

---

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交易商、註冊證券行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國上城集團有限公司（「本公司」）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經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券行或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購中國上城集團有限公司之證券之邀請或要約。

---

中國上城  
CHINA UPTOWN   
**China Uptown Group Company Limited**  
**中國上城集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2330)

**非常重大收購事項及  
關連交易**

中國上城集團有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



**WALLBANCK BROTHERS**  
華伯特證券（香港）有限公司

---

本公司董事會發出之函件載於本通函第7頁至第34頁。載有獨立董事委員會就收購事項致獨立股東意見之函件載於本通函第35頁。載有獨立財務顧問華伯特就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第36頁至第64頁。

本公司謹訂於二零一一年一月十四日（星期五）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5室舉行股東特別大會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第187頁至188頁。無論閣下能否親身出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之總辦事處及香港主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室，惟無論如何最遲須於本公司股東特別大會之指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席本公司股東特別大會，並於會上投票。

本通函將於其刊登日期起計至少一連七日載於聯交所網站之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站內。

二零一零年十二月二十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	35
華伯特函件.....	36
附錄一 — 本集團之財務資料.....	65
附錄二 — 目標集團之財務資料.....	68
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	103
附錄四 — 經擴大集團之管理層討論及分析.....	114
附錄五 — 有關該項目之估值報告.....	152
附錄六 — 經擴大集團之物業估值報告.....	160
附錄七 — 物業權益、物業估值及物業評估價值與賬面淨值之對賬.....	174
附錄八 — 一般資料.....	176
股東特別大會通告.....	187

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議載列之條款及條件向賣方收購待售股份
「公告」	指	本公司於二零一零年十二月三日就收購事項而刊發之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券不時之持有人
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般銀行業務之日(星期六、星期日或上午十時正香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外)
「本公司」	指	中國上城集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	買賣協議項下所有先決條件已獲達成或豁免(視乎情況而定)之後第五個營業日(或買賣協議訂約各方可能同意之其他時間及／或日期)
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義，而「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指	根據買賣協議，買方就收購事項應向賣方支付之代價230,000,000港元

---

## 釋 義

---

「換股價」	指	每股兌換股份0.8115港元，可根據買賣協議之條款及條件以及可換股債券之條款予以調整
「兌換股份」	指	本公司因行使可換股債券隨附之換股權按換股價配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司將根據其條款及條件向賣方或其代名人予以發行本金額230,000,000港元之零票息無抵押可換股債券
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零一一年一月十四日（星期五）將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易，包括於完成時發行可換股債券，以及按本公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	環宇亞太投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司，香港公司將於重組完成後成為項目公司25%股權之實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「華伯特」	指	華伯特證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	上市規則規定須於股東特別大會對就批准買賣協議、於完成時發行可換股債券，以及按本公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份提呈之決議案放棄投票之股東以外之股東
「最後交易日」	指	二零一零年十二月二日，即買賣協議日期前一日
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月二十日，即本通函付印前確定所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所屬下上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後達成日期」	指	二零一一年三月三十一日，或買賣協議各方釐定之較後日期
「陳先生」	指	本公司之執行董事及主席陳賢先生，並為中珠控股之最終實益擁有人之一

---

## 釋 義

---

「Ho先生」	指	Ho Man Hung先生，賣方之唯一股東及董事，並為本公司之主要股東
「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
「初步估值」	指	該項目於二零一零年九月三十日之初步估值約人民幣1,174,100,000元（根據1.00港元兌人民幣0.862元之匯率計算，相等於約1,362,064,965港元）
「該項目」	指	包含房產A及房產B之一個房產項目
「項目公司」	指	珠海中珠房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任中外合資企業，由本公司、賣方及中珠控股分別擁有50%、25%及25%權益
「房產A」	指	一幅位於中國廣東省珠海市前山三台石路西、霞光路北側之土地及於其上興建之樓宇
「房產B」	指	一幅位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南、三台石路西側之土地及於其上興建之樓宇
「買方」	指	蓮盛控股有限公司，一家於英屬處女群島成立之有限公司，由本公司全資擁有，並為買賣協議下之買方
「重組」	指	目標集團之企業重組，涉及賣方轉讓項目公司之25%股權予香港公司，目標集團於重組完成後之股權架構將如本通函董事會函件「目標集團之股權架構」一節所載

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一零年十二月三日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之1,000股股份，相當於買賣協議日期目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法律第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份購回守則
「目標公司」	指	Armando Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其重組完成後之附屬公司（包括香港公司及項目公司）
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，獨立估值師

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	成登有限公司，目標公司之唯一股東及一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，為買賣協議下之賣方
「中珠控股」	指	中珠控股股份有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市。中珠控股於項目公司擁有25%股權
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有以人民幣計值之金額（估值除外）乃以1.00港元兌人民幣0.88元之匯率換算（僅供說明之用）為港元，並不表示任何人民幣或港元金額可按照及可能按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

本通函英文本內所提及之中國實體之中文名稱與其英文翻譯如有任何歧義，概以中文名稱為準。

\* 僅供識別



中國上城  
CHINA UPTOWN   
**China Uptown Group Company Limited**  
**中國上城集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2330)

執行董事：

陳賢 (主席)

劉世忠先生 (行政總裁)

熊劍瑞先生

Xia Dan女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

潘禮賢先生

莊耀植先生

蔡繼明先生

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期15樓1501室

敬啟者：

**非常重大收購事項及  
關連交易**

**緒言**

茲提述有關買賣協議及收購事項之公告。

於二零零九年八月十一日，本公司訂立買賣協議，以收購項目公司之50%間接股權。交易於二零零九年十一月二十日完成。於最後實際可行日期，本公司持有項目公司之50%間接股權。鑒於項目公司之業務前景，本公司建議以收購事項收購項目公司額外股權。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，目標集團正進行重組。於重組及收購事項完成時，本公司將最終實益擁有項目公司合共75%股權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議向獨立股東發出之意見函；(iii)獨立財務顧問就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函；(iv)有關該項目之估值報告；及(v)股東特別大會通告，而此等文件將予提呈以考慮及酌情通過買賣協議及其項下擬進行之交易，包括於完成時發行可換股債券以及按本公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份。

### 買賣協議

於二零一零年十二月三日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份(即目標公司全部已發行股本)，代價為230,000,000港元。

買賣協議之主要條款列載如下：

日期：

二零一零年十二月三日

訂約方：

買方

買方，本公司之全資附屬公司

賣方

成登有限公司(即目標公司之唯一股東)於二零零九年十一月六日在香港註冊成立為投資控股之有限公司。賣方由Leading Front Limited合法及實益擁有100%權益，而Leading Front Limited則由Ho先生合法及實益擁有100%權益。Ho先生亦為賣方、目標公司及香港公司之唯一董事。

由於Ho先生為本公司之主要股東，且賣方由Ho先生合法及實益擁有100%，根據上市規則，賣方為本公司關連人士。

收購資產：

根據買賣協議，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售待售股份。待售股份佔目標公司之全部股權。

賣方直接持有項目公司之25%股權，且為目標公司唯一合法及實益擁有人，而目標公司則直接持有香港公司全部已發行股本。於重組完成時，賣方將通過目標公司及香港公司間接持有項目公司之25%股權。目標集團之股權架構於本函件下文「目標集團之股權架構」一節詳述。目標集團之唯一主要資產為項目公司經營之該項目。

賣方就項目公司之25%股權支付之原購買成本約為人民幣220,000,000元（相等於約250,000,000港元）（「原始成本」）。有關收購事項已於二零零九年十二月三十日完成。誠如賣方指出，原始成本乃經參考當時市況，按公平磋商釐定。

代價：

根據買賣協議，買方將促使本公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額230,000,000港元之可換股債券，以悉數支付代價。可換股債券可按初步換股價每股兌換股份0.8115港元兌換為兌換股份。

代價基準

代價由賣方與本公司計及以下各項，經公平磋商後，按一般商業條款釐定：

- (i) 獨立估值師於二零一零年九月三十日就該項目所作之初步估值約為人民幣1,174,100,000元（按匯率1.00港元兌人民幣0.862元計算，相等於約1,362,064,965港元）。根據估值師，初步估值乃應用市場法而得出；
- (ii) 項目公司於二零一零年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣359,253,000元（相等於約408,242,045港元）；及
- (iii) 中國珠海市房地產市場之前景。

董事認為代價實屬公平合理。

先決條件：

買賣協議之完成須待本公司達成及／或獲豁免以下條件後，方可作實：

- (i) 於及直至完成日期，經參考完成日期存續之事實及情況，賣方於買賣協議下之保證於所有方面須為真實、準確及完整；
- (ii) 自買賣協議日期起，目標公司及香港公司之業務、前景、營運或財務或其他方面之狀況概無重大不利變動，且概無發生對此產生重大及不利影響之任何事件；
- (iii) 取得獨立股東批准訂立買賣協議、發行可換股債券及於行使可換股債券隨附之換股權時發行及配發兌換股份以及其項下擬進行之交易；
- (iv) 本公司獲批准將所有兌換股份上市及買賣；
- (v) 賣方已完成重組；
- (vi) 目標公司及香港公司之一切業務、法律及財務盡職審查已獲買方合理信納；
- (vii) 買方收取估值師有關該項目之估值報告（形式及內容為買方信納者），顯示該項目市值不少於人民幣1,000,000,000元；及
- (viii) 買方自其中國法律顧問取得中國法律意見（形式及內容為買方信納者）。

買方有權以書面形式豁免上述任何條件（第(iii)、(iv)及(vii)項條件除外）。倘若最後達成日期或之前未能達成上述先決條件（或如適用，將由買方以書面形式豁免），買方不得受約束而繼續購買待售股份，且買賣協議（有關先決條件、公告、成本及開支以及規管法律之條款除外）自最後達成日期起將告作廢且再無

效用，而除所有先前違約事項外，買賣協議訂約方所有負債及責任將告終止及終結，惟該終止不得影響賣方及買方於該終止前累計之任何權利或補救。

於最後實際可行日期，本公司已達成第(vi)項條件。

**完成：**

完成應於完成日期生效。

本公司目前無意於完成時更改董事會成員，而董事確認本公司無意因收購事項委任賣方之最終實益擁有人（即Ho先生）及／或其任何聯繫人士作為董事。於完成時及由於收購事項，本公司之控制權將概無變動。

**賣方及Ho先生之承諾：**

賣方自行並促使Ho先生向買方及本公司承諾，倘若行使可換股債券隨附之換股權：

- (i) 將不會導致本公司違反上市規則第8.08條項下規定之公眾持股量規定；
- (ii) 將不會導致Ho先生、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制本公司投票權之30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平之該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；及
- (iii) 將不會導致賣方及本公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於本公司之股權，根據收購守則被推定為彼此之一致行動人士。

**可換股債券：**

根據買賣協議，買方將促使本公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額為230,000,000港元之可換股債券，以悉數支付代價。

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人

本公司

本金額

230,000,000港元

到期日

發行可換股債券日期之第三週年屆滿之日，或倘若該日期並非營業日，則為該日期後首個營業日。

利息

零

可轉讓性

可換股債券將可自由轉讓或指讓（以5,000,000港元之完整倍數或相當於可換股債券全數尚未贖回本金額之較低金額）。向本公司任何關連人士轉讓可換股債券須經本公司事先書面批准，並受限於聯交所不時可能施加之適用規定（如有）。

可換股債券僅可以簽立轉讓表格透過給予本公司最少十個營業日之建議轉讓可換股債券書面通知，方可向受讓人（或彼等之正式授權代表）指讓或轉讓。

投票權

債券持有人因僅作為債券持有人而無權出席本公司任何會議或於會上投票。

換股權

債券持有人有權自發行可換股債券日期後三個月起計至到期日前十個營業日止期間內隨時兌換可換股債券全部或部分尚未贖回本金額（以5,000,000港元或其完整倍數之金額，惟倘若可換股債券尚未贖回本金額少於5,000,000港元，則可

換股債券全數（但並非部分）尚未贖回本金額可予兌換），惟倘有關兌換將導致以下情況，則不得兌換可換股債券(i)本公司違反上市規則第8.08條項下規定之公眾持股量規定；或(ii)該等債券持有人、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制本公司投票權之30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平之該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；或(iii)債券持有人及本公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於本公司之股權，根據收購守則被推定為彼此之一致行動人士。

#### 換股價

每股兌換股份初步換股價0.8115港元（如下文詳述可予調整）相等於每股股份截至二零一零年十二月二日（包括該日）止30個連續交易日成交量加權平均收市價約0.8115港元，且：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.68港元溢價約19.34%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.79港元溢價約2.72%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價約每股0.780港元溢價約4.04%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價約每股0.794港元溢價約2.20%；及
- (v) 較本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約每股0.781港元（基準為本集團於二零一零年六月三十日之未經審核資產淨值約人民幣585,545,000元（相等於約665,392,045港元）及買賣協議日期已發行851,980,000股股份）溢價約3.91%。

董事確認換股價乃本公司與賣方計及股份當前市價及香港金融市場近期市況後經公平磋商而釐定。

### 重訂換股價

倘若股份於首個及第二個週年日之前30個交易日之成交量加權平均收市價分別低於當時適用之換股價之85%，則換股價須於發行可換股債券日期後首個及第二個週年日分別予以調整。新換股價須調整至相等於緊接調整前當時適用換股價之90%。

董事確認換股價之價格重訂機制乃本公司及賣方經公平磋商後達成。

### 贖回

本公司可於可換股債券發行日期後三個月起計至到期日前隨時事先通知債券持有人，以按可換股債券尚未贖回本金額之110%贖回所有（但並非僅部分）可換股債券。

除非之前獲贖回、兌換或購買及註銷，本公司須於可換股債券到期日按可換股債券尚未贖回本金額之110%贖回可換股債券。

### 兌換股份之地位

兌換股份將與發行及配發該等股份日期之已發行股份在所有方面享有同等權益。

### 申請上市

本公司將向聯交所申請批准於行使可換股債券隨附之換股權時將予發行之兌換股份上市及買賣。兌換股份須根據本公司特殊授權配發及發行。其後出售兌換股份概無任何限制。

### 兌換股份

假設按初步換股價悉數兌換所有可換股債券，最多可發行283,425,754股兌換股份，相當於(i)本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約33.27%；及(ii)經按初步換股價行使可換股債券隨附之換股權而發行之兌換股份擴大之本公司已發行股本約24.96%。



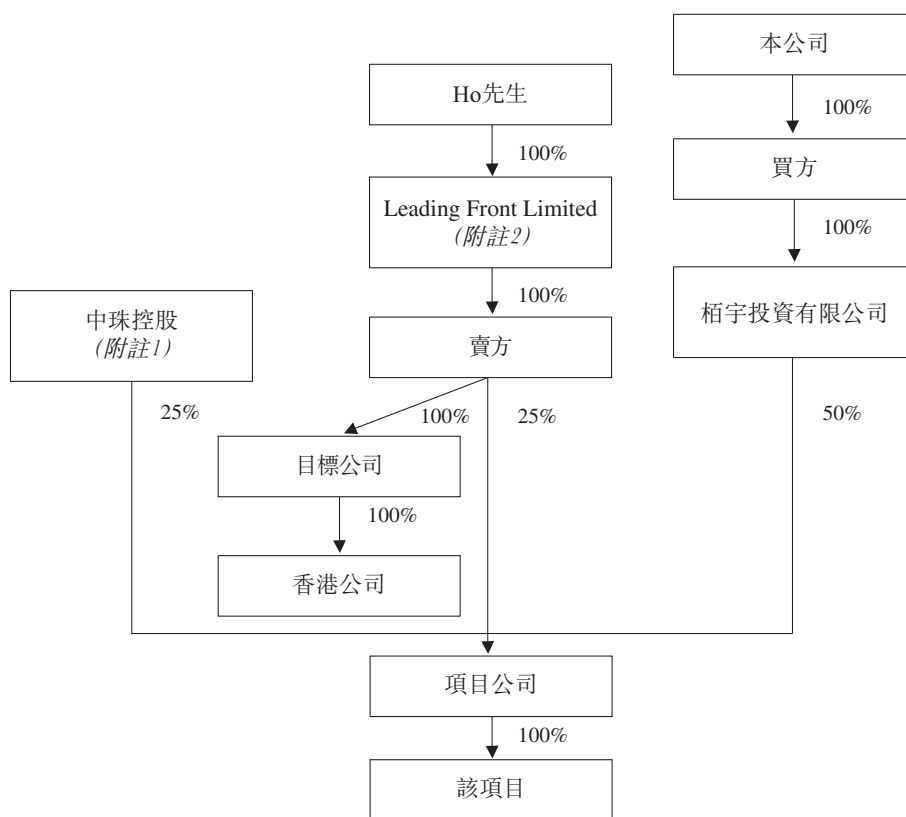
項目公司董事會成員：

項目公司由五名董事組成之董事會管理，當中三名董事由本公司委任。根據買賣協議，香港公司（即本公司）將有權於完成時委任一名董事至項目公司董事會，以取代目前由賣方委任之項目公司董事。因此，於完成時，項目公司董事會中四名董事將由本公司委任，而本公司將繼續擁有項目公司董事會之過半數控制權。

目標集團之股權架構

下圖顯示目標集團(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨重組完成後；及(iii)緊隨完成後之股權架構：

於最後實際可行日期之簡明股權架構圖



附註：

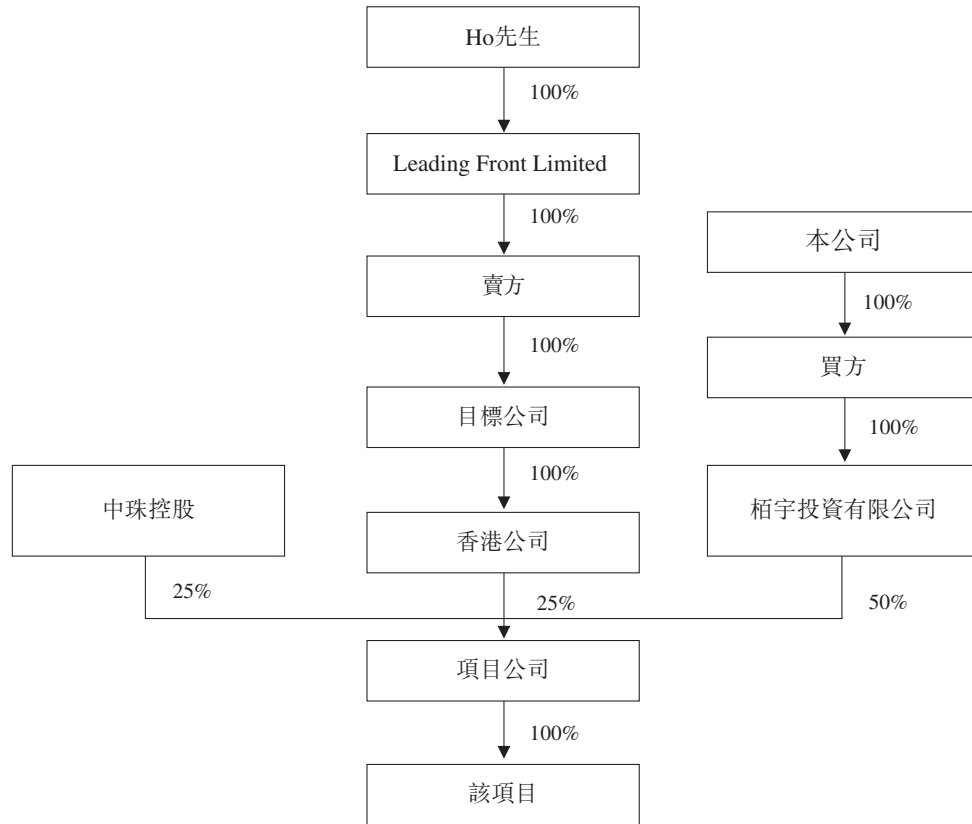
1. 中珠控股為一家於中國註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市。中珠控股擁有項目公司之25%股權。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除陳先生

## 董事會函件

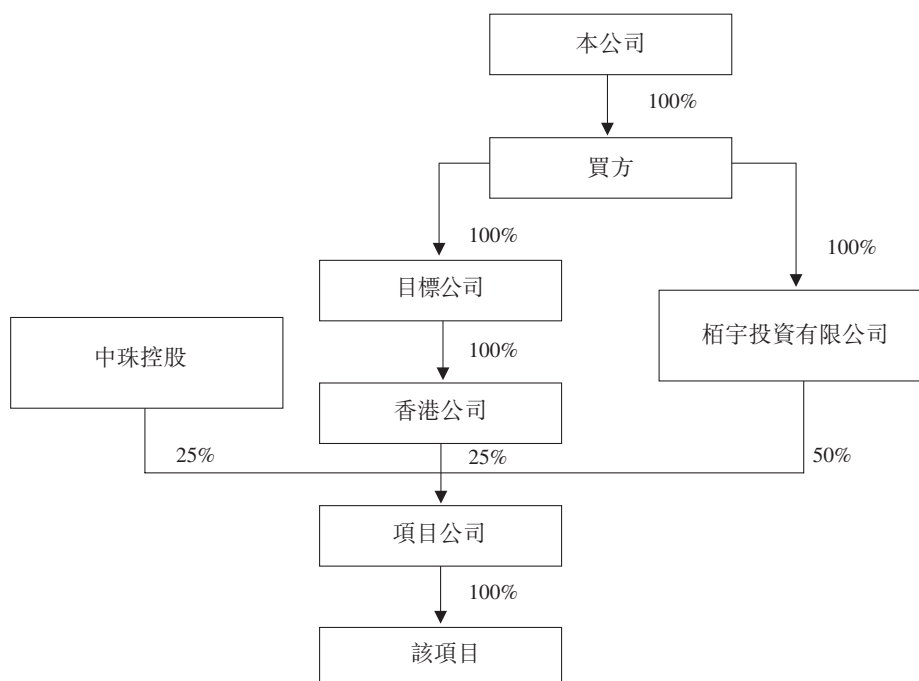
(其於買賣協議日期間接持有中珠控股已發行股本約1.12%) 外，中珠控股之最終實益擁有人乃本公司獨立第三方。

2. Leading Front Limited為一家於二零零九年十一月十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。

### 緊隨重組完成後之簡明股權架構圖



緊隨完成後之簡明股權架構圖



有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一家於二零一零年十月八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。於最後實際可行日期，目標公司直接持有香港公司之100%股權，且概無任何業務。

香港公司

香港公司為一家於二零一零年九月二十七日在香港註冊成立之投資控股有限公司。緊隨重組完成後，香港公司將直接持有項目公司之25%股權。於最後實際可行日期，香港公司概無任何業務。

項目公司

項目公司為一家於二零零五年十一月八日在中國成立之中外合資企業，於最後實際可行日期分別由本公司、賣方及中珠控股擁有50%、25%及25%權益。項目公司之唯一主要資產為該項目。

## 目標集團

於最後實際可行日期，本公司有效擁有項目公司之50%股權。項目公司目前為本公司附屬公司，其財務業績於本集團之財務報表綜合入賬。於完成後，本公司將透過買方成為目標公司之唯一股東，並因此有效擁有(i)香港公司之100%股權；及(ii)項目公司之額外25%股權。鑑於本公司將繼續控制項目公司之董事會及擁有項目公司合共75%股權，目標集團之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

## 有關該項目之資料

項目公司之唯一主要資產為該項目，而該項目包括兩項開發房產，即房產A及房產B。

房產A位於中國廣東省珠海市前山三台石路西、霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成，而房產A已發展成一幢商住綜合樓，擁有872個住宅單位、60個商業單位以及563個車位。於最後實際可行日期，房產A約93%之住宅單位及78%之商業單位已售予及交付給買主。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南、三台石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃建築面積約175,802.65平方米。房產B之興建已於二零零九年十月開始，預計將於二零一二年下半年建造完成。房產B之預售已於二零一零年十一月底開始。房產B將發展成一幢擁有車位之商住綜合樓。誠如本公司之中國法律顧問確認，項目公司已就房產B之興建及隨後銷售取得有關政府部門之所有必要許可證及批文。

根據該項目之現時預算（當中計及銷售房產A之住宅及商業單位之部分所得款項（留作興建房產B所需）以及項目公司之可用銀行信貸），本公司預期該項目可自籌資金。因此，本公司毋須就發展房產B而作出進一步出資。

