

此乃要件 請即處理

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引起的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國奧園地產集團股份有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



中國奧園地產集團股份有限公司
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

成立合營公司之主要交易

二零一一年六月十六日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件 | |
| 緒言..... | 4 |
| 合作協議..... | 5 |
| 有關項目公司的資料..... | 8 |
| 收購事項的理由及裨益..... | 9 |
| 收購事項之財務影響..... | 10 |
| 一般資料..... | 10 |
| 其他資料..... | 11 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料..... | 12 |
| 附錄二 — 項目公司的財務資料..... | 18 |
| 附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考資產與負債報表..... | 36 |
| 附錄四 — 項目土地的物業估值報告..... | 41 |
| 附錄五 — 一般資料..... | 47 |

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：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「Ace Rise」 | 指 | Ace Rise Profits Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，且於最後實際可行日期為本公司的最大股東 |
| 「收購事項」 | 指 | 本集團根據合作協議擬透過向項目公司的註冊資本注資收購項目公司60%股權 |
| 「奧園集團」 | 指 | 奧園集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，且為本公司之全資附屬公司 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港之持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六) |
| 「Cathay Property」 | 指 | Cathay Sino Property Ltd.，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，且於最後實際可行日期為本公司的第二大股東 |
| 「本公司」 | 指 | 中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所上市 |
| 「合作協議」 | 指 | 高速集團、奧園集團及項目公司於二零一一年五月二十五日訂立之合作協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 於完成收購事項後經收購事項擴大後的本集團 |
| 「進一步承諾」 | 指 | 奧園集團根據合作協議向高速集團所作的擔保 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「高速集團」 | 指 | 安徽省高速地產集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及連同其／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之該名／該等人士 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一一年六月十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「項目公司」 | 指 | 安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期由高速集團全資擁有 |
| 「項目土地」 | 指 | 中國江蘇省蘇州市相城區渭塘鎮環湖西路以東、環湖北路以南、盛澤湖北一宗地編號為蘇地 2009-B-65 號的一幅土地，總建築面積約 287,400 平方米以及總土地面積約 359,292 平方米，作住宅用途於二零七九年十二月二十四日屆滿，為期七十年 |
| 「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 | 本公司股東 |
| 「股份」 | 指 | 本公司每股面值 0.01 港元之普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

| | | |
|-------|---|------------|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



中國奧園地產集團股份有限公司
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

執行董事：

郭梓文先生(主席)
郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)
楊 忠先生
林錦堂先生
辛 珠女士
胡大為先生

非執行董事：

武捷思先生(副主席)
保爾·渥蘭斯基先生

獨立非執行董事：

馬桂園先生
宋獻中先生
徐景輝先生
張國強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中99號
中環中心5105室

成立合營公司之主要交易

1. 緒言

謹此提述本公司日期為二零一一年五月二十五日的公告，本公司宣佈於二零一一年五月二十五日，本公司之全資附屬公司奧園集團與高速集團和項目公司訂立合作協議，據此，奧園集團將向項目公司之註冊資本注資共人民幣450,000,000元；注資完成後，奧園集團將擁有項目公司60%股權。

董事會函件

合作協議

合作協議之主要條款概要如下：

日期 二零一一年五月二十五日

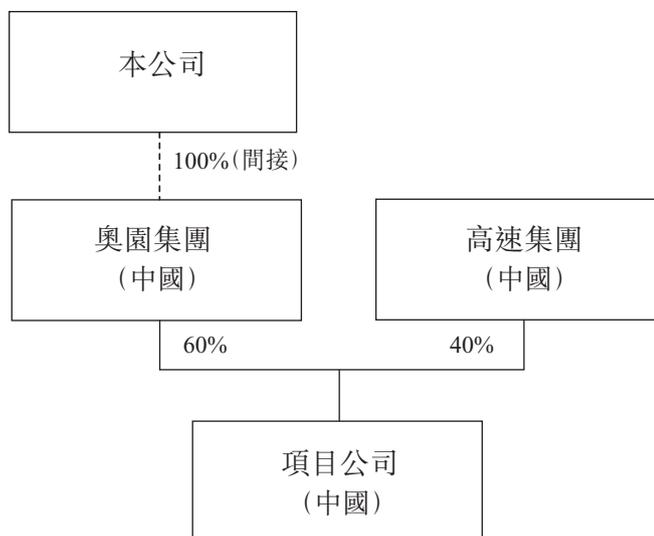
訂約方 (1) 高速集團
(2) 奧園集團
(3) 項目公司

據董事於經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，高速集團、項目公司及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產

根據合作協議，奧園集團將向項目公司注資人民幣450,000,000元，而項目公司將動用該筆款項使其註冊資本由人民幣300,000,000元增至人民幣750,000,000元。

增加註冊資本完成後，奧園集團和高速集團將分別擁有項目公司60%及40%股權。而本集團和高速集團之分配比率將根據權益會計法按照資本投資比率分配。項目公司將成為本公司之一間共同控制實體，而公司架構將如下：



代價

收購事項之代價人民幣450,000,000元乃由奧園集團與合作協議其他訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)項目土地之價值；(ii)高速集團已注入至項目公司之總金額；及(iii)項目公司初步開發項目土地所需的估計金額。如本通函附錄四所載物業估值報告所示，項目土地於二零一一年四月三十日的估值為人民幣1,990,000,000元。於二零一一年二月二十八日，高速集團已注入約人民幣1,577,859,292元至項目公司（其中人民幣300,000,000元投入至註冊資本及人民幣1,277,859,292元以股東貸款方式出資）。

代價人民幣450,000,000元將由奧園集團以下列方式支付：

- (a) 奧園集團將自合作協議生效之日起五(5)個營業日內向奧園集團和高速集團共同控制之銀行賬戶支付人民幣450,000,000元；及
- (b) 於以下條件達成之日後五(5)個營業日內，奧園集團將自上述共同控制賬戶向項目公司指定之共同控制驗資賬戶（由高速集團和奧園集團共同管理）轉賬人民幣450,000,000元：
 - (i) 奧園集團已於有關高速集團和項目公司所提供之項目土地之公開競標及《國有建設用地使用權出讓合同》完成後核實並接納書面確認書；
 - (ii) 高速集團和項目公司已按照相關國有資產管理條例向安徽省政府提交合作協議，並由有關政府機構批准；及董事會已批准奧園集團簽署合作協議；
 - (iii) 項目公司已簽署有關增加項目公司註冊資本之所有相關法律文件，並提交予向有關政府機構；及
 - (iv) 項目公司已發出承諾書，向奧園集團承諾，倘於奧園集團向項目公司指定之共同控制驗資賬戶支付人民幣450,000,000元之日起45日內，項目公司無法完成其增加註冊資本程序或項目公司無法取得《國有土地使

董事會函件

用權証》，奧園集團有權根據合作協議退出合作，在此情況下，奧園集團應享有退款人民幣450,000,000元連同應計利益。

先決條件

合作協議將於(其中包括)下列條件達成後生效：

- (a) 高速集團和奧園集團已展開盡職調查，並已共同委任專業顧問進行審核及評估；及
- (b) 合作協議各訂約方已完成有關備案程序，並獲得合作協議之批文。

完成

於先決條件達成之日後第五(5)個營業日完成。

奧園集團之進一步承諾

於二零一一年二月二十八日，項目公司應付高速集團及其關連方之未償還股東貸款總額為人民幣1,277,859,292元。未償還股東貸款須於截至二零一二年十二月三十一日(包括該日)止期間按年利率9.8%計息，其後按年利率12.2%計息。協定之還款計劃如下：

- (a) 項目公司將於二零一二年十二月三十一日前償還人民幣400,000,000元；
- (b) 項目公司將於二零一三年六月三十日前償還人民幣400,000,000元；及
- (c) 項目公司將於二零一三年十二月二十日前償還未償還款項餘額連同所有未償還利息；

根據合作協議，奧園集團已向其他訂約方承諾，倘項目公司未能根據上述還款計劃償還股東貸款，奧園集團將無條件及不可撤回地向項目公司墊付貸款，而項目公司將於相關償還日期後五(5)個營業日內使用該墊款繳付有關股東貸款金額。奧園集團於上述承諾中之最高責任相當於高速集團向項目公司墊付之股東貸款總額之60%連同應計利息，即約人民幣767,000,000元。

董事會函件

倘於奧園集團向項目公司指定之共同控制驗資賬戶支付人民幣450,000,000元之日起45日內，項目公司無法完成其增加註冊資本程序或項目公司無法取得《國有土地使用權証》，且奧園集團並無根據合作協議行使權利退出合作，則上述還款計劃將基於發出項目公司新營業執照（當中註明新增註冊資本）之日起延期。

