
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如就有關部份換股要約對本綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部天安中國投資有限公司的股份，應立即將本綜合文件及隨函附奉之批准及接納表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨函附奉之批准及接納表格內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨函附奉之批准及接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



有關禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中**103,180,000**股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約之綜合文件

收購人之財務顧問



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

天安中國投資有限公司獨立董事委員會
之獨立財務顧問



漢騰亞洲有限公司

本封面所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

聯合地產董事會函件載於本綜合文件第8至15頁。

禹銘函件(當中載有(其中包括)部份換股要約條款及條件之詳情)載於本綜合文件第16至25頁。

天安董事會函件載於本綜合文件第26至31頁。

天安獨立董事委員會函件(載有其就部份換股要約致獨立天安股東之推薦建議)載於本綜合文件第32及33頁。

漢騰亞洲函件(載有其就部份換股要約致天安獨立董事委員會之意見)載於本綜合文件第34至55頁。

有關部份換股要約之接納程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨函附奉之批准及接納表格。批准及接納表格應在切實可行情況下儘快送交股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)處理，惟無論如何最遲須於二零一一年十二月九日(星期五)下午四時正(即首個截止日期)(或收購人根據收購守則可能決定及宣佈之較後時間及/或日期)送交。

將會或有意將本綜合文件及/或隨函附奉之批准及接納表格轉交至香港以外任何司法權區之託管人、代理人及信託人，應細閱本綜合文件內禹銘函件中「海外天安股東」下各段及附錄一。

二零一一年十一月十八日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
聯合地產董事會函件	8
禹銘函件	16
天安董事會函件	26
天安獨立董事委員會函件	32
漢騰亞洲函件	34
附錄一 — 接納部份換股要約之進一步條款	I-1
附錄二 — 聯合地產集團之財務資料	II-1
附錄三 — 天安集團之財務資料	III-1
附錄四 — 聯合地產集團之物業估值報告	IV-1
附錄五 — 天安集團之物業估值報告	V-1
附錄六 — 有關聯合地產集團之一般資料	VI-1
附錄七 — 有關天安集團之一般資料	VII-1
隨函附奉文件	
一 批准及接納表格	

預 期 時 間 表

以下時間表僅供說明之用，且可作出更改。若該時間表有任何修改，聯合地產及天安將會刊發聯合公佈：

部份換股要約可供批准及／或接納之日期(附註1) 二零一一年十一月十八日
(星期五)

於首個截止日期批准及／或接納部份換股要約
之最後時間及日期(附註2) 二零一一年十二月九日
(星期五)下午四時正

首個截止日期(附註2) 二零一一年十二月九日(星期五)

在聯交所、聯合地產及天安網站刊登部份換股要約
之結果公佈(截至首個截止日期)(附註3) 二零一一年十二月九日
(星期五)下午七時正前

批准及／或接納部份換股要約之最後時間及日期
(假設部份換股要約於首個截止日期就接納而言
成為或被宣佈為無條件)(附註4) 二零一一年十二月二十三日
(星期五)下午四時正

最後截止日期(附註4) 二零一一年十二月二十三日(星期五)

在聯交所、聯合地產及天安網站刊登部份換股要約
之結果公佈(截至最後截止日期)(附註3) 二零一一年十二月二十三日
(星期五)下午七時正前

開始為接納天安股東提供對盤服務
(假設部份換股要約於首個截止日期就接納而言
成為或被宣佈為無條件)(附註5) 二零一一年十二月二十八日(星期三)

向於最後截止日期或之前接納部份換股要約之
接納天安股東寄發聯合地產股票之最後日期
(假設部份換股要約於首個截止日期就接納而言
成為或被宣佈為無條件)(附註6) 二零一二年一月三日(星期二)

部份換股要約就接納而言可被宣佈為無條件
之最後時間(附註7及8) 二零一二年一月十七日
(星期二)下午七時正

截止為接納天安股東提供對盤服務
(假設部份換股要約於首個截止日期就接納而言
成為或被宣佈為無條件)(附註5) 二零一二年一月二十七日(星期五)

預期時間表

附註：

1. 部份換股要約由二零一一年十一月十八日(即寄發本綜合文件之日)起可供批准及／或接納。
2. 根據收購守則規則15.1，部份換股要約必須於自本綜合文件寄發之日起最少21天內一直維持初步可供接納。

為批准及／或接納部份換股要約，獨立天安股東須於二零一一年十二月九日(星期五)下午四時正或之前(即首個截止日期)或收購人可能根據收購守則決定及宣佈的較後時間及／或日期將已填妥及簽署之批准及接納表格送回股份過戶登記處。

倘於首個截止日期已收到之有效接納超過103,180,000股天安收購股份，且部份換股要約已獲持有代表超過50%之天安股份(並非由收購人及其一致行動人士持有)之獨立天安股東批准，收購人須宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，並就部份換股要約遵守收購守則規則15.3，於其後不少於14天一直維持可供接納。倘前述條件於首個截止日期前達成，收購人亦可於首個截止日期前任何時間宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，惟收購人須全面遵守收購守則規則15.1及15.3。

3. 根據收購守則規則19.1，收購人須就部份換股要約的結果作出公佈，並於首個截止日期下午七時正前於聯交所之網頁刊登，以宣佈部份換股要約是否就接納而言或在各方面成為或被宣佈為無條件或已被修訂、或延期或期滿失效。於任何關於部份換股要約延期之公佈內須訂明下一個截止日期。部份換股要約結果之公佈須遵從收購守則規則19.1及規則19註釋7中之披露要求。
4. 根據收購守則規則15.3，若部份換股要約就接納而言被宣佈為無條件，則其須於其後不少於14天內一直維持可供接納。根據收購守則規則28.4，倘收購人於首個截止日期已宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，收購人不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14天以後的日子。在該情況下，於首個截止日期以公佈方式發出之14天通知將向該等於部份換股要約結束前尚未接納部份換股要約之獨立天安股東予以發出。
5. 有關新鴻基投資服務有限公司為接納天安股東提供之對盤服務之詳情，載於本綜合文件之「馮銘函件」內。
6. 聯合地產之股票將以平郵方式儘快寄發予接納天安股東，郵誤風險概由彼等負責，惟無論如何須於部份換股要約截止起計10天內寄發。倘截止之日並非營業日，則有關期間將會延至下一個營業日。
7. 根據收購守則規則15.5，除非經執行理事同意，否則部份換股要約不得於本綜合文件寄發之日起計滿60天之日下午七時正之後就接納而言成為或被宣佈為無條件。因此，除非部份換股要約之前已經就接納而言成為或被宣佈為無條件，否則部份換股要約將於二零一二年一月十七日(星期二)下午七時正失效，惟經執行理事同意延期則另作別論。
8. 倘部份換股要約就接納而言未能於收購守則准許之最後時間，即二零一二年一月十七日(星期二)下午七時正成為或被宣佈為無條件，則收購人所收取之批准及接納表格、相關天安股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份之彌償保證)將儘快但無論如何於部份換股要約失效後10天內，以郵遞方式退回接納天安股東，或將該等文件存放於股份過戶登記處以供領取。收購人將承擔就寄發該等文件予該等接納天安股東而產生之有關費用。

本綜合文件所述之日期及時間均指香港之日期及時間。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「接納天安股東」	指	有效接納部份換股要約之獨立天安股東
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯合集團董事會」	指	聯合集團董事會
「聯合集團董事」	指	聯合集團董事
「聯合集團系公司」	指	聯合集團及其附屬公司
「聯合集團股份」	指	聯合集團股本中每股2.00港元之普通股
「聯合集團股東」	指	聯合集團股份持有人
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)
「聯合地產董事會」	指	聯合地產董事會
「聯合地產董事」	指	聯合地產董事
「聯合地產交換股份」	指	將根據部份換股要約向接納天安股東配發及發行作為代價之聯合地產股本中412,720,000股每股0.20港元之聯合地產股份
「聯合地產集團」	指	聯合地產及其附屬公司
「聯合地產股份」	指	聯合地產股本中每股0.20港元之普通股
「聯合地產股東」	指	聯合地產股份持有人
「聯合地產認股權證」	指	聯合地產發行之1,390,623,317份已上市認股權證，附有權利可認購最多合共1,390,623,317股聯合地產股份，相關詳情於日期為二零一一年六月八日之聯合地產公佈中披露(認股權證代號：1183)
「聯合地產認股權證持有人」	指	聯合地產認股權證持有人
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義

釋 義

「營業日」	指	香港持牌銀行開門營運一般業務之日子(不包括星期六、星期日、公眾假期以及香港於上午九時正至下午五時正期間的任何時間內懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號的日子)
「中央結算系統」	指	香港結算成立及營運之中央結算及交收系統
「完成」	指	部份換股要約之完成，透過根據收購守則向接納天安股東寄發聯合地產交換股份之相關股票達成
「綜合文件」	指	由聯合地產代表收購人，及天安根據收購守則就部份換股要約向獨立天安股東聯合刊發之綜合及回應文件
「代價」	指	將根據部份換股要約向接納天安股東配發及發行作為總代價之412,720,000股聯合地產交換股份
「除外天安股東」	指	登記冊所示其住址位於香港以外及所處司法權區之法例可能禁止向該天安股東作出部份換股要約或以其他方式要求收購人及天安遵守經考慮該司法權區所涉及之天安股東數目及彼等於天安之持股量後屬過份繁瑣或繁重(取決於法律意見及須獲執行理事事先同意)之額外規定之海外天安股東(如有)
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事或執行理事之任何代表
「最後截止日期」	指	二零一一年十二月二十三日，為(i)部份換股要約就接納而言被宣佈為無條件之日或首個截止日期(以較早者為準)後第14天；及(ii)寄發綜合文件之日後至少21天
「首個截止日期」	指	二零一一年十二月九日，為部份換股要約首個截止日期之日，須為寄發綜合文件之日後至少21天或收購人可能根據收購守則延長之較後日期

釋 義

「批准及接納表格」	指	本綜合文件隨函附奉之有關部份換股要約之批准及接納表格
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「漢騰亞洲」	指	漢騰亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就部份換股要約向天安獨立董事委員會提供意見
「獨立天安股東」	指	除收購人及其一致行動人士以外之天安股份持有人
「聯合公佈」	指	聯合集團、聯合地產及天安就(其中包括)部份換股要約之日期為二零一一年九月十四日的聯合公佈
「最後交易日」	指	二零一一年九月七日，即於二零一一年九月八日上午九時正起暫停於聯交所買賣聯合集團股份、天安股份、聯合地產股份及聯合地產認股權證以待刊發聯合公佈前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十一月十五日，即本綜合文件付印前為確定載於其中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「普敦評估」	指	普敦國際評估有限公司，為獨立估值師，亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之成員
「收購價」	指	部份換股要約項下天安收購股份之實際收購價，以每股交出之天安收購股份交換四股聯合地產交換股份之收購方案為基準

釋 義

「收購人」	指	China Elite Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司
「海外天安股東」	指	股東登記冊所示其住址位於香港以外之獨立天安股東
「部份換股要約」	指	由禹銘代表收購人作出之自願性有條件部份換股要約，涉及向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股份，基準為每股交出之天安收購股份交換四股聯合地產交換股份
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本綜合文件而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「股東登記冊」	指	天安股東登記冊
「有關期間」	指	自二零一一年三月十五日(即要約期開始當日(二零一一年九月十四日)起計前六個月)至最後實際可行日期之期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，為負責接收及處理批准及接納表格的受理代理及天安之股份過戶登記處
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「天安」	指	天安中國投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)
「天安董事會」	指	天安董事會
「天安董事」	指	天安董事

釋 義

「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安獨立董事委員會」	指	天安之獨立董事委員會，由一位非執行天安董事及所有獨立非執行天安董事組成，成立目的為就部份換股要約之條款向獨立天安股東提供意見
「天安收購股份」	指	部份換股要約所涉及之103,180,000股天安股份
「天安股份」	指	天安股本中每股0.20港元之普通股
「天安股東」	指	天安股份持有人
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「%」	指	百分比



聯合地產(香港)有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

執行董事：

李成輝(行政總裁)

李志剛

王大鈞

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

狄亞法(主席)

獨立非執行董事：

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

白禮德

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中**103,180,000**股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約

緒言

於二零一一年九月十四日，吾等與聯合集團及天安共同宣佈，收購人有意透過禹銘代表其作出自願性有條件部份換股要約，向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股

份。合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行以作部份換股要約之代價，基準為每股交出之天安收購股份交換以供獨立天安股東接納之四股聯合地產交換股份。

有關部份換股要約之詳情載於本綜合文件之「禹銘函件」、附錄一以及隨函附奉之批准及接納表格內。

本綜合文件之目的旨在為閣下提供(其中包括)(a)部份換股要約之進一步詳情、(b)配發及發行聯合地產交換股份之進一步詳情、(c)載有部份換股要約詳情之禹銘函件、(d)天安獨立董事委員會致獨立天安股東之推薦建議及意見函件、(e)漢騰亞洲就部份換股要約致天安獨立董事委員會之意見函件及(f)聯合地產集團及天安集團之財務資料。吾等謹藉此機會載列有關收購人、聯合地產及聯合集團之若干背景資料、吾等提呈部份換股要約之原因及吾等對天安之意向。

有關收購人、聯合地產及聯合集團之資料

收購人為一間於二零一零年三月三十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合地產之間接全資附屬公司。收購人之主要業務活動為投資控股。於最後實際可行日期，收購人之董事會由李志剛先生及王大鈞先生組成，彼等亦為聯合地產董事。

聯合地產為一間根據香港法例於一九六零年七月十八日註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約72.34%之權益。聯合地產集團之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務及提供護老服務。

聯合集團為一間根據香港法例於一九七二年十二月十五日註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。聯合集團系公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務、提供護老服務及投資於上市及非上市證券。

部份換股要約之背景

禹銘正代表收購人作出部份換股要約以收購103,180,000股天安收購股份，基準如下：

每股天安收購股份 四股聯合地產交換股份

按聯交所於最後交易日所報每股聯合地產股份收市價1.29港元之基準，部份換股要約項下每股天安收購股份的實際價格估值為每股天安收購股份5.16港元。而獨立天安股東持有之103,180,000股天安收購股份(將根據部份換股要約被收購)，於最後交易日之估值約為532.41百萬港元。

聯合地產董事會函件

有關部份換股要約之條款之進一步詳情及資料載於本綜合文件之「禹銘函件」、附錄一以及隨函附奉之批准及接納表格內。

於最後實際可行日期，聯合地產透過收購人擁有602,789,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約40.00%，而公眾人士持有之天安股份總數佔天安現有已發行股本約31.83%。另一名並非與收購人一致行動之主要天安股東Penta Investment Advisers Limited（「Penta」）持有天安現有已發行股本約28.16%，根據上市規則，其不被視為公眾持股量之一部份。

天安收購股份數目乃由收購人按於成功完成後，不論任何主要天安股東是否接受部份換股要約，天安將仍可維持上市規則所規定不少於25%之公眾持股量之基準釐定。吾等注意到，於自聯合公佈之日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於天安之股權提高192,000股天安股份，即由約28.14%上升至約28.16%。視乎部份換股要約於部份換股要約結束後的接納程度，公眾天安股東之公眾持股量可能出現不足之情況，收購人及其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱天安之公眾持股量及在有需要的情況下於部份換股要約結束後採取所需措施（包括向獨立於收購人及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售天安股份）以遵守上市規則令天安之公眾持股量維持於至少25%。於最後實際可行日期，聯合集團董事、聯合地產董事、天安董事及收購人之董事及與收購人一致行動人士概不知悉Penta是否將接納部份換股要約。

假設所有獨立天安股東接納部份換股要約，完成後，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行，佔於最後實際可行日期聯合地產現有已發行股本約5.94%及於緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

吾等亦注意到，於自聯合公佈之日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於聯合地產之股權提高37,087,000股聯合地產股份，即由約7.51%上升至約8.04%。視乎部份換股要約的接納程度，在Penta接納部份換股要約之情況下，公眾聯合地產股東之公眾持股量可能因向接納天安股東配發及發行聯合地產交換股份而出現不足之情況。收購人及與其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱聯合地產之公眾持股量及在有需要的情況下採取所需措施（包括向獨立於聯合地產及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售聯合地產股份），以遵守上市規則令聯合地產之公眾持股量於部份換股要約結束後（惟無論如何於完成或之前）維持於至少25%。

部份換股要約之原因

聯合地產董事會認為，天安集團之主要業務為開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業以及於中國進行物業投資，可補助聯合地產集團於香港之物業發展及投資業務。

聯合地產董事會認為，部份換股要約可令聯合地產集團於天安集團之股權由約40.00%增加至約46.85%，並可更有效地規劃和落實聯合地產集團於物業發展及投資市場之整體業務策略。此亦與聯合地產增加其於天安之股權之整體策略(分別於聯合地產與聯合集團、新鴻基有限公司(「新鴻基」)及天安刊發日期為二零一零年四月二十六日之聯合公佈及於聯合地產日期為二零一零年五月二十四日之通函中披露)相符。

聯合地產將擁有天安約46.85%股本權益及天安將於完成後仍是聯合地產之聯營公司。

完成後之股權變動

假設於自最後實際可行日期直至完成，聯合地產將不會發行或回購額外聯合地產股份，下表顯示聯合地產於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)；及(iii)緊隨完成後(假設除主要天安股東Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)		緊隨完成後(假設除Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約) ³	
	聯合地產 股份數目	%	聯合地產 股份數目	%	聯合地產 股份數目	%
聯合集團 ¹	5,030,031,045	72.34	5,030,031,045	68.29	5,030,031,045	68.29
公眾聯合地產股東						
Penta ²	559,253,637	8.04	752,942,897	10.22	559,253,637	7.59
其他	1,363,833,686	19.62	1,582,864,426	21.49	1,776,553,686	24.12
合計	6,953,118,368	100.00	7,365,838,368	100.00	7,365,838,368	100.00

附註：

- 於最後實際可行日期，該權益包括由：(i) Capscore Limited(「CapScore」)持有之1,973,216,190股聯合地產股份；(ii)開鵬投資有限公司(「開鵬」)持有之45,903,120股聯合地產股份；(iii)陽山投資有限公司(「陽山」)持有之2,042,556,855股聯合地產股份；及(iv)聯合集團持有之968,354,880股聯合地產股份。此外，總數為1,006,006,209份聯合地產認股權證由CapScore、開鵬、陽山及聯合集團所持有並可產生合共1,006,006,209股相關聯合地產股份。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有CapScore、開鵬及陽山所持之聯合地產股份及相關聯合地產股份之權益。

李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。於最後實際可行日期，彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團已發行股本約55.94%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此彼等被視為擁有聯合集團擁有之聯合地產股份及相關聯合地產股份之權益。

聯合地產董事會函件

2. 根據分別於聯交所及證監會網站所示Penta存檔之權益披露表及交易披露表，於最後實際可行日期，Penta於(i)559,253,637股聯合地產股份；及(ii)103,353,321份上市以實物交收之衍生工具及413,810,953份非上市以現金交收之衍生工具(合共相當於517,164,274股相關聯合地產股份)中擁有好倉權益。上市以實物交收之衍生工具將於二零一六年六月失效，而非上市以現金交收之衍生工具並非由聯合地產發行，聯合地產董事亦無有關該等由Penta持有之非上市以現金交收之衍生工具之轉換性、條款及條件的資料，因此，並無就Penta於完成或之前將該等衍生工具轉換為聯合地產股份之情況作出假設。就部份換股要約而言，Penta為獨立天安股東，但未被視為天安之公眾持股量之一部份。
3. 列示此情況以反映因就部份換股要約項下，為計算天安於完成時之公眾持股量而作出之天安股權架構變動假設而產生之聯合地產股權架構變動。其並不表示及不應被視作表示Penta是否有意接納部份換股要約，聯合集團董事、聯合地產董事、天安董事及收購人之董事及與收購人一致行動人士概無該等相關資料。
4. 吾等注意到於部份換股要約結束後，公眾聯合地產股東之公眾持股量可能出現不足之情況。視乎部份換股要約之接納程度，收購人及與其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱聯合地產之公眾持股量及在有需要的情況下採取所需措施(包括向獨立於聯合地產及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售聯合地產股份)，以遵守上市規則令聯合地產之公眾持股量於部份換股要約結束後(惟無論如何於完成或之前)維持於至少25%。

於最後實際可行日期，除6,953,118,368股聯合地產股份及1,390,621,534份可兌換1,390,621,534股相關聯合地產股份之尚未行使之聯合地產認股權證外，概無其他類別之已發行及流通之聯合地產證券。

聯合地產集團之財務資料及交易前景

以下為摘錄自聯合地產截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及聯合地產截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之聯合地產集團財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
千港元			
收入	3,471,000	3,621,800	1,960,700
除稅及非經常性項目前 之淨溢利	2,753,800	3,322,300	1,894,500
除稅及非經常性項目後 之淨溢利	2,483,500	4,111,800	1,666,400
股東應佔淨資產	12,641,300	17,359,500	18,648,700

美國信貸評級被下調，加上歐元區債務問題所引起的關注，為世界及本地經濟帶來陰霾。聯合地產集團將密切監察股票市場之波動及對聯合地產集團之金融服務業務之影

響，該業務目前受到世界及本地金融及股票市場下挫影響。而護老服務業務則面對最低工資法例、食品及供應品成本上漲及租金上升影響，該分部將密切監察高企的成本架構。

香港及中國之政府已分別推出各種措施，控制住宅物業價格之上升。此等措施於短期內遏抑了市場情緒，但聯合地產集團對香港及中國之物業市場的長遠前景仍具有信心。

聯合地產董事會認為，部份換股要約可令聯合地產集團於天安集團的股權由約40.00%增加至約46.85%，並可更有效規劃及實行聯合地產集團於物業發展及投資市場之整體業務策略。

聯合地產董事會將以聯合地產集團及聯合地產股東之福祉為本，繼續審慎地實行其既定的策略。

部份換股要約之財務影響

以下載列完成部份換股要約後對聯合地產集團之財務影響。於完成後，聯合地產集團於天安集團之股權將增加約6.85%，由約40.00%增加至約46.85%。

業務

部份換股要約可令聯合地產集團於天安集團之股權由約40.00%增加至約46.85%，並可更有效地規劃和落實聯合地產集團於物業發展及投資市場之整體業務策略。

資產淨值

根據聯合地產集團及天安集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績報告，於二零一一年六月三十日，聯合地產集團及天安集團之未經審核綜合資產淨值分別為約18,648.7百萬港元及約13,323.0百萬港元。部份換股要約將為聯合地產集團之綜合資產淨值帶來正面影響，涉及金額為額外分佔天安集團約6.85%資產淨值（根據天安於二零一一年六月三十日，未經審核綜合資產淨值約為912.6百萬港元）扣除部份換股要約之相關開支。

負債

於二零一一年六月三十日，聯合地產集團之未經審核總負債為11,359.4百萬港元（包括未經審核流動負債6,209.4百萬港元及未經審核非流動負債5,150.0百萬港元）。部份換股要約將不會對聯合地產集團的總負債帶來影響。

除稅後溢利

由於部份換股要約將令聯合地產集團可更有效地規劃和落實其於物業發展及投資市場之整體業務策略，故部份換股要約將為聯合地產集團之財務表現帶來正面影響。

收購人之意向

收購人擬繼續進行天安之現有業務和不擬對天安之現有業務策略和營運作出任何變動，包括重新調配天安之固定資產及持續聘用天安集團之僱員。

強制性收購事項

收購人無意行使其任何強制性收購權力。

維持天安之上市地位

收購人擬於完成後維持天安於聯交所之上市地位。截至最後實際可行日期，約31.83%之天安股份由公眾人士持有。假設所有獨立天安股東全面接納部份換股要約，於完成後，天安之公眾持股量將維持於約28.20%之水平。

聯交所表明，倘於部份換股要約截止後少於適用於天安之最低規定百分比，即25%之已發行天安股份總數由公眾持有或倘聯交所相信(i)在天安股份之買賣中存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾並未持有足夠之天安股份以維持有秩序的市場，則其將行使其酌情權以暫停天安股份之買賣。

吾等注意到，於自聯合公佈之日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於天安之股權提高192,000股天安股份，即由約28.14%上升至約28.16%。視乎部份換股要約於部份換股要約結束後的接納程度，公眾天安股東之公眾持股量可能出現不足之情況。收購人及與其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱天安之公眾持股量及在有需要的情況下於部份換股要約結束後採取所需措施(包括向獨立於收購人及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售天安股份)，以遵守上市規則令天安之公眾持股量維持於至少25%。

聯合地產董事會函件

其他資料

根據部份換股要約將獲配發及發行之聯合地產交換股份與於配發日期已發行之所有其他聯合地產股份享有同等權利，並將向聯交所申請批准根據部份換股要約將獲配發及發行之聯合地產交換股份上市及買賣。

閣下務請垂注載於本函件之後的「禹銘函件」所載之資料，以及載於本綜合文件之各附錄所載之其他資料。

此致

列位獨立天安股東 台照

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
李志剛
謹啟

二零一一年十一月十八日



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

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中**103,180,000**股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約

緒言

於二零一一年九月十四日，聯合集團、聯合地產及天安聯合公佈，收購人確實有意透過禹銘作出自願性有條件部份換股要約以向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股份，於最後實際可行日期佔天安現有已發行股本約6.85%。

於最後實際可行日期，收購人擁有602,789,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約40.00%。

倘部份換股要約於完成時在所有方面成為無條件，聯合地產將透過收購人實益擁有705,969,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約46.85%。

於有關期間，收購人及與其一致行動人士概無取得天安任何投票權。

發出本函件的目的是為向閣下提供(其中包括)部份換股要約的條款。部份換股要約條款和資料的進一步詳情載列於本綜合文件附錄一及隨函附奉的批准及接納表格。

有條件部份換股要約

(a) 部份換股要約的條款

吾等代表收購人作出部份換股要約，以按下述基準收購103,180,000股天安收購股份：

每股天安收購股份 四股聯合地產交換股份

於最後實際可行日期，概無可兌換或交換為天安股份之尚未行使期權、衍生工具、認股權證或可換股證券。

(b) 部份換股要約之代價

根據部份換股要約每股交出之天安收購股份予以配發及發行四股聯合地產交換股份，以及聯交所於最後交易日所報每股聯合地產股份之收市價1.29港元之基準，每股天安收購股份之估價為5.16港元，而獨立天安股東持有之全部天安收購股份之估值約為532.41百萬港元。

按部份換股要約涉及103,180,000股天安收購股份之基準，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行以作代價，佔聯合地產於最後實際可行日期之現有已發行股本約5.94%及於緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

根據部份換股要約每股交出之天安收購股份換取四股聯合地產交換股份之基準乃經參考天安已刊發之財務資料以及聯合地產股份及天安股份於最後交易日之收市價每股聯合地產股份1.29港元及每股天安股份4.27港元而釐定。

(c) 部份換股要約之條件

根據收購守則規則28.5，部份換股要約須待達成以下各項後，方可作實：

- (i) 執行理事就部份換股要約發出同意；
- (ii) 於首個截止日期下午四時正或之前(或收購人在執行理事批准下可能決定之較後時間及/或日期)就最少103,180,000股天安收購股份收到部份換股要約之有效接納；
- (iii) 部份換股要約獲於首個截止日期(或若於首個截止日期部份換股要約未能就接納而言成為無條件，則為最後截止日期)名列股東名冊及持有50%以上投票權

之獨立天安股東批准，以在批准及接納表格所載單獨欄目內填寫註明之有關批准部份換股要約之天安收購股份數目為證；及

- (iv) 聯交所批准就部份換股要約而根據聯合地產董事會於二零一一年六月一日舉行之聯合地產股東週年大會上取得之一般授權配發及發行予接納天安股東之聯合地產交換股份上市及買賣。

概無上述部份換股要約之條件可被豁免。

執行理事已於二零一一年九月十五日根據收購守則規則28.1授出部份換股要約之同意。截至最後實際可行日期，條件(i)已經達成。

除非根據收購守則下首個截止日期獲延後，倘於首個截止日期所收到之所有有效接納涉及少於103,180,000股天安收購股份，部份換股要約將不會進行及將即時失效。

倘(i)於首個截止日期或之前收到涉及不少於103,180,000股天安收購股份之有效接納；及(ii)取得於首個截止日期持有50%以上天安投票權之獨立天安股東之批准，則收購人將於首個截止日期宣佈部份換股要約就接納而言為無條件。

根據收購守則規則15.3，最後截止日期將為首個截止日期或部份換股要約被宣佈就接納而言為無條件(以較早者為準)後第14天。根據收購守則規則28.4，倘收購人於首個截止日期宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，收購人不可將最後截止日期延至首個截止日期後第14天以後之日期。

警告:部份換股要約須待收購人收到獨立天安股東之若干接納及批准後，方告達成，因此可能成為或可能不會成為無條件，而完成可能會或可能不會發生。聯合地產及天安之股東及有意投資者以及聯合地產認股權證持有人於買賣聯合地產及天安之證券時務須審慎行事，倘彼等對其情況存有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

(d) 獨立天安股東於部份換股要約項下之按比例權益

獨立天安股東可能就其持有之部份或全部天安收購股份接納部份換股要約。倘收到之全部有效接納涉及103,180,000股天安收購股份，則所有有效接納之天安收購股份將獲認購。倘收到之有效接納涉及超過103,180,000股天安收購股份，收購人向個別接納天安股東認購的天安收購股份數目將按以下公式並根據交出以供接納之天安收購股份總數之比例計算：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A: 103,180,000股天安收購股份(作出部份換股要約之天安收購股份總數)

B: 根據部份換股要約交出之天安收購股份總數

C: 相關個別接納天安股東根據部份換股要約交出之天安收購股份數目

因此，倘一名獨立天安股東根據部份換股要約向收購人交出其所有天安收購股份，收購人可能不會認購其所有天安收購股份。

接納部份換股要約之影響

透過有效接納部份換股要約，接納天安股東將向收購人出售彼等交出之天安收購股份，並將最終由收購人根據以上公式認購，當中不附帶任何產權負擔及於任何時間應計之所有權利及利益(包括收取於聯合公佈日期或之後所宣派、作出或派付任何股息或其他分派之一切權利)。於聯合公佈日期前宣派、作出或派付之任何股息或其他分派將由天安向合資格收取該等股息或分派之天安股東派付。

部份換股要約之價值比較

於最後交易日，天安之市值約為6,433.91百萬港元。

於有關期間，聯交所所報之天安股份之最高及最低收市價分別為二零一一年四月二十八日之每股天安股份5.19港元及二零一一年十月四日之每股天安股份3.45港元。

根據聯交所於最後交易日所報之收市價每股聯合地產股份1.29港元，部份換股要約項下每股天安股份之指定價值5.16港元較：

- (a) 聯交所於最後交易日所報之收市價每股天安股份4.27港元溢價約20.84%；
- (b) 截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.28港元溢價約20.56%；
- (c) 截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.24港元溢價約21.70%；
- (d) 截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.42港元溢價約16.74%；
- (e) 於二零一一年六月三十日天安股東應佔天安集團未經審核綜合資產淨值每股天安股份約8.84港元折讓約41.63%；及
- (f) 聯交所於最後實際可行日期所報之收市價每股天安股份4.19港元溢價約23.15%。

根據聯交所於最後交易日所報之收市價每股天安股份4.27港元，部份換股要約項下之每股聯合地產股份之指定價值1.0675港元較：

- (a) 聯交所於最後交易日所報之收市價每股聯合地產股份1.29港元折讓約17.25%；
- (b) 截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日之平均收市價每股聯合地產股份約1.30港元折讓約17.88%；
- (c) 截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日之平均收市價每股聯合地產股份約1.30港元折讓約17.88%；

- (d) 截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日之平均收市價每股聯合地產股份約1.36港元折讓約21.51%；
- (e) 於二零一一年六月三十日聯合地產股東應佔聯合地產集團未經審核綜合資產淨值每股聯合地產股份約2.68港元折讓約60.17%；及
- (f) 聯交所於最後實際可行日期所報之收市價每股聯合地產股份1.02港元溢價約4.66%。

根據部份換股要約項下聯合地產交換股份與天安收購股份之換股比率為4:1及於二零一一年六月三十日之每股聯合地產股份之未經審核綜合資產淨值約為2.68港元，每股天安收購股份之指定資產淨值約為10.72港元，較於二零一一年六月三十日每股天安股份之未經審核綜合資產淨值約8.84港元溢價約21.27%。

批准及接納程序

不論獨立天安股東是否接納部份換股要約，彼等可批准部份換股要約及透過填妥隨函附奉的批准及接納表格之甲欄註明彼等批准部份換股要約所涉及之天安股份數目。每股天安股份僅賦予一票投票權。於就批准及接納部份換股要約進行點算時，就相同的天安股份作出的重複投票將不會被計算在內。

為了接納及／或批准部份換股要約，獨立天安股東應根據本綜合文件及批准及接納表格所列印的指引填妥隨函附奉的批准及接納表格及將表格交回股份過戶登記處。本綜合文件內的指引應與批准及接納表格的指引(該等指引構成部份換股要約條款的一部份)一併閱讀。

獨立天安股東須於收取批准及接納表格後儘快及無論如何須不遲於二零一一年十二月九日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正(或收購人可能根據收購守則決定和宣佈的較後時間及／或日期)以郵遞或親手遞交的方式向股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)呈交已填妥的批准及接納表格，連同相關獨立天安股東欲接納部份換股要約的確實數目天安股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何所需和令人滿意的一份或多份相關彌償)(如適用)以送交股份過戶登記處，並以印有「天安中國投資有限公司 一 部份換股要約」的信封裝載。

倘部份換股要約就接納而言被宣佈為無條件，部份換股要約將根據收購守則規則15.1及15.3於其後14天可供接納及無論如何最後截止日期將為自本綜合文件日期起計至

少21天。根據收購守則規則28.4，倘收購人於首個截止日期宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，收購人不可將最後截止日期延後至首個截止日期後第14天以後的日期。

任何批准及接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何所需的一份或多份相關彌償）將不會獲發收訖通知書。正式收取的接納通知將成為不可撤回及於部份換股要約就接納而言被宣佈為無條件後不可被撤回。

倘一名獨立天安股東在批准及接納表格上劃上「✓」號以表示其批准部份換股要約，惟並未註明作出該批准涉及的天安股份數目或批准及接納表格內有任何其他資料欠缺、不完整或出錯，該獨立天安股東對部份換股要約作出的批准及接納將不會被視為有效，直至於接納及批准表格填妥及糾正該欠缺、不完整或出錯的資料。

儘管獨立天安股東無意接納部份換股要約及／或投票涉及的天安股份數目可能超過交出以供接納的天安股份數目，獨立天安股東仍可就其持有的天安股份總數投票。

代名人股權

為確保所有獨立天安股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有天安收購股份的獨立天安股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股權。天安股份的實益擁有人（其投資以代名人義登記，包括該等透過中央結算系統持有天安股份權益的人士）如欲批准及／或接納部份換股要約，務必就其對部份換股要約的意向向其代名人作出指示。有關處理代名人股權的進一步詳情載列於本綜合文件附錄一。

文件責任

所有由任何天安股東送遞或寄發或向任何天安股東送遞或寄發或自任何天安股東送遞或寄發的通訊、通知、批准及接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何所需的一份或多份相關彌償）將由天安股東或彼等的指定代理送遞或寄發或向天安股東或彼等的指定代理送遞或寄發及自天安股東或彼等的指定代理送遞或寄發，風險概由天安股東承擔，而聯合地產、天安、禹銘、股份過戶登記處或任何彼等各自的董事或任何其他參與部份換股要約的人士概不會就因此產生的任何虧損或任何其他責任承擔任何責任。

海外天安股東

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券或相應法例或規則存檔。

根據截至最後實際可行日期的股東登記冊，共有55名註冊地址位於加拿大、丹麥、英格蘭及威爾斯、德國、日本、澳門、馬來西亞、菲律賓、新加坡及美利堅合眾國紐約州及加利福尼亞洲的海外天安股東持有36,278股天安股份。

收購人有意將部份換股要約擴及所有獨立天安股東。然而，相關司法權區的法例可能禁止或影響對海外天安股東作出部份換股要約。於收購人及天安考慮彼等所取得與向各個該等海外地址寄發綜合文件有關的監管及文件規定的法律意見後，為將綜合要約文件寄發至位於馬來西亞及美利堅合眾國加利福尼亞州之海外天安股東（除外天安股東）之海外地址，收購人及天安可能須因應該等司法權區之法律規定而須遵守過於煩瑣或繁重之法規及文件規定。

收購人已向執行理事申請獲豁免遵守收購守則規則8註釋3，而執行理事已同意綜合文件將不會被寄發至位於馬來西亞及美利堅合眾國加利福尼亞州之除外天安股東之海外住址。

不論綜合文件會否寄發予除外天安股東，綜合文件將於聯合地產、天安及聯交所之網站刊發，並可於股份過戶登記處之辦事處取閱。海外天安股東接納部份換股要約可能須遵守相關司法權區之法律，且可能會或可能不會被禁止。有意接納部份換股要約之各相關除外天安股東須獨自負責確保本身就此完全遵守相關司法權區之法例，包括取得為遵守一切必要手續或法例規定而可能必須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區任何過戶費用或應付之其他稅項。不論除外天安股東會否接納部份換股要約，彼等有權透過向股份過戶登記處交回已簽署之批准及接納表格之方式就部份換股要約投票。投票程序之詳情載列於本綜合文件。

任何獨立天安股東之任何接納將被視為構成該獨立天安股東向聯合地產或天安作出已遵守本地法例及規定之聲明和保證。獨立天安股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

印花稅

收購人將就接納部份換股要約產生之代價按每1,000.00港元或以下金額支付1.00港元之比率繳付買方及賣方之從價印花稅。

零碎股份

天安股份目前以每手1,000股為單位買賣。聯合地產股份目前以每手2,000股為單位買賣。聯合地產或天安之該每手買賣單位將不會因進行部份換股要約而改變。接納天安股東可能因接納部份換股要約而持有零碎天安股份及聯合地產股份。

為方便接納天安股東於接納部份換股要約後為其持有之零碎天安股份及聯合地產股份對盤，新鴻基投資服務有限公司(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園42樓，聯絡人為張俊偉先生(電話號碼：(852) 3920 2782))已獲收購人及天安委任為指定經紀為買賣市場上之零碎天安股份及聯合地產股份對盤，委任期為期30天(假設部份換股要約於首個截止日期就接納而言成為或被宣佈為無條件)。此零碎股份安排可讓天安股份及聯合地產股份之零碎股份持有人出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至1,000股天安股份及2,000股聯合地產交換股份之完整買賣單位。接納天安股東應注意，零碎股份對盤安排並未獲保證。

交收

倘部份換股要約在各方面成為無條件及股份過戶登記處不遲於二零一一年十二月二十三日(星期五)(即最後截止日期)下午四時正(或收購人可能根據收購守則決定及宣佈的該較後時間及/或日期)收到填妥之批准及接納表格連同相關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何令人滿意之一份或多份相關彌償保證)(如適用)，聯合地產交換股份之股票將儘快寄發予接納天安股東，惟無論如何不遲於部份換股要約截止後10天內寄發。

倘部份換股要約並未在各方面成為無條件，股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何所需的相關一份或多份彌償保證)(視乎情況而定)將會儘快被退回及/或寄發予各名接納天安股東(透過平郵，郵遞風險概由接納天安股東承擔)，惟無論如何將於部份換股要約失效後10天內退回及/或寄發。倘該接納天安股東已寄出一份或以上的過戶收據，而當時已代表該接納天安股東收集一張或以上股票，則該接納天安股東將獲寄發(透過平郵，郵遞風險概由接納天安股東承擔)該股票以代替過戶收據。

倘一名接納天安股東交出之天安收購股份未獲收購人全數認購，該等剩餘的天安股份的股票或過戶收據或任何其他所有權文件(及/或任何一份或多份相關彌償保證)(視乎情況而定)或因此發出的替代證明將儘快但無論如何於最後截止日期後10天內透過平郵方式向彼退回或寄發，郵遞風險概由彼承擔。

禹銘函件

倘郵寄期間結束之日並非營業日，則有關期間將延至下一個營業日。

稅務影響

倘獨立天安股東對彼等接納部份換股要約造成的稅務影響存有任何疑問，彼等應諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，聯合地產、收購人或天安，以及彼等各自之最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士、禹銘、漢騰亞洲、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部份換股要約之任何人士概不對任何人士因接納部份換股要約而產生之任何稅務影響或責任承擔責任。

一般資料

有關部份換股要約之條款及條件之進一步詳情(其中包括接納及交收程序及接納期間)載列於本綜合文件附錄一及隨函附奉之批准及接納表格。

獨立天安股東務須仔細考慮本綜合文件內之「聯合地產董事會函件」、「天安董事會函件」、「天安獨立董事委員會函件」及「漢騰亞洲函件」所載之資料及在彼等認為合適之情況諮詢彼等之專業顧問。

建議獨立天安股東亦應細閱載於本綜合文件各附錄所載資料。

此致

列位獨立天安股東 台照

承董事會命
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二零一一年十一月十八日



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

執行董事：

胡愛民(副主席)

宋增彬(副主席)

李成偉(董事總經理)

黃清海(副董事總經理)

馬申(副總裁)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李成輝(主席)

鄭慕智

李樹賢

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

金惠志

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中**103,180,000**股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約

緒言

於二零一一年九月十四日，吾等與聯合集團及聯合地產共同宣佈，收購人有意透過禹銘代表其作出自願性有條件部份換股要約，向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股份。合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行以作部份換股要約之代價，基準為每股交出之天安收購股份交換以供獨立天安股東接納之四股聯合地產交換股份。

天安董事會函件

天安已成立天安獨立董事委員會，其成員包括一位非執行天安董事李樹賢先生及所有獨立非執行天安董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士，以就部份換股要約向獨立天安股東提供意見。

由於天安之主席兼非執行天安董事李成輝先生亦為聯合地產之行政總裁及執行聯合地產董事，以及聯合集團之行政總裁及執行聯合集團董事，李成輝先生將不會出任為天安獨立董事委員會之成員，並已就部份換股要約於聯合地產之董事會上放棄投票，以及已在聯合集團及天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見已於有關書面決議案上簽署)。非執行天安董事鄭慕智博士亦為收購人之法律顧問之合夥人之一。儘管鄭慕智博士並未參與就部份換股要約向收購人提供法律意見，為避免產生任何可能之利益衝突，彼將不會出任為天安獨立董事委員會之成員，並已在天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見已於有關書面決議案上簽署)。由於執行天安董事勞景祐先生亦為執行聯合集團董事，勞景祐先生已在天安及聯合集團就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見已於有關書面決議案上簽署)，以避免產生任何可能之利益衝突。

漢騰亞洲已獲委任為獨立財務顧問，以就部份換股要約向天安獨立董事委員會提供意見。

有關天安之資料

天安為根據香港法例於一九八六年十月二十四日註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

天安集團之主要業務為於中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。

部份換股要約之條款

禹銘正代表收購人作出部份換股要約以收購103,180,000股天安收購股份，基準如下：

每股天安收購股份 四股聯合地產交換股份

部份換股要約之代價

根據部份換股要約每股交出之天安收購股份予以配發及發行四股聯合地產交換股份，以及聯交所於最後交易日所報每股聯合地產股份之收市價1.29港元之基準，每股天安收購股份之估價為5.16港元，而獨立天安股東持有之全部天安收購股份之估值約為532.41百萬港元。

按部份換股要約涉及103,180,000股天安收購股份之基準，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行以作代價，佔聯合地產於最後實際可行日期之現有已發行股本約5.94%及於緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

根據部份換股要約每股交出之天安收購股份換取四股聯合地產交換股份之基準乃收購人經參考天安已刊發之財務資料以及聯合地產股份及天安股份於最後交易日之收市價每股聯合地產股份1.29港元及每股天安股份4.27港元而釐定。

有關部份換股要約之條款之進一步詳情及資料載於本綜合文件之「禹銘函件」附錄一以及隨函附奉之批准及接納表格內。

接納部份換股要約之影響

透過有效接納部份換股要約，接納天安股東將向收購人出售彼等交出之天安收購股份，而最終將由收購人根據載於「禹銘函件」內「有條件部份換股要約」章節中之公式認購，當中不附帶任何產權負擔及於任何時間應計之所有權利及利益（包括收取於聯合公佈日期或之後所宣派、作出或派付任何股息或其他分派之一切權利）。於聯合公佈日期前宣派、作出或派付之任何股息或其他分派將由天安向合資格收取該等股息或分派之天安股東派付。

於最後實際可行日期，公眾人士持有之天安股份總數佔天安現有已發行股本約31.83%，而收購人擁有602,789,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約40.00%。另一名並非與收購人一致行動之主要天安股東Penta持有天安現有已發行股本約28.16%。

倘部份換股要約於完成時在所有方面成為無條件，聯合地產將透過收購人實益擁有705,969,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約46.85%，而至少25%之天安現有已發行股本將由公眾人士持有。

天 安 董 事 會 函 件

完成後之股權變動

假設自最後實際可行日期直至完成，天安將不會發行或回購額外天安股份，下表顯示天安於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後(假設所有獨立天安股東(包括任何天安董事)悉數接納部份換股要約)；及(iii)緊隨完成後(假設除主要天安股東Penta以外之所有獨立天安股東(包括任何天安董事)悉數接納部份換股要約)之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)		緊隨完成後(假設除Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約) ⁴	
	天安		天安		天安	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
收購人及與其一致行動人士 ¹	602,789,096	40.00	705,969,096	46.85	705,969,096	46.85
Penta ²	424,237,476	28.16	375,815,161	24.94	424,237,476	28.16
馬申先生 ³	62,550	0.01	55,411	0.01	49,097	0.01
公眾天安股東	<u>479,680,369</u>	<u>31.83</u>	<u>424,929,823</u>	<u>28.20</u>	<u>376,513,822</u>	<u>24.98</u>
合計	<u>1,506,769,491</u>	<u>100.00</u>	<u>1,506,769,491</u>	<u>100.00</u>	<u>1,506,769,491</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 於最後實際可行日期，收購人為聯合地產之間接全資附屬公司，聯合地產由聯合集團擁有約72.34%權益，而聯合集團由Lee and Lee Trust擁有約55.93%權益。
- 根據分別於聯交所及證監會網站所示Penta存檔之權益披露表及交易披露表，於最後實際可行日期，Penta於(i)424,237,476股天安股份；及(ii)相等於24,365,000股相關天安股份之非上市以現金交收之衍生工具持有好倉權益。然而，該等衍生工具並非由天安發行，而天安董事或聯合地產董事亦無有關轉換該等衍生工具為天安股份或其任何條款及條件之資料。因此，在上表完成後之股權架構中概無作出有關轉換該等衍生工具為天安股份之假設。就部份換股要約而言，Penta為獨立天安股東，但並未視為天安之公眾持股量之一部份。
- 馬申先生為執行天安董事。就部份換股要約而言，馬申先生為獨立天安股東，但並未視為天安之公眾持股量之一部份。
- 列示此情況之目的是計算完成後天安之最低公眾持股量以遵守上市規則下之25%公眾持股量之規定。其並不表示及不應被視作表示Penta是否有意接納部份換股要約，聯合集團董事、聯合地產董事、天安董事及收購人之董事及與其一致行動人士概無該等相關資料。
- 吾等注意到，於自聯合公佈日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於天安之股權提高192,000股天安股份，即由約28.14%上升至約28.16%。視乎部份換股要約於部份換股要約結束後的接納程度，收購人及其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱天安之公眾持股量及在有需要的情況下於部份換股要約結束後採取所需措施(包括向獨立於收購人及與其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售天安股份)，以遵守上市規則令天安之公眾持股量維持於至少25%。

天安集團之財務資料

以下為摘錄自天安截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之天安集團財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
千港元			
收入	1,083,528	1,411,986	812,659
除稅及非經常性項目前之淨溢利	1,367,830	1,932,144	738,920
除稅及非經常性項目後之淨溢利	1,082,993	1,621,721	570,204
股東應佔淨資產	10,884,316	12,592,589	13,323,045

收購人之意向

天安董事會了解收購人及聯合地產均無意就現時天安之業務策略及營運作出任何變動，包括重新調配天安之固定資產或改變天安董事會成員，亦不預期天安集團任何僱員之僱用會被收購人或聯合地產終止或停止。

天安董事會亦了解收購人有意於完成後保持天安於聯交所之上市地位。

天安董事會認為於完成後，天安將會繼續其現有之業務策略及運作。

天安董事會之推薦建議

經考慮部份換股要約之條款及漢騰亞洲之意見後，天安獨立董事委員會認為部份換股要約之條款就獨立天安股東而言屬公平及合理。

謹請閣下留意載於本綜合文件第32及33頁之「天安獨立董事委員會函件」，其中載有其就部份換股要約向獨立天安股東提出之推薦建議，及載於本綜合文件第34至55頁之「漢騰亞洲函件」，其中載有其就部份換股要約向天安獨立董事委員會提供之意見。

獨立天安股東就部份換股要約作出任何行動前，務請細閱此等函件。

天 安 董 事 會 函 件

閣下亦應細閱載於本綜合文件之「禹銘函件」、附錄一及隨函附奉之批准及接納表格之部份換股要約之條款及條件。

此致

列位獨立天安股東 台照

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
杜燦生
謹啟

二零一一年十一月十八日



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

註冊辦事處：
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中103,180,000股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約

吾等謹提述由收購人及天安於二零一一年十一月十八日共同刊發之綜合文件(「綜合文件」，本函件為其一部份)。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。吾等已獲委任組成天安獨立董事委員會，以(i)就吾等認為部份換股要約之條款對獨立天安股東而言是否公平合理；及(ii)考慮漢騰亞洲(天安獨立董事委員會之獨立財務顧問)之意見後就批准及接納部份換股要約向閣下提供意見。

漢騰亞洲於達致其推薦建議時所考慮之意見及主要因素詳情，載於本綜合文件第34至55頁之「漢騰亞洲函件」內。有關部份換股要約之詳情載於本綜合文件之「聯合地產董事會函件」、「禹銘函件」、附錄一及隨函附奉之批准及接納表格內。

天安獨立董事委員會函件

經考慮漢騰亞洲之意見及推薦建議以及其達致意見時所考慮之主要因素後，吾等認為部份換股要約之條款對獨立天安股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下應批准及接納部份換股要約。

此致

列位獨立天安股東 台照

代表
天安中國投資有限公司
獨立董事委員會
李樹賢、鄭鑄輝
金惠志、魏華生及楊麗琛
謹啟

二零一一年十一月十八日

以下為漢騰亞洲就部份換股要約致天安獨立董事委員會之意見函件全文，為載入本綜合文件而編製。



香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈
19樓1905室

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中**103,180,000**股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約

緒言

吾等茲提述獲委任為天安獨立董事委員會之獨立財務顧問，以就部份換股要約之條款是否公平合理以及接納或拒絕及批准部份換股要約提供意見。部份換股要約之詳情載於日期為二零一一年十一月十八日致獨立天安股東之綜合文件(本函件構成其中一部份)所載之「天安董事會函件」及「禹銘函件」內。除文義另有所指外，本函件所用界定詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

天安已成立天安獨立董事委員會，其成員包括一位非執行天安董事李樹賢先生以及全體獨立非執行天安董事，包括鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士，以就部份換股要約向獨立天安股東提供意見。由於天安之主席兼非執行天安董事李成輝先生亦為聯合地產之行政總裁及執行聯合地產董事，以及聯合集團之行政總裁及執行聯合集團董事，李成輝先生將不會出任為天安獨立董事委員會之成員，並已就部份換股要約於聯合地產之董事會上放棄投票，以及已在聯合集團及天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見已於有關書面決議案上簽署)。非執行天安董事鄭

慕智博士亦為收購人之法律顧問之合夥人。儘管鄭慕智博士並未參與就部份換股要約向收購人提供法律意見，為避免產生任何可能之利益衝突，彼將不會出任為天安獨立董事委員會之成員，並已在天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票（但為形式起見已於有關書面決議案上簽署）。由於執行天安董事勞景祐先生亦為執行聯合集團董事，勞景祐先生已在天安及聯合集團就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票（但為形式起見已於有關書面決議案上簽署），以避免產生任何可能之利益衝突。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就部份換股要約向天安獨立董事委員會提供意見，而天安獨立董事委員會已批准有關委任事宜。

意見基準

在制定意見及推薦建議時，吾等依賴綜合文件所載或所述，以及天安、天安董事及天安管理層提供予吾等之資料、意見及聲明之準確性。吾等已假設綜合文件所載或所述之一切資料、意見及聲明於作出時屬真實準確，並且於綜合文件刊發日期以及直至部份換股要約結束之期間內，仍屬真實準確（及如有任何相關重大變動，將儘快通知天安股東）。吾等亦已假設天安董事、收購人及聯合地產於綜合文件內所聲明的一切信念、意見及意向，乃經審慎周詳查詢及考慮後合理地作出。吾等並無理由懷疑隱瞞了任何相關資料，且吾等亦不知悉有任何事實或情況而致使吾等獲提供之資料及作出聲明及意見失實、不準確或誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料從而達致知情意見，作為吾等依賴綜合文件所載資料之準確性的理據，並為吾等之意見及推薦建議提供合理基準。天安董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等深知，並無遺漏其他事實或聲明，以致綜合文件（包括本函件）內的任何陳述產生誤導。吾等亦已審閱由獨立物業估值師普敦評估提供有關天安及聯合地產之意見及估值，包括審閱委聘條款（尤其是有關工作範圍、工作範圍是否切合須予給予之意見，以及可能對專家就天安發出之報告、意見或陳述之可信程度構成不利影響之任何工作範圍限制之詳情）。

然而，吾等並無對天安、天安董事及天安管理層所提供之資料進行任何獨立核實，亦無對天安集團、收購人及／或聯合地產集團的業務及事務、財務狀況及未來前景展開獨立調查。在制定意見時，吾等並無考慮獨立天安股東因接納或不接納部份換股要約而面對之稅務影響，此乃由於該等影響會因各股東之個別情況而有所不同。吾等謹強調不會就任何人士因接納或不接納部份換股要約而引起之任何稅務影響或責任承擔責任。具

體而言，身為海外居民或公民或因買賣股份而須繳納海外稅項或香港稅項之獨立天安股東應自行查詢本身之稅務狀況，如有任何疑問，務請自行諮詢其專業顧問。

部份換股要約之背景及條款

1. 部份換股要約之背景

於二零一一年九月七日，收購人知會天安董事會，其確實有意作出自願性有條件部份換股要約以向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股份，於聯合公佈日期及最後實際可行日期佔已發行天安股份約6.85%。

於最後實際可行日期，收購人擁有602,789,096股天安股份，佔天安全部已發行股本約40.00%。另一名並非與收購人一致行動之主要天安股東Penta持有天安現有已發行股本約28.16%，根據上市規則，其不被視為公眾持股量之一部份。由公眾持有之天安股份總數佔天安現有已發行股本約31.83%。於最後實際可行日期，聯合集團董事、聯合地產董事、天安董事及收購人之董事以及與其一致行動人士、聯合集團、聯合地產或天安概不知悉Penta會否接納部份換股要約。

倘部份換股要約於完成時在所有方面成為無條件，聯合地產將透過收購人實益擁有705,969,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約46.85%。

2. 部份換股要約之主要條款

禹銘正代表收購人作出部份換股要約以收購103,180,000股天安收購股份，基準如下：

每股天安收購股份 四股聯合地產交換股份

於最後實際可行日期，概無可兌換或交換為天安股份之尚未行使期權、衍生工具、認股權證或可換股證券。

按每股根據部份換股要約交出之天安收購股份予以發行四股聯合地產交換股份，以及聯交所於最後交易日所報每股聯合地產股份之收市價1.29港元之基準，每股天安收購股份之估價為5.16港元，而獨立天安股東持有之全部天安收購股份之估值約為532.41百萬港元。

天安收購股份數目乃由收購人按成功完成之基準釐定，不論任何主要天安股東是否接納部份換股要約，天安將仍可維持上市規則所規定不少於25%之公眾持股量。吾等注意到，自聯合公佈之日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於天安之股權提高192,000股天安股份，即由約28.14%上升至約28.16%。視乎部份換股要約之接納程度，

於部份換股要約結束後，天安公眾股東的公眾持股量可能出現不足的情況，收購人及其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱天安之公眾持股量及在有需要的情況下於部份換股要約結束後採取所需措施（包括向獨立於收購人及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售天安股份），以遵守上市規則令天安之公眾持股量於部份換股要約結束後維持於至少25%。

根據部份換股要約每股天安收購股份換取四股聯合地產交換股份之基準乃收購人經參考天安已刊發之財務資料以及聯合地產股份及天安股份於最後交易日之收市價每股聯合地產股份1.29港元及每股天安股份4.27港元而釐定。

按部份換股要約涉及103,180,000股天安收購股份之基準，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行作為代價，佔聯合地產於聯合公佈日期及最後實際可行日期之現有已發行股本約5.94%及於緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

主要考慮因素及原因

在制定吾等就部份換股要約而給予天安獨立董事委員會之意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

1. 部份換股要約之原因

聯合地產董事會認為，天安集團之主要業務為於中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業以及物業投資，可補助聯合地產集團於香港之物業發展及投資業務。

聯合地產董事會認為，部份換股要約令聯合地產集團可將於天安集團之股權由約40.00%增加至約46.85%，並可更有效地規劃和落實聯合地產集團於物業發展及投資市場之整體業務策略。此亦與聯合地產增加其於天安之股權之整體策略（分別於聯合地產與聯合集團、新鴻基及天安刊發之日期為二零一零年四月二十六日之聯合公佈及聯合地產日期為二零一零年五月二十四日之通函中披露）相符。

天安收購股份數目乃由收購人按成功完成之基準釐定，不論任何主要天安股東是否接納部份換股要約，天安將仍可維持上市規則所規定不少於25%之公眾持股量。有關維持天安之公眾持股量，請參閱上文「部份換股要約之背景及條款」一節內「2. 部份換股要約之主要條款」中之資料。

聯合地產將擁有天安約46.85%股權，而天安將於完成後仍是聯合地產之聯營公司。

部份換股要約乃按公平基準作出，聯合地產董事(包括獨立非執行聯合地產董事)相信，部份換股要約之條款屬公平合理，並符合聯合地產及聯合地產股東之整體利益。

2. 資產淨值

天安

根據二零一零年天安年報，天安集團錄得資產淨值約12,592.6百萬港元(二零零九年：10,884.3百萬港元)及每股天安股份資產淨值約每股8.36港元(二零零九年：每股7.22港元)。「天安董事會函件」載述，於二零一一年六月三十日，天安集團錄得未經審核資產淨值約13,323.0百萬港元，而按二零一一年六月三十日之1,506,769,491股天安股份計算，每股天安股份資產淨值約每股8.84港元。資產淨值由二零一零年十二月三十一日至二零一一年六月三十日有所增加主要由於截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利約564.6百萬港元(主要來自其(i)製造及銷售水泥、熟料及建築物料；(ii)物業發展；及(iii)物業投資)及換算所產生之匯兌差異約252.2百萬港元。天安之資產主要包括多項投資物業、發展中物業及水泥廠。按天安集團於二零一一年六月三十日之未經審核資產淨值及完成前之天安股份數目，每股天安股份之資產淨值約為8.84港元。

根據由獨立物業估值師普敦評估就與天安有關之意見及估值所編製之本綜合文件附錄五，於二零一一年八月三十一日，天安集團應佔獨立估值約25,588.8百萬港元。吾等注意到：(i)當地機關曾於二零零九年年底及二零一零年年初就位於中國廣東省之物業項目其中一部份(佔總地盤面積之10%)進行閒置土地調查，天安集團於二零一一年八月三十一日應佔有關地盤之賬面值約為3.55百萬港元；(ii)兩項位於中國廣東省及江蘇省及於二零一一年八月三十一日之總賬面值約為112.44百萬港元之物業項目未能全面遵守土地出讓合同項下之樓宇規約；及(iii)當地機關於二零一一年六月確認由天安集團擁有及位於中國廣東省之投資物業為閒置土地，該投資物業於二零一一年八月三十一日之賬面值約為320.77百萬港元，而一份買賣協議於二零一一年三月訂立，將地盤面積之50%權益售予第三方投資者，預計於二零一二年九月或之前完成。上述業權事宜之詳情載於本綜合文件附錄三「4.負債」。吾等已評估及與天安集團討論該等由天安集團持有之物業相關之業權事宜，該等物業僅佔天安集團所持物業之總賬面值約3%，故不會對天安集團於二零一一年八月三十一日之估值造成重大影響。

吾等亦注意到有天安集團名下之物業並無土地使用權證及／或房屋所有權證但已訂約獲取。吾等已評估及與天安集團討論，普敦評估將該等由天安所持但並無土地使用權證及／或房屋所有權證之物業部份歸納為無商業價值。天安集團應佔該等

無土地使用權證及／或房屋所有權證之物業僅佔天安集團所持物業之總賬面值約3%，對天安集團於二零一一年八月三十一日之經營並無構成重大影響。

聯合地產

根據二零一零年聯合地產年報，聯合地產集團錄得資產淨值約17,359.5百萬港元(二零零九年：12,641.3百萬港元)及每股聯合地產股份資產淨值約每股2.68港元(二零零九年：每股2.14港元)。資產淨值由二零零九年十二月三十一日至二零一零年十二月三十一日有所增加主要由於溢利由二零零九年之2,483.5百萬港元大幅增加至二零一零年之4,111.8百萬港元(主要由於(i)聯合地產集團之投資、經紀及金融分部以及私人財務分部之貢獻增加；及(ii)重估聯合地產集團之投資物業之公允價值收益於二零一零年所錄得者較高所致)。於二零一一年六月三十日，聯合地產集團錄得未經審核資產淨值18,648.7百萬港元，而按二零一一年六月三十日之6,953,116,585股聯合地產股份計算，每股聯合地產股份資產淨值約每股2.68港元。聯合地產之資產主要包括投資物業及於聯營公司之權益。

根據部份換股要約項下每股天安收購股份可交換四股聯合地產交換股份之換股比率，每股於二零一一年六月三十日之未經審核資產淨值約為8.84港元之天安收購股份可交換為四股於二零一一年六月三十日之資產淨值總額約為10.72港元之聯合地產交換股份，較每股天安股份之未經審核資產淨值溢價約21.27%。因此，吾等認為部份換股要約項下之換股比率對獨立天安股東而言可以接受。

根據由獨立物業估值師普敦評估就與聯合地產有關之意見及估值所編製之附錄四，於二零一一年八月三十一日，聯合地產集團應佔獨立估值約6,797.6百萬港元。我們已評估及與普敦評估討論，認為有關於聯合地產集團所持有物業概無重大業權事宜。

3. 過往財務表現

天安

天安為根據香港法例於一九八六年十月二十四日註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

天安集團之主要業務為於中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。於最後實際可行日期，天安由收購人實益擁有約40.00%。

漢騰亞洲函件

以下為摘錄自天安截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之天安財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

表I — 天安之財務摘要

千港元	截至		截至
	十二月三十一日	二零一零年	二零一一年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收入	1,083,528	1,411,986	812,659
除稅及非經常性項目前之淨溢利	1,367,830	1,932,144	738,920
天安擁有人應佔溢利	1,067,379	1,432,455	564,564
每股天安股份盈利—基本(港仙)	70.84	95.07	37.47
天安擁有人應佔淨資產	10,884,316	12,592,589	13,323,045

天安集團於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得經審核營業額約1,412.0百萬港元(二零零九年：約1,083.5百萬港元)及天安擁有人應佔經審核溢利約1,432.5百萬港元(二零零九年：約1,067.4百萬港元)，與截至二零零九年十二月三十一日止財政年度比較，營業額上升約30.32%，而天安擁有人應佔溢利亦增加約34.20%。根據二零一零年天安年報，營業額上升主要由於水泥、熟料及建築物料之銷售增加，而天安擁有人應佔溢利增加乃由於：(1)租金收入增加60%；(2)出售天安集團之附屬公司帶來之收益613.7百萬港元；及(3)天安擁有人就上海聯合水泥廠場地拆遷補償應佔溢利192.6百萬港元(經扣除所得稅及非控股權益應佔收入)。

根據二零一一年天安中期報告，截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核收入持續穩定增長，乃由於生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料持續增加產生營業額，而天安擁有人應佔溢利亦持續穩定增加，乃由於租金收入增加9%及投資物業重估收益增加(與二零一零年同期比較)。

聯合地產

收購人為聯合地產之間接全資附屬公司。聯合地產為根據香港法例於一九六零年七月十八日註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約72.34%之權益。

漢騰亞洲函件

聯合地產集團之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務及提供護老服務。

以下為摘錄自聯合地產截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及聯合地產截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之聯合地產財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

表II — 聯合地產之財務摘要

千港元	截至		截至
	十二月三十一日 止年度	二零一零年	二零一一年 六月三十日 止六個月
	二零零九年 (經審核)	二零一零年 (經審核)	(未經審核)
收入	3,471,000	3,621,800	1,960,700
除稅及非經常性項目前之淨溢利	2,753,800	3,322,300	1,894,500
聯合地產擁有人應佔溢利	1,840,300	3,003,100	1,281,500
每股聯合地產股份盈利—基本(港仙)	31.20	45.11	17.49
聯合地產擁有人應佔淨資產	12,641,300	17,359,500	18,648,700

聯合地產集團於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得經審核營業額約3,621.8百萬港元(二零零九年：約3,471.0百萬港元)及聯合地產擁有人應佔經審核溢利約3,003.1百萬港元(二零零九年：約1,840.3百萬港元)，與上一財政年度比較，營業額上升約4.3%，而聯合地產擁有人應佔溢利亦增加約63.2%。聯合地產擁有人應佔溢利大幅增加主要由於出售醫療及保健相關服務業務之溢利。聯合地產集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核收入及聯合地產擁有人應佔溢利持續穩定增加，乃由於聯合地產集團之投資、經紀及金融分部以及私人財務分部之貢獻及聯合地產集團之投資物業重估公平價值收益增加。

4. 業務營運回顧

天安

天安集團主要從事於中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。經參考下列天安營業額及溢利後，吾等認為該業務正為天安集團產生穩定收入及現金流。

漢騰亞洲函件

天安之收入主要源自位於中國之(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料；及(iv)其他營運(包括物業管理及高爾夫球場營運)。下表載列按業務分部劃分天安營業額之分析：

表III — 按業務分部劃分天安營業額之分析

千港元	截至 十二月三十一日 止年度		截至 二零一一年 六月三十日 止六個月
	二零零九年 (經審核)	二零一零年 (經審核)	(未經審核)
物業發展	627,576	518,372	191,980
物業投資	216,788	346,747	181,459
生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料	149,894	452,617	391,674
其他營運	<u>89,270</u>	<u>94,250</u>	<u>47,546</u>
	<u><u>1,083,528</u></u>	<u><u>1,411,986</u></u>	<u><u>812,659</u></u>

根據二零一零年天安年報，天安集團於中國多個省份擁有總樓面面積(「樓面面積」)約8,820,000平方米之土地儲備(天安集團應佔總樓面面積約為6,597,200平方米，包括已竣工投資物業333,900平方米以及在建中及待發展物業6,263,300平方米)。吾等亦從二零一一年天安中期業績報告進一步注意到，天安擁有應佔在建總樓面面積約為620,300平方米。天安集團於截至二零一一年六月三十日止六個月之收入為812.7百萬港元(二零一零年：735.5百萬港元)，較去年同期增加10.5%。截至二零一一年六月三十日止六個月之天安擁有人應佔溢利為564.6百萬港元(二零一零年：541.1百萬港元)，較去年同期增加4.3%。於二零一一年六月三十日，每股天安股份盈利為37.47港仙(二零一零年：35.91港仙)，而天安擁有人應佔每股資產淨值為8.84港元(二零一零年十二月三十一日：8.36港元)。

二零一零年天安年報亦載述，天安持續出售非核心資產及將繼續大力投資於數碼城項目。

於二零一一年四月，天安提呈一項建議，內容有關將其全資附屬公司聯合水泥控股有限公司(「聯合水泥」)分拆及於聯交所主板獨立上市(「建議分拆」)。於完成建議分拆後，聯合水泥將主要在中國上海及山東省從事生產、銷售及買賣水泥和熟料，而天安集團其餘附屬公司(除其持有聯合水泥外)將主要在中國從事開發高檔

住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理。天安股東應注意，建議分拆須視乎(其中包括)天安董事會之最終決定及聯交所之批准方可作實，故可能會或可能不會進行。

於二零一一年八月三十一日，天安集團在中國擁有多個項目，應佔在建樓面面積約620,300平方米。根據綜合文件附錄五所載有關由普敦評估對中國物業進行估值之最新估值報告，於二零一一年八月三十一日，中國物業應佔獨立估值合共為25,588.8百萬港元)。

聯合地產

聯合地產集團之主要業務包括物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務及提供護老服務。聯合地產於香港之物業投資及發展以及酒店相關業務之權益主要透過其全資附屬公司或其擁有50%權益之附屬公司Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)持有，於中國之業務則透過天安持有。聯合地產之金融服務業務主要透過聯合地產於新鴻基之53.23%股權以及新鴻基實際持有亞洲聯合財務有限公司之58.18%股權。聯合地產提供護老服務之業務透過其擁有71.97%權益之附屬公司Allied Overseas Limited(股份代號：593)持有。下表載列按業務分部劃分聯合地產營業額之分析：

表IV — 按業務分部劃分聯合地產營業額之分析

千港元	截至 十二月三十一日 止年度		截至 二零一一年 六月三十日 止六個月
	二零零九年	二零一零年	(未經審核)
	(經審核)	(經審核)	
投資、經紀及金融	1,607,000	1,568,900	791,700
私人財務	1,511,700	1,659,500	961,900
護老服務	106,400	109,600	64,500
物業租賃、酒店業務及管理服務	<u>245,900</u>	<u>283,800</u>	<u>142,600</u>
	<u>3,471,000</u>	<u>3,621,800</u>	<u>1,960,700</u>

於最後實際可行日期，聯合地產透過收購人實益擁有602,789,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約40.00%。

假設部份換股要約成為無條件，收購人將持有天安約46.85%股權，且天安將仍是聯合地產之聯營公司，而天安之財務業績將按權益會計法併入聯合地產。透過接

納部份換股要約，該等接納天安股東將成為聯合地產股東。如上文「業務營運回顧」一節表III及表IV所示，該等接納天安股東將擁有收入基礎更闊之聯合地產之權益，並將可透過彼等所持之聯合地產股份繼續間接保留彼等於天安之權益。

假設所有獨立天安股東接納部份換股要約，於完成後，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行，佔聯合公佈日期及最後實際可行日期聯合地產現有已發行股本約5.94%及緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

5. 部份換股要約對天安股權架構之影響

透過有效接納部份換股要約，接納天安股東將向收購人出售彼等交出之天安收購股份，並將最終由收購人根據公式認購，當中不附帶任何產權負擔及於任何時間應計之所有權利及利益(包括收取於聯合公佈日期或之後所宣派、作出或派付任何股息或其他分派之一切權利)。於聯合公佈日期前宣派、作出或派付之任何股息或其他分派將由天安向合資格收取該等股息或分派之天安股東派付。

假設自最後實際可行日期起直至完成為止，天安將不會發行或回購額外天安股份，下表顯示天安於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後(假設所有獨立天安股東(包括任何天安董事)悉數接納部份換股要約)；及(iii)緊隨完成後(假設除天安主要股東Penta以外之所有獨立天安股東(包括任何天安董事)悉數接納部份換股要約)之股權架構：

表V — 天安之股權架構

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)		緊隨完成後(假設除Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約) ⁴	
	天安		天安		天安	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
收購人及與其一致行動人士 ¹	602,789,096	40.00	705,969,096	46.85	705,969,096	46.85
Penta ²	424,237,476	28.16	375,815,161	24.94	424,237,476	28.16
馬申先生 ³	62,550	0.01	55,411	0.01	49,097	0.01
公眾天安股東	479,680,369	31.83	424,929,823	28.20	376,513,822	24.98
合計	1,506,769,491	100.00	1,506,769,491	100.00	1,506,769,491	100.00

附註:

1. 於最後實際可行日期，收購人為聯合地產之間接全資附屬公司，聯合地產由聯合集團擁有約72.34%權益，而聯合集團由Lee and Lee Trust擁有約55.93%權益。
2. 根據分別於聯交所及證監會網站所示Penta存檔之權益披露表及交易披露表，於最後實際可行日期，Penta於(i)424,237,476股天安股份；及(ii)相等於24,365,000股相關天安股份之非上市以現金交收之衍生工具持有好倉權益。然而，該等衍生工具並非由天安發行，而天安董事或聯合地產董事亦無有關轉換該等衍生工具為天安股份或其任何條款及條件之資料。因此，在上表完成後之股權架構中概無作出有關轉換該等衍生工具為天安股份之假設。就部份換股要約而言，Penta為獨立天安股東，但並未視為天安之公眾持股量之一部份。
3. 馬申先生為執行天安董事。就部份換股要約而言，馬申先生為獨立天安股東，但並未視為天安之公眾持股量之一部份。
4. 列示此情況之目的是計算完成後天安之最低公眾持股量以遵守上市規則25%公眾持股量之規定。其並不表示及不應被視作表示Penta是否有意接納部份換股要約，聯合集團董事、聯合地產董事、天安董事及收購人之董事以及與其一致行動人士概無任何有關資料。
5. 吾等注意到，於聯合公佈之日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於天安之股權提高192,000股天安股份，即由約28.14%上升至約28.16%。視乎部份換股要約於部份換股要約結束後的接納程度，收購人及與其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱天安之公眾持股量及在有需要的情況下於部份換股要約結束後採取所需措施(包括向獨立於收購人及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售天安股份)，以遵守上市規則令天安之公眾持股量維持於至少25%。

6. 收購人之意向

收購人擬繼續進行天安之現有業務和不擬對天安之現有業務策略和營運作出任何變動，包括重新調配天安之固定資產及持續僱用天安集團之僱員。

收購人亦擬於完成後維持天安於聯交所之上市地位。於最後實際可行日期，約31.83%之天安股份由公眾人士持有。假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約，於完成後，天安之公眾持股量將維持於約28.20%之水平。

聯交所表明，於部份換股要約結束後倘少於適用於天安之最低規定百分比，即25%之已發行天安股份總數由公眾持有或倘聯交所認為(i)在天安股份之買賣中存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾並未持有足夠之天安股份以維持有秩序的市場，則其將行使酌情權以暫停天安股份之買賣。

吾等注意到，Penta自聯合公佈之日期至最後實際可行日期期間，Penta已將其於天安之股權提高192,000股天安股份，即由約28.14%上升約28.16%。視乎部份換股要約於

部份換股要約結束後之接納程度，由天安公眾股東所持之公眾持股量可能不足。收購人及與其一致行動人士將於部份換股要約結束後審閱天安之公眾持股量及在有需要的情況下於部份換股要約結束後採取所需措施(包括向獨立於收購人及其一致行動人士及並非彼等之關連人士之其他投資者配售天安股份)，以遵守上市規則令天安之公眾持股量維持於至少25%。

7. 聯合地產及天安之未來前景

聯合地產

根據二零一一年聯合地產中期業績報告及「聯合地產董事會函件」，鑑於美國信貸評級下降及對歐元區債務問題之憂慮以及全球經濟及香港經濟整體之不明確因素，聯合地產集團將密切監察股票市場之波動及對目前正受全球衰退以及本地金融及股票市場影響之聯合地產集團金融服務業務中投資、經紀及金融分部以及私人財務分部之影響。聯合地產集團將密切監察最低工資法例、食品成本上升及護老服務分部的租金上漲所帶來成本上升之影響。

香港及中國之政府均實行各種控制住宅物業價格上升之措施。此等措施於短期內會帶來負面情緒，但就長遠而言，聯合地產集團有見於物業市場長期上升的趨勢以及香港及中國的優質物業組合，對香港及中國之物業市場仍然抱有信心。

吾等注意到，環球金融市場瞬息萬變，加上美國聯邦儲備局宣佈推出第二輪量化寬鬆措施，以及大部份已發展國家持續推行適度之貨幣政策及刺激經濟方案，初步為資產價格提供了有力的支持。然而，歐洲主權債務危機惡化、中國再度推出緊縮金融政策以及重新對全球增長之關注均導致財政年度下旬備受銷售壓力及波動。近日，美國之信貸評級出乎意料地被降級，更增添不確定因素。吾等意識到，市況於短期內將可能持續不穩。憑藉高增長率，加上緊縮貨幣措施以保持價格平穩及經濟增長動力轉為由國內消費帶動，預期中國經濟將有持續穩健及可觀的長遠增長。香港仍處於有利位置以受惠於中國持續的增長及發展。根據上述中國及香港之宏觀經濟情況，吾等與聯合地產的意見一致，認為其優質物業組合(包括商業大廈、倉庫、酒店、服務式公寓、住宅單位及房屋)將可抵禦短期市場波動，並最終長遠實現大幅增值。

聯合地產董事會認為，部份換股要約可使聯合地產集團提高其於天安集團的股權，由約40.00%增加至約46.85%，並可更有效規劃及實行聯合地產集團於物業發展及投資市場之整體業務策略。聯合地產董事會將為聯合地產集團及聯合地產股東之利益繼續慎重地實行其既定的策略。

天安

二零一零年天安年報載述，天安集團將「繼續透過收購及出售以調整本集團之土地儲備質素及出售本集團的產品以平衡短期回報的需求及長期資本增值」。吾等從日期為二零一一年八月十九日刊發之二零一一年天安中期業績報告進一步注意到，中國「中央政府關注房地產價格的上升，故相應地收緊貨幣政策、限制購買房地產的數量以及增加廉價房，而外來投資住宅物業亦受到限制」。其進一步指出，天安董事相信，「此等措施對市場情緒於短期內造成一定的打擊，惟本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心」。天安董事「將繼續定位天安集團處於有利之位置，從而在中國房地產市場抓緊被發掘之商機」。就中國的物業發展而言，天安集團將繼續採取審慎策略以不時收購或出售其發展中物業及持有項目以為天安集團帶來最大回報，同時亦繼續進行可賺取穩定租金回報之物業投資。吾等認為，此策略對不斷變更之政策所涉及之風險減至最低，並有助於短期內達致合理之業務發展。根據「天安董事會函件」所述，天安董事會認為天安將於完成時繼續其現有的業務策略及營運。

有鑑於此，吾等注意到，為回應國務院於二零一零年定下收緊資金流動性及抑制通脹之決定，中國中央銀行年內六次上調存款準備金率，並自二零一一年一月一日至今又上調六次。房產稅之相關試點工作亦已進一步引入至上海及重慶。因此，中國之物業發展商可能於融資方面面對若干挑戰。

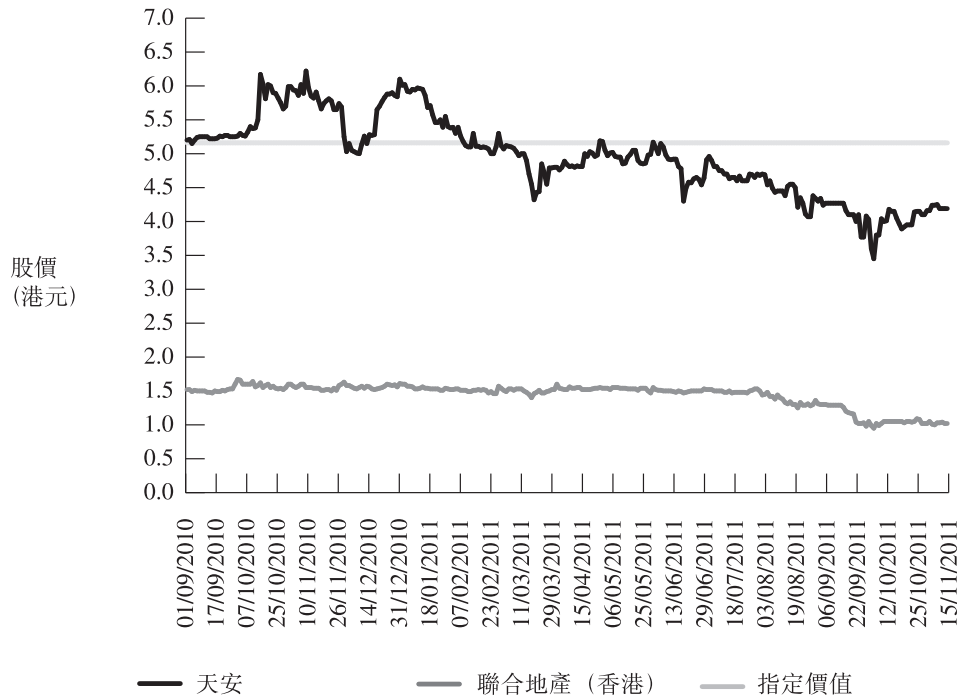
吾等注意到，為配合「十二五」計劃所建議之目標及工作，天安已於傳統產業中推廣應用及融會科技。天安正逐步發展為在中國發展、投資及管理高技術及高檔住宅及商用物業(包括節能環保樓宇、綜合商務園及數碼城項目)之主要國內市場參與者。至於生產、銷售及買賣水泥和熟料業務方面，天安集團將與地方政府就廠房搬遷達成協議及與地方政府確認地盤面積後，重建上海浦東區一幢聯合水泥旗下之水泥廠。天安已繼續出售非核心資產以將其資源轉移往或集中於其核心業務。吾等認為，天安定位為高技術及高檔物業發展商將有助其於現時經濟環境下變得更具競爭力及更快享有回報。

8. 股份價格表現及成交量

股份價格表現

下表(「股價表」)闡述由二零一零年九月直至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)天安及聯合地產之每日收市價。吾等以天安股份過往收市價與部份換股要約項下每股天安股份指定價值5.16港元(「天安指定價值」)作出比較，根據每股天安收購股份交換四股聯合地產交換股份之部份換股要約之基準及按照每股聯合地產交換股份於最後交易日在聯交所所報之收市價1.29港元計算，以觀察天安指定價值是否公平及作為吾等對部份換股要約條款進行分析之一部份。

圖I — 天安及聯合地產於回顧期間之股價



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：天安股份於二零一一年九月八日至二零一一年九月十四日期間暫停買賣。

聯合地產股份於二零一零年十月五日(下午交易時段)至二零一零年十月八日期間、二零一一年五月二十五日至二零一一年五月二十六日期間以及二零一一年九月八日至二零一一年九月十四日期間暫停買賣。

於回顧期間，天安股份之收市價介乎最低每股天安股份3.45港元(於二零一一年十月四日錄得)至最高每股天安股份6.22港元(於二零一零年十一月九日錄得)。天安股份於回顧期間之平均收市價約為4.97港元(以回顧期間內有296個交易日計算)。

於回顧期間，聯合地產股份之收市價介乎最低每股聯合地產股份0.95港元（於二零一一年十月四日錄得）至最高每股聯合地產股份1.67港元（於二零一零年九月三十日錄得）。聯合地產股份於回顧期間之平均收市價約為1.44港元（以回顧期間內有290個交易日計算）。

