
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部份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。



HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
合生創展集團有限公司*

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

主要及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



群益亞洲有限公司

合生創展集團有限公司主席之函件載於本通函第4頁至第17頁。合生創展集團有限公司獨立董事委員會之函件載於本通函第18頁。群益亞洲有限公司函件(當中載有其向合生創展集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第19頁至第28頁。

二零零四年六月三十日

目錄

| | 頁次 |
|---|-----|
| 釋義 | 1 |
| 主席函件 | |
| A. 緒言 | 4 |
| B. 珠江交易 | 4 |
| C. 僑都交易 | 11 |
| D. 僑都交易及珠江交易對本集團資產淨值、 負債狀況及盈利之影響 | 15 |
| E. 營運資金 | 16 |
| F. 豁免 | 16 |
| G. 其他資料 | 17 |
| 獨立董事委員會函件 | 18 |
| 群益亞洲有限公司函件 | 19 |
| 附錄一 — 估值報告 | 29 |
| 附錄二 — 合營公司之會計師報告 | 72 |
| 附錄三 — 僑都之會計師報告 | 107 |
| 附錄四 — 本集團之財務資料 | 136 |
| 附錄五 — 經擴大集團債務及營運資金之財務資料 | 159 |
| 附錄六 — 未經審核備考財務資料 | 161 |
| 附錄七 — 一般資料 | 167 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「公佈」 | 指 | 本公司於二零零四年六月二十四日發表有關珠江交易及僑都交易之公佈 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 上市規則所界定之涵義 |
| 「通函」 | 指 | 本通函 |
| 「本公司」 | 指 | 合生創展集團有限公司 |
| 「群益亞洲」 | 指 | 群益亞洲有限公司，根據證券及期貨條例進行第6類受規管業務之持牌法團，其已獲委任就珠江交易及僑都交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「戴德梁行」 | 指 | 獨立估值師戴德梁行有限公司 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 本集團及僑都 |
| 「公認會計原則」 | 指 | 普遍採納之會計原則 |
| 「廣東珠江」 | 指 | 廣東珠江投資公司，一間於中國成立之公司 |
| 「金橋」 | 指 | 廣東金橋會計師事務所有限公司，乃中國一間獨立資產評值行 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「香港會計準則」 | 指 | 香港會計實務準則 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生(彼等於珠江交易或僑都交易中概無任何權益)組成之獨立董事委員會，成立目的為審核及考慮珠江交易及僑都交易 |
| 「獨立股東」或「股東」 | 指 | 本公司股東 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「合營公司」 | 指 | (i)廣東華景新城房地產有限公司、(ii)廣東合生越華房地產有限公司、(iii)廣東合生樂景房地產有限公司、(iv)廣東新泰安房地產有限公司、(v)廣州合生逸景房地產有限公司、(vi)廣東華南新城房地產有限公司、(vii)北京合生綠洲房地產開發有限公司、(viii)北京合生北方房地產開發有限公司及(ix)北京合生愉景房地產開發有限公司，以上均為於中國成立之中外合作合營企業 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零四年六月二十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「僑都」 | 指 | 廣州珠江僑都房地產有限公司，一間於中國成立之中外合作合營企業 |
| 「僑都協議」 | 指 | 本集團分別與廣東珠江及三聯於二零零四年六月二十三日訂立之有條件協議 |
| 「僑都代價」 | 指 | 本集團就僑都交易須支付予廣東珠江及三聯之總代價約人民幣496,900,000元(相當於約468,775,000港元)，即僑都珠江代價及僑都三聯代價之總和 |
| 「僑都三聯代價」 | 指 | 本集團根據僑都協議須支付予三聯之代價約人民幣135,000,000元(相當於約127,360,000港元) |
| 「僑都交易」 | 指 | 僑都協議項下之交易 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「僑都珠江代價」 | 指 | 本集團根據僑都協議須支付予廣東珠江之代價約人民幣361,900,000元(相當於約341,415,000港元) |
| 「有關期間」 | 指 | 截至二零零三年十二月三十一日止三個年度 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「三聯」 | 指 | 廣州三聯華僑房產有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之關連人士(定義見上市規則) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「新達」 | 指 | 新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「估值報告」 | 指 | 戴德梁行於二零零四年六月三十日編製之估值報告 |
| 「珠江協議」 | 指 | 本集團與廣東珠江於二零零四年六月二十三日就收購珠江集團於合營公司之權益而訂立之有條件協議 |
| 「珠江代價」 | 指 | 本集團根據珠江協議就珠江交易須支付予珠江集團之總代價約人民幣351,124,000元(相當於約331,254,000港元) |
| 「珠江集團」 | 指 | 廣東珠江及其附屬公司 |
| 「珠江交易」 | 指 | 珠江協議項下之交易 |
| 「港元」 | 指 | 港元 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |

就本通函而言，人民幣1.06元 = 1.00港元，以作參考。



HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
合生創展集團有限公司*

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

執行董事：

朱孟依 (主席)

項斌 (副主席)

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

主要辦事處：

香港

中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心

19樓

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

主要及關連交易

A. 緒言

董事於二零零四年六月二十三日公佈，本集團(i)與廣東珠江就收購珠江集團於合營公司之權益訂立(有條件)珠江協議及(ii)分別與廣東珠江及三聯就收購廣東珠江及三聯各自於僑都之權益訂立(有條件)僑都協議。

B. 珠江交易

1. 背景

於二零零四年六月二十三日，本集團就收購珠江集團於合營公司之相關權益訂立珠江協議。

* 僅供識別

主席函件

合營公司乃由本集團與珠江集團於中國成立。各合營公司之成立日期、本集團及珠江集團各自於合營公司中所持股本權益之現有比率、本集團將收購各合營公司之股本權益百分比，以及根據珠江協議本集團須支付之有關代價之詳情如下：

| 合營公司名稱 | 成立日期 | 由下列各方 所持股本 權益之現有 百分比 | | 本集團將向 珠江集團 收購之股本 權益百分比 | 代價 (概約人民幣 百萬元) |
|-------------------------------|-----------|-------------------------------|-------|---------------------------------|----------------------|
| | | 本集團 | 珠江集團 | | |
| 1. 廣東華景新城房地產有限公司 (「合營公司1」) | 4/6/1996 | 90% | 10% | 10% | 36.8 |
| 2. 廣東合生越華房地產有限公司 (「合營公司2」) | 1/8/1997 | 90% | 10% | 10% | 無 |
| 3. 廣東合生樂景房地產有限公司 (「合營公司3」) | 1/8/1997 | 74.5% | 25.5% | 25.5% | 35.4 |
| 4. 廣東新泰安房地產有限公司 (「合營公司4」) | 4/1/2000 | 52% | 48% | 48% | 3 |
| 5. 廣州合生逸景房地產有限公司 (「合營公司5」) | 27/2/2001 | 65% | 35% | 34.5% | 36.3 |

主席函件

| 合營公司名稱 | 成立日期 | 由下列各方 所持股本 權益之現有 百分比 | | 本集團將向 珠江集團 收購之股本 權益百分比 | 代價 (概約人民幣 百萬元) |
|---------------------------------|-----------|-------------------------------|------|---------------------------------|----------------------|
| | | 本集團 | 珠江集團 | | |
| 6. 廣東華南新城房地產有限公司 (「合營公司6」) | 9/6/2000 | 60% | 40% | 39% | 113.6 |
| 7. 北京合生綠洲房地產開發有限公司 (「合營公司7」) | 6/2/2002 | 70% | 30% | 30% | 62.3 |
| 8. 北京合生北方房地產開發有限公司 (「合營公司8」) | 25/6/2002 | 70% | 30% | 30% | 32.0 |
| 9. 北京合生愉景房地產開發有限公司 (「合營公司9」) | 25/6/2002 | 70% | 30% | 30% | 31.7 |

合營公司1從事發展及興建位於中國廣州天河區中山大道105號，名為華景新城之商品(商業及住宅)物業。

合營公司2從事發展及興建位於中國越秀區越華路，名為珠江國際大廈之商品(商業及住宅)物業。

合營公司3、4及5，連同其他兩間合營公司共同從事發展及興建位於中國廣州海珠區廣州大道西面，名為逸景翠園之商品(商業及住宅)物業。

主席函件

合營公司6從事發展及興建位於中國廣州番禺區，名為華南新城之商品(商業及住宅)物業。

合營公司7從事發展及興建位於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村，名為北京珠江綠洲家園之商品(商業及住宅)物業。

合營公司8從事發展及興建位於中國北京朝陽區西大望路，名為北京珠江帝景之商品(商業及住宅)物業。

合營公司9從事發展及興建位於中國北京朝陽區青年路，名為北京羅馬嘉園之商品(商業及住宅)物業。

2. 條件

珠江協議須待股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關為批准珠江協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後，或聯交所於二零零四年九月三十日(或訂約方協定之較後日期)或之前批准豁免本公司遵守上市規則之規定，毋須就珠江協議舉行股東大會以尋求股東批准後，方可作實(「條件1」)。

根據上市規則第14.44條及14A.43條，假設如本公司須召開股東大會以批准珠江交易，並無股東須放棄投票；並假設將取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意，則可接納獨立股東之書面同意以代替舉行股東大會。

3. 珠江協議之主要條款

日期： 二零零四年六月二十三日

訂約方： (i) 本集團；及
(ii) 廣東珠江

收購權益： 本集團同意收購而廣東珠江同意出售珠江集團於合營公司之全部股本權益，惟不包括合營公司5及合營公司6(珠江集團將分別保留於以上兩者0.5%及1%權益)。

主席函件

權利及責任： 本集團將承受珠江集團根據各合營公司相關現有合營條款之權利及責任，並有權分佔溢利，及就各合營公司所產生或相關之虧損承擔責任，惟不包括合營公司6(珠江集團將繼續有權分佔1%溢利及就合營公司6之1%虧損承擔責任)。

董事會： 由珠江集團向各合營公司之董事會提名之現任董事(除合營公司5及合營公司6各自有一名董事獲珠江集團提名於董事會留任外)將於條件1獲達成後15日內辭任董事職務。本集團將委任新董事加入各合營公司之董事會。

珠江代價： 本集團須支付予珠江集團之總代價將約為人民幣351,124,000元(相當於約331,254,000港元)，即「珠江交易」一段「背景」分段所述之總代價。

以下為因收購上述股本權益導致本集團於各合營公司所持之股本權益百分比：

| 合營公司名稱 | 本集團所持股本 權益百分比 |
|------------------|--------------------------|
| 1. 廣東華景新城房地產有限公司 | 100% |
| 2. 廣東合生越華房地產有限公司 | 100% |
| 3. 廣東合生樂景房地產有限公司 | 100% |
| 4. 廣東新泰安房地產有限公司 | 100% |
| 5. 廣州合生逸景房地產有限公司 | 99.5% <small>附註1</small> |
| 6. 廣東華南新城房地產有限公司 | 99% <small>附註2</small> |

主席函件

| 合營公司名稱 | 本集團所持股本 權益百分比 |
|--------------------|------------------|
| 7. 北京合生綠洲房地產開發有限公司 | 100% |
| 8. 北京合生北方房地產開發有限公司 | 100% |
| 9. 北京合生愉景房地產開發有限公司 | 100% |

附註：

1. 餘下0.5%股本權益由珠江集團持有。
2. 餘下1%股本權益由珠江集團持有。

4. 珠江代價

珠江代價乃經各訂約方按公平基準釐定，並經參考(i)珠江集團注入各合營公司之資本金額合共約人民幣235,000,000元(相當於約221,700,000港元)，以及(ii)主要根據珠江集團自各合營公司自其註冊成立日期起至二零零三年十二月三十一日止可獲得之累計溢利(按珠江集團注入之資本金額在四年平均投資期間每年回報率約為10%)所釐定之溢價後釐定。由於珠江集團概無向合營公司2注入任何資金，而合營公司2概無產生任何溢利，因此本集團就收購珠江集團於合營公司2之權益毋須支付任何代價。合營公司於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值合共約1,464,300,000港元。按合營公司之經審核賬目所記錄，本集團將收購珠江集團於二零零三年十二月三十一日之分佔資產淨值合共約372,020,000港元。經參考由戴德梁行評估，並以直接比較法按公開市值基準(已計及已支付之建築成本)編製合營公司物業於二零零三年十二月三十一日之估值後，於二零零三年十二月三十一日，本集團將收購之珠江集團於合營公司之權益之公平價值(扣除其對公平價值調整之遞延稅項影響)約為487,829,000港元。因此，珠江代價約人民幣351,124,000元(相當於約331,254,000港元)較戴德梁行所評估於二零零三年十二月三十一日本集團將收購之珠江集團於合營公司之權益之市值(約487,829,000港元)折讓約32%。

於各訂約方簽訂有關收購各合營公司及修訂各合營公司現有合營條款之個別股份轉讓協議後15日內，本集團須支付珠江代價15%，即約人民幣52,669,000元（相當於約49,688,000港元）。本集團將須於完成在中國之所需註冊及存檔程序後12個月內支付珠江代價餘額，而獲批准收購各合營公司之方式如下：連續首11個月每月將須支付珠江代價7%，即約人民幣24,578,000元（相當於約23,188,000港元）；第12個月將須支付珠江代價8%，即約人民幣28,089,000元（相當於約26,499,000港元）。珠江代價之款項將自本集團內部資源及銀行貸款中撥付。本集團預計將以內部資源支付約40%珠江代價，餘額由銀行貸款支付。

5. 進行珠江交易之理由

本集團主要在中國多個城市（包括廣州、北京、上海及天津）從事物業發展及物業投資。

本公司若干附屬公司之主要股東廣東珠江向本集團授出優先購買權，以投資於及共同發展廣東珠江擁有或可能擁有發展權之中國物業發展項目。廣東珠江意欲出售其於合營公司之少數股東權益，務求再度專注及壯大其本身之業務。珠江集團主要在中國從事物業發展，並投資中國之公路基建、寬頻傳輸網絡及樓宇建造。董事認為，珠江交易就以下原因將可令本集團受惠：

- (a) 董事認為，中國城市之家庭收入持續增長，將會加快住宅物業市場之增長。由於廣州及北京是中國增長速度最快及富庶之兩個城市，董事認為該等城市之物業市場於未來幾年仍會快速增長。收購合營公司之額外權益將有助本集團抓緊由物業需求增長帶來之機遇。
- (b) 合營公司從事之物業發展及興建項目（包括逸景翠園、北京綠洲家園、北京珠江帝景及北京羅馬嘉園）均已帶來溢利。鑑於合營公司從事之項目之銷售潛力，董事認為，珠江交易將對本集團不久將來之溢利帶來正面影響。

截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，合營公司股東應佔之經審核除稅及非經常項目後溢利合共分別約為74,700,000港元及221,100,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，合營公司之經審核除稅及非經常項目前溢利合共分別約為131,500,000港元及351,900,000港元。於截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，合營公司股東概無獲派任何股息。於二零零三年十二月三十一日，合營公司之經審核資產淨值合共約為1,464,300,000港元。本集團將向珠江集團收購之合營公司於二零零三年十二月三十一日之資產總值合共約2,313,755,000港元。截至二零零四年四月三十日，合營公司項目已售出約18.5%之總建築面積。

6. 各訂約方與關連交易之關連

根據上市規則，合營公司(均為本集團之附屬公司)之主要股東廣東珠江為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，珠江協議構成本公司之關連交易。

7. 主要交易

根據上市規則第14A.26(1)條及根據珠江交易及僑都交易「五項測試」之總結果，珠江交易及僑都交易根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易及須根據上市規則第14.40條待股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關為批准珠江協議及僑都協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後，方可作實。概無任何股東須放棄投票。

董事認為，珠江協議之條款乃按公平基準進行磋商，且為就股東而言屬公平合理之一般商業條款及符合本公司利益。

C. 僑都交易

1. 背景

於二零零四年六月二十三日，本集團與廣東珠江及三聯就收購廣東珠江於僑都之29.5%及三聯於僑都之30%股本權益訂立僑都協議。

僑都於一九九八年一月十二日成立，從事發展及興建名稱為珠江帝景(前稱「珠江僑都」)之商品(商業及住宅)物業，該物業位於中國廣東省廣州海珠區赤崗廣州大道東面之一幅約410,000平方米(其上將發展為一幢連同酒店會所及配套設施之住宅綜合大樓)之一個地盤上。僑都由本集團擁有40%權益、廣東珠江擁有30%權益及三聯擁有30%權益。

2. 條件

僑都協議須待股東(不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東)在有關為批准僑都協議而召開之股東特別大會上就其中所載條款投票批准後,或聯交所於二零零四年九月三十日(或訂約方協定之較後日期)或之前豁免本公司遵守上市規則之規定,毋須就僑都協議舉行股東大會尋求股東批准,方可作實(「條件2」)。

根據上市規則第14.44及14A.43條,假設如本公司須召開股東大會以批准僑都交易,並無股東須放棄投票;並假設將取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意,則可接納獨立股東之書面同意以代替舉行股東大會。

3. 僑都協議之主要條款

- 日期： 二零零四年六月二十三日
- 訂約方： (i) 本集團；
(ii) 廣東珠江；及
(iii) 三聯
- 收購權益： 本集團同意收購而(i)廣東珠江同意出售其於僑都之30%股本權益中之29.5%股本權益及(ii)三聯同意出售其於僑都之30%股本權益。上述收購將導致僑都成為由本集團擁有99.5%股本權益及廣東珠江擁有0.5%股本權益。
- 權利及責任： 本集團將承受廣東珠江及三聯根據就僑都之現有合營條款下之權利及責任,並有權分佔溢利,及就僑都所產生或相關之虧損承擔責任,惟不包括廣東珠江將繼續有權分佔0.5%溢利及就僑都之0.5%虧損承擔責任。
- 董事會： 由廣東珠江及三聯向僑都之董事會提名之現任董事將於條件2獲達成後15日內辭任董事職務,惟廣東珠江之一名董事獲提名於董事會留任除外。本集團將委任新董事加入僑都之董事會。

僑都代價： 本集團須支付予廣東珠江及三聯之總代價將約為人民幣496,900,000元（相當於約468,775,000港元），即以下兩者之總和：(i)本集團須支付予廣東珠江之代價約人民幣361,900,000元（相當於約341,415,000港元）及(ii)本集團須支付予三聯之代價約人民幣135,000,000元（相當於約127,360,000港元）。

4. 進行僑都交易之理由

由於本集團主要在中國多個城市（包括上海、北京、天津及廣州）從事物業發展及物業投資，僑都交易為本集團於一般及正常業務過程中之交易。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，僑都股東應佔之經審核除稅及非經常項目後溢利合共分別約為122,813,000港元及140,191,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，僑都之經審核除稅及非經常項目前溢利合共分別約為228,966,000港元及277,305,000港元。於二零零三年十二月三十一日，僑都之經審核資產淨值約為715,300,000港元。僑都於二零零三年十二月三十一日之資產總值約為1,977,078,000港元。於二零零三年十二月三十一日，珠江帝景（前稱「珠江僑都」）總建築面積之17.4%已經售出。

鑑於經濟狀況利好，中國廣州之樓價增長及對中國廣州優質商品物業之需求上升，董事認為珠江帝景（前稱「珠江僑都」）甚具銷售潛力，故此收購僑都之額外股本權益長遠而言將對本集團溢利帶來正面影響。

5. 僑都代價

僑都代價乃經各訂約方主要根據(i)廣東珠江及三聯向僑都繳入之資本金額及(ii)金橋就於二零零三年十二月二十五日三聯於僑都之30%股本權益之市值所編製日期為二零零四年一月三日之估值報告釐定。由於三聯概無就僑都之註冊股本繳入任何資金，因此僑都三聯代價（即約人民幣135,000,000元（相當於約127,360,000港元））乃參考金橋評估三聯於僑都之30%股本權益之市值釐定，於二零零三年十二月二十五日該價值約為人民幣120,700,000元（相當於約113,900,000港元）。另一方面，廣東珠江則向僑都之註冊股本注入約人民幣229,000,000元（相當於約216,000,000港元）。在釐定廣東珠江於

主席函件

僑都之29.5%權益之價值時，本集團以僑都三聯代價（佔僑都股本權益30%）作為參考。因此，僑都珠江代價（即約人民幣361,900,000元（相當於約341,415,000港元））乃參考廣東珠江注入僑都之上述資本金額約人民幣229,000,000元（相當於約216,000,000港元）及僑都三聯代價而釐定。

僑都珠江代價之15%，即約人民幣54,285,000元（相當於約51,212,000港元）將須於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後10日內由本集團向廣東珠江支付。本集團將於完成所需中國註冊及存檔程序後12個月內向廣東珠江支付僑都珠江代價之餘款，而獲批准之收購僑都方式如下：僑都珠江代價之7%，即約人民幣25,333,000元（相當於約23,899,000港元），將於連續首11個月每月支付，而僑都珠江代價之8%，即約人民幣28,952,000元（相當於約27,313,000港元），將於第12個月份支付。

僑都三聯代價之50%，即約人民幣67,500,000元（相當於約63,680,000港元），將於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後10日內由本集團向三聯支付。本集團將於向中國有關當局呈交修訂僑都之註冊細節後15日內向三聯支付僑都三聯代價約人民幣67,500,000元（相當於約63,680,000港元）之餘款，而現已取得有關收購僑都之批准。

本集團將以內部資源及銀行貸款支付僑都代價。本集團預期，僑都代價約40%將自本集團內部資源中撥付，餘額由銀行貸款支付。

董事報告，在公佈中有關分別向廣東珠江支付僑都珠江代價之15%及向三聯支付僑都三聯代價之50%之首次付款時間出現手民之誤。按公佈所述，該等付款將於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後15日後支付。董事報告該等付款應為於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後10日後支付。

6. 各訂約方與關連交易之關連

合營公司之主要股東廣東珠江乃本公司之關連人士。鑑於僑都乃本公司之共同控制實體，僑都之主要股東三聯乃本公司之關連人士。故此，根據上市規則，僑都交易構成本公司之關連交易。

7. 主要交易

根據上市規則第14A.26(1)條，並根據珠江交易及僑都交易「五項測試」之總結果，珠江交易及僑都交易根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14.40條待股東（不包括上市規則禁止其就決議案投票之股東）在有關為其中所載條款按批准珠江協議及僑都協議而召開之股東特別大會上投票批准後，方可作實。概無任何股東須放棄投票。

董事認為，僑都協議之條款乃經公平磋商後釐定，並為就股東而言屬公平合理之一般商業條款及符合本公司利益。

D. 僑都交易及珠江交易對本集團資產淨值、負債狀況及盈利之影響

董事認為僑都交易及珠江交易不會對本集團之資產淨值造成重大影響。

另一方面，本集團之負債比率（按股本除以總銀行借款之比率計算）將由二零零三年十二月三十一日進行僑都交易及珠江交易前之113%增加至備考負債比率148%（假設已即時全數支付珠江代價及僑都代價）。然而，根據珠江代價及僑都代價之實際支付條款，本集團可將合共約336,354,000港元之代價延至二零零五年一月一日後支付，因此於二零零四年十二月三十一日之備考負債比率將約為136%。再者，董事認為隨著未來十二個月內出售所購入之物業預期所得款項淨額，本集團之銀行借款將會減少，因而改善由合營公司及僑都參與可帶來盈利的物業發展及建築項目所產生之負債狀況。

董事亦認為僑都交易及珠江交易對本集團盈利會帶來正面影響。於僑都交易及珠江交易前，本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合溢利總額中約615,000,000港元，相當於約68.8%來自合營公司。另一方面，本集團截至

主席函件

二零零三年十二月三十一日止三個年度之股東應佔除稅後溢利總額中約112,024,000港元，相當於約16.8%乃來自僑都。鑑於合營公司及僑都所提供之溢利，董事相信珠江交易及僑都交易將對本集團未來盈利帶來正面影響。

E. 營運資金

計入經擴大集團現有之現金及銀行結存以及可用財務資源，包括內部產生之資金及可供使用之銀行貸款後，董事認為在無不可預見之情況下，經擴大集團將有足夠營運資金供其現時所需及完成珠江交易及僑都交易。

F. 豁免

新達（於本通函日期，其實益擁有637,500,000股股份，即本公司已發行股本約63.56%）已以書面確認，倘須股東分別批准珠江協議及僑都協議，則其將投票或促使擁有股份權益之新達及其聯繫人士投票贊成珠江協議及僑都協議。新達於珠江交易或僑都交易概無任何權益，亦概無任何有別於其他股東之權益。

由於廣東珠江於合營公司及僑都擁有權益，因此其屬本公司之關連人士。除於合營公司及僑都擁有權益外，廣東珠江及其聯繫人士與本集團概無任何關連。由於廣東珠江、其董事、股東或聯繫人士概無擁有股份權益，因此股東毋須放棄投票。

由於三聯於僑都擁有權益，因此其屬本公司之關連人士。除於僑都擁有權益外，三聯及其聯繫人士與本集團概無任何關連。由於三聯、其董事、股東或聯繫人士概無擁有股份權益，因此股東毋須放棄投票。

由於股東通過有關珠江協議及僑都協議之決議案乃事在必行，而並無股東須放棄投票，本公司舉行股東大會之開支將成為無必要開支。有鑑於上文所述者，本公司已根據上市規則第14.44條及14A.43條向聯交所申請豁免遵守上市規則規定，以使本公司毋須根據上市規則第14.44條及14A.43條舉行股東大會尋求股東批准珠江協議及僑都協議（假設如本公司須就批准珠江交易及僑都交易而召開股東大會，並無股東須放棄投票，及假設將取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意）。

主席函件

G. 其他資料

群益亞洲已獲委任為獨立財務顧問，就珠江協議及僑都協議各自之條款對股東是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。戴德梁行獲委任分別就合營公司之物業及僑都之物業編製估值報告。

務請閣下垂注本通函第18頁所載之獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦意見)及本通函第19頁至第28頁所載群益亞洲向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

務請閣下垂注本通函附錄一所載之估值報告、附錄二至六所載之會計師報告及本集團之財務資料、附錄五所載之本集團債務之財務資料、附錄六所載之本集團未經審核備考財務資料及附錄七所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依
謹啟

二零零四年六月三十日



HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
合生創展集團有限公司*

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等就本公司於二零零四年六月三十日刊發之通函(「通函」)致函閣下，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞語與通函所界定者具相同涵義。

阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生已獲委任組成獨立董事委員會，就珠江交易及僑都交易(詳情載於通函)向閣下提出建議。群益亞洲有限公司已獲委任就珠江交易及僑都交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下省閱通函第4頁至第17頁載列之主席函件及通函第19頁至第28頁載列群益亞洲有限公司之函件，當中載有就珠江交易及僑都交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。吾等亦謹請閣下省閱本通函附錄七所載之一般資料。

吾等經考慮群益亞洲有限公司之意見及群益亞洲有限公司所考慮之主要因素及理由後，認為珠江交易及僑都交易之條款對股東而言屬公平合理。因此，如須舉行股東大會，則吾等建議股東投票贊成珠江交易及僑都交易。

此 致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

董事
阮北耀

董事
李頌熹
謹啟

董事
黃承基

二零零四年六月三十日

* 僅供識別

群益亞洲有限公司函件

以下為群益亞洲於二零零四年六月三十日致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供收錄於本通函內。



群益亞洲有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈32樓
3204-3207室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就珠江交易及僑都交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關交易之詳情乃載於二零零四年六月三十日致股東之通函（「通函」，本函件為通函之一部份）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函釋義一節所載者具有相同涵義。

於二零零四年六月二十三日，貴集團訂立兩份有條件協議，即與廣東珠江就收購珠江集團於合營公司之權益而訂立之珠江協議，以及與廣東珠江及三聯就分別收購廣東珠江及三聯於僑都之權益而訂立之僑都協議。緊隨珠江交易後，貴集團將於合營公司持有全部100%股權，惟珠江集團將分別保留合營公司5（廣州合生逸景房地產有限公司）及合營公司6（廣東華南新城房地產有限公司）0.5%及1%權益。完成僑都交易後，僑都將由貴集團及廣東珠江分別擁有99.5%及0.5%。僑都交易完成前，僑都原本由貴集團擁有40%、廣東珠江擁有30%及三聯擁有30%。

合營公司（均為貴集團之附屬公司）之主要股東廣東珠江為貴公司之關連人士。鑑於僑都乃貴公司之共同控制實體，僑都之主要股東三聯乃貴公司之關連人士。因此，珠江交易及僑都交易分別根據上市規則構成貴公司之

* 僅供識別

群益亞洲有限公司函件

關連交易。此外，根據珠江交易及僑都交易「五項測試」之總結果，珠江交易及僑都交易根據上市規則第14.06(3)條構成 貴公司之主要交易，並須待 貴公司股東在股東特別大會上投票批准後，方可作實。

新達（於本函件日期，其實益擁有 貴公司已發行股本約63.56%）以書面確認，倘須股東分別批准珠江協議及僑都協議，則其將投票或促使擁有股份權益之新達及其聯繫人士投票贊成珠江協議及僑都協議。新達於珠江交易或僑都交易概無任何權益，亦概無任何有別於其他股東之權益。

誠如通函「主席函件」一節指出， 貴公司已根據上市規則第14.44條及14A.43條向聯交所申請豁免遵守上市規則規定，以使 貴公司毋須舉行股東大會尋求股東批准珠江協議及僑都協議（假設如 貴公司須根據上市規則第14.44條及14A.43條就批准珠江交易及僑都交易而召開股東大會， 貴公司股東毋須放棄投票，及假設將取得持有 貴公司已發行股本50%以上之獨立股東之書面同意）。

吾等在達致意見時，乃依賴通函內所載資料及聲明，並假設 貴集團及董事之所有資料及所作聲明於發表時及直至通函發表之日在各方面均為真實、準確及完整。

吾等已審閱（其中包括）本通函附錄一所載之估值報告、附錄二所載之合營公司會計師報告、附錄三所載之僑都會計師報告、珠江協議、僑都協議以及 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）及 貴公司所提供之其他財務資料。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料供吾等以合理基準發表建議。吾等經適當查詢後亦已假設 貴公司董事及管理層在通函內發表之信賴、意見及意向均屬合理。吾等並無理由懷疑通函內所載之資料或所表達之意見當中曾有任何重大資料被遺忘或隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及陳述之真確性、準確性及完整性。然而吾等並無就 貴集團業務狀況進行獨立深入調查，亦無獨立核實吾等所獲提供之資料。

主要考慮因素

於達致吾等對有關珠江協議及僑都協議之條款之意見時，以下因素已在吾等考慮之列：

(1) 財務及業務重點

貴集團主要在中國多個城市（包括北京、上海、天津及廣州）從事物業發展及物業投資。

誠如年報所載，貴集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合營業額約為3,325,922,000港元，較截至二零零二年十二月三十一日止年度之綜合營業額約2,126,789,000港元上升約56.38%。貴公司亦錄得截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合股東應佔溢利約315,354,000港元，較截至二零零二年十二月三十一日止年度所錄得之綜合股東應佔溢利約229,082,000港元上升約37.66%。溢利增長主要由於貴集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之物業銷售額，由截至二零零二年十二月三十一日止年度之約2,073,847,000港元增加約56.18%至約3,238,906,000港元所致。

於二零零三年財政年度，貴集團如期向買家交樓之已落成物業包括廣州及北京五個項目之已落成物業。全部該五個項目下發展之項目均為商品房。貴集團亦已在天津展開一個集渡假、旅遊及居住於一身之大型項目。於二零零三年十二月三十一日，貴集團之在建項目之總建築面積約為2,660,718平方米，而除上述物業項目外，於二零零四年六月三日，貴集團已宣佈向上海紅康北橋房地產有限公司收購一間於中國成立之中外合作合營企業上海龍盟有限公司（「上海龍盟」）餘下25%權益。於有關先決條件達成後，貴集團將獲得上海龍盟之全部控制權，而上海龍盟擁有一幅面積約517,475平方米之土地（「該土地」）。一份載有該等交易詳情之通函已於二零零四年六月二十四日寄發予股東。董事打算立即進行其建議之計劃，將該土地建為高級住宅大廈式商品房。

