

此乃要件 請即處理

倘閣下對本計劃文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

倘閣下已將名下的恒盛地產控股有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買家或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Best Era International Limited **Glorious Property Holdings Limited**
美年國際有限公司 **恒盛地產控股有限公司**
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司) (於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00845)

美年國際有限公司建議
以協議安排的方式
將恒盛地產控股有限公司私有化
(根據開曼群島公司法第86條進行)
及
註銷恒盛地產控股有限公司
所有未行使購股權的有條件要約

要約人的財務顧問



金英証券(香港)有限公司

獨立董事委員會的
獨立財務顧問



英高財務顧問有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙的定義見本計劃文件第I部「釋義」一節。

董事會函件載於本計劃文件第IV部。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第V部，當中載有其分別就計劃及購股權要約向計劃股東及購股權持有人提供的意見。英高(為獨立董事委員會的獨立財務顧問)函件載於本計劃文件第VI部，當中載有其就建議向獨立董事委員會提供的意見。計劃的說明函件載於本計劃文件第VII部。

股東及購股權持有人應採取的行動載於本計劃文件第II部。

法院會議將於二零一四年一月十七日上午九時正舉行，而股東特別大會將於二零一四年一月十七日上午九時三十分或緊隨法院會議結束或休會後舉行，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，敬請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上的印備的指示填妥和簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不遲於本計劃文件第II部所列有關時間及日期送達。倘粉紅色代表委任表格未有就此遞交，亦可在法院會議上送交法院會議主席。

本計劃文件乃由美年國際有限公司與恒盛地產控股有限公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件、購股權要約書及接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版本為準。

二零一三年十二月二十四日

目 錄

	頁碼
第 I 部 — 釋義	1
第 II 部 — 應採取的行動	7
第 III 部 — 預期時間表	10
第 IV 部 — 董事會函件	14
第 V 部 — 獨立董事委員會函件	24
第 VI 部 — 獨立財務顧問函件	26
第 VII 部 — 說明函件	55
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值	II-1
附錄三 — 本集團及要約人的一般資料	III-1
附錄四 — 協議安排	IV-1
附錄五 — 法院會議通告	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告	VI-1
附錄七 — 購股權要約書式樣	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「該公告」	指	要約人與本公司聯合刊發日期為二零一三年十一月二十一日有關建議的公告
「公告日期」	指	二零一三年十一月二十一日，即該公告的日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「授權」	指	所有與建議相關的必要授權、登記、備案、判決、同意、許可和批准
「實益擁有人」	指	股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	根據計劃，要約人應向計劃股東以現金支付每股計劃股份1.80港元的註銷價
「開曼群島公司法」	指	經綜合及修訂的開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例)
「開曼群島大法院」	指	開曼群島的大法院
「中央結算系統」	指	香港結算設立和運作的中央結算和交收系統
「本公司」	指	恒盛地產控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00845)
「條件」	指	本計劃文件第VII部所載說明函件中「2.建議的條款—建議的條件」一節所述的實施建議的條件

「條件截止日」	指	二零一四年三月二十一日(星期五)，即公告日期後120日屆滿之日
「法院會議」	指	按開曼群島大法院的指示召開的計劃股東會議或其任何續會，在會上將就計劃(不論有否修訂)進行表決，該會議將於二零一四年一月十七日(星期五)上午九時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳舉行，有關通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	計劃(倘獲開曼群島大法院通過及批准)根據其條款及開曼群島公司法生效的日期，即開曼群島大法院頒發批准計劃及確認因註銷計劃股份削減已發行股本的命令文本根據開曼群島公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記的日期，預期為二零一四年二月十九日(星期三)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年一月十七日(星期五)上午九時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳就通過有關實施建議的所有必要決議案而召開的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本計劃文件附錄六
「執行人員」	指	證監會之企業融資部執行董事或其時任之任何代表
「接納表格」	指	就購股權要約分發予購股權持有人的接納表格

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國的香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的本公司獨立董事委員會，由嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生組成，以分別就計劃及購股權要約向計劃股東及購股權持有人作出推薦意見
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，為獲准根據證券及期貨條例進行以下各項受規管活動的持牌法團：第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)，並為本公司委任的獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會提供意見
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「金英」	指	金英証券(香港)有限公司，為獲准根據證券及期貨條例進行以下各項受規管活動的持牌法團：第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)，並就建議而言為要約人的財務顧問
「最後交易日」	指	二零一三年十月十八日，即股份在聯交所暫停交易以待刊發該公告之日前的最後一個交易日
「購股權最後行使日期」	指	二零一四年二月十日，即購股權持有人必須遞交有關行使購股權的通知書(連同全額付款)使購股權持有人符合資格享有計劃項下權益的預期最後日期

「最後實際可行日期」	指	二零一三年十二月二十日，即就確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「會議記錄日期」	指	釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決的權利及釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利的記錄日期，為二零一四年一月十四日下午四時三十分或應已向股東宣佈的其他日期
「張先生」	指	張志熔先生，乃本公司的最終控股股東，要約人、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited的唯一最終實益股東，以及要約人的唯一董事
「要約期」	指	公告日期起計的期間，定義見收購守則
「要約人」	指	美年國際有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由張先生直接全資擁有，且為控股股東
「購股權要約」	指	由金英代表要約人向購股權持有人作出的有條件現金要約，以註銷彼等的購股權
「購股權要約書」	指	日期為二零一三年十二月二十四日載有購股權要約的條款及條件的函件，連同本計劃文件寄發予所有購股權持有人，其式樣載於本計劃文件附錄七
「購股權持有人」	指	購股權的持有人(張先生除外)
「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或將股份記存於中央結算系統參與者的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國

「建議」	指	要約人以計劃及購股權要約將本公司私有化的建議
「記錄日期」	指	釐定計劃股東於計劃項下可享有註銷價權利的記錄日期，為二零一四年二月十九日或應已向股東宣佈的其他時間及日期
「登記擁有人」	指	本公司股東名冊所記錄的任何股份之擁有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「相關機構」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構
「相關期間」	指	二零一三年五月二十一日(即公告日期前六個月之日)起計直至最後實際可行日期止(包括首尾兩天)的期間
「決議案」	指	(i)將在法院會議上考慮以批准計劃的決議案；及(ii)將在股東特別大會上考慮以批准和落實(其中包括)通過註銷和剔除計劃股份削減本公司股本，並通過入賬列作繳足方式發行數目與已註銷和剔除的計劃股份數目相同的股份予要約人以即時恢復本公司已發行股本至其先前金額的決議案
「計劃」	指	本計劃文件附錄四所載開曼群島公司法第86條項下的協議安排(可予作出開曼群島大法院可能批准或施加及獲要約人同意的任何修訂或增補或條件)，涉及(其中包括)將所有計劃股份註銷並將本公司的股本恢復到緊接註銷計劃股份前的金額

「計劃文件」	指	本綜合文件，包括當中所載的各份函件、報表、附錄及通告
「計劃股份」	指	於記錄日期已發行的股份(由要約人及與其一致行動人士實益擁有的股份除外)
「計劃股東」	指	計劃股份持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司的股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出的尚未行使、已歸屬及未歸屬的購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零九年九月九日採納的本公司首次公開發售前購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

本計劃文件內提到的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟已另有說明者除外；而每當提及開曼群島大法院進行計劃批准和確認股本削減呈請聆訊的預計日期和生效日期，乃指開曼群島的有關日期。只就參考而言，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

在本計劃文件附錄一中，人民幣金額兌港元的換算匯率：截至二零一零年十二月三十一日止年度為人民幣0.85093元兌1.00港元；截至二零一一年十二月三十一日止年度為人民幣0.8107元兌1.00港元；截至二零一二年十二月三十一日止年度為人民幣0.81085元兌1.00港元；截至二零一三年六月三十日止六個月為人民幣0.79655元兌1.00港元。

股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議及在會上表決的權利與股東出席股東特別大會及在會上表決的權利，本公司將在二零一四年一月十四日(星期二)暫停辦理過戶登記手續，日內將不會進行股份轉讓。為符合資格在法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一四年一月十三日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨本計劃文件文本附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格，已一併寄發予登記擁有人。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，而倘閣下為計劃股東，請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；倘閣下為股東，請務必將隨附的**白色**股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應不遲於二零一四年一月十五日(星期三)上午九時正遞交，或在法院會議上送交法院會議主席；而適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格則應不遲於二零一四年一月十五日(星期三)上午九時三十分遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議及在會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將作已被撤銷論。

即使閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會及在會上表決，但倘(其中包括)決議案獲計劃股東或股東(視情況而定)所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，請務必親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

本公司將就二零一四年一月十七日(星期五)的法院會議及股東特別大會的結果作出公佈。倘所有決議案在該等會議上獲得通過，則本公司將另行公佈呈請聆訊結果，其中包括開曼群島大法院批准計劃與否，及(如計劃獲批准)記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

通過信託或中央結算系統持有股份的人士應採取的行動

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人，並指示該登記擁有人如何就閣下的股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示應在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出，讓登記擁有人有充裕時間準確填妥及提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示，則該實益擁有人應順從登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上表決，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該人士有充裕時間向香港結算提供有關實益擁有人在法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，並據此有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及股東特別大會(作為股東)並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的股份及成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅和(倘閣下的股份為通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

購股權持有人應採取的行動

購股權要約書及購股權要約的接納表格已根據購股權計劃的條款及條件隨同本計劃文件一併寄發予所有購股權持有人，以知會購股權持有人倘彼等有意

參與計劃，彼等可透過向本公司公司秘書(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室)發出行使通知以及有關購股權行使價總額的付款，於購股權要約書日期起至購股權最後行使日期止期間屆滿前的任何時間行使其購股權。

為接納購股權要約，閣下須在填妥和簽妥接納表格後不遲於二零一四年三月五日(星期三)下午四時三十分(或閣下可能獲公告通知的較後時間及/或日期)交回要約人，由本公司轉交，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室，要約人董事會收，並註明「恒盛地產－購股權要約」。閣下將不會就提供任何接納表格或任何其他文件而獲發認收通知書。要約人將就每股股份1.76港元的每份購股權提呈的出價為1.80港元減行使價。按以上述基準計算，就購股權應付購股權持有人的款項為每份購股權0.04港元。

促請閣下閱覽購股權要約書(其式樣大致與本計劃文件附錄七所載相同)所載的購股權要約指示和其他條款和條件。

行使閣下的表決權

倘閣下為股東或實益擁有人，則本公司及要約人敦請閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘閣下根據借股計劃持有任何股份，則促請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請閣下諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

以下時間表已計及開曼群島大法院就計劃的程序。預期時間表僅供參考，並可予更改。倘以下預期時間表有任何變動，將另行發表公告。

香港時間

寄發本計劃文件	二零一三年十二月二十四日(星期二)
寄發購股權要約書	二零一三年十二月二十四日(星期二)
購股權持有人遞交彼等的購股權行使通知書(連同全額付款) 以享有在法院會議及股東特別大會上 表決權的最後期限	二零一四年一月十日(星期五) 下午四時三十分
遞交股份過戶文件以享有法院會議及 股東特別大會表決權的最後期限	二零一四年一月十三日(星期一) 下午四時三十分
本公司暫停過戶登記以釐定計劃股東出席 法院會議並在會上表決的權利以及 股東出席股東特別大會並 在會上表決的權利(附註1)	二零一四年一月十四日(星期二)
會議記錄日期	二零一四年一月十四日(星期二) 下午四時三十分
就法院會議遞交粉紅色代表委任表格的 最後期限(附註2)	二零一四年一月十五日(星期三) 上午九時正
就股東特別大會遞交白色代表委任表格的 最後期限(附註2)	二零一四年一月十五日(星期三) 上午九時三十分
股份在聯交所暫停買賣	二零一四年一月十七日(星期五) 上午九時正
法院會議(附註3)	二零一四年一月十七日(星期五) 上午九時正
股東特別大會(附註3) (或緊隨法院會議結束或休會後)	二零一四年一月十七日(星期五) 上午九時三十分
公佈法院會議及股東特別大會結果	不遲於二零一四年一月十七日(星期五) 下午七時正

香港時間

股份在聯交所恢復買賣	二零一四年一月二十日(星期一)
	上午九時正
股份在聯交所的預期最後交易日	二零一四年二月十日(星期一)
購股權最後行使日期	二零一四年二月十日(星期一)
遞交股份過戶文件以符合資格享有 計劃項下權利的最後期限	二零一四年二月十三日(星期四)
	下午四時三十分
本公司暫停過戶登記以釐定 符合資格享有計劃項下權利(附註4)	二零一四年二月十四日(星期五)
	至二零一四年二月十九日(星期三)
	(包括首尾兩天)
就批准計劃及確認股本削減及 生效日期呈請而召開的法院聆訊	二零一四年二月十七日(星期一)
	(開曼群島時間)
公佈法院聆訊結果、預期生效日期及 撤銷股份在聯交所上市地位的預期日期	二零一四年二月十八日(星期二)
記錄日期	二零一四年二月十九日(星期三)
生效日期(附註5)	二零一四年二月十九日(星期三)
	(開曼群島時間)
公佈生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位 ...	二零一四年二月十九日(星期三)
預期股份在聯交所撤銷上市地位生效(附註6) ..	二零一四年二月二十日(星期四)
	下午四時正
寄發支票以根據計劃支付現金權益(附註7) ...	二零一四年二月二十八日(星期五)
	或之前
尚未行使的購股權失效	二零一四年三月五日(星期三)
遞交購股權要約接納表格的最後期限(附註8)	二零一四年三月五日(星期三)
	下午四時三十分

香港時間

在證監會網站公佈購股權要約的結果

或購股權要約有否修訂或延期不遲於二零一四年三月五日(星期三)
下午七時正

於一份主要英文報章及一份主要中文報章

公佈購股權要約的結果或

有關購股權要約是否已獲修訂或

延長的聲明.....二零一四年三月六日(星期四)

寄發支票以根據購股權要約

支付現金權益(附註9)二零一四年三月十四日(星期五)
或之前

敬請股東及購股權持有人注意，以上時間表或會更改。倘有任何更改，將另行發表公告。

附註：

1. 本公司將在該期間內暫停辦理過戶登記，以釐定計劃股東出席法院會議並在會上表決以及股東出席股東特別大會並在會上表決的權利。此停止過戶期間並不是為釐定計劃項下的權益。
2. 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述各時間及日期遞交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。倘為法院會議中所用的粉紅色代表委任表格的情況，該表格可送交法院會議主席。計劃股東或股東各自填妥及交回法院會議或股東特別大會的相關代表委任表格後，仍可親身出席有關會議及表決。在此情況下，交回的相關代表委任表格將作已被撤銷論。
3. 法院會議及股東特別大會將於上述指定時間及日期假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳舉行。請參見本計劃文件附錄五所載的法院會議通告及本計劃文件附錄六所載的股東特別大會通告。
4. 本公司將在該期間暫停辦理過戶登記，以釐定計劃項下的權益。
5. 計劃將在所有條件獲達成或被豁免(如適用)時生效。
6. 倘建議成為無條件及計劃生效，則預期股份在聯交所的上市地位將於二零一四年二月二十日(星期四)(即生效日期後翌日)下午四時正或之前被撤銷。
7. 根據計劃向計劃股東寄出的現金付款支票，將於二零一四年二月二十八日(星期五)或之前按本公司股東名冊所登記地址以普通郵遞方式寄發予計劃股東，郵誤風險概由收件人承擔。

8. 按接納表格上的指示填妥和簽妥接納表格之後，須在不遲於二零一四年三月五日(星期三)下午四時三十分(或公告可能通知的較後時間及/或日期)前交回要約人(由本公司轉交)，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室要約人董事會收，並註明「恒盛地產－購股權要約」。
9. 根據購股權要約向購股權持有人寄發的現金付款支票將於生效日期與要約人收到填妥之接納表格之日期(兩者中之較後者)後七個營業日內按購股權持有人最後知會本公司的地址以普通郵遞方式寄發予購股權持有人，郵誤風險概由收件人承擔。

除另有說明外，凡提及時間及日期，均指香港時間及日期。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited
恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00845)

執行董事

程立雄先生
丁向陽先生
劉寧先生
夏景華先生
嚴志榮先生
于秀陽先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事

嚴炳權先生
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

香港主要營業地點

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室

敬啟者：

- (1) 美年國際有限公司建議
以協議安排的方式
將恒盛地產控股有限公司私有化
(根據開曼群島公司法第86條進行)
及
(2) 註銷恒盛地產控股有限公司
所有未行使購股權的有條件要約

1. 緒言

誠如該公告所披露，二零一三年十一月十八日，要約人請求董事會向計劃股東建議根據開曼群島公司法第86條以協議安排的方式將本公司私有化，其中

涉及註銷所有計劃股份及配發及發行新股份予要約人。作為建議的一部分，要約人將作出相若的現金要約予購股權持有人，以註銷彼等的未行使購股權。

根據計劃，本公司的股本將於計劃生效日期通過註銷及剔除計劃股份而削減。在該削減後，本公司的股本將增至其原金額，方式為以面值向要約人發行入賬列為繳足的股份，其數目相等於被註銷的計劃股份數目。因削減股本而在本公司賬簿產生的儲備，將用作按面值全數繳入就此向要約人發行的新股份，並入賬列為繳足。計劃生效後，本公司將由要約人及其一致行動人士全資擁有，而董事會將在其後切實可行情況下盡快申請撤銷股份在聯交所的上市地位。

2. 建議的條款

計劃

於最後實際可行日期，本公司已發行7,792,645,623股股份，而計劃股東於2,478,429,187股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約31.81%。

如計劃生效，所有計劃股份將被註銷，以換取要約人向各計劃股東就每股計劃股份支付現金1.80港元的註銷價。註銷價將不會提高，而要約人亦無保留提高註銷價的權利。

價值的比較

每股計劃股份1.80港元的註銷價即：

- 較最後交易日在聯交所所報的每股股份收市價1.24港元溢價約45.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止五個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.18港元溢價約52.5%；
- 較基於截至及包括最後交易日止十個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.17港元溢價約53.8%；

- 較基於截至及包括最後交易日止三十個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.15港元溢價約56.5%；
- 較基於截至及包括最後交易日止六十個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.16港元溢價約55.2%；
- 較於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份1.64港元溢價約9.8%；及
- 較於二零一三年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約2.95港元折讓約39.0%。

註銷價乃經計及股份在聯交所的交易價格、可比較交易公司的交易倍數並參照近年來香港的其他私有化交易後，基於商業基準釐定。

最高及最低價格

截至最後交易日止六個月期間(包括該日)，聯交所所報的股份最高及最低收市價分別為二零一三年五月九日的每股股份1.36港元及二零一三年七月三十日的每股股份1.09港元。緊接最後交易日前十二個月期間的最高及最低收市價分別為二零一三年一月二十二日的每股股份1.81港元及二零一三年七月三十日的每股股份1.09港元。

購股權要約

於最後實際可行日期，本公司有74,000,000份未行使購股權，其中張先生持有15,000,000份購股權。倘所有其他未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，合共59,000,000股股份將可予發行。

根據收購守則規則13，要約人將向購股權持有人作出相若的現金要約，以註銷彼等的未行使購股權，惟該等現金要約須待計劃生效後方可作實。購股權要約將以「透視」基準計算，據此，各購股權持有人將有權就每份購股權收取一筆款項，其金額相等於計劃項下每股計劃股份1.80港元的註銷價扣除行使相關購股權時應付的每股股份行使價。所有購股權的行使價為每股股份1.76港元。按上述基準計算，就購股權應付購股權持有人的款項為每份購股權0.04港元。

倘於最後實際可行日期後有購股權獲行使，而新股份根據該行使獲發行至記錄日期，該等股份將構成計劃股份，而其持有人應有權收取計劃項下的註銷價。於法院會議記錄日期前就此發行的任何股份的持有人(要約人及其一致行動人士除外)將有權在法院會議上表決。

於最後實際可行日期，張先生持有15,000,000份未行使購股權，據此，倘所有有關購股權獲悉數行使，合共15,000,000股股份將可予發行。除上述所披露者外，概無要約人及其一致行動人士持有任何購股權。張先生無意行使其購股權。

建議的條件

敬請閣下垂注本計劃文件第57至59頁所載有關建議的條件的「第VII部—說明函件—2. 建議的條款—建議的條件」一節。

股息

於記錄日期名列本公司股東名冊並可享有本公司於生效日期或之前宣派的股息(如有)的股東，將有權收取有關股息(如有)。本公司預期將不會於生效日期或之前宣派任何股息。

3. 本公司的股權結構

於最後實際可行日期，(i)本公司已發行7,792,645,623股股份，而計劃股東於2,478,429,187股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約31.81%；及(ii)74,000,000份未行使購股權，其中張先生持有15,000,000份購股權。倘所有其他未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，合共59,000,000股新股份將可予發行。

於最後實際可行日期，(i)要約人持有4,978,923,436股股份，佔本公司已發行股本約63.89%；(ii)Market Victor Limited持有81,936,000股股份，佔本公司已發行股本約1.05%；(iii)Novel Ventures Limited持有106,288,000股股份，佔本公司已發行股本約1.36%；(iv)Island Century Limited持有119,313,000股股份，佔本公司已發行股本約1.53%；(v)Well Advantage Limited持有27,756,000股股份，佔本公司已發行股本約0.36%；及(vi)張先生持有15,000,000份未行使購股權，據此，倘所有有關購股權獲悉數行使，合共15,000,000股股份將可予發行。除上述所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無於本公司已發行股本、表決權或其他證券中擁有任何權益、控制權或指示權。要約人及其一致行動人士所持有的

股份將不構成計劃股份的一部分，且要約人及其一致行動人士不會於法院會議上就計劃表決。所有計劃股東均有權於法院會議上表決，而所有股東均有權於股東特別大會上表決。

下表載列於最後實際可行日期及在緊隨建議完成後(假設購股權將不獲行使，且並無其他股權變動)本公司的股權結構：

	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	所擁有 股份數目	佔已發行 股本總數的 概約百分比	所擁有 股份數目 (附註2)	佔已發行 股本總數的 概約百分比
要約人(附註1)	4,978,923,436	63.89	7,457,352,623	95.70
與要約人一致行動人士 及其所持有不涉及 計劃的股份：				
(a) Market Victor Limited(附註1)	81,936,000	1.05	81,936,000	1.05
(b) Novel Ventures Limited(附註1)	106,288,000	1.36	106,288,000	1.36
(c) Island Century Limited(附註1)	119,313,000	1.53	119,313,000	1.53
(d) Well Advantage Limited(附註1)	27,756,000	0.36	27,756,000	0.36
小計	<u>5,314,216,436</u>	<u>68.19</u>	<u>7,792,645,623</u>	<u>100</u>
計劃股東	<u>2,478,429,187</u>	<u>31.81</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>7,792,645,623</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>7,792,645,623</u></u>	<u><u>100</u></u>

附註：

- (1) 要約人、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited 及 Well Advantage Limited 由張先生直接或間接全資擁有。
- (2) 根據計劃，本公司的已發行股本將於生效日期通過註銷及剔除計劃股份而削減。在進行該削減後，2,478,429,187 股股份將根據計劃發行予要約人。

4. 總代價及財務資源

實施建議所需的現金金額約為4,567.37百萬港元(假設在記錄日期之前所有購股權持有人行使彼等之未行使購股權以成為計劃股東)或約為4,463.53百萬港元(假設在記錄日期之前概無購股權持有人行使彼等之未行使購股權以成為計劃股東)。

要約人擬利用外部貸款融通撥支實施建議所需現金。要約人的財務顧問金英信納要約人有足夠的財務資源以履行其於建議項下向計劃股東及購股權持有人付款的責任。

5. 進行建議的理由及利益

股份價格低迷的不利影響

股份於最後交易日以其資產淨值的折讓價買賣。股份於最後交易日的收市價為每股股份1.24港元，較二零一三年六月三十日股東應佔每股股份的未經審核綜合資產淨值約2.95港元折讓約58.0%。然而，註銷價較二零一三年六月三十日每股股份的有關資產淨值折讓約39.0%。

要約人認為，股份價格低迷已經對本公司在客戶中的聲譽，連帶對本公司的業務及員工士氣產生了不利影響。實施建議可消除此不利影響。

套現離場機會

建議為計劃股東及購股權持有人提供一個套現離場機會，讓彼等按較股份於最後交易日前的市價大幅溢價及較於最後實際可行日期股份的收市價溢價9.8%的價格，套現彼等的全部投資(不會產生任何經紀及其他交易成本)。註銷價1.80港元較股份於截至最後交易日(包括該日)止五日、十日、三十日及六十日的平均收市價分別溢價約52.5%、53.8%、56.5%及55.2%。註銷價亦較購股權的每股股份行使價1.76港元溢價約2.3%。

股份的交易流動性長期處於低水平。股份於截至最後交易日(包括該日)的過去十二個月的日均成交量約為每日880萬股股份，僅佔於最後交易日已發行股份及計劃股東所持股份分別約0.11%及0.36%。股份的交易流動性低

可能令股東難於在不對股份價格產生不利影響的情況下在市場上大量出售股份。

建議為計劃股東提供有吸引力的離場機會，即按遠高於最後交易日前股份市價溢價及較於最後實際可行日期股份的收市價溢價9.8%的價格，套現彼等在本公司的投資換為現金，而不會遭受任何非流動性折價(且不產生任何經紀及其他交易成本)。

獨立董事委員會(其詳情載於本計劃文件第24至25頁所載的獨立董事委員會函件)經考慮獨立財務顧問的意見後，將分別就計劃及購股權要約而向計劃股東及購股權持有人作出推薦意見。

建議(如成功進行)將免除遵守上市規則及其他相關法規的成本以及與維持於香港的上市地位有關的其他成本，從而令本公司可將其資源集中用於業務營運。

6. 關於要約人的資料

要約人是一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東。要約人是一家由張先生直接全資實益擁有的投資控股公司。

7. 關於本集團的資料

本集團主要是在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於最後實際可行日期，本集團已經或正在中國十二個主要經濟城市，即上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京、南通、長春及大連發展項目。

8. 要約人對於本集團的意向

實施建議後，要約人有意讓本集團以其現有狀態繼續經營現有業務。要約人並不擬因建議而(i)對本集團現有業務作出任何變動(包括其固定資產的任何重大調配)；或(ii)對本集團僱員的持續聘用作出任何變動。然而，要約人保留作出任何其認為對於本集團業務及營運屬必要或適當之變動的權利，以不時開拓機會進行收購、出售及其他結構化之可能性。在遵守任何相關規則及法規規定的前提下，本公司將繼續開拓不時出現的該等機會。

董事會欣然知悉要約人之意向，並認為要約人對本集團的計劃符合本集團的整體最佳利益。

9. 股份撤銷上市地位

計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，且計劃股份的股票於其後將不再為有效的所有權文件或憑證。董事會將於計劃生效後立即向聯交所申請撤銷股份在聯交所的上市地位。本公司將以公告方式知會計劃股東有關股份最後交易日的確切日期，以及計劃生效及股份撤銷上市地位生效日的確切日期。於計劃生效後，債務證券(股份代號：5907)仍然維持於聯交所的上市地位。

根據董事會的意向，如計劃未獲批准或未有生效，則股份將會維持在聯交所的上市地位。

10. 法院會議及股東特別大會

根據開曼群島大法院指示，將予召開法院會議，藉以考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)的決議案。所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上就計劃表決。要約人及其一致行動人士在法院會議上將不會就計劃表決。

股東特別大會將於緊隨法院會議之後舉行，藉以考慮及酌情通過決議案，以批准(其中包括)藉註銷及剔除計劃股份而削減本公司之已發行股本，以及配發及發行新股予要約人。所有股東將有權出席股東特別大會，並於會上就該等決議案表決。

法院會議及股東特別大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。法院會議及股東特別大會將於二零一四年一月十七日(星期五)按有關通告上分別註明之時間假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳舉行。

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決之權利，以及股東出席股東特別大會並於會上表決之權利，建議於二零一四年一月十四日(星期二)(或可能透過公告知會股東之其他日期)暫停辦理本公司之股份過戶登記手續。該暫停辦理股份過戶登記期間並非用以釐定計劃項下之權利。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決，股東應確保於二零一四年一月十三日(星期一)下午四時三十分前向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)交回彼等之股份相關轉讓表格連同相關股票。

11. 海外股東及購股權持有人

如(i)向計劃股東提出計劃；及(ii)向購股權持有人作出購股權要約，而有關持有人並非香港居民，則可能須遵守上述計劃股東以及上述購股權持有人所在相關司法權區的法律。該等人士應自行瞭解並遵守任何適用法律或法規的要求。任何海外計劃股東以及海外購股權持有人，如欲就計劃及購股權要約採取任何行動，其有責任確信已自行充分遵守相關司法權區的法律，包括獲得可能需要的任何政府、交易所監管或其他同意，或辦理其他必要手續，並支付該司法權區的任何發行、過戶或其他稅項。該等計劃股東及購股權持有人如有作出任何接納，即被視為構成該等人士向要約人、本公司及金英申述並保證，已遵守該等當地法律及規定。如任何計劃股東或購股權持有人對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

12. 股東及購股權持有人應採取的行動

務請閣下垂注本計劃文件第69至70頁及第70至第71頁分別所載「第VII部—說明函件—20.應採取的行動—股東應採取的行動」及「第VII部—說明函件—20.應採取的行動—購股權持有人應採取的行動」各節。

13. 推薦意見

獨立董事委員會已委任英高，以就建議向獨立董事委員會提供意見。載有獨立財務顧問的推薦意見及達致其推薦意見時所考慮主要因素及理由的意見函件全文載於本計劃文件第26至54頁。吾等建議閣下就建議採取任何行動前細閱此函件。

獨立董事委員會已考慮建議的條款，並已考慮獨立財務顧問的意見，特別是本計劃文件第26至54頁獨立財務顧問函件所載因素、理由及推薦意見。獨立董事委員會的推薦意見載於本計劃文件第24至25頁「獨立董事委員會函件」一節。

14. 稅項

務請閣下垂注本計劃文件第68頁所載「第VII部—說明函件—18.稅項」一段。

謹此強調，本公司、要約人、金英、彼等各自的專業顧問或任何彼等各自的董事或聯繫人或參與建議的任何其他人士概不會就任何人士因實施建議或其他原因而產生的任何稅項或其他影響或責任負責。

15. 其他資料

務請閣下細閱本文件所載的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、說明函件、計劃以及法院會議及股東特別大會的通告以及本計劃文件的其他附錄。購股權持有人務請細閱連同本計劃文件一併向全體購股權持有人寄發的購股權要約書。

此 致

列位股東及購股權持有人 台照

代表
恒盛地產控股有限公司
主席
程立雄
謹啟

二零一三年十二月二十四日



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited
恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00845)

執行董事

程立雄先生
丁向陽先生
劉寧先生
夏景華先生
嚴志榮先生
于秀陽先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事

嚴炳權先生
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

香港主要營業地點

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室

敬啟者：

- (1) 美年國際有限公司建議以協議安排的方式
將恒盛地產控股有限公司私有化
(根據開曼群島公司法第86條進行)
及
(2) 註銷恒盛地產控股有限公司
所有未行使購股權的有條件要約

吾等茲提述本公司及美年國際有限公司於二零一三年十二月二十四日就建議聯合刊發之計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就建議向計劃股東及購股權持有人提供意見。

吾等已批准委任英高為就建議之獨立財務顧問。

吾等謹此提請閣下垂註(a)計劃文件第14至23頁所載董事會函件；(b)計劃文件第26至54頁所載獨立財務顧問函件，其中載有獨立財務顧問於達致其推薦意見所考慮之因素及理由；及(c)計劃文件第55至71頁所載說明函件。

經考慮建議之條款及獨立財務顧問之意見(尤其是獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦意見)後，吾等認為建議之條款及購股權要約對計劃股東及購股權持有人而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (1) 倘有意出售全部或部分股份的計劃股東相信，當計劃因計劃條件未獲達成或豁免(倘適用)而失效後，股份價格可能回落至最後交易日前所見的水平，則應考慮於市場出售股份；
- (2) 計劃股東在法院會議上表決贊成批准計劃的決議案；
- (3) 股東於股東特別大會上表決贊成特別決議案及普通決議案；及
- (4) 購股權持有人接納購股權要約。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

獨立董事委員會

嚴炳權先生	廖舜輝先生	沃瑞芳先生	韓平先生
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事

謹啟

二零一三年十二月二十四日

以下為英高致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
香港中環康樂廣場8號交易廣場二期40樓
www.anglochinese.com

財務顧問有限公司
英高

敬啟者：

美年國際有限公司建議
以協議安排的方式
將恒盛地產控股有限公司私有化
(根據開曼群島公司法第86條進行)

代表美年國際有限公司註銷
恒盛地產控股有限公司購股權的購股權要約

建議撤銷上市地位

緒言

謹此提述吾等就(i)以計劃的方式將 貴公司私有化的建議及(ii)購股權要約(統稱「建議」)獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問。本函件所用詞彙與於二零一三年十二月二十四日刊發的計劃文件所界定者具有相同涵義，而本函件為計劃文件的一部分。

於二零一三年十一月十八日，董事會批准 貴公司提出以計劃的方式將 貴公司私有化的建議。待本計劃文件寄發後，要約人將向購股權持有人提出購股權要約，以註銷彼等的未行使購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。待計劃生效後，股份於聯交所的上市地位將會撤銷，而 貴公司將由要約人及其一致行動人士全資擁有，下文有更詳盡說明。

由 貴公司全體四名獨立非執行董事(即嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生)組成的獨立董事委員會已經成立，就建議是否公平合理及就建議投票向計劃股東提供意見。吾等已獲委任就上述事項向獨立董事委員會提供意見。

吾等於制訂意見及推薦意見時，已審閱董事會批准建議的會議紀錄；貴集團已刊發的資料，包括其三個財政年度的經審核年度財務報表(最後者截至二零一二年十二月三十一日止)及貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告；貴集團截至二零一三年九月三十日止九個月期間的管理賬目；貴集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的財務預測；最後交易日前過去三年的股份股價及成交量、於貴公司網站www.gloriousphl.com.cn刊登載有直至二零一三年十月底為止貴集團每月預售資料的每月通訊及貴集團提供予研究分析員的二零一零年、二零一一年及二零一二年的年度預售目標。

吾等亦有機會與貴公司管理層討論其業務策略及未來展望。

吾等依賴本計劃文件所載的資料、事實及聲明以及貴公司及董事發表的意見的準確性。吾等假設有關資料、事實、聲明及意見於作出之時以至計劃文件日期一直乃屬真實無訛。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致本函件所載的結論，且並無理由相信貴公司董事向吾等提供的任何資料有欠準確，或計劃文件所提供的資料或發表的意見中有遺漏或隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無對貴集團的業務及事務進行獨立調查，亦無對獲提供的資料進行任何獨立核證。

除吾等就上述聘約向貴公司提供服務而收取之正常專業費用外，並不存在任何安排致使吾等將從貴公司、其附屬公司、董事、主要行政人員、主要股東或彼等任何一方的任何聯繫人收取任何費用或利益。

吾等於下文各節列出吾等於達致就建議向獨立董事委員會提供的意見時曾考慮的主要因素。

建議的條款

根據計劃，計劃股東持有的所有計劃股份將於計劃生效後註銷，每股計劃股份可換取註銷價現金1.80港元。誠如要約人及貴公司刊發日期為二零一三年十二月十一日的聯合公告所載，要約人於二零一三年十二月十一日告知貴公司註銷價將不會提高，要約人亦無保留提高註銷價的權利。計劃股東及潛在投資者須注意，根據收購守則規則18.3，於作出此項有關不會提高註銷價的聲明後，要約人將不得提高註銷價。於計劃生效日期，貴公司的所有已發行股本將透過註銷及銷毀計劃股份而削減。緊隨該削減後，2,478,429,187股股份將根據計劃發予要約人。

根據購股權要約，要約人將提出購買所有購股權予以註銷，每份購股權可換取現金0.04港元，惟須待計劃生效後方可作實。

計劃將於說明函件第57頁中「建議的條件」一節所載的條件達成後對 貴公司、要約人及要約人一致行動人士及所有計劃股東有效及具約束力，否則建議及計劃將告失效。

建議生效後，股份於聯交所的上市地位將會撤銷。假設建議的條件獲達成或獲適用豁免，預期計劃將於二零一四年二月十九日或前後生效，而股份於聯交所的上市地位將於二零一四年二月二十日撤銷。

於最後實際可行日期，要約人連同其一致行動人士，即Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited (全部均由 貴公司最終控股股東張先生直接或間接全資擁有)持有合共約68.19%的已發行股份。待計劃生效後， 貴公司將由要約人及其一致行動人士全資擁有。有權於法院會議上投票的計劃股東所持有的計劃股份合共佔於最後實際可行日期已發行股份總數的31.81%。

於最後實際可行日期，除中國人壽保險(海外)股份有限公司向要約人作出不可撤回及無條件承諾，其將出席法院會議，並於會上就批准計劃之決議案投贊成票，亦將出席股東特別大會，並於會上就其699,531,000股股份(佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本的約8.97%)就特別決議案及普通決議案投贊成票外，要約人及其一致行動人士均並無接獲任何股東就於法院會議及/或股東特別大會上投票而作出的任何不可撤回承諾。

按應付註銷價每股計劃股份現金1.80港元計算，於最後實際可行日期全部已發行股本7,792,645,623股股份的價值約為14,026.8百萬港元。按計劃計算，於最後實際可行日期的2,478,429,187股計劃股份的價值約為4,461.2百萬港元。

於最後實際可行日期， 貴公司有74,000,000份購股權，張先生持有其中15,000,000份購股權。除披露者外，概無要約人及其一致行動人士持有任何購股權。張先生並無意行使此購股權。倘購股權持有人悉數行使所有購股權(不包括張先生所持有者)，所有購股權(不包括張先生持有的購股權)可轉換為59,000,000股新股份。根據收購守則規則13，要約人將向購股權持有人提出購股權要約，以註銷彼等的未行使購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。根據購股權要約應付的代價以「透視」基準計算，據此，各購股權持有人有權就每份購股權收取一筆款項，其金額相等於以每股計劃股份的註銷價1.80港元扣除行使相關購股權時應付的每股股份行使價1.76港元。按上文所載的基準計算，就購股權應付購股權持有人的款項為每份購股權0.04港元。

按購股權要約項下的要約價(「購股權要約價」)每份購股權0.04港元計算，並假設於記錄日期前並無行使購股權，購股權要約的價值約為2.36百萬港元。倘任何購股權於公告日期後獲行使，且新股份根據該行使至記錄日期獲發行，則該等股份將構成計劃股份，而其持有人將有權收取計劃項下的註銷價。就此發行的任何股份的持有人(除要約人及其一致行動人士外)將有權於法院會議上表決。倘所有購股權於記錄日期前獲悉數行使，則將不會根據購股權要約支付任何代價。如發生此情況，則計劃股份總數將增加至2,537,429,187股。在此情況下，按計劃計算，計劃股份的價值將約為4,567.37百萬港元。

吾等注意到，金英信納 貴公司擁有充足的財務資源實施建議。實施建議所需的最高現金金額約為4,567.37百萬港元(假設在記錄日期之前所有購股權持有人行使彼等之未行使購股權以成為計劃股東)或約為4,463.53百萬港元(假設在記錄日期之前概無購股權持有人行使彼等之未行使購股權以成為計劃股東)。要約人擬利用要約人外部貸款融通撥支根據建議應付的現金。

下表列示假設購股權不會獲行使及股權並無其他變動情況下(a)要約人及要約人一致行動人士；及(b)計劃股東於最後實際可行日期的持股權益：

	所持股份 數目且不受 計劃所限	佔已發行 股份 百分比
要約人及要約人一致行動人士		
要約人	4,978,923,436	63.89%
Market Victor Limited	81,936,000	1.05%
Novel Ventures Limited	106,288,000	1.36%
Island Century Limited	119,313,000	1.53%
Well Advantage Limited	27,756,000	0.36%
要約人及要約人一致行動人士的小計	5,314,216,436	68.19%
計劃股東	2,478,429,187	31.81%
合計	<u>7,792,645,623</u>	<u>100.00%</u>

誠如上文所述，待計劃生效後，要約人及其一致行動人士將擁有 貴公司全部已發行股本。

要約人及其一致行動人士所持有的股份將不構成計劃股份的一部分。要約人及其一致行動人士將放棄就計劃於法院會議上表決。所有計劃股東均有權於法院會議上表決，而所有股東均有權於股東特別大會上表決。

有關建議各重要方面

計劃的背景資料及進行計劃的原因

建議是由要約人發起，供董事會考慮。要約人是一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由 貴公司控股股東張先生全資及實益擁有。要約人於公告日期及於最後實際可行日期持有約63.89%的已發行股份，並將於計劃生效後成為單一最大股東。

董事(不包括獨立董事委員會)認為建議的條款屬公平合理，並符合股東及購股權持有人的利益。 貴公司向計劃股東提出計劃將 貴公司私有化，原因如下：

- 股份價格低迷已經對 貴公司在客戶中的聲譽、其業務及員工士氣產生了不利影響。實施建議可消除此不利影響；
- 建議為計劃股東及購股權持有人提供一個套現離場機會，讓彼等不會產生任何經紀費用及其他交易成本，並按較股份於公告日期前的市價大幅溢價的價格變現彼等的全部投資，且避免非流動性折價。註銷價亦較購股權的每股股份行使價1.76港元溢價約2.3%；
- 股份的交易流動性低令股東難於在不對股份價格產生不利影響的情況下在市場大量出售股份；
- 建議(如成功進行)將剔除遵守上市規則及其他相關法規的成本以及與維持於香港的上市地位有關的其他成本，並從而令 貴公司可將其資源集中用於業務營運。

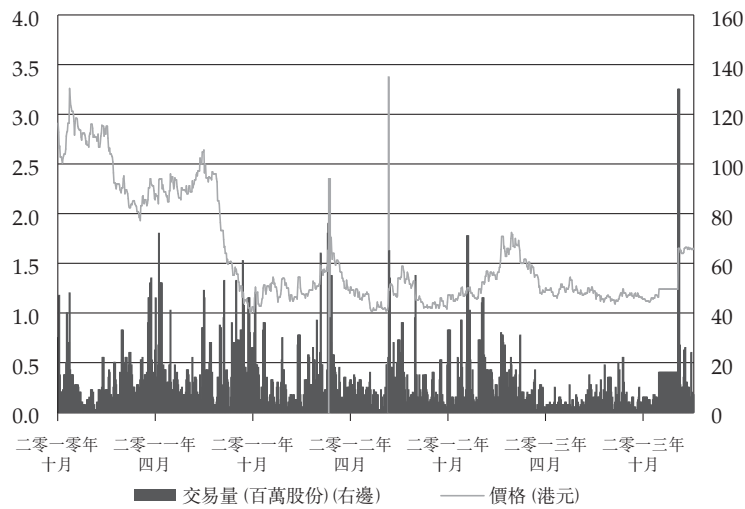
吾等已與董事及董事會(不包括獨立董事委員會)進行討論後確認，除建議外， 貴公司於過去十二個月並無接獲任何其他有關將 貴公司私有化的建議，且現時並無就要約人及其一致行動人士所持有的股份的出售與任何第三方進行協商。

其他重要考慮因素

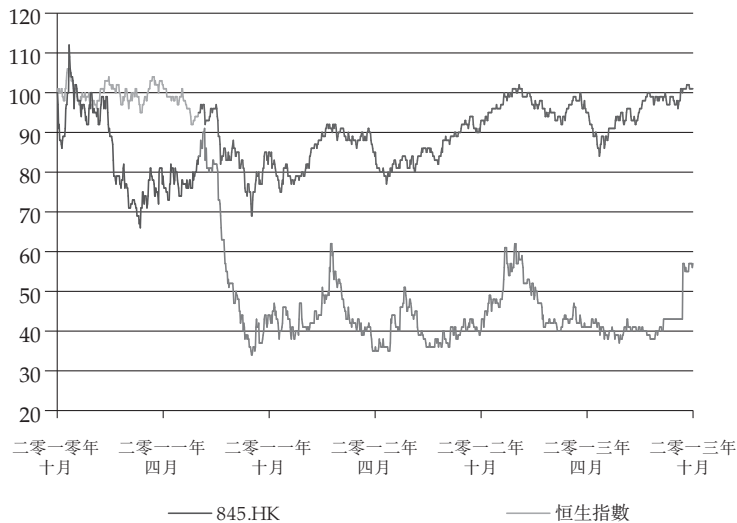
股份價格

吾等已考慮註銷價與股份於最後交易日二零一三年十月十八日前過去三年及於最後實際可行日期在聯交所的收市價的關係，並將股份表現與恒生指數作比較。(請見下列二圖)

股份於截至最後實際可行日期止三年期間的表現



資料來源：彭博

股份於截至最後實際可行日期止三年期間
相對恒生指數的表現

資料來源：彭博

在二零一零年十月十九日起計過去三年，股份於二零一零年十月十九日至二零一一年八月十六日期間以高於每股計劃股份1.80港元的註銷價交易。於此約十個月期間，股份於二零一零年十一月八日至十六日及二零一零年十一月十九日以高於3.0港元(介乎3.00港元至3.3港元之間)交易，隨後，股價逐步由3.3港元下跌約43%至二零一一年八月十六日的每日最高價1.88港元。

隨後於二零一一年八月十七日至最後交易日二零一三年十月十八日期間，除下文所載的日子外，股份以低於註銷價交易：

- 二零一二年二月二十四日，最高至1.82港元(並以1.80港元收市)；
- 二零一二年二月二十七日，最高至1.86港元(並以1.73港元收市)；
- 二零一三年一月七日，最高至1.82港元(並以1.77港元收市)；
- 二零一三年一月二十一日，最高至1.81港元(並以1.75港元收市)；
- 二零一三年一月二十二日，最高至1.84港元(並以1.81港元收市)；
- 二零一三年一月二十三日，最高至1.84港元(並以1.78港元收市)；

註銷價較最後交易日前過去12個月最高收市價1.81港元低約0.55%，並較最後交易日前過去三年期間於二零一零年十一月八日的最高收市價3.26港元低約45%。然而，計劃股東須注意，該高股價的動力可能來自投資者預期鑒於貴集團的大量土地儲備及低土地成本，而令貴集團業務將為其產生重大溢利。根據吾等就貴集團的財務表現及狀況進行的分析(下文有更詳盡說明)，吾等認為，除非貴集團的盈利能力及財務穩健性顯著改善，否則於可見未來不大可能維持於最後交易日前過去三年期間超過1.80港元的股份成交價。註銷價為回顧三年期間於二零一一年十月十日及二零一二年五月十八日最低收市價1.0港元溢價80%。

從上圖可得知，於最後交易日前過去三年期間，約自二零一零年十一月底起，股份價格普遍呈現下跌趨勢。儘管貴集團於二零一一年三月三十日呈報的二零一零年財政年度業績有良好及大幅改善，惟於二零一一年四月至七月期間，股份的交易範圍則保持在介乎2.10港元及2.70港元之間。於二零一一年八月十七日，股份價格首次開始跌至註銷價以下。於二零一二年三月三十日(貴集團公佈二零一一年溢利較低之日)起至最後交易日止期間，影響股份估值的基本因素顯示持續疲弱的跡象。於二零一二年八月八日，貴公司刊發一份盈利警告公告，表明貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合純利預期較

二零一一年同期錄得大幅減少，此乃由於 貴集團於二零一二年上半年交付予買家的總建築面積減少所致。其後， 貴公司於二零一二年十二月二十一日就 貴集團的二零一二年年度業績刊發盈利警告。預期虧損乃主要由於 貴集團部分項目配套設施工程延誤及就交付物業項目的組合作出變動所致。此外，中國政府採取宏調以監控過熱經濟，無可避免地影響 貴集團的業務及其財務及經營前景。自二零一三年一月三十一日起直至最後交易日止，股份下跌約26.6%。

