大規模發展項目之餘下少數股東權益，　貴集團得以繼續展開其業務策略，以在中國核心城市開發大規模綜合用途房地產項目及維持該等項目之長期擁有權。

吾等亦注意到TPD之任期(將於1至3年內屆滿)與　貴集團之物業項目開發週期(根據其總規劃將為期十年或以上)存有差異。如上文第1.3.2、1.3.3及1.3.4節所述，瑞虹新城、武漢天地及重慶天地之大部分建築面積尚未開始開發。截至二零一三年六月三十日，總建築面積分別約62.7%、36.2%及35.0%被確定為作未來發展之物業。因此，預期集團物業(不包括TPQ116)之銷售於TPD之任期結束前不會發生。另一方面，TPQ116之拆遷預計將於二零一三年完成及開發可於其後進行。因此，TPQ116所得現金流量較集團物業(不包

括TPQ116)相對短期。因此，訂立置換協議將為TPD及　貴集團之互惠互利交易，因其可使　貴集團繼續持有集團物業(不包括TPQ116)。集團物業之開發及變現溢利較TPD之任期需要較長時間，惟同時可讓TPD為配合其本身之條件及任期而撤回其於集團公司之投資。

此外，置換協議使　貴集團取得集團公司之全部控制權。　貴集團憑藉集團公司之全部控制權，可：i)於其未來融資及與任何第三方(其業務策略與　貴集團有關集團公司之業務策略一致)之潛在策略夥伴關係方面更為靈活；及ii)提高　貴公司及其股東之利益。

鑒於i)置換協議確保　貴集團將繼續開展其業務策略，以在中國核心城市開發大規模綜合用途房地產項目及維持該等項目之長期擁有權；ii)置換協議透過解決投資任期之差異為TPD及　貴集團提供互惠互利之結果；及iii)置換協議允許　貴集團取得集團公司之全部控制權，故吾等認為置換協議儘管並非完全於　貴集團之日常及一般業務過程中訂立，其完全符合　貴集團之業務策略，且合乎　貴公司及股東整體利益。

2.2 ***合營協議之理由及裨益***

誠如與　貴公司管理層所討論，吾等注意到Shui On Development透過合營協議將在TPQ116之開發中擔當持續角色及擁有權益，原因為Shui On Development作為開發商，在中國錄得驕人往績及被認為是上海房地產市場之主要參與者。而且，Shui On Development亦曾管理TPQ116之平整及拆遷，亦曾參與地盤之前期開發工作。

此外，吾等亦注意到Shui On Development透過其視作資本出資根據總金額將再次投資其於Portspin之約18.9%權益，如出售選擇權及購買選擇權分別獲Taipingqiao116及其本身行使，　貴集團於Portspin之權益將增至約40%。鑒於重新投資一方面有助　貴集團分佔TPQ116於未來銷售住宅單位產生之溢利及現金流入，別一方面可向投資者發出正面信息，表明　貴集團並非撤走其於上海之任何投資，故吾等認為重新投資至Portspin符合　貴公司及股東整體利益。

而且，Shui On Development及TPD已建立長期關係，並已發展出互相信任及理解。

由於合營協議乃經公平磋商訂立，而　貴集團根據合營協議可繼續保持其於TPQ116建設及發展規劃中之可觀控制權，故TPQ116之整體設計及質量標準確保可符合　貴集團其他項目。因此，儘管訂立合營協議並非於　貴集團一般日常業務過程中訂立，惟其符合　貴公司之業務策略並符合　貴公司及股東整體利益。

3. **該等交易之主要條款**

3.1 ***置換協議***

3.1.1 *置換協議之主要條款*

有關置換協議之主要條款詳情，請參閱通函中董事會函件第8頁至13頁。

3.1.2 *不足金額之釐定基準*

有關不足金額之釐定基準詳情，請參閱通函中董事會函件第13頁至14頁。

誠如與　貴公司管理層所討論，吾等知悉不足金額乃按下列方式計算：

不足金額＝經調整TPQ116平整地盤價值(人民幣5,273,000,000元)+貸款擔保費(人民幣19,600,000元)－ TPD組合總值(人民幣4,349,000,000元)。

誠如與　貴公司管理層所討論，吾等知悉透過訂立置換協議，Shui On Development與投資者擬按二零一三年七月三十一日之公平值等值置換集團公司股份及Portspin股份。於完成後，Portspin股份之主要資產為TPQ116平整地盤。另一方面，集團公司股份之主要資產為集團物業(不包括Portspin擁有之土地及物業)。鑒於Elegant Partners亦結欠Shui On Development貸款擔保費，故不足金額旨在反映收購事項、出售事項及貸款擔保費於二零一三年七月三十一日之價值差額。因此，在考慮置換協議與貸款擔保費後之價值差額已予確認。根據上述各項，吾等認為不足金額之釐定基準屬公平合理。

為評估不足金額之釐定基準之組成部分，吾等已分別審閱及與　貴公司管理層討論經調整TPQ 116平整地盤價值、貸款擔保費及TPD組合總值之計算基準。

3.1.2a 經調整TPQ116平整地盤價值

經調整TPQ116平整地盤價值乃按(i)截至二零一三年七月三十一日之經調整TPQ116平整地盤價值；及(ii)根據Portspin經審核財務報表之若干調整而釐定。

3.1.2ai TPQ116平整地盤之估值

吾等知悉TPQ116平整地盤之價值乃按獨立估值師編製截至二零一三年七月三十一日之獨立估值報告釐定。吾等已審閱及知悉估值乃採納以市場為基準之估值方法參考可資比較物業之銷售證據並就任何差異作出調整後達致。

與獨立估值師進行討論後，吾等認為由於以市場為基準之估值方法為評估與TPQ116類似物業之普遍採納及獲得認可方法，吾等認為有關之估值基準屬公平合理。

此外，吾等亦已與獨立估值師就經參考可資比較物業之銷售記錄所作調整進行討論。吾等知悉獨立估值師已選擇鄰近TPQ116之相同地段之可資比較物業。獨立估值師於進行估值時亦會考慮可資比較物業之物業規格，如樓宇高度、樓宇坐向及景觀類別。吾等認為該等因素為與指定物業市價有直接關連之重要因素，而吾等認為獨立估值師已按該等因素謹慎作出調整。

而且，根據吾等與獨立估值師之討論，吾等知悉獨立估值師假設將會按照獨立估值師獲提供的發展建議書完成，並已取得建議書的相關批文。再者，獨立估值師亦已計及開發成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及開發商之溢利(充分反映物業開發相關之風險)。由於TPQ116於估值時仍為由將予拆卸之殘破樓宇佔用之物業，吾等認為獨立估值師作出之假設及考慮屬公平合理。

基於以上所述，吾等認為TPQ116平整地盤之估值屬公平合理。

3.1.2aii 根據Portspin經審核財務報表之若干調整

就獲得經調整TPQ116平整地盤價值而作出之調整而言，吾等注意到加入有關TPQ116直至二零一二年十一月三十日之非拆遷成本之上限由　貴集團與TPD

互相協定，而加入有關TPQ116自二零一二年十二月一日起直至二零一三年七月三十一日之非拆遷成本及扣減Portspin之境內少數股東權益，乃摘錄自Portspin於二零一三年七月三十一日之經審核財務報表。吾等亦注意到加入應付估計契稅(即TPQ116合資格作為TPQ116平整地盤前將結算之稅務負債)及對Portspin所作之所得稅撥備(即TPQ116被出售後之重估收益潛在稅務負債)乃根據中國稅法規定以3%及25%之相關稅率協定及釐定。

經考慮上述調整後，吾等認為經調整TPQ116平整地盤價值已計及反映Portspin截至二零一三年七月三十一日資產淨值之所有因素。

吾等已審閱於二零一二年十一月三十日之Portspin管理賬目、於二零一三年七月三十一日之Portspin經審核財務報表，並與　貴公司管理層已進行討論。吾等信納上述調整已妥當計算。

因此，吾等認為就獲得經調整TPQ116平整地盤價值而作出之調整屬合理。

總結而言，吾等認為經調整TPQ116平整地盤價值之釐定基準屬公平合理。

3.1.2b 貸款擔保費

貸款擔保費為釐定不足金額之另一主要組成部分。吾等知悉此數額代表根據Elegant Partners、Shui On Development及　貴公司簽立日期為二零一零年六月一日標題為「關於：渣打銀行銀團貸款之擔保費」之函件由Elegant Partners欠付Shui On Development(作為　貴公司受讓人)之貸款擔保費。

吾等已審閱渣打銀行銀團貸款文件，並信納貸款擔保費之計算方法。

因此，吾等認為貸款擔保費之計算基準屬公平合理。

3.1.2c TPD組合總值

TPD組合總值乃按各項集團物業於二零一三年七月三十一日之估值(乘以TPD於各項集團物業之實際權益)釐定，經計及所有其他資產、負債總額、境內少數股東權益以及集團公司及Portspin欠付TPD之股東貸款金額、TPD於集團公司及Portspin持有之權益百分比以及有關集團公司及Portspin互相協定之所得稅撥備而予以調整。

3.1.2ci 集團物業之估值

吾等知悉集團物業(即TPQ116、武漢天地、重慶天地及瑞虹新城，惟其上建有尚未釐定土地成本之項目之拆遷中及日後拆遷地盤除外)之價值乃釐定TPD組合總值之基準，其根據集團物業於二零一三年七月三十一日之獨立估值釐定。因此，吾等已審閱集團物業之估值報告、並已與獨立估值師及　貴公司管理層進行討論。

吾等自獨立估值師獲悉，集團物業分為三類，即：i)持作投資用途之物業；ii)待售物業；及iii)發展中物業。彼等對類似集團物業之物業進行估值時已考慮採納市場估值法(一般採納且普遍認可之估值方法)。

物業權益之市值為自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計金額。

就持作投資用途之物業(主要包括但不限於辦公樓、酒店、服務式公寓及零售物業等)，吾等知悉獨立估值師通過參考市場上可資比較交易後採納市場法，亦採納收入法以現有租約之租金收入為基準，並適當考慮物業之復歸收入潛力。就收入法而言，吾等知悉所作之主要假設乃基於現有租約之租金收入，連同經參考鄰近可資比較物業之預期租金收入。就市場法而言，吾等知悉所作之主要假設乃基於可資比較物業(視乎市場上可用之物業類型而定)之銷售憑證。因此，吾等認為，在對持作投資用途之物業進行估值時所採納之估值方法及所作之主要假設屬合理。

就待售物業(住宅物業)，吾等知悉獨立估值師經參考市場上可資比較交易後採納直接比較法。吾等知悉所作之主要假設乃基於面積、特徵及地點相若之可資比較住宅物業之銷售憑證，分析及衡量各項住宅物業之利弊，以達致公平值。因此，吾等認為，在對待售物業進行估值時所採納之估值方法及所作之主要假設屬合理。

就發展中物業(主要包括但不限於辦公樓、酒店、服務式公寓、住宅及零售物業等)，吾等知悉獨立估值師在參考市場上可用之可資比較物業交易及若干調整

(根據獨立估值師在仔細考慮如物業地點及利用率等因素對發展中物業進行估值後所作出之專業判斷)後根據市場估值法採納剩餘法。獨立估值師亦將開發成本納入考慮,包括但不限於建設成本、財務費用、專業費用及開發商之溢利(充分反映物業開發相關之風險)。吾等知悉所作之主要假設乃基於可資比較物業交易(視乎市場上可用之物業類型而定)。因此,吾等認為,此估值方法及在對發展中物業進行估值時所作之主要假設屬合理。

就拆遷中及日後拆遷地盤(惟武漢天地及重慶天地除外,建於其上有關項目之土地成本已經與相關政府部門協定後釐定),其價值乃按賬面成本釐定。吾等自獨立估值師獲悉,彼等對發展中物業進行估值時並無考慮拆遷成本。鑒於該等物業之拆遷成本並不確定,吾等認為該等物業將按賬面成本釐定屬合理。

基於以上所述,吾等認為集團物業之估值屬公平合理。

3.1.2cii若干調整

除上文討論之集團物業估值外,TPD組合總值亦包括(i)加入各集團公司及Portspin的所有其他資產(包括現金及銀行結餘、應收賬款及設備)及扣減負債總額(包括應付賬款、銀行借款及公司間貸款額),均為摘錄自集團公司及Portspin於二零一三年七月三十一日經審核財務報表之資產負債表調整;(ii)境內少數股東權益以及集團公司及Portspin欠付TPD之股東貸款金額;(iii)乘以TPD於集團公司及Portspin分別持有之權益百分比;及(iv)扣減有關集團公司及Portspin之互相協定所得稅撥備,為集團公司及Portspin之物業於出售後之重估收益潛在稅務負債,乃根據中國稅法規定以25%之相關稅率協定及釐定。於作出上述調整後,TPD組合總值已計及集團公司及Portspin應佔之所有資產及負債。

吾等已審閱集團公司及Portspin各自於二零一三年七月三十一日之經審核財務報表,並與 貴公司管理層已進行討論。吾等信納上述調整已妥當計算。

因此，吾等認為，為獲得TPD組合總值所作之調整(即資產負債表調整及税項負債)屬合理。

總結而言，吾等認為TPD組合總值之釐定基準屬公平合理。

鑒於：

i) 釐定不足金額之程式屬公平合理；

ii) 經調整TPQ116平整地盤價值之釐定基準屬公平合理；

iii) 貸款擔保費之計算基準屬公平合理；及

iv) TPD組合總值之釐定基準屬公平合理，

吾等認為釐定不足金額之程式及不足金額之計算方法屬公平合理。

3.1.3 *總金額之釐定基準*

吾等已與 貴公司管理層討論並留意到總金額為經作出若干資產負債表調整之不足金額，包括加入TPQ116於二零一三年八月一日至完成日期所產生之非拆遷成本(估計約為人民幣64,679,000元)、Portspin於完成日期之所有資產(不包括物業、廠房及設備及發展中物業)、減去Portspin於完成日期之負債(不包括已轉讓予Taipingqiao 116之欠付Shui On Development及其聯屬公司之金額及欠付投資者及其聯屬公司之金額)，並經調整Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日比較之境內少數股東權益變動，此乃額外調整以反映於完成日期所產生之TPQ116非拆遷成本及Portspin之境內少數股東權益之最新狀況。吾等認為總金額為不足金額(於二零一三年七月三十一日釐定)之資產負債表調整，以反映於完成日期根據相同基準之價值。因此，吾等認為總金額之釐定基準屬公平合理。

鑒於i)不足金額之釐定計算方式及不足金額之計算屬公平合理；及ii)總金額之釐定基準屬公平合理，吾等認為置換協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體之利益。

3.2 ***合營協議***

3.2.1 *合營協議之主要條款*

有關合營協議之主要條款詳情，請參閱通函中董事會函件第19頁至23頁。

3.2.2 *Shui On Development向Portspin出資之釐定基準(「**出資**」)*。

吾等已與　貴公司管理層討論並知悉　貴集團用於釐定Portspin視作股權之出資乃受任何將作出之調整(「股份調整」)所限(請參閱通函內「合營協議－股份調整」一節)。

出資按以下程式計算：

$$\text{出資} = \frac{\text{出資價值}}{\text{最終經調整TPQ116平整地盤價值}} \times \text{Portspin之經擴大股本}$$

計算出資之目的是確保　貴集團可收回不足金額以交換相同價值之合營集團公司相應股權。因此，吾等認為上述程式實質上反映不足金額與Portspin於完成日期之資產淨值之比率，屬公平合理。

3.2.2a 出資價值

有關出資價值，即(i)總金額(乃按不足金額釐定，如上文第3.1.3一節所述)；及(ii)最終經調整TPQ116平整地盤價值之15%，以較高者為準。

3.2.2ai 最終經調整TPQ116平整地盤價值

吾等與公司管理層已進行討論，並知悉最終經調整TPQ116平整地盤價值為經調整TPQ116平整地盤價值，加二零一三年八月一日至完成日期之非拆遷成本，加Portspin於完成日期之所有資產(不包括物業、廠房及設備及發展中物業)、減去Portspin於完成日期之負債(不包括已轉讓予Taipingqiao 116之欠付Shui On Development及其聯屬公司之金額及欠付Taipingqiao 116及聯屬公司之金額)，並經調整Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日比較之境內少數股東權益變動。吾等認為最終經調整TPQ116平整地盤價值為確認Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日之資產負債表差異之資產負債表調整，而此乃代表Portspin於完成日期之資產淨值。因此，吾等認為最終經調整TPQ116平整地盤價值之基準屬公平合理。

由於出資主要以出資價值(即(i)總金額；及(ii)最終經調整TPQ116平整地盤價值之15%，以較高者為準)作考慮，讓　貴集團在出資價值相等於總金額時可根據合營協議取得Portspin權益以收回不足金額於完成日期之差異。另一方面，倘於完成日期不足金額之差異少於最終經調整TPQ116平整地盤價值之15%，則出資價值將為最終經調整TPQ116平整地盤價值之15%，但　貴集團仍有權獲得Portspin之15%股權。因此，吾等認為出資價值之釐定基準屬公平合理。

鑒於i)出資之釐定程式屬公平合理；ii)出資價值之釐定基準屬公平合理；及iii)最終經調整TPQ116平整地盤價值之釐定基準屬公平合理，吾等認為出資之計算屬公平合理。

3.2.2b 股份調整

吾等知悉最終經調整TPQ116平整地盤價值須根據完成後審核按照通函「出資」分節所述之相同方法重新計算。Shui On Development及Taipingqiao 116屆時須重新調整彼等各自於Portspin持有之股份及股東貸款及作出相應付款以計及(i)如此重新計算金額與最終經調整TPQ116平整地盤價值之間；及(ii)最終總金額與總金額之間之任何差異。

經作出上述調整後，Shui On Development須被視為已出資(a)最終總金額，及(b)最終經調整TPQ116平整地盤價值(經最終調整)之15%，以較高者為準，並根據通函「股份發行」分節所述程式收取出資價值將獲得之股份數目作為回報(於任何情況下均不得少於Portspin發行在外股份總數之15%)。`

吾等認為股份調整之目的，在於反映完成日期與完成後審核之間之出資價值差異。因此，吾等認為股份調整屬公平合理。

3.2.3 *完成後出售／購買選擇權*

吾等與　貴公司管理層進行討論，並知悉根據出售選擇權Taipingqiao 116有權出售價值90,000,000美元之Portspin股份予Shui On Development，惟行使出售選擇權時訂約方須信納合營集團公司土地及物業之相關估值，及轉讓價為81,000,000美元。倘出售選擇權獲行使，Shui On Development將有權根據購買選擇權以出售選擇權之相若機制收購Portspin的額外股份。

就出售選擇權而言，吾等理解授予出售選擇權之理由是TPD若干投資者可能於TPQ116完成前要求向TPD贖回及離開TPD之真實可能性。Portspin股份價值金額90,000,000美元乃按TPD內部評估其投資者為離開而要求潛在贖回金額之可能性釐定。吾等認為考慮該潛在贖回屬商業上合理，而基於潛在真實需求釐定贖回價值之基準亦屬合理。

誠如與　貴公司管理層進行之討論，吾等理解於行使出售選擇權後，將委聘獨立估值師進行獲訂約方信納之合營集團公司土地及物業之估值。然後，根據獨立估值師之估值釐定與90,000,000美元股份價值相應之Portspin股份實際數目。吾等認為由於Portspin為TPQ116之項目公司，故為一家房地產開發公司，使用獨立估值以釐定Portspin股份之公平值屬公平合理。

此外，出售選擇權之行使價81,000,000美元乃按出售選擇權項下之Portspin股份價值折讓10%釐定。吾等理解此10%折讓乃按Taipingqiao 116與Shui On Development考慮出售選擇權僅可由Taipingqiao 116酌情決定行使、出售選擇權之行使期短暫及Shui On Development於出售選擇權行使後僅可獲得Portspin之少數股東權益，經公平原則磋商後作出之商業決定而釐定。吾等認為此等因素屬商業上合理，故此10%折讓為Taipingqiao 116與Shui On Development磋商之公平結果。

就購買選擇權而言，吾等理解取得該購買選擇權之理由是讓　貴公司在授予出售選擇權之情況下獲得交互之商業待遇。吾等視此交互待遇(即由　貴公司自行酌情決定是否行使之權利)為商業上公平合理。由於根據購買選擇權之Portspin股份價值金額及購買選擇權之行使價，與根據出售選擇權之Portspin股份價值金額及行使價相同，吾等亦認為此等數字屬同等合理。

總括而言，吾等認為出售選擇權及購買選擇權之條款屬公平合理。

此外，出售選擇權及購買選擇權(倘均獲行使)將讓　貴集團可進一步增加其於Portspin之權益至近40%。此舉為　貴集團提供機會分佔於未來出售TPQ116住宅單位之所得溢利及現金流入。因此，吾等認為，出售選擇權及購買選擇權符合　貴公司及股東整體利益。

鑒於i)出資及股份調整之釐定基準屬公平合理；ii)出售選擇權及購買選擇權之條款屬公平合理；iii)出售選擇權及購買選擇權符合　貴公司及股東整體利益，故吾等認為合營協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合　貴公司及股東整體利益。

4. 該等交易之財務影響

4.1 *對資產淨值之影響*

誠如二零一三年中期報告所披露，於二零一三年六月三十日，　貴集團之未經審核資產淨值(包括非控股權益)約為人民幣41,020,000,000元。於完成收購事項前，集團公司為　貴公司之主要擁有之附屬公司並已綜合計入　貴集團之財務報表。完成後，集團公司成為　貴公司之全資附屬公司，因此其資產、負債及財務業績將繼續綜合計入　貴集團該等業績內。

另一方面，於完成出售事項前，　貴集團持有51%權益之Portspin為　貴集團之附屬公司並已綜合計入　貴集團之財務報表。緊接完成後及合營完成前，TPD將持有Portspin之100%權益，而　貴集團將不再持有Portspin任何權益(即使　貴集團其後於合營完成後透過注資再次向Portspin投資約18.9%之權益)。因此，　貴集團將不能將Portspin之資產、負債及財務業績綜合計入　貴集團之財務報表。然而，　貴公司權益持有人應佔之未經審核備考資產淨值將由於置換協議及合營協議而增加約人民幣130,000,000元(即出售事項之估計收益)。

倘置換協議之完成及合營協議之合營完成於二零一三年六月三十日落實，　貴集團權益總額(包括非控股權益)將減少至人民幣39,700,000,000元(相等於二零一三年六月三十日　貴集團之未經審核備考資產總額人民幣94,415,000,000元與　貴集團之未經審核備考負債總額人民幣54,715,000,000元之差額)，然而，　貴公司權益持有人應佔之未經審核權益將由於置換協議及合營協議而增加約人民幣130,000,000元(即出售事項之估計收益)，並導致　貴公司於Portspin之股權從51%變更為約18.9%。實質上，　貴集團之資產淨值將因此而稍為減少約3%。吾等認為　貴集團之資產淨值稍微減少，純粹由於附屬公司合併之會計處理方法所致，而根據置換協議，Shui On Development及投資者擬按集團公司股份與Portspin股份各自於二零一三年七月三十一日之公平值，根據獨立估值師編製之相關估值報告按相同價值基準進行置換，因此，吾等認為該等交易將不會對　貴集團之資產淨值造成重大不利影響。

4.2 ***對盈利之影響***

貴集團預期自出售事項產生除税前盈利約人民幣130,000,000元，乃根據TPD於Portspin及集團公司於各自截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報表之權益及股東貸款賬面值、 貴公司於Portspin於截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報表之權益及股東貸款賬面值以及於合營完成後於Portspin之權益(假設 貴公司將持有Portspin之18.9%權益及根據估值師所釐定TPQ116平整地盤截至二零一三年七月三十一日之估值)計算，該等計算乃基於假設完成及合營完成於二零一三年七月三十一日發生。因此，吾等認為該等交易將對 貴集團之盈利產生有利影響。

4.3 ***對現金／運營資本／資產負債比率淨值之影響***

誠如二零一三年中期報告所披露，於二零一三年六月三十日， 貴集團之未經審核流動資產約為人民幣36,766,000,000元(包括銀行存款、銀行結餘及現金約人民幣9,311,000,000元及未經審核流動負債約人民幣22,835,000,000元)。誠如與 貴公司管理層進行之討論， 貴集團須承擔約人民幣1,299,000,000元以取得TPQ116平整地盤，此金額因遷置進度及財務費用之變動而可予變更。

根據合營協議，倘出售選擇權及購買選擇權由Taipingqiao 116及Shui On Development行使， 貴集團將須支付162,000,000美元(約為人民幣991,000,000元)以收購Portspin之股份。潛在現金流出總額將增至約人民幣2,290,000,000元，而其預期將減少 貴集團之流動資產淨值。

誠如二零一三年中期報告所披露， 貴集團之資產負債比率淨值約59%(即可換股債券、票據、銀行及其他借款之總和減銀行存款及現金之餘額，再除以權益總額)，倘置換協議下之完成已於二零一三年六月三十日發生，則資產負債比率淨值將略增至約60%(按備考基準計算)。

儘管如此，鑒於i) 貴集團擁有強健現金狀況及運營資金(即扣除流動資產及流動負債)；ii) 貴集團之備考資產負債比率淨值略增約1%，顯示 貴集團於有需要時仍具能力籌措資金；及iii)潛在現金流出約人民幣991,000,000元乃用於提供Portspin之權益，就此 貴集團能分佔預售TPQ116住宅單位所得之現金流入，故吾等認為該等交易將不會對 貴集團之現金狀況、運營資金及資產負債比率淨值造成重大不利影響。

鑒於：

i. 該等交易將不會對 貴集團之資產淨值產生重大不利影響；

ii. 該等交易將對 貴集團之盈利產生有利影響；及

iii. 該等交易將不會對　貴集團之現金狀況、運營資金及資產負債比率淨值產生重大不利影響，

吾等認為該等交易將不會對　貴集團產生重大不利財務影響並符合　貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

吾等於達致吾等的意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是已考慮下列各方面：

(i) 儘管置換協議並非於　貴集團一般及日常業務過程中訂立，置換協議之簽訂大致與　貴集團之業務策略一致，且符合　貴公司及股東整體利益；

(ii) 儘管訂立合營協議並非於　貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟其符合　貴集團之業務策略並符合　貴公司及股東整體利益；

(iii) 合營協議項下之再投資至Portspin符合　貴公司及股東整體利益；

(iv) 置換協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合　貴公司及股東整體之利益；

(v) 合營協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合　貴公司及股東整體之利益；及

(vi) 該等交易將不會對　貴集團產生重大不利財務影響並符合　貴公司及股東之整體利益。

經考慮上文所述，吾等認為該等交易與　貴集團業務策略一致，該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，為公平合理且符合　貴公司及股東之整體利益。

此致

獨立董事委員會及獨立股東　台照

代表
百德能證券有限公司

董事	*董事助理*
李瀾	**陳曉珊**

謹啟

二零一三年十月二十八日

本集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一三年九月二十四日刊發之二零一三年中期業績報告第38頁至67頁；本集團(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一三年四月十九日刊發之二零一二年年報第129頁至206頁；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一二年四月十八日刊發之二零一一年年報第127頁至198頁；及(iii)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一一年四月十二日刊發之二零一零年年報第112頁至180頁，上述全部資料已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

債務聲明

於二零一三年八月三十一日(即本通函付印前就確定本集團下列債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸約為人民幣40,583,000,000元，其詳情如下：

(i) 可換股債券賬面值人民幣2,373,000,000元(相應本金金額為人民幣2,640,000,000元)，為無抵押；

(ii) 票據賬面值人民幣13,112,000,000元(相應本金金額約為人民幣13,100,000,000元)，為無抵押；

(iii) 銀行及其他借貸賬面值約人民幣21,705,000,000元(相應本金金額約為人民幣21,948,000,000元)，其中人民幣1,872,000,000元(相應本金金額約為人民幣1,891,000,000元)為無抵押，而人民幣19,833,000,000元(相應本金金額約為人民幣20,057,000,000元)由本集團若干資產之固定押記作抵押；

(iv) 應付附屬公司非控股股東款項人民幣586,000,000元，為無抵押；及

(v) 本金金額為人民幣2,807,000,000元之附屬公司非控股股東貸款，為無抵押。

此外，於二零一三年八月三十一日，有關本集團就向合營公司提供擔保的或然負債為不超過人民幣345,000,000元。

除上文所述者外，於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未清償之借款、已發行及未清償或同意發行的借貸股本、銀行透支、貸款或類似債務、承兑責任(不包括一般商業票據)、承兑信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，經計及本集團可動用之內部資源及現有可動用之銀行融資，本集團具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起未來十二個月之現時需要。

下文載列Fieldcity Investments截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報告。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就Fieldcity Investments Limited(「Fieldcity Investments」)及其附屬公司(下文統稱「Fieldcity Investments集團」)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)就置換協議及合營協議(定義見通函)而發出日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)。

Fieldcity Investments為於二零零五年三月三十日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。Fieldcity Investments之主要業務為投資控股。

於本報告日期，Fieldcity Investments擁有下列附屬公司：

			Fieldcity Investments應佔股權					
			於十二月三十一日			於二零一三年七月	於本報告	
附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	二零一零年	二零一一年	二零一二年	三十一日	日期	主要業務
直接附屬公司：								
新橋有限公司	香港 二零零五年 二月二十五日	1股面值港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接附屬公司：								
武漢瑞安天地房地產發展有限公司	中華人民共和國(「中國」) 二零零五年八月二日	註冊及繳足股本273,600,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展及物業投資
武漢瑞安商祺房產管理有限公司	中國 二零一二年七月二十四日	註冊及繳足股本14,400,000美元	–	–	100%	100%	100%	物業投資

*附註：*在中國成立之所有公司均為外商獨資企業。

Fieldcity Investments集團旗下所有公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

Fieldcity Investments截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表乃按照國際財務報告準則編製(「Fieldcity Investments財務報表」)，並經吾等審核。

新橋有限公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製，並經吾等審核。

武漢瑞安天地房地產發展有限公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表及武漢瑞安商祺房地產管理有限公司自二零一二年七月二十四日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間之法定財務報表乃按照中國成立企業適用之相關會計準則及財務制度編製，並由於中國註冊之執業會計師大信會計師事務所審核。

就本報告而言，Fieldcity Investments董事已按照國際財務報告準則編製Fieldcity Investments集團於截至二零一三年七月三十一日止七個月之綜合財務報表(「二零一三年七月三十一日財務報表」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則對二零一三年七月三十一日財務報表進行獨立審核。

本報告所載財務資料按照Fieldcity Investments財務報表及二零一三年七月三十一日財務表(統稱為「相關財務報表」)編製。我們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」審查相關財務報表。在編製本報告以供載入通函之過程中毋須對相關財務報表進行調整。

相關財務報表由批准其刊發之Fieldcity Investments董事負責。瑞安房地產董事負責載入本報告之通函之內容。吾等負責從相關財務報表編製本報告所載財務資料，就財務資料達成意見，並向　閣下報告吾等意見。

吾等認為，財務資料連同其附註就本報告而言真實及公平地反映Fieldcity Investments集團截至二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之事務狀況以及於各有關期間之業績及現金流量。

Fieldcity Investments集團截至二零一二年七月三十一日止七個月之可資比較綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註節選自Fieldcity Investments董事僅就本報告而言編製之Fieldcity Investments集團同期之未經審核綜合財務資料(「二零一二年七月三十一日財務資料」)。吾等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」進行審閱。吾等對二零一二年七月三十一日財務資料之審閱包括主要對負責財務及會計事務之人士進行查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠少於根據香港審核準則進行之審核，故吾等無法確保吾等已知悉可通過審核發現之所有重要事項。因此，吾等不會就二零一二年七月三十一日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，並無發現任何事項令吾等相信二零一二年七月三十一日財務資料在各重大方面未有根據與遵照國際財務報告準則編製之財務資料所採用之會計政策貫徹一致之會計政策而編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
					(未經審核)	
營業額	5	1,445	2,406	1,410	233	401
銷售成本		(1,066)	(1,370)	(769)	(115)	(212)
毛利		379	1,036	641	118	189
其他收入	6	6	11	30	12	29
銷售及市場開支		(57)	(108)	(81)	(26)	(33)
一般及行政開支		(11)	(34)	(74)	(23)	(27)
經營溢利	7	317	905	516	81	158
投資物業之公平值增值		73	304	500	376	45
財務費用，包括匯兑差額	8	51	84	(41)	(39)	34
税項前溢利		441	1,293	975	418	237
税項	9	(168)	(519)	(402)	(152)	(80)
年內／期內溢利及全面收益總額		273	774	573	266	157

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非流動資產					
投資物業	12	2,371	2,821	3,651	3,874
物業、廠房及設備	13	2	41	44	45
應收賬款	17	—	15	14	13
已抵押銀行存款	15	—	7	124	133
		2,373	2,884	3,833	4,065
流動資產					
發展中待售物業	14	1,959	2,027	1,975	2,193
待售物業	16	53	134	210	6
應收賬款、按金及預付款項	17	63	271	205	174
同系附屬公司欠款	18	—	206	601	555
關連公司欠款	18	—	2	—	—
可回收稅項		—	—	—	91
受限制銀行存款	15	—	—	—	325
銀行結餘及現金	15	203	279	350	1,031
		2,278	2,919	3,341	4,375
流動負債					
應付賬款、已收按金及應計費用	19	388	712	678	1,436
應付直接控股公司款項	18	1,696	1,691	1,959	1,976
應付同系附屬公司款項	18	67	25	53	36
應付非控制股東款項	18	161	206	239	235
應付有關連公司款項	18	20	—	19	17
稅項負債		65	343	280	240
銀行借貸－於一年內到期	20	—	—	—	104
		2,397	2,977	3,228	4,044
流動(負債)資產淨值		(119)	(58)	113	331
總資產減流動負債		2,254	2,826	3,946	4,396

	附註	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於二零一三年七月三十一日
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
資本及儲備					
股本	21	–	–	–	–
保留盈利		622	1,396	1,969	2,126
權益總額		622	1,396	1,969	2,126
非流動負債					
銀行借貸－於一年後到期	20	930	650	1,250	1,526
非控制股東貸款	22	650	618	430	422
遞延稅項負債	23	52	162	297	322
		1,632	1,430	1,977	2,270
權益總額及非流動負債		2,254	2,826	3,946	4,396

綜合權益變動表

	股本 *人民幣* *百萬元*	資本儲備 *人民幣* *百萬元* *(附註)*	保留盈利 *人民幣* *百萬元*	總計 *人民幣* *百萬元*
於二零一零年一月一日	–	11	338	349
年內溢利及全面收益總額	–	–	273	273
轉撥至資本儲備	–	19	(19)	–
於二零一零年十二月三十一日	–	30	592	622
年內溢利及全面收益總額	–	–	774	774
轉撥至資本儲備	–	51	(51)	–
於二零一一年十二月三十一日	–	81	1,315	1,396
年內溢利及全面收益總額	–	–	573	573
轉撥至資本儲備	–	24	(24)	–
於二零一二年十二月三十一日	–	105	1,864	1,969
期內溢利及全面收益總額	–	–	157	157
於二零一三年七月三十一日	–	105	2,021	2,126
未經審核				
於二零一二年一月一日	–	81	1,315	1,396
期內溢利及全面收益總額	–	–	266	266
於二零一二年七月三十一日	–	81	1,581	1,662

附註： 資本儲備指中國法定儲備。根據中國相關法規及Fieldcity Investments之中國附屬公司之組織章程細則，各中國附屬公司須提取法定儲備(即資本儲備)為儲備基金，其提取比例不得低於除稅後溢利之10%，當累計提取金額達到註冊資本之50%時，可以不再提取。該儲備只可用作補償損失，資本化及生產與經營擴充。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營活動					
税項前溢利	441	1,293	975	418	237
經以下項目調整：					
物業、廠房及設備折舊	1	1	1	1	1
匯兑(收益)虧損淨額	(20)	(32)	(1)	2	(8)
財務費用	30	42	45	27	26
利息收入	(3)	(9)	(26)	(11)	(28)
投資物業之公平值增值	(73)	(304)	(500)	(376)	(45)
營運資金變動前之經營現金流量	376	991	494	61	183
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	10	(223)	67	79	32
發展中待售物業增加	(768)	(1,448)	(710)	(213)	(114)
待售物業減少	1,054	1,350	747	105	204
已收按金及應計費用(減少)增加	(609)	306	(19)	375	751
同系附屬公司欠款(增加)減少	—	(40)	66	27	(17)
應付關連公司款項(減少)增加	(15)	(22)	21	19	(2)
受限制之銀行存款增加	—	—	—	(237)	(325)
經營產生之現金	48	914	666	216	712
已付税項	(71)	(131)	(330)	(244)	(186)
經營活動(使用)產生之現金淨額	(23)	783	336	(28)	526

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
投資活動					
已收利息	3	4	6	3	4
購買物業、廠房及設備	—	(1)	(5)	(3)	(2)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	1	—	—
向同系附屬公司墊款	—	(163)	(413)	(31)	—
來自同系附屬公司還款	—	—	—	—	70
添置投資物業	(142)	(167)	(345)	(209)	(171)
已抵押銀行存款增加	—	(7)	(117)	(98)	(9)
投資活動所用現金淨額	(139)	(334)	(873)	(338)	(108)
融資活動					
來自直接控股公司墊款	99	—	268	238	17
向直接控股公司還款	—	(5)	—	—	—
來自同系附屬公司墊款	39	—	—	—	—
向同系附屬公司還款	—	(40)	—	—	—
來自非控制股東墊款	17	45	—	—	—
向非控制股東還款	—	—	(154)	(169)	(4)
籌集之新銀行借貸	480	—	600	335	580
銀行借貸還款	(370)	(280)	—	—	(200)
已付利息	(93)	(93)	(106)	(98)	(130)
融資活動產生(使用)之現金淨額	172	(373)	608	306	263

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
現金及現金等價物增加(減少)淨額	10	76	71	(60)	681
年初╱期初現金及現金等價物	193	203	279	279	350
年末╱期末現金及現金等價物	203	279	350	219	1,031
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘及現金	203	279	350	219	1,031

財務資料附註

1. 一般事項

Fieldcity Investments於二零零五年三月三十日在英屬維爾京群島註冊成立。Fieldcity Investment之主要業務為投資控股。

其母公司為Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司。Fieldcity Investments董事認為其最終控股公司為瑞安房地產，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，直至二零一二年三月十五日。自二零一二年三月十六日以來，Shui On Company Limited(「SOCL」)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司，已取得瑞安房地產之控制權，成為Fieldcity Investments之最終控股公司。其最終控股方為羅康瑞先生。

Fieldcity Investments之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI，其主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為Fieldcity Investments之功能貨幣。

2. 採用國際財務報告準則

就編製及呈列截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之財務資料而言，Fieldcity Investments集團已採用自二零一三年一月一日開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，並貫徹應用於整個有關期間。

於本報告日期，Fieldcity Investments集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	國際財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露[2]
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂	投資實體[1]
國際財務報告準則第9號	金融工具[2]
國際會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債[1]
國際會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回款項披露[1]
國際會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續[1]
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費[1]

[1] 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
[2] 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Fieldcity Investments董事預期，採用新訂及經修訂國際財務報告準則對Fieldcity Investments集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

除投資物業於各報告期末以公平值計量之外，財務資料根據歷史成本基準編製，詳述於下文所列會計政策。

歷史成本一般按照換取貨品及服務代價之公平值計算。

財務資料乃根據下文所載符合國際財務報告準則之會計政策而編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

所採用之主要會計政策載列如下：

綜合基準

財務資料包括Fieldcity Investments及Fieldcity Investments（其附屬公司）控制實體之財務報表。Fieldcity Investments在下列情況下實現控制權：

- 有權控制被投資公司；
- 須承受或擁有自參與被投資公司營運所得浮動回報之風險或權利；及
- 能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，Fieldcity Investments會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與Fieldcity Investments其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時悉數撇除。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業。

初始確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及之建造成本已資本化作為在建或發展中投資物業公平值之一部分。

於初始確認後，於每個報告期末使用公平值模式計量投資物業(包括已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業)之公平值。因投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表內。

於在建或發展中投資物業之公平值不能可靠計量之情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至於發展計劃，土地與拆遷成本，建造成本完結其公平值能夠可靠計量。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生之任何盈虧(按該資產之出售所得款項淨額及公平值之間之差額計算)於撤銷確認該項目年度／期間計入損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

自有經營之在建酒店以成本減其後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發之專業費用及於開發期間資本化之借貸成本。房屋成本在酒店開始經營時確認折舊。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括在建樓宇、酒店物業及酒店)之估計剩餘價值後，於該等項目之估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動之影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。撤銷確認資產所產生之任何盈虧(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值之間之差額計算)於撤銷確認該項目年度╱期間計入損益表。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本，已發生之開發支出，並在適當情況下包括建造期間之資本化借款費用。

待相關政府部門出具相應完工證明時，發展中待售物業結轉至待售物業。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業之金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

減值

於報告期末，Fieldcity Investments集團會審閱其有形資產之賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則Fieldcity Investments集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致之分派基準時，企業資產也可分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致之分派基準之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本之餘額與在用價值之間之較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產之風險(並未調整對未來現金流量之估計)評值之稅前貼現率，將估計之未來現金流量將貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)之可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)之賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂之估計可收回金額，但增加後賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下之賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生之直接交易成本(以公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除。

金融資產

Fieldcity Investments集團之金融資產被歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短之年期，倘適用)內之估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產之賬面淨值所適用之利率。

債務工具之利息收入基於實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、同系附屬公司及關連公司欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項之減值

於報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言，無法獨立進行減值評估之資產將另行基於綜合考慮進行減值評估。顯示應收款項出現減值之客觀證據包括Fieldcity Investments集團過往收款經驗、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接在貸款及應收款項之賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目之賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益表。

倘若後續期間貸款及應收款項之減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值虧損後發生之事件可客觀地相聯，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值虧損之情況下應有之已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立之合約安排之實質內容及金融負債和權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具指證實扣除所有負債後集團資產之剩餘權益之任何合約。Fieldcity Investments發行之權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用之方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短之年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款(包括所有支付或收到之構成實際利率組成部分之費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨額適用之利率。

利息開支根據實際利率法確認。

金融負債

Fieldcity Investments集團之金融負債(包括應付賬款、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付非控制股東款項及應付關連公司款項、非控制股東貸款及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

撤銷確認

Fieldcity Investments集團僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權之實質上之所有風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。倘Fieldcity Investments集團並無轉讓或保留所有權之實質上之所有風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則Fieldcity Investments集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價之差額在損益表內確認。

Fieldcity Investments集團於並僅於Fieldcity Investments集團之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃在損益表內確認。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權之所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

Fieldcity Investments集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租期內以直線法於損益內確認。協商與安排經營租賃產生之初始直接費用計入租賃資產之賬面值，並在租期內按直線法確認。

Fieldcity Investments集團作為承租人

經營租賃付款乃於有關租期內以直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，Fieldcity Investments集團根據對附於各部分所有權之絕大部分風險及回報是否已轉移Fieldcity Investments集團之評估，分別將各部分之分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類經

營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中之租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租金能可靠分配之情況下，被列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內以直線基準撥回，惟該等根據公平值模式分類及列作投資物業者除外。在租金未能於土地與樓宇部分間可靠分配之情況下，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關之借貸成本均獲資本化，作為此等資產成本之一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本之資本化。指定用途借貸在用於認可資產之開支之前作短暫投資所賺取之投資收入，從合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃根據年內／期內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他年度課稅之收入項目或可於其他年度抵稅之開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅之項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表中所列之稅項前溢利。Fieldcity Investments集團之即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料所列之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自最初確認對應課稅溢利或會計溢利無影響之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

除非Fieldcity Investments集團可控制暫時差額撥回，否則會就與於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項資產，且可能暫時差額於可見將來不會被撥回。與此等投資相關之可扣減暫時差額所引致之遞延稅項資產，僅會於可能有充足之應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行審閱，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用之稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了Fieldcity Investments集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生之稅務結果。