## 董事會函件

### 目標集團之財務資料

下文所載乃項目公司（於公司層面）截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之經審核財務資料概要，有關概要乃摘錄自根據香港財務報告準則編製之本通函附錄二：

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一零年 六月 三十日止 六個月 人民幣千元
全面收益表				
營業額	-	-	592,135	95,845
除稅前溢利／ (虧損) 淨額	(21,412)	(13,920)	263,095	(774)
年度／期間溢利／ (虧損) 及全面 收入／(開支) 總額	(21,412)	(13,920)	197,165	25,602
財務狀況表				
資產總值	831,331	1,048,189	635,235	615,540
負債總額	(580,925)	(811,703)	(201,584)	(256,287)
資產淨值	250,406	236,486	433,651	359,253

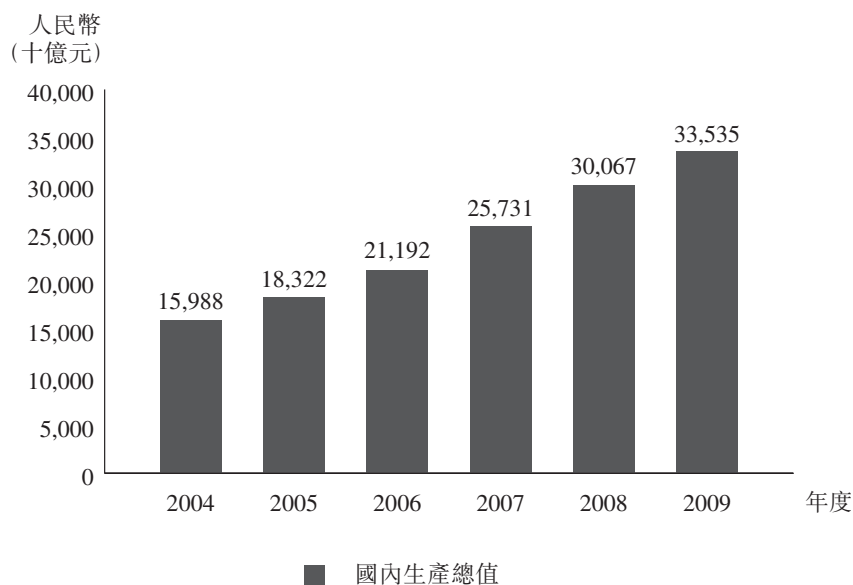
如前所述，於最後實際可行日期，房產A已建造完成，房產A約93%之住宅單位及78%之商業單位已售予及交付給買主。項目公司截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得之收入乃歸因於銷售及交付該等物業單位。項目公司將保留銷售房產A之物業單位之部分所得款項直至完成為止，並將應用該等款項發展房產B。

行業概覽

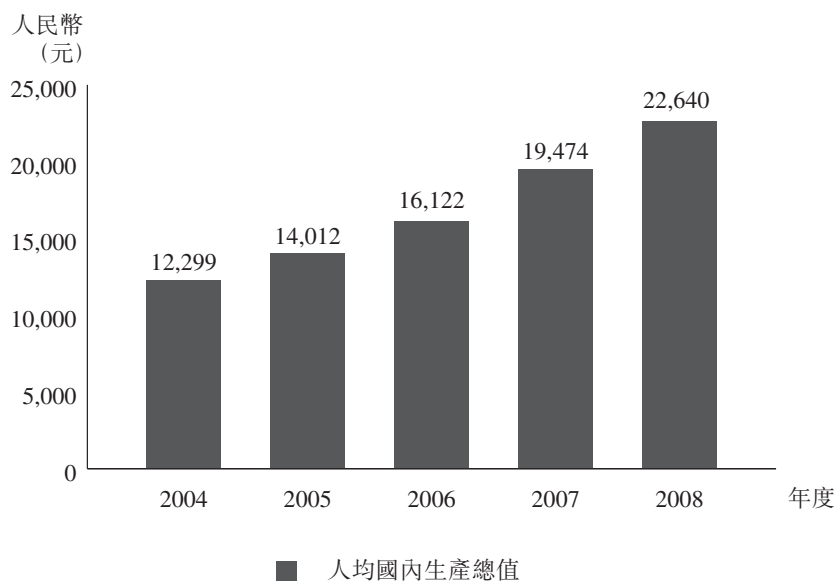
中國經濟概覽

自中國政府於一九七八年採納經濟改革以來，中國在過去30年出現重大經濟增長。自二零零四年至二零零九年，中國之名義國內生產總值（「國內生產總值」）按每年複合增長率（「年複合增長率」）約13.14%增長，並於二零零九年達約人民幣33,535,000,000,000元。自二零零四年至二零零八年，中國人均國內生產總值亦出現大幅增長，年複合增長率約12.98%。下表顯示中國在所示年度之名義國內生產總值及人均國內生產總值：

國內生產總值（二零零四年－二零零九年）



人均國內生產總值（二零零四年－二零零八年）



資料來源：中國國家統計局

全球金融危機於二零零八年開始並導致全球資本及信貸市場以及全球經濟增長放緩。中國領頭自全球金融危機復甦，其二零零八年至二零零九年之經濟增長約為11.53%。中國政府之刺激政策已推動國內市場強勁增長，從而成為經濟復甦之主要推動力。

### 中國房地產市場

中國房地產行業為國家計劃經濟之一部分。於一九九零年代，中國物業市場開始轉型至市場主導機制。自二零零四年至二零零八年上半年，為回應對物業投資增長之憂慮，中國政府施行政策以遏抑房地產市場發展。由於二零零八年之全球金融危機，中國房地產市場出現快速調整及衰退。因此，中國政府出合法規及政策以紓緩市場下跌並推動房地產成交量上升。中國經濟近年自全球金融危機中逐步復甦後，中國政府已實施一系列政策以防止任何可能形成之房地產泡沫。

以下為中國房地產行業自二零零九年底以來重大政策調整之簡要時間表：

年份／月份	事件
二零零九年九月	下調利率以推動經濟增長後，中國政府相應下調優惠房貸利率五次。
二零零九年十月	公佈一系列政策變動：下調按揭利率、降低首付款、下調交易稅。
二零零九年十一月	公佈人民幣4萬億元之兩年期經濟刺激方案。其中十分之一，或人民幣400,000,000,000元將用於興建經濟適用房。
二零零九年十二月	<ul style="list-style-type: none"><li>採納措施以支持物業市場，包括調減房地產銷售之商業及交易稅，並制訂政策使開發商較易取得信貸。</li></ul>

- 中國政府規定個人豁免銷售稅資格自過往須持有物業兩年上調至五年。中國政府亦指將會增加廉價房之供應。

二零一零年三月

中國政府指示核心業務並非物業之78家國企須於15個工作天內提交退出房地產市場之計劃。

二零一零年四月

公佈第二套住房首付款自40%上調至50%。中國政府亦規定銀行對第二套住房收取基準利率1.1倍之最低按揭利率，並將90平方米以上第一套住房之首付款自20%上調至30%。

二零一零年七月

中國政府計劃透過試點計劃於二零一二年開徵房產稅。

二零一零年八月

- 中國政府命令借款人測試主要城市房價下跌最多60%之影響，並指示銀行停止提供按揭予在四個城市－北京、上海、深圳及杭州購買第三套住房之人士。
- 中國政府要求對多個行業（包括水泥及鋼鐵等與物業市場關係密切之行業）之貸款進行壓力測試。
- 中國政府要求開發商加快物業建設以增加供應。

二零一零年十月

中國人民銀行於二零一零年十月二十日決定上調金融機構人民幣存款及貸款基準利率。一年期貸款基準利率自目前之5.31%上調至5.56%，升幅約0.25%。

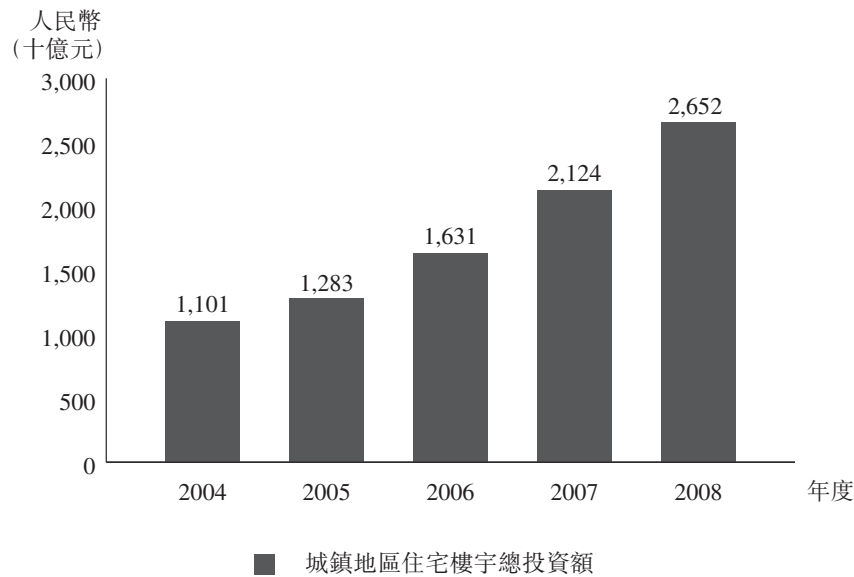
資料來源： 路透社



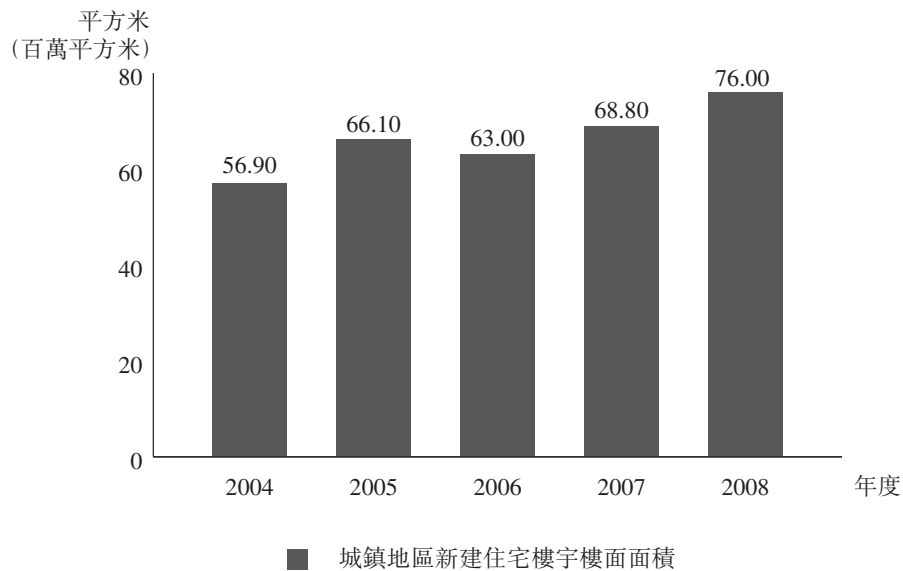
房地產行業備受嚴格政府規管。上述政府干預政策顯示中國政府積極尋求解決方案以確保房地產市場之穩定。

下表說明二零零四年至二零零八年中國城鎮地區住宅樓宇之總投資額及興建之住宅樓宇總面積：

城鎮地區住宅樓宇總投資額（二零零四年－二零零八年）



城鎮地區新建住宅樓宇樓面面積（二零零四年－二零零八年）



資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零八年期間，城鎮地區住宅樓宇之總投資額自約人民幣1,101,000,000,000元增至約人民幣2,652,000,000,000元，年複合增長率約為19.22%；而城鎮地區總新建住宅樓宇自56,900,000平方米增至76,000,000平方米，年複合增長率約5.96%。

普遍相信城鎮可支配收入增長及城市化快速發展為中國房地產市場之主要推動力。在中國，城鎮人口自二零零四年約507,000,000人增至二零零九年約607,000,000人，年複合增長率約2.25%，而城鎮家庭人均可支配收入自二零零四年約人民幣9,421元增至二零零八年約人民幣17,175元，年複合增長率約10.53%。城鎮個人消費力自食品及衣物等必須品轉移至住房及運輸。住房條件之改善已成為城鎮個人首要且可達成之目標。由於更多居民自鄉郊地區遷至城鎮地區，城鎮地區新住宅樓宇之需求亦有所擴大。

### 珠江三角洲及珠海市房地產市場

珠海市位於珠江三角洲西岸之廣東省南部。珠海市為中國最早期之經濟特區之一，並享有全國人民代表大會授予之地方立法權力。該市具有全面、外向型之經濟，以高新科技行業作為核心，且備受房地產、金融、商貿、旅遊業等多元化服務及行業之協調發展支持。房地產業佔二零零九年廣東省固定資產投資總額約30.62%，並較上一年度增長約6.5%。於二零零九年，珠海市人均國內生產總值約為人民幣69,200元，較整個珠江三角洲地區之人均國內生產總值高約2%。珠海市固定資產投資增長約14.10%至約人民幣41,100,000,000元，而固定資產投資總值中約人民幣10,220,000,000元乃由住宅物業發展投資所貢獻，較二零零八年增長約10.10%。

於CEPA（內地與香港關於建立更緊密經貿關係之安排，為中國政府與香港於二零零三年簽訂之一份協議，亦為訂約雙方簽訂之首份自由貿易協議）下，廣東與香港及澳門之經濟關係更趨緊密，珠海市因而充滿新商機。協助珠海市連接珠江三角洲其他城市之廣珠城際軌道交通系統預期將於二零一零年底前竣工。港珠澳大橋現正動工興建。於大橋竣工後，自珠海市及澳門至香港之車程將自約4.5小時縮短至約45分鐘。珠海來往港澳地區交通更為便利，對促進珠江三角洲地區經濟發展扮演重要角色，因而將吸引海外及本地投資者於區內投資。

鑒於上述有利因素，預期珠海市及珠江三角洲地區之經濟前景及房地產市場日後將繼續蓬勃發展。

### 收購事項之理由

本集團之主要業務為(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)自動化產品及電子元件貿易；及(iv)自動化及控制系統之設計、供應及組裝。本公司有意保留該項目，作物業發展及投資用途，且董事認為，收購事項乃於本公司日常及一般業務過程中進行。鑑於(i)房產A成功開盤及銷售；(ii)中國珠海市房地產市場之未來前景；及(iii)代價較收購事項應佔項目公司之經調整未經審核資產淨值（包括初步估值）折讓約18.69%，董事認為，買賣協議之條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

### 本公司股權架構之變動

僅作說明用途，下文所載乃本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券後發行最高數目之兌換股份後；及(iii)緊隨於兌換可換股債券後發行兌換股份後（而賣方並無持有本公司之已發行股本超過29.9%）之股權概要：

## 董事會函件

股東	於最後實際可行日期		緊隨於按初步換股價 悉數兌換可換股債券後 發行最高數目之 兌換股份後		緊隨於兌換可換股債券 後發行兌換股份後 (而賣方並無持有 本公司之已發行股本 超過29.9%) (附註4)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Mega Edge International Limited (附註1)	79,500,000	9.33	79,500,000	7.00	79,500,000	8.91
翟健民先生 (附註2及3)	96,824,000	11.36	96,824,000	8.53	96,824,000	10.86
黃少玲女士 (附註3)	115,000,000	13.50	115,000,000	10.13	115,000,000	12.89
Ho先生	226,800,000	26.62	510,225,754	44.94	266,660,228	29.90
劉世忠先生	148,000	0.02	148,000	0.01	148,000	0.02
公眾股東	333,708,000	39.17	333,708,000	29.39	333,708,000	37.42
合計	<u>851,980,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,135,405,754</u>	<u>100.00</u>	<u>891,840,228</u>	<u>100.00</u>

附註：

- Mega Edge International Limited由執行董事Xia Dan女士合法及實益擁有100%之權益。根據證券及期貨條例，Xia Dan女士被視為於Mega Edge International Limited所持股份中擁有權益。
- 翟健民先生為本公司主要股東。除上述者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，翟健民先生與本公司並無任何其他關係。
- 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除作為本公司主要股東外，Mega Edge International Limited、翟健民先生、黃少玲女士及Ho先生彼此之間並無任何關係。
- 以上所示之股權架構僅作說明用途，且未必全面。根據買賣協議及可換股債券之條款，債券持有人有權自發行可換股債券日期後三個月起計至到期日前十個營業日止期間內隨時兌換可換股債券全部或部分尚未贖回本金額（以5,000,000港元或其完整倍數之金額，惟倘若可換股債券尚未贖回本金額少於5,000,000港元，則可換股債券全數（但並非部分）尚未贖回本金額可予兌換），惟倘有關兌換將導致以下情況，則不得兌換可換股債券(i)本公司違反上市規則第8.08條項下規定之公眾持股量規定；或(ii)該等債券持有人、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制本公司投票權之30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平之該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；或(iii)賣方及本公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於本公司之股權，根據收購守則被推定為彼此之一致行動人士。

5. 本公司已於二零零六年五月二十六日與Weina (BVI) Limited (「榮瀚」) 簽訂一份認購及選擇認股權協議，而透過協議及本公司行使選擇認股權，榮瀚擁有本公司350,000,000股可換股可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000股股份（根據初步換股價）。於二零零九年六月二日，本公司與榮瀚訂立首份補充協議，將上述股份之兌換期間由認購及選擇認股權協議項下兌換期間之屆滿日期延長另外12個月。根據日期為二零零九年十月二十三日之第二份補充協議，兌換期間將由上述兌換期間之屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可換股可購回優先股股份將可轉讓他人。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可換股可購回優先股股份至Best Contact Holdings Limited (「Best Contact」)。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可換股可購回優先股股份至若干個別人士。

此外，本公司已於二零零六年十一月十七日與Weina Holdings Limited訂立一份買賣協議，透過協議，榮瀚（由Weina Holdings Limited指定）擁有本公司110,000,000股可換股可購回優先A股股份權益及有權將該等優先A股股份轉換為110,000,000股股份。榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。根據日期為二零零九年十月二十三日之補充協議，上述可換股可購回優先A股股份之兌換期間由兌換期間之屆滿日期延長另外12個月；上述兌換期間將由上述兌換期間之屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可換股可購回優先A股股份將可轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可換股可購回優先A股股份予Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓70,000,000股可換股可購回優先A股股份至若干個別人士。

根據可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之條款及條件，可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之換股價將會因如本公司於二零一零年九月十六日所公佈向銀元投資有限公司（中銀集團投資有限公司之一間全資附屬公司）發行可換股債券（「先前債券」）予以調整。誠如本公司日期為二零一零年十二月一日之公告所披露，可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之換股價自二零一零年十二月一日起由0.40港元調整為0.38港元。

榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。詹榮光先生於榮瀚集團有限公司擁有控股權益，故被視為於該等相關股份中擁有權益。詹榮光先生乃詹詩瀚先生之父。詹詩瀚先生為前執行董事，彼於二零一零年十月二十七日辭任。

Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Xu Deliang先生為本公司主要股東及董事之獨立第三方。

6. 於最後實際可行日期，本公司有(i)根據本公司兩份購股權計劃授出之合共16,748,000份尚未行使購股權，並附有權利認購合共16,748,000股股份；及(ii)先前債券，該等債券之未償還本金額為160,000,000港元，每份之換股價為0.59港元（可予調整），即可換股成最多271,186,440股新股份。除上述購股權及先前債券外，本公司於最後實際可行日期並無任何尚未行使之衍生工具或可換股成股份之證券。上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權及先前債券。

## 董事會函件

本公司將遵守上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定（即公眾人士隨時所持有之本公司已發行股本總額不得低於25%），且本公司將採取適當步驟／措施以確保股份維持充足之公眾持股量（如必要）。

### 過去十二個月之集資活動

下文載列本公司於最後實際可行日期前過去十二個月期間進行之集資活動：

公告日期	事項	所得款項淨額	所得款項預期用途	所得款項實際用途
二零一零年 九月十六日	根據特別授權發行本金 總額160,000,000港元 之可換股債券	約155,800,000 港元	用於支付應付中國銀 行深圳分行之全部 未償還款項	將用作擬定用途

除上文所述者外，本公司於最後實際可行日期前十二個月期間並無進行任何其他集資活動。

### 經擴大集團財務及貿易前景

本集團於二零零九年下半年開展物業發展業務。於二零零九年八月十三日，本集團完成一項於廣海集團有限公司之非上市證券投資，該公司間接持有中國珠海市一項物業發展項目之60%權益。於二零零九年十一月二十日，本集團完成收購項目公司之50%間接股權。經參考本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一零年中期報告」）後，本集團物業發展業務應佔總收入（包括銷售車位）約達人民幣95,850,000元（相等於約108,910,000港元）。誠如本函件「收購事項之理由」一節所述，本公司有意保留該項目作物業發展及投資之用。

中國政府近期實施之緊縮物業市場措施已引致中國物業市場出現短期波動及調整。然而，預期中國國內生產總值增長及城市化發展將繼續產生大量住房需求。由於政府之貨幣及政策措施將進一步促進物業市場發展，並因而建立就長期而言屬穩定及穩健之環境，因此董事對中國物業市場前景抱持樂觀態度。

---

## 董事會函件

---

此外，珠海市為廣東省增長最迅猛之城市之一，具備良好之居住環境及便利之交通網絡。一旦港珠澳大橋工程竣工，珠海市之經濟（包括物業市場）可望更上層樓。因此，本集團之業務策略為於未來數年繼續專注珠海市之物業項目，尤其是大中型住宅物業項目。

誠如本函件「有關目標集團之資料」一節以及二零一零年中期報告所述，房產B仍在建設階段，按計劃將連同高級室內裝修交付予買家。房產B之預售已於二零一零年十一月底開始。由於珠海市近年房價上升，加上附送室內裝修，董事預期房產B之售價及利潤率將高於房產A。

由於上文所述，董事認為收購事項將讓經擴大集團進一步擴展物業發展業務，符合本集團現有業務策略。董事預期收購事項將擴大經擴大集團之收入基礎並改善其財務表現。

### 收購事項可能構成之財務影響

於完成後，目標集團之財務業績將繼續於本集團之財務報表中綜合入賬。

### 對資產狀況之影響

誠如摘錄自本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，於二零一零年六月三十日，本集團未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為人民幣1,217,000,000元（相等於1,383,000,000港元）及人民幣631,000,000元（相等於717,000,000港元）。於完成後，經擴大集團之資產總值將維持不變，而負債總額將增加至約人民幣833,000,000元（相等於947,000,000港元）。

### 對盈利之影響

鑒於該項目之潛在前景，董事認為收購事項應會對經擴大集團之未來盈利產生正面影響。



### 對資產負債比率及營運資金之影響

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零一零年六月三十日之資產負債水平（按借貸總額除以資產淨值計算）約為41%。於完成後，經擴大集團借貸總額將維持不變，而經擴大集團資產淨值將減少至約人民幣384,000,000元（相等於436,000,000港元）。經擴大集團之資產負債水平因而將為63%。

此外，由於代價將由本公司於完成日期向賣方或其代名人發行可換股債券予以支付，董事預期收購事項將不會導致經擴大集團之營運資金狀況於完成後產生重大變動。

務請留意，上述估計僅供說明用途，並非旨在表示經擴大集團於完成後之財務狀況。

### 風險因素

下文所載為可能與收購事項有關之風險因素：

**目標集團倚重珠江三角洲經濟地區及周邊城市之房地產市場之表現，有關業務過往及將來均存在波動可能**

該項目分為兩期，位於中國珠海市。目標集團之業務倚重珠江三角洲經濟地區及周邊城市之房地產市場之表現。房地產市場亦可能受地方、全國及全球因素影響，當中包括政府之房地產市場法規、整體經濟及金融狀況、投機活動、物業供求、物業買家是否存在另類投資選擇、利率變動以及是否容易取得資金。

珠江三角洲經濟地區及周邊城市之物業價格及需求於近年大幅波動。珠江三角洲經濟地區之主要城市主要包括廣州、佛山、東莞、深圳、中山及珠海。上述任何一個城市出現任何市場波動，影響將波及區內其他城市。由於全球金融危機以及中國政府為防止房地產市場過熱而於二零零七年至二零零八年實施之政策，珠江三角洲經濟地區及周邊城市之物業成交量及成交價均有所下跌。儘管上述地區之物業成交量及成交價於二零零九年及二零一零年初出現反彈，中國政府自二零一零年四月起實施之進一步政策已使房地產市場需求降溫。短期市場需求及價格未見明朗，而倘若中國經濟不



