
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上置集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

(1) 主要收購交易及關連交易
(2) 重選董事
及
(3) 股東特別大會通告

上置集團有限公司財務顧問



川盟融資有限公司

Chanceton Capital Partners Limited

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

AMASSE CAPITAL

寶 積 資 本

董事會函件載於本通函第6至22頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東的推薦建議)載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問寶積資本有限公司函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第25至42頁。

本公司將於二零一六年七月六日(星期三)下午三時正假座香港金鐘道88號太古廣場一期10樓1001至1004室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉供於股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，委任代表文據被視為已撤銷論。

* 僅供識別

二零一六年六月十六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	23
寶積資本有限公司函件.....	25
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標資產會計師報告.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 有關目標資產的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 目標資產物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購交易」	指	根據《收購交易主協議》進行收購目標資產的交易及償還有關貸款
「《收購交易主協議》」	指	本公司、新城鎮及上置控股於二零一六年四月二十日簽訂有關收購交易的有條件協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日、香港或中國的公眾假期除外)
「成都上置」	指	成都上置置業有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由羅店公司直接全資擁有
「新城鎮」	指	中國新城鎮發展有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市
「本公司」	指	上置集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「對價」	指	收購交易的對價，人民幣1,315,198,723元
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任的獨立物業估值師
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以便獨立股東在會上考慮及酌情批准(其中包括)《收購交易主協議》及據之進行的交易

釋 義

「經擴大集團」	指	完成收購交易後本集團及成都上置、美蘭湖醫院、美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會，目的為向獨立股東提供有關(其中包括)收購交易的意見而組成，成員包括所有獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生
「獨立財務顧問」	指	寶積資本有限公司，可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就(其中包括)收購交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	不涉及《收購交易主協議》及據之進行的交易或不持有當中任何利益的、並且根據《上市規則》不需在股東特別大會上放棄表決權的股東，即全體股東，但不包括上置控股、施建先生、司曉東女士及其各自的聯繫人
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月十四日，即本通函付印前確定供載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

釋 義

「有關貸款」	指	如目標資產涉及於一間公司的權益，指該公司所欠新城鎮及／或其附屬公司(目標資產除外)的貸款，以及在其他情況下，指於二零一三年六月三十日持有相關目標資產的公司所欠新城鎮及／或其附屬公司(目標資產除外)的若干貸款
「羅店公司」	指	上海金羅店開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，由新城鎮全資附屬公司美高投資有限公司擁有45.26%、新城鎮全資附屬公司上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，及上海羅店資產經營投資有限公司擁有27.37%
「美蘭湖商業」	指	上海美蘭湖商業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，由新城鎮全資附屬公司美高投資有限公司擁有45.26%、新城鎮全資附屬公司上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，及上海羅店資產經營投資有限公司擁有27.37%
「美蘭湖企業」	指	上海美蘭湖企業發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，由新城鎮全資附屬公司美高投資有限公司擁有45.26%、新城鎮全資附屬公司上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，及上海羅店資產經營投資有限公司擁有27.37%

釋 義

「美蘭湖房地產」	指	上海美蘭湖房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，由新城鎮全資附屬公司美高投資有限公司擁有45.26%、新城鎮全資附屬公司上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，及上海羅店資產經營投資有限公司擁有27.37%
「美蘭湖醫院」	指	上海美蘭湖醫院投資有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由羅店公司直接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「上置控股」	指	上置投資控股有限公司，是現時持有本公司已發行股本約14.05%的主要股東，因此根據《上市規則》是本公司的關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標資產」 指 新城鎮的若干資產，為《收購交易主協議》之標的事項，有關詳情載於本通函「董事會函件－收購交易－標的事項」一節內，各項資產分別稱為每項「目標資產」

「%」 指 百分比

於本通函中，除非文義另有所指，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」應具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已作出約整調整。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

董事會：

賀斌吾先生(主席)
彭心曠先生(行政總裁)
施冰先生
陳超先生
朱強先生
陳東輝先生
秦文英女士
卓福民先生*
陳尚偉先生*
郭平先生*
馬立山先生*

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業辦事處：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
40樓4006室

* 獨立非執行董事

敬啟者：

(1) 主要收購交易及關連交易
(2) 重選董事
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

於二零一三年十月十日，新城鎮及上置控股簽訂了一份協議(「《資產剝離協議》」)，據此，新城鎮已有條件同意出售、而上置控股亦已有條件同意購買若干資產(「剝離資產」)。《資產剝離協議》亦規定，訂約各方協商後可同意向上置控股及其附屬公司以外的第三方出讓部份剝離資產。於最後實際可行日期，所有剝離資產的買賣交易尚未完成。

茲提述本公司日期為二零一六年四月二十日有關收購交易的公告，於二零一六年四月二十日(交易時段後)，本公司、新城鎮及上置控股簽訂了《收購交易主協

董事會函件

議》，據此，新城鎮已（其中包括）有條件同意出售或促使出售、而本公司亦已有條件同意購買或促使購買目標資產（該等資產構成剝離資產的一部份）。根據《收購交易主協議》，收購交易的對價為現金人民幣1,315,198,723元，當中包括約人民幣238,000,000元作為目標資產的對價及約人民幣1,077,000,000元用作償還有關貸款。

本通函旨在向股東提供有關(i)收購交易及《收購交易主協議》的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

收購交易

《收購交易主協議》的主要條款如下：

日期

二零一六年四月二十日（交易時段後）

訂約各方

- (a) 本公司（作為買方）；
- (b) 新城鎮（作為出售方）；及
- (c) 上置控股

上置控股於《收購交易主協議》簽署之日持有本公司全部已發行股本約14.05%，是本公司的主要股東，因此根據《上市規則》是本公司的關連人士。

董事經一切合理查詢後，盡其所知悉及所信，(a)上置控股為新城鎮的股東，持有新城鎮已發行總股本約14.91%；且(b)新城鎮及其最終實益擁有人（上置控股除外）均為本公司及其關連人士（上置控股除外）的獨立第三方。

標的事項

根據《收購交易主協議》的條款及條件，(i)新城鎮已有條件同意出售或促使出售、而本公司亦已有條件同意購買或促使購買目標資產及(ii)本公司已有條件同意償還或促使償還有關貸款。

下文載有目標資產的詳細資料。

(a) 成都上置的100%股權

成都上置是二零一零年十二月二十日在中國成立的有限公司，為羅店公司的全資附屬公司。成都上置的註冊資本為人民幣20,000,000元，已經繳足股款。成都上置的主要業務為房地產開發與營運、貨物與科技進出口，及物業管理。

成都上置持有成都綠洲雅賓利花園項目的全部權益。成都綠洲雅賓利花園項目是一個在建中的商業及住宅發展項目，佔地面積約為90,981.84平方米。該發展項目持有可供商業、公共服務及住宅用途的土地使用權，有效期分別至二零二零年十二月二十八日、二零二零年十二月二十八日及二零二零年十二月二十八日。成都綠洲雅賓利花園項目第一期已在二零一五年二月竣工，而該項目第二期現正發展，預計在二零一八年竣工。

經戴德梁行估值的成都綠洲雅賓利花園(i)已竣工第一期的未售部分；(ii)二期一標段在建項目；及(iii)二期二標段待建土地於二零一六年三月三十一日現況下的市值分別為人民幣66,000,000元、人民幣328,000,000元及人民幣261,200,000元。

(b) 美蘭湖醫院的100%股權

美蘭湖醫院是二零零九年三月十六日在中國成立的有限公司，為羅店公司的全資附屬公司。美蘭湖醫院的註冊資本為人民幣200,000,000元，已經繳足股款。美蘭湖醫院的主要業務為醫院投資、保健諮詢及公共設施。

美蘭湖醫院持有位於上海羅店新鎮美蘭湖婦產科醫院項目的全部權益。美蘭湖醫院項目佔地面積約為34,192平方米。該發展項目持有50年期的可供醫療護理及衛生用途的土地使用權，有效期至二零六二年三月四日。美蘭湖醫院項目已於二零一四年竣工。

美蘭湖醫院亦持有上海美蘭湖婦產科醫院有限公司的100%股權。

經戴德梁行估值的美蘭湖醫院項目於二零一六年三月三十一日現況下的市值為人民幣759,000,000元。

(c) 美蘭湖商業的72.63%股權

美蘭湖商業是羅店公司完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。美蘭湖商業由美高投資有限公司擁有45.26%、上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，美高投資有限公司及上海嘉通實業有限公司均為新城鎮的全資附屬公司，

因此，新城鎮間接持有美蘭湖商業合共72.63%股權。美蘭湖商業的註冊資本為人民幣70,000,000元，已經繳足股款。美蘭湖商業的主要業務是物業管理、商業管理、投資諮詢及會議展覽服務。

根據羅店公司的相關分立協議及有關其分立的工商登記，美蘭湖商業持有以下物業全部權益的合法擁有權：(i)羅店新鎮商業街(北歐風情街)，及(ii)美蘭湖會議中心。

(i) 羅店新鎮商業街(北歐風情街)

北歐風情街由上海羅店新鎮的多家商店及公用事業組成，佔地面積約為90,329平方米。該項物業在二零零四年建成，並在二零零八年完成翻新。該項物業持有為期50年可供公共設施用途的土地使用權，有效期由二零零五年十月二十六日起至二零五五年十月二十五日止。

(ii) 美蘭湖會議中心

美蘭湖會議中心是位於上海羅店新鎮的5層高會議中心綜合大樓，佔地面積約為26,116平方米。美蘭湖會議中心在二零零四年建成，由4個會議廳、2個多用途廳、22間會議室、一個展覽廳、一個劇院、多間餐廳、76間客房及其他娛樂設施及地下停車位組成。該項物業持有為期50年可供公眾設施用途的土地使用權，有效期由二零零五年十月二十六日起至二零五五年十月二十五日止。

經戴德梁行估值的美蘭湖商業應佔(i)羅店新鎮商業街的多家商店及(ii)美蘭湖會議中心於二零一六年三月三十一日現況下的市值分別為人民幣371,100,000元及人民幣136,500,000元。

(d) 美蘭湖企業的72.63%股權

美蘭湖企業是羅店公司完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。美蘭湖企業由美高投資有限公司擁有45.26%、上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，美高投資有限公司及上海嘉通實業有限公司均為新城鎮的全資附屬公司，因此，新城鎮間接持有美蘭湖企業合共72.63%股權。美蘭湖企業的註冊資本為人民幣70,000,000元，已經繳足股款。美蘭湖企業的主要業務是房地產開發與營運、物業管理、投資與企業管理諮詢。

根據羅店公司的相關分立協議及有關其分立的工商登記，美蘭湖企業持有位於上海的交通樞紐的零售部份及待售辦公室部份的全部權益。交通樞紐在二零一二年

董事會函件

建成，佔地面積約為17,969平方米。該項物業持有分別可供交通用途的土地使用權50年及商業用途的土地使用權40年，有效期均由二零零九年十二月十五日計起。

經戴德梁行估值的美蘭湖企業應佔(i)交通樞紐的零售部份及(ii)中國上海市寶山區羅店新鎮美丹路222號UHO項目於二零一六年三月三十一日現況下的市值分別為人民幣156,900,000元及人民幣96,500,000元。

(e) 若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務

根據上海市寶山區羅店鎮地方政府與羅店公司在二零零六年九月十五日簽訂的租賃協議，上海羅店新鎮內的美蘭湖高爾夫球場是羅店公司向地方政府租賃的，租賃期由二零零三年十月二十三日計起為期40年，免租，而作為回報，羅店公司負責承擔美蘭湖高爾夫球場的維護成本及提供服務予美蘭湖高爾夫球場的註冊會員。上述租賃協議項下的權利及義務將由羅店公司透過與上海市寶山區羅店新鎮當地政府訂立新租賃協議轉讓。美蘭湖高爾夫球場佔地面積約為1,146,081平方米。

(f) 美蘭湖房地產的72.63%股權

美蘭湖房地產是羅店公司完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。美蘭湖房地產由美高投資有限公司擁有45.26%、上海嘉通實業有限公司擁有27.37%，美高投資有限公司及上海嘉通實業有限公司均為新城鎮的全資附屬公司，因此，新城鎮間接持有美蘭湖房地產合共72.63%股權。美蘭湖房地產的註冊資本為人民幣200,000,000元，已經繳足股款。美蘭湖房地產的主要業務是房地產開發與營運以及物業管理。

根據羅店公司的相關分立協議及有關其分立的工商登記，美蘭湖房地產持有以下物業全部權益的合法擁有權：(i)上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部，及(ii)美蘭湖硅谷項目的待售部份。

(i) 上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部

上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部位於上海羅店新鎮，佔地面積約為336,491平方米。該等物業持有為期40年可供商業及服務用途的土地使用權，有效期由二零零三年七月十八日起至二零四三年七月十七日止。

(ii) 美蘭湖硅谷項目的待售部份

美蘭湖硅谷項目佔地面積約為336,491平方米。該項物業持有可供商業用途的土地使用權為期40年，有效期由二零零三年七月十八日起至二零四三年七月十七日止。

經戴德梁行估值的美蘭湖房地產應佔(i)上海美蘭湖皇冠假日酒店；及(ii)美蘭湖硅谷項目一期的待售部份；及(iii)美蘭湖硅谷一期部份及二期在建項目於二零一六年三月三十一日現況下的市值分別為人民幣223,000,000元、人民幣994,300,000元及人民幣435,800,000元。

先決條件

《收購交易主協議》在以下條件達成後方告完成：(i)獨立股東在股東特別大會上批准《收購交易主協議》及據之進行的交易；及(ii)國家開發銀行總行批准《收購交易主協議》及據之進行的交易（「國開行批准」），而《收購交易主協議》的訂約各方均不可豁免該等先決條件（統稱「先決條件」）。

根據《收購交易主協議》，先決條件須於二零一六年十一月三十日前達成，否則本公司須在二零一六年十一月三十日前促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議，以便按照與《收購交易主協議》相同的條款及條件收購目標資產。如在二零一六年十一月三十日前，先決條件未能達成，而本公司亦未能促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議以收購目標資產的，《收購交易主協議》將自動終止，即時生效，且本公司須向新城鎮繳付對價的20%（共計人民幣263,039,744.6元）以作為約定違約金。國開行批准已於二零一六年四月二十日獲得。

新城鎮應或應促使其相關附屬公司、而本公司亦應或應促使其相關附屬公司簽訂關於各目標資產的買賣協議，列出關於相應目標資產的任何額外先決條件等事項（如情況所需）。該等買賣協議的內容不得與《收購交易主協議》的條文有任何抵觸。

對價

本公司就收購交易應向新城鎮支付的總對價為現金人民幣1,315,198,723元，當中包括約人民幣238,000,000元作為目標資產的對價及約人民幣1,077,000,000元用作償還有關貸款，總對價將按以下方式分階段支付：

董事會函件

- (a) 第一階段： 在新城鎮取得國開行批准5日內(即在二零一六年四月二十五日前)，本公司支付80%對價(相當於人民幣1,052,158,978.4元)，其中，20%對價(相當於人民幣263,039,744.6元)向新城鎮支付作定金，其餘60%對價(相當於人民幣789,119,233.8元)繳入本公司與新城鎮雙方共管的託管賬戶內。
- (b) 第二階段： 在新城鎮取得國開行批准19日內(即在二零一六年五月九日前)，上述已繳入本公司與新城鎮雙方共管的託管賬戶內的60%對價(相當於人民幣789,119,233.8元)將解除並支付給新城鎮。
- (c) 第三階段： 在二零一六年十一月三十日或之前，本公司支付其餘20%對價(相當於人民幣263,039,744.6元)給新城鎮。

於最後實際可行日期，本公司已根據《收購交易主協議》支付對價的80%予新城鎮。

根據《收購交易主協議》，如在二零一六年十一月三十日前，先決條件未能完成，而本公司亦未能促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議，以便按照與《收購交易主協議》相同的條款及條件而收購目標資產的，則《收購交易主協議》將自動終止，即時生效，且新城鎮須向本公司退還一筆款項，其金額相當於本公司屆時已向新城鎮支付的對價金額減去人民幣263,039,744.6元(即新城鎮有權保留作為約定違約金的20%對價)。

另一方面，本公司如已促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議以收購目標資產，則每當獨立第三方支付一期對價，新城鎮應向本公司退還本公司當時已向新城鎮繳付的對價總額。

董事(包括獨立董事委員會成員)認為，對價之付款安排(包括於二零一六年五月九日支付對價之80%)及新城鎮享有人民幣263,039,744.6元(即對價之20%)作為約定違約金的權利，為本公司與新城鎮出於雙方共同利益而共同作出的商業決定，因此，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (a) 鑒於(i)目標資產包括主要位於上海的優質及具增長潛力的物業項目；及(ii)收購交易與本集團集中於中國一線城市開發優質物業項目的業務策略一致，收購交易為對本集團而言屬寶貴商機。

- (b) 對價付款安排及新城鎮享有對價之20%的權利作為約定違約金反映本公司從新城鎮收購目標資產的真實意向及完成收購交易的決心。
- (c) 鑒於進行收購交易的理由及裨益，董事堅信，獨立股東(尤其是嘉順(控股)投資有限公司(持有本公司60.78%的控股股東))將於股東特別大會上批准《收購交易主協議》及其項下擬進行的交易。本公司亦擁有充足的資源以完成收購交易。因此，董事認為，於二零一六年十一月三十日未達成先決條件及由此本公司須向新城鎮支付對價之20%作為約定違約金的機會甚微。

對價的基準

對價(包括目標資產對價約人民幣238,000,000元及償還有關貸款約人民幣1,077,000,000元)(即於二零一三年六月三十日目標資產欠付新城鎮及／或其附屬公司(不包括目標資產)的款項)由本公司與新城鎮經公平磋商後達致。於釐定對價是否公平合理時，本公司主要考慮如下因素：

- (i) 目標資產包括位於中國一線城市(即上海及成都)的多項優質物業項目，包括住宅、商業、醫療保健及公共設施物業項目。經考慮目標資產於二零一六年三月三十一日的質素、位置、價值及狀況及增長潛力，董事認為收購交易屬於本集團擴大其物業組合的重大機會並為中國全面整合的跨行業房地產開發商的寶貴商機；
- (ii) 經考慮於二零一六年三月三十一日目標資產的資產及其欠付第三方(不包括新城鎮及其附屬公司)的負債(包括但不限於銀行借貸及其他應付款項)，董事注意到，目標資產的市值(連同擁有人應佔淨負債價值約人民幣145,700,000元)並未於目標資產於二零一五年十二月三十一日的最新財務報表的資產淨值中反映。因此，於決定是否接納對價時，董事主要參考(a)董事對目標資產物業於二零一六年三月三十一日價值的估計(即不少於人民幣48億元(按於目標資產100%股權計算))乃以位於目標資產相鄰地區類似物業的當前市值為基礎；及(b)根據獨立估值師戴德梁行的初步評估的目標資產於二零一六年三月三十一日的評估價值明顯高於對價。於二零一六年三月三十一日目標資產應佔最終評估市值為人民幣3,828,300,000元。請參閱通函附錄五戴德梁行編製的物業估值報告；及

董事會函件

(iii) 根據《收購交易主協議》，目標資產於二零一三年七月一日起至二零一六年三月二十八日止期間欠付新城鎮及／或其附屬公司(不包括目標資產)的款項應由上置控股償還予新城鎮。

經整體考慮上述因素，董事(包括獨立董事委員會成員)認為，對價金額有利於本公司，因此屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對價將不會就本通函所載戴德梁行估值報告釐定的目標資產物業最終評估價值作出任何調整。

對價乃由本公司及新城鎮就買賣目標資產整體而達致及協定，因此，就目標資產各自細分對價並不可取。

特別安排

過渡期

就每項目標資產而言，在《收購交易主協議》訂立日期與相關目標資產完成轉讓日期之間，如有與相關目標資產有關的重大事件，均必須取得新城鎮及本公司兩者的書面同意，重大事件包括(i)公司章程細則有所修改、(ii)清盤、合併、分立或重組、(iii)註冊資本及股權結構有變、(iv)主要業務活動有變、(v)以相關目標資產授出擔保，或對相關目標資產設置產權負擔，及(vi)其他會顯著影響相關目標資產價值的事件等等。

若干目標資產轉讓的擬制交割

對於(i)關於美蘭湖高爾夫球場租賃的權利及義務，及(ii)美蘭湖房地產的72.63%股權(「擬制交割目標資產」)，根據《收購交易主協議》，在達成以下條件的前提下：

- (i) 達成先決條件；
- (ii) 將本公司與新城鎮共管的託管賬戶內的60%對價發放予新城鎮；及
- (iii) 相關擬制交割目標資產達成若干條件(其中包括設立獨立核算賬目及賬戶、內部管理區隔及獨立使用公司印章)，以反映在管理及營運方面均獨立於新城鎮及其轄下其他附屬公司，並因此適合進行擬制交割(定義見下)，

新城鎮須在收到本公司書面要求後20日內，促使《收購交易主協議》所述的若干移交程序（包括但不限於向本公司交付與相關擬制交割目標資產的業務有關的所有動產、房產權屬文件、合同、證書及許可證、印章及其他文件與記錄）得以完成，藉此令本公司對相關擬制交割目標資產的管理及營運擁有實際控制權（「擬制交割」）。

在擬制交割時，相關擬制交割目標資產的所有權利（如管有及使用物業、收益及利潤）及所有負債（如債務及稅務責任）應由本公司享有、承擔、行使或繼承。然而，如有(i)相關擬制交割目標資產的出售、轉讓或處置（正常業務過程中的物業出售或預售除外）；或(ii)任何與相關擬制交割目標資產有關且會構成新城鎮或其附屬公司不法行為的事件或情況，則須獲新城鎮的同意。

上置控股的義務

根據《收購交易主協議》的規定，上置控股已經無條件同意新城鎮與本公司之間買賣目標資產。此外，上置控股亦已承諾負責完成轉讓目標資產的相關手續程序。視乎目標資產各自狀況，該等程序可能包括（但不限於）(i)倘根據貸款協議規定（當中相關目標資產為訂約方），就轉讓目標資產通知相關銀行或取得相關銀行同意；及(ii)就轉讓目標資產取得上海羅店資產經營投資有限公司（擁有羅店公司、美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產27.37%權益的少數股東）的同意。

根據《收購交易主協議》，上置控股承諾於二零一三年七月一日至二零一六年三月二十八日期間償還新城鎮有關目標資產欠付新城鎮及／或其附屬公司（不包括目標資產）的款項（即約人民幣266,000,000元）。於上置控股償還該款項及本公司償還貸款後，目標資產將並無欠付新城鎮及／或其附屬公司（目標資產除外）之任何未償還款項。