貴集團現計劃於日後繼續把握中國物業市場內具有龐大盈利潛力之新商機，藉以加強其既定之品牌名稱，從而為貴集團及股東帶來長遠利益。

(2) 進行該等交易之理由

(a) 中國物業市場增長潛力優厚

為使能了解中國物業市場之近期表現，吾等已參考最近由中國國家統計局作出之調查。據其顯示，於二零零四年五月，全國房地產開發景氣指數為105.92，較二零零四年四月增加0.15點。此外，商品房銷售價格分類指數自二零零一年九月起計，首次突破100點，於二零零四年五月份的指數為101.51。由二零零四年一月至五月期間，全國商品房平均銷售價格較二零零三年同期上升10.7%。另外，二零零四年五月之國家家庭平均總收入較二零零四年四月上升約2.07%。二零零四年五月之廣東地區家庭平均總收入較二零零四年四月上升約3.71%。該等數據顯示，儘管中國政府實行緊縮措施，除非中國經濟失去增長勢頭，否則中國物業市場於未來十年仍將繼續有蓬勃發展。

如以僑都為例，僑都從事商品房珠江帝景(前稱「珠江僑都」)之發展及建造。該地盤位於廣東省，面積約410,000平方米，用以發展為一幢住宅綜合大樓，連同酒店會所及配套設施。理想之經濟狀況、廣州物業價值增長及該處優質商品房需求日增，董事所計及之種種因素均合理地顯示，未來珠江帝景的銷售表現將會良好。於二零零三年十二月三十一日，珠江帝景之17.4%建築面積已經售出。鑑於 貴集團於僑都現時僅有40%股權，於二零零一年至二零零三年期間銷售出17.4%，已為 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度大幅增添合共約112,024,000港元之股東應佔溢利。據此事實，於僑都交易完成時， 貴集團將擁有僑都99.5%權益， 貴集團應可自珠江帝景之進一步建築面積銷售中享有超過一倍之溢利進賬。

誠如「主席函件」提及，董事認為，中國城市之家庭收入持續增長，將會加快住宅物業市場之增長。由於廣州及北京是中國增長速度最快及富庶之兩個城市，董事認為該等城市之物業市場於未來幾年仍會快速增長。鑑於合營公司從事之物業發展及興建項目集中於廣州及北京地區及該等項目之銷售潛力， 貴集團應會受惠於珠江交易。

鑑於以上各項，吾等認為於珠江交易及僑都交易完成時，貴集團將有能力把握由中國物業市場增長所帶動之商機，而貴集團整體財政狀況亦將會因而受惠。

(b) 對項目之控制更為靈活

於珠江交易完成後，貴集團將持有各間合營公司之全部股權，除了合營公司5及合營公司6由珠江集團分別0.5%及1%權益。如「主席函件」所述，各合營公司主要於廣州及北京從事特定物業發展及建造項目。透過收購合營公司之額外權益，貴集團將對該等項目有更大之控制權，繼而在發展該等項目方面可因而獲更大的靈活性。這個原則在僑都交易方面同樣適用，貴集團可透過其於僑都擁有99.5%權益，而於發展僑都項目方面取得更大之靈活性，繼而方便貴集團日後於中國地產業界之發展。

基於以上所述，並計及珠江交易及僑都交易乃符合貴集團於年報所述之目標，即貴集團將繼續於策略性選擇下之城市(如北京及廣州)內進行各種優質及大型物業發展項目，以把握由中國強勁經濟增長所帶來之龐大商機。吾等認為，珠江交易及僑都交易將為貴集團提供有助未來發展之大好良機。

(c) 加強 貴集團之整體財政狀況

由於如「主席函件」中所述，合營公司從事之現有物業發展及建築項目，包括逸景翠園、北京綠洲家園、北京珠江帝景及北京羅馬嘉園，均在締造溢利，吾等同意董事之意見，珠江交易將對貴集團未來近期之溢利有利好影響。

僑都之唯一物業發展及建築項目珠江帝景於二零零一年八月推出發售，珠江帝景之17.4%建築面積已經售出。另一方面，於二零零四年四月三十日，合營公司項目之18.5%總建築面積已售出，其中合營公司參與之大部份項目於二零零一年至二零零三年已推出發售，惟不包括合營公司1所參與之項目(該項目於一九九六年八月開始出售)及合營公司2所參與之項目(該項目將於二零零四年第四季方才開始出售。經參考上述中國國家統計局有關最近中國物業市場氣氛以及物業價值增長之數據後，吾等同意董事之意見，珠江帝景項目及合營公司正在發展之項目將有良好銷售潛力，因此長遠而言將有利貴集團賺取溢利。

(3) 協議條款

(a) 珠江協議

(i) 珠江代價之基準

根據珠江協議，貴集團須支付予珠江集團之總代價將約為人民幣351,124,000元（相當於約331,254,000港元）（「珠江代價」）。根據董事表示，珠江代價乃經各訂約方按公平基準釐定，並經參考(i)珠江集團注入各合營公司之資本金額合共約人民幣235,000,000元（相當於約221,700,000港元），以及(ii)主要根據珠江集團自各合營公司自其註冊成立日期起至二零零三年十二月三十一日止可獲得之累計溢利（按珠江集團注入之資本金額在四年平均投資期間每年回報率約為10%）所釐定之溢價後釐定。由於珠江集團概無向合營公司2（廣東合生越華房地產有限公司）注入任何資金，而合營公司2概無產生任何溢利，因此貴集團就收購珠江集團於合營公司之權益毋須支付任何代價。合營公司於二零零三年十二月三十一日之經審核資產淨值合共約1,464,300,000港元。合營公司之經審核賬目所記錄，貴集團將收購珠江集團於二零零三年十二月三十一日之分佔資產淨值合共約372,020,000港元。經參考由戴德梁行評估，並以直接比較法按公開市值基準（已計及經開支建築成本）編製合營公司物業於二零零三年十二月三十一日之估值後，於二零零三年十二月三十一日，貴集團將收購之珠江集團於合營公司之權益之公平價值（扣除其對公平價值調整之遞延稅項影響）約為487,829,000港元。因此，珠江代價約人民幣351,124,000元（相當於約331,254,000港元）較戴德梁行所評估於二零零三年十二月三十一日貴集團將收購之珠江集團於合營公司之權益之市值約487,829,000港元折讓約32%。

(ii) 珠江代價之付款條款

根據珠江協議，於各訂約方簽訂有關收購各合營公司及修訂各合營公司現有合營條款之個別股份轉讓協議後15日內，貴集團須支付珠江代價15%，即約人民幣52,669,000元（相當於約49,688,000港元）。貴集團將須於完成在中國之所需註冊及存檔程序後12個月

內支付珠江代價餘額，而獲批准收購各合營公司之方式如下：連續首11個月每月將須支付珠江代價7%，即約人民幣24,578,000元（相當於約23,188,000港元）；第12個月將須支付珠江代價8%，即約人民幣28,089,000元（相當於約26,499,000港元）。珠江代價之款項將自貴集團內部資源及銀行貸款中撥付。貴集團預計將以內部資源支付約40%珠江代價，餘額由銀行貸款支付。

(b) 僑都協議

(i) 僑都代價、僑都珠江代價及僑都三聯代價之基準

根據僑都協議，貴集團須支付予廣東珠江及三聯之總代價將約為人民幣496,900,000元（相當於約468,775,000港元）（「僑都代價」），即以下兩者之總和：(i) 貴集團須支付予廣東珠江之代價約人民幣361,900,000元（相當於約341,415,000港元）（「僑都珠江代價」）及(ii) 貴集團須支付予三聯之代價約人民幣135,000,000元（相當於約127,360,000港元）（「僑都三聯代價」）。根據董事表示，僑都代價乃經各訂約方主要根據(i)廣東珠江及三聯向僑都繳入之資本金額及(ii)金橋就於二零零三年十二月二十五日三聯於僑都之30%股本權益之市值所編製日期為二零零四年一月三日之估值報告釐定。

然而，金橋為中國資產評值公司，並無於香港運作有關業務，吾等在達致意見時將不會倚賴其估值。經參考由戴德梁行所評估之二零零三年十二月三十一日估值後，貴集團將收購之珠江集團及三聯於僑都之權益在二零零三年十二月三十一日之總公平市值（經扣減有關遞延稅項對有關數額之公平價值調整）約為720,682,000港元。因此，僑都三聯代價及僑都珠江代價合共約為468,775,000港元，較貴集團將收購之珠江集團及三聯於僑都之權益之總公平市值（按戴德梁行評值，於二零零三年十二月三十一日約為720,682,000港元）折讓約35%。

(ii) 僑都代價、僑都珠江代價及僑都三聯代價之付款條款

根據僑都協議，僑都珠江代價之15%，即約人民幣54,285,000元（相當於約51,212,000港元）將須於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後10日內由 貴集團向廣東珠江支付。 貴集團將於完成所需中國註冊及存檔程序後12個月內向廣東珠江支付僑都珠江代價之餘款，而獲批准之收購僑都方式如下： 僑都珠江代價之7%，即約人民幣25,333,000元（相當於約23,899,000港元），將於連續首11個月每月支付，而僑都珠江代價之8%，即約人民幣28,952,000元（相當於約27,313,000港元），將於第12個月份支付。

僑都三聯代價之50%，即約人民幣67,500,000元（相當於約63,680,000港元），將於各訂約方簽訂有關收購僑都之股份轉讓協議及於達成條件2後對現有僑都合營條款之有關修訂後10日內由 貴集團向三聯支付。 貴集團將於向中國有關當局呈交修訂僑都之註冊細節後15日內向三聯支付僑都三聯代價約人民幣67,500,000元（相當於約63,680,000港元）之餘款，而現已取得有關收購僑都之批准。

貴集團將以內部資源及銀行貸款支付僑都代價。 貴集團預期，僑都代價約40%將自 貴集團內部資源中撥付，而餘下部份則由銀行貸款撥付。

經計及(i)珠江代價、僑都代價及僑都三聯代價均乃經訂約各方之公平磋商後達成；(ii)合營公司之物業估值及僑都之物業估值均由獨立專業估值師戴德梁行作出；(iii)代價之支付條款；(iv) 貴集團有能力按超過公平市值之30%折讓價收購珠江交易及僑都交易之額外權益；(v)合營公司及僑都所從事之物業發展及建築項目能締造溢利；及(vi)董事認為於珠江交易及僑都交易完成時， 貴公司

將有足夠營運資金應付現時所需，吾等認為珠江代價、僑都代價及僑都三聯代價對 貴公司及股東整體而言公平合理。

4. 該等交易之財務影響

(a) 對資產淨值之影響

經擴大集團之備考資產淨值(載於本通函附錄六)於二零零三年十二月三十一日為2,733,099,000港元，較同日 貴集團所報之經審核資產淨值2,694,378,000港元高出約1.44%。於珠江交易及僑都交易完成時，經擴大集團將就所收購資產錄得較總代價(列作負商譽)(其在達至備考資產淨值時已獲處理)為高之所收購資產之公平市值，因此吾等認為，在理論上說，珠江交易及僑都交易均應不會對 貴集團之資產淨值造成重大不利影響。

(b) 對負債比率之影響

於二零零三年十二月三十一日， 貴集團錄得約113%之負債比率(按銀行貸款總額除以股東權益比率計算)。根據經擴大集團於二零零三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表(見本通函附錄六)，假設即時全數支付珠江代價及僑都代價，備考負債比率約為148%。然而，根據上述珠江代價及僑都代價之實際付款期， 貴集團事實上能延至二零零五年一月一日後才支付合共336,354,000港元之付款，則二零零四年十二月三十一日之備考負債比率將約為136%。此外，董事認為，憑藉可預計之未來十二個月自所收購物業之銷售中所得之收入淨額， 貴集團之銀行貸款總額可以減少，繼而改善 貴集團於所述期間之負債水平。經計及 貴集團所獲得之利益，包括自珠江代價及僑都代價分別所得之款項，以及因自合營公司及僑都經營之物業發展及建築項目所得溢利而預計可對 貴集團負債水平作出之改善後，吾等認為高備考負債比率約136%仍屬可以接受。

(c) 對盈利之影響

於二零零三年十二月三十一日， 貴集團錄得綜合溢利總額約894,310,000港元，其中約68.8%由合營公司支付(見本通函附錄二合營公司之會計師報告所載合併損益賬)。如通函附錄三所載僑都之會計師報告中所述，僑都於截至二零零三年十二月三十一日止年度錄得約324,983,000港元之溢利總額。有關 貴集團現時於僑都擁有之40%股權，已為 貴集團

群益亞洲有限公司函件

於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度之股東應佔溢利合共帶來約112,024,000港元之可觀除稅後溢利貢獻。根據合營公司及僑都之歷史性高盈利能力及最近中國物業市場氣氛，吾等認為合營公司及僑都應能維持彼等未來之盈利能力。因此，於珠江交易及僑都交易完成時，貴集團將於合營公司及僑都擁有額外股本權益，此舉將對貴集團之盈利有正面影響。

推薦意見

經考慮上述主要考慮因素後，尤其是：

- 中國物業市場增長潛力優厚；
- 於合營公司及僑都之擁有權增加，對各項目之控制更見靈活；
- 長遠而言可加強貴集團之整體財政狀況；
- 珠江代價及僑都珠江代價各自之付款期已延長；
- 對貴集團之資產淨值並無重大影響；
- 於珠江交易及僑都交易完成時貴集團之負債比率會有增加，以及可預計之未來物業發展及建築項目銷售所得溢利對貴集團負債水平之改善；及
- 對貴集團盈利之正面影響。

總括而言，經考慮上述主要因素後，吾等在權衡下認為，珠江交易及僑都交易之條款對股東而言公平合理，並符合貴公司及其股東之整體利益。

此 致

合生創展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
群益亞洲有限公司
董事總經理
趙熾堅
謹啟

二零零四年六月三十日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就 貴集團將收購之物業權益於二零零四年四月三十日進行之估值所編製以供收錄於本通函之函件、估值概要及估值證書全文。



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

有關：物業估值

指示、目的及估值日

根據合生創展集團有限公司（「貴公司」）給予吾等指示就 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）建議將予收購位於中華人民共和國（「中國」）之多項物業權益（如下文「估值概要」所載）進行之估值，吾等確認，吾等已進行查察及有關查詢，並取得吾等認為所需之其他資料，從而向 閣下提供吾等就此等物業權益於二零零四年四月三十日（「估值日」）之價值之意見，以供載入 貴公司於二零零四年六月三十日之通函。

估值基準

吾等對各項物業所評估之價值為吾等認為之公開市值，吾等將之定義為「一項物業權益於估值日可無條件以現金代價完成出售而認為可依據之最佳價格，假設：

- (a) 賣方有意出售；
- (b) 估值日前經過一段合理時期（顧及物業之性質及

市況)適當地將權益推銷、商議價格及條款以完成出售；

- (c) 估值日以前任何假設性買賣訂約日之市況、價值水平及其他情況與估值日當日者相同；
- (d) 並無計及其他有特別意向之買家之出價；及
- (e) 交易在雙方知情且並無受威迫下審慎進行。」

估值假設

吾等在估值時假設物業所有人在公開市場出售物業權益，而當中不涉及任何延期合同、售後租回、管理合同、合營或任何類似安排等利益，致使有關物業權益之價值增加。

在對位於中國之物業進行估值時，吾等假定就有關物業供有關特定使用年期所授出之土地使用權已按象徵式土地使用年費授出，而任何應付地價已予全數補付。吾等亦假定了有關物業之受讓人或使用人有權在整段授出而未屆滿之期內自由且不受干擾地使用或轉讓有關物業。吾等依賴 貴集團及有關中國法律之廣東法則明律師事務所就 貴集團於有關物業之所有權及擬歸益於 貴集團之有關物業權益所提供之意見。

吾等之估值中並無計及就有關物業所欠之任何費用、按揭或金額，亦無計及出售可能產生之任何開支或税金。除另有指明外，有關物業假設無附帶任何產權負擔、限制及繁重支出，致使價值受到影響。

估值方法

在對 貴集團之第一類已落成及由 貴集團持作出售及／或投資之物業進行估值前，吾等已採用直接比較法對各項物業估值，當中已參考有關市場現成可資比較之交易個案，並(倘適用)將現有租約所得之租金收入淨額(扣除有關物業之復歸潛力)資本化。

在建中或由 貴集團持作日後發展之用之第二類物業，乃按有關物業將根據 貴集團提供予吾等之最近期有關發展方案發展及落成之基準進行估值。在達致吾等就公開市值之意見前，吾等已採用直接比較法對各項物業估值，當中已參考相關地區之可資比較交易。此外，吾等亦已考慮有關擬發展項目截至估值日期當日所支銷之建築成本。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納向吾等就多項事宜所提供之意見，如劃規批文或法定通知、地役權、年期、發展潛力、土地及建築面積以及其他所有相關事宜。

隨附之估值證書所載之尺寸、測量及面積均以吾等所獲之資料為根據，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供且對估值屬重要之資料之真確性及準確性。吾等亦從 貴集團得知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以核實有關物業之土地及建築面積，吾等假設在交予吾等之文件副本上所示之面積屬正確。

業權調查

吾等獲提供有關物業所有權之文件副本。然而，吾等並無進行查冊以證實有關物業之所有權並確定在交予吾等之副本上可能未有顯示之任何修改。

實地視察

吾等已視察有關物業。然而，吾等並無進行地質調查以確定地基情況及服務設施等在日後發展中之適用性。吾等編製之估值假設此等方面之情況理想，並假設建築期內概無異常開支或延誤。

幣值及滙率

除另有指明外，本估值報告中所有金額均以人民幣(中國法定貨幣)為單位。為供參考起見，港元與人民幣之滙率以估值日普遍採用之概約滙價，即1港元=人民幣1.06元折算，由該日至本函件之日期間此滙率並無顯著波動。

吾等之估值概述如下，並隨函附上吾等之估值證書。

此 致

香港
中環
雲咸街44號
雲咸商業中心19樓
合生創展集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

二零零四年六月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面具有廣泛經驗。

估值概要

| 物業 | 於二零零四年 四月三十日 之現況下資本值 港元 | 貴集團擬 購入之權益 | 於二零零四年 四月三十日 貴集團 擬購入資本值 港元 |
|--|----------------------------------|---------------|--|
| 第一類 – 已落成及 貴集團持作銷售或投資之物業 | | | |
| 1. 中國 廣東省 廣州番禺區 華南新城 第一期之未售部份 | 613,000,000 | 39% | 239,070,000 |
| 2. 中國 廣東省 廣州天河區 中山大道105號 華景新城 第五及六期之未售部份 | 1,073,000,000 | 10% | 107,300,000 |
| 3. 中國 廣東省 廣州海珠區 廣州大道西旁 逸景翠園東部 及中央地區之未售部份 | 403,000,000 | 24.65% | 99,339,500 |
| 4. 中國 廣東省 廣州海珠區 赤崗廣州大道東面 之珠江帝景 第一及二期之未售部份 | 680,400,000 | 59.5% | 404,838,000 |
| 5. 中國 北京朝陽區 三間房鄉椰子井村18號 北京珠江綠洲家園 中央地區之未售部份 | 81,300,000 | 30% | 24,390,000 |
| | | | 874,937,500 |
| 小計： | | | |

| 物業 | 於二零零四年 四月三十日 之現況下資本值 港元 | 貴集團擬 購入之權益 | 於二零零四年 四月三十日 貴集團 擬購入資本值 港元 |
|--|----------------------------------|---------------|--|
| 第二類一 貴集團所持在建或持作日後發展之物業 | | | |
| 6. 中國 廣東省 廣州番禺區 華南新城之其餘部份 | 706,000,000 | 39% | 275,340,000 |
| 7. 中國 廣東省 廣州天河區 中山大道105號 華景新城之其餘部份 | 302,000,000 | 10% | 30,200,000 |
| 8. 中國 廣東省 廣州海珠區 廣州大道西旁 逸景翠園之其餘部份 | 820,000,000 | 24.65% | 202,130,000 |
| 9. 中國 廣東省 廣州海珠區 赤崗廣州大道東面 珠江帝景之其餘部份 | 1,279,600,000 | 59.5% | 761,362,000 |
| 10. 中國 廣東省 廣州越秀區 越華路114-116號 珠江國際大廈 | 175,000,000 | 10% | 17,500,000 |
| 11. 中國 北京 朝陽區 三間房鄉椰子井村 北京珠江綠洲家園 之其餘部份 | 361,700,000 | 30% | 108,510,000 |

| 物業 | 於二零零四年 四月三十日 之現況下資本值 港元 | 貴集團擬 購入之權益 | 於二零零四年 四月三十日 貴集團 擬購入資本值 港元 |
|--|----------------------------------|---------------|--|
| 第二類－ 貴集團所持在建或持作日後發展之物業 | | | |
| 12. 中國 北京朝陽區 青年路 甘露園1號 北京羅馬嘉園 之其餘部份 | 592,000,000 | 30% | 177,600,000 |
| 13. 中國 北京 朝陽區 西大望路23號 北京珠江帝景 之其餘部份 | 1,690,000,000 | 30% | 507,000,000 |
| | 小計： | | <u><u>2,079,642,000</u></u> |
| | 總計： | | <u><u>2,954,579,500</u></u> |

估值證書

第一類－已落成及 貴集團持作銷售或投資之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|---|--|----------------------------------|---|
| 1. 中國 廣東省 廣州番禺區 華南新城 第一期之未售 部份 | 該物業包括華南新城第一期之未售商住部份及會所，以及1,366個車位。華南新城乃綜合住宅發展項目，包括多幢三層式別墅及十層高住宅大廈，設有商用平台及地庫。該等大廈於二零零二年落成。 | 該物業之多個商用單位及車位現按不同租期租賃，其餘部份現時乃空置。 | 613,000,000港元 (貴集團擬購入之39%權益： 239,070,000港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業之未售商住部份之建築面積分別為18,783平方米(202,180平方呎)及110,775平方米(1,192,382平方呎)；會所之建築面積為3,320平方米(35,736平方呎)。此外，車位之總面積則為29,138平方米(313,641平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予使用年期，分別於二零七一年九月二十八日及二零七一年九月二十七日期。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州番禺區人民政府於二零零二年六月二十四日發出之國有土地使用證編號(2002)G05-000232，該物業部份(包括地盤面積為103,782.50平方米)之土地使用權已授予廣東華南新城房地產有限公司，於二零七一年九月二十八日期，作「商／住」用途。

根據廣州番禺區人民政府於二零零二年九月十八日發出之國有土地使用證編號(2002)G05-000272，該物業(包括地盤面積37,789.70平方米)部份之土地使用權已授予廣東華南新城房地產有限公司，於二零七一年八月八日期，作「商品房住宅」用途。

- (2) 根據廣州土地資源及房屋管理局（「授予人」）與廣東華南新城房地產有限公司（「獲授人」）於二零零一年九月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同編號(2001) 293，授予人同意向獲授人授出該物業（包括地盤面積332,322平方米）之土地使用權，作「房地產發展」用途，土地出讓費為人民幣38,217,030元。

根據授予人與獲授人於二零零二年八月九日訂立之國有土地使用權出讓合同編號(2002) 182，授予人同意向獲授人授出該物業（包括地盤面積332,174平方米）之土地使用權，作「商品房住宅」用途，土地出讓費為人民幣38,200,010元。

- (3) 根據番禺珠江房地產有限公司（「甲方」）與愛寶置業有限公司（「乙方」）於二零零零年二月十六日訂立之合作合同，各訂約方已同意註冊成立一間合作合營公司。上述合同所規定之條款及條件（其中包括）載列如下：

- (i) 公司名稱 : 廣東華南新城房地產有限公司（「華南合營企業」）
- (ii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計20年
- (iii) 投資總額 : 人民幣1,394,110,200元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣464,750,000元
- (v) 出資額 : 甲方：人民幣185,900,000元（註冊資本40%）
乙方：人民幣278,850,000元（註冊資本60%）
- (vi) 溢利／虧損攤分 : 甲方：40%
乙方：60%

- (4) 根據營業執照302075號，廣東華南新城房地產有限公司註冊成立之註冊資本為人民幣464,750,000元，經營期限由二零零零年六月九日至二零二零年六月九日。

- (5) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

- (i) 華南合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
- (ii) 根據建設用地規劃許可證編號(2002) 00726及(2001) 01724，廣州城鎮規劃局已向華南合營企業批出1,363,405.5平方米之地盤面積作商品房發展用途。
- (iii) 華南合營企業分別已獲簽發三份國有土地使用證編號G05-000232、G05-000329及G05-000331（涉及之總地盤面積為336,456.6平方米），而土地部份之地價已全數支付。然而，根據國有土地使用權出讓合同編號(2002) 182所載之付款條款，於全數支付地價後將取得其餘國有土地使用證。
- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構及華南合營企業批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。

- (6) 吾等依賴 貴集團所提供之資料及上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 華南合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
 - (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
 - (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
 - (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
 - (v) 該物業可全部或以分割業權形式自由出售予第三方。

- (7) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|-----|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|---|--|------------------------------------|---|
| 2. 中國 廣東省 廣州天河區 中山大道105號 華景新城 第五及六期之 未售部份 | 該物業包括華景新城第五及六期多幢大廈內之多個未售商住單位及2,117個車位。第五及六期之大廈包括中層及高層住宅大樓連地庫，並於一九九七年至二零零零年期間落成。 | 該物業之多個商用單位及車位現按不同租期租出，其餘未售部份現時乃空置。 | 1,073,000,000港元 (貴集團擬購入之10%權益： 107,300,000港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業之未售商住部份之建築面積分別為47,672平方米(513,141平方呎)及15,660平方米(168,564平方呎)；會所之建築面積為9,786平方米(105,337平方呎)，而車位之總面積則為67,670平方米(728,400平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年；作商業、旅遊及娛樂用途，為期40年及作其他用途，為期50年，有關年期由一九九六年八月九日及一九九七年十月六日開始。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州人民政府於一九九六年十月八日發出之國有土地使用證編號(1996) S029，華景新城第五期(包括地盤面積為52,845平方米)之土地使用權已授予廣東華景新城房地產有限公司，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。

根據廣州人民政府於一九九七年十二月三十日發出之國有土地使用證編號(1997) S042，華景新城第六期(包括地盤面積為112,104.28平方米)之土地使用權已授予廣東華景新城房地產有限公司，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。

- (2) 根據廣州土地管理局（「授予人」）與廣東華景新城房地產有限公司（「獲授人」）訂立之國有土地使用權出讓合同編號(1997) 356、(1996) 046及補充協議，授予人同意授出該物業（包括地盤面積172,828平方米）之土地使用權，作商／住用途。
- (3) 根據廣東珠江投資公司（「甲方」）與合生集團有限公司（「乙方」）分別於一九九五年十月三十日及一九九七年六月二十六日訂立之合作合同及補充合同，各訂約方已同意註冊成立一間合作合營公司。上述經補充合同修訂合同所規定之重要條款及條件（其中包括）載列如下：
- (i) 公司名稱：廣東華景新城房地產有限公司（「華景新城合營企業」）
 - (ii) 經營期限：由營業執照發出日期起計30年
 - (iii) 投資總額：人民幣238,870,000元
 - (iv) 註冊資本：人民幣93,500,000元
 - (v) 甲方責任：提供華景新城之土地使用權
 - (vi) 乙方責任：提供全數發展資本
 - (vii) 溢利攤分：甲方及乙方分別佔10%及90%
- (4) 根據營業執照002799號，華景新城合營企業註冊成立之註冊資本為人民幣93,500,000元，經營期限由一九九六年六月四日至二零二六年六月三日。
- (5) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：
- (i) 華景新城合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
 - (ii) 根據建設用地規劃許可證編號(1994) 310、(1997) 102及(1998) 35，廣州城鎮規劃局已向廣東珠江投資公司及華景新城合營企業批出192,170平方米之總地盤面積作商／住用地用途。
 - (iii) 華景新城合營企業分別已獲簽發兩份國有土地使用證編號(1996) S029及(1997) S042（涉及之總地盤面積為164,949平方米），而土地部份之地價已全數支付。
 - (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (6) 吾等依賴 貴集團所提供之資料並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 華景新城合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
 - (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；

- (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
 - (iv) 發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
 - (v) 該物業可全部或以分割業權形式自由出售予第三方。
- (7) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 (部份) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 |
|---|--|------------------------------------|---|
| | | | 四月三十日 現況下之資本值 |
| 3. 中國 廣東省 廣州海珠區 廣州大道西旁 逸景翠園東部 及中央地區之 未售部份 | 該物業包括逸景翠園東部及中央地區之未售商業及住宅部份連同336個車位。逸景翠園東部及中央地區乃計劃包括多幢中層及高層住宅大樓連商用單位及地庫車位之商／住發展項目。該等大廈於二零零二年與二零零三年期間落成。 | 該物業之多個商用單位及車位現按不同租期租出，其餘未售部份現時乃空置。 | 403,000,000港元 (貴集團擬購入之24.65%權益： 99,339,500港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業之未售商住部份之總建築面積分別為4,702平方米(50,612平方呎)及77,232平方米(831,325平方呎)，而車位之總面積則為11,093平方米(119,405平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年；作商業、旅遊及娛樂用途，為期40年及作其他用途，為期50年。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州城市規劃局發出之多份建設用地規劃許可證，逸景翠園之全部發展項目包括下列地塊：

| 許可證編號 | 簽發日期 | 土地使用者 | 地盤面積 平方米 | 道路面積 平方米 |
|----------|------------|----------------|-------------|-------------|
| 1996-706 | 1996/06/06 | 廣州安信工程顧問有限公司 | 15,397 | 1,771 |
| 1996-599 | 1997/01/15 | 廣州市粵騰房地產有限公司 | 19,640 | 5,615 |
| 1996-730 | 1998/01/21 | 廣州市粵騰房地產有限公司 | 6,281 | 783 |
| | | 廣東建設實業集團公司 | | |
| 1996-4 | 1998/05/19 | 廣州市海珠區人民政府 | 81,668 | 14,491 |
| | | 廣東珠江投資公司 | | |
| 1996-666 | 1998/01/21 | 廣東珠江實業發展公司 | 14,177 | 712 |
| 1995-28 | 1997/08/20 | 廣東珠江實業發展公司 | 21,440 | 2,743 |
| 1996-586 | 1997/01/14 | 廣州新南方房地產開發有限公司 | 12,078 | 1,823 |

| 許可證編號 | 簽發日期 | 土地使用者 | 地盤面積 平方米 | 道路面積 平方米 |
|----------|------------|------------------------|-------------|-------------|
| 1996-585 | 1998/01/21 | 廣州通瑞達房地產實業有限公司 | 18,365 | 4,710 |
| 1998-319 | 1998/08/25 | 廣州葉劍英史料研究會 廣東珠江投資公司 | 25,299 | 6,809 |
| 1996-569 | 1997/01/14 | 廣州珠光房地產開發有限公司 | 16,249 | 1,823 |
| 1995-165 | 1995/10/18 | 廣東珠江投資公司 | 27,402 | 7,892 |
| 1994-489 | 1995/04/13 | 廣東珠江投資公司 | 14,174 | 1,799 |
| 1996-86 | 1996/05/02 | 廣東珠江投資公司廣州開發中心 | 4,465 | 971 |
| 1998-76 | 1998/07/15 | 廣東珠江投資公司 | 106,788 | 24,258 |