能繼續自全球金融危機中復甦或中國政府採納進一步政策控制房地產市場，則任何需求及價格增長或未能持續。此外，珠江三角洲經濟地區房地產市場近年增長迅猛可能導致物業供應過剩，因而可能導致物業價格下跌及售房困難增加。倘若珠海市房地產市場前景受上述因素不利影響，經擴大集團之現金流量、財務狀況及經營業績將嚴重惡化。

#### 項目發展時間表可能延誤

物業發展項目須經數年建設方僅可通過預售或銷售產生正現金流量。確認收入之時間更可能較交付竣工物業時間更長。因此，開發時間表之延誤可能對物業發展商之現金流量及經營業績構成不利影響。物業發展時間表取決於若干因素，例如獨立承辦商表現及效率以及物業發展商以銀行借貸、預售及銷售所得款項撥支發展之能力。可能對項目發展時間表構成不利影響之其他具體因素包括但不限於：

- 市況變動；
- 房地產市場相關政府法規及政策之變動；
- 原材料、設備、承辦商及熟練勞工之短缺；
- 勞資糾紛；
- 建設工程意外；及
- 惡劣天氣狀況及天災。

建設工程延誤或由於其計劃規格、時間表及預算導致之物業項目建設工程竣工延誤，可能導致物業發展商聲譽受損、收入損失或收入確認延誤及回報下跌。倘若預售物業無法準時交付，物業發展商可能須就延遲交付向預售物業買家賠償損失。倘若延誤超逾某段期間，則買家甚至可能終止其預售協議。

項目公司可能於發展及建設房產B時出現所有上述情況。上述情況將對經擴大集團之現金流量、財務狀況及經營業績構成重大及不利影響。

### 該項目估值可能與其實際價值存在重大差異

本通函附錄五所載為該項目於二零一零年九月三十日之估值，由估值師編製。估值乃按若干假設進行，基於其主觀及不明朗性質，可能與實際價值存在重大差異。相關假設清單載於附錄五。因此，股東務請留意，該物業之實際價值可能與其估計價值存在差異。

### 建築材料價格波動可能對目標集團之業務及財務表現構成不利影響

佔建築承辦商合同款項重大比例之鋼鐵及水泥等建築材料成本可能於不久將來上升。建築材料成本增加可導致額外成本及可能導致房產B產生之未來溢利下降。倘若經擴大集團未能將全部或部分可能出現之成本增長轉嫁客戶，則其盈利能力將受不利影響。

### 結論

收購事項將增加經擴大集團之風險水平。股東於考慮收購事項之影響時務請注意上述風險因素，上述風險因素可能並非詳盡。

### 上市規則之涵義

由於收購事項之相關百分比率（定義見上市規則）超過100%，根據上市規則第十四章規定，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。由於Ho先生為本公司之主要股東，且賣方由Ho先生最終及實益擁有100%，根據上市規則第十四A章，賣方為本公司之關連人士，故收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會以計票方式批准。

於最後實際可行日期，Ho先生擁有226,800,000股股份權益（即本公司已發行股本約26.62%），而陳先生概無本公司任何股權。如上文所述，賣方由Ho先生最終及實益擁有100%。Ho先生因此被視為於收購事項中有重大權益。此外，由於陳先生（本公司之執行董事及主席）為中珠控股之最終實益擁有人之一，陳先生亦被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，Ho先生、陳先生以及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份）之普通決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

概無董事（陳先生除外）於買賣協議及其項下擬進行之交易（包括於完成時發行可換股債券，以及按本公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份）中擁有任何重大利益。因此，僅陳先生於通過買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。

由於完成須待達成於本通函詳述之若干先決條件後方告作實，故收購事項可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣股份務須審慎行事。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年一月十四日（星期五）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5室舉行股東特別大會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第187至188頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之總辦事處及香港主要營業地址，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室，惟無論如何最遲須於本公司股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

### 一般事項

由潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生（全部均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已經成立，以就(i)買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理以及收購事項是否符合本公司及股東整體利益；及(ii)計及獨立財務顧問之推薦意見，就收購事項如何投票方面向獨立股東提供意見。

### 建議

務請閣下垂注載於本通函第35頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就有關買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之建議。亦務請閣下垂注載於本通函第36頁至第64頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就有關買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議，以及達致其建議之主要考慮因素及原因。

---

## 董事會函件

---

董事會認為買賣協議及其項下擬進行之交易（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份）乃按一般商業條款訂立且對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上獲提呈之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
陳賢

二零一零年十二月二十二日

中國上城  
CHINA UPTOWN   
**China Uptown Group Company Limited**  
**中國上城集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2330)

敬啟者：

**非常重大收購事項及  
關連交易**

茲提述本公司日期為二零一零年十二月二十二日之通函(「通函」)，而本函件為其一部分。除文義另有所指外，否則本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任，就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份)之條款向獨立股東提供意見。華伯特已獲委任為獨立財務顧問，就此而言向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮通函第36至64頁所載之獨立財務顧問之意見，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易(包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份)之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。故吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之有關通過買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

**獨立董事委員會**

**獨立非執行董事**

潘禮賢先生 莊耀植先生 蔡繼明先生

謹啟

二零一零年十二月二十二日

---

## 華伯特函件

---

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問華伯特就買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易之意見函全文，以供載入本通函。



**WALLBANCK BROTHERS**

華伯特證券(香港)有限公司

香港

中環金鐘道89號

力寶中心第2座2601室

敬啟者：

### 非常重大收購事項 及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於二零一零年十二月二十二日致股東之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），而本函件亦為通函之一部分。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。

於二零零九年八月十一日，貴公司訂立買賣協議，以收購項目公司之50%間接股權。交易於二零零九年十一月二十日完成。於最後實際可行日期，貴公司持有項目公司之50%間接股權。鑒於項目公司之業務前景，貴公司建議以收購事項收購項目公司額外股權。

---

## 華伯特函件

---

於二零一零年十二月三日(交易時段後)，買方與賣方簽訂買賣協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份(即目標公司全數已發行股本)，代價為230,000,000港元。根據買賣協議，買方將促使 貴公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額230,000,000港元之可換股債券以悉數支付代價。

於最後實際可行日期，目標集團正進行重組。於重組及收購事項完成時， 貴公司將最終實益擁有項目公司合共75%股權。

根據董事會函件，由於收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第十四章規定，收購事項構成 貴公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。由於Ho先生為 貴公司之主要股東，且賣方由Ho先生最終及實益擁有100%，根據上市規則第十四A章，賣方為 貴公司之關連人士，故收購事項亦構成 貴公司一項關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會以計票方式批准。

於最後實際可行日期，Ho先生擁有226,800,000股股份權益(即 貴公司已發行股本約26.62%)，而陳先生概無 貴公司任何股權。如上文所述，賣方由Ho先生最終及實益擁有100%。Ho先生因此被視為於收購事項中有重大權益。此外，由於陳先生( 貴公司之執行董事及主席)為中珠控股之最終實益擁有人之一，陳先生亦被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，Ho先生、陳先生以及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份)之普通決議案放棄投票。

概無董事(陳先生除外)於買賣協議及其項下擬進行之交易(包括於完成時發行可換股債券，以及按 貴公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份)中擁有任何重大利益。因此，僅陳先生於通過買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。

由潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事會委員會已經成立，以就(i)買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理以及收



購事項是否符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)就批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行之兌換股份）之普通決議案如何投票方面向獨立股東提供意見。

吾等（華伯特）已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 意見基準

吾等於達致意見及建議時，倚賴董事及 貴公司管理層向吾等所提供之資料、意見及聲明之準確性，並假設通函所載或引述之所有資料、意見及聲明於作出當時以至最後實際可行日期均屬真實準確。吾等亦假設董事在通函就其觀點、意見及意向所作之一切陳述，乃經適當查詢後合理發表。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，亦無知悉任何事實或情況會致使吾等所獲資料及向吾等所作聲明及意見失實、不準確或有所誤導。吾等認為已獲取充分資料，以確保吾等可達致知情之見解，亦足以證明倚賴通函所載資料之準確性屬合理，可為吾等之意見及建議提供合理基礎。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信本通函並無遺漏任何其他事實或聲明，致使當中任何陳述（包括本函件）有所誤導。然而，吾等並無獨立查核董事及 貴公司管理層所提供之資料，亦無獨立調查 貴公司之業務及財務狀況。

吾等於達致意見時，倚賴 貴公司提供之財務資料，尤其是 貴公司財務報表以及其他財務數據之準確性及可靠性。吾等並無審核、編撰或審閱上述財務報表及財務數據，亦不會就此發表任何意見或作出任何形式之保證。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。董事亦向吾等表示，用以達致知情見解之資料概無遺漏任何重大事實，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。吾等並無對 貴公司過往及日後所作之投資決定、獲得之商機或正進行或將進行之項目進行任何可行性研究。吾等達致意見時，乃假設 貴公司所提供之任何分析、估計、預測、預計、條件及假設均為有效及可持續。吾等之意見不應被視為對 貴公司過往、現時及日後所作之投資決定、獲得之商機或正進行或將進行之項目之有效性、可持續性及可行性具任何指示作用。



吾等於達致意見時，並無考慮 貴集團或股東因買賣協議及收購事項而須承受之稅務影響。吾等謹此強調不會就任何人士因買賣協議及收購事項之決定而引起之任何稅務影響或責任負責。尤其是，身為海外居民或買賣證券須承擔海外稅務或香港稅務之獨立股東應諮詢其本身之稅務狀況，且如有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

吾等之意見必須基於最後實際可行日期存在之金融、經濟、市場、監管及其他狀況，以及截至最後實際可行日期吾等所獲之事實、資料、聲明及意見。吾等概不作出任何承諾，亦無責任就股東特別大會前後所悉或獲悉會影響本函件所表達意見之任何事實或事宜之任何變化知會任何人士。

吾等之意見僅為買賣協議及收購事項而達致，並於任何情況下均不得作任何其他用途或與任何其他意見作比較。

吾等之意見乃基於董事確認收訖吾等之意見時，董事及 貴公司管理層即有責任採取一切合理行動，以確保任何公佈、通函及章程所提供有關買賣協議及收購事項之資料及聲明均為真實、準確、完整及無誤導成份，亦無遺漏或隱瞞任何重大資料或事實。

## 所考慮之主要因素及理由

在吾等達致向獨立董事委員會及獨立股東作出有關買賣協議及其項下擬進行之交易之意見時，吾等已考慮以下之主要因素及理由：

### 1. 貴集團之背景

#### (a) 貴集團之資料

貴集團之主要業務為(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)自動化產品及電子元件貿易；及(iv)自動化及控制系統之設計、供應及組裝。

(b) 貴集團業務回顧

下文表1概述 貴集團二零零九年七月一日至二零一零年六月三十日期間之財務表現，就二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間而言，乃摘錄自 貴公司之年報，就截至二零一零年六月三十日止六個月而言，乃摘錄自 貴公司之未經審核中期報告。

表1：貴集團財務表現

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止六個月 (經審核) 人民幣千元
營業額	161,721	140,120
溢利／(虧損) 總額	(39,956)	5,294
除稅前溢利／(虧損)	(70,089)	(61,778)
除稅後溢利／(虧損)	<u>(21,639)</u>	<u>(63,848)</u>
	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
現金及現金等值項目	28,198	148,905
資產淨值	585,545	652,021
負債率	42%	18%

截至二零一零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得未經審核綜合營業額約人民幣161,721,000元，截至二零零九年十二月三十一日止六個月則約為人民幣140,120,000元。截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核除稅後虧損約人民幣21,639,000元，截至二零零九年十二月三十一日止六個月經審核虧損則約為人民幣63,848,000元。

截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額增長主要來自位於中國之物業銷售。截至二零一零年六月三十日止六個月之除稅後虧損則主要由於中國政府部門對物業市場之嚴格控制導致中國物業市場之短期波動及調整導致。

貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣585,545,000元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣652,021,000元)，較二零零九年十二月三十一日減少10.20%。於二零一零年六月三十日，貴集團之現金及現金等值項目合計約為人民幣28,198,000元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣148,905,000元)，較二零零九年十二月三十一日之結餘減少約81.06%。於二零一零年六月三十日之負債率(即總借貸除以資產淨值)約為42%(二零零九年十二月三十一日：約18%)。

## 2. 目標集團之資料

誠如董事會函件所述，目標集團之資料概述如下：

### (a) 目標公司

目標公司為一家於二零一零年十月八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。於最後實際可行日期，目標公司直接持有香港公司之100%股權，且概無任何業務。

### (b) 香港公司

香港公司為一家於二零一零年九月二十七日在香港註冊成立之投資控股有限公司。緊隨重組完成後，香港公司將直接持有項目公司之25%股權。於最後實際可行日期，香港公司概無任何業務。

### (c) 項目公司

項目公司為一家於二零零五年十一月八日在中國成立之中外合資企業，於最後實際可行日期分別由貴公司、賣方及中珠控股擁有50%、25%及25%權益。項目公司之唯一主要資產為該項目。

### (d) 目標集團

於最後實際可行日期，貴公司有效擁有項目公司之50%股權。項目公司目前為貴公司附屬公司，其財務業績於貴集團之財務報表綜合入賬。於完成後，貴公司將透過買方成為目標公司之唯一股東，並因此有效擁有(i)香港公司之100%股權；及(ii)項目公司之額外25%股權。鑑於貴公司將繼續控制項目公司之董事會及擁有項目公司合共75%股權，目標集團之財務業績將繼續於貴集團之財務報表綜合入賬。

(e) 有關該項目之資料

項目公司之唯一主要資產為該項目，而該項目包括兩項開發房產，即房產A及房產B。

房產A位於中國廣東省珠海市前山三台石路西，霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成，而房產A已發展成一幢商住綜合樓，擁有872個住宅單位、60個商業單位以及563個車位。於最後實際可行日期，房產A約93%之住宅單位及78%之商業單位已售予及交付給買主。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三台石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃建築面積約175,802.65平方米。房產B之興建已於二零零九年十月開始，預計將於二零一二年下半年建造完成。房產B之預售已於二零一零年十一月底開始。房產B將發展成一幢擁有車位之商住綜合樓。誠如 貴公司之中國法律顧問確認，項目公司已就房產B之興建及隨後銷售取得有關政府部門之所有必要許可證及批文。

根據該項目之現時預算（當中計及銷售房產A之住宅及商業單位之部分所得款項（留作興建房產B所需）以及項目公司之可用銀行信貸）， 貴公司預期該項目可自籌資金。因此， 貴公司毋須就發展房產B而作出進一步出資。

## 華 伯 特 函 件

(f) 目標集團之財務資料

下文所載乃項目公司（於公司層面）截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之經審核財務資料概要，有關概要乃摘錄自根據香港財務報告準則編製之本通函附錄二：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
綜合收益表				
收入	-	-	592,135	95,845
除稅前溢利／(虧損) 淨額 年度／期內溢利／(虧損) 及全面收入／ (開支) 總額	(21,412)	(13,920)	263,095	(774)
	(21,412)	(13,920)	197,165	25,602
財務狀況表				
資產總值	831,331	1,048,189	635,235	615,540
負債總額	(580,925)	(811,703)	(201,584)	(256,287)
資產淨值	(250,406)	236,486	433,651	359,253

如前所述，於最後實際可行日期，房產A已建造完成，房產A約93%之住宅單位及78%之商業單位已售予及交付給買主。項目公司截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得之收入乃歸因於銷售及交付該等物業單位。項目公司將保留銷售房產A之物業單位之部分所得款項直至完成為止，並將應用該等款項發展房產B。

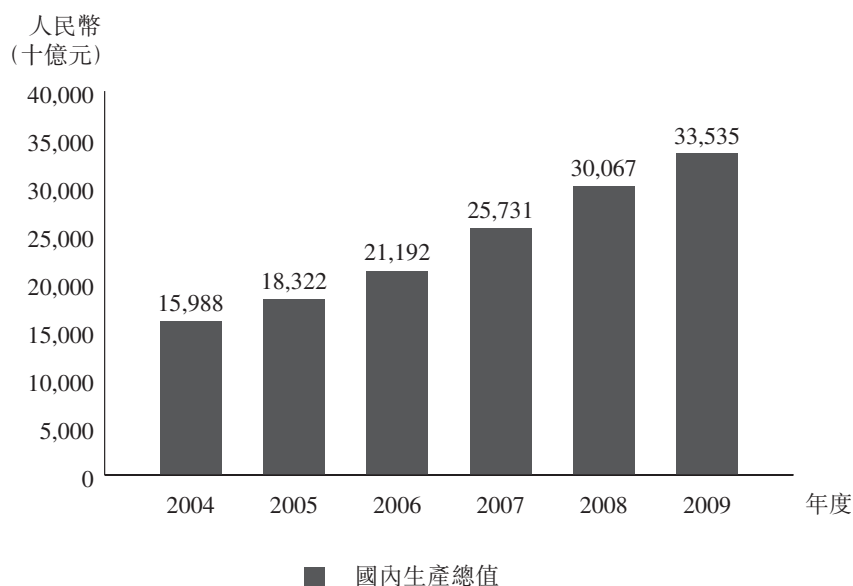
### 3. 行業概覽

根據董事會函件，物業行業概覽概述如下：

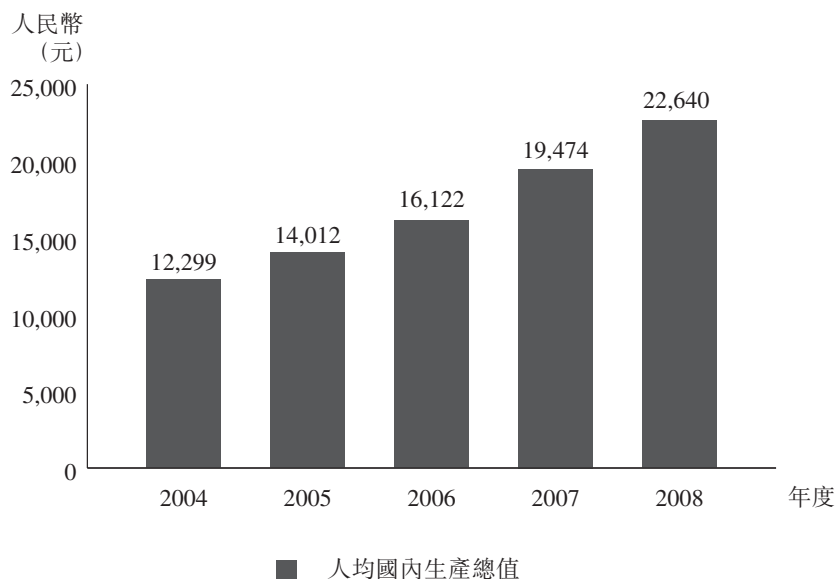
#### (a) 中國經濟概覽

自中國政府於一九七八年採納經濟改革以來，中國在過去30年出現重大經濟增長。自二零零四年至二零零九年，中國之名義國內生產總值（「國內生產總值」）按每年複合增長率（「年複合增長率」）約13.14%增長，並於二零零九年達約人民幣33,535,000,000,000元。自二零零四年至二零零八年，中國人均國內生產總值亦出現大幅增長，年複合增長率約12.98%。下表顯示中國在所示年度之名義國內生產總值及人均國內生產總值：

國內生產總值（二零零四年－二零零九年）



人均國內生產總值（二零零四年－二零零八年）



資料來源：中國國家統計局

全球金融危機於二零零八年開始並導致全球資本及信貸市場以及全球經濟增長放緩。中國領頭自全球金融危機復甦，其二零零八年至二零零九年之經濟增長約為11.53%。中國政府之刺激政策已推動國內市場強勁增長，從而成為經濟復甦之主要推動力。

(b) 中國房地產市場

中國房地產行業為國家計劃經濟之一部分。於一九九零年代，中國物業市場開始轉型至市場主導機制。自二零零四年至二零零八年上半年，為回應對物業投資增長之憂慮，中國政府施行政策以遏抑房地產市場發展。由於二零零八年之全球金融危機，中國房地產市場出現快速調整及衰退。因此，中國政府出合法規及政策以紓緩市場下跌並推動房地產成交量上升。中國經濟近年自全球金融危機中逐步復甦後，中國政府已實施一系列政策以防止任何可能形成之房地產泡沫。

以下為中國房地產行業自二零零九年底以來重大政策調整之簡要時間表：

年份／月份	事件
二零零九年九月	下調利率以推動經濟增長後，中國政府相應下調優惠房貸利率五次。
二零零九年十月	公佈一系列政策變動：下調按揭利率、降低首付款、下調交易稅。
二零零九年十一月	公佈人民幣4萬億元之兩年期經濟刺激方案。其中十分之一，或人民幣400,000,000,000元將用於興建經濟適用房。
二零零九年十二月	<ul style="list-style-type: none"><li>採納措施以支持物業市場，包括調減房地產銷售之商業及交易稅，並制訂政策使開發商較易取得信貸。</li></ul>

- 中國政府規定個人豁免銷售稅資格自過往須持有物業兩年上調至五年。中國政府亦指將會增加廉價房之供應。
- 二零一零年三月 中國政府指示核心業務並非物業之78家國企須於15個工作天內提交退出房地產市場之計劃。
- 二零一零年四月 公佈第二套住房首付款自40%上調至50%。中國政府亦規定銀行對第二套住房收取基準利率1.1倍之最低按揭利率，並將90平方米以上第一套住房之首付款自20%上調至30%。
- 二零一零年七月 中國政府計劃透過試點計劃於二零一二年開徵房產稅。
- 二零一零年八月
- 中國政府命令借款人測試主要城市房價下跌最多60%之影響，並指示銀行停止提供按揭予在四個城市－北京、上海、深圳及杭州購買第三套住房之人士。
  - 中國政府要求對多個行業（包括水泥及鋼鐵等與物業市場關係密切之行業）之貸款進行壓力測試。
  - 中國政府要求開發商加快物業建設以增加供應。
- 二零一零年十月 中國人民銀行於二零一零年十月二十日決定上調金融機構人民幣存款及貸款基準利率。一年期貸款基準利率自目前之5.31%上調至5.56%，升幅約0.25%。

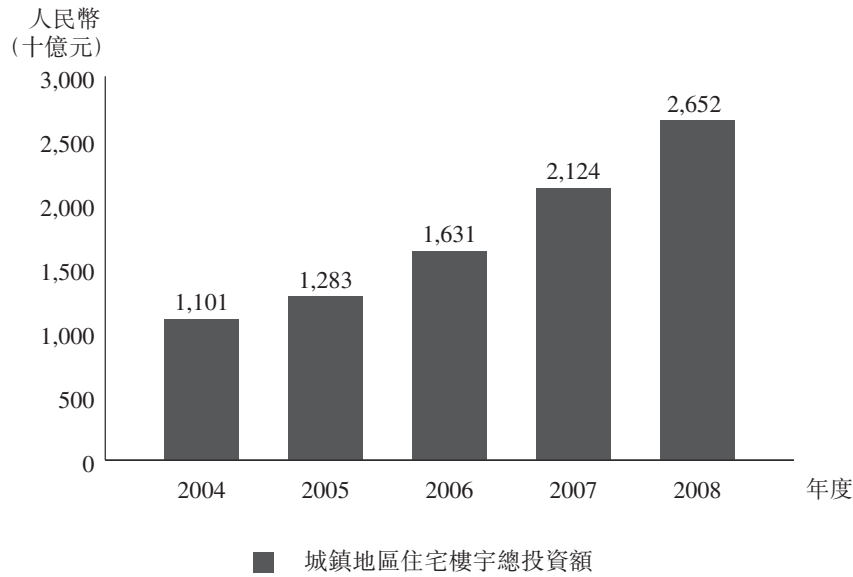
資料來源： 路透社



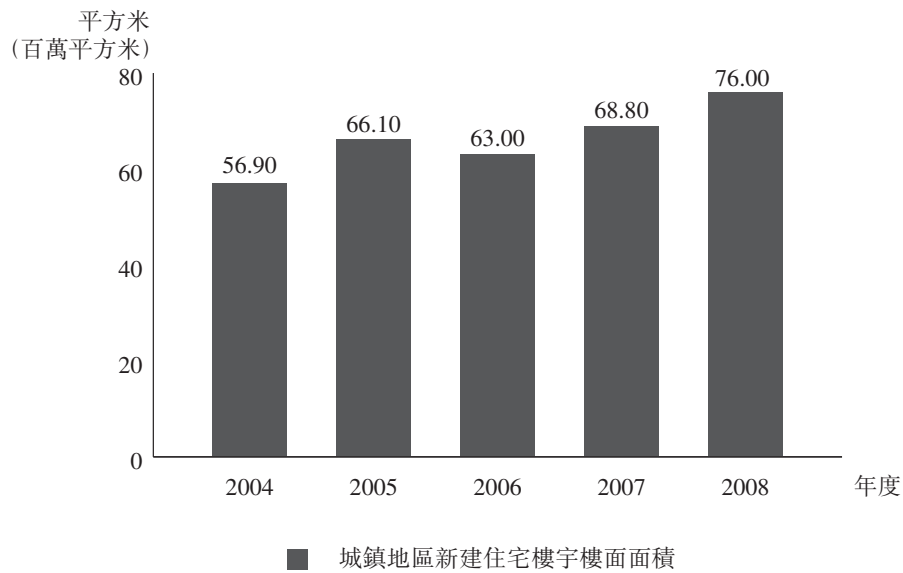
房地產行業備受嚴格政府規管。上述政府干預政策顯示中國政府積極尋求解決方案以確保房地產市場之穩定。