就計量使用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，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有之情況下，有關假設被駁回。倘假設被駁回，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文國際會計準則第12號所載一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘其與於其他全面收益中確認之項目或直接於權益表中確認之項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益表確認。

外幣

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(即外幣)進行之交易以其各自功能貨幣(即有關實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)按交易日期之通行匯率記錄。於報告期末，以外幣為單位之貨幣項目乃按當日之通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兑差額，於產生期間在損益表確認。

退休福利成本

支付予國家管理之退休福利計劃乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務之應收款項扣除折扣及銷售相關税項後之金額。

在正常業務過程中銷售已建成物業產生之收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。

來自經營租賃項下物業之租金收入，於租賃相關期間按直線法於損益表確認。

與租賃相關收入於有關服務提供時在損益表確認。

金融資產之利息收入於經濟利益很可能會流入Fieldcity Investments集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產之利息收入乃參考尚未償還之本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入准確地折現為該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)、按時間基準計提。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用Fieldcity Investments集團之會計政策(見附註3概述)時，Fieldcity Investments董事須就無法從其他來源即時獲取其資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關之因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時之關鍵性判斷

以下為Fieldcity Investments董事應用Fieldcity Investments集團會計政策過程中所作出且對於財務資料確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

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所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，Fieldcity Investments董事已審核Fieldcity Investments集團之投資物業組合並斷定Fieldcity Investments集團之投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量Fieldcity Investments集團投資物業之遞延稅項時，Fieldcity Investments董事已決定推翻採用公平值模式計量之投資物業透過銷售全部收回之假設。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Fieldcity Investments集團就重估投資物業確認遞延稅項負債人民幣12,000,000元、人民幣88,000,000元、人民幣213,000,000元及人民幣225,000,000元。

估計不確定性因素之主要來源

以下是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整之重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素之主要來源之主要假設。

投資物業

已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業乃根據獨立專業估值師之估值以公平值模式計量。釐定公平值時，估值師乃基於涉及對市場情況之若干估計之估值法。在依賴估值報告之同時，Fieldcity Investments董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用之假設能反映市況。估值基準於附註12披露。該等假設之變動會導致Fieldcity Investments集團投資物業公平值之變動，以及對綜合損益及其他全面收益表所報盈虧之相應調整。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，按公平值計量之投資物業之賬面值分別為人民幣648,000,000元、人民幣959,000,000元、人民幣2,041,000,000元及人民幣2,193,000,000元。

土地增值稅

Fieldcity Investments集團在中國須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，有關稅項之執行及繳納因中國各城市不同之稅務司法權區而有異，且Fieldcity Investments集團尚未與中國任何地區之稅務機關落實土地增值稅之計算及支付。因此，Fieldcity Investments集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備之金額時須作出重大判斷。Fieldcity Investments集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額，而相關差額將於Fieldcity Investments集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，Fieldcity Investments集團確認之土地增值稅分別為人民幣71,000,000元、人民幣240,000,000元、人民幣182,000,000元、人民幣35,000,000元及人民幣48,000,000元(未經審核)。

5. 營業額及分部資料

Fieldcity Investments集團於有關期間之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
物業發展：					
物業銷售	1,411	2,359	1,353	202	370
物業投資：					
投資物業租金收入	21	32	40	21	26
租金相關收入	13	15	17	10	5
	34	47	57	31	31
	1,445	2,406	1,410	233	401

就管理而言，Fieldcity Investments集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部之主要業務如下：

物業發展	—	發展及銷售物業，主要為住宅物業
物業投資	—	辦公室及零售商舖出租、物業管理及發展中酒店

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Fieldcity Investments集團營業額	1,411	34	1,445
業績			
Fieldcity Investments集團分部業績	292	95	387
利息收入			3
財務費用，包括匯兑差額			51
税項前溢利			441
税項			(168)
年度溢利			273
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
已完工投資物業之資本增值	—	5	5
在建或發展中投資物業之開發成本	—	152	152
發展中待售物業之開發成本	831	—	831
物業、廠房及設備折舊	1	—	1
投資物業之公平值增值	—	73	73

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	2,063	2,385	4,448
未分類企業資產			203
綜合資產總額			4,651
負債			
分部負債	371	17	388
應付直接控股公司款項			1,696
應付同系附屬公司款項			67
應付非控制股東款項			161
應付關聯公司款項			20
非控制股東貸款			650
未分類企業負債			1,047
綜合負債總額			4,029

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Fieldcity Investments集團營業額	2,359	47	2,406
業績			
Fieldcity Investments集團分部業績	865	335	1,200
利息收入			9
財務費用，包括匯兑差額			84
税項前溢利			1,293
税項			(519)
年度溢利			774
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
已完工投資物業、物業、廠房及設備之資本增值	1	7	8
在建或發展中投資物業之開發成本	—	178	178
發展中待售物業之開發成本	1,499	—	1,499
物業、廠房及設備折舊	1	—	1
投資物業之公平值增值	—	304	304

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	2,430	2,879	5,309
應收同系附屬公司款項			206
應收關聯公司款項			2
未分類企業資產			286
綜合資產總額			5,803
負債			
分部負債	677	35	712
應付直接控股公司款項			1,691
應付同系附屬公司款項			25
應付非控制股東款項			206
非控制股東貸款			618
未分類企業負債			1,155
綜合負債總額			4,407

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Fieldcity Investments集團營業額	1,353	57	1,410
業績			
Fieldcity Investments集團分部業績	453	537	990
利息收入			26
財務費用，包括匯兑差額			(41)
税項前溢利			975
税項			(402)
年度溢利			573
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	2	3	5
在建或發展中投資物業之開發成本	—	330	330
發展中待售物業之開發成本	771	—	771
物業、廠房及設備折舊	1	—	1
投資物業之公平值增值	—	500	500

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	2,386	3,713	6,099
應收同系附屬公司款項			601
未分類企業資產			474
綜合資產總額			7,174
負債			
分部負債	658	20	678
應付直接控股公司款項			1,959
應付同系附屬公司款項			53
應付非控制股東款項			239
應付關聯公司款項			19
非控制股東貸款			430
未分類企業負債			1,827
綜合負債總額			5,205

截至二零一三年七月三十一日止七個月

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Fieldcity Investments集團營業額	370	31	401
業績			
Fieldcity Investments集團分部業績	107	68	175
利息收入			28
財務費用，包括匯兑差額			34
税項前溢利			237
税項			(80)
期間溢利			157
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	–	2	2
在建或發展中投資物業之開發成本	–	178	178
發展中待售物業之開發成本	218	–	218
物業、廠房及設備折舊	1	–	1
投資物業之公平值增值	–	45	45

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	2,368	3,937	6,305
應收同系附屬公司款項			555
未分類企業資產			1,580
綜合資產總額			8,440
負債			
分部負債	1,409	27	1,436
應付直接控股公司款項			1,976
應付同系附屬公司款項			36
應付非控制股東款項			235
應付關聯公司款項			17
非控制股東貸款			422
未分類企業負債			2,192
綜合負債總額			6,314

截至二零一二年七月三十一日止七個月(未經審核)

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Fieldcity Investments集團營業額	202	31	233
業績			
Fieldcity Investments集團分部業績	48	398	446
利息收入			11
財務費用，包括匯兑差額			(39)
税項前溢利			418
税項			(152)
期間溢利			266

分部收入指Fieldcity Investments集團之營業額。

分部業績指未分攤銀行利息收入、財務費用及匯兑差額之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者(即Fieldcity Investments之董事)報告之方式，以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除應收同系附屬公司及關聯公司款項、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及可收回税項外，所有資產均分配予可報告分部；及

- 除應付直接控股公司、同系附屬公司、非控制股東及關聯公司款項、非控制股東貸款、銀行借款、税項負債及遞延税項負債外，所有負債均分配予可報告分部。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，並無主要客戶貢獻Fieldcity Investments集團總營業額之10%以上，而截至二零一一年十二月三十一日止年度，一名物業發展分部客戶向Fieldcity Investments集團總營業額貢獻人民幣963,000,000元。

Fieldcity Investments集團之營業額及經營溢利貢獻按經營地點全部來自中國客戶。因此，並無呈列地區分部分析。

由於Fieldcity Investments集團之資產按資產之地點全部位於中國，故並無呈列其非流動資產之地區分部資料。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Fieldcity Investments集團之非流動資產(不包括應收賬款及已抵押銀行存款)分別為人民幣2,373,000,000元、人民幣2,862,000,000元、人民幣3,695,000,000元及人民幣3,919,000,000元。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
銀行利息收入	3	4	6	3	4
應收同系附屬公司款項之利息收入	–	5	20	8	24
雜項收入	3	2	4	1	1
	6	11	30	12	29

7. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營溢利已扣除(計入)：					
核數師酬金	–	–	–	–	–
物業、廠房及設備折舊	1	1	1	1	1
僱員福利開支					
董事酬金	–	–	–	–	–
其他員工成本					
薪金、花紅及津貼	19	24	29	19	17
退休福利成本	2	2	2	1	1
僱員福利開支總額	21	26	31	20	18
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(14)	(17)	(22)	(14)	(13)
	7	9	9	6	5
經營租賃之最低租賃費用	–	–	17	10	10
已售物業成本確認為開支	1,054	1,350	747	105	204
年度／期間就產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	12	16	19	9	7

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之核數師酬金由一間同系附屬公司承擔。有關期間之其餘年度／期間之金額乃少於人民幣1,000,000元。

8. 財務費用，包括匯兑差額

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
銀行借款之利息					
－須於五年內全數償還	23	5	24	2	40
－無須於五年內全數償還	27	43	48	26	24
非控制股東所提供須於五年內全數償還貸款之利息	43	45	34	19	17
應付直接控股公司款項之利息	73	78	95	51	49
利息開支總額	166	171	201	98	130
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(136)	(129)	(156)	(71)	(104)
列入綜合損益及其他全面收益表之利息開支	30	42	45	27	26
銀行借款及其他融資活動之匯兑收益淨額	(81)	(126)	(4)	12	(60)
	(51)	(84)	41	39	(34)

9. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
中國企業所得稅					
－當前撥備	65	169	85	5	20
遞延稅項(附註23)					
－年度／期間撥備	32	110	135	99	25
中國土地增值稅					
－年度／期間撥備	71	240	182	48	35
	168	519	402	152	80

由於Fieldcity Investments集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

Fieldcity Investments集團旗下各公司於各有關期間之應課稅溢利乃按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民公司(已收股息之實益擁有人)就二零零八年一月一日後所產生之溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率為5%。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，就有關溢利之臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列之規定估計。土地增值稅已按增值之累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借款成本及相關物業發展開支)予以撥備。

有關期間之稅項與綜合損益及其他全面收益表之稅項前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
稅項前溢利	441	1,293	975	418	237
按稅率25%計算中國企業所得稅	110	323	244	105	59
中國土地增值稅	71	240	182	48	35
中國土地增值稅之稅務影響	(18)	(60)	(46)	(12)	(9)
來自中國收入之預提所得稅之遞延稅項	8	23	11	—	—
不可用於扣稅之開支之稅務影響	17	25	19	13	8
不用課稅收入之稅務影響	(20)	(32)	(8)	(2)	(13)
年度／期間稅項	168	519	402	152	80

10. 董事、最高行政人員及五名最高薪僱員之薪酬

(a) 董事及最高行政人員酬金

並無薪酬已付或應付予Fieldcity Investments之任何董事及最高行政人員。然而，若干Fieldcity Investments之董事就彼等向瑞安房地產及其附屬公司(「瑞安房地產集團」)(包括Fieldcity Investments集團)提供之服務自瑞安房地產收取薪酬。瑞安房地產支付之款項並無在彼等向Fieldcity Investments集團提供之服務與彼等向瑞安房地產集團(不包括Fieldcity Investments集團)提供之服務之間分配，原因是將該等董事之服務分配至瑞安房地產集團旗下多間集團公司不可行。

若干Fieldcity Investments之董事根據瑞安房地產採納之購股權計劃獲授可認購瑞安房地產股份之購股權。彼等獲授購股權之權利乃與彼等向瑞安房地產集團(包括Fieldcity Investments集團)旗下多間公司提供之服務有關。購股權計劃及董事獲授該等購股權之權利之詳情，於瑞安房地產之年報內披露。購股權之價值並無分配至Fieldcity Investments集團，原因是進行分配並不可行。

(b) **僱員酬金**

Fieldcity Investments集團五名最高薪人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
薪金及其他福利	6	7	7	5	3
與表現掛鈎之獎金(附註)	1	1	2	2	1
總計	7	8	9	7	4

附註： 與表現掛鈎之獎金乃根據Fieldcity Investments集團之財務業績及各附屬公司之管理層可能決定之僱員表現酌情發放。

彼等之酬金範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	僱員數目	*僱員數目*	*僱員數目*	*僱員數目*	*僱員數目*
				(未經審核)	
0至港幣1,000,000元	1	1	1	2	4
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1	–	1	–
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1	1	–	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000	1	–	2	1	–
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	2	–	1	–
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	–	–	–	–
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	–	–	–	–	–
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	–	–	1	–	–

於有關期間，並無向董事及最高行政人員或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入Fieldcity Investments集團或加入Fieldcity Investments集團後之獎勵或離職補償。於有關期間，並無董事放棄彼等之任何酬金。

11. 每股盈利

並無呈列有關期間之每股盈利資料，原因為就本報告而言有關資料被視為並無意義。

12. 投資物業

	已完工投資物業 *人民幣百萬元*	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	按成本列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	570	–	1,724	2,294
添置	5	–	152	157
轉撥至發展中待售物業(附註14)	–	–	(153)	(153)
於損益內確認之公平值增值	73	–	–	73
於二零一零年十二月三十一日	648	–	1,723	2,371
於二零一零年十二月三十一日				
以公平值列示	648	–	–	648
以成本列示	–	–	1,723	1,723
於二零一一年一月一日	648	–	1,723	2,371
添置	7	–	178	185
於損益內確認之公平值增值	304	–	–	304
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	–	–	(39)	(39)
於二零一一年十二月三十一日	959	–	1,862	2,821
於二零一一年十二月三十一日				
以公平值列示	959	–	–	959
以成本列示	–	–	1,862	1,862

	已完工投資物業 *人民幣百萬元*	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	按成本列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
於二零一二年一月一日	959	–	1,862	2,821
添置	–	61	269	330
於損益內確認之公平值增值	192	308	–	500
轉撥	–	521	(521)	–
於二零一二年十二月三十一日	1,151	890	1,610	3,651
於二零一二年十二月三十一日				
以公平值列示	1,151	890	–	2,041
以成本列示	–	–	1,610	1,610
於二零一三年一月一日	1,151	890	1,610	3,651
添置	–	107	71	178
於損益內確認之公平值增值	42	3	–	45
於二零一三年七月三十一日	1,193	1,000	1,681	3,874
於二零一三年七月三十一日				
以公平值列示	1,193	1,000	–	2,193
以成本列示	–	–	1,681	1,681

投資物業均位於中國及根據長期租賃持有。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租。

Fieldcity Investments集團之投資物業於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年七月三十一日、在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日及轉撥至物業、廠房及設備當日之公平值乃基於與Fieldcity Investments集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4樓)於該等日期進行之估值得出。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，公平值為人民幣153,000,000元之在建或發展中投資物業，在落實發展計劃後轉撥至發展中待售物業。Fieldcity Investments集團已釐定發展該等物業作出售用途。

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本之方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位之市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業之其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業之收益率結合估值師根據各物業之特質進行調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得之相關規劃之批復完工。就已完工投資物業市值之估值，主要參考鄰近地域相似物業之銷售業績，同時，根據估值師判斷之不同地段之差異以及各物業之其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業之開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商之利潤率(於估值日反映物業開發之剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待之回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值之分析。

就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量輸入數據對其整體之重要性分類為第一、第二或第三級，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或負債之不可觀察輸入數據。

以下載列投資物業公平值計量所用之主要輸入數據：

綜合財務狀況表內Fieldcity Investments集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一零年十二月三十一日					
已落成投資物業–1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少約人民幣81,000,000元／增加人民幣108,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米平均人民幣2.7元。	平均市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將分別增加／減少人民幣27,000,000元。
於二零一一年十二月三十一日					
已落成投資物業–1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣133,000,000元／增加人民幣184,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米平均人民幣3.2元。	平均市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加人民幣42,000,000元／減少人民幣41,000,000元。

綜合財務狀況表內Fieldcity Investments集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一二年十二月三十一日					
已落成投資物業–1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣151,000,000元／增加人民幣208,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米平均人民幣4.0元。	平均市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣48,000,000元。
發展中或在建投資物業–2號物業	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	商業部分及停車場部分於落成後之總開發價值經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，分別為人民幣2,316,000,000元及人民幣200,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣18,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之50%至90%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣39,000,000元／增加人民幣31,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為16%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少／增加人民幣19,000,000元。

綜合財務狀況表內Fieldcity Investments集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一三年七月三十一日					
已落成投資物業–1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣157,000,000元／增加人民幣216,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣4.2元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣50,000,000元。
發展中或在建投資物業–2號物業	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	商業部分及停車場部分於落成後之總開發價值經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，分別為人民幣2,364,000,000元及人民幣200,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣19,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之50%至90%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少／增加人民幣36,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為15%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少／增加人民幣20,000,000元。

於有關期間在損益確認之投資物業公平值變動為已落成投資物業及若干開發中或在建投資物業之未變現收益。

公平值計量及估值程序

估計Fieldcity Investments集團投資物業之公平值時，Fieldcity Investments管理層使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，Fieldcity Investments管理層委聘第三方合資格估值師對Fieldcity Investments集團投資物業進行估值。於各報告期末，Fieldcity Investments管理層與合資格外界估值師密切合作，確定第二級及第三級公平值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則Fieldcity Investments管理層會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則Fieldcity Investments管理層會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向Fieldcity Investments董事報告波動原因。

有關釐定Fieldcity Investments集團投資物業公平值之估值技術及輸入數據之資料於上文披露。

13. 物業、廠房及設備

	發展中酒店 *人民幣百萬元*	傢俱、裝置 設備及汽車 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
按成本			
於二零一零年一月一日	–	6	6
出售	–	(1)	(1)
於二零一零年十二月三十一日	–	5	5
添置	–	1	1
出售	–	(1)	(1)
轉撥自投資物業	39	–	39
於二零一一年十二月三十一日	39	5	44
添置	3	2	5
出售	–	(3)	(3)
於二零一二年十二月三十一日	42	4	46
添置	2	–	2
於二零一三年七月三十一日	44	4	48
累計折舊			
於二零一零年一月一日	–	3	3
本年度折舊	–	1	1
於出售時對銷	–	(1)	(1)
於二零一零年十二月三十一日	–	3	3
本年度折舊	–	1	1
於出售時對銷	–	(1)	(1)
於二零一一年十二月三十一日	–	3	3
本年度折舊	–	1	1
於出售時對銷	–	(2)	(2)
於二零一二年十二月三十一日	–	2	2
本年度折舊	–	1	1
於二零一三年七月三十一日	–	3	3
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	–	2	2
於二零一一年十二月三十一日	39	2	41
於二零一二年十二月三十一日	42	2	44
於二零一三年七月三十一日	44	1	45

發展中酒店位於中國並為中期租賃持有。

傢俱、裝置、設備及汽車經計入其估計餘值後，按3至5年之估計可使用年期採用直線法予以折舊。

14. 發展中待售物業

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年／期初	2,064	1,959	2,027	1,975
添置	831	1,499	771	218
轉撥自投資物業(附註12)	153	—	—	—
轉撥至待售物業	(1,089)	(1,431)	(823)	—
年／期末	1,959	2,027	1,975	2,193

所有發展中物業均位於中國並為長期租賃持有。

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、賬面二零一二年十二月三十一日及二零一三年七月三十一日，列為發展中待售物業之賬面值分別為人民幣1,272,000,000元、人民幣1,582,000,000元、人民幣1,543,000,000元及人民幣1,647,000,000元，乃預期於各報告期末後十二個月方告落成物業之賬面值。

15. 已抵押銀行存款／受限制之銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指Fieldcity Investments集團為獲得銀行融資而抵押予銀行之存款。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，金額分別為零、人民幣7,000,000元、人民幣124,000,000元及人民幣133,000,000元之存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，銀行結餘按年息介乎0.4%至1.7%、0.5%至1.21%、0.4%至1.4%及0.35%至1.35%之市場利率計息。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，已抵押銀行存款按年息介乎0.5%至1.5%、0.4%至1.49%及0.35%之固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

於二零一三年七月三十一日，受限制之銀行存款人民幣325,000,000元指Fieldcity Investments集團存於銀行、但只能應用於Fieldcity Investments集團指定物業發展項目之存款。

於二零一三年七月三十一日，受限制之銀行存款按年息0.385%之市場利率計息。

16. 待售物業

Fieldcity Investments集團之待售物業位於中國。所有待售物業按成本入賬。

17. 應收賬款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非即期應收賬款包括以下項目：				
免租期之應收租金	—	15	14	13
即期應收賬款包括以下項目：				
應收賬款	2	227	169	91
免租期之應收租金	12	5	6	6
其他按金、預付款項及應收賬款	49	39	30	77
	63	271	205	174

貿易應收賬款包括：

(i) 根據有關買賣協議之條款已到期、應獲清償之物業銷售產生之應收款項；及

(ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應獲清償之應收租金。

於各報告期末，應收賬款(如有呆壞賬撥備則扣除)之賬齡分析(根據買賣協議之清償條款或向租戶發出之付款通知書)如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	百萬元	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
尚未到期	2	227	169	91

應收賬款之賬齡為0至30日，及於各報告期末並無已逾期但未減值之應收賬款。

在釐定應收賬款是否可收回時，Fieldcity Investments集團會考慮由最初授出信貸日期起至各報告期末有關應收賬款之信貸質素之任何變動。由於Fieldcity Investments集團已從租戶處收取租賃按金來擔保來自無法收回租賃應收賬款之任何潛在損失，應收租金一般不需要呆壞賬撥備。

18. 應收／應付直接控股公司／同系附屬公司／非控制股東／有關連公司款項

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，應收同系附屬公司款項為無抵押，按介乎零、6.435%至7.216%、6.435%至8.32%及6.6%至8.32%之年固定利率計息，及須於報告期末後十二個月內償還。應付直接控股公司款項無抵押，按中國人民銀行(「中國人民銀行」)規定利率之110%計息，及須於整個有關期間按要求償還。

除應收同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項外，其他款項為無抵押、免息並按要求償還。有關連公司為SOCL之聯營公司。

19. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
應付建築成本	158	496	300	247
契稅、營業稅及其他應付稅項	78	74	59	49
物業銷售之已收按金及預收款項	85	31	202	1,007
投資物業租金之已收按金及預收款項	16	21	20	26
應付保留工程款項(附註)	38	57	65	74
其他應付款項及應計費用	13	33	32	33
	388	712	678	1,436

附註： 應付保留工程款項預期根據各相關合約於保留期到期時結付。

20. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
銀行借貸須於以下期間內償還：				
－1年內	－	－	－	104
－1年以上，但不超過2年	280	－	200	44
－2年以上，但不超過5年	140	250	760	1,302
－超過5年	510	400	290	180
銀行借貸總計	930	650	1,250	1,630
減：流動負債項下於一年內到期之款項	－	－	－	(104)
於一年後到期之款項	930	650	1,250	1,526

Fieldcity Investments集團之銀行借貸之賬面值分析如下：

		於十二月三十一日			於七月三十一日
計值貨幣	年利率	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	中國人民銀行規定利率之100%至110%	930	650	1,250	1,630

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，銀行貸款之年加權平均實際利率分別為5.7%、7.1%、6.9%及6.7%。

於報告期末之銀行借貸由附註25所載之資產質押作抵押。

21. 股本

	股份數目	股本
		美元
法定：		
每股面值1美元之普通股	50,000	50,000
已發行及繳足：		
每股面值1美元之普通股	100	100

	人民幣百萬元
在二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之綜合財務狀況表顯示為	–

22. 非控制股東貸款

非控制股東貸款之賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	於十二月三十一日			於七月三十一日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
		百萬元	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
美元	中國人民銀行規定利率之110%	650	618	430	422

該貸款為無抵押及在Fieldcity Investments有能力償還之前不會要求償還，惟有待雙方就償還時間達成共識。Fieldcity Investments董事認為，該貸款於報告期末起未來十二個月毋須償還。

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，非控制股東貸款之年加權平均實際利率分別為6.2%、7.3%、6.8%及6.8%。

23. 遞延税項負債

以下為於有關期間已確認之主要遞延税項負債(資產)及有關變動：

	加速税項折舊	投資物業重估	確認銷售及相關銷售成本	來自中國收入之預提所得税	其他	總計
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	3	(20)	–	6	31	20
於損益賬扣除(計入)	4	18	3	8	(1)	32
重新分類	(14)	14	–	–	–	–
於二零一零年十二月三十一日	(7)	12	3	14	30	52
於損益賬扣除(計入)	18	76	(8)	23	1	110
於二零一一年十二月三十一日	11	88	(5)	37	31	162
於損益賬扣除(計入)	4	125	(4)	11	(1)	135
於二零一二年十二月三十一日	15	213	(9)	48	30	297
於損益賬扣除	1	12	11	–	1	25
於二零一三年七月三十一日	16	225	2	48	31	322

24. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立之附屬公司須以其僱員薪金之一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員之退休福利撥資。Fieldcity Investments集團就退休福利計劃之唯一責任乃根據個別計劃作出所須供款。

25. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
投資物業	648	959	1,692	3,603
發展中待售物業	615	—	—	364
銀行存款	—	7	124	133
	1,263	966	1,816	4,100

26. 租賃安排

作為出租人

於截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，從投資物業所賺取之物業租金收入扣除支出人民幣12,000,000元、人民幣16,000,000元、人民幣19,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣9,000,000元(未經審核)後，分別為人民幣9,000,000元、人民幣16,000,000元、人民幣21,000,000元、人民幣19,000,000元及人民幣12,000,000元(未經審核)。所持有之投資物業已於其後一至六年按固定租金與承租人訂約。

於各報告期末，Fieldcity Investments集團已就最低租賃付款與承租人訂約，有關到期日如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
一年以內	26	16	47	50
第二年至第五年(包括首尾兩年)	82	44	79	85
五年以上	19	21	16	22
	127	81	142	157

作為承租人

於各報告期末，Fieldcity Investments集團已訂有不可取消之經營租賃之未來最低租賃付款，有關到期日如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
一年以內	–	–	18	13
第二年至第五年（包括首尾兩年）	–	–	23	18
	–	–	41	31

經營租賃付款額指Fieldcity Investments集團為其若干辦公室及展廳應付之租金。議定之租賃年期平均為二至四年。

27. 資本及其他承諾

於各報告期末，Fieldcity Investments集團之承諾如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
已訂約但未撥備：				
在建或發展中投資物業之開發成本	482	1,280	1,571	1,461
發展中待售物業之開發成本	824	631	654	632
	1,306	1,911	2,225	2,093

28. 有關連人士交易

除附註18及22所述之有關連人士結餘外，於有關期間內Fieldcity Investments集團與有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
有關連公司					
項目工程成本	73	134	233	97	14
銷售佣金收入	—	5	—	—	—
直接控股公司					
利息開支	73	78	95	51	49
同系附屬公司					
項目管理費	20	29	32	17	15
樓宇管理費及諮詢服務費	—	4	7	3	3
代理費	7	—	—	—	—
銷售及租賃佣金	30	56	31	5	8
利息收入	—	5	20	8	24
非控制股東					
利息開支	43	45	34	19	17
高級管理層					
物業銷售	3	—	—	—	—

主要管理人員指其薪酬載於附註10之Fieldcity Investments董事。

附註： 有關連公司為SOCL之聯營公司。

29. 資本風險管理

Fieldcity Investments集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化之同時，確保Fieldcity Investments集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，Fieldcity Investments集團之整體策略並未改變。

Fieldcity Investments集團之資本架構包括債務，其包括應付直接控股公司款項、銀行借貸及非控制股東貸款，及Fieldcity Investments權益持有人應佔權益，包括已發行股本及保留盈利。

Fieldcity Investments董事每年審核資本架構。作為此項審核一部分，Fieldcity Investments董事考慮資本成本及資本相關風險，並將透過新股發行及債務融資(於需要時)平衡其整體資本架構。

30. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	百萬元	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
金融資產				
貸款及應收款項				
（包括銀行結餘及現金）	229	742	1,266	2,157
金融負債				
攤銷成本	3,733	3,776	4,347	4,670

b. 財務風險管理目標及政策

Fieldcity Investments集團之主要金融工具包括應收賬款、應收同系附屬公司及有關連公司款項、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付直接控股公司、同系附屬公司、非控制股東及有關連公司款項、非控制股東貸款及銀行借貸。

有關該等金融工具之詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。Fieldcity Investments管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

Fieldcity Investments集團金融工具產生之主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。Fieldcity Investments董事審閱並同意管理各風險之政策之有關概要如下。

貨幣風險

Fieldcity Investments集團所有營業額均以人民幣計值。然而，Fieldcity Investments集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，Fieldcity Investments集團須承受匯率波動之風險。Fieldcity Investments管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期末，Fieldcity Investments集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	百萬元	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
港幣				
資產	—	1	1	1
負債	4	4	5	5
美元				
資產	1	—	—	—
負債	2,775	2,649	2,707	2,476

敏感度分析

Fieldcity Investments集團主要面臨美元貨幣風險。

下表詳細說明Fieldcity Investments集團對人民幣兑美元之匯率上調及下調5%之敏感度。在內部5%為向主要管理人員報告外幣風險時所採用之敏感度比率，其代表主要管理人員對外匯匯率變動可能性之合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值之未結付貨幣項目(假設整個年度／期間之各報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於年／期結日之換算作出調整。以下正值表明人民幣兑美元升值5%時溢利之增加值。當人民幣兑美元貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	百萬元	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
美元				
溢利或虧損	132	126	129	118

管理層認為，由於年／期末敞口並不能反映當年／期之變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動之固有風險。

利率風險

Fieldcity Investments集團承受有關其應收同系附屬公司款項及已抵押銀行存款(按固定利率計息)之公平值利率風險。Fieldcity Investments集團亦承受有關銀行借貸、應付直接控股公司款項、非控制股東貸款、受限制之銀行存款及銀行結餘(按浮動利率計息)之現金流量利率風險。Fieldcity Investments集團之政策為維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

Fieldcity Investments管理層認為，Fieldcity Investments集團面臨受限制之銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險極低，因此並無呈列各報告期之敏感度分析。

Fieldcity Investments集團金融負債所面臨之利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。Fieldcity Investments集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行規定利率(源自Fieldcity Investments集團人民幣借貸)之浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各報告期末所面臨之利率風險而釐定。就浮息銀行借貸、應付直接控股公司款項及非控制股東貸款而言，該分析乃假設於各報告期末之未償還負債金額於整個年度／期間尚未結付而編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點之增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性之合理評估。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，倘利率上升／下降100個基點，而其他不確定因素保持不變，則Fieldcity Investments集團之年度溢利將分別減少／增加人民幣5,000,000元、人民幣6,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣4,000,000元。考慮利息成本資本化之影響後，其主要由於Fieldcity Investments集團浮息銀行借貸、應收直接控股公司款項及非控制股東貨款所面臨之利率風險所致。

信貸風險

於各報告期末，Fieldcity Investments集團面臨之最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內各自已確認金融資產之賬面值。有關信貸風險將導致Fieldcity Investments集團因未能解除對應方之責任而產生財務虧損。

Fieldcity Investments集團之信貸風險主要源於其應收賬款及應收同系附屬公司款項。Fieldcity Investments集團並無高度集中之信貸風險，惟應收賬款及應收同系附屬公司款項除外。

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，應收賬款金額分別零、人民幣227,000,000元、人民幣91,000,000元及人民幣91,000,000元為應收在中國金融機構行業經營之最大客戶款項。Fieldcity Investments董事認為，鑒於該主要客戶之強大財務背景及良好信譽，其不會產生重大信貸風險。

Fieldcity Investments董事於各報告期末檢討應收同系附屬公司款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。就此，Fieldcity Investments董事認為來自應收同系附屬公司款項之信貸風險大幅減少。

由於資金存放於香港及中國具良好信譽之金融機構，故有關流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

Fieldcity Investments集團旨在利用銀行借貸、直接控股公司墊款及非控制股東貸款，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。Fieldcity Investments集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕之營運資金及充足而穩定之資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明Fieldcity Investments集團金融負債之合約期限。該表格依據Fieldcity Investments集團被要求還款之最早日期之金融負債之未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流為浮動利率，未折讓金額以各報告期末之利率計算。

流動資金及利率風險表

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一零年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一零年十二月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	209	–	–	–	209	209
浮息銀行借貸	5.7	53	323	246	598	1,220	930
應付有關連公司款項	–	20	–	–	–	20	20
應付直接控股公司款項	6.2	1,696	–	–	–	1,696	1,696
應付同系附屬公司款項	–	67	–	–	–	67	67
應付非控制股東款項	–	161	–	–	–	161	161
非控制股東貸款	6.2	40	690	–	–	730	650
		2,246	1,013	246	598	4,103	3,733

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一一年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一一年十二月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	586	–	–	–	586	586
浮息銀行借貸	7.1	46	46	360	450	902	650
應付直接控股公司款項	7.3	1,691	–	–	–	1,691	1,691
應付同系附屬公司款項	–	25	–	–	–	25	25
應付非控制股東款項	–	206	–	–	–	206	206
非控制股東貸款	7.3	40	658	–	–	698	618
		2,594	704	360	450	4,108	3,776

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一二年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一二年十二月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	397	–	–	–	397	397
浮息銀行借貸	6.9	86	285	927	358	1,656	1,250
應付有關連公司款項	–	19	–	–	–	19	19
應付直接控股公司款項	6.8	1,959	–	–	–	1,959	1,959
應付同系附屬公司款項	–	53	–	–	–	53	53
應付非控制股東款項	–	239	–	–	–	239	239
非控制股東貸款	6.8	29	459	–	–	488	430
		2,782	744	927	358	4,811	4,347

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一三年七月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一三年七月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	354	–	–	–	354	354
浮息銀行借貸	6.7	211	145	1,458	194	2,008	1,630
應付有關連公司款項	–	17	–	–	–	17	17
應付直接控股公司款項	6.8	1,976	–	–	–	1,976	1,976
應付同系附屬公司款項	–	36	–	–	–	36	36
應付非控制股東款項	–	235	–	–	–	235	235
非控制股東貸款	6.8	29	451	–	–	480	422
		2,858	596	1,458	194	5,106	4,670

倘浮動利率與各報告期末所釐定之該等估計利率有所差異，則上述包括之浮動利率金融負債之金額將有所轉變。

c. **公平值**

金融資產及金融負債之公平值按折讓現金流量分析根據公認定價模式釐定。

董事認為，在財務資料內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之公平值與其賬面值相若。

B. 結算日後財務報表

Fieldcity Investments集團、Fieldcity Investments或其任何附屬公司概無就於二零一三年七月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

瑞安房地產有限公司
董事　台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十月二十八日

下文載列Foresight Profits截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報告。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就Foresight Profits Limited(「Foresight Profits」)及其附屬公司(下文統稱「Foresight Profits集團」)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)就置換協議及合營協議(定義見通函)而發出日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)。

Foresight Profits為於二零零一年二月八日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。Foresight Profits之主要業務為投資控股。

於本報告日期，Foresight Profits擁有下列附屬公司：

			Foresight Profits應佔股權					
			於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日		
附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	二零一零年	二零一一年	二零一二年		於本報告日期	主要業務
直接附屬公司：								
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 二零零一年 四月十九日	2股面值1美元(「美元」)之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Joyous Bond Limited	英屬維爾京群島 二零零八年 四月十八日	1股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Selfers Limited	英屬維爾京群島 一九九五年 十一月二十九日	1股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接附屬公司：								
Silomax Limited	英屬維爾京群島 一九九六年 三月二十五日	1股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	Foresight Profits應佔股權					主要業務
			於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日	於本報告日期	
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
上海瑞城房地產有限公司	中華人民共和國（「中國」）一九九六年五月六日	註冊及繳足股本人民幣189,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展及物業投資
上海瑞虹新城有限公司	中國二零零一年七月二日	註冊及繳足股本人民幣5,700,000,000元	99%	99%	99%	99%	99%	物業發展及物業投資
廸豐發展有限公司	香港二零零八年四月十八日	1股面值港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
上海百麗房地產開發有限公司	中國二零零二年八月二十九日	註冊及繳足股本人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展及物業投資
上海瑞展教育信息諮詢有限公司	中國二零一零年四月二十日	註冊及繳足股本人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供教育資訊及諮詢服務

附註： 上海瑞虹新城有限公司為股權式合營企業，而上海瑞城房地產有限公司、上海百麗房地產開發有限公司及上海瑞展教育信息諮詢有限公司為外商獨資企業。

Foresight Profits集團旗下所有公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

Foresight Profits截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表乃按照國際財務報告準則編製（「Foresight Profits財務報表」），並經吾等審核。

Foresight Profits及上述在英屬維爾京群島及毛里裘斯註冊成立之公司自彼等註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表，原因在於彼等註冊成立之司法權區對編製及呈列經審核財務報表並無法定要求。

廸豐發展有限公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製，並經吾等審核。

上海瑞虹新城有限公司、上海瑞城房地產有限公司及上海百麗房地產開發有限公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表及上海瑞展教育信息諮詢有限公司自二零一零年四月二十日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之法定財務報表乃按照中國成立企業適用之相關會計準則及財務制度編製，並由於中國註冊之執業會計師上海復興明方會計師事務所審核。

就本報告而言，Foresight Profits董事已按照國際財務報告準則編製Foresight Profits集團於截至二零一三年七月三十一日止七個月之綜合財務報表(「二零一三年七月三十一日財務報表」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則對二零一三年七月三十一日財務報表進行獨立審核。

本報告所載財務資料按照Foresight Profits財務報表及二零一三年七月三十一日財務報表(統稱為「相關財務報表」)編製。我們已按照香港會計師公會建議之「招股章程及申報會計師」之核數指引第3.340號審查相關財務報表。在編製本報告以供載入通函之過程中毋須對相關財務報表進行調整。

相關財務報表由批准其刊發之Foresight Profits董事負責。瑞安房地產董事負責載入本報告之通函之內容。吾等負責從相關財務報表及其附註編製本報告所載財務資料，就財務資料達成意見，並向　閣下報告吾等意見。

吾等認為，財務資料連同其附註就本報告而言真實及公平地反映Foresight Profits集團截至二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之事務狀況以及於各有關期間之業績及現金流量。

Foresight Profits集團截至二零一二年七月三十一日止七個月之可資比較綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註節選自Foresight Profits董事僅就本報告而言編製之Foresight Profits集團同期之未經審核綜合財務資料(「二零一二年七月三十一日財務資料」)。吾等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」進行審閱。吾等對二零一二年七月三十一日財務資料之審閱包括主要對負責財務及會計事務之人士進行查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠少於根據香港審核準則進行之審核，故吾等無法確保吾等已知悉可通過審核發現之所有重要事項。因此，吾等不會就二零一二年七月三十一日財務資料發表審核意見。根據吾等

之審閱，並無發現任何事項令吾等相信二零一二年七月三十一日財務資料在各重大方面未有根據與遵照國際財務報告準則編製之財務資料所採用之會計政策貫徹一致之會計政策而編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	附註	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
					(未經審核)	
營業額	5	900	2,180	331	294	43
銷售成本		(509)	(1,365)	(228)	(198)	(20)
毛利		391	815	103	96	23
其他收入	6	5	8	3	2	9
銷售及市場開支		(20)	(39)	(15)	(3)	(28)
一般及行政開支		(42)	(73)	(35)	(15)	(25)
經營溢利	7	334	711	56	80	(21)
投資物業之公平值增值		67	72	50	13	47
財務費用，包括匯兑差額	8	(10)	16	(43)	(31)	(16)
税項前溢利		391	799	63	62	10
税項	9	(213)	(410)	(42)	(37)	(3)
年內／期內溢利及全面收益總額		178	389	21	25	7
以下各項應佔：						
Foresight Profits股東		175	385	20	25	7
非控制股東權益		3	4	1	—	—
		178	389	21	25	7

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非流動資產					
投資物業	12	1,463	3,510	4,021	4,190
物業、廠房及設備	13	56	60	92	83
應收賬款	17	17	10	15	16
已抵押銀行存款	15	24	113	20	946
		1,560	3,693	4,148	5,235
流動資產					
發展中待售物業	14	4,395	4,064	5,566	6,069
待售物業	16	23	267	57	51
應收賬款、按金及預付款項	17	1,331	1,834	1,706	2,108
已抵押銀行存款	15	—	487	—	—
銀行結餘及現金	15	731	381	220	703
		6,480	7,033	7,549	8,931
流動負債					
應付賬款、已收按金及應計費用	19	1,269	662	273	3,309
應付直接控股公司款項	18	2,592	3,959	—	—
應付同系附屬公司款項	18	1,179	1,236	1,615	1,417
應付非控制股東款項	18	6	34	82	109
應付有關連公司款項	18	1	1	6	1
稅項負債		123	332	125	7
銀行借貸－於一年內到期	20	—	1,566	707	11
		5,170	7,790	2,808	4,854
流動資產(負債)淨值		1,310	(757)	4,741	4,077
總資產減流動負債		2,870	2,936	8,889	9,312

	附註	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於二零一三年七月三十一日
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
資本及儲備					
股本	21	—	—	—	—
儲備		1,141	1,526	2,497	2,504
Foresight Profits股東應佔股權		1,141	1,526	2,497	2,504
非控制股東權益		38	57	67	69
權益總額		1,179	1,583	2,564	2,573
非流動負債					
銀行借貸－於一年後到期	20	1,481	700	1,639	1,497
應付直接控股公司款項	18	—	—	3,826	4,378
非控制股東貸款	22	128	506	694	694
遞延稅項負債	23	82	147	166	170
		1,691	1,353	6,325	6,739
權益總額及非流動負債		2,870	2,936	8,889	9,312

綜合權益變動表

	Foresight Profits股東應佔							
	股本 *人民幣* *百萬元*	股份溢價 *人民幣* *百萬元*	其他儲備 *人民幣* *百萬元* *(附註a)*	資本儲備 *人民幣* *百萬元* *(附註b)*	保留盈利 *人民幣* *百萬元*	小計 *人民幣* *百萬元*	非控制股東權益 *人民幣* *百萬元*	總計 *人民幣* *百萬元*
於二零一零年一月一日	–	–	99	4	863	966	22	988
注資入附屬公司	–	–	–	–	–	–	13	13
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	175	175	3	178
轉撥至資本儲備	–	–	–	18	(18)	–	–	–
於二零一零年十二月三十一日	–	–	99	22	1,020	1,141	38	1,179
注資入附屬公司	–	–	–	–	–	–	15	15
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	385	385	4	389
轉撥至資本儲備	–	–	–	51	(51)	–	–	–
於二零一一年十二月三十一日	–	–	99	73	1,354	1,526	57	1,583
發行股份	–	951	–	–	–	951	–	951
注資入附屬公司	–	–	–	–	–	–	9	9
年內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	20	20	1	21
於二零一二年十二月三十一日	–	951	99	73	1,374	2,497	67	2,564
注資入附屬公司	–	–	–	–	–	–	2	2
期內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	7	7	–	7
於二零一三年七月三十一日	–	951	99	73	1,381	2,504	69	2,573
未經審核								
於二零一二年一月一日	–	–	99	73	1,354	1,526	57	1,583
發行股份	–	951	–	–	–	951	–	951
注資入附屬公司	–	–	–	–	–	–	9	9
期內溢利及全面收益總額	–	–	–	–	25	25	–	25
於二零一二年七月三十一日	–	951	99	73	1,379	2,502	66	2,568