董事（包括獨立非執行董事）認為，進一步承諾之條款屬一般商業條款，公平合理，並符合股東之整體利益。

有關項目公司的資料

高速集團是一間投資控股公司，而其控股公司及控股公司的附屬公司於中國從事投資控股、物業開發、提供項目管理及相關服務。

高速集團透過公開競標於二零零九年十一月五日取得項目土地的土地使用權。於二零一零年二月六日，高速集團與蘇州市國土資源局訂立《國有建設用地使用權出讓合同》，以取得項目土地的土地使用權。根據上述用地使用權出讓合同，應付予蘇州市國土資源局的項目土地用地使用權總成本約為人民幣1,890,000,000元。為開發項目土地，高速集團於二零零九年十二月三日以註冊資本人民幣300,000,000元（已繳足）設立項目公司，而項目公司已於二零一一年五月十七日取得有關土地項目之土地使用權證書。項目土地並無任何押記或抵押。

項目公司仍未按照於二零一零年二月六日訂立之土地使用權出讓合同規定之時間表對項目土地進行開發。然而，項目公司無須因延遲開發項目土地而繳納閒置費及罰款，此乃由於蘇州市相城區有關部門已同意不收取上述費用及罰款，以及相關土地使用證已於二零一一年五月十七日獲發放予項目公司。於該等情況下，董事會認為延遲開發項目土地不會影響項目土地之建設工程及目前開發計劃。

於二零一一年二月二十八日有關項目公司的進一步資料如下：

| | | |
|--------|---|-------------------|
| 名稱 | : | 安徽省高速地產集團（蘇州）有限公司 |
| 註冊成立日期 | : | 二零零九年十二月三日 |
| 註冊成立地點 | : | 中國北京 |

董事會函件

| | | |
|--------------|---|--------------------------------|
| 經營期限 | : | 二零零九年十二月三日至二零一九年十二月二日 |
| 業務範圍 | : | 房地產開發及經營、房地產代理服務、物業管理及物業相關諮詢服務 |
| 註冊資本 | : | 人民幣300,000,000元 |
| 已繳付註冊資本 | : | 人民幣300,000,000元 |
| 應付股東及相關各方的款項 | : | 人民幣1,277,859,292元 |

財務資料：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------|-----------------------|------------------------|
| | 二零一零年 (經審核) 人民幣 | 二零零九年 (未經審核) 人民幣 |
| 除稅前虧損淨額 | 64,978,693 | - |
| 除稅後虧損淨額 | 64,978,693 | - |
| | 於二零一零年 十二月三十一日 | 於二零零九年 十二月三十一日 |
| 資產淨值 | 235,021,037 | 300,000,000 |

項目土地位於蘇州盛澤湖，董事相信該地區位於蘇州之黃金地段。根據現時本集團及高速集團之開發計劃，項目土地將發展成一個住宅綜合型項目，主要包括別墅及高層住宅大廈。預計綜合型項目的工程將於二零一一年下半年開始，而物業之商業銷售將於二零一二年開始。

收購事項的理由及裨益

本集團的主要業務活動包括於中國進行物業開發及物業投資。董事會對中國經濟及中國物業市場的前景表示樂觀。收購事項乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，由本集團的內部資源提供資金。董事會認為，項目土地位於上海相鄰城市中國蘇州的黃金地段並且發展潛力巨大。董事會深信收購事項創造機會使本集團於中國進一步發展其業務且收購事項符合本公司的商業計劃。董事會進一步深信收購事項符合本公司的最佳利益，而合作協議的條款屬正常商業條款，公平合理且符合本公司股東的整體利益。

於完成合作協議後，本公司將間接擁有項目公司60%的權益，而項目公司擁有項目土地的土地使用權。

收購事項之財務影響

有關經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三，藉以說明收購事項對本集團資產及負債之財務影響，此乃假設完成合作協議時經擴大集團之未經審核備考總資產約為人民幣13,251,406,000元；而未經審核備考總負債約為人民幣7,274,278,000元。

於收購事項完成後，對本集團之盈利並無即時重大的影響。董事相信收購事項會加強本集團業務的發展。

一般資料

奧園集團是一間投資控股公司，而其控股公司及控股公司的附屬公司於中國從事投資控股、物業開發、提供項目管理及相關服務。

高速集團是一間投資控股公司，而其控股公司及控股公司的附屬公司於中國從事投資控股、物業開發、提供項目管理及相關服務。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但不超過75%，收購事項構成本公司上市規則第14章下之一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於概無股東須於為批准收購事項而可能召開之股東大會上放棄投票，根據上市規則第14.44條，股東書面批准收購事項可代替舉行本公司之股東大會。於最後實際可行日期，Ace Rise持有1,154,325,000股股份，佔本公司已發行股本約44.18%，而Cathay Property持有293,175,000股股份，佔本公司已發行股本約11.22%。

於二零零六年六月（於本公司上市前），為了替本集團籌集資金作本集團發展之用，Cathay Property認購了本集團之若干新股份，因而成為本集團之少數股東，而Ace Rise則為主要股東。認購所得款額用作完成本集團之重組，並資助數個物業發展項目。自此，Cathay Property成為本集團之股東。除了上述事項，Ace Rise及Cathay Property並無其他業務合作，彼此之間也並無關係。

Ace Rise與Cathay Property已組成一組密切聯繫的股東（合共持有1,447,500,000股股份（佔本公司全部已發行股本約55.40%）），並已書面批准收購事項，本公司因此無須就批准收購事項而召開股東特別大會。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

二零一一年六月十六日

(A) 有關本集團之財務資料

本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料詳情分別載於本公司截至二零零八年(第60至123頁)、二零零九年(第65至135頁)及二零一零年(第69頁至147頁)十二月三十一日止三個年度各年之年報,同時亦於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.aoyuan.com.cn>)公佈。

(B) 經擴大集團之營運資金

於最後實際可行日期,董事(包括獨立非執行董事)認為,在沒有未能預見的情況下,及考慮到經擴大集團的現有現金結餘、現有銀行融資及未來預期內部產生的資金及根據合作協議;應付高速地產關連公司款項之經修訂償還期限後,經擴大集團擁有充裕的營運資金可應付自本通函日期起往後至少十二個月的目前需求。

(C) 經擴大集團之債務

於二零一一年四月三十日(即寄發本通函之前本債務聲明之最後實際可行日期)營業結束時。

本集團**(a) 借款**

本集團擁有銀行借款約人民幣3,328,537,000元。該等銀行借款乃由(i)本集團若干銷售物業、樓宇及投資物業;(ii)本集團若干於其附屬公司之股權;及(iii)本集團之若干銀行存款作抵押。

(b) 證券

本集團並無擁有任何未償還的按揭、押記或債務證券。

(c) 或然負債

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任擔保人,以抵押獲得銀行貸款約人民幣2,427,022,000元。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度,本集團與兩名獨立第三方(「賣方」)就可能收購一家公司(「目標」)之事項簽訂協議。然而,由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素,本集團於其後終止此協議。賣方隨即向本集

團提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該法律案件仍處於法律程序當中。本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團被要求支付賠償之可能性極微。

本集團已就授予本公司一間共同控制實體世紀協潤投資有限公司之銀行融資670,000,000港元(約等於人民幣560,388,000元)提供擔保。預計該融資擔保將於二零一一年十二月世紀協潤投資有限公司償還貸款後解除。

(d) 應付非控股股東款項

本集團已獲得來自非控股股東之墊款人民幣20,034,000元。

項目公司

(a) 應付最終控股公司款項

項目公司已取得來自最終控股公司之墊款約人民幣43,427,000元。

(b) 應付直接控股公司款項

項目公司已取得來自直接控股公司之墊款約人民幣1,716,971,000元。

(c) 應付一間同系附屬公司款項

項目公司已自一間同系附屬公司取得約人民幣52,131,000元之墊款。

除上文所述或以其他方式披露及集團內部負債及於正常之業務運作所產生的一般應付貿易賬款外，經擴大集團於二零一一年四月三十日營業結束時概無任何未償還之按揭、抵押、債券或已發出及未償還或已同意發出之借貸資本、銀行透支、貸款債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