本集團資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注於中國一線城市的高端房地產開發項目及城市重建項目，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團雖則主要專注於高端房地產開發，但亦正發掘城市改造及更新、醫療健康及文化旅遊及科創研發物業的新機會，冀能成為全面整合的跨行業房地產開發商。

新城鎮及上置控股的資料

新城鎮為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市。該公司主要於中國主要城市從事城鎮化項目的城鎮規劃、投資及土地開發。

上置控股為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，現時持有本公司已發行股本約14.05%，是本公司主要股東，因此根據《上市規則》是本公司的關連人士。上置控股的主要業務為投資控股。

目標資產的資料

有關目標資產的詳情，請參閱本節上文「收購交易－標的事項」一段。

根據目標資產的經審核合併賬目，目標資產於截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後淨虧損分別約為人民幣164,000,000元及人民幣168,000,000元；目標資產於截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後淨虧損分別約為人民幣183,000,000元及人民幣184,000,000元。

根據目標資產的經審核合併賬目，目標資產於二零一五年十二月三十一日的經審核負債淨額及總資產分別約為人民幣206,000,000元及人民幣4,509,000,000元。

由於有關本公司應佔目標資產可識別資產淨值的總公允值超出總對價（負商譽），收益約43,000,000港元將於完成收購交易及轉讓物業業權及股東變動後另行於損益及其他全面收益表中確認。

目標資產於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及於二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別錄得持續虧損及淨負債狀況，乃因多項原因所致：(i)尚未向買方交付若干預售物業（例如成都綠洲雅賓利花園項目的物業）及因此尚未於相關目標資產的財務報表反映銷售所得款項；(ii)若干投資物業（例如美蘭湖婦產科醫院項目）仍處於彼等的營運初期，因此經營開支相對較大；及(iii)由於市場狀況變動，於先前租賃屆滿後，出租的若干物業（例如羅店新鎮北歐風情街的商舖）現時正尋求新租戶，導致租金收入不如預期令人滿意。

儘管如上文所述，董事認為，大規模物業項目（如目標資產）具可持續增長潛力（就上海及成都物業市場的樂觀前景而言）。董事已就目標資產制定管理策略，旨在改善目標資產的營運效率，擴大彼等的目標市場及客戶基礎，從而改善目標資產的整體表現。董事相信，憑藉本公司於中國開發及經營房地產物業的豐富經驗，收

購目標資產將為本集團的業務帶來積極影響，進而為股東創造價值。因此，董事認為，收購交易符合本公司及股東之整體利益。

有關目標資產財務資料的進一步詳情，請參閱附錄四有關目標資產的管理層討論及分析及本通函附錄二所載目標資產截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的會計師報告。

收購交易的財務影響

完成收購交易後，成都上置及美蘭湖醫院各自將成為本公司的全資附屬公司以及美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產各自將成為本公司 72.63% 附屬公司，因此，成都上置、美蘭湖醫院、美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產的損益及資產及負債將於本公司綜合財務報表入賬。經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄三。

根據本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料，由於收購交易，本集團於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產將由約 34,800,000,000 港元增至約 39,788,000,000 港元及本集團於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考綜合負債總額將由 26,760,000,000 港元增至約 31,677,000,000 港元。

由於有關本公司應佔目標資產可識別資產淨值的總公允值超出總對價（負商譽），收益約 43,000,000 港元將於完成收購交易及轉讓物業業權及股東變動後另行於綜合損益及其他全面收益表中確認。

進行收購交易的原因和裨益

本集團雖則主要從事中國一線城市高端房地產開發項目，尤其上海的核心地區，但亦一直在發掘城市改造及更新、醫療健康及文化旅遊及科創研發物業的新機會，冀能成為全面整合的跨行業房地產開發商。

目標資產包括多種類型的房地產項目，例如住宅、商業、保健及公共設施，主要位於上海，在地理上亦即本集團房地產開發業務的基地。董事會（包括獨立董事委員會成員）認為目標資產質素優良，增長潛力優厚，標誌著本集團擴展其房地產組合

以至中國地產業市場份額的寶貴商機。

經考慮進行收購交易的原因及裨益後，董事會（包括獨立董事委員會成員）認為訂約各方按公平磋商的原則所達成《收購交易主協議》的條款是公平合理的，且收購交易按一般商業條款進行，並符合本公司及股東整體的利益。

《上市規則》對收購交易的影響

由於收購交易的一個或以上適用百份比率（定義見《上市規則》第14.07條）為25%或以上但低於100%，因此根據《上市規則》第14.06(3)條的規定，收購交易構成本公司一項主要交易，須遵守《上市規則》第十四章的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，各董事經一切合理查詢後，據其所知所悉及所信，(a)上置控股為新城鎮的股東，持有新城鎮已發行總股本約14.91%；且(b)新城鎮（作為目標資產的出售方）及其最終實益擁有人（上置控股除外）均為本公司的獨立第三方。此外，上置控股持有本公司已發行股本約14.05%，是本公司主要股東，因而是本公司的關連人士。儘管新城鎮（作為出售方）與本公司（作為買方）之間的買賣目標資產並不構成本公司的關連交易，由於上置控股為《收購交易主協議》的訂約方之一，鑒於上置控股參與其中，故收購交易構成為本公司的關連交易。因此，收購交易亦須遵守《上市規則》第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，經計及獨立財務顧問的推薦建議，就收購交易的條款是否按一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提出意見，並就在股東特別大會上如何就有關收購交易的決議案投票向獨立股東提供推薦建議。概無獨立董事委員會成員於收購交易中有任何重大權益。

董事會函件

經獲得獨立董事委員會批准，本公司已委任寶積資本有限公司為獨立財務顧問已就《收購交易主協議》項下擬進行收購交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一六年七月六日(星期三)下午三時正假座香港金鐘道88號太古廣場一期10樓1001至1004室舉行股東特別大會，載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。將於股東特別大會上提呈普通決議案供獨立股東考慮並酌情批准《收購交易主協議》及其項下擬進行交易。

隨函附奉供於股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，委任代表文據被視為已撤銷論。

於股東特別大會及董事會會議上表決

上置控股(為《收購交易主協議》訂約方之一)、施建先生及司曉東女士(兩人共持有上置控股69%股權)、其各自的聯繫人及任何於收購交易中擁有重大利益的人士，均須在表決通過有關收購交易的決議案時放棄表決。除上文所披露者外，概無其他股東須就批准收購交易放棄表決。

董事經做出一切合理查詢後就彼等所深知、盡悉及確信，概無任何董事於收購交易中擁有任何重大權益及因此，概無董事於批准《收購交易主協議》及其項下擬進行交易的董事會會議上放棄表決。

推薦建議

敬請閣下垂注載於本通函第23至24頁的獨立董事委員會函件，及載於本通函第25至42頁有關《收購交易主協議》條款及據此擬進行交易的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

董事會函件

經計及獨立財務顧問意見，獨立董事委員會認為，《收購交易主協議》的條款(包括對價)乃經訂約方公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，以及收購交易符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將予提呈的批准《收購交易主協議》及據此擬進行交易的決議案。

董事會(包括獨立董事委員會成員)認為，《收購交易主協議》的條款(包括對價)乃經訂約方公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，以及收購交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立董事委員會成員)建議獨立股東投票贊成將予提呈的批准《收購交易主協議》及據此擬進行交易的決議案(如股東特別大會通告所載)。

重選董事

茲提述本公司日期為二零一六年六月六日有關委任秦文英女士(「秦女士」)及陳東輝先生(「陳先生」)為執行董事的公告。根據上市規則附錄14守則條文第A.4.2條，秦女士及陳先生將於股東特別大會上退任，並合資格願意膺選連任。將於股東特別大會上提呈重選秦女士及陳先生為執行董事的決議案。秦女士及陳先生的履歷詳情載於下文。

秦文英女士，52歲，一九八六年七月取得復旦大學哲學學士學位及於二零零四年四月取得復旦大學高級工商管理碩士學位，持有國家人力資源和社會保障部頒發的一級人力資源管理師資質，國資委頒發的高級政工師資質。秦女士長期在房地產的開發及酒店管理、物業管理方面擁有逾二十年的人力資源和企業文化建設及運營管理、監督管理的經驗，且曾擔任多個職務，一九九八年加入中化集團，一九九八年至二零一零年間任中國金茂(集團)股份有限金司(現為金茂(中國)投資控股有限公司(股份編號：06139))總裁辦公室副主任、人力資源部總經理、工會副主席、監事，二零一零年五月任方興地產(中國)有限公司工會主席、黨群工作部主任、紀檢監察室主任(現為中國金茂控股集團有限公司)(香港股份代號：00817)，二零一四年八月任中國金茂上海區域公司副總經理，二零一五年八月任中化國際控股(股份)有限公司(於上海交易所上市)紀委書記(股份代號：600500)。

董事會函件

根據秦女士與本公司將訂立的服務協議，秦女士獲委任為本公司執行董事，年期由二零一六年六月六日起為期三年（須根據本公司細則輪值退任及膺選連任），除非其中一方給予另一方不少於六個月的書面通知或根據服務協議的其他條款予以終止。根據其服務協議，秦女士有權享有每年1,460,000港元之酬金，乃參考秦女士於本公司之職責及責任以及現行市況釐定。

陳東輝先生，43歲，中國人民大學會計系博士，現任中民嘉業投資有限公司總經理。加入公司之前，陳先生於二零一五年九月至二零一六年五月期間擔任中民築友科技集團有限公司（股份編號：0726）首席財務官。陳先生先後擔任中國人民保險公司研究發展中心戰略研究室副主任、主任，中國人民財產保險股份有限公司財會部副總經理、總經理，中國人民財產保險股份有限公司江蘇省分公司副總經理，中國出口信用保險公司計劃財務部總經理，中國民生投資股份有限公司金融板塊執行董事。

根據陳先生將與本公司訂立的服務協議，陳先生獲委任為本公司執行董事，年期由二零一六年六月六日起為期三年（須根據本公司細則輪值退任及膺選連任），除非其中一方給予另一方不少於6個月的書面通知或根據服務協議的其他條款予以終止。根據其服務協議，陳先生有權享有每年60,000港元之酬金，乃參考陳先生於本公司之職責及責任以及現行市況釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，秦女士及陳先生各自：

- (a) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係及於過去三年內概無擔任其他上市公眾公司之董事職位；
- (b) 概無擔任本集團任何其他職位；
- (c) 並無於本公司股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益；及
- (d) 已確認並無與其獲委任之其他事宜須予提請股東注意，亦無根據上市規第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的資料。

董事會函件

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
主席
賀斌吾
謹啟

二零一六年六月十六日



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

敬啟者：

(1) 主要收購交易及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

吾等茲提述本公司於二零一六年六月十六日刊發的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除非另有指明，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以考慮並就收購交易向獨立股東提供意見，收購交易詳情載於通函所載「董事會函件」一節。

吾等敬請閣下垂注通函第6至22頁所載董事會函件及通函第25至42頁所載寶積資本有限公司(獲委任的獨立財務顧問以就《收購交易主協議》的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)意見函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件中所述所考慮的因素及理由及意見，《收購交易主協議》的條款，收購交易對本公司的業務及財務影響，目標資產持有的物業質素及規模，吾等認為，《收購交易主協議》的條款及條件乃經訂約方公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關《收購交易主協議》及據此擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
上置集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
卓福民先生
陳尚偉先生
郭平先生
馬立山先生
謹啟

二零一六年六月十六日

以下為寶積資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一六年六月十六日的意見函件之全文，乃為載入本通函而編製。

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

敬啟者，

主要收購交易及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就《收購交易主協議》項下擬進行收購交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一六年六月十六日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年十月十日，新城鎮及上置控股簽訂了《資產剝離協議》，據此，新城鎮已有條件同意出售、而上置控股亦已有條件同意購買剝離資產。《資產剝離協議》亦規定，訂約各方協商後可同意向上置控股及其附屬公司以外的第三方出讓部份剝離資產。於最後實際可行日期，所有剝離資產的買賣交易都尚未完成。

於二零一六年四月二十日（交易時段後）， 貴公司、新城鎮及上置控股簽訂了《收購交易主協議》，據此，新城鎮已（其中包括）有條件同意出售或促使出售、而 貴公司亦已有條件同意購買或促使購買目標資產（該等資產構成剝離資產的一部份）。根據《收購交易主協議》，收購交易的對價為現金人民幣1,315,198,723元，當中包括約人民幣238,000,000元作為目標資產的對價及約人民幣1,077,000,000元用作償還有關貸款。

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事，以考慮及就《收購交易主協議》項下擬進行的收購交易的條款及條件向獨立股東提供意見。吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就該方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董書委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函所載或所提述之聲明、資料、意見及陳述，以及由董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，管理層提供之所有資料及陳述（董事就此負上唯一及全部責任）於其提供時屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍為真實及準確。吾等亦已假設，載於通函內董事所作出的所有確信、意見、期望及意向有關的聲明均在經審慎查詢及周詳考慮之後始行合理發出。吾等概無任何理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑通函內所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或向吾等提供之由 貴公司、其顧問及／或董事給出的意見的合理性。吾等意見基於管理層之陳述及確認，就收購交易與任何人概無未經披露之私下協議及／安排或隱含諒解。吾等認為，吾等已遵照上市規則第 13.80 條採取充足必要措施以使吾等意見形成合理基準及知情意見。

董事願就通函內資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且已在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內資料於所有重大方面乃屬準確完整，並無誤導或欺騙成分，且通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述或通函整體產生誤導。吾等作為獨立財務顧問對通函任何部分之內容概不承擔任何責任，本意見函除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，令吾等達致知情意見且為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並無就管理層提供予吾等的資料進行任何獨立查核，吾等亦無對 貴集團任何成員公司、收購交易的交易對手或其各自附屬公司或聯營公司的業務及事務進行獨立深入調查。吾等亦無考慮收購交易對 貴集團或股東產生之稅務影響。吾等並無就過去及將來投資決定、機會或 貴集團所承擔或將承擔項目進行任何可行性研究。吾等意見之形成乃假設 貴集團提供之任何分析、預估、期望、條件及假設為可行且可持續。吾等意見不應視為給予指示任何過去、現存及將來投資決定、機會或 貴集團所承擔或將承擔項目之有效性、持續性及可行性。

吾等的意見必然以實際之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等截至最後實際可行日期可獲得資料為基礎。股東應注意後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大改變）可影響及／或改變吾等意見，且吾等無義務更新該意見以計入於最後實際可行

日期後發生之事項，或更新、修改或再確認吾等意見，此外，本函件包含之任何資料不應作為持有、售出或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。吾等明確豁免源自或依賴於本函件全部或任何部分內容所致之任何責任及／或任何損失。

最後，倘本函件內資料乃摘自己刊發或其他公開可用資源，則吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素

於就《收購交易主協議》項下擬進行的收購交易的條款及條件達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及目標資產的資料

1.1 貴集團資料

貴集團為一間綜合房地產開發商，專注於中國一線城市的高端房地產開發項目及城市重建項目，尤其是 貴集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。 貴集團雖則主要專注於高端房地產開發，但亦正發掘城市改造及更新、醫療健康及文化旅遊及科創研發物業的新機會，冀能成為全面整合的跨行業房地產開發商。

寶積資本有限公司函件

以下列示 貴集團財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」），其詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入		
—物業開發	960,402	1,193,504
—物業租賃	106,078	109,947
—酒店經營	183,755	199,926
—公司及其他業務	189,721	259,138
總收入	1,439,956	1,762,515
毛(損)/利	306,652	(1,357,252)
除稅前(虧損)/利潤	567,875	(2,698,202)
歸屬於母公司擁有人的(虧損)/利潤	(105,954)	(2,364,415)

截至二零一五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得收入約1,763,000,000港元，而於二零一四年同期則錄得收入約1,440,000,000港元，增加約22%。截至二零一五年十二月三十一日止年度歸屬於母公司擁有人的虧損約為2,364,000,000港元，而於二零一四年同期歸屬於母公司擁有人的虧損約為106,000,000港元，增加約2,130%。據二零一五年年報資料，上述虧損增加主要是受中國三四線城市的影響，而導致物業銷售及其毛利率均下降，另若干物業計提較大減值虧損。

吾等注意到 貴集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度連續錄得歸屬於母公司擁有人的虧損。

1.2 目標資產的資料

有關目標資產的詳情，請參閱董事會函件「收購交易」一節下「標的事項」分節。

根據目標資產的經審核合併賬目，目標資產於截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後淨虧損分別約為人民幣164,000,000元及人民幣168,000,000元；目標資產於截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後淨虧損分別約為人民幣183,000,000元及人民幣184,000,000元。

根據目標資產的經審核合併賬目，目標資產於二零一五年十二月三十一日的經審核負債淨額及總資產分別約為人民幣206,000,000元及人民幣4,509,000,000元。

吾等注意到，目標資產截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約人民幣184,000,000元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則錄得除稅後虧損約為人民幣168,000,000元。據管理層表示，所述虧損增加主要由於因(其中包括)若干預售物業(例如成都綠洲雅賓利花園項目的物業)尚未交付予買家，銷售所得款項因而並未於相關目標資產財務報表中反映。此外，歸屬於目標資產擁有人的目標資產經審核負債淨額於二零一五年十二月三十一日約為人民幣145,700,000元。

有關目標資產財務資料的進一步詳情，請參閱通函附錄四及附錄二分別所載的有關目標資產的管理層討論及分析及目標資產截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的會計師報告。

2. 進行收購交易的理由和裨益

如董事會函件所載，貴集團雖則主要從事中國一線城市高端房地產開發項目，尤其上海的核心地區，但亦一直在發掘城市改造及更新、醫療健康及文化旅遊及科創研發物業的新機會，冀能成為全面整合的跨行業房地產開發商。

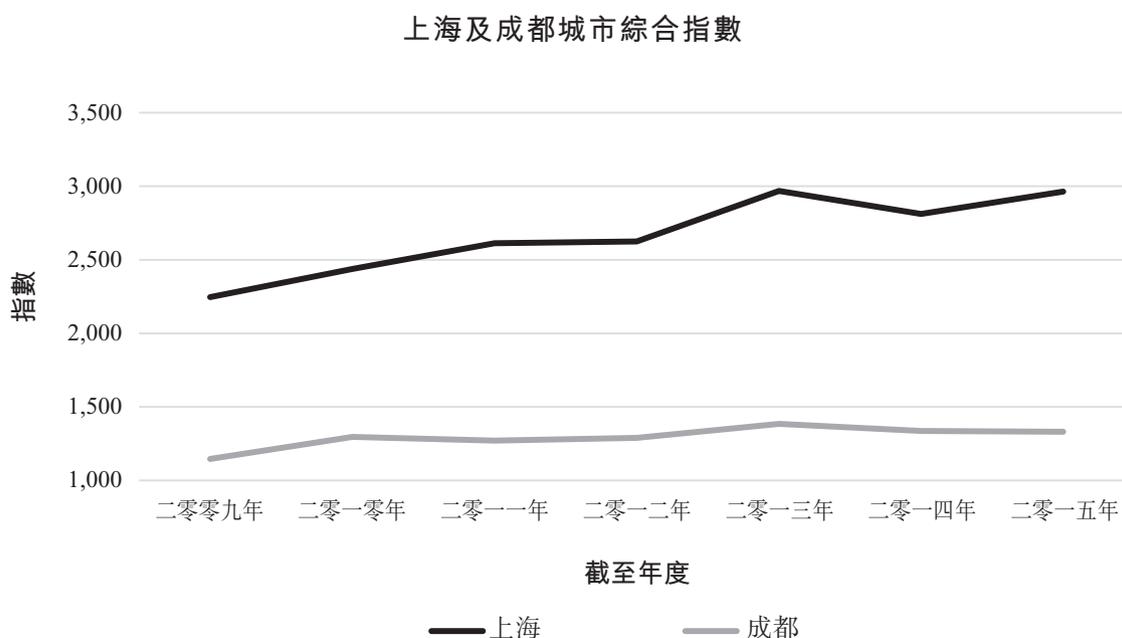
目標資產包括多種類型的房地產項目，例如住宅、商業、保健及公共設施，主要位於上海，在地理上亦即貴集團房地產開發業務的基地。董事會認為目標資產質素優良，增長潛力優厚，標誌著貴集團擴展其房地產組合以至中國地產業市場份額的寶貴商機。

經考慮進行收購交易的理由及裨益後，董事會認為訂約各方按公平磋商的原則所達成《收購交易主協議》的條款是公平合理的，且收購交易按一般商業條款進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

吾等獲管理層告知，收購交易屬貴集團的戰略性擴張，與貴集團的業務策略一致。目標資產的物業項目包括中國(主要位於上海及成都)一線城市高端房地產開發項目。中國政府國家稅務總局及上海市人民政府於二零一六年初

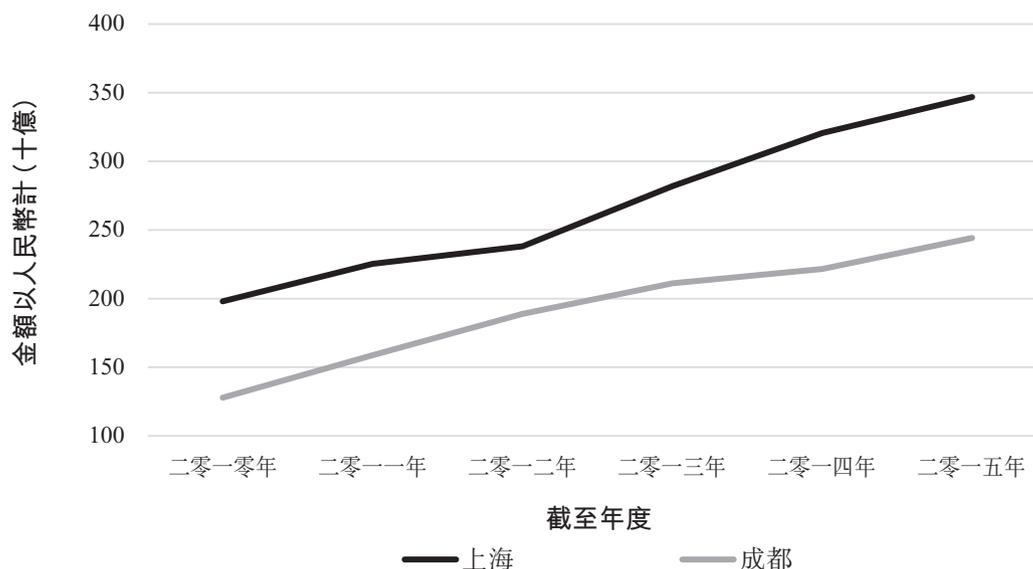
頒佈多項寬鬆政策促進中國物業市場發展，如減少（其中包括）中國物業交易適用稅項及加強上海物業發展的土地供應，故從長遠來看，預計目標資產的物業項目將受惠於該等政策。