附註：

(a) 資本化保留溢利產生之其他儲備人民幣99,000,000元作為於二零零六年在中國成立之附屬公司之註冊資本。

(b) 資本儲備指中國法定儲備。根據中國相關法規及公司之中國附屬公司之組織章程細則，各中國附屬公司須提取法定儲備(即資本儲備)為儲備基金，其提取比例不得低於除税後溢利之10%，當累計提取金額達到註冊資本之50%時，可以不再提取。該儲備只可用作補償損失，資本化及生產與經營擴充。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營活動					
税項前溢利	391	799	63	62	10
經以下項目調整：					
利息收入	(4)	(7)	(3)	(2)	(7)
物業、廠房及設備折舊	9	5	11	4	9
財務費用，包括匯兑收益	10	(16)	43	31	16
投資物業之公平值增值	(67)	(72)	(50)	(13)	(47)
營運資金變動前之經營現金流量	339	709	64	82	(19)
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(792)	(496)	123	312	(403)
發展中待售物業增加	(2,087)	(1,080)	(1,409)	(779)	(323)
待售物業減少	493	1,343	194	187	6
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)	658	(487)	(54)	(127)	3,045
同系附屬公司欠款減少	11	—	—	—	—
應付關連公司款項增加	—	—	5	—	—
經營(使用)產生之現金	(1,378)	(11)	(1,077)	(325)	2,306
已付税項	(194)	(136)	(230)	(228)	(117)
經營活動(使用)產生之現金淨額	(1,572)	(147)	(1,307)	(553)	2,189

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
投資活動					
已收利息	4	7	3	2	7
收購附屬公司	(109)	—	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(4)	(9)	(28)	—	—
向關連公司墊款	(21)	—	—	—	(5)
來自／向關連公司還款	31	—	—	—	—
添置投資物業	(395)	(1,864)	(413)	(254)	(32)
已抵押銀行存款增加	—	(576)	(20)	(11)	(926)
釋放已抵押銀行存款	50	—	600	600	—
投資活動使用(產生)現金淨額	(444)	(2,442)	142	337	(956)
融資活動					
發行股本	—	—	951	951	—
非控制股東權益注資入附屬公司	13	15	9	9	2
向直接控股公司還款	—	—	(365)	(531)	—
來自直接控股公司墊款	1,422	1,136	—	—	419
非控制股東貸款	128	378	188	161	—
來自非控制股東墊款	6	28	48	—	27
向同系附屬公司還款	—	—	—	—	(198)
來自同系附屬公司墊款	642	57	379	131	—
籌集之新銀行借貸	422	834	1,645	1,116	520
銀行借貸還款	(20)	—	(1,573)	(1,573)	(1,352)
已付利息	(145)	(209)	(278)	(155)	(168)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
融資活動產生(使用)之現金淨額	2,468	2,239	1,004	109	(750)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	452	(350)	(161)	(107)	483
年初╱期初現金及現金等價物	279	731	381	381	220
年末╱期末現金及現金等價物	731	381	220	274	703
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘及現金	731	381	220	274	703

財務資料附註

1. 一般事項

Foresight Profits於二零零一年二月八日在英屬維爾京群島註冊成立。Foresight Profits之主要業務為投資控股。

其母公司為Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司。Foresight Profits董事認為其最終控股公司為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，直至二零一三年三月十五日。自二零一二年三月十六日以來，Shui On Company Limited(「SOCL」)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司，已取得瑞安房地產之控制權，成為Foresight Profits之最終控股公司。其最終控股方為羅康瑞先生。

Foresight Profits之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI，其主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為Foresight Profits之功能貨幣。

2. 採用國際財務報告準則

就編製及呈列截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之財務資料而言，Foresight Profits集團已採用自二零一三年一月一日開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，並貫徹應用於整個有關期間。

於本報告日期，Foresight Profits集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	國際財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露[2]
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂	投資實體[1]
國際財務報告準則第9號	金融工具[2]
國際會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債[1]
國際會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回款項披露[1]
國際會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續[1]
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費[1]

[1] 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
[2] 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Foresight Profits董事預期，採用新訂及經修訂國際財務報告準則對Foresight Profits集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

除投資物業於各報告期末以公平值計量之外，財務資料根據歷史成本基準編製，詳述於下文所列會計政策。

歷史成本一般按照代價之公平值計算，以換取貨品及服務。

財務資料乃根據下文所載符合國際財務報告準則之會計政策而編製。此外，適用財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

所採用之主要會計政策載列如下：

綜合基準

財務資料包括Foresight Profits及Foresight Profits(其附屬公司)控制實體之財務報表。Foresight Profits在下列情況下實現控制權：

- 有權控制被投資公司；
- 須承受或擁有自參與被投資公司營運所得浮動回報之風險或權利；及
- 能夠運用其權力以影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，Foresight Profits會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與Foresight Profits集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時悉數撇除。

於附屬公司之非控制股東權益乃獨立於Foresight Profits集團之股本權益予以呈列。

將全面收益總額分配至非控制股東權益

一間附屬公司之綜合收入及開支總額歸屬於Foresight Profits股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生結餘赤字。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業。

初始確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及之建造成本已資本化作為在建或發展中投資物業公平值之一部分。

於初始確認後，於每個報告期末使用公平值模式計量投資物業(包括已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業)之公平值。因投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表內。

於在建或發展中投資物業之公平值不能可靠計量之情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至於發展計劃，土地與拆遷成本，建造成本完結其公平值能夠可靠計量。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項資產撤銷確認所產生之任何盈虧(按該資產之出售所得款項淨額及公平值之間之差額計算)於撤銷確認該項目年度／期間計入損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目之估計剩餘價值後，於該等項目之估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動之影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。撤銷確認資產所產生之任何盈虧(按該項目之銷售所得款項及賬面值之間之差額計算)於撤銷確認該項目年度╱期間計入損益表。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本,已發生之開發支出,並在適當情況下包括建造期間之資本化借款費用。

待相關政府部門出具相應完工證明時,發展中待售物業結轉至待售物業。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業之金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

減值

於報告期末,Foresight Profits集團會審閱其有形資產之賬面值,以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象,則會估計資產之可收回金額,以決定減值損失(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額,則Foresight Profits集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致之分派基準時,企業資產也可分派至個別現金產生單位,否則,企業資產將被分派至能確定一個合理且一致之分派基準之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本之餘額與在用價值之間之較高者。於評估在用價值時,會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產之風險(並未調整對未來現金流量之估計)評值之稅前貼現率,將估計之未來現金流量將貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)之可收回金額預期低於其賬面值時,該資產(或現金產生單位)之賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回,資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂之估計可收回金額,但增加後賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下之賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生之直接交易成本(以公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除。

金融資產

Foresight Profits集團之金融資產被歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短之年期，倘適用)內之估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產之賬面淨值所適用之利率。

債務工具之利息收入基於實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項之減值

於報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言，無法獨立進行減值評估之資產將另行基於綜合考慮進行減值評估。顯示應收款項出現減值之客觀證據包括Foresight Profits集團過往收款經驗、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認之減值虧損金額為資產公平值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接在貸款及應收款項之賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目之賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益表。

倘若後續期間貸款及應收款項之減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值虧損後發生之事件可客觀地相聯，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值虧損之情況下應有之已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立之合約安排之實質內容及金融負債和權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具指證實扣除所有負債後集團資產之剩餘權益之任何合約。Foresight Profits發行之權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用之方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短之年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款(包括所有支付或收到之構成實際利率組成部分之費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨額適用之利率。

利息開支根據實際利率法確認。

金融負債

Foresight Profits集團之金融負債(包括應付賬款、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付非控制股東款項及應付關連公司款項、非控制股東貸款及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

撤銷確認

Foresight Profits集團僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權之實質上之所有風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。倘Foresight Profits集團並無轉讓或保留所有權之實質上之所有風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則Foresight Profits集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價之差額在損益表內確認。

Foresight Profits集團於並僅於Foresight Profits集團之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃在損益表內確認。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權之所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

Foresight Profits集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租期內以直線法於損益內確認。協商與安排經營租賃產生之初始直接費用計入租賃資產之賬面值，並在租期內按直線法確認。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，Foresight Profits集團根據對附於各部分所有權之絕大部分風險及回報是否已轉移Foresight Profits集團之評估，分別將各部分之分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類經營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中之租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租金能可靠分配之情況下，被列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內以直線基準撥回，惟該等根據公平值模式分類及列作投資物業者除外。在租金未能於土地與樓宇部分間可靠分配之情況下，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關之借貸成本均獲資本化，作為此等資產成本之一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本之資本化。指定用途借貸在用於認可資產之開支之前作短暫投資所賺取之投資收入，從合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃根據年內／期內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他年度課稅之收入項目或可於其他年度抵稅之開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅之項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表中所列之稅項前溢利。Foresight Profits集團之即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料所列之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自最初確認對應課稅溢利或會計溢利無影響之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

除非Foresight Profits集團可控制暫時差額撥回，否則會就與於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項資產，且可能暫時差額於可見將來不會被撥回。與此等投資相關之可扣減暫時差額所引致之遞延稅項資產，僅會於可能有充足之應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行審閱，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用之稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了Foresight Profits集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生之稅務結果。

就計量使用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，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有之情況下，有關假設被駁回。倘假設被駁回，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文國際會計準則第12號所載一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘其與於其他全面收益中確認之項目或直接於權益表中確認之項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益表確認。

外幣

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(即外幣)進行之交易以其各自功能貨幣(即有關實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)按交易日期之通行匯率記錄。於報告期末，以外幣為單位之貨幣項目乃按當日之通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兑差額，於產生期間在損益表確認。

退休福利成本

支付予國家管理之退休福利計劃乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務之應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後之金額。

在正常業務過程中銷售已建成物業產生之收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。

來自經營租賃項下物業之租金收入，於租賃相關期間按直線法於損益表確認。

與租賃相關收入於有關服務提供時在損益表確認。

金融資產之利息收入於經濟利益很可能會流入Foresight Profits集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產之利息收入乃參考尚未償還之本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入准確地折現為該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)、按時間基準計提。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用Foresight Profits集團之會計政策(見附註3概述)時，Foresight Profits董事須就無法從其他來源即時獲取其資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關之因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時之關鍵性判斷

以下為Foresight Profits董事應用Foresight Profits集團會計政策過程中所作出且對於財務資料確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

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所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審核Foresight Profits集團之投資物業組合並斷定Foresight Profits集團之投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量Foresight Profits集團投資物業之遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量之投資物業透過銷售全部收回之假設。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Foresight Profits集團就重估投資物業確認遞延稅項負債人民幣94,000,000元、人民幣112,000,000元、人民幣125,000,000元及人民幣137,000,000元。

估計不確定性因素之主要來源

以下是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整之重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素之主要來源之主要假設。

投資物業

已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業乃根據獨立專業估值師之估值以公平值模式計量。釐定公平值時，估值師乃基於涉及對市場情況之若干估計之估值法。在依賴估值報告之同時，Foresight Profits董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用之假設能反映市況。估值基準於附註12披露。該等假設之變動會導致Foresight Profits集團投資物業公平值之變動，以及對綜合損益及其他全面收益表所報盈虧之相應調整。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，按公平值計量之投資物業之公平值分別為人民幣846,000,000元、人民幣980,000,000元、人民幣1,296,000,000元及人民幣1,371,000,000元。

土地增值稅

Foresight Profits集團在中國須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，有關稅項之執行及繳納因中國各城市不同之稅務司法權區而有異，且Foresight Profits集團尚未與中國任何地區之稅務機關落實土地增值稅之計算及支付。因此，Foresight Profits集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備之金額時須作出重大判斷。Foresight Profits集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額，而相關差

額將於Foresight Profits集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，Foresight Profits集團確認之土地增值稅分別為人民幣126,000,000元、人民幣175,000,000元、人民幣18,000,000元、零及人民幣18,000,000元(未經審核)。

5. 營業額及分部資料

Foresight Profits集團於有關期間之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元* *(未經審核)*	*人民幣百萬元*
物業發展：					
物業銷售	855	2,136	274	263	6
物業投資：					
投資物業租金收入	36	34	46	25	29
租金相關收入	9	10	11	6	8
	45	44	57	31	37
	900	2,180	331	294	43

就管理而言，Foresight Profits集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部之主要業務如下：

物業發展－發展及銷售物業，主要為住宅物業；物業投資－辦公室及零售商舖出租及物業管理。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Foresight Profits集團營業額	855	45	900
業績			
Foresight Profits集團分部業績	301	96	397
利息收入			4
財務費用，包括匯兑差額			(10)
税項前溢利			391
税項			(213)
年度溢利			178
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	4	—	4
在建或發展中投資物業之開發成本	—	429	429
發展中待售物業之開發成本	1,956	—	1,956
物業、廠房及設備折舊	9	—	9
投資物業之公平值增值	—	67	67

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	5,801	1,484	7,285
未分類企業資產			755
綜合資產總額			8,040
負債			
分部負債	1,258	11	1,269
應付直接控股公司款項			2,592
應付同系附屬公司款項			1,179
應付非控制股東款項			6
應付關聯公司款項			1
非控制股東貸款			128
未分類企業負債			1,686
綜合負債總額			6,861

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Foresight Profits集團營業額	2,136	44	2,180
業績			
Foresight Profits集團分部業績	685	91	776
利息收入			7
財務費用，包括匯兑差額			16
税項前溢利			799
税項			(410)
年度溢利			389
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
已完工投資物業、物業、廠房及設備之資本增值	9	2	11
在建或發展中投資物業之開發成本	—	1,973	1,973
發展中待售物業之開發成本	1,256	—	1,256
物業、廠房及設備折舊	5	—	5
投資物業之公平值增值	—	72	72

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	6,217	3,528	9,745
未分類企業資產			981
綜合資產總額			10,726
負債			
分部負債	649	13	662
應付直接控股公司款項			3,959
應付同系附屬公司款項			1,236
應付非控制股東款項			34
應付關聯公司款項			1
非控制股東貸款			506
未分類企業負債			2,745
綜合負債總額			9,143

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Foresight Profits集團營業額	274	57	331
業績			
Foresight Profits集團分部業績	31	72	103
利息收入			3
財務費用，包括匯兑差額			(43)
税項前溢利			63
税項			(42)
年度溢利			21
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	28	—	28
在建或發展中投資物業之開發成本	—	461	461
發展中待售物業之開發成本	1,502	—	1,502
物業、廠房及設備折舊	11	—	11
投資物業之公平值增值	—	50	50

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	7,416	4,041	11,457
未分類企業資產			240
綜合資產總額			11,697
負債			
分部負債	256	17	273
應付直接控股公司款項			3,826
應付同系附屬公司款項			1,615
應付非控制股東款項			82
應付關聯公司款項			6
非控制股東貸款			694
未分類企業負債			2,637
綜合負債總額			9,133

截至二零一三年七月三十一日止七個月

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Foresight Profits集團營業額	6	37	43
業績			
Foresight Profits集團分部業績	(51)	70	19
利息收入			7
財務費用，包括匯兑差額			(16)
税項前溢利			10
税項			(3)
期間溢利			7
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
在建或發展中投資物業之開發成本	—	122	122
發展中待售物業之開發成本	503	—	503
物業、廠房及設備折舊	9	—	9
投資物業之公平值增值	—	47	47

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	8,308	4,209	12,517
未分類企業資產			1,649
綜合資產總額			14,166
負債			
分部負債	3,290	19	3,309
應付直接控股公司款項			4,378
應付同系附屬公司款項			1,417
應付非控制股東款項			109
應付關聯公司款項			1
非控制股東貸款			694
未分類企業負債			1,685
綜合負債總額			11,593
截至二零一二年七月三十一日止七個月(未經審核)			
分部收入			
Foresight Profits集團營業額	263	31	294
業績			
Foresight Profits集團分部業績	58	33	91
利息收入			2
財務費用，包括匯兑差額			(31)
税項前溢利			62
税項			(37)
期間溢利			25

分部收入指Foresight Profits集團之營業額。

分部業績指未分攤利息收入、財務費用及匯兑差額之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者(即Foresight Profits之董事)報告之方式，以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除已抵押銀行存款、銀行結餘及現金外，所有資產均分配予可報告分部；及

- 除應付直接控股公司、同系附屬公司、非控制股東及關聯公司款項、非控制股東貸款、銀行借款、税項負債及遞延税項負債外，所有負債均分配予可報告分部。

Foresight Profits集團之營業額及經營溢利貢獻按經營地點全部來自中國客戶。因此，並無呈列地區分部分析。

由於Foresight Profits集團之資產按資產之地點全部位於中國，故並無呈列其非流動資產之地區分部資料。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Foresight Profits集團之非流動資產(不包括應收賬款及已抵押銀行存款)分別為人民幣1,519,000,000元、人民幣3,570,000,000元、人民幣4,113,000,000元及人民幣4,273,000,000元。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
銀行利息收入	2	7	3	2	7
應收關聯公司之利息收入	2	–	–	–	–
雜項收入	1	1	–	–	2
	5	8	3	2	9

7. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營溢利已扣除（計入）：					
核數師酬金	–	–	–	–	–
物業、廠房及設備折舊	9	5	11	4	9
僱員福利開支					
董事酬金	–	–	–	–	–
其他員工成本					
薪金、花紅及津貼	12	18	24	16	16
退休福利成本	2	3	2	1	1
僱員福利開支總額	14	21	26	17	17
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(8)	(12)	(16)	(10)	(10)
	6	9	10	7	7
已售物業成本確認為開支	493	1,343	194	187	6
年度／期間就產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	10	17	29	9	10

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之核數師酬金由一間同系附屬公司承擔。有關期間之其餘年度／期間之金額乃少於人民幣1,000,000元。

8. 財務費用，包括匯兑差額

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
銀行借款之利息					
－須於五年內全數償還	70	92	105	59	58
－無須於五年內全數償還	－	－	13	3	18
非控制股東所提供須於五年內全數償還貸款之利息	6	38	48	27	27
應付直接控股公司款項之利息	89	231	232	140	133
應付同系附屬公司款項之利息	46	74	94	52	59
其他財務費用	23	5	18	14	6
利息成本總額	234	440	510	295	301
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(191)	(410)	(472)	(273)	(273)
列入綜合損益及其他全面收益表之利息開支	43	30	38	22	28
銀行借款及其他融資活動之匯兑收益淨額	(33)	(46)	5	9	(12)
	10	(16)	43	31	16

9. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
中國企業所得稅					
－當前撥備	60	170	5	6	－
－過往年度超額撥備	－	－	－	－	(1)
遞延稅項(附註23)					
－年度／期間撥備	27	65	19	13	4
中國土地增值稅					
－年度／期間撥備	126	175	18	18	－
	213	410	42	37	3

由於Foresight Profits集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

Foresight Profits集團旗下各公司於各有關期間之應課稅溢利乃按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民公司(已收股息之實益擁有人)就二零零八年一月一日後所產生之溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率為5%。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，就有關溢利之臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列之規定估計。土地增值稅已按增值之累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借款成本及相關物業發展開支)予以撥備。

有關期間之稅項與綜合損益及其他全面收益表之稅項前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
稅項前溢利	391	799	63	62	10
按稅率25%計算中國企業所得稅	98	200	16	16	3
中國土地增值稅	126	175	18	18	–
中國土地增值稅之稅務影響	(32)	(1)	(5)	(1)	–
來自中國收入之預提所得稅之遞延稅項	9	18	1	–	–
不可用於扣稅之開支之稅務影響	15	26	12	5	5
不用課稅收入之稅務影響	(1)	(11)	(1)	(1)	(4)
未確認稅項虧損之稅務影響	5	1	1	–	–
過往年度超額撥備	–	–	–	–	(1)
其他	(7)	2	–	–	–
年度／期間稅項支出	213	410	42	37	3

10. 董事、最高行政人員酬金及五名最高薪僱員

(a) 董事及最高行政人員酬金

並無薪酬已付或應付予Foresight Profits之任何董事及最高行政人員。然而，若干Foresight Profits之董事就彼等向瑞安房地產及其附屬公司(「瑞安房地產集團」)(包括Foresight Profits集團)提供之服務自瑞安房地產收取薪酬。瑞安房地產支付之款項並無在彼等向Foresight Profits集團提供之服務與彼等向瑞安房地產集團(不包括Foresight Profits集團)提供之服務之間分配，原因是將該等董事之服務分配至瑞安房地產集團旗下多間集團公司不可行。

若干Foresight Profits之董事根據瑞安房地產採納之購股權計劃獲授可認購瑞安房地產股份之購股權。彼等獲授購股權之權利乃與彼等向瑞安房地產集團(包括Foresight Profits集團)旗下多間公司提供之服務有關。購股權計劃及董事獲授該等購股權之權利之詳情，於瑞安房地產之年報內披露。購股權之價值並無分配至Foresight Profits集團，原因是進行分配並不可行。

(b) 僱員酬金

Foresight Profits集團五名最高薪人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
基本薪金及其他福利	3	4	5	3	3
與表現掛鈎之獎金(附註)	1	1	2	2	2
總計	4	5	7	5	5

附註： 與表現掛鈎之獎金乃根據Foresight Profits集團之財務業績及各附屬公司之管理層可能決定之僱員表現酌情發放。

彼等之酬金範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	僱員數目	*僱員數目*	*僱員數目*	*僱員數目*	*僱員數目*
				(未經審核)	
0至港幣1,000,000元	4	4	2	3	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	–	–	1	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	–	1	–	–
港幣2,000,001元至港幣2,500,000	–	–	–	–	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	1	–	1	–
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	–	–	–	–
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	–	–	1	–	–

於有關期間，並無向董事及最高行政人員或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入Foresight Profits集團或加入Foresight Profits集團後之獎勵或離職補償。於有關期間，並無董事及最高行政人員放棄彼等之任何酬金。

11. 每股盈利

並無呈列有關期間之每股盈利資料，原因為就本報告而言有關資料被視為並無意義。

12. 投資物業

	已完工投資物業 *人民幣* *百萬元*	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣* *百萬元*	按成本列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣* *百萬元*	總計 *人民幣* *百萬元*
於二零一零年一月一日	569	–	398	967
添置	–	–	362	362
收購附屬公司(附註24)	–	–	67	67
轉撥	–	210	(210)	–
完工後轉撥	25	(25)	–	–
於損益內確認之公平值增值	44	23	–	67
於二零一零年十二月三十一日	638	208	617	1,463
於二零一零年十二月三十一日				
以公平值列示	638	208	–	846
以成本列示	–	–	617	617
於二零一一年一月一日	638	208	617	1,463
添置	2	60	1,913	1,975
完工後轉撥	329	(329)	–	–
於損益內確認之公平值增值	11	61	–	72
於二零一一年十二月三十一日	980	–	2,530	3,510
於二零一一年十二月三十一日				
以公平值列示	980	–	–	980
以成本列示	–	–	2,530	2,530

	已完工投資物業 *人民幣百萬元*	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	按成本列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
於二零一二年一月一日	980	–	2,530	3,510
添置	–	–	461	461
轉撥	–	266	(266)	–
於損益內確認之公平值增值	21	29	–	50
於二零一二年十二月三十一日	1,001	295	2,725	4,021
於二零一二年十二月三十一日				
以公平值列示	1,001	295	–	1,296
以成本列示	–	–	2,725	2,725
於二零一三年一月一日	1,001	295	2,725	4,021
添置	–	28	94	122
於損益內確認之公平值增值	16	31	–	47
於二零一三年七月三十一日	1,017	354	2,819	4,190
於二零一三年七月三十一日				
以公平值列示	1,017	354	–	1,371
以成本列示	–	–	2,819	2,819

投資物業均位於中國及於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日根據長期租賃持有之投資物業分別為人民幣1,463,000,000元、人民幣3,429,000,000元、人民幣3,935,000,000元及人民幣4,102,000,000元，而於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日根據中期租賃持有之投資物業分別為零、人民幣81,000,000元、人民幣86,000,000元及人民幣88,000,000元。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租。

Foresight Profits集團之投資物業於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年七月三十一日及在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日之公平值乃基於與Foresight Profits集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4樓)於該等日期進行之估值得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本之方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位之市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業之其他出租單位已取得之租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業之收益率結合估值師根據各物業之特質進行調整。

就按公平值計量之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得之相關規劃之批復完工。就已完工投資物業市值之估值，主要參考鄰近地域相似物業之銷售業績，同時，根據估值師判斷之不同地段之差異以及各物業之其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業之開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商之利潤率(於估值日反映物業開發之剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待之回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值之分析。

就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量輸入數據對其整體之重要性分類為第一、第二或第三級，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或負債之不可觀察輸入數據。

以下載列投資物業公平值計量所用之主要輸入數據：

綜合財務狀況表內 Foresight Profits 集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一零年十二月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為8.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣6,000,000元／增加人民幣8,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣3.8元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣70,000,000元／增加人民幣94,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及物業規模等各項因素，為每日每平方米人民幣5.1元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣20,000,000元。

綜合財務狀況表內Foresight Profits集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－3號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將／減少人民幣4,000,000元／增加人民幣6,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣4.4元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
發展中或在建投資物業－4號物業	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	於落成後之總開發價值經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為人民幣287,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣2,000,000元／增加人民幣3,000,000元。
			物業之商業部分二樓之級別調整為特定層級之60%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣1,000,000元／增加人民幣2,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為4%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣2,000,000元／增加人民幣3,000,000元。

綜合財務狀況表內 Foresight Profits 集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一一年十二月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.75%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣6,000,000元／增加人民幣8,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣3.8元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣71,000,000元／增加人民幣95,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣5.2元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加人民幣22,000,000元／減少人民幣21,000,000元。
已落成投資物業－3號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.75%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將減少人民幣4,000,000元／增加人民幣6,000,000元。

綜合財務狀況表內Foresight Profits集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣4.3元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
已落成投資物業－4號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣53,000,000元／增加人民幣78,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣4.7元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將增加／減少人民幣15,000,000元。
於二零一二年十二月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.75%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣7,000,000元／增加人民幣8,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣3.9元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。

綜合財務狀況表內Foresight Profits集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣73,000,000元／增加人民幣97,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣5.4元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣22,000,000元。
已落成投資物業－3號物業	第3級	收入法－直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將減少人民幣4,000,000元／增加約人民幣5,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣3.2元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。
已落成投資物業－4號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣54,000,000元／增加人民幣79,000,000元。

綜合財務狀況表內 Foresight Profits 集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣4.8元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將增加／減少人民幣14,000,000元。
發展中或在建投資物業－5號物業	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	商業部分及停車場部分於落成後之總開發價值經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，分別為人民幣530,000,000元及人民幣27,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將增加人民幣5,000,000元／減少人民幣4,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之50%至60%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將減少／增加人民幣4,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為7%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將減少人民幣4,000,000元／增加人民幣5,000,000元。

綜合財務狀況表內Foresight Profits集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一三年七月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.75%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣6,000,000元／增加人民幣8,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣3.9元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將分別減少人民幣75,000,000元及增加人民幣101,000,000元。
			可供出租面積之市場日租使用直接市場比較方法並經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣5.4元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加人民幣24,000,000元／減少人民幣23,000,000元。
已落成投資物業－3號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將減少人民幣4,000,000元／增加人民幣6,000,000元。

綜合財務狀況表內Foresight Profits集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣3.5元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。
已落成投資物業－4號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.25%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣53,000,000元／增加人民幣77,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，為每日每平方米人民幣4.7元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將增加／減少人民幣14,000,000元。
發展中或在建投資物業－5號物業	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	零售部分及停車場部分於落成後之總開發價值經計入時間、位置及臨街地界及可資比較與物業之間的規模等各項因素，分別為人民幣530,000,000元及人民幣31,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將增加／減少人民幣5,000,000元。
			物業之商業部分各樓層之級別調整為特定層級之50%至60%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將減少人民幣5,000,000元／增加人民幣4,000,000元。

綜合財務狀況表內 Foresight Profits 集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為4%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將減少／增加人民幣5,000,000元。

於有關期間在損益確認之投資物業公平值變動指已落成投資物業及若干開發中或在建投資物業之未變現收益。

公平值計量及估值程序

估計Foresight Profits集團投資物業之公平值時，Foresight Profits管理層使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，Foresight Profits管理層委聘第三方合資格估值師對Foresight Profits集團投資物業進行估值。於各報告期末，Foresight Profits管理層與合資格外界估值師密切合作，確定第二級及第三級公平值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則Foresight Profits管理層會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則Foresight Profits管理層會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向Foresight Profits董事報告波動原因。

有關釐定Foresight Profits集團投資物業公平值之估值技術及輸入數據之資料於上文披露。

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	傢俱、裝置設備及汽車	總計
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
按成本			
於二零一零年一月一日	59	9	68
添置	—	4	4
於二零一零年十二月三十一日	59	13	72
添置	—	9	9
於二零一一年十二月三十一日	59	22	81
添置	—	28	28
轉撥自待售物業	15	—	15
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年七月三十一日	74	50	124
累計折舊			
於二零一零年一月一日	4	3	7
本年度折舊	7	2	9
於二零一零年十二月三十一日	11	5	16
本年度折舊	2	3	5
於二零一一年十二月三十一日	13	8	21
本年度折舊	3	8	11
於二零一二年十二月三十一日	16	16	32
本年度折舊	1	8	9
於二零一三年七月三十一日	17	24	41
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	48	8	56
於二零一一年十二月三十一日	46	14	60
於二零一二年十二月三十一日	58	34	92
於二零一三年七月三十一日	57	26	83

由於Foresight Profits董事認為不能可靠地分配租賃土地及樓宇部分，故於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，由擁有人佔用之租賃土地及樓宇分別人民幣48,000,000元、人民幣46,000,000元、人民幣58,000,000元及人民幣57,000,000元計入物業、廠房及設備。

土地及樓宇位於中國並為長期租賃持有。以上各項物業、廠房及設備以直線法按以下年率折舊：

土地及樓宇	租期或50年(以較短者為準)
傢俱、裝置設備及汽車	20%至33^{1}/3%

14. 發展中待售物業

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年／期初	2,941	4,395	4,064	5,566
添置	1,956	1,256	1,502	503
轉撥至待售物業	(502)	(1,587)	—	—
年／期末	4,395	4,064	5,566	6,069

所有發展中物業均位於中國，其中於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日人民幣4,350,000,000元、人民幣4,019,000,000元、人民幣5,518,000,000元及人民幣6,019,000,000元之發展中物業為長期租賃持有，及於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，分別為人民幣45,000,000元、人民幣45,000,000元、人民幣48,000,000元及人民幣50,000,000元之發展中物業為中期租賃持有。

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，列為發展中物業之賬面值分別為人民幣3,408,000,000元、人民幣4,064,000,000元、人民幣5,566,000,000元及人民幣2,940,000,000元，乃預期於各報告期末後十二個月方告落成物業之賬面值。

15. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指Foresight Profits集團為獲得銀行融資而抵押予銀行之存款。於二零一零年十二月三十一日、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

一三年七月三十一日，金額分別為人民幣24,000,000元、人民幣113,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣946,000,000元之存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，銀行結餘分別按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.4%至1.4%及0.1%至1.5%之市場利率計息。截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，已抵押銀行存款分別按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.4%至1.4%及0.1%至1.5%之固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

16. 待售物業

Foresight Profits集團之待售物業位於中國。所有待售物業按成本入賬。

17. 應收賬款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非即期應收賬款包括以下項目：				
免租期之應收租金	17	10	15	16
即期應收賬款包括以下項目：				
免租期之應收租金	4	8	5	3
搬遷費用之預付款項(附註)	1,278	1,808	1,692	1,927
營業及其他稅項之預付款項	35	10	–	161
其他按金、預付款項及應收賬款	14	8	9	17
	1,331	1,834	1,706	2,108

附註： 該結餘指根據Foresight Profits集團之一般運營週期，將被資本化至發展中待售物業，但預期於報告期末後十二個月內不會實現之款項。

應收租金於每月向租戶發出付款通知書後到期清償。

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Foresight Profits集團並無已逾期但未減值之應收賬款。

在釐定應收賬款是否可收回時，Foresight Profits集團會考慮由最初授出信貸日期起至各報告期末有關應收賬款之信貸質素之任何變動。由於Foresight Profits集團已從租戶處收取租賃按金來擔保來自無法收回租賃應收賬款之任何潛在損失，應收租金一般不需要呆壞賬撥備。

18. 應付直接控股公司／同系附屬公司／非控制股東／有關連公司款項

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，賬面值分別為人民幣1,120,000,000元、人民幣1,186,000,000元、人民幣1,564,000,000元及人民幣1,350,000,000元之應付同系附屬公司款項為無抵押，按介乎5.841%至6.116%、6.435%至7.216%、6.6%至8.32%及6.60%至7.07%之年固定利率計息，及須於各報告期末後十二個月內償還。

應付直接控股公司款項無抵押，於整個有關期間按中國人民銀行(「中國人民銀行」)規定利率之110%計息，及須於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日按要求償還。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，Foresight Profits與直接控股公司訂立後償契據，據此應付直接控股公司款項在若干銀行借貸之後償還。由於相關銀行借貸須於一年後償還，因此應付直接控股公司款項於二零一二年十二月三十一日及二零一三年七月三十一日被相應分類為非流動負債。

除上述應付同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項外，其他款項為無抵押、免息並按要求償還。有關連公司為SOCL之聯營公司及Foresight Profits非控制股東之附屬公司。

19. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
應付建築成本	542	422	85	78
契稅、營業稅及其他應付稅項	54	17	13	16
物業銷售之已收按金及預收款項	626	173	109	3,133
投資物業租金之已收按金及預收款項	11	13	17	19
應付保留工程款項(附註)	19	31	38	47
應計費用	17	6	11	16
	1,269	662	273	3,309

附註： 應付保留工程款項預期根據各相關合約於保留期到期時清償。

20. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
銀行借貸須於以下期間內償還：				
－1年內	－	1,566	707	11
－1年以上，但不超過2年	644	700	10	1,097
－2年以上，但不超過5年	837	－	1,418	90
－超過5年	－	－	211	310
銀行借貸總計	1,481	2,266	2,346	1,508
減：流動負債項下於一年內到期之款項	－	(1,566)	(707)	(11)
於一年後到期之款項	1,481	700	1,639	1,497

Foresight Profits集團之銀行借貸之賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率：	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於七月三十一日 二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	中國人民銀行規定利率之90%至125%	427	1,262	1,674	844
港幣	香港銀行同業拆息加3%至4.5%	1,054	1,004	672	664
		1,481	2,266	2,346	1,508

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，銀行借貸之年加權平均實際利率分別為3.83%、5.16%、6.49%及6.47%，進一步分析如下：

	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於七月三十一日 二零一三年
以人民幣計值	5.18%	6.44%	7.14%	7.72%
以港幣計值	3.28%	3.38%	4.90%	4.90%

於各報告期末之銀行借貸以附註26所載之資產作抵押，及由附註29所載之直接控股公司及中間控股公司擔保。

21. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	*美元*	*股份數目*	*美元*
每股面值1美元之普通股				
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日	100	100	100	100
法定股本增加及發行股份	49,900	49,900	9,900	9,900
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年七月三十一日	50,000	50,000	10,000	10,000

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
在綜合財務狀況表顯示為	—	—	—	—

於二零一二年六月十二日，Foresight Profits配發7,976股每股面值1美元之股份予股東。於二零一二年六月二十五日，Foresight Profits進一步配發1,924股面值為1,924美元之新股份及股份溢價人民幣951,000,000元予直接控股公司。新股份與現有股份在各方面享有同等權益。

22. 非控制股東貸款

非控制股東貸款之賬面值分析如下：

		於十二月三十一日			於七月三十一日
計值貨幣	**年利率：**	**二零一零年**	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	中國人民銀行規定利率之110%	128	506	694	694

該貸款為無抵押及在Foresight Profits有能力償還之前不會要求償還，惟有待雙方就償還時間達成共識。Foresight Profits董事認為，該貸款於報告期末起未來十二個月毋須償還。

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，非控制股東貸款之年加權平均實際利率分別為6.12%、7.32%、6.77%及6.77%。

23. 遞延稅項負債

以下為於當期及過往年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊	投資物業重估	確認銷售及相關銷售成本	來自中國收入之預提所得稅	其他	總計
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	16	77	—	—	(38)	55
於損益賬扣除(計入)(附註9)	5	17	(24)	9	20	27
於二零一零年十二月三十一日	21	94	(24)	9	(18)	82
於損益賬扣除(計入)(附註9)	7	18	26	18	(4)	65
於二零一一年十二月三十一日	28	112	2	27	(22)	147
於損益賬扣除(計入)(附註9)	6	13	14	1	(15)	19
於二零一二年十二月三十一日	34	125	16	28	(37)	166
於損益賬扣除(計入)(附註9)	4	12	—	—	(12)	4
於二零一三年七月三十一日	38	137	16	28	(49)	170

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Foresight Profits集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為人民幣43,000,000元、人民幣33,000,000元、人民幣32,000,000元及人民幣30,000,000元。因未來溢利流之不可預測性，概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於截止以下日期之年度／期間到期：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
二零一一年	14	–	–	–
二零一二年	4	4	–	–
二零一三年	4	4	4	–
二零一四年	5	5	5	5
二零一五年	16	16	16	16
二零一六年	–	4	4	4
二零一七年	–	–	3	3
二零一八年	–	–	–	3
	43	33	32	31

24. 收購附屬公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，Foresight Profits向一家獨立第三方收購一間於中國成立之公司之全部權益，現金代價為人民幣109,000,000元。購入之公司擁有一幅毗鄰上海瑞虹新城項目土地之物業開發權。

由於購入之附屬公司為投資及物業控股公司，業務營運輕微，故收購作為購買資產及負債而非業務合併列賬。

於交易中收購之資產淨值如下：

	人民幣百萬元
在建或發展中投資物業	67
發展中待售物業	45
應收賬款、按金及預付款項	4
其他應付款項及應計費用	(7)
已收購資產淨值	109
現金代價	109

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，購入之公司並無為Foresight Profits集團帶來任何營業額或業績。

25. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立之附屬公司須以其僱員薪金之一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員之退休福利撥資。Foresight Profits集團就退休福利計劃之唯一責任乃根據個別計劃作出所須供款。

26. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
投資物業	1,339	1,281	869	1,285
發展中待售物業	4,347	2,193	2,753	3,129
待售物業	22	266	—	—
銀行存款	24	600	20	946
	5,732	4,340	3,642	5,360

此外，於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，一間附屬公司資產淨值之賬面值分別為人民幣3,740,000,000元、人民幣5,664,000,000元、人民幣1,664,000,000元及人民幣1,663,000,000元之股本權益亦已抵押予銀行，作為各報告期末Foresight Profits集團(其資產已於上表披露)獲得銀行融資之擔保。

27. 租賃安排

作為出租人

於截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，從投資物業所賺取之物業租金收入扣除支出人民幣10,000,000元、人民幣17,000,000元、人民幣29,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣9,000,000元(未經審核)後，分別為人民幣26,000,000元、人民幣17,000,000元、人民幣17,000,000元、人民幣19,000,000元及人民幣16,000,000元(未經審核)。所持有之投資物業已於其後一至九年按固定租金與承租人訂約。

於各報告期末，Foresight Profits集團已就未來最低租賃付款與承租人訂約，有關到期日如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
一年以內	36	37	49	52
第二年至第五年（包括首尾兩年）	112	107	162	168
五年以上	56	42	26	2
	204	186	237	222

28. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

(i) 於各報告期末，Foresight Profits集團之承諾如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
已訂約但未撥備：				
在建或發展中投資物業之開發成本	479	249	135	121
發展中待售物業之開發成本	2,894	1,471	754	605
	3,373	1,720	889	726

(ii) 根據與中國上海市虹口區之上海市虹口區衛生局於二零零六年六月二十日簽訂之協議，Foresight Profits集團承諾在虹口區瑞虹新城地區興建一間醫院，作為撤走原本位於該地區之多家醫療及健康服務之補償。於有關期間，概無就該醫院簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量，因此並未於財務資料內就建築成本作出撥備。

(b) **或然負債**

根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於二零零二年七月三十一日訂立之協議，Foresight Profits集團將擔保不超過人民幣324,000,000元予一間虹口區政府指定之公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程之財務安排之一部分。於有關期間，此項安排並未執行。

29. 有關連人士交易

除附註18及22所述之有關連人士結餘外，於有關期間內Foresight Profits集團與有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
有關連公司					
項目工程成本	7	4	26	–	8
項目管理費開支	–	–	6	4	–
直接控股公司					
利息開支	89	231	232	140	133
Foresight Profits集團銀行借貸之擔保	1,700	1,647	–	–	–
同系附屬公司					
項目管理費	13	7	–	–	–
利息開支	46	74	94	52	59
銷售及租賃佣金	19	44	2	1	1
利息收入	2	–	–	–	–
非控制股東	6	38	48	27	27
利息開支	–	2	–	–	–
項目管理費開支					
中間控股公司					
Foresight Profits集團銀行借貸之擔保	–	700	2,589	2,590	1,877

主要管理人員指其薪酬載於附註10之Foresight Profits董事。

附註： 有關連公司為SOCL之聯營公司及Foresight Profits非控制股東之附屬公司。

30. 資本風險管理

Foresight Profits集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化之同時，確保Foresight Profits集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，Foresight Profits集團之整體策略並未改變。

Foresight Profits集團之資本架構包括債務，其包括應付同系附屬公司及直接控股公司款項、銀行借貸及非控制股東貸款，及Foresight Profits權益持有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及保留盈利。

Foresight Profits董事每年審核資本架構。作為此項審核一部分，Foresight Profits董事考慮資本成本及資本相關風險，並將透過新股發行及債務融資(於需要時)平衡其整體資本架構。

31. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
金融資產				
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	780	1,003	264	1,673
金融負債				
攤銷成本	5,966	8,462	8,705	8,248

b. 財務風險管理目標及政策

Foresight Profits集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付直接控股公司、同系附屬公司、非控制股東及有關連公司款項、非控制股東貸款及銀行借貸。

有關該等金融工具之詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

Foresight Profits集團金融工具產生之主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。Foresight Profits董事審閱並同意管理各風險之政策之有關概要如下。

貨幣風險

Foresight Profits集團所有營業額均以人民幣計值。然而，Foresight Profits集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，Foresight Profits集團須承受匯率波動之風險。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期末，Foresight Profits集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	百萬元	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
港幣				
資產	38	1	18	18
負債	1,070	1,066	688	681

敏感度分析

Foresight Profits集團主要面臨港幣貨幣風險。

下表詳細說明Foresight Profits集團對人民幣兑港幣之匯率上調及下調5%之敏感度。在內部5%為向主要管理人員報告外幣風險時所採用之敏感度比率，其代表主要管理人員對外匯匯率變動可能性之合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值之未結付貨幣項目(假設整個年度／期間之報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於年／期結日之換算作出調整。以下正值表明人民幣兑港幣升值5%時溢利之增加值。當人民幣兑港幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
港幣				
溢利或虧損	49	51	32	32

管理層認為，由於年／期末敞口並不能反映當年／期之變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動之固有風險。

利率風險

Foresight Profits集團承受有關應付同系附屬公司款項及固息已抵押銀行存款之公平值利率風險。Foresight Profits集團承受有關銀行結餘及現金、銀行借貸、應付直接控股公司款項及浮息非控制股東貸款之現金流利率風險。Foresight Profits集團之政策為維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

Foresight Profits集團金融負債所面臨之利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。Foresight Profits董事認為，由於銀行結餘之利率水平很低，Foresight Profits集團面臨銀行結餘之利率風險並不重大。Foresight Profits集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行規定利率(源自Foresight Profits集團人民幣及港幣借貸)之浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各報告期末所面臨之利率風險而釐定。就浮息銀行借貸、應付直接控股公司款項及非控制股東貸款而言，該分析乃假設於報告期末之未償還負債金額於整個年度／期間尚未結付而編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點之增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性之合理評估。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，倘利率上升／下降100個基點，而其他不確定因素保持不變，則Foresight Profits集團之溢利將分別減少／增加人民幣7,000,000元、人民幣9,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣8,000,000元。考慮利息成本資本化之影響後，其主要由於Foresight Profits集團浮息銀行借貸及非控制股東貸款所面臨之利率風險所致。