天安股份及聯合地產股份於最後交易日之收市價分別為4.27港元及1.29港元。

在評估天安指定價值時，吾等已解釋與天安股份於最後交易日之收市價；最後交易日前之天安股份平均收市價；及緊隨最後交易日後及直至最後實際可行日期天安股份之平均收市價以及於二零一一年六月三十日天安股東應佔未經審核綜合資產淨值（「參考收市價」）之比較如下：

表VI — 天安指定價值與參考收市價之比較

	天安 指定價值較 參考收市價 參考收市價 溢價／（折讓） （港元）
於最後實際可行日期之收市價	4.19 23.15%
緊隨最後交易日後及直至最後實際可行日期 之42日平均收市價	4.04 27.72%
最後交易日之收市價	4.27 20.84%
緊接最後交易日（包括該日）前5日平均收市價	4.28 20.56%
緊接最後交易日（包括該日）前10日平均收市價	4.24 21.70%
緊接最後交易日（包括該日）前30日平均收市價	4.42 16.74%
緊接最後交易日（包括該日）前60日平均收市價	4.55 13.41%
緊接最後交易日（包括該日）前120日平均收市價	4.72 9.32%
緊接最後交易日（包括該日）前180日平均收市價	4.96 4.03%
緊接最後交易日（包括該日）前240日平均收市價	5.12 0.78%
於二零一一年六月三十日天安股東應佔天安集團 未經審核綜合資產淨值	8.84 (41.63)%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

吾等注意到，天安指定價值一般較聯交所所報天安直至最後實際可行日期(包括該日)之收市價錄得溢價。

根據聯交所網站之資料顯示，天安股份於回顧期間有296個交易日，在296個交易日中合共有190個交易日(即約64.19%之日子)，天安股份之收市價低於天安指定價值。天安股份之收市價自二零一一年三月起開始逐漸下跌。吾等認為，這趨勢與恒生指數自二零一一年三月初至最後交易日普遍下跌一致。

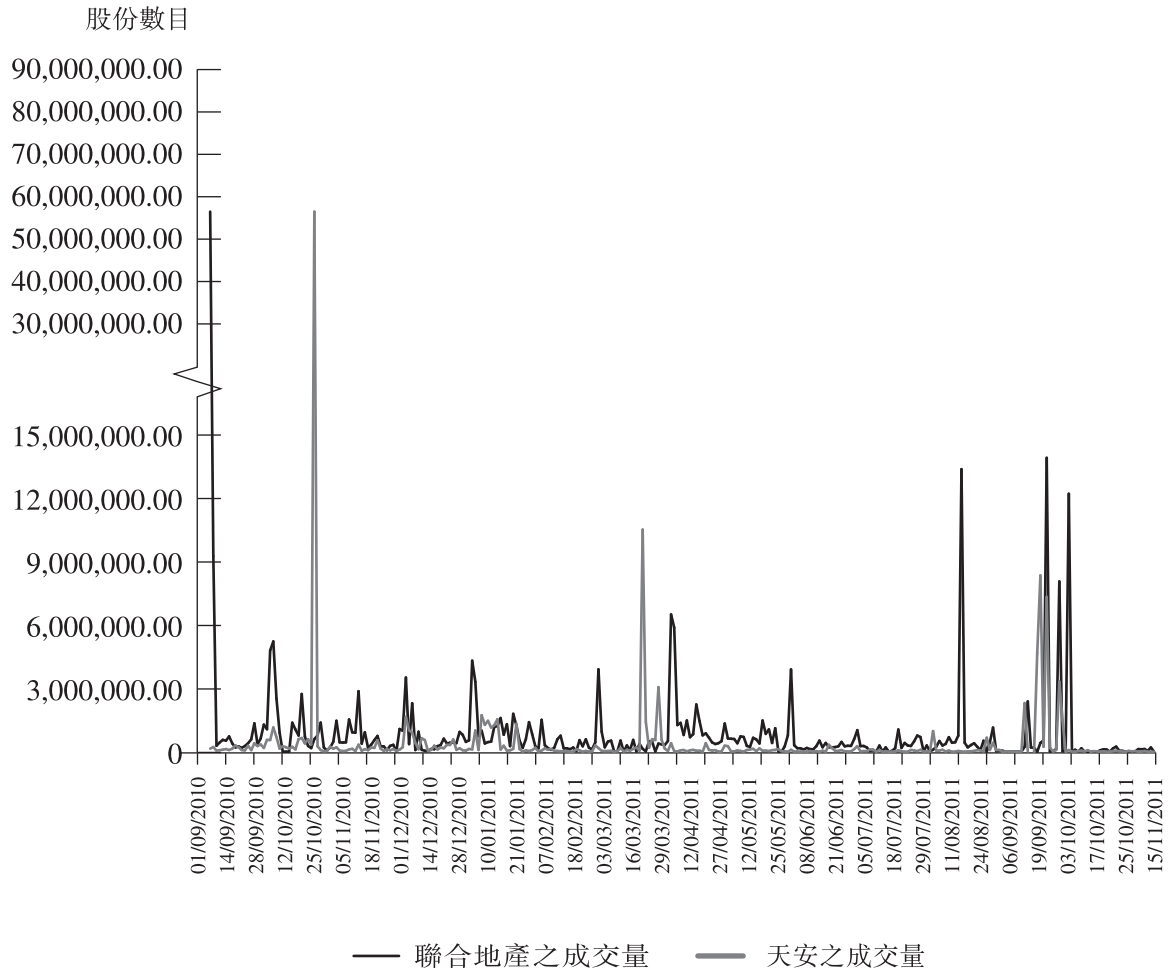
於刊發聯合公佈後直至最後實際可行日期止期間(「公佈後期間」)，天安股份之收市價介乎3.45港元至4.27港元，平均收市價約4.04港元，而聯合地產股份之收市價則介乎0.95港元至1.26港元，平均收市價約為1.05港元。於最後實際可行日期，天安股份及聯合地產股份之收市價分別為4.19港元及1.02港元。按照聯合地產股份於最後實際可行日期之收市價1.02港元計算，部份換股要約下天安股份之指定價值為每股天安股份約4.08港元，較天安股份於最後實際可行日期之收市價輕微折讓約2.63%，並較天安股份於公佈後期間之平均收市價溢價約0.99%。

由於天安股份及聯合地產股份之市價於部份換股要約期間及之後出現波動，獨立天安股東務請注意，部份換股要約項下天安股份之指定價值會不時有變，且並不確定聯合地產股份及／或天安股份之市價會否上升及部份換股要約項下天安股份之指定價值將較其於部份換股要約(無論部份換股要約成為無條件與否)期間及之後之市價錄得折讓或溢價。四股聯合地產股份之市值有可能會低於根據部份換股要約可予交換之每股天安股份之市值。因此，獨立天安股東(特別是有意持有權益作短期投資者)務請密切監察於要約期間之聯合地產股份及天安股份之買賣，可能於天安股份買賣價高於天安指定價值時在市場上出售天安股份權益能獲取更大利益。

成交量

下表(「成交量表」)闡述於回顧期間天安股份及聯合地產股份之每日成交量：

圖II — 於回顧期間天安及聯合地產之成交量



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：天安股份於二零一一年九月八日至二零一一年九月十四日期間暫停買賣。聯合地產股份於二零一零年十月五日(下午交易時段)至二零一零年十月八日期間、二零一一年五月二十五日至二零一一年五月二十六日期間以及二零一一年九月八日至二零一一年九月十四日期間暫停買賣。

漢騰亞洲函件

在分析天安股份及聯合地產股份之流通量時，下表載列於回顧期間各個曆月之每日平均成交量以及每日平均成交量佔天安及聯合地產分別於最後交易日之相關現有已發行股本之百分比。儘管兩間公司的業務、股份數目及股東數目各有不同，但由於兩間公司進行換股，吾等認為有必要比較兩間公司之股份成交量，以列明上述兩間公司之股份流通量。

表VII — 天安及聯合地產於回顧期間各個曆月之每日平均成交量

	聯合地產		天安	
	每日平均 成交量	概約 %	每日平均 成交量	概約 %
二零一零年				
九月	4,116,746	0.059 %	254,569	0.017 %
十月	916,381	0.013 %	4,268,997	0.283 %
十一月	788,911	0.011 %	197,783	0.013 %
十二月	782,976	0.011 %	331,491	0.022 %
二零一一年				
一月	849,323	0.012 %	520,878	0.035 %
二月	487,409	0.007 %	68,676	0.005 %
三月	573,026	0.008 %	794,256	0.053 %
四月	1,216,190	0.017 %	89,121	0.006 %
五月	830,099	0.012 %	57,450	0.004 %
六月	300,079	0.004 %	57,408	0.004 %
七月	284,879	0.004 %	36,818	0.002 %
八月	922,597	0.013 %	116,643	0.008 %
九月	3,089,173	0.044 %	1,554,440	0.103 %
十月	1,063,486	0.015 %	260,722	0.017 %
十一月(直至最後實際 可行日期)	59,740	0.001 %	11,564	0.001 %

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：百分比乃將每日平均成交量除以天安於最後交易日之相關現有已發行股本1,506,769,491股
天安股份及聯合地產於最後交易日之相關現有已發行股本6,953,118,368股聯合地產股份
(視情況而定)計算得出。

誠如成交量表及上表所說明，天安股份於回顧期間各月份之每日平均成交量十分薄弱，最高平均成交額僅佔天安於最後實際可行日期已發行股本總額約0.283 %

及獨立天安股東於二零一零年十月持有天安股份總數之0.472%。天安股份於二零一零年十月之成交量增加之主因按照二零一零年十月二十二日備案之權益披露表所示為一名機構投資者出售天安股份之股權(約80,000,000股天安股份)。

透過分析上表得知，於回顧期間，倘不計及於二零一零年十月之特殊成交額，聯合地產股份相對較天安股份交投活躍。天安股份於回顧期間之平均每日成交額約為301,181股天安股份，佔於最後實際可行日期天安現有已發行股本約0.020%及獨立天安股東所持天安股份總數之0.033%。聯合地產股份於回顧期間之平均每日成交額約為1,092,118股聯合地產股份，佔最後實際可行日期聯合地產現有已發行股本約0.016%及聯合地產股東(不包括聯合集團)所持聯合地產股份總數之0.057%。

此外，由於根據部份換股要約向接納天安股東配發及發行新聯合地產股份，聯合地產股東基礎將會擴闊，且公眾人士持有之聯合地產股份數量亦會增多，繼而可改善聯合地產股份之流通量。因此，該等接納天安股東可能預期彼等於聯合地產股份之權益可獲得較高流通量。

9. 獨立天安股東於部份換股要約項下之按比例權益

獨立天安股東可能就其持有之部份或全部天安收購股份接納部份換股要約。倘收到之全部有效接納涉及103,180,000股天安收購股份，則所有有效接納之天安收購股份將獲認購。倘收到之有效接納涉及超過103,180,000股天安收購股份，收購人向個別接納天安股東認購的天安收購股份數目將按以下公式並根據交出以供接納之天安收購股份總數之比例計算：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A: 103,180,000股天安收購股份(作出部份換股要約之天安收購股份總數)

B: 根據部份換股要約交出之天安收購股份總數

C: 相關個別接納天安股東根據部份換股要約交出之天安收購股份數目

因此，倘一名獨立天安股東根據部份換股要約向收購人交出其所有天安收購股份，收購人可能不會認購其所有天安收購股份。

根據部份換股要約，天安收購股份之碎股將不會被收購，因此，收購人將根據上述公式向各獨立天安股東認購之天安收購股份數目將由收購人酌情湊整至最接近之整數。

推薦建議

經考慮上述因素，尤其是：

- (i) 根據部份換股要約項下每股天安收購股份交換四股聯合地產交換股份之換股比率，每股於二零一一年六月三十日之未經審核資產淨值約8.84港元之天安收購股份可交換為四股於完成前資產淨值總額約為10.72港元之聯合地產交換股份，較每股天安股份之未經審核資產淨值溢價約21.27%；
- (ii) 環球及本地經濟之不明朗因素或會有損中國物業市場氣氛，繼而造成短期市場波動，影響天安之業務，但預期中國及香港經濟在長遠而言將持續增長；
- (iii) 天安指定價值一般較天安股份於最後交易日(包括該日)前5日、10日、30日、60日、120日、180日及240日之平均收市價；天安股份於最後交易日之收市價；天安股份於緊隨最後交易日後及直至最後實際可行日期之42日平均收市價；及直至最後實際可行日期天安股份之收市價，大幅溢價，溢價介乎0.78%至27.72%；
- (iv) 該等接納天安股東可能預期彼等於聯合地產股份之權益可獲得較高流通量，於回顧期間，總聯合地產股份中約0.057%由聯合地產股東(不包括聯合集團)持有，而總天安股份中約0.033%由獨立天安股東持有；及
- (v) 該等接納天安股東將於聯合地產集團擁有權益，由於收入基礎擴闊，該等接納天安股東將可透過彼等所持之聯合地產股份繼續間接保留彼等於天安集團之權益，

吾等認為部份換股要約之條款對獨立天安股東而言屬公平合理及於獨立天安股東而言屬可予接納。因此，吾等建議獨立天安股東批准及接納部份換股要約。

漢騰亞洲函件

然而，獨立天安股東務請注意，部份換股要約乃一項並不涉及現金之股份交換要約。獨立天安股東接納部份換股要約除毋需放棄於天安之權益外，彼等亦可獲得聯合地產股份。此外，部份換股要約項下天安股份之指定價值會根據聯合地產股份及天安股份於要約期間及之後之市價所出現波動而不時改變，且並不確定天安股份及／或聯合地產股份之市價會否上升及部份換股要約項下天安股份之指定價值將較其於部份換股要約（無論部份換股要約成為無條件與否）期間及之後之市價錄得折讓或溢價。獨立天安股東（特別是有意持有權益作短期投資者）務請密切監察於要約期間之聯合地產股份及天安股份之買賣。

此致

天安獨立董事委員會 台照

代表
漢騰亞洲有限公司
董事總經理
徐閔
謹啟

二零一一年十一月十八日

1. 一般批准及接納程序

- (i) 不論獨立天安股東是否接納部份換股要約，彼等可批准部份換股要約及透過填妥隨函附奉之批准及接納表格中之甲欄，註明彼等批准部份換股要約所涉及之天安股份數目。每股天安股份僅有權投一票。就批准及接納部份換股要約而言，有關相同天安股份之重複投票將不計算在內。

倘獨立天安股東於批准及接納表格填上「✓」表示其批准部份換股要約但並無註明批准所涉及之天安股份數目或任何其他批准及接納表格上之資料有遺漏、未完成或錯誤，此等獨立天安股東就部份換股要約之批准及接納將視作無效，直至此等批准及接納表格上之此等遺漏、未完成或錯誤的資料完成及更正。

即使獨立天安股東無意接納部份換股要約及已投票的天安股份數目可能超逾就接納而言所交出的天安股份數目，其仍可就其所持有的天安股份總數投票。

- (ii) 倘天安股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)(如適用)乃以獨立天安股東之名義登記，而彼欲接納部份換股要約(不論全數或就其持有之天安股份之部份接納)，均須根據列印於綜合文件之指引及列印於批准及接納表格上之指引填妥並送回隨函附奉之批准及接納表格。載於本綜合文件內之指引須與批准及接納表格上之指引一併細閱(此等指引構成部份換股要約之條款之一部份)。
- (iii) 已填妥的批准及接納表格連同相關獨立天安股東欲接納部份換股要約所涉及確實數目的天安股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)(如適用)，應儘快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，信封面請註明「天安中國投資有限公司 一部份換股要約」，惟無論如何須不遲於二零一一年十二月九日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正(或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後時間及／或日期)送達股份過戶登記處，方為有效。倘部份換股要約就接納而言被宣佈為無

條件，根據收購守則規則15.1及15.3，部份換股要約將於該日後14天內可供接納，而無論如何最後截止日期將為本綜合文件日期起計最少21天。根據收購守則規則28.4，倘收購人於首個截止日期宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，收購人不得將最後截止日期延遲至首個截止日期後第14天以後的日子。

(iv) 除非符合以下要求，否則部份換股要約之接納可能不當作已達成部份換股要約之接納條件：

(a) 股份過戶登記處在本綜合文件所載之最後接納時限(即首個截止日期下午四時正)(或收購人根據收購守則可能決定及宣佈之較後時間及/或日期)或之前接獲接納書，而股份過戶登記處有記錄已收訖根據收購守則規則30.2註釋1規定須交回之接納書及任何相關文件；及

(b) 批准及接納表格已妥為填寫及簽署，且：

(i) 隨附涉及天安股份之有關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)及倘該等有關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)並非以接納天安股東之名義登記，則為確立接納天安股東成為相關天安股份登記持有人的權利之其他文件(例如一份就相關天安股份正式加蓋印花之空白過戶文件或登記持有人為接納天安股東簽立之文件)；或

(ii) 由天安股份之登記持有人或其個人代表作出(惟不得超過登記持股數目，且以接納書涉及本段(b)另一分段未有計及之天安股份為限)；或

(iii) 由股份過戶登記處核證。

倘批准及接納表格並非由天安股份之登記持有人簽立，則必須出示令股份過戶登記處滿意之適當之授權證明(例如遺囑認證或經核證之授權書副本)。

(v) 任何批准及接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何一份或多份彌償保證)一概不會獲發收訖通知書。

- (vi) 不論本附錄一或批准及接納表格所載之聲明及保證是否由相關之獨立天安股東從實地提供，收購人保留全權酌情權利就任何接納進行調查。倘進行有關調查而致使收購人因任何原因認定任何該等聲明或保證並非從實地提供，該接納可遭拒絕受理而被視作無效。

2. 代名人持股

- (i) 倘涉及閣下所持天安股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證）乃以代名人公司之名義或任何非閣下本人名義登記，而閣下欲接納部份換股要約，則閣下必須：
- 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證）送交代名人公司或任何其他代名人，並向其發出授權指示代表閣下接納部份換股要約，以及要求其將填妥並簽署之批准及接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證）一併送交股份過戶登記處；或
 - 透過股份過戶登記處安排由天安將閣下所持之天安股份以閣下名義登記，並將填妥並簽署之相關批准及接納表格連同相關天安股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證）一併送交股份過戶登記處。
- (ii) 倘閣下已透過中央結算系統將閣下之天安股份送交閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，閣下應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司於香港中央結算（代理人）有限公司所定之期限或之前代表閣下接納部份換股要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司所定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示。
- (iii) 倘閣下已將閣下之天安股份存入閣下於中央結算系統開設之投資者個人戶口，閣下應在香港中央結算（代理人）有限公司所定之期限或以前透過「結算通」電話系統或中央結算互聯網系統發出指示。

- (iv) 由代名人持有股份的獨立天安股東應確保彼等迅速採取上述的適當行動，以給予其代名人足夠時間於首個截止日期或收購人可根據收購守則決定及宣佈的其他時間及／或日期前代其完成接納程序。

3. 近期轉讓

倘閣下已送交閣下之任何天安股份之過戶文件以登記於閣下名下，但尚未收到閣下所持天安股份之股票，而閣下欲接納及／或批准部份換股要約，則閣下無論如何應填妥並簽署批准及接納表格，並連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交股份過戶登記處。此舉將被視為授權禹銘及／或收購人或彼等各自之代理代表閣下於發出相關天安股票時向天安或股份過戶登記處領取該等股票，並代表閣下將該等股票送交股份過戶登記處，以及授權與指示股份過戶登記處在部份換股要約之條款及條件規限下持有該等股票，猶如該等股票已連同已填妥及簽署的批准及接納表格一併送交股份過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

倘涉及閣下所持天安股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時備妥或已遺失(視乎情況而定)，而閣下欲接納部份換股要約，則無論如何應填妥、簽署批准及接納表格，並連同聲稱閣下遺失一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或未能提供有關文件且為收購人滿意之函件一併送交股份過戶登記處。倘閣下其後尋回閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件或其後發現可提供該等文件，則應於其後儘快將該等文件轉交股份過戶登記處。倘閣下已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，閣下亦應致函股份過戶登記處索取賠償保證書表格，按指示填妥後交回股份過戶登記處。

5. 接納期間、部份換股要約之修訂與延期

- (i) 部份換股要約自二零一一年十一月十八日(星期五)開始可供接納。
- (ii) 除非部份換股要約先前已根據收購守則獲延期或修訂，否則部份換股要約將於首個截止日期結束。

(iii) 部份換股要約須待以下各項達成後，方可作實：

- (a) 執行理事就部份換股要約發出同意；
- (b) 於首個截止日期下午四時正或之前（或收購人可能經執行理事批准決定之較後時間及／或日期）就最少103,180,000股天安收購股份收到部份換股要約之有效接納；
- (c) 部份換股要約於首個截止日期（或若於首個截止日期部份換股要約未能就接納而言成為無條件，則為最後截止日期）獲股東登記冊所示50%以上有表決權之獨立天安股東批准，並以在批准及接納表格所載之單獨欄目內填寫註明之有關批准部份換股要約之天安收購股份數目為證；及
- (d) 聯交所批准就部份換股要約而根據聯合地產董事會於二零一一年六月一日舉行之聯合地產股東週年大會上取得之一般授權而配發及發行予接納天安股東之聯合地產交換股份上市及買賣。

概無上述部份換股要約之條件可被豁免。

根據收購守則規則28.1，執行理事已於二零一一年九月十五日同意部份換股要約。於最後實際可行日期已達成上述條件(a)。

倘於首個截止日期所收到之所有有效接納少於103,180,000股天安收購股份，部份換股要約將不獲處理並立即宣告失效，惟首個截止日期根據收購守則獲延長則另作別論。因此，上述條件(b)必須於首個截止日期下午四時正之前達成，否則部份換股要約將告失效，惟首個截止日期根據收購守則獲延長則另作別論。

倘(i)於首個截止日期當天或之前收到之有效接納不少於103,180,000股天安收購股份；及(ii)於首個截止日期取得股東登記冊所示50%以上有表決權之獨立天安股東批准，收購人將於首個截止日期宣佈部份換股要約就接納而言為無條件。

根據收購守則規則15.3，最後截止日期為首個截止日期後第14天或部份換股要約就接納而言被宣佈為無條件之日（以較早者為準）。

根據收購守則規則15.5，除非經執行理事同意，否則部份換股要約不得於本綜合文件寄發之日起計第60天下午七時正之後就接納而言成為或被宣佈為無條件。因此，除非

部份換股要約之前已經就接納而言成為或被宣佈為無條件，否則部份換股要約將於二零一二年一月十七日(星期二)下午七時正失效，惟經執行理事同意延期則另作別論。

倘部份換股要約未能於收購守則准許之截止時間二零一二年一月十七日(星期二)下午七時正就接納而言成為或被宣佈為無條件，則收購人所收取之批准及接納表格、相關天安股份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)將儘快惟無論如何於部份換股要約失效後10天內，以郵遞方式退回接納天安股東，或將該等文件存放於股份過戶登記處以供領取。收購人將承擔就寄發該等文件予接納天安股東而產生之有關費用。

根據收購守則規則28.4，倘收購人於首個截止日期宣佈部份換股要約就接納而言為無條件，收購人不得將最後截止日期延遲至首個截止日期後第14天以後的日子。

6. 公佈

- (i) 在首個截止日期下午六時正前(或執行理事在例外情況下許可之較後時間)，收購人將通知執行理事及聯交所其就部份換股要約之修訂、延期、到期或成為無條件所作出之決定。聯合地產(代表收購人)及天安將於首個截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登聯合公佈，表明部份換股要約是否獲修訂或延期、已期滿或已成為或被宣佈為無條件(在該情況下，不論是就接納或在各方面而言)。

該聯合公佈須列明以下各項所涉及之天安收購股份總數及天安收購股份之權利：

- 已收取之部份換股要約接納書所涉及之天安收購股份；
- 聯合地產、收購人或彼等任何一方之一致行動人士於部份換股要約之要約期間前已持有、控制或指示之天安收購股份；及
- 聯合地產、收購人或彼等任何一方之一致行動人士於部份換股要約之要約期間內已收購或同意收購之天安收購股份。

該聯合公佈亦須(a)載列聯合地產、收購人或彼等任何一方之一致行動人士已借用或借出之任何天安有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，有關已轉借或出售之任何借用天安股份之詳情除外；(b)列明該等數目之天安收購股份於天安之相關類別股本及投票權中所佔之百分比；及(c)載列每名接納天安股東獲分配按比例計算之權益之基準的詳情。

- (ii) 該聯合公佈須列明部份換股要約之有效接納書所佔天安收購股份數目以作為接納之條件，而並非在各方面完整之接納書不會視作符合部份換股要約之接納條件。
- (iii) 根據收購守則之規定，所有部份換股要約公佈須符合上市規則刊發。

7. 撤回權利

- (i) 倘部份換股要約並未就接納而言成為或被宣佈為無條件，接納天安股東有權於首個截止日期後21天根據收購守則向股份過戶登記處送交接納天安股東本身或其正式書面委任代理簽署之撤回通知書(連同任何該等代理之委任證明)，以將其接納書撤回。惟撤回權利將在部份換股要約就接納成為或被宣佈為無條件之前可予行使。除上述者外，接納書一概不得撤銷，並不可撤回。
- (ii) 倘收購人未能遵守本附錄第6段所載之規定，執行理事可要求依照執行理事可接受之條款授予接納天安股東撤回之權利，直至達成該段所載之規定為止。

在此情況下，在接納天安股東撤回接納後，收購人須儘快惟無論如何於接納天安股東撤回接納後10天內將其收取之批准及接納表格、相關天安股份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)以郵遞方式退回相關接納天安股東，或將該等文件存放於股份過戶登記處以供領取。

8. 支付代價

聯合地產交換股份之股票將儘快但無論如何於部份換股要約截止後10天內發送予接納天安股東，惟部份換股要約須已在各方面成為無條件，且已填妥之批准及接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人滿意之任何一份或多份彌償保證)(如適用)於二零一一年十二月二十三日(星期五)(即最後截止日期)下午四時正前(或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後時間及／或日期)送交股份過戶登記處，方為有效。

倘部份換股要約未能在各方面成為無條件，股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何相關之一份或多份彌償保證)(視情況而定)將儘快但無論如何於部份換股要約失效後10天內，以平郵方式退回及／或寄回予各接納天安股東，郵誤風險

概由接納天安股東自行承擔。倘有關接納天安股東寄出一份或多份過戶收據，且已代表該接納天安股東收取一張或多張股票，則將以平郵方式向該接納天安股東寄回有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納天安股東自行承擔。

倘接納天安股東交出的天安收購股份未獲收購人悉數收購，該等天安股份餘額的股票或過戶收據或其他所有權文件（及／或任何相關之一份或多份彌償保證）（視情況而定）或該等天安股份的替代證書將儘快但無論如何於最後截止日期後10天內以平郵方式退回或寄回予接納天安股東，郵誤風險概由該接納天安股東自行承擔。

倘郵寄期間結束之日並非營業日，則有關期間將延至下一個營業日。

9. 接納部份換股要約之影響

透過有效接納部份換股要約，接納天安股東將向收購人出售彼等交出之天安收購股份，並將最終由收購人根據「禹銘函件」所載之公式認購，當中不附帶任何產權負擔及於任何時間應計之所有權利及利益（包括收取於聯合公佈日期或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利）。於聯合公佈日期前宣派、作出或派付之任何股息或其他分派將由天安向合資格收取該等股息或分派之天安股東派付。

10. 聯合地產交換股份

將配發及發行作為部份換股要約代價之聯合地產交換股份將入賬列作繳足股款，並與於該等聯合地產交換股份配發日期之已發行聯合地產股份在各方面均享有同等權益，包括（其中包括）在該等聯合地產交換股份發行日期後有權全數收取一切股息及其他分派。聯合地產交換股份亦將根據聯合地產之組織大綱及章程細則之條款發行予由於接納部份換股要約而於其後成為該等聯合地產交換股份（將配發及發行作為部份換股要約代價）持有人之人士，彼等將受聯合地產之組織大綱及章程細則所約束。

聯合地產將向聯交所申請批准就部份換股要約而將予配發及發行之聯合地產交換股份上市及買賣。

11. 海外天安股東

- (i) 每名相關海外天安股東如欲接納部份換股要約，均有個人責任令其本人全面遵守任何相關司法管轄權區之一切法律，包括取得政府、交易管制或為符合任何其他必要正式手續或法律要求而可能所需之其他同意及支付任何該相關司法管

轄區之轉讓或其他稅項。任何獨立天安股東作出之任何接納，將被視為構成該名獨立天安股東就已遵守該等當地法律及規定向聯合地產或天安作出之聲明及保證。如有任何疑問，獨立天安股東應諮詢彼等之專業顧問之意見。

- (ii) 天安將會按照其組織章程細則，透過刊登公佈或公告向獨立天安股東發出有關部份換股要約任何事宜之通告，倘已發出有關公佈或公告，則即使任何除外天安股東未有收到有關公佈或公告，仍會視為已有效發出有關公佈或公告。

12. 稅務影響

如獨立天安股東對接納部份換股要約帶來之稅務影響有任何疑問，建議彼等應諮詢其專業顧問。特此強調聯合地產、收購人或天安及彼等最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士、禹銘、漢騰亞洲、股份過戶登記處或彼等各自任何之董事或參與部份換股要約之任何人士概不會就任何人士因接納部份換股要約而產生之任何稅務影響或債務承擔任何責任。

13. 一般資料

- (i) 任何人士接納部份換股要約，將視為構成有關一名或多名人士對收購人及禹銘之聲明及保證，其出售根據部份換股要約收購之天安股份不附帶任何留置權、抵押、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利並連同其應計及附有之一切權利，包括但不限於全數收取於聯合公佈日期或之後所宣派、支付或作出之所有股息及分派(如有)之權利。
- (ii) 任何代名人接納部份換股要約，將視為構成該代名人對收購人及禹銘之聲明及保證，在批准及接納表格上標示之天安股份數目為該代名人代表接受部份換股要約之實益擁有人持有之天安股份數目總數。
- (iii) 所有由獨立天安股東送交或寄出或寄予該等股東之通訊、通告、批准及接納表格、股票及／或過戶收據，及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之一份或多份彌償保證)必須由獨立天安股東或其指定代理送交或寄出或寄予該等股東或其指定代理，郵誤風險概由天安股東承擔，而收購人、禹銘、天安或股份過戶登記處對因此引起之任何損失或任何其他責任概不負責。

- (iv) 倘部份換股要約失效，批准及接納表格及股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何一份或多份彌償保證）將在部份換股要約失效後儘快但無論如何於10天內以郵遞方式寄還名字及地址載列於批准及接納表格上之人士或其代理人，郵誤風險概由該等人士或其代理承擔。倘並無載列任何名字，該等文件將寄還至有關天安股東或排名首位之天安股東（如屬聯名登記天安股東）之登記地址。
- (v) 於本綜合文件及批准及接納表格對部份換股要約之提述應包括任何對部份換股要約之延期及／或修訂之提述，而對部份換股要約成為無條件之提述則應包括對部份換股要約被宣佈為無條件之提述。
- (vi) 批准及接納表格所載之條文構成部份換股要約條款及條件之一部份。
- (vii) 部份換股要約及其所有接納書、批准及接納表格、按照部份換股要約訂立之所有合約及根據部份換股要約條款及條件採取或作出之一切行動，將在各方面依據香港法例規管及詮釋。獨立天安股東或其代表簽立批准及接納表格，即代表該名獨立天安股東就部份換股要約及批准及接納表格所引起或與此有關之一切事宜向香港法院非專有司法管轄權提出。
- (viii) 批准及接納表格一經正式簽立，即代表授權收購人、收購人或禹銘之任何董事或彼等各自之代理代表接納部份換股要約之獨立天安股東填妥及簽立隨函附奉之批准及接納表格及任何其他文件，並作出可能必要或合宜之任何其他行動，以令接納書涉及之天安股份歸屬於收購人或收購人指示之任何一名或多名人士。
- (ix) 接納天安股東根據部份換股要約有權收取之代價將按照部份換股要約之條款全數支付，但不計及收購人可能因其他方式有權或聲稱有權向該名獨立天安股東提出之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。
- (x) 獨立天安股東在作出決定時，必須依據本身對收購人與天安及部份換股要約條款之評估，包括所涉及之利益與風險。本綜合文件（包括「聯合地產董事會函件」及「禹銘函件」所載之任何一般意見或推薦意見）及批准及接納表格之內

容不被詮釋為法律或業務意見。獨立天安股東應諮詢本身之律師或財務顧問，以取得法律或財務意見。

- (xi) 倘部份換股要約基於任何原因失效，部份換股要約將不能夠再被接納，而收購人及禹銘將不再受任何先前收取之接納書所約束。
- (xii) 部份換股要約乃根據收購守則而作出。
- (xiii) 除任何中國實體名稱之中英文版本如有歧義，則以中文版本為準外，本綜合文件及批准及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

1. 三年財務資料摘要

- a. 下列為聯合地產集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務業績摘要，均摘錄自聯合地產之相關年報，並已重列適用者。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
持續經營業務			
收入	<u>3,621.8</u>	<u>3,471.0</u>	<u>3,519.7</u>
除稅前溢利	3,322.3	2,753.8	65.6
稅項	<u>(312.7)</u>	<u>(320.9)</u>	<u>20.4</u>
來自持續經營業務之年度溢利	3,009.6	2,432.9	86.0
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	<u>1,102.2</u>	<u>50.6</u>	<u>—</u>
本年度溢利	<u>4,111.8</u>	<u>2,483.5</u>	<u>86.0</u>
持續經營及已終止經營業務 應佔方：			
聯合地產股東	3,003.1	1,840.3	(144.4)
少數股東權益	<u>1,108.7</u>	<u>643.2</u>	<u>230.4</u>
	<u>4,111.8</u>	<u>2,483.5</u>	<u>86.0</u>
股息	<u>208.6</u>	<u>91.3</u>	<u>—</u>
每股股息	<u>3.0港仙</u>	<u>1.5港仙</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損)：			
基本	<u>45.1港仙</u>	<u>31.2港仙</u>	<u>(2.6)港仙</u>
攤薄	<u>45.1港仙</u>	<u>31.2港仙</u>	<u>(2.6)港仙</u>

附註：於二零一零年十月八日，聯合地產之非全資附屬公司Allied Overseas Limited(股份代號:593)(「AOL」)訂立一份股份銷售協議，以出售其於一組附屬公司的100%權益，為AOL於醫療及相關健康服務業務(「出售業務」)的權益。出售其後於二零一零年十一月三十日完成。因此，根據香港財務報告準則第5號，聯合地產集團於其截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報中透過將出售業務之業績列示於已終止經營業務而呈列其截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務業績。摘錄自聯合地產截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報之截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績於持續經營業務列示所有業務的業績。因此，以上聯合地產集團之業績可能不能作直接比較。

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年概無非經常性及特殊項目。

德勤•關黃陳方會計師行為聯合地產之核數師，其於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之報告概無任何保留意見。

- b. 下列為聯合地產集團分別於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績摘要，均摘錄自聯合地產之相關中期業績報告，並已重列適用者。

	截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務			
收入	<u>1,960.7</u>	<u>1,695.2</u>	<u>2,170.9</u>
除稅前溢利	1,894.5	1,413.9	1,141.6
稅項	<u>(226.6)</u>	<u>(162.8)</u>	<u>(142.9)</u>
來自持續經營業務之本期間溢利	1,667.9	1,251.1	998.7
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期間 (虧損)溢利	<u>(1.5)</u>	<u>23.1</u>	<u>—</u>
本期間溢利	<u>1,666.4</u>	<u>1,274.2</u>	<u>998.7</u>
持續經營及已終止經營業務 應佔方：			
聯合地產股東	1,281.5	883.2	750.9
少數股東權益	<u>384.9</u>	<u>391.0</u>	<u>247.8</u>
	<u>1,666.4</u>	<u>1,274.2</u>	<u>998.7</u>
每股股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利：			
基本	<u>17.5港仙</u>	<u>14.5港仙</u>	<u>13.2港仙</u>
攤薄	<u>17.5港仙</u>	<u>14.5港仙</u>	<u>13.2港仙</u>

附註：於二零一零年十月八日，聯合地產之非全資附屬公司Allied Overseas Limited(股份代號:593)(「AOL」)訂立一份股份銷售協議，以出售其於一組附屬公司的100%權益，為AOL於醫療及相關健康服務業務(「出售業務」)的權益。出售其後於二零一零年十一月三十日完成。因此，根據香港財務報告準則第5號，聯合地產集團於其截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績報告中透過將出售業務之業績列示於已終止經營業務而呈列其截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止六個月未經審核綜合財務業績。摘錄自聯合地產截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績報告之截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核綜合財務業績於持續經營業務列示所有業務的業績。因此，以上聯合地產集團之業績可能不能作直接比較。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月內概無非經常性及特殊項目。

2. 聯合地產截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務資料

以下載列聯合地產截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自聯合地產截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益賬

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務			
收入	6 & 7	3,621.8	3,471.0
其他收入		<u>86.3</u>	<u>67.8</u>
總收入		3,708.1	3,538.8
銷售成本及其他直接成本		(221.5)	(223.8)
經紀費及佣金費用		(219.2)	(224.5)
銷售及市場推廣費用		(77.1)	(52.5)
行政費用		(1,016.6)	(986.3)
收購一間附屬公司額外權益之折讓		—	4.0
視為收購附屬公司額外權益之溢利		—	13.2
視為出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額		—	(31.0)
一間上市聯營公司認股權證之虧損		—	(1.2)
物業價值變動	9	871.3	994.0
呆壞賬	10	(109.8)	(424.5)
其他經營費用		(289.1)	(313.9)
融資成本	12	(72.1)	(86.1)
應佔聯營公司業績		612.4	445.1
應佔共同控制企業業績		<u>135.9</u>	<u>102.5</u>
除稅前溢利	13	3,322.3	2,753.8
稅項	14	<u>(312.7)</u>	<u>(320.9)</u>
來自持續經營業務之年度溢利		3,009.6	2,432.9
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	15	<u>1,102.2</u>	<u>50.6</u>
本年度溢利		<u><u>4,111.8</u></u>	<u><u>2,483.5</u></u>

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應佔方：			
本公司股東			
來自持續經營業務之年度溢利		2,266.8	1,807.9
來自已終止經營業務之年度溢利		<u>736.3</u>	<u>32.4</u>
		<u>3,003.1</u>	<u>1,840.3</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		742.8	625.0
來自已終止經營業務之年度溢利		<u>365.9</u>	<u>18.2</u>
		<u>1,108.7</u>	<u>643.2</u>
		<u>4,111.8</u>	<u>2,483.5</u>
每股盈利			
16			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		<u>45.11 仙</u>	<u>31.20 仙</u>
攤薄		<u>45.11 仙</u>	<u>31.20 仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>33.84 仙</u>	<u>30.65 仙</u>
攤薄		<u>33.84 仙</u>	<u>30.65 仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度溢利	<u>4,111.8</u>	<u>2,483.5</u>
其他全面收益：		
可供出售金融資產		
— 本年度公平價值變動淨額	12.2	50.5
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(2.1)	(8.0)
— 遞延稅項	<u>—</u>	<u>0.2</u>
	10.1	42.7
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	76.2	3.0
於附屬公司出售／清盤時重新分類調整至損益賬	(38.0)	—
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估 收益	137.5	—
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估 收益產生之遞延稅項	(22.2)	—
應佔聯營公司其他全面收益	142.9	42.3
應佔共同控制企業其他全面收益	<u>3.7</u>	<u>2.0</u>
本年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>310.2</u>	<u>90.0</u>
本年度全面收益總額	<u><u>4,422.0</u></u>	<u><u>2,573.5</u></u>
應佔方：		
本公司股東	3,214.8	1,911.9
非控股權益	<u>1,207.2</u>	<u>661.6</u>
	<u><u>4,422.0</u></u>	<u><u>2,573.5</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元 (重列)	二零零九年 一月一日 百萬港元 (重列)
非流動資產				
投資物業	18	5,156.4	4,203.7	3,189.2
物業、廠房及設備	19	627.9	632.7	647.8
預繳地價	20	10.0	13.0	13.4
商譽	21	2,490.3	2,642.6	2,642.4
無形資產	22	1,190.4	1,660.0	1,830.5
於聯營公司之權益	26	5,274.9	4,326.9	3,839.5
於共同控制企業之權益	27	1,221.6	1,043.2	934.7
可供出售金融資產	28	292.1	286.2	247.6
法定按金		50.8	36.0	18.4
聯營公司欠款	34	56.1	56.1	—
一年後到期之私人財務客戶貸款 及墊款	29	2,291.9	1,870.2	1,743.5
收購物業、廠房及設備之預付按 金及其他應收款項		33.4	—	164.2
遞延稅項資產	30	94.1	100.5	122.5
		<u>18,789.9</u>	<u>16,871.1</u>	<u>15,393.7</u>
流動資產				
待出售物業及其他存貨	31	412.8	374.5	410.5
透過損益賬按公平價值處理之金 融資產	32	720.7	741.0	299.3
預繳地價	20	0.4	0.4	0.5
一年內到期之私人財務客戶貸款 及墊款	29	3,172.6	2,524.2	2,661.0
貿易及其他應收款項	33	6,737.3	5,800.3	4,550.8
聯營公司欠款	34	58.5	67.3	101.8
一間共同控制企業欠款		7.7	3.9	3.4
可收回稅項		1.5	5.9	32.8
短期銀行抵押存款		99.5	137.6	130.5
現金、存款及現金等價物	35	4,255.0	1,686.8	2,036.3
		<u>15,466.0</u>	<u>11,341.9</u>	<u>10,226.9</u>

		二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元 (重列)	二零零九年 一月一日 百萬港元 (重列)
	附註			
流動負債				
貿易及其他應付款項	36	1,460.9	1,783.2	1,634.7
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	41	6.3	36.1	37.3
欠一間控股公司款項		24.9	16.5	7.3
欠同系附屬公司款項		757.1	1,560.2	2,157.5
欠聯營公司款項		14.1	13.7	13.8
欠共同控制企業款項		0.1	0.3	14.1
應付稅項		106.7	78.7	73.8
一年內到期之銀行及其他借貸	42	2,874.8	3,832.7	1,965.6
強制性可換股票據	44	32.6	—	—
撥備	45	74.7	26.2	62.7
一年內到期之其他負債		—	—	0.6
		<u>5,352.2</u>	<u>7,347.6</u>	<u>5,967.4</u>
流動資產淨值		<u>10,113.8</u>	<u>3,994.3</u>	<u>4,259.5</u>
總資產減流動負債		<u>28,903.7</u>	<u>20,865.4</u>	<u>19,653.2</u>
股本及儲備				
股本	37	1,390.6	1,217.8	1,130.3
股份溢價及儲備	39	15,968.9	11,423.5	9,161.7
本公司股東應佔權益		<u>17,359.5</u>	<u>12,641.3</u>	<u>10,292.0</u>
強制性可換股票據及認股權證之權益部份	44	1,616.5	—	—
為僱員股份擁有計劃持有股份		(23.7)	(28.0)	(32.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		10.6	9.9	10.0
應佔附屬公司淨資產		6,033.6	6,732.5	6,039.8
非控股權益		<u>7,637.0</u>	<u>6,714.4</u>	<u>6,017.2</u>
權益總額		<u>24,996.5</u>	<u>19,355.7</u>	<u>16,309.2</u>
非流動負債				
一年後到期之銀行及其他借貸	42	2,690.4	407.6	1,917.5
債券	43	500.0	500.0	900.0
欠一間聯營公司款項		47.1	—	—
強制性可換股票據	44	45.9	—	—
遞延稅項負債	30	610.9	589.8	501.8
撥備	45	12.9	12.3	24.7
		<u>3,907.2</u>	<u>1,509.7</u>	<u>3,344.0</u>
		<u>28,903.7</u>	<u>20,865.4</u>	<u>19,653.2</u>

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元
非流動資產			
無形資產	22	0.5	0.5
於附屬公司之投資	24	299.9	202.6
附屬公司欠款	25	<u>9,221.8</u>	<u>4,862.4</u>
		<u>9,522.2</u>	<u>5,065.5</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		0.6	0.6
附屬公司欠款	25	463.2	321.3
短期銀行抵押存款		98.0	136.0
現金、存款及現金等價物	35	<u>6.5</u>	<u>3.6</u>
		<u>568.3</u>	<u>461.5</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		0.8	0.4
欠一間控股公司款項		22.1	14.2
欠附屬公司款項	40	<u>23.3</u>	<u>38.2</u>
		<u>46.2</u>	<u>52.8</u>
流動資產淨值		<u>522.1</u>	<u>408.7</u>
總資產減流動負債		<u><u>10,044.3</u></u>	<u><u>5,474.2</u></u>
股本及儲備			
股本	37	1,390.6	1,217.8
股份溢價及儲備	39	<u>8,237.1</u>	<u>4,177.9</u>
權益總額		<u>9,627.7</u>	<u>5,395.7</u>
非流動負債			
欠一間附屬公司款項	40	<u>416.6</u>	<u>78.5</u>
		<u><u>10,044.3</u></u>	<u><u>5,474.2</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										非控股權益					
	股本	股份溢價	物業重估儲備	投資重估儲備	資本贖回儲備	匯兌儲備	資本儲備	累計溢利	股息儲備	總計	為僱員持有之股份	以股份支付之僱員酬金	強制性可換股票據及認股權證之權益部分	應佔附屬公司淨資產	總計	權益總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零九年一月一日	1,130.3	741.3	56.9	342.8	72.2	121.0	(11.7)	7,839.2	—	10,292.0	(32.6)	10.0	—	6,039.8	6,017.2	16,309.2
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,840.3	—	1,840.3	—	—	—	643.2	643.2	2,483.5
本年度其他全面收益	—	—	—	44.4	—	16.8	0.1	10.3	—	71.6	—	—	—	18.4	18.4	90.0
本年度全面收益總額	—	—	—	44.4	—	16.8	0.1	1,850.6	—	1,911.9	—	—	—	661.6	661.6	2,573.5
行使認股權證	87.5	349.9	—	—	—	—	—	—	—	437.4	—	—	—	—	—	437.4
因進一步收購附屬公司股份引致非控股權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(23.0)	(23.0)	(23.0)
因附屬公司購回股份引致非控股權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(101.6)	(101.6)	(101.6)
視為出售附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	324.3	324.3	324.3
就僱員股份擁有計劃購買股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3.1)	—	—	—	(3.1)	(3.1)	
確認以權益結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.6	—	—	7.6	7.6	
僱員股份擁有計劃之股份歸屬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.7	(7.7)	—	—	—	—	
分派予非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(168.6)	(168.6)	(168.6)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(91.3)	91.3	—	—	—	—	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	1,217.8	1,091.2	56.9	387.2	72.2	137.8	(11.6)	9,598.5	91.3	12,641.3	(28.0)	9.9	—	6,732.5	6,714.4	19,355.7
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,003.1	—	3,003.1	—	—	—	1,108.7	1,108.7	4,111.8
本年度其他全面收益(開支)	—	—	72.3	(59.7)	—	190.2	0.3	8.6	—	211.7	—	(0.8)	—	99.3	98.5	310.2
本年度全面收益(開支)總額	—	—	72.3	(59.7)	—	190.2	0.3	3,011.7	—	3,214.8	—	(0.8)	—	1,208.0	1,207.2	4,422.0
發行股份	172.8	1,261.8	—	—	—	—	—	—	—	1,434.6	—	—	—	—	—	1,434.6
附屬公司發行強制性可換股票據及認股權證(附註44)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,616.5	—	1,616.5	1,616.5
由一間全資附屬公司收購一間非全資附屬公司於一間聯營公司之權益產生之調整(附註48)	—	—	—	—	—	—	—	177.3	—	177.3	—	—	—	(177.3)	(177.3)	—
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	0.5	—	0.5	—	—	—	(3.3)	(3.3)	(2.8)
視為收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(17.7)	—	(17.7)	—	—	—	(73.8)	(73.8)	(91.5)
視為出售附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27.9	27.9	27.9
確認以權益結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9.4	—	—	9.4	9.4	
購買就僱員股份擁有計劃所持有股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3.6)	—	—	—	(3.6)	(3.6)	
僱員股份擁有計劃之股份歸屬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.9	(7.9)	—	—	—	—	
分派予非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,680.4)	(1,680.4)	(1,680.4)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(91.3)	(91.3)	—	—	—	—	—	—	(91.3)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(208.6)	208.6	—	—	—	—	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	1,390.6	2,353.0	129.2	327.5	72.2	328.0	(11.3)	12,561.7	208.6	17,359.5	(23.7)	10.6	1,616.5	6,033.6	7,637.0	24,996.5

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
經營業務			
本年度溢利		4,111.8	2,483.5
調整項目：			
稅項		316.7	331.1
無形資產攤銷		201.4	209.2
呆壞賬		166.0	471.2
融資成本		72.1	86.1
折舊		68.5	64.8
匯兌虧損淨額		34.3	23.9
就新鴻基有限公司(「新鴻基」)僱員 擁有計劃確認之費用		9.2	7.1
出售物業、廠房及設備虧損淨額		3.6	2.1
無形資產已確認之減值虧損		1.0	24.0
預繳地價攤銷		0.4	0.5
聯營公司欠款之減值虧損		0.3	—
出售已售出集團之收益	15	(1,093.9)	—
投資物業公平價值增加淨額		(794.9)	(973.6)
應佔聯營公司業績		(612.4)	(445.1)
應佔共同控制企業業績		(135.9)	(102.5)
撥回待出售物業之減值虧損		(70.7)	(25.6)
出售一間附屬公司之溢利		(29.3)	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 負債未變現溢利淨額		(11.0)	(62.0)
出售投資物業之溢利		(9.4)	(2.1)
就酒店物業(撥回)確認之減值虧損		(5.7)	5.2
附屬公司清盤之溢利		(3.7)	—
聯營公司權益(撥回)已確認之減值虧損		(2.3)	27.9
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額		(2.1)	(16.6)
視為出售附屬公司部分權益時之虧損淨額		—	31.0
視為收購附屬公司額外權益時之溢利		—	(13.7)
出售一間共同控制企業之溢利		—	(4.4)
收購一間附屬公司額外權益之折讓		—	(4.0)
分派資產之收益		—	(0.4)

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		2,214.0	2,117.6
私人財務客戶貸款及墊款增加		(1,213.8)	(496.9)
待出售物業及其他存貨增加		(1.4)	(0.7)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產減少 (增加)		32.9	(393.2)
貿易及其他應收款項增加		(1,116.7)	(1,048.7)
貿易及其他應付款項(減少)增加		(129.0)	170.0
透過損益賬按公平價值處理之金融負債(減 少)增加		(31.5)	5.9
應付一間控股公司款項增加		8.0	7.6
撥備及其他負債增加(減少)		55.0	(52.6)
應付同系附屬公司款項減少		(0.2)	(576.7)
經營所用之現金		(182.7)	(267.7)
已付利息		(87.1)	(108.8)
已付香港利得稅		(207.4)	(184.9)
已付香港境外稅項		(23.6)	(4.2)
經營業務所用之現金淨額		(500.8)	(565.6)
投資業務			
出售已售出集團所得款項	15	1,509.6	—
聯營公司還款		322.6	0.1
來自聯營公司之股息		47.5	24.9
出售一間附屬公司	8	39.6	—
銀行抵押存款減少(增加)		38.1	(7.2)
出售投資物業所得款項		22.1	12.6
出售可供出售金融資產的所得款項		7.4	18.6
共同控制企業還款		4.7	4.4
出售物業、廠房及設備所得款項		0.7	0.1
分派資產之所得款項		—	0.4
來自共同控制企業清盤之分派		0.6	—
墊款予一間聯營公司		(299.0)	(24.0)
存入銀行定期存款		(282.4)	—
收購聯營公司之額外權益		(223.3)	—
購入物業、廠房及設備		(113.4)	(39.8)
還款予共同控制企業		(52.1)	—
收購物業、廠房及設備之預付按金增加		(29.6)	—
添置無形資產		(19.6)	(62.6)
法定按金償還淨額		(14.8)	(17.7)
附屬公司清盤/出售		(11.8)	0.1
墊款予共同控制企業		(8.5)	(4.7)
購入可供出售金融資產		(6.8)	(2.7)
添置投資物業		(1.4)	(3.0)
收購共同控制企業		(0.2)	(53.9)
來自共同控制企業之股息		—	1.0
收購聯營公司權益		—	(48.4)
投資業務所產生(所用)之現金淨額		930.0	(201.8)

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
融資業務			
籌集所得新造銀行及其他借貸		2,906.5	707.0
發行強制性可換股票據及認股權證之所得款項		1,708.0	—
聯營公司墊款		47.2	0.1
償還銀行及其他借貸		(1,631.8)	(394.5)
償還同系附屬公司款項		(800.0)	—
附屬公司向非控股權益派付股息及還款		(218.3)	(167.6)
附屬公司購回及註銷股份所支付款項		(91.5)	(90.1)
支付予權益股東之股息		(91.3)	—
就新鴻基僱員股份擁有計劃收購股份		(3.6)	(3.1)
收購附屬公司之額外權益		(2.8)	(19.0)
本公司發行股份之已收所得款項淨額		—	437.4
一間附屬公司發行股份之已收所得款項淨額		—	294.1
一間共同控制企業墊款		—	35.0
償還債券		—	(400.0)
償還聯營公司款項		—	(0.2)
融資業務所產生之現金淨額		<u>1,822.4</u>	<u>399.1</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額		2,251.6	(368.3)
匯率變動之影響		2.2	0.8
於年初之現金及現金等價物		<u>1,668.8</u>	<u>2,036.3</u>
於年末之現金及現金等價物		<u><u>3,922.6</u></u>	<u><u>1,668.8</u></u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金等價物	35	3,972.6	1,686.8
銀行透支	42	<u>(50.0)</u>	<u>(18.0)</u>
		<u><u>3,922.6</u></u>	<u><u>1,668.8</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港特別行政區(「香港」)註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。最終控股公司為聯合集團有限公司，為於香港註冊成立之公眾上市有限公司。本公司之最終控制方為Lee & Lee Trust之受託人，Lee & Lee Trust之受託人之主要營業地點之地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈24樓。本公司註冊辦事處及主要營業地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務分別載於附註56、57及58。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之若干新訂及經修訂之準則、準則修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。除了以下闡述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致有關本公司附屬公司之所有權權益增加或減少之本集團會計政策出現變動。於過往年度，增加本公司現有附屬公司之權益採用與收購附屬公司相同之方式處理，並於適當時確認商譽或議價購買收益。倘於本公司附屬公司之權益減少但不涉及失去控制權則於損益賬確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，於附屬公司之權益之所有增加或減少而不導致獲得或失去附屬公司之控制權均列為權益交易，並對損益賬並無影響。

下表概述有關於年內在沒有失去本公司附屬公司控制權之情況下本公司附屬公司權益之各種變動對權益之影響：

百萬港元

就下列各項於累計溢利入賬(扣除)：

收購一間附屬公司之額外權益	0.5
視為收購附屬公司之部份權益	(17.7)
	<u>(17.2)</u>

此外，於年內，本公司之全資附屬公司向本公司之非全資附屬公司新鴻基收購一間聯營公司。因此，本集團於該聯營公司之實際權益有所增加。代價與本集團應佔聯營公司之實際權益增加之差額177.3百萬港元(非控股權益已據此作出調整)於本公司股東應佔權益中直接確認(附註48)。

根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，非控股權益的定義已改變。尤其是，根據該經修訂準則，非控股權益被界定為一間附屬公司中並非直接或間接歸屬母公司的權益。該經修訂準則的應用導致屬於附屬公司之為僱員股份擁有計劃持有股份及以股份支付之僱員酬金儲備，

被納入綜合財務狀況表及綜合權益變動表中的非控股權益的一部分。先前該等儲備於綜合財務狀況表及綜合權益變動表獨立列報。另外，於年內發行的強制性可換股票據及認股權證之權益部分(附註44)亦按此方式被納入為非控股權益的一部分，以應用經修訂準則。

香港會計準則第17號租賃之修訂本

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號已就有關租賃土地分類作出修訂。於香港會計準則第17號修訂前，香港會計準則第17號要求將租賃土地分類為經營租賃並在綜合財務狀況表內列為預付租賃支出。該修訂已經刪除有關要求。

根據香港會計準則第17號之過渡條文，本集團基於租賃開始時已有之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿之租賃土地分類。符合融資租賃分類之租賃土地由「預繳地價」重新分類至「物業、廠房及設備」，且具追溯效力。有關比較數字之調整如下：

	二零零九年十二月三十一日			二零零九年一月一日		
	原先呈列 百萬港元	調整 百萬港元	重列 百萬港元	原先呈列 百萬港元	調整 百萬港元	重列 百萬港元
物業、廠房及設備	304.9	327.8	632.7	314.5	333.3	647.8
預繳地價						
— 非即期	335.2	(322.2)	13.0	341.2	(327.8)	13.4
預繳地價						
— 即期	6.0	(5.6)	0.4	6.0	(5.5)	0.5
	<u>646.1</u>	<u>—</u>	<u>646.1</u>	<u>661.7</u>	<u>—</u>	<u>661.7</u>

於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類的租賃土地賬面值為320.6百萬港元，已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂本對本集團之溢利淨額及權益總額並無影響。

香港詮釋第5號財務報表之列報 — 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類(「香港詮釋第5號」)

香港詮釋第5號澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條文(「按要求償還條文」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改其對具有按要求償還條文之借貸作分類之會計政策。過往，該等借貸分類乃根據貸款協議所載之協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有按要求償還條文之定期貸款乃分類為流動負債。

因此，具有按要求償還條文而賬面總值為734.0百萬港元及561.8百萬港元之銀行及其他借貸已分別於二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一零年十二月三十一日，須於報告期末起計超過一年後償還但具有按要求償還條文之銀行及其他借貸(其賬面總值為245.9百萬港元)，已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過往年度所呈報損益構成影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效並與本集團業務有關之新訂及經修訂準則及修訂本。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產收回 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵

¹ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產收回」主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值模式計量之投資物業遞延稅項之計量。根據該等修訂，為計量按公平價值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。本集團預期應用香港會計準則第12號之修訂可能對本集團遞延稅項之計量構成影響。管理層仍在評估該等修訂之影響。

香港財務報告準則第9號(於二零零九年十一月頒佈)對金融資產之分類及計量引入新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年十一月經修訂)加入有關金融負債及終止確認之規定。香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，亦可提前應用。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流之債務投資，以及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，一般均於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結算日按公平價值計量。此外，一個實體均可以不撤銷地選擇在其他全面收益中呈列股權投資之公平價值變動，並只在損益中確認股息收入。採用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產之計量。管理層仍在評估採納香港財務報告準則第9號之影響。

本公司董事(「董事」)預期，應用其他新訂及經修訂準則及修訂本，將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重新分類

年內，本集團將私人財務業務的應收利息(先前納入「貿易及其他應收款項」內)改為分類至「私人財務客戶貸款及墊款」。本集團認為新呈列方式較為恰當。為貫徹本年度的分類，於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日的應收利息分別為72.6百萬港元及68.0百萬港元，已由「貿易及其他應收款項」重新分類為「私人財務客戶貸款及墊款」。

4. 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列會計政策所說明按公平價值計量的若干物業及金融工具除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之相關披露內容。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之公司(附屬公司)之財務報表。倘本公司有權支配一間公司之財務及經營政策而自其業務獲利，即控制該公司。

於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益賬。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團所佔權益分開呈列。

向非控股權益分配全面收益總額

一間附屬公司之全面收益及開支總額歸予本公司股東及非控股權益，即使此舉會令於非控股權益出現赤字結餘。於二零一零年一月一日之前，非控股權益所佔虧損超出非控股權益所佔附屬公司權益之差額在本集團之權益扣除，惟非控股權益有約定責任且可額外投資彌補虧損者除外。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益出現變動，但並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益之調整款額與已付或已收代價之公平價值兩者間之差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售所產生之損益按(i)已收代價之公平價值及任何保留權益之公平價值，及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益兩者間之差額計算。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平價值，會根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量在其後入賬時被列作首次確認時之公平價值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制企業之投資之成本。

於二零一零年一月一日前本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

現有附屬公司之權益增加與收購附屬公司之處理方法相同，於適當時確認商譽或議價收購收益。就於附屬公司之權益減少而言，不論有關出售事項會否導致本集團失去有關附屬公司之控制權，已收代價與對非控股權益的調整之間的差額會於損益賬中確認。

業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併

業務收購採用收購法列賬。業務合併中之轉讓代價按公平價值計量，而公平價值乃按於收購日本集團所轉讓之資產、本集團向被收購公司原股東產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權發行之股權之公平價值之總額計算。收購相關費用一般於產生時在損益賬確認。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日按公平價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購公司以股份付款之交易有關或以本集團以股份付款之交易取代被收購公司以股份付款之交易有關之負債或權益工具，於收購當日按香港財務報告準則第2號以股份支付之款項計量；及
- 按照香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)按照該準則計量。

商譽按所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額、及收購公司以往持有之被收購公司股權之公平價值(如有)之總和，減所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之淨值後，所超出之差額計量。倘經過評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購當日之淨額高於轉讓之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額以及收購公司以往持有之被收購公司股權之公平價值(如有)之總和，則差額即時於損益賬內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且持有人有權於清盤時按比例分佔公司淨資產之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購公司可識別淨資產之已確認金額比例計量。計量基準可按每項交易而選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括因或然代價安排而引致之資產或負債，則有關或然代價會按收購當日之公平價值計量，並會被視為於業務合併中轉讓之代價之一部分。倘合資格作出計量期調整之或然代價公平價值有變，則有關變動會作追溯調整，而商譽或議價收購收益亦會作出相應調整。計量期調整指因於計量期內取得有關於收購當日已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。計量期為收購當日起計不超過一年。

其後是否將不合資格作出計量期調整之或然代價公平價值之變動入賬，則視乎或然代價之分類方式而定。被分類為權益之或然代價不會於往後之報告日期重新計量，而其後償付之款項則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價於往後之報告日期按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(視適用情況而定)重新計量，相應之收益或虧損則於損益賬內確認。

倘業務合併會分階段完成，則本集團以往所持被收購公司之股權會按收購當日(即本集團取得控制權當日)之公平價值重新計量，而所產生之損益(如有)則於損益賬內確認。就被收購公司權益在收購日期前於其他全面收益中所確認之數額，會重新分類至損益賬(若此處理方法適用於出售該權益)。

於收購日期前在其他全面收益確認及在權益中累計之先前所持股權之價值變動，會於本集團取得對被收購公司之控制權時重新分類至損益賬。

倘業務合併未能於進行合併之報告期結束前完成初步入賬，則本集團會呈報未完成入賬之項目之臨時金額。該等臨時金額會於計量期(見上文)內，或確認額外資產或負債時調整，以反映所取得有關於收購當日已存在之事實及情況(如已知)，並會影響於確認當日之金額之新資料。

於二零一零年一月一日之前進行之業務合併

業務收購採用收購法列賬。收購成本為換取所收購公司控制權而所給予資產、所產生或所承擔之負債及本集團發行之權益工具於交易日期之公平總值，加上業務合併之直接應佔成本總和。所收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合相關確認條件，則一般按收購當日之公平價值確認。

收購產生之商譽確認為資產，按成本(即收購成本超出本集團佔所確認可識別資產、負債及或然負債確認金額權益之差額)初始入賬。當重新評估後，倘本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債確認金額權益高於收購成本，則差額即時於損益賬內確認。

所收購公司之少數股東權益初步按少數股東權益佔所收購公司已確認資產、負債及或然負債之已確認金額之比例計量。

如透過多項交換交易收購附屬公司，則收購成本為各項交易成本總和，而各項交易之成本於交易當日釐定。每項交易單獨處理，以交易當日之成本及公平價值資料計算有關交易產生之商譽。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本及視為資本出資扣除減值列入本公司財務狀況表。附屬公司之業績乃由本公司按已收或應收股息列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團可對其發揮重大影響之公司，而該公司既非附屬公司，亦非於合營公司之權益。重大影響力指有權參與被投資公司財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司之業績、資產及負債乃以會計權益法合併入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本並就本集團應佔該聯營公司淨資產之收購後變動調整及扣除任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表中列賬。如有需要，可調整聯營公司之會計政策，使之與本集團一致。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超出本集團於該聯營公司之權益(包括實際構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益)，則本集團即終止確認其應佔虧損，惟倘本集團產生法律或推定責任或須代表聯營公司付款，則撥備額外應佔虧損及確認負債。

收購成本超出本集團應佔收購當日在聯營公司之已確認可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並無作獨立減值。反之，投資之整項賬面值會作為一項獨立資產作減值測試。任何已確認之減值虧損並不撥入任何資產(包括商譽)，並組成聯營公司投資之賬面值一部分。任何減值虧損之撥回於投資可收回金額其後增加時確認。

倘集團公司與本集團之聯營公司交易，則盈虧以本集團於有關聯營公司之權益為限而撤銷。

於共同控制企業之權益

合營公司乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制之商業活動，而有關該業務之策略性財務及經營政策決策需要共同控制之各方一致同意。

涉及另外建立合營方共同控制某一企業之經濟活動的單獨實體之合營公司安排乃列為共同控制企業。共同控制企業之業績、資產及負債以會計權益法合併入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制企業之投資按成本並就本集團應佔該共同控制企業淨資產之收購後變動調整及扣除任何已識別減值虧損在綜合財務狀況表內列賬。如有需要，可調整共同控制企業之會計政策，使之與本集團一致。倘本集團應佔共同控制企業虧損等於或超出本集團於該共同控制企業之權益(包括實際構成本集團於該共同控制企業之淨投資之任何長期權益)，則本集團即終止確認其應佔虧損，惟倘本集團產生法律或推定責任或須代表共同控制企業付款，則撥備額外應佔虧損及確認負債。

收購成本超出本集團應佔收購當日在共同控制企業之已確認可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並無作獨立減值測試。反之，投資之整項賬面值會作為一項獨立資產作減值測試。任何已確認之減值虧損並不撥入任何組成共同控制企業公司投資之賬面值一部分之資產(包括商譽)，任何減值虧損之撥回於投資可收回金額其後增加時確認。

倘本集團與其共同控制企業交易，則未變現盈虧以本集團於該共同控制企業之權益為限撤銷。

商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之差額。該等商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於綜合財務狀況表內分開列賬。收購聯營公司或共同控制企業產生之資本化商譽列入有關聯營公司或共同控制企業之投資成本。

其後出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業，資本化商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

收入確認

收入按日常業務中已收及應收代價之公平價值計算，指已售貨品及已提供服務之應收款項，扣除折扣及相關銷售稅項。

出售發展物業的收入於物業擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方時確認，指當相關物業的建築工程已完成而物業已交付予買方，並可合理確定收取有關應收款項的可能性時。在建築竣工前將整個發展物業出售所得的溢利或虧損於一份具約束力的銷售合同成為無條件及擁有權的風險及回報已轉讓予買方時確認。已收取的預售樓宇訂金則列入財務狀況表的流動負債內。

經營租約之物業租金收入(包括提前開出發票之租金)乃以直線基準於相關租賃期內確認。

提供服務(包括醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務及護老服務)之收入於提供相關服務時或於該等服務合約期內按已服務時間之比例確認。

銷售貨品之收入於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時，且本集團已不能就其擁有權作出相關行政參與及對售出貨品亦無有效控制權時確認。

酒店業務收入於提供服務時確認。

一項金融資產之利息收入乃按時間攤分法，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率確認，而實際利率為於金融資產之預期可用年期將估計日後現金流量折現至該資產初始確認時之賬面淨值之實際比率。

來自投資之股息收入於擁有人收取付款之權利建立時確認。

佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

包銷佣金、分包銷收益、配售佣金及分配售佣金於有關重大活動完成時，根據相關協議或交易授權之條款及條件確認為收入。

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

來自透過損益賬按公平價值處理之金融資產已變現盈虧，以交易日期基準確認，而未變現盈虧則於報告期末按估值確認。

外幣交易之盈虧包括已變現及未變現盈利減虧損及費用，以及因平倉產生之溢價及手頭外幣倉盤於報告期末之估值。

租約

倘租賃之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉予承租人時，租約歸類為融資租約。所有其他租約歸類為經營租約。

本集團作為出租人

融資租約應收承租人之款項按本集團於租約之淨投資列作應收款項。融資租約收入分配至各會計期間，以按固定期間比率反映本集團就租約之未償還淨投資之回報。

經營租約之租金收入以直線法於相關租期內於損益賬內確認。

本集團作為承租人

根據融資租約持有之資產以其公平價值於租約期初或以最低租約付款之現值(以較低者為準)確認為本集團資產。欠出租人之相應負債在綜合財務狀況表內列為融資租約承擔。租約付款在融資費用及租約承擔減少之間按比例分配，以就負債之餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬內扣除。

經營租約付款乃在相關租期內以直線法確認為費用。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法於租期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇元素時，本集團則會根據各項元素的擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，分別評估各元素應分類為融資或經營租約。特別是於租約開始時，最低租約付款(包括任何一次性預付款項)按租約內土地元素及樓宇元素之租賃權益之相對公平價值，按比例分配到土地及樓宇元素。

倘能可靠地劃分租約付款時，列賬為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預繳地價」，並按直線法於租賃期內攤銷。倘租約付款未能於土地及樓宇元素作可靠分配，則於該情況下整份租約一般分類為融資租約及列賬為物業、廠房及設備。

外幣

各個集團公司之個別財務報表乃以有關公司營運所在主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就綜合財務報表而言，各公司之業績及財務狀況以本公司之功能貨幣港元呈列，而港元亦為綜合財務報表之呈列貨幣。

在編製各個別集團公司之財務報表時，以公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易按交易當日之匯率以各自之功能貨幣(即公司營運所在主要經濟環境之貨幣)記錄。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按各報告期末之匯率重新換算。以外幣計值按公平價值列賬之非貨幣項目按釐定公平價值之日期之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額於本期間之損益賬確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣性項目產生之匯兌差額計入該期間之損益賬內，惟重新換算非貨幣性項目產生之匯兌差額，其盈虧直接於其他全面收益確認，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算至本集團之呈列貨幣(即港元)，而收入及支出項目乃按該年之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於權益累計(匯兌儲備)。

因收購海外業務產生之商譽及可識別資產之公平價值調整，乃視作海外業務之資產及負債處理及按報告期末之現行匯率重新換算。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即需用較長期間才可作擬定用途或銷售的資產)直接有關之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已達致可作擬定用途或銷售為止。擬投資於未完成資產之特定借貸在用於特定投資前所作暫時投資賺取之投資收入，從合資格資本化之借貸成本中扣除。

其他所有借貸成本乃經計及本金與實際利率後，以時間攤分法確認，並於產生之期間在損益賬扣除。

僱員福利

僱員應享年假之權益於僱員應享有時確認。就因僱員提供服務而計至報告期末之年假之估計負債作出撥備。

應付予本集團之退休福利計劃及強制性公積金計劃供款於僱員提供使其有權獲得供款之服務時作為開支在綜合收益賬內扣除。

本集團按照認可計算方法就花紅及分攤溢利確認負債及開支(如適用)，該計算方法已考慮本集團應佔溢利並作出若干調整。於出現合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即確認撥備。

根據新鴻基僱員股份擁有計劃授出的新鴻基股份(「獎授股份」)，所獲取僱員服務的公平價值參考於授出日期所授出獎授股份的公平價值釐定，並採用直線法於歸屬期內支銷，及於權益(以股份支付之僱員酬金儲備)增加相應數額。於每個報告期末，本集團調整對預期最終歸屬獎授股份數目的估計，調整估計所產生的影響(如有)在綜合收益賬確認，及對以股份支付之僱員酬金儲備作出相應調整。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益賬中所報溢利不同，因為其不包括在其他年度應課稅之收入或可扣稅之開支，亦不包括非課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃以綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產則於有可能以可扣稅臨時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若於一項交易中，因商譽或初始確認（不包括業務合併）其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之臨時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及聯營公司及共同控制企業之權益產生之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團有能力控制臨時差額之沖回及臨時差額不會於可預見之未來沖回之情況除外。與有關投資及權益相關之可扣稅臨時差額產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並在不再有可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產之期間按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算。遞延稅項負債及資產之計算結果反映本集團於報告期末預期就收回或償付資產及負債賬面值可能引致之稅務後果。遞延稅項於損益賬中確認，惟與其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或權益中確認。

投資物業

投資物業為持作用以賺取租金及／或資本增值之物業，按其於報告期末之公平價值列賬。因投資物業公平價值變動產生之盈虧計入產生年度之綜合收益賬內或從綜合收益賬扣減。

投資物業於出售時或當投資物業被永久撤銷使用時或出售該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。資產終止確認時產生之任何收益或虧損按該資產之出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於該項目終止確認之年度計入綜合收益賬。

投資物業在下列情況下轉入或轉出：

- 對於投資物業轉入業主佔用物業，為業主佔用開始時；
- 對於業主佔用物業轉入投資物業，為業主佔用結束時；及
- 對於存貨轉入投資物業，為與另外一方之經營租約開始時。

對於按公平價值計值之投資物業轉入業主佔用物業或存貨，對物業進行會計處理之視作成本乃使用之變動日期之公平價值。

對於業主佔用物業轉入投資物業，有關項目應以與計算重估盈餘相同的方法計算該物業於轉撥當日之賬面值與其公平價值之差額。該物業於轉撥當日之公平價值超出其賬面值之差額會計入其他全面收益，並於重估儲備累計，惟倘先前確認為開支的同一資產將重估減值逆轉為增值，則有關增幅會計入綜合收益賬，惟以先前於綜合收益賬扣除的減幅為限。該物業於轉撥當日之賬面值超出其公平價值之金額會於綜合收益賬中確認，惟不得超過有關先前就同一資產重估的重估儲備結餘(如有)。隨後於出售投資物業時，列入權益之重估盈餘可以轉入累計溢利。重估盈餘並不透過損益賬轉入累計溢利。

對於存貨轉入按公平價值列賬之投資物業，該日期物業公平價值與之前賬面值的任何差額將於損益賬中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的土地及樓宇)乃按成本減之後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊經計及估計剩餘價值後按其估計可使用年期以直線法按下列年率確認，以撇銷其成本：

酒店物業	2%或於租約之剩餘期限或可使用年期中之較短者
租賃土地及樓宇	2%至3%或於租約之剩餘期限或可使用年期中之較短者
租賃樓宇裝修	20%
傢具、裝置及設備	10%至50%
汽車及汽船	16 ² / ₃ %至20%

物業、廠房及設備項目於出售或預計持續使用該資產無經濟利益產生時終止確認。終止確認該資產所產生的盈虧(以項目出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於項目終止期間計入損益。

當承租人之物業權益性質由投資物業轉變為物業、廠房及設備時，承租人將繼續將租約列為融資租約。

預繳地價

分類為經營租約之租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線法於租約期間在綜合收益賬內攤銷，如有任何減值，則會在綜合收益賬扣除。

無形資產

於初始確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

終止確認無形資產之損益以出售所得款項淨額與資產之賬面值的差額計量，並在終止確認資產時在損益賬中確認。

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產若符合無形資產定義及其公平價值能可靠計量之情況下乃與商譽分開識別及確認。該等無形資產之成本為其於收購日期的公平價值。

初始確認後，有固定使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有固定使用年期的無形資產攤銷乃於預計可使用年內按直線法撥備。相反，無固定使用年期的無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬，並每年對可收回金額與賬面值進行比較以測試減值。

獨立收購無形資產

交易所參與權及會所會籍

包括：

- 透過聯交所、香港期貨交易所有限公司及其他交易所交易之權利資格；及
- 使用不同會所設施之權利資格。

本集團管理層認為交易所參與權乃為無固定使用年期，因為預計該等權利將無限期帶來淨現金流。管理層亦認為，會所會籍並不具有固定使用年期。該等會籍按成本減任何減值虧損列賬，並每年進行減值測試，透過將其賬面值與其可收回金額進行比較。可使用年期亦會每年審閱及按預期基準作出調整（如適用）。

電腦軟件

購入之電腦軟件許可權按購入軟件及使其投入使用所涉及之成本進行資本化，並以直線法攤銷。

開發或保養電腦軟件之成本於產生開支時確認。對於可認定為本集團所控制，且有可能帶來高於成本之經濟利益超過一年之獨特軟件，將直接與其製造有關之成本入賬列為無形資產。直接成本包括軟件開發僱員費用及適當之部份相關費用。

電腦軟件開發成本確認為資產，並由軟件可供使用之日起以直線法攤銷。

有形及無形資產（不包括金融資產）減值

就減值測試而言，因收購而產生之商譽會分配至預期可從收購之協同效益中獲益之各相關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象可能減值時作減值測試。就一個財務年度內因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位會於該財務年度末前作減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於單位賬面值時，減值虧損會首先分配至該單位以減低該單位獲分配商譽之賬面值，然後再根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會直接在綜合收益賬內確認。商譽之減值虧損不會在往後期間撥回。

無固定使用年期之無形資產（商譽除外）毋須攤銷，但須每年進行減值測試，且在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值評估。須予以折舊及攤銷之有形及無形資產在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值評估。倘資產賬面值高於可收回金額，其高於之金額則確認為減值虧損。可收回金額為資產公平價值減出售成本與使用價值兩者間之較高者。

減值虧損即時確認為開支。倘一項減值虧損其後獲撥回，則有關資產之賬面值增至其重新估計之可收回金額，惟經增加之賬面值不得超逾有關資產在過往年度如無確認任何減值虧損所應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益賬內確認。

就評估減值而言，倘若無法對個別資產檢查有否資產減值，則於存在可分開識別現金流(產生現金單位)之最低水平上將資產集合。

金融工具

當集團公司成為文據之合約條文之訂約方時，則於財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公平價值計算。因收購或發行金融資產或金融負債(透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債除外)而直接應佔之交易成本，於初始確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平價值。因收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

本集團金融資產歸類為四個類別之一，即透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售金融資產。所有透過正常方式買賣金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按正常方式買賣為按照市場規則或慣例所制定之時限內須交付資產之金融資產買賣。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計可使用年期或(如適用)較短期間內可準確折現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認賬面淨值的利率。債務工具按實際利率基準確認利息收入。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產分兩個類別，包括持作交易用途之金融資產及於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

倘發生下列情況，則將金融資產歸類為持作交易：

- 所收購的該金融資產主要用於在不久將來出售；或
- 該金融資產是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部份，且近期實現短線套利模式；或
- 該金融資產為衍生工具，但非指定為有效對沖工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融資產除外之金融資產可於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或

- 一 金融資產構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 一 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益賬按公平價值處理。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，有關公平價值變動於變動產生期間透過損益賬直接確認。於損益賬確認之盈虧淨額包括通過金融資產所賺取的股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初始以公平價值作確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、聯營公司欠款、一間共同控制企業欠款、短期銀行抵押存款、銀行存款、銀行結餘、應收貸款與貸款及墊款)乃利用實際利息法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為或非歸類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資之非衍生工具。

於各報告期末，可供出售金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計，直至金融資產被出售或釐定為減值，此時，先前於投資重估儲備確認之累積盈虧重新分至損益賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

對沒有活躍市場所報之市價及公平價值不能可靠計量之可供出售股權投資及與該等權益工具關連且必須透過交付該類無報價權益工具作結算之衍生工具，於報告期末，按成本減已確定減值虧損計量(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

本集團於報告期末評估是否有任何客觀證據證明一項或一組金融資產有減值。對於歸類於可供出售的證券權益，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為證券減值之客觀證據。倘可供出售金融資產出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與當期公平價值間之差額減去之前於綜合收益賬確認之金融資產的任何減值計算)將自權益剔除，並於綜合收益賬確認。於綜合收益賬確認之權益投資的減值虧損不會在綜合收益賬撥回。

於各報告期末評估各個別計算時屬重大的應收款項有否減值。個別計算時不屬重大且不會作個別減值的貸款及應收款項會於各報告期末集體評估。

個別減值撥備適用於個別為重大或有客觀減值證據的證券保證金融資產及有抵押有期貸款。評估個別減值時，管理層會考慮借款人的財務狀況、相關抵押品或給予集團擔保的可變現淨值，估計預期可收回的未來現金流量現值。各項減值資產根據其存在價值估計，減值撥備按貸款賬面值及以原有實際利率折現的估計未來現金流量現值間之差額計算。

集體減值準備涵蓋具有相若經濟及信貸風險特性的應收貸款組合和其他賬戶的內在信貸虧損，而且並不能以客觀憑據識別個別項目的減值。評估集體減值時，管理層根據過往虧損紀錄和現時經濟狀況作出假設，以釐定本集團評估內在風險的方式及所需輸入參數。撥備賬賬面值之變動於綜合收益賬內確認。

金融負債及權益工具

由集團實體發行之債務及權益工具乃根據合同安排之性質以及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債

透過損益賬按公平價值處理之金融負債分為兩類，包括持作交易用途之金融負債及於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

倘發生下列情況，則將金融負債歸類為持作交易：

- 該金融負債主要用於在不久將來購回；或
- 該金融負債是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部份，且近期實現短線套利模式；或
- 該金融負債為衍生工具，但非指定為有效對沖工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融負債除外之金融負債可於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或
- 金融負債構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約（資產或負債）指定為透過損益賬按公平價值處理。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債按公平價值計量，重新計算產生之公平價值之變動於變動期間在損益賬直接確認。

其他金融負債

其他金融負債包括初始按公平價值確認之銀行及其他借貸、貿易及其他應付款項、欠一間控股公司款項、欠同系附屬公司款項、欠聯營公司款項、欠共同控制企業款項及其他負債，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項減直接發行成本而列賬。

購回本公司權益工具於權益確認及扣除。於購回、銷售、發行或註銷本公司權益工具時並無於損益確認盈虧。

公平價值計算原則

報價投資之公平價值乃基於競標價格。就非上市證券或無活躍市場之金融資產而言，本集團使用估值技術建立公平價值，此等方法包括使用新近之公平交易、參考其他大致相同之投資和折現現金流分析及期權定價模式等。

可換股票據

本集團發行之可換股票據乃根據合約安排及金融負債以及權益工具之定義，分別分類為金融負債及權益。將以固定金額之現金或其他金融資產換取本集團固定數目之權益工具之方式結算之換股權，列為權益工具。

於發行日期，可換股票據年期內定息付款負債部份之公平價值按折現現金流量法估計。該金額按攤銷成本基準計量並以實際利息法記入負債，直至於轉換當日或該工具到期日註銷為止。

可換股票據之權益部分乃透過從整體複合工具之公平價值中扣減負債部份金額而釐定。權益部分不會於其後報告日期重新計量。

嵌入式衍生工具

倘非衍生工具主合約之嵌入式衍生工具之風險及性質與主合約之風險及性質並無密切相關，且主合約不以透過損益賬按公平價值計量，則該嵌入式衍生工具作獨立之衍生工具處理。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人須支付特定款項以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具原定或經修訂條款於到期時支付款項所蒙受損失之合約。本集團發行且並非透過損益賬按公平價值處理之財務擔保合約初始按其公平價值扣除與發行財務擔保合約直接相關之交易成本確認。於初始確認後，本集團按(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷兩者中之較高者計量財務擔保合約。

終止確認

於資產收取現金流量之權利到期或金融資產已轉讓或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報時，即終止確認該資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額之差額以及已於其他全面收益確認之累計盈虧於損益賬確認。

金融負債於相關合約指定之責任獲解除、取消或到期時終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益賬確認。