此外，上海及成都物業市場整體呈上升趨勢。根據計量中國城市物業價格走勢的城市綜合指數，根據下表所示的中國指數研究所發佈的二零零九年至二零一五年中國房地產指數系統（「中國房地產指數系統」），吾等注意到，上海物業呈現持續增長趨勢及成都物業呈穩定及略微上漲趨勢。中國房地產指數系統由中國國務院發展研究中心、中國房地產業協會及中國房地產開發集團於一九九四年提出的價格指數系統，已通過由（其中包括）中國國務院發展研究中心、中國國土資源部及中國銀監會組成的一組專家的學術鑒定。



此外，如中國房地產信息網及中華人民共和國國家統計局所公佈，上海及成都固定資產及房地產發展的投資亦已錄得穩定持續增長，(i)就上海而言，於二零一零年、二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年分別約為人民幣1,980億元、人民幣2,250億元、人民幣2,380億元、人民幣2,820億元、人民幣3,210億元及人民幣3,470億元；及(ii)就成都而言，於二零一零年、二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年分別約為人民幣1,280億元、人民幣1,590億元、人民幣1,890億元、人民幣2,110億元、人民幣2,220億元及人民幣2,440億元，列示於下表：

上海及成都固定資產及房地產發展投資



經考慮(i) 貴集團表現不理想；(ii)涵蓋多種類型物業項目的目標資產與 貴集團成為全面整合的跨行業房地產開發商的業務中心一致；(iii)目標資產將有助 貴集團實現收入來源多元化及進一步深入房地產開發行業；及(iv)獲中國有利政策所證實的上海及成都物業市場的樂觀前景及上海及成都物業市場的持續增長趨勢，吾等認為，收購交易符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 《收購交易主協議》的主要條款

日期

二零一六年四月二十日(交易時段後)

訂約各方

- (1) 貴公司(作為買方)；
- (2) 新城鎮(作為出售方)；及
- (3) 上置控股。

標的事項

根據《收購交易主協議》的條款及條件，(i) 新城鎮已有條件同意出售或促使出售、而 貴公司亦已有條件同意購買或促使購買目標資產及(ii) 貴公司已有條件同意償還或促使償還有關貸款。

先決條件

《收購交易主協議》在以下條件達成後方告完成：(i) 獨立股東在股東特別大會上批准《收購交易主協議》及據之進行的交易；及(ii) 國家開發銀行總行批准《收購交易主協議》及據之進行的交易（「國開行批准」），而《收購交易主協議》的訂約各方均不可豁免該等先決條件（統稱「先決條件」）。

根據《收購交易主協議》，先決條件須於二零一六年十一月三十日前達成，否則 貴公司須在二零一六年十一月三十日前促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議，以便按照與《收購交易主協議》相同的條款及條件收購目標資產。如在二零一六年十一月三十日前，先決條件未能達成，而 貴公司亦未能促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議以收購目標資產的，《收購交易主協議》將自動終止，即時生效，且 貴公司須向新城鎮繳付對價的20%（共計人民幣263,039,744.60元）以作為約定違約金。國開行批准已於二零一六年四月二十日獲得。

新城鎮應或應促使其相關附屬公司、而 貴公司亦應或應促使其相關附屬公司簽訂關於各目標資產的買賣協議，列出關於相應目標資產的任何額外先決條件等事項（如情況所需）。該等買賣協議的內容不得與《收購交易主協議》的條文有任何抵觸。

吾等注意到，如上所披露， 貴公司須單方面向新城鎮繳付對價的20%（共計人民幣263,039,744.60元）以作為約定違約金。經與管理層討論， 貴公司已平衡與支付上述約定違約金（「約定違約金付款」）有關的利益及風險，尤其是(i) 貴公司經考慮上述收購交易的理由及裨益（不限於對上海及成都物業市場的樂觀態度及 貴集團致力改善其連續虧損狀況而進一步擴增其物業組合的戰略性行動）後，有意促進收購交易；(ii) 由於據 貴公司

表示，中民嘉業投資有限公司已向 貴公司表示其有意透過其附屬公司(即嘉順(控股)投資有限公司)(統稱「中民嘉業集團」)促使中民嘉業集團所持有的股份於股東特別大會上投票贊成收購交易(「中民嘉業投票意向」)，因未達成先決條件而發生約定違約金付款的可能性為低。於最後實際可行日期，中民嘉業集團持有合計12,500,000,000股股份，約佔 貴公司已發行股本總額60.78%。

對價

貴公司就收購交易應向新城鎮支付的總對價為現金人民幣1,315,198,723元，當中包括約人民幣238,000,000元作為目標資產的對價及約人民幣1,077,000,000元用作償還有關貸款，總對價將按以下方式分階段支付：

- (a) 第一階段：在新城鎮取得國開行批准5日內(即在二零一六年四月二十五日前)， 貴公司支付80%對價(相當於人民幣1,052,158,978.4元)，其中，20%對價(相當於人民幣263,039,744.6元)向新城鎮支付作定金，其餘60%對價(相當於人民幣789,119,233.8元)繳入 貴公司與新城鎮雙方共管的託管賬戶內；
- (b) 第二階段：在新城鎮取得國開行批准19日內(即在二零一六年五月九日前)，上述已繳入 貴公司與新城鎮雙方共管的託管賬戶內的60%對價(相當於人民幣789,119,233.8元)將解除並支付給新城鎮；
- (c) 第三階段：在二零一六年十一月三十日或之前， 貴公司支付其餘20%對價(相當於人民幣263,039,744.6元)給新城鎮。

於最後實際可行日期， 貴公司已根據《收購交易主協議》支付對價的80%予新城鎮。

根據《收購交易主協議》，如在二零一六年十一月三十日前，先決條件未能完成，而 貴公司亦未能促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議，以便按照與《收購交易主協議》相同的條款及條件而收購目標資產的，則《收購交易主協議》將自動終止，即時生效，且新城鎮須向 貴公司退還一筆

款項，其金額相當於 貴公司屆時已向新城填支付的對價金額減去人民幣 263,039,744.6 元（即新城鎮有權保留作為約定違約金的 20% 對價）。

另一方面， 貴公司如已促使一獨立第三方與新城鎮訂立協議以收購目標資產，則每當獨立第三方支付一期對價，新城鎮應向 貴公司退還 貴公司當時已向新城鎮繳付的對價總額。

董事認為，對價之付款安排（包括於二零一六年五月九日支付對價之 80%）及新城鎮享有人民幣 263,039,744.6 元的權利（即對價之 20%）作為約定違約金為 貴公司與新城鎮出於雙方共同利益而共同作出的商業決定，因此，屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益，理由如下：

- A. 鑒於 (i) 目標資產包括主要位於上海的優質及具增長潛力的物業項目；及 (ii) 收購交易與 貴集團集中於中國一線城市開發優質物業項目的業務策略一致，收購交易為對 貴集團而言屬寶貴商機。
- B. 對價付款安排及新城鎮享有對價之 20% 的權利作為約定違約金反映 貴公司從新城鎮收購目標資產的真實意向及完成收購交易的決心。
- C. 鑒於進行收購交易的理由及裨益，董事堅信，獨立股東（尤其是嘉順（控股）投資有限公司（持有 貴公司 60.78% 的控股股東））將於股東特別大會上批准《收購交易主協議》及其項下擬進行的交易。 貴公司亦擁有充足的資源以完成收購交易。因此，董事認為，於二零一六年十一月三十日未達成先決條件及由此 貴公司須向新城鎮支付對價之 20% 作為約定違約金的機會甚微。

對價(包括目標資產對價約人民幣238,000,000元及償還有關貸款約人民幣1,077,000,000元)(即於二零一三年六月三十日目標資產欠付新城鎮及／或其附屬公司(不包括目標資產)的款項)由 貴公司與新城鎮經公平磋商後達致。於釐定對價是否公平合理時， 貴公司主要考慮如下因素：

- (i) 目標資產包括位於中國一線城市(即上海及成都)的多項優質物業項目，包括住宅、商業、醫療保健及公共設施物業項目。經考慮目標資產於二零一六年三月三十一日的質素、位置、價值及狀況及增長潛力，董事認為收購交易屬於 貴集團擴大其物業組合的重大機會並為中國全面整合的跨行業房地產開發商的寶貴商機；
- (ii) 經考慮於二零一六年三月三十一日目標資產的資產及其欠付第三方(不包括新城鎮及其附屬公司)的負債(包括但不限於銀行借貸及其他應付款項)，董事注意到，目標資產的市值(連同擁有人應佔淨負債價值約人民幣145,700,000元)並未於目標資產於二零一五年十二月三十一日的最新財務報表的資產淨值中反映。因此，於決定是否接納對價時，董事主要參考(a)董事對目標資產物業於二零一六年三月三十一日價值的估計(即不少於人民幣48億元(按於目標資產100%股權計算))乃以位於目標資產相鄰地區類似物業的當前市值為基礎；及(b)根據獨立估值師戴德梁行的初步評估的目標資產於二零一六年三月三十一日的評估價值明顯高於對價。於二零一六年三月三十一日目標資產應佔最終評估市值為人民幣3,828,300,000元。請參閱通函附錄五戴德梁行編製的物業估值報告；及
- (iii) 根據《收購交易主協議》，目標資產於二零一三年七月一日起至二零一六年三月二十八日止期間欠付新城鎮及／或其附屬公司(不包括目標資產)的款項應由上置控股償還予新城鎮。

吾等注意到，對價與上置控股與新城鎮訂立的《資產剝離協議》項下的對價相同。就此而言，吾等從管理層了解到，接納代價， 貴公司主要考慮上述因素。

此外，吾等從管理層了解到，貸款(i)本質上屬流動賬目；(ii)無抵押；(iii)無固定還款期；及(iv)不計息。吾等亦了解到，同意償還有關貸款(按等額基準)以透過抵銷新城鎮及／或其相關附屬公司的任何相關餘下債務結餘，維持新城鎮於目標資產的所有權益(包括權利及義務)的清晰分割，從而促進完成及轉讓目標資產。

此外，吾等從管理層了解到，組織早期支付對價的80%以促進及加快獲得中國國務院領導的金融機構國家開發銀行總行的批准。據管理層進一步告知，倘《收購交易主協議》終止，鑒於新城鎮為聯交所上市公司及持有大量固定資產，貴公司認為無法收回對價退款的風險及可能性相對較低。

經考慮，其中包括：—

- (i) 儘管對價與《資產剝離協議》項下對價相同，對價主要以目標資產的評估(包括但不限於戴德梁行編製的估值，詳情披露於下文「3.1 戴德梁行估值報告」)分節及目標資產的資產及負債狀況為基礎；
- (ii) 對價較經調整資產淨值(定義見下文)重大折讓，詳情於下文「3.2 對價之分析」分節討論；
- (iii) 鑒於(其中包括)上海及成都物業市場的樂觀前景及收購交易為貴集團的策略擴張，與上文「進行收購交易的理由和裨益」一節所述貴集團業務策略一致，貴公司從新城鎮收購目標資產的真實意圖；
- (iv) 倘《收購交易主協議》被終止，如上文所討論，組織早期支付對價的80%以促進及加快獲得國家開發銀行總行的批准及退還所述對價被視為獲得保障；
- (v) 鑒於中民嘉業投票意向，因未能達成先決條件，約定違約金付款發生的可能性相對較低；

- (vi) 償還有關貸款將促進新城鎮與 貴公司之前收購交易的清晰的交易結構分割；及
- (vii) 據管理層告知， 貴公司於二零一六年三月三十一日的未經審核綜合現金及銀行結餘約為人民幣2,443,000,000元，足以償付對價，

吾等與董事一致認為，(i)對價之付款安排(包括於二零一六年五月九日支付對價之80%)；(ii)新城鎮享有人民幣263,039,744.6元(即對價之20%)作為約定違約金的權利；及(iii)對價屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

3.1 戴德梁行的估值報告

吾等已考慮及審閱(其中包括)全文載於通函附錄五之戴德梁行所編制之估值報告(「估值報告」)詳述之目標資產於二零一六年三月三十一日之估值(「估值」)，並與戴德梁行討論有關就估值所採納的方法以及主要基準及假設。作為盡職調查之一部分，吾等已評估戴德梁行就其獲委聘為目標資產之獨立專業估值師之資質及經驗。吾等注意到估值報告之估值師在中國物業估值方面擁有逾28年之經驗。吾等認為戴德梁行擁有進行估值之充足經驗。戴德梁行亦證實(i)其獨立於 貴公司；(ii) 貴公司提供的所有重要相關資料已載入估值報告；及(iii)彼等並無知悉任何將引起 貴公司所提供資料的真實性或合理性問題的嚴重缺陷或其他事項。吾等亦了解，於二零一六年五月，戴德梁行已就目標資產之物業進行親身視察。此外，吾等亦審閱戴德梁行之委聘條款，並留意到工作範圍就須作出的意見而言屬合適，且吾等並不知悉工作範圍有任何可能對估值報告所提供的保證程度造成不利影響的限制。

於計算目標資產之市值時，吾等留意到戴德梁行已根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二版)及適用上市規則主要採納直接比較法及投資法。

對 貴集團於中國的第一組完工物業估值時，戴德梁行已採用直接比較法，假設經參考相關市場可取的可資比較銷售交易，物業在現況下出售，或按源自於現有租賃之租金收入資本化及就物業之復歸收入潛力作出適當撥備採用投資法。

在評估位於中國的第二組在建物業或第三組待建物業而言，戴德梁行已根據各項物業將根據彼等獲提供的目標資產擁有人最新開發建議書(如有)開發及完工而估值。戴德梁行假定已就開發建議書從相關政府機構獲得所有同意書、批文及許可證而無繁重條件或延遲。戴德梁行亦已假設所開發物業的設計及建設遵守當地規劃條例及已獲相關機構的批准。於達致彼等的估值意見時，彼等參考相關市場可獲得的可資比較銷售憑證採納直接比較法並已計及已支銷建築成本及至完成開發時將支銷的成本以反映完工開發物業的質素。「完工時市值」指假定所開發物業於估值日期完工，彼等認為所開發物業的售價總額。

就第四組物業而言，即目標資產擁有人於中國租賃及經營的物業，被戴德梁行視為並無商業價值，主要由於禁止轉讓及轉租或缺乏重大溢利租金所致。

吾等已(i)考慮及審閱(其中包括)戴德梁行編製的估值報告中於二零一六年三月三十一日目標資產的估值及討論所用方法、基準及假設；(ii)就戴德梁行的獨立性、資格及其獲委聘經驗與其進行訪談；(iii)審閱戴德梁行的委聘條款；及(iv)確認戴德梁行的獨立性。因此，吾等認為，吾等遵守上市規則第13.80(2)條注釋1(d)的規定。

其他有關估值的資料已載於通函附錄五估值報告。於考慮戴德梁行採用上述估值方法評估目標資產的理由後，吾等認為該等估值方法及所使用的基準及假設就釐定目標資產公允值而言屬合理及可接受的。

3.2 對價之分析

吾等注意到估值報告中目標資產的市值並無在於二零一五年十二月三十一日目標資產擁有人應佔資產淨值(「**資產淨值**」)中反映，吾等認為目標資產的最近公允值應根據目標資產最近期可得財務資料(即其截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表)連同資產淨值一並考慮，已達成對對價的更相關及準確分析。我們經考慮資產淨值及戴德梁行於二零一六年三月三十一日對目標資產進行的估值後與管理層討論及評估目標資產擁有人應佔目標資產的經調整資產淨值(「**經調整資產淨值**」)。因此，經調整

寶積資本有限公司函件

資產淨值約為人民幣 641,000,000 元及經調整資產淨值之計算載列如下：

概約人民幣
(百萬元)

目標資產擁有人應佔於二零一五年十二月三十一日的資產淨值	(146)
加：經考慮目標資產於二零一六年三月三十一日的估值後目標資產擁有人應佔目標資產的公允值增加 (附註)	787
目標資產擁有人應佔經調整資產淨值	641

附註：有關目標資產的資產淨值之公允值增加為經考慮目標資產於二零一六年三月三十一日的估值，目標資產單項物業的增加金額(即公允值超出賬面值部分)的總和。目標資產擁有人應佔有關目標資產的資產淨值之公允值增加乃考慮目標資產擁有人就目標資產單項物業各自持有的擁有權權益比例計算。詳情列示如下：

	物業的 公允值 (人民幣千元)	物業的 賬面值 (人民幣千元)	公允值增加 (按100% 權益計算) (人民幣千元)	目標資產 擁有人應佔 股權百分比 (%)	公允值增加 (目標資產 擁有人應佔) (人民幣千元)
美蘭湖房地產及 有關租賃美蘭湖 高爾夫球場的 若干權利及義務	2,426,000	1,755,152	670,848	72.63	487,237
美蘭湖商業	699,000	641,706	57,294	72.63	41,613
美蘭湖企業	348,800	344,014	4,786	72.63	3,476
美蘭湖醫院	759,000	574,221	184,779	100	184,779
成都上置	655,200	584,962	70,238	100	70,238
總計	<u>4,888,000</u>	<u>3,900,055</u>	<u>987,945</u>		<u>787,343</u>

吾等注意到對價約人民幣 238,000,000 元作為目標資產之對價乃較經調整資產淨值折讓約人民幣 403,000,000 元或 62.9%。

經考慮(i)對價約人民幣238,000,000元作為目標資產之對價乃較經調整資產淨值折讓62.9%，乃經計及參考戴德梁行編製的目標資產於二零一六年三月三十一日的估值的目標資產公允值增加；(ii)估值乃由戴德梁行使用一般及適當的方法及基於上文所述公平及合理基準及假設後公平及合理得出；(iii) 貴集團有充足的現金資源支付對價及無須進行任何債務或股權融資；及(iv)中民嘉業投票意向表明《收購交易主協議》及其項下擬進行之交易很有可能於股東特別大會上獲得獨立股東批准及因此上文所述的先決條件(i)將達成，吾等認為對價約人民幣238,000,000元作為目標資產的對價就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

4. 收購交易的財務影響

務請注意，上述分析僅作說明，無意用作表示收購交易完成後 貴集團財務狀況或業績將受到的影響。

4.1 資產淨值

根據二零一五年年報， 貴集團於二零一五年十二月三十一日的資產淨值約8,040,000,000港元。根據通函附錄三所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設收購目標資產及轉讓物業業權及股東變動已於二零一五年十二月三十一日完成， 貴集團的資產淨值將增加至約8,111,000,000港元。

4.2 流動資金

根據二零一五年年報， 貴集團於二零一五年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為3,050,000,000港元。據通函附錄三所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設收購目標資產及轉讓物業業權及股東變動已於二零一五年十二月三十一日完成，經擴大集團的銀行結餘及現金將約為1,490,000,000港元。

4.3 資產負債比率

根據二零一五年年報，於二零一五年十二月三十一日資產負債比率(界定為 貴集團借貸淨額(於扣除現金及銀行結餘約3,050,000,000港元後)對總資本(總權益及借貸淨額)，及不包括分類為持作出售的資產及直接與分

類為持作出售的資產相關的負債)約為49%。根據通函附錄三所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設收購目標資產及轉讓物業業權及股東變動已於二零一五年十二月三十一日完成，資產負債比率將約為57%。

4.4 盈利

於完成收購交易後，目標資產的財務業績將合併至 貴集團的財務報表。根據 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務業績及通函附錄二所載的目標資產會計師報告中截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料，管理層預期收購交易將對 貴集團的盈利產生較小影響。

推薦建議

經考慮：—

- (i) 收購交易符合 貴公司的發展戰略，如多元化其收入來源、開發新項目及重新調整其產品組合，以通過把握上海及成都不斷發展的物業市場的有利機遇的優勢保持穩定發展；
- (ii) 貴集團有充足的資源進行收購交易及無須進行債務或股權融資完成收購交易，因此並無額外利息開支及攤薄於 貴公司的現有股東權益；及
- (iii) 經考慮目標資產於二零一六年三月三十一日的估值的目標資產公允值增加後，對價約人民幣238,000,000元作為目標資產之對價乃較目標資產經調整資產淨值折讓約62.9%，

吾等認為，(i)《收購交易主協議》項下擬進行的收購交易的條款乃一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購交易符合 貴公司及股東的整體利益。

寶積資本有限公司函件

經考慮上述主要因素及理由，吾等因此推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案以批准《收購交易主協議》項下擬進行的收購交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司

董事
曾廣雲

聯席董事
劉永霖

謹啟

二零一六年六月十六日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料之詳情連同相關附註分別披露於本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報中，已刊載於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.equitynet.com.hk/sre) 並可供查閱：

- 於二零一四年四月二十四日刊發的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的二零一三年年報 (第 48 至 144 頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0424/LTN20140424661_C.pdf；
- 於二零一五年四月二十三日刊發的本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年年報 (第 48 至 142 頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0423/LTN20150423323_C.pdf；及
- 於二零一六年四月二十日刊發的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報 (第 49 至 136 頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0420/LTN20160420448_C.pdf。

2. 債務

借款

於二零一六年四月三十日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，經擴大集團的未償還借款詳情如下：

		二零一六年 四月三十日 千港元
銀行借款－有自身擔保、有第三方擔保	(a)	1,266,611
銀行借款－有自身擔保、無第三方擔保	(a)	149,609
銀行借款－無自身擔保、有第三方擔保	(a)	478,339
銀行借款－無自身擔保、無第三方擔保		1,155,234
其他借款－有自身擔保、有第三方擔保		2,546,332
其他借款－有自身擔保、無第三方擔保	(b)	－
其他借款－無自身擔保、有第三方擔保	(b)	－
其他借款－無自身擔保、無第三方擔保	(b)	3,062,806
即期部分		8,658,931
銀行借款－有自身擔保、有第三方擔保	(a)	1,112,207
銀行借款－有自身擔保、無第三方擔保	(a)	－
銀行借款－無自身擔保、有第三方擔保	(a)	174,315
銀行借款－無自身擔保、無第三方擔保		－
其他借款－有自身擔保、有第三方擔保		－
其他借款－有自身擔保、無第三方擔保	(b)	－
其他借款－無自身擔保、有第三方擔保	(b)	－
其他借款－無自身擔保、無第三方擔保	(b)	300,000
非即期部分		1,586,522
總額		10,245,453