- (2) 根據廣州城市規劃局於一九九九年四月發出之回覆文件編號(1999) 28，逸景翠園之認可發展規模包括平均地積比率為2.8-3之高層大廈，而住宅之地積比率為2.2。
- (3) 據 貴集團表示，逸景翠園由四間合作合營公司擁有。該四間公司分別為廣州合生逸景房地產有限公司（「合生逸景」）、廣東合生樂景房地產有限公司（「合生樂景」）、廣東新泰安房地產有限公司（「新泰安」）及廣州合生翠景房地產有限公司（「合生翠景」），以及一間中國企業廣州珠光房地產開發有限公司（「廣州珠光」）。
- (4) 根據 貴集團所提供日期為二零零二年二月十五日之聯合開發補充協議，組成有關發展項目之各地段將由上述之 貴集團合營公司提供。該等公司包括合生逸景、合生樂景、新泰安及合生翠景，以及上述之中國企業廣州珠光。有關公司於該物業之建議權益攤分比例將根據下列彼等各自之出資：

| 公司 | 將提供之 地盤面積 | 於該物業之 權益攤分比例 |
|------|--------------|-----------------|
| 合生逸景 | 93,746平方米 | 26.18% |
| 合生樂景 | 192,637平方米 | 53.79% |
| 新泰安 | 14,174平方米 | 3.96% |
| 廣州珠光 | 16,249平方米 | 4.54% |
| 合生翠景 | 41,318平方米 | 11.53% |

該等合營公司應佔 貴集團擁有權益之地盤面積為358,124平方米。

- (5) 據 貴集團表示，合生逸景、合生樂景、新泰安、廣州珠光及合生翠景現正辦理手續就逸景翠園之有關地塊領取土地使用權，並將對該物業之發展事宜按上述出資。
- (6) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：
- (i) 廣州市鎮規劃局已透過建設用地規劃許可證，批准廣州合生逸景房地產有限公司、廣東合生樂景房地產有限公司及廣東新泰安房地產有限公司作發展商／住用地用途（總地盤面積300,577平方米）。
- (ii) 廣州土地資源及房屋管理局已向上述公司授予多項國有土地使用權出讓合同（總地盤面積為114,091.51平方米）。

- (iii) 合生逸景、合生樂景及新泰安已獲簽發五份國有土地使用證（涉及總地盤面積71,170.5平方米），而該土地部份之地價已全數支付。
- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關機構批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (7) 吾等根據 貴集團所提供之資料並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 合生逸景、合生樂景、新泰安、廣州珠光及合生翠景擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
- (iv) 該物業可自由出售予當地及海外買家；及
- (v) 上述附註(4)之建議合營公司已合法註冊成立，而 貴集團於有關建議合營公司之權益具法律約束力。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有（部份） |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 不適用 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|--|--|------------------------------------|---|
| 4. 中國 廣東省 廣州海珠區 赤崗廣州大道 東面 之珠江帝景 第一及二期之 未售部份 | 該物業包括珠江帝景第一及二期內之未售商住部份、酒店／會所及690個車位。發展項目之第一及二期於二零零二年至二零零四年期間落成，包括49幢十四或十九層之住宅／綜合大樓連地庫，以及一幢四層高連地庫之酒店／會所。 | 該物業之多個商用單位及車位現按不同租期租出，其餘未售部份現時乃空置。 | 680,400,000港元 (貴集團擬購入之59.5%權益： 404,838,000港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業之未售商住部份及酒店／會所之建築面積分別為12,162平方米(130,912平方呎)、158,208平方米(1,702,951平方呎)及32,338平方米(348,086平方呎)，而未售車位之總面積則為50,733平方米(546,090平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年及作其他用途，為期50年，有關年期由建築用地批文簽發日期開始。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州人民政府於二零零零年五月發出之國有土地使用證編號(2000) S063，該物業之部份(包括地盤面積249,262平方米)之土地使用權已授予廣州珠光僑都房地產有限公司，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。
- (2) 根據廣州土地局(「授予人」)與廣州三聯華僑房產有限公司(「獲授人」)於一九九八年十二月三十一日訂立之國有土地使用權出讓合同編號(98) 490，授予人同意向獲授人授出該物業(包括地盤面積618,861平方米)之土地使用權，各有關土地使用年期為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，土地出讓費為人民幣230,707,212元。

- (3) 根據廣州土地及房地產管理局於二零零零年二月十四日發出之文件編號(2000) 24，廣州珠江僑都房地產有限公司獲准以土地擁有人身份代替廣州三聯華僑房產有限公司，佔用位於廣州大道東面、珠江南面、新市頭村北面及赤崗西面之土地（面積為654,107平方米）。
- (4) 根據日期分別為二零零零年四月二十日及二零零零年六月十九日之建設用地批文編號(2000) 120及(2000) 236，該物業兩部份（包括地盤面積分別為312,887平方米及212,570平方米）之擁有人為廣州珠江僑都房地產有限公司。
- (5) 根據廣州三聯華僑房產有限公司（「甲方」）、廣東珠江投資有限公司（「乙方」）與廣大投資有限公司於一九九八年一月十二日訂立之合作合同，各訂約方已同意註冊成立一間合作合營公司。上述經補充合同修訂合同所規定之條款及條件（其中包括）載列如下：
- (i) 公司名稱 : 廣州珠江僑都房地產有限公司（「僑都合營企業」）
 - (ii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計25年
 - (iii) 投資總額 : 人民幣1,600,000,000元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣534,000,000元
 - (v) 出資額 : 甲方：提供該物業之土地使用權
乙方：所有發展資本之42.86%
丙方：所有發展資本之57.14%
 - (vi) 溢利攤分 : 甲方：30%
乙方：30%
丙方：40%
 - (vii) 虧損攤分 : 乙方：42.86%
丙方：57.14%
- (6) 根據營業執照005246號，僑都合營企業註冊成立之註冊資本為人民幣534,000,000元，經營期限由一九九八年一月十六日至二零二三年一月十六日，其業務範疇包括發展、建築、銷售、租賃及管理該物業。
- (7) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：
- (i) 僑都合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
 - (ii) 根據三份建設用地規劃許可證編號(91) 0745及(91) 0766，廣州市鎮規劃局已向僑都合營企業批出654,107平方米之總地盤面積作綜合發展用途。然而，根據向廣州土地資源及房屋管理局發出，日期為二零零三年九月一日之文件編號(2003) 3310，廣州市鎮規劃局要求取回223,648.2平方米之地盤面積。現正就有關要求辦理手續。
 - (iii) 僑都合營企業已獲簽發兩份國有土地使用證（涉及之總地盤面積為424,667平方米），而土地部份之地價已部份支付。

- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (8) 吾等依賴 貴集團所提供之資料並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 僑都合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
- (iv) 發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
- (v) 該物業可自由出售予當地及海外買家。
- (9) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 (部份) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|--|---|------------------------------------|---|
| 5. 中國 北京朝陽區 三間房鄉榔子 井村18號 北京珠江綠洲 家園 中央地區之未 售部份 | <p>該物業包括於二零零三年落成之北京珠江綠洲家園中央地區之未售商住部份及會所，提供多幢中層住宅大樓連商用平台。</p> <p>據 貴集團表示，該物業之未售商住部份之建築面積分別為1,938平方米(20,861平方呎)及13,859平方米(149,178平方呎)，而會所之建築面積則為4,767平方米(51,312平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權將獲授予作住宅用途，為期70年；作商業用途，為期40年及作其他用途，為期50年，有關年期將分別於二零七二年七月二日及二零七二年七月三日屆滿。</p> | 該物業之多個商用單位及車位現按不同租期租出，其餘未售部份現時乃空置。 | 81,300,000港元 (貴集團擬購入之 30%權益： 24,390,000港元) |

附註：

- (1) 根據北京珠江(「甲方」)與邦萊置業有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，各訂約方將註冊成立一間合作合營公司。上述協議所附之建議合營公司所規定之條款及條件(其中包括)載列如下：

| | | |
|------------|---|-------------------------|
| (i) 公司名稱 | : | 北京合生綠洲房地產有限公司(「綠洲合營企業」) |
| (ii) 經營期限 | : | 由發出營業執照日起計30年 |
| (iii) 投資總額 | : | 人民幣300,000,000元 |
| (iv) 註冊資本 | : | 人民幣100,000,000元 |

- (v) 出資額 : 甲方：人民幣30,000,000元（註冊資本30%）
乙方：人民幣70,000,000元（註冊資本70%）
- (vi) 溢利／虧損攤分 : 甲方：30%
乙方：70%
- (vii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計30年

據 貴集團表示，北京珠江須支付賠償金額人民幣168,000,000元，其中約人民幣111,000,000元迄今已經支付，其餘約人民幣57,000,000元仍未償還並須由北京珠江支付。有關金額將最終以償付予北京珠江之形式由綠洲合營企業承擔。綠洲合營企業亦將須負責支付土地出讓費，估計為人民幣30,000,000元（須經綠洲合營企業與當地土地局磋商）。

(2) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

- (i) 綠洲合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
- (ii) 北京市鎮規劃委員會已向綠洲合營企業批出59,640平方米之總地盤面積作住宅用途。
- (iii) 綠洲合營企業已獲北京人民政府授予四份國有土地使用證（涉及之總地盤面積為47,110.5平方米）。
- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自北京土地資源及房屋管理局取得預售批文。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 綠洲合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
- (iv) 發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
- (v) 該物業可自由出售予第三方。

(4) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有（部份） |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有（部份） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

第二類－貴集團所持在建或持作日後發展之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|------------------------------------|---|-----------------|---|
| 6. 中國 廣東省 廣州番禺區 華南新城之其餘部份 | 該物業包括華南新城之其餘部份(已售及已落成部份除外)，華南新城之計劃總地盤面積為1,363,405.5平方米(14,675,697平方呎)。 | 該物業現時為在建中或尚未開發。 | 706,000,000港元 (貴集團擬購入之39%權益： 275,340,000港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業擬發展為商／住發展項目，其餘之計劃總建築面積26,628平方米(286,624平方呎)作商業用途；2,043,707平方米(21,998,462平方呎)作住宅用途，並設有車位面積257,930平方米(2,776,359平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予使用年期，分別於二零七一年九月二十八日及二零七一年九月二十七日期到。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州番禺區於二零零四年六月二十四日發出之國有土地使用證編號(2002) G05-000232，該物業部份(包括地盤面積為103,782.50平方米)之土地使用權已授予廣東華南新城房地產有限公司，年期於二零七一年九月二十八日期到，作「商／住」用途。

根據廣州番禺人民政府於二零零二年九月十八日發出之國有土地使用證編號(2002) G05-000272，該物業(包括地盤面積37,789.70平方米)部份之土地使用權已授予廣東華南新城房地產有限公司，作「商品房住宅」用途：

- (2) 根據廣州土地資源及房屋管理局（「授予人」）與廣東華南新城房地產有限公司（「獲授人」）於二零零一年九月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同編號(2001) 293，授予人同意向獲授人授出該物業（包括地盤面積332,322平方米）之土地使用權，作「房地產發展」用途，土地出讓費為人民幣38,217,030元。

根據授予人與獲授人於二零零二年八月九日訂立之國有土地使用權出讓合同編號(2002) 182，授予人同意向獲授人授出該物業（包括地盤面積332,174平方米）之土地使用權，作「商品房住宅」用途，土地出讓費為人民幣38,200,010元。

- (3) 根據番禺珠江房地產有限公司（「甲方」）與愛寶置業有限公司（「乙方」）於二零零零年二月十六日訂立之合作合同，各訂約方已同意註冊成立一間合作合營公司。上述合同所規定之條款及條件（其中包括）載列如下：

- (i) 公司名稱 : 廣東華南新城房地產有限公司（「華南合營企業」）
- (ii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計20年
- (iii) 投資總額 : 人民幣1,394,110,200元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣464,750,000元
- (v) 出資額 : 甲方：人民幣185,900,000元（註冊資本40%）
乙方：人民幣278,850,000元（註冊資本60%）
- (vi) 溢利／虧損攤分 : 甲方：40%
乙方：60%

- (4) 根據營業執照302075號，廣東華南新城房地產有限公司註冊成立之註冊資本為人民幣464,750,000元，經營期限由二零零零年六月九日至二零二零年六月九日。

- (5) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

- (i) 華南合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
- (ii) 根據建設用地規劃許可證編號(2002) 00726及(2001) 01724，廣州城鎮規劃局已向華南合營企業批出1,363,405.5平方米之地盤面積作商品房發展用途。
- (iii) 於遵照有關法例及法規後，華南合營企業可於與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費後分階段取得土地使用權。有關手續尚未辦妥。
- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。

- (6) 吾等依賴 貴集團所提供之資料及上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 華南合營企業將擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；

- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用應已全數繳付；
 - (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
 - (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
 - (v) 該物業可全部或以分割業權形式自由出售予第三方。
- (7) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 (部份) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|--|--|-----------------|--|
| 7. 中國 廣東省 廣州天河區 中山大道105號 華景新城之其餘部份 | 該物業包括華景新城之其餘部份(已售及已落成部份除外)，華景新城之計劃總地盤面積為192,170平方米(2,068,518平方呎)。 | 該物業現時為在建中或尚未開發。 | 302,000,000港元 (貴集團擬購入之10%權益： 30,200,000港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業擬發展為商／住發展項目，其餘之計劃總建築面積9,820平方米(105,702平方呎)作商業用途；224,559平方米(2,417,153平方呎)作住宅用途，並設有車位面積20,939平方米(225,387平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年；作商業、旅遊及娛樂用途，為期40年及作其他用途，為期50年，有關年期由一九九六年八月九日及一九九七年十月六日開始。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州人民政府於一九九六年十月八日發出之國有土地使用證編號(1996) S029，華景新城第五期(包括地盤面積為52,845平方米)之土地使用權已授予華景新城房地產有限公司，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。
- (2) 根據廣州人民政府於一九九七年十二月三十日發出之另一份國有土地使用證編號(1997) S042，華景新城第六期(包括地盤面積為112,104.28平方米)之土地使用權已授予廣東華景新城房地產有限公司，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。

- (3) 根據廣東珠江投資公司（「甲方」）與合生集團有限公司（「乙方」）分別於一九九五年十月三十日及一九九七年六月二十六日訂立之合作合同及補充合同，各訂約方已同意註冊成立一間合作合營公司。上述經補充合同修訂合同所規定之重要條款及條件（其中包括）載列如下：
- (i) 公司名稱 : 廣東華景新城房地產有限公司（「華景新城合營企業」）
 - (ii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計30年
 - (iii) 投資總額 : 人民幣238,870,000元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣93,500,000元
 - (v) 甲方責任 : 提供華景新城之土地使用權
 - (vi) 乙方責任 : 提供全數發展資本
 - (vii) 溢利攤分 : 甲方及乙方分別佔10%及90%
- (4) 根據營業執照002799號，華景新城合營企業註冊成立之註冊資本為人民幣93,500,000元，經營期限由一九九六年六月四日至二零二六年六月三日。
- (5) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：
- (i) 華景新城合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
 - (ii) 根據建設用地規劃許可證編號(1994) 310、(1997) 102及(1998) 35，廣州城鎮規劃局已向廣東珠江投資公司及華景新城合營企業批出192,170平方米之總地盤面積作商／住用地用途。
 - (iii) 於遵照有關法例及法規後，華景新城合營企業可於與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費後分階段取得土地使用權。有關手續尚未辦妥。
 - (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (6) 吾等依賴 貴集團所提供之資料並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 華景新城合營企業將擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
 - (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用應已全數繳付；
 - (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；

- (iv) 發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
- (v) 該物業可全部或以分割業權形式自由出售予第三方。
- (7) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 (部份) |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|--|--|-----------------|--|
| 8. 中國廣東省 廣州海珠區 廣州大道西旁 逸景翠園之其餘 部份 | <p>該物業包括逸景翠園之其餘部份(已出售及完成部份除外)，預計將包括一幅地盤面積約為358,124平方米(3,854,847平方呎)的土地。</p> <p>據 貴集團表示，該物業擬發展為商/住發展項目。餘下已計劃之總建築面積中，36,809平方米(396,212平方呎)作商業用途、665,712平方米(7,165,724平方呎)用作住宅、5,079平方米(54,670平方呎)用作會所及66,752平方米(718,519平方呎)用作車位。</p> <p>該物業已獲發土地使用權，年期如下：70年年作住宅用途、40年年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年年作其他用途。</p> | 該物業目前為在建中或尚未開發。 | 820,000,000港元 (貴集團擬購入之 24.65%權益： 202,130,000港元) |

附註：

- (1) 根據廣州城市規劃局所發出之多份建設用地規劃許可證，逸景翠園的全部發展包括以下土地：

| 許可證編號 | 簽發日期 | 土地使用者 | 地盤面積 平方米 | 道路面積 平方米 |
|----------|------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| 1996-706 | 1996/06/06 | 廣州安信工程顧問有限公司 | 15,397 | 1,771 |
| 1996-599 | 1997/01/15 | 廣州市粵騰房地產有限公司 | 19,640 | 5,615 |
| 1996-730 | 1998/01/21 | 廣州市粵騰房地產有限公司 | 6,281 | 783 |
| 1996-4 | 1998/05/19 | 廣東建設實業集團公司 廣州市海珠區人民政府 廣東珠江投資公司 | 81,668 | 14,491 |
| 1996-666 | 1998/01/21 | 廣東珠江實業發展公司 | 14,177 | 712 |
| 1995-28 | 1997/08/20 | 廣東珠江實業發展公司 | 21,440 | 2,743 |
| 1996-586 | 1997/01/14 | 廣州新南方房地產開發有限公司 | 12,078 | 1,823 |

| 許可證編號 | 簽發日期 | 土地使用者 | 地盤面積 平方米 | 道路面積 平方米 |
|----------|------------|------------------------|-------------|-------------|
| 1996-585 | 1998/01/21 | 廣州通瑞達房地產實業有限公司 | 18,365 | 4,710 |
| 1998-319 | 1998/08/25 | 廣州葉劍英史料研究會 廣東珠江投資公司 | 25,299 | 6,809 |
| 1996-569 | 1997/01/14 | 廣州珠光房地產開發有限公司 | 16,249 | 1,823 |
| 1995-165 | 1995/10/18 | 廣東珠江投資公司 | 27,402 | 7,892 |
| 1994-489 | 1995/04/13 | 廣東珠江投資公司 | 14,174 | 1,799 |
| 1996-86 | 1996/05/02 | 廣東珠江投資公司廣州開發中心 | 4,465 | 971 |
| 1998-76 | 1998/07/15 | 廣東珠江投資公司 | 106,788 | 24,258 |

- (2) 根據廣州城市規劃局於一九九九年四月發出之回覆文件編號(1999) 28，逸景翠園之認可發展規模包括平均地積比率為2.8-3之高層大廈，而住宅之地積比率為2.2。
- (3) 據 貴集團表示，逸景翠園由四間合作合營公司擁有。該四間公司分別為廣州合生逸景房地產有限公司(「合生逸景」)、廣東合生樂景房地產有限公司(「合生樂景」)、廣東新泰安房地產有限公司(「新泰安」)及廣州合生翠景房地產有限公司(「合生翠景」)，以及一間中國企業廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光」)。
- (4) 根據 貴集團所提供日期為二零零二年二月十五日之聯合開發補充協議，組成有關發展項目之各地段將由上述之 貴集團合營公司提供。該等公司包括合生逸景、合生樂景、新泰安及合生翠景，以及上述之中國企業廣州珠光。有關公司於該物業之建議權益攤分比例將根據下列彼等各自之出資：

| 公司 | 將提供之 地盤面積 | 於該物業之 權益攤分比例 |
|------|--------------|-----------------|
| 合生逸景 | 93,746平方米 | 26.18% |
| 合生樂景 | 192,637平方米 | 53.79% |
| 新泰安 | 14,174平方米 | 3.96% |
| 廣州珠光 | 16,249平方米 | 4.54% |
| 合生翠景 | 41,318平方米 | 11.53% |

該等合營公司應佔 貴集團擁有權益之地盤面積為358,124平方米。

- (5) 據 貴集團表示，合生逸景、合生樂景、新泰安、廣州珠光及合生翠景現正辦理手續就逸景翠園之有關地塊領取土地使用權，並將對該物業之發展事宜按上述出資。
- (6) 貴集團之中國法律顧問意見表示(其中包括)：
- (i) 合生逸景、合生樂景及新泰安合法成立及註冊，並已獲有關政府機關批准經營物業發展業務。
- (ii) 根據編號(1996)586、(1996)004、(1995)028、(1995)165、(1996)585、(1996)666、(1998)076、(1996)086及(1994)489之建設用地規劃許可證，廣州市規劃局批准合生逸景、合生樂景及新泰安使用一幅地盤面積300,577平方米的土地作商業/住宅發展之用。

- (iii) 上述公司如遵守有關法律及規例，在與相關土地行政機關簽訂國有土地使用權出讓合同以及繳付土地出讓費用後，將可分階段獲得物業的土地使用權。該等手續尚待完成。
- (iv) 在建工程的設計及建造按當地規劃規例進行，並已取得有關政府機關的批准。物業已獲廣州土地資源及房屋管理局發出預售批文。
- (7) 根據貴集團所提供的資料，吾等按下列假設編製本估值報告：
- (i) 廣州合生逸景房地產有限公司、廣東合生樂景房地產有限公司、廣東新泰安房地產有限公司、廣州珠光房地產開發有限公司及廣州合生翠景房地產有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權在土地使用權證剩餘的年期中轉讓物業，而無須向政府繳付額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 該物業的發展規模乃遵照當地規劃規則，並獲得有關政府機關批准；
- (iv) 該物業可自由售予本地或海外買家；及
- (v) 於附註(4)中所建議的合營公司將合法註冊成立，貴集團於建議合營公司的權益將有法律約束力。
- (8) 根據貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有(部份) |
| 土地使用權出讓協議 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|--|---|-----------------|---|
| 9. 中國 廣東省廣州 海珠區 赤崗廣州 大道東面 珠江帝景 之其餘部份 | 此物業包括珠江帝景之其餘部份，預計將包括一幅地盤面積約為424,667平方米(4,571,116平方呎)的土地。 | 此物業目前為在建中或尚未發展。 | 1,279,600,000港元 (貴集團擬購入之59.5%權益： 761,362,000港元) |
| | 獲 貴集團告知，該物業擬發展為商業/住宅發展區。餘下已計算之總建築面積中，8,717平方米(93,830平方呎)作商業用途、671,831平方米(7,231,589平方呎)用作住宅及121,638平方米(1,309,311平方呎)用作停車場。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年及作其他用途，為期50年，有關年期由建築用地批文簽發日期開始。 | | |

附註：

- (1) 根據廣州人民政府於二零零零年五月發出之國有土地使用證編號(2000)S063，該物業之部份(包括地盤面積249,262平方米)之土地使用權已授予廣州珠光僑都房地產有限公司，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。

根據廣州人民政府於二零零一年三月發出之國有土地使用證編號(2001)S059，該物業之部份(包括地盤面積175,405平方米)之土地使用權已授予廣州珠光僑都房地產有限公司，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。

- (2) 根據廣州土地局(「授予人」)與廣州三聯華僑房產有限公司(「獲授人」)於一九九八年十二月三十一日訂立之國有土地使用權出讓合同編號(98)490，授予人同意向獲授人授出該物業(包括地盤面積618,861平方米)之土地使用權，各有關土地使用年期為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，土地出讓費為人民幣230,707,212元。

- (3) 根據廣州土地及房地產管理局於二零零零年二月十四日發出之文件編號(2000) 24，廣州珠江僑都房地產有限公司獲准以土地擁有人身份代替廣州三聯華僑房產有限公司，佔用位於廣州大道東面、珠江南面、新市頭村北面及赤崗西面之土地（面積為654,107平方米）。
- (4) 根據日期分別為二零零零年四月二十日及二零零零年六月十九日之建設用地批文編號(2000) 120及(2000) 236，該物業兩部份（包括地盤面積分別為312,887平方米及212,570平方米）之擁有人為廣州珠江僑都房地產有限公司。
- (5) 根據廣州三聯華僑房產有限公司（「甲方」）、廣東珠江投資有限公司（「乙方」）與廣大投資有限公司於一九九八年一月十二日訂立之合作合同，各訂約方已同意註冊成立一間合作合營公司。上述經補充合同修訂合同所規定之條款及條件（其中包括）載列如下：
- (i) 公司名稱 : 廣州珠江僑都房地產有限公司（「僑都合營企業」）
 - (ii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計25年
 - (iii) 投資總額 : 人民幣1,600,000,000元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣534,000,000元
 - (v) 出資額 : 甲方：提供該物業之土地使用權
乙方：所有發展資本之42.86%
丙方：所有發展資本之57.14%
 - (vi) 溢利攤分 : 甲方：30%
乙方：30%
丙方：40%
 - (vii) 虧損攤分 : 乙方：42.86%
丙方：57.14%
- (6) 根據營業執照005246號，僑都合營企業註冊成立之註冊資本為人民幣534,000,000元，經營期限由一九九八年一月十六日至二零二三年一月十六日，其業務範疇包括發展、建築、銷售、租賃及管理該物業。
- (7) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：
- (i) 僑都合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
 - (ii) 根據三份建設用地規劃許可證編號(91) 0745及(91) 0766，廣州市鎮規劃局已向僑都合營企業批出654,107平方米之總地盤面積作綜合發展用途。然而，根據向廣州土地資源及房屋管理局發出，日期為二零零三年九月一日之文件編號(2003) 3310，廣州市鎮規劃局要求取回223,648.2平方米之地盤面積。現正就有關要求辦理手續。
 - (iii) 僑都合營企業如遵守有關法律及規例，在與相關土地行政機關簽訂國有土地使用權出讓合同以及繳付土地出讓費用後，將可分階段獲得物業的土地使用權。該等手續尚待完成。

- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自廣州土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (8) 吾等依賴 貴集團所提供之資料並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 僑都合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 該物業之發展規模乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
- (iv) 發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
- (v) 該物業可自由出售予當地及海外買家。
- (9) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 (部份) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 海外預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|---|---|-----------------|--|
| 10. 中國 廣東省 廣州越秀區 越華路114-116號 珠江國際大廈 | 此物業包括一幅面積為6,560平方米(70,612平方呎)的不規則土地 建議發展預計作商業發展用途，總建築面積為82,298平方米(885,856平方呎)，另加面積為19,862平方米(213,795平方呎)的土地作為停車場之用。 此物業已獲發土地使用權，年期如下：從一九九七年十月五日起計70年年期作住宅用途及40年年期作商業、旅遊及娛樂用途。 | 此物業目前為在建中或尚未發展。 | 175,000,000港元 (貴集團擬購入之10%權益： 17,500,000港元) |

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府於一九九七年十二月三十日發出之國有土地使用權證(1997)S044，廣東合生越華房地產有限公司已獲發物業(包括一幅地盤面積為4,717.83平方米的土地)的土地使用權證，年期分別為70年年期作住宅用途及40年年期作商業／旅遊／娛樂用途。
- (2) 根據廣州土地局(「甲方」)及廣東合生越華房地產有限公司(「乙方」)於一九九七年九月二十五日所簽訂的國有土地使用權出讓協議(1997)354，甲方同意向乙方出讓物業一幅地盤面積為6,560平方米的土地的土地使用權證，土地出讓費為人民幣41,531,680元。
- (3) 根據廣州市區規劃行政局於一九九五年十一月二日所發編號為(1995)759號文件，獲批准之物業發展程度包括一幅總建築面積為100,624平方米的土地。
- (4) 根據廣東珠江投資有限公司(「甲方」)及尚駿置業有限公司(「乙方」)分別於一九九七年六月二十六日及甲方、乙方及南博置業有限公司(「丙方」)於二零零四年二月二十日所簽訂的合作合約及補充合約，各方同意成立合作合營公司。上述合約經補充合約修訂後，其主要條款及條件如下：
 - (i) 合作合營企業名稱：廣東合生越華房地產有限公司(「合作合營企業」)
 - (ii) 經營期限：由獲發營業執照日期起計30年
 - (iii) 投資總額：人民幣97,120,000元

- (iv) 註冊資本 : 人民幣41,500,000元
- (v) 甲方責任 : 為物業提供發展權及負責向有關政府部門提交申請
- (vi) 丙方責任 : 提供全部發展資本
- (vii) 溢利攤分 : 對總建築面積14,380平方米及地庫40%作出賠償予廣東省輕紡工業廳後，甲方及丙方有權獲得合作合營企業10%及90%之股權
- (5) 根據於一九九八年二月十九日發出編號為002948的營業執照，廣東合生越華房地產有限公司以註冊資本人民幣41,500,000元註冊成立，經營期為一九九七年八月一日至二零二七年七月三十一日，經營業務包括物業發展、建設、銷售、租務及管理。
- (6) 貴集團中國法律顧問的意見包括：
- (i) 合作合營企業以人民幣41,500,000元合法成立，根據營業執照經營年期為一九九七年八月一日至二零二七年七月三十一日。
- (ii) 合作合營企業對總樓面面積14,380平方米(不包括地庫)的土地作出賠償予廣東省輕紡工業廳後，貴集團的附屬公司尚駿置業有限公司有權獲得合作合營企業90%之股權。
- (iii) 廣東合生越華房地產有限公司已就一幅地盤面積為6,560平方米的土地取得土地使用權出讓協議，當中4,717.83平方米的土地已獲發國有土地使用權證。根據土地出讓協議，在全面繳付地價後，餘下之1,842.17平方米的土地將獲發國有土地使用權證。
- (7) 根據貴集團所提供的資料，吾等按下列假設編製本估值報告：
- (i) 合作合營企業將擁有該物業之正式合法共業權，並將有權在土地使用權之餘下年期中轉讓物業，而無須向政府繳付額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 物業的發展規模乃遵照當地規劃規則，並獲得有關政府機關批准；及
- (iv) 物業可自由售予本地或海外買家，惟須繳足土地轉讓費用才可獲發國有土地使用權證。
- (8) 根據貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：
- | | |
|--------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有(部份) |
| 土地使用權出讓協議 | 有 |
| 房屋所有權證/房地產權證 | 不適用 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 規劃設計批准通告 | 有 |
| 海外預售許可證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|--|---|-----------------|---|
| 11. 中國 北京 朝陽區 三間房鄉 椰子井村 北京珠江綠洲 家園之其餘部份 | 該物業包括北京珠江綠洲家園之其餘部份(已售及已落成部份除外)，北京珠江綠洲家園之計劃總地盤面積約為206,310平方米(2,220,721平方呎)。 | 該物業現時為在建中或尚未發展。 | 361,700,000港元 (貴集團擬購入之 30%權益： 108,510,000港元) |
| | 據 貴集團表示，該物業擬發展為住宅發展項目，其餘之計劃總建築面積168,764平方米(1,816,576平方呎)作住宅用途，並設有車位面積21,180平方米(227,982平方呎)。 | | |
| | 該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年；作商業用途，為期40年及作其他用途，為期50年，有關年期於二零七二年七月二日及二零七二年七月三日屆滿。 | | |

附註：

(1) 根據北京珠江(「甲方」)與邦萊置業有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，各訂約方將註冊成立一間合營企業公司以發展該物業。上述協議所附之建議合營企業合同所規定之條款及條件(其中包括)載列如下：

- | | | |
|--------------|---|--|
| (i) 公司名稱 | ： | 北京合生綠洲房地產開發有限公司(「綠洲合營企業」) |
| (ii) 經營期限 | ： | 由營業執照發出日期起計30年 |
| (iii) 投資總額 | ： | 人民幣300,000,000元 |
| (iv) 註冊資本 | ： | 人民幣100,000,000元 |
| (v) 出資額 | ： | 甲方：人民幣30,000,000元(註冊資本30%) 乙方：人民幣70,000,000元(註冊資本70%) |
| (vi) 溢利／虧損攤分 | ： | 甲方：30% 乙方：70% |

