

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓全部名下之越秀地產股份有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公司在香港聯合交易所有限公司擁有第一上市地位，而於新交所擁有第二上市地位。股東應注意，股份以香港聯合交易所有限公司為主要上市證券交易所，而新交所為股份上市之第二證券交易所，故本公司毋須遵守新交所之持續上市規定，惟本公司承諾(i)會於向香港聯合交易所有限公司及香港股東發布所規定資料之同時，亦會向新交所及位於新加坡之股東發佈該等資料；(ii)通知新交所已於新交所上市發行之任何其他證券類別及香港聯合交易所有限公司之決策；及(iii)遵守新交所可能不時適用之其他上市規則。

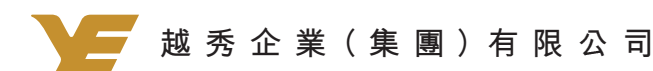
本通函或與發售有關之任何書面材料並非招股章程（定義見新加坡第289章程證券及期貨法（「證券及期貨法」）。發售發售股份（定義見本通函）乃倚賴證券及期貨法第273(1)(cd)條之發售豁免而作出。根據證券及期貨法第273(1)(cd)條或根據及按照證券及期貨法之任何其他適用條例，本通函及與發售或出售發售股份有關之任何其他文件或資料不得傳閱或派發，發售股份亦不得直接或間接派發予新加坡以外之任何人士（本公司成員公司除外）。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約，亦不當作邀請任何該等要約。



- (1) 建議按於記錄日期每持有10股已發行股份
獲發3股發售股份之基準
公開發售最多2,159,024,974股發售股份
- (2) 申請清洗豁免
- (3) 建議增加法定股本
- (4) 股東特別大會通告

公開發售包銷商



越秀地產股份有限公司有關公開發售的協調人



越秀地產股份有限公司獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問



馮銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

本公司董事會函件載於本通函第8頁至29頁。本公司致獨立股東獨立董事委員會函件載於本通函第30頁。獨立財務顧問馮銘投資管理有限公司致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函載於本通函第31頁至44頁。

敬請注意包銷協議載有若干事件發生時授予包銷商權利終止包銷商責任之條文。該等若干事件載於本通函第17頁「終止包銷協議」一段。倘包銷協議由包銷商終止或不能成為無條件，則公開發售不會進行。

本公司將於二〇一〇年十月十二日（星期二）上午九時三十分舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第V-1頁至第V-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並須盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二〇一〇年九月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	6
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	31
附錄	
I 財務資料	I-1
II 未經審核備考財務資料	II-1
III 物業估值報告	III-1
IV 一般資料	IV-1
V 股東特別大會通告	V-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「公佈」	指	本公司二〇一〇年九月十四日就公開發售及清洗豁免而刊發之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所開放進行證券買賣業務之日(星期六、星期日或上午九時正至下午四時正於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited
「承諾函」	指	於二〇一〇年八月及九月不同日期、並向包銷商作陳述之承諾函，由多間銀行授予包銷商總計不少於34億港元之貸款，為包銷商不可撤回承諾項下之認購責任及公開發售項下之包銷責任提供資金
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例 (以不時修訂者為準)
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板及新交所營運之證券交易所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)(i)公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)，(ii)清洗豁免，及(iii)增加本公司法定股本
「除外股東」	指	海外股東，而根據本公司法律顧問所提供或將提供之法律意見或建議，並基於有關地方法例之法律限制或該地區之相關監管機關或證券交易所之規定，董事會認為，提呈發售股份構成不適當負擔或排除該等股東參與公開發售為必要或權宜之舉
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	已或將由全體獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生組成之董事會獨立委員會，以就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例從事第一類、四類、六類及九類受規管活動的持牌法團

釋 義

「獨立股東」	指	(i) 就批准公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)之普通決議案而言,除於有關決議案有重大權益之股東外之股東(即除越秀及梁凝光先生外之股東);及 (ii) 就批准清洗豁免之普通決議案而言,除(i)越秀、梁凝光先生及與彼等行動一致之人士,及(ii)參與公開發售及清洗豁免或於其中擁有權益之股東以外之股東
「不可撤回承諾」	指	包銷商根據包銷協議向本公司作出之不可撤回承諾,以(其中包括)認購(或促使認購者認購)根據公開發售項下其保證配額將暫定獲配發及發行予其及/或其代理人之該等數目發售股份
「最後交易日期」	指	二〇一〇年九月十四日,公佈刊發前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二〇一〇年九月二十一日,即付印本通函前為確定其中所載資料之最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	二〇一〇年十月二十八日(星期四)下午四時正,或經本公司與包銷商可能書面協定之該較後時間或日期,即接納及支付發售股份之最後時限
「最後終止時間」	指	二〇一〇年十月二十九日(星期五)下午四時正,或經本公司與包銷商書面協定之該較後時間及日期,即包銷商可終止包銷協議之最後時限
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「梁凝光先生」	指	越秀及廣州越秀集團有限公司之董事,根據收購守則,彼被視為與越秀行動一致之人士

釋 義

「發售股份」	指	按於記錄日期營業時間結束時每持有10股現有已發行股份可獲發3股發售股份之比例發行之新股份(經下調湊整)
「公開發售」	指	根據章程文件之條款並受其中所載條件規限(概述於本公佈及本通函)，建議按認購價發售發售股份
「尚未行使購股權」	指	最後實際可行日期本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權，可認購合共58,674,000股股份
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，本公司股東名冊內所示地址為香港或新加坡以外地方之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言及除非文義另有所指，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司就公開發售將發行之招股章程，將以本公司與包銷商可能協定之一般形式寄發予合資格股東，並在法律上及實際上允許之情況下寄發予除外股東僅供其參考
「章程文件」	指	招股章程及擬向合資格股東發出之保證分配函，乃按本公司與包銷商可能協定之一般形式
「章程寄發日期」	指	二〇一〇年十月十四日(星期四)，或包銷商與本公司可能書面協定之該較後日期
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東(除外股東除外)
「記錄日期」	指	二〇一〇年十月十二日(星期二)，即釐定公開發售參與資格之參考日期
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以不時修訂者為準)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司所採納股東於二〇〇二年六月二十六日批准之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份1.61港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」或「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由廣州越秀集團有限公司全資擁有，廣州越秀集團有限公司為一家在中國註冊成立之有限公司，由中國廣州市人民政府全資實益擁有
「包銷協議」	指	本公司與越秀就公開發售所簽訂日期為二〇一〇年九月十四日之包銷協議
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1，包銷商及其一致行動人士獲豁免遵守因公開發售及包銷協議而須根據收購守則第26條作出強制性全面收購建議責任
「%」	指	百分比

預期時間表

二〇一〇年

於聯交所及新交所按連權基準買賣股份最後日期	九月三十日 (星期四)
於新交所按除權基準買賣股份之首日	十月一日 (星期五)
於聯交所按除權基準買賣股份之首日	十月四日 (星期一)
於本公司香港股份過戶登記處登記股份轉讓 以符合資格參加公開發售之最後時限	十月五日 (星期二) 下午四時三十分
於本公司新加坡股份過戶代理處登記股份 轉讓以符合資格參加公開發售之最後時限	十月五日 (星期二) 下午五時正 (新加坡時間)
暫停辦理本公司股份過戶登記 (包括首尾兩天)	十月六日 (星期三) 至十月十二日 (星期二)
交回股東特別大會代表委任表格之最後日期	十月十日 (星期日) 上午九時三十分
記錄日期	十月十二日 (星期二)
股東特別大會	十月十二日 (星期二) 上午九時三十分
公佈股東特別大會結果	十月十二日 (星期二)
寄發章程文件	十月十四日 (星期四)
接納及支付發售股份之最後時限	十月二十八日 (星期四) 下午四時正
終止包銷協議之最後時限，及公開發售成為 無條件之預期時間	十月二十九日 (星期五) 下午四時正
公佈公開發售之結果	十一月二日 (星期二)
寄發發售股份之股票	十一月三日 (星期三) 或之前
寄發發售股份無效申請之退款支票	十一月三日 (星期三) 或之前
發售股份開始買賣	十一月五日 (星期五)

預期時間表

附註：

1. 除另有說明外，所有時間及日期均指香港當地時間。
2. 其股份存入至CDP持有之證券賬戶之新加坡股東應就參與公開發售遵守CDP相關程序及安排。倘閣下就公開發售採取何種措施存有任何疑問，應立即閣下之當地獨立顧問或直接向CDP諮詢。
3. 謹此注意上述時間表可予變動。倘上述時間表發生任何變動，本公司將盡快在切實可行之情況下刊發公布。
4. 倘(i)於接納發售股份及支付股款之最後接納時限中午十二時前任何本地時間香港懸掛下列訊號，但於中午十二時正後並無懸掛；或(ii)於接納發售股份之最後接納時限中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間香港懸掛下列訊號：
 - 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
 - 「黑色」暴雨警告訊號

則(i)接納發售股份之最後接納時限將會改為同一個營業日下午五時正。

則(ii)接納發售股份及支付股款之最後限期將會改為下一個營業日(在該日中午十二時正至下午四時正期間任何時間在香港並無懸掛任何該等警告訊號)下午四時正。

倘接納發售股份之最後限期並非接納發售股份之預期最後限期，則本節上述預期最後限期後之日期或會受影響。在該情況下，本公司盡快在切實可行情況下發表公布。



越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

執行董事：

陸志峰先生(董事長)

張招興先生

梁毅先生

唐壽春先生

梁由潘先生

林右烽先生

註冊辦事處：

香港灣仔

駱克道160號

越秀大廈

26樓

獨立非執行董事：

余立發先生

李家麟先生

劉漢銓先生

敬啟者：

**(1) 建議按於記錄日期每持有10股已發行股份
獲發3股發售股份之基準**

公開發售最多2,159,024,974股發售股份

(2) 申請清洗豁免

(3) 建議增加法定股本

(4) 股東特別大會通告

A. 緒言

於二〇一〇年九月十四日，本公司宣佈(其中包括)：

- i. 本公司建議以公開發售方式，按於記錄日期每持有10股現有股份獲發3股發售股份(湊整至接近一股)之比例發行不少於2,141,422,774股發售股份(假設於記錄日期或之前概無任何尚未行使購股權獲行使)及不多於2,159,024,974股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前已獲行使)，每股發售股份之價格為1.61港元，以籌集不少於約3,447,690,000港元及不多於約3,476,030,000港元(未扣除開支)；

董事會函件

- ii. 本公司已申請清洗豁免；
- iii. 本公司擬透過普通決議案徵求獨立股東於股東特別大會上批准公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及清洗豁免；及
- iv. 本公司擬透過普通決議案徵求股東於股東特別大會上批准透過增設10,000,000,000股新股將其法定股本由1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)增至2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)公開發售；(ii)清洗豁免；(iii)增加本公司法定股本；(iv)獨立董事委員會就公開發售及清洗豁免之推薦建議；(v)獨立財務顧問就公開發售及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見詳情；及(vi)股東特別大會通告之詳情之更多資料。

B. 建議公開發售

1. 公開發售之基準

公開發售之基準	:	按於記錄日期每持有10股現有已發行股份獲發3股發售股份(向下湊整至接近一股)之基準。不會向除外股東提呈發售股份，而發售股份項下之零碎配額將不被暫定配發或發行
認購價	:	於接納時應悉數支付每股發售股份1.61港元
於最後實際可行日期 已發行股份數目	:	7,138,075,914股股份
於最後實際可行日期根據 行使尚未行使 購股權可予發行 的股份最高數目	:	58,674,000股份
發售股份數目	:	不少於2,141,422,774股發售股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及不多於2,159,024,974股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)

董事會函件

- 越秀承諾將認購的發售股份數目 : 根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾認購或促使認購人認購公開發售項下所有配額，即合共998,980,574股發售股份
- 包銷商包銷的發售股份最高數目 : 所有發售股份(不包括越秀根據不可撤回承諾接納或促使認購之發售股份數目)，即不少於1,142,442,200股發售股份(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)及不超過1,160,044,400股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，當中包括彙集零碎配額而產生但不會根據公開發售暫定配發的發售股份
- 扣除費用前公開發售將籌集的款項 : 不少於約3,447,690,000港元及不多於約3,476,030,000港元
- 申請超額發售股份 : 不適用

假設概無尚未行使購股權於公開發售完成或之前獲行使，則發售股份(即2,141,422,774股發售股份)於最後實際可行日期約相當於本公司全部已發行股本約30.00%，相當於經公開發售擴大後本公司已發行股本約23.08%。

根據公開發售可予發行的發售股份的數目將根據於記錄日期或之前因行使尚未行使購股權可能獲配發及發行任何額外股份按比例增加。於最後實際可行日期，尚有附帶認購權利以認購58,674,000股股份的尚未行使購股權。假設所有尚未行使購股權附帶的認購權獲悉數行使，而股份根據該行使於記錄日期或之前獲配發及發行，則預計已發行股份數目將增加至7,196,749,914股股份，而根據公開發售將予發行的發售股份數目將增加至2,159,024,974股發售股份。

於最後實際可行日期，除尚未行使的購股權外，本公司並無其他衍生股份、購股權、認股權證及可換股權利或其他類似權利可轉換或兌換為股份。

2. 認購價

認購價(即每股發售股份1.61港元)須於申請時繳足。認購價較：

- i. 於最後交易日期在聯交所所報之收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；

董事會函件

- ii. 於截至及包括最後交易日期止最後五個連續交易日之平均收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；
- iii. 於截至及包括最後交易日期止最後十個連續交易日之平均收市價每股股份1.87港元折讓約13.90%；
- iv. 按於最後交易日期在聯交所所報之收市價1.90港元計算之理論除權價每股股份約1.83港元折讓約12.02%；
- v. 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份1.94港元折讓約17.01%；及
- vi. 二〇一〇年六月三十日(即本集團之最近期未經審核綜合財務資料之編製日期)每股股份之未經審核綜合資產淨值2.00港元折讓約19.50%。

認購價乃由本公司及包銷商經計及(其中包括)(i)公佈刊發前股份最近價格表現；及(ii)充分的集資理由，以支持本集團業務愈來愈大的資本需求，以維持其競爭力及為本集團對地產業務的投資計劃提供資金(詳情請參閱「公開發售的理由及所得款項用途」一節)經公平磋商後釐定。董事(在接獲獨立財務顧問的意見後，於本通函內表達其意見的獨立董事委員會成員除外)認為公開發售的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。就公開發售而言，扣除估計開支約12,500,000港元後，每股發售股份之發行價淨額約為1.60港元。

3. 合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件及(ii)倘於法律及實際情況許可下，向除外股東寄發招股章程(僅供參考)。為符合參與公開發售之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- i. 已於本公司之股東名冊登記；及
- ii. 並非除外股東。

為符合公開發售及參加股東特別大會的資格，所有股份轉讓文件須在二〇一〇年十月五日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司在香港的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理過戶手續。新加坡的承讓人

董事會函件

可在二〇一〇年十月五日(星期二)下午五時正(新加坡時間)前將其股份轉讓文件連同相關股票送交本公司在新加坡的股份過戶代理處Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623。

4. 除外股東的權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司的股東名冊所示登記地址為香港或新加坡以外地區，該股東可能不符合參與公開發售的資格，鑑於章程文件預期不能根據香港以外任何司法權區的適用證券法例登記及／或存檔。董事會將就向海外股東發售發售股份是否可能抵觸相關地區的適用證券法例或有關監管機構或證券交易所的規定向本公司的法律顧問作出查詢。倘董事會作出有關查詢後，認為向海外股東發售屬不合理的負擔或不讓該等海外股東認購屬必須或適宜的，則將不會讓該等海外股東參與公開發售。

於最後實際可行日期，本公司於澳洲、加拿大、澳門、中國、英國及美國均有海外股東，其持股量合計低於本公司已發行股本總額之0.005%。董事會經已就將公開發售擴至該等海外股東之可行性向本公司法律顧問作出查詢。根據所得建議，公開發售可擴至該等註冊地址位於澳洲、澳門及英國之海外股東，乃因概無任何限制或繁重限制或就向該等司法權區內海外股東提呈發售發售股份存有相關豁免。然而，董事會認為，鑒於缺乏註冊或其他特殊程序，故向於加拿大、中國及美國之海外股東提呈發售發售股份將會或可能非法或不實際。因此，董事會認為，向加拿大、中國及美國之海外股東提呈發售發售股份實屬不適宜，而該等海外股東將會視為公開發售之除外股東。本公司將會就於記錄日期排除公開發售將不會提呈發售之若干海外股東而於記錄日期後盡快於可行情況下另行公告，惟最遲於向合資格股東寄發章程文件日期或之前。

本公司只會在法律及實際情況許可下，向除外股東寄發招股章程(僅供參考)。然而，只要除外股東是獨立股東，彼等均有資格在股東特別大會上就所有決議案投票。

5. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二〇一〇年十月六日(星期三)至二〇一〇年十月十二日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定參與公開發售及參加股東特別大會的股東的資格。於此期間內，暫不辦理股份的過戶登記手續。

董事會函件

6. 未繳股款配額不得轉讓

將向合資格股東提呈的認購發售股份的邀請將不得轉讓，而未繳股款配額將不會在聯交所或新交所買賣。

7. 沒有超額發售股份的申請

合資格股東將不獲享有認購任何超過其各自保證配額的發售股份。考慮到每名合資格股東通過認購在公開發售項下其各自的權益將有平等與公平的機會參與本公司的未來發展，本公司將不會投入額外資源及成本進行額外申請程序。任何不獲合資格股東(不包括根據不可撤回承諾由越秀接納者)接納的發售股份，將由包銷商包銷。鑑於相關行政費用將減少，董事認為發售股份未有作額外申請安排乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於發售股份沒有額外申請，且包銷商為本公司的控股股東，故就公開發售項下沒有額外申請一事必須於股東特別大會上獲獨立股東明確批准，以遵從上市規則第7.26A(2)條。

8. 發售股份的地位

於配發、繳足股款及發行後，發售股份將在各方面與發售股份配發及發行日期的股份享有同等地位。發售股份持有人將有權收取發售股份配發及發行日期之後宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

9. 發售股份的碎股

本公司將按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股發售股份之基準(向下湊整至接近一股)暫定配發發售股份，公開發售項下之零碎配額將不被暫定配發或發行，但將予彙集由包銷商包銷。

10. 發售股份的股票

待公開發售的先決條件達成後，發售股份的股票預期將於二〇一〇年十一月三日(星期三)或之前以郵遞方式寄予應得人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

11. 申請上市

由於本公司的股份在聯交所主板上市並在新交所二次上市，本公司將向聯交所上市委員會及新交所申請批准發售股份上市及買賣。買賣發售股份或須繳納香港及新加坡印花稅(如適用)。

待發售股份獲批准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自發售股份開始在聯交所買賣日期或香港結算釐定的有關其他日期起可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行交易的交收，須在交易後第二個交易日在中央結算系統進行。所有在中央結算系統進行的活動須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程式規則。

待發售股份獲批准在新交所上市及買賣後，發售股份將在賬面記錄(無紙化)交收系統下進行交易。通過新交所及／或CDP對發售股份進行的所有買賣及交易(包含轉讓)須依照不時修訂的「Terms and conditions for operation of securities account with The Central Depository (Pte) Limited (中央託收公司證券賬戶操作規則)」及「Terms and conditions for CDP to act as depository for the rights shares (CDP作為供股股份的託收人的規則)」進行。上述規則的複印本可向CDP索取。

12. 不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾，其會並且促使認購人全數接納其於公開發售項下的配額，即合共998,980,574股發售股份，相當於在最後實際可行日期本公司已發行股本約14.00%。

13. 公開發售的條件

公開發售須待包銷協議成為無條件後及包銷商並無根據相關條款終止包銷協議後，方可作實。倘包銷協議未能根據其條款成為無條件，則公開發售將不會進行。

C. 公開發售的理由及所得款項用途

董事認為，透過公開發售籌集長期股本權益以撥付其未來擴展計劃符合本公司及其股東的整體利益。與借貸或發行債務證券不同，董事認為，公開發售不會產生利息負擔或額外債務，故為本公司籌集長期資金優先選擇的辦法。預期公開發售的所得款項淨額可加強本公司的股本基礎，並為本公司在財務上提供更大的靈活性以應付其未來擴展需要。公開發售確保所有股東公平地參與公司的未來發展。

董事會函件

本公司旨在加強土地儲備的補充，以提升股東價值。公開發售所得款項淨額估計分別約為3,435,190,000港元（假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）及約3,463,530,000港元（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使），將用作未來土地儲備收購，此舉與本公司的整體業務策略一致。

公開發售乃由本公司的控股股東越秀悉數包銷，顯示出對本公司的未來及增長前景的信心及信任。

董事（於收到獨立財務顧問意見後於本通函內表達其觀點的獨立董事委員會成員除外）認為，由於以上原因，公開發售符合本公司及股東的整體利益。然而，除外股東及那些並無接納彼等有權享有發售股份的合資格股東應注意，彼等於本公司股權將被攤薄。

D. 包銷安排

1. 日期為二〇一〇年九月十四日的包銷協議

包銷商	:	越秀，本公司控股股東，其日常業務範圍並不包括包銷
獲包銷商包銷的最高發售股份數目	:	根據包銷協議，包銷商已有條件同意，按全面包銷基準，包銷未獲合資格股東認購的發售股份（不包括包銷商根據不可撤回承諾接納的發售股份），即不少於1,142,442,200股發售股份（假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使）及不超過1,160,044,400股發售股份（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使），包括彙集零碎股權（根據公開發售將不獲暫定配發或發行）而湊成的發售股份，惟須受限於包銷協議的條款及條件

毋須向包銷商支付包銷佣金，而本公司將就包銷商根據包銷協議就包銷產生的全部實付開支向其進行補償。

董事會函件

包銷協議亦包含本公司就包銷商利益作出的慣例性保證及承諾。

2. 包銷協議的先決條件

包銷協議(包括但不限於)須待達成以下先決條件方可作實：

- i. 寄發有關公開發售及清洗豁免的本通函予所有股東；
- ii. 在股東特別大會上以投票表決方式獲得獨立股東對公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)的批准以及同意授予清洗豁免；
- iii. 執行人員授予清洗豁免並認可所附的全部條件(如有)並且未收回或撤銷該授權；
- iv. 在不遲於章程寄發日期，分別送交一份遵從上市規則及公司條例、經董事決議通過並由兩名董事(或其書面授權的代理人)簽署的供合資格股東用以按照其權益申請發售股份的章程文件(以及全部其他須附文件)，供聯交所核准及香港公司註冊處處長登記；
- v. 向合資格股東寄發章程文件；
- vi. 聯交所上市委員會及新交所無條件地或在附有獲本公司接受的條件下准許或同意准許(受配發所限)全部發售股份上市及買賣並且未收回或撤銷該等准許；及
- vii. 遵守並履行本公司在包銷協議下的全部義務及承諾。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成。包銷商可豁免上述先決條件(vii)。除先決條件(vii)(可被包銷商豁免)外，根據包銷協議的條款並無其他先決條件可被本公司或包銷商豁免。

董事會函件

倘以上先決條件在二〇一〇年十一月三十日(或者本公司與包銷商可能書面同意的較後時間及/或日期)當日或之前未獲達成(或未在允許下獲豁免),則各方對包銷協議所承擔的義務及責任將終止,包銷協議訂約方不得向其他方提出任何申索(除卻本公司根據包銷協議需承擔公開發售及包銷協議產生的全部費用及支出)。

3. 包銷協議的終止

如果於最後終止時間或之前的任何時間:

- i. 下述發展、發生、存在或生效:
 - (1) 頒佈任何新法律或法規,任何對現有法律或法規(或該等法律或法規的司法詮釋)的變更,或任意其他類似事宜或事件,對本集團整體業務或財務狀況造成重大不利影響;或
 - (2) 任何本地、國家或國際的經濟、金融或政治狀況的變化或包銷協議訂約方不可控制的任何事宜或事件(包括政府行為、罷工、爆炸、內亂、不可抗力或意外事件),對公開發售的環境造成重大不利影響或使進行公開發售成為不合時宜或失策的決定;或
 - (3) 任何本地、國家或國際證券市場狀況的改變(包括任何延期償付,對一般證券交易的暫停或重大限制),對公開發售造成重大不利影響或使進行公開發售成為不合時宜或失策的決定;或
 - (4) 香港、中國或任何其他本集團成員受其約束司法權區的稅收政策發生任何變化或任何預期變化發展,或實行任何外匯管制,對本集團任何成員、其股東(以該身份)造成重大不利影響;或
- ii. 包銷商注意到,任何事宜或事件顯示,本公司在包銷協議下給予的任何保證於重要方面有不真實的、不準確的,對公開發售的環境造成重大不利影響;或
- iii. 本公司違反任何其在包銷協議項下的任何義務,對公開發售的環境造成重大不利影響,

則包銷商可全權酌情,在最遲終止時間或之前以書面形式通知本公司終止包銷協議,從而包銷商於包銷協議項下的全部義務及責任終止,而包銷協議訂約方不得就因包銷協議產生

董事會函件

或與包銷協議有關的任何事項向其他方提出任何申索，然而惟本公司仍須向包銷商支付根據包銷協議應計的支出。

公開發售須待包銷協議成為無條件，並且不會依照其條款被終止，方可作實。倘包銷協議根據其條款被終止，公開發售不會進行。

E. 買賣股份風險警告

股東及本公司有意投資者務請注意，公開發售須待包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款終止包銷協議，方可進行。因此，公開發售不一定會進行。

股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對彼等之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

股東務請注意，由二〇一〇年十月一日(星期五)及二〇一〇年十月四日(星期一)起，股份將分別於新交所及聯交所按除權基準買賣，並且股份買賣將在公開發售之條件尚未達成下進行。任何股東或其他人士在公開發售之所有條件獲達成之日期(預期為二〇一〇年十月二十九日(星期五)下午四時正)前進行股份買賣，將須承擔公開發售未能成為無條件及不一定進行的風險。任何擬買賣股份的股東或其他人士如對彼等之情況有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

董 事 會 函 件

F. 本公司股權架構

假設並無尚未行使購股權於公開發售完成時或之前獲行使，本公司緊接公開發售完成前及緊隨公開發售完成後的股權架構載列於下：

	於最後實際可行日期的股權		緊隨公開發售完成後的 股權(假設所有合資格 股東接納其在公開發售 項下的權益) (附註8)		緊隨公開發售完成後的 股權(假設除越秀以外， 再無合資格股東接納其 在公開發售項下的權益) (附註8)	
	股份	概約%	股份	概約%	股份	概約%
包銷商(即越秀)						
(附註1, 2)	3,329,935,248	46.65	4,328,915,822	46.65	5,471,358,022	58.96
梁凝光先生(附註3)	300,000	0.00	390,000	0.00	300,000	0.00
越秀(連同與其一致 行動人士)小計	3,330,235,248	46.65	4,329,305,822	46.65	5,471,658,022	58.97
李家麟先生(附註4)	3,500,000	0.05	4,550,000	0.05	3,500,000	0.04
劉漢銓先生(附註5)	1,680,000	0.02	2,184,000	0.02	1,680,000	0.02
公眾股東	3,802,660,666	53.28	4,943,458,866	53.28	3,802,660,666	40.97
總計	7,138,075,914	100	9,279,498,688	100	9,279,498,688	100

董 事 會 函 件

假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權獲行使及股份根據該行使獲配發及發行，本公司緊接公開發售完成前及緊隨公開發售完成後的股權架構載列於下：

	於最後實際可行日期的股權		緊隨公開發售完成後的 股權(假設所有合資格 股東接納其在公開發售 項下的權益)		緊隨公開發售完成後的 股權(假設除越秀以外， 再無合資格股東接納其 在公開發售項下的權益)	
	股份	概約%	(附註8)		(附註8)	
			股份	概約%	股份	概約%
包銷商(即越秀)						
(附註1, 2)	3,329,935,248	46.65	4,328,915,822	46.27	5,488,960,222	58.67
梁凝光先生(附註3)	300,000	0.00	390,000	0.00	300,000	0.00
越秀(連同與其一致 行動人士)小計	3,330,235,248	46.65	4,329,305,822	46.27	5,489,260,222	58.67
李家麟先生(附註4)	3,500,000	0.05	4,550,000	0.05	3,500,000	0.04
劉漢銓先生(附註5)	1,680,000	0.02	3,640,000	0.04	2,800,000	0.03
梁由潘先生(附註6)	0	0	13,455,000	0.14	10,350,000	0.11
唐壽春先生(附註7)	0	0	2,028,000	0.02	1,560,000	0.02
尚未行使購股權持有人 (唐壽春先生、 梁由潘先生及 劉漢銓先生除外)	0	0	59,337,200	0.63	45,644,000	0.49
其他公眾股東	3,802,660,666	53.28	4,943,458,866	52.85	3,802,660,666	40.64
總計	7,138,075,914	100	9,355,774,888	100	9,355,774,888	100

附註：

- (1) 包銷商(即越秀)的全部已發行股本由廣州越秀集團有限公司擁有，廣州越秀集團有限公司為於中國註冊成立的有限責任公司，並由中國廣州市人民政府全資實益擁有。
- (2) 於本公司股權由越秀透過其各全資附屬公司直接及間接持有。
- (3) 梁凝光先生為越秀及廣州越秀集團有限公司董事，彼根據收購守則被視為與越秀一致行動的人士。
- (4) 李家麟先生為獨立非執行董事。
- (5) 劉漢銓先生為獨立非執行董事。

董事會函件

- (6) 梁由潘先生為執行董事。
- (7) 唐壽春先生為執行董事。
- (8) 上表所列各股東的權益乃經向下取整。
- (9) 股份於聯交所主板上市，並於新交所進行二次上市。上述股權架構表涵蓋了全部於聯交所及新交所交易的已發行股份。

G. 本公司過往進行的股權集資活動

緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無就發行任何股本證券進行任何其他股權集資活動。

H. 上市規則涵義

根據上市規則，本公司與包銷商訂立包銷協議構成一項關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，倘遵守上市規則第7.26A(2)條，則包銷協議將獲豁免申報、公佈及須經獨立股東批准的規定。

根據上市規則第7.26A(2)條，由於並無發售股份供額外申請，因此須就公開發售項下沒有額外申請此安排取得獨立股東的特別批准，而在相關決議中擁有重大權益的任何股東亦須棄權投票。於最後實際可行日期，越秀於合共3,329,935,248股股份擁有權益及對該等股份進行控制或有權對其投票權直接及間接施加控制，為本公司的控股股東。其須在股東特別大會上就批准公開發售的相關決議案(關於未向合資格股東按香港上市規則第7.26A條可申請認購在公開發售下超出其應得權益的發售股份的安排)棄權投票。此外，於最後實際可行日期，梁凝光先生(為包銷商及廣州越秀集團有限公司之董事)於合共300,000股股份擁有權益(佔已發行股份總數不足0.01%)。梁凝光先生亦須在股東特別大會上就相關決議案棄權投票。

經本公司進行一切合理查詢所知，於最後實際可行日期，越秀及梁凝光先生並無：

- i. 訂立或被約束於投票信託或其他協議或安排或諒解(直銷除外)；或
- ii. 任何責任或享有任何權利，

董事會函件

據此其／彼已經或可能已經暫時或永久地將行使有關其／彼於本公司股權的投票權的控制權全部或逐次地轉讓予第三方，及其／彼於本公司的實益控股權益（直接或間接）與其／彼將於股東特別大會上控制或有權控制投票權的股份數目並無差異。

I. 清洗豁免

倘若公開發售完成時，並無合資格股東（越秀除外）接納任何發售股份，包銷商須悉數認購及接納全部發售股份，致使包銷商接納：

- i. 2,141,422,774股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約23.08%（假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）；及
- ii. 2,159,024,974股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約23.08%（假設全部尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使），及

越秀及與其一致行動人士於本公司股權總數將自3,330,235,248股股份（佔最後實際可行日期本公司全部已發行股本約46.65%）增加至：

- i. 5,471,658,022股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約58.97%（假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）；及
- ii. 5,489,260,222股股份，佔經公開發售擴大本公司全部已發行股本約58.67%（假設全部尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）。

因此，包銷商進行包銷將觸發包銷商（連同其一致行動人士）須根據收購守則第26條就所有尚未由其擁有或同意收購之股份提出強制性全面收購建議。包銷商將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，將須（其中包括）獲獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式批准。越秀及彼等一致行動人士（並非獨立股東），連同參與公開發售和清洗豁免或於其中擁有權益之其他股東（如有）須於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。此外，梁凝光先生（越秀及廣州越秀集團有限公司的

董事會函件

之董事) 被視為收購守則項下越秀之一致行動人士，亦應就批准清洗豁免之決議案放棄投票。公開發售須待(其中包括) 執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免後，方可作實。倘清洗豁免未獲執行人員授予，或未獲獨立股東批准，則包銷協議將不會成為無條件，而公開發售將不會進行。

投資者務請注意，倘完成公開發售，包銷商將可能擁有本公司50%以上投票權。屆時，根據收購守則第26條，包銷商可能增加其於本公司的股權(遵守收購守則之適用規定) 而不會產生提出強制性全面收購建議之進一步責任。

J. 包銷商及其一致行動人士進行之股份交易以及其他一般事項

於緊接公佈日期前六個月期間及截至最後實際可行日期，包銷商及其一致行動人士概無進行股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4) 之交易。

於最後實際可行日期，除包銷商及其一致行動人士所持有本公司約46.65%已發行股本(詳情載於本通函F段)、包銷協議(包括包銷商為其中訂約方之不可撤回承諾) 項下擬進行之交易、向包銷商作陳述之承諾函以及公佈所披露者外：

- i. 包銷商及其一致行動人士並無持有本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或購股權，或有關本公司有關證券(定義見收購守則第22條註釋4) 之任何已發行衍生工具；
- ii. 並無與包銷商、其一致行動人士(為公司實體) 或本公司之股份有關而可能對清洗豁免及／或公開發售有重大影響之其他安排(無論是透過購股權、彌償保證或其他形式)；
- iii. 並無包銷商及其一致行動人士身為協議或安排之其中一方之其他協議或安排，而有關協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或試圖援引清洗豁免及／或公開發售之某項先決條件或條件之情況；
- iv. 包銷商及其一致行動人士並無接獲任何不可撤回承諾或安排以接納或拒絕公開發售，或投票贊成或反對有關公開發售(並無如香港上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排) 或清洗豁免之決議案；及

- v. 包銷商及其一致行動人士並無借用或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

K. 業務回顧及財務及業務前景

本集團在中國(包括香港)主要從事物業發展、管理及投資業務。本集團亦持有35.58%越秀房產基金的權益。

截至二〇一〇年六月三十日止六個月,本集團實現營業收入約人民幣10.37億元,本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利達到約人民幣3.56億元。期內本集團營業收入和本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利較去年同期分別回落53.1%及33.4%。

上述業績大幅回落的主要原因是年內物業交付計劃將集中在下半年,但上半年因合同銷售規模大幅上升而增加的營銷費用卻於當期入賬。

二〇一〇年上半年,本集團於合同銷售創歷史同期新高。實現了合同銷售面積32.93萬平方米,同比增長58.9%,完成全年目標54萬平方米的61.0%。合同銷售金額人民幣53.95億元,按年增長156.4%,完成全年目標人民幣79億元的68.3%。合同銷售均價達到每平方米人民幣16,400元,同比上升了61.3%。基於合同銷售表現理想,本集團將繼續加強補充土地儲備。

展望未來,本集團相信,由於中國中央政府推出穩定房價的措施,房地產調整的趨勢預料仍將持續。同時,廣州將推出特別建築工程安排以確保二〇一〇年年底舉行的亞運會順利進行,此亦將對市場產生影響。然而,本集團對中長期前景依然看好,主要由於中國的城市化及增加的住房需求所帶動。本集團將繼續尋求其策略及業務目標,同時加強風險控制,保持良好的流動資金狀況,確保全面完成年度各項生產經營計劃。

本集團將積極研究並參與投標廣州下半年擬推地塊,加大力度跟進「三舊」(舊城鎮、舊村莊、舊廠房)改造項目,鞏固公司在廣州大本營的領先地位。此外,本集團將重點關注珠三角、環渤海和中部地區的經濟發達城市,積極佈局全國。

董事會函件

本集團的重點項目廣州國際金融中心(廣州國金中心)要以酒店和商場於二〇一〇年十一月召開的亞運會前實現內部試業為目標，同時寫字樓將重點面向金融服務企業和其他世界級企業，加強招商力度。

於二〇一〇年六月三十日，本集團持有總建築面積約453萬平方米的投資物業、約94.55萬平方米的發展中物業及約271萬平方米的未開發土地儲備。自二〇一〇年六月三十日至最後實際可行日期，本集團最近收購總建築面積約98萬平方米的地塊，合共代價約人民幣46.4億元。

本集團繼續堅持審慎的財務管理。本集團維持合理的槓桿作用，致力保持穩健的財務狀況以加強補充土地儲備。公開發售完成後，預料為本公司籌集所得款項淨額不超過約34.64億港元，預料這將減少本集團之資產負債比率，同時進一步提高本集團之財政能力及靈活性。

L. 一般事項

獨立董事委員會將就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准獨立財務顧問的委任。

本公司將向聯交所上市委員會及新交所申請批准發售股份分別於聯交所及新交所上市及買賣。

待公開發售之若干先決條件獲達成後，本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發一份載有公開發售詳情之章程文件。

M. 有關越秀之資料及意向

越秀是一家在香港註冊成立之有限公司。越秀是廣州市人民政府駐香港之主要投資企業，為廣州越秀集團有限公司(一家在中國註冊成立之有限公司，由廣州市人民政府全資擁有)之全資擁有。於最後實際可行日期，越秀董事包括陸志峰先生、張招興先生、梁凝光先生、梁毅先生、伍星河先生、李新春先生(獨立非執行董事)、何智峰先生(獨立非執行董事)及周千定先生(獨立非執行董事)，而廣州越秀集團有限公司之董事與越秀相同。

董事會函件

越秀自股份於一九九二年在聯交所上市起一直為本公司的控股股東。本公司獲越秀告知，於本集團於二〇〇九年底出售其於越秀交通有限公司所有股權後，公司策略已改為本集團將更專注在房地產方面並提升其經營規模，因此，預期將需要充足的股本為本集團的未來擴充提供資金。誠如本董事會函件「公開發售的理由及所得款項用途」一節所述，作為公開發售的一個長期商業理由，本公司獲越秀告知，越秀持相同意見，認為公開發售有助於提升本公司於未來的債務槓桿的靈活性，而本公司則能籌措長期資金為其未來擴充計劃提供資金，而公開發售旨在為全體現有股東提供一個平等機會參與本集團的預期擴展。越秀計劃本集團將繼續其現有業務，而並無任何意向或任何計劃向本集團注入資產或出售本集團任何資產（本集團非核心資產（包括超市業務等若干非物業相關業務）除外）。其亦無意向對本集團之業務作出任何重大變動，包括重新部署本集團之固定資產。本集團未來注入資產／出售資產將遵照上市規則之有關規定進行。越秀及其一致行動人士無意或任何計劃對本公司及其附屬公司續聘僱員作出任何重大變動。

N. 建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中7,138,075,914股股份已發行及繳足或入賬列作繳足。董事會建議藉增加10,000,000,000股新股份將本公司法定股本增加至2,000,000,000港元，分為20,000,000,000股股份，以應付日後可能進行之股份發行。於最後實際可行日期，除根據行使尚未行使購股權外，董事無意發行經增加法定股本之任何部份。

增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實，概無股東須就該決議案放棄投票。

O. 聯交所與新交所之間之交易及交收安排

1. 將股份轉讓予CDP

Citibank N.A. Hong Kong乃中央結算系統參與者，已被CDP委任為其在中央結算系統中之股份持有人。任何投資者欲將其在香港持有之股份在新交所買賣，必須將股份存入其CDP之證券賬戶，若投資者持有股票的話，彼可將其股票存入Citibank N.A. Hong Kong之CDP賬戶，後者會將股票存入香港之中央結算系統。存放入Citibank N.A. Hong Kong之股票必須附上有效之轉手紙，另外投資者可選擇將其股票存入其中央結算系統之參與者，及指示該中央結算系統參與者將其股份轉讓予Citibank N.A. Hong Kong之CDP賬戶。

董事會函件

若將會轉讓予CDP之股份已為中央結算系統所持有，投資者只需通知其中央結算系統之參與者將股份轉讓予Citibank N.A. Hong Kong之CDP賬戶。

投資者須同時遞交填妥之CDP 29A表格予CDP及附上該表格所指之費用。若投資者擁有一個寄存代理商賬戶，該寄存代理商會代其填寫CDP 29A表格。

當其核對CDP 29A表格已填寫正確後，CDP會指示Citibank N.A. Hong Kong確認在中央結算系統中收到股份。當收到Citibank N.A. Hong Kong之股份收到通知後，CDP會將有關之股份數目存入該投資者之證券賬戶及通知該投資者。

2. 將股份從CDP轉出

若投資者欲在聯交所買賣，可將其股份由CDP轉往香港。進行轉讓手續前，投資者(或其寄存代理商)須將填寫妥當之CDP 29B表格遞交予CDP及附上該表格所指定之費用。當其核對CDP 29B表格已填寫正確後，CDP會指示將股份轉往中央結算系統之參與者。在確認轉讓完成後，CDP其後會將有關之股份數目從該投資者之證券賬戶中扣除及通知該投資者。

投資者須同時通知中央結算系統之參與者，預期經中央結算系統從Citibank N.A. Hong Kong收到指定之股份數目。

3. 轉讓股份所需之時間

除不能預見之情況外，當填寫妥當之文件已送交CDP處理及投資者已給予其中央結算系統之參與者正確指示後股份經CDP轉出或轉入，需時兩個營業日去完成。請注意CDP在某個交易日上午十時後所收到之指示，會被視為下一個營業日所作之要求及會在下一個營業日處理。

P. 有關除外股東之其他資料

本通函之資料乃基於公開發售將根據歐洲經濟區(「**歐洲經濟區**」)成員國實施之2003/71/EC指令(「**章程指令**」)獲豁免編製證券發售章程之規定而編製。因此，任何人士在歐洲經濟區內提呈或分派或擬提呈或分派任何股份僅應在不會導致本公司產生須編製章程以作出有關提呈或分派之責任之情況下進行。本公司並無授權亦不會授權透過任何財務中介機構提呈或分派任何股份，惟本公司作出構成本通函內資料所擬進行股份之最終配售之提呈及分派除外。因此，股份未必會及將不會以本通函、任何隨附函件或任何其他文件之形式在歐洲經濟區提呈或發售，惟向屬章程指令第2(1)(e)條所定義之合資格投資者(包括(a)獲認可或受規管在金融市場運作(或倘非獲認可或受規管，則其公司目的僅為投資於證券)之法定實

董事會函件

體；(b) 屬於(1)於上一個財政年度僱用平均最少250名僱員；(2)總資產負債超過43,000,000歐元及(3)其上一份年度或綜合賬目顯示年度淨營業額超過50,000,000歐元上列兩者或以上之任何法定實體)之人士提呈或發售除外；或以其他方式；(c)向每個歐洲經濟區國家少於100名自然人或法人(章程指令第2(1)(e)條所定義之合資格投資者除外)；或(d)在任何其他屬章程指令第3(2)條範圍內之情況下提呈或發售除外，惟股份之有關提呈或分派不得導致出現本公司須根據章程指令第3條刊發章程之規定。此外，就發行或出售股份而接獲之任何邀請或誘使從事投資活動(定義見英國二〇〇〇年金融服務及市場法(「金融服務及市場法」)第21條)，已僅在金融服務及市場法第21(1)條並不適用於本公司之情況下在英國傳達或安排傳達及將會傳達或安排傳達。本通函僅向(a)二〇〇〇年金融服務及市場法(金融推廣)二〇〇五年法令第43條適用之人士或(b)可合法傳達之人士(合稱「有關人士」)派發並以彼等為對象。與本通函有關之任何投資僅供有關人士參與，而作出購買之任何邀請、提呈或協議將僅與有關人士進行。任何並非屬有關人士之人士不應按本通函或其任何內容行事或對其作出依賴。

Q. 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二〇一〇年十月十二日上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座金威廳召開，大會通告載於本通函第V-1頁至第V-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附有關股東特別大會上提呈決議案之代表委任表格上印備之指示，填妥表格及盡快交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回股東特別大會之代理人委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本公司將就下列事項召開股東特別大會：

- i. 獨立股東考慮並酌情以普通決議案批准(i)公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及(ii)清洗豁免；及

董事會函件

ii. 股東考慮並酌情以普通決議案批准本公司增加法定股本。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東特別大會上之任何表決將以投票方式進行，股東特別大會結束後將刊發有關股東特別大會結果之公告。

R. 推薦建議

執行董事認為，公開發售及清洗豁免之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及清洗豁免之決議案。

敬請閣下細閱本通函第30頁之獨立董事委員會函件。經計及獨立財務顧問意見(有關全文載於第31頁至44頁)後，獨立董事委員會認為公開發售及清洗豁免之條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准公開發售(並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排)及清洗豁免之決議案。

董事(包括所有獨立非執行董事)認為，本公司法定股本增加屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此，建議股東於股東特別大會上投票贊成增加本公司法定股本之決議案。

S. 其他資料

本通函現正派發予股東。本通函並不構成認購或購買本通函所述任何證券之要約，亦不當作邀請任何該等要約或邀請。本通函及其中所載資料應構成任何合約或承諾之基準。

敬請閣下垂注本通函附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

二〇一〇年九月二十四日

獨立董事委員會函件



越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

敬啟者：

吾等提述本公司於二〇一〇年九月二十四日刊發之通函(「通函」)，本函件乃其一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具相同涵義。

吾等已獲委任組成本公司獨立董事委員會，就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函董事會函件。禹銘投資管理有限公司(「獨立財務顧問」)已獲委任就此向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問之意見及其就提供意見所考慮之主要因素及理由之詳情，載於通函第31頁至第44頁。敬請閣下亦垂注通函內董事會函件及通函各附錄所載其他資料。

經考慮公開發售及清洗豁免以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為公開發售之條款及清洗豁免對股東(包括獨立股東)而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈批准公開發售及清洗豁免之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

越秀地產股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

余立發 李家麟

劉漢銓

謹啟

二〇一〇年九月二十四日

獨立財務顧問函件

以下為禹銘投資管理有限公司為載入本通函而編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文。



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

敬啟者：

(1) 建議按於記錄日期每持有10股已發行股份
獲發3股發售股份的基準
公開發售最多2,159,024,974股發售股份
及
(2) 申請清洗豁免

緒言

謹此提述越秀地產股份有限公司（「貴公司」）的建議公開發售，其詳情載述於貴公司日期為二〇一〇年九月十四日的公佈（「公佈」）及貴公司日期為二〇一〇年九月二十四日的通函（「通函」），本函件（「函件」）乃為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二〇一〇年九月十四日，貴公司宣佈，其建議以公開發售方式，按於記錄日期每持有10股已發行股份獲發3股發售股份（向下湊整至接近一股）的比例發行不少於2,141,422,774股發售股份（假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）及不多於2,159,024,974股發售股份（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使），每股發售股份的認購價為1.61港元，股款須於接納時全數繳足，以籌集不少於約3,447,690,000港元及不多於3,476,030,000港元（未扣除開支）。

公開發售僅供合資格股東參與且不會向除外股東提呈。根據不可撤回承諾，越秀已不可撤回地承諾接納或促使認購人接納公開發售項下所有配額，即合共998,980,574股發售股份。

獨立財務顧問函件

於二〇一〇年九月十四日，貴公司與貴公司控股股東越秀訂立包銷協議，據此，包銷商已有條件同意，按全面包銷基準，包銷未獲合資格股東認購的發售股份（不包括包銷商根據不可撤回承諾接納的發售股份）。根據最後實際可行日期，越秀及與其一致行動人士持有3,330,235,248股股份（佔貴公司全部已發行股本約46.65%）。倘並無股東認購公開發售項下的發售股份，越秀須認購所有2,141,422,774股發售股份（假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）或所有2,159,024,974股發售股份（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）（即其根據包銷協議作出的包銷承諾），則越秀及與其一致行動人士將於5,471,658,022股股份（假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）中擁有權益，佔經公開發售擴大後貴公司已發行股本約58.97%；或於合共5,489,260,222股股份（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）中擁有權益，佔經公開發售擴大後貴公司已發行股本約58.67%。

據此，越秀的包銷將觸發越秀及與其一致行動人士的全面收購義務，其應依照收購守則第26.1(c)條，對所有未由其擁有的股份作出強制性收購。越秀已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授予清洗豁免，亦須待（其中包括）獨立股東在特別股東大會上以點票方式投票批准方可作實。倘執行人員未有授出清洗豁免，或倘執行人員施加的任何其他條件（包括獲獨立股東批准）未能達成，公開發售將不會進行。

獨立董事委員會（由余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生組成，均為獨立非執行董事）已經成立，以就公開發售及清洗豁免的條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見。經獨立董事委員會批准，吾等已被委任為獨立財務顧問，以就公開發售及清洗豁免的條款就獨立股東而言是否屬公平合理、公開發售及清洗豁免是否符合貴公司及獨立股東的整體利益以及獨立股東應如何就公開發售及清洗豁免投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事共同及個別地對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於通函發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載任何聲明產生誤導。

獨立財務顧問函件

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載，以及由董事及 貴公司專業顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述全部聲明、資料、意見及陳述，以及董事向吾等提供的全部資料、意見及陳述（董事須對此負全責），就彼等所深知，於提供之時均屬真實、準確及完整，且於本函件日期亦繼續屬真實、準確及完整。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料並根據上市規則第13.80條的規定採取充分及合理的步驟以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。吾等概無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況顯示，吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述及意見均為失實、不準確或具誤導成分。董事經作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所深知，彼等確信通函（包括本函件）概無遺漏任何事實或陳述，以致當中所載任何聲明有所誤導。然而，吾等並無獨立核實董事提供的資料，亦無對 貴集團的業務及狀況進行獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於吾等就公開發售及清洗豁免對獨立董事委員會及獨立股東達致意見時，吾等經已考慮以下主要因素：

1. 公開發售的背景及理由

a. 有關 貴集團的資料

貴公司及其附屬公司主要在中國（包括香港）從事物業發展、管理及投資業務。 貴集團亦持有35.58%越秀房地產投資信託基金的權益。

b. 公開發售的原因及建議所得款項用途

貴公司旨在加強土地儲備的補充，以提升股東價值。公開發售所得款項淨額估計分別約為3,435,190,000港元（假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）及約3,463,530,000港元（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使），將用作未來土地儲備收購，此舉與 貴公司的整體業務策略一致。

獨立財務顧問函件

c. 其他融資

董事認為，透過公開發售籌集長期股本權益以撥付其未來擴展計劃符合 貴公司及其股東的整體利益。與借貸或發行債務證券不同，董事認為，公開發售不會產生利息負擔或額外債務，故為 貴公司籌集長期資金優先選擇的方法。預期公開發售的所得款項淨額可加強 貴公司的股本基礎，並為 貴公司在財務上提供更大的靈活性以應付其未來擴展需要。公開發售確保所有股東公平地參與 貴公司的未來發展。

d. 業務回顧及財務及業務前景

獨立股東務請參閱「董事會函件」內「業務回顧及財務及業務前景」一段。特別是，吾等注意到， 貴集團的未來意向為積極研究收購機會並尋求在廣州收購具吸引力的地塊，即使其預期中國的房價將出現持續市場調整，仍務求鞏固其在廣州的領先地位。

於二〇一〇年六月三十日， 貴集團持有總建築面積約819萬平方米的投資物業、發展中物業及未開發土地儲備。自二〇一〇年六月三十日至最後實際可行日期， 貴集團最近收購總建築面積約98萬平方米的地塊，合共代價約人民幣46.4億元。

貴集團亦將繼續堅持其審慎的財務管理。 貴集團維持合理的槓桿作用，致力保持穩健的財務狀況以加強補充土地儲備。

意見

吾等已審閱中期賬目（「二〇一〇年中期報告」）內刊發的 貴公司於二〇一〇年六月三十日的未經審核財務報表。 貴集團的資本負債比率（按借款淨額（借款總額減現金及現金等價物）除以總市值（借款淨額加股東權益，不包括少數股東權益））（「資本負債比率」）為40.60%， 貴集團於二〇一〇年六月三十日的現金及現金等價物為人民幣6,125,130,000元（相當於約7,021,010,000港元）。二〇一〇年中期報告內載列， 貴集團將於本年度下半年增加其土地儲備。董事會亦指出，保留的現金將用於投資 貴集團的核心業務，董事會認為該核心業務將為股東帶來豐厚的回報。

吾等認為，土地儲備對地產發展商的未來增長及發展而言尤為重要。 貴公司旨在投入公開發售的所得款項淨額用於補充土地儲備，以於日常業務過程中提升股東價值，將增強 貴公司的競爭力，並與 貴公司的現有核心業務及未來發展策略一致。

獨立財務顧問函件

公開發售的所得款項淨額估計約為3,435,190,000港元至3,463,530,000港元，倘該款項乃透過債務或類似方式籌得，則將無可避免地增加 貴集團的財務負擔，產生額外融資成本並提升資本負債比率。另一方面，建議公開發售可提供股本，以與 貴集團的現有債務保持審慎平衡。以任何形式配售新股份而未有首先向現有股東提供機會參與 貴公司集資，將無可避免地損害現有股東分享 貴集團業績的權利並可能導致現有股東於 貴公司的權益即時攤薄。經與 貴公司管理層進行討論，儘管公開發售及供股均允許股東保留彼等各自於 貴公司的股權，董事認為與公開發售比較，供股於供股發售期內須就買賣未繳股款權證作出安排，導致以供股融資可能產生較高行政費用。

公開發售乃由 貴公司的控股股東越秀悉數包銷，顯示出對 貴公司的未來及增長前景的信心。

經考慮上述理由後，吾等與董事一致認為，公開發售將加強 貴公司的股本基礎，並為 貴公司在財務上提供更大的靈活性以應付其未來擴展需要，同時可改善其槓桿比率。公開發售確保所有股東公平地參與 貴公司的未來發展，支持 貴集團業務愈來愈大的資本需求，以維持其競爭力及為 貴集團對地產業務的投資計劃提供資金。

2. 公開發售的主要條款

a. 基準

公開發售按於記錄日期每持有10股現有已發行股份獲發3股發售股份(向下湊整至接近一股)的基準按認購價作出。不會向除外股東提呈發售股份，而發售股份項下的零碎配額將不被暫定配發或發行，但將予彙集由包銷商包銷。於配發及發行後，發售股份將在所有方面與現時已發行股份享有同等地位。發售股份持有人將有權收取發售股份配發及發行日期或之後宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

b. 認購價

每股發售股份1.61港元的認購價較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份1.94港元折讓約17.01%；
- (ii) 於最後交易日期在聯交所所報的收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 於截至及包括最後交易日期止最後五個連續交易日的平均收市價每股股份1.90港元折讓約15.26%；
- (iv) 於截至及包括最後交易日期止最後十個連續交易日的平均收市價每股股份1.87港元折讓約13.90%；
- (v) 按於最後交易日期在聯交所所報的收市價1.90港元計算的理論除權價每股股份約1.83港元折讓約12.02%；及
- (vi) 二〇一〇年六月三十日(即 貴集團的最近期未經審核綜合財務資料的編製日期)每股股份的未經審核綜合資產淨值2.00港元折讓約19.50%。

誠如「董事會函件」內所述，認購價乃由 貴公司及包銷商經計及(其中包括)(i)公佈刊發前股份最近價格表現；及(ii)充分的集資理由，以支持 貴集團業務愈來愈大的資本需求，維持其競爭力及為 貴集團對地產業務的投資計劃提供資金經公平磋商後釐定。董事認為公開發售的條款(包括上述認購價及股份市價折讓)屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