(D) 經擴大集團之經營及財務前景

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資。

經擴大集團將繼續在中國從事物業發展及物業投資業務。經擴大集團的收益主要來自相同的業務分部：物業發展及物業投資。現時預期項目土地上的建設工程將

於二零一一年動工，而項目土地上的發展中物業將於下個年度開始出售。項目公司的收益及溢利將於日後對本集團作出財務貢獻。

董事認為項目土地擁有優良的發展潛力。

(E) 有關收購事項的資料

項目公司主要從事項目土地的物業開發。根據合作協議，奧園集團將向項目公司之註冊資本注資共人民幣450,000,000元；注資完成後，奧園集團將擁有項目公司60%股權，而項目公司將成為本公司之一間共同控制實體。於最後實際可行日期，項目公司並無支付任何董事的酬金。

(F) 項目公司的管理層討論與分析

業務回顧

項目公司乃一間項目公司及其唯一業務乃收購及開發項目土地和此後出售建於項目土地之物業。項目土地位於上海相鄰城市中國蘇州的黃金地段並且發展潛力巨大。董事會認為收購事項創造機會使本集團於中國進一步發展其業務。

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，項目公司並無自物業銷售產生任何收益及無產生行政及推廣開支及利息支出。

資本架構及流動資金

於二零零九年十二月三十一日，項目公司擁有現金及銀行結餘約人民幣100,000元，及預付款項及其他應收款項約人民幣473,159,000元，而負債方面，項目公司擁有應付直接控股公司款項約人民幣173,259,000元，項目公司錄得淨資產約人民幣300,000,000元。

僱員及薪酬

項目公司於本年度並無任何員工及董事薪酬支出。

外匯風險

於本年度，項目公司之所有銀行結餘及現金及負債以人民幣計值，因此項目公司並無面臨外匯風險。

承擔及或然負債

項目公司就已訂約但未於賬目撥備的土地地價及土地契稅擁有資本承擔分別約達人民幣1,417,141,000元及人民幣75,600,000元。項目公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，項目公司概無資產已抵押或質押予任何第三方。

重大投資

除於項目土地的發展項目的投資外，項目公司並無任何重大投資。

重大收購及出售

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，項目公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

重大投資的未來計劃

除於項目土地的發展項目的投資外，項目公司並無有關重大投資或股本資產的其他未來計劃。預期於項目土地的發展項目的投資將以股東貸款及銀行借款撥付。

金融工具

項目公司目前並無使用任何金融工具作對沖用途。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

截至二零一零年十二月三十一日止年度，項目公司並無產生來自物業銷售的任何收益。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，項目公司並無產生推廣開支，項目公司分別有行政開支和股東貸款利息開支約人民幣7,203,000元及人民幣57,878,000元。

資本架構及流動資金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，項目公司的資金來源主要源自股東供款，而該等款項已用於撥付項目土地物業的經營及發展。

於二零一零年十二月三十一日，項目公司擁有現金及銀行結餘約人民幣1,657,000元及預付款項及其他應收款項約人民幣1,567,681,000元，而負債方面，項目公司擁有應付貿易賬款及其他應付款項約人民幣4,422,000元、應付最終控股公司款項約人民幣43,427,000元及應付直接控股公司款項約人民幣1,235,714,000元及應付一間同系附屬公司款項約人民幣51,246,000元，項目公司錄得淨資產約人民幣235,021,000元。

僱員及薪酬

於本年度，項目公司之員工支出總額約人民幣1,996,000元及向員工提供退休福利計劃。項目公司於本年度並無產生董事薪酬支出。

外匯風險

於本年度，項目公司之所有開支、銀行結餘及現金及負債均以人民幣計值，因此項目公司並無面臨外匯風險。

承擔及或然負債

項目公司就已訂約但未於賬目撥備的建設成本、土地地價及土地契稅擁有資本承擔分別約達人民幣15,011,000元、人民幣344,940,000元及人民幣75,600,000元。項目公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，項目公司概無資產已抵押或質押予任何第三方。

重大投資

除於項目土地的發展項目的投資外，項目公司並無任何重大投資。

重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，項目公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

重大投資的未來計劃

除於項目土地的發展項目的投資外，項目公司並無有關重大投資或股本資產的其他未來計劃。預期於項目土地的發展項目的投資將以股東貸款及銀行借款撥付。

金融工具

項目公司目前並無使用任何金融工具作對沖用途。

Deloitte. 德勤

敬啟者：

以下為吾等就安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司(「高速地產」)自二零零九年十二月三日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日及截至二零一零年十二月三十一日止年度(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)提呈之報告，以供載入中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)就貴公司透過向高速地產注資人民幣450,000,000元作為高速地產之註冊資本，收購高速地產60%股權而於二零一一年六月十六日刊發之通函(「通函」)。於完成收購高速地產60%股權後，高速地產將成為本公司一間共同控制實體。

高速地產於二零零九年十二月三日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。高速地產之主要業務為房地產開發。

高速地產於相關期間之法定財務報表乃根據於中國成立之企業適用之相關會計原則及規例編製，並由中國註冊之執業會計師安徽安瑞會計師事務所審核。

就本報告而言，高速地產之董事已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製相關期間之財務報表(「相關財務報表」)。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核數準則就相關財務報表進行獨立審核程序，並已根據香港會計師公會推薦之審核指引第3.340號「章程及申報會計師」檢查相關財務報表。

本報告所載財務資料乃就編製吾等之報告而按相關財務報表編製而成，以供載入通函，且未作出任何調整。編製相關財務報表乃高速地產董事之責任，而彼等批

准該等賬目刊發。本公司董事須為載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為按相關財務報表編製本報告所載之財務資料，就財務資料達致獨立意見並向閣下匯報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同相關附註已真實及公平地反映高速地產於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之事務狀況以及高速地產於相關期間之業績及現金流量。

A. 財務資料

全面收入表

| | | 二零零九年 十二月三日 (成立日期) 至二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------------------|---|--|---|
| 銀行利息收入 | | — | 102 |
| 行政開支 | | — | (7,203) |
| 融資成本 | 8 | — | (57,878) |
| 高速地產擁有人應佔期內／年內虧損及 全面開支總額 | 9 | — | (64,979) |

財務狀況表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|----------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零零九年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | — | 492 |
| 流動資產 | | | |
| 預付款及其他應收款項 | 13 | 473,159 | 1,567,681 |
| 銀行結餘及現金 | 14 | 100 | 1,657 |
| | | <u>473,159</u> | <u>1,569,338</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款 | 15 | — | 4,422 |
| 應付最終控股公司款項 | 16 | — | 43,427 |
| 應付直接控股公司款項 | 16 | 173,259 | 1,235,714 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 16 | — | 51,246 |
| | | <u>173,259</u> | <u>1,334,809</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>300,000</u> | <u>234,529</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u><u>300,000</u></u> | <u><u>235,021</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 實繳資本 | 17 | 300,000 | 300,000 |
| 累計虧損 | | — | (64,979) |
| 高速地產擁有人應佔權益總額 | | <u><u>300,000</u></u> | <u><u>235,021</u></u> |

權益變動表

| | 實繳資本 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| 於二零零九年十二月三日(成立日期) | — | — | — |
| 資本注入 | <u>300,000</u> | <u>—</u> | <u>300,000</u> |
| 於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日 | 300,000 | — | 300,000 |
| 年內虧損及全面開支總額 | <u>—</u> | <u>(64,979)</u> | <u>(64,979)</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <u><u>300,000</u></u> | <u><u>(64,979)</u></u> | <u><u>235,021</u></u> |

現金流量表

| | 二零零九年 十二月三日 (成立日期) 至二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------------------|--|---|
| 經營活動 | | |
| 除稅前虧損 | — | (64,979) |
| 經下列調整： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | — | 110 |
| 利息收入 | — | (102) |
| 融資成本 | — | 57,878 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | — | (7,093) |
| 預付款及其他應收款項增加 | (473,159) | (1,094,522) |
| 貿易及其他應付款增加 | — | 4,422 |
| 經營所用現金及經營活動所用現金淨額 | (473,159) | (1,097,193) |
| 投資活動 | | |
| 購置物業、廠房及設備 | — | (602) |
| 已收利息 | — | 102 |
| 投資活動所用現金淨額 | — | (500) |
| 融資活動 | | |
| 資本注入 | 300,000 | — |
| 直接控股公司墊款 | 173,259 | 1,049,250 |
| 一間同系附屬公司墊款 | — | 50,000 |
| 融資活動所得現金淨額 | 473,259 | 1,099,250 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 100 | 1,557 |
| 於期／年初的現金及現金等價物 | — | 100 |
| 於期／年終的現金及現金等價物 即銀行結餘及現金 | <u>100</u> | <u>1,657</u> |

財務資料附註

1. 一般資料及財務資料編製基準

安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司(「高速地產」)之註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國蘇州市相城區渭中東路589號。