本年度Foresight Profits集團對利率之敏感度提高，主要由於浮息債務工具增加所致。

信貸風險

於各報告期末，Foresight Profits集團面臨之最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內各自已確認金融資產之賬面值。有關信貸風險將導致Foresight Profits集團因未能解除對應方之責任而產生財務虧損。

Foresight Profits集團之信貸風險主要源於其應收賬款。Foresight Profits集團並無高度集中之信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶。

由於資金存放於香港及中國具良好信譽之金融機構，故有關流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

Foresight Profits集團旨在利用銀行借貸、應付同系附屬公司及直接控股公司款項及非控制股東貸款，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。Foresight Profits集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕之營運資金及充足而穩定之資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明Foresight Profits集團金融負債之合約期限。該表格依據Foresight Profits集團被要求還款之最早日期之金融負債之未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流為浮動利率，未折讓金額以各報告期末之利率計算。

流動資金及利率風險表

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一零年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一零年十二月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	579	–	–	–	579	579
浮息銀行借貸	3.83	57	687	857	–	1,601	1,481
應付有關連公司款項	–	1	–	–	–	1	1
應付直接控股公司款項	5.18	2,592	–	–	–	2,592	2,592
應付同系附屬公司款項							
－計息	5.95	1,186	–	–	–	1,186	1,120
－免息	–	59	–	–	–	59	59
應付非控制股東款項	–	6	–	–	–	6	6
非控制股東貸款	6.12	8	136	–	–	144	128
		4,488	823	857	–	6,168	5,966

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一一年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一一年十二月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	460	–	–	–	460	460
浮息銀行借貸	5.16	1,636	704	–	–	2,340	2,266
應付有關連公司款項	–	1	–	–	–	1	1
應付直接控股公司款項	6.44	3,959	–	–	–	3,959	3,959
應付同系附屬公司款項							
－計息	7.17	1,272	–	–	–	1,272	1,186
－免息	–	50	–	–	–	50	50
應付非控制股東款項	–	34	–	–	–	34	34
非控制股東貸款	7.32	37	543	–	–	580	506
		7,449	1,247	–	–	8,696	8,462

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一二年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一二年十二月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	136	–	–	–	136	136
浮息銀行借貸	6.49	824	119	1,549	254	2,746	2,346
應付有關連公司款項	–	6	–	–	–	6	6
應付直接控股公司款項	6.77	259	259	777	4,085	5,380	3,826
應付同系附屬公司款項							
–計息	6.90	1,635	–	–	–	1,635	1,564
–免息	–	51	–	–	–	51	51
應付非控制股東款項	–	82	–	–	–	82	82
非控制股東貸款	6.77	47	741	–	–	788	694
		3,040	1,119	2,326	4,339	10,824	8,705

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一三年七月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一三年七月三十一日							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	141	–	–	–	141	141
浮息銀行借貸	6.47	110	1,189	197	377	1,873	1,508
應付有關連公司款項	–	1	–	–	–	1	1
應付直接控股公司款項	6.77	296	296	889	4,674	6,155	4,378
應付同系附屬公司款項							
–計息	6.90	1,380	–	–	–	1,380	1,350
–免息	–	67	–	–	–	67	67
應付非控制股東款項	–	109	–	–	–	109	109
非控制股東貸款	6.77	47	741	–	–	788	694
		2,151	2,226	1,086	5,051	10,514	8,248

倘浮動利率與各報告期末所釐定之該等估計利率有所差異，則上述包括之浮動利率金融負債之金額將有所轉變。

c. **公平值**

金融資產及金融負債之公平值按折讓現金流量分析根據公認定價模式釐定。

董事認為，在綜合財務報表內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

B. 結算日後財務報表

Foresight Profits集團、Foresight Profits或其任何附屬公司概無就於二零一三年七月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

瑞安房地產有限公司
董事　台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十月二十八日

下文載列Score High截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報告。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就Score High Limited(「Score High」)及其附屬公司(下文統稱「Score High集團」)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)就置換協議及合營協議(定義見通函)而發出日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)。

Score High為於二零零三年二月十二日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。Score High之主要業務為投資控股。

於本報告日期，Score High擁有下列附屬公司：

			Score High應佔股權					
			於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日	於本報告日期	
附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	二零一零年	二零一一年	二零一二年			主要業務
直接附屬公司：								
偉華 Limited(「偉華」)	英屬維爾京群島二零零八年七月二日	100股每股面值1美元之普通股	75%	75%	75%	75%	75%	投資控股
Rightidea Limited(「Rightidea」)	英屬維爾京群島二零零八年七月二日	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接附屬公司：								
重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶瑞安天地」)	中華人民共和國(「中國」)二零零三年十一月二十一日	註冊及繳足股本人民幣385,000,000元	99%	99%	99%	99%	99%	物業發展及物業投資
僑雄有限公司(「僑雄」)(附註)	香港二零零三年三月十四日	100股每股面值港幣1元之A類普通股及2股每股面值港幣1元之B類普通股	A類股份：100% B類股份：75%	A類股份：100% B類股份：75%	A類股份：100% B類股份：75%	A類股份：100% B類股份：75%	A類股份：100% B類股份：75%	投資控股

Score High集團旗下所有公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

Score High(「Score High財務報表」)及偉華截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表乃按照國際財務報告準則編製，並經吾等審核。

由於英屬維爾京群島對編製及呈列經審核財務報表並無法定要求，故Rightidea的其他公司自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。

僑雄截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製，並經吾等審核。

重慶瑞安天地截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃按照中國成立企業適用之相關會計準則及財務制度編製，並由於中國註冊之執業會計師重慶康華會計師事務所有限責任公司審核。

就本報告而言，Score High董事已按照國際財務報告準則編製Score High集團於截至二零一三年七月三十一日止七個月之綜合財務報表(「二零一三年七月三十一日財務報表」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則對二零一三年七月三十一日財務報表進行獨立審核。

本報告所載財務資料按照Score High財務報表及二零一三年七月三十一日財務報表(統稱「相關財務報表」)編製。我們已按照香港會計師公會建議之「招股章程及申報會計師」之核數指引第3.340號審查相關財務報表。在編製本報告以供載入通函之過程中毋須對相關財務報表進行調整。

相關財務報表由批准其刊發之Score High董事負責。瑞安房地產董事負責載入本報告之通函之內容。吾等負責從相關財務報表編製本報告所載財務資料，就財務資料達成意見，並向　閣下報告吾等意見。

吾等認為，財務資料連同其附註就本報告而言真實及公平地反映Score High集團截至二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之事務狀況以及於各有關期間之業績及現金流量。

Score High集團截至二零一二年七月三十一日止七個月之可資比較綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註節選自Score High董事僅就本報告而言編製之Score High集團同期之未經審核綜合財務資料(「二零一二年七月三十一日財務資料」)。吾等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」進行審閱。吾等對二零一二年七月三十一日財務資料之審閱包括主要對負責財務及會計事務之人士進行查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠少於根據香港審核準則進行之審核，故吾等無法確保吾等已知悉可通過審核發現之所有重要事項。因此，吾等不會就二零一二年七月三十一日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，並無發現任何事項令吾等相信二零一二年七月三十一日財務資料在各重大方面未有根據與遵照國際財務報告準則編製之財務資料所採用之會計政策貫徹一致之會計政策而編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
					(未經審核)	
營業額	6	469	1,121	1,219	740	2,121
銷售成本		(425)	(807)	(933)	(547)	(1,496)
毛利		44	314	286	193	625
其他收入	7	35	7	48	12	2
銷售及市場開支		(41)	(59)	(56)	(32)	(95)
一般及行政開支		(33)	(50)	(74)	(33)	(54)
經營溢利	8	5	212	204	140	478
投資物業之公平值(減值)增值		(80)	303	527	315	119
出售投資物業之收益		—	—	—	—	35
財務費用	9	(47)	(34)	(52)	(27)	(50)
税項前(虧損)溢利		(122)	481	679	428	582
税項	10	(3)	(102)	(238)	(138)	(355)
年內／期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額		(125)	379	441	290	227
以下各項應佔：						
Score High股東		(104)	326	362	237	241
非控制股東權益		(21)	53	79	53	(14)
		(125)	379	441	290	227

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於二零一三年七月三十一日
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非流動資產					
投資物業	13	1,995	2,940	4,435	5,379
物業、廠房及設備	14	248	239	251	252
預付租賃款項	15	31	30	29	29
應收賬款	18	4	8	9	85
已抵押銀行存款	19	462	151	97	287
遞延稅項資產	27	5	—	—	—
		2,745	3,368	4,821	6,032
流動資產					
發展中待售物業	16	2,734	3,464	3,403	3,949
待售物業	17	162	324	1,893	429
應收賬款、按金及預付款項	18	50	74	252	328
已抵押銀行存款	19	51	263	5	4
受限制之銀行存款	19	26	44	51	30
銀行結餘及現金	19	388	45	179	155
		3,411	4,214	5,783	4,895
流動負債					
應付賬款、已收按金及應計費用	20	1,320	1,551	3,916	3,093
應付有關連公司款項	21	17	35	16	10
應付附屬公司非控制股東款項	22	2	—	—	—
應付直接控股公司款項	23	1,305	1,375	1,626	1,678
應付同系附屬公司款項	24	337	197	242	392
稅項負債		—	1	44	59
銀行借貸－於一年內到期	25	350	810	534	386
		3,331	3,969	6,378	5,618
流動資產(負債)淨值		80	245	(595)	(723)
總資產減流動負債		2,825	3,613	4,226	5,309

	附註	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於二零一三年七月三十一日
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
資本及儲備					
股本	26	–	–	–	–
儲備		1,676	2,002	2,364	2,605
Score High股東應佔股權		1,676	2,002	2,364	2,605
非控制股東權益		4	57	138	124
權益總額		1,680	2,059	2,502	2,729
非流動負債					
銀行借貸－於一年後到期	25	1,145	1,529	1,659	2,394
遞延稅項負債	27	–	25	65	186
		1,145	1,554	1,724	2,580
權益總額及非流動負債		2,825	3,613	4,226	5,309

綜合權益變動表

	Score High股東應佔					
	股本	其他儲備	（應計虧損）保留溢利	總計	非控制股東權益	總計
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元* *(附註28)*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	—	2,013	(233)	1,780	16	1,796
年內虧損及全面開支總額	—	—	(104)	(104)	(21)	(125)
注資	—	—	—	—	9	9
於二零一零年十二月三十一日	—	2,013	(337)	1,676	4	1,680
年內溢利及全面收益總額	—	—	326	326	53	379
於二零一一年十二月三十一日	—	2,013	(11)	2,002	57	2,059
注資	—	—	—	—	2	2
年內溢利及全面收益總額	—	—	362	362	79	441
於二零一二年十二月三十一日	—	2,013	351	2,364	138	2,502
期內溢利及全面收益總額	—	—	241	241	(14)	227
於二零一三年七月三十一日	—	2,013	592	2,605	124	2,729
未經審核						
於二零一二年一月一日	—	2,013	(11)	2,002	57	2,059
期內溢利及全面收益總額	—	—	237	237	53	290
於二零一二年七月三十一日	—	2,013	226	2,239	110	2,349

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營活動					
稅項前(虧損)溢利	(122)	481	679	428	582
經以下項目調整：					
物業、廠房及設備折舊	3	10	13	7	9
預付租賃款項撥回	—	1	1	—	—
財務費用	47	34	52	27	50
利息收入	(2)	(5)	(12)	(11)	(1)
投資物業之公平值減值(增值)	80	(303)	(527)	(315)	(119)
出售投資物業之收益	—	—	—	—	(35)
營運資金變動前之經營現金流量	6	218	206	136	486
待售物業減少	405	777	901	530	1,464
受限制之銀行存款(增加)減少	(26)	(18)	(7)	26	21
應收賬款、按金及預付款項增加	(26)	(28)	(179)	(111)	(152)
發展中待售物業增加	(580)	(1,585)	(2,353)	(1,367)	(497)
應付關連公司款項增加(減少)	17	18	(19)	—	(6)
應付附屬公司之非控制股東款項增加(減少)	2	(2)	—	—	—
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)	692	218	2,196	1,785	(982)
經營產生(使用)之現金	490	(402)	745	999	334
已付稅項	(9)	(71)	(155)	(138)	(219)
經營活動產生(使用)之現金淨額	481	(473)	590	861	115

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
投資活動					
已收利息	2	5	12	11	1
購買物業、廠房及設備	(9)	(1)	(25)	(13)	(10)
添置投資物業	(532)	(573)	(747)	(434)	(671)
已抵押銀行存款增加	(287)	—	—	—	(189)
已抵押銀行存款減少	—	99	312	254	—
出售投資物業所得款項	—	—	—	—	68
投資活動使用現金淨額	(826)	(470)	(448)	(182)	(801)
融資活動					
附屬公司非控制股東注資	9	—	2	—	—
籌集之新銀行借貸	880	1,264	895	186	1,511
銀行貸款還款	(670)	(420)	(1,041)	(837)	(924)
來自直接控股公司墊款	600	70	251	55	52
來自同系附屬公司墊款	—	—	45	104	150
向同系附屬公司還款	(81)	(140)	—	—	—
已付利息	(110)	(174)	(160)	(104)	(127)
融資活動產生(使用)之現金淨額	628	600	(8)	(596)	662
現金及現金等價物增加(減少)淨額	283	(343)	134	83	(24)
年初╱期初現金及現金等價物	105	388	45	45	179
年末╱期末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金表示	388	45	179	128	155

財務資料附註

1. 一般事項

Score High於二零零三年二月十二日在英屬維爾京群島註冊成立。Score High之主要業務為投資控股。

其母公司為Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司。Score High董事認為其最終控股公司為瑞安房地產，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，直至二零一二年三月十五日。自二零一二年三月十六日以來，Shui On Company Limited(「SOCL」)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司，已取得瑞安房地產之控制權，成為Score High之最終控股公司。其最終控股方為羅康瑞先生。

Score High之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI，其主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為Score High之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

財務資料按持續基準編製，原因在於瑞安房地產已同意提供足夠資金以令Score High於可見將來全面履行其到期財務責任。

3. 採用國際財務報告準則

就編製及呈列截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之財務資料而言，Score High集團已採用自二零一三年一月一日開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，並貫徹應用於整個有關期間。

於本報告日期，Score High集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	國際財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露[2]
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂	投資實體[1]
國際財務報告準則第9號	金融工具[2]
國際會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債[1]

國際會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回款項披露[1]
國際會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續[1]
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費[1]

[1] 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
[2] 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Score High董事預期，採用新訂及經修訂國際財務報告準則對Score High集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 主要會計政策

除投資物業於各報告期末以公平值計量之外，財務資料根據歷史成本基準編製，詳述於下文所列會計政策。

歷史成本一般按照換取貨品及服務代價之公平值計算。

財務資料乃根據下文所載符合國際財務報告準則之會計政策而編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

所採用之主要會計政策載列如下：

綜合基準

財務資料包括Score High及Score High（其附屬公司）控制實體之財務報表。Score High在下列情況下實現控制權：

- 有權控制被投資公司；
- 須承受或擁有自參與被投資公司營運所得浮動回報之風險或權利；及
- 能夠運用其權力以影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，Score High會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與Score High集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時悉數撇除。

於附屬公司之非控制股東權益乃獨立於Score High集團之股本權益予以呈列。

將全面收益總額分配至非控制股東權益

一間附屬公司之綜合收入及開支總額歸屬於Score High股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生結餘赤字。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業。

初始確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及之建造成本已資本化作為在建或發展中投資物業公平值之一部分。

於初始確認後，於每個報告期末使用公平值模式計量投資物業(包括已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業)之公平值。因投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表內。

於在建或發展中投資物業之公平值不能可靠計量之情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至於發展計劃，土地與拆遷成本，建造成本完結其公平值能夠可靠計量。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項資產撤銷確認所產生之任何盈虧(按該資產之出售所得款項淨額及公平值之間之差額計算)於撤銷確認該項目期間計入損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目之估計剩餘價值後，於該等項目之估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動之影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。撤銷確認資產所產生之任何盈虧(按該項目之銷售所得款項及賬面值之間之差額計算)於撤銷確認該項目年度／期間計入損益表。

預付租賃款項

劃分為經營租賃之租賃土地之預付款項以直線法於土地使用權期限內於損益表扣除。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，Score High集團根據對附於各部分所有權之絕大部分風險及回報是否已轉移Score High集團之評估，分別將各部分之分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類經營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中之租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租金能可靠分配之情況下，被列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內以直線基準撥回，惟該等根據公平值模式分類及列作投資物業者除外。在租金未能於土地與樓宇部分間可靠分配之情況下，整份租約一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本，已發生之開發支出，並在適當情況下包括建造期間之資本化借款費用。

待相關政府部門出具相應完工證明時，發展中待售物業結轉至待售物業。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業之金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

減值

於報告期末，Score High集團會審閱其有形資產之賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則Score High集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致之分派基準時，企業資產也可分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致之分派基準之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本之餘額與在用價值之間之較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產之風險(並未調整對未來現金流量之估計)評值之稅前貼現率，將估計之未來現金流量將貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)之可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)之賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂之估計可收回金額，但增加後賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下之賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生之直接交易成本(以公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除。

金融資產

Score High集團之金融資產被歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短之年期，倘適用)內之估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產之賬面淨值所適用之利率。

債務工具之利息收入基於實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項之減值

於報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或

- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或

- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言，無法獨立進行減值評估之資產將另行基於綜合考慮進行減值評估。顯示應收款項出現減值之客觀證據包括Score High集團過往收款經驗、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接在貸款及應收款項之賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目之賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益表。

倘若後續期間貸款及應收款項之減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值虧損後發生之事件可客觀地相聯，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值虧損之情況下應有之已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立之合約安排之實質內容及金融負債和權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具指證實扣除所有負債後Score High集團資產之剩餘權益之任何合約。Score High發行之權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用之方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短之年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款(包括所有支付或收到之構成實際利率組成部分之費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨額適用之利率。

利息開支根據實際利率法確認。

金融負債

Score High集團之金融負債(包括應付賬款、應付關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

撤銷確認

Score High集團僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權之實質上之所有風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。倘Score High集團並無轉讓或保留所有權之實質上之所有風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則Score High集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價之差額在損益表內確認。

Score High集團於並僅於Score High集團之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃在損益表內確認。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權之所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

Score High集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租期內以直線法於損益內確認。協商與安排經營租賃產生之初始直接費用計入租賃資產之賬面值，並在租期內按直線法確認。

Score High集團作為承租人

經營租賃付款乃於有關租期內以直線法確認為開支。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關之借貸成本均獲資本化，作為此等資產成本之一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本之資本化。指定用途借貸在用於認可資產之開支之前作短暫投資所賺取之投資收入，從合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃根據年內／期內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他年度課稅之收入項目或可於其他年度抵稅之開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅之項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表中所列之稅項前(虧損)溢利。Score High集團之即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料所列之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自最初確認對應課稅溢利或會計溢利無影響之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

除非Score High集團可控制暫時差額撥回，否則會就與於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項資產，且可能暫時差額於可見將來不會被撥回。與此等投資相關之可扣減暫時差額所引致之遞延稅項資產，僅會於可能有充足之應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行審閱，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用之稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了Score High集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生之稅務結果。

就計量使用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，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有之情況下，有關假設被駁回。倘假設被駁回，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文國際會計準則第12號所載一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘其與於其他全面收益中確認之項目或直接於權益表中確認之項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益表確認。

外幣

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(即外幣)進行之交易以其各自功能貨幣(即有關實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)按交易日期之通行匯率記錄。於報告期末，以外幣為單位之貨幣項目乃按當日之通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兑差額，於產生期間在損益表確認。

退休福利成本

支付予國家管理之退休福利計劃乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

政府補助金

政府補助金於Score High集團將補助金補償相關成本計入損益表時之期間進行確認，若補助金補償之費用或虧損已經產生，則政府補助金於應收時在損益表確認。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務之應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後之金額。

在正常業務過程中銷售已建成物業產生之收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。

與租賃相關收入於有關服務提供時在損益表確認。

來自經營租賃項下物業之租金收入，於租賃相關期間按直線法於損益表確認。

金融資產之利息收入於經濟利益很可能會流入Score High集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產之利息收入乃參考尚未償還之本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入准確地折現為該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)、按時間基準計提。

5. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用Score High集團之會計政策(見附註4概述)時，Score High董事須就無法從其他來源即時獲取其資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關之因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時之關鍵性判斷

以下為Score High董事應用Score High集團會計政策過程中所作出且對於財務資料確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)(見下文)。

投資物業之遞延稅項

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就計量利用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審核Score High集團之投資物業組合並斷定Score High集團之投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量Score High集團投資物業之遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量之投資物業透過銷售全部收回之假設。於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，Score High集團就重估投資物業確認遞延稅項負債人民幣18,000,000元、人民幣58,000,000元及人民幣204,000,000元。

截至二零一三年七月三十一日止七個月，董事重新審視Score High集團之投資策略，並斷定Score High集團若干投資物業不再以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量Score High集團投資物業之遞延稅項時，董事已決定並不推翻採用公平值模式計量之投資物業透過銷售全部收回之假設。因此，Score High集團已於二零一三年七月三十一日就投資物業累計重估收益之土地增值稅(「土地增值稅」)確認額外遞延稅項負債人民幣110,000,000元，理由是該等收益須繳納土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)。

就Score High集團餘下以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有之投資物業而言，於二零一三年七月三十一日，Score High集團就重估投資物業確認遞延稅項負債人民幣229,000,000元。

估計不確定性因素之主要來源

以下是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整之重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素之主要來源之主要假設。

投資物業

已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業乃根據獨立專業估值師之估值以公平值模式計量。釐定公平值時，估值師乃基於涉及對市場情況之若干估計之估值法。在依賴估值報告之同時，Score High董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用之假設能反映市況。估值基準於附註13披露。該等假設之變動會導致Score High集團投資物業公平值之變動，以及對綜合損益及其他全面收益表所報盈虧之相應調整。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，按公平值計量之投資物業之賬面值分別為人民幣1,499,000,000元、人民幣2,324,000,000元、人民幣3,617,000,000元及人民幣4,332,000,000元。

土地增值稅

Score High集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項之執行及繳納因中國各城市不同之稅務司法權區而有異，且Score High集團尚未與中國任何地區之稅務機關落實土地增值稅之計算及支付。因此，Score High集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備之金額時須作出重大判斷。Score High集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額，而相關差額將於Score High集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，Score High集團確認之土地增值稅分別為零、人民幣12,000,000元、人民幣33,000,000元、人民幣139,000,000元及人民幣19,000,000元(未經審核)。

6. 營業額及分部資料

Score High集團於有關期間之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
物業發展：					
物業銷售	461	1,104	1,203	730	2,109
物業投資：					
投資物業租金收入	5	10	12	7	10
租金相關收入	3	7	4	3	2
	8	17	16	10	12
	469	1,121	1,219	740	2,121

就管理而言，Score High集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部之主要業務如下：

物業發展－發展及銷售物業，主要為住宅物業

物業投資－辦公室及零售商舖出租及物業管理

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Score High集團營業額	461	8	469
業績			
Score High集團分部業績	43	(90)	(47)
利息收入			2
未分類開支淨額			(77)
税項前虧損			(122)
税項			(3)
年度虧損			(125)
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	9	—	9
在建或發展中投資物業之開發成本及預付租賃款項	—	788	788
發展中待售物業之開發成本	619	—	619
物業、廠房及設備折舊	3	—	3
投資物業之公平值減值	—	(80)	(80)

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	3,225	1,999	5,224
未分類企業資產			932
綜合資產總額			6,156
負債			
分部負債	1,044	276	1,320
應付關聯公司款項			17
應付附屬公司非控制股東款項			2
應付直接控股公司款項			1,305
應付同系附屬公司款項			337
未分類企業負債			1,495
綜合負債總額			4,476

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Score High集團營業額	1,104	17	1,121
業績			
Score High集團分部業績	259	290	549
利息收入			5
未分類開支淨額			(73)
税項前溢利			481
税項			(102)
年度溢利			379
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	1	—	1
在建或發展中投資物業之開發成本及預付租賃款項	—	642	642
發展中待售物業之開發成本	1,669	—	1,669
物業、廠房及設備折舊	10	—	10
於損益內扣除之預付租賃款項撥回	1	—	1
投資物業之公平值增值	—	303	303

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	4,131	2,948	7,079
未分類企業資產			503
綜合資產總額			7,582
負債			
分部負債	1,262	289	1,551
應付關聯公司款項			35
應付直接控股公司款項			1,375
應付同系附屬公司款項			197
未分類企業負債			2,365
綜合負債總額			5,523

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Score High集團營業額	1,203	16	1,219
業績			
Score High集團分部業績	266	513	779
利息收入			12
未分類開支淨額			(112)
税項前溢利			679
税項			(238)
年度溢利			441
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
已完工投資物業、物業、廠房及設備之資本增值	25	2	27
在建或發展中投資物業之開發成本及預付租賃款項	—	966	966
發展中待售物業之開發成本	2,409	—	2,409
物業、廠房及設備折舊	13	—	13
於損益內扣除之預付租賃款項撥回	1	—	1
投資物業之公平值增值	—	527	527

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	5,828	4,444	10,272
未分類企業資產			332
綜合資產總額			10,604
負債			
分部負債	3,458	458	3,916
應付關聯公司款項			16
應付直接控股公司款項			1,626
應付同系附屬公司款項			242
未分類企業負債			2,302
綜合負債總額			8,102

截至二零一三年七月三十一日止七個月

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Score High集團營業額	2,109	12	2,121
業績			
Score High集團分部業績	528	148	676
利息收入			1
未分類開支淨額			(95)
税項前溢利			582
税項			(355)
期間溢利			227
其他資料			
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：			
物業、廠房及設備之資本增值	10	—	10
在建或發展中投資物業之開發成本及預付租賃款項	—	858	858
發展中待售物業之開發成本	546	—	546
物業、廠房及設備折舊	9	—	9
投資物業之公平值增值	—	119	119

	報告分部		
	物業發展	物業投資	綜合
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
財務狀況			
資產			
分部資產	5,062	5,389	10,451
未分類企業資產			476
綜合資產總額			10,927
負債			
分部負債	2,454	639	3,093
應付關聯公司款項			10
應付直接控股公司款項			1,678
應付同系附屬公司款項			392
未分類企業負債			3,025
綜合負債總額			8,198

截至二零一二年七月三十一日止七個月(未經審核)

	報告分部		
	物業發展	**物業投資**	**綜合**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
分部收入			
Score High集團營業額	730	10	740
業績			
Score High集團分部業績	162	308	470
利息收入			11
未分類開支淨額			(53)
税項前溢利			428
税項			(138)
期間溢利			290

分部收入指Score High集團之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入及財務費用之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者(即Score High董事)報告之方式,以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源:

- 除遞延税項資產、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金外,所有資產均分配予可報告分部;及

- 除應付關聯公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、銀行借款、税項負債及遞延税項負債外,所有負債均分配予可報告分部。

Score High集團之營業額及經營溢利貢獻按經營地點全部來自中國客戶。因此,並無呈列地區分部分析。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年七月三十一日止七個月，並無主要客戶貢獻Score High集團總營業額之10%以上，而截至二零一三年七月三十一日止七個月，一名物業發展分部客戶向Score High集團總營業額貢獻人民幣1,682,000,000元。

由於Score High集團之資產按資產之地點全部位於中國，故並無呈列其非流動資產之地區分部資料。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Score High集團之非流動資產(不包括遞延税項資產及已抵押銀行存款)分別為人民幣2,278,000,000元、人民幣3,217,000,000元、人民幣4,724,000,000元及人民幣5,745,000,000元。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
銀行利息收入	2	5	12	11	1
已收地方政府補助	33	2	34	—	—
雜項收入	—	—	2	1	1
	35	7	48	12	2

8. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營溢利已扣除(計入)：					
核數師酬金	–	–	–	–	–
物業、廠房及設備折舊	3	10	13	7	9
減：資本化至待售物業之金額	–	–	–	–	–
	3	10	13	7	9
預付租賃款項撥回	–	1	1	–	–
僱員福利開支					
董事酬金	–	–	–	–	–
其他員工成本					
薪金、花紅及津貼	34	45	52	35	33
退休福利成本	4	5	7	2	4
僱員福利開支總額	38	50	59	37	37
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(25)	(35)	(40)	(26)	(21)
	13	15	19	11	16
匯兑(虧損)收益淨額	(3)	(6)	–	3	1
計入銷售成本之已售物業成本	405	777	901	530	1,464

9. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
須於五年內全數償還之應付同系附屬公司款項之利息(附註33)	29	14	9	6	5
銀行借款之利息					
－須於五年內全數償還	81	149	123	80	122
－無須於五年內全數償還	－	11	28	18	－
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(63)	(140)	(108)	(77)	(77)
	47	34	52	27	50

10. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
中國企業所得稅					
－當前撥備	－	60	165	119	95
遞延稅項(附註27)					
－年度／期間撥備	3	30	40	－	121
中國土地增值稅					
－年度／期間撥備	－	12	33	19	139
	3	102	238	138	355

由於Score High集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

Score High集團旗下各公司於各有關期間之應課稅溢利乃按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

《中華人民共和國企業所得稅法》規定中國企業實體向香港居民公司(已收股息之實益擁有人)就二零零八年一月一日後所產生之溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率為5%。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，就有關溢利之臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

土地增值稅撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列之規定估計。土地增值稅已按增值之累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借款成本及相關物業發展開支)予以撥備。

有關期間之稅項與綜合損益及其他全面收益表之稅項前(虧損)溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
稅項前(虧損)溢利	(122)	481	679	428	582
按稅率25%計算中國企業所得稅	(31)	120	170	107	146
中國土地增值稅	–	12	33	19	139
中國土地增值稅之稅務影響	–	(3)	(8)	(5)	(35)
來自中國收入之預提所得稅之遞延稅項	–	–	13	–	–
就中國土地增值稅計提之遞延稅項	–	–	–	–	110
不可用於扣稅之開支之稅務影響	34	1	38	17	–
不用課稅收入之稅務影響	–	(28)	(8)	–	(5)
年度／期間稅項支出	3	102	238	138	355

11. 董事、最高行政人員及五名最高薪僱員之薪酬

(a) 董事及最高行政人員酬金

並無薪酬已付或應付予Score High之任何董事及最高行政人員。然而，若干Score High之董事就彼等向瑞安房地產及其附屬公司(「瑞安房地產集團」)(包括Score High集團)提供之服務自瑞安房地產收取薪酬。瑞安房地產支付之款項並無在彼等向Score High集團提供之服務與彼等向瑞安房地產集團(不包括Score High集團)提供之服務之間分配，原因是將該等董事之服務分配至瑞安房地產集團旗下多間集團公司不可行。

若干Score High之董事根據瑞安房地產採納之購股權計劃獲授可認購瑞安房地產股份之購股權。彼等獲授購股權之權利乃與彼等向瑞安房地產集團(包括Score High集團)旗下多間公司提供之服務有關。購股權計劃及董事獲授該等購股權之權利之詳情，於瑞安房地產之年報內披露。購股權之價值並無分配至Score High集團，原因是進行分配並不可行。

(b) 僱員酬金

Score High集團五名最高薪人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
薪金及其他福利	8	10	10	6	5
與表現掛鈎之獎金(附註)	1	2	2	2	1
	9	12	12	8	6

附註： 與表現掛鈎之獎金乃根據Score High集團之財務業績及各附屬公司之管理層可能決定之僱員表現酌情發放。

彼等之酬金範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
少於港幣1,000,000元	–	–	–	–	–
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	–	–	–	2
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	1	–	4	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000	1	3	2	–	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	–	2	–	–
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	–	–	–	–
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	–	–	1	–
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	–	–	–	–	–
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	–	–	1	–	–
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	–	1	–	–	–
	5	5	5	5	5

於有關期間，並無向董事及最高行政人員或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入Score High集團或加入Score High集團後之獎勵或離職補償。於有關期間，並無董事及最高行政人員放棄彼等之任何酬金。

12. 每股(虧損)盈利

並無呈列有關期間之每股(虧損)盈利資料，原因為就本報告而言有關資料被視為並無意義。

13. 投資物業

	已完工投資物業 *人民幣* *百萬元*	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣* *百萬元*	按成本列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣* *百萬元*	總計 *人民幣* *百萬元*
於二零一零年一月一日	11	265	1,792	2,068
添置	—	150	638	788
轉撥	—	1,418	(1,418)	—
完工後轉撥	679	(679)	—	—
轉撥至物業、廠房及設備（附註14）	(234)	—	—	(234)
轉撥至發展中待售物業（附註16）	—	—	(516)	(516)
轉撥至預付租賃款項(附註15)	(31)	—	—	(31)
於損益內確認之公平值增值（減值）	28	(108)	—	(80)
於二零一零年十二月三十一日	453	1,046	496	1,995
於二零一零年十二月三十一日				
以公平值列示	453	1,046	—	1,499
以成本列示	—	—	496	496
於二零一一年一月一日	453	1,046	496	1,995
添置	—	501	141	642
轉撥	—	21	(21)	—
完工後轉撥	27	(27)	—	—
於損益內確認之公平值增值	36	267	—	303
於二零一一年十二月三十一日	516	1,808	616	2,940
於二零一一年十二月三十一日				
以公平值列示	516	1,808	—	2,324
以成本列示	—	—	616	616

	已完工投資物業 *人民幣百萬元*	按公平值列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	按成本列賬之在建或發展中投資物業 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
於二零一二年一月一日	516	1,808	616	2,940
添置	2	690	276	968
轉撥	–	74	(74)	–
完工後轉撥	89	(89)	–	–
於損益內確認之公平值增值	120	407	–	527
於二零一二年十二月三十一日	727	2,890	818	4,435
於二零一二年十二月三十一日				
以公平值列示	727	2,890	–	3,617
以成本列示	–	–	818	818
於二零一三年一月一日	727	2,890	818	4,435
添置	–	629	229	858
完工後轉撥	2,300	(2,300)	–	–
出售投資物業	(33)	–	–	(33)
於損益內確認之公平值增值	66	53	–	119
於二零一三年七月三十一日	3,060	1,272	1,047	5,379
於二零一三年七月三十一日				
以公平值列示	3,060	1,272	–	4,332
以成本列示	–	–	1,047	1,047

投資物業均位於中國及根據中期租賃持有。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租，惟於二零一三年七月三十一日賬面值為人民幣2,300,000,000元之持作增值目的之已完工投資物業除外。

Score High集團之投資物業於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年七月三十一日、在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日及轉撥至物業、廠房及設備及預付租賃款項當日之公平值乃基於與Score High集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4樓)於該等日期進行之估值得出。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，賬面值為人民幣516,000,000元之在建或發展中投資物業，在落實發展計劃後轉撥至發展中待售物業。Score High集團已釐定發展該等物業作出售用途。

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本之方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位之市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業之其他出租單位已取得之租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業之收益率結合估值師根據各物業之特質進行調整。

就按公平值計量之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得之相關規劃之批復完工。就已完工投資物業市值之估值，主要參考鄰近地域相似物業之銷售業績，同時，根據估值師判斷之不同地段之差異以及各物業之其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業之開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商之利潤率(於估值日反映物業開發之剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待之回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值之分析。

就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量輸入數據對其整體之重要性分類為第一、第二或第三級，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或負債之不可觀察輸入數據。

以下載列投資物業公平值計量所用之主要輸入數據：

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一零年十二月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣2,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米(「平方米」)人民幣1.1元。	平均市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.50%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣74,000,000元／增加人民幣116,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.1元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣17,000,000元。
按公平值計量之在建或發展中投資物業－A物業，包括1、2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	1期及2及3期於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素分別為人民幣2,685,000,000元及人民幣8,963,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將增加／減少人民幣76,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之60%至90%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少人民幣21,000,000元／增加人民幣16,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，1期及2及3期之開發商利潤率分別為12%及15%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少／增加人民幣97,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一一年十二月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣2,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣1.2元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.50%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣79,000,000元／增加人民幣125,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.4元。	平均單位日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣19,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－3號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為7.50%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將分別減少人民幣3,000,000元及增加人民幣4,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.7元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。
按公平值計量之在建或發展中投資物業－A物業，包括1、2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	1期及2及3期於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素分別為人民幣2,700,000,000元及人民幣9,033,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將增加／減少人民幣80,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之60%至90%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少人民幣21,000,000元／增加人民幣16,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，1期及2及3期之開發商利潤率分別為9%及15%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少／增加人民幣97,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一二年十二月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值減少人民幣3,000,000元／增加人民幣4,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣1.5元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 單位日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.75%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣82,000,000元／增加人民幣125,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.6元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣20,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－3號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.50%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將減少人民幣7,000,000元／增加人民幣10,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣3.1元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
已落成投資物業－4號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣6,000,000元／增加人民幣9,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣1.4元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－5號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 單位日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將減少人民幣10,000,000元／增加人民幣15,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣1.7元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將增加／減少人民幣3,000,000元。
按公平值計量之在建或發展中投資物業－A物業，包括1、2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	1期及2及3期於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素分別為人民幣2,756,000,000元及人民幣9,130,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將增加／減少人民幣86,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之60%至92%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少人民幣14,000,000元／增加人民幣13,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，1期及2及3期之開發商利潤率分別為5%及14%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少／增加人民幣99,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一三年七月三十一日					
已落成投資物業－1號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.50%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣4,000,000元／增加人民幣7,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.0元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。
已落成投資物業－2號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 單位日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.75%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將減少人民幣76,000,000元／增加人民幣116,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.7元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業公平值將增加／減少人民幣22,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－3號物業	第3級	直接資本化 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將減少人民幣7,000,000元／增加人民幣10,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣5.2元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業公平值將增加／減少人民幣2,000,000元。
已落成投資物業－4號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為4.50%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將減少人民幣7,000,000元／增加人民幣11,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣1.4元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之市場日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則4號物業公平值將增加／減少人民幣1,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
已落成投資物業－5號物業	第3級	直接資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場日租。	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.00%	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型之資本化比率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將減少人民幣14,000,000元／增加人民幣21,000,000元。
			可供出租面積之市場日租經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每日每平方米人民幣2.2元。	市場日租越高，公平值越高。	倘估值模型之平均市場租金上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則5號物業公平值將增加／減少人民幣4,000,000元。
已落成投資物業－6號物業	第3級	比較法 主要輸入數據為： (1) 市場單位租金。	市場單位租金經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每平方米人民幣17,000元(辦公室部分)及人民幣15,000元(零售部分)(均按建築面積計算)及每單位人民幣100,000元(停車位部分)。	市場單位租金越高，公平值越高。	倘估值模型之市場單位租金上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則6號物業公平值將增加／減少人民幣23,000,000元。

綜合財務狀況表內Score High集團所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業－A物業，包括第2及第3階段	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為人民幣8,922,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將增加／減少人民幣63,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之75%至95%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將增加／減少人民幣14,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為13%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將減少／增加人民幣75,000,000元。

公平值計量及估值程序

估計Score High集團投資物業之公平值時，Score High管理層使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，Score High管理層委聘第三方合資格估值師對Score High集團投資物業進行估值。於各報告期末，Score High管理層與合資格外界估值師密切合作，確定第二級及第三級公平值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則Score High管理層會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則Score High管理層會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向Score High董事報告波動原因。

有關釐定Score High集團投資物業公平值之估值技術及輸入數據之資料於上文披露。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 *人民幣百萬元*	傢俱、裝置、設備及汽車 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
按成本			
於二零一零年一月一日	–	14	14
轉撥自投資物業(附註13)	234	–	234
添置	–	9	9
於二零一零年十二月三十一日	234	23	257
添置	–	1	1
於二零一一年十二月三十一日	234	24	258
添置	–	25	25
於二零一二年十二月三十一日	234	49	283
添置	–	10	10
於二零一三年七月三十一日	234	59	293
累計折舊			
於二零一零年一月一日	–	6	6
本年度折舊	–	3	3
於二零一零年十二月三十一日	–	9	9
本年度折舊	7	3	10
於二零一一年十二月三十一日	7	12	19
本年度折舊	7	6	13
於二零一二年十二月三十一日	14	18	32
本年度折舊	3	6	9
於二零一三年七月三十一日	17	24	41
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	234	14	248
於二零一一年十二月三十一日	227	12	239
於二零一二年十二月三十一日	220	31	251
於二零一三年七月三十一日	217	35	252

所有樓宇均位於中國並為中期租賃持有。

以上各項物業、廠房及設備以直線法按以下年率折舊：

樓宇	租期或50年(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33^{1}/3%

15. 預付租賃款項

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
年／期初	–	31	30	29
轉撥自投資物業(附註13)	31	–	–	–
年度／期間撥回(附註8)	–	(1)	(1)	–
年／期末	31	30	29	29

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有之土地使用權之金額。

16. 發展中待售物業

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
按成本				
年／期初	1,929	2,734	3,464	3,403
添置	619	1,669	2,409	546
轉撥自投資物業(附註13)	516	–	–	–
轉撥至待售物業	(330)	(939)	(2,470)	–
年／期末	2,734	3,464	3,403	3,949

所有發展中物業均位於中國並為中期租賃持有。

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，列為發展中物業之賬面值分別為人民幣1,909,000,000元、人民幣2,724,000,000元、人民幣1,786,000,000元及人民幣1,451,000,000元，乃預期於各報告期末後十二個月方告落成物業之賬面值。

17. 待售物業

Score High集團之待售物業位於中國。所有待售物業按成本入賬。

18. 應收賬款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非即期應收賬款包括以下項目：				
免租期之應收租金	4	8	9	10
貿易應收賬款	—	—	—	75
	4	8	9	85
即期應收賬款包括以下項目：				
貿易應收賬款	—	1	2	140
營業及其他税項之預付款項	33	41	215	155
其他按金、預付款項及應收賬款	17	32	35	33
	50	74	252	328

貿易應收賬款包括：

(i) 根據有關買賣協議之條款已到期、應獲清償之物業銷售產生之應收款項；及

(ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應獲清償之應收租金。

於各報告期末，貿易應收賬款(如有呆壞賬撥備則扣除)之賬齡分析(根據買賣協議之清償條款或向租戶發出之付款通知書)如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
尚未到期	—	1	2	215

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，Score High集團並無已逾期但未減值之重大貿易應收賬款。

在釐定貿易應收賬款是否可收回時，Score High集團會考慮由最初授出信貸日期起至各報告期末有關貿易應收賬款之信貸質素之任何變動。由於Score High集團已從租戶處收取租賃按金來擔保來自無法收回租賃應收賬款之任何潛在損失，應收租金一般不需要呆壞賬撥備。

19. 已抵押銀行存款／受限制之銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指Score High集團為獲得銀行融資而抵押予銀行之存款。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，金額分別為人民幣462,000,000元、人民幣151,000,000元、人民幣97,000,000元及人民幣287,000,000元之存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，已抵押銀行存款按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.35%至1.35%及0.35%至1.15%之固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

受限制之銀行存款

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，受限制之銀行存款分別人民幣26,000,000元、人民幣44,000,000元、人民幣51,000,000元及人民幣30,000,000元指Score High集團存於銀行、但只能應用於Score High集團指定物業發展項目之存款。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，受限制之銀行存款按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.35%至1.35%及0.35%至1.15%之市場利率計息。

銀行結餘及現金

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，銀行結餘按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.35%至1.35%及0.35%至1.15%之市場利率計息。

20. 應付賬款、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
應付建築成本	346	509	1,321	1,083
應付保留工程款項(附註)	72	112	253	243
契稅、營業稅及其他應付稅項	115	55	55	69
物業銷售之已收按金及預收款項	732	839	2,240	1,636
應計費用	55	36	47	62
	1,320	1,551	3,916	3,093