下表說明二零零四年至二零零八年中國城鎮地區住宅樓宇之總投資額及興建之住宅樓宇總面積：

城鎮地區住宅樓宇總投資額（二零零四年－二零零八年）



城鎮地區新建住宅樓宇樓面面積（二零零四年－二零零八年）



資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零八年期間，城鎮地區住宅樓宇之總投資額自約人民幣1,101,000,000,000元增至約人民幣2,652,000,000,000元，年複合增長率約為19.22%；而城鎮地區總新建住宅樓宇自56,900,000平方米增至76,000,000平方米，年複合增長率約5.96%。

普遍相信城鎮可支配收入增長及城市化快速發展為中國房地產市場之主要推動力。在中國，城鎮人口自二零零四年約507,000,000人增至二零零九年約607,000,000人，年複合增長率約2.25%，而城鎮家庭人均可支配收入自二零零四年約人民幣9,421元增至二零零八年約人民幣17,175元，年複合增長率約10.53%。城鎮個人消費力自食品及衣物等必須品轉移至住房及運輸。住房條件之改善已成為城鎮個人首要且可達成之目標。由於更多居民自鄉郊地區遷至城鎮地區，城鎮地區新住宅樓宇之需求亦有所擴大。

*(c) 珠江三角洲及珠海市房地產市場*

珠海市位於珠江三角洲西岸之廣東省南部。珠海市為中國最早期之經濟特區之一，並享有全國人民代表大會授予之地方立法權力。該市具有全面、外向型之經濟，以高新科技行業作為核心，且備受房地產、金融、商貿、旅遊業等多元化服務及行業之協調發展支持。房地產業佔二零零九年廣東省固定資產投資總額約30.62%，並較上一年度增長約6.5%。於二零零九年，珠海市人均國內生產總值約為人民幣69,200元，較整個珠江三角洲地區之人均國內生產總值高約2%。珠海市固定資產投資增長約14.10%至約人民幣41,100,000,000元，而固定資產投資總值中約人民幣10,220,000,000元乃由住宅物業發展投資所貢獻，較二零零八年增長約10.10%。

於CEPA（內地與香港關於建立更緊密經貿關係之安排，為中國政府與香港於二零零三年簽訂之一份協議，亦為訂約雙方簽訂之首份自由貿易協議）下，廣東與香港及澳門之經濟關係更趨緊密，珠海市因而充滿新商機。協助珠海市連接珠江三角洲其他城市之廣珠城際軌道交通系統預期將於二零一零年底竣工。港珠澳大橋現正動工興建。於大橋竣工後，自珠海市及澳門至香港之車程將自約4.5小時縮短至約45分鐘。珠海來往港澳地區交通更為便利，對促進珠江三角洲地區經濟發展扮演重要角色，因而將吸引海外及本地投資者於區內投資。

鑒於上述有利因素，預期珠海市及珠江三角洲地區之經濟前景及房地產市場日後將繼續蓬勃發展。

#### 4. 收購事項之背景及理由

##### (a) 收購事項之背景

根據董事會函件，於二零零九年八月十一日，貴公司訂立買賣協議，以收購項目公司之50%間接股權。交易於二零零九年十一月二十日完成。於最後實際可行日期，貴公司持有項目公司之50%間接股權。鑒於項目公司之業務前景，貴公司建議以收購事項收購項目公司額外股權。

於最後實際可行日期，目標集團正進行重組。於重組及收購事項完成時，貴公司將最終實益擁有項目公司合共75%股權。

##### (b) 收購事項之理由

根據董事會函件，貴公司有意保留該項目，作物業發展及投資用途，且董事認為，收購事項乃於貴公司日常及一般業務過程中進行。鑑於(i)房產A成功開盤及銷售；(ii)中國珠海市房地產市場之未來前景；及(iii)代價較收購事項應佔項目公司之經調整未經審核資產淨值（包括初步估值）折讓約18.69%，董事認為，買賣協議之條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項符合貴公司及其股東之整體利益。

#### 5. 買賣協議之主要條款

##### (a) 買賣協議

於二零一零年十二月三日（交易時段後），買方與賣方簽訂買賣協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份（即目標公司全數已發行股本），代價為230,000,000港元。

根據董事會函件，根據買賣協議，買方將促使貴公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額230,000,000港元之可換股債券以悉數支付代價。可換股債券可按初步換股價每股兌換股份0.8115港元兌換為兌換股份。

(b) 賣方

成登有限公司，即目標公司之唯一股東，於二零零九年十一月六日在香港註冊成立為投資控股有限公司。根據董事會函件，賣方由Leading Front Limited合法及實益擁有100%權益。後者由Ho先生合法及實益擁有100%權益。Ho先生亦為賣方、目標公司及香港公司之唯一董事。

根據董事會函件，由於Ho先生為 貴公司之主要股東，且賣方由Ho先生合法實益擁有100%，根據上市規則，賣方為 貴公司關連人士。

(c) 收購資產

根據買賣協議，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售待售股份。待售股份佔目標公司之全部股權。

根據董事會函件，賣方直接持有項目公司之25%股權，且為目標公司唯一合法及實益擁有人，後者直接持有香港公司全數已發行股本。於重組完成時，賣方通過目標公司及香港公司將間接持有項目公司之25%股權。目標集團之股權架構於董事會函件「目標集團之股權架構」一節詳述。目標集團之唯一主要資產為項目公司經營之該項目。

根據董事會函件，賣方就項目公司之25%股權支付之原購買成本約為人民幣220,000,000元（相等於約250,000,000港元）（「原始成本」）。有關收購事項已於二零零九年十二月三十日完成。誠如賣方指出，原始成本乃經參考當時市況，按公平磋商釐定。

(d) 代價基準

根據董事會函件，代價由賣方與 貴公司計及以下各項，經公平磋商後，按一般商業條款釐定：

- (i) 獨立估值師於二零一零年九月三十日就該項目所作之初步估值約為人民幣1,174,100,000元（按匯率1.00港元兌人民幣0.862元計算，相等於約1,362,064,965港元）。根據估值師，初步估值乃應用市場法得出；

- (ii) 項目公司於二零一零年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣359,253,000元（相等於約408,242,045港元）；及
- (iii) 中國珠海市房地產市場之前景。

吾等已審閱估值報告並與估值師、 貴公司及 貴公司申報會計師信永中和（香港）會計師事務所有限公司就估值報告作出討論，且經考慮以下因素及 貴公司之陳述，(i)本函件上文「行業概覽」一節所載之行業概覽，(ii)代價230,000,000港元較原始成本（即賣方就項目公司25%股權支付之原購買成本）約人民幣220,000,000元（相等於約250,000,000港元）折讓約8.00%；(iii)代價230,000,000港元較初步估值（即該項目初步估值之25%之部分）約人民幣293,525,000元（相等於約340,516,241港元）折讓約32.46%；(iv)誠如董事會函件所述，代價230,000,000港元較收購事項應佔項目公司經調整未經審核資產淨值（包括初步估值）折讓約18.69%；及(v) 貴公司釐定代價時考慮之上述因素，吾等認為就獨立股東而言，代價屬公平合理之推斷實屬公平合理。

(e) 賣方及Ho先生之承諾

根據董事會函件及根據買賣協議，賣方自行並促使Ho先生向買方及 貴公司承諾，倘若行使可換股債券隨附之換股權：

- (i) 將不會導致 貴公司違反上市規則第8.08條項下規定之公眾持股量規定；
- (ii) 將不會導致Ho先生、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制 貴公司投票權之30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平之該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；及
- (iii) 將不會導致賣方及 貴公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於 貴公司之股權，根據收購守則被推定為彼此之一致行動人士。

(f) 發行可換股債券

根據董事會函件， 貴公司將予發行之可換股債券之主要條款概述如下：

本金額：	230,000,000港元
發行人：	貴公司
利息：	零

*到期日：* 發行可換股債券日期之第三週年屆滿之日，或倘若該日期並非營業日，則為該日期後首個營業日。

*贖回：* 貴公司可於可換股債券發行日期後三個月起計至到期日前隨時事先通知債券持有人，以按可換股債券尚未贖回本金額之110%贖回所有（但並非僅部分）可換股債券。

除非之前獲贖回、兌換或購買及註銷，貴公司須於可換股債券到期日按可換股債券尚未贖回本金額之110%贖回可換股債券。

*換股價：*

每股兌換股份初步換股價0.8115港元（可予調整）相等於每股股份截至二零一零年十二月二日（包括該日）止30個連續交易日成交量加權平均收市價約0.8115港元，且：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.68港元溢價約19.34%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.79港元溢價約2.72%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價約每股0.780港元溢價約4.04%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價約每股0.794港元溢價約2.20%；及
- (v) 較 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約每股0.781港元（基準為 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核資產淨值約人民幣585,545,000元（相等於約665,392,045港元）及買賣協議日期已發行851,980,000股股份）溢價約3.91%。

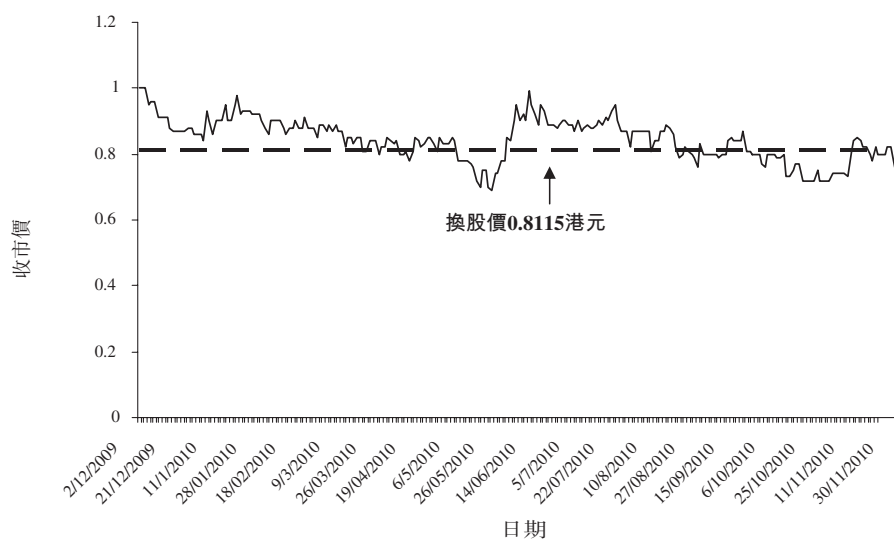
根據董事會函件，董事確認換股價乃 貴公司與賣方計及股份當前市價及香港金融市場近期市況後經公平磋商而釐定。

為評估換股價是否公平合理，吾等於下文載列資料分析以作說明及參考用途：

### (I) 股份價格回顧

下文圖1載列股份於二零零九年十二月二日起至最後交易日（包括該日）止十二個月期間（「回顧期間」）在聯交所所報之過往收市價。

圖1：貴公司過往股份價格表現



資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：股份於二零零九年十二月十五日暫停買賣。

回顧期間，股份之最高收市價及最低收市價分別為二零零九年十二月二日、三日及四日錄得之1.00港元以及於二零一零年五月二十四日錄得之0.69港元。回顧期間股份價格橫向發展，於股份最高收市價及最低收市價之間徘徊。換股價0.8115港元較回顧期間有關最高收市價折讓18.85%，較有關最低收市價溢價17.61%。由於換股價介乎回顧期間之收市價範圍內，故換股價屬公平合理之觀點乃屬公平合理。

(II) 股份成交流通量回顧

下文表2載列回顧期間每月平均每日股份成交數目和股份每月成交量與回顧期間每月結束時已發行股份總數比較之百分比。

表2：過往股份成交量

月份	每月平均 每日股份 成交量（「平均 成交量」） 股份數目	平均已發行 股份數目 (附註1) 股份數目	平均成交量 佔已發行股份 總數百分比 %
二零零九年			
十二月	184,191	851,980,000	0.02%
二零一零年			
一月	61,500	851,980,000	0.01%
二月	220,222	851,980,000	0.03%
三月	149,043	851,980,000	0.02%
四月	377,263	851,980,000	0.04%
五月	113,600	851,980,000	0.01%
六月	596,952	851,980,000	0.07%
七月	96,772	851,980,000	0.01%
八月	55,364	851,980,000	0.01%
九月	153,714	851,980,000	0.02%
十月	75,200	851,980,000	0.01%
十一月	536,796	851,980,000	0.06%
十二月（僅兩個交易日）	6,000	851,980,000	0.0007%

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：

1. 根據回顧期間每月已發行股份平均數計算。
2. 股份於二零零九年十二月十五日暫停買賣。

上文表2說明回顧期間，每月平均每日股份成交量介乎已發行股份總數約0.01%至0.07%之間。由於股份成交一向並非活躍，股份成交量於回顧期間相對較為薄弱之推斷乃屬公平合理。



(III) 市場可資比較交易回顧

為評定可換股債券條款是否公平合理，吾等已就吾等所知及所悉，識別自二零一零年九月二十四日至最後交易日指定期間聯交所上市公司涉及相關資金籌措活動及／或代價發行之23宗交易（「可資比較交易」）。股東務請留意，貴公司之業務、營運及前景與該等可資比較交易並不相同，而吾等並無就可資比較交易之業務及營運進行任何深入調查。故可資比較交易僅可用作提供涉及發行可換股債券／票據交易之香港聯交所主板及創業板上市公司常見市場慣例之一般參考。下文表3說明吾等之相關結果：

表3：可資比較交易

公告日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	年利率 (%)	就發行可換 股票／債券 而言，換股價 相對公告／ 協議日期前 最後交易日 每股收市價之 溢價／(折讓) (%)
一零年十一月二十六日	浩倫農業科技集團有限公司	1073	5	0.00	28.21
一零年十一月二十五日	明發集團(國際)有限公司	846	5	5.00	16.94
一零年十一月二十三日	中國東方實業集團有限公司	9	5	0.50	(19.77)

## 華伯特函件

公告日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	年利率 (%)	就發行可換
					股票據／債券 而言，換股價 相對公告／ 協議日期前 最後交易日 每股收市價之 溢價／(折讓) (%)
一零年十一月十七日	百齡國際(控股)有限公司	8017	5	6.00	51.52
一零年十一月十二日	美亞控股有限公司	1116	3	5.00	3.77
一零年十一月九日	陽光能源控股有限公司	757	2	0.00	6.08
一零年十一月四日	中大國際控股有限公司	909	1.5	0.00	28.21
一零年十一月四日	金山能源集團有限公司	663	5	0.00	(10.26)
一零年十一月四日	中國龍新能源控股有限公司	395	5	0.00	(15.09)
一零年十一月三日	蒙古能源有限公司	276	3	3.50	11.48
一零年十一月二日	亞洲煤業有限公司	835	5	0.00	(24.53)
一零年十月二十九日	北亞資源控股有限公司	61	3	8.00	24.09
一零年十月二十五日	華聯國際(控股)有限公司	969	5	0.00	(14.29)
一零年十月十九日	中國鎳資源控股有限公司	2889	2	10.00	3.40

## 華伯特函件

公告日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	年利率 (%)	就發行可換
					股票據／債券 而言，換股價 相對公告／ 協議日期前 最後交易日 每股收市價之 溢價／(折讓) (%)
一零年十月十五日	高銀地產控股有限公司	283	3	8.00	28.20
一零年十月十四日	冠中地產有限公司	193	3	4.00	5.90
一零年十月十三日	中國衛生控股有限公司	673	10	0.00	(52.94)
一零年十月八日	越南控股有限公司	139	3	0.00	7.76
一零年十月八日	泰豐國際集團有限公司	724	5	0.00	(16.67)
一零年十月五日	中軟國際有限公司	354	3	4.25	(2.90)
一零年十月四日	天年生物控股有限公司	1178	1.5	3.00	20.77
一零年九月二十九日	崇高國際控股有限公司	209	3	2.00	29.81
一零年九月二十四日	太平洋實業控股有限公司	767	1	0.00	(19.60)
		最低	1.00	0.00	(52.94)
		最高	10.00	10.00	51.52
		平均	3.78	2.58	3.92
一零年十二月三日	中國上城集團有限公司	2330	3	0.00	2.72

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

可資比較交易之換股價較其股份於有關各發行可換股票據／債券之公告／協議日期前之最後交易日之收市價折讓約52.94%至溢價約51.52%不等。換股價較最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.79港元溢價約2.72%乃屬上述市場範圍之內。

可資比較交易之年利率介乎0%至10%不等，平均為2.58%。零息可換股債券屬常見市場慣例。

基於上述市場分析，可換股債券條款就獨立股東而言屬公平合理之推斷乃屬公平合理。

*重訂換股價：*

倘若股份於首個及第二個週年日之前30個交易日之成交量加權平均收市價分別低於當時適用之換股價之85%，則換股價須於發行可換股債券日期後首個及第二個週年日分別予以調整。新換股價須調整至相等於緊接調整前當時適用換股價之90%。

根據董事會函件，董事確認換股價之價格重訂機制乃 貴公司及賣方經公平磋商後達成。

股東及潛在投資者須充分知悉，初步換股價並非最終換股價，且最終換股價將受限於上述之重訂換股價。

*(g) 買賣協議其他條款*

吾等亦已審閱買賣協議其他主要條款，且並無獲悉任何罕見之條款。故買賣協議條款乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理之推斷乃屬公平合理。

6. 對獨立股東股權之攤薄影響

僅作說明用途，下文所載乃 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券後發行最高數目之兌換股份後；及(iii)緊隨於兌換可換股債券後發行兌換股份後（而賣方並無持有 貴公司之已發行股本超過29.9%）之股權概要：

股東	於最後實際可行日期		緊隨於按初步換股價 悉數兌換可換股 債券後發行最高數目 之兌換股份後		緊隨於兌換可換股債券後 發行兌換股份後（而賣方 並無持有 貴公司之已發行 股本超過29.9%）(附註4)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Mega Edge International Limited (附註1)	79,500,000	9.33	79,500,000	7.00	79,500,000	8.91
翟健民先生 (附註2及3)	96,824,000	11.36	96,824,000	8.53	96,824,000	10.86
黃少玲女士 (附註3)	115,000,000	13.50	115,000,000	10.13	115,000,000	12.89
Ho先生	226,800,000	26.62	510,225,754	44.94	266,660,228	29.90
劉世忠先生	148,000	0.02	148,000	0.01	148,000	0.02
公眾股東	333,708,000	39.17	333,708,000	29.39	333,708,000	37.42
合計	<u>851,980,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,135,405,754</u>	<u>100.00</u>	<u>891,840,228</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Mega Edge International Limited由執行董事Xia Dan女士合法及實益擁有100%之權益。根據證券及期貨條例，Xia Dan女士被視為於Mega Edge International Limited所持股份中擁有權益。
2. 翟健民先生為 貴公司主要股東。除上述者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，翟健民先生與 貴公司並無任何其他關係。
3. 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除作為 貴公司主要股東外，Mega Edge International Limited、翟健民先生、黃少玲女士及Ho先生彼此之間並無任何關係。

4. 以上所示之股權架構僅作說明用途，且未必全面。根據買賣協議及可換股債券之條款，債券持有人有權自發行可換股債券日期後三個月起計至到期日前十個營業日止期間內隨時兌換可換股債券全部或部分尚未贖回本金額（以5,000,000港元或其完整倍數之金額，惟倘若可換股債券尚未贖回本金額少於5,000,000港元，則可換股債券全數（但並非部分）尚未贖回本金額可予兌換），惟倘有關兌換將導致以下情況，則不得兌換可換股債券(i) 貴公司違反上市規則第8.08條項下規定之公眾持股量規定；或(ii)該等債券持有人、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制 貴公司投票權之30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平之該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；或(iii)賣方及 貴公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於 貴公司之股權，根據收購守則被推定為彼此之一致行動人士。
5. 貴公司已於二零零六年五月二十六日與Weina (BVI) Limited（「榮瀚」）簽訂一份認購及選擇認股權協議，而透過協議及 貴公司行使選擇認股權，榮瀚擁有 貴公司350,000,000股可換股可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000股股份（根據初步換股價）。於二零零九年六月二日， 貴公司與榮瀚訂立首份補充協議，將上述股份之兌換期間由認購及選擇認股權協議項下兌換期間之屆滿日期延長另外12個月。根據日期為二零零九年十月二十三日之第二份補充協議，兌換期間將由上述兌換期間之屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7日向 貴公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii) 貴公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可換股可購回優先股股份將可轉讓他人。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可換股可購回優先股股份至Best Contact Holdings Limited（「Best Contact」）。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可換股可購回優先股股份至若干個別人士。

此外， 貴公司已於二零零六年十一月十七日與Weina Holdings Limited訂立一份買賣協議，透過協議，榮瀚（由Weina Holdings Limited指定）擁有 貴公司110,000,000股可換股可購回優先A股股份權益及有權將該等優先A股股份轉換為110,000,000股股份。榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。根據日期為二零零九年十月二十三日之補充協議，上述可換股可購回優先A股股份之兌換期間由兌換期間之屆滿日期延長另外12個月；上述兌換期間將由上述兌換期間之屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於不遲於上述兌換期間屆滿日期前7日向 貴公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii) 貴公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可換股可購回優先A股股份將可轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可換股可購回優先A股股份予Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓70,000,000股可換股可購回優先A股股份至若干個別人士。

根據可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之條款及條件，可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之換股價將會因如 貴公司於二零一零年九月十六日所公佈向銀元投資有限公司（中銀集團投資有限公司之一間全資附屬公司）發行可換股債券（「先前債券」）予以調整。誠如 貴公司日期為二零一零年十二月一日之公告所披露， 貴公司可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之換股價自二零一零年十二月一日起由0.40港元調整為0.38港元。

---

## 華伯特函件

---

榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。詹榮光先生於榮瀚集團有限公司擁有控股權益，故被視為於該等相關股份中擁有權益。詹榮光先生乃詹詩瀚先生之父親。詹詩瀚先生為前執行董事，彼於二零一零年十月二十七日辭任。

Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Xu Deliang先生為 貴公司主要股東及董事之獨立第三方。

6. 於最後實際可行日期， 貴公司有(i)根據 貴公司兩份購股權計劃授出之合共16,748,000份尚未行使購股權，並附有權利認購合共16,748,000股股份；及(ii)先前債券，該等債券之未償還本金額為160,000,000港元，每份之換股價為0.59港元（可予調整），即可轉換成最多271,186,440股新股份。除上述購股權及先前債券外， 貴公司於最後實際可行日期並無任何尚未行使之衍生工具或可轉換成股份之證券。上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權及先前債券。

誠如上表所示，現有公眾股東於 貴公司之股權將由於發行兌換股份而自約39.17%攤薄至最多37.42%，惟可換股債券之兌換根據收購守則不會持有超過 貴公司已發行股本之29.9%。計及(i)上文「賣方及Ho先生之承諾」一節所載賣方及Ho先生之承諾，(ii)收購事項之理由及行業概覽；及(iii)買賣協議及可換股債券條款公平合理，故上述現有公眾股東股權攤薄水平並非不可接受之推斷乃屬公平合理。