高速地產的主要業務為持有一片土地作將來發展出售物業之用。截至二零一零年十二月三十一日，高速地產仍未開始營運。

安徽省高速地產集團有限公司(「高速集團」)為一間於中國成立之公司，擁有高速地產之100%股權。安徽省高速公路控股集團有限公司(「高速控股」)屬國有企業為高速地產之最終控股公司。

於二零一零年十二月三十一日，應付關連公司之款項約人民幣1,330,388,000元(附註16)須按要求償還。儘管有此因素，高速地產董事會已按持續經營基準編製相關財務報表，乃由於：

- 於本公司日期為二零一一年五月二十五日的公告所披露，於完成合作協議之後，本公司之附屬公司(「附屬公司」)將向高速地產注資共人民幣450,000,000元；
- 於二零一一年六月十三日高速控股及其附屬公司已同意，截至二零一零年十二月三十一日應付高速控股及其附屬公司之款項約人民幣1,330,388,000元將分期償還，其中人民幣400,000,000元將於二零一二年十二月三十一日償還、人民幣400,000,000元將於二零一三年六月三十日償還及餘額將於二零一三年十二月二十日償還；及
- 本公司亦已同意，如於完成合作協議後，高速地產未能按照上述還款安排償還應付關連公司之款項，附屬公司將向高速地產提供墊付貸款(「墊付貸款」)用於償還應付關連公司之有關款項。附屬公司於本承諾下的最大責任相等於高速集團股東貸款總金額之60%以及其應計利息，即約人民幣767,000,000元。

財務資料乃以高速地產相關期間之功能貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

2. 應用國際財務報告準則

國際會計準則理事會已頒佈多項國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及詮釋(「國際財務報告詮釋委員會-詮釋」)(以下統稱「新國際財務報告準則」)，新國際財務報告準則於二零一零年一月一日開始之高速地產財政期間生效。為編製及呈列相關期間之財務資料，高速地產已於整個相關期間貫徹採納所有該等新國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下尚未生效之準則、修訂及詮釋。高速地產並無提早應用該等準則、修訂或詮釋。

| | |
|------------------|--|
| 國際財務報告準則(修訂本) | 二零一零年國際財務報告準則的改進 ¹ |
| 國際財務報告準則第1號(修訂本) | 首次採納者有關國際財務報告準則第7號披露比較數字之有限豁免 ² |
| 國際財務報告準則第1號(修訂本) | 嚴重通脹及免除首次採納者之固定日期 ³ |
| 國際財務報告準則第7號(修訂本) | 披露-轉讓財務資產 ³ |
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |

| | |
|------------------------|----------------------------|
| 國際財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表 ⁴ |
| 國際財務報告準則第 11 號 | 共同安排 ⁴ |
| 國際財務報告準則第 12 號 | 披露於其他實體之權益 ⁴ |
| 國際財務報告準則第 13 號 | 公平值計量 ⁴ |
| 國際會計準則第 12 號(修訂本) | 遞延稅項：收回相關資產 ⁵ |
| 國際會計準則第 24 號(二零零九年經修訂) | 關連人士披露 ⁶ |
| 國際會計準則第 27 號(二零一一年經修訂) | 單獨財務報表 ⁴ |
| 國際會計準則第 28 號(二零一一年經修訂) | 於聯營公司及合資企業之投資 ⁴ |
| 國際會計準則第 32 號(修訂本) | 供股分類 ⁷ |
| 國際財務報告詮釋委員會第 14 號(修訂本) | 預付最低資金要求 ⁶ |
| 國際財務報告詮釋委員會第 19 號 | 抵銷附帶股本工具的財務負債 ² |

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本法編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃使用直線法並經考慮其估計剩餘價值於估計可使用年內撇銷成本計提撥備。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時解除確認。解除確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額和賬面值間之差額計算)於該項目解除確認之期間計入期/年內全面收入表中損益內。

金融工具

倘高速地產為金融工具合約條文之訂約方，則於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。

金融資產

高速地產之金融資產一般分類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產的攤銷成本以及在相關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在金融資產預計年期或較短期間(如適用)內，將其估計未來現金收入(包括所有構成實際利率不可缺少的一部份所支付或收取的費用及支出、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

債務工具之利息收入以實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待付款的非衍生金融資產。於初始確認後各報告期間結束時，貸款及應收款項(包括其他應收款及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減值虧損計量(參見下文有關貸款及應收款項減值虧損的會計政策)。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項需於各報告期末評估是否具有減值跡象。倘有客觀證據顯示，有關貸款及應收款項的估計未來現金流量已因於初步確認貸款及應收款項後發生的一件或多件事件而受到影響，則會對貸款及應收款項作出減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利率及本金支付款項違約或拖欠等違約情況；或
- 借方很可能破產或出現財務重組。

倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損將於損益確認。減值虧損金額按資產賬面值與按原先實際利率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。

貸款及應收款項之賬面值均由減值虧損直接抵減。

倘於隨後期間，減值虧損金額下跌，而有關下跌客觀地與確認減值虧損之後發生的事件有關，則過往確認的減值虧損會透過損益表撥回，而於減值日期撥回的資產賬面值不得超過倘未有確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本

高速地產所發行的金融負債及股本工具根據所訂立的合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類。股本工具是指證明在扣除所有負債後於高速地產資產之剩餘權益的任何合約。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間計算金融負債的攤銷成本以及分攤利息開支的方法。實際利率是在金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金支付款項準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

利息開支以實際利率基準確認。

金融負債

貿易及其他應付款、應付最終控股公司之款項、應付直接控股公司之款項及應付一間同系附屬公司之款項初步按公平值計量，其後均以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

高速地產所發行的股本工具以所收款項扣除直接發行成本後列賬。

解除確認

當收取資產現金流量的權利屆滿，或金融資產被轉讓以致高速地產已轉讓該項金融資產擁有權的絕大部份風險及回報時，金融資產會解除確認。於解除確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及累積損益總數間的差額會於其他全面收入表中損益內確認及於權益中累積。

當有關合約所訂明責任於解除、註銷或屆滿時，金融負債會解除確認。獲解除確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於全面收入表中損益內確認。

減值虧損

於各報告期間結束時，高速地產均會審閱其有形資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘預期資產可收回金額將少於其賬面值，則該資產的賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損將即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲撥回，則該資產的賬面值將增至其已修訂的預期可收回金額，惟增加後的賬面值不得高於資產在過往年度並無確認任何減值虧損時釐定之賬面值。撥回減值虧損將即時確認為收入。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

金融資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間基準累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期準確折讓至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

借款成本

收購、建設或生產合資格資產直接應佔的借貸成本，作為該等資產的成本的一部分予以資本化。有關借貸成本於該資產實際上可作擬定用途或出售時停止資本化。

所有其他借款成本於其產生期間／年度確認為開支。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與在全面收入表中所呈報的純利有別，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。高速地產的即期稅項負債乃按於各報告期間結束前已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在財務資料的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利抵銷可扣稅臨時差額時確認。倘若臨時差額因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間應用的稅率計算。遞延稅項乃從損益中扣除或計入損益。

退休福利成本

國家管理的退休福利計劃(界定供款計劃)的供款乃於僱員提供服務而符合資格領取供款時作為開支扣除。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在應用高速地產的會計政策(如附註3所述)時，管理層對不可從其他來源明顯可見的資產及負債的賬面值作出判斷。該等估計乃基於過往經驗、對未來的預期及其他被認為屬相關的資料。實際結果可能不同於該等估計。

該等估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂作出的期間，則修訂於該期間進行確認；倘修訂影響當前期間及未來期間，則修訂於當前期間及未來期間進行確認。

以下為於各報告期間結束時估計不明朗因素的主要來源，可能導致下一年度負債的賬面值出現重大調整。

釐定土地預付款項之可收回淨額

於二零一零十二月三十一日的賬面值為人民幣1,545,060,000元土地預付款項可收回程度(二零零九年：人民幣472,859,000元)以參考基於類似土地位置之可資比較交易有關土地

的估計公允值釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計成交價下降，或會就土地預付款項確認重大減值虧損。

5. 資本風險管理

高速地產管理其資本以確保其將能繼續正常經營，同時透過盡可能優化債務及股本結餘為擁有人帶來最大回報。高速地產的整體策略於相關期間維持不變。

高速地產的資本結構包括債務（包括於附註16披露的應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付一間同系附屬公司款項、於附註14披露的銀行結餘及現金）及高速地產擁有人應佔權益（包括實繳資本及累計虧損）。