附註：

- (a) 於二零一六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團的銀行借款約3,181,081,000港元由質押若干銀行存款、租賃土地、投資物業、持作或開發中供出售物業、物業、廠房及設備、部分未來物業預售所得款項及一間附屬公司的股權作抵押。此外，上述銀行借款中，銀行貸款140,000,000港元由質押施建先生持有的私人物業作抵押。
- (b) 於二零一六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團其他借款約2,546,332,000港元由質押若干租賃土地、持作或開發中供出售物業及若干附屬公司的股權作抵押。

或有負債

- (1) 經擴大集團就若干銀行授予經擴大集團物業的若干買方的按揭信貸作擔保。根據擔保安排的條款，倘買方拖欠按揭付款，經擴大集團須負責償還未償還按揭貸款連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰金。隨後，經擴大集團有權接管相關物業的法定業權。經擴大集團的擔保期由相關按揭貸款的授出日期開始及於買方質押相關房地產權證予銀行作為銀行授予按揭貸款的抵押時終止。經擴大集團訂立本金總額達約人民幣6,786,000元的擔保合約及於二零一六年四月三十日營業時間結束時，該等合約仍有效。
- (2) 茲提述本公司日期為二零一五年九月二十四日有關若干融資交易(定義見公告)的公告。就該等融資交易而言，本公司及／或其若干附屬公司被發現為施建先生的若干關連人士的第三方債務訂立以銀行為受益人的若干擔保及按揭。於二零一六年四月三十日，第三方債務的未償還本金總額約為人民幣2,344,520,400元(其中人民幣1,092,520,400元在上述經擴大集團的銀行借款餘額中列示)。有關進一步詳情，請參閱前述公告。
- (3) 茲提述本公司日期為二零一六年五月十一日的公告，內容有關新發現的擔保(定義見該公告)，當中涉及本集團向本公司某些關連人士及／或本集團外的第三方提供擔保(除相關融資交易外)。如該公告所披露，本集團不再有任何關於第一項及第二項新發現的擔保的或有負債。就第三項新發現的擔保而言，(i)於本集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度經審核財務報表中，一筆為數人民幣1,415,894,447元的款項已歸類並入賬列為「一年內到期的其他長期借款(已擔保)」一項，及一筆為數人民幣800,000,000元的款項已歸類並入賬列為「其他短期借款(已擔保)」一項；(ii)本公司已經並會繼續就解除新發現的擔保與相關方磋商；及(iii)本集團截至二零一六年四月二十二日已經就北阪河谷城市發展基金第二期向上海北阪河谷投資中心退還約人民幣15億元。有關進一步詳情，請參閱上述公告。
- (4) 除上文所述者外，及除集團內公司間負債及經擴大集團正常業務過程中正常貿易及其他應付款項外，於二零一六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無有關任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似

債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(正常貿易票據除外)或可接納信貸、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或有負債的任何未償還債務。

3. 重大變動

除以下事件外，董事確認，於二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起直至及包括最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動：

- (i) 於二零一六年一月四日完成出售美盛資源有限公司(「美盛資源」) 60% 股權及美盛資源欠付華通投資有限公司股東貸款的 60% (更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十月三十日的公告)；完成出售後，美盛資源不再為本公司附屬公司(但仍為本公司聯營公司)及其財務業績不再綜合至本公司財務報表；及
- (ii) 本公司日期為二零一六年三月十八日的公告所披露有關出售上海斯格威大酒店有限公司(「上海斯格威」) 56% 股權的資料；於二零一六年四月八日完成出售後，上海斯格威已不再為本公司的附屬公司及其財務業績已不再綜合至本公司財務報表。

4. 營運資金

經考慮收購交易的影響、經擴大集團現時可獲得的財務資源(包括內部產生收入、資金及其他可得及即將獲得的銀行融資)，董事會認為，如無不可預見的情況，經擴大集團有足夠營運資金滿足其自本通函日期起計至少 12 個月的現時需求。

5. 本集團財務及經營前景

完成收購交易後，成都上置及美蘭湖醫院各自將成為本公司的全資附屬公司以及美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產各自將成為本公司72.63%附屬公司。本集團將繼續堅持其地區發展策略，在現有地區及城市進一步鞏固及發展其市場地位及影響。同時，本集團將繼續審慎地進入中國其他一線城市，以進一步改善地區布局及增加本公司土地儲備。另一方面，本集團將繼續探索城市開發及翻新、醫療及高級物業及文化旅遊及創新科技物業的新機遇。

本集團未經審核綜合備考財務資料說明收購交易對本集團資產及負債的財務影響，載於本通函附錄三。本集團備考財務資料已予編製，僅供說明用途，乃以董事的判斷及假設為基礎，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映於收購交易完成日期或任何未來日期本集團的財務狀況。

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的日期為二零一六年六月十六日的報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

以下所載為吾等就成都上置置業有限公司(「成都上置」)、上海美蘭湖醫院投資有限公司(「美蘭湖醫院」)、上海美蘭湖企業發展有限公司(「美蘭湖企業」)、上海美蘭湖商業管理有限公司(「美蘭湖商業」)及上海美蘭湖房地產開發有限公司(「美蘭湖房地產」)及若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務(統稱「目標資產」，定義見上置集團有限公司(「上置」)於二零一六年六月十六日的通函)的財務資料作出的報告，該等財務資料包括目標資產截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及目標資產於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表，連同隨附附註(「財務資料」)，乃按下文第二節附註2所載呈報及編製基準編製，以供載入上置日期為二零一六年六月十六日有關從中國新城鎮發展有限公司(「新城鎮」)收購目標資產(「收購交易」)的通函(「通函」)。

組成目標資產的該等公司及業務為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。於有關期間末，新城鎮於該等公司及業務中擁有間接權益，詳情載於下文第二節附註1。

於本報告日期，概無就目標資產整體編製法定財務報表，乃由於其註冊成立的司法權區的相關規則及規例並無規定。

就本報告而言，上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)管理層負責根據第二節附註2所載呈報及編製基準編製目標資產的合併財務報表(「相關財務報表」)，以及落實其認為編製相關財務報表屬必要的內部控制，以令相關財務報表不存在由於欺

詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表(並無作出任何調整)編製。

董事的責任

上置董事負責根據第二節附註2所載呈報及編製基準編製財務資料，以及落實其認為編製財務資料屬必要的內部控制，以令財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號*招股章程及申報會計師*對財務資料進行有關程序。

有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及根據第二節附註2所載呈報及編製基準，財務資料真實公平反映目標資產於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況及目標資產於各有關期間的合併財務表現及現金流量。

一 目標資產的財務資料

合併損益及其他全面收益表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	二零一三年	二零一四年	二零一五年
收入	4	484,940	289,096	132,124
銷售成本	5	<u>(500,947)</u>	<u>(226,607)</u>	<u>(75,007)</u>
(毛損)／毛利		(16,007)	62,489	57,117
其他收入		986	1,371	1,173
銷售及分銷成本	5	(12,376)	(15,967)	(8,846)
管理費用	5	(56,372)	(121,900)	(132,274)
其他費用		(1,179)	(621)	(25,104)
已竣工投資物業的公允值 (虧損)／收益		<u>(1,362)</u>	<u>8,674</u>	<u>—</u>
營運虧損		(86,310)	(65,954)	(107,934)
財務成本	6	<u>(83,830)</u>	<u>(98,417)</u>	<u>(74,982)</u>
除稅前虧損		(170,140)	(164,371)	(182,916)
所得稅	7	<u>(7,279)</u>	<u>(3,219)</u>	<u>(773)</u>
除稅後虧損		(177,419)	(167,590)	(183,689)
其他綜合收益，扣除稅項		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
全面虧損總額，扣除稅項		<u><u>(177,419)</u></u>	<u><u>(167,590)</u></u>	<u><u>(183,689)</u></u>
歸屬於：				
目標資產擁有人		(143,145)	(138,427)	(153,561)
非控股股東權益		<u>(34,274)</u>	<u>(29,163)</u>	<u>(30,128)</u>
		<u><u>(177,419)</u></u>	<u><u>(167,590)</u></u>	<u><u>(183,689)</u></u>

附註：目標資產於有關期間的每股虧損並無呈列，乃由於就本報告而言，該等資料被視為無意義。

合併財務狀況表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

		二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
	附註			
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	1,331,214	1,370,931	1,312,371
預付土地租賃款	9	143,812	143,221	139,158
已竣工投資物業	10	689,000	698,000	698,000
遞延稅項資產	7	19,075	16,928	16,521
其他資產		43,908	42,240	40,714
非流動資產總值		2,227,009	2,271,320	2,206,764
流動資產				
以供出售之開發中物業	11	1,557,380	1,575,915	1,614,855
預付土地租賃款項	9	554,439	469,058	443,638
預付款項		16,329	34,191	9,320
存貨		1,048	868	899
其他應收款項	12	95,581	170,289	195,309
貿易應收款項		1,643	2,151	2,059
預付所得稅		17,480	13,608	25,158
現金及銀行結餘	13	61,902	68,236	10,672
流動資產總值		2,305,802	2,334,316	2,301,910
資產總值		4,532,811	4,605,636	4,508,674
權益及負債				
權益				
實收資本	14	220,000	560,000	560,000
其他儲備		340,000	—	—
累計虧損		(414,609)	(582,199)	(765,888)
權益總額		145,391	(22,199)	(205,888)

合併財務狀況表(續)

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

		二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
歸屬於：				
目標資產擁有人		146,300	7,873	(145,688)
非控股股東權益		(909)	(30,072)	(60,200)
		<u>145,391</u>	<u>(22,199)</u>	<u>(205,888)</u>
非流動負債				
計息銀行借款	15	1,136,270	942,690	688,619
出售高爾夫俱樂部會籍產生 的遞延收入	18	486,126	469,779	452,638
遞延稅項負債	7	11,044	4,665	4,665
		<u>1,633,440</u>	<u>1,417,134</u>	<u>1,145,922</u>
非流動負債總額				
流動負債				
計息銀行借款	15	373,680	493,480	488,471
貿易應付款項	16	345,611	456,843	394,061
其他應付款項及應計費用	16	1,704,893	2,015,848	2,404,885
預收客戶款項	17	329,796	244,530	281,223
		<u>2,753,980</u>	<u>3,210,701</u>	<u>3,568,640</u>
流動負債總額				
負債總額		<u>4,387,420</u>	<u>4,627,835</u>	<u>4,714,562</u>
權益及負債總額		<u>4,532,811</u>	<u>4,605,636</u>	<u>4,508,674</u>
淨流動負債		<u>(448,178)</u>	<u>(876,385)</u>	<u>(1,266,730)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,778,831</u>	<u>1,394,935</u>	<u>940,034</u>

合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	實收資本	其他儲備	累計虧損	權益總額	歸屬於：	
						目標資產 擁有人	非控股 股東權益
於二零一三年一月一日	14	220,000	340,000	(237,190)	322,810	289,445	33,365
全面虧損總額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(177,419)</u>	<u>(177,419)</u>	<u>(143,145)</u>	<u>(34,274)</u>
於二零一三年十二月 三十一日及 二零一四年一月一日	14	220,000	340,000	(414,609)	145,391	146,300	(909)
注資		340,000	(340,000)	—	—	—	—
全面虧損總額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(167,590)</u>	<u>(167,590)</u>	<u>(138,427)</u>	<u>(29,163)</u>
於二零一四年十二月 三十一日及 二零一五年一月一日	14	560,000	—	(582,199)	(22,199)	7,873	(30,072)
全面虧損總額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(183,689)</u>	<u>(183,689)</u>	<u>(153,561)</u>	<u>(30,128)</u>
於二零一五年十二月 三十一日	14	<u>560,000</u>	<u>—</u>	<u>(765,888)</u>	<u>(205,888)</u>	<u>(145,688)</u>	<u>(60,200)</u>

合併現金流量表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	二零一三年	二零一四年	二零一五年
經營活動之現金流量				
除稅前虧損		(170,140)	(164,371)	(182,916)
調整：				
以供出售之開發中物業				
減值撥備／(撥回)	11	14,707	(7,015)	10,586
物業、廠房及設備折舊	8	38,978	65,719	67,334
預付土地租賃款攤銷	9	2,668	4,062	4,063
物業、廠房及設備處置				
(收益)／虧損		–	(16)	2
已竣工投資物業的公允值				
虧損／(收益)	10	1,362	(8,674)	–
銀行存款利息		(143)	(142)	(154)
借款利息費用		83,830	98,417	74,982
		(28,738)	(12,020)	(26,103)
以供出售之開發中物業				
減少／(增加)		189,173	77,530	(16,943)
存貨(增加)／減少		(111)	180	(31)
預付款減少／(增加)		18,911	(17,862)	24,871
其他應收款及資產				
減少／(增加)		114,849	(73,040)	(23,494)
貿易應收款項減少／(增加)		5,223	(508)	92
預付所得稅減少／(增加)		1,864	(3,579)	(11,550)
出售高爾夫俱樂部會籍產生的				
遞延收入減少		(17,262)	(16,347)	(17,141)
預收客戶款項(減少)／增加		(14,848)	(85,266)	36,693
貿易應付款項及其他應付				
款項增加		149,233	337,730	352,138
已付所得稅		–	–	(366)
經營活動現金流入淨額		418,294	206,818	318,166

合併現金流量表(續)

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	二零一三年	二零一四年	二零一五年
投資活動之現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備		(178,660)	(20,626)	(33,212)
處置物業、廠房及設備				
所得款項		—	127	—
支付投資物業之款項		(4,999)	(4,261)	(4,723)
已收銀行存款利息		143	142	154
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金流出淨額		<u>(183,516)</u>	<u>(24,618)</u>	<u>(37,781)</u>
融資活動之現金流量				
銀行借款所得款項		186,662	148,000	42,500
償還銀行借款		(329,400)	(221,780)	(301,580)
已付利息		(110,993)	(102,086)	(78,869)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流出淨額		<u>(253,731)</u>	<u>(175,866)</u>	<u>(337,949)</u>
現金及現金等價物之				
(減少)／增加淨額		(18,953)	6,334	(57,564)
年初的現金及現金等價物		80,855	61,902	68,236
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末的現金及現金等價物	13	<u>61,902</u>	<u>68,236</u>	<u>10,672</u>

1. 目標資產的一般資料

於有關期間末，新城鎮於組成目標資產的公司及業務中擁有間接權益，該等公司均為私人有限公司，詳情載於下文：

名稱	註冊成立／成立地點及日期及已發行股本	股權百分比(%)		主要業務
		直接	間接	
上海美蘭湖醫院投資有限公司*	中國 二零零九年三月十六日 人民幣200,000,000元	-	100.00	醫院投資及健康諮詢
成都上置	中國 二零一零年十二月二十日 人民幣20,000,000元	-	100.00	房地產開發
上海美蘭湖婦產科醫院有限公司*	中國 二零一三年十月十七日 人民幣10,000,000元	-	100.00	婦產科
美蘭湖企業	中國 二零一四年四月八日 人民幣70,000,000元	-	72.63	房地產租賃
美蘭湖商業	中國 二零一四年四月八日 人民幣70,000,000元	-	72.63	房地產租賃及會議服務
美蘭湖房地產	中國 二零一四年四月八日 人民幣200,000,000元	-	72.63	物業管理及酒店服務

* 於有關期間末，上海美蘭湖醫院投資有限公司擁有上海美蘭湖婦產科醫院有限公司100%權益（其後統稱「美蘭湖醫院」）。

美蘭湖企業、美蘭湖商業及美蘭湖房地產是上海金羅店完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。

2. 呈報及編製基準

於二零一三年十月十日，新城鎮及上置投資控股有限公司（「上置控股」，上置當時的母公司）簽訂了一份協議（「《資產剝離協議》」），據此，新城鎮已有條件同意出售、而上置控股亦已有條件同意購買若干資產（「剝離資產」）。《資產剝離協議》亦規定，訂約各方協商後可同意向上置控股及其附屬公司以外的第三方出讓任何部份剝離資產。

於二零一六年四月二十日，新城鎮與上置及上置控股簽訂了《收購交易主協議》（「《收購交易主協議》」），據此，新城鎮已（其中包括）有條件同意出售或促使出售、而上置亦已有條件同意購買或促使購買目標資產（該等資產構成剝離資產的一部份）。根據《收購交易主協議》，收購交易的對價為現金人民幣1,315,000,000元，當中包括約人民幣238,000,000元作為目標資產的對價及約人民幣1,077,000,000元用作償還有關借款及持有目標資產的公司應付予新城鎮旗下其他實體的款項。

目標資產於各有關期間的財務資料僅就供載入上置有關收購目標資產的通函而編製。

於有關期間末，所有現組成目標資產的公司及業務為同系附屬公司，共同受新城鎮控制。概無現組成目標資產的公司及業務直接或間接擁有其他公司任何權益（上海美蘭湖醫院投資有限公司擁有上海美蘭湖婦產科醫院有限公司100%權益除外），及因此，概無該等公司或業務可被視為目標資產的母公司。因此，就本報告而言，財務資料已基於合併基準於各有關期間期初運用合併會計原則編製。

目標資產於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現組成目標資產的公司及業務自最早日期起的現金流量。目標資產於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表已編製，以使用現有賬面值呈報該等公司及業務的資產及負債。並無因重組作出任何調整以反映公允值，亦無確認任何新資產或負債。

就本報告而言，目標資產擁有人界定為將擁有成都上置100%權益、美蘭湖醫院100%權益、美蘭湖企業72.63%權益、美蘭湖商業72.63%權益及美蘭湖房地產72.63%權益的任何實體。目標資產擁有人以外的訂約方於目標資產所持有的股權採用合併會計原則於權益中呈列為非控股股東權益。

所有集團內交易及結餘已於合併時對銷。

除投資物業採用公允值計價外，財務資料均採用歷史成本計價原則編製。除非另有說明，財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，所有金額均約整至最接近的人民幣千元。

財務資料根據持續經營基準編製，猶如目標資產組成一組獨立公司，儘管於有關期間末，就財務資料而言，目標資產有流動負債淨額約人民幣1,267,000,000元。

若干公司（即美蘭湖企業、美蘭湖商業及美蘭湖房地產）於有關期間成立，以持有與組成目標資產的業務有關的部分資產／負債。編製目標資產的財務資料時，管理層亦已採用下列基準及假設：

美蘭湖商業是上海金羅店完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。根據有關分立協議及資產剝離協議附錄1-I，美蘭湖商業持有以下物業全部權益的合法擁有權：(i)羅店新鎮北歐風情街及(ii)美蘭湖會議中心。

美蘭湖企業是上海金羅店完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。根據有關分立協議及資產剝離協議附錄1-I，美蘭湖企業持有位於上海的交通樞紐的零售部份及待售辦公室部份的全部權益的合法擁有權。

美蘭湖房地產是上海金羅店完成分立後在二零一四年四月八日於中國成立的有限公司。根據有關分立協議及資產剝離協議附錄1-I，美蘭湖房地產持有以下物業全部權益的合法擁有權：(i)上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部，及(ii)美蘭湖硅谷項目的待售部份。

美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產成立前，上海金羅店將羅店新鎮商業街、美蘭湖會議中心、交通樞紐的零售部份及待售辦公室部份、上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部、

美蘭湖硅谷項目的待售部份及若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務另行入賬及識別。因此，管理層編製財務資料時，上海金羅店賬目中的獨立賬目或可識別的資產、負債、收益及開支歸屬於目標資產，猶如美蘭湖商業、美蘭湖企業及美蘭湖房地產於最早期間已經存在。

3.1 重大會計判斷、估計及假設

編製合併財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等估計及假設影響在報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不明朗因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

在編製合併財務資料時，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對合併財務資料內確認的金額有最重大的影響：

判斷

投資物業及自用物業的分類

管理層釐定物業是否符合作為投資物業的資格，並已制訂作出該判斷的條件。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或作以上兩種用途的物業。因此，管理層考慮物業是否產生大致上獨立於組成目標資產的其他資產的現金流量。

估計不明朗因素

於各有關期間結束時會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整而有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源載於下文：

(i) 投資物業公允值估計

投資物業乃於各有關期間末由獨立專業合資格估值師使用收益法重估，基準為資本化源自現有租約的租金收入淨額，並適當考慮物業權益的潛在復歸收入。該等估值乃基於若干假設得出，並受限於不明朗因素，可能與實際結果大有不同。在作出估計時，管理層考慮類似物業於活躍市場的現時價格資料，並採用主要基於在各有關期間末存在的市場狀況得出的假設。

有關投資物業的公允值變動詳情，請參閱附註10。

(ii) 以供出售之開發中物業的賬面值

以供出售之開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。

以供出售之開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

倘成本高於估計可變現淨值，須就以供出售之開發中物業的成本超出其可變現淨值的金額計提撥備。該撥備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的以供出售之開發中物業的賬面值及撥備作出相應調整。

(iii) 遞延稅項資產、負債及當期所得稅費用

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當目標資產相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。有關遞延稅項資產及負債的詳情，請參閱附註7。

(iv) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已遭棄置的技術過時資產。

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值或不能根據附註8所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。有關物業、廠房及設備的詳情，請參閱附註8。

3.2 主要會計政策概要

公允值計量

目標資產於各有關期間末按公允值計量非金融資產，例如投資物業，乃於附註10披露。

公允值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於以下市場進行：

- 於資產或負債的主要市場，或
- 於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場

主要或最有利市場須位於目標資產能到達的地方。

資產或負債的公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

目標資產使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠資料計量公允值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料中計量或披露公允值的資產及負債，乃按對整體公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允值等級：

第一層－ 相同資產或負債於活躍市場的市場報價（未經調整）

第二層－ 估值技術所使用對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得

第三層－ 估值技術所使用對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

就於財務資料按經常基準確認的資產及負債而言，目標資產於各報告期末按對整體公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

就公允值披露而言，目標資產按資產或負債的性質、特點及風險以及上文闡述的公允值等級釐定資產及負債的類別。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括拆卸及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值（成本的10%）。就此而言，估計可使用年期如下：

酒店物業	樓宇為30年、設備為10年、裝置及裝修為5年
高爾夫球經營資產	高爾夫球場為40至50年、俱樂部樓宇為30年、俱樂部設備為10年、俱樂部裝置及裝修為5年
其他樓宇	20年
傢具、固定裝置及設備	5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於各部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允值減銷售成本及賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及將物業帶入其能夠經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認準則，賬面值亦包括於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允值列賬。公允值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入損益及其他全面收益內。

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何收益或虧損乃於停用或出售年度於損益賬內確認。

出售投資物業的收益或虧損乃按出售所得款項淨額及資產於過往完整期間的財務資料內的賬面值之間的差額釐定。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。僅在開始自用或開始開發作銷售的證據顯示用途改變時，方自投資物業作出轉撥。