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件現在須承擔法定或推定責任，而解除有關責任將導致資源流出，並能夠可靠估算責任金額，則會確認撥備。倘本集團預期撥備將部份或全部償付，而實際肯定可獲償付，則有關償付確認為獨立資產。撥備相關開支於綜合收益賬扣除償付金額呈列。

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，該等責任須視乎日後有否發生或不發生一項或多項並非本集團所能完全控制之事件方可確實。或然負債亦包括因過去事件引起，惟因未必有需要流出經濟資源或無法可靠計算該責任之數額而不予確認之現有責任。

或然負債不會確認，惟會於綜合財務報表附註披露。倘資源流出之可能性有變而很可能導致資源流出，則或然負債將確認為撥備。

待出售物業

待出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括永久持有及租賃土地成本、發展成本、借貸成本及其他該等物業應佔之直接成本，直至相關物業達到可供出售狀態。可變現淨值參考管理層根據現行市場條件估計之售價減所有估計完成成本以及市場推廣及銷售時產生之成本而釐定。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行結餘、短期定期存款及國庫券。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

5. 估計不確定因素之主要來源

於報告期末，就有關日後及其他估計不明朗因素主要來源作出的主要假設存在重大風險，導致下個財政年度內資產及負債的賬面值出現重大調整，於下文有所述及。

投資物業之公平價值估計

於報告期末，投資物業按獨立專業估值師所評估的公平價值列賬。估值師決定公平價值時乃根據包含若干估計的估值方法進行，管理層倚賴估值報告時已作出判斷及信納估值所用的假設乃反映市場現況。

貸款及應收款項(不包括私人財務客戶貸款及墊款)之減值撥備

於釐定個別減值撥備時，本集團定期審核其應收貿易賬款、有抵押有期貸款及證券放款，以評估是否存在減值撥備。於釐定是否應於綜合收益賬記錄減值撥備時，管理層在考慮借款人之財務狀況及向本集團作出的相關抵押或擔保之可變現淨值後，以估計預期收取未來現金流值之現值。

私人財務客戶貸款及墊款之減值撥備

本集團私人財務客戶貸款及墊款之集體減值撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等貸款及墊款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括現時信譽及各個貸款之過往收款歷史記錄。

可供出售金融資產之減值

對於上市可供出售股本投資，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為減值之客觀證據。於釐定公平價值之下降是否重大或為長期時需要作出判斷。在作出該等判斷時，市場波動之歷史資料以及專項投資之價格亦被考慮在內。

對於以公平價值列賬之非上市股本投資，本集團透過採用適當估值方法及根據於每個報告期末之現有市場條件作出之假設釐定其公平價值。本集團亦考慮其他因素，例如行業及業界表現及所投資公司之財務資料。

商譽及無固定使用年期之無形資產之估計減值

本集團根據相關會計準則，每年對商譽及無固定使用年期之無形資產進行減值測試。在釐定商譽及無形資產是否減值時，要求根據本集團可得到之資料對公平價值減出售成本或使用價值作出估計。倘未來現金流量低於預期，則可能產生減值虧損。

遞延稅項

估計因稅項虧損產生之遞延稅項資產金額需要經過涉及預測未來數年之應課稅收入及評估本集團透過未來盈利利用稅項利益之能力之過程。倘產生之實際未來溢利高於或低於預期，則可能產生遞延稅項資產確認或撥回，而撥回將於撥回發生之期間在綜合收益賬確認。倘現有財務模式顯示已確認稅項虧損可於未來動用，則任何假設、估計及稅務規例之變動可能影響該遞延稅項資產之可收回性。

衍生工具及金融工具之公平價值

本集團對於活躍市場無報價的金融工具選用適當的估值技巧。市場從業員廣泛採用之估值技巧被應用(附註47b)。

本集團賬面值70.8百萬港元(二零零九年：66.6百萬港元)的分類為可供出售金融資產並以公平價值列賬之非上市權益工具(見附註28)使用公認定價模式(如貼現現金流)估值。

附註32和41所載之無報價債券及非上市衍生金融工具乃採用合適假設以所報市場數據(按工具特點調整)為基準估值。該等金融資產及負債之賬面值分別為81.3百萬港元(二零零九年：24.8百萬港元)及1.5百萬港元(二零零九年：0.1百萬港元)。

一間上市聯營公司之賬面值

在釐定附註26所包括之上市聯營公司之賬面值時，管理層利用恰當的假設以估計聯營公司之貼現未來現金流量的使用價值。該等假設及/或未來現金流量與預期有所出入時，減值可能產生。

6. 收入

收入指來自提供醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務、護老服務、私人財務、出售物業、物業租賃、酒店業務及物業管理服務、提供顧問及其他服務已收及應收之款項、利息及股息收入、來自企業融資及顧問服務收入、來自證券孖展融資及有期貸款融資及保險經紀服務溢利、買賣證券及基金之溢利淨額、黃金交易收入以及槓桿式外匯交易差額。從事醫療服務、護理介紹所、物理治療、牙科及其他服務之附屬公司已於年內出售(「已終止醫療服務業務」)，詳情見附註15。以下為本集團年度收入之分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	1,645.0	1,494.1
其他利息收入	521.7	371.7
證券經紀	513.8	588.4
物業租賃、酒店業務及管理服務	291.0	252.9
企業融資及其他收入	281.7	205.7
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	207.7	261.1
護老服務	100.9	98.3
證券交易溢利淨額	49.6	184.0
股息收入	10.4	14.8
	<u>3,621.8</u>	<u>3,471.0</u>
已終止經營業務		
已終止醫療服務業務	<u>967.4</u>	<u>1,002.7</u>
	<u><u>4,589.2</u></u>	<u><u>4,473.7</u></u>

7. 分部資料

各分部所組織及管理的業務營運，乃代表提供不同產品及服務以供分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。本集團之可報告營運分部如下：

- 投資、經紀及金融 — 買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資。
- 私人財務 — 提供私人貸款財務產品。
- 護老服務。
- 物業租賃、酒店業務及管理服務 — 物業租賃、由第三方管理之酒店業務及提供物業管理服務。
- 出售物業及與物業有關之投資 — 發展及出售物業以及與物業有關之投資。

於年內，由於出售一組從事提供醫療服務業務的附屬公司，而其佔過往年度「保健」分部大部分營運的提供已終止醫療服務業務之營運已終止(見附註15)。保健分部現時尚保留提供護老服務業務，因此該分部已就分部資料重新指定為「護老服務」。

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

(i) 分部收入和業績

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一零年					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	
分部收入	1,578.4	1,659.5	109.6	297.0	—	3,644.5
減：分部間之收入	(9.5)	—	—	(13.2)	—	(22.7)
來自持續經營業務之 外部客戶之分部 收入	<u>1,568.9</u>	<u>1,659.5</u>	<u>109.6</u>	<u>283.8</u>	<u>—</u>	<u>3,621.8</u>
分部業績	820.3	776.6	12.5	969.6	67.1	2,646.1
融資成本						(72.1)
應佔聯營公司業績						612.4
應佔共同控制企業 業績	5.0	—	—	130.9	—	<u>135.9</u>
除稅前溢利						3,322.3
稅項						<u>(312.7)</u>
來自持續經營業務之 年度溢利						<u>3,009.6</u>

	二零零九年					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	
分部收入	1,625.0	1,511.7	106.4	253.8	—	3,496.9
減：分部間之收入	(18.0)	—	—	(7.9)	—	(25.9)
來自持續經營業務之 外部客戶之分部 收入	<u>1,607.0</u>	<u>1,511.7</u>	<u>106.4</u>	<u>245.9</u>	<u>—</u>	<u>3,471.0</u>
分部業績	781.0	416.3	13.0	1,105.1	19.8	2,335.2
收購一間附屬公司額 外權益之折讓						4.0
視為收購附屬公司額 外權益之溢利						13.2
視為出售一間附屬公 司部份權益之虧損 淨額						(31.0)
一間上市聯營公司認 股權證之虧損						(1.2)
於聯營公司之權益之 減值虧損						(27.9)
融資成本						(86.1)
應佔聯營公司業績						445.1
應佔共同控制企業 業績	1.3	—	—	101.2	—	<u>102.5</u>
除稅前溢利						2,753.8
稅項						<u>(320.9)</u>
來自持續經營業務之 年度溢利						<u><u>2,432.9</u></u>

(ii) 分部資產及負債

	二零一零年十二月三十一日					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	
分部資產	9,475.6	10,590.1	1,741.2	5,319.6	415.0	27,541.5
於聯營公司之權益						5,274.9
於共同控制企業之 權益	116.4	—	—	1,105.2	—	1,221.6
遞延稅項資產						94.1
聯營公司欠款						114.6
一間共同控制 企業欠款	—	—	—	7.7	—	7.7
可收回稅項						<u>1.5</u>
分部資產總額						<u>34,255.9</u>
分部負債	1,450.2	4,229.5	37.7	56.9	—	5,774.3
欠聯營公司款項						61.2
欠共同控制企業款項	—	—	—	0.1	—	0.1
應付稅項						106.7
銀行及其他借貸						2,206.2
遞延稅項負債						610.9
債券						<u>500.0</u>
分部負債總額						<u>9,259.4</u>

二零零九年十二月三十一日

	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	總額 百萬港元 (重列)
分部資產	7,929.7	8,808.0	220.6	4,545.1	360.3	21,863.7
於聯營公司之權益						4,326.9
於共同控制企業之 權益	72.0	—	—	970.6	—	1,042.6
遞延稅項資產						100.5
聯營公司欠款						123.4
一間共同控制企業 欠款	—	—	—	3.9	—	3.9
可收回稅項						<u>5.9</u>
分部資產總額						27,466.9
有關已終止經營業務 之資產						<u>746.1</u>
綜合資產						<u><u>28,213.0</u></u>
分部負債	1,546.4	3,587.4	18.5	55.6	—	5,207.9
欠聯營公司款項						13.7
欠共同控制企業款項	—	—	—	0.1	—	0.1
應付稅項						75.9
銀行及其他借款						2,289.1
遞延稅項負債						539.6
債券						<u>500.0</u>
分部負債總額						8,626.3
有關已終止經營業務 之負債						<u>231.0</u>
綜合負債						<u><u>8,857.3</u></u>

	二零零九年一月一日					總額 百萬港元 (重列)
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	
分部資產	7,103.8	8,664.3	138.3	3,491.3	394.9	19,792.6
於聯營公司之權益						3,839.5
於共同控制企業之 權益	16.8	—	—	917.3	—	934.1
遞延稅項資產						122.5
聯營公司欠款						101.8
一間共同控制企業 欠款	—	—	—	3.4	—	3.4
可收回稅項						<u>32.8</u>
分部資產總額						24,826.7
有關已終止經營業務 之資產						<u>793.9</u>
綜合資產						<u><u>25,620.6</u></u>
分部負債	2,034.7	3,573.0	17.3	57.5	—	5,682.5
欠聯營公司款項						13.8
欠共同控制企業款項	—	—	—	14.1	—	14.1
應付稅項						73.8
銀行及其他借款						1,964.1
遞延稅項負債						449.2
債券						<u>900.0</u>
分部負債總額						9,097.5
有關已終止經營業務 之負債						<u>213.9</u>
綜合負債						<u><u>9,311.4</u></u>

(iii) 收入及非流動資產之地域資料披露如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶收入		
香港	3,375.3	3,343.2
其他	<u>246.5</u>	<u>127.8</u>
	<u>3,621.8</u>	<u>3,471.0</u>
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
按資產位置劃分的金融工具及遞延稅項資產以外之 非流動資產		
香港	15,678.4	13,840.0
其他	<u>377.3</u>	<u>226.0</u>
	<u>16,055.7</u>	<u>14,066.0</u>

(iv) 其他分部資料

	二零一零年					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、出售物業及 酒店業務及與物業有關 管理服務 百萬港元	之投資 百萬港元	
計入於分部業績／ 分部資產						
折舊及攤銷	40.4	187.3	0.7	8.7	—	237.1
已確認(撥回)						
減值虧損	(2.0)	1.0	—	(5.7)	(70.7)	(77.4)
投資物業公平價 值增加	0.8	4.5	—	789.6	—	794.9
呆壞賬	1.0	108.6	0.1	0.1	—	109.8
資本開支	<u>75.3</u>	<u>20.9</u>	<u>0.3</u>	<u>12.0</u>	<u>—</u>	<u>108.5</u>

計入於分部業績／分部 資產	二零零九年					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、出售物業及 酒店業務及與物業有關 之投資		
				管理服務 百萬港元	之投資 百萬港元	
折舊及攤銷	38.8	191.0	1.2	7.9	—	238.9
已確認(撥回)減值虧損	—	24.0	—	5.2	(25.6)	3.6
投資物業公平價值增加	6.6	7.7	—	959.3	—	973.6
呆壞賬(撥回)	(34.2)	459.3	0.1	(0.7)	—	424.5
資本開支	76.1	13.9	0.5	5.2	—	95.7

8. 出售一間附屬公司

於二零一零年四月，新鴻基出售其從事槓桿式外匯交易業務之全資附屬公司之49%擁有權權益。根據相關股東協議，附屬公司之控制權於出售後由新鴻基及其他股東分佔。因此，51%之保留權益分類為於一間共同控制企業之權益。出售所得收益計算如下：

	百萬港元
出售下列各項淨資產：	
現金及現金等價物	95.2
貿易及其他應收款項	5.4
本集團欠款	53.5
貿易及其他應付款項	(0.2)
應付稅項	(2.2)
	151.7
代價	(141.1)
一間共同控制企業之保留權益	(39.9)
出售一間附屬公司之49%擁有權權益之收益	(29.3)
出售之淨現金流入：	
代價	141.1
應收代價	(6.3)
已出售之現金及現金等價物	(95.2)
	39.6

9. 物業價值變動

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務		
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額	794.9	973.6
撥回待出售物業之減值虧損	70.7	25.6
撥回(確認)酒店物業之減值虧損	5.7	(5.2)
	<u>871.3</u>	<u>994.0</u>

確認及撥回之減值虧損乃基於酒店物業之成本及使用價值兩者中之較低者，以及待出售物業之成本及可變現淨值兩者中之較低者計算。使用價值及可變現淨值乃參考各物業根據二零一零年十二月三十一日之獨立專業估值之相關公平價值而釐定。

10. 呆壞賬

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款		
撥回減值虧損	(109.5)	(0.3)
減值虧損	274.6	505.5
收回已撇銷壞賬	(56.5)	(43.0)
	<u>108.6</u>	<u>462.2</u>
貿易及其他應收款項		
撥回減值虧損	(2.0)	(39.8)
減值虧損	3.2	3.9
收回已撇銷壞賬	—	(1.8)
	<u>1.2</u>	<u>(37.7)</u>
	<u>109.8</u>	<u>424.5</u>

11. 董事及僱員酬金資料

(a) 已付或應付七名(二零零九年：八名)董事之酬金如下：

	二零一零年				酬金總額 百萬港元
	董事袍金 百萬港元	薪金及其 他福利 百萬港元	花紅 百萬港元 (附註)	退休福利計 劃供款 百萬港元	
狄亞法	—	0.80	0.53	—	1.33
*李成偉	—	0.76	2.20	0.04	3.00
李志剛	—	0.66	0.22	0.03	0.91
*賴顯榮	—	0.03	—	—	0.03
*李兆忠	—	0.23	—	0.01	0.24
麥尊德	—	0.05	—	—	0.05
Steven Samuel Zoellner	—	0.04	—	—	0.04
Alan Stephen Jones	0.01	0.42	—	—	0.43
#李成輝	—	1.28	—	0.02	1.30
#王大鈞	—	0.69	—	0.03	0.72
	<u>0.01</u>	<u>4.96</u>	<u>2.95</u>	<u>0.13</u>	<u>8.05</u>

附註：

* 由二零一零年一月一日至六月十七日。

由二零一零年六月十八日至十二月三十一日。

	二零零九年				酬金總額 百萬港元
	董事袍金 百萬港元	薪金及其 他福利 百萬港元	花紅 百萬港元 (附註)	退休福利計 劃供款 百萬港元	
狄亞法	0.04	0.80	0.13	0.02	0.99
李成偉	0.01	1.70	1.10	0.07	2.88
李志剛	—	0.62	0.20	0.03	0.85
賴顯榮	—	0.08	—	—	0.08
李兆忠	—	0.54	—	0.03	0.57
麥尊德	—	0.05	—	—	0.05
Steven Samuel Zoellner	—	0.04	—	—	0.04
Alan Stephen Jones	0.01	0.40	—	—	0.41
	<u>0.06</u>	<u>4.23</u>	<u>1.43</u>	<u>0.15</u>	<u>5.87</u>

附註： 有關款項乃年內已付相關董事去年的實際花紅金額。二零一零年的花紅尚待釐定。

本公司若干董事收取本公司控股公司或其全資附屬公司之酬金。控股公司向本集團提供管理服務，並向本集團收取費用，該等費用在附註54(a)披露為應佔管理服務費用，乃就該等董事及並非本公司董事之其他管理層人員提供之服務而支付。

管理服務費乃參考管理層人員為本集團事務投入之時間計算，並可按比例分配至上述董事。上表載列之該等按比例之總額為4.49百萬港元(二零零九年：2.4百萬港元)。

以下所述各名董事/前任董事就彼等向本集團提供之管理服務而於截至二零一零年十二月三十一日止年度之酬金總額出現變動：

主席狄亞法先生於截至二零一零年十二月三十一日止年度之酬金總額已由990,000港元上調至1,325,000港元。

前任非執行董事賴顯榮先生於截至二零一零年十二月三十一日止年度之酬金總額已由80,000港元下調至34,792港元*。

前任非執行董事李兆忠先生於截至二零一零年十二月三十一日止年度之酬金總額已由570,000港元下調至245,490港元*。

於年底後，非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期由二零一一年一月一日開始由一年改為兩年。

從二零一一年一月一日起，每位獨立非執行董事(即Alan Stephen Jones先生、麥尊德先生及Steven Samuel Zoellner先生)之顧問費較二零一零年上調10%。

附註：

* 於二零一零年一月一日至二零一零年六月十七日之酬金。

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士並無董事(二零零九年：無)，其酬金詳情載於上文附註11(a)。其餘五名(二零零九年：五名)人士之合併酬金如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
薪金及其他福利	17.3	9.9
花紅	48.8	39.3
退休福利計劃供款	0.4	0.4
獎金／佣金	11.7	8.9
	<u>78.2</u>	<u>58.5</u>

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
7,500,001 港元–8,000,000 港元	—	1
8,000,001 港元–8,500,000 港元	—	—
9,000,001 港元–9,500,000 港元	—	1
10,000,001 港元–10,500,000 港元	1	—
11,500,001 港元–12,000,000 港元	—	1
12,000,001 港元–12,500,000 港元	1	—
12,500,001 港元–13,000,000 港元	—	1
13,500,001 港元–14,000,000 港元	1	—
16,500,001 港元–17,000,000 港元	1	—
17,000,001 港元–17,500,000 港元	—	1
25,000,001 港元–25,500,000 港元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

12. 融資成本

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務		
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	70.0	67.5
已計入須於五年內全數償還同系附屬公司之款項之短期貸款	24.0	28.7
須於五年內全數償還之債券	6.6	14.9
須於五年內全數償還之強制性可換股票據(附註44)	3.0	—
須於五年內全數償還之其他借貸	20.5	14.9
	<u>124.1</u>	<u>126.0</u>
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	52.0	39.9
融資成本	72.1	86.1
	<u>124.1</u>	<u>126.0</u>

13. 除稅前溢利

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (重列)
來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	5.9	5.7
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	11.4	11.3
其他無形資產(計入其他經營費用)	174.7	181.1
預繳地價攤銷	0.4	0.5
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售表現獎金	168.3	175.1
折舊	50.6	45.9
就新鴻基之僱員股份擁有計劃確認之費用	9.2	7.1
聯營公司欠款之減值虧損(計入其他經營費用)	0.3	—
於聯營公司之權益減值虧損(計入其他經營費用)	—	27.9
無形資產減值虧損(計入其他經營費用)	1.0	24.0
槓桿外匯交易之虧損淨額	—	5.8
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	3.6	1.9
雷曼兄弟迷你債券之未變現虧損淨額(計入收入)	—	42.7
退休福利計劃供款，扣除為數0.9百萬港元之沒收供款(二零零九年：0.9百萬港元)(附註52)	31.5	26.9
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃及新鴻基僱員股份擁有計劃供款)	579.2	544.9
並已計入：		
上市股本證券之股息收入	6.6	8.6
非上市股本證券之股息收入	3.8	6.2
於收購一間聯營公司額外權益時之折讓(計入應佔聯營公司業績)	52.2	22.6
匯兌收益淨額	0.3	13.4
槓桿外匯交易溢利淨額	0.5	—
其他買賣活動之溢利淨額	4.4	6.6
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現及未變現溢利淨額—衍生工具(計入收入)	80.6	42.1
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現及未變現溢利淨額—證券(計入收入)	34.2	208.1
非上市投資基金之已變現及未變現溢利淨額(計入收入)	8.5	14.2
出售一間附屬公司之已變現溢利淨額(計入其他收入)(附註8)	29.3	—
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額(計入其他收入)	2.1	16.6
附屬公司清盤之已變現溢利淨額(計入其他收入)	3.7	—
視為出售聯營公司之溢利(計入應佔聯營公司業績)	8.1	—
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	9.4	2.1
經營租約投資物業之租金收入，扣除支出19.2百萬港元(二零零九年：23.0百萬港元)	132.3	126.0
撥回於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他收入)	2.3	—

14. 稅項

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
來自持續經營業務之所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	238.3	193.7
其他司法地區	<u>27.9</u>	<u>13.4</u>
	<u>266.2</u>	<u>207.1</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(9.4)	0.5
其他司法地區	<u>0.5</u>	<u>0.1</u>
	<u>(8.9)</u>	<u>0.6</u>
遞延稅項(附註30)		
本年度	62.6	112.3
過往年度(超額撥備)撥備不足	<u>(7.2)</u>	<u>0.9</u>
	<u>55.4</u>	<u>113.2</u>
	<u>312.7</u>	<u>320.9</u>

香港利得稅於兩個年度均按估計應課稅溢利及稅率16.5%計算。

來自其他司法地區之稅項按年內估計應課稅溢利以有關司法地區內各國之現行稅率計算。

本年度稅項支出與綜合收益賬列示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
除稅前溢利(來自持續經營業務)	3,322.3	2,753.8
減：應佔聯營公司業績	(612.4)	(445.1)
應佔共同控制企業業績	<u>(135.9)</u>	<u>(102.5)</u>
本公司及附屬公司應佔溢利	<u>2,574.0</u>	<u>2,206.2</u>
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	424.7	364.0
面對不同稅率之項目／國家	3.0	3.8
不可用作扣稅支出之稅項影響	29.8	42.3
毋須課稅收入之稅項影響	(43.8)	(59.6)
未確認稅務虧損之稅項影響	3.4	36.8
動用之前未確認稅務虧損之稅項影響	(52.4)	(18.0)
動用之前未確認可扣稅臨時差額之稅項影響	(43.0)	(48.8)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(8.9)	0.6
其他	<u>(0.1)</u>	<u>(0.2)</u>
本年度稅項	<u>312.7</u>	<u>320.9</u>
於其他全面收益(支出)抵免之遞延稅項如下：		
可供出售金融資產之公平價值變動之遞延稅項	—	0.2
物業重估收益之遞延稅項	<u>(22.2)</u>	<u>—</u>
	<u>(22.2)</u>	<u>0.2</u>

15. 已終止經營業務

於二零一零年十月八日，本公司之一間間接非全資附屬公司Allied Overseas Limited(「AOL」，前稱卓健亞洲有限公司)及AOL之一間直接全資附屬公司Cautious Base Limited(「Holdco」，前稱Quality HealthCare Holdings Limited)與Altai Investments Limited及RHC Holding Private Limited(統稱「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)。

根據股份銷售協議，AOL及Holdco已同意按交易代價，出售保健分部中從事已終止醫療服務業務的公司(「已售出集團」)之100%已發行股本予買方。交易代價須於完成日期以現金支付，總額相當於(i)1,521.0百萬港元；(ii)基礎營運資金*(即20.0百萬港元)及(iii)估計營運資金調整*(即自基礎營運資金*扣除559,000港元)(統稱為「代價金額」)，惟可因應營運資金調整*而改變。更多詳情載於AOL二零一零年十一月二日刊發之通函內。截至報告日期，尚未確定營運資金調整之金額。

* 定義見AOL二零一零年十一月二日之通函。

來自己終止經營業務之年度溢利分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
已終止醫療服務業務之溢利	31.1	50.6
出售已售出集團產生之開支	(22.8)	—
出售已售出集團之收益	<u>1,093.9</u>	<u>—</u>
來自己終止經營業務之年度溢利	<u><u>1,102.2</u></u>	<u><u>50.6</u></u>
應佔方：		
本公司股東	736.3	32.4
非控股權益	<u>365.9</u>	<u>18.2</u>
	<u><u>1,102.2</u></u>	<u><u>50.6</u></u>

已終止醫療服務業務於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績分析，連同用作說明用途之比較數字載列如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	967.4	1,002.7
其他收入	<u>13.7</u>	<u>16.5</u>
總收入	981.1	1,019.2
銷售成本	(419.9)	(424.4)
行政費用	(504.6)	(515.5)
呆壞賬	0.2	(0.6)
其他經營費用	<u>(21.7)</u>	<u>(17.9)</u>
除稅前溢利	35.1	60.8
稅項	<u>(4.0)</u>	<u>(10.2)</u>
本年度溢利	<u><u>31.1</u></u>	<u><u>50.6</u></u>
經營現金流量	58.3	88.5
投資現金流量	(45.1)	(13.8)
融資現金流量	<u>—</u>	<u>—</u>
現金流入總額	<u><u>13.2</u></u>	<u><u>74.7</u></u>

來自己終止經營業務之年度溢利包括下列各項：

核數師酬金	0.4	0.4
無形資產攤銷	15.3	16.7
存貨開支成本	64.2	63.9
折舊	17.9	18.9
員工成本		
工資及薪金	365.8	370.2
退休福利計劃供款	<u>7.2</u>	<u>7.5</u>

出售交易之詳情如下：

	百萬港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	55.8
商譽	152.3
無形資產	286.8
收購物業、廠房及設備之預付按金	11.2
存貨	18.0
貿易及其他應收款項	186.7
可收回稅項	1.3
現金及現金等價物	30.9
貿易及其他應付款項	(186.6)
遞延稅項負債	(47.5)
撥備	(15.4)
	<u>493.5</u>
撥回投資重估儲備及非控股權益	(31.4)
	<u>462.1</u>
出售已售出集團之收益	<u>1,093.9</u>
總代價	<u><u>1,556.0</u></u>
以下列方式支付：	
現金	1,540.5
應收代價	15.5
	<u><u>1,556.0</u></u>
出售已售出集團之現金及現金等價物流入淨額分析如下：	
已收現金代價	1,540.5
已出售現金及現金等價物	(30.9)
	<u><u>1,509.6</u></u>

16. 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司股東應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利，乃根據以下數據計算：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
盈利		
本公司股東應佔溢利	3,003.1	1,840.3
就一間附屬公司之強制性可換股票據兌換時將會發行之 普通股而對溢利作出之調整	<u>(56.6)</u>	<u>—</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>2,946.5</u>	<u>1,840.3</u>
	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份之加權平均數	<u>6,531.6</u>	<u>5,897.6</u>

來自持續經營業務

本公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
盈利		
本公司股東應佔溢利	2,266.8	1,807.9
就一間附屬公司之強制性可換股票據兌換時將會發行之 普通股而對溢利作出之調整	<u>(56.6)</u>	<u>—</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>2,210.2</u>	<u>1,807.9</u>
	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份之加權平均數	<u>6,531.6</u>	<u>5,897.6</u>

來自已終止經營業務

已終止經營業務每股基本盈利為每股11.27港仙(二零零九年：每股0.55港仙)，乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔溢利736.3百萬港元(二零零九年：32.4百萬港元)，以及年內已發行股份加權平均數6,531.6百萬股(二零零九年：5,897.6百萬股)計算。由於兩個年度內並無具潛在攤薄影響之普通股，故來自已終止經營業務之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

17. 股息

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度應佔股息		
擬派末期股息每股3港仙(二零零九年：每股1.5港仙)	208.6	91.3
年內確認分派之股息		
二零零九年末期 — 每股1.5港仙(二零零九年：無)	91.3	—

董事會已建議派發末期股息每股3港仙(二零零九年：每股1.5港仙)，惟須經本公司股東在本公司應屆股東週年大會上批准。

截至二零一零年十二月三十一日止年度擬派末期股息之數額，乃參照於二零一一年三月三十日已發行之6,953,116,585股股份計算。

18. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
公平價值		
於一月一日	4,203.7	3,189.2
匯兌調整	5.3	0.1
轉撥自預繳地價及物業、廠房及設備	169.8	—
轉撥自待出售物業	16.1	62.3
增加	1.4	3.0
轉撥至物業、廠房及設備(附註19)	(22.1)	(14.0)
出售	(12.7)	(10.5)
於綜合收益賬確認之公平價值增加	794.9	973.6
於十二月三十一日	5,156.4	4,203.7

上述投資物業之賬面值如下：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
於香港之物業		
長期	4,347.4	3,460.8
中期	679.9	612.8
香港境外之中期物業	129.1	130.1
	5,156.4	4,203.7

本集團投資物業於轉讓日期以及於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值釐定。該估值主要根據投資法考慮現行租金及可能獲得的租金收入而定。目前仍然空置之物業估值乃根據一般租期內的估計合理市場租金的市值或直接比較法釐定。

於二零一零年十二月三十一日，本集團就銀行及其他借貸而抵押之投資物業之賬面值為4,895.4百萬港元(二零零九年：3,977.3百萬港元)。

本集團就貸款及一般銀行信貸而抵押之投資物業及其他資產之詳情載於附註53。

19. 物業、廠房及設備

	酒店物業 百萬港元	租賃土地及 樓宇 百萬港元	租賃樓宇裝 修 百萬港元	傢俱、裝置 及設備 百萬港元	汽車及汽船 百萬港元	總計 百萬港元
本集團						
成本						
於二零零九年一月一日，重列	608.5	201.6	90.0	217.4	29.5	1,147.0
匯兌及其他調整	—	—	(0.7)	—	—	(0.7)
增加	—	—	20.4	23.1	0.4	43.9
轉撥自投資物業(附註18)	—	14.0	—	—	—	14.0
轉撥	—	—	(0.6)	0.6	—	—
出售	—	—	(2.4)	(5.7)	(0.8)	(8.9)
於二零零九年十二月三十一日	608.5	215.6	106.7	235.4	29.1	1,195.3
匯兌及其他調整	—	0.7	0.5	0.3	—	1.5
增加	—	—	62.1	59.5	2.7	124.3
轉撥自投資物業(附註18)	—	22.1	—	—	—	22.1
轉撥至投資物業	—	(34.1)	—	—	—	(34.1)
出售	—	—	(5.5)	(11.7)	(1.3)	(18.5)
出售附屬公司	—	—	(83.8)	(92.8)	(0.7)	(177.3)
於二零一零年十二月三十一日	608.5	204.3	80.0	190.7	29.8	1,113.3
累計折舊及減值						
於二零零九年一月一日，重列	279.4	23.6	44.1	127.4	24.7	499.2
本年度撥備	5.7	4.2	23.1	30.1	1.7	64.8
轉撥	—	—	(0.4)	0.4	—	—
已確認減值虧損	5.2	—	—	—	—	5.2
出售時撇銷	—	—	(1.6)	(4.2)	(0.8)	(6.6)
於二零零九年十二月三十一日	290.3	27.8	65.2	153.7	25.6	562.6
匯兌及其他調整	—	—	0.4	0.1	—	0.5
本年度撥備	5.6	4.6	24.2	32.2	1.9	68.5
轉撥至投資物業	—	(4.8)	—	—	—	(4.8)
已撥回減值虧損	(5.7)	—	—	—	—	(5.7)
出售時撇銷	—	—	(5.0)	(8.4)	(0.8)	(14.2)
出售附屬公司	—	—	(55.0)	(66.0)	(0.5)	(121.5)
於二零一零年十二月三十一日	290.2	27.6	29.8	111.6	26.2	485.4
賬面值						
於二零一零年十二月三十一日	318.3	176.7	50.2	79.1	3.6	627.9
於二零零九年十二月三十一日，重列	318.2	187.8	41.5	81.7	3.5	632.7
於二零零九年一月一日，重列	329.1	178.0	45.9	90.0	4.8	647.8

上述酒店物業及租賃土地及樓宇之賬面值包括：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
於香港之長期物業	454.1	485.1
香港境外之物業		
中期	40.5	20.3
短期	<u>0.4</u>	<u>0.6</u>
	<u>495.0</u>	<u>506.0</u>

於二零一零年十二月三十一日，本集團就銀行及其他借貸抵押賬面值為318.3百萬港元(二零零九年：318.2百萬港元)之酒店物業及賬面值為125.4百萬港元(二零零九年：116.3百萬港元)租賃土地及樓宇。

本公司於二零一零年及二零零九年十二月三十一日以及二零零九年一月一日並無任何物業、廠房及設備。

20. 預繳地價

本集團之預繳地價包括：

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (重列)	二零零九年 一月一日 百萬港元 (重列)
香港境外之租賃土地			
中期租約	10.1	13.0	13.4
短期租約	<u>0.3</u>	<u>0.4</u>	<u>0.5</u>
	<u>10.4</u>	<u>13.4</u>	<u>13.9</u>
為呈報目的所作之分析：			
非流動資產	10.0	13.0	13.4
流動資產	<u>0.4</u>	<u>0.4</u>	<u>0.5</u>
	<u>10.4</u>	<u>13.4</u>	<u>13.9</u>

21. 商譽

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
成本		
於一月一日	2,642.6	2,642.4
因視為收購一間附屬公司部份權益產生	—	2.1
於出售附屬公司時撥回(附註15)	(152.3)	—
視為出售一間附屬公司部份權益時撥回	—	(1.9)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>2,490.3</u>	<u>2,642.6</u>

22. 無形資產

	電腦軟件								
	購入 百萬港元	內部開發 百萬港元	交易所 參與權 百萬港元	商標 百萬港元	銷售網絡 百萬港元	客戶關係 百萬港元	網域 百萬港元	會所會籍 百萬港元	總計 百萬港元
本集團									
成本									
於二零零九年一月一日	44.5	22.1	2.3	1,063.9	167.7	1,154.0	78.0	6.9	2,539.4
匯兌及其他調整	0.1	—	—	—	—	—	—	—	0.1
增加	<u>52.6</u>	<u>8.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.9</u>	<u>62.6</u>
於二零零九年 十二月三十一日	97.2	30.2	2.3	1,063.9	167.7	1,154.0	78.0	8.8	2,602.1
增加	14.6	5.0	—	—	—	—	—	—	19.6
出售附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(188.9)</u>	<u>(167.7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(356.6)</u>
於二零一零年 十二月三十一日	<u>111.8</u>	<u>35.2</u>	<u>2.3</u>	<u>875.0</u>	<u>—</u>	<u>1,154.0</u>	<u>78.0</u>	<u>8.8</u>	<u>2,265.1</u>
攤銷及減值									
於二零零九年一月一日	22.7	1.7	1.0	7.0	37.8	619.2	18.4	1.1	708.9
本年度已扣除之攤銷	10.1	1.2	—	—	16.7	173.4	7.8	—	209.2
已確認減值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17.0</u>	<u>7.0</u>	<u>—</u>	<u>24.0</u>
於二零零九年 十二月三十一日	32.8	2.9	1.0	7.0	54.5	809.6	33.2	1.1	942.1
本年度已扣除之攤銷	10.3	1.1	—	—	15.3	168.0	6.7	—	201.4
已確認減值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.0</u>
出售附屬公司時撥回	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(69.8)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(69.8)</u>
於二零一零年 十二月三十一日	<u>43.1</u>	<u>4.0</u>	<u>1.0</u>	<u>7.0</u>	<u>—</u>	<u>978.6</u>	<u>39.9</u>	<u>1.1</u>	<u>1,074.7</u>
賬面值									
於二零一零年 十二月三十一日	<u>68.7</u>	<u>31.2</u>	<u>1.3</u>	<u>868.0</u>	<u>—</u>	<u>175.4</u>	<u>38.1</u>	<u>7.7</u>	<u>1,190.4</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>64.4</u>	<u>27.3</u>	<u>1.3</u>	<u>1,056.9</u>	<u>113.2</u>	<u>344.4</u>	<u>44.8</u>	<u>7.7</u>	<u>1,660.0</u>

會所會籍
百萬港元

本公司
成本

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日

0.5

除會所會籍、交易所參與權及商標無固定使用年期外，無形資產於下列期間按直線法攤銷：

購入電腦軟件	3至5年
內部開發電腦軟件	10年
銷售網絡	10年
客戶關係	5.4年
網域	10年

23. 商譽及無固定使用年期的無形資產之減值測試

為進行減值測試，於二零一零年十二月三十一日之商譽及無固定使用年期的無形資產乃分配至以下現金產生單位。

	商譽		商標	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
私人財務分部—亞洲 聯合財務有限公司 (「亞洲聯合財務」)	2,384.0	2,384.0	868.0	868.0
保健分部—AOL	—	152.3	—	188.9
護老服務分部—屯門 護老中心現金產生 單位	1.4	1.4	—	—
投資、經紀及金融分 部—新鴻基	104.9	104.9	—	—
	<u>2,490.3</u>	<u>2,642.6</u>	<u>868.0</u>	<u>1,056.9</u>

現金產生單位亞洲聯合財務的可收回金額指於二零一零年十二月三十一日之使用價值，乃根據獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司編製亞洲聯合財務集團業務估值報告所釐定。可收回金額乃根據五年業績預測以及若干主要假設(包括二零一一年至二零一五年的平均增長率12.7%及二零一五年後的可持續增長率為4.5%，而折現率為11.0%)，以釐定使用價值。亞洲聯合財務的可收回金額經確定為超過其賬面淨值。

有關原先保健分部(護老服務除外)之商譽已於年內出售(附註15)。現金產生單位屯門護老中心現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值釐定，當中包括詳盡之五年現金流預測及根據若干主要假設(包括增長率2.0%及折現率14.0%)進行預期現金流量推斷。屯門護老中心現金產生單位之可收回金額經確定為超過其賬面值。

新鴻基之可收回金額按使用價值釐定。計量使用基於新鴻基管理層批准之一年期財務預算作出之現金流量預測，折現率11.0%。得出之可收回金額經確定為超過其賬面淨值。

管理層相信，上述任何假設可能出現的改變不會使賬面值超出可收回金額。

24. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
投資，按成本	—	—
視為資本出資(附註)	380.3	268.5
減：減值	(80.4)	(65.9)
	<u>299.9</u>	<u>202.6</u>

附註： 視為資本出資指免息貸款之推算利息。

25. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
附屬公司欠款		
無抵押及按最優惠利率減3.75厘(二零零九年：2.75厘) 之年利率計息	217.9	213.5
無抵押及按1.25厘(二零零九年：2.75厘)之推算年利率 計息	9,082.4	4,948.1
無抵押及不計息	<u>672.0</u>	<u>566.1</u>
	9,972.3	5,727.7
減：減值撥備	(287.3)	(544.0)
	<u>9,685.0</u>	<u>5,183.7</u>
分析為：		
非即期(附註)	9,221.8	4,862.4
即期	<u>463.2</u>	<u>321.3</u>
	<u>9,685.0</u>	<u>5,183.7</u>

附註： 附屬公司欠款9,221.8百萬港元(二零零九年：4,862.4百萬港元)毋須於報告期末起計十二個月內償還，因此結餘列作非即期。其他欠款463.2百萬港元(二零零九年：321.3百萬港元)須於要求時償還，故列為流動資產。

除新鴻基發行的債券及強制性可換股票據(其條款載於附註43及44)外，概無附屬公司於報告期末或報告期內任何時間擁有任何未償還之債務證券。本公司於各報告期末時評估有否客觀證據證實附屬公司欠款已減值。本公司會於有客觀證據證實減值乃由已發生的一項或以上之虧損事項而引起，且於進行可靠的估計後，預期會影響附屬公司日後的現金流量時確認減值撥備。

	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日 百萬港元	十二月三十一日 百萬港元
附屬公司欠款之已減值總額	1,538.7	1,620.1
減：減值撥備	<u>(287.3)</u>	<u>(544.0)</u>
附屬公司欠款之已減值賬面淨值	<u>1,251.4</u>	<u>1,076.1</u>

有關本公司於二零一零年十二月三十一日的主要附屬公司詳情載於附註56。

26. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
上市證券(附註26(i))	5,212.6	4,263.8
非上市股份(附註26(ii))	<u>62.3</u>	<u>63.1</u>
	<u>5,274.9</u>	<u>4,326.9</u>

附註：

(i) 上市證券

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
投資成本	2,706.3	2,483.0
應佔收購後儲備	2,529.5	1,806.1
減：減值虧損	<u>(23.2)</u>	<u>(25.3)</u>
	<u>5,212.6</u>	<u>4,263.8</u>
上市證券公平價值，按報價	<u>4,175.1</u>	<u>3,250.0</u>

管理層已審閱一間上市聯營公司的賬面值與其於報告期末的公平價值之間的差額。管理層認為，按照聯營公司之貼現現金流計算的使用價值較該聯營公司之賬面值及公平價值為高。因此，毋須對聯營公司之賬面值作出減值。

(ii) 非上市股份

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
投資成本	43.4	43.4
應佔收購後儲備	<u>22.1</u>	<u>23.1</u>
	65.5	66.5
減：已確認減值撥備	<u>(3.2)</u>	<u>(3.4)</u>
	<u>62.3</u>	<u>63.1</u>

(iii) 收購聯營公司所產生之商譽

計入投資聯營公司之成本內之減值後商譽載列如下。

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	19.4	19.4
減值		
於一月一日及十二月三十一日	(17.6)	(17.6)
	<u>1.8</u>	<u>1.8</u>

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日 百萬港元	十二月三十一日 百萬港元
資產總額	23,137.8	20,489.2
負債總額	(8,669.2)	(8,548.1)
資產淨值	<u>14,468.6</u>	<u>11,941.1</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>5,273.1</u>	<u>4,325.1</u>
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
收入	<u>2,281.0</u>	<u>2,761.2</u>
本年度溢利	<u>1,649.3</u>	<u>1,111.8</u>
本集團應佔聯營公司之本年度損益	<u>552.1</u>	<u>422.5</u>

本集團於二零一零年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註57。

27. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
非上市股份		
投資成本	109.5	71.4
應佔收購後儲備	<u>1,129.7</u>	<u>989.4</u>
	1,239.2	1,060.8
撤銷未變現溢利	<u>(17.6)</u>	<u>(17.6)</u>
	<u>1,221.6</u>	<u>1,043.2</u>

本集團於共同控制企業權益(以權益法入賬)之財務資料概述如下：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
非流動資產	1,468.2	1,366.9
流動資產	352.4	193.6
非流動負債	(200.9)	(367.7)
流動負債	(380.5)	(132.0)
本集團應佔共同控制企業資產淨值	<u>1,239.2</u>	<u>1,060.8</u>
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	304.2	262.8
開支	(251.8)	(223.1)
投資物業公平價值增加	113.0	84.2
稅項	(29.5)	(21.4)
本集團應佔共同控制企業之本年度業績	<u>135.9</u>	<u>102.5</u>

本集團於二零一零年十二月三十一日之共同控制企業詳情載於附註58。

28. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
由企業實體發行之上市股本投資，按報價		
香港上市	0.9	1.4
香港以外地區上市	45.8	45.8
	46.7	47.2
由企業實體發行之非上市股本投資		
按成本扣除減值之香港股份	0.4	0.4
按成本扣除減值之海外股份	174.2	172.0
按公平價值之海外股份	70.8	66.6
	<u>292.1</u>	<u>286.2</u>

可供出售金融資產擬就持續策略或長期目標持有。

由於並無足夠市場可比較資料作為可靠計量公平價值的輸入數據，某些非上市股本投資按成本扣除減值計量。

可供出售金融資產公平價值及金融風險管理之進一步詳情載於附註47。

29. 私人財務客戶貸款及墊款

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (重列)	二零零九年 一月一日 百萬港元 (重列)
私人財務客戶貸款及墊款	5,923.2	4,961.9	4,811.2
減：減值撥備			
個別評估	(0.3)	(0.6)	(0.9)
集體評估	<u>(458.4)</u>	<u>(566.9)</u>	<u>(405.8)</u>
	<u>5,464.5</u>	<u>4,394.4</u>	<u>4,404.5</u>
就呈報目的所作之分析：			
非流動資產	2,291.9	1,870.2	1,743.5
流動資產	<u>3,172.6</u>	<u>2,524.2</u>	<u>2,661.0</u>
	<u>5,464.5</u>	<u>4,394.4</u>	<u>4,404.5</u>

本年度減值撥備變動如下：

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	個別評估 百萬港元	集體評估 百萬港元	個別評估 百萬港元	集體評估 百萬港元
於一月一日	(0.6)	(566.9)	(0.9)	(405.8)
匯兌調整	—	(0.7)	—	(0.1)
已撤銷款項	—	274.6	—	344.5
於綜合收益賬計入(扣除)之 款項	<u>0.3</u>	<u>(165.4)</u>	<u>0.3</u>	<u>(505.5)</u>
於十二月三十一日	<u>(0.3)</u>	<u>(458.4)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>(566.9)</u>

若干貸款及墊款以物業抵押。所有貸款及墊款均按市場利率計息。

私人財務客戶貸款及墊款由私人財務部審核，按可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷(包括個別大額賬戶或集體賬戶組合之現時信譽及過往收款數據)以估計減值撥備。

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
個別評估之已減值貸款總額	2.0	2.7
減：個別評估之貸款減值	<u>(0.3)</u>	<u>(0.6)</u>
個別評估之已減值貸款賬面淨值	<u>1.7</u>	<u>2.1</u>

以下為於報告期末已到期但未減值之私人財務客戶貸款及墊款之賬齡分析：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
到期少於31日	261.5	298.4
31至60日	39.0	36.5
61至90日	19.6	32.0
90日以上	81.0	115.0
	<u>401.1</u>	<u>481.9</u>

所需擔保款項及類別視乎客戶或交易對手之信貸風險評估情況而定。已就接納抵押的類別及估值參數實施指引。

所獲抵押的主要類別如下：

- 對於個人貸款，以住宅物業按揭；及
- 對於商業借貸，以企業擔保、房地產物業抵押、股份抵押或借款人資產債券抵押。

管理層會於適當時要求根據相關協議作出額外抵押，並於檢討減值虧損撥備是否足夠時監察所獲抵押品的市值。

本集團政策為按序出售所收回的物業。所得款項用於調減或償還尚未了結的索償。一般而言，本集團不會佔用收回物業作業用途。

30. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度中確認的主要遞延稅項資產及負債以及相關變動如下：

	加速稅務 折舊 百萬港元	物業及其他 資產重估 百萬港元	撥備及減值 百萬港元	未變現溢利 百萬港元	未分配溢利 及其他 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總計 百萬港元
本集團							
於二零零九年 一月一日	213.1	386.5	(75.0)	1.4	7.9	(154.6)	379.3
於綜合收益賬確認 (附註14)	20.2	74.4	(29.0)	2.9	0.4	41.3	110.2
計入其他全面收益	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
於二零零九年 十二月三十一日	233.3	460.7	(104.0)	4.3	8.3	(113.3)	489.3
滙兌調整	0.1	0.2	(0.4)	0.3	—	(0.1)	0.1
於綜合收益賬確認 (附註14)	6.0	72.4	4.4	1.9	(1.5)	(30.5)	52.7
扣除其他全面收益 於出售附屬公司時 撥回	—	22.2	—	—	—	—	22.2
	<u>(0.2)</u>	<u>(47.3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(47.5)</u>
於二零一零年 十二月三十一日	<u>239.2</u>	<u>508.2</u>	<u>(100.0)</u>	<u>6.5</u>	<u>6.8</u>	<u>(143.9)</u>	<u>516.8</u>

呈列綜合財務狀況表時，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。有關本集團財務報告的遞延稅項結餘分析如下：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
遞延稅項負債	610.9	589.8
遞延稅項資產	(94.1)	(100.5)
	<u>516.8</u>	<u>489.3</u>

於二零一零年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為365.6百萬港元(二零零九年：581.1百萬港元)及可抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損2,249.9百萬港元(二零零九年：2,392.5百萬港元)。其中就872.4百萬港元(二零零九年：686.6百萬港元)之上述虧損確認遞延稅項資產。因未能確定未來應課稅溢利流，故並無確認餘下1,377.5百萬港元(二零零九年：1,705.9百萬港元)虧損之遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於二零一二年至二零一五年到期之款項3.2百萬港元(二零零九年：2.7百萬港元)。

於報告期末，本集團有來自於中國附屬公司之投資所產生之未確認應課稅臨時差額111.5百萬港元(二零零九年：35.0百萬港元)。由於本集團可控制撥回臨時差額之時間，而臨時差額可能將不會在可見將來撥回，因此並無確認應課稅臨時差額。

年內或於報告期末，並無其他未確認之重大臨時差額。

於二零一零年十二月三十一日，本公司可抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損3.4百萬港元(二零零九年：2.8百萬港元)。因未能確定未來應課稅溢利流，故並無確認有關虧損之遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

31. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
於香港之物業，按可變現淨值	277.2	222.6
香港境外之永久業權物業，按成本	135.5	135.2
藥物、醫療用品及其他耗用品	—	16.5
其他存貨	0.1	0.2
	<u>412.8</u>	<u>374.5</u>

本集團之前所持有可變現淨值為16.1百萬港元(二零零九年：62.3百萬港元)之若干待出售物業已於年內按經營租約租出，並因此已重列為投資物業。

香港境外之永久業權物業指一項位於美利堅合眾國之物業。本集團擬將此資產變現。永久業權物業就分部呈報目的計入本集團之出售物業及與物業有關之投資內(附註7)。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值412.7百萬港元(二零零九年：357.8百萬港元)之物業已抵押，作為本集團銀行及其他借貸之抵押品。

32. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
持作交易投資，按公平價值		
香港上市股本證券，按報價		
由企業實體發行	157.8	216.6
由銀行發行	176.9	181.1
由公營機構發行	0.2	1.1
香港以外地區上市股本證券，按報價		
由企業實體發行	88.0	123.6
由銀行發行	—	23.7
香港上市之認股權證、期貨及期權，按報價	6.0	5.1
香港以外地區上市之期貨，按報價	—	0.2
非上市香港期權	3.2	—
非上市海外認股權證及期貨	0.9	4.2
上市債券	44.3	52.4
非上市債券，按報價	7.4	6.6
無報價非上市債券	77.2	20.6
其他	20.2	1.0
	<u>582.1</u>	<u>636.2</u>
非上市投資基金中之股本證券，按公平價值		
香港以外地區企業實體發行	<u>138.6</u>	<u>104.8</u>
	<u>720.7</u>	<u>741.0</u>

透過損益賬按公平價值處理之金融資產之進一步詳情載於附註47。

33. 貿易及其他應收款項

	本集團		
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	一月一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
		(重列)	(重列)
應收貿易賬款—來自交易所、經紀及			
客戶之應收賬款	1,165.2	1,422.5	1,044.9
有抵押有期貸款	648.6	545.5	738.1
無抵押有期貸款	—	—	20.0
證券放款	4,436.5	3,343.6	2,246.5
就出售以上市股份抵押之持作交易投資之			
應收代價(須分期償還)	123.7	241.2	117.5
其他應收款項及按金	332.0	206.5	269.5
減：其他應收款項之非即期部份	(3.1)	—	(0.2)
	6,702.9	5,759.3	4,436.3
預付款項	34.4	41.0	114.5
	<u>6,737.3</u>	<u>5,800.3</u>	<u>4,550.8</u>

貿易及其他應收款項扣除下列減值撥備後之賬面值：

	應收貿易 賬款	有抵押有期 貸款	證券放款	其他應收 款項	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零九年一月一日	(26.5)	(64.5)	(120.4)	—	(211.4)
轉撥自貸款及應收款項	—	—	—	(25.7)	(25.7)
已撇銷款項	4.1	7.9	20.7	—	32.7
計入綜合收益賬之款項	0.4	—	11.9	23.0	35.3
於二零零九年十二月三十一日	(22.0)	(56.6)	(87.8)	(2.7)	(169.1)
匯兌調整	—	—	—	1.1	1.1
已撇銷款項	2.0	—	—	—	2.0
於綜合收益賬計入(扣除)之款項	(1.3)	—	—	0.3	(1.0)
出售附屬公司時撥回	3.6	—	—	—	3.6
於二零一零年十二月三十一日	<u>(17.7)</u>	<u>(56.6)</u>	<u>(87.8)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>(163.4)</u>

經本集團有關信貸監控部門或信貸委員會及執行委員會適當地審視應收貿易賬款、證券放款、有期貸款及其他應收款項的情況後(根據應收貿易賬款、證券放款、有期貸款及其他應收款項的最新情況及最新公布或得到的有關抵押品的資料)，如有任何減值虧損，便於綜合收益賬中確認。

	本集團					
	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日		
	已減值墊款	個別評估	已減值墊款	已減值墊款	個別評估	已減值墊款
	總額	撥備	賬面淨值	總額	撥備	賬面淨值
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
個別評估之已減值貿易及 其他應收款項						
— 應收貿易賬款	18.7	(17.7)	1.0	24.0	(22.0)	2.0
— 有抵押有期貸款	58.1	(56.6)	1.5	58.1	(56.6)	1.5
— 證券放款	184.5	(87.8)	96.7	151.7	(87.8)	63.9
— 其他應收款項	1.3	(1.3)	—	12.8	(2.7)	10.1
	<u>262.6</u>	<u>(163.4)</u>	<u>99.2</u>	<u>246.6</u>	<u>(169.1)</u>	<u>77.5</u>

以下為於報告期末已逾期但並無減值之貿易及其他應收款項之賬齡分析：

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
少於31日	181.4	214.7
31至60日	8.2	13.7
61至90日	111.5	9.9
90日以上	43.6	235.2
	<u>344.7</u>	<u>473.5</u>

以下為於報告日之貿易及其他應收款項根據發票日期作出之賬齡分析：

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
少於31日	1,128.4	1,359.9
31至60日	17.7	35.2
61至90日	5.8	19.7
90日以上	158.7	332.6
	<u>1,310.6</u>	<u>1,747.4</u>
證券放款及其他應收款項	5,590.1	4,222.0
減值撥備	(163.4)	(169.1)
	<u>6,737.3</u>	<u>5,800.3</u>

客戶之上市證券、非上市證券與物業作為有抵押證券放款及有期貸款之抵押品。上述作為抵押品之上市證券於二零一零年十二月三十一日之公平價值為19,601.5百萬港元(二零零九年：12,533.5百萬港元)。

貿易及其他應收款項之金融風險管理進一步詳情載於附註47。

34. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
墊款	123.3	131.8
減：減值撥備	<u>(8.7)</u>	<u>(8.4)</u>
	114.6	123.4
減：即期部份	<u>(58.5)</u>	<u>(67.3)</u>
	<u>56.1</u>	<u>56.1</u>

本集團僅會在評估聯營公司欠款之可收回度並發現有客觀證據(例如持續經營虧損)顯示有減值時方會確認減值。年內減值變動如下：

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於一月一日	(8.4)	(8.4)
已撥備金額	<u>(0.3)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>(8.7)</u>	<u>(8.4)</u>

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
聯營公司欠款已減值總額	64.8	64.8
減：減值撥備	<u>(8.7)</u>	<u>(8.4)</u>
聯營公司欠款已減值賬面淨值	<u>56.1</u>	<u>56.4</u>

聯營公司欠款之進一步詳情載於附註47。

35. 現金、存款及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結餘及現金	2,197.3	1,431.5	6.5	3.6
於三個月內到期之 銀行定期存款	1,767.5	247.5	—	—
國庫券	<u>7.8</u>	<u>7.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	3,972.6	1,686.8	6.5	3.6
於四至十二個月內到期之 銀行定期存款	<u>282.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>4,255.0</u>	<u>1,686.8</u>	<u>6.5</u>	<u>3.6</u>

本集團於持牌銀行開設信託及獨立賬戶，以持有於日常業務交易所產生之客戶存款。於二零一零年十二月三十一日，信託及獨立賬戶並未包括於本財務報表下之金額合計為5,398.4百萬港元(二零零九年：5,965.8百萬港元)。

現金、存款及現金等價物之金融風險管理進一步詳情載於附註47。

36. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
貿易及其他應付款項	1,333.9	1,540.8
應計費用	<u>127.0</u>	<u>242.4</u>
	<u><u>1,460.9</u></u>	<u><u>1,783.2</u></u>

以下為貿易及其他應付款項內之賬齡分析：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,165.7	1,301.7
31至60日	14.9	14.0
61至90日	7.6	10.7
90日以上	<u>22.0</u>	<u>46.6</u>
	1,210.2	1,373.0
應計費用及於要求時償還的其他應付款項	<u>250.7</u>	<u>410.2</u>
	<u><u>1,460.9</u></u>	<u><u>1,783.2</u></u>

37. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零零九年一月一日、 二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日 每股面值0.20港元之普通股	<u>30,000,000,000</u>	<u>6,000.0</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日 每股面值0.20港元之普通股	5,651,435,520	1,130.3
行使認股權證認股權	<u>437,396,910</u>	<u>87.5</u>
於二零零九年十二月三十一日 每股面值0.20港元之普通股 行使股份權益票據時發行之 股份，在所有方面與其他 已發行股份相同(附註48(a))	6,088,832,430	1,217.8
	<u>864,284,155</u>	<u>172.8</u>
於二零一零年十二月三十一日 每股面值0.20港元之普通股	<u><u>6,953,116,585</u></u>	<u><u>1,390.6</u></u>

38. 其他全面收益分析

	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	累計溢利 百萬港元	以股份支付 之僱員酬金 儲備 百萬港元	應佔附屬公 司淨資產 百萬港元	總計 百萬港元
本集團								
截至二零一零年								
十二月三十一日止年度								
可供出售金融資產	—	6.4	—	—	—	—	3.7	10.1
折算海外業務賬項								
而產生之匯兌差額	—	—	47.0	—	—	—	29.2	76.2
於附屬公司出售/ 清盤時重新分類 調整至損益賬	—	(58.0)	(4.2)	—	—	—	24.2	(38.0)
於物業由物業、 廠房及設備轉撥 至投資物業時之 重估收益	86.3	—	—	—	—	—	51.2	137.5
於物業由物業、 廠房及設備轉撥 至投資物業時之 重估收益產生之 遞延稅項	(14.0)	—	—	—	—	—	(8.2)	(22.2)
應佔聯營公司								
其他全面收益	—	(8.1)	143.7	0.3	8.6	(0.8)	(0.8)	142.9
應佔共同控制企業								
其他全面收益	—	—	3.7	—	—	—	—	3.7
	<u>72.3</u>	<u>(59.7)</u>	<u>190.2</u>	<u>0.3</u>	<u>8.6</u>	<u>(0.8)</u>	<u>99.3</u>	<u>310.2</u>

	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	累計溢利 百萬港元	以股份支付	應佔附屬公 司淨資產 百萬港元	總計 百萬港元
						之僱員酬金 儲備 百萬港元		
截至二零零九年 十二月三十一日止年度								
可供出售金融資產 與可供出售金融 資產有關之 遞延稅項	—	26.7	—	—	—	—	15.8	42.5
折算海外業務賬項而產生之 匯兌差額	—	—	2.6	—	—	—	0.4	3.0
應佔聯營公司其他全面收益 應佔共同控制企業其他全面 收益	—	17.5	12.3	0.1	10.3	—	2.1	42.3
	—	0.1	1.9	—	—	—	—	2.0
	<u>—</u>	<u>44.4</u>	<u>16.8</u>	<u>0.1</u>	<u>10.3</u>	<u>—</u>	<u>18.4</u>	<u>90.0</u>

39. 股份溢價及儲備

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
股份溢價	2,353.0	1,091.2
物業重估儲備	129.2	56.9
投資重估儲備	327.5	387.2
資本贖回儲備	72.2	72.2
匯兌儲備	328.0	137.8
資本儲備	(11.3)	(11.6)
累計溢利	12,561.7	9,598.5
股息儲備	208.6	91.3
	<u>15,968.9</u>	<u>11,423.5</u>

	股份溢價 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元	累計溢利 百萬港元	股息儲備 百萬港元	總計 百萬港元
本公司					
於二零零九年					
一月一日	741.3	72.2	2,428.1	—	3,241.6
行使認股權證	349.9	—	—	—	349.9
擬派末期股息	—	—	(91.3)	91.3	—
本公司股東應佔溢利	—	—	586.4	—	586.4
於二零零九年					
十二月三十一日	1,091.2	72.2	2,923.2	91.3	4,177.9
發行股份	1,261.8	—	—	—	1,261.8
已付股息	—	—	—	(91.3)	(91.3)
擬派末期股息	—	—	(208.6)	208.6	—
本公司股東應佔 溢利	—	—	2,888.7	—	2,888.7
於二零一零年					
十二月三十一日	2,353.0	72.2	5,603.3	208.6	8,237.1

於二零一零年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備以合共5,811.9百萬港元(二零零九年：3,014.5百萬港元)的累計溢利及股息儲備呈列。

40. 欠附屬公司款項

欠附屬公司款項為無抵押。於二零一零年十二月三十一日，除416.6百萬港元(二零零九年：78.5百萬港元)之金額按香港最優惠貸款利率減4.25厘(二零零九年：香港最優惠利率減3.85厘)之年利率計息且毋須於一年內償還外，剩下結餘為免息及須於要求時償還，故入賬列為流動負債。

41. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
期貨及期權，按報價		
香港上市	4.8	4.7
香港以外地區上市	—	0.3
股票借貸，按報價	—	31.0
股本及貨幣場外衍生工具	1.5	0.1
	<u>6.3</u>	<u>36.1</u>

透過損益賬按公平價值處理之金融負債之進一步資料披露於附註47。

42. 銀行及其他借貸

	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	本集團 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (重列)	二零零九年 一月一日 百萬港元 (重列)
銀行借貸			
銀行貸款	5,339.4	4,024.5	3,776.7
銀行透支	50.0	18.0	—
	<u>5,389.4</u>	<u>4,042.5</u>	<u>3,776.7</u>
其他借貸	175.8	197.8	106.4
	<u>5,565.2</u>	<u>4,240.3</u>	<u>3,883.1</u>
列為：			
有抵押	2,141.2	2,188.7	1,964.2
無抵押	3,424.0	2,051.6	1,918.9
	<u>5,565.2</u>	<u>4,240.3</u>	<u>3,883.1</u>
銀行貸款及透支償還期限如下：			
要求時償還或一年內	1,625.4	2,153.0	335.0
一年以上但不超過兩年	522.6	252.6	10.0
兩年以上但不超過五年	2,167.8	155.0	1,907.5
具有按要求償還條文之銀行貸款 償還期限如下：			
一年內	851.3	780.9	970.3
一年以上但不超過兩年	41.8	253.2	228.0
兩年以上但不超過五年	180.5	447.8	286.6
五年以上	—	—	39.3
	<u>5,389.4</u>	<u>4,042.5</u>	<u>3,776.7</u>
其他借貸按要求時償還或一年內 具有按要求償還條文之其他借貸 償還期限如下：	8.3	8.5	—
一年內	143.9	156.3	98.5
一年以上但不超過兩年	23.6	10.2	—
兩年以上但不超過五年	—	22.8	7.9
	<u>175.8</u>	<u>197.8</u>	<u>106.4</u>
	5,565.2	4,240.3	3,883.1
減：須於一年內償還及列於流動負債之款項	<u>(2,874.8)</u>	<u>(3,832.7)</u>	<u>(1,965.6)</u>
一年後到期之款項	<u>2,690.4</u>	<u>407.6</u>	<u>1,917.5</u>

本集團有銀行貸款91.8百萬港元及1.4百萬港元(二零零九年：117.1百萬港元及1.5百萬港元)分別以澳元及美元列賬。銀行及其他借貸之金融風險管理之其他詳情載於附註47。

本集團作為銀行借貸抵押之資產詳情載於附註53。

43. 債券

該等債券為結欠一間同系附屬公司，其年息為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1厘及須每半年支付前期利息。息率於每六個月期間之首日重新釐定。該等債券須於二零一二年八月二十三日償還。該等債券由附屬公司UAF Holdings Limited的股份作股份按揭抵押。於報告期末，本集團應佔UAF Holdings Limited資產及負債之賬面淨值為4,507.5百萬港元（二零零九年：4,525.2百萬港元）。

44. 強制性可換股票據及認股權證

於二零一零年七月十三日，新鴻基發行本金總額為1,708.0百萬港元之強制性可換股票據（「強制性可換股票據」）及總面值為427.0百萬港元之認股權證。

強制性可換股票據按年息率2厘計息，每半年付息一次，且將於二零一三年七月十三日到期（「到期日」）。強制性可換股票據之持有人有權於發行日期至到期日期間隨時按每股5.0港元之兌換價將彼等之強制性可換股票據兌換為新鴻基股份。任何於到期日尚未行使之強制性可換股票據將自動兌換為新鴻基股份。

認股權證之持有人有權於發行日期至到期日期間隨時按每股6.25港元之認購價認購新鴻基股份。於年內並無認股權證獲行使。

有關強制性可換股票據及認股權證之主要條款及條件之詳情載於新鴻基日期為二零一零年五月二十四日之通函內。

強制性可換股票據及認股權證分類為非控股權益應佔權益，惟強制性可換股票據之金融負債部份除外，金融負債部份為強制性可換股票據年內定額利息付款之現值。金融負債部份之實際年利率介乎6厘至7厘。

	百萬港元
發行強制性可換股票據及認股權證之所得款項	1,708.0
減：強制性可換股票據及認股權證之權益部份	<u>(1,616.5)</u>
於發行日期之強制性可換股票據金融負債部份	91.5
按實際利率計算之利息（附註12）	3.0
已付票面利息	<u>(16.0)</u>
於二零一零年十二月三十一日之強制性可換股票據金融負債部份	78.5
減：即期部份	<u>(32.6)</u>
	<u><u>45.9</u></u>

45. 撥備

	本集團		總計 百萬港元
	僱員福利 百萬港元	其他 百萬港元	
撥備：			
於二零一零年一月一日	20.4	18.1	38.5
年內額外撥備	54.6	25.5	80.1
撥回金額	(8.2)	(1.0)	(9.2)
年內已動用金額	(4.7)	(0.3)	(5.0)
年內已付款項	(39.1)	(1.4)	(40.5)
自貿易及其他應付款項轉讓	39.1	—	39.1
出售附屬公司時撥回	(9.1)	(6.3)	(15.4)
於二零一零年十二月三十一日	53.0	34.6	87.6
減：即期部份	(52.2)	(22.5)	(74.7)
非即期部份	0.8	12.1	12.9

46. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的整體策略與上年度保持不變。

本集團的資本架構包括債務（包括銀行及其他借貸、強制性可換股票據之金融負債部分以及債券）與本公司股東應佔權益（包括已發行股本、股份溢價及儲備）。

資本負債比率

本集團管理層運用資本負債比率（即債務淨額除以權益）持續檢討資本架構。債務淨額包括本集團的銀行及其他借貸、強制性可換股票據之金融負債部分、債券及欠同系附屬公司款項減短期銀行抵押存款與現金、存款及現金等價物。權益包括本公司股東應佔權益之各個組成部份。

於報告期末的資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
銀行及其他借貸	5,565.2	4,240.3
欠同系附屬公司款項	757.1	1,560.2
強制性可換股票據之金融負債部份	78.5	—
債券	500.0	500.0
	6,900.8	6,300.5
減：短期銀行抵押存款	(99.5)	(137.6)
現金、存款及現金等價物	(4,255.0)	(1,686.8)
債務淨額	2,546.3	4,476.1
本公司股東應佔權益	17,359.5	12,641.3
資本負債比率	14.7%	35.4%

47. 金融工具

47a. 金融資產及負債

本集團及本公司金融資產於報告期末之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
透過損益賬按公平 價值處理之金融 資產(附註32)				
— 持作交易投資	582.1	636.2	—	—
— 非上市投資 基金中的 股本證券	<u>138.6</u>	<u>104.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>720.7</u>	<u>741.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
歸類為非流動資產 的貸款及應收 款項				
— 私人財務客戶 貸款及墊款 (附註29)	2,291.9	1,870.2	—	—
— 聯營公司欠款 (附註34)	56.1	56.1	—	—
— 附屬公司欠款 (附註25)	—	—	9,221.8	4,862.4
歸類為流動資產的 貸款及應收款項				
— 短期銀行 抵押存款	99.5	137.6	98.0	136.0
— 現金、存款及 現金等價物 (附註35)	4,255.0	1,686.8	6.5	3.6
— 附屬公司欠款 (附註25)	—	—	463.2	321.3
— 貿易及其他 應收款項 (附註33)	6,702.9	5,759.3	0.1	0.1
— 私人財務客戶 貸款及墊款 (附註29)	3,172.6	2,524.2	—	—
— 聯營公司欠款 (附註34)	58.5	67.3	—	—
— 一間共同控制 企業欠款	<u>7.7</u>	<u>3.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>16,644.2</u>	<u>12,105.4</u>	<u>9,789.6</u>	<u>5,323.4</u>
可供出售金融資產 (附註28)	<u>292.1</u>	<u>286.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>17,657.0</u>	<u>13,132.6</u>	<u>9,789.6</u>	<u>5,323.4</u>

本集團及本公司金融負債於報告期末之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
按攤銷成本計算的金 融負債				
— 銀行及其他借貸 (附註42)	5,565.2	4,240.3	—	—
— 貿易及其他 應付款項 (附註36)	1,333.9	1,540.8	0.8	0.4
— 欠一間控股 公司款項	24.9	16.5	22.1	14.2
— 欠附屬公司款項 (附註40)	—	—	439.9	116.7
— 欠同系附屬公司 款項	757.1	1,560.2	—	—
— 欠聯營公司款項	61.2	13.7	—	—
— 欠共同控制企業 款項	0.1	0.3	—	—
— 強制性可換股 票據之金融 負債部份 (附註44)	78.5	—	—	—
— 債券(附註43)	500.0	500.0	—	—
	<u>8,320.9</u>	<u>7,871.8</u>	<u>462.8</u>	<u>131.3</u>
透過損益賬按公平 價值處理之金融 負債(附註41)	6.3	36.1	—	—
	<u>8,327.2</u>	<u>7,907.9</u>	<u>462.8</u>	<u>131.3</u>

下表載列金融工具之分析，以公平價值初步確認後計量，並分別按公平價值之可觀察度分類為一至三級。

第一級公平價值計量按相同的資產及負債於活躍市場的報價(未調整)計算。

第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外，就資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。

第三級公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

	二零一零年十二月三十一日			合計 百萬港元
	第一級 百萬港元	第二級 百萬港元	第三級 百萬港元	
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產(附註32)				
— 持作交易投資	436.3	64.5	81.3	582.1
— 非上市投資基金中的 股本證券	—	—	138.6	138.6
可供出售金融資產(附註28)	<u>46.7</u>	<u>—</u>	<u>70.8</u>	<u>117.5</u>
	<u>483.0</u>	<u>64.5</u>	<u>290.7</u>	<u>838.2</u>
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債(附註41)	<u>4.8</u>	<u>—</u>	<u>1.5</u>	<u>6.3</u>
	二零零九年十二月三十一日			
	第一級 百萬港元	第二級 百萬港元	第三級 百萬港元	合計 百萬港元
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產(附註32)				
— 持作交易投資	559.0	52.4	24.8	636.2
— 非上市投資基金中的 股本證券	—	—	104.8	104.8
可供出售金融資產(附註28)	<u>47.2</u>	<u>—</u>	<u>66.6</u>	<u>113.8</u>
	<u>606.2</u>	<u>52.4</u>	<u>196.2</u>	<u>854.8</u>
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債(附註41)	<u>36.0</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>36.1</u>

年內第一級及第二級之間概無進行轉撥(二零零九年：無)。第三級金融資產及負債之公平價值主要以所牽涉無法觀察之數據系列計算。

第三級公平價值計量下之金融資產及負債對賬如下：

	持作交易投資 百萬港元	非上市投資基 金中的股本 證券 百萬港元	可供出售金融 資產 百萬港元	透過損益賬按 公平價值處理 之金融負債 百萬港元
於二零零九年一月一日之 結餘	3.1	90.7	42.0	(19.0)
收益或虧損總額				
— 於綜合收益賬	1.3	14.1	4.6	18.9
— 於其他全面收益	—	—	24.6	—
購買	50.3	89.0	—	—
出售	(29.9)	(89.0)	(4.6)	—
於二零零九年十二月 三十一日之結餘	24.8	104.8	66.6	(0.1)
收益或虧損總額				
— 於綜合收益賬	0.9	8.5	(2.1)	(1.4)
— 於其他全面收益	—	—	12.2	—
購買	65.9	56.2	—	—
出售	(10.3)	(30.9)	(5.9)	—
於二零一零年十二月 三十一日之結餘	<u>81.3</u>	<u>138.6</u>	<u>70.8</u>	<u>(1.5)</u>

47b. 金融資產及負債之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

具標準條款及條件並在活躍市場買賣的金融資產及金融負債(包括衍生工具及股票借貸)的公平價值分別參照市場的買盤價與賣盤價或有關股票借貸之相關金融資產的所報市場賣盤價釐定。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售金融資產包括無活躍市場之非上市投資基金、非上市股本證券及非上市債券。非上市投資基金經參考各自基金管理人之報價釐定公平價值，而非上市股本證券及非上市債券之公平價值以估值技術(包括使用最近期公平磋商交易)及參考其他類似投資或一般認可定價模式(如二項期權定價模式或折現現金流法)釐定。

計入透過損益賬按公平價值處理之金融資產之非上市認股權證的公平價值使用畢蘇期權定價模式估計。由於缺乏股本及貨幣場外衍生工具(計入透過損益賬按公平價值處理之金融負債)的報價，加上現行市況致使近月並無有關衍生工具的市場交易，故此本集團參考各交易方於年末日提供的價格估計有關公平價值。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平價值相若。

47c. 金融風險管理

金融服務業本身存在風險，因此訂立一個妥善的風險管理制度，是企業審慎而成功的做法。本集團深信風險管理與業務增長兩者同樣重要。本集團的業務存在的主要金融風險為市場風險（包括股票風險、利率風險及外匯風險）、信貸風險及流動資金風險。集團的風險管理目標是確保所面對的風險局限於可接受水平內之餘，同時致力提高股東價值。

集團的風險管治架構旨在涵蓋所有業務活動，以確保所有有關風險類別已妥為管理及監控。集團已採納一個妥善的風險管理與組織架構，並附有完善的政策及程序，有關政策及程序會定期進行檢討，並在有需要時因應市場及本集團經營環境之變動或業務策略而加強。本集團的有關獨立控制部門（即內部審核及規章）擔任重要職務，向相關董事會及管理層確保實施、維持及遵守穩健的內部風險機制。

(a) 市場風險

(i) 股票風險

市場內有不少可供投資的資產類別，而本集團所進行之主要業務之一為股票投資。任何股票投資所產生之市場風險皆因每日市價或公平價值波動而起，緩和該等風險的能力視乎有否預備任何對沖工具及本集團所擁有投資組合的分散程度。更重要的是，進行交易之員工必須擁有管理風險的知識及經驗，確保風險在最適當的時機下獲妥善對沖及重整。本集團之買賣活動包括營造市場活動及自營買賣活動須受有關風險管理委員會（「風險管理委員會」）審批之限額限制，並視乎該等工具為上市或非上市按「市場價格」及「公平價格」計算價值。評估風險時會使用風險值（「風險值」）及壓力測試。同時，亦設定其他非風險值限額如「虧蝕上限」及「持倉」以限制所面對的超限風險。風險值及壓力測試獲金融業廣泛使用，透過結合持倉之規模及潛在市場變化對損益產生之潛在影響，作為量化風險的工具。

本集團所有營造市場活動及財務業績，均每日匯報予高級管理層以供審閱。內部審核部門亦會作出審核，確保充份遵守既訂市場風險限額及指引。

下表概述環球股市指數變動對本集團的整體財務影響。該分析乃假設股市指數上下波幅為20%，所有其他變數保持不變，而本集團的所有權益工具隨之變動。指數下降以負數表示。

	於二零一零年十二月三十一日				於二零零九年十二月三十一日			
	年度潛在影響		對權益其他組成部分之潛在影響		年度潛在影響		對權益其他組成部分之潛在影響	
	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元
本地指數	54.3	(114.9)	58.4	(58.4)	78.5	(84.3)	57.2	(57.2)
海外指數	<u>56.6</u>	<u>(56.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56.9</u>	<u>(56.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

環球股市指數變動對本集團本年度的除稅後溢利並無重大財務影響。鑒於市場波動及交易範圍廣泛，期貨、期權及限價期權以其他衍生工具對沖。

(ii) 利率風險

利率風險為利率變動導致虧損之風險。本集團的放款、有期放款及向私人財務客戶貸款及墊款。可能面對利率風險的金融資產及負債載於附註47a。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。本集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。管理本集團之息差旨在盡量令息差符合資金之流動性及需求。

於二零一零年十二月三十一日，倘香港市場利率之變動為加減50個點子(二零零九年：加減100個點子)，則本集團於本年度的除稅後溢利將分別上升17.7百萬港元或下降12.8百萬港元(二零零九年：分別下降1.4百萬港元或上升5.7百萬港元)。

(iii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉狀況及以外幣(主要為澳元及人民幣)列值之貸款及墊款。外匯風險由業務部門各自根據有關集團公司董事會及風險管理委員會所批准之限額作出管理及監察。就外幣未平倉合約產生之外匯風險須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能填補保證金額，亦可能對本集團造成外匯風險。

於二零一零年十二月三十一日，假設外幣匯率上下波幅為10%，所有其他變數保持不變，則本集團於本年度之除稅後溢利將下降／上升10.1百萬港元(二零零九年：1.2百萬港元)。本集團承受的外匯風險並不重大。

(b) 信貸風險

客戶或交易對手未能履行交收責任，將導致信貸風險。一旦本集團借款予第三方，並與之交易及買賣，即會有信貸風險。

信貸政策(受有關信貸委員會(「信貸委員會」)規管)詳列批准信貸及監管程序。該等程序乃按照專業守則、有關條例之規定以及證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則或指引而訂定。

日常信貸管理由有關信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品之種類及數額及風險分布作出批核。有關信貸部門日常所作之決定是向本集團之高級管理層與信貸委員會所召開的定期例會上作出匯報及檢討。

下表載列財務狀況表組成部分面對最高信貸風險及集中程度。最高風險以總值顯示，並未計及使用抵押協議減少風險的影響。總值旁的百分比數字反映其集中程度。

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
最高信貸風險				
短期銀行抵押存款	99.5	1%	137.6	1%
現金、存款及現金等價物	4,255.0	22%	1,686.8	14%
貿易及其他應收款項	6,702.9	35%	5,759.3	46%
私人財務客戶貸款及墊款	5,464.5	29%	4,394.4	35%
擔保	1,668.5	8%	7.5	0%
貸款承擔	782.0	4%	352.8	3%
聯營公司欠款	114.6	1%	123.4	1%
一間共同控制企業欠款	7.7	0%	3.9	0%
	<u>19,094.7</u>	<u>100%</u>	<u>12,465.7</u>	<u>100%</u>
本公司				
	二零一零年		二零零九年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
最高信貸風險				
短期銀行抵押存款	98.0	1%	136.0	2%
現金、存款及現金等價物	6.5	0%	3.6	0%
貿易及其他應收款項	0.1	0%	0.1	0%
授予附屬公司的銀行信貸之擔保	1,833.6	16%	1,787.2	25%
附屬公司欠款	9,685.0	83%	5,183.7	73%
	<u>11,623.2</u>	<u>100%</u>	<u>7,110.6</u>	<u>100%</u>

本集團所面對的最高信貸風險平均分佈於「貿易及其他應收款項」與「私人財務客戶貸款及墊款」之間，佔總風險60%以上。「貿易及其他應收款項」包括應收交易所、經紀及客戶款項、有抵押有期貸款、證券放款以及其他利息及應收項目。有關分類及賬齡分析載於綜合財務報表附註33。由於股票買賣追加的按金收緊而大部份客戶已將交易斬倉，因此證券放款方面問題不大。本集團證券放款負債資產比率仍處於低水平。

本公司主要附屬公司亞洲聯合財務授出的「私人財務客戶貸款及墊款」(附註29)，包括無抵押部份4,873.3百萬港元(二零零九年：4,076.3百萬港元)及有抵押部份591.2百萬港元(二零零九年：318.1百萬港元)，未計及持有的抵押品或其他信貸增強措施。下表概述以採用內部信貸評級系統為基準的信貸質素：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
信貸質素		
未過期或未減值	5,061.7	3,910.3
已過期或個別減值	<u>402.8</u>	<u>484.0</u>
	<u>5,464.5</u>	<u>4,394.3</u>

借予策略性客戶之貸款均獲信貸委員會正式批核，並設立其他管制措施以監察其履約情況。於二零一零年十二月三十一日，任何一筆個別貸款如發生拖欠，佔總體貸款組合之比重亦不會高於8%，管理層認為，管制措施足以監控貸款之履約情況。

(c) 流動資金風險

流動資金管理旨在使本集團即使在不利的市場條件下亦可就所有到期償還責任靈活管理及配合資金流入，並達到現金流量管理之高度和諧性。

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，以遵守有關法定要求。本集團各管理層及其他相關高級經理每日以高透明度及統一的方法進行監察，以確保有足夠流動資金應付全部責任，並符合法定要求(如香港財務資源條例)。

本集團金融負債面對的約定未折現現金流量及其約定到期日如下：

	按要求或 少於31日 百萬港元	31日至 90日 百萬港元	91日至1年 百萬港元	1年至5年 百萬港元	5年以上 百萬港元	總計 百萬港元
於二零一零年十二月三十一日						
銀行及其他借貸+	1,753.4	668.4	476.2	2,812.5	—	5,710.5
貿易及其他應付款項	1,333.9	—	—	—	—	1,333.9
欠一間控股公司款項	24.9	—	—	—	—	24.9
欠同系附屬公司款項	761.3	—	—	—	—	761.3
欠聯營公司款項	14.1	—	—	51.0	—	65.1
欠共同控制企業款項	0.1	—	—	—	—	0.1
債券	—	1.0	3.4	506.8	—	511.2
擔保*	1,668.5	—	—	—	—	1,668.5
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	6.3	—	—	—	—	6.3
強制性可換股票據	—	—	34.2	52.3	—	86.5
於二零零九年十二月三十一日						
銀行及其他借貸+	2,060.5	64.1	1,720.9	412.9	—	4,258.4
貿易及其他應付款項	1,540.8	—	—	—	—	1,540.8
欠一間控股公司款項	16.5	—	—	—	—	16.5
欠同系附屬公司款項	1,564.9	—	—	—	—	1,564.9
欠聯營公司款項	13.7	—	—	—	—	13.7
欠共同控制企業款項	0.3	—	—	—	—	0.3
債券	1.8	3.1	1.6	510.2	—	516.7
擔保*	7.5	—	—	—	—	7.5
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	36.1	—	—	—	—	36.1