### 7. 收購事項之財務影響

誠如董事會函件所載及經董事進一步確認，於重組及收購事項完成時， 貴公司將最終實益擁有項目公司合共75%股權。包括目標集團賬目之財務業績將進一步於 貴集團之財務報表中綜合入賬。

(a) 資產淨值

根據通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產總值、負債總額以及資產淨值分別約為人民幣1,216,911,000元、人民幣631,366,000元及人民幣585,545,000元。完成後，經擴大集團之資產總值預期將維持不變，而負債總額預期增加至約人民幣833,226,000元，資產淨值則預期減至約人民幣383,685,000元。

(b) 盈利

計及董事預計之目標集團前景，董事預期收購事項應會對經擴大集團之未來盈利產生正面影響，此乃由於貴公司將可於重組及收購事項完成後，將目標公司之財務業績進一步於綜合財務報表內綜合入賬。

(c) 負債率

根據董事會函件及通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團於二零一零年六月三十日之資產負債水平（按借貸總額除以資產淨值計算）約為41%。於完成後，經擴大集團借貸總額將維持不變，而經擴大集團資產淨值則預期減少至約人民幣383,685,000元。經擴大集團之資產負債水平預期上升至63%。

(d) 營運資金

根據董事會函件及經董事進一步確認，由於收購事項並無產生任何現金代價，預期收購事項將不會導致經擴大集團之營運資金狀況出現任何即時重大變動。

務請留意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示貴公司於重組及收購事項完成後之財務狀況。



## 8. 風險因素

獨立股東務請全面審慎考慮本函件所載所有資料，尤其是務請全面掌握及評定收購事項之及相關之以下風險因素。貴集團之業務、財務狀況及經營業績可能受任何風險因素之重大不利影響。

### (a) 房地產價格之波動

中國珠海市之房地產供求波動可能由多項 貴公司控制範圍以外之因素導致，包括但不限於全球及國內經濟及政治狀況以及來自其他競爭對手之競爭以及房地產市場之政府政策。不能保證中國珠海市之房地產需求及價格將可繼續增長或上升，或中國珠海市之本地房地產需求不會出現供應過剩。

### (b) 重大及持續資本投資

根據董事會函件，房產B之建設工程仍未竣工。由於房地產業務需投入重大及持續資本投資，房產B可能未能如期竣工，並可能超出原有預算，且未必能取得擬定經濟結果或商業可行性。儘管根據董事會函件，貴公司預期該項目可自籌資金。因此，貴公司毋須就發展房產B而作出進一步出資，惟由於 貴公司控制範圍以外之多項因素，該項目之實際資本開支可能與 貴公司預期存在重大差異，因而可能對 貴公司之財務狀況產生不利影響。

### (c) 估值分析或被證實不能代表估計價值

房產A之估值採用直接比較法，假設物業銷售以現況交吉及參考相關市場可取得之可資比較銷售交易。房產B之估值亦採用直接比較法，即參考相關市場可取得之可資比較銷售交易，且亦計及已支銷之建設成本以及為完成發展以反映竣工發展之質量而將支銷之成本。

儘管該等直接比較法分析之形式容許股東評估房產A及房產B之估值，惟不保證就估值採用之該等分析及假設將被證明為準確或可靠。因此，估值並非房產A及房產B實際價值之指標，亦不能保證房產A及房產B之實際價值。

(d) 比較之參考樣本有限

由於每間上市公司均有獨有之業務活動、業務營運及業務模式以及不同之財務水平、狀況及情況（例如資產及負債），因此為比較發行可換股債券而言，識別業務活動、業務營運及業務模式相同及性質一致之參考樣本屬不可能且存在困難。

(e) 法律及法規

此房地產業務備受嚴格政府法規、政策及管制規管。不能保證相關政府將不會修訂該等法律、法規或政策或實施額外或更嚴格之法律、法規、政策。未能遵守相關法律、法規或政策可對 貴公司產生不利影響。

吾等之意見及其有效性受限於估值報告所示之假設及董事會意見，以及本函件有關收購事項之風險因素。

**推薦建議**

經考慮上述主要因素及理由以及董事之陳述，吾等在綜合衡量後認為，現階段在上述情況下，買賣協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，並於 貴公司日常及一般業務過程中進行，就獨立股東而言屬公平合理，亦符合 貴公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東，並推薦獨立董事委員會向獨立股東建議於股東特別大會上投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

中國上城集團有限公司  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
華伯特證券（香港）有限公司  
行政總裁  
陳建豐  
謹啟

二零一零年十二月二十二日

## A. 三個年度之財務資料

本集團(i)截至二零一零年六月三十日止六個月之財務資料於本公司二零一零年九月十三日刊發之截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告第19頁至第52頁中披露；(ii)截至二零零九年十二月三十一日止六個月之財務資料於本公司二零一零年四月二十九日刊發之截至二零零九年十二月三十一日止六個月之年報第52頁至第152頁中披露；(iii)截至二零零九年六月三十日止年度之財務資料於本公司二零零九年十月二十九日刊發之截至二零零九年六月三十日止年度之年報第46頁至第144頁中披露；(iv)截至二零零八年六月三十日止年度之財務資料於本公司二零零八年十月三十日刊發之截至二零零八年六月三十日止年度之年報第23頁至第87頁中披露；及(v)截至二零零七年六月三十日止年度之財務資料於本公司二零零七年十月二十二日刊發之截至二零零七年六月三十日止年度之年報第22頁至第69頁中披露，而所有上述財務資料均刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk))。

## B. 債務聲明

於二零一零年十月三十一日（即本通函付印前就確定債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之銀行融資總額約為人民幣501,590,000元（包括銀行貸款及循環貸款），而經擴大集團已於該日動用其中約人民幣340,368,000元。

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之有抵押銀行貸款約為人民幣321,888,000元；有抵押循環貸款約為人民幣18,480,000元，而無抵押銀行貸款則約為人民幣67,734,000元。

### 抵押及擔保

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之有抵押銀行貸款及循環貸款已由經擴大集團總賬面值約人民幣19,959,000元之租賃土地及樓宇、總賬面值約人民幣49,060,000元之投資物業及總賬面值約人民幣577,459,000元之在建物業作為抵押。

### 承擔

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已簽約但未撥備之在建物業承擔約為人民幣178,288,000元，而已批准但未簽約之承擔則約為人民幣357,973,000元。

## 或然負債

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之或然負債如下：

- (1) 於二零零九年十二月十二日，經擴大集團收到怡太有限公司（「怡太」）之訴訟狀。怡太於香港特別行政區高等法院向經擴大集團就出售其前全資附屬公司 Magic Gain Investments Limited 而提出補償及損害約 8,834,000 港元之民事索償（「索償」）。有關索償之詳情列載於本公司日期為二零零九年十二月十六日之公告。

經擴大集團決定為此訴訟索償作出辯護及尋找法律意見。董事認為此訴訟不會對經擴大集團之收益、淨資產及債務構成任何不利之財務影響。

- (2) 經擴大集團已就若干物業單位之買家安排銀行融資及提供擔保，以確保有關買家履行還款責任。於二零一零年十月三十一日，未償擔保金額約為人民幣 3,905,000 元。
- (3) 於二零零八年四月二十五日，本公司之中國附屬公司在國內收到傳訊令狀，就據稱由該中國附屬公司發出之擔保被追討總額約 23,000,000 港元（相等於約人民幣 20,240,000 元）。中國附屬公司已委任一間律師事務所代表其抗辯。

第一次開庭已於二零零八年十月二十日舉行，而經過一連串法律程序後，於二零一零年六月十四日，中國附屬公司收到中國深圳中級人民法院之民事判決書（「判決書」）。中國附屬公司須承擔因第一被告未能結算之索償金額約 23,000,000 港元（相等於約人民幣 20,240,000 元）之任何餘額之 50%。

董事經諮詢彼等之律師後，相信有充分理據提出上訴。因此，概無就上述判決書作出撥備。判決書詳情載於本公司日期為二零一零年六月十五日之公告。

隨後於二零一零年十一月三十日，中國附屬公司與原告與訂立和解協議，據此，中國附屬公司須於就執行判決書之所有責任及索償訂立協議後之五天內向原告支付4,800,000港元。於二零一零年十二月二日，中國廣東省高級人民法院通過撤回判決書之申請。和解協議詳情載於本公司日期為二零一零年十二月三日之公告。

就本負債聲明而言，外匯金額已按二零一零年十月三十一日營業時間結束時之當前匯率兌換為人民幣。

除上文所述者或本通函另有披露外，以及除集團內公司間之負債及正常貿易應付賬款外，於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還之已發行及未購回或同意將予發行之貸款資本，以及銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌債務或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### **C. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

### **D. 營運資金聲明**

經適當及審慎查詢後，董事認為，經考慮經擴大集團之可用財務資源（包括內部產生之資金及目前可用信貸融資），於完成時，經擴大集團將有充足營運資金應付本通函日期起計最少12個月之現有資金需要。

以下為本公司申報會計師 香港執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司編製以供載入本通函之目標集團之會計師報告全文。



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

二零一零年十二月二十二日

董事會  
中國上城集團有限公司  
香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心一期15樓1501室

敬啟者：

以下為吾等就珠海中珠房地產開發有限公司(「珠海中珠」)之財務資料，包括二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日之財務狀況表，以及截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度、截至二零零九年六月三十日止六個月以及截至二零一零年六月三十日止六個月(「有關期內」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同相關附註(「財務資料」)而編製之報告，以供載入中國上城集團有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購Armando Investments Limited之全部已發行股本(「建議收購事項」)而刊發日期為二零一零年十二月二十二日之通函(「通函」)。

珠海中珠於二零零五年十一月八日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家中外合資有限責任公司，註冊資本為80,000,000港元。珠海中珠主要從事中國房地產開發之業務，其註冊辦事處及主要營業地點為中國珠海市拱北迎賓南路1081號中珠大廈1701室。

珠海中珠已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。珠海中珠截至二零零九年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表乃根據相關會計原則及於中國成立之企業之適用法規編製，並已由如下所示之有關法定核數師審核：

**涵蓋之期間****執業會計師**

截至二零零七年十二月三十一日止年度	德勤華永會計師事務所有限公司
截至二零零八年十二月三十一日止年度	德勤華永會計師事務所有限公司
截至二零零九年十二月三十一日止年度	珠海國睿會計師事務所**

就本報告而言，珠海中珠之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），編製珠海中珠有關期內之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據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。

載列於本報告之珠海中珠有關期內之財務資料乃由珠海中珠之董事根據相關財務報表及香港財務報告準則編製。編製財務資料毋須對有關期內之相關財務報表作出調整，且就編製本報告以供載入通函而言，吾等認為此實屬恰當。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審閱財務資料及進行吾等認為必要之額外程序。

珠海中珠之董事有責任編製真實公平之相關財務報表及財務資料。董事須選用及貫徹應用合適之會計政策。貴公司董事須對載入本報告之通函內容負責。吾等有責任根據吾等之審閱編製有關財務資料之獨立意見，並將意見向閣下匯報。

**意見**

吾等認為，就本報告而言，財務資料及其附註真實公平地反映珠海中珠於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之財務狀況，以及其於各有關期內之業績及現金流量。

\*\* 執業會計師乃於中國註冊。

## 全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	9	-	-	592,135	377,951	95,845
銷售成本		-	-	(324,895)	(219,395)	(83,935)
毛利		-	-	267,240	158,556	11,910
其他營運收入	9	825	3,826	2,201	1,215	430
銷售及分銷成本		(9,953)	(5,201)	(5,400)	(2,305)	(2,167)
行政開支		(3,154)	(2,858)	(2,389)	(1,267)	(1,447)
財務擔保合同之 (撥備)撥回	26	(1,186)	(469)	331	(548)	-
投資物業公允值之變動	18	-	-	8,376	7,776	(9,500)
財務成本	11	(7,944)	(9,218)	(7,264)	(6,139)	-
除稅前(虧損)溢利		(21,412)	(13,920)	263,095	157,288	(774)
所得稅(開支)抵免	12	-	-	(65,930)	(28,032)	26,376
年度/期內(虧損) 溢利及全面(開支) 收入總額	13	(21,412)	(13,920)	197,165	129,256	25,602



## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
機器及設備	17	459	371	276	259
投資物業	18	38,071	53,224	61,600	12,600
		<u>38,530</u>	<u>53,595</u>	<u>61,876</u>	<u>12,859</u>
<b>流動資產</b>					
在建物業	19	588,419	742,428	294,548	441,262
待售物業	20	–	–	135,628	108,284
貿易及其他應收賬款	21	13,585	25,875	10,235	33,578
應收股東款項	22	7,813	16,280	4,606	–
可收回所得稅		5,092	10,901	–	1,264
限制銀行存款	23	3,000	3,000	–	–
銀行結存及現金	24	174,892	196,110	128,342	18,293
		<u>792,801</u>	<u>994,594</u>	<u>573,359</u>	<u>602,681</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	25	310,132	535,804	161,774	97,000
應付股東款項	22	14,792	906	903	–
財務擔保負債	26	1,105	879	–	–
股東貸款 – 一年內到期	27	–	124,114	–	–
應付所得稅		–	–	36,813	7,830
銀行借款 – 一年內到期	28	–	150,000	–	–
		<u>326,029</u>	<u>811,703</u>	<u>199,490</u>	<u>104,830</u>
流動資產淨額		<u>466,772</u>	<u>182,891</u>	<u>373,869</u>	<u>497,851</u>
		<u><u>505,302</u></u>	<u><u>236,486</u></u>	<u><u>435,745</u></u>	<u><u>510,710</u></u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 六月三十日 人民幣千元
股本及儲備					
實收資本	29	250,000	250,000	250,000	250,000
儲備		406	(13,514)	183,651	109,253
		<u>250,406</u>	<u>236,486</u>	<u>433,651</u>	<u>359,253</u>
非流動負債					
股東貸款—一年後到期	27	114,896	—	—	—
銀行借款—一年後到期	28	140,000	—	—	150,000
遞延稅項	30	—	—	2,094	1,457
		<u>254,896</u>	<u>—</u>	<u>2,094</u>	<u>151,457</u>
		<u>505,302</u>	<u>236,486</u>	<u>435,745</u>	<u>510,710</u>

## 權益變動表

	實收資本 人民幣千元	股東 注資儲備 人民幣千元 (附註i)	一般儲備 人民幣千元 (附註ii)	(累計虧損) 保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零七年一月一日	250,000	12,490	-	(1,921)	260,569
視為股東注資	-	11,249	-	-	11,249
全面開支總額	-	-	-	(21,412)	(21,412)
於二零零七年十二月三十一日	250,000	23,739	-	(23,333)	250,406
全面開支總額	-	-	-	(13,920)	(13,920)
於二零零八年十二月三十一日	250,000	23,739	-	(37,253)	236,486
全面收入總額	-	-	-	197,165	197,165
轉讓	-	-	15,991	(15,991)	-
於二零零九年十二月三十一日	250,000	23,739	15,991	143,921	433,651
已付股息	-	-	-	(100,000)	(100,000)
全面收入總額	-	-	-	25,602	25,602
於二零一零年六月三十日	<u>250,000</u>	<u>23,739</u>	<u>15,991</u>	<u>69,523</u>	<u>359,253</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月：

	實收資本 人民幣千元	股東 注資儲備 人民幣千元 (附註i)	一般儲備 人民幣千元 (附註ii)	(累計虧損) 保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零九年一月一日	250,000	23,739	-	(37,253)	236,486
全面收入總額	-	-	-	129,256	129,256
於二零零九年六月三十日	<u>250,000</u>	<u>23,739</u>	<u>-</u>	<u>92,003</u>	<u>365,742</u>

附註i： 股東注資儲備乃指視為股東以免息貸款形式注資之資本。金額乃根據珠海中珠所欠之免息貸款面值按實際利率8%貼現作估計。

附註ii： 按中國法規規定，珠海中珠於中國須從其除稅後溢利（經抵銷過去年度之虧損）中撥出10%以列入一般儲備金，直至該儲備金達至其註冊資本之50%，而其後之撥款則可隨意作出。一般儲備金可用作抵銷過去年度之虧損，或轉至註冊資本，惟在作出該等使用後，一般儲備金最少須維持於註冊資本25%之水平。

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前(虧損)溢利	(21,412)	(13,920)	263,095	157,288	(774)
經調整：					
財務擔保負債攤銷	(81)	(695)	(548)	(548)	-
直接撇銷壞賬	1,636	39	-	-	-
財務擔保合同之撥備(撥回)	1,186	469	(331)	548	-
投資物業公允值之變動	-	-	(8,376)	(7,766)	9,500
機器及設備折舊	42	95	95	47	49
財務成本	7,944	9,218	7,264	6,139	-
就待售物業確認之減值虧損	-	-	-	-	8,102
利息收入	(388)	(2,986)	(1,271)	(580)	(430)
計算營運資金變動前之					
經營現金流量	(11,073)	(7,780)	259,928	155,128	16,447
在建物業及待售物業					
(增加)減少	(136,966)	(142,929)	314,944	220,228	(86,488)
貿易及其他應收賬款					
(增加)減少	(7,867)	(10,796)	15,640	25,694	(23,343)
應收股東款項(增加)減少	(7,813)	1,233	11,674	1,974	4,606
貿易及其他應付賬款增加(減少)	226,656	224,139	(377,098)	(314,706)	(64,774)
應付股東款項減少	(1,974)	-	-	-	-
經營活動所得(所用)現金	60,963	63,867	225,088	88,318	(153,552)
已付所得稅	-	(5,809)	(7,437)	(3,409)	(3,835)
已付土地增值稅	-	-	(5,617)	(514)	(673)
經營活動所得(所用)現金淨額	60,963	58,058	212,034	84,395	(158,060)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>投資活動</b>					
購買投資物業	(15,770)	(15,153)	-	-	-
限制銀行存款(增加)減少	(3,000)	-	3,000	3,000	-
購買機器及設備	(425)	(7)	-	-	(32)
已收利息	388	2,986	1,271	580	430
向一名股東作出之墊款	-	(9,700)	-	-	-
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(18,807)</b>	<b>(21,874)</b>	<b>4,271</b>	<b>3,580</b>	<b>398</b>
<b>融資活動</b>					
新增銀行借款	140,000	30,000	-	-	150,000
股東墊付(償還墊付予股東)貸款	65,000	-	(130,000)	-	-
償還應付股東款項	(68,104)	(13,886)	(3)	-	(903)
已付利息	(5,011)	(11,080)	(4,070)	(2,692)	(1,484)
償還銀行借款	-	(20,000)	(150,000)	(120,000)	-
已付股息	-	-	-	-	(100,000)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>131,885</b>	<b>(14,966)</b>	<b>(284,073)</b>	<b>(122,692)</b>	<b>47,613</b>
<b>現金及現金等值項目之</b>					
增加(減少)淨額	174,041	21,218	(67,768)	(34,717)	(110,049)
<b>於年/期初之現金及現金等值項目</b>	<b>851</b>	<b>174,892</b>	<b>196,110</b>	<b>196,110</b>	<b>128,342</b>
<b>於年/期終之現金及現金等值項目</b> (即銀行結存及現金)	<b>174,892</b>	<b>196,110</b>	<b>128,342</b>	<b>161,393</b>	<b>18,293</b>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

珠海中珠為一家於中國成立之中外合資有限責任公司。於本報告日期，珠海中珠之董事視中國上城集團有限公司（一家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）為最終控股公司。珠海中珠之直接控股公司為柏宇投資有限公司（一家於英屬處女群島註冊成立之公司）。

珠海中珠之註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國珠海市拱北迎賓南路1081號中珠大廈1701室。

珠海中珠之主要業務為中國房地產開發。

財務資料乃按人民幣（「人民幣」）編製，即與珠海中珠之功能貨幣相同。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於有關期內，珠海中珠已應用由香港會計師公會頒佈並與其業務相關，且於有關期內生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。珠海中珠並無提早應用此等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露事項 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就香港財務報告準則第7號 披露之比較資料所獲有限豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露－財務資產轉移 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具－財務負債 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋（「詮釋」）第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（倘適用）或之後開始之年度期間生效之修訂。

<sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「財務工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公允值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合同現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合同現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公允值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對珠海中珠財務資產之分類及計量造成影響。

珠海中珠之董事預期，應用此等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對珠海中珠之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

誠如下文載列之會計政策所闡釋，財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具乃按公允值計量。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則所規定之適用披露資料。除另有指明外，該等政策已於所有有關期內貫徹應用，並與 貴公司採用之會計政策大致相符。

#### 機器及設備

機器及設備乃按成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

機器及設備項目之折舊於其估計可使用年期內經計及估計剩餘價值以直線法撇銷成本計算。

機器及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時終止確認。因資產終止確認產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算）乃於項目終止確認之期內列入損益賬。

#### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業於首次確認時按成本（包括所有直接支出）計算。於首次確認後，投資物業以公允值模式按公允值計算。投資物業公允值變動所產生之收益或虧損於產生期內在損益賬中入賬。

在建投資物業招致之建築成本乃作為在建投資物業賬面值之部分撥充資本。在建投資物業於各報告期末按公允值計量，惟其公允值未能於當時可靠釐定則除外。在建投資物業之公允值與賬面值之任何差額乃計入其產生期間之損益賬。

投資物業於出售時或當永久停止使用及預期自其出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因資產終止確認產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）乃於項目終止確認之期內列入損益賬。

一項物業於珠海中珠改變意向，擬於日常業務中出售該物業，而非持有該物業作賺取租金及／或資本增值之用時，將從投資物業轉為待售物業。

該物業於轉換日期按公允值轉換。

#### 在建物業

在建物業乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本乃按應佔土地及發展總成本中之比例釐定。

可變現淨值乃由日常業務中所估計之售價減去估計完成成本及適用銷售開支。

完成後，物業會轉為待售物業。

### 待售物業

待售物業乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本乃按未售出物業應佔土地及發展總成本中之比例釐定。

可變現淨值之釐定乃參考於日常業務中銷售物業之銷售所得款項減去所有估計於報告期末或管理層根據當時之市場情況估計之銷售開支。

### 財務工具

當實體成為有關工具合同條文之訂約方時，財務資產及財務負債會在財務狀況表確認入賬。財務資產及財務負債首先以公允值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本將視乎情況於財務資產或財務負債之公允值加入或扣除。

### 財務資產

珠海中珠之財務資產均分類為貸款及應收款項。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認或終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

### 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期內攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折價）按財務資產之預期使用年期，或較短期間（倘適用）實際貼現至初步確認之淨賬面值之利率。

利息收入乃就債務工具按實際利率基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可指定還款及其於活躍市場並無報價之非衍生性財務資產。初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬款、應收股東款項、限制銀行存款以及銀行結存及現金）均以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值虧損（請參閱下文有關財務資產減值虧損之會計政策）列賬。

### 財務資產減值虧損

財務資產均於各報告期末進行減值檢討，以釐定是否出現減值客觀證據。財務資產在初步確認後，當有客觀證據證明當一個或多個事件發生，對財務資產之估計未來現金流量有所影響，其將會減值。

減值客觀證據可包括：

- 發行者或交易對方出現重大財務困難；或
- 違約或拖欠償還利息或本金；或
- 借款方有可能破產或展開財務重組。



就應收賬款及其他應收賬款等若干類別財務資產而言，獲評為未有個別減值之資產其後將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據可包括珠海中珠過往收取款項之經驗、組合內於平均信貸期後之延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關之國家或地方經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，當有客觀證據證明資產減值，減值虧損將於損益賬確認，並按資產之賬面值及按原實際利率貼現之預期未來現金流量之現值之差額計算。

除於撥備賬扣減賬面值之貿易及其他應收賬款以及應收股東款項外，所有財務資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益賬確認。當貿易及其他應收賬款以及應收股東款項被視為無法收回時，會於撥備賬撤銷。其後收回先前撤銷之款額則計入損益賬。

就以攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項客觀相關，則早前確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值應有之攤銷成本。

### **財務負債和股權**

實體所發行之財務負債及股權工具乃根據所訂立合同安排之內容及財務負債及股本工具之定義分類。

股權工具為證明於實體資產經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合同。珠海中珠之財務負債均分類為其他財務負債。

### **實際利率法**

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按有關期內攤分利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或適用之較短期間，實際準確貼現估計未來現金付款之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