據 貴集團表示，北京珠江須支付賠償金額人民幣168,000,000元，其中約人民幣111,000,000元迄今已經支付，其餘約人民幣57,000,000元仍未償還並須由北京珠江支付。有關金額將最終以償付予北京珠江之形式由綠洲合營企業承擔。綠洲合營企業亦將須負責支付土地出讓費，估計為人民幣30,000,000元（須經綠洲合營企業與當地土地局磋商）。

(2) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

- (i) 綠洲合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
- (ii) 北京市鎮規劃委員會已向綠洲合營企業批出59,640平方米之總地盤面積作住宅用途。
- (iii) 綠洲合營企業已獲北京人民政府授予四份國有土地使用證（涉及之總地盤面積為47,110.5平方米）。
- (iv) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自北京土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (v) 於遵照有關法例及法規後，綠洲合營企業可於與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費後取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為70年作住宅用途；40年作商業用途及50年作其他用途。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 綠洲合營企業有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 擬發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
- (v) 上述附註(1)之建議合營企業合同乃具法律約束力及將予執行。

(4) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有（部份） |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有（部份） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|---|---|-----------------|---|
| 12. 中國 北京朝陽區 青年路西面 北京羅馬嘉園 之其餘部份 | <p>該物業擬包括面積約206,344平方米(2,221,087平方呎)之地盤。</p> <p>據 貴集團表示，該物業擬發展為商／住發展項目，其餘(預售建築面積52,684平方米除外)之計劃總建築面積28,271`平方米(304,309平方呎)作商業用途；360,183平方米(3,877,010平方呎)作住宅用途，並設有會所面積7,452平方米(80,213平方呎)及車位面積30,276平方米(325,891平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年；作商業用途，為期40年及作其他用途，為期50年，有關年期由國有土地使用證發出之日起計。</p> | 該物業現時為在建中或尚未發展。 | 592,000,000港元 (貴集團擬購入之30%權益： 177,600,000港元) |

附註：

(1) 根據北京珠江(「甲方」)與合生集團有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，各訂約方已同意註冊成立一間合營企業公司以發展該物業。上述協議所附合營企業合同所規定之條款及條件(其中包括)載列如下：

- | | | |
|--------------|---|--|
| (i) 公司名稱 | : | 北京合生愉景房地產開發有限公司(「愉景合營企業」) |
| (ii) 經營期限 | : | 由營業執照發出日期起計30年 |
| (iii) 投資總額 | : | 30,000,000美元 |
| (iv) 註冊資本 | : | 12,000,000美元 |
| (v) 出資額 | : | 甲方：3,600,000美元(註冊資本30%) 乙方：8,400,000美元(註冊資本70%) |
| (vi) 溢利／虧損攤分 | : | 甲方：30% 乙方：70% |

據 貴集團表示，北京珠江須支付賠償金額人民幣325,000,000元，其中約人民幣40,000,000元迄今已經支付，其餘約人民幣285,000,000元仍未償還並須由北京珠江支付。有關金額將最終以償付予北京珠江之形式由愉景合營企業承擔。愉景合營企業亦將須負責支付土地出讓費，估計為人民幣42,000,000元（須經愉景合營企業與當地土地局磋商）。

(2) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

- (i) 北京市煤炭總公司一廠與北京珠江於二零零零年八月一日訂立發展權轉讓合同（「該合同」），該合同具法律約束力。
- (ii) 根據該合同，北京煤炭總公司一廠已同意轉讓該物業之土地使用權予北京珠江，而北京珠江已同意支付補償費。
- (iii) 北京珠江及合生集團有限公司已成立一間合營企業公司，名為愉景合營企業，其將於該物業地盤上發展房地產項目。由於已取得北京市煤炭總公司一廠之書面同意，有關發展項目之轉變並無抵觸該合同所規定之條款及條件。
- (iv) 愉景合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
- (v) 根據兩份建設用地規劃許可證編號（2002）0308及（2002）0436，北京市鎮規劃委員會已向愉景合營企業批出總地盤淨面積138,824平方米作住宅用途。
- (vi) 北京人民政府已向愉景合營企業授予兩份國有土地使用證（涉及總地盤面積71,242.22平方米）。
- (vii) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自北京土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (viii) 於履行該合同所述之責任及遵照有關法例及法規後，愉景合營企業可於與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費後取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為70年作住宅用途；40年作商業用途及50年作其他用途。
- (ix) 由於取得該物業之土地使用權，愉景合營企業可將該土地使用權轉讓、出租及／或按揭。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 愉景合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 擬發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
- (v) 上述附註(1)之建議合營企業合同乃具法律約束力及將予執行。

(4) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 (部份) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零四年 四月三十日 現況下之資本值 |
|---|--|-----------------|---|
| 13. 中國 北京 朝陽區 西大望路23號 北京珠江帝景 之其餘部份 | <p data-bbox="491 327 874 421">該物業擬包括面積約306,914.88平方米(3,303,632平方呎)之地盤。</p> <p data-bbox="491 455 874 774">據貴集團表示，該物業擬發展為商／住發展項目，其餘(預售建築面積82,957平方米除外)之計劃總建築面積54,737平方米(589,189平方呎)作商業用途；778,982平方米(8,384,962平方呎)作住宅用途，並設有會所面積35,250平方米(379,431平方呎)及車位面積72,043平方米(775,471平方呎)。</p> <p data-bbox="491 808 874 966">該物業之土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年；作商業用途，為期40年及作其他用途，為期50年，有關年期由國有土地使用證發出之日起計。</p> | 該物業現時為在建中或尚未發展。 | 1,690,000,000港元 (貴集團擬購入之30%權益： 507,000,000港元) |

附註：

- (1) 根據北京珠江房地產開發有限公司(「北京珠江」)(「甲方」)與南博置業有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，各訂約方已同意註冊成立一間合營企業公司以發展該物業。上述協議所附之建議合營企業合同所規定之條款及條件(其中包括)載列如下：
- (i) 公司名稱 : 北京合生北方房地產開發有限公司(「北方合營企業」)
 - (ii) 經營期限 : 由營業執照發出日期起計30年
 - (iii) 投資總額 : 30,000,000美元
 - (iv) 註冊資本 : 12,000,000美元
 - (v) 出資額 : 甲方：3,600,000美元(註冊資本30%)
乙方：8,400,000美元(註冊資本70%)

- (vi) 溢利／虧損攤分 : 甲方：30%
乙方：70%

據 貴集團表示，北京珠江須支付賠償金額人民幣775,000,000元及地盤平整成本人民幣10,000,000元，其中約人民幣210,000,000元迄今已經支付，其餘約人民幣575,000,000元仍未償還並須由北京珠江支付。有關金額將最終以償付予北京珠江之形式由北方合營企業承擔。北方合營企業亦將須負責支付土地出讓費，估計為人民幣180,000,000元（須經北方合營企業與當地土地局磋商）。

(2) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

- (i) 北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司於二零零零年四月二十六日與北京珠江訂立土地使用權轉讓合同及其第一份補充協議（「轉讓合同」），轉讓合同具法律約束力。
- (ii) 根據轉讓合同，北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司已同意轉讓該物業之土地使用權予北京珠江，而北京珠江已同意支付重置補償金及清拆費。
- (iii) 於履行轉讓合同所述之責任及遵照有關法例及法規後，北京珠江可於與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費後取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為70年作住宅用途；40年作商業用途及50年作工業用途。
- (iv) 北京珠江及南博置業有限公司已成立一間合營企業公司，名為北方合營企業，其將於該物業地盤上發展房地產項目。由於已取得北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司之書面同意，有關發展項目之轉變並無抵觸轉讓合同所規定之條款及條件。
- (v) 北方合營企業乃合法成立及註冊，並經有關物業發展當局批准。
- (vi) 根據建設用地規劃許可證編號(2002)0324，北京市鎮規劃委員會已向北方合營企業批出淨地盤面積227,991.65平方米作住宅用途。
- (vii) 擬發展項目之設計及結構乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府機構批准，而該物業已自北京土地資源及房屋管理局取得預售批文。
- (viii) 由於取得該物業之土地使用權，北方合營企業可將該土地使用權轉讓、出租及／或按揭。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 北方合營企業擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 擬發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；

- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
- (v) 上述附註(1)之建議合營企業合同乃具法律約束力及將予執行。
- (4) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

| | |
|--------------|--------|
| 國有土地使用權證 | 有 (部份) |
| 國有土地使用權出讓協議 | 有 (部份) |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房屋所有權證／房地產權證 | 不適用 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。



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
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888
www.pwchk.com

敬啟者：

以下為吾等就有關北京合生北方房地產開發有限公司、北京合生綠洲房地產開發有限公司、北京合生愉景房地產開發有限公司、廣東華景新城房地產有限公司、廣東華南新城房地產有限公司、廣東合生樂景房地產有限公司、廣東新泰安房地產有限公司、廣東合生越華房地產有限公司及廣州合生逸景房地產有限公司(「各合營公司」)於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之合併財務資料所作出之報告，以供載入合生創展集團有限公司於二零零四年六月三十日有關由合生創展集團有限公司若干全資附屬公司建議收購(如第I節－附註1所指)由廣東珠江投資有限公司及／或其附屬公司所持有於各合營公司之權益之通函(「通函」)。

截至本報告日期，各合營公司由合生創展集團有限公司若干全資附屬公司及廣東珠江投資有限公司及／或其附屬公司所擁有。彼等均為合生創展集團有限公司於有關期間之附屬公司。各合營公司於有關期間之公司資料及於各公司之股權載述於第I節－附註1。

各合營公司於有關期間之法定賬目乃根據適用於在中國大陸成立之企業之有關會計原則及財務法規而編製，並由中國大陸註冊執業會計師審核(如第I節－附註1所述)。就本報告而言，合生創展集團有限公司之董事已分別按下文第I節－附註1所載之基準及第I節－附註2所載之會計政策編製各合營公司於有關期間之合併賬目(「合併賬目」)。吾等已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則審核各合營公司於有關期間之合併賬目。

吾等已審閱各合營公司於有關期間之經審核賬目，且遵照香港會計師公會頒佈之「招股章程及申報會計師」核數指引進行吾等認為必要之額外程序。

下文第I節載列之財務資料（「財務資料」）乃根據合併賬目按下文第I節－附註1載述之基礎而編製。

於有關期間，各合營公司董事負責編製各合營公司各自之賬目，以便提供真實公平之意見。編製該等賬目時必須貫徹地選取及採用適當之會計政策。合生創展集團有限公司之董事負責編製合併賬目及財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審閱對財務資料發表獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料已分別按下文第I節－附註1所載之基準及第I節－附註2所載之會計政策妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零四年六月三十日

I 有關各合營公司之財務資料

以下為各合營公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日以及截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度根據下文附註1所載之基準編製之合併賬目：

合併損益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------|----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額 | 4 | 438,396 | 950,370 | 2,241,052 |
| 銷售成本 | | <u>(294,642)</u> | <u>(613,601)</u> | <u>(1,626,182)</u> |
| 毛利 | | 143,754 | 336,769 | 614,870 |
| 其他收入 | 4 | 451 | 1,147 | 2,643 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (48,830) | (154,628) | (184,620) |
| 一般及行政費用 | | <u>(27,667)</u> | <u>(40,295)</u> | <u>(68,325)</u> |
| 經營溢利 | 5 | 67,708 | 142,993 | 364,568 |
| 應佔一間聯營公司虧損 | 16 | — | — | (1,118) |
| 財務成本 | 6 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 除稅前溢利 | | 67,708 | 142,993 | 363,450 |
| 稅項 | 9 | <u>(24,126)</u> | <u>(60,662)</u> | <u>(134,468)</u> |
| 除稅後溢利 | | 43,582 | 82,331 | 228,982 |
| 少數股東權益 | | <u>117</u> | <u>287</u> | <u>377</u> |
| 本年度溢利 | | <u><u>43,699</u></u> | <u><u>82,618</u></u> | <u><u>229,359</u></u> |

合併資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | |
|--------------------|----|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業及設備 | 11 | 10,566 | 18,821 | 20,709 |
| 投資物業 | 12 | 649,000 | 953,665 | 1,188,142 |
| 收租權 | 13 | — | 48,524 | — |
| 持作長期投資之發展中物業 | | | | |
| 於一間聯營公司之投資 | 14 | 470,690 | 758,850 | 1,260,650 |
| 商譽 | 16 | 1,888 | 1,888 | 770 |
| | 18 | 6,587 | 6,108 | 4,072 |
| 非流動資產總值 | | <u>1,138,731</u> | <u>1,787,856</u> | <u>2,474,343</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 可供出售之發展中物業 | 19 | 1,343,164 | 2,334,315 | 2,980,696 |
| 可供出售之已落成物業 | 20 | 48,843 | 498,947 | 500,713 |
| 應收賬款 | 21 | 84,781 | 69,161 | 276,783 |
| 應收關連公司款項 | 3 | 117,578 | 158,522 | 433,258 |
| 預付款項、按金及 其他流動資產 | 22 | 21,932 | 78,083 | 46,786 |
| 證券投資 | 23 | — | — | 943 |
| 已抵押／押記銀行存款 | 24 | 21,709 | 57,672 | 194,657 |
| 現金及其他銀行存款 | 24 | 227,867 | 74,908 | 182,567 |
| 流動資產總值 | | <u>1,865,874</u> | <u>3,271,608</u> | <u>4,616,403</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 短期銀行貸款 | 25 | (357,058) | (366,674) | (872,698) |
| 長期銀行貸款，短期部份 | 26 | (73,585) | (268,923) | (99,604) |
| 應付賬款及票據 | 27 | (265,260) | (859,885) | (1,525,863) |
| 應付土地出讓金，短期部份 | | (223,042) | (336,467) | (50,749) |
| 預提費用及其他應付款項 | | (46,111) | (84,186) | (154,031) |
| 應付關連公司款項 | 3 | (353,075) | (994,490) | (910,326) |
| 應付一間聯營公司款項 | 3 | (7,802) | (1,109) | (2,226) |
| 應付稅項 | 28 | (10,012) | (16,706) | (62,470) |
| 遞延收入 | | (72,948) | (228,372) | (372,931) |
| 流動負債總值 | | <u>(1,408,893)</u> | <u>(3,156,812)</u> | <u>(4,050,898)</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>456,981</u> | <u>114,796</u> | <u>565,505</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,595,712</u> | <u>1,902,652</u> | <u>3,039,848</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 長期銀行貸款，非短期部份 | 26 | (459,729) | (388,636) | (1,034,094) |
| 應付土地出讓金，非短期部份 | | — | (30,011) | — |
| 遞延稅項 | 29 | (326,781) | (379,020) | (505,467) |
| 非流動負債總值 | | <u>(786,510)</u> | <u>(797,667)</u> | <u>(1,539,561)</u> |
| 少數股東權益 | | <u>39</u> | <u>326</u> | <u>703</u> |
| 資產淨值 | | <u>809,241</u> | <u>1,105,311</u> | <u>1,500,990</u> |
| 代表： | | | | |
| 股本 | 30 | 312,799 | 464,197 | 540,947 |
| 儲備 | 31 | 496,442 | 641,114 | 960,043 |
| 權益 | | <u>809,241</u> | <u>1,105,311</u> | <u>1,500,990</u> |

合併現金流量表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|----------------------|-------|------------------|--------------------|------------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 經營活動 | | | | |
| 經營產生之現金流出淨額 | 32(a) | (261,394) | (834,340) | (294,285) |
| 已收利息 | | 451 | 1,147 | 2,643 |
| 已付中國大陸企業所得稅 | | (18,786) | (28,226) | (59,444) |
| 已付中國大陸土地增值稅 | | — | (2,115) | (1,298) |
| 經營活動之現金流出淨額 | | (279,729) | (863,534) | (352,384) |
| 投資活動 | | | | |
| 購入物業及設備 | | (9,143) | (11,801) | (6,794) |
| 收租權增加 | | — | (49,627) | — |
| 收購一間聯營公司 | | (1,888) | — | — |
| 購入證券投資 | | — | — | (943) |
| 應收關連公司款項 減少／(增加) | | 13,063 | (40,944) | (274,736) |
| 已抵押／押記銀行存款增加 | | (21,709) | (35,963) | (136,985) |
| 於共同控制資產之投資增加 | | — | (1,946) | — |
| 投資活動之現金流出淨額 | | (19,677) | (140,281) | (419,458) |
| 融資活動前之現金流出淨額 | | (299,406) | (1,003,815) | (771,842) |
| 融資活動 | | | | |
| | 32(b) | | | |
| 新增注入資本 | | 54,960 | 151,398 | 76,750 |
| 新增短期銀行貸款 | | 403,566 | 362,995 | 930,529 |
| 償還短期銀行貸款 | | (360,906) | (353,379) | (424,505) |
| 新增長期銀行貸款 | | 488,910 | 271,193 | 878,727 |
| 償還長期銀行貸款 | | (26,245) | (146,948) | (402,588) |
| 一間聯營公司墊款 | | 7,802 | — | 1,117 |
| 償還一間聯營公司墊款 | | — | (6,693) | — |
| 關連公司墊款 | | 48,000 | 831,865 | 230,000 |
| 償還關連公司墊款 | | (82,256) | (190,450) | (314,164) |
| 已付利息 | | (37,649) | (69,125) | (96,365) |
| 融資活動之現金流入淨額 | | 496,182 | 850,856 | 879,501 |
| 現金及現金等價物之 增加／(減少) | | 196,776 | (152,959) | 107,659 |
| 年初現金及現金等價物 | | 31,091 | 227,867 | 74,908 |
| 年終現金及現金等價物 | 32(c) | <u>227,867</u> | <u>74,908</u> | <u>182,567</u> |

合併權益變動表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--|----|----------------|------------------|------------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 於一月一日之權益總額 | | 711,350 | 809,241 | 1,105,311 |
| 年度溢利 | | 43,699 | 82,618 | 229,359 |
| 未於損益賬中確認之收益／ (虧損)淨額－投資 物業重估盈餘／ (虧損)淨額 | 31 | (768) | 62,054 | 92,095 |
| 出售投資物業後撥往 合併損益表之儲備 | | — | — | (2,525) |
| 實收資本增加 | 30 | 54,960 | 151,398 | 76,750 |
| 於十二月三十一日之 權益總額 | | <u>809,241</u> | <u>1,105,311</u> | <u>1,500,990</u> |

財務資料附註

1 呈列基準

財務資料乃按合併基準編製，以呈列各合營公司之合併財政狀況、合併業績及合併現金流量。

各合營公司於二零零三年十二月三十一日之詳情如下：

| 名稱 | 成立地點及日期 | 實收資本 | 由下列各方持有之股權 | | 法定核數師名稱 |
|-----------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | | 合生創展集團 有限公司及 其附屬公司 | 廣東珠江投資 有限公司及 其附屬公司 | |
| 北京合生北方房地產開發有限公司 | 中國大陸，北京 二零零二年 六月二十五日 | 7,860,000美元 | 70% | 30% | 中誠信會計師事務所 有限責任公司 |
| 北京合生綠洲房地產開發有限公司 | 中國大陸，北京 二零零二年 二月六日 | 人民幣40,500,000元 | 70% | 30% | 北京萬全會計師事務所 有限責任公司 |
| 北京合生愉景房地產開發有限公司 | 中國大陸，北京 二零零二年 六月二十五日 | 6,300,000美元 | 70% | 30% | 中誠信會計師事務所 有限責任公司 |
| 廣東華景新城房地產有限公司 | 中國大陸，廣州 一九九六年 六月四日 | 人民幣93,500,018元 | 90% | 10% | 廣東金橋會計師事務所 有限公司 |
| 廣東華南新城房地產有限公司 | 中國大陸，廣州 二零零零年 六月九日 | 人民幣162,378,578元 | 60% | 40% | 廣東金橋會計師事務所 有限公司 |
| 廣東合生樂景房地產有限公司 | 中國大陸，廣州 一九九七年 八月一日 | 人民幣62,590,532元 | 74.5% | 25.5% | 廣東金橋會計師事務所 有限公司 |

| 名稱 | 成立地點及日期 | 實收資本 | 由下列各方持有之股權 | | 法定核數師名稱 |
|-------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| | | | 合生創展集團 有限公司及其 附屬公司 | 廣東珠江投資 有限公司及其 附屬公司 | |
| 廣東新泰安房地產 有限公司 | 中國大陸，廣州 二零零零年 一月四日 | 人民幣2,872,587元 | 52% | 48% | 廣東金橋會計師事務所 有限公司 |
| 廣東合生越華房地產 有限公司 | 中國大陸，廣州 一九九七年 八月一日 | 人民幣24,349,231元 | 90% | 10% | 廣東金橋會計師事務所 有限公司 |
| 廣州合生逸景房地產 有限公司 | 中國大陸，廣州 二零零一年 二月二十七日 | 人民幣53,059,606元 | 65% | 35% | 廣東金橋會計師事務所 有限公司 |

各合營公司均於中國大陸成立為合作合營企業，主要從事物業發展及投資。上述所有公司與香港註冊成立之私人公司有相同特性。

各合營公司之間所有集團內公司間之重大交易及結餘已於合併賬目時對銷。

2 主要會計政策

財務資料按歷史成本常規法編製，並根據重估投資物業和證券投資作出修訂。編製此等賬目之主要會計政策載列如下：

(a) 綜合基準

合併賬目包括各合營公司及其附屬公司的賬目，並連同按權益會計法計算各合營公司應佔聯營公司的收購後業績及儲備。本年度內購入或出售的附屬公司及聯營公司的業績，分別由收購的生效日期起或截至出售的生效日期止包括在合併損益表。

各合營公司與其附屬公司之間所有重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司所產生的損益，乃指出售所得款項與各合營公司所佔資產淨值兩者間之差額，連同任何未攤銷商譽或負商譽或已撥入儲備及先前並無於合併損益表扣除或確認的商譽／負商譽，以及任何相關累計匯兌儲備。

少數股東權益指外界合營夥伴所佔附屬公司經營業績及淨資產之權益。

(b) 無形資產

(i) 商譽

商譽指於收購日期所付代價的公平價值與各合營公司應佔購入可識別淨資產的公平價值總額兩者之間的差額。商譽於資產負債表內確認為無形資產及按其估計經濟年期五年以直線法攤銷。商譽之賬面值會定期或於出現減值之因素時獲評估。任何商譽減值於減值確認期間內列作支出。

(ii) 收租權

收租權乃以無形資產確認入賬，並按其估計經濟年期（十五年）以直線法攤銷。

(c) 附屬公司

附屬公司乃該等由各合營公司直接或間接控制其半數以上投票權；控制其財務及營運政策監管權；委任或罷免董事會的大多數席位；或於董事會會議上佔大多數投票權的實體。

(d) 聯營公司

聯營公司乃各合營公司對其財政及營運政策的決定具有重大影響力，但非控制或共同控制的公司。在合併賬目內，於聯營公司的投資乃按權益會計法入賬，據此，該項投資最初按成本記錄，並於其後就合營公司佔聯營公司的收購後業績、來自聯營公司的分派、因尚未計入損益表內之聯營公司權益變動而產生之各合營公司所佔聯營公司權益比例的其他改變、投資成本值與各合營公司所佔於收購日期的可識別資產淨值之公平價值總額之差額（商譽）的攤銷，以及任何減值虧損作出調整。各合營公司所佔聯營公司的收購後業績已計入合併損益表內。

(e) 共同控制資產

就不涉及獨立實體的成立而涉及由各合營公司及其他人士共同控制及擁有之合營項目資產貢獻或就合營項目收購之資產，乃列作共同控制資產入賬。在合併賬目中，各合營公司應佔之共同控制資產及與其他合營夥伴共同招致的任何負債乃根據有關項目的性質予以確認及分類。因出售或使用各合營公司的應佔共同控制資產所產生之收入，於該項交易的相關經濟利益可能會流入各合營公司時予以確認，而各合營公司應佔有關共同控制資產的開支則於產生時予以確認。

(f) 物業及設備及折舊

除投資物業外，物業及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。如更改及改善物業及設備將能增加經濟效益，有關的主要開支撥充資本，而維修及保養費用則在產生時入賬，列作費用。各項資產折舊減累計減值乃以直線法於預計可使用年期撇銷，所採用的主要折舊年率如下：

| | |
|----------|---------|
| 傢俬及辦公室設備 | 20% |
| 汽車 | 20%至30% |

折舊方法及使用年期乃定期檢討以確保折舊的計算方法及比率符合來自物業及設備的經濟利益的預期形式。

出售物業及設備的收益或虧損在損益表中，根據出售所得款項淨額減資產當時的賬面值。

(g) 投資物業

投資物業乃已完成建築工程及發展之土地及樓宇，並因其投資潛力而長期持有。該等物業按其根據合資格獨立估值師每年所評估的公開市值載入資產負債表。投資物業的所有價值變動列作投資物業重估儲備變動。倘該儲備的總額按組合基準不足以抵銷虧損，有關虧損淨額則於損益表內扣除。出售投資物業時，先前已確認的重估盈餘予以撥回，而記入損益表之出售收益或虧損按出售所得款項淨額減原成本值釐定。

投資物業不計提折舊，除非投資物業之租約尚餘20年或以下年期，該等投資物業則按租約尚餘年期計提折舊。

(h) 發展中物業

並未開始預售的可供出售之發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列為流動資產。經已開始預售的可供出售之發展中物業按成本值另加應佔溢利減可預見之虧損及已收及應收的銷售分期款列為流動資產。持作長期投資之發展中物業乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

發展中物業成本包括土地成本、建造開支及因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的其他成本以及銷售及市場推廣費用計算。

發展中物業並無計提折舊。

(i) 可供出售之已落成物業

可供出售之已落成物業按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可供出售之已落成物業成本包括直接屬於興建有關物業之可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價減去銷售及市場推廣費用計算。

(j) 證券投資

持有證券旨在藉短期價格波動從中獲利均列作證券投資，並按其公平價值納入資產負債表內。證券投資的公平價值的一切變動及出售證券投資的收益及虧損均於產生時於損益表確認。

(k) 應收賬款

凡被視為呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金（如有）。

(l) 資產減值

當外在因素或條件之改變顯示資產之面值可能不可收回時，即就該等資產是否需作減值準備作出檢討。倘該項資產之面值高於其可收回價值，該項資產之面值與可收回價值之差額於損益表中確認為減值虧損。可收回金額乃指資產之淨售價與使用價值之較高者。淨售價指於公平交易中出售一項資產之所得金額減出售成本，而使用價值即預期日後持續使用一項資產及在該資產使用年期終結時出售所產生之現金流量之現值。

於往年度確認之資產減值在已確認之資產減值虧損不再存在或已減少時撥回。撥回乃記錄於損益表中。

(m) 撥備及或然事項

當因過往事件產生現有債項（不論是合法或推定的債項），而償還該債項可能導致資源流出，而且能可靠估計該債項的金額，則會提撥準備。撥備金額會定期審閱及調整，以反映現有的最佳估計。倘金額時間值的影響為重大，撥備的金額為償還債項預期所需開支的現值。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任須就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而各合營公司並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致現有的責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會在賬目附註內披露。假若消耗資源的可能性改變而導致出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產須就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而各合營公司並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註內披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(n) 營業額及收入的確認

營業額(扣除有關營業稅後)包括預售及出售物業及租金收入。收入於交易結果得以可靠地衡量而該交易的經濟利益可能歸入各合營公司時確認。收入按以下基準確認：

(i) 預售及出售物業

根據具法律效力的協議，預售可供出售之發展中物業的收入乃根據物業發展的完成階段確認，就此確認的溢利僅限於已收的分期付款金額。而除非工程已進展至可穩妥地估計物業落成及最終變現溢利的階段，否則來自預售物業的收入不會被確認。銷售可供出售之已落成物業的收入於已經簽立具法律效力的協議時確認，而就此確認的溢利僅限於已收的分期金額。

如買家拖欠支付分期付款，而各合營公司行使權利終止該項銷售，先前確認的銷售收益及相關利潤則撥回，已收取及沒收的分期付款金額計入損益表中。

(ii) 租金收入

租金收入按有關租約限期以直線法確認。

(iii) 利息收入

利息收入以時間比例基準，按尚餘的本金及適用利率確認入賬。

遞延收入指收益過程尚未完成的已收款項。

(o) 稅項

各合營公司根據各自的財務報告溢利計提利得稅撥備，並按非應課或不可扣減利得稅的收入及支出項目作出調整。

遞延稅項乃利用負債法就資產與負債之稅基與他們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。於結算日所制訂或大致制訂之稅率用以釐定遞延稅項。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項會就有關在附屬公司及聯營公司之投資所產生之短暫時差而撥備，但假若時差可以控制，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(p) 廣告及推廣成本

廣告及推廣成本乃於產生時入賬列作費用。

(q) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的應享年假乃於應計予僱員時確認。僱員因提供服務產生的應享年假乃按截至結算日的年假估計負債計算撥備。僱員應享病假及產假乃於僱員享用假期時才予確認。

(ii) 退休金責任

各合營公司向界定供款退休金計劃作出的供款乃於產生時列作支出。

(r) 借貸成本

凡直接與購買、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部份成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在損益表支銷。

(s) 營業租約

凡資產所有權的絕大部份風險及回報仍屬於出租人所有的租約，均視為營業租約。根據營業租約支付的租金以直線法按有關租約年期於損益表中確認。

根據經營租賃出租之資產乃計入資產負債表內之投資物業。該等物業計入資產負債表時，乃由獨立合資格估值師根據每年進行之估值按其公開市值計算。租金收入(扣除任何給予承租人之優惠後)按直線法於租期內確認。

(t) 外幣換算

年內以外幣進行的交易均按交易時適用的匯率換算。於結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債按結算日適用的匯率換算。匯兌收益及虧損於各合營公司之損益表中列賬。

(u) 分部報告

根據各合營公司的內部財務報告，各合營公司決定以業務分部資料作為主要分部報告，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括各合營公司所有經營資產，而分類負債則主要包括各合營公司所有經營負債。資本開支包括添置投資物業、持作長期投資之發展中物業、收租權及物業和設備。

(v) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本值於資產負債表內列賬。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款、銀行存款／現金投資(到期日為投資及銀行透支日期起計)三個月或以內。

3 關連人士交易

關連人士乃該等有能直接或間接控制另一方或於作出財務及營運決定時向另一方行使重大影響力的人士。同時，倘該等人士受同一人士之控制或同一人士之重大影響，亦被視為關連人士。

(a) 各合營公司曾與關連公司進行下列重大交易：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 已付／應付關連公司之物業建築費(i) | 524,000 | 1,570,000 | 1,540,000 |
| 已付／應付一間關連公司之 物業設計費(i) | 7,054 | 19,119 | 15,217 |
| 已付／應付一間關連公司之 辦公室租金(i) | — | — | 649 |
| 已付／應付關連公司之 物業管理費(i) | 218 | 1,405 | 4,354 |
| 已付／應付一間關連公司之利息開支(i) (見附註6) | — | 11,948 | — |
| 已付／應付關連公司之 園林規劃設計顧問費(i) | 10,680 | 25,620 | 60,215 |
| 已收／應收一間關連公司之 租金收入(i) | — | — | 551 |