+ 具有按要求償還條文之銀行及其他借貸於上述分析中分類為按要求償還，然而該條文尚未被行使。

* 以上擔保之數額為根據合約下合約另一方可能向本集團索取全數擔保之最大金額。與擔保有關之銀行信貸於報告期末並未動用。基於報告期末之預期，本集團認為並不需要為該等合約付出任何款項。

於報告期末，本集團有尚未償還貸款承擔782.0百萬港元(二零零九年：352.8百萬港元)，並將於一年內到期。

本公司於報告期末的金融風險並不重大。存在於公司層面之金融風險主要來自其附屬公司之欠款，此風險透過評估從附屬公司追回還款之機會率高低進行管理。管理層定期監

察本集團內部可供動用的資金，而且附屬公司持有之資產相信足以抵償彼等結欠之款項。因此，本公司於報告期末承受之金融風險相信僅屬微不足道。

48. 主要非現金交易

- (a) 於二零一零年六月二十八日，本公司之全資附屬公司China Elite Holdings Limited(「China Elite」)完成收購新鴻基於一間上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)之全部股權，相當於天安已發行股本約38.06%。收購事項之代價為股份權益票據(「股份權益票據」)，該票據賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足本公司股份(「股份」)之權利。緊隨收到股份權益票據後，新鴻基以實物分派之方式分派特別股息，即每股新鴻基股份獲分派股份權益票據項下之1.309股已繳足股份。於新鴻基作出分派時，本公司及其附屬公司共同擁有將分派之2,293,561,833股股份中合共1,429,277,678股股份之權利，而該等股份於分派股份權益票據時即時註銷。因此，只有864,284,155股股份發行及分配予新鴻基股東(本公司、China Elite或本公司任何其他附屬公司除外)。緊接China Elite完成收購天安及本公司根據股份權益票據發行股份後，本集團於天安之實際股權由約23.72%增加至約38.06%。

股份權益票據項下發行864,284,155股股份之公平價值為1,434.6百萬港元。864,284,155股已發行股份之公平價值與本集團收購天安之約14.34%額外實際權益之差額為177.3百萬港元，已直接於本公司股東應佔權益內確認，而非控股權益亦會相應減少177.3百萬港元。

- (b) 於二零零九年，共同控制企業宣派股息收入50.0百萬港元，其中49.0百萬港元乃透過與共同控制企業之往來賬目抵銷記錄。

49. 或然負債

- (a) 於報告期末，本集團作出之擔保如下：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
授予一間共同控制企業銀行信貸之擔保	1,661.0	—
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保作出賠償擔保	4.5	4.5
其他擔保	3.0	3.0
	<u>1,668.5</u>	<u>7.5</u>

以上擔保之數額為根據合約下合約另一方可能向本集團索取全數擔保之最大金額。與擔保有關之銀行信貸於報告期末並未動用。基於報告期末之預期，本集團認為並不需為該等合約付出任何款項。

- (b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一年判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基當時之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有

之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，
- (a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；
- (b) LPI聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及
- (c) Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。

二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。隨後，GBA、LPI及Walton尋求修訂其申索，而遭新鴻基証券所反對及等待法院裁定。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)並已獲湖北省武漢市中級人民法院(「中級人民法院」)受理【(二零零八)武民商外初字第8號】，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中級人民法院於二零零九年七月十六日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士已提出上訴，反對該判決。於二零一零年十一月二十四日，湖北省高級人民法院裁定該案發回中級人民法院重審。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。
- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀(「第二香港令狀」)以尋求與香港令狀相同的補償。第二香港令狀於二零一零年六月三日期滿。於二零一零年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何其他撥備。

- (c) 根據股份銷售協議，待AOL就已售出集團之任何責任給予或受約束之任何保證、擔保或彌償保證獲解除後，買方須向AOL給予彌償保證，使其於完成後根據任何該等保證、擔保及彌償保證所支付之所有款項均可獲彌償。下列擔保及履約保證金於二零一零年十二月三十一日尚未解除：

於二零一零年十二月三十一日，AOL就已售出集團獲提供銀行信貸而向一間銀行提供公司擔保，其總金額為20.0百萬港元(二零零九年：20.0百萬港元)。於二零一零年十二月三十一日，由AOL向銀行提供公司擔保而授予已售出集團之銀行信貸已被動用約4.9百萬港元(二零零九年：4.0百萬港元)，作為出具銀行擔保函及提供履約保證金。

於二零一零年十二月三十一日，AOL有一項提供予第三方的未到期擔保，涉及已售出集團內一間公司所訂立的醫療合同。該醫療合同於二零一零年之年度價值約為42.2百萬港元。

- (d) 根據股份銷售協議，AOL已向買方作出若干保證及彌償保證，買方可據此在出現違約時獲得保障。AOL已簽訂稅項契約，以就並未於二零一零年十一月三十日的已售出集團期末賬目內作出撥備的已售出集團完成前稅項負債，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的有期索償權為完成起計七年，至於大部分其他索償則為完成起計12個月內有效。

本公司就所作出之銀行信貸擔保按照有關市場比率每年向該等附屬公司收取擔保費。於報告期末，信貸擔保1,833.6百萬港元(二零零九年：1,791.7百萬港元)已獲動用。

50. 資本承擔

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
已簽約但未在綜合財務報表撥備的資本開支	2.7	7.5
已授權但未訂約的資本開支	—	—

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

51. 經營租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於本年度確認有關經營租約之最低租約款項		
土地及樓宇	216.7	199.7
其他	8.6	7.2
	<u>225.3</u>	<u>206.9</u>

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期支付之日後承擔最低租約款項如下：

	本集團			
	二零一零年十二月三十一日		二零零九年十二月三十一日	
	土地及樓宇 百萬港元	其他 百萬港元	土地及樓宇 百萬港元	其他 百萬港元
一年內	138.6	7.9	174.1	3.8
第二至第五年(包括首尾兩年)	209.3	2.2	148.6	1.3
五年以上	155.1	—	9.0	—
	<u>503.0</u>	<u>10.1</u>	<u>331.7</u>	<u>5.1</u>

經營租約付款指本集團就其辦公室物業、長者護理中心、醫療中心及辦公室設備應付之租金。租約之年期一般議定為一至十年不等。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為151.5百萬港元(二零零九年：149.0百萬港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租約協議將於未來三年內屆滿或可於未來三年內終止。

於二零一零年十二月三十一日，本集團已就下列未來最低租約款項與租戶訂立合約：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
	一年內	114.1
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>65.2</u>	<u>67.5</u>
	<u>179.3</u>	<u>193.1</u>

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司概無因作為承租人或出租人而於不可撤銷經營租約項下擁有任何重大租賃承擔。

52. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團資產分開持有，獨立存於獨立信託公司所管理之公積金。

自綜合收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而已付及應付供款。倘僱員於完全達到享用退休福利前退出計劃，則根據計劃之條款，本集團應付的供款將扣除僱主應繳之金額。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部份之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減低本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，故此本集團於二零零零年起不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

於本年度，根據新鴻基僱員股份擁有計劃（「僱員股份擁有計劃」）分別向新鴻基集團特定僱員或董事（「特定承授人」）獎授1.2百萬股（二零零九年：0.9百萬股）新鴻基股份。本年度作為獎授股份代價之所提供服務之公平價值為8.3百萬港元（二零零九年：3.8百萬港元），將於歸屬期內於綜合收益賬攤銷。年內支銷之金額為9.2百萬港元（二零零九年：7.1百萬港元）。

53. 資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值5,751.8百萬港元（二零零九年：4,769.6百萬港元）之若干投資物業、酒店物業、土地與樓宇及待出售物業、98.0百萬港元（二零零九年：136.0百萬港元）之銀行存款、公平價值1.4百萬港元（二零零九年：2,977.6百萬港元*）之屬於本集團之上市投資及公平價值為1,941.5百萬港元**（二零零九年：1,277.2百萬港元）之屬於孖展客戶之上市投資連同一間上市附屬公司賬面值1,506.5百萬港元（二零零九年：1,448.3百萬港元）之若干證券，已用作本集團所獲3,438.4百萬港元（二零零九年：3,841.7百萬港元）之貸款及授予本集團之一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額2,141.2百萬港元（二零零九年：2,188.7百萬港元）。

於報告期末，一項1.5百萬港元（二零零九年：1.6百萬港元）之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元（二零零九年：2.0百萬港元）額度之銀行向第三者所作出之擔保。

一間附屬公司之股份亦用作本集團所發行債券之抵押品（附註43）。

於報告期末，本公司之銀行存款98.0百萬港元（二零零九年：136.0百萬港元）已作為銀行向一間附屬公司所授出91.8百萬港元（二零零九年：117.1百萬港元）貸款之擔保。

* 於二零零九年十二月三十一日之金額主要指本集團所擁有之一間上市聯營公司之部份股份，其賬面值為3,927.3百萬港元。上市聯營公司之股份抵押已於年內解除。

** 根據協議條款，本集團可以在證券及期貨條例監管下，以就證券放款安排下之客戶證券再次抵押予其他財務機構。

54. 關連人士交易及結餘

年內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 交易概要

	附註	(收入)／支出	
		二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
一間控股公司			
應佔管理服務費用(附註)		17.0	15.4
應佔行政費用(附註)		0.9	0.8
租金、物業管理及空調費(附註)		(4.7)	(3.8)
保險費		(0.6)	(0.7)
同系附屬公司			
顧問費收入		(1.2)	(1.2)
債券及短期貸款利息開支	(i)	30.6	43.6
經紀收入		(1.2)	(1.5)
融資安排手續費		2.0	0.4
共同控制企業			
行政、管理及顧問費		(11.1)	(6.7)
物業管理及空調費以及其他物業相關服務費		(14.0)	(13.9)
行政及員工支援費用		0.6	0.6
租金開支		10.8	12.2
聯營公司			
貸款安排手續費、配售費及包銷費		(39.7)	(2.5)
利息收入		(18.4)	(6.1)
保險費		(1.3)	—
租金、物業管理及空調費以及其他相關服務費		(0.4)	(0.4)
融資安排手續費		0.9	—
已付租金		1.0	1.2

附註：除本公司一間附屬公司訂立之租賃協議以及本公司與控股公司訂立之行政服務及管理服務分攤協議外，以上關連人士交易並不屬於香港聯合交易所有限公司證券上市規則所界定之須予披露關連交易。

(b) 主要管理層人員酬金

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
短期福利	34.1	24.5
退休福利	0.4	0.4
	<u>34.5</u>	<u>24.9</u>

本集團若干主要管理人員從本公司控股公司或其全資附屬公司收取酬金。控股公司向本集團提供收取費用的管理服務，該費用已披露在此附註(a)部份之應佔管理服務費用中，此管理服務由該等主要管理人員及其他非本集團主要管理人員所提供。

計算管理費用以管理人員於本集團事務上所使用的時間作為參考，及可以分配至該等主要管理人員。該等分配總額於二零一零年共11.5百萬港元(二零零九年：7.0百萬港元)，已包括於以上主要管理人員報酬內。

(c) 於報告期末，本集團及本公司與關連人士有以下重大結餘：

	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
一間控股公司	(24.9)	(16.5)	(22.1)	(14.2)
聯營公司	53.9	109.7	—	—
共同控制企業	7.6	3.6	—	—
同系附屬公司	(1,255.7)	(2,059.0)	—	—
	<u>(1,219.1)</u>	<u>(1,962.2)</u>	<u>(22.1)</u>	<u>(14.2)</u>

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之財務狀況表內入賬：

附註	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
貿易及其他應收款項	2.0	1.3	—	—
聯營公司欠款 (ii)	114.6	123.4	—	—
一間共同控制企業欠款 (v)	7.7	3.9	—	—
貿易及其他應付款項	(0.1)	(0.1)	—	—
欠一間控股公司款項 (v)	(24.9)	(16.5)	(22.1)	(14.2)
欠聯營公司款項 (iii)	(61.2)	(13.7)	—	—
欠共同控制企業款項 (v)	(0.1)	(0.3)	—	—
欠同系附屬公司款項 (iv)	(757.1)	(1,560.2)	—	—
一間同系附屬公司持有之債券 (i)	(500.0)	(500.0)	—	—
	<u>(1,219.1)</u>	<u>(1,962.2)</u>	<u>(22.1)</u>	<u>(14.2)</u>

(d) 年內，已向一間同系附屬公司償還800.0百萬港元之短期貸款。

(e) 年內，一間聯營公司已償還332.0百萬港元之短期貸款，並向一間聯營公司墊支310.4百萬港元之短期貸款。所墊支貸款269.4百萬港元為無抵押及按年利率12厘計息，並已於年內全數償還。所墊支貸款餘額41.0百萬港元為無抵押及按年利率8厘計息，並須於二零一一年十一月三十日償還。

- (f) 於二零一零年十二月三十一日，銀行信貸擔保1,661.0百萬港元(二零零九年：無)已授予一間共同控制企業。

附註：

- (i) 債券詳情於綜合財務報表附註43披露。
- (ii) 該等聯營公司欠款為無抵押、免息及須於要求時償還，惟授予一間聯營公司之41.0百萬港元無抵押短期貸款按每年8厘計息除外，此筆貸款須於二零一一年十一月三十日償還。
- (iii) 欠聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟欠一間聯營公司之47.1百萬港元無抵押貸款按每年4.25厘計息除外，此筆貸款須於二零一二年十一月償還。
- (iv) 欠同系附屬公司款項，包括有總值750.0百萬港元的貸款，是提取自一間同系附屬公司授予本集團為數1,750.0百萬港元的循環貸款信貸，該信貸將於二零一二年三月二日到期。於此信貸下提取之貸款按年利率香港銀行同業拆息加2厘計息。
- (v) 該等欠自(欠)共同控制企業及一間控股公司款項為無抵押、免息及於要求時償付。

55. 有期資產及負債到期分析

	二零一零年十二月三十一日					
	按要 求 償還	三個月內	三個月至 一年	一年至五年	五年後	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產						
銀行定期存款	—	1,767.5	282.4	—	—	2,049.9
私人財務客戶貸款及 墊款	452.6	787.3	2,176.5	2,246.5	260.3	5,923.2
計入透過損益賬按 公平價值處理之 金融資產之債券	—	—	—	103.4	25.5	128.9
國庫券	—	7.8	—	—	—	7.8
有期貸款	<u>317.6</u>	<u>43.7</u>	<u>341.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>702.7</u>
負債						
銀行及其他借貸	246.4	1,727.3	678.8	2,912.7	—	5,565.2
強制性可換股票據 債券	—	—	32.6	45.9	—	78.5
欠一間同系附屬公司 之短期貸款	—	750.0	—	—	—	750.0

	二零零九年十二月三十一日					總計 百萬港元
	按要求 償還 百萬港元	三個月內 三個月內 百萬港元	三個月至 一年 百萬港元	一年至五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	247.5	—	—	—	247.5
私人財務客戶貸款及 墊款	550.6	741.6	1,546.9	1,923.4	199.4	4,961.9
計入透過損益賬按 公平價值處理之 金融資產之債券	—	—	—	27.2	52.4	79.6
國庫券	—	7.8	—	—	—	7.8
有期貸款	260.7	144.7	210.6	—	—	616.0
負債						
銀行及其他借貸	11.0	1,012.8	2,074.5	1,141.5	—	4,239.8
債券	—	—	—	500.0	—	500.0
欠一間同系附屬公司 之短期貸款	—	1,550.0	—	—	—	1,550.0

上表載列之資產及負債僅按合約期限及假設按要求償還條款不會獲行使而列出。所列表之貸款及應收款項金額尚未扣除減值撥備。逾期資產呈報為「按要求償還」。

56. 主要附屬公司資料

於二零一零年十二月三十一日，本公司主要業務所在地位於香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團 應佔		
		二零一 零年 %	二零零 九年 %	二零一 零年 %	二零零 九年 %	
Alaston Development Limited	1 美元	100	100	100	100	持有物業
Allied Overseas Limited (前稱卓健亞洲 有限公司)**	20,696,260	70	64	70	64	投資控股
聯合地產代理有限公司	2	100	100	100	100	地產代理
AP Administration Limited	2	100	100	100	100	提供管理及 顧問服務
AP Corporate Services Limited	2	100	100	100	100	提供公司服務
聯合地產發展有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團 應佔		
		二零一 零年 %	二零零 九年 %	二零一 零年 %	二零零 九年 %	
AP Diamond Limited	1 美元	100	100	100	100	物業買賣及 持有物業
AP Emerald Limited	1 美元	100	100	100	100	投資控股
AP Finance Limited	2	100	100	100	100	借貸
AP Property Management Limited	2	100	100	100	100	樓宇管理
Attractive Gain Limited (前稱卓健健康有限公司)	100	100	100	70	64	投資控股
高韻發展有限公司	5,000	100	100	100	100	持有物業
Conrad Services Limited	1	100	100	100	100	樓宇保養及 清潔服務
亞洲第一集團有限公司	2	100	100	36	36	持有資產
景資發展有限公司	10,000	100	100	100	100	投資控股
拓航有限公司	5,000	100	100	100	100	持有物業
Gilmore Limited	2	100	100	100	100	持有物業
Gloxin Limited	2	100	100	63	62	投資控股
Hillcrest Development Limited	20	100	100	100	100	持有物業
Hi-Link Limited	200	100	100	100	100	投資控股
香港老年癡呆症服務 有限公司	1 美元	100	100	70	64	提供護老服務
Integrated Custodian Limited	2	100	100	100	100	持有物業
Itso Limited	2	100	100	63	62	證券買賣
Jaffe Development Limited	1 美元	100	100	100	100	持有物業
Kalix Investment Limited	2	100	100	100	100	持有物業
勁鵬發展有限公司	2	100	100	100	100	持有物業
歷山代理人有限公司	2	100	100	63	62	代理人服務

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團 應佔		
		二零一 零年 %	二零零 九年 %	二零一 零年 %	二零零 九年 %	
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000	100	100	63	62	投資控股
銘福投資有限公司	1	100	100	100	100	持有物業
銳騰投資有限公司	2	100	100	100	100	證券買賣
Mightyton Limited	10,000	100	100	100	100	持有物業
幹美投資有限公司	2	100	100	63	62	投資控股
安通建業有限公司	2	100	100	100	100	酒店業務及 持有物業
Plentiwind Limited	2	100	100	63	62	期貨買賣
栢麗服務有限公司	2	100	100	65	65	樓宇保養及 清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000	100	100	65	65	樓宇管理
Quick Art Limited	3,540,000	100	100	63	62	證券買賣
山栢置業有限公司	10	100	100	100	100	持有物業
Scienter Investments Limited	20	100	100	63	62	證券買賣
善頤護理有限公司 (前稱卓健耆安萬基 有限公司)	1,000	100	100	70	64	提供護老服務
Senior Care Elderly Limited (前稱卓健耆安有限公司)	1 美元	100	100	70	64	提供護老服務
善頤護老有限公司 (前稱卓健耆安護老 有限公司)	1,000	100	100	70	64	提供護老服務
新鴻基財務有限公司	150,000,000	100	100	36	36	借貸
新鴻基財經資訊有限公司	100	51	51	32	32	財經資訊服務
新鴻基投資管理有限公司	62,000,000	100	100	63	62	基金市場策劃及 投資顧問

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團 應佔		
		二零一 零年 %	二零零 九年 %	二零一 零年 %	二零零 九年 %	
SHK Investment Services Limited	1,000,000	100	100	63	62	資產投資及租賃
新鴻基科網(證券)有限公司	40,000,000	100	100	63	62	網上證券經紀及證券放款
新鴻基科網有限公司	20,000,000	100	100	63	62	投資控股
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	75,000,000	100	100	63	62	投資控股
順隆外匯有限公司	32,000,000	100	100	63	62	槓桿外匯買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000	100	100	63	62	期貨及期權買賣
順隆集團有限公司	200,000,000	100	100	63	62	投資控股
順隆證券行有限公司	50,000,000	100	100	63	62	證券經紀及證券放款
Sierra Joy Limited	2	100	100	100	100	持有物業
Splendid Gain Limited	2	100	100	63	62	投資控股
新興金業有限公司	5,000,000	100	100	63	62	黃金買賣
新鴻基有限公司**	355,079,347	63	62	63	62	投資控股
新鴻基(代理人)有限公司	200	100	100	63	62	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000	100	100	63	62	黃金買賣及投資控股
新鴻基期貨有限公司	80,000,600	100	100	63	62	商品期貨經紀
新鴻基外匯有限公司	150,000,000	—	100	—	62	外匯買賣
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000	100	100	63	62	保險經紀及顧問服務
新鴻基國際有限公司	10,000,000	100	100	63	62	企業融資服務

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團 應佔		
		二零一 零年 %	二零零 九年 %	二零一 零年 %	二零零 九年 %	
Sun Hung Kai International Commodities Limited	25,000,000	100	100	63	62	證券、期貨及股票 期權買賣
新鴻基投資服務有限公司	450,000,000	100	100	63	62	投資控股、證券 經紀及證券放款
新鴻基證券(海外)有限公司	60,000	100	100	63	62	投資控股
新鴻基證券(信託)有限公司	3,000,000	100	100	63	62	信託服務
新鴻基証券有限公司	124,898,589	100	100	63	62	投資控股
新鴻基策略資本有限公司	2	100	100	63	62	投資控股及 證券買賣
新鴻基結構融資有限公司	137,500,000	100	100	63	62	提供貸款融資
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2	100	100	63	62	投資控股
新鴻基優越理財有限公司	5,000,000	100	100	63	62	財務策劃及 資產管理
新泰昌財務有限公司	25,000,000	100	100	63	62	金融服務
新而有限公司	15,000,000	100	100	63	62	期貨買賣
Texgulf Limited	20	100	100	63	62	持有物業
杜雲發展有限公司	10,000	100	100	63	62	投資控股
同和投資有限公司	10,000	100	100	63	62	投資控股
亞洲聯合財務有限公司	137,500,000	58	58	36	36	私人財務
華昌建業有限公司	25,100,000	100	100	63	62	投資控股
偉略秘書有限公司	2	100	100	63	62	秘書服務
億利高投資有限公司	58,330,000	100	100	63	62	持有物業

除 Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited、香港老年癡呆症服務有限公司、Jaffe Development Limited及Senior Care Elderly Limited於英屬處女群島註冊成立，以及Allied Overseas Limited於百慕達註冊成立外，以上所有附屬公司均在香港註冊成立。

於二零一零年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外地區之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立／業務所在地	繳足已發行普通股	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司／附屬公司持有		本集團應佔		
			二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100*	100*	100	100	投資控股
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	63	62	投資控股
Cautious Base Limited (前稱Quality HealthCare Holdings Limited)	英屬處女群島	10,000港元	100	100	70	64	投資控股
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	100	63	62	投資控股
Dynamic Force Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	63	62	投資控股
興業控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	63	62	持有物業
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	63	62	投資控股
Kenworld Corporation	利比里亞共和國	1美元	100	100	100	100	投資控股
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	100	100	100	持有待出售物業
LHY Limited (前稱Quality HealthCare Pro-Health (BVI) Limited)	英屬處女群島	1美元	100	100	70	64	投資控股
Onspeed Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	36	36	投資控股
Senior Care Holdings Limited (前稱 Quality HealthCare Elderly Services Limited)	英屬處女群島	1美元	100	100	70	64	投資控股
Shipshape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	63	62	投資控股

附屬公司	註冊成立／業務所在地	繳足已發行普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司／		本集團應佔		
			附屬公司持有 二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
SHK Absolute Return Managers Ltd	開曼群島	10 美元	100	100	63	62	投資控股
SHK Alternative Managers Limited	開曼群島	1 美元	100	100	63	62	基金管理
SHK Capital Management Limited	開曼群島	10 美元	100	100	63	62	投資控股
SHK Dynamic Managers Ltd.	開曼群島	10 美元	100	100	63	62	基金管理
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000 美元	100	100	63	62	基金管理
SHK Private Equity Managers Ltd.	開曼群島	10 美元	100	100	63	62	基金管理
SHK Quant Managers Ltd	開曼群島	10 美元	100	100	63	62	基金管理
誠興投資有限公司	英屬處女群島	1 美元	100	100	63	62	持有物業
新鴻基(中國)投資管理有限公司	中華人民共和國	人民幣 50,000,000 元	100	100	63	62	市場策劃及投資顧問
Sun Hung Kai International Bank Brunei Limited	汶萊	10,000,000 新加坡元	100	100	63	62	國際銀行事務
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000 美元	100	100	63	62	投資控股
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	48,900,000 澳門元	100	100	63	62	持有物業
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000 美元	100	100	63	62	投資控股
Swan Islands Limited	英屬處女群島	503,000,001 美元	100	100	63	62	投資控股
UAF Holdings Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	63	62	投資控股
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	63	62	投資控股
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400 美元	100	100	100	100	投資控股

附屬公司	註冊成立／業務所在地	繳足已發行普通股股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司／附屬公司持有 二零一零年 %	二零零九年 %	本集團應佔 二零一零年 %	二零零九年 %	
Zeal Goal International Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	63	62	投資控股
大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	100	—	36	—	借貸
天津亞聯財小額貸款有限公司	中華人民共和國	100,000,000港元	100	—	36	—	借貸
成都亞聯財小額貸款有限公司	中華人民共和國	350,000,000港元	100	—	36	—	借貸
亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司	中華人民共和國	人民幣25,000,000元	100	100	36	36	財務顧問
重慶市渝中區亞聯財小額貸款有限責任公司	中華人民共和國	20,000,000美元	100	100	36	36	借貸
深圳市亞聯財小額信貸有限公司	中華人民共和國	人民幣200,000,000元	100	100	36	36	借貸
深圳亞聯財行銷顧問有限公司	中華人民共和國	人民幣10,000,000元	100	100	36	36	借貸
雲南省亞聯財小額貸款有限公司	中華人民共和國	350,000,000港元	100	—	36	—	借貸
新鴻基(上海)投資顧問有限公司	中華人民共和國	22,300,000港元	100	100	63	62	投資諮詢及顧問
新鴻基(天津)投資管理有限公司	中華人民共和國	人民幣50,000,000元	100	100	63	62	資產管理
廣州市新鴻基投資顧問有限公司	中華人民共和國	6,000,000港元	100	100	63	62	市場策劃及投資顧問
瀋陽金融商貿開發區亞聯財小額貸款有限公司	中華人民共和國	人民幣50,000,000元	100	100	36	36	借貸

* 該等持股權即本公司直接持有已發行股本面值之比例。

** 該等附屬公司於香港上市，有關該等附屬公司之其他詳情載於其公佈之賬目內。

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司的詳情，會令資料過於冗長。

57. 主要聯營公司資料

於二零一零年十二月三十一日之本集團主要聯營公司資料如下：

聯營公司	註冊成立／ 業務所在地	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		附屬公司持有		本集團應佔		
		二零一 零年	二零零 九年	二零一 零年	二零零 九年	
		%	%	%	%	
中國新永安期貨有限公司	香港	25	25	16	16	期貨經紀
確勁有限公司	香港	45	45	28	28	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	22	14	14	持有物業
Eurogold Limited*	澳洲	36	49	36	49	投資控股
Omicron International Limited	英屬處女群島	44	44	28	28	投資控股
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	40	25	25	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	42	42	26	26	投資控股
時達開有限公司	香港	33	33	21	21	投資控股
Tanami Gold NL*	澳洲	24	21	24	21	黃金採礦業務及 礦產勘探
天安中國投資有限公司**	香港	39	38	39	24	投資控股
Tribridge Capital Management (Cayman) Limited	開曼群島	31	31	19	19	基金管理

* 該等聯營公司在澳洲上市，有關該等公司之進一步詳情載於其公佈之賬目內。

** 該聯營公司在香港上市，有關該公司之進一步詳情載於其公佈之賬目內。

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司的詳情，會令資料過於冗長。

58. 共同控制企業資料

於二零一零年十二月三十一日之本集團共同控制企業資料如下：

共同控制企業	業務架構形式	註冊成立/ 業務所在地	佔已發行股本面值及投票權之比例				主要業務
			附屬公司持有		本集團應佔		
			二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
Allied Kajima Limited	註冊成立	香港	50	50	50	50	地產及 投資控股
Fast Track Holdings Ltd	註冊成立	香港	49	49	31	31	投資控股
Look's Holding Limited	註冊成立	開曼群島	30	—	19	—	投資控股
Poltallock Limited	註冊成立	香港	—	50	—	32	清盤中
深圳市東方富海創業 投資管理有限公司	註冊成立	中華人民 共和國	49	49	31	31	創業投資管理
新鴻基外匯有限公司*	註冊成立	香港	51	—	32	—	外匯買賣
中山市中基投資諮詢 有限公司	註冊成立	中華人民 共和國	34	34	21	21	企業投資、提供 管理及產品推 廣顧問服務

* 本集團持有新鴻基外匯有限公司之已發行股本面值及投票權之比例分別為51%及81%。由於新鴻基外匯有限公司之控制權根據股東協議下是由本集團與另一股東共享，該公司是分類為共同控制企業。

3. 聯合地產截至二零一一年六月三十日止六個月之財務資料

以下載列聯合地產集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自聯合地產截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績報告。

簡明綜合收益賬

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 未經審核 百萬港元	二零一零年 未經審核 百萬港元 (重列)
持續經營業務			
收入	4 & 5	1,960.7	1,695.2
其他收入		<u>41.8</u>	<u>138.9</u>
總收入		2,002.5	1,834.1
銷售成本及其他直接成本		(113.3)	(102.9)
經紀費及佣金費用		(104.8)	(103.3)
銷售及市場推廣費用		(32.7)	(36.9)
行政費用		(607.9)	(524.3)
物業價值變動	6	665.0	414.7
呆壞賬		(41.1)	(42.2)
其他經營費用		(198.6)	(212.0)
融資成本	7	(30.7)	(36.2)
應佔聯營公司業績		232.8	194.3
應佔共同控制企業業績		<u>123.3</u>	<u>28.6</u>
除稅前溢利	8	1,894.5	1,413.9
稅項	9	<u>(226.6)</u>	<u>(162.8)</u>
來自持續經營業務之本期間溢利		1,667.9	1,251.1
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期間(虧損)溢利	10	<u>(1.5)</u>	<u>23.1</u>
本期間溢利		<u><u>1,666.4</u></u>	<u><u>1,274.2</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	未經審核	未經審核
	百萬港元	百萬港元
	(重列)	
應佔方：		
本公司股東		
來自持續經營業務之本期間溢利	1,282.5	868.4
來自已終止經營業務之本期間(虧損)溢利	<u>(1.0)</u>	<u>14.8</u>
	<u>1,281.5</u>	<u>883.2</u>
非控股權益		
來自持續經營業務之本期間溢利	385.4	382.7
來自已終止經營業務之本期間(虧損)溢利	<u>(0.5)</u>	<u>8.3</u>
	<u>384.9</u>	<u>391.0</u>
	<u>1,666.4</u>	<u>1,274.2</u>
每股盈利：	11	
來自持續及已終止		
經營業務		
基本	<u>17.49港仙</u>	<u>14.47港仙</u>
攤薄	<u>17.49港仙</u>	<u>14.47港仙</u>
來自持續經營業務		
基本	<u>17.50港仙</u>	<u>14.23港仙</u>
攤薄	<u>17.50港仙</u>	<u>14.23港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	未經審核	未經審核
	百萬港元	百萬港元
本期間溢利	<u>1,666.4</u>	<u>1,274.2</u>
其他全面收益(費用)：		
可供出售金融資產		
— 本期間公平價值變動淨額	4.6	(2.1)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(1.5)	(0.4)
— 遞延稅項	<u>—</u>	<u>(0.4)</u>
	3.1	(2.9)
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	47.5	12.0
於一間共同控制企業清盤時重新分類調整至損益賬	(0.2)	—
於附屬公司清盤時重新分類調整至損益賬	—	(6.7)
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	146.0	5.4
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益產生之遞延稅項	(24.1)	—
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	123.4	(16.2)
應佔共同控制企業其他全面收益	<u>0.7</u>	<u>0.9</u>
本期間其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>296.4</u>	<u>(7.5)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>1,962.8</u></u>	<u><u>1,266.7</u></u>
應佔方：		
本公司股東	1,502.4	871.1
非控股權益	<u>460.4</u>	<u>395.6</u>
	<u><u>1,962.8</u></u>	<u><u>1,266.7</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

		於 二零一一年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 經審核 百萬港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	13	5,967.3	5,156.4
物業、廠房及設備		579.9	627.9
預繳地價		10.0	10.0
商譽		2,490.3	2,490.3
無形資產		1,109.2	1,190.4
於聯營公司之權益		5,607.1	5,274.9
於共同控制企業之權益		1,344.5	1,221.6
可供出售金融資產	14	340.0	292.1
法定按金		108.0	50.8
聯營公司欠款		56.2	56.1
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款		2,674.9	2,291.9
按金及其他應收款項	15	94.9	33.4
遞延稅項資產		91.5	94.1
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	200.1	—
		<u>20,673.9</u>	<u>18,789.9</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		440.6	412.8
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	762.8	720.7
預繳地價		0.4	0.4
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款		3,842.5	3,172.6
貿易及其他應收款項	17	7,543.6	6,737.3
聯營公司欠款		197.4	58.5
一間共同控制企業欠款		2.2	7.7
可收回稅項		1.9	1.5
短期銀行抵押存款及銀行結餘		121.5	99.5
現金、存款及現金等價物	18	4,333.5	4,255.0
		<u>17,246.4</u>	<u>15,466.0</u>

	附註	於 二零一一年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 經審核 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	1,556.6	1,460.9
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		6.9	6.3
欠一間控股公司款項		31.4	24.9
欠同系附屬公司款項		758.0	757.1
欠聯營公司款項		14.4	14.1
欠共同控制企業款項		0.1	0.1
應付稅項		189.9	106.7
一年內到期之銀行及其他借貸	20	3,575.1	2,874.8
強制性可換股票據		32.7	32.6
撥備		44.3	74.7
		<u>6,209.4</u>	<u>5,352.2</u>
流動資產淨值		<u>11,037.0</u>	<u>10,113.8</u>
總資產減流動負債		<u>31,710.9</u>	<u>28,903.7</u>
股本及儲備			
股本	21	1,390.6	1,390.6
股份溢價及儲備		17,258.1	15,968.9
本公司股東應佔權益		<u>18,648.7</u>	<u>17,359.5</u>
強制性可換股票據及認股權證之 權益部份		1,616.5	1,616.5
為僱員股份擁有計劃持有股份		(17.7)	(23.7)
以股份支付之僱員酬金儲備		4.5	10.6
應佔附屬公司淨資產		6,308.9	6,033.6
非控股權益		<u>7,912.2</u>	<u>7,637.0</u>
權益總額		<u>26,560.9</u>	<u>24,996.5</u>
非流動負債			
債券	23	1,038.7	500.0
一年後到期之銀行及其他借貸	20	3,312.7	2,690.4
欠一間聯營公司款項		48.2	47.1
強制性可換股票據		31.5	45.9
遞延稅項負債		705.5	610.9
撥備		13.4	12.9
		<u>5,150.0</u>	<u>3,907.2</u>
		<u>31,710.9</u>	<u>28,903.7</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								非控股權益							
	股本	股份溢價	物業重估儲備	投資重估儲備	資本贖回儲備	匯兌儲備	資本儲備	累計溢利	股息儲備	總計	強制性可換股票據及認股權證之權益	為僱員股份計劃持有之股份	以股份支付之僱員酬金儲備	附屬公司淨資產	總計	權益總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零一零年一月一日	1,217.8	1,091.2	56.9	387.2	72.2	137.8	(11.6)	9,598.5	91.3	12,641.3	—	(28.0)	9.9	6,732.5	6,714.4	19,355.7
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	883.2	—	883.2	—	—	—	391.0	391.0	1,274.2
本期間其他全面(費用)收益	—	—	3.4	(12.9)	—	(3.4)	0.1	0.7	—	(12.1)	—	—	—	4.6	4.6	(7.5)
本期間全面(費用)收益總額	—	—	3.4	(12.9)	—	(3.4)	0.1	883.9	—	871.1	—	—	—	395.6	395.6	1,266.7
發行股份予一間上市附屬公司之非控股股東	172.8	1,261.8	—	—	—	—	—	—	—	1,434.6	—	—	—	—	—	1,434.6
由一間全資附屬公司收購一間非全資附屬公司於一間聯營公司之權益產生之調整	—	—	—	—	—	—	—	177.3	—	177.3	—	—	—	(177.3)	(177.3)	—
僱員股份擁有計劃購買股份確認股權結算以股份為基礎付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.2	—	7.2
僱員股份擁有計劃之歸屬股份轉撥至應付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.9	(7.9)	—	—	—
分派股息予非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(91.3)	(91.3)	—	—	—	—	—	(91.3)
分派股息予非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,520.8)	(1,520.8)	(1,520.8)
於二零一零年六月三十日	1,390.6	2,353.0	60.3	374.3	72.2	134.4	(11.5)	10,659.7	—	15,033.0	—	(23.7)	9.2	5,430.0	5,415.5	20,448.5
於二零一一年一月一日	1,390.6	2,353.0	129.2	327.5	72.2	328.0	(11.3)	12,561.7	208.6	17,359.5	1,616.5	(23.7)	10.6	6,033.6	7,637.0	24,996.5
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,281.5	—	1,281.5	—	—	—	384.9	384.9	1,666.4
本期間其他全面收益	—	—	76.4	1.1	—	143.4	—	—	—	220.9	—	—	—	75.5	75.5	296.4
本期間全面收益總額	—	—	76.4	1.1	—	143.4	—	1,281.5	—	1,502.4	—	—	—	460.4	460.4	1,962.8
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	0.8	—	0.8	—	—	—	(5.0)	(5.0)	(4.2)
視作收購一間附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	—	—	(0.1)	—	(0.1)	—	—	—	(0.1)	(0.1)	(0.2)
視作出售一間附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.4	6.4	6.4
僱員股份擁有計劃購買股份確認股權結算以股份為基礎付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
僱員股份擁有計劃之歸屬股份已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(5.3)	—	(5.3)	—	18.3	(9.8)	(3.2)	5.3	—
分派股息予非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(208.6)	—	—	—	—	—	(208.6)
分派股息予非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(183.2)	(183.2)	(183.2)
於二零一一年六月三十日	1,390.6	2,353.0	205.6	328.6	72.2	471.4	(11.3)	13,838.6	—	18,648.7	1,616.5	(17.7)	4.5	6,308.9	7,912.2	26,560.9

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 未經審核 百萬港元	二零一零年 未經審核 百萬港元
經營業務		
經營所用現金		
經營所用現金		
— 貿易及其他應收款項增加	(821.7)	(1,393.0)
— 私人財務客戶貸款及墊款增加	(1,108.7)	(401.9)
— 其他經營現金流量	982.4	1,074.0
	(948.0)	(720.9)
已付利息	(44.3)	(38.2)
已付稅項	(70.7)	(54.5)
經營業務所用之現金淨額	(1,063.0)	(813.6)
投資業務		
來自聯營公司之股息	73.8	41.6
出售投資物業所得款項	66.9	22.1
一間共同控制企業還款	8.0	4.2
出售可供出售金融資產所得款項	7.6	5.4
一間共同控制企業清盤	0.9	—
聯營公司還款	0.2	—
一間共同控制企業之墊款	—	22.1
墊款予一間聯營公司	(152.1)	(258.2)
按金及其他應收款項增加	(92.0)	—
存入銀行定期存款	(87.2)	—
法定按金償還淨額	(57.2)	(7.7)
購入可供出售金融資產	(50.0)	—
收購一間聯營公司之額外權益	(46.1)	—
購入物業、廠房及設備	(36.7)	(27.1)
銀行抵押存款及銀行結餘(增加)減少	(22.0)	27.2
添置無形資產	(9.4)	(8.9)
墊款予一間共同控制企業	(3.2)	(2.3)
出售一間附屬公司	—	(95.2)
附屬公司清盤	—	(11.8)
添置投資物業	—	(0.7)
投資業務所用之現金淨額	(398.5)	(289.3)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	未經審核	未經審核
	百萬港元	百萬港元
融資業務		
籌集所得新造銀行貸款及其他借貸	1,651.9	1,668.5
一間附屬公司發行債券	531.8	—
聯營公司墊款	0.1	0.2
償還銀行貸款及其他借貸	(289.7)	(316.2)
本公司支付之股息	(208.6)	—
附屬公司向非控股權益作出之股息及還款	(176.8)	(86.2)
為一間附屬公司之僱員股份擁有計劃購入股份	(12.3)	(3.6)
收購一間附屬公司之額外權益	(4.2)	—
一間附屬公司購回及註銷股份所支付款項	<u>(0.2)</u>	<u>—</u>
融資業務所得之現金淨額	<u>1,492.0</u>	<u>1,262.7</u>
現金及現金等價物增加淨額	30.5	159.8
匯率變動之影響	10.9	8.7
於期初之現金及現金等價物	<u>3,922.6</u>	<u>1,668.8</u>
於期末之現金及現金等價物	<u>3,964.0</u>	<u>1,837.3</u>
於期末之現金及現金等價物指：		
現金及現金等價物	3,964.0	1,855.3
銀行透支	<u>—</u>	<u>(18.0)</u>
	<u>3,964.0</u>	<u>1,837.3</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六所載之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策概要

除若干物業及金融工具以公平價值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

若干新訂及經修訂準則及詮釋於二零一一年一月一日開始之財政年度起生效。採納新訂及經修訂準則及詮釋對本集團於本會計期間及過往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。除下文附註3所述者外，本簡明綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表相同之會計政策、編製及計算方法。

3. 重列比較數字

於過往年度，透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債的溢利淨額（「溢利淨額」）及虧損淨額（「虧損淨額」）乃分類於收入項下。於本期間，本公司董事決定，溢利淨額及虧損淨額會分別分類於其他收入及其他經營費用項下。據此，簡明綜合收益賬之比較數字已重列：—溢利淨額88.1百萬港元及虧損淨額77.4百萬港元分別自收入重新分類至其他收入及其他經營費用。

誠如附註10所詳述，於二零一零年下半年，從事醫療、護理介紹所、物理治療、牙科及其他服務之附屬公司（「已終止醫療服務業務」）經已出售，而其佔上年度「保健」分部大部分營運的提供已終止醫療服務業務之營運已終止。保健分部現時尚保留提供護老服務業務，因此該分部已就分部資料重新指定為「護老服務」。

若干二零一零年的比較數字已作出調整，以符合上文所述之本期間呈列。

4. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (重列)
持續經營業務	1,960.7	1,695.2
已終止經營業務	—	512.3
	<u>1,960.7</u>	<u>2,207.5</u>

5. 分部資料

本集團按可報告及經營分部劃分之來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	截至二零一一年六月三十日止六個月					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	
分部收入	794.7	961.9	64.5	149.2	—	1,970.3
減：分部間之收入	(3.0)	—	—	(6.6)	—	(9.6)
來自持續經營業務之外 部客戶之分部收入	<u>791.7</u>	<u>961.9</u>	<u>64.5</u>	<u>142.6</u>	<u>—</u>	<u>1,960.7</u>
分部業績	479.3	451.9	3.0	609.0	25.9	1,569.1
融資成本						(30.7)
應佔聯營公司業績						232.8
應佔共同控制企業業績	1.1	—	—	122.2	—	<u>123.3</u>
除稅前溢利						1,894.5
稅項						<u>(226.6)</u>
來自持續經營業務之本 期間溢利						<u><u>1,667.9</u></u>

	截至二零一零年六月三十日止六個月(重列)					總額 百萬港元
	投資、經 紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業及 與物業有關 之投資 百萬港元	
分部收入	726.0	787.7	53.8	153.2	—	1,720.7
減：分部間之收入	(6.2)	—	—	(19.3)	—	(25.5)
來自持續經營業務之外 部客戶之分部收入	<u>719.8</u>	<u>787.7</u>	<u>53.8</u>	<u>133.9</u>	<u>—</u>	<u>1,695.2</u>
分部業績	335.2	402.6	(2.4)	442.7	49.1	1,227.2
融資成本						(36.2)
應佔聯營公司業績						194.3
應佔共同控制企業業績	2.9	—	—	25.7	—	<u>28.6</u>
除稅前溢利						1,413.9
稅項						<u>(162.8)</u>
來自持續經營業務之本 期間溢利						<u>1,251.1</u>

分部間交易乃按有關訂約方所議定之條款訂立。

6. 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
持續經營業務		
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額	629.7	366.0
撥回待出售物業之減值虧損	27.7	51.5
撥回(確認)酒店物業之減值虧損	<u>7.6</u>	<u>(2.8)</u>
	<u>665.0</u>	<u>414.7</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
持續經營業務		
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	43.9	19.8
融資成本	<u>30.7</u>	<u>36.2</u>
	<u>74.6</u>	<u>56.0</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷	98.0	92.3
預繳地價攤銷	0.2	0.2
折舊	29.4	23.4
聯營公司欠款之減值虧損	—	0.3
無形資產之減值虧損	—	1.0
於一間聯營公司之權益之減值虧損	10.7	—
計入呆壞賬之減值虧損		
— 私人財務客戶貸款及墊款	124.3	142.0
— 貿易及其他應收款項	4.6	—
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產及負債之已變現及 未變現虧損淨額 — 證券 (計入其他經營費用)	24.0	68.6
非上市投資基金之已變現及未變現虧損淨額 (計入其他經營費用)	21.5	8.8
並已計入：		
上市股本證券股息收入	1.5	3.9
非上市股本證券股息收入	8.2	3.8
出售一間附屬公司之收益	—	29.3
附屬公司清盤之收益	—	3.7
利息收入(計入收入)	1,315.0	1,016.9
槓桿外匯交易溢利淨額(計入其他收入)	—	0.5
其他買賣活動之溢利淨額(計入其他收入)	1.3	1.7
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債之已變現及未 變現溢利淨額		
— 衍生工具(計入其他收入)	5.2	85.9
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額(計入其他收入)	2.4	0.6
撥回計入呆壞賬之減值虧損		
— 撥回計入呆壞賬之減值虧損	47.7	78.0
— 貿易及其他應收款項	—	1.6

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
來自持續經營業務之所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	120.2	120.9
其他司法地區	<u>22.9</u>	<u>10.7</u>
	143.1	131.6
過往年度撥備不足	<u>10.2</u>	<u>0.3</u>
	<u>153.3</u>	<u>131.9</u>
遞延稅項		
本期	<u>73.3</u>	<u>30.9</u>
	<u>226.6</u>	<u>162.8</u>

香港利得稅於兩個報告期內均按估計應課稅溢利及稅率16.5%計算。

來自其他司法地區之稅項按期內估計應課稅溢利以有關司法地區內各國之現行稅率計算。

10. 已終止經營業務

於二零一零年十月八日，本公司之間接非全資附屬公司Allied Overseas Limited(「AOL」)及AOL之直接全資附屬公司Cautious Base Limited(「Holdco」)與Altai Investments Limited及RHC Holding Private Limited(統稱「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)，並已同意出售原先於本集團保健分部中從事已終止醫療服務業務之公司(「已售出集團」)之100%已發行股本予買方。更多詳情載於AOL二零一零年十一月二日刊發之通函內。已終止醫療服務業務之出售於二零一零年十一月三十日完成。

	百萬港元
來自已終止經營業務截至二零一零年六月三十日止	
期間溢利包括下列各項：	
無形資產攤銷	8.3
折舊	<u>9.3</u>

11. 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司股東應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利，乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
盈利		
本公司股東應佔溢利	1,281.5	883.2
就一間附屬公司之強制性可換股票據兌換時 將會發行之普通股而對溢利作出之調整	(65.5)	—
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>1,216.0</u>	<u>883.2</u>
	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份之加權平均數	<u>6,953.1</u>	<u>6,103.2</u>

來自持續經營業務

本公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利，乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
盈利		
本公司股東應佔溢利	1,282.5	868.4
就一間附屬公司之強制性可換股票據兌換時將會發行之 普通股而對溢利作出之調整	(65.5)	—
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>1,217.0</u>	<u>868.4</u>
	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份之加權平均數	<u>6,953.1</u>	<u>6,103.2</u>

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.01港仙(二零一零年：每股盈利0.24港仙)，乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔虧損1.0百萬港元(二零一零年：溢利14.8百萬港元)，以及期內已發行股份加權平均數6,953.1百萬股(二零一零年：6,103.2百萬股)計算。由於兩個期間內並無具潛在攤薄影響之普通股，故來自已終止經營業務之每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

12. 股息

董事會不建議派發中期股息(二零一零年：無)。

本公司已於本期間派付及確認二零一零年之末期股息208.6百萬港元(二零一零年：無)，即每股3港仙。由於二零零九年末期股息於二零一零年七月支付，本公司概無於上一期間派付及確認股息。

13. 投資物業

	百萬港元
公平價值	
於二零一零年一月一日	4,203.7
匯兌調整	5.3
轉撥自預繳地價及物業、廠房及設備	169.8
轉撥自待出售物業	16.1
增加	1.4
轉撥至物業、廠房及設備	(22.1)
出售	(12.7)
於綜合收益賬內確認之公平價值增加	<u>794.9</u>
於二零一零年十二月三十一日	5,156.4
匯兌調整	2.9
轉撥自物業、廠房及設備	255.1
轉撥至物業、廠房及設備	(27.7)
出售	(49.1)
於簡明綜合收益賬內確認之公平價值增加	<u>629.7</u>
於二零一一年六月三十日	<u><u>5,967.3</u></u>

本集團投資物業於轉讓日期以及於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值釐定。該估值主要根據投資法考慮現行租金及可能獲得的租金收入而定。目前仍然空置之物業估值乃根據一般租期內的估計合理市場租金的市值或直接比較法釐定。

14. 可供出售金融資產

	於二零一一年 六月三十日 百萬港元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
由企業實體發行之上市股本投資，按報價		
香港上市	—	0.9
香港以外地區上市	<u>47.0</u>	<u>45.8</u>
	47.0	46.7
由企業實體發行之非上市股本投資		
按成本扣除減值之香港股份	0.4	0.4
按成本扣除減值之海外股份	211.8	174.2
按公平價值之海外股份	<u>80.8</u>	<u>70.8</u>
	<u><u>340.0</u></u>	<u><u>292.1</u></u>

15. 按金及其他應收款項

按金及其他應收款項中，包括期內已支付的約66,533,000港元，作為AOL收購一投資項目27.71%股本權益的部分款項的首筆按金。於二零一一年五月二十四日，AOL及其全資附屬公司New Able Holdings Limited(「New Able」)與Besford International Limited(「賣方」)及中國網絡資本有限公司訂立收購協議(「收購協議」)。根據收購協議，New Able 同意自賣方收購Rise Cheer Investments Limited(「Rise Cheer」)與Taskwell Limited(「Taskwell」)之全部已發行股本以及Rise Cheer與Taskwell欠付賣方的所有股東貸款(「收購事項」)，總代價約為1,330,658,000港元。Rise Cheer與Taskwell之唯一資產為合共1,900,939,562股亞太資源有限公司(「亞太資源」)普通股股份，佔亞太資源已發行股本中約27.71%股本權益。於二零一一年五月二十四日，首筆按金約66,533,000港元已於簽署收購協議時以支票支付，作為部分代價。未付代價約1,264,125,000港元將於收購事項完成、並按照收購協議之條款轉讓股東貸款時支付。目前預期於收購事項完成時，亞太資源將被AOL分類為於聯營公司之投資並按此入賬。有關收購事項之進一步詳情載於AOL日期為二零一一年七月二十八日之通函內。

16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
持作交易投資，按公平價值		
香港上市之股本證券，按報價		
企業實體發行	251.9	157.8
銀行發行	148.9	176.9
公營機構發行	0.8	0.2
香港以外地區上市之股本證券，按報價		
企業實體發行	108.0	88.0
股本及貨幣場外衍生工具	0.8	—
香港上市之認股權證、期貨期權，按報價		
上市債券	45.0	44.3
非上市香港期權	—	3.2
非上市海外認股權證及期權	0.7	0.9
非上市債券，按報價	7.0	7.4
非上市無報價債券	40.7	77.2
其他	12.7	20.2
	625.2	582.1
非上市投資基金之股本證券，按公平價值		
香港以外地區企業實體發行	137.6	138.6
	762.8	720.7
企業實體發行之非流動金融資產，按公平價值		
非上市海外可贖回可換股證券	50.0	—
非上市海外投資基金	150.1	—
	200.1	—
	962.9	720.7

17. 貿易及其他應收款項

以下為於報告日期之貿易及其他應收款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,157.1	1,128.4
31至60日	12.9	17.7
61至90日	12.9	5.8
90日以上	<u>27.5</u>	<u>158.7</u>
	1,210.4	1,310.6
證券放款及其他應收款項(未扣除減值)	6,492.4	5,590.1
減值撥備	<u>(159.2)</u>	<u>(163.4)</u>
	<u><u>7,543.6</u></u>	<u><u>6,737.3</u></u>

18. 現金、存款及現金等價物

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結餘及現金	1,388.5	2,197.3
於三個月內到期之銀行定期存款	2,567.7	1,767.5
國庫券	<u>7.8</u>	<u>7.8</u>
	3,964.0	3,972.6
於四至十二個月內到期之銀行定期存款	<u>369.5</u>	<u>282.4</u>
	<u><u>4,333.5</u></u>	<u><u>4,255.0</u></u>

本集團於持牌銀行開設信託及獨立賬戶，以持有於日常業務交易所產生之客戶信託存款。於二零一一年六月三十日，並無計入本財務報表之信託及獨立賬戶總額為5,210.1百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：5,398.4百萬港元)。

19. 貿易及其他應付款項

以下為於報告日期之貿易及其他應付款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
貿易應付款項：		
少於31日	1,265.1	1,165.7
31至60日	9.4	14.9
61至90日	9.9	7.6
90日以上	<u>30.3</u>	<u>22.0</u>
	1,314.7	1,210.2
應計費用及於要求時償還之其他應付款項	<u>241.9</u>	<u>250.7</u>
	<u><u>1,556.6</u></u>	<u><u>1,460.9</u></u>

20. 銀行及其他借貸

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借貸		
銀行貸款	6,708.4	5,339.4
透支	<u>—</u>	<u>50.0</u>
	6,708.4	5,389.4
其他借貸	<u>179.4</u>	<u>175.8</u>
	<u><u>6,887.8</u></u>	<u><u>5,565.2</u></u>
列為：		
有抵押	2,640.7	2,141.2
無抵押	<u>4,247.1</u>	<u>3,424.0</u>
	<u><u>6,887.8</u></u>	<u><u>5,565.2</u></u>
就呈報目的之分析：		
流動負債	3,575.1	2,874.8
非流動負債	<u>3,312.7</u>	<u>2,690.4</u>
	<u><u>6,887.8</u></u>	<u><u>5,565.2</u></u>

21. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
每股面值0.2港元之普通股		
法定：		
於二零一零年一月一日、 二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	30,000,000,000	6,000.0
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	6,088,832,430	1,217.8
行使股份權益票據時發行之股份	864,284,155	172.8
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	6,953,116,585	1,390.6

22. 認股權證

紅利認股權證已於二零一一年六月一日獲本公司之股東批准，基準為每持有五股股份獲發一份認股權證。認股權證持有人可以現金認購一股繳足股款的股份，初步認購價為每股2.00港元，惟可予調整，認購期間由二零一一年六月十三日至二零一六年六月十三日（包括首尾兩日）。紅利認股權證的詳情已於本公司日期為二零一一年五月十二日的通函內披露。

於本期間，並無認股權證獲兌換為普通股。餘下尚未行使之1,390,623,317份認股權證將於二零一六年六月十三日到期。

23. 債券

於二零一一年四月二十七日，本集團向第三者發行人民幣債券，金額達人民幣450百萬元（於發行日期相當於534.8百萬港元）。該等債券年期為三年並附有年息率4厘，有關詳情載於新鴻基有限公司（「新鴻基」，本公司之間接非全資附屬公司）於二零一一年四月十九日之公佈。

24. 或然負債

(a) 於報告期末，本集團作出之擔保如下：

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
授予一間共同控制企業銀行信貸之擔保	550.6	1,661.0
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保		
作出賠償擔保	4.5	4.5
其他擔保	3.0	3.0
	<u>558.1</u>	<u>1,668.5</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令（「二零零一判令」）強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決（「判決」），要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基證券有限公司（「新鴻基證券」）向中國內地合營公司長州電力發展有限公司（「合營公司」）支付3百萬美元。新鴻基證券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基當時之上市聯營公司天安中國投資有限公司（「天安」），及於二零零一年十月，新鴻基證券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益（「權益」）出售予Long Prosperity Industrial

Limited (「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited (「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited (「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，
 - (a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱違反一份附屬合約、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；
 - (b) LPI聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及
 - (c) Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。

二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(作為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申請，並向新鴻基証券頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。隨後，GBA、LPI及Walton尋求修訂其申索，而遭新鴻基証券所反對及等待法院裁定。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)並已獲湖北省武漢市中級人民法院(「中級人民法院」)受理【(二零零八)武民商初字第8號】，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中級人民法院於二零零九年七月十六日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。於二零一零年十一月二十四日，湖北省高級人民法院裁定該案發回中級人民法院重審，日期將另行確定。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。
- (c) AOL就出售已售出集團(「出售事項」)訂立日期為二零一零年十月八日之股份銷售協議。出售事項已於二零一零年十一月三十日完成。根據股份銷售協議，已售出集團之買方已向AOL就已售出集團之任何責任作出或受其約束之一切保證、擔保或彌償保證提供背對背彌償保證，因此，已售出集團之買方須向AOL提供彌償保證，以使AOL於出售事項完成後根據AOL已作出之任何保證、擔保及彌償保證所支付之所有款項均可獲彌償。於二零一一年六月三十日，AOL有一項提供予第三方的未到期擔保，涉及已售出集團內一間公司所訂立的醫療合約。該份醫療合約於二零一零年之年度金額約為42.2百萬港元。有關擔保於二零一一年六月三十日尚未獲解除。

- (d) 根據股份銷售協議，AOL已向已售出集團之買方作出若干保證及彌償保證，買方可據此在AOL違約時獲得保障。AOL已簽訂稅項契約，以就出售事項完成後並未於二零一零年十一月三十日之已售出集團期末賬目內作出撥備之已售出集團完成前稅項負債向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的有效期間為出售事項完成起計七年。至於股份銷售協議內大部分就其他一般常規保證及彌償保證之其他索償，索償之有效期間則為出售事項完成起計十二個月內。

25. 資本承擔

	於 二零一一年 六月三十日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
已簽約但未在簡明綜合財務報表撥備的資本開支		
收購附屬公司*	1,264.1	—
收購物業、廠房及設備	<u>4.5</u>	<u>2.7</u>
	<u>1,268.6</u>	<u>2.7</u>

- * 根據附註15披露之收購協議，AOL有責任於完成收購事項及轉讓股東貸款時，支付未付代價約1,264,125,000港元。批准收購事項的普通決議案已由AOL股東於二零一一年八月十六日舉行的AOL股東特別大會上正式通過。於本報告日期，收購事項仍須待收購協議若干條件達成後方可完成。

26. 經營租約承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期支付之日後承擔最低租約款項如下：

	於 二零一一年六月三十日		於 二零一零年十二月三十一日	
	土地及樓宇 百萬港元	其他 百萬港元	土地及樓宇 百萬港元	其他 百萬港元
一年內	142.7	4.6	138.6	7.9
第二至第五年 (包括首尾兩年)	227.9	2.1	209.3	2.2
五年以上	<u>138.5</u>	<u>—</u>	<u>155.1</u>	<u>—</u>
	<u>509.1</u>	<u>6.7</u>	<u>503.0</u>	<u>10.1</u>

經營租約之年期一般議定為一至十年不等。

27. 資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值6,341.8百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：5,751.8百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、120.0百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：98.0百萬港元)之銀行存款及銀行結餘、公平價值89.2百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：1.4百萬港元)之屬於本集團之上市投資及公平價值2,247.5百萬港元*(於二零一零年十二月三十一日：1,941.5百萬港元)之屬於孖展客戶之上市投資，連同一間上市附屬公司賬面值1,507.7百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：1,506.5百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲3,755.7百萬港元(於二零一

零年十二月三十一日：3,438.4百萬港元)之貸款及授予本集團之一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額2,640.7百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：2,141.2百萬港元)。

於報告期末，一項1.5百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元(於二零一零年十二月三十一日：2.0百萬港元)額度之銀行向第三方所作出之擔保。

一間附屬公司之股份亦用作本集團所發行並由一間同系附屬公司持有之債券之抵押品。

* 根據協議條款，本集團可以在證券及期貨條例監管下，以就證券放款安排下之客戶證券再次抵押予其他財務機構。

28. 有期資產及負債到期分析

	按要求 償還 百萬港元	於二零一一年六月三十日				總計 百萬港元
		三個月內 百萬港元	三個月 至一年 百萬港元	一年 至五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	2,567.7	369.5	—	—	2,937.2
私人財務客戶貸款及墊款 (未扣除減值)	427.7	915.5	2,724.5	2,295.2	566.1	6,929.0
計入透過損益賬按公平 價值處理之金融資產 之債券	—	—	—	66.7	26.0	92.7
有期貸款(未扣除減值)	69.0	113.2	911.5	—	—	1,093.7
國庫券	—	7.8	—	—	—	7.8
負債						
銀行及其他借貸	12.0	2,842.5	469.4	3,563.9	—	6,887.8
強制性可換股票據	—	—	32.7	31.5	—	64.2
債券	—	—	—	1,038.7	—	1,038.7
欠一間同系附屬公司 之短期貸款	—	750.0	—	—	—	750.0

	於二零一零年十二月三十一日					總計 百萬港元
	按要求 償還 百萬港元	三個月內 百萬港元	三個月 至一年 百萬港元	一年 至五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	1,767.5	282.4	—	—	2,049.9
私人財務客戶貸款及墊款 (未扣除減值)	452.6	787.3	2,176.5	2,246.5	260.3	5,923.2
計入透過損益賬按公平 價值處理之金融資產 之債券	—	—	—	103.4	25.5	128.9
有期貸款(未扣除減值)	317.6	46.2	341.4	—	—	705.2
國庫券	—	7.8	—	—	—	7.8
負債						
銀行及其他借貸	12.0	1,159.6	1,457.3	2,936.3	—	5,565.2
強制性可換股票據	—	—	32.6	45.9	—	78.5
債券	—	—	—	500.0	—	500.0
欠一間同系附屬公司之短 期貸款	—	—	32.6	45.9	—	78.5

上表載列之資產及負債僅按合約期限及假設按要求還款條文不會獲行使而列出。所載列之貸款及應收款項金額尚未扣除減值撥備。逾期資產呈報為「按要求償還」。

29. 金融風險管理

金融服務業本身存在風險，因此訂立一個妥善的風險管理制度，是企業審慎而成功的做法。集團深信風險管理與業務增長兩者同樣重要。集團的業務存在的主要金融風險為市場風險(包括股票風險、利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。集團的風險管理目標是將所面對的風險局限於可接受水平內之餘，同時致力提高股東價值。

集團的風險管治架構旨在涵蓋所有業務活動，以確保所有有關風險類別已妥為管理及監控。集團已採納一個妥善的風險管理與組織架構，並附有完善的政策及程序，有關政策及程序會定期進行檢討，並在有需要時因應市場、本集團經營環境及業務策略之變動而加強。本集團的有關獨立控制部門(即內部審核及規章)擔任重要職務，向相關董事會及高級管理層確保實施、維持及遵守穩健的內部風險管理機制。

(a) 市場風險

(i) 股票風險

市場內有不少可供投資的資產類別，而本集團所進行之主要業務之一為股票投資。任何股票投資所產生之市場風險皆因每日市價或公平價值波動而起，緩和該等風險的能力視乎有否預備任何對沖工具及本集團所擁有投資組合的分散程度。更重要的是，進行交易之員工必須擁有管理風險的知識及經驗，確保風險在最適當的時機下獲妥善對沖及重整。本集團之買賣活動包括營造市場活動及自營買賣活動須受有關風險管理委員會(「風險管理委員會」)審批之限額限制。視乎該等工具為上市或非上市按「市場價格」及「公平價格」計算價

值。評估風險時會使用風險值(「風險值」)及壓力測試。同時，亦設定其他非風險值限額如「虧蝕上限」及「持倉」以限制所面對的超限風險。風險值及壓力測試獲金融業廣泛使用，透過結合持倉之規模及潛在市場變化對財務產生之潛在影響，作為量化風險的工具。

本集團所有營造市場活動及自營買賣活動持倉狀況及財務業績，均每日匯報予高級管理層以供審閱。內部審核部門亦會定期作出審查，確保充份遵守既訂市場風險限額及指引。

(ii) 利率風險

利率風險為利率變動導致虧損之風險。本集團的利率風險主要來自證券放款、有期放款及向私人財務客戶貸款及墊款。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。本集團亦容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。管理本集團之息差旨在盡量令息差符合資金之流動性及需求。

(iii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉狀況以及外幣(主要為澳元及人民幣)列值之貸款及墊款。外匯風險由業務部門各自根據有關集團公司董事會及風險管理委員會所批准之限額作出管理及監察。外幣未平倉合約產生之外匯風險須受管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能填補保證金額，亦會對本集團造成外匯風險。

(b) 信貸風險

客戶或交易對手未能履行交收責任，將導致信貸風險。倘本集團借款予第三方，並與之交易及買賣，即會有信貸風險。

本集團之信貸政策(受有關信貸委員會(「信貸委員會」)規管)詳列批准信貸程序及監管程序。該等程序乃按照專業守則、有關條例之規定及條文以及(倘適用)證券及期貨事務監察委員會發出之守則或指引而訂定。

日常信貸管理由有關信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品之種類及數額及風險分布作出批核。有關信貸部門日常所作之決定是向本集團之高級管理層與信貸委員會所召開的定期例會上作匯報及檢討。

(c) 流動資金風險

流動資金管理旨在使本集團即使在市況不利時仍能妥善管理及調配資金流入以支付所有到期還款之責任，使現金流量管理達致最協調之目標。

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，以嚴格遵守有關法定要求。各管理層及其他相關高級經理每日以具透明度及統一的方法監察本集團的流動資金狀況，以確保有足夠流動資金應付全部責任，並符合法定要求(如香港財務資源條例)。

30. 報告期後事項

- (a) 於二零一一年八月二十五日，新鴻基宣佈Asia Financial Services Company Limited以轉換價每股5.0港元轉換其本金總額1,708.0百萬港元之全部未轉換之強制性可換股票據為新鴻基股份。據此，預計於二零一一年九月五日或之前發行341.6百萬股新新鴻基普通股股份（「轉換股份」）。於配發轉換股份後，本集團於新鴻基之股權將由約62.75%減至約52.63%。轉換強制性可換股票據之進一步詳情載於新鴻基日期為二零一一年八月二十五日之公佈內，以及本公司與聯合集團有限公司日期為二零一一年八月二十六日之聯合公佈內。
- (b) 誠如附註10所述，於二零一零年十月，AOL及Holdco與買方訂立股份銷售協議。根據股份銷售協議，AOL及Holdco已同意按交易代價，出售已售出集團公司之100%已發行股本予買方，交易代價須於完成日期以現金支付，總額相當於(i)1,521百萬港元；(ii)基礎營運資金（即20百萬港元）及(iii)估計營運資金調整（即自基礎營運資金扣除559,000港元（統稱「代價金額」），惟可因應營運資金調整而改變。出售事項之進一步詳情載於AOL日期為二零一零年十一月二日之通函內。

出售事項已於二零一零年十一月三十日完成，而本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度已確認出售之收益1,093.9百萬港元。於二零一一年七月十三日，已發出股份銷售協議之完成報表（「完成報表」），而已售出集團於完成日期之營運資金經協商後定為約35,832,000港元。根據完成報表所確認之營運資金，應收代價於二零一一年六月三十日已調整至約16,391,000港元。此數額其後已於本期間結算日後由AOL收取。來自已終止經營業務之本期間虧損1.5百萬港元，指營運資金調整定案後，對出售已售出集團之收益之調整。

4. 負債

於二零一一年八月三十一日(即本綜合文件付印前就本負債聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,聯合地產集團尚有未還借貸約8,468.2百萬港元,包括有抵押銀行貸款約2,403.6百萬港元、無抵押銀行貸款及透支約4,051.9百萬港元、發行予一間同系附屬公司之未上市有抵押債券約500.0百萬港元、未上市無抵押債券約539.2百萬港元、自聯營公司之無抵押借貸約61.9百萬港元、自同系附屬公司之無抵押借貸約750.0百萬港元、自投資公司之無抵押借貸約0.2百萬港元及其他無抵押借貸約161.4百萬港元。聯合地產集團之銀行融資乃由其資產抵押,其中包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、待出售物業、銀行存款及銀行結餘、屬於聯合地產集團及孖展客戶之上市投資以及聯合地產集團持有之一間上市附屬公司之若干證券。

此外,聯合地產集團承擔合共約559.1百萬港元的或然負債,包括就向一間間接實益擁有26.84%權益之共同控制企業新鴻基外匯有限公司授出銀行融資作出的擔保約551.6百萬港元及就向香港中央結算有限公司及香港特別行政區政府所提供之銀行擔保之有關彌償保證以及與交易方兼獨立第三方Massmutal Asia Limited所訂立交易安排提供的擔保約7.5百萬港元。有關長州電力發展有限公司之法律程序的訴訟亦涉及索償,詳情載於本綜合文件附錄六「訴訟」一節。

外幣金額已按二零一一年八月三十一日營業時間結束當時之匯率換算為港元。

除上文所述者及集團內公司間之負債外,於二零一一年八月三十一日營業時間結束時,聯合地產集團概無任何未償還按揭、抵押、債券、其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、租購承擔、承兌或承兌信貸的負債、任何擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

聯合地產董事確認,除於二零一一年八月二十六日與聯合集團聯合刊發的公佈(內容關於Asia Financial Services Company Limited轉換其所有尚未行使強制性可換股票據(總本金額達1,708百萬港元)為新鴻基有限公司(「新鴻基」)股份,導致聯合地產集團於新鴻基的持股量由約62.75%減少至約52.63%)外,聯合地產集團自二零一零年十二月三十一日(即最近期刊發之聯合地產集團經審核綜合財務報表之編製結算日期)起至最後實際可行日期於財務及交易狀況或前景方面沒有出現任何重大變化。

1. 三年財務資料摘要

- a. 下列為天安集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績摘要，均摘錄自天安之相關年報，並已重列適用者。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入	<u>1,412.0</u>	<u>1,083.5</u>	<u>473.3</u>
除稅前溢利	1,932.1	1,367.8	689.2
稅項	<u>(310.4)</u>	<u>(284.8)</u>	<u>0.1</u>
年內溢利	<u>1,621.7</u>	<u>1,083.0</u>	<u>689.3</u>
應佔方：			
天安股東	1,432.4	1,067.4	711.1
少數股東權益	<u>189.3</u>	<u>15.6</u>	<u>(21.8)</u>
	<u>1,621.7</u>	<u>1,083.0</u>	<u>689.3</u>
股息	<u>150.7</u>	<u>105.5</u>	<u>45.2</u>
每股股息	<u>10.0港仙</u>	<u>7.0港仙</u>	<u>3.0港仙</u>
每股盈利：			
基本	<u>95.1港仙</u>	<u>70.8港仙</u>	<u>47.0港仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>70.8港仙</u>	<u>47.0港仙</u>

截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年概無非經常性或特殊項目。

德勤•關黃陳方會計師行為天安之核數師，其於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之報告概無任何保留意見。

- b. 下列為天安集團分別於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月之未經審核財務業績摘要，均摘錄自天安之相關中期業績報告，並已重列適用者。

	截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	<u>812.7</u>	<u>735.5</u>	<u>240.6</u>
除稅前溢利	738.9	948.6	429.0
稅項	<u>(168.7)</u>	<u>(229.1)</u>	<u>(47.0)</u>
本期間溢利	<u>570.2</u>	<u>719.5</u>	<u>382.0</u>
應佔方：			
天安股東	564.6	541.1	365.5
少數股東利益	<u>5.6</u>	<u>178.4</u>	<u>16.5</u>
	<u>570.2</u>	<u>719.5</u>	<u>382.0</u>
每股股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利：			
基本	<u>37.5港仙</u>	<u>35.9港仙</u>	<u>24.3港仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>35.9港仙</u>	<u>24.3港仙</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月內概無非經常性或特殊項目。

2. 天安截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務資料

以下載列天安截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自天安截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益賬

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	2010 千港元	2009 千港元
收入	6	1,411,986	1,083,528
銷售成本		<u>(787,113)</u>	<u>(594,064)</u>
毛利		624,873	489,464
其他收入及收益	7	99,548	118,260
市場及分銷費用		(36,099)	(17,930)
行政費用		(237,764)	(174,572)
其他營運費用		(92,337)	(73,874)
持作買賣投資公允價值之淨(減少)增加		(7,915)	9,218
衍生財務工具公允價值之變動		—	9,066
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益	20	7,211	8,710
投資物業公允價值之增加	20	386,824	575,765
已竣工物業存貨之減值撥備		(30,517)	(16,809)
呆壞賬準備撥回		2,610	2,264
待發展物業攤銷		(53,991)	(58,957)
出售附屬公司之收益	8	613,665	57,024
出售一間聯營公司之收益	9	12,297	—
出售一項物業發展項目權益之收益	37(f)	—	77,727
場地動拆遷補償收益	10	513,851	—
收購附屬公司之折讓	11	—	156,451
融資成本	12	(136,377)	(84,837)
應佔聯營公司溢利(虧損)		1,728	(8,025)
應佔共同控制公司溢利		<u>264,537</u>	<u>298,885</u>
除稅前溢利		1,932,144	1,367,830
稅項	13	<u>(310,423)</u>	<u>(284,837)</u>
本年度溢利	14	<u><u>1,621,721</u></u>	<u><u>1,082,993</u></u>

	附註	2010 千港元	2009 千港元
本年度溢利應佔方：			
本公司股東		1,432,455	1,067,379
非控股權益		<u>189,266</u>	<u>15,614</u>
		<u>1,621,721</u>	<u>1,082,993</u>
		港仙	港仙
每股盈利	18		
基本		<u>95.07</u>	<u>70.84</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>70.84</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	2010 千港元	2009 千港元
本年度溢利	<u>1,621,721</u>	<u>1,082,993</u>
其他全面收益(費用)		
換算境外業務所產生之匯兌差異	355,560	549
應佔共同控制公司之其他全面收益	41,641	68
可供出售投資公允價值之(減少)增加	(3,251)	12,102
於出售物業時所實現之儲備	139	531
於出售一間附屬公司時確認之匯兌儲備	<u>—</u>	<u>1,500</u>
本年度之其他全面收益	<u>394,089</u>	<u>14,750</u>
本年度全面收益總額	<u><u>2,015,810</u></u>	<u><u>1,097,743</u></u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	1,813,747	1,082,250
非控股權益	<u>202,063</u>	<u>15,493</u>
	<u><u>2,015,810</u></u>	<u><u>1,097,743</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	2010 千港元	2009 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	639,205	478,712
收購物業、廠房及設備之按金		41	14,684
投資物業	20	6,651,340	6,004,810
待發展物業	21	3,586,628	3,201,835
收購待發展物業之按金		1,426,113	1,356,867
土地使用權之預付租賃款	22	90,753	90,928
於聯營公司之權益	24	7,408	241,193
於共同控制公司之權益	25	776,838	741,289
應收貸款	33	47,059	—
可供出售投資	26	112,340	94,704
商譽	27	640	640
遞延稅項資產	45	37,559	18,384
		<u>13,375,924</u>	<u>12,244,046</u>
流動資產			
物業存貨	28		
— 發展中		1,169,064	1,050,950
— 已竣工		601,011	727,909
其他存貨	29	43,994	20,667
聯營公司欠款	30	3,244	—
共同控制公司欠款	31	101,503	229,479
非控股股東欠款	32	12,166	—
應收貸款	33	160,505	353,311
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	34	1,080,966	456,418
土地使用權之預付租賃款	22	1,824	1,793
指定透過損益按公允價值處理之金融資產	35	35,608	—
持作買賣投資	36	24,131	31,879
預繳稅項		15,810	12,101
用作抵押之銀行存款	52	288,183	543,518
銀行結存及現金		<u>2,923,509</u>	<u>2,507,579</u>
		6,461,518	5,935,604
分類為待售資產	37	<u>736,113</u>	<u>805,383</u>
		<u>7,197,631</u>	<u>6,740,987</u>

	附註	2010 千港元	2009 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	38	1,262,893	1,872,490
預售按金		482,199	211,448
稅項負債		578,552	490,516
應付非控股股東股息		—	193
付息借款	41	1,139,844	1,176,588
免息借款	42	<u>26,652</u>	<u>29,211</u>
		3,490,140	3,780,446
分類為待售資產之相關負債	37	<u>392,602</u>	<u>181,784</u>
		<u>3,882,742</u>	<u>3,962,230</u>
流動資產淨值			
		<u>3,314,889</u>	<u>2,778,757</u>
總資產減流動負債			
		<u>16,690,813</u>	<u>15,022,803</u>
股本及儲備			
股本	39	301,354	301,354
儲備	40	<u>12,291,235</u>	<u>10,582,962</u>
本公司股東應佔之權益			
本公司股東應佔之權益		12,592,589	10,884,316
非控股權益		<u>773,574</u>	<u>501,201</u>
權益總額			
		<u>13,366,163</u>	<u>11,385,517</u>
非流動負債			
付息借款	41	1,761,137	2,148,502
免息借款	42	—	475
一名租戶之遞延租金收入	43	93,074	98,074
租戶之租金按金		18,065	17,962
遞延稅項負債	45	<u>1,452,374</u>	<u>1,372,273</u>
		<u>3,324,650</u>	<u>3,637,286</u>
		<u>16,690,813</u>	<u>15,022,803</u>

公司財務狀況表
於二零一零年十二月三十一日

	附註	2010 千港元	2009 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	16,440	6,374
於附屬公司之權益	23	2,888,785	2,802,765
於共同控制公司之權益	25	<u>10,393</u>	<u>10,339</u>
		<u>2,915,618</u>	<u>2,819,478</u>
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款		683	7,946
附屬公司欠款		7,410,436	7,554,347
共同控制公司欠款		1,553	1,553
銀行結存及現金		<u>16,537</u>	<u>2,400</u>
		<u>7,429,209</u>	<u>7,566,246</u>
流動負債			
其他應付賬款		10,722	8,499
稅項負債		28,132	30,787
免息借款	42	<u>55,184</u>	<u>36,929</u>
		<u>94,038</u>	<u>76,215</u>
流動資產淨值		<u>7,335,171</u>	<u>7,490,031</u>
總資產減流動負債		<u>10,250,789</u>	<u>10,309,509</u>
股本及儲備			
股本	39	301,354	301,354
儲備	40	<u>9,949,435</u>	<u>10,008,155</u>
		<u>10,250,789</u>	<u>10,309,509</u>

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								非控股		
	股本	特殊	資本	匯兌	重估儲備	其他儲備	累計溢利	總計	權益	權益總額	
	溢價儲備	資本儲備	贖回儲備	浮動儲備							千港元
於二零零九年一月一日	301,350	3,352,603	1,417,669	134,679	916,162	14,350	(61,885)	3,772,159	9,847,087	291,234	10,138,321
換算所產生之匯兌差異	—	—	—	—	670	—	—	—	670	(121)	549
應佔共同控制公司之其他	—	—	—	—	68	—	—	—	68	—	68
可供出售投資公允價值	—	—	—	—	—	12,102	—	—	12,102	—	12,102
之增加	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於出售物業時所實現	—	—	—	—	—	—	531	—	531	—	531
之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於出售一間附屬公司時	—	—	—	—	1,500	—	—	—	1,500	—	1,500
確認(附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,067,379	1,067,379	15,614	1,082,993
本年度全面收益總額	—	—	—	—	2,238	12,102	531	1,067,379	1,082,250	15,493	1,097,743
行使認股權證而發行	4	178	—	—	—	—	—	—	182	—	182
之股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於出售附屬公司時	—	—	—	—	(24,971)	—	—	24,971	—	15,215	15,215
確認(附註8)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
因收購一間附屬公司額外	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,988)	(4,988)
權益而導致非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減少(附註)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
因收購一間附屬公司而	—	—	—	—	—	—	—	—	—	198,077	198,077
導致非控股權益增加	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(附註11)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於出售一項物業發展	—	—	—	—	(18,539)	—	—	18,539	—	—	—
項目權益時確認	—	—	—	—	—	—	—	(45,203)	(45,203)	—	(45,203)
股息分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
已分配予非控股	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,830)	(13,830)
權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零九年	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	874,890	26,452	(61,354)	4,837,845	10,884,316	501,201	11,385,517
十二月三十一日											

	本公司股東應佔									非控股	
	股本	特殊	資本	匯兌	重估儲備	其他儲備	累計溢利	總計	權益	權益總額	
	溢價儲備	資本儲備	贖回儲備	浮動儲備							千港元
於二零一零年一月一日	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	874,890	26,452	(61,354)	4,837,845	10,884,316	501,201	11,385,517
換算所產生之匯兌差異 應佔共同控制公司之其他 全面收益	—	—	—	—	342,763	—	—	—	342,763	12,797	355,560
可供出售投資公允價值 之減少	—	—	—	—	—	(3,251)	—	—	(3,251)	—	(3,251)
於出售物業時所實現 之儲備	—	—	—	—	—	—	139	—	139	—	139
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,432,455	1,432,455	189,266	1,621,721
本年度全面收益總額	—	—	—	—	384,404	(3,251)	139	1,432,455	1,813,747	202,063	2,015,810
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96,872	96,872
於出售附屬公司時確認 (附註8)	—	—	—	—	(1,525)	—	—	1,525	—	—	—
於出售一間聯營公司時 確認(附註9)	—	—	—	—	(8,008)	—	—	8,008	—	—	—
於出售共同控制公司時 確認	—	—	—	—	(11,619)	—	—	11,619	—	—	—
股息分配	—	—	—	—	—	—	—	(105,474)	(105,474)	—	(105,474)
已分配予非控股權益 之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,562)	(26,562)
於二零一零年 十二月三十一日	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	1,238,142	23,201	(61,215)	6,185,978	12,592,589	773,574	13,366,163

附註：於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團以現金代價17,250,000港元收購一間附屬公司額外15%之權益。該附屬公司於中國成立，並從事物業發展。收購之溢價包含於待發展物業及發展中物業。

綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	2010 千港元	2009 千港元
附註		
營運業務		
除稅前溢利	1,932,144	1,367,830
調整：		
其他收入及收益		
— 股息收入	(3,829)	(2,723)
— 銀行存款、應收賬款及應收貸款利息收入	(43,076)	(58,242)
— 共同控制公司欠款利息收入	(7,641)	(27,135)
— 非流動免息應收賬款之估算利息收入	(2,395)	(1,204)
持作買賣投資公允價值之減少(增加)	7,915	(9,218)
出售持作買賣投資之收益	(83)	—
指定透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值收益	(5,538)	—
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益	(7,211)	(8,710)
投資物業公允價值之增加	(386,824)	(575,765)
已竣工物業存貨之減值撥備	30,517	16,809
呆壞賬準備撥回	(2,610)	(2,264)
出售附屬公司及一項物業發展項目權益之收益	(613,665)	(134,751)
出售一間聯營公司之收益	(12,297)	—
場地動拆遷補償收益	(513,851)	—
收購附屬公司之折讓	—	(156,451)
應佔聯營公司(溢利)虧損	(1,728)	8,025
應佔共同控制公司溢利	(264,537)	(298,885)
融資成本	136,377	84,837
折舊及攤銷	89,730	81,415
衍生財務工具公允價值之變動	—	(9,066)
出售及註銷物業、廠房及設備之虧損	9,533	518
一間聯營公司減值虧損之撥回	(370)	—
營運資金變動前之營運現金流入	340,561	275,020
物業存貨增加	(220,394)	(388,765)
待發展物業及收購待發展物業之按金增加	(449,357)	(391,482)
透過收購附屬公司額外權益從而收購發展中物業	—	(17,250)
其他存貨(增加)減少	(23,465)	11,831
貿易及其他應收賬款、按金及預付款增加	(562,111)	(64,216)
貿易及其他應付賬款(減少)增加	(62,746)	305,279
預售按金增加	270,424	132,811
一名租戶之遞延租金收入減少	(5,000)	(8,173)
租戶之租金按金增加	103	7,518

	附註	2010 千港元	2009 千港元
用於營運業務之現金		(711,985)	(137,427)
已付中國所得稅及土地增值稅 (「土地增值稅」)		(206,138)	(93,124)
中國所得稅退稅		916	2,652
用於營運業務之現金淨值		(917,207)	(227,899)
投資業務			
已收利息		48,046	116,021
已收股息來自			
— 聯營公司		27,500	6,938
— 共同控制公司		78,906	172,159
— 可供出售投資		3,829	2,597
購買物業、廠房及設備		(138,739)	(116,271)
出售物業、廠房及設備所得		1,901	324
購買投資物業		(62,714)	(1,055,734)
出售投資物業所得		17,798	35,765
收購附屬公司	11	—	(128,056)
股本投入至共同控制公司		(88,235)	(113,610)
出售附屬公司所得	8	1,035,778	388,816
出售一間聯營公司所得	9	271,003	—
出售一項物業發展項目權益所得		—	173,213
購買持作買賣投資		—	(22)
購買可供出售投資		(19,936)	(65,019)
購買指定透過損益按公允價值處理之 金融資產		(335,294)	—
出售持作買賣投資所得		105	—
出售指定透過損益按公允價值處理之 金融資產所得		305,354	—
場地動拆遷補償扣除相關費用所得	37(d)	187,328	555,192
共同控制公司還款(借款)		141,079	(28,677)
聯營公司借款		(51,715)	—
非控股股東(借款)還款		(12,166)	27,502
歸還貸款		288,582	165,067
給予貸款		(142,835)	(352,728)
用於抵押之銀行存款減少		305,334	60,155
用於抵押之銀行存款增加		(49,999)	(3,001)
來自(用於)投資業務之現金淨值		1,810,910	(159,369)

	2010 千港元	2009 千港元
	附註	
融資業務		
已付利息	(156,924)	(116,777)
已付股息	(105,474)	(45,203)
已付非控股股東股息	(26,762)	(21,021)
發行股份所得款項	—	182
新借銀行及其他貸款	1,003,974	2,173,769
歸還銀行及其他貸款	(1,355,583)	(680,289)
非控股股東之注資	96,872	—
來自(歸還)非控股股東借款	629	(53,048)
來自聯營公司借款	1,693	—
歸還共同控股公司借款	<u>(5,248)</u>	<u>(256,498)</u>
(用於)來自融資業務之現金淨值	<u>(546,823)</u>	<u>1,001,115</u>
現金及現金等值項目增加淨額	346,880	613,847
於一月一日之現金及現金等值項目	2,510,926	1,896,531
外匯兌換率改變之影響	<u>88,039</u>	<u>548</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<u><u>2,945,845</u></u>	<u><u>2,510,926</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	2,923,509	2,507,579
包括在分類為待售資產之銀行結存及現金	<u>22,336</u>	<u>3,347</u>
	<u><u>2,945,845</u></u>	<u><u>2,510,926</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 概括

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址亦即是主要營業地點，於年報「公司資料」一節中披露。

本集團主要從事物業發展及投資、生產、銷售及買賣水泥和熟料、高爾夫球場營運、物業管理及投資控股。本公司之功能貨幣為人民幣，因本集團之大部份業務均在中國經營。綜合財務報表以港元呈列，這與本公司的功能貨幣有所不同。考慮到本公司之上市地方，本公司董事認為港元乃是最合適之呈列貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之新訂及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋」）（以下統稱「新訂及經修訂之香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則的改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號修訂本作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則的改進的一部份
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港一詮釋第5號	財務報表的呈列—借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本綜合財務報表內所報告金額及／或本綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港一詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」

香港一詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」（「香港一詮釋第5號」）闡明借款人應將附有賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款（「可按要求償還條款」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港一詮釋第5號。香港一詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港一詮釋第5號所載之規定，本集團已將有關分類具有可按要求償還條款之定期貸款之會計政策變更。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預期還款日期釐定。根據香港一詮釋第5號，具有可按要求償還條款之定期貸款被分類為流動負債。

本集團重新評估於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之未償還定期貸款之償還條款。該詮釋對本集團於二零零九年十二月三十一日所呈報的業績或財務狀況並無重大影響。於二零一零年十二月三十一日，總賬面金額為122,141,000港元之銀行貸款（於報告期末後一年以上償還，但包含可按要求償還條款）分類為流動負債。應用香港詮釋一第5號現行及過往年度所呈報之損益並無影響。

該等定期貸款呈列於金融負債的到期日分析的最早時間帶（詳見附註5）。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者於披露比較數字之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連方披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定的預付 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第19號	以權益工具清償金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按情況適用)或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月經修訂)加入對金融負債及終止確認之規定。

具體來說，根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。具體來說，即債務投資於業務模式中之目的為收取合約現金流量而持有；及具有合約現金流量純粹用以支付本金及未償還本金利息者，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益投資均於其後會計期末按公允價值計量。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之本集團綜合財務報表採納以及應用新訂準則可能對本集團金融資產所呈報之金額有所影響。

本集團現正評估其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋之潛在影響。本集團現時尚未適宜去判斷這些新訂及經修訂的準則或詮釋對本集團營運業績及財務狀況之影響。該等新訂及經修訂之準則或詮釋可能對未來本集團就業績及財務狀況之編製及呈列有所改變。

3. 重要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按公允價值計算者除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合賬目編製準則

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。控制是指本公司有權力掌管該實體之財務及營運政策，從而自其經營活動獲得利益。

於年內所收購或出售之附屬公司，其業績乃由收購生效日期起及至出售生效日期止（按情況適用）計算在綜合收益賬內。

如有需要，本集團會就附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內交易、結餘、收益及費用均於綜合賬目內抵銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於其中的權益分開列賬。

全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的綜合全面收益與費用會分配予本公司股東及非控股權益，即使這將導致非控股權益餘額為負數。於二零一零年一月一日之前，非控股權益應佔虧損如超出於附屬公司股本權益中之非控股權益，該虧損則分配至本集團的權益內，惟具約束性責任及作出額外投資以彌補虧損的非控股權益除外。

集團於現有附屬公司的擁有權權益之變動

集團於現有附屬公司在二零一零年一月一日或之後的擁有權權益之變動

集團於附屬公司內的擁有權變動如不導致集團對其喪失控制權，將作股權交易核算。本集團持有的權益與非控股權益的賬面金額應予調整以反映附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益的金額與支付或收取的對價的公允價值之間的差額會直接計入權益並歸屬於本公司股東。

當本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i) 所收取代價之公允價值及任何保留權益公允價值之總和，及(ii) 附屬公司先前的資產（包括商譽）及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公允價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬（即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利）。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公允價值，則根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」，被視為其後入賬初次確認之公允價值，或（如適用）於聯營公司或共同控制公司之投資之首次確認成本。

集團於現有附屬公司在二零一零年一月一日前的擁有權益的變動

當本集團增加其於本集團已控制企業之權益時，該收購所產生之商譽乃指收購額外權益之成本與本集團應佔可確定資產、負債及或有負債公允價值之增加的差額。所付代價與商譽及收購額外權益之資產公允價值的差額被確認為儲備變動。此差額乃指自原收購日本集團於該附屬公司所增加權益應佔之重估差額。

業務合併

業務合併發生於二零一零年一月一日或之後

業務收購採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公允價值計量，即本集團對被收購公司原擁有人所轉讓之資產、所承擔之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股權於收購日之公允價值總和。與收購事項有關之成本於產生時在損益確認。

於收購日，已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期按其公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 與被收購公司以股份付款交易或本集團取代被收購公司以股份付款交易有關的負債或股權工具根據香港財務報告準則第2號「股份付款」於收購日計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「待售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為待售之資產（或被處理組）根據該項準則計量。

商譽按所轉撥之代價、任何非控股權益佔被收購方之金額及收購方先前所持被收購方股權（如有）之公允價值總和超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期淨額之差額計量。如果在重新評估後，本集團在被收購方的可辨認淨資產的公允價值中的權益份額超過了所轉讓的對價、在被收購方的任何非控制性權益金額以及購買方先前在被收購方持有的權益（如有）的總額，超出的差額立即作為負商譽利得計入利潤或虧損。

屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之公允價值比例計量，計量基準視乎個別交易作出選擇。非控股權益之其他類別按其公允價值或其他準則規定之其他計量基準計量。

當本集團於一項業務合併轉撥之代價包含源於或有代價安排的資產或負債，或有代價乃按於收購日之公允價值計量及作為於業務合併轉撥的代價的一部份。合資格作為計量期間調整的或有代價公允價值之改變會追溯調整，相關調整總是與商譽或議價收購收益對銷。計量期間調整乃源於在計量期間獲得存在於收購日的事實和情況的額外資料之調整。計量期間不會超過自收購日後的一年。

不合資格作為計量期間調整的或有代價公允價值改變之其後會計處理，取決於或有代價的分類。分類為權益的或有代價不會於其後報告日重新計量，及其後續結算於權益處理。分類為資產或負債之或有代價於其後報告日，根據香港會計準則39號或香港會計準則37號「撥備、或有負債及或有資產」(按情況適用)重新計量，而其相關之收益或虧損於損益內確認。

當一項業務合併分階段完成，本集團之前已持有被收購方的權益會重新計量至於收購日之公允價值(即當本集團取得控制的日期)，及其產生之收益或虧損(如有)於損益內確認。於收購日前源自被收購方的權益之金額(先前已在其他全面收益內確認)，會重新分類至損益。如該權益被出售，這處理是合適的。

當本集團取得被收購方的控制時，於收購日前，在其他全面收益確認及累計於權益的以前持有的股權的價值改變會被分類至損益。

倘若於合併發生的報告期末，業務合併的首次會計處理仍未完成，本集團會對會計處理未能完成的項目呈列暫時性的金額。該等暫時性的金額會於為計量期間作出調整(見上文)，或額外資產或負債會被確認，以反映獲得有關存在於收購日的事實和情況的新資料，該等資料(如若獲悉)將對該日確認之金額有所影響。

業務合併發生於二零一零年一月一日之前

收購附屬公司乃以購買法入賬。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於收購日期所給予資產、所產生或所承擔的負債及本集團發行的權益工具的公平價值總和，加上業務合併的直接應佔成本計算。被收購方符合有關確認條件的可識別資產、負債及或有負債一般於收購日期按其公平價值確認。

收購所產生的商譽(即收購成本超出本集團於已確認數額的可識別資產、負債及或有負債的所佔權益的部份)乃確認為資產，並初步按成本計量。倘於評估後，本集團於被收購方可識別資產、負債及或有負債的已確認數額的所佔權益超出收購成本，則該超出部分即時於損益確認。

被收購方少數股東所佔權益初步按少數股東權益所佔被收購方的資產、負債及或有負債的已確認數額的比例計算。

或有代價的確認，僅於只可能支付或有代價及能夠可靠計量時，或有代價的任何其後調整總是與收購成本對銷。

業務合併將會以幾個不同的階段分期進行。商譽在每一措施中確定。任何額外收購將不會影響在較早前被確認之商譽。

商譽

收購一項業務所產生之商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬及於綜合財務狀況表分開列賬。

就減值測試而言，收購一項業務所產生之商譽分配至每一所屬現金產生單位，或集團現金產生單位，均預期會受惠於合併的協同效應。

獲分配商譽的現金產生單位須每年，或在該單位出現可能減值的跡象時進行減值測試。就於財政年度的收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值，則會先將減值虧損分配至該單位以減少該單位獲分配的商譽的賬面值，其後以該單位內各資產的賬面值為基準按比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於綜合全面收益表的損益確認。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

於出售相關產生現金單位時，其所屬已資本化但還未減值之商譽金額計入出售之損益金額內。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值扣除任何已確定之減值虧損於本公司之財務狀況表內列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司乃指投資方對其有重大影響力之實體，且並非附屬公司或共同控制公司。重大影響力是一種參與被投資方的財務及營運政策，但並不是控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中列賬，並就本集團於收購後應佔該聯營公司資產淨值之變動作出調整，以及減去任何已確定之減值虧損。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司部份投資淨額之任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款時，才會以該等金額為限，額外為應佔之虧損撥備及確認負債。

收購成本超出本集團於收購當日確認的分佔聯營公司可識別資產、負債及或有負債公允淨值的任何差額，乃確認為商譽並計入該投資的賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出收購成本的任何差額，於重新評估後即時於損益確認。

香港會計準則第39號的規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值的一部份，有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

二零一零年一月一日起，倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日之公允價值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公允價值作其公允價值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公允價值之間的差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已確認其他全面收益之損益，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當某集團公司與本集團之聯營公司進行交易，與聯營公司交易所產生的損益須於本集團的綜合財務報表確認，惟以與本集團無關的於聯營公司之權益為限。

合營企業

共同控制公司

合營企業安排若涉及設立一間各合營者共同控制其經濟活動之獨立個體，該合營企業則稱為共同控制公司。

共同控制公司之業績和資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中列賬，並就本集團於收購後應佔該共同控制公司之損益及權益變動作出調整，以及減去任何已確定之減值虧損。當本集團應佔某共同控制公司之虧損相等於或超出其於該共同控制公司之權益(包括實質上構成本集團於該共同控制公司部份投資淨額之任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制公司作出付款時，才會以該等金額為限，額外為應佔之虧損撥備及確認負債。

任何收購成本超出於收購日本集團應佔共同控制公司已確認可識別資產、負債及或有負債公允淨值之差額，均確認為商譽，而商譽計入投資賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出收購成本的任何差額，於重新評估後即時於損益確認。

香港會計準則第39號的規定被應用以釐定是否需要就本集團於共同控制公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值的一部份，有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

自二零一零年一月一日起，倘出售共同控制公司會導致本集團失去對該共同控制公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日之公允價值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公允價值作其公允價值。先前已保留權益應佔共同控制公司賬面值與其公允價值之間的差額，乃計入出售該共同控制公司之損益。此外，本集團將先前在其他全面收益就該共同控制公司確認之所有金額入賬，基準與該共同控制公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該共同控制公司先前已確認於其他全面收益之收益或虧損，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該共同控制公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當某集團公司與本集團之共同控制公司進行交易，與共同控制公司交易所產生的損益須於本集團的綜合財務報表確認，惟以與本集團無關的於共同控制公司之權益為限。

當某集團公司與本集團之共同控制公司進行交易，則按本集團所佔有關共同控制公司中之權益為限抵銷損益。

本公司於共同控制公司之投資，乃按成本值減任何已確定減值虧損列賬。共同控制公司的業績按已收及應收的股息為限計入財務報表。

其他合營企業安排

當投資項目是以合營企業架構成立，而本集團並不因此與其他合營者共同控制此合營企業時，本集團會將其視為附屬公司(當本集團擁有權力監管其財務及經營政策)、聯營公司(當本集團可對其發揮重大影響力)、或其他投資(當本集團不能行使控制權或發揮重大影響力)。

金融工具

當某集團實體成為工具合約性條文之訂約方時，金融資產及金融負債便於財務狀況表確認。金融資產及金融負債按公允價值首次確認。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本(透過損益按公允價值處理之金融資產及金融負債除外)乃於首次確認時按適用情況加入或扣減自該金融資產或金融負債之公允價值。收購透過損益按公允價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本立即於損益內確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產歸入下列四個類別之其中一個，包括透過損益按公允價值處理之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日之投資及可供出售之金融資產。所有透過正常方式購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。透過正常方式進行之購買或出售乃按市場規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用的較短期間內該項金融資產於首次確認時之賬面淨值之準確折讓估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及折讓)之利率。

利息收入乃按實際利率基準確認為債務工具。

透過損益按公允價值處理之金融資產

透過損益按公允價值處理之金融資產有兩個子分類，包括持作買賣的金融資產及於首次確認時指定透過損益按公允價值處理之金融資產。

一種金融資產分類為可持有作買賣的條件為：

- 該資產購入的主要目的為於近期內出售；或
- 該資產是作為本集團共同管理的金融工具組合的一部分，最近亦曾有短期見利沽售的實質模式；或
- 該資產是一種衍生工具，而該工具並非設定為及有效地對沖的交易工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融資產除外之金融資產可於首次確認時指定為透過損益賬按公允價值處理之金融資產：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或

- 金融資產構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公允價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益賬按公允價值處理。

透過損益賬按公允價值處理之金融資產按公允價值計量，有關公允價值變動於變動產生期間透過損益賬直接確認。於損益賬確認之盈虧淨額不包括通過金融資產所賺取的股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、應收貸款、聯營公司欠款、共同控制公司欠款及非控股股東欠款、用作抵押之銀行存款和銀行結存及現金)均採用實際利率法按攤銷成本減任何已確定減值虧損入賬。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售金融資產或未有劃分為透過損益按公允價值處理之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日之投資。可供出售金融資產按報告期末之公允價值計量。公允價值之變動於其他全面收益確認及累計於重估儲備，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於重估儲備確認之累計收益或虧損會自權益剔除，並於收益賬確認。

該等並無活躍市場之市價報價，及其公允價值未能可靠計量的可供出售股權投資，及與該等股本權益工具關連且必須透過交付這類股本權益工具作結算之衍生工具，於首次確認後之各報告期末按成本值減任何已確定減值虧損計算。

金融資產減值

金融資產(透過損益按公允價值處理之金融資產除外)會於報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於首次確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股本投資而言，該項投資之公允價值大幅或持續下跌至低於成本，則視作減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難，該金融資產的活躍市場消失。

個別重大之金融資產會個別評估是否有減值跡象。就若干類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言及被評估不會個別減值之資產，將會其後彙集一併評估是否有減值跡象。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現時市場回報率貼現之估計日後現金流量之現值之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值之減值會直接按減值虧損扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回已撇銷的款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損其後增加之公允價值會於其他全面收益直接確認及累計於重估儲備。就可供出售債務投資而言，倘投資之公允價值之增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則於其後撥回減值虧損。

金融負債及股本權益

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本權益工具之定義分類。

股本權益工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之金融負債一般分為透過損益按公允價值處理之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用的較短期間內該項金融負債於首次確認時之賬面淨值之準確折讓估計未來現金支出之利率。

利息費用按實際利率法確認。

其他金融負債

其他金融負債包括付息及免息借款，貿易及其他應付賬款，應付非控股股東股息及會籍債券，於確認後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具按所收取金額扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約是因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團及本公司已發行及並非以指定透過損益按公允價值處理之財務擔保合約首次以公允價值減發行財務擔保合約之直接交易費用確認。於首次確認後，本集團及本公司以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」釐定之金額及(ii)首次確認之金額減(如適用)按照香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷兩者中之較高者計量財務擔保合約。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團或本公司已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計損益之總和之差額，乃於損益中確認。

當於有關合約指定之責任獲解除、取消或到期，金融負債則取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

物業存貨

供銷售之已竣工物業存貨及供銷售之發展中物業存貨均以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地成本、發展費用、其他應佔成本及已資本化之借貸成本。可變現淨值乃按管理階層根據現行市場環境而作出之估計而釐定。當改變用途(以營業租賃開始作為證明)，物業存貨以公允價值轉撥至投資物業，賬面值與於轉撥日之公允價值之差額直接於損益內確認。

待發展物業

待發展物業以成本值扣除累計攤銷及任何已確定之減值虧損列賬。成本包含購買土地使用權之代價及使該租賃土地達到適合物業開發所需之狀態的其他直接成本。購買土地使用權之代價指持作將來發展之租賃土地。使該租賃土地達到適合物業開發所需之狀態的直接成本乃資本化為待發展物業之成本。

待發展物業攤銷乃以直線法按有關租賃期確認於損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)以成本值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

轉撥自投資物業之土地及樓宇乃按改變用途的日期時的公允價值列賬。已轉撥之物業按租約剩餘年期折舊。

物業、廠房及設備(在建工程除外)之折舊以直線法，按該資產估計可使用之年期及考慮其殘值撇銷其成本值。採用之折舊年率如下：

中期租約之土地及樓宇	按租約剩餘年期
中期租約之高爾夫球場	按租約剩餘年期
廠房及機器	4%–8%
其他	20%–30%

在建工程指用作生產或自用之興建中之物業、廠房及設備。在建工程以成本值扣除任何已確認減值虧損列賬。於完成後及可供擬定使用時，在建工程分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產按其他物業資產之相同基準進行折舊，於可供擬定用途時開始計算。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。資產取消確認所產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目取消確認之期間計入損益。

當有證據顯示物業不作自用時，該自用物業以公允價值轉撥至投資物業。賬面值與於轉撥日之公允價值之差額於其他全面收益內確認及累計於重估儲備。當其後出售或報廢資產，其相關之重估儲備將會直接轉撥至累計溢利。

投資物業

投資物業指為獲得租金收益或資本增值或兩者兼備而持有之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動所產生之收益或虧損包括於產生期間之損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用或當出售該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。資產取消確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項目取消確認之年度計入綜合收益賬。

當給予另外一方的營業租賃開始以作為證明時，物業存貨轉撥至投資物業。於轉撥日的公允價值與賬面值的差額於損益確認。

減值虧損(商譽除外)

於各報告期末，本集團會檢討其有形和具明確可使用年期之無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如果估計資產的可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值減少至其可收回金額。減值虧損會立即確認為費用。

如果減值虧損在以後撥回，該資產的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值，但增加後的賬面值不能超過該資產以前年度未確認減值虧損時的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為收入。

租賃

如果租賃條款將所涉及擁有權之絕大部份風險和回報轉讓給承租人時，該租賃則歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為營業租賃。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期於損益確認。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期確認為費用。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

租賃土地及建築物

當租賃包括土地和建築物部分，本集團會按因擁有每個部分而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到本集團的基礎上評估每個部分，以分類為融資或經營租賃。具體來說，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)按在開始租賃時土地部分及建築物部分租賃權益之相對公允價值，按比例分配到土地及建築物部分。

在一定程度上租賃費能可靠地分配，租賃土地權益以「預付租賃款」在綜合財務狀況報表列賬為經營租賃，並在租賃期內按直線法攤銷，除非那些在公允價值模式下分類和列賬為投資物業。當租賃費無法可靠地分配在土地及建築物部分，整個租賃一般歸類為融資租賃及列為物業，廠房及設備，除非該兩部分明顯地為經營租賃，在這種情況下，整個租賃被歸類為經營租賃。

其他存貨

其他存貨以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括直接物料及(如適用)直接勞工成本及使存貨達致現有位置及狀況所產生之間接成本。成本按加權平均成本法計算。可變現淨值指估計售價減估計完成所需之全部成本以及市場推廣、銷售及分銷將發生之成本。

借貸成本

因購買、建造或生產合資格資產(即需要一段較長時期作準備以作既定用途或銷售之資產)而直接產生的借貸成本會被加入為該資產成本內，直至當資產可大致上用作既定用途或出售。

所有其餘借貸成本均於發生時被確認於當期損益。

稅項

所得稅支出乃指本期應付稅項加上遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可獲減免之收支項目，亦不包括收益賬內不需課稅或不獲減免之項目，故應課稅溢利與綜合收益賬所列示之溢利有所不同。即期稅務負債乃按報告期末已實行或即將實行之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表所載資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差異而確認，並採用資產負債表負債法計算。一切應課稅臨時差異一般確認為遞延稅項負債，及倘應課稅溢利可能足以抵銷可獲減免之臨時差異，則確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認(業務合併除外)交易之其他資產及負債而產生之臨時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資及於合營公司之權益而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差異之逆轉，以及臨時差異可能不會於可見將來逆轉者除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅在按可能出現可利用臨時差額扣稅之足夠應課稅溢利時，並預期於可見將來撥時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末審核，及調低至再無可能有足夠應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率及基於於報告期末已實施或實際實施之稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期末將出現的稅務後果，以收回或清償資產及負債之賬面值。遞延稅項於損益確認，惟當其與其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關時，在此情況下，遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量及指日常業務運作中所供應貨品及服務(扣除折扣)之應收金額。

供銷售的已發展物業之收入於該等物業擁有權之重大風險及回報轉移至買方，即該等物業的建造已經完成及該等物業已經交付予買家，而且相關的應收款的可收回性已獲得保證時確認。在建築期完成前整個發展物業出售所得的溢利或虧損，乃當一個有約束力的銷售合同成為無條件及於擁有權之風險及回報已轉移給買方時被確認。

符合以上收入確認條件前的已收樓宇定金則列入綜合財務狀況表之流動負債內。

銷售其他貨品乃於貨品已交付及所有權移交時確認。

高爾夫球場營運，酒店及物業管理收入於提供服務時確認。

金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率計提，而實際利率為透過金融資產之預期可用年期將估計未來現金收入折現至該資產於首次確認時之賬面淨值。

從投資收取之股息收入在本集團確定有收取權利時確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為相關功能貨幣(即該實體主要經營之經濟地區之貨幣)記賬。於報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按當日之適用匯率重新換算。按公允價值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間於損益內確認，惟組成公司的境外業務的淨投資部份之貨幣項目所產生之匯兌差額須於其他全面收益入賬及累計於權益及於出售該境外業務時，該匯兌差額將由權益分類至損益。以公允價值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團公司之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及費用乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認於其他全面收益及累計於權益(匯兌浮動儲備)。

自二零一零年一月一日起，倘出售境外業務(如出售本集團所持境外業務的全部權益，或出售涉及失去對持有境外業務之附屬公司的控制權、出售涉及失去對持有境外業務之共同控制公司的共同控制或出售涉及失去對持有境外業務之聯營公司的重大影響力)，則本公司股東應佔該業務相關所有於權益累計的匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售不會導致本集團失去其控制權之附屬公司的部分權益而言，應佔累計匯兌差額的比例重新歸屬非控股權益且不會於損益確認。對於所有其他部分出售(如部分出售不會導致本集團失去重大影響力或共同控制的聯營公司或共同控制實體)，應佔累計匯兌差額的比例重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或以後，於收購境外業務時產生之有關所收購可確定資產之商譽及公允價值調整乃視為該境外經營業務之資產及負債，並按於報告期末之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於匯兌浮動儲備內確認。

於二零零五年一月一日前因收購境外業務所產生之商譽和公允價值調整視作收購者之非貨幣性外幣項目處理，並按收購日之歷史兌換率計算。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃、國家監管退休福利計劃及強制性公積金計劃的供款於僱員提供有權享有供款之服務時計作費用。

分類為待售非流動資產

若非流動資產及待出售之被處理組之賬面值主要是透過出售交易收回，而非透過持續使用，則分類為待售資產。當出售之可能性很高，同時該資產(被處理組)可以現時狀態即時出售者，方能視為達到上述條件。

待售之非流動資產(及被處理組)以資產(被處理組)原先之賬面值或公允價值扣除出售成本之較低者入賬。

4. 不確定性估計之主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註3所述)時,本公司之董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設乃以持續基準被審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間,則於該期間確認,或倘修訂會影響目前及未來期間,則會於審閱及未來期間確認。

應用本集團會計政策之重要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於財務報表確認之金額具有重大影響之重要判斷(涉及估計者除外(見下文))。

呆壞賬準備

本集團及本公司呆壞賬準備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要進行大量判斷,包括每位客戶及借款人之現時信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團客戶及借款人財務狀況日趨惡化,削弱其付款能力,則須提撥額外準備。

物業存貨之估值

物業存貨乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。估計的可變現淨值乃以估計的售價減估計的銷售費用及估計的完工成本(如有)計算,並根據最可靠的資料作出估計。

投資物業公允價值之估計

於報告期末,投資物業是按獨立專業評估師之評估,以公允價值入賬。評估師於決定公允價值時乃根據包含若干估計之估值方法進行,管理層於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映市場現況。

物業、廠房及設備之估計可使用之年期

於應用關於物業、廠房及設備折舊之會計政策,管理層根據對物業、廠房及設備使用的行業的經驗及參考相關的行業規範,而估計不同種類的物業、廠房及設備的可使用之年期。如因商業及科技環境的改變而導致物業、廠房及設備之實際可使用之年期少於原來估計的的可使用之年期,該差異將影響剩餘期間的折舊費用。

稅項

於二零一零年十二月三十一日,有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產4,348,000港元已被確認,見附註45。由於無法預知未來可用作扣減稅項虧損及可扣減暫時差異的應課稅溢利,故無就餘下之稅項虧損358,628,000港元及其他可扣減暫時差異524,230,000港元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之變現主要有賴於是否有足夠未來溢利或將來可供利用之應課稅暫時差額而定。倘產生之未來實際溢利乃少於預期溢利,重大遞延稅項資產可能會予以撥回,而該撥回會於其發生期間之收益賬內確認。

土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括出售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團須支付中國的土地增值稅。若干主要城市之地方稅務局已公佈有關執行的細節，然而，本集團尚未與中國這些主要城市之地方稅務局落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關稅項。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確定此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將於有關執行細節落實期間影響所得稅撥備。

物業擁有權

於二零一零年十二月三十一日，於中國的一個哥爾夫球場及待發展物業共值1,372,752,000港元(二零零九年：1,378,666,000港元)之若干土地使用權證已經屆滿。為更新土地使用權證，須獲地方土地局授予建設用地使用批文。本集團已向地方土地局呈交所需文件，仍未獲准更新。更新申請之最終結果取決於當地土地政策。若此項更新被否決，項目發展計劃或需修訂。管理層已作出判斷(當中已考慮到所得到的法律意見)並滿意本集團仍然擁有哥爾夫球場及待發展物業之實益擁有權。

5. 金融工具

5a. 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
金融資產				
可供出售投資	112,340	94,704	—	—
持作買賣投資	24,131	31,879	—	—
指定透過損益按公允價值處理之 金融資產	35,608	—	—	—
貸款及應收賬款(包括銀行結存及 現金、已抵押銀行存款)	<u>4,617,135</u>	<u>4,111,913</u>	<u>7,429,209</u>	<u>7,566,246</u>
金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>4,190,526</u>	<u>5,227,459</u>	<u>65,906</u>	<u>45,428</u>

5b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣投資、聯營公司欠款、共同控制公司欠款、非控股股東欠款、應收貸款、貿易及其他應收賬款、已作抵押之銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付賬款、附息及免息借款、會籍債券及應付非控股股東股息。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

市場風險

本集團業務承受主要為利率及外幣匯率浮動、權益及衍生財務工具之其他價格變動之財務風險(見下文)。

本集團承受之市場風險或其管理及計量風險之方法並無改變。

(i) 利率風險管理

本集團之固定利率計息借款承受公允價值利率變動風險。本集團之流動資金利率風險主要涉及以浮動利率計息之借款。本集團仍然會保持合理的浮息及定息借款組合，並於有需要時作出對沖可預見之利率風險。本集團之銀行及其他借款之利率及歸還條款於附註41披露。

利率敏感度

於各報告期末，倘利率增加／減少200基本點而所有其他變數維持不變，則本集團溢利將分別於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度減少／增加約15,795,000港元及7,814,000港元。

管理層認為，敏感度分析不能代表內在利率風險，因為年末風險並不反映年度內的風險。

(ii) 外幣風險管理

外匯風險指來自金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團之業務主要於中國，當中並不包含香港地區，而本集團若干銀行貸款以外匯列值(見附註41及42)。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察相關外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)以外列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
資產				
美元	366,149	322,508	407	351
港元	<u>1,377,772</u>	<u>1,054,164</u>	<u>16,393</u>	<u>9,540</u>
負債				
美元	9,315	3,420	228	318
港元	<u>550,633</u>	<u>1,123,981</u>	<u>2,298</u>	<u>5,477</u>

外幣敏感度

本集團主要承受美國貨幣(「美元」)及香港貨幣(「港元」)之風險。

下表詳細載列本集團就人民幣兌相關外幣敏感度上升及下降5%之影響。敏感度分析包括尚餘以外幣列值之貨幣項目及於年終以外幣匯率5%之變動進行換算調整。敏感度分析包括附息及免息借款以及銀行結存及現金。正數表示當人民幣兌相關外幣表現強勁，則年度溢利增加。倘人民幣兌相關外幣增加5%，則本年度溢利增加(減少)如下：

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
美元				
本年度溢利減少	<u>(17,842)</u>	<u>(15,954)</u>	<u>(9)</u>	<u>(2)</u>
港元				
本年度溢利(減少)增加	<u>(41,357)</u>	<u>3,491</u>	<u>(705)</u>	<u>(203)</u>

管理層認為，敏感度分析不能代表內在外匯風險，因為年末風險並不反映年度內的風險。

(iii) 其他價格風險

本集團須承受股權投資所產生之股本證券價格風險。管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。

股票價格敏感度分析

下列敏感度分析根據報告期末股票價格之風險釐定。

倘股票價格高/低10%：

- 由於可供出售之股份公允價值變動，因此本集團重估儲備將增加/減少11,234,000港元(二零零九年：增加/減少9,470,000港元)。
- 由於持作買賣投資公允價值變動，因此本集團淨溢利將增加/減少2,413,000港元(二零零九年：增加/減少3,188,000港元)。

信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，倘因相關人士未能履行責任或由本公司及本集團提供之財務擔保而導致本公司及本集團財務虧損，則本公司及本集團須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況表列值之金融資產賬面值及於附註49披露之或有負債額。為了將信貸風險降至最低，本集團已實行監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，於各報告期末，本集團評估每項個別貿易應收款、其他應收款及應收貸款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就本公司向銀行對附屬公司提供之銀行信貸作出財務擔保，董事們認為由於該等附屬公司之財務狀況良好，信貸風險有限。同時

管理層認為向銀行就物業買家獲取之銀行信貸提供財務擔保的信貸風險亦有限，原因是該等按揭貸款乃以物業作抵押，而該等物業之市場價值高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於往來銀行均為由國際評級機構評為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本公司及本集團之信貸風險並無過份集中，有關風險乃分散至多個合作方及客戶。

流動性風險

本集團監控及維持現金和現金等值項目在管理層認為足夠的水平，為本集團之營運提供資金及減輕資金浮動之影響。管理層控制銀行借款之使用及確保遵守貸款之條款。

流動資金表

下表詳列本公司及本集團的非衍生金融負債的剩餘合約期限。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息時，未貼現金額源自於報告期末之利率曲線。

	加權平均 利率 百分比	於需要時 償還或					未貼現現金 流量總額 千港元	於十二月 三十一日 之賬面值 千港元
		少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元		
本集團								
二零一零年								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付賬款	—	1,262,893	—	—	—	—	1,262,893	1,262,893
附息借款								
— 一定息	5.93%	94,412	34,149	700,388	1,381,663	123,529	2,334,141	2,195,469
附息借款								
— 浮息	3.18%	224,000	60,284	140,258	299,798	100,986	825,326	705,512
免息借款	—	26,652	—	—	—	—	26,652	26,652
財務擔保合同	—	209,924	—	—	—	—	209,924	—
		<u>1,817,881</u>	<u>94,433</u>	<u>840,646</u>	<u>1,681,461</u>	<u>224,515</u>	<u>4,658,936</u>	<u>4,190,526</u>
二零零九年								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付賬款	—	1,872,490	—	—	—	—	1,872,490	1,872,490
應付非控股股東股息	—	193	—	—	—	—	193	193
附息借款								
— 一定息	5.24%	175,400	206,019	701,404	1,137,682	147,727	2,368,232	2,202,948
附息借款								
— 浮息	2.85%	—	—	156,977	863,424	169,659	1,190,060	1,122,142
免息借款	—	29,211	—	—	475	—	29,686	29,686
財務擔保合同	—	153,863	—	—	—	—	153,863	—
		<u>2,231,157</u>	<u>206,019</u>	<u>858,381</u>	<u>2,001,581</u>	<u>317,386</u>	<u>5,614,524</u>	<u>5,227,459</u>

	加權平均 利率 百分比	於需要時 償還或					未貼現現金 流量總額 千港元	於十二月 三十一日 之賬面值 千港元
		少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元		
本公司								
二零一零年								
非衍生財務負債								
其他應付賬款	—	10,722	—	—	—	—	10,722	10,722
免息借款	—	55,184	—	—	—	—	55,184	55,184
財務擔保合同	—	1,649,540	—	—	—	—	1,649,540	—
		<u>1,715,446</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,715,446</u>	<u>65,906</u>
二零零九年								
非衍生財務負債								
其他應付賬款	—	8,499	—	—	—	—	8,499	8,499
免息借款	—	36,929	—	—	—	—	36,929	36,929
財務擔保合同	—	1,608,392	—	—	—	—	1,608,392	—
		<u>1,653,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,653,820</u>	<u>45,428</u>

對包含可按要求償還條款的銀行貸款包含於以上的到期日分析的「於需要時或少於一個月」的時間帶。於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，該等銀行貸款的未折現本金總額分別為122,141,000港元及無。考慮到本集團的財務狀況，董事並不認為銀行可能將會行使其酌情權，要求立即還款。董事相信，該等銀行貸款將根據貸款協議內的計劃還款日期在報告日四年後償還。於該時候，本金及利息的總現金流出將達到148,936,000港元。

上述包括之財務擔保合同之金額為倘擔保的交易方索償，本集團或本公司根據安排需要清償的全部擔保的最大金額。根據於報告期末之預期，本集團或本公司認為很有可能根據該安排，沒有金額將須支付。然而，此估計視乎根據擔保，交易方索償的可能性而改變，該改變為交易方持有被擔保的金融應收款遭受信貸損失可能性的函數。

上述包括之非衍生金融負債之浮息工具之金額，視乎倘浮息之改變與於報告期末釐定之利率估計之差異而改變。

資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括債務，其包括於附註41及附註42披露之借款、於附註44披露之會藉債券及本公司股東應佔權益，包括股本、儲備及累計溢利。

本公司董事定時審閱資本結構。作為此審閱之一環，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團將根據董事之意見於必要時透過支付股息、發行新股及購回股份以及新增債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

由去年起，本集團之整體策略維持不變。

金融工具之公允價值

金融資產和金融負債之公允價值按下列而釐定：

- (a) 有標準條款及條件及於活躍的流動市場交易之金融資產及金融負債公允價值乃按所報之市場買入價釐定；
- (b) 其他金融資產和金融負債之公允價值乃根據普遍接受的定價模式，以現金流量貼現分析按可觀察之當時市場交易之價格而釐定；及
- (c) 衍生財務工具之公允價值乃根據有關交易所所報之認股權證之市場報價釐定。

於綜合財務狀況表確認之公允價值計量

下表提供首次確認後以公允價值計量之金融工具之分析，該等金融工具根據公允價值可觀察的程度，分為第一級至第三級：

- (a) 第一級公允價值計量來自於活躍市場中相同金融資產或負債的報價(未經調整)；
- (b) 第二級公允價值計量來自於除了包括於第一級的資產或負債外的直接(即價格)或間接(即來自於價格)之可觀察報價的輸入；及
- (c) 第三級公允價值計量來自於並非根據可觀察市場數據(非可觀察的輸入)的資產或負債的輸入的估值技巧。

	2010			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
金融資產				
持作買賣投資				
— 於香港以外上市之股本證券	16,201	—	—	16,201
— 非上市債務證券	—	5,527	—	5,527
	<u>16,201</u>	<u>5,527</u>	<u>—</u>	<u>21,728</u>
可供出售投資				
— 於香港以外上市之股本證券	17,481	—	—	17,481
— 非上市債務證券	—	67,992	—	67,992
	<u>17,481</u>	<u>67,992</u>	<u>—</u>	<u>85,473</u>
指定透過損益按公允價值處理之 金融資產				
— 結構性存款	—	35,608	—	35,608
	<u>—</u>	<u>35,608</u>	<u>—</u>	<u>35,608</u>
	2009			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
金融資產				
持作買賣投資				
— 於香港以外上市之股本證券	24,098	—	—	24,098
— 非上市債務證券	—	5,378	—	5,378
	<u>24,098</u>	<u>5,378</u>	<u>—</u>	<u>29,476</u>
可供出售投資				
— 於香港以外上市之股本證券	26,825	—	—	26,825
— 非上市債務證券	—	60,942	—	60,942
	<u>26,825</u>	<u>60,942</u>	<u>—</u>	<u>87,767</u>

於本年度內，並沒有第一級及第二級之間的調撥。

就分類為第二級之非上市債務證券及非上市股本基金而言，其公允價值由相關的投資經理提供。非上市股本基金以於報告期末之公允價值計量。根據相關之協議，本集團可發出一個不少於90個工作天之書面的贖回通知要求投資經理以單位資產淨值贖回基金單位及非上市股本基金之公允價值由相關之投資經理提供。

包括於損益之本年度總收益或虧損，其中7,915,000港元乃關於報告期末之持作買賣投資。

包括於其他全面收益之3,251,000港元乃關於報告期末持有之可供出售投資並呈報為「重估儲備」變動（見附註40）。

6. 分部資料

本集團於本年度之收入主要來自在中華人民共和國(「中國」)所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之基礎組織之釐定基於四項主要業務：物業發展、物業投資、生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料及其他營運(包括酒店及物業管理及高爾夫球場營運)。同樣地，按匯報予本公司董事會就資源分配及評估表現之本集團經營分部亦集中於四項主要業務。

於回顧年度，本集團按經營分部之收入及業績的分析如下：

	2010 千港元	2009 千港元
銷售已竣工之物業	518,372	627,576
租金收入	346,747	216,788
銷售水泥、熟料及建築物料	452,617	149,894
高爾夫球場營運收入	25,574	25,115
酒店及物業管理收入	68,676	64,155
	<u>1,411,986</u>	<u>1,083,528</u>

本集團於本年度之收入及資產主要來自在中國所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之收入及分部業績按應呈報部分分析如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產、銷售及 買賣水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
截至二零一零年 十二月三十一日止 年度之綜合收益賬					
分部收入					
對外銷售	<u>518,372</u>	<u>346,747</u>	<u>452,617</u>	<u>94,250</u>	<u>1,411,986</u>
業績					
分部溢利(虧損)	650,847	642,281	531,801	(25,915)	1,799,014
其他收入及收益					99,548
未能分攤之企業費用					(96,306)
融資成本					(136,377)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(838)	2,566	—	—	1,728
應佔共同控制公司溢利	150,539	113,882	—	116	<u>264,537</u>
除稅前溢利					1,932,144
稅項					<u>(310,423)</u>
本年度溢利					<u>1,621,721</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產、銷售及 買賣水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
於二零一零年 十二月三十一日之 綜合財務狀況表					
資產					
分部資產	7,736,045	6,856,813	632,462	386,270	15,611,590
於聯營公司之權益	10,595	—	—	57	10,652
於共同控制公司之權益	439,817	428,628	—	9,896	878,341
未能分攤之企業資產					<u>4,072,972</u>
合併總資產					<u><u>20,573,555</u></u>
負債					
分部負債	1,415,808	190,497	15,594	281,258	1,903,157
未能分攤之企業負債					<u>5,304,235</u>
合併總負債					<u><u>7,207,392</u></u>
截至二零一零年 十二月三十一日止 年度之其他資料					
包括於分部溢利或虧損或分部 資產計量之金額：					
非流動資產之增加	459,401	67,117	125,754	13,182	665,454
折舊及攤銷	64,603	4,647	12,445	8,035	89,730
出售及註銷物業、廠房和設備 之虧損(收益)	3,348	401	6,302	(518)	9,533
已竣工物業存貨轉撥至投資物 業之公允價值收益	—	7,211	—	—	7,211
投資物業公允價值之增加	—	386,824	—	—	386,824
已竣工物業存貨之減值撥備	30,517	—	—	—	30,517
呆壞賬撥回(準備)	4,898	541	162	(2,991)	2,610
持作買賣投資公允價值之減少	—	—	—	7,915	7,915
出售附屬公司之收益	536,469	77,196	—	—	613,665
出售一間聯營公司之收益	—	12,297	—	—	12,297
場地動拆遷補償收益	—	—	513,851	—	<u>513,851</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產及銷售 水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
截至二零零九年 十二月三十一日止 年度之綜合收益賬					
分部收入					
對外銷售	627,576	216,788	149,894	89,270	1,083,528
業績					
分部溢利(虧損)	276,004	705,738	162,543	(63,175)	1,081,110
其他收入及收益					118,260
未能分攤之企業費用					(46,629)
衍生財務工具公允價值之變動					9,066
融資成本					(84,837)
應佔聯營公司溢利(虧損)	506	(9,073)	—	542	(8,025)
應佔共同控制公司溢利	233,165	63,443	—	2,277	298,885
除稅前溢利					1,367,830
稅項					(284,837)
本年度溢利					1,082,993
於二零零九年 十二月三十一日之 綜合財務狀況表					
資產					
分部資產	6,823,683	6,083,267	778,053	350,796	14,035,799
於聯營公司之權益	9,705	231,432	—	56	241,193
於共同控制公司之權益	417,459	540,621	—	12,688	970,768
未能分攤之企業資產					3,737,273
合併總資產					18,985,033
負債					
分部負債	1,527,504	187,220	5,246	203,635	1,923,605
未能分攤之企業負債					5,675,911
合併總負債					7,599,516

應呈報分部的會計政策與於附註3所述的本集團會計政策一致。分部溢利(虧損)指每個分部賺取的利潤(產生的虧損)，當中並無分攤其他收入及收益、融資成本、應佔聯營公司及共同控制公司溢利(虧損)及未能分攤之企業費用。此乃匯報予管理層就資源分配及評估表現為目的之計量。

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產及銷售 水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
截至二零零九年 十二月三十一日止 年度之其他資料					
包括於分部溢利或虧損或分部 資產計量之金額：					
非流動資產之增加	505,656	1,060,746	117,580	3,557	1,687,539
折舊及攤銷	62,810	3,693	7,522	7,390	81,415
出售及註銷物業、廠房和設備 之虧損(收益)	477	(3)	—	44	518
已竣工物業存貨轉撥至投資物 業之公允價值收益	—	8,710	—	—	8,710
投資物業公允價值之增加	—	575,765	—	—	575,765
已竣工物業存貨之減值撥備	16,809	—	—	—	16,809
呆壞賬撥回(準備)	4,968	—	1,033	(3,737)	2,264
持作買賣投資公允價值之增加	—	—	—	9,218	9,218
收購附屬公司之折讓	—	—	156,451	—	156,451
出售附屬公司之收益	49,091	—	—	7,933	57,024
出售一項物業發展項目權益之 收益	77,727	—	—	—	77,727

地區資料

本集團之業務位於中國。所有本集團對外客戶產生之收入根據服務提供或貨品交付的位置釐定。本集團非流動資產均位於中國。

主要客戶之資料

本集團未有與單一對外客戶交易之收入達本集團年度收入10%或以上。

7. 其他收入及收益

	2010 千港元	2009 千港元
股息收入		
— 非上市股份	3,657	2,424
— 上市股份	172	299
銀行存款及應收賬款利息收入	38,419	31,172
共同控制公司利息收入	7,641	27,135
應收貸款利息收入	4,657	27,070
非流動免息應收賬款之估算利息收入	628	1,204
指定透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值收益	5,538	—
補貼收入	18,383	—
其他收入	20,453	28,956
	<u>99,548</u>	<u>118,260</u>

8. 出售附屬公司之收益

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團出售二間附屬公司之全部權益及股東貸款予獨立第三者。其中一間附屬公司於英屬處女群島成立，及其共同控制公司從物業發展。另一間附屬公司於英屬維京群島成立，及其共同控制公司從物業投資。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團出售若干於中國成立之附屬公司之全部權益及股東貸款。出售一間附屬公司予一間共同控制公司亦於附註51(h)披露。該等附屬公司從物業發展業務。出售之詳情如下：

在出售當日，被出售之附屬公司資產淨值如下：

	2010 千港元	2009 千港元
所出售資產淨值：		
物業、機器及設備	—	605
待發展物業	—	144,768
於一間聯營公司之權益	—	446
於共同控制公司之權益	350,389	12,657
發展中物業	—	83,752
一間共同控制公司欠款	15,623	205,756
其他應收賬款、按金及預付款	—	4,147
銀行結存及現金	—	52,571
貿易及其他應付賬款	—	(12,296)
附息借款	—	(85,228)
免息借款	—	(35,553)
遞延稅項負債	—	(3,977)
	366,012	367,648
匯兌浮動儲備分類至損益	—	1,500
非控股權益	—	15,215
	366,012	384,363
出售收益	613,665	57,024
出售所得淨額，包括	979,677	441,387
— 現金代價	1,035,778	441,387
— 應付交易成本	(56,101)	—
	979,677	441,387
匯兌浮動儲備轉撥至累計溢利(附註)	10,947	24,971
因出售產生之現金流入淨額：		
現金代價	1,035,778	441,387
已出售之銀行結存及現金	—	(52,571)
	1,035,778	388,816

附註： 因該等已出售附屬公司與本公司之功能貨幣相同，於出售時，有關該等已出售附屬公司之累計於匯兌浮動儲備之匯兌差異從匯兌浮動儲備分類至累計溢利。

9. 出售一間聯營公司之收益

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團以271,003,000港元之現金代價，出售其於一間聯營公司全部31.25%權益及股東貸款(該聯營公司持有一間附屬公司80%之權益)，從而帶來的出售收益為12,297,000港元。該等聯營公司從物業投資(附註54)。

10. 場地動拆遷補償收益

於二零零九年十一月二十七日，本集團與上海市政府訂立一份關於收回由一間非全資附屬公司持有的土地使用權之場地動拆遷補償合同。於二零零九年十二月三十一日，這分類為待售資產及負債並於附註37(d)披露。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團已完成該需要之動拆遷。該補償為本集團帶來的收益為513,851,000港元，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，就場地動拆遷而言，本公司股東應佔稅後溢利為192,617,000港元。

11. 收購附屬公司之折讓

於二零零九年五月二十一日，本集團以總代價200,000,000港元(包括轉讓股東借款)從上海聯合水泥股份有限公司(「上聯股份」)收購上聯水泥集團有限公司(「上聯水泥」)全部已發行股本。上聯水泥持有兩間附屬公司之全部註冊資本及一間非全資附屬公司。本公司的一位董事亦是上聯股份之董事。上聯水泥及其附屬公司之主要業務為水泥和熟料生產及銷售。由於收購而產生之收購折讓為156,451,000港元。收購後，上聯水泥其中一間附屬公司簽訂了一份場地拆遷補償協議。場地拆遷補償之詳情於附註37(d)披露。

在交易中被收購的資產淨值如下：

	合併前被 收購公司之 賬面金額 千港元	公允價值調整 千港元	公允價值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	461,571	(32,802)	428,769
土地使用權之預付租賃款	16,637	88,949	105,586
已竣工物業存貨	1,333	2,817	4,150
其他存貨	50,728	79	50,807
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	236,258	—	236,258
預繳稅項	159	—	159
銀行結存及現金	71,944	—	71,944
貿易及其他應付賬款	(106,623)	24	(106,599)
銀行借款	(171,795)	—	(171,795)
免息借款	(3,750)	—	(3,750)
應付集團款項	(18,817)	—	(18,817)
遞延稅項負債	(27,423)	(14,761)	(42,184)
	<u>510,222</u>	<u>44,306</u>	<u>554,528</u>
非控股權益			(198,077)
收購附屬公司之折讓			<u>(156,451)</u>
			<u>200,000</u>
總代價，支付方式：			
現金			<u>200,000</u>
因收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(200,000)
所收購之銀行結存及現金			<u>71,944</u>
			<u>(128,056)</u>

物業、廠房及設備及土地使用權之預付租賃款於收購日之公允價值乃由與本集團無任何關係的獨立及專業評估師—普敦國際評估有限公司於當日進行評估。物業、廠房及設備之評估主要基於折舊重置成本法，該評估法考慮該等被評估之資產根據類似資產現時之市場價格，並計入已計提之折舊之重新生產或重置之成本，並且參考市場法。土地使用權之預付租賃款之公允價值主要基於直接比較法，該評估法參考當地之可比較之交易。

本集團管理層預期中國之房地產發展將繼續增長，以及建築物料之需求因中國經濟長遠的增長前景而持續強勁。本集團管理層並且相信這是一個良好的機會去收購上聯股份之水泥業務。

上聯水泥及其附屬公司從收購日到二零零九年期末為本集團貢獻1,315,000港元溢利。

倘收購已於二零零九年一月一日完成，則本集團於二零零九年間總收入應為1,425,014,000港元及二零零九年度溢利應為994,608,000港元。上述備考資料僅供參考，並非表示收購若於二零零九年一月一日完成，本集團實際可取得之收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

12. 融資成本

	2010 千港元	2009 千港元
利息付予：		
銀行貸款	159,117	115,094
其他貸款	700	894
非流動免息借款之估算利息費用	<u>2,094</u>	<u>4,853</u>
	161,911	120,841
減：資本化於發展中物業金額	<u>(25,534)</u>	<u>(36,004)</u>
	<u>136,377</u>	<u>84,837</u>

於本年度內已資本化之借款成本來自一般借款，其計算方法是以合資格資產之支出按資本化率4.97%（二零零九年：4.41%）計算。

13. 稅項

	2010 千港元	2009 千港元
支出包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
— 本年度撥備	263,878	159,621
— 過往年度不足撥備	<u>4,843</u>	<u>7,177</u>
	268,721	166,798
遞延稅項(附註45)	<u>41,702</u>	<u>118,039</u>
	<u>310,423</u>	<u>284,837</u>

於香港經營之集團公司於該兩年度內並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。根據適用於外商投資企業的稅法，一間附屬公司有權免繳從首個經營獲利年度即二零零七年開始兩年的中國企業所得稅及於其後三年享有50%的中國企業所得稅減免。根據於二零零七年三月十六日頒佈之中國企業所得稅法，該附屬公司能夠繼續享有該稅務優惠及經考慮該等稅務獎勵後，本年度之中國企業所得稅已作出提撥。

按照財政部及國家稅務總局之聯合通知財稅【2008】1號，自二零零八年一月一日以來，於中國成立之附屬公司所產生溢利分派予非居民投資者之股息須繳納中國企業所得稅並根據中國企業所得稅法第3及27條關於外國投資企業及外國企業及其實施細則第91條關於外國投資企業及外國企業由中國實體預扣。未分派盈利之遞延稅項支出15,521,000港元及16,548,000港元已分別記入截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益賬內。

本年度稅項支出與綜合收益賬內溢利之對照如下：

	2010 千港元	2009 千港元
除稅前溢利	<u>1,932,144</u>	<u>1,367,830</u>
按國內所得稅稅率25%計算之稅項(二零零九年：25%)	483,036	341,958
應佔聯營公司及共同控制公司溢利之稅項影響	(66,566)	(72,715)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅項影響	25,701	19,656
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅項影響	(156,626)	(78,925)
未確認稅項虧損及其他可扣減暫時差異之稅項影響	33,234	30,984
動用過往未確認稅項虧損及其他可扣減暫時差異之稅項影響	(12,568)	(36,692)
授予一間中國附屬公司之稅項豁免之影響	(4,610)	—
未分派盈利之預提稅	15,521	16,548
土地增值稅之影響	(10,799)	56,883
過往年度不足撥備	4,843	7,177
其他	<u>(743)</u>	<u>(37)</u>
本年度稅項支出	<u>310,423</u>	<u>284,837</u>

本集團所使用之國內稅率乃本集團主要經營地點之稅率(即中國企業所得稅稅率)。

14. 本年度溢利

	2010 千港元	2009 千港元
本年度溢利已扣除(加入)：		
物業、廠房及設備折舊	34,780	22,305
減：資本化於發展中物業金額	<u>(1,580)</u>	<u>(1,892)</u>
	33,200	20,413
攤銷：		
待發展物業	53,991	58,957
土地使用權之預付租賃款	<u>2,539</u>	<u>2,045</u>
折舊和攤銷總額	<u>89,730</u>	<u>81,415</u>
核數師酬金	3,977	3,644
存貨之成本作費用處理	604,818	436,510
包含於其他營運費用之匯兌損失(附註a)	28,287	—
包含於其他營運費用之城鎮土地使用稅	26,035	21,224
出售及註銷物業、廠房及設備之虧損	9,533	518
關於土地及樓宇之營業租賃費用	3,101	3,610
員工費用(包括董事酬金)(附註b)		
— 薪金及其他費用	96,151	69,120
— 退休福利費用	10,894	8,024
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司溢利(虧損)內)	1,819	(1,411)
應佔共同控制公司稅項(已包括在應佔共同控制公司溢利內)	<u>325,499</u>	<u>290,288</u>
從投資物業收取之租金收入	(346,747)	(216,788)
減：於年內產生租金收入之投資物業的直接營運費用	<u>94,873</u>	<u>53,167</u>
	<u>(251,874)</u>	<u>(163,621)</u>

附註：

- (a) 匯兌損失主要指由港元及美元的銀行結存及用作抵押之銀行存款換算成本集團之功能貨幣人民幣時(於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，人民幣相對港元及美元出現升值)，所產生之淨匯兌損失。
- (b) 員工費用並不包括如綜合財務報表附註15及附註51(b)所披露的管理費分攤予若干董事及非本公司之董事或員工之管理層人員。

15. 董事酬金

已付或應付予十四位(二零零九年：十五位)董事之酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	2010	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
			與業績 有關之獎金 千港元 (附註a)		
胡愛民	7	1,417	—	—	1,424
宋增彬	10	2,000	1,000	—	3,010
李成偉(附註b)	10	2,003	—	75	2,088
黃清海	10	1,816	2,407	83	4,316
馬申	10	2,774	—	243	3,027
勞景祐	10	745	900	34	1,689
杜燦生	10	1,170	300	92	1,572
李成輝	10	2,314	2,400	20	4,744
鄭慕智	10	—	—	—	10
鄭鑄輝	10	70	—	—	80
金惠志	7	50	—	—	57
魏華生	10	90	—	—	100
楊麗琛	10	70	—	—	80
徐溯經	3	20	—	—	23
	<u>127</u>	<u>14,539</u>	<u>7,007</u>	<u>547</u>	<u>22,220</u>
			2009		
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	與業績 有關之獎金 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
李成偉	10	1,015	—	26	1,051
黃清海(附註c)	10	624	—	24	658
馬申	10	2,774	—	243	3,027
勞景祐	10	711	405	32	1,158
杜燦生(附註d)	2	182	—	13	197
李志剛	8	540	225	27	800
Yasushi Ichikawa	8	316	—	—	324
李成輝	10	2,370	—	19	2,399
宋增彬	10	2,000	—	—	2,010
鄭慕智	10	—	—	—	10
Kazunori Okimoto	3	—	—	—	3
鄭鑄輝	10	70	—	—	80
魏華生	10	90	—	—	100
徐溯經	10	70	—	—	80
楊麗琛	10	70	—	—	80
	<u>131</u>	<u>10,832</u>	<u>630</u>	<u>384</u>	<u>11,977</u>

附註：

- (a) 金額指於本年內支付給相關董事之去年實際獎金。二零一零年之獎金尚未決定。
- (b) 於二零一一年一月二十八日，本公司與本公司之董事總經理李成偉先生（「李先生」）（繼李先生自二零一零年六月十八日起退任公司之主要股東聯合地產（香港）有限公司之執行董事，並投放時間全職處理本公司之業務後）訂立了一份僱傭合約，據此李先生有權收取(i)月薪173,000港元（除本公司提供彼於上海的住所外）；(ii)根據李先生及本公司業績之表現而發放之酌情花紅；及(iii)就該年度於十二月支付第十三個月薪金。李先生之薪酬乃參考當時市場環境狀況並根據李先生在本公司之表現及貢獻而釐定。
- (c) 於二零零九年九月十六日，本公司與黃清海先生（「黃先生」）訂立了一份僱傭合約，據此(i)繼本公司於二零零九年九月十六日收購上聯水泥後，黃先生被借調至上聯水泥擔任行政總裁；及(ii)黃先生有權收取(a)月薪138,736港元（包括收取本集團於香港及中國之所有薪金及津貼）；(b)根據黃先生及本公司業績之表現而發放之酌情花紅；及(c)就該年度於十二月支付第十三個月薪金。黃先生之薪酬乃參考當時市場環境狀況並根據黃先生在本公司之表現及貢獻而釐定。
- (d) 因杜燦生先生之委任於二零零九年期間生效，披露於以上之二零零九年酬金為整體酬金之部份，而獲委任為董事前的酬金為1,100,460港元。

於年底後，從二零一一年一月一日起，每位獨立非執行董事，即鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士之服務費較二零一零年上調10%。

若干本公司董事從一間擁有本公司重大權益之公司或其全資附屬公司收取酬金。該公司向本集團提供管理服務，並向本集團就該等董事及其他並非本公司董事之管理層人員及員工所提供服務收取費用，該費用已包括在附註51(b)所披露之管理費中。

上述之管理費乃按管理層人員於本集團事務所付出之時間計算，並可分配至上述董事。總分配金額為5,686,000港元（二零零九年：3,341,000港元），並已包括在上表內。

16. 僱員酬金

本集團五位最高酬金人士包括四位(二零零九年：四位)本公司董事，其酬金已包括於上述附註15中。其餘一位(二零零九年：一位)人士之酬金如下：

	2010 千港元	2009 千港元
薪金及其他福利	2,040	1,879
與業績有關之獎金	2,500	—
退休福利計劃供款	102	100
	<u>4,642</u>	<u>1,979</u>

其酬金之分佈如下：

	2010 僱員數目	2009 僱員數目
1,500,001 港元–2,000,000 港元	—	1
4,500,001 港元–5,000,000 港元	<u>1</u>	<u>—</u>

本集團之薪酬政策按現行市場薪酬水平及各相關集團公司及個別僱員之表現釐定。於這兩年內，本集團並無支付任何酬金予該五名最高薪之人士作為鼓勵彼等加入本集團之報酬。

17. 股息

	2010 千港元	2009 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付股息為每股7港仙(二零零九年：每股3港仙)	<u>105,474</u>	<u>45,203</u>
建議末期股息為每股10港仙(二零零九年：每股7港仙)	<u>150,677</u>	<u>105,474</u>

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股10港仙(二零零九年：每股7港仙)。惟末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。

18. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2010	2009
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利 (本公司股東應佔本年度溢利)	<u>1,432,455</u>	<u>1,067,379</u>
	2010	2009
	千位	千位
股數		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,751</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於截至二零一零年十二月三十一日止年度內並沒有潛在的普通股。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，計算二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並未考慮本公司尚餘認股權證之行使，因該認股權證之行使價高於市場每股之平均價格。所有認股權證已於二零零九年到期。

19. 物業、廠房及設備

	在中國持有 之中期租約 土地及樓宇 千港元	中期租約之 高爾夫球場 千港元	在建工程 千港元	廠房及機器 千港元	裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團							
成本值							
於二零零九年一月一日	51,498	70,196	13,148	—	23,598	23,768	182,208
購置	89,080	—	5,112	1,358	17,462	3,259	116,271
從收購附屬公司時購入	178,558	—	9,388	235,928	1,001	3,894	428,769
分類為待售資產	(87,902)	—	—	(116,655)	(2,619)	(656)	(207,832)
出售及註銷	—	(590)	—	—	(533)	(1,595)	(2,718)
於出售附屬公司時撇除	—	—	—	—	(1,061)	(615)	(1,676)
於二零零九年 十二月三十一日	<u>231,234</u>	<u>69,606</u>	<u>27,648</u>	<u>120,631</u>	<u>37,848</u>	<u>28,055</u>	<u>515,022</u>
匯兌調整	9,189	7,891	641	4,304	1,877	1,168	25,070
購置	25,651	—	97,217	1,684	14,410	14,420	153,382
轉撥至投資物業	33,132	—	—	—	—	—	33,132
重新分類	—	—	(10,427)	924	9,503	—	—
分類為待售資產	(954)	(4,911)	—	—	(2,314)	(247)	(8,426)
出售及註銷	(9,450)	—	—	—	(1,139)	(5,093)	(15,682)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>288,802</u>	<u>72,586</u>	<u>115,079</u>	<u>127,543</u>	<u>60,185</u>	<u>38,303</u>	<u>702,498</u>
折舊							
於二零零九年一月一日	750	3,279	—	—	10,996	13,204	28,229
本年度計提	4,711	5,181	—	4,552	4,143	3,718	22,305
分類為待售資產	(1,969)	(3,804)	—	(2,642)	(2,171)	(691)	(11,277)
於出售及註銷時撇除	—	(18)	—	—	(482)	(1,376)	(1,876)
於出售附屬公司時撇除	—	—	—	—	(721)	(350)	(1,071)
於二零零九年 十二月三十一日	<u>3,492</u>	<u>4,638</u>	<u>—</u>	<u>1,910</u>	<u>11,765</u>	<u>14,505</u>	<u>36,310</u>
匯兌調整	380	718	—	84	619	582	2,383
本年度計提	6,987	5,160	—	7,212	9,882	5,539	34,780
分類為待售資產	(586)	(3,847)	—	—	(1,253)	(246)	(5,932)
於出售及註銷時撇除	(345)	—	—	—	(684)	(3,219)	(4,248)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>9,928</u>	<u>6,669</u>	<u>—</u>	<u>9,206</u>	<u>20,329</u>	<u>17,161</u>	<u>63,293</u>
賬面值							
於二零一零年 十二月三十一日	<u>278,874</u>	<u>65,917</u>	<u>115,079</u>	<u>118,337</u>	<u>39,856</u>	<u>21,142</u>	<u>639,205</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>227,742</u>	<u>64,968</u>	<u>27,648</u>	<u>118,721</u>	<u>26,083</u>	<u>13,550</u>	<u>478,712</u>

	裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本公司			
成本值			
於二零零九年一月一日	19,673	5,679	25,352
購置	1,096	1,195	2,291
出售及註銷	(103)	—	(103)
於二零零九年十二月三十一日	20,666	6,874	27,540
匯兌調整	729	243	972
購置	8,617	2,619	11,236
出售及註銷	—	(1,011)	(1,011)
於二零一零年十二月三十一日	<u>30,012</u>	<u>8,725</u>	<u>38,737</u>
折舊			
於二零零九年一月一日	15,916	4,754	20,670
年度計提	201	398	599
於出售及註銷時撇除	(103)	—	(103)
於二零零九年十二月三十一日	16,014	5,152	21,166
匯兌調整	565	182	747
本年度計提	219	1,021	1,240
於出售及註銷時撇除	—	(856)	(856)
於二零一零年十二月三十一日	<u>16,798</u>	<u>5,499</u>	<u>22,297</u>
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	<u>13,214</u>	<u>3,226</u>	<u>16,440</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>4,652</u>	<u>1,722</u>	<u>6,374</u>

20. 投資物業

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
公允價值		
於一月一日	6,004,810	4,352,200
匯兌調整	221,469	—
購置	62,714	1,060,405
從已竣工物業存貨轉入	19,242	43,495
轉撥至物業、廠房及設備	(33,132)	—
出售	(17,798)	(35,765)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益	7,211	8,710
確認於收益賬之公允價值增加淨額	<u>386,824</u>	<u>575,765</u>
於十二月三十一日	<u>6,651,340</u>	<u>6,004,810</u>

本集團之投資物業於轉撥日、二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之公允價值乃由與本集團無任何關係的獨立專業評估師—普敦國際評估有限公司於當日進行估值。普敦國際評估有限公司擁有合適的資格。該估值主要基於投資法，計入現行租金及日後的租賃回報收入潛力。就目前空置的物業而言，估值乃按每一個物業權益的一般租約條款及參考直接比較法，基於假定合理市場租金的市值。就從已竣工物業存貨轉撥至投資物業之物業而言，估值乃基於直接比較法。

所有投資物業位於中國，並按其租約分析如下：

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
長期租約	3,193,600	2,701,600
中期租約	<u>3,457,740</u>	<u>3,303,210</u>
	<u>6,651,340</u>	<u>6,004,810</u>

21. 待發展物業

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
於中國之物業，按成本值		
於一月一日之結餘	3,502,250	3,657,323
匯兌調整	62,280	—
購置	410,993	374,617
轉撥至發展中物業存貨	(12,446)	(368,354)
分類為待售資產	(20,564)	(11,500)
於出售附屬公司時撇除	<u>—</u>	<u>(149,836)</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>3,942,513</u>	<u>3,502,250</u>
攤銷及減值		
於一月一日之結餘	300,415	268,779
匯兌調整	4,876	—
本年度攤銷	53,991	58,957
轉撥至發展中物業存貨	(51)	(19,121)
分類為待售資產	(3,346)	(3,132)
於出售附屬公司時撇除	<u>—</u>	<u>(5,068)</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>355,885</u>	<u>300,415</u>
賬面值	<u>3,586,628</u>	<u>3,201,835</u>

本集團待發展物業包括：

於中國之租賃土地		
長期租約	2,911,513	2,732,756
中期租約	<u>675,115</u>	<u>469,079</u>
	<u>3,586,628</u>	<u>3,201,835</u>

22. 土地使用權之預付租賃款

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
本集團土地使用權之預付租賃款包括：		
於中國之租賃土地		
長期租約	49,613	50,197
中期租約	<u>42,964</u>	<u>42,524</u>
	<u>92,577</u>	<u>92,721</u>
就報告而作出之分析如下：		
非流動資產	90,753	90,928
流動資產	<u>1,824</u>	<u>1,793</u>
	<u>92,577</u>	<u>92,721</u>

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	2010 千港元	2009 千港元
非上市投資	3,002,753	2,900,387
減：累計減值	<u>(113,968)</u>	<u>(97,622)</u>
	<u>2,888,785</u>	<u>2,802,765</u>

主要附屬公司於二零一零年十二月三十一日之資料詳載於附註53。

24. 於聯營公司之權益

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
於非上市聯營公司投資之成本(附註a)	7,203	25,394
應佔收購後之損益及其他全面收益減已收股息	205	213,177
聯營公司欠款(附註b)	<u>—</u>	<u>2,622</u>
	<u>7,408</u>	<u>241,193</u>

主要聯營公司於二零一零年十二月三十一日之資料詳載於附註54。

附註：

- (a) 於聯營公司投資之成本包括於過往年度收購聯營公司所產生之商譽46,000港元(二零零九年：674,000港元)。
- (b) 聯營公司將不會於報告期末後十二個月內償還欠款，故列作非流動金額。該金額為無抵押及免息欠款。

本集團於聯營公司之權益之財務資料概要呈列如下：

	2010 千港元	2009 千港元
資產總額	46,781	1,071,190
負債總額	(8,974)	(159,582)
非控股權益	—	(149,815)
資產淨值	<u>37,807</u>	<u>761,793</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>7,408</u>	<u>238,571</u>
收入	<u>89,304</u>	<u>102,079</u>
本年度溢利(虧損)	<u>8,506</u>	<u>(28,921)</u>
本年度本集團應佔聯營公司溢利(虧損)及其他全面收益	<u>1,728</u>	<u>(8,025)</u>

25. 於共同控制公司之權益

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
於非上市共同控制公司投資之成本(附註a)	384,101	347,380
應佔收購後之損益及其他全面收益減已收股息	392,737	374,924
共同控制公司欠款(附註b)	38,607	57,592
減：呆壞賬準備	<u>(38,607)</u>	<u>(38,607)</u>
	<u>776,838</u>	<u>741,289</u>
	本公司	
	2010 千港元	2009 千港元
於非上市共同控制公司投資之成本	<u>10,393</u>	<u>10,339</u>

主要共同控制公司於二零一零年十二月三十一日之資料詳載於附註55。

附註：

- (a) 於共同控制公司投資之成本包括於過往年度收購共同控制公司所產生之商譽409,000港元(二零零九年：409,000港元)。
- (b) 共同控制公司將不會於報告期末後十二個月內償還欠款，故列作非流動金額。該金額為無抵押及免息欠款。

本集團於共同控制公司之權益之財務資料概要呈列如下：

	2010 千港元	2009 千港元
資產總額	6,538,632	4,991,028
負債總額	(4,951,017)	(3,515,280)
非控股權益	<u>(34,205)</u>	<u>(24,953)</u>
資產淨值	<u>1,553,410</u>	<u>1,450,795</u>
本集團應佔共同控制公司資產淨值	<u>776,838</u>	<u>722,304</u>
收入	<u>2,061,692</u>	<u>2,086,878</u>
本年度溢利	<u>633,196</u>	<u>605,046</u>
其他全面收益	<u>117,487</u>	<u>71,260</u>
本年度本集團應佔共同控制公司溢利及其他全面收益	<u>306,178</u>	<u>298,953</u>

26. 可供出售投資

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
於香港以外上市之股本證券	17,481	26,825
非上市股本證券	26,867	6,937
非上市股本基金	<u>67,992</u>	<u>60,942</u>
	<u>112,340</u>	<u>94,704</u>

於香港以外地方上市之股本證券以公允價值計量。該等投資之公允價值乃根據有關交易所所報之市場買入報價釐定。

非上市股本證券及非上市股本基金指於中國成立之公司發行之非上市股本證券及於香港成立之非上市股本基金之投資。非上市股本證券乃按成本減去於報告期末之減值虧損列賬，因合理之公允價值估計之範圍很大，故本集團認為該等證券之公允價值不能可靠地計量。非上市股本基金以報告期末之公允價值計量。根據相關之協議，本集團可發出一個不少於90个工作天的書面的贖回通知要求相關投資經理以資產淨值贖回單位。非上市股本基金之公允價值由相關之投資經理提供。

27. 商譽及商譽減值測試

就減值測試而言，商譽被分配至一個獨立產生現金單位（「產生現金單位」），其中包括一間分部為物業發展之附屬公司。於二零一零年十二月三十一日之商譽賬面值分配至下列單位：

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
物業發展	<u>640</u>	<u>640</u>

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團管理層認定包含商譽之產生現金單位並未發生減值之情況。

28. 物業存貨

本集團之物業存貨位於中國。所有物業存貨按成本及可變現淨值之較低者減去減值虧損列賬。賬面值477,136,000港元（二零零九年：175,885,000港元）之發展中物業預計不會自報告期末十二個月內變現。

29. 其他存貨

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
原料	27,314	14,841
在製品	339	293
製成品	<u>16,341</u>	<u>5,533</u>
	<u>43,994</u>	<u>20,667</u>

30. 聯營公司欠款

聯營公司欠款是無抵押、免息及於需要時償還。

31. 共同控制公司欠款

共同控制公司欠款101,503,000港元（二零零九年：92,467,000港元）為免息。於二零零九年十二月三十一日，餘下的137,012,000港元之年利率為6.37%至7.99%。該等欠款為無抵押及預期自報告期末十二個月內被償還。

32. 非控股股東欠款

非控股股東欠款是無抵押、免息及於需要時償還。

33. 應收貸款

於二零一零年十二月三十一日，應收貸款100,023,000港元（二零零九年：353,311,000港元）以土地及股權抵押作為擔保，年利率為4.5%至20%（二零零九年：4.5%至24%），於二零一一年三月至十二月償還。應收貸款107,541,000港元（二零零九年：無）為無抵押貸款，年利率為3.5%至4.25%，於二零一一年三月至二零一二年十一月償還。

34. 貿易及其他應收賬款

應收租戶之租金乃按出示發票時到期支付。本集團一般給予物業買家及其他客戶之信用期限為三十日至一百二十日。於報告期末，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
未到期	35,648	19,556
三個月內	138,322	140,893
四至六個月	28,107	44,475
七至十二個月	11,422	24,116
超過十二個月	22,546	15,836
	<u>236,045</u>	<u>244,876</u>

於二零一零年十二月三十一日，其他應收賬款包括兩個按金。一個390,000,000港元的按金支付作為於公開拍賣收購一塊土地的招標拍賣保證金。本集團沒有於拍賣中購入土地，而該按金已於二零一一年二月退回。另一個290,041,000港元的按金支付用作收購供銷售之物業，該交易預計於二零一一年完成。

35. 指定透過損益按公允價值處理之金融資產

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
結構性存款	<u>35,608</u>	<u>—</u>

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團與銀行訂立以人民幣計值，本金總額為人民幣30,000,000元（相當於35,294,000港元）的保本結構性存款，到期日為二零一一年三月。結構性存款的利息因應美元與歐元的匯率變動而改變。故此，該等結構性存款包含與主合同並無密切關係的嵌入式外匯衍生工具。於首次確認時，所有結構性存款被指定為透過損益按公允價值處理之金融資產。

被指定為透過損益按公允價值處理之金融資產之結構性存款於報告期末之公允價值乃由本公司管理層參考外匯匯率變動而作出評估。

36. 持作買賣投資

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
於香港以外上市之股本證券	16,201	24,098
非上市股本證券	2,403	2,403
非上市債務證券	<u>5,527</u>	<u>5,378</u>
	<u>24,131</u>	<u>31,879</u>

於香港以外上市之股本證券乃按公允價值列賬。該等投資之公允價值乃根據有關交易所所報之市場買入價釐定。

非上市股本證券指投資於中國成立之公司所發行之非上市股本證券。本集團之非上市證券按成本減去於報告期末之減值虧損列賬，因合理公允價值之估計範圍很大，故本集團之董事認為該等證券之公允價值不能可靠地計量。

非上市債務證券指投資於中國之銀行所發行之非上市債務證券。公允價值由交易方銀行提供。公允價值主要利用於二零一零年十二月三十一日營業結束時之最後買入價或成交價格。

37. 分類為待售資產及負債

- (a) 於二零零七年十二月三日，本集團與一間關連公司訂立一份買賣協議，而該擬出售附屬公司之一位董事為該關連公司之實益擁有人。根據買賣協議，本集團同意出售之附屬公司經營高爾夫球場營運及物業發展。在二零零八年一月三十日，該買賣協議之普通決議已於股東特別大會上取得本公司股東批准。根據買賣協議，完成買賣該附屬公司的日期，不能遲於二零零八年十二月七日。為了取得代價餘款560,000,000港元的融資，關連公司要求延長交易完成的日期。於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團正在商議延長代價餘款之到期日及完成交易的日期的補充協議。本集團仍然依照計劃出售該附屬公司。
- (b) 於二零零九年一月二十三日，本集團與第三方訂立了一份買賣協議。根據買賣協議，本集團同意以11,635,000港元之代價出售一間從事物業發展之附屬公司。於報告期末，該交易尚未完成。
- (c) 於二零零九年十月十三日，本集團與第三者訂立了一份償付契約。根據償付契約，本集團同意退回認沽期權及出售一間透過其共同控制公司從事物業發展之附屬公司。償付契約之完成日期為償付金額全數支付及滿足退回之先決條件之時。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，該償付已完成及產生出售收益536,469,000港元。該收益包含在披露於附註8的出售附屬公司之收益內。
- (d) 於二零零九年十一月二十七日，本集團與上海市政府訂立一份場地動拆遷補償協議（「補償協議」）。根據補償協議，上海市政府因收回土地而應付本集團之補償約為941,059,000港元。誠如附註10所披露，在完成補償協議條款後，該動拆遷已完成及帶來513,851,000港元場地動拆遷補償收益。直至二零一零年十二月三十一日，本集團已從上海市政府收取882,235,000港元（二零零九年：568,382,000港元）之補償款。於二零一零年十二月三十一日，餘額58,824,000港元已包括於其他應收款中。
- (e) 於二零一零年七月十五日，本集團與一間關連公司訂立一份買賣協議，而該擬出售附屬公司之一位董事為該關連公司之實益擁有人。根據買賣協議，本集團同意以代價人民幣235,000,000元（相當於276,471,000港元）出售一間從事物業發展的附屬公司。於報告期末，該交易尚未完成。

- (f) 於二零零八年七月八日，本集團與一間關連公司訂立一份買賣協議，而該擬出售附屬公司之一位董事為該關連公司之實益擁有人。根據買賣協議，本集團同意出售一項住宅物業發展營運之物業權益。在二零零八年九月五日，該買賣協議之普通決議已於股東特別大會上取得本公司股東批准。於二零零九年十二月三十一日止年度內，該項出售已完成，並產生出售收益77,727,000港元。

該三間(二零零九年：四間)附屬公司之資產及負債於二零一零年十二月三十一日及於二零零九年十二月三十一日分類為待售之被處理組(見下文)。其經營業務於分部報表中被包括在本集團物業發展及其他營運業務(見附註6)。出售該等附屬公司之收入預期超出其相關資產及負債之淨賬面值；因此，該等經營業務分類為待售業務無須作減值虧損確認。本集團已收到不能退回的按金208,747,000港元(二零零九年：315,246,000港元)(包含於貿易及其他應付賬款內)。

被分類為待售之被處理組之主要資產及負債組成如下：

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
物業、廠房及設備	128,831	329,846
待發展物業	204,717	187,502
土地使用權之預付租賃款	15,941	82,397
於共同控制公司之權益	—	180,605
發展中物業存貨	363,391	—
其他存貨	897	21,634
銀行結存及現金	22,336	3,347
其他資產	—	52
分類為待售資產	<u>736,113</u>	<u>805,383</u>
貿易及其他應付賬款	87,147	31,626
預售按金	21,239	21,566
稅項負債	102	102
附息借款	176,258	17,967
免息借款	6,564	6,456
會籍債券(附註44)	43,576	40,268
遞延稅項負債	<u>57,716</u>	<u>63,799</u>
分類為待售資產之相關負債	<u>392,602</u>	<u>181,784</u>

38. 貿易應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
三個月內	229,741	122,675
四至六個月	7,649	4,185
七至十二個月	2,648	7,511
超過十二個月	<u>233,399</u>	<u>249,897</u>
	<u>473,437</u>	<u>384,268</u>

39. 股本

	本集團及本公司 普通股	
	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日 每股面值0.20港元之普通股股份	<u>2,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	1,506,751,315	301,350
行使認股權證而發行之股份	<u>18,176</u>	<u>4</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日	<u>1,506,769,491</u>	<u>301,354</u>
普通股		

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，認股權證持有人以現金按每股10港元行使認股權證，因此本公司發行18,176股每股面值0.20港元之股份。該等新股份在各方面與其他已發行股份享有同等權益。

本公司之購股權計劃

本公司之股東於一九九九年一月二十七日通過決議案採納購股權計劃（「計劃」），主要為合資格僱員（包括執行董事）提供獎勵，而該計劃於二零零九年一月二十六日屆滿。根據該計劃，本公司之董事會可向合資格僱員（包括本公司及附屬公司之董事）授出可認購本公司股份之購股權。