### **其他財務負債**

其他財務負債（包括貿易及其他應付賬款、應付股東款項、股東貸款及銀行借款）乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### **股權工具**

珠海中珠發行之股權工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）入賬。

### 財務擔保合同

財務擔保合同為發行者根據某項債務工具原有或經修改條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合同持有者招致之損失之一項合同。由珠海中珠發行而非指定為按公允值計入損益表之財務擔保合同，於首次確認時以其公允值減應佔發行財務擔保合同之直接交易成本確認。於首次確認後，珠海中珠以下列較高者計量財務擔保合同：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)首次確認金額減去根據香港會計準則第18號收益而確認之累計攤銷（如適用）。

### 終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而珠海中珠已轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則會終止確認該等財務資產。於終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入內確認之累計盈虧之總和之差額會於損益賬內確認。

當有關合同訂明之責任獲解除、獲註銷或屆滿時，則會終止確認財務負債。被終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益賬內確認。

### 減值虧損

珠海中珠於報告期末檢討其資產之賬面值，以確認其資產是否可能已出現任何減值虧損現象。倘出現任何有關現象，會估計資產之可收回金額（如有）。倘估計某項資產之可收回金額低於其賬面值，則該項資產之賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值會增加至其經修訂估計可收回金額，惟所增加之賬面值不可超過往年並無就該資產確認減值虧損而將會釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 收益確認

收益乃按日常業務過程中就銷售貨品之已收或應收之代價之公允值減去退貨及折扣及相關銷售稅項後之公允值計量。

#### (i) 物業銷售

物業銷售之收益於日常業務過程中物業之風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。

於收益確認日期前就出售物業收取之按金及分期付款已計入財務狀況表之預收賬款中。

#### (ii) 利息收入

財務資產所產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率累計，而實際利率為透過財務資產之預期年期內之估計未來現金收款實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值之利率。

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產之直接應佔借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部分成本。當資產大致上可準備投入作擬訂用途或出售時，該等借貸成本即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間之損益賬確認。

### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項乃按年度／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不可扣稅項目。珠海中珠之當期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃一般於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時性差額時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間使用之稅率計算，基於報告期末前已制定或實際制定之稅率（及稅法）為準，遞延稅項負債及資產之衡量反映稅項結果符合珠海中珠期望在報告期末內收回或結算其資產及負債之賬面值之做法。遞延稅項於損益賬確認，除了涉及需要在其他全面收益中或直接在權益中確認之項目外，在這種情況下，遞延稅項也分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。

### 退休福利成本

支付予國家管理之退休福利計劃之付款乃於僱員提供賦予彼等供款之服務時作為開支扣除。

## 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用珠海中珠之會計政策（如附註3所述）時，珠海中珠之董事須對未能實時自其他來源取得之資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及被視為相關之其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準檢查。會計估計之修訂乃於估計被修訂之期間（倘修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間（倘修訂影響本期間及未來期間）確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期間末估計不明朗因素之其他主要來源，可能有重大風險導致下個財政年度內之資產及負債之賬面值作出重大調整。

### 機器及設備折舊

機器及設備在經考慮其估計剩餘價值後以直線法於其估計可使用年期折舊。釐定可使用年期及剩餘價值涉及管理層之估計。珠海中珠每年評估機器及設備之剩餘價值及可使用年期，倘期望有別於原先之估計，此差異可能影響年度／期內之折舊並在未來期間改變估計。

### 機器及設備之估計減值

根據珠海中珠之會計政策，就機器及設備之賬面值超過其可收回金額之差額，確認機器及設備之減值虧損。機器及設備之可收回金額乃根據使用價值計算予以釐定。該等計算要求使用估計，例如未來收益及貼現率。於有關期內，並無作出減值撥備。

### 中國土地增值稅

珠海中珠須支付中國之土地增值稅。土地增值稅之撥備乃根據管理層按相關中國稅務法律及法規之規定之理解所作出之最佳估算得出。實際土地增值稅債務須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。珠海中珠仍未與稅務當局為其物業發展項目完成其土地增值稅之計算及支付。最後項目結果可能跟初步入賬之金額有所不同。

### 待售物業之估計可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及按承建商所報成本作出之內部估算等現行市場數據釐定待售物業之可變現淨值。此等估算須根據附近地點之近期銷售交易、新物業銷售價、推廣費用（包括促銷所需之價格折扣）、法律及監管架構以及一般市況，從而判斷預期之銷售價格。

於二零零九年十二月三十一日，待售物業之賬面值約為人民幣135,628,000元（扣除減值虧損零元）。於二零一零年六月三十日，待售物業之賬面值約為人民幣108,284,000元（扣除減值虧損約人民幣8,102,000元）。

### 在建物業之估計可變現淨值

釐定珠海中珠之在建物業是否需要撥備時，珠海中珠之董事考慮當期市場狀況及估計之市值（即估計銷售價格減估計銷售費用）減估計完成該等物業之成本。倘估計市值低於其賬面值，則須作出撥備。倘在建物業之實際可變現值因市場狀況之變動及／或預算之發展成本有重大變動而少於預期，則可能作出重大減值虧損撥備。於有關期內，並無作出減值撥備。

### 投資物業之估計公允值

於各報告期末，投資物業按其公允值於財務狀況表中列賬。公允值之計算乃基於獨立專業估值師利用涉及若干市場情況假設就該等物業作出之評估。該等假設之有利或不利之變動可導致珠海中珠投資物業之公允值變動及全面收益表所報之收益或虧損金額之相應調整。

### 就貿易應收賬款確認之減值虧損

倘有客觀證據顯示減值虧損，珠海中珠會考慮未來現金流量之估計金額，以釐定減值虧損。減值虧損金額以資產賬面值與按財務資產之原有實際利率（即於初步確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，貿易應收賬款之賬面值分別約為人民幣7,106,000元及人民幣3,471,000元。於有關期內，並無作出減值撥備。

## 5. 資本風險管理

珠海中珠資本管理之主要目標為能持續經營業務，並透過更完善平衡債務及權益，為股東帶來最大回報。

珠海中珠之資本結構包括債務（包括於附註28披露之銀行借款、於附註27披露之股東貸款、於附註23披露之限制銀行存款、於附註24披露之銀行結存及現金以及母公司擁有人應佔權益（由實收資本及儲備組成）。作為此檢討之一部份，珠海中珠之董事考慮資本之成本及相關風險，並採取適當行動以調整珠海中珠之資本架構。珠海中珠之整體策略於有關期內維持不變。

## 6. 財務工具

財務工具類別

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>財務資產</b>				
貸款及應收款項 (包括銀行結存及現金)	186,331	216,091	140,753	50,595
<b>財務負債</b>				
財務擔保負債	1,105	879	-	-
按攤銷成本計算之財務負債	352,767	369,658	39,669	164,192
	<u>353,872</u>	<u>370,537</u>	<u>39,669</u>	<u>164,192</u>

## 7. 財務風險管理目標及政策

珠海中珠之主要財務工具包括貿易及其他應收賬款、應收股東款項、限制銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付賬款、應付股東款項、股東貸款以及銀行借款，而財務工具之詳情於各相關附註披露。有關該等財務工具之風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險。如何緩和此等風險之政策載於下文。珠海中珠之管理層會管理及監控該等風險，以確保能適時有效地實施適當措施。

### 利率風險

利息收入主要來自珠海中珠之活期及定期存款，有關利率為於中國之銀行存款利率。

珠海中珠之現金流量利率風險主要與可變利率銀行存款（該等存款詳見附註24）及可變利率借款（有關該等借款詳情，請參閱附註28）有關。珠海中珠之政策保持以浮動利率借款，從而盡量減低其公允值利率風險。

珠海中珠之銀行存款屬短期性質，而珠海中珠面臨之利率風險甚微，且並無利率風險敏感度分析呈報。

珠海中珠就財務負債面臨之利率風險已於本附註之流動資金風險管理部分中披露。珠海中珠之現金流量利率風險主要來自中國人民銀行公佈之基本借貸利率波動。

### 敏感度分析

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日，估計利率每上升或下降50個基點而所有其他變數保持不變，會使珠海中珠之年度／期內虧損／溢利及累計虧損／溢利分別增加或減少約人民幣700,000元、人民幣750,000元、零元及人民幣375,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於報告期末發生而釐定，並應用於該日存在之財務工具之利率風險。上升或下降50個基點乃指董事對利率合理可能變動之評估。分析乃按與有關期內相同之基準進行。

### 信貸風險

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日，珠海中珠因對手方未能履行責任而可能面臨財務虧損之最高信貸風險，乃因財務狀況表中所述各項已確認財務資產之賬面值及於附註26中所披露之有關由珠海中珠發出之財務擔保之或然負債而產生。根據於有關期內結束時之預期，珠海中珠認為，此財務擔保安排極可能並無應付款項。

珠海中珠於各報告期末檢討各貿易應收賬款及其他應收賬款之可收回金額，以確保對不可收回之款項作出足夠減值虧損。

就此而言，珠海中珠之董事認為，珠海中珠信貸風險已顯著減少。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，珠海中珠就其最大客戶及最大五位客戶之貿易應收賬款總額之集中信貸風險各自分別為55%、100%、29%及76%。

珠海中珠二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之所有貿易應收賬款之集中信貸風險(按地域計算)主要來自中國。

由於對手方為信貸評級良好之中國授權銀行，珠海中珠因對手方違約而面臨之信貸風險有限。

### 流動資金風險

在管理流動資金風險之過程中，珠海中珠會監控並維持管理層認為足夠之現金及現金等值項目水平，以為珠海中珠之營運提供資金並降低現金流量波動之影響。管理層會監控銀行借款之運用及確保貸款契約得以遵從。

下表詳細列明根據協定之還款條款，珠海中珠之非衍生財務負債餘下之合同到期期限。該表乃按珠海中珠須付款之最早日期並以財務負債中之未貼現現金流量為基準編製。該表載列了利息及本金現金流量。在利息流按浮動利率計息之前提下，未貼現金額乃自報告期末之利率曲線得出。



	於二零零七年十二月三十一日			
	一年內 或按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	未貼現之 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生財務負債</b>				
貿易及其他應付賬款	83,079	–	83,079	83,079
應付股東款項	14,792	–	14,792	14,792
股東貸款	–	134,015	134,015	114,896
銀行借款	–	158,523	158,523	140,000
	<u>97,871</u>	<u>292,538</u>	<u>390,409</u>	<u>352,767</u>
	於二零零八年十二月三十一日			
	一年內 或按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	未貼現之 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生財務負債</b>				
貿易及其他應付賬款	94,638	–	94,638	94,638
應付股東款項	906	–	906	906
股東貸款	124,114	–	124,114	124,114
銀行借款	161,201	–	161,201	150,000
	<u>380,859</u>	<u>–</u>	<u>380,859</u>	<u>369,658</u>
	於二零零九年十二月三十一日			
	一年內 或按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	未貼現之 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生財務負債</b>				
貿易及其他應付賬款	38,766	–	38,766	38,766
應付股東款項	903	–	903	903
	<u>39,669</u>	<u>–</u>	<u>39,669</u>	<u>39,669</u>
	於二零一零年六月三十日			
	一年內 或按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	未貼現之 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生財務負債</b>				
貿易及其他應付賬款	14,192	–	14,192	14,192
銀行借款	–	159,315	159,315	150,000
	<u>14,192</u>	<u>159,315</u>	<u>173,507</u>	<u>164,192</u>

## 8. 公允值

財務資產及財務負債之公允值乃按貼現現金流量分析根據公認之定價模型而釐定。

珠海中珠之董事認為，財務資料中按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值，因到期日屬短期而與其公允值相若。

珠海中珠之董事亦認為，由於長期負債乃採用實際利率法按攤銷成本入賬，其賬面值與其公允值相若。

## 9. 營業額及其他營運收入

營業額乃指有關期內來自物業銷售之收入（扣除銷售折扣及銷售相關稅項）。於年度／期內確認之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額					
物業銷售	—	—	592,135	377,951	95,845
其他營運收入					
財務擔保負債攤銷	81	695	548	548	—
利息收入	388	2,986	1,271	580	430
其他	356	145	382	87	—
	825	3,826	2,201	1,215	430
	825	3,826	594,336	379,166	96,275

## 10. 分部資料

珠海中珠之收益及開支乃主要來自中國物業銷售，而其資產及資本開支均來自中國。

於有關期內，並無單一客戶佔收益總額超過10%。



## 11. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
下列各項之利息開支：					
— 須於五年內悉數償還之 銀行借款	5,011	11,080	4,070	2,692	1,484
— 股東免息貸款之計算 利息	7,944	9,218	5,886	4,828	—
借貸成本總額	12,955	20,298	9,956	7,520	1,484
減：資本化利息 (附註19)	(5,011)	(11,080)	(2,692)	(1,381)	(1,484)
	<u>7,944</u>	<u>9,218</u>	<u>7,264</u>	<u>6,139</u>	<u>—</u>

資本化借貸成本來自指定借款。

## 12. 所得稅開支 (抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期稅項：					
— 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	—	—	19,944	12,371	965
— 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	—	—	43,892	14,106	(26,704)
遞延稅項 (附註30)	—	—	2,094	1,555	(637)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,930</u>	<u>28,032</u>	<u>(26,376)</u>

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法 (「企業所得稅法」) 及企業所得稅法之執行規定，珠海中珠須就截至二零零七年十二月三十一日止年度、截至二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零九年六月三十日止六個月、截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月分別按企業所得稅稅率15%、18%、20、20%及22%繳納中國企業所得稅。

根據適用於外資企業之稅務法，珠海中珠可於第一年獲得經營溢利開始豁免中國企業所得稅，其後兩年則可獲豁免50%企業所得稅。根據新法例，第一年獲得豁免所得稅之年度自截至二零零八年十二月三十一日止之年度開始，而珠海中珠於截至二零零九年六月三十日止六個月、截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月期間獲豁免50%中國企業所得稅。

- (b) 土地增值稅撥備乃按有關中國稅法及法規所載之規定作出估計。土地增值稅乃按增值額以30%至60%之遞增稅率之幅度作出撥備，當中有若干費用包括土地成本及相關物業發展開支已作扣減。根據國家稅務總局之官方通知，於出售物業後應暫時繳納土地增值稅，然後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。

有關期內之所得稅開支（抵免）可與全面收益表之除稅前（虧損）溢利進行如下之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前（虧損）溢利	<u>(21,412)</u>	<u>(13,920)</u>	<u>263,095</u>	<u>157,288</u>	<u>(774)</u>
按截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之適用稅率15%、18%、20%、20%及22%繳納之稅項	(3,212)	(2,506)	52,619	31,458	(170)
土地增值稅開支（抵免）	-	-	43,892	14,106	(26,704)
土地增值稅之稅項影響	-	-	(8,778)	(2,822)	-
不可扣減開支之稅項影響	1,504	1,850	1,758	1,103	1,463
非課稅收入之稅項影響	(12)	(125)	(285)	(110)	-
未確認之稅項虧損之稅項影響	1,720	781	-	-	-
使用前期未確認之稅項虧損	-	-	(3,332)	(3,332)	-
獲豁免之稅項	-	-	(19,944)	(12,371)	(965)
年度／期內之所得稅開支（抵免）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,930</u>	<u>28,032</u>	<u>(26,376)</u>

遞延稅項之詳情載於附註30。

## 13. 年度／期內（虧損）溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度／期內（虧損）					
溢利已扣除以下各項：					
員工成本（包括董事酬金）：					
薪金、工資及其他實物福利	526	864	774	657	250
退休福利計劃供款	9	22	26	14	5
員工成本總額	535	886	800	671	255
核數師酬金	170	220	–	–	150
直接撇銷壞賬	1,636	39	–	–	–
機器及設備折舊	42	95	95	47	49
就待售物業確認之減值虧損*	–	–	–	–	8,102

\* 該金額已包括於銷售成本內。

## 14. 員工成本（不包括董事酬金）

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金、工資及其他實物福利	526	864	774	657	250
退休福利計劃供款	9	22	26	14	5
	535	886	800	671	255

中國規則及法規規定，珠海中珠須向為其所有僱員而設置之國家贊助退休計劃作出供款（供款額為其僱員基本薪金之若干百分比）。國家贊助退休計劃負責向所有退休僱員支付全部退休金。根據國家贊助退休計劃，珠海中珠除每年供款外則毋須對其他實際退休金付款或退休後福利作出任何承擔。

## 15. 董事及僱員酬金

## (a) 董事酬金

於有關期內已向及應向珠海中珠之董事支付之酬金詳情如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			
	袍金	薪金、津貼 及其他實物 福利	退休福利 計劃供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
許德來	-	-	-	-
陳旭	-	-	-	-
劉恩全	-	-	-	-
彭偉杰	-	-	-	-
梁碩鴻	-	-	-	-
Michael Eugene Buquoi	-	-	-	-
Brian. David Chinappi	-	-	-	-
總額	-	-	-	-

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	袍金	薪金、津貼 及其他實物 福利	退休福利 計劃供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
許德來	-	-	-	-
陳賢（於二零零六年八月十二日獲委任；於二零零六年十月十八日辭任；及於二零零八年六月十二日獲重新委任）	-	-	-	-
陳旭（於二零零八年六月十二日辭任）	-	-	-	-
劉恩全（於二零零八年六月十二日辭任）	-	-	-	-
彭偉杰	-	-	-	-
劉東漢（於二零零八年六月十二日獲委任）	-	-	-	-
梁碩鴻	-	-	-	-
Michael Eugene Buquoi	-	-	-	-
Brian. David Chinappi	-	-	-	-
總額	-	-	-	-

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他實物 福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事：				
許德來（於二零零九年 十二月三十一日辭任）	-	-	-	-
陳賢（於二零零九年 十二月三十一日辭任）	-	-	-	-
彭偉杰（於二零零九年 十一月二十日辭任）	-	-	-	-
劉東漢（於二零零九年 十一月二十日辭任）	-	-	-	-
梁碩鴻（於二零零九年 十二月三十一日辭任）	-	-	-	-
Michael Eugene Buquoi （於二零零九年十一月 二十日辭任）	-	-	-	-
Brian. David Chinappi （於二零零九年十一月 二十日辭任）	-	-	-	-
李思（於二零零九年 十一月二十日獲委任）	-	-	-	-
劉世忠（於二零零九年 十一月二十日獲委任）	-	-	-	-
詹詩瀚（於二零零九年 十一月二十日獲委任）	-	-	-	-
Xia Dan（於二零零九年 十一月二十日獲委任）	-	-	-	-
范軍（於二零零九年 十二月三十一日獲委任）	-	-	-	-
何敏雄（於二零零九年 十二月三十一日獲委任）	-	-	-	-
羅淑（於二零零九年 十二月三十一日獲委任）	-	-	-	-
總額	-	-	-	-

## 截至二零零九年六月三十日止六個月

	薪金、津貼 及其他實物		退休福利	總額
	袍金	福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
許德來	-	-	-	-
陳賢	-	-	-	-
彭偉杰	-	-	-	-
劉東漢	-	-	-	-
梁碩鴻	-	-	-	-
Michael Eugene Buquoi	-	-	-	-
Brian. David Chinappi	-	-	-	-
總額	-	-	-	-

## 截至二零一零年六月三十日止六個月

	薪金、津貼 及其他實物		退休福利	總額
	袍金	福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
陳賢（於二零一零年 二月二日獲委任）	-	-	-	-
李思（於二零一零年 二月二日辭任）	-	-	-	-
劉世忠（於二零一零年 二月二日辭任）	-	-	-	-
詹詩瀚（於二零一零年 二月二日辭任）	-	-	-	-
Xia Dan	-	-	-	-
熊劍瑞（於二零一零年 二月二日獲委任）	-	-	-	-
司培超（於二零一零年 二月二日獲委任）	-	-	-	-
范軍（於二零一零年 二月二日辭任）	-	-	-	-
何敏雄（於二零一零年 二月二日辭任）	-	-	-	-
羅淑	-	-	-	-
總額	-	-	-	-

於有關期內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 高級管理層酬金**

於有關期內之五名最高薪酬個別人士內，概無珠海中珠之董事。有關期內之五名最高薪酬個別人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金、津貼及					
其他實物福利	251	346	404	167	110
退休福利計劃供款	30	30	32	16	16
	<u>281</u>	<u>376</u>	<u>436</u>	<u>183</u>	<u>126</u>

於有關期內，以上各名僱員每年之酬金均低於1,000,000港元（約人民幣880,000元）。

- (c) 於有關期內，珠海中珠並無向任何董事或五位最高薪酬個別人士支付酬金作為吸引加入或加入珠海中珠時之獎金或作為離職補償。

**16. 股息**

於截至二零零七年十二月三十一日止年度、截至二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零一零年六月三十日止六個月，並無支付或擬派股息。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，已宣派及支付之股息為人民幣100,000,000元。

二零一零年六月三十日後概無建議派付任何股息。

## 17. 機器及設備

	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零零七年一月一日	87	–	87
添置	69	356	425
於二零零七年十二月三十一日	156	356	512
添置	7	–	7
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	163	356	519
添置	32	–	32
於二零一零年六月三十日	195	356	551
<b>累計折舊</b>			
於二零零七年一月一日	11	–	11
年度撥備	17	25	42
於二零零七年十二月三十一日	28	25	53
年度撥備	50	45	95
於二零零八年十二月三十一日	78	70	148
年度撥備	41	54	95
於二零零九年十二月三十一日	119	124	243
年度撥備	17	32	49
於二零一零年六月三十日	136	156	292
<b>賬面值</b>			
於二零零七年十二月三十一日	128	331	459
於二零零八年十二月三十一日	85	286	371
於二零零九年十二月三十一日	44	232	276
於二零一零年六月三十日	59	200	259

以上機器及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期，經考慮其剩餘價值後，以直線法攤銷如下：

傢俱、裝置及設備	20%
汽車	20%



## 18. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
於年／期初	22,301	38,071	53,224	61,600
添置	15,770	15,153	-	-
轉讓 (附註iv)	-	-	-	(39,500)
於損益表確認之公允值淨增長 (減少) 淨額	-	-	8,376	(9,500)
於年／期終	<u>38,071</u>	<u>53,224</u>	<u>61,600</u>	<u>12,600</u>

- (i) 所列之投資物業均於中國根據中期租賃持有。
- (ii) 珠海中珠之所有投資物業均根據經營租賃持有以賺取租金或持作資本增值之用，並以公允值模式重新估值。
- (iii) 投資物業於轉讓日期、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之公允值已由威格斯資產評估顧問有限公司(與珠海中珠並無關連之獨立估值師)評估。威格斯具備適當之資格，並擁有評估在有關地點之同類物業之經驗。估值已參照在同一地點及具有相同條件之類似物業之市場交易價格之證據。
- (iv) 於截至二零一零年六月三十日止六個月，珠海中珠改變意向，將若干投資物業按公允值約人民幣39,500,000元轉為待售物業。
- (v) 於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，仍在興建中之投資物業為人民幣38,071,000元及人民幣53,224,000元。該等在建投資物業之公允值未能可靠釐定，因此，在建投資物業乃按成本列賬。

## 19. 在建物業

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
於年／期初	446,442	588,419	742,428	294,548
添置	136,966	142,929	9,951	145,230
資本化利息 (附註11)	5,011	11,080	2,692	1,484
轉為待售物業	-	-	(460,523)	-
於年／期終	<u>588,419</u>	<u>742,428</u>	<u>294,548</u>	<u>441,262</u>
代表：				
土地使用權	393,489	393,489	255,847	255,847
建築成本及資本化開支	194,930	348,939	38,701	185,415
	<u>588,419</u>	<u>742,428</u>	<u>294,548</u>	<u>441,262</u>

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月之借貸資本化利率分別為6.3%、7.56%及5.4%以及介乎6.21%至6.48%。

位於中國租賃土地上之在建物業賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
中期租賃	111,160	139,159	58,903	88,243
長期租賃	477,259	603,269	235,645	353,019
	<u>588,419</u>	<u>742,428</u>	<u>294,548</u>	<u>441,262</u>

根據珠海中珠之會計政策，由於相關物業發展項目之建築期預計以一般營運週期完成，因此在建物業獲分類為流動資產。

## 20. 待售物業

待售物業均位於中國。

## 21. 貿易及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應收賬款	–	–	7,106	3,471
其他應收賬款	13,585	25,875	3,129	30,107
	<u>13,585</u>	<u>25,875</u>	<u>10,235</u>	<u>33,578</u>