以供出售之開發中物業

以供出售之開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者於流動資產內入賬。

以供出售之開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期於完工時產生的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

個別開發中物業項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

存貨

存貨主要指酒店及高爾夫球場業務所用的供應物及低值消費品，其乃按購買時的成本入賬。供應物的成本乃採用先進先出方式釐定。有關高爾夫球場及酒店業務的低值消費品乃於發出以供使用時支銷。

存貨乃按報告期末的成本與可變現淨值的較低者估值。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價，經減去估計開支及作出銷售所需的有關稅項。可變現淨值乃按合約價格或市價釐定。個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短到期日。

就合併財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金，包括使用並無限制的定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入損益及其他全面收益表內的財務成本。

非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的在用價值與其公允值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(若干金融資產除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

關聯人士

在下列情況下，有關方被視為與目標資產有關聯：

(a) 該人士或其近親屬與目標資產有關聯，若該人士：

- (i) 對目標資產擁有控制或共同控制權；
- (ii) 對目標資產具有重大影響；或
- (iii) 為目標資產或目標資產之母公司之主要管理層人員；

或

(b) 該方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與目標資產為同一集團之成員；
- (ii) 該實體為另一實體（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）之聯營企業或合營企業；
- (iii) 該實體與目標資產為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為第三方之聯營企業；
- (v) 該實體為以目標資產或與目標資產有關聯之實體之僱員為受益人之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)所示之個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體（或該實體之母公司）主要管理層人員；及
- (viii) 為目標資產或者目標資產母公司提供關鍵管理人員服務的實體或成員。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租約乃入賬為經營租賃。當目標資產為出租人時，目標資產根據經營租賃出租的資產乃計入資產內，而根據經營租賃應收的租金乃按直線法於租賃期內計入損益賬內。當目標資產為承租人時，根據經營租賃應付的租金乃按直線基準於租賃期內於損益賬內扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬。預付土地租賃款項的其後計量如下：

- i) 投資物業及在建投資物業以外的物業所產生的預付土地租賃款項乃按直線法於租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷乃資本化為開發中物業的成本。於開始前及完成興建物業後期間的攤銷乃於損益賬內支銷。
- ii) 載於投資物業及在建投資物業內的預付土地租賃款項不予攤銷，因為其乃按公允值列賬。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外作為其他綜合收入確認或直接於權益賬內確認。

當期及過往期間的當期稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法），計及目標資產經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其於報告日期就財務申報而言的賬面值的所有暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額可被使用為限予以確認。
- 遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。
- 遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。
- 倘存在合法可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債以及遞延稅項有關於相同應課稅實體及相同稅務部門，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會被抵銷。

收入確認

當可能有經濟利益會流入目標資產及收入可被可靠地計量時，則會按以下基準確認收入：

開發物業銷售

物業銷售所得收入於完成銷售協議時(指物業竣工並交付予買方之時)確認。於各項銷售協議完成前對已售物業收取的按金及分期付款乃入賬列作自開發中物業預售所收取的墊款。

酒店業務收入

酒店業務收入指來自酒店及會議中心房間及會議設施以及出售有關餐飲的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。

高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會籍讓會員在會籍有效期內享用所提供的高爾夫營運相關服務或以低於非會員的價格購買商品或服務。高爾夫俱樂部會籍收入按直線法確認，反映有關利益提供的預期期間。

經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間(當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時)。

物業管理收入

物業管理收入乃於提供服務的會計期間確認。

利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年內實際折現估計未來現金收款至該金融工具的賬面淨值的利率。

僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，目標資產旗下於中國內地經營的公司(「中國集團公司」)已參與地方市政府退休福利計劃(「計劃」)，據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥資其退休福利。目標資產就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用目標資產經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期干擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎目標資產並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在目標資產財務狀況表中予以確認。

政府補貼

政府補貼(包括非貨幣補貼)在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關時，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產實現收入期間經由資產開支的經扣減成本於損益及其他全面收益表內確認。就目標資產作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的過程中以增加利潤率的形式間接確認。

3.3 已頒佈但尚未生效的新制訂和經修訂準則

截至目標資產財務資料刊發日期止，已頒佈但尚未生效的準則及詮釋披露於下文。管理層擬於該等準則(如適用)生效時採用該等準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂 (二零一一年)	投資人與其聯營或合營企業之間的銷售及 資產投入 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號的修訂 (二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號的修訂	合營業務中收購權益之會計法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約產生之收益 ³
香港會計準則第1號的修訂	衍生品的披露 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號的修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號的修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號的修訂 (二零一一年)	獨立財務報表中權益方法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之 年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
國際會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ²
國際會計準則第7號的修訂	現金流量表 ²

- ¹ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效
- ² 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效
- ⁵ 對自二零一六年一月一日或其後開始之年度期間首次採用香港財務報告準則編製財務報表的公司生效，因此對目標資產不適用

4. 收入

收入指年內已售貨品的發票價值淨值；已售物業；已提供服務的價值；酒店經營所得房費及投資物業已收取及應收取的總租金收入。

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
酒店經營	10,620	19,142	19,726
高爾夫經營	21,002	21,002	20,972
投資物業租賃	4,345	15,337	17,130
物業開發	480,755	234,649	48,600
醫院經營	–	18,592	36,326
減：營業稅及附加稅	(31,782)	(19,626)	(10,630)
總收入	<u>484,940</u>	<u>289,096</u>	<u>132,124</u>

5. 按性質分類的開支

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
物業開發成本	495,619	211,538	60,362
物業、廠房及設備折舊	38,978	65,719	67,334
攤銷預付租賃款項	2,668	4,062	4,063
僱員福利	11,934	26,938	29,243
房產稅、印花稅及土地使用稅	961	4,633	5,497
存貨成本	3,858	8,577	6,946
物業管理服務開支	–	3,305	5,199
水電費開支	1,105	7,487	8,047
廣告	5,565	3,664	1,280
其他	9,007	28,551	28,156
總銷售成本、出售及分銷成本及行政開支	<u>569,695</u>	<u>364,474</u>	<u>216,127</u>

6. 財務成本

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
銀行及其他借款利息	110,993	102,086	82,145
減：資本化利息	(27,163)	(3,669)	(7,163)
	<u>83,830</u>	<u>98,417</u>	<u>74,982</u>

7. 所得稅開支

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
所得稅開支：			
即期所得稅	–	7,451	366
遞延稅項	900	2,147	407
遞延土地增值稅	6,379	(6,379)	–
	<u>7,279</u>	<u>3,219</u>	<u>773</u>
於合併損益或及其他全面收益表 呈列的所得稅	<u>7,279</u>	<u>3,219</u>	<u>773</u>

目標資產在中國內地開展業務及根據中國企業所得稅法，中國內地的適用所得稅稅率通常為25%。

按目標資產所在司法權區適用法定稅率25%計算除稅前溢利適用的稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算的稅項開支／(抵免)的對賬如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
除稅前虧損	<u>(170,140)</u>	<u>(164,371)</u>	<u>(182,916)</u>
按法定稅率計算的稅項	(42,535)	(41,093)	(45,729)
未確認稅項虧損	34,082	39,814	41,827
不可扣稅開支	9,353	3,426	4,309
土地增值稅的影響	6,379	1,072	366
	<u>7,279</u>	<u>3,219</u>	<u>773</u>
於合併損益或及其他全面收益表呈列 的所得稅	<u>7,279</u>	<u>3,219</u>	<u>773</u>

當有關所得稅的遞延稅項資產及負債(如有)由相同稅務機關徵收及由同一應課稅實體支付，有合法強制行使權利使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，則遞延稅項資產與負債相抵銷。

遞延所得稅與以下各項有關：

	合併財務狀況表			合併損益及其他全面收益表		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
遞延稅項資產／(負債)						
物業、廠房及設備賬面淨值與 彼等的稅基之間的淨差額	(31,321)	(31,321)	(31,321)	-	-	-
投資物業的賬面淨值與彼等的 稅基之間的淨差額	(60,043)	(60,043)	(60,043)	(900)	-	-
可供抵銷未來應課稅收入的虧損	2,554	407	-	-	(2,147)	(407)
高爾夫俱樂部收入及相關成本 產生的會計及稅基差異	107,885	107,885	107,885	-	-	-
遞延土地增值稅的影響	(11,044)	(4,665)	(4,665)	(6,379)	6,379	-
遞延稅項資產淨值	<u>8,031</u>	<u>12,263</u>	<u>11,856</u>			
遞延所得稅(開支)／抵免				<u>(7,279)</u>	<u>4,232</u>	<u>(407)</u>
遞延稅項資產	<u>19,075</u>	<u>16,928</u>	<u>16,521</u>			
遞延稅項負債	<u>(11,044)</u>	<u>(4,665)</u>	<u>(4,665)</u>			

8. 物業、廠房及設備

	酒店物業	高爾夫 經營資產	樓宇	傢俬、 固定裝置及 設備	汽車	在建工程	總計
初始成本							
於二零一三年一月一日	729,689	612,544	-	5,887	3,500	350,229	1,701,849
轉撥	-	-	464,952	-	-	(464,952)	-
添置	-	-	-	24,631	667	129,277	154,575
出售	-	-	-	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	729,689	612,544	464,952	30,518	4,167	14,554	1,856,424
轉撥	-	-	-	-	-	-	-
添置	-	-	101,421	3,545	679	-	105,645
出售	-	-	-	(20)	(261)	-	(281)
於二零一四年十二月三十一日	729,689	612,544	566,373	34,043	4,585	14,554	1,961,788
轉撥	-	-	-	-	-	-	-
添置	-	-	2,960	5,410	524	-	8,894
出售	-	-	-	(14)	-	-	(14)
於二零一五年十二月三十一日	729,689	612,544	569,333	39,439	5,109	14,554	1,970,668
累計折舊							
於二零一三年一月一日	216,624	118,515	-	3,705	1,431	-	340,275
年內撥備	16,847	19,057	2,325	243	880	-	39,352
出售	-	-	-	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	233,471	137,572	2,325	3,948	2,311	-	379,627
年內撥備	27,974	18,531	13,949	4,794	569	-	65,817
出售	-	-	-	(18)	(152)	-	(170)
於二零一四年十二月三十一日	261,445	156,103	16,274	8,724	2,728	-	445,274
年內撥備	27,532	17,478	17,243	4,731	468	-	67,452
出售	-	-	-	(12)	-	-	(12)
於二零一五年十二月三十一日	288,977	173,581	33,517	13,443	3,196	-	512,714
減值							
於二零一三年一月一日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
撥回	-	-	-	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
年內確認	-	-	-	-	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日	145,583	-	-	-	-	-	145,583
賬面淨值							
於二零一三年一月一日	367,482	494,029	-	2,182	2,069	350,229	1,215,991
於二零一三年十二月三十一日	350,635	474,972	462,627	26,570	1,856	14,554	1,331,214
於二零一四年十二月三十一日	322,661	456,441	550,099	25,319	1,857	14,554	1,370,931
於二零一五年十二月三十一日	295,129	438,963	535,816	25,996	1,913	14,554	1,312,371

9. 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指預付經營租賃付款及彼等的變動分析如下：

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
於中國內地持有：			
－租期介乎 10 至 50 年	324,010	308,317	294,649
－租期逾 50 年	374,241	303,962	288,147
	<u>698,251</u>	<u>612,279</u>	<u>582,796</u>
於年初	840,521	698,251	612,279
添置	－	3,471	－
計入損益的攤銷	(2,668)	(4,062)	(4,063)
計入在建工程的攤銷	(233)	－	－
計入以供出售之開發中物業的攤銷	(139,369)	(85,381)	(25,420)
於年末	<u>698,251</u>	<u>612,279</u>	<u>582,796</u>

於二零一五年十二月三十一日，上述預付土地租賃款項包括結餘人民幣 443,638,000 元（二零一四年：人民幣 469,058,000 元；二零一三年：人民幣 554,439,000 元），為以供出售之開發中物業。因此，彼等被分類為流動資產。

10. 已完工投資物業

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
於年初	688,900	689,000	698,000
加：資本開支	1,462	326	－
加：公允值（減少）／增加的（虧損）／收益	(1,362)	8,674	－
於年末	<u>689,000</u>	<u>698,000</u>	<u>698,000</u>

投資物業公允值變動於損益確認。已完工投資物業按彼等的賬面淨值分析如下：

描述	位置	現有用途	二零一三年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
北歐風情街	中國上海	商業街	479,000	488,000	488,000
商場	中國上海	超市	210,000	210,000	210,000
			<u>689,000</u>	<u>698,000</u>	<u>698,000</u>

11. 以供出售之開發中物業

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
按成本：			
中國上海市	1,303,909	1,321,689	1,329,366
中國成都市	268,178	261,918	303,767
	<u>1,572,087</u>	<u>1,583,607</u>	<u>1,633,133</u>
就成本超出可變現淨值部分的撥備	(14,707)	(7,692)	(18,278)
	<u>1,557,380</u>	<u>1,575,915</u>	<u>1,614,855</u>

12. 其他應收款項

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
其他應收款項，總額	95,581	170,289	195,309
減：減值	—	—	—
其他應收款項，淨額	<u>95,581</u>	<u>170,289</u>	<u>195,309</u>

其他應收款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
6個月內	1,746	76,385	13,423
6個月至1年	40,624	1,072	20,345
1年至2年	52,639	41,518	76,258
2年至3年	572	51,039	34,298
3年以上	—	275	50,985
	<u>95,581</u>	<u>170,289</u>	<u>195,309</u>

13. 現金及銀行結餘

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
手頭現金	198	1,221	105
銀行現金	61,704	67,015	10,567
	<u>61,902</u>	<u>68,236</u>	<u>10,672</u>
現金及現金等價物	61,902	68,236	10,672
受限制銀行存款	—	—	—
	<u>61,902</u>	<u>68,236</u>	<u>10,672</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息計息及均以人民幣計值。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，並無受限制銀行存款。

14. 實收資本

於二零一五年十二月三十一日，合併實收資本為人民幣560,000,000元。

實收資本詳情如下：

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	目標資產 擁有人應佔
上海美蘭湖醫院投資有限公司	200,000	200,000	200,000	100%
美蘭湖房地產	–	200,000	200,000	72.63%
美蘭湖企業	–	70,000	70,000	72.63%
美蘭湖商業	–	70,000	70,000	72.63%
成都上置	20,000	20,000	20,000	100%
	<u>220,000</u>	<u>560,000</u>	<u>560,000</u>	

15. 計息銀行借款

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
銀行及其他借款－有抵押	1,509,950	1,036,170	797,090
銀行及其他借款－有擔保	–	400,000	380,000
	<u>1,509,950</u>	<u>1,436,170</u>	<u>1,177,090</u>

計息銀行及其他借款按以下償還：

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
6個月內	299,140	418,940	351,694
6個月至9個月	32,270	24,770	29,770
9個月至12個月	42,270	49,770	107,007
1年至2年	496,580	618,780	321,789
2年至5年	587,360	280,660	172,660
5年以上	52,330	43,250	194,170
	<u>1,509,950</u>	<u>1,436,170</u>	<u>1,177,090</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，以人民幣計值的銀行及其他借款按介乎年息4.41%至10.00%的利率計息(二零一四年：5.90%至10.00%；二零一三年：5.90%至7.21%)。

銀行及其他借款－有抵押

於二零一五年十二月三十一日，銀行借款人民幣772,090,000元(二零一四年：人民幣1,006,170,000元；二零一三年：人民幣1,509,950,000元)以目標資產的若干物業作抵押，包括物業、廠房及設備、已竣工投資物業、以供出售之開發中物業以及預付土地租賃款項，於二零一五年十二月三十一日的賬面淨值分別為人民幣89,373,000元(二零一四年：人民幣100,056,000元；二零一三年：人民幣110,640,000元)、人民幣605,365,000元(二零一四年：人民幣605,365,000元；二零一三年：人民幣596,365,000元)、人民幣1,216,759,000元(二零一四年：人民幣1,203,706,000元；二零一三年：人民幣1,282,194,000元)及人民幣450,900,000元(二零一四年：人民幣460,629,000元；二零一三年：人民幣384,114,000元)。其中，人民幣79,570,000元(二零一四年：人民幣88,650,000元；二零一三年：人民幣97,730,000元)的貸款除抵押品外亦由施建先生擔保，而人民幣407,100,000元(二零一四年：人民幣589,600,000元；二零一三年：人民幣471,600,000元)的貸款除抵押品外亦由上置擔保。其中，於二零一三年十二月三十一日，人民幣97,700,000元的結餘亦由上海金羅店擔保。

另一筆貸款人民幣285,420,000元(二零一四年：人民幣327,920,000元；二零一三年：人民幣402,920,000元)除抵押品外，亦由若干公司及個人(即上海金羅店、美蘭湖商業、上置、上海碩誠置業有限公司、美蘭湖房地產、施建先生及司曉東女士以及無錫永慶房地產有限公司)擔保。

於二零一五年十二月三十一日，銀行借款人民幣25,000,000元(二零一四年：人民幣30,000,000元；二零一三年：零)以上海安信復興置地有限公司的房地產作抵押。

銀行及其他借款－有擔保

於二零一五年十二月三十一日，長期貸款人民幣380,000,000元(二零一四年：人民幣400,000,000元)有若干公司及個人(即上海金羅店、上置、上海碩誠置業有限公司、美蘭湖房地產、施建先生及司曉東女士以及無錫永慶房地產有限公司)擔保。

16. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
貿易應付款項	345,611	456,843	394,061
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,059	25,173	25,115
工資及福利	411	270	531
應付銀行借款利息費用	—	—	3,276
其他應付稅項：			
應付營業稅	32,476	34,129	34,788
應付房產稅	46,181	46,181	45,512
應付土地使用稅	14,376	14,376	14,376
其他雜項稅	229	6,840	541
興建成都菜市場的責任	13,723	13,723	13,723
贊助國家芭蕾舞團	10,000	10,000	10,000
應付上海福澤投資管理有限公司款項	—	20,000	58,000
應付關聯方款項	1,499,368	1,788,413	2,140,706
其他	63,070	56,743	58,317
	<u>2,050,504</u>	<u>2,472,691</u>	<u>2,798,946</u>

上述負債的條款及條件為：

- 貿易應付款項為不計息及一般於到期時或於一年內清償。

- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於到期時或一年內清償。

貿易應付款項於報告日期的賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月 三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
1年內	344,104	336,944	77,401
1年至2年	1,253	119,899	218,442
2年以上	254	—	98,218
	<u>345,611</u>	<u>456,843</u>	<u>394,061</u>

17. 預收客戶款項

預收客戶款項主要指仍在開發中的物業的預售所得款項。由於與客戶訂有合約，故此於簽署預售合約後，客戶須盡快向目標資產支付大部分銷售代價。目標資產所持有的該等款項為免息。營業稅一般按已預收款項5%的稅率計算，由稅務機關徵收。

18. 遞延收入

出售高爾夫俱樂部會籍產生的收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。

19. 關聯方及關聯方交易

除財務資料附註16所披露的結餘外，目標資產與關聯方於有關期間內並無其他重大交易及結餘。

20. 承諾及或有負債

目標資產就若干銀行向各有關期間末目標資產物業的若干買方授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買方未能償還按揭款項，目標資產須負責向銀行償還買方結欠的餘下按揭貸款連同應計利息及罰款。目標資產的擔保期由授出有關按揭貸款日期起至買方就銀行授出的按揭貸款向銀行抵押有關物業權證為證券之日止。目標資產訂立的擔保合同本金合共約人民幣294,000,000元（二零一四年：人民幣259,000,000元；二零一三年：人民幣213,000,000元）。

目標資產於本期間並無就目標資產物業於各有關期間的買方獲授予的按揭貸款所提供的擔保而產生任何重大虧損。管理層認為買方違約的可能性極微，且倘若買方拖欠付款，預期有關物業的可變現淨值足以支付餘下按揭貸款連同應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於銷售協議日期物業售價的70%，因此並無就該等擔保作出撥備。

21. 其後財務報表

目標資產並無就二零一五年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

上置集團有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場40樓4006室
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年六月十六日

載於本附錄的資料並不構成本公司申報會計師安永會計師事務所有關目標資產的會計師報告(載於「附錄二－目標資產會計師報告」)的一部分，載入本通函僅為提供資料之用。未經審核備考財務資料應連同「附錄二－目標資產會計師報告」所載會計師報告一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考財務資料

以下為上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)及從中國新城鎮發展有限公司(「新城鎮」)收購的資產組合(「目標資產」)，包括成都上置置業有限公司(「成都上置」)全部股權、上海美蘭湖醫院投資有限公司(「美蘭湖醫院」)全部股權、上海美蘭湖商業管理有限公司(「美蘭湖商業」)72.63%股權、上海美蘭湖企業發展有限公司(「美蘭湖企業」)72.63%股權、若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務及上海美蘭湖房地產開發有限公司(「美蘭湖房地產」)72.63%股權(連同本集團，以下統稱為「經擴大集團」)的說明性及未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，已根據下文所載附註予以編製，以說明建議收購目標資產的影響(「收購目標資產」)。

未經審核備考財務資料已根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第4章第29段編製，以說明收購目標資產的影響，猶如收購目標資產及轉讓物業業權及股東變動已於二零一五年十二月三十一日完成。

未經審核備考財務資料已由本公司董事(「董事」)編製以提供完成收購目標資產、轉讓物業業權及股東變動之後經擴大集團的備考財務資料。其編製僅供說明用途，乃根據若干假設、估計、不確定因素及目前可得資料作出。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映於完成收購目標資產、轉讓物業業權及股東變動或任何未來日期經擴大集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同日期為二零一六年六月十六日的已刊發通函內本集團的備考財務資料、通函附錄二所載目標資產會計師報告及通函其他地方所載其他財務資料一併閱讀。

	本集團	目標資產	目標資產	未經審核備考調整			經擴大集團
	於二零一五年 十二月 三十一日	於二零一五年 十二月 三十一日	於二零一五年 十二月 三十一日	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6
	千港元 附註1	人民幣千元 附註2	千港元 附註2				
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	468,829	1,312,371	1,566,449		278,974		2,314,252
投資物業	5,725,705	698,000	833,134		34,614		6,593,453
預付土地租賃款項	50,842	139,158	166,100		31,886		248,828
商譽	227,370	-	-				227,370
於聯營公司的權益	55,069	-	-				55,069
其他資產	-	40,714	48,597				48,597
遞延稅項資產	310,284	16,521	19,719				330,003
可供出售投資	11,936	-	-				11,936
長期投資	-	-	-	284,374			(284,374)
非流動資產總值	6,850,035	2,206,764	2,633,999				9,829,508
流動資產							
預付土地租賃款項	4,697,787	443,638	529,527		110,369		5,337,683
以供出售之持有或開發中物業	5,192,599	1,614,855	1,927,494		723,371		7,843,464
存貨	17,655	899	1,074				18,729
預付款項及其他流動資產	2,623,121	9,320	11,125				2,634,246
其他應收款項	360,978	195,309	233,121				594,099
貿易應收款項	69,640	2,059	2,457				72,097
應收票據	645	-	-				645
預付所得稅	186,114	25,158	30,028				216,142
可供出售投資	1,790	-	-				1,790
貸款及應收款項	255,908	-	-				255,908
現金及現金等價物	3,049,760	10,672	12,738	(1,572,406)			1,490,092
持有待售資產	11,493,976	-	-				11,493,976
流動資產總值	27,949,973	2,301,910	2,747,564				29,958,871
資產總值	34,800,008	4,508,674	5,381,563	(1,288,032)	1,179,214	-	39,788,379