附註： 應付保留工程款項預期根據各相關合約於保留期到期時清償。

21. 應付有關連公司款項

有關連公司為SOCL之聯營公司。該款項為無抵押、免息並按要求償還。

22. 應付附屬公司非控制股東款項

該款項為無抵押、免息並按要求償還。

23. 應付直接控股公司款項

該款項為無抵押、免息並按要求償還。

24. 應付同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
計息	261	150	75	165
免息	76	47	167	227
	337	197	242	392

該款項為無抵押、免息並按要求償還。計息部分之賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於七月三十一日 二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	中國人民銀行（「中國人民銀行」）規定利率之110%	261	150	—	—
	-7.5%	—	—	75	75
	-6.2%	—	—	—	90
		261	150	75	165

25. 銀行借貸

	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年	二零一二年	於七月三十一日 二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
銀行借貸須於以下期間內償還：				
— 1年內或按要求	350	810	534	386
— 1年以上，但不超過2年	795	590	505	260
— 2年以上，但不超過5年	350	759	1,029	2,134
— 超過5年	—	180	125	—
銀行借貸總計	1,495	2,339	2,193	2,780
減：流動負債項下於一年內到期之款項	(350)	(810)	(534)	(386)
於一年後到期之款項	1,145	1,529	1,659	2,394

Score High集團之銀行借貸之賬面值分析如下：

		於十二月三十一日			於七月三十一日
計值貨幣	**年利率**	**二零一零年**	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	中國人民銀行規定利率之100%至115%	1,495	2,339	2,193	2,780

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，銀行借貸之加權平均實際利率分別為5.7%、7.4%、6.7%及7.7%，進一步分析如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
以人民幣計值	5.7%	7.4%	6.7%	7.7%

於各報告期末之銀行借貸以附註30所載之資產作抵押。

26. 股本

	股份數目	**股本**
		美元
法定、已發行及繳足：		
每股面值1美元之普通股	1,000	1,000
		人民幣百萬元
在二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之綜合財務狀況表顯示為		—

27. 遞延税項(資產)負債

以下為於有關期間已確認之主要遞延税項(資產)負債及有關變動：

	投資物業重估 *人民幣百萬元*	確認銷售及相關銷售成本 *人民幣百萬元*	來自中國收入之預提所得税 *人民幣百萬元*	税項虧損 *人民幣百萬元*	其他 *人民幣百萬元*	總計 *人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	2	(11)	—	(32)	33	(8)
於損益賬(計入)扣除(附註10)	(20)	1	—	32	(10)	3
於二零一零年十二月三十一日	(18)	(10)	—	—	23	(5)
於損益賬扣除(計入)(附註10)	76	(64)	—	—	18	30
於二零一一年十二月三十一日	58	(74)	—	—	41	25
於損益賬扣除(計入)(附註10)	146	(97)	13	—	(22)	40
於二零一二年十二月三十一日	204	(171)	13	—	19	65
於損益賬扣除(計入)(附註10)	140	(10)	—	—	(9)	121
於二零一三年七月三十一日	344	(181)	13	—	10	186

28. 其他儲備

金額人民幣2,013,000,000元指豁免應付直接控股公司款項人民幣1,612,000,000元及應付若干同系附屬公司及中間控股公司款項人民幣401,000,000元。

29. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立之附屬公司須以其僱員薪金之一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員之退休福利撥資。Score High集團就退休福利計劃之唯一責任乃根據個別計劃作出所須供款。

30. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
投資物業	1,238	2,527	2,547	4,204
發展中待售物業	1,159	1,688	2,341	1,949
待售物業	—	—	30	233
銀行存款	513	414	102	291
	2,910	4,629	5,020	6,677

31. 租賃安排

作為出租人

於截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月，從投資物業所賺取之物業租金收入分別為人民幣5,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣12,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣7,000,000元(未經審核)。所持有之投資物業已於其後一至六年按固定租金與承租人訂約。

於各報告期末，Score High集團已就未來最低租賃付款與承租人訂約，有關到期日如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
一年以內	6	12	15	17
第二年至第五年（包括首尾兩年）	32	40	47	45
五年以上	7	6	14	13
	45	58	76	75

作為承租人

於各報告期末，Score High集團已訂有不可取消之經營租賃之未來最低租賃付款，有關到期日如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
一年以內	–	–	–	5
第二年至第五年（包括首尾兩年）	–	–	–	9
	–	–	–	14

經營租賃付款指Score High集團為其辦公室應付之租金，議定之租賃年期平均為3年。

32. 資本承諾

於各報告期末，Score High集團之承諾如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
已訂約但未撥備：				
在建或發展中投資物業之開發成本	1,079	1,020	3,782	3,184
發展中待售物業之開發成本	1,164	1,105	1,000	755
	2,243	2,125	4,782	3,939

33. 有關連人士交易

除附註21、22、23及24所述之有關連人士結餘外，於有關期間內Score High集團與有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
同系附屬公司					
已付項目管理費	15	45	125	104	18
已付利息開支	29	14	9	6	5
已付代理及市場推廣費	10	24	26	20	46
附屬公司非控制股東					
已付項目管理費	4	9	2	2	4
已付建築服務費	—	11	9	3	4
有關連公司(附註)					
已付項目工程費	—	180	46	17	29

主要管理人員指其薪酬載於附註11之Score High董事。

附註： 有關連公司為SOCL之聯營公司。

34. 資本風險管理

Score High集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化之同時，確保Score High集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，Score High集團之整體策略並未改變。

Score High集團之資本架構包括債務，其包括應付直接控股公司款項及銀行借貸，及Score High權益持有人應佔權益，包括股本及儲備，以及非控制股東權益。

Score High董事每年審核資本架構。作為此項審核一部分，Score High董事考慮資本成本及資本相關風險，並將透過新股發行及債務融資(於需要時)平衡其整體資本架構。

35. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
金融資產				
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	931	512	343	701
金融負債				
攤銷成本	3,574	4,567	5,651	6,186

b. 財務風險管理目標及政策

Score High集團之主要金融工具包括應收賬款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項及銀行借貸。

有關該等金融工具之詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

Score High集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險之政策之有關概要如下。

利率風險

Score High集團承受有關其受限制之銀行存款、銀行結餘、銀行借貸、應付若干同系附屬公司款項(按浮動利率計息)之現金流量利率風險。Score High集團亦承受有關其已抵押銀行存款及應付若干同系附屬公司款項(按固定利率計息)之公平值利率風險。

管理層認為，Score High集團面臨受限制之銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險極低，因此並無呈列各報告期之敏感度分析。

Score High集團金融負債所面臨之利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。Score High集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行規定利率(源自Score High集團人民幣銀行借貸及應付若干同系附屬公司款項)之浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各報告期末所面臨之利率風險而釐定。就浮息銀行借貸及應付同系附屬公司款項而言，該分析乃假設於報告期末之未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點之增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性之合理評估。

倘利率上升╱下降100個基點，而其他不確定因素保持不變，截至二零一零年十二月三十一日止年度Score High集團之虧損將增加╱減少人民幣3,000,000元，及截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，Score High集團之溢利將分別減少╱增加人民幣6,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣9,000,000元。考慮利息成本資本化之影響後，其主要由於Score High集團浮息銀行借貸及應付同系附屬公司款項所面臨之利率風險所致。

信貸風險

於各報告期末，Score High集團面臨之最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內各自已確認金融資產之賬面值。有關信貸風險將導致Score High集團因未能解除對應方之責任而產生財務虧損。

Score High集團之信貸風險主要源於其應收賬款。Score High集團並無高度集中之信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於二零一三年七月三十一日，Score High集團之貿易應收賬款人民幣212,000,000元為應收在中國金融機構行業經營之最大客戶款項則除外。Score High董事認為，鑒於該主要客戶之強大財務背景及良好信譽，其不會產生重大信貸風險。

由於資金存放於香港及中國具良好信譽之金融機構，故有關流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

如附註2所披露，瑞安房地產已同意在可見之將來為Score High集團提供足夠之資金，以使其可悉數償付到期之財務責任。Score High董事認為，鑒於自瑞安房地產獲得財務支援，Score High集團擁有充裕資金應付其現時營運資金需求。

下表詳細說明Score High集團金融負債之合約期限。該表格依據Score High集團被要求還款之最早日期之金融負債之未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流為浮動利率，未折讓金額以各報告期末之利率計算。

流動資金及利率風險表

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一零年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一零年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	418	–	–	–	418	418
應付有關連公司款項	–	17	–	–	–	17	17
應付附屬公司非控制股東款項	–	2	–	–	–	2	2
應付直接控股公司款項	–	1,305	–	–	–	1,305	1,305
應付同系附屬公司款項							
– 計息	5.8	261	–	–	–	261	261
– 免息	–	76	–	–	–	76	76
浮息銀行借貸	5.7	424	836	355	–	1,615	1,495
		2,503	836	355	–	3,694	3,574

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一一年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一一年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	621	–	–	–	621	621
應付有關連公司款項	–	35	–	–	–	35	35
應付直接控股公司款項	–	1,375	–	–	–	1,375	1,375
應付同系附屬公司款項							
– 計息	7.2	150	–	–	–	150	150
– 免息	–	47	–	–	–	47	47
浮息銀行借貸	7.4	928	647	847	212	2,634	2,339
		3,156	647	847	212	4,862	4,567

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一二年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一二年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	1,574	–	–	–	1,574	1,574
應付有關連公司款項	–	16	–	–	–	16	16
應付直接控股公司款項	–	1,626	–	–	–	1,626	1,626
應付同系附屬公司款項							
– 計息	7.5	75	–	–	–	75	75
– 免息	–	167	–	–	–	167	167
浮息銀行借貸	6.7	550	524	1,069	173	2,316	2,193
		4,008	524	1,069	173	5,774	5,651

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	5年以上	未折讓現金流量總額	於二零一三年七月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一三年七月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	1,326	–	–	–	1,326	1,326
應付有關連公司款項	–	10	–	–	–	10	10
應付直接控股公司款項	–	1,678	–	–	–	1,678	1,678
應付同系附屬公司款項							
– 計息	6.8	165	–	–	–	165	165
– 免息	–	227	–	–	–	227	227
浮息銀行借貸	7.7	406	268	2,247	–	2,921	2,780
		3,812	268	2,247	–	6,327	6,186

倘浮動利率與各報告期末所釐定之該等估計利率有所差異，則上述包括之非衍生金融負債之浮動利率工具之金額將有所轉變。

c. **公平值**

金融資產及金融負債之公平值按折讓現金流量分析根據公認定價模式釐定。

董事認為，在財務資料內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

36. 非控制股東權益

下表列示擁有重大非控制股東權益之Score High非全資附屬公司詳情：

	非控制股東所持股本權益比例				分配至非控制股東權益之(虧損)溢利					累計非控制股東權益			
	於十二月三十一日			於七月三十一日	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月		於十二月三十一日			於七月三十一日
附屬公司名稱	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
偉華	25%	25%	25%	25%	(20)	48	73	49	(17)	(20)	28	101	84
重慶瑞安天地	1%	1%	1%	1%	(1)	5	6	4	3	24	29	37	40
					(21)	53	79	53	(14)	4	57	138	124

以下載列有關擁有重大非控制股東權益之偉華之財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷之金額。

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
流動資產	35	2	6	1
非流動資產	1,229	1,927	2,901	3,572
流動負債	1,133	1,048	1,938	2,299
非流動負債	230	798	639	1,048
偉華股東應佔權益	(98)	82	325	222
非控制股東權益	(1)	1	5	4

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
營業額	–	–	–	–	–
一般及行政開支	(1)	(2)	(9)	(3)	(9)
投資物業之公平值(減值)增值	(130)	246	339	262	20
税項前(虧損)溢利	(131)	244	330	259	11
税項	33	(62)	(85)	(66)	(115)
年度(虧損)溢利及全面(開支)收入	(98)	182	245	193	(104)
以下應佔：					
偉華股東	(97)	180	243	191	(103)
非控制股東權益	(1)	2	2	2	(1)
	(98)	182	245	193	(104)
經營活動產生之現金流出淨額	(1)	(2)	(9)	(3)	(9)
投資活動使用之現金流出淨額	(466)	(391)	(291)	(76)	(401)
融資活動產生之現金流入淨額	490	360	304	79	405
現金流入(流出)淨額	23	(33)	4	–	(5)

B. 結算日後財務報表

Score High集團、Score High或其任何附屬公司概無就於二零一三年七月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

瑞安房地產有限公司
董事　台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十月二十八日

下文載列偉華截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報告。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就偉華有限公司(「偉華」)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)就置換協議及合營協議(定義見通函)而發出日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)。

偉華為於二零零八年七月二日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。偉華之主要業務為投資控股。

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年七月三十一日及本報告日期，偉華為於二零零三年三月十四日在香港註冊成立之公司僑雄有限公司(「僑雄」)B類普通股之持有人，而僑雄持有於二零零三年十一月二十一日在中華人民共和國(「中國」)成立之公司重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶瑞安天地」)之99%股權。偉華之同系附屬公司Rightidea Limited(「Rightidea」)則為僑雄A類普通股之持有人。

偉華為僑雄B類普通股之持有人，透過重慶瑞安天地擁有重慶一項發展項目(「超高層項目」)之99%權益；而Rightidea則為僑雄A類普通股之持有人，透過擁有重慶瑞安天地在重慶之所有項目(超高層項目除外)之99%權益(「一般資產項目」)。

根據僑雄之股東協議，偉華有權委任及罷免僑雄董事會成立之超高層項目委員會所有成員，而僑雄董事會有權指示超高層項目之相關活動，因此偉華對超高層項目擁有獨家控制權。另一方面，Rightidea有權委任及罷免僑雄董事會成立之一般資產項目委員會所有成員，而僑雄董事會有權指示一般資產項目之相關活動，因此Rightidea對一般資產項目擁有獨家控制權。

此外，偉華僅有權參與超高層項目之盈利及虧損、收取專門來自超高層項目應佔溢利之利息，並收取分派或超高層項目解散、結業或清盤後之出售所得款項。概無來自超高層項目之回報可由Rightidea動用，且概無重慶瑞安天地之負債(由超高層項目產生之負債除外)須自超高層項目之資產中支付。因此，超高層項目之相關資產、負債、收入及開支於偉華之財務報表綜合入賬。

偉華之財政年度結算日為十二月三十一日。

偉華截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表乃按照國際財務報告準則編製(「偉華財務報表」)，並經吾等審核。

就本報告而言，偉華董事已按照國際財務報告準則編製偉華截至二零一三年七月三十一日止七個月之綜合財務報表(「二零一三年七月三十一日財務報表」)。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審核準則對二零一三年七月三十一日財務報表進行獨立審核。

本報告所載財務資料按照偉華財務報表及二零一三年七月三十一日財務報表(統稱「相關財務報表」)編製。我們已按照香港會計師公會建議之「招股章程及申報會計師」之核數指引第3.340號審查相關財務報表。在編製本報告以供載入通函之過程中毋須對相關財務報表進行調整。

相關財務報表由批准其刊發之偉華董事負責。瑞安房地產董事負責載入本報告之通函之內容。吾等負責從相關財務報表編製本報告所載財務資料，就財務資料達成意見，並向　閣下報告吾等意見。

吾等認為，財務資料連同其附註就本報告而言真實及公平地反映偉華截至二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之事務狀況以及於各有關期間之業績及現金流量。

偉華截至二零一二年七月三十一日止七個月之可資比較綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註節選自偉華董事僅就本報告而言編製之偉華同期之未經審核綜合財務資料(「二零一二年七月三十一日財務資料」)。吾等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」對二零一二年七月三十一日財務資料進行審閱。吾等對二零一二年七月三十一日財務資料之審閱包括主要對負責財務及會計事務之人士進行查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠少於根據香港審核準則進行之審核，故吾等無法確保吾等已知悉可通過審核發現之所有重要事項。因此，吾等不會就二零一二年七月三十一日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，並無發現任何事項令吾等相信二零一二年七月三十一日財務資料在各重大方面未有根據與遵照國際財務報告準則編製之財務資料所採用之會計政策貫徹一致之會計政策而編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
					(未經審核)	
營業額		–	–	–	–	–
一般及行政開支		(1)	(2)	(9)	(3)	(9)
投資物業之公平值(減值)增值		(130)	246	339	262	20
税項前(虧損)溢利	7	(131)	244	330	259	11
税項	8	33	(62)	(85)	(66)	(115)
年內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額		(98)	182	245	193	(104)
以下各項應佔：						
偉華股東		(97)	180	243	191	(103)
非控制股東權益		(1)	2	2	2	(1)
		(98)	182	245	193	(104)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
非流動資產					
投資物業	11	1,046	1,808	2,890	3,572
已抵押銀行存款	12	150	119	11	—
遞延稅項資產	18	33	—	—	—
		1,229	1,927	2,901	3,572
流動資產					
銀行結餘及現金	12	35	2	6	1
流動負債					
建造成本及其他應付款項	13	114	145	340	504
應付同系附屬公司款項	14	19	7	94	195
應付中間控股公司款項	14	14	29	209	219
應付直接控股公司款項	14	52	52	52	52
同系附屬公司貸款	15	934	810	923	1,148
銀行借貸－於一年內到期	16	—	5	320	181
		1,133	1,048	1,938	2,299
流動負債淨值		(1,098)	(1,046)	(1,932)	(2,298)
總資產減流動負債		131	881	969	1,274

	附註	於十二月三十一日			於二零一三年七月三十一日
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
資本及儲備					
股本	17	–	–	–	–
儲備		(98)	82	325	222
偉華股東應佔股權		(98)	82	325	222
非控制股東權益		(1)	1	5	4
權益總額		(99)	83	330	226
非流動負債					
銀行借貸－於一年後到期	16	230	769	525	819
遞延稅項負債	18	–	29	114	229
		230	798	639	1,048
權益總額及非流動負債		131	881	969	1,274

綜合權益變動表

	偉華股東應佔				
	股本	（累計虧損）保留溢利	總計	非控制股東權益	總計
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	–	(1)	(1)	–	(1)
年內虧損及全面開支總額	–	(97)	(97)	(1)	(98)
於二零一零年十二月三十一日	–	(98)	(98)	(1)	(99)
年內溢利及全面收益總額	–	180	180	2	182
於二零一一年十二月三十一日	–	82	82	1	83
注資	–	–	–	2	2
年內溢利及收入總額	–	243	243	2	245
於二零一二年十二月三十一日	–	325	325	5	330
期內虧損及全面開支總額	–	(103)	(103)	(1)	(104)
於二零一三年七月三十一日	–	222	222	4	226
未經審核					
於二零一二年一月一日	–	82	82	1	83
期內溢利及全面收益總額	–	191	191	2	193
於二零一二年七月三十一日	–	273	273	3	276

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
經營活動					
税項前(虧損)溢利	(131)	244	330	259	11
經以下項目調整：					
投資物業之公平值減值(增值)	130	(246)	(339)	(262)	(20)
經營活動使用現金淨額	(1)	(2)	(9)	(3)	(9)
投資活動					
添置投資物業	(316)	(422)	(399)	(168)	(412)
已抵押銀行存款增加	(150)	—	—	—	—
撤銷已抵押銀行存款	—	31	108	92	11
投資活動使用現金淨額	(466)	(391)	(291)	(76)	(401)
融資活動					
來自同系附屬公司貸款	272	—	113	—	225
償還同系附屬公司貸款	—	(124)	—	—	—
向直接控股公司還款	(1)	—	—	—	—
來自同系附屬公司墊款	5	—	51	—	94
來自直接控股公司墊款	5	15	180	18	10
籌集之新銀行借貸	230	544	71	121	155
已付利息	(21)	(75)	(113)	(60)	(79)
附屬公司非控股股東注資	—	—	2	—	—
融資活動產生現金淨額	490	360	304	79	405
現金及現金等價物增加(減少)淨額	23	(33)	4	—	(5)
年初／期初現金及現金等價物	12	35	2	2	6
年末／期末現金及現金等價物					
以銀行結餘及現金為代表	35	2	6	2	1

財務資料附註

1. 一般事項

偉華於二零零八年七月二日在英屬維爾京群島註冊成立。偉華之主要業務為投資控股。

其母公司為Score High Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。偉華董事認為其最終控股公司為瑞安房地產，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，直至二零一二年三月十五日。自二零一二年三月十五日以來，Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司)已取得瑞安房地產之控制權，成為偉華之最終控股公司。其最終控股方為羅康瑞先生。

偉華之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI，其主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為偉華之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

財務資料按持續基準編製，原因在於瑞安房地產已同意提供足夠資金以令偉華於可見將來全面履行其到期財務責任。

3. 採用國際財務報告準則

就編製及呈列截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年七月三十一日止七個月之財務資料而言，偉華已採用自二零一三年一月一日開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，並貫徹應用於整個有關期間。

於本報告日期，偉華並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	國際財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露[2]
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂	投資實體[1]
國際財務報告準則第9號	金融工具[2]
國際會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債[1]
國際會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回款項披露[1]
國際會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續[1]
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費[1]

[1] 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
[2] 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

偉華董事預期，採用新訂及經修訂國際財務報告準則對偉華之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 主要會計政策

除投資物業於各報告期末以公平值計量之外，財務資料根據歷史成本基準編製，詳述於下文所列會計政策。

歷史成本一般按照換取貨品及服務代價之公平值計算。

財務資料乃根據下文所載符合國際財務報告準則之會計政策而編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

所採用之主要會計政策載列如下：

綜合基準

財務資料包括偉華之財務報表及超高層項目之財務資料。

如有需要，會對超高層項目之財務資料作出調整，以使其會計政策與偉華採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時悉數撇除。

非控制股東權益乃獨立於偉華之股本權益予以呈列。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業。

初始確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及之建造成本已資本化作為在建或發展中投資物業公平值之一部分。

於初始確認後，於每個報告期末使用公平值模式計量投資物業之公平值。因投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表內。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項資產撤銷確認所產生之任何盈虧(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之間之差額計算)於撤銷確認該項目期間計入損益表。

減值

於報告期末，偉華會審閱其有形資產之賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則偉華會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致之分派基準時，企業資產也可分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致之分派基準之最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本之餘額與在用價值之間之較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產之風險(並未調整對未來現金流量之估計)評值之稅前貼現率，將估計之未來現金流量將貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)之可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)之賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂之估計可收回金額，但增加後賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下之賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生之直接交易成本將視乎情況於金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除。

金融資產

偉華之金融資產被歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短之年期，倘適用)內之估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產之賬面淨值所適用之利率。

債務工具之利息收入基於實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括已抵押銀行存款、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項之減值

於報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

減值虧損直接在貸款及應收款項之賬面值中予以扣除。其後收回過往撇銷之款項計入損益表。

倘若後續期間貸款及應收款項之減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值虧損後發生之事件可客觀地相聯，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值虧損之情況下應有之已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立之合約安排之實質內容及金融負債和權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具指證實扣除所有負債後集團資產之剩餘權益之任何合約。偉華發行之權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用之方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短之年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款(包括所有支付或收到之構成實際利率組成部分之費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨值適用之利率。

利息開支根據實際利率法確認。

金融負債

偉華之金融負債(包括建造成本及其他應付款項、應付同系附屬公司款項、應付中間控股公司款項、應付直接控股公司款項、同系附屬公司貸款及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

撤銷確認

偉華僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權之實質上之所有風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。倘偉華並無轉讓或保留所有權之實質上之所有風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則偉華會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價之差額在損益表內確認。

偉華於並僅於偉華之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃在損益表內確認。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關之借貸成本均獲資本化，作為此等資產成本之一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本之資本化。指定用途借貸在用於認可資產之開支之前作短暫投資所賺取之投資收入，從合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃根據年內／期內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他年度課稅之收支項目或可於其他年度抵稅之開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅之項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表中所列之稅項前(虧損)溢利。偉華之即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料所列之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自最初確認對應課稅溢利或會計溢利無影響之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

除非偉華可控制暫時差額撥回，否則會就與於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，且可能暫時差額於可見將來不會被撥回。與此等投資相關之可扣減暫時差額所引致之遞延稅項資產，僅會於可能有充足之應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行審閱，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用之稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了偉華預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生之稅務結果。

就計量使用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，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有之情況下，有關假設被駁回。倘假設被駁回，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文國際會計準則第12號所載一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘其與於其他全面收入中確認之項目或直接於權益表中確認之項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益表確認。

外幣

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(即外幣)進行之交易以其各自功能貨幣(即有關實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)按交易日期之通行匯率記錄。於報告期末，以外幣為單位之貨幣項目乃按當日之通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兑差額，於產生期間在損益表確認。

5. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用偉華之會計政策(見附註4概述)時，偉華董事須就無法從其他來源即時獲取其資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關之因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時之關鍵性判斷

以下為偉華董事應用偉華會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

投資物業之遞延稅項

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，就計量利用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審核偉華之投資物業組合並斷定偉華之投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量偉華投資物業之遞延稅項時，偉華董事已決定推翻採用公平值模式計量之投資物業透過銷售全部收回之假設。於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，偉華就重估投資物業確認遞延稅項資產人民幣33,000,000元、遞延稅項負債人民幣29,000,000元及人民幣114,000,000元。

截至二零一三年七月三十一日止七個月，董事重新審視偉華之投資策略，並斷定偉華投資物業不再以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量偉華投資物業之遞延稅項時，董事已決定並不推翻採用公平值模式計量之投資物業透過銷售全部收回之假設。因此，偉華已於二零一三年七月三十一日就投

資物業累計收益之土地增值税(「土地增值税」)確認額外遞延税項負債人民幣110,000,000元，理由是該等收益須繳納土地增值税及企業所得税(「企業所得税」)。

估計不確定性因素之主要來源

以下是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整之重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素之主要來源之主要假設。

投資物業

已完工投資物業及在建或發展中投資物業乃根據獨立專業估值師之估值以公平值模式計量。釐定公平值時，估值師乃基於涉及對市場情況之若干估計之估值法。在依賴估值報告之同時，偉華董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用之假設能反映市況。估值基準於附註11披露。該等假設之變動會導致偉華投資物業公平值之變動，以及對綜合損益及其他全面收益表所報盈虧之相應調整。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，投資物業之賬面值分別為人民幣1,046,000,000元、人民幣1,808,000,000元、人民幣2,890,000,000元及人民幣3,572,000,000元。

6. 分部資料

由於物業投資為偉華之唯一經營分部，故並無呈列分部資料。

分部業績指綜合損益及其他全面收益表所列截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止七個月之溢利或虧損。

分部資產指偉華之投資物業(位於中國)，未分攤已抵押銀行存款、遞延税項資產、銀行結餘及現金，而分部負債指偉華之建設成本及其他應付款項，未分攤應付同系附屬公司款項、應付中介控股公司款項、應付直接控股公司款項、同系附屬公司貸款、銀行借款及遞延税項負債。

此乃向主要營運決策者(即偉華董事)報告之方式，以供其評估業績之用。

7. 稅項前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
稅項前(虧損)溢利已扣除(計入)：					
核數師酬金	–	–	–	–	–
員工成本(附註)	–	–	–	–	–
向同系附屬公司支付之利息開支	18	34	53	24	37
須於五年內全數償還之銀行借款之利息	3	41	60	36	42
減：資本化至在建或發展中投資物業之金額	(21)	(75)	(113)	(60)	(79)
	–	–	–	–	–

附註： 員工成本由偉華之同系附屬公司承擔。

8. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
中國企業所得稅					
－當前撥備	–	–	–	–	–
遞延稅項					
－年度／期間撥備	(33)	62	85	66	115
	(33)	62	85	66	115

由於偉華並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

偉華旗下各公司於各有關期間之應課稅溢利乃按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

有關期間之稅項與綜合損益及其他全面收益表之稅項前(虧損)溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元* *(未經審核)*	*人民幣百萬元*
稅項前(虧損)溢利	(131)	244	330	259	11
按稅率25%計算中國企業所得稅	(33)	61	83	65	3
就中國土地增值稅計提之遞延稅項	–	–	–	–	110
不可用於扣稅之開支之稅務影響	–	1	2	1	2
年度／期間稅項	(33)	62	85	66	115

9. 董事及最高行政人員之薪酬

並無薪酬已付或應付予偉華之任何董事及最高行政人員。然而，若干偉華之董事就彼等向瑞安房地產及其附屬公司(「瑞安房地產集團」)(包括偉華)提供之服務自瑞安房地產收取薪酬。瑞安房地產支付之款項並無在彼等向偉華提供之服務與彼等向瑞安房地產集團(不包括偉華)提供之服務之間分配，原因是將該等董事之服務分配至瑞安房地產集團旗下多間集團公司不可行。

若干偉華之董事根據瑞安房地產採納之購股權計劃獲授可認購瑞安房地產股份之購股權。彼等獲授購股權之權利乃與彼等向瑞安房地產集團(包括偉華)旗下多間公司提供之服務有關。購股權計劃及董事獲授該等購股權之權利之詳情，於瑞安房地產之年報內披露。購股權之價值並無分配至偉華，原因是進行分配並不可行。

10. 每股(虧損)盈利

並無呈列有關期間之每股(虧損)盈利資料，原因為就本報告而言有關資料被視為並無意義。

11. 投資物業

	已完工投資物業	按公平值列賬之在建或發展中投資物業	總計
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	–	740	740
添置	–	436	436
於損益內確認之公平值減值	–	(130)	(130)
於二零一零年十二月三十一日	–	1,046	1,046
添置	–	516	516
於損益內確認之公平值增值	–	246	246
於二零一一年十二月三十一日	–	1,808	1,808
添置	–	743	743
於損益內確認之公平值增值	–	339	339
於二零一二年十二月三十一日	–	2,890	2,890
添置	–	662	662
完工後轉撥	2,300	(2,300)	–
於損益內確認之公平值增值	–	20	20
於二零一三年七月三十一日	2,300	1,272	3,572

投資物業位於中國及根據中期租賃持有。

偉華之投資物業於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年七月三十一日及在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日之公平值乃基於與偉華並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4樓)於該等日期進行之估值得出。

就按公平值計量之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得之相關規劃之批復完工。就已完工投資物業市值之估值，主要參考鄰近地域相似物業之銷售業績，同時，根據估值師判斷之不同地段之差異以及各物業之其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業之開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商之利潤率(於估值日反映物業開發之剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待之回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值之分析。

就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量輸入數據對其整體之重要性分類為第一、第二或第三級，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或負債之不可觀察輸入數據。

以下載列投資物業公平值計量所用之主要輸入數據：

綜合財務狀況表內偉華所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一零年十二月三十一日					
按公平值計量之在建或發展中投資物業－1號物業，包括1、2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	1期及2及3期於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素分別為人民幣2,685,000,000元及人民幣8,963,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣76,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之60%至90%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣21,000,000元／增加人民幣16,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，1期及2及3期之開發商利潤率分別為12%及15%。	開發商利潤越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣97,000,000元。

綜合財務狀況表內偉華所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一一年十二月三十一日					
按公平值計量之在建或發展中投資物業－1號物業，包括1、2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	1期及2及3期於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素分別為人民幣2,700,000,000元及人民幣9,033,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣80,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之60%至90%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣21,000,000元／增加人民幣16,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，1期及2及3期之開發商利潤率分別為9%及15%。	開發商利潤越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣97,000,000元。

綜合財務狀況表內偉華所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一二年十二月三十一日					
按公平值計量之在建或發展中投資物業－1號物業，包括1、2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	1期及2及3期於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素分別為人民幣2,756,000,000元及人民幣9,130,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣86,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之60%至92%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少人民幣14,000,000元／增加人民幣13,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，1期及2及3期之開發商利潤率分別為5%及14%。	開發商利潤率越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣99,000,000元。

綜合財務狀況表內偉華所持投資物業	公平值架構	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	敏感度
於二零一三年七月三十一日					
已落成投資物業－A物業	第3級	比較法 主要輸入數據為： (1) 市場單位租金。	市場單位租金經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為每平方米人民幣17,000元(辦公室部分)及人民幣15,000元(零售部分)(均按建築面積計算)及每單位人民幣100,000元(停車位部分)。	市場單位租金越高，公平值越高。	倘估值模型之市場單位租金上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則A物業公平值將增加／減少人民幣23,000,000元。
按公平值計量之在建或發展中投資物業－1號物業，包括2及3期	第3級	市場基準法 主要輸入數據為： (1) 總開發價值； (2) 級別調整；及 (3) 開發商利潤率。	於落成後之總開發價值經計入可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、物業規模等各項因素為人民幣8,922,000,000元。	總開發價值越高，公平值越高。	倘估值模型之總開發價值上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將增加／減少人民幣63,000,000元。
			物業之零售部分各樓層之級別調整為特定層級之75%至95%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模型之級別調整上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣14,000,000元。
			經計入可資比較土地交易及物業進度，開發商利潤率為13%。	開發商利潤越高，公平值越低。	倘估值模型之開發商利潤率上升／下降1%，而所有其他變量保持不變，則1號物業公平值將減少／增加人民幣75,000,000元。

公平值計量及估值程序

估計偉華投資物業之公平值時，偉華管理層使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，偉華管理層委聘第三方合資格估值師對偉華投資物業進行估值。於各報告期末，偉華管理層與合資格外界估值師密切合作，確定第二級及第三級公平值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則偉華管理層會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則偉華管理層會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向偉華董事報告波動原因。

有關釐定偉華投資物業公平值之估值技術及輸入數據之資料於上文披露。

12. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指偉華為獲得銀行融資而抵押予銀行之存款。於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，金額分別為人民幣150,000,000元、人民幣119,000,000元、人民幣11,000,000元及零之存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，已抵押銀行存款按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.35%至1.35%及零之固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

銀行結餘及現金

截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，銀行結餘按年息介乎0.4%至1.4%、0.5%至1.5%、0.35%至1.35%及0.35%至1.15%之市場利率計息。

13. 建造成本及其他應付款項

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
應付建造成本	96	138	334	498
應付契稅	18	7	6	6
	114	145	340	504

14. 應付同系附屬公司／中間控股公司／直接控股公司款項

該款項為無抵押、免息並按要求償還。

15. 同系附屬公司貸款

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
計息	422	530	733	817
免息	512	280	190	331
	934	810	923	1,148

該款項為無抵押、免息並按要求償還。計息部分之賬面值分析如下：

		於十二月三十一日			於七月三十一日
計值貨幣	固定年利率	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	6.2%	422	—	—	—
	8.3%	—	530	—	—
	7.7%	—	—	733	817
		422	530	733	817

16. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
銀行借貸須於以下期間內償還				
－1年內或按要求	－	5	320	181
－1年以上，但不超過2年	155	365	325	215
－2年以上，但不超過5年	75	404	200	604
銀行借貸總計	230	774	845	1,000
減：流動負債項下於一年內到期之款項	－	(5)	(320)	(181)
於一年後到期之款項	230	769	525	819

偉華之銀行借貸之賬面值分析如下：

		於十二月三十一日			於七月三十一日
計值貨幣	**年利率**	**二零一零年**	**二零一一年**	**二零一二年**	**二零一三年**
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
人民幣	中國人民銀行規定利率之100%至105%	230	774	845	1,000

於二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日，銀行借貸之加權平均實際利率分別為5.9%、5.3%、6.4%及6.7%，進一步分析如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
以人民幣計值	5.9%	5.3%	6.4%	6.7%

於各報告期末之銀行借貸以附註19所載之資產作抵押。

17. 股本

	股份數目	股本 *美元*
法定：		
每股面值1美元之普通股	50,000	50,000
已發行及繳足：		
每股面值1美元之普通股	100	100

	人民幣百萬元
在二零一零年十二月三十一日、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二零一三年七月三十一日之綜合財務狀況表顯示為	–

18. 遞延税項(資產)負債

以下為於有關期間已確認之主要遞延税項(資產)負債及有關變動：

	投資物業重估 *人民幣百萬元*
於二零一零年一月一日	–
於損益賬計入	(33)
於二零一零年十二月三十一日	(33)
於損益賬扣除	62
於二零一一年十二月三十一日	29
於損益賬扣除	85
於二零一二年十二月三十一日	114
於損益賬扣除	115
於二零一三年七月三十一日	229

19. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
投資物業	1,046	1,808	2,890	3,572
銀行存款	150	119	11	—
	1,196	1,927	2,901	3,572

20. 資本承諾

於各報告期末，偉華之承諾如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
已訂約但未撥備：				
在建或發展中投資物業之開發成本	1,006	709	3,566	3,036

21. 有關連人士交易

除附註14及15所述之有關連人士結餘外，於有關期間內偉華與有關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
				(未經審核)	
同系附屬公司					
已付項目管理費	12	8	36	29	7
已付利息開支	18	34	53	24	37

主要管理人員指其薪酬載於附註9之偉華董事。

22. 資本風險管理

偉華管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化之同時，確保偉華內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，偉華之整體策略並未改變。

偉華之資本架構包括債務，其包括應付同系附屬公司、中間控股公司、直接控股公司款項、同系附屬公司貸款及銀行借貸，及偉華權益持有人應佔權益，包括股本及儲備，以及非控制股東權益。

偉華董事每年審核資本架構。作為此項審核一部分，偉華董事考慮資本成本及資本相關風險，並將透過新股發行及債務融資(於需要時)平衡其整體資本架構。

23. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
金融資產				
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	185	121	17	1
金融負債				
攤銷成本	1,363	1,817	2,463	3,118

b. 財務風險管理目標及政策

偉華之主要金融工具包括已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、建築成本及其他應付款項、應付同系附屬公司款項、應付中間控股公司款項、應付直接控股公司款項、同系附屬公司貸款及銀行借貸。

有關該等金融工具之詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

偉華金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險之政策之有關概要如下。

利率風險

偉華承受有關其銀行結餘及銀行借貸(按浮動利率計息)之現金流量利率風險。偉華亦承受有關其已抵押銀行存款及同系附屬公司貸款(按固定利率計息)之公平值利率風險。

管理層認為，偉華面臨銀行結餘之現金流量利率風險極低，因此並無呈列各報告期之敏感度分析。

偉華金融負債所面臨之利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。偉華之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行規定利率(源自偉華人民幣銀行借貸)之浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各報告期末所面臨之利率風險而釐定。就浮息銀行借貸而言，該分析乃假設於報告期末之未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點之增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性之合理評估。

倘利率上升╱下降100個基點，而所有其他不確定因素保持不變，截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月，投資物業之資本化利息將分別增加╱減少人民幣2,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣6,000,000元。

信貸風險

於各報告期末，偉華面臨之最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內各自已確認金融資產之賬面值。有關信貸風險將導致偉華因未能解除對應方之責任而產生財務虧損。

偉華之主要金融資產以銀行存款、銀行結餘及現金作抵押，其乃偉華面臨有關金融資產之最大信貸風險。

由於資金存放於香港及中國具良好信譽之金融機構，故有關流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

如附註2所披露，瑞安房地產已同意在可見之將來為偉華提供足夠之資金，以使其可悉數償付到期之財務責任。偉華董事認為，鑒於自瑞安房地產獲得財務支援，偉華擁有充裕資金應付其現時營運資金需求。

下表詳細說明偉華金融負債之合約期限。該表格依據偉華被要求還款之最早日期之金融負債之未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流為浮動利率，未折讓金額以各報告期末之利率計算。

流動資金及利率風險表

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	未折讓現金流量總額	於二零一零年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一零年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
建造成本及其他應付款項	–	114	–	–	114	114
應付同系附屬公司款項	–	19	–	–	19	19
應付中間控股公司款項		14	–	–	14	14
應付直接控股公司款項	–	52	–	–	52	52
同系附屬公司貸款						
－免息	–	512	–	–	512	512
－計息	6.2	422	–	–	422	422
浮息銀行借貸	5.9	–	169	79	248	230
		1,133	169	79	1,381	1,363

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	未折讓現金流量總額	於二零一一年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一一年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
建造成本及其他應付款項	–	145	–	–	145	145
應付同系附屬公司款項	–	7	–	–	7	7
應付中間控股公司款項	–	29	–	–	29	29
應付直接控股公司款項	–	52	–	–	52	52
同系附屬公司貸款						
–免息	–	280	–	–	280	280
–計息	8.3	530	–	–	530	530
浮息銀行借貸	5.3	46	406	425	877	774
		1,089	406	425	1,920	1,817

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	未折讓現金流量總額	於二零一二年十二月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一二年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
建造成本及其他應付款項	–	340	–	–	340	340
應付同系附屬公司款項	–	94	–	–	94	94
應付中間控股公司款項	–	209	–	–	209	209
應付直接控股公司款項	–	52	–	–	52	52
同系附屬公司貸款						
–免息	–	190	–	–	190	190
–計息	7.7	733	–	–	733	733
浮息銀行借貸	6.4	328	339	211	878	845
		1,946	339	211	2,496	2,463

	加權平均實際利率	1年內或按要求	1年以上但不超過2年	2年以上但不超過5年	未折讓現金流量總額	於二零一三年七月三十一日之賬面值
		人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
	%	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*	*百萬元*
於二零一三年七月三十一日						
非衍生金融負債						
建造成本及其他應付款項	–	504	–	–	504	504
應付同系附屬公司款項	–	195	–	–	195	195
應付中間控股公司款項	–	219	–	–	219	219
應付直接控股公司款項	–	52	–	–	52	52
同系附屬公司貸款						
–免息	–	331	–	–	331	331
–計息	7.7	817	–	–	817	817
浮息銀行借貸	6.7	189	221	635	1,045	1,000
		2,307	221	635	3,163	3,118

倘浮動利率與各報告期末所釐定之該等估計利率有所差異，則上述包括之非衍生金融負債之浮動利率工具之金額將有所轉變。

c. **公平值**

金融資產及金融負債之公平值按折讓現金流量分析根據公認定價模式釐定。

董事認為，在財務資料內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

B. 結算日後財務報表

偉華概無就於二零一三年七月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

瑞安房地產有限公司
董事　台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十月二十八日

以下為Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High、偉華及Portspin截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月之財務狀況及經營業績之管理層討論及分析。以下討論及分析應與本通函附錄二所述Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核綜合財務報表及附註一併閱讀。

(1) **經營業績**

Fieldcity Investments

Fieldcity Investments乃一家於二零零五年三月三十日在英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司。Fieldcity Investments之主要業務活動為投資控股。Fieldcity Investments附屬公司之主要業務活動為在中國進行投資控股、物業開發及物業投資。本公司透過Shui On Development(一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司，Fieldcity Investments之直接控股公司)持有Fieldcity Investments 75%之股權並負責其日常運營及管理。Fieldcity Investments為本公司之附屬公司並已綜合計入本集團之財務報表。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Fieldcity Investments及其附屬公司(「Fieldcity集團」)分別錄得溢利約人民幣273,000,000元、人民幣774,000,000元及人民幣573,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Fieldcity集團分別錄得溢利約人民幣266,000,000元及人民幣157,000,000元。Fieldcity集團於以上期間錄得溢利，乃主要由於其地理位置優越(位於中國湖北省武漢市漢口區市中心並處於長江沿岸的黃金地段，可飽覽長江及風景秀麗的江灘公園的勝景)及產品稀缺(集辦公室、零售、餐飲、娛樂設施及若干住宅區為一體之大型綜合改造項目)，從而使Fieldcity集團之銷售及租賃表現甚佳。

就管理而言，Fieldcity集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致可分為物業開發及物業投資。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Fieldcity集團來自物業開發之物業銷售額分別約為人民幣1,411,000,000元、人民幣2,359,000,000元及人民幣1,353,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Fieldcity集團來自物業開發之物業銷售額分別約為人民幣202,000,000元及人民幣370,000,000元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Fieldcity集團來自物業投資之租金及相關收入分別約為人民幣34,000,000元、人民幣47,000,000元及人民幣57,000,000元。截至二零一二年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止七個月，Fieldcity集團來自物業投資之租金及相關收入均約為人民幣31,000,000元。