附註—

(i) 該等公司為各合營公司之合營夥伴及／或其附屬公司或同系附屬公司。

各合營公司董事及管理層認為，上述關連人士交易乃於日常業務過程中按一般商業條款及各合營公司與關連人士訂立之合約條款進行。

- (b) 應收／(應付) 關連公司之款項為應收／(應付) 各合營公司之合營夥伴及／或彼等之附屬公司或同系附屬公司之款項：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| 應收關連公司款項 | | | |
| 應收各合營公司之中間控股公司 合生創展集團有限公司之 附屬公司之款項 | 112,571 | 115,119 | 429,614 |
| 應收其他合營夥伴之款項 | 4,721 | 11,463 | 2,688 |
| 其他 | 286 | 31,940 | 956 |
| | <u>117,578</u> | <u>158,522</u> | <u>433,258</u> |
| 年度內尚未償還最高結餘： | | | |
| 應收各合營公司之中間控股公司 合生創展集團有限公司之 附屬公司之款項 | 135,000 | 128,000 | 455,000 |
| 應收其他合營夥伴之款項 | 24,500 | 23,000 | 14,300 |
| 其他 | 286 | 35,000 | 35,000 |
| | <u>160,000</u> | <u>186,000</u> | <u>504,300</u> |
| 應付關連公司款項 | | | |
| 應收各合營公司之中間控股公司 合生創展集團有限公司之 附屬公司之款項 | 348,775 | 800,967 | 896,371 |
| 應收其他合營夥伴之款項 | 1,703 | 144,892 | 10,704 |
| 其他 | 2,597 | 48,631 | 3,251 |
| | <u>353,075</u> | <u>994,490</u> | <u>910,326</u> |
| 應付一間聯營公司之款項 | 7,802 | 1,109 | 2,226 |
| | <u>360,877</u> | <u>995,599</u> | <u>912,552</u> |

此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司應付關連公司之物業建築費分別約為145,044,000港元、792,754,000港元及1,155,229,000港元（見附註27）。

- (c) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，與關連公司及聯營公司之未償還結餘為無抵押、免息及並無預設還款期，惟應付一間關連公司分別為零元、約47,533,000港元及零元按年利率約5.7%計息除外。
- (d) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，關連公司擁有的若干物業已予抵押，作為各合營公司借入分別約382,737,000港元、480,896,000港元及440,868,000港元銀行貸款之抵押品（見附註36(f)）。
- (e) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，若干關連公司就各合營公司借入分別為零元、約147,558,000港元及856,783,000港元之銀行貸款向銀行提供擔保（見附註36(g)）。
- (f) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，一間關連公司所擁有之若干銀行存款已予抵押，作為各合營公司借入分別為零元、約10,000,000港元及零元銀行貸款之抵押品（見附註36(h)）。
- (g) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司就若干關連公司借入分別約18,868,000港元、153,774,000港元及133,019,000港元之銀行貸款向銀行提供擔保（見附註34）。
- (h) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司分別為約210,498,000港元、209,288,000港元及155,762,000港元之投資物業已予抵押，作為關連公司借入之銀行貸款之抵押品（見附註12）。
- (i) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司分別為零元、零元及約112,813,000港元之持作長期投資之發展中物業已予抵押，作為一間關連公司借入之銀行貸款之抵押品（見附註14）。
- (j) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司分別為零元、約4,909,000港元及零元之可供出售之已落成物業已予抵押，作為一間關連公司借入之銀行貸款之抵押品（見附註20）。

4 營業額及收益

各合營公司主要從事物業發展及投資。

營業額及收益包括：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額 | | | |
| — 銷售／預售物業 | 438,396 | 946,253 | 2,230,548 |
| — 租金收入 | — | 4,117 | 10,504 |
| 總營業額 | 438,396 | 950,370 | 2,241,052 |
| 其他收益 | | | |
| — 利息收入 | 451 | 1,147 | 2,643 |
| 總收益 | 438,847 | 951,517 | 2,243,695 |

由於各合營公司於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之收益及業績均來自中國大陸之物業發展及投資，故並無呈列業務或地區分部分分析。因此，僅有一項業務分部及一項地區分部。

5 經營溢利

經營溢利乃經扣除及計入下列各項目後釐定：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| <u>已扣除一</u> | | | |
| 員工成本(包括董事酬金)(見附註7) | 6,718 | 25,922 | 49,187 |
| 廣告費 | 26,945 | 106,931 | 106,313 |
| 物業經營租約租金 | 388 | 39 | 649 |
| 物業及設備折舊 | 1,252 | 3,525 | 4,903 |
| 出售物業及設備之虧損 | — | 21 | 3 |
| 攤銷 | | | |
| — 商譽(包括在一般及行政費用) (見附註18) | 1,647 | 2,425 | 2,036 |
| — 收租權(包括在銷售成本) | — | 1,103 | 3,308 |
| 匯兌虧損淨額 | — | 111 | 254 |
| 核數師酬金 | 41 | 678 | 449 |
| <u>已計入一</u> | | | |
| 租金收入(扣除支出) | — | 3,706 | 9,454 |
| 出售投資物業收益 | — | — | 4,086 |
| | | | |

6 財務成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 須於五年內全數償還的銀行貸款之利息 | 37,649 | 57,177 | 96,365 |
| 須於五年內全數償還的應付一間 關連公司款項之利息 (見附註3(a)) | — | 11,948 | — |
| | <u>37,649</u> | <u>69,125</u> | <u>96,365</u> |
| 減：撥充作發展中物業成本一部份的金額 | (37,649) | (69,125) | (96,365) |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度撥充資本的借貸成本的平均年利率分別約為6.4%、6.1%及5.8%。

7 員工成本(包括董事酬金)

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 薪金及津貼 | 4,423 | 16,631 | 25,307 |
| 銷售佣金及花紅 | 1,927 | 7,169 | 21,283 |
| 退休金成本(見附註35) | 368 | 2,122 | 2,597 |
| | <u>6,718</u> | <u>25,922</u> | <u>49,187</u> |

8 董事及高級行政人員酬金

(a) 已付／應付各合營公司董事(均為執行董事)的酬金詳情如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 袍金 | — | — | — |
| 其他酬金 | | | |
| — 薪金及津貼 | 20 | 934 | 3,615 |
| | <u>20</u> | <u>934</u> | <u>3,615</u> |

按董事人數及酬金級別劃分的董事酬金分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------|--------------|-----------|-----------|
| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 |
| 零至1,000,000港元 | <u>34</u> | <u>55</u> | <u>49</u> |

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士(包括董事及其他僱員)的酬金詳情如下：

五名最高薪人士包括：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------|--------------|----------|----------|
| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 |
| 董事人數 | — | 2 | 5 |
| 僱員人數 | <u>5</u> | <u>3</u> | <u>—</u> |
| | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

已付／應付身為各合營公司董事的最高薪人士的酬金已列於上文附註8(a)。已付／應付其餘人士的酬金詳情如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 基本薪金及津貼 | 511 | 632 | — |
| 退休金供款 | <u>14</u> | <u>8</u> | <u>—</u> |
| | <u>525</u> | <u>640</u> | <u>—</u> |

按人數及酬金級別劃分的已付最高薪非董事酬金分析如下：

| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 |
|--|---------------|----------|----------|
| | 零至1,000,000港元 | <u>5</u> | <u>3</u> |

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，概無人士放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 各合營公司董事或五名最高薪人士並無獲得任何酬金以吸引其加入或已加入各合營公司或作為離職補償。

9 稅項

於合併損益表中扣除之稅項包括：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 本期稅項－ | | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 20,178 | 37,111 | 91,155 |
| 中國大陸土地增值稅 | — | 2,806 | 608 |
| 與產生／(撥回) 短暫時差 有關之遞延稅項－ | | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 3,948 | 23,551 | 9,474 |
| 中國大陸土地增值稅 | — | (2,806) | 33,231 |
| | <u>24,126</u> | <u>60,662</u> | <u>134,468</u> |

各合營公司之除稅前溢利與按照於中國大陸(各合營公司大部份業務於中國大陸進行)之企業所得稅稅率計算之理論金額有所差異及調節，詳情如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 除稅前溢利 | <u>67,708</u> | <u>142,993</u> | <u>363,450</u> |
| 按中國大陸企業所得稅稅率33%計算 可扣減作為計算所得稅用途之 | 22,344 | 47,188 | 119,939 |
| 土地增值稅之影響 | — | — | (11,167) |
| 利用稅務虧損 | — | — | (15,122) |
| 未確認之虧損稅項 | — | 15,122 | 6,485 |
| 其他 | 1,782 | (1,648) | 494 |
| | <u>24,126</u> | <u>60,662</u> | <u>100,629</u> |
| 土地增值稅 | — | — | 33,839 |
| | <u>24,126</u> | <u>60,662</u> | <u>134,468</u> |

(a) 中國大陸所得稅

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，各合營公司須按33%之稅率繳交中國大陸企業所得稅。

(b) 中國大陸土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目(包括土地發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

10 每股盈利

由於各合營公司於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度並無已發行股份，因此並無呈列每股盈利資料。

11 物業及設備

變動詳情如下：

| | 傢俬及 辦公室設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------|---------------------|-----------|-----------|
| 成本值 | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 1,270 | 3,219 | 4,489 |
| 新增 | 2,759 | 6,384 | 9,143 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 4,029 | 9,603 | 13,632 |
| 新增 | 4,636 | 7,165 | 11,801 |
| 出售 | (34) | — | (34) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 8,631 | 16,768 | 25,399 |
| 新增 | 2,897 | 3,897 | 6,794 |
| 出售 | (11) | — | (11) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 11,517 | 20,665 | 32,182 |
| 累計折舊 | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 628 | 1,186 | 1,814 |
| 年度折舊 | 524 | 728 | 1,252 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 1,152 | 1,914 | 3,066 |
| 年度折舊 | 1,260 | 2,265 | 3,525 |
| 出售 | (13) | — | (13) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 2,399 | 4,179 | 6,578 |
| 年度折舊 | 1,729 | 3,174 | 4,903 |
| 出售 | (8) | — | (8) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 4,120 | 7,353 | 11,473 |
| 賬面淨值 | | | |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 7,397 | 13,312 | 20,709 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 6,232 | 12,589 | 18,821 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 2,877 | 7,689 | 10,566 |

12 投資物業

變動詳情如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 年初 | 647,000 | 649,000 | 953,665 |
| 轉撥自持作長期投資之發展中物業 | 5,571 | 211,117 | 77,258 |
| 出售 | — | — | (19,372) |
| 重估盈餘／(虧損)(見附註31) | (3,571) | 93,548 | 176,591 |
| | <u>649,000</u> | <u>953,665</u> | <u>1,188,142</u> |
| 年終 | <u>649,000</u> | <u>953,665</u> | <u>1,188,142</u> |

所有投資物業均位於中國大陸及位於根據於二零六七年至二零七二年期間屆滿的土地使用權持有之土地。所有投資物業已於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日由合資格獨立估值師戴德梁行有限公司按公開市場價格基準重新估值，有關盈餘或虧絀(扣除有關稅項撥備)乃計入投資物業重估儲備內。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，約284,283,000港元、497,378,000港元及396,531,000港元的投資物業已予抵押，作為各合營公司之銀行信貸(見附註36(a))的抵押品。

此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司分別為約210,498,000港元、209,288,000港元及155,762,000港元之投資物業已予抵押，作為關連公司借入之銀行貸款之抵押品(見附註3(h))。

各合營公司根據營業租約出租若干投資物業，初始租期為一至二十年，可選擇根據重新磋商的條款續約。各租約概無包括或然租金。各合營公司根據不可撤銷的營業租約的未來租金收入如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------|--------------|---------------|---------------|
| 一年內 | — | 3,200 | 7,629 |
| 一至五年內 | — | 11,360 | 28,402 |
| 五年後 | — | 10,176 | 30,553 |
| | <u>—</u> | <u>24,736</u> | <u>66,584</u> |

13 收租權

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|--------------|
| 年初 | — | — | 48,524 |
| 新增 | — | 49,627 | — |
| 攤銷 (見附註5) | — | (1,103) | (3,308) |
| 出售 | — | — | (45,216) |
| 年終 | <u>—</u> | <u>48,524</u> | <u>—</u> |

各合營公司有權於截至二零一七年止的十五年期間，就各合營公司於中國大陸北京為第三者發展的若干物業收取租金。收租權已於二零零三年出售。

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度內，有關這些物業之租金收入總額分別為零元、約815,000港元及4,461,000港元。

14 持作長期投資之發展中物業

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 年初 | 271,102 | 470,690 | 758,850 |
| 新增 | 205,159 | 499,277 | 584,911 |
| 轉撥至投資物業 | (5,571) | (211,117) | (77,258) |
| 轉撥至可供出售之發展中物業 | — | — | (5,853) |
| 年終 | <u>470,690</u> | <u>758,850</u> | <u>1,260,650</u> |

所有持作長期投資之發展中物業均位於中國大陸。於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別約457,621,000港元、749,688,000港元及1,260,650,000港元的持作長期投資之發展中物業位於根據由二零六七年至二零七二年期間屆滿的土地使用權持有的土地上。而分別約13,069,000港元、9,162,000港元及零元之物業則位於各合營公司正在申請正式土地使用權的土地上。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別約119,062,000港元、零元及236,071,000港元之合營公司之持作長期投資之發展中物業已予抵押，作為各合營公司之銀行信貸之抵押品 (見附註36(b))。

此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別為零元、零元及約112,813,000港元之合營公司之持作長期投資之發展中物業已予抵押，作為一間關連公司所借入銀行貸款之抵押品 (見附註3(i))。

15 於一間附屬公司的投資

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，一間合營公司，廣東華景新城房地產有限公司於一間附屬公司持有投資。截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，該附屬公司之業績已於合併賬目綜合入賬。

只計入公司賬目之投資額如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 非上市投資，按成本值 | 259 | 259 | 259 |

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日附屬公司之詳情如下：

| 公司名稱 | 成立及 營運地點 | 實收資本 | 合營公司 直接持有之 股權百分比 | 主要業務 |
|--------------------|-------------|-------------|------------------------|--------------|
| 廣州藝景文化 藝術發展有限公司 | 中國大陸 廣州 | 人民幣500,000元 | 55% | 籌辦藝術文娛 活動 |

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度內任何時間，該附屬公司概無借貸資本。

16 於一間聯營公司之投資

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 應佔收購時一間 非上市聯營公司之淨資產 | 1,888 | 1,888 | 1,888 |
| 應佔收購後未分配業績 | — | — | (1,118) |
| | <u>1,888</u> | <u>1,888</u> | <u>770</u> |

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日聯營公司之詳情如下：

| 公司名稱 | 成立及 營運地點 | 實收資本 | 合營公司 直接持有之 股權百分比 | 主要業務 |
|--------------------|-------------|---------------|------------------------|------|
| 廣東華生教育文化 發展有限公司 | 中國大陸 廣州 | 人民幣5,000,000元 | 40% | 暫無業務 |

17 於共同控制資產之投資

三間合營公司內，即廣東合生樂景房地產有限公司、廣東新泰安房地產有限公司及廣州合生逸景房地產有限公司與合生創展集團有限公司之附屬公司廣州合生翠景房地產有限公司及一名獨立第三方廣州珠光房地產開發有限公司訂立一項共同控制資產安排，據此，廣東合生樂景房地產有限公司、廣東新泰安房地產有限公司、廣州合生逸景房地產有限公司及廣州合生翠景房地產有限公司（統稱「項目公司」）及廣州珠光房地產開發有限公司各自就發展位於中國大陸廣東省廣州之物業提供土地及其他資產。於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，項目公司應佔該等共同控制資產之參與權益分別為95.3%、95.5%及95.5%。

有關項目公司應佔共同控制資產安排之權益，於合併賬目內予以確認之資產及負債總金額如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|----|--------------|--------------|--------------|
| 資產 | 689,186 | 650,126 | 1,146,876 |
| 負債 | (594,862) | (454,072) | (843,456) |

18 商譽

變動詳情如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 年初 | 8,234 | 6,587 | 6,108 |
| 新增 | — | 1,946 | — |
| 攤銷（見附註5） | (1,647) | (2,425) | (2,036) |
| 年終 | 6,587 | 6,108 | 4,072 |
| 相當於— | | | |
| 成本值 | 8,234 | 10,180 | 10,180 |
| 減：累計攤銷 | (1,647) | (4,072) | (6,108) |
| 賬面淨值 | 6,587 | 6,108 | 4,072 |

於共同控制資產之投資所產生之商譽乃指各項目公司就位於中國大陸廣東省廣州之物業發展項目所投入之價值超出項目公司於此項物業發展項目之應佔權益之部份（見附註17）。

19 可供出售之發展中物業

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 按成本 | 1,539,793 | 2,438,948 | 3,613,467 |
| 加：預售物業應佔溢利 | 131,958 | 52,125 | 420,008 |
| | 1,671,751 | 2,491,073 | 4,033,475 |
| 減：已收／應收售樓分期 付款及按金 | (328,587) | (156,758) | (1,052,779) |
| | 1,343,164 | 2,334,315 | 2,980,696 |
| 成本值包括－ | | | |
| 土地成本 | 819,674 | 1,641,213 | 1,749,092 |
| 建築開支 | 682,668 | 789,729 | 1,763,253 |
| 撥充資本的借貸成本(i) | 37,451 | 8,006 | 101,122 |
| | 1,539,793 | 2,438,948 | 3,613,467 |

附註－

- (i) 截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度撥充資本的借貸成本之平均利率分別約每年6.4%、6.1%及5.8%。

全部可供出售之發展中物業均位於中國大陸。於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別約1,228,990,000港元、2,254,273,000港元及2,980,696,000港元可供出售之發展中物業位於根據於二零六七年至二零七二年期間屆滿之土地使用權持有之土地上，而其餘約114,174,000港元、80,042,000港元及零元物業位於各合營公司正在申請正式土地使用權之土地上。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，可供出售之發展中物業分別約171,448,000港元、零元及395,720,000港元已予抵押，作為各合營公司銀行信貸之抵押品（見附註36(c)）。

20 可供出售之已落成物業

全部可供出售之已落成物業均以成本值列賬，及位於中國大陸及位於根據於二零六七年至二零七二年期間屆滿之土地使用權持有之土地上。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別約42,910,000港元、66,885,000港元及22,818,000港元之可供出售之已落成物業已予抵押，作為各合營公司銀行信貸之抵押品（見附註36(d)）。

此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司分別為零元、約4,909,000港元及零元之可供出售之已落成物業已予抵押，作為一間關連公司借入之銀行貸款之抵押品（見附註3(j)）。

21 應收賬款

已出售物業之代價一般須於簽立買賣協議六個月內由買方支付。租賃物業租金一般須由租戶每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|----------------|
| 零至三個月 | 83,385 | 66,888 | 273,990 |
| 三至六個月 | 189 | 1,335 | 954 |
| 六至九個月 | 19 | — | 434 |
| 九至十二個月 | 75 | 66 | 122 |
| 超過十二個月 | 1,113 | 872 | 1,283 |
| | <u>84,781</u> | <u>69,161</u> | <u>276,783</u> |

22 預付款項、按金及其他流動資產

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 預付建築開支 | 13,914 | 55,859 | 22,744 |
| 預付營業稅 | — | 3,019 | 1,406 |
| 公用設施及其他按金 | 3,914 | 6,147 | 15,281 |
| 其他 | 4,104 | 13,058 | 7,355 |
| | <u>21,932</u> | <u>78,083</u> | <u>46,786</u> |

23 證券投資

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 非上市投資，按公平價值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>943</u> |

24 現金及銀行存款

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司分別約8,030,000港元、48,134,000港元及157,782,000港元銀行存款已抵押作各合營公司銀行信貸之抵押品（見附註36(e)）。此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司銀行存款分別約13,679,000港元、9,538,000港元及36,875,000港元已被抵押，以便銀行處理有關向各合營公司物業買家授予按揭信貸額。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別約244,620,000港元、127,714,000港元及376,155,000港元現金及銀行存款以人民幣計算。人民幣並非國際市場自由兌換之貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。

25 短期銀行貸款

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，所有短期銀行貸款為有抵押，分別按年利率5.4%至6.8%、年利率5.3%至6.4%及年利率5.0%至6.0%計息。抵押品之詳情請參閱附註36。

26 長期銀行貸款

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 須於下列期間償還之款項 | | | |
| — 一年內 | 73,585 | 268,923 | 99,604 |
| — 一至兩年內 | 280,483 | 189,487 | 1,034,094 |
| — 兩至三年內 | 179,246 | 199,149 | — |
| | <u>533,314</u> | <u>657,559</u> | <u>1,133,698</u> |
| 減：流動負債下 一年內到期之款項 | <u>(73,585)</u> | <u>(268,923)</u> | <u>(99,604)</u> |
| | <u><u>459,729</u></u> | <u><u>388,636</u></u> | <u><u>1,034,094</u></u> |

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，長期銀行貸款為有抵押，分別按年利率約6.5%至6.8%、年利率5.5%至6.8%及年利率5.0%至6.8%計息。抵押品之詳情請參閱附註36。

27 應付賬款及票據

應付賬款及票據之賬齡分析如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------|----------------|----------------|------------------|
| 零至三個月 | <u>265,260</u> | <u>859,885</u> | <u>1,525,863</u> |

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，就物業建築費應付關連公司之賬款分別約為145,044,000港元、792,754,000港元及1,155,229,000港元（見附註3(b)）。

28 應付稅項

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 中國大陸企業所得稅 | 2,962 | 11,847 | 43,559 |
| 中國大陸營業稅 | 7,050 | 4,168 | 18,911 |
| 中國大陸土地增值稅 | — | 691 | — |
| | <u>10,012</u> | <u>16,706</u> | <u>62,470</u> |

29 遞延稅項

遞延稅項乃按適用之中國大陸企業所得稅稅率及土地增值稅稅率以負債法就短暫時差作全數撥備。

變動詳情如下：

| | 投資 物業重估 千港元 | 不同之收入 申報基準(i) 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| 於二零零一年一月一日 | 229,042 | 96,594 | 325,636 |
| 在損益表扣除 | — | 3,948 | 3,948 |
| 在權益扣除(見附註31) | (2,803) | — | (2,803) |
| 於二零零一年十二月三十一日 | <u>226,239</u> | <u>100,542</u> | <u>326,781</u> |
| 在損益表扣除 | — | 20,745 | 20,745 |
| 在權益扣除(見附註31) | 31,494 | — | 31,494 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | <u>257,733</u> | <u>121,287</u> | <u>379,020</u> |
| 在損益表扣除 | — | 42,705 | 42,705 |
| 在權益扣除(見附註31) | 84,496 | — | 84,496 |
| 出售投資物業 | (754) | — | (754) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | <u>341,475</u> | <u>163,992</u> | <u>505,467</u> |

附註一

(i) 遞延稅項指因採用與中國大陸稅務機關不同之收入申報基準引致之短暫時差所產生之稅務影響。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，並無已確認之遞延稅項資產及並無結餘抵銷遞延稅項負債。

所有遞延稅項負債乃主要於超過十二個月後處理。

30 資本

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 257,839 | 312,799 | 464,197 |
| 實收資本增加 | 54,960 | 151,398 | 76,750 |
| 於十二月三十一日 | <u>312,799</u> | <u>464,197</u> | <u>540,947</u> |

31 儲備

| | 保留溢利 千港元 | 投資物業 重估儲備 千港元 | 一般儲備 基金(i) 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------|
| 於二零零一年一月一日 | 229,168 | 211,817 | 12,526 | 453,511 |
| 本年度溢利 | 43,699 | — | — | 43,699 |
| 重估投資物業產生之虧絀 | | | | |
| — 總額(見附註12) | — | (3,571) | — | (3,571) |
| — 遞延稅項(見附註29) | — | 2,803 | — | 2,803 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | <u>272,867</u> | <u>211,049</u> | <u>12,526</u> | <u>496,442</u> |
| 本年度溢利 | 82,618 | — | — | 82,618 |
| 重估投資物業產生之盈餘 | | | | |
| — 總額(見附註12) | — | 93,548 | — | 93,548 |
| — 遞延稅項(見附註29) | — | (31,494) | — | (31,494) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | <u>355,485</u> | <u>273,103</u> | <u>12,526</u> | <u>641,114</u> |
| 本年度溢利 | 229,359 | — | — | 229,359 |
| 於出售投資物業時轉撥至 合併損益表之儲備 | — | 2,525 | — | 2,525 |
| 重估投資物業產生之盈餘 | | | | |
| — 總額(見附註12) | — | 176,591 | — | 176,591 |
| — 遞延稅項(見附註29) | — | (84,496) | — | (84,496) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | <u>584,844</u> | <u>362,673</u> | <u>12,526</u> | <u>960,043</u> |

附註一

- (i) 按照中國大陸法規訂明，於中國大陸成立及經營之合營公司可於其除稅後溢利(經抵銷往年度虧損後)中撥出一部份至一般儲備金及企業發展基金，比率乃由各自董事會釐定。

一般儲備金可用作抵銷過往年度虧損或用作發行紅股，而企業發展基金則可用作發展業務。

32 合併現金流量表附註

(a) 除稅前溢利相對於經營產生之現金流出淨額之調節如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 除稅前溢利 | 67,708 | 142,993 | 363,450 |
| 利息收入 | (451) | (1,147) | (2,643) |
| 應佔一間聯營公司虧損 | — | — | 1,118 |
| 物業及設備折舊 | 1,252 | 3,525 | 4,903 |
| 出售物業及設備之虧損 | — | 21 | 3 |
| 商譽攤銷 | 1,647 | 2,425 | 2,036 |
| 收租權攤銷 | — | 1,103 | 3,308 |
| 營運資金變動前之經營溢利 | 70,156 | 148,920 | 372,175 |
| 持作長期投資之物業增加 | (198,365) | (485,765) | (548,631) |
| 可供出售之物業增加 | (606,234) | (1,385,642) | (520,900) |
| 應收賬款(增加)／減少 | (38,266) | 15,620 | (207,622) |
| 預付款項、按金及其他流動資產 (增加)／減少 | (6,723) | (53,132) | 32,365 |
| 應付賬款及票據增加 | 257,446 | 594,625 | 665,978 |
| 應付土地出讓金增加／(減少) | 188,108 | 143,436 | (315,729) |
| 遞延收入增加 | 52,288 | 155,424 | 144,559 |
| 預提費用及其他應付款項增加 | 15,418 | 38,075 | 69,845 |
| 應付中國營業稅增加／(減少) | 4,778 | (5,901) | 13,675 |
| 經營產生之現金流出淨額 | <u>(261,394)</u> | <u>(834,340)</u> | <u>(294,285)</u> |

(b) 融資變動分析如下：

| | 短期 銀行貸款 千港元 | 長期 銀行貸款 千港元 | 應付關連 公司款項 千港元 | 應付 一間聯營 公司款項 千港元 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| 於二零零一年一月一日 | 314,398 | 70,649 | 387,331 | — |
| 新增貸款／墊款 償還款項 | 403,566 (360,906) | 488,910 (26,245) | 48,000 (82,256) | 7,802 — |
| 於二零零一年 十二月三十一日 | 357,058 | 533,314 | 353,075 | 7,802 |
| 新增貸款／墊款 償還款項 | 362,995 (353,379) | 271,193 (146,948) | 831,865 (190,450) | — (6,693) |
| 於二零零二年 十二月三十一日 | 366,674 | 657,559 | 994,490 | 1,109 |
| 新增貸款／墊款 償還款項 | 930,529 (424,505) | 878,727 (402,588) | 230,000 (314,164) | 1,117 — |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | <u>872,698</u> | <u>1,133,698</u> | <u>910,326</u> | <u>2,226</u> |

(c) 現金及現金等價物：

現金及現金等價物包括現金及其他銀行存款並排除已抵押／押記銀行存款。

33 承擔

(a) 資本承擔

各合營公司未於賬目內撥備之資本承擔如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|------------------|-------------------|-------------------|
| 物業發展成本 | | | |
| — 已授權及已訂約 | 748,902 | 2,718,514 | 1,626,419 |
| — 已授權但未訂約 | 6,997,969 | 8,012,635 | 9,367,673 |
| | <u>7,746,871</u> | <u>10,731,149</u> | <u>10,994,092</u> |

(b) 經營租約承擔

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司就多份期限至二零零八年二月之不可註銷營業租賃協議須負上的營業租約承擔分別為零元、約115,000港元及3,744,000港元。此等協議下須付之承擔分析如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 下列期內須付之款額 | | | |
| — 一年內 | — | 81 | 779 |
| — 二至五年內 | — | 34 | 2,965 |
| | <u>—</u> | <u>115</u> | <u>3,744</u> |

34 或然負債

並無於合併賬目中作出撥備的或然負債如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| 就購買各合營公司物業之買家提供按揭 貸款而向銀行作出之擔保 | 192,114 | 568,849 | 1,356,000 |
| 就關連公司所借入之銀行貸款 而向銀行作出之擔保(見附註3(g)) | <u>18,868</u> | <u>153,774</u> | <u>133,019</u> |
| | <u>210,982</u> | <u>722,623</u> | <u>1,489,019</u> |

合營公司董事及管理層預期不會因上述銀行擔保而產生重大負債。

35 退休金計劃

按照中國大陸之法規規定，各合營公司為其於中國大陸之僱員於一個由國家資助之退休計劃供款。各合營公司僱員每月按其基本薪金約8%對計劃作出供款，各合營公司則按該等薪金約20%作出供款。除這些供款外，各合營公司並無其他對退休金之實際付款責任。國家資助之退休計劃負責支付退休僱員之全部退休金。

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，各合營公司作出之僱主供款總額分別約為368,000港元、2,122,000港元及2,597,000港元(見附註7)。

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，概無任何沒收款項。

36 銀行融資

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司之銀行融資為短期銀行貸款及長期銀行貸款，其金額分別約為890,372,000港元、1,024,233,000港元及2,006,396,000港元。本集團已動用所有銀行融資。此等融資由下列各項擔保：

- (a) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司賬面總值分別約284,283,000港元、497,378,000港元及396,531,000港元之投資物業(見附註12)；
- (b) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司賬面總值分別約119,062,000港元、零元及236,071,000港元之持作長期投資之發展中物業(見附註14)；
- (c) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司之可供出售之發展中物業之賬面總值分別約171,448,000港元、零港元及395,720,000港元(見附註19)；
- (d) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司之可供出售之已落成物業之賬面總值分別約42,910,000港元、66,885,000港元及22,818,000港元(見附註20)；
- (e) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，各合營公司之銀行存款賬面總值分別約8,030,000港元、48,134,000港元及157,782,000港元(見附註24)；
- (f) 關連公司擁有之物業(見附註3(d))；
- (g) 關連公司提供之擔保(見附註3(e))；及
- (h) 關連公司之銀行存款(見附註3(f))。

此外，各合營公司須遵守若干銀行借款下之若干財務契約。

37 結算日後重大事項

於二零零四年六月，各合營公司向其當時之合營夥伴宣派合共約550,000,000港元之股息。

II 結算日後賬目

各合營公司概無編製於二零零三年十二月三十一日後任何期間之經審核賬目，除第I節－附註37披露者外，各合營公司概無就二零零三年十二月三十一日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

此致

合生創展集團有限公司
各董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零四年六月三十日

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所編製以供載入本通函之報告全文。



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
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888
www.pwchk.com

敬啟者：

以下為吾等就有關廣州珠江僑都房地產有限公司（「貴公司」）截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度（「有關期間」）之財務資料而作出之報告，編製此報告旨在載入合生創展集團有限公司於二零零四年六月三十日就建議由合生創展集團有限公司之全資附屬公司廣大投資有限公司收購 貴公司於廣東珠江投資有限公司擁有之29.5%權益及 貴公司於廣州三聯華僑房地產有限公司擁有之30%權益而刊發之通函（「通函」）內。

貴公司為一家中外合作合營企業，於一九九八年一月十六日於中國大陸廣東省廣州成立，經營期至二零二三年一月十五日止，為期二十五年。於本報告日期， 貴公司由廣東珠江投資有限公司、廣州三聯華僑房地產有限公司及廣大投資有限公司分別擁有30%、30%及40%權益。

貴公司於有關期間之法定賬目乃根據適用於在中國大陸成立之企業之有關會計原則及財務法規而編製，並由中國大陸註冊之執業會計師廣東金僑會計師事務所有限公司審核。就本報告而言， 貴公司於有關期間之賬目（「香港公認會計原則賬目」）乃由 貴公司董事根據香港公認會計原則而編製。吾等已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則審核 貴公司於有關期間之香港公認會計原則賬目。