	本集團	目標資產	目標資產	未經審核備考調整			經擴大集團
	於二零一五年 十二月 三十一日 千港元 附註1	於二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註2	於二零一五年 十二月 三十一日 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	未經審核備考 千港元 附註6
負債							
流動負債							
計息銀行及其他借款	8,422,193	488,471	583,040				9,005,233
收取預售開發中物業墊款	2,361,360	281,223	335,669				2,697,029
貿易應付款項	814,468	394,061	470,352				1,284,820
其他應付款項及應計費用	956,431	2,404,885	2,870,476	(1,285,450)			2,541,457
即期所得稅負債	1,231,397	-	-				1,231,397
與持有待售資產相關的負債	8,830,293	-	-				8,830,293
流動負債總額	22,616,142	3,568,640	4,259,537				25,590,229
淨流動資產/(負債)	5,333,831	(1,266,730)	(1,511,973)				4,368,642
非流動負債							
計息銀行及其他借款	2,496,551	688,619	821,938				3,318,489
遞延稅項負債	1,647,654	4,665	5,568		574,917		2,228,139
銷售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入	-	452,638	540,270				540,270
非流動負債總額	4,144,205	1,145,922	1,367,776				6,086,898
負債總額	26,760,347	4,714,562	5,627,313	(1,285,450)	-	574,917	-
權益	8,039,661	(205,888)	(245,750)	(2,582)	1,179,214	(574,917)	(284,374)
總負債及權益	34,800,008	4,508,674	5,381,563				39,788,379

附註：

- 金額乃摘自日期為二零一六年三月三十一日的本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報中的本公司於二零一五年十二月三十一日的經審核簡明綜合財務狀況表。

2. 金額乃摘自本通函附錄二所載目標資產於二零一五年十二月三十一日的會計師報告並已按人民幣1元兌1.1936港元的匯率兌換為港元(「港元」)，而港元為本集團的呈列貨幣。
3. 於二零一六年四月二十日(交易時段後)，本公司與中國新城鎮發展有限公司(「新城鎮」)及上置投資控股有限公司(「上置控股」)簽訂《收購交易主協議》，據此，新城鎮已(其中包括)有條件同意出售或促使出售、而本公司亦已有條件同意購買或促使購買目標資產。根據《收購交易主協議》，收購交易的對價為現金人民幣1,315,198,723元(約1,569,824,000港元)，當中包括約人民幣238,248,140元(約284,374,000港元)作為目標資產的對價及約人民幣1,076,950,583元(約1,285,451,000港元)用作償還應付新城鎮及/或其附屬公司(不包括目標資產)款項。

調整亦包括法律及其他專業費用，及有關收購交易的其他交易成本。估計交易成本約2,582,000港元假設於完成收購交易之後悉數結清。

4. 根據目標資產未經審核管理賬目，有關目標資產於二零一五年十二月三十一日的可識別資產淨值的公允值之詳情載列如下：

	千港元
有關目標資產於二零一五年十二月三十一日的淨資產/(負債)的賬面值	(245,750)
加：有關目標資產的淨資產之公允值增加	1,179,214
減：有關目標資產的淨資產公允值增加產生的遞延稅項負債	<u>(574,917)</u>
有關目標資產於二零一五年十二月三十一日的可識別資產淨值的公允值	<u><u>358,547</u></u>
本公司應佔有關目標資產於二零一五年十二月三十一日的可識別資產淨值的公允值	<u><u>327,490</u></u>
非控股股東權益應佔有關目標資產於二零一五年十二月三十一日的可識別資產淨值的公允值	<u><u>31,057</u></u>

有關資產淨值的評估之備考調整乃參考與本集團並無關連的獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一六年三月三十一日根據直接比較法及投資法編製的估值報告作出。

有關目標資產淨資產之公允值增加為各項物業增加金額(即公允值超出賬面值部分)的總和，總額為人民幣987,945,000元(等於1,179,214,000港元)，詳情列示如下：

	物業的公允值 人民幣千元	物業的賬面值 人民幣千元	公允值增加 人民幣千元
美蘭湖房地產及有關租賃美蘭湖高爾夫球場的若干權利及義務	2,426,000	1,755,152	670,848
美蘭湖商業	699,000	641,706	57,294
美蘭湖企業	348,800	344,014	4,786
美蘭湖醫院	759,000	574,221	184,779
成都上置	655,200	584,962	70,238
總計	<u>4,888,000</u>	<u>3,900,055</u>	<u>987,945</u>

有關目標資產於二零一五年十二月三十一日賬面值與可識別資產淨值的公允值之間的對賬於上文概述。本公司應佔目標資產於二零一五年十二月三十一日可識別資產淨值的公允值乃考慮於完成收購目標資產、轉讓物業業權及股東變動後本公司所持擁有權權益比例計算。

物業的總公允值人民幣4,888,000,000元包括位於中國上海市寶山區羅店新鎮的高爾夫球場(「高爾夫球場」)人民幣150,000,000元。根據估值報告(附錄五，第V-38至V-39頁，附註(1))，高爾夫球場的上述估值乃基於建立的樓宇及建築物獲授權及遵守相關規劃及建設規定及已從相關政府機構獲得任何事先所需的批准。估值師認為，於估值日期高爾夫俱樂部作為全面經營實體及物業不受轉讓限制及可於市場上自由轉讓而無須支付任何土地出讓金，物業的市值為人民幣150,000,000元。

物業的總公允值人民幣4,888,000,000元包括母公司及非控股股東應佔公允值。

5. 遞延稅項負債包括遞延所得稅約201,432,000港元(佔有關目標資產資產淨值之公允值調整的25%)及遞延土地增值稅(「土地增值稅」)約373,485,000港元，乃根據物業估值所使用假設(包括銷售開發物業所得收入及建築成本)應計。計算詳情列示如下：

a) 遞延所得稅

		千港元
有關目標資產的淨資產之公允值增加	A	1,179,214
減：遞延土地增值稅	B	373,485
所得稅稅基	C=A-B	805,729
所得稅稅率	D	25%
遞延所得稅	E=C*D	201,432

b) 遞延土地增值稅

遞延土地增值稅人民幣312,906,000元(約373,485,000港元)用於計算硅谷中心一期部份及二期在建項目。詳情列示如下：

		人民幣千元
完成建議開發時的公允值	A	1,855,000
總已產生建築成本	B	3,420
完成物業的未支付建築成本	C	663,541
土地成本	D	66,533
		<u>733,494</u>
開發成本	$E=(B+C+D)*10\%$	73,349
計算土地增值稅撥備的其他扣減	$F=(B+C+D)*20\%$	146,699
		<u>953,542</u>
總扣減	$G=B+C+D+E+F$	953,542
土地增值金額	$H=A-G$	901,458
土地增值率	H/G	95%
		<u>95%</u>
土地增值稅	$H*40\%-G*5\%$	<u><u>312,906</u></u>

6. 調整反映目標資產投資成本對銷284,374,000港元。總對價與有關目標資產的資產淨值的總公允值之間的差額如下：

	千港元
收購目標資產的對價	284,374
減：本公司應佔於二零一五年十二月三十一日有關目標資產可識別資產淨值的公允值	<u>327,490</u>
負商譽	<u><u>(43,116)</u></u>

本公司應佔有關目標資產可識別資產淨值的總公允值超出總對價的部分(負商譽)將於完成收購目標資產後另行於經擴大集團綜合損益及其他全面收益表中確認。

7. 備考調整的影響為權益增加 71,591,000 港元，乃由於：

	千港元
完成交易後確認負商譽	43,116
確認法律及其他專業成本為開支	(2,582)
非控股股東權益應佔有關目標資產於二零一五年十二月三十一日 的可識別資產淨值的公允值	<u>31,057</u>
	<u>71,591</u>

除上文所述者外，並無作出其他調整以反映本集團及目標資產於二零一五年十二月三十一日之後的任何經營業績或其他交易。除非另有所指，預期上述調整不會對經擴大集團有持續影響。

有關目標資產的管理層討論及分析

業務概覽

目標資產包括多種類型的房地產項目，例如住宅、商業、保健及公共設施，主要位於上海，在地理上亦即本集團房地產開發業務的基地。

財務概覽

目標資產於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度錄得持續虧損分別約人民幣177,419,000元、人民幣167,590,000元及人民幣183,689,000元及於二零一四年及二零一五年十二月三十一日錄得淨負債狀況，乃因多項原因所致：(i) 尚未向買方交付若干預售物業（例如成都綠洲雅賓利花園項目的物業）及因此尚未於相關目標資產的財務報表反映銷售所得款項；(ii) 若干投資物業（例如美蘭湖醫院項目）仍處於彼等的營運初期，因此經營開支相對較大；及(iii) 由於市場狀況變動，於先前租賃屆滿後，出租的若干物業（例如羅店新鎮北歐風情街的商舖）現時正尋求新租戶，導致租金收入不如預期令人滿意。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，流動負債淨額分別為人民幣448,178,000元、人民幣876,385,000元及人民幣1,266,730,000元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標資產現金及現金等價物分別為人民幣61,902,000元、人民幣68,236,000元及人民幣10,672,000元。

收入及銷售成本

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標資產之收入分別為人民幣484,940,000元、人民幣289,096,000元及人民幣132,124,000元，而銷售成本分別為人民幣500,947,000元、人民幣226,607,000元及人民幣75,007,000元。

銷售及市場推廣成本

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標資產銷售及市場推廣成本分別為人民幣12,376,000元、人民幣15,967,000元及人民幣8,846,000元。

行政開支

期內目標資產的行政開支主要包括物業、廠房及設備折舊、物業開發成本及僱員福利。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，目標資產的行政開支分別為人民幣56,372,000元、人民幣121,900,000元及人民幣132,274,000元。

僱員人數及僱員薪酬政策

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標資產的僱員人數分別約為977人、1,001人及937人。

據中國相關法規，目標資產須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

借款及抵押品

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度內，目標資產之有關借款分別為包括人民幣1,509,950,000元、人民幣1,436,170,000元及人民幣1,177,090,000元。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，銀行借款分別約人民幣1,509,950,000元、人民幣1,006,170,000元及人民幣772,090,000元由目標資產的若干物業作抵押，包括物業、廠房及設備、完工投資物業、在建待售物業以及預付土地租賃款項。

資產負債比率及資本架構

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標資產之資產負債比率(貸款總額／資產總值)分別為約33.3%、31.2%及26.1%。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標資產之貸款主要包括計息銀行借款。

庫務政策及匯率波動風險

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，概無正式的庫務政策。目標資產之收入及開支以人民幣列值及並無進行外幣交易。因此，其並無面臨重大外匯風險。

或有負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標資產並無任何或有負債。

重大收購及出售

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的期間，目標資產並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，目標資產並無持有任何重大投資。

未來前景

並無承諾重大投資、資本資產及預期資金來源。於完成收購交易後，目標資產將繼續從事其主要業務，包括房地產開發及經營、進出口商品及技術以及物業管理、醫院投資、保健諮詢及公用設施、業務管理、投資諮詢及企業管理以及會議及展覽服務。

董事認為，諸如目標資產之大規模物業項目具可持續增長潛力(就上海及成都物業市場的樂觀前景而言)。董事已就目標資產制定管理策略，旨在改善目標資產的營運效率，擴大彼等的目標市場及客戶基礎，從而改善目標資產的整體表現。董事相信，憑藉本公司於中國開發及經營房地產物業的豐富經驗，收購目標資產將為本集團的業務帶來積極影響，進而為股東創造價值。因此，董事認為，收購交易符合本公司及股東之整體利益。

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲其有關新城鎮物業權益於二零一六年三月三十一日價值的意見所編製函件、估值概要及估值證書之全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

1. 指示、目的及估值日

吾等遵照上置集團有限公司（「貴公司」）的指示對若干資產，包括成都上置置業有限公司全部股權、上海美蘭湖醫院投資有限公司全部股權、上海美蘭湖商業管理有限公司72.63%股權、上海美蘭湖企業發展有限公司72.63%股權、若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務及上海美蘭湖房地產開發有限公司72.63%股權及其附屬公司（統稱「目標資產」）於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（詳情見隨附估值證書）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一六年三月三十一日的價值之意見。

2. 市值之定義

吾等對各物業的估值指其市值，乃根據香港測量師學會頒發的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）定義為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願

買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

3. 估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

吾等於編製有關在建物業組合的估值時亦已遵照公司收購及合併守則第11.2(d)條所載的規定。

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的任何估價升跌。

對中國物業進行估值時，吾等已依賴 貴公司給予的資料及意見及 貴公司法律顧問錦天城律師事務所就各項物業的業權及目標資產於物業的權益所編製的中國物業法律意見。

根據 貴公司提供的資料，有關位於中國物業的業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況載於各估值證書的附註中。

吾等的估值並無考慮物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。

為遵照公司收購及合併守則第11.3條及據 貴公司告知，銷售物業可能產生的潛在稅項負債包括：

- (a) 按中國物業代價的5%計算的營業稅；
- (b) 就出售中國物業所得溢利按25%計算的所得稅；及
- (c) 就物業增值不超過50%至超過200%按遞增稅率介乎30%至60%計算的中國物業土地增值稅。

貴公司告知，倘有關物業按估值金額出售，則潛在稅項負債估計約為人民幣312,900,000元。上述金額僅供說明用途及按照於最後實際可行日期可得的當時規則及資料計算。

4. 估值方法

在評估位於中國的第一組完工物業，吾等乃使用直接比較法，假定參考相關市場可獲得的可資比較出售交易以物業的現有狀況銷售物業或在資本化現有租賃產生的租金收入及物業可能復歸收入的應有撥備的基礎上，使用投資法。

在評估位於中國的第二組在建物業或第三組待建物業而言，吾等已根據各項物業將根據向吾等提供的目標資產擁有人最新開發建議書(如有)開發及完工而估值。吾等假定已就開發建議書從相關政府機構獲得所有同意書、批文及許可證而無繁重條件或延遲。吾等亦已假設所開發物業的設計及建設遵守當地規劃條例及已獲相關機構的批准。於達致吾等的估值意見時，吾等參考相關市場可獲得的可資比較銷售憑證採納直接比較法並已計及已支銷建築成本及至完成開發時將支銷的成本以反映完工開發物業的質素。「完工時市值」指假定所開發物業於估值日期完工，吾等認為所開發物業的售價總額。

就第四組物業而言，即目標資產擁有人於中國租賃及經營的物業，被視為並無商業價值，主要由於禁止轉讓及分租或缺乏重大溢利租金所致。

5. 資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司及其法律顧問錦天城律師事務所提供的關於各物業業權及目標資產於物業中所擁有權益的資料。就中國物業而言，吾等亦已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、目標資產應佔權益以及所有其他相關事宜的意見。

估值證書所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值為重要的資料的真實性及準確性。 貴公司亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

6. 業權調查

吾等已獲得有關位於中國的物業業權的文件摘要，但並無就物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司及其法律顧問就目標資產於中國的權益所提供的意見。

7. 實地視察

戴德梁行上海辦事處董事范毅先生MRICS於二零一六年五月視察物業的外部及(盡可能)其內部。然而，吾等並無進行任何土地調查以釐定任何待建的土地狀況及設施等的合適性。吾等的估值乃假定該等方面令人滿意及於建設期並無產生特殊開支或延遲而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等無法報告物業是否無蟲蛀、腐蝕或其他結構性瑕疵。吾等並無就任何設施進行測試。吾等的估值乃假定該等方面令人滿意而編製。

8. 貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

上置集團有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
40樓4006室
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S.
高級董事
謹啟

二零一六年六月十六日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

物業	估值概要		
	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	目標資產 應佔權益 (%)	於二零一六年 三月三十一日 目標資產應佔 現況下的市值 (人民幣)
第一組－目標資產於中國持有的完工物業			
1. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖會議中心	188,000,000	72.63	136,500,000
2. 中國上海市寶山區羅店新鎮上海美蘭湖皇冠假日酒店	307,000,000	72.63	223,000,000
3. 中國上海市寶山區羅店新鎮風情街商舖	511,000,000	72.63	371,100,000
4. 中國上海市寶山區羅店新鎮交通樞紐的商舖部份	216,000,000	72.63	156,900,000

物業	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	目標資產 應佔權益 (%)	於二零一六年 三月三十一日 目標資產應佔 現況下的市值 (人民幣)
5. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖矽谷一期未售部份	1,369,000,000	72.63	994,300,000
6. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖婦產科醫院	759,000,000	100	759,000,000
7. 中國上海市寶山區羅店新鎮美丹路222號UHO項目	132,800,000	72.63	96,500,000
8. 中國四川省成都市郫縣紅光鎮三觀村成都綠洲雅賓利花園項目未售部份	66,000,000	100	66,000,000
第一組小計：	<u>3,548,800,000</u>		<u>2,803,300,000</u>

物業	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	目標資產 應佔權益 (%)	於二零一六年 三月三十一日 目標資產應佔 現況下的市值 (人民幣)
第二組 – 目標資產於中國持有的在建物業			
9. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖矽谷一期部份及二期在建項目	600,000,000	72.63	435,800,000
10. 中國四川省成都市郫縣紅光鎮三觀村成都綠洲雅賓利花園二期一標段在建項目	328,000,000	100	328,000,000
第二組小計：	928,000,000		763,800,000

物業	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	目標資產 應佔權益 (%)	於二零一六年 三月三十一日 目標資產應佔 現況下的市值 (人民幣)
第三組 – 目標資產於中國持有的待建物業			
11. 中國四川省成都市郫縣紅光鎮 三觀村成都綠洲雅賓利花園二 期二標段待建土地	261,200,000	100	261,200,000
第三組小計：	261,200,000		261,200,000
第四組 – 目標資產於中國持有的租賃物業			
12. 中國上海市寶山區羅店新鎮高 爾夫球場	無商業價值	72.63	無商業價值
第四組小計：	無商業價值		無商業價值
第一至四組總計：	4,738,000,000		3,828,300,000

估值證書

第一組－目標資產於中國持有的完工物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
1. 中國上海市寶山區 羅店新鎮美蘭湖會 議中心	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業包括屹立在位於羅店新鎮一幅佔地面積約26,116平方米地塊的一座五層會議中心綜合大樓。</p> <p>該物業包括4間會議大廳、2間多功能大廳、22間會議室、一間展覽廳、劇院、餐館、76間客房、其他娛樂設施及地下停車場。</p> <p>該物業於二零零四年完工，總建築面積約為33,537.26平方米。</p> <p>該物業土地使用權期限為二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日止，為期五十年，作公用設施用途。</p>	該物業作為會議中心綜合大樓經營。	<p>人民幣188,000,000元</p> <p>(目標資產應佔 72.63%權益：人民幣 136,500,000元)</p>

附註：－

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的日期為二零一五年一月十九日的上海房屋所有權證第(2015)002387號，該物業的擁有權已歸屬上海美蘭湖商業管理有限公司如下：

擁有人	:	上海美蘭湖商業管理有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮羅芬路888號
土地面積	:	26,116平方米
土地用途	:	公用設施
土地使用期	:	二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日
總建築面積	:	33,537.26平方米
樓宇用途	:	酒店
層數	:	5
完工年份	:	二零零四年

- (2) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零三年四月十四日頒發的建設用地規劃許可證第(2003)0087號，位於諾貝爾路南側及滬太路西側一幅佔地面積18,340平方米的地塊上的羅店新鎮美蘭湖會議中心建設項目遵守城市規劃規定。
- (3) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零三年十月二十三日頒發的建設用地規劃許可證第(2003)0383號，位於Nuobeier路南側及Luotai路西側一幅建設規模34,560平方米的地塊上的會議中心的建設工程遵守城市規劃規定及已獲批准。
- (4) 根據日期為二零一五年六月二十五日的營業執照第310000400734014號，上海美蘭湖商業管理有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣700,000,000元，經營期限為二零一四年四月八日至二零三九年四月七日。業務範圍包括物業租賃、物業管理、商業管理、商業資訊諮詢、投資諮詢、活動及展覽服務。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行。在獲得土地使用權過程中發現程序缺陷，但上海美蘭湖商業管理有限公司已訂立國有土地使用權出讓合同，支付所有土地出讓金，獲得有效房屋所有權證，及獲得寶山區城市規劃管理局書面確認，相關政府部門將不會因程序缺陷撤回土地使用權或實施行政處罰。因此，因程序缺陷被撤回土地使用權的可能性甚低；
- (ii) 上海美蘭湖商業管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
- (iii) 上海美蘭湖商業管理有限公司有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。

(6) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：

上海房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
2. 中國上海市寶山區 羅店新鎮上海美蘭 湖皇冠假日酒店	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業包括9層酒店，有274間客房、地下停車場、中式及西式餐廳、酒吧、室內游泳池、健身房、溫泉浴場及羅店新鎮的其他設施。</p> <p>該物業於二零零六年完工，總建築面積約為38,215.82平方米，其中約30,105.94平方米為地面及約8,109.88平方米為地下。</p> <p>該物業土地使用權期限為二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日止，為期四十年，作商業用途。</p>	<p>該物業以「上海美蘭湖皇冠假日酒店」的名稱作為酒店營運及須遵守與假日酒店(中國)有限公司於二零零七年六月二十日訂立的管理協議，於酒店全面開放之後初始為期十年；及除非訂約一方向另一方發出通知終止協議，可自動續期10年。</p>	<p>人民幣307,000,000元</p> <p>(目標資產應佔72.63%權益：人民幣223,000,000元)</p>

附註：—

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的日期為二零零七年八月二十八日的上海房屋所有權證第(2007)040750號，該物業的擁有權已歸屬上海金羅店開發有限公司如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮5街坊88/8丘
土地用途	:	商業及服務
土地使用期	:	二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日(四十年)
土地面積	:	336,491平方米
完工年份	:	二零零六年
總建築面積	:	49,708.83平方米