高速地產的董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，高速地產的董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險。根據董事推薦意見，高速地產將透過新注資以及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

| | 於十二月三十一日 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 金融資產 | | |
| 貸款及及應收款（包括現金及現金等價物） | 400 | 1,890 |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | 173,259 | 1,333,144 |

(b) 財務風險管理目標及政策

高速地產之主要金融工具包括其他應收款、銀行結餘及現金、應付貿易款項及其他應付款、應付最終控股公司之款項、應付直接控股公司之款項及應付一間同系附屬公司之款項。該等金融工具之詳情於各個附註披露。

管理層通過內部風險評估，分析所面臨的風險程度及廣度，監控及管理與高速地產經營活動有關的財務風險該等風險包括市場風險（包括利率風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。

(c) 利率風險管理

高速地產承受現金流量利率風險是由於應付最終控股公司之款項、應付直接最終控股公司之款項及應付一間同系附屬公司之款項（須每年進行重新議息）的現行市場利率波動所致。銀行結餘之利率風險微不足道。

高速地產現時並無使用任何衍生合約用以對沖有關應付最終控股公司之款項、應付直接最終控股公司之款項及應付一間同系附屬公司之款項的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析決定基礎為各申報期間結束時面臨的上述非衍生工具的利率風險。50個基點的增減乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用的波幅，代表管理層就利率可能產生的合理變動而作出的評估。

於各申報期間結束時，倘利率上升／下降50個基點而所有其他變量維持不變，高速地產由二零零九年十二月三日（成立日期）至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度的除稅後虧損分別將減少／增加人民幣866,295元及人民幣6,354,296元（假設於年終之餘額於整個期／年內尚未償還）。

上述由二零零九年十二月三日（成立日期）至二零零九年十二月三十一日止期間之敏感度分析不具代表性，乃由於各款項為關連公司於報告期末墊付。

(d) 信貸風險管理

於各申報期間結束時，由於交易對手因已於財務狀況報表列賬的各項已確認金融資產的賬面值而未能履行責任，高速地產須承受的最大信貸風險將令高速地產造成財務虧損。

為將信貸風險減至最低，高速地產於各申報期末審核各項應收貿易債項的可收回數額，以確保為不可收回數額作出足夠的減值虧損。就此而言，高速地產的董事認為高速地產的信貸風險已明顯減少。

由於交易對手均為擁有高信貸評級及良好信譽的銀行，故高速地產流動資金的信貸風險有限。

(e) 流動資金風險管理

在管理流動資產，高速地產監管並維持水平現金及現金等值物於一個水平，該水平被管理層視為足夠作資助高速地產之運作，並減輕現金流波動所帶來的影響。高速地產管理層監管附註1披露集團公司墊款資金的充足性。

下表詳列高速地產金融負債餘下合約年期。該表乃按高速地產於被要求償還金融負債的最早日期的金融負債的合計未貼現現金流量編製。下表所載資料包括利息及本金現金流量。

流動資金列表

| | 加權 平均利率 % | 按要求 償還 人民幣千元 | 2個月 以內 人民幣千元 | 未貼現 現金 流量 總額 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| 二零零九年 十二月三十一日 | | | | | |
| 金融負債 | | | | | |
| 應付直接控股公司 之款項 | 7.17 | 173,259 | — | 173,259 | 173,259 |
| | | <u>173,259</u> | <u>—</u> | <u>173,259</u> | <u>173,259</u> |
| 二零一零年 十二月三十一日 | | | | | |
| 金融負債 | | | | | |
| 應付貿易款項 | — | — | 2,757 | 2,757 | 2,757 |
| 應付最終控股公司 之款項 | 7.17 | 43,427 | — | 43,427 | 43,427 |
| 應付直接控股公司 之款項 | 7.17 | 1,235,714 | — | 1,235,714 | 1,235,714 |
| 應付一間同系附屬 公司款項 | 7.17 | 51,246 | — | 51,246 | 51,246 |
| | | <u>1,330,387</u> | <u>2,757</u> | <u>1,333,144</u> | <u>1,333,144</u> |

(g) 公平值

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接納的定價模式，以現金流量貼現分析釐定。

董事認為，財務資料內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

7. 分部資料

由於高速地產於二零一零年十二月三十一日仍未開始營運及其主要其業務為持有一片土地，並將在中國開發住宅物業銷售之用。因此並無呈列分部資料。

8. 融資成本

| | 二零零九年 十二月三十一日 (成立日期) 至二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------|--|---|
| 以下各項所產生的利息： | | |
| — 應付直接控股公司之款項 | — | 56,632 |
| — 應付一間同系附屬公司之款項 | — | 1,246 |
| | <u>—</u> | <u>57,878</u> |

9. 除稅前虧損

| | 二零零九年 十二月三日 (成立日期) 至二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 |
|---------------------|--|--|
| 除稅前虧損乃於扣除以下各項後計算所得： | | |
| 員工成本 | — | 1,846 |
| 退休福利計劃供款 | — | 150 |
| 員工成本總額 | — | 1,996 |
| 物業、廠房及設備折舊 | — | 110 |

10. 所得稅開支

高速地產於相關期間須繳付中國企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，高速地產之稅率為25%。由於高速地產於相關期間內出現虧損，故並無於財務資料內就中國企業所得稅作出撥備。

於二零一零年十二月三十一日，高速地產擁有尚未動用稅項虧損約人民幣7,101,000元，可結轉至來年，並將於二零一五年到期。

由於難以預測未來溢利流量，故並無就可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

相關期間所得稅開支與除稅前虧損對賬如下：

| | 二零零九年 十二月三日 (成立日期) 至二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------------|--|---|
| 除稅前虧損 | — | (64,979) |
| 按25%的中國企業所得稅稅率計算的稅項 | — | (16,245) |
| 未扣除稅務虧損之稅務影響 | — | 14,470 |
| 未確認稅項虧損的稅務影響 | — | 1,775 |
| 期／年內稅項 | — | — |

11. 董事及僱員酬金

於相關期間，高速地產並無向董事支付任何酬金，高速地產亦無向任何董事支付任何酬金，作為彼等加盟高速地產或於加盟高速地產時的獎勵金或作為離職賠償。

12. 物業、廠房及設備

| | 傢俬、裝置 及設備 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|---|-----------------------|-------------|-------------|
| 成本 | | | |
| 二零零九年十二月三日(成立日期)及二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | - | - | - |
| 添置 | 224 | 378 | 602 |
| 二零一零年十二月三十一日 | 224 | 378 | 602 |
| 折舊 | | | |
| 二零零九年十二月三日(成立日期)及二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | - | - | - |
| 年內撥備 | 49 | 61 | 110 |
| 二零一零年十二月三十一日 | 49 | 61 | 110 |
| 賬面值 | | | |
| 二零零九年十二月三十一日 | - | - | - |
| 二零一零年十二月三十一日 | 175 | 317 | 492 |
| 折舊乃按下列可使用年期計算： | | | |
| 傢俬、裝置及設備 | 5年 | | |
| 汽車 | 5年 | | |

13. 預付款項及其他應收款項

| | 於十二月三十一日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 一幅土地之預付款項(附註a) | 472,859 | 1,545,060 |
| 其他應收款項(附註b) | 300 | 22,621 |
| | 473,159 | 1,567,681 |

附註：

- (a) 於二零零九年十二月十一日，高速地產以代價約人民幣1,890,000,000元於政府拍賣中競得一幅位於蘇州市相城區開發用作出售住宅物業的土地，總建築面積約359,292平方米，自該土地交付給高速物業當日起，為期70年。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，高速地產已分別預付人民幣472,859,000元及人民幣1,545,060,000元。於二零一零年十二月三十一日之餘下代價人民幣344,940,000元已於二零一一年四月悉數支付，而土地使用權證於二零一一年五月取得。
- (b) 於二零一零年十二月，其他應付款項包括附註(a)所述土地設計及項目估值產生的費用約人民幣22,358,000元(二零零九年：無)。

14. 銀行結餘及現金

於相關期間，高速地產按現行利率計息的銀行結餘年利率為0.36厘。

15. 應付貿易款項及其他應付款項

| | 於十二月三十一日 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 應付貿易款項 | — | 2,757 |
| 其他應付款項 | — | 313 |
| 應付工資 | — | 7 |
| 其他稅項負債 | — | 1,345 |
| | <u>—</u> | <u>4,422</u> |
| | <u>—</u> | <u>4,422</u> |