吾等已審閱 貴公司於有關期間之經審核賬目，且遵照香港會計師公會頒佈之「招股章程及申報會計師」核數指引進行吾等認為必要之額外程序。

下文第I節載列之財務資料（「財務資料」）乃根據香港公認會計原則賬目而編製。

於有關期間， 貴公司董事負責編製真實及公平之賬目。編製該等賬目時必須貫徹地選取及採用適當之會計政策。 貴公司董事亦須對財務資料負責。吾等之責任為根據吾等之審閱對財務資料發表獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映 貴公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日之財政狀況及 貴公司於有關期間之業績及現金流量。

I. 貴公司之財務資料

以下為 貴公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日及截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之賬目：

損益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------|----|-----------------|------------------|------------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額 | 3 | 91,790 | 527,596 | 625,003 |
| 銷售成本 | | <u>(44,092)</u> | <u>(258,731)</u> | <u>(300,020)</u> |
| 毛利 | | 47,698 | 268,865 | 324,983 |
| 其他收入 | 3 | — | 1,313 | 1,493 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (5,174) | (37,620) | (38,935) |
| 一般及行政費用 | | <u>(10,017)</u> | <u>(3,592)</u> | <u>(10,236)</u> |
| 經營溢利 | 4 | 32,507 | 228,966 | 277,305 |
| 財務成本 | 5 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 除稅前溢利 | | 32,507 | 228,966 | 277,305 |
| 稅項 | 8 | <u>(15,447)</u> | <u>(106,153)</u> | <u>(137,114)</u> |
| 年度溢利 | | <u>17,060</u> | <u>122,813</u> | <u>140,191</u> |

資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | |
|----------------------|----|------------------|------------------|------------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業及設備 | 10 | 1,128 | 2,137 | 2,020 |
| 投資物業 | 11 | — | — | 287,000 |
| 持作長期投資之發展中物業 | 12 | 64,770 | 168,742 | 158,214 |
| 非流動資產總值 | | <u>65,898</u> | <u>170,879</u> | <u>447,234</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 可供出售之發展中物業 | 13 | 596,220 | 814,063 | 858,936 |
| 可供出售之已落成物業 | 14 | — | 49,243 | 146,788 |
| 應收賬款 | 15 | 33,087 | 29,163 | 26,097 |
| 應收關連公司款項 | 2 | 215,475 | 394,399 | 368,115 |
| 預付款項、按金及 其他流動資產 | 16 | 251,392 | 42,306 | 101,467 |
| 已抵押／押記銀行存款 | 17 | 35 | 86,859 | 6,016 |
| 現金及其他銀行存款 | 17 | 34,636 | 52,945 | 22,425 |
| 流動資產總值 | | <u>1,130,845</u> | <u>1,468,978</u> | <u>1,529,844</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 短期銀行貸款 | 18 | (99,057) | — | (94,340) |
| 長期銀行貸款，短期部份 | 19 | — | — | (344,340) |
| 應付賬款及票據 | 20 | — | (161,287) | (128,431) |
| 應付土地出讓金，短期部份 | | (70,038) | (140,066) | (111,764) |
| 預提費用及其他應付款項 | | (2,771) | (12,737) | (33,910) |
| 應付關連公司款項， 短期部份 | 2 | (3,433) | (65,662) | (10,261) |
| 應付稅項 | 21 | (3,661) | (39,337) | (46,209) |
| 遞延收入 | | (15,925) | (28,364) | (19,327) |
| 流動負債總值 | | <u>(194,885)</u> | <u>(447,453)</u> | <u>(788,582)</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>935,960</u> | <u>1,021,525</u> | <u>741,262</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,001,858</u> | <u>1,192,404</u> | <u>1,188,496</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 長期銀行貸款，非短期部份 | 19 | (451,887) | (532,623) | (99,056) |
| 應付土地出讓金，非短期部份 | | (70,028) | — | — |
| 應付一間關連公司款項， 非短期部份 | 2 | (103,774) | (103,613) | (103,415) |
| 遞延稅項 | 22 | (15,447) | (72,633) | (270,681) |
| 非流動負債總值 | | <u>(641,136)</u> | <u>(708,869)</u> | <u>(473,152)</u> |
| 資產淨值 | | <u>360,722</u> | <u>483,535</u> | <u>715,344</u> |
| 代表： | | | | |
| 資本 | 23 | 343,688 | 343,688 | 343,688 |
| 儲備 | 24 | 17,034 | 139,847 | 371,656 |
| 權益 | | <u>360,722</u> | <u>483,535</u> | <u>715,344</u> |

現金流量表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------------------|-------|------------------|------------------|-----------------|
| | | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 經營活動 | | | | |
| 經營產生之現金 | | | | |
| 流入／(流出)淨額 | 25(a) | (217,635) | 312,407 | (30,823) |
| 已收利息 | | — | 1,313 | 1,493 |
| 已付中國大陸企業所得稅 | | (1,886) | (12,452) | (20,857) |
| 經營活動之現金流入／(流出)淨額 | | <u>(219,521)</u> | <u>301,268</u> | <u>(50,187)</u> |
| 投資活動 | | | | |
| 購入物業及設備 | | (358) | (1,264) | (466) |
| 應收關連公司款項(增加)／減少 | | (192,833) | (178,924) | 26,284 |
| 已抵押／押記銀行存款 (增加)／減少 | | (35) | (86,824) | 80,843 |
| 投資活動之現金流入／(流出) 淨額 | | <u>(193,226)</u> | <u>(267,012)</u> | <u>106,661</u> |
| 融資活動前之現金流入／(流出) 淨額 | | | | |
| | | <u>(412,747)</u> | <u>34,256</u> | <u>56,474</u> |
| 融資活動 | | | | |
| | 25(b) | | | |
| 新增短期銀行貸款 | | 99,057 | — | 94,340 |
| 償還短期銀行貸款 | | (74,528) | (99,057) | — |
| 新增長期銀行貸款 | | 451,887 | 99,057 | — |
| 償還長期銀行貸款 | | — | (18,321) | (89,227) |
| 關連公司墊款 | | 3,373 | 62,229 | — |
| 償還關連公司墊款 | | (54,717) | (161) | (55,599) |
| 已付利息 | | (12,911) | (59,694) | (36,508) |
| 融資活動之現金流入／(流出) 淨額 | | <u>412,161</u> | <u>(15,947)</u> | <u>(86,994)</u> |
| 現金及現金等價物之增加／(減少) | | (586) | 18,309 | (30,520) |
| 年初現金及現金等價物 | | <u>35,222</u> | <u>34,636</u> | <u>52,945</u> |
| 年終現金及現金等價物 | 25(c) | <u>34,636</u> | <u>52,945</u> | <u>22,425</u> |

權益變動表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於一月一日之權益總額 | 343,662 | 360,722 | 483,535 |
| 年度溢利 | 17,060 | 122,813 | 140,191 |
| 未於損益賬確認之收益淨額－ 投資物業重估盈餘淨額(見附註24) | — | — | 91,618 |
| 於十二月三十一日之權益總額 | <u>360,722</u> | <u>483,535</u> | <u>715,344</u> |

財務資料附註

1. 主要會計政策

財務資料根據歷史成本常規法編製，並根據重估投資物業作出修訂。財務資料乃按照香港公認會計原則及香港會計師公會頒布之會計標準編製。編製本賬目時所採納的主要會計政策概述如下：

(a) 物業及設備及折舊

除投資物業外，物業及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。如更改及改善物業及設備將能增加經濟效益，有關的主要開支撥充資本。而維修及保養費用則在產生時即時入賬，列作費用。各項資產折舊減累計減值乃以直線法於預計可使用年期撇銷，所採用的主要折舊率如下：

| | |
|----------|---------|
| 傢俬及辦公室設備 | 20% |
| 汽車 | 20%至30% |

折舊方法及使用年期乃定期檢討以確保折舊的計算方法及比率符合來自物業及設備的經濟利益的預期形式。

出售物業及設備的收益或虧損在損益表中確認，此乃根據出售所得款項淨額減資產當時的賬面值。

(b) 投資物業

投資物業乃已完成建築工程及發展之土地及樓宇，並因其投資潛力而長期持有。該等物業按其根據合資格獨立估值師每年所評估的公開市值載入資產負債表。投資物業的所有價值變動列作投資物業重估儲備變動。倘該儲備的總額按組合基準不足以抵銷虧損，有關虧損淨額則於損益表內扣除。出售投資物業時，先前已確認的重估盈餘予以撥回，而記入損益表之出售收益或虧損按出售所得款項淨額減原成本值釐定。

投資物業不計提折舊，除非租約尚餘20年或以下年期之投資物業均按租約尚餘年期計提折舊。

(c) 發展中物業

並未開始預售的可供出售之發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列為流動資產。經已開始預售的可供出售之發展中物業按成本另加應佔溢利減可預見之虧損及已收及應收的銷售分期款列為流動資產。持作長期投資之發展中物業乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

發展中物業成本包括土地成本、建造開支及因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的其他成本以及銷售及市場推廣費用計算。

貴公司並無就發展中物業計提折舊。

(d) 可供出售之已落成物業

可供出售之已落成物業按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可供出售之已落成物業之成本包括土地成本、興建費用及與該等發展物業應佔之直接借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價減去銷售及市場推廣費用計算。

(e) 應收賬款

凡被視為呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金（如有）。

(f) 資產減值

當外在因素或條件之改變顯示資產之面值可能不可收回時，即就該等資產是否需作減值準備作出檢討。倘該項資產之面值高於其可收回價值，該項資產之面值與可收回價值之差額於損益表中確認為減值虧損。可收回金額乃指資產之淨售價與使用價值之較高者。淨售價指於公平交易中出售一項資產之所得金額減出售成本，而使用價值即預期日後持續使用一項資產及在該資產使用年期終結時出售所產生之現金流量之現值。

於往年度確認之資產減值在已確認之資產減值虧損不再存在或已減少時撥回。撥回乃記錄於損益表中。

(g) 撥備及或然事項

當因過往事件產生現有債項（不論是合法或推定的債項），而償還該債項可能導致資源流出，而且能可靠估計該債項的金額，則會提撥準備。撥備金額會定期審閱及調整，以反映現有的最佳估計。倘金額時間值的影響為重大，撥備的金額為償還債項預期所需開支的現值。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任須就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而 貴公司並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致現有的責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會在賬目附註內披露。假若消耗資源的可能性改變而導致出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產須就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而 貴公司並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註內披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(h) 營業額及收入的確認

營業額（扣除有關營業稅後）包括預售及出售物業。收入於交易結果得以可靠地衡量而該交易的經濟利益可能歸入 貴公司時確認。收入按以下基準確認：

(i) 預售及出售物業

根據具法律效力的協議，預售可供出售之發展中物業的收入乃根據物業發展的完成階段確認，就此確認的溢利僅限於已收的分期付款金額。而除非工程已進展至可穩妥地估計物業落成及最終變現溢利的階段，否則來自預售物業的收入不會被確認。銷售可供出售之已落成物業的收入於已經簽立具法律效力的協議時確認，而就此確認的溢利僅限於已收的分款金額。

如買家拖欠支付分期付款， 貴公司有權終止該項銷售，先前確認的銷售收益及相關利潤則撥回，已收取及沒收的分期付款金額於損益表中計為收入。

(ii) 利息收入

利息收入以時間比例基準，按尚餘的本金及適用利率確認入賬。

遞延收入指收益過程尚未完成的已收款項。

(i) 稅項

貴公司根據各自的財務報告溢利計提利得稅撥備，並按非應課或不可扣減利得稅的收入及支出項目作出調整。

遞延稅項乃利用負債法就資產與負債之稅基與他們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。於結算日所制訂或大致制訂之稅率用以釐定遞延稅項。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

(j) 廣告及推廣成本

廣告及推廣成本乃於產生時入賬列作費用。

(k) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的應享年假乃於應計予僱員時確認。僱員因提供服務產生的應享年假乃按截至結算日的年假估計負債計算撥備。僱員應享病假及產假乃於僱員享有假期時才予確認。

(ii) 退休金責任

貴公司向界定供款退休金計劃作出的供款乃於產生時列作支出。

(l) 借貸成本

凡直接與購買、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部份成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在損益表支銷。

(m) 營業租約

根據經營租約已出租之資產乃計入資產負債表中之投資物業內。投資物業乃根據獨立合資格估值師每年作出之估值按其公開市值計入資產負債表。租金收入(扣除向承租人支付之任何優惠)以直線法在租期內入賬。

(n) 外幣換算

年內以外幣進行之交易均按交易時有效的匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日有效之匯率換算。匯兌收益及虧損於個別公司之損益表中列賬。

(o) 分部報告

根據 貴公司之內部財務報告， 貴公司之決定以業務分部資料作為主要分部報告，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括 貴公司所有經營資產，而分類負債則主要包括 貴公司所有經營負債。資本開支包括添置投資物業、持作長期投資之發展中物業及物業和設備。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本值於資產負債表內列賬。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款、銀行存款/ 現金投資(到期日為投資及銀行透支日期起計)三個月或以內。

2 關連人士交易

關連人士乃該等有能力直接或間接控制另一方或於作出財務及營運決定時向另一方行使重大影響力的人士。同時，倘該等人士受同一人士之控制或同一人士之重大影響，亦被視為關連人士。

(a) 貴公司曾與關連公司進行下列重大交易：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 已付／應付一間關連公司 之物業建築費(附註(i)) | 131,224 | 428,822 | 322,577 |
| 已付／應付一間關連公司 之利息開支(附註(i)) (見附註5) | — | 21,011 | — |
| 已付／應付一間關連公司 之物業管理費(附註(i)) | — | 239 | 694 |
| 已付／應付一間關連公司之 園林規劃設計顧問費(附註(i)) | — | 8,300 | — |

附註—

(i) 該等公司為 貴公司之合營夥伴及／或其附屬公司或同系附屬公司。

貴公司董事及管理層認為，上述關連人士交易乃於日常業務過程中按一般商業條款及貴公司與關連人士訂立之合約條款進行。

- (b) 應收／(應付) 關連公司款項包括應收／(應付) 貴公司之合營夥伴及／或其附屬公司或同系附屬公司之款項：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| 應收關連公司款項 | | | |
| 應收一個合營夥伴之中介控股公司 合生創展集團公司之 附屬公司之款項 | 192,833 | 380,126 | 296,895 |
| 應收其他合營夥伴之款項 | 22,642 | 14,273 | 71,025 |
| 其他 | — | — | 195 |
| | <u>215,475</u> | <u>394,399</u> | <u>368,115</u> |
| 年度內未償還最高結餘： | | | |
| 應收一個合營夥伴之中介控股公司 合生創展集團公司之 附屬公司之款項 | 192,833 | 380,126 | 380,126 |
| 應收其他合營夥伴之款項 | 22,642 | 22,642 | 71,025 |
| 其他 | — | — | 195 |
| | <u>215,475</u> | <u>402,768</u> | <u>451,346</u> |
| 應付關連公司款項 | | | |
| 流動－ | | | |
| 應付一間合營公司之 中介控股公司 合生創展集團公司 之附屬公司之款項 | 3,433 | 65,662 | 10,207 |
| 其他 | — | — | 54 |
| | <u>3,433</u> | <u>65,662</u> | <u>10,261</u> |
| 非流動－ | | | |
| 應付一間合營公司之 中介控股公司 合生創展集團公司 之附屬公司之款項 | 103,774 | 103,613 | 103,415 |
| | <u>103,774</u> | <u>103,613</u> | <u>103,415</u> |

此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，貴公司應付一間關連公司之物業建築費為零港元、約62,447,000港元及零港元（見附註20）。

- (c) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，與關連公司之全部結餘均無抵押、免息及並無預設還款期，惟約103,774,000港元、103,613,000港元及103,415,000港元毋須於一年內償還。

- (d) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，關連公司擁有之若干物業已予抵押，作為 貴公司借入分別為約363,207,000港元、495,283,000港元及443,396,000港元銀行貸款之抵押品（見附註29(c)）。
- (e) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，一間關連公司分別約為23,585,000港元、零港元及零港元之銀行存款已抵押作為 貴公司所借銀行貸款之抵押品（見附註29(d)）。
- (f) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日， 貴公司分別為零港元、約33,680,000港元及零港元之銀行存款已抵押作為一間關連公司所借銀行貸款之抵押品（見附註17）。
- (g) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，若干關連公司就 貴公司為約131,132,000港元、159,434,000港元及168,868,000港元之銀行貸款提供擔保（見附註29(e)）。

3 營業額及收益

貴公司主要從事物業發展及投資。

營業額及收益包括：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|-------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額－銷售／預售物業 | 91,790 | 527,596 | 625,003 |
| 其他收益－利息收入 | — | 1,313 | 1,493 |
| 總收益 | <u>91,790</u> | <u>528,909</u> | <u>626,496</u> |

鑑於 貴公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日之所有收益及業績均來自中國大陸之物業發展及投資，故並無呈列業務或地區分部分分析。因此， 貴公司僅有一個業務分部及一個地區分部。

4 經營溢利

經營溢利乃經扣除下列各項目後釐定：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 已扣除－ | | | |
| 員工成本(包括董事酬金) (見附註6) | 1,934 | 5,245 | 8,113 |
| 廣告費 | 4,423 | 23,695 | 21,849 |
| 物業及設備折舊 | 160 | 255 | 402 |
| 出售物業及設備之虧損 | — | — | 181 |
| 匯兌虧損淨額 | — | 3 | 55 |
| 核數師酬金 | 15 | 10 | 75 |

5 財務成本

| | 截至十二月三十一日 | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息 | 12,911 | 38,683 | 36,508 |
| 須於五年內全數償還之應付 一間關連公司貸款利息 (見附註2(a)) | — | 21,011 | — |
| | 12,911 | 59,694 | 36,508 |
| 減：撥充作發展中物業成本 一部份的金額 | (12,911) | (59,694) | (36,508) |
| | — | — | — |

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度撥充資本之借貸成本之平均年利率分別約為6.3%、6.4%及6.0%。

6 員工成本(包括董事酬金)

| | 截至十二月三十一日 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 薪金及津貼 | 1,519 | 2,745 | 3,962 |
| 銷售佣金及花紅 | 292 | 2,245 | 3,670 |
| 退休金成本(見附註28) | 123 | 255 | 481 |
| | <u>1,934</u> | <u>5,245</u> | <u>8,113</u> |

7 董事及高級行政人員酬金

(a) 已付／應付 貴公司董事(全屬執行董事)之酬金詳情如下：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 袍金 | — | — | — |
| 其他酬金 | | | |
| — 薪金及津貼 | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士(包括董事及其他僱員)之酬金詳情如下：

五名最高薪人士包括：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|------|-----------|----------|----------|
| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 |
| 董事人數 | — | — | — |
| 僱員人數 | 5 | 5 | 5 |
| | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

已付／應付身為 貴公司董事之最高薪人士之酬金已列於上文附註7(a)。已付／應付其餘人士之酬金詳情如下：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 基本薪金及津貼 | 373 | 825 | 1,147 |
| 退休金供款 | 8 | 9 | 16 |
| | <u>381</u> | <u>834</u> | <u>1,163</u> |

按人數及酬金級別劃分之已付最高薪非董事酬金分析如下：

| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 |
|---------------|----------|----------|----------|
| 零至1,000,000港元 | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，並無人士放棄或同意放棄任何酬金。

- (c) 貴公司董事或五名最高薪人士並無獲付任何酬金以吸引其加入或已加入 貴公司或作為離職補償。

8 稅項

於損益表中扣除之稅項包括：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|---------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 本期稅項－ | | | |
| 中國大陸企業所得稅 | — | 48,967 | 27,122 |
| 與產生／(撥回) 短暫時差 有關之遞延稅項－ | | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 8,402 | 11,523 | 41,927 |
| 中國大陸土地增值稅 | 7,045 | 45,663 | 68,065 |
| | <u>15,447</u> | <u>106,153</u> | <u>137,114</u> |

貴公司之除稅前溢利與按照於中國大陸（貴公司所有業務均於中國大陸進行）之企業所得稅稅率計算之理論金額有所差異及調節，詳情如下：

| | 截至十二月三十一日 | | |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 除稅前溢利 | 32,507 | 228,966 | 277,305 |
| 按中國大陸企業所得稅 稅率33%計算 | 10,727 | 75,559 | 91,511 |
| 可扣減作為計算所得稅 用途之土地增值稅之影響 | (2,325) | (15,069) | (22,462) |
| 土地增值稅 | 8,402 | 60,490 | 69,049 |
| | 7,045 | 45,663 | 68,065 |
| | 15,447 | 106,153 | 137,114 |

(a) 中國大陸所得稅

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，貴公司按33%之稅率繳交中國大陸企業所得稅。

(b) 中國大陸土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目（包括土地發展開支及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。

9 每股盈利

由於貴公司於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，並無已發行股份，因此並無呈列每股盈利資料。

10 物業及設備

變動詳情如下：

| | 傢俬及 辦公室設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------|---------------------|-----------|-----------|
| 成本值 | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 352 | 689 | 1,041 |
| 新增 | 358 | — | 358 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 710 | 689 | 1,399 |
| 新增 | 690 | 574 | 1,264 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 1,400 | 1,263 | 2,663 |
| 新增 | 87 | 379 | 466 |
| 出售 | — | (284) | (284) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 1,487 | 1,358 | 2,845 |
| 累計折舊 | | | |
| 於二零零一年一月一日 | 38 | 73 | 111 |
| 本年度折舊 | 92 | 68 | 160 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 130 | 141 | 271 |
| 本年度折舊 | 153 | 102 | 255 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 283 | 243 | 526 |
| 本年度折舊 | 273 | 129 | 402 |
| 出售 | — | (103) | (103) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 556 | 269 | 825 |
| 賬面淨值 | | | |
| 於二零零三年十二月三十一日 | 931 | 1,089 | 2,020 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 1,117 | 1,020 | 2,137 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 580 | 548 | 1,128 |

11 投資物業

變動詳情如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| 年初 | — | — | — |
| 轉撥自持作長期投資 之發展中物業 | — | — | 107,326 |
| 重估盈餘(見附註24) | — | — | 179,674 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 年終 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>287,000</u> |

所有投資物業均位於中國大陸及位於根據於二零七零年至二零七一年期間屆滿的土地使用權持有之土地。所有投資物業已於二零零三年十二月三十一日由合資格獨立估值師戴德梁行按公開市場價格基準重新估值，有關盈餘(扣除有關稅項撥備)乃計入投資物業重估儲備內。

貴公司根據經營租約出租若干投資物業，初始租期為一至五年，可選擇根據重新磋商之條款續約。各租約概無包括或然租金。貴公司根據不可撤銷之經營租約之未來租金收入如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 一年內 | — | — | 651 |
| 一至五年內 | — | — | 2,635 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>3,286</u> |

12 持作長期投資之發展中物業

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|---------|---------------|----------------|----------------|
| 年初 | — | 64,770 | 168,742 |
| 新增 | 64,770 | 103,972 | 96,798 |
| 轉撥至投資物業 | — | — | (107,326) |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 年終 | <u>64,770</u> | <u>168,742</u> | <u>158,214</u> |

所有持作長期投資之發展中物業均位於中國大陸。該等物業位於根據由二零七零年至二零七一年期間屆滿之土地使用權持有之土地上。

13 可供出售之發展中物業

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| 按成本 | 640,312 | 876,995 | 913,506 |
| 加：預售物業應佔溢利 | 52,529 | 70,025 | 80,436 |
| | 692,841 | 947,020 | 993,942 |
| 減：已收／應收售樓分期 付款及按金 | (96,621) | (132,957) | (135,006) |
| | <u>596,220</u> | <u>814,063</u> | <u>858,936</u> |
| 成本值包括－ | | | |
| 土地成本 | 449,850 | 376,241 | 378,352 |
| 建築開支 | 177,551 | 449,289 | 466,290 |
| 撥充資本的借貸成本(i) | 12,911 | 51,465 | 68,864 |
| | <u>640,312</u> | <u>876,995</u> | <u>913,506</u> |

附註－

- (i) 截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度撥充資本的借貸成本之平均年利率分別約6.3%、6.4%及6.0%。

全部可供出售之發展中物業均位於中國大陸。可供出售之發展中物業位於根據於二零七零年至二零七一年期間屆滿之土地使用權持有之土地上。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，可供出售之發展中物業分別為零港元、約37,464,000港元及零港元已抵押作 貴公司銀行信貸之抵押品（見附註29(a)）。

14 可供出售之已落成物業

全部可供出售之已落成物業均按成本列賬及位於中國大陸及位於根據於二零七零年至二零七一年期間屆滿之土地使用權持有之土地上。

15 應收賬款

已出售物業之代價一般須於簽立買賣協議六個月內由買方支付。

應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 零至三個月 | 28,804 | 23,712 | 20,732 |
| 三至六個月 | 4,283 | 4,658 | 2,816 |
| 六至九個月 | — | 793 | 908 |
| 九至十二個月 | — | — | 766 |
| 超過至十二個月 | — | — | 875 |
| | <u>33,087</u> | <u>29,163</u> | <u>26,097</u> |

16 預付款項、按金及其他流動資產

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 預付建築開支 | 207,541 | — | 55,251 |
| 收購土地之預付款項(i) | 41,509 | 41,509 | 41,509 |
| 預繳稅項 | 1,886 | — | — |
| 其他 | 456 | 797 | 4,707 |
| | <u>251,392</u> | <u>42,306</u> | <u>101,467</u> |

附註一

(i) 此乃指就收購土地而向一間關連公司作出之墊款，墊款將由合生創展集團有限公司或其附屬公司償付。

17 現金及銀行存款

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，貴公司分別為零港元、約77,403,000港元及2,304,000港元之銀行存款已抵押作貴公司銀行信貸(見附註29(b))及一間關連公司借入之銀行貸款(見附註2(f))。此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，貴公司銀行存款分別約35,000港元、9,456,000港元及3,712,000港元已被若干銀行抵押，以便銀行處理有關向貴公司物業買家授予按揭信貸額。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，分別為約2,340,000港元、106,166,000港元及28,439,000港元現金及銀行存款以人民幣計算。人民幣並非國際市場自由兌換之貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。

18 短期銀行貸款

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，所有短期銀行貸款均有抵押及分別按年利率5.9%、不適用及5.0%計息。抵押品之詳情請參閱附註29。

19 長期銀行貸款

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| 須於下列期間償還之款項 | | | |
| — 一年內 | — | — | 344,340 |
| — 一至兩年內 | — | 433,566 | 99,056 |
| — 兩至三年內 | 451,887 | 99,057 | — |
| | <u>451,887</u> | <u>532,623</u> | <u>443,396</u> |
| 減：流動負債下 | | | |
| 一年內到期之款項 | — | — | (344,340) |
| | <u>451,887</u> | <u>532,623</u> | <u>99,056</u> |

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，所有長期銀行貸款均有抵押及分別按年利率約6.5%、6.0%至6.5%及6.0%至6.5%計息。抵押之詳情請參閱附註29。

20 應付賬款及票據

應付賬款及票據之賬齡分析如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------|--------------|----------------|----------------|
| 零至三個月 | <u>—</u> | <u>161,287</u> | <u>128,431</u> |

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，就物業建築費應付一間關連公司之賬款分別為零港元、約62,447,000港元及零港元（見附註2(b)）。

21 應付稅項

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|---------------|
| 中國大陸企業所得稅 | — | 34,629 | 40,894 |
| 中國大陸營業稅 | <u>3,661</u> | <u>4,708</u> | <u>5,315</u> |
| | <u>3,661</u> | <u>39,337</u> | <u>46,209</u> |

22 遞延稅項

遞延稅項乃按適用之中國大陸企業所得稅稅率及土地增值稅稅率以負債法就短暫時差作全數撥備。

變動詳情如下：

| | 稅項虧損 千港元 | 投資 物業重估 千港元 | 不同之 收入申報 基準(i) 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|-------------|-------------------|-----------------------------|-----------|
| 於二零零一年一月一日 | — | — | — | — |
| 在損益表(記賬)／扣除 | (7,719) | — | 23,166 | 15,447 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | (7,719) | — | 23,166 | 15,447 |
| 在損益表扣除 | 7,719 | — | 49,467 | 57,186 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | — | — | 72,633 | 72,633 |
| 在損益表扣除 | — | — | 109,992 | 109,992 |
| 在權益扣除 | — | 88,056 | — | 88,056 |
| 於二零零三年十二月三十一日 | — | 88,056 | 182,625 | 270,681 |

附註一

- (i) 遞延稅項指因採用與中國大陸稅務機關不同之收入申報基準引致之短暫時差所產生之稅項影響。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，遞延稅項資產分別為約7,719,000港元、零港元及零港元用以抵銷遞延稅項負債。

所有遞延稅項負債乃於超過十二個月後處理。

23 資本

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 實收資本 | 343,688 | 343,688 | 343,688 |

24 儲備

| | 保留溢利／ (虧損) 千港元 | 投資物業 重估儲備 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|----------------------|---------------------|----------------|
| 於二零零一年一月一日 | (26) | — | (26) |
| 年度溢利 | 17,060 | — | 17,060 |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 17,034 | — | 17,034 |
| 年度溢利 | 122,813 | — | 122,813 |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 139,847 | — | 139,847 |
| 年度溢利 | 140,191 | — | 140,191 |
| 重估投資物業產生之盈餘 | | | |
| — 總額(見附註11) | — | 179,674 | 179,674 |
| — 遞延稅項(見附註22) | — | (88,056) | (88,056) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | <u>280,038</u> | <u>91,618</u> | <u>371,656</u> |

25 現金流量表附註

(a) 除稅前溢利相對於經營產生之現金流入／(流出)淨額之調節如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 除稅前溢利 | 32,507 | 228,966 | 277,305 |
| 利息收入 | — | (1,313) | (1,493) |
| 物業及設備折舊 | 160 | 255 | 402 |
| 出售物業及設備之虧損 | — | — | 181 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 營運資金變動前之 | | | |
| 經營溢利 | 32,667 | 227,908 | 276,395 |
| 持作長期投資之 | | | |
| 發展中物業增加 | (64,770) | (89,411) | (92,428) |
| 可供出售之物業增加 | (169,082) | (221,953) | (110,280) |
| 應收賬款(增加)／減少 | (33,087) | 3,924 | 3,066 |
| 預付款項、按金及其他 | | | |
| 流動資產(增加)／減少 | (145,286) | 207,200 | (59,161) |
| 應付賬款增加／(減少) | — | 161,287 | (32,856) |
| 應付土地出讓金增加／(減少) | 140,066 | — | (28,302) |
| 遞延收入增加／(減少) | 15,925 | 12,439 | (9,037) |
| 預提費用及其他應付款項增加 | 2,271 | 9,966 | 21,173 |
| 應付中國大陸營業稅增加 | 3,661 | 1,047 | 607 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 經營產生之現金 | | | |
| 流入／(流出)淨額 | <u>(217,635)</u> | <u>312,407</u> | <u>(30,823)</u> |

(b) 有關年度之融資變動分析如下：

| | 短期 銀行貸款 千港元 | 長期 銀行貸款 千港元 | 應付關連 公司款項 千港元 |
|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 於二零零一年一月一日 | 74,528 | — | 158,551 |
| 新增貸款／墊款 償還款項 | 99,057 (74,528) | 451,887 — | 3,373 (54,717) |
| 於二零零一年十二月三十一日 | 99,057 | 451,887 | 107,207 |
| 新增貸款／墊款 償還款項 | — (99,057) | 99,057 (18,321) | 62,229 (161) |
| 於二零零二年十二月三十一日 | — | 532,623 | 169,275 |
| 新增貸款／墊款 償還款項 | 94,340 — | — (89,227) | — (55,599) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | <u>94,340</u> | <u>443,396</u> | <u>113,676</u> |