每股計劃股份1.80港元的註銷價即：

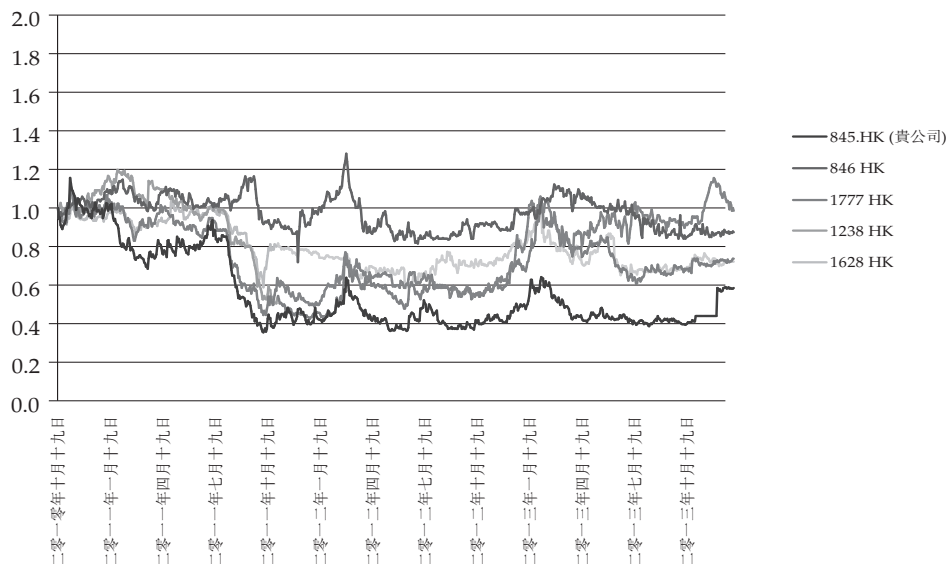
- 較最後交易日股份收市價每股股份1.24港元溢價約45.2%；
- 較直至最後交易日(包括該日)為止五個交易日期間的股份平均收市價每股股份1.18港元溢價約52.5%；
- 較直至最後交易日(包括該日)為止十個交易日期間的股份平均收市價每股股份1.17港元溢價約53.8%；
- 較直至最後交易日(包括該日)為止30個交易日期間的股份平均收市價每股股份1.15港元溢價約56.5%；
- 較直至最後交易日(包括該日)為止60個交易日期間的股份平均收市價每股股份1.16港元溢價約55.2%；
- 較直至最後交易日(包括該日)為止90個交易日期間的股份平均收市價每股股份1.17港元溢價約53.8%；
- 較於二零一三年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值2.95港元折讓約39%；及
- 較於最後實際可行日期的股份收市價每股股份1.64港元溢價約9.8%。

該公告表明，註銷價乃經計及股份在聯交所的交易價格、可比較交易公司的交易倍數並參照近年來香港的其他私有化交易後，按商業基準釐定。

於最後交易日前三年期間，股份遠遠跑輸恒生指數。同期，股份的過往表現顯示 貴公司缺乏重大散戶及／或機構投資者的充分興趣。 貴集團自上市起，除發行高收益有擔保優先票據外並無自資本市場籌集任何資本。發行有擔保優先票據分別為：(a)於二零一零年， 貴集團發行300百萬美元於二零一五年十月到期的13.0%優先票據及(b)於二零一三年，兩批合共400百萬美元於二零一八年三月到期的13.25%優先票據。吾等認為， 貴公司於可見未來將不大可能借助其上市地位，按 貴集團可接納的條款從資本市場集資，或得享可以彌補維持上市地位相關成本有餘的其他利益。

吾等亦注意到， 貴公司於最後交易日前三年期間的股價表現落後於在最後交易日及最後實際可行日期市值介乎6,000百萬港元至14,000百萬港元的同業。(請參閱下圖。有關可比較公司的更詳盡數據，請參閱本函件「可比較公司分析」一節的列表。)

股份於截至最後實際可行日期止三年期間
相對可比較公司的表現



資料來源：彭博

根據最後交易日前過去三年的市價及上文所述的股價分析，吾等認為，註銷價為股份市價的合理溢價。

貴集團業務營運及過往財務表現

貴集團於二零零九年十月二日上市，主要於中國主要經濟城市從事優質住宅及商用物業的開發及銷售。於最後實際可行日期， 貴集團已經或正在中

國十二個城市，即上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、南京、南通、合肥、長春、瀋陽及大連發展項目。

貴公司於最後交易日的市值約為96.6億港元。

物業預售額、售出建築面積及土地儲備

下表列示 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年及截至二零一三年六月三十日止六個月按地區劃分的物業預售額、作為預售的售出建築面積(「建築面積」)與二零一零年至二零一三年的年度預售目標及預期年度可供預售的總建築面積：

地區	物業預售額					預售售出的建築面積				
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年	
	一月至六月	一月至十月	一月至六月	一月至十月	一月至六月	一月至十月	一月至六月	一月至十月	一月至六月	一月至十月
	(人民幣百萬元)					(平方米)				
	(附註1)					(附註1)				
上海地區	5,723.6	3,703.8	4,481.6	2,172.8	2,423.7	242,448	161,339	305,092	84,902	90,936
長三角地區	3,517.9	3,976.1	2,355.2	952.3	1,529.4	481,967	569,468	335,114	117,782	175,883
環渤海地區	1,340.2	1,374.5	737.6	222.6	353.2	122,414	134,263	105,087	26,854	42,781
東北地區	2,098.6	4,267.7	3,355.9	696.8	956.7	300,022	699,731	529,309	114,397	158,785
總計	12,680.3	13,322.0	10,930.4	4,044.6	5,262.9	1,146,851	1,564,802	1,274,602	343,935	468,385

	目標物業預售額				預期年度可供預售的總建築面積			
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)				(平方米)			
年度預售目標(附註2)	15,000	15,000	13,000	11,000				
上年度年報所述的預期可供銷售的總建築面積(平方米)(附註3)					3,138,274	3,131,228	2,217,788	不適用
差額	(2,300)	(1,700)	(2,100)	不適用	1,991,423	1,566,426	943,186	(附註4)

附註：

- 二零一三年一月至十月期間的資料乃摘錄自 貴公司在其網站 www.gloriousphl.com.cn 公佈的二零一三年十月的每月通訊。
- 年度銷售目標數字載於 貴公司向研究分析員提供的年度業績簡報材料。
- 年度可供銷售總建築面積指過往年度結轉的存貨及 貴集團預期下個財政年度將就推出市場預售而從相關中國地方政府收到預售許可證的額外建築面積。
- 誠如 貴集團二零一二年年報所述，預期二零一三年的年度可供預售總建築面積將約為2.1百萬平方米。

物業預售額

二零一一年，貴集團的物業預售額較上一年度上升約5.1%至人民幣13,322百萬元，表現理想。隨後年度，由於二零一二年新推物業貨量少以及部份新項目推遲供貨，貴集團的預售額較二零一一年下跌18%。二零一三年上半年，貴集團錄得已簽約物業預售額為人民幣4,044.6百萬元，同比下跌27.5%。有關下跌主要是由於貴集團於二零一三年上半年推出的新項目數目減少所致。

吾等知悉二零一零年、二零一一年及二零一二年的實際物業預售額與貴集團的年度預售目標存在差額。

預售售出的建築面積及預期年度可供銷售建築面積(作為預售)

誠如上表可見，二零一零年、二零一一年及二零一二年分別有約2.0百萬平方米、1.6百萬平方米及0.9百萬平方米的實際預售建築面積差額(與預期推出的年度預售建築面積資源比較)。吾等了解到二零一零年、二零一一年及二零一二年的差額是由於實地項目管理不善、若干項目的配套設施建設工程出現延誤及政府加大宏調力度，導致預售許可證的申請延誤，及執行及交付項目延期所致。

土地儲備

貴集團有優質土地儲備，尤其在上海、南京及天津。貴集團的土地儲備分佈在一、二及三線城市，當中22.2%位於一線城市，而餘下77.8%位於二、三線城市。

下表為 貴集團於所示期間土地儲備的詳情，以及平均土地成本：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	平方米	平方米	平方米	平方米
年／期初的土地儲備	16,947,667	19,154,824	17,895,475	16,180,178
年／期內已出售及交付之建築面積	(505,295)	(1,012,818)	(1,042,891)	(404,453)
年／期內所作的收購	2,456,593	732,859	0	0
其他調整(附註1)	255,859	279,959	(672,406)	(22,113)
年／期終的土地儲備(平方米)				
- 上海地區	2,794,434	2,051,242	2,008,738	1,992,156
- 長三角地區(不包括上海)	9,118,007	9,160,800	8,296,080	8,015,985
- 環渤海地區	4,258,038	4,085,026	3,992,739	3,992,739
- 東北地區	2,984,345	2,598,407	1,882,621	1,752,732
年／期終的土地儲備總額(附註2)	<u>19,154,824</u>	<u>17,895,475</u>	<u>16,180,178</u>	<u>15,753,612</u>
平均土地成本(人民幣元)	1,270	1,338	1,302	1,309

附註：

- 其他調整包括(a)已落成但尚並確認並有待政府批文及／或收取銷售所得款項的項目的建築面積；(b)已落成但未售的公共或公用地區的已落成建築面積；及(c)現有項目因項目規劃變動(如容積率獲地方政府批准增加)而新增的建築面積。
- 誠如 貴公司日期為二零零九年九月二十一日的上市招股章程所述， 貴集團建築面積約6.1百萬平方米的物業權益部分由 貴集團與地方中國政府當局訂立的相關框架協議規管，據此， 貴集團在展開發展項目前須申請有關土地的土地使用權證。於最後實際可行日期，管理層已確認 貴集團發展項目合共約4.5百萬平方米的建築面積須待 貴集團自相關中國當局取得土地使用權後方可作實。

誠如上表可見，三個財政年度(最後為截至二零一二年十二月三十一日止年度)及二零一三年上半年已出售及交付之建築面積佔 貴集團於相關年初或期初土地儲備總額的3.0%、5.3%、5.8%及2.5%。銷售額相對 貴集團土地儲備量為低主要是由於項目管理、銷售執行及規劃不善導致規劃項目落成及在市場上推出

預售及出售有所延誤。貴集團流動資金狀況緊絀(誠如「貴集團的財務狀況」分節所述)已阻礙同一時間開發更多項目的推進。

於最後實際可行日期，貴公司並無與任何第三方就潛在出售貴集團的土地儲備進行商討，亦無訂立任何具法律約束力的協議。

盈利

下表列示貴集團於過往三個財政年度(最後為截至二零一二年十二月三十一日止年度)及截至二零一三年六月三十日止六個月銷售收入及溢利主要來源的明細。

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售收入					
上海地區	3,654,286	4,860,714	1,541,123	959,738	489,100
長三角地區(不包括上海)	249,370	1,496,586	3,773,956	96,963	1,162,608
環渤海地區	1,900,206	662,161	156,657	96,024	300,684
東北地區	1,310,163	2,565,982	2,913,004	189,442	1,000,712
總收入	7,114,025	9,585,443	8,384,740	1,342,167	2,953,104
毛利	3,419,091	3,797,197	1,921,374	553,238	340,211
毛利率	48%	40%	23%	41%	12%
除稅前溢利	5,962,229	4,021,025	1,869,043	358,187	240,769
減：投資物業公平值變動	(2,452,402)	(677,136)	(504,280)	(46,158)	(123,400)
加：財務成本	3,750	2,526	8,326	4,739	2,206
加：折舊及攤銷	12,221	20,297	25,619	12,273	12,559
EBITDA(就投資物業公平值 變動作出調整)	3,525,798	3,366,712	1,398,708	329,041	132,134
EBITDA溢利率	50%	35%	17%	25%	4%
貴公司擁有人應佔溢利	3,608,552	2,215,654	1,081,631	166,243	224,718
純利率	51%	23%	13%	12%	8%
每股盈利					
基本	0.46	0.28	0.14	0.02	0.03
攤薄	0.46	0.28	0.14	0.02	0.03
每股股息	0.03	0	0	0	0

資料來源：貴集團相關期間的年報及中期報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度與二零一零年的比較

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得總收入為人民幣9,585.4百萬元，大部分來自銷售住宅物業，較二零一零年的人民幣7,114.0百萬元增長34.7%。然而，毛利率由二零一零年的48.1%跌至二零一一年的39.6%，是由於在二、三線城市出售及交付的物業佔比較高，當地的平均售價及溢利率普遍較低。該等城市的平均售價由二零一零年每平方米人民幣14,071元跌至二零一一年每平方米人民幣9,460元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於毛利率及投資物業公平值收益下跌，貴公司擁有人應佔純利下跌至人民幣2,215.7百萬元，較二零一零年下跌38.6%。貴公司擁有人應佔純利(不包括投資物業公平值收益及相關稅務影響及其他一次性收益)為人民幣1,734.9百萬元，較二零一零年人民幣1,304.1百萬元上升33.0%。按此基準計，二零一一財政年度的純利率為18.1%(二零一零年：18.3%)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與二零一一年的比較

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團錄得銷售收入為人民幣8,384.7百萬元，較二零一一年的銷售收入人民幣9,585.4百萬元下跌12.5%。二零一二年的毛利率為22.9%，而二零一一年的為39.6%。二零一二年的毛利率乃自二零零九年以來最低，該年毛利率為48.1%。二零一二年的EBITDA溢利率為17%，較二零一一年的EBITDA溢利率35%有所下跌。二零一二財政年度貴公司擁有人應佔貴集團溢利為人民幣1,081.6百萬元，較二零一一年人民幣2,215.7百萬元下跌51.2%。二零一二年貴公司擁有人應佔溢利(不包括投資物業公平值收益及相關稅務影響及其他一次性收益或虧損)為人民幣703.4百萬元，較二零一一年人民幣1,734.9百萬元下跌59.5%。按貴公司擁有人應佔溢利人民幣703.4百萬元計算的二零一二年純利率(不包括投資物業公平值收益及相關稅務影響及其他一次性收益或虧損)為8.4%(二零一一年：18.1%)。二零一二年盈利能力下跌主要是由於(a)於二零一二年出售的若干項目的配套設施建設工程出現延誤；(b)若干項目推遲；及(c)二零一二年在二、三線城市交付的物業佔比較高，其平均售價及溢利率較低。在該等城市內確認的平均售價跌至每平方米人民幣8,040元(二零一一年：每平方米人民幣9,460元)；及(d)與二零一二年出售及交付的新項目物業相關的土地成本較高。二零一二年按貴公司擁有人應佔溢利計的股本回報下跌至5.6%(二零一一年：12.1%)。

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售收入增加120%至人民幣2,953.1百萬元(二零一二年上半年:人民幣1,342.2百萬元),是由於 貴集團所交付物業的建築面積由二零一二年上半年的85,688平方米增至回顧期內的404,453平方米。然而,該期間的毛利率由二零一二年同期的41.2%下跌至11.5%,是由於中國二、三線城市住宅項目銷售額的盈利能力較弱,該等地區的平均售價及溢利率較低。 貴集團的平均售價由二零一二年上半年每平方米人民幣15,663元大幅下跌至回顧期內每平方米人民幣7,301元。此外,溢利率下跌的其他原因為項目銷售組合的交付由上海地區(佔二零一三年上半年總收入的17%(二零一二年:72%))轉移出去,尤其是恒盛·尚海灣項目(產生銷售收入為人民幣430.3百萬元或佔二零一三年上半年總收入的15%)。截至二零一三年六月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔溢利為人民幣224.7百萬元,較二零一二年同期上升35.2%。同期, 貴公司擁有人應佔溢利(不包括投資物業公平值變動收益及相關稅務影響)為人民幣132.2百萬元,較二零一二年同期上升0.4%。

截至二零一三年六月三十日止六個月的純利率(按 貴公司擁有人應佔溢利人民幣224.7百萬元計)下跌至7.6%(二零一二年:12.3%)。

於評估 貴集團就計劃的盈利時,吾等尤其注意 貴集團核心業務的過往表現及董事對 貴集團前景的意見。按照 貴集團的過往表現及董事對 貴集團前景的意見(詳見下文),吾等預期市場不會給予 貴集團高度估值。

每股盈利

基於每股計劃股份1.80港元的註銷價，計劃項下的股份價值相當於過往十二個月市盈率為12.2倍。誠如下表所示，有關倍數較在香港上市且於最後交易日及最後實際可行日期市值介乎6,000百萬港元至14,000百萬港元且吾等認為大致與 貴集團可資比較的中國房地產開發商的平均市盈率6.4倍大幅溢價。

年終	於最後 交易日的 市值 (百萬港元)	公司	過往12個月 的市盈率 (附註) (以倍數計)
十二月三十一日	13,284	明發集團(國際)有限公司	7.9
十二月三十一日	6,665	花樣年控股集團有限公司	5.3
十二月三十一日	6,679	寶龍地產控股有限公司	3.9
十二月三十一日	6,601	禹洲地產股份有限公司	8.6
平均市盈率			6.4
貴公司(根據計劃按截至二零一三年六月三十日 止十二個月計算)			12.2

資料來源：彭博

附註： 市盈率的計算方法為將各股份於最近完整財政年度的平均每日收市價除以過往十二個月期間的每股基本盈利。

基於以上所述以註銷價計算，相較市盈率有合理溢價，吾等認為1.80港元的註銷價誠屬公平合理。

股價表現與已公佈資產淨值的對比

吾等已比較股份買賣價與已公佈的股份資產淨值(基於 貴集團經審核綜合財務報表, 其反映其投資物業按專業估值的公開市場價值, 及按成本與可變現淨值的較低者列賬的持作銷售已落成物業及發展中物業)。吾等認為以此代表股份的相關資產淨值誠屬合理, 吾等亦已假設此資料自公佈財務報表日期起在市場上可普遍取得。透過使用此分析(載於下文), 吾等可見股份一直以較自二零一二年四月(公佈二零一一年經審核綜合財務報表之時)起期間的相關資產淨值大幅折讓的價格買賣。

期間	資產淨值日	已公佈 資產淨值 (人民幣千元)	每股 資產淨值 (港元)	股價		較資產淨值溢價/ (折讓)	
				低 (港元)	高	低 (%)	高
二零一零年四月十二日至 二零一零年八月三十日	二零零九年 十二月三十一日	11,353,852	1.65	2.15	3.36	30%	103%
二零一零年八月三十日至 二零一一年三月二十三日	二零一零年 六月三十日	11,525,182	1.70	1.93	3.26	14%	92%
二零一一年三月二十三日至 二零一一年八月二十九日	二零一零年 十二月三十一日	14,798,918	2.23	1.49	2.64	(33)%	18%
二零一一年八月二十九日至 二零一二年三月三十日	二零一一年 六月三十日	15,750,309	2.43	1.00	1.80	(59)%	(26)%
二零一二年三月三十日至 二零一二年八月二十八日	二零一一年 十二月三十一日	17,050,918	2.70	1.02	1.47	(62)%	(46)%
二零一二年八月二十八日至 二零一三年二月五日	二零一二年 六月三十日	17,226,421	2.70	1.04	1.81	(61)%	(33)%
二零一三年二月五日至 二零一三年八月二十九日	二零一二年 十二月三十一日	18,151,070	2.90	1.09	1.67	(62)%	(42)%
二零一三年八月二十九日至 最後交易日	二零一三年 六月三十日	18,379,132	2.95	1.11	1.24	(62)%	(58)%

資料來源：彭博

附註：於各相關期間資產淨值日的人民幣／港元匯率已用作編製以港元計的每股股份資產淨值。於二零一三年六月三十日，以港元計的每股股份資產淨值乃基於該公告的披露。

吾等已對比以註銷價計算股份價格較最近公佈資產淨值出現的折讓與多家可資比較公司(於最後交易日及最後實際可行日期的市值介乎6,000百萬港元至14,000百萬港元且主要從事中國房地產開發及投資)於最後交易日的當前折讓(誠如下表所列示)。

多家物業資產主要位於中國的上市公司資產淨值的折讓

公司名稱	較最近公佈淨資產 溢價/(折讓)
明發集團(國際)有限公司	11%
花樣年控股集團有限公司	(23)%
寶龍地產控股有限公司	(68)%
禹洲地產股份有限公司	(14)%
貴公司*	(39)%

資料來源：彭博

* 有關相較 貴公司資產淨值的折讓的數據乃基於每股計劃股份1.80港元的註銷價計算

根據我們的挑選準則，即在中國從事房地產銷售及開發，且於最後交易日及最後實際可行日期市值介乎6,000百萬港元至14,000百萬港元之香港上市公司，上表載列的公司乃吾等認為就比較分析而言屬公平及具代表性的詳盡公司名單。

就二零一三年九月三十日的估值及相關稅務影響作出調整的資產淨值

本文件附錄一所載列表列示 貴集團綜合資產淨值(就仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零一三年九月三十日對其物業權益進行的估值及相關稅務影響作出調整)為人民幣18,886.4百萬元，相等於每股計劃股份人民幣2.42元(或3.03港元)。

每股股份1.80港元的註銷價較(a)二零一三年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值2.95港元折讓約39%；及(b) 貴集團綜合資產淨值(就上文所述於二零一三年九月三十日的物業權益進行的獨立估值及相關稅務影響作出調整)折讓約40.1%。鑒於 貴集團的優質土地儲備及就私有化建議而言，此為大幅折讓。於評估此折讓是否屬公平合理時，吾等尤其注意下列因素：

- 一 貴公司為受控公司，其已發行股份的68.19%由要約人及其一致行動人士持有。此外，計劃股東並無能力控制如何處置 貴公司的相關資產，故彼等不能逼使 貴集團變現其資產及向股東分派所得款項。因此，更大程度計及 貴集團相關資產值的要約並不切實際。在該等情況下，倘建議並不存在，計劃股東僅可在市場上尋求套現彼等於 貴公司的投資，而誠如吾等所示，這做法始終將股份的價值定於較其相關資產淨值大幅折讓的價值；及
- 一 自二零一二年四月起直至二零一三年十月十八日最後交易日的期間，股份大部分時間以較 貴集團已公佈每股股份資產淨值大幅折讓的價格買賣。由市場所釐定的股份價值為投資者準備就其作為非控股權益而支付的價格，而非 貴集團相關淨資產的折賣價值。在中國從事房地產發展及投資業務且吾等認為大致可與 貴集團比較的四家香港上市公司中，明發集團(國際)有限公司(其股份交投疏落，平均每日成交量為其於最後交易日前十二個月期間已發行股份約0.02%)以較其最近公佈資產淨值溢價11%的價格買賣。寶龍地產控股有限公司以較其最近公佈資產淨值折讓約68%的價格買賣。撇除上述兩家公司，三家餘下的可資比較公司以較資產淨值折讓介乎14%至23%的價格買賣。

吾等認為，以註銷價計算相對最近公佈的股份資產淨值的折讓本身而言是一項顯示建議的條款並非屬公平合理的因素。然而，吾等認為，上文所述的兩項因素較此因素更為重要，故此權衡輕重後，吾等並不會基於此因素而建議計劃股東投票反對計劃。

貴集團的財務狀況

於二零一三年六月三十日，貴集團於上海、長三角地區、環渤海地區和中國東北地區內的十二個城市擁有總土地儲備15.8百萬平方米。於15.8百萬平方米的土地儲備中，貴集團須就當中4.5百萬平方米向有關地方政府申請土地使用權，方可將土地用於開發。誠如二零一三年中期報告所述，貴集團土地儲備充足，按現有的開發速度足夠滿足未來五年的開發所需。

於二零一三年六月三十日，貴集團的借款總額約為人民幣17,349.7百萬元，包括銀行借款、將於二零一五年十月二十五日到期，票面利率為13.0%的300百萬美元優先票據及兩批將於二零一八年三月四日到期，票面利率為13.25%共計400百萬美元的優先票據，當中於十二個月內到期的短期銀行借款約為8,136.8百萬港元。穆迪及標準普爾於二零一三年九月給予優先票據分別為Caa2及CCC+的經降低的信貸評級。

於二零一零年十月二十五日，貴公司按面值發行總面值300,000,000美元(相等於人民幣1,974,000,000元)二零一五年到期的13.0%優先票據(「二零一五年到期的優先票據」)。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為292,805,673美元(相等於人民幣1,926,661,328元)。於二零一五年到期的優先票據將於二零一五年十月二十五日到期。貴公司可選擇贖回二零一五年到期的優先票據：(i)於二零一三年十月二十五日或之後全部或部分贖回，贖回價於二零一四年十月二十五日前相等於本金額的106.50%，其後則相等於103.25%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一三年十月二十五日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未支付利息。二零一五年到期的優先票據以貴集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作抵押。二零一五年到期的優先票據在新加坡證券交易所有限公司上市。根據二零一五年到期的優先票據的發售備忘錄，貴集團於出售資產時須遵守若干限制。例如，貴集團僅能按最少相等於有關項目公平市值的代價出售其物業項目。

於二零一三年三月四日，貴公司按面值發行總面值250,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。於二零一三年三月二十日，貴公司進一步按面值發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。此等進一步發行之優先票據與於二零一三年三月四日發行的優先票據合併及構成單一系列(統稱為「二零一八年到期的優先票據」)。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為391,943,000美元。二零一八年到期的優先票據將於二零一八年三月四日到期。貴公司可選擇贖回二零一八年到期的優先票據：(i)於二零一六年三月四日或之後全部或部分贖回，贖回價於二零一七年三月四日前相等於本金額的106.625%，其後則相等於103.313%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一六年三月四日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另

加溢價和應計及未支付利息。二零一八年到期的優先票據以 貴公司某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作抵押。二零一八年到期的優先票據在香港聯交所上市，並與二零一五年到期的優先票據享有同等地位。

貴集團的資本負債比率相對下表所示的部分可比較公司而言為高。

物業資產主要位於中國的上市公司的資本負債比率

公司名稱	基於最近公佈的 債務淨額及貴公司 擁有人應佔總權益 計算的資本負債比率
明發集團(國際)有限公司	64.7%
花樣年控股集團有限公司	97.8%
寶龍地產控股有限公司	62.3%
禹洲地產股份有限公司	59.7%
貴公司	78.5%

資料來源：彭博

於二零一三年六月三十日，貴集團的受限制現金為人民幣1,863.0百萬元、現金及現金等價物為人民幣1,067.4百萬元，共計人民幣2,930.4百萬元。於此情況下，於二零一三年六月三十日的已承諾資本開支約為7,031百萬港元。於二零一三年六月三十日，貴集團的債務淨額為人民幣14,419.2百萬元。誠如上述，於二零一三年六月三十日，貴集團的手頭現金為人民幣2,930.4百萬元，低於短期借款人民幣8,136.8百萬元以及貿易及其他應付款項人民幣5,338.9百萬元。截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團錄得經營活動所用現金流出淨額為人民幣964百萬元。鑒於此原因及截至二零一三年六月三十日止六個月的物業預售疲弱，貴集團的財務流動性似乎面臨困難。

貴集團的債務組合及流動資金比率

	十二月三十一日			二零一三年	二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
債務組合					
即期借款	6,005,443	9,302,813	6,094,505	8,136,793	
非即期借款	<u>7,780,952</u>	<u>5,583,223</u>	<u>9,689,677</u>	<u>9,212,880</u>	
債務或借款總額	13,786,395	14,886,036	15,784,182	17,349,673	17,151,600
債務淨額	7,951,095	11,719,683	12,483,993	14,419,179	(附註)
淨資本負債比率(%)	53.7%	68.7%	68.8%	78.5%	
總借款／ 貴公司擁有人 應佔權益(%)	93.2%	87.3%	87.0%	94.4%	
貴公司借款的加權平均 實際利率	11.9%	10.9%	12.3%	13.6%	
利息倍數(倍)	3.00	1.84	0.75	0.11	
流動資金					
流動比率(倍)	1.9	1.5	1.8	1.6	
速動比率(倍)	0.7	0.5	0.5	0.5	

附註： 數據代表本文件附錄一「債務」分節所示的 貴集團借款。

貴集團於所示日期已申報的資本承擔：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
- 土地使用權	2,901,524	1,360,990	279,068	237,471
- 物業開發開支	8,602,617	8,916,932	6,888,784	6,785,868
- 建築材料	<u>44,655</u>	<u>79,193</u>	<u>19,346</u>	<u>8,006</u>
	<u>11,548,796</u>	<u>10,357,115</u>	<u>7,187,198</u>	<u>7,031,345</u>

已申報的重大或然負債為：

二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日
無	無	無	無

基於上述數字，吾等認為 貴集團的槓桿比率屬高。吾等注意到， 貴集團於二零一三年三月發行400百萬美元的二零一八年到期的優先票據，同時，短期銀行借款佔借款總額的百分比於二零一三年六月底升至47% (二零一二年十二月三十一日：39%)。 貴集團的利息倍數比率亦為下列「可比較公司分析」圖表所示的同類公司中最低。誠如 貴集團的二零一三年中期報告所述， 貴集團有意將債務和資本負債比率分別控制及維持在合理規模。

可比較公司分析

下表載列於最後交易日及最後實際可行日期，市值介乎6,000百萬港元至14,000百萬港元並主要從事中國物業的開發及銷售的香港上市公司的數據，吾等認為該等公司可與 貴公司作比較。

公司名稱	股份代號	市值 (百萬 港元)	市盈率	市賬率 (最近)	資產 淨值	銷售額 (人民幣 百萬元)	收入 淨額 (人民幣 百萬元)	純利率 (%)	股息率 (%)	權益 回報率 (%)	利息 倍數 (倍)
			(連續 12個月) (倍)		溢價/ 折讓 (%)						
明發集團(國際) 有限公司	846	12,370	7.36	1.03	3.36	3,741	1,765	47.17	0.00	20.02	2.99
花樣年控股集團 有限公司	1777	6,411	5.46	0.79	(21.43)	6,230	1,139	18.29	4.35	20.16	4.04
寶龍地產控股 有限公司	1238	6,679	3.91	0.32	(68.19)	5,872	2,194	37.36	6.19	10.74	1.60
禹洲地產股份 有限公司	1628	6,359	8.24	0.83	(17.29)	3,894	726	18.65	4.63	13.53	2.10
最高		12,370	8.24	1.03	3.36	6,230	2,194	47.17	6.19	20.16	4.04
最低		6,359	3.91	0.32	(68.19)	3,741	726	18.29	0.00	10.74	1.60
中位數		6,545	6.41	0.81	(19.36)	4,883	1,452	28.01	4.49	16.77	2.55
平均		7,955	6.24	0.74	(25.89)	4,934	1,456	30.37	3.79	16.11	2.68
貴公司*		12,780	12.20	0.60	(39.00)	8,385	1,082	12.90	0.00	6.40	0.75

* 與 貴公司有關的市盈率、市賬率及資產淨值折讓乃基於每計劃股份1.80港元的註銷價計算。

資料來源：彭博，於最後實際可行日期，除利息倍數乃基於扣除利息、稅務、折舊及攤銷以及投資物業公平值收益前的盈利除以總利息開支計算外，全部其他數據均基於最後實際可行日期的收市價計算。

誠如上表可見，貴公司於純利率、股息率及權益回報率方面的財務表現落後於在最後交易日及最後實際可行日期的市值介乎6,000百萬港元至14,000百萬港元的上市中國物業開發商，吾等認為該等開發商大致可與貴公司作比較。

股息

貴公司於二零零九年十月五日上市後隨即就二零零九年財政年度派發股息每股人民幣0.03元。貴公司於其後的二零一零年至二零一二年三個財政年度並無派發任何股息。由於貴公司未有於過去三個財政年度派發股息，吾等並無考慮計劃項下所隱含的股息率。

董事會經考慮貴集團現時的財務狀況及表現、預計資本開支及資金要求，明白貴集團不大可能於近期向股東派發股息。

貴集團的未來前景

貴集團正面臨改善盈利能力的挑戰，並因物業預售疲弱以及重大短期借款及高借貸成本及資本負債比率而經歷流動資金緊絀。貴集團預計其業務將繼續受近期房地產市場的宏調措施影響。倘未來物業市場及物業價格繼續大幅增長，中國中央政府將有可能對個別主要城市加大調控力度，並進一步擴大房產稅試點範圍，從而影響貴集團的經營環境。誠如貴集團的二零一三年中期報告所述，貴集團認為二零一三年下半年外部經營環境仍面臨諸多不確定性。歐洲、美國及日本經濟復甦緩慢，預期將對中國的穩定經濟增長帶來壓力。此外，管理層改善貴集團未來盈利能力的的能力視乎彼等能否加快存貨銷售和現金回籠、加快開發節奏以增加可供銷售資源以及降低及控制債務及資本負債比率。由於貴集團主要利用預售物業所得款項及銀行借款為其營運提供資金，貴集團預計現時的高資本負債比率及疲弱的預售可能阻礙貴集團的未來增長。

要約人有關貴公司的未來意向

計劃生效後，貴公司將於緊隨計劃生效日期後向聯交所申請撤銷股份在聯交所的上市地位，而計劃生效日期現時預期為二零一四年二月十九日。貴公司將以報章公告方式知會計劃股東有關計劃及股份撤銷上市地位生效的確切日期。

倘計劃未獲批准或失效，股份在聯交所的上市地位將不會被撤銷。

於建議成功實行後，要約人有意讓 貴集團以其現有狀態經營現有業務。要約人並不擬因建議而(a)對 貴集團現有業務作出任何變動；或(b)對 貴集團僱員的持續聘用作出任何變動。要約人將僅負責於日後為 貴集團業務提供資金或安排所需資金。

股份的流通量

股份於二零一三年十月十八日最後交易日前期間的平均每日成交量載列如下：

過去十二個月	每日8,936,214股股份(或 貴公司已發行股本0.11%及公眾人士持有股份0.36%)，平均價值為每股股份1.28港元
過去六個月	每日5,784,875股股份(或 貴公司已發行股本0.07%及公眾人士持有股份0.23%)，平均價值為每股股份1.19港元
過去三個月	每日5,950,670股股份(或 貴公司已發行股本0.08%及公眾人士持有股份0.24%)，平均價值為每股股份1.16港元
過去十個交易日	每日5,948,501股股份(或 貴公司已發行股本0.08%及公眾人士持有股份0.24%)，平均價值為每股股份1.17港元
最後交易日	每日16,104,000股股份(或 貴公司已發行股本0.21%及公眾人士持有股份0.65%)，價值為每股股份1.24港元

誠如本函件「股份價格」一節的股份價格及成交量圖表可見，儘管股份間有出現高成交量，每日成交量於最後交易日前過往六個月內下跌至平均約5,784,875股股份，平均價值約為1.19百萬港元。普遍缺乏流動性乃減低上市投資價值的因素。建議將使計劃股東得以於短時間內(由計劃文件日期起至預計根據建議付款日期止約兩個月)將根據計劃所收取的代價重新投資至更有價的證券，優於其他途徑提供的選擇。

其他私有化

吾等已將註銷價與其他自二零一一年一月一日起在香港成功進行的私有化作比較，比較資料是其他在香港進行的私有化所提出的現金代價較私有化公司股份的當前成交價及資產淨值的溢價或折讓。

可比較交易分析

自二零一一年起成功進行私有化的香港上市公司

目標公司	公告日期	基於最後 交易日收市 價的市值 (百萬港元)	要約價 (港元)	要約價較首次公告日期前最後交易日(包括該日)前的 平均收市價溢價/(折讓)				較資產 淨值溢價 /(折讓)
				最後交易日的收市價	最後三十個 交易日	最後六十個 交易日	最後九十個 交易日	
富邦銀行(香港)有限公司	二零一一年 一月十九日	4,431	5.20	37.6%	43.2%	41.0%	39.3%	46.20%
復地(集團)股份有限公司 (附註)	二零一一年 一月二十日	7,057	3.50	25.4%	34.3%	40.0%	43.0%	7.50%
小肥羊集團有限公司	二零一一年 五月十三日	5,162	6.50	30.0%	29.6%	33.0%	32.3%	380.00%
國際煤機集團	二零一一年 七月十四日	8,516	8.50	29.8%	15.8%	10.5%	16.3%	269.60%
華潤微電子有限公司	二零一一年 七月十八日	2,945	0.48	43.3%	29.7%	24.4%	21.9%	13.20%
瀚宇博德國際控股有限公司	二零一一年 八月八日	1,119	1.25	47.1%	51.8%	56.8%	48.0%	(43.90)%
鄭州華潤燃氣股份有限公司	二零一一年 十月十九日	1,264	15.13	49.8%	42.2%	31.7%	26.1%	86.47%
年代煤礦機電設備製造 有限公司	二零一一年 十一月十日	3,751	0.88	33.3%	58.4%	83.0%	83.7%	284.30%
漢登集團控股有限公司	二零一一年 十二月十九日	1,670	2.70	58.8%	54.3%	64.9%	60.4%	178.40%
科士威集團有限公司	二零一一年 十二月二十日	3,866	1.10	34.1%	45.1%	35.6%	32.9%	348.98%
阿里巴巴網絡有限公司	二零一二年 二月二十一日	46,269	13.50	45.9%	58.8%	60.4%	59.3%	638.85%
三林環球有限公司	二零一二年 三月二十三日	3,092	0.76	5.6%	43.2%	67.4%	70.1%	(30.00)%
創生控股有限公司	二零一三年 一月十七日	3,484	7.50	66.7%	81.7%	83.8%	96.4%	352.40%
中國春天百貨集團有限公司	二零一三年 一月三十一日	4,589	1.20	10.1%	20.7%	30.0%	45.5%	69.01%
			最高	66.7%	81.7%	83.8%	96.4%	638.85%
			最低	5.6%	15.8%	10.5%	16.3%	(43.90)%
			中位數	35.9%	43.2%	40.5%	44.2%	132.44%
			平均	37.0%	43.5%	47.3%	48.2%	185.79%
貴公司	二零一三年 十一月二十一日	9,663	1.80	45.2%	56.5%	55.2%	53.8%	(43.60)%

附註： 復地(集團)股份有限公司主要在中國從事開發及銷售優質商用及住宅物業。

資料來源： 彭博及聯交所網站 - www.hkexnews.hk

上述分析顯示，計劃所隱含的相較股份成交價的溢價與其他(公告私有化建議前最後三十個、六十個及九十個交易日)相較收市價平均溢價介乎43.5%至48.2%的成功私有化建議的相較成交價的平均溢價一致。計劃股東應注意，股票市場狀況及涉及上述其他私有化建議的公司的業務不同，可能會令比較現時建議時的要約或註銷代價溢價有所不同。

購股權要約

於寄發本計劃文件後，要約人根據收購守則規則13提呈購股權要約予購股權持有人，以註銷彼等的未行使購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。購股權要約項下應付代價以「透視」基準計算，據此，各購股權持有人有權就每份購股權收取一筆款項，其金額相等於每股計劃股份的註銷價1.80港元扣除行使相關購股權時應付的每股股份行使價1.76港元。按上述基準計算，就購股權應付購股權持有人的款項為每份購股權0.04港元。

吾等認為購股權要約項下每份購股權0.04港元的現金代價屬公平合理。

未能實施建議的後果

基於吾等與 貴集團管理層的討論，吾等注意到 貴集團的盈利能力於短期內急速復甦的可能及中國房地產市場的前景存在重大不確定性，取決於中國抑制國內過熱房地產市場的宏調措施，以及 貴集團能否加快物業項目開發節奏以增加可供銷售資源及銷售，以及控制其債務水平及資本負債比率。此外，鑒於要約人及其一致行動人士現時持有的控股權益水平，吾等認為，倘建議獲計劃股東拒絕接納，股份價格將下跌至大幅低於緊接公告日期前的水平。於評估是否支持建議時，計劃股東應仔細考慮倘建議未能實施將導致彼等於 貴公司的投資價值可能出現的短期後果。

意見及推薦意見

基於上述主要因素及下文概述的原因，吾等認為權衡輕重後，就計劃股東而言，建議的條款屬公平合理。

- 註銷價較股份於最後交易日前約八個月及自當時至最後實際可行日期止的當前市價有合理溢價；

- 鑒於 貴集團的優質土地儲備及在私有化建議的情況下，吾等認為以註銷價計算相較股份最新公佈資產淨值的折讓屬重大，而於考慮有關折讓時，吾等考慮到(a) 貴公司為一間受控制公司，其已發行股份的68.19%乃由要約人及其一致行動人士持有，而計劃股東並無能力控制 貴公司相關資產的處置。在並無建議的情況下，彼等僅能夠在市場套現彼等於 貴公司的投資，而股份在市場的價值一直較 貴集團的已公佈每股資產淨值有大幅折讓。對包括 貴公司在內的香港上市中國房地產開發商而言，成交價較已公佈資產淨值折讓並不罕見；及(b)股份的市價乃投資者準備就其作為非控股權益而支付的價格，而非 貴集團相關淨資產的折賣價值；
- 誠如上文所述， 貴公司自上市以來受要約人及其一致行動人士控制，彼等於最後交易日及最後實際可行日期控制已發行股份合共68.19%。鑒於 貴公司的股權結構，於合理情況下對 貴公司作出競爭要約的可能性不大。此外，第三方就收購 貴公司作出的任何建議須獲控股股東同意方可成功。因此，計劃向計劃股東提供機會，在相較股份於最後交易日前約八個月的市價有所溢價情況下，套現彼等於股份的投資，優於其他途徑提供的選擇；
- 貴集團的未來前景受限於 貴集團能否加快項目開發過程及控制合理的債務規模，以改善其盈利能力及流動資金狀況，故存在重大不確定性；
- 根據計劃以現金支付註銷價為計劃股東帶來靈活性，可將投放於 貴公司的資金調配至彼等認為更吸引的其他投資；
- 由於股份過往的成交量偏低，計劃股東於聯交所大量出售彼等股份的機會有限，且可能承受因欠缺流動性造成的折讓。建議使計劃股東得以於短時間內(由計劃文件日期起至預計根據建議付款日期止約兩個月)全數出售或減持部分股份，優於其他途徑提供的選擇；

- 註銷價並未偏離近年於香港進行的其他私有化當中相較當前市價而言的平均溢價；及
- 鑒於股份於最後交易日前三年期間的過往表現，顯示 貴公司缺乏重大散戶及／或機構投資者的充分興趣。 貴公司於可見未來將不大可能借助其上市地位，按 貴集團可接納的條款從資本市場集資，或得享可以彌補維持上市地位相關成本有餘的其他利益。

儘管吾等認為建議的條款屬公平合理，倘有意出售全部或部分股份的計劃股東相信，當計劃因計劃條件未獲達成或豁免(倘適用)而失效後，股份價格可能回落至最後交易日前所見的水平，則應考慮於市場出售股份。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦計劃股東及股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施計劃的相關決議案。

吾等認為購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦購股權持有人接納購股權要約。

此 致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室
恒盛地產控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
英高財務顧問有限公司
董事
黃芮菁
謹啟

二零一三年十二月二十四日

本說明函件構成一九九五年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

協議安排 註銷所有計劃股份

1. 緒言

誠如該公告所披露，二零一三年十一月十八日，要約人請求董事會就下列事項向計劃股東提出建議：(a)建議根據開曼群島公司法第86條以協議安排的方式將本公司私有化，其中涉及註銷所有計劃股份，代價為要約人就每股計劃股份支付現金1.80港元，並配發及發行新股份予要約人，將因此令本公司由要約人及其一致行動人士全資擁有；及(b)向購股權持有人作出購股權要約，以註銷所有未行使購股權，惟該等要約須待計劃生效後方可作實。

本說明函件旨在列出建議的條款和影響，以及向計劃股東和購股權持有人提供有關建議的其他相關資料，尤其提供要約人對本公司的意向和本公司在計劃前後的股權架構的資料。

敬請計劃股東和購股權持有人注意：(a)本計劃文件第IV部所載的董事會函件；(b)本計劃文件第V部所載的獨立董事委員會推薦意見函件；(c)本計劃文件第VI部所載的獨立財務顧問意見函件；(d)本計劃文件附錄四所載的計劃；及(e)連同本計劃文件寄發予所有購股權持有人的購股權要約書，其式樣載於本計劃文件附錄七。

2. 建議的條款

建議將透過計劃及購股權要約的方式實施。

計劃

於最後實際可行日期，本公司已發行7,792,645,623股股份，而計劃股東於2,478,429,187股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約31.81%。

如計劃生效，所有計劃股份將被註銷，代價為要約人向各計劃股東就每股計劃股份支付現金1.80港元的註銷價。註銷價將不會提高，而要約人亦並無保留提高註銷價的權利。

購股權要約

於最後實際可行日期，本公司有74,000,000份未行使購股權，其中張先生持有15,000,000份購股權。倘所有其他未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，合共59,000,000股股份將可予發行。

向購股權持有人授出購股權要約以註銷彼等的未行使購股權，將須待計劃生效後方可作實。購股權要約將以「透視」基準計算，據此，各購股權持有人將有權就每份購股權收取一筆款項，其金額相等於計劃項下每股計劃股份1.80港元的註銷價扣除行使相關購股權時應付的每股股份行使價。所有購股權的行使價為每股股份1.76港元。按以上述基準計算，就購股權應付購股權持有人的款項為每份購股權0.04港元。

倘於截至購股權最後行使日期止任何時間有購股權獲行使，而新股份根據該行使獲發行，則該等股份將構成計劃股份，而其持有人將有權收取計劃項下的註銷價。

於最後實際可行日期，張先生持有15,000,000份未行使購股權，據此，倘所有有關購股權獲悉數行使，合共15,000,000股股份將可予發行。除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無要約人及其一致行動人士持有任何購股權。

購股權要約書及購股權要約的接納表格已根據購股權計劃的條款及條件隨同本計劃文件一併寄發予所有購股權持有人，以知會購股權持有人倘彼等有意參與計劃，彼等可透過向本公司公司秘書(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室)發出行使通知以及有關購股權行使價總額的付款，於購股權要約書日期起至購股權最後行使日期止期間屆滿前的任何時間行使其購股權。

為接納購股權要約，閣下須在填妥和簽妥接納表格後不遲於二零一四年三月五日(星期三)下午四時三十分(或閣下可能獲公告通知的較後時間及/或日期)交回要約人，由本公司轉交，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室，要約人董事會收，並註明「恒盛地產－購股權要約」。閣下將不會就提供任何接納表格或任何其他文件而獲發認收通知書。購股權要約書的式樣載於本計劃文件附錄七。

任何根據購股權計劃授出且並無根據接納購股權要約獲行使或註銷的購股權將於生效日期後十四(14)天內自動失效。

股息

於記錄日期名列本公司股東名冊並可享有本公司於生效日期或之前宣派的股息(如有)的股東，將有權收取有關股息(如有)。本公司預期將不會於生效日期或之前宣派任何股息。

建議的條件

待下述條件獲達成或被豁免(如適用)後，建議方為，且計劃方會生效並對本公司及全體股東具約束力：

- (a) 在法院會議上親自或委派代表出席的持有不少於75%計劃股份(由參會計劃股東持有)的大多數計劃股東以投票表決方式批准計劃；
- (b) 持有計劃股份(由參會計劃股東持有)所附帶最少75%表決權的計劃股東親身或委派代表在法院會議上以投票表決方式批准計劃，且親身或委派代表出席法院會議並在會上投票的計劃股東在法院會議上就批准計劃的決議案投反對票的票數不超過計劃股東所持全部計劃股份所附表決權的10%；
- (c) (i)親自或委派代表在本公司股東特別大會上表決的股東的大多數(不少於投票數目的四分之三)通過特別決議案，以批准並落實以註銷及剔除計劃股份的方式削減本公司的股本；及(ii)股東在本公司的股東特別大會上通過普通決議案，在其後隨即增加本公司的已發行股本至相等於註銷計劃股份前的金額，並將因上述註銷計劃股份產生的儲備用於按面值繳足將發行予要約人的新股份，而該等新股份的數目相等於因計劃而註銷的計劃股份數目，並入賬列為繳足；
- (d) 開曼群島大法院批准計劃(不論有否修訂)並在必要的範圍內確認削減本公司股本，並向開曼群島公司註冊處處長交付開曼群島大法院法令的文本以供登記；

- (e) 在必要的範圍內就削減本公司的已發行股本遵守開曼群島公司法第15和16條規定的程序要求和條件(如有)；
- (f) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的相關機構已就建議出具、作出或給予(視情況而定)所有授權；
- (g) 所有授權仍充分有效並具效力，未作任何修訂，且遵守所有相關司法權區的所有必要的法定或監管義務，且並無任何相關機構就建議或有關的任何事宜、文件(包括通函)或事項施加並無於相關法律、規則、法規或守則明文規定的要求(或附加於已明文規定以外者)，在上述各情況下均直至及於計劃生效之時；
- (h) 已獲得本公司的任何現有合約義務下可能需獲得的所有必要同意；
- (i) 如獲提出要求，要約人已獲得根據適用法律和法規就履行計劃所必要或適宜的，任何相關機構或其他第三方可能要求的其他必要同意、批准、授權、許可、寬免或豁免；
- (j) 概無任何司法權區的任何政府、政府的、半政府的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何法律行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制定、設定或建議任何成文法、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的成文法、規例、要求或法令)，而其令建議或計劃或根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或並非實際可行(或者其對建議或計劃或根據其條款予以實施施加任何重大不利條件或義務)，惟對要約人繼續進行建議或計劃的法律能力無重大不利影響的法律行動、法律程序、訴訟、調查或查詢則除外；
- (k) 除公告日期前所公開公佈外，自二零一三年六月三十日以來，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或交易狀況、利潤或前景均未發生任何不利變動(就本集團整體而言或就建議而言屬重大)；及