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，該物業將轉讓予新成立的上海美蘭湖房地產開發有限公司。 貴公司收購該物業將透過轉讓公司擁有(或將擁有)該物業的相關股權予 貴公司及於相關當地政府部門完成變更物業擁有人的公司更名程序實施。

- (2) 據 貴公司告知，該土地上有一家酒店及高爾夫俱樂部樓宇。 貴公司無法提供憑證確定酒店及高爾夫樓宇單獨佔用的土地比例。
- (3) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零二年十二月三十一日頒發的建設用地規劃許可證第(2002)0275號，位於潘涇路西側一幅佔地面積340,000平方米的地塊上的羅店新鎮高爾夫俱樂部、練習場建設項目遵守城市規劃規定。
- (4) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零四年十月二十二日頒發的建設用地規劃許可證第(2004)0268號，位於美蘭湖路一幅面積37,661平方米的地塊上的羅店新鎮高爾夫俱樂部A幢的建設工程遵守城市規劃規定及已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一二年六月十九日營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期限為二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範圍包括土地開發、為國有土地轉讓程序中獲得的土地進行房地產開發、提供公用設施服務及建設市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、食物及飲料零售店、附設商場(提供煙酒)、游泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (6) 吾等已獲提供該公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行。在獲得土地使用權過程中發現程序缺陷，但上海金羅店開發有限公司(上海金羅店)已訂立國有土地使用權出讓合同，支付所有土地出讓金，獲得有效房屋所有權證，及獲得寶山區城市規劃管理局書面確認，相關政府部門將不會因程序缺陷撤回土地使用權或對上海金羅店實施行政處罰。因此，上海金羅店因程序缺陷被撤回土地使用權的可能性甚低；
- (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
- (iii) 上海金羅店有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。
- (7) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：一

上海房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
3. 中國上海市寶山區 羅店新鎮風情街商 舖	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業包括羅店新鎮的若干商店及公用設施。</p> <p>該物業於二零零四年完工及於二零零八年完成翻新工程。</p> <p>該物業總建築面積約為 72,942.58 平方米。</p> <p>該物業土地使用權於二零五五年十月二十五日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的部分須遵守若干租賃協議及租賃協議的最後到期日為二零二一年六月二十八日。</p> <p>該物業的餘下部分為閒置。</p>	<p>人民幣 511,000,000 元</p> <p>(目標資產應佔 72.63% 權益：人民幣 371,100,000 元)</p>

附註：—

- (1) 根據日期為二零一五年八月七日的上海房屋所有權證第(2015)036193號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮羅芬路 989 弄 8 號
土地用途	:	公用設施
地塊編號	:	寶山區羅南鎮 12 街坊 28/6 丘
土地使用期	:	二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日(五十年)
佔地面積	:	90,329 平方米
完工年份	:	二零零四年
總建築面積	:	15,587.81 平方米

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，該物業將轉讓予新成立的上海美蘭湖商業管理有限公司。 貴公司收購該物業將透過轉讓公司擁有(或將擁有)該物業的相關股權予 貴公司及於相關當地政府部門完成變更物業擁有人的公司更名程序實施。

- (2) 根據日期為二零一五年八月六日的上海房屋所有權證第(2015)035570號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海美蘭湖商業管理有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮羅芬路555弄第63至66號及羅芬路698弄第86至88號及地下停車場
土地用途	:	公用設施
地塊編號	:	寶山區羅南鎮12街坊28/6丘
土地使用期	:	二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日(五十年)
佔地面積	:	90,329平方米
完工年份	:	二零零八年
總建築面積	:	10,054.01平方米

- (3) 根據日期為二零一五年八月七日的上海房屋所有權證第(2015)036208號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海美蘭湖商業管理有限公司
位置	:	羅芬路989弄第26號
土地用途	:	公用設施
地塊編號	:	寶山區羅南鎮12街坊28/6丘
土地使用期	:	二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日(五十年)
佔地面積	:	90,329平方米
完工年份	:	二零零八年
總建築面積	:	47,300.76平方米

- (4) 根據日期為二零一二年六月十九日營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期限為二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範圍包括土地開發、為國有土地轉讓程序中獲得的土地進行房地產開發、提供公用設施服務及建設市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、食物及飲料零售店、附設商場(提供煙酒)、游泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

根據日期為二零一五年六月二十五日的營業執照第310000400734014號，上海美蘭湖商業管理有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣700,000,000元，經營期限為二零一四年四月八日至二零三九年四月七日。業務範圍包括物業租賃、物業管理、商業管理、商業資訊諮詢、投資諮詢、活動及展覽服務。

- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：

- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行。在獲得土地使用權過程中發現程序缺陷，但上海金羅店開發有限公司(上海金羅店)已訂立國有土地使用權出讓合同，支付所有土地出讓金，獲得有效房屋所有權證，及獲得寶山區城市規劃管理局書面確認，相關政府部門將不會因程序缺陷撤回土地使用權或對上海金羅店實施行政處罰。因此，上海金羅店因程序缺陷被撤回土地使用權的可能性甚低；

- (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 上海金羅店有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。
- (6) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：－
- | | |
|----------|---|
| 上海房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
4. 中國上海市寶山區 羅店新鎮風情街商 舖	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業於二零一二年完工，包括羅店新鎮交通樞紐的商舖部分。</p> <p>該物業地上總建築面積約為21,575.19平方米及地下總建築面積約為7,813.51平方米。</p> <p>該物業土地使用權自土地交付之日起交通用途及商業用途分別為期五十年及四十年。</p>	<p>於估值日期，該物業的部分須遵守若干租賃協議及租賃協議的最後到期日為二零三零年十二月三十一日。</p> <p>該物業的餘下部分為閒置。</p>	<p>人民幣216,000,000元</p> <p>(目標資產應佔72.63%權益：人民幣156,900,000元)</p>

附註：—

- (1) 根據日期為二零一二年五月十八日的上海房屋所有權證第(2012)013525號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮10街坊93/20丘
土地用途	:	其他商業用途
土地使用期	:	二零零九年十二月十五日至二零五九年十二月十四日(五十年，作公共交通用途) 二零零九年十二月十五日至二零四九年十二月十四日(四十年，作商業用途)
佔地面積	:	17,969平方米
總建築面積	:	21,575.19平方米

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，該物業將轉讓予新成立的上海美蘭湖商業管理有限公司。 貴公司收購該物業將透過轉讓公司擁有(或將擁有)該物業的相關股權予 貴公司及於相關當地政府部門完成變更物業擁有人的公司更名程序實施。

- (2) 根據日期為二零一二年五月十八日的上海房屋所有權證第(2012)013526號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮10街坊93/20丘
土地用途	:	其他商業用途
土地使用期	:	二零零九年十二月十五日至二零五九年十二月十四日(五十年，作公共交通用途) 二零零九年十二月十五日至二零四九年十二月十四日(四十年，作商業用途)
佔地面積	:	17,969平方米
總建築面積	:	7,813.51平方米

- (3) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零零九年十二月十日刊發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011320091523號，佔地面積17,969.20平方米的交通及商業用途的物業之建築地盤遵守城市規劃規定。

- (4) 根據日期為二零一二年六月十九日營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期限為二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範圍包括土地開發、為國有土地轉讓程序中獲得的土地進行房地產開發、提供公用設施服務及建設市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、食物及飲料零售店、附設商場(提供煙酒)、游泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：

- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行；
- (ii) 上海金羅店開發有限公司(上海金羅店)為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
- (iii) 上海金羅店有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。

- (6) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

上海房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
5. 中國上海市寶山區 羅店新鎮美蘭湖矽 谷項目未售部份	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業包括美蘭湖矽谷項目未售部分，該項目位於一幅總佔地面積約336,491平方米的土地上。</p> <p>該物業於二零一二年完工，包括總建築面積約30,423.16平方米的未售部分。</p> <p>該物業土地使用權於二零四三年七月十七日到期，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業未售部分為閒置。	<p>人民幣 1,369,000,000元</p> <p>(目標資產應佔 72.63%權益：人民幣 994,300,000元)</p>

附註：—

- (1) 根據日期為二零一三年五月二十三日的上海房屋所有權證第(2013)027600號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮美蘭湖路8弄8189號
土地用途	:	商業用途
地塊編號	:	寶山區羅南鎮5街坊88/8丘
土地使用期	:	二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日(四十年)
佔地面積	:	336,491平方米
完工年份	:	二零一二年
總建築面積	:	37,090.53平方米

據物業擁有人告知，該物業未售部分的總建築面積約為30,423.16平方米。

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，該物業將轉讓予新成立的上海美蘭湖房地產開發有限公司。 貴公司收購該物業將透過轉讓公司擁有(或將擁有)該物業的相關股權予 貴公司及於相關當地政府部門完成變更物業擁有人的公司更名程序實施。

- (2) 根據日期為二零一三年五月二十一日的上海房屋所有權證第(2013)027135號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區羅南鎮美蘭湖路8弄8189號
土地用途	:	商業用途
地塊編號	:	寶山區羅南鎮5街坊88/8丘
土地使用期	:	二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日(四十年)
佔地面積	:	336,491平方米
完工年份	:	二零一二年
總建築面積	:	33,257.75平方米

據物業擁有人告知，該物業未售部分的總建築面積約33,257.75平方米將由 貴集團持有及佔用。

- (3) 據物業擁有人告知，該物業建築面積約4,617.13平方米的部分受限於總代價為人民幣198,601,860元的若干買賣協議。有關該物業該部分的前述總代價已反映於及計入上述吾等的估值中。
- (4) 根據日期為二零一二年六月十九日營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期限為二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範圍包括土地開發、為國有土地轉讓程序中獲得的土地進行房地產開發、提供公用設施服務及建設市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、食物及飲料零售店、附設商場(提供煙酒)、游泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行。在獲得土地使用權過程中發現程序缺陷，但上海金羅店開發有限公司(上海金羅店)已訂立國有土地使用權出讓合同，支付所有土地出讓金，獲得有效房屋所有權證，及獲得寶山區城市規劃管理局書面確認，相關政府部門將不會因程序缺陷撤回土地使用權或對上海金羅店開發實施行政處罰。因此，上海金羅店因程序缺陷被撤回土地使用權的可能性甚低；
 - (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 上海金羅店有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。

(6) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

上海房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
6. 中國上海市寶山區 羅店新鎮美蘭湖婦 產科醫院	該物業包括於一幅佔地面積約 34,192平方米的地塊上開發的醫 院。 該物業於二零一四年完工，包括 如下總建築面積：	於估值日期，該物 業作為醫院經營。	人民幣 759,000,000 元 (目標資產應佔全 部權益：人民幣 759,000,000 元)
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	醫院	26,706	
	輔助設施	11,229	
	地下停車場	7,826	
	總計：	45,761	
	該物業土地使用權為期五十年， 於二零六二年三月四日到期，作 保健及衛生用途。		

附註：—

(1) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海美蘭湖醫院投資有限公司(「受讓人」)於二零一二年三月五日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2012)15號，出讓人已將一幅土地的使用權出讓予受讓人，詳情如下：—

(i) 位置	：	美樂路北，羅英路東
(ii) 佔地面積	：	34,192.3 平方米
(iii) 用途	：	保健及衛生用途
(iv) 代價	：	人民幣 47,219,600 元
(v) 土地使用期限	：	五十年

- (2) 根據日期為二零一二年三月二十三日的上海房屋所有權證第(2012)007583號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海美蘭湖醫院投資有限公司
位置	:	羅南鎮0005街坊67/10丘
土地用途	:	保健及衛生用途
地塊編號	:	羅南鎮5街坊67/10丘
土地使用期	:	二零一二年三月五日至二零六二年三月四日
佔地面積	:	34,192平方米

- (3) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零一一年六月二十九日刊發的建設用地規劃許可證第(2011)EA31011320110951號，佔地面積34,192平方米的公用設施用途的物業之建築地盤遵守城市規劃規定。

- (4) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零一二年四月十六日刊發的建設用地規劃許可證第(2012)FA31011320124200號，總建築面積45,003平方米的物業的建設工程遵守城市規劃規定。

- (5) 根據上海建築委員會於二零一二年五月四日刊發的建設工程施工許可證第1101BS0056D01310113201106100419號，總建築面積45,003平方米的物業遵守工程開工規定及已獲許可。

- (6) 根據日期為二零一二年七月三日營業執照第31011300075907號，上海美蘭湖醫院投資有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，經營期限為二零零九年三月十六日至二零一九年三月十五日。

- (7) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：

- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及受中國法律保障及上海美蘭湖醫院投資有限公司可依法享有有關證書項下的土地使用權；
- (ii) 上海美蘭湖醫院投資有限公司已就該物業的施工履行必需的政府批准程序及獲得所需文件；及
- (iii) 根據中國法律，上海美蘭湖醫院投資有限公司有權於有關權利期限內佔用、使用及抵押土地使用權及房屋所有權；及

- (8) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

國有土地所有權出讓合同	有
上海房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
7. 中國上海市寶山區 羅店新城美丹路222 號UHO項目	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業包括羅店新鎮的辦公樓宇。</p> <p>該物業於二零一三年完工。</p> <p>該物業的未售部分總建築面積約16,020.99平方米。</p> <p>該物業土地使用權自土地交付之日起交通用途及商業用途分別為期五十年及四十年。</p>	於估值日期，該物業未售部分為閒置。	<p>人民幣132,800,000元</p> <p>(目標資產應佔 72.63%權益：人民幣 96,500,000元)</p>

附註：—

- (1) 根據日期為二零一三年七月二十日的上海房屋所有權證第(2013)039968號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：—

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
位置	:	寶山區煤電路222號
土地用途	:	交通用途及商業用途
地塊編號	:	寶山區羅南鎮10街坊93/20丘
土地使用期	:	二零零九年十二月十五日至二零五九年十二月十四日，作交通用途 二零零九年十二月十五日至二零四九年十二月十四日，作商業用途
佔地面積	:	17,969平方米
完工年份	:	二零一三年
總建築面積	:	41,099.99平方米

據物業擁有人告知，該物業未售部分的總建築面積約為16,020.99平方米。

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，該物業將轉讓予新成立的上海美蘭湖商業管理有限公司。 貴公司收購該物業將透過轉讓公司擁有(或將擁有)該物業的相關股權予 貴公司及於相關當地政府部門完成變更物業擁有人的公司更名程序實施。

- (2) 據物業擁有人告知，該物業建築面積約3,107.03平方米的部分受限於總代價為人民幣43,114,408元的若干買賣協議。有關該物業該部分的前述總代價已反映於及計入上述吾等的估值中。
- (3) 根據日期為二零一二年六月十九日營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期限為二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範圍包括土地開發、為國有土地轉讓程序中獲得的土地進行房地產開發、提供公用設施服務及建設市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、食物及飲料零售店、附設商場(提供煙酒)、游泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
 - (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行。在獲得土地使用權過程中發現程序缺陷，但上海金羅店開發有限公司(上海金羅店)已訂立國有土地使用權出讓合同，支付所有土地出讓金，獲得有效房屋所有權證，及獲得寶山區城市規劃管理局書面確認，相關政府部門將不會因程序缺陷撤回土地使用權或對上海金羅店開發實施行政處罰。因此，上海金羅店因程序缺陷被撤回土地使用權的可能性甚低；
 - (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 上海金羅店有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。
- (5) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

上海房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
8. 中國四川省成都市 郫縣紅光鎮三觀 村，成都綠洲雅賓 利花園項目未售部 份	<p>紅光鎮為綜合開發區，包括商店、一家俱樂部及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業包括成都綠洲雅賓利花園項目未售部份，該項目屹立在一幅總佔地面積約9,034.21平方米的地塊上。</p> <p>所開發物業部分於二零一五年完工，其未售部分總建築面積約9,043.21平方米。</p> <p>該物業土地使用權的商業用途及住宅用途分別於二零五零年十二月二十八日及二零八零年十二月二十八日到期。</p>	於估值日期，該物業未售部分為閒置。	<p>人民幣66,000,000元</p> <p>(目標資產應佔全部權益：人民幣66,000,000元)</p>

附註：—

- (1) 根據四川省成都市郫縣國土資源局(「出讓人」)與成都上置置業有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第5101082010-96號，出讓人已將一幅土地的使用權出讓予受讓人，詳情如下：—
- | | | |
|------------|---|-----------------|
| (i) 位置 | : | 郫縣紅光鎮 |
| (ii) 佔地面積 | : | 90,981.84平方米 |
| (iii) 用途 | : | 住宅用途及公共服務用途 |
| (iv) 代價 | : | 人民幣423,063,200元 |
| (v) 土地使用期限 | : | 商業用途40年，住宅用途70年 |
- (2) 根據郫縣人民政府於二零一零年十二月二十八日發佈的國有土地使用權證第(2011)72號，該物業總佔地面積約90,981.84平方米的土地使用權已歸屬予成都上置置業有限公司。土地使用權將分別於二零五零年十二月二十八日(公共服務、商用)及二零八零年十二月二十八日(住宅用途)到期。

- (3) 根據成都市房產管理局於二零一四年六月十二日、二零一五年五月四日及二零一五年六月十二日發出的七份房屋所有權證書，總建築面積約86,684.1平方米的該物業之房屋所有權已歸屬成都上置置業有限公司做商業、住宅及俱樂部用途，詳情如下：

證書編號	地址	發佈日期	總建築面積 (平方米)
0391396	港華路 555 號	二零一四年六月十七日	2,515.27
0453778	港華路 555 號	二零一五年六月十二日	11,592.68
0390687	港華路 555 號	二零一四年六月十二日	16,653.49
0390686	港華路 555 號	二零一四年六月十二日	16,662.10
0446416	港華路 555 號	二零一五年五月四日	16,889.84
0453781	港華路 555 號	二零一五年六月十二日	5,717.21
0390688	港華路 555 號	二零一四年六月十二日	16,653.51
總計：			86,684.1

據物業擁有人告知，該物業的業權，包括總建築面積9,034.21平方米的未售部分，已計入上述證書。

- (4) 根據日期為二零一五年五月二十七日營業執照第510124000040121號，成都上置置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限為二零一零年十二月二十日至永久。業務範圍包括房地產開發、商品及技術進出口、屋苑管理。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證屬合法、有效及受中國法律保障及成都上置置業有限公司可依法享有有關證書項下的土地使用權；
- (ii) 成都上置置業有限公司已就該物業的施工履行必需的政府批准程序及獲得所需文件；及
- (iii) 根據中國法律，成都上置置業有限公司有權於有關權利期限內佔用、使用及抵押土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。
- (6) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二組－目標資產於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
9. 中國上海市寶山區 羅店新鎮美蘭湖路8 弄8189號等矽谷一 期部分和二期在建 項目	<p>羅店新鎮為綜合開發區，包括零售商店、會議中心／酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及規劃作住宅開發用途的若干地塊。</p> <p>該物業規劃建設若干別墅，附有羅店新鎮商業用途土地使用權。</p> <p>該物業計劃於二零一八年完工。</p> <p>根據物業擁有人提供的資料，該物業規劃總建築面積的明細約96,661.06平方米。</p> <p>該物業土地使用權於二零四三年七月十七日到期，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣600,000,000元</p> <p>(目標資產應佔 72.63%權益：人民幣 435,800,000元)</p>

附註：－

- (1) 根據日期為二零一三年五月二十三日的上海房屋所有權證第(2013)027600號，證書規定的重要詳情(其中包括)概述如下：－

擁有人	：	上海金羅店開發有限公司
位置	：	寶山區羅南鎮美蘭湖路8弄8189號
土地用途	：	商業用途
地塊編號	：	寶山區羅南鎮5街坊88/8丘
土地使用期	：	二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日(四十年)
佔地面積	：	336,491平方米
完工年份	：	二零一二年
總建築面積	：	37,090.53平方米

據物業擁有人告知，該物業的土地使用權業權，包括總佔地面積約116,150平方米，計入上述證書。

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，該物業將轉讓予新成立的上海美蘭湖房地產開發有限公司。 貴公司收購該物業將透過轉讓公司擁有(或將擁有)該物業的相關股權予 貴公司及於相關當地政府部門完成變更物業擁有人的公司更名程序實施。

- (2) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零三年四月十四日頒發的建設用地規劃許可證第(2002)0275號，位於潘涇路西側一幅佔地面積340,000平方米的地塊上的羅店新鎮高爾夫俱樂部、練習場建設項目遵守城市規劃規定。
- (3) 根據上海市寶山區城市規劃管理局頒發的兩份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積96,661.06平方米的建設工程遵守建設工程規定並已獲批准，詳情如下：—

證書編號	頒發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
(2011) FA31011320111003	二零一一年六月七日	美蘭湖矽谷一期	106,223.60
(2014) FA31011320145007	二零一四年七月二十九日	美蘭湖矽谷二期	60,785.74
總計			<u>167,009.34</u>

- (4) 根據上海市建設管理辦公室頒發的兩份施工許可證，該物業總建築面積96,661.06平方米的建設工程遵守建設工程規定並已獲批准，詳情如下：—

證書編號	頒發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
1001BS0100D01 310113201012210301	二零一一年三月十七日	美蘭湖矽谷一期	106,223.60
1001BS01001D02 310113201012210301	二零一四年八月七日	美蘭湖矽谷二期	60,785.74
總計			<u>167,009.34</u>

- (5) 據 貴公司告知，於估值日期該物業總已支銷建築成本為人民幣3,420,000元，而於估值日期完成該物業的未支付建築成本為人民幣663,541,000元。吾等於估值時已考慮該等金額。
- (6) 於估值日期完成建議開發時的市值總額為人民幣1,855,000,000元。

- (7) 根據日期為二零一二年六月十九日營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期限為二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範圍包括土地開發、為國有土地轉讓程序中獲得的土地進行房地產開發、提供公用設施服務及建設市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、食物及飲料零售店、附設商場(提供煙酒)、游泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (8) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的上海房屋所有權證屬合法、有效及根據中國法律可強制執行。在獲得土地使用權過程中發現程序缺陷，但上海金羅店開發有限公司(上海金羅店)已訂立國有土地使用權出讓合同，支付所有土地出讓金，獲得有效房屋所有權證，及獲得寶山區城市規劃管理局書面確認，相關政府部門將不會因程序缺陷撤回土地使用權或對上海金羅店開發實施行政處罰。因此，上海金羅店因程序缺陷被撤回土地使用權的可能性甚低；
- (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
- (iii) 上海金羅店有權自由轉讓及使用該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。
- (9) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