Foresight Profits

Foresight Profits乃一家於二零零一年二月八日在英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司。Foresight Profits之主要業務活動為投資控股。Foresight Profits附屬公司之主要業務活動為在中國進行投資控股、物業開發、物業投資及提供教育資訊及諮詢服務。本公司透過Shui On Development(Foresight Profits之直接控股公司)持有Foresight Profits 79.81%之股權並負責其日常運營及管理。Foresight Profits為本公司之附屬公司並已綜合計入本集團之財務報表。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Foresight Profits及其附屬公司(「Foresight集團」)分別錄得溢利約人民幣178,000,000元、人民幣389,000,000元及人民幣21,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Foresight集團分別錄得溢利約人民幣25,000,000元及人民幣7,000,000元。Foresight集團於以上期間錄得溢利，乃主要由於為人所熟知之品牌、較佳之地理位置(位於中國上海市虹口區，由三條地鐵線以及連接陸家嘴商務中心及浦東商務區的兩條隧道服務)、時尚的城市生活中心之發展概念(一個集辦公樓、商業裙樓、酒店、娛樂、文化及住宅物業等增值項目為一體之社區)以及銷售及租賃表現甚佳。

就管理而言，Foresight集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致可分為物業開發及物業投資。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Foresight集團來自物業開發之物業銷售額分別約為人民幣855,000,000元、人民幣2,136,000,000元及人民幣274,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Foresight集團來自物業開發之物業銷售額分別約為人民幣263,000,000元及人民幣6,000,000元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Foresight集團來自物業投資之租金及相關收入分別約為人民幣45,000,000元、人民幣44,000,000元及人民幣57,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Foresight集團來自物業投資之租金及相關收入分別約為人民幣31,000,000元及人民幣37,000,000元。

Score High

Score High乃一家於二零零三年二月十二日在英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司。Score High之主要業務活動為投資控股。Score High附屬公司之主要業務活動為在中國進行投資控股、物業開發及物業投資。本公司透過Shui On Development(Score High之直接控股公司)持有Score High 80.2%之股權並負責其日常運營及管理。Score High為本公司之附屬公司並已綜合計入本集團之財務報表。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Score High及其附屬公司(「Score High集團」)分別錄得虧損約人民幣125,000,000元、溢

利約人民幣379,000,000元及溢利約人民幣441,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Score High集團分別錄得溢利約人民幣290,000,000元及人民幣227,000,000元。Score High集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得虧損，乃主要由於當年度交付物業之建築面積僅約57,700平方米。Score High集團於二零一零年後之年度或期間錄得溢利，乃主要由於其地理位置具備吸引力(位於中國重慶市傳統中心商務區渝中區，而重慶市為中國西部地區唯一的直轄市)及銷售表現可觀。

就管理而言，Score High集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致可分為物業開發及物業投資。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Score High集團來自物業開發之物業銷售額分別約為人民幣461,000,000元、人民幣1,104,000,000元及人民幣1,203,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Score High集團來自物業開發之物業銷售額分別約為人民幣730,000,000元及人民幣2,109,000,000元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Score High集團來自物業投資之租金及相關收入分別約為人民幣8,000,000元、人民幣17,000,000元及人民幣16,000,000元。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，Score High集團來自物業投資之租金及相關收入分別約為人民幣10,000,000元及人民幣12,000,000元。

偉華

偉華乃一家於二零零八年七月二日在英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司。偉華之主要業務活動為投資控股。偉華附屬公司之主要業務活動為在中國進行投資控股及物業投資。Score High持有偉華75%之股權。偉華為Score High之附屬公司並已綜合計入Score High集團之財務報表。本公司負責偉華之日常運營及管理。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，偉華及其附屬公司(「偉華集團」)分別錄得虧損約人民幣98,000,000元(主要由於投資物業之公平值減少)、溢利約人民幣182,000,000元(主要由於投資物業之公平值增加)及溢利約人民幣245,000,000元(主要由於投資物業之公平值增加)。截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止七個月，偉華集團分別錄得溢利約人民幣193,000,000元(主要由於投資物業之公平值增加)及虧損人民幣104,000,000元(主要由於就中國土地增值稅提撥之遞延稅金)。截至最後實際可行日期，偉華集團之投資物業尚未投入運營。

由於偉華自其成立及截至最後實際可行日期僅從事物業投資，故並無有關其業務分部之資料。

Portspin

Portspin乃一家於一九九七年五月二十二日在英屬維爾京群島註冊成立之私人有限責任公司。Portspin之主要業務活動為投資控股。Portspin附屬公司之主要業務活動為在中國進行投資控股及物業開發。本公司透過Shui On Development(Portspin之直接控股公司)持有Portspin 51%之股權並負責其日常運營及管理。Portspin為本公司之附屬公司並已綜合計入本集團之財務報表。

截至二零一三年七月三十一日止七個月，Portspin及其附屬公司(「Portspin集團」)錄得溢利約人民幣6,000,000元，乃主要由於匯兑收益，而項目仍處於發展階段。

由於Portspin自其成立及截至最後實際可行日期僅從事物業開發，故並無有關其業務分部之資料。

(2) **主要收購及出售**

自二零一零年一月一日起及截至最後實際可行日期，各目標公司並無任何重大投資、主要收購及出售。

(3) **訴訟**

於最後實際可行日期，各目標公司並無牽涉任何重大訴訟，且據董事所知，任何目標公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

(4) **財務資源、流動資金及資產負債比率**

Fieldcity Investments

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Fieldcity集團之負債總額分別約為人民幣4,029,000,000元、人民幣4,407,000,000元及人民幣5,205,000,000元。現金及銀行結餘總額分別約為人民幣203,000,000元、人民幣286,000,000元及人民幣474,000,000元。Fieldcity集團一般主要透過股東貸款(包括應付直接控股公司款項、應付股東款項及股東貸款)、銀行借款及銷售所得款項為其運營提供資金。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Fieldcity Investments之直接控股公司(Shui On Development)之款項分別約為人民幣1,696,000,000元、人民幣1,691,000,000元及人民幣1,959,000,000元。此款項為無抵押、於整個有關期間按中國人民銀行指定利率之110%按年計息及須按要求償還。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Fieldcity Investments股東(TPD)之款項分別約為人民幣161,000,000元、人民幣206,000,000元及人民幣239,000,000元。此款項無抵押、免息及須按要求償還。於二零零七年七月一日，TPD向Fieldcity Investments提供本金額為98,095,696.07

美元之股東貸款。於二零一二年二月一日，Fieldcity Investments向TPD償還本金額為29,721,911美元之股東貸款。股東貸款為無抵押、按中國人民銀行指定利率之110%按年計息並在Fieldcity Investments要償還貸款前不會被要求支付(由TPD與Fieldcity Investments相互協定)。

於二零一三年七月三十一日，Fieldcity集團之銀行借款總額為人民幣1,630,000,000元(截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之銀行借款總額分別為人民幣930,000,000元、人民幣650,000,000元及人民幣1,250,000,000元)。銀行借款透過抵押資產擔保並按中國人民銀行指定利率之100%至110%按年計息。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Fieldcity集團物業銷售之已收按金及預收款項分別約為人民幣85,000,000元、人民幣31,000,000元及人民幣202,000,000元。截至二零一三年七月三十一日止七個月，物業銷售之已收按金及預收款項約為人民幣1,007,000,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Fieldcity集團之資產負債比率(按銀行借款總額減現金及銀行結餘總額再除以權益總額計算)約為1.17倍、0.26倍、0.39倍及0.07倍。

Foresight Profits

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Foresight集團之負債總額分別約為人民幣6,861,000,000元、人民幣9,143,000,000元及人民幣9,133,000,000元。現金及銀行結餘總額分別約為人民幣755,000,000元、人民幣981,000,000元及人民幣240,000,000元。Foresight集團一般主要透過股東貸款(包括應付直接控股公司款項、應付股東款項及股東貸款)、同系附屬公司貸款(如應付同系附屬公司款項)、銀行借款及銷售所得款項為其運營提供資金。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Foresight Profits之直接控股公司(Shui On Development)之款項分別約為人民幣2,592,000,000元、人民幣3,959,000,000元及人民幣3,826,000,000元。此款項為無抵押、於整個有關期間按中國人民銀行指定利率之110%按年計息及須於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日按要求償還。截至二零一二年十二月三十一日止年度，Foresight Profits與Shui On Development訂立一份後償契據，據此應付直接控股公司款項後償於若干銀行借款。由於相應銀行借款須於一年後償還，應付直接控股公司款項於二零一二年十二月三十一日被分類為非流動負債。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Foresight Profits股東(TPD)之款項分別約為人民幣6,000,000元、人民幣34,000,000元及人民幣82,000,000元。此款項為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一零年四月一日、二零一一年四月七日、二零一零年二月二十二日及二零一二年二月二十一日，TPD分別向Foresight Profits提供本金額為人民幣100,351,518元、人民幣373,300,000元、人民幣

27,200,000元及人民幣188,000,000元之股東貸款。股東貸款為無抵押、按中國人民銀行指定利率之110%按年計息及於Foresight Profits要償還貸款前不會被要求支付(將由TPD與Foresight Profits相互協定)。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Foresight Profits之同系附屬公司之款項分別約為人民幣1,179,000,000元、人民幣1,236,000,000元及人民幣1,615,000,000元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付同系附屬公司款項中賬面值分別為人民幣1,120,000,000元、人民幣1,186,000,000元及人民幣1,564,000,000元之款項為無抵押、於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別按介乎5.841%至6.116%、6.435%至7.216%及6.6%至8.32%之固定利率按年計息及須於報告期末起計十二個月內償還。餘下款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年七月三十一日，Foresight集團之銀行借款總額為人民幣1,508,000,000元(截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之銀行借款總額分別為人民幣1,481,000,000元、人民幣2,266,000,000元及人民幣2,346,000,000元)。銀行借款透過抵押資產擔保並按中國人民銀行指定利率之105%至125%按年計息(就以人民幣計值之銀行借款而言)及按香港銀行同業拆息加3%至4.5%(就以港幣計值之銀行借款而言)計息。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Foresight集團物業銷售之已收按金及預收款項分別約為人民幣626,000,000元、人民幣173,000,000元及人民幣109,000,000元。截至二零一三年七月三十一日止七個月，物業銷售之已收按金及預收款項約為人民幣3,133,000,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Foresight集團之資產負債比率(按銀行借款總額減現金及銀行結餘總額再除以權益總額計算)約為0.62倍、0.81倍及0.82倍。於二零一三年七月三十一日，Foresight集團處於淨現金狀況，其資產負債比率為零。

Score High

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Score High集團之負債總額分別約為人民幣4,476,000,000元、人民幣5,523,000,000元及人民幣8,102,000,000元。現金及銀行結餘總額分別約為人民幣927,000,000元、人民幣503,000,000元及人民幣332,000,000元。Score High集團一般主要透過股東貸款(如應付直接控股公司款項)、同系附屬公司貸款(如應付同系附屬公司款項)、銀行借款及銷售所得款項為其運營提供資金。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Score High之直接控股公司(Shui On Development)之款項分別約為人民幣1,305,000,000元、人民幣1,375,000,000元及人民幣1,626,000,000元。於整個有關期間，此款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付Score High之同系附屬公司之款項分別約為人民幣337,000,000元、人民幣197,000,000元及人民幣242,000,000元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付同系附屬公司款項中賬面值分別為人民幣76,000,000元、人民幣47,000,000元及人民幣167,000,000元之款項為無抵押、免息及須按要求償還。餘下款項為無抵押、須按要求償還及於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之款項按中國人民銀行指定利率之110%按年計息及於二零一二年十二月三十一日之款項按7.5%之年利率計息。

於二零一三年七月三十一日，Score High集團之銀行借款總額為人民幣2,780,000,000元(截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之銀行借款總額分別為人民幣1,495,000,000元、人民幣2,339,000,000元及人民幣2,193,000,000元)。銀行借款透過抵押資產擔保並按中國人民銀行指定利率之100%至115%按年計息。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之各年，Score High集團之物業銷售之已收按金及預收款項分別約為人民幣732,000,000元、人民幣839,000,000元及人民幣2,240,000,000元。截至二零一三年七月三十一日止七個月，物業銷售之已收按金及預收款項約為人民幣1,636,000,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Score High集團之資產負債比率(按銀行借款總額減現金及銀行結餘總額再除以權益總額計算)約為0.34倍、0.89倍、0.74倍及0.84倍。

偉華

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，偉華集團之負債總額分別約為人民幣1,363,000,000元、人民幣1,846,000,000元及人民幣2,577,000,000元。現金及銀行結餘總額分別約為人民幣185,000,000元、人民幣121,000,000元及人民幣17,000,000元。偉華集團一般主要透過股東貸款(主要為應付直接控股公司款項)、一間同系附屬公司貸款及銀行借款為其運營提供資金。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付偉華之直接控股公司(Shui On Development)之款項分別約為人民幣14,000,000元、人民幣29,000,000元及人民幣209,000,000元。於整個有關期間，此款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，偉華之一間同系附屬公司之貸款分別約為人民幣934,000,000元、人民幣810,000,000元及人民幣923,000,000元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付一間同系附屬公司款項中賬面值分別為人民幣512,000,000元、人民幣280,000,000元及人民幣190,000,000元之款項為無抵押、免息及須按要求償還。餘下款項為無抵押、須按要求償還及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之貸款分別按6.2%、8.3%及7.7%之利率計息。

於二零一三年七月三十一日，偉華集團之銀行借款總額為人民幣1,000,000,000元(於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之銀行借款總額分別為人民幣230,000,000元、人民幣774,000,000元及人民幣845,000,000元)。銀行借款透過抵押資產擔保並按中國人民銀行指定利率之100%至105%按年計息。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日及於二零一三年七月三十一日，偉華集團之資產負債比率(按銀行借款總額減現金及銀行結餘總額再除以權益總額計算)約為7.87倍、2.51倍及4.42倍。資產負債比率高乃由於偉華集團之物業於整個有關期間尚未投入運營所致。

Portspin

於二零一三年七月三十一日，Portspin集團之負債總額約為人民幣4,648,000,000元。現金及銀行結餘總額約為人民幣346,000,000元。Portspin集團一般主要透過股東貸款(包括應付直接控股公司款項、應付股東貸款、股東貸款及直接控股公司貸款)、同系附屬公司貸款(如應付同系附屬公司款項)及銀行借款為其運營提供資金。

於二零一三年七月三十一日，應付Portspin之直接控股公司(Shui On Development)之款項約為人民幣137,000,000元。此款項為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一三年七月三十一日，應付Portspin股東(TPD)之款項約為人民幣235,000,000元。此款項為無抵押、免息及須按要求償還。應付Shui On Development及TPD之款項後償於銀行借款(於二零一五年十二月到期)。於二零零九年四月三十日、二零零九年五月十五日、二零一零年五月六日及二零一一年十二月二十二日，TPD向Portspin分別提供本金額為人民幣133,650,061.92元、人民幣308,149,938.08元、人民幣434,000,000元及人民幣78,400,000元之股東貸款。於二零一一年三月二十四日、二零一二年二月九日、二零一二年三月十九日、二零一二年十月二十五日及二零一三年七月十九日，Shui On Development分別向Portspin提供本金額為人民幣305,156,250元、人民幣154,007,000元、人民幣427,000,000元、人民幣119,615,000元及人民幣257,000,000元之直接控股公司貸款。此貸款為無抵押、按中國人民銀行指定利率之110%按年計息及償還日期將由雙方相互協定。

於二零一三年七月三十一日，Portspin集團之銀行借款總額為人民幣1,314,000,000元。銀行借款以已抵押銀行存款及於Portspin及其附屬公司之全部權益以及同系附屬公司應佔佛山瑞康天地置業有限公司及佛山源康房地產發展有限公司之權益擔保。銀行貸款亦由Portspin之直接控股公司本公司擔保。銀行借款按中國人民銀行指定年利率之140%(就以人民幣計值之部分)及香港銀行同業拆息加4.7%(就以港幣計值之部分)計息。

於二零一三年七月三十一日，Portspin集團之資產負債比率(按銀行借款總額減現金及銀行結餘總額再除以權益總額計算)約為14.67倍。資產負債比率高乃由於Portspin集團之物業仍處於發展階段。

(5) **資產抵押**

Fieldcity Investments

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Fieldcity集團總額分別為人民幣1,263,000,000元、人民幣966,000,000元、人民幣1,816,000,000元及人民幣4,027,000,000元之投資物業、發展中待售物業及銀行存款已抵押予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保。

Foresight Profits

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Foresight集團總額分別為人民幣5,732,000,000元、人民幣4,340,000,000元、人民幣3,642,000,000元及人民幣5,360,000,000元之投資物業、發展中待售物業、待售物業及銀行存款已抵押予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保。

Score High

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Score High集團總額分別為人民幣2,910,000,000元、人民幣4,629,000,000元、人民幣5,020,000,000元及人民幣6,677,000,000元之投資物業、發展中待售物業、待售物業及銀行存款已抵押予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保。

偉華

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，偉華集團總額分別為人民幣1,196,000,000元、人民幣1,927,000,000元、人民幣2,901,000,000元及人民幣3,572,000,000元之投資物業及銀行存款已抵押予銀行，作為取得若干銀行融資之擔保。

Portspin

於二零一三年七月三十一日，Portspin集團金額為人民幣98,000,000元之銀行存款已抵押予銀行，用於擔保銀行融資。

(6) **資本及其他承擔**

Fieldcity Investments

於二零一三年七月三十一日，Fieldcity集團已訂約但未撥備之資本承擔為人民幣2,093,000,000元。

董事認為，Fieldcity集團之資本承擔與其項目發展一致。

Foresight Profits

於二零一三年七月三十一日，Foresight集團已訂約但未撥備之資本承擔為人民幣726,000,000元。

根據與中國上海市虹口區之上海市虹口區衛生局於二零零六年六月二十日訂立之協議，Foresight集團承諾在虹口區瑞虹新城地區興建一間醫院，作為撤走原本位於該地區之相關醫療及健康服務之補償。於截至二零一三年七月三十一日止七個月，尚無訂立任何與該醫院相關之建設合約。由於金額不能可靠計量，因此並未於經審核財務報表內就建設成本作出撥備。

董事認為，Foresight集團之資本及其他承擔與其項目發展一致。

Score High

於二零一三年七月三十一日，Score High集團已訂約但未撥備之資本承擔為人民幣3,939,000,000元。

董事認為，Score High集團之資本承擔與其項目發展一致。

偉華

於二零一三年七月三十一日，偉華集團已訂約但未撥備之資本承擔為人民幣3,036,000,000元。

董事認為，偉華集團之資本承擔與其項目發展一致。

Portspin

於二零一三年七月三十一日，Portspin集團已訂約但未撥備之資本承擔為人民幣844,000,000元。

董事認為，Portspin集團之資本承擔與其項目發展一致。

(7) **或然負債**

Fieldcity Investments

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Fieldcity集團並無任何重大或然負債。

Foresight Profits

根據與中國上海市虹口區政府及教育局(「虹口區政府」)於二零零二年七月三十一日訂立之協議，Foresight集團將提供不超過人民幣324,000,000元之擔保，以支持以一間由虹口區政府指定之公司之名義安排之銀行借貸，作為與發展一幅土地有關之地盤清理工程之財務安排之一部分。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，此項安排並未執行。

Score High

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Score High集團並無任何重大或然負債。

偉華

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，偉華集團並無任何重大或然負債。

Portspin

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Portspin集團並無任何重大或然負債。

董事認為，上述擔保乃為本公司之正常業務發展需要而提供，且將不會對本公司之財務狀況產生重大影響。

(8) **僱員及薪酬政策**

本公司為全體僱員提供綜合福利以及職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險、其他保險、內部培訓、在職培訓及由專業團體及教育機構組織之外部研討會及課程。本公司深信機會平等之原則。本公司獎勵其僱員之薪酬政策乃基於彼等之表現、資質及達成我們企業目標所展現之能力。

同一城市之項目公司之日常運營及管理由各城市公司統一進行，且僱員並非由項目公司自行聘用。因此，確定某一特定項目公司之僱員數目並不符合實際情況。

Fieldcity集團、Foresight集團、Score High集團及偉華集團為本集團之業務合併公司，且該等公司之主要管理層由本公司委派。

Fieldcity集團、Foresight集團、Score High集團及偉華集團均無設立購股權計劃。

置換協議完成後，Fieldcity集團、Foresight集團、Score High集團及偉華集團之僱員及薪酬政策將無任何重大變化。

(9) **外幣風險**

Fieldcity集團、Foresight集團、Score High集團、偉華集團及Portspin集團之主要業務均位於中國，並均以人民幣結算。外幣風險主要來自於已確認之外幣負債。

Fieldcity Investments

Fieldcity集團主要面對美元貨幣風險。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Fieldcity集團以美元計值之貨幣負債分別約為人民幣2,775,000,000元、人民幣2,649,000,000元、人民幣2,707,000,000元及人民幣2,476,000,000元。如人民幣兑美元升值／貶值5%，而其他因素保持不變，則Fieldcity集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日之外幣收益將分別增加／減少約人民幣132,000,000元、人民幣126,000,000元、人民幣129,000,000元及人民幣118,000,000元。

Foresight Profits

Foresight集團主要面對港幣貨幣風險。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日，Foresight集團以港幣計值之貨幣負債分別約為人民幣1,070,000,000元、人民幣1,066,000,000元、人民幣688,000,000元及人民幣681,000,000元。如人民幣兑港幣升值／貶值5%，而其他因素保持不變，則Foresight集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年七月三十一日之外幣收益將分別增加／減少約人民幣49,000,000元、人民幣51,000,000元、人民幣32,000,000元及人民幣32,000,000元。

Score High

由於Score High集團之主要業務以人民幣結算，且並無已確認之外幣負債，故其並無面對外幣風險。

偉華

由於偉華集團之主要業務以人民幣結算，且並無已確認之外幣負債，故其並無面對外幣風險。

Portspin

由於Portspin集團之主要業務以人民幣結算，且並無已確認之外幣負債，故其並無面對外幣風險。

(10) **前景**

Fieldcity Investments

收購事項完成後，Fieldcity Investments將成為本公司之全資附屬公司，而本公司將持有武漢天地(「武漢天地」)項目之全部股權。

武漢天地項目位於武漢，而武漢位於長江與漢江(為長江一條支流)交匯處，為湖北省省會以及上海與重慶之間之中國主要交通樞紐。項目地盤位於漢口江岸區，位處長江沿岸主要地段，亦為該市第二座連接漢口及武昌之跨江大橋所在地。武漢天地項目為一個城市核心發展項目，該項目擬在兩個主要地盤(地盤A及地盤B)發展為集住宅區、辦公樓、零售、餐飲及娛樂設施為一體之大型綜合市區物業發展項目，完成後，估計可供出租及可供銷售總建築面積約為1,400,000平方米。該項目於二零零六年第一季開始施工，截至二零一三年六月三十日，約331,000平方米之建築面積已售出。

在國家建設華中主要區域城市增長極之戰略發展計劃下，武漢之經濟前景得到提升。於二零一三年第一季，武漢之外商直接投資(外商直接投資)按年增長17.3%，遠高於全國僅1.44%之升幅。

武漢天地項目在保留當地傳統建築之同時，為其注入新商業價值，現已成為武漢的一個地標。我們相信，鑒於該項目優越之地理位置、市場對項目之住宅發展之高度認可，並借助上述武漢經濟前景之提升，該項目於其整個發展期將繼續產生可觀之業績。

Foresight Profits

收購事項完成後，Foresight Profits將成為本公司之全資附屬公司，而本公司將持有瑞虹新城(「瑞虹新城」)項目之99%股權。

瑞虹新城項目為一個城市核心發展項目，旨在將現有住宅社區改造為一個集辦公樓、零售、酒店、娛樂場所、文化及住宅為一體之大型綜合及可持續發展項目。該項目位於上海內環高架範圍內，毗鄰中心商業區。地鐵4號線、8號線及10號線將其與上海其他區相

連。完成後，瑞虹新城項目的可供出租及可供銷售總建築面積將約為1,700,000平方米，截至二零一三年六月三十日，其中約451,000平方米之建築面積已售出。

瑞虹新城項目包括十二幅土地，截至二零一三年六月三十日，其中第5號地塊(一期)、第149號地塊(二期)、第8號地塊(三期)及第4號地塊(四期)已完工。自一九九八年以來，Foresight集團已發展、銷售及交付住宅項目首4期逾451,000平方米建築面積。合約銷售平均售價已由二零零七年之每平方米人民幣16,600元逐步上升至二零一三年上半年之每平方米人民幣46,100元。住宅項目第五期(第6號地塊)正處於施工階段，規劃住宅建築面積約為118,000平方米，而零售物業建築面積為19,000平方米。住宅項目第五期(第6號地塊)之第一批及第二批預售分別於二零一二年十二月及二零一三年三月推出。截至二零一三年六月三十日，合約銷售總額達人民幣3,487,000,000元。餘下兩幢計劃於二零一三年預售。第五期計劃於二零一四年交付。

在商業物業方面，共有47,000平方米之建築面積已發展成為零售商鋪並包括在Foresight集團之投資物業組合內。

由於上海受益於中國持續之金融自由化及改革，加上瑞虹新城項目所處之虹口區現時正轉型為一個現代化綜合區。提供商貿繁華，突出生活質量、獨特文化和高效公共服務之環境。由我們先前令人鼓舞之銷售額證明，我們相信，瑞虹新城項目於其整個發展期內將繼續產生巨大價值。

Score High

收購事項完成後，Score High將成為本公司之全資附屬公司，而本公司將持有重慶天地(「重慶天地」)項目之99%股權。

重慶天地項目位於長江上游嘉陵江南岸之山腹地帶。重慶天地項目為一個城市核心發展項目，包括辦公室、會展設施、零售及娛樂場所、酒店及住宅物業。完成後，我們預期該項目將擁有可供出租及可供銷售總建築面積約2,800,000平方米，截至二零一三年六月三十日，其中約504,000平方米已售出。

重慶天地項目將透過輕軌系統及主要道路與重慶之附近中心商業區相結合。主要特點預期將包括集甲級辦公樓、會展中心、大型住宅區、娛樂及文化物業以及人工湖等商業設施為一體之商業中心。

重慶是中國西部地區之主要經濟樞紐，正保持著強勁之經濟增長趨勢，於二零一三年上半年，該市取得12.4%之經濟增長，在全國省級城市中排名第二。鑒於重慶目前之城鎮

化水平仍處於低位，中國之新城鎮化戰略將成為推動該市迅速發展之關鍵因素。我們預計，重慶天地項目將有助支持及服務重慶廣大的製造業及服務業，並將受益於重慶強勁之經濟增長。

偉華

收購事項完成後，偉華將成為本公司之全資附屬公司，而本公司將持有超高層項目之99%股權。

超高層項目位於嘉陵江南岸重慶天地項目的東部。超高層項目為一個城市核心發展項目，包括位於重慶市渝中區之三幢辦公樓、零售、豪華酒店及娛樂設施。完成後，我們預期該項目將擁有可供出租及可供銷售總建築面積約518,000平方米，其中約119,000平方米之甲級辦公空間及11,000平方米之配套零售空間已於二零一三年上半年完工。我們預期該項目將發展為一個高檔商業區以支持重慶廣大的現代工業及農業。鑒於重慶經濟之強勁增長，加上該產品在該地區之稀缺性，我們預計超高層項目於建成後將產生可觀之價值。

Portspin

出售事項完成後，Portspin將成為本公司之合營公司，而本公司將持有TPQ116地塊項目之約18%股權。

TPQ116地塊項目位於太平橋項目東南部，該項目為由本公司管理之大型城市核心發展項目，包括辦公樓、住宅、商業、零售、酒店、娛樂及文化物業。該項目為一個高檔住宅物業發展項目，完成後，我們預期該項目將擁有可供出租及可供銷售總建築面積約90,000平方米。TPQ116地塊項目將於現有居民搬遷完成後動工(預期為二零一三年下半年)。

(A) 本集團之未經審核備考資產負債表

編製本集團之未經審核備考資產負債表之基準

隨附本集團之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考資產負債表」)已根據上市規則第4.29條編製，旨在說明收購事項及合營完成(「該等交易」)之影響，猶如該等交易已於二零一三年六月三十日完成。

未經審核備考資產負債表乃根據以下基礎編製：本集團於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)；並已就該等交易作出涉及(i)因該等交易直接而起；及(ii)具有事實根據之備考調整，猶如該等交易已於二零一三年六月三十日完成。

未經審核備考資產負債表乃由董事編製，僅供說明之用，並基於多項假設、估計及不確定因素。由於其性質使然，故未必能真實反映本集團之財務狀況。未經審核備考資產負債表並非旨在描述該等交易於二零一三年六月三十日完成後本集團之實際財務狀況，亦非旨在預測本集團之未來財務狀況。

本集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於二零一三年六月三十日之綜合資產及負債	備考調整	附註	本集團之未經審核備考資產負債表
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*		*人民幣百萬元*
	附註1			
資產				
非流動資產				
投資物業	49,869			49,869
物業、廠房及設備	3,792			3,792
預付租賃款項	664			664
於聯營公司的權益	1,267			1,267
於合營公司的權益	25	994	2	1,019
向聯營公司的貸款	1,660			1,660
向一間合營公司的貸款	265			265
應收賬款	101			101
已抵押銀行存款	2,742			2,742
遞延稅項資產	112			112
	60,497			61,491
流動資產				
發展中待售物業	22,527	(3,842)	3	18,685
待售物業	1,338			1,338
應收賬款、按金及預付款項	2,869			2,869
聯營公司欠款	515			515
有關連公司欠款	154			154
附屬公司非控制股東欠款	52			52
已抵押銀行存款	955			955
受限制之銀行存款	259			259
銀行結餘及現金	8,097			8,097
衍生金融資產	—	—	4	—
	36,766			32,924
	97,263			94,415

	本集團於二零一三年六月三十日之綜合資產及負債	備考調整	附註	本集團之未經審核備考資產負債表
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*		*人民幣百萬元*
	附註1			
負債				
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	10,055	1,299	5	11,354
應付有關連公司款項	585			585
應付附屬公司非控制股東款項	601	(587)	6	14
稅項負債	709			709
銀行借貸－於一年內到期	5,393			5,393
可換股債券	2,502			2,502
票據	2,990			2,990
衍生金融負債	—	—	4	—
	22,835			23,547
非流動負債				
銀行及其他借貸－於一年後到期	14,777			14,777
票據	10,394			10,394
指定為對沖工具的衍生金融工具	59			59
附屬公司非控制股東貸款	2,769	(2,240)	6	529
遞延稅項負債	5,352			5,352
界定福利負債	57			57
	33,408			31,168
	56,243			54,715

本集團之未經審核備考資產負債表附註

1. 該等結餘摘錄自本集團於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之經刊發中期報告內)。

2. 合營完成後，本集團將持有Portspin約18.9%之股權。本集團被視為擁有Portspin之共同控制權，因Portspin相關活動之決定需取得本集團及Taipingqiao 116的一致同意。

   該調整指按備考公平值計本集團於Portspin之18.9%留存股權，此乃假設本集團於二零一三年六月三十日失去對Portspin之控制權，基於備考基準並參考TPQ116平整地盤(Portspin的主要資產)之估值人民幣5,261,000,000元得出。TPQ116平整地盤之估值由TPQ116平整地盤之估值師於二零一三年七月三十一日進行獨立估值而釐定，附於通函附錄五內。

3. 該調整指終止確認已列入本集團於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表的TPQ116之賬面值，猶如收購事項已於該日完成。

4. 該調整指完成後出售選擇權及完成後購買選擇權於二零一三年六月三十日之備考公平值，此乃基於與本集團無關連之獨立合資格專業估值師編製之估值得出。完成後出售選擇權及完成後購買選擇權之備考公平值可能出現變動，並可能有別於於完成日期最終釐定之公平值。

   完成後出售選擇權及完成後購買選擇權之估值乃獨立估值師資產評值顧問有限公司基於蒙地卡羅模擬模式釐定。該模式之主要輸入如下：

預期波幅(附註1)	37%
預期壽命(附註2)	兩星期期間
無風險利率(附註3)	2.6%
預期股息收益率	0%

   附註1： 預期波幅是採用可資比較公司過往股價之波幅釐定。

   附註2： 模型使用之預期壽命已根據管理層，就行使限制及行為等考慮因素之最佳估計而調整。

   附註3： 無風險利率使用中國主權固定利率之到期孳息率釐定。

5. 該調整指由本集團為取得TPQ116平整地盤所承擔之估計進一步拆遷成本及融資成本。TPQ116平整地盤之完成為合營完成之一項先決條件。估計乃基於董事可取得之最新資料作出，可能出現變動，因此實際成本可能有別於披露之估計。

6. 該調整指終止確認已載入本集團於二零一三年六月三十日未經審核簡明綜合財務狀況表內之應付附屬公司非控制股東款項人民幣587,000,000元及附屬公司非控制股東貸款人民幣2,240,000,000元，猶如收購事項已於該日完成。該等貸款及結餘由本集團根據收購事項之條款收購。

7. 概無作出任何調整以反映本集團於二零一三年六月三十日後之任何業績或所進行之其他交易。

(B) 本集團之未經審核備考資產負債表報告

下文所載為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.
德勤

有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致瑞安房地產有限公司列位董事

吾等已完成獲委聘就瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告之核證工作，備考財務資料乃由　貴公司董事(「董事」)所編製，僅供說明之用。備考財務資料包括載於　貴公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)附錄四第A節之於二零一三年六月三十日備考資產負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則詳見通函附錄四第A節。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明與置換協議及合營協議(定義見通函)有關之交易對　貴集團於二零一三年六月三十日之財務狀況之影響，猶如有關交易已於二零一三年六月三十日發生。為編製有關資料，董事已自　貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間之財務報表(審閱報告已發佈)中摘錄有關　貴集團財務狀況之資料。

董事就備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第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

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就備考財務資料發表意見，並向　閣下作出匯報。對於吾等先前就編製備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程文件之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行吾等獲委聘之工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，並規劃及執行程序以合理確定董事於編製備考財務資料時是否已根據上市規則第4.29條之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料時採用之任何過往財務資料之任何報告或意見，吾等於進行委聘工作過程中，亦無對編製備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料乃僅供說明之用，純粹旨在說明倘某一重大事件或交易已於所選定的較早日期發生或進行，其對　貴集團未經調整財務資料之影響。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一三年六月三十日之實際結果將與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用條件有否已為呈列相關事件或交易直接產生之重大影響提供合理基準以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 有關備考調整是否適當反映該等準則；及

- 備考財務資料是否反映已妥當應用該等調整於未經調整之財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對　貴集團性質、編製備考財務資料所涉事件或交易以及其他與委聘相關情況之理解。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；

b) 有關基準與　貴集團之會計政策一致；及

c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港，二零一三年十月二十八日

下文所載為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其於二零一三年七月三十一日對本集團之物業權益市值進行估值而發出之函件全文及估值報告，以供載入本通函。

Knight Frank 萊坊

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓
電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2104 5666
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

於中華人民共和國之若干物業

我們遵照　閣下之指示，對瑞安房地產有限公司(下文統稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之上述物業權益進行估值，我們確認已進行視察並作出相關查詢，以及取得我們認為必要之其他資料，以向　閣下提供我們對該等物業權益於二零一三年七月三十一日之市值之意見。

估值基準

估值乃我們對物業權益之市值之意見，我們將有關市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額。」

市值可理解為在不計及買賣(或交易)成本及並無抵銷相關稅項或潛在稅項情況下估計之資產或負債之價值。

估值方法

我們已就第一類第1至第11項　貴集團持有作投資用途之物業及第二類第12項　貴集團持有之物業進行估值，估值乃參考市場上可供參考之銷售憑證及(如適用)按　貴集團交予我們之文件所示租金收入資本化之基準計算。我們已考慮到支銷及(如適用)就可能撥回收入作出撥備。

我們使用「直接比較法」對第三類第13至17項　貴集團持作出售之物業進行估值，估值乃參考市場上可資比較交易並假設物業按現狀即時交吉出售。

就第四類第18至24項　貴集團持有之發展中物業而言，估值乃使用市場估值之方法及參考可比物業銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。我們假設物業將根據提供予我們之發展規劃完工，並且相關規劃之批復能夠取得。我們亦已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及開發商之利潤這些充分影響物業開發風險之項目。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該等物業之業權文件摘錄副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實未載於交予我們之副本之擁有權及任何修訂。我們依賴　貴集團及其法律顧問金茂律師事務所就該等物業之業權及其他法律事宜發出之資料。

我們在估值時並無就任何物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，我們假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我們在頗大程度上依賴由　貴集團所提供之資料及　貴集團法律顧問所提供之法律意見。我們並無理由懷疑　貴集團及／或其中國法律顧問提供予我們之資料之真實及準確性，而該等資料對估值之影響重大。我們已接納　貴集團提供予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、租約詳情、建築及地盤面積、發展建議書、建築成本，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載呎吋、量度及面積乃根據

提供予我們之文件中所載資料作出，因此僅為約數。我們並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確，並假設交予我們之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。我們亦獲　貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

我們曾視察所估值物業外貌，並曾在可能情況下視察其內部，而該視察於二零一三年八月及二零一三年九月由Sunny Han、Clement Leung及Gary Lau進行。然而，我們並無進行實地調查，以確定地面情況及設施等是否適合日後發展。我們於編製估值時，假定上述各方面均令人滿意。此外，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無進行任何設施測試。

備註

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會公佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12條條文所載之一切規定。

貨幣

所有貨幣金額均以人民幣列賬。

隨函附奉我們之估值概要及估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
瑞安房地產有限公司

列位董事　台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明 MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零一三年十月二十八日

附註：　梁偉明，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九九年起於萊坊測計師行有限公司任職合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約19年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有17年經驗。

估值概要

	物業	於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*	貴集團應佔權益	貴集團應佔於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*
第一類－ 貴集團持有作投資用途之物業權益				
1	中國 上海 虹口區臨平路333號 上海瑞虹新城一期之若干部分	115,900,000	79.81%	92,499,790
2	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城二期之若干部分	649,600,000	79.01%	513,248,960
3	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城三期之若干部分	36,700,000	79.01%	28,996,670
4	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城四期之若干部分	399,600,000	79.01%	315,723,960
5	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B1-1/01地塊 之若干部分	23,600,000	79.4%	18,738,400

	物業	於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*	貴集團應佔權益	貴集團應佔於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*
6	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B2-1/01地塊(一區)之商業部分	63,000,000	79.4%	50,022,000
7	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B2-1/01地塊(二區及三區)之商業部分	45,600,000	79.4%	36,206,400
8	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B19/01地塊(A區)之商業部分	87,300,000	79.4%	69,316,200
9	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B3/01地塊之若干部分	540,700,000	79.4%	429,315,800
10	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B11-1/02地塊之一期	2,300,000,000	59.5%	1,368,500,000

	物業	於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*	貴集團應佔權益	貴集團應佔於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*
11	中國 湖北省武漢市 江岸區永清街 武漢天地(A4-1、A4-2及A4-3地塊)之商業部分	1,192,800,000	75%	894,600,000
	小計：	5,454,800,000		3,817,168,180
第二類－ 貴集團持有之物業權益				
12	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B3/01地塊之商業大樓	276,100,000	79.4%	219,223,400
	小計：	276,100,000		219,223,400
第三類－ 貴集團持作出售之物業權益				
13	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B1-1/01地塊之未售出部分	25,400,000	79.4%	20,167,600
14	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B2-1/01地塊之未售出部分	364,500,000	79.4%	289,413,000

	物業	於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*	貴集團應佔權益	貴集團應佔於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*
15	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B19/01地塊之 未售出部分	117,200,000	79.4%	93,056,800
16	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B20-5/01地塊之 未售出部分	115,000,000	79.4%	91,310,000
17	中國 湖北省武漢市 江岸區永清街 武漢天地之若干未售出部分	11,100,000	75%	8,325,000
	小計：	633,200,000		502,272,400
第四類－ 貴集團持有之發展中物業權益				
18	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城(6號地塊)	4,523,000,000	79.01%	3,573,622,300
19	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城(1號、2號、 3號、7號、9號、10號地塊)	14,508,000,000	79.01%	11,462,770,800

	物業	於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*	貴集團應佔權益	貴集團應佔於二零一三年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*
20	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城167A及B號地塊	3,413,000,000	79.81%	2,723,915,300
21	中國 上海 黃浦區 太平橋地區116號地塊	5,261,000,000	49.98%	2,629,447,800
22	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地B11-1/02地塊之二期及三期	1,272,000,000	59.5%	756,840,000
23	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地之若干地塊	5,173,500,000	79.4%	4,107,759,000
24	中國 湖北省武漢市 江岸區永清街 武漢天地之若干地塊	6,214,600,000	75%	4,660,950,000
	小計：	40,365,100,000		29,915,305,200
	總計：	46,729,200,000		34,453,969,180

估值報告

第一類－ 貴集團持有作投資用途之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
1	中國 上海 虹口區 臨平路333號 上海瑞虹 新城一期 之若干部分	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分階段興建並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完工後，瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈，設有辦公大樓、商業綜合大樓、公共配套設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 瑞虹新城一期位於5號地塊，包括十幢高層住宅大廈及商業平台，總地盤面積約為41,580平方米。根據所獲提供之資料，一期住宅及商業部分之建築面積分別約為170,200平方米及5,200平方米，約於一九九九年落成。 該物業包括瑞虹新城一期之若干部分，包括商業部分、幼稚園、會所、寫字樓、儲物室及保留區域。建築面積之詳情載列如下： **用途** / **建築面積** *平方米* 商業(一樓至二樓) 3,070.70 商業(地庫) 1,647.59 幼稚園 3,043.76 會所 3,106.00 寫字樓 492.61 儲物室 136.99 保留區域 192.27 總計 11,689.92 瑞虹新城位於上海虹口區，以臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界，地處主要由住宅大樓及購物設施組成之住宅區。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業之土地使用權期限自一九九六年八月十四日起至二零六六年八月十三日屆滿，作住宅用途。	該物業之商業部分之可出租面積合共約3,038平方米目前受多項租約規限，月租總額約為人民幣350,000元(不包括管理費)，最遲於二零一七年二月十六日屆滿，而該物業之幼稚園受年期於二零一三年十二月三十一日屆滿之租約規限，月租為人民幣110,000元。 該物業之其餘部分為空置或自用。	人民幣115,900,000元 (貴集團應佔79.81%權益：人民幣92,499,790元)

附註：

1. 根據營業執照第022377號，上海瑞城房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣189,000,000元，營運期自一九九六年五月六日起至二零六六年五月五日止。

2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零零年十月二十七日發出之房地產權證第(2000) 006931號，瑞虹新城一期之商場、地庫(共同形成該物業之商業平台)、會所部分之建築面積分別為3,070.70平方米、1,647.59平方米及2,444.44平方米，上述業權均由上海瑞城房地產有限公司持有。

3. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年十一月十二日發出之房地產權證第(2003) 028545號，瑞虹新城一期之會所部分、儲物室、寫字樓及保留區域之建築面積分別為661.56平方米、136.99平方米、492.61平方米及192.27平方米，上述業權均由上海瑞城房地產有限公司持有。

4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年三月二十二日發出之房地產權證第(2004) 007877號，瑞虹新城一期幼稚園之建築面積為3,043.76平方米，其業權由上海瑞城房地產有限公司持有。

5. 按照 閣下要求提供物業商業部份之市值明細之指示，該物業之商業部分於估值日期之市值約為人民幣56,900,000元。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

   (i) 上海瑞城房地產有限公司為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

   (ii) 上海瑞城房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。上海瑞城房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