- (l) 自公告日期以來，並無任何以本集團任何成員公司為當事人而提起或仍未解決(不論是作為原告、被告或是其他方)的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，且並無任何針對任何該等成員公司的書面威脅以提起該等程序(而且無任何政府或半政府的、超國家的、監管或調查機構或法院，針對或就任何該等成員公司或其從事的業務書面威脅進行、宣佈、提起或仍未解決針對或關於任何該等成員的調查)，在各情況下就本集團整體而言或就建議而言屬重大不利。

要約人保留豁免(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)及(l)項條件的權利，不論是全部還是部分，亦不論是一般豁免還是就任何具體事項豁免。在任何情況下，(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項條件均不可豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，僅在產生有權援引任何條件的情況就建議而言對要約人極為重要的情況下，要約人可援引任何或所有條件作為不繼續進行計劃的理據。所有條件均必須在條件截止日(或要約人與本公司可能協定或(在適用的範圍內)開曼群島大法院可能指定的較後日期)或之前獲達成或被豁免(如適用)，否則建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

倘條件獲達成或被豁免(如適用)，計劃將生效並對本公司及所有計劃股東具約束力。假設條件獲達成或被有效豁免(如適用)，預期計劃將於二零一四年二月十九日(星期三)(開曼群島時間)或前後生效。

3. 計劃和法院會議

根據開曼群島公司法第86條，如果某公司與其股東或者任何類別股東之間擬達成任何安排，則在該公司或者該公司任何股東提出申請時，開曼群島大法院可頒令按照開曼群島大法院指示的方式召集該公司股東或者類別股東(視情況而定)的會議。

開曼群島公司法第86條明確訂定，如果親身或委派代表出席上述由開曼群島大法院指示舉行的會議並於會上投票的人數佔多數且代表75%股份價值的股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲開曼群島大法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

4. 收購守則的規則2.10所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守,則不在此限)外,收購守則的規則2.10亦規定計劃只可在符合下述情況下實施:

- (a) 在計劃股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中,持有其中至少75%票數的計劃股東批准計劃;及
- (b) 親身或委派代表出席法院會議並在會上表決的計劃股東在法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數,不超過所有計劃股東所持的所有計劃股份所附表決票的10%。

在最後實際可行日期,計劃股東合共持有2,478,429,187股股份,而上文(b)段所述的所有無利害關係股份所附的10%表決權約為247,842,918股股份。要約人及其一致行動人士在法院會議上將不會就計劃表決。

5. 計劃的約束力

計劃生效後將對本公司及所有計劃股東具有約束力,而不論彼等在法院會議及股東特別大會的表決意向如何(或者有否表決)。

6. 接納建議的不可撤回承諾

於最後實際可行日期,除中國人壽保險(海外)股份有限公司向要約人作出不可撤回及無條件承諾,其將出席法院會議,並於會議上就批准計劃之決議案投贊成票,亦將出席股東特別大會,並於會上就有關其699,531,000股股份(於最後實際可行日期,佔本公司已發行股本的約8.97%)的特別決議案及普通決議案投贊成票外,要約人及其一致行動人士概無接獲任何股東就法院會議及/或股東特別大會投票方面作出的任何不可撤回承諾。

7. 本公司的股權結構

於最後實際可行日期,(i)本公司已發行7,792,645,623股股份,而計劃股東於2,478,429,187股股份中擁有權益,佔本公司已發行股本約31.81%;及(ii)74,000,000份未行使購股權,其中張先生持有15,000,000份購股權。倘所有其他未行使購股權獲購股權持有人悉數行使,合共59,000,000股新股份將可予發行。

於最後實際可行日期，(a)要約人持有4,978,923,436股股份，佔本公司已發行股本約63.89%；(b) Market Victor Limited持有81,936,000股股份，佔本公司已發行股本約1.05%；(c) Novel Ventures Limited持有106,288,000股股份，佔本公司已發行股本約1.36%；(d) Island Century Limited持有119,313,000股股份，佔本公司已發行股本約1.53%；(e) Well Advantage Limited持有27,756,000股股份，佔本公司已發行股本約0.36%；及(f)張先生持有15,000,000份未行使購股權，據此，倘所有有關購股權獲悉數行使，合共15,000,000股股份將可予發行。除上述所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無於本公司已發行股本、表決權或其他證券中擁有任何權益、控制權或指示權。要約人及其一致行動人士所持有的股份將不構成計劃股份的一部分，且要約人及其一致行動人士不會於法院會議上就計劃表決。所有計劃股東均有權於法院會議上表決，而所有股東均有權於股東特別大會上表決。

除購股權外，概無任何由本公司所發行、附帶可認購股份或可轉換為股份的權利的任何尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或其他證券；而且在最後實際可行日期亦無任何由要約人或其一致行動人士就股份訂立的尚未行使衍生工具。

下表載列於最後實際可行日期及在緊隨建議完成後(假設購股權將不獲行使，且並無其他股權變動)本公司的股權結構：

	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	所擁有股份 數目	佔已發行 股本總數的 概約百分比	所擁有 股份數目 <i>(附註2)</i>	佔已發行 股本總數的 概約百分比
要約人 <i>(附註1)</i>	4,978,923,436	63.89	7,457,352,623	95.70
與要約人一致行動人士及 其所持有不涉及計劃 的股份：				
(a) Market Victor Limited <i>(附註1)</i>	81,936,000	1.05	81,936,000	1.05
(b) Novel Ventures Limited <i>(附註1)</i>	106,288,000	1.36	106,288,000	1.36
(c) Island Century Limited <i>(附註1)</i>	119,313,000	1.53	119,313,000	1.53
(d) Well Advantage Limited <i>(附註1)</i>	27,756,000	0.36	27,756,000	0.36
小計	5,314,216,436	68.19	7,792,645,623	100
計劃股東	2,478,429,187	31.81	-	-
合計	<u>7,792,645,623</u>	<u>100</u>	<u>7,792,645,623</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 要約人、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited 及 Well Advantage Limited 由張先生直接或間接全資擁有。
- (2) 根據計劃，本公司的已發行股本將於生效日期通過註銷及剔除計劃股份而削減。在進行該削減後，相同數目的股份將根據計劃發行予要約人。

於生效日期及撤銷股份在聯交所的上市地位後，本公司將由要約人及其一致行動人士全資擁有。

8. 總代價及財務資源

實施建議所需的現金金額約為4,567.37百萬港元(假設在購股權最後行使日期之前所有購股權持有人行使彼等之未行使購股權以成為計劃股東)或約為4,463.53百萬港元(假設在購股權最後行使日期之前概無購股權持有人行使彼等之未行使購股權以成為計劃股東)。

要約人擬利用由中國民生銀行股份有限公司香港分行提供的外部貸款融通撥支實施建議所需現金。根據貸款文件的條款，要約人於計劃生效後所持有的所有股份將以中國民生銀行股份有限公司香港分行(作為融通代理)為受益人作抵押，以擔保要約人於貸款融通項下的責任。要約人的財務顧問金英信納要約人有足夠的財務資源以履行其於建議項下向計劃股東及購股權持有人付款的責任。

9. 註銷費用的價值比較

每股計劃股份1.80港元的註銷價即：

- 較最後交易日在聯交所所報的每股股份收市價1.24港元溢價約45.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止五個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.18港元溢價約52.5%；
- 較基於截至及包括最後交易日止十個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.17港元溢價約53.8%；
- 較基於截至及包括最後交易日止三十個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.15港元溢價約56.5%；
- 較基於截至及包括最後交易日止六十個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約1.16港元溢價約55.2%；

- 較最後實際可行日期在聯交所所報的每股股份收市價1.64港元溢價約9.8%；及
- 較於二零一三年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約2.95港元折讓約39.0%。

註銷價乃經計及股份在聯交所的交易價格、可比較交易公司的交易倍數並參照近年來香港的其他私有化交易後，基於商業基準釐定。

10. 進行建議的理由及利益

股份價格低迷的不利影響

股份於最後交易日以其資產淨值的折讓價買賣。股份於最後交易日的收市價為每股股份1.24港元，較二零一三年六月三十日股東應佔每股股份的未經審核綜合資產淨值約2.95港元折讓約58.0%。然而，註銷價較二零一三年六月三十日每股股份的有關資產淨值折讓約39.0%。

要約人認為，股份價格低迷已經對本公司在客戶中的聲譽，連帶對本公司的業務及員工士氣產生了不利影響。實施建議可消除此不利影響。

套現離場機會

建議為計劃股東及購股權持有人提供一個套現離場機會，讓彼等按較股份於最後交易日前的市價大幅溢價及較於最後實際可行日期股份的收市價溢價9.8%的價格，套現彼等的全部投資(不會產生任何經紀費用及其他交易成本)。註銷價1.80港元較股份於截至最後交易日(包括該日)止五日、十日、三十日及六十日的平均收市價分別溢價約52.5%、53.8%、56.5%及55.2%。註銷價亦較購股權的每股股份行使價1.76港元溢價約2.3%。

股份的交易流動性長期處於低水平。股份於截至最後交易日(包括該日)的過去十二個月的日均成交量約為每日880萬股股份，僅佔於最後交易日已發行股份及計劃股東所持股份分別約0.11%及0.36%。股份的交易流動性低

可能令股東難於在不對股份價格產生不利影響的情況下在市場上大量出售股份。

建議為計劃股東提供有吸引力的套現離場機會，即按遠高於最後交易日前股份市價溢價及較於最後實際可行日期股份的收市價溢價9.8%的價格，套現彼等在本公司的投資換為現金，而不會遭受任何非流動性折價(且不產生任何經紀及其他交易成本)。

建議(如成功進行)將免除遵守上市規則及其他相關法規的成本以及與維持於香港的上市地位有關的其他成本，從而令本公司可將其資源集中用於業務營運。

11. 關於要約人的資料

要約人是一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東。要約人是一家由張先生直接全資實益擁有的投資公司。

12. 關於本公司的資料

本集團主要是在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於最後實際可行日期，本集團已經或正在中國十二個主要經濟城市，即上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京、南通、長春及大連發展項目。

13. 要約人對於本集團的意向

實施建議後，要約人有意讓本集團以其現有狀態繼續經營現有業務。要約人並不擬因建議而(i)對本集團現有業務作出任何變動(包括其固定資產的任何重大調配)；或(ii)對本集團僱員的持續聘用作出任何變動。然而，要約人保留作出任何其認為對於本集團業務及營運屬必要或適當之變動的權利，以不時開拓機會進行收購、出售及其他結構化之可能性。在遵守任何相關規則及法規規定的前提下，本公司將繼續開拓不時出現的該等機會。

14. 股票、股份買賣及撤銷上市地位

計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，且計劃股份的股票於其後將不再是有效的所有權文件或憑證。董事會將於計劃生效後立即向聯交所申請撤銷股份

在聯交所的上市地位。本公司將以公告方式知會計劃股東有關股份最後交易日的確切日期，以及計劃生效及股份在聯交所撤銷上市地位生效日的確切日期。於計劃生效後，債務證券(股份代號：5907)仍然維持於聯交所的上市地位。

如果計劃未獲批准或未有生效，則股份將會維持在聯交所的上市地位。在上述情況下，本公司無意就建議尋求即時撤銷股份在聯交所的上市地位。

如果計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則對此後作出要約會有若干限制，即要約人或其一致行動的任何人士在提呈建議的過程中，均不可在建議失效之日後12個月內宣佈對本公司作出要約或可能的要約，惟獲執行人員同意則除外。

15. 計劃的費用

鑒於獨立董事委員會的推薦意見(載於本計劃文件第V部)及獨立財務顧問的推薦意見(載於本計劃文件第VI部)，收購守則的規則2.3並不適用，要約人與本公司已同意，本公司所委聘的顧問和律師(包括獨立財務顧問)的一切費用、收費和開支將由本公司承擔；要約人所委聘的顧問和律師的一切費用、收費和開支將由要約人承擔；本計劃的其他費用、收費和開支將由要約人與本公司平均分擔。

16. 登記和付款

假設記錄日期發生在二零一四年二月十九日(星期三)，則本公司擬定在二零一四年二月十四日(星期五)至二零一四年二月十九日(星期三)(包括首尾兩天)(或股東可能以公告方式獲通知的其他日期)暫停過戶登記，以確定計劃項下的權益。為符合資格享有計劃項下的權益，計劃股東應確保彼等在二零一四年二月十三日(星期四)下午四時三十分前，將股份遞交至本公司的香港股份過戶登記分處以登記在彼等本身或代名人的名下。本公司的香港股份過戶登記分處是香港中央證券登記有限公司，地址是香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

計劃生效後，在記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷價。假設計劃在二零一四年二月十九日(星期三)(開曼群島時間)或前後生效，則(a)預期要約人將盡快惟無論如何在生效日期(預期將於二零一四年二月二十八日(星期五)或之前)後七個營業日內寄發根據計劃應付註銷價的付款支票；

及(b)預期要約人將盡快惟無論如何在生效日期或要約人接獲已填妥接納表格當日(以較遲者為準)後七個營業日內寄發根據購股權要約應付購股權持有人的付款支票。具體而言，支票將按有權收取人士各自於記錄日期在本公司股東名冊上登記的地址或購股權持有人知會本公司的購股權持有人最新地址寄予彼等。寄發所有有關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，而要約人、金英及本公司香港股份過戶登記分處或彼等任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

在寄發該等支票後滿六個曆月之日起，要約人將有權註銷或取消就任何尚未兌現或退回的未兌現支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存放在本公司所選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有該等款項，直至生效日期起計滿六年為止，且在該日前，要約人仍須向其信納有權收取的人士支付由此產生的款項。在生效日期起計滿六年當日，要約人將獲免除履行根據計劃支付任何款項的任何其他責任。

假設計劃生效，則代表計劃股份的所有現有證書將由生效日期(預期是二零一四年二月十九日(星期三)(開曼群島時間)或前後)起不再具有所有權文件或憑證的作用。

向根據計劃有權收取註銷價的計劃股東支付註銷價，或向根據購股權要約有權收取代價的購股權持有人支付代價，將根據計劃或購股權要約的條款全額作出，而無須理會任何留置權、抵銷權、反申索或者要約人對任何有關計劃股東或有關購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

17. 海外股東及購股權持有人

如(a)向計劃股東提出計劃；及(b)向購股權持有人作出購股權要約，而有關持有人並非香港居民，則可能須遵守上述計劃股東以及上述購股權持有人所在相關司法權區的法律。該等人士應自行瞭解並遵守任何適用法律或法規的要求。任何海外計劃股東以及海外購股權持有人，如欲就計劃及購股權要約採取任何行動，其有責任確信已自行充分遵守相關司法權區的法律，包括獲得可能需要的任何政府、交易所監管或其他同意，或辦理其他必要手續，並支付該司法權區的任何發行、過戶或其他稅項。該等計劃股東及購股權持有人如有作出任何接納，即被視為構成該等人士向要約人、本公司及金英申述並保證，已遵守該等當地法律及規定。如任何計劃股東或購股權持有人對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

18. 稅項

由於計劃不涉及買賣香港股份，故於計劃生效後毋須根據香港法例第117章印花稅條例就註銷計劃股份繳納印花稅，亦毋須就購股權要約繳納任何印花稅。於香港或其他司法權區之計劃股東及購股權持有人如對建議所涉及之稅項影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問，特別是有關收取註銷價會否令該等計劃股東或購股權要約項下之付款會否令有關購股權持有人須繳納香港或其他司法權區之稅項等事宜。

謹此強調，本公司、要約人、金英、彼等各自之專業顧問或彼等各自之任何董事或聯繫人或參與建議之任何其他人士概不會對任何人士因實施或以其他方式處理建議而帶來的任何稅項或其他影響或責任而承擔責任。

19. 法院會議及股東特別大會

根據開曼群島大法院指示，將予召開法院會議，藉以考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)的決議案。所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上就計劃表決。要約人及其一致行動人士在法院會議上將不會就計劃表決。

股東特別大會將於緊隨法院會議之後舉行，藉以考慮及酌情通過決議案，以批准(其中包括)藉註銷及剔除計劃股份而削減本公司之已發行股本，以及配發及發行新股予要約人。所有股東將有權出席股東特別大會，並於會上就該等決議案表決。

法院會議及股東特別大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。法院會議及股東特別大會將於二零一四年一月十七日(星期五)按有關通告上分別註明之時間假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳舉行。

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上表決之權利，以及股東出席股東特別大會並於會上表決之權利，建議於二零一四年一月十四日(星期二)(或可能透過公告知會股東之其他日期)暫停辦理本公司之股份過戶登記手續。該暫停辦理股份過戶登記期間並非用以釐定計劃項下之權利。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決，股東應確保於二零一四年一月十三日(星期一)下午四時三十分前向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)交回彼等之股份相關轉讓表格連同相關股票。

20. 應採取的行動

股東應採取的行動

隨本計劃文件文本附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格，已一併寄發予登記擁有人。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，而倘閣下為計劃股東，請務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；倘閣下為股東，請務必將隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於二零一四年一月十五日(星期三)上午九時正遞交，或在法院會議上送交法院會議主席；而適用於股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於二零一四年一月十五日(星期三)上午九時三十分遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議及在會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將作已被撤銷論。

即使閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會及在會上表決，但倘(其中包括)決議案獲計劃股東或股東(視情況而定)所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，請務必親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

本公司將就二零一四年一月十七日(星期五)的法院會議及股東特別大會的結果作出公佈。倘所有決議案在該等會議上獲得通過，則本公司將另行公佈呈請聆訊結果，其中包括開曼群島大法院批准計劃與否，及(如計劃獲批准)記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

通過信託或中央結算系統持有股份的人士應採取的行動

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人，並指示該登記擁有人如何就閣下的股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示應在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作

出，讓登記擁有人有充裕時間準確填妥及提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示，則該實益擁有人應順從登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上表決，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該人士有充裕時間向香港結算提供有關實益擁有人在法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，並據此有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及股東特別大會(作為股東)並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的股份及成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅和(倘閣下的股份為通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

購股權持有人應採取的行動

購股權要約書及購股權要約的接納表格已根據購股權計劃的條款及條件隨同本計劃文件一併寄發予所有購股權持有人，以知會購股權持有人倘彼等有意參與計劃，彼等可透過向本公司公司秘書(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室)發出行使通知以及有關購股權行使價總額的付款，於購股權要約書日期起至購股權最後行使日期止期間屆滿前的任何時間行使其購股權。

為接納購股權要約，閣下須在填妥和簽妥接納表格後不遲於二零一四年三月五日(星期三)下午四時三十分(或可能透過公告方式通知閣下

的較後時間及／或日期)交回要約人，由本公司轉交，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室要約人董事會收，並註明「恒盛地產－購股權要約」。閣下將不會就提供任何接納表格或任何其他文件而獲發認收通知書。要約人將就每股股份1.76港元的每份購股權提呈的出價為1.80港元減行使價。按上述基準計算，就購股權應付購股權持有人的款項為每份購股權0.04港元。

促請閣下閱覽購股權要約書(其式樣大致與本計劃文件附錄七所載相同)所載的購股權要約指示和其他條款和條件。

21. 推薦意見

謹請閣下注意以下各項：

- (a) 本計劃文件第IV部所載的「董事會函件」中「13.推薦意見」一段；
- (b) 本計劃文件第V部所載的獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件第VI部所載的獨立財務顧問函件。

22. 其他資料

本計劃文件各附錄和其他章節載有其他資料，有關資料皆屬於本說明函件的一部分。

股東及計劃股東僅應依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、金英或其各自任何聯屬公司概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不符的資料。

一、財務概要

以下為截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月的財務資料概要，乃摘錄自截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的年報(日期分別為二零一一年三月二十三日(第63至132頁)、二零一二年三月二十日(第87至150頁)及二零一三年三月二十八日(第91至160頁))所載本集團的經審核綜合財務報表，以及本集團日期為二零一三年八月二十九日的未經審核中期報告(第73至92頁)，有關報告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.gloriousphl.com.cn)。

本公司的核數師並無就本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的財務報表發出任何保留意見。於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，本公司概無任何具有特殊或非經常性規模、性質或影響的項目。

綜合全面收益表

人民幣千元	截至			
	二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (經審核)	二零一一年 (經審核)	二零一零年 (經審核)	
銷售收入	2,953,104	8,384,740	9,585,443	7,114,025
銷售成本	(2,612,893)	(6,463,366)	(5,788,246)	(3,694,934)
毛利	340,211	1,921,374	3,797,197	3,419,091
其他收入	52,111	82,043	182,695	803,239
其他收益，淨額	178,981	520,077	724,419	2,410,578
銷售及市場推廣開支	(138,419)	(235,457)	(240,998)	(197,133)
行政開支	(187,889)	(405,582)	(435,957)	(421,057)
財務成本	(2,206)	(8,326)	(2,526)	(3,750)
所佔聯營公司(虧損)/溢利	(360)	(1,704)	338	1,351
所佔共同控制企業虧損	(1,660)	(3,382)	(4,143)	(50,090)
除所得稅前溢利	240,769	1,869,043	4,021,025	5,962,229
所得稅開支	(17,850)	(790,855)	(1,811,944)	(2,353,451)
年度溢利	<u>222,919</u>	<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>	<u>3,608,778</u>
以下人士應佔年度溢利：				
—本公司擁有人	224,718	1,081,631	2,215,654	3,608,552
—非控股權益	(1,799)	(3,443)	(6,573)	226
	<u>222,919</u>	<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>	<u>3,608,778</u>
其他全面收入	-	-	-	-
年度全面收益總額	<u>222,919</u>	<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>	<u>3,608,778</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：				
—本公司擁有人	224,718	1,081,631	2,215,654	3,608,552
—非控股權益	(1,799)	(3,443)	(6,573)	226
	<u>222,919</u>	<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>	<u>3,608,778</u>
本公司擁有人應佔溢利的				
每股盈利(以每股人民幣元列示)				
—基本	<u>0.03</u>	<u>0.14</u>	<u>0.28</u>	<u>0.46</u>
—攤薄	<u>0.03</u>	<u>0.14</u>	<u>0.28</u>	<u>0.46</u>

綜合資產負債表

人民幣千元	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	六月 三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)	十二月 三十一日 (經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,233,033	1,102,115	722,872	573,753
投資物業	11,293,986	10,607,946	8,557,663	7,223,208
無形資產	2,046	2,305	2,833	3,360
聯營公司投資	4,125	4,485	6,189	5,851
共同控制企業投資	20,725	22,385	25,767	29,910
應收共同控制企業的貸款	1,927,891	1,978,997	1,967,905	-
遞延所得稅資產	332,743	312,487	308,027	201,167
	<u>14,814,549</u>	<u>14,030,720</u>	<u>11,591,256</u>	<u>8,037,249</u>
流動資產				
發展中物業	23,525,334	22,256,445	22,862,050	16,791,838
持作銷售已落成物業	4,994,790	5,044,360	2,929,268	1,989,004
存貨	6,575	7,275	6,849	6,636
貿易及其他應收款項及預付款	8,490,496	7,774,301	9,942,396	7,672,916
預付稅款	267,150	213,886	205,995	1,903,472
受限制現金	1,863,033	2,307,440	2,145,255	89,706
現金及現金等價物	1,067,461	992,749	1,021,098	1,683,880
	<u>40,214,839</u>	<u>38,596,456</u>	<u>39,112,911</u>	<u>34,288,872</u>
總資產	<u><u>55,029,388</u></u>	<u><u>52,627,176</u></u>	<u><u>50,704,167</u></u>	<u><u>42,326,121</u></u>
權益				
本公司擁有人應佔資本及儲備				
股本	68,745	68,745	68,745	68,745
股份溢價	7,822,982	7,822,982	7,822,982	7,822,982
儲備	10,487,405	10,259,343	9,159,191	6,907,191
	<u>18,379,132</u>	<u>18,151,070</u>	<u>17,050,918</u>	<u>14,798,918</u>
非控股權益	1,288,936	1,290,735	1,293,778	493,051
總權益	<u><u>19,668,068</u></u>	<u><u>19,441,805</u></u>	<u><u>18,344,696</u></u>	<u><u>15,291,969</u></u>

	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 (經審核)	二零一零年 十二月 三十一日 (經審核)
人民幣千元				
負債				
非流動負債				
借款	9,212,880	9,689,677	5,583,223	7,780,952
遞延所得稅負債	1,694,294	1,654,072	1,476,239	1,212,088
融資租賃負債	17,665	17,571	17,396	17,232
	<u>10,924,839</u>	<u>11,361,320</u>	<u>7,076,858</u>	<u>9,010,272</u>
流動負債				
預收客戶的所得款項	6,939,349	5,668,013	6,915,588	6,565,180
貿易及其他應付款項	5,338,942	5,606,416	4,751,758	2,458,068
應付所得稅	4,020,529	4,454,249	4,311,586	2,994,321
借款	8,136,793	6,094,505	9,302,813	6,005,443
融資租賃負債	868	868	868	868
	<u>24,436,481</u>	<u>21,824,051</u>	<u>25,282,613</u>	<u>18,023,880</u>
負債總額	<u><u>35,361,320</u></u>	<u><u>33,185,371</u></u>	<u><u>32,359,471</u></u>	<u><u>27,034,152</u></u>
權益及負債總額	<u><u>55,029,388</u></u>	<u><u>52,627,176</u></u>	<u><u>50,704,167</u></u>	<u><u>42,326,121</u></u>
流動資產淨值	<u><u>15,778,358</u></u>	<u><u>16,772,405</u></u>	<u><u>13,830,298</u></u>	<u><u>16,264,992</u></u>
資產總值減流動負債	<u><u>30,592,907</u></u>	<u><u>30,803,125</u></u>	<u><u>25,421,554</u></u>	<u><u>24,302,241</u></u>

二、經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自本集團根據香港財務報告準則就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度所編製的經審核綜合財務報表：

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,102,115	722,872
投資物業	7	10,607,946	8,557,663
無形資產	8	2,305	2,833
聯營公司投資	9	4,485	6,189
共同控制企業投資	10	22,385	25,767
應收共同控制企業的貸款	10	1,978,997	1,967,905
遞延所得稅資產	21	312,487	308,027
		<u>14,030,720</u>	<u>11,591,256</u>
流動資產			
發展中物業	12	22,256,445	22,862,050
持作銷售已落成物業	13	5,044,360	2,929,268
存貨	14	7,275	6,849
貿易及其他應收款項及預付款	15	7,774,301	9,942,396
預付稅款		213,886	205,995
受限制現金	16	2,307,440	2,145,255
現金及現金等價物	17	992,749	1,021,098
		<u>38,596,456</u>	<u>39,112,911</u>
資產總值		<u><u>52,627,176</u></u>	<u><u>50,704,167</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	18	68,745	68,745
股份溢價	18	7,822,982	7,822,982
儲備		<u>10,259,343</u>	<u>9,159,191</u>
		18,151,070	17,050,918
非控股權益		<u>1,290,735</u>	<u>1,293,778</u>
總權益		<u><u>19,441,805</u></u>	<u><u>18,344,696</u></u>

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	20	9,689,677	5,583,223
遞延所得稅負債	21	1,654,072	1,476,239
融資租賃負債	22	17,571	17,396
		<u>11,361,320</u>	<u>7,076,858</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		5,668,013	6,915,588
貿易及其他應付款項	23	5,606,416	4,751,758
應付所得稅		4,454,249	4,311,586
借款	20	6,094,505	9,302,813
融資租賃負債	22	868	868
		<u>21,824,051</u>	<u>25,282,613</u>
負債總額		<u><u>33,185,371</u></u>	<u><u>32,359,471</u></u>
權益及負債總額		<u><u>52,627,176</u></u>	<u><u>50,704,167</u></u>
流動資產淨值		<u><u>16,772,405</u></u>	<u><u>13,830,298</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>30,803,125</u></u>	<u><u>25,421,554</u></u>

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	11	7,456,784	7,400,320
物業及設備	6	50	73
		<u>7,456,834</u>	<u>7,400,393</u>
流動資產			
預付款	15	743	544
受限制現金	16	–	200,000
現金及現金等價物	17	3,096	74,093
		<u>3,839</u>	<u>274,637</u>
資產總值		<u><u>7,460,673</u></u>	<u><u>7,675,030</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	18	68,745	68,745
股份溢價	18	7,822,982	7,822,982
儲備	19	(2,441,115)	(2,170,748)
總權益		<u><u>5,450,612</u></u>	<u><u>5,720,979</u></u>
負債			
非流動負債			
借款	20	1,901,024	1,897,100
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	11,048	6,214
應付附屬公司款項	24	97,989	50,737
		<u>109,037</u>	<u>56,951</u>
負債總額		<u><u>2,010,061</u></u>	<u><u>1,954,051</u></u>
權益及負債總額		<u><u>7,460,673</u></u>	<u><u>7,675,030</u></u>
流動(負債)/資產淨額		<u><u>(105,198)</u></u>	<u><u>217,686</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>7,351,636</u></u>	<u><u>7,618,079</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銷售收入	5	8,384,740	9,585,443
銷售成本	27	(6,463,366)	(5,788,246)
毛利		1,921,374	3,797,197
其他收入	25	82,043	182,695
其他收益，淨額	26	520,077	724,419
銷售及市場推廣開支	27	(235,457)	(240,998)
行政開支	27	(405,582)	(435,957)
財務成本	28	(8,326)	(2,526)
所佔聯營公司(虧損)/溢利	9	(1,704)	338
所佔共同控制企業虧損	10	(3,382)	(4,143)
除所得稅前溢利		1,869,043	4,021,025
所得稅開支	31	(790,855)	(1,811,944)
年度溢利		<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>
以下人士應佔年度溢利：			
—本公司擁有人		1,081,631	2,215,654
—非控股權益		(3,443)	(6,573)
		<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>
其他全面收入		—	—
年度全面收益總額		<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
—本公司擁有人		1,081,631	2,215,654
—非控股權益		(3,443)	(6,573)
		<u>1,078,188</u>	<u>2,209,081</u>
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
—基本	32	<u>0.14</u>	<u>0.28</u>
—攤薄	32	<u>0.14</u>	<u>0.28</u>
股息	33	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息(以每股人民幣元列示)	33	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合權益變動表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	僱員 以股份 為基礎的		總計	非控股 權益	總權益
						薪酬儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註18)	(附註18)	(附註19(b))	(附註19(c))	(附註19(d))					
於二零一二年一月一日										
的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	263,994	264,317	176,537	9,224,820	17,050,918	1,293,778	18,344,696
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,081,631	1,081,631	(3,443)	1,078,188
僱員以股份為基礎的										
薪酬(附註39)	-	-	-	-	-	18,521	-	18,521	-	18,521
撥入法定儲備	-	-	-	40,835	-	-	(40,835)	-	-	-
非控股股東對一家 附屬公司的資金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	400	400
於二零一二年十二月 三十一日的結餘	<u>68,745</u>	<u>7,822,982</u>	<u>(770,477)</u>	<u>304,829</u>	<u>264,317</u>	<u>195,058</u>	<u>10,265,616</u>	<u>18,151,070</u>	<u>1,290,735</u>	<u>19,441,805</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	僱員 以股份 為基礎的		總計	非控股 權益	總權益
						薪酬儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註18)	(附註18)	(附註19(b))	(附註19(c))	(附註19(d))					
於二零一一年一月一日										
的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	132,734	264,317	140,191	7,140,426	14,798,918	493,051	15,291,969
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,215,654	2,215,654	(6,573)	2,209,081
僱員以股份為基礎的										
薪酬(附註39)	-	-	-	-	-	36,346	-	36,346	-	36,346
撥入法定儲備	-	-	-	131,260	-	-	(131,260)	-	-	-
收購附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	799,300	799,300
非控股股東對一家 附屬公司的資金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000
於二零一一年十二月 三十一日的結餘	<u>68,745</u>	<u>7,822,982</u>	<u>(770,477)</u>	<u>263,994</u>	<u>264,317</u>	<u>176,537</u>	<u>9,224,820</u>	<u>17,050,918</u>	<u>1,293,778</u>	<u>18,344,696</u>

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營業務所得的現金	34	1,764,709	796,364
已付所得稅		(482,710)	(453,677)
已付利息		(1,438,112)	(1,786,517)
經營活動所用現金淨額		<u>(156,113)</u>	<u>(1,443,830)</u>
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(409,411)	(170,567)
建設投資物業付款		(404,288)	(657,319)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,498	1,050
已收利息		111,717	51,271
收取／(墊付給)第三方墊款		58,793	(190,965)
投資活動所用的現金淨額		<u>(641,691)</u>	<u>(966,530)</u>
融資活動的現金流量			
非控股股東對一家附屬公司的 資金投入		400	8,000
借款所得款項		9,180,718	9,544,110
償還借款		(8,947,928)	(8,490,850)
收取第三方墊款		567,680	119,850
受限制現金的變動		(31,466)	(1,900,000)
融資活動所得的／(所用)現金淨額		<u>769,404</u>	<u>(718,890)</u>
現金及現金等價物減少淨額		(28,400)	(3,129,250)
年初現金及現金等價物		1,021,098	4,151,420
現金及銀行結餘的匯兌收益／(虧損)		51	(1,072)
年終現金及現金等價物	17	<u>992,749</u>	<u>1,021,098</u>

綜合財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

1 一般資料

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產發展項目。

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)(股份代號:00845)上市。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。財務報表已經由董事會在二零一三年三月二十八日批准刊發。

2 主要會計政策概要

下文載有編製綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有指明者外,該等政策已於所有呈列年間貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製,並就投資物業的重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的範疇,在附註4中披露。

於二零一二年十二月三十一日,本公司的流動負債較流動資產超出人民幣105,198,000元。本公司董事已編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的現金流量預測,及附註3(a)(v)載列的主要假設。董事認為本公司在可見未來將會持續經營業務,並將能於負債到期時償還。因此,財務報表已按持續經營基準編製。

(i) 會計政策變動

於二零一零年十二月,香港會計師公會修訂了香港會計準則第12號「所得稅」,對按公平值計量的投資物業所產生遞延稅項資產或負債的計算原則引入一個例外情況。現時香港會計準則第12號規定實體計算一項資產相關的遞延稅項,取決於該實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回賬面值。該修訂引入一項可推翻假設,即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。該修訂對二零一二年一月一日或之後開始之年度期間追溯應用及容許提早採納。

董事會認為本集團的業務模式為旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，該假設被推翻，相關遞延稅項於採納此修訂時並無重新計量。

概無其他於二零一二年一月一日或之後開始之會計期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期將會對本集團構成重大影響。

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

下列新準則及修訂於二零一二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效，而本集團並無提早採納：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」要求各實體按各項目隨後是否可潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)的基準，歸類於「其他全面收益表」呈列。香港會計準則第1號(修訂本)將於二零一二年七月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」處理金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒布，取代有關金融工具分類及計量的香港會計準則第39號部分。香港財務報告準則第9號要求將金融資產分為兩項計量類別：一類按公平值計量，另一種按攤銷成本計量，並於初步確認時決定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及工具的合約現金流量特性而定。就金融負債而言，此準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為，倘金融負債選擇以公平值計量，實體本身的信貸風險所導致的公平值變動部分會於其他全面收益表而非收益表入賬，除非此舉會導致與會計不符。香港財務報告準則第9號將於二零一五年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則制定，透過確定控制概念作為釐定實體是否應在母公司的綜合財務報表入賬的因素。該準則提供在難以評估的情況下可協助釐定控制權的額外指引。香港財務報告準則第10號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第11號「聯合安排」關注安排的權利與責任而非法律形式，因而更能實際反映聯合安排。聯合安排有兩類：共同經營及合營企業。共同經營指共同經營者可擁有與安排有關的資產及債務，因此確認其於資產、負債、收益及開支的權益。合營企業指共同經營者擁有安排所涉淨資產的權利，因此合營企業使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。香港財務報告準則第11號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。

- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體的權益」包括其他實體(涵蓋聯合安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表外實體)所有權益形式的披露規定。香港財務報告準則第12號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值精確定義及公平值計量單一來源及適用於香港財務報告準則的披露規定提升一致性及降低複雜性。該等規定不會伸延公平值會計的使用，惟提供香港財務報告準則內其他準則已規定或准許使用情況下應如何應用的指引。香港財務報告準則第13號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。

本集團已著手評估以上新準則或修訂的影響，惟現階段尚未能確定此等新準則或修訂會否對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團有權監管其財務及經營策略的所有實體(包括特殊目的實體)，一般擁有過半數以上表決權的股權。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。

附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算。附屬公司在控制權終止當日起停止綜合入賬。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。收購附屬公司轉讓之代價為所轉讓資產、被收購方前擁有人所招致之負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關的成本在產生時支銷。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債初始按收購日的公平值計算。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益佔被購買方淨資產的比例，確認被購買方的非控制性權益。

倘與非控制性權益進行交易，而該項交易並不導致失去控制權，則交易入賬列為權益交易—即與擁有人以其作為擁有人的身份進行的交易。支付的任何代價的公平值與所收購附屬公司淨資產賬面值相關份額的差額，乃記錄作為權益。向非控制性權益進行出售的損益亦於權益記錄。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按應收股息基準入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公平值的總額超出所收購資產及所承擔負債的可識別淨額之差額計量。倘此代價低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額於損益中確認。

組成本集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

(ii) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但並非控制權的所有實體，一般持股量附有20%至50%的表決權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初步按成本確認，而賬面值乃增加或減少以確認投資者在收購日期後應佔被投資公司損益的份額。本集團的聯營公司投資包括於收購時確認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團所佔其聯營公司的收購後溢利或虧損於綜合全面收益表確認，而其所佔的收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認。累計收購後變動就投資的賬面值作出調整。當本集團所佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收賬款)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其有已產生責任或代表該聯營公司付款。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益將予對銷，惟以本集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已減值。聯營公司的會計政策已作出必要變動，以確保與本集團所採納的政策一致。

(iii) 共同控制企業

共同控制企業為本集團與其他方透過合營企業從事經濟活動，有關企業須受各方共同控制，參與任何一方概不對其經濟活動有單方面控制權。共同控制企業投資使用權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團的共同控制企業投資包括於收購時確認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團所佔其共同控制企業的收購後溢利或虧損於綜合全面收益表確認，而其所佔的收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認。累計收購後變動就投資的賬面值作出調整。當本集團所佔共同控制企業的虧損相等於或超過其於該共同控制企業的權益(包括任何其他無抵押應收賬款)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其有已產生責任或代表該共同控制企業付款。

本集團與其共同控制企業間交易的未變現收益將予對銷，惟以本集團於共同控制企業的權益為限。未變現虧損亦予以對銷，除非

有關交易有證據證明所轉讓資產已減值。共同控制企業的會計政策已作出必要變動，以確保與本集團所採納的政策一致。

(c) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團旗下各公司的財務報表所包括項目，乃以有關公司經營業務所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）列賬，而人民幣為本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的匯率或項目重新計量時的估值換算為功能貨幣。結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計算的貨幣資產與負債所產生的匯兌損益於綜合全面收益表內確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與於呈列貨幣不同的本集團旗下各公司（其概無高通脹貨幣）的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- 本集團旗下各公司每份資產負債表的資產與負債按該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 本集團旗下各公司每份全面收益表的收入及支出按平均匯率換算（除非該平均匯率並非交易當日現行利率累計影響的合理約數，則收入及開支將以交易當日的匯率換算）；及
- 所有因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。匯兌差額於其他全面收入中確認。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益、導致喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之出售、導致喪失對某一包含海外業務共同控制實體共同控制權之出售，或導致喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響力之出售）時，與該業務相關並歸屬於本公司權益持有人之所有於權益中累計匯兌差額均重新分類至損益。

倘為部分出售並不導致本集團喪失控制包含海外業務的附屬公司，該累計匯兌差額之應佔比例為重新提供貢獻予非控股權益及不會於綜合全面收益表確認。就所有其他之部分出售（即不會導致本

集團喪失重大影響或共同控制權之聯營公司或共同控制實體之部分出售)，該累計匯兌差額之應佔比例則須重新分類至損益。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本扣除累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。其後成本僅會在有關項目的未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算的情況下，方計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。

維修及保養開支於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，於以下的估計可使用年期將成本分攤至剩餘價值：

樓宇	按剩餘租賃年期或可使用年期之較短者
電腦及辦公室設備	5年
汽車	5年
傢俬、裝置及設置	5年
廠房及機器	10年
租賃改善工程	按租賃年期為1至5年

於各申報期間終結時檢討資產餘值及可使用年期，並在適當時作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，則該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。

出售收益及虧損按所得款與有關賬面值的差額而釐定，並於綜合全面收益表中的「行政開支」確認。

在建物業按歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發物業直接應佔的開支，包括於開發期間產生的土地使用權、建設成本、借貸成本及專業費用。於完成時，物業將轉撥至物業、廠房及設備項下的樓宇。

在建物業無須作折舊準備。倘資產賬面金額超過其估計可收回金額，則在建物業賬面金額會即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。

(e) 投資物業

投資物業乃持有作長期租金回報或資本增值或兩者皆是，且並非由本集團佔用之物業。倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地均分類為投資物業及以此形式入賬，在此情況下，經營租賃的入賬方式亦與融資租賃無異。投資物業按公平值列賬，公平值指由外聘估值師每年釐定的公開市值。公平值以活躍市場價格為依據，並在有需要時就個別資產的性質、地點或狀況差異作出調整。倘沒有此方面資料，本集

團會採用其他估值方法，如參考活躍程度稍遜的市場最近期提供的價格或貼現現金流量預測等。此等估值每年由獨立專業合資格估值師檢討。公平值變動於綜合全面收益表入賬列作「其他收益／虧損，淨額」的一部份。

目前正在興建或發展供日後用作投資物業的物業被分類為投資物業，並按公平值列賬。倘若在建中投資物業的公平值未能可靠地計量，則於建築工程竣工日期或公平值能夠可靠地計量之日(以較早發生者為準)前，該物業將會按成本值計量。

倘若一項持有供出售的已落成物業項目因其用途有變而成為投資物業，該物業於轉讓當日的賬面值與公平值之間的任何差額於綜合全面收益表中確認為「其他收益／虧損，淨額」的一部份。

(f) 無形資產

無形資產主要包括於初步確認時按收購成本入賬的執照。執照的可使用年期有限，乃按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，將執照的成本於其估計可使用之年期5年攤銷。

(g) 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(例如未可使用的商譽或無形資產)毋須作攤銷，但每年測試有否出現減值。須予攤銷的資產會於發生事件或情況出現變化而顯示未必能夠收回賬面值時予以檢討，以看有否出現減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的差額確認。

可收回金額為資產的公平值減銷售成本與公平值減使用價值兩者所得較高金額。在評估減值時，資產按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。於各報告日期會對非金融資產(商譽除外)予以檢討，以看出現減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

(h) 金融資產

本集團將其金融資產劃為貸款及應收賬款。分類取決於收購金融資產的目的。管理層在首次確認時釐定其金融資產的分類。

貸款及應收賬款為有固定或可確定付款而並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。其乃計入流動資產，惟於申報期間結束後超過十二個月到期者則除外，後者分類為非流動資產。

金融資產的日常買賣在交易日(即本集團承諾購入或出售該資產之日)確認。投資初步按公平值確認，加所有並非按公平值於損益列賬的金融資產的交易成本。貸款及應收賬款其後則採用實際利率法按攤銷成本列賬。

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一組金融資產出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合全面收益表確認。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合全面收益表轉回。

(i) 發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用及預期竣工成本，根據現行市況釐定。

物業開發成本主要包括開發期間產生的土地使用權、建築成本、借貸成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會撥入持作銷售已落成物業。

除非物業發展項目的施工期預期於正常營運周期後方完成，否則有關發展中物業將列為流動資產。

(j) 持作銷售已落成物業

於申報期間終結仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

(k) 存貨

存貨指建築材料及按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價，減適用之可變銷售費用。

(l) 貿易及其他應收款項

應收貿易賬款為就於日常業務過程中已出售物業或已提供服務應收客戶的金額。倘貿易及其他應收款項預期於一年或一年內收回(若更長則在業務正常營運周期內)，則分類為流動資產，否則以非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行結餘以及原定到期日為三個月或以下的銀行通知存款。被限制使用的銀行存款不會列入現金及現金等價物。

(n) 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本於權益中呈列為所得款的減少(除稅項後)。

(o) 貿易及其他應付款項

應付貿易賬款為支付於日常業務過程中從供應商購買商品或服務的責任。於一年或一年內支付(若更長則在業務正常營運周期內)的應付賬款會被分類為流動負債，否則以非流動負債呈列。

應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(p) 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

(q) 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利率法在綜合全面收益表確認。

除非有無條件權利將負債的結算日遞延至申報期間終結後至少12個月，否則借款列為流動負債。

(r) 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間籌備作其擬定用途或出售的資產)的借貸成本資本化為該資產的部分成本，直至該資產大致上已達到擬定用途或出售的階段。所有其他借貸成本於其產生期間在綜合全面收益表扣除。

在特定借貸撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

(s) 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於全面收益表內確認，惟與其他全面收益中確認或直接於權益中確認之項目有關之稅項則分別在其他全面收益確認或直接於權益中確認。

即期所得稅開支乃根據本公司及其附屬公司及聯營公司於經營及產生應課稅收入的國家於申報期間終結時已頒佈或大致頒佈的稅法計算得出。管理層定期就適用稅務規例可予詮釋的情況評估報稅立場，並會於適當情況下就預計將向稅務當局支付的金額計提撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表內的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延稅項負債乃源自商譽的初步確認，則不會確認遞延稅項負債；倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而於交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用申報期間終結前已頒佈或大致頒佈並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償還時預期適用的稅率及稅法釐定。

遞延所得稅資產只是在很可能有未來應課稅溢利以抵銷暫時差異的情況下方予確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制企業的投資所產生的暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債倘暫時差異的回撥時間由本集團控制，且很有可能在可預見未來不會回撥則除外。

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產與負債與應課稅實體或不同應課稅實體之同一徵稅機關所徵收收入有關且有意按淨額基準結算餘額時，遞延所得稅資產及負債獲抵銷。

(t) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的年假及長期服務假期權益在僱員應享時確認，並會就僱員截至申報期間終結所提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參加由有關中國省市政府營辦的若干界定供款退休福利計劃。據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須承擔僱員的其他退休金及其他退休後福利的付款責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團並根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的5%或1,250港元(以較低者為準)的最低法定供款計算。該項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團對界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(u) 以股份為基礎的付款

本集團設有兩項以股份為基礎之股權結算補償計劃，根據該等計劃，本集團收取僱員的服務作為本集團股本工具(購股權)的代價。僱員以獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為開支。開支總金額乃參考授予的購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某企業的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如僱員儲蓄規定的影響)。

非市場表現及服務條件包括在預期歸屬的購股權數目的假設中。開支總額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。在各申報期間終結時，本集團依據非市場表現及服務條件修訂其對預期可以行使購股權數目的估計。對原估計修訂(如有)的影響在綜合全面收益表確認，並對權益作出相應調整。

行使購股權時發行股份收取的現金(扣除任何直接應計交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

(v) 銷售收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值。

當收入的金額能夠可靠計量，而未來的經濟利益有可能流入本集團，且本集團每項活動均符合下文所述的具體條件時，本集團將確認收入。

(i) 銷售物業

銷售物業的銷售收入及溢利於物業的風險及回報轉讓至買方，即訂立具法律約束力的無條件銷售合約、有關物業竣工，物業已根據銷售合約交付買方、且能合理確保有關應收款項可予以收回時，方予確認。在收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款於綜合資產負債表的流動負債項下列作預收客戶的所得款項。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合全面收益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所給予的租金優惠於綜合全面收益表中確認為應收租金總淨值的組成部分。

或然租金於產生的會計期間中確認為收入。

(iii) 利息收入

來自銀行存款的利息收入採用實際利率法按時間比例基準累計。

(w) 經營租賃

凡租賃擁有權的重大部分風險及回報仍歸出租人所保留，均列作經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)，按直線法於租賃期間在綜合全面收益表扣除。

(x) 融資租賃

本集團租賃若干物業。由本集團承擔大部份所有權風險及回報的物業租賃均為融資租賃。融資租賃之價值乃在租賃開始時按租賃物業之公平值與最低租賃付款的現值較低者入賬。

每期租金均分攤為負債及財務費用，並藉此制定對融資餘額之穩定利息率。相應之租金責任(扣除融資開支)乃計入其他長期應付款項。融資成本之利息部份將在有關租賃年期計入綜合全面收益表，並藉此制定每個期間對負債餘額之穩定期間利息率。根據融資租賃收購的物業按資產的可使用之年期及租賃年期(以較短者為準)折舊。