(c) 現金及現金等價物：

現金及現金等價物包括現金及其他銀行存款並排除已抵押／押記銀行存款。

26 承擔

貴公司未於賬目內撥備之資本承擔如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 物業發展成本 | | | |
| — 已授權及已訂約 | 416,313 | 1,780 | 240,521 |
| — 已授權但未訂約 | 1,598,672 | 1,643,173 | 1,373,075 |
| | <u>2,014,985</u> | <u>1,644,953</u> | <u>1,613,596</u> |

27 或然負債

並無於賬目中作出撥備的或然負債如下：

| | 二零零一年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 就購買 貴公司物業 之買家提供按揭 貸款而向銀行作出之擔保 | 34,132 | 243,425 | 320,858 |

貴公司董事及管理層預期不會因上述銀行擔保而產生重大負債。

28 退休金計劃

按照中國大陸之法規規定，貴公司為其於中國大陸之僱員選擇一個由國家資助之退休計劃。貴公司僱員每月按其基本薪金約8%對計劃作出供款，貴公司則按該等薪金約20%作出供款。除這些供款外，貴公司並無其他對實際退休金付款責任。國家資助之退休計劃負責支付退休僱員之全部退休金。

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，貴公司作出之僱主供款分別約為123,000港元、255,000港元及481,000港元（見附註6）。

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，概無沒收任何款項。

29 銀行融資

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，貴公司之銀行融資為短期銀行貸款及長期銀行貸款，其金額分別約為550,944,000港元、550,943,000港元及537,736,000港元。貴公司已動用大部份銀行融資。此等融資由下列各項擔保：

- (a) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，貴公司賬面值分別為零港元、約37,464,000港元及零港元之可供銷售之發展中物業（見附註13）；
- (b) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，貴公司分別為零港元、約43,723,000港元及2,304,000港元之銀行存款（見附註17）。
- (c) 關連公司擁有之物業（見附註2(d)）；
- (d) 一間關連公司之銀行存款（見附註2(e)）；及
- (e) 於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，關連公司提供之分別約131,132,000港元、159,434,000港元及168,868,000港元之擔保（見附註2(g)）。

此外，貴公司須遵守若干銀行借款下之若干財務契約。

II 結算日後賬目

貴公司並無就二零零三年十二月三十一日後任何期間編製經審核賬目，及貴公司並無就二零零三年十二月三十一日後任何期間宣派、作出或派付股息或其他分派。

此 致

廣州珠江僑都房地產有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零四年六月三十日

以下為合生創展集團有限公司(連同其附屬公司合稱為「本公司及其附屬公司」)於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日之綜合資產負債表及主要會計政策之附註，以及截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合股東權益變動表，均摘錄自本公司及其附屬公司按香港會計實務準則編製之經審核財務報表。上述所有財務資料應與經審核賬目及其附註(載於寄發予閣下之本公司年報內或合生創展集團有限公司按要求提供)一併閱讀。

綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 重列 | 二零零一年 千港元 重列 |
|--------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 營業額 | 3,325,922 | 2,126,789 | 1,170,871 |
| 銷售成本 | (2,431,612) | (1,347,736) | (782,664) |
| 毛利 | 894,310 | 779,053 | 388,207 |
| 其他收入 | 7,211 | 2,632 | 4,288 |
| 銷售及市場推廣費用 | (231,251) | (200,529) | (126,181) |
| 一般及行政費用 | (139,852) | (146,201) | (57,080) |
| 經營溢利 | 530,418 | 434,955 | 209,234 |
| 應佔一間共同控制實體溢利 | 110,922 | 91,586 | 12,584 |
| 應佔一間聯營公司虧損 | (1,118) | (3,033) | — |
| 財務成本 | (4,280) | (12,644) | (5,938) |
| 除稅前溢利 | 635,942 | 510,864 | 215,880 |
| 稅項 | (252,000) | (229,811) | (90,891) |
| 除稅後溢利 | 383,942 | 281,053 | 124,989 |
| 少數股東權益 | (68,588) | (51,971) | (4,024) |
| 股東應佔溢利 | <u>315,354</u> | <u>229,082</u> | <u>120,965</u> |
| 股息 | <u>50,100</u> | <u>40,080</u> | <u>30,050</u> |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本 | <u>31港仙</u> | <u>23港仙</u> | <u>12港仙</u> |
| — 攤薄 | <u>31港仙</u> | <u>23港仙</u> | <u>12港仙</u> |

綜合資產負債表

於十二月三十一日

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 重列 | 二零零一年 千港元 重列 |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | 39,163 | 31,900 | 22,507 |
| 投資物業 | 2,558,124 | 2,625,600 | 1,710,000 |
| 收租權 | — | 48,524 | — |
| 持作長期投資之發展中物業 | 1,515,985 | 1,146,549 | 716,940 |
| 待發展土地 | 581,016 | 311,458 | 89,056 |
| 於一間聯營公司之投資 | 770 | 779 | 2,413 |
| 於一間共同控制實體之投資 | 141,124 | 85,412 | 38,431 |
| 商譽 | 4,072 | 6,108 | 6,587 |
| 應收一名董事款項 | — | — | 1,000 |
| 非流動資產總值 | <u>4,840,254</u> | <u>4,256,330</u> | <u>2,586,934</u> |
| 流動資產 | | | |
| 可供出售之發展中物業 | 3,417,222 | 2,690,666 | 1,751,799 |
| 可供出售之已落成物業 | 940,580 | 1,066,227 | 369,536 |
| 應收賬款 | 309,204 | 121,045 | 277,167 |
| 應收關連公司款項 | 3,138 | 2,765 | 5,983 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | 169,561 | 117,760 | 156,784 |
| 證券投資 | 4,492 | 2,827 | 4,232 |
| 已抵押／押記銀行存款 | 309,732 | 281,034 | 110,221 |
| 現金及其他銀行存款 | 350,247 | 208,368 | 363,873 |
| 流動資產總值 | <u>5,504,176</u> | <u>4,490,692</u> | <u>3,039,595</u> |
| 流動負債 | | | |
| 短期銀行貸款 | (1,092,510) | (1,108,633) | (751,483) |
| 長期銀行貸款，短期部份 | (291,583) | (375,527) | (164,283) |
| 應付賬款 | (1,373,229) | (714,541) | (147,844) |
| 應付土地出讓金，短期部份 | (65,430) | (346,252) | (172,907) |
| 遞延收入，短期部份 | (481,056) | (349,259) | (140,083) |
| 預提費用及其他應付款項 | (406,793) | (287,397) | (246,008) |
| 應付一間聯營公司款項 | (2,226) | — | — |
| 應付董事款項 | (1,922) | (4,188) | (1,562) |
| 應付關連公司款項 | (215,732) | (303,314) | (76,209) |
| 應付一間共同控制實體款項 | (185,347) | (212,567) | (87,189) |
| 應付稅項 | (188,682) | (172,303) | (45,357) |
| 應付最終控股公司款項 | — | — | (20,000) |
| 流動負債總值 | <u>(4,304,510)</u> | <u>(3,873,981)</u> | <u>(1,852,925)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>1,199,666</u> | <u>616,711</u> | <u>1,186,670</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>6,039,920</u> | <u>4,873,041</u> | <u>3,773,604</u> |

綜合資產負債表

於十二月三十一日

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 重列 | 二零零一年 千港元 重列 |
|---------------|------------------|--------------------|--------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款，非短期部份 | (1,662,224) | (822,598) | (482,632) |
| 應付土地出讓金，非短期部份 | (11,847) | (75,338) | (126,425) |
| 應付一名董事款項 | (10,000) | (10,000) | — |
| 應付最終控股公司款項 | (32,000) | (20,000) | — |
| 遞延收入，非短期部份 | (53,934) | (57,359) | (58,889) |
| 遞延稅項 | (1,052,052) | (1,145,800) | (890,920) |
| 非流動負債總值 | (2,822,057) | (2,131,095) | (1,558,866) |
| 少數股東權益 | (523,485) | (297,726) | (179,810) |
| 資產淨值 | <u>2,694,378</u> | <u>2,444,220</u> | <u>2,034,928</u> |
| 代表： | | | |
| 股本 | 100,200 | 100,200 | 100,200 |
| 儲備 | <u>2,594,178</u> | <u>2,344,020</u> | <u>1,934,728</u> |
| 股東權益 | <u>2,694,378</u> | <u>2,444,220</u> | <u>2,034,928</u> |

綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 重列 | 二零零一年 千港元 重列 |
|---------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 經營活動之現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | 635,942 | 510,864 | 215,880 |
| 利息收入 | (7,211) | (2,632) | (4,288) |
| 利息支出 | 4,280 | 12,644 | 5,938 |
| 應佔共同控制實體溢利 | (110,922) | (91,586) | (12,584) |
| 應佔一間聯營公司虧損 | 1,118 | 3,033 | — |
| 應收一間聯營公司款項撥備 | 620 | 6,000 | — |
| 物業及設備折舊 | 8,423 | 5,820 | 3,355 |
| 出售物業及設備之虧損 | 486 | 74 | 38 |
| 商譽攤銷 | 2,936 | 2,425 | 1,647 |
| 收租權攤銷 | 3,308 | 1,103 | — |
| 撇銷物業成本 | — | 5,355 | — |
| 證券投資(收益)／虧損 | (722) | 1,405 | 2,591 |
| 營運資金變動前之經營溢利 | 538,258 | 454,505 | 212,577 |
| 待發展土地增加 | (373,770) | (227,757) | — |
| 持作長期投資之發展中物業增加 | (461,052) | (810,601) | — |
| 可供出售之物業減少／(增加) | 6,720 | (1,566,026) | (597,360) |
| 應收賬款(增加)／減少 | (188,159) | 156,122 | 29,636 |
| 預付款項、按金及其他 流動資產(增加)／減少 | (42,343) | 39,024 | (82,398) |
| 應付賬款增加 | 658,688 | 566,697 | 4,833 |
| 應付土地出讓金(減少)／增加 | (344,313) | 122,258 | 153,302 |
| 遞延收入增加 | 128,372 | 207,646 | 198,972 |
| 預提費用及其他應付款項增加 | 110,216 | 41,389 | 87,624 |
| 應付中國營業稅增加／(減少) | 14,574 | (6,144) | (24,713) |
| 已收利息 | 7,211 | 2,632 | 4,288 |
| 已付香港利得稅 | (9,369) | (2,118) | — |
| 已付中國大陸企業所得稅 | (208,751) | (85,433) | (80,787) |
| 已付中國大陸土地增值稅 | (4,644) | — | — |
| 經營活動之現金流出淨額 | (168,362) | (1,107,806) | (94,027) |

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 投資活動 | | | |
| 購入物業及設備 | (15,935) | (15,287) | (11,407) |
| 收租權增加 | — | (49,627) | — |
| 收購附屬公司，扣除購入之現金 | (110,950) | — | (403,535) |
| 購入證券投資 | (943) | — | — |
| 收購一間聯營公司 | — | — | (1,887) |
| 應收聯營公司款項增加 | (620) | (707) | 6,977 |
| 應收一名董事款項(增加)／減少 | — | 1,000 | (1,000) |
| 應收關連公司款項(增加)／減少 | (373) | 3,218 | (5,577) |
| 應收一間共同控制實體款項減少 | — | — | 157,339 |
| 已抵押／押記銀行存款增加 | (28,698) | (170,813) | (70,221) |
| 其他 | — | (1,946) | (8,234) |
| 投資活動之現金流出淨額 | <u>(157,519)</u> | <u>(234,162)</u> | <u>(337,545)</u> |
| 融資活動前之現金流出淨額 | <u>(325,881)</u> | <u>(1,341,968)</u> | <u>(431,572)</u> |
| 融資活動 | | | |
| 股份發行所得款項 | — | — | 1,360 |
| 股份發行費用 | — | — | (3) |
| 新增短期銀行貸款 | 1,092,510 | 1,108,633 | 623,009 |
| 償還短期銀行貸款 | (1,108,633) | (751,483) | (422,462) |
| 新增長期銀行貸款 | 1,255,357 | 715,247 | 588,774 |
| 償還長期銀行貸款 | (499,675) | (164,037) | (323,166) |
| 董事墊款 | 13,128 | 12,630 | 45 |
| 償還董事墊款 | (15,394) | (4) | (1,507) |
| 關連公司墊款 | 804,696 | 254,349 | 28,120 |
| 償還關連公司墊款 | (892,278) | (27,244) | (9,341) |
| 一間聯營公司墊款 | 1,117 | — | — |
| 償還一間聯營公司墊款 | — | (6,692) | — |
| 一間共同控制實體墊款 | 881,907 | 314,463 | 87,189 |
| 償還一間共同控制實體墊款 | (909,127) | (189,085) | — |
| 最終控股公司墊款 | 12,000 | — | 20,000 |
| 已付利息 | (164,072) | (103,893) | (71,896) |
| 已付股息 | (40,080) | (40,080) | (40,010) |
| 附屬公司之少數股東股本貢獻 | 44,714 | 65,945 | 19,171 |
| 派發予附屬公司之少數股東股息 | (8,163) | — | — |
| 融資活動之現金流入淨額 | <u>468,007</u> | <u>1,188,749</u> | <u>499,283</u> |
| 現金及現金等價物之增加／(減少) | 142,126 | (153,219) | 67,711 |
| 年初現金及現金等價物 | 208,368 | 363,873 | 290,363 |
| 外幣匯率變動之影響 | (247) | (2,286) | (5,799) |
| 年終現金及現金等價物 | <u>350,247</u> | <u>208,368</u> | <u>363,873</u> |

綜合權益變動表

截至十二月三十一日止年度

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 重列 | 二零零一年 千港元 重列 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 於一月一日之權益總額，如前呈報 採納會計實務準則第12號之影響 | 2,799,624 (355,404) | 2,253,884 (218,956) | 2,155,249 (218,956) |
| 於一月一日之權益總額，重列 | <u>2,444,220</u> | <u>2,034,928</u> | <u>1,936,293</u> |
| 股東應佔溢利 | 315,354 | 229,082 | 120,965 |
| 股份發行所得款項(扣除股份發行費用) | — | — | 1,357 |
| 投資物業重估盈餘 | 13,519 | 222,576 | 10,524 |
| 出售投資物業後撥往損益表之儲備 | (38,388) | — | — |
| 滙兌調整 | (247) | (2,286) | 5,799 |
| 派付股息 | (40,080) | (40,080) | (40,010) |
| 於十二月三十一日之權益總額 | <u><u>2,694,378</u></u> | <u><u>2,444,220</u></u> | <u><u>2,034,928</u></u> |

1. 主要會計政策

賬目乃按照香港公認會計原則及香港會計師公會頒布之會計標準編製。編製本賬目時所採納的主要會計政策概述如下：

(a) 計量基準

賬目乃按歷史成本常規法編製，並根據重估投資物業和證券投資作出修訂。

(b) 呈列基準

賬目乃按持續經營基準編製，此乃由於本公司董事及本集團管理層有信心本集團之短期銀行貸款及長期銀行貸款之短期部份於到期時可繼續滾存或以新融資來源取代。

(c) 採納經修訂會計準則

自二零零三年一月一日起，本集團已採納由香港會計師公會頒布之香港會計準則第12號「所得稅」。根據會計實務準則第12號，遞延稅項乃就資產與負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利二者間之時差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而計算。

採納經修訂香港會計準則第12號乃構成會計政策之變動並已追溯應用，故二零零一年及二零零二年比較數字已重列以符合經修訂之政策。二零零一年、二零零二年及二零零三年一月一日之期初遞延稅項負債及投資物業重估儲備已分別增加及減少約218,956,000港元、218,956,000港元及355,404,000港元，為未撥備遞延稅項負債。

(d) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司的賬目，並連同按權益會計法計算本集團應佔聯營公司及共同控制實體的收購後業績及儲備。本年度內購入或出售的附屬公司、聯營公司及共同控制實體的業績，分別由收購的生效日期起或截至出售的生效日期止包括在綜合損益表。

本集團所有公司間重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司所產生的損益，乃指出售所得款項與本集團所佔資產淨值兩者間之差額，連同任何未攤銷商譽或負商譽或已撥入儲備及先前並無於綜合損益表扣除或確認的商譽／負商譽，以及任何相關累計匯兌儲備。

少數股東權益指外界股東所佔附屬公司經營業績及淨資產之權益。

(e) 無形資產

(i) 商譽

商譽指於收購日期所付代價的公平價值與本集團應佔購入可識別淨資產的公平價值總額兩者之間的差額。商譽於資產負債表內確認為無形資產及按其估計經濟年期（五至十年）以直線法攤銷。商譽之賬面值會定期或於出現減值之因素時獲評估。任何商譽減值於減值確認期間內列作支出。

(ii) 收租權

收租權乃以無形資產確認入賬，並按其估計經濟年期（十五年）以直線法攤銷。

(f) 附屬公司

附屬公司乃該等由本集團直接或間接控制其半數以上投票權；控制其財務及營運政策監管權；委任或罷免董事會的大多數席位；或於董事會會議上佔大多數投票權的實體。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司的投資乃以成本減減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績乃按已收及應收股息計入本公司賬目。

(g) 聯營公司

聯營公司乃本集團對其財政及營運政策的決定具有重大影響力，但非控制或共同控制的公司。在綜合賬目內，於聯營公司的投資乃按權益會計法入賬，據此，該項投資最初按成本記錄，並於其後就聯營公司的收購後業績、來自聯營公司的分派、因尚未計入損益表內之聯營公司權益變動而產生之本集團所佔聯營公司權益比例的其他改變、投資成本值與本集團所佔於收購日期的可識別資產淨值之公平價值總額之差額（商譽）的攤銷，以及任何減值虧損作出調整。本集團所佔聯營公司的收購後業績已計入綜合損益表內。

(h) 合約合營企業

合約合營企業乃本集團與另一方或多方設立並已預先設定期限的實體，有關之合營夥伴的權利及責任均受合約規管。如本集團能夠管治及控制合約合營企業的財政及營運政策，並從業務活動中獲益，該合營企業則被視為實際上的附屬公司，並以附屬公司形式入賬。如本集團僅能對合約合營企業的管理層行使重大影響力，該合營企業會以聯營公司形式入賬。

(i) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合營企業，據此，本集團與其他合營方參與一項經濟活動，而該項經濟活動乃受共同控制，參與各方並無單獨控制權。在綜合賬目內，於共同控制實體之投資乃按權益會計法入賬，據此，該項投資最初按成本記錄，並於其後就本集團應佔共同控制實體的收購後業績、來自共同控制實體的分派、因尚未計入損益表內之共同控制實體權益變動而產生之本集團所佔共同控制實體權益比例的其他改變、投資成本值與本集團所佔於收購日期的可識別資產淨值之公平價值總額之差額（商譽）的攤銷，以及任何減值虧損作出調整，本集團所佔共同控制實體的收購後業績已計入綜合損益表內。

(j) 共同控制資產

就不涉及獨立實體的成立而涉及由本集團及其他人士共同控制及擁有之合營項目資產貢獻或就合營項目收購之資產，乃列作共同控制資產入賬。在綜合賬目中，本集團應佔之共同控制資產及與其他合營夥伴共同招致的任何負債乃根據有關項目的性質予以確認及分類。因出售或使用本集團的應佔共同控制資產所產生之收入，於該項交易的相關經濟利益可能會流入本集團時予以確認，而本集團應佔有關共同控制資產的開支則於產生時予以確認。

(k) 物業及設備及折舊

除投資物業外，物業及設備乃按成本值減去累計折舊及任何減值虧損列賬。如更改及改善物業及設備將能增加經濟效益，有關的主要開支撥充資本。而維修及保養費用則在產生時即時入賬，列作費用。各項資產折舊減累計減值乃以直線法於預計可使用年期撇銷，所採用的主要折舊率如下：

| | |
|----------|--------------|
| 租賃土地 | 2% (按租約年期計算) |
| 樓宇 | 2% |
| 傢俬及辦公室設備 | 20% |
| 汽車 | 20%至30% |

折舊方法及使用年期乃定期檢討以確保折舊的計算方法及比率符合來自物業及設備的經濟利益的預期形式。

出售物業及設備的收益或虧損在損益表中確認，此乃根據出售所得款項淨額減資產當時的賬面值。

(l) 投資物業

投資物業乃已完成建築工程及發展之土地及樓宇，並因其投資潛力而長期持有。該等物業按其根據合資格獨立估值師每年所評估的公開市值載入資產負債表。投資物業的所有價值變動列作投資物業重估儲備變動。倘該儲備的總額按組合基準不足以抵銷虧損，有關虧損淨額則於損益表內扣除。出售投資物業時，先前已確認的重估盈餘予以撥回，而記入損益表之出售收益或虧損按出售所得款項淨額減原成本值釐定。

投資物業不計提折舊，除非租約尚餘20年或以下年期之投資物業均按租約尚餘年期計提折舊。

(m) 發展中物業

並未開始預售的可供出售之發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列為流動資產。經已開始預售的可供出售之發展中物業按成本另加應佔溢利減可預見之虧損及已收及應收的銷售分期付款列為流動資產。持作長期投資之發展中物業乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

發展中物業成本包括土地成本、建造開支及因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的其他成本以及銷售及市場推廣費用計算。

本集團並無就發展中物業計提折舊。

(n) 待發展土地

待發展土地包括所有未有明確計劃將會發展以供銷售或長期投資的已購入土地。該等土地按成本值減去任何減值撥備列賬。土地之成本值包括土地出讓金、清理工地費用及使土地達致適宜發展狀況的其他直接應計費用。待確定意向及開始發展後，發展用作銷售的土地將列入可供出售的發展中物業，而發展用作投資的土地將列入作為長期投資之發展中物業。

本集團並無就待發展土地計提折舊。

(o) 可供出售之已落成物業

可供出售之已落成物業按成本值及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價減去銷售及市場推廣費用計算。

(p) 證券投資

持有證券旨在藉短期價格波動從中獲利均列作證券投資，並按其公平價值納入資產負債表內。證券投資的公平價值的一切變動及出售證券投資的收益及虧損均於產生時於損益表確認。

(q) 應收賬款

凡被視為呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金（如有）。

(r) 資產減值

當外在因素或條件之改變顯示資產之面值可能不可收回時，即就該等資產是否需作減值準備作出檢討。倘該項資產之面值高於其可收回價值，該項資產之面值與可收回價值之差額於損益表中確認為減值虧損。可收回金額乃指資產之淨售價與使用價值之較高者。淨售價指於公平交易中出售一項資產之所得金額減出售成本，而使用價值即預期日後持續使用一項資產及在該資產使用年期終結時出售所產生之現金流量之現值。

於往年度確認之資產減值在已確認之資產減值虧損不再存在或已減少時撥回。撥回乃記錄於損益表中。

(s) 撥備及或然事項

當因過往事件產生現有債項（不論是合法或推定的債項），而償還該債項可能導致資源流出，而且能可靠估計該債項的金額，則會提撥準備。撥備金額會定期審閱及調整，以反映現有的最佳估計。倘金額時間值的影響為重大，撥備的金額為償還債項預期所需開支的現值。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任須就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致現有的責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會在賬目附註內披露。假若消耗資源的可能性改變而導致出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產須就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註內披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(t) 營業額及收入的確認

營業額（扣除有關營業稅後）包括(i)預售及出售物業；(ii)租金收入；及(iii)物業管理費。收入於交易結果得以可靠地衡量而該交易的經濟利益可能歸入本集團時確認。收入按以下基準確認：

(i) 預售及出售物業

根據具法律效力的協議，預售可供出售之發展中物業的收入乃根據物業發展的完成階段確認，就此確認的溢利僅限於已收的分期付款金額。而除非工程已進展至可穩妥地估計物業落成及最終變現溢利的階段，否則來自預售物業的收入不會被確認。銷售可供出售之已落成物業的收入於已經簽立具法律效力的協議時確認，而就此確認的溢利僅限於已收的分款金額。

如買家拖欠支付分期付款，本集團有權終止該項銷售，先前確認的銷售收益及相關利潤則撥回，已收取及沒收的分期付款金額於損益表中計為收入。

(ii) 租金收入

租金收入按有關租約限期以直線法確認。

(iii) 物業管理費

物業管理費於提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入以時間比例基準，按尚餘的本金及適用利率確認入賬。

遞延收入指收益過程尚未完成的已收款項。

(u) 稅項

本集團內各個別公司根據各自的財務報告溢利計提利得稅撥備，並按非應課或不可扣減利得稅的收入及支出項目作出調整。

遞延稅項乃利用負債法就資產與負債之稅基與他們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。於結算日所制訂或大致制訂之稅率用以釐定遞延稅項。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項會就有關在附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(v) 廣告及推廣成本

廣告及推廣成本乃於產生時入賬列作費用。

(w) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員的應享年假乃於應計予僱員時確認。僱員因提供服務產生的應享年假乃按截至結算日的年假估計負債計算撥備。僱員應享病假及產假乃於僱員享有假期時才予確認。

(ii) 退休金責任

本集團向界定供款退休金計劃作出的供款乃於產生時列作支出。

(x) 借貸成本

凡直接與購買、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售)有關之借貸成本，均資本化為資產之部份成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在損益表支銷。

(y) 營業租約

凡資產所有權的絕大部份風險及回報仍屬於出租人所有的租約，均視為營業租約。根據營業租約支付的租金以直線法按有關租約年期於損益表中確認。

(z) 外幣換算

本集團屬下的個別公司以相關業務的主要貨幣（「功能貨幣」）記賬。於個別公司的賬目中，年內以其他貨幣進行的交易均按交易時有效的匯率換算為有關之功能貨幣。於結算日以其他貨幣為單位的貨幣資產及負債按結算日有效的匯率換算為有關的功能貨幣。匯兌收益及虧損於個別公司之損益表中列賬。

本集團以港元編製綜合賬目。於綜合賬目中，以港元以外的功能貨幣為單位的所有附屬公司資產及負債按結算日的適用匯率換算為港元；年內所有收入及開支項目均按適用平均匯率換算為港元。該等換算產生的匯兌差額於累積匯兌調整的變動中列賬。

(aa) 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定以業務分部資料作為主要分部報告，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括本集團所有經營資產，而分類負債則主要包括本集團所有經營負債。資本開支包括添置投資物業、持作長期投資之發展中物業、收租權及物業和設備，當中包括因收購附屬公司而添置之資產。

(bb) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本值於資產負債表內列賬。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款、銀行存款／現金投資（到期日為投資及銀行透支日期起計）三個月或以內。

2. 有關本集團之管理層討論及分析

財務回顧

表現

於二零零三年上半年，香港及中國大陸的經濟均受到非典型肺炎的嚴重影響，然而至年度較後期間，買家對住宅物業市場的信心轉強，而住宅物業的銷售量亦上升。整體而言，受惠於中國大陸的經濟持續增長，本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額創出紀錄，由二零零二年的2,127,000,000港元增加56%至3,326,000,000港元（不包括本集團擁有40%權益的一間共同控制實體營業額）。該共同控制實體於二零零三年的總營業額達625,000,000港元（二零零二年：528,000,000港元），較過往年度上升18%。

本集團於北京的業務令人滿意。珠江綠洲家園第一期建築已完成並於第四季交樓。因工程進度增加以及自二零零三年中起北京整體房地產市場的氣氛已見改善，北京另外兩個項目珠江羅馬嘉園及北京珠江帝景的預售進展良好。北京地區的項目為本集團營業額作出的貢獻有大幅增長，於二零零三年達34%（二零零二年：7.0%）。

儘管廣州市場競爭十分激烈以及緊張的市場情況依然存在，但本集團於該地區的銷情卻令人鼓舞。就已售出總樓面面積而言，由二零零二年的449,754平方米（3,710單位）上升21%至543,078平方米（4,543單位）。駿景花園－南苑及華南新城等項目繼續取得良好的市場反應。

年內，本集團的毛利率由二零零二年的37%下降至27%，直接成本對營業額比率則上升至73%（二零零二年：63%）。出現此情況主要由於市場競爭激烈，若干位於廣州之項目整體售價下調，促使本集團以較低單位售價出售舊存貨，以及因借入較多銀行貸款以為發展項目提供融資而令資本化利息增加。

一般及行政費用總額輕微下跌4.3%至二零零三年的140,000,000港元（二零零二年：146,000,000港元），主要由於本集團在年內採取嚴厲的控制成本措施及北京業務進入第二年營運，故所涉及的開辦成本減少。儘管如此，由於本集團擴展北京及天津業務，致令僱員成本繼續顯著上升。

本集團控制廣告及市場推廣費用略見成效。雖然銷售及市場推廣費用上升15.3%至231,000,000港元（二零零二年：201,000,000港元），但銷售及市場推廣費用對營業額比率則由二零零二年的9.4%下跌至二零零三年的7.0%。

年內，本集團的撥充資本化利息前利息開支合共達164,000,000港元（二零零二年：104,000,000港元）。於截至二零零三年十二月三十一日止年度借貸成本之平均利率約為每年5.6%（二零零二年：年利率6.0%）。

經營溢利為撥充資本化利息前利息開支的3.2倍，而去年則為4.2倍。

本集團的稅項開支由二零零二年的230,000,000港元增加9.7%至二零零三年的252,000,000港元，但同期的有效稅率則由二零零二年的45%微降至二零零三年的40%。主要由於香港(17.5%)與中國大陸(33%)兩地稅率不同帶來有利影響。

業績

本集團於二零零三年表現強勁，股東應佔溢利為315,000,000港元，較二零零二年增加86,000,000港元或38%。大幅增長主要由於售出較多住宅單位，其中尤以北京為甚，導致營業額上升。

分部資料

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團營業額的97%(二零零二年：98%)及經營溢利的93%(二零零二年：96%)來自物業發展業務。管理層預期物業發展業務於可見將來將繼續成為本集團的主要盈利來源。儘管如此，本集團於二零零四年將更為著重物業投資業務。

財務狀況

於二零零三年十二月三十一日，本集團總資產達10,344,000,000港元、總負債達7,127,000,000港元(不包括少數股東權益)，較去年分別增加1,597,000,000港元及1,121,000,000港元。總資產增加主要由於本集團的新發展項目，尤以北京地區項目為甚，的工程進度增加。儘管如此，額外投資乃由銀行貸款及在某程度上由應付賬款融資，因此令總負債亦相應增加。

流動比率由去年的1.16上升至今年的1.28，增幅為10.3%。股東權益由二零零二年十二月三十一日的2,444,000,000港元(重列)增至二零零三年十二月三十一日的2,694,000,000港元，增加主要源自本年度的股東應佔溢利。

流動資金及借貸

於二零零三年十二月三十一日，本集團的負債與資產比率(即總負債與總資產(不計少數股東權益)的比率)為69%(二零零二年：69%(重列))。淨負債與資本比率(即總負債減現金及銀行存款再除以股東權益)為105%(二零零二年：97%(重列))。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的現金及短期銀行存款達660,000,000港元(二零零二年：489,000,000港元)，其中256,000,000港元(2002：232,000,000港元)已作抵押以換取本集團的銀行貸款。此外，本集團約53,000,000港元(2002：49,000,000港元)的銀行存款已由若干銀行就處理批授予本集團物業之買家之按揭貸款用作抵押。現金及銀行存款當中96%以人民幣計算，3%以港元計算，及1%以美元計算。

總銀行借貸為3,046,000,000港元(二零零二年：2,307,000,000港元)，較去年增加32%或739,000,000港元。按銀行借貸淨額所佔股東權益比率計算的負債比率由去年的74%(重列)增至本年度的89%。銀行貸款及負債比率上升主要由於提取額外貸款以提供融資

位於北京及天津的項目發展及增購上海的土地儲備所致。由於本集團正處於高速擴展階段，因此，需繼續倚賴銀行貸款。儘管如此，由於已發展項目將陸續出售，預期本集團的負債比率將逐漸下降。