意見

為評估認購價是否屬公平合理，吾等於最後交易日前過往12個月(「審核期間」)審核由股份在聯交所主板上市的其他上市發行人所包銷的已完成公開發售。於審閱期間內的該等可資比較公司乃甄選直至最後交易日而非最後實際可行日期止，乃因吾等認為該等可資比較公司為公開發售條款確定前 貴公司很可能會參考的市場可資比較公司，故其相關程度較高。可資比較公開發售的主要結果載列如下：

表 - A

公佈日期	股份代號	公司名稱	配額基準	認購價 (港元)	刊發公佈前	刊發公佈前	包銷 佣金費用
					於最後 交易日 認購價對 股份收市價 溢價/折讓	於最後 交易日 認購價對 理論除權價 溢價/折讓	
二〇一〇年 六月十五日	651	中海船舶重工 集團有限公司	1比2 (2股紅股 獲發1股 發售股份)	0.167 (就紅股 作出調整)	-70.70%	52.44%	1.5%

獨立財務顧問函件

公佈日期	股份代號	公司名稱	配額基準	認購價 (港元)	刊發公佈前 於最後 交易日 認購價對 股份收市價 溢價／折讓	刊發公佈前 於最後 交易日 認購價對 理論除權價 溢價／折讓	包銷 佣金費用
二〇一〇年 五月十二日	455	雲南實業控股 有限公司	1比1	0.21	-72.00%	-56.30%	無
二〇一〇年 五月十日	485	升岡國際 有限公司	4比5	0.12	-60.00%	-45.45%	1.5%
二〇一〇年 四月十二日	2312	中國金融租賃 集團有限公司	1比2	0.057	-52.10%	-42.03%	2.5%
二〇一〇年 三月四日	899	亞洲資源控股 有限公司	1比2	0.13	-44.44%	-34.67%	2.5%
二〇一〇年 二月四日	628	多金控股 有限公司	1比2	0.20	-16.67%	-13.04%	無
二〇一〇年 一月十四日	629	悅達礦業控股 有限公司	1比1	1.20	-46.90%	-30.64%	2%
二〇〇九年 十二月二十一日	240	利基控股 有限公司	1比3	0.15	-40.00%	-33.33%	無
二〇〇九年 十二月十日	660	偉俊礦業 集團有限公司	1比5	0.03	-80.00%	-76.90%	1%
二〇〇九年 十一月十七日	1195	華翔微電子 控股有限公司	1比2	0.18	-51.35%	-41.37%	2.5%
二〇〇九年 十一月十六日	651	和成國際 集團有限公司	2比1	0.20	-46.67%	-22.48%	1.5%
二〇〇九年 十一月十六日	621	永興國際(控股) 有限公司	2比5	1.80	-16.67%	-12.62%	3.21%
二〇〇九年 十一月十六日	162	中國金展控股 有限公司	1比2	0.10	-61.54%	-51.69%	3.5%
二〇〇九年 十一月十二日	472*	金六福投資 有限公司	1比5	0.60	11.11%	9.09%	1%
二〇〇九年 十一月九日	929	IPE集團 有限公司	1比4	0.36	-28.00%	-23.73%	2.5%
二〇〇九年 十一月四日	419	華億傳媒 有限公司	3比8	0.048	-12.73%	-9.60%	2.25%
二〇〇九年 十月十九日	578	合動能源控股 有限公司	1比2	0.20	-66.10%	-56.5%	3%

獨立財務顧問函件

公佈日期	股份代號	公司名稱	配額基準	認購價 (港元)	刊發公佈前	刊發公佈前	包銷 佣金費用
					於最後 交易日 認購價對 股份收市價 溢價／折讓	於最後 交易日 認購價對 理論除權價 溢價／折讓	
二〇〇九年 十月十九日	559	華藝銅業控股 有限公司	2比1	0.15	-57.14%	-30.88%	2.5%
二〇一〇年 九月十五日	123	貴公司	3比10	1.61	-15.26%	-12.02%	無
高					11.11%	52.44%	3.50%
低					-80.00%	-76.90%	無
中間值					-45.11%	-28.87%	1.83%

資料來源：香港聯交所

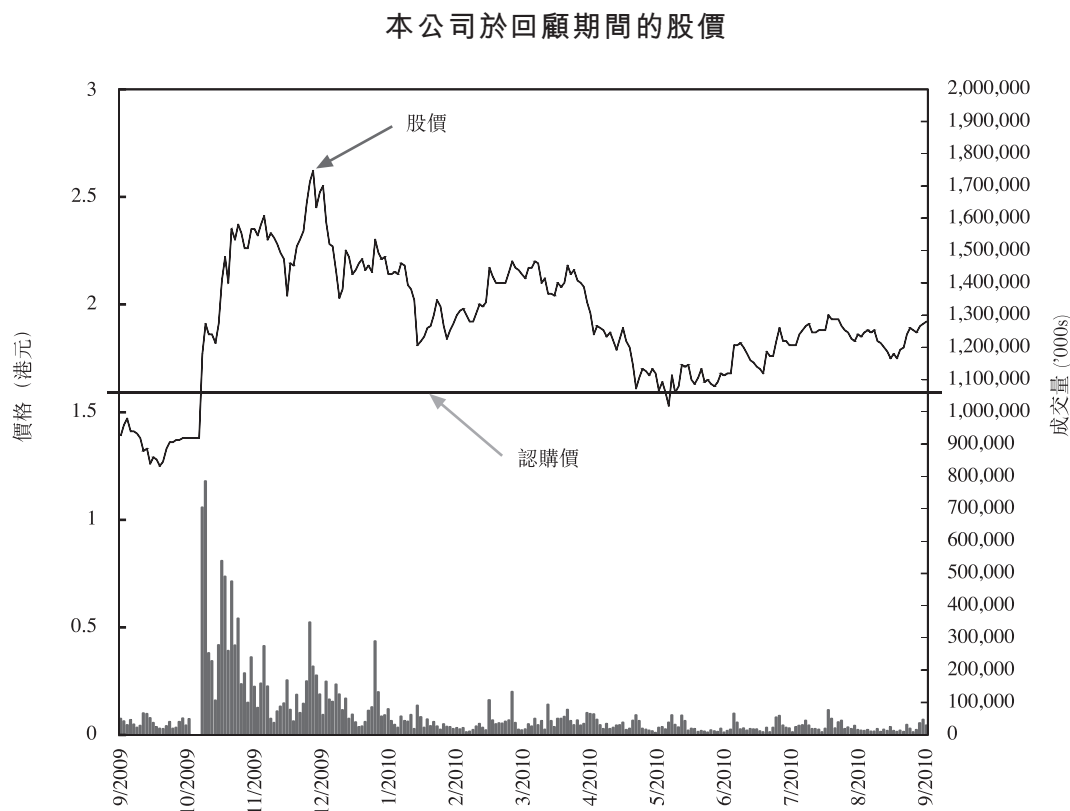
註釋：*涉及清洗豁免的公開發售

如上表－A所示，相關可資比較公司的認購價介乎較相關公佈刊發前最後交易日可資比較公司的相關收市價折讓約80.00%至溢價約11.11%之間。所述相關可資比較公司的認購價較其各自理論除權價介乎溢價約52.44%至折讓約76.90%之間。吾等注意到，認購價較最後交易日股份收市價折讓約15.26%，較理論除權價折讓約12.02%，屬於上述可資比較公司的折讓／溢價範圍。

然而，獨立股東謹請注意，上述可資比較公司包括其他上市發行人於回顧期間進行的公開發售，該等上市發行人從事不同業務，經營模式彼此之間有重大差別，且與中國房地產行業並不緊密相關。即使可資比較公司全部屬於同一行業，但彼等仍有不同的經營動態、經營環境、地理位置、業務性質、收益模式及資本架構。因此，上述可資比較公司僅作回顧期間公開發售股票市場情緒的參考之用，可能不會構成 貴公司或公開發售的直接依據。

除上表－A所列可資比較公開發售外，吾等亦研究回顧期間本公司的股份表現，如圖－1所示。

圖－1



於回顧期間，股份的最高及最低收市價介乎2.62港元至1.25港元之間，平均收市價為每股1.91港元。吾等注意到認購價較回顧期間的平均收市價1.91港元折讓15.71%。另據觀察，股份於大部分回顧期間內以高於認購價的價格買賣。因此，吾等認為認購價具有吸引力。吾等亦同意 貴公司管理層的意見，設定認購價折讓，向全體獨立股東提供動力，認購彼等各自的保證配額，並鼓勵獨立股東根據公開發售認購發售股份的保證權益。經分析上述所有因素，吾等認為認購價屬公平合理。

c. 額外申請

誠如「董事會函件」所載，合資格股東不可認購任何超過各自可獲保證配額的發售股份。鑒於各合資格股東均擁有公平合理的機會認購公開發售配額以參與 貴公司的未來發展，故 貴公司認為管理額外申請程序將需耗費額外的資源和成本。任何未獲合資格股東

獨立財務顧問函件

認購的發售股份(不包括越秀根據不可撤回承諾認購的股份)均由包銷商包銷。由於相關管理成本將降低，故董事認為不安排超額發售股份的申請屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

意見

鑒於會產生不必要的行政成本，市場不時出現上市發行人不提呈額外申請的做法。吾等認為，缺乏額外的申請安排未必符合有意認購超出其保證配額的額外發售股份的合資格股東的意願。然而，經計及(i)於訂出公開發售的條款時乃旨在鼓勵合資格股東認購其各自的發售股份保證配額(由於認購價較股份目前的市價存有折讓，故可以為合資格股東參與上文圖一1所示之公開發售提供合理的動力)，可與無額外申請取得平衡；(ii)選擇悉數接納其各自於公開發售下配額的合資格股東，於公開發售後可維持其各自的現有股權；(iii)公開發售容許合資格股東(其對 貴公司的未來發展持樂觀態度)盡可能行使其權利認購發售股份；及(iv)無額外申請將降低 貴公司的公開發售行政成本後，吾等認為，缺乏公開發售下額外申請安排不會導致獨立股東身處較包銷商更加不利的環境。因此，缺乏額外申請安排對合資格股東而言可能並不重要，總體而言，吾等認為可予接受。

3. 包銷協議

a. 包銷佣金

貴公司毋須向包銷商支付包銷佣金，而 貴公司將就包銷合理產生的全部實付開支向包銷商進行補償。

意見

回顧期內，吾等已就包銷商所收取公開發售佣金(亦於上文表一A中闡述)方面觀察市場慣例。吾等注意到，包銷佣金收取範圍為0%至3.5%左右，中間值為1.83%。因此，包銷商放棄收取有關公開發售的包銷佣金以及僅收取包銷的實付開支，乃低於包銷商就可資比較公開發售收取的平均佣金費率，且對 貴公司及獨立股東屬公平合理。

b. 包銷協議的終止

待包銷協議的條件獲達成後，倘包銷商行使其於包銷協議下的終止權利，則公開發售將不會進行，有關終止條款詳見「董事會函件」中「包銷協議的終止」一段。

意見

吾等已審閱包銷協議的主要條款，並認為包銷協議內的相關終止條款屬慣常性質、屬正常商業條款及與市場慣例一致。

4. 公開發售對獨立股東的潛在攤薄影響

由於公開發售乃按相同的基準提呈予合資格股東，故倘合資格股東悉數接納彼等各自於公開發售項下的保證配額，則合資格股東將能夠保持彼等於 貴公司的權益比例。合資格股東如選擇不申請認購彼等於公開發售項下的全部配額，則其於 貴公司的股權將從其現有股權被攤薄最多約23.08%。倘所有合資格股東(包銷商除外)決定不接納建議公開發售的暫定配額，而包銷商已以其包銷商身份接納所有暫定配額，則於 貴公司的公眾股權將由約53.28%降至約40.64%或40.97%(視所有尚未獲行使的購股權是否已獲行使而定)。

意見

在所有的供股及公開發售的情況中，不申請認購彼等的全部配額的合資格股東的股權將不可避免地遭到攤薄。計及(i)公開發售通常具攤薄影響；及(ii)公開發售可讓合資格股東維持彼等於 貴公司的權益比例(倘彼等願意如此)，吾等認為公開發售對獨立股東股權的潛在攤薄屬可以接受。

5. 公開發售的財務影響

a. 資產淨值

公開發售的所得款項淨額約為3,435,190,000港元(假設概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)或約為3,463,530,000港元(假設所有尚未獲行使購股權於記錄日期或之前均已獲行使)。

於完成公開發售後，根據二〇一〇年中報，股東應佔的 貴集團資產淨值將由約人民幣12,430,560,000元(14,248,690,000港元)增加至約人民幣15,427,420,000元(17,683,880,000

獨立財務顧問函件

港元) (假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使) 或約人民幣15,452,150,000元 (17,712,220,000港元) (假設尚未行使購股權於記錄日期或之前均獲行使)。因此，公開發售將增強 貴集團的整體資產淨值狀況。

b. 營運資金及現金狀況

根據二〇一〇年中報， 貴集團於二〇一〇年六月三十日的現金及現金等價物約為人民幣7,336,300,000元 (8,409,330,000港元)。 貴集團的營運資金及現金狀況將透過公開發售的所得款項淨額增加約3,435,190,000港元 (假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使) 或約3,463,530,000港元 (假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)。因此，公開發售將增強 貴集團的營運資金及現金狀況。

c. 資產負債比率

根據二〇一〇年中報， 貴公司的資產負債比率為40.60%。於完成後， 貴公司的現金結餘將透過公開發售的所得款項淨額增加，而 貴集團的資產負債比率將改善至約35.51% (假設並無尚未獲行使購股權於記錄日期或之前獲行使) 或約35.48% (假設尚未獲行使購股權於記錄日期或之前均獲行使)。

6. 清洗豁免及批准授出清洗豁免的影響

於最後實際可行日期，越秀及與其一致行動人士持有3,330,235,248股股份，相當於貴公司全部已發行股本約46.65%。倘越秀須根據包銷協議認購所有承擔，則越秀及與其一致行動人士將於合共5,471,658,022股股份中擁有權益 (假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)，相當於本公司經公開發售擴大的全部已發行股本約58.97%或於合共5,489,260,222股股份中擁有權益，相當於本公司經公開發售擴大的全部已發行股本約58.67%。因此，越秀進行的包銷將觸發越秀及與其一致行動人士根據收購守則第26.1(c)條作出強制性全面收購任何彼等未持有股份的義務。越秀已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員提出清洗豁免的申請。倘執行人員授出清洗豁免，將須 (其中包括) 待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

倘執行人員未授出清洗豁免，或倘執行人員施加的任何其他條件 (包括獲獨立股東批准) 未能達成，則公開發售不會進行。執行人員已表示待 (其中包括) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式予以批准後，將授出清洗豁免。

獨立財務顧問函件

意見

經考慮(i)於股東特別大會上獲授清洗豁免為公開發售的一項先決條件；(ii)公開發售的條款對獨立股東而言屬公平合理；(iii)倘執行人員於股東特別大會上未有授出或獨立股東未有批准清洗豁免，則公開發售不會進行；及(iv) 貴公司將失去公開發售完成所帶來的所有預期利益，因此，吾等認為，獨立股東投票贊成清洗豁免方為明智之舉。

獨立股東應注意，倘獲授清洗豁免，於公開發售完成後，越秀於最後實際可行日期的股權(即持有 貴公司全部已發行股本的46.65%)將有可能增加至 貴公司經擴大已發行股本超過50%(倘合資格股東不認購彼等的保證配額)。因此，越秀及與其一致行動人士於貴公司的持股量可能增加而不需要按收購守則第26條項下提出強制性全面收購。

推薦建議

經考慮上文所載的主要因素及理由，包括：

1. 公開發售的背景及理由；
2. 公開發售的主要條款；
3. 包銷協議；
4. 公開發售對獨立股東的潛在攤薄影響；
5. 公開發售的財務影響；及
6. 清洗豁免及批准授出清洗豁免的影響，

吾等認為公開發售乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。由於公開發售須待獲授清洗豁免後方可作實，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准公開發售及清洗豁免的普通決議案，並建議獨立董事委員會作出相同推薦建議。

獨立財務顧問函件

然而，獨立股東應注意股份近期自公佈發表後的波幅，不能保證現時市價將會或不會維持，或將會或不會自最後實際可行日期至緊接接納公開發售最後限期前及發售股份開始買賣後高於認購價。獨立股東（尤其計劃認購發售股份者）應密切監察股份市價及流通性。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表董事會
禹銘投資管理有限公司
董事
李華倫
謹啟

二〇一〇年九月二十四日

1. 本集團的財務資料概要

下表概述本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止最後三個財政年度的業績、資產及負債，此乃摘錄自越秀地產股份有限公司的相關已刊發年報（並未計及截至二〇一〇年六月三十日止六個月更改會計政策及採納香港財務報告準則修訂（如下文所闡釋））。於及截至二〇〇七年及二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務資料已予以重列，以配合截至二〇〇九年十二月三十一日止年度財務報表的呈列方式。本集團現時採納的會計政策載於本附錄第2節所載本公司於截至二〇一〇年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料的附註3。

已選定的綜合損益表項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇七年 千港元 重列	二〇〇八年 千港元 重列	二〇〇九年 千港元
收益	5,244,380	3,158,523	5,300,212
除稅前盈利	1,756,330	563,488	1,515,018
稅項	(425,041)	(137,076)	(713,748)
除少數股東權益前盈利	1,368,571	973,480	(292,350)
少數股東權益	(337,250)	(365,516)	(405,064)
本公司權益持有人應佔盈利	1,031,321	607,964	(697,414)
股息	341,779	242,313	660,403
每股股息(港仙)	4.8	3.4	9.3
每股基本盈利(港仙)			
來自持續經營業務	14.60	5.86	10.17
來自已終止經營業務	0.28	2.67	(19.95)
	14.88	8.53	(9.78)

已選定綜合資產負債表項目

	於十二月三十一日		
	二〇〇七年 千港元 重列	二〇〇八年 千港元 重列	二〇〇九年 千港元
總資產	44,077,753	42,932,994	41,419,688
總負債	23,421,853	21,795,492	27,658,397
少數股東權益	6,866,145	6,658,384	460,411
股東權益	13,789,755	14,479,118	13,300,880

附註1 於截至二〇一〇年六月三十日止六個月，本集團已將其財務報表的呈列貨幣由港元改為人民幣。董事會認為，變動將使本集團的交易在財務報表以更適當的方式呈列。

附註2 於截至二〇一〇年六月三十日止六個月，本集團更改其對持作發展出售的租賃土地及土地使用權的會計政策。持作發展出售的租賃土地及土地使用權均符合香港會計準則（「香港會計準則」）第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地及土地使用權的定義。以往，持作發展出售的租賃土地及土地使用權被分類為預付經營租賃，而付款則根據香港會計準則第17號按直線法於租賃期內攤銷。發展期內的租賃土地及土地使用權攤銷已撥充資本為物業成本造價的一部分。發展前及物業落成後所產生的攤銷支出已於損益表內確認。隨著會計政策改變，持作發展出售的租賃土地及土地使用權根據香港會計準則第2號被分類為存貨，並按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，租賃土地及土地使用權最新分類為存貨使本集團的財務狀況及期內業績以更具關聯性的方式呈列。經修訂的處理方式反映管理層在使用租賃土地及土地使用權方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策變更已追溯應用。上述會計政策變更對本集團截至二〇〇七年、二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止年度各年財務資料的影響如下：

對已選定綜合損益表項目的影響

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇九年
	千港元	千港元	千港元
除稅前盈利增加	28,926	77,811	15,412
稅項增加	7,164	19,376	4,994
本公司權益持有人應佔盈利增加	19,772	56,197	6,899
少數股東權益增加	1,990	2,238	3,519

對已選定綜合資產負債表項目的影響

	於十二月三十一日		
	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇九年
	千港元	千港元	千港元
總資產增加	448,866	556,826	570,711
總負債增加	155,159	184,724	187,591
少數股東權益增加	16,285	19,600	23,153
股東權益增加	277,422	352,502	359,967

附註3 以下準則的新修訂必須在二〇一〇年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

香港會計準則第17號(經修訂)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特定指引，以清除一般指引在租賃分類方面的矛盾。因此，土地租賃應利用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資租賃或經營租賃，即該項租賃是否將資產的大部分擁有權的所有風險和回報轉移至承租人。於該項修改前，預期不會於租賃期滿時向本集團移交業權的土地權益被分類為經營租賃－「租賃土地及土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號(經修訂)已根據修訂的生效日期及過渡條文追溯應用於二〇一〇年一月一日開始的年度期間。本集團已按租約訂立時存在的資料重新評估於二〇一〇年一月一日尚未屆滿的租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。因進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃土地權益的會計方法如下：

- 倘物業權益為持作自用，則有關的土地權益將作為物業、廠房及設備入賬，並從資產使用年期或租期(以較短者為準)內可供作為擬定用途的土地權益中計提折舊。
- 倘物業權益為於一般業務過程中持作出售或正在發展過程中以作為該等出售用途，該土地權益分別於「持作出售的物業」或「發展中物業」項下作為存貨入賬，並按成本及可變現淨值之間的較低者列賬。於修訂前，建築期內的土地權益攤銷已撥充資本。

採納此項修訂對本集團截至二〇〇七年、二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止年度各年財務資料的影響如下：

對已選定綜合損益表項目的影響

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇九年
	千港元	千港元	千港元
本公司權益持有人應佔盈利增加	82	92	95

對已選定綜合資產負債表項目的影響

	於十二月三十一日		
	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇九年
	千港元	千港元	千港元
總資產增加	180	272	367
股東權益增加	180	272	367

附註4 除會計政策變動及採納上文附註1至3提述之香港財務報告準則外，於截至二〇一〇年六月三十日止六個月期間本公司會計政策概無其他變動。

附註5 於截至二〇〇七、二〇〇八及二〇〇九年十二月三十一日止年度各年期間，並無就規模、性質或事件而言的特殊項目。

2. 截至二〇一〇年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料

下列財務資料乃摘錄自己刊發的本公司截至二〇一〇年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務資料。

簡明綜合損益表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
收益	5	1,037,347	2,211,526
銷售成本	6	(607,590)	(1,408,801)
毛利		429,757	802,725
出售投資物業收入		702,296	51,651
已售投資物業直接成本		(499,812)	(36,797)
出售投資物業收益		202,484	14,854
投資物業重估公平值增值		187,168	307,564
銷售及分銷開支	6	(92,091)	(74,993)
一般及行政開支	6	(312,619)	(266,903)
經營盈利		414,699	783,247
財務收入		12,384	35,169
財務活動產生的淨外匯收益		29,039	1,512
財務費用		(73,100)	(12,842)
應佔以下公司盈利			
— 共同控制實體		45,979	133
— 聯營實體		97,486	41,665
除稅前盈利		526,487	848,884
稅項	7	(139,361)	(279,250)
持續經營業務的期內盈利		387,126	569,634
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內盈利	22	—	179,307
期內盈利		387,126	748,941
應佔			
本公司權益持有人		355,660	604,750
少數股東權益		31,466	144,191
		387,126	748,941

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔盈利			
持續經營業務		355,660	534,402
已終止經營業務		—	70,348
		<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
少數股東權益應佔盈利			
持續經營業務		31,466	35,232
已終止經營業務		—	108,959
		<u>31,466</u>	<u>144,191</u>
本公司權益持有人應佔持續經營業務及 已終止經營業務盈利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)	8		
— 基本			
持續經營業務		0.0498	0.0750
已終止經營業務		—	0.0099
		<u>0.0498</u>	<u>0.0849</u>
— 攤薄			
持續經營業務		0.0495	0.0747
已終止經營業務		—	0.0098
		<u>0.0495</u>	<u>0.0845</u>
		人民幣千元	人民幣千元
股息	9	<u>—</u>	<u>50,451</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
期內盈利	387,126	748,941
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(23,318)	(11,566)
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	23,101	254,265
期內其他全面收入(除稅後)	(217)	242,699
期內全面收入總額	386,909	991,640
應佔		
本公司權益持有人	354,085	840,642
少數股東權益	32,824	150,998
	386,909	991,640

簡明綜合資產負債表

於二〇一〇年六月三十日

		於	
		二〇一〇年	二〇〇九年
		六月三十日	十二月
	附註	未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,890,078	1,579,667
投資物業	11	7,562,101	7,489,527
租賃土地及土地使用權	12	556,511	552,514
於共同控制實體的權益		214,934	170,451
於聯營實體的權益		1,579,353	1,527,023
可供出售的財務資產		1,109,821	1,082,483
遞延稅項資產	20	40,864	41,310
		<u>12,953,662</u>	<u>12,442,975</u>
流動資產			
發展中物業		19,140,070	15,112,096
持作出售之物業		756,341	902,225
土地使用權的預付款		1,298,660	1,375,949
存貨		108,559	90,939
應收賬款	14	25,968	53,050
其他應收款項、預付款項及按金		1,726,871	548,356
可收回稅項		515,558	334,069
已抵押銀行存款		1,211,171	1,845,200
現金及現金等價物		6,125,126	4,327,915
		<u>30,908,324</u>	<u>24,589,799</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	15	101,582	122,107
應付地價		439,182	439,182
預收房款		8,290,004	4,075,049
其他應付款項及應計費用		4,140,078	3,962,375
借貸	16	3,168,920	1,887,472
應付稅項		839,902	829,204
		<u>16,979,668</u>	<u>11,315,389</u>
流動資產淨值		<u>13,928,656</u>	<u>13,274,410</u>
總資產減流動負債		<u>26,882,318</u>	<u>25,717,385</u>

		於	
		二〇一〇年	二〇〇九年
		六月三十日	十二月
	附註	未經審核	已審核
		人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
借貸	16	11,451,799	10,705,914
遞延稅項負債	20	2,513,451	2,496,220
		<u>13,965,250</u>	<u>13,202,134</u>
淨資產		<u>12,917,068</u>	<u>12,515,251</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	17	668,298	668,202
其他儲備	19	7,262,116	7,260,823
保留盈利	19	4,500,148	4,146,724
		<u>12,430,562</u>	<u>12,075,749</u>
少數股東權益		<u>486,506</u>	<u>439,502</u>
總權益		<u>12,917,068</u>	<u>12,515,251</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
經營業務產生的現金流出淨額	(920,139)	(112,944)
投資業務的現金流入／(流出)淨額	659,456	(610,797)
理財活動的現金流入淨額	2,058,680	1,297,983
現金及現金等價物的增加	1,797,997	574,242
期初的現金及現金等價物	4,327,511	3,083,247
轉撥至持作出售的非流動資產	—	(22,629)
現金及現金等價物的滙兌收益	(627)	(712)
期終的現金及現金等價物	6,124,881	3,634,148
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	6,125,126	3,634,335
銀行透支	(245)	(187)
	6,124,881	3,634,148

簡明綜合權益變動表

截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核			
	歸於本公司 權益持有人		少數股東 權益	總計
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於二〇一〇年一月一日的結餘， 過往呈報	668,202	11,090,259	419,116	12,177,577
採納香港會計準則 第17號修訂本之影響	—	337	—	337
會計政策變動之影響	—	316,951	20,386	337,337
於二〇一〇年一月一日的結餘， 經重列	668,202	11,407,547	439,502	12,515,251
全面收入				
期內盈利	—	355,660	31,466	387,126
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	(23,318)	—	(23,318)
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	21,743	1,358	23,101
期內其他全面收入(除稅後)	—	(1,575)	1,358	(217)
期內全面收入總額	—	354,085	32,824	386,909
與擁有人的交易				
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	78	—	78
發行股份(扣除發行費)	96	554	—	650
向一間附屬公司注資	—	—	14,180	14,180
與擁有人的交易總額	96	632	14,180	14,908
於二〇一〇年六月三十日的結餘	668,298	11,762,264	486,506	12,917,068

	未經審核			
	歸於本公司 權益持有人		少數股東 權益	總計
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元		
於二〇〇九年一月一日的結餘，				
過往呈報	667,345	12,145,826	5,886,112	18,699,283
採納香港會計準則				
第17號修訂本之影響	—	253	—	253
會計政策變動之影響	—	310,873	17,285	328,158
於二〇〇九年一月一日的結餘，				
經重列	667,345	12,456,952	5,903,397	19,027,694
全面收入				
期內盈利	—	604,750	144,191	748,941
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	(5,660)	(5,906)	(11,566)
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	241,552	12,713	254,265
期內其他全面收入(除稅後)	—	235,892	6,807	242,699
期內全面收入總額	—	840,642	150,998	991,640
與擁有人的交易				
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	226	—	226
發行股份(扣除發行費)	58	338	—	396
收購一間附屬公司	—	—	15,059	15,059
已付股息	—	(50,451)	(144,113)	(194,564)
與擁有人的交易總額	58	(49,887)	(129,054)	(178,883)
於二〇〇九年六月三十日的結餘	667,403	13,247,707	5,925,341	19,840,451

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

越秀地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）主要從事開發、經營及管理收費公路及橋梁（已於二〇〇九年出售）、發展、出售及管理物業、持有投資物業。本集團的主要業務位於香港及中國大陸（「中國」）。

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市。

除非另有訂明，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣呈報。本簡明綜合中期財務資料已於二〇一〇年八月二十日獲董事會批准刊發。

該簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二〇一〇年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團將財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。董事會認為，是項更改將使本集團的交易更合適地呈列在財務報表。本簡明綜合中期財務資料內的比較數字，各資產負債表所列項目按接近編製資產負債表日的收市匯率由港幣換算為人民幣，而各損益表所列項目按平均匯率換算。因此，比較數字已經重新呈列並導致於二〇一〇年六月三十日的匯兌波動儲備減少約人民幣9.68億元。

3 會計政策

除下文所述外，編製本簡明綜合中期財務資料所採用的會計政策與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致。

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率累計。

(a) 租賃土地及土地使用權的會計政策變更

於截至二〇一〇年六月三十日止期間，本集團更改其對持作發展出售的租賃土地及土地使用權的會計政策。持作發展出售的租賃土地及土地使用權均符合香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地及土地使用權的定義。以往，持作發展出售的租賃土地及土地使用權被分類為預付經營租賃，而付款則根據香港會計準則第17號按直線法於租賃期內攤銷。發展期內的租賃土地及土地使用權攤銷已撥充資本為物業成本造價的一部分。發展前及物業落成後所產生的攤銷支出已於損益表內確認。隨著會計政策改變，持作發展出售的租賃土地及土地使用權根據香港會計準則第2號被分類為存貨，並按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，租賃土地及土地使用權最新分類為存貨使本集團的財務狀況及期內業績以更具關聯性的方式呈列。經修訂的處理方式反映管理層在使用租賃土地及土地使用權方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策變更已追溯應用，而簡明綜合中期財務資料亦已透過撥回過往年度的攤銷支出重列。簡明綜合中期財務資料的影響如下：

簡明綜合損益表	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銷售成本之減少	(56,792)	(5,145)
應佔共同控制實體盈利之增加	153	153
應佔聯營實體盈利之增加	54	21
所得稅之增加	16,808	1,922
本公司權益持有人應佔盈利之增加	37,944	1,871
少數股東權益應佔盈利之增加	2,247	1,526
每股基本及攤薄盈利之增加(人民幣元)	0.0056	0.0005

簡明綜合資產負債表	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元
非即期租賃土地及土地使用權之減少	(6,103,210)	(4,182,098)
於共同控制實體的權益之增加	5,526	5,372
於聯營實體的權益之增加	369	315
遞延稅項資產之減少	(31,899)	(31,872)
發展中物業之增加	12,318,033	10,376,919
持作出售之物業之增加	152,780	197,071
即期租賃土地及土地使用權之減少	(5,782,116)	(5,863,196)
遞延稅項負債之增加	181,955	165,174
保留盈利之增加	354,895	316,951
少數股東權益之增加	22,633	20,386

(b) 本集團採納的已修訂準則

以下準則的新修訂必須在二〇一〇年一月一日開始的財政年度首次強制採納：

香港會計準則第17號(經修訂)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特定指引，以清除一般指引在租賃分類方面的矛盾。因此，土地租賃應利用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資租賃或經營租賃，即該項租賃是否將資產之大部分擁有權的所有風險和回報轉移至承租人。於該項修改前，預期不會於租賃期滿時向本集團移交業權的土地權益被分類為經營租賃－「租賃土地及土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號(經修訂)已根據修訂的生效日期及過渡條文追溯應用於二〇一〇年一月一日開始的年度期間。本集團已按租約訂立時存在的資料重新評估於二〇一〇年一月一日尚未屆滿的租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。因進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃土地權益的會計方法如下：

- 倘物業權益為持作自用，則有關的土地權益將作為物業、廠房及設備入賬，並從資產使用年期或租期(以較短者為準)內可供作為擬定用途的土地權益中計提折舊。
- 倘物業權益為於一般業務過程中持作出售或正在發展過程中以作為該等出售用

途，該土地權益分別於「持作出售之物業」或「發展中物業」項下作為存貨入賬，並按成本及可變現淨值之間的較低者列賬。於修訂前，建築期內的土地權益攤銷已資本化。

採納此項修訂之影響如下：

簡明綜合損益表	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
銷售成本之增加／(減少)	350	(42)
本公司權益持有人應佔盈利之(減少)／增加	<u>(350)</u>	<u>42</u>
	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月
	人民幣千元	人民幣千元
簡明綜合資產負債表		
物業、廠房及設備之增加	277,474	281,382
非即期租賃土地之減少	(804,348)	(813,148)
發展中物業之增加	723,649	730,368
持作出售之物業之增加	—	3,531
即期租賃土地之減少	(196,775)	(201,796)
保留盈利之增加	—	350
匯兌波動儲備之減少	—	(13)
	<u> </u>	<u> </u>

(i) 物業、廠房及設備

租賃土地分類為融資租賃，按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購土地權益應佔的直接開支。折舊由土地權益可供用作擬定用途時開始計提，並採用直線法計算將成本分配至餘下的58至60年租賃期。

(ii) 發展中及持作出售物業

發展中及持作出售物業按成本及可變現淨值之間的較低者列賬。物業的發展成本包括於建築期間產生的土地使用權成本、建築成本及借貸成本。於竣工後，有關物業轉為持作出售物業。

可變現淨值計及最終預期可變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預計至落成之成本。

除有關物業發展項目的建築期完成日預計將超越一般營運週期外，發展中及持作出售物業分類為流動資產。

(c) 於二〇一〇年生效但與本集團無關的準則、修改和對現有準則的解釋：

- 香港會計準則第39號(修改)「合資格套期項目」由二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。
- 「首次採納者的額外豁免」(香港財務報告準則第1號的修改)，由二〇一〇年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港財務報告準則第2號(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二〇一〇年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。
- 香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則第27號(修訂)「綜合和獨立財務報表」、香港會計準則第28號「聯營投資」及香港會計準則第31號「合營中的權益」的相應修改，提前應用於收購日期為二〇〇九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。此項準則現時並不適用於本集團，乃由於本集團並無在二〇〇九年七月一日或之後進行業務合併。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第17號「向所有者分派非現金資產」，由二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。
- 香港會計師公會在二〇〇八年十月公佈了第一個對香港財務報告準則(二〇〇八年)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二〇〇九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計師公會在二〇〇九年五月公佈了第二個對香港財務報告準則(二〇〇九年)的年度改進計劃。所有改進由二〇一〇年財政年度起生效。

(d) 下列是已發出但在二〇一〇年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」針對金融工具的分類和計量，有可能影響本集團金融資產的會計處理。該準則不需在二〇一三年一月一日前應用，但可提早採納。本集團仍未評估國際財務報告準則/香港財務報告準則第9號的全面影響。然而，初步顯示此準則或會影響本集團對其可供出售金融資產的會計處理，因為香港財務報告準則第9號只容許非為交易目的所持有權益工具在其他綜合收益中確認利得和虧損。例如，可供出售債務投資的公允價值利得和虧損，因此將需要直接在損益中確認。在本報告期，本集團在其他全面收益中確認有關收益(扣除稅金後)約人民幣0.23億元。本集團仍未決定何時採納香港財務報告準則第9號。
- 香港會計準則第24號(修訂)「關聯方披露」取代在二〇〇三年發佈的香港會計準則第24號「關聯方披露」。此修訂的香港會計準則第24號規定必須在二〇一一年一月一日起應用。容許提早採納整項準則或只提早採納與政府相關主體部份。本集團將由二〇一〇年一月一日起應用香港會計準則第24號。
- 根據「配股的分類」(對香港會計準則第32號的修改)，對於獲得固定外幣金額的配股，當前規定此等配股必須作為衍生負債入賬。此修改說明若該等配股按比例提供予主體中同一類別權益的全部所有者，則應分類為權益，而不論行使價以何種貨幣為單位。此修改必須由二〇一〇年二月一日或之後開始的年度期間起應用。容許提早採納。其目前並不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號「最低資金規定的預付款」的修改，更正了香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號「香港會計準則第19號－設定受益資產限額、最低資金規定及其相互關係」中非其解釋意向的後果。在沒有此修改的情況下，主體不容許就未來服務的最低資金供款的自願性預付款，確認任何盈餘作為資產。在香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號發佈時，此情況並非預料之中，該修改將此問題修正。此修改由二〇一一年一月一日以之後開始的年度期間起生效，容許提早採納。此修改必須以追溯應用於所提呈的最早比較期間。此解釋目前不適用於本集團。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第19號「以權益工具消除金融負債」，澄清了當主體與其債權人重新商討其金融負債的條款，而債權人同意接納主體股份或其他權益工具以全部或部份消除該金融負債時的規定。此解釋適用於二〇一〇年七月一日或之後開始的年度期間。容許提早採納。

- 「香港財務報告準則第7號對首次採納者的比較信息披露的有限度豁免」(對香港財務報告準則第1號的修改)，為首次採納者提供了與香港財務報告準則第7號的修改中所列的相同過渡條款，涉及豁免呈列截至二〇〇九年十二月三十一日前對新公允價值披露規定的比較資料。此準則須於二〇一〇年七月一日或之後開始的年度期間應用。容許提早採納。此準則與本集團無關，因為本集團現為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港會計師公會在二〇一〇年五月發出第三個對香港財務報告準則(二〇一〇年)的年度改進計劃。所有改進在二〇一一年財政年度生效。

管理層現時正評估該等新準則、新詮釋、修訂以及準則及詮釋的修訂的影響，惟尚未能說明會否對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

4 重要會計估算及判斷

估計及判斷會不斷按照歷史經驗及其他因素進行評估，包括在各情況下相信是合理的未來事件預測。

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出之會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對下一個財政年度之資產或負債之賬面值造成重大調整之高風險估計及假設。

(a) 租賃土地及土地使用權，以及物業、廠房及設備的減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回的事件或情況變動，物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權的可收回金額已根據其可供出售價值或使用中價值的較高者及最新市場資料及過往經驗而釐定。

(b) 發展中物業及持有作出售的物業之可變現淨值

根據以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，本集團將發展中物業及持有作出售的物業撇減至根據評估發展中物業及持有作出售的物業之可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致發展中物業及持有作出售的物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能不

獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持有作出售的物業之賬面值將因此而作出調整。

(c) 投資物業的公平值

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，本集團的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地點不同 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業當時於活躍市場上的價格 (須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格 (該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起，經濟狀況的任何轉變)；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及 (如在可能情況下) 外在憑證 (如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業的公平值。本集團的董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市值租金；空置期；保養規定；及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市值租金釐定。

(d) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

本集團的外資企業須作未分派盈利的預扣所得稅撥備。決定外資企業的股息派發政策

和預扣所得稅撥備金額之重要判斷需由本集團控制，本集團監察其股息派發政策及由本集團控制可以要求外資企業派發股息，這樣導致額外稅務撥備披露於附註7。

(e) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。於釐定相關稅項的稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

(f) 物業、廠房及設備的折舊

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在可使用年限中進行折舊，並考慮有關的估計剩餘價值。本集團估計用作生產的物業及設備的可使用年期及日期反映董事估計就本集團擬從使用本集團資產所得的未來經濟利益的時期。

(g) 公用設施建築成本的應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業的土地使用權興建若干公用設施。本集團按過往實際建築成本加通脹率就該等建築成本估計應計費用。本集團定期更新公用設施的工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

(h) 可供出售財務資產的公平值

公平值的最佳憑證為同類可供出售的財務資產合約於活躍市場所提供的最新價格。倘缺乏該等資料，本集團的管理層按合理公平值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團的管理層考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點可供出售財務資產當時在活躍市場上的最新價格（須就各項差異作出調整）；及

(ii) 活躍程度稍遜的市場所提供相類可供出售的財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)。

(i) 應收賬款的減值

應收賬款最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。應收賬款減值撥備於有客觀證據表明本集團無法按應收款項的原有條款收回所有金額時確認。撥備的金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)之間的差額。撥備金額於綜合損益表內確認。於釐定有否減值時，須作出重大判斷。於作出該判斷時，本集團會評估(其中包括)以任何方式收回金額的時間及情況。

5 分部資料

主要經營決策者已確定為董事會。管理層根據集團的內部報告來釐定經營分部，再交董事會審閱以評核業績並分配資源。

董事會會從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估物業開發、物業管理、物業投資及收費公路業務(於二〇〇九年出售)及其他方面的表現。

董事會根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分部的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與簡明綜合損益表一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向董事會報告的來自外界各方的收益乃按與簡明綜合損益表一致的方式計量。

	房地產 發展	房地產 管理	房地產 投資	其他	持續經營 業務總額	已終止 經營業務 (收費公路 業務)	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇一〇年							
六月三十日止六個月							
收益	382,662	184,310	154,103	513,932	1,235,007	—	1,235,007
分部間收益	—	(5,403)	(988)	(191,269)	(197,660)	—	(197,660)
來自外界客戶收益	382,662	178,907	153,115	322,663	1,037,347	—	1,037,347
分部業績	54,122	4,133	352,814	24,865	435,934	—	435,934
應佔以下公司盈利							
— 共同控制實體	45,979	—	—	—	45,979	—	45,979
— 聯營實體	97,486	—	—	—	97,486	—	97,486
截至二〇〇九年							
六月三十日止六個月							
收益	1,649,758	171,218	120,236	374,477	2,315,689	446,998	2,762,687
分部間收益	—	(15,206)	(434)	(88,523)	(104,163)	—	(104,163)
來自外界客戶收益	1,649,758	156,012	119,802	285,954	2,211,526	446,998	2,658,524
分部業績	346,851	9,780	418,502	17,739	792,872	221,557	1,014,429
應佔以下公司盈利／(虧損)							
— 共同控制實體	133	—	—	—	133	(10,042)	(9,909)
— 聯營實體	41,665	—	—	—	41,665	125,723	167,388

	房地產 發展 人民幣千元	房地產 管理 人民幣千元	房地產 投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於二〇一〇年六月三十日					
分部資產	32,495,086	256,625	7,562,101	460,038	40,773,850
於共同控制實體的權益	214,934	—	—	—	214,934
於聯營實體的權益	1,579,353	—	—	—	1,579,353
總資產	<u>34,289,373</u>	<u>256,625</u>	<u>7,562,101</u>	<u>460,038</u>	<u>42,568,137</u>
於二〇〇九年 十二月三十一日					
分部資產	25,717,896	206,077	7,489,527	526,581	33,940,081
於共同控制實體的權益	170,451	—	—	—	170,451
於聯營實體的權益	1,527,023	—	—	—	1,527,023
總資產	<u>27,415,370</u>	<u>206,077</u>	<u>7,489,527</u>	<u>526,581</u>	<u>35,637,555</u>

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
分部業績	435,934	792,872
未分配經營成本	(21,235)	(9,625)
經營盈利	414,699	783,247
財務收入	12,384	35,169
財務活動產生的淨外匯收益	29,039	1,512
財務費用	(73,100)	(12,842)
應佔以下公司盈利		
— 共同控制實體	45,979	133
— 聯營實體	97,486	41,665
除稅及已終止經營業務前盈利	<u>526,487</u>	<u>848,884</u>

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	42,568,137	35,637,555
遞延稅項資產	40,864	41,310
可收回稅項	515,558	334,069
公司資產	737,427	1,019,840
總資產	<u>43,861,986</u>	<u>37,032,774</u>

有關地域的資料載列如下：

	持續經營業務產生的收益		總資產	
	截至		於二〇〇九年	
	六月三十日止六個月	於二〇一〇年	十二月	
	二〇一〇年	二〇〇九年	六月三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港	85,287	61,795	1,975,108	1,986,255
中國	951,549	2,149,208	40,554,229	33,612,454
海外地區	511	523	38,800	38,846
	<u>1,037,347</u>	<u>2,211,526</u>	42,568,137	35,637,555
未分配資產			1,293,849	1,395,219
			<u>43,861,986</u>	<u>37,032,774</u>

6 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃土地及土地使用權攤銷折舊	9,397	5,681
— 自置物業、廠房及設備	24,773	23,146
— 租賃物業、廠房及設備	18	18
物業、廠房及設備減值撥備	—	9,278
發展中物業減值回撥	(13,766)	—
	<u>9,397</u>	<u>5,681</u>

7 稅項

- (a) 期內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇九年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出25%(二〇〇九年：介乎20%至25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按介乎5%至10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。於二〇〇九年十一月出售本集團附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)後，本公司重新審查其股息派付政策並認為向中國附屬公司收取股息分派屬必要。因此，於截至二〇一〇年六月三十日止期間，當適用時，按5%或10%(二〇〇九年度：介乎5%至10%)稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的年內已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

- (c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在簡明綜合損益表內扣除的稅項金額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
香港利得稅	2,960	1,670
中國企業所得稅	22,142	1,951
中國土地增值稅	105,084	120,491
代扣企業所得稅	277	—
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	(16,313)	155,138
未分派盈利的代扣企業所得稅	25,211	—
	<u>139,361</u>	<u>279,250</u>

8 每股盈利

基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔盈利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(人民幣千元)	355,660	534,402
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的盈利(人民幣千元)	—	70,348
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,137,409</u>	<u>7,127,016</u>
每股基本盈利(人民幣元)		
持續經營業務	0.0498	0.0750
已終止經營業務	—	0.0099
	<u>0.0498</u>	<u>0.0849</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。本公司於期內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(人民幣千元)	355,660	534,402
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的盈利(人民幣千元)	—	70,348
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>355,660</u>	<u>604,750</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,137,409	7,127,016
購股權調整(千股)	44,160	30,912
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,181,569</u>	<u>7,157,928</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)		
持續經營業務	0.0495	0.0747
已終止經營業務	—	0.0098
	<u>0.0495</u>	<u>0.0845</u>

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
二〇〇九年已付末期股息每股為人民幣零元 (二〇〇八年：港幣0.80仙)	—	50,451
二〇一〇年不擬派中期股息(二〇〇九年：零)	—	—

10 無形經營權以及物業、廠房及設備

	無形經營權 人民幣千元	物業、 廠房及設備 人民幣千元
於二〇一〇年一月一日之期初賬面淨值，過往呈報	—	1,298,285
採納香港會計準則第17號修訂本之影響	—	281,382
於二〇一〇年一月一日之期初賬面淨值，經重列	—	1,579,667
滙兌差額	—	(3,412)
添置	—	340,704
出售	—	(2,090)
折舊	—	(24,791)
於二〇一〇年六月三十日之期終賬面淨值	—	1,890,078
於二〇〇九年一月一日之期初賬面淨值，過往呈報	6,215,852	558,639
採納香港會計準則第17號修訂本之影響	—	285,241
於二〇〇九年一月一日之期初賬面淨值，經重列	6,215,852	843,880
滙兌差額	—	(3,548)
添置	1,400	13,692
出售	(126,713)	(3,857)
轉撥自發展中物業	—	546,261
減值	(151,863)	(9,278)
收購一間附屬公司(附註21)	578,872	21,734
轉撥至持作出售非流動資產	(244,611)	(93)
攤銷／折舊		
— 持續經營業務	—	(23,164)
— 已終止經營業務	(86,386)	(4,956)
於二〇〇九年六月三十日之期終賬面淨值	6,186,551	1,380,671

11 投資物業

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日	7,489,527	5,241,876
滙兌差額	(4,813)	(239)
添置	361,633	543
出售	(471,414)	(36,797)
轉撥自發展中物業	—	2,129,653
公平值收益	187,168	307,564
	<u>7,562,101</u>	<u>7,642,600</u>
於六月三十日	<u>7,562,101</u>	<u>7,642,600</u>

12 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權中之權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日，過往呈報	11,612,752	9,993,074
採納香港會計準則第17號修訂本之影響	(1,014,944)	(1,003,680)
會計政策變動之影響	(10,045,294)	(8,687,195)
	<u>552,514</u>	<u>302,199</u>
於一月一日，經重列	552,514	302,199
添置	13,394	—
轉撥自發展中物業	—	226,338
攤銷	(9,397)	(5,681)
	<u>556,511</u>	<u>522,856</u>
於六月三十日	<u>556,511</u>	<u>522,856</u>

13 商譽

	二〇一〇年 人民幣千元	二〇〇九年 人民幣千元
於一月一日	—	111,114
滙兌差異	—	(23)
減值	—	(1,300)
收購一家附屬公司(附註21)	—	27,912
	<u> </u>	<u> </u>
於六月三十日	<u> </u>	<u>137,703</u>

商譽乃由於就收購廣州市北二環高速公路有限公司額外20%權益及蒼梧桂海蒼郁高速公路有限公司90%權益所致。

14 應收賬款

本集團就不同業務界定不同的信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月。應收賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元
零至三十日	8,157	24,264
三十一日至九十日	4,095	11,965
九十一日至一百八十日	8,388	2,610
一百八十一日至三百六十五日	31	—
一年以上	5,297	14,211
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>25,968</u>	<u>53,050</u>

15 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月
	人民幣千元	三十一日 人民幣千元
零至三十日	40,111	52,957
三十一日至九十日	35,624	48,762
九十一日至一百八十日	20,537	15,482
一百八十一日至三百六十五日	775	9
一至兩年	777	1,295
超過兩年	3,758	3,602
	<u>101,582</u>	<u>122,107</u>

16 借貸

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
非即期		
長期銀行借貸		
— 有抵押	8,581,455	8,048,952
— 無抵押	2,820,380	2,606,850
融資租賃承擔	126	84
來自一家關連公司的貸款	49,838	50,028
	<u>11,451,799</u>	<u>10,705,914</u>
即期		
銀行透支	245	404
短期銀行借貸		
— 有抵押	70,000	70,000
— 無抵押	388,618	610,043
長期銀行借貸的即期部分		
— 有抵押	1,250,000	770,000
— 無抵押	1,460,000	437,000
融資租賃承擔	57	25
	<u>3,168,920</u>	<u>1,887,472</u>
借貸總額	<u>14,620,719</u>	<u>12,593,386</u>

借貸的還款期如下：

	銀行借款及透支		其他貸款	
	於二〇〇九年		於二〇〇九年	
	於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	於二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,168,863	1,887,447	57	25
第二年內	4,153,925	2,467,420	45	21
第三年至第五年	4,547,910	5,698,382	49,919	50,091
五年以上	2,700,000	2,490,000	—	—
	<u>14,570,698</u>	<u>12,543,249</u>	<u>50,021</u>	<u>50,137</u>

17 股本

	股份數目 千股	金額 人民幣千元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值為0.10港元之普通股	10,000,000	936,400
已發行及繳足股本：		
於二〇〇九年一月一日	7,126,848	667,345
於行使購股權時發行股份(附註18)	668	58
於二〇〇九年六月三十日	<u>7,127,516</u>	<u>667,403</u>
於二〇一〇年一月一日	7,136,582	668,202
於行使購股權時發行股份(附註18)	1,094	96
於二〇一〇年六月三十日	<u>7,137,676</u>	<u>668,298</u>

18 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇九年一月一日	76,902
期內行使	(668)
	<u>76,234</u>
於二〇〇九年六月三十日	76,234
於二〇一〇年一月一日	67,168
期內行使	(1,094)
	<u>66,074</u>

於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日，購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目 於二〇〇九年	
			於二〇一〇年 六月三十日 千股	十二月 三十一日 千股
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.410	10,870	10,870
二〇〇三年六月二日	二〇〇三年六月二日至 二〇一三年六月一日	0.540	7,000	7,000
二〇〇三年十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日至 二〇一三年十月二十六日	0.814	1,840	1,840
二〇〇三年十二月二十三日	二〇〇三年十二月二十三日至 二〇一三年十二月二十二日	0.846	9,730	9,978
二〇〇四年六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日至 二〇一四年六月二十二日	0.630	35,514	36,360
二〇〇八年五月二十八日	二〇〇八年五月二十八日至 二〇一八年五月二十七日	1.556	1,120	1,120
			<u>66,074</u>	<u>67,168</u>

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員（包括本公司執行董事）授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行股份數目之10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期之收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日之平均收市價，及(iii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

於二〇一〇年六月三十日，所有份未行使購股權（二〇〇九年十二月三十一日：66,048,000份）可予行使。

所授出購股權之公平值乃由獨立估值師漢華評值有限公司採用柏力克－舒爾斯定價模式釐定。該模型之主要參數包括於授出日期之股價、行使價、預期股價回報之標準偏差、購股權之預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報之標準偏差計算之波動率乃依據購股權授出日期前一年之每日股價統計分析得出。

19 儲備

	股份溢價	資本 贖回儲備	法定儲備	匯兌 波動儲備	可供出售之 財務資產 公平值儲備	僱員以股份 為基礎之 補償儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一〇年 一月一日， 過往呈報	6,126,174	1,699	200,829	260,810	662,210	9,114	3,829,423	11,090,259
採納香港會計準則 第17號修訂本 之影響	—	—	—	(13)	—	—	350	337
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	316,951	316,951
於二〇一〇年 一月一日，經重列	6,126,174	1,699	200,829	260,797	662,210	9,114	4,146,724	11,407,547
匯兌差額	—	—	—	(23,318)	—	—	—	(23,318)
可供出售財務資產 公平值變動								
—總數	—	—	—	—	30,390	—	—	30,390
—稅款	—	—	—	—	(7,597)	—	—	(7,597)
—代扣企業 所得稅影響	—	—	—	—	(1,050)	—	—	(1,050)
股東應佔盈利 轉撥	—	—	2,236	—	—	—	355,660	355,660
僱員購股權計劃— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	78	—	78
發行股本 (扣除發行費)	554	—	—	—	—	—	—	554
於行使購股權時轉撥	164	—	—	—	—	(164)	—	—
於二〇一〇年 六月三十日	<u>6,126,892</u>	<u>1,699</u>	<u>203,065</u>	<u>237,479</u>	<u>683,953</u>	<u>9,028</u>	<u>4,500,148</u>	<u>11,762,264</u>
相當於：								
二〇一〇年擬派 中期股息							—	
其他							4,500,148	
							<u>4,500,148</u>	

	資本		匯兌		資產		可供出售	僱員以	總額
	股份溢價	贖回儲備	法定儲備	波動儲備	重估儲備	產公平值	之財務資	股份為	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	產公平值	基礎之	人民幣千元
			(附註(a))		(附註(a))		儲備	補償儲備	保留盈利
於二〇〇九年一月一日，									
過往呈報	6,118,188	1,699	206,903	283,081	431,768	456,337	10,652	4,637,198	12,145,826
採納香港會計準則									
第17號修訂本之影響	—	—	—	(13)	—	—	—	266	253
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	310,873	310,873
於二〇〇九年一月一日，									
經重列	6,118,188	1,699	206,903	283,068	431,768	456,337	10,652	4,948,337	12,456,952
匯兌差額	—	—	—	(5,660)	—	—	—	—	(5,660)
可供出售財務資產									
公平值變動									
— 總數	—	—	—	—	—	322,069	—	—	322,069
— 稅款	—	—	—	—	—	(80,517)	—	—	(80,517)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	604,750	604,750
轉撥	—	—	6,510	—	(2,993)	—	—	(3,517)	—
僱員購股權計劃									
— 僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	226	—	226
發行股本(扣除發行費)	338	—	—	—	—	—	—	—	338
於行使購股權時轉撥	115	—	—	—	—	—	(115)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(50,451)	(50,451)
於二〇〇九年									
六月三十日	<u>6,118,641</u>	<u>1,699</u>	<u>213,413</u>	<u>277,408</u>	<u>428,775</u>	<u>697,889</u>	<u>10,763</u>	<u>5,499,119</u>	<u>13,247,707</u>
相當於：									
二〇〇九年擬派中期股息								—	
其他								<u>5,499,119</u>	
								<u>5,499,119</u>	