(y) 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，於股息獲本公司股東或董事(如適當)批准的期間在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

(z) 財務擔保

財務擔保負債按就本集團向物業買家提供的財務擔保予以確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔的交易成本確認。初步確認後，該等合約以履行現時責任所需開支最佳估計的現值或初步確認數額減累計攤銷兩者的較高者計量。

財務擔保負債只能夠在合約中訂明的債務獲解除、取消或屆滿時自資產負債表取消確認。

(aa) 撥備及或然負債

倘本集團須就過去事項承擔現有法律或推定責任，且很有可能須流出資源以償付該責任，並能可靠估計有關金額時方會確認撥備。撥備不會就未來經營虧損予以確認。

如出現多項類似責任，會否需要資源流出以償付責任乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一類別責任所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備是按照預期以稅前利率結清責任所須開支的現值計量，而稅前利率則反映目前市場對時間價值的評值及該項責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備會確認為利息開支。

或然負債指因已發生事件而可能產生的責任；要確認該等責任存在與否，須視乎是否發生一宗或多宗本集團不能完全控制的不明朗事件而定。或然負債亦可能是因過往事件所產生的現有責任，但由於不大可能需要流出經濟資源或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債並不予確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若流出資源的可能性改變而導致很可能出現資源流出，其將確認為撥備。

(ab) 分部報告

經營分部乃按提供予最高營運決策人的內部匯報所採用的相同方式作出呈報。最高營運決策人負責作出策略性決定，分配資源及評估經營分部的表現。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括現金及銀行存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及借款。該等金融工具的詳情於相關附註中披露。該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。本集團管理及監控該等風險以確保及時有效地採取適當措施。本集團並無使用任何種類的衍生金融工具以對沖其風險。

(i) 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團內若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債(包括二零一五年到期的優先票據及於二零一四年到期的295,000,000美元的銀行貸款)。除可引致本集團蒙受較高外匯風險的二零一五年到期的優先票據及295,000,000美元的銀行貸款外，董事認為其他資產及負債的外匯風險並不重大。於二零一二年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
現金及銀行結餘：		
美元	8,329	21,018
港元	1,871	6,236
	<u>10,200</u>	<u>27,254</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
借款：		
美元	3,755,246	3,762,474
	<u>3,755,246</u>	<u>3,762,474</u>
貿易及其他應付款項：		
美元	17,921	1,575
港元	10,555	8,012
	<u>28,476</u>	<u>9,587</u>

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層會監控外匯風險並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零一二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利應增加／減少約人民幣188.7百萬元(二零一一年：增加／減少人民幣187.2百萬元)。

(ii) 利率風險

由於本集團除銀行結餘及部份銀行存款、應收一家共同控制企業的貸款及某些其他應收款外並無重大的計息資產，本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動的影響。本集團以固定利率計息的應收款項使本集團須承受公平值利率風險。

本集團所承受利率變動風險主要來自其借款(附註20)。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則可能使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。

本集團對其利率風險進行動態分析並在訂立任何再融資、更新現有持倉及另類融資交易時考慮利率風險。任何合理的利率變化不會令本集團業績產生重大變動，因此並無呈列有關利率風險的敏感度分析。

於二零一二年十二月三十一日，倘借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後溢利應減少／增加人民幣12,520,000元(二零一一年：人民幣16,575,000元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

(iii) 價格風險

由於本集團並無證券投資承受價格風險，故本集團毋須承受重大股本證券價格風險及商品價格風險。

(iv) 信貸風險

信貸風險乃按組合基準管理。本集團的信貸風險來自現金存款、貿易及其他應收款項及應收共同控制企業的貸款。管理層已訂有政策持續監察所承受的該等信貸風險。

就銀行及金融機構而言僅會向聲譽良好的銀行存款。就客戶信貸風險而言，本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足額減值虧損。誠如附註15(b)所載，應收第三方的其他應收款項，包括與收購一項位於北京的物業及一間在上海競拍到一塊土地的公司相關的應收款項。本集團特別分析該等應收款項的可收回性，包括債務人的財政狀況及任何其他已知的資料，並認為於二零一二年十二月三十一日不應計提減值撥備。

向共同控制企業提供的貸款一般以相關資產支持，本集團持續監察共同控制企業之信貸能力。

本集團已為旗下物業的若干買家安排銀行融資，並已就保證該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註37。

(v) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至二零一三年十二月三十一日止期間的預測現金流。截至二零一三年十二月三十一日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(一)二零一三年預售所得款項預計與二零一二年相若；(二)建築支出與相關預售所得款項配比；(三)可用項目貸款額度預計不低於二零一二年；及(四)預計於二零一三年年度沒有違反債務約定的事項。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化並對本集團預測現金流構成預料之外的重大影響。這些計劃包括制定更靈活的價格以求加快本集團物業的銷售，調整和進一步放緩施工進度，確保可銷售物業的開發可得到足夠資源，實施成本控制措施，為本集團的開發項目引進策略性合作伙伴及尋求其他融資渠道。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出評估並作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表根據結算日至合約到期日的餘下期間對本集團的金融負債按相關到期組別進行分析。如表內所披露，金額乃合約非貼現現金流量，故有關金額將不會與綜合資產負債表內披露的借款相符。

本集團

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	7,427,278	7,011,828	2,912,268	784,887	18,136,261
融資租賃承擔	920	920	3,105	43,661	48,606
貿易及其他應付款項	5,449,367	-	-	-	5,449,367
總計	<u>12,877,565</u>	<u>7,012,748</u>	<u>2,915,373</u>	<u>828,548</u>	<u>23,634,234</u>
於二零一一年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	10,615,876	2,991,458	3,271,924	546,767	17,426,025
融資租賃承擔	920	920	2,967	44,720	49,527
貿易及其他應付款項	4,609,233	-	-	-	4,609,233
總計	<u>15,226,029</u>	<u>2,992,378</u>	<u>3,274,891</u>	<u>591,487</u>	<u>22,084,785</u>

本公司

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	40,430	40,632	1,919,142	-	2,000,204
貿易及其他應付款項	11,048	-	-	-	11,048
總計	<u>51,478</u>	<u>40,632</u>	<u>1,919,142</u>	<u>-</u>	<u>2,011,252</u>
於二零一一年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	245,735	245,735	2,336,821	-	2,828,291
貿易及其他應付款項	6,214	-	-	-	6,214
總計	<u>251,949</u>	<u>245,735</u>	<u>2,336,821</u>	<u>-</u>	<u>2,834,505</u>

本集團已為旗下物業的若干買家的按揭貸款提供擔保(附註37)。由於董事認為買家拖欠還款的可能性極低，以上表格並無包含此等擔保金額。

(b) 資本風險管理

本集團將其股東權益視為資本。本集團的資本管理目標為保障本集團有能力按持續經營基準繼續經營，以為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以降低債務。

本集團利用資本負債比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
借款總額(附註20)	15,784,182	14,886,036
減：現金及銀行結餘	<u>(3,300,189)</u>	<u>(3,166,353)</u>
債務淨額	12,483,993	11,719,683
本公司擁有人應佔總權益	<u>18,151,070</u>	<u>17,050,918</u>
資本負債比率	<u>68.8%</u>	<u>68.7%</u>

二零一二年的資本負債比率與二零一一年的比率相若。

(c) 公平值估計

本集團並無任何於資產負債表以公平值計算的金融工具。

由於本集團金融資產及負債(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項)在短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

4 重要會計估計及判斷

編製綜合財務報表所用的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素(包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件)評估。本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義甚少與有關的實際結果相同。可能對下一個財政年度內資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設於下文討論。

(a) 確認銷售物業的銷售收入

當有關物業出售交易的經濟效益流入被評定為有可能及物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買方後，本集團會確認有關已銷售物業的銷售收入。

管理層會判斷有關物業出售交易的經濟效益會否流入本集團。經濟效益流入本集團的可能性會透過買方的付款承諾反映出來，而買方的付款承諾則以重大投資作為支持，讓買方於物業所擁有的權益足以令因違約而造成損失的風險成為買方兌現其對本集團責任的動機。有關物業出售交易的經濟效益流入亦會透過考慮物業的地點及同類型物業的普遍市場價格而評定。

管理層判斷於何時將物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買方。於有關物業完成興建，且物業的實益權益已轉讓予買方時，物業擁有權的風險及回報會轉讓予買方。

對於與物業出售交易有關的經濟效益流入的可能性，以及對於轉讓物業擁有權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團的年度溢利及持作銷售已落成物業的賬面值。

(b) 所得稅及遞延所得稅

在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定都是不確定的。當最終的稅款結果與最初記錄入賬的金額不同時，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來很可能有應課稅溢利以抵銷暫時性差異或可動用稅項虧損時，有關若干暫時性差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際動用的結果可能不同。

(c) 土地增值稅

本集團須支付中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對有關稅項的執行及繳付的規定各異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅項規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差額將影響與地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。

(d) 投資物業估值

投資物業根據由獨立及專業的合資格估值師行進行的估值按公平值列賬。

於釐定公平值時，估值師以多個物業估值方式為根據，當中涉及(其中包括)若干估算，包括相關市場上的可比較銷售、相同地點及狀況的類似物業的現時市場租金、適用折現率及預期未來市場租金。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映現時市況。

(e) 貿易及其他應收款項減值評估

本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易應收款項的可收回金額。本集團其他應收款項的減值撥備政策乃建基於對應收款項可收回性的評估及管理層的判斷。當評定該等應收款項最終能否收回，須作出大量判斷，包括目前的信用狀況。

5 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資料分配的本集團內部報告釐定經營分部。

執行董事從地理角度考慮業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。「其他」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

	長三角地區					總計
	上海地區 人民幣千元	(上海除外) 人民幣千元	環渤海地區 人民幣千元	東北地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	
截至二零一二年						
十二月三十一日						
止年度						
總收入	1,545,099	3,773,956	156,657	2,913,004	-	8,388,716
分部之間收入	(3,976)	-	-	-	-	(3,976)
收入(來自外部客戶)	<u>1,541,123</u>	<u>3,773,956</u>	<u>156,657</u>	<u>2,913,004</u>	<u>-</u>	<u>8,384,740</u>
分部業績	402,519	652,552	(96,223)	475,931	(77,850)	1,356,929
折舊及攤銷	(12,757)	(3,764)	(4,404)	(2,743)	(1,951)	(25,619)
投資物業公平值變動	222,975	287,151	1,574	(7,420)	-	504,280
利息收入	2,702	36,573	1,075	651	778	41,779
財務成本	(2,838)	(1,347)	(60)	(4,081)	-	(8,326)
所得稅開支	<u>(229,999)</u>	<u>(358,519)</u>	<u>8,896</u>	<u>(211,233)</u>	<u>-</u>	<u>(790,855)</u>
截至二零一一年						
十二月三十一日						
止年度						
總收入	4,872,900	1,496,586	662,161	2,565,982	-	9,597,629
分部之間收入	(12,186)	-	-	-	-	(12,186)
收入(來自外部客戶)	<u>4,860,714</u>	<u>1,496,586</u>	<u>662,161</u>	<u>2,565,982</u>	<u>-</u>	<u>9,585,443</u>
分部業績	2,347,184	68,757	118,799	766,093	(52,447)	3,248,386
折舊及攤銷	(9,915)	(3,613)	(3,325)	(2,069)	(1,375)	(20,297)
投資物業公平值變動	477,620	-	42,335	157,181	-	677,136
利息收入	49,308	79,085	1,043	1,573	14,457	145,466
財務成本	(427)	(1,352)	(193)	(519)	(35)	(2,526)
所得稅開支	<u>(1,298,483)</u>	<u>(55,664)</u>	<u>(50,109)</u>	<u>(407,688)</u>	<u>-</u>	<u>(1,811,944)</u>

	上海地區 人民幣千元	長三角地區 (上海除外) 人民幣千元	環渤海地區 人民幣千元	東北地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日							
分部資產總值	30,552,726	26,397,719	7,952,848	7,373,071	8,218,177	(32,197,311)	48,297,230
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,485	-	-	-	-	-	4,485
共同控制企業投資	22,385	-	-	-	-	-	22,385
遞延所得稅資產							312,487
其他未分配企業資產							4,017,459
資產總值							<u>52,627,176</u>
增加：							
物業、廠房及設備	407,364	406	51	1,324	266	-	409,411
投資物業	<u>611,219</u>	<u>718,849</u>	<u>18,426</u>	<u>197,509</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,546,003</u>
於二零一一年十二月三十一日							
分部資產總值	29,870,673	28,497,850	6,453,050	9,318,674	16,280,377	(43,481,468)	46,939,156
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,189	-	-	-	-	-	6,189
共同控制企業投資	25,767	-	-	-	-	-	25,767
遞延所得稅資產							308,027
其他未分配企業資產							3,456,984
資產總值							<u>50,704,167</u>
增加：							
物業、廠房及設備	138,645	4,786	7,236	9,802	6,870	-	167,339
投資物業	<u>118,924</u>	<u>-</u>	<u>106,665</u>	<u>431,730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>657,319</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分部業績	1,356,929	3,248,386
投資物業公平值變動	504,280	677,136
折舊及攤銷	(25,619)	(20,297)
贖回金融負債的虧損	—	(27,140)
經營溢利	1,835,590	3,878,085
利息收入	41,779	145,466
財務成本	(8,326)	(2,526)
除所得稅前溢利	<u>1,869,043</u>	<u>4,021,025</u>

銷售收入按類別的分析

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售	8,384,481	9,581,735
其他	<u>259</u>	<u>3,708</u>
總計	<u>8,384,740</u>	<u>9,585,443</u>

本集團有較多數目之客戶，而並無任何一位客戶的銷售收入超過本集團之銷售收入的10%。

6 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇	電腦及 辦公室設備	汽車	傢俬、 裝置及設備	租賃 改善工程	廠房及機器	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日								
成本	30,024	19,599	62,925	5,377	14,859	6,350	476,469	615,603
累計折舊	(3,373)	(7,169)	(25,621)	(1,843)	(3,005)	(839)	-	(41,850)
賬面淨值	<u>26,651</u>	<u>12,430</u>	<u>37,304</u>	<u>3,534</u>	<u>11,854</u>	<u>5,511</u>	<u>476,469</u>	<u>573,753</u>
截至二零一一年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	26,651	12,430	37,304	3,534	11,854	5,511	476,469	573,753
收購附屬公司(附註38)	-	309	5,193	-	-	-	-	5,502
增添	43,797	6,032	25,714	1,559	3,311	11	86,915	167,339
出售	-	(77)	(841)	(141)	(313)	-	-	(1,372)
折舊	(1,801)	(4,266)	(12,419)	(934)	(2,292)	(638)	-	(22,350)
年終賬面淨值	<u>68,647</u>	<u>14,428</u>	<u>54,951</u>	<u>4,018</u>	<u>12,560</u>	<u>4,884</u>	<u>563,384</u>	<u>722,872</u>
於二零一一年 十二月三十一日								
成本	73,821	25,759	91,873	6,740	17,769	6,361	563,384	785,707
累計折舊	(5,174)	(11,331)	(36,922)	(2,722)	(5,209)	(1,477)	-	(62,835)
賬面淨值	<u>68,647</u>	<u>14,428</u>	<u>54,951</u>	<u>4,018</u>	<u>12,560</u>	<u>4,884</u>	<u>563,384</u>	<u>722,872</u>
截至二零一二年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	68,647	14,428	54,951	4,018	12,560	4,884	563,384	722,872
增添	52	1,144	2,999	280	157	-	404,779	409,411
出售	-	(76)	(2,127)	(54)	-	-	-	(2,257)
折舊	(3,083)	(6,169)	(14,181)	(1,110)	(2,730)	(638)	-	(27,911)
年終賬面淨值	<u>65,616</u>	<u>9,327</u>	<u>41,642</u>	<u>3,134</u>	<u>9,987</u>	<u>4,246</u>	<u>968,163</u>	<u>1,102,115</u>
於二零一二年 十二月三十一日								
成本	73,873	26,738	88,884	6,943	17,926	6,361	968,163	1,188,888
累計折舊	(8,257)	(17,411)	(47,242)	(3,809)	(7,939)	(2,115)	-	(86,773)
賬面淨值	<u>65,616</u>	<u>9,327</u>	<u>41,642</u>	<u>3,134</u>	<u>9,987</u>	<u>4,246</u>	<u>968,163</u>	<u>1,102,115</u>

本公司

	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	租賃 改善工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日				
成本	116	123	320	559
累計折舊	(19)	(21)	(42)	(82)
賬面淨值	<u>97</u>	<u>102</u>	<u>278</u>	<u>477</u>
截至二零一一年十二月三十一日 止年度				
年初賬面淨值	97	102	278	477
出售	-	(96)	(262)	(358)
折舊	(24)	(6)	(16)	(46)
年終賬面淨值	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73</u>
於二零一一年十二月三十一日				
成本	116	-	-	116
累計折舊	(43)	-	-	(43)
賬面淨值	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73</u>
截至二零一二年十二月三十一日 止年度				
年初賬面淨值	73	-	-	73
折舊	(23)	-	-	(23)
年終賬面淨值	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50</u>
於二零一二年十二月三十一日				
成本	116	-	-	116
累計折舊	(66)	-	-	(66)
賬面淨值	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50</u>

在建工程包括於開發期間產生的土地成本、建設成本、借貸成本及專業費用。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，所有在建工程已被抵押作為本集團借款(附註20)的擔保。

折舊費用按下列分類於綜合資產負債表及綜合全面收益表予以資本化或予以支銷：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業	1,323	628
銷售成本	1,497	1,952
銷售及市場推廣開支	1,696	1,548
行政開支	23,395	18,222
	<u>27,911</u>	<u>22,350</u>

當根據融資租賃本集團為承租人，樓宇則包括以下金額：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
成本—已資本化融資租賃	24,524	24,524
累計折舊	(4,599)	(3,986)
	<u>19,925</u>	<u>20,538</u>

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃一幢樓宇。租賃期為40年。

7 投資物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	8,557,663	7,223,208
添置	1,546,003	657,319
公平值收益(計入「其他收益，淨額」)	504,280	677,136
年終	<u>10,607,946</u>	<u>8,557,663</u>

投資物業於二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別由獨立及專業的合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司按公平值估值。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣5,817,000,000元(二零一一年：人民幣2,918,325,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。

本集團於投資物業的權益(按賬面金額計)的分析載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在中國持有：		
10至50年的租約	8,451,946	6,710,645
逾50年的租約	2,156,000	1,847,018
	<u>10,607,946</u>	<u>8,557,663</u>

下列金額已於綜合全面收益表確認：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租金收入	35,246	30,777
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	<u>(4,816)</u>	<u>(4,005)</u>
租金收入淨額(附註25)	<u>30,430</u>	<u>26,772</u>

8 無形資產

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	2,833	3,360
攤銷費用	<u>(528)</u>	<u>(527)</u>
年終	<u>2,305</u>	<u>2,833</u>
年終 成本	4,300	4,300
累計攤銷	<u>(1,995)</u>	<u>(1,467)</u>
賬面淨值	<u>2,305</u>	<u>2,833</u>

攤銷費用人民幣528,000元(二零一一年：人民幣527,000元)在綜合全面收益表內計入「行政開支」。集團的無形資產本年度沒有減值(二零一一年：無)。

9 聯營公司投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
聯營公司投資	4,485	6,189

本集團於聯營公司的投資指本集團於上海創盟國際建築設計有限公司(「上海創盟」)的45%權益。上海創盟是一家在中國成立的企業。

以下數額為集團所佔聯營公司之資產與負債、收入及業績，其計入本集團的綜合資產負債表及綜合全面收益表：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產		
非流動資產	569	914
流動資產	7,622	7,993
	<u>8,191</u>	<u>8,907</u>
負債		
流動負債	3,706	2,718
淨資產	<u>4,485</u>	<u>6,189</u>
收入	8,968	18,158
支出，包括所得稅	(10,672)	(17,820)
本年(虧損)/溢利	<u>(1,704)</u>	<u>338</u>

10 共同控制企業投資及應收共同控制企業的貸款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於共同控制企業的投資	22,385	25,767
應收共同控制企業的貸款(a)	1,978,997	1,967,905

本集團於共同控制企業的投資指於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)的60%股本權益。南京江旭是一家在中國成立的企業。

以下金額為本集團所佔共同控制企業的資產和負債、收入和業績，其計入本集團的綜合資產負債表和綜合全面收益表內：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產：		
非流動資產	4,270	3,571
流動資產	<u>2,469,892</u>	<u>2,171,254</u>
	<u><u>2,474,162</u></u>	<u><u>2,174,825</u></u>
負債：		
非流動負債	1,490,883	1,279,997
流動負債	<u>960,894</u>	<u>869,061</u>
	<u><u>2,451,777</u></u>	<u><u>2,149,058</u></u>
淨資產	<u><u>22,385</u></u>	<u><u>25,767</u></u>
收入	-	-
支出，包括所得稅	<u>(3,382)</u>	<u>(4,143)</u>
本年虧損	<u><u>(3,382)</u></u>	<u><u>(4,143)</u></u>

- (a) 應收共同控制企業的貸款是無抵押，也沒有固定還款期，其承擔利息獲南京江旭及其合資夥伴均同意以中國人民銀行最新頒佈的貸款基準利率作參考。於二零一二年十二月三十一日，年利率是10%（二零一一年：10%）。應收共同控制企業的貸款賬面值與其公平值相若。

11 於附屬公司的權益—本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市股份，按成本	-	-
向附屬公司墊款(a)	<u>7,456,784</u>	<u>7,400,320</u>
	<u><u>7,456,784</u></u>	<u><u>7,400,320</u></u>

- (a) 向附屬公司墊款為無抵押、免息且無固定還款期。本公司董事認為，該等墊款視為向附屬公司提供類似股權貸款。

本公司附屬公司於二零一二年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本	應佔股權百分比 二零一一年	二零一二年	主要業務
直接持有：						
<i>於英屬處女群島(BVI)</i>						
<i>註冊成立：</i>						
明新投資有限公司	二零零七年五月二日	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
間接持有：						
<i>於BVI註冊成立：</i>						
達凱有限公司	二零一一年四月六日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
Allied Honest Holdings Limited	二零零六年三月三十日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
Better Score Limited	二零零九年二月二十五日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
East Harbour Development Limited	二零零六年三月九日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
東和企業有限公司	二零一零年十一月二十五日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
君達集團有限公司	二零零六年一月二十三日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
Highest Reach Limited	二零零七年三月九日	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
怡富有限公司	二零一一年三月二十五日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
美盈有限公司	二零一一年四月六日	有限公司	1美元	100%	100%	投資控股
Regal World Development Limited	二零零六年二月二十一日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
景向集團有限公司	二零零六年二月十五日	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
<i>於香港註冊成立：</i>						
卓怡集團有限公司	二零零六年六月十四日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
永和(亞洲)有限公司	二零零六年五月十五日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
Fast Right Limited	二零零六年十二月十五日	有限公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
Glorious Corporate Services Limited	二零一零年七月十二日	有限公司	1港元	100%	100%	提供公司服務
富谷投資有限公司	二零一一年四月十一日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
基鉅有限公司	二零零九年三月三日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
富達國際企業有限公司	二零零六年六月二日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
美堡投資有限公司	二零一一年四月十一日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
富昇香港集團有限公司	二零零六年六月二十六日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
恒滙投資發展有限公司	二零零六年六月十四日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本	應佔股權百分比 二零一一年	二零一二年	主要業務
<i>於新加坡註冊成立：</i>						
Wachovian II Co Pte. Ltd.	二零零七年八月十四日	有限公司	新加坡10元	100%	100%	投資控股
<i>於中國註冊成立：</i>						
富達房地產開發(南通) 有限公司	二零零六年八月一日	有限公司	111,880,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
富昇房地產開發(南通) 有限公司	二零零五年六月二十七日	有限公司	99,960,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒滙房地產開發(南通) 有限公司	二零零五年七月二十二日	有限公司	112,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通皇室會房地產開發 有限公司	二零零五年七月二十五日	有限公司	128,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通江樂房地產開發有限公司	二零零六年六月二十七日	有限公司	99,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通杰滙置業發展有限公司	二零零六年四月十四日	有限公司	113,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通基鉅基礎設施建設 有限公司	二零零九年四月二十七日	有限公司	3,000,000美元	100%	100%	投資控股
南通樂華房地產開發 有限公司	二零零六年六月二十九日	有限公司	114,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
永和房地產開發(南通) 有限公司	二零零六年四月十日	有限公司	102,750,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
卓怡房地產開發(南通) 有限公司	二零零六年八月二日	有限公司	99,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
大連恒成投資管理有限公司	二零一二年十一月八日	有限公司	人民幣 1,000,000元	-	60%	資產管理和 項目投資 諮詢

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本		應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
大連潤景房地產開發 有限公司	二零一零年一月十九日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛寶豐(南通)置業發展 有限公司	二零一零年一月十二日	有限公司	人民幣 802,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛福海(哈爾濱)置業 有限公司	二零一零年十一月五日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛富升地產投資(北京) 有限公司	二零一零年七月二十三日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛恒茂(合肥)房地產開發 有限公司	二零零七年十月二十四日	有限公司	人民幣 509,830,227元		100%	100%	物業發展
恒盛合天和信(北京)房地產 開發有限公司	二零零一年十二月二十五日	有限公司	人民幣 130,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛弘晟(蘇州)置業 有限公司	二零零五年三月十七日	有限公司	人民幣 170,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛弘耘(天津)投資 有限公司	二零零四年九月十三日	有限公司	人民幣 88,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛滙鑫(長春)置業 有限公司	二零一零年五月七日	有限公司	人民幣 250,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛廣場(南通)房地產開發 有限公司(前稱為「恒盛熔盛 大廈(南通)房地產開發 有限公司」)	二零零七年十二月十二日	有限公司	人民幣 460,000,000元		100%	100%	物業發展

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本		應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
恒盛地產投資(長春)有限公司	二零一一年八月二十五日	有限公司	人民幣 50,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(哈爾濱)有限公司	二零一零年八月三日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(合肥)有限公司	二零一零年七月二十三日	有限公司	人民幣 250,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(南通)有限公司	二零一零年五月二十八日	有限公司	人民幣 420,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(上海)有限公司	二零一零年六月二十一日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(天津)有限公司	二零一零年十二月二日	有限公司	人民幣 40,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛地產投資(鹽城)有限公司	二零一一年二月二十八日	有限公司	人民幣 150,000,000元		100%	100%	投資控股
恒盛青石地產置業(北京)有限公司	二零一一年五月十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元		60%	60%	物業發展
恒盛祺偉(上海)實業有限公司	二零零八年九月二十四日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	建築材料批發
恒盛(上海)商業經營管理有限公司(前稱為「恒盛(上海)文化產業發展有限公司」)	二零一一年五月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元		100%	100%	文化、廣告策劃, 投資控股及諮詢
恒盛順添隆(上海)混凝土有限公司	二零零八年十一月十四日	有限公司	人民幣 30,000,000元		100%	100%	銷售混凝土

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本		應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
恒盛天行建(天津)房地產 投資有限公司	二零零六年三月二十日	有限公司	人民幣 53,480,000元		100%	100%	物業發展
恒盛焯達(南通)房地產開發 有限公司	二零一零年一月十二日	有限公司	人民幣 3,370,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司	二零零四年九月七日	有限公司	人民幣 1,197,911,767元		100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛陽光濱海(哈爾濱)置業 有限公司	二零零七年十二月十九日	有限公司	人民幣 660,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛陽光鑫地(北京)置業 有限公司	二零零三年二月二十五日	有限公司	人民幣 129,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛陽光鑫地(大連)置業 有限公司	二零零九年十一月三日	有限公司	人民幣 300,000,000元		70%	70%	物業發展
恒盛陽光鑫地(遼寧)置業 有限公司	二零零五年六月六日	有限公司	人民幣 1,333,502,300元		100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛陽光鑫地(天津)投資 有限公司	二零零三年五月十九日	有限公司	人民幣 806,039,565元		100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛頤豐(合肥)房地產開發 有限公司	二零一零年十月十四日	有限公司	人民幣 250,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛焯達(南通)房地產開發 有限公司	二零一一年六月二十一日	有限公司	人民幣 168,000,000元		100%	100%	物業發展
恒盛卓怡地產投資(大連) 有限公司	二零一零年十二月三日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	投資控股
合肥皓邦貿易有限公司	二零一一年十一月二十九日	有限公司	人民幣 50,000,000元		100%	100%	建築材料批發
江蘇演藝文化產業股份 有限公司	二零零四年五月八日	有限公司	人民幣 50,000,000元		54%	54%	文化及物業 發展

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本		應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
江蘇創意文化產業基地投資 建設有限公司	二零零七年一月十六日	有限公司	人民幣 88,670,000元		100%	100%	投資控股
江蘇恒盛大地文化 有限責任公司	二零一一年六月二十八日	有限公司	人民幣 10,000,000元		100%	100%	物業發展
嘉興恒盛瑞景房地產開發 有限公司	二零一二年七月二十五日	有限公司	人民幣 100,000,000元		-	100%	物業發展
馬鞍山恒盛裕東房地產開發 有限公司(前稱為「恒盛裕東 (全椒)房地產開發 有限公司」)	二零一一年三月四日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	物業發展
南通焯焯貿易發展有限公司	二零零三年六月五日	有限公司	人民幣 155,000,000元		100%	100%	機械設備及 建築材料 銷售
上海安順房地產發展 有限公司	一九九六年一月十八日	有限公司	人民幣 30,000,000元		100%	100%	物業發展
上海恒盛勝通投資合夥企業 (有限合夥)	二零一二年六月十三日	有限合夥	-		-	100%	投資管理
上海豪森房地產有限公司	一九九八年十月六日	有限公司	人民幣 80,000,000元		100%	100%	物業發展
上海弘擘房地產發展 有限公司	二零零八年四月七日	有限公司	人民幣 900,000,000元		100%	100%	物業發展
上海錦豪房地產開發 有限公司	二零零九年十二月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元		100%	100%	物業發展
上海明寶建設工程 有限公司	二零零四年一月十七日	有限公司	人民幣 100,000,000元		100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修
上海鵬暉置業有限公司	二零零八年五月二十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元		100%	100%	物業發展

名稱	註冊成立/成立日期	法律 實體類型	已發行/繳足/ 註冊資本		應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
上海勝通房地產開發有限公司	二零零一年六月十九日	有限公司	人民幣 601,000,000元		100%	100%	物業發展
上海榕祥房地產開發有限公司	二零零九年十二月二十九日	有限公司	人民幣 10,000,000元		100%	100%	物業發展
上海鑫泰房地產發展有限公司	一九九九年四月二十二日	有限公司	人民幣 1,400,000,000元		100%	100%	物業發展及 投資控股
上海意景房地產開發有限公司	二零零一年一月二十二日	有限公司	人民幣 563,587,214元		100%	100%	物業發展及 投資控股
瀋陽恒盛廣場商業管理有限公司	二零一零年九月七日	有限公司	人民幣 5,000,000元		100%	100%	商業管理及 物業管理
天津東岸建設有限公司	二零零五年三月十一日	有限公司	人民幣 510,000,000元		70%	70%	物業發展
天津港天房地產投資有限公司	二零零六年三月二十一日	有限公司	人民幣 136,265,000元		100%	100%	物業發展

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，本公司若干附屬公司的股本權益已就本集團的借款予以質押(附註20)。

12 發展中物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在正常的營運周期內計入流動資產	<u>22,256,445</u>	<u>22,862,050</u>
金額包括：		
土地使用權	11,260,194	12,017,488
建築成本及已資本化支出	6,241,827	6,697,715
已資本化利息	<u>4,754,424</u>	<u>4,146,847</u>
	<u><u>22,256,445</u></u>	<u><u>22,862,050</u></u>

所有發展中物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣8,590,531,000元(二零一一年：人民幣5,219,284,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣426,464,000元(二零一一年：人民幣421,169,000元)的發展中物業已抵押作為一家附屬的非控股股東所借入本金金額不多於人民幣240,000,000元的借款的抵押品。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業：		
預期於12個月後落成及供出售	12,699,853	15,723,624
預期於12個月內落成及供出售	9,556,592	7,138,426
	<u>22,256,445</u>	<u>22,862,050</u>

13 持作銷售已落成物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權	1,360,140	655,976
建築成本及已資本化支出	3,038,720	2,170,525
已資本化利息	645,500	102,767
	<u>5,044,360</u>	<u>2,929,268</u>

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣2,062,635,000元(二零一一年：人民幣1,750,637,000元)的持作銷售已落成物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。

14 存貨

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
建築材料，按成本	<u>7,275</u>	<u>6,849</u>

於「銷售成本」確認為開支的存貨成本為人民幣225,000元(二零一一年：人民幣3,643,000元)。

15 貿易及其他應收款項及預付款

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收第三方的應收貿易賬款(a)	52,781	79,055
應收第三方的其他應收款項(b)	1,280,982	1,290,427
預付工程款：	2,084,762	2,885,719
關連方(附註36(b))	1,013,083	1,608,420
第三方	1,071,679	1,277,299
預付土地出讓金	4,095,324	5,381,917
預付營業稅及其他稅項	260,452	305,278
	<u>7,774,301</u>	<u>9,942,396</u>

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向第三方預付款	<u>743</u>	<u>544</u>

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於結算日按到期日分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
6個月內	16,912	34,012
7至12個月	11,898	34,705
13個月至3年	23,971	10,338
	<u>52,781</u>	<u>79,055</u>

於二零一二年十二月三十一日，為人民幣52,781,000元(二零一一年：人民幣79,055,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值。已逾期但並未減值的應收貿易賬款涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。所有應收貿易賬款均以人民幣計值。

- (b) 於二零一一年年內，本集團根據一份意向備忘錄支付按金人民幣168,000,000元，以收購一個位於北京的物業。於二零一二年年內，管理層決定中止交易。根據有關解除意向備忘錄的協議，出售方須在二零一三年五月三十一日或之前把按金全數退回。於二零一三年一月二十九日，按照解除意向備忘錄的協議內列載的退款計劃，本集團已經收到人民幣40,505,000元的退款。管理層已經評估按金的可收回性，認為於二零一二年十二月三十一日無需對此金額作出撥備。

截止二零一二年十二月三十一日，本集團根據一份合作意向書支付按金人民幣240,000,000元，以收購一間於二零一一年在上海競拍到一塊土地的公司。根據合作意向書條款，如果本集團最後沒有完成收購，本集團會另行簽定委托管理合同，向該目標公司就其物業發展業務提供項目管理服務。該收購按金將會成為借款予該目標公司，年利率為百分之十。此等借款及相關之利息必須於二零一三年十二月三十一日或之前全數歸還予本集團。

於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣127,959,000元(二零一一年：人民幣190,965,000元)的應收第三方的其他應收款為無抵押，帶年息18%(二零一一年：26%)及須於要求時償還。

除以上所述外，其他所有應收第三方的其他應收款項為無抵押、免息且須於要求時償還。此等應收第三方的款項概無欠繳或減值。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各結算日承受的最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

16 受限制現金

受限制現金包括(i)根據專項借款借入的資金，在建設工程達致若干指定階段之前被限制使用，(ii)銀行授予本集團物業買家的按揭貸款的保證金，(iii)銀行貸款的保證按金，及(iv)其他由於日常業務所需而被限制使用的銀行存款。於二零一二年十二月三十一日的受限制現金組成部分如下：

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
專項借款項下的受限制現金及按揭貸款的保證金	375,066	218,843
銀行貸款的保證按金	1,931,466	1,900,000
其他受限制現金	908	26,412
	<u>2,307,440</u>	<u>2,145,255</u>
總計	2,307,440	2,145,255

本公司

本公司於二零一一年十二月三十一日的受限制現金人民幣200,000,000元乃抵押給銀行作為若干附屬公司於銀行貸款的保證按金。本公司於二零一二年十二月三十一日並無資金受到限制。

17 現金及現金等價物

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	3,289,989	3,139,099
以美元計值	8,329	21,018
以港元計值	1,871	6,236
	<u>3,300,189</u>	<u>3,166,353</u>
減：受限制現金	(2,307,440)	(2,145,255)
	<u>992,749</u>	<u>1,021,098</u>
最高信貸風險	<u>3,251,294</u>	<u>3,106,832</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團五大銀行結餘分別為人民幣2,278,084,000元（二零一一年：人民幣2,202,245,000元），佔本集團於結算日的現金及銀行結餘總額的69.0%（二零一一年：69.6%）。

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	2,485	254,598
以美元計值	61	16,112
以港元計值	550	3,383
	<u>3,096</u>	<u>274,093</u>
減：受限制現金	—	(200,000)
	<u>3,096</u>	<u>74,093</u>

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府所頒佈外匯管制的相關規則及規例。

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取年息率於0.0%至2.6%區間的利息。

18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一一年一月一日， 二零一一年十二月 三十一日及 於二零一二年十二月 三十一日每股面值0.01 港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零一一年一月一日， 二零一一年十二月 三十一日及 二零一二年十二月 三十一日每股面值0.01 港元的普通股	7,792,645,623	77,926,456	68,745	7,822,982	7,891,727

19 儲備

(a) 本公司儲備

	其他儲備 人民幣千元 (附註(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日的結餘	264,317	140,191	(2,376,563)	(1,972,055)
年內全面虧損總額	-	-	(235,039)	(235,039)
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	-	36,346	-	36,346
於二零一一年十二月三十一日 的結餘	264,317	176,537	(2,611,602)	(2,170,748)
年內全面虧損總額	-	-	(288,888)	(288,888)
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	-	18,521	-	18,521
於二零一二年十二月三十一日 的結餘	264,317	195,058	(2,900,490)	(2,441,115)

本公司權益持有人應佔虧損在本公司的財務報表內處理，額度為人民幣288,888,000元(二零一一年：人民幣235,039,000元)。

(b) 合併儲備

合併儲備產生自本集團於二零零七年完成的重組的合併會計處理。

(c) 法定儲備

根據相關法規及其組織章程細則，於中國註冊成立的本公司附屬公司須根據中國會計準則及法規至少分配其除稅後溢利的10%至一般法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。向企業擴展基金及員工福利及花紅基金的撥款由各附屬公司的董事會酌情決定。該等儲備僅可用於特定用途且不得以貸款、墊款或現金股息形式予以分配或轉讓。截至二零一二年十二月三十一日止年度，一般法定儲備撥款為人民幣40,835,000元(二零一一年：人民幣131,260,000元)。

(d) 其他儲備

其他儲備指美年國際有限公司(本公司之直接控股公司及由張志熔先生全資擁有)就本集團分別於二零零七年及二零零九年的融資活動而注入的0.7%及0.5%本公司股權。

20 借款**本集團**

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	7,788,653	3,686,123
二零一五年到期的優先票據－有抵押(a)	<u>1,901,024</u>	<u>1,897,100</u>
	<u>9,689,677</u>	<u>5,583,223</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	5,446,715	9,302,813
其他借款－無抵押(c)	567,680	–
其他借款－有抵押	<u>80,110</u>	<u>–</u>
	<u>6,094,505</u>	<u>9,302,813</u>
總借款	<u><u>15,784,182</u></u>	<u><u>14,886,036</u></u>
借款賬面值以下列貨幣計值：		
人民幣	12,028,936	11,123,562
美元	<u>3,755,246</u>	<u>3,762,474</u>
總借款	<u><u>15,784,182</u></u>	<u><u>14,886,036</u></u>

將本集團借款分為本金額分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行借款	13,455,903	13,070,266
二零一五年到期的優先票據(a)	1,885,650	1,890,270
其他借款	647,790	—
	15,989,343	14,960,536
經調整；未攤銷借貸安排費用及應計利息	(205,161)	(74,500)
總借款	<u>15,784,182</u>	<u>14,886,036</u>

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
計入非流動負債及以美元計值的借款：		
於二零一五年到期的優先票據—有抵押(a)	1,901,024	1,897,100
總借款	<u>1,901,024</u>	<u>1,897,100</u>

本集團的借款包含從商業銀行，其他金融機構及若干個人取得的貸款，以及於資本市場以發行票據形式取得融資。除若干於以下附註(c)所述的其他借款外，本集團其他所有借款皆由本集團的在建工程、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業，受限制現金及若干附屬公司的股本權益作抵押。

- (a) 於二零一零年十月二十五日，本公司按面值發行總面值300,000,000美元二零一五年到期的13.0%優先票據（「二零一五年到期的優先票據」）。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為292,805,673美元。於二零一五年到期的優先票據將於二零一五年十月二十五日到期。本公司可選擇贖回二零一五年到期的優先票據：(i)於二零一三年十月二十五日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一四年十月二十五日前相等於本金額的106.50%，其後則相等於103.25%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一三年十月二十五日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未支付利息。二零一五年到期的優先票據以抵押本公司某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一五年到期的優先票據在新加坡證券交易所有限公司上市。
- (b) 於二零零九年六月十一日及二零零九年十二月十六日，本集團與在香港聯交所上市的上海實業控股有限公司的全資附屬公司上實地產控股有限公司（「上實地產」）分別訂立買賣協議及一組補充協議（統稱「該等協議」），內容有關以總代價人民幣2,000,000,000元向上實地產轉讓其全資附屬公司Better Score Limited（「Better Score」）全部股權（「尚海灣安排」）。尚海灣安排已於達成該等協議所載若干條件（主要涉及向Better Score的間接全資附屬公司上海鵬暉轉讓尚海灣第2及8座及向上實地產質押於上海鑫泰房地產發展有限公司（本公司的間接全資附屬公司）的30%權益後在二零零九年完成。經考慮該等協議的所有條款，根據香港財務報告

準則，尚海灣安排實質上是一項貸款安排，因此，所收取的代價人民幣2,000,000,000元被視為金融負債，利用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零一一年七月二十九日，本集團與上實地產訂立補充協議，據此，明新投資有限公司(本公司之直接控股全資附屬公司)已同意以總代價人民幣2,000,000,000元，向上實地產購入Better Score全部已發行股本，以及Better Score欠上實地產之股東貸款。此補充協議為本集團提供另行機制，可開展關於尚海灣安排在中國境外之還款安排。於二零一一年十二月一日，本集團已經完成收購Better Score的全部已發行股本。

- (c) 截止二零一二年十二月三十一日，人民幣547,750,000元的第三方借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。餘下的人民幣19,930,000元為無息借款。截止二零一一年十二月三十一日，部份來自第三方的借款共計人民幣119,850,000元已計入「其他應付第三方款項－應付第三方墊款」內。
- (d) 於結算日，本集團及本公司的借款的到期日如下：

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
借款金額將於以下年期內償還：		
－1年內	6,094,505	9,302,813
－1年後及2年內	6,365,956	2,518,952
－2年後及5年內	2,762,047	2,638,185
－5年後	561,674	426,086
	<u>15,784,182</u>	<u>14,886,036</u>
包含以下借款金額：		
－於5年內悉數償還	15,127,508	14,273,092
－於5年後悉數償還	656,674	612,944
	<u>15,784,182</u>	<u>14,886,036</u>

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
2年後及5年內	<u>1,901,024</u>	<u>1,897,100</u>

- (e) 二零一五年到期的優先票據於二零一二年十二月三十一日的公平值約為人民幣1,924,117,000元(二零一一年：人民幣1,323,189,000元)。此乃經參考新加坡證券交易所有限公司於二零一二年十二月三十一日所公佈之報價直接釐定。本集團其他即期及非即期借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若。
- (f) 於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司的實際利率分別為12.3%及13.2%(二零一一年：分別為10.9%及13.2%)。

- (g) 本集團借款所承受的利率變動風險及協議定息日期或到期日(以較早者為準)如下:

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
6個月內	8,615,871	9,950,846
7至12個月	2,247,457	2,687,077
13個月至5年	4,920,854	2,248,113
	<u>15,784,182</u>	<u>14,886,036</u>

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
13個月至5年	<u>1,901,024</u>	<u>1,897,100</u>

21 遞延所得稅

倘存在法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且相關遞延所得稅涉及同一稅務機關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月後實現	171,225	237,514
— 將於12個月內實現	141,262	70,513
	<u>312,487</u>	<u>308,027</u>
遞延所得稅負債		
— 將於12個月後實現	1,654,072	1,476,239
— 將於12個月內實現	—	—
	<u>1,654,072</u>	<u>1,476,239</u>
遞延所得稅負債，淨額	<u>(1,341,585)</u>	<u>(1,168,212)</u>
遞延所得稅負債淨額變動如下：		
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	(1,168,212)	(1,010,921)
已於綜合全面收益表確認(附註31)	(173,373)	(157,291)
年終	<u>(1,341,585)</u>	<u>(1,168,212)</u>

倘不計及同一稅務司法權區內的抵銷餘額，遞延所得稅資產／(負債)於年內的變動如下：

遞延所得稅資產／(負債)

	稅項虧損	未實現 利潤	因資本化 利息而產生 的其他 時間性差異	其他 開支	公平值 收益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日	57,978	113,901	(112,948)	11,516	(1,081,368)	(1,010,921)
在綜合全面收益表記賬/ (扣除)(附註31)	68,373	(11,813)	(83,586)	39,019	(169,284)	(157,291)
於二零一一年十二月三十一日	<u>126,351</u>	<u>102,088</u>	<u>(196,534)</u>	<u>50,535</u>	<u>(1,250,652)</u>	<u>(1,168,212)</u>
在綜合全面收益表記賬/ (扣除)(附註31)	13,837	(25,232)	(80,816)	44,908	(126,070)	(173,373)
於二零一二年十二月三十一日	<u>140,188</u>	<u>76,856</u>	<u>(277,350)</u>	<u>95,443</u>	<u>(1,376,722)</u>	<u>(1,341,585)</u>

遞延所得稅資產按相關稅務利益很有可能透過未來應課稅利潤實現的數額而就結轉稅務虧損確認。於二零一二年十二月三十一日，本集團並未為人民幣108,809,000元(二零一一年：人民幣67,486,000元)的稅務虧損確認人民幣27,202,000元(二零一一年：人民幣16,872,000元)的遞延稅務資產，此乃由於可預見未來是否存在應課稅溢利以供利用此等稅務虧損仍有不確定性。此等稅務虧損將於以下年期屆滿：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
二零一二年	-	2,358
二零一三年	2,795	2,795
二零一四年	3,536	3,536
二零一五年	7,887	7,887
二零一六年	50,910	50,910
二零一七年	43,681	-
	<u>108,809</u>	<u>67,486</u>

根據有關的中國企業所得稅規則及規例，自二零零八年一月一日起，來自於本集團的中國附屬公司賺取的溢利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團控制此等中國附屬公司的股息政策，此等暫時差額有可能不會在可見將來撥回，因此本集團並無就其中國附屬公司的累計溢利的暫時差額在本綜合財務報表計提遞延所得稅負債人民幣645,675,000元(二零一一年：人民幣553,426,000元)。

22 融資租賃負債

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
融資租賃負債總額—最低租賃金額：		
一年內	920	920
一年以上但五年以下	4,025	3,887
五年以上	43,661	44,720
	<u>48,606</u>	<u>49,527</u>
融資租賃之未來財務費用	(30,167)	(31,263)
	<u>18,439</u>	<u>18,264</u>
融資租賃負債之現值		
融資租賃負債之現值如下：		
一年內	868	868
一年以上但五年以下	3,279	3,166
五年以上	14,292	14,230
	<u>18,439</u>	<u>18,264</u>

由於在違約情況下，租賃資產之權利將退還出租人，故融資租賃負債具有效抵押。

23 貿易及其他應付款項

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付貿易賬款(a)：	3,827,317	2,997,697
關連方(附註36(b))	3,965	3,524
第三方	3,823,352	2,994,173
其他應付第三方款項(b)：	1,622,050	1,604,276
應付收購代價(附註38)	310,000	497,746
應付第三方墊款	-	119,850
其他應付款及預提費用	1,312,050	986,680
其他應付稅項	157,049	149,785
	<u>5,606,416</u>	<u>4,751,758</u>

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他應付第三方的款項	11,048	6,214

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
6個月內	2,855,994	2,143,779
7至12個月	48,443	605,866
13個月至5年	922,880	248,052
	<u>3,827,317</u>	<u>2,997,697</u>

(b) 於二零一一年十二月三十一日為數人民幣119,850,000元的第三方墊款為無抵押，帶加權平均年息22.6%及須於提款日起一年內償還。於二零一二年十二月三十一日的第三方借款在附註20(c)陳述。除此之外，餘下的所有其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

本集團的其他應付款及預提費用主要包括應付利息、預提費用及已收多個供應商的保證金。

(c) 本集團及本公司的貿易及其他應付款項的賬面金額以下列貨幣為單位：

本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
港元	10,555	8,012
人民幣	5,577,940	4,742,171
美元	17,921	1,575
	<u>5,606,416</u>	<u>4,751,758</u>