根據該計劃授出之購股權可認購股份最大總數不得超過授予當日本公司已發行股份之10%（惟根據計劃授出之購股權獲行使而發行之任何股份除外）。而根據計劃向任何合資格僱員授出之購股權可認購之股份不得超過當時本公司已發行及可予發行之股份總數之25%。

承授人須支付10港元，作為獲授購股權之代價。承授人須於持有購股權最少六個月後方可行使。於兩年行使期間（由授予日起六個月後開始）之第一個至第六個月內，最高可行使50%購股權，其餘50%購股權，則可於兩年行使期間內之第十三至第二十四個月內行使。倘於第一個至第六個月期間，行使少於50%購股權，這些尚未行使之購股權，可結轉至第十三至第二十四個月行使。

行使價由本公司董事釐定，惟將不少於本公司股份之面值或於緊接購股權授出之日前五個營業日股份在聯交所之平均收市價之80%，以較高者為準。

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，並無授出購股權，亦無購股權被行使。

40. 儲備

本集團

其他儲備為因收購附屬公司額外權益所產生之物業公允價值調整。

在中國成立之附屬公司，聯營公司及合營企業，其可匯出中國境外之累計溢利需由該地區機關批准，並視乎該等公司所賺取及保留之外幣數目而定。

本集團之重估儲備

	物業重估儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	3,614	10,736	14,350
可供出售投資公允價值之增加	—	12,102	12,102
於二零零九年十二月三十一日	3,614	22,838	26,452
可供出售投資公允價值之減少	—	(3,251)	(3,251)
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,614</u>	<u>19,587</u>	<u>23,201</u>

本公司

	股本溢價 儲備 千港元	特殊資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌浮動 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	3,352,603	1,417,669	134,679	558,239	4,712,762	10,175,952
行使認股權證而發行 之股份	178	—	—	—	—	178
股東應佔虧損	—	—	—	—	(122,772)	(122,772)
股息分配	—	—	—	—	(45,203)	(45,203)
於二零零九年 十二月三十一日	3,352,781	1,417,669	134,679	558,239	4,544,787	10,008,155
換算所產生之匯兌差異	—	—	—	354,150	—	354,150
股東應佔虧損	—	—	—	—	(307,396)	(307,396)
股息分配	—	—	—	—	(105,474)	(105,474)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>3,352,781</u>	<u>1,417,669</u>	<u>134,679</u>	<u>912,389</u>	<u>4,131,917</u>	<u>9,949,435</u>

於二零一零年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為累計溢利4,131,917,000港元（二零零九年：4,544,787,000港元）。

香港特別行政區高等法院於二零零四年批准本公司削減股份面值時規定，就因削減股份面值而產生之進賬撥入特殊資本儲備，在本公司於二零零四年三月九日之負債全部清還前，此儲備不能作為分配用途。於二零一零年十二月三十一日，本公司於二零零四年三月九日已存在之負債中，仍有14,064,000港元（二零零九年：14,064,000港元）並未清還。

41. 附息借款

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
銀行貸款	2,900,981	3,322,236
其他借款	—	2,854
	<u>2,900,981</u>	<u>3,325,090</u>
有抵押	2,804,392	3,300,191
無抵押	96,589	24,899
	<u>2,900,981</u>	<u>3,325,090</u>
賬面金額按以下償還：		
一年內	1,017,703	1,176,588
多於一年，但不超過兩年	883,533	1,015,616
多於兩年，但不超過五年	685,968	824,607
多於五年	191,636	308,279
	2,778,840	3,325,090
並非於報告期末一年內償還，包含可按要求償還條款的 銀行貸款之賬面值	122,141	—
	2,900,981	3,325,090
減：包括於流動負債於一年內到期之金額	(1,139,844)	(1,176,588)
一年後到期之金額	<u>1,761,137</u>	<u>2,148,502</u>

本集團面對之定息借款及合約定下之到期日(或重新定價日)如下：

	2010	2009
	千港元	千港元
定息借款：		
一年內	735,816	938,233
於多於一年，但不超過兩年	809,629	446,273
於多於兩年，但不超過三年	468,847	617,306
於多於三年，但不超過四年	28,235	26,136
於多於四年，但不超過五年	29,412	27,273
於多於五年	123,530	147,727
	<u>2,195,469</u>	<u>2,202,948</u>

同時，本集團之浮息借款乃按香港銀行同業拆息計算利息，並每一、三及六個月重新定價。

本集團借款之實際利率(即合約定下之利率)範圍如下：

	2010	2009
實際利率：		
定息借款	2.88% to 10.00%	4.78% to 10.00%
浮息借款	1.07% to 5.94%	1.17% to 5.94%

本集團付息借款之賬面值乃以下列貨幣計值：

	人民幣 千港元	港元 千港元	總計 千港元
二零一零年			
銀行貸款	<u>2,416,201</u>	<u>484,780</u>	<u>2,900,981</u>
二零零九年			
銀行及其他貸款	<u>2,427,490</u>	<u>897,600</u>	<u>3,325,090</u>

於本年度，本集團獲得之新借款金額1,003,974,000港元，此等借款以市場利率計息，並於二零一五年或以前償還，所得款項乃用於本集團營運業務。

42. 免息借款

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
來自非控股股東借款	5,284	4,655	—	—
應付共同控制公司款項	3,182	8,430	—	5,248
應付聯營公司款項	18,186	16,601	—	—
應付附屬公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>55,184</u>	<u>31,681</u>
	<u>26,652</u>	<u>29,686</u>	<u>55,184</u>	<u>36,929</u>
賬面金額按以下償還：				
應要求下或一年內	26,652	29,211	55,184	36,929
一年後	<u>—</u>	<u>475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	26,652	29,686	55,184	36,929
減：包括於流動負債於				
一年內到期之金額	<u>(26,652)</u>	<u>(29,211)</u>	<u>(55,184)</u>	<u>(36,929)</u>
一年後到期之金額	<u>—</u>	<u>475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團免息借款之賬面值乃以下列貨幣計值：

	人民幣 千港元	港元 千港元	總計 千港元
二零一零年			
免息借款	<u>5,329</u>	<u>21,323</u>	<u>26,652</u>
二零零九年			
免息借款	<u>7,765</u>	<u>21,921</u>	<u>29,686</u>

該金額是無抵押、免息及於需要時償還。

43. 一名租戶之遞延租金收入

於二零零二年五月二十六日，本集團與一名租戶就出租一項投資物業達成一份為期二十年之租賃協議，按協議該租戶同意代本集團承擔該投資物業的裝修費用197,933,000港元，以代替支付給本集團為期六年之營業租賃租金，而餘下年期按協議每月支付營業租賃租金。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團與該名租戶修訂條款，由本集團承擔該投資物業的裝修費用修訂為67,308,000港元，而餘下年期租戶應付每年營業租金將會減少。按此等安排，減少由本集團承擔之裝修費用130,625,000港元被分類為一名租戶之遞延租金收入，並將會按尚餘之租賃年期十七年以直線法計入損益內作為租金收入。於二零一零年十二月三十一日，將於一年內計入損益之一名租戶之遞延租金收入為8,461,000港元(二零零九年：8,173,000港元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

44. 會籍債券

會籍債券為高爾夫保證金，此保證金需於會員入會後二十年退還，亦可用於抵扣會員於高爾夫球場內購買別墅之成本。

於二零一零年十二月三十一日，會籍債券43,576,000港元(二零零九年：40,268,000港元)被分類為待售資產之相關負債。

45. 遞延稅項

於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項負債和資產及其變動如下：

	業務合併 (附註a)	重估物業 千港元	按照本集團 會計政策 作出調整 (附註b)	未分派盈利 之預提稅 千港元	抵銷已計入 物業內之 公司間費用 (附註c)	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
本集團								
於二零零九年								
一月一日	903,512	313,339	(26,826)	6,549	(26,751)	(4,200)	—	1,165,623
於年內自收益(撥回)								
扣除	(1,585)	143,313	(40,447)	16,548	—	—	210	118,039
由收購一間附屬公司								
產生(附註11)	46,317	—	(4,133)	—	—	—	—	42,184
視作收購資產之增加								
於出售附屬公司時 撤除(附註8)	—	—	(3,977)	—	—	—	—	(3,977)
於出售一項物業發展								
項目時撤除	—	—	2,471	—	—	—	—	2,471
分類為待售	—	—	(6,934)	—	—	—	—	(6,934)
於二零零九年								
十二月三十一日	948,244	456,652	(43,363)	23,097	(26,751)	(4,200)	210	1,353,889
匯兌調整								
	1,819	18,686	(1,969)	—	—	(148)	—	18,388
於年內自收益(撥回)								
扣除	(12,297)	109,725	(71,153)	15,521	—	—	(94)	41,702
分類為待售	—	—	836	—	—	—	—	836
於二零一零年								
十二月三十一日	937,766	585,063	(115,649)	38,618	(26,751)	(4,348)	116	1,414,815

附屬公司之
未分派盈利
千港元

本公司

於二零零九年一月一日 1,557
於年內自收益扣除 (1,557)

於二零零九年十二月三十一日及於二零一零年十二月三十一日 —

附註：

- (a) 指購入附屬公司時對資產及負債公允價值作出調整而產生之臨時差異稅項影響。
- (b) 主要指若干附屬公司為按照本集團確認收入及將物業發展成本資本化之政策對管理賬目作出調整而產生之臨時差異稅項影響。
- (c) 指抵銷計入附屬公司的發展中物業、已竣工物業存貨及投資物業成本之公司間費用而產生之臨時差異稅項影響。

若干遞延稅項資產及負債因應綜合財務狀況表呈示用途而作出抵銷，以下為遞延稅項結餘用作財務報告用途時作出的分析：

	2010 千港元	2009 千港元
遞延稅項負債	1,452,374	1,372,273
遞延稅項資產	<u>(37,559)</u>	<u>(18,384)</u>
	<u>1,414,815</u>	<u>1,353,889</u>

於報告期末，本集團擁有可抵銷未來溢利之未動用稅項虧損376,020,000港元(二零零九年：350,418,000港元)。此稅項虧損中之17,392,000港元(二零零九年：16,800,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於無法預知未來溢利，故並無就餘下之稅項虧損358,628,000港元(二零零九年：333,618,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於二零一五年以前逐漸地到期之虧損320,408,000港元(二零零九年：300,803,000港元)。其他虧損可以無限期保留。

於報告期末，本集團其他可予扣減之暫時差異為524,230,000港元(二零零九年：542,550,000港元)。鑑於未來不大可能有應課稅溢利抵銷可動用之可扣減暫時差異，故本集團並無就此可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

46. 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團的一間共同控制公司分配公允價值139,765,000港元(相當於人民幣118,800,000元)的物業作為股息支付予本集團。本集團包含該收到之物業(以本集團應佔共同控制公司之權益扣除物業未實現收益)於綜合財務狀況表的物業存貨內。

47. 租賃安排

本集團為出租方

於報告期末，若干投資物業之出租期為二十年，從承租人佔用該物業和經營之日起計算，並於出租期完結時有續約權。承租人之租金乃按收入(已扣除增值稅)之一定比率計提，且每年之租金不少於若干金額。其他投資物業之租賃期由一至十年及大多數租約並無給予承租人續約權。本集團將在不可撤銷之營業租賃中最少應收租金如下：

	本集團	
	2010 千港元	2009 千港元
於一年之內	197,717	206,852
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	310,817	302,576
於五年之後	<u>220,426</u>	<u>264,956</u>
	<u>728,960</u>	<u>774,384</u>

於本期間確認為收入的或有租金為25,118,000港元(二零零九年：22,750,000港元)。

本集團為承租方

於報告期末，本集團承諾將會按以下時間根據不可撤銷的營業租賃支付有關物業之未來最低租金：

	2010	2009
	千港元	千港元
於一年之內	3,374	3,051
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,598	2
於五年之後	<u>9,085</u>	<u>—</u>
	<u>20,057</u>	<u>3,053</u>

營業租賃費用乃指本集團對於若干辦公樓物業之應付租金。租約經議定的租賃期為一至二十年，租金不變。

48. 資本承諾

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
已簽約承諾之資本支出為：				
— 購買國內之土地使用權	1,202,328	840,884	—	—
— 購買物業、廠房及設備	2,075	34,542	—	—
— 購買一間附屬公司	—	6,023	—	—
— 購買可供出售投資	<u>128,310</u>	<u>148,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

49. 或有負債

(a) 本公司及本集團於二零一零年十二月三十一日之擔保如下：

	本集團		本公司	
	2010 千港元	2009 千港元	2010 千港元	2009 千港元
就給予物業購買者之按揭貸款向銀行作出擔保	209,924	153,863	—	—
就給予附屬公司備用及已動用之銀行信貸向銀行作出擔保	—	—	1,649,540	1,608,392

(b) 由一間共同控制公司持有而賬面值為7,035,000港元的部份待發展物業正被當地機關進行閑置土地調查。該塊由共同控制公司持有之土地擁有若干張土地使用權證，除了兩張土地使用權證之土地部份作為整個項目餘下發展外，約佔一半的土地發展已完成或正在開發。

另外，賬面值為204,717,000港元(包括於分類為待售資產)之待發展物業的再開發時限已經屆滿。為符合當地機關的要求，本集團已作出重組該待發展物業的擁有權的申請及新的附屬公司將會成立以持有及發展該物業。

本集團一塊賬面值為679,000,000港元的投資物業土地正被當地機關進行閑置土地調查。第一期發展的基礎工作已於本年度展開。

本集團現正與當地機關緊密洽商防止被分類為閒置土地，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

(c) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款合共約135,327,000港元及賠償。賬面值為44,117,000港元的已竣工物業存貨由法院保管持有。於二零零七年及二零零八年，訂約方達成有條件和解協議；據此物業買家同意就有關案件進行和解，條件是本集團須安排以物業買家之名義發出標的物業之產權證。由於部份標的物業之產權證已發出給物業買家，於二零一零年三月及二零一一年一月，賬面總值為25,527,000港元之法院保管物業已交還本集團。預期餘下標的物業之產權證以物業買家之名義發出後，餘下賬面值為18,590,000港元現由法院存管之物業將交還本集團。

(d) 一名分判商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約29,800,000港元。此項仲裁仍然進行中，但本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。

- (e) 於一九九八年，本公司收購一間附屬公司，該附屬公司持有一塊位於中國之土地，本公司以一間共同控制公司之權益轉讓給賣方作為支付部份收購代價。該名聲稱為賣方之實益擁有人向本公司提出法律訴訟，就此項訴訟本公司於二零零八年三月份收到法院傳票，由於本公司沒有把該共同控制公司之股權過戶給賣方名下，賣方要求履行轉讓共同控制公司權益及索償22,400,000港元等值之人民幣損失、利息及其他費用。於二零零九年七月的法庭裁決判令本公司勝訴，原告已提出上訴。於二零一零年十一月，高級人民法院判令重審此案件。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此項索償之最終結果對本集團的財務狀況並無重大影響。
- (f) 一名水泥業務之前物料供應商向本公司附屬公司提出法律訴訟，要求索償有爭議的未付工程及物料供應款及賠償共約8,212,000港元。法庭裁決判令前物料供應商勝訴。本集團已提出上訴，而高級人民法院亦判令重審此案件。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為現階段評估可能產生之責任為時尚早。

50. 退休福利計劃

本集團參與根據職業退休計劃條例登記之定額供款計劃（「職業退休計劃」）及根據強積金條例於二零零零年十二月成立之強積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，由受保人管理之信託基金所持有。在強積金計劃成立之前，原為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續參與職業退休計劃或轉至強積金計劃，所有於二零零零年十二月一日或以後新入職之僱員需參與強積金計劃。

對於強積金計劃成員，僱員及本集團之供款為僱員每月有關薪金之5%，強制性上限為20,000港元，如員工每月之基本薪金超過20,000港元，本集團亦會作出5%之補充供款。

僱員及本集團之每月供款為職業退休計劃提供資金。按僱員於本集團之工作年資，僱員之供款率為基本薪金之0%至5%，而本集團則作5%至10%之供款。倘若僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出職業退休計劃，此放棄之供款將可扣減本集團之應付供款金額。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內及於二零一零年十二月三十一日止年度內，並無因放棄而用作扣減供款金額。於報告期末，並無因僱員退出職業退休計劃而放棄之供款可扣減將來應付供款金額。

本公司於中國成立之附屬公司僱員乃由中國政府運作之國家監管退休福利計劃之成員。附屬公司之供款為僱員薪金之若干百分比，作為該退休福利計劃之資金。本集團之唯一責任為向該退休福利計劃提供特定的供款。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團已支付之退休福利計劃供款為22,931,000港元（二零零九年：15,877,000港元）。

51. 有關連人士之交易及結餘

本集團與有關連人士之重大交易及結餘如下：

	2010 千港元	2009 千港元
(a) 新鴻基有限公司(「新鴻基」)(附註(i))		
— 已付保險費用	2,922	1,129
— 租金收入	986	1,299
— 貸款安排費收入	934	—
— 利息收入	217	—
— 應付金額	2,758	2,242
— 應收貸款(附註(ii))	47,059	—
— 應收貸款利息	61	—
(b) 聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)(與本公司有共同董事)及其附屬公司及其最終控股公司及其最終控股公司之附屬公司(附註(i))		
— 已付租金、物業管理及空調費用	2,465	2,157
— 管理費	14,140	12,880
— 其他費用	1,088	—
— 應付金額	4,960	3,522
(c) 少數股東		
— 水泥生產設備之租金費用	—	1,427
— 管理費	1,399	600
(d) 本公司一位非執行董事為其合作夥伴之公司		
— 法律及專業費用	2,174	1,963
(e) 主要管理層人員薪酬		
— 薪金及其他短期福利	23,546	13,302
— 退休福利費用	595	467
(f) 一間公司與本公司有一位共同董事		
— 利息收入	—	489
— 擔保費收入	—	570
— 收購一間附屬公司(附註11)	—	200,000
— 其他應收賬款	—	3
(g) 本公司一位非執行董事之一位近親有重大影響力之公司		
— 利息收入	10,800	17,859
— 貸款安排費收入	—	1,600
— 應收貸款	—	270,000
(h) 共同控制公司		
— 利息收入	7,641	27,135
— 已收出售一間附屬公司所得(附註8)	—	413,419

本集團若干主要管理層人員從一間擁有本公司重大權益之公司或其全資附屬公司收取酬金。該公司向本集團提供管理服務，並向本集團就該等人員及其他並非本集團之主要管理層人員所提供服務收取費用，該費用已包括在此附註(b)部份所披露之管理費中。

上述之管理費乃按管理層於本集團事務所付出之時間計算，並可分配至上述主要管理層人員。總分配金額為7,609,000港元(二零零九年：4,032,000港元)，並已包括在上述之主要管理層人員薪酬內。

於二零零九年十二月三十一日，於此附註(g)部份披露的應收一間公司(本公司一位非執行董事之一位近親有重大影響力之公司)之270,000,000港元貸款已於二零一零年歸還。

附註：

- (i) 於二零一零年四月十九日，新鴻基與其母公司聯合地產訂立了一份收購協議，據此新鴻基出售本公司全部已發行股本之38.06%，即新鴻基於本公司之所有權益。於二零一零年六月二十八日交易完成後，聯合地產成為本公司有重大影響力之主要股東。
- (ii) 應收貸款為無抵押貸款，年利率為4.25%並需於二零一二年十一月償還。

52. 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，

- (a) 本集團將由若干附屬公司持有之銀行存款、物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業及持作買賣投資賬面值分別為241,433,000港元(二零零九年：537,316,000港元)、254,904,000港元(二零零九年：141,939,000港元)、600,552,000港元(二零零九年：763,706,000港元)、1,234,304,000港元(二零零九年：667,360,000港元)、374,370,000港元(二零零九年：404,821,000港元)、5,268,151,000港元(二零零九年：4,435,357,000港元)及4,987,000港元(二零零九年：無)給銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押。
- (b) 本集團將賬面值1,792,000港元(二零零九年：1,641,000港元)之待發展物業(包含於分類為待售資產)作為其他貸款之抵押。
- (c) 本集團將賬面值分別為45,882,000港元(二零零九年：無)及115,690,000港元(二零零九年：無)之銀行存款及物業、廠房及設備作為應付票據之抵押。
- (d) 本集團將銀行存款867,000港元(二零零九年：6,202,000港元)給銀行作為物業買家獲授按揭貸款之抵押。
- (e) 本集團之若干資產，按附註49(c)所述，現由法院保管持有。

53. 主要附屬公司詳情

除另有說明外，所有主要附屬公司均在香港註冊成立，並皆主要在香港經營運作，詳情如下：

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本／ 已繳足註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例				主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		2010 %	2009 %	2010 %	2009 %	
AII – Shanghai Inc. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	15,376,500 美元	83.33	83.33	83.33	83.33	水泥業務
AII – cement Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1 美元	100	100	100	100	投資控股
北京南湖花園公寓有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	15,600,000 美元	100	100	100	100	物業發展及投資
CBI 投資有限公司	151,031,629 港元	99.97	99.97	99.97	99.97	投資控股
長春天安房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 50,000,000 元	100	100	100	100	物業發展
常州天安城市發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	2,650,000 美元	100	100	100	100	物業發展
常州天安廣場置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	8,000,000 美元	100	100	100	100	物業發展及投資
常州天安元城房地產發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	32,300,000 美元	100	100	100	100	物業發展
姿彩有限公司 ^{(i) & (iii)}	1 美元	100	—	100	—	物業投資
華萊管理有限公司	200 港元	100*	100*	100	100	投資控股
港力物業管理(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	620,000 美元	100	100	100	100	物業管理及 投資控股
大連天安房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	6,800,000 美元	60	60	60	60	物業發展
大連天安國際大廈有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	29,000,000 美元	100	100	100	100	物業發展及投資
匯江廣瀚有限公司	2 港元	100	100	100	100	物業投資
匯江景仕有限公司	2 港元	100	100	100	100	物業投資
Grand Rise Investments Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1 美元	100	100	100	100	投資控股
滙江廣景有限公司	3,756 港元	100	100	100	100	物業投資

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本／ 已繳足註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例				主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		2010 %	2009 %	2010 %	2009 %	
惠陽市淡水新陽城建設有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	50,000,000 港元	100	100	100	100	物業投資
賢輝發展有限公司	550,756,798 港元	68.40	68.06	68.40	68.06	投資控股
江門市天安房地產開發建設 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣20,000,000 元	100	100	100	100	物業發展
正景發展有限公司	2 港元	100	100	100	100	放款服務
Kylie Nominees Limited	2 港元	100	100	100	100	提供代理人服務
南京天都實業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	13,500,000 美元	100	100	100	100	物業發展及投資
太平洋(福州)高爾夫俱樂部 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	3,000,000 美元	100	100	68.40	68.06	經營高爾夫球場
山東聯合王冕水泥有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	13,582,000 美元	100	100	100	100	生產及分銷水泥和 熟料
山東上聯水泥發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	1,000,000 美元	100	100	100	100	生產及分銷水泥和 熟料
上海聯合水泥有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	24,000,000 美元	60	60	50	50	生產及分銷水泥和 熟料
上聯水泥集團有限公司	10,000,000 港元	100	100	100	100	投資控股
上海凱恒置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣275,933,200 元	100	100	100	100	物業發展
上海凱隆置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣266,315,300 元	100	100	100	100	物業發展
上海海柏置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣260,000,000 元	100	100	100	100	物業投資
上海海廣房地產經營有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣37,000,000 元	100	100	100	100	物業投資
上海海森置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣140,000,000 元	100	100	100	100	物業投資
上海海逸置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣66,000,000 元	100	100	100	100	物業投資

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本／ 已繳足註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例				主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		2010 %	2009 %	2010 %	2009 %	
上海佘山鄉村俱樂部有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	36,240,000美元	100	100	100	100	物業發展
上海天安中心大廈有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	28,000,000美元	98	98	98	98	物業發展及投資
上海天安河濱花園有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣50,000,000	99	99	99	99	物業發展及投資
上海天洋房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣50,000,000	80	80	80	80	物業發展及投資
天滿企業有限公司	10港元	100	100	100	100	投資控股
Strait Investments (Shanghai) Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	47,500,000美元	99.99	99.99	99.99	99.99	投資控股
新海通有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	30,000,000美元	100	100	100	100	物業發展及投資控 股
新鴻基(中國)有限公司 ⁽ⁱ⁾	2,000,000港元	100*	100*	100	100	物業投資
T.A. 秘書服務有限公司	2港元	100	100	100	100	提供秘書服務
Tanya Nominees Limited	2港元	100	100	100	100	提供代理人服務
天安中國置業有限公司	2港元	100*	100*	100	100	投資控股及 證券買賣
天安中國酒店房地產投資有限公司	2港元	100*	100*	100	100	投資控股
天安(珠江)發展有限公司	2港元	100*	100*	100	100	投資控股
天安(上海)投資有限公司 (「天安上海」) ⁽ⁱⁱ⁾	30,000,000美元	100 ^(iv)	100 ^(iv)	100	100	物業發展及投資及 投資控股
天安(深圳)實業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	150,000,000港元	100	100	100	100	物業發展
無錫天安智慧城傳感科技有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣74,854,876元	100	100	100	100	物業發展
天安登雲(福建)房地產開發 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	12,000,000美元	100	100	68.40	68.06	物業發展

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本／ 已繳足註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例				主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		2010 %	2009 %	2010 %	2009 %	
寶溢置業(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	16,000,000美元	100	100	100	100	物業發展
武漢長福房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000元	90	90	90	90	物業發展
無錫紅山置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	5,000,000美元	95	95	95	95	物業發展
無錫天信置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	18,400,000美元	100	100	100	100	物業發展
肇慶高爾夫發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	12,000,000美元	88	88	87.97	87.97	物業發展及經營 高爾夫球場
大連經濟技術開發區金馬大廈企業 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣182,201,790元	100	100	100	100	物業發展
南京天寧置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	41,000,000美元	100	100	100	100	物業發展
南通天安數碼城開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣66,761,650元	100	—	100	—	物業發展
上海海峽思泉房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	50,000,000美元	100	100	99.99	99.99	物業發展
上海凱旋門企業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣50,000,000元	100	100	100	100	物業發展
天安置業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	50,000,000港元	100	—	100	—	投資控股及管理

附註：

- (i) 主要在中國經營運作。
- (ii) 在中國註冊成立和經營運作。
- (iii) 在英屬處女群島註冊成立。
- (iv) 本公司直接持有天安上海60%權益，而餘下之40%權益則由一間附屬公司持有。

以上所列出者乃董事會認為對本集團之業績或資產有重大影響之附屬公司。董事會認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

截至本年底並沒有任何附屬公司尚餘債務證券。

54. 主要聯營公司詳情

於報告期末，本集團於下列聯營公司擁有權益，除另有說明外，這些公司均在香港註冊成立及經營運作：

聯營公司名稱	本集團所持已發行普通股 股本面值／註冊資本比例		主要業務
	2010	2009	
	%	%	
Consco Investment Company Limited	—	31.25	投資控股
天津國際大廈有限公司 ^{(i)、(ii)} 及附註9	—	25	物業投資

附註：

- (i) 在中國註冊成立及經營運作。
- (ii) 由本集團聯營公司持有之附屬公司。

55. 主要共同控制公司詳情

於報告期末，本集團於下列共同控制公司擁有權益，該等公司均為在中國成立之有限責任公司：

共同控制公司名稱	主要 經營地點	本集團所佔 註冊資本比例		主要業務
		2010	2009	
		%	%	
北京天安大廈有限公司	北京	40 ⁽ⁱ⁾	40 ⁽ⁱ⁾	物業投資
廣州市番禺節能科技园發展有限公司	番禺	50 ⁽ⁱⁱ⁾	50 ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展及投資
常州天安數碼城置業有限公司	常州	50 ⁽ⁱⁱ⁾	50 ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展
重慶天安數碼城有限公司	重慶	50 ⁽ⁱⁱ⁾	—	物業發展
東莞市天安數碼城有限公司	東莞	39 ⁽ⁱⁱ⁾	39 ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展
佛山市天安數碼城有限公司	佛山	45 ⁽ⁱⁱ⁾	45 ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展及投資
江陰天安數碼城置業有限公司	江陰	50 ⁽ⁱⁱ⁾	—	物業發展
深圳市天安物業管理有限公司	深圳	50	50	物業發展及投資控股

共同控制公司名稱	主要 經營地點	本集團所佔 註冊資本比例		主要業務
		2010 %	2009 %	
深圳市龍崗天安數碼新城有限公司	深圳	50 ⁽ⁱⁱ⁾	50 ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展及投資
深圳天安駿業投資發展有限公司	深圳	50	—	物業發展
天安數碼城(集團)有限公司 (前稱：深圳天安數碼城有限公司)	深圳	50	50	物業發展和投資及 投資控股
天津天安數碼城有限公司	天津	50 ⁽ⁱⁱ⁾	—	物業發展

附註：

- (i) 根據合營者之間的合同協議，本集團及其他合營者對該公司之財務及營運政策擁有共同控制權。
- (ii) 該公司為一間共同控制公司之附屬公司。

3. 天安截至二零一一年六月三十日止六個月之財務資料

以下載列天安集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自天安截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績報告。

簡明綜合收益賬

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收入	3	812,659	735,487
銷售成本		<u>(525,877)</u>	<u>(381,464)</u>
毛利		286,782	354,023
其他收入及收益	4	64,762	41,164
市場及分銷費用		(16,939)	(16,589)
行政費用		(142,223)	(114,996)
其他營運費用		(26,521)	(16,219)
持作買賣投資公允價值之淨增加(減少)		936	(7,561)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公允價值收益		12,275	4,763
投資物業公允價值之增加		241,724	134,381
已竣工物業存貨之減值撥備撥回		169	—
呆壞賬撥回		41,065	2,373
待發展物業攤銷		(28,257)	(27,658)
出售一間附屬公司之收益	5	118,785	—
場地動拆遷補償收益	6	—	507,505
融資成本	7	(73,572)	(64,651)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(18)	1,397
應佔共同控制公司溢利		<u>259,952</u>	<u>150,690</u>
除稅前溢利		738,920	948,622
稅項	8	<u>(168,716)</u>	<u>(229,135)</u>
本期間溢利	9	<u>570,204</u>	<u>719,487</u>
本期間溢利應佔方：			
本公司股東		564,564	541,087
非控股權益		<u>5,640</u>	<u>178,400</u>
		<u>570,204</u>	<u>719,487</u>
每股盈利	10	港仙	港仙
基本		<u>37.47</u>	<u>35.91</u>

簡明綜合全面收益表

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>570,204</u>	<u>719,487</u>
其他全面收益(費用)		
換算海外業務所產生之滙兌差異	263,808	(487)
應佔共同控制公司之其他全面收益	35,487	3
可供出售投資公允價值之減少	(9,397)	(5,737)
於出售物業時所實現之儲備	53	139
於出售一間附屬公司時確認之其他儲備	30,843	—
物業轉撥至投資物業時之重新估價盈餘	<u>7,339</u>	<u>—</u>
本期間之其他全面收益(費用)	<u>328,133</u>	<u>(6,082)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>898,337</u></u>	<u><u>713,405</u></u>
全面收益總額應佔方：		
本公司股東	881,133	535,027
非控股權益	<u>17,204</u>	<u>178,378</u>
	<u><u>898,337</u></u>	<u><u>713,405</u></u>

簡明綜合財務狀況表
(於二零一一年六月三十日)

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	784,450	639,205
收購物業、廠房及設備之按金		2,292	41
投資物業	13	7,126,590	6,651,340
待發展物業		3,997,951	3,586,628
收購待發展物業之按金		2,018,009	1,426,113
土地使用權之預付租賃款		106,047	90,753
於聯營公司之權益		7,390	7,408
於共同控制公司之權益		762,790	776,838
應收貸款	14	48,250	47,059
可供出售投資		99,668	112,340
商譽		640	640
遞延稅項資產		47,125	37,559
		<u>15,001,202</u>	<u>13,375,924</u>
流動資產			
物業存貨			
— 發展中		1,097,414	1,169,064
— 已竣工		874,280	601,011
其他存貨		42,717	43,994
聯營公司欠款		3,244	3,244
共同控制公司欠款		382,521	101,503
非控股股東欠款		12,459	12,166
應收貸款	14	44,011	160,505
貿易及其他應收賬款、按金及 預付款	15	1,161,137	1,080,966
土地使用權之預付租賃款		2,504	1,824
指定透過損益按公允價值處理之 金融資產	16	332,185	35,608
持作買賣投資		25,200	24,131
預繳稅項		21,173	15,810
用作抵押之銀行存款	24	128,177	288,183
銀行結存及現金		<u>2,510,675</u>	<u>2,923,509</u>
		6,637,697	6,461,518
分類為待售資產	17	<u>1,634</u>	<u>736,113</u>
		<u>6,639,331</u>	<u>7,197,631</u>

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	18	1,632,072	1,262,893
預售按金		543,777	482,199
稅項負債		563,049	578,552
付息借款	20	846,330	1,139,844
免息借款	21	34,387	26,652
		<u>3,619,615</u>	<u>3,490,140</u>
分類為待售資產之相關負債	17	<u>7,291</u>	<u>392,602</u>
		<u>3,626,906</u>	<u>3,882,742</u>
流動資產淨值		<u>3,012,425</u>	<u>3,314,889</u>
總資產減流動負債		<u><u>18,013,627</u></u>	<u><u>16,690,813</u></u>
股本及儲備			
股本	19	301,354	301,354
儲備		<u>13,021,691</u>	<u>12,291,235</u>
本公司股東應佔之權益		13,323,045	12,592,589
非控股權益		<u>790,778</u>	<u>773,574</u>
權益總額		<u>14,113,823</u>	<u>13,366,163</u>
非流動負債			
付息借款	20	2,113,214	1,761,137
一名租戶之遞延租金收入		90,985	93,074
租戶之租金按金		20,716	18,065
會藉債券	22	45,427	—
遞延稅項負債		<u>1,629,462</u>	<u>1,452,374</u>
		<u>3,899,804</u>	<u>3,324,650</u>
		<u><u>18,013,627</u></u>	<u><u>16,690,813</u></u>

簡明綜合權益變動表

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

	本公司股東應佔								總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	特殊資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌浮動 儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計溢利 千港元			
於二零一零年一月一日 (已審核)	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	874,890	26,452	(61,354)	4,837,845	10,884,316	501,201	11,385,517
換算所產生之匯兌差異 應佔共同控制公司之 其他全面收益	—	—	—	—	(465)	—	—	—	(465)	(22)	(487)
可供出售投資公允價值之 減少	—	—	—	—	3	—	—	—	3	—	3
於出售物業時所實現之 儲備	—	—	—	—	—	(5,737)	—	—	(5,737)	—	(5,737)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	541,087	541,087	178,400	719,487
本期間全面收益總額	—	—	—	—	(462)	(5,737)	139	541,087	535,027	178,378	713,405
於出售一間聯營公司時確認 於出售一間共同控制公司時 確認	—	—	—	—	(826)	—	—	826	—	—	—
股息分配	—	—	—	—	(2,198)	—	—	2,198	—	—	—
已分配予非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	(105,474)	(105,474)	—	(105,474)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	871,404	20,715	(61,215)	5,276,482	11,313,869	674,491	11,988,360
換算所產生之匯兌差異 應佔共同控制公司之其他 全面收益	—	—	—	—	343,228	—	—	—	343,228	12,819	356,047
可供出售投資公允價值之 增加	—	—	—	—	41,638	—	—	—	41,638	—	41,638
本期間溢利	—	—	—	—	—	2,486	—	—	2,486	—	2,486
本期間全面收益總額	—	—	—	—	384,866	2,486	—	891,368	1,278,720	23,685	1,302,405
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96,872	96,872
於出售附屬公司時確認	—	—	—	—	(1,525)	—	—	1,525	—	—	—
於出售一間聯營公司時確認 於出售一間共同控制公司時 確認	—	—	—	—	(7,182)	—	—	7,182	—	—	—
已分配予非控股權益之股息	—	—	—	—	(9,421)	—	—	9,421	—	—	—
於二零一零年十二月 三十一日(已審核)	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	1,238,142	23,201	(61,215)	6,185,978	12,592,589	773,574	13,366,163

	本公司股東應佔										
	股本 千港元	股本溢價 千港元	特殊資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌浮動 儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日 (已審核)	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	1,238,142	23,201	(61,215)	6,185,978	12,592,589	773,574	13,366,163
換算所產生之匯兌差異 應佔共同控制公司	—	—	—	—	252,244	—	—	—	252,244	11,564	263,808
之其他全面收益	—	—	—	—	35,487	—	—	—	35,487	—	35,487
可供出售投資公允價值 之減少	—	—	—	—	—	(9,397)	—	—	(9,397)	—	(9,397)
於出售物業時所實現之儲備	—	—	—	—	—	—	53	—	53	—	53
於出售一間附屬公司時確認 物業轉撥至投資物業時之重 新估價盈餘	—	—	—	—	—	7,339	—	—	7,339	—	7,339
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	564,564	564,564	5,640	570,204
本期間全面收益總額	—	—	—	—	287,731	(2,058)	30,896	564,564	881,133	17,204	898,337
於出售一間附屬公司時確認 股息分配	—	—	—	—	(9,145)	—	—	9,145	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	(150,677)	(150,677)	—	(150,677)
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	301,354	3,352,781	1,417,669	134,679	1,516,728	21,143	(30,319)	6,609,010	13,323,045	790,778	14,113,823

簡明綜合現金流動表

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額		<u>(629,575)</u>	<u>(62,845)</u>
來自投資業務之現金淨額			
已收利息		18,246	24,144
已收共同控制公司股息		63,477	56,819
已收來自可供出售投資之股息		9,735	146
購買物業、廠房及設備	12	(35,776)	(71,957)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,247	1,538
購買投資物業		(41,632)	(38,481)
出售投資物業扣除營業稅所得款項		4,548	17,923
收購一間共同控制公司		(42,370)	—
出售一間附屬公司之現金流入淨額	5	141,182	—
購買可供出售投資		(12,801)	(194)
購買指定透過損益按公允價值處理之 金融資產		(551,807)	(289,773)
購買其他投資		—	(56,818)
出售持作買賣投資所得款項		—	105
贖回指定透過損益按公允價值處理之 金融資產所得款項		267,566	—
場地動拆遷補償所得款項		—	283,776
支付場地動拆遷補償之交易成本		—	(72,681)
有關出售附屬公司之已收取按金		261,067	175,000
共同控制公司還款		7,362	2,764
非控股股東借款		(293)	—
歸還貸款		119,206	285,584
用作抵押之銀行存款之提取		238,315	—
用作抵押之銀行存款之存入		(77,108)	(31,327)
其他投資現金流量		—	(371)
		<u>372,164</u>	<u>286,197</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(用於)來自融資業務之現金淨額		
已付利息	(83,747)	(80,079)
已付股息	(150,677)	(105,474)
已付非控股股東股息	—	(5,281)
新借銀行及其他貸款	533,312	575,133
償還銀行及其他貸款	(520,428)	(311,006)
來自共同控制公司借款	2,888	—
來自聯營公司借款	158	1,470
(歸還)來自非控股股東借款	(1,875)	527
其他融資現金流量	749	145
	<u>(219,620)</u>	<u>75,435</u>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(477,031)	298,787
期初現金及現金等值項目	2,945,845	2,510,926
外匯兌換率變動之影響	42,678	(534)
	<u>2,511,492</u>	<u>2,809,179</u>
期末現金及現金等值項目		
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	2,510,675	2,805,293
包括在分類為待售資產之		
銀行結存及現金	17	3,886
	<u>817</u>	<u>3,886</u>
	<u>2,511,492</u>	<u>2,809,179</u>

簡明綜合財務報表附註

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值計量外(按情況適用)，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之新訂或經修訂之準則及詮釋(「新訂或經修訂之香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本) 香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進 關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	供股分類 最低資金規定的預付
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具清償金融負債

於本中期期間，上述新訂或經修訂之香港財務報告準則的應用，對本簡明綜合財務報表內所報告的金額及本簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的準則及修訂。以下新訂或經修訂的準則及修訂於截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表被授權發表後頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益之項目呈列 ²
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	員工福利 ¹
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部份。根據香港財務報告準則第10號，只有一個綜合的準則，該準則為控制。此外，香港財務報告準則第10號包括一個對控制的新定義，該定義包含三個要素：(a)對被投資方的權力；(b)對被投資方參與的可變回報之風險或權利；及(c)利用對被投資方的權力，從而影響投資方回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增加廣泛的指引以處理複雜的情況。總體而言，香港財務報告準則第10號的應用需要大量的判斷。香港財務報告準則第10號的應用可能會導致本集團不再綜合某些被投資方，及綜合以往沒有被綜合的被投資方。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」。香港財務報告準則第11號處理由兩方或更多方共同擁有控制權的聯合安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，有兩種類型的聯合安排：合營企業和共同業務。香港財務報告準則第11號的分類基於在安排內各方的權利和責任。相反，根據香港會計準則第31號，有三種不同類型的聯合安排：共同控制公司、共同控制資產和共同控制業務。

此外，在香港財務報告準則第11號的合營企業需以權益會計法入賬，而在香港會計準則第31號的共同控制公司能夠以權益會計法或比例會計法入賬。香港財務報告準則第11號的應用可能導致本集團的聯合安排的分類及其會計處理的改變。具體而言，根據香港財務報告準則第11號，現正使用權益會計法入賬的本集團之共同控制公司會被分類為共同業務。

該等綜合、聯合安排及披露的新訂或經修訂準則由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈及於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。若所有該等新訂或經修訂準則同時提早應用，提前應用會被允許。本公司董事預計，該等新訂或經修訂的準則將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表應用。

本集團現正評估新訂或經修訂之準則及修訂之潛在影響。本集團現時尚未適宜去判斷該等新訂或經修訂的準則對本集團營運業績及財務狀況之影響。該等新訂或經修訂之準則可能導致本集團業績及財務狀況有所改變。

3. 分部資料

本集團於本期間之收入主要來自在中華人民共和國(「中國」)所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團組織基礎之釐定基於四個主要營運部門：物業發展、物業投資、生產、銷售及買賣水泥、熟料及建築物料及其他營運(包括物業管理及高爾夫球場營運)。同樣地，按匯報予本公司董事會就資源分配及評估表現之本集團經營分部亦集中於四個主要營運部門。

於回顧期間，本集團按應呈報及經營分部之收入、業績及資產的分析如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產、銷售及買 賣水泥、熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
截至二零一一年 六月三十日止六個月					
分部收入					
對外銷售	191,980	181,459	391,674	47,546	812,659
業績					
分部溢利	121,662	363,681	43,585	26,817	555,745
其他收入及收益					64,762
未能分攤之企業費用					(67,949)
融資成本					(73,572)
應佔聯營公司虧損	(18)	—	—	—	(18)
應佔共同控制公司 溢利(虧損)	159,064	113,177	—	(12,289)	259,952
除稅前溢利					738,920
稅項					(168,716)
本期間溢利					570,204
於二零一一年六月三十日					
資產					
分部資產	8,184,207	7,330,434	810,740	164,579	16,489,960
於聯營公司之權益	10,577	—	—	57	10,634
於共同控制公司之權益	645,332	462,791	—	37,188	1,145,311
未能分攤之企業資產					3,994,628
合併總資產					21,640,533

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	生產、銷售及 買賣水泥、 熟料及 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
截至二零一零年 六月三十日止六個月					
分部收入					
對外銷售	359,814	166,982	161,884	46,807	735,487
業績					
分部溢利(虧損)	131,163	236,465	499,364	(13,693)	853,299
其他收入及收益					41,164
未能分攤之企業費用					(33,277)
融資成本					(64,651)
應佔聯營公司 溢利(虧損)	(816)	2,213	—	—	1,397
應佔共同控制公司溢利	94,090	54,832	—	1,768	150,690
除稅前溢利					948,622
稅項					(229,135)
本期間溢利					719,487
於二零一零年 十二月三十一日					
資產					
分部資產	7,736,045	6,856,813	632,462	386,270	15,611,590
於聯營公司之權益	10,595	—	—	57	10,652
於共同控制公司之權益	439,817	428,628	—	9,896	878,341
未能分攤之企業資產					4,072,972
合併總資產					20,573,555

4. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
可供出售投資之股息收入	12,315	146
銀行存款及應收賬款之利息收入	20,661	22,093
非流動免息應收賬款之估算利息收入	—	2,712
出售持作買賣投資之收益	—	83
指定透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值收益	11,477	5,171
其他收入	20,309	10,959
	<u>64,762</u>	<u>41,164</u>

5. 出售一間附屬公司之收益

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團出售一間附屬公司之全部權益及股東貸款，該附屬公司於英屬維京群島註冊成立，並在中國從事物業發展。該被出售附屬公司之一間附屬公司的一位董事持有買家的50%權益。出售之詳情如下：

於二零一零年十二月三十一日被分類為待售之附屬公司在出售當日之資產淨值如下：

	千港元
所出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	370
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	12,793
發展中物業存貨	487,049
銀行結存及現金	74,044
貿易及其他應付賬款	(64)
預售按金	(231,629)
非流動附息借款	<u>(192,771)</u>
	149,792
其他儲備重新分類至損益	<u>30,843</u>
	180,635
出售收益	<u>118,785</u>
	<u>299,420</u>
總代價，以現金支付：	
於本期間已收取之代價	215,226
於過往年度已收取之代價	<u>84,194</u>
	<u>299,420</u>
因出售產生之現金流入淨額：	
於本期間已收取之現金代價	215,226
已出售之銀行結存及現金	<u>(74,044)</u>
	<u>141,182</u>

6. 場地動拆遷補償收益

於二零零九年十一月二十七日，本集團與上海市政府訂立一份關於收回由一間非全資附屬公司持有的土地使用權之場地動拆遷補償合同。於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團已完成該需要之動拆遷。該補償為本集團帶來的收益為507,505,000港元。於截至二零一零年六月三十日止六個月，就場地動拆遷而言，本公司股東應佔稅後溢利為190,238,000港元。

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
利息付予：		
銀行貸款	82,739	78,920
其他貸款	—	692
貸款安排費	5,852	—
非流動免息借款之估算利息費用	<u>1,102</u>	<u>1,151</u>
	89,693	80,763
減：資本化於發展中物業金額	<u>(16,121)</u>	<u>(16,112)</u>
	<u>73,572</u>	<u>64,651</u>

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
支出包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
— 本期撥備	68,434	212,153
— 過往年度撥備不足	<u>3,852</u>	<u>5,525</u>
	72,286	217,678
遞延稅項	<u>96,430</u>	<u>11,457</u>
	<u>168,716</u>	<u>229,135</u>

於香港經營之集團公司於該兩段期間內並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。根據適用於外商投資企業的稅法，一間附屬公司有權免繳從首個經營獲利年度即二零零七年開始兩年的中國企業所得稅及於其後三年享有50%的中國企業所得稅減免。根據於二零零七年三月十六日頒佈之中國企業所得稅法，該附屬公司能夠繼續享有該稅務優惠及經考慮該等稅務獎勵後，本期間之中國企業所得稅已作出提撥。

9. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	19,110	15,418
減：資本化於發展中物業金額	<u>(705)</u>	<u>(845)</u>
	18,405	14,573
攤銷：		
待發展物業	28,257	27,658
土地使用權之預付租賃款	<u>1,570</u>	<u>1,259</u>
折舊和攤銷總額	<u>48,232</u>	<u>43,490</u>
存貨之成本作費用處理	417,387	302,678
包含於其他營運費用之匯兌虧損(收益)	7,785	(121)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司溢利內)	—	1,149
應佔共同控制公司稅項(已包括在應佔共同控制公司溢利內)	<u>280,574</u>	<u>174,115</u>

10. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利之溢利(本公司股東應佔本期間溢利)	<u>564,564</u>	<u>541,087</u>
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,506,769</u>	<u>1,506,769</u>

截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止六個月，並沒有呈列每股攤薄盈利，因為於該兩段期間內並沒有潛在的普通股。

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於期內確認分派之股息：		
已付二零一零年度末期股息為每股10港仙 (二零一零：二零零九年度為7港仙)	150,677	105,474

12. 物業、廠房及設備

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團以現金代價33,525,000港元(二零一零年十二月三十一日：153,382,000港元)購入物業、廠房及設備。

13. 投資物業

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，

- (a) 賬面值為4,548,000港元之投資物業以現金代價4,804,000港元出售。而以轉撥日之公允價值計算，由已竣工物業存貨轉撥至投資物業之金額為15,538,000港元。於轉撥當日之公允價值為20,711,000港元之物業、廠房及設備轉撥至投資物業。
- (b) 本集團投資物業於轉撥當日及二零一一年六月三十日之公允價值乃由與本集團無任何關係的獨立及專業評估師一普敦國際評估有限公司於當日進行估值。該估值主要基於投資法，計入現行租金及日後的租賃回報收入潛力。就目前空置的物業而言，估值乃按每個物業權益的一般租約條款及參考直接比較法，基於假定合理市場租金的市值。就物業由已竣工物業存貨轉撥為投資物業而言，估值乃按直接比較法。

14. 應收貸款

於二零一一年六月三十日，應收貸款23,529,000港元(二零一零年十二月三十一日：64,729,000港元)之年利率為4.5%(二零一零年十二月三十一日：4.5%)，以股權抵押作為擔保及於二零一一年十二月償還(二零一零年十二月三十一日：於二零一一年十二月償還)。

應收貸款48,250,000港元(二零一零年十二月三十一日：107,541,000港元)之年利率為4.25%(二零一零年十二月三十一日：3.5%至4.25%)，並無抵押及於二零一二年十一月償還(二零一零年十二月三十一日：於二零一一年三月至二零一二年十一月償還)。

應收貸款20,482,000港元(二零一零年十二月三十一日：35,294,000港元)之年利率為25%(二零一零年十二月三十一日：20%)於二零一一年四月償還(二零一零年十二月三十一日：於二零一一年三月償還)，該應收貸款部份已於截至二零一一年六月三十日止期間內償還及以土地作為擔保。

15. 貿易及其他應收賬款

應收租戶之租金乃按出示發票時到期支付。本集團一般給予物業買家及其他客戶之信用期限為三十日至一百二十日。於報告期末，貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
未到期	26,407	35,648
三個月內	295,897	138,322
四至六個月	37,092	28,107
七至十二個月	9,415	11,422
超過十二個月	3,910	22,546
	<u>372,721</u>	<u>236,045</u>

於二零一一年六月三十日，其他應收賬款包括按金553,176,000港元(二零一零年十二月三十一日：290,224,000港元)，此按金用作支付從獨立第三者收購物業而交易預計於二零一一年年底前完成。此外，其他應收賬款亦包括場地動拆遷補償應收賬款60,241,000港元(二零一零年十二月三十一日：58,824,000港元)，並預期自報告期末起之十二個月內收取。

16. 指定透過損益按公允價值處理之金融資產

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
結構性存款	<u>332,185</u>	<u>35,608</u>

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團與銀行訂立若干以人民幣計值，本金總額為人民幣268,000,000元(相當於322,892,000港元)的保本結構性存款，到期日由二零一一年十月至二零一二年三月。結構性存款的利息因應美元與歐元的匯率變動及上海銀行間同業拆放利率而改變。故此，該等結構性存款包含與主合同並無密切關係的嵌入式外匯衍生工具。於首次確認時，所有結構性存款被指定為透過損益按公允價值處理之金融資產。

於報告期末，指定透過損益按公允價值處理之金融資產之結構性存款由本公司管理層參考外匯兌換率之改變及上海銀行間同業拆放利率作出評估。本公司管理層認為結構性存款之公允價值約為其本金金額，因利率範圍狹窄，只由3%到6%。

17. 分類為待售資產及負債

- (a) 於二零零七年十二月三日，本集團與一間關連公司訂立一份買賣協議，而該擬出售附屬公司之一位董事為該關連公司之實益擁有人。根據買賣協議，本集團同意出售之附屬公司經營高爾夫球場營運及物業發展。於二零零八年一月三十日，該買賣協議之普通決議已於股東特別大會上取得本公司股東批准。根據買賣協議，完成買賣該附屬公司的日期，不能遲於二零零八年十二月七日。為了取得代價餘款的融資，關連公司要求延長交易完成的日期。於過往年度，已收取不能退回的按金111,418,000港元及已包含於貿易及其他應付賬款。

於二零一一年六月十日，本集團訂立了一份新的買賣協議。根據新的買賣協議，總代價修訂為810,000,000港元。進一步的付款195,000,000港元安排於二零一一年九月三十日或之前支付及餘款510,000,000港元安排於二零一三年九月或之前分期支付。

於二零一一年六月三十日，本集團尚未取得獨立股東對於新協議的批准。於二零一一年六月三十日，本公司之董事預期此交易不會於自報告期末起之十二個月內完成。因此，於二零一一年六月三十日，本集團停止將該附屬公司之資產及負債分類為待售資產及負債。本集團仍然依照計劃出售該附屬公司及預期交易將於二零一三年完成。新買賣協議於二零一一年八月一日之股東特別大會獲本公司獨立股東通過。

- (b) 於二零零九年一月二十三日，本集團與第三方訂立了一份買賣協議。根據買賣協議，本集團同意以11,635,000港元之現金代價出售一間從物業發展之附屬公司之全部權益。所有的代價已經收取及包含於貿易及其他應付賬款。於報告期末，該交易並未完成。
- (c) 於二零一零年七月十五日，本集團與一間關連公司訂立一份買賣協議，而該擬出售附屬公司之一間附屬公司的一位董事持有該關連公司之50%權益。根據買賣協議，本集團同意以現金代價人民幣235,000,000元(相當於約283,133,000港元)出售一間從物業發展的附屬公司。於截至二零一一年六月三十日止期間內，出售已完成及帶來出售收益118,785,000港元。該收益已載列在附註5的出售一間附屬公司之收益內。

該一間(二零一零年十二月三十一日：三間)附屬公司之資產及負債於二零一一年六月三十日分類為待售之被處理組(見下文)。其經營業務於分部報表中被列在本集團物業發展及其他營運業務(見附註3)。出售之所得款項預期超出相關資產及負債之賬面淨值；因此，該等經營業務分類為待售業務無須作減值虧損確認。本集團已收到所有代價作為不能退回的按金及包含於貿易及其他應付賬款內。

被分類為待售之被處理組之主要資產及負債組成如下(見上述附註(b))：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
物業、廠房及設備	817	128,831
待發展物業	—	204,717
土地使用權之預付租賃款	—	15,941
發展中物業存貨	—	363,391
其他存貨	—	897
銀行結存及現金	817	22,336
分類為待售資產	<u>1,634</u>	<u>736,113</u>
貿易及其他應付賬款	7,078	87,147
預售按金	111	21,239
稅項負債	102	102
付息借款	—	176,258
免息借款	—	6,564
會籍債券	—	43,576
遞延稅項負債	—	57,716
分類為待售資產之相關負債	<u>7,291</u>	<u>392,602</u>

18. 貿易及其他應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
三個月內	280,321	229,741
四至六個月	11,049	7,649
七至十二個月	8,588	2,648
超過十二個月	<u>256,039</u>	<u>233,399</u>
	<u>555,997</u>	<u>473,437</u>

於二零一一年三月二十三日，本集團與第三方訂立了一份買賣協議，根據買賣協議，本集團同意以現金代價人民幣450,000,000元(相當於約542,169,000港元)出售一間從物業投資之附屬公司之50%股權及股東貸款。於本期間，已收取不能退回的按金256,067,000港元及已包含於貿易及其他應付賬款。根據協議，餘下的代價將於二零一二年九月二十二日或之前收取。於二零一一年六月三十日，此交易預期不會於自報告期末起之十二個月內完成；因此，於二零一一年六月三十日，該附屬公司之資產及負債不被分類為待售。

19. 股本

	普通股 股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日 每股面值0.20港元之普通股股份	<u>2,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日及二零一一年六月三十日	<u>1,506,769,491</u>	<u>301,354</u>

20. 附息借款

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團獲得新借銀行及其他貸款533,312,000港元及償還銀行及其他貸款520,428,000港元。該等貸款大部份於五年內償還及按市場定息或浮息利率計息，而該等利率平均界乎1.17%至10%。新借款所得款項用於支付於中國之投資物業之款項、在建物業工程進度款及收購新物業項目。

21. 免息借款

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
來自非控股股東借款	3,409	5,284
應付共同控制公司	6,070	3,182
應付聯營公司	24,908	18,186
	<u>34,387</u>	<u>26,652</u>

22. 會籍債券

會籍債券指於參加高爾夫球會後二十年後可退還給會員或會員能用作折扣購買於高爾夫球場的別墅的成本的會籍費用。

23. 或有負債

(a) 本集團於二零一一年六月三十日之擔保如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (已審核)
就給予被分類為可供出售投資的被投資者已使用之 銀行信貸而向銀行作出擔保	13,209	—
就給予物業購買者之按揭貸款而向銀行作出擔保	<u>215,723</u>	<u>209,924</u>

(b) 由一間共同控制公司持有而賬面值為7,118,000港元的部份待發展物業正被當地機關進行閑置土地調查。該塊由共同控制公司持有之土地擁有若干張土地使用權證，除了兩張土地使用權證之土地部份作為整個項目餘下發展外，約佔一半的土地發展已告完成或正在發展中。

若干共同控制公司賬面總值為221,325,000港元的待發展物業的進度未能完全滿足土地出讓合同內的建築條款，這些共同控制公司的整片土地正處於分期發展階段，除了一部份空置土地作為整個項目的後續發展，其餘部份已完成或部份正在發展。

賬面值為267,995,000港元之待發展物業的再開發時限已經屆滿，為符合當地機關的要求，本集團已作出重組該待發展物業的擁有權的申請，而新的附屬公司將會成立以持有及發展該物業。

本集團一塊賬面值為320,351,000港元的投資物業土地已被當地機關識別為閑置土地，本集團已邀請另一位投資者共同發展該土地，第一期發展的基礎工程現正進行。

本集團現就上述地塊的發展與當地機關緊密洽商，防止被分類為閑置土地，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

- (c) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款合共約138,588,000港元及賠償。賬面值為45,180,000港元的已竣工物業存貨由法院保管持有。於二零零七年及二零零八年，訂約方達成有條件和解協議；據此物業買家同意就有關案件進行和解，條件是本集團須安排以物業買家之名義發出標的物業之產權證。由於部份標的物業之產權證已發出給物業買家，於二零一零年三月及二零一一年一月，賬面總值為26,140,000港元之部份法院保管物業已交還本集團。預期待餘下標的物業之產權證以物業買家之名義發出後，餘下賬面值為19,040,000港元現由法院存管之物業將交還本集團。
- (d) 一間分判商控告本公司一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約30,518,000港元。此項仲裁仍然進行中，但本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。
- (e) 於一九九八年，本公司收購一間附屬公司，該附屬公司持有一塊位於中國之土地，本公司以一間共同控制公司之權益轉讓給賣方作為支付部份收購代價。該名聲稱為賣方之實益擁有人向本公司提出法律訴訟，就此項訴訟本公司於二零零八年三月份收到法院傳票，由於本公司沒有把該共同控制公司之股權過戶給賣方名下，賣方要求履行轉讓共同控制公司權益及索償22,940,000港元等值之人民幣損失、利息及其他費用。於二零零九年七月的法庭裁決判令本公司勝訴，原告已提出上訴。於二零一零年十一月，高級人民法院判令重審此案件。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此項索償之最終結果對本集團的財務狀況並無重大影響。
- (f) 一名水泥業務之前物料供應商向本公司附屬公司提出法律訴訟，要求索償有爭議的未付工程及物料供應款及賠償共約8,410,000港元。法庭裁決判令前物料供應商勝訴。被告已提出上訴，而高級人民法院亦判令重審此案件。有關此索償，共約4,442,000港元確認為貿易及其他應付賬款。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為無需為關於潛在補償之應付賬款作出額外撥備。

24. 資產抵押

於二零一一年六月三十日，

- (a) 若干附屬公司持有之銀行存款、物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業及持作買賣投資之賬面值分別為3,193,000港元(二零一零年十二月三十一日：241,433,000港元)、273,618,000港元(二零一零年十二月三十一日：254,904,000港元)、606,953,000港元(二零一零年十二月三十一日：600,552,000港元)、603,251,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,234,304,000港元)、871,141,000港元(二零一零年十二月三十一日：374,370,000港元)、5,659,583,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,268,151,000港元)及5,553,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,987,000港元)已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸。
- (b) 賬面值為1,839,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,792,000港元)之待發展物業已作為其他貸款之抵押。
- (c) 賬面值分別為124,096,000港元(二零一零年十二月三十一日：45,882,000港元)及115,520,000港元(二零一零年十二月三十一日：115,690,000港元)之銀行存款及物業、廠房及設備已作為應付票據之抵押。
- (d) 賬面值為888,000港元(二零一零年十二月三十一日：867,000港元)之銀行存款已抵押予銀行作為物業買家獲授按揭貸款。
- (e) 本集團之若干資產，如附註23(c)所述，現由法院所保管。

25. 有關連人士之交易及結餘

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團與有關連人士之交易及結餘如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
(a) 新鴻基有限公司(「新鴻基」)(附註(i))		
— 已付保險費用	1,475	61
— 租金收入	—	650
— 利息收入	1,019	—
(b) 聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)及其附屬公司，以及該公司之最終控股公司及該公司之最終控股公司之附屬公司(附註(i))		
— 已付租金、物業管理及空調費用	1,269	1,304
— 管理費	8,100	7,070
— 其他費用	233	—
(c) 本集團之附屬公司之非控股股東		
— 管理費用	—	815
— 其他費用	—	7
(d) 本公司一位非執行董事為其合作夥伴之公司		
— 法律及專業費用	1,159	370
(e) 主要管理層人員薪酬		
— 薪金及其他短期福利	21,933	9,973
— 退休福利費用	349	531
(f) 本公司一位非執行董事之一位近親有重大影響力之公司		
— 利息收入	—	10,800
(g) 一間共同控制公司		
— 利息收入	—	3,418

本集團若干主要管理層人員從一間擁有本公司重大權益之公司或其全資附屬公司收取酬金。該公司向本集團提供管理服務，並向本集團就該等人員及其他並非本集團之主要管理層人員所提供服務收取費用，該費用已包括在此附註(b)部份所披露之管理費中。

上述之管理費乃按管理層於本集團事務所付出之時間計算，並可分配至上述主要管理層人員。總分配金額為8,329,000港元(二零一零年：5,683,000港元)，並已包括在上述之主要管理層人員薪酬內。

	二零一一年	二零一零年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (已審核)
(h) 新鴻基(附註(i))		
— 應付金額	2,883	2,758
— 應收貸款(附註(ii))(附註14)	48,193	47,059
— 應收貸款利息(附註14)	57	61
(i) 聯合地產及其附屬公司，以及該公司之最終控股公司及該公司之最終控股公司之附屬公司(附註(i))		
— 應付金額	4,461	4,960

附註：

- (i) 於二零一零年四月十九日，新鴻基與其母公司聯合地產訂立了一份收購協議，據此新鴻基出售本公司全部已發行股本之38.06%，即新鴻基於本公司之所有權益。於二零一零年六月二十八日交易完成後，聯合地產成為本公司有重大影響力之主要股東。於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，新鴻基為聯合地產的附屬公司。
- (ii) 應收貸款之年利率為4.25%，無抵押並需於二零一二年十一月償還。

4. 負債

於二零一一年八月三十一日(即本綜合文件付印前就本負債聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時:

天安集團尚有未還借貸約3,292.73百萬港元,包括有抵押銀行貸款約2,752.19百萬港元、其他有抵押貸款約1.20百萬港元、無抵押銀行貸款約472.07百萬港元、自若干非控股股東之無抵押貸款約3.41百萬港元、自共同控制公司之無抵押貸款約6.07百萬港元、自聯營公司之無抵押貸款約24.91百萬港元及其他無抵押貸款約32.88百萬港元。天安集團之銀行融資及其他貸款以其資產抵押,其中包括銀行存款、物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業及持作買賣投資。

天安集團一間擁有50%權益之共同控制公司於二零零九年年底及二零一零年年初就所持有位於中國廣東省之物業項目之部份(佔總地盤面積之10%)接受當地機關之間置土地調查。於二零一一年八月三十一日,天安集團應佔相關地盤之賬面值約為3.55百萬港元。該共同控制公司已就整個項目取得合共10份土地使用權證,而該項目目前正分階段興建。8份土地使用權證所覆蓋之地盤面積目前正在發展中,而根據該項目之整體建築計劃,餘下2份土地使用權證所覆蓋之空置地盤面積按計劃將於項目之較後階段發展。在該共同控制公司於二零一零年年中就該調查作出最新之回應後,並未收到當地機關進一步調查通知。經考慮(i)兩份土地使用權證所覆蓋之相關地盤面積僅佔整個項目之總地盤面積10%;(ii)自二零一零年年中起當地機關並未作出進一步調查;及(iii)相關地盤按照天安之分階段建築計劃持續發展,天安集團管理層認為相關地盤被分類為閒置土地之可能性偏低,故在此階段不可能評估潛在責任。

天安集團擁有50%權益之兩間共同控制公司持有位於中國廣東省和江蘇省的物業項目,天安集團應佔之賬面值約為51.6百萬港元及60.84百萬港元,這些項目未能完全符合土地出讓合同之樓宇規約,主因為天安集團考慮到目前之物業市場需求而擬定發展策略,並因應押後開發時間表。由於迄今並未收到該兩項發展項目接受有關開發進度之書面調查通知,天安集團認為被分類為閒置土地而被充公之可能性偏低,而影響其價值之可能性亦偏低。

根據相關中國法規,倘物業被分類為閒置土地,擁有人可被罰款或在最嚴重的情況下物業可能被當地政府充公而不獲發賠償。在最嚴重的情況下,對天安集團的

最大財務影響為完全撤銷天安集團應佔上述三項物業之賬面值，總額約為115.99百萬港元。截至最後實際可行日期，上述三項物業並未被分類為閒置土地。

天安集團於中國廣東省擁有一個賬面值約為320.77百萬港元之地盤作為投資物業，該地盤於二零一一年六月被當地機關確認為閒置土地。天安集團已邀請另一名投資者共同開發此地盤。買賣協議於二零一一年三月達成，以向一名第三方投資者出售地盤之50%權益，而出售預期於二零一二年九月或之前完成。由於第一期地基工程正在進行，天安集團連同第三方投資者目前正向當地機關申請撤銷閒置土地之分類。因此，天安集團認為因被分類為閒置土地而被充公之可能性偏低，而影響其價值之可能性亦偏低。

此外，天安集團就向物業買家及一項被分類為可供出售投資之被投資方授出銀行融資而作出擔保承擔合共約225.92百萬港元的或然負債。另外，一名物業買家、一項收購中聲稱為賣方之實益擁有人、一名水泥業務之前物料供應商及一間分判商亦作出合共約196.01百萬港元之索償，該等訴訟之進一步詳情載列於本綜合文件附錄七「訴訟」一節。

於二零一一年八月三十一日營業時間結束時，除上文所述或於本綜合文件其他章節所披露者外，天安集團並無任何已發行及在外流通之債務證券(或法定或以其他方式增設但未發行者)、任何有期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或無擔保)、任何其他借款或債項，包括銀行透支、貸款或其他類似之債項及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有抵押或無抵押、有擔保或無擔保)、任何按揭或抵押或其他重大或然負債或擔保。

外幣金額已按二零一一年八月三十一日營業時間結束當時之匯率換算為港元。

5. 重大變動

天安董事確認，天安集團自二零一零年十二月三十一日(即最近期刊發之天安集團經審核綜合財務報表之編製結算日期)起至最後實際可行日期，於財務或交易狀況或前景方面並無出現任何重大變化。

以下為摘錄自獨立物業估值師普敦評估之完整估值報告之資料，有關其對聯合地產集團於二零一一年八月三十一日於香港、中國、澳門、新加坡、美利堅合眾國及菲律賓之物業權益進行之估值，以供載入本綜合文件，其中包括(i)函件全文；(ii)具有商業價值之聯合地產集團物業之估值概要；(iii)聯合地產集團租用而無商業價值之物業之概要；及(iv)聯合地產集團持有其估值佔聯合地產集團於二零一一年八月三十一日之物業權益總估值5%或以上之物業之估值證書。

聯合地產集團之物業估值報告全文將於本綜合文件日期起直至部份換股要約截止日期(包括該日)止期間內作展示及可供查閱。有關進一步詳情請參閱本綜合文件附錄六內「備查文件」。務請天安股東參閱完整估值報告以得悉聯合地產集團之物業詳情。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「聯合地產集團」)於香港特別行政區(「香港」)、中華人民共和國(「中國」)、澳門特別行政區(「澳門」)、新加坡、美利堅合眾國(「美國」)及菲律賓的物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業、於相關土地註冊處進行土地查冊、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，向閣下提供吾等所認為該等物業權益於二零一一年八月三十一日(以下稱「估值日期」)現況下之價值。

吾等對物業價值的估值乃基於「市值」而定，而吾等對市值的定義為「物業經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

吾等進行物業權益估值時個別考慮每項物業，並無計及該等物業售予個別人士時提供的任何折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售對價值之任何影響。

對第一及第二類(除第A13號物業外)聯合地產集團持作投資之物業權益估值時，吾等乃採用評估出租物業普遍採用之投資法。該物業之市價乃以其期限價值總和，計算時乃將現有租金以市場決定的等效收益率及續租價值予以資本化，而續租價值則來自按照現時市租計算之租約續租／新租出之價值，或來自根據現時市價出售有關物業之價值。

對第三至第七類聯合地產集團持作銷售及自用的物業權益估值時，吾等參考有關市場同類可比較交易，按直接比較法估值。對聯合地產集團於美國持作銷售及歸納於第四類物業中之第A22號物業之估值而言，吾等很大程度上依賴聯合地產集團之獨立物業估值師Jack L. Hughey & Associates所提供就前述位於美國之物業編製之估值報告。

達致吾等對第A13號物業(酒店)之物業權益估值意見時，吾等亦參考有關市場同類可比較交易，按直接比較法估值。

由於聯合地產集團所租用的第八至第十一類物業權益的租約屬短期或不得轉租或分租或欠缺可觀租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等進行估值時，假設業主按有關物業權益現狀於公開市場出售，並不涉及可影響該等物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何同類安排。此外，吾等估值時並無考慮有關或可影響物業銷售的任何購買權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

對於香港及澳門的物業，吾等已於有關土地註冊處進行業權查冊，而對於中國、新加坡及菲律賓的租用物業，吾等則無進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本核實所有權或確定有否任何未載於吾等所獲提供文件副本之租約修訂。

對於第A18至A20號以及第A25至A27號物業的業權，吾等相當倚賴聯合地產集團提供的資料及其中國法律顧問福建天衡聯合律師事務所上海分所及廣東浩暉律師事務所提供的法律意見，亦已接納有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概要、地盤及建築面積以及其他一切有關資料的意見。

吾等已視察該等物業之外部，並在可行情況下視察其內部。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故未能呈報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

吾等並無進行實地測量核實相關物業的地盤及建築面積是否準確，惟吾等假設所獲提供的文件及官方地盤規劃圖所載地盤及建築面積均準確。隨附估值證書的所有尺寸、量度及面積乃根據聯合地產集團提供予吾等的文件所載資料作出，僅為約數。

吾等並無理由懷疑聯合地產集團所提供資料是否真確，聯合地產集團亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為，所獲資料足以達至知情意見，吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值並無計及任何物業所欠的任何抵押、按揭或債項以及出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。聯合地產集團管理層表示，倘按估值金額出售該等物業，則出售物業產生的稅項負債包括第一及第五類聯合地產集團於香港持作投資／自用之物業的印花稅（不超過交易金額的3.75%）；第三類聯合地產集團於香港持作銷售之物業的印花稅及利得稅（溢利金額的16.5%）；第四類聯合地產集團於美國持作銷售之物業的聯邦稅（溢利金額的34%）及特許經銷稅（溢利金額的1%）。對於第二及第六類聯合地產集團於中國持作投資／自用之物業，稅項負債可能包括印花稅（交易金額的0.05%）、營業稅（交易金額的5%）、企業所得稅（出售純利的25%）及土地增值稅（增值淨額減應扣除項目的30%至60%）。變現中國有關物業的實際應付稅項金額以中國有關稅務當局於出售該等物業時所發出的正式稅單為準。至於第七類聯合地產集團於澳門持作自用之物業，稅項負債包括印花稅（不超過交易金額的3%）及補充所得稅（溢利金額的12%）。然而，在出售物業權益完成前，有關稅項負債金額不可以計量或實際出現。聯合地產集團就所持第一至第七類物業而可能應付的稅項負債總額估計分別約為271,843,000港元、16,214,000港元、17,529,000港元、21,622,000港元、5,079,000港元、22,851,000港元及630,000港元，而聯合地產集團並不會就所持第八至第十一類租用物業產生任何潛在稅項負債，原因是聯合地產集團並無持有有關物業權益。聯合地產集團亦已確認有意出售第三及第四類於香港及美國持作銷售之物業，但並無計劃且無意出售餘下第一、第二、第五、第六及第七類物業。因此，除第三及第四類於香港及美國持作銷售之物業外，短期內實際出現有關出售該等物業所產生稅項負債的機會很微。

吾等的估值遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載所有規定。

除另有說明外，吾等的估值證書內所有金額均以港元計值。估值時採用之匯率為估值日期之匯率約1港元兌人民幣0.83元、1港元兌1.03澳門幣、1新加坡元兌6.48港元、1美元兌7.793港元及1港元兌5.42菲律賓比索。

隨函奉附吾等就聯合地產集團持有具有商業價值之物業編製之估值概要、就聯合地產集團租用並無商業價值之物業編製之綜合概要及就聯合地產集團持有及其估值佔聯合地產集團於二零一一年八月三十一日之物業權益總估值5%或以上之物業編製之估值證書。有關聯合地產集團持有之物業詳情，務請天安股東參閱吾等之完整估值報告，該文件將作展示及可供查閱。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合地產(香港)有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS, MHKIS
註冊專業測量師(G.P)
謹啟

二零一一年十一月十八日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，擁有逾20年於香港、澳門、中國及亞太地區之物業估值經驗。

A. 估值概要

以下為聯合地產集團持有具有商業價值之物業之估值概要。

* 房地產權證為中國若干地方政府機關發出包含國有土地使用權證及房屋所有權證的業權文件。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產 集團應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(註冊 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或房 地產權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
第一類—聯合地產集團於香港持作投資之物業權益											
A1	香港港島南區 大潭水塘道7號 雅柏苑A座 1樓至10樓1號室及 1樓至6樓2號室 以及平台高層 34個停車位	住宅 車庫	3,475.29平方米/ 不適用	16	34	100	二零五六年	一九八五年	1,341,000	R	998,000,000
A2	新界荃灣 德士古道150至164號 聯合貨運中心	工業 車庫	46,602.56平方米 連單位天台 1,448.35平方米/ 不適用	整幢樓宇	47	100	二零四七年	一九九一年	2,114,772	R	555,000,000

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產 集團應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(註冊 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或房 地產權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
A3	香港山頂 種植道60號 2號屋連花園、 陽台及 泳池以及其他部份	住宅 車庫	639.36平方米，連 同275.64平方米之 車棚、470.46平方 米之花園/陽台及 73.11平方米之 天台/不適用	1	1	100	二零六六年	一九九三年	380,000	R	423,000,000
A4	香港大潭 白筆山道18號 紅山半島D區 棕櫚徑2號屋	住宅 車庫	286.33平方米，連 同203.64平方米之 庭園、74.79平方 米之車棚及19.23平方 米之天台/ 不適用	1	1	100	二零五六年	一九九零年	140,000	R	70,600,000
A5	香港大潭 白筆山道18號 紅山半島第四期 停車場I及2層的 79個停車位	車庫	不適用	不適用	79	100	二零五六年	一九九二年	27,800	R	25,300,000

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產 集團應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(註冊 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或房 地產權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
A6	香港大潭 白筆山道18號 紅山半島B區 松柏徑168號屋 (亦稱為T17號獨立 屋)	住宅 車庫	310.20平方米, 連 同129.60平方米之 花園、126.07平方 米之庭園、25.73平 方米之車棚及 137.13平方米之單 位天台/ 不適用	1	1	100	二零五六年	一九九零年	132,500	R	73,000,000
A7	香港灣仔 駱克道333號 中國網絡中心 (不包括28樓全層)	商業 辦公室 車庫	15,187.94平方米/ 不適用	整幢樓宇, 不包括28樓	60	100	二零二六年	二零零零年	4,903,653	R	1,340,000,000
A8	九龍何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 44個住宅單位 及6個複式單位連同 60個停車位	住宅 車庫	6,821.63平方米/ 不適用	50	60	100	二零八一年	二零零二年	1,298,700	R	899,000,000
A9	九龍油麻地 東安街38號安蘭閣 地下1至5號舖, 5 樓、6樓、15樓、16樓 及17樓A室, 以及21 樓、22樓、23樓、25 樓、26樓及27樓A、 B及C室連天台	零售 住宅	1,212.20平方米 連天台 53.42平方米/ 不適用	5(舖位) 23(住宅)	不適用	100	二零四九年	一九九七年	206,900	R	61,000,000

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產 集團應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(註冊 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或房 地產權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
A10	香港灣仔 謝斐道239號 世紀閣	商業 住宅	3,903.20平方米/ 不適用	整幢樓宇	不適用	100	二零二七年	一九七五年	1,046,800	R	352,000,000
A11	香港半山 地利根德徑14號 地利根德閣 三層連天台屋C及 3座3樓第11、12及 13號停車位	住宅 車庫	744.90平方米 連單位天台 109.44平方米/ 不適用	1	3	100	二零五一年/ 二零六二年/ 二零九七年	一九九三年	空置, 除 第11號停 車位, 其 每月租金 為3,000 港元	R	195,000,000
A12	香港 皇后大道中9號 22樓全層	商業	1,276.57平方米/ 不適用	全層	不適用	100	二八五四年/ 二八五六年	一九九一年	667,540	R	331,000,000
A13	香港北角 渣華道138號 宜必思世紀軒	酒店	6,824.79平方米, 連 同235.88平方米之 後勤設施/ 不適用	275	不適用	100	二零八三年	二零零四年	不適用	R	540,000,000
A14	香港灣仔 莊士敦道60號 嘉譽軒33樓3306室	住宅	49.70平方米/ 不適用	1	不適用	100	二零五四年	二零零七年	21,000	R	8,400,000

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產 集團應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(註冊 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或房 地產權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
A15	香港金鐘 夏慤道18號 海富中心2座 8樓全層	商業 辦公室	不適用/ 824.97平方米	8樓全層	不適用	52.63	二零五三年	一九八零年	403,826	R	83,892,220
A16	香港金鐘 夏慤道18號 海富中心2座 11樓全層	商業 辦公室	不適用/ 824.97平方米	11樓全層	不適用	52.63	二零五三年	一九八零年	403,826	R	89,471,000
A17	香港金鐘 夏慤道18號 海富中心1座 22樓2201、2201A及 2202號辦公室	商業 辦公室	不適用/ 836.32平方米	3	不適用	52.63	二零五三年	一九八零年	398,888	R	103,470,580
小計:											
6,148,133,800											
第二類一聯合地產集團於中國持作投資之物業權益											
A18	中國上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心19樓1901室	商業	204.63平方米/ 不適用	1	不適用	52.63	二零四四年	二零零四年	28,145	C	6,315,600

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產 集團應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(註冊 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或房 地產權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
A19	中國上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心11樓 1101至1109室	商業	1,359.54平方米/ 不適用	全層	不適用	52.63	二零四四年	二零零四年	323,846	C	40,946,140
A20	中國深圳市 福田區 深圳天安數碼城 天安創新科技廣場 二期東座2001室及 西座2002室	工業	938.56平方米/ 不適用	2	不適用	30.62	二零五二年	二零零五年	129,714	C	9,461,580
										小計:	56,723,320

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	已經取得之 業權(註冊/ 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或 房地產 權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔獨立估值 (港元)
第三類一聯合地產集團於香港持作銷售之物業權益										
A21	九龍何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 5個住宅單位 及6個複式單位 連同9個停車位	住宅 車庫	1,941.93平方米/ 不適用	11	9	100	二零一一年	二零零二年	R	304,900,000
									小計：	304,900,000
第四類一聯合地產集團於美國持作銷售之物業權益										
A22	美國德州哈里斯縣 Diamondhead Boulevard 及 FM 2100 路 西面的三幅土地	無限制	13,888,933平方米/ 不適用	不適用	不適用	100	永久業權	不適用	R	155,860,000
									小計：	155,860,000
第五類一聯合地產集團於香港持作自用之物業權益										
A23	香港灣仔 駱克道333號 中國網絡中心 28樓全層	商業 辦公室	492.38平方米/ 不適用	28樓全層	不適用	100	二零二六年	二零零零年	R	40,700,000
A24	香港金鐘 夏懿道18號 海富中心2座 4樓全層， 包括部份平台頂部	商業 辦公室	不適用/483.84平方 米 連單位天台1,292.28 平方米	4樓全層	不適用	52.63	二零五三年	一九八零年	R	41,472,440
									小計：	82,172,440

完整估值 報告所示 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	聯合地產集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/ 預期落成日期/ 出租	已經取得之 業權(註冊) 擁有人(R)/ 國有土地 使用權證或 房地產 權證*(C))	於二零一一年 八月三十一日 之應佔獨立估值 (港元)
第六類—聯合地產集團於中國持作自用之物業權益										
A25	中國上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心19樓 1902至1903室	商業 辦公室	308.85平方米/ 不適用	2	不適用	52.63	二零四四年	二零零四年	C	9,894,440
A26	中國深圳市 福田區 天安數碼城 天安創新科技廣場 二期西座 2003及2005室	工業	1,053.19平方米/ 不適用	2	不適用	30.62	二零五二年	二零零五年	C	10,533,280
A27	中國深圳市福田區 天安數碼城 天安創新科技廣場 二期東座及西座 的4個單位	工業	1,820.91平方米/ 不適用	4	不適用	30.62	二零五二年	二零零五年	C	18,341,380
小計：										38,769,100
第七類—聯合地產集團於澳門持作自用之物業權益										
A28	澳門上海街 147至191號 及北京街 111至123號 羅理基博士大馬路 298至316號；澳門 中華總商會大廈 地下E號舖	零售	不適用/ 195.48平方米	1	不適用	52.63	二零一三年	一九九三年	R	11,052,300
小計：										11,052,300
總計：										6,797,610,960

B. 聯合地產集團租賃物業綜合概要

以下為聯合地產集團租用而並未為聯合地產集團帶來商業價值之物業之概要。

完整估值報告 所示物業編號	物業地點	持有形式	用途	面積 (平方米)	租賃物業 總數
第八類—聯合地產集團於香港租用之物業					
B1至73	香港	租賃	零售／ 辦公室／ 住宅	55.74平方米至 9,028.61平方米	73
第九類—聯合地產集團於中國租用之物業					
B74至75	廣州	租賃	辦公室	64.66平方米至 125.98平方米	2
B76	南京	租賃	辦公室	144.05平方米	1
B77	北京	租賃	辦公室	9平方米	1
B80、134、135及136	大連	租賃	辦公室	70.19平方米至 734.21平方米	4
B81	寧波	租賃	辦公室	161.33平方米	1
B119、120及121	瀋陽	租賃	辦公室	170平方米至 781.43平方米	3
B122、123及124	重慶	租賃	辦公室／ 零售	107.47平方米 至500平方米	3
B125、126及127	天津	租賃	辦公室	225平方米至 741.76平方米	3
B128、129及130	成都	租賃	辦公室／ 零售	134平方米至 704.52平方米	3
B131、132及133	昆明	租賃	辦公室／ 零售	47.13平方米至 1,237.71平方米	3
B78、79及82至118	深圳	租賃	辦公室／ 零售	70.13平方米至 292.16平方米	39
第十類—聯合地產集團於澳門租用之物業					
B137	澳門	租賃	辦公室	40.98平方米	1
第十一類—聯合地產集團於海外國家租用之物業					
B138	新加坡	租賃	辦公室	7.43平方米	1
B139	菲律賓	租賃	辦公室	65平方米	1