   (iii) 上海瑞城房地產有限公司根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

   (iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
2	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城二期之若干部分	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路,總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分階段興建並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完工後,瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈,設有辦公大樓、商業綜合大樓、公共配套設施及其他設施,包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 瑞虹新城二期由瑞虹新城11號及174號地塊合併組成,總地盤面積約為45,131平方米。瑞虹新城二期已發展成為一個綜合項目,包括十三幢高層住宅大廈及商業部分,於二零零四年至二零零六年間落成。商業部分包括北側部分及南側部分,北側部分為一個建於兩層地庫之二層商場,南側部分為位於住宅大廈之二層商業平台。 該物業包括位於瑞虹新城二期第13至16座之商業部分(北側部分及南側部分)包括多個廣告牌、會所及停車位。建築面積之詳情載列如下: **用途** / **建築面積** *平方米* 商業 12,496 會所 4,571 小計 17,067 商業(地庫) 15,075 停車場(地庫)(106個) 4,220 其他 12,828 總計: 49,190 瑞虹新城位於上海虹口區,以臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界,地處主要由住宅大樓及購物設施組成之住宅區。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業以期限為70年之土地使用權持有,由二零零一年十一月二十日起至二零七一年十一月十九日屆滿,作住宅用途。	該物業之商業部分之可出租面積合共約20,283平方米及106個地庫停車位目前受多份年期最遲於二零一九年四月十二日屆滿之租約規限,月租總額約為人民幣3,080,000元(不包括管理費),而可出租面積合共約224平方米為空置。 根據年期最遲於二零一七年十一月十五日屆滿之租約,物業之9個廣告牌已出租,月租約為人民幣11,000元。 該物業之其餘部分為自用。	人民幣649,600,000元 (貴集團應佔79.01%權益:人民幣513,248,960元)

附註：

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(「甲方」)與Hollyfield Holdings Limited(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立之合作合營企業合同，以及於二零零六年一月二十日發出之批准函滬外資委協(2006)214號，雙方同意成立一間合作合營企業公司。合作合營企業合同及批准函所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	合營企業名稱	：	上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	：	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	：	人民幣1,700,000,000元(目前變更為人民幣8,800,000,000元)
(iv)	註冊資本	：	人民幣567,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)(甲方：1%，乙方：99%)

2. 根據所獲提供之資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據於二零一二年十月三十一日發出之營業執照第310000400269438號(市局)，該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)註冊成立，有效期由二零一二年十月三十一日至二零七一年七月一日。

4. 根據於二零一三年一月九日發出之批准證書商外資滬合作字(2001) 1370號，該合營企業(註冊資本為人民幣6,700,000,000元及總投資額為人民幣8,800,000,000元)獲准經營70年。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十一月二十九日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2001)第036585號，該幅地盤面積約為45,131平方米之土地(149號地塊)之所有權屬於該合營企業，年期由二零零一年十一月二十日開始，於二零七一年十一月十九日屆滿。

6. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年七月八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2004)第015979號，第13座及第14座(總建築面積約為49,375.5平方米)之所有權屬於該合營企業。該物業之部分屬於上述證書。

7. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年十一月二十三日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2006)第016490號，第15座及第16座(總建築面積約為34,336.54平方米)之所有權屬於該合營企業。該物業之部分屬於上述證書。

8. 根據補充合同滬房地(2002)出讓合同(虹)補字第001號，174號地塊及11號地塊已合併為一個面積約45,131平方米之地盤。根據　貴集團所提供之資料，合併地盤名為149號地塊。

9. 按照　閣下要求提供物業商業部分之市值明細之指示，該物業之商業部分及106個地庫停車位於估值日期之市值分別約為人民幣595,000,000元及人民幣18,000,000元。

10. 我們已獲提供　貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

    (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

    (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

    (iii) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司(上海)虹口分行，代價為人民幣510,065,000元；及

    (iv) 該合營企業根據中國法律及抵押合同訂明之條件依法可使用、轉讓或租賃該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
3	中國 上海 虹口區 上海瑞虹 新城三期之 若干部分	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路,總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分階段興建並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完工後,瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈,設有辦公大樓、商業綜合大樓、公共配套設施及其他設施,包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 該物業包括位於瑞虹新城三期之一層商業部分及會所(總建築面積約為4,230平方米),約於二零一零年完工。建築面積之詳情載列如下: **用途** / **建築面積** *平方米* 商業 1,704 會所 860 其他 1,666 總計: 4,230 瑞虹新城位於上海虹口區,以臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界,地處主要由住宅大樓及購物設施組成之住宅區。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業以期限為70年之土地使用權持有,由二零零二年六月十三日起至二零七二年六月十二日屆滿,作住宅用途。	該物業之商業部分之可出租面積合共約931平方米目前受3份年期最遲於二零一七年五月二十四日屆滿之租約規限,月租總額約為人民幣86,000元(不包括管理費),而可出租面積合共約542平方米為空置。 該物業之其餘部分為空置。	人民幣36,700,000元(貴集團應佔79.01%權益:人民幣28,996,670元)

附註:

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(「甲方」)與Hollyfield Holdings Limited(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立之合作合營企業合同,以及於二零零六年一月二十日發出之批准函滬外資委協(2006)214號,雙方同意成立一間合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明之主要條件如下:

(i)	合營企業名稱	:	上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	人民幣1,700,000,000元(目前變更為人民幣8,800,000,000元)
(iv)	註冊資本	:	人民幣567,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)(甲方:1%,乙方:99%)

2. 根據所獲提供之資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據於二零一二年十月三十一日發出之營業執照第310000400269438號(市局)，該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)註冊成立，有效期由二零一二年十月三十一日至二零七一年七月一日。

4. 根據於二零一三年一月九日發出之批准證書商外資滬合作字(2001) 1370號，該合營企業(註冊資本為人民幣6,700,000,000元及總投資額為人民幣8,800,000,000元)獲准經營70年。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年四月二日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2003)第005998號，瑞虹新城三期(地盤面積約為5,800平方米)之所有權屬於該合營企業，年期由二零零二年六月十三日起至二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

6. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一零年六月四日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2010)第006820號，瑞虹新城三期(總建築面積為42,024.43平方米)之所有權屬於該合營企業。該物業之部分屬於上述證書。

7. 根據　閣下要求提供該物業之會所部分之市值明細之指示，上述會所部分於估值日期之市值約為人民幣6,900,000元。

8. 我們已獲提供　貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

   (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

   (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

   (iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

   (iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
4	中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城四期之若干部分	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路,總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分階段興建並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完工後,瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈,設有辦公大樓、商業綜合大樓、公共配套設施及其他設施,包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 該物業包括位於瑞虹新城四期之一層及二層商業部分、會所及停車位(總建築面積約為33,844平方米),約於二零一一年完工。建築面積之詳情載列如下: **用途** / **建築面積** *平方米* 商業 11,709 會所 1,514 停車場(地庫)(228個) 10,344 其他 10,277 總計: 33,844 瑞虹新城位於上海虹口區,以臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界,地處主要由住宅大樓及購物設施組成之住宅區。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業以期限為70年之土地使用權持有,由二零零二年六月十三日起至二零七二年六月十二日屆滿,作住宅用途。	該物業之商業部分之可出租面積合共約7,401平方米,目前受多份年期最遲於二零一九年六月三十日屆滿之租約規限,月租總額約為人民幣1,080,000元(不包括管理費),而可出租面積合共約2,560平方米為空置。 該物業之其餘部分為空置。	人民幣399,600,000元(貴集團應佔79.01%權益:人民幣315,723,960元)

附註：

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(「甲方」)與Hollyfield Holdings Limited(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立之合作合營企業合同，以及於二零零六年一月二十日發出之批准函滬外資委協(2006)214號，雙方同意成立一間合作合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營企業名稱	：	上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	：	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	：	人民幣1,700,000,000元(目前變更為人民幣8,800,000,000元)
(iv)	註冊資本	：	人民幣567,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)(甲方：1%，乙方：99%)

2. 根據所獲提供之資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據於二零一二年十月三十一日發出之營業執照第310000400269438號(市局)，該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)註冊成立，有效期由二零一二年十月三十一日至二零七一年七月一日。

4. 根據於二零一三年一月九日發出之批准證書商外資滬合作字(2001) 1370號，該合營企業(註冊資本為人民幣6,700,000,000元及總投資額為人民幣8,800,000,000元)獲准經營70年。

5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年十二月二十九日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2011)第014352號及0142353號，瑞虹新城四期(總建築面積為99,402.08平方米)之所有權屬於該合營企業。該物業之部分屬於上述證書。

6. 根據　閣下要求提供該物業之會所部份及停車位部份之市值明細之指示，上述會所部分及停車位部分於估值日期之市值分別約為人民幣12,100,000元及人民幣52,000,000元。

7. 我們已獲提供　貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

   (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

   (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

   (iii) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司(上海)虹口分行，代價為人民幣15,000,000元；及

   (iv) 該合營企業根據中國法律及抵押合同訂明之條件依法可使用、轉讓或租賃該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
5	中國 重慶渝中區 化龍橋發展區 重慶天地 B1-1/01地塊 之若干部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為850.24平方米之B1-1/01號地塊一層之商業部分以及建築面積為775.94平方米之幼稚園，約於二零零九年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，毗鄰嘉陵江濱江路及龍隱路。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據分別於二零四三年十二月一日、二零七三年十二月一日及二零五三年十二月一日到期用途為商業／服務、住宅及綜合用途之土地使用權所持有。	該物業之部分(總建築面積約1,502平方米)已根據多份年期最遲於二零二二年十月八日屆滿之租約租出，基本月租總額約為人民幣34,000元，而該物業之其餘部分為空置。	人民幣23,600,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣18,738,400元) *(請參閱附註6)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合約以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目之而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零六年二月八日發出之房地產權證(100房地證2006字第90號)，地盤面積為45,136.20平方米之該發展項目中B1-1/01號地塊之土地部分業權歸屬於合營公司，分別於二零四三年十二月一日、二零七三年十二月一日及二零五三年十二月一日到期，用途分別為商業／服務、住宅及綜合用途。

5. 誠如　貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議，　貴集團應佔合營公司之權益由99%變更為79.4%。

6. 誠如　貴集團所告知，總建築面積約為311平方米之物業之商業部分以總代價人民幣9,500,000元售出。依照　貴公司之指示，該已售出部分載入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

7. 我們已獲提供　貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
6	中國 重慶渝中區 化龍橋發展區 重慶天地 B2-1/01地塊 (一區)之 商業部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為1,802.02平方米之B2-1/01地塊(一區)之一層商業部分，約於二零一一年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，毗鄰嘉陵江濱江路及龍隱路。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據於二零四八年四月十四日到期用途為商業／服務之土地使用權所持有。	該物業之部分(總建築面積約700平方米)已根據多份年期最遲於二零一六年七月三十一日屆滿之租約租出，月租總額約為人民幣99,000元，而該物業之其餘部分為空置。	人民幣63,000,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣50,022,000元) *(請參閱附註6)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合約以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目之而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據均由重慶市國土資源和房屋管理局於二零一二年九月二十五日發出之房地產權證101房地證2012字 第13448號、13463號、13472號、13474號 至13476號、13483號、13487號、13488號、13491號、13493號、13494號、13497號、13499號(共15本)及於二零一二年十月十一日發出之房地產權證101房地證2012字第13467號，總建築面積為2,246.53平方米之該物業之業權歸屬於合營公司作非住宅用途，土地使用權於二零四八年四月十四日到期，作商業／住宅用途。

5. 誠如 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔合營公司之權益由99%變更為79.4%。

6. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為560平方米之物業之商業部分已以總代價人民幣20,989,455元售出。依照 貴集團之指示，該已售出部分載入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
7	中國重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地 B2-1/01地塊 (二區及三區) 之商業部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為3,730.91平方米之B2-1/01地塊(二區及三區)之一層商業部分，約於二零一二年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，毗鄰嘉陵江濱江路及龍隱路。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據於二零四八年四月十四日到期用途為商業／服務之土地使用權所持有。	該物業之部分(總建築面積約3,360平方米)已根據1份年期最遲於二零二七年五月三十一日屆滿之租約租出，月租額約為人民幣100,000元，而該物業之其餘部分為空置。	人民幣45,600,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣36,206,400元) *(請參閱附註5)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合約以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明之主要條件如下：

   (i) 合營公司名稱 : 重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
   (ii) 經營年期 : 營業執照發出日期起計70年
   (iii) 總投資額 : 230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
   (iv) 註冊資本 : 90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
   (v) 經營 : 物業開發、建設、經營及管理
   (vi) 溢利分成安排 : 除税後溢利及資金按雙方投資比例攤分
   (vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。
   (viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目之而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 誠如 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔合營公司之權益由99%變更為79.4%。

5. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為173平方米之物業之商業部分已以總代價人民幣8,349,301元售出。依照 貴集團之指示，該已售出部分載入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

   (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

   (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

   (iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

   (iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
8	中國重慶 渝中區化龍橋 發展區重慶天地 B19/01 地塊(A區) 之若干部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為3,983.15平方米之B19/01號地塊(A區)一層之商業部分以及建築面積為1,595.44平方米之幼稚園，均約於二零一二年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，毗鄰嘉陵江濱江路及龍隱路。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據分別於二零四八年十月三十日及二零七八年十月三十日到期、用途分別為商業及住宅之土地使用權所持有。	該物業目前空置。	人民幣87,300,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣69,316,200元)

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合約以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除税後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營企業／乙方不得為投機目之而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年十月二十一日發出之房地產權證101D房地證2009字第00087號，地盤面積為38,375.90平方米之物業之土地部分所有權歸屬於合營公司，分別於二零四八年十月三十日及二零七八年十月三十日到期，用途分別為商業及住宅。

5. 誠如 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔合營公司之權益由99%變更為79.4%。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
9	中國重慶渝中區化龍橋發展區重慶天地B3/01地塊之若干部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目B3/01號地塊之商業部分及501個地庫停車位，約於二零一零年完工。建築面積之詳情載列如下： **用途** / **建築面積** *平方米* 商業 32,099 停車場(地庫)(501個) 20,125 其他 5,326 總計： 57,550 該發展項目位於重慶市渝中區，毗鄰嘉陵江濱江路及龍隱路。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據一項於二零四七年六月九日到期、用途為商業及服務之土地使用權所持有。	該物業之商業部分(總建築面積約22,474平方米)已根據多份年期最遲於二零一八年十一月三十日屆滿之租約租出，基本月租總額約為人民幣1,140,000元。 物業之另一商業部分(總建築面積約1,569平方米)目前為業主自留用作辦公，而該物業餘下商業部分則空置。	人民幣540,700,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣429,315,800元)

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合約以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意註冊成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除税後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目之而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零七年九月十二日發出之房地產權證100房地證D2007字第045號，地盤面積為32,248.90平方米之物業之土地部分業權歸屬於合營公司，於二零四七年六月九日到期，用途為商業及服務。

5. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35159號，總建築面積為25,354.04平方米之該物業部分(停車位)之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35167號，建築面積為96.91平方米之該物業部分之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

7. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35170號，總建築面積為1,220.5平方米之該物業部分之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

8. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35174號，總建築面積為6,548.46平方米之該物業部分之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

9. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35175號，總建築面積為5,793.68平方米之該物業部分之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

10. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35182號，總建築面積為3,896.17平方米之該物業部分之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

11. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房地產權證101房地證2010字第35186號，總建築面積為14,640.02平方米之該物業部分之業權歸屬於合營公司，作非住宅用途。

12. 誠如 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔合營公司之權益由99%變更為79.4%。

13. 根據 閣下要求提供該物業之501個停車位部分之市值明細之指示，上述停車位於估值日期之總市值約為人民幣50,100,000元。

14. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

    (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

    (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

    (iii) 該物業已抵押予重慶國際信托有限公司，代價為人民幣180,000,000元；及

    (iv) 該合營企業根據中國法律及抵押合同訂明之條件依法可使用、轉讓或租賃該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
10	中國重慶渝中區化龍橋發展區重慶天地B11-1/02地塊之一期	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目B11-1/02地塊之一期(總建築面積約為183,565平方米)，約於二零一三年完工。該物業面積之詳情載列如下： **用途** / **建築面積** *平方米* 辦公室 119,325 零售 11,072 停車位(1,052個) 52,270 避難層以及機械及設備 898 總計： 183,565 該發展項目位於重慶市渝中區，毗鄰嘉陵江濱江路及龍隱路。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業根據土地使用權(年期於二零四八年十月三十日屆滿)持有，作其他商業及服務用途。	該物業目前空置。	人民幣2,300,000,000元 (貴集團應佔59.5%權益：人民幣1,368,500,000元)

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合約以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意註冊成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目之而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營年期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據由重慶房屋土地資源管理局與該合營企業分別於二零零五年三月三日及二零零七年六月八日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2005)合字(中區)第92號及其修訂，前者同意將該開發項目中地盤面積約537,532平方米之部分(二期)之土地使用權授予該合營企業，代價為人民幣1,593,808,260元(土地出讓金人民幣682,378,760元及遷置費用人民幣911,429,500元)，年期為40年、70年及50年之土地使用權分別作商業、住宅及綜合用途。上述土地出讓金將於該合營企業全數支付土地出讓金後30日內退還予該合營企業。該物業部分屬於上述合同。

5. 根據由重慶房屋土地資源管理局與該合營企業分別於二零零七年三月六日及二零零九年八月二十四日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(中區)第48號及其修訂，前者同意將該發展項目中地盤面積約333,134平方米之部分(三期)之土地使用權授予該合營企業，代價為人民幣1,150,914,795元(土地出讓金人民幣200,480,224元、遷置費用人民幣950,351,287元及其他人民幣83,284元)，年期40年及50年之土地使用權分別作商業及住宅用途。上述土地出讓金將於該合營企業全數支付土地出讓金後30日內退還予該合營企業。該物業部分屬於上述合同。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年七月十六日發出之房地產權證101房地證D2009字第00059號，地盤面積約為17,597.9平方米之物業部分之土地部分業權歸屬於該合營公司，年期為四十年，於二零四八年十月三十日屆滿，作其他商業及服務用途。

7. 根據於二零一三年六月二十八日發出之建設工程竣工記錄證書建竣批字(2013) 21，該物業之建設工程經已竣工。

8. 誠如 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔該合營公司之權益由99%變更為79.4%。 貴集團目前應佔該合營公司之權益為59.5%。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權。該合營企業為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(iii) 該物業已向中國建設銀行有限公司重慶分行及平安銀行重慶分行作出兩項抵押，代價分別為人民幣400,000,000元及人民幣500,000,000元；及

(iv) 該合營企業根據中國法律及抵押合同訂明之條件依法可使用、轉讓或租賃該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
11	中國湖北省武漢市江岸區永清街武漢天地(A4-1、A4-2及A4-3地塊)之商業部分	武漢天地(「該發展項目」)是一個將分階段發展之綜合發展項目,包括住宅群、辦公樓、高級酒店、服務式公寓、購物商場、停車場及公共設施。 該發展項目位於江岸區,包括地盤面積分別約為190,985平方米及288,433平方米之地盤A及地盤B,兩者相加之總地盤面積為479,418平方米。地盤A位於黃浦路南端,而地盤B則位於黃浦路北端。 該物業包括該發展項目中建於A4-1地塊之5幢低層商業大樓、建於A4-2地塊之4幢低層商業大樓、建於A4-3地塊之4幢低層商業大樓及378個地庫停車位,於二零零七年至二零零九年竣工。建築面積之詳情載列如下: **大樓 用途 建築面積** *平方米* 1 商業 1,209 2-I 商業 4,269 2-II 商業 3,741 3 商業 3,540 4 商業 3,009 小計: 15,768 **大樓 用途 建築面積** *平方米* 5 商業 1,998 6 商業 3,119 7 商業 3,929 8 商業 1,835 小計: 10,881	該物業之部分(總建築面積約42,308平方米)已根據多份年期最遲於二零二一年十二月七日屆滿之租約租出,月租總額約為人民幣4,710,000元,而該物業之其餘部分為空置或自用。	人民幣1,192,800,000元 (貴集團應佔75%權益:人民幣894,600,000元)

物業	概況及年期		佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
	大樓	**用途**	**建築面積** *平方米*	
	9	商業	5,512	
	10	商業	1,440	
	11	商業	8,188	
	12	商業	4,497	
	小計：		19,637	
	大樓		**建築面積** *平方米*	
	停車場(地庫)（378個）		10,652	
	其他		14,076	
	總計：		71,014	
	該發展項目位於武漢市江岸區，以沿江大道及盧溝橋路為界，地處主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。從該發展項目步行數分鐘即可到達黃浦路輕軌站。			
	該物業乃根據若干土地使用權年期持有作商業、服務、綠化及住宅用途。*(有關土地使用權年期之詳情，請參閱下文附註2至附註4)*			

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局於二零一二年十月十九日發出之營業執照第0912579號，武漢瑞安商祺房產管理有限公司(「武漢商祺」)以14,400,000美元之註冊資本註冊成立，有效期由二零一二年七月二十四日至二零七五年七月二十三日。經營範圍包括房地產之建築、開發、經營、銷售、租賃、諮詢及物業管理。

2. 根據武漢市人民政府於二零一三年九月三日發出之國有土地使用權證岸國用(2013)第871號，地盤面積為9,568.29平方米之土地(A4-1地塊)之業權歸屬於武漢商祺，年期於二零四六年八月十五日屆滿，作商業及服務用途(辦公室、商業及酒店)。

3. 根據武漢市人民政府於二零一三年九月三日發出之國有土地使用權證岸國用(2013)第872號，地盤面積為16,135.90平方米之土地(A4-2地塊)之業權歸屬於武漢商祺，年期於二零四七年十二月十七日屆滿，作服務及綠化用途。

4. 根據武漢市人民政府於二零一三年九月三日發出之國有土地使用權證岸國用(2013)第873號，地盤面積為16,320.69平方米之土地(A4-3地塊)之業權歸屬於武漢商祺，年期於二零四八年六月二十五日屆滿，作商業及服務用途。

5. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028006號，總建築面積約為1,209.02平方米之該物業部分(A4-1地塊1號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

6. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028010號，總建築面積約為4,268.97平方米之該物業部分(A4-1地塊2-1號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

7. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028004號，總建築面積約為3,740.86平方米之該物業部分(A4-1地塊2-2號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

8. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028002號，總建築面積約為3,539.51平方米之該物業部分(A4-1地塊3號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

9. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028000號，總建築面積約為3,009.25平方米之該物業部分(A4-1地塊4號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

10. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028009號，總建築面積約為1,997.81平方米之該物業部分(A4-2地塊5號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

11. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028007號，總建築面積約為3,119.13平方米之該物業部分(A4-2地塊6號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

12. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028005號，總建築面積約為3,928.78平方米之該物業部分(A4-2地塊7號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

13. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028003號，總建築面積約為1,835.33平方米之該物業部分(A4-2地塊8號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

14. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028001號，總建築面積約為5,511.88平方米之該物業部分(A4-3地塊9號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

15. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012027999號，總建築面積約為1,439.91平方米之該物業部分(A4-3地塊10號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

16. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012027998號，總建築面積約為8,188.43平方米之該物業部分(A4-3地塊11號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

17. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之房地產權證武房權證市字第2012028008號，總建築面積約為4,497.04平方米之該物業部分(A4-3地塊12號大樓)之業權歸屬於武漢商祺，作商業及服務用途。

18. 誠如 貴集團所告知， 貴集團應佔武漢商祺之權益為75%。

19. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問之意見，(其中包括)包括下列各項：

    (i) 武漢商祺為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

    (ii) 武漢商祺已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。武漢商祺為該物業之唯一擁有人；

    (iii) 武漢商祺根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

    (iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

第二類－ 貴集團持有之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
12	中國重慶渝中區化龍橋發展區重慶天地B3/01地塊之商業大樓	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積約為16,736平方米之B3/01地塊之6層高加2層地庫之商業大樓，約於二零一零年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據一項於二零四七年六月九日到期用途為商業及服務之土地使用權所持有。	建築面積為1,500平方米之部分物業目前訂有一項於二零一七年二月二十八日到期之租約。目前，上述部分正處免租期。 物業之另一部分目前為業主自留用作辦公，而餘下部分則空置。	人民幣276,100,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣219,223,400元)

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零七年九月十二日發出之房產證100房地證D2007字第045號，地盤面積為32,248.90平方米之物業之土地部分所有權歸屬於該合營企業，於二零四七年六月九日到期，用途為商業及服務。

5. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一零年十二月二十一日發出之房產證101房地證2010字第35183號，建築面積為16,735.81平方米之物業之業權歸屬於該合營企業，作非住宅用途。

6. 獲 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。

7. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該物業已抵押予重慶國際信托有限公司，代價為人民幣180,000,000元；及

(iv) 該合營企業根據中國法律及抵押合同訂明之條件依法可使用、轉讓或租賃該物業。

第三類－ 貴集團持作出售之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
13	中國重慶 渝中區化龍橋 發展區重慶天地 B1-1/01地塊 之未售出部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為194.89平方米之B1-1/01地塊之未售出住宅單位以及231個停車位，約於二零零九年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據分別於二零四三年十二月一日、二零七三年十二月一日及二零五三年十二月一日到期用途為商業／服務、住宅及綜合用途之土地使用權所持有。	該物業目前空置，有待出售。	人民幣25,400,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣20,167,600元) *(請參閱附註7)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零六年二月八日發出之房產證100房地證2006字第90號，地盤面積為45,136.20平方米之該發展項目中B1-1/01地塊之土地部分所有權歸屬於該合營企業，分別於二零四三年十二月一日、二零七三年十二月一日及二零五三年十二月一日到期，用途分別為商業／服務、住宅及綜合用途。

5. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年三月六日發出之重慶市商品房預售許可證渝國土房管(2008)渝字第080號，獲准預售總建築面積為30,475.68平方米之該發展項目中B1-1/01地塊。

6. 獲　貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議，　貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。

7. 獲　貴集團所告知，總建築面積約為195平方米之物業之住宅部分以及6個停車位已分別以總代價人民幣2,268,420元及人民幣630,950元售出。根據　貴集團之指示，該等已售出部分計入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

8. 我們獲　貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
14	中國重慶渝中區化龍橋發展區重慶天地B2-1/01地塊之未售出部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為20,280.43平方米之B2-1/01地塊中1號樓至17號樓之未售出住宅單位以及820個停車位，約於二零一一年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據分別於二零四八年四月十四日及二零七八年四月十四日到期用途為商業／服務及住宅之土地使用權所持有。*(有關詳情，請參閱附註4至6)*	該物業目前空置，有待出售。	人民幣364,500,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣289,413,000元) *(請參閱附註11)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年六月二十六日發出之房產證101房地證D2008字第043號，地盤面積為68,659.10平方米之物業之土地部分(包括道路及綠化區)所有權歸屬於該合營企業，分別於二零四八年四月十四日及二零七八年四月十四日到期，用途分別為商業及住宅。

5. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年四月二十八日發出之房產證101房地證D2009字第030號，地盤面積為7,012.10平方米之物業之土地部分(B2-1/01-2)所有權歸屬於該合營企業，於二零七八年四月十四日到期，用途為住宅。

6. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年四月二十八日發出之房產證101房地證D2009字第033號，地盤面積為7,413.30平方米之物業之土地部分(B2-1/01-1)所有權歸屬於該合營企業，於二零七八年四月十四日到期，用途為住宅。

7. 根據均由重慶市國土資源和房屋管理局於二零一一年五月二十日發出之5本房產證101房地證2011字第43224號至43228號，總建築面積為47,356.07平方米之該發展項目中B2-1/01號地塊之1號樓至5號樓之業權歸屬於該合營企業作住宅用途，土地使用權於二零七八年四月十四日到期，用途為住宅。

8. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零一一年五月二十日發出之房產證101房地證2011字第43229號，總建築面積為12,009.33平方米之該發展項目中B2-1/01號地塊之停車位所有權歸屬於該合營企業作非住宅用途，土地使用權於二零四八年四月十四日到期，用途為商業／服務。

9. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年十一月六日發出之重慶市商品房預售許可證渝國土房管(2009)渝字第504號，獲准預售總建築面積為61,530.47平方米之該發展項目中B2-1/01號地塊。

10. 獲 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。

11. 獲　貴集團所告知，總建築面積約為5,609平方米之物業之住宅部分以及10個停車位已分別以總代價人民幣69,995,233元及人民幣1,037,458元售出。根據　貴集團之指示，該等已售出部分計入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

12. 我們獲　貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
15	中國重慶渝中區化龍橋發展區重慶天地B19/01地塊之未售出部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為6,066.39平方米之B19/01地塊之1號樓至9號樓之未售出住宅單位以及485個停車位，約於二零一二年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據分別於二零四八年十月三十日及二零七八年十月三十日到期用途為住宅之土地使用權所持有。	該物業目前空置，有待出售。	人民幣117,200,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣93,056,800元) *(請參閱附註6)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年十月二十一日發出之房產證101D房地證2009字第00087號，地盤面積為38,375.90平方米之物業之土地部分所有權歸屬於該合營企業，分別於二零四八年十月三十日及二零七八年十月三十日到期，用途分別為商業及住宅。

5. 獲 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。

6. 獲 貴集團所告知，總建築面積約為4,902平方米之物業之住宅部分已以總代價人民幣47,734,079元售出。根據 貴集團之指示，該已售出部分計入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

7. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
16	中國重慶渝中區化龍橋發展區重慶天地B20-5/01地塊之未售出部分	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總建築面積為9,356.91平方米之B20-5/01地塊之1號樓至3號樓之未售出住宅單位以及88個停車位，約於二零一二年竣工。 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃根據於二零七八年十月三十日到期用途為城鎮住宅之土地使用權所持有。	該物業目前空置，有待出售。	人民幣115,000,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣91,310,000元) *(請參閱附註6)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除税後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據均由重慶市國土資源和房屋管理局於二零一一年五月三十日發出之3本房產證101D房地證2011字第00073號至00075號，地盤面積為28,219.80平方米之物業之土地部分所有權歸屬於該合營企業，於二零七八年十月三十日到期，用途為城鎮住宅。

5. 獲 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。

6. 獲 貴集團所告知，總建築面積約為5,453平方米之物業之住宅部分已以總代價人民幣62,353,863元售出。根據 貴集團之指示，該已售出部分計入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

7. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
17	中國湖北省武漢市江岸區永清街武漢天地之若干未售出部分	武漢天地(「該發展項目」)是一個將分階段發展之綜合發展項目，包括住宅群、辦公樓、高級酒店、服務式公寓、購物商場、停車場及公共設施。 該發展項目位於江岸區，包括地盤面積分別約為191,590平方米及288,433平方米之A地塊及B地塊，兩者相加之總建築面積為480,023平方米。A地塊位於黃浦路南端，而B地塊則位於黃浦路北端。 該物業包括該發展項目中總建築面積約為434平方米之B9地塊之兩個未售出住宅單位。此外，該物業亦包括該發展項目中A9地塊之5個停車位。 該發展項目位於武漢市江岸區，以沿江大道及盧溝橋路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。從該發展項目步行數分鐘即可到達黃浦路輕軌站。 物業部分乃根據於二零八一年九月二十五日到期用途為住宅及綠地之土地使用權所持有，而該物業餘下部分之土地使用權則被認為持作住宅用途70年。	該物業目前空置，有待出售。	人民幣11,100,000元 (貴集團應佔75%權益：人民幣8,325,000元) *(請參閱附註4)*

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局於二零一二年十月十日發出之營業執照第0912582號，武漢瑞安天地房地產發展有限公司(「武漢瑞安」)以273,600,000美元之註冊資本成立，有效期由二零零五年八月二日至二零七五年八月二日。業務範圍包括房地產建築、開發、經營、銷售、租賃、諮詢及物業管理。

2. 根據武漢市人民政府於二零一一年十月二十日發出之國有土地使用權證武國用(2011)第480號，地盤面積為55,182.69平方米之土地(B9/11/20號地塊)所有權歸屬於武漢瑞安，於二零八一年九月二十五日到期，用途為住宅及綠地。

3. 根據於二零一二年十一月二十六日發出之竣工交付證書武房開備字[2012]124號，該發展項目中總建築面積為67,170.40平方米之B9地塊以及建築面積為17,717.95平方米之地庫已竣工並交付。

4. 獲　貴集團所告知，總建築面積約為434平方米之物業之B9地塊中兩個住宅單位已以總代價人民幣10,178,608元售出。根據　貴集團之指示，該已售出部分計入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

5. 獲　貴集團所告知，　貴集團應佔武漢瑞安之權益已由100%變更為75%。

6. 我們獲　貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 武漢瑞安為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 武漢瑞安已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋所有權。武漢瑞安為該物業之唯一擁有人；

(iii) 武漢瑞安根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

第四類－ 貴集團持有發展中物業之權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
18	中國上海 虹口區 上海瑞虹新城 (6號地塊)	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分階段興建並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完工後，瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈，設有辦公大樓、商業綜合大樓、公共配套設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 該物業包括地盤面積約為36,636平方米之瑞虹新城6號地塊。 根據所提供資料，該物業計劃開發成一個住宅發展項目，並將提供以下概約建築面積： **用途** / **建築面積** *平方米* 住宅 118,469 商業 9,351 商業(地庫) 9,871 會所 4,362 公共設施 6,258 停車場(地庫)(817個) 38,297 總計： 186,608 瑞虹新城位於上海虹口區，以臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界。該地區是一個主要由住宅大樓及購物設施構成之住宅區。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業之土地使用權期限自二零零二年六月十三日起至二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。	該物業目前正在施工，並預期將會於二零一四年第二季竣工。	人民幣4,523,000,000元 (貴集團應佔79.01%權益：人民幣3,573,622,300元) *(請參閱附註16)*

附註：

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(「甲方」)與Hollyfield Holdings Limited(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立之合作合營企業合同，以及於二零零六年一月二十日發出之批准函滬外資委協(2006)214號，雙方同意成立一間合作合營企業公司。合作合營企業合同及批准函所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	合營公司名稱	:	上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	人民幣1,700,000,000元(目前變更為人民幣8,800,000,000元)
(iv)	註冊資本	:	人民幣567,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)(甲方：1%，乙方：99%)

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據於二零一二年十月三十一日發出之營業執照第310000400269438號(市局)，該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)註冊成立，有效期由二零一二年十月三十一日至二零七一年七月一日。

4. 根據於二零一三年一月九日發出之批准證書商外資滬合作字(2001)1370號，該合營企業(註冊資本為人民幣6,700,000,000元及總投資額為人民幣8,800,000,000元)獲准經營70年。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局與Selfers Limited及上海中虹(集團)有限公司(統稱為「丙方」)於一九九六年四月八日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地(1996)出讓合同外資第7號，丙方獲出讓地盤面積為340,418平方米之土地之使用權。國有土地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	用途	:	住宅
(ii)	土地使用年期	:	70年
(iii)	容許總建築面積	:	1,200,000平方米
(iv)	綠地	:	30%
(v)	土地出讓金	:	人民幣21,236,662元

6. 根據上海市房屋土地資源管理局與上海瑞城房地產有限公司(Selfers Limited與上海中虹(集團)有限公司成立之合營企業)於一九九九年三月十二日訂立之補充合同滬房地(1999)出讓合同補字第15號，國有土地使用權出讓合同滬房地(1999)出讓合同外資第7號所載列土地出讓金由人民幣21,236,662元變更為人民幣1,998,254元。

7. 根據上海市虹口區房屋土地資源管理局與該合營企業於二零零二年六月十三日訂立之補充合同滬房地(2002)出讓合同(虹)補字第7號，國有土地使用權出讓合同滬房地(1996)出讓合同外資第7號所載列之購買人變更為該合營企業，而地盤面積則由340,418平方米變更為271,924平方米。

8. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年五月三十日發出之上海房產證滬房地虹字(2011)第005245號，地盤面積約為36,636平方米之土地(6號地塊)之所有權屬於該合營企業，年期由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿。

9. 根據上海市虹口區規劃和土地管理局於二零零一年七月二十七日發出之建設用地規劃許可證滬虹地(2001)第026號，總地盤面積為294,450平方米之瑞虹新城1、2、3、4、6、7、8、9及10號地塊獲准進行開發。

10. 根據該合營企業與上海市電力公司市區供電公司於二零零三年十一月十七日訂立之協議，將在瑞虹新城6號地塊內興建一座變電站，協議載有(其中包括)以下主要條件：

(i) 變電站之地盤面積約為1,792平方米；

(ii) 該合營企業負責變電站之搬遷成本，而電力公司則負責興建成本；及

(iii) 完成後，建築物所有權及變電站之相關土地使用權將屬於電力公司。

11. 根據上海市虹口區規劃和土地管理局於二零一一年六月三日發出之建設工程規劃許可證滬虹建(2011)FA31010920110992，總建築面積為186,081.42平方米(包括地庫建築面積57,138.60平方米及可計算建築面積128,000平方米)之物業獲准進行開發。

12. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一一年六月十五日及二零一一年八月二十四日發出之兩個建設工程施工許可證第0101HK0728D14及0101HK0728D15，獲准開始進行總建築面積為186,081平方米之物業之地基工程及建築工程。

13. 根據兩份日期分別為二零一二年十二月二十二日及二零一三年三月二十七日之上海市商品房預售許可證虹口房管(2012)預字第577號及虹口房管(2013)預批字第89號，獲准預售總建築面積為96,074.21平方米之部分物業。

14. 獲　貴集團所告知，於估值日期該物業已產生之總建築成本及尚未產生之建築成本分別約為人民幣729,500,000元及人民幣881,600,000元。因此，我們於估值時已計入上述成本。我們認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期竣工)估計約為人民幣6,223,000,000元。

15. 獲　貴集團所告知，總建築面積約為19,222平方米之物業之商業部分以及該物業之122個商業停車位被　閣下用作投資用途。根據　閣下要求提供上述部分之市值明細之指示，上述商業部分及商業停車位於估值日期之按比例分攤價值分別約為人民幣354,000,000元及人民幣18,000,000元。因此，獲　貴集團所告知，上述商業部分及商業停車位於估值日期之尚未產生建築成本約為人民幣104,000,000元及人民幣7,900,000元，而我們認為，上述部分之總開發價值(假設於估值日期竣工)估計約為人民幣530,000,000元及人民幣31,000,000元。

16. 獲　貴集團所告知，總建築面積約為78,937平方米之物業之住宅部分已以總代價人民幣3,645,574,008元預售。根據　貴集團之指示，已預售部分計入本次估值。我們於估值過程中，亦已參考訂約代價。

17. 我們獲　貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權並為該物業土地使權之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業已取得建設該物業之一切必要許可證、批文及登記，建設符合相關法規；

(iv) 該物業已抵押予渣打銀行(中國)有限公司上海分行，代價為人民幣1,200,000,000元；及

(v) 該合營企業根據中國法律及抵押合同訂明之條件依法可使用、轉讓或租賃該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
19	中國上海虹口區上海瑞虹新城(1號、2號、3號、7號、9號及10號地塊)	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路,總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分階段興建並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完工後,瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈,設有辦公大樓、商業綜合大樓、公共配套設施及其他設施,包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 該物業包括瑞虹新城1號、2號、3號、7號、9號及10號地塊。該物業之總地盤面積約為167,762平方米。 根據所提供資料,該物業計劃開發成一個用途為住宅、辦公、商業及酒店之大型綜合發展項目,並將提供以下概約建築面積: **1號地塊** **用途** / **建築面積** *平方米* 住宅 108,800 商業 800 會所 2,200 公共設施 150 總計: 111,950 該地塊亦將包括1,002個停車位。 **2號地塊** **用途** / **建築面積** *平方米* 住宅 103,430 商業 1,500 會所 1,500 公共設施 150 總計: 106,580 該地塊亦將包括951個停車位。	該物業目前被將被拆除之破舊建築物所佔用。	人民幣14,508,000,000元 (貴集團應佔79.01%權益:人民幣11,462,770,800元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值

3號地塊

用途	建築面積 *平方米*
住宅	48,036
酒店	10,280
公共設施	250
小計：	58,566
商業(地庫)	14,000
總計：	72,566

該地塊亦將包括438個停車位。

7號地塊

用途	建築面積 *平方米*
住宅	158,438
商業	1,000
會所	3,000
公共設施	150
總計：	162,588

該地塊亦將包括1,440個停車位。

9號及10號地塊

用途	建築面積 *平方米*
住宅	81,070
商業	81,000
辦公	203,053
會所	1,000
公共設施	2,050
小計：	368,173
商業(地庫)	26,800
總計：	394,973

該地塊亦將包括2,308個停車位。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
	瑞虹新城位於上海虹口區，為臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界。該地區是一個主要由住宅大樓及購物設施構成之住宅區。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業之土地使用權期限自二零零二年六月十三日起至二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(「甲方」)與Hollyfield Holdings Limited(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立之合作合營企業合同，以及於二零零六年一月二十日發出之批准函滬外資委協(2006)214號，雙方同意成立一間合作合營企業公司。合作合營企業合同及批准函所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	合營公司名稱	:	上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	人民幣1,700,000,000元(目前變更為人民幣8,800,000,000元)
(iv)	註冊資本	:	人民幣567,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)(甲方：1%，乙方：99%)

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據於二零一二年十月三十一日發出之營業執照第310000400269438號(市局)，該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(目前變更為人民幣6,700,000,000元)註冊成立，有效期由二零一二年十月三十一日至二零七一年七月一日。

4. 根據於二零一三年一月九日發出之批准證書商外資滬合作字(2001)1370號，該合營企業(註冊資本為人民幣6,700,000,000元及總投資額為人民幣8,800,000,000元)獲准經營70年。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局與Selfers Limited及上海中虹(集團)有限公司(統稱為「丙方」)於一九九六年四月八日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地(1996)出讓合同外資第7號，丙方獲出讓地盤面積為340,418平方米之土地之使用權。國有土地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	用途	:	住宅
(ii)	土地使用年期	:	70年
(iii)	容許總建築面積	:	1,200,000平方米
(iv)	綠地	:	30%
(v)	土地出讓金	:	人民幣21,236,662元

6. 根據上海市房屋土地資源管理局與上海瑞城房地產有限公司(Selfers Limited與上海中虹(集團)有限公司成立之合營企業)於一九九九年三月十二日訂立之補充合同滬房地(1999)出讓合同補字第15號，國有土地使用權出讓合同滬房地(1999)出讓合同外資第7號所載列土地出讓金由人民幣21,236,662元變更為人民幣1,998,254元。

7. 根據上海市虹口區房屋土地資源管理局與該合營企業於二零零二年六月十三日訂立之補充合同滬房地(2002)出讓合同(虹)補字第7號，國有土地使用權出讓合同滬房地(1996)出讓合同外資第7號所載列之購買人變更為該合營企業，而地盤面積則由340,418平方米變更為271,924平方米。

8. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房產證滬房地虹字(2002)第011967號，地盤面積約為3,656平方米之土地(1號地塊之北邊部分)之所有權屬於該合營企業，年期由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

9. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011968號，該幅地盤面積約為11,549平方米之土地(第1號地段南部)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

10. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011966號，該幅地盤面積約為30,458平方米之土地(第2號地段)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

11. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011965號，該幅地盤面積約為26,144平方米之土地(第3號地段)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

12. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011962號，該幅地盤面積約為34,369平方米之土地(第7號地段)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

13. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011960號，該幅地盤面積約為13,442平方米之土地(第9號地段東部)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

14. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011959號，該幅地盤面積約為8,819平方米之土地(第9號地段西部)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

15. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2002)第011958號，該幅地盤面積約為39,325平方米之土地(第10號地段)之所有權屬於該合營企業，由二零零二年六月十三日開始，於二零七二年六月十二日屆滿，作住宅用途。

16. 根據上海市虹口區城市規劃管理局於二零零一年七月二十七日發出之建設用地規劃許可證滬虹地(2001)第026號，瑞虹新城總地盤面積為294,450平方米之第1、2、3、4、6、7、8、9及10號地段獲准發展。

17. 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一二年十月十五日發出之兩份延期拆遷許可證滬房管拆批[2012] 22914及22916號文，該物業第2號地段(一期)及第3號地段之拆遷工程屆滿日期經協定延長至二零一三年十一月一日。

18. 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月二十七日發出之延期拆遷許可證滬房管拆批[2012] 30049號文，該物業第2號地段(二期)之拆遷工程屆滿日期經協定延長至二零一四年一月二十一日。

19. 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一三年一月十五日發出之延期拆遷許可證滬房管拆批[2013] 01305號文，該物業第10號地段之拆遷工程屆滿日期經協定延長至二零一四年二月十九日。

20. 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一三年二月二十日發出之延期拆遷許可證滬房管拆批[2013] 02431號文，該物業第9號地段之拆遷工程屆滿日期經協定延長至二零一四年三月九日。