本公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
港元	5,705	4,639
美元	5,343	1,575
	<u>11,048</u>	<u>6,214</u>

(d) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項結餘賬面值與其公平值相若。

24 應付附屬公司款項—本公司

該款項屬無抵押、免息，且須於要求時償還。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值與其公平值相若。

25 其他收入

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息收入	41,779	145,466
租金收入(附註7)	30,430	26,772
其他	9,834	10,457
	<u>82,043</u>	<u>182,695</u>

26 其他收益，淨額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資物業的公平值變動	504,280	677,136
贖回金融負債的虧損	-	(27,140)
匯兌收益，淨額	15,797	74,423
	<u>520,077</u>	<u>724,419</u>

27 按性質分類之費用

除所得稅前溢利於扣除下列項目後列示：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
核數師酬金	10,462	7,275
廣告成本	82,794	132,692
營業稅及其他徵費	467,163	535,993
出售物業成本	5,996,203	5,252,253
折舊(附註6)	25,091	19,770
無形資產攤銷(附註8)	528	527
僱員成本—不包括董事酬金(附註29)	156,228	123,302
捐贈	3,163	7,477
租金開支	58,099	41,586
出售物業、廠房及設備虧損	759	322
	<u>7,700,332</u>	<u>7,384,702</u>

28 財務成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於五年內悉數償還的借款的利息開支：		
－銀行借款	1,519,148	1,165,217
－尚海灣安排(附註20(b))	－	348,267
－二零一五年到期的優先票據	254,732	258,725
－其他	36,959	14,021
於五年後悉數償還的借款的利息開支：		
－銀行借款	42,505	44,783
總利息開支	1,853,344	1,831,013
減：於合資格資產資本化的利息	(1,845,018)	(1,828,487)
	<u>8,326</u>	<u>2,526</u>

用於本集團物業發展項目融資貸款的借貸成本已於年內按11.9%(二零一一年：11.8%)的資本化率予以資本化。

29 僱員成本－不包括董事酬金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
工資及薪金	112,828	86,490
退休計劃供款	13,965	10,508
僱員福利	14,092	10,145
其他津貼及福利	10,717	8,667
股權報酬支出	4,626	7,492
	<u>156,228</u>	<u>123,302</u>

30 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司各董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 的僱主供款	其他福利	小計	股權報酬 支出(iv)	總計
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
執行董事(v)：								
張志熔先生(i)	-	5,398	-	10	-	5,408	3,210	8,618
程立雄先生	-	5,493	-	55	607	6,155	3,562	9,717
丁向陽先生	-	4,998	-	44	26	5,068	3,562	8,630
劉寧先生	-	2,998	-	44	26	3,068	1,187	4,255
夏景華先生	-	2,998	-	44	26	3,068	1,187	4,255
嚴志榮先生	-	2,998	-	44	26	3,068	1,187	4,255
于秀陽先生	-	1,995	-	-	-	1,995	-	1,995
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生	389	-	-	-	-	389	-	389
廖舜輝先生	389	-	-	-	-	389	-	389
沃瑞芳先生	389	-	-	-	-	389	-	389
韓平先生	389	-	-	-	-	389	-	389

截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司各董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 的僱主供款	其他福利	小計	股權報酬 支出(iv)	總計
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
執行董事(v)：								
張志熔先生	-	5,995	-	10	-	6,005	6,990	12,995
程立雄先生	-	5,851	-	30	11	5,892	6,990	12,882
丁向陽先生	-	5,809	-	40	24	5,873	6,990	12,863
劉寧先生	-	3,192	-	40	24	3,256	2,330	5,586
夏景華先生	-	3,192	-	40	24	3,256	2,330	5,586
嚴志榮先生	-	3,192	-	40	24	3,256	2,330	5,586
于秀陽先生(ii)	-	1,863	-	-	-	1,863	-	1,863
李曉斌先生(iii)	-	1,349	-	48	22	1,419	894	2,313
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生	348	-	-	-	-	348	-	348
廖舜輝先生	348	-	-	-	-	348	-	348
沃瑞芳先生	348	-	-	-	-	348	-	348
韓平先生	348	-	-	-	-	348	-	348

- (i) 張志熔先生於二零一二年十一月二十六日退任本公司執行董事。
- (ii) 于秀陽先生於二零一一年五月二十日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 李曉斌先生於二零一一年五月二十日退任本公司執行董事。
- (iv) 金額指根據歸屬期在綜合全面收益表扣除的按於授予日計算的購股權公平值。
- (v) 本公司的執行董事構成本公司所有主要行政人員。故此，財務報表內並無另行披露主要行政人員的薪酬。

於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度，並無董事收取本集團任何酬金以作為其加入或辭任本集團的獎金或離職補償，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五位最高薪人士

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的五位最高薪人士分別包括三位(二零一一年：四位董事)董事。彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。截至二零一二年十二月三十一日止年度應付餘下兩位(二零一一年：一位)人士的酬金分別如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	10,387	5,923
退休計劃供款	22	10
花紅	419	-
股權報酬支出	1,187	2,330
	<u>12,015</u>	<u>8,263</u>

酬金在下列範圍內：

	二零一二年	二零一一年
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	-
人民幣7,500,001元至人民幣8,000,000元	1	-
人民幣8,000,001元至人民幣8,500,000元	-	1
	<u>2</u>	<u>1</u>

31 所得稅開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	363,990	767,853
—中國土地增值稅	253,492	886,800
	<u>617,482</u>	<u>1,654,653</u>
遞延所得稅(附註21)		
—產生及撥回暫時性差額	173,373	157,291
	<u>173,373</u>	<u>157,291</u>
	<u>790,855</u>	<u>1,811,944</u>

本集團就除所得稅前溢利的所得稅與根據本集團旗下各公司所在國的法定稅率計算的理論數額存在以下差異：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,869,043	4,021,025
按25%的中國企業所得稅率計算	467,261	1,005,256
不可扣稅開支	132,096	172,050
毋需課稅收入	(6,235)	(24,146)
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	10,921	12,727
確認之前並無確認稅項虧損	—	(17,741)
土地增值稅撥備	253,492	886,800
對土地增值稅之稅務影響	(67,103)	(223,446)
不同稅率應用於本集團內不同公司 所構成的影響	398	(1,551)
其他	25	1,995
所得稅開支	<u>790,855</u>	<u>1,811,944</u>

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度，就中國法定財務申報而言，中國企業所得稅按溢利的25%撥備，並就毋須繳納或不可扣減中國企業所得稅的項目作出調整。

由於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度並無香港應課稅溢利，故無需就該等年度作出香港利得稅撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值價值(即物業的銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權的租賃開支及所有物業發展開支))介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合全面收益表計入所得稅。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅的稅項撥備作出估計。土地增值稅的實際數額將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。

32 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數。

	二零一二年	二零一一年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,081,631</u>	<u>2,215,654</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。截至二零一一年十二月三十一日止年度，購股權為本公司僅有具潛在攤薄的普通股。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，因本公司購股權的行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

	二零一二年	二零一一年
盈利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,081,631</u>	<u>2,215,654</u>
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千份)	<u>-</u>	<u>5,019</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數 (千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,797,665</u>

33 股息

董事會已決議提議在其於稍後召開的股東週年大會上不派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一一年：無)。

34 綜合現金流量表附註

年度溢利與經營業務所得現金的對賬

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度溢利		1,078,188	2,209,081
調整：			
所佔聯營公司虧損／(溢利)		1,704	(338)
所佔共同控制企業虧損		3,382	4,143
所得稅開支	31	790,855	1,811,944
利息收入	25	(41,779)	(145,466)
利息開支	28	8,326	2,526
投資物業的公平值變動	26	(504,280)	(677,136)
折舊	6	27,911	22,350
無形資產攤銷	8	528	527
出售物業、廠房及設備虧損	27	759	322
匯兌收益，淨額	26	(15,797)	(74,423)
贖回金融負債的虧損	26	-	27,140
股權報酬支出		18,521	36,346
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		(153,850)	(4,840,354)
存貨		(426)	(213)
受限制現金		(130,719)	1,438,625
貿易及其他應收款項及預付款		1,187,031	(1,311,004)
投資於及貸款予共同控制企業		(11,092)	(41,712)
貿易及其他應付款項		753,022	1,983,598
預收客戶的所得款項		(1,247,575)	350,408
經營業務所得現金		<u>1,764,709</u>	<u>796,364</u>

除附註38所披露外，本集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度並無其他重大非現金交易。

35 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備		
土地使用權	279,068	1,360,990
物業發展開支	6,888,784	8,916,932
— 上海地通	3,270,422	3,308,042
— 第三方	3,618,362	5,608,890
建築材料	19,346	79,193
	<u>7,187,198</u>	<u>10,357,115</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團所佔共同控制企業(附註10)的承擔金額為人民幣64,291,000元(二零一一年：人民幣22,495,000元)。

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷營運租賃，未來最低租賃付款總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	19,610	37,175
一年以上但五年以內	13,291	24,666
五年以上	—	625
	<u>32,901</u>	<u>62,466</u>

36 關連方交易

本公司由美年國際有限公司(於英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司63.9%已發行股份。其餘36.1%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控制人是張志熔先生。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
購入建築服務：		
—上海地通建設(集團)有限公司 (「上海地通」)，由本公司前主席 直系親屬控制的公司	<u>1,226,257</u>	<u>1,194,894</u>
向一家聯營公司購入物業設計服務	<u>15,470</u>	<u>39,549</u>

(b) 與關連方的結餘

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
列入流動資產的結餘：		
向關連公司預付的建築成本或 購買服務預付款—列入「預付款」		
—上海地通	1,010,793	1,606,429
—其他關連公司	2,290	1,991
	<u>1,013,083</u>	<u>1,608,420</u>
應收共同控制企業的款項	<u>1,978,997</u>	<u>1,967,905</u>
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘—列入「應付貿易賬款」		
—其他關連公司	3,965	3,524
	<u>3,965</u>	<u>3,524</u>

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，除應收共同控制企業的款項，所有結餘屬無抵押，免息，且須於要求時償還或根據相關貿易條款償還(如適用)。有關應收共同控制企業的款項的條款，請參閱附註10(a)。

(c) 主要管理人員的薪酬

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	33,606	39,526
股權報酬支出	13,895	30,446
	<u>47,501</u>	<u>69,972</u>

37 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一二年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,404,400,000元(二零一一年：人民幣6,148,378,000元)。於各結算日所承受的最高信貸風險為尚未解除擔保的金額。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

38 收購的會計處理

於截至二零一二年十二月三十一日止之年度，本集團沒有任何收購活動。

於截至二零一一年十二月三十一日止之年度，本集團完成收購以下公司的股份：

	收購股權 百分比	註冊成立日期	註冊 成立地點	已發行/繳足/ 註冊資本	主要業務
恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司 (前稱為「中城建(大連)房地產開發 有限公司」)(a)(簡稱為「恒盛陽光大連」)	70%	二零零九年 十一月三日	中國	人民幣300,000,000元	物業發展
Wachovian II Co. Pte. Ltd.(a)	100%	二零零七年 八月十四日	新加坡	新加坡元10元	投資控股
江蘇創意文化產業基地投資 建設有限公司(a)	100%	二零零七年 一月十六日	中國	人民幣88,670,000元	投資控股
江蘇演藝文化產業股份有限公司(a) (統稱為「江蘇文化產業集團」)	54%	二零零四年 五月八日	中國	人民幣50,000,000元	文化及物 業發展
Better Score Limited (b)	100%	二零零九年 二月二十五日	BVI	1美元	投資控股
基鉅有限公司(b)	100%	二零零九年 三月三日	香港	1港元	投資控股
南通基鉅基礎設施建設有限公司(b)	100%	二零零九年 四月二十七日	中國	3,000,000美元	投資控股

(a) 於本集團進行收購前，除持有或正在取得土地使用權外，此等公司並無任何業務活動。因此，該等公司的活動並不構成一項業務，而本集團進行有關收購的意向為收購該等公司持有的土地使用權及潛在的土地使用權，以供日後物業發展之用。因此，有關收購乃按猶如收購相關土地使用權作會計處理，而與上述收購相關的現金流出淨額則在綜合現金流量表的經營活動內呈列。

於二零一一年內完成的收購的收購代價分配如下：

	於收購日期		
	恒盛陽光大連 人民幣千元	江蘇文化 產業集團 人民幣千元	合併 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註6)	1,601	3,901	5,502
發展中物業及預付款	792,112	1,478,736	2,270,848
現金及現金等價物	89	26,413	26,502
貿易及其他應付款項	(3,467)	(691)	(4,158)
借款	-	(286,159)	(286,159)
非控股權益	(237,100)	(562,200)	(799,300)
總收購代價	553,235	660,000	1,213,235
減：於二零一一年 十二月三十一日 仍屬應付的收購代價	(187,746)	(310,000)	(497,746)
以現金支付的代價	365,489	350,000	715,489
減：所收購的現金及 現金等價物	(89)	(26,413)	(26,502)
收購時的現金流出	365,400	323,587	688,987

- (b) 誠如附註20(b)所載，本集團向上實地產收購Better Score全部已發行股本(同時包括基鉅有限公司及南通基鉅基礎設施建設有限公司的全部已發行股本)及Better Score結欠上實地產之股東貸款，總代價為人民幣2,000,000,000元。此項安排實質上是償還上實地產之貸款，因此，並不視作業務合併。

39 購股權計劃

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准並採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。本公司以同一決議案向其董事及僱員授出84,000,000份的購股權，該等購股權根據以下條款自授出日期起十年期間可予行使：

- (i) 每股行使價較初步公開發售價折讓60%；
- (ii) 股份總數的20%將於二零零九年十月二日(「上市日期」)可予行使。餘下80%的購股權將按四個均等的分期可予行使。股份總數的20%將於上市日期起計一週年可予行使，而進一步的20%則於其後各週年可予行使。

就僱員提供服務而授予購股權公平值確認為開支，並相應調整歸屬期的僱員以股份為基礎的薪酬儲備。於各報告期結束時，本公司修訂其對預期可予以歸屬的購股權數目所作的估計，並於綜合全面收益表確認修訂原有估計(如有)所產生的影響，且相應調整權益。截至二零一二年十二月三十一日止年度，以股份為基礎的薪酬開支金額為人民幣18.5百萬元(二零一一年：人民幣36.3百萬元)。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度首次公開發售前購股權計劃變動如下：

	行使價 (港元)	購股權數目
於二零一一年一月一日、 二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	1.76	78,000,000

78,000,000份尚未行使購股權中的62,200,000份購股權已可行使。所有尚未行使購股權將於二零一九年九月八日前到期。

採用二項式期權定價模式釐定的於二零零九年內授出的加權平均公平值為每份購股權3.05港元。模式的重要輸入資料如下：

假設

波幅	73.85%
股息率	1.70%
年度無風險利率	2.356%
預期購股權年期	10年

按照預計股價回報率之標準偏差計算之波幅，乃根據類似上市公司過去三年每日股價之統計數字分析計算。

(b) 購股權計劃

根據上述由本公司全體股東於二零零九年九月九日書面通過的決議案，本公司於二零零九年九月九日採納了購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的是為本集團的僱員(包括執行董事及非執行董事，各自為一「參與者」)提供激勵。董事會可於採納購股權計劃之日起計10年內任何時間向任何參與者提出要約。根據購股權計劃授出股份的認購價為以下最高者：

- 本公司於向參與人提出要約的營業日在香港聯交所的股份收市價；
- 股份於緊接提出有關要約當日前五個營業日在香港聯交所的平均收市價；及
- 本公司股份面值。

根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可發行之本公司股份總數合共不得超過本公司批准購股權計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲本公司股東通過普通決議案後更新。根據購股權計劃所有授出而尚未行使之購股權獲行使而可發行的股份，最多不得超過本公司已發行股本的30%。

任何一名參與人士在任何12個月內根據購股權計劃獲授予的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份總數的1%。倘任何一名參與人士(為本公司重大股東或獨立非執行董事)在任何12個月內根據購股權計劃獲授予的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份(i)合共超過已發行股份總數的0.1%及(ii)合共價值(根據本公司於每次授出日期的股份收市價計算)超過5,000,000港元，則建議授出購股權必須於股東大會上獲本公司股東以投票方式批准。

根據購股權計劃獲授予的任何購股權行使期不得較相關購股權授出之日起計10年為長。本公司董事會有權決定購股權歸屬前須持有的最短期間。

於二零一二年十二月三十一日，概無任何購股權已根據購股權計劃授出(二零一一年：無)。

40 結算日後事項

於二零一三年三月四日，本公司按面值發行總面值250,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據(「原先票據」)。於二零一三年三月二十日，本公司按面值進一步發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據(「新票據」)。新票據獲發行後與於二零一三年三月四日發行的原先票據合併及構成單一系列(統稱為「二零一八年到期的優先票據」)。經扣除直接發行費用後，二零一八年到期的優先票據所得款項淨額為391,943,000美元。二零一八年到期的優先票據將於二零一八年三月四日到期及利息須每半年期末支付。本公司可選擇贖回二零一八年到期的優先票據：(i)於二零一六年三月四日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一七年三月四日前相等於本金的106.625%，其後則相等於103.313%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一六年三月四日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金的100%，另加溢價和應計及未支付利息。二零一八年到期的優先票據以抵押本集團某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一八年到期的優先票據在香港聯交所上市，並與二零一五年到期的優先票據處於同等地位。

三、截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告：

簡明綜合資產負債表
於二零一三年六月三十日

		二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,233,033	1,102,115
投資物業	5	11,293,986	10,607,946
無形資產		2,046	2,305
聯營公司投資		4,125	4,485
共同控制企業投資		20,725	22,385
應收共同控制企業的貸款	16	1,927,891	1,978,997
遞延所得稅資產		332,743	312,487
		<u>14,814,549</u>	<u>14,030,720</u>
流動資產			
發展中物業		23,525,334	22,256,445
持作銷售已落成物業		4,994,790	5,044,360
存貨		6,575	7,275
貿易及其他應收款項及預付款	6	8,490,496	7,774,301
預付稅款		267,150	213,886
受限制現金		1,863,033	2,307,440
現金及現金等價物		1,067,461	992,749
		<u>40,214,839</u>	<u>38,596,456</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		6,939,349	5,668,013
貿易及其他應付款項	9	5,338,942	5,606,416
應付所得稅		4,020,529	4,454,249
借款	8	8,136,793	6,094,505
融資租賃負債		868	868
		<u>24,436,481</u>	<u>21,824,051</u>
流動資產淨值		<u>15,778,358</u>	<u>16,772,405</u>
資產總值減流動負債		<u>30,592,907</u>	<u>30,803,125</u>

		二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款	8	9,212,880	9,689,677
遞延所得稅負債		1,694,294	1,654,072
融資租賃負債		17,665	17,571
		<u>10,924,839</u>	<u>11,361,320</u>
資產淨值		<u>19,668,068</u>	<u>19,441,805</u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	7	68,745	68,745
股份溢價	7	7,822,982	7,822,982
儲備		<u>10,487,405</u>	<u>10,259,343</u>
非控股權益		18,379,132	18,151,070
		<u>1,288,936</u>	<u>1,290,735</u>
總權益		<u>19,668,068</u>	<u>19,441,805</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
銷售收入	4	2,953,104	1,342,167
銷售成本		<u>(2,612,893)</u>	<u>(788,929)</u>
毛利		340,211	553,238
其他收入	10	52,111	43,285
其他收益及虧損	11	178,981	37,908
銷售及市場推廣開支		(138,419)	(78,583)
行政開支		(187,889)	(190,319)
財務成本	12	(2,206)	(4,739)
所佔聯營公司虧損		(360)	(1,272)
所佔共同控制企業虧損		<u>(1,660)</u>	<u>(1,331)</u>
除所得稅前溢利		240,769	358,187
所得稅開支	13	<u>(17,850)</u>	<u>(193,614)</u>
本期溢利		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		224,718	166,243
— 非控股權益		<u>(1,799)</u>	<u>(1,670)</u>
		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收入總額		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
以下人士應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		224,718	166,243
— 非控股權益		<u>(1,799)</u>	<u>(1,670)</u>
		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	14	<u>0.03</u>	<u>0.02</u>
— 攤薄	14	<u>0.03</u>	<u>0.02</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至二零一三年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

(未經審核)

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	僱員 以股份 為基礎的		總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
						薪酬儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於二零一三年										
一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	304,829	264,317	195,058	10,265,616	18,151,070	1,290,735	19,441,805
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	224,718	224,718	(1,799)	222,919
僱員以股份為基礎的 薪酬	-	-	-	-	-	3,344	-	3,344	-	3,344
於二零一三年 六月三十日的結餘	<u>68,745</u>	<u>7,822,982</u>	<u>(770,477)</u>	<u>304,829</u>	<u>264,317</u>	<u>198,402</u>	<u>10,490,334</u>	<u>18,379,132</u>	<u>1,288,936</u>	<u>19,668,068</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

(未經審核)

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
						薪酬儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於二零一二年										
一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	263,994	264,317	176,537	9,224,820	17,050,918	1,293,778	18,344,696
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	166,243	166,243	(1,670)	164,573
僱員以股份為基礎的 薪酬	-	-	-	-	-	9,260	-	9,260	-	9,260
於二零一二年 六月三十日的結餘	<u>68,745</u>	<u>7,822,982</u>	<u>(770,477)</u>	<u>263,994</u>	<u>264,317</u>	<u>185,797</u>	<u>9,391,063</u>	<u>17,226,421</u>	<u>1,292,108</u>	<u>18,518,529</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所用的現金淨額	(964,000)	(412,673)
投資活動所用的現金淨額	(474,273)	(483,338)
融資活動所得的現金淨額	<u>1,512,841</u>	<u>881,280</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	74,568	(14,731)
於一月一日的現金及現金等價物	992,749	1,021,098
現金及銀行結餘的匯兌收益	<u>144</u>	<u>13</u>
於六月三十日的現金及現金等價物	<u><u>1,067,461</u></u>	<u><u>1,006,380</u></u>

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1 一般資料

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產發展項目。

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本簡明綜合財務資料以人民幣千元(人民幣千元)為單位列報(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已於二零一三年八月二十九日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合財務資料並無經審核。本簡明綜合財務資料已由本公司的審核委員會審閱。

2 編製基準

本截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務資料須與本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

編製此簡明綜合中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此簡明綜合中期財務資料時，除了釐定所得稅準備所需的變動，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

3 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

(i) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一三年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂 年度改進項目	綜合財務報表、聯合安排 及於其他實體的 權益披露：過渡指引 二零零九年至二零一一年週期之 年度改進

採納上述新準則及現有準則的修訂及詮釋對本集團於本報告中所呈列所有期間的財務狀況並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一三年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之 修訂(二零一一年)	投資實體
香港財務報告準則第7號 及香港財務報告準則第9號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號及 過渡披露的強制性生效日期
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費

截至二零一三年六月三十日止六個月的所得稅使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

4 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

執行董事從地理角度考慮本集團的業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予執行董事的其他資料乃以與簡明綜合財務資料一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於四個呈列經營分部的合資格資產的利息開支。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

	長三角地區					總計
	上海地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一三年						
六月三十日						
止六個月						
(未經審核)						
總收入	491,403	1,162,608	300,684	1,000,712	-	2,955,407
分部之間收入	(2,303)	-	-	-	-	(2,303)
收入(來自外部客戶)	489,100	1,162,608	300,684	1,000,712	-	2,953,104
分部業績	125,358	18,314	(122,613)	63,561	14,409	99,029
折舊及攤銷	(6,122)	(1,878)	(2,145)	(1,433)	(981)	(12,559)
投資物業公平值變動	61,982	136,354	93,036	(167,972)	-	123,400
利息收入	17,022	14,819	480	287	497	33,105
財務成本	(2,161)	(1)	-	(44)	-	(2,206)
所得稅開支	54,003	(90,309)	7,080	11,376	-	(17,850)

	長三角地區					總計
	上海地區	環渤海地區	東北地區	其他		
	(上海除外)					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)						
總收入	963,209	96,963	96,024	189,442	-	1,345,638
分部之間收入	(3,471)	-	-	-	-	(3,471)
收入(來自外部客戶)	959,738	96,963	96,024	189,442	-	1,342,167
分部業績	342,320	(9,882)	(7,292)	31,879	(52,603)	304,422
折舊及攤銷	(5,934)	(1,891)	(2,113)	(1,361)	(974)	(12,273)
投資物業公平值變動	80,664	-	(6,615)	(27,891)	-	46,158
利息收入	3,313	19,962	335	370	639	24,619
財務成本	(500)	(306)	-	(3,933)	-	(4,739)
所得稅開支	(170,440)	(11,086)	102	(12,190)	-	(193,614)

	長三角地區					對銷	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一三年 六月三十日 (未經審核)							
分部資產總值	32,822,901	25,809,960	7,668,199	7,075,165	8,637,667	(31,523,420)	50,490,472
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,125	-	-	-	-	-	4,125
共同控制							
企業投資	20,725	-	-	-	-	-	20,725
遞延所得稅資產							332,743
其他未分配							
企業資產							4,206,173
資產總值							55,029,388

5 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
期初	10,607,946	8,557,663
添置—建築成本	333,521	303,974
由持作銷售已落成物業轉入	229,119	—
公平值變動(計入「其他收益及虧損」)(附註11)	123,400	46,158
期末	<u>11,293,986</u>	<u>8,907,795</u>

6 貿易及其他應收款項及預付款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收貿易賬款(a)	67,008
其他應收款項	2,125,659	1,280,982
預付工程款及其他預付款：	<u>2,140,991</u>	<u>2,084,762</u>
—關連方(附註16(b))	859,950	1,013,083
—第三方	<u>1,281,041</u>	<u>1,071,679</u>
預付土地出讓金	3,815,858	4,095,324
預付營業稅及其他稅項	<u>340,980</u>	<u>260,452</u>
	<u>8,490,496</u>	<u>7,774,301</u>

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。

於結算日按收入確認日期分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	6個月內	36,947
7至12個月	3,787	11,898
12個月後	<u>26,274</u>	<u>23,971</u>
	<u>67,008</u>	<u>52,781</u>

7 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股 面值 港幣千元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一二年一月一日、 二零一二年六月三十日、 二零一三年一月一日 及二零一三年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一二年一月一日、 二零一二年六月三十日、 二零一三年一月一日 及二零一三年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	7,792,645,623	77,926	68,745	7,822,982	7,891,727

8 借款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
—銀行借款—有抵押	4,811,537	7,788,653
—二零一五年到期的優先票據—有抵押(a)	1,871,966	1,901,024
—二零一八年到期的優先票據—有抵押(b)	2,529,377	—
	<u>9,212,880</u>	<u>9,689,677</u>
計入流動負債的借款：		
—銀行借款—有抵押	7,532,463	5,446,715
—其他借款—無抵押(c)	383,680	567,680
—其他借款—有抵押	220,650	80,110
	<u>8,136,793</u>	<u>6,094,505</u>
總借款	<u>17,349,673</u>	<u>15,784,182</u>

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	8,136,793	6,094,505
1年後及2年內	3,478,126	6,365,956
2年後及5年內	5,689,754	2,762,047
5年後	45,000	561,674
	<u>17,349,673</u>	<u>15,784,182</u>

- (a) 於二零一零年十月二十五日，本公司按面值發行總面值300,000,000美元(相等於人民幣1,974,000,000元)二零一五年到期的13.0%優先票據(「二零一五年到期的優先票據」)。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為292,805,673美元(相等於人民幣1,926,661,328元)。於二零一五年到期的優先票據將於二零一五年十月二十五日到期。本公司可選擇贖回二零一五年到期的優先票據：(i)於二零一三年十月二十五日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一四年十月二十五日前相等於本金額的106.50%，其後則相等於103.25%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一三年十月二十五日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未支付利息。二零一五年到期的優先票據以抵押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一五年到期的優先票據在新加坡證券交易所有限公司上市。
- (b) 於二零一三年三月四日，本公司按面值發行總面值250,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。於二零一三年三月二十日，本公司進一步按面值發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。此進一步發行之票據與於二零一三年三月四日發行的票據合併及構成單一系列(統稱為「二零一八年到期的優先票據」)。二零一八年到期的優先票據利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為391,943,000美元。於二零一八年到期的優先票據將於二零一八年三月四日到期。本公司可選擇贖回二零一八年到期的優先票據：(i)於二零一六年三月四日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一七年三月四日前相等於本金額的106.625%，其後則相等於103.313%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一六年三月四日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未支付利息。二零一八年到期的優先票據以抵押本公司某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一八年到期的優先票據在香港聯交所上市，並與二零一五年到期的優先票據享有同等地位。
- (c) 截止二零一三年六月三十日，人民幣290,670,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣547,750,000元)的第三方借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。餘下的人民幣93,010,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣19,930,000元)為無息借款。

9 貿易及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	3,131,592	3,827,317
—關連方(附註16(b))	2,965	3,965
—第三方	3,128,627	3,823,352
其他應付第三方款項(b)：	2,103,081	1,622,050
—應付收購代價	310,000	310,000
—其他應付款及預提費用	1,793,081	1,312,050
其他應付稅項	104,269	157,049
	<u>5,338,942</u>	<u>5,606,416</u>

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,977,709	2,855,994
7至12個月	415,921	48,443
12個月後	737,962	922,880
	<u>3,131,592</u>	<u>3,827,317</u>

(b) 其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

10 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	33,105	24,619
租金收入	17,460	16,876
其他	1,546	1,790
	<u>52,111</u>	<u>43,285</u>

11 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業公平值變動	123,400	46,158
匯兌收益/(虧損), 淨額	55,581	(8,250)
	<u>178,981</u>	<u>37,908</u>

12 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支：		
—銀行借款	994,576	708,955
—二零一五年到期的優先票據(附註8(a))	125,178	126,308
—二零一八年到期的優先票據(附註8(b))	103,162	—
—其他	10,253	4,740
	<u>1,233,169</u>	<u>840,003</u>
總利息開支	(1,230,963)	(835,264)
減：於合資格資產資本化的利息		
	<u>2,206</u>	<u>4,739</u>

13 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
—中國企業所得稅	118,595	72,344
—中國土地增值稅	31,153	84,357
過往年度超額撥備：		
—中國土地增值稅及其對中國 企業所得稅的影響淨額	(151,864)	—
	<u>(2,116)</u>	<u>156,701</u>
遞延所得稅：		
—產生及撥回暫時性差額	19,966	36,913
	<u>19,966</u>	<u>36,913</u>
	<u>17,850</u>	<u>193,614</u>

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利的計算方法為將本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行普通股的加權平均數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>224,718</u>	<u>166,243</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，因本公司購股權的行使價高於未行使購股權期間的本公司股份的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>224,718</u>	<u>166,243</u>
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千份)	<u>—</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

15 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

16 關連方交易

本公司由美年國際有限公司(於英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司63.9%已發行股份。其餘36.1%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控制人是張志熔先生。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
購入建築服務：		
—上海地通建設(集團)有限公司 (「上海地通」)，由本公司前主席 直系親屬控制的公司	830,704	580,807
向一家聯營公司購入物業設計服務	<u>15,703</u>	<u>8,621</u>

(b) 與關連方的結餘

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
列入流動資產的結餘：		
向關連公司預付的建築成本或 購買服務預付款—列入「預付款」		
—上海地通	857,660	1,010,793
—其他關連公司	2,290	2,290
	<u>859,950</u>	<u>1,013,083</u>
列入非流動資產的結餘：		
應收共同控制企業的貸款	<u>1,927,891</u>	<u>1,978,997</u>
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘—列入「應付貿易賬款」	<u>2,965</u>	<u>3,965</u>

應收共同控制企業的貸款是無抵押，也沒有固定的條款，其承擔利息獲恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司及其合資夥伴均同意以市場上類似的貸款利率作參考。於二零一三年六月三十日，年利率是10%。

除了以上所述之應收共同控制企業的貸款之外，於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，所有與關連方的餘額均無抵押，免息及須於要求是償還，或按照適用的貿易條款償還。

(c) 主要管理人員的薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	17,154	15,124
股權報酬支出	1,929	7,123
	<u>19,083</u>	<u>22,247</u>

17 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一三年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,894,800,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,404,400,000元)。於各結算日所承受的最高信貸風險為尚未解除擔保的金額。

董事會認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

18 資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備：		
土地使用權	237,471	279,068
物業開發開支	<u>6,785,868</u>	<u>6,888,784</u>
—上海地通	2,998,818	3,270,422
—第三方	<u>3,787,050</u>	<u>3,618,362</u>
建築材料	<u>8,006</u>	<u>19,346</u>
	<u>7,031,345</u>	<u>7,187,198</u>

四、債務聲明

於二零一三年九月三十日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還借款總額約為人民幣17,151.6百萬元，包括有抵押銀行借款約人民幣12,054.8百萬元、有抵押優先票據約人民幣4,363.8百萬元、有抵押其他借款人民幣570.8百萬元及無抵押其他借款人民幣162.2百萬元。

於二零一三年九月三十日，本集團的可用銀行融資總額約為人民幣30,060百萬元，當中已動用約人民幣12,451百萬元。

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。於二零一三年九月三十日，按揭的未償還擔保金額為人民幣6,894.6百萬元。

除上述所披露者外，本集團概無其他銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、押記，或擔保或其他重大或然負債。

五、重大變動

誠如本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告所示，(a)本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,067.5百萬元，而於二零一三年六月三十日的短期借款(於一年內到期)增加至人民幣8,136.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,094.5百萬元)；(b)本集團的總借款自二零一二年十二月三十一日的人民幣15,784.2百萬元增加至二零一三年六月三十日的人民幣17,349.7百萬元，及(c)本集團的資本負債比率自二零一二年十二月三十一日的68.8%上升至二零一三年六月三十日的78.5%。此外，本公司於其網站<http://www.gloriousphl.com.cn/>「投資者關係—公司簡報」一節項下發佈每月通訊，內容有關本集團總訂約銷售及訂約銷售面積自二零一三年一月一日至十月三十一日分別減少至人民幣5,262.9百萬元及468,385平方米，二零一二年同期則為人民幣9,789.3百萬元及1,138,322平方米。鑒於上述各項及計劃於短期內推出市場作預售或銷售的項目，董事預期於二零一三年六月三十日的流動資金狀況將於短期內維持於相近水平，而債務負擔將於短期內維持高企。除上述所披露者外，董事確認，自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近公佈經審核財務報表的日期)以來，本集團的財務或業務狀況或前景概無重大變動。

六、物業估值及經調整資產淨值

本公司委任的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已對本集團於二零一三年九月三十日的物業權益進行估值。本集團的未經審核綜合淨資產乃以二零一三年中期報告中本集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合財務報表計算，並經參考本集團的物業權益估值及相關稅項負債進行調整。下文載列經調整資產淨值的計算：

人民幣千元

本集團於二零一三年六月三十日的未經審核 綜合資產淨值	18,379,132
-------------------------------	------------

每股股份資產淨值(按於最後實際可行日期 已發行7,792,645,623股股份計算)	<u>人民幣2.36元</u> (相等於約2.95港元)
---	---------------------------------

加：

本集團於二零一三年九月三十日應佔的物業權益 產生的重新估值盈餘，扣除稅項(附註1、2)	<u>507,307</u>
--	----------------

經調整資產淨值	<u><u>18,886,439</u></u>
---------	--------------------------

每股股份經調整資產淨值(按於最後實際可行日期 已發行7,792,645,623股股份計算)	<u>人民幣2.42元</u> (相等於約3.03港元)
--	---------------------------------

附註：

- 重新估值盈餘為按本文件附錄二所載估值報告所示本集團於二零一三年九月三十日應佔本集團所持有物業權益公平值的盈利及／或虧損總額，並扣除有關物業權益於二零一三年九月三十日的賬面值及中國相關的潛在稅項負債，包括營業稅、土地增值稅及企業所得稅。
- 根據本集團的會計政策，投資物業公平值變動產生的盈虧會計入所產生年度的綜合收益表。發展中物業及持作銷售已落成物業按成本減任何減值虧損列賬。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就恒盛地產控股有限公司所持物業權益於二零一三年九月三十日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本計劃文件。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

我們根據閣下指示，對恒盛地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，以及取得我們認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零一三年九月三十日(「估值日」)的資本值，向閣下提供我們的意見。

我們的估值乃按市值基準進行。市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

我們採用比較法對第一類貴集團持作銷售的物業及第四類貴集團持作未來發展的物業進行估值，假設該等物業權益按現有狀況交吉出售，並參考市場上可取得的可資比較銷售交易。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可申延至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。

就我們進行估值而言，持作銷售的房地產發展項目乃指已獲有關地方當局頒發或正在申請建設工程竣工驗收證明／表或房屋所有權證／房地產權證的發展項目，亦包括已訂約出售而未完成正式轉讓程序的該等物業權益；而持作未來發展的房地產發展項目乃指未獲發建築工程施工許可證但已獲發國有土地使用權證的發展項目。

我們採用收益法對第二類 貴集團持作投資的物業進行估值，其中計及該等物業源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當準備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

在對第三類正在發展中的物業權益進行估值時，我們已假設該等物業權益會根據 貴集團向我們提供的最近期發展計劃而發展及完成。我們於就價值達致意見時，乃參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據採納比較法，並已計及與截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成發展項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致之處。

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，或在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—專業準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則，以及國際評估準則理事會出版的國際評估準則所載的一切規定。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事項向我們提供的意見。

我們已獲提供有關該等物業權益的業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及其他正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，我們亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。我們在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

我們並無進行詳盡量度，以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。我們的估值乃假設該等方面均符合要求及於建築期間不會產生額外開支或延誤而編製。此外，我們亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何設施。

物業視察乃由下列人員於二零一三年十月九日至二零一三年十月三十日期間進行：

郝寶玲女士，其為英國皇家特許測量師學會會員資格，於中國物業估值方面擁有16年經驗；李萍萍女士及榮玥魁先生，彼等為中國註冊房地產估值師，於中國物業估值方面擁有七年經驗；吳娜女士、周明生女士及鄭偉女士，彼等在中國物業估值方面分別擁有九年、七年及五年經驗；以及註冊資產評估師林清雲先生，其於中國物業估值方面擁有兩年經驗。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告所載全部金額均以人民幣(人民幣)為單位。

估值概要如下，隨函奉附我們的估值證書。

此 致

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室
恒盛地產控股有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一三年十二月二十四日

附註：姚贈榮乃特許測量師，彼擁有19年香港及中國地區的物業估值經驗以及亞太地區的相關經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
1.	中國 上海市 徐匯區 凱濱路18/19弄 恒盛•尚海灣 第1、2、4、5及7至10棟 101個住宅單位	3,042,000,000	100%	3,042,000,000
2.	中國 上海市 徐匯區 斜土路2093號 恒盛•陽光巴黎第二期 未售部分	104,500,000	100%	104,500,000
3.	中國 上海市 長寧區 安順路389號 恒盛•皇家花園 未售部分	96,900,000	100%	96,900,000
4.	中國 上海市 寶山區 高境鎮 殷高西路以北、 江揚南路以東及 高境路以西的 上海•恒盛豪庭第I-1期35個 經濟適用房住宅單位和 4棟回遷房零售樓宇	79,900,000	100%	79,900,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
5.	中國 上海市 奉賢區 澤豐路89弄 恒盛•湖畔豪庭 未售部分	319,400,000	100%	319,400,000
6.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 世倫路西側及 國盛路南側 南通•恒盛豪庭 未售部分	553,200,000	100%	553,200,000
7.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 工農路西側及 紅橋路南側 恒盛•南通•尚海灣第一期 未售部分	1,845,000,000	100%	1,845,000,000
8.	中國 江蘇省 南通市 如皋鎮 新區 緯六路南側及 經六路西側 南通•恒盛莊園第一期 未售部分	132,000,000	100%	132,000,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
9.	中國 安徽省 合肥市 瑤海區 大同路及 銅陵路交界西北側 合肥•恒盛豪庭 未售部分	80,400,000	100%	80,400,000
10.	中國 安徽省 合肥市 廬陽區 蒙城路與 連水路交口東南角 恒盛•合肥•皇家花園 第一及二期未售部分	76,400,000	100%	76,400,000
11.	中國 江蘇省 無錫市 新區 錫興路東側， 新光路南側， 春華路西側 恒盛•第一國際 未售部分	770,500,000	100%	770,500,000
12.	中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 勤豐路88號 恒盛•海上一品會所	8,900,000	100%	8,900,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
13.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 怒江北街181號 恒盛•陽光尚城第一至四期 未售部分	343,200,000	100%	343,200,000
14.	中國 遼寧省 大連市 金州新區 先進街道八里村 大連•恒盛豪庭 未售部分	315,700,000	100%	315,700,000
15.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 群力新區 新疆路及 群力第五大道交界以東北 哈爾濱•恒盛豪庭 第一至三期 未售部分	784,300,000	100%	784,300,000
16.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 群力新區 景江路1066號 恒盛•哈爾濱•皇家花園 第1至9、11、S1及S2棟 未售部分及地下泊車位	387,700,000	100%	387,700,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
17.	中國 吉林省 長春市 高新區 超凡大街以西及 創意路以南 長春•恒盛豪庭第C1期 未售部分	388,100,000	100%	388,100,000
18.	中國 天津 大港區 官港森林公園 恒盛•尚海灣濱海 —西苑西區第一期 未售部分	124,000,000	100%	124,000,000
19.	中國 北京 大興區 育鎮街31號 恒盛•小鎮藝墅 未售部分	264,000,000	100%	264,000,000
20.	中國 北京 海澱區 金溝河路16號 恒盛•歐州公館第一期 未售部分	137,000,000	100%	137,000,000
	小計：	<u>9,853,100,000</u>		<u>9,853,100,000</u>

第二類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
21.	中國 上海 徐滙區 凱濱路18/19弄 恒盛•尚海灣第一及二期 多個零售單位及 586個地下泊車位	391,000,000	100%	391,000,000
22.	中國 上海 徐滙區 天等路259號 恒盛•陽光新景 22個零售單位	61,000,000	100%	61,000,000
23.	中國 上海 普陀區 桃浦路以南及 祁連山路以西 恒盛•陽光威尼斯 多個零售單位、 八棟商業大樓、 一棟零售中心及 883個地下泊車位	909,000,000 (附註1)	100%	909,000,000
24.	中國 上海 徐滙區 斜土路2093號 恒盛•陽光巴黎第二期 五個零售單位及 一間地下超級市場	344,900,000	100%	344,900,000

編號 物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
25. 中國 天津 河東區 泰興南路以東及 晨陽道以南 恆盛•陽光星期八 一個會所、 26個零售單位及 960個泊車位	273,000,000	100%	273,000,000
小計：	<u>1,978,900,000</u>		<u>1,978,900,000</u>

第三類 — 貴集團在中國持有的發展中的物業權益

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
26.	中國 上海 徐滙區 凱濱路18/19弄 正在興建的 恒盛•尚海灣 第三期及兩棟商業樓宇	12,405,000,000	100%	12,405,000,000
27.	中國 上海 寶山區 高境鎮 殷高西路以北、 江楊南路以東及 高境路以西 正在興建的 上海•恒盛豪庭 —經濟適用房 第I-2期及第II期及 上海•恒盛豪庭 —商品房第I期	2,771,000,000	100%	2,771,000,000
28.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 鄭和南路118號 正在興建的 恒盛•南京•尚海灣第一期	991,000,000	60%	594,600,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
29.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 世紀大道南側、 工農南路東側 正在興建的 南通•恒盛廣場	1,347,000,000	100%	1,347,000,000
30.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 工農路西側、 虹橋路南側 正在興建的 恒盛•南通•尚海灣第二期	無商業價值 (附註2)	100%	無商業價值
31.	中國 安徽省 合肥市 瑤海區 長江路與 明光路交口西南角 正在興建的 壩上街項目南區第一期	1,420,000,000	100%	1,420,000,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
32.	中國 安徽省 合肥市 廬陽區 蒙城路與 連水路口東南角 正在興建的 恒盛•合肥•皇家花園 第三期	709,000,000	100%	709,000,000
33.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 怒江北街181號 正在興建的 瀋陽•恒盛廣場	658,000,000	100%	658,000,000
34.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 群力新區 金江路1066號 恒盛•哈爾濱•皇家花園 第10、S3及S4棟	87,000,000	100%	87,000,000
35.	中國 吉林省 長春市 高新區 超凡大街以西及 創意路以南 正在興建的 長春•恒盛豪庭 第A1及C2期	1,328,000,000	100%	1,328,000,000

編號 物業	於二零一三年	貴集團 應佔權益	貴集團
	九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元		於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
36. 中國 天津市 河東區 泰興南路與 成林道交口 正在興建的 天津•恒盛廣場	390,000,000	100%	390,000,000
37. 中國 天津市 大港區 官港森林公園 正在興建的 恒盛•尚海灣濱海 一東苑及北苑第一期	776,000,000	100%	776,000,000
小計：	<u>22,882,000,000</u>		<u>22,485,600,000</u>

第四類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
38.	位於中國 上海市 徐滙區 徐家匯143街坊的 兩幅土地	1,869,000,000	100%	1,869,000,000
39.	位於中國 上海市 徐滙區 漕河徑292街坊的 一幅土地	2,385,000,000	100%	2,385,000,000
40.	中國 上海 寶山區 高境鎮 殷高西路以北、 江楊南路以東及 高境路以西的 上海•恒盛豪庭 一商品房第二及三期	1,727,000,000	100%	1,727,000,000
41.	中國 上海市 奉賢區 澤豐路89弄 恒盛•湖畔豪庭的 兩幅土地	446,000,000	100%	446,000,000
42.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 正和南路118號 恒盛•南京•尚海灣的 保留土地	3,848,000,000	60%	2,308,800,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
43.	中國 江蘇省 南通市 如皋鎮 二百畝村及 永平閘村的 南通•恒盛莊園第二期的 12幅土地	590,000,000	100%	590,000,000
44.	位於中國 江蘇省 南通市 如皋鎮 東風灘村的 九幅土地	84,000,000	100%	84,000,000
45.	位於中國 安徽省 合肥市 瑤海區 長江路與 明光路交口西南角的 壩上街項目的 保留土地	1,619,000,000	100%	1,619,000,000
46.	中國 安徽省 合肥市 廬陽區 蒙城路與 連水路交口東南角的 恒盛•合肥•皇家花園的 保留土地	16,000,000	100%	16,000,000

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一三年 九月三十日 應佔的資本值 人民幣元
47.	位於中國 遼寧省 大連市 金州新區 先進街道八里村的 一幅土地	525,000,000	70%	367,500,000
48.	中國 吉林省 長春市 高新區 超凡大街以西及 創意路以南的 長春•恒盛豪庭的 保留土地	974,000,000	100%	974,000,000
49.	位於中國 天津 靜海縣 團泊湖的 一幅土地	1,545,000,000	70%	1,081,500,000
50.	中國 天津 大港區 官港森林公園的 恒盛•尚海灣濱海的 保留土地	1,406,000,000	100%	1,406,000,000
51.	中國 北京海澱區 金溝河路16號 恒盛•歐洲公館第二期的 一幅土地	435,000,000	100%	435,000,000
	小計：	<u>17,469,000,000</u>		<u>15,308,800,000</u>
	合計：	<u>52,183,000,000</u>		<u>49,626,400,000</u>

附註：

1. 該物業包括無正式業權文件的部分。為參考目的，假設已取得所有相關業權文件，且該部分可自由轉讓，則我們認為該部分於估值日的資本值將為人民幣662,000,000元。有關該部分的詳情，請參閱第II-66頁。
2. 倘 貴集團取得國有土地使用權證及相關建築許可證，該物業於估值日現況下的資本值將為人民幣2,668,000,000元。有關物業的詳情，請參閱第II-79及II-80頁。
3. 誠如 貴公司所告知，倘本報告第一、二、三及四類所述 貴公司按估值出售物業權益將會產生的潛在稅務負債估計約為人民幣10,145.2百萬元。有關稅務主要包括營業稅(交易額的5%)、土地增值稅(增值額的30%至60%)及收入稅(資本收益的25%)。就第一類持作銷售的物業權益及第三及四類 貴集團所告知於完成發展項目後擬作銷售的相關部分而言，產生相關稅務負債的可能性很大。就第二類持作投資的物業權益及第三及四類於完成發展項目後擬持作投資/自用的相關部分而言，由於我們獲告知 貴集團無意出售有關物業權益，故我們認為產生相關稅務負債的可能性極微。