應付貿易款項主要包括未清償設計及項目評估成本款項。應付貿易款項之賬齡為60日。平均信貸期為3個月內。供應商並無就應付款項收取任何利息。管理層密切監控應付款項的支付情況，確保所有應付款項均於信貸期內支付。有關安徽金融風險管理政策的詳情載於附註6。

16. 應付直接控股公司之款項／應付最終控股公司之款項／應付一間同系附屬公司之款項

| | 於十二月三十一日 | |
|---------------|----------------|------------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 應付最終控股公司之款項 | | |
| 高速控股(附註19) | — | 43,427 |
| 應付直接控股公司之款項 | | |
| 高速集團 | 173,259 | 1,235,714 |
| 應付一間同系附屬公司之款項 | | |
| 安徽省高速地產集團有限公司 | — | 51,246 |
| | <u>173,259</u> | <u>1,330,387</u> |
| 總計 | <u>173,259</u> | <u>1,330,387</u> |

該款項指應付關聯公司之無抵押墊付款項及相關應計利息，並按要求償還。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付關聯公司的款額之實際利率為7.17%。上述款項利率每年由貸款人經參考中國人民銀行的現行借款利率而釐定。

17. 實繳資本

於二零零九年
及二零一零年
十二月
三十一日
人民幣千元

實繳資本 300,000

實繳資本人民幣300,000,000元已由高速集團於二零零九年十二月悉數支付並由蘇州萬隆永鼎會計師事務所有限公司核實。

18. 僱員福利計劃

於中國工作的高速地產僱員為中國政府設立的國家管理退休福利計劃的成員。高速地產須對退休福利計劃作出彼等薪金若干百分比的供款，以作為有關福利的資金。高速地產對該計劃所承擔的唯一責任為根據計劃作出規定的供款。

19. 非現金交易

截至二零一零年十二月三十一日止年度，應付直接控股公司約人民幣43,427,000元之利息由最終控股公司代表本公司支付，因此本公司於二零一零年十二月三十一日欠付最終控股公司同等金額之款項。

20. 關連人士披露

於相關期間，除附註16所披露者外，高速地產與關連人士進行以下重大交易：

| | 二零零九年 十二月三日 (成立日期) 至二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 |
|------------------|--|--|
| 應付直接控股公司的款項之利息 | - | 56,632 |
| 應付一間同系附屬公司的款項之利息 | - | <u>1,246</u> |

高速地產的營運處於現時中國政府直接或間接擁有或控制的實體(「國家控制實體」)佔據的經濟環境。此外，高速地產本身屬中國政府控制之高速控股旗下集團公司之一部份。除於上文及附註13披露的交易及結餘外，高速地產並無與國家控制實體存在任何其他重大交易及結餘。

於相關期間，並無向高級管理人員支付任何賠償。

21. 承擔

於申報期間結束時，高速地產有以下承擔：

| | 於十二月三十一日 | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 已訂約但未於財務資料撥備之建設成本 | – | 15,011 |
| 已訂約但未於財務資料撥備之土地成本 (附註 13) | 1,417,141 | 344,940 |
| 土地契稅 | <u>75,600</u> | <u>75,600</u> |

B. 結算日後事項

除於附註 13 披露外，直至本報告日期並無發生重大事項。

C. 結算日後財務報表

高速地產概無就二零一零年十二月三十一日後任何財務期間編製經審核財務報表。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司
列位董事 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
香港
執業會計師
謹啟

二零一零年六月十六日

附錄三 經擴大集團的未經審核備考資產與負債報表

經擴大集團的未經審核備考財務資料

下文所載經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表(稱為「未經審核備考財務資料」)乃按下文所載基準編製，旨在說明建議收購安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司(「高速地產」)60%權益(「收購事項」)的影響，猶如已於二零一零年十二月三十一日已進行該等交易。

經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表

經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表乃根據摘錄自中國奧園地產集團股份有限公司(「本集團」)年報的本集團於二零一零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表而編製，並已就(i)直接由於交易而進行；及(ii)有事實根據的收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。

編製經擴大集團的資產及負債未經審核備考報表旨在提供經擴大集團的未經審核備考財務資料，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。由於僅供說明之用，且基於其假設性質使然，其未必可切實反映經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產與負債報表

| | 本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 未經審核 備考調整 人民幣千元 | 附註 | 未經審核 備考經擴大 集團總計 人民幣千元 |
|---------------|---------------------------------------|-----------------------|-----|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 448,417 | — | | 448,417 |
| 預付租賃付款 | 6,102 | — | | 6,102 |
| 投資物業 | 1,099,339 | — | | 1,099,339 |
| 於共同控制實體的權益 | 699,875 | 450,000 | (a) | 1,149,875 |
| 應收一間共同控制實體的款項 | 666,524 | — | | 666,524 |
| 其他物業權益 | 86,952 | — | | 86,952 |
| 受限制銀行存款 | 140,000 | — | | 140,000 |
| 遞延稅項資產 | 44,373 | — | | 44,373 |

| | 本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 未經審核 備考調整 人民幣千元 | 附註 | 未經審核 備考經擴大 集團總計 人民幣千元 |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----|--------------------------------|
| | 3,191,582 | 450,000 | | 3,641,582 |
| 流動資產 | | | | |
| 待售物業 | 5,523,986 | — | | 5,523,986 |
| 貿易及其他應收款項 | 622,190 | — | | 622,190 |
| 應收一間共同控制實體合營方的款項 | 29,599 | — | | 29,599 |
| 所得稅應收款項 | 92,828 | — | | 92,828 |
| 預付租賃付款 | 6,275 | — | | 6,275 |
| 受限制銀行存款 | 1,495,978 | — | | 1,495,978 |
| 銀行結餘及現金 | 2,203,128 | (450,000) | (a) | 1,753,128 |
| | 9,973,984 | (450,000) | | 9,523,984 |
| 持作待售資產 | 85,840 | — | | 85,840 |
| | 10,059,824 | — | | 9,609,824 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 1,075,403 | — | | 1,075,403 |
| 銷售按金 | 1,614,396 | — | | 1,614,396 |
| 應付一名非控股股東款項 | 21,620 | — | | 21,620 |
| 應付稅項 | 997,538 | — | | 997,538 |
| 有抵押銀行貸款 | 1,359,629 | — | | 1,359,629 |
| | 5,068,586 | — | | 5,068,586 |
| 流動資產淨值 | 4,991,238 | — | | 4,541,238 |
| 總資產減流動負債 | 8,182,820 | — | | 8,182,820 |
| 非流動負債 | | | | |
| 有抵押銀行貸款 | 2,114,302 | — | | 2,114,302 |
| 遞延稅項負債 | 91,390 | — | | 91,390 |
| | 2,205,692 | — | | 2,205,692 |
| | 5,977,128 | — | | 5,977,128 |

附錄三 經擴大集團的未經審核備考資產與負債報表

| | 本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元 | 未經審核 備考調整 人民幣千元 | 附註 | 未經審核 備考經擴大 集團總計 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------|----|--------------------------------|
| 股本及儲備 | | | | |
| 股本 | 24,990 | — | | 24,990 |
| 儲備 | 5,901,155 | — | | 5,901,155 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 5,926,145 | — | | 5,926,145 |
| 非控股權益 | 50,983 | — | | 50,983 |
| | <u>5,977,128</u> | <u>—</u> | | <u>5,977,128</u> |

附註：

該等調整指：

- (a) 根據與高速地產母公司安徽省高速地產集團有限公司（「高速集團」）訂立的協議透過向高速地產的注冊股本注入資金人民幣450,000,000元建議收購高速地產的60%權益。根據本集團與高速集團於二零一一年五月二十五日訂立的有關協議，須由本集團與高速集團批准若干重大財務及經營政策。因此，就編製本備考財務資料而言，高速地產被視為本集團的共同控制實體及按照適用會計準則人民幣450,000,000元的注資被視為投資於該共同控制實體的成本。

Deloitte.