上海房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用情況	
10. 中國四川省成都市 郫縣紅光鎮三觀村 成都綠洲雅賓利花 園二期一標段在建 項目	該物業包括於一幅佔地面積約 90,981.84平方米的地塊上開發的 商住開發區。 據物業擁有人告知，該物業預計 於二零一六年完工。 於建設完工日期，所開發物業將 包括如下總建築面積：	於估值日期，該物 業處於在建中。	人民幣 328,000,000 元 (目標資產應佔 全部權益：人民幣 328,000,000 元)
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	高層住宅	54,028.84	
	零售	2,096.03	
	地下停車場 設施	38,832.41 5,623.81	
	總計	<u>100,581.09</u>	
	該物業土地使用權的商業用途及 住宅用途分別於二零五零年十二 月二十八日及二零八零年十二月 二十八日到期。		

附註：—

(1) 根據四川省成都市郫縣國土資源局(「出讓人」)與成都上置置業有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第5101082010-96號，出讓人已將一幅土地的使用權出讓予受讓人，詳情如下：—

(i) 位置	:	郫縣紅光鎮
(ii) 佔地面積	:	90,981.84平方米
(iii) 用途	:	住宅用途及公共服務用途
(iv) 代價	:	人民幣 423,063,200 元

(v) 土地使用期限 : 商業用途40年, 住宅用途70年

- (2) 根據郫縣人民政府於二零一零年十二月二十八日發佈的國有土地使用權證第(2011)72號, 該物業總佔地面積約86,080.72平方米的土地使用權已歸屬予成都上置置業有限公司。土地使用權將分別於二零五零年十二月二十八日(公共服務、商用)及二零八零年十二月二十八日(住宅用途)到期。

根據郫縣人民政府於二零一一年五月六日發佈的國有土地使用權證第(2011)71號, 該物業總佔地面積約4,901.12平方米的土地使用權已歸屬予成都上置置業有限公司, 將於二零六零年十二月二十八日到期, 作公共服務用途。

- (3) 根據郫縣規劃管理局於二零一一年一月十二日頒發的建設用地規劃許可證第5101242011200004號, 該物業佔地面積90,981.84平方米作住宅用途及公共服務用途的建築地盤遵守城市規劃規定。

- (4) 根據郫縣規劃管理局頒發的建設工程規劃許可證, 該物業總規劃建築面積100,689.43平方米的建設工程遵守建設工程規定並已獲批准, 詳情如下: -

證書編號	頒發日期	總建築面積 (平方米)
510124201430023	二零一四年五月二十八日	100,689.43
總計		<u>100,689.43</u>

- (5) 根據郫縣規劃管理局頒發的三份建設工程施工許可證, 該物業總規劃建築面積100,689.43平方米的建設工程遵守工程開工規定並已獲批准, 詳情如下: -

證書編號	頒發日期	總建築面積 (平方米)
51012420147110201	二零一四年七月十一日	11,778.66
51012420147110201-2	二零一四年十月十七日	20,589.34
510124201412150401-2	二零一四年十二月十五日	68,321.43
總計		<u>100,689.43</u>

- (6) 根據郫縣土地及房屋管理局頒發的四份商品房預售許可證，該物業總建築面積約47,665.80平方米已獲管理局批准，及預售資料詳情如下：

證書編號	頒發日期	預售棟數	許可預售 建築面積 (平方米)
1286	二零一五年四月十七日	第14棟	16,988.02
1351	二零一五年十二月十一日	第13棟	652.07
1225	二零一四年七月十八日	第13棟	9,665.75
1342	二零一五年十月二十九日	第10棟	20,359.96
總計			<u>47,665.80</u>

- (7) 據物業擁有人告知，該物業建築面積約27,503.18平方米的部分受限於總代價為人民幣149,273,000元的若干買賣協議。有關該物業該部分的前述總代價已反映於及計入上述吾等的估值中。
- (8) 據物業擁有人告知，於估值日期該物業總已支銷建築成本人民幣152,523,000元，而於估值日期完成該物業的未支付建築成本為人民幣40,142,000元。吾等於估值中已考慮有關金額。
- (9) 於估值日期完成建議開發時的市值總額為人民幣429,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一二年五月二日營業執照第510124000040121號，成都上置置業有限公司已於二零一零年十二月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限為二零一零年十二月二十日起。
- (11) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證下的有關土地使用權授權予成都上置置業有限公司，屬合法、有效及受中國法律保障；
 - (ii) 成都上置置業有限公司已就該物業的施工履行必需的政府批准程序及獲得所需文件；
 - (iii) 根據中國法律，成都上置置業有限公司有權於有關權利期限內佔用、使用及抵押土地使用權及房屋所有權。該物業已被抵押及已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。

(12) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：—

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第三組 – 目標資產於中國持有的待建物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值								
11. 中國四川省成都市 郫縣紅光鎮三觀村 成都綠洲雅賓利花 園二期二標段待建 土地	<p>該物業現為空地，擬建為中國四川省成都市郫縣紅光鎮三觀村成都綠洲雅賓利花園二期二標段的物業。</p> <p>完工后，擬建物業將為住宅開發項目，附帶零售及附屬設施。</p> <p>該物業規劃總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>71,203.04</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>879.72</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>72,082.76</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據目標資產告知，該物業預計於二零一八年前後完工。</p> <p>該物業土地使用權的住宅用途及商業用途分別為70年及40年。</p>	用途	概約 總建築面積 (平方米)	住宅	71,203.04	商業	879.72	總計	<u>72,082.76</u>	於估值日期，該物業處於在建中。	人民幣261,200,000元 (目標資產應佔全部權益：人民幣261,200,000元)
用途	概約 總建築面積 (平方米)										
住宅	71,203.04										
商業	879.72										
總計	<u>72,082.76</u>										

附註：—

(1) 根據四川省成都市郫縣國土資源局(「出讓人」)與成都上置置業有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第5101082010-96號，出讓人已將一幅土地的使用權出讓予受讓人，詳情如下：—

- | | | | |
|-------|--------|---|-----------------|
| (i) | 位置 | : | 郫縣紅光鎮 |
| (ii) | 佔地面積 | : | 90,981.84平方米 |
| (iii) | 用途 | : | 住宅用途及公共服務用途 |
| (iv) | 代價 | : | 人民幣423,063,200元 |
| (v) | 土地使用期限 | : | 商業用途40年，住宅用途70年 |

- (2) 根據郫縣人民政府於二零一零年十二月二十八日發佈的國有土地使用權證第(2011)72號，該物業總佔地面積約90,981.84平方米的土地使用權已歸屬予成都上置置業有限公司。土地使用權將分別於二零五零年十二月二十八日(公共服務、商用)及二零八零年十二月二十八日(住宅用途)到期。
- (3) 根據郫縣規劃管理局於二零一一年一月十二日頒發的建設用地規劃許可證第5101242011200004號，該物業佔地面積90,981.84平方米作住宅用途及公共服務用途的建築地盤遵守城市規劃規定。
- (4) 根據郫縣規劃管理局頒發的建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積74,987.86平方米的建設工程遵守建設工程規定並已獲批准，詳情如下：—

證書編號	頒發日期	總建築面積 (平方米)
510124201430022	二零一四年五月二十八日	<u>74,987.86</u>
總計		<u><u>74,987.86</u></u>

- (5) 根據郫縣房管局頒發的建設工程施工許可證，該物業總建築面積74,987.86平方米的建設工程遵守工程開工規定並已獲批准，詳情如下：—

證書編號	頒發日期	總建築面積 (平方米)
510124201412150401-1	二零一四年十二月十五日	<u>74,987.86</u>
總計		<u><u>74,987.86</u></u>

- (6) 據 貴公司告知，於估值日期該物業總已支銷建築成本為零，而於估值日期完成該物業的未支付建築成本為人民幣104,000,000元。吾等於估值中已考慮有關金額。
- (7) 於估值日期完成建議開發時的市值總額為人民幣445,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一五年五月二十七日營業執照第510124000040121號，成都上置置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期限為二零一零年十二月二十日至永久。業務範圍包括房地產開發、商品及技術進出口、地產管理。
- (9) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權屬合法、有效及受中國法律保障；
- (ii) 成都上置置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用人並已就該物業的施工履行必需的政府批准程序及獲得所需文件；

- (iii) 根據中國法律，成都上置置業有限公司有權於有關權利期限內佔用、使用及抵押土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴公司須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同中所指所有土地出讓金已正式支付及結清。
- (10) 根據吾等獲 貴公司提供的資料，業權狀況及獲授主要批文及許可證如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四組 — 目標資產於中國持有的租賃物業

物業	概況及租期詳情	於二零一六年 三月三十一日 現狀下的市值
12. 中國上海市寶山區 羅店新鎮高爾夫球 場	<p data-bbox="531 549 1094 619">該物業包括位於上海寶山區羅店新鎮個佔面積約1,146,081平方米(1,719畝)的現有36洞國際高爾夫球場。</p> <p data-bbox="531 676 1094 832">36洞高爾夫球場包括兩個18洞高爾夫球場，即南湖場及北森場。18洞南湖場於二零零四年八月開始經營，球道長度為7,248碼，為72標準桿。18洞北森場於二零零五年九月開始經營，球道長度為7,266碼，為72標準桿。</p> <p data-bbox="531 889 1094 959">該物業現由上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司經營及管理。</p> <p data-bbox="531 1017 1094 1215">該物業由羅店新鎮政府租予上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)，租期為二零零三年十月二十三日起計40年。於租期內，上海金羅店獲免支付租金，但須承擔球場維護費用，及須就經營高爾夫球場向羅店新鎮財務支付營業稅。</p> <p data-bbox="531 1272 1094 1519">根據中國法律意見，租賃協議約束出租人及承租人。經上海金羅店問詢，羅店新鎮政府作為高爾夫球場出租人未能提供有關高爾夫球場的土地使用權文件。倘上海金羅店根據租賃協議因高爾夫球場土地使用權糾紛不能使用高爾夫球場，則上海金羅店有權根據租賃協議提出索償。</p>	無商業價值

附註：—

- (1) 吾等並無就該物業的前述樓宇及構築物之業權獲提供所有法定文件(例如房屋所有權證或房地產業權證)。

根據 貴公司的特別指示，吾等已根據特別假設(即屹立其上的樓宇及建築物已獲授權及遵守相關規劃及建設規定及已從相關政府機構獲得任何事先必須批准)而進行估值。

據上海金羅店確認，會籍已售罄。於吾等的估值中，經考慮未來交易潛能及可能達成的營業額水平，吾等已將其按全部權益基準作為全面經營實體估值。基於上述特別假設，吾等認為，於估值日期高爾夫俱樂部作為全面經營實體及該物業不受讓渡限制及可於市場上自由轉讓而無須支付任何土地出讓金，該物業的估值金額為人民幣 150,000,000 元。

據 貴公司告知，根據上海金羅店開發有限公司的分立協議，收購該物業的租賃權利將透過與上海寶山區羅店新鎮簽署新的租賃協議，將先前租賃予上海金羅店開發有限公司的物業，租賃予上海美蘭湖房地產開發有限公司。

A. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

B. 權益披露

1. 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	合計	股權概約百分比
卓福民	—	160,000 (附註1)	160,000	0.0008%

附註：

- (1) 該等160,000股股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除本附錄本第B段所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉而(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

2. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士（除本公司之董事或主要行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行普通股 股份數目	股權概約 百分比
中國民生投資 股份有限公司	於受控制法團 的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
中民嘉業投資 有限公司	於受控制法團 的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd.	於受控制法團 的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉勝(控股)投資 有限公司	於受控制法團 的權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉順(控股)投資 有限公司	實益擁有人	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
施建	實益擁有人、配偶 及公司權益	2,902,668,443 (附註3及4)	14.11%
司曉東	實益擁有人、配偶 及公司權益	2,902,668,443 (附註3及4)	14.11%
上置控股	實益擁有人	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%

附註：

- (1) 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的全部直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有 Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd. 的全部直接權益，而 Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd. 持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd. 及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 嘉順(控股)投資有限公司(中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd. 被視為於當中擁有權益)持有的12,500,000,000股股份被抵押予中國一家銀行。
- (3) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、其配偶司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司於當中擁有權益的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置控股30%以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置控股持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的2,889,659,128股股份被抵押予 Jiahua Investment Limited。Jiang Chuming 女士持有 Jiahua Investment Limited 的全部直接權益。

3. 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，中民嘉業投資有限公司為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露權益之公司。

於最後實際可行日期，(i)執行董事陳超先生為中民嘉業投資有限公司首席風險管理執行官；(ii)執行董事朱強先生為中民嘉業投資有限公司首席投資官；及(iii)執行董事陳東輝先生為中民嘉業投資有限公司總經理及 Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd.、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司董事及 Jiaxin Investment (Shanghai) Co., Ltd. 法人代表。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉之公司之董事或僱員。

C. 董事服務合約

除：

- (1) 本公司與秦文英女士訂立日期為二零一六年六月六日的服務合約，內容有關委任秦文英女士為執行董事，任期為自二零一六年六月六日起計三年及

- 年薪為1,460,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (2) 本公司與陳東輝先生訂立日期為二零一六年六月六日的服務合約，內容有關委任陳東輝先生為執行董事，任期為自二零一六年六月六日起計三年及年薪為60,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (3) 本公司與馬立山先生訂立日期為二零一六年三月三十一日的服務合約，內容有關委任馬立山先生為獨立非執行董事，任期為自二零一六年三月三十一日起計兩年及年薪為300,000港元及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (4) 本公司與賀斌吾先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任賀斌吾先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為2,800,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (5) 本公司與彭心礦先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任彭心礦先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為2,680,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (6) 本公司與陳超先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任陳超先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為60,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (7) 本公司與朱強先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任朱強先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為60,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；

- (8) 本公司與施冰先生訂立日期為二零一五年七月十七日的服務合約，內容有關委任施冰先生為執行董事，任期為自二零一五年七月十七日起計兩年及年薪為1,600,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (9) 本公司與郭平先生訂立日期為二零一四年十月十三日的服務合約，內容有關委任郭平先生為獨立非執行董事，任期為自二零一四年十月十三日起計兩年及年薪為330,000港元及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (10) 本公司與卓福民先生訂立日期為二零一四年七月一日的服務合約，內容有關委任卓福民先生為獨立非執行董事，任期為自二零一四年七月一日起計兩年及年薪為360,000港元及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；及
- (11) 本公司與陳尚偉先生訂立日期為二零一四年六月十六日的服務合約，內容有關委任陳尚偉先生為獨立非執行董事，任期為自二零一四年七月一日起計兩年及年薪為330,000港元及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約(惟不包括於一年內屆滿或本公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而可於一年內予以終止之服務合約)。

D. 董事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，董事於經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或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。

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立之任何合約或協議中直接或間接擁有重大權益。

E. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

F. 專家同意書及資格

川盟融資有限公司、寶積資本有限公司、安永會計師事務所及戴德梁行各自就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載彼等的函件及／或報告及／或估值證書及／或意見及引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回同意書。

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
川盟融資有限公司	可根據證券及期貨條例進行第6類(就企業融資提供意見)的持牌法團
寶積資本有限公司	可根據證券及期貨條例進行第6類(就企業融資提供意見)的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師

名列上文的每位專家確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)，亦無於經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或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。

G. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

H. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，及就董事所知本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

I. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約（不包括於日常業務中所訂立者）：

- (1) 瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（本公司全資附屬公司）（作為擔保人）訂立日期為二零一四年五月二十七日的物業擔保合約，以銀行為受益人質押物業擔保六家公司（即上海其方實業有限公司、上海勤勵投資（集團）有限公司、上海耀吉投資管理有限公司、上海美蘭湖投資管理有限責任公司、上海元頤實業有限公司及上海金羅店國際旅行社有限公司）的還款責任，根據六家公司（作為借方）及銀行（作為貸方）訂立的貸款協議，貸款總額為人民幣175,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月十一日的公告；
- (2) 本公司、無錫永慶房地產有限公司（本公司擁有98.75%之附屬公司）及上海碩誠置業有限公司（於相關時間的本公司全資附屬公司）（作為擔保人）訂立日期為二零一四年七月三十日的擔保合同以擔保上海金羅店開發有限公司就上海金羅店開發有限公司（作為借款人）與一家銀行（作為貸款人）訂立的日期為二零零九年十月二十九日的貸款協議項下還款責任的擔保，貸款為人民幣600,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告；
- (3) 本公司、無錫永慶房地產有限公司（本公司擁有98.75%之附屬公司）及上海碩誠置業有限公司（於相關時間的本公司全資附屬公司）（作為擔保人）訂立日期為二零一四年七月三十日的擔保合同以擔保上海美蘭湖醫院投資有限公司於擔保上海美蘭湖醫院投資有限公司（作為借款人）與一家銀行（作為貸款人）訂立的日期為二零一二年六月十二日的貸款協議項下還款責任的擔保，貸款為人民幣450,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告；
- (4) 上海安信復興置地有限公司（作為抵押人）（本公司擁有其51.48%權益的附屬公司）訂立日期為二零一四年九月一日的物業按揭合同抵押其所擁有的物

業以一家銀行為受益人的物業按揭，以擔保上海美蘭湖婦產科醫院有限公司於其(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年九月一日的貸款協議項下的還款責任，貸款為人民幣30,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告；

- (5) 本公司於二零一四年十月十六日訂立一份承諾函，保證為上海錦美建築裝潢有限公司對前湧金融信息服務(上海)有限公司網上公共投資者承擔就上海錦美建築裝潢有限公司、前湧金融信息服務(上海)有限公司及公共投資者訂立的三方協議的預期及實際回報之間的差額補足義務，根據三方協議，上海錦美建築裝潢有限公司應將其於本集團相關房地產項目最高可達人民幣300,000,000元的收益權，轉讓給前湧金融信息服務(上海)有限公司網站上的公共投資者，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月十一日的公告；
- (6) 本公司於二零一四年十二月訂立以上海北阪河谷投資中心為受益人的擔保，擔保黑鷹(上海)投資管理有限公司支付其於北阪河谷城市發展基金第三期認繳份額人民幣202,530,000元的義務，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月十一日的公告；
- (7) 本公司及其附屬公司(即瀋陽綠怡酒店管理有限公司、遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司及康明投資有限公司)以中融國際信託有限公司為受益人的一系列各種形式的擔保(包括不可撤回共同責任擔保、股份抵押、質押土地及承諾補償)，以擔保黑鷹(上海)投資有限公司就回購中融國際信託有限公司在北阪河谷城市發展基金第三期的所持份額人民幣800,000,000元(加維持回購權的費用)的義務，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年五月十一日的公告；
- (8) 本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一四年十二月十九日的擔保合同以擔保成都上置置業有限公司於成都上置置業有限公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年十二月十九日的貸款協議項下還款責任的擔保，貸款金額為人民幣400,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告；
- (9) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置控股訂立日期為二零一五

年六月五日的諒解備忘錄，據此，保利地產(集團)股份有限公司有意按認購價每股0.25港元認購本公司將予配發及發行以供認購之股份，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月九日的公告；

(10) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置控股訂立日期為二零一五年八月十四日的終止協議共同同意終止日期為二零一五年六月五日的諒解備忘錄，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年八月十四日的公告；

(11) 本公司、中民嘉業投資有限公司及上置控股訂立日期為二零一五年九月十二日的諒解備忘錄，據此，中民嘉業投資有限公司有意直接或間接透過一家全資附屬公司按認購價每股0.10港元認購本公司將配發及發行以供認購之股份，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月十五日的公告；

(12) 本公司、六名投資者(包括中民嘉業投資有限公司)與上置控股訂立日期為二零一五年十月九日的認購協議，據此投資者認購本公司發行的14,900,000,000股股份，總現金代價為1,490,000,000港元，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十月十二日的公告；

(13) 華通投資有限公司(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、Mainlandcn Ten Company Limited(作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十月三十日的買賣協議，內容有關出售美盛資源有限公司60%股權及股東貸款的60%，總代價為人民幣547,872,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日的公告；

(14) 啟展投資有限公司(本公司間接附屬公司)(作為賣方)與長城國富置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年三月十八日的股權轉讓協議，內容有關出售上海斯格威大酒店有限公司56%股權，總代價為人民幣643,104,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年三月十八日的公告；及

(15) 《收購交易主協議》。

J. 一般事項

(a) 本公司公司秘書為香港特許秘書公會資深會員彭家輝先生。

- (b) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。於最後實際可行日期，總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke MH08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

K. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至二零一六年六月十九日（包括該日）期間於任何工作日（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正在本公司主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室）及由二零一六年六月二十日起至本通函日期起計十四天期間止於本公司新主要營業地點（地址為香港金鐘道88號太古廣場一期10樓1001至1004室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 《收購交易主協議》；
- (c) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第23至24頁；
- (d) 寶積資本有限公司函件，全文載於本通函第25至42頁；
- (e) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (f) 安永會計師事務所編製的目標資產會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 安永會計師事務所刊發的經擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 戴德梁行的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；

- (i) 本附錄「重大合約」一段所述各重大合約的副本；
- (j) 本附錄「董事服務合約」一段所述各份服務合約的副本；
- (k) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述的同意書；及
- (l) 本通函。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

股東特別大會通告

茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年七月六日(星期三)下午三時正假座香港金鐘道88號太古廣場一期10樓1001至1004室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列各項決議案作為本公司之普通決議案。除非另行指明，本通告中所用詞彙應與於本公司刊發的日期為二零一六年六月十六日的通函中所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司、中國新城鎮發展有限公司及上置投資控股有限公司所訂立日期為二零一六年四月二十日的協議(「《收購交易主協議》」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，內容有關按現金對價人民幣1,315,198,723元收購目標資產及償還貸款，以及其項下擬進行及與此有關的所有交易；及
- (b) 授權董事代表本公司採取彼等可能全權酌情認為屬必要、合宜或恰當之所有有關行動及事宜以及簽署及訂立所有文件、文據及協議，以使有關本決議案(a)段或涉及本決議案(a)段之交易得以生效。」

2. 「動議，重選秦文英女士為本公司執行董事，於通過決議案後即時生效。」

股東特別大會通告

3. 「動議，重選陳東輝先生為本公司執行董事，於通過決議案後即時生效。」

承董事會命
上置集團有限公司
主席
賀斌吾

香港，二零一六年六月十六日

附註：

1. 有權出席上述通告所舉行大會或其任何續會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或以上代表代其出席會議並於會上投票。受委代表無須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格之後，仍可親身出席大會，在此情況下，委任受委代表的文據應被視為已撤回。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，本公司股東所作的所有表決必須以投票方式進行。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
5. 倘屬本公司任何股份的聯名登記股份持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表在任何大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或委派代表出席會議，只接受排名較先之該聯名持有人(不論親身或委派代表)之投票，就此而言排名先後按本公司股東名冊內就該等聯名持有之權益登記持有人名稱之排名而定。

於本通告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生、秦文英女士及陳東輝先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生。