附註：

- (a) 法定儲備指在中國經營之附屬公司、共同控制實體及聯營實體所成立之企業發展及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營之附屬公司、共同控制實體及聯營實體，須按其各自之董事會所釐定之比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部分之除稅後盈利（經抵銷過往年度虧損後）。根據中華人民共和國中外合資經營企業法，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業發展基金可用作增加資本。

資產重估儲備指因於二〇〇七年收購廣州市北二環高速公路有限公司（「北二環」）20%的額外股權而對於本集團先前持有的北二環的40%股權作出的公平值調整。

20 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就短暫時差按適用所得稅率作全數撥備。

於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日之遞延稅項指：

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產		
香港利得稅	8,628	9,388
中國企業所得稅	32,236	31,922
	<u>40,864</u>	<u>41,310</u>
遞延稅項負債		
香港利得稅	46,993	40,216
中國企業所得稅	2,002,130	1,891,493
中國土地增值稅	464,328	564,511
	<u>2,513,451</u>	<u>2,496,220</u>

21 業務合併

於二〇〇八年十二月十日，本集團已就收購蒼郁高速公路有限公司的90%權益與獨立第三方訂立股權轉讓協議，蒼郁高速公路有限公司的主要資產為蒼郁高速公路的收費公路經營權。根據上述協議，收購的代價及額外註冊注資為人民幣162,000,000元。收購已於二〇〇九年一月十九日完成。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價：	
已付現金	161,950
與收購有關的直接成本	1,528
	<hr/>
總購買代價	163,478
所收購可識別資產淨值之公允值(如下)	(135,566)
	<hr/>
商譽	27,912
	<hr/> <hr/>

商譽乃由於就收購蒼郁高速公路有限公司90%股權產生的公允值收益而確認的遞延稅項負債所致。

因收購產生的資產和負債如下：

	公平值 人民幣千元	被收購方 賬面額 人民幣千元
現金及現金等價物	844	844
無形經營權	578,872	443,609
物業、廠房及設備	21,734	21,734
應收賬款	803	803
其他應收款項、預付款項及按金	22,991	22,991
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(44,253)	(44,253)
應付少數股東款項	(15,946)	(15,946)
借貸	(380,600)	(380,600)
遞延稅項負債	(33,816)	—
	<u>150,629</u>	<u>49,182</u>
已收購可識別資產淨額	<u>150,629</u>	<u>49,182</u>
	<u>135,566</u>	<u>44,264</u>
本集團收購額外90%權益應佔可識別資產淨額	<u>135,566</u>	<u>44,264</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：		
收購代價		163,478
已收購附屬公司的現金及現金等價物		(844)
		<u>162,634</u>
收購產生的現金流出		<u>162,634</u>

22 已終止經營業務

於二〇〇九年十一月二十六日，本集團已透過股份分派及股份發售方式出售本集團之一間附屬公司越秀交通之全部股權45.28%。根據股份分派安排，本公司透過以實物分派越秀交通股份的方式(附以現金選擇)，向股東分派特別股息。根據股份發售安排，本公司就銷售其持有的所有餘下越秀交通股份按其持股量比例向股東發售。本公司主要股東越秀企業(集團)有限公司為股份發售的包銷商。

已終止經營業務的業績及於重新計量出售集團資產確認的業績分析如下：

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益	446,998
開支	(222,724)
已終止經營業務除稅前溢利	224,274
稅項	(44,967)
已終止經營業務期內溢利	<u>179,307</u>
經營現金流量	271,064
投資現金流量	(126,261)
融資現金流量	(212,963)
	<u>(68,160)</u>

23 或然負債

	於 二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元
授予本集團物業若干物業買家之按揭融資擔保(附註(a))	<u>1,035,067</u>	<u>1,874,693</u>

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出《房地產權證》及《房地產他項權證》時終止。
- (b) 二〇〇八年，本集團就向一間聯營實體越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、按揭擔保、遞延稅項之若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣65,000,000元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣65,000,000元)之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

24 經營租賃承擔

本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃而於未來支付的最低租賃付款總額如下：

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	24,216	100,772
一年後但於五年內	52,592	25,778
五年以上	44,577	50,058
	<u>121,385</u>	<u>176,608</u>

25 其他承擔

(a) 有關發展中物業的承擔

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
已簽約但未撥備	<u>610,629</u>	<u>2,657,000</u>

該等金額指中國若干為期50年至75年尚未取得所有權證的土地使用權的承擔。於二〇一〇年六月三十日，該等土地使用權的總代價約為人民幣1,150,000,000元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣4,032,000,000元），本集團已就此預付約人民幣539,000,000元（二〇〇九年十二月三十一日：人民幣1,375,000,000元）。

(b) 有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔：

	於	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未撥備	1,590,601	1,629,955
已批准但未簽約	1,389,589	1,554,921
	<u>2,980,190</u>	<u>3,184,876</u>

於二〇一〇年六月三十日，本集團並無就注資於共同控制實體及聯營實體的股本而有財務承擔(二〇〇九年十二月三十一日：零)。

26 銀行借貸之擔保

於二〇一〇年六月三十日，本集團所獲授之若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- 本集團若干發展中物業、持作銷售物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面總值分別約為人民幣51.98億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣52.38億元)、人民幣零元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣7百萬元)、人民幣49.71億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣45.48億元)及人民幣13.71億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣10.52億元)之按揭；
- 抵押本集團總賬面值約為人民幣4.87億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣4.38億元)之若干租賃土地及土地使用權按揭；及
- 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約人民幣30.06億元(二〇〇九年十二月三十一日：人民幣27.84億元)。

27 關聯人士重大交易及結餘

(a) 關聯人士

關聯人士為有能力直接或間接控制他方或在他方作出財政及營運決定時可對他方行使重大影響力的人士。倘若可對他方行使一般控制或一般重大影響力亦視作關聯人士。下表為於二〇一〇年六月三十日，於期內與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司之關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	主要股東
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業之附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業之附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	越秀企業的附屬公司
高力電池實業有限公司(「高力」)	越秀企業的附屬公司
越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)	聯營實體
廣東省虎門大橋有限公司(「GHB」)	於二〇〇九年內 出售之一間聯營實體

(b) 與關聯人士進行之交易

除在此中期財務資料的其他披露外，本集團在期內與關聯人士的重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
	人民幣千元	人民幣千元
(I) 與越秀企業進行之交易		
(i) 付予越秀企業之租金及物業管理費	(944)	(870)
(ii) 收取越秀企業的租金收入	—	63
(iii) 付予越秀企業之服務費	(263)	(265)
(II) 與YXF進行之交易		
付予YXF之管理費	(159)	(159)
(III) 與YXIDL進行之交易		
付予YXIDL之貸款利息	(273)	(309)
(IV) 與YXCSWL進行之交易		
收取YXCSWL之租金收入	1,315	1,323
(V) 與高力進行之交易		
收取高力之租金收入	354	643
(VI) 與越秀房產基金進行之交易		
(i) 收取越秀房產基金之資產管理費	14,054	14,162
(ii) 收取越秀房產基金之租賃服務費	8,292	7,834
(iii) 付予越秀房產基金之租金	(1,976)	(1,589)
(VII) 與GHB進行之交易		
收取GHB之貸款利息	—	15
(VIII) 向一家國有企業出售		
湘江二橋之收費經營權之收益	—	58,065

(c) 與關聯方之結餘

	於	
	二〇一〇年 六月三十日 人民幣千元	二〇〇九年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付主要股東款項 (附註(i)及(iii))	(67,727)	(73,561)
應收聯營實體貸款 (附註(i), (v)及(vii))	75,375	76,164
應付聯營實體款項 (附註(i)及(iii))	(117,939)	(118,848)
應收共同控制實體款項 (附註(i)、(iv)及(vii))	162,461	163,959
應付共同控制實體款項 (附註(i)及(iii))	(131,186)	(130,564)
關聯公司貸款 (附註(ii)及(vi))	(49,838)	(50,028)
應付關聯公司款項 (附註(i)及(iii))	<u>(2,239)</u>	<u>(5,468)</u>

除應付主要股東款項、應收聯營實體貸款及關聯公司貸款以港幣計值外，所有其他關聯方結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日的貸款結餘均為無抵押、以香港銀行同業拆息加上年息百分之一計息。結餘毋需於未來十二個月內償還。
- (iii) 該等結餘乃計入其他應收款項、預付款項及按金以及其他應付款項及應計費用 (如適當)。
- (iv) 該等結餘乃計入於共同控制實體。
- (v) 除於二〇一〇年六月三十日為數約人民幣15,320,000元 (二〇〇九年十二月三十一日：人民幣15,552,000元) 計入其他應收款項、預付款項及按金內外，結餘均計入於聯營實體的權益內。
- (vi) 該等結餘乃計入長期借款。
- (vii) 該等結餘於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年十二月三十一日並無遭拖欠或出現減值，惟就應收一間共同控制實體的款項計提減值虧損撥備約人民幣32,068,000元 (二〇〇九年十二月三十一日：人民幣32,068,000元) 除外。

(d) 主要管理人員酬金

截至二〇一〇年六月三十日止六個月之主要管理人員酬金為人民幣2,416,000元 (截至二〇〇九年六月三十日止六個月：人民幣37,467,000元)。

3. 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料

下列財務資料乃摘錄自己刊發的本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表。下文呈列的本集團綜合財務報表未經重列以計及於截至二〇一〇年六月三十日止六個月更改會計政策及採納準則修訂的影響。該等變更的細節於附錄第2節所載的本公司截至二〇一〇年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料附註3內闡釋。

綜合損益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	5	5,300,212	3,158,523
銷售成本	6	(3,461,206)	(1,950,403)
毛利		1,839,006	1,208,120
出售投資物業收入		268,311	540,717
已售投資物業直接成本		(223,731)	(378,129)
出售投資物業收益	21	44,580	162,588
投資物業重估公平值增值／(減值)	17	312,812	(271,050)
出售附屬公司的收益	20(a)	—	28,552
銷售及分銷開支	6	(213,180)	(198,021)
一般及行政開支	6	(588,025)	(606,254)
經營盈利		1,395,193	323,935
理財收入	7	52,618	33,108
理財成本	8	(72,179)	(165,813)
理財活動產生的淨外匯收益		18,122	242,988
應佔以下公司盈利／(虧損)			
— 共同控制實體	22	(1,981)	(786)
— 聯營實體	23	123,245	89,068
獲得一家聯營實體淨資產之 公平值高於收購成本	20(a)	—	40,988
除稅前盈利		1,515,018	563,488
稅項	9	(713,748)	(137,076)

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
持續經營業務的年內盈利		801,270	426,412
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內(虧損)／盈利	20(b),(e)	(1,093,620)	547,068
年內(虧損)／盈利	10	(292,350)	973,480
應佔			
本公司權益持有人		(697,414)	607,964
少數股東權益		405,064	365,516
		(292,350)	973,480
本公司權益持有人應佔持續經營 業務盈利及已終止經營業務 (虧損)／盈利的每股(虧損)／ 盈利(以每股港仙列示)	11		
— 基本			
持續經營業務		10.17	5.86
已終止經營業務		(19.95)	2.67
		(9.78)	8.53
— 攤薄			
持續經營業務		10.11	5.83
已終止經營業務		(19.84)	2.66
		(9.73)	8.49
股息	12	660,403	242,313

綜合全面收入報表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年內(虧損)／盈利	(292,350)	973,480
其他全面收入：		
貨幣換算差額	(365)	1,016,064
分佔聯營實體現金套期保值的公平值變動	—	26,266
可供出售財務資產的公平值變動(除稅後)	264,440	(94,479)
出售附屬公司後由儲備轉撥至損益	(23,601)	(188,887)
年內其他全面收入(除稅後)	240,474	758,964
年內全面收入總額	(51,876)	1,732,444
下列項目應佔全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	(469,106)	1,048,298
— 少數股東權益	417,230	684,146
	(51,876)	1,732,444

綜合資產負債表

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
資產			
非流動資產			
無形經營權	15	—	7,048,250
物業、廠房及設備	16	1,474,486	633,991
投資物業	17	8,505,995	5,943,845
租賃土地及土地使用權	18	6,300,663	4,603,921
於共同控制實體的權益	22	187,018	458,788
於聯營實體的權益	23	1,661,729	3,717,392
商譽	24	—	125,994
可供出售的財務資產	25	1,229,395	976,977
遞延稅項資產	38	83,096	90,592
		<u>19,442,382</u>	<u>23,599,750</u>
流動資產			
發展中物業	26	4,551,681	5,463,575
持作出售之物業	26	796,846	582,541
租賃土地及土地使用權	18	6,888,123	6,727,380
土地使用權的預付款	27	1,562,689	1,884,375
存貨	28	103,281	105,716
應收賬款	29	60,250	66,910
其他應收款項、預付款項及按金	29	624,120	465,255
可收回稅項		379,408	136,951
已抵押銀行存款	30	2,095,628	403,994
現金及現金等價物	31	4,915,280	3,496,547
		<u>21,977,306</u>	<u>19,333,244</u>

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
負債			
流動負債			
應付賬款	32	138,680	96,877
應付地價		498,787	560,046
預收房款		4,628,108	2,395,953
其他應付款項及應計費用	33	4,500,208	4,885,632
借貸	34	2,143,636	5,696,028
應付稅項		941,743	595,430
		<u>12,851,162</u>	<u>14,229,966</u>
流動資產淨值		<u>9,126,144</u>	<u>5,103,278</u>
總資產減流動負債		<u>28,568,526</u>	<u>28,703,028</u>
非流動負債			
借貸	34	12,158,903	4,444,650
遞延稅項負債	38	2,648,332	3,120,876
		<u>14,807,235</u>	<u>7,565,526</u>
淨資產		<u>13,761,291</u>	<u>21,137,502</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	35	713,658	712,685
其他儲備	37	8,998,815	9,310,663
保留盈利			
— 擬派股息	37	—	57,015
— 其他	37	3,588,407	4,398,755
		<u>13,300,880</u>	<u>14,479,118</u>
少數股東權益		<u>460,411</u>	<u>6,658,384</u>
總權益		<u>13,761,291</u>	<u>21,137,502</u>

資產負債表

於二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	13,030	14,783
投資物業	17	17,300	12,440
於附屬公司的權益	19	12,463,390	13,939,943
		<u>12,493,720</u>	<u>13,967,166</u>
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,573	3,373
應收股息		1,148,935	556,382
現金及現金等價物	31	1,126,348	233,603
		<u>2,276,856</u>	<u>793,358</u>
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	19	37,268	37,215
其他應付款項及應計費用		118,717	111,917
借貸	34	374,864	4,121,918
		<u>530,849</u>	<u>4,271,050</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>1,746,007</u>	<u>(3,477,692)</u>
總資產減流動負債		<u>14,239,727</u>	<u>10,489,474</u>
非流動負債			
借貸	34	<u>3,916,995</u>	<u>56,207</u>
淨資產		<u>10,322,732</u>	<u>10,433,267</u>

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	35	713,658	712,685
其他儲備	37	7,186,657	7,162,854
保留盈利			
— 擬派股息	37	—	57,015
— 其他	37	2,422,417	2,500,713
總權益		<u>10,322,732</u>	<u>10,433,267</u>

綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
經營業務			
經營產生的現金流出淨額	39	(439,120)	(808,698)
收取利息		52,618	90,044
支付利息		(72,179)	(242,992)
支付香港利得稅		(1,433)	(4,092)
支付中國稅項		(381,533)	(457,594)
		<u>(841,647)</u>	<u>(1,423,332)</u>
投資業務			
收取共同控制實體及聯營實體的股息		379,247	123,704
支付收費公路及橋樑權益			
升級擴建服務的建造成本		(12,609)	(3,818)
購置物業、廠房及設備		(326,561)	(85,544)
購置投資物業		(42,152)	(7,387)
購置可供出售財務資產		(1,591)	(52,658)
出售物業、廠房及設備所得款項		7,185	260,833
出售投資物業的所得款項		268,311	540,717
收購附屬公司	20(d)	(195,241)	—
收購於一間附屬公司的額外權益		—	(20,400)
出售金都	20(a)	—	434,261
出售Goldkemp及收購迪康	20(c)	—	(887,205)
出售越秀交通	20(e)	(712,971)	—
注資於一間共同控制實體		(71,437)	(47,624)
收購一間聯營實體的額外權益之所付款項		—	(193,514)
聯營實體及共同控制實體的還款		16,401	254,793
已質押的銀行存款增加		(1,691,634)	(307,261)
		<u>(2,383,052)</u>	<u>8,897</u>
投資業務的現金(流出)／流入淨額		<u>(2,383,052)</u>	<u>8,897</u>

	附註	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
理財活動			
發行普通股		7,922	3,017
附屬公司少數股東的出資額		—	6,599
新借銀行貸款		8,826,432	5,305,343
償還銀行貸款		(3,677,454)	(3,690,474)
新借其他借貸		735	23,564
償還其他借貸		(30)	(25)
已付本公司權益持有人股息		(279,441)	(363,461)
已付附屬公司的少數股東股息		(241,527)	(211,309)
應付主要股東款項增加		1,975	51,395
		<u>4,638,612</u>	<u>1,124,649</u>
理財活動的現金流入淨額			
現金及現金等價物的增加／(減少)		1,413,913	(289,786)
年初的現金及現金等價物		3,496,141	3,709,023
現金及現金等價物的滙兌收益		4,767	76,904
		<u>4,914,821</u>	<u>3,496,141</u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		4,915,280	3,496,547
銀行透支		(459)	(406)
		<u>4,914,821</u>	<u>3,496,141</u>

綜合權益變動表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	歸於本公司 權益持有人		少數 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二〇〇九年一月一日	712,685	13,766,433	6,658,384	21,137,502
全面收入				
年內(虧損)/盈利	—	(697,414)	405,064	(292,350)
其他全面收入				
滙兌差額	—	2,354	(2,719)	(365)
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	249,555	14,885	264,440
於出售附屬公司時由 儲備轉入損益(附註20(e))	—	(23,601)	—	(23,601)
其他全面收入總額	—	228,308	12,166	240,474
全面收入總額	—	(469,106)	417,230	(51,876)
與擁有人交易				
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	367	—	367
發行股份(扣除發行費)	973	6,949	—	7,922
收購一間附屬公司	—	—	17,080	17,080
出售附屬公司(附註20(e))	—	—	(6,390,756)	(6,390,756)
已付股息	—	(717,421)	(241,527)	(958,948)
與擁有人交易總額	973	(710,105)	(6,615,203)	(7,324,335)
於二〇〇九年十二月三十一日	713,658	12,587,222	460,411	13,761,291

	歸於本公司 權益持有人		少數 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二〇〇八年一月一日	712,192	13,077,563	6,866,145	20,655,900
全面收入				
年內盈利	—	607,964	365,516	973,480
其他全面收入				
滙兌差額	—	698,239	317,825	1,016,064
分佔聯營實體現金套期 保值的公平值變動	—	26,266	—	26,266
可供出售財務資產的 公平值變動(除稅後)	—	(95,284)	805	(94,479)
於出售附屬公司時由 儲備轉入損益	—	(188,887)	—	(188,887)
其他全面收入總額	—	440,334	318,630	758,964
全面收入總額	—	1,048,298	684,146	1,732,444
僱員購股權計劃－僱員服務價值	—	1,509	—	1,509
發行股份(扣除發行費)	493	2,524	—	3,017
收購一間附屬公司的額外權益	—	—	(12,998)	(12,998)
附屬公司增資	—	—	6,599	6,599
出售附屬公司	—	—	(674,199)	(674,199)
已付股息	—	(363,461)	(211,309)	(574,770)
	493	(359,428)	(891,907)	(1,250,842)
於二〇〇八年十二月三十一日	712,685	13,766,433	6,658,384	21,137,502

財務報表附註

1 一般資料

越秀地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）主要從事發展、經營及管理收費公路及橋樑（已於二〇〇九年出售）、發展、出售及管理物業、持有投資物業和製造及銷售新聞紙（已於二〇〇八年出售）。本集團的業務主要位於香港及中國大陸（「中國」）。

本公司中文名稱由越秀投資有限公司更名為越秀地產股份有限公司，於二〇〇九年十二月十六日生效。

本公司為於香港註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司及新加坡證券交易所上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以港元呈列。該等綜合財務報表已於二〇一〇年三月二十五日獲董事會批准刊行。

2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有列明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃採用歷史成本編製，並對按公允值計量且其變動計入損益的投資性房地產及可供出售金融資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及很大程度的判斷及複雜性的範疇或對該等綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範疇已於附註4中披露。

(a) 本集團採納的新訂及已修改準則

本集團於二〇〇九年一月一日已採納下列新訂及已修改的香港財務報告準則：

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈報」。經修訂準則禁止於權益變動表呈列收入及開支項目(即「非擁有人權益變動」)，並規定將「非擁有人權益變動」與擁有人權益變動於綜合收益表分開呈列。因此，本集團於合併權益變動表呈列所有擁有人權益變動，而所有非擁有人權益變動則於合併綜合收益表呈列。比較資料已重新呈列以符合經修訂準則。由於此項會計政策變動僅影響呈列方面，故對每股盈利並無影響。
- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」。此修訂規定實體須將收購、興建或生產一項合資格資產(必須經一段長時間方可投入使用或出售的資產)的借貸成本撥充資本作為該資產成本一部份。將借貸成本即時支銷的選擇權將予剔除。採納香港會計準則第23號(經修訂)不會對本集團綜合收益表構成影響。
- 香港會計準則第40號(經修訂)「投資物業」(及對香港會計準則第16號之相應修訂)。在建物業或發展作未來用作投資物業之物業均屬香港會計準則第40號範圍內。倘應用公平值模式，則該物業將以公平值計量。然而，倘未能可靠計量在建投資物業之公平值，則該物業將按成本計量，直至建設工程竣工日期或能可靠計量其公平值日期(以較早者為準)。由於採納香港會計準則第40號(經修訂)，本集團已在此財務報表就先前計為發展中物業的投資物業確認公平值收益約232,000,000港元(扣除遞延稅項後)。由於經修訂準則要求追溯應用，故並無重列於二〇〇八年十二月三十一日的結餘。
- 香港財務報告準則第2號(經修訂)「股份付款的歸屬條件及註銷」。其澄清歸屬條件僅為服務條件及表現條件。以股份為基礎之付款之其他特徵並非歸屬條件。因此，該等特徵須計入與僱員及其他提供類似服務之人士訂立之交易於授出當日之公平值；該等特徵不會對預期歸屬之獎勵數目或其估值構成影響。所有註銷(不論由實體或其他人士)須接受相同之會計處理方法。本集團及本公司已由二〇〇九年一月一日起應用香港財務報告準則第2號(經修訂)。該準則不會對本集團或本公司的財務報表構成任何重大影響。

- 香港財務報告準則第7號(經修訂)「財務工具：呈列」。該修訂要求加強披露有關公平值計量和流動資金風險。特別是，該修訂要求披露的公平值計量按公平值等級制度分類。由於此會計政策改變只影響額外披露，故此對每股盈利並無影響。
- 香港財務報告準則第8號「業務分部」。香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號「分部申報」。此項新準則規定須採取「管理方針」，即分部資料須按照內部報告所採用的相同基準呈列。此舉導致所呈列的可報告分部數目增加。

業務分部之呈報方式與向主要營運決策者提供之內部報告貫徹一致。主要營運決策者被確認為作出策略性決策之執行委員會。

商譽是由管理層以分部層面分配到現金產生單位群體內。業務分部變動沒有做成額外商譽虧損。並無對計量本集團資產及負債有影響。二〇〇八年比較數字已重列。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號「興建房地產的協議」。該詮釋闡明應就某項交易採用香港會計準則第18號「收益」或香港會計準則第11號「建設合約」。而此極可能導致更大範圍之交易會應用香港會計準則第18號。本集團預期於該等銷售協議中應用香港會計準則第18號；然而，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號現時與本集團的業務營運並不相關，原因為其尚未就發展中物業訂立任何銷售協議。

(b) 於二〇〇九年生效，惟未影響本集團的現行準則的修訂及解釋

香港會計準則第16號(修改)	不動產、工廠及設備
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第20號(修改)	政府補助的會計方法和政府援助的披露
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第28號(修改)	聯營的投資
香港會計準則第29號(修改)	惡性通貨膨脹經濟中的財務報告
香港會計準則第31號(修改)	合營公司中的權益
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修改)	可賣回金融工具及清盤時產生的義務
香港會計準則第36號(修改)	資產減值
香港會計準則第38號(修改)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認和計量
香港會計準則第41號(修訂)	農業

香港(國際財務報告解釋委員會) —解釋公告第9號(修訂)	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告解釋委員會) —解釋公告第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告解釋委員會) —解釋公告第16號	境外經營的淨投資套期
香港(國際財務報告解釋委員會) —解釋公告第18號	客戶資產轉讓

(c) 尚未生效且未獲本集團提早採納的準則、現行準則的修改／修訂及解釋

以下新準則、現行準則的修改／修訂及解釋已獲公佈，而本集團須於二〇一〇年一月一日或之前的會計期間或其較後期間須強制採納，惟尚未獲本集團提早採納：

		自下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第24號(修訂)	關連方披露	二〇一一年一月一日
香港會計準則第27號(修改)	綜合及單獨財務報表	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第32號(修改)	配股的分類	二〇一〇年二月一日
香港會計準則第38號(修改)	無形資產	二〇〇九年七月一日
香港會計準則第39號(修改)	合資格套期項目	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則 第1號(修訂)	首次採納香港 財務報告準則	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則 第1號(修改)	首次採納香港 財務報告準則—首次 採納者的額外豁免	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則 第2號(修改)	集團現金結算的 以股份付款 為基礎的支付交易	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則 第3號(修訂)	業務合併	二〇〇九年七月一日
香港財務報告準則 第5號(修改)	持有待售非流動資產 (或處置組)的計量	二〇一〇年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二〇一三年一月一日
香港(國際財務報告解釋 委員會)—解釋第17號	向所有者分派 非現金資產	二〇〇九年七月一日
香港(國際財務報告解釋 委員會)—解釋第19號	以權益工具消除 金融負債	二〇一〇年七月一日

本集團已開始評估採納新準則、準則的修訂及解釋對本集團的影響。本集團尚無法確定本集團的會計政策及財務報表的呈報是否將出現重大變動。

另外，香港會計師公會亦根據於二〇〇八年十月及二〇〇九年五月頒佈的年度改進頒佈若干現行準則的修訂，其中若干準則於二〇〇九年尚未生效。相關修訂尚未獲本集團提早採納，預期將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大財務影響。

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權監管其財務及營運政策的公司(包括特別目的實體)，一般附帶逾半數投票權的持股量。在評估本集團是否控制另一家實體時，須考慮是否存在現時可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起終止綜合入賬。

本集團採用收購會計法為本集團所收購的附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產的公平值、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債，加上直接歸屬予收購事項的成本。在商業合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購的可識別淨資產的差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額將直接在綜合損益表內確認。

公司間交易、集團內公司間的交易結餘及未變現收益已對銷。除非交易顯示已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司的資產負債表內，附屬公司的投資以成本值扣除減值虧損準備入賬。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東權益的交易

本集團政策是將與少數股東進行的交易視作本集團的對外交易。向少數股東權益出售而令本集團出現的收益及虧損，均計入綜合損益表。向少數股東支付的收購成本超過應佔附屬公司淨資產的部分，確認為商譽，不足部分直接於綜合損益表確認。

(c) 聯營實體

聯營實體乃本集團對其擁有重大影響力但非控制權的所有實體，一般附帶介乎20%至50%投票權的持股量。於聯營實體的投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營實體的投資包括於收購時已識別的商譽(扣除任何累積減值虧損)。

本集團應佔收購後的聯營實體的盈利或虧損於綜合損益表內確認，而其應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。當本集團應佔聯營實體虧損相當於或多於其於聯營實體的權益時(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認日後虧損，除非其已代表聯營實體履行承擔或作出付款。

本集團與其聯營實體之間的交易產生的未變現收益，按本集團在該等公司的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則未變現虧損亦應予抵銷。聯營實體的會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納者一致。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃合營企業，據此，本集團與其他各方經營一項由各方共同控制的經濟活動，而參與方概無任何一方可單獨控制該項經濟活動。於共同控制實體的投資乃以權益會計法處理，最初按成本入賬。本集團於共同控制實體的投資包括於收購時已識別的商譽(扣除任何累積減值虧損)。

本集團應佔收購後共同控制實體盈利或虧損於表內確認，而其應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。

當本集團應佔共同控制實體虧損相當於或多於其於該共同控制實體的權益時(包括其他任何無抵押應收款項)時,本集團不會確認日後虧損,除非其已代表共同控制實體履行承擔或作出付款。

本集團與其共同控制實體之間的交易產生的未變現收益,按本集團在該共同控制實體的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值,否則未變現虧損亦應予抵銷。共同控制實體的會計政策已在需要時作出改變,以確保與本集團採納者一致。

2.3 分類呈報

業務分類以與向主要經營決策者提供內部呈報一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估業務分類的表現,已確認為進行決策的董事局。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所在的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以港元列賬,即本公司的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率折算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率折換外幣資產及負債而產生的滙兌收益及虧損,均於損益表內確認,但符合資格成為現金流量對沖或投資淨額對沖的項目,則於權益列為遞延項目。

以外幣為單位及列為可供出售的貨幣證券的公平值轉變將在其證券攤銷成本轉變產生的滙兌差額及其他證券賬面值轉變之間予以分析。滙兌差額會在綜合損益表內確認,而其他賬面值的轉變則在權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債的滙兌差額將以公平值盈虧的一部分列賬。非貨幣性財務資產及負債(如持有按公平值計入損益的權益)的滙兌差額以公平值盈虧的一部

分列入綜合損益表中。非貨幣性項目(如列為可供出售的財務資產的股權工具)的滙兌差額列入權益中的公平值儲備。

(c) 集團公司

集團旗下所有實體(全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所列的資產及負債按資產負債表日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表所列的收支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累積影響，在此情況下，收支則按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的滙兌差額均確認為權益的一個獨立組成部份入賬。

在綜合賬目時，因換算海外實體的投資淨額及借貸及指定作有關投資的對沖的其他貨幣工具而產生的滙兌差額須撥入股東權益處理。當出售某項海外業務時，過往計入權益的滙兌差額須列入綜合損益表確認，作為出售業務的部份收益或虧損處理。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整列作有關海外實體的資產及負債，並按收市匯率兌換。

2.5 商譽

商譽指收購成本超過本集團於收購日期應佔所收購附屬公司可識別淨資產的公平值的差額。商譽每年進行減值測試，並以成本扣除累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售一家實體所產生的損益包括與該出售實體有關的商譽的賬面值。

2.6 無形經營權

本集團獲有關的當地政府機構授予為期二十至三十六年的收費公路及橋梁經營權。根據有關當局的審批文件及有關條例，本集團須負責建築收費公路及橋梁及取得相關的設施及設備，亦須於獲批准的營運期間負責收費公路及橋梁營運及管理、維修及檢修。於經營期間所收取的路費收入將撥歸於本集團。有關的收費公路／橋梁資產均須

於經營權屆滿時交還當地政府，而不會對本集團作任何補賞。根據有關條例，該項經營權並不可延續，而本集團亦不可終止其經營權。

本集團應用無形資產模式將收費公路及橋樑基建入賬，收費公路及橋樑基建由收費公路及橋樑使用者向本集團支付款項。特許權授予方(各級地方政府)及並無就收回所涉建築成本數額提供任何合約擔保。各級特許權授予方授予本集團權利向收費公路／橋樑服務的使用者就無形資產進行收費，並於綜合資產負債表中錄為「無形經營權」。

無形經營權的攤銷乃根據特定期間的交通量對資產年期的預測總交通量，按單位使用基準計算撇銷其成本。本集團定期檢討有關資產整段年期內預測總交通量，及於其認為適當時進行獨立專業交通研究。倘出現重大變動時將作出適當的調整。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目的直接開支。

結算日後成本僅在本集團可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能可靠計算時，計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已重置部分的賬面值予以終止確認。維修及保養費用於產生的財政期間內於綜合損益表列作開支。

物業、廠房及設備採用直線法在其預計使用年期(如下)將成本分配至其剩餘價值計算折舊：

樓宇	25至50年
廠房、機器及工具	3至30年
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及使用年期於各結算日予以審閱及調整(如適用)。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值而釐定。

在建工程乃以成本扣除累計損失陳列。成本包括所有將資產轉變為達到預計使用狀態而付出的成本。這包括建設的直接成本和建設安裝期間的資本化利息費用。當建設活動將必需的資產轉變為預計使用狀態時，該等成本的資本化終止，並將在建工程轉為物業、廠房及設備的適當分類。對於在建工程無需計提折舊。

2.8 投資物業

持有長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由經合併集團旗下公司佔用或供一般業務過程中出售用途的物業，則入賬列作投資物業。從二〇〇九年一月一日起，投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃處理。

投資物業最初按成本入賬，包括相關交易成本及借貸成本。就收購、建造或生產合資格投資物業產生的借貸成本撥充資本作為其成本的部分。借貸成本獲資本化為其成本的部分。借貸成本於收購或建造積極進行時資本化並於資產大致完成時停止資本化，或於資產開發中斷時中斷。

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。公平值是根據活躍市場價格，若有需要，將根據個別資產的性質、地區分佈或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料，本集團會採用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。截至財務狀況日期的估值由持有獲認可及相關專業資格且具有獲估值投資物業所處位置及類別近期估值經驗的專業估值師進行。該等估值構成財務報表內賬面值的基準。獲重新開發持續作投資物業用途或市場活躍程度降低的投資物業繼續按公平值計量。

僅會於公平值被視為能可靠計量時對在建物業進行公平值計量。

有時可能難以可靠釐定在建投資物業的公平值。為評估在建投資物業的公平值是否能可靠釐定，管理層考慮以下因素，其中包括：

- 建設合約條款。
- 完成階段。
- 項目／物業是否標準（一般就市場而言）。
- 竣工後現金流入的可靠水平。
- 物業特定的開發風險。
- 類似建設的過往經驗。
- 建設許可證狀況。

投資物業公平值反映（其中包括）目前租賃的租金收入及根據目前市況有關未來租賃租金收入的假設。公平值亦按相似基準反映就該物業可能預期的任何現金流出。若干該等流出獲確認為負債（包括就租賃土地分類為投資物業的融資租賃負債）；其他流出（包括或然租賃付款）並未於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量，方會增加資產的賬面值。維修及保養成本於產生的財政期間自綜合損益表扣除。

投資物業公平值並未反映會改善或提升物業的未來資本開支，且並未反映來自該未來開支的相關未來利益（理智市場參與者於釐定該物業價值時將會計及者除外）。

公平值變動於損益表確認。投資物業於獲出售或投資物業永久撤銷使用且預期不會就其出售產生未來經濟利益時終止確認。

於採納香港會計準則第40號（修訂本）後，在建投資物業於二〇〇九年一月一日按其公平值由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。其隨後於報告日期獲公平估值。所有公平值收益或虧損（包括於二〇〇九年一月一日之前產生的未經確認公平值收益及虧損（倘虧損仍未透過減值確認））已於年內綜合損益表內確認為公平值收益或虧損。

倘投資物業變成由集團旗下公司佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的，其於重新分類日期的公平值成為其成本值。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則此項目於轉讓日期的賬面值與公平值之間產生的差額按與根據香港會計準則第16號重估一樣的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表內確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收入確認。該物業產生的任何賬面值減少初始相對於之前確認的任何重估盈餘於其他全面收入扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。

倘投資物業經歷用途變更(以為出售而開始開發為證)，該物業轉為存貨。隨後會計計算時作為存貨的物業視作成本為其於用途變更日期的公平值。

2.9 非財務資產的減值

當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值無法收回時，會對資產進行減值測試。對因可使用年期不確定或不能使用而不予攤銷的無形資產，則至少每年進行減值測試。若該項資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公平值減出售成本與其可使用價值中較高者。評估資產減值時，資產按可單獨分辨的最小現金流量產生單位予以分類。除商譽以外的非財務資產出現減值時，可於每個報告日期考慮回撥。

2.10 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值計入綜合損益表、貸款及應收款項、持至到期日及可供出售。分類視乎購入投資的目的而定。管理層會於初步確認時釐定其財務資產分類並於每個報告日期重新評估此項分類。

(a) 按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產為持作買賣的財務資產。倘主要用作短期出售而收購的財務資產屬於此類別。除非衍生工具專門用作進行對沖，否則彼等會列作持作買賣的衍生工具。此類資產被列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生工具財務資產，該等資產有固定或可予釐定的付款且並無於活躍市場報價。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款項列在資產負債表中「貿易及其他應收款項」內(附註2.13)。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的定期買賣會於交易日期(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。所有並非按公平值計入損益的財務資產投資初步按公平值加交易成本確認。而按公平值計入損益的財務資產初步按公平值確認，而交易成本會於綜合損益表中列作開支。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後則按公平值列賬。貸款及應收款項利用實際利息法按攤銷後成本列賬。

「按公平值計入損益的財務資產」一類的公平值變動產生的損益乃呈報於產生期間內的綜合損益表的「其他(虧損)／收益－淨額」內。來自按公平值計入損益的財務資產的股息收入在本集團收取款項的權利獲確立後，作為其他收入的一部分於綜合損益表內確認。

以外幣為單位且列為可供出售的貨幣證券的公平值變動會在證券攤銷成本變動所引致的滙兌差額與證券賬面值的其他變動之間進行分析。滙兌差額會於綜合損益表確認，賬面值的其他變動則會於權益內確認。貨幣及非貨幣證券的公平值變動列為可供出售類別，而該等證券的滙兌差額會於權益內確認。

當列為可供出售的證券被出售或減值，於權益內確認的累積公平值調整會計入綜合損益表列為「投資證券的收益及虧損」。以實際利息法計算的可供出售證券會於綜合損益表確認。在本集團收取款項的權利獲確立後，可供出售股本工具的股息會於綜合損益表確認。

有價投資的公平值乃按現行買入價計算。倘財務資產(及非上市證券)的市場並不活躍，本集團會採用估值技術確立公平值。估值技術包括採用最近按公平原則進行的交易、參照大致上相同的其他工具、貼現現金流量分析、購股權定價模式、儘量利用市場數據並儘量避免依賴實體特定投入的數據。

本集團會於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。倘若歸類為可供出售的股本證券，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可供出售財務資產出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產以往於綜合損益表內確認的任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於綜合損益表內確認。於綜合損益表內就權益性工具確認的減值虧損不會於綜合損益表回撥。繼減值虧損之後的任何公平值增加乃直接於權益內確認。就可供出售債務投資而言，倘若該投資的公平值增加與確認減值虧損之後發生的事件存在客觀關係，則減值虧損可於其後撥回。應收貿易賬款與其他應收款項的減值測試載述於附註2.13。

2.11 發展中物業與持有作出售用途的物業

發展中物業與持有作出售用途的物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中物業與持有作出售用途的物業的成本包含發展及建築開支、撥作資本的借貸成本及發展應佔的其他直接成本。可變現淨值乃物業可變現的估計價格減有關費用。來自附帶業務的收入會於綜合損益表確認。

2.12 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本以加權平均法予以釐定。製成品及在製品的成本包括原材料、直接工資、其他直接成本及相關生產間接成本(按一般經營能力計算)。存貨不包括借貸成本。可變現淨值指於日常業務過程中的估計售價減適用的銷售開支。

2.13 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。如出現客觀證據顯示本集團將無法根據應收款項原本的期限收回所有欠款，則須為應收貿易賬款及其他應收款項作撥備。債務人如有嚴重財務困難，可能會面臨

破產或進行債務重組，及不能履行或違反付款協定均被視為應收款項減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額，並按實際利率貼現。可收回款項的賬面值透過使用備抵賬戶減少，而虧損金額則於綜合損益表確認。倘應收款項未能收回，則會於備抵賬戶中予以撇銷。日後收回過往所撇銷的金額計入綜合損益表。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款，以及銀行透支。銀行透支於資產負債表列作於流動負債內的借貸。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，然後採用實際利率法按攤銷成本計算。

2.16 借貸

借貸最初按公平值確認入賬，並扣除所產生的交易成本。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法在綜合損益表中確認入賬。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

興建任何合資格資產所產生的借貸成本須於完成及資產準備作擬定用途所需的期間內撥充資本。所有其他借貸成本則於其產生期間計入綜合損益表。

2.17 股本

普通股乃歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均會於權益內列為所得款項的扣減項目(除稅後)。

倘本集團旗下任何公司購入本公司的權益股本，則所支付的代價(包括增加成本(扣除所得稅)直接應佔的任何部分)會於本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份註銷

或重新發行為止。當該等股份日後獲重新發行，所收取的任何代價(扣除直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司權益持有人應佔權益。

2.18 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃按結算日於本公司及其附屬公司、聯營實體及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並於適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務報表內的賬面值之間產生的暫時差額作出全數撥備。然而，如遞延所得稅是由某一交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債引致，而在交易時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅是採用已於結算日制定或大致上已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時應用。

於未來應課稅溢利可能用以抵銷暫時差異時，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅就附屬公司、聯營實體及共同控制實體投資產生的暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異的撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃，據此，本集團按強制、合約或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。在供款到期支付時，會確認為僱員福利開支，但不會就僱員於全面取得供款前退出計劃而被沒收的供款不扣減。預付供款會於可退回現金或減少未來供款時確認。

(b) 以股份支付的酬金

本集團設有按股權結算以股份支付的酬金計劃。按僱員服務以換取授出購股權的公平值乃確認為開支。於歸屬期內支銷的總金額乃參照已授出的購股權的公平值釐定，惟不包括任何非市場歸屬情況的影響（例如盈利能力及銷售增長目標）。於假設預期可予行使的購股權數目時會計入非市場歸屬情況。於各結算日，有關實體會修改其估計預期可予行使的購股權數目，並於綜合損益表內確認修改原來估計數字（如有）的影響，以及對股本作出的相應調整。

在認股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前由本集團終止僱用或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。本集團於其明確承諾(i) 根據具體正式計劃終止現職僱員的僱用且不可能撤回承諾；或(ii) 就鼓勵僱員接受自願離職而提供離職福利時，確認離職福利。自結算日起計逾十二個月後到期應付的福利將折現至其現值。

(d) 分享盈利及花紅計劃

本集團根據一項公式，在計及經作出若干調整後的本集團股東應佔盈利後，將花紅及盈利分享確認為負債及開支。倘須承擔合約責任或倘以往慣例構成一項推定性責任，則本集團會就此確認撥備。

2.20 撥備

如(i)本集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，(ii)承擔該責任可能須動用資源及(iii)該責任所涉及的金額能可靠地估計時，則須確認撥備。未來經營虧損不確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，但仍會確認撥備。

撥備利用反映目前市場評估資金的時間價值及責任的個別風險的除稅前利率，以預計須用作履行責任的支出所得現值作為計量。由於時間消逝導致的撥備增加，會確認為利息支出。

2.21 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程當中就銷售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。收益在扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並經撇銷本集團內公司間銷售後予以呈列。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (a) 出售已完成持有作出售的物業所得的收入，於完成受法律約束的銷售合約時確認入賬。即相關物業已完工並交付購買者，誠意金和分期付款已作流動負債核算。
- (b) 經營租賃的租金收入按直線法基準於租期內確認。
- (c) 物業管理收入在提供服務的期間確認。
- (d) 銷貨收益在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。
- (e) 路費收入乃在收訖時予以確認。
- (f) 利息收入乃按時間比例基準以實際利息法予以確認。倘應收款項出現減值時，本集團會將賬面值扣減至其可收回金額(即按工具的原有實際利率貼現的估計未來現金流量，並會持續解除貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入乃採用原有實際利率確認。
- (g) 股息收入在收取股息的權利確定時確認。
- (h) 物業經紀的代理費收入於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

2.22 租賃

(a) 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分風險及回報由出租人保留的租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租期以直線法於綜合損益表扣除。

租賃土地及土地使用權的預付款於租賃年期內以直線法於綜合損益表扣除。倘出現減值，則於綜合損益表扣除減值虧損。

(b) 融資租賃

由本集團承擔大部分所有權風險及回報的租賃均為融資租賃。融資租賃的價值乃在租賃開始時按租賃資產的公平值與最低租賃付款的現值較低者入賬。每期租金均分攤為負債及財務費用，並藉此制定對負債餘額的穩定利息率。相應的租金責任(扣除融資開支)乃計入流動及非流動負債。融資成本的利息部分將在有關租賃年期於綜合損益表中確認，並藉此制定每個期間對負債餘額的穩定利息率。

2.23 政府補貼

當能夠合理地保證補貼將可收取及本集團會符合附帶條件時，政府補貼按其公平值確認入賬。

與成本有關的政府補貼遞延及按擬補償的成本配合所需期間在綜合損益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補貼列作非流動負債下的遞延收入，並按有關資產的預期可用年期以直線法撥入綜合損益表。

2.24 股息分派

分派予本公司股東的股息在本公司股東批准派息期間，於本集團財務報表中確認為負債。

2.25 或然負債和或然資產

或然負債是由企業過去的經營事項產生的可能的義務，這種義務的存在與否只能被一

件或多件本集團不能完全控制的未來不確定事項所決定。如果經濟資源的流出可能性不大或者數額不可以可靠地計量，或然負債即使作為一種過去事項產生的可能的義務，也可以不確認。

不需要確認的或然負債需要在財務報告中披露，而當經濟資源流出變為可能時，需要確認相應的準備。

或然資產是由企業過去的經營事項產生的可能的資產，其存在與否只能被一件或多件本集團不能完全控制的未來不確定事項所決定。

或然資產不會被確認，但會於可能取得經濟效益時在財務報表附註內披露。只有當資源的流入是完全確定時，或然資產才能確認。

2.26 財務擔保

本集團通過簽訂財務擔保合同對第三方承擔重大風險，同意當某些不確定事項發生時補償該第三方。這類合同與保險合同相似。當本集團有可能承擔擔保義務並會導致經濟資源流出時，需要確認相應的撥備。

2.27 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務的一個已被出售及具獨特業務範疇的組成部份，其營運及現金流動均可與本集團其他業務分開。

2.28 比較數據

某些過往年度的比較數據被重新分類，以符合本年度呈列變動。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動承受多項不同的財務風險：市場風險（包括貨幣風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，大多數交易均以人民幣計值。本集團承受由人民幣與港元匯兌而產生的外匯風險。考慮到人民幣兌港元現貨匯率近年平穩升值，且本集團認為有關升值將以穩定且可預期的趨勢持續，故本集團並無專門對沖該項風險。

於二〇〇九年十二月三十一日，倘人民幣兌港元貶值／升值5%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後虧損／盈利將增加／減少約53,000,000港元（二〇〇八年：減少／增加230,000,000港元），主要是由於換算以港元計值的貨幣資產及負債而產生的外匯虧損／收益所致。

(ii) 現金流量利率風險

於二〇〇九年十二月三十一日，倘借貸利率高／低100個基點，而所有其他變數維持不變，年內除所得稅後虧損／盈利即分別增加／下跌約17,000,000港元（二〇〇八年：下跌／增加43,000,000港元），主要是由於浮息借貸的利息開支增加／減少所致。

(iii) 價格風險

本集團承受股本證券的價格風險來自於可供出售財務資產。本集團並無面對商品價格風險。為管理由投資股本證券而引致的價格風險，本集團將其組合作多元化投資，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

可供出售財務資產主要指中國未上市股本工具，倘該等股本工具的公平值增加或減少10%，則本集團的股本即增加或減少約88,000,000港元（二〇〇八年：70,000,000港元）。

(b) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物、已抵押銀行存款、應收關連人士款項及應收貿易賬款以及其他若干應收款項。

本集團的政策是銷售予財務相對強健的買家／顧客，並且會收取相應的訂金。本集團亦制訂其他監控程序，確保採取跟進措施以收回逾期未付的債務。此外，本集團會定期檢討每項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回的金額已作

出足夠減值虧損。由於有關風險已分散至若干交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

列入綜合資產負債表的應收款項賬面值指本集團就該等財務資產而面對的最高信貸風險。本集團認為有關銀行存款及銀行結餘的信貸風險甚微，因為有關款項一般存放於國有銀行或信譽良好的銀行。

本集團已為若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該等擔保的詳細披露載於附註42。

於報告期間並無超越信貸限額，而管理層預期，概不會因交易對手不履約引致任何虧損。本集團並不持有任何抵押物作為擔保。

正在全面履行的財務資產於去年並無予以重新磋商。

(c) 流動資金風險

本集團雖處於資金密集型行業，但本集團確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。

管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物(附註31)。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

下表展示本集團的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	無固定 還款期限 千港元	少於一年 千港元	一年 至兩年 千港元	兩年 至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
本集團						
於二〇〇九年十二月三十一日						
借貸	—	2,527,876	3,122,291	6,934,820	3,992,838	16,577,825
應付賬款	—	138,680	—	—	—	138,680
應付地價	—	498,787	—	—	—	498,787
其他應付款項及應計費用	—	3,566,943	—	—	—	3,566,943
財務擔保	—	180,841	300,607	694,097	—	1,175,545
於二〇〇八年十二月三十一日						
借貸	362,774	6,208,324	1,861,055	1,805,032	2,076,130	12,313,315
應付賬款	—	96,877	—	—	—	96,877
應付地價	—	560,046	—	—	—	560,046
其他應付款項及應計費用	—	3,771,455	—	—	—	3,771,455
財務擔保	—	568,959	254,845	59,264	—	883,068
本公司						
於二〇〇九年十二月三十一日						
借貸	—	420,787	717,173	3,270,673	—	4,408,633
應付附屬公司款項	37,268	—	—	—	—	37,268
其他應付款項及應計費用	—	118,717	—	—	—	118,717
財務擔保	41,365	—	—	—	—	41,365
於二〇〇八年十二月三十一日						
借貸	—	4,237,300	2,932	64,882	—	4,305,114
應付附屬公司款項	37,215	—	—	—	—	37,215
其他應付款項及應計費用	—	111,917	—	—	—	111,917
財務擔保	40,152	—	—	—	—	40,152

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，旨在保障本集團能持續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團的政策為兼用長期及短期借貸融資進行集中借款，以應付預期資金需求。該等借貸連同經營業務所得現金作為權益出借或注入若干附屬公司。

與業內其他公司相同，本集團按總資本負債比率基準監察資金。該比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以借貸總額減現金及現金等價物計算。資本總額包括綜合資產負債表所示的權益及債務淨額。

於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日的總資本負債比率如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
借貸總額 (附註34)	14,302,539	10,140,678
減：現金及現金等價物 (附註31)	(4,915,280)	(3,496,547)
債務淨額	9,387,259	6,644,131
權益總額 (不包括少數股東權益)	13,300,880	14,479,118
資本總額	<u>22,688,139</u>	<u>21,123,249</u>
總資本負債比率	41%	31%

二〇〇九年總資本負債比率上升乃主要由於為若干大型物業發展項目融資導致銀行借款增加。

3.3 公平值估計

並無在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市況作出假設。

應收及應付賬款的賬面值減其減值撥備合理接近其公平值。供披露的財務負債的公平值，乃按本集團同類財務工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

自二〇〇九年一月一日起，本集團就於資產負債表中按公平值計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂，此項修訂要求採用下列公平值計量機制對公平值計量分級作出披露：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料(第二級)
- 並非根據可觀察市場數據而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團持有可供出售財務資產約1,229,000,000港元，分類為二級金融工具。

4 重要會計估計及假設

估計及判斷會不斷按照歷史經驗及其他因素進行評估，包括在各情況下相信是合理的未來事件預測。

本集團會就未來作出估計及假設。根據其定義，由此得出的會計估計將甚少與相關實際業績等同。下文討論對資產及負債的賬面值造成重大調整的高風險估計及假設。

(a) 租賃土地及土地使用權，以及物業、廠房及設備的減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回的事件或情況變動，物業、廠房及設備以及租賃土地及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權的可收回金額已根據其可供出售價值或使用中價值的較高者及最新市場資料及過往經驗而釐定。

(b) 發展中物業及持有作出售的物業之可變現淨值

根據以往經驗所得的完成成本及根據現行市況所得的銷售淨值，本集團將發展中物業及持有作出售的物業撇減至根據評估發展中物業及持有作出售的物業之可變現能力計算的可變現淨值。倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少並可能導致待售發展中物業及已完成出售物業撇減至可變現淨值。倘發生有跡象顯示結餘可能

不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減規定須採用判斷及估計。倘預期與原有估計出現差異，則於有關估計變動的期間內的發展中物業及持有作出售的物業之賬面值及撇減將因此而作出調整。

(c) 投資物業的公平值

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合約於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，本集團的董事在合理公平值估計的範圍內釐定有關金額。本集團聘請獨立專業測量師公司漢華評值有限公司釐定本集團投資物業的公開市值。在作出判斷時，本集團的董事會考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地點不同 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業當時於活躍市場上的價格 (須就各項差異作出調整)；
- (ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格 (該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起，經濟狀況的任何轉變)；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及 (如在可能情況下) 外在憑證 (如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金)，並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期的價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業的公平值。本集團的董事採用的假設主要以各結算日當時的市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時的主要假設涉及：租金收入；預計未來市值租金；空置期；保養規定；及相關貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團的董事進行的實際交易及市場提供的交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同的類似物業當時的市值租金釐定。

(d) 於未分派盈利的預扣所得稅撥備

本集團於中國的外資企業須作未分派盈利的預扣所得稅撥備。決定外資企業的股息派發政策和預扣所得稅撥備金額的重要判斷需由本集團控制，本集團監察其股息派發政策及由本集團控制可以要求外資企業派發股息，這樣導致額外稅務撥備披露於附註9。

(e) 即期及遞延所得稅

本集團主要須繳納中國及香港的所得稅。於釐定相關稅項的稅項撥備金額及支付時間時須作出重大判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，有關差異將影響作出釐定的期間內的土地增值稅、所得稅及遞延稅項計提。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延稅項資產及稅項虧損。倘與其結果與原先的估算不同，有關差異會對有關估算出現變動的期間內遞延稅項資產及所得稅的確認構成影響。

(f) 物業、廠房及設備的折舊

本集團的物業、廠房及設備於投產當日起按直線法在可使用年限中進行折舊，並考慮有關的估計剩餘價值。本集團估計用作生產的物業及設備的可使用年期及日期反映董事估計就本集團擬從使用本集團資產所得的未來經濟利益的時期。

(g) 公用設施建築成本的應計費用

本集團須就取得於中國內地建設物業的土地使用權興建若干公用設施。本集團按過往實際建築成本加通脹率就該等建築成本估計應計費用。本集團定期更新公用設施的工程表，並檢討應計結餘是否足夠。

(h) 可供出售財務資產的公平值

公平值的最佳憑證為同類可供出售的財務資產於活躍市場所提供的最新價格。倘缺乏該等資料，本集團按合理公平值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的可供出售的財務資產在活躍市場上的最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 活躍程度稍遜的市場所提供相同可供出售的財務資產最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現的任何變化作出調整)。

(i) 應收賬款的減值

應收賬款最初按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。應收賬款減值撥備於有客觀證據表明本集團無法按應收款項的原有條款收回所有金額時確認。撥備的金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)之間的差額。撥備金額於綜合損益表內確認。於釐定有否減值時，須作出重大判斷。於作出該判斷時，本集團會評估(其中包括)以任何方式收回金額的時間及情況。