德勤

有關未經審核備考財務資料的會計師報告 致中國奧園地產集團股份有限公司董事

吾等呈列中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（其後統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料，而該等財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供參考，以提供有關建議收購安徽省高速地產集團（蘇州）有限公司（「高速地產」）60% 權益對已呈列財務資料的可能影響詳情，以供載入於二零一一年六月十六日刊發的通函（「該通函」）附錄三。未經審核備考財務資料的編製基準載於該通函第36至38頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見的基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持調整的證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充分憑證，藉以合理確定未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基

準適當編製，而該基準與 貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第4章29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必為 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬合理。

德勤 • 關黃陳方會計師行

香港執業會計師

二零一一年六月十六日

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融工心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照閣下的指示對中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）安徽省高速地產集團（蘇州）有限公司之物業權益進行估值。吾等確認已就該等物業權益進行視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一一年四月三十日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以闡釋估值基準及方法，並澄清吾等就物業權益的擁有權作出假設及限制條件。

估值基準

吾等的估值乃吾等對於市值的意見。按吾等所下定義，市值為「經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願情況下於估值日公平買賣物業之估算價格」。

此估計具體而言不包括基於特別考慮因素或因與該銷售有關的任何人士給予優惠而上漲或下跌的估算價格或任何特殊價值因素。評估物業價值時並無考慮買賣成本，亦並無抵銷任何有關稅項。

估值方法

物業權益乃按直接比較法估值，比較法乃按實際出售所變成價格或可比較物業之市場價格資料為基準進行。大小、特點及位置相若之可比較物業乃審慎分析，衡量各物業權益相關優劣點，以達致公平比較。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或核實吾等所獲副本可能並無顯示的任何修訂。吾等頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料以及中國法律顧問江蘇正文人律師事務所就位於中國之有關物業權益之業權之中國法律意見。

本函件及估值證書披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益的法定業權的任何法律事宜概不承擔任何責任。

假設

吾等的估值乃假設業主按物業現況於市場出售物業權益，且並無遞延條款合約、售後租回、合資公司、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排。

吾等假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於相關土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。

吾等亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，吾等假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用規例及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

物業如有其他特殊假設，則在物業估值證書的註腳中進行說明。

限制條件

吾等於頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團向吾等提供的有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及一切其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等所獲文件載列的資料計算，且僅為約數。

吾等無理由質疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴集團知會，其提供的資料並無遺留任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情意見。

吾等已視察隨附估值證書所載物業。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查以確定物業地點的土地狀況及設施等是否合適，亦無進行任何考古、生態或環境測定。

備註

於評估該等物業權益時，吾等已遵守香港法例第32章公司條例附表三第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章和應用指引第12項，及國際估值標準委員會所頒佈的國際估值標準(二零零七年第八版)及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

吾等謹此證明，吾等於所報告物業權益或價值中現時或將來均並無權益。

隨函奉附估值概要及估值證書。

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣列值。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司
中國
廣州
天河區
黃埔大道西108號
奧園大廈

代表
美國評值有限公司
助理副總裁
潘銘浩
MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零一一年六月十六日

附註：潘銘浩先生為特許測量師，於香港、中國及海外擁有逾十年物業估值經驗。

估值概要

第一類－於中國持有作開發之物業

| 編號 | 物業 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣元) |
|-----|---|--------------------------------------|
| 1. | 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 盛澤湖北、環湖路西之 三塊土地 | 1,990,000,000 |
| | | <hr/> |
| 總計： | | <u><u>1,990,000,000</u></u> |

估值證書

第一類－於中國持有作開發之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 四月三十日 現況下的資本值 (人民幣元) |
|----|---|--|------------------|--------------------------------------|
| 1. | 中國 江蘇省 蘇州市 相城區盛澤湖北、 環湖路西之 三塊土地 | 該物業包括總土地面積約 359,292平方米之三塊土地 (地段號蘇地2009-B-65號)。 該物業之土地使用權已獲 授出，於二零七九年十二 月二十四日屆滿，作住宅用 途。 | 於估值日，該物業 為空置。 | 1,990,000,000 |

附註：

1. 根據蘇州市人民政府頒發之國有土地使用證相國用(2011)第0700082-0700084號(日期均為二零一一年五月十七日)，該物業總土地面積為359,292平方米之土地使用權由安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司(「安徽高速(蘇州)」或「項目公司」)持有，於二零七九年十二月二十四日到期，作住宅用途。
2. 根據蘇州市國土資源局與安徽省高速地產集團有限公司(「高速集團」)於二零一零年二月六日訂立之國有建設用地使用權出讓合同第3205012009CR0226號，土地面積約359,292平方米的土地(地段號：第2009-B-65號)已授予高速集團，代價為人民幣1,890,000,000元，年期七十年，自移交該物業日期起計，作住宅用途。
3. 根據蘇州市國土資源局與安徽高速(蘇州)於二零一一年四月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同的補充協議，前者同意將上述附註2合同內所提述之該物業之承授人由高速集團更改為安徽高速(蘇州)，所有其他條款及條件保持不變。
4. 根據蘇州市規劃局於二零一零年六月一日發出之建設用地規劃許可証地字第320507201000058號，土地面積538.938畝(或約359,292平方米)之物業符合城市規劃規定。
5. 中國法律意見指出，其中包括：
 - a. 於二零一一年四月三十日估值日期，安徽高速(蘇州)尚未獲授相關國有土地使用權證，但由於安徽高速(蘇州)乃透過一級土地拍賣市場收購該物業，並已全數支付所有地價，安徽高速(蘇州)於估值日期已獲得該物業之適當法定業權，並已有權佔用、轉讓、按揭、租賃該物業或從中獲利。

- b. 儘管尚未授予該物業建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，然而根據一般房地產開發程序，安徽高速(蘇州)於合理時間期限內獲取該等開發許可證並無法律障礙，而蘇州市相城區人民政府有責任協助安徽高速(蘇州)完成有關程序。
- c. 該物業並無任何抵押或產權負擔。
- d. 安徽高速(蘇州)於上文附註2所述的已訂立國有建設用地使用權出讓合同所規定的時間表內仍未開發目標物業，並無由於延遲開發而須支付任何閒置費及罰款，此乃由於蘇州市相城區的有關部門已同意豁免上述的費用及罰款，以及其已獲得相關土地使用證。
- e. 法律顧問已完成有關本集團增加安徽高速(蘇州)資本的盡職審查調查報告。於完成後，奧園集團有限公司及高速集團將分別擁有安徽高速(蘇州)60%及40%權益。
- f. 安徽高速(蘇州)的登記已符合中華人民共和國公司法及公司登記管理條例。直至二零一一年五月十五日，安徽高速(蘇州)的權益並無作任何抵押及並無受到當地政府部門扣押或凍結。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本公司的資料詳情。董事願對本通函共同及個別承擔全部責任，及經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實致使本附錄或本通函任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益，或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的權益如下：

於最後實際可行日期，於股份的實益權益及好倉：

| 董事姓名 | 股份數目 | | | 佔已發行股本概約百分比 |
|-----------|------------------------|--------------------------|---------------|-------------|
| | 受控制法團持有之普通股權益 | 相關股份（本公司股本衍生工具） (附註3) | 總權益 | |
| 郭梓文先生 | 1,154,325,000 (附註1) | – | 1,154,325,000 | 44.18% |
| 保爾·渥蘭斯基先生 | 293,175,000 (附註2) | – | 293,175,000 | 11.22% |
| 武捷思先生 | – | 20,000,000 | 20,000,000 | 0.77% |
| 林錦堂先生 | – | 10,000,000 | 10,000,000 | 0.38% |
| 胡大為先生 | – | 4,000,000 | 4,000,000 | 0.15% |
| 辛珠女士 | – | 4,000,000 | 4,000,000 | 0.15% |
| 楊忠先生 | 200,000 | 4,000,000 | 4,200,000 | 0.16% |

| 董事姓名 | 股份數目 | | | 佔已發行 股本概約 百分比 |
|-------|-----------------------|----------------------------------|---------|---------------------|
| | 受控制法團 持有之 普通股權益 | 相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3) | 總權益 | |
| 馬桂園先生 | — | 300,000 | 300,000 | 0.01% |
| 宋獻中先生 | — | 300,000 | 300,000 | 0.01% |
| 徐景輝先生 | — | 300,000 | 300,000 | 0.01% |
| 張國強先生 | — | 300,000 | 300,000 | 0.01% |

附註：

- (1) 1,154,325,000股普通股份以Ace Rise Profits Limited的名義登記。Ace Rise Profits Limited由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人，而Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000股普通股份以Cathay Capital Holdings L.P.全資擁有之Cathay Sino Property Ltd.的名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P.由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由保爾•渥蘭斯基先生(作為受託人)擁有45%的權益。
- (3) 根據本公司採納的僱員購股權計劃授予董事的購股權。