C. 估值證書

以下估值證書乃摘錄自吾等就個別估值相等於聯合地產集團於二零一一年八月三十一日之總物業權益估值5%或以上之聯合地產集團之物業編製之估值報告。

第一類 — 聯合地產集團於香港持作投資之物業權益

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A1	香港 港島南區 大潭水塘道7號 雅柏苑A座1樓至 10樓1號室及1樓 至6樓2號室 以及平台高層 34個停車位 鄉郊建屋地段 第1055號之若干 部份或份數 (「地段」)	雅柏苑(「發展項目」)為一幢於一九八五年落成，建於2層高停車平台之上10層高住宅大廈。該物業包括發展項目的16個住宅單位及34個停車位，總建築面積約為37,408平方英尺(3,475.29平方米)(不包括停車位之建築面積)。 該地段按賣地章程第11536號持有，自一九八一年八月二十八日起，為期75年，可再續期75年。 該地段的應付政府地租為每年1,000港元。	16個住宅單位及22個停車位已租予不同租客，住宅租約最遲到期日為二零一三年八月二十七日，每月租金共1,315,000港元。 10個停車位訂有多份租約，每月租金共26,000港元，剩餘2個停車位現時空置。	998,000,000港元 (聯合地產集團應佔100%權益： 998,000,000港元)

附註：

- 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Sierra Joy Limited，請參閱日期分別為一九八五年九月十日及一九八七年九月三十日註冊摘要編號UB2887556及UB3519234之文書。
- 該34個停車位包括於發展項目平台高層之1至10號、11號、13號、15至17號、20號、34號、35號、39號、40號、42號、54至57號、61號、75號、80至85號及113號。
- 該物業有下列產權負擔：
 - 向中信嘉華銀行有限公司(更名為中信銀行國際有限公司)作出按揭以獲取代價200,000,000港元，請參閱日期為二零零八年十月二十九日註冊摘要編號08111001750074之文書；
 - 向中信嘉華銀行有限公司(更名為中信銀行國際有限公司)作出二次按揭以獲取所授一般銀行信貸等所有款項，請參閱日期為二零零八年十月二十九日註冊摘要編號08111001750086之文書；及
 - 向中信嘉華銀行有限公司(更名為中信銀行國際有限公司)轉讓銷售所得款項及租金，請參閱日期為二零零八年十月二十九日註冊摘要編號09011601600064之文書。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A2	新界 荃灣 德士古道 150至164號 聯合貨運中心 丈量約份446號 第285號地段之餘段	<p>聯合貨運中心為一幢26層高貨倉大廈，連同分別位於地下及1樓之9個貨櫃泊位、14個貨車停車位及24個私家車／小型貨車停車位。該物業約於一九九一年落成，樓底高16英尺及樓面負荷量為每平方英尺300磅。</p> <p>該物業之總建築面積約為501,630平方英尺(46,602.56平方米)，另加天台約15,590平方英尺(1,448.35平方米)。</p> <p>285號地段乃根據新批地契第3906號持有，自一八九八年七月一日起，為期99年(不計最後3天)，並有法定權利再續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>丈量約份446號第285號地段的應付政府地租為每年348港元。</p>	<p>除總建築面積約732平方英尺(68.00平方米)及天台面積約15,590平方英尺(1,448.35平方米)空置外，該物業按不同租約及許可租賃，每月租金共2,114,772港元。</p> <p>租約之租期主要為三年，最遲到期日為二零一三年三月三十一日。</p>	<p>555,000,000港元</p> <p>(聯合地產集團應佔100%權益： 555,000,000港元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司山柏置業有限公司，請參閱日期為一九八九年三月一日註冊摘要編號TW571699之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向中國銀行香港支行(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出之保證書，請參閱日期為一九九六年十一月二十九日註冊摘要編號TW1102606之文書；及
 - (ii) 向永亨銀行有限公司作出以獲得所有款項之法定押記，請參閱日期為二零零二年一月十一日註冊摘要編號TW1450289之文書。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A3	香港 山頂 種植道60號 2號屋連花園、 陽台及泳池以及 其他部份 鄉郊建屋地段第 139號2份平均及 不可分割業權份 數之1份	該物業包括一幢於一九九三年落成 的5層高獨立屋。 該物業建築面積約為6,882平方英 呎(639.36平方米)，連同車棚、 花園／陽台及天台分別約2,967平 方英呎(275.64平方米)、5,064平 方英呎(470.46平方米)及787平方 英呎(73.11平方米)。 鄉郊建屋地段第139號根據政府 租契持有，自一九一六年八月二 十一日起為期75年，可再續期75 年。 鄉郊建屋地段第139號的應付政 府地租為每年120,600港元。	該物業根據租約租 用，租期自二零一零 年一月一日起，為期 兩年，於二零一一年 十二月三十一日屆 滿，月租380,000港 元。	423,000,000港元 (聯合地產集團應 佔100%權益： 423,000,000港元)

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Hillcrest Development Limited，請參閱日期為一九九零年二月二日註冊摘要編號UB4345735之文書。
2. 該物業有下述產權負擔：
 - (i) 向亞洲商業銀行有限公司(更名為大眾銀行(香港)有限公司)就所有款項簽訂的按揭契據，請參閱日期為二零零五年四月十三日註冊摘要編號05042602440126之文書；及
 - (ii) 為亞洲商業銀行有限公司(更名為大眾銀行(香港)有限公司)簽訂的轉租合約，請參閱日期為二零零五年四月十三日註冊摘要編號05042602440133之文書。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A7	香港 灣仔 駱克道333號 中國網絡中心 (不包括28樓全層)	中國網絡中心為一幢47層高，約於二零零零年落成的綜合商業／辦公大廈(不包括第4、13、14、24、34及44層)，擁有60個停車位。	該物業按不同租約租賃，月租共4,903,653港元。大部份租約為期兩至三年，最遲屆滿日期為二零一五年五月三十一日。	1,340,000,000港元 (聯合地產集團應佔100%權益： 1,340,000,000港元)
	海旁地段第439號A段1分段之A段若干部份或份數、A段1分段之B段餘段、A段1分段之C段、A段1分段之餘段及A段2分段之餘段；海旁地段第440號A段1分段、A段2分段、A段4分段、B段1分段之A段、B段1分段之餘段、B段之餘段、J段1分段之餘段及A段3分段之餘段(「地段」)	該物業總建築面積約為163,483平方英尺(15,187.94平方米)，惟不包括停車位之建築面積。 該地段按兩份政府租契持有，一般期限為99年，均自一九二七年七月一日起，可再續期99年。 該地段的應付政府地租為每年112.59港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Jaffe Development Limited，請參閱日期為一九九五年五月三十日註冊摘要編號UB 6328459及UB 6328460之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 固定及浮動息率擔保文件，包括向中信嘉華銀行有限公司(更名為中信銀行國際有限公司)作出之香港物業法定押記，請參閱日期為二零零七年六月四日註冊摘要編號07061402570763之文書；及
 - (ii) 為中信嘉華銀行有限公司(更名為中信銀行國際有限公司)簽訂之擔保文件之補充，請參閱日期為二零零七年九月五日註冊摘要編號07091701970323之文書。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A8	九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 44個住宅單位及 6個複式單位 連同60個停車位 九龍內地段第2657號 H段餘段 若干部份或份數 (「地段」)	該物業包括建於8層平台(包括停車場、會所及隔火層)上之一幢25層高住宅大廈共50個住宅單位及60個停車位。該樓宇於二零零二年落成。 該物業總建築面積(不包括停車位)約為73,428平方英尺(6,821.63平方米)。 該地段按賣地章程第3121號持有,自一九三一年十一月十六日起,為期75年,可再續期75年。	除17個住宅單位及2個停車位空置外,該物業其餘部份按為期一至三年的不同租約/許可租賃,月租共1,298,700港元,最遲屆滿日期為二零一三年六月二十二日。	899,000,000港元 (聯合地產集團應佔100%權益: 899,000,000港元)

附註:

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司AP Diamond Limited, 請參閱日期為一九九七年九月十二日註冊摘要編號UB 7285549之文書。
2. 該物業包括該樓宇9樓至12樓、15樓至22樓、25樓至27樓A室、9樓至12樓、15樓至20樓、22樓至23樓及27樓B室、15樓、18樓、20樓至23樓及25樓C室、12樓、15樓至22樓D室及28樓複式單位A、B、C及D室以及30樓複式單位A及C室之住宅單位。
3. 該物業包括該樓宇第1層第P2至P4、P6至P19及P21;第2層第P1至P23及P25至P27;第3層第P1、P11至P14、P21至P23、P25及P27以及第4層第P1至P3及P5至P7之停車位。
4. 該物業有下列產權負擔:
 - (i) 向Buildings Hong Kong之董事作出之承諾,請參閱日期為二零零零年二月二十五日註冊摘要編號UB 8003229之文書;
 - (ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出之按揭以擔保一般銀行信貸,請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB 8700783之文書;及
 - (iii) 向中國銀行(香港)有限公司轉讓租約,請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB 8700784之文書。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A10	香港 灣仔 謝斐道239號 世紀閣 內地段第2756號G段 1分段、K段、L段及 餘段	世紀閣為建於一幅梯形地盤(註冊地盤面積約4,002平方英尺(371.80平方米))上之一幢21層高(連閣樓)綜合大樓,約於一九七五年落成。 該樓宇地下至第三層為商用,其上餘下數層專門用作住宅。該物業總建築面積約為42,014平方英尺(3,903.20平方米)。 內地段第2756號按政府租契持有,自一九二八年五月十一日起,為期99年,可再續期99年。 內地段第2756號的應付政府地租為每年340港元。	除總建築面積約4,352平方英尺(404平方米)之7個住宅單位空置外,該物業獲各種許可租賃,最遲住宅許可租賃屆滿日期為二零一二年八月十七日,每月租金總額為726,500港元。 該物業之商用部份包括地下、1樓至3樓整層,總月租310,200港元,最遲租約屆滿日期為二零一四年七月十五日。 此外,四個廣告燈箱須按月獲兩項許可租賃,每月租金費總額為10,100港元。	352,000,000港元 (聯合地產集團應佔100%權益: 352,000,000港元)

附註:

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司King Policy Development Limited,請參閱日期為一九九七年三月十五日註冊摘要編號UB 7001009之文書。
2. 該物業有下列產權負擔:
 - (i) 向新華銀行有限公司(更名為中國銀行(香港)有限公司)訂立之承諾契據,以執行第二次法定押記,請參閱日期為一九九九年十月三十日註冊摘要編號UB 7906638之文書;
 - (ii) 向華僑商業銀行有限公司(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出之法定押記以擔保一般銀行信貸,請參閱日期為二零零零年十二月十六日註冊摘要編號UB 8275656之文書;
 - (iii) 向華僑商業銀行有限公司(更名為中國銀行(香港)有限公司)轉讓租約所得款項,請參閱日期為二零零零年十二月十六日註冊摘要編號UB 8275657之文書;及
 - (iv) 向中國銀行(香港)有限公司作出之第二次法定押記,請參閱日期為二零零九年一月二十二日註冊摘要編號09020200620031之文書。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
A13	香港 北角 渣華道138號 宜必思世紀軒	「宜必思世紀軒」為一幢29層高酒店發展項目，共備有275間客房，分別於二零零零年及二零零四年分兩期落成。	該物業現時由 貴公司第三方AAPC Hong Kong Limited經營，該公司亦為宜必思世紀軒之管理公司。	540,000,000 港元 (聯合地產集團應佔100%權益： 540,000,000 港元)
	內地段第3540號I段餘段，內地段第3540號I段3分段餘段，內地段第3540號H段餘段，內地段第3540號H段4分段餘段，內地段第3540號H段5分段餘段	該物業總建築面積約為73,462平方英尺(6,824.79平方米)。住房設施背面之總建築面積約為2,539平方英尺(235.88平方米)。 內地段第3540號乃根據政府租契持有，租期自一九三三年六月十二日起，為期75年，可再續期75年。 內地段第3540號的應付政府地租為每年61,932港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司安通建業有限公司。
2. 該物業(除內地段第3540號H段4分段餘段外)有下列產權負擔：
 - (i) 向國華商業銀行(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出以獲得一般銀行融資之法定押記，請參閱日期為二零零零年九月六日註冊摘要編號UB8185480之文書；及
 - (ii) 向國華商業銀行(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出總收入轉讓及記賬抵押，請參閱日期為二零零零年九月六日註冊摘要編號UB8185481之文書。
3. 該物業內地段3540號H段4分段餘段有下列產權負擔：
 - (i) 為所有款項向中國銀行(香港)有限公司作出之按揭，請參閱日期為二零零七年十二月十九日註冊摘要編號08010300630107之文書；及
 - (ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出之總收入轉讓及記賬抵押，請參閱日期為二零零七年十二月十九日註冊摘要編號08010300630118之文書。

以下為摘錄自獨立物業估值師普敦評估之完整估值報告之資料，有關其對天安集團於二零一一年八月三十一日於中國之物業權益進行之估值，以供載入本綜合文件，其中包括(i)函件全文；(ii)具有商業價值之天安集團物業之估值概要；(iii)天安集團無商業價值之物業之概要；(iv)天安集團租用而無商業價值之物業之概要；及(v)天安集團持有之發展中物業或其估值佔天安集團於二零一一年八月三十一日之物業權益總估值5%或以上之物業之估值證書。

天安集團之物業估值報告全文將於本綜合文件日期起直至部份換股要約截止日期(包括該日)止期間內作展示及可供查閱。有關進一步詳情請參閱本綜合文件附錄七內「備查文件」。務請天安股東參閱完整估值報告以得悉天安集團之物業詳情。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

茲遵照天安中國投資有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「天安集團」)之指示，對天安集團於中華人民共和國(以下稱「中國」)所持之物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年八月三十一日(以下稱「估值日期」)之市值之意見，以作公開文件。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」的意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

吾等在評估物業權益時，乃假設天安集團對物業權益具有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於土地使用年期內使用該等物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付地價。

吾等之估值乃假設天安集團在公開市場將物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等對該等物業權益進行估值時，吾等倚賴天安集團及其中國法律之法律顧問福建天衡聯合律師事務所上海分所（以下稱為「中國法律顧問」）所提供有關於各物業權益之業權之意見。就估值而言，吾等已假設天安集團擁有本估值報告第一類、第二類、第三類、第四類及第五類物業權益之法定及可強制執行業權。

於對第一類由天安集團於中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等乃以該等物業將按照天安集團提供予吾等之最新發展計劃發展及建成作為基準，對該等物業進行估值。於達致吾等之估值意見時，吾等乃採用直接比較法經參考當地可比較之交易及考慮完成發展項目所須之建設成本後進行估值，以反映該物業之發展潛力及該物業竣工時之品質。「於落成時之資本值」乃吾等對該物業之總售價之意見（假設該物業於估值日期經已竣工）。

於對第二類由天安集團於中國持有作日後發展之物業權益進行估值時，吾等亦採用直接比較法（假設於現況下銷售該等物業權益時可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證）對該等物業權益進行估值。

於對第三類由天安集團於中國持有作投資用途之物業權益進行估值時，吾等乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平（或在適用情況下，採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證）。

於對第四類由天安集團於中國持有作銷售之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法（假設該等物業於現況下交吉分層出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證）對該等物業權益進行估值。

於對第五類由天安集團於中國持有作業主自用之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，並已參照於有關市場上可供比較之類似交易對該等物業進行估值。

於對第99號物業(現為中國山東省棗莊市一家水泥製造廠)估值時,吾等已按其繼續現時用途之基準對物業權益進行估值。由於樓房及建築性質獨特,並無可供比較之已確認市場成交,故樓房及建築並不能按成本比較進行估值。折舊重置成本法乃總括吾等按其現有用途之土地價值及重建或翻新該等樓房及建築的建設成本(乃根據本地類似樓房及建築之現有建設成本),已扣除應計折舊(出現可見之情況或腐朽之情況,無論是因自然、功能或經濟原因造成)。

對於第六類物業,由於該等物業於估值當日並無國有土地使用權證、或不可轉讓物業權益,因此吾等將其歸納為無商業價值。

對於第七類由天安集團租用的物業權益,由於租約屬短期性質或不得出讓或分租又或由於租金利潤不大,故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

吾等已視察各項物業之外貌,並在可能情況下亦視察各項物業之內部。在視察過程中,吾等並無發現任何嚴重損毀。然而,吾等並無進行結構測量,故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

此外,吾等並無進行任何實地調查,以確定地質條件之適當性、是否受污染及為未來發展提供屋宇設備/或其適當性。吾等編製估值時乃假設該等方面令人滿意及於建築期內並無產生非經常性開支或延誤。

吾等並無進行實地量度,以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確,惟假設呈交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之面積乃屬正確。估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據天安集團提供予吾等之文件所載之資料呈列,故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴天安集團所提供之資料,並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情、租賃概況、發展計劃、已投入之建設成本、估計未付建設成本、地盤及建築面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑天安集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲天安集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值並無考慮各物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。天安集團管理層表示，倘按估值金額出售該等物業，則稅項負債可能包括印花稅(交易金額的0.05%)、營業稅(交易金額的5%)、企業所得稅(出售純利的25%)及土地增值稅(增值淨額減應扣除項目的30%至60%)。變現中國有關物業的實際應付稅項金額以中國有關稅務當局於出售該等物業時所發出的正式稅單為準。然而，在出售物業權益完成前，有關稅項負債金額不可以計量或實際出現。天安集團就其所持第一至第五類物業而應佔的潛在稅項負債總額估計分別約為1,026百萬港元、2,609百萬港元、2,654百萬港元、674百萬港元及119百萬港元。天安集團亦已確認有意出售第四類於中國持作銷售之物業，但並無計劃且無意出售餘下第一、第二、第三及第五類物業。因此，除第四類於中國持作銷售之物業外，短期內實際出現有關出售該等物業所產生潛在稅項負債的機會很微。

吾等之估值已遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份購回守則》、香港聯合交易所有限公司證券上市規則中第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之所有規定。

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之匯率為約1港元兌人民幣0.83元，與估值當日之匯率相若。

隨函附奉吾等就天安集團持有具有商業價值之物業編製之估值概要、天安集團無商業價值之物業之概要、就天安集團租用並無商業價值之物業編製之綜合概要及就天安集團持有之發展中物業及其估值佔天安集團於二零一一年八月三十一日之物業權益總估值5%或以上之物業編製之估值證書。有關天安集團持有之物業詳情，務請天安股東參閱吾等之完整估值報告，該文件將公開及可供查閱。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
天安中國投資有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS, MHKIS
註冊專業測量師(G.P.)
謹啟

二零一一年十一月十八日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，擁有逾20年於香港及中國之物業估值經驗。

A. 估值概要

- * 房地產權證為中國若干地方政府機關發出包含國有土地使用權證及房屋所有權證的業權文件。
- ** 房屋所有權證為於中國特定單位／樓宇內個別物業的所有權的業權文件。
- *** 土地出讓合同為就於中國向承讓人授出／轉讓土地而與本地政府簽訂之合同。於本概要內以「L」標示之物業之土地出讓合同項下之所有地價已向相關政府機關支付，並已向當地機關申請國有土地使用權證及待通過行政程序審批後即可取得土地使用權證。

完整估值報告所示的物業編號	物業用途	總建築面積／銷售面積 (平方米)	房間／單位數目	車庫數目	天安集團應佔之百分比	年期(年份或租價屆滿)	落成年份／預期落成日期／出租	總發展成本／已耗用成本 (港元)	發展後之估值 (港元)	已取得之業權 (國有土地或房地產權證*(C)／房屋所有權證(B)**／土地出讓合同(L)**／其他)	於二零一一年八月三十一日之應佔獨立估值 (港元)
1	中國上海市松江區洞涇鎮上海天安別墅第二期第一批	25,397 平方米 (包括9,058平方米之地庫／不適用)	65	不適用	100%	二零七五年六月二十七日	二零一二年第二季	175,048,192/ 104,748,441	734,000,000	C	504,000,000
2	中國江蘇省無錫市濱湖區太湖大道與湖濱路交界處怡韻第一期第二批	27,122 平方米／不適用	116 個住宅單位 1 個會所	不適用	100%	二零四四年八月三十日、二零七四年八月三十日及二零五四年八月三十日	二零一二年第三季	152,941,915/ 58,884,670	416,000,000	C	225,000,000

A1. 以下為天安集團持有具有商業價值之物業之估值概要。

第一類一於中國持有之發展中物業權益

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積／銷售面積（平方米）	房間／單位數目	車庫數目	天安集團應佔之百分比	年期（年份或租賃屆滿）	落成年份／預即落成日期／出租	總發展成本／已耗用成本（港元）	發展後之估值（港元）	已取得之業權（國有土地／使用權證或房地產權證*(C)／房屋所有權證(B)**／土地出讓合同(L)**／其他）	於二零一一年八月三十一日之應佔獨立估值（港元）
3	中國上海市閔行區七寶鎮漕寶路上海天安豪園銷售辦事處	商業	3,340平方米（包括1,160平方米之地庫）／不適用	不適用	不適用	99.99%	二零七六年三月十四日	二零一二年第二季	38,771,987/ 14,038,281	105,000,000	C	62,993,700
4	中國上海市閔行區七寶鎮漕寶路上海天安豪園第一期及第二批	住宅	69,672平方米（包括8,489平方米之地庫）／不適用	738	不適用	99.99%	二零七三年六月二日	二零一三年第四季	354,404,470/ 120,360,052	1,579,000,000	C	828,917,100
5	中國江蘇省南通市工農路南通天安花園第四期第二批	排屋	19,031平方米（包括7,645平方米之地庫）／不適用	29	不適用	100%	二零七零年十一月二十五日	二零一一年第四季	64,744,096/ 59,754,043	257,000,000	C	229,000,000
6	中國江蘇省南通市工農路南通天安花園第五期第一批	住宅零售	31,730平方米（包括4,856平方米之地庫）／不適用	145	97	100%	二零七零年十一月二十五日	二零一二年第一季	144,244,103/ 101,395,511	371,000,000	C	256,000,000
7	中國江蘇省常州市武進區天安別墅第二期第一批	別墅	33,566.65平方米（包括7,086平方米之地庫）／不適用	66	不適用	100%	二零四四年二月二十七日及二零七四年二月二十七日	二零一二年第一季	148,606,024/ 114,218,595	566,000,000	C	409,000,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/ 預期落成 日期/出租	總發展成本/ 已耗用成本 (港元)	發展後之估值 (港元)	已取得之業權 (國有土地 使用權證或 房地產 權證*(C)/ 房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
8	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 節能科技園 第五期	工業/配 套辦公室	113,147平方米 (包括21,330平 方米之地庫) /不適用	不適用	378	50%	為期50年直至 二零五二年	二零一一年 第四季	369,517,000/ 182,793,000	940,000,000	C	267,500,000
9	中國江蘇省 南京市白下區 石山村光華路 南京白下高新技 術產業園區之 南京天安數碼城 E1樓	工業	7,215.2平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零五七年 六月十九日	二零一一年 第四季	26,381,928/ 25,450,949	67,000,000	C	60,000,000
10	中國江蘇省 常州市武進區 常州天安數碼城 第一期第二至 第四批	住宅/ 工業	200,574平方米 (包括35,231平 方米之地庫) /不適用	不適用	不適用	50%	二零七七年 九月十日 二零五七年 二月十日	二零一二年 第三季	542,706,000/ 137,419,000	1,138,000,000	C	173,000,000
11	中國廣東省 佛山市簡平路 南海區簡平路 佛山天安南海 數碼新城第四期	工業/配 套辦公室	69,155平方米 (包括13,148平 方米之地庫) /不適用	不適用	不適用	45%	二零五六年 十一月二十八日	二零一二年 第四季	237,833,000/ 46,264,000	536,000,000	C	81,900,000
12	中國深圳市 龍崗區 中心城 天安龍崗 數碼新城 第三期	工業/配 套辦公室 /隔火層	117,884平方米 (包括18,028平 方米之地庫) /不適用	不適用	407	50%	二零五五年 四月二十六日 二零五二年 十二月二十二日 二零四二年 十二月二十二日	二零一二年 第四季	269,108,000/ 69,426,000	1,221,000,000	C	311,500,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/ 預期落成 日期/出租	總發展成本/ 已耗用成本 (港元)	發展後之估值 (港元)	已取得之業權 (國有土地 使用權證或 房地產 權證*(C)/ 房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日 之應佔 獨立估值 (港元)
13	中國江蘇省 江陰市 長山路東及 東盛路北之江陰 天安數碼城 第一期	工業/配 套辦公室	102,406.02平方 米(包括 21,342.47平方 米之地庫) /不適用	不適用	不適用	50%	二零六零年 九月十四日 二零八零年 九月十四日	二零一二年 第四季	357,307,000/ 97,715,000	588,000,000	C	75,500,000
14	中國江蘇省 無錫市濱湖區 科浪路南側、 觀山路北側 無錫天安智慧城 第一期第一批	工業/配 套辦公室	131,299.7平方 米(包括24,057.4平 方米之地庫) /不適用	310	661	100%	二零六零年 四月二十九日	二零一三年 第一季	438,956,626/ 92,963,823	795,000,000	C	164,000,000
15	中國廣東省 東莞市南城區 東莞天安數碼城 第一期	工業	98,572.65平方 米(包括20,573.86 平方米之地 庫)/不適用	不適用	不適用	39%	二零六零年 十月十四日 二零八零年 十月十四日	二零一三年 第一季	292,167,000/ 33,966,000	607,000,000	C	55,380,000
16	中國天津市 西青區天津張家 窩示範工業區天 津天安數碼城 第一期	工業	136,390平方 米(包括16,790平 方米之地庫) /不適用	不適用	不適用	50%	二零六零年 十二月二十七日	二零一二年 第二季	545,566,000/ 138,536,000	897,000,000	C	118,500,000
											小計:	3,822,190,800

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/單位數目	車庫數目	天安集團 應佔 之百分比	年期(年份或 租價屆滿)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證*(C)/ 房屋所有權證 (B)**/土地出讓 合同(L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
第二類一於中國持有作日後發展之物業權益									
17	中國上海市 普陀區 莫干山路 上海天安 陽光半島	零售/娛樂 零售 辦公室 服務式住宅 酒店 保育樓宇	178,000平方米(連同 100,500平方米之地 庫)/不適用	不適用	不適用	100%	二零一一年四月二十五日 二零一一年四月二十五日	C	2,293,000,000
18	中國上海市 閔行區七寶鎮 漕寶路 上海天安 餘	住宅 商業 管理處 公眾/公用	240,480平方米 /不適用	不適用	不適用	99.99%	二零一六年三月十四日 二零一三年六月二日	C	1,162,883,700
19	中國上海市 松江區洞涇鎮 上海天安別墅 第二期 餘	住宅/渡假村	292,361平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零一五年六月二十七日 二零一五年十月三十日	C	2,073,000,000
20	中國吉林省 長春市 高新技術 產業開發區 長春天安 第一城 餘	住宅 商業	326,000平方米 (包括80,000平方米之 地庫) /不適用	不適用	不適用	100%	二零一零年十一月七日	C	300,000,000

完整估值報告 所示的物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/單位數目	車庫數目	天安集團 應佔 之百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證*(C)/ 房屋所有權證 (B)**/土地出讓 合同(L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
21	中國遼寧省 大連市經濟 技術開發區 遼河西路大連 天安海景花園 第四期	住宅 設施 車庫	45,400平方米 (包括7,280平方米 之車庫)/不適用	不適用	不適用	60%	二零四三年八月二十五日	C	103,800,000
22	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與 湖濱路交界 曼哈頓第二期	住宅 零售 管理及其他 車庫	109,834平方米(包括 30,007平方米之 地庫)/不適用	不適用	660	100%	二零四四年八月三十日 二零七四年八月三十日 二零五四年八月三十日	C	341,000,000
23	中國江蘇省 常州市武進區 常州天安別墅 餘下土地	別墅	94,345平方米(包括 22,360平方米之 地庫)/不適用	不適用	不適用	100%	二零四四年一月十二日 二零四四年二月二十七日 二零七四年一月十二日 二零七四年二月二十七日	C	436,000,000
24	中國深圳市 龍崗區 中心城 天安龍崗數碼 新城 餘下土地	工業 商業	111,305.69平方米 /不適用	不適用	不適用	50%	二零五五年四月二十六日 二零五五年十二月二十二日 二零四二年十二月二十二日	C	151,500,000 (附註 1)

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/單位數目	車庫數目	天安集團 應佔 之百分比	年期(年份或 租價屆滿)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證*(C)/ 房屋所有權證 (B)**/土地出讓 合同(L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
25	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 鎮能科技園 餘下土地	配套住宅 配套辦公室	371,198.68平方米 / 不適用	不適用	不適用	50%	為期50年直至二零五二年	C	307,000,000 (附註 2)
26	中國江蘇省 南通市 工農路 南通天安花園 餘下土地	住宅	27,013.43平方米 / 不適用	不適用	不適用	100%	二零七零年十一月二十五日	C	117,000,000
27	中國廣東省 佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海 數碼新城 餘下土地	工業	39,854平方米(包括 3,445平方米之 地庫)/ 不適用	不適用	不適用	45%	二零五六年十一月二十八日	C	39,150,000
28	中國江蘇省 南京市白下區 石山村光華路 南京白下高新 技術產業園區 南京天安 數碼城 餘下土地	工業	177,620.8平方米 / 不適用	不適用	不適用	100%	二零五七年六月十九日	C	263,000,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/單位數目	車庫數目	天安集團 應佔 之百分比	年期(年份或 租價屆滿)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證*(C)/ 房屋所有權證 (B)**/土地出讓 合同(L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
29	中國江蘇省 常州市武進區 常州天安 數碼城 餘下土地	工業 住宅 地庫	739,330.51平方米(包 括129,367.29平方米 之地庫)/不適用	不適用	不適用	50%	二零七七年九月十日 二零五七年二月十日	C	192,500,000 (附註1)
30	中國江蘇省 無錫市濱湖側、 科浪路南北側 觀山天安 無錫天安 智慧城餘 下土地	工業	106,669.11平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零六年四月二十九日	C	114,000,000
31	中國廣東省 東莞市 南城區 東莞天安 數碼城 餘下土地	工業 住宅	385,476平方米 /不適用	不適用	不適用	39%	二零六年十月十四日 二零八年十月十四日	C	167,700,000
32	中國天津市 西青區 天津區家業區 示範工業區 天津天安 數碼城 餘下土地	工業 地庫	923,934平方米(包括 153,980平方米之 地庫)/不適用	不適用	不適用	50%	二零六年十二月二十七日	C	177,500,000
33	中國江蘇省 江陰市 長山路東側及 東盛路北側 江陰天安 數碼城 餘下土地	工業 住宅	361,228.98平方米(包 括78,557.53平方米之 地庫)/不適用	不適用	不適用	50%	二零六年九月十四日 二零八年九月十四日	C	87,500,000

完整報告 估值所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/單位數目	車庫數目	天安集團 應佔 之百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	已取得之 業權(國有土地 使用權證(C)/ 房地產權證(C)/ 房屋所有權證 (B)**/土地出讓 合同(L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
34	中國江蘇省 南通市 港閘區 長平路南側、 永通路東側 南通天安 數碼城	工業	380,000平方米 / 不適用	不適用	不適用	100%	二零一一年一月五日	C	170,000,000
35	中國重慶市 大渡口區 重慶天安 數碼城 E46-4/03地段	工業	134,923.75平方米 / 不適用	不適用	不適用	50%	二零一一年二月二十八日	C	109,000,000
36	中國廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮 天安新陽城	住宅 商業 別墅	783,000平方米 / 不適用	不適用	不適用	100%	二零一四年七月一日	C	705,000,000 (附註3)
小計：									9,310,533,700

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預租 落成日期/出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
第三類一於中國持有作投資之物業權益											
37	中國上海市 浦東區錦繡路 800弄第2-12號 上海天安花園之 81個車庫	車庫	不適用	不適用	81	80%	二零六年 九月四日	二零零零年	25,301	C	16,000,000
38	中國上海市 黃浦區 南京西路338號 上海天安中心之 未出售部份	辦公室 店鋪 車庫	30,122.97平方米 (包括地庫) /不適用	98	142	98%	二零四四年 七月七日	二零零四年	6,251,201	C	1,427,860,000
39	中國北京市 朝陽區朝陽公園 西路5號 北京清鏡明湖之 6個住宅單位	住宅	879.95平方米 /不適用	6	不適用	100%	二零六四年 十一月十三日	一九九七年	不適用	C	18,000,000

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積／銷售面積 (平方米)	房間／單位數目	車庫數目	天安集團應佔之百分比	年期(年份或租賃屆滿)	落成年份／預期待出租	平均月租 (港元)	業權(國有土地、使用權證或房地產權證*(C)/房屋所有權證(B)**/土地出讓合同(L)***/其他)	已取得之業權(國有土地、使用權證或房地產權證*(C)/房屋所有權證(B)**/土地出讓合同(L)***/其他)	於二零一一年八月三十一日之應佔獨立估值 (港元)
40	中國江蘇省南京市建邺區中山南路122號及石鼓路交界南京天安國際大廈地庫B2層至12樓	零售辦公室車庫	81,476.46 平方米 (包括6,869.50 平方米之B1層零售及4,793.95 平方米之地庫B2層車庫)/ 不適用	不適用	不適用	100%	二零三二年八月十八日；二零四二年八月十八日及二零六二年八月十八日	二零零三年	5,300,230	C		889,000,000
41	中國遼寧省大連市中山路/解放路/五州路/昆明路大連天安國際大廈多個部分	辦公室車庫	62,791 平方米 (包括10,129 平方米之地庫車庫)/ 不適用	不適用	127	100%	二零三五年三月十日	二零零五年	3,866,265	C		823,000,000
42	中國深圳市福田區深圳天安數碼城福田天安科技創業園大廈多個部分	配套辦公室	13,759.91 平方米 / 不適用	74	不適用	50%	二零五三年一月二十三日	二零零四年	1,507,520	C		158,000,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	平均月租 (港元)	業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
43	中國江蘇省 無錫市崇安區 中山路270號 無錫天安大廈 8至23樓之 未出售部分	辦公室 住宅	1,417.89平方米 /不適用	8 不適用	不適用	95%	二零四三年 十二月二十六日	二零零零年	不適用	C	13,015,000	
44	中國江蘇省 無錫市崇安區 中山路270號 無錫天安大廈之 62個車庫	車庫	4,496.80平方米 /不適用	不適用	62	95%	二零四三年 十二月二十六日	二零零零年	不適用	C	7,410,000	
45	中國江蘇省 常州市和平北路及 新民里交界 常州天安城市廣場 1至8樓	辦公室 零售	24,400.72平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零四三年 十二月九日	一九九七年	481,928	C	136,000,000	

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預租 落成日期/出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
46	中國江蘇省 常州市 新北區長江路 /珠江路 常州新城市花園 第五期商業部分	店鋪	7,139.05平方米 /不適用	12	不適用	100%	二零四八年 三月三十一日 二零六八年 三月三十一日 二零六七年 十一月二日	二零零七年	271,145	C	61,000,000
47	中國深圳市 福田區 深圳天安數碼城 創新科技廣場 第一期A及B座1及 2樓全層	工業 配套辦公室	10,542.51平方米 /不適用	16	不適用	50%	二零三八年 十一月十五日	二零零二年	1,603,495	C	134,000,000
48	中國深圳市 福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 多個部分	辦公室	20,524.95平方米 及合共420個 車庫/不適用	11	420	50%	二零五一年 十一月十五日	二零零三年	2,244,473	C	277,000,000

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	平均月租 (港元)	業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
49	中國深圳市 羅湖區人民南路 深圳天安國際大廈 A座20樓	辦公室	849.71平方米 /不適用	8	不適用	100%	二零四一年 十二月十七日	一九九三年	61,425	C	13,700,000
50	中國深圳市 羅湖區 田貝一路之 8個店舖單位	店舖	1,457.05平方米 /不適用	8	不適用	100%	二零三四年 十一月二十八日 二零三三年 四月二十九日	一九八八年及 一九九一年	153,549	C	20,200,000
51	中國深圳市 福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 主座2602室	辦公室	887.21平方米 /不適用	1	不適用	100%	二零五一年 十一月十五日	二零零三年	117,582	C	33,800,000
52	中國吉林省 長春市 高新技術產業 開發區 長春天安第一城 第一期多個部分	零售店舖 車庫	4,778.47平方米 /不適用	13	1	100%	二零五一年 十一月二十八日	二零零四年	75,904	C	30,000,000

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	平均月租 (港元)	業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應估獨立估值 (港元)
53	中國深圳市 福田區 深圳天安數碼城 創新科技廣場 第二期東座及西座 多個單位	工業	4,400.51平方米 /不適用	9	不適用	50%	二零五二年 九月九日	二零零五年	418,599	C	53,000,000	
54	中國福建省 福州市晉安區 登雲路388號 登雲哥爾夫球場及 登雲山莊	別墅 公寓 商業 配套及 兒童及 水上樂園 管理處 學校	748,075平方米 /不適用	不適用	不適用	68.4%	二零六二年 四月二日	不適用	不適用	C	1,433,664,000	
55	中國廣東省 肇慶高要市 迴龍鎮肇慶 高爾夫渡假村	別墅 公寓	489,185平方米 /不適用	不適用	不適用	87.97%	二零三五年及 二零六二年	不適用	不適用	C	761,820,200 (附註4)	

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預租 落成日期/出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
56	中國廣東省廣州市番禺區橋鎮龍美村廣州天安番禺節能科技園第一、第二及第三期多個部分	工業車庫	9,306.41平方米 作工業用途 及地庫之 40個車庫 /不適用	11	40	50%	二零五二年 六月十一日及 二零五二年 九月二十四日	二零零四年、 二零零六年及 二零零七年	434,422	C	50,000,000
57	中國北京市朝陽區南湖路北京天安豪園之78個住宅單位	住宅	21,409.46平方米 /不適用	78	不適用	100%	二零六四年 八月二十四日	二零零五年	1,834,940	C	693,000,000
58	中國上海市閘北區蘇州北路668號上海河濱豪園底層部分	商業	1,516.34平方米 /不適用	8	不適用	99%	二零六六年 九月二十三日	一九九九年	40,207	C	19,899,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	平均月租 (港元)	業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
59	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島 多個部分	店舖	2,833.55平方米 /不適用	30	不適用	95%	二零七一年 九月二十六日、 二零四一年 九月二十六日及 二零五一年 九月二十六日	二零零三年及 二零零四年	144,648	C	30,305,000	
60	中國上海市黃浦區 南京西路338號 上海天安中心5樓 全層及地庫B2層 第41至43號車庫	辦公室 車庫	1,919.58平方米 (包括 164.25平方米之 地庫車庫) /不適用	不適用	3	100%	二零四四年 七月七日	二零零四年	492,116	C	95,000,000	
61	中國上海市黃浦區 南京西路338號 上海天安中心 16樓全層及 地庫B2層 第13至15號車庫	辦公室 車庫	1,792.62平方米 (包括 164.25平方米 之地庫車庫) /不適用	10	3	100%	二零四四年 七月七日	二零零四年	372,611	C	100,000,000	

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積／ 銷售面積 (平方米)	房間／ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份／預期 落成日期／出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
62	中國上海市黃浦區 南京西路338號 上海天安中心 8樓全層	辦公室	1,359.54平方米 /不適用	9	不適用	100%	二零四四年 七月七日	二零零四年	310,717	C	74,000,000
63	中國上海市 浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂 28號別墅	別墅	551.03平方米 (包括 166.88平方米 之地庫) /不適用	1	不適用	100%	二零七一年 六月十七日	二零零六年	不適用	C	76,300,000
64	中國上海市 浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂 57號別墅	別墅	574.41平方米 (包括 140.29平方米 之地庫) /不適用	1	不適用	100%	二零七一年 六月十七日	二零零六年	不適用	C	87,100,000

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
65	中國遼寧省 大連市經濟 技術開發區 遼河西路大連 天安海景花園 第三期之 10個住宅單位	住宅	2,011.12平方米 /不適用	10	不適用	60%	二零四三年 八月二十五日	二零零九年	54,217	C	13,500,000
66	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 節能科技園 第四a期多個部分	工業 配套辦公室	4,087.79平方米 /不適用	10	不適用	50%	二零五二年	二零零八年	165,984	C	22,000,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	平均月租 (港元)	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
67	中國廣東省 佛山市 南海區簡平路 佛山天安 南海數碼新城 第一至三期 多個部分	工業	8,938.61平方米 /不適用	26	不適用	45%	二零五六年 十一月二十八日	二零七年、 二零零一年及 二零一一年	367,941	C	32,445,000
68	中國上海市閔行區 金豐路555號 上海西庭網球 俱樂部 公寓之多個公寓	低層住宅 儲物室 車庫	71,862.87平方米 (包括 2,506.17平方米 之地庫) /不適用	住宅 (261個 單位) 儲物室 (218個 單位)	116	100%	二零七一年 五月二十三日	二零零一年及 二零零一年	6,613,463	C	1,915,000,000
69	中國江蘇省 南通市崇川區 濠南路錦綉苑 4號樓2層	零售	1,295.88平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零五零年 二月二十八日	二零零四年	40,160	C	13,700,000
											小計： 9,528,718,200

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租期屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
第四類一於中國持有作銷售之物業權益										
70	中國深圳市福田區 農軒路 農科中心俊安苑 多個單位	住宅 車庫	8,942.87平方米及 147個地庫車庫 /不適用	68	147	65%	二零六八年六月二十九日	二零零二年	C	169,000,000
71	中國上海市松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第一期之 未出售單位	別墅	1,012.46平方米 /不適用	3	不適用	100%	二零七二年四月十五日	二零零三年	C	32,000,000
72	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島之 未出售部分	住宅	494.26平方米 /不適用	2	不適用	95%	二零七一年九月二十六日、 二零四一年九月二十六日及 二零五一年九月二十六日	二零零三年/ 二零零四年	C	5,225,000
73	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園之 未出售部分	住宅	1,642.52平方米 /不適用	5	不適用	100%	二零七零年十一月二十五日	二零一零年	C	22,000,000
74	中國上海市 松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第一期之 第29號別墅	別墅	370.95平方米 /不適用	1	不適用	100%	二零七二年四月十五日	二零零三年	C	13,000,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比 (租契屆滿)	年期(年份或 租契屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
75	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼城 第一及第三期多個部份	工業 車庫	7,117.17平方米及 車庫/不適用	21	680	45%	二零五六年十一月二十八日	二零零七年、 二零一零年及 二零一一年	C	65,250,000
76	中國上海市閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園之 157個車庫	車庫	不適用	不適用	157	99%	二零零六年九月二十三日	一九九九年	C	32,670,000
77	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路大連 天安海景花園 第一至三期之 未出售部分	住宅 車庫 儲物室	2,532.28平方米 連合同共111個車 庫及34個儲物室 /不適用	13個住宅 34個 儲物室	111	60%	二零零四年八月二十五日	一九九八年、 二零零二年及 二零零五年	C	19,380,000
78	中國上海市閔行區 昆陽路3388弄 中房森林別墅 多個部份	別墅	11,074.34平方米 (包括 3,477.54平方米 之地庫)/不適用	22	不適用	100%	二零零七年十二月二十四日	二零零六年	C	346,900,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比 租賃屆滿)	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
79	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安 番禺節能科技園 第一至四期多個部分	配套辦公室/ 宿舍 車庫	25,332.26平方米 連同835個 地庫車庫/不適用	351	835	50%	為期50年直至二零五二年	二零零四年及 二零零六年至 二零零九年	C	167,000,000
80	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一至三期之 未出售部份	住宅 店舖 車庫	10,010平方米 /不適用	14	144	100%	二零零五年十一月十七日 二零零五年十一月二十八日	二零零四年及 二零零八年	C	55,500,000
81	中國北京市 朝陽區南湖路 北京天安豪園 之未出售單位	住宅	762.77平方米 /不適用	3	不適用	100%	二零零六年八月二十四日	二零零五年	C	25,000,000
82	中國深圳市福田區 深圳天安數碼城 多個部分	住宅 宿舍 廠房 車庫	24,965.41平方米 連同1,259個車庫 /不適用	122	1,259	50%	二零零八年十一月十五日	一九九三年至 一九九五年、 一九九八年、 二零零二年至 二零零五年及 二零零八年	C	660,000,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
83	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與 湖濱路交界曼哈頓 第10至12號樓	住宅	33,134.96平方米 /不適用	150	不適用	100%	二零四年八月三十日、 二零四年八月三十日及 二零四年八月三十日	二零一一年	C	499,000,000
84	中國江蘇省 常州市武進區 常州天安數碼城A棟	工業 車庫	29,041.38平方米連 同137個 地庫車庫/不適用	93	137	50%	二零七年九月十日 二零七年二月十日	二零一零年	C	90,000,000
85	中國深圳市 龍崗區中心城 天安龍崗數碼新城 第二期多個部分	工業 配套辦公室	12,288.79平方米 /不適用	27	不適用	50%	二零五年四月二十六日	二零一零年	C	79,000,000
86	中國江蘇省 南京市建邺區 中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈 之未出售單位	辦公室 會所	1,792.87平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零二年八月十八日、 二零四年八月十八日及 二零六年八月十八日	二零一零年	C	34,300,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
87	中國深圳市 福田區 深圳天安數碼城 瑞園多個部分	住宅	2,925.38平方米 /不適用	15	不適用	100%	二零七六年一月二十六日	二零零八年	C	147,000,000
第五類一於中國持有作業主自用之物業權益										
88	中國上海市黃浦區 南京西路338號 上海天安中心 2801-2805室 及30樓全層	辦公室	1,624.10平方米 /不適用	6	不適用	98%	二零零四年七月七日	二零零四年	C	100,940,000
89	中國深圳市福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 主座2601室	辦公室	1,087.99平方米 /不適用	1	不適用	100%	二零一一年十一月十五日	二零零三年	C	41,900,000
									小計:	2,462,225,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租賃屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
90	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安 番禺尚能科技園 第一期5個單位	配套辦公室	981.3平方米 /不適用	5	不適用	50%	為期50年直至二零五二年	二零零四年	C	4,650,000
91	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期1606室	工業	326.81平方米 /不適用	1	不適用	45%	二零五六年十一月二十八日	二零零七年	C	1,395,000
92	中國上海市閔行區 金豐路555號上海西庭 網球部和公寓之俱樂部	會所	10,605.32平方米 /不適用	1	不適用	100%	二零六八年十一月三日	二零零零年至 二零零一年	C	97,000,000
93	中國深圳市福田區 深圳天安數碼城 之多個部分	配套辦公室 工業	2,795.82平方米 /不適用	3	不適用	50%	二零三八年十一月十五日	一九九六年及 二零零二年	C	28,850,000

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
94	中國上海市徐匯區 漕寶路86號 光大會展中心 公寓2002及2004號室	公寓	225.78平方米 /不適用	2	不適用	49.98%	二零四年九月三日	二零零零年	C	2,698,920
95	中國上海市徐匯區 南丹東路228弄3號 金軒大廈1603室	住宅	110.17平方米 /不適用	1	不適用	49.98%	二零四三年十二月三十日	一九九七年	C	1,449,420
96	中國上海市 閔行區莘北路398弄 金城綠苑69號 201及202室	住宅	274.57平方米 /不適用	2	不適用	49.98%	二零四三年十二月三十日	一九九五年	B	2,299,080
97	中國上海市閘北區 中山北路814弄13號 協和公寓第一號樓 20G室	住宅	77.00平方米 /不適用	1	不適用	49.98%	二零六年十月十四日	二零零三年	C	849,660

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫 數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租價屆滿)	落成年份/預期 落成日期/出租	已取得之 業權(國有土地 使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
98	中國上海市浦東區 張東路1388號 張江集電港二期 (西塊)27號樓102室	工業	857.60平方米 /不適用	1	不適用	49.98%	二零四九年五月二十四日	二零一一年	C	12,495,000
99	中國山東省棗莊市 台兒莊區潤頭集鎮 顧東村山東聯合王晁 水泥有限公司 廠房綜合項目之 土地、樓宇及構築物	工業	20,036平方米 /不適用	不適用	不適用	100%	二零五六年八月六日	二零零五年	C	154,000,000
100	中國上海市閘行區 黃樺路369弄9-11號 嘉富麗苑會所	會所	1,065.13平方米 /不適用	1	不適用	100%	二零六五年三月七日	二零零三年	C	7,100,000

完整估值報告所示的物業編號	物業	用途	總建築面積／銷售面積 (平方米)	房間／單位數目	車庫數目	天安集團應佔之百分比 (年期(年份或租賃屆滿))	落成年份／預期待租日期／出租	已取得之業權(固有土地、使用權證或房地產權證*(C))/房屋所有權證(B)**/土地出讓合同(L)***/其他)	於二零一一年八月三十一日之應佔獨立估值 (港元)
101	中國江蘇省南通市崇川區青年西路15號新海通大廈19樓全層	辦公室	1,124.36平方米 / 不適用	不適用	不適用	100% 二零四三年一月十四日	一九九五年	B	9,500,000
A2. 以下為天安集團持有並無商業價值之物業概要。									
第六類—天安集團持有並無商業價值之物業									
102	中國上海市長寧區安順路83號明都公寓1403室	辦公室	146.48平方米 / 不適用	1	不適用	49.98% 不適用	二零零零年	C (不可轉讓)	無商業價值
103	中國深圳市龍崗區中心城天安龍崗數碼新城第一期及二期多個部分	工業／配套辦公室及飯堂	35,245.14平方米 連308個地下車庫 / 不適用	73	308	50% 二零五五年四月二十六日	二零零七年及二零一零年	C (不可轉讓)	無商業價值
104	中國江蘇省南通市崇川區青年西路15號新海通大廈4樓	辦公室	713.70平方米 / 不適用	不適用	不適用	100% 二零四三年一月十四日	一九九五年	L	無商業價值
小計：									465,127,080

完整 估值報告 所示的 物業編號	物業	用途	總建築面積/ 銷售面積 (平方米)	房間/ 單位數目	車庫數目	天安集團 應佔之 百分比	年期(年份或 租實屆滿)	已取得之業權 (圖有土地使用權證或 房地產權證* (C)/房屋所有 權證(B)**/ 土地出讓合同 (L)***/其他)	於二零一一年 八月三十一日之 應佔獨立估值 (港元)
105	中國北京市 朝陽區大屯路 金泉家園3號樓 2座1501室	住宅	148.03平方米 / 不適用	1	不適用	100%	二零七三年三月八日	已簽立預售合約並繳足 代價，且正申請B。	無商業價值
106	中國上海市閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園之 發展地盤	住宅	166,157平方米/ 不適用	不適用	不適用	99.99%	自C發出後將予取得 之起計70年	L	無商業價值
107	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區之 發展地盤	商業 住宅 車庫	184,416平方米 (包括50,000平方米 之地庫車庫)/ 不適用	不適用	800	100%	自C發出後將予取得 之起計40年(作商業用 途)及50年(作服務式 住宅)	已簽訂競投文件、 悉數支付地價及 正申請L	無商業價值
108	中國天津市西青區 天津張家窩示範工業區 天津天安數碼城之發展地盤	住宅 地庫	367,781平方米 (包括67,247平方米 之地庫)/ 不適用	不適用	不適用	50%	自C發出後將予取得 之起計70年	L	無商業價值
小計：									無商業價值
總計：									25,588,794,780

附註：

1. 儘管整個項目現正分期施工，惟該物業其中一部分之發展進度落後於經許可的時間表，故此未能完全符合土地出讓合同項下之樓宇規約。於最壞情況下，倘該物業會被分類為閒置土地並由當地機關充公，屆時天安集團將失去該物業之擁有權，而天安集團將不會佔任何商業價值。
2. 儘管整個項目現正分期施工，惟當地機關於二零零九年年底及二零一零年年初就該物業其中一部分作出有關閒置土地之調查。當地機關之調查已獲回覆及並未接獲進一步查詢。於最壞情況下，倘該物業會被分類為閒置土地並由當地機關充公，屆時天安集團將失去該物業之擁有權，而天安集團將不會佔任何商業價值。
3. 儘管整個項目現正分期施工，惟該物業於二零一一年六月底時被當地機關界定為閒置土地。於最壞情況下，倘該物業會被當地機關充公，屆時天安集團將失去該物業之擁有權，而天安集團將不會佔任何商業價值。
4. 該物業之發展限期已屆滿，而土地須於任何建築工程或發展項目動工前轉交另一新成立的發展公司。於最壞情況下，倘該物業會被分類為閒置土地並由當地機關充公，屆時天安集團將失去該物業之擁有權，而天安集團將不會佔任何商業價值。

B. 天安集團之租賃物業綜合概要

以下為天安集團租用而並未為天安集團帶來商業價值之物業之概要。

第七類 — 於中國租用之物業權益

完整估值

報告所示

物業編號	物業位置	持有形式	用途	面積 (平方米)	租賃物業總數
109	上海	租賃	住宅／工業	250	1
110-111	山東省	租賃	辦公室	1,400至40,000	2

C. 估值證書

以下估值證書乃摘錄自吾等對(i)其個別估值相等於天安集團於二零一一年八月三十一日之物業權益總估值之5%或以上；或(ii)分類為持作發展物業權益之天安集團物業之估值報告。

第一類一於中國持有之發展中物業權益

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
1	中國上海市 松江區洞涇鎮 上海天安別墅 第二期第一批	上海天安別墅(「發展項目」)之總地盤面積為1,253,340平方米，計劃分期發展為一個總建築面積約1,065,339平方米之綜合住宅／渡假村發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一二年第二季落成。	504,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 504,000,000港元)
		該物業包括地盤面積約48,000平方米之發展項目第二期第一批，計劃發展為65間總建築面積約25,397平方米(包括地庫面積9,058平方米)之別墅。		
		該物業已獲授土地使用權，由二零零五年六月二十八日起至二零七五年止六月二十七日，為期70年，作住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

- 根據日期為二零零五年四月二十六日之國有土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積165,920平方米之地段第654-1號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予 貴公司之全資附屬公司上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「外商獨資企業」)，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
- 根據三份日期全部為二零零五年六月二十八日之房地產權證【滬房地松字(2005)第018427至018429號】，總地盤面積為165,920平方米之地段第654-1號之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。

3. 根據日期為二零零五年十一月一日之國有土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按其現況授出地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予外商獨資企業，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
4. 根據日期同為二零零八年十二月八日之兩份房地產權證【滬房地松字(2008)第026508及026510號】，總地盤面積197,243平方米之地段第654-2號(地段A及B)之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年十二月十一日起至二零七五年十月三十日止，作住宅用途。

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零一一年七月十五日之營業執照第310000400262018(市局)號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為50,000,000美元，經營期由二零零一年四月六日起至二零七一年四月五日屆滿。業務範圍包括於物業、生態農地、別墅及會籍會所內經營休閒及假日社區。
6. 根據上海市松江區規劃管理局於二零零五年三月十日發出之批准函【松規局字(2005)第40號】，發展項目第二期之規劃條件乃受到限制，地積比率及地盤覆蓋率分別不得超過0.85及25%。

第三節：物業狀況

7. 根據日期為二零零五年九月二十六日之建築工程施工許可證第0502SJ0115D01310227200506303919號，總建築面積25,397平方米之發展項目第二期第一批之建築工程已獲許可。
8. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為104,748,441港元，而完成發展項目第二期第一批之未付費用約為70,299,751港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
9. 發展項目第二期第一批之「落成時資本值」約為734,000,000港元。

第四節：其他

10. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值
報告所示

於二零一一年
八月三十一日
現況下之資本值

物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
2	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與 湖濱路交界 曼哈頓第一期 第二批	曼哈頓(「發展項目」)包括兩幅總地盤面積59,482平方米之地塊，計劃發展為總建築面積190,464.69平方米(包括44,278.07平方米之地庫)之住宅發展項目。	該物業現正施工，預期於二零一二年第三季完工。	225,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 225,000,000港元)

該物業包括發展項目第一期第二批，並將發展為兩座，建築面積詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅(116個單位)	23,455
會所	<u>3,667</u>
總計：	<u><u>27,122</u></u>

該物業已獲授土地使用權，年期至二零四四年八月三十日、二零七四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，分別作商業、住宅及其他用途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據無錫市人民政府同於二零零五年七月二十二日發出之兩份國有土地使用權證【錫濱國用(2005)第142及143號】，總地盤面積59,482平方米之發展項目之土地使用權已歸屬於貴公司之全資附屬公司無錫天信置業有限公司(「外商獨資企業」)作綜合住宅用途。
- 根據無錫市國土資源局(「局方」)與外商獨資企業分別於二零零四年八月二十三日、二零零四年十一月十日及二零零六年九月十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【錫國土出合(2004)第43號】及補充合同，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。上述合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：59,482平方米
 - 用途：住宅／商業

- (iii) 土地使用期限 : 70年—住宅
40年—商業
- (iv) 地積比率 : 不超過2.4
- (v) 地盤覆蓋率 : 不超過25%
- (vi) 綠化比率 : 不少於45%
- (vii) 高度限制 : 沿太湖大道不少於30層

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年十二月七日之營業執照第320200400021497號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為18,400,000美元，經營期為二零零四年九月二十七日至二零七四年九月二十六日。業務範圍乃發展房地產。

第三節：物業狀況

4. 根據兩份建設用地規劃許可證【錫規建許(2006)第0207號】及【錫規建許(2007)第050號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為55,038平方米(包括14,081平方米之地庫)及24,885平方米(包括1,636平方米之地庫)之發展項目第一期。
5. 根據兩份日期分別為二零零七年九月二十五日及二零零七年十一月十四日之建築工程施工許可證第3202112007092500001A號及第3202112007111400001A號，總建築面積55,038平方米及24,885平方米之發展項目第一期之建築工程已獲許可。
6. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為58,884,670港元，而完成發展項目第一期第二批之未付建築費用約為94,057,245港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 該發展項目第一期第二批之「落成時資本值」約為416,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以東亞銀行(中國)有限公司蘇州分行為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
3	中國上海市 閔行區七寶鎮 漕寶路 上海天安豪園 銷售辦事處	上海天安豪園(「發展項目」)為一個 佔地面積約361,835平方米之不規則 地盤，計劃發展為總建築面積約 470,000平方米之綜合住宅發展項 目。	該物業現正施工，預 期於二零一二年第二 季完工。	63,000,000港元 (天安集團應佔 99.99%權益： 62,993,700港元)
		該物業包括建築面積約3,340平方米 (包括1,160平方米之地庫)之發展項 目之單層樓宇，作商業用途。		
		發展項目之52號地塊已獲授土地使 用權，為期70年，作住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海市房屋土地資源管理局(「局方」)於二零零七年十二月十二日發出之房地產權證【滬房地閔字(2007)第065725號】，地盤面積107,265平方米之發展項目地塊657街坊32/8丘(52號地塊)之土地使用權已歸屬於 貴公司擁有99.99%權益之附屬公司上海海峽思泉房地產有限公司(「合營公司」)，土地使用期限由二零零六年三月十五日起至二零七六年三月十四日止，作住宅用途。
- 根據局方與合營公司於二零零三年三月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2003)出讓合同第49號】，局方同意授出發展項目地段A之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
 - 位置：上海市閔行區七寶鎮52號地段A
 - 地盤面積：136,340平方米(362,321平方米之一部分)
 - 土地出讓代價：人民幣33,866,856元
 - 土地用途：住宅
 - 土地使用期限：70年
 - 建築面積：不超過190,876平方米
 - 合營公司須於接獲局方通知30日內與局方訂立另一份國有土地使用權出讓合同，以獲授發展項目之其餘部分(即225,981平方米)，代價為人民幣56,133,144元。

3. 根據局方與合營公司於二零零四年三月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2004)出讓合同第38號】，局方同意授出發展項目地段B之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海市閔行區七寶鎮52號地段B
- (ii) 地盤面積 : 118,684平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣29,481,105.6元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過166,157平方米

4. 根據局方與合營公司於二零零六年三月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2006)出讓合同第47號】，上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置 : 上海市閔行區七寶鎮52號
- (ii) 地盤面積 : 107,264.8平方米(362,321平方米之一部分)
- (iii) 土地出讓代價 : 人民幣26,644,576.32元
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 土地使用期限 : 70年
- (vi) 建築面積 : 不超過150,171平方米

第二節：公司背景

5. 根據上海華寶實業有限公司(「中方」)與 貴公司擁有99.99%權益之附屬公司Strait Investments (Shanghai) Limited (「Strait Investments」)於二零零二年六月二十日訂立之中外合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 經營期限 : 自發出營業執照日期起計70年
- (ii) 投資總額 : 10,000,000美元
- (iii) 註冊資本 : 10,000,000美元
- (iv) 經營範圍 : 建造、銷售及出租商品房；提供房地產諮詢及管理，以及經營閔行區之商業／娛樂服務
- (v) 發展地盤 : 一幅地盤面積720畝之地塊，將由相關政府授予合營公司
- (vi) 股本權益／出資 : 中方 : 5% (500,000美元)
Strait Investments : 95% (9,500,000美元)
- (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於合營公司之出資比率釐定

6. 根據上海市外國投資工作委員會於二零零五年六月十一日發出之合營公司股份轉讓批准，合營公司合營方之權益變動獲批准為 貴公司之全資附屬公司新海通有限公司(5%)及 Strait Investments(95%)。
7. 根據於二零零六年十月二十五日發出之中國外商投資企業成立批准證第3100066431號，合營公司經已成立，註冊資本為50,000,000美元，其中2,500,000美元及47,500,000美元分別由新海通有限公司及 Strait Investments 出資。
8. 根據日期為二零零七年一月十八日之營業執照【企合滬總字第031658號(閔行)】，合營公司經已成立，經營期為二零零二年八月一日至二零七二年七月三十一日，為期70年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理有關地盤內之商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

9. 根據建築工程施工許可證第2007-564號，總建築面積3,340平方米(包括1,160平方米之地庫)之有關樓宇之建築工程已獲許可。
10. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為14,038,281港元，而完成有關樓宇之未付建築費用約為24,733,706港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
11. 有關樓宇之「落成時資本值」約為105,000,000港元。

第四節：其他

12. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並於取得承按人之同意後有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。合營公司擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
4	中國上海市 閔行區七寶鎮 漕寶路 上海天安豪園 第一期第一批及 第二批	上海天安豪園(「發展項目」)為面積約361,835平方米之不規則地盤，計劃發展為總建築面積約470,000平方米之綜合住宅發展項目。 該物業包括發展項目第一期第一批及第二批，將發展為九座共738個單位，總建築面積69,672平方米(包括8,489平方米之地庫)之住宅。 該物業已獲授土地使用權，由二零零三年六月三日起至二零七三年六月二日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現正施工，預期於二零一三年第四季完工。	829,000,000港元 (天安集團應佔 99.99%權益： 828,917,100港元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海房屋土地資源管理局(「局方」)於二零零八年十二月二十四日發出之房地產權證【滬房地閔字(2008)第051379號】，地盤面積135,886平方米之發展項目地塊657街坊32/8丘(52號地段A)之土地使用權已歸屬於 貴公司擁有99.99%權益之附屬公司上海海峽思泉房地產有限公司(「合營公司」)，土地使用期限由二零零三年六月三日起至二零七三年六月二日止，作住宅用途。
- 根據局方與合營公司於二零零三年三月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬房地閔(2003)出讓合同第49號】，局方同意授出發展項目地段A之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
 - 位置：上海市閔行區七寶鎮52號地段A
 - 地盤面積：136,340平方米(362,321平方米之一部分)
 - 土地出讓代價：人民幣33,866,856元
 - 土地用途：住宅
 - 土地使用期限：70年
 - 建築面積：不超過190,876平方米
 - 合營公司須於接獲局方通知30日內與局方訂立另一份國有土地使用權出讓合同，以獲授發展項目之其餘部分(即225,981平方米)，代價為人民幣56,133,144元。

3. 根據局方與合營公司於二零零四年三月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2004)出讓合同第38號】，局方同意授出發展項目地段B之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 上海市閔行區七寶鎮52號地段B
 - (ii) 地盤面積 : 118,684平方米(362,321平方米之一部分)
 - (iii) 土地出讓代價 : 人民幣29,481,105.6元
 - (iv) 土地用途 : 住宅
 - (v) 土地使用期限 : 70年
 - (vi) 建築面積 : 不超過166,157平方米
4. 根據局方與合營公司於二零零六年三月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同【滬閔房地(2006)出讓合同第47號】。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 上海市閔行區七寶鎮52號
 - (ii) 地盤面積 : 107,264.8平方米(362,321平方米之一部分)
 - (iii) 土地出讓代價 : 人民幣26,644,576.32元
 - (iv) 土地用途 : 住宅
 - (v) 土地使用期限 : 70年
 - (vi) 建築面積 : 不超過150,171平方米

第二節：公司背景

5. 根據上海華寶實業有限公司(「中方」)與 貴公司擁有99.99%權益之附屬公司Strait Investments (Shanghai) Limited (「Strait Investments」)於二零零二年六月二十日訂立之中外合資經營合同，訂約方均同意成立合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 經營期限 : 自發出營業執照日期起計70年
 - (ii) 投資總額 : 10,000,000美元
 - (iii) 註冊資本 : 10,000,000美元
 - (iv) 經營範圍 : 建造、銷售及出租商品房；提供房地產諮詢及管理，以及經營閔行區之商業／娛樂服務
 - (v) 發展地盤 : 一幅地盤面積720畝之地塊，由相關政府授予合營公司
 - (vi) 股本權益／出資 : 中方 : 5% (500,000美元)
Strait Investments : 95% (9,500,000美元)
 - (vii) 分佔盈利／虧損 : 根據訂約方於合營公司之出資比率釐定

6. 根據上海市外國投資工作委員會於二零零五年六月十一日發出之合營公司股份轉讓批准，合營公司合營方之權益變動獲批准為 貴公司之全資附屬公司新海通有限公司(5%)及 Strait Investments(95%)。
7. 根據於二零零六年十月二十五日發出之中國外商投資企業成立批准證第3100066431號，合營公司經已成立，註冊資本為50,000,000美元，其中2,500,000美元及47,500,000美元分別由新海通有限公司及 Strait Investments 出資。
8. 根據日期為二零零七年一月十八日之營業執照【企合滬總字第031658號(閔行)】，合營公司經已成立，經營期為二零零二年八月一日至二零七二年七月三十一日，為期70年。業務範圍乃發展、建造、銷售、出租及管理有關地盤內之商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

9. 根據日期為二零零六年六月十三日之建設工程規劃許可證【滬閔建(2006)12060613f01825號】，合營公司已獲准發展總建築面積為210,677.90平方米之發展項目第一期。
10. 根據日期為二零零七年十一月二十五日之建築工程施工許可證【第0512MH0017D05310112200508183019號】，總建築面積41,229平方米之發展項目第一期第一批之建築工程已獲許可。
11. 根據日期為二零零八年十月六日之建築工程施工許可證【第0512MH0017D06310112200508183019號】，總建築面積28,442平方米之發展項目第一期第二批之建築工程已獲許可。
12. 根據日期為二零零七年十月十一日之建設工程規劃許可證【滬閔建(2007)1271011F02803號】，合營公司已獲准發展總建築面積41,229.3平方米之發展項目第一期第一批。
13. 根據日期為二零零七年十二月二十七日之建設工程規劃許可證【滬閔建(2007)12071227F03686號】，合營公司已獲准發展總建築面積28,442.90平方米之發展項目第一期第二批。
14. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為120,360,052港元，而完成發展項目第一期第一批及第二批之未付建築費用約為234,044,418港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
15. 發展項目第一期第一批及第二批之「落成時資本值」約為1,579,000,000港元。

第四節：其他

16. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並於取得承按人之同意後有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；

- (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限；及
- (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。合營公司擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
5	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園 第四期第二批	南通天安花園(「發展項目」)之地盤面積約為203,839.91平方米，計劃分五期發展為總建築面積約238,142平方米之住宅發展項目。 該物業包括發展項目第四期第二批，將發展為七座共29個單位，總建築面積為11,386平方米之排屋，連同7,645平方米之地庫。 發展項目已獲授土地使用權，年期直至二零七零年十一月二十五日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現正施工，預計於二零一一年第四季完工。	229,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 229,000,000港元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據由南通市國土資源局(「局方」)發出之國有土地使用權證第0106110號及第0106111號，總地盤面積203,839.91平方米之發展項目之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司新海通有限公司(「外商獨資企業」)，年期直至二零七零年十一月二十五日止，作住宅用途。
- 根據局方與外商獨資企業於二零零零年九月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【通地出字(2000)第45號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：203,840.95平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用期限：70年

第二節：公司背景

- 根據日期為二零零七年九月十八日之營業執照第320600400000017號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為30,000,000美元，經營期由一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿。業務範圍包括發展旅遊服務及房地產發展。

第三節：物業狀況

- 根據建築工程施工許可證第3206002008101400001A號，總建築面積11,138平方米(連同4,040平方米之地庫)之物業之建築工程已獲許可。

5. 根據日期為二零一一年六月八日之建設工程規劃許可證【建字第320600201110087號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積11,386平方米(連同7,645平方米之地庫)之發展項目第四期第二批。
6. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為59,754,043港元，而完成發展項目第四期第二批之未付建築費用約為4,990,053港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 發展項目第四期第二批之「落成時資本值」約為257,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值
報告所示

於二零一一年
八月三十一日
現況下之資本值

物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
6	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園 第五期第一批	南通天安花園(「發展項目」)之地盤面積約為203,839.91平方米，計劃分五期發展為總建築面積約238,142平方米之住宅發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一二年第一季完工。	256,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 256,000,000港元)

該物業包括發展項目第五期第一批，將發展為三幢總建築面積為26,874平方米之住宅樓宇，連同4,856平方米之地庫。建築面積詳情列示如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅(144個單位)	23,422
零售	3,452
地庫(97個車庫)	<u>4,856</u>
總計：	<u><u>31,730</u></u>

發展項目已獲授土地使用權，年期至二零七零年十一月二十五日止，為期70年，作住宅用途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據由南通市國土資源局(「局方」)發出之國有土地使用權證第0106110號及第0106111號，總地盤面積203,839.91平方米之發展項目之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司新海通有限公司(「外商獨資企業」)，年期直至二零七零年十一月二十五日止，作住宅用途。

2. 根據局方與外商獨資企業於二零零零年九月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同【通地出字(2000)第45號】(「合同」)，局方同意授出發展項目之土地使用權予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 地盤面積 : 203,840.95平方米
- (ii) 用途 : 住宅
- (iii) 土地使用期限 : 70年

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零七年九月十八日之營業執照第320600400000017號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為30,000,000美元，經營期由一九八五年九月五日起至二零一五年九月四日屆滿。業務範圍包括發展旅遊服務及房地產發展。

第三節：物業狀況

4. 根據日期分別為二零零九年八月十一日及二零零九年十月十五日之商品房預售許可證【通房預售證(2009)036及049號】，總建築面積26,785.57平方米之發展項目第五期第一批已獲准預售。
5. 根據日期為二零零九年四月十日之建築工程施工許可證第3206002009040800001A號，總建築面積25,000平方米之發展項目之第五期第一批之建築工程已獲許可。
6. 根據日期為二零一一年七月二十五日之建設工程規劃許可證【建字第320600201110112號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積26,874平方米之發展項目第五期第一批，連同4,856平方米之地庫。
7. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為101,395,511港元，而完成發展項目第五期第一批之未付建築費用約為42,848,592港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
8. 發展項目第五期第一批之「落成時資本值」約為371,000,000港元。

第四節：其他

9. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
7	中國江蘇省 常州市武進區 天安別墅第二期 第一批	天安別墅(「發展項目」)包括面積 473,333平方米之不規則地盤，計劃 分四期發展為總建築面積約137,901 平方米之405幢別墅。 該物業包括第二期第一批，計劃發 展為發展項目之66幢總建築面積約 33,566.65平方米(包括7,086平方米之 地庫)之別墅。 該物業已獲授土地使用權，年期分 別為70年及40年，分別作住宅用途 及商業用途。	該物業現正施工，預 計於二零一二年第一 季完工。	409,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 409,000,000港元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據常州市武進區國土資源局(「局方」)與 貴公司之全資附屬公司常州天安元城房地產發展有限公司(「外商獨資企業」)於二零零四年一月十三日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意將發展項目之土地使用權授予外商獨資企業。合同規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：473,333平方米
 - 用途：住宅／商業
 - 土地使用期限：70年—住宅
40年—商業
 - 地積比率：0.8
- 根據日期為二零零八年八月二十日之國有土地使用權證【武國用(2008)第1203808號】，總地盤面積273,126.9平方米之發展項目之部份之土地使用權已授予外商獨資企業，於二零四四年二月二十七日及二零七四年二月二十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據日期同為二零零七年九月十九日之兩份國有土地使用權證【武國用(2007)第1200284號】及【武國用(2007)第1200283號】，總地盤面積為50,001.6平方米及149,953平方米之發展項目之部份之土地使用權已授予外商獨資企業，年期分別於二零四四年一月十二日及二零七四年一月十二日屆滿，作商業及住宅用途。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零八年十一月十一日之營業執照第320400400012724號，外商獨資企業經已成立，註冊資本為32,300,000美元，經營期為二零零四年三月五日起至二零五四年三月四日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、銷售及出租房地產。

第三節：物業狀況

5. 根據日期為二零零四年九月十日之建設用地規劃許可證【常規地5-2004-41號】，發展項目獲許可發展之地盤面積為710畝。
6. 根據常州市規劃局於二零零六年五月十八日發出之建設工程規劃許可證【常規建5-2006-77號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為127,912平方米(連同29,446平方米之地庫)之發展項目第二期。
7. 根據三份日期均為二零零九年六月十一日之建築工程施工許可證第320483200906110201、320483200906110301及320483200906110401號，總建築面積32,872平方米之發展項目第二期第一批之建築工程已獲許可。
8. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為114,218,595港元，而完成發展項目第二期第一批之未付費用約為34,387,429港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
9. 發展項目第二期第一批之「落成時資本值」約為566,000,000港元。

第四節：其他

10. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
8	中國廣東省 廣州市番禺區 市橋鎮龍美村 廣州天安番禺 節能科技園 第五期	廣州天安番禺節能科技園(「發展項目」)包括一幅地盤面積約513,088平方米之不規則地塊，計劃分期發展為總建築面積約712,525平方米之大型工業／商業／住宅綜合發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一一年第四季完工。	535,000,000港元 (天安集團應佔 50%權益： 267,500,000港元)
		該物業包括發展項目第五期，計劃發展為六座3層至22層高之配套辦公大樓連同378個停車位，總建築面積為113,147平方米(包括21,330平方米之地庫)。		
		發展項目已獲授土地使用權，年期至二零五二年止，一般限為50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據廣州市人民政府於二零零三年八月二十八日發出之十份國有土地使用權證，總地盤面積517,152.80平方米之發展項目之土地使用權已授予 貴公司擁有50%權益之廣州市番禺節能科技園發展有限公司(「番禺科技」)，作工業用途。
2. 根據日期為二零零九年十月十日之【番禺大道建設工程項目一用地拆遷補償協議書】，廣州市番禺交通建設投資有限公司同意支付人民幣4,650,328元予番禺科技，作為收回有關地盤工業地盤面積4,064.72平方米之部分土地連同建於其上之現有樓宇以興建公路之補償。

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零九年五月二十七日之營業執照第4401262011719號，番禺科技經已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期為二零零零年七月六日至二零二零年七月六日，經營範圍包括設計、規劃、貿易及查詢科學技術項目；製造及加工通訊設備及電子產品以及房地產發展項目。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零零九年十二月三十日之建築工程施工許可證第440126200912300301號及第440126200912300201號，總建築面積113,147平方米之發展項目第五期之建築工程已獲許可。
5. 根據日期為二零零九年七月二十日之建設工程規劃許可證【穗規建證(2009)2105及2106號】，發展項目第五期之建築工程已獲許可。
6. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為182,793,000港元，而完成發展項目第五期之未付建築費用約為186,724,000港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 發展項目第五期之「落成時資本值」約為940,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由番禺科技合法擁有。番禺科技有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以廣州市農村信用合作聯社番禺信用社為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
9	中國江蘇省 南京市白下區 石山村光華路 南京白下高新 技術產業園區之 南京天安數碼城 E1樓	南京天安數碼城(「發展項目」)包括面積為92,766.3平方米之地盤，並計劃發展為總建築面積為184,836平方米之綜合工業發展項目。 該物業包括發展項目之E1樓，總建築面積約7,215.2平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期直至二零五七年六月十九日止，作工業用途。	該物業現正施工，預計於二零一一年第四季完工。	60,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 60,000,000港元)

附註：

第一節：業權文件

- 根據南京市人民政府於二零一一年十月十八日發出之國有土地使用權證【寧白國用(2011)第08571號】，發展項目內地盤面積40,662.8平方米之部分之土地使用權已歸屬於 貴公司之全資附屬公司南京天寧置業有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零五七年六月十九日屆滿，作工業用途。
- 根據南京市人民政府於二零零九年六月十九日發出之國有土地使用權證【寧白國用(2009)第06856號】，發展項目內地盤面積52,103.5平方米之部分之土地使用權已歸屬於外商獨資企業，年期至二零五七年六月十九日屆滿，作工業用途。
- 根據南京白下高新技術產業園區投資發展有限責任公司(「甲方」)與捷扶集團(香港)有限公司、天安(南通)投資有限公司(統稱「乙方」)於二零零七年九月十日訂立之土地轉讓協議，甲方同意向乙方授予包括發展項目之地盤之一幅土地之土地使用權作房地產開發。上述協議規定之主要條件概述如下：
 - 地盤面積：約666,670平方米
 - 地積比率：不少於1.25
 - 代價：每畝人民幣500,000元(包括土地稅及所有相關開支)
 - 甲方之責任：拆卸、收地及為有關地盤提供配套服務等
 - 樓宇規約：
 - 地盤面積500畝之地塊(「地塊I」)應於取得地塊I之土地使用權後2年內完成建造。
 - 地塊I之發展規模不得少於100,000平方米。

4. 根據外商獨資企業與甲方於二零一一年三月二十九日訂立之土地退還協議，外商獨資企業同意退還根據上述國有土地使用權證持有總地盤面積為122,829.8平方米之部分土地之土地使用權予甲方。

第二節：公司背景

5. 根據於二零零九年九月十五日發出之批文【商外資寧府獨資字(2007)4542號】，南京天寧置業有限公司(「外商獨資企業」，貴公司之全資附屬公司，其股東為捷扶集團(香港)有限公司、天錦集團有限公司及天安(南通)投資有限公司)已獲批准成立。其規定之主要條件概述如下：

(i) 外資企業名稱 : 南京天寧置業有限公司(「外商獨資企業」)

(ii) 註冊資本 : 41,000,000美元

(iii) 經營年期 : 30年

(iv) 資本權益／出資 : 捷扶集團(香港)有限公司
27,470,000美元(67%)

天錦集團有限公司
10,250,000美元(25%)

天安(南通)投資有限公司
3,280,000美元(8%)

6. 根據【南京市投資促進委員會】(「委員會」)於二零一一年一月二十一日發出之批文，委員會同意將由捷扶集團(香港)有限公司及天安(南通)投資有限公司於外商獨資企業各自持有之股份轉讓予貴公司之全資附屬公司天錦集團有限公司。
7. 根據日期為二零一一年三月八日之營業執照第320100400040703號，外商獨資企業已註冊成立，註冊資本為41,000,000美元，經營期自二零零七年十月十日起至二零三七年十月九日屆滿。業務範圍包括工業發展項目之發展、建造、銷售、出租、物業管理、代理及物業顧問。

第三節：物業狀況

8. 根據日期為二零零九年七月十三日之建設工程規劃許可證【建字第320103200911207號】，外商獨資企業已獲准發展總建築面積為7,215.2平方米之發展項目E1樓。
9. 根據日期為二零一零年八月二十六日之建築工程施工許可證【寧建基許(2010)288號】，總建築面積為7,215.2平方米之發展項目E1樓之建築工程已獲許可。
10. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為25,450,949港元，而完成發展項目E1樓之未付建築費用約為930,979港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
11. 發展項目E1樓之「落成時資本值」約為67,000,000港元。

第四節：其他

12. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業及建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 已取得所有關於該物業之建築工程所須之批准及許可。外商獨資企業有法律及完成權擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值

於二零一一年

報告所示

八月三十一日

物業編號

物業

概況及年期

佔用詳情

現況下之資本值

10

中國江蘇省
常州市武進區
常州天安數碼城
第一期第二至
第四批

常州天安數碼城(「發展項目」)包括面積約289,669.90平方米之地盤，並計劃發展為建議建築面積1,000,659.51平方米之綜合住宅／工業發展項目(包括170,551.29平方米之地庫)。

該物業現正施工，預計於二零一二年第三季完工。

346,000,000港元

(天安集團應佔
50%權益：
173,000,000
港元)

該物業包括發展項目第一期第二至第四批，並計劃發展為總建築面積為200,574平方米(包括35,231平方米之地庫)之兩座工業樓宇及八座住宅樓宇。總建築面積詳情列示如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
工業	90,269
工業地庫	14,117
住宅	75,074
住宅地庫	<u>21,114</u>
總計：	<u><u>200,574</u></u>

該物業已獲授土地使用權分別作住宅及工業用途，作住宅用途之年期直至二零七七年九月十日止，為期70年，作工業用途之年期直至二零五七年二月十日止，為期50年。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據常州市國土資源局武進分局(「局方」)與 貴公司擁有50%權益之常州天安數碼城置業有限公司(「常州天安」)於二零零七年九月十一日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意向常州天安授予發展項目之土地使用權。合同規定之主要條件概述如下：

(i)	位置	:	常州市武進高新區
(ii)	土地出讓代價	:	人民幣130,826,730元
(iii)	地盤面積	:	約289,496.1平方米
(iv)	土地用途	:	住宅／工業
(v)	土地使用期限	:	住宅 : 70年 工業 : 50年
(vi)	地積比率	:	住宅 : ≥ 1 及 ≤ 3.2 工業 : ≥ 1
(vii)	獲許可地盤面積	:	住宅 : 約116,213.3平方米 工業 : 約173,282.8平方米

2. 根據日期均為二零零七年十一月十三日之八份國有土地使用權證，總地盤面積289,669.9平方米之發展項目之土地使用權已授予常州天安，分別為期50年及70年，作工業及住宅用途。證書之詳情概述如下：