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持作銷售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
1.	中國 上海市 徐滙區 凱濱路18/19弄 恒盛•尚海灣 第1、2、4、5及 7至10棟 101個住宅單位	該物業包括於二零零九年 及二零一二年落成的住宅 樓宇恒盛•尚海灣第1、2、 4、5及7至10棟的101個住宅 單位。 該物業總建築面積約為 39,494.73平方米。 該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七四年八月三十日屆滿。	該物業現時空置 以待銷售。	3,042,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 3,042,000,000元)

附註：

- 根據兩份房地產權證—滬房地徐字(2010)第006146及滬房地徐字(2012)第018148號，總建築面積約185,970.89平方米的恒盛•尚海灣第1、3、4、5、7、9及10棟由上海鑫泰房地產發展有限公司(「上海鑫泰」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海鑫泰，作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據一份房地產權證—滬房地徐字(2011)第008829號，總建築面積約52,306.96平方米的恒盛•尚海灣第2及8棟由上海鵬暉置業有限公司(「上海鵬暉」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海鑫泰，作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- 誠如 貴集團所告知，總建築面積約9,900.1平方米的31個物業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣676,748,923元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
- 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業。
- 主要證書／批文概述如下：
 - 房地產權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
2.	中國 上海市 徐匯區 斜土路2093號 恒盛•陽光巴黎 第二期 未售部分	該物業包括於二零零八年落成的住宅發展項目恒盛•陽光巴黎第二期總建築面積約326.72平方米的2個住宅單位及總建築面積約17,694.2平方米的359個地下泊車位。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七二年十一月六日屆滿。	該等住宅單位現時空置以待銷售，而泊車位現時以短期形式租出。	104,500,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣104,500,000元)

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地徐字(2009)第000683號，恒盛•陽光巴黎第二期總建築面積約92,401.21平方米的多棟樓宇及多個泊車位由上海豪森房地產有限公司(「上海豪森」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海豪森，作住宅用途的年期於二零七二年十一月六日屆滿。
2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業。
3. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 房地產權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
3.	中國 上海市 長寧區 安順路389號 恒盛•皇家花園 未售部分	該物業包括於二零零七年落成的住宅發展項目恒盛•皇家花園總建築面積約14,096.04平方米的3個住宅單位(總建築面積約477.05平方米)及332個地下泊車位。	該物業現時空置以待銷售。	96,900,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣96,900,000元)
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七二年三月二十五日屆滿。		

附註：

1. 根據兩份房地產權證一滬房地長字(2008)第001287及016049號，恒盛•皇家花園總建築面積約62,773.34平方米的多棟住宅樓宇及多個地下泊車位由上海安順房地產發展有限公司(「上海安順」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海安順，作住宅用途的年期於二零七二年三月二十五日屆滿。
2. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約477.05平方米的3個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣13,876,331元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
3. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業。
4. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 房地產權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
4.	中國 上海市 寶山區 高境鎮 殷高西路以北、 江揚南路以東及 高境路以西的 上海•恒盛豪庭 第I-1期35個 經濟適用房 住宅單位和 4棟回遷房 零售樓宇	上海•恒盛豪庭為一個備有零售設施的大型住宅發展項目，包括三棟商品房、回遷房及經濟適用房。	該物業現時空置以待銷售。	79,900,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣79,900,000元)
		上海•恒盛豪庭—經濟適用房佔用一幅地盤面積約94,076平方米的土地，其包括第I-1、I-2及II期。於估值日，第I-1期已落成，第I-2及II期正在興建。		
		該物業包括：(i)回遷房總建築面積約2,491.75平方米的4棟零售樓宇(「 A 部分」)；及(ii)上海•恒盛豪庭第I-1期一經濟適用房總建築面積約2,514.05平方米的35個住宅單位(「 B 部分」)。		
		回遷房獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年十月十九日屆滿，而經濟適用房的土地使用權已分配予 貴集團。		

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地寶字(2012)第001480號，地盤面積約94,075.9平方米的經濟適用房的土地使用權已分配予上海勝通房地產開發有限公司(「上海勝通」，貴公司的全資附屬公司)，作經濟適用房用途。
2. 根據一份房地產權證—滬房地寶字(2010)第05309號，地盤面積約40,009平方米的回遷房的土地使用權已授予上海勝通，作住宅用途的年期於二零零八年十月十九日屆滿。
3. 根據上海勝通獲授的一份建設工程規劃許可證—建字地滬寶建(2010)FA31011320101592，總建築面積約332,994平方米的上海•恒盛豪庭—經濟適用房第一及二期的多棟樓宇已獲准興建。
4. 根據上海勝通獲授的一份建設工程規劃許可證—滬寶建(2011)FA31011320110440，總建築面積約123,301.3平方米的上海•恒盛豪庭—回遷房的多棟樓宇已獲准興建。
5. 根據上海勝通獲授的一份建築工程施工許可證—0901BS0102D01310113200912220319，有關地方當局已發出興建總建築面積約65,269平方米的經濟適用房第I-1期樓宇的施工許可。
6. 根據上海勝通獲授的一份建築工程施工許可證—1001BS0093D01310113201011161619，有關地方當局已發出興建總建築面積約123,301.3平方米的上海•恒盛豪庭—回遷房樓宇的施工許可。
7. 根據上海勝通獲授的一份預售許可證—寶山房管(2012)預字第J0061號，貴集團有權自由出售總建築面積60,077.6平方米的經濟適用房樓宇。
8. 根據上海勝通獲授的兩份建設工程竣工驗收證明，總建築面積約183,714.3平方米的經濟適用房及回遷房樓宇建築工程已完成，並已通過驗收。
9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約731.45平方米的10個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣6,577,512.26元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
10. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註7所述的預售許可證，貴集團有權出售多棟經濟適用房樓宇；及
 - d. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙。

11. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|---------------|---|
| a. | 房地產權證(只適用於土地) | 有 |
| b. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. | 預售許可證 | 有 |
| e. | 建設工程竣工驗收證明／表 | 有 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
5.	中國 上海市 奉賢區 澤豐路89弄 恒盛•湖畔豪庭 未售部分	該物業包括於二零一一年至二零一三年間分階段落成的大型住宅發展項目恒盛•湖畔豪庭的11個住宅單位、33個零售單位及1,584個地下泊車位。	除數個單位現時由多名第三方估用外，該物業現時空置以待銷售。	319,400,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣319,400,000元)

該物業的總建築面積約為68,398.03平方米，其詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	1,770.58
零售	7,811.37
泊車位	58,816.08 (1,584個)
合計：	<u>68,398.03</u>

該物業獲授的土地使用權作商業用途的年期於二零四八年四月七日屆滿，而作住宅用途的年期於二零七八年四月七日屆滿。

附註：

- 根據七份房地產權證一滬房地奉字(2011)第007505及008966號、滬房地奉字(2012)第004675、004765及008667號及滬房地奉字(2013)第008112及008113號，恒盛•湖畔豪庭總建築面積約423,140.01平方米的多棟樓宇由上海弘曄房地產發展有限公司(「上海弘曄」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海弘曄，作商業用途的年期於二零四八年四月七日屆滿，而作住宅用途的年期於二零七八年四月七日屆滿。

2. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約1,107.46平方米的7個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣17,158,332.24元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
3. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業。
4. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 房地產權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
6.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 世倫路西側及 國盛路南側 南通•恒盛豪庭 未售部分	該物業包括於二零一三年三月落成的住宅發展項目南通•恒盛豪庭373個住宅單位、22個零售單位及654個地下泊車位。 該物業的總建築面積約為75,723.76平方米，其詳情載列如下：	該物業現時空置以待銷售。	553,200,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣553,200,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	48,144.04	
		零售	3,666.35	
		泊車位	23,913.37 (654個)	
		合計：	<u>75,723.76</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年一月十八日屆滿。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—蘇通國用(2010)第0406013號，該物業所在地盤面積約115,068.72平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛寶豐(南通)置業發展有限公司(「南通寶豐」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年一月十八日屆滿。
- 根據南通寶豐獲授的兩份建設工程規劃許可證—建字第320600201310022及320600201310025號，總建築面積約308,640平方米的南通•恒盛豪庭已獲准興建。
- 根據南通寶豐獲授的四份建築工程施工許可證—3206002010062100001A、3206002010111600001A、3206002010112300002A及3206002011080100002A，有關地方當局已發出興建總建築面積約306,577平方米的南通•恒盛豪庭的施工許可。

4. 根據南通寶豐獲授的八份預售許可證—通房預售證[2010]第036、042、055及060號、通房預售證[2011]第002、018及024號及通房預售證[2012]第026號，貴集團有權向買家出售南通•恒盛豪庭的多棟樓宇(即總建築面積約252,512.95平方米)。
5. 根據南通寶豐獲授的一份建設工程竣工驗收證明—2013通建竣驗第024號，總建築面積約306,640平方米的南通•恒盛豪庭的建築工程已完成，並已通過驗收。
6. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約502.58平方米的4個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,912,477元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業；及
 - d. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明／表	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
7.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 工農路西側及 紅橋路南側 恒盛•南通• 尚海灣 第一期 未售部分	該物業包括於二零一三年 六月落成的住宅發展項目 恒盛•南通•尚海灣第一期 1,020個住宅單位、103個零 售單位及215個地下泊車位。 該物業的總建築面積約為 197,199.05平方米，其詳情 載列如下：	該物業現時空置 以待銷售。	1,845,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,845,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	122,510.87	
		零售	15,284.18	
		泊車位	59,404.00 (215個)	
		合計：	<u>197,199.05</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 八零年四月二十九日屆滿， 而作商業用途的年期於二 零五零年四月二十九日屆 滿。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—蘇通國用(2010)第0106020號，該物業所在地盤面積約155,057.03平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛煒達(南通)房地產開發有限公司(「南通煒達」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八零年四月二十九日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年四月二十九日屆滿。
- 根據南通煒達獲授的五份建設工程規劃許可證—NTF第20100100、20100101、20100121、20110002及20110016號，總建築面積約286,491平方米的恒盛•南通•尚海灣第一期已獲准興建。

3. 根據南通焯達獲授的兩份建築工程施工許可證—3206002010120600002A及32060002011041100001A，有關地方當局已發出興建總建築面積約286,491平方米的恒盛•南通•尚海灣第一期的施工許可。
4. 根據南通焯達獲授的四份預售許可證—通房預售證第[2010]058、[2011]017、[2011]041及[2012]036號，貴集團有權向買家出售恒盛•南通•尚海灣第一期19棟住宅樓宇及5棟零售樓宇(即總建築面積約204,968.90平方米)。
5. 根據南通焯達獲授的兩份建設工程竣工驗收證明—2013通建竣驗第056及073號，恒盛•南通•尚海灣第一期總建築面積約149,563平方米的部分的建築工程已完成，並已通過驗收。誠如貴集團所告知，南通焯達正在申請恒盛•南通•尚海灣第一期餘下部分的建設工程竣工驗收證明。
6. 誠如貴集團所告知，該物業由總建築面積約114,931.07平方米的857個住宅單位及89個零售單位以及35個地下泊車位組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,506,725,471元。該等物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多個住宅／零售單位；及
 - d. 附註5所述該物業部分的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得該物業部分的相關業權證書方面應無任何法律障礙。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明／表	部分

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值
				人民幣元
8.	中國 江蘇省 南通市 如皋鎮 新區 緯六路南側及 經六路西側 南通•恒盛莊園 第一期 未售部分	該物業包括於二零一一年 五月落成的住宅發展項目 南通•恒盛莊園第一期28 個住宅單位及32個零售單 位。 該物業的總建築面積約為 23,280.73平方米，其詳情載 列如下：	該物業現時空置 以待銷售。	132,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 132,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	7,422.17	
		零售	15,858.56	
		合計：	<u>23,280.73</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七九年六月二十六日屆滿， 而作商業用途的年期於二 零四九年六月二十六日屆 滿。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—皋國用(2009)第838及839號，該物業所在總地盤面積約318,093平方米的兩幅土地的土地使用權已授予富達房地產開發(南通)有限公司(「南通富達」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七九年六月二十六日屆滿，而作商業用途的年期於二零四九年六月二十六日屆滿。
- 根據八份南通富達獲授的建設工程規劃許可證—建字地港第320682201000020-1、320682201000020-2、320682201000020-3、320682201000020-4、320682201000020-5、320682201000036及320682201000045號，以及建(附)字地港第320682201100018號，總建築面積約303,492.81平方米的南通•恒盛莊園第一期已獲准興建。
- 根據南通富達獲授的四份建築工程施工許可證—3206982010060700001A、3206982010060700002A、3206982011011700001A及3206982011050300001A，有關地方當局已發出興建總建築面積約300,274.11平方米的南通•恒盛莊園第一期的施工許可。

4. 根據南通富達獲授的11份預售許可證—皋建房銷字地港第2010005至2010008、2010012至2010014、2011001、2011002、2011004及2011016號，貴集團有權向買家出售恒盛•南通•尚海灣第一期的多棟樓宇(即總建築面積約259,992.98平方米)。
5. 根據南通富達獲授的六份建設工程竣工驗收證明，總建築面積約269,398.59平方米的南通•恒盛莊園第一期建築工程已完成，並已通過驗收。
6. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約1,405.23平方米的6個住宅單位及1個零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣8,134,635元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多個住宅單位；及
 - d. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明／表	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值										
				人民幣元										
9.	中國 安徽省 合肥市 瑤海區 大同路及 銅陵路交界西北側 合肥•恒盛豪庭 未售部分	<p>該物業包括於二零一一年至二零一三年間分階段落成的住宅發展項目合肥•恒盛豪庭第2、9、11及13棟的6個住宅單位、8個零售單位及457個地下泊車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為16,855.38平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>771.86</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,256.52</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>13,827.00 (457個)</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>16,855.38</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七八年四月三十日屆滿，而作商業用途的年期於二零四八年四月三十日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	771.86	零售	2,256.52	泊車位	13,827.00 (457個)	合計：	<u>16,855.38</u>	住宅及零售單位現時空置以待銷售，而泊車位現時以短期形式租出。	80,400,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣80,400,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	771.86													
零售	2,256.52													
泊車位	13,827.00 (457個)													
合計：	<u>16,855.38</u>													

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—合國用(2010)第247及248號，該物業所在總地盤面積約72,478平方米的兩幅土地的土地使用權已授予恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司(「恒茂合肥」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七八年四月三十日屆滿，而作商業用途的年期於二零四八年四月三十日屆滿。

2. 根據恒茂合肥獲授的六份建設工程規劃許可證—合規建民許第2010697、2010447、2010452、2010453號、建字第340102201210015及340102201210040號，總建築面積約229,390平方米的合肥•恒盛豪庭第1至9、10至14棟、零售設施、地下泊車位及會所已獲准興建。
3. 根據恒茂合肥獲授的四份建築工程施工許可證—010009030022、010010040010、010010110067及010010110018，有關地方當局已發出興建總建築面積合共約269,375.39平方米的合肥•恒盛豪庭第1至3及7至16棟、零售設施、地下泊車位及會所的施工許可。
4. 根據恒茂合肥獲授的五份預售許可證—合房預售證第20090711、20100223、20100858、20110284、20120555號，貴集團有權向買家出售合肥•恒盛豪庭第2、9、11、13棟及零售設施(即總建築面積約72,917平方米)。
5. 根據六份建設工程竣工驗收表，總建築面積約98,115.97平方米的第2、9、11、13棟、零售設施及地下泊車位的建築工程已完成，並已通過驗收。
6. 誠如貴集團所告知，該物業由總建築面積合共約5,562.26平方米的3個住宅單位、一個零售單位及169個泊車位組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣15,003,266元。該等物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業第2、9、11及13棟的多個住宅單位；及
 - d. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明／表	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
10.	中國 安徽省 合肥市 廬陽區 蒙城路與 連水路交口 東南角 恒盛•合肥• 皇家花園 第一及二期 未售部分	該物業包括於二零一二年及二零一三年落成的住宅發展項目恒盛•合肥•皇家花園第一及二期第3、5、10、11及14棟的7個住宅單位、多個零售單位及1,399個地下泊車位。 該物業的總建築面積約為41,955.87平方米，其詳情載列如下：	住宅及零售單位現時空置以待銷售，而泊車位現時以短期形式租出／可供出租。	76,400,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣76,400,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	706.3	
		零售	470.63	
		泊車位	40,788.94 (1,399個)	
		合計：	<u>41,955.87</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年九月十五日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年九月十五日屆滿。		

附註：

- 根據三份國有土地使用權證—合國用(2010)第522號、合國用(2011)第10及11號，該物業所在總地盤面積約150,000平方米的三幅土地的土地使用權已授予恒盛頤豐(合肥)房地產開發有限公司(「合肥頤豐」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年九月十五日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年九月十五日屆滿。

2. 根據合肥頤豐獲授的八份建設工程規劃許可證—合規建民許第2011325、2011425、2012034號、建字第340103201310005、340103201310007、340103201310084、340103201310086及340103201310088號，總建築面積約117,109平方米的恒盛•合肥•皇家花園第一及二期第3、5、10、11及14棟、零售/其他設施及地下泊車位已獲准興建。
3. 根據合肥頤豐獲授的四份建築工程施工許可證—010010120022、010010120023、010011072900958及010012022400144，有關地方當局已發出興建合肥•恒盛豪庭總建築面積約164,006平方米的第1至14棟、零售/其他設施及地下泊車位的施工許可。
4. 根據合肥頤豐獲授的五份預售許可證—合房預售證第20100908、20110039、20110502、20110503、20110633號，貴集團有權向買家出售恒盛•合肥•皇家花園第一及二期第3、5、10、11及14棟(即總建築面積約73,229平方米的720個單位)。
5. 根據五份建設工程竣工驗收表，恒盛•合肥•皇家花園第一及二期總建築面積約72,947.63平方米的第3、5、10、11及14棟的建築工程已完成，並已通過驗收。
6. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約378.75平方米的4個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,967,521元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業第3、5、10、11及14棟的多個住宅單位；及
 - d. 該物業住宅單位的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙。
8. 主要證書/批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明/表	部分

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
				九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
11.	中國 江蘇省 無錫市 新區 錫興路東側， 新光路南側， 春華路西側 恒盛•第一國際 未售部分	該物業包括於二零零七年 至二零一三年間分階段落 成的住宅發展項目恒盛• 第一國際的156個住宅單 位、多個零售單位及2,721 個地下泊車位。 該物業的總建築面積約為 194,388.45平方米，其詳情 載列如下：	該物業現時空置 以待銷售。	770,500,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 770,500,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	33,879.08	
		零售	35,998.15	
		泊車位	124,511.22 (2,721個)	
		合計：	<u>194,388.45</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七四年九月二十九日屆滿， 作商業用途的年期於二零 四四年九月二十九日屆滿， 而作其他用途的年期於二 零五四年九月二十九日屆 滿。		

附註：

- 根據三份國有土地使用權證—錫新國用(2005)第192號及錫新國用(2010)第003及004號，該物業所在總地盤面積約219,422.90平方米的三幅土地的土地使用權已授予恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司(「無錫旺佳瑞」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七四年九月二十九日屆滿，作商業用途的年期於二零四四年九月二十九日屆滿，而作其他用途的年期於二零五四年九月二十九日屆滿。

2. 根據無錫旺佳瑞獲授的五份建設工程規劃許可證—錫新規定許(2005)第192號、錫新規定許(2006)第27號、錫新規定許(2007)第4號及建字第3202012008X0038及3202012010X0131號，總建築面積約678,411.14平方米的恒盛•第一國際已獲准興建。
3. 根據無錫旺佳瑞獲授的五份建築工程施工許可證—錫新建施許第2005-B74號、錫新建施許2006第B41、3202992007061300004A、32029920009041000002A及3202992010072300001A號，有關地方當局已發出興建總建築面積約640,981.14平方米的恒盛•第一國際的施工許可。
4. 根據無錫旺佳瑞獲授的五份預售許可證—(2005)預銷准字第068號、(2007)預銷准字第086號、(2011)預銷准字第020號、(2011)預銷准字第092號及(2013)預銷准字第045號，貴集團有權向買家出售恒盛•第一國際的13棟住宅樓宇及3棟零售樓宇(即總建築面積約492,294.47平方米)。
5. 根據無錫旺佳瑞獲授的19份建設工程竣工驗收證明，恒盛•第一國際總建築面積約596,720.79平方米的部份的建築工程已完成，並已通過驗收。
6. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約1,279.97平方米的10個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣8,049,970元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多個住宅／零售單位；及
 - d. 附註5所述該物業部份的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得該物業部份的相關業權證書方面應無任何法律障礙。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明／表	部分

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
12.	中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 勤豐路88號 恒盛·海上一品 會所	該物業包括於二零零八年 六月落成的住宅發展項目 恒盛·海上一品建築面積 約1,470.03平方米的會所。 該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七五年三月三十日、二零 七五年七月三十日及二零 七八年四月二十九日屆滿。	該物業現時 由貴集團佔用 作會所用途。	8,900,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 8,900,000元)

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—常國用(2005)字第000595號、常國用(2007)字第002321號及常國用(2008)字第000913號，該物業所在總地盤面積約55,398平方米的恒盛·海上一品的土地使用權已授予蘇州弘晟房地產有限公司(恒盛弘晟(蘇州)置業有限公司(「蘇州弘晟」)的前稱，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七五年三月三十日、二零七五年七月三十日及二零七八年四月二十九日屆滿。
2. 根據三份房屋所有權證—熟房權證虞山字第18310至18312號，總建築面積約1,470.03平方米的會所由蘇州弘晟房地產有限公司(蘇州弘晟的前稱)擁有。
3. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；及
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地。
4. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
13.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 怒江北街181號 恒盛•陽光尚城 第一至四期 未售部分	該物業包括於二零零六年 至二零一一年間分階段落 成的大型住宅發展項目恒 盛•陽光尚城第一至四期 多個住宅／零售單位及地 下泊車位。 該物業的總建築面積約為 44,256.11平方米，其詳情載 列如下：	該物業現時空置 以待銷售。	343,200,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 343,200,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	8,156.03	
		零售	347.17	
		泊車位	35,752.91 <u>(2,352個)</u>	
		合計：	<u><u>44,256.11</u></u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二 零五六年四月十九日、二 零五八年三月十日、二零 五八年十月二十一日、二 零五九年十二月三日及二 零六零年五月九日屆滿， 而作其他商業用途的年期 於二零四六年四月十九日、 二零四八年三月十日、二 零四八年十月二十一日及 二零五零年五月九日屆滿。		

附註：

1. 根據五份國有土地使用權證—瀋國用(2006)第0114及0424號、瀋國用(2008)第0060及0240號及瀋國用(2009)第0183號，該物業所在總地盤面積約228,729.7平方米的五幅土地的土地使用權已授予遼寧陽光鑫地置業有限公司(恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司(「遼寧鑫地」)的前稱，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零五六年四月十九日、二零五八年三月十日及二零五八年十月二十一日屆滿，而作其他商業用途的年期於二零四六年四月十九日、二零四八年三月十日及二零四八年十月二十一日屆滿。
2. 根據兩份國有土地使用權證—瀋國用(2010)第0047號及瀋國用(2011)第0014號，該物業所在總地盤面積約139,400.7平方米的兩幅土地的土地使用權已授予遼寧鑫地，作住宅用途的年期於二零五九年十二月三日及二零六零年五月九日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年五月九日屆滿。
3. 根據遼寧陽光鑫地置業有限公司(遼寧鑫地的前稱)獲授的六份建設工程規劃許可證—瀋規建證字06年第0098、0100及0221號，瀋規建證字2008年第0041號，建字第210100200900124及210100200900001號，恒盛•陽光尚城總建築面積約328,221平方米的第一至三期已獲准興建。
4. 根據遼寧鑫地獲授的兩份建設工程規劃許可證—建字第210100201100017及210100201000110號，恒盛•陽光尚城總建築面積約251,076平方米的第四期已獲准興建。
5. 根據遼寧陽光鑫地置業有限公司(遼寧鑫地的前稱)獲授的11份建築工程施工許可證—210107200607050201、210107200612300101、210107200607050101、210107200607070101、210107200607070201、210107200804280301、210107200911270101、210107200910280101、210107200911030101、210107200907300101及210107200904020101，有關地方當局已發出興建總建築面積約328,221平方米的恒盛•陽光尚城第一至三期的施工許可。
6. 根據遼寧鑫地獲授的四份建築工程施工許可證—210100201106100401、210100201008231701、210100201009100601及210100201009100501，有關地方當局已發出興建恒盛•陽光尚城總建築面積約251,076平方米的第四期的施工許可。
7. 根據遼寧鑫地獲授的28份預售許可證，貴集團有權向買家出售恒盛•陽光尚城第一至四期的多棟樓宇(即總建築面積約486,629.96平方米)。
8. 根據遼寧鑫地獲授的45份建設工程竣工驗收證明，恒盛•陽光尚城總建築面積約426,978.52平方米的第一至三期及第四—2期的建築工程已完成，並已通過驗收。
9. 誠如貴集團所告知，遼寧鑫地正申請恒盛•陽光尚城總建築面積約118,161平方米的第四—1期的建設工程竣工驗收證明。
10. 誠如貴集團所告知，該物業由總建築面積約1,528.06平方米的多個住宅單位組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣10,994,588元。該等物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。

11. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註7所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多棟樓宇；
 - d. 附註8所述該物業部分的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故 貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙；
 - e. 貴集團僅於恒盛•陽光尚城第四-1期的建設工程驗收手續完成後，方能使用該等單位或將發展項目的各個單位交付予買家；貴集團可能須就於並無取得建設工程竣工驗收證明的情況下使用該等單位或交付各個單位而承擔法律責任或遭罰款；及
 - f. 據 貴集團確認，遼寧鑫地正就該發展項目申請建設工程竣工驗收證明，而遼寧鑫地至今並無接獲任何地方政府機關的罰款通知，與買家亦無任何法律糾紛。
12. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 無 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明／表 | 部分 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
14.	中國 遼寧省 大連市 金州新區 先進街道 八里村 大連•恒盛豪庭 未售部分	該物業包括於二零一三年九月落成的住宅發展項目大連•恒盛豪庭的多個住宅／零售單位及地下泊車位。 該物業的總建築面積約為56,210.96平方米，其詳情載列如下：	該物業現時空置以待銷售。	315,700,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣315,700,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	41,786.32	
		零售	3,510.90	
		泊車位	10,913.74 (449個)	
		合計：	<u>56,210.96</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年三月十四日屆滿，而作公共設施用途的年期於二零五年三月十四日屆滿。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—晉國用(2010)第0626013號，該物業所在地盤面積約50,148平方米的一幅土地的土地使用權已授予大連潤景房地產開發有限公司(「大連潤景」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年三月十四日屆滿，而作公共設施用途的年期於二零五年三月十四日屆滿。
- 根據大連潤景獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第210213201110079號，大連•恒盛豪庭總建築面積約165,375.39平方米的第一期已獲准興建。

3. 根據大連潤景獲授的一份建築工程施工許可證—210206201110170101，有關地方當局已發出興建總建築面積約165,375.39平方米的該物業的施工許可。
4. 根據大連潤景獲授的五份預售許可證—大金房預(銷)徐字第2011076、2011087、2012011、2012030及2012039號，貴集團有權向買家出售大連•恒盛豪庭第一期17棟樓宇(即總建築面積約142,415.24平方米)。
5. 誠如貴集團所告知，大連潤景正為該物業申請建設工程竣工驗收證明。
6. 誠如貴集團所告知，該物業由總建築面積約30,248.26平方米的多個住宅單位組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣185,056,773元。該等物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該等物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多棟樓宇；
 - d. 貴集團僅於已竣工發展項目的建設工程驗收手續完成後，方能使用該等單位或將發展項目的各個單位交付予買家；貴集團可能須就於並無取得建設工程竣工驗收證明的情況下使用該等單位或交付各個單位而承擔法律責任或遭罰款；及
 - e. 據貴集團確認，大連潤景正就該項目申請建設工程竣工驗收證明，而大連潤景至今並無接獲任何地方政府機關的罰款通知，與買家亦無任何法律糾紛。
8. 主要證書／批文概述如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	房屋所有權證	無
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收證明／表	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
15.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 群力新區 新疆路及 群力第五大道 交界以東北 哈爾濱•恒盛 豪庭第一至三期 未售部分	該物業包括於二零一一年至二零一三年間落成的大型住宅／商業發展項目哈爾濱•恒盛豪庭第一至三期119個住宅單位、多個零售單位、182個服務式公寓單位及472個地下泊車位。 該物業的總建築面積約為64,918.51平方米，其詳情載列如下：	除現時由一名租戶佔用的一棟零售樓宇外，該物業現時空置以待銷售。	784,300,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣784,300,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	19,236.64	
		零售	18,713.85	
		服務式公寓	9,829.73	
		泊車位	10,301.17 (286個)	
		泊車位(民防)	6,837.12 (186個)	
		合計：	<u>64,918.51</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七八年四月十三日屆滿，而作零售用途的年期於二零四八年四月十三日屆滿。		

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—哈國用(2008)第35號，該物業所在地盤面積約204,959.6平方米的土地的使用權已授予恒盛陽光濱海(哈爾濱)置業有限公司(前稱哈爾濱陽光濱海置業有限公司，「哈爾濱濱海」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七八年四月十三日屆滿，而作零售用途的年期於二零四八年四月十三日屆滿。
2. 根據哈爾濱濱海獲授的三份建設工程規劃許可證—哈規證(群力)建字第[2008]第19條、哈規證(群力)建字第[2009]第19號及哈規證(群力)建字第[2011]第13號，總建築面積約564,852.83平方米的哈爾濱•恒盛豪庭第一至三期已獲准興建。
3. 根據哈爾濱濱海獲授的42份建築工程施工許可證，有關地方當局已發出興建總建築面積約564,649.46平方米的哈爾濱•恒盛豪庭第一至三期的施工許可。
4. 根據哈爾濱濱海獲授的三份預售許可證，貴集團有權向買家出售哈爾濱•恒盛豪庭第一至三期的多棟樓宇(即總建築面積約531,420.29平方米)。
5. 根據哈爾濱濱海獲授的41份建設工程竣工驗收證明，哈爾濱•恒盛豪庭總建築面積約559,519平方米的第一至三期的建設工程已完成，並已通過驗收。
6. 誠如貴集團所告知，該物業由總建築面積約15,716平方米的68個住宅單位、77個公寓單位及23個地下泊車位組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣124,732,766元。該物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
7. 根據一份日期為二零一二年四月二十六日的租賃協議，該物業建築面積約2,222.1平方米的零售樓宇已出租予一名第三方，為期三年，於二零一五年三月三十一日屆滿，年租為人民幣2,840,000元，第三年的增長率為10%，不包括管理費、水費及電費。
8. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多棟樓宇；
 - d. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證方面應無任何法律障礙；及
 - e. 哈爾濱濱海並未取得附註7所述零售樓宇的房屋所有權證，而租賃協議未有向相關地方當局登記；哈爾濱濱海僅於取得房屋所有權證後方有權租賃零售樓宇，且可能就未有登記租賃協議而遭到罰款。

9. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|--------------|---|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 房屋所有權證 | 無 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建設工程竣工驗收證明／表 | 有 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
16.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 群力新區 景江路1066號 恒盛•哈爾濱• 皇家花園 第1至9、11、 S1及S2棟 未售部分及 地下泊車位	該物業包括於二零一二年十二月落成的住宅發展項目恒盛•哈爾濱•皇家花園199個住宅單位、2個零售單位及1,065個地下泊車位。 該物業的總建築面積約為51,714.67平方米，其詳情載列如下：	該物業現時空置以待銷售。	387,700,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣387,700,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	16,325.98	
		零售	2,313.97	
		泊車位	25,382.30 (817個)	
		泊車位(民防)	7,692.42 (248個)	
		合計：	<u>51,714.67</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期為70年，而作零售用途的年期為40年。		

附註：

- 根據一份日期為二零一一年八月十八日的國有土地使用權證—哈國用(2011)第02006084號，該物業所在地盤面積約75,938.37平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛福海(哈爾濱)置業有限公司(「哈爾濱福海」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期為70年，而作零售用途的年期為40年。

2. 根據一份國有土地使用權證—哈國用(2011)第02006085號，該物業所在地盤面積約1,941.03平方米的一幅土地的土地使用權已分配予哈爾濱福海作低價租賃住宅用途。誠如 貴集團所告知，哈爾濱福海正處於將分配土地更改為出讓土地的程序，並將進一步支付土地出讓金約人民幣18,000,000元。
3. 根據哈爾濱福海獲授的一份建設工程規劃許可證—哈規證(群力)建字第[2011]第14號，總建築面積約226,594.15平方米的恆盛•哈爾濱•皇家花園已獲准興建。
4. 根據哈爾濱福海獲授的17份建築工程施工許可證—2301022011042001-01 2011.905、2301022011042002-01 2011.906、2301022011042003-01 2011.907、2301022011042004-01 2011.908、2301022011042005-01 2011.909、2301022011042006-01 2011.910、2301022011042007-01 2011.911、2301022011042008-01 2011.912、2301022011042009-01 2011.913、2301022011042010-01 2011.914、2301022011042011-01 2011.915、2301022011042014-01 2011.918、2301022011042015-01 2011.919、2301022011042016-01 2011.920、2301022011042001-01 2011.1271、2301022011042002-01 2011.1272及2301022011042004-01 2011.1274，有關地方當局已發出興建總建築面積約213,800.23平方米的恆盛•哈爾濱•皇家花園的施工許可。
5. 根據哈爾濱福海獲授的兩份預售許可證—[2012]哈房預售證第0864號及[2011]哈房預售證第0816號，貴集團有權向買家出售恆盛•哈爾濱•皇家花園14棟樓宇及地下泊車位(即總建築面積約203,129.69平方米)。
6. 根據哈爾濱福海獲授的17份建設工程竣工驗收證明，總建築面積約211,670平方米的恆盛•哈爾濱•皇家花園的建設工程已完成，並已通過驗收。
7. 誠如 貴集團所告知，該物業由總建築面積約14,248.28平方米的多個住宅單位、零售單位及地下泊車位組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣136,504,548元。該物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
8. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業一幅土地的土地出讓金，且根據附註1所述的國有土地使用權證，貴集團已合法取得土地的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 哈爾濱福海已於附註2所述的分配土地上興建商品住宅樓宇，而有關土地計劃將興建低價租賃住宅，且哈爾濱福海亦已向買家出售多個單位，惟並無根據相關法規將分配土地更改為出讓土地或支付土地出讓金；買家可就購買合同失效作出申索，並要求退款及支付賠償；
 - c. 據哈爾濱福海確認，哈爾濱福海已於其他地方購買多個住宅單位作為低價租賃住宅，並將有關住宅單位交付予有關地方政府機關，因此地方政府機關至今並無發出任何罰款通知；
 - d. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - e. 根據附註5所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多棟樓宇；及
 - f. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故 貴集團於取得相關業權證方面應無任何法律障礙。

9. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|--------------|---|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 房屋所有權證 | 無 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建設工程竣工驗收證明／表 | 有 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
17.	中國 吉林省 長春市 高新區 超凡大街以西及 創意路以南 長春•恒盛豪庭 第C1期 未售部分	該物業包括於二零一二年 落成的綜合發展項目長春• 恒盛豪庭第C1期多個住宅/ 零售單位及地下泊車位。 該物業的總建築面積約為 78,029.51平方米，其詳情載 列如下：	該物業現時空置 以待銷售。	388,100,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 388,100,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	14,471.22	
		零售	17,570.93	
		泊車位	45,987.36 (1,527個)	
		合計：	<u>78,029.51</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅及其他商業用途 的年期於二零六零年五月 十三日屆滿。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證—常國用(2011)第091000251及091000252號，該物業所在總地盤面積約197,940平方米的兩幅土地的土地使用權已授予恒盛滙鑫(長春)置業有限公司(「長春滙鑫」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅及其他商業用途的年期於二零六零年五月十三日屆滿。
- 根據長春滙鑫獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第220000201100158號，建築面積約280,244.22平方米的長春•恒盛豪庭第C1期已獲准興建。
- 根據長春滙鑫獲授的18份建築工程施工許可證，有關地方當局已發出興建總建築面積約280,244.22平方米的長春•恒盛豪庭第C1期的施工許可。

4. 根據長春滙鑫獲授的三份預售許可證—長房售證(2011)第085、101號及長房售證(2012)第274號，貴集團有權向買家出售長春•恒盛豪庭第C1期多棟樓宇(即總建築面積約223,929.82平方米)。
5. 誠如貴集團所告知，長春滙鑫正申請長春•恒盛豪庭第C1期的建設工程竣工驗收證明。
6. 誠如貴集團所告知，該物業由總建築面積約7,323.08平方米的41個住宅單位及2棟零售樓宇組成的部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣42,413,558元。該等物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業部分的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業地用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售長春•恒盛豪庭第C1期的多棟樓宇；
 - d. 貴集團僅於已竣工發展項目的建設工程驗收手續完成後，方能使用該等單位或將發展項目的各個單位交付予買家；貴集團可能須就於並無取得建設工程竣工驗收證明的情況下使用該等單位或交付各個單位而承擔法律責任或遭罰款；及
 - e. 據貴集團確認，長春滙鑫正就該項目申請建設工程竣工驗收證明，而長春滙鑫至今並無接獲任何地方政府機關的罰款通知，與買家亦無任何法律糾紛。
8. 主要證書／批文概述如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	房屋所有權證	無
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收證明／表	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
				九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
18.	中國 天津 大港區 官港森林公園 恒盛•尚海灣 濱海—西苑 第一期 未售部分	該物業包括於二零一二年及二零一三年落成的大型住宅發展項目恒盛•尚海灣濱海西苑(「西苑」)第一期的多個住宅單位、一棟零售樓宇及四棟別墅。 該物業的總建築面積約為22,027.78平方米，其詳情載列如下：	該物業現時空置以待銷售。	124,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣124,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	13,012.16	
		別墅	5,618.58	
		零售	3,397.04	
		合計：	<u>22,027.78</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七七年十一月二十一日屆滿。		

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—港單國用(2007)第222號，地盤面積約216,720.7平方米的一幅土地(包括西苑的第一及二期)的土地使用權已授予天津港天房地產投資有限公司(「天津港天」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七七年十一月十二日屆滿。
2. 根據天津港天獲授的一份建設工程規劃許可證—2010大港建證第0097號，總建築面積約92,044.76平方米的西苑第一期已獲准興建。
3. 根據天津港天獲授的兩份建築工程施工許可證—第12109021201012011及12109021201012012號，有關地方當局已發出興建總建築面積約92,044.76平方米的西苑第一期的施工許可。

4. 根據天津港天獲授的23份預售許可證，貴集團有權向買家出售西苑第一期19棟住宅樓宇及四棟別墅(即總建築面積約83,613.98平方米)。
5. 根據天津港天獲授的兩份建設工程竣工驗收證明，總建築面積約92,044.76平方米的西苑第一期的建設工程已完成，並已通過驗收。
6. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售西苑第一期的多棟樓宇；及
 - d. 西苑第一期的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故 貴集團於取得相關業權證方面應無任何法律障礙。
7. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	無
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明／表	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元																						
19.	中國 北京 大興區 育鎮街31號 恒盛•小鎮藝墅 未售部分	該物業包括於二零一零年至二零一三年間分階段落成的大型住宅發展項目恒盛•小鎮藝墅第一及二期的多個住宅/零售單位及562個泊車位。	該物業現時空置 以待銷售。	264,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 264,000,000元)																						
		該物業的總建築面積約為40,704平方米，其詳情載列如下：																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 832 587 857">用途</th> <th data-bbox="756 832 874 895">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="528 938 635 963">第一期：</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 970 587 995">住宅</td> <td data-bbox="794 970 874 995">279.28</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1002 587 1027">零售</td> <td data-bbox="762 1002 874 1027">17,682.14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1034 619 1059">泊車位</td> <td data-bbox="775 1034 874 1098">7,795.64 (562個)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1108 603 1134">小計：</td> <td data-bbox="756 1108 874 1134"><u>25,757.06</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="528 1183 635 1208">第二期：</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1215 587 1240">住宅</td> <td data-bbox="762 1215 874 1240">13,036.34</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1247 587 1272">零售</td> <td data-bbox="775 1247 874 1272">1,910.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1278 603 1304">小計：</td> <td data-bbox="756 1278 874 1304"><u>14,946.94</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1364 603 1389">合計：</td> <td data-bbox="756 1364 874 1406"><u><u>40,704.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	第一期：		住宅	279.28	零售	17,682.14	泊車位	7,795.64 (562個)	小計：	<u>25,757.06</u>	第二期：		住宅	13,036.34	零售	1,910.60	小計：	<u>14,946.94</u>	合計：	<u><u>40,704.00</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)																									
第一期：																										
住宅	279.28																									
零售	17,682.14																									
泊車位	7,795.64 (562個)																									
小計：	<u>25,757.06</u>																									
第二期：																										
住宅	13,036.34																									
零售	1,910.60																									
小計：	<u>14,946.94</u>																									
合計：	<u><u>40,704.00</u></u>																									
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七六年六月五日屆滿，而作商業用途的年期於二零四六年六月五日屆滿。																								

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—京興國用(2007出)第028及029號及京興國用(2011出)第00017號，總地盤面積約240,607.22平方米的三幅土地的土地使用權已授予恒盛合天和信(北京)房地產開發有限公司(「合天和信」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七六年六月五日屆滿，而作商業用途的年期於二零四六年六月五日屆滿。
2. 根據13份房屋所有權證—X京房權證興字第077144、109216、109215、099647、056805、056807、056803、063466、067790、095015、099645、093644及095016號，總建築面積約75,269.3平方米的恒盛•小鎮藝墅第一期的12棟樓宇(包括零售單位)及307個泊車位由合天和信擁有。
3. 根據北京合天和信房地產開發有限公司(合天和信的前稱)獲授的一份建設工程規劃許可證—2008規(大)建字第0063號，總建築面積約86,867平方米的恒盛•小鎮藝墅第一期的部分(包括255個泊車位)已獲准興建。
4. 根據合天和信獲授的兩份建設工程規劃許可證—2011規(大)建字第0041及0008號，總建築面積約99,662.84平方米的恒盛•小鎮藝墅第二期已獲准興建。
5. 根據合天和信獲授的五份建築工程施工許可證—[2010]施建字第0722及0890號，有關地方當局已發出興建恒盛•小鎮藝墅第一期總建築面積約86,867平方米的部分(包括255個泊車位)的施工許可。
6. 根據合天和信獲授的五份建築工程施工許可證—[2010]施建字第0508、0743、0205、0364及0698號，有關地方當局已發出興建總建築面積約99,662.84平方米的恒盛•小鎮藝墅第二期的施工許可。
7. 根據合天和信獲授的四份預售許可證—京房售證字(2011)第140、106號、京房售證字(2012)第44號及京房售證字(2013)第98號，貴集團有權向買家出售恒盛•小鎮藝墅第二期20棟住宅樓宇(即總建築面積約80,117.99平方米)。
8. 根據合天和信獲授的六份建設工程竣工驗收表，恒盛•小鎮藝墅第一及二期總建築面積約186,529.84平方米的部分的建設工程已完成，並已通過驗收。
9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約8,786.6平方米的55個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣87,350,898元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等部分。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
10. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註7所述的預售許可證，貴集團有權出售多棟樓宇；及
 - d. 該物業的建設工程竣工驗收手續已辦妥，故貴集團於取得相關業權證方面應無任何法律障礙。

11. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|--------------|----|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 房屋所有權證 | 部分 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建設工程竣工驗收證明／表 | 有 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元										
20.	中國 北京 海澱區 金溝河路16號 恒盛•歐州公館 第一期 未售部分	該物業包括於二零一零年至二零一三年間落成的住宅發展項目恒盛•歐州公館第一期的五個住宅單位、12個零售單位及301個泊車位。 該物業的總建築面積約為16,798.17平方米，其詳情載列如下：	該物業現時空置以待銷售。	137,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 137,000,000元)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>901.21</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,172.96</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>12,724 (301個)</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>16,798.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	901.21	零售	3,172.96	泊車位	12,724 (301個)	合計：	<u>16,798.17</u>		
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	901.21													
零售	3,172.96													
泊車位	12,724 (301個)													
合計：	<u>16,798.17</u>													
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七三年二月十一日屆滿，作商業用途的年期於二零四三年二月十一日屆滿，而作泊車位用途的年期於二零五三年二月十一日屆滿。												

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—京海國用(2006轉)第3757號，地盤面積約34,850平方米的一幅土地(包括恒盛•歐州公館第一及二期)的土地使用權已授予北京陽光鑫地置業有限公司(恒盛陽光鑫地(北京)置業有限公司的前稱(「北京鑫地」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七三年二月十一日屆滿，作商業用途的年期於二零四三年二月十一日屆滿，而作泊車位用途的年期於二零五三年二月十一日屆滿。

2. 根據四份房屋所有權證—X京房權證海字第327684、349166、259982及267683號，總建築面積約52,097.88平方米的兩棟住宅樓宇及兩棟零售樓宇(包括該物業的住宅及零售單位)由北京鑫地擁有。
3. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約901.21平方米的五個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣24,732,489元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
4. 根據北京陽光鑫地置業有限公司(北京鑫地的前稱)獲授的一份建設工程規劃許可證—2008規(海)建字第0097號，總建築面積約18,400平方米的地下泊車位(包括民防面積約5,676平方米)已獲准興建。
5. 根據北京陽光鑫地置業有限公司(北京鑫地的前稱)獲授的一份建築工程施工許可證—[2009]施建字第0505號，有關地方當局已發出興建總建築面積約19,722平方米的一棟零售樓宇及地下泊車位的施工許可。
6. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業的住宅及零售部分；及
 - c. 貴集團已向中國政府取得建設該物業泊車位的必需批文，而該等批文屬有效。
7. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	部分
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	不適用
f. 建設工程竣工驗收證明／表(泊車位)	無

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
21.	中國 上海 徐匯區 凱濱路18/19弄 恒盛•尚海灣 第一及二期 多個零售單位及 586個地下 泊車位	該物業包括於二零零九及二零一二年落成的住宅發展項目恒盛•尚海灣第一及二期第1至5及7至10棟的多個零售單位及586個地下泊車位。 零售單位的總建築面積約為11,376.96平方米，而泊車位的總建築面積約為17,931.6平方米。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。	除一個總建築面積約4,801.87平方米的單位由貴集團作為會所營運外，該物業的零售單位空置。該物業的泊車位現時以短期形式租出。	391,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 391,000,000)

附註：

- 根據兩份房地產權證—滬房地徐字(2010)第006146號及滬房地徐字(2012)第018148號，恒盛•尚海灣總建築面積約185,970.89平方米的第1、3、4、5、7、9及10棟由上海鑫泰房地產發展有限公司(「上海鑫泰」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海鑫泰，作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據房地產權證—滬房地徐字(2011)第008852號，恒盛•尚海灣總建築面積約2,085.25平方米的第2及8棟樓宇的零售單位由上海鵬暉置業有限公司(「上海鵬暉」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等單位的相關土地使用權已授予上海鵬暉，作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據房地產權證—滬房地徐字(2004)第044909號，該物業泊車位所在地盤面積約65,575平方米的一幅土地的土地使用權已授予上海鑫泰，作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據上海鵬暉獲授的一份建設工程規劃許可證—滬規建(2008)第080318F00613號，恒盛•尚海灣總建築面積約18,430平方米的南部地下泊車位已獲准興建。

5. 根據上海鑫泰獲授的一份建築工程施工許可證-0501XH0024D04310104200506092619，有關地方當局已發出興建總建築面積約18,430平方米的該物業地下泊車位的施工許可。
6. 我們尚未取得該物業586個泊車位的任何業權證書。然而，根據上海地質調查研究院發出一份樓宇及土地調查報告登記表格，共有總建築面積約17,931.60平方米的586個泊車位。
7. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業的零售部分；及
 - c. 貴集團已向中國政府取得建設該物業泊車位的必需批文，而該等批文屬有效。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 房地產權證(只適用於土地)	有
b. 建設工程規劃許可證(泊車位)	有
c. 建築工程施工許可證(泊車位)	有
d. 建設工程竣工驗收證明／表(泊車位)	無
e. 房地產權證(零售單位)	有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
22.	中國 上海 徐滙區 天等路259號 恒盛•陽光新景 22個零售單位	該物業包括於二零零一年十二月落成的住宅發展項目恒盛•陽光新景的22個零售單位，總建築面積約為2,075.73平方米。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七年七月三十日屆滿。	該物業總建築面積約1,871.64平方米的部分由多名租戶佔用，餘下部分則於估值日時空置。	61,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣61,000,000元)