貿易應收賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項乃根據有關買賣協議之條款收取。

(a) 貿易應收賬款（經扣除已確認減值虧損，按賬單日期呈列）之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
0-60天	–	–	7,106	524
61-90天	–	–	–	–
91-365天	–	–	–	2,947
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,106</u>	<u>3,471</u>

(b) 於各報告日期，已逾期但無減值之貿易應收賬款之分析如下：

	總額 人民幣千元	未逾期且 無減值虧損 人民幣千元	已逾期但無減值虧損		
			少於60天 人民幣千元	61-90天 人民幣千元	91-365天 人民幣千元
於二零零七年 十二月三十一日	-	-	-	-	-
於二零零八年 十二月三十一日	-	-	-	-	-
於二零零九年 十二月三十一日	7,106	-	7,106	-	-
於二零一零年 六月三十日	3,471	-	524	-	2,947

珠海中珠大部份客戶均向銀行取得按揭購買其物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與珠海中珠訂立之物業買賣協議，則珠海中珠有權撤銷協議，收回物業並於市場將其轉售。珠海中珠並不知悉其貿易應收賬款之信貸質素有任何重大變動，且認為金額屬可收回。

## 22. 應收(付)股東款項

金額為無抵押、免息及按需要還款，並已於截至二零一零年六月三十日止六個月悉數償還。

截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，屬貿易性質之計入應收股東款項分別約為人民幣7,813,000元、人民幣6,580,000元、人民幣4,606,000元及零元。

## 23. 限制銀行存款

限制銀行存款乃指就銀行授予珠海中珠之融資作出之已抵押存款。

## 24. 銀行結存及現金

- (i) 銀行結存及現金包括手頭現金及原定到期期限少於三個月之存款。
- (ii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止年度之銀行結存現行市場利率分別為每年0.72%及介乎每年0.72%至1.53%，而截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之銀行結存現行市場利率則介乎0.36%至0.72%。
- (iii) 所有銀行結存及現金均以人民幣計值。人民幣與外匯之兌換乃受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定約束。

## 25. 貿易及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付賬款	–	–	31,732	6,797
預收款	227,053	441,166	123,008	82,808
其他應付賬款	83,079	94,638	7,034	7,395
	<u>310,132</u>	<u>535,804</u>	<u>161,774</u>	<u>97,000</u>

(i) 珠海中珠一般會獲得供應商介乎30天至90天之賒帳期。珠海中珠已實行財務風險管理政策，以確保所有應付賬款於賒帳期內償還。

(ii) 報告期末之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
0-60天	–	–	31,729	781
61-90天	–	–	–	6,016
91-365天	–	–	3	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>31,732</u>	<u>6,797</u>

(iii) 預收款指就珠海中珠有關期內之物業預售向客戶收取之銷售所得款項。

## 26. 財務擔保負債

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
於年／期初	–	1,105	879	–
於全面收益表扣除（計入）	1,186	469	(331)	–
財務擔保負債攤銷	(81)	(695)	(548)	–
於年／期終	<u>1,105</u>	<u>879</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度，珠海中珠已就若干物業單位之買家安排銀行融資及提供擔保，以確保有關買家履行還款責任。以上結餘為已授予財務擔保之公允值。

## 27. 股東貸款

股東貸款為無抵押及免息，並應於二零零九年八月償還。貸款已於二零零九年悉數償還。有關期內之計算利率為8%。



## 30. 遞延稅項

截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之主要已確認遞延稅項負債及其變動如下：

	投資物業公允值 之變動
	人民幣千元
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	-
於全面收益表扣除	2,094
於二零零九年十二月三十一日	2,094
於全面收益表計入	(637)
於二零一零年六月三十日	<u>1,457</u>

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日，珠海中珠之未動用稅項虧損約為人民幣12,323,000元、人民幣16,661,000元、零元及零元，可用於抵銷未來利潤。由於不可預測之未來溢利流，並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於其有關評估年度起計五年後到期。

## 31. 承擔

於報告期末，珠海中珠之在建物業承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
已簽約但未撥備	<u>112,167</u>	<u>45,247</u>	<u>294,363</u>	<u>171,029</u>
已批准但未簽約	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154,551</u>	<u>390,121</u>

## 32. 已抵押資產

於報告期末，珠海中珠就其獲授予之銀行融資抵押之若干資產如下：

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
限制銀行存款	3,000	3,000	-	-
在建物業	325,400	742,428	294,548	441,262
投資物業	<u>38,071</u>	<u>53,224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>366,471</u>	<u>798,652</u>	<u>294,548</u>	<u>441,262</u>

**33. 或然負債**

於截至二零零七年十二月三十一日止年度、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年六月三十日止六個月，珠海中珠已就若干物業單位之買家安排銀行融資及提供擔保，以確保有關買家履行還款責任。二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日之擔保結餘分別為人民幣60,930,000元、人民幣215,944,000元、人民幣90,759,000元及人民幣15,793,000元。

**34. 關連人士交易**

(a) 於報告期末之關連人士交易結餘已在財務資料之其他部分披露。此外，珠海中珠與關連人士訂立以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
支付予股東之項目					
管理費用 (附註)	<u>7,896</u>	<u>7,896</u>	<u>1,974</u>	<u>1,974</u>	<u>-</u>
支付予股東附屬公司					
之物業管理費用	<u>248</u>	<u>715</u>	<u>2,002</u>	<u>1,213</u>	<u>-</u>

附註：於有關期內，項目管理費用已於在建物業中資本化。

**(b) 主要管理人員之補償**

於有關期內，並無向主要管理人員支付酬金。

**II. 報告期後事件**

截至二零二零年六月三十日止期間後，並無發生重大事件。

**III. 報告期後財務報表**

珠海中珠並無就二零二零年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港

謹啟





信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

二零一零年十二月二十二日

董事會  
中國上城集團有限公司  
香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心一期15樓1501室

敬啟者：

吾等就中國上城集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)及 Armando Investments Limited(「Armando」)及其全資附屬公司環宇亞太投資有限公司(與貴集團於下文統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料提呈報告，該等備考財務資料載於日期為二零一零年十二月二十二日之通函(「通函」)附錄三有關建議收購 Armando全部股本之交易(「建議收購事項」)。該等備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，以提供有關建議收購事項可能如何影響所呈報財務資料之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第112頁及第113頁。

#### 董事和報告會計師各自的職責

董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段並經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基礎

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」履行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮調整之支持理據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘之工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在計劃及履行工作時，乃以取得吾等認為必須之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，合理確定董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，及有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，而有關調整對根據上市規則第四章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或跡象顯示未來將發生任何事項，亦不一定能顯示：

- 經擴大集團於二零一零年六月三十日或任何未來日子之財務狀況；及
- 經擴大集團於截至二零一零年六月三十日止六個月或任何未來期間之業績及現金流。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書號碼：P04798

香港

謹啟

### 經擴大集團之未經審核備考財務資料

於二零一零年十二月三日，中國上城集團有限公司（「本公司」）與本集團之關連人士成登有限公司（「賣方」）簽訂買賣協議（「收購協議」），據此，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售Armando Investments Limited（「Armando」）的全數已發行股本，總代價為230,000,000港元（相等於約人民幣200,100,000元）（「建議收購事項」）。

隨附之本公司及其附屬公司（下文統稱「本集團」）之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」）乃編製以說明建議收購事項對本集團之財務資料之影響。本集團於緊隨建議收購事項完成後被稱為「經擴大集團」。

經擴大集團於二零一零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團於二零一零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表編製（乃摘錄自本通函附錄一所載之本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之經刊發中期報告），並已根據其附註所述之備考調整予以調整，猶如建議收購事項已於二零一零年六月三十日完成。

經擴大集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表編製（乃摘錄自本通函附錄一所載之本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之經刊發中期報告），並已根據其附註所述之備考調整予以調整，猶如建議收購事項已於二零一零年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃僅編製作說明用途，而因為其假設性質，其可能不能真實反映倘建議收購事項已於其編製的各個日期或任何未來日期完成之經擴大集團之財務狀況、經營業績或現金流量。

	本集團於 二零一零年 六月三十日 之未經審核 綜合財務 狀況表 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註a)	備考調整 人民幣千元 (附註b)	經擴大集團 於二零一零年 六月三十日 之未經 審核備考 綜合財務 狀況表 人民幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	35,731			35,731
投資物業	200,176			200,176
租賃預付款項	249			249
商譽	184,231			184,231
可供出售投資	—			—
	<u>420,387</u>			<u>420,387</u>
流動資產				
在建物業	522,974			522,974
待售物業	196,428			196,428
貿易及其他應收賬款	48,056			48,056
租賃預付款項	6			6
可收回所得稅	418			418
持有至到期日投資	—			—
持作交易用途之投資	444			444
銀行結存及現金	28,198			28,198
	<u>796,524</u>			<u>796,524</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	165,939		1,760	167,699
索償撥備	60,700			60,700
應付所得稅	7,830			7,830
銀行借款 — 於一年內償還	81,938			81,938
	<u>316,407</u>			<u>318,167</u>
流動資產淨額	<u>480,117</u>			<u>478,357</u>
	<u>900,504</u>			<u>898,744</u>

	本集團於 二零一零年 六月三十日 之未經審核 綜合財務 狀況表		經擴大集團 於二零一零年 六月三十日 之未經 審核備考 綜合財務 狀況表	
	人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註a)	備考調整 人民幣千元 (附註b)	人民幣千元
股本及儲備				
普通股股本	81,232			81,232
可換股可贖回優先股	184,653			184,653
儲備	<u>75,887</u>	(110,287)	(1,760)	<u>(36,160)</u>
控股公司之擁有人應佔權益	341,772			229,725
非控制性權益	<u>243,773</u>	(89,813)		<u>153,960</u>
權益總額	<u>585,545</u>			<u>383,685</u>
非流動負債				
銀行貸款 – 一年後到期	160,694			160,694
應付代價	109,288			109,288
按公允值列賬及在損益賬 處理之可換股債券	–	200,100		200,100
遞延稅項	<u>44,977</u>			<u>44,977</u>
	<u>314,959</u>			<u>515,059</u>
	<u>900,504</u>			<u>898,744</u>

## 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 於截至 二零一零年 六月三十日 止六個月之 未經審核 綜合全面 收益表 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註b)	備考調整 人民幣千元 (附註c)	經擴大集團 於截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 之未經 審核備考 綜合全面 收益表 人民幣千元
營業額	161,721			161,721
銷售成本	(201,677)			(201,677)
毛虧	(39,956)			(39,956)
其他營運收入	2,985			2,985
出售及分銷成本	(2,397)			(2,397)
行政費用	(10,105)	(1,760)		(11,865)
投資物業公允值之變動	4,011			4,011
以權益結算之以股份為 基礎的支付開支	(4,315)			(4,315)
財務成本	(20,312)			(20,312)
除稅前虧損	(70,089)			(71,849)
所得稅抵免	48,450			48,450
期內虧損	(21,639)			(23,399)
因換算外國業務財務報表 產生的匯兌差額及期內 其他全面開支	848			848
期內全面開支總額	(20,791)			(22,551)
期內虧損應佔權益：				
控股公司之擁有人	(15,829)	(1,760)	6,401	(11,188)
非控制性權益	(5,810)		(6,401)	(12,211)
	(21,639)			(23,399)
以下人士應佔期內 全面開支總額：				
控股公司之擁有人	(14,990)	(1,760)	6,401	(10,349)
非控制性權益	(5,801)		(6,401)	(12,202)
	(20,791)			(22,551)

## 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 於截至 二零一零年 六月三十日 止六個月之 未經審核綜合 現金流量表 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註b)	經擴大集團 於截至 二零一零年 六月三十日 止六個月之 未經 審核備考綜合 現金流量表 人民幣千元
<b>營運活動</b>			
除稅前虧損	(70,089)	(1,760)	(71,849)
調整項目：			
租賃預付款項之攤銷	3		3
持作交易用途之投資之公允值轉變	61		61
投資物業公允值之變動	(4,011)		(4,011)
物業、機器及設備之折舊	1,051		1,051
就應付代價收取之折讓	(2,250)		(2,250)
以權益結算之以股份為基礎的支付開支	4,315		4,315
財務成本	20,312		20,312
出售物業、機器及設備之收益	(58)		(58)
貿易應收賬款之減值虧損	1,811		1,811
其他應收賬款之減值虧損	41		41
待售物業之減值虧損	11,299		11,299
利息收入	(69)		(69)
存貨之減值虧損撥回	(198)		(198)
計算營運資金變動前之營業現金流量	(37,782)		(39,542)
在建物業增加	(146,715)		(146,715)
待售物業減少	113,399		113,399
存貨減少	198		198
貿易及其他應收賬款增加	(21,389)		(21,389)
貿易及其他應付賬款減少	(48,115)	1,760	(46,355)
經營活動之現金流出淨額	(140,404)		(140,404)
已付所得稅	(3,835)		(3,835)
已付土地增值稅	(673)		(673)
經營活動之現金流出淨額	(144,912)		(144,912)



	本集團 於截至 二零一零年 六月三十日 止六個月之 未經審核綜合 現金流量表 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 (附註b)	經擴大集團 於截至 二零一零年 六月三十日 止六個月之 未經 審核備考綜合 現金流量表 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
清償應付代價	(53,700)		(53,700)
添置物業、機器及設備	(32)		(32)
已抵押銀行存款之減少	12,466		12,466
已收利息	69		69
出售物業、機器及設備所得款項	58		58
<b>投資活動之現金流出淨額</b>	<u>(41,139)</u>		<u>(41,139)</u>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款	150,000		150,000
已付股息	(55,000)		(55,000)
償還銀行借款	(23,865)		(23,865)
已付利息	(5,782)		(5,782)
<b>融資活動現金流入淨額</b>	<u>65,353</u>		<u>65,353</u>
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>	(120,698)		(120,698)
<b>匯率變動之影響</b>	(9)		(9)
<b>於期初之現金及現金等值項目</b>	<u>148,905</u>		<u>148,905</u>
<b>於期終之現金及現金等值項目</b>	<u>28,198</u>		<u>28,198</u>

## 財務資料附註

(a) 於二零一零年十二月三日，中國上城集團有限公司（「本公司」）與賣方訂立收購協議，以收購 Armando 之全數股本，總代價為 230,000,000 港元（相等於約人民幣 200,100,000 元）。

- (i) 根據收購協議，應付總代價須以向賣方發行本金額 230,000,000 港元（相等於約人民幣 200,100,000 元）之可換股債券（為零票息債券）（「可換股債券」）支付。可換股債券將於發行可換股債券日期之第三週年屆滿之日到期，並可自發行可換股債券日期後三個月起計至到期日前十個營業日止期間內隨時兌換。

本公司可於可換股債券發行日期後十二個月起計至到期日前隨時事先通知債券持有人，以按可換股債券尚未贖回本金額之 110% 贖回所有（但並非僅部分）可換股債券。

換股價已定為初步每股 0.8115 港元。倘若股份於首個及第二個週年日之前 30 個交易日之成交量加權平均收市價分別低於當時適用之換股價之 85%，則換股價須於發行可換股債券日期後首個及第二個週年日分別予以重定及調整。新換股價須調整至相等於緊接調整前當時適用換股價之 90%。可換股債券已按公允價值透過損益賬確認，而本金額被視作於發行日期之公允價值。可換股債券之公允價值可於完成日期予以重新計量，其可能與本金額有所不同。

根據香港會計準則（「香港會計準則」）第 32 號「金融工具：呈列」及香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，於各報告期末，在初步確認後，可換股債券乃按公允價值確認，而公允價值之變動乃於其產生期間直接於損益賬內確認。此項調整預期會有持續影響。

- (ii) Armando 為一家於二零一零年十月八日註冊成立之投資控股公司，並直接持有環宇亞太投資有限公司（「環宇亞太」，於二零一零年九月二十七日註冊成立）之全數股本。除本通函所載「董事會函件」內所披露之境內收購外，Armando 及環宇亞太自其各自註冊成立日期以來均無進行任何業務。因此，概無就 Armando 及環宇亞太編製任何會計師報告。

賣方持有珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）之 25% 股權。根據重組（「重組」），賣方將轉讓珠海中珠之 25% 股權予環宇亞太。重組之詳情披露於本通函所載「董事會函件」一節。

本集團有效擁有珠海中珠之 50% 股權，並自二零零九年十一月二十日起控制珠海中珠。

於建議收購事項及重組完成後，本集團將成為 Armando 之唯一股東，因此有效擁有珠海中珠之合共 75% 股權。

由於 Armando 及環宇亞太實際上僅為投資公司，本集團乃收購珠海中珠之額外 25% 股權，而由於本集團已對珠海中珠擁有控制權，根據香港財務報告準則第 3 號（經修訂），建議收購事項將不會產生任何商譽之變動。就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，非控制性權益於收購日期之賬面值與珠海中珠之淨資產之賬面值之 25% 相若。

假設建議收購事項及重組已於二零一零年六月三十日完成：

人民幣千元

根據通函附錄二所載會計師報告之珠海中珠之淨資產之賬面值（「賬面值」） 359,253

賬面值之25% 89,813

- (iii) 於建議收購事項及重組完成後，本集團確認非控制性權益之減少約人民幣89,813,000元及控股公司之擁有人應佔權益之減少約人民幣110,287,000元。

珠海中珠之擁有權權益之變動對控股公司之擁有人應佔權益之影響如下：

人民幣千元

所收購之非控制性權益之賬面值 89,813

已付非控制性權益之代價 (200,100)

於其他儲備確認之已付代價超額金額 (110,287)

- (b) 調整代表本公司董事估計之建議收購事項及重組直接應佔之淨交易成本約2,000,000港元（相等於約人民幣1,760,000元）。此項未經審核備考調整將不會對經擴大集團之綜合全面收益表及綜合財務狀況表有持續影響。
- (c) 調整代表假設建議收購事項及重組已於二零一零年一月一日完成，由非控制性權益分佔之根據通函附錄二所載之會計師報告之珠海中珠截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利之25%之撥回。
- (d) 概無作出調整以反映本集團及Armando於二零一零年六月三十日後之任何貿易業績及所訂立之其他交易。
- (e) 換算基準

在經擴大集團之未經審核備考財務資料中，人民幣乃按平均匯率1港元=人民幣0.88元換算為港元，以編製未經審核備考綜合全面收益表及綜合現金流量表，及按期終匯率1港元=人民幣0.88元換算為港元，以編製未經審核備考綜合財務狀況表。

## A. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團之管理層討論及分析，乃直接摘錄自本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零九年十二月三十一日止六個月及截至二零零九年六月三十日止三個年度之年報（「管理層討論及分析」）。下文所用詞彙具有管理層討論及分析所界定之相同涵義。此外，下文所述之所有頁次／章節／附錄乃指管理層討論及分析所指之頁次／章節／附錄。

### 截至二零一零年六月三十日止六個月

#### 業務回顧

期內本集團之主要業務分部回顧如下：

#### 物業發展

物業發展即在中華人民共和國（「中國」）銷售物業。

本集團目前持有一項物業發展項目－位於中國廣東省珠海市之中珠上城（「中珠上城」），其共分兩期發展。於二零一零年六月三十日，中珠上城第一期（「第一期」）之住宅單位及商用單位已分別售出約90%及70%。

期內，本集團有47個住宅物業單位及21個商用物業單位（分別共約5,931平方米及1,870平方米）已經向客戶交付並確認為銷售。物業發展業務之總收入（包括車位之銷售）達約人民幣95,845,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣27,516,000元）。

中珠上城第二期（「第二期」）仍在興建階段，並計劃附以高級室內裝修交付單位。由於近年珠海樓價飆升及附帶室內裝修，第二期之售價及溢利率將預期較第一期有所上升。室內裝修完成需時，因此第二期預計將於二零一二年下半年竣工。董事會認為所增加之售價及溢利率將可超越第二期所增加之竣工時間之損失。

#### 物業投資

物業投資業務即位於中國及香港之投資物業之租金收入及資本增值。期內，租金收入達約人民幣5,818,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣

5,246,000元)，投資物業之公允淨值增加約人民幣4,011,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣6,826,000元）。

投資物業中，有六項為位於香港之寫字樓物業單位（可出售面積約4,582平方呎）、位於中國深圳之研發中心（「研發中心」，總樓宇面積約15,084平方米）及中珠上城之活動中心（總樓宇面積約2,867平方米）。

### 貿易

本集團貿易業務包括電子相關元件、手機組件之分銷及進口自動化產品。期內貿易業務應佔之總收入達人民幣60,058,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：人民幣107,358,000元）。

縱使貿易業務之利潤率相對偏低，所需之財務與業務資源較低，而通過有效率運作程序及內部監控，相關風險就可減除。因此，本集團已採取多個措施，把產品組合多元化，務求改善利潤率。

### 科技

自動化和手機項目涉及大量資本投資和資源，但短期至中期之市況仍見不明朗及競爭劇烈，因此管理層將繼續採取謹慎之態度，並嚴格審視潛在之商機。當項目之商業風險可明確管理及控制，管理層將參與其中。

### 展望

於二零一零年，中國政府對物業市場實施緊縮控制措施，故本集團之物業發展及投資業務面對日益複雜之經濟及市場狀況。該等控制措施導致物業市場出現短期波動及調整，預期中國國內生產總值增長及都市化將繼續帶動大量房屋需求。政府之貨幣及政策措施將有利於物業市場發展，從而建立長遠穩定且穩健之市場。因此董事會對中國物業市場之前景表示樂觀。

於二零一零年下半年，本集團大型物業發展項目「中珠上城第二期」之預售期將予展開。中珠上城為綜合住宅及商業項目，第二期總樓面面積約171,000平方米，其中

約80%作住宅用途。第二期住宅物業將配備室內裝修，一般而言預期可獲得較高溢利率。由於珠海物業價格於近年飆升及物業質素與室內裝修獲得提升，故相比一期之平均售價，預期二期之住宅物業之預售價將大幅增加。

珠海為廣東省其中一個發展迅速之城市，擁有優美之生活環境及便利之交通網絡。港珠澳大橋一旦建成，將大大加強珠海市之經濟實力，其中包括物業市場。因此，董事會來年將繼續著重於珠海物業項目，尤其中型至大型規模住宅物業項目。吾等亦會繼續羅致專業人士加入吾等之團隊，以負責珠海物業投資。

### 分部資料

分部資料之詳情載於簡明綜合財務報表附註5。

### 財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團之營業額約人民幣161,721,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣140,120,000元），比去年同期增加約15%。營業額增加主要由於位於中國之物業之銷售增加所致。

截至二零一零年六月三十日止六個月，控股公司之擁有人應佔虧損約人民幣15,829,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣63,167,000元）。虧損乃主要由於中國政府機關嚴格控制物業市場，導致中國物業市場出現短期波動及調整所致。

有關本公司約人民幣176,543,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣177,110,000元）之債務，吾等正在努力與中國銀行深圳分行磋商債務重組之方案，並希望於二零一零年年底前落實重組計劃。

於二零一零年上半年，本集團經營業務產生之現金流出淨額（主要指建築開支）約人民幣144,912,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約人民幣24,290,000元）。於二零一零年六月三十日，本集團之銀行結存及現金總額約人民幣28,198,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣161,514,000元）。

於二零一零年六月三十日，本集團之總資產值為約人民幣1,216,911,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣1,416,902,000元），減少約14%。減少主要由於吾等

珠海物業已確認之銷售額。於二零一零年六月三十日，本集團之總借貸增加至約人民幣242,632,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣116,873,000元），借款增加主要為吾等珠海項目第二期發展之建築貸款。在總借貸中，其中約人民幣68,734,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣71,734,000元）為欠負中國銀行深圳分行（「該銀行」）款額。該銀行原則上已同意不會要求本集團即時償還全部欠款，吾等一直努力與該銀行磋商尚未償還債務之重組。然而，重組條款及償還時間表尚未落實。

於二零一零年六月三十日，本集團之負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為42%（二零零九年十二月三十一日：18%）。流動比率為2.5（二零零九年十二月三十一日：1.8）。

### 資本結構

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，本公司之已發行普通股為85,198,000港元，為851,980,000股每股0.10港元之股份。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，已發行可換股可贖回優先股為35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元之股份及可換股可贖回優先A股為11,000,000港元，為110,000,000股每股0.10港元之股份。直至二零一零年六月三十日，可換股可贖回優先股及可換股可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