5 收益及分部資料

主要經營決策者已確定為董事會。管理層根據集團的內部報告來釐定經營分部，再交董事會審閱以評核業績並分配資源。

董事會從業務活動的性質的角度考慮業務，並評估物業開發、物業管理、物業投資及收費公路業務(於二〇〇九年出售)及其他方面的表現。

董事會根據分類業績評估經營分部的表現。該計量基準不包括經營分類的非經常性開支的影響。向董事會提供的其他資料(以下所述除外)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

總資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項及公司資產。公司資產並無直接歸屬各分部。

各分部間的銷售乃按與公平交易所適用的相若條款進行。向董事會報告的來自外界各方的收益乃按與綜合損益表一致的方式計量。

	房地產 發展 千港元	房地產 管理 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	持續經營 業務總額 千港元	已終止 經營業務 (收費 公路業務 及造紙) 千港元	本集團 千港元
截至二〇〇九年							
十二月三十一日止年度							
收益	3,945,844	393,861	320,875	743,709	5,404,289	989,840	6,394,129
分部間收益	—	(21,346)	(984)	(81,747)	(104,077)	—	(104,077)
來自外界客戶收益	3,945,844	372,515	319,891	661,962	5,300,212	989,840	6,290,052
分部業績	1,106,770	10,375	604,146	(99,123)	1,622,168	433,973	2,056,141
應佔以下公司的 盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(1,981)	—	—	—	(1,981)	(6,440)	(8,421)
— 聯營實體	123,245	—	—	—	123,245	220,938	344,183
截至二〇〇八年							
十二月三十一日止年度							
收益	1,874,822	362,519	312,608	780,545	3,330,494	3,867,197	7,197,691
分部間收益	—	(32,151)	(2,339)	(137,481)	(171,971)	—	(171,971)
來自外界客戶收益	1,874,822	330,368	310,269	643,064	3,158,523	3,867,197	7,025,720
分部業績	275,981	19,380	141,771	(67,470)	369,662	546,688	916,350
應佔以下公司的 盈利／(虧損)：							
— 共同控制實體	(786)	—	—	—	(786)	(19,816)	(20,602)
— 聯營實體	89,068	—	—	—	89,068	271,513	360,581

	房地產 發展 千港元	房地產 管理 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	已終止 經營業務 (收費 公路業務) 千港元	本集團 千港元
於二〇〇九年 十二月三十一日						
分部資產	28,612,098	234,046	8,505,995	598,047	—	37,950,186
於共同控制實體的權益	187,018	—	—	—	—	187,018
於聯營實體的權益	1,661,729	—	—	—	—	1,661,729
總資產	<u>30,460,845</u>	<u>234,046</u>	<u>8,505,995</u>	<u>598,047</u>	<u>—</u>	<u>39,798,933</u>
於二〇〇八年 十二月三十一日						
分部資產	21,982,952	141,720	5,943,845	414,881	9,781,674	38,265,072
於共同控制實體的權益	189,637	—	—	—	269,151	458,788
於聯營實體的權益	1,627,160	—	—	—	2,090,232	3,717,392
總資產	<u>23,799,749</u>	<u>141,720</u>	<u>5,943,845</u>	<u>414,881</u>	<u>12,141,057</u>	<u>42,441,252</u>

下文載列分部業績總額與除稅及已終止經營業務前盈利總額的對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
分部業績	1,622,168	369,662
未分配經營成本	(226,975)	(74,279)
出售附屬公司收益	—	28,552
經營盈利	1,395,193	323,935
理財收入	52,618	33,108
理財成本	(72,179)	(165,813)
理財活動產生的淨外匯收益	18,122	242,988
應佔以下公司的盈利／(虧損)：		
— 共同控制實體	(1,981)	(786)
— 聯營實體	123,245	89,068
獲得一家聯營實體額外權益的 公平值高於收購成本	—	40,988
除稅及已終止經營業務前盈利	1,515,018	563,488

下文載列可申報分部資產與總資產的對賬：

	於十二月三十一日	
	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元
總分部資產	39,798,933	42,441,252
遞延稅項資產	83,096	90,592
可收回稅項	379,408	136,951
企業資產	1,158,251	264,199
總資產	41,419,688	42,932,994

	持續經營業務產生的收益		總資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二〇〇九年	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇〇八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	160,475	127,045	2,254,894	2,076,744
中國	5,138,543	3,030,267	37,499,919	40,322,112
海外地區	1,194	1,211	44,120	42,396
	<u>5,300,212</u>	<u>3,158,523</u>	<u>39,798,933</u>	<u>42,441,252</u>
未分配資產			<u>1,620,755</u>	<u>491,742</u>
			<u>41,419,688</u>	<u>42,932,994</u>

6 按性質劃分的開支

持續經營業務的銷售成本、銷售及分銷開支以及一般及行政開支包括下列各項：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
廣告及宣傳開支	147,973	119,502
已計入銷售成本的已出售存貨／物業成本	3,130,457	1,617,738
投資物業產生的直接經營開支		
－帶來租金收入	67,816	67,796
－並無帶來租金收入	204	204
折舊		
－自置物業、廠房及設備	48,914	37,087
－租賃物業、廠房及設備	46	40
物業、廠房及設備減值撥備(附註16)	4,730	1,113
租賃土地及土地使用權攤銷	123,662	116,326
租賃土地及土地使用權減值(撥回)／撥備(附註18)	(39,199)	53,333
經營租賃－土地及樓宇	2,863	1,044
核數師酬金	7,376	7,937
僱員福利開支(附註13)	596,214	567,944
發展中物業和持作出售的物業減值撥備	—	3,037
其他應收款項撥備	—	41,920
壞賬撇銷	1,297	—
應收賬款撥備撥回	(14,147)	—
其他	184,205	119,657
	<u>4,262,411</u>	<u>2,754,678</u>

7 理財收入

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
來自銀行存款的利息收入	18,069	33,108
應收第三方款項的利息收入	34,549	—
	<u>52,618</u>	<u>33,108</u>

8 理財成本

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
五年內可全額償還的銀行貸款及銀行透支的利息	343,267	376,912
五年後可全額償還的銀行貸款的利息	128,626	37,729
銀行貸款手續費	8,999	7,026
來自關聯公司的貸款利息	656	1,764
	<u>481,548</u>	<u>423,431</u>
所產生的借貸成本總額		
減：撥充資本的投資物業、發展中物業 及物業、廠房及設備款額(附註)	(409,369)	(257,618)
	<u>72,179</u>	<u>165,813</u>

附註：於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度已撥充資本的借貸成本的平均利率約為每年6.34% (二〇〇八年：每年5.53%)。

9 稅項

- (a) 年內的香港利得稅已按16.5%稅率(二〇〇八年：16.5%)及按估計應課稅盈利計提撥備。
- (b) 本集團對在中國的附屬公司、聯營實體和共同控制實體所獲得的盈利作出25%(二〇〇八年：25%)的中國企業所得稅撥備。

另外，就外商投資企業在二〇〇八年一月一日之後產生的盈利進行股息分派時需要按5%或10%不等的稅率計提代扣企業所得稅。於二〇〇八年，由於集團於二〇〇八年十二月三十一日擁有充足的現金盈餘，在近期內不需要依賴中國附屬公司的股息分派，所以對中國附屬公司未分派盈利沒有計提代扣企業所得稅撥備。於二〇〇九年出售本集團附屬公司越秀交通有限公司(「越秀交通」)後，本公司重新

審查其股息派付政策並認為向中國附屬公司收取股息分派屬必要。因此，於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，當適用時，按5%或10%稅率就本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的年內已分派股息及未分派盈利(按香港財務報告準則確認)計提代扣企業所得稅撥備。

(c) 中國土地增值稅按介乎30%至60%的累進稅率及按土地增值價值(即出售物業所得款項減可扣減的開支，包括土地的成本，以及發展及建設開支)徵收。

(d) 在綜合損益表內扣除的稅項金額為：

本公司及附屬公司	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	1,357	2,589
中國企業所得稅	107,272	310,970
中國土地增值稅	313,912	266,866
代扣企業所得稅	49,030	—
過往年度撥備不足／(過度撥備)	24,569	(13,649)
遞延稅項		
暫時性差異的產生及轉回	53,277	(428,445)
稅率變動的影響	—	(1,255)
未分派盈利的代扣企業所得稅	164,331	—
	<u>713,748</u>	<u>137,076</u>

本集團的除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制實體盈利減虧損的稅項，與採用本集團大部分業務所在地中國的企業所得稅稅率計算的理論金額有所不同，如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
除稅前盈利減應佔聯營實體及共同控制 實體盈利減虧損	1,393,754	475,206
按中國企業所得稅稅率25% (二〇〇八年：25%) 計算	348,438	118,801
不同稅率的影響	(3,255)	(5,100)
稅率變動的影響	—	(931)
毋需課稅的收入	(6,764)	(33,965)
不可扣稅的開支	24,737	27,896
動用先前未確認的稅務虧損的稅務影響淨額	6,995	8,834
過往年度撥備不足／(超額撥備)	24,569	(13,649)
就計算所得稅的可扣稅土地增值稅的影響	(35,223)	(11,730)
公司預扣所得稅	213,361	—
	572,858	90,156
土地增值稅	140,890	46,920
稅項支出	713,748	137,076

10 年內盈利

於本公司的財務報表處理的年內盈利為582,110,000港元(二〇〇八年：203,527,000港元)。

11 每股盈利

基本

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔(虧損)／盈利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二〇〇九年	二〇〇八年
本公司權益持有人應佔持續經營業務的盈利(千港元)	724,824	417,455
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的(虧損)／盈利(千港元)	(1,422,238)	190,509
本公司權益持有人應佔(虧損)／盈利(千港元)	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,128,839</u>	<u>7,125,702</u>
每股基本(虧損)／盈利(港仙)		
持續經營業務	10.17	5.86
已終止經營業務	(19.95)	2.67
	<u>(9.78)</u>	<u>8.53</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。本公司於年內尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購的股份數目。

	二〇〇九年	二〇〇八年
本公司權益持有人應佔持續經營業務 的盈利(千港元)	724,824	417,455
本公司權益持有人應佔已終止經營業務的 (虧損)／盈利(千港元)	(1,422,238)	190,509
本公司權益持有人應佔(虧損)／盈利(千港元)	<u>(697,414)</u>	<u>607,964</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	7,128,839	7,125,702
購股權調整(千股)	40,799	37,537
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,169,638</u>	<u>7,163,239</u>
每股攤薄(虧損)／盈利(港仙)		
持續經營業務	10.11	5.83
已終止經營業務	(19.84)	2.66
	<u>(9.73)</u>	<u>8.49</u>

12 股息

於二〇〇九年及二〇〇八年分別支付股息約7.17億港元(每股10.05港仙)及3.63億港元(每股5.10港仙)。董事不建議派發截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的末期股息。

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
已付中期股息，每股普通股零港仙 (二〇〇八年：2.60港仙)	—	185,298
特別支付(二〇〇八年：零)(附註)	660,403	—
擬派末期股息，每股普通股零港仙 (二〇〇八年：0.8港仙)	—	57,015
	<u>660,403</u>	<u>242,313</u>

附註：

通過以下方式派付特別股息：

- (a) 按於本公司所持每2,000股股份分配越秀交通60股股份的基準分配越秀交通股份約4.38億港元；及
- (b) 現金約2.22億港元。

13 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
工資、薪酬及花紅	474,204	415,511
退休成本(界定供款計劃)	37,193	24,334
醫療福利成本(界定供款計劃)	10,132	9,880
社會保障成本	39,519	30,973
解僱補償	785	1,725
員工福利	34,013	84,012
購股權	368	1,509
	<u>596,214</u>	<u>567,944</u>

退休金計劃安排

本集團根據職業退休計劃條例為若干香港僱員設立一項界定供款計劃(「職業退休計劃條例計劃」)。僱主及僱員分別按僱員基本薪金的5%至20%以及5%向計劃供款。

如員工全數供款前離開該計劃，本集團可通過沒收減少自身承擔的職業退休計劃條例計劃供款。於兩個呈報年度內，概無任何沒收的供款。

本集團亦為其他香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團每月向計劃按強制性公積金計劃條例所界定的僱員相關收入的5%作出供款，供款上限為每名僱員每月1,000港元。倘僱員相關收入超過每月5,000港元，則彼等亦須向強積金計劃按相應金額供款。強積金計劃項下的供款一經作出，將全數即時作為應得福利歸屬僱員。

本公司於中國的附屬公司，須參加由各省或市政府設立的定額供款退休計劃，並按其僱員月薪16%至24%的比率，每月向該退休計劃供款。

14 董事及高級管理人員酬金

(a) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，本公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 千港元	總額 千港元
陸志峰	—	885	4,680	236	5,801
張招興 ¹	—	955	4,580	257	5,792
梁毅 ¹	—	1,108	4,290	273	5,671
唐壽春	—	1,108	4,270	273	5,651
王洪濤	—	1,306	—	—	1,306
周瑾	—	1,067	—	—	1,067
李新民 ¹ (附註(i))	—	900	2,964	215	4,079
何子勵 ¹ (附註(ii))	—	593	1,360	140	2,093
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓 ¹	180	—	—	—	180
總額	540	7,922	22,144	1,394	32,000

(a) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，越秀交通應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 千港元	總額 千港元
張招興 ¹	—	660	1,388	—	2,048
梁毅 ¹	—	500	1,052	—	1,552
李新民 ¹ (附註(i))	—	660	1,388	—	2,048
何子勵 ¹ (附註(ii))	—	384	891	—	1,275
總額	—	2,204	4,719	—	6,923

附註：

(i) 於二〇〇九年十一月三日辭任

(ii) 於二〇〇九年八月十四日辭任

¹ 彼等同時為於二〇〇九年出售之越秀交通之董事

(b) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，本公司應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 千港元	總額 千港元
陸志峰 (附註(i))	—	509	1,500	90	2,099
張招興 ¹ (附註(i))	—	479	1,300	83	1,862
區秉昌 ¹ (附註(ii))	—	760	2,100	187	3,047
梁毅 ¹	—	1,096	3,000	284	4,380
唐壽春	—	1,098	2,500	284	3,882
王洪濤	—	827	2,500	—	3,327
周瑾	—	677	—	—	677
李新民 ¹	—	1,095	2,500	284	3,879
何子勵 ¹	—	850	2,500	223	3,573
余立發	180	—	—	—	180
李家麟	180	—	—	—	180
劉漢銓 ¹	180	—	—	—	180
張化橋 (附註(iii))	50	—	—	—	50
總額	590	7,391	17,900	1,435	27,316

(b) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，越秀交通應付每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 千港元	總額 千港元
張招興 ¹ (附註(i))	—	300	802	—	1,102
區秉昌 ¹ (附註(ii))	—	420	1,123	—	1,543
梁毅 ¹	—	600	1,604	—	2,204
李新民 ¹	—	720	1,924	—	2,644
何子勵 ¹	—	600	1,604	—	2,204
劉漢銓 ¹	180	—	—	—	180
總額	180	2,640	7,057	—	9,877

附註：

(i) 於二〇〇八年七月三十一日獲委任

(ii) 於二〇〇八年七月三十一日辭任

(iii) 於二〇〇八年四月十七日獲委任及於二〇〇八年九月二十九日辭任

¹ 彼等同時為越秀交通之董事

於截至二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日止年度，概無董事放棄酬金。於所呈列的兩個年度，本集團概無已支付或應付董事酬金，作為加入或於加入本集團時的獎金或離職補償。

於截至二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士亦為董事，其酬金已載於上文分析。

15 無形經營權

	本集團 千港元
於二〇〇八年一月一日	
成本	7,905,189
累計攤銷	(1,109,905)
年末賬面淨值	<u>6,795,284</u>
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	6,795,284
添置	3,818
攤銷	(163,771)
滙兌差額	412,919
年末賬面淨值	<u>7,048,250</u>
於二〇〇八年十二月三十一日	
成本	8,393,290
累計攤銷	(1,345,040)
賬面淨值	<u>7,048,250</u>
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	7,048,250
添置	12,609
攤銷	(208,934)
出售	(143,682)
減值	(172,200)
收購一家附屬公司(附註20(d))	648,260
出售一家附屬公司(附註20(e))	(7,184,303)
年末賬面淨值	<u>—</u>
於二〇〇九年十二月三十一日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>—</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，賬面淨值為零港元(二〇〇八年：5,031,000,000港元)的收費公路經營權已抵押作為本集團銀行借款的抵押品。

16 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	樓宇 千港元	在建 工程 千港元	廠房、 機器 及工具 千港元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二〇〇八年一月一日						
成本	620,292	3,245,026	2,011,441	287,075	105,408	6,269,242
累計折舊及減值	(192,873)	—	(595,134)	(198,483)	(59,842)	(1,046,332)
賬面淨值	427,419	3,245,026	1,416,307	88,592	45,566	5,222,910
截至二〇〇八年十二月 三十一日止年度						
年初賬面淨值	427,419	3,245,026	1,416,307	88,592	45,566	5,222,910
滙兌差額	8,819	107,463	171,774	16,732	3,494	308,282
添置	1,648	58,522	1,497	14,334	9,543	85,544
出售	(6,741)	—	—	(2,475)	(224)	(9,440)
轉撥至投資物業	(3,291)	—	—	—	—	(3,291)
重新分類	—	(3,058,108)	3,050,255	7,853	—	—
收購一家附屬公司 (附註20(c))	76,351	—	—	5,349	—	81,700
出售一家附屬公司 (附註20(b))	(36,778)	(252,287)	(4,257,607)	(38,296)	(22,741)	(4,607,709)
折舊						
— 持續經營業務	(23,576)	—	—	(7,330)	(6,221)	(37,127)
— 已終止經營業務	(734)	—	(129,589)	(18,672)	(4,133)	(153,128)
減值						
— 持續經營業務	(1,113)	—	—	—	—	(1,113)
— 已終止經營業務	—	—	(252,637)	—	—	(252,637)
年末賬面淨值	442,004	100,616	—	66,087	25,284	633,991
於二〇〇八年十二月 三十一日						
成本	665,408	100,616	—	186,078	72,444	1,024,546
累計折舊及減值	(223,404)	—	—	(119,991)	(47,160)	(390,555)
賬面淨值	442,004	100,616	—	66,087	25,284	633,991

	樓宇 千港元	在建 工程 千港元	租賃物業			總額 千港元
			廠房、 機器 及工具 千港元	裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	
截至二〇〇九年十二月 三十一日止年度						
年初賬面淨值	442,004	100,616	—	66,087	25,284	633,991
滙兌差額	412	768	—	74	84	1,338
添置	8,380	289,855	—	18,661	9,665	326,561
出售	(5,094)	—	—	(1,873)	(828)	(7,795)
轉撥至投資物業	—	619,554	—	—	—	619,554
收購一家附屬公司 (附註20(d))	—	—	—	32,467	310	32,777
出售一家附屬公司 (附註20(e))	(9,736)	—	—	(55,262)	(5,680)	(70,678)
折舊						
— 持續經營業務	(33,014)	—	—	(9,564)	(6,382)	(48,960)
— 已終止經營業務	(673)	—	—	(6,042)	(857)	(7,572)
持續經營業務的減值	(4,730)	—	—	—	—	(4,730)
年末賬面淨值	<u>397,549</u>	<u>1,010,793</u>	<u>—</u>	<u>44,548</u>	<u>21,596</u>	<u>1,474,486</u>
於二〇〇九年十二月 三十一日						
成本	643,487	1,010,793	—	139,725	68,815	1,862,820
累計折舊及減值	(245,938)	—	—	(95,177)	(47,219)	(388,334)
賬面淨值	<u>397,549</u>	<u>1,010,793</u>	<u>—</u>	<u>44,548</u>	<u>21,596</u>	<u>1,474,486</u>

(b) 本公司

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修、傢俱 、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二〇〇八年一月一日				
成本	15,613	1,701	6,738	24,052
累計折舊	(5,932)	(1,115)	(3,482)	(10,529)
賬面淨值	<u>9,681</u>	<u>586</u>	<u>3,256</u>	<u>13,523</u>
截至二〇〇八年十二月 三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,681	586	3,256	13,523
添置	—	300	3,353	3,653
出售	—	(19)	—	(19)
折舊	(297)	(230)	(1,847)	(2,374)
年末賬面淨值	<u>9,384</u>	<u>637</u>	<u>4,762</u>	<u>14,783</u>
於二〇〇八年 十二月三十一日				
成本	15,613	1,751	7,531	24,895
累計折舊	(6,229)	(1,114)	(2,769)	(10,112)
賬面淨值	<u>9,384</u>	<u>637</u>	<u>4,762</u>	<u>14,783</u>
截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,384	637	4,762	14,783
添置	—	511	909	1,420
出售	—	(1)	—	(1)
折舊	(297)	(285)	(2,590)	(3,172)
年末賬面淨值	<u>9,087</u>	<u>862</u>	<u>3,081</u>	<u>13,030</u>
於二〇〇九年 十二月三十一日				
成本	15,613	2,182	8,440	26,235
累計折舊	(6,526)	(1,320)	(5,359)	(13,205)
賬面淨值	<u>9,087</u>	<u>862</u>	<u>3,081</u>	<u>13,030</u>

本集團總賬面值為879,000,000港元(二〇〇八年：95,000,000港元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借款(附註43)的抵押品。

17 投資物業

(a) 本集團

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	5,943,845	5,984,228
滙兌差額	10,874	309,892
添置	42,152	7,387
轉撥自物業、廠房及設備	—	3,291
轉撥自持作出售的物業、發展中物業及 租賃土地及土地使用權	2,415,394	288,976
出售	(210,282)	(378,129)
公平值收益／(虧損)		
— 持續經營業務	312,812	(271,050)
— 已終止經營業務	—	(750)
出售一家附屬公司(附註20(e))	(8,800)	—
年末	<u>8,505,995</u>	<u>5,943,845</u>

(b) 本公司

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	12,440	12,530
公平值收益／(虧損)	4,860	(90)
年末	<u>17,300</u>	<u>12,440</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團僱用獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司按公開市值基準對投資物業重新估值。估價是根據由任何現有租賃及其他合約的條款，以及外在證據(如相同地點及狀況的類似物業的市值租金)得出的估計未來現金流量推斷的折現現金流量計算。採用的折現率可反映現時市場就現金流量的金額及時間而言不可確定因素的評估。

於二〇〇九年十二月三十一日，總賬面淨值為5,165,000,000港元(二〇〇八年：2,979,000,000港元)的投資物業已抵押作為本集團銀行借款(附註43)的抵押品。

本集團及本公司於投資物業的權益按賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於香港持有：				
10至50年的租賃	443,866	430,148	—	—
超過50年的租賃	152,200	137,390	17,300	12,440
於香港以外持有(附註)：				
10至50年的租賃或 土地使用的權	7,909,929	5,376,307	—	—
	<u>8,505,995</u>	<u>5,943,845</u>	<u>17,300</u>	<u>12,440</u>

附註：香港以外的物業主要包括位於中國的物業。

18 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	11,331,301	8,676,498
添置	3,308,253	2,551,176
於出售物業時確認為銷售成本	(647,393)	(342,385)
轉撥至投資物業	(649,437)	(105,272)
於損益表扣除之攤銷		
— 持續經營業務	(123,662)	(116,326)
— 已終止經營業務	(18)	(1,415)
於發展中物業資本化的攤銷	(86,452)	(75,298)
滙兌差額	17,644	532,792
撥回／(撥備)減值(附註6)	39,199	(53,333)
收購一間附屬公司(附註20(c))	—	318,300
出售一間附屬公司(附註20(e)，(b))	(649)	(53,436)
年末	<u>13,188,786</u>	<u>11,331,301</u>
分析如下：		
非即期		
— 有關持作發展的物業	5,353,623	3,942,287
— 有關物業、廠房及設備	947,040	661,634
	<u>6,300,663</u>	<u>4,603,921</u>
即期		
— 有關發展中物業(附註(i))	6,717,068	6,615,117
— 有關持作出售的物業	171,055	112,263
	<u>6,888,123</u>	<u>6,727,380</u>
	<u>13,188,786</u>	<u>11,331,301</u>

附註：

- (i) 約338,000,000港元(二〇〇八年：347,000,000港元)的即期土地使用權提供予一個相關的物業項目以換取此項目完工後其中的物業單元。

本集團於租賃土地及土地使用權的賬面淨值分析如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
於中國：		
超過50年的土地使用權	9,800,937	6,962,210
10至50年的土地使用權	2,235,157	3,231,002
於香港：		
超過50年的租賃	229,954	239,124
10至50年的租賃	922,738	898,965
	<u>13,188,786</u>	<u>11,331,301</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，總賬面淨值約為5,151,000,000港元(二〇〇八年：2,185,000,000港元)土地使用權已抵押作為本集團銀行借款(附註43)的抵押品。

19 於附屬公司權益

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
非上市股份投資，按成本	67,818	67,710
應收附屬公司款項(附註(a))	<u>12,395,572</u>	<u>13,872,233</u>
	<u>12,463,390</u>	<u>13,939,943</u>
應付附屬公司款項(附註(b))	<u>(37,268)</u>	<u>(37,215)</u>

(a) 應收附屬公司款項乃無抵押且並無固定償還年期。除約8,983,000,000港元(二〇〇八年：約10,530,000,000港元)的款項為免息外，所有應收附屬公司款項的年利率率介乎2.5厘至5.5厘(二〇〇八年：2.92厘至5.92厘)之間。

該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇〇八年十二月三十一日，已就應收一間附屬公司約111,000,000港元的款項悉數計提撥備。

應收附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	5,251,154	7,653,038
人民幣	6,846,161	5,921,124
其他	298,257	298,071
	<u>12,395,572</u>	<u>13,872,233</u>

(b) 應付附屬公司款項為免息、無抵押且須按要求支付時償還。

應付附屬公司款項大部分以下列貨幣計值：

	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	38	43
人民幣	37,230	37,172
	<u>37,268</u>	<u>37,215</u>

20 出售及收購附屬公司

(a) 出售金都

於二〇〇八年六月一日，本集團向本集團之一家聯營實體越秀房地產投資信託基金（「越秀房託基金」）出售本集團附屬公司金都發展有限公司（「金都」）（主要從事物業發展）之全部股權，以換取現金及於越秀房託基金的額外單位。

出售全部的資產、負債及出售所得收益的詳情如下：

	二〇〇八年 千港元
出售之資產、負債	
投資物業	730,255
商譽	7,402
其他應收款項、預付款項及按金	9,955
現金及現金等價物	29,439
其他應付款項及應計費用	(29,935)
應付稅項	(728)
遞延稅項負債	(69,587)
	<hr/>
所出售淨資產	676,801
	<hr/> <hr/>
購買代價：	
已收現金	472,201
越秀房託基金額外單位之公平值(見下文)	191,320
	<hr/>
總代價	663,521
出售產生的直接費用	(8,501)
減：所出售淨資產	(676,801)
	<hr/>
	(21,781)
減：未實現部分	8,267
加：滙兌儲備之釋放	42,066
	<hr/>
出售一家附屬公司的收益	28,552
	<hr/> <hr/>
出售一家附屬公司引起之現金流入：	
現金代價	472,201
出售產生的直接費用	(8,501)
出售的一家附屬公司的現金及現金等價物	(29,439)
	<hr/>
出售一家附屬公司的現金流入淨額	434,261
	<hr/> <hr/>

就所收購越秀房託基金淨資產的額外權益及所產生之負面商譽詳情如下：

	二〇〇八年 千港元
就越秀房託基金所收購淨資產的公平值份額 (附註(i))	232,308
購買代價－已收越秀房託基金額外單位的公平值	(191,320)
獲得一家聯營實體額外權益之公平值高於收購成本 (附註(ii))	<u>40,988</u>

附註：

- (i) 越秀信託基金所收購淨資產的公平值份額代表分佔於二〇〇八年六月一日，越秀房託基金之資產淨值歸屬於越秀房託基金之額外單位。
- (ii) 於綜合損益表內確認之金額。

(b) 出售Goldkemp

於二〇〇八年十二月二十四日，本集團向其主要股東越秀企業(集團)有限公司出售其於一間附屬公司Goldkemp Investment Limited (「Goldkemp」) 的全部股權，以換取現金及於迪康投資有限公司 (「迪康」) (一間於香港註冊成立的公司) 的股權。

Goldkemp透過Pacific Max Industrial Limited實益擁有52.55%在廣州造紙股份有限公司的權益(主要從事新聞紙業務)，而迪康於香港擁有及經營粵華酒店。

Goldkemp的已終止經營年內虧損包括：

	二〇〇八年 千港元
出售一家附屬公司的收益 (附註 (i))	90,379
已終止經營虧損 (附註 (ii))	(268,563)
	<u>(178,184)</u>

(i) 出售Goldkemp的資產、負債及出售所得收益的詳情如下：

	二〇〇八年 千港元
出售之資產及負債：	
物業、廠房及設備	4,607,709
租賃土地及土地使用權	53,436
遞延稅項資產	31,815
存貨	555,374
應收賬款及其他應收款項	507,224
現金及現金等價物	1,140,337
應付賬款及其他應付款項	(724,085)
借貸	(4,807,999)
少數股東權益	(674,199)
	<u>689,612</u>
所出售淨資產	<u>689,612</u>
購買代價：	
已收現金	250,000
已收購可確認淨資產的公平值(附註(c))	385,049
	<u>635,049</u>
總代價	635,049
出售產生的直接費用	(1,879)
減：所出售淨資產	(689,612)
加：滙兌儲備之釋放	146,821
	<u>90,379</u>
出售一家附屬公司的收益	<u>90,379</u>

(ii) 已終止經營的業績及就重估出售集團的資產所確認的業績的分析如下：

	二〇〇八年 千港元
收益	2,852,711
開支	<u>(3,156,325)</u>
已終止經營除稅前虧損	(303,614)
稅項	<u>35,051</u>
已終止經營虧損	<u><u>(268,563)</u></u>
經營現金流量	59,057
投資現金流量	(60,752)
融資現金流量	<u>1,316,076</u>
	<u><u>1,314,381</u></u>

(c) 收購迪康

(i) 因收購迪康產生的資產及負債的詳情如下：

	二〇〇八年	
	公平值 千港元	被收購方 賬面額 千港元
物業、廠房及設備	81,700	75,842
租賃土地	318,300	191,264
存貨	127	127
其他應收款項、預付款項及按金	3,652	3,652
現金及現金等價物	5,011	5,011
應付賬款	(1,813)	(1,813)
遞延稅項負債	(21,928)	—
已收購可確認淨資產	<u>385,049</u>	<u>274,083</u>

(ii) 因出售Goldkemp及收購迪康產生的現金流出：

	二〇〇八年 千港元
現金代價	250,000
出售產生的直接費用	(1,879)
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(1,140,337)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>5,011</u>
現金流出淨額	<u>(887,205)</u>

於收購之日起至二〇〇八年十二月三十一日止，迪康分別帶來約1,101,000港元的收入貢獻和帶給本公司權益持有人約289,000港元的虧損。假設收購於二〇〇八年一月一日完成，迪康為本集團帶來的收入貢獻將約為23,237,000港元，而本公司權益持有人應佔盈利將約為8,171,000港元。

(d) 收購蒼郁高速公路有限公司

於二〇〇八年十二月十日，本集團已就收購蒼郁高速公路有限公司的90%權益與獨立第三方訂立股權轉讓協議，蒼郁高速公路有限公司的主要資產為蒼郁高速公路的收費公路經營權。根據上述協議，收購的代價及額外註冊注資為人民幣173,000,000元（相當於194,600,000港元）。收購已於二〇〇九年一月十九日完成。

有關收購的淨資產和商譽的詳細如下：

	二〇〇九年 千港元
收購代價：	
現金支付	194,610
有關收購的直接成本	1,587
	<hr/>
收購代價總額	196,197
已收購可確認淨資產的公平值(見下文)	(153,720)
	<hr/>
商譽(附註24)	42,477
	<hr/> <hr/>

商譽乃由於就收購蒼郁高速公路有限公司90%股權產生的公平值收益而確認的遞延稅項負債所致。

因收購產生的資產和負債如下：

	二〇〇九年	
	公平值 千港元	被收購方 賬面額 千港元
無形經營權	648,260	494,884
物業、廠房及設備	32,777	32,777
應收賬款	910	910
其他應收款項、預付款項及按金	26,070	26,070
現金及現金等價物	956	956
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(50,179)	(50,179)
應付少數股東款項	(18,082)	(18,082)
借貸	(431,568)	(431,568)
遞延所得稅項負債	(38,344)	—
已收購可確認資產淨額	<u>170,800</u>	<u>55,768</u>
本集團收購90%權益應佔可確認資產淨額	<u>153,720</u>	<u>50,191</u>
收購業務的現金流出(扣除收購的現金)：		
收購代價		196,197
已收購附屬公司的現金及現金等價物		(956)
收購產生的現金流出		<u>195,241</u>

(e) 出售越秀交通

於二〇〇九年十一月二十六日，本集團已透過股份分派及股份發售方式出售本集團之一間附屬公司越秀交通之全部股權45.28%。根據股份分派安排，本公司透過以實物分派越秀交通股份的方式(附以現金選擇)，向股東分派特別股息(附註12)。根據股份發售安排，本公司就銷售其持有的所有餘下越秀交通股份按其持股量比例向股東發售。本公司主要股東越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)為股份發售的包銷商。

年內，來自己終止經營越秀交通之(虧損)/盈利包括：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
出售一家附屬公司的虧損(附註(i))	(1,593,911)	—
來自己終止營運的盈利(附註(iii))	500,291	725,252
	<u>(1,093,620)</u>	<u>725,252</u>

(i) 出售越秀交通產生的資產及負債以及出售產生的虧損詳情如下：

	二〇〇九年 千港元
出售越秀交通產生的資產及負債：	
無形經營權	7,184,303
物業、廠房及設備	70,678
投資物業	8,800
租賃土地及土地使用權	649
於共同控制實體的權益	334,148
於聯營公司的權益	2,018,258
商譽	165,292
可供出售的財務資產	147,735
其他非流動資產	194,338
應收賬款及其他應收款項	94,725
現金及現金等價物	2,545,051
應付賬款及其他應付款項	(190,076)
借貸	(1,419,443)
應付稅項	(9,317)
其他流動負債	(94)
遞延稅項負債	(866,719)
少數股東權益	(6,390,756)
出售資產淨值	3,887,572
減：以實物分派越秀交通股份的方式分派的特別股息(附註12)	(437,980)
經調整出售資產淨值	<u>3,449,592</u>

	二〇〇九年 千港元	
已收現金(附註)	1,853,314	
出售應佔的直接成本	(21,234)	
減：經調整出售資產淨值	(3,449,592)	
加：撥回儲備	23,601	
	<u> </u>	
出售一家附屬公司的虧損	(1,593,911)	
	<u> </u>	
附註：根據股份發售安排及包銷協議，越秀企業收購越秀交通股份478,026,881股，總代價約1,434,000,000港元。		
	二〇〇九年 千港元	
(ii) 出售一間附屬公司產生的現金流出		
現金代價	1,853,314	
出售的直接成本	(21,234)	
出售附屬公司的現金及現金等價物	(2,545,051)	
	<u> </u>	
	<u> </u>	
(iii) 已終止經營業績及重新計量出售組別的資產而確認的業績如下：		
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	989,840	1,014,486
開支	(404,021)	(201,204)
	<u> </u>	<u> </u>
扣除已終止經營的稅項前的盈利	585,819	813,282
稅項	(85,528)	(88,030)
	<u> </u>	<u> </u>
來自己終止經營的盈利	500,291	725,252
	<u> </u>	<u> </u>
經營現金流量	761,071	696,918
投資現金流量	27,891	(29,344)
融資現金流量	(599,278)	(475,827)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	189,684	191,747
	<u> </u>	<u> </u>

21 出售投資物業的收益

年內，本集團出售若干投資物業的銷售所得款項總額約為268,000,000港元(二〇〇八年：541,000,000港元)，產生淨收益約為45,000,000港元(二〇〇八年：163,000,000港元)。

22 於共同控制實體的權益

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應佔資產淨值	37,227	308,732
應收共同控制實體款項(附註44(c))	186,211	185,285
減：應收共同控制實體款項減值撥備	(36,420)	(35,229)
	<u>187,018</u>	<u>458,788</u>
應付共同控制實體款項(附註44(c))	<u>(148,284)</u>	<u>(154,976)</u>

本集團於其共同控制實體(全部均為非上市)的權益如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	33	49
開支	(2,014)	(835)
稅項	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
本年度虧損	<u>(1,981)</u>	<u>(786)</u>
資產：		
非流動資產	1,920	1,102,956
流動資產	141,480	180,715
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>143,400</u>	<u>1,283,671</u>
負債：		
非流動負債	(54,734)	(776,405)
流動負債	(51,439)	(198,534)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(106,173)</u>	<u>(974,939)</u>
淨資產	<u>37,227</u>	<u>308,732</u>

23 於聯營實體的權益

本集團

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應佔資產淨值	1,592,890	3,646,580
應收聯營實體貸款(附註44(c))	—	1,973
應收聯營實體款項(附註44(c))	68,839	68,839
	<u>1,661,729</u>	<u>3,717,392</u>
應付聯營實體款項(附註44(c))	<u>(134,978)</u>	<u>(112,150)</u>

本集團持有的所有聯營實體權益乃非上市，惟於一間聯營實體的投資賬面值約為1,455,000,000港元(二〇〇八年：1,439,000,000港元)乃於香港聯合交易所有限公司上市除外。於二〇〇九年十二月三十一日，於該聯營實體權益公平值約為1,115,000,000港元(二〇〇八年：679,000,000港元)。

本集團於聯營實體的權益如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
收益	<u>217,318</u>	<u>181,442</u>
稅後盈利	<u>123,245</u>	<u>89,068</u>
資產	2,606,549	6,336,628
負債	<u>(1,013,659)</u>	<u>(2,690,048)</u>
淨資產	<u>1,592,890</u>	<u>3,646,580</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團於其聯營實體並無任何重大資本承擔(二〇〇八年：無)。

24 商譽

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	125,994	119,186
收購一家附屬公司(附註20(d))	42,477	—
滙兌差額	(26)	7,348
減值虧損	(3,153)	(540)
出售一家附屬公司(附註20(e))	(165,292)	—
年末	—	125,994

於二〇〇八年十二月三十一日，商譽主要乃由於就收購廣州市北二環高速公路有限公司額外20%權益產生的公平值收益而確認的遞延稅項負債所致。

25 可供出售的財務資產

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	976,977	979,903
增加	1,591	52,658
公平值增加／(減少)	396,926	(116,068)
出售一間附屬公司(附註20(e))	(147,735)	—
滙兌差額	1,636	60,484
年末	1,229,395	976,977

可供出售的財務資產乃位於中國且無外界信貸評級的公司的非上市證券。

26 發展中物業及持作銷售物業

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團分別約1,611,000,000港元(二〇〇八年：4,054,000,000港元)及8,000,000港元(二〇〇八年：零)的發展中物業及持作銷售物業已抵押作為本集團銀行借款(附註43)抵押品。

27 經營租賃承擔

本集團就土地及樓宇持有不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

本集團

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年內(附註(i))	3,132,053	458,044
一年至五年內	29,276	95,948
五年後	56,852	44,491
	<u>3,218,181</u>	<u>598,483</u>

附註：

- (i) 於二〇〇九年十二月三十一日，就若干於中國介乎50至75年的土地使用權(尚未取得所有權證)歸入該款項的承擔總計約3,016,000,000港元(二〇〇八年：429,000,000港元)。於二〇〇九年十二月三十一日，該等土地使用權的總代價約為4,579,000,000港元(二〇〇八年：2,313,000,000港元)，本集團已就此預付約1,563,000,000港元(二〇〇八年：1,884,000,000港元)。

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租賃承擔(二〇〇八年：無)。

28 存貨

本集團

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
原材料	479	293
在製品	55,248	57,238
製成品	47,554	48,185
	<u>103,281</u>	<u>105,716</u>

確認為開支並計入持續經營「銷售成本」的存貨成本約達573,349,000港元(二〇〇八年：530,155,000港元)。

29 應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應收賬款	135,108	155,891
減：應收賬款減值撥備	(74,858)	(88,981)
	<u>60,250</u>	<u>66,910</u>

應收賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

本集團就不同業務界定不同的信貸政策。本集團的信貸期一般為三個月。應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
零至三十日	27,557	35,385
三十一日至九十日	13,589	6,219
九十一日至一百八十日	2,964	539
一百八十一日至三百六十五日	—	15
一年以上	90,998	113,733
	<u>135,108</u>	<u>155,891</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，約41,146,000港元(二〇〇八年：41,604,000港元)的應收賬款已全數收回。

於二〇〇九年十二月三十一日，約19,104,000港元(二〇〇八年：25,306,000港元)的應收賬款已過期但並無減值。該等賬款乃有關若干目前並無拖欠記錄的獨立客戶。該等應收賬款根據到期日後的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
最多三個月	2,964	539
超過三個月	16,140	24,767
	<u>19,104</u>	<u>25,306</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，約74,858,000港元(二〇〇八年：88,981,000港元)的應收賬款已發生減值。於二〇〇九年十二月三十一日，撥備金額為74,858,000港元(二〇〇八年：88,981,000港元)。各項已減值應收賬款主要與處於意外經濟困境的客戶有關。該等應收賬款根據到期日後的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
超過三個月	<u>74,858</u>	<u>88,981</u>

應收賬款減值撥備的變動如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
年初	88,981	102,568
持續經營減值撥回(附註6)	(14,147)	—
滙兌差額	24	6,651
出售附屬公司	—	(20,238)
年末	<u>74,858</u>	<u>88,981</u>

新增及轉回已減值應收賬款撥備已於綜合損益表內計入一般及行政開支。

於二〇〇九年十二月三十一日，除二〇〇八年已就其他應收款項作出53,660,000港元的減值撥備，餘下其他應收款項、預付款項及按金並不包括減值資產。

本集團大部分應收賬款乃以人民幣計值。

30 已抵押銀行存款

根據地方國土資源局頒行的相關文件，本集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入物業的若干預售所得款項，作興建相關物業的擔保存款。相關存款僅可用於購置建材及支付相關物業項目的建築費。相關擔保存款僅將於完成相關預售物業或簽發房地產所有權證時（以較早者為準）解除。

31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
銀行及手頭現金	4,827,534	1,598,524	1,067,786	168,443
短期銀行存款	87,746	1,898,023	58,562	65,160
	<u>4,915,280</u>	<u>3,496,547</u>	<u>1,126,348</u>	<u>233,603</u>

現金及現金等價物結餘以下列幣種計值：

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	1,185,529	2,057,686	1,066,515	166,802
人民幣	3,668,324	1,190,854	83	90
美元	59,374	246,129	58,872	65,327
其他	2,053	1,878	878	1,384
	<u>4,915,280</u>	<u>3,496,547</u>	<u>1,126,348</u>	<u>233,603</u>

本集團的人民幣結餘已存入中國銀行。在中國將該等以人民幣計值的結餘兌換為外幣時，須受中國政府頒佈的外匯管制規則及規定的規限。

短期銀行存款的實際利率為0.1厘（二〇〇八年：3.13厘）。

本集團的大部分銀行存款乃存於主要國有金融機構。

32 應付賬款

應付賬款的公平值與其賬面值相若。

應付賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
零至三十日	60,144	60,083
三十一日至九十日	55,380	32,024
九十一日至一百八十日	17,583	—
一百八十一日至三百六十五日	10	19
一年至兩年	1,471	4,519
超過兩年	4,092	232
	<u>138,680</u>	<u>96,877</u>

本集團的大部分應付賬款乃以人民幣計值。

33 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
建築成本的應計費用	3,118,837	3,192,698
應計僱員福利成本	146,890	174,435
應付關連人士款項	373,013	361,014
其他應付款項	861,468	1,157,485
	<u>4,500,208</u>	<u>4,885,632</u>

34 借貸

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
非即期				
長期銀行借貸				
— 有抵押	9,141,342	2,653,248	2,160,081	—
— 無抵押	2,960,647	1,379,975	1,700,000	—
融資租賃承擔	96	45	96	45
來自一間關聯公司的貸款 (附註44(c))	56,818	56,162	56,818	56,162
來自附屬公司少數 股東的貸款	—	355,220	—	—
	<u>12,158,903</u>	<u>4,444,650</u>	<u>3,916,995</u>	<u>56,207</u>
即期				
銀行透支	459	406	—	—
短期銀行借貸				
— 有抵押	79,500	158,748	—	—
— 無抵押	692,837	56,696	—	—
長期銀行借貸的即期部分				
— 有抵押	874,503	3,362,995	—	2,197,500
— 無抵押	496,309	2,117,153	374,836	1,924,388
融資租賃承擔	28	30	28	30
	<u>2,143,636</u>	<u>5,696,028</u>	<u>374,864</u>	<u>4,121,918</u>
借貸總額	<u>14,302,539</u>	<u>10,140,678</u>	<u>4,291,859</u>	<u>4,178,125</u>

借貸的還款期如下：

本集團

	銀行借款及透支		其他貸款	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年之內	2,143,608	5,695,998	28	30
第二年內	2,802,294	1,572,626	25	29
第三年至第五年	6,471,756	1,338,021	56,889	56,178
五年以上	2,827,939	1,122,576	—	—
無固定還款期限 (附註(i))	—	—	—	355,220
	<u>14,245,597</u>	<u>9,729,221</u>	<u>56,942</u>	<u>411,457</u>

附註：

- (i) 於二〇〇八年十二月三十一日，來自附屬公司少數股東的免息貸款的賬面值與其公平值相若，而公平值乃基於採用年率5.31%貼現的現金流量計算得出。

本公司

	銀行借款及透支		其他貸款	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
一年之內	374,836	4,121,888	28	30
第二年內	678,501	—	25	29
第三年至第五年	3,181,580	—	56,889	56,178
	<u>4,234,917</u>	<u>4,121,888</u>	<u>56,942</u>	<u>56,237</u>

於結算日的實際利率如下：

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行透支	3.43%	—	6.66%	—
銀行借款	0.95%	6.54%	2.73%	7.08%
其他貸款	1.16%	—	5.16%	—

借款的賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
港元	4,292,318	4,178,530	4,291,859	4,178,125
人民幣	10,010,221	5,962,148	—	—
	<u>14,302,539</u>	<u>10,140,678</u>	<u>4,291,859</u>	<u>4,178,125</u>

借款的公平值與其賬面值相若。

35 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
於二〇〇八年一月一日	7,121,918	712,192
於行使購股權時發行股份(附註36)	4,930	493
於二〇〇八年十二月三十一日	<u>7,126,848</u>	<u>712,685</u>
於二〇〇九年一月一日	7,126,848	712,685
於行使購股權時發行股份(附註36)	9,734	973
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>7,136,582</u>	<u>713,658</u>

36 購股權

購股權變動如下：

	購股權數目 千股
於二〇〇八年一月一日	79,032
年內授出	5,800
年內行使	(4,930)
年內失效	(3,000)
	<u>76,902</u>
於二〇〇八年十二月三十一日	76,902
於二〇〇九年一月一日	76,902
年內行使	(9,734)
	<u>67,168</u>

於二〇〇九年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日，購股權的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 港元	未行使購股權數目	
			二〇〇九年 千股	二〇〇八年 千股
二〇〇三年五月二日	二〇〇三年五月二日至 二〇一三年五月一日	0.4100	10,870	11,870
二〇〇三年六月二日	二〇〇三年六月二日至 二〇一三年六月一日	0.5400	7,000	7,000
二〇〇三年 十月二十七日	二〇〇三年十月二十七日至 二〇一三年十月二十六日	0.8140	1,840	2,620
二〇〇三年 十二月二十三日	二〇〇三年十二月二十三日至 二〇一三年十二月二十二日	0.8460	9,978	11,440
二〇〇四年 六月二十三日	二〇〇四年六月二十三日至 二〇一四年六月二十二日	0.6300	36,360	41,172
二〇〇八年 五月二十八日	二〇〇八年五月二十八日至 二〇一八年五月二十七日	1.5560	1,120	2,800
			<u>67,168</u>	<u>76,902</u>

於二〇〇二年六月二十六日，本公司採納一項購股權計劃，據此，本公司可向僱員（包括本公司執行董事）授出購股權以認購本公司股份，惟上限為於二〇〇二年六月二十六日已發行的股份數目的10%。行使價將由本公司董事會釐定，最少將為(i)本公司股份於購股權授出日期的收市價，(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價，及(iii)本公司股份的面值（以較高者為準）。

於二〇〇九年十二月三十一日，66,048,000股(二〇〇八年：74,942,000股)未行使的購股權均可行使。

所授出購股權的公平值由獨立估值師漢華評值有限公司採用柏力克－舒爾斯定價模式釐定。該模型的主要參數包括於授出日期的股價、行使價、預期股價回報的標準偏差、購股權的預期有效期、預期派息率及全年無風險利率。按預期股價回報的標準偏差計算的波動率乃依據購股權授出日期前一年的每日股價統計分析得出。

37 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	法定儲備 (附註a) 千港元	滙兌波動 儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	可供出售 財務資產 公平值 儲備 千港元	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二〇〇九年一月一日	6,533,828	1,815	223,527	1,485,591	539,599	514,927	11,376	4,455,770	13,766,433
滙兌差額	—	—	—	(1,163)	—	3,517	—	—	2,354
財務資產公平值變動									
—總額	—	—	—	—	—	377,079	—	—	377,079
—稅項	—	—	—	—	—	(94,270)	—	—	(94,270)
—代扣企業所得稅影響	—	—	—	—	—	(33,254)	—	—	(33,254)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	—	(697,414)	(697,414)
出售附屬公司	—	—	(17,762)	—	(536,402)	(23,601)	—	554,164	(23,601)
轉撥	—	—	9,889	—	(3,197)	—	—	(6,692)	—
僱員購股權計劃									
—僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	367	—	367
發行股本(扣除發行費)	6,949	—	—	—	—	—	—	—	6,949
於行使購股權時轉撥	2,113	—	—	—	—	—	(2,113)	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(717,421)	(717,421)
於二〇〇九年十二月三十一日	<u>6,542,890</u>	<u>1,815</u>	<u>215,654</u>	<u>1,484,428</u>	<u>—</u>	<u>744,398</u>	<u>9,630</u>	<u>3,588,407</u>	<u>12,587,222</u>

	股份溢價	資本贖回 儲備	法定儲備 (附註a)	滙兌波動 儲備	現金流量 對沖儲備	資產 重估儲備	可供出售 財務資產 公平值 儲備	僱員 以股份 為基礎的 補償儲備	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇八年一月一日	6,530,583	1,815	208,693	1,006,290	(26,266)	540,465	580,160	11,368	4,224,455	13,077,563
滙兌差額	—	—	—	668,188	—	—	30,051	—	—	698,239
一間聯營實體現金流量 對沖的公平值變動	—	—	—	—	26,266	—	—	—	—	26,266
財務資產公平值變動										
—總額	—	—	—	—	—	—	(122,560)	—	—	(122,560)
—稅項	—	—	—	—	—	—	27,276	—	—	27,276
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	607,964	607,964
出售附屬公司	—	—	(54,716)	(188,887)	—	—	—	—	54,716	(188,887)
轉撥	—	—	69,550	—	—	(866)	—	—	(68,684)	—
僱員購股權計劃										
—僱員服務價值	—	—	—	—	—	—	—	1,509	—	1,509
發行股本(扣除發行費)	2,524	—	—	—	—	—	—	—	—	2,524
行使購股權時轉撥	721	—	—	—	—	—	—	(721)	—	—
購股權失效時轉撥	—	—	—	—	—	—	—	(780)	780	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(363,461)	(363,461)
於二〇〇八年 十二月三十一日	<u>6,533,828</u>	<u>1,815</u>	<u>223,527</u>	<u>1,485,591</u>	<u>—</u>	<u>539,599</u>	<u>514,927</u>	<u>11,376</u>	<u>4,455,770</u>	<u>13,766,433</u>
相當於：										
二〇〇八年擬派末期股息									57,015	
其他									4,398,755	
									<u>4,455,770</u>	

附註a 法定儲備指在中國經營的附屬公司、共同控制實體及聯營實體所成立的企業發展及一般儲備基金。據中國法規所規定，本公司於中國成立及經營的附屬公司、共同控制實體及聯營實體，須按其各自的董事會所釐定的比率，對企業擴充及一般儲備金撥出其一部份的除稅後盈利(經抵銷過往年度虧損後)。根據中華人民共和國中外合資經營企業法，經批准後，一般儲備基金可用作補償虧損及增加資本，而企業發展基金僅可用作增加資本。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇九年一月一日	6,533,828	1,815	615,835	11,376	2,557,728	9,720,582
滙兌差額	—	—	16,487	—	—	16,487
發行股本(扣除發行費)	6,949	—	—	—	—	6,949
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	—	367	—	367
於行使購股權時轉撥	2,113	—	—	(2,113)	—	—
本年度盈利	—	—	—	—	582,110	582,110
已付股息	—	—	—	—	(717,421)	(717,421)
	<u>6,542,890</u>	<u>1,815</u>	<u>632,322</u>	<u>9,630</u>	<u>2,422,417</u>	<u>9,609,074</u>
於二〇〇九年 十二月三十一日						

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二〇〇八年一月一日	6,530,583	1,815	—	11,368	2,716,882	9,260,648
滙兌差額	—	—	615,835	—	—	615,835
發行股本(扣除發行費)	2,524	—	—	—	—	2,524
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	—	1,509	—	1,509
於行使購股權時轉撥	721	—	—	(721)	—	—
於購股權失效時轉撥	—	—	—	(780)	780	—
本年度盈利	—	—	—	—	203,527	203,527
已付股息	—	—	—	—	(363,461)	(363,461)
	<u>6,533,828</u>	<u>1,815</u>	<u>615,835</u>	<u>11,376</u>	<u>2,557,728</u>	<u>9,720,582</u>
於二〇〇八年 十二月三十一日						
相當於：						
二〇〇八年擬派 末期股息					57,015	
其他					<u>2,500,713</u>	
					<u>2,557,728</u>	

38 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就暫時差額按適用所得稅率作全數撥備。

遞延稅項負債／(資產)賬的變動如下：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	重列 二〇〇八年 千港元
年初	3,030,284	3,240,296
於綜合損益表扣除／(計入)的遞延稅項		
— 持續經營業務(附註9(d))	217,608	(429,700)
— 已終止經營業務	10,669	9,266
收購一家附屬公司(附註20(c),(d))	38,344	21,928
出售一家附屬公司(附註20(b),(e))	(866,719)	31,815
自權益中扣除／(計入)的遞延稅項	132,486	(21,589)
滙兌差額	2,564	178,268
年末	<u>2,565,236</u>	<u>3,030,284</u>

年內，遞延稅項資產（對銷同一稅務司法權區內的結餘前）變動如下：

	本集團				
	向稅務機構 呈報支出的 不同基準	物業 減值撥備	稅務虧損	其他	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二〇〇八年一月一日	322,833	9,769	21,871	2,703	357,176
滙兌差額	15,064	523	1,229	3,552	20,368
於損益表（扣除）／計入					
— 持續經營業務	(19,473)	(2,339)	7,555	6,247	(8,010)
— 已終止經營業務	31,815	(127)	—	—	31,688
出售一家附屬公司	(31,815)	—	—	—	(31,815)
於二〇〇八年 十二月三十一日	<u>318,424</u>	<u>7,826</u>	<u>30,655</u>	<u>12,502</u>	<u>369,407</u>
於二〇〇九年一月一日	318,424	7,826	30,655	12,502	369,407
滙兌差額	2,822	12	38	10	2,882
於損益表計入／（扣除）					
— 持續經營業務	48,086	(899)	(1,449)	(12,512)	33,226
於二〇〇九年 十二月三十一日	<u>369,332</u>	<u>6,939</u>	<u>29,244</u>	<u>—</u>	<u>405,515</u>