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地普字(2002)字第001110號，總建築面積約4,466.08平方米的多個單位(包括該物業)由上海鑫泰房地產發展有限公司(「上海鑫泰」，貴公司的全資附屬公司)擁有。
2. 根據18份租賃協議，總建築面積約1,871.64平方米的該物業已出租予多名租戶，年期於二零一三年九月三十日至二零一七年八月十日間屆滿，現時年租總額為人民幣2,582,868元。
3. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業；
 - b. 六份租賃協議為合法、有效及具有約束力；及
 - c. 上述租賃協議應向有關地方當局登記；不登記不會影響協議的有效性，惟上海鑫泰可能遭到罰款。
4. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 房地產權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元												
23.	中國 上海 普陀區 桃浦路以南及 祁連山路以西 恒盛•陽光威尼斯 多個零售單位、 八棟商業大樓、 一棟零售中心及 883個地下 泊車位	<p>該物業包括於二零零六年及二零零九年落成的大型住宅發展項目恒盛•陽光威尼斯的多個零售單位、八棟商業大樓及一個零售中心，總建築面積約為100,307.86平方米。</p> <p>該物業亦包括總建築面積約25,356.05平方米的883個地下泊車位，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售單位</td> <td>41,649.36</td> </tr> <tr> <td>商業大樓</td> <td>10,826</td> </tr> <tr> <td>零售中心</td> <td>47,832.5</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>25,356.05 (883個)</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>125,663.91</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七一年十月二日及二零七四年十二月三十一日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售單位	41,649.36	商業大樓	10,826	零售中心	47,832.5	泊車位	25,356.05 (883個)	合計：	<u>125,663.91</u>	<p>總建築面積約18,101.12平方米的零售單位部分由多名租戶佔用，餘下部分則於估值日由多名關連人士佔用或空置。</p> <p>該零售中心由第三方經營作為國際花藝家飾展覽中心，而八棟商業大樓則空置。</p> <p>該物業的泊車位現時以短期形式租出。</p>	<p>909,000,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣909,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)															
零售單位	41,649.36															
商業大樓	10,826															
零售中心	47,832.5															
泊車位	25,356.05 (883個)															
合計：	<u>125,663.91</u>															

附註：

1. 根據三份房地產權證－滬房地普字(2005)第000806、000220號及滬房地市字(2002)第012723號，恆盛·陽光威尼斯總地盤面積約429,929平方米的三幅土地的土地使用權已授予上海意景房地產開發有限公司(「上海意景」，貴公司的全資附屬公司)，多個年期於二零七一年十月二日及二零七四年十二月二十一日屆滿，作住宅用途。
2. 根據12份房地產權證－滬房地普字(2005)字第000615、001628及040646號、滬房地普字(2006)字第008373及032816號、滬房地普字(2008)第015063號、滬房地普字(2009)第004879及017015號、滬房地普字(2010)第014734、014735、30441號及滬房地普字(2012)第008957號，恆盛·陽光威尼斯總建築面積約949,664.6平方米的多棟樓宇及290個泊車位(包括該物業的零售單位及290個地下泊車位)由上海意景擁有。
3. 根據上海意景獲授的一份建設工程規劃許可證－滬普建(2007)第07070614F01669號，總建築面積約58,718平方米的該物業的八棟商業大樓及零售中心及一個服務設施(建築面積約60平方米)已獲准興建。
4. 根據上海意景獲授的三份建設工程規劃許可證－滬普建(2004)第0080號、滬普建(2005)第07051128F02966號及滬普建(2007)第0707113F03150號，恆盛·陽光威尼斯第I、II及IIIB期總建築面積約38,189.96平方米的地下泊車位及其他服務設施已獲准興建。
5. 根據上海意景獲授的一份建築工程施工許可證－第0101PT0591D20號，有關地方當局已發出興建總建築面積約60,424平方米的該物業八棟商業大樓及零售中心及其他樓宇(建築面積約1,766平方米)的施工許可。
6. 根據上海意景獲授的兩份建築工程施工許可證－第0101F0591D14及0101F0591D21號，有關地方當局已發出興建總建築面積約9,132平方米的恆盛·陽光威尼斯第II及IIIB期地下泊車位的施工許可。
7. 根據上海意景獲授的三份建設工程竣工驗收證明－2004PT0027, 2005PT0085及2009PT0044，總建築面積約281,705平方米的恆盛·陽光威尼斯第I、II及IIIB期地下泊車位的建築工程已完成，並已通過驗收。
8. 誠如 貴集團所告知，上海意景尚未取得八棟商業大樓及零售中心的建設工程竣工驗收證明。
9. 根據95份租賃協議，於估值日，總建築面積約18,101.12平方米的該物業部分已出租予多名租戶，年期於二零一三年九月三十日至二零二四年四月三十日屆滿，現時年租總額為人民幣13,055,375元。
10. 根據營運及管理合約，上海意景已委聘上海吉承商業發展有限公司(「吉承」)為該零售中心(名為國際花藝家飾展覽中心)的營運提供租賃及管理服務，為期五年，於二零一六年十二月三十一日屆滿。年租為人民幣32,000,000元(首三年)或人民幣36,000,000元(最後兩年)及67%的業務收入之間的較高者。

11. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據三份房地產權證，貴集團已取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業的零售單位及290個泊車位；
 - c. 貴集團已向中國政府取得建設八棟商業大樓、零售中心及地下泊車位的所有必需批文；
 - d. 泊車位的建設工程竣工驗收手續已辦妥，因此 貴集團於取得相關業權證書方面應無任何法律障礙；
 - e. 貴集團僅於8棟商業大樓及該零售中心的建設工程驗收手續完成後，方能使用該等大樓或將該等大樓交付予買家；貴集團可能須就於並無取得建設工程竣工驗收證明的情況下出租該物業的零售中心而承擔法律責任或遭罰款；
 - f. 據 貴集團確認，上海意景正就上述大樓申請建設工程竣工驗收證明，而上海意景並無接獲任何地方政府機關的罰款通知或承租人終止租賃合約的通知；及
 - g. 由於 貴公司的中國法律顧問至今仍未收到該等協議，故彼等未能判斷附註9所述租賃協議的有效性。
12. 對物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見(11.(e))，且並無賦予該物業的零售中心任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已取得相關所有權證及施工許可，且零售中心可自由轉讓，零售中心於估值日的資本值為人民幣662,000,000元。就該物業八棟並無建設工程竣工驗收證明但於估值日仍然空置的商業大樓而言，我們已賦予其資本值，而有關資本值已計入總資本值人民幣909,000,000元。
13. 主要證書／批文概述如下：
- | | | |
|----|---------------------|----|
| a. | 房地產權證(只適用於土地) | 有 |
| b. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. | 建設工程竣工驗收證明／表(泊車位) | 部分 |
| e. | 房地產權證(零售單位及290個泊車位) | 部分 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
24.	中國 上海 徐滙區 斜土路2093號 恒盛•陽光巴黎 第二期五個零售 單位及一間地下 超級市場	該物業包括於二零零八年 一月落成的住宅發展項目 恒盛•陽光巴黎第二期的 五個零售單位及一間地下 超級市場。 該物業的總建築面積約為 15,558.94平方米。 該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七二年十一月六日屆滿。	該物業由多名租 戶佔用。	344,900,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 344,900,000元)

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地徐字(2009)第000683號，恒盛•陽光巴黎第二期總建築面積約92,401.21平方米的多棟樓宇及泊車位由上海豪森房地產有限公司(「上海豪森」，貴公司的全資附屬公司)擁有。該等樓宇的相關土地使用權已授予上海豪森，作住宅用途的年期於二零七二年十一月六日屆滿。
2. 根據六份租賃協議，總可出租面積約13,549平方米的該物業已出租予多名租戶，多個年期於二零一四年三月三十一日至二零二七年九月三十日間屆滿，現時年租總額為人民幣18,492,556元。
3. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業；
 - b. 附註2所述的租賃協議為合法、有效及具有約束力；及
 - c. 上述租賃協議應向有關地方當局登記，但不登記不會影響協議的有效性。
4. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 房地產權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
25.	中國 天津 河東區 泰興南路以東及 晨陽道以南 恒盛•陽光星期八 一個會所、 26個零售單位及 960個泊車位	該物業包括於二零零六年 及二零零七年落成的大型 住宅發展項目天津恒盛• 陽光星期八的一個會所、 26個零售單位及960個泊 車位，總建築面積約為 32,162.17平方米。 該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七五年三月十五日屆滿， 而作其他商業服務用途的 年期於二零四五年三月 十五日屆滿。	會所由一名租戶 佔用，而26個零 售單位則空置。	273,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 273,000,000元)

附註：

1. 根據一份房地產權證－房地證津字第102010907545號，建築面積約6,091.32平方米的該物業會所由恒盛陽光鑫地(天津)投資有限公司(「天津鑫地」，貴公司的全資附屬公司)擁有。獲分配土地面積約2,069.20平方米的會所的土地使用權已授予天津鑫地，作住宅用途的年期於二零七五年三月十五日屆滿。
2. 根據27份房地產權證－房地證津字第102011120936、102011113913、102011113914、102011113916、102011113917、102011113920至102011113925、102011113928至102011113933、102011113935至102011113938及4700209918807至4700209918812號，建築面積分別約5,558.25平方米及20,512.60平方米的該物業26個零售單位及多個泊車位由天津鑫地擁有。26個零售單位及多個泊車位的土地使用權已授予天津鑫地。
3. 根據一份租賃協議，建築面積約4,000平方米的會所部分已出租予一名租戶，年期為二零零九年七月二十日至二零一九年七月十九日，首兩年為免租期。自二零一二年七月二十日至二零一四年七月十九日的日租為每平方米人民幣0.1元，餘下期間則為每平方米人民幣0.8元。
4. 根據一份租賃協議，建築面積約2,091.32平方米的會所餘下部分已出租予上述同一名租戶，年期為二零一零年一月一日至二零一九年十二月三十一日，首兩年為免租期。自二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日的日租為每平方米人民幣0.1元，餘下期間則為每平方米人民幣0.8元。

5. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團合法擁有該物業的所有權，並有權在不產生應付費用的情況下佔用、使用、租賃、抵押、轉讓及以其他方式處置該物業；
 - b. 附註3及4所述的租賃協議為合法、有效及具有約束力；及
 - c. 上述租賃協議應向有關地方當局登記；不登記不會影響協議的有效性，惟天津鑫地可能遭到罰款。

6. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 房地產權證 有

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元												
26.	中國 上海 徐滙區 凱濱路18/19弄 正在興建的 恒盛•尚海灣 第三期及 兩棟商業樓宇	<p>該物業包括目前正在興建的恒盛•尚海灣第三期第6棟及第11至16棟以及稱為恒盛•尚海灣大樓北塔及南塔的2棟商業大樓。</p> <p>誠如 貴集團所告知，第6棟於二零一三年十月底落成，第11至16棟及北塔預定於二零一五年底落成，而南塔預定於二零一四年底落成。於落成後，該物業的總建築面積約為650,136.7平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第6棟</td> <td>41,450.5</td> </tr> <tr> <td>第11至16棟</td> <td>359,095.2</td> </tr> <tr> <td>南塔</td> <td>123,891</td> </tr> <tr> <td>北塔</td> <td>114,346</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>638,782.7</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣7,300百萬元，其中人民幣3,700百萬元於截至估值日已支付。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿，而作公共設施用途的年期於二零五四年八月三十日屆滿。</p>	項目	建築面積 (平方米)	第6棟	41,450.5	第11至16棟	359,095.2	南塔	123,891	北塔	114,346	合計：	<u>638,782.7</u>	<p>該物業第11至16棟目前正在興建。該物業第6棟於估值日正在興建，並於二零一三年十月竣工。</p>	<p>12,405,000,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣12,405,000,000元)</p>
項目	建築面積 (平方米)															
第6棟	41,450.5															
第11至16棟	359,095.2															
南塔	123,891															
北塔	114,346															
合計：	<u>638,782.7</u>															

附註：

1. 根據六份房地產權證－滬房地徐字(2004)第044906至044909號、滬房地徐字(2005)第009499號及滬房地徐字(2011)第010033號，該物業所在總地盤面積約178,733平方米的六幅土地的土地使用權已授予上海鑫泰房地產發展有限公司(「上海鑫泰」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿，而作公共設施用途的年期於二零五四年八月三十日屆滿。
2. 根據上海鑫泰獲授的八份建設工程規劃許可證－滬規建基第(2007) 00070410F00987號、滬規建(2008)第00080529F01241號、滬規建(2009)第FA31000020090650號、滬規建(2009)第FA31000020090137號、滬規建(2010)第FA31000020101954號、滬規建(2011)第FA31000020111241號、滬規建(2011)第FA310000200110009號及滬規建(2013)第FA31000020134057號，總建築面積約576,808平方米的該物業(不包括第15及16棟)已獲准興建。
3. 根據上海鑫泰獲授的九份建築工程施工許可證－0501XH0062D01310104200512052601、0501XH0062D03310104200512052601、0501XH0024D12310104200506092619、0501XH0024D13310104200506092619、0501XH0024D09310104200506092619、0501XH0024D10310104200506092619、0501XH0024D11310104200506092619、0501XH0024D05310104200506092619及0501XH0062D02310104200512052601，有關地方當局已發出興建總建築面積約576,129平方米的該物業(不包括第15及16棟)的施工許可。
4. 於估值日，總建築面積約70,672.26平方米的第15及16棟的建設工程尚未展開。
5. 根據上海鑫泰獲授的一份預售許可證－徐滙房管(2012)預字第0000402號，貴集團有權向買家出售恒盛·尚海灣第六棟樓宇(即總建築面積約34,990.63平方米的237個住宅單位)。
6. 該物業於落成時的市值約為人民幣22,486,000,000元。
7. 誠如貴集團所告知，總建築面積約16,592.82平方米的恒盛·尚海灣第6棟的123個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣787,065,316元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
8. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業(不包括第15及16棟)的必需批文，而該等批文屬有效；及
 - c. 根據附註5所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業第6棟。
9. 主要證書／批文概述如下：

a. 房地產權證(只適用於土地)	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部分
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
27.	中國 上海 寶山區 高境鎮殷 高西路以北、 江楊南路以東及 高境路以西 正在興建的 上海•恒盛豪庭 —經濟適用房 第I-2期及第II期 及上海• 恒盛豪庭— 商品房第I期	上海•恒盛豪庭為具備零售設施的大型住宅發展項目，包括三棟商品房、回遷房及經濟適用房。 上海•恒盛豪庭—商品房佔用地盤面積約102,174平方米的一幅土地，由三期組成。於估值日，第一期正在興建，第二及三期則空置。 上海•恒盛豪庭—經濟適用房佔用地盤面積約94,076平方米的一幅土地，由第I-1、I-2及II期組成。於估值日，第I-1期已竣工，第I-2及II期正在興建。	該物業目前正在興建。	2,771,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣2,771,000,000元)
		該物業包括：(i)總規劃建築面積約141,405.43平方米的第一期商品房(「A部分」)；及(ii)總規劃建築面積約259,262.84平方米的上海•恒盛豪庭—經濟適用房第I-2期及第II期(「B部分」)。		

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
----	----	-------	------	------------------------------------

誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣1,500百萬元，其中人民幣411百萬元於截至估值日已支付。

商品房獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年八月三十一日屆滿，而經濟適用房的土地使用權已獲分配予 貴集團。

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地寶字(2012)第001480號，地盤面積約94,075.9平方米的經濟適用房的土地使用權已分配予上海勝通房地產開發有限公司(「上海勝通」，貴公司的全資附屬公司)，作經濟適用房用途。
2. 根據一份房地產權證—滬房地寶字(2012)第037443號，地盤面積約102,173.7平方米的商品房的土地使用權已授予上海勝通，作住宅用途的年期於二零八年八月三十一日屆滿。
3. 根據上海勝通獲授的一份建設工程規劃許可證—建字地滬寶建(2010)FA31011320101592，總建築面積約332,994平方米的第一及二期經濟適用房多棟樓宇已獲准興建。
4. 根據上海勝通獲授的兩份建設工程規劃許可證—滬寶建(2012)FA31011320124294及滬寶建(2013)FA31011320134840，總建築面積約124,164.35平方米的商品房第一期多棟樓宇已獲准興建。
5. 根據上海勝通獲授的一份建築工程施工許可證—1101BS0075D01310113201107201819，有關地方當局已發出興建總建築面積約89,018.34平方米的商品房第一期十棟樓宇的施工許可。
6. 根據上海勝通獲授的三份建築工程施工許可證—0901BS0102D02310113200912220319、0901BS0102D03310113200912220319及0901BS0102D04310113200912220319，有關地方當局已發出興建總建築面積約267,725平方米的經濟適用房第I-2及II期樓宇的施工許可。
7. 根據上海勝通獲授的一份預售許可證—寶山房管(2012)預字第0000580號，貴集團有權自由向買家出售總建築面積62,536.43平方米的商品房第一期樓宇。

8. 根據上海勝通獲授的一份預售許可證－寶山房管(2012)預字第J0161號，貴集團有權自由向買家出售總建築面積91,308.62平方米的經濟適用房樓宇。
9. 該物業於落成時的市值約為人民幣6,378,000,000元。
10. 誠如貴集團所告知，總建築面積約60,378.42平方米的商品房第一期多個單位及總建築面積約89,199.61平方米的經濟適用房第I-2期的多個單位已預售予多名第三方，總代價分別為人民幣1,302,351,198.03元及人民幣802,960,201.89元。該物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們有關該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
11. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；及
 - c. 根據附註7及8所述的預售許可證，貴集團有權出售多棟樓宇。
12. 主要證書／批文概述如下：

a. 房地產權證(只適用於土地)	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	有
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
28.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 鄭和南路118號 正在興建的 恒盛•南京• 尚海灣第一期	該物業包括目前正在興建 的名為恒盛•南京•尚海灣 第一期的住宅發展項目。 誠如 貴集團所告知，該物 業預定於二零一五年一月 落成。於落成後，該物業的 總建築面積約為74,236平方 米。 誠如 貴集團所告知，總 建築成本估計約為人民幣 390,000,000元，其中人民幣 261,000,000元於截至估值日 已支付。 該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七九年三月一日屆滿。	該物業目前正在 興建。	991,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 594,600,000元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證—寧夏國用(2010)第05869及05870號，該物業所在總地盤面積約109,245.7平方米的兩幅土地的土地使用權已授予恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」，貴公司擁有60%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七九年三月一日屆滿。
2. 根據南京江旭獲授的五份建設工程規劃許可證—建字第320107201310161、320107201310241、320107201310219、320107201310242及320107201310185號，總建築面積約74,236平方米的該物業已獲准興建。
3. 根據南京江旭獲授的五份建築工程施工許可證—第320100020130163、320100020130251、320100020130242、320100020130252及320100020130243號，有關地方當局已發出興建總建築面積約74,236平方米的該物業的施工許可。
4. 該物業於落成時的市值約為人民幣1,677,000,000元。

5. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 根據他項權證－他項(2012)第00038號，國有土地使用權證－寧夏國用(2010)第05869號項下地盤面積約為31,888.2平方米的一幅土地已抵押予江蘇省國際信託有限責任公司；南京江旭有權佔用及使用該幅土地，惟未經承按人同意，不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地；
 - c. 該物業的土地於二零一一年九月十四日獲南京市國土資源局確認為空置土地。然而，據 貴集團確認，南京江旭並無／不會遭受行政處罰或處理；及
 - d. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效。
6. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 不適用 |
| e. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
29.	中國 江蘇省 南通市 崇川區 世紀大道南側、 工農南路東側 正在興建的 南通•恒盛廣場	該物業稱為南通•恒盛廣場，包括目前正在興建的48層高寫字樓、47層高酒店樓宇及7層高會議室樓宇。 誠如 貴集團所告知，該物業預定於二零一五年三月落成。於落成後，該物業的總建築面積約為299,504平方米。 誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣2,364,000,000元，其中約人民幣437,000,000元於截至估值日已支付。 該物業獲授的土地使用權作商業用途的年期於二零四六年十二月十四日屆滿。	該物業目前正在興建。	1,347,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,347,000,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—蘇通國用(2008)第0110012號，該物業所在地盤面積約45,089.53平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛廣場(南通)房地產開發有限公司(「恒盛南通」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期於二零四六年十二月十四日屆滿。
2. 根據恒盛南通獲授的兩份建設工程規劃許可證—NTF第20100122及20110072號，總建築面積約299,504平方米的該物業已獲准興建。
3. 根據恒盛熔盛大廈(南通)房地產開發有限公司(恒盛南通的前稱)獲授的兩份建築工程施工許可證—第3206002011040800001A及320600020110017號，有關地方當局已發出興建總建築面積約299,504平方米的該物業的施工許可。

4. 該物業於落成時的市值約為人民幣3,616,000,000元。
5. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，並已合法取得該物業的土地使用權。然而，根據國有土地使用權證的附件，證書的有效期至二零一二年九月三十日止；
 - b. 於延長證書的有效期後， 貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；及
 - c. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效。
6. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	不適用
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
30.	中國 江蘇省 南通市 崇川區工農路 西側、虹橋路 南側正在興建的 恒盛•南通• 尚海灣第二期	<p>該物業包括目前正在興建的名為恒盛•南通•尚海灣第二期的住宅發展項目。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業預定於二零一五年七月落成。於落成後，該物業的總建築面積約為333,796.90平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣1,168,000,000元，其中約人民幣383,000,000元於截至估值日已支付。</p> <p>該物業已訂約獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八零年四月二十九日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年四月二十九日屆滿。</p>	該物業目前正在興建。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為二零零九年十二月三十一日的國有土地使用權出讓合同，該物業所在地盤面積約244,523.50平方米的一幅土地（「地段3」及「地段5」）的土地使用權已訂約授予富達房地產開發（南通）有限公司（貴公司的全資附屬公司），作住宅用途的年期於二零八零年四月二十九日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年四月二十九日屆滿。土地出讓金為人民幣3,349,971,950元。
2. 根據恒盛焯達（南通）房地產開發有限公司（「南通焯達」，貴公司的全資附屬公司）獲授的一份建設用地規劃許可證—地字第320600201010109號，南通焯達已獲授該物業所在地盤面積約244,524平方米的一幅土地的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用權證—蘇通國用(2010)第0106020號，該物業部分所在地盤面積約155,057.03平方米的一幅土地（「地段3」）的土地使用權已授予南通焯達，作住宅用途的年期於二零八零年四月二十九日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年四月二十九日屆滿。

4. 根據南通焯達獲授的一份建設工程規劃許可證—NTF第20110042號，建築面積約144,320平方米的該物業部分已獲准興建。
5. 我們並未獲提供該物業的建築工程施工許可證。
6. 該物業於落成時的市值約為人民幣4,908,000,000元。
7. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的部份的土地出讓金，且根據附註3所述的一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該幅土地的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 就該物業餘下部分所在的地段5而言，貴集團並無取得國有土地使用權證，並將於取得權證前支付約人民幣500,000,000元，作為土地出讓金；
 - c. 貴集團可能須就於並無取得相關施工許可的情況下展開物業工程而遭罰款；及
 - d. 據南通焯達確認，南通焯達並無接獲任何相關地方政府機關的罰款通知。
8. 對物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見，且並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關權證及施工許可，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值為人民幣2,668,000,000元。
9. 主要證書／批文概述如下：

a. 建設用地規劃許可證	有
b. 國有土地使用權證	部分
c. 建設工程規劃許可證	部分
d. 建築工程施工許可證	無
e. 預售許可證	不適用
f. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
31.	中國 安徽省 合肥市 瑤海區 長江路與明光路 交口西南角正在 興建的壩上街項 目南區第一期	該物業包括正在興建的壩 上街項目南區第一期3棟住 宅及一棟9層高商場。 誠如 貴集團所告知，該物 業預定於二零一四年十二 月落成。於落成後，該物業 的總建築面積約為323,996 平方米。該物業的詳情載 列如下：	該物業目前正在 興建。	1,420,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,420,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	94,694	
		零售	69,110	
		回遷零售	60,000	
		泊車位	83,942	
		配套	16,250	
		合計：	<u>323,996</u>	
		誠如 貴集團所告知，總 建築成本估計約為人民幣 1,695百萬元，其中人民幣 1,107百萬元於截至估值日 已支付。		
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二 零七八年十二月二十四日 屆滿，而作商業及辦公室 用途的年期於二零四八年 十二月二十四日屆滿。		

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—鶴國用(2012)第217號，地盤面積約57,838.55平方米的一幅土地的土地使用權(包括壩上街項目南區第一及二期)已授予恆盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司(「合肥恒茂」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七八年十二月二十四日屆滿，而作商業及辦公室用途的年期於二零四八年十二月二十四日屆滿。
2. 根據合肥恒茂獲授的一份建設工程規劃許可證—合規建民許第2013077號的複印本，總建築面積約323,996平方米的壩上街項目南區第一期已獲准興建。

然而，按照許可證所述的附註，許可證不得用於辦理業權登記，而當建設工程完成並通過根據上述複印本及相關批文進行的規劃驗收，將獲發及取得建設工程規劃許可證。
3. 根據合肥恒茂獲授的一份建築工程施工許可證—第010013022800183號，有關地方當局已發出興建總建築面積約323,996平方米的壩上街項目南區第一期的施工許可。
4. 根據合肥恒茂獲授的一份預售許可證—合房預售證第20130120號，貴集團有權出售壩上街項目南區第一期888個住宅單位(即總建築面積約94,694.02平方米)。
5. 建議發展項目於落成時的市值約為人民幣2,107,000,000元。
6. 誠如貴集團所告知，總建築面積約34,626.22平方米的313個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣377,593,576元。該物業部分尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 根據合肥恒茂與招商銀行上海分行(「該銀行」)訂立的一份抵押合同，國有土地使用權證—合國用(2012)第217號項下地盤面積約33,615.43平方米的一幅土地的部分及興建中的發展項目已就人民幣600,000,000元的貸款抵押予該銀行，年期為二零一三年四月二十六日至二零一五年四月二十六日；合肥恒茂有權佔用及使用該土地部分，惟未經承按人同意，不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分；
 - c. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；及
 - d. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業的多個住宅單位。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部分
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
32.	中國 安徽省 合肥市 廬陽區 蒙城路與連水路 交口東南角 正在興建的 恒盛•合肥 •皇家花園 第三期	<p>該物業包括正在興建的名為恒盛•合肥•皇家花園第三期的住宅發展項目。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業預定於二零一四年底落成。於落成後，該物業的總建築面積約為214,947平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣519,000,000元，其中人民幣329,700,000元於截至估值日已支付。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年九月十五日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年九月十五日屆滿。</p>	該物業目前正在興建。	709,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 709,000,000元)

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—鶴國用(2010)第522號、鶴國用(2011)第10及11號，該物業所在總地盤面積約150,000平方米的三幅土地的土地使用權已授予恒盛頤豐(合肥)房地產開發有限公司(「合肥頤豐」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年九月十五日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年九月十五日屆滿。

根據國有土地使用權證的附件，一家酒店及一家超級市場應由 貴集團興建，並於落成時持有及經營。該酒店及超級市場均禁止出售。

2. 根據合肥頤豐獲授的11份建設工程規劃許可證—合規建民許第2011684、2012377、2012308至2012310、2012378、2012119、2012364、2012120、2012413及2012185號，總建築面積約214,947平方米的恒盛•合肥•皇家花園第三期已獲准興建。

3. 根據合肥頤豐獲授的三份建築工程施工許可證—010012102501318、010012061100640及010013041800423，有關地方當局已發出興建總建築面積約221,580平方米的恒盛•合肥•皇家花園第三期及其他設施的施工許可。
4. 根據合肥頤豐獲授的八份預售許可證—合房預售證第20120314、20120336、20120547、20120554、20120646、20130040、20130157及20130442號，貴集團有權向買家出售恒盛•合肥•皇家花園第三期第15至22棟(即總建築面積約138,091.93平方米的1,442個單位)。
5. 該物業於落成時的市值約為人民幣953,000,000元。
6. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約127,841平方米的1,335個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣723,812,880元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；及
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售該物業第15至22棟。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	有
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用
f. 房屋所有權證	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
33.	中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 怒江北街181號 正在興建的 瀋陽•恒盛廣場	該物業包括目前正在興建的名為恒盛•陽光尚城第四期的四層高零售中心及兩層高地下室的住宅發展項目。 誠如 貴集團所告知，該物業預定於二零一四年六月落成。於落成後，該物業的總建築面積約為119,391平方米。 誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣569,000,000元，其中人民幣344,700,000元於截至估值日已支付。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零一六年五月九日屆滿，而作零售用途的年期於二零一五年五月九日屆滿。	該物業目前正在興建。	658,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 658,000,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—瀋陽國用(2011)第0014號，該物業所在地盤面積約84,966.5平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司(「遼寧鑫地」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零一六年五月九日屆滿，而作零售用途的年期於二零一五年五月九日屆滿。
2. 根據遼寧鑫地獲授的兩份建設工程規劃許可證—建字第21000201100049及210100201100073號，總建築面積約119,391平方米的該物業已獲准興建。
3. 根據遼寧鑫地獲授的一份建築工程施工許可證—第210100201109205501號，有關地方當局已發出興建總建築面積約119,391平方米的該物業的施工許可。
4. 該物業於落成時的市值約為人民幣1,009,000,000元。

5. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；及
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效。
6. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 不適用 |
| e. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
				九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
34.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 群力新區 金江路1066號 恒盛•哈爾濱 •皇家花園 第10、S3及S4棟	<p>該物業包括目前正在興建的名為恒盛•哈爾濱•皇家花園的住宅發展項目的一棟住宅樓宇(第10棟)及兩棟零售樓宇(第S3及S4棟)。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業於二零一三年十二月落成。於落成後，該物業的總建築面積約為12,793.92平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣20,340,000元，其中人民幣16,070,000元於截至估值日已支付。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。</p>	<p>該物業於估值日正在興建，並於二零一三年十二月竣工。</p>	<p>87,000,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣87,000,000元)</p>

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—哈國用(2011)第02006084號，該物業所在地盤面積約75,938.37平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛福海(哈爾濱)置業有限公司(「哈爾濱福海」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。
- 根據一份國有土地使用權證—哈國用(2011)第02006085號，該物業所在地盤面積約1,941.03平方米的一幅土地的土地使用權已分配予哈爾濱福海作低價租賃住宅用途。誠如 貴集團所告知，哈爾濱福海正更改分配土地為出讓土地，並將額外支付約人民幣18,000,000元。

3. 根據哈爾濱福海獲授的一份建設工程規劃許可證—哈規城(群力)建字第[2011]第14號，總建築面積約226,594.15平方米的恒盛•哈爾濱•皇家花園已獲准興建。
4. 根據哈爾濱福海獲授的三份建築工程施工許可證—2301022011042003-01 2011.1273、2301022011042012-01 2011.916及2301022011042013-01 2011.917，有關地方當局已發出興建總建築面積約12,793.92平方米的該物業的施工許可。
5. 根據哈爾濱福海獲授的兩份預售許可證—[2012]哈房預售證第0878號及[2011]哈房預售證第0816號，貴集團有權向買家出售恒盛•哈爾濱•皇家花園的13棟樓宇(包括第10、S3及S4棟)(即總建築面積約157,656.85平方米)。
6. 建議發展項目於完成時的市值約為人民幣124,000,000元。
7. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約12,006.91平方米的96個住宅單位及兩棟零售樓宇已預售予多名第三方，總代價為人民幣120,545,482元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該等單位資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
8. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業一幅土地的土地出讓金，且根據附註1所述的一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該土地的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 哈爾濱福海已於附註2所述的分配土地上興建商品住宅樓宇，而有關土地計劃將興建低價租賃住宅，且哈爾濱福海亦已向買家出售多個單位，惟並無根據相關法規將分配土地更改為出讓土地或支付土地出讓金；買家可就購買合同失效作出申索，並要求退款及支付賠償；
 - c. 據哈爾濱福海確認，哈爾濱福海已於其他地方購買多個住宅單位作為低價租賃住宅，並將有關住宅單位交付予有關地方政府機關，因此地方政府機關至今並無發出任何罰款通知；
 - d. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；及
 - e. 根據附註5所述的預售許可證，貴集團有權出售多棟樓宇。
9. 主要證書／批文概述如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設工程規劃許可證	有
c.	建築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
35.	中國 吉林省 長春市 高新區 超凡大街以西及 創意路以南 正在興建的 長春•恒盛豪庭 第A1及C2期	該物業包括目前正在興建 的名為長春•恒盛豪庭的 住宅發展項目第A1及C2期 多棟住宅樓宇、商業樓宇 及地下泊車位。 誠如 貴集團所告知，該物 業預定於二零一四年六月 落成。於落成後，該物業的 總建築面積約為414,055.97 平方米。	該物業目前正在 興建。	1,328,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,328,000,000元)
		誠如 貴集團所告知，總 建築成本估計約為人民幣 1,155,000,000元，其中人民 幣902,000,000元於截至估值 日已支付。		
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 六年七月二十二日屆滿， 而作其他商業用途的年期 於二零六年五月十三日 屆滿。		

附註：

1. 根據四份國有土地使用權證－長國用(2011)第091000251、091000252、091000288及091000289號，該物業所在四幅總地盤面積約363,988平方米的土地的土地使用權已授予恒盛滙鑫(長春)置業有限公司(「長春滙鑫」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅及其他商業用途的年期於二零六年七月二十二日及二零六年五月十三日屆滿。
2. 根據長春滙鑫獲授的兩份建設工程規劃許可證－建字第220000201200091及220000201100159號，總建築面積約412,881.88平方米的長春•恒盛豪庭第A1及C2期已獲准興建。

3. 根據長春滙鑫獲授的21份建築工程施工許可證，有關地方當局已發出興建總建築面積約412,881.88平方米的長春•恒盛豪庭第A1及C2期的施工許可。
4. 根據長春滙鑫獲授的四份預售許可證—長房售證(2011)第241、279號、長房售證(2012)第170及266號，貴集團有權向買家出售長春•恒盛豪庭第A1及C2期的多棟樓宇(即總建築面積約328,287.74平方米)。
5. 該物業於落成時的市值約為人民幣1,847,000,000元。
6. 誠如貴集團所告知，總建築面積約184,320.79平方米的1,743個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣757,083,634元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此我們的估值包括該等單位。於達致我們對該物業資本值的意見時，我們已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；及
 - c. 根據附註4所述的預售許可證，貴集團有權出售多棟樓宇。
8. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部分
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元										
36.	中國 天津市 河東區 泰興南路與 成林道交口 正在興建的 天津•恒盛廣場	<p>該物業包括一棟正在興建的商業樓宇(稱為天津•恒盛廣場)。</p> <p>誠如 貴集團所告知，天津•恒盛廣場預定於二零一五年底落成。於落成後，其總建築面積約為71,505平方米，並設有公寓及零售部分，以及地下泊車位。該物業的詳情載列如下：</p>	該物業目前正在興建。	<p>390,000,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣390,000,000元)</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 868 587 895">用途</th> <th data-bbox="756 868 874 932">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 974 587 1002">公寓</td> <td data-bbox="794 974 874 1002">23,100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1008 587 1036">零售</td> <td data-bbox="794 1008 874 1036">25,180</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1042 619 1070">泊車位</td> <td data-bbox="794 1042 874 1070">23,225</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1119 603 1146">合計：</td> <td data-bbox="794 1119 874 1166"><u>71,505</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	公寓	23,100	零售	25,180	泊車位	23,225	合計：	<u>71,505</u>		
用途	建築面積 (平方米)													
公寓	23,100													
零售	25,180													
泊車位	23,225													
合計：	<u>71,505</u>													
		<p>誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣409,000,000元，其中人民幣69,800,000元於截至估值日已支付。</p>												
		<p>該物業獲授的土地使用權作商業及金融用途的年期於二零二零年十一月二十九日屆滿。</p>												

附註：

1. 根據一份房地產權證—房地證津字第102051100422號，該物業所在地盤面積約15,769.70平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛陽光鑫地(天津)投資有限公司(「天津鑫地」，貴公司的全資附屬公司)，作商業及金融用途的年期於二零二零年十一月二十九日屆滿。
2. 根據天津鑫地獲授的兩份建設工程規劃許可證—2012河東建證第0021及0020號，總建築面積約71,505平方米的天津•恒盛廣場已獲准興建。
3. 根據天津鑫地獲授的一份建築工程施工許可證—第12102081201304001號，有關地方當局已發出興建總建築面積約71,505平方米的天津•恒盛廣場的施工許可。
4. 該物業於落成時的市值約為人民幣994,000,000元。
5. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 根據土地使用權抵押合同，房地產權證—房地證津字第102051100422號項下地盤面積約15,769.7平方米的一幅土地已抵押予五礦國際信託有限公司，自二零一三年九月二十五日起至二零一五年九月二十四日止為期兩年；天津鑫地有權佔用及使用該幅土地，惟未經承按人同意，不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地；及
 - c. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效。
6. 主要證書／批文概述如下：

a. 房地產權證(只適用於土地)	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	不適用
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元														
37.	中國 天津市 大港區 官港森林公園 正在興建的 恒盛•尚海灣 濱海一東苑及 北苑第一期	該物業包括目前正在興建的恒盛•尚海灣濱海第一期一東苑及北苑51棟低層住宅(「東苑」)及恒盛•尚海灣濱海第一期一北苑「北苑」54棟低層住宅。恒盛•尚海灣濱海為大型低密度住宅發展項目。	該物業目前正在興建。	776,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 776,000,000元)														
		誠如 貴集團所告知，該物業預定於二零一四年七月及十二月落成。於落成後，該物業的總建築面積約為162,643.71平方米。該物業的詳情載列如下：																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1006 587 1034">用途</th> <th data-bbox="756 1006 874 1070">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="528 1112 676 1140">東苑第一期</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1144 647 1172">低層住宅</td> <td data-bbox="756 1144 874 1172">97,663.83</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1176 647 1204">服務設施</td> <td data-bbox="756 1176 874 1204">3,951.23</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="528 1208 676 1236">北苑第一期</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1240 647 1268">低層住宅</td> <td data-bbox="756 1240 874 1268"><u>61,028.65</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1325 603 1353">合計：</td> <td data-bbox="756 1325 874 1374"><u>162,643.71</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	東苑第一期		低層住宅	97,663.83	服務設施	3,951.23	北苑第一期		低層住宅	<u>61,028.65</u>	合計：	<u>162,643.71</u>		
用途	建築面積 (平方米)																	
東苑第一期																		
低層住宅	97,663.83																	
服務設施	3,951.23																	
北苑第一期																		
低層住宅	<u>61,028.65</u>																	
合計：	<u>162,643.71</u>																	
		誠如 貴集團所告知，總建築成本估計約為人民幣1,252,000,000元，其中人民幣403,300,000元於截至估值日已支付。																
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零一七年十一月二十一日屆滿，而作商業用途的年期於二零一六年四月二十七日屆滿。																

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—港單國用(2007)第221號，地盤面積約366,666.6平方米的一幅土地的土地使用權(包括東苑的第一及二期)已授予天津港天房地產投資有限公司(「天津港天」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七七年十一月二十一日屆滿。
2. 根據兩份房地產權證—房地證津字第109051000729及109051000730號，地盤面積約312,712.5平方米的一幅土地的土地使用權(包括北苑的第一及二期)已授予恆盛天行建(天津)房地產投資有限公司(「天津天行建」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期於二零四六年四月二十七日屆滿。
3. 根據天津港天獲授的兩份建設工程規劃許可證—2010大港建證第0106及0085號，總建築面積約101,615.06平方米的東苑第一期已獲准興建。
4. 根據天津港天獲授的一份建設工程規劃許可證—2010大港建證第0107號，總建築面積約61,028.65平方米的北苑第一期已獲准興建。
5. 根據天津港天獲授的兩份建築工程施工許可證—第12109021201012020及12109021201105001號，有關地方當局已發出興建總建築面積約97,663.83平方米的東苑第一期的施工許可。
6. 根據天津港天獲授的兩份建築工程施工許可證—第12109041201104010及12109041201012021號，有關地方當局已發出興建總建築面積約61,028.65平方米的北苑第一期的施工許可。
7. 根據天津港天獲授的16份預售許可證—津國土房售許字(2011)第818-001至818-016號，貴集團有權出售該物業於北苑第一期的16棟低層住宅(即總建築面積約15,647平方米)部分。
8. 該物業於落成時的市值約為人民幣1,508,000,000元。
9. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證／房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業用地；
 - b. 貴集團已向中國政府取得建設該物業的必需批文，而該等批文屬有效；
 - c. 根據附註7所述的預售許可證，貴集團有權出售多棟樓宇；
 - d. 根據兩份土地補充協議，該物業的建設工程應於二零一三年十二月三十一日前完成，故 貴集團將須就建設工程延誤而遭罰款；及
 - e. 據 貴集團確認，該物業的建設工程延誤乃由於政府道路網絡計劃的不確定因素所致，因此天津港天及天津天行建應就上述事宜與相關政府機關磋商。

10. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|------------------------|-----|
| a. | 國有土地使用權證／房地產權證(只適用於土地) | 有 |
| b. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. | 住宅預售許可證 | 部分 |
| e. | 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
38.	位於中國 上海市 徐匯區 徐家匯143街坊 的兩幅土地	該物業包括總地盤面積約 23,614平方米的兩幅土地， 有關土地計劃發展為綜合 大樓，設有辦公室及零售 部分，以及若干配套設施。	該物業現時空置 以待未來發展。	1,869,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,869,000,000元)
		誠如 貴集團所告知，於落 成後，該物業的總建築面 積約為91,000平方米，詳情 載列如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		零售	33,100	
		辦公室	35,400	
		泊車位	19,000 (550個)	
		服務設施	3,500	
		合計：	<u>91,000</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作商業用途的年期為40年， 於二零五零年三月二十一 日屆滿，而作辦公室及文 化用途的年期為50年，於 二零六零年三月二十一 日屆滿。		

附註：

1. 根據兩份房地產權證—滬房地徐字(2010)第017880及017878號，總地盤面積約23,614平方米的兩幅土地的土地使用權已授予上海熔祥房地產開發有限公司(「上海熔祥」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期為40年，於二零二零年三月二十一日屆滿，而作辦公室及文化用途的年期為50年，於二零二零年三月二十一日屆滿。
2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；及
 - b. 上海熔祥應與相關政府機關簽署補充協議，以延長該物業的建設期限。
3. 主要證書／批文概述如下：

a. 房地產權證(只適用於土地)	有
b. 建設工程規劃許可證	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國 上海市 徐滙區 漕河徑 292街坊的 一幅土地	該物業包括地盤面積約 17,610.90平方米的一幅土 地，有關土地計劃發展為 綜合大樓，設有辦公室及 零售部分，以及若干配套 設施。	該物業現時空置 以待未來發展。	2,385,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 2,385,000,000元)
		誠如 貴集團所告知，於落 成後，該物業的總建築面 積約為99,319平方米，詳情 載列如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		零售	21,745	
		辦公室	57,238	
		酒店	7,846	
		泊車位	12,490 (359個)	
		合計：	<u>99,319</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作商業用途的年期為40年， 於二零五零年三月二十一 日屆滿，而作辦公室及文 化用途的年期為50年，於 二零六零年三月二十一 日屆滿。		

附註：

- 根據一份房地產權證—滬房地徐字(2010)第017879號，地盤面積約17,610.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予上海錦豪房地產開發有限公司(「上海錦豪」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期為40年，於二零五零年三月二十一日屆滿，而作辦公室及文化用途的年期為50年，於二零六零年三月二十一日屆滿。

2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
3. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 房地產權證(只適用於土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 無 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
40.	中國 上海 寶山區 高境鎮 殷高西路以北、 江楊南路以東及 高境路以西的 上海•恒盛豪庭 一商品房第二及 三期	上海•恒盛豪庭為具備零售設施的大型住宅發展項目，包括三棟商品房、回遷房及經濟適用房。	該物業現時空置 以待未來發展。	1,727,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,727,000,000元)
		上海•恒盛豪庭一商品房佔用地盤面積約102,174平方米的一幅土地，由三期組成。於估值日，第一期正在興建，第二及三期則空置。		
		該物業包括商品房的第二及三期。誠如 貴集團所告知，於落成後，該物業的總規劃建築面積約為187,489.99平方米。		
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年八月三十一日屆滿。		

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地實字(2012)第037443號，地盤面積約102,173.7平方米的一幅土地的土地使用權已授予上海勝通房地產開發有限公司(「上海勝通」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年八月三十一日屆滿。

2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
3. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 房地產權證(只適用於土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 無 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
41.	中國 上海市 奉賢區 澤豐路89弄 恒盛•湖畔豪庭 的兩幅土地	該物業包括總地盤面積約 40,668平方米的兩幅土地， 有關土地計劃發展為一個 商業發展項目。 誠如 貴集團所告知，於落 成後，該物業的總建築面 積約為142,670平方米。 該物業獲授的土地使用權 作商業用途的年期於二零 五九年四月七日屆滿，而 作商業及辦公室用途的年 期於二零五八年四月七日 屆滿。	該物業現時空置 以待未來發展。	446,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 446,000,000元)
附註：				
1.	根據兩份國有土地使用權證—滬房地奉(2009)第008891號及滬房地奉(2010)第001155號，總地盤面積約40,668平方米的兩幅土地的土地使用權已授予上海弘曄房地產發展有限公司(「上海弘曄」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期於二零五九年四月七日屆滿，而作商業及辦公室用途的年期於二零五八年四月七日屆滿。			
2.	我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：			
a.	貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；及			
b.	據 貴集團確認，該物業的建設工程因政府運輸計劃的不確定因素而至今仍未展開；上海弘曄應與相關地方政府機關簽署補充協議，以延長建設期限，避免土地獲確認為空置土地。			
3.	主要證書／批文概述如下：			
a.	國有土地使用權證		有	
b.	建設工程規劃許可證		無	

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
42.	中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 正和南路118號 恒盛· 南京·尚海灣的 保留土地	該物業包括恒盛·南京·尚海灣的保留土地，有關土地計劃發展為綜合發展項目，設有住宅、零售、泊車位及若干配套設施。 誠如 貴集團所告知，於落成後，該物業的總建築面積約為473,541平方米，詳情載列如下：	該物業現時空置 以待未來發展。	3,848,000,000 (貴集團應佔60% 權益：人民幣 2,308,800,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	297,919.20	
		零售	27,788.00	
		配套	32,664.00	
		泊車位	115,169.80 (3,211個)	
		合計：	<u>473,541</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七九年三月一日屆滿。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證一寧夏國用(2010)第05869及05870號，該物業所在總地盤面積約109,245.7平方米的兩幅土地的土地使用權已授予恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」，貴公司擁有60%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七九年三月一日屆滿。

2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - b. 根據他項權證—他項(2012)第00038號，國有土地使用權證—寧夏國用(2010)第05869號項下地盤面積約31,888.2平方米的一幅土地已抵押予江蘇省國際信託有限責任公司；南京江旭有權佔用及使用該幅土地，惟未經承按人同意，不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地；及
 - c. 該物業於二零一一年九月十四日獲南京市國土資源局確認為空置土地。然而，據 貴集團確認，南京江旭並無／不會遭受行政處罰或處理。
3. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年
				九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
43.	中國 江蘇省 南通市 如皋鎮 二百畝村及 永平閘村的 南通•恒盛莊園 第二期的 12幅土地	該物業包括總地盤面積約742,475平方米的南通•恒盛莊園的12幅土地，有關土地計劃發展為一個住宅發展項目。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年五月十日、二零八年九月十七日及二零八年十二月三十一日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年五月十日、二零五零年九月十七日及二零五零年十二月三十一日屆滿。	該物業現時空置 以待未來發展。	590,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 590,000,000元)

附註：

1. 根據12份國有土地使用權證一皋國用(2010)第869號及皋國用(2011)第82401132至82401142號，總地盤面積約742,475平方米的12幅土地的土地使用權已授予九間公司，包括富達房地產開發(南通)有限公司、富昇房地產開發(南通)有限公司、恒匯房地產開發(南通)有限公司、南通皇室會房地產開發有限公司、南通江樂房地產開發有限公司、南通杰匯置業發展有限公司、南通樂華房地產開發有限公司、永和房地產開發(南通)有限公司及卓怡房地產開發(南通)有限公司(貴公司的九間全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八零年五月十日、二零八零年九月十七日及二零八零年十二月三十一日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年五月十日、二零五零年九月十七日及二零五零年十二月三十一日屆滿。
2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
3. 主要證書／批文概述如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設工程規劃許可證	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
44.	位於 中國 江蘇省 南通市 如皋鎮 東風灘村的 九幅土地	該物業包括總地盤面積約 108,479.23平方米的九幅土 地，有關土地計劃發展為 綜合發展項目，設有住宅 及零售部分。 該物業獲授的土地使用權 作商業及住宅用途的年期 於二零五六年十二月三十 日屆滿。	該物業現時空置 以待未來發展。	84,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 84,000,000元)