上述負債比率在一定程度上因首次採納會計實務準則第12號而受影響。

本集團銀行貸款約98%以人民幣計算，並以固定利率計息；本集團銀行貸款約2%以美元計算，並以浮動利率計息。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸均為有抵押，還款年期如下：

| | 二零零三年 十二月三十一日 以百萬港元計 | | 二零零二年 十二月三十一日 以百萬港元計 | |
|-----------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| 一年內 | 1,384 | 45.4% | 1,485 | 64.4% |
| 一至兩年 | 1,550 | 50.9% | 340 | 14.7% |
| 兩至三年 | 112 | 3.7% | 482 | 20.9% |
| 總銀行借貸 | <u>3,046</u> | <u>100%</u> | <u>2,307</u> | <u>100%</u> |
| 減：銀行存款及現金 | <u>(660)</u> | | <u>(489)</u> | |
| 淨銀行借貸 | <u>2,386</u> | | <u>1,818</u> | |

於二零零三年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得3,046,000,000港元（二零零二年：2,307,000,000港元）銀行信貸並已全數動用。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團若干總賬面值2,738,000,000港元（二零零二年：2,347,000,000港元）的資產已抵押予銀行，作為附屬公司，一間共同控制實體及關連公司所用貸款的抵押。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就以下項目向銀行提供擔保：

| | 二零零三年 百萬港元 | 二零零二年 百萬港元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| — 就購買本集團物業之買家提供按揭貸款 | 1,861 | 1,323 |
| — 一間共同控制實體的借貸 | 94 | 85 |
| — 關連公司的借貸 | 86 | 107 |
| — 一間聯營公司的借貸 | — | 9 |
| | <u>2,041</u> | <u>1,524</u> |

資本承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團涉及土地及物業建築成本及對一間共同控制實體注資的已批准及已訂約資本承擔為2,431,000,000港元(二零零二年：4,137,000,000港元)。由於物業銷售產生持續現金流入，加上已承諾的銀行信貸及手頭現金，本集團具備足夠流動資金以應付不同階段的持續資本承擔。

財資政策及資本結構

本集團就其財資政策及資本結構取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的基本業務有直接關係的交易。

3. 廣州珠江僑都房地產有限公司(「僑都」)之管理層討論及分析

業績

僑都於有關期間錄得穩定增長，二零零三年之溢利為140,000,000港元，較二零零二年之123,000,000港元上升14%及較二零零一年之17,000,000港元上升7.2倍。

溢利上升主要由於營業額大幅上升所致，於二零零三年之營業額達625,000,000港元，分別較二零零二年及二零零一年上升18%及5.8倍。

分部資料

僑都主要從事物業發展及投資。由於僑都於截至二零零三年十二月三十一日止三個年度之全部收益及業績均涉及中國物業發展及投資，因此概無呈列任何業務或地區分部業績。因此，現僅有一項業務分部及一項地區分部分析。

財政狀況

於二零零三年十二月三十一日，僑都之資產總值達1,977,000,000港元，其負債總額達1,262,000,000港元，分別較二零零二年上升337,000,000港元及105,000,000港元及分別較二零零一年上升780,000,000港元及426,000,000港元。截至二零零三年底之資產總值較截至二零零二年底之數字有所上升，主要由於部分物業已落成所致(可出售之已落成物業增加97,000,000港元；投資物業增加287,000,000港元)，其中重估盈餘達180,000,000港元；而流動總額上升，主要由於投資物業重估盈餘(88,000,000港元)導致遞延稅項增加198,000,000港元，以及中國稅務機關之申報收益之基礎有所不同而產生之暫時性差異(110,000,000港元)所致。

二零零一年、二零零二年及二零零三年之流動比率分別為5.8、3.3及1.94。二零零一年之比率偏高，此乃由於預付建築費用208,000,000港元所致。二零零三年之比率較低，主要由於長期銀行貸款344,000,000港元由非短期部分重新分類至短期部分所致，因此乃計入流動負債。

股本由截至二零零一年底之361,000,000港元增至截至二零零二年底之484,000,000港元，增加123,000,000港元，主要由於來自二零零二年之溢利貢獻所致。截至二零零三年底，股本達715,000,000港元，較截至二零零二年底增加231,000,000港元，主要由於二零零三

年之溢利140,000,000港元及新錄得之投資物業重估儲備91,000,000港元(已扣除遞延稅項之影響)所致。

流動資金及借貸

於二零零三年十二月三十一日，僑都之負債與資產比率為64%(二零零一年：70%及二零零二年：71%)。淨負債與資產比率(即總負債減現金及銀行存款再除以股本)為87%(二零零一年：173%及二零零二年：116%)。後者之比率明顯改善，主要由於誠如上文所述，股本相應增加所致。

於二零零三年十二月三十一日，僑都的現金及短期銀行存款達28,000,000港元(二零零一年：35,000,000港元及二零零二年：140,000,000港元)，其中2,000,000港元(二零零一年：無及二零零二年：77,000,000港元)已作抵押以換取僑都的銀行信貸及借予一間關連公司的銀行貸款。此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，僑都分別約35,000,000港元、9,456,000港元及3,712,000港元的銀行存款已由若干銀行就處理批授予僑都物業之買家之按揭貸款用作抵押。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，現金及銀行存款分別約2,000,000港元、106,000,000港元及28,000,000港元乃以人民幣元計算。人民幣並非可於國際市場自由兌換之貨幣，其匯率乃由中國人民銀行釐定。

二零零一年、二零零二年及二零零三年之總銀行借貸分別為551,000,000港元、533,000,000港元及538,000,000港元。於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，按銀行借貸淨額所佔股本比率計算的負債比率分別為143%、81%及71%，顯示股本於過往年度持續上升，導致負債比率持續得以改善。

所有僑都之銀行借貸均以人民幣計算，並以固定利率計息。

於二零零三年十二月三十一日，僑都之銀行借貸均為有抵押，還款年期如下：

| | 二零零一年 百萬港元 | 二零零二年 百萬港元 | 二零零三年 百萬港元 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 一年內 | 99 | — | 439 |
| 一至兩年 | — | 434 | 99 |
| 兩至三年 | 452 | 99 | — |
| | <u>551</u> | <u>533</u> | <u>538</u> |
| 總銀行借貸 | 551 | 533 | 538 |
| 減：銀行存款及現金 | (35) | (140) | (28) |
| | <u>516</u> | <u>393</u> | <u>510</u> |
| 淨銀行借貸 | <u>516</u> | <u>393</u> | <u>510</u> |

於二零零三年十二月三十一日，僑都就短期及長期銀行貸款取得538,000,000港元(二零零一年：551,000,000港元及二零零二年：533,000,000港元)銀行信貸並已全數動用。

資產抵押

於二零零一年十二月三十一日，概無任何資產抵押。僑都若干於二零零二年及二零零三年十二月三十一日賬面總值分別約81,000,000港元及2,000,000港元之資產已抵押予銀行。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，僑都就以下項目向銀行提供擔保：

| | 二零零一年 百萬港元 | 二零零二年 百萬港元 | 二零零三年 百萬港元 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 授予僑都物業若干買家之按揭借貸 | <u>34</u> | <u>243</u> | <u>321</u> |

資本承擔

於二零零三年十二月三十一日，僑都涉及土地及物業建築成本的已批准及已訂約資本承擔為241,000,000港元（二零零一年：416,000,000港元及二零零二年：2,000,000港元）。由於物業銷售產生持續現金流入，加上已承諾的銀行信貸，僑都具備足夠流動資金以應付不同階段的持續資本承擔。

財資政策及資本結構

僑都就其財資政策取態審慎，並專注於風險管理及與僑都之基本業務有直接關係的交易。

4. 有關合營公司之管理層討論及分析

表現

合營公司之合併營業額由截至二零零一年十二月三十一日止年度之438,000,000港元上升117%至截至二零零二年十二月三十一日止年度之950,000,000港元。營業額上升，主要由於載入僅於二零零二年七月開始預售之北京珠江綠洲家園之營業額，以及僅於二零零一年九月開始預售之華京新城全年之營業額所致。鑑於有更多新項目（包括北京羅馬嘉園、北京珠江帝景及逸景翠園）於二零零三年興建及展開預售，合營公司之合併營業額進一步增加136%至截至二零零三年十二月三十一日止年度之2,241,000,000港元。

整體而言，位於北京之合營公司之表現令人滿意。消費者信心上升，因此營業額於二零零三年大幅上升，此乃由於全部三項建造物業發展之進度良好所致。另一方面，儘管於二零零一年、二零零二年及二零零三年，市況表現疲弱，競爭激烈，但位於廣州之合營公司之營業額表現令人鼓舞。合營公司於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度之合併溢利總額百分比為33%、35%及27%。二零零三年之總溢利百分比大幅下降，很大程度上歸因於減價出售陳舊存貨、競爭白熱化促使若干項目單位之整體售價有所下降，以及由於籌集數額更大金額之銀行借貸為發展項目籌集資金，導致資本化之利息費用有所增加。

面對供應充裕之市場，合營公司推出多項銷售推廣措施及活動，尤以北京及廣州之項目為甚，原因為位於北京之合營公司屬新品牌名稱；而廣州之市場競爭仍然激烈。合營公司之合併銷售及市場推廣費用（以佔合併營業額百分比呈示）由截至二零零一年十二月三十一日止年度之11.1%上升至二零零二年之16.2%。於二零零三年，合營公司加強控制在廣告及市場推廣費用方面之支出，因此，合併銷售及市場推廣費用（以佔合併營業額百分比呈示）下降至8.2%。

合營公司之合併一般及行政費用由二零零一年之28,000,000港元逐步增至二零零二年之40,000,000港元，繼而再增至二零零四年之68,000,000港元。有關費用增加，與合營公司於北京地區之迅速擴展相符一致。

儘管於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度產生之借貸成本平均利率分別為6.4%、6.1%及5.8%，呈現下降趨勢，但於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，於資本化前之合併利息費用總額分別為37,000,000港元、69,000,000港元及96,000,000港元，此乃由於籌集了較大金額之銀行借貸，為發展項目籌集資金。

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之合營公司之合併有效稅率分別為36%、42%及37%。

業績

於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，股東應佔合併溢利分別為44,000,000港元、83,000,000港元及229,000,000港元。股東應佔合併溢利呈現上升趨勢，主要歸因於合營公司出售更多住宅單位，導致合併營業額大幅上升。

財務狀況

合營公司之合併資產總值由二零零一年十二月三十一日之3,005,000,000港元增至二零零二年十二月三十一日之5,059,000,000港元，繼而再增至二零零三年十二月三十一日之7,090,000,000港元；而合併負債總額（不包括少數股東權益）於二零零一年十二月三十一日為2,195,000,000港元；於二零零二年十二月三十一日為3,954,000,000港元；於二零零三年十二月三十一日為5,590,000,000港元。合併資產總值持續上升，主要由於合營公司之新發展項目，以及有關興建進度（尤以北京地區之項目為甚）加快所致。額外作出之投資由銀行借貸撥付，在若干程度上，應收賬目導致負債總額相應增加。

合併流動比率由二零零一年十二月三十一日之1.32下降至二零零二年十二月三十一日之1.03，繼而再上升至二零零三年十二月三十一日之1.14。另一方面，股東權益由二零零一年十二月三十一日之809,000,000港元增至二零零二年十二月三十一日之1,105,000,000港元及二零零三年十二月三十一日之1,501,000,000港元，主要由於來自合營公司之股東應佔溢利之貢獻所致。

流動資金及借貸

於二零零三年十二月三十一日，合營公司之合併負債與資產比率為0.79（二零零一年：0.73及二零零二年：0.78）。合營公司之合併淨負債與資本比率為169%（二零零一年：124%及二零零二年：170%）。

於二零零三年十二月三十一日，合營公司之合併現金及短期銀行存款達377,000,000港元（二零零一年：250,000,000港元及二零零二年：133,000,000港元），其中158,000,000港元（二零零一年：8,000,000港元及二零零二年：48,000,000港元）已作抵押以換取合營公司之銀行貸款。此外，於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，合營公司分別約13,679,000港元、9,538,000港元及36,875,000港元的銀行存款已由若干銀行就處理批授予合營公司物業之買家之按揭貸款用作抵押。

於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日，合併現金及銀行存款分別約244,620,000港元、127,714,000港元及376,157,000港元均以人民幣計算，人民幣並非可於國際市場自由兌換之貨幣，其兌匯率乃由中國人民銀行釐定。

合營公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年之銀行合併借貸總額分別為890,000,000港元、1,024,000,000港元及2,006,000,000港元。按按銀行借貸淨額所佔股本計算之負債比率分別為79%、81%及109%。

合營公司所有銀行貸款均以人民幣計算，並以固定利率計息。

於二零零三年十二月三十一日，合營公司之銀行借貸均為有抵押，還款年期如下：

| | 二零零一年 百萬港元 | 二零零二年 百萬港元 | 二零零三年 百萬港元 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 一年內 | 431 | 636 | 972 |
| 一至兩年 | 280 | 189 | 1,034 |
| 兩至三年 | 179 | 199 | — |
| 總銀行借貸 | 890 | 1,024 | 2,006 |
| 減：銀行存款及現金 | (250) | (133) | (377) |
| 淨銀行借貸 | <u>640</u> | <u>891</u> | <u>1,629</u> |

於二零零三年十二月三十一日，合營公司就短期及長期銀行貸款取得2,006,000,000港元（二零零一年：890,000,000港元及二零零二年：1,024,000,000港元）銀行信貸並已全數動用。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，合營公司若干總賬面值1,209,000,000港元（二零零一年：625,000,000港元及二零零二年：612,000,000港元）的資產已抵押予銀行，作為合營公司所用貸款的抵押。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，合營公司就以下項目向銀行提供擔保：

| | 二零零一年 百萬港元 | 二零零二年 百萬港元 | 二零零三年 百萬港元 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| — 就購買合營公司物業之若干買家提供按揭貸款 | 192 | 569 | 1,356 |
| — 關連公司的借貸 | 19 | 154 | 133 |
| | <u>211</u> | <u>723</u> | <u>1,489</u> |

資本承擔

於二零零三年十二月三十一日，合營公司涉及土地及物業建築成本的已批准及已訂約資本承擔為1,626,000,000港元（二零零一年：749,000,000港元及二零零二年：2,719,000,000港元）。由於物業銷售產生持續現金流入，加上已承諾的銀行信貸及手頭現金，合營公司具備足夠流動資金以應付不同階段的持續資本承擔。

財資政策及資本結構

合營公司就其財資政策取態審慎，並專注於風險管理及與合營公司的基本業務有直接關係的交易。

債務

債項

於二零零四年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還債項約為4,114,385,000港元，其中包括下列各項：

- (i) 短期銀行貸款約996,792,000港元。該等貸款以中國人民幣計值，並按年利率4.8%至9.3%計息。
- (ii) 長期銀行貸款約2,961,963,000港元，當中約1,204,279,000港元須於一年內償還；約1,564,588,000港元須於一至兩年內償還及約193,096,000港元須於兩至三年內償還。該等貸款以中國人民幣、美元或港幣計值，並按年利率約4.3%至6.8%計息。
- (iii) 應付本公司若干附屬公司少數股東及該等少數股東之附屬公司之款項約109,863,000港元。該等款項以中國人民幣或港幣計值，屬無抵押、免息及並無預設之還款期。
- (iv) 應付董事款項約11,789,000港元；應付最終控股公司款項約32,000,000港元及應付一間聯營公司款項約1,978,000港元。上述所有款項均以中國人民幣或港幣計值，屬無抵押、免息及並無預設之還款期，惟約10,000,000港元應付一名董事款項及約32,000,000港元應付最終控股公司款項毋須於一年內償還。

抵押

於二零零四年四月三十日，經擴大集團之銀行借貸以下列各項作為抵押：

- (i) 經擴大集團賬面總值約為3,185,610,000港元之投資物業、作為長期投資之發展中物業、待發展土地、可供發售之發展中物業，及可供出售之已落成物業；及
- (ii) 經擴大集團約215,709,000港元之銀行存款。

或然負債

於二零零四年四月三十日，經擴大集團有下列未於其賬目中撥備之或然負債：

- (i) 就經擴大集團物業之若干買家獲批按揭融資而給予銀行之約2,099,327,000港元擔保；及
- (ii) 就關連公司之銀行貸款給予銀行之約85,849,000港元擔保。

免責聲明

除上述者及集團內公司間負債外，於二零零四年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團或經擴大集團旗下任何公司概無擁有任何已發行、應發行或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據及應付款項除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零零四年四月三十日以來，經擴大集團之債務及或然負債並無重大變動。

營運資金

計入經擴大集團現有之現金及銀行結存以及可供使用財務資源，包括內部產生之資金及可供使用之銀行貸款後，在無不可預見之情況下，經擴大集團將有足夠營運資金供其現時所需及完成僑都交易及珠江交易。

A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債綜合報表

隨附之經擴大集團未經審核備考資產負債綜合報表已予呈列，以說明合生創展集團有限公司（「本公司」）之若干全資附屬公司建議收購以下公司之以下權益（「收購事項」）之影響：

| 公司名稱 | 本公司現持有之 權益百分比 | 將收購之 權益百分比 | 收購後之 權益百分比 |
|-------------------------|------------------|---------------|---------------|
| 廣州珠江僑都房地產 有限公司（「僑都」） | 40% | 59.5% | 99.5% |
| 北京合生北方房地產開發 有限公司 | 70% | 30% | 100% |
| 北京合生綠州房地產開發 有限公司 | 70% | 30% | 100% |
| 北京合生愉景房地產開發 有限公司 | 70% | 30% | 100% |
| 廣東華景新城房地產有限公司 | 90% | 10% | 100% |
| 廣東華南新城房地產有限公司 | 60% | 39% | 99% |
| 廣東合生樂景房地產有限公司 | 74.5% | 25.5% | 100% |
| 廣東新泰安房地產有限公司 | 52% | 48% | 100% |
| 廣東合生越華房地產有限公司 | 90% | 10% | 100% |
| 廣州合生逸景房地產有限公司 | 65% | 34.5% | 99.5% |

截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，僑都為本集團之共同控制實體，而上述其他實體（統稱「合營公司」）則為本公司之間接附屬公司。

收購事項之總代價為800,029,000港元，而收購事項之估計成本達4,000,000港元。該等款項將由內部資源以現金約333,255,000港元撥付，餘額約470,774,000港元將由新增銀行貸款撥付。

經擴大集團於二零零三年十二月三十一日之未經審核備考資產負債綜合報表乃根據本集團於二零零三年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（轉載於附錄四內）及僑都之會計師報告所載僑都於二零零三年十二月三十一日之經審核資產負債表編製，編製目的為說明收購事項對本集團資產及負債之影響，猶如收購事項於二零零三年十二月三十一日經已進行。該報表僅就說明用途而編製及基於其性質所限，未必反映經擴大集團於二零零三年十二月三十一日或任何往後日期之真實財政狀況。

經擴大集團於二零零三年十二月三十一日之未經審核備考資產負債綜合報表：

| | 本集團 千港元 | 僑都 千港元 (附註(i)) | 調整 千港元 支賬/(進賬) | 附註 | 備考經 擴大集團 千港元 |
|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-------|--------------------|
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業及設備 | 39,163 | 2,020 | | | 41,183 |
| 投資物業 | 2,558,124 | 287,000 | | | 2,845,124 |
| 待發展土地 | 581,016 | — | | | 581,016 |
| 持作長期投資之發展中物業 | 1,515,985 | 158,214 | 67,089 | (iv) | 1,741,288 |
| 於一間聯營公司之投資 | 770 | — | | | 770 |
| 於一間共同控制實體之投資 | 141,124 | — | (141,124) | (i) | — |
| 商譽/(負商譽) | 4,072 | — | (404,166) | (v) | (400,094) |
| 非流動資產總值 | <u>4,840,254</u> | <u>447,234</u> | | | <u>4,809,287</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 可供出售之發展中物業 | 3,417,222 | 858,936 | 202,244 | (iv) | 4,478,402 |
| 可供出售之已落成物業 | 940,580 | 146,788 | 130,207 | (iv) | 1,217,575 |
| 應收賬款 | 309,204 | 26,097 | | | 335,301 |
| 應收關連公司款項 | 3,138 | 195 | | | 3,333 |
| 應收合營企業夥伴款項 | — | 71,025 | | | 71,025 |
| 應收合生集團公司款項 | — | 296,895 | (296,895) | (vi) | — |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | 169,561 | 101,467 | | | 271,028 |
| 證券投資 | 4,492 | — | | | 4,492 |
| 已抵押/押記銀行存款 | 309,732 | 6,016 | | | 315,748 |
| 現金及其他銀行存款 | 350,247 | 22,425 | (333,255) | (iii) | 39,417 |
| 流動資產總值 | <u>5,504,176</u> | <u>1,529,844</u> | | | <u>6,736,321</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 短期銀行貸款 | (1,092,510) | (94,340) | (470,774) | (iii) | (1,657,624) |
| 長期銀行貸款，短期部份 | (291,583) | (344,340) | | | (635,923) |
| 應付賬款 | (1,373,229) | (128,431) | | | (1,501,660) |
| 應付土地出讓金，短期部份 | (65,430) | (111,764) | | | (177,194) |
| 遞延收入，短期部份 | (481,056) | (19,327) | | | (500,383) |
| 預提費用及其他應付款項 | (406,793) | (33,910) | | | (440,703) |
| 應付一間聯營公司款項 | (2,226) | — | | | (2,226) |
| 應付董事款項 | (1,922) | — | | | (1,922) |
| 應付關連公司款項 | (215,732) | (54) | | | (215,786) |
| 應付一間共同控制實體款項 | (185,347) | — | 185,347 | (vi) | — |
| 應付合生集團公司款項 | — | (10,207) | 10,207 | (vi) | — |
| 應付稅項 | (188,682) | (46,209) | | | (234,891) |
| 流動負債總值 | <u>(4,304,510)</u> | <u>(788,582)</u> | | | <u>(5,368,312)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>1,199,666</u> | <u>741,262</u> | | | <u>1,368,009</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>6,039,920</u> | <u>1,188,496</u> | | | <u>6,177,296</u> |

| | 本集團 千港元 | 僑都 千港元 (附註(i)) | 備考調整 千港元 支賬／(進賬) | 附註 | 備考經 擴大集團 千港元 |
|----------------|--------------------|----------------------|------------------------|------|--------------------|
| 非流動負債 | | | | | |
| 長期銀行貸款，非短期部份 | (1,662,224) | (99,056) | | | (1,761,280) |
| 應付土地出讓金，非短期部份 | (11,847) | — | | | (11,847) |
| 應付一間關連公司款項 | — | (103,415) | 103,415 | (vi) | — |
| 應付一名董事款項 | (10,000) | — | | | (10,000) |
| 應付最終控股公司款項 | (32,000) | — | | | (32,000) |
| 遞延收入，非短期部份 | (53,934) | — | | | (53,934) |
| 遞延稅項 | (1,052,052) | (270,681) | (99,476) | (iv) | (1,422,209) |
| 非流動負債總值 | <u>(2,822,057)</u> | <u>(473,152)</u> | | | <u>(3,291,270)</u> |
| 資產淨值，未計少數股東權益 | <u>3,217,863</u> | <u>715,344</u> | | | <u>2,886,026</u> |
| 少數股東權益 | <u>(523,485)</u> | <u>—</u> | 370,558 | (ii) | <u>(152,927)</u> |
| 扣除少數股東權益後之資產淨值 | <u>2,694,378</u> | <u>715,344</u> | | | <u>2,733,099</u> |

附註一

- (i) 本集團於二零零三年十二月三十一日在一間共同控制實體之投資乃指於僑都之40%權益。該項調整反映將本集團於僑都之40%權益重新歸類為於附屬公司之投資之部份成本，猶如收購僑都之59.5%額外權益經已於二零零三年十二月三十一日進行，本集團於二零零三年十二月三十一日已擁有僑都之99.5%股權及僑都之賬目已綜合入賬。
- (ii) 合營公司即本集團於二零零三年十二月三十一日之附屬公司，已作為本集團持有之權益在本集團之賬目內綜合入賬，外在合營夥伴於合營公司所佔之資產淨值則反映為少數股東權益。該項調整反映本集團與合營公司有關之少數股東權益有所減少，猶如收購合營公司之額外權益經已於二零零三年十二月三十一日進行。
- (iii) 收購事項之總代價為800,029,000港元，而收購事項之估計成本約為4,000,000港元。該等款項將以內部現金約333,255,000港元及新增銀行貸款約470,774,000港元撥付。於最後實際可行日期，本集團並未就收購事項取得任何銀行借貸。該項調整反映現金與銀行存款因支付收購事項之代價及相關收購成本而減少，銀行借款則增加，猶如款項經已於二零零三年十二月三十一日支付。

- (iv) 本集團作為收購事項之一部份增加於僑都及合營公司所佔之資產及負債，將根據會計之購入法以其公平值在本集團之綜合賬目內列賬。本公司董事已考慮獨立專業估值師所編製僑都及合營公司之物業權益於二零零三年十二月三十一日之估值，並認為於二零零三年十二月三十一日本集團因收購事項於僑都及合營公司所佔之物業權益之公平值之增幅較該等物業權益於二零零三年十二月三十一日之相應賬面淨值高出約399,540,000港元。該項調整反映：(a)本集團於僑都及合營公司所佔物業權益價值因收購事項而與有關物業權益於二零零三年十二月三十一日之相應賬面淨值約399,540,000港元比較有所增加；及(b)因有關重估盈餘引起之相關額外遞延稅項負債99,476,000港元，猶如收購事項於二零零三年十二月三十一日經已進行。
- (v) 負商譽乃指本集團於僑都及合營公司所佔相關資產淨值之估計公平值因收購事項高於總購入代價及相關收購成本。該項調整反映因收購事項將負商譽約404,166,000港元入賬，猶如收購事項於二零零三年十二月三十一日經已進行。
- (vi) 該項調整對銷本集團與僑都之間之公司間結餘，猶如收購事項已於二零零三年十二月三十一日進行而僑都已被綜合入賬。亦見附註(i)。

B. 關於經擴大集團未經審核備考財務資料之函件

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債報表發出之函件全文。



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
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888
www.pwchk.com

敬啟者：

吾等就合生創展集團有限公司（「貴公司」）於二零零四年六月三十日就建議收購廣州珠江僑都房地產有限公司、北京合生北方房地產開發有限公司、北京合生綠州房地產開發有限公司、北京合生愉景房地產開發有限公司、廣東華景新城房地產有限公司、廣東華南新城房地產有限公司、廣東合生樂景房地產有限公司、廣東新泰安房地產有限公司、廣東合生越華房地產有限公司及廣州合生逸景房地產有限公司之若干權益（「收購事項」）而刊發之通函（「通函」），其中附錄六A節載列之未經審核備考綜合資產負債報表作出報告。備考綜合資產負債報表由貴公司董事編製並僅供參考，就收購事項對貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零零三年十二月三十一日之相關財務資料可能產生之影響提供資料。

責任

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，編製未經審核備考綜合資產負債報表乃貴公司董事須獨自承擔之責任。

吾等之責任為根據上市規則第4.29段之規定對備考綜合資產負債報表作出意見及向閣下呈報吾等之意見。就吾等在編撰備考綜合資產負債報表時曾採用之任何財務資料而在以往發出之任何報告而言，吾等僅會對在有關報告刊發日期獲吾等交予有關報告之人士負責，除此以外，吾等概不會承擔任何責任。

意見基準

吾等乃根據投資通函報告準則及由英國審計公會發出之通知第1998/8條「根據上市規則作出之備考財務資料報告」，如適用者，進行吾等之有關工作。吾等之工作主要包括將未經調整的過往財務資料與通函附錄三及四載列之資料(如有關)進行比較，考慮支持作出有關調整之憑證及與貴公司董事商討備考綜合資產負債報表。吾等之工作並不涉及對基本財務資料作出獨立審查。

吾等之工作並不構成根據由香港會計師公會頒佈之核數準則進行審計或審閱，因此吾等概不就備考綜合資產負債報表作出任何保證。

備考綜合資產負債報表乃根據本通函附錄六A節載列之基準編撰並僅供說明之用。由於其性質所限，備考綜合資產負債報表未必可顯示貴集團於二零零三年十二月三十一日或於任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 備考綜合資產負債報表已由貴公司董事按所載列基準妥為編撰；
- b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 就備考綜合資產負債報表而言，根據上市規則第4.29段所披露之該等調整乃屬恰當。

此致

香港
雲咸街40-44號
雲咸商業中心19樓
合生創展集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零四年六月三十日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益或短倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

| 姓名 | 附註 | 實益持有股份數目 | |
|-------|-----|-----------|-------------|
| | | 個人 | 公司 |
| 朱孟依先生 | (1) | — | 637,500,000 |
| 歐偉建先生 | (2) | — | 37,500,000 |
| 蕭燕霞女士 | | 100,000 | — |
| 項斌先生 | | 1,000,000 | — |

附註：

- (1) 該等股份由朱孟依先生全資擁有之新達置業有限公司及代名人公司香港中央結算（代理人）有限公司持有。
- (2) 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司持有。

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼此之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及短倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券權益。

於本通函日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而對本公司業務而言屬重要之合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或短倉之公司中出任董事或僱員。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢即可確定下，擁有本公司股份及相關股份之權益或短倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益之人士如下：

| 名稱 | 已發行股份數目 |
|----------|-------------|
| 新達置業有限公司 | 637,500,000 |

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或短倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益。

4. 要求進行投票之程序

根據本公司細則第66條，於任何股東大會上就決議案之表決應以舉手投票方式決定，除非（於宣佈舉手投票結果或撤回進行投票之任何其他要求之前或之際）以下人士要求以投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 至少三名親身出席之股東（或倘若股東為公司，則其正式授權代表）或當時有權在會上投票之委任代表；或
- (c) 任何親身出席之一位或多位股東（或倘若股東為公司，則其正式授權代表）或委任代表，並代表全體有權在會上投票之股東之總投票權不少於十分一；

- (d) 任何親身出席之一位或多位股東(或倘若股東為公司，則其正式授權代表)或委任代表，並持有獲賦予權利在會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予投票權利之股份實繳股款總額十分一。

5. 服務協議

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出補償(法定補償除外)之情況下即予以終止之服務合約。

6. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來之財務或經營狀況概無出現任何重大逆轉。

7. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內，本公司或本集團任何成員公司概無訂立任何並非循本集團日常業務過程中訂立之重大合約。

8. 專家

以下為於本通函中給予意見或建議之專家之專業資格：

| 名稱 | 專業資格 |
|-------------|-------------------------------------|
| 群益亞洲 | 經營證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 戴德梁行 | 國際物業顧問 |
| 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，群益亞洲及戴德梁行於本集團任何成員公司概無擁有任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司股份之權利(無論是否可依法強制執行)。

群益亞洲、戴德梁行及羅兵咸永道會計師事務所已分別以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件或估值，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，群益亞洲、戴德梁行及羅兵咸永道會計師事務所概無在本集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 公司秘書

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

10. 競爭業務

各董事及其各自之聯繫人士概無於本公司以外而與本公司業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就本公司董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

12. 備查文件

下列文件副本由即日起至二零零四年七月十六日（包括該日）止之一般辦公時間內，於本公司在香港之主要辦事處，地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心19樓可供查閱：

- (i) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 珠江協議；
- (iii) 僑都協議；
- (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第18頁；
- (v) 群益亞洲函件，其全文載於本通函第19頁至第28頁；
- (vi) 估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (vii) 合營公司及僑都各自之會計師報告、本集團之財務資料及本集團債務財務資料，有關全文分別載於本通函附錄二至附錄五；

- (viii) 由羅兵咸永道會計師事務所編製之經擴大集團就未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄六；
- (ix) 截至二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度之本集團綜合經審核賬目；及
- (x) 於二零零四年六月二十四日刊發有關本公司一項關連交易之通函。

13. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。