年內，遞延稅項負債（對銷同一司法權區內的結餘前）的變動如下：

	本集團							總額 千港元
	物業重估 千港元	加速折舊 千港元	收購一家 附屬公司 產生的於收費 公路的權益的 公平值收益 千港元	重估投資 千港元	向稅務機構 呈報收入的 不同基準 千港元	附屬公司、 共同控制 實體及聯營 公司不可 分派盈利 千港元	其他 千港元	
於二〇〇八年一月一日	2,077,974	157,989	586,524	199,795	565,861	9,329	—	3,597,472
匯兌差額	121,583	6,029	36,031	10,960	22,343	1,690	—	198,636
於損益表（計入）／扣除								
— 持續經營業務	(141,728)	23,123	—	—	(317,111)	(1,994)	—	(437,710)
— 已終止經營業務	—	26,333	(12,295)	—	(2,984)	—	29,900	40,954
於儲備計入	—	—	—	(21,589)	—	—	—	(21,589)
收購一家附屬公司	—	21,928	—	—	—	—	—	21,928
於二〇〇八年 十二月三十一日	<u>2,057,829</u>	<u>235,402</u>	<u>610,260</u>	<u>189,166</u>	<u>268,109</u>	<u>9,025</u>	<u>29,900</u>	<u>3,399,691</u>
於二〇〇九年一月一日	2,057,829	235,402	610,260	189,166	268,109	9,025	29,900	3,399,691
匯兌差額	3,105	695	—	779	692	27	148	5,446
於損益表（計入）／扣除								
— 持續經營業務	(190,270)	—	—	2,307	279,291	6,829	152,677	250,834
— 已終止經營業務	—	(7,351)	(9,690)	—	—	—	27,710	10,669
出售一家附屬公司	—	(156,166)	(638,914)	(14,031)	—	—	(57,608)	(866,719)
於儲備扣除	—	—	—	99,232	—	—	33,254	132,486
收購一家附屬公司	—	—	38,344	—	—	—	—	38,344
於二〇〇九年 十二月三十一日	<u>1,870,664</u>	<u>72,580</u>	<u>—</u>	<u>277,453</u>	<u>548,092</u>	<u>15,881</u>	<u>186,081</u>	<u>2,970,751</u>

於合法可強制執行權利將流動稅項資產與流動稅項負債對銷及於遞延所得稅與相同財政機構有關時，抵銷遞延稅項資產及負債。以下金額經適當抵銷後於綜合資產負債表列賬：

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
遞延稅項資產		
— 香港利得稅	10,645	12,278
— 中國企業所得稅	72,451	78,314
	<u>83,096</u>	<u>90,592</u>
遞延稅項負債		
— 香港利得稅	45,697	43,694
— 中國企業所得稅	2,042,812	2,345,361
— 中國土地增值稅	559,823	731,821
	<u>2,648,332</u>	<u>3,120,876</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而就所結轉的稅損及物業重估作確認。於二〇〇九年十二月三十一日，本集團就香港利得稅有並無屆滿日期的有關稅損約26.4億港元(二〇〇八年：20.20億港元)的未確認遞延稅項利益約4.36億港元(二〇〇八年：3.33億港元)，而有關物業減值撥備約2.51億港元(二〇〇八年：2.51億港元)的未確認遞延稅項利益約為0.41億港元(二〇〇八年：0.41億港元)。

39 綜合現金流量表附註

經營盈利現金流出淨額對賬表：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
經營盈利	1,395,193	323,935
折舊及攤銷	172,622	153,453
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	610	(93)
銷售投資物業的收益	(44,580)	(162,588)
投資物業的公平值(升值)／減值	(312,812)	271,050
發展中物業及持作出售的物業減值撥備	—	3,037
物業、廠房及設備減值撥備	4,730	1,113
租賃土地減值(撥回)／撥備	(39,199)	53,333
發展中物業、持作出售的物業以及租賃土地 及土地使用權的增加淨額	(4,001,903)	(4,426,838)
出售一家附屬公司的收益	—	(28,552)
其他應收款項撥備	—	41,920
抵銷壞賬	1,297	—
應收賬款撥備的撥回	(14,147)	—
僱員購股權計劃	367	1,509
存貨減少／(增加)	2,435	(426,913)
應收賬款、其他應收款項、預付款項及 按金的增加淨額	(177,058)	(4,512)
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加淨額	2,307,036	2,165,131
於有關連公司的結餘淨額的變動	(20,860)	18,510
應付附屬公司的少數股東款項(減少)／增加	(473,922)	451,832
持續經營業務的現金流出淨額	(1,200,191)	(1,564,673)
已終止經營業務的現金流入淨額	761,071	755,975
現金流出淨額	(439,120)	(808,698)

40 應收未來最低租金

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團及本公司根據若干不可註銷租約應收未來最低租金如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
第一年內	237,847	221,429	95	685
第二至第五年內	447,998	390,049	37	7
五年後	92,800	61,620	—	—
	<u>778,645</u>	<u>673,098</u>	<u>132</u>	<u>692</u>

於二〇〇六年，本集團就某一物業與第三方簽訂一份15年的租賃協議，以其作為主要租客並於該物業經營購物中心。作為回報，本集團可以分享該第三方於租賃期間得到的部分租金(已計入上述分析)。

41 其他承擔

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
有關物業、廠房及設備及投資物業的資本承擔：		
已簽約但未撥備	1,849,699	226,809
已批准但未簽約	1,764,549	401,049
	<u>3,614,248</u>	<u>627,858</u>

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團並無注資於任何共同控制實體或聯營實體的股本的財務承擔(二〇〇八年：238,632,000港元)。

於二〇〇九年十二月三十一日，本公司並無其他重大資本承擔(二〇〇八年：無)。

42 或然負債

	本集團		本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
授予本集團物業若干物業 買家的按揭融資擔保 (附註(a))	1,175,545	883,068	—	—
為附屬公司的銀行及 貸款融資作出擔保 (附註(b))	—	—	41,365	40,152
	<u>1,175,545</u>	<u>883,068</u>	<u>41,365</u>	<u>40,152</u>

附註：

- (a) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。
- (b) 本公司就附屬公司獲授的若干銀行及貸款融資提供擔保。
- (c) 於二〇〇八年，本集團就向越秀房託基金出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、及遞延稅項之若干負債向越秀房託基金作出估計總金額約74,000,000港元(二〇〇八年：74,000,000港元)之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

43 銀行融資的擔保

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團及本公司所獲授的若干銀行融資及貸款乃以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團若干發展中物業、持作出售物業、投資物業及物業、廠房及設備，賬面值分別約為16.11億港元(二〇〇八年：40.54億港元)、0.08億港元(二〇〇八年：無)、51.65億港元(二〇〇八年：29.79億港元)及8.79億港元(二〇〇八年：0.95億港元)；
- (b) 抵押本集團總賬面值約為51.51億港元(二〇〇八年：21.85億港元)的若干租賃土地及土地使用權；及
- (c) 轉讓合併集團內若干公司間的股東貸款，總額約31.62億港元(二〇〇八年：35.29億港元)。

44 關聯人士重大交易

(a) 關聯人士

關聯人士為有能力直接或間接控制他方或在他方作出財政及營運決定時可對他方行使重大影響力的人士。倘若可對他方行使一般控制或一般重大影響力亦視作關聯方。下表為於二〇〇九年十二月三十一日，於年內與本集團有重大交易的主要關聯人士名稱及其與本公司關係的概要：

主要關聯人士	與本公司的關係
越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)	主要股東
越秀財務有限公司(「YXF」)	越秀企業的附屬公司
越秀發展有限公司(「YXIDL」)	越秀企業的附屬公司
越秀冷藏倉庫有限公司(「YXCSSL」)	越秀企業的附屬公司
越秀證券有限公司(「YXSEC」)	越秀企業的附屬公司
高力電池實業有限公司(「HWB」)	越秀企業的附屬公司
廣東省虎門大橋有限公司(「GHB」)	一家於二〇〇九年出售的聯營實體
廣東汕頭海灣大橋有限公司(「GSB」)	一家於二〇〇九年出售的聯營實體
越秀房地產投資信託基金(「越秀房託基金」)	聯營實體

(b) 與關聯人士的交易

除在此財務報表的其他披露外，本集團在年內與關聯人士的重大交易如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
(I) 與越秀企業的交易		
(i) 向越秀企業支付的租金及物業管理費	(1,628)	(2,213)
(ii) 收取越秀企業的租金收入	—	24
(iii) 向越秀企業支付的服務費	(600)	(600)
(II) 與YXF的交易		
(i) 向YXF支付的服務費	(362)	(362)
(ii) 收取YXF的租金收入	48	80
(III) 與YXIDL的交易		
(i) 向YXIDL支付的貸款利息	(656)	(1,763)
(ii) 向YXIDL支付的廣告費	(200)	—
(IV) 與越秀房託基金的交易		
(i) 收取越秀房託基金的資產管理費	32,200	32,158
(ii) 收取越秀房託基金的租賃服務費	18,110	16,944
(iii) 向越秀房託基金支付的租金	(3,858)	(3,129)
(V) 與GHB的交易		
收取GHB的貸款利息	17	5,829
(VI) 與GSB的交易		
收取GSB的貸款利息	—	133
(VII) 與YXCSSL的交易		
收取 YXCSSL的租金收入	3,048	3,048
(VIII) 與YXSEC的交易		
收取YXSEC的租金收入	—	28
(IX) 與HWB的交易		
收取HWB的租金收入	1,405	7,332

(c) 與關聯人士的結餘

	本集團	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應付主要股東款項(附註(i)及(v))	(83,544)	(81,569)
應收聯營實體貸款(附註(iv)、(vi)及(ix))	—	1,973
應收聯營實體款項(附註(ii)、(vii)及(ix))	86,502	89,245
應付聯營實體款項(附註(ii)及(v))	(134,978)	(112,150)
應收共同控制實體款項(附註(ii)、(vi)及(ix))	186,211	185,285
應付共同控制實體款項(附註(ii)及(v))	(148,284)	(154,976)
應付有關聯公司貸款(附註(iii)及(viii))	(56,818)	(56,162)
應收有關聯公司款項(附註(ii)、(v)及(ix))	—	2,915
應付有關聯公司款項(附註(ii)及(v))	(6,207)	(12,319)
	<u> </u>	<u> </u>
	本公司	
	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
應付主要股東款項(附註(i)及(v))	(82,572)	(80,318)
來自一家有關聯公司的貸款(附註(iii)及(viii))	(56,818)	(56,162)
	<u> </u>	<u> </u>

除應付主要股東款項、應收聯營實體款項及應收有關聯公司的貸款以港元計值外，所有其他關聯人士結餘均以人民幣計值。

附註：

- (i) 於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的結餘均為無抵押、免息及應要求償還。
- (ii) 所有結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (iii) 於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的貸款結餘均為無抵押、以香港銀行同業拆息加上年息百分之一計息。於二〇〇八年十二月三十一日的結餘須於一年內償還，而於二〇〇九年十二月三十一日的結餘毋須於隨後十二月個月償還。
- (iv) 於二〇〇八年十二月三十一日，應收貸款為無抵押、無固定還款期及按現行美元優惠利率3.25% (年息) 或中國財務機構的借貸率5.31% (年息) 計息。
- (v) 該等結餘乃計入其他應收款、預付賬款及按金以及其他應付款項及應計費用 (如適當)。

- (vi) 該等結餘乃計入於共同控制實體或聯營實體的權益(如適當)。
- (vii) 除於二〇〇九年十二月三十一日為數約17,663,000港元(二〇〇八年：20,406,000港元)計入其他應收款項、預付款項及按金內外，結餘均計入於聯營實體的權益內。
- (viii) 該等結餘乃計入長期借款。
- (ix) 於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日，該等結餘並無遭拖欠或減值，惟於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日就應付一間共同控制實體的款項分別計提減值虧損撥備約36,420,000港元(二〇〇八年：35,229,000港元)除外。

(d) 主要管理人員酬金

已付或應付予本集團主要管理層的酬金總額如下：

	二〇〇九年 千港元	二〇〇八年 千港元
袍金	540	770
其他酬金：		
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	36,989	34,988
退休金	1,394	1,435
	<u>38,923</u>	<u>37,193</u>

4. 債務聲明

於二〇一〇年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款約人民幣14,461,000,000元，當中包括(1)抵押銀行借款約人民幣9,985,000,000元、(2)無抵押銀行借款約人民幣4,426,000,000元及(3)來自關聯方的無抵押貸款約人民幣50,000,000元。

本集團的抵押銀行借款由(1)若干本集團的發展中物業、投資物業、物業、廠房及設備，及租賃土地及土地使用權作抵押；以及(2)於綜合集團的若干公司間股東貸款轉讓。

或然負債

於二〇一〇年七月三十一日，本集團有下列重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資總數約人民幣1,782,000,000元提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團有權接管有關物業的法律業權及擁有權。該等擔保於發出相關物業所有權後終止。
- (b) 二〇〇八年，本集團就向一間聯營實體越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)出售一家附屬公司訂立一份彌償保證契據，以就地價、按揭擔保、遞延稅項之若干負債向越秀房產基金作出估計總金額約人民幣65,000,000元之彌償。彌償保證契據將於二〇一四年五月三十日屆滿。

除上述者及集團間公司的負債外，於二〇一〇年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借款或借款性質包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)的債務或其他類似債務、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二〇一〇年七月三十一日起至最後實際可行日期的本集團債務及或然負債並無任何重大改變。

5. 營運資金

經計及預期公開發售的完成及本集團可取得財務資源(包括內部可用資金及有關本集團營運資金充足度評估的現時可動用銀行融資)，董事認為，本集團具備充足的營運資金以應付現時的需要(即自本通函日期起計最少12個月)。

1. 本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表

根據上市規則第4.29條編製的本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表載列如下，以說明公開發售對本集團綜合有形資產淨值的影響（猶如公開發售已於二〇一〇年六月三十日完成）。

本未經審核備考財務資料乃以下列情況為基準編製：

- (a) 概無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使；及
- (b) 所有尚未行使購股權已於記錄日期或之前獲行使。

本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表僅為說明用途而編製，並因其假設性質，倘公開發售早於二〇一〇年六月三十日或任何未來日期完成，則其未必反映本集團財政狀況的真實情況。

下列本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表乃基於本集團於二〇一〇年六月三十日的未經審核綜合有形資產淨值並經調整以反映公開發售的影響：

(I) 假設並無尚未行使購股權獲行使

	於二〇一〇年 六月三十日股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 人民幣千元 附註1	估計公開 發售所得 款項淨額 人民幣千元 附註2	股東應佔 本集團未經 審核備考經 調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	未經審核 備考經調整 綜合每股股份 有形資產淨值 人民幣元 附註3
根據每股發售股份 認購價1.61港元 的2,141,422,774股 發售股份	12,430,562	2,996,860	15,427,422	1.663

(II) 假設所有尚未行使購股權獲行使

	於二〇一〇年 六月三十日股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 人民幣千元 附註1		股東應佔 本集團未經 審核備考經 調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 附註4		未經審核 備考經調整 綜合每股股份 有形資產淨值 人民幣元 附註5
	估計公開 發售所得 款項淨額 人民幣千元 附註4		本集團未經 審核備考經 調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 附註4		
根據每股發售股份 認購價1.61港元的 2,159,024,974股發售股份	12,430,562	3,021,584	15,452,146		1.662

附註：

- 於二〇一〇年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本公司截至二〇一〇年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料，並根據於二〇一〇年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣12,431,000,000元計算的。於二〇一〇年六月三十日的每股綜合有形資產淨值為人民幣1.74元。
- 公開發售的估計所得款項淨額乃基於按每股發售股份認購價1.61港元發行的2,141,422,774股發售股份，並經扣除有關開支約人民幣11,000,000元且未計及任何尚未行使購股權獲行使後將會發行的任何額外股份。
- 每股股份未經審核備考綜合有形資產淨值乃根據股東應佔未經審核備考綜合有形資產淨值約人民幣15,427,000,000元及已發行的9,279,098,688股股份（基於二〇一〇年六月三十日的7,137,675,914股已發行股份及假設概無尚未行使購股權獲行使以衍生將予發行的發售股份數目以及根據公開發售已發行2,141,422,774股發售股份）（猶如公開發售早於二〇一〇年六月三十日完成）。
- 公開發售的估計所得款項淨額乃基於按每股發售股份認購價1.61港元發行的2,159,024,974股發售股份，並經扣除有關開支約人民幣11,000,000元且假設所有尚未行使購股權已獲行使以衍生將予發行的發售股份數目。
- 每股股份未經審核備考綜合有形資產淨值乃根據股東應佔未經審核備考綜合有形資產淨值約人民幣15,452,000,000元及已發行的9,296,700,888股股份（基於二〇一〇年六月三十日的7,137,675,914股已發行股份及假設所有尚未行使購股權已獲行使以衍生將予發行的發售股份數目以及根據公開發售已發行2,159,024,974股發售股份）（猶如公開發售已於二〇一〇年六月三十日完成）。
- 概無作出任何調整以反映本集團任何經營業績或於二〇一〇年六月三十日之後訂立的其他交易，包括因行使於二〇一〇年六月三十日尚未行使的本公司購股權的所得款項淨額。
- 港元已按1港元兌人民幣0.8724元換算為人民幣，以供說明用途。

2. 本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料的會計師報告

致越秀地產股份有限公司

列位董事

本所謹就越秀地產股份有限公司(「貴公司」)就有關建議公开发售(「該項交易」)而於二〇一〇年九月二十四日刊發的通函(「通函」)中附錄二標題為「本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表」內所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於第II-1至II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明該項交易對貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第II-1至II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主

要包括比較本通函「本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表」所載的於二〇一〇年六月三十日股東應佔貴集團未經審核綜合資產淨值與截至二〇一〇年六月三十日止六個月貴公司中期報告所載的貴公司截至二〇一〇年六月三十日止六個月簡明綜合中期財務資料載列的於二〇一〇年六月三十日未經審核簡明綜合資產負債表，考慮調整的支持文件，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表貴集團於二〇一〇年六月三十日或任何未來日期的每股股份有形資產淨值。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇一〇年九月二十四日



GREATER CHINA APPRAISAL
A Member of GCA Professional Services Group

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對越秀地產股份有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（統稱「貴集團」）及其行使30%或以上投票權直接或間接權益的聯營公司在中華人民共和國（「中國」）、香港、澳門及新加坡的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便吾等就該等物業權益於二〇一〇年七月三十一日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等了解到，本估值乃用於建議公開發售。

本函件（為估值報告的一部分）解釋估值的基準及方法並闡明吾等所作假設、物業業權及限制條件。

估值基準

該等物業權益的估值乃吾等對市值所發表的意見，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。」

估值方法

除另有說明外，所有物業乃運用比較法進行估值，有關比較乃根據可資比較物業的實際成交價或市價而作出。吾等就各項物業的所有個別利弊，分析及仔細衡量面積、特質及地點相若的可資比較物業，以對其資本價值作出公平比較。

土地發展項目估值應用相似方法，就估值分析同類土地及作出調整後應用於估值。然而，吾等以餘值估值法與直接比較法的結果互相參考。原則上，餘值法估計未來發展項目的現有資本值，並扣除所有工程成本及其他令物業達致相關價值的狀況的必要開支和發展商的風險撥備。估值日後發展物業時，吾等已考慮其發展或重新發展潛力。

估值該等發展中物業時，吾等已計及就所估物業所作出的開發成本。物業落成時的資本值為吾等於估值日對落成的發展項目公開市值的估計。

倘物業乃出租予 貴集團以外各方，吾等的估值乃主要透過收入資本化法作出，於估值日應付的租金數額按租約剩餘期間撥充資本。於現時租約到期後，全數市值租金撥充資本。全數市值租值亦以比較方法計算。

假設

吾等的估值乃假設業主於目前狀況下在公開市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益的價值。

由於該等物業乃按長期政府租約／土地使用權持有，吾等假設物業權益的業主有權自由及不受干擾地在各項政府租約／土地使用權到期前的整段未屆滿期間使用或轉讓該等物業權益。吾等在估值時亦假設，該等物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何額外費用。除另有說明外，吾等假設有關於物業已交吉。

就已獲政府授予土地使用權且地價按分期付款的物業而言，吾等進行估值時，假設買方將遵照合同行事，並根據議定的付款條款支付未結款項，以取得其於物業的有效權益。

就發展中物業而言，吾等進行估值時，假設該等物業將會根據提供予吾等的發展建議或樓宇規劃發展。吾等假設有關於政府機構已授出有關發展中物業的一切同意書、批文及執照。

倘物業持作日後發展，吾等假設成功進行土地徵集、終止現有租賃、與政府完成磋商或取得樓宇規劃批文後，該等物業將隨即進行發展或重新發展。

除評值報告所聲明、界定及考慮的不遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用的分區及使用規定及限制。此外，吾等假設位於該等物業的界線以內的土地利用及物業裝修均由業主持有或獲許由業主佔用。此外，吾等假設概無任何侵用或侵佔現象存在，惟報告另有註釋者除外。

吾等概無接獲作出環境影響研究的指令，亦無作出此等研究。吾等假設，除報告所聲明、界定及考慮的情況外，適用的國家、省份及地方環境法規已獲全面遵守。就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或更新一切必要的許可、同意或其他法例或行政授權。

各項物業的其他特別假設(如有)載於有關估值證書的腳註部份。

業權調查

吾等於估值時尚未獲提供有關中國物業的業權文件副本。然而，鑑於中國現有的登記制度，吾等未能對中國物業所附的法律業權或任何責任進行調查。

吾等已就位於香港及澳門的物業在土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無核實該等物業的業權及可影響其業權的任何產權負擔。

於吾等估值過程中，吾等依賴東方昆侖律師事務所(「中國法律顧問」)就位於中國的物業的法定業權及其土地權益的性質提供的法律意見。

就仍未獲得進一步批文及同意書且尚未繳納土地出讓金的部分物業權益而言，估值乃假設 貴公司或其附屬公司取得該等批文及同意書並無重大困難及 貴公司或其附屬公司將隨之清償有關尚未支付的土地出讓金而進行。

於估值過程中，吾等假設所有物業權益現時均由 貴公司或其附屬公司持有，且 貴公司或其附屬公司有權在政府授出土地使用權的有關期限內佔用、使用、出售、租賃、質押、按揭或以其他方式處置該等權益，而毋須尋求政府進一步批准及向政府支付額外價金。

本報告披露的所有法律文件(如有)僅作參考用途，吾等對本報告所載與物業權益的法律業權有關的任何法律事宜概不負責。

限制條件

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，故未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業的土地及樓宇面積是否準確，惟吾等已假設所獲法律文件所示的面積均準確無誤。根據吾等對中國同類物業的估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行實地調查，以決定土地狀況或設施是否適合作任何物業發展用途。吾等作出估值乃基於該等方面均令人滿意，且於興建期間不會產生非經常開支或延誤。

經核實所有有關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、出租、興建成本、租金、地盤與樓面面積以及識別 貴公司擁有有效權益的該等物業時所提供的意見。吾等並無理由懷疑彼等向吾等提供的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，該等資料並無遺漏令吾等達致知情意見的任何重大事實，此外，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何估值的物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設全部權益概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

倘出售物業，產生的潛在稅項負債將包括(a)有關中國物業的銷售稅(交易價的5%)及土地增值稅(按物業初始成本的增值比例介乎增值的30%至60%)；(b)有關香港物業的印花稅(介乎100港元至交易價的4.25%)；(c)有關澳門物業的印花稅(介乎交易價的1%至3%)；及(d)有關新加坡物業的印花稅(首180,000坡元的1%、其後180,000坡元的2%及餘額的3%)。

倘本報告中分類為第四類的持作出售的物業將以估值額出售，則可清晰知道稅項責任額。然而，於估值日期， 貴集團並不擬出售在本報告分別分類為第一類、第二類、第三類及第五類的持作發展的物業、持作投資的物業、持作自用的物業及根據房地產投資信託持有的物業，故該等物業的稅項責任額並不清晰。

估值意見

隨附的估值概要及有關估值證書已呈示各個別物業權益的資本值。

備註

吾等的估值乃根據普遍接納的估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則的適用規定。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港特許測量師學會頒佈的由二〇〇五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二〇〇五年第一版)所載的規定。

中國、香港、澳門及新加坡物業權益的物業價值分別以人民幣、港元、澳門元及新加坡元(坡元)呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此致

香港
灣仔
駱克道160-174號
越秀大廈26樓
越秀地產股份有限公司
列位董事 台照

代表
漢華評值有限公司
董事總經理
葉國光
土地經濟學士
法學博士
英國皇家特許測量師
香港註冊專業測量師
謹啟

二〇一〇年九月二十四日

附註：葉國光先生為英國皇家特許測量師兼香港註冊專業測量師，自一九九二年起從事香港及中國物業估值，擁有豐富經驗。

貴集團於中國持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
1.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城D8-C3地塊	359,000,000	95.00%	341,050,000
2.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江大道東 珠江新城B2-10地塊	559,000,000	95.00%	531,050,000
3.	中國 廣東省 廣州越秀區 建設三馬路11號 新時代大廈主樓	88,500,000	44.00%	38,940,000
4.	中國 廣東省 廣州越秀區 東風路與解放北路交匯處的 地塊(東風路N4)	67,000,000	95.00%	63,650,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
5.	中國 廣東省 廣州越秀區 流花路119號 體育大廈項目	724,500,000	100.00%	724,500,000
6.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南路西側 江南新村四期2-5、6及 十區項目	85,000,000	95.00%	80,750,000
7.	中國 廣東省 廣州白雲區 黃石路北側與馬務村南側 黃石1-9、10地塊	97,000,000	95.00%	92,150,000
8.	中國 廣東省 廣州番禺區 小穀圍島 廣州大學城DN0401、 0402、0501地塊	1,043,000,000	95.00%	990,850,000

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年
		七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)		七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
9.	中國 廣東省 廣州番禺區 小穀圍島 廣州大學城DS1202、 1301地塊	888,000,000	95.00%	843,600,000
10.	中國 廣東省 廣州從化區 溫泉村溫泉西路25號 從化溫泉項目	5,000,000	95.00%	4,750,000
11.	中國 廣東省 廣州南沙區 南沙開發區廣隆管理區 南沙濱海花園在發展中 及待發展土地	2,299,000,000	95.00%	2,184,050,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
12.	中國 廣東省 廣州白雲區 金沙洲B3711B03地塊	759,000,000	100.00%	759,000,000
13.	中國 廣東省 江門蓬江區 北環路南側0401078及 0401079地塊(江門地塊)	1,023,000,000	95.00%	971,850,000
14.	中國 山東省 煙台芝罘區 只楚路南側、楚鳳六路東側與 鳳凰台路北側 3706020050070048000地塊 (煙台地塊)	269,000,000	95.00%	255,550,000
15.	中國 廣東省 中山南區 竹秀園 G26-09-0369地塊 (中山南區地塊)	562,000,000	95.00%	533,900,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
16.	中國 廣東省 中山石岐區 岐關西路32號地塊 (中山岐關地塊)	305,000,000	100.00%	305,000,000
17.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心	4,901,000,000	99.00%	4,851,990,000
18.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城E3-1地塊	1,597,000,000	95.00%	1,517,150,000
19.	中國 廣東省 廣州天河區 天河北路北側與 林和東路東側 天河商旅12-1、12-5地塊 (亞太世紀廣場)	869,000,000	(見估值證書)	853,400,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
20.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城D3-7地塊	449,000,000	100.00%	449,000,000
21.	中國 廣東省 廣州海珠區 新港西路40號 江南新苑AF	1,477,000,000	95.00%	1,403,150,000
22.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南路西側 江南新村三期4-5、6及 七區	214,000,000	95.00%	203,300,000
23.	中國 廣東省 廣州海珠區 翠城街 翠城花園17-22棟項目	1,060,000,000	100.00%	1,060,000,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
24.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南路西側 江南新村四期3-6、8、9地塊	71,000,000	95.00%	67,450,000
25.	中國 廣東省 廣州番禺區 小穀圍島 廣州大學城DS1601、 1102、1604、1703地塊	1,172,000,000	95.00%	1,113,400,000
26.	中國 廣東省 廣州荔灣區 西灣路 財富天地廣場項目	2,742,000,000	97.55%	2,674,821,000
27.	中國 廣東省 廣州花都區 花東鎮 花都地塊	66,000,000	100.00%	66,000,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
28.	中國 廣東省 廣州從化區 街口街 逸泉山莊小B、F區地塊	341,000,000	95.00%	323,950,000
29.	中國 廣東省 廣州白雲區 金沙洲B3709B07、 B3709B08地塊	607,000,000	100.00%	607,000,000
30.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島二沙11區 二沙羽聯項目	30,000,000	95.00%	28,500,000
31.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城B2-7地塊	1,029,000,000	32.30%	332,367,000

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
32.	中國 廣東省 廣州白雲區 景泰直街33號 廣源文化中心	186,000,000	95.00%	176,700,000
33.	中國 廣東省 廣州白雲區 景泰直街與廣園中路交匯處 廣源新村6-11、12幢 1及2樓	7,200,000	95.00%	6,840,000
34.	中國 廣東省 廣州白雲區 羅沖圍 1幢1樓以及 12及14幢1及2樓	11,100,000	95.00%	10,545,000
35.	中國 廣東省 廣州白雲區 西槎路 同景苑 同景西街 同德花園4-11、12幢1樓	5,900,000	95.00%	5,605,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
36.	中國 廣東省 廣州白雲區 黃石東路113號 黃石花園5-1、2幢 1樓至3樓的商舖 及地庫停車場	62,000,000	95.00%	58,900,000
37.	中國 廣東省 廣州白雲區 黃石東路113號 黃石花園5-3幢	88,000,000	95.00%	83,600,000
38.	中國 廣東省 廣州白雲區 廣花一路11-21號 祥康商貿大廈	253,800,000	100.00%	253,800,000
39.	中國 廣東省 廣州白雲區 白雲機場東側 利源大廈南翼701、801、 901室及北翼901室	1,500,000	95.00%	1,425,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
40.	中國 廣東省 廣州白雲區 同景街121-155號 同德花園4-3、4、5、6幢1樓	19,800,000	95.00%	18,810,000
41.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東路114-118號 財富廣場7樓及地庫停車場	40,600,000	95.00%	38,570,000
42.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路101號 維多利廣場 B座辦公樓	424,200,000	95.00%	402,990,000
43.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路185-189號 城建大廈	170,100,000	95.00%	161,595,000
44.	中國 廣東省 廣州天河區 麓湖 麓景路123號 麓湖綜合樓	71,000,000	95.00%	67,450,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
45.	中國 廣東省 廣州天河區 天河南住9-8、9、18、19	62,000,000	95.00%	58,900,000
46.	中國 廣東省 廣州天河區 天河東路18號 天暉閣 地庫停車場	6,800,000	95.00%	6,460,000
47.	中國 廣東省 廣州天河區 天河西路125號 天河西住1-3	18,300,000	95.00%	17,385,000
48.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東橫街19號 天河南住9-20 1及2樓	4,700,000	95.00%	4,465,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
49.	中國 廣東省 廣州天河區 天河南住13-3、4 天暉閣 3至4樓	18,200,000	95.00%	17,290,000
50.	中國 廣東省 廣州天河區 天河北路251、253、255號 薈雅苑A、B、C幢停車場	78,350,000	(見估值證書)	76,560,000
51.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西橫街111號 天河南住4區綜合樓	44,800,000	95.00%	42,560,000
52.	中國 廣東省 廣州天河區 名雅苑地庫1及2層停車場以及 名雅苑二期M2-4幢地庫停車場	68,000,000	95.00%	64,600,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
53.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 漾晴居 地庫停車場	6,800,000	95.00%	6,460,000
54.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東路天俊閣 地庫停車場	22,800,000	95.00%	21,660,000
55.	中國 廣東省 廣州天河區 天河南二路 宏發大廈	223,800,000	100.00%	223,800,000
56.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 星匯國際 地庫停車場	57,300,000	100.00%	57,300,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
57.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東橫街16、18、20、 22號首層商舖	8,000,000	52.00%	4,160,000
58.	中國 廣東省 廣州天河區 天河南二路 六運六街7號107單元	440,000	52.00%	228,800
59.	中國 廣東省 廣州天河區 林和北街 林和街401、403號 首層商舖	1,200,000	52.00%	624,000
60.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路11-2號 駿匯大廈7號商舖	1,600,000	52.00%	832,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
61.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東橫街39-41號 天河南住9-14、15、16 1及2樓	24,900,000	95.00%	23,655,000
62.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路123號 新創舉大廈 地庫停車場	2,600,000	95.00%	2,470,000
63.	中國 廣東省 廣州天河區 天河北路1-3號 1至8樓	32,900,000	98.62%	32,445,980
64.	中國 廣東省 廣州天河區 六運六街3號 天河南住9-21	2,100,000	98.126%	2,060,646

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
65.	中國 廣東省 廣州天河區 天壽路10號朝暉花園 朝暉商業中心2樓 多個辦公室單位	6,300,000	95.00%	5,985,000
66.	中國 廣東省 廣州天河區 天河東站 東方寶泰廣場	900,000,000	95.00%	855,000,000
67.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路13號 駿匯大廈 地庫停車場	12,000,000	100.00%	12,000,000
68.	中國 廣東省 廣州天河區 金穗路11-17號 星匯園 1樓及2樓商舖 以及地庫停車場	24,200,000	100.00%	24,200,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
69.	中國 廣東省 廣州越秀區 站南路14-18號 白馬商貿大廈 地庫停車場	15,200,000	95.98%	14,588,960
70.	中國 廣東省 廣州越秀區 盤福路55號 1及2樓	10,000,000	98.62%	9,862,000
71.	中國 廣東省 廣州越秀區 流花路119號 錦漢大廈	80,000,000	100.00%	80,000,000
72.	中國 廣東省 廣州越秀區 東風中路 越秀城市廣場	354,000,000	75.00%	265,500,000
73.	中國 廣東省 廣州越秀區 水蔭崗4-5幢1樓	2,300,000	95.00%	2,185,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
74.	中國 廣東省 廣州越秀區 八旗二馬路42號 城總大廈	41,000,000	95.00%	38,950,000
75.	中國 廣東省 廣州越秀區 水蔭路水蔭直街西六巷23號 福萊花園 地庫停車場	8,000,000	95.00%	7,600,000
76.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島二沙11區	33,600,000	95.00%	31,920,000
77.	中國 廣東省 廣州越秀區 寺右新馬路南二街11號 地庫停車場	37,000,000	81.26%	30,066,200

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
78.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島大通路 金亞花園	200,000	95.00%	190,000
79.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島大通路 花城苑	200,000	95.00%	190,000
80.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島聚龍花園 地庫停車場	500,000	95.00%	475,000
81.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島二沙15區 地庫停車場	28,800,000	95.00%	27,360,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
82.	中國 廣東省 廣州越秀區 建設三馬路11號 新時代大廈附樓	7,800,000	44.00%	3,432,000
83.	中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島大通路雲影街8號 雲影花園雲曦閣 首層101室	1,100,000	52.00%	572,000
84.	中國 廣東省 廣州海珠區 杏林大街江南新村四期 2-11、2-12幢1至3樓	34,000,000	95.00%	32,300,000
85.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路杏壇大街6號 可逸名庭 地庫停車場	41,000,000	95.00%	38,950,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
86.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南大道中148、154號 江南新村一期 H1, 4	7,300,000	95.00%	6,935,000
87.	中國 廣東省 廣州海珠區 新港西路江南新苑 C、D及F幢 商業場地及地庫停車場	23,580,000	95.00%	22,401,000
88.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路紫丹閣 地庫停車場	9,600,000	95.00%	9,120,000
89.	中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路310號 聚雅苑地庫停車場	5,900,000	100.00%	5,900,000

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年
		七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)		七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
90.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南大道中162號	30,100,000	52.00%	15,652,000
91.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路杏壇大街6號 可逸名庭 寶崗大道303、305號 首層A舖	5,600,000	52.00%	2,912,000
92.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路杏壇大街6號 可逸名庭 寶崗大道295、297號 首層A舖	3,500,000	52.00%	1,820,000
93.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路杏壇大街6號 可逸名庭 寶崗大道289、291、299、301號 2樓B舖	4,500,000	52.00%	2,340,000

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年
		七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)		七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
94.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路65號 潤匯大廈 1至4樓商舖及地庫停車場	90,800,000	95.00%	86,260,000
95.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南大道中78-82號 江興大廈	107,000,000	95.00%	101,650,000
96.	中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 1至2樓商業場地	45,200,000	95.00%	42,940,000
97.	中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 1至2樓商業場地	28,300,000	95.00%	26,885,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
98.	中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 1至2樓商業場地	26,800,000	95.00%	25,460,000
99.	中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 地庫停車場	3,100,000	95.00%	2,945,000
100.	中國 廣東省 廣州海珠區 寶崗大道 江南新村四期 南康閣7-12幢 地庫	1,000,000	95.00%	950,000
101.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路紫山大街35號 江南新村四期南天閣9-2幢 地庫1及2層	2,000,000	95.00%	1,900,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
102.	中國 廣東省 廣州海珠區 紫玉大街8-14號 江南新村三期5-1、2幢	500,000	95.00%	475,000
103.	中國 廣東省 深圳蛇口工業區 太子路18號 蛇口海景廣場 3樓A室及 4樓B、C、D、E、F及G室	33,000,000	100.00%	33,000,000
104.	中國 遼寧省 大連西崗區 新開路 大連越秀大廈	69,000,000	100.00%	69,000,000

第三類－持作自用的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
105.	中國 廣東省 廣州從化區 街口街逸泉山莊 親泉路1號 逸泉國際大酒店	166,000,000	95.00%	157,700,000
106.	中國 遼寧省 大連西崗區 勝利路151號 大連香都花園 3樓B室	460,000	100.00%	460,000

第四類－持作出售的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
107.	中國 廣東省 廣州白雲區 同景街121-155號 同德二期的 未售單位	40,000,000	95.00%	38,000,000
108.	中國 廣東省 廣州白雲區 心誼路21-29號 星匯晴軒的 未售單位	24,000,000	95.00%	22,800,000
109.	中國 廣東省 廣州白雲區 西槎路 明德街 嶺南雅院的 未售單位	26,600,000	95.00%	25,270,000
110.	中國 廣東省 廣州天河區 隆德大廈的 未售單位	9,500,000	95.00%	9,025,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
111.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東路122號 羊城國際貿易中心	10,300,000	95.00%	9,785,000
112.	中國 廣東省 廣州越秀區 宏城花園的 未售單位	18,600,000	100.00%	18,600,000
113.	中國 廣東省 廣州越秀區 德政中路 聚仁坊9-19號 文德雅軒的 未售單位	4,000,000	100.00%	4,000,000
114.	中國 廣東省 廣州海珠區 翠城街 翠城花園的 未售單位	224,900,000	100.00%	224,900,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
115.	中國 廣東省 廣州海珠區 可逸豪苑的 未售單位	185,600,000	95.00%	176,320,000
116.	中國 廣東省 廣州海珠區 海珠花園的 未售單位	56,100,000	(見估值證書)	54,130,000
117.	中國 廣東省 廣州從化區 街口街 逸泉山莊大B、C、E區的 未售單位	73,600,000	95.00%	69,920,000
118.	中國 廣東省 廣州南沙區 南沙開發區廣隆管理區 南沙濱海花園二期及三期的 未售單位	126,900,000	95.00%	120,555,000

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團	於二〇一〇年
		七月三十一日		七月三十一日
		現況下的	應佔權益	現況下的
		資本值	(%)	資本值
		(人民幣元)		(人民幣元)
119.	中國 海南省 海口 金融區 海口財富廣場 地庫	23,200,000	52.00%	12,064,000

第五類－根據房地產投資信託持有的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團	於二〇一〇年
		七月三十一日		七月三十一日
		現況下的	應佔權益	現況下的
		資本值	(%)	資本值
		(人民幣元)		(人民幣元)
120.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路101號 維多利廣場 根據房地產投資信託 所持有部分	600,200,000	35.58%	213,551,160
121.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路185-189號 城建大廈 根據房地產投資信託 所持有部分	439,600,000	35.58%	156,409,680

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團	於二〇一〇年
		七月三十一日		七月三十一日
		現況下的	應佔權益	現況下的
		資本值	(%)	資本值
		(人民幣元)		(人民幣元)
122.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東路114-118號 財富廣場 根據房地產投資信託 所持有部分	609,500,000	35.58%	216,860,100
123.	中國 廣東省 廣州越秀區 站南路14-18號 白馬商貿大廈 根據房地產投資信託 所持有部分	2,973,000,000	35.58%	1,057,793,400
124.	中國 廣東省 廣州越秀區 中山六路232-258號 越秀新都會 根據房地產投資信託 所持有部分	626,100,000	35.58%	222,766,380
	小計：	人民幣36,156,930,000元		人民幣30,973,645,306元

貴集團於香港持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

無

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (港元)
125.	香港 北角 蜆殼街9-23號 秀明中心 1至4樓停車場	24,200,000	100.00%	24,200,000
126.	香港 灣仔 軒尼詩道103號 越興大廈 1至3樓商舖(不包括其平台) 及5至10樓辦公室	55,400,000	100.00%	55,400,000
127.	香港 灣仔 駱克道160-174號 越秀大廈 地庫停車場 及2至4樓	30,000,000	100.00%	30,000,000

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年
		七月三十一日 現況下的 資本值 (港元)		七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (港元)
128.	香港 灣仔 灣仔道188號 廣生行大廈C及D幢 東方188商場 地下高層G01及G02號舖、 1樓102至105、107、109、 117、119、122、131、 156及157號舖及2樓220號舖	49,500,000	100.00%	49,500,000
129.	香港 灣仔 駱克道300、302、304及306號 僑阜商業大廈 13樓辦公室A(包括盥洗室)	4,580,000	100.00%	4,580,000
130.	香港 灣仔 李節街1號 李節花園 20樓C室	4,090,000	100.00%	4,090,000
131.	香港 灣仔 李節街1號 李節花園 21樓C室	4,090,000	100.00%	4,090,000
132.	香港 北角 電氣道231-233號 城市花園5幢 20樓E室	7,570,000	100.00%	7,570,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (港元)
133.	九龍 新蒲崗 寧遠街3-23號 景福街1-7號 越秀廣場 1至3層地庫及1至4樓	378,500,000	100.00%	378,500,000
134.	新界 大欖 青泰路16號 金寶閣	17,000,000	100.00%	17,000,000
135.	新界 沙田 火炭 坳背灣街2-12號 威力工業中心 4樓I車間	2,840,000	100.00%	2,840,000
136.	香港 西營盤 薄扶林道36-46號 萬林閣 4樓A及C室、 5樓C室、 6樓A及C室以及 7樓A及C室	17,300,000	100.00%	17,300,000

第三類－持作自用的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年		於二〇一〇年
		七月三十一日	貴集團	七月三十一日
		現況下的	應佔權益	貴集團應佔
		資本值	(%)	現況下的
		(港元)		資本值
				(港元)
137.	香港 北角 電氣道231-233號 城市花園1幢 19樓A室	6,800,000	100.00%	6,800,000
138.	香港 北角 電氣道231-233號 城市花園1幢 25樓B室	6,450,000	100.00%	6,450,000
139.	香港 北角 電氣道231-233號 城市花園3幢 11樓A室	6,360,000	100.00%	6,360,000
140.	香港 北角 電氣道231-233號 城市花園6幢 6樓B室	7,780,000	100.00%	7,780,000
141.	香港 北角 福蔭道3號 海峰園崇峰閣 33樓C室	5,230,000	100.00%	5,230,000

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (港元)
142.	香港 北角 建華街9號 永順大廈 1樓A室(包括平台)、 5至8樓B室及 10至12樓B室	24,250,000	100.00%	24,250,000
143.	香港 北角 蜆殼街9-23街 秀明中心 27及28樓A-G室	48,950,000	100.00%	48,950,000
144.	香港 渣華道67-75號 粵華酒店	400,000,000	100.00%	400,000,000
145.	香港 九龍 油塘 東源街 油塘內地段第4號B分段	506,000,000	100.00%	506,000,000
146.	香港 九龍 油塘 東源街16號 油塘海旁地段第57號	169,000,000	100.00%	169,000,000
147.	香港 九龍 油塘 東源街21號 油塘內地段第9號	449,000,000	100.00%	449,000,000

第四類－持作出售的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的 資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一〇年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (港元)
148.	香港 薄扶林 華富道8號 富臨軒 30個停車位	13,500,000	100.00%	13,500,000
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		小計：2,238,390,000港元		2,238,390,000港元
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

貴集團於澳門持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團	於二〇一〇年
		七月三十一日		七月三十一日
		現況下的	應佔權益	現況下的
		資本值	(%)	資本值
		(澳門元)		(澳門元)
149.	澳門 巴波沙大馬路1-5號與 青洲大馬路2-4號交匯處的 地盤	2,300,000	50.00%	1,150,000

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團	於二〇一〇年
		七月三十一日		七月三十一日
		現況下的	應佔權益	現況下的
		資本值	(%)	資本值
		(澳門元)		(澳門元)
150.	澳門 雅廉訪大馬路與 俾利喇街交匯處 越秀花園A幢13樓E及F室 B幢13樓D室	5,500,000	100.00%	5,500,000

第三類－持作自用的物業權益

無

第四類－持作出售的物業權益

無

小計： 7,800,000澳門元

6,650,000澳門元

貴集團於新加坡持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

無

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	於二〇一〇年	貴集團	於二〇一〇年
		七月三十一日		七月三十一日
		現況下的	應佔權益	貴集團應佔
		資本值	(%)	現況下的
		(坡元)		資本值
				(坡元)
151.	新加坡048979 馬六甲路20號 馬六甲中心#07-00	1,260,000	100.00%	1,260,000
152.	新加坡048979 馬六甲路20號 馬六甲中心#10-00	1,260,000	100.00%	1,260,000
153.	新加坡048979 馬六甲路20號 馬六甲中心#14-00	1,130,000	100.00%	1,130,000

第三類－持作自用的物業權益

無

第四類－持作出售的物業權益

無

小計：	<u>3,650,000坡元</u>	<u>3,650,000坡元</u>
合計：	人民幣36,156,930,000元	人民幣30,973,645,306元
	2,238,390,000港元	2,238,390,000港元
	7,800,000澳門元	6,650,000澳門元
	3,650,000坡元	3,650,000坡元

貴集團於中國持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 D8-C3地塊	該物業包括面積約為6,349平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個商業綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為22,514平方米。 該物業按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇九年十二月十日開始。	該物業於估值日期空置。	359,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 341,050,000)

附註：

- i. 根據日期為二〇〇九年十一月二十五日的國有土地使用權證，該物業由廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城市建設」)按70年的年期持有作住宅用途，自二〇〇九年十二月十日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇九年九月七日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇九年十二月十日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 廣東省 廣州天河區 珠江大道東 珠江新城 B2-10地塊	該物業包括面積約為9,831平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個商業綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為210,477平方米。	該物業於估值日期空置。	559,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 531,050,000)
	該物業按年期為40年的國有土地使用權證持有作商業用途，自二〇〇七年四月十六日開始。		

附註：

- i. 根據日期為二〇〇七年四月十九日的國有土地使用權證，該物業由廣州城市建設按40年的年期持有作商業用途，自二〇〇七年四月十六日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇六年三月二日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 根據日期為二〇〇九年十二月六日的建築工程規劃許可證，廣州城市建設獲准在該土地上興建物業。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為40年的土地使用權證持有作商業用途，自二〇〇七年四月十六日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。
- v. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- vi. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 廣東省 廣州越秀區 建設三馬路 11號 新時代大廈 主樓	該物業包括土地面積約為2,963平方米的一幅土地，擬於其上興建一棟28層高的商業／辦公／住宅／停車場樓宇以及2層地庫。 該物業的擬建總面積約為21,343平方米。詳細明細如下：	於估值日期，該物業現已停建。	88,500,000 (貴集團應佔 44.00%權益： 38,940,000)

用途	建築面積 平方米
住宅	12,080
辦公	3,541
商業／其他	1,071
地庫	1,732
停車場	2,919
總計	<u>21,343</u>

據 貴公司告知，該物業已暫停施工。目標在五年內開始恢復施工。

該物業按70年(用作住宅)、40年(用作商業／旅遊／娛樂)及50年(用作其他用途)的年期持有，自二〇〇四年十二月二十日開始。

附註：

- i. 誠如九份土地使用權證所示，該物業權益由廣州新時代房地產有限公司持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州新時代房地產有限公司根據九份土地使用權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州新時代房地產有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 廣東省 廣州越秀區 東風路與解放 北路交匯處的 地塊(東風路 N4)	該物業包括面積約為2,817平方米的一 幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發 展一個住宅綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面 積約為9,860平方米。 該物業按年期為70年的國有土地使用 權證持有作住宅用途，自二〇〇五年 十月二十七日開始。	該物業於估值日 期空置。	67,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 63,650,000)

附註：

- i. 根據日期為二〇〇五年十月二十八日的國有土地使用權證，該物業由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自二〇〇五年十月二十七日開始。
- ii. 中國律師的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇五年十月二十七日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 中國 廣東省 廣州越秀區 流花路119號 體育大廈項目	該物業包括面積約為23,438平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個商業綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為103,595平方米。	於估值日，該物業的建設目前已暫停。	724,500,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 724,500,000)
	據 貴公司告知，儘管地庫部分的結構於二〇〇二年竣工，惟發展方案已經終止。目標在五年內開始恢復施工。目前，該土地上的樓宇暫時租賃予多名承租人作展覽用途。		
	該物業根據國有土地使用權出讓合同按70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊／娛樂用途)及50年(作其他用途)持有，自土地使用權發出日期開始。		

附註：

- i. 誠如廣州市國土資源局與廣州體育大廈有限公司(「廣州體育」)於二〇〇四年八月三十一日訂立的土地使用權出讓合同所示，同意以人民幣74,567,692元的代價將該土地的土地使用權出讓予廣州體育，年期分別為70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊／娛樂用途)及50年(作其他用途)，自土地使用權證發出日期開始。
- ii. 於估值日產生反映地盤實際施工狀況的建築成本約為人民幣201,500,000元。產生的成本已計入估值內。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州體育根據土地使用權出讓合同持有。
 - b. 廣州體育在全數償清土地使用權出讓合同下的應付代價時，在獲得土地使用權證方面並無法律障礙。

- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
6. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南路西側 江南新村四期 2-5、6及 十區項目	該物業包括土地總面積約為15,270平方米的兩幅發展用地（「該等土地」），擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為35,317平方米。具體明細如下：	該物業於估值日期空置。	85,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 80,750,000)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,703</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>7,614</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>35,317</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	住宅	27,703	配套	7,614	總計：	<u>35,317</u>		
用途	建築面積 平方米										
住宅	27,703										
配套	7,614										
總計：	<u>35,317</u>										
	該物業根據兩份國有土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。										

附註：

- i. 根據日期介於二〇〇八年九月四日至二〇〇九年六月十日的兩份國有土地使用權證，該等土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇五年一月二十六日的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據兩份土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣												
7.	中國 廣東省 廣州白雲區 黃石路北側與 馬務村南側 黃石1-9、 10地塊	<p>該物業包括面積約為6,472平方米的兩幅發展用地(「該等土地」)，擬於其上發展一個商業綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為23,910平方米。具體明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,380</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,200</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>7,380</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,950</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>23,910</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據一份土地使用權出讓合同按70年(用作住宅)、40年(用作商業／旅遊／娛樂)及50年(用作其他用途)的年期持有，自一九九四年六月十六日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	7,380	商業	7,200	辦公	7,380	停車場	1,950	總計：	<u>23,910</u>	<p>該物業於估值日期空置。</p>	<p>97,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 92,150,000)</p>
用途	建築面積 平方米															
住宅	7,380															
商業	7,200															
辦公	7,380															
停車場	1,950															
總計：	<u>23,910</u>															

附註：

- i. 誠如廣州市國土資源局與廣州城市建設於一九九四年三月十八日訂立的土地使用權出讓合同所示，同意將該土地的土地使用權出讓予廣州城市建設，年期為70年(用作住宅)及40年(用作商業／旅遊)，自中國建設用地許可證發出日期開始。
- ii. 根據日期為一九九三年一月十五日的一份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據一份土地使用權出讓合同持有。
 - b. 廣州城市建設在全數償清土地使用權出讓合同下的應付代價時，在獲得土地使用權證方面並無法律障礙。

- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
8. 中國 廣東省 廣州番禺區 小穀圍島 廣州大學城 DN0401、 0402、0501 地塊	該物業包括總土地面積約為35,635平方米的三幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為111,181平方米。 該物業根據三份國有土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，自二〇一〇年六月十日開始。	該物業於估值日期空置。	1,043,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 990,850,000)

附註：

- i. 根據日期為二〇一〇年五月七日的三份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自二〇一〇年六月十日開始。
- ii. 根據日期為二〇一〇年二月二十六日的三份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據三份土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，自二〇一〇年六月十日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
9. 中國 廣東省 廣州番禺區 小穀圍島 廣州大學城 DS1202、 1301地塊	該物業包括總土地面積約為30,573平方米的兩幅發展用地（「該土地」），擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為95,388平方米。 該物業根據兩份國有土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，自二〇一〇年六月十日開始。	該物業於估值日期空置。	888,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 843,600,000)

附註：

- i. 根據日期為二〇一〇年五月七日的兩份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自二〇一〇年六月十日開始。
- ii. 根據日期為二〇一〇年二月二十六日的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據兩份土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，自二〇一〇年六月十日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
10.	中國 廣東省 廣州從化區 溫泉村 溫泉西路25號 從化溫泉項目	該物業包括面積約為6,795平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為2,822平方米。	該物業於估值日期空置。	5,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 4,750,000)

該物業根據一份國有土地使用權證持有，年期於二〇六三年九月六日屆滿，用作住宅用途。

附註：

- i. 根據日期為二〇〇六年三月六日的國有土地使用權證，該物業由廣州城市建設按於二〇六三年九月六日屆滿的年期持有作住宅用途。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據一份有土地使用權證按於二〇六三年九月六日屆滿的年期持有作住宅用途。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
11. 中國 廣東省 廣州南沙區 南沙開發區 廣隆管理區 南沙濱海花園 在發展中及 待發展土地	<p>該物業包括南沙濱海花園在發展中的二期及三期及待發展地塊。</p> <p>南沙濱海花園二期及三期佔地面積約為292,505平方米，總建築面積約為236,508平方米。據 貴公司告知，該物業將於二〇一一年竣工。</p> <p>待發展土地的土地面積約為1,073,191平方米。如 貴公司告知，未發展土地將分期發展。目標在五年內開始興建餘下期數。</p>	於估值日期，二期及三期的樓宇仍在建設之中。	2,299,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 2,184,050,000)
	該物業乃根據一份土地使用權出讓合同持有，年期為二〇〇〇年十二月二十五日至二〇七〇年十二月二十四日止70年。		

附註：

- i. 誠如廣州南沙經濟技術開發區國土辦公室與廣州城建開發南沙房地產有限公司(「南沙」)於二〇〇〇年十一月十六日訂立的土地使用權出讓合同以及二〇〇一年四月二日至二〇〇六年十二月二十五日之間訂立的四份補充合同所示，同意以人民幣947,046,450元的代價(包括土地開發費用人民幣921,450,600元)將該物業的土地使用權出讓予南沙，年期分別為自土地使用權證發出日期起計70年(作住宅用途)及40年(作商業/旅遊用途)。
- ii. 根據日期介於二〇〇五年十二月三十一日至二〇〇九年九月十一日之間的4份國有土地使用權證，該土地約484,978平方米的土地使用權由南沙按70年的年期持有作住宅用途，年期最遲於二〇七五年十月二十一日屆滿。
- iii. 根據日期介於二〇〇八年五月二十二日至二〇一〇年三月二十三日之間的16份建設用地規劃許可證，擬建發展項目符合城市規劃規定，南沙獲准繼續進行土地徵用。
- iv. 約人民幣1,087,100,000元的建設成本反映興建二期及三期地盤時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。