21. 我們認為，該物業建議發展項目之總發展價值(假設總建造成本(包括專業費用)約為人民幣7,190,000,000元及其於估值日期已落成)估計約為人民幣31,826,000,000元。

22. 我們已獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

    (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

    (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權並為該物業土地使權之唯一擁有人；

    (iii) 該合營企業根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

    (iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
20	中國上海虹口區上海瑞虹新城第167A及B號地段	上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約為409,806平方米。整個發展項目將分期興建，並包括總建築面積約1,870,000平方米。於完成後，瑞虹新城將包括多幢高層住宅大廈，設有辦公大樓、商業綜合體、公共配套設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。 該物業包括瑞虹新城第167 A及B號地段。該物業之總地盤面積約為59,493平方米。 根據所提供資料，該物業計劃開發成一個作住宅、辦公、商業及學校用途之大型綜合發展項目，並將提供以下概約建築面積： **用途** / **建築面積** *平方米* 住宅 82,750 辦公 69,200 商業 50,000 會所 2,000 公共設施 550 小計： 204,500 商業(地下室) 28,000 總計*: 232,500 該物業亦將包括1,180個停車位。 ** 據 貴公司所告知，亦將於瑞虹新城第167 A及B號地段建造一所建築面積約8,200平方米之學校，而上述總建築面積232,500平方米並不包含學校面積。(詳情請參閱附註7)* 瑞虹新城位於上海虹口區，以臨平路、飛虹路、新港路及東沙虹港路為界。該地區為住宅區，主要包括住宅樓宇及購物設施。臨平路地鐵站直達瑞虹新城二期。 該物業乃根據分別於二零七三年七月二十八日及二零七三年七月二十一日到期用途為住宅之土地使用權所持有。	該物業現由將予拆卸之破舊或失修樓宇佔用。	人民幣3,413,000,000元 (貴集團應佔79.81%權益：人民幣2,723,915,300元) *(請參閱附註7)*

附註：

1. 根據於二零一零年六月三日發出之營業執照第310109000317280號(市局)，上海百麗房地產有限公司以註冊資本人民幣100,000,000元註冊成立，有效期由二零零二年八月二十九日至二零七三年六月二日。

2. 根據上海市虹口區房屋土地資源管理局與上海百麗房地產有限公司於二零零三年五月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地(2003)出讓合同字第79號，後者獲出讓該地塊(總地盤面積為25,716平方米)之土地使用權。國有土地使用權出讓合同包括(其中包括)以下主要條件：

(i)	地盤面積	：	25,716平方米(出讓面積：19,411平方米及教育區域：6,305平方米)
(ii)	地點	：	虹口區東沙虹港路以西及曲陽路以北
(iii)	用途	：	住宅
(iv)	土地使用年期	：	70年
(v)	容積率	：	≤4.0
(vi)	總建築面積	：	≤77,644平方米
(vii)	綠地率	：	≤佔地盤面積的35%
(viii)	建築契約	：	擬發展之建築工程須於二零零三年十二月三十一日或之前動工，且於二零零五年五月或之前落成
(ix)	土地使用權出讓金	：	人民幣8,583,294元

3. 根據上海市虹口區房屋土地資源管理局與上海百麗房地產有限公司於二零零三年五月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地(2003)出讓合同字第78號，後者獲出讓該地塊(總地盤面積為33,114平方米)之土地使用權。國有土地使用權出讓合同包括(其中包括)以下主要條件：

(i)	地盤面積	：	33,114平方米
(ii)	地點	：	虹口區東沙虹港路以西及曲陽路以南
(iii)	用途	：	住宅
(iv)	土地使用年期	：	70年
(v)	容積率	：	≤4.0
(vi)	總建築面積	：	≤132,456平方米
(vii)	綠地率	：	≤佔地盤面積的35%
(viii)	建築契約	：	擬發展之建築工程須於二零零三年十二月三十一日或之前動工，且於二零零五年五月或之前落成
(ix)	土地使用權出讓金	：	人民幣7,983,743元

4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年七月二十二日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2003)第016563號，該物業部分(地盤面積約為25,716平方米之所有權屬於上海百麗房地產有限公司，年期為70年，由二零零三年七月二十九日開始，於二零七三年七月二十八日屆滿，作住宅用途。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年十二月五日發出之上海房地產權證滬房地虹字(2008)第015853號，該物業部分(地盤面積約為33,777平方米之所有權屬於上海百麗房地產有限公司，年期為70年，由二零零三年七月二十二日開始，於二零七三年七月二十一日屆滿，作住宅用途。

6. 我們認為，該物業建議發展項目於完成後之總發展價值(假設總建造成本(包括專業費用)約為人民幣1,880,000,000元及其於估值日期已落成)估計約為人民幣7,928,000,000元。

7. 由於估值範圍包括學校，我們在估值過程中已計及為物業開發而須支出之建築面積約8,200平方米之學校建造成本。

8. 我們已獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 上海百麗房地產有限公司為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 上海百麗房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權並為該物業土地使權之唯一擁有人；

(iii) 上海百麗房地產有限公司根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iv) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
21	中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第116號地段	上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心－黃浦區太平橋地區之綜合用途物業開發項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及於上海主城高速公路交匯點。 該物業為上海太平橋項目一部分，地盤面積約20,000平方米。 根據我們獲提供之資料，該物業計劃開發為總建築面積90,000平方米及擁有400個停車位之住宅發展項目。 該物業位於上海黃浦區太平橋地區，以復興中路、合肥路及濟南路為界。該地區為高檔住宅區，主要包括高檔住宅樓宇、酒店、購物設施及辦公大樓。該物業離著名購物設施「上海新天地」及新天地地鐵站幾分鐘路程。 該物業獲授之土地使用權年期假設為70年，作住宅用途，自發出房地產權證之日起計。	該物業現由將予拆卸之破舊樓宇佔用。	人民幣5,261,000,000元 （貴集團應佔49.98%權益：人民幣2,629,447,800元） *（請參閱附註4）*

附註：

1. 根據於二零一三年八月十三日發出之營業執照第310000400594673號(市局)，上海駿興房地產開發有限公司(「上海駿興」)以註冊資本人民幣3,411,300,000元註冊成立，有效期由二零零九年三月五日至二零七九年三月四日，業務範圍乃於獲授土地內從事多項物業之開發、建造、出售及租賃以及提供物業管理服務。

2. 根據上海市房屋土地資源管理局、駿家(「甲方」)與上海復興建設發展有限公司(「乙方」)於一九九七年七月十九日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地(1997)出讓合同外資第24號及其由上海市房屋土地資源管理局與上海駿興於二零一零年六月二十二日訂立之補充合同滬規土資(2010)出讓合同補字第18號)，上海駿興獲出讓該黃浦區第116號地段之地塊(地盤面積為25,684平方米)之土地使用權。國有土地使用權出讓合同及其第116號地段之補充合同包括(其中包括)以下主要條件：

(i)	用途	：	住宅
(ii)	土地使用年期	：	70年
(iii)	地積比率	：	≤5
(iv)	總建築面積	：	≤128,420平方米
(v)	許可地盤覆蓋率	：	≤佔地盤面積的45%
(vi)	建築契約	：	擬發展之建築工程須於二零零四年十二月三十一日或之前落成
(vii)	土地使用權出讓金	：	人民幣23,419,656元
(viii)	土地使用租金	：	每年每平方米人民幣1元

3. 我們認為，假設總建築成本(包括專業費用)約為人民幣2,054,900,000元，而物業於估值日期落成，該物業擬發展之總發展價值估計約為人民幣9,998,000,000元。

4. 根據所提供資料，為取得土地使用權證，申請人須支付物業代價3%之契稅。根據　閣下要求提供物業市值(包括契稅)之指示之具體條款，該物業於估值日期之市值為人民幣5,418,830,000元。

5. 我們已獲　貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

   (i) 上海駿興為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

   (ii) 國有土地使用權出讓合同及其補充合同以及拆遷協議為合法且有效；

   (iii) 上海駿興已悉數結清土地出讓金及拆遷工程之費用；

   (iv) 根據國有土地使用權出讓合同訂明的業權證申請條件，於上海駿興已按照拆遷協議悉數結清拆遷工程之費用及根據相關法律法規向土地管理部門提交申請文件，並進行所需申請程序後，上海駿興在取得該物業之有關土地使用權證不會有任何法律障礙；

   (v) 上海駿興取得該物業之土地使用權證後，可合法使用、抵押、轉讓及租賃該物業之土地使用權；及

   (vi) 該物業並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
22	中國 重慶 渝中區 化龍橋開發區 重慶天地 第B11-1/02號 地段二期及三期	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號，西至紅岩村82-2號及交農村377號，南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總地盤面積約35,905平方米之第B11-1/02號地段二期及三期。該物業於完成後之面積詳情列示如下： **用途** / **建築面積** *平方米* 辦公 258,868 零售 104,256 酒店 25,296 停車位(2,700個) 113,439 總計： 501,859 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區為住宅區，主要包括住宅樓宇、購物設施及辦公大樓。離重慶市中心約10分鐘車程。 該物業乃按土地使用權持作商業及服務用途，於二零四八年十月三十日到期。	該物業現時正在興建，並預期將會於二零一六年第二季竣工。	人民幣1,272,000,000元 (貴集團應佔59.5%權益：人民幣756,840,000元) *(請參閱附註20)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除税後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市人民政府市長於二零零三年八月十九日簽署之授權文件，渝中區人民政府區代表獲授權與香港瑞安集團簽訂一份合作協議。

5. 根據重慶市渝中區人民政府(「丙方」)與乙方於二零零三年八月十九日訂立之合作協議，雙方同意共同開發面積約為1,250,000平方米(現時變更為1,210,039平方米)之地盤。該協議所訂明之主要條件(其中包括)載列如下：

(i) 該發展項目之議定成本包括地價及拆遷成本。
(ii) 雙方同意成立一間合營公司負責該發展項目，其中丙方及乙方之投資比例分別為1%及99%。
(iii) 乙方可邀請其他投資者參與該項目，條件是符合相關規劃部門之規定。
(iv) 該項目應分階段建設，拆遷工程應於4年內完成，整個發展項目應於12年內竣工。
(v) 上文所述之4年條件於二零零八年六月三十日屆滿。
(vi) 拆遷成本之標準為人民幣1,200,000元／畝，自二零零三年十二月三十一日起計有效期4年。
(vii) 於上文所述期間後，拆遷成本將根據中國人民銀行公佈之一年期利率予以調整。
(viii) 合營公司／乙方應在二零一零年年終前就多幅土地申請一項租賃申請。
(ix) 合營公司及／或乙方在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴任何一方書面批准之情況下，不得以房地產開發貸款結算拆遷及安置成本。

(x) 於合營公司取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營公司／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

(xi) 協議之任何一方在未取得另一方事先書面同意之情況下，不得轉讓全部或任何部分協議。

(xii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始，覆蓋面積約為500畝。

(xiii) 丙方負責取得相關土地使用權證，而作商業、住宅及綜合用途之土地使用權年期分別為40年、70年及50年。

6. 根據渝中區人民政府區長於二零零三年十一月十九日簽署之授權協議，渝中區化龍橋片區開發建設指揮部(「丁方」)獲授權代表渝中區人民政府處理該地盤之開發，包括拆除、遷置、合營、開發、建設及其他行政、經濟及法律事宜。

7. 根據所獲提供之資料，安置之初步時間表於多項拆遷協議中呈列，有關拆遷協議已取代上文附註5所述之時間表。

8. 根據重慶市國土資源和房屋管理局與該合營企業分別於二零零五年三月三日及二零零七年六月八日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2005)合字(中區)第92號及其修訂協議，前者同意授予該合營企業該發展項目中地盤面積約為537,532平方米之部分(二期)之土地使用權，代價為人民幣1,593,808,260元(土地出讓金人民幣682,378,760元及拆遷成本人民幣911,429,500元)，作商業用途、住宅用途及綜合用途之土地使用權年期分別為40年、70及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予該合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。

9. 根據重慶市國土資源和房屋管理局與該合營企業分別於二零零七年三月六日及二零零九年八月二十四日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(中區)第48號及其修訂協議，前者同意授予該合營企業該發展項目中地盤面積約為333,134平方米之部分(三期)之土地使用權，代價為人民幣1,150,914,795元(土地出讓金人民幣200,480,224元、拆遷成本人民幣950,351,287元及其他人民幣83,284元)，作商業用途及住宅用途之土地使用權年期分別為40年及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予該合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。

10. 根據該合營企業與丁方於二零零五年三月三日訂立之安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為761畝(現時變更為806畝)之部分之拆遷成本已議定為人民幣913,200,000元。

11. 根據該合營企業與丁方於二零零七年三月六日訂立之安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為561.45畝之部分之拆遷成本已議定為人民幣949,777,100元。

12. 根據該合營企業與丁方於二零零八年七月四日訂立之賠償協議，賠償成本人民幣500,000,000元用於拆遷及建設公共設施。

13. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年五月十四日發出之房產證101房地證D2009字第00046號，地盤面積為21,991.1平方米之物業之土地部分(B11-1/02-2)所有權歸屬於該合營企業，於二零四八年十月三十日到期，用途為商業及服務。

14. 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年五月二十二日發出之房產證101房地證D2009字第00045號，地盤面積為14,574.6平方米之物業之土地部分(B11-1/02-3)所有權歸屬於該合營企業，於二零四八年十月三十日到期，用途為商業及服務。

15. 根據重慶規劃局於二零零八年九月五日發出之建設用地規劃許可證地字第建500103200800324，總地盤面積為56,729平方米之物業獲准進行開發。

16. 根據重慶規劃局於二零一一年一月十八日發出之建設工程規劃許可證建字第建500103201100002及500103201100003，總建築面積為488,677.32平方米之物業獲准建設。

17. 根據重慶渝中區建設委員會於二零一一年一月二十日發出之建設工程施工許可證第500103201110200101號，獲准開始進行物業之打樁工程。

18. 獲 貴集團所告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議， 貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。目前 貴集團應佔該合營企業之權益為59.5%。

19. 獲 貴集團告知，於估值日期該物業所產生及尚未清償之建設成本分別約為人民幣583,600,000元及人民幣5,228,900,000元。因此，我們已於估值內計入上述成本。我們認為該物業之總開發價值(假設該物業於估值日期落成)估計約為人民幣8,922,000,000元。

20. 於估值時，我們已假設所有地價、公共設施服務費及該物業之拆遷成本已獲全數付清。

21. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

    (i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

    (ii) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權並為該物業之唯一擁有人；

    (iii) 該合營企業已取得建設該物業之一切必要許可證、批文及登記，建設符合相關法規；

    (iv) 該物業第2期已抵押予中國農業銀行有限公司重慶渝北分行，代價為人民幣460,000,000元，根據中國法律及抵押合同訂明之條件，合營企業可合法使用、轉讓或租賃該土地使用權；

    (v) 該物業第3期之土地使用權根據有關法律法規依法可轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理；及

    (vi) 該物業之第3期並無抵押、押記及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
23	中國 重慶 渝中區 化龍橋發展區 重慶天地 多幅地塊 *(詳情請參閱下文附註23)*	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下之鐵道，北臨嘉陵江南岸。整個發展項目擬於二零一八年完成。 該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。 該物業包括該發展項目中總地盤面積約為707,436平方米之多幅地塊*(詳情請參閱下文附註23)*，該物業將分不同階段開發，其面積詳情載列如下： **用途** / **建築面積** *平方米* 零售 248,821 住宅 1,027,971 辦公 310,390 酒店 49,700 服務公寓 28,400 會所 6,949 會所(地庫) 336 學校 20,104 停車場 (10,449個) 360,141 配套設施 31,923 總計： 2,084,735 該發展項目位於重慶市渝中區，以嘉陵江濱江路及龍隱路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。離重慶市中心約10分鐘車程。 總地盤面積為119,419.80平方米之該物業部分乃根據用途為住宅、商業及服務之多個土地使用權年期所持有*(詳情請參閱附註16)*。根據　閣下之指示，假設該物業餘下部分作商業、住宅及綜合用途獲授予之土地使用權年期分別為自相關土地使用權證發出日期起計40年、70年及50年。	該物業的B20-5/01、B18/02、B12-3/02、B12-4/02及B20-3/01號地塊正在興建，並預期將會於二零一三年第四季至二零一四年第四季期間竣工，而該物業的其餘部分為空置地盤或被多幢中低層樓宇所佔用。	人民幣5,173,500,000元 (貴集團應佔79.4%權益：人民幣4,107,759,000元) *(請參閱附註23及24)*

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立之合營合同以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	:	重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營企業」)
(ii)	經營年期	:	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	:	230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
(iv)	註冊資本	:	90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
(v)	經營	:	物業開發、建設、經營及管理
(vi)	溢利分成安排	:	除稅後溢利及資金按雙方投資比例攤分

(vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。

(viii) 於該合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。

3. 根據重慶市工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出之營業執照，該合營企業以385,000,000美元之註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。

4. 根據重慶市人民政府市長於二零零三年八月十九日簽署之授權文件，渝中區人民政府區代表獲授權與香港瑞安集團簽訂一份合作協議。

5. 根據重慶市渝中區人民政府(「丙方」)與乙方於二零零三年八月十九日訂立之合作協議，雙方同意共同開發面積約為1,250,000平方米(現時變更為1,210,039平方米)之地盤。該協議所訂明之主要條件(其中包括)載列如下：

(i) 該發展項目之議定成本包括地價及拆遷成本。
(ii) 雙方同意成立一間合營公司負責該發展項目，其中丙方及乙方之投資比例分別為1%及99%。
(iii) 乙方可邀請其他投資者參與該項目，條件是符合相關規劃部門之規定。
(iv) 該項目應分階段建設，拆遷工程應於4年內完成，整個發展項目應於12年內竣工。
(v) 上文所述之4年條件於二零零八年六月三十日屆滿。
(vi) 拆遷成本之標準為人民幣1,200,000元／畝，自二零零三年十二月三十一日起計有效期4年。
(vii) 於上文所述期間後，拆遷成本將根據中國人民銀行公佈之一年期利率予以調整。

(viii) 合營公司／乙方應在二零一零年年終前就多幅土地申請一項租賃申請。
(ix) 合營公司及／或乙方在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴任何一方書面批准之情況下，不得以房地產開發貸款結算拆遷及安置成本。
(x) 於合營公司取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴事先書面確認之情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營公司／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。
(xi) 協議之任何一方在未取得另一方事先書面同意之情況下，不得轉讓全部或任何部分協議。
(xii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始，覆蓋面積約為500畝。
(xiii) 丙方負責取得相關土地使用權證，而作商業、住宅及綜合用途之土地使用權年期分別為40年、70年及50年。

6. 根據渝中區人民政府區長於二零零三年十一月十九日簽署之授權協議，化龍橋片區開發建設指揮部(「丁方」)獲授權代表渝中區人民政府處理該地盤之開發，包括拆除、遷置、合營、開發、建設及其他行政、經濟及法律事宜。

7. 根據該合營企業及丁方於二零零三年十二月二日訂立之渝中區化龍橋片區紅線區一期清拆及遷置資本安排協議，紅線區一期清拆及遷置安排之主要條件如下：

(i) 遷置覆蓋範圍之面積約為508畝，4,762個單位須清拆，約有527,614.17平方米建築面積須予清拆。
(ii) 該合營企業須支付之遷置費用約為人民幣609,600,000元。
(iii) 丁方承諾於收到該合營企業支付遷置成本後4年內完成所有清拆及遷置工程。
(iv) 丁方應於收取第一期遷置費用後6個月內(二零零四年九月前)遷移約112畝之面積；收取第一期遷置費用後兩年內(二零零六年三月前)遷移約108畝之面積；收取第一期遷置費用後三年內(二零零七年三月前)遷移約288畝之面積；二零零八年六月三十日前遷移地盤面積約為80畝之重慶幼兒師範學校。

8. 根據所獲提供之資料，安置之初步時間表於多項拆遷協議中呈列，有關拆遷協議已取代上文附註5及7所述之時間表。

9. 根據重慶市國土資源和房屋管理局及該合營企業分別於二零零三年及二零零六年七月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2003)合字(中區)第272號及其修訂，前者同意將面積約339,373平方米之土地(一期)之土地使用權授予該合營企業，代價為人民幣868,902,217元(人民幣259,302,217元為土地出讓金，而人民幣609,600,000元為遷置費用)，作商業、住宅及綜合用途之土地使用權年期分別為40年、70年及50年。上述土地出讓金將於悉數支付土地出讓金後30日內退還予該合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。

10. 根據重慶市國土資源和房屋管理局及該合營企業分別於二零零五年三月三日及二零零七年六月八日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2005)合字(中區)第92號及其修訂協議，前者同意授予該合營企業該發展項目中地盤面積約537,532平方米之部分土地之土地使用權，代價為人民幣1,593,808,260元(土地出讓金人民幣682,378,760元及遷置費用人民幣911,429,500元)，作商業、住宅及綜合用途之土地使用權年期分別為40年、70及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予該合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。

11. 根據重慶市國土資源和房屋管理局及該合營企業分別於二零零七年三月六日及二零零九年八月二十四日訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(中區)第48號及其修訂，前者同意授予該合營企業該發展項目中地盤面積約333,134平方米之部分(三期)之土地使用權，代價為人民幣1,150,914,795元(土地出讓金人民幣200,480,224元、遷置費用人民幣950,351,287元及其他人民幣83,284元)，作商業用途及住宅用途之土地使用權年期分別為40年及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。

12. 根據重慶市土地交易中心於二零零六年十二月三十一日簽發之渝地交易出(2006) 196號確認書，確認該合營企業取得該發展項目中地盤面積為333,134平方米之部分之土地使用權，總代價為人民幣1,134,540,000元(土地出讓金人民幣184,105,429元、遷置費用人民幣950,351,287元及規劃費人民幣83,284元)。

13. 根據合營企業及丁方於二零零五年三月三日訂立之安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為761畝(現時變更為806畝)之部分之遷置費用已議定為人民幣913,200,000元。

14. 根據合營企業及丁方於二零零七年三月六日訂立之安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約561.45畝之部分之遷置費用已議定為人民幣949,777,100元。

15. 根據合營企業及丁方於二零零八年七月四日訂立之補償協議，人民幣500,000,000元之補償費用將用於拆遷及建設公共設施。

16. 根據均由重慶市國土資源和房屋管理局發出之二十份房地產權證，該物業土地部分之業權歸屬於該合營企業，不同的年期及詳情載列如下：

證書編號	地段	地盤面積(平方米)	用途	土地使用期屆滿	發出日期
101房地證D2008字第62號	B4	8,627.10	商業及服務	二零四八年八月十二日	二零零八年九月十日
101房地證D2008字第63號	B5	8,140.70	住宅 商業及服務	二零七八年八月十二日 二零四八年八月十二日	二零零八年九月十日
101房地證D2008字第71號	B2-3及B2-4	9,496.90	商業及服務	二零四八年八月十二日	二零零八年十二月十日
101房地證D2008字第72號	B8/02	14,035.70	住宅 商業及服務	二零七八年十月三十日 二零四八年十月三十日	二零零八年十二月十日

證書編號	地段	地盤面積（平方米）	用途	土地使用期屆滿	發出日期
101房地證D2008字第73號	B7/02	8,288.80	住宅 商業及服務	二零七八年十月三十日 二零四八年十月三十日	二零零八年十二月十日
101房地證D2008字第82號	B16	44,348.10	住宅 商業及服務	二零七八年十月三十日 二零四八年十月三十日	二零零八年十二月十八日
101房地證D2009字第27號	B6/02	10,728.10	住宅 商業及服務	二零七八年十月三十日 二零四八年十月三十日	二零零九年四月十五日
101房地證D2009字第47號	B10/02	8,930.10	住宅	二零七八年十月三十日	二零零九年五月二十七日
101房地證D2009字第48號	B9/02	11,329.50	住宅	二零七八年十月三十日	二零零九年五月二十七日
101房地證D2010字第34號	B14-3/02	6,472.60	住宅	二零七八年十月三十日	二零一零年六月三十日
101房地證D2010字第35號	B14-1/02	8,961.50	商業及服務	二零四八年十月三十日	二零一零年六月三十日
101房地證D2010字第36號	B14-4/02	6,564.90	商業及服務	二零四八年十月三十日	二零一零年六月三十日
101房地證D2009字第70號	B15-2/02	30,817.40	住宅	二零七八年十月三十日	二零一零年六月三十日
101房地證D2011字第49號	B24-6/02	36,577.30	城鎮住宅	二零七八年十月三十日	二零一一年四月十一日
101房地證D2011字第73號	B20-5/01	28,219.80	城鎮住宅	二零七八年十月三十日	二零一一年五月三十日
101房地證D2011字第88號	B18/02(1)	18,539.20	城鎮住宅	二零七八年十月三十一日	二零一二年一月十七日
101房地證D2011字第89號	B18/02(2)	12,228.30	城鎮住宅	二零七八年十月三十一日	二零一二年一月十七日
101房地證D2011字第90號	B18/02(3)	17,802.70	城鎮住宅	二零七八年十月三十一日	二零一二年一月十七日
101房地證D2011字第91號	B18/02(4)	8,657.10	城鎮住宅	二零七八年十月三十一日	二零一二年一月十七日
101房地證D2012字第165號	B12-4/02及B12-3/02	26,878.50	商務金融	二零四八年十月三十日	二零一二年十一月三十日

17. 根據四份全部由重慶規劃局發出的建設用地規劃許可證，部分物業獲准進行開發及詳情列示如下：

證書編號	地段	地盤面積（平方米）	發出日期
500103201000015	B20-5/01	31,262	二零一零年三月一日
500103201000035	B18/02	57,225.8	二零一零年四月七日
500103201000037	B12-3/02	12,536.60	二零一零年四月九日
500103201000041	B12-4/02	10,610.00	二零一零年四月十三日

18. 根據十份全部由重慶規劃局發出之建設工程規劃許可證，部分物業獲准進行開發及詳情列示如下：

證書編號	地段	建築面積（平方米）	發出日期
500103201100019	B20-5/01	2,658.90	二零一一年六月三日
500103201100020	B20-5/01	18,844.75	二零一一年六月三日
500103201100036	B18/02	47,448.44	二零一一年十一月十八日
500103201100037	B18/02	16,961.79	二零一一年十一月十八日
500103201100038	B18/02	58,315.29	二零一一年十一月十八日
500103201200005	B12-3/02	44,870.36	二零一二年三月五日
500103201200006	B12-3/02	25,416.47	二零一二年三月五日
500103201200007	B12-3/02	71,376.80	二零一二年三月五日
500103201200008	B12-4/02	62,740.87	二零一二年三月五日
500103201200009	B12-4/02	58,213.13	二零一二年三月五日

19. 根據六份全部由重慶規劃局發出之建設工程施工許可證，部分物業獲准開始建設工程及詳情列示如下：

證書編號	地段	建築面積（平方米）	發出日期
500103201107120101	B20-5/01	18,844.75	二零一一年七月十三日
500103201108020101	B20-5/01	90,089.23	二零一一年八月二日
500103201208240201	B18/02	120,000	二零一二年八月二十七日
500103201206200101	B18/02	107,703.4	二零一二年八月二十七日
500103201212100101	B12-3/02	141,663.63	二零一二年十二月十日
500103201212100201	B12-4/02	120,526.37	二零一二年十二月十日

20. 根據六份全部由重慶市房屋土地資源管理局發出之重慶市商品房預售許可證，部分物業獲准進行預售及詳情列示如下：

證書編號	地段	建築面積（平方米）	發出日期
渝國土房管(2012)預字第507	B20-5/01	18,944.79	二零一二年八月十七日
渝國土房管(2012)預字第952	B12-3/02及B12-4/02	203,654.85	二零一二年十二月二十八日
渝國土房管(2013)預字第169	B20-5/01	19,016.55	二零一三年三月二十日
渝國土房管(2013)預字第286	B20-5/01	20,098.15	二零一三年四月十五日
渝國土房管(2013)預字第670	B20-5/01	9,970.97	二零一三年八月二十九日
渝國土房管(2013)預字第723	B18/02	22,040.04	二零一三年九月十三日

21. 我們已獲　貴集團告知，根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited訂立之兩份股份買賣協議，　貴集團應佔該合營企業之權益由99%變更為79.4%。

22. 我們已獲 貴集團告知，於估值日期該物業所產生之建築成本約為人民幣1,979,400,000元。因此，我們已在估值中計及上述成本。我們認為，假設總建設成本總額(包括專業費用)約為人民幣11,465,000,000元，該物業之擬開發項目之開發總值估計約為人民幣20,349,000,000元。

23. 該物業涉及開發項目之B2-4/01、B4-2/02、B14-1/02、B20-5/01(部分)、B24-6/02、B24-8/02、B18/02、B16/02、B15-2/02、B24-3/02、B5/02、B6/02、B7/02、B8/02、B9/02、B10/02、B12-3/02、B12-4/02、B13-1/02、B13-2/02、B24-9/02、B14-3/02、B14-4/02、B20-3/01、B2-3/01、B4-1/02、B4-4/02、B11-5/01、B12-2/02、B15-1/02、B17-2/02、B20-2/01、B20-4/01、B20-7/01、B21-1/01、B24-5/02、B24-11/02、B24-12/02、B25-2/04及A39/02地塊。

24. 在估值過程中，我們假設所有土地溢價、公共設施服務費及該物業之遷置費用已獲全數付清。

25. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營企業為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 該合營企業已合法取得附註16所述物業部分之土地使用權，並為上述物業部分土地使用權之唯一擁有人；

(iii) 該合營企業已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及建設符合相關法規；

(iv) 附註16所述物業地段B12-3/02及B12-4/02已抵押予中國民生銀行股份有限公司重慶分行，代價為人民幣70,000,000元；

(v) 附註16所述物業地段B6/02已抵押予中國建設銀行有限公司重慶分行，代價為人民幣330,000,000元；

(vi) 附註16所述物業地段B9/02及B10/02已抵押予中國農業銀行有限公司重慶渝北分行，代價為人民幣140,000,000元；

(vii) 附註16所述物業地段B14-1/02及B14-3/02已抵押予中國農業銀行有限公司重慶渝北分行，代價為人民幣100,000,000元；

(viii) 附註16所述物業地段B24-6/02已抵押予中國農業銀行有限公司重慶渝北分行，代價為人民幣150,000,000元；

(ix) 物業其餘部分並無抵押、押記及其他產權負擔；

(x) 該合營企業可依法使用、轉讓或租賃附註16所述物業部分，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件；

(xi) 國有土地使用權出讓合同及其修訂屬為合法及有效；

(xii) 於符合國有土地使用權出讓合同及其修訂本所訂明的條件、根據相關法律法規向土地管理部門提交申請文件，並進行所需申請程序後，該合營企業於取得該物業其餘部分之土地使用權證不會有法律障礙；及

(xiii) 取得土地使用權證後，該合營企業可依法使用、按揭、轉讓及租賃物業的餘下部分。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年七月三十一日現況下之市值
24	中國 湖北省 武漢市 江岸區 永清街 武漢天地之 多幅地塊	武漢天地(「該發展項目」)是一個將分階段發展之綜合發展項目,包括住宅群、辦公樓、高級酒店、服務式公寓、購物商場、停車場及公共設施。 該發展項目位於江岸區,包括地盤面積分別約為191,590平方米及288,433平方米之A地塊及B地塊,兩者相加之總建築面積為480,023平方米。A地塊位於黃浦路南端,而B地塊則位於黃浦路北端。 該物業包括位於A地塊及B地塊之多幅地塊,即A1至A3、A4-4及B1至B8、B10至B19及B21,各地塊之擬使用區域詳情呈列如下: **A地塊** **用途** / **建築面積** *平方米* 辦公 252,270 零售 109,786 酒店 50,244 會所(地庫) 898 總計: 413,198 該地塊亦包括2,920個停車位。 **B地塊** **用途** / **建築面積** *平方米* 住宅 477,265 辦公 34,500 零售 93,156 學校 33,726 總計: 638,647 該地塊亦包括3,182個停車位。 該發展項目位於武漢市江岸區,以沿江大道及盧溝橋路為界。該地區是主要由住宅大樓、購物設施及辦公大樓構成之住宅區。從該發展項目步行數分鐘即可到達黃浦路輕軌站。 該物業中持有產權證之部分用作商業、服務、住宅、教育及綠地用途,具有不同土地使用權年期*(有關土地使用權年期之詳情,請參閱下文附註2至6)*,同時按照 閣下之指示,該物業其餘部分之土地使用權則按住宅用途獲授70年期限及商業及服務用途獲授40年期限,自國有土地使用權證簽發之日起計算。	該物業A1至A3的零售面積與該物業的B11及B13地塊正在興建,並預期將會於二零一三年第三季至二零一四年第四季期間竣工,而該物業的其餘部分為空置地盤。	人民幣6,214,600,000元 (貴集團應佔75%權益:人民幣4,660,950,000元) *(請參閱附註14)*

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局於二零一二年十月十日發出之營業執照(編號為0912582)，武漢瑞安天地房地產發展有限公司(「武漢瑞安」)以273,600,000美元之註冊資本成立，有效期由二零零五年八月二日至二零七五年八月二日。業務範圍包括房地產建築、開發、經營、銷售、租賃、諮詢及物業管理。

2. 根據武漢市人民政府於二零零六年八月十八日發出之國有土地使用權證武國用(2006)第696號，地盤面積為44,380.38平方米之土地(A/1/2/3地塊)之所有權歸屬於武漢瑞安，於二零四六年八月十五日到期，作商業及服務用途(辦公、商業及酒店)。

3. 根據武漢市人民政府於二零零八年一月三日發出之國有土地使用權證武國用(2008)第01號，地盤面積為4,709.79平方米之土地(A4-4地塊)之所有權歸屬於武漢瑞安，於二零四七年十二月十七日到期，作商業及服務用途。

4. 根據武漢市人民政府於二零一一年十月二十日發出之國有土地使用權證武國用(2011)第480號，地盤面積為55,182.69平方米之土地(B9/11/20地塊)之所有權歸屬於武漢瑞安，於二零八一年九月二十五日到期，作住宅及綠地用途。

5. 根據武漢市人民政府於二零一三年一月五日發出之國有土地使用權證武國用(2013)第2號，地盤面積為25,822.64平方米之土地(B13/17地塊)之所有權歸屬於武漢瑞安，於二零八二年十二月五日到期，作住宅及綠地用途。

6. 根據武漢市人民政府於二零一三年三月二十九日發出之國有土地用權證武國用(2013)第73號，地盤面積為37,278.83平方米之土地(B7/15地塊)之所有權歸屬於武漢瑞安，於二零八二年九月十一日及二零五二年九月十一日到期，分別作住宅、教育及綠地用途。

7. 根據武漢市土地整理儲備中心(「甲方」)與新橋有限公司(「乙方」)於二零零五年五月十日訂立之協議連同由甲方、乙方與武漢瑞安於二零零六年五月十八日訂立之補充協議，武漢瑞安已獲授該物業之土地使用權。主要條件載列如下：

   (i) 地盤面積 ： 480,023.19平方米(地盤A：191,589.76平方米；地盤B：288,433.43平方米)

   (ii) 武漢瑞安須於地盤B上興建一所學校，並於學校完工後無償轉讓予武漢市教育部。

   (iii) 土地使用權出讓金 ： 人民幣3,390,000,000元(包括徙置費用)

   (iv) 土地收購日期 ： 地盤A：二零零六年六月三十日前
   地盤B：二零一一年九月三十日前
   (我們已獲　貴公司告知，收購地盤B之截止日期將推遲至二零一三年十二月三十一日)

8. 根據四份全部由武漢土地資源及管理局發出之建設用地規劃許可證，部分物業獲准進行開發及詳情列示如下：

證書編號	地段	地盤面積（平方米）	發出日期
武規地(2006) 009	A1-3	191,589.72	二零零六年一月二十三日
武規地(2011) 181	B9、B11、B20	55,185	二零一一年七月十九日
武規地(2012) 197	B13、B17	25,825	二零一二年七月二十日
武規地(2012) 291	B7、B15	37,262	二零一二年十月二十五日

9. 根據三份全部由武漢土地資源及管理局發出之建設工程規劃許可證，部分物業獲准進行開發及詳情列示如下：

證書編號	地段	建築面積（平方米）	發出日期
武規建(2011) 365	A1-3	275,233	二零一一年九月三十日
武規建(2012) 372	B13、B17	78,455	二零一二年十二月十二日
武規建(2013) 139	B7、B15	43,608.1	二零一三年六月十三日

10. 根據四份全部由武漢城鎮建設委員會發出之建設工程施工許可證，部分物業獲准開始建設工程及詳情列示如下：

證書編號	地段	建築面積（平方米）	發出日期
420102201105050011 4BJ4001	B11	67,942	二零一一年十二月二十二日
420102201207059031 4BJ4001	B13、B17	78,455	二零一三年一月六日
420102201103280020005140 01	A1-3	126,208	二零一三年三月二十八日
420102201207059021 4BJ4002	B7、B15	43,608.1	二零一三年三月二十八日

11. 根據三份全部由武漢市房屋管理局發出之重慶市商品房預售許可證，部分物業獲准進行預售及詳情列示如下：

證書編號	地段	建築面積（平方米）	發出日期
武房開預售(2012) 399	B11	35,333	二零一二年九月二十一日
武房開預售(2012) 430	B11	19,615	二零一二年九月二十九日
武房開預售(2013) 332	B13	56,642	二零一三年九月六日

12. 我們已獲 貴集團告知，於估值日期，該物業所產生之總建設成本約為人民幣1,083,700,000元。因此，我們於估值時已計及上述成本。我們認為，假設總建設成本(包括專業費用)約為人民幣10,511,000,000元且於估值日期已完工，該物業之擬開發項目之開發總值估計約為人民幣23,143,000,000元。

13. 我們已獲　貴公司告知，該物業中零售建築面積約109,786平方米並帶有1,000個地庫停車位之部分A1至A3地塊，乃由　閣下用於投資用途。根據　閣下要求提供上述部分市值明細之指示，於估值日期上述部分之按比例分攤價值約為人民幣1,000,300,000元。因此，我們已獲　貴集團告知，上述部分於估值日期之尚未產生建設成本約為人民幣932,400,000元，而我們認為，上述部分之開發總值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣2,564,000,000元。

14. 我們已獲　貴集團告知，該物業B11地塊中總建築面積約45,556平方米之住宅部分已以總代價人民幣1,042,802,668元預售。根據　貴集團之指示，已預售部分納入本次估值。我們於估值過程中亦參考已訂約代價。

15. 我們已獲　貴集團告知，　貴集團應佔武漢瑞安之權益已由100%變更為75%。

16. 我們獲　貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 武漢瑞安為合法成立及已取得經營現有業務之一切必要許可證及批文，已獲得之許可證及批文均有效；

(ii) 武漢瑞安已合法取得附註2至6所述物業部分之土地使用權，並為上述物業部分土地使用權之唯一擁有人；

(iii) 武漢瑞安已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及建設符合相關法規；

(iv) 物業地段A1-3已向中國工商銀行股份有限公司武漢江岸分行及招商銀行武漢解放公園分行作出兩項抵押，代價分別為人民幣800,000,000元及人民幣350,000,000元；

(v) 該物業地段B13及B17已抵押予中信銀行股份有限公司武漢分行，代價為人民幣200,000,000元；

(vi) 除附註16(iv)及(v)所述地段外，該物業並無抵押、押記及其他產權負擔；

(vii) 國有土地使用權出讓合同及其修訂為合法及有效；

(viii) 於符合附註7所述該協議及其補充合同訂明之條件、悉數結清所有土地出讓金及相關稅項、根據相關法律法規向土地管理部門提交申請文件，並進行所需申請程序後，武漢瑞安於取得該物業餘下部分之土地使用權證不會有法律障礙；及

(ix) 取得土地使用權證後，武漢端安可依法使用、按揭、轉讓及租賃物業的餘下部分。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本文或本文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事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)的股份、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分部規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊中的權益及淡倉、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) *於本公司股份及相關股份的好倉*

董事姓名	個人權益	普通股數目 家族權益	其他權益	於相關股份的權益 購股權 (附註4)	總計	於最後實際可行日期權益佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註5)
羅康瑞先生	–	1,849,521 (附註1)	4,571,850,984 (附註2)	–	4,573,700,505	57.15%
李進港先生	381,333	244,666 (附註3)	–	8,582,694 (附註3)	9,208,693	0.11%
尹焰強先生	–	–	–	7,616,736	7,616,736	0.09%
馮國綸博士	5,511,456	–	–	–	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	–	–	–	305,381	0.0038%

附註：

(1) *該等權益為羅康瑞(「**羅先生**」)的配偶朱玲玲女士(「**羅太太**」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。*

(2) *該等權益由Shui On Company Limited(「**SOCL**」)透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「**瑞安地產**」)、瑞安投資有限公司(「**瑞安投資**」)、Chester International Cayman Limited(「**Chester International**」)、New Rainbow Investments Limited(「**NRI**」)、Lanvic Limited(「**Lanvic**」)及Boswell Limited(「**Boswell**」)持有的1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「**Bosrich**」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「**滙豐信託**」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。*

(3) *根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的244,666股股份及1,014,291份購股權的權益。*

(4) *該等權益指根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。*

(5) *該等百分比乃根據最後實際可行日期的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。*

(b) *於本公司債券的權益*

董事姓名	**權益性質**	**債券金額**
馮國綸博士	受控制法團權益	人民幣12,700,000元

(c) *於本公司相聯法團債券的權益*

董事姓名	**相聯法團名稱**	**權益性質**	**債券金額**
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人	人民幣5,000,000元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族	500,000美元

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊中的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務有重大關係的合約或安排。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉的公司的名稱	於該等公司擔任的職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及Boswell	董事

3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

4. 專家及同意書

於本通函內提供意見及建議的專家資格載列如下：

名稱	資格
百德能證券有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的持牌法團。
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	物業估值師
金茂凱德律師事務所	中國法律顧問

百德能證券有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、萊坊測計師行有限公司及金茂凱德律師事務所中國法律顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

5. 專家的權益

於最後實際可行日期，百德能證券有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、萊坊測計師行有限公司及金茂凱德律師事務所中國法律顧問：

(a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)；及

(b) 自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

7. 重要合約

以下合約(並非於日常業務中訂立)乃本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立：

(a) 本公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、渣打證券(香港)有限公司、大華繼顯(香港)有限公司及Shui On Company Limited於二零一三年三月二十八日就本公司按每持有三股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股供股股份港幣1.84元之認購價發行新股份(「供股股份」)(「供股」)而訂立之包銷協議；

(b) Shui On Company Limited於二零一三年三月二十八日就供股向本公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、渣打證券(香港)有限公司及大華繼顯(香港)有限公司作出之不可撤回承諾；

(c) 置換協議；及

(d) 合營協議。

8. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，本集團財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

9. 董事於競爭權益的權益

羅先生為本公司執行董事兼主席，以及SOCL及其附屬公司(但不包括瑞安建業有限公司(「**瑞安建業**」)及其附屬公司)(「**瑞安集團**」)之最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團之核心業務包括香港、紐約及中國之房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發之上市招股章程(「**上市招股章程**」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅先生已於二零零六年五月三十日訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱本公司上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業之主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除本通函所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

10. 一般資料

(a) 本公司之註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

(b) 本公司之主要營業地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。

(c) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

(d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

(e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。

(f) 本通函有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至二零一三年十一月十四日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓可供查閱：

(a) 本公司之組織章程細則及大綱；

(b) 本附錄「7.重要合約」一節所述各項重要合約；

(c) 德勤•關黃陳方會計師行就集團公司發出之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

(d) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄四；

(e) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之年報；

(f) 本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中報；

(g) 萊坊測計師行有限公司就目標公司發出之估值報告，全文載於本通函附錄五；

(h) 本附錄「4.專家及同意書」一段所述書面同意書；

(i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；

(j) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；及

(k) 本通函。