附註：

1. 根據九份國有土地使用權證—皋國用(2008)第79至87號，總地盤面積約108,479.23平方米的九幅土地的土地使用權已授予九間公司，包括富達房地產開發(南通)有限公司、富昇房地產開發(南通)有限公司、恒匯房地產開發(南通)有限公司、南通皇室會房地產開發有限公司、南通江樂房地產開發有限公司、南通杰匯置業發展有限公司、南通樂華房地產開發有限公司、永和房地產開發(南通)有限公司及卓怡房地產開發(南通)有限公司(貴公司的九間全資附屬公司)，作商業及住宅用途的年期於二零五六年十二月三十日屆滿。
2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - b. 據 貴集團確認，該物業的建設工程至今仍未能展開，且並無簽立補充協議；因此，這存在該物業可能被相關地方政府機關確認為閒置土地，而附註1所述的九間公司其後可能會遭罰款或該物業甚至可能被沒收的若干潛在風險；及
 - c. 據該九間公司確認，其並無接獲任何地方政府機關發出的罰款通知或沒收通知。
3. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
45.	位於 中國 安徽省 合肥市 瑤海區 長江路與明光路 交口西南角的 壩上街項目的 保留土地	該物業包括壩上街項目的 保留土地(包括北區及南區 第二期)，有關土地計劃發 展為兩個綜合發展項目， 設有住宅、辦公樓、酒店、 零售及若干配套設施。 誠如 貴集團所告知，於落 成後，該物業的總建築面 積約為950,368平方米。該 物業的詳情載列如下：	該物業現時空置 以待未來發展。	1,619,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,619,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		北區		
		住宅	158,238	
		零售	77,853	
		回遷零售	60,000	
		辦公室	126,300	
		酒店	54,896	
		汽車／自行車 停泊位	145,308 (3,786/ 7,760個)	
		小計：	622,595	
		南區第二期：		
		住宅	70,191	
		零售	72,113	
		辦公室	67,598	
		酒店	43,580	
		汽車／自行車 停泊位	74,291 (1,941/ 3,847個)	
		小計：	327,773	
		合計：	950,368	

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
----	----	-------	------	------------------------------------

該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七八年十二月二十四日屆滿，而作商業及辦公室用途的年期於二零四八年十二月二十四日屆滿。

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—合國用(2012)第217號，地盤面積約57,838.55平方米的一幅土地的土地使用權(包括壩上街項目南區第一及二期)已授予恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司(「合肥恒茂」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七八年十二月二十四日屆滿，而作商業及辦公室用途的年期於二零四八年十二月二十四日屆滿。
2. 根據一份國有土地使用權證—合國用(2013)第321號，地盤面積約56,508.58平方米的壩上街項目北區的土地使用權已授予合肥恒茂，作商業及辦公室用途的年期於二零四八年十二月二十四日屆滿，而作住宅用途的年期於二零七八年十二月二十四日屆滿。
3. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
4. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
46.	中國 安徽省 合肥市 廬陽區 蒙城路與 連水路交口 東南角的 恒盛•合肥• 皇家花園 的保留土地	該物業包括恒盛•合肥•皇家花園的保留土地，有關土地計劃發展為總建築面積約15,386平方米的一間酒店。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年九月十五日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年九月十五日屆滿。	該物業現時空置 以待未來發展。	16,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 16,000,000元)

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—合國用(2010)第522號、合國用(2011)第10及11號，該物業所在地盤面積約150,000平方米的三幅土地的土地使用權已授予恒盛頤豐(合肥)房地產開發有限公司(「合肥頤豐」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年九月十五日屆滿，而作商業用途的年期於二零五零年九月十五日屆滿。

根據國有土地使用權證的附件，一家酒店及一家超級市場應由 貴集團興建，並持有及經營。該酒店及超級市場均禁止出售。

2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；及
 - b. 根據該發展項目的土地使用權出讓合同，該物業的建設工程應於二零一三年一月十日前完成；合肥頤豐可能會因該物業的建設工程延誤而遭罰款。

3. 主要證書／批文概述如下：

- | | | |
|----|-----------|---|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 建設工程規劃許可證 | 無 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
47.	位於 中國 遼寧省 大連市 金州新區 先進街道 八里村的 一幅土地	該物業包括地盤面積約 120,576平方米的一幅土地， 有關土地計劃發展為綜合 發展項目，設有住宅、零 售、泊車位及若干配套設 施。 誠如 貴集團所告知，於落 成後，該物業的總建築面 積約為375,535.37平方米， 詳情載列如下：	該物業現時空置 以待未來發展。	525,000,000 (貴集團應佔70% 權益：人民幣 367,500,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	289,694.14	
		零售	11,989.41	
		配套	27,668.09	
		泊車位	46,183.73 (1,904個)	
		合計：	<u><u>375,535.37</u></u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 八年三月十四日屆滿。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證一晉國用(2011)第0626005號，地盤面積約120,576平方米的一幅土地的土地使用權已授予恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司(「大連鑫地」，貴公司擁有70%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年三月十四日屆滿。

2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - b. 據 貴集團確認，該物業的建設工程至今未能展開；因此，這存在該物業可能被相關地方政府機關確認為空置土地，而大連鑫地其後可能會遭罰款或該物業甚至可能被沒收的若干潛在風險；及
 - c. 據 貴集團確認，大連鑫地並無接獲任何地方政府機關發出的罰款通知或沒收通知。
3. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
48.	中國 吉林省 長春市 高新區 超凡大街以西及 創意路以南的 長春•恒盛豪庭 的保留土地	該物業包括長春•恒盛豪庭的保留土地，有關土地計劃發展為綜合發展項目，設有住宅、零售、地下泊車位及若干配套設施。 誠如 貴集團所告知，於落成後，該物業的總建築面積約為721,482.47平方米，詳情載列如下：	該物業現時空置以待未來發展。	974,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣974,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	599,058.04	
		零售	56,304.20	
		配套	1,129.97	
		泊車位	64,990.26 (3,410個)	
		合計：	<u>721,482.47</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅及其他商業用途的年期於二零六零年七月二十二日屆滿。		

附註：

1. 根據六份國有土地使用權證—常國用(2011)第091000284至091000289號，該物業所在總地盤面積約318,828平方米的六幅土地的土地使用權已授予恒盛滙鑫(長春)置業有限公司(「長春滙鑫」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅及其他商業用途的年期於二零六零年七月二十二日屆滿。
2. 根據長春滙鑫獲授的兩份建設工程規劃許可證—建字第220000201300224及220000201300334號，建築面積約481,152.47平方米的長春•恒盛豪庭第A2及B1期(包括該物業一部分)已獲准興建。
3. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
4. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 部分

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年
				九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
49.	位於 中國 天津 靜海縣 團泊湖的 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約1,196,000平方米的土地，有關土地計劃發展為名為恒盛•尚海灣濱湖的住宅發展項目，設有住宅、零售、泊車位及若干配套設施。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作商業用途的年期於二零四六年一月二十三日屆滿，而作住宅用途的年期於二零七六年一月二十三日屆滿。</p>	該物業現時空置以待未來發展。	1,545,000,000 (貴集團應佔70%權益：人民幣1,081,500,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—靜單國用(2007)第103號，地盤面積約1,196,000平方米的一幅土地的土地使用權已授予天津東岸建設有限公司(「天津東岸」，貴公司擁有70%權益的附屬公司)，作商業用途的年期於二零四六年一月二十三日屆滿，而作住宅用途的年期於二零七六年一月二十三日屆滿。
2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - b. 根據國有土地使用權證的附件，該物業的建設工程應於二零一三年六月二十五日前展開；然而，據 貴集團確認，該物業的建設工程尚未展開，且並無簽立補充協議；因此，這存在該物業可能被相關地方政府機關確認為閒置土地，而天津東岸其後可能會遭罰款或該物業甚至可能被沒收的若干潛在風險；
 - c. 據天津東岸確認，天津東岸並無接獲任何地方政府機關發出的罰款通知或沒收通知；及
 - d. 該物業已抵押予中國銀行如皋分行，年期為二零一二年九月二十四日起至二零一五年九月二十三日；天津東岸有權佔用及使用該物業，惟未經承按人同意，不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地。
3. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值 人民幣元
50.	中國 天津 大港區 官港森林公園的 恒盛•尚海灣濱海 的保留土地	該物業包括恒盛•尚海灣 濱海一東苑、西苑及北苑 (「東苑」、「西苑」及「北苑」) 的保留土地，有關土地計 劃發展為綜合發展項目， 設有住宅、別墅及商業以 及若干配套設施。	該物業現時空置 以待未來發展。	1,406,000,000 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,406,000,000元)
		誠如 貴集團所告知，於落 成後，該物業的總建築面 積約為675,814.99平方米。 該物業的詳情載列如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		西苑		
		住宅	153,470.05	
		服務設施	9,114.6	
		東苑		
		別墅及配套	228,730.29	
		北苑		
		別墅及配套	214,018.3	
		零售	<u>70,481.75</u>	
		合計：	<u>675,814.99</u>	
		該物業獲授的土地使用權 作住宅用途的年期於二零 七七年十一月二十一日屆 滿，而作商業用途的年期 於二零四六年四月二十七 日屆滿。		

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—港單國用(2007)第221號，地盤面積約366,666.6平方米的一幅土地(包括東苑的第一及二期)的土地使用權已授予天津港天房地產投資有限公司(「天津港天」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七七年十一月二十一日屆滿。
2. 根據一份國有土地使用權證—港單國用(2007)第222號，地盤面積約216,720.7平方米的一幅土地(包括西苑的第一及二期)的土地使用權已授予天津港天，作住宅用途的年期於二零七七年十一月二十一日屆滿。
3. 根據兩份房地產權證—房地證津字第109051000729及109051000730號，地盤面積約312,712.5平方米的一幅土地的土地使用權(包括北苑的第一及二期)已授予恒盛天行建(天津)房地產投資有限公司(「天津天行建」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途的年期於二零四六年四月二十七日屆滿。
4. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據多份土地使用權證及房地產權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業；
 - b. 根據兩份土地補充協議，該物業的建設工程應於二零一三年十二月三十一日前完成，故 貴集團將須就建設工程延誤而遭罰款；及
 - c. 據 貴集團確認，該物業的建設工程延誤乃由於政府道路網絡計劃的不確定因素所致，因此天津港天及天津天行建應就上述事宜與相關政府機關磋商。
5. 主要證書／批文概述如下：
 - a. 國有土地使用權證／房地產權證(只適用於土地) 有
 - b. 建設工程規劃許可證 無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的資本值
				人民幣元
51.	中國 北京 海澱區 金溝河路16號 恒盛•歐洲公館 第二期的 一幅土地	該物業包括地盤面積約11,712平方米的一幅土地，有關土地計劃發展為住宅／商業發展項目。 誠如 貴集團所告知，於落成後，該物業的總建築面積約為43,872平方米。該物業的詳情載列如下：	該物業現時由多棟舊樓佔用，該等舊樓將予拆卸。	435,000,000 (貴集團應佔100%權益：人民幣435,000,000元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	36,639	
		零售	7,233	
		合計：	<u>43,872</u>	
		該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零七三年二月十一日屆滿，作商業用途的年期於二零四三年二月十一日屆滿，而作泊車位用途的年期於二零五三年二月十一日屆滿。		

附註：

- 根據一份國有土地使用權證—京海國用(2006轉)第3757號，地盤面積約34,850平方米的一幅土地(包括恒盛•歐洲公館第一及二期)的土地使用權已授予北京陽光鑫地置業有限公司(恒盛陽光鑫地(北京)置業有限公司的前稱) («北京鑫地」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零七三年二月十一日屆滿，作商業用途的年期於二零四三年二月十一日屆滿，而作泊車位用途的年期於二零五三年二月十一日屆滿。

2. 我們已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a. 貴集團已全數支付該物業的土地出讓金，且根據一份國有土地使用權證，貴集團已合法取得該物業的土地使用權；於土地使用權年期內，貴集團有權佔用、使用、租賃、抵押、轉讓或以其他方式處置該物業。
3. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|--------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 無 |

1. 責任聲明

本計劃文件的資料乃遵照收購守則刊載，旨在提供有關建議、要約人及本集團的資料。

要約人的唯一董事願就本計劃文件所載資料(與本集團相關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本計劃文件內表達的意見(本集團所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實，足以令致本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

董事願就本計劃文件所載資料(與要約人及其一致行動人士相關的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本計劃文件內表達的意見(要約人所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實，足以令致本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為380,000,000港元分為38,000,000,000股股份；
- (b) 本公司的已發行股本為77,926,456.23港元分為7,792,645,623股股份；
- (c) 本公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近一個財政年結日)起並無發行任何股份；
- (d) 所有已發行股份在包括股息、表決權、股本權益等各方面各自享有同等權益；
- (e) 購股權計劃項下有74,000,000份購股權已授出但仍未行使，行使價為每股股份1.76港元，行使期由二零零九年十月二日至二零一九年九月八日。張先生持有15,000,000份購股權。倘所有未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，合共59,000,000股新股份將可予發行；及

- (f) 除上文(b)及(e)段所披露股份及未行使購股權外，概無任何其他未行使購股權、認股權證、衍生工具或可能賦予其持有人認購、轉換或交換為股份的權利之其他可換股證券。

3. 權益披露

(a) 董事於股份及本公司相聯法團之股份中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司下列董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有下列記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事姓名	股份數目			股權概約百分比
	個人權益 (附註1)	法團權益	總計	
程立雄先生	15,500,000 (附註2)	-	15,500,000	0.20
丁向陽先生	15,000,000	-	15,000,000	0.19
劉寧先生	5,000,000	-	5,000,000	0.06
夏景華先生	5,000,000	-	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	-	5,000,000	0.06

附註：

- (1) 該項包括有關董事作為根據購股權計劃授予董事以供認購本公司股份的購股權的實益擁有人持有的權益。
- (2) 吳禕雯女士為500,000股股份之實益擁有人，並為本公司主席兼執行董事程立雄先生之配偶。根據證券及期貨條例，程立雄先生被視為擁有上述股份權益。程立雄先生亦同時於可認購15,000,000股股份的購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須

存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，各名購股權持有人(包括程立雄先生、丁向陽先生、劉寧先生、夏景華先生及嚴志榮先生)已表示有意接納購股權要約。

(b) 要約人及其他主要股東於股份之權益

於最後實際可行日期，下列人士於股份或本公司之相關股份中持有下列記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

董事姓名	身份	股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出的股份	股權概約 百分比
張先生	受控法團權益 (附註3)／ 實益擁有人	5,329,216,436	好倉	68.39
要約人(附註1)	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	68.89
中國人壽保險(集團) 公司(附註2)	受控法團權益	748,781,000	好倉	9.61
中國人壽保險(海外) 股份有限公司(附註2)	實益擁有人	748,781,000	好倉	9.61

附註：

- (1) 張先生擁有要約人100%的股權，彼亦為要約人的唯一董事。
- (2) 中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險(海外)股份有限公司100%的股權。
- (3) 於最後實際可行日期，要約人、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張先生直接或間接全資擁有)分別持有4,978,923,436股股份、81,936,000股股份、106,288,000股股份、119,313,000股股份及27,756,000股股份，合共5,314,216,436股股份或佔本公司已發行股份總額約68.19%。張先生亦同時於可認購15,000,000股股份(佔本公司已發行股本總額約0.19%)的15,000,000份購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於股份或本公司之相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其唯一董事及彼等各自一致行動人士概無擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

於最後實際可行日期，金英及其各自集團公司及董事並無於任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券中擁有任何實益權益。

於最後實際可行日期，概無人士與要約人或與要約人一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排。

於最後實際可行日期，除要約人根據就建議訂立的貸款文件(載於本計劃文件第VII部「8.總代價及財務資源」一節)的條款以中國民生銀行股份有限公司香港分行(作為融通代理)為受益人將予抵押的任何股份外，概無就根據計劃之任何股份轉讓、押記或抵押予任何其他人士而訂立協議、安排或諒解。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(c) 買賣本公司相關證券

- (i) 於相關期間內，要約方、其唯一董事或彼等一致行動人士概無買賣任何股份、與股份有關的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值。
- (ii) 於相關期間內，中國人壽保險(海外)股份有限公司已進行以下股份、與股份有關的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具買賣以換取價值：

交易日期	交易	股份數目	每股股份 成交價 (港元)
二零一三年七月九日	買入	441,000	1.10
	買入	2,693,000	1.11
	買入	300,000	1.12
	買入	1,000,000	1.13
	買入	138,000	1.14

交易日期	交易	股份數目	每股股份 成交價 (港元)
二零一三年七月十日	買入	139,000	1.11
	買入	3,244,000	1.12
二零一三年七月十一日	買入	850,000	1.12
	買入	3,250,000	1.13
	買入	1,000,000	1.14
二零一三年七月十二日	買入	59,000	1.13
	買入	1,011,000	1.14
	買入	2,637,000	1.15
二零一三年七月十五日	買入	13,000	1.16
	買入	2,837,000	1.17
二零一三年七月十六日	買入	1,031,000	1.16
	買入	3,096,000	1.17
	買入	293,000	1.18
二零一三年七月十七日	買入	925,000	1.17
	買入	2,422,000	1.18
	買入	2,000,000	1.19
二零一三年七月十八日	買入	4,360,000	1.18
	買入	1,200,000	1.19
二零一三年七月十九日	買入	484,000	1.16
	買入	1,654,000	1.17
	買入	4,850,000	1.18
二零一三年七月二十二日	買入	280,000	1.10
	買入	760,000	1.11
	買入	4,393,000	1.12
	買入	400,000	1.13
	買入	340,000	1.14
	買入	240,000	1.15
	買入	330,000	1.16
二零一三年七月二十三日	買入	141,000	1.12
	買入	1,281,000	1.13
	買入	2,640,000	1.14
二零一三年七月二十四日	買入	307,000	1.13
	買入	993,000	1.14
二零一三年七月二十五日	買入	2,280,000	1.13
	買入	240,000	1.14
二零一三年七月二十六日	買入	77,000	1.12
	買入	437,000	1.13
二零一三年七月二十九日	買入	227,000	1.10
	買入	1,651,000	1.11
二零一三年七月三十日	買入	295,000	1.09
	買入	1,700,000	1.10
	買入	400,000	1.11

交易日期	交易	股份數目	每股股份 成交價 (港元)
二零一三年七月三十一日	買入	500,000	1.09
	買入	510,000	1.10
	買入	821,000	1.11
	買入	1,820,000	1.12
	買入	1,349,000	1.13
二零一三年八月一日	買入	145,000	1.12
	買入	1,855,000	1.13
二零一三年八月二日	買入	3,857,000	1.13
二零一三年八月五日	買入	5,160,000	1.12
	買入	1,995,000	1.13
二零一三年八月六日	買入	640,000	1.13
	買入	1,758,000	1.14
二零一三年八月九日	買入	218,000	1.18
	買入	654,000	1.19
二零一三年八月十五日	買入	2,000,000	1.19
二零一三年八月十六日	買入	82,000	1.18
二零一三年八月十九日	買入	574,000	1.18
二零一三年八月二十日	買入	2,482,000	1.16
	買入	2,470,000	1.17
二零一三年八月二十一日	買入	421,000	1.16
二零一三年八月二十二日	買入	40,000	1.15
	買入	610,000	1.16
	買入	440,000	1.17
二零一三年八月二十三日	買入	1,108,000	1.17
	買入	1,027,000	1.18
二零一三年八月二十六日	買入	286,000	1.18
	買入	592,000	1.19
二零一三年八月二十七日	買入	645,000	1.18
	買入	79,000	1.19
	買入	9,000	1.20
二零一三年八月二十八日	買入	1,155,000	1.18
	買入	367,000	1.19
二零一三年八月二十九日	買入	116,000	1.17
	買入	780,000	1.18
	買入	802,000	1.19
	買入	302,000	1.20
二零一三年八月三十日	買入	290,000	1.16
	買入	1,938,000	1.17
	買入	557,000	1.18
	買入	215,000	1.19
二零一三年九月三日	買入	50,000	1.16
	買入	50,000	1.17
	買入	450,000	1.18

交易日期	交易	股份數目	每股股份 成交價 (港元)
二零一三年九月四日	買入	30,000	1.17
	買入	380,000	1.18
	買入	550,000	1.19
二零一三年九月五日	買入	633,000	1.19
二零一三年九月九日	買入	103,000	1.18
	買入	618,000	1.19
二零一三年九月十日	買入	17,000	1.18
	買入	958,000	1.19
	買入	525,000	1.20
二零一三年九月十一日	買入	22,000	1.16
	買入	68,000	1.17
	買入	862,000	1.18
	買入	773,000	1.19
二零一三年九月十二日	買入	275,000	1.20
	買入	103,000	1.15
	買入	4,074,000	1.16
二零一三年九月十三日	買入	80,000	1.17
	買入	47,000	1.14
	買入	1,311,000	1.15
二零一三年九月十六日	買入	918,000	1.16
	買入	452,000	1.15
	買入	262,000	1.16
二零一三年九月十七日	買入	212,000	1.17
	買入	86,000	1.14
	買入	708,000	1.15
二零一三年九月十八日	買入	3,000	1.16
	買入	200,000	1.13
	買入	1,319,000	1.14
二零一三年九月十九日	買入	637,000	1.15
	買入	100,000	1.16
	買入	1,050,000	1.14
二零一三年九月二十三日	買入	1,658,000	1.15
	買入	630,000	1.16
	買入	779,000	1.13
二零一三年九月二十四日	買入	560,000	1.14
	買入	23,000	1.15
	買入	1,169,000	1.12
二零一三年九月二十五日	買入	1,732,000	1.13
	買入	216,000	1.14
	買入	200,000	1.12
二零一三年九月二十六日	買入	3,359,000	1.13
	買入	208,000	1.10
	買入	791,000	1.11

交易日期	交易	股份數目	每股股份 成交價 (港元)
二零一三年九月二十七日	買入	389,000	1.11
二零一三年十月三日	買入	955,000	1.12
二零一三年十月十日	買入	757,000	1.14
	買入	789,000	1.15
二零一三年十月十一日	買入	2,301,000	1.16
二零一三年十月十七日	買入	365,000	1.16
二零一三年十一月二十七日	買入	650,000	1.60
	買入	1,350,000	1.62
二零一三年十一月二十八日	買入	85,000	1.61
	買入	2,915,000	1.62
二零一三年十一月二十九日	買入	1,674,000	1.60
	買入	2,106,000	1.61
	買入	370,000	1.62
二零一三年十二月二日	買入	3,324,000	1.60
	買入	6,476,000	1.61
	買入	2,200,000	1.62
二零一三年十二月三日	買入	3,319,000	1.62
	買入	3,761,000	1.63
	買入	9,462,000	1.64
	買入	1,558,000	1.65
二零一三年十二月四日	買入	1,703,000	1.63
	買入	6,018,000	1.64
	買入	2,279,000	1.65

(iii) 於相關期間內，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券。

(iv) 於要約期直至最後實際可行日期：

(A) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或本公司之任何顧問(收購守則「聯繫人」定義下所指之第(2)類人士，但不包括獲豁免自營買賣商)概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券；

(B) 與本公司或與任何屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人之人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士，概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券；及

(C) 與本公司有關連之基金管理人概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券。

(d) 於要約人之權益

於最後實際可行日期，本公司或任何董事或中國人壽保險(海外)股份有限公司概無於要約人之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券中擁有任何權益。

(e) 買賣要約人之證券

於相關期間，本公司或董事概無買賣要約人之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券。

(f) 有關建議之其他安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無亦不會向任何董事提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或與建議有關之補償；
- (ii) 要約人或其任何一致行動人士(作為一方)概無與任何董事、前任董事、股東或前任股東(作為另一方)訂立任何與建議有任何關連或取決於建議之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (iii) 要約人概無作為訂約方訂立涉及其可能會或可能不會援引或造成援引計劃條件之情況之協議或安排；及
- (iv) 概無與要約人的股份或股份有關並可能對建議而言屬重大之任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式)。

(g) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份或本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金(如有)或本公司之顧問(收購守則「聯繫人」定義下所指之第(2)類人士，但不包括獲豁免自營買賣商)擁有或控制；
- (ii) 概無與本公司或任何屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人並於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益之人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (iii) 本公司概無股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之任何基金管理人全權管理；
- (iv) 董事與任何其他人士之間概無訂有以計劃之結果為條件或取決於計劃之結果或在其他方面與計劃有關之協議或安排；
- (v) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約；及
- (vi) 本公司及董事概無借入或借出本公司之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

5. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)概無所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於本公司或其任何附屬公司曾或擬進行的日常業務過程中訂立之合約)。

6. 服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立於下列日期仍屬有效的服務合約：(a)於公告日期前六個月內訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；或(b)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(c)不論通知期長短，超過十二個月之固定期限合約：

董事姓名	服務合約日期	服務合約期限	薪酬總額
1. 丁向陽先生	二零零九年九月九日 (經修訂及於 二零一三年 九月一日生效)	無特定期限	1. 年薪： 人民幣2.5百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(以本公司整體財務表現為基準)； 及 (ii) 最多人民幣1.0百萬元(以個別表現為基準)
2. 劉寧先生	二零零九年九月九日 (經修訂及於 二零一三年 九月一日生效)	無特定期限	1. 年薪： 人民幣2.5百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(以本公司整體財務表現為基準)； 及 (ii) 最多人民幣1.0百萬元(以個別表現為基準)

董事姓名	服務合約日期	服務合約期限	薪酬總額
3. 夏景華先生	二零零九年九月九日 (經修訂及於 二零一三年 九月一日生效)	無特定期限	1. 年薪： 人民幣1.0百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(以本公司整體財務表現為基準)； 及 (ii) 最多人民幣0.5百萬元(以個別表現為基準)
4. 嚴志榮先生	二零零九年九月九日 (經修訂及於 二零一三年 九月一日生效)	無特定期限	1. 年薪： 人民幣1.0百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(以本公司整體財務表現為基準)； 及 (ii) 最多人民幣0.5百萬元(以個別表現為基準)
5. 于秀陽先生	二零一一年五月二十日 (經修訂及於 二零一三年 九月一日生效)	自二零一一年 五月二十日起 為期三年	1. 年薪： 人民幣1.0百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(以本公司整體財務表現為基準)； 及 (ii) 最多人民幣0.5百萬元(以個別表現為基準)

7. 市價

下表載列於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)相關期間內各曆月之最後交易日於聯交所之每股股份收市價。

日期	收市價
二零一三年五月三十一日	1.18港元
二零一三年六月二十八日	1.18港元
二零一三年七月三十一日	1.12港元
二零一三年八月三十日	1.17港元
二零一三年九月三十日	1.11港元
最後交易日	1.24港元
二零一三年十月三十一日	暫停交易
二零一三年十一月二十九日	1.60港元
最後實際可行日期	1.64港元

於相關期間在聯交所所報的每股股份最高及最低收市價分別為於二零一三年十二月五日、二零一三年十二月六日及二零一三年十二月十一日的每股股份1.66港元及於二零一三年七月三十日的每股股份1.09港元。

8. 專家的同意及資格

名稱	資格
金英	為獲准根據證券及期貨條例從事以下各項受規管活動的持牌法團：第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)
英高	為獲准根據證券及期貨條例從事以下各項受規管活動的持牌法團：第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)，並為獨立董事委員會有關建議的獨立財務顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	特許專業測量師及估值師
通商律師事務所	本公司之中國法律顧問

上述專家已就本計劃文件之刊發發出彼等各自之書面同意書，同意於本計劃文件按所載之形式及涵義刊載彼等之函件、意見、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本公司之任何股權。

9. 其他資料

- (a) 要約人的唯一董事為張先生。
- (b) 要約人的註冊辦事處的地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人的香港通訊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場69樓6902至03室。
- (c) 金英的註冊辦事處的地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座30樓。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Codan Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室。
- (f) 本公司的秘書為戴詠群女士，彼為香港及英格蘭及威爾斯認可的律師。
- (g) 本公司的股份過戶登記總處為Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (h) 本公司於香港的股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (i) 英高的主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期40樓。
- (j) 本計劃文件以中英文兩個版本編製。如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

由本計劃文件日期起直至下列兩者的較早日期期間：(a)生效日期或購股權要約的截止日期(以較後日期為準)；及(b)計劃或購股權要約失效或遭撤回日期(以較後日期為準)，下列文件文本於上午九時三十分至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)，在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室)以及本公司網站(<http://www.gloriousphl.com.cn>)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司分別截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的年報及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 董事會函件，函件全文載於本計劃文件第IV部；
- (e) 獨立董事會委員會函件，函件全文載於本計劃文件第V部；
- (f) 獨立財務顧問函件，函件全文載於本計劃文件第VI部；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本計劃文件附錄二；
- (h) 通商律師事務所於二零一三年十二月二十四日就本集團物業權益出具的中國法律意見；
- (i) 本附錄「6.服務合約」一段所指的服務合約；
- (j) 本附錄「8.專家的同意及資格」一段所述的金英、獨立財務顧問、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及通商律師事務所發出的同意書；及
- (k) 本計劃文件。

開曼群島大法院
案件編號：二零一三年第FSD149號(CQJ)

有關

恒盛地產控股有限公司
及有關
開曼群島公司法(二零一三年修訂本)第86條

協議安排
訂約方
恒盛地產控股有限公司
及
計劃股份持有人
(定義見下文)

- (A) 在本協議安排內，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「營業日」	指	除星期六、星期日，或香港或開曼群島公眾假期以外的日子
「註銷價」	指	根據計劃，要約人應向計劃股東以現金支付每股計劃股份1.80港元的註銷價
「開曼群島大法院」	指	開曼群島的大法院
「公司法」	指	經綜合及修訂的開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例)

「本公司」	指	恒盛地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股目前在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：00845)
「生效日期」	指	計劃(倘獲開曼群島大法院通過及批准)根據其條款及公司法生效的日期，即開曼群島大法院頒發批准計劃的命令文本根據公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記的日期，預期為二零一四年二月十九日(星期三)(開曼群島時間)
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十二月二十日，即確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「張先生」	指	張志熔先生，乃本公司的最終控股股東，要約人、Market Victor Limited、Novel Ventures、Island Century Limited及Well Advantage Limited的唯一最終實益股東，以及要約人的唯一董事
「要約人」	指	美年國際有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由張先生直接全資擁有，且為控股股東
「與要約人一致行動人士」	指	Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited，均由張先生直接或間接全資擁有
「建議」	指	要約人以計劃方式將本公司私有化的建議

「記錄日期」	指	釐定計劃股東於計劃項下可享有權利的記錄日期，為二零一四年二月十九日(星期三)或應已向股份持有人宣佈的其他時間及日期
「記錄時間」	指	記錄日期下午四時三十分(香港時間)
「股東名冊」	指	本公司股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「計劃」	指	公司法第86條項下的協議安排，涉及將所有計劃股份註銷並於隨後發行相等數目的新股份予要約人
「計劃文件」	指	本綜合文件，包括當中所載的各份函件、報表、附錄及通告
「計劃股份」	指	於記錄日期記錄時間，除由要約人及與要約人一致行動人士直接或間接持有的股份以外的股份
「計劃股東」	指	於記錄日期記錄時間的計劃股份持有人
「股份」	指	本公司的股本中每股面值0.01港元的普通股
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

- (B) 本公司於二零零七年七月二十七日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為380,000,000.00港元，分為38,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中已發行及繳足7,792,645,623股股份，其餘則尚未發行。
- (D) 要約人已建議以計劃方式將本公司私有化。

計劃主要旨在註銷及剔除所有計劃股份，以及本公司成為要約人及與要約人一致行動人士的全資公司。

1. 於最後實際可行日期，5,314,216,436股股份由要約人及與要約人一致行動人士合法及／或實益擁有，登記情況如下：

名稱	股份登記持有人	股份數目
要約人	香港中央結算(代理人) 有限公司	4,978,923,436股股份
Market Victor Limited (附註)	香港中央結算(代理人) 有限公司	81,936,000股股份
Novel Ventures Limited (附註)	香港中央結算(代理人) 有限公司	106,288,000股股份
Island Century Limited (附註)	香港中央結算(代理人) 有限公司	119,313,000股股份
Well Advantage Limited (附註)	香港中央結算(代理人) 有限公司	27,756,000股股份

附註：

要約人、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited均由張先生直接或間接全資擁有。

2. 要約人及與要約人一致行動人士(即根據收購守則被推定為與要約人一致行動的人士)各自將促使彼等實益擁有的任何股份於開曼群島大法院所指示召開以考慮及酌情批准計劃的會議上將不會有代表出席或於會上表決。
3. 要約人及與要約人一致行動人士已向開曼群島大法院承諾將受計劃約束，並簽立及作出並促使簽立及作出為致使本計劃生效而可能必須或適宜而需由彼等各人簽立或作出的一切有關文件、行為及事宜。

計劃

第I部

註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 本公司的已發行股本將通過註銷及剔除計劃股份而被削減；
 - (b) 受限於並緊隨該項股本削減生效，本公司的股本將通過向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份相同數目的股份而增加至其原金額；及
 - (c) 本公司須把其賬簿內因上文第1(a)段所述的股本削減而產生的進賬額，用作按面值悉數繳足以入賬列作繳足方式發行予要約人的新股份。

第II部

註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人將支付或促使支付註銷價予各計劃股東。

第III部

一般條款

3.
 - (a) 盡快且無論如何在不遲於生效日期後七(7)個營業日，要約人將向計劃股東發送或促使發送涉及根據本計劃第2條應付該等計劃股東款項的支票。
 - (b) 除非已另行向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)發出書面指示，否則所有該等支票將放進註明收件人為該等計劃股東的預付郵資的信封內，並以郵遞方式發送至在記錄時間股東名冊所示其各自的地址，或(如屬聯名持有人)就有關聯名持有的股份當時在股東名冊內排名首位的有關持有人在記錄時間股東名冊所示的地址。
 - (c) 郵寄支票的郵誤風險由收件人承擔，要約人或本公司一概毋須就有關郵件遺失或延誤負責。

- (d) 各支票的抬頭人須為根據本第3條(b)段條文在載有該支票的信封所註明的收件人所指示者，而任何有關支票的兌現即表示要約人已妥為清償該支票所代表的款項。
- (e) 在根據本第3條(b)段寄發支票後滿六個曆月之日或之後，要約人將有權註銷或取消支付任何尚未兌現或退回的未兌現支票，並將該等支票所代表的全部款項存放於本公司所選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人將根據本計劃的條款以信託形式為有權收取者持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前，仍將向要約人信納其為有權收取者且本第3條(b)段所述支票尚未兌現而其為收款人的人士，從根據本計劃第2條的應付款項中支付款項。要約人將行使其絕對酌情權，以釐定其是否信納任何人士就此享有權利，而要約人證明任何特定人士就此享有權利或不享有權利(視情況而定)的證書為不可推翻，且對聲稱在有關款項擁有權益的所有人士而言具有約束力。
- (f) 於生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲免除履行根據本計劃支付任何款項的任何其他責任。
- (g) 本第3條(f)段的生效將受於法律所施加的任何禁止條款或條件所限。
- (h) 待計劃股份註銷後，股東名冊將予更新，以反映該項註銷。
4. 於記錄時間就持有任何數目計劃股份而現存的每份過戶文據和證書，在生效日期將不再作為該等計劃股份的有效過戶文據或證書，而各有關證書持有人將應要約人要求，把有關證書交付要約人予以註銷。
5. 於記錄時間交予本公司與任何計劃股份相關的所有授權書或有關指示，在生效日期將不再作為有效的授權書或指示。
6. 本計劃須在開曼群島大法院批准本計劃的命令文本已根據公司法第86條向開曼群島公司註冊處處長登記後隨即生效。
7. 除非本計劃已於二零一四年三月二十一日(星期五)(或本公司與要約人可能議定或開曼群島大法院在本公司及/或要約人申請時可能允許的較後日期(如有))或之前生效，否則本計劃將告失效。

8. 本公司與要約人可代表全體相關人士共同同意對本計劃作出的任何修訂或增補，或開曼群島大法院可能認為適合批准或施加的任何條件。
9. 本公司所委聘的顧問和律師(包括獨立財務顧問)的一切費用、收費及開支將由本公司承擔；要約人所委聘的顧問和律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔；本計劃的其他費用、收費及開支將由要約人與本公司平均分攤。

二零一三年十二月二十四日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零一三年第FSD149號(CQJ)

有關公司法(二零一三年修訂本)第15及86條(經修訂)
及有關一九九五年大法院規則第102號命令
及有關恒盛地產控股有限公司

法院會議通告

茲通告根據就上述事宜所頒佈日期為二零一三年十二月十九日的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示計劃股東(定義見下文所述的協議安排)召開會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)恒盛地產控股有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的協議安排(「協議安排」)，法院會議將於二零一四年一月十七日(星期五)上午九時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳舉行，敬請所有計劃股東屆時按上述地點及時間出席。

綜合計劃文件收錄協議安排文本及闡釋協議安排影響的說明函件的文本，而本通告亦屬於綜合計劃文件一部分。計劃股東亦可向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取綜合計劃文件的文本，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

計劃股東可親身於法院會議表決，亦可委任另一人士(必須為個人，但不論為本公司股東與否)代其出席和表決。在二零一三年十二月二十四日寄發予本公司股東日期為二零一三年十二月二十四日的綜合計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格。

就股份的聯名持有人而言，任何一名有關人士皆可親身或委派代表在法院會議上就該股份表決，如同其為唯一有權表決者。然而，倘多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或(視情況而定)較先者方有權就相關聯名持有股份表決。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後釐定，名列於首的股東為首席聯名股東。

敬請在不遲於二零一四年一月十五日(星期三)上午九時正將委任代表表格遞交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，亦可在法院會議上送交法院會議主席。

按照命令，法院已委任本公司董事程立雄，或倘其未能出席，則同為本公司董事的丁向陽，或倘其未能出席，則在法院會議日期身為本公司董事的任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席於法院會議七日內向法院彙報法院會議結果。

協議安排將受其後向法院尋求批准的申請所限。

承法院命
恒盛地產控股有限公司

日期：二零一三年十二月二十四日

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited
恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00845)

股東特別大會通告

茲通告恒盛地產控股有限公司(「本公司」)將於二零一四年一月十七日(星期五)上午九時三十分(或於按開曼群島大法院的指示同日於同一地點召開的計劃股東(定義見下文所述的協議安排)會議後立即)假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店二樓大宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案：

特別決議案

「**動議**：為致使本公司與計劃股份(定義見協議安排)持有人之間所訂日期為二零一三年十二月二十四日的協議安排(「**協議安排**」)生效，在生效日期(定義見協議安排)：

- (i) 本公司的已發行股本將通過註銷和剔除計劃股份(定義見協議安排)而被削減；及
- (ii) 本公司董事獲授權作出一切彼等認為就實施協議安排而言屬必要或適宜的一切行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院可能認為合適施加於協議安排的任何修訂或增補。」

普通決議案

- 「動議：(i) 待該項股本削減生效後，隨即通過配發及發行與所註銷及剔除的計劃股份數目相同的本公司股本中每股面值0.01港元的普通股而將本公司的已發行股本增加至其原金額；及
- (ii) 本公司將把其賬簿內因該項股本削減而產生的進賬額，用作按面值全數繳足向美年國際有限公司發行的本公司股本中如上所述發行的每股面值0.01港元的新普通股，並入賬列為繳足。」

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
戴詠群

香港，二零一三年十二月二十四日

註冊辦事處
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士可就該等股份親身或委派代表在上述會議(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權的人士。若超過一名聯名持有人親身或委派代表出席會議，則於本公司的股東名冊上排名較先的聯名持有人，方有權就有關股份在會議上投票。
- (3) 寄發予本公司股東日期為二零一三年十二月二十四日載有協議安排的計劃文件隨附適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。
- (4) **白色**代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的該等授權文件的認證副本，須盡快且無論如何於名列**白色**代表委任表格的人士擬表決的股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送抵本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效；否則，該代表委任表格將不會有效。填妥和交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並在會上表決。在此情況下，其代表委任表格將被視為已撤銷論。

- (5) 本公司將於二零一四年一月十四日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，日內不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有轉讓文件連同有關股票必須在不遲於二零一四年一月十三日(星期一)下午四時三十分，送交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (6) 載於本通告的決議案將以投票方式表決。

以下為就購股權要約發送至購股權持有人的購股權要約書式樣。



金英証券(香港)有限公司
美年國際有限公司的財務顧問

敬啟者：

有關美年國際有限公司建議
以協議安排的方式
將恒盛地產控股有限公司私有化
(根據開曼群島公司法第86條進行)
的購股權要約

隨同本函件附奉由美年國際有限公司(「要約人」)與恒盛地產控股有限公司(「公司」)聯合刊發日期與本函件相同的計劃文件(「計劃文件」)。在本函件內使用但未作界定的詞彙，具有計劃文件中相同的涵義。本函件應連同計劃文件一併閱覽。

於二零一三年十一月二十一日，要約人與公司聯合公佈，於二零一三年十一月十八日，要約人請求董事會向計劃股東提出建議，建議根據開曼群島公司法第86條以協議安排的方式將公司私有化，其中涉及註銷所有計劃股份及配發及發行新股份予要約人。誠如該公告所述，作為建議的一部分，要約人將提出相若的現金要約予購股權持有人，以註銷彼等的未行使購股權，惟該等現金要約須待計劃生效後方可作實。

本函件闡明閣下可就未行使購股權採取的行動。現建議閣下在作出考慮時參閱計劃文件。

另外，敬請閣下注意購股權計劃的條款和條件。

購股權要約的條款

吾等現代表要約人按下列條款向閣下提出要約，惟有關要約須待計劃生效後方可作實。

任何未行使購股權如在購股權最後行使日期或之前未獲行使，將於計劃生效後十四(14)天內失效。閣下可透過於指定期限前遞交填妥的購股權要約接納

表格(「接納表格」)接納購股權要約，而倘購股權要約成為無條件，閣下將有權就每份購股權收取現金代價0.04港元(「購股權要約價」)。

購股權要約價為未行使購股權的「透視」價格，即按每股計劃股份現金代價1.80港元扣除行使購股權時應付的每股股份行使價每股股份1.76港元計算的金額。

購股權要約須待計劃生效後，方可作實。購股權要約將會在計劃生效之時，並在公司從聯交所除牌之前，即時成為無條件。建議的條件載於計劃文件「說明函件-2.建議的條款—建議的條件」一節。此外，購股權要約價的所有付款將以港元支票作出。在若干地區或情況下，閣下將港元兌換為其他貨幣或兌現有關支票時可能遇到延誤或者困難。

另建議閣下參閱計劃文件「說明函件-16.登記和付款」及「說明函件-17.海外股東及購股權持有人」兩節。

購股權持有人可採取的行動

概括而言，以下是閣下可就閣下的未行使購股權作出的選擇：

- (a) 倘閣下的任何未行使購股權於購股權最後行使日期或之前未獲行使，閣下可根據本函件及計劃文件所載的條款接納購股權要約，並在計劃生效的情況下在不遲於二零一四年三月五日(星期三)下午四時三十分(香港時間)(或可能透過公告通知閣下的較後時間及/或日期)於隨附的接納表格上選擇收取購股權要約價；
- (b) 閣下可於本函件日期(即二零一三年十二月二十四日)起直至購股權最後行使日期為止的任何時間，根據購股權計劃條款悉數或以閣下向公司發出行使購股權的通知所指定數目行使閣下的全部或任何未行使的購股權(以尚未行使者為限)。因上文所述未行使的購股權獲行使而發行的任何股份須受計劃規限，且合資格參與計劃。就此而言，請參閱計劃文件，以了解有關建議及計劃的詳情；或

- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘計劃生效，閣下尚未行使的未行使購股權將於生效日期起計十四(14)天內自動失效，而閣下將不會獲取購股權要約價或註銷價。

閣下所持每份未行使的購股權均屬獨立，且閣下應就每份購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、計劃文件及購股權計劃的條款。

應採取的行動

為接納購股權要約，閣下須在填妥和簽妥接納表格後不遲於二零一四年三月五日(星期三)下午四時三十分(香港時間)(或閣下可能獲公告通知的較後時間及/或日期)交回要約人(由公司轉交)，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室，要約人董事會收，並註明「恒盛地產－購股權要約」。倘若閣下未有填妥接納表格，有待計劃生效後及以此為條件下，閣下的購股權將告失效。

在向要約人董事會交回接納表格前，請確保閣下在見證人見證下簽署接納表格。

假設購股權要約於二零一四年二月十九日(星期三)(開曼群島時間)成為無條件，預期購股權要約價的支票將於生效日期及要約人收到填妥的接納表格當日(以較後者為準)之後的七個營業日內寄發。

概不會就接獲任何接納表格或其他文件發出收訖證明。

於最後實際可行日期持有的未行使購股權

有關閣下於最後實際可行日期持有的未行使購股權之資料，可向公司之公司秘書索取。倘閣下於最後實際可行日期後行使任何閣下的未行使購股權，閣下僅可就該等於購股權最後行使日期仍未獲行使的未行使購股權接納購股權要約。

已失效的購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據購股權計劃的條款而告失效、將告失效或已告失效的購股權的年期。閣下不得行使於生效日期後十四(14)天內已告失效或應已失效的購股權或就該購股權接納購股權要約。

獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦意見

敬請閣下垂注獨立董事委員會致股東及購股權持有人的函件(載於計劃文件第24至25頁)及獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件(載於計劃文件第26至54頁)，分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就計劃及購股權要約提供的推薦意見。

獨立財務意見

本函件內提供的資料，旨在向閣下提供事實詳情，以作為閣下決定所採取行動的基礎。

如果閣下對本函件、計劃文件或應採取的行動有任何方面的疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

閣下一經簽署並交回接納表格，即表示閣下：

- (a) 確認閣下所選擇各份購股權皆為有效和存續，且不附帶一切留置權、押記、按揭及任何性質的第三方權益，且閣下知悉，一旦購股權因閣下根據閣下於接納表格上所示決定接納購股權要約而被註銷，涉及有關購股權的任何購股權證書或文件將告失效；
- (b) 確認接納表格上所作的決定不得被撤銷或更改；
- (c) 授權要約人、公司及／或金英及／或彼等可能指示的人士作出一切行為和事情，並代表閣下填妥、修訂及簽立為使閣下於接納表格上所作出的接納或就此而可能屬必要或適宜的任何文件；而閣下謹此承諾簽立就該項接納而可能被要求的任何其他保證書；
- (d) 承諾確認和追認根據或依據本函件或接納表格所委任的任何受權人代表閣下適當地或合法地採取的任何行動；及
- (e) 確認閣下已閱讀、理解和同意購股權要約的條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，以及確認閣下已收到計劃文件和本函件。

一般事項

- (a) 購股權持有人所交付或接收或發出的一切通訊、通告、接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件將由彼等自行或其指定代理人交付或接收或發出，有關風險由彼等承擔，金英、要約人或公司概不就因此可能招致的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載的條文屬於購股權要約條款的一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例管轄而且按其詮釋。
- (d) 就購股權要約妥為簽立接納表格，即表示授權要約人及／或金英及／或彼等可能指示的人士可代表接納購股權持有人填寫和簽立接納表格及任何其他文件，並作出為向要約人或要約人所指示的人士註銷或歸屬購股權持有人就涉及該項接納的未行使購股權一切權利而可能必要或適宜的任何其他行為。
- (e) 如要約人認為合適，則交付已正式簽妥的接納表格可如同其已正式填妥和接獲般有效，而不論其是不是嚴格依照接納表格及本函件填寫或者接獲(包括指定接獲日期)。
- (f) 就特定未行使購股權填妥接納表格，即表示閣下不可撤回地選擇授權要約人及／或金英及／或彼等各自的代理人向閣下(或向閣下在接納表格訂明的任何其他收款人)或促使他人向閣下(或任何有關收款人)發送閣下有權收取的現金，有關風險概由閣下自行承擔。

責任聲明

公司的董事共同和個別地就本函件所載的資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，而且確認在作出一切合理查詢後就彼等所深知，在本函件所表達的意見(要約人所表達的意見除外)是經過謹慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實而致使本函件中的任何陳述產生誤導。

要約人的唯一董事就本函件所載的資料(與集團有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，而且確認在作出一切合理查詢後就其所深知，在本函件所表達的意見(集團所表達的意見除外)乃經謹慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實而致使本函件中的任何陳述產生誤導。

此 致

購股權持有人 台照

代表
金英証券(香港)有限公司
董事總經理
歐陽偉立
謹啟

二零一三年十二月二十四日