- v. 二期及三期於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣1,427,000,000元，而二期及三期的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣26,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該土地由南沙根據一份土地使用權出讓合同及四份補充合同持有。
 - b. 土地面積約為484,978平方米的部分土地由南沙根據4份土地使用權證按70年的年期持有作住宅用途，年期最遲於二〇七五年十月二十一日屆滿。
 - c. 於土地使用權期間，南沙有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - d. 尚未獲得該等樓宇的建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - e. 根據土地與樓宇的合併原則，在建工程被視為屬於其所在土地的土地使用權擁有人。
 - f. 該物業附帶按揭。
- vii. 上述發展計劃已經獲廣州南沙經濟技術開發區建設委員會通過二〇〇六年三月十七日及二〇〇六年七月十九日發出的6份建設用地批文以及二〇〇六年七月六日及二〇〇六年十二月六日發出的2份建設用地規劃許可證批准。
- viii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- ix. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
12. 中國 廣東省 廣州白雲區 金沙洲B3711 B03地塊	該物業包括面積約為103,436平方米的一幅發展用地（「該土地」），擬於其上發展一個商業綜合項目。 該物業的總建築面積約為160,326平方米。	該物業於估值日期空置。	759,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 759,000,000)
	該物業乃根據一份土地使用權出讓合同按70年的年期持有作住宅用途，自土地使用權證發出日期開始。		

附註：

- i. 誠如廣州市國有土地管理局與廣州市宏錦房地產開發有限公司訂立日期為二〇〇八年一月八日的土地使用權出讓合同及土地使用權出讓補充合同所示，同意以人民幣735,000,000元的代價將該物業的土地使用權出讓予廣州市宏錦房地產開發有限公司，年期為自土地使用權發出日期起計70年，作住宅用途。
- ii. 根據日期為二〇〇八年四月十八日的一份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州市宏錦房地產開發有限公司獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州市宏錦房地產開發有限公司根據一份土地使用權出讓合同及土地使用權出讓補充合同持有。
 - b. 廣州市宏錦房地產開發有限公司在全數償清土地使用權出讓合同下的應付代價時，在獲得國有土地使用權證方面並無法律障礙。
- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣																
13. 中國 廣東省 江門蓬江區 北環路南側 0401078及 0401079地塊 (江門地塊)	<p>該物業包括總土地面積約為187,865.4平方米的兩幅發展用地(「該等土地」)，擬於其上發展一個住宅及商業綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為432,147平方米。該物業將分三期開發。</p> <p>第一期的總建築面積為195,141平方米，已於二〇一〇年六月開始施工。第一期的具體明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>棟數</th> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18</td> <td>11-31</td> <td>190,711</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4,430</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>19</u></td> <td></td> <td><u>195,141</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司告知，第一期將於二〇一二年竣工。目標在未來五年內開始興建餘下期數。</p> <p>該物業乃根據兩份國有土地使用權證持有，年期分別於二〇七九年九月一日(作住宅用途)及二〇四九年九月一日(作商業用途)屆滿。</p>	用途	棟數	層數	建築面積 (平方米)	住宅	18	11-31	190,711	商業	1	3	4,430	總計：	<u>19</u>		<u>195,141</u>	於估值日期，第一期仍在建設之中。	1,023,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 971,850,000)
用途	棟數	層數	建築面積 (平方米)																
住宅	18	11-31	190,711																
商業	1	3	4,430																
總計：	<u>19</u>		<u>195,141</u>																

附註：

- i. 根據日期為二〇〇九年九月十六日的兩份國有土地使用權證，該等土地的土地使用權由江門越秀城建房地產開發有限公司(「江門越秀」)按於二〇七九年九月一日(作住宅用途)及二〇四九年九月一日(作商業用途)屆滿的年期持有。
- ii. 根據日期為二〇〇九年十月二十九日的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，江門越秀獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 根據15份建設工程規劃許可證及14份建設工程開工許可證，江門越秀獲准在該等土地上建設總建築面積為195,141平方米的該物業第一期。

- iv. 約人民幣7,000,000元的建設成本反映興建一期地盤時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 一期於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣950,000,000元，而一期的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣305,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由江門越秀根據2份土地使用權證按於二〇七九年九月一日(作住宅用途)及二〇四九年九月一日(作商業用途)屆滿的年期持有。
 - b. 於土地使用權期間，江門越秀有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 尚未獲得該等樓宇的建設工程規劃驗收合格證或房地產業權確認書。
 - d. 根據土地與樓宇的合併原則，在建工程被視為屬於其所在土地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣												
14. 中國山東省 煙台芝罘區 只楚路南側、 楚鳳六路東側 與鳳凰台路 北側 37060200500 70048000地塊 (煙台地塊)	<p>該物業包括面積約為82,250平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個商業綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為219,870平方米。具體明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,500</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>32,000</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>6,500</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>65,870</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>219,870</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃根據一份土地使用權出讓合同持有，年期分別為自二〇一〇年八月二十六日起計70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)屆滿。</p>	用途	總建築面積 平方米	住宅	115,500	商業	32,000	配套	6,500	地庫	65,870	總計：	<u>219,870</u>	<p>該物業於估值日期空置。</p>	<p>269,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 255,550,000)</p>
用途	總建築面積 平方米														
住宅	115,500														
商業	32,000														
配套	6,500														
地庫	65,870														
總計：	<u>219,870</u>														

附註：

- i. 誠如煙台市國土資源局與煙台越秀地產開發有限公司(「煙台越秀」)於二〇一〇年八月二十六日訂立的土地使用權出讓合同所示，同意以人民幣260,000,000元的代價將該土地的土地使用權出讓予煙台越秀，年期為自二〇一〇年八月二十六日起計70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由煙台越秀根據一份土地使用權出讓合同持有。
 - b. 煙台越秀在全數償清土地使用權出讓合同下的應付代價時，在獲得國有土地使用權證方面並無法律障礙。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15. 中國廣東省 中山南區 竹秀園 G26-09-0369 地塊 (中山南區 地塊)	該物業包括總土地面積約為167,188平方米的三幅發展用地(「該等土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為417,551平方米。 該物業乃根據三份國有土地使用權證按於二〇八〇年三月十五日屆滿的年期持有作住宅用途。	該物業於估值日期空置。	562,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 533,900,000)

附註：

- i. 根據日期為二〇一〇年五月十日的三份國有土地使用權證，該等土地的土地使用權由中山市越秀地產開發有限公司(「中山越秀」)按於二〇八〇年三月十五日屆滿的年期持有作住宅用途。
- ii. 根據日期為二〇一〇年五月七日的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，中山越秀獲准繼續進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由中山越秀根據三份土地使用權證按於二〇八〇年三月十五日屆滿的年期持有作住宅用途。
 - b. 於土地使用權期間，中山越秀有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iv. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
16. 中國 廣東省 中山石岐區 岐關西路32號 地塊(中山 岐關地塊)	該物業包括面積約為24,048平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約為115,429平方米。	該物業於估值日期空置。	305,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 305,000,000)
	該物業按三份國有土地使用權證持有作住宅用途，於二〇六三年四月十五日到期。		

附註：

- i. 根據日期為二〇一〇年六月二十一日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由中山越星房地產開發有限公司(「中山越星」)持有作住宅用途，於二〇六三年四月十五日到期。
- ii. 根據日期為二〇一〇年二月十一日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，中山越星獲准進行土地徵用。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由中山越星按國有土地使用權證持有作住宅用途，於二〇六三年四月十五日到期。
 - b. 於土地使用權期間，中山越星有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
- iv. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- v. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
17. 中國 廣東省 廣州天河區 珠江西路5號 廣州國際金融 中心	廣州國際金融中心包括面積約為27,508平方米的一幅土地，其上建有一幢103層高的辦公室／酒店樓宇、兩幢28層高的酒店式公寓(帶6層高平台)及4層地庫的商業單位和停車場。 該發展項目的總建築面積約為445,819平方米。 詳情如下：	截至估值日期，該等樓宇已落成並正在進行室內裝修。	4,901,000,000 (貴集團應佔 99.00%權益： 4,851,990,000)

用途	建築面積 平方米
商業 (1樓至5樓及負1樓)	44,709
辦公	186,535
酒店	92,568
公寓	51,708
停車場(負2樓至負4樓)	21,288
配套設施	49,011
總計：	<u>445,819</u>

截至估值日期，該等樓宇已落成並正在進行室內裝修。據 貴公司告知，該物業將於二〇一〇年底前竣工。

該物業按年期分別為70年(用作住宅)、40年(用作商業、旅遊及娛樂)及50年(用作其他用途)的國有土地使用權證持有，自二〇〇八年六月二十三日開始。

附註：

- i. 根據日期為二〇〇八年六月二十三日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州越秀城建國際金融中心有限公司（「廣州城建國金」）按分別為70年（用作住宅）、40年（用作商業、旅遊及娛樂）及50年（用作其他用途）的年期持有，自二〇〇八年六月二十三日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇六年五月十日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城建國金獲准進行土地徵用。
- iii. 根據日期為二〇〇七年一月二十六日的建設工程規劃許可證及日期為二〇〇七年六月二十八日的建築工程施工許可證，廣州城建國金獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣4,354,600,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣8,452,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣2,481,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城建國金按年期分別為70年（用作住宅）、40年（用作商業、旅遊及娛樂）及50年（用作其他用途）的土地使用權證持有，自二〇〇八年六月二十三日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城建國金有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。
- viii. 該物業附帶以廣州市農村信用合作社、上海浦東發展銀行廣州分行、中國農業銀行廣州羊城支行及中國銀行廣東省分行為受益人的按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣												
18. 中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 E3-1地塊	該物業包括面積約為18,628平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為185,932平方米。詳情如下：	該物業於估值日期仍在建設中。	1,597,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 1,517,150,000)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,657</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>24,263</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,664</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>35,348</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>185,932</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	住宅	120,657	商業	24,263	配套設施	5,664	地庫	35,348	總計：	<u>185,932</u>		
用途	建築面積 平方米														
住宅	120,657														
商業	24,263														
配套設施	5,664														
地庫	35,348														
總計：	<u>185,932</u>														
	<p>截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一一年六月竣工。</p> <p>該物業按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇七年三月二十八日開始。</p>														

附註：

- i. 根據日期為二〇〇七年四月三日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自二〇〇七年三月二十八日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇六年二月二十八日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇七年七月十四日至二〇〇七年十月二十三日期間發出的兩份建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，廣州城市建設獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣807,800,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣2,747,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣587,000,000元。

- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇七年三月二十八日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
19.	中國 廣東省 廣州天河區 天河北路 北側與林 和東路東側 天河商旅 12-1、12-5 地塊 (亞太世紀 廣場)	該物業包括總面積約為22,592平方米的兩幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為231,974平方米。詳情如下：	該物業於估值日期已暫停施工。	869,000,000 (貴集團應佔 權益： 853,400,000) (請參閱附註ii)
		用途	建築面積 平方米	
		辦公	196,273	
		地庫	35,701	
		總計：	<u>231,974</u>	

據 貴公司告知，該物業已於二〇〇五年開工但於估值日期暫停施工。現時並無計劃恢復施工。

該物業按年期為40年的兩份國有土地使用權證持有作住宅用途，分別自一九九八年八月二十七日及一九九五年七月二十四日開始。

附註：

- i. 根據日期分別為二〇〇二年十一月二十二日及二〇〇三年十月九日的兩份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設及廣州宏城發展有限公司(「宏城」)按40年的年期持有作住宅用途，分別自一九九八年八月二十七日及一九九五年七月二十四日開始。
- ii. 12-5地塊由廣州城市建設(貴公司擁有95%權益的附屬公司)持有，12-1地塊由宏城(貴公司全資附屬公司)持有。
- iii. 根據日期分別為一九九六年九月九日及一九九七年九月十九日的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設及宏城獲准進行土地徵用。
- iv. 根據於二〇〇五年十月二十四日至二〇〇六年八月十六日期間發出的兩份建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，廣州城市建設及宏城獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。

- v. 截至估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約為人民幣196,000,000元。產生的成本已計入估值內。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設及宏城按年期為40年的兩份土地使用權證持有作住宅用途，分別自一九九八年八月二十七日及一九九五年七月二十四日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設及宏城有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
20.	中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 D3-7地塊	該物業包括面積約為10,628平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為134,399平方米。詳情如下：	該物業於估值日期仍在建設中。	449,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 449,000,000)
		用途	建築面積 平方米	
		商業	9,615	
		辦公	96,650	
		配套設施	2,379	
		地庫	25,755	
		總計：	<u>134,399</u>	
		截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一三年九月竣工。		
		該物業按年期為40年的國有土地使用權證持有作商業用途，自二〇〇八年五月七日開始。		

附註：

- i. 根據日期為二〇〇八年五月十二日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由宏城按40年的年期持有作商業用途，自二〇〇八年五月七日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇七年七月二十六日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，宏城獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇九年四月二十三日至二〇〇九年八月十八日期間發出的兩份建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，宏城獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣66,500,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣1,521,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣672,000,000元。

- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由宏城按年期為40年的土地使用權證持有作商業用途，自二〇〇八年五月七日開始。
 - b. 於土地使用權期間，宏城有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該物業附有按揭。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣														
21.	中國 廣東省 廣州海珠區 新港西路 40號 江南新苑AF	江南新苑為一個興建在一幅土地面積約97,864平方米土地上的住宅發展項目，計劃總建築面積約400,000平方米。江南新苑自二〇〇〇年起已分期發展。 該物業包括2幢發展中住宅及商業綜合大樓，計劃總建築面積約228,783平方米。詳情如下：	該物業於估值日期仍在建設中。	1,477,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 1,403,150,000)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>148,265</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>29,160</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,246</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,939</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>41,173</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>228,783</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	住宅	148,265	商業	29,160	配套設施	4,246	其他	5,939	地庫	41,173	總計：	<u>228,783</u>		
用途	建築面積 平方米																	
住宅	148,265																	
商業	29,160																	
配套設施	4,246																	
其他	5,939																	
地庫	41,173																	
總計：	<u>228,783</u>																	
		截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一一年七月竣工。																
		該物業按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇〇年九月六日開始。																

附註：

- i. 根據日期為二〇〇四年九月九日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自二〇〇〇年九月六日開始。
- ii. 根據日期為一九九八年七月六日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇八年七月十九日至二〇〇八年八月十四日期間發出的建設工程規劃許可證及兩份建築工程施工許可證，廣州城市建設獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。

- iv. 約人民幣655,900,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣2,626,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣305,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇〇年九月六日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣														
22.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南路西側 江南新村 三期 4-5、6及 七區	<p>該物業包括總面積約為25,025平方米的兩幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為79,409平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>59,175</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,040</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,719</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,193</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>14,282</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>79,409</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一二年七月竣工。</p> <p>該物業按年期為70年的兩份國有土地使用權證持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	59,175	商業	1,040	配套設施	2,719	其他	2,193	地庫	14,282	總計：	<u>79,409</u>	<p>該物業於估值日期仍在建設中。</p>	<p>214,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 203,300,000)</p>
用途	建築面積 平方米																	
住宅	59,175																	
商業	1,040																	
配套設施	2,719																	
其他	2,193																	
地庫	14,282																	
總計：	<u>79,409</u>																	

附註：

- i. 根據日期為二〇〇八年九月四日的兩份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。
- ii. 根據於二〇〇三年六月五日至二〇〇三年十一月十日期間發出的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇九年五月三十一日至二〇〇九年十二月二十八日期間發出的兩份建設工程規劃許可證及三份建築工程施工許可證，廣州城市建設獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣62,500,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。

- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣662,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣209,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的兩份土地使用權證持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
 - e. 該物業附有按揭。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
23. 中國 廣東省 廣州海珠區 翠城街 翠城花園 17-22棟項目	翠城花園為一個興建在一幅土地面積約113,748平方米土地上的住宅發展項目，計劃總建築面積約600,000平方米。翠城花園自二〇〇二年起已分期發展。 該物業包括6幢發展中住宅大樓，計劃總建築面積約165,047平方米。詳情如下：	該物業於估值日期仍在建設中。	1,060,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 1,060,000,000)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>144,081</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>20,966</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>165,047</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	住宅	144,081	地庫	20,966	總計：	<u>165,047</u>		
用途	建築面積 平方米										
住宅	144,081										
地庫	20,966										
總計：	<u>165,047</u>										
	<p>截至估值日期，該物業仍在建設中。據貴公司告知，該物業將於二〇一一年五月竣工。</p> <p>該物業按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇二年六月二十八日開始。</p>										

附註：

- i. 根據日期為二〇〇七年八月二十四日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州市祥港房地產開發有限公司（「祥港」）按70年的年期持有作住宅用途，自二〇〇二年六月二十八日開始。
- ii. 根據建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，祥港獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇八年五月二十二日至二〇〇八年七月二十一日期間發出的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，祥港獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣347,200,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。

- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣1,845,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣231,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由祥港按年期為70年的土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇二年六月二十八日開始。
 - b. 於土地使用權期間，祥港有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣										
24.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南路西側 江南新村 四期 3-6、8、9 地塊	<p>該物業包括面積約為9,248平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為22,111平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,835</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,076</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>10,200</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>22,111</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一二年七月竣工。</p> <p>該物業按年期為70年的國有土地使用權證持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	7,835	配套設施	4,076	地庫	10,200	總計：	<u>22,111</u>	<p>該物業於估值日期仍在建設中。</p>	<p>71,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 67,450,000)</p>
用途	建築面積 平方米													
住宅	7,835													
配套設施	4,076													
地庫	10,200													
總計：	<u>22,111</u>													

附註：

- i. 根據日期為二〇〇九年六月十日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇五年一月二十六日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇九年十二月二十六日至二〇一〇年三月八日期間發出的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，廣州城市建設獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣9,300,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣136,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣48,000,000元。

- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
- a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的土地使用權證持有作住宅用途，自一九九九年四月十九日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
 - e. 該物業附有按揭。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
25. 中國 廣東省 廣州番禺區 小穀圍島 廣州大學城 DS1601、 1102、 1604、1703 地塊	該物業包括總面積約為46,576平方米的四幅發展用地（「該土地」），擬於其上發展一個住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為221,895平方米。詳情如下：	該物業於估值日期仍在建設中。	1,172,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 1,113,400,000)
	用途	建築面積 平方米	
	住宅	141,692	
	商業	77	
	配套設施	2,964	
	其他	8,931	
	地庫	68,231	
	總計：	<u>221,895</u>	
	截至估值日期，該物業仍在建設中。 據 貴公司告知，該物業將於二〇一二年竣工。		
	該物業按年期為70年的四份國有土地使用權證持有作住宅用途，分別自二〇一〇年一月十六日及二〇一〇年三月二十日開始。		

附註：

- i. 根據於二〇〇九年十二月九日至二〇〇九年十二月十五日期間發出的四份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按70年的年期持有作住宅用途，分別自二〇一〇年一月十六日及二〇一〇年三月二十日開始。
- ii. 根據於二〇〇九年十月十二日至二〇一〇年一月七日期間發出的四份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇一〇年五月二十一日至二〇一〇年六月三十日期間發出的四份建設工程規劃許可證，廣州城市建設獲准在該土地上興建該物業。

- iv. 約人民幣135,600,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣2,410,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣863,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為70年的四份土地使用權證持有作住宅用途，分別自二〇一〇年一月十六日及二〇一〇年三月二十日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
26. 中國 廣東省 廣州荔灣區 西灣路 財富天地 廣場項目	該物業包括面積約為185,799平方米的 一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上 發展一個商業及住宅綜合項目。 該物業的總建築面積約為492,445平方 米。詳情如下：	該物業於估值日 期仍在建設中。	2,742,000,000 (貴集團應佔 97.55%權益： 2,674,821,000)

用途	建築面積 平方米
住宅	174,346
商業	154,253
配套設施	683
地庫	163,163
總計：	<u>492,445</u>

截至估值日期，該物業仍在建設中。
據 貴公司告知，該物業將於二〇一
四年前竣工。

該物業按年期分別為70年(用作住
宅)、40年(用作商業、旅遊及娛樂)
及50年(用作其他用途)的國有土地使
用權證持有，自二〇〇八年十二月十
一日開始。

附註：

- i. 根據日期為二〇〇八年十二月十六日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州市越匯房地產開發有限公司(「廣州越匯」)按分別為70年(用作住宅)、40年(用作商業、旅遊及娛樂)及50年(用作其他用途)的年期持有，自二〇〇八年十二月十一日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇八年三月十三日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州越匯獲准進行土地徵用。

- iii. 根據於二〇〇八年六月二十五日至二〇〇九年十一月十六日期間發出的兩份建設工程規劃許可證及兩份建築工程施工許可證，廣州越匯獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣1,339,600,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣5,083,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣1,615,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州越匯按年期分別為70年(用作住宅)、40年(用作商業、旅遊及娛樂)及50年(用作其他用途)的土地使用權證持有，自二〇〇八年十二月十一日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州越匯有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
 - e. 該物業附有按揭。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
27. 中國 廣東省 廣州花都區 花東鎮 花都地塊	<p data-bbox="453 443 911 551">該物業包括面積約為83,882.01平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。</p> <p data-bbox="453 589 911 656">該物業的總建築面積約為93,428.74平方米。</p> <p data-bbox="453 694 911 801">截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一二年八月竣工。</p> <p data-bbox="453 840 911 945">該物業按國有土地使用權證持有作住宅用途，於二〇六三年十二月二日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設中。	66,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 66,000,000)

附註：

- i. 根據日期為二〇〇八年六月十八日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州祥荷房地產開發有限公司(「廣州祥荷」)持有作住宅用途，於二〇六三年十二月二日到期。
- ii. 根據日期為一九九三年五月二十六日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州祥荷獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇一〇年五月十一日至二〇一〇年六月二十四日期間發出的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，廣州祥荷獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣19,300,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣227,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣130,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州祥荷按國有土地使用權證持有作住宅用途，於二〇六三年十二月二日到期。
 - b. 於土地使用權期間，廣州祥荷有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。

- c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
- d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
28.	中國 廣東省 廣州從化區 街口街 逸泉山莊小 B、F區地塊	<p>該物業包括總面積約為109,857平方米的六幅發展用地（「該土地」），擬於其上發展一個商業及住宅綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為150,477平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>126,400</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,077</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>150,477</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一一年竣工。</p> <p>該物業按六份國有土地使用權證持有作住宅及配套設施用途，最遲於二〇七五年十月九日屆滿。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	126,400	地庫	24,077	總計：	<u>150,477</u>	<p>該物業於估值日期仍在建設中。</p>	<p>341,000,000</p> <p>（ 貴集團應佔 95.00%權益： 323,950,000）</p>
用途	建築面積 平方米											
住宅	126,400											
地庫	24,077											
總計：	<u>150,477</u>											

附註：

- i. 根據於二〇〇〇年九月十九日至二〇〇六年二月十五日期間發出的六份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城建開發景城房地產有限公司（「廣州景城」）持有作住宅及配套設施用途，最遲於二〇七五年十月九日屆滿。
- ii. 根據於二〇〇三年九月十三日至二〇〇八年七月二十八日期間發出的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州景城獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇五年六月十六日至二〇〇九年十二月十八日期間發出的兩份建設工程規劃許可證及三份建築工程施工許可證，廣州景城獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣215,400,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣607,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣206,000,000元。

- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州景城按六份土地使用權證持有作住宅及配套設施用途，最遲於二〇七五年十月九日屆滿。
 - b. 於土地使用權期間，廣州景城有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣														
29. 中國 廣東省 廣州白雲區 金沙洲 B3709B07、 B3709B08 地塊	<p>該物業包括總面積約為89,839平方米的兩幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個住宅綜合項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為188,778平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>132,419</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,816</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,051</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,656</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>44,836</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>188,778</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>截至估值日期，該物業仍在建設中。據 貴公司告知，該物業將於二〇一三年前竣工。</p> <p>該物業按年期為70年的兩份國有土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇九年九月二十二日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	132,419	商業	4,816	配套設施	2,051	其他	4,656	地庫	44,836	總計：	<u>188,778</u>	該物業於估值日期仍在建設中。	607,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 607,000,000)
用途	建築面積 平方米																
住宅	132,419																
商業	4,816																
配套設施	2,051																
其他	4,656																
地庫	44,836																
總計：	<u>188,778</u>																

附註：

- i. 根據日期為二〇〇九年九月二十七日的兩份國有土地使用權證，該土地的土地使用權由宏城按70年的年期持有作住宅用途，自二〇〇九年九月二十二日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇八年二月五日的兩份建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，宏城獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇一〇年四月二十九日至二〇一〇年七月八日期間發出的九份建設工程規劃許可證及三份建築工程施工許可證，宏城獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣59,300,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。

- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣1,557,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣685,000,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由宏城按年期為70年的兩份土地使用權證持有作住宅用途，自二〇〇九年九月二十二日開始。
 - b. 於土地使用權期間，宏城有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
30. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島二沙 11區 二沙羽聯項目	該物業包括面積約為5,966平方米的一幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發展一個體育綜合項目。 該物業的總建築面積約為14,215平方米。	該物業於估值日期仍在建設中。	30,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 28,500,000)
	截至估值日期，該物業仍在建設中。 據 貴公司告知，該物業將於二〇一〇年底前竣工。		
	該物業按年期為40年的國有土地使用權證持有作商業／旅遊／娛樂用途，自二〇〇八年十月三十日開始。		

附註：

- i. 根據日期為二〇〇九年五月二十六日的國有土地使用權證，該土地的土地使用權由廣州城市建設按40年的年期持有作商業／旅遊／娛樂用途，自二〇〇八年十月三十日開始。
- ii. 根據日期為二〇〇七年八月十五日的建設用地規劃許可證，擬建物業符合城市規劃規定，廣州城市建設獲准進行土地徵用。
- iii. 根據於二〇〇九年一月十九日至二〇〇九年六月三十日期間發出的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，廣州城市建設獲准興建該物業並已開始在該土地上興建該物業。
- iv. 約人民幣21,000,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- v. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣38,800,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣9,900,000元。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設按年期為40年的土地使用權證持有作商業／旅遊／娛樂用途，自二〇〇八年十月三十日開始。

- b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該土地而毋須向有關政府部門支付額外地價。
 - c. 該樓宇尚未獲得建設工程規劃驗收合格證或房屋權屬證明書。
 - d. 根據土地及樓宇一體化的原則，在建工程被視為歸屬於建設用地的土地使用權擁有人。
 - e. 該物業附有按揭。
- vii. 就尚未獲得部分批文及同意書並且尚未付清地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批文及同意書並且支付餘下地價方面均無障礙而進行。
- viii. 我們乃假設已獲得有關政府部門關於樓宇建築工程的所有必要牌照、批文及同意書而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
31. 中國 廣東省 廣州 天河區 珠江新城B2- 7地塊	該物業包括面積約為6,252平方米的一 幅發展用地(「該土地」)，擬於其上發 展一個商業綜合項目。 據 貴公司告知，該物業的總建築面 積約為155,731平方米。	截至估值日期， 該物業仍在建設 中。	1,029,000,000 (貴集團應佔 32.30%權益： 332,367,000)
	該物業按年期為70年(作住宅用途)、 40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及50 年(作其他用途)的土地使用權出讓合 同持有，自土地使用權證發出日期開 始。		

附註：

- i. 誠如廣州市國土資源局與廣州城市建設於二〇〇五年十月十七日訂立的土地使用權出讓合同所示，同意將該土地的土地使用權出讓予廣州城市建設，年期分別為70年(作住宅用途)、40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及50年(作其他用途)，自土地使用權證發出日期開始。
- ii. 約人民幣317,000,000元的建設成本反映興建該物業時產生的實際狀況。所產生的成本已於估值時計算在內。
- iii. 該物業於完滿竣工後的總發展值估計約為人民幣1,471,000,000元，而該物業的竣工估計未償成本於估值日期約為人民幣173,000,000元。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州昊和置業有限公司按年期為70年(作住宅用途)、40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及50年(作其他用途)的土地使用權持有。
 - b. 於土地使用權年期內，廣州昊和置業有限公司有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

- v. 廣州城市建設持有廣州昊和置業有限公司34%權益。
- vi. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- vii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
32.	中國 廣東省 廣州白雲區 景泰直街33號 廣源文化中心	該物業包括一幢於一九九六年十二月落成的5層高商業樓(帶2層地庫的停車場)。 該物業的建築面積約為32,004平方米。詳情如下：	該物業於估值日期被佔用及使用作購物中心(1層至3層：超市；4層：百貨店；5層：娛樂場所)，而地庫佔則用作停車場用途。 該物業出租予不同租戶，二〇一〇年六月的總月租約為人民幣966,734元，最遲於二〇一五年十一月三十日屆滿。 停車場按鐘點出租。	186,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 176,700,000)
		用途	建築面積 平方米	
		商業	18,585	
		配套設施	2,096	
		停車場	11,323	
		總計：	<u>32,004</u>	
		至於土地使用權年期，請參閱腳註(i)。		

附註：

- i. 我們已假設該物業按分別為40年(商業用途)及50年(用作停車場)的年期，自該物業獲授土地使用權證的日期開始。上述年期乃以國有土地使用條例為參考。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業尚未獲得業權文件。然而，廣州城市建設及廣州市永恆城市實業有限公司已獲得建設工程規劃驗收合格證，故廣州城市建設及廣州市永恆城市實業有限公司於應用業權確認或房地產權證方面並無法律障礙。
 - b. 廣州城市建設及廣州市永恆城市實業有限公司為該物業的實益擁有人。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
33. 中國 廣東省 廣州白雲區 景泰直街與廣 園中路交匯處 廣源新村 6-11、12幢 1及2樓	該物業包括一幢於一九八九年九月落成 的多層樓宇的2層商舖空間。 該物業的建築面積約為1,132平方米。 至於土地使用權年期，請參閱腳註 (ii)。	該物業於估值日 期出租予租戶作 超市使用，二〇 一〇年六月的月 租約為人民幣 5,662元，於二〇 一三年五月三十 一日到期。	7,200,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 6,840,000)

附註：

- i. 誠如房屋所有權證所指，該項物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們已假設該物業按分別為70年(用作住宅)、40年(商業用途)及50年(用作其他用途)的年期持有，自該物業獲授土地使用權證的日期開始。上述年期乃以國有土地使用條例為參考。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據按房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
34. 中國 廣東省 廣州白雲區 羅沖圍 1幢1樓以及 12及14幢1及 2樓	該物業包括於一九八九年八月落成的 三幢6層樓宇的不同零售單位。 該物業的總建築面積約為2,642平方 米。 該物業乃根據4份房屋所有權證及一 份買賣協議持有。	於估值日期，總 建築面積約2,604 平方米的該物業 部分乃於二〇一 〇年六月按約人 民幣47,497元的總 月租租賃予兩名 承租人，最遲於 二〇一三年五月 三十一日屆滿。 餘下的物業仍為 空置。	11,100,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 10,545,000)

附註：

- i. 誠如4份房屋所有權證及一份買賣協議所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據4份房屋所有權證及一份買賣協議由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權年期內，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
35.	中國 廣東省 廣州白雲區 西槎路 同景苑 同景西街 同德花園 4-11、12幢 1樓	該物業包括於一九九七年落成的兩座 9層商業／住宅樓宇的兩個商業單 位。 該物業的總建築面積約為1,275平方 米。 該物業按50年的年期持有作商業用 途，自一九九五年四月六日開始。	於估值日期，該 物業部分於二〇 一〇年六月按約 人民幣9,658元的 月租租賃，屆滿 日期為二〇一〇 年九月三十日。 餘下的物業仍為 空置。	5,900,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 5,605,000)

附註：

- i. 誠如房屋所有權證及2份房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋所有權證及2份房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
36. 中國 廣東省 廣州白雲區 黃石東路 113號 黃石花園 5-1、2幢 1樓至3樓的 商舖及 地庫停車場	<p>該物業包括一個擁有兩座14層住宅樓的住宅發展項目的一個3層商業大廈的若干商舖及74個地庫泊車位，其中一座為雙幢大樓，另一座為單幢大樓。該發展項目於一九九七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,562平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(一樓至三樓)</td> <td>9,998</td> </tr> <tr> <td>地庫(地下一層至 地下二層)</td> <td>3,564</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,562</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按40年(作商業用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自一九九四年六月十六日開始。</p>	用途	總建築面積 平方米	商業(一樓至三樓)	9,998	地庫(地下一層至 地下二層)	3,564	總計：	<u>13,562</u>	<p>於估值日期，總建築面積約9,252平方米的商業面積於二〇一〇年六月按約人民幣138,794元的總月租租賃予兩名承租人，最遲於二〇一四年六月三十日屆滿。餘下的商業面積仍為空置。</p> <p>泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣11,100元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。</p>	<p>62,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 58,900,000)</p>
用途	總建築面積 平方米										
商業(一樓至三樓)	9,998										
地庫(地下一層至 地下二層)	3,564										
總計：	<u>13,562</u>										

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於一九九八年七月二十日發出的房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設按40年(作商業用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自一九九四年六月十六日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
37. 中國 廣東省 廣州白雲區 黃石東路 113號 黃石花園 5-3幢	該物業包括於二〇〇七年落成的一座 7層商業大廈及一層地庫。 該物業的總建築面積約為20,968平方 米。詳情如下： 用途 商業(一樓至二樓) 停車場(三樓至五樓) 商業(六樓至八樓) 地庫(地下一層) 總計： 該物業按70年(作住宅用途)、40年 (用作商業/旅遊/娛樂用途)及50年 (作其他用途)的年期持有，自一九九 四年六月十六日開始。	於估值日期，總 建築面積約 18,582平方米的商 業面積及停車場 面積的部分於二 〇一〇年六月按 約人民幣200,000 元的月租租賃予 一名承租人，最 遲於二〇一九年 十二月三十一日 屆滿。餘下地庫 的停車場面積仍 為空置。 總建築面積 平方米 4,118 7,317 7,147 2,386 <hr/> 20,968	88,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 83,600,000)

附註：

- i. 誠如日期為一九九四年三月十八日的土地使用權出讓合同所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業尚未獲得業權文件。然而，廣州城市建設已獲得廣州市的建設工程規劃驗收合格證，故廣州城市建設於應用業權確認方面並無法律障礙。
 - b. 廣州城市建設為該物業的實益擁有人。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
38.	中國 廣東省 廣州白雲區 廣花一路 11-21號 祥康商貿大廈	<p>該物業包括於一九九七年落成的一幢11層商業樓宇的若干辦公室、商舖及地庫停車場。</p> <p>該樓宇位於祥港花園北側及廣花路南側。</p> <p>該物業的總建築面積約為32,223平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室(地下一層、 一樓至十一樓)</td> <td>28,862</td> </tr> <tr> <td>地庫(地下一層至 地下二層)</td> <td>3,361</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>32,223</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃根據房屋所有權證持有。</p>	用途	總建築面積 平方米	辦公室(地下一層、 一樓至十一樓)	28,862	地庫(地下一層至 地下二層)	3,361	總計：	<u>32,223</u>	<p>於估值日期，總建築面積約27,607平方米的物業部分於二〇一〇年六月按約人民幣2,362,243元的總月租租賃予不同承租人，最遲於二〇一二年四月三十日屆滿。餘下物業仍為空置。</p>	<p>253,800,000</p> <p>(貴集團應佔 100.00%權益： 253,800,000)</p>
用途	總建築面積 平方米											
辦公室(地下一層、 一樓至十一樓)	28,862											
地庫(地下一層至 地下二層)	3,361											
總計：	<u>32,223</u>											

附註：

- i. 誠如407項房屋所有權證所指明，該物業乃由祥港持有，自一九九一年一月三十一日起為期40年。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據407項房屋所有權證由祥港持有。
 - b. 於土地使用權年期內，祥港有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
39. 中國 廣東省 廣州白雲區 白雲機場東側 利源大廈南翼 701、801、 901室及 北翼901室	該物業包括一幢商業樓宇內的4個住宅單位。 該物業的總建築面積約為329平方米。 該物業乃根據房屋所有權證持有。	於估值日期，該物業為空置。	1,500,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 1,425,000)

附註：

- i. 誠如四項房屋所有權證所示，該物業乃由廣州城市建設持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據4項房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權年期內，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
40. 中國 廣東省 廣州白雲區 同景街 121-155號 同德花園 4-3、4、5、 6幢1樓	該物業包括於一九九七年十二月落成的一幢8層商業／住宅樓宇的不同商業單位。 該物業的總建築面積約為3,966平方米。 該物業按40年的年期持有作商業用途，自一九九五年四月六日開始。	該物業於估值日期空置。	19,800,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 18,810,000)

附註：

- i. 誠如房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據一份房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
41. 中國 廣東省 廣州天河區 體育東路 114-118號 財富廣場7樓 及地庫停車場	<p>財富廣場包括一個商業／辦公發展項目，其中包括兩幢分別為東座及西座的27層及37層辦公大樓，位於一個6層高商業平台上，地庫為停車場，於二〇〇三年落成。</p> <p>該物業包括財富廣場若干商舖及停車場。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,014平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>761</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,253</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>8,014</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按70年（作住宅用途）、40年（作商業用途）及50年（作其他用途）的年期持有，自二〇〇二年十一月二十六日開始。</p>	用途	總建築面積 平方米	商業	761	停車場	7,253	總計：	<u>8,014</u>	<p>於估值日期，商舖於二〇一〇年六月按約人民幣8,581元的總月租賃予兩名承租人，最遲於二〇一一年十二月三十一日屆滿。</p> <p>泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣21,800元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。</p>	<p>40,600,000</p> <p>（貴集團應佔 95.00%權益： 38,570,000）</p>
用途	總建築面積 平方米										
商業	761										
停車場	7,253										
總計：	<u>8,014</u>										

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇五年五月十二日發出的房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設按70年（作住宅用途）、40年（作商業用途）及50年（作其他用途）的年期持有，自二〇〇二年十一月二十六日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
42.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路 101號 維多利廣場	<p>維多利廣場包括一個商業／辦公發展項目，其中包括兩幢分別為A座及B座的52層及36層辦公大樓，位於二〇〇三年落成的6層高商業平台及4層高地庫停車場上。</p> <p>該物業包括若干辦公面積及地庫停車場。該物業的總建築面積約為49,761平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>27,848</td> </tr> <tr> <td>停車場(地下二層至 地下四層)</td> <td>21,913</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>49,761</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據土地使用權證按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自二〇〇四年三月八日開始。</p>	用途	總建築面積 平方米	辦公室	27,848	停車場(地下二層至 地下四層)	21,913	總計：	<u>49,761</u>	<p>於估值日期，總建築面積約2,180平方米的A幢辦公部分持作銷售，而總建築面積約25,156平方米的B幢餘下辦公面積乃於二〇一〇年六月按約人民幣2,256,505元的總月租租賃予不同承租人，最遲於二〇一五年五月三十一日屆滿。餘下的辦公面積仍為空置。</p> <p>186個泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣36,800元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。餘下泊車位按小時租賃。</p>	<p>424,200,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 402,990,000)</p>
用途	總建築面積 平方米											
辦公室	27,848											
停車場(地下二層至 地下四層)	21,913											
總計：	<u>49,761</u>											

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇一年七月九日發出的土地使用權證及一九九七年七月二十七日訂立的使用權出讓合同所示，該物業權益由廣州城市建設按70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自二〇〇四年三月八日開始。
- ii. 54層的A幢及38層的B幢的發展計劃已透過建設工程規劃許可證批准。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 地庫根據三項房屋所有權證由廣州城市建設持有。

- b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- c. 辦公部分乃根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。
- vi. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
43.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路 185-189號 城建大廈	<p>城建大廈包括一幢23層辦公大樓，位於5層高商業平台及2層高地庫停車場上，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括城建大廈各辦公單位、商業單位及174個泊車位。</p>	於估值日期，辦公室及商業部分由貴集團佔用。泊車位按月或按小時租賃。	170,100,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 161,595,000)

該物業的總建築面積約為25,595平方米。詳情如下：

用途	總建築面積 平方米
辦公室	7,538
商業	6,142
停車場	12,275
	<hr/>
總計：	<u>25,595</u>

該物業根據土地使用權證按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九七年一月二十七日開始。

附註：

- i. 誠如廣州房地產管理局於二〇〇二年至二〇〇九年發出的八項房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據八項房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
44. 中國 廣東省 廣州天河區 麓湖 麓景路123號 麓湖綜合樓	該物業包括於一九八九年八月落成的 9層綜合樓宇。 該物業的總建築面積約為10,385平方 米。詳情如下：	於估值日期，總 建築面積約 10,138平方米的該 物業部分於二〇 一〇年六月按約 人民幣258,912元 的總月租租賃予 不同承租人，最 遲於二〇一四年 十一月三十日屆 滿。餘下的物業 仍為空置。	71,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 67,450,000)
	用途	總建築面積 平方米	
	商業	3,014	
	辦公室	7,371	
	總計：	<u>10,385</u>	
	有關土地使用權期限，請參閱附註 (ii)。		

附註：

- i. 誠如房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們已假設該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自該物業的土地使用權證發出日期開始。上述期間乃參考國有土地的土地使用法規。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
45. 中國 廣東省 廣州天河區 天河南住 9-8、9、18、 19	該物業包括於一九九三年十二月落成的一幢多層樓宇內的三層零售面積。 該物業的總建築面積約為6,839平方米。 該物業按40年(作非住宅用途)的年期持有，自一九九七年一月二十七日開始。	於估值日期，總建築面積約830平方米的該物業部分乃於二〇一〇年六月按約人民幣19,920元的月租租賃予一名承租人，最遲於二〇一〇年十月三十一日屆滿。餘下的物業仍為空置。	62,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 58,900,000)

附註：

- i 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇二年十一月十四日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設按40年的年期持有作非住宅用途，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
46. 中國 廣東省 廣州天河區 天河東路18號 天暉閣 地庫停車場	該物業包括於二〇〇〇年三月落成的一幢兩層地庫停車場的34個泊車位。 該物業的總建築面積約為397平方米。 該物業按50年的年期持有作停車用途，自一九九八年八月二十七日開始。	於估值日期，泊車位按約人民幣3,600元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。	6,800,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 6,460,000)

附註：

- i. 誠如房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
47. 中國 廣東省 廣州天河區 天河西路 125號 天河西住1-3	該物業包括於一九九三年落成的一幢 18層綜合樓宇的不同商業單位。 該物業的總建築面積約為3,717平方 米。 該物業按50年的年期持有作停車用 途，自一九九七年一月二十七日開 始。	於估值日期，總 建築面積約617平 方米的該物業部 分於二〇一〇年 六月按約人民幣 7,843元的總月租 租賃予不同承租 人，最遲於二〇 一三年四月三十 日屆滿。餘下的 物業仍為空置。	18,300,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 17,385,000)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於一九九九年六月十七日發出的兩項房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設按50年(作停車用途)的年期持有，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
48. 中國 廣東省 廣州天河區 體育東橫街 19號 天河南住 9-20 1及2樓	該物業包括於一九九二年三月落成的一幢多層樓宇的兩層商舖。 該物業的總建築面積約為1,111平方米。 該物業按40年的年期持有作商業用途，自二〇〇〇年六月十八日開始。	於估值日期，該物業於二〇一〇年六月按約人民幣5,555元的月租租賃，於二〇一三年五月三十一日屆滿。	4,700,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 4,465,000)

附註：

- i. 誠如廣州房地產管理局於二〇〇〇年六月二十二日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設於二〇〇〇年六月十八日按40年的年期持有作商業用途。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
49. 中國 廣東省 廣州天河區 天河南住 13-3、4 天暉閣 3至4樓	該物業包括於二〇〇〇年三月落成的一幢19層樓宇的兩層零售面積。 該物業的總建築面積約為2,707平方米。 該物業按70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)持有，自一九九八年八月二十七日開始。	於估值日期，該物業於二〇一〇年六月按約人民幣96,695元的總月租租賃予兩名承租人，最遲於二〇一三年十月三十一日屆滿。	18,200,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 17,290,000)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇三年四月八日發出的兩項房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設於一九九八年八月二十七日按50年的年期持有作停車用途。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據兩項房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
50.	中國 廣東省 廣州天河區 天河北路 251、253、 255號 蒼雅苑 A、B、C幢 停車場	該物業包括於二〇〇〇年落成的一幢住宅發展項目的313個泊車位。 該物業的總建築面積約為3,810平方米。 該物業按50年持有作停車用途，A、B、C幢分別自一九九五年七月二十四日及一九九八年八月二十七日開始。	於估值日期，該物業於二〇一〇年六月按約人民幣48,281元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。	78,350,000 (貴集團應佔 權益： 76,560,000) (見附註ii)

附註：

- i. 誠如兩項房屋所有權證及房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設及宏城按50年的年期持有作停車用途，A、B、C幢分別自一九九五年七月二十四日及一九九八年八月二十七日開始。
- ii. A、B幢停車場由宏城（貴公司全資附屬公司）持有，C幢停車場由廣州城市建設（貴公司擁有95%權益的附屬公司）持有。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權年期內，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
51. 中國 廣東省 廣州天河區 體育西橫街 111號 天河南住 4區綜合樓	該物業包括於一九九七年六月落成的一幢6層樓宇的不同辦公單位。 該物業的總建築面積約為11,446平方米。 該物業按50年持有作辦公及停車用途，自一九九七年一月二十七日開始。	於估值日期，總建築面積約8,698平方米的該物業部分於二〇一〇年六月按約人民幣142,757元的總月租租賃，最遲於二〇二〇年四月二十日屆滿。餘下的物業仍為空置。	44,800,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 42,560,000)

附註：

- i. 誠如廣州房地產管理局於一九九九年一月十二日發出的六項房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設按50年的年期持有作辦公及停車用途，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據六項房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
52. 中國 廣東省 廣州天河區 名雅苑地庫 1及2層停車場 以及名雅苑 二期M2-4幢 地庫停車場	該物業包括名雅苑及名雅苑二期地庫的174個及167個泊車位。該發展項目已於一九九五年至二〇〇〇年完成。 名雅苑174個泊車位的總建築面積約為7,100平方米，而名雅苑二期的167個泊車位的總建築面積約為7,486平方米。 有關土地使用權期限，請參閱附註(ii)。	於估值日期，總建築面積約1,313平方米的名雅苑的泊車位部分於二〇一〇年六月按約人民幣29,545元的月租租賃，屆滿日期為二〇一二年十二月三十一日。餘下的泊車位按小時租賃。	68,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 64,600,000)
		名雅苑的二期泊車位為空置。	

附註：

- i. 廣州城市建設有關名雅苑及名雅苑二期的地庫停車場的發展計劃已由廣州市規劃局透過分別於一九九四年五月十日及二〇〇〇年四月十八日發出的兩項建設工程規劃許可證批准。
- ii. 我們已假設該物業按50年(作停車用途)的年期持有，自土地使用權證的發出日期起開始。上述期間乃參考國有土地的土地使用法規。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 名雅苑根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。
 - b. 已取得名雅苑二期的建設工程規劃驗收合格證，且廣州城市建設取得房屋所有權證及房屋權屬證明書並無法律障礙。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
53. 中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 漾晴居 地庫停車場	<p>該物業包括於二〇〇一年落成的兩座33層住宅樓宇的34個泊車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,977平方米。</p> <p>該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自一九九九年三月二十三日開始。</p>	<p>於估值日期，泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣5,250元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。</p>	<p>6,800,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 6,460,000)</p>

附註：

- i. 誠如日期為一九九七年五月十日的土地使用權授出合同所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
54. 中國 廣東省 廣州天河區 體育東路 天俊閣 地庫停車場	<p data-bbox="453 454 911 562">該物業包括於二〇〇三年落成一座帶有兩層地庫的34層住宅樓宇的114個泊車位。</p> <p data-bbox="453 611 911 680">該物業的總建築面積約為7,100平方米。</p> <p data-bbox="453 730 911 880">該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業/旅遊用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自建設用地批文的發出日期開始。</p>	<p data-bbox="948 454 1166 719">於估值日期，泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣44,400元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。</p>	<p data-bbox="1225 454 1401 483">22,800,000</p> <p data-bbox="1225 533 1401 645">(貴集團應佔 95.00%權益： 21,660,000)</p>

附註：

- i. 誠如廣州國有土地管理局於一九九七年一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同所示，該物業權益由廣州城市建設按70年(作住宅用途)、40年(作商業/旅遊用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自建設用地批文發出日期開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。
- iii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
55.	中國 廣東省 廣州天河區 天河南二路 宏發大廈	該物業包括一幢9層的辦公／停車樓宇，惟下列建築面積具有不同用途：	於估值日期，總面積約14,381平方米的商業及辦公面積部分於二〇一〇年六月按約人民幣959,972元的總月租租賃予不同承租人，最遲於二〇一五年二月二十八日屆滿。餘下商業及辦公面積仍為空置。	223,800,000
		用途	總建築面積 平方米	(貴集團應佔 100.00%權益： 223,800,000)
		商業(一樓)	3,953	
		辦公(五樓至九樓)	13,328	
		停車場(二樓至四樓)	15,000	
		總計	<u>32,281</u>	
		該物業按50年的年期持有作住宅用途，自一九九七年一月二十七日開始。	泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣67,800元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。	

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇二年十一月二十一日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由宏城按50年(作非住宅用途)的年期持有，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據九項房屋所有權證由宏城持有。
 - b. 於土地使用權期間，宏城有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
56. 中國 廣東省 廣州天河區 珠江新城 星匯國際 地庫停車場	<p>該物業包括於二〇〇五年落成的一座28層服務式公寓／商業樓宇的地庫停車場(帶有229個泊車位)。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,868平方米。</p> <p>該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊／娛樂用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自一九九九年十二月十八日開始。</p>	泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣39,700元的月租租賃，於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。	57,300,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 57,300,000)

附註：

- i. 誠如日期為一九九九年十二月十八日的土地使用權證所示，該物業權益由宏城持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋權屬證明書由宏城持有。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
57. 中國 廣東省 廣州天河區 體育東橫街 16、18、 20、22號 首層商舖	該物業包括一幢於一九九二年三月落成 的樓宇的一層商業面積。 該物業的總建築面積約為472平方 米。 該物業按40年的年期持有作商業用 途，自一九九七年一月二十七日開 始。	於估值日期，總 建築面積約469平 方米的物業部分 於二〇一〇年六 月按約人民幣 116,588元的總月 租租賃，最遲於 二〇一八年六月 三十日屆滿。餘 下的物業仍為空 置。	8,000,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 4,160,000)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇一年十二月三十一日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城建開發興業房地產中介有限公司(「興業」)按40年的年期持有作商業用途，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由興業持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
58. 中國 廣東省 廣州天河區 天河南二路 六運六街7號 107單元	該物業包括一幢於一九九八年左右落成的一幢7層住宅樓宇的底層的若干零售面積。 該物業的總建築面積約為75平方米。 該物業按70年(作住宅用途)的年期持有，自一九九七年一月二十七日開始。	於估值日期，該物業於二〇一〇年六月按約人民幣4,500元的月租租賃，屆滿日期為二〇一二年四月三十日。	440,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 228,800)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇一年七月五日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由興業按70年的年期持有作住宅用途，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由興業持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
59. 中國 廣東省 廣州天河區 林和北街 林和街401、 403號 首層商舖	該物業包括一幢於一九九八年前後落成的一幢8層住宅樓宇的底層的2個店舖。 該物業的總建築面積約為71平方米。 該物業按40年的年期持有作商業用途，自一九九七年一月二十七日開始。	於估值日期，該物業於二〇一〇年六月按約人民幣14,518元的總月租租賃，最遲於二〇一一年十一月三十日屆滿。	1,200,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 624,000)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇一年九月二十七日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由興業按40年(作商業用途)的年期持有，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由興業持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
60. 中國 廣東省 廣州天河區 體育西路 11-2號 駿匯大廈7號 商舖	該物業包括一幢24層帶有地庫停車場的商業／住宅樓宇以下的3層商業平台的2個單位。該樓宇於二〇〇〇年落成。 該物業的總建築面積約為135平方米。 該物業按40年的年期持有作非住宅用途，自一九九八年九月十八日開始。	於估值日期，總建築面積約63平方米的該物業部分於二〇一〇年六月按約人民幣22,900元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。餘下物業由貴集團佔用。	1,600,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 832,000)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇二年四月二十三日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由興業按40年的年期持有作非住宅用途，自一九九八年九月十八日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由興業持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
61. 中國 廣東省 廣州天河區 體育東橫街 39-41號 天河南住 9-14、15、16 1及2樓	該物業包括於一九八九年落成的一幢 多層樓宇的兩層商業面積。 該物業的總建築面積約為4,852平方 米。 該物業根據日期為一九九四年十月六 日的無確定期限的房屋權屬證明書持 有。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	24,900,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 23,655,000)

附註：

- i. 誠如廣州房地產產權登記發證處於一九九四年十月六日發出的房屋權屬證明書所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們已假設該物業於土地使用權證日期按40年的年期持有作商業用途。上述期間乃參考國有土地的土地使用法規。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋權屬證明書由廣州城市建設持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
62. 中國 廣東省 廣州天河區 體育西路 123號 新創舉大廈 地庫停車場	<p>該物業包括於二〇〇四年落成的兩層地庫停車場上建的29層商業樓宇的12個地庫停車場。</p> <p>該物業的總建築面積約為146平方米。</p> <p>該物業按50年的年期持有作辦公用途，自二〇〇三年二月二十六日開始。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	2,600,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 2,470,000)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地資源和房屋管理局於二〇〇四年十月十三日發出的12項房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城市建設按50年的年期持有作辦公用途，自二〇〇三年二月二十六日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據12項房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
63. 中國 廣東省 廣州天河區 天河北路1-3 號 1至8樓	該物業包括於一九九三年落成的一幢 8層樓宇。 該物業的總建築面積約為4,372平方 米。 該物業按40年(作綜合用途)及50年 (作泊車及辦公用途)的年期持有，自 一九九七年一月二十七日開始。	於估值日期，該 物業於二〇一〇 年六月按約人民 幣411,141元的月 租租賃，屆滿日 期為二〇一二年 九月三十日。	32,900,000 (貴集團應佔 98.62%權益： 32,445,980)

附註：

- i. 誠如廣州國有土地和房屋管理局於二〇〇三年三月十二日發出的房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城建開發裝飾有限公司(「裝飾」)按40年(作綜合用途)及50年(作泊車及辦公用途)的年期持有，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據房屋所有權證由裝飾持有。
 - b. 於土地使用權期間，裝飾有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
64. 中國 廣東省 廣州天河區 六運六街3號 天河南住9-21	該物業包括於一九九三年十二月落成的一幢多層樓宇的若干商業單位。 該物業的總建築面積約為400平方米。 有關土地使用權期限，請參閱附註(ii)。	於估值日期，總建築面積約350平方米的該物業部分於二〇一〇年六月按約人民幣13,750元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。餘下物業仍為空置。	2,100,000 (貴集團應佔 98.126%權益： 2,060,646)

附註：

- i. 誠如房屋所有權證所示，該物業權益由廣州城建開發投資顧問有限公司（「顧問」）持有作綜合用途，無確定期限。
- ii. 我們已假設該物業按40年的年期持有作商業用途，自該物業土地使用權證的發出日期起開始。上述期間乃參考國有土地的土地使用法規。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由顧問持有。
 - b. 於土地使用權期間，顧問有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
65. 中國 廣東省 廣州天河區 天壽路10號 朝暉花園 朝暉商業中心 2樓多個 辦公室單位	該物業包括於二〇〇〇年左右落成的一幢27層辦公樓宇二樓的11個單位。 該物業的總建築面積約為824平方米。 有關土地使用權期限，請參閱附註(i)。	於估值日期，該物業為空置。 於估值日期，總建築面積約244平方米的該物業部分於二〇一〇年六月按約人民幣5,803元的總月租租賃予兩名承租人，屆滿日期為二〇一〇年十一月三十日。餘下物業仍為空置。	6,300,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 5,985,000)