編號	用途	證書編號	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(i)	住宅	武國用(2007)第1205670號	二零七七年九月十日	47,261.60
(ii)	住宅	武國用(2007)第1205671號	二零七七年九月十日	34,998.90
(iii)	住宅	武國用(2007)第1205674號	二零七七年九月十日	33,910.70
(iv)	工業	武國用(2007)第1205668號	二零五七年二月十日	46,678.30
(v)	工業	武國用(2007)第1205669號	二零五七年二月十日	44,510.90
(vi)	工業	武國用(2007)第1205672號	二零五七年二月十日	44,655.20
(vii)	工業	武國用(2007)第1205673號	二零五七年二月十日	22,285.80
(viii)	工業	武國用(2007)第1205675號	二零五七年二月十日	15,368.50
總計：				<u>289,669.90</u>

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零一零年一月四日之營業執照第320400400019264號，常州天安經已成立，註冊資本為49,980,000美元，經營期由二零零六年九月五日起至二零五六年九月四日屆滿。業務範圍乃發展、銷售、出租及管理現代工業發展及配套住宅、商業、文化及娛樂設施。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零一一年一月二十一日之建設工程規劃許可證【建字第320400201150006號】，常州天安已獲准發展總建築面積為47,154平方米之發展項目第一期第四批(住宅)第五至第八座。

5. 根據常州市規劃局同於二零一一年一月二十四日發出之兩份建設工程規劃許可證【建字第320400201150008號】及【建字第320400201150009號】，常州天安已獲准發展總建築面積為104,386平方米(包括14,117平方米之地庫)之發展項目第一期第三批(B座及C座)。
6. 根據日期為二零一零年九月十日之建設工程規劃許可證【建字第320400201050135號】，常州天安已獲准發展總建築面積為49,034平方米(包括9,731平方米之地庫)之發展項目第一期第二批(住宅)第一至第四座。
7. 根據常州市武進區住房和城鄉建設局於二零一一年六月十日發出之建築工程施工許可證第320483201106100101號，總建築面積為47,040平方米之發展項目第一期第四批(住宅)第五至第八座之建築工程已獲許可。
8. 根據常州市武進區住房和城鄉建設局於二零一一年三月二十九日發出之建築工程施工許可證第320483201103290201號，總建築面積為104,186平方米之發展項目第一期第三批(B座及C座)之建築工程已獲許可。
9. 根據常州市武進區住房和城鄉建設局於二零一零年九月十九日發出之建築工程施工許可證第320483201009190101號，總建築面積為48,507平方米之發展項目第一期第二批(住宅)第一至第四座之建築工程已獲許可。
10. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為137,419,000港元，而完成發展項目第一期第二至第四批之未付建築費用約為405,287,000港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
11. 該發展項目第一期第二至第四批之「落成時資本值」約為1,138,000,000港元。

第四節：其他

12. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由常州天安合法擁有。常州天安有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權在承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業受以江蘇銀行股份有限公司常州分行為受益人之按揭規限；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。常州天安擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
11	中國廣東省 佛山市 南海區簡平路 佛山天安 南海數碼新城 第四期	佛山天安南海數碼新城(「發展項目」) 包括一個佔地面積約103,104.74平方 米之不規則地盤，計劃發展為總建築 面積257,750平方米(不包括地庫車 庫)之綜合工業發展項目。 該物業包括發展項目第四期，計劃發 展為四幢工業／配套辦公室大樓，總 建築面積為69,155平方米(包括13,148 平方米之地庫)。 該物業已獲授土地使用權，為期50 年，直至二零五六年十一月二十八 日，作工業用途。	該物業現正施工，預 計於二零一二年第四 季完工。	182,000,000港元 (天安集團應佔 45%權益： 81,900,000港元)

附註：

第一節：業權文件

1. 根據佛山市國土資源局(「局方」)於二零零六年十二月十五日發出之國有土地使用權證【佛府南國用(2006)第0115297號】，地盤面積103,104.74平方米之發展項目之土地使用權已授予 貴公司擁有45%權益之佛山市天安數碼城有限公司(「佛山天安」)，由二零零六年十二月十五日起至二零五六年十一月二十八日止，為期50年，作工業用途。
2. 根據局方與佛山天安於二零零六年十一月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同(「土地使用權合同」)第440605-2006-000372號，局方同意授出發展項目之土地使用權予佛山天安。土地使用權合同規定之主要條件概述如下：
 - (i) 位置： 佛山市南海區桂城地段A2
 - (ii) 地盤面積： 103,104.76平方米
 - (iii) 土地用途： 工業
 - (iv) 土地使用年期： 50年
 - (v) 地積比率： 不超過2.5
 - (vi) 地盤覆蓋率： 不超過35%
 - (vii) 綠化比率： 不少於15%

完整估值

於二零一一年

報告所示

八月三十一日

物業編號

物業

概況及年期

佔用詳情

現況下之資本值

12	中國深圳市 龍崗區中心城 天安龍崗 數碼新城 第三期	天安龍崗數碼新城(「發展項目」)包括三幅總地盤面積約118,856.16平方米之相鄰長方型土地(地段G01053-1號、G01053-6號及G01053-12號),計劃重新發展為總建築面積約356,517平方米之綜合工業/商業/住宅綜合發展項目。	該物業現正施工,預計於二零一二年第四季完工。	623,000,000港元 (天安集團應佔 50%權益: 311,500,000 港元)
----	--	---	------------------------	--

該物業包括發展項目第三期,並計劃發展為五座工業/配套辦公室樓宇,總建築面積為117,884平方米(包括18,028平方米之407個地庫停車位)。總建築面積詳情列示如下:

用途	概約 建築面積 (平方米)
工業/配套辦公室樓宇*	114,243
防火層	<u>3,641</u>
總計:	<u><u>117,884</u></u>

* 包括18,028平方米之地庫。

發展項目已獲授土地使用權,年期分別列示如下:

地段	年期	用途
G01053-1	自二零零五年 四月二十七日 起年期50年	工業
G01053-6	自二零零二年 十二月二十三日 起年期50年	工業
G01053-12	自二零零二年 十二月二十三日 起年期40年	商業

附註：

第一節：業權文件

1. 根據國啟發展有限公司、潤和投資發展有限公司及丁劍揚先生(統稱「甲方」)與 貴公司擁有50%權益之深圳天安數碼城有限公司(重新命名為天安數碼城(集團)有限公司)及 貴公司擁有50%權益之深圳天安物業管理有限公司(統稱「乙方」)於二零零五年八月二十八日訂立之協議, 甲方同意出售及乙方同意購買 貴公司擁有50%權益之國啟實業(深圳)有限公司(現已重新命名為「深圳市龍崗天安數碼新城有限公司」)之100%股份, 代價為人民幣184,149,500元, 條件為甲方必須於上述交易或之前合法轉讓發展項目連同建於其上之任何現有樓宇之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。
2.
 - (a) 根據深圳市龍崗天安數碼新城有限公司與深圳市國土資源和房產管理局於二零零八年四月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2005)5017號】之補充協議, 地段G01053-1號之總建築面積已增至149,963平方米(包括121,547平方米作工業用途, 16,680平方米作辦公室用途, 2,976平方米作食堂以及8,760平方米作展覽用途)。該地盤最少20%總建築面積將供公眾使用/作自用之配套設施, 僅有餘下部份可作銷售。該地盤將於發出前述補充協議起計1年內發展及於2年內完成。於吾等進行估值的過程中, 吾等對該物業進行估值時已考慮前述限制。
 - (b) 根據深圳市龍崗天安數碼新城有限公司與深圳市國土資源和房產管理局於二零零八年四月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2002)5017號】之補充協議, 地段G01053-6號之總建築面積已增至162,080平方米(包括132,080平方米作工業用途及30,000平方米作單身宿舍)。該地盤最少20%總建築面積將供公眾使用/作自用之配套設施, 僅有餘下部份可作銷售。該地盤將於發出前述補充協議起計1年內發展及於2年內完成。於吾等進行估值的過程中, 吾等對該物業進行估值時已考慮前述限制。
3.
 - (a) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零八年四月三十日發出之房地產權證【深房地字第6000295414號】, 地盤面積48,304.76平方米之發展項目地段G01053-1號乃由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司持有, 由二零零五年四月二十七日起至二零五五年四月二十六日止, 為期50年, 作工業用途。
 - (b) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零九年九月九日發出之房地產權證【深房地字第6000368435號】, 地盤面積51,995平方米之發展項目地段G01053-6號乃由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司持有, 由二零零二年十二月二十三日起至二零五二年十二月二十二日止, 為期50年, 作工業用途。
 - (c) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零一零年三月十九日發出之房地產權證【深房地字第6000401970號】, 地盤面積18,556.4平方米之發展項目地段G01053-12號乃由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司持有, 由二零零二年十二月二十三日起至二零四二年十二月二十二日止, 為期40年, 作商業用途。

4. (a) 根據深圳市規劃國土局(「局方」)與國啟實業(深圳)有限公司於二零零五年四月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2005)5017號】，局方同意授出發展項目地段G01053-1號之土地使用權予國啟實業(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

(i)	位置	:	深圳市龍崗區地段G01053-1號
(ii)	地盤面積	:	48,304.76平方米
(iii)	土地出讓代價	:	人民幣34,697,601元
(iv)	土地用途	:	工業
(v)	土地使用期限	:	50年
(vi)	地盤覆蓋率	:	≤ 47.1%
(vii)	地積比率	:	≤ 2.44
(viii)	建築面積	:	不超過117,590平方米
(ix)	用途		
	工業	:	55,424平方米
	單身宿舍	:	33,750平方米
	辦公室	:	16,680平方米
	食堂	:	2,976平方米
	展覽	:	8,760平方米

- (b1) 根據局方與裕星建材(深圳)有限公司於二零零四年三月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2002)5017號】，局方同意授出發展項目地段G01053-6號之土地使用權予裕星建材(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

(i)	位置	:	深圳市龍崗區地段G01053-6號
(ii)	地盤面積	:	51,995平方米
(iii)	土地出讓代價	:	人民幣15,468,512元
(iv)	土地用途	:	工業
(v)	土地使用期限	:	50年
(vi)	地盤覆蓋率	:	≤ 50%
(vii)	地積比率	:	≤ 1.5
(viii)	建築面積	:	不超過77,992.5平方米
(ix)	用途		
	工業及貨倉	:	37,541平方米
	單身宿舍	:	15,300平方米
	綜合樓宇	:	17,200平方米
	食堂及文化／娛樂設施	:	7,000平方米
	其他配套	:	800平方米

- (b2) 根據裕星建材(深圳)有限公司與局方於二零零五年三月一日訂立之補充協議，一項相等於人民幣3,441,275元之15%扣減款項將自發展項目地段G01053-6號之土地出讓代價中予以扣除。
- (c) 根據局方與裕星建材(深圳)有限公司於二零零四年三月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同【深地合字(2002)5018號】，局方同意授出發展項目地段G01053-12號之土地使用權予裕星建材(深圳)有限公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 深圳市龍崗區地段G01053-12號
 - (ii) 地盤面積 : 18,556.4平方米
 - (iii) 土地出讓代價 : 人民幣19,950,640元
 - (iv) 土地用途 : 商業
 - (v) 土地使用期限 : 40年
 - (vi) 地盤覆蓋率 : $\leq 45\%$
 - (vii) 地積比率 : ≤ 1.46
 - (viii) 建築面積 : 不超過27,069平方米
 - (ix) 用途
 - 商業 : 23,500平方米
 - 配套機房/廠房 : 3,569平方米

第二節：公司背景

5. 據日期為二零零九年五月八日之營業執照第440307104000180號，貴公司擁有50%權益之深圳市龍崗天安數碼新城有限公司(前稱國啟實業(深圳)有限公司)經已成立，註冊資本為人民幣66,000,000元，經營期至二零一九年三月二日止，為期20年。業務範圍乃發展、出售及出租房地產。

第三節：物業狀況

6. (a) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十一日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0064號】，發展項目地段G01053-1號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：
- (i) 地盤面積 : 48,304.8平方米
 - (ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 40\%$
 - (iii) 地積比率 : ≤ 3.11
 - (iv) 用途
 - 工業 : 121,547平方米
 - 配套辦公室 : 16,680平方米
 - 食堂 : 2,976平方米
 - 展覽 : 8,760平方米

- (b) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十一日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0065號】，發展項目地段G01053-6號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：
- (i) 地盤面積 : 51,995平方米
 - (ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 40\%$
 - (iii) 地積比率 : ≤ 3.12
 - (iv) 用途
 - 工業 : 132,080平方米
 - 單身宿舍 : 30,000平方米
- (c) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年四月十七日發出之建設用地規劃許可證【深規許字06-2006-0067號】，發展項目地段G010153-12號之發展已獲批准，惟須遵守以下規定：
- (i) 地盤面積 : 18,556.40平方米
 - (ii) 地盤覆蓋率 : $\leq 45\%$
 - (iii) 地積比率 : ≤ 2.4
 - (iv) 用途
 - 商業 : 44,474平方米
7. 根據深圳市龍崗區建設局於二零零四年七月二十三日發出之建築工程施工許可證第44030720040723010號，發展項目地段G01053-12號獲准發展為建築面積約29,064.69平方米之4層高樓宇。
8. 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零五年十二月二十七日發出之覆函，有關地盤之獲批准地積比率修訂申請已獲批准修訂至3.0。
9. 根據深圳市規劃和國土資源委員會龍崗管理局於二零一一年四月六日發出之三份建設工程規劃許可證【深規土建許字第LG-2011-0039號、第LG-2011-0040號及第LG-2011-0041號】，深圳市龍崗天安數碼新城有限公司已獲准發展總建築面積為99,854平方米(不包括18,028平方米之地庫)之發展項目第三期。
10. 根據日期全為二零一一年五月二十五日之三份建築工程施工許可證第44030720101200603號、第44030720101200604號及第44030720101200605號，發展項目第三期之建築工程已獲許可。
11. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為69,426,000港元，而完成發展項目第三期之未付建築費用約為199,682,000港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
12. 發展項目第三期之「落成時資本值」約為1,221,000,000港元。

第四節：其他

13. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由深圳市龍崗天安數碼新城有限公司合法擁有。深圳市龍崗天安數碼新城有限公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業及建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。深圳市龍崗天安數碼新城有限公司擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
13	中國江蘇省江陰市長山路東及東盛路北之江陰天安數碼城第一期	江陰天安數碼城(「發展項目」)包括兩幅總盤面積約173,204平方米之土地，並計劃發展為總建築面積363,735平方米(不包括99,900平方米之地庫)之工業／住宅綜合發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一二年第四季完工。	151,000,000港元 (天安集團應佔 50%權益： 75,500,000港元)
		該物業包括發展項目第一期，並計劃發展為五座總建築面積102,406.02平方米(包括21,342.47平方米之地庫)之工業／配套辦公室大樓。		
		發展項目已獲授土地使用權，年期直至二零六零年九月十四日及二零八零年九月十四日，分別作工業及住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據江陰市人民政府於二零一零年十一月十四日發出之國有土地使用權證【澄土國用(2010)第25763號】，發展項目內地盤面積為103,949平方米之部分之土地使用權已歸屬於貴公司擁有50%權益之江陰天安數碼城置業有限公司(「合營公司」)，年期至二零六零年九月十四日屆滿，作工業用途。
2. 根據江陰市人民政府於二零一零年十一月十四日發出之國有土地使用權證【澄土國用(2010)第25764號】，發展項目內地盤面積為69,255平方米之部分之土地使用權已歸屬於合營公司，年期至二零八零年九月十四日屆滿，作住宅用途。
3. 根據江陰國土資源局(「局方」)、深圳天安數碼城有限公司(重新命名為天安數碼城(集團)有限公司)(「天安數碼城(集團)」)及合營公司同於二零一零年十一月十日就國有土地使用權出讓合同第3202812010CR0216號及第3202812010CR0217號訂立之兩份補充合同，已確認國有土地使用權出讓已由天安數碼城(集團)轉讓予合營公司。
4. 根據日期同為二零一零年九月二十九日之國有土地使用權出讓合同第3202812010CR0216號及第3202812010CR0217號之補充合同，已確認該物業的總建築面積60,000平方米(包括50,000平方米作工業用途及10,000平方米作住宅用途)不得出售。

5. 根據局方及天安數碼城(集團)於二零一零年九月十日訂立之國有土地使用權出讓合同第3202812010CR0216號,局方授出部分發展項目之土地使用權予天安數碼城(集團)。上述合同規定之主要條件概述如下:

- (i) 位置 : 江陰市長山路東、東橫河南、東盛路北側
- (ii) 地盤面積 : 103,949平方米
- (iii) 土地用途 : 工業
- (iv) 土地使用期限 : 50年
- (v) 地積比率 : 1.2與2.2之間
- (vi) 地盤覆概率 : 不超過55%
- (vii) 綠化比率 : 不超過15%

6. 根據局方與天安數碼城(集團)於二零一零年九月十日訂立之國有土地使用權出讓合同第3202812010CR0217號,局方授出發展項目部分之土地使用權予天安數碼城(集團)。上述合同規定之主要條件概述如下:

- (i) 位置 : 江陰市長山路東、東橫河南、東盛路北側
- (ii) 地盤面積 : 69,255平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期限 : 70年
- (v) 地積比率 : 不超過 1.95
- (vi) 地盤覆概率 : 不超過30%
- (vii) 綠化比率 : 不少於30%

第二節：公司背景

7. 根據日期為二零一零年六月二十八日之營業執照第320281000283125號,合營公司經已註冊成立,註冊資本為人民幣100,000,000元,經營期由二零一零年六月二十八日至二零六零年六月二十七日。業務範圍包括科技園發展項目之發展、建築、物業管理、代理及物業顧問。

第三節：物業狀況

8. 根據日期同為二零一零年十月八日之兩份建設用地規劃許可證第320281201000526號及第320281201000525號,合營公司經已獲准開始發展總地盤面積為173,204平方米之物業發展項目。

9. 根據日期為二零一零年十一月二十九日之建設工程規劃許可證第[2010]409號,發展項目第一期之建築工程已獲批准。

10. 根據日期同為二零一一年四月二十日之兩份建築工程施工許可證第3202812011040700002A號及第3202812011040700005A號,發展項目總建築面積81,063.55平方米之部份之地基建築工程已獲許可。

11. 根據日期為二零一一年四月二十日之建築工程施工許可證第3202812011032500001A，發展項目總建築面積51,517平方米之部份之建築工程已獲許可。
12. 根據江陰市發展和改革委員會於二零一零年九月二十八日發出的江陰市發展和改革委員會文件【澄發改開[2010]63號】，總建築面積約228,688平方米(不包括63,900平方米之地庫)獲確認為發展項目之工業部份。
13. 根據江陰市發展和改革委員會於二零一零年九月二十八日發出的江陰市發展和改革委員會文件【澄發改開[2010]64號】，總建築面積約135,047平方米(不包括36,000平方米之地庫)獲確認為發展項目之住宅部份。
14. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為97,715,000港元，而完成發展項目第一期之未付建築費用約為259,592,000港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
15. 發展項目第一期之「落成時資本值」約為588,000,000港元。

第四節：其他

16. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業(總建築面積50,000平方米作工業用途及10,000平方米作住宅用途之不可出售部份除外)和合法建於其上之樓宇之土地使用權(已按揭部分除外)，在估值過程中，吾等已考慮上述物業不可出售部份之限制；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 地盤面積約為103,949平方米之該部份發展項目受以江蘇銀行股份有限公司江陰支行為受益人之按揭規限；
 - (iv) 就現時受按揭規限之部分而言，合營公司於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業部分；及
 - (v) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。合營公司具有發展該物業之法定及完整權利。

完整估值
報告所示

於二零一一年
八月三十一日
現況下之資本值

物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
14	中國江蘇省 無錫市濱湖區 科浪路南側、 觀山路北側 無錫天安智慧城 第一期第一批	無錫天安智慧城(「發展項目」)為面積106,960.5平方米之地盤，計劃發展為總建築面積213,911平方米之綜合工業發展項目。 該物業包括發展項目第一期第一批，將發展為4幢工業／配套辦公室大樓，總建築面積為131,299.7平方米(包括24,057.4平方米之地庫)。建築面積詳情如下：	該物業現正施工，預計於二零一三年第一季完工。	164,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 164,000,000港元)
			概約 樓宇編號	
			建築面積 (平方米)	
			A1-A3 (309個單位)	104,655.0
			A1-A3 (661個地庫 車位)	22,666.0
			B1	2,587.3
			B1 (地庫)	<u>1,391.4</u>
			總計：	<u><u>131,299.7</u></u>
		該物業已獲授土地使用權，年期直至二零六零年四月二十九日，為期50年，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據無錫市國土資源局(「局方」)與貴公司之全資附屬公司無錫天安智慧城傳感科技有限公司(「外商獨資企業」)訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，局方同意向外商獨資企業授予該物業之土地使用權。合同規定之主要條件概述如下：

- (i) 位置：無錫(太湖)國際科技園TKY-GY-B03、04地塊(科浪路以南，觀山路以北)
- (ii) 地盤面積：106,960.5平方米
- (iii) 土地用途：工業

- (iv) 土地使用期限 : 50年
 - (v) 地積比率 : 不超過2.0
 - (vi) 地盤覆蓋率 : 不超過50%
 - (vii) 綠化比率 : 不少於20%
2. 根據無錫市人民政府於二零一零年十二月二十日發出之國有土地使用權證【錫新國用(2010)第1198號】，地盤面積為106,960.5平方米之該物業之土地使用權已歸屬於外商獨資企業，年期至二零六零年四月二十九日屆滿，作工業用途。

第二節：公司背景

3. 根據日期為二零零九年十二月十二日之營業執照第320200400033716號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為人民幣197,200,000元，經營期自二零零九年十二月二十八日起至二零五九年十二月二十七日屆滿。業務範圍有關科技研發。

第三節：物業狀況

4. 根據日期為二零一一年五月四日之建築工程施工許可證第3202942011041900001A號，總建築面積為131,299.70平方米之發展項目第一期第一批之建築工程已獲許可。
5. 根據日期為二零一零年十月二十八日之建設工程規劃許可證第3202012010X0329號，發展項目第一期第一批之建築工程已獲批准。
6. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為92,963,823港元，而完成發展項目第一期第一批之未付建築費用約為345,992,803港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
7. 發展項目第一期第一批之「落成時資本值」約為795,000,000港元。

第四節：其他

8. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有，且其有權使用及佔用以及合法擁有該物業及建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業擁有發展該物業之合法及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
15	中國廣東省 東莞市南城區 東莞天安數碼城 第一期	東莞天安數碼城(「發展項目」)包括五幅總地盤面積約159,930.63平方米之土地，並計劃發展為總建築面積463,475平方米之綜合工業／住宅發展項目。	該物業現正施工，預計於二零一三年第一季完工。	142,000,000港元 (天安集團應佔 39%權益： 55,380,000港元)
		該物業包括發展項目第一期，並將發展為兩座工業樓宇，建議發展項目之總建築面積列示如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		工業樓宇	77,998.79	
		地庫	<u>20,573.86</u>	
		總計：	<u>98,572.65</u>	
		發展項目已獲授土地使用權，年期直至二零六零年十月十四日及二零八零年十月十四日，分別作工業及住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

- 根據中華人民共和國廣東省東莞市國土資源局(「局方」)與貴公司擁有39%權益之東莞市天安數碼城有限公司(「合營公司」)於二零一零年七月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同【東國土出讓(市場)合[2010]第113號】，局方同意授出部分發展項目之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：

- 位置：南城區白馬社區
- 地盤面積：47,317平方米
- 土地用途：工業
- 土地使用期限：50年
- 地積比率：1.0與3.0之間
- 地盤覆概率：不少於30%及不超過35%

- (vii) 綠化比率 : 不超過20%
- (viii) 高度限制 : 80米
2. 根據局方與合營公司於二零一零年七月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同【東國土出讓(市場)合[2010]第110號】，局方同意授出部分發展項目之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 南城區白馬社區
- (ii) 地盤面積 : 25,196平方米
- (iii) 土地用途 : 工業
- (iv) 土地使用期限 : 50年
- (v) 地積比率 : 1.0與3.0之間
- (vi) 地盤覆率 : 不少於30%及不超過35%
- (vii) 綠化比率 : 不超過20%
- (viii) 高度限制 : 100米
3. 根據局方與合營公司於二零一零年七月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同【東國土出讓(市場)合[2010]第112號】，局方同意授出部分發展項目之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 南城區白馬社區
- (ii) 地盤面積 : 27,329平方米
- (iii) 土地用途 : 工業
- (iv) 土地使用期限 : 50年
- (v) 地積比率 : 1.0與3.0之間
- (vi) 地盤覆率 : 不少於30%及不超過35%
- (vii) 綠化比率 : 不超過20%
- (viii) 高度限制 : 80米
4. 根據局方與合營公司於二零一零年七月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同【東國土出讓(市場)合[2010]第111號】，局方同意授出部分發展項目之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 南城區白馬社區
- (ii) 地盤面積 : 27,453平方米
- (iii) 土地用途 : 工業

- (iv) 土地使用期限 : 50年
- (v) 地積比率 : 1.0與3.0之間
- (vi) 地盤覆概率 : 不少於30%及不超過35%
- (vii) 綠化比率 : 不超過20%
- (viii) 高度限制 : 100米
5. 根據局方與合營公司於二零一零年七月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同【東國土出讓(市場)合[2010]第109號】，局方同意授出部分發展項目之土地使用權予合營公司。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 南城區白馬社區
- (ii) 地盤面積 : 32,636平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅
- (iv) 土地使用期限 : 70年
- (v) 地積比率 : 不超過2.5
- (vi) 地盤覆概率 : 不超過25%
- (vii) 綠化比率 : 不少於30%
- (viii) 高度限制 : 70米
6. 根據日期均為二零一一年一月二十六日之五份國有土地使用權證，發展項目總地盤面積約為159,930.63平方米之部份之土地使用權經已授予合營公司。證書之詳情概述如下：

編號	用途	證書編號	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(i)	工業	東府國用(2011)第特18號	二零六零年十月十四日	47,316.60
(ii)	工業	東府國用(2011)第特19號	二零六零年十月十四日	27,328.82
(iii)	住宅	東府國用(2011)第特20號	二零八零年十月十四日	32,636.50
(iv)	工業	東府國用(2011)第特21號	二零六零年十月十四日	27,452.66
(v)	工業	東府國用(2011)第特22號	二零六零年十月十四日	25,196.05

總計 : 159,930.63

第四節：其他

14. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔；及
 - (iv) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。合營公司具有發展該物業之法定及完整權利。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
16	中國天津市 西青區 天津張家窩 示範工業區 天津天安數碼城 第一期	天津天安數碼城(「發展項目」)包括四幅總地盤面積約588,074.5平方米之土地，並計劃發展為總建築面積1,428,105平方米之工業／住宅綜合發展項目，包括238,017平方米之地庫。	該物業現正施工，預計於二零一二年第二季完工。	237,000,000港元 (天安集團應佔 50%權益： 118,500,000港元)
		該物業包括發展項目第一期，並將發展為四座工業樓宇，建議發展項目之總建築面積列示如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		工業樓宇	119,600	
		地庫	<u>16,790</u>	
		總計：	<u><u>136,390</u></u>	
		該物業已獲授土地使用權，年期直至二零六零年十二月二十七日，作工業用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據兩份日期同為二零一一年三月十七日之房地產權證【房地證津字第111051100766及111051100767號】，地盤面積為171,957.2平方米之部份發展項目之土地使用權經已授予貴公司擁有50%權益之附屬公司天津天安數碼城有限公司(「外商獨資企業」)，年期至二零六零年十二月二十七日屆滿，作工業用途。
2. 根據日期為二零一一年一月十四日之房地產權證【房地證津字第111051100009號】，該發展項目地盤面積217,407.5平方米之部份之土地使用權經已授予外商獨資企業，年期於二零六零年十二月二十七日屆滿，作工業用途。

3. 根據天津市國土資源局和房屋管理局西青區國土資源分局(「局方」)與外商獨資企業於二零一零年十一月十日訂立之國有土地使用權出讓合同第TJ10162010005號，局方同意授出該物業之土地使用權予外商獨資企業。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 西青區張家窩鎮賽達大道以北，辛老路以東
 - (ii) 地盤面積 : 79,647.4平方米
 - (iii) 土地用途 : 工業
 - (iv) 土地使用期限 : 50年
 - (v) 地積比率 : 不少於1.0
 - (vi) 地盤覆概率 : 不少於30%
 - (vii) 綠化比率 : 不超過20%
 - (viii) 高度限制 : 60米
4. 根據局方與外商獨資企業於二零一零年十一月十日訂立之國有土地使用權出讓合同第TJ10162010007號，局方同意授出該物業之土地使用權予外商獨資企業。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 西青區張家窩鎮規劃新津楊路以東
 - (ii) 地盤面積 : 92,310.2平方米
 - (iii) 土地用途 : 工業
 - (iv) 土地使用期限 : 50年
 - (v) 地積比率 : 不少於1.0
 - (vi) 地盤覆概率 : 不少於30%
 - (vii) 綠化比率 : 不超過20%
 - (viii) 高度限制 : 60米
5. 根據局方與外商獨資企業於二零一零年十一月十日訂立之國有土地使用權出讓合同第TJ10162010006號，局方同意授出該物業之土地使用權予外商獨資企業。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 西青區張家窩鎮辛老路以東，規劃次干路二十以北
 - (ii) 地盤面積 : 217,407.3平方米
 - (iii) 土地用途 : 工業
 - (iv) 土地使用期限 : 50年
 - (v) 地積比率 : 不少於1.0
 - (vi) 地盤覆概率 : 不少於30%

- (vii) 綠化比率 : 不超過20%
 - (viii) 高度限制 : 60米
6. 根據局方與外商獨資企業於二零一零年八月十六日訂立之國有土地使用權出讓合同第11162010035號，局方同意授出該物業之土地使用權予外商獨資企業。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 西青區張家窩鎮規劃新津楊路以東
 - (ii) 地盤面積 : 198,709.6平方米
 - (iii) 土地用途 : 住宅
 - (iv) 土地使用期限 : 70年
 - (v) 地積比率 : 不超過1.5
 - (vi) 地盤覆概率 : 不超過30%
 - (vii) 綠化比率 : 不少於45%

第二節：公司背景

7. 根據日期為二零一零年七月十六日之營業執照第120111000065511號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，經營期由二零一零年七月十六日起至二零二零年七月十五日止。業務範圍包括發展項目之發展、建造、銷售、出租、物業管理、代理及物業顧問。

第三節：物業狀況

8. 根據日期為二零一一年四月二十九日之建築工程施工許可證第12111081201104006號，總建築面積為136,390平方米之發展項目第一期之建築工程已獲許可。
9. 根據日期為二零一一年一月十七日之建設工程規劃許可證【第2011西青建證0002號】，發展項目第一期之建築工程已獲批准。
10. 根據日期為二零一零年十二月十七日之建設用地規劃許可證【第2010西青地證0115號】，發展項目地盤面積為217,409.70平方米之部份已獲許可發展作工業用途。
11. 據天安集團告知，於二零一一年八月三十一日已支銷之估計總建築費用約為138,536,000港元，而完成發展項目第一期之未付建築費用約為407,030,000港元。在估值過程中，吾等已計及上述建築費用。
12. 發展項目第一期之「落成時資本值」約為897,000,000港元。

第四節：其他

13. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並於取得承按人之同意後有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；

- (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；
- (iii) 該物業受以中國工商銀行股份有限公司天津西青支行為受益人之按揭規限；
- (iv) 外商獨資企業於取得承按人之同意後，有權轉讓、出租、按揭或出售該物業部分；及
- (v) 有關該物業之建築工程之所有必要授權及執照經已取得。外商獨資企業具有發展該物業之法定及完整權利。

第二類一於中國持有作日後發展之物業權益

完整估值
報告所示
物業編號 物業 概況及年期 佔用詳情 於二零一一年
八月三十一日
現況下之資本值

17	中國上海市 普陀區莫干山路 上海天安 陽光半島	該物業包括一個總建築面積約 58,930.3平方米之不規則地盤，計劃 發展為總建築面積178,000平方米之 綜合零售／辦公室／酒店發展項目 (不包括884個位於地庫之車庫)。建 築面積詳情如下：	於視察日期，物業之 主要部分為空地及空 置土地。 重新發展時，若干數 目之建築文物為政府 機關規定保育項目。	2,293,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 2,293,000,000港元)
----	----------------------------------	---	---	---

用途	概約 建築面積 (平方米)
西地段 零售／娛樂	67,250
東地段 零售	54,970
辦工室	8,160
服務式住宅	24,162
酒店	19,458
保育樓宇	<u>4,000</u>
總計*	<u><u>178,000</u></u>

* 不包括地庫之100,500平方米(其中76,200平方米作車庫及24,300平方米作零售用途)

該物業已獲授土地使用權，自發出
國有土地使用權出讓補充合同起計
直至二零五一年四月二十五日及二
零六一年四月二十五日，作商業及
辦公室用途。

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局同於二零一一年七月五日發出之兩份房地產權證【滬房地普字(2011)第011907號及第011908號】，總地盤面積為58,930.3平方米之該物業之業權已歸屬於 貴公司之全資附屬公司上海凱旋門企業發展有限公司(「凱旋門」)。

2. 根據由上海市普陀區房屋土地管理局(「局方」)及凱旋門於二零零一年九月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同【普房地(2001)出讓合同內字第62號】，局方同意向凱旋門授予物業之土地使用權。上述合同規定之主要條件概述如下：
- (i) 位置 : 上海市普陀區31街坊地塊
 - (ii) 地盤面積 : 82,752平方米
 - (iii) 土地用途 : 商品房
 - (iv) 土地使用期限 : 70年
 - (v) 建築面積 : 不超過260,000平方米
 - (vi) 樓宇規約 : 須於二零零六年十二月三十一日前竣工
3. 根據普陀區規劃和土地管理局與凱旋門訂立日期為二零一一年四月二十六日之國有土地使用權出讓補充合同【滬普規土(2011)出讓合同補字第7號】，該物業之地盤面積修訂為58,930.3平方米，土地使用年期分別為40年及50年，作商業及辦公室用途，而該物業之總建築面積修訂為不超過178,000平方米。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零一一年八月八日之營業執照第310107000233644號，凱旋門經已成立，其註冊資本為人民幣46,000,000元，經營期由一九九八年九月二十五日至二零四八年九月二十四日，為期50年。業務範圍乃房地產發展、出租及管理。

第三節：其他

5. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由凱旋門合法擁有，且其有權使用及佔用以及合法擁有該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iii) 該物業並不受限於任何按揭或其他第三方產權負擔。

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
19	中國上海市 松江區洞涇鎮 上海天安別墅 第二期餘下土地	上海天安別墅(「發展項目」)之總地盤面積為1,253,740平方米，計劃分期發展為總建築面積約1,065,339平方米之綜合住宅／渡假村發展項目。	該物業現為空置。	2,073,000,000港元 (天安集團應佔 100%權益： 2,073,000,000港元)
		該物業包括總地盤面積約315,163平方米之發展項目下之未發展地盤(不包括第一期及第二期(第一批))。		
		該物業計劃發展為總建築面積約292,361平方米之綜合住宅／渡假村發展項目。		
		該物業已獲授土地使用權，直至二零七五年六月二十七日及二零七五年十月三十日，為期70年，作住宅用途。		

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零五年四月二十六日之國有土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理區同意按現況授出地盤面積165,920平方米之地段654-1號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予貴公司之全資附屬公司上海佘山鄉村俱樂部有限公司(「外商獨資企業」)，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
2. 根據三份日期同為二零零五年六月二十八日之房地產權證【滬房地松字(2005)第018427至018429號】，總地盤面積為165,920平方米之地段654-1號之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年六月二十八日起至二零七五年六月二十七日止，作住宅用途。
3. 根據日期為二零零五年十一月一日之國有土地使用權出讓合同，上海市松江區房屋土地管理局同意按現況授出地盤面積197,243平方米之地段654-2號(即發展項目第二期之部分)之土地使用權予外商獨資企業，最高地積比率為0.85，為期70年，作住宅用途。
4. 根據日期同為二零零八年十二月八日之兩份房地產權證【滬房地松字(2008)第026508及026510號】，總地盤面積197,243平方米之地段654-2號(地段A及B)之土地使用權已授予外商獨資企業，由二零零五年十二月十一日起至二零七五年十月三十日止，作住宅用途。

第二節：公司背景

5. 根據日期為二零一一年七月十五日之營業執照第310000400262018(市局)號，外商獨資企業經已註冊成立，註冊資本為50,000,000美元，經營期由二零零一年四月六日起至二零七一年四月五日屆滿。業務範圍包括於物業內經營消閒及假日社區、生態農地、別墅及會籍會所。

第三節：其他

6. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由外商獨資企業合法擁有。外商獨資企業有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業和合法建於其上之樓宇之土地使用權；
 - (ii) 所有地價已獲全數支付，且並無支付其他地價之規定；及
 - (iii) 該物業受以招商銀行股份有限公司(上海松江支行)為受益人之按揭規限。

第三類—於中國持有作投資之物業權益

完整估值 報告所示 物業編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之資本值
38	中國上海市 黃浦區 南京西路338號 上海天安中心之 未出售部份	上海天安中心(「發展項目」)為位於三層地庫之上之三十層高商業樓宇，於二零零四年落成，總建築面積約59,867.98平方米，並提供約164個車庫。	該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金約6,251,201港元。	1,457,000,000港元 (天安集團應佔 98%權益： 1,427,860,000港元)

該物業包括發展項目之未出售部分，該物業之建築面積表列如下：

樓層	用途	概約 建築面積 (平方 米)
地庫1樓至 地庫3樓	車庫 (142個)	7,775.12
地庫1樓 至4樓	店鋪 (35個單位)	10,817.94
6樓 至29樓	辦公室 (63個單位)	11,529.91
總計：		<u>30,122.97</u>

發展項目已獲授土地使用權，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，作綜合用途。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據日期為二零零四年八月二十五日之房地產權證【滬房地黃字(2004)第007560號】，發展項目之業權已歸屬於上海天安中心大廈有限公司(「合營公司」)，由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日止，為期50年，作綜合用途。

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零七年六月五日之營業執照【企合滬總字第005154號(市局)】，合營公司經已成立，註冊資本為28,000,000美元，經營期由一九九四年六月十六日起至二零四四年六月十五日屆滿，為期50年。業務範圍乃發展、建造、出租及管理房地產。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有。合營公司有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業受以中國銀行股份有限公司上海分行為受益人之兩項按揭規限。

完整估值
報告所示
物業編號 物業

於二零一一年
八月三十一日
現況下之資本值

概況及年期 估用詳情

54 中國福建省
福州市晉安區
登雲路388號
登雲哥爾夫球場
及登雲山莊

登雲哥爾夫球場及登雲山莊為大型獨立渡假村發展項目，計劃建於面積約2,533,333平方米之地盤上。

登雲哥爾夫球場佔地面積約491,927.90平方米，包括一個18洞哥爾夫球場、行車區及會所。

登雲山莊佔地面積約781,604平方米，包括六個別墅區，分為A區、B區、C區、D區、E區及E1區；三個住宅區，分為13區、14區及15區；兩個配套商業區，分為5區及6區；一個兒童及水上樂園區，分為4區、一個學校區及一個辦公室區。

地盤面積約1,259,801平方米之其餘地塊獲指定作道路建造及綠化區域。

登雲山莊內作不同用途之概約可發展建築面積概述如下：

登雲哥爾夫球場現正裝修。

總地盤面積約677,691平方米之登雲山莊剩餘地盤現為空置。

2,096,000,000港元
(天安集團應佔68.4%權益：
1,433,664,000港元)

用途	概約獲許可 之可發展 建築面積 (平方米)
別墅	286,023
公寓	318,440
配套商業	132,812
兒童及水上樂園	4,200
管理處	3,360
學校	3,240
總計：	<u>748,075</u>

據天安集團告知，地盤面積約20,113平方米及總建築面積10,152平方米之別墅登雲山莊A區經已售出。此外，地盤面積約36,990.70平方米之別墅登雲山莊E區經已售出。

該物業部分已獲授土地使用權，由一九九二年四月三日起至二零六二年四月二日止，為期70年。

附註：

第一節：業權文件

1. 根據九份國有土地使用權證，該物業一部分之土地使用權已授予 貴公司擁有68.4%權益之附屬公司太平洋(福建)房地產開發有限公司(「外商獨資企業」)。證書規定之主要條件概述如下：

證書編號	發出日期	使用者	地盤面積 (平方米)	年期
(1995) 04636	一九九五年 八月二十一日	高爾夫球場及道路	491,927.9	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(2001) 01186B	二零零一年 一月十日	別墅(A區)	55,110.5	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(2001) 01533B	二零零一年 十二月三十日	別墅(E區)	79,845	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1996) P05076	一九九六年 三月十三日	別墅(B區)	61,066	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(2005) 00431300212	二零零五年 四月十三日	別墅(C區)	169,111	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) 05929	一九九七年 四月二十一日	高爾夫球場及配套服 務設施(第5區)	17,120.2	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) P05930	一九九七年 四月二十一日	高爾夫球場及配套服 務設施(第6區)	51,637.8	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) P05931	一九九七年 四月二十一日	住宅(第14區)	37,888.5	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日
(1997) P05932	一九九七年 四月二十一日	住宅(第15區)	37,034.3	一九九二年四月三日至 二零六二年四月二日

第二節：公司背景

2. 根據日期為二零零八年十二月四日之營業執照第350100400012726號，天安登雲(福建)房地產開發有限公司(前稱太平洋(福建)房地產開發有限公司)(「外商獨資企業」)經已註冊成立，註冊資本為50,000,000美元，經營期由一九九零年五月三十一日至二零零九年五月三十日。

第三節：其他

3. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 外商獨資企業管有該物業之妥當合法業權，並不受限於產權負擔及有權轉讓其土地使用權之剩餘年期；
 - (ii) 在遵守相關國有土地使用權證所載之條款及條件下，該物業之土地使用權可按轉讓、按揭或出租方式自由轉讓；及
 - (iii) 外商獨資企業經已正式註冊成立，並擁有完整公司權力及法定身份進行外商獨資企業之營業執照所指明之業務。

完整估值
報告所示

於二零一一年
八月三十一日
現況下之資本值

物業編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值										
68	中國上海市 閔行區 金豐路555號 上海西庭網球俱樂部 和公寓之 多個公寓	上海西庭網球俱樂部和公寓(「發展項目」)為三層高之會所，包括休閒、飲食、零售、保健及其他支援設施及25座於二零零零年及二零零一年落成之低層住宅發展項目。 該物業包括發展項目內合共261個低層住宅單位，連同218間儲物室及116個車庫。 該物業不同部分之建築面積概述如下：	該物業目前根據多份租約出租，賺取每月總租金約6,613,463港元。 該物業已獲授土地使用權，年期直至二零七一年五月二十三日。	1,915,000,000港元 (天安集團應佔100%權益： 1,915,000,000港元)										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低層住宅(261個單位)</td> <td>68,378.16</td> </tr> <tr> <td>儲物室(218個單位)</td> <td>978.54</td> </tr> <tr> <td>車庫(116個)</td> <td><u>2,506.17</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>71,862.87</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	低層住宅(261個單位)	68,378.16	儲物室(218個單位)	978.54	車庫(116個)	<u>2,506.17</u>	總計：	<u>71,862.87</u>	
用途	概約 建築面積 (平方米)													
低層住宅(261個單位)	68,378.16													
儲物室(218個單位)	978.54													
車庫(116個)	<u>2,506.17</u>													
總計：	<u>71,862.87</u>													

附註：

第一節：業權文件

- 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之39份房地產權證，總建築面積10,341.30平方米(包括804.30平方米之車庫及131.41平方米之儲物室)之物業之39個住宅單位之業權已歸屬於 貴公司之全資附屬公司上海海逸置業有限公司(「外商獨資企業1」)。
- 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之77份房地產權證，總建築面積20,743.55平方米(包括1,701.88平方米之車庫及411.01平方米之儲物室)之物業之77個住宅單位之業權已歸屬於 貴公司之全資附屬公司上海海森置業有限公司(「外商獨資企業2」)。

3. 根據上海市住房保障和房屋管理局與上海市規劃和國土資源管理局發出之145份房地產權證，總建築面積40,778.02平方米(包括436.12平方米之儲物室)之物業之145個住宅單位之業權已歸屬於貴公司之全資附屬公司上海海柏置業有限公司(「外商獨資企業3」)。

第二節：公司背景

4. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第310000400606684(市局)，上海海逸置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣66,000,000元，經營期由二零零九年九月二十七日至二零七零年九月二十六日。業務範圍包括出租及管理房地產及相關服務。
5. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第310000400606676(市局)，上海海森置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣140,000,000元，經營期由二零零九年九月二十七日至二零七一年九月二十六日。業務範圍包括出租及管理房地產及相關服務。
6. 根據日期為二零零九年九月二十七日之營業執照第310000400606650(市局)，上海海柏置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，經營期由二零零九年九月二十七日至二零七一年九月二十六日。業務範圍包括出租及管理房地產及相關服務。

第三節：其他

7. 吾等已獲天安集團之中國法律顧問提供該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

該物業之土地使用權由外商獨資企業1至3合法擁有。外商獨資企業1至3有權使用及佔用以及合法擁有該物業之土地使用權，並有權於承按人同意後轉讓、出租、按揭或出售該物業之土地使用權；該物業受以中國銀行股份有限公司上海市分行為受益人之按揭規限。

1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照上市規則及收購守則之規定提供有關聯合地產集團及部份換股要約之資料。聯合地產董事及收購人之董事對本綜合文件所載資料(有關天安集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件所載意見(天安集團表達之意見除外)乃於經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使其中任何聲明產生誤導。

2. 股本

a. 聯合地產股份

聯合地產法定及已發行之股本(a)於最後實際可行日期；(b)根據部份換股要約將予配發及發行；及(c)於完成後載列如下：

法定：		港元
<u>30,000,000,000</u>	股於最後實際可行日期之聯合地產股份	<u>6,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
6,953,118,368	股於最後實際可行日期之聯合地產股份	1,390,623,673.60
	股根據部份換股要約將予配發及發行之 聯合地產交換股份	
<u>412,720,000</u>		<u>82,544,000.00</u>
<u>7,365,838,368</u>	股於完成後之聯合地產股份	<u>1,473,167,673.60</u>

所有已發行之聯合地產股份於各方面，包括投票、股息及資本回報之一切權利，均享有同等權利。

作為部份換股要約之代價而將予配發及發行之聯合地產交換股份將以入賬列作繳足股份發行，並將與有關聯合地產交換股份配發日期之已發行聯合地產股份於各方面享有同等權利，包括(其中包括)投票、股息及資本回報之一切權利。

b. 自上一個財政年度末發行之聯合地產股份

自二零一零年十二月三十一日(即最近期刊發之聯合地產集團經審核綜合財務報表之編製結算日期)發行之聯合地產股份之詳情載列如下：

日期	已發行之 聯合地產 股份數目	每股聯合 地產股份 之發行價	總所得款項	發行原因
二零一一年 七月二十七日	200	2.00 港元	400 港元	行使聯合地產認股 權證所附之認購權
二零一一年 八月十日	1,583	2.00 港元	3,166 港元	行使聯合地產認股 權證所附之認購權

自截至二零一零年十二月三十一日止之上一個財政年度，聯合地產及其任何附屬公司概無購回任何相關聯合地產之證券。

聯合地產並無於該聯合公佈前兩個財政年度內進行資本重組。

c. 聯合地產認股權證

於最後實際可行日期，以紅利方式於聯交所主板上市而尚未行使之聯合地產認股權證之詳情載列如下：

行使期限	行使價格 (可予調整)	已發行之 聯合地產 認股權證數目	尚未行使之 聯合地產 認股權證數目
二零一一年六月十三日至 二零一六年六月十三日 (包括首尾兩日)	2.00 港元	1,390,623,317	1,390,621,534

除上述披露者外，於最後實際可行日期並無影響聯合地產股份之其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或兌換權。

3. 市場價格

- (a) 聯合地產於最後交易日之市值約為8,969.52百萬港元。聯合地產股份於有關期間內於聯交所所報之最高及最低收市價為於二零一一年三月三十一日每股聯合地產股份1.6港元及於二零一一年十月四日每股聯合地產股份0.95港元。

- (b) 下表列示聯合地產股份於(i)有關期間內每個曆月之最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報之收市價：

日期	收市價 港元
二零一一年三月三十一日	1.60
二零一一年四月二十九日	1.54
二零一一年五月三十一日	1.55
二零一一年六月三十日	1.52
二零一一年七月二十九日	1.53
二零一一年八月三十一日	1.36
最後交易日	1.29
二零一一年九月三十日	1.05
二零一一年十月三十一日	1.08
最後實際可行日期	1.02

4. 權益披露

A. 收購人、聯合地產及與彼等任何一方一致行動人士於天安之持股量

於最後實際可行日期，收購人、聯合地產及與彼等任何一方一致行動人士持有或控制天安之股份、相關股份、債券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益詳情載列如下：

股東姓名	持有之天安 股份數目	佔相關天安 已發行股本 之概約百分比	附註
聯合地產	602,789,096	40.00%	1
聯合集團	602,789,096	40.00%	2
Lee and Lee Trust	602,789,096	40.00%	3

附註：

- 有關權益由收購人持有，而收購人為Fine Class Holdings Limited之全資附屬公司，而前者則為聯合地產之全資附屬公司，因此聯合地產被視為擁有收購人所持有之股份之權益。
- 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約72.34%股本權益，因此被視為擁有聯合地產所持有之股份之權益。
- 李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團已發行股本約55.94%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此彼等被視為擁有聯合集團擁有之聯合地產股份及相關聯合地產股份之權益。
- 上述所有權益均屬好倉。

除上述披露者外，截至最後實際可行日期，收購人、聯合地產或與彼等任何一方一致行動人士概無持有天安相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益。

B. 收購人之一致行動人士擁有或控制收購人之持股量

於最後實際可行日期，收購人之全部已發行股本均由聯合地產擁有及控制。

C. 收購人之董事及聯合地產董事於收購人及聯合地產之股份及相關股份之權益及淡倉

除以下披露者外，於最後實際可行日期，概無收購人之董事、聯合地產董事及聯合地產之最高行政人員於收購人及聯合地產之股份、相關股份、債券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益或淡倉：

聯合地產 董事姓名	持有之 聯合地產股份 及相關聯合地 產股份數目	佔相關 聯合地產 已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	6,036,037,254 (附註1)	86.81%	其他權益
Steven Samuel Zoellner	77,282 (附註2)	0.00%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

- 該權益包括持有(i)5,030,031,045股聯合地產股份及(ii)1,006,006,209份聯合地產認股權證(可產生1,006,006,209股相關聯合地產股份之權益)。李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團已發行股本約55.94%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此彼等被視為於聯合集團擁有權益之5,030,031,045股聯合地產股份及1,006,006,209份聯合地產認股權證中擁有權益。
- 該權益指於64,402股聯合地產股份及12,880份聯合地產認股權證之權益。
- 上述所有權益均屬好倉。

D. 收購人之董事及聯合地產董事於天安股份及相關天安股份之權益及淡倉

除以下披露者外，於最後實際可行日期，概無收購人之董事、聯合地產董事及聯合地產之最高行政人員於天安之股份、相關股份及債券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益或淡倉：

聯合地產董事姓名	持有之天安 股份數目	佔相關天安 已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	602,789,096 (附註1)	40.00%	其他權益

附註：

1. 李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust 共同擁有聯合集團已發行股本約55.94%權益(包括李成輝先生之個人權益)，並且透過聯合集團擁有約72.34%聯合地產之股本權益，因此被視為擁有聯合集團於602,789,096股天安股份中擁有之權益。上述權益為好倉。

5. 買賣證券

於有關期間內，收購人、聯合地產、收購人之董事、聯合地產董事或收購人或聯合地產之一致行動人士概無進行或完成任何收購人、聯合地產或天安之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)買賣以換取代價。

於最後實際可行日期，概無收購人、聯合地產或與彼等任何一方一致行動人士或任何其他人士或彼等相關之聯繫人士有任何收購守則規則22註釋8所述性質之安排。

概無任何人士於本綜合文件刊發前不可撤回地承諾接納或拒絕部份換股要約。

於最後實際可行日期，收購人、聯合地產或與彼等任何一方一致行動人士概無借用或借出收購人、聯合地產或天安之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

6. 有關部份換股要約之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無向任何天安董事提供任何利益，以作為離職補償或任何其他與部份換股要約有關的安排；
- (b) 概無收購人及與其一致行動之任何人士為一方而任何天安、天安董事、天安股東或近期天安股東為另一方及與部份換股要約有任何關連或取決於部份換股要約之協議、安排或諒解備忘錄(包括任何補償安排)；及
- (c) 收購人或聯合地產並無訂立涉及彼可能或不可能援引或尋求援引部份換股要約條件之其他協議或安排。

於最後實際可行日期，收購人董事或聯合地產董事之酬金並無受到收購天安股份或任何其他聯繫交易影響，並將不受其影響。

任何天安股東根據部份換股要約有權收取之代價將按照部份換股要約之條款全數支付，但不計及收購人可能因其他方式有權或聲稱有權向該名股東提出之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

7. 訴訟

除以下披露者外，於最後實際可行日期，據聯合地產董事所知，並無聯合地產集團成員涉及任何重大訴訟或索償，亦無任何聯合地產集團成員根據聯合地產董事所知之尚未了結或面臨或聯合地產集團成員可能成為其中一方之重大訴訟或索償：

- (a) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基當時之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：
 - (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，(a)GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱違反一份附屬合約、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果

及／或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基證券申索賠償；(b)LPI聲稱就新鴻基證券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及(c)Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基證券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基證券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基證券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基證券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(作為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基證券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基證券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申請，並向新鴻基證券頒回上訴費用及讓新鴻基證券取得針對GBA及LPI的剔除申請。隨後，GBA、LPI及Walton修訂其申索，而修訂內容現為上訴之理據。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)向天安及新鴻基證券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲湖北省武漢市中級人民法院(「中級人民法院」)受理((2008)武民商外初字第8號)，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中級人民法院於二零零九年七月十六日判決天安及新鴻基證券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。於二零一零年十一月二十四日，湖北省高級人民法院裁定該案發回中級人民法院重審。日期將另行確定。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。
- (b) 於二零零八年十月十四日，新鴻基之全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited及林世榮之遺產代理人、陳吟揮(「陳女士」)及伍綺媚(「伍女士」)發出傳訊令狀，以尋求收回(a)總額50,932,876.64港元；(b)利息；(c)訴訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在出售抵押品以討回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日向香港高等法院存檔了一份申索陳述書，以索償(a)36,030,376.64港元；(b)利息；(c)訴訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆法官於二零零九年五月二十五日已作出判處所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原先對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務就該判決向上訴法庭提出的上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，惟已被駁回。有關審訊日期將另行確定。

8. 重大合約

以下為聯合地產集團於緊接要約期間開始前兩年內已訂立屬重大或可能屬重大之合約(不包括由聯合地產集團於日常業務過程中訂立或擬於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於二零一一年五月二十四日，AOL及其全資附屬公司New Able Holdings Limited(「New Able」)與Besford International Limited(「賣方」)及中國網絡資本有限公司訂立收購協議(「收購協議」)。根據收購協議，New Able同意自賣方收購Rise Cheer Investments Limited(「Rise Cheer」)與Taskwell Limited(「Taskwell」)之全部已發行股本以及Rise Cheer與Taskwell欠付賣方的所有股東貸款(「收購事項」)，總代價約為1,330.7百萬港元。Rise Cheer與Taskwell之唯一資產為合共1,900,939,562股亞太資源有限公司(「亞太資源」)普通股股份，佔亞太資源已發行股本中約27.71%股本權益。於二零一一年五月二十四日，首筆按金約66.5百萬港元已於簽署收購協議時以支票支付，作為部分代價。

批准收購事項的普通決議案已由AOL之股東於二零一一年八月十六日舉行的AOL股東特別大會上正式通過。由於未能達成若干條件，故收購協議於其後終止。有關收購事項及終止收購協議之進一步詳情分別載於AOL日期為二零一一年七月二十八日之通函及AOL、聯合地產及聯合集團日期為二零一一年十月二十四日之聯合公佈內。

- (b) 於二零一零年十月，AOL及其直接全資附屬公司Cautious Base Limited(「Holdco」)與Altai Investments Limited及RHC Holding Private Limited(統稱「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)。根據股份銷售協議，AOL及Holdco已同意按交易代價，出售已售出集團公司(主要從事醫療及相關健康服務(即護理介紹所、物理治療、牙科及其他服務)之業務)之100%已發行股本予買方，交易代價須於完成日期以現金支付，總額相當於(i)1,521.0百萬港元；(ii)基礎營運資金(即20.0百萬港元)及(iii)估計營運資金調整(即自基礎營運資金扣除約0.6百萬港元)，惟可因應營運資金調整而改變。出售事項之進一步詳情載於AOL日期為二零一零年十一月二日之通函內。

- (c) 於二零一零年六月二十八日，收購人完成收購新鴻基於一間上市聯營公司天安之全部股權，相當於天安已發行股本約38.06%。收購之代價為股份權益票據(「股份權益票據」)，該票據賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足聯合地產股份之權利。緊隨收到股份權益票據後，新鴻基以實物分派之方式分派特別股息，即每股新鴻基股份獲分派股份權益票據項下之1.309股已繳足聯合地產股份。於新鴻基作出分派時，聯合地產及其附屬公司共同擁有2,293,561,833股聯合地產股份中合共1,429,277,678股聯合地產股份之權利，而該等股份於分派股份權益票據時即時註銷。因此，只有864,284,155股聯合地產股份發行及分配予

新鴻基之股東(聯合地產、收購人或聯合地產任何其他附屬公司除外)。緊隨完成由收購人收購天安及聯合地產根據股份權益票據發行聯合地產股份後，聯合地產集團於天安之實際股權由約23.72%增加至約38.06%。關於該收購及聯合地產股份發行之進一步詳情載於聯合地產日期為二零一零年五月二十四日之通函內。

- (d) 於二零一零年四月二十二日，新鴻基(作為發行人)及Asia Financial Services Company Limited(「投資者」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，新鴻基已有條件性地同意發行及投資者已有條件性地同意認購(i)根據認購協議發行於二零一三年到期年息2厘本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據(強制性可轉換成新鴻基之股份)(「強制性可換股票據」)；及(ii)根據認購協議發行面值為427,000,000港元之認股權證(可認購新鴻基之股份)，截止日期為已經或維持符合或豁免符合(視乎適用情況而定)最後一項先決條件當日之後的第21日(不包括已經或維持符合或豁免符合最後一項先決條件當日，根據認購協議所載)，或倘該日並非營業日(具認購協議所賦予之涵義)，則為下一個營業日，惟該日不得遲於二零一零年十月三十一日或新鴻基與投資者可能書面協定之其他時間及/或日期。進一步詳情載於聯合集團、聯合地產及新鴻基日期為二零一零年四月二十六日之聯合集團內，以及聯合集團及新鴻基各自日期為二零一零年五月二十四日之通函內。強制性可換股票據及認股權證已於二零一零年七月十三日向投資者發行。

於二零一一年八月二十五日，新鴻基宣佈投資者以轉換價每股5.0港元，轉換總本金額為1,708.0百萬港元的所有其尚未行使強制性可換股票據為新鴻基之股份。據此，341.6百萬股新鴻基新普通股份(「轉換股份」)預計於二零一一年九月五日或之前發行。於配發轉換股份後，聯合地產集團於新鴻基的持股量將由約62.75%減少至約52.63%。有關強制性可換股票據的進一步詳情載於新鴻基於二零一一年八月二十五日的公佈及聯合地產與聯合集團於二零一一年八月二十六日的聯合公佈內。新鴻基已於二零一一年八月二十九日發行轉換股份。

9. 專家及同意書

以下為曾於本綜合文件提供函件及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
普敦評估	獨立估值師，並為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之成員

禹銘及普敦評估各自就本綜合文件之刊發發出書面同意書，同意以本綜合文件所示之形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意書。

於最後實際可行日期，禹銘及普敦評估各自概無擁有聯合地產集團任何成員公司的任何股權，亦並無擁有任何權利(不論可合法強制執行與否)認購或提名他人認購聯合地產集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，禹銘及普敦評估概無於聯合地產集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即編製聯合地產集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃或聯合地產集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 聯合地產之註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 收購人之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而收購人之聯絡地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (c) 禹銘之註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。
- (d) 收購人之主要一致行動成員為聯合地產，其為擁有收購人100%股本權益之實益擁有人。
- (e) 聯合地產董事為執行董事李成輝先生(行政總裁)、李志剛先生及王大鈞先生；非執行董事為狄亞法先生(主席)；以及獨立非執行董事為Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生。

- (f) 收購人之董事為李志剛先生及王大鈞先生。
- (g) 於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團擁有約72.34%之權益。聯合集團董事為執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事為狄亞法先生(主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事為黃保欣先生、白禮德先生及Alan Stephen Jones先生。
- (h) 於最後實際可行日期，聯合集團由Lee and Lee Trust實益擁有約55.93%之權益，而Lee and Lee Trust則由信託人李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生擁有。
- (i) 聯合地產之公司秘書為李志剛先生。
- (j) 於最後實際可行日期，收購人或聯合地產並無就轉讓、抵押或質押根據部份換股要約所收購之任何天安股份予任何其他人士訂立任何安排。
- (k) 本綜合文件以英文及中文編製。如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

由本綜合文件日期起直至部份換股要約截止日期(包括該日)止期間內，以下文件之副本於任何營業日一般辦公時間由上午九時正至下午六時正(i)於胡百全律師事務所之辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓)；及(ii)於證監會網站(www.sfc.hk)及聯合地產網站(www.irasia.com/listco/hk/alliedproperties/index.htm)可供查閱：

- (a) 聯合地產之組織大綱及章程細則；
- (b) 收購人之組織大綱及章程細則；
- (c) 天安之組織大綱及章程細則；
- (d) 聯合地產截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (e) 天安截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (f) 聯合地產董事會函件，全文載於本綜合文件第8至15頁；
- (g) 天安董事會函件，全文載於本綜合文件第26至31頁；
- (h) 禹銘函件，全文載於本綜合文件第16至25頁；

- (i) 天安獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第32及33頁；
- (j) 聯合地產集團之物業權益估值報告，全文載於本綜合文件之附錄四內；
- (k) 天安集團之物業權益估值報告，全文載於本綜合文件之附錄五內；
- (l) 聯合地產集團之物業權益之完整估值報告；
- (m) 天安集團之物業權益之完整估值報告；
- (n) 載於本附錄「重大合約」一節內所列之合約；
- (o) 載於本附錄「專家及同意書」一節內之禹銘及普敦評估之書面同意書；及
- (p) 本綜合文件及隨函附奉之批准及接納表格。

1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照上市規則及收購守則之規定提供有關天安集團及部份換股要約之資料。天安董事對本綜合文件所載資料(有關聯合地產集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件所載意見(聯合地產集團表達之意見除外)乃於經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使其中任何聲明產生誤導。

2. 股本

天安法定及已發行之股本(a)於最後實際可行日期；及(b)完成後將為如下：

法定：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股於最後實際可行日期之天安股份	<u>400,000,000.00</u>

已發行及繳足：

<u>1,506,769,491</u> 股於最後實際可行日期及完成後之天安股份	<u>301,353,898.20</u>
--	-----------------------

所有已發行之天安股份於各方面，包括投票、股息及資本回報之一切權利，均享有同等權利。

自二零一零年十二月三十一日(即最近期刊發之天安集團經審核綜合財務報表之編製結算日期)起並無發行或回購天安股份。

於最後實際可行日期，概無仍未行使之期權、衍生產品、認股權證或兌換權對天安股份造成影響。

3. 市場價格

(a) 天安於最後交易日之市值約為6,433.91百萬港元。天安股份於有關期間內於聯交所所報之最高及最低收市價為於二零一一年四月二十八日每股天安股份5.19港元及於二零一一年十月四日每股天安股份3.45港元。

- (b) 下表列示天安股份於(i)有關期間內每個曆月之最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報之收市價：

日期	收市價 港元
二零一一年三月三十一日	4.80
二零一一年四月二十九日	5.18
二零一一年五月三十一日	5.17
二零一一年六月三十日	4.91
二零一一年七月二十九日	4.70
二零一一年八月三十一日	4.34
最後交易日	4.27
二零一一年九月三十日	4.03
二零一一年十月三十一日	4.15
最後實際可行日期	4.19

4. 權益披露

A. 天安董事於天安股份及相關天安股份之權益及淡倉

除以下披露者外，於最後實際可行日期，概無天安董事及天安最高行政人員於股份、相關股份、債券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益或淡倉：

天安董事姓名	持有之天安 股份數目	佔相關天安 已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	602,789,096 (附註1)	40.00%	其他權益
馬申	62,550	0.01%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

- 李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生皆為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團已發行股本約55.94%權益(包括李成輝先生之個人權益)，並且透過聯合集團持有72.34%聯合地產之股本權益，因此被視為擁有聯合集團於602,789,096股天安股份擁有之權益。
- 上述權益均屬好倉。

B. 天安董事於收購人及聯合地產之股份及相關股份之權益及淡倉

除以下披露者外，於最後實際可行日期，天安董事及天安最高行政人員概無於收購人及聯合地產之股份、相關股份、債券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益或淡倉：

天安董事姓名	持有之聯合地產 股份及相關 聯合地產股份數目	佔相關聯合地產 已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	6,036,037,254 (附註1)	86.81%	其他權益
宋增彬	240,000 (附註2)	0.00%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

- 權益包括持有(i)5,030,031,045股聯合地產股份及(ii)1,006,006,209份聯合地產認股權證(可產生1,006,006,209股相關聯合地產股份之權益)。聯合地產認股權證持有人可於二零一一年六月十三日至二零一六年六月十三日期間(包括首尾兩天)期間之任何時間內按初步認購價每股聯合地產股份2.00港元(可予調整)認購繳足股款之聯合地產股份。李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團已發行股本約55.94%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此彼等被視為於聯合集團擁有權益之5,030,031,045股聯合地產股份及1,006,006,209份聯合地產認股權證中擁有權益。
- 該權益指於200,000股聯合地產股份及40,000份聯合地產認股權證之權益。
- 上述權益均屬好倉。

5. 買賣證券

於有關期間：

- (a) 天安概無於收購人或聯合地產之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益及進行任何交易；及
- (b) 天安董事概無進行或完成任何天安、收購人或聯合地產之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)買賣以換取代價。

於要約期間及直至最後實際可行日期：

- (a) 概無任何屬於收購守則聯繫人士之定義中第(2)類別之天安集團成員、任何天安集團之退休基金或任何天安顧問擁有或控制天安、收購人或聯合地產相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或買賣該等證券以換取代價；
- (b) 概無人士與天安或任何天安之聯繫人士(屬於收購守則聯繫人士之定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類別)訂立任何收購守則規則22註釋8所述性質之安排；及
- (c) 概無天安、收購人或聯合地產之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與天安聯繫之基金經理以酌情基準管理及彼等概無買賣該等相關證券。

除執行天安董事馬申先生外，概無天安董事為有權接受部份換股要約之註冊天安股東。馬申先生已就其於天安之個人股權表明其接納部份換股要約之意向。

天安或天安董事概無借用或借出天安、收購人或聯合地產之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

6. 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無向任何天安董事提供任何利益，以作為離職補償或任何其他與部份換股要約有關的安排；
- (b) 任何天安董事概無與任何其他人士訂立以部份換股要約之結果為條件或取決於部份換股要約之結果或與部份換股要約另行相關之協議或安排；及
- (c) 概無與收購人或聯合地產簽訂之任何天安董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

7. 董事服務合約

除以下披露者外，於最後實際可行日期，概無天安董事與天安集團或其聯屬公司有任何已訂立或擬訂立之有效服務合約，為(i)於有關期間內已訂立或修訂之合約(包括連續性及訂明限期之合約)；(ii)通知期達十二個月或以上之連續性合約；或(iii)有效期尚餘超過十二個月(不論通知期長短)之訂明限期合約：

已訂立服務／ 僱傭合約之 天安董事姓名	服務／僱傭合約 之訂立日期	服務／僱傭合約 (如有)之屆滿日期	根據服務／ 僱傭合約應付之 年度薪酬	附註
李成輝	二零一零年十二月十四日	二零一二年十二月三十一日	10,000港元	1
	二零一一年四月一日	二零一四年三月三十一日	人民幣480,000元	2
李成偉	二零一一年一月二十八日	持續性	2,340,000港元	3
黃清海	二零零九年十一月二十四日	持續性	1,950,000港元	4
馬申	二零零八年八月十九日	持續性	人民幣2,500,000元	5
杜燦生	二零一零年七月八日	持續性	1,430,000港元	6
鄭慕智	二零一零年十二月十四日	二零一二年十二月三十一日	10,000港元	1
李樹賢	二零一一年三月十八日	二零一二年十二月三十一日	10,000港元	1
鄭鑄輝	二零一零年十二月十四日	二零一二年十二月三十一日	87,000港元	1
金惠志	二零一零年十二月十四日	二零一二年十二月三十一日	87,000港元	1
魏華生	二零一零年十二月十四日	二零一二年十二月三十一日	109,000港元	1
楊麗琛	二零一零年十二月十四日	二零一二年十二月三十一日	87,000港元	1

附註：

- 服務合約為期兩年，直至二零一二年十二月三十一日為止，並須根據天安之組織章程細則之規定，在天安股東週年大會上退任及膺選連任，或須不時按任何其他適用之法例而離任。根據服務合約應付各人之薪酬為固定，並包括董事袍金每年10,000港元，此金額須於股東週年大會上經天安股東批准。
- 天安之全資附屬公司天安(上海)投資有限公司(「天安上海」)與李成輝先生訂立僱傭合約，為期三年直至二零一四年三月三十一日止，據此，彼有權收取總固定薪酬每年人民幣480,000元(相當於約564,708港元)。根據該僱傭合約，李成輝先生有權收取根據天安上海之政策及業務狀況而發放之酌情花紅。
- 天安與李成偉先生就其獲委任為天安之董事總經理及執行董事訂立連續性僱傭合約。根據該僱傭合約，李成偉先生有權收取基本薪金每年2,249,000港元(包括根據一份為期三年直至二零一二年十二月三十一日止之中國僱傭合約，獲天安之非全資附屬公司上海天安中心大廈有限公司每年支付之人民幣480,000元(「人民幣酬金」))及酌情花紅(根據李成偉先生及天安集團業績之表現並須由天安薪酬委員會推薦及天安董事會批准而發放)。李成偉先生之基本薪金於二零一一年六月二十三日被修訂為每年2,340,000港元(包括人民幣酬金)，自二零一一年一月一日起生效。

4. 天安與黃清海先生就其獲委任為天安之副董事總經理及執行董事訂立連續性僱傭合約。根據該僱傭合約，黃先生有權收取基本薪金每年1,803,568港元、津貼及酌情花紅（根據黃先生及天安集團業績之表現並須由天安薪酬委員會推薦及天安董事會批准而發放）。黃先生之基本薪金於二零一一年六月二十三日被修訂為每年1,950,000港元，自二零一一年一月一日起生效。
5. 天安與馬申先生就其獲委任為天安之副總裁及執行董事訂立連續性僱傭合約。根據該僱傭合約，馬先生有權收取每年人民幣2,500,000元之薪酬組合（包括月薪及房屋津貼合共214,310港元（按人民幣0.9012元兌1.00港元之匯率計相當於人民幣193,136元及津貼）及酌情花紅（根據馬先生及天安集團業績之表現並須由天安薪酬委員會推薦及天安董事會批准而發放）。該僱傭合約所採用之匯率於二零一一年六月二十五日被修訂為人民幣0.85元兌1.00港元，故馬先生目前有權收取月薪及每月房屋津貼合共227,167港元（相當於人民幣193,092元），自二零一一年一月一日起生效。
6. 天安與杜燦生先生就其獲委任為執行天安董事訂立連續性僱傭合約。根據該僱傭合約，杜先生有權收取基本薪金每年1,170,000港元及酌情花紅（根據杜先生及天安集團之表現並須由天安薪酬委員會推薦及天安董事會批准而發放）。杜先生之基本薪金於二零一一年六月二十三日被修訂為每年1,430,000港元，自二零一一年一月一日起生效。

8. 訴訟

除以下披露者外，於最後實際可行日期，概無天安集團成員涉及任何訴訟或重大索賠及據天安董事所知，概無任何天安集團成員待決或面臨之訴訟或重大索賠，且概無任何天安集團成員可能成為一方之重大訴訟：

- (a) 一名先前購入深圳一項物業之物業買家，向天安一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款約138,588,000港元及賠償。賬面值為45,180,000港元之已竣工物業存貨乃由法院保管持有。於二零零七年及二零零八年，訂約方已達成有條件和解協議；據此，該物業買家同意就有關案件進行和解，條件是天安集團須安排以物業買家之名義發出標的物業之產權證。由於部份標的物業之產權證已發出予物業買家，於二零一零年三月及二零一一年一月，賬面總值為26,140,000港元之部份法院保管物業已交還天安集團。預期待餘下標的物業之產權證以物業買家之名義發出後，餘下賬面值為19,040,000港元現由法院存管之物業將交還天安集團。

- (b) 於二零零七年，一間分判商控告天安一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約30,518,000港元。此項仲裁仍然進行中，但天安集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將不會對天安集團的財務狀況造成重大影響。
- (c) 於一九九八年，天安收購一間附屬公司，該附屬公司持有一塊位於中國之土地，天安以一間共同控制公司之權益轉讓給賣方作為支付部份收購代價。該名聲稱為賣方之實益擁有人向天安提出法律訴訟，就此項訴訟天安於二零零八年三月份收到法院傳票，賣方要求履行轉讓共同控制公司權益及索償22,940,000港元等值之人民幣損失、利息及其他費用，理據為由於天安沒有有效地把該共同控制公司之股權過戶給賣方名下。於二零零九年七月的法庭裁決判令天安勝訴，原告已提出上訴。於二零一零年十一月，高級人民法院判令重審此案件。天安集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此項索償之最終結果不會對天安集團的財務狀況造成重大影響。
- (d) 於二零零九年，一名水泥業務之前物料供應商向天安之附屬公司提出法律訴訟，要求索償有爭議的未付工程及物料供應費用及賠償共約8,410,000港元。於二零一零年，法庭裁決判令前物料供應商勝訴。天安集團已提出上訴，而高級人民法院亦判令重審此案件。有關此索償，共約4,442,000港元確認為貿易及其他應付賬款。天安集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為無需為關於潛在補償之應付賬款作出額外撥備。

9. 重大合約

以下為天安集團於緊接要約期間開始前兩年內已訂立屬重大或可能屬重大之合約（不包括由天安集團於日常業務過程中訂立或擬於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Sea Vanguard Limited（「Sea Vanguard」，作為賣方）、天安中國酒店房地產投資有限公司（「天安中國酒店房地產」，作為保證人）、天安、Lead Step Holdings Limited（「Lead Step」，作為買方）及方啟丞先生（前稱方挺先生）（「方先生」）（作為買方之擔保人）訂立之日期為二零一一年六月十日之終止及買賣協議，有關終止日期為二零零七年十二月三日由天安中國酒店房地產（作為賣方）、天安（作為賣方之擔保人）、Lead Step（作為買方）及方先生（作為買方之擔保人）訂立之買賣協議，有關11,878,788股每股面值1.00美元之股份，相當於Asia Coast Investments Limited（「Asia Coast」）已發行股本約84.85%之部份（「第二批銷售股份」），及繼續買賣第二批銷售股份及Asia Coast及其附屬公司結欠Sea Vanguard

之股東貸款，總代價為710,000,000港元。進一步詳情於日期為二零一一年六月十日之天安公佈及日期為二零一一年七月十三日之天安通函中披露。

- (b) AP Pearl Limited (「AP Pearl」，為一間天安之間接全資附屬公司，作為賣方)、Lanwa International Limited (當時為獨立第三方，作為買方)及廖暢先生(作為買方之擔保人)訂立之日期為二零一一年三月二十三日之買賣協議，有關買賣一股面值1.00美元之普通股，相當於Green Village Limited (「Green Village」)全部已發行股本，及Green Village結欠AP Pearl之所有股東貸款，總代價為人民幣450,000,000元(相當於約529,412,000港元)。進一步詳情於日期為二零一一年三月二十四日之天安公佈中披露。
- (c) 天安與聯合集團訂立之日期為二零一一年一月三十一日之重訂行政服務及管理服務分攤協議，有關重訂由天安及聯合集團訂立之日期為二零零八年一月三十一日有關聯合集團向天安集團分攤行政服務及管理服務之協議，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限分別為16,200,000港元、18,150,000港元及20,400,000港元。進一步詳情於日期為二零一一年一月三十一日之天安公佈中披露。
- (d) 天安與新鴻基保險顧問有限公司(「新鴻基保險」)訂立之日期為二零一一年一月三十一日之保險經紀服務協議，有關新鴻基保險向天安集團提供整套保險經紀服務，於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限分別為4,000,000港元及4,400,000港元。進一步詳情於日期為二零一一年一月三十一日之天安公佈中披露。
- (e) 天安上海與深圳市亞聯財小額信貸有限公司(「深圳亞聯財」)訂立之日期為二零一零年十月二十七日之借貸協議(「借貸協議」)，有關天安上海透過招商銀行股份有限公司深圳車公廟分行(「深圳招商」)作為委託貸款人向深圳亞聯財提供本金為人民幣40,000,000元(相當於約46,511,600港元)之委託借貸(「委託借貸」)，以及由天安上海(作為委託人)及深圳招商(作為委託貸款人)訂立之日期為二零一零年十月二十七日之委託借貸協議。

Sunwealth Holdings Limited、天安上海與亞洲聯合財務有限公司訂立之日期為二零一零年十月二十七日之費用結算契約，有關(i)繳交不予退還借貸安排及按年利率2%計算就委託借貸之未償還本金徵收之手續費；(ii)根據借貸協議及有關委託借貸項下監察深圳亞聯財之還款責任；及(iii)倘深圳亞聯財未能分別根據借貸協議之條款及條件項下及／或根據委託借貸償還任何所結欠之款項，則須向天安上海提供所有一切協助以悉數收回所有欠債。進一步詳情於日期為二零一零年十月二十七日之天安公佈中披露。

- (f) 十一份日期均為二零一零年十月十四日之預售協議，由上海凱恒置業有限公司（作為買方）及上海明鴻房地產發展有限公司（「明鴻（上海）」，當時為獨立第三方，作為賣方）所訂立，有關以人民幣458,347,000元（相當於約532,962,000港元）（可予調整（如有））之總代價向明鴻（上海）收購位於上海市長寧區龍溪路189號之大型住宅別墅西郊明苑別墅III期之十一個單位。進一步詳情於日期為二零一零年十月十五日之天安公佈中披露。
- (g) 賣方（「賣方」）與一間天安之間接全資附屬公司（作為買方）（「買方」）、賣方之擔保人及天安（作為買方之擔保人）訂立之日期為二零零九年十月二十二日之股份購買協議（「股份購買協議」），有關買賣兩間根據巴巴多斯法律成立之有限責任國際會社（「目標公司I」及「目標公司II」）之全部已發行及發行在外之股份（統稱「該等股份」），總代價為人民幣755,106,479.65元（相當於約858,075,545港元）。目標公司I及目標公司II分別為兩間根據中國法律註冊之外商獨資企業之全部股本權益之合法及實益擁有人（「外商獨資企業I」及「外商獨資企業II」）。外商獨資企業I及外商獨資企業II分別持有彼等位於中國上海市閔行區昆陽路3388弄中房森林別墅第一期之31個單位及26個單位（地面以上已完工之總樓面面積合共約19,993平方米）之房地產權證。進一步詳情分別於日期為二零零九年十月二十三日及二零零九年十月三十日之天安公佈中披露。
- (h) 天安發展（大連）有限公司（「天安大連」）為一間天安之間接全資附屬公司，作為賣方）、Commander Ventures Limited（「Commander」）以及Allied Resort (Huangzhou) Company Limited（「AL (Huangzhou)」）與新加坡明鴻發展投資（私人）有限公司（「明鴻（新加坡）」）訂立之日期為二零零九年十月十三日之償付契約，有關悉數收取人民幣640,000,000元（相當於約727,272,727港元）之付款後，以明鴻（新加坡）為受益人退回認沽期權（「退回」）以及於退回後以面值代價7.80港元買賣一股面值1.00美元之普通股，相當於Commander全部已發行股本。進一步詳情於二零零九年十月十三日之天安公佈中披露。

10. 專家及同意書

以下為曾於本綜合文件提供函件及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
普敦評估	獨立估值師，並為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之成員
漢騰亞洲	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

普敦評估及漢騰亞洲已各自就本綜合文件之刊發發出同意書，同意以本綜合文件所示之形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，普敦評估及漢騰亞洲各自並無擁有天安集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有任何權利(不論可合法強制執行與否)認購或提名他人認購天安集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，普敦評估及漢騰亞洲概無於天安集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即編製天安集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

11. 其他事項

- (a) 天安之註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 天安董事為執行董事胡愛民先生(副主席)、宋增彬先生(副主席)、李成偉先生(董事總經理)、黃清海先生(副董事總經理)、馬申先生(副總裁)、勞景祐先生及杜燦生先生；非執行董事李成輝先生(主席)、鄭慕智博士及李樹賢先生；以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士。
- (c) 天安之公司秘書為容綺媚女士。
- (d) 天安之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本綜合文件以英文及中文編製。如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

由本綜合文件日期起直至部份換股要約截止日期(包括該日)止期間內,以下文件之副本於任何營業日一般辦公時間上午九時正至下午六時正在下列地點可供查閱:(i)於簡家驄律師行辦事處(地址為香港港灣道18號中環廣場31樓3104-7室);及(ii)於證監會網站(www.sfc.hk)及天安網站(www.irasia.com/listco/hk/tiananchina/index.htm)可供查閱:

- (a) 天安之組織大綱及章程細則;
- (b) 聯合地產之組織大綱及章程細則;
- (c) 收購人之組織大綱及章程細則;
- (d) 天安截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年報;
- (e) 聯合地產截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年報;
- (f) 天安董事會函件,全文載於本綜合文件第26至31頁;
- (g) 聯合地產董事會函件,全文載於本綜合文件第8至15頁;
- (h) 禹銘函件,全文載於本綜合文件第16至25頁;
- (i) 天安獨立董事委員會函件,全文載於本綜合文件第32及33頁;
- (j) 漢騰亞洲函件,全文載於本綜合文件第34至55頁;
- (k) 天安集團之物業權益估值報告,全文載於本綜合文件之附錄五內;
- (l) 聯合地產集團之物業權益估值報告,全文載於本綜合文件之附錄四內;
- (m) 天安集團之物業權益之完整估值報告;
- (n) 聯合地產集團之物業權益之完整估值報告;
- (o) 載於本附錄「重大合約」一節內所列之合約;
- (p) 載於本附錄「董事服務合約」一節內所列之天安董事服務合約;
- (q) 載於本附錄「專家及同意書」一節內之普敦評估及漢騰亞洲之書面同意書;及
- (r) 本綜合文件及隨函附奉之批准及接納表格。