購股權

| 董事 | 購股權數目 | 授出日期 | 行使期 | 每股行使價 (港元) |
|-------|--------------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| 武捷思先生 | 10,000,000 | 二零零八年七月十八日 | 二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日 | 5.20 |
| | 10,000,000 | 二零零八年七月十八日 | 二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日 | 1.79 |
| 林錦堂先生 | 3,000,000 | 二零零八年十二月一日 | 二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日 | 2.00 |
| | 3,000,000 | 二零零八年十二月一日 | 二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日 | 0.638 |
| | 2,000,000 (附註1) | 二零一零年一月十八日 | 二零一零年年度業績至 二零一三年十二月三十一日 | 1.38 |
| | 2,000,000 (附註1) | 二零一零年一月十八日 | 二零一一年年度業績至 二零一三年十二月三十一日 | 1.38 |
| 胡大為先生 | 2,000,000 (附註1) | 二零一零年一月十八日 | 二零一零年年度業績至 二零一三年十二月三十一日 | 1.38 |
| | 2,000,000 (附註1) | 二零一零年一月十八日 | 二零一一年年度業績至 二零一三年十二月三十一日 | 1.38 |
| 辛 珠女士 | 2,000,000 (附註1) | 二零一零年一月十八日 | 二零一零年年度業績至 二零一三年十二月三十一日 | 1.38 |
| | 2,000,000 (附註1) | 二零一零年一月十八日 | 二零一一年年度業績至 二零一三年十二月三十一日 | 1.38 |
| 楊忠先生 | 2,000,000 | 二零一一年四月四日 | 二零一二年四月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 1.40 |
| | 2,000,000 | 二零一一年四月四日 | 二零一三年四月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 1.40 |
| 馬桂園先生 | 300,000 | 二零零九年九月二十五日 | 二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日 | 1.40 |

| 董事 | 購股權數目 | 授出日期 | 行使期 | 每股行使價 (港元) |
|-------|---------|-------------|-----------------------------|---------------|
| 宋獻中先生 | 300,000 | 二零零九年九月二十五日 | 二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日 | 1.40 |
| 徐景輝先生 | 300,000 | 二零零九年九月二十五日 | 二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日 | 1.40 |
| 張國強先生 | 300,000 | 二零一一年四月四日 | 二零一一年四月四日至 二零一四年四月三日 | 1.40 |

附註：

- (1) 於二零一零年一月十八日，林錦堂先生、胡大為先生及辛珠女士分別獲授可認購本公司合共4,000,000股股份之購股權。其中2,000,000股股份之購股權可於二零一零年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。其餘2,000,000股股份之購股權可於二零一一年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益，或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的權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列人士(上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權：

| 名稱 | 身份 | 股份數目 | 表決權概約百分比(%) |
|---|-------------------------------------|---------------|-------------|
| Ace Rise Profits Limited (附註1) | 實益擁有人 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| Credit Suisse Trust Limited (附註1) | 受託人 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| 郭梓文先生 (附註1) | The Golden Jade Trust 的財產授予人/受益人 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| 江敏兒女士 (附註1) | The Golden Jade Trust 的財產授予人/受益人 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| Seletar Limited (附註1) | 受控制公司 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| Serangoon Limited (附註1) | 受控制公司 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| Sturgeon Limited (附註1) | 受控制公司 | 1,154,325,000 | 44.18% |
| Selwyn Donald Sussman 先生 (附註2及3) | 受控制公司/ 實益擁有人 | 316,495,000 | 12.11% |
| Capital Asset Management, Inc. (附註3) | 受控制公司 | 293,175,000 | 11.22% |
| Trust Asset Management LLP (附註2及附註3) | 受控制公司 | 293,175,000 | 11.22% |
| 保爾•渥蘭斯基先生 (附註2) | 受託人 | 293,175,000 | 11.22% |
| Cathay Capital Holdings, L.P. (附註2) | 受控制公司 | 293,175,000 | 11.22% |
| Cathay Master GP, Ltd. (附註2) | 受控制公司 | 293,175,000 | 11.22% |

| 名稱 | 身份 | 股份數目 | 表決權概約百分比(%) |
|------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Cathay Sino Property Ltd. (附註2) | 實益擁有人 | 293,175,000 | 11.22% |

附註：

- 1,154,325,000 股股份以 Ace Rise Profits Limited 的名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 的代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust 的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- 293,175,000 股股份以 Cathay Capital Holdings L.P. 全資擁有的 Cathay Sino Property Ltd. 的名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生（作為受託人）及 Trust Asset Management LLP 分別擁有 45% 及 45% 的權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·渥蘭斯基先生及 Trust Asset Management LLP 均全部被視為於 293,175,000 股股份中擁有權益。
- Capital Asset Management, Inc 為 Trust Asset Management LLP 的普通合夥人，而 Trust Asset Management LLP 持有 Cathay Capital Holdings, L.P. 的普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 45% 的權益。由於 Selwyn Donald Sussman 先生持有 Capital Asset Management, Inc 100% 的權益，Selwyn Donald Sussman 先生、Capital Asset Management, Inc. 及 Trust Asset Management LLP 均被視為於 Cathay Sino Property Ltd. 持有的 293,175,000 股股份中擁有權益。其餘 23,320,000 股股份由 Selwyn Donald Sussman 先生作為其個人權益持有。

除本通函所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知悉，概無其他人士（上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值 10% 或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權。

4. 董事的服務合約

郭梓文先生及郭梓寧先生已分別與本公司簽訂服務合約，任期自二零零七年四月三日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。胡大為先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零零八年四月八日起至二零一零年四月二日止，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。林錦堂先生及辛珠女士已各自與本公司簽訂服務合約，任期自二零零九年九月二十五日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

止。楊忠先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零一一年一月二十日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

非執行董事保爾·渥蘭斯基先生已與本公司簽訂固定任期之委任函，任期自二零一一年二月二十四日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生書面協定。武捷思先生已與本公司簽訂委任函，任期自二零零九年十二月二十四日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與武先生書面協定。

各獨立非執行董事(張國強先生除外)已與本公司簽訂一份固定任期的委任函，任期自二零零七年九月十三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與該董事書面協定。張先生已與本公司簽訂為期一年的委任函，自二零一一年一月二十日起計，可再延續，延續任期由本公司與張先生書面協定。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事已與或建議與本集團任何成員公司訂立本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

5. 訴訟

除通函披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何未了結或面臨或對經本集團任何成員公司有不利影響的任何重大訴訟或索償。

6. 重大合約

於緊隨本通函日期前兩年內，經擴大集團之成員公司已訂立以下重大或可能重大的協議(即並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) Ace Rise、本公司與摩根士丹利及荷蘭銀行於二零零九年七月十日訂立的配售協議，據此，摩根士丹利及荷蘭銀行代表本公司按配售價每股股份1.73港元配售合共360,000,000股新股份予不少於六名獨立投資者。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零零九年七月十二日刊發的公佈。
- (b) 本公司(作為借款人)與南洋商業銀行有限公司及中國銀行股份有限公司澳門分行(作為貸款人)於二零一零年六月二十五日訂立之無擔保定期貸款融資協議，內容有關貸款人授予本公司500,000,000港元之有抵押定息定期貸款融資。

7. 董事及聯繫人於競爭業務的權益

為免除涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士（郭梓文先生的配偶）於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人被視為直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

8. 董事或提名董事或專家於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃資產的權益

自本公司最近期刊發的經審核賬目的編製之日至最後實際可行日期，概無董事或提名董事或專家（如下文第10段所列）於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 董事享有重大權益並對本集團的業務而言屬重要的合約或安排

於最後實際可行日期，並無存在董事享有重大權益並對經擴大集團的業務而言屬重要的任何合約或安排。

10. 專家及同意書

以下為於本通函中提及或曾提供本通函所載意見或函件的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|---------------|-------|
| 德勤 • 關黃陳方會計師行 | 執業會計師 |
| 美國評值有限公司 | 專業測量師 |

德勤 • 關黃陳方會計師行及美國評值有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函的形式及內容收錄其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

截至最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及美國評值有限公司並無於本集團任何成員公司擁有任何權益，且並無任何權利認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份的權利。

11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為林錦堂先生，彼為香港執業會計師及英國特許公認會計師。
- (c) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為 Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

12. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本公司的財政或經營狀況自二零一零年十二月三十一日（本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製之日）以來並無重大不利變動。

13. 備查文件

下列文件由本通函日期起十四日期間的一般辦公時間內，在香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室本公司註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；

- (e) 本附錄「董事的服務合約」一段所述的服務合約；
- (f) 有關項目公司的財務資料的會計師報告，如本通函附錄二所載；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考資產與負債報表發出的報告，如本通函附錄三所載；
- (h) 美國評值有限公司發出項目土地的估值報告，如本通函附錄四所載；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述德勤•關黃陳方會計師行及美國評值有限公司發出的書面同意；及
- (j) Ace Rise 及 Cathy Property 於二零一一年五月二十五日發出的書面批准；

14. 語言

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。