附註：

- i. 我們已假設該物業按40年(作商業用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自該物業的土地使用權證的發出日期起開始。上述期間乃參考國有土地的土地使用法規。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據9項房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣										
66. 中國 廣東省 廣州天河區 天河東站 東方寶泰 廣場	<p>該物業包括土地面積約33,322平方米的一幅土地，其上建有一個地下商業中心，帶有3層地下商舖及3層地庫停車場。底層正用作商業／公共運輸樞紐。底層之上的屋頂板為景色優美的露天場所。該物業自二〇〇八年以來用作購物商場。</p> <p>該物業的總建築面積約為115,745平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(底層及閣樓)</td> <td>3,069</td> </tr> <tr> <td>商業(地下一層至三層)</td> <td>81,950</td> </tr> <tr> <td>泊車(737個位置)</td> <td>30,726</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>115,745</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按年期40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及年期50年(作其他用途)持有，由一九九六年四月二十二日開始。</p>	用途	總建築面積 平方米	商業(底層及閣樓)	3,069	商業(地下一層至三層)	81,950	泊車(737個位置)	30,726	總計：	<u>115,745</u>	<p>於估值日期，總建築面積約50,642平方米的商業面積部分於二〇一〇年六月按約人民幣1,300,000元的總月租租賃，最遲於二〇二四年十二月三十一日屆滿。餘下物業仍為空置。</p> <p>地下一層及二層的275個泊車位按約人民幣51,542元的月租租賃，屆滿日期為二〇二四年十二月三十一日。承租人有權一次向業主租賃至少一層的更多泊車位。</p>	<p>900,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 855,000,000)</p>
用途	總建築面積 平方米												
商業(底層及閣樓)	3,069												
商業(地下一層至三層)	81,950												
泊車(737個位置)	30,726												
總計：	<u>115,745</u>												

附註：

- i. 誠如土地使用權證所示，同意將該物業的土地使用權授予廣州市致威城市房產有限公司，按年期40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及年期50年(作其他用途)持有，自一九九六年四月二十二日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據土地使用權證由廣州市致威城市房產有限公司持有，自一九九六年四月二十二日開始。
 - b. 於土地使用權期間，廣州市致威城市房產有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

- c. 已取得建設工程規劃驗收合格證，廣州市致威城市房產有限公司取得房屋所有權證及房屋權屬證明書並無法律障礙。
- d. 該物業附帶按揭。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- v. 我們已假設該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)的年期持有，自土地使用權證的發出日期開始。上述期間乃參考國有土地土地使用法規。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
67. 中國 廣東省 廣州天河區 體育西路13號 駿匯大廈 地庫停車場	該物業包括一幢24層的商業／住宅樓宇的2層地庫停車場的66個泊車位。該樓宇於二〇〇〇年落成。 該物業的總建築面積約為838平方米。 該物業按40年(作商業／旅遊／娛樂用途)及50年(作停車用途)的年期持有，自一九九八年九月十八日。	泊車位於二〇一〇年六月按約人民幣10,800元的月租租賃，屆滿日期為二〇一〇年十二月三十一日。	12,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 12,000,000)

附註：

- i. 誠如廣州市國土局於一九九九年六月十七日發出的66項房屋所有權證所示，該物業權益由祥港持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業根據66項房屋所有權證由祥港持有。
 - b. 於土地使用權期間，祥港有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
68.	中國 廣東省 廣州天河區 金穗路 11-17號 星匯園 1樓及2樓商舖 以及地庫 停車場	該物業包括2層高商業裙樓中多個商舖單位以及於二〇〇二年完成住宅開發項目的8幢33層高住宅／商業樓宇內2層高地庫內6個停車位。 該物業的總建築面積約2,026平方米。 詳細明細如下：	於估值日期，總建築面積約450平方米的部分商業場地按二〇一〇年六月的月租約人民幣39,678元租賃，於二〇一二年七月三十一日屆滿。餘下商業場地仍為空置。 停車位按二〇一〇年六月的約月租人民幣1,500元租賃，於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。	24,200,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 24,200,000)
		用途	建築面積 平方米	
		商業(1樓至2樓)	1,013	
		地庫(地下1層至地下2層)	1,013	
		總計：	<u>2,026</u>	
		該物業按年期40年(作商業用途)及50年(作停車用途)持有，自一九九八年十二月三十日開始。		

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇二年三月五日及二〇〇二年十二月二十六日頒發的兩份房屋所有權證所詳述，該物業權益由祥港按年期40年(作商業用途)及年期50年(作停車用途)持有，自一九九八年十二月三十日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據三份房屋所有權證由祥港持有。
 - b. 於土地使用權期間，祥港有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
69. 中國 廣東省 廣州越秀區 站南路 14-18號 白馬商貿大廈 地庫停車場	白馬商貿大廈包括一個商業發展項目，其中包括一幢有一層地庫舖位及一個地庫停車場的8層商業大樓，於一九九〇年落成。 該物業包括白馬商貿大廈117個停車位。	於估值日期，該物業按時租基準租賃。	15,200,000 (貴集團應佔 95.98%權益： 14,588,960)
	該物業的總建築面積約5,691平方米。 該物業按年期40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自二〇〇五年六月七日開始。		

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局頒發的房產證所詳述，該物業權益由廣州白馬服裝市場有限公司按年期40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自二〇〇五年六月七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州白馬服裝市場有限公司根據房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州白馬服裝市場有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
70. 中國 廣東省 廣州越秀區 盤福路55號 1及2樓	該物業包括九層高樓宇內的若干零售 場地。 該物業的總建築面積約744平方米。 有關土地使用權年期，參閱附註(ii)。	於估值日期，該 物業按二〇一〇 年六月的月租總 額約人民幣 206,000元租賃予 2名租戶，最遲於 二〇一二年二月 二十九日屆滿。	10,000,000 (貴集團應佔 98.62%權益： 9,862,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇三年二月十二日頒發的三份房屋所有權證所詳述，該物業由裝飾持有，年期不詳。
- ii. 我們假定該物業乃持作商業用途，年期為40年，自該物業獲頒發土地使用權證日期起開始。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據三份房屋所有權證由裝飾持有。
 - b. 於土地使用權期間，裝飾有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
71.	中國 廣東省 廣州越秀區 流花路119號 錦漢大廈	<p>該物業包括一幢11層高商業樓宇，第7至11層為辦公區，而第2至6層為停車層。首層乃作商業用途。誠如貴公司告悉，該物業於一九九〇年左右完成。</p> <p>該物業的總建築面積約45,833平方米。</p> <p>有關土地使用年期，參閱附註(v)。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約41,982平方米的部分物業按二〇一〇年六月的月租約人民幣944,112元租賃，於二〇一一年十二月三十一日屆滿。</p> <p>該物業餘下部分為空置。</p>	<p>80,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100.00%權益： 80,000,000)</p>

附註：

- i. 廣州市城市規劃局於一九九五年八月十八日向廣州體育頒發建設用地規劃許可證。
- ii. 根據廣州體育發展公司(「A方」)、廣州錦發房地產開發公司(「B方」)、Kam Hon Investment Company Limited(「C方」)、Jakon International Ltd.(「D方」)、Charcon Development Limited(「E方」)、Light Home Development Limited(「F方」)及Takwill International Ltd.(「G方」)於一九九五年十一月二十八日訂立的合營協議及補充協議，合營公司廣州體育成立以開發該物業。經議定，C方、D方、E方、F方及G方將會均衡分享該開發項目的溢利。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- v. 我們假定該物業乃按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有，自該物業獲頒發土地使用權證日期開始。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- vi. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據6份房屋所有權證由廣州市體育運動委員會持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州市體育運動委員會有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣										
72. 中國 廣東省 廣州越秀區 東風中路 越秀城市廣場	<p>該物業包括一幢5層高商業裙樓內的4層辦公區、若干商業場地以及位於一幢於二〇〇六年完成的31層高寫字樓宇內4層停車地庫內的167個車位。</p> <p>該物業的總建築面積約41,428平方米。詳細明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(1樓至5樓)</td> <td>17,560</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,592</td> </tr> <tr> <td>停車位(-1樓至-4樓)</td> <td>18,276</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>41,428</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按年期50年(作綜合用途)持有，自二〇〇三年六月二十七日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	商業(1樓至5樓)	17,560	辦公室	5,592	停車位(-1樓至-4樓)	18,276	總計：	<u>41,428</u>	<p>於估值日期，辦公區租賃予多名租戶，二〇一〇年六月的月租約人民幣442,359元，最後屆滿期限為二〇一一年九月三十日。總建築面積約12,977平方米的部分商業場地租賃予多名租戶，二〇一〇年六月的月租約人民幣1,257,676元，最後屆滿期限為二〇一七年一月三十一日。餘下商業場地仍為空置。</p> <p>停車位乃按二〇一〇年六月的月租約人民幣34,000元租賃，於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>354,000,000</p> <p>(貴集團應佔 75.00%權益： 265,500,000)</p>
用途	建築面積 平方米												
商業(1樓至5樓)	17,560												
辦公室	5,592												
停車位(-1樓至-4樓)	18,276												
總計：	<u>41,428</u>												

附註：

- i. 誠如日期為二〇〇三年六月二十七日的土地使用權證所詳述，該物業權益乃由廣州祥發房地產有限公司按年期50年(作綜合用途)持有，自二〇〇三年六月二十七日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據2份房屋權屬證明書由廣州祥發房地產有限公司持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
73. 中國 廣東省 廣州越秀區 水蔭崗 4-5幢1樓	該物業包括於一九九二年十二月完成的9層高樓宇內一個零售單位。 該物業的總建築面積約421平方米。 有關土地使用年期，參閱附註(ii)。	於估值日期，該物業為空置。	2,300,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 2,185,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由廣州城市建設持有。
- ii. 我們假定該物業按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有，自該物業獲頒發土地使用權證日期開始。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據2份房產證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
74. 中國 廣東省 廣州越秀區 八旗二馬路 42號 城總大廈	該物業包括於一九八六年完成的一幢 10層高商業樓宇並於二〇〇五年或前 後加以翻新。 該物業的總建築面積約6,483平方米。 有關土地使用年期，參閱附註(i)。	於估值日期，該 物業按二〇一〇 年六月的月租約 人民幣291,735元 租賃，於二〇二 三年二月二十八 日屆滿。	41,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 38,950,000)

附註：

- i. 我們假定該物業按年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有，自該物業獲頒發土地使用權證日期開始。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房產證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
75. 中國 廣東省 廣州越秀區 水蔭路水蔭 直街西六巷 23號福萊花園 地庫停車場	該物業包括於一九九三年完成住宅開發項目高樓住宅樓宇內地庫的56個停車位。 該物業的總建築面積約2,340平方米。 該物業按年期40年(作商業用途)持有，自一九九三年九月三日開始。	於估值日期，該物業租賃予多名租戶，二〇一〇年六月的月租總額約人民幣8,400元，最後屆滿期限為二〇一〇年十二月三十一日。	8,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 7,600,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於一九九三年十一月及二〇〇三年二月頒發的5份房產證所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期40年(作商業用途)持有，自一九九三年九月三日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州普城房產發展公司根據房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
76. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島 二沙11區	<p>該物業包括發展用地，面積約16,779平方米，其上建有學校樓宇。</p> <p>誠如廣州城市建設告悉，該學校樓宇總建築面積為6,190平方米。</p> <p>該物業按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途／旅遊用途)及年期50年(作其他用途)持有，自獲頒發土地使用權證開始。</p>	<p>於估值日期，該物業估作學校租賃予租戶，二〇一〇年六月的月租約人民幣351,775元，於二〇一二年三月二十三日屆滿。</p>	<p>33,600,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 31,920,000)</p>

附註：

- i. 誠如廣州城鄉建設委員會、廣州國家土地管理局於一九九二年四月十五日訂立的土地使用權授讓合約及其於一九九八年四月三日補充文件所詳述，該物業的土地使用權獲批准授予廣州城市建設。
- ii. 根據廣州國家土地管理局於二〇〇〇年三月十六日頒發的建設用地規則許可證，廣州城市建設獲許開發該幅土地上的物業。
- iii. 總建築面積6,190平方米的發展計劃經已透過二〇〇〇年七月十八日頒發的建築工程規劃許可證而獲廣州城鄉規劃局批准。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業尚未獲得業權文件。然而，廣州城市建設已獲得建設工程規劃驗收合格證，故廣州城市建設於應用業權確認或房地產權證方面並無法律障礙。
 - b. 廣州城市建設為該物業的實益擁有人。
- v. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- vi. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
77. 中國 廣東省 廣州越秀區 寺右新馬路 南二街11號 地庫停車場	該物業包括於二〇〇二年左右完成的 2層停車地庫開發項目內233個地庫停 車位。 該物業的總建築面積約2,373平方米。 該物業按年期50年(作停車用途)持 有，自一九九九年十二月二十四日開 始。	於估值日期，停 車位乃按二〇一 〇年六月的月租 約人民幣144,150 元租賃，於二〇 一〇年十二月三 十一日屆滿。	37,000,000 (貴集團應佔 81.26%權益： 30,066,200)

附註：

- i. 誠如233份房產證所詳述，該物業乃由廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司(「CPPM」)按年期50年(作停車用途)持有，於二〇四九年十二月二十四日屆滿。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由CPPM根據233份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，CPPM有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
78. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島大通路 金亞花園	該物業包括於一九九五年十一月完成的停車位。 該物業的總建築面積約12平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)持有，自一九九三年八月二十六日開始。	於估值日期，該物業為空置。	200,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 190,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期70年(作住宅用途)持有，自一九九三年八月二十六日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
79. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島大通路 花城苑	該物業包括於一九九五年一月完成的 停車位。 該物業的總建築面積約20平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)持 有，自一九九三年九月二十四日開 始。	於估值日期，該 物業為空置。	200,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 190,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期70年(作住宅用途)持有，自一九九三年九月二十四日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
80. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島 聚龍花園 地庫停車場	該物業包括一九九八年年左右完成的低層住宅開發項目地庫內5個停車位。 該物業的總建築面積約176平方米。 該物業按年期50年(作停車用途)持有，自一九九八年一月二十六日開始。	於估值日期，該物業為空置。	500,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 475,000)

附註：

- i. 誠如廣州房地產管理局於二〇〇〇年二月二十二日頒發的3份房屋權屬證明書所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期50年(作停車用途)持有，自一九九八年一月二十六日開始。
- ii. 根據廣州城市建設所提供業權轉讓記錄，該物業權益轉讓予廣州城市建設。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據2份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
81. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島二沙 15區 地庫停車場	該物業包括於二〇〇〇年完成的低層 住宅開發項目內160個停車位。 該物業的總建築面積約7,138平方米。 有關土地使用年期，參閱附註(ii)。	於估值日期，該 物業為空置。	28,800,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 27,360,000)

附註：

- i. 廣州城市建設的停車地庫的發展計劃經已透過一九九七年四月十一日頒發的建築工程規劃許可證而獲廣州城鄉規劃局批准。
- ii. 我們假定該物業按年期50年(作停車用途)持有，自該物業獲頒發土地使用權證日期開始。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 建設工程規劃驗收合格證經已取得，故廣州城市建設取得房產證及房屋權屬證明書概無法律障礙。
 - b. 廣州城市建設為該物業的實益擁有人。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
82. 中國 廣東省 廣州越秀區 建設三馬路 11號 新時代大廈 附樓	該物業包於一九八六年完成的一幢8 層高商業樓宇內若干辦公單位。 該物業的總建築面積約1,042平方米。 該物業按年期40年(作商業用途)及50 年(作辦公用途)持有，自一九九六年 二月六日開始。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用。	7,800,000 (貴集團應佔 44.00%權益： 3,432,000)

附註：

- i. 誠如房屋權屬證明書規定，該物業乃由廣東新時代房地產有限公司按年期40年(作商業用途)及年期50年(作辦公用途)持有，於一九九六年二月六日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣東新時代房地產有限公司根據房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
83. 中國 廣東省 廣州越秀區 二沙島大通路 雲影街8號 雲影花園雲 曦閣 首層101室	該物業包括於一九九六年完成低層住宅開發項目內3層高住宅樓宇中的一個單位。 該物業的總建築面積約159平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)持有，自一九九五年五月十九日開始。	於估值日期，該物業為空置。	1,100,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 572,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於一九九九年六月二十四日頒發的房產證規定，該物業乃由興業按年期70年(作住宅用途)持有，自一九九五年五月十九日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由興業根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
84. 中國 廣東省 廣州海珠區 杏林大街江南 新村四期 2-11、2-12幢 1至3樓	該物業包括一九九五年十月完成的8 層高住宅樓宇內3層商業場地。 該物業的總建築面積約4,758平方米。 該物業按年期40年(作商業用途)持 有，自二〇〇四年五月十三日開始。	於估值日期，總 建築面積約2,155 平方米的部分物 業租賃予多名租 戶，二〇一〇年 六月的月租約人 民幣66,750元，最 後屆滿期限為二 〇一三年四月三 十日。該物業餘 下部分仍為空 置。	34,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 32,300,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇四年六月十六日頒發的房屋權屬證明書所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期40年(作商業用途)持有，自二〇〇四年五月十三日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
85. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路 杏壇大街6號 可逸名庭 地庫停車場	該物業包括一九九八年完成的住宅開發項目內多層樓宇地下的205個地庫停車位。 該物業的總建築面積約13,300平方米。 該物業按年期50年(作停車用途)持有，自一九九九年三月十日開始。	於估值日期，停車位按二〇一〇年六月的月租約人民幣30,750元租賃，於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。	41,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 38,950,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期50年(作停車用途)持有，自一九九九年三月十日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據2份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
86. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南大道中 148、154號 江南新村 一期H1, 4	該物業包括於一九八五年九月完成的 低層商業／住宅樓宇內的若干場地。 該物業的總建築面積約1,494平方米。 有關土地使用年期，參閱附註(i)。	於估值日期，該 物業為空置。	7,300,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 6,935,000)

附註：

- i. 誠如廣州房地產管理局於一九九六年十月十日頒發的房產證所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期40年(作商業用途)，自一九九六年十月八日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據2份房屋權屬證明書持有。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
87.	中國 廣東省 廣州海珠區 新港西路 江南新苑 C、D及F幢 商業場地及 地庫停車場	<p>該物業包括於二〇〇三年至二〇〇五年完成的住宅開發項目內若干商業場地及131個地庫停車位。</p> <p>該物業的總建築面積約5,556平方米。詳細明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,691</td> </tr> <tr> <td>停車</td> <td>1,865</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>5,556</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途／旅遊)及年期50年(作其他用途)持有，自建設土地使用權批准開始。</p>	用途	建築面積 平方米	商業	3,691	停車	1,865	總計：	<u>5,556</u>	<p>於估值日期，總建築面積約1,058平方米的部分商業場地按二〇一〇年六月的月租約人民幣36,993元租賃予多名租戶，最後屆滿期限為二〇一四年十一月三十日。餘下商業場地為空置。</p> <p>停車位按二〇一〇年六月的月租約人民幣20,500元租賃，於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>23,580,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 22,401,000)</p>
用途	建築面積 平方米											
商業	3,691											
停車	1,865											
總計：	<u>5,556</u>											

附註：

- i. 誠如廣州國有土地管理局與廣州城市建設於二〇〇〇年一月十二日訂立土地使用權授讓合約及其於二〇〇〇年一月十三日補充文件所詳述，該物業權益授予廣州城市建設，作價人民幣198,000,000元，住宅年期70年，商業用途年期40年，其他用途年期50年，自建設土地使用權批准開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據4份房屋權屬證明書持有。
- iii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
88. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路 紫丹閣 地庫停車場	該物業包括於二〇〇〇年完成的三幢 23層高住宅樓宇(帶停車場)內的48個 停車位。 該物業的總建築面積約3,450平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)持 有，自一九九九年八月三十日開始。	於估值日期，該 物業按二〇一〇 年六月的月租約 人民幣7,200元租 賃，於二〇一〇 年十二月三十一 日屆滿。	9,600,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 9,120,000)

附註：

- i. 誠如一九九九年八月三十日的土地使用權授讓合約所詳述，該物業乃由廣州城市建設持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
89. 中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 310號聚雅苑 地庫停車場	該物業包括於二〇〇二年完成的21層 高住宅開發項目內33個地庫停車位。 該物業的總建築面積約6,750平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)、年 期40年(作商業用途／旅遊)及年期50 年(作其他用途)持有，自一九九八年 十二月十一日開始。	於估值日期，停 車位按二〇一〇 年六月的月租約 人民幣4,950元租 賃，於二〇一〇 年十二月三十一 日屆滿。	5,900,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 5,900,000)

附註：

- i. 誠如日期為二〇〇三年三月二十一日的房屋權屬證明書所詳述，該物業乃由Grandcity持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由Grandcity根據房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
90. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南大道中 162號	該物業包括於一九九九年前後完成的一幢16層高辦公樓宇內一及二層若干零售位。 該物業的總建築面積約1,438平方米。 有關土地使用年期，參閱附註(ii)。	於估值日期，該物業按二〇〇九年十二月的月租約人民幣400,000元租賃，於二〇一四年十二月三十一日屆滿。	30,100,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 15,652,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於一九九九年五月十八日頒發的兩份房產證所詳述，該物業乃由興業持作商業用途，年期不詳。
- ii. 我們假定該物業按年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有，自該物業獲頒發土地使用權證日期開始。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由興業根據2份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
91.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路 杏壇大街6號 可逸名庭 寶崗大道 303、305號 首層A舖	該物業於一九九八年十二月完成的一幢七層高住宅樓宇內兩個商業場地。 該物業的總建築面積約739平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)及年期40年(作商業用途)持有，自一九九九年三月十日開始。	於估值日期，該物業按二〇一〇年六月的月租約人民幣57,044元租賃予兩名租戶，最後屆滿期限為二〇一五年四月三十日。	5,600,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 2,912,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由興業按年期70年(作住宅用途)及年期40年(作商業用途)持有，自一九九九年三月十日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由興業根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
92. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路 杏壇大街6號 可逸名庭 寶崗大道 295、297號 首層A舖	該物業包括於一九九八年十二月完成的七層高住宅樓宇內一處商業場地。 該物業的總建築面積約506平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)及年期40年(作商業用途)持有，自一九九九年三月十日開始。	於估值日期，總建築面積約366平方米的部分物業按二〇一〇年六月的月租約人民幣25,000元租賃，於二〇一三年九月三十日屆滿。該物業餘下部分仍為空置。	3,500,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 1,820,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由興業年期70年(作住宅用途)及年期40年(作商業用途)持有，自一九九九年三月十日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由興業根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
93.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路 杏壇大街6號 可逸名庭 寶崗大道 289、291、 299、301號 2樓B舖	該物業包括於一九九八年十二月完成的七層高樓宇內一處商業場地。 該物業的總建築面積約820平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)及年期40年(作商業用途)持有，自一九九九年三月十日開始。	於估值日期，該物業按二〇一〇年六月的月租約人民幣36,465元租賃，於二〇一六年四月三十日屆滿。	4,500,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 2,340,000)

附註：

- i. 誠如房產證所詳述，該物業乃由興業年期70年(作住宅用途)及年期40年(作商業用途)持有，自一九九九年三月十日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由興業根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，興業有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
94.	中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路65號 潤匯大廈 1至4樓商舖及 地庫停車場	<p>該物業包括於二〇〇二年完成的一幢三十一層高商業／住宅樓宇內一至四層若干零售商舖及地庫96個停車位。</p> <p>該物業的總建築面積約18,165平方米。詳細明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(1樓至4樓)</td> <td>11,189</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>6,976</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>18,165</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按年期40年(作商業用途)及年期50年(作停車用途)持有，自二〇〇一年四月二十日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	商業(1樓至4樓)	11,189	地庫	6,976	總計：	<u>18,165</u>	<p>於估值日期，總建築面積約9,819平方米的部分商業場地租賃予多名租戶，二〇一〇年六月的月租約人民幣371,300元，最後屆滿期限為二〇一四年五月三十一日。餘下商業場地仍為空置。</p> <p>停車位按二〇一〇年六月的月租約人民幣14,700元租賃，於二〇一〇年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>90,800,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 86,260,000)</p>
用途	建築面積 平方米											
商業(1樓至4樓)	11,189											
地庫	6,976											
總計：	<u>18,165</u>											

附註：

- i. 誠如25份房屋所有權證及1份房屋權屬證明書所詳述，該物業乃由廣州市安威城市房產有限公司按年期40年(作商業用途)及年期50年(作停車用途)持有，自二〇〇一年四月二十日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州市安威城市房產有限公司根據25份房屋所有權證及1份房屋權屬證明書持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州市安威城市房產有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
95. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南大道 中78-82號 江興大廈	該物業包括於一九九三年完成的十八層商業／辦公樓宇。 該物業的總建築面積約17,951平方米。 該物業按年期40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)持有，自一九九一年一月十八日開始。	於估值日期，總建築面積約16,054.3平方米的部分物業按二〇一〇年六月的月租約人民幣779,792元租賃予多名租戶，最後屆滿期限為二〇一四年三月三十一日。該物業餘下部分仍為空置。	107,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 101,650,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源及房屋管理局於一九九九年五月頒發的房屋權屬證明書所詳述，該物業乃由廣州城市建設按年期40年(作商業用途)及50年(作辦公用途)持有，自一九九一年一月十八日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州城市建設根據19份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
96. 中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 1至2樓商 業場地	該物業包括於二〇〇四年完成的30層 高住宅樓宇的若干商業場地，而該物 下有兩層高商業裙樓及地庫停車場。 該物業的總建築面積約2,814平方米。 該物業按年期70年(作住宅用途)、年 期40年(作商業用途)及年期50年(作 其他用途)持有，自一九九八年十二 月十一日開始。	於估值日期，該物 業按二〇一〇年六 月的月租約人民幣 263,202元租賃， 年期於二〇一四 年十二月三十一日 屆滿。	45,200,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 42,940,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源及房屋管理局於二〇〇三年三月二十一日頒發的業權證所詳述，該物業乃由廣州市聚賢城市房產有限公司按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 我們假定該物業按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有。上述期限乃參照國有土地使用權規例而釐定。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃由廣州市聚賢城市房產有限公司根據2份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州市聚賢城市房產有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
97.	中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 1至2樓 商業場地	該物業包括二〇〇四年建成的30層高的住宅樓宇內若干商業場地，其下為2層商業裙樓及地庫停車場。 該物業的建築面積約為1,731平方米。 該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。	該物業於估值日租賃予多名承租人，二〇一〇年六月的總月租約為人民幣169,956元，最後屆滿期限為二〇一四年十月三十一日。	28,300,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 26,885,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇三年三月二十一日發出的業權證所示，物業權益由廣州市廣基城市房產有限公司按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 我們已假設該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有。上述年期經參考國有土地的土地使用法規。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州市廣基城市房產有限公司根據3份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州市廣基城市房產有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
98. 中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 1至2樓商業場 地	該物業包括二〇〇四年建成的30層高的住宅樓宇內若干商業場地，其下為2層商業裙樓及地庫停車場。 該物業的建築面積約為2,524平方米。 該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。	該物業於估值日租賃予多名承租人，二〇一〇年六月的總月租約為人民幣222,124元，最後屆滿期限為二〇一四年十月三十一日。	26,800,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 25,460,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇三年三月二十一日發出的業權證所示，物業權益由廣州市東威城市房產有限公司按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 我們已假設該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有。上述年期經參考國有土地的土地使用法規。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州市東威城市房產有限公司根據一份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州市東威城市房產有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附帶按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
99. 中國 廣東省 廣州海珠區 濱江東路 濱江怡苑 地庫停車場	該物業包括二〇〇四年建成的30層高的住宅樓宇內14個停車位，其下為2層商業裙樓及地庫停車場。 該物業的建築面積約為178平方米。 該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。	停車位於估值日已租出，二〇一〇年六月的月租約為人民幣135,401元，於二〇一四年十月三十一日屆滿。	3,100,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 2,945,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇三年三月二十一日發出的業權證所示，物業權益由廣州市勝基城市房產有限公司按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自一九九八年十二月十一日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 我們已假設該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有。上述年期經參考國有土地的土地使用法規。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州市勝基城市房產有限公司根據一份房屋權屬證明書持有。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
100. 中國 廣東省 廣州海珠區 寶崗大道 江南新村四期 南康閣7-12幢 地庫	該物業包括一九九五年六月建成的8 層高樓宇的一層地庫。 該物業的建築面積約為818平方米。 土地使用權年期見附註(ii)。	該物業於估值日 空置。	1,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 950,000)

附註：

- i. 誠如房產證所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們已假設該物業按40年(作商業用途)持有，自該物業獲發土地使用權證日期開始。上述年期經參考國有土地的土地使用法規。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據房屋權屬證明書持有。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
101. 中國 廣東省 廣州海珠區 江南西路紫山 大街35號 江南新村四期 南天閣9-2幢 地庫1及2層	該物業包括2層地庫商業場地，提供 總建築面積約1,703平方米的物業作商 業用途。 土地使用權年期見附註(ii)。	該物業於估值日 空置。	2,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 1,900,000)

附註：

- i. 誠如房產證所示，該物業權益由廣州城市建設持有。
- ii. 我們已假設該物業按40年(作商業用途)持有，自該物業獲發土地使用權證日期開始。上述年期經參考國有土地的土地使用法規。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
102. 中國 廣東省 廣州海珠區 紫玉大街8-14 號 江南新村三期 5-1、2幢	該物業包括一九八九年六月建成的多 層樓宇內若干商業場地。 該物業的建築面積約為25平方米。 該物業按40年(用作非住宅用途)持 有，自一九九九年三月十日開始。	該物業於估值日 空置。	500,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 475,000)

附註：

- i. 誠如廣州國土資源和房屋管理局於二〇〇三年二月十八日發出的房產證所示，物業權益由廣州城市建設按40年(用作非住宅用途)持有，自一九九九年三月十日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州城市建設有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
103. 中國 廣東省 深圳蛇口工業 區 太子路18號 蛇口海景廣場 3樓A室及 4樓 B、C、 D、E、F 及G室	該物業包括一九九七年七月建成的33 層高商業／住宅樓宇3樓和4樓的若干 商業／辦公場地。 該物業的建築面積約為4,819平方米。 該物業的持有年期於二〇四五年五月 九日屆滿。	於估值日，該物 業已訂約將予出 售。	33,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 33,000,000)

附註：

- i. 誠如7項房屋所有權證所指明，該物業乃由越秀投資(香港地產)有限公司持有，年期於二〇四五年五月九日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由Guangzhou Investment (HK Property) Company Limited根據七份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，Guangzhou Investment (HK Property) Company Limited有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iii. 該物業根據7份買賣協議已訂約將予出售。繼估值日後該等單位的交易已完成。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
104.	中國 遼寧省 大連西崗區 新開路 大連越秀大廈	該物業包括33層高商業／公寓樓宇的若干公寓單位、會所、5層高的商業裙樓及3層地庫。 該物業的總建築面積約為18,143平方米。詳細明細如下：	於估值日，建築面積約8,676平方米的物業租賃予多名承租人，二〇一〇年六月的總月租約為人民幣304,048元，最後屆滿日期為二〇一五年十月三十一日。該物業的餘下部分仍空置。	69,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 69,000,000)
		用途	建築面積 平方米	
		住宅	283	
		會所	1,276	
		裙樓	8,689	
		地庫	7,895	
		總計：	<u>18,143</u>	
		該物業按50年的土地使用權證持有，自一九九四年十一月三日開始。		

附註：

- i. 誠如大連國土管理局一九九九年十二月八日發出的土地所有權證所示，物業權益由大連堅柏房地產開發有限公司持有。
- ii. 總建築面積45,701平方米的開發計劃經大連市城鄉規劃土地局於二〇〇〇年八月二十三日發出的建築工程規劃許可證批准。
- iii. 該企業經大連市人民政府一九九四年五月三十日的證書批准，並已於國家工商管理局註冊，於一九九四年六月二十日獲發營業執照。
- iv. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由大連堅柏房地產開發有限公司根據五份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，大連堅柏房地產開發有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- v. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

第三類－持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
105.	中國 廣東省 廣州從化區 街口街逸泉山 莊 親泉路1號 逸泉國際 大酒店	<p>該物業包括一幅面積約28,570平方米的土地，其上建有6幢1至7層高的樓宇。該等樓宇於二〇〇六年建成。</p> <p>該物業的建築面積約為35,903平方米。</p> <p>該物業運作為逸泉國際大酒店，擁有204間客房。酒店由一家中餐廳和一家西班牙餐廳提供餐飲服務，約有480個座位。該酒店亦配有400平方米的會議中心、7個會議室、1間歌廳及一個體育運動中心。</p> <p>該物業根據6份房產證持有作酒店用途，最後屆滿期限為二〇七一年五月十三日。</p>	<p>該物業於估值日由業主持有及經營作為酒店。</p> <p>該物業二〇〇九年產生的總收益約為人民幣26,970,800元。</p>	<p>166,000,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 157,700,000)</p>

附註：

- i. 誠如廣東省人民政府二〇〇八年六月二十日至二〇〇八年六月二十四日發出的6份房產證所示，物業權益由Jingcheng持有作酒店用途，最後屆滿期限為二〇七一年五月十三日。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由Jingcheng根據6份房產證持有。
 - b. 於土地使用權期間，Jingcheng有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
106. 中國 遼寧省 大連西崗區 勝利路151號 大連香都花園 3樓B室	該物業包括一九九三年左右落成的4 層高辦公樓宇的一個單位。 該物業的建築面積約為115平方米。 該物業根據買賣協議持有。	該物業於估值日 由 貴集團佔用 作辦公室用途。	460,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 460,000)

附註：

- i. 根據香港堅柏發展有限公司(「買方」)與大連興達房地產有限公司(「賣方」)於一九九四年六月十四日訂立的買賣協議，賣方同意向買方出售該物業。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由香港堅柏發展有限公司根據一份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，香港堅柏發展有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。

第四類—待作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
107.	中國 廣東省 廣州白雲區 同景街 121- 155號 同德二期的 未售單位	該物業包括二〇〇八年左右建成的33層高住宅樓宇的若干住宅單位。 該物業的建築面積約為11,710平方米。 該物業按70年(作住宅用途)持有，自一九九九年三月十八日開始。	該物業於估值日持作出售。	40,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 38,000,000)

附註：

- i. 根據十份房屋權屬證明書，該物業由廣州城市建設按70年(作住宅用途)持有，自一九九九年三月十八日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據十份房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
108.	中國 廣東省 廣州白雲區 心誼路 21-29 號 星匯晴軒的 未售單位	該物業包括二〇〇八年左右建成的住宅發展項目星匯晴軒的2層地庫停車場內若干商業場地及45個停車位。 該物業的總建築面積約為1,919平方米。詳細明細如下：	該物業於估值日持作出售。	24,000,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 22,800,000)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(1樓)</td> <td>926</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>993</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,919</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	商業(1樓)	926	停車場	993	總計：	<u>1,919</u>		
用途	建築面積 平方米											
商業(1樓)	926											
停車場	993											
總計：	<u>1,919</u>											
		該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自二〇〇五年九月七日開始。										

附註：

- i. 根據日期為二〇〇八年六月二十四日的房屋權屬證明書，該物業由廣州城市建設按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自二〇〇五年九月七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據一份房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
109.	中國 廣東省 廣州白雲區 西槎路 明德街 嶺南雅院的 未售單位	該物業包括二〇〇九年左右建成的住宅發展項目嶺南雅院的2層地庫內若干商業場地及233個停車位。 該物業的總建築面積約為4,161平方米。詳細明細如下：	該物業於估值日持作出售。	26,600,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 25,270,000)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(1樓)</td> <td>628</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>3,533</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>4,161</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	商業(1樓)	628	停車場	3,533	總計：	<u>4,161</u>		
用途	建築面積 平方米											
商業(1樓)	628											
停車場	3,533											
總計：	<u>4,161</u>											
		該物業按70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)持有。										

附註：

- i. 根據日期為二〇〇九年五月十二日的4份房屋權屬證明書，該物業由廣州城市建設按70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據4份房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
110. 中國 廣東省 廣州天河區 隆德大廈的 未售單位	該物業包括二〇〇五左右建成的30層 住宅樓宇2層地庫的76個停車位。 該物業的建築面積約為889平方米。 該物業根據房屋所有權持有。	該物業於估值日 持作出售。	9,500,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 9,025,000)

附註：

- i. 根據76份房屋所有權證，該物業由廣州城市建設持有。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業乃根據房屋所有權證由廣州城市建設持有。
 - b. 於土地使用權年期內，廣州城市建設有權佔用、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式依法處置該物業而毋須向有關政府部門支付額外地價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
111.	中國 廣東省 廣州天河區 體育東路122 號 羊城國際貿易 中心	該物業包括二〇〇四年建成的2幢26 至36層高樓宇的若干商業單位和40個 停車位。 該物業的總建築面積約為634平方 米。詳細明細如下：	該物業於估值日 持作出售。	10,300,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 9,785,000)
		用途	建築面積 平方米	
		商業	134	
		停車場	500	
		總計：	<u>634</u>	
		該物業按70年(作住宅用途)及40年 (作商業用途)持有。		

附註：

- i. 人民法院裁決廣州城市建設自二〇〇八年四月二十五日起擁有停車位及商業場地的所有權。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 尚未取得業權文件。然而，人民法院裁決廣州城市建設自二〇〇八年四月二十五日起擁有停車位及商業場地的所有權。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
112. 中國 廣東省 廣州越秀區 宏城花園的 未售單位	該物業包括二〇〇八年左右建成的33 層高住宅樓宇內若干住宅單位。 該物業的建築面積約為1,296平方米。 該物業按70年(作住宅用途)持有，自 二〇〇八年十二月二十四日開始。	該物業於估值日 持作出售。	18,600,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 18,600,000)

附註：

- i. 根據二〇〇八年十二月二十四日的房屋權屬證明書，該物業由宏城持有70年(作住宅用途)，自二〇〇〇年九月十八日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業尚未獲得業權文件。然而，宏城已獲得建設工程規劃驗收合格證，故宏城於應用業權確認方面並無法律障礙。
 - b. 宏城為該物業的實益擁有人。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
113. 中國 廣東省 廣州越秀區 德政中路 聚仁坊9-19號 文德雅軒的 未售單位	該物業包括二〇〇四年左右建成的24層高住宅樓宇2層地庫內28個停車位。 該物業的建築面積約為1,995平方米。 該物業按70年(作住宅用途)持有，自二〇〇〇年九月十八日開始。	該物業於估值日持作出售。	4,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 4,000,000)

附註：

- i. 根據二〇〇四年六月二十一日的房屋權屬證明書，該物業由宏城持有70年(作住宅用途)，自二〇〇〇年九月十八日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由宏城根據一份房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
114.	中國 廣東省 廣州海珠區 翠城街 翠城花園的 未售單位	該物業包括二〇〇〇年左右建成的住宅發展項目翠城花園2層地庫的若干住宅單位、商業場地及539個停車位。 該物業的總建築面積約為23,832平方米。詳細明細如下：	該物業於估值日由業主持作自用、出售及租賃。 建築面積約2,033平方米的住宅單位、若干商業場地及餘下的停車位持作出售。	224,900,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 224,900,000)
		用途	建築面積 平方米	
		住宅	2,780	
		商業	11,287	
		停車場	9,765	
		總計：	<u>23,832</u>	

土地使用權的年期見附註(vi)。

附註：

- i. 誠如廣州市城鄉建設委員會與越秀企業有限公司於一九九二年六月二十八日訂立的土地使用權出讓合同及日期為一九九二年八月二十八日的補充合同所示，物業權益授予祥港。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由祥港根據4份房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- v. 我們已假設該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有。上述年期經參考國有土地的土地使用法規。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣										
115. 中國 廣東省 廣州海珠區 可逸豪苑的 未售單位	<p>該物業包括二〇〇九年左右建成的住宅發展項目可逸豪苑2層地庫停車場的若干住宅單位、商業場地及575個停車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為17,754平方米。詳細明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,901</td> </tr> <tr> <td>商業(1樓)</td> <td>2,880</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,973</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>17,754</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自二〇〇五年九月七日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	7,901	商業(1樓)	2,880	停車場	6,973	總計：	<u>17,754</u>	<p>該物業於估值日持作出售。</p>	<p>185,600,000</p> <p>(貴集團應佔 95.00%權益： 176,320,000)</p>
用途	建築面積 平方米												
住宅	7,901												
商業(1樓)	2,880												
停車場	6,973												
總計：	<u>17,754</u>												

附註：

- i. 根據二〇〇八年六月二十四日的房屋權屬證明書，該物業由廣州城市建設按70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)持有，自二〇〇五年九月七日開始。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州城市建設根據房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
116. 中國 廣東省 廣州海珠區 海珠花園的 未售單位	該物業包括二〇〇〇年左右建成的住宅發展項目海珠花園一期的若干商業場地。 該物業的建築面積約為6,933平方米。 關於土地使用權年期，請參閱附註(iii)。	該物業於估值日持作出售。	56,100,000 (貴集團應佔權益： 54,130,000) (見附註ii)

附註：

- i. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 誠如房屋權屬證明書所指明，該物業乃由廣州市仲源房地產開發有限公司持有。
 - b. 廣州市仲源房地產開發有限公司將該物業轉讓予廣州城市建設及宏城以償還貸款。
 - c. 正在申請房屋所有權證。
 - d. 廣州城市建設及宏城為該物業的實益擁有人。
- ii. 總建築面積4,869平方米的商業空間部分乃由廣州城市建設(由 貴公司擁有95%權益的附屬公司)持有，而商業空間的餘下部分則由宏城(貴公司的全資附屬公司)持有。
- iii. 我們假設該物業按年期70年(作住宅用途)、年期40年(作商業用途)及年期50年(作其他用途)持有，自土地使用權證將發行予該物業當日起開始。上述期間乃經參考國有土地的土地使用規例。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
117. 中國 廣東省 廣州從化區 街口街 逸泉山莊大 B、C、E區的 未售單位	該物業包括二〇〇五年左右建成的住宅發展項目逸泉山莊的若干住宅單位。 該物業的總建築面積約為11,453平方米。 該物業持作住宅用途，於二〇六九年十一月二十三日屆滿。	該物業於估值日持作出售。	73,600,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 69,920,000)

附註：

- i. 根據39份房屋權屬證明書，該物業由廣州景城持作住宅用途，於二〇六九年十一月二十三日屆滿。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州景城根據39份房屋權屬證明書持有。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意的物業權益而言，估值乃假設開發商在獲得該等批准及同意方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
118. 中國 廣東省 廣州南沙區 南沙開發區廣 隆管理區 南沙濱海花園 二期及三期的 未售單位	該物業包括二〇〇三年至二〇〇九年 建成的南沙濱海花園一期、二期及三 期13幢16至18層高公寓樓宇的80個獨 立／半獨立園亭、72個住宅單位，以 及34幢2至5層高商業樓宇的若干商業 單位。 南沙濱海花園二期及三期未出售的部分 總建築面積約為32,711平方米，詳 細明細如下：	該物業於估值日 持作出售。	126,900,000 (貴集團應佔 95.00%權益： 120,555,000)
		建築面積 平方米	
	住宅(住房)	8,022	
	住宅(公寓)	496	
	商業	24,193	
	總計：	<u>32,711</u>	
	該物業根據70年(作住宅用途)及40年 (作商業／旅遊用途)土地使用權出讓 合同持有，自土地使用權證日期開 始。		

附註：

- i. 誠如廣州南沙經濟技術開發區國土管理局與南沙於二〇〇〇年十一月十六日訂立的土地使用權出讓合同及二〇〇一年四月二日的補充合同所示，該物業的土地使用權授予南沙，70年作住宅用途及40年作商業／旅遊用途，自土地使用權證日期開始。

- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由南沙根據4份房屋權屬證明書持有。
 - b. 該物業附帶按揭。
- iii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
119. 中國 海南省 海口 金融區 海口財富廣場 地庫	該物業包括32層高住宅樓宇及32層高 辦公／酒店樓宇地庫的若干商業場 地。 該物業的建築面積約為4,870平方米。 該物業按70年(作住宅用途)持有，自 一九八五年一月一日開始。	該物業於估值日 持作出售。	23,200,000 (貴集團應佔 52.00%權益： 12,064,000)

附註：

- i. 根據一九九三年九月二十七日發出的建設用地規劃許可證，開發計劃已獲海口市城市規劃局批准，可於12,228平方米土地上進行建設。
- ii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由海南華城房地產開發有限公司根據一份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，海南華城房地產開發有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
- iii. 就尚未獲得部分批准及同意且尚未全數償付地價的物業權益而言，估值乃假設擁有人在獲得該等批准及同意並償付該等額外地價方面分別並無障礙而進行。
- iv. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。

第五類－根據房地產投資信託持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
120.	中國 廣東省 廣州天河區 體育西路101 號 維多利廣場 根據房地產投 資信託 所持有部分	<p>維多利廣場包括一個商業／辦公發展項目，其中包括兩幢分別為A座及B座的52層及36層辦公大樓，位於二〇〇三年落成的6層高商業平台及4層高地庫停車場上。</p> <p>該物業包括維多利廣場6層高商業平台。</p> <p>該物業的建築面積約為27,262平方米。</p> <p>該物業根據70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊用途)及50年(其他用途)土地使用權證持有，自二〇〇四年三月八日開始。</p>	<p>於估值日，建築面積約37,224平方米的部分商業場地租賃予多名承租人，二〇一〇年七月的總月租約為人民幣4,214,288元，最後屆滿期限為二〇一七年九月二十七日。餘下的商業場地仍為空置。</p>	<p>600,200,000</p> <p>(貴集團應佔 35.58%權益： 213,551,160)</p>

附註：

- i. 誠如廣州國土管理局發出或訂立日期為二〇〇一年七月九日的土地使用權證及日期為一九九七年七月二十七日的土地使用權出讓合同所示，物業權益由京澳有限公司按70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊用途)及50年(其他用途)土地使用權證持有，自二〇〇四年三月八日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由京澳有限公司根據九份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，京澳有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附有按揭。

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
121. 中國 廣東省 廣州天河區 體育西路185- 189號 城建大廈 根據房地產投 資信託 所持有部分	<p>城建大廈由包括一幢23層辦公大樓，位於5層高商業平台及2層高地庫停車場上，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括城建大廈若干商業場地及辦公場所。</p> <p>該物業的總建築面積約為42,398平方米。詳細明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>11,758</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>30,640</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>42,398</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(其他用途)土地使用權證持有，自一九九七年一月二十七日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	商業	11,758	辦公	30,640	總計：	<u>42,398</u>	<p>於估值日，辦公場地租賃予多名承租人，二〇一〇年七月的總月租約為人民幣3,035,517元，最後屆滿期限為二〇一五年十二月三十一日。</p> <p>商業場地租賃予多名承租人，二〇一〇年七月的總月租約為人民幣722,901元，最後屆滿期限為二〇一六年六月三十日。</p>	<p>439,600,000</p> <p>(貴集團應佔 35.58%權益： 156,409,680)</p>
用途	建築面積 平方米										
商業	11,758										
辦公	30,640										
總計：	<u>42,398</u>										

附註：

- i. 根據廣州房地產管理局於二〇〇二年發出的房產證所示，該物業權益由福達地產投資有限公司根據70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(其他用途)土地使用權證持有，自一九九七年一月二十七日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由福建地產投資有限公司根據九份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，福達地產投資有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附有按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
122. 中國 廣東省 廣州天河區 體育東路114- 118號 財富廣場 根據房地產投 資信託 所持有部分	<p>財富廣場包括一個商業／辦公發展項目，其中包括兩幢分別為東座及西座的27層及37層辦公大樓，位於一個6層高商業平台上，地庫為停車場，於二〇〇三年落成。</p> <p>該物業包括財富廣場若干商業場地及辦公場地。</p> <p>該物業的總建築面積約為41,355平方米。詳細明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,853</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>37,502</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>41,355</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按70年（作住宅用途）、40年（作商業用途）及50年（作其他用途）持有，自二〇〇二年十一月二十六日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	商業	3,853	辦公	37,502	總計：	<u>41,355</u>	<p>於估值日，建築面積約37,352平方米的部分辦公場地租賃予多名承租人，二〇一〇年七月的總月租約為人民幣3,985,099元，最後屆滿期限為二〇一五年七月三十一日。餘下辦公場地為空置。</p> <p>商業場地租賃予多名承租人，二〇一〇年七月的總月租約為人民幣891,529元，最後屆滿期限為二〇一一年十二月三十一日。</p>	<p>609,500,000</p> <p>(貴集團應佔 35.58%權益： 216,860,100)</p>
用途	建築面積 平方米										
商業	3,853										
辦公	37,502										
總計：	<u>41,355</u>										

附註：

- i. 誠如83份房屋所有權證所示，物業權益由金峰有限公司按70年（作住宅用途）、40年（作商業用途）及50年（作其他用途）持有，自二〇〇二年十一月二十六日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由金峰有限公司根據83份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，金峰有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方法合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附有按揭。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
123. 中國 廣東省 廣州 越秀區 站南路 14-18號 白馬商貿大廈 根據房地產投 資信託所持有 部分	白馬商貿大廈包括一個商業發展項目，其中包括一幢有一層地庫舖位及一個地庫停車場的8層商業大樓，於一九九〇年落成。 該物業包括白馬商貿大廈一幢有一層地庫商業場所的8層高商業樓宇。 該物業的建築面積約為50,199平方米。 該物業按40年年期持作商業用途，按50年年期持作其他用途，自二〇〇五年六月七日開始。	於估值日期，建築面積約50,008平方米的部分商業場所就二〇一〇年七月按總月租約人民幣18,243,672元租賃予多名租戶，最遲於二〇一五年五月三十一日屆滿。其餘商業場所保持空置。	2,973,000,000 (貴集團應佔 35.58%權益： 1,057,793,400)

附註：

- i. 誠如廣州房地產管理局頒發的房地產所有權證，該物業權益由柏達投資有限公司按40年年期持作商業用途，按50年年期持作其他用途，自二〇〇五年六月七日開始。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由柏達投資有限公司根據九份房地產所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，柏達投資有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法地處置該物業而毋須向有關政府部門支付任何額外費用。
 - c. 該物業附有按揭。

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣								
124. 中國 廣東省 廣州越秀區 中山六路232- 258號 越秀新都會 根據房地產投 資信託所持有 部分	<p>越秀新都會包括一幢26層商業／辦公大樓，其中包括3層地庫，於二〇〇五年落成。</p> <p>該物業包括越秀新都會若干辦公室場所、若干商業場所。</p> <p>該物業的建築面積約為49,888平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>15,446</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>34,442</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>49,888</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業按70年（作住宅用途）、40年（作商業／旅遊／娛樂用途）及50年（作其他用途）持有，自二〇〇五年十一月二十二日開始。</p>	用途	建築面積 平方米	商業	15,446	辦公	34,442	總計：	<u>49,888</u>	<p>於估值日期，建築面積約33,782平方米的部分辦公場所就二〇一〇年七月按總月租約人民幣2,604,639元租賃予多名租戶，最遲於二〇一三年九月三十日屆滿。其餘辦公場所保持空置。</p> <p>商業場所就二〇一〇年七月按總月租約人民幣1,486,418元租賃予多名租戶，最遲於二〇一六年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>626,100,000</p> <p>（貴集團應佔35.58%權益： 222,766,380）</p>
用途	建築面積 平方米										
商業	15,446										
辦公	34,442										
總計：	<u>49,888</u>										

附註：

- i. 誠如240份房屋所有權證所示，該物業權益由廣州捷雅城房地產開發有限公司持有。
- ii. 我們乃假設已從相關政府部門獲得樓宇建設的所有必要許可證、批准及同意而進行估值。
- iii. 中國法律顧問的意見概述如下：
 - a. 該物業由廣州捷雅城房地產開發有限公司根據240份房屋所有權證持有。
 - b. 於土地使用權期間，廣州捷雅城房地產開發有限公司有權佔有、使用、交付、轉讓、租賃、抵押或以其他方式合法處置該土地而毋須向有關政府部門支付任何額外地價。
 - c. 該物業附有按揭。

貴集團於香港持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

無

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
125.	香港 北角 蜆殼街9-23號 秀明中心 1至4樓停車場 內地段第 2273號15,000 份的276份以 及C、R及S分 段餘段、C及 S分段1小段 餘段、R分段 1、2及3小段 餘段	該物業包括秀明中心(一棟於一九九二年落成的29層辦公樓宇)1至4樓69個停車位(如已登記樓面圖則所示)。 該物業根據政府租約按75年持有，可續訂75年，自一九一九年八月二十五日開始。	於估值日期，該物業按月或按小時出租。 於二〇一〇年一月至六月期間，該物業所得總租金收入約為1,101,572港元。	24,200,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 24,200,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Elsburg Limited，通過備忘錄第UB6813454號於一九九六年十一月十四日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600027號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元																
126. 香港 灣仔 軒尼詩道 103號 越興大廈 1至3樓商舖 (不包括其平 台)及5樓及 10樓辦公室	該物業包括越興大廈(一棟於一九九 五年落成的24層商業樓宇)1至3樓三 個零售層及5樓與10樓兩個辦公層。 該物業的總建築面積約為929.21平方 米(10,002平方呎)。 各個樓層的概約建築面積如下：	於估值日期，該 物業就二〇一〇 年六月按總月租 約288,883港元 (不包括差餉及管 理費)租賃予多名 租戶，最遲於二 〇一一年十一月 三十日屆滿。	55,400,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 55,400,000)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段 第3827、 3828及 3829號 9,302份的 1,859份 及餘段</td> <td> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>142.42</td> </tr> <tr> <td>10樓</td> <td>142.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>929.21</u></td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 平方米	內地段 第3827、 3828及 3829號 9,302份的 1,859份 及餘段	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>142.42</td> </tr> <tr> <td>10樓</td> <td>142.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>929.21</u></td> </tr> </tbody> </table>	1樓	214.79	2樓	214.79	3樓	214.79	5樓	142.42	10樓	142.42	總計：	<u>929.21</u>		
樓層	建築面積 平方米																		
內地段 第3827、 3828及 3829號 9,302份的 1,859份 及餘段	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>214.79</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>142.42</td> </tr> <tr> <td>10樓</td> <td>142.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>929.21</u></td> </tr> </tbody> </table>	1樓	214.79	2樓	214.79	3樓	214.79	5樓	142.42	10樓	142.42	總計：	<u>929.21</u>						
1樓	214.79																		
2樓	214.79																		
3樓	214.79																		
5樓	142.42																		
10樓	142.42																		
總計：	<u>929.21</u>																		
	該物業根據三份政府租約持有，均按 99年持有，自一九二九年五月二十五 日開始，有權續訂99年。																		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Fundscore Development Limited，通過備忘錄第UB4120419號於一九八九年六月二十三日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600043號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
127. 香港 灣仔 駱克道 160-174號 越秀大廈 地庫停車場 及2至4樓 內地段第 2794號 1,294 份的60份以及 A、B及C分 段餘段與內地 段第2793、 5685、5686 及5687號 餘段	該物業包括越秀大廈(一棟於一九八七年落成的29層辦公樓宇)地庫及二至四層60個停車位(如已登記樓面圖則所示)。 該物業根據五份政府租約持有。內地段第2794號按99年持有，自一九二九年三月六日開始，有權續訂99年。內地段第2793、5685、5686及5687號按99年持有，自一九二九年五月二十五日開始，有權續訂99年。	於估值日期，該物業按月或按小時出租。 於二〇一〇年一月至六月期間，該物業所得總租金收入約為954,792港元。	30,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 30,000,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為 Yue Xiu Property Development Limited。
- ii. 透過備忘錄第08060402770207號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇〇八年六月四日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
128. 香港 灣仔 灣仔道188號 廣生行大廈 C及D幢 東方188商場 地下高層G01 及G02號舖、 1樓102至 105、107、 109、117、 119、122、 131、156及 157號舖及 2樓220號舖 海旁地段第 113及114號 3,620份的 76份及餘段	<p>該物業包括東方188商場(一棟於一九八〇年落成的26層綜合樓宇內的一個四層商舖)地下高層兩個零售單位、1樓12個零售單位及2樓一個零售單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為301.75平方米(3,248平方呎)。</p> <p>該物業根據兩份政府租約持有，均按999年持有，自一八五九年十月十一日開始。</p>	<p>於估值日期，該物業就二〇一〇年六月按總月租約218,592港元(不包括差餉及管理費)租賃予多名租戶，最遲於二〇一二年六月三十日屆滿。</p>	<p>49,500,000</p> <p>(貴集團應佔 100.00%權益： 49,500,000)</p>

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為越宏發展有限公司。
- ii. 透過備忘錄第10011900600061號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
129. 香港 灣仔 駱克道 300、302、 304及306號 僑阜商業大廈 13樓辦公室A (包括盥洗室) 內地段 第6996、 6997、6998 及6999號628 份的10份 及餘段	該物業包括僑阜商業大廈(一棟於一九九二年落成的23層辦公樓宇)13樓一個辦公單位。 該物業的總建築面積約為98.85平方米(1,064平方呎)。 該物業根據政府租約按99年持有，可續訂99年，自一九二八年四月十四日開始。	於估值日期，該物業就二〇一〇年六月按月租約15,500港元(不包括差餉及管理費)租賃，於二〇一一年六月二十八日屆滿。	4,580,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 4,580,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為健柏發展有限公司，通過備忘錄第06061300160017號於二〇〇六年六月十三日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600567號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
130. 香港 灣仔 李節街1號 李節花園 20樓C室 內地段 第8797號 10,370份 的51份	該物業包括一棟於一九九四年落成， 建於3層平台上的30層住宅樓宇20樓 的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為54.25平方米 (584平方呎)。 該物業根據換地條件第12307號持 有，自一九九四年四月二十八日開始 至二〇四七年六月三十日屆滿。	於估值日期，該 物業就二〇一〇 年六月按月租約 10,000港元(包括 差餉及管理費)租 賃，於二〇一〇 年九月二十四日 屆滿。	4,090,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 4,090,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為經合有限公司，通過備忘錄第06061400530048號於二〇〇六年六月十四日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600545號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
131. 香港 灣仔 李節街1號 李節花園 21樓C室 內地段 第8797號 10,370份 的51份	該物業包括一棟於一九九四年落成， 建於3層平台上的30層住宅樓宇21樓 的一個住宅單位。 該物業的建築面積約為54.25平方米 (584平方呎)。 該物業根據換地條件第12307號持 有，自一九九四年四月二十八日開始 至二〇四七年六月三十日屆滿。	於估值日期，該 物業就二〇一〇 年六月按月租約 11,000港元(包括 差餉及管理費)租 賃，於二〇一〇 年七月三十一日 屆滿。	4,090,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 4,090,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為凱榮投資有限公司，通過備忘錄第06061400530024號於二〇〇六年六月十四日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600554號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
132. 香港 北角 電氣道 231-233號 城市花園5幢 20樓E室 內地段 第8580號 100,180份 的28份	該物業包括於一九八三年落成的城市花園內一棟建於1層休閒樓層與3層停車地庫層上的27樓住宅樓5幢20樓一個住宅單位。 該物業的建築面積約為92.53平方米(996平方呎)。 該物業根據換地條件第11652號按75年持有，可續訂75年，自一九一四年八月三十一日開始。	於估值日期，該物業就二〇一〇年六月按總月租約23,000港元(包括差餉及管理費)租賃予多名租戶，年期於二〇一一年七月屆滿。	7,570,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 7,570,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為展升有限公司，通過備忘錄第UB6101461號於一九九四年八月二十五日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600343號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
133. 九龍 新蒲崗 寧遠街9號 越秀廣場 地面商舖、 1樓及天台 A&B單位商 舖、2樓商舖 及影院樓梯及 影院商店、3 樓商舖及4樓 餐館、地庫1 至3層停車位 新九龍內地段 第6184號 8,928份的 3,969份	<p>目標發展項目(即越秀廣場)包括建於5層商業平台及3層地庫停車場上的兩幢19至20層的住宅大廈。目標發展項目於一九九五年落成。</p> <p>目標物業包括商業平台及地庫停車場。提供地面、1樓、2樓及3樓零售場所、4樓餐館及地庫1至3層停車位。</p> <p>地面至4樓設計為商舖及內部分隔為多個零售店舖(4樓餐館除外)，總建築面積約10,785.77平方米(116,098平方呎)加729.47平方米(7,852平方呎)的天台。</p> <p>根據已登記樓面圖則，地庫1至3層包括90個私人停車位及12個貨車停車位。</p> <p>該物業根據換地條件第12196號持有，自一九九二年二月二十日開始至二〇四七年六月三十日屆滿。目前每年就該物業應付地租為該物業差餉值的3%。</p>	<p>於估值日期，建築面積約99,582平方呎的部分商舖就二〇一〇年六月按總月租約1,628,199港元(不包括差餉及管理費)租賃予多名租戶，最遲於二〇一三年五月十四日屆滿。其餘商舖保持空置。</p> <p>停車位按月或按小時出租。於二〇一〇年一月至六月期間，停車位所得總租金收入約為2,053,444港元。</p>	<p>378,500,000</p> <p>(貴集團應佔 100.00%權益： 378,500,000)</p>

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人列表如下：

單位	擁有人
地下一至三層停車位及地面至三樓 (不包括第202、205、208、212、 213、215及218號舖)	越進發展有限公司
202號舖	凱榮投資有限公司
205號舖	經合有限公司
208號舖	寶途投資有限公司
212號舖	健柏發展有限公司
213號舖	詠源有限公司
215號舖	華泰發展有限公司
218號舖	偉頓投資有限公司
四樓	俊雅發展有限公司

- ii. 透過備忘錄第10011900600089號，該物業地庫1至3層以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。
- iii. 透過備忘錄第10011900600101號，該物業4樓以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。
- iv. 該物業停車位(包括地庫1至3層90個私人停車位及12個貨車停車位)於估值日期的總值為38,560,000港元。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
134. 新界 大欖 青泰路16號 金寶閣	該物業包括建於公共地面車庫上的兩座2層住宅樓宇。每座包括4個住宅單位加每層2個住宅單位。該物業於一九七四年落成。	於估值日期，該物業就二〇一〇年六月按月租約92,000港元(不包括差餉及管理費)	17,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 17,000,000)
丈量約份 第379號 第754號地段	該物業包括註冊地盤面積約1,437.20平方米(15,470平方呎)的地盤。	租賃，於二〇一二年十月三十一日屆滿。	
	該物業的總建築面積約為853.59平方米(9,188平方呎)。		
	該物業根據新批地契第1935號持有，法定延期至二〇四七年六月三十日。目前每年就該物業應付地租為該物業差餉值的3%。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為堅興有限公司，通過備忘錄第TM318458號於一九八八年一月八日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600267號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
135. 新界 沙田 火炭 坳背灣街 2-12號 威力工業中心 4樓I車間 沙田市地段 第62、63及 64號5,500份 的15份	該物業包括威力工業中心(一棟於一九八二年落成的14層工業樓宇)4樓一個車間單位。 該物業的建築面積約為181.72平方米(1,956平方呎)。 該物業根據新批地契第11288、11289及11291號持有，均法定延期至二〇四七年六月三十日。目前每年就該物業應付地租為該物業差餉值的3%。	於估值日期，該物業就二〇一〇年六月按月租約12,000港元(包括差餉及管理費)租賃，於二〇一〇年十月十六日屆滿。	2,840,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 2,840,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Lintex Development Limited，通過備忘錄第ST477347號於一九八九年五月十九日登記。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
136. 香港 西營盤 薄扶林道 36-46號 萬林閣 4樓A及C室、 5樓C室、 6樓A及C室 以及7樓A及C 室	該物業包括於一九九一年落成的一幢 24層住宅樓宇萬林閣4至7樓的7個住 宅單位。 該物業的總建築面積約為375.51平方 米(4,042平方呎)。 該物業乃根據一份政府租約持有，自 一八六一年六月二十五日起為期999 年。	於估值日期，該 物業已租賃予多 名租戶，二〇一 〇年六月的總月 租約為48,200港 元，最後屆滿期 限為二〇一二年 五月三十一日。	17,300,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 17,300,000)

B段餘下部分
及內地段第
679號餘下部
分 3087份 的
280份

附註

- i. 該物業的註冊擁有人為越秀地產股份有限公司，通過備忘錄第09122203070431號於二〇〇九年十二月二十二日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600440號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

第三類－持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
137.	香港 北角 電氣道 231-233號 城市花園1幢 19樓A室	該物業包括於一九八三年落成的城市花園內一棟建於1層休閒樓層與3層停車地庫層上的26樓住宅樓1幢19樓一個住宅單位。 該物業的建築面積約為83.24平方米(896平方呎)。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	6,800,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 6,800,000)
	內地段 第8580號 100,180份 的26份	該物業根據換地條件第11652號按75年持有，可續訂75年，自一九一四年八月三十一日開始。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為展升有限公司，通過備忘錄第UB6157575號於一九九四年十一月十一日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600283號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
138. 香港 北角 電氣道 231-233號 城市花園1幢 25樓B室	該物業包括於一九八三年落成的城市花園內一棟建於1層休閒樓層與3層停車地庫層上的26樓住宅樓1幢25樓一個住宅單位。 該物業的建築面積約為83.24平方米(896平方呎)。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	6,450,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 6,450,000)
內地段 第8580號 100,180份 的24份	該物業根據換地條件第11652號按75年持有，可續訂75年，自一九一四年八月三十一日開始。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為展升有限公司，通過備忘錄第UB6094221號於一九九四年八月十六日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600301號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
139. 香港 北角 電氣道 231-233號 城市花園3幢 11樓A室	該物業包括於一九八三年落成的城市花園的休閒娛樂層上所建一幢26層高住宅樓3棟11樓的一個住宅單位及3個停車地下室。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	6,360,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 6,360,000)
內地段第 8580號 100,180份的 24份	該物業的建築面積約為83.24平方米(896平方呎)。 該物業乃根據換地條款第11652號持有，自一九一四年八月三十一日起為期75年，並可重續75年。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為展升有限公司，通過備忘錄第UB6121443號於一九九四年九月二十四日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600321號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日 現況下的資本值 港元
140. 香港 北角 電氣道 231-233號 城市花園6幢 6樓B室	該物業包括於一九八三年落成的城市花園的休閒娛樂城上所建一幢27層高住宅樓1棟6樓的一個住宅單位及3個停車地下室。 該物業的建築面積約為93.83平方米(1,010平方呎)。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	7,780,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 7,780,000)
內地段第 8580號 100,180份的 28份	該物業乃根據換地條款第11652號持有，自一九一四年八月三十一日起為期75年，並可重續75年。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為展升有限公司，通過備忘錄第UB6097119號於一九九四年八月十九日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600364號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日 現況下的資本值 港元
141. 香港 北角 福蔭道3號 海峰園崇峰閣 33樓C室 海旁地段第 277號 C分 段 55,000份的30 份、海旁地段 第 277號 F分 段及其擴展部 分、海旁地段 第 281號 A分 段及其擴展部 分以及內地段 第 1395號 的 餘段	<p>該物業包括於一九八八年落成的海峰園內一幢40層高住宅樓崇峰閣33樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的建築面積約為66.61平方米(717平方呎)。</p> <p>該物業根據三份政府租約持有。海旁地段第277號及內地段第1395號自一八九六年二月二十四日開始，持有為期999年。海旁地段第281號自一九〇三年八月三十一日開始為期75年，並可重續75年。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	<p>5,230,000</p> <p>(貴集團應佔 100.00%權益： 5,230,000)</p>

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為展升有限公司，通過備忘錄第UB6230971號於一九九五年二月二十五日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600383號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日現況下的資本值 港元
142. 香港 北角 建華街9號 永順大廈 1樓A室(包括 平台)、 5至8樓B室及 10至12樓B室 內地段第 2366號X分段 第5及6小段 餘段及其擴展 部分775份的 120份	該物業包括於一九九三年落成的一幢 24層高住宅樓永順大廈1樓、5至8樓 及10至12樓的8個住宅單位。 該物業的總建築面積約為423.63平方 米(4,560平方呎)另加61.78平方米 (665平方呎)的平台。 該物業乃按賣地條款第1143號持有， 自一九二二年二月十三日起為期75 年，並可重續75年。	於估值日期，該物 業由 貴集團佔用 作出租物業。	24,250,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 24,250,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為越秀地產股份有限公司，通過備忘錄第09122203070431號於二〇〇九年十二月二十二日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600401號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日 現況下的資本值 港元
143. 香港 北角 蜆殼街9-23號 秀明中心 27及28樓 A-G室	該物業包括於一九九二年落成的一幢 29層高辦公樓宇秀明中心27及28樓的 所有辦公單位。 該物業的總建築面積約為1,196.76平 方米 (12,882平方呎)。	於估值日期，該物 業由 貴集團佔用 作辦公室。	48,950,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 48,950,000)

內地地段第2273號C、R及S分段15,000份的1,158份、C及S分段1小段餘段、R分段1、2及3小段餘段

該物業乃根據一份政府租約持有，自一九一九年八月二十五日起為期75年，並可重續75年。

附註：

- i. 27樓A-G室的註冊擁有人為Longco Limited，通過備忘錄第UB5498122號於一九九二年十一月二十八日登記。
- ii. 28樓A-G室的註冊擁有人為Elsburg Limited，通過備忘錄第UB5505075號於一九九二年十二月八日登記。
- iii. 透過備忘錄第08060402770189號，27樓的A-G室以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇〇八年六月四日。
- iv. 透過備忘錄第10011900600427號，28樓的A-G室以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日現況下的資本值 港元
144. 香港 渣華道67號 粵華酒店 內地段第6845號、6846號、6847號、6848號、6849號。	<p>該物業包括一幅面積為532.609平方米(5,733平方呎或左右)的矩形地塊，其上建有20層高酒店及一個頂層閣樓及一層地庫。於一九九一年左右落成。</p> <p>該物業之總樓面面積為7,022.682平方米(75,592平方呎或左右)該物業的3樓至19樓有198間客房、1間豪華套房及3間殘疾人士客房。</p> <p>餐廳設於1樓及2樓。泊車位及裝貨／卸貨灣設於地下。行政及管理辦事處均設於地庫及頂樓。</p> <p>該物業按多項政府租約持有，租期為75年，於一九二一年九月五日起開始，並可重續75年。該等地段的應付年度政府地租總額為230,402港元。</p>	<p>於估值日，該物業乃由業主持有並經營作酒店業務。</p> <p>此外，地庫及一樓之餐廳涉及一項租賃，為期三年，於二〇一三年四月三十日期滿，月租總額為130,000港元(包括地租、管理費及空調費用)。承租人可選擇在租賃期屆滿時將租賃重續兩年。另一間於二樓之餐廳涉及一項重續租賃，為期三年，於二〇一三年四月三十日期滿，月租總額為50,000港元(不包括差餉及其他開支)。</p>	400,000,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 400,000,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為迪康投資有限公司，通過備忘錄第UB7086945號於一九九七年五月二十八日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600482號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。

- iii. 根據於二〇〇七年七月二十七日刊載的北角分區計劃大綱藍圖編號S/H8/21，該物業現劃作「住宅(甲類)」區。

根據北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/21，該地段的主要發展條件如下：

「於劃定為「住宅(甲類)」的土地及「住宅(甲類)」的分區上，現有樓宇的新發展或增添、改造及／或修改或重新發展所導致的發展及／或重新發展總比率不得超過樓宇高度上限(就藍圖主水平基準規定的高度(米))或現有樓宇的高度(以較高者為準)。」

就上述北角分區計劃大綱藍圖編號S/H8/21所示，藍圖規定的樓宇高度上限為香港主水平基準上110米。

- iv. 就有關內地段第6845號、6846號、6847號、6848號及6849號的城市規劃申請檔案編號A/H8/238(酒店的已批准計劃的修訂)所示，都會計劃小組委員會已於一九九六年二月九日有條件批准上述規劃許可。
- v. 有關發展之入伙紙編號H121/91已由建築事務監督於一九九一年十一月十四日發出。
- vi. 該物業受限於授予Utility Shing Limited的許可證，見日期為一九八九年七月十日的註冊摘要編號UB5466600。許可證的要點規定(其中包括)：

「許可證由代表助理登記註冊事務官發出.....於田土註冊處登記為.....獲指配使用、進行或從事或於地段或其任何部份上進行製糖業者、油商、屠夫、食品供應商或酒店東主的貿易或業務.....儘管地段的租賃的契諾禁止使用、進行或從事該貿易或業務.....且持證人亦須遵守該等許可證及許可所載的所有條文或條件，以及須遵守影響該貿易或業務或地段的任何條例、規則或規例。」

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日現況下的資本值 港元
145. 香港九龍油塘東源街油塘內地段第4號B分段	該物業包括一幅矩形地盤(甲類)，註冊地盤面積約為5,438平方米(58,533.45平方呎左右)。	於估值日期，該物業乃由貴集團佔用。	506,000,000
油塘內地段第4號B分段	該物業乃按賣地條款第9408號持有，自一八九八年七月一日起為期99年，可依法延至二〇四七年六月三十日，條件為年租按應課稅價值的3%評估。		(貴集團應佔100.00%權益： 506,000,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Charm Smart Development Limited，通過備忘錄第UB5990841號於一九九四年五月二日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600464號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。
- iii. 於根據於一九九三年十二月二十一日登記的備忘錄第UB5872233號向土地註冊處註冊的修訂書中，建於或將建於該地段的任何樓宇或數幢樓宇的獲准總建築面積不得超過43,503平方米。
- iv. 經參考賣地條款第9408號，該地段的主要發展條件摘要如下：
 - 條件2(a)：「.....將僅用作工業及／或倉庫用途.....」
 - 條件2(b)：「該地段上不會建設任何樓宇，惟工廠及／或倉庫、配套辦公室及有關住處除外.....」
 - 條件9：「將於該地段上興建的任何結構的部分不得超過主水平基準100呎。」

- v. 根據於二〇〇八年五月二十三日刊載的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16，該物業現劃作「綜合發展區」(綜合發展區)。

根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16，該地段的主要發展條件概述如下：

- (3) 「如下文表1所示，任何新發展、或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建不得引致發展及／或重建總額超過最高容積率(容積率)、建築面積(建築面積)及樓宇高度：

油塘工業區的綜合發展區	建築面積上限185,430平方米及樓宇高度上限 (就藍圖主水平基準規定的高度(米))
-------------	---

- (5) 「就上文第(3)段而言，確定相關容積率／建築面積上限，將得出建設或擬僅用作GIC設施的任何房屋面積以便計算」

- vi. 進行估值時，我們採用以下發展條件進行估值：

- (a) 總建築面積： 365,834平方呎或左右
- (b) 容積率： 5 x
- (c) 高度上限： 不超過茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16所規定的香港主水平基準高度100米
- (d) 地盤類別： 甲類

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日現況下的資本值 港元
146. 香港九龍油塘東源街16號油塘海旁地段第57號 油塘海旁地段第57號	該物業包括一幅地盤面積約1,468.79平方米(約15,810平方呎)的土地。該地盤上建有一幢6層高的工業樓宇，包括地下室，於一九八四年落成。 該物業的總建築面積約為7,832.43平方米(約84,309平方呎)。 該物業1至4樓乃裝備為冷凍室，而地下層乃裝備為冷藏室。	於估值日期，該物業乃由 貴集團佔用。	169,000,000 (貴集團應佔100.00%權益： 169,000,000)
	基層設有6個貨車位、3個輕型汽車車位及裝貨／卸貨灣。一般辦公室設於基層及以上樓層。基層亦建有一個停泊處。		
	該地段乃根據買地條款第9367號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。(在我們的估值中，我們考慮有關租賃將不加價延期，直至二〇四七年六月三十日及該物業應課稅價值3%的租金將自延期日期起收取。)		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Lucken Limited，通過備忘錄第UB5511128號於一九九二年十二月十五日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600492號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。
- iii. 該物業的佔用許可證第NK 57/84號乃於一九八四年十一月十六日發出。

- iv. 根據買地條款第9367號，該地段的主要發展條件概述如下：
- (a) 使用者：工業及／或倉庫用途
 - (b) 高度上限：不超過香港主水平基準100呎的高度
 - (c) 停車供應條款：每10,000平方呎建築面積不少於一個車位，或每5,000平方呎地盤面積不少於一個車位，以較大者為準
 - (d) 「A」及「B」兩點之間的海堤：買方會自費該部分海堤。有關該海洋前沿的任何權利僅會擴至所附計劃內標有A-B的地段界限
- v. 根據日期為二〇〇八年五月二十三日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16，該物業現劃作「綜合發展區」(綜合發展區)。

根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16，該地段的主要發展條件概述如下：

- (3) 「如下文表1所示，任何新發展、或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建不得引致發展及／或重建總額超過最高容積率(容積率)、建築面積(建築面積)及樓宇高度：

油塘工業區的綜合發展區	建築面積上限185,430平方米及樓宇高度上限(就藍圖主水平基準規定的高度(米))
-------------	---

- (5) 「就上文第(3)段而言，確定相關容積率／建築面積上限，將得出建設或擬僅用作GIC設施的任何房屋面積以便計算」

- vi. 進行估值時，我們採用以下發展條件進行估值：
- (a) 總建築面積：98,813平方呎或左右
 - (b) 容積率：5 x
 - (c) 高度上限：不超過茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16所規定的香港主水平基準高度80米
 - (d) 地盤類別：乙類

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年七月三十一日現況下的資本值 港元
147. 香港九龍油塘東源街21號油塘內地段第9號 油塘內地段第9號	該物業包括一幅地盤面積約4,842.79平方米(約52,120平方呎)的土地。該地盤上建有兩幢多層工業樓宇，分別於上世紀七十年代落成。 該物業的總建築面積約為28,773.13平方米(約309,714平方呎)。 基層設有30個車位。基層及以上樓層設有工場單位。	於估值日期，該物業部分乃租予多個租戶，二〇一〇年六月的總月租約為382,986港元，最遲於二〇一一年十一月三十日屆滿。該物業的餘下部分乃由 貴集團佔用。	449,000,000 (貴集團應佔100.00%權益： 449,000,000)
	該地段乃根據賣地條款第9505號(經日期為一九八一年二月三日及一九八二年三月三十一日的其後修訂書修訂)持有，自一八九八年七月一日起為期99年。(我們進行估值時，會考慮有關租賃將不加價延期，直至二〇四七年六月三十日及該物業應課稅價值3%的租金將自延期日期起收取。)		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Glory Mission Development Limited，通過備忘錄第09120102850015號於二〇〇九年十二月一日登記。
- ii. 透過備忘錄第10011900600504號，該物業以香港上海滙豐銀行有限公司(作為為及代表融資方及其自身的代理)為受益人進行按揭，登記日期為二〇一〇年一月十九日。
- iii. 透過備忘錄第UB2054611及UB2245269號，日期分別為一九八一年二月三日及一九八二年三月三十一日的兩份修訂書將就該物業登記。

iv. 根據買地條款第9505號(經日期為一九八一年二月三日及一九八二年三月三十一日的修訂書修訂)，該地段的主要發展條件概述如下：

- (a) 使用者：工業及／或倉庫用途
- (b) 高度上限：不超過香港主水平基準100呎的高度
- (c) 停車供應條款：每10,000平方呎建築面積不少於一個車位，或每5,000平方呎地盤面積不少於一個車位，以較大者為準
- (d) 餐館設施：不超過獨為該地段所僱傭工人所用而建設的樓宇建築面積的10%

v. 根據日期為二〇〇八年五月二十三日的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16，該物業現劃作「綜合發展區」。

根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16，該地段的主要發展條件概述如下：

- (3) 「如下文表1所示，任何新發展、或現有建築物的加建、改動及／或修改或重建不得引致發展及／或重建總額超過最高容積率(容積率)、建築面積(建築面積)及樓宇高度：

油塘工業區的綜合發展區	建築面積上限185,430平方米及樓宇高度上限(就藍圖主水平基準規定的高度(米))
-------------	---

- (5) 「就上文第(3)段而言，確定相關容積率／建築面積上限，將得出建設或擬僅用作GIC設施的任何房屋面積以便計算」。

vi. 進行估值時，我們採用以下發展條件進行估值：

- (a) 總建築面積：325,750平方呎或左右
- (b) 容積率：5 x
- (c) 高度上限：不超過茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/16所規定的香港主水平基準高度100米
- (d) 地盤類別：乙類

第四類－持作銷售的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
148. 香港 薄扶林 華富道8號 富臨軒 30個停車位 內地段第 8840號 7,371 份的510份	該物業包括於二〇〇四年落成的一幢 30層高的住宅樓宇富臨軒停車平台的 30個停車位。 該物業乃根據換地條款第12532號持 有，自一九九九年五月二十九日起為 期50年。目前就該物業應付的地租為 該物業每年應課稅價值的3%。	於估值日期，停車 位乃按月或按小時 出租。	13,500,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 13,500,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Solution Investment Limited。

貴集團於澳門持有的物業權益

第一類－持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 澳門元
149.	澳門 巴波沙大馬路 1-5號與 青洲大馬路 2-4號交匯處 的地盤	<p>該物業包括一幅面積約160.3平方米(1,725平方呎)，其上建有一幢單層架構。如 貴公司所表示，部分該地盤將由政府重建，以便拓寬道路。重建的餘下地區約為117平方米(1,259平方呎)。</p> <p>該土地並無建設計劃。</p> <p>該物業乃分別根據兩份政府租約持有，自一九八一年五月二十六日起為期20年及為期十年，可另外續期十年。該兩份租約將根據中葡有關澳門問題的聯合聲明，延期至二〇四九年十二月十九日。</p>	該物業於估值日期空置	2,300,000 (貴集團應佔 50.00%權益： 1,150,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為 貴公司擁有50%權益的附屬公司Companhia De Investimento E Desenvolvimento Imobiliário Country Calm, Limitada。

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 (澳門元)
150.	澳門 雅廉訪 大馬路與 俾利喇街 交匯處 越秀花園A幢 13樓E及F室B 幢13樓D室	該物業包括於一九九〇年落成的一幢39層高住宅樓宇的3個單位。 該物業的總建築面積約為367.24平方米(3,953平方呎)。 該物業由一九六八年三月二十五日起為期25年，根據中葡聯合聲明年期延展至二〇四九年十二月十九日。該地段根據政府租約持有，年期為75年，可續期75年，自一九一九年八月二十五日起計。	於估值日期，該物業出租予不同租戶，二〇一〇年六月的總月租約為港幣16,400元，最遲於二〇一二年三月十九日屆滿。	5,500,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 5,500,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Companhia de Fomento Predial Yue Xiu (Macau), Limitada。

第三類－持作自用的物業權益

無

第四類－持作出售的物業權益

無

貴集團於新加坡持有的物業權益

第一類－持作開發的物業權益

無

第二類－持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 坡元
151.	新加坡 048979 馬六甲路 20號 馬六甲中心 #07-00	<p>該物業包括16層高寫字樓內辦公單位連同閣樓。指涉樓宇於10年前建成。</p> <p>根據 貴公司所提供資料，該物業總建築面積為199平方米（約2,142平方呎）。</p> <p>指涉地塊指Town Subdivision第一段的 地塊第420號，而指涉樓宇建於其上，其租賃年期為999年。指涉樓宇須遵守土地業權（分層）法條文並據其享有分層業權。</p>	於估值日期，該物業於二〇一〇年六月的月租金約為5,998坡元。	1,260,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 1,260,000)

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Jumbo King Development Limited。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 坡元
152. 新加坡 048979 馬六甲路 20號 馬六甲中心 #10-00	該物業包括16層高寫字樓內辦公單位 連同閣樓。指涉樓宇於10年前建成。 根據 貴公司所提供資料，該物業總 建築面積為199平方米(約2,142平方 呎)。	於估值日期，該物 業於二〇一〇年六 月的月租金約為 6,426坡元。	1,260,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 1,260,000)
	指涉土地指Town Subdivision第一段的 地塊第420號，而指涉樓宇建於其 上，其租賃年期為999年。指涉樓宇 須遵守土地業權(分層)法條文並據其 享有分層業權。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Jumbo King Development Limited。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 七月三十一日 現況下的資本值 坡元
153. 新加坡 048979 馬六甲路 20號 馬六甲中心 #14-00	該物業包括16層高寫字樓內辦公單位 連同閣樓。指涉樓宇於10年前建成。 根據 貴公司所提供資料，該物業總 建築面積為170平方米(約1,830平方 呎)。	於估值日期，該物 業於二〇一〇年六 月的月租金約為 11,000坡元。	1,130,000 (貴集團應佔 100.00%權益： 1,130,000)
	指涉土地指Town Subdivision第一段的 地塊第420號，而指涉樓宇建於其 上，其租賃年期為999年。指涉樓宇 須遵守土地業權(分層)法條文並據其 享有分層業權。		

附註：

- i. 該物業的註冊擁有人為Jumbo King Development Limited。

第三類－持作自用的物業權益

無

第四類－持作出售的物業權益

無

A. 責任聲明

全體董事願共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任並在經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函內的意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且並無遺漏任何其他事實致使本通函內所載任何內容產生誤導。

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照收購規則及上市規則而提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完備及無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容產生誤導。

B. 公司資料

註冊辦事處	香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓
公司秘書	余達峯先生，香港最高法院律師
授權代表	唐壽春先生 香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓 余達峯先生 香港灣仔駱克道160號越秀大廈25樓
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港執業會計師 香港中環太子大廈22樓
本公司股份 過戶登記處	卓佳雅柏勤有限公司，香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
新加坡股份過戶代理	Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd. at 50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623

主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港花園道1號中銀大廈52樓 東亞銀行有限公司 香港德輔道中10號 恒生銀行有限公司 香港德輔道中83號 香港上海滙豐銀行有限公司 香港皇后大道中1號 中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港中環花園道3號中國工商銀行大廈33樓 永隆銀行有限公司 香港德輔道中45號
合資格會計師	林星華小姐
包銷商	越秀 香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓
本公司的香港法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 金鍾道88號 太古廣場23樓

C. 市價

下表顯示於(i)緊接公佈日期前六個月起計期間內各月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期，股份於聯交所的收市價：

日期	每股股份收市價 (港元)
二〇一〇年三月三十一日	2.09
二〇一〇年四月三十日	1.88
二〇一〇年五月三十一日	1.72
二〇一〇年六月三十日	1.71
二〇一〇年七月三十日	1.88
二〇一〇年八月三十一日	1.75
二〇一〇年九月十四日(最後交易日)	1.90
二〇一〇年九月二十一日(最後實際可行日期)	1.94

於二〇一〇年三月十四日至二〇一〇年九月十三日期間，即公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報最高及最低股份收市價分別為二〇一〇年三月十九日及二〇一〇年五月二十日錄得的2.22港元及1.52港元。

D. 股本

1. 股本

於最後實際可行日期：

法定股本： 港元

<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>1,000,000,000.00</u>
---------------------------	-------------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足股份：

<u>7,138,075,914</u> 股於最後實際可行日期的已發行股份	<u>713,807,591.40</u>
---------------------------------------	-----------------------

假設於公開發售完成日期或之前並無尚未行使的購股權獲行使，則於公開發售完成後及增加法定股本生效後：

法定股本： 港元

<u>20,000,000,000</u> 股股份	<u>2,000,000,000.00</u>
---------------------------	-------------------------

已發行(及繳足)及將予發行：

<u>7,138,075,914</u> 股於最後實際可行日期的已發行股份	<u>713,807,591.40</u>
---------------------------------------	-----------------------

<u>2,141,422,774</u> 將予發行的發售股份上限	<u>214,142,277.40</u>
----------------------------------	-----------------------

<u>9,279,498,688</u> 股股份	<u>927,949,868.80</u>
---------------------------------	------------------------------

假設於記錄日期或之前所有尚未行使的購股權均獲行使，且將因此行使配發及發行股份，則於公開發售完成後及增加法定股本生效後：

法定股本： 港元

<u>20,000,000,000</u> 股股份	<u>2,000,000,000.00</u>
---------------------------	-------------------------

已發行(及繳足)及將予發行：

<u>7,138,075,914</u> 股於最後實際可行日期的已發行股份	<u>713,807,591.40</u>
---------------------------------------	-----------------------

58,674,000 股因於記錄日期或之前行使所有尚未行使的 購股權而配發及發行的股份	5,867,400.00
--	--------------

<u>2,159,024,974</u> 股將予發行的發售股份上限	<u>215,902,497.40</u>
-----------------------------------	-----------------------

<u>9,355,774,888</u> 股股份	<u>935,577,488.80</u>
---------------------------------	------------------------------

除因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行共1,494,000股股份外，自二〇〇九年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目的編製日期)起至最後實際可行日期，並無新發行任何股份。

發售股份的總賬面值將為214,142,277.40港元(假設並無尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)或215,902,497.40港元(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)。

2. 購股權

於最後實際可行日期，並無任何尚未行使購股權附有認購權，可根據購股權計劃以0.41港元至1.556港元的行使價認購合共58,674,000股股份。

尚未行使購股權數目	每股行使價 (港元)	授出日期		可行使期限	
			由	至	
10,870,000	0.41	二〇〇三年 五月二日	二〇〇三年 五月二日	二〇一三年 五月一日	
1,840,000	0.814	二〇〇三年 十月二十七日	二〇〇三年 十月二十七日	二〇一三年 十月二十六日	
9,330,000	0.846	二〇〇三年 十二月二十三日	二〇〇三年 十二月二十三日	二〇一三年 十二月二十二日	
35,514,000	0.63	二〇〇四年 六月二十三日	二〇〇四年 六月二十三日	二〇一四年 六月二十二日	
1,120,000	1.556	二〇〇八年 五月二十八日	二〇〇八年 五月二十八日	二〇一八年 五月二十七日	

待公開發售成為無條件後，因行使尚未行使購股權而將配發及發行的行使價及／或股份數目將予調整。本公司將就此另行發表公佈。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司不曾擁有其他購股權、認股權證及其他可換股證券或影響股份的權利。

3. 其他

所有已發行股份及將予發行的發售股份將(在配發及繳足時)將於彼此間在所有方面享有同等權利，包括有關股息、投票權及股本回報的權利。已發行股份乃於聯交所及新交所上市。

概無任何安排向任何其他人士轉讓、押記或抵押為進行公開發售而收購的任何證券。

E. 披露權益

(1) 董事及主要行政人員

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員(如有)概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)擁有或被視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉，包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載於登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

a. 股份好倉：

董事姓名	持有權益的身份	於股份的實益權益	權益
			概約百分比
李家麟先生	實益擁有人	3,500,000	0.05
劉漢銓先生	實益擁有人	1,680,000	0.02

b. 於本公司股本衍生工具的相關股份中的好倉

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使的
			購股權數目
唐壽春先生	二〇〇四年六月二十三日(附註1)	0.630	1,560,000
梁由潘先生	二〇〇三年五月二日(附註2)	0.410	2,000,000
	二〇〇四年六月二十三日(附註1)	0.630	8,350,000
劉漢銓先生	二〇〇八年五月二十八日(附註3)	1.556	1,120,000

附註：

- 購股權可於二〇〇四年六月二十三日至二〇一四年六月二十二日行使，其中於(a)直至授出日期首週年的期間內；及(b)直至授出日期第二週年的期間內，可行使最多達所授予購股權的(i)30%；及(ii)60%(包括根據第(i)項已行使的任何購股權)。
- 購股權可於二〇〇三年五月二日至二〇一三年五月一日行使，其中於(i)直至授出日期首週年的期間內；及(ii)直至授出日期第二週年的期間內，可行使最多達所授予購股權的(i)30%；及(ii)60%(包括根據第(i)項已行使的任何購股權)。
- 購股權可於二〇〇八年五月二十八日至二〇一八年五月二十七日行使，其中於(a)直至授出日期首週年的期間內；及(b)直至授出日期第二週年的期間內，可行使最多達所授予購股權的(i)30%；及(ii)60%(包括根據第(i)項已行使的任何購股權)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概非於本公司的股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉的董事或僱員。

(2) 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及主要行政人員所知，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別附有權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的股份面值10%或以上權益。

名稱	身份	於股份的好倉	權益概約百分比
廣州越秀集團有限公司 (附註1)	受控法團的權益	5,488,960,222 (附註2)	76.90 (附註3)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，廣州越秀集團有限公司因透過全資附屬公司間接持有有關股份而視為持有5,488,960,222股股份權益，詳情如下：

名稱	於股份的好倉
越秀	5,488,960,222 (i)
<i>Superb Master Ltd</i> (「 <i>Superb</i> 」)	1,160,044,400(ii)
<i>Excellence Enterprises Co., Ltd.</i> (「 <i>Excellence</i> 」)	4,323,213,675(iii)
<i>Bosworth International Limited</i> (「 <i>Bosworth</i> 」)	3,160,100,867(iii)
<i>Sun Peak Enterprises Ltd.</i> (「 <i>Sun Peak</i> 」)	735,387,900(iii)
<i>Novena Pacific Limited</i> (「 <i>Novena</i> 」)	735,387,900(iii)
<i>Shine Wah Worldwide Limited</i> (「 <i>Shine Wah</i> 」)	205,463,700(iii)
<i>Morrison Pacific Limited</i> (「 <i>Morrison</i> 」)	205,463,700(iii)
<i>Perfect Goal Development Co., Ltd.</i> (「 <i>Perfect Goal</i> 」)	176,458,100(iii)
<i>Greenwood Pacific Limited</i> (「 <i>Greenwood</i> 」)	176,458,100(iii)
<i>Seaport Development Limited</i> (「 <i>Seaport</i> 」)	45,803,108(iii)
<i>Goldstock International Limited</i> (「 <i>Goldstock</i> 」)	45,803,108(iii)
越秀財務有限公司	5,702,147(iii)

- (i) 其包括於達2,159,024,974股發售股份中的視為擁有權益，即越秀根據包銷協議包銷的合共1,160,044,400股發售股份（假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使）以及越秀根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾認購或促使認購方認購的998,980,574股發售股份。

- (ii) Superb為越秀的全資附屬公司，並為越秀將予提名的實體以認購越秀根據包銷協議而包銷的發售股份。
 - (iii) 其包括根據不可撤回承諾而將須認購的發售股份。
 - (iv) Bosworth於3,160,100,867股股份中擁有權益，而其由Excellence全資擁有，而Excellence則由越秀全資擁有。
 - (v) Novena於735,387,900股股份中擁有權益，而其由Sun Peak全資擁有，而Sun Peak則由Excellence全資擁有。
 - (vi) Morrison於205,463,700股股份中擁有權益，而其由Shine Wah全資擁有，而Shine Wah則由Excellence全資擁有。
 - (vii) Greenwood於176,458,100股股份中擁有權益，而其由Perfect Goal全資擁有，而Perfect Goal則由Excellence全資擁有。
 - (viii) Goldstock於45,803,108股股份中擁有權益，而其由Seaport全資擁有，而Seaport則由Excellence全資擁有。
2. 其包括於達2,159,024,974股發售股份中的視為擁有權益，即包銷商根據包銷協議包銷的合共1,160,044,400股發售股份(假設所有尚未行使購股權於記錄日期或之前獲行使)以及包銷商根據不可撤回承諾而不可撤回地承諾認購或促使認購方認購的998,980,574股發售股份。
 3. 該百分比權益乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份基準計算，即7,138,075,914股股份。
 4. 上文所披露資料乃基於聯交所網站可得資料。

陸志峰先生、張招興先生及梁毅先生亦為越秀的董事，而唐壽春先生及梁由潘先生亦為越秀的副總經理。林右烽先生亦為越秀集團的財務總監。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司及聯交所作出披露或記錄於按照證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內，及／或直接或間接地持有已發行股本面值的10%或以上權益，並可於任何情況下，有權在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權益。

F. 持股量及交易

- (1) 於最後實際可行日期，除上文本附錄第E(2)段所披露者外，包銷商並無擁有或控制任何其他股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具。並且在公佈日期之前六個月直至最後實際可行日期期間，包銷商並無在任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行交易。緊接公開發售完成之前或之

後，包銷商對本公司的股權結構詳列於本通函中董事局函件標題為「**本公司股權結構**」部份。於最後實際可行日期，本公司或董事並無於任何包銷商之股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具中擁有權益。在公佈日期之前六個月直至最後實際可行日期期間，本公司或董事並無在任何包銷商的股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行交易。

- (2) 除本通函中董事局函件標題為「**本公司股權結構**」部份所披露由梁凝光先生所持有的本公司股份外，於最後實際可行日期，包銷商的董事並無於任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具中擁有權益。並且在公佈日期之前六個月直至最後實際可行日期期間，董事並無對任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行交易。於最後實際可行日期，梁凝光先生已示意接納其於公開發售項下的配額。
- (3) 於最後實際可行日期，除於上文本附錄第E(1)段所披露者外，董事概無於任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具中擁有權益。上述人士概無於任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行價值交易，且在公佈日期之前六個月直至最後實際可行日期期間，並無在任何包銷商的任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行交易。概無董事就包銷商的股份於任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。
- (4) 除本通函中董事局函件標題為「**本公司股權結構**」部份所披露由包銷商及其一致行動人士所持有的本公司股份外，於最後實際可行日期，包銷商及其一致行動人士並無擁有或控制任何其他股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具。並且在公佈日期之前六個月直至最後實際可行日期期間，包銷商及其一致行動人士並無對任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行交易。
- (5) 由包銷商(根據不可撤回承諾，他們已不可撤回地承諾接納及促使其聯繫人接納其各自於公開發售項下個人可獲分配的權益)持有的本公司股份已載於本通函中董事局函件下標題為「**本公司股權結構**」部份披露，在公佈日期之前六個月直至最後實

際可行日期期間，彼等並無在任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具進行交易。除本文第(5)段披露外，於最後實際可行日期，沒有其他人在本通函發佈前不可撤回地承諾其將接納或拒絕公開發售和／或清洗豁免。

- (6) 於最後實際可行日期，並無其他人士與(i)包銷商或與其一致行動的任何人；或(ii)本公司或屬收購守則下「聯繫人」定義中第(1)、(2)、(3)或(4)類別的本公司聯繫人，訂立收購守則規則22條註釋8所述性質的任何安排。
- (7) HSBC International Trustee Limited以全權委托承託人身份持有合共2,000,000股股份。除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何本集團的退休基金或本公司的附屬公司或本公司的顧問(屬收購守則聯繫人定義第(2)類別所指明的聯繫人擁有或控制任何股份、可轉換債券、認股權證、購股權或股份衍生工具。
- (8) 概無任何與本公司有關聯的基金經理獲全權委託管理本公司任何股份。
- (9) 於最後實際可行日期，本公司及／或董事概無借用或借出股份、可轉換證券、認股權證、購股權或有關股份的衍生工具。

G. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或其各自的聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭的任何業務之中擁有權益。

H. 其他權益

於最後實際可行日期：

- i. 自二〇〇九年十二月三十一日，即本集團最近期刊發的經審核財務報表結算日期以來，本公司各董事或主要行政人員在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益；
- ii. 關於公開發售及／或清洗豁免，各董事概無就其失去職位或其他與公開發售及／或清洗豁免有關的損失而獲得任何賠償；
- iii. 各董事概無與任何其他人士簽訂任何協議或安排，是以公開發售及／或清洗豁免的結果為先決條件或取決於公開發售及／或清洗豁免的結果或關乎公開發售及／或清洗豁免的其他事宜；

- iv. 包銷商及其一致行動人士並無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；
- v. 各董事概無於任何於最後實際可行日期有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中持有任何重大權益；及
- vi. 除包銷商提供的不可撤回承諾，以及向包銷商出具的承諾函之外，概無包銷商或與其行動一致人士與本公司的任何董事、前任董事、股東或近期股東存有任何與公開發售及／或清洗豁免有任何關連或取決於公開發售及／或清洗豁免的協議、安排或諒解（包括賠償安排）。

I. 服務合約

於最後實際可行日期：

- i. 概無董事與本公司或有關集團內成員訂立任何服務合約或建議訂立的服務合約且在一年內本集團可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的合約；
- ii. 概無各董事在公佈日期之前6個月內與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司之間訂立或修訂（包括連續性及訂明限期的合約）任何服務合約；
- iii. 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司於任何服務合約的通知期是12個月或以上的連續性合約；及
- iv. 概無董事與本公司或其任何附屬或聯屬公司於任何服務合約之有效期尚餘超過12個月（不論通知期長短）的訂明限期合約。

J. 專家

以下為提供本通函所載的意見或建議的專業機構的資格：

名稱	資格
禹銘投資管理有限公司	根據證券及期貨條例的被視為持牌法團，可進行第1、4、6及9類受規管活動，以及獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
漢華評值有限公司	獨立估值師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，獨立財務顧問、漢華評值有限公司及羅兵咸永道會計師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，或有權（無論是否依法可行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，亦無任何彼等於本集團任何成員公司自二〇〇九年十二月三十一日，即本集團最新公佈經審核綜合賬目的編製日期所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

本文J段所列各專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之格式及涵義，在本通函轉載其函件及報告，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

由獨立財務顧問發出的函件及意見，乃於本通函刊發日期編製，以供載入本通函。

由漢華評值有限公司發出的物業估值報告，乃於本通函日期編製，以供載入本通函。

由羅兵咸永道會計師事務所編製的本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表，乃於本通函日期編製，以供載入本通函。

K. 無重大變動

除本通函董事會函件中「業務回顧及財務及業務前景」一節所披露的事宜及資料（有關資料乃摘錄自本公司二〇一〇年中報及本公司於二〇一〇年八月三十一日、二〇一〇年九月十日及二〇一〇零年九月十六日刊發的公佈）外，於最後實際可行日期，本集團的財務業務狀況或前景自二〇〇九年十二月三十一日（即編製本集團最近期公佈經審核綜合賬目之日）起並無出現重大變動。

L. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何將對本集團的業務產生重大不利影響的訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，概無尚未了結或對本公司或其任何附屬公司構成威脅的將對本集團業務產生重大不利影響的訴訟、仲裁或索償。

M. 重大合約

本集團之成員公司於緊接公佈日期前兩年內及截至最後實際可行日期（包括該日）訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立者）如下：

- i. 包銷協議；
- ii. 本公司及越秀於二〇〇八年十一月三日訂立之協議，內容有關本公司向越秀轉讓及出讓本公司於(a)Goldkemp Investment Limited全部已發行股本及(b)Goldkemp Investment Limited欠付本公司及其附屬公司之股東貸款之所有權利、業權、權益及利益，以換取越秀向本公司轉讓越秀於迪康投資有限公司股份之所有權利、業權、權益及利益並支付2.5億港元；及
- iii. 本公司及越秀於二〇〇九年十月二十日訂立之包銷協議，內容有關本公司建議出售其當時持有之越秀交通有限公司（「**越秀交通**」）股份，方式為以每股越秀交通股份3.00港元之發售價向本公司之合資格股東提呈發售所有該等越秀交通股份，據此越秀已包銷所有未獲本公司合資格股東認購之越秀交通股份。

N. 其他

- i. 與包銷商一致行動集團的主要成員包括包銷商及廣州越秀集團有限公司。廣州越秀集團有限公司的營業地址為中國廣州體育西路189號城建大廈16樓。
- ii. 於最後實際可行日期，李家麟先生及劉漢銓先生已分別示意(i)就將於股東特別大會上提呈有關公開發售（並無如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排）及清洗豁免的決議案投票；及(ii)接納彼等於公開發售項下的配額。
- iii. 本公司之公司秘書為余達峯先生，余先生為香港高等法院律師。本公司之合資格會計師為林星華小姐，林小姐為英國特許公認會計師公會資深會員。

- iv. 本公司之股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。本公司於新加坡之股份過戶代理為Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623。
- v. 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

O. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止(包括該日)任何營業日之一般辦公時間內，在本公司之註冊辦事處(地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓)可供查閱，亦將登載於本公司網站「<http://www.yuexiuproperty.com>」：

- i. 本公司之組織章程大綱及細則；
- ii. 包銷商之組織章程大綱及細則；
- iii. 本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度之年度報告；
- iv. 本集團截至二〇一〇年六月三十日止六個月之中期報告；
- v. 本通函；
- vi. 獨立董事委員會之函件，其全文載於本通函第30頁；
- vii. 獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第31頁至第44頁；
- viii. 有關本集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄二；
- ix. 物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- x. 本附錄「重大合約」一段所述之每份合約；及
- xi. 本附錄「專家」一段所述之每份同意書。

P. 董事簡歷

(1) 執行董事

陸志峰先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈28樓，57歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事兼董事長，亦任本公司之控股股東越秀董事長。陸先生具備工商管理碩士學位及中國高級經濟師資格，在生產經營、資本運營和企業管理等方面積累了近四十年的經驗。陸先生在接任本公司董事長前，原任廣州汽車工業集團有限公司董事總經理、廣州汽車集團股份有限公司副董事長、廣州本田汽車有限公司董事長及在聯交所上市之駿威汽車有限公司(股票編號：203)副董事長、執行董事等職務。之前，他曾任羊城汽車集團公司總經理、廣州羊城汽車有限公司副董事長兼總經理。

張招興先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈28樓，47歲，二〇〇八年獲委任為本公司執行董事、副董事長兼總經理，亦任越秀副董事長兼總經理、及於聯交所上市之越秀交通(股票編號：1052)董事長。張先生獲華中科技大學管理學院授予高級工商管理碩士學位，具備中國高級會計師資格，在大型企業的財務管理、產業經營、資本運作和企業文化建設方面擁有豐富的經驗。張先生在出任本公司副董事長兼總經理職務前，原任廣州無線電集團有限公司董事兼總經理、海華電子企業(中國)有限公司董事長兼總經理、廣州廣電房地產開發集團有限公司董事長、廣州廣電運通金融電子股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股票編號：002152)董事等職務。

梁毅先生，地址香港灣仔駱克道160號越秀大廈28樓，58歲，二〇〇三年獲委任為執行董事，亦為本公司副董事長、越秀董事。梁先生於中國人民解放軍工程兵大學行政管理專業本科畢業。於二〇〇一年六月加入越秀前，先後在廣州市化工局和廣州市委機關擔任領導職務，曾為建立廣州市的行政監察系統做出較大貢獻，在行政管理方面有20多年的實際工作經驗。

唐壽春先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓，47歲，二〇〇六年獲委任為執行董事。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。唐先生曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型

房地產項目的策劃及運營管理。唐先生現任越秀副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。

梁由潘先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓，54歲，二〇一〇年一月一日獲委任為執行董事，亦為本公司及越秀的副總經理。一九九八年加盟越秀之前，梁先生為中國船舶工業總公司的附屬公司廣州文衝船廠有限責任公司車間主管。於一九九一年至一九九八年之間，梁先生曾任廣州市政府管理監督部門一個單位主任。梁先生對中國企業管治務實，特別於內部監控領域有豐富經驗。梁先生於一九八六年畢業於中國廣州經濟管理幹部學院，持有企業管治文憑。梁先生亦為越秀房托資產管理有限公司（一間獲證券及期貨事務監察委員會許可進行有關資產管理的受規管活動的公司及越秀房地產投資信託基金（一間於聯交所上市的香港集體投資計劃公司）（股票編號：405）的管理人）的非執行董事。

林右烽先生，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈25樓，41歲，二〇一〇年一月一日獲委任為執行董事，亦為越秀的財務總監。林先生曾擔任中國最大電器零售商之一並於聯交所上市的國美電器控股有限公司（股票編號：493）的企業融資及業務發展總監。在加入國美前，彼於寶源投資、荷銀洛希爾及德意志銀行等投資銀行及資本市場任職約十年。林先生在財務管理、投資及交易分析、資本市場及企業融資方面擁有豐富經驗。彼為特許財務分析師，並持有美國萊斯大學企業管理碩士學位。

(2) 獨立非執行董事

余立發先生，地址為香港薄扶林域多利道555號碧瑤灣第48座5樓，62歲，自一九九二年起出任為獨立非執行董事。余先生持有澳洲Macquarie University應用財務碩士學位及香港大學管理學文憑。余先生在投資、銀行及財務方面擁有逾40年經驗，現任卓怡融資有限公司資深顧問。

李家麟先生，地址為香港大坑道5至7號光明臺第一座19C室，56歲，自二〇〇〇年起出任為獨立非執行董事。李先生為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行界及審計界方面有20多年經驗。彼為駿威汽車有限公司（股票編號：203）、周生生集團國際有限公司（股票編號：116）及御泰中彩控股有限公司（股票編號：555）之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

劉漢銓先生，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，地址為香港干諾道中24至25號中華總商會大廈，現年63歲，於二〇〇四年起出任獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。劉先生現任方興地產(中國)有限公司(股票編號：817)、旭日企業有限公司(股票編號：393)、越秀交通、勤+緣媒體服務有限公司(股票編號：2366)、僑福建設企業機構(股票編號：207)、永亨銀行有限公司(股票編號：302)及光滙石油(控股)有限公司(股票編號：933)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment And Finance Limited、Wydoff Limited及Wytex Limited的董事。劉先生也曾於一九八八年至一九九四年任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二〇〇四年任香港立法會議員(於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員)。



越秀地產股份有限公司

Yuexiu Property Company Limited

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

股東特別大會通告

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一〇年十月十二日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座金威廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列將提呈為本公司普通決議案之決議案(無論有否修訂)。除另有所指外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司於二〇一〇年九月二十四日刊發之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

- 「動議待(i)下文第2項決議案獲通過及(ii)包銷協議(標有「A」字樣之包銷協議副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)成為無條件且未根據其條款被終止後：
 - 批准、確認及追認不設立如上市規則第7.26A條所述由合資格股東申請其公開發售配額以外發售股份之安排；及
 - 授權董事採取其認為對公開發售屬必要或權宜之一切行動及舉措。」
- 「動議批准向執行人員申請豁免越秀及其一致行動人士因公開發售及包銷協議而須根據收購守則第26條作出全面收購建議收購所有已發行股份(不包括彼等任何一位擁有或同意收購之股份)之責任，及動議授權董事採取及簽署其認為對進行及／或全面落實有關或涉及清洗豁免之任何事項屬明智或權宜之一切行動、舉措及文件。」

3. 「動議透過增設10,000,000,000股新股份將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)增至2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇一〇年九月二十四日

註冊辦事處：

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

附註：

1. 本公司將於二〇一〇年十月六日(星期三)至二〇一〇年十月十二日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為符合資格於股東特別大會投票，所有股份轉讓文件連同相關股票須在二〇一〇年十月五日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。新加坡之承讓人可在二〇一〇年十月五日(星期二)下午五時正(新加坡時間)前將其股份轉讓文件連同相關股票送交本公司在新加坡之股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, Singapore Land Tower #32-01, Singapore 048623。
2. 凡有權出席上述通告所述股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘有任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委任代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內排名首位之人士有權就有關股份投票。
3. 有關股東特別大會建議決議案之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。

4. 填妥及交回有關股東特別大會建議決議案之代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會（或其任何續會）並於會上投票，在此情況下，大會之代表委任表格將視為已被撤回。
5. 第1項及第2項建議決議案將由獨立股東以投票方式表決。第3項建議決議案將由全體股東以投票方式表決。
6. 本通告之中文譯本僅供參考。若有歧異，應以英文本為準。
7. 於本通告日期，本公司之執行董事為陸志峰、張招興、梁毅、唐壽春、梁由潘及林右烽；獨立非執行董事為余立發、李家麟及劉漢銓。