### 外匯風險

本集團賺取之收入及產生之費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團之貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。目前本集團並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣589,931,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣454,408,000元）之若干投資物業、發展中物業及租賃物業抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款，一般銀行信貸及建築工程貸款。於二零一零年六月三十日，約人民幣173,898,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣45,139,000元）之融資額已動用及約人民幣327,405,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣10,560,000元）之融資額尚未動用，可撥作本集團日後使用。



**資本及其他承擔**

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何重大之資本承擔事項。

於期結日，本集團在建物業之承擔如下：

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽約但未撥備	<u>171,029</u>	<u>294,363</u>
已批准但未簽約	<u>390,121</u>	<u>154,551</u>

**儲備**

本集團於本期間之儲備變動詳情載於本報告第25頁之簡明綜合權益變動表中。

**僱員及薪酬政策**

於二零一零年六月三十日，本集團在香港及中國僱用45位（二零零九年十二月三十一日：40位）全職僱員。截至二零一零年六月三十日止六個月之總員工成本為人民幣3,052,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣12,328,000元，其中包括購股權約人民幣10,063,000元）。本集團之薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員之個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現之評估向僱員授出，以作獎勵。

**訴訟及或然負債**

- i) 有關本公司二零零九年年報所載研發中心總承辦商向本公司附屬公司德維森實業（深圳）有限公司（「德維森」）提出之訴訟，本公司正在等候中國法院之判決。有關詳情載於本公司之二零零九年年報及本公司之相關公告內。

此外，本公司仍努力就人民幣68,734,000元之逾期銀行貸款及人民幣60,700,000元之擔保撥備及人民幣47,109,000元之應計利息與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。



- ii) 於二零一零年六月十四日，德維森收到由中國深圳市中級人民法院發出之民事裁定，有關獨立第三方（為原告）聲稱就於二零零五年十一月由德維森為原告之利益而作出擔保，向德維森索償約24,500,000港元。個人兼獨立第三方之另一被告違反兩項由原告及另一被告分別於二零零五年十月及十一月訂立之投資協議之條款，條款規定原告可獲得上述投資額之15%固定回報。

裁定指，另一被告須支付約23,000,000港元，即原告所投資之投資金額20,000,000港元連同原告根據投資協議有權收取之定額回報3,000,000港元。另一被告未能支付之金額，須由德維森承擔一半餘額。

本集團擬就申索作出抗辯並已就裁定提出上訴。根據中國法律顧問之評估，德維森於有關上訴仍有勝算之可能。故此，訴訟披露為或然負債，而於二零一零年六月三十日並無就索償作出撥備。

- iii) 於二零零九年十二月十二日本公司收到怡太有限公司（「怡太」）之訴訟狀。怡太（「原告」）就有關於二零零八年六月三十日本公司與怡太所簽署之買賣協議（有關出售Magic Gain Investments Limited全部權益，Magic Gain Investments Limited持有Orient Metro Limited之25%股權，其持有PT Orient Metro Utama之95%股權，PT Orient Metro Utama業務為於印尼勘探服務、探掘、礦物加工及營運及管理。）中，本公司違反提供之保證及聲明之有關損失約8,834,000港元，向本公司（為第一被告）及本公司前執行董事薛輝先生（為第二被告）（亦稱為Andy Siek）提出民事索償（「索償」）。

原告聲稱本公司未有披露勘探許可證之逾期及／或實際注資於Orient Metro Limited之金額。因此，原告聲稱本公司違反於買賣協議中所作出之保證及聲明。

本公司已為有關索償尋求法律意見並決定作出辯護。於二零一零年三月十六日，吾等已經將辯護書提交法院。於二零一零年三月二十三日吾等之律師已將分擔通知書交予原告律師及第二被告律師。就法律程序過程而言，最近已完成答辯階段。根據法律意見，在現階段董事會認為未能預計上訴結果或就最終須承擔之責任作出估計。

- iv) 本集團已就購買某些物業單位安排銀行融資及提供擔保，以確保於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期內之還款。未付擔保金額約為人民幣15,793,000元（於二零零九年十二月三十一日：約人民幣90,759,000元）。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

#### 財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間，本集團之營業額約人民幣140,120,000元（二零零九年六月三十日止年度：約人民幣287,780,000元）。

控股公司之擁有人應佔虧損約為人民幣63,167,000元（二零零九年六月三十日止年度：約人民幣18,547,000元）。

於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期內之虧損主要來自出售一項已於二零零九年十二月完成之投資。本集團已於二零零九年八月十三日完成該項投資之收購，並已配發及發行175,000,000股新普通股股份（每股面值為0.10港元，而於完成日期之市場報價為1.16港元）。該項收購成本之公允值約為人民幣178,579,000元，遠遠高於管理層於簽訂買賣協議時初步以每股代價股份為0.45港元之計算，根據買賣協議規定，人民幣69,300,000元（約78,750,000港元）之收購價將以發行175,000,000股代價股份之方式完成交易。由於該項交易為本集團近年之首個主要投資事項，故投資者作出積極回應。本公司之股價由簽訂買賣協議（即二零零九年六月）時之每股約0.45港元飆升至完成交易日之每股1.16港元。因此，代價之公允值超出於管理層之預期。於二零零九年十二月，該項投資以代價約人民幣110,880,000元出售。因此，錄得約為人民幣67,699,000元之出售虧損。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月期內，由於主要收購一項主要投資及一項出售投資，本集團之財務狀況有重大加強，有關詳情載於「重大投資及附屬公司之重大收購」及「投資之重大出售」兩節中。

於二零零九年十二月三十一日，非流動資產增長了約123%，增加至人民幣457,285,000元，該增長主要來自已完成之收購。同樣地，流動資產亦得到重大加強，由二零零九年六月三十日約人民幣41,722,000元增加至二零零九年十二月三十一日人民

幣959,617,000元，其中無抵押銀行結存及現金約為人民幣148,905,000元（二零零九年六月三十日：人民幣13,289,000元）。就此，董事欣然告知相對於二零零九年六月三十日之淨流動負債約為人民幣182,293,000元，現時本公司於二零零九年十二月三十一日之淨流動資產為約人民幣423,153,000元，本公司成功達到了更穩健之財務狀況。同樣地，負債率由二零零九年六月三十日516%改善至二零零九年十二月三十一日13%。此外，每股權益總額錄得重大增長，由二零零九年六月2.73仙增加至二零零九年十二月三十一日76.53仙。於二零零九年十二月三十一日，每股資產淨值亦上升至人民幣41.37仙（二零零九年六月三十日：人民幣2.73仙）。最後，本公司收到一份無保留意見之獨立核數師報告。

由於環球經濟海嘯，本公司與中國銀行（「銀行」）中華人民共和國（「中國」）深圳分行磋商之約人民幣177,110,000元（二零零九年六月三十日：人民幣174,588,000元）之債務重組方案因而被放慢。然而，隨著近日中國經濟環境反彈，吾等正在繼續努力與銀行磋商重組方案，並希望於二零一零年年終前完成。

於二零零九年十二月三日，為了加強本集團之資金流動性，本公司與吳志勤先生（「吳先生」）（獨立第三者）訂立買賣協議，據此本公司同意出售及吳先生同意收購曉光投資有限公司（於二零零九年五月購入）之全部已發行股本，總代價為人民幣110,880,000元。該項交易已於二零一零年一月完成。

於二零零九年八月，本公司與Ho Man Hung先生（「Ho先生」）（獨立第三者）簽訂買賣協議（由二零零九年八月二十日之補充協議所補充），據此本公司有條件同意收購及Ho先生有條件同意出售代表蓮盛控股有限公司之全部已發行股本，總代價為587,532,000港元（相等於約人民幣517,028,000元）。

上述重大投資、重大收購及重大出售活動之進一步資料已列載於「重大投資及附屬公司之重大收購」及「投資之重大出售」兩節中。

### 營運回顧

#### (a) 科技

於二零零九年下半年，自動化和手機市場顯示出復甦之跡象。然而，由於這些項目涉及大量資本投資和資源，管理層繼續採取謹慎之態度，並嚴格審視潛在之商業機會。

#### (b) 貿易

本集團貿易業務包括進口自動化產品之分銷、電子產品及手機組件之貿易。

縱使手機組件及電子產品貿易之利潤率較為偏低，但只要通過有效率之運作程序，彼等所需之資金會較少，而風險亦可減輕。因此，本集團會繼續該交易活動及設法改善利潤率。

(c) 物業投資

物業投資即位於中國及香港之投資物業之租金收入。

本集團之投資物業中，有六項是位於香港之寫字樓物業單位，可出售面積約4,582平方呎及位於中國深圳之研發中心（「研發中心」），其總樓宇面積約15,084平方米。

(d) 物業發展

本集團目前持有一項物業發展項目，當中包括位於中國廣東省珠海市之房產A及房產B（「珠海項目」）。於二零零九年十二月三十一日，約80%房產A之住宅及商業單位已售出予買家。房產B則正在建設中，預計將於二零一一年五月完成。

**流動資金及財務資源**

集團積極及穩健地改善財政狀況。由二零零九年六月三十日之淨流動負債約人民幣182,293,000元增加至二零零九年十二月三十一日之淨流動資產約人民幣423,153,000元。本集團得以重大提升銀行結存及現金，於二零零九年十二月三十一日，銀行結存及現金包括有抵押銀行結存及現金約人民幣12,609,000元（二零零九年六月三十日：約人民幣12,584,000元）及無抵押銀行結存及現金約人民幣148,905,000元（二零零九年六月三十日：人民幣13,289,000元）。於二零零九年十二月三十一日，銀行結存及現金總額約為人民幣161,514,000元（二零零九年六月三十日：約人民幣25,873,000元），銀行結存及現金主要來自吾等之珠海售樓項目。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值約為人民幣1,416,902,000元，較二零零九年六月三十日增加約474%。於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸總額約為人民幣116,873,000元（二零零九年六月三十日：人民幣118,757,000元），當中約人民幣71,734,000元為中國銀行深圳分行（「銀行」）之欠款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利之裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款之要

求，並就該項債務重組之事宜與本集團多次商討。本公司正就重組（人民幣60,700,000元之擔保，約人民幣71,734,000元之短期銀行貸款及人民幣44,676,000之應計利息）（「重組計劃」）與銀行進行磋商。然而，條款及還款時間表尚未確定。

經考慮到收入基礎之擴展、於不久之將來之重組方案之落實、本公司之集資能力及本公司就存疑之索償作出抗辯之權利，董事有信心本集團於可見之未來能全面地履行其財務責任。

### 資本結構

於二零零九年十二月三十一日，本公司之已發行普通股為85,198,000港元，為851,980,000股每股0.10港元之股份（二零零九年六月三十日：42,918,000港元，為429,180,000股每股0.10港元之股份）。於二零零九年十二月三十一日，已發行可換股可贖回優先股為35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元之股份（二零零九年六月三十日：35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元之股份）及可換股可贖回優先A股為11,000,000港元，為110,000,000股每股0.1港元之股份（二零零九年六月三十日：11,000,000港元，為110,000,000股每股0.10港元之股份）。於二零零九年十二月三十一日，可換股可贖回優先股及可換股可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動銀行貸款約人民幣105,194,000元。本集團之銀行貸款以人民幣（「人民幣」）和港元（「港元」）為單位。於該等約值人民幣83,734,000元之貸款中，約人民幣71,734,000元以固定息率計息，而約人民幣12,000,000元之貸款以浮動市場息率計息。

此外，剩餘貸款24,386,000港元（約人民幣21,460,000元）為循環貸款及按揭貸款。該有抵押銀行貸款按市場息率計息。於二零零九年十二月三十一日，有抵押銀行貸款之實際年利率介乎1.80%至3.18%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額約為人民幣116,873,000元（二零零九年六月三十日：人民幣118,757,000元）。

### 外匯風險

本集團賺取之收入及產生之成本主要是人民幣、美元及港元。本集團之貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。雖然美元兌港元之兌換率於回顧期內相對不太穩定，但因本集團並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策，所以本集團面對之匯率波動風險甚微。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣454,408,000元之若干投資物業、租賃樓宇、租賃預付款項，在建物業及定期存款抵押給銀行，以獲取銀行提供給本集團之循環貸款及一般銀行信貸（二零零九年六月三十日：約為人民幣73,905,000元）。

### 重大投資及附屬公司之重大收購

於二零零九年五月十九日，曉光（本公司之全資附屬公司）與黃少玲女士（「黃女士」）簽訂買賣協議，並有條件同意向黃女士收購廣海集團有限公司（「廣海」）之全部已發行股本之銷售股份，代價為人民幣69,300,000元（相等於約78,750,000港元）並以每股發行價0.45港元發行本公司股本之175,000,000股予黃女士。於完成投資廣海當日，總代價之公允值約為人民幣178,579,000元（相等於約203,000,000港元）。

於二零零九年八月十一日，本公司與Ho先生簽訂買賣協議（由二零零九年八月二十日之補充協議所補充），據此本公司有條件同意收購及Ho先生有條件同意出售代表蓮盛控股有限公司（「蓮盛」）（於英屬處女群島成立之有限公司及Ho先生全資附屬擁有）之全部已發行股本之銷售股份，總代價為587,532,000港元（相等於人民幣517,028,000元）（「蓮盛收購」）。

根據買賣協議，本公司將以發行和配售代價股份及現金組合形式支付蓮盛收購之代價。

蓮盛於二零零七年十二月七日在英屬處女群島註冊成立，是一間投資控股有限公司，並由Ho先生全資擁有。受制於股份抵押，蓮盛之主要資產是柏宇投資有限公司（「柏宇」）之100%權益，並同時持有珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）之50%權益。

珠海中珠是於二零零五年十一月八日於中國設立之中外合資有限公司，由柏宇擁有50%。珠海中珠之主要資產為包括房產A及房產B之兩項房地產發展項目。



房產A位於中國廣東省珠海市前山三臺石路西，霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，總建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成，而房產A已發展為一個複合住宅及商業項目（連停車位）。截至本報告日，房產A之住宅和商業單位約80%已售予買家。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三臺石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃總建築面積約171,336.68平方米。房產B已於二零零九年十月進行施工並預期將於二零一一年五月建造完成。房產B將被發展成為一複合住宅及商業項目單位（連車位）。

### **投資之重大出售**

於二零零九年十二月三日，本公司與吳先生訂立買賣協議，據此本公司同意出售及吳先生同意收購曉光之全部已發行股本，總代價為126,000,000港元（相當於約人民幣110,880,000元），有關詳情已載於二零零九年十二月三日之公告內。該交易已於二零零九年十二月份完成。

### **更改公司名稱**

根據董事會於二零零九年十月二十七日通過之決議，本公司宣佈本公司名稱已更改為「China Uptown Group Company Limited」（「中國上城集團有限公司」）。名稱之更改已於本公司於二零零九年十一月三十日舉行之股東週年大會上由本公司股東通過特別決議案批准生效。

### **更改財政結算日**

董事會於二零零九年十月二十七日議決將財政年度結算日由六月三十日更改為十二月三十一日，以確保本公司之財政年度結算日與其附屬公司之財政年度結算日一致。因此，該等於回顧期內之綜合財務報表涵蓋二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日之六個月期內。同期比較數字涵蓋二零零八年七月一日至二零零九年六月三十日之十二個月期內，因此可能無法與本期內之數額比較。

### **報告期結日後事宜及未來重大投資**

於二零一零年二月十九日，本公司宣布以行使價每股0.88港元授出10,000,000份購股權予合資格參與者。

誠如以上所披露，本公司意向為持有珠海之物業發展及投資項目。本集團將繼續尋找新業務發展機遇。

### 負債率

於二零零九年十二月三十一日，負債率（以借貸總額除以淨資產）為13%（於二零零九年六月三十日：516%）。

### 分部資料

分部資料之詳情載於綜合財務報表附註10。

### 資本承擔

於報告期結日，本集團在建物業之承擔如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
按規定簽約	<u>294,363</u>	<u>—</u>
已批准但未簽約	<u>154,551</u>	<u>—</u>

### 可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派儲備。

### 僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用合共約40位（二零零九年六月三十日：30位）全職僱員。回顧六個月期內之總員工成本約為人民幣12,328,000元（當中包括約人民幣10,063,000元之購股權）（截至二零零九年六月三十日止年度：約人民幣4,828,000元）。本集團之薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員之個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現之評估向僱員授出，以作獎勵。



### 訴訟及或然負債

於期內，中國法院於二零零七年十二月已就研發中心總承辦商發出申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告。本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴。於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

此外，本公司仍努力就本公司之附屬公司德維森實業(深圳)有限公司(「德維森」)人民幣71,734,000元之逾期銀行貸款及人民幣60,700,000元之擔保撥備及人民幣44,676,000之應計利息與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森收到由中華人民共和國(「中國」)深圳市中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者(「當事人」)聲稱於二零零五年十一月由委託投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22,000,000元之索償。德維森已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償之事宜及情況，該中國法律顧問已於二零零八年十月之聆訊上就索償作抗辯並正等待法庭判決。

二零零八年十一月，德維森(作為原告)，就其承辦之某中華人民共和國(「中國」)境內建築工程相關之承辦合同項下工程款支付之糾紛對上海天可華能源科技有限公司(「天可華」)及西安盈豐科技股份有限公司(「盈豐」)(天可華及盈豐同為被告)提起民事訴訟(「訴訟」)。

於二零零九年四月二十一日，上海市第一中級人民法院就訴訟作出判決(「判決」)，而本公司於二零零九年五月七日收到判決。根據判決，德維森獲判人民幣14,860,000元(相當於約16,886,360港元)未付工程款及按日利息人民幣千分之一計算之違約金。

於二零零九年五月十四日，天可華於中國民事訴訟法所規定之上訴時限內於二零零九年五月十四日就判決向上海市高級人民法院提出上訴(「上訴」)。於二零零九年十

二月二十八日之上訴聆訊期間，天可華要求達成並簽署協議並同意向德維森支付人民幣14,000,000元作為全部及最後和解之費用。德維森同意有關和解並於二零零九年十二月二十九日收到該費用。於二零一零年一月十三日，德維森收到一份天可華向中華人民共和國法院提出撤銷上訴申請之日期為二零一零年一月八日之民事裁定書，因此整個訴訟程序已經完成。

德維森於二零零九年十月二十日收悉盈豐之訴訟狀。盈豐（「原告」）於山西省長治市中級人民法院向德維森提出民事索償（「索償」），事由德維森設計及製造之長鋼高爐煤氣壓透平發電裝置項目（「長鋼TRT項目」）內之可編程控制器系統，導致原告承受產品責任，故向被告要求賠償約人民幣6,970,000元（相等於約7,920,000港元）。

於二零一零年一月，德維森收到山西省長治市中級人民法院發出之司法判決，批准盈豐向中國法院申請撤銷起訴狀，上訴屬於德維森於二零零九年十二月二十八日與天可華達成之和解協議之一部份。因此，該訴訟已經完結。

二零零九年十二月十四日收到怡太有限公司（「怡太」）之訴訟狀。怡太（「原告」）就有關於二零零八年六月三十日本公司與怡太所簽署之買賣協議（有關出售Magic Gain Investments Limited全部權益，Magic Gain Investments Limited持有Orient Metro Limited之25%股權，因此持有PT Orient Metro Utama之95%股權，PT Orient Metro Utama業務為於印尼勘探服務、探掘、礦物加工及營運及管理）中，違反本公司提供之保證及聲明之有關損失約8,834,000港元，向本公司（「第一被告」）及本公司前執行董事薛輝先生（「第二被告」）（亦稱為Andy Siek）提出民事索償（「索償」）。

原告聲稱本公司未有披露勘探許可證之逾期及／或實際注資於Orient Metro Limited之金額。因此，原告聲稱本公司違反於買賣協議中所作出之保證及聲明。

本公司已為有關索償尋求法律意見並決定作出辯護。於二零一零年三月十六日，吾等已經將辯護書提交法院。於二零一零年三月二十三日吾等之律師已將分擔通知書交予原告律師及第二被告律師。

本集團已就購買某些物業單位安排銀行融資及提供擔保，以確保於二零零九年七

月一日至二零零九年十二月三十一日期內之還款。未付擔保金額為人民幣90,759,000元（二零零九年六月三十日：無）。

### 展望

面對金融海嘯所帶來之危機及機遇，二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間對於本集團而言為充滿挑戰之時期。儘管科技及貿易業務有復甦跡象，吾等對於擴充業務及發展新業務仍然持謹慎態度。

由於世界各主要經濟體系，特別是中國政府之擴張性經濟政策之執行，於二零零九年下半年中國經濟已大幅反彈。受到低息及強勁基本需求所影響，中國房地產市場亦錄得大幅反彈，而且於北京及上海等中國主要城市之物業價格亦急速上升。利用不穩定環境下之增長機遇，本集團於中國珠海投資了物業發展項目。蓮盛收購下之房產B將發展為住宅及商業複合項目，並於二零零九年後期開始建築工程。目前該項目初步計劃於二零一零年年底開始預售並將進一步加強本公司之現金流狀況。

於二零一零年，中國政府考慮到房地產市場泡沫形成之可能性，推行了一系列貨幣及政策措施以減慢房地產價格之急劇上升速度。因此，於二零一零年，中國之房地產市場已變得更加反常及不穩定。董事會認為儘管房地產市場可能出現短期不利影響，但這些措施有助中國房地產長遠之穩定及健康發展，此外，由於國內生產總值及住宅需求仍然強勁，因此房地產市場之長遠發展仍屬穩健。

另外，最近房地產價格急劇上升之地區主要位於中國一線城市例如北京及上海。內地二三線城市，特別是如中國珠海那些擁有優美環境，良好城市規劃及完善交通網絡之城市之房地產價格上升幅度則比較小而房地產價格上升空間亦較大。珠海是廣東省其中一個發展迅速之城市，於二零零九年，中國珠海市政府已經獨自投資了超過人民幣二百四十億元於基建項目，特別其中一項是港珠澳大橋（「大橋」）。大橋將會有六條行車快線及總長約50公里。一旦建成，大橋將會大大加強珠海市之經濟實力及有利房地產市場。由於董事會部分成員對於華南特別是珠海之房地產市場有豐富經驗，因此董事會於未來三至五年會繼續著重於珠海市之適合作大及中等規模發展項目之高質素及低成本之土地投資機會。此外，本集團會繼續研究於珠海設立一間全資擁有項目投資公司及一隊物業管理專業團隊管理吾等之物業項目之可行性。

於年內，董事會已採取一系列措施以加強效率及現金流。本公司之目標為達到強

健之財務狀況及產生令人滿意之回報予股東，董事及管理層均致力於短期內達到目標。

截至二零零九年六月三十日止年度

#### 財務回顧

截至二零零九年六月三十日止年度，本集團之營業額約人民幣287,780,000元（二零零八年度：約人民幣152,826,000元），比去年同期增長約88.31%，營業額增加主要來自本集團之其中一間香港附屬公司之電子零件貿易。

本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣18,547,000元（二零零八年度：約人民幣112,622,000元，其中包括一筆約人民幣60,700,000元被聲稱涉及國內附屬公司授出之擔保）。

有關本公司約人民幣135,434,000元之債務，吾等正在努力與中國銀行深圳分行磋商債務重組之方案。

現時，香港經濟正從去年之環球經濟海嘯中恢復過來。世界各國政府在刺激經濟之方案及採取之措施逐步生效，金融及投資環境已大為改善。二零零九年上半年，金融風暴對全球經濟之影響持續。在外銷市場走弱之情況下，中國政府於去年第四季度開始出台之一系列刺激經濟措施對國內經濟之支持作用逐漸顯現，於上半年推動國家經濟。強大之支持政策有效帶動了中國國內居民之消費力和消費需求，為不同行業之發展創造更大空間。

截至二零零九年六月三十日止年度間，於亞洲，特別是中國之消費性電子及自動化產品市場迅速恢復，為本集團電子元件及有關貿易業務帶來顯著增長。儘管本集團截至二零零九年六月三十日止年度月之營業額有所增加，但本集團毛利率依然減少，因為電子元件交易市場競爭激烈和相對較高之銷售成本所致，因此，毛利率與去年同期比較為低。而相對於去年同期，本集團營業額之95.17%均來自手提電話、垂直注入生產線機器、工業設備等較高毛利率之貿易。

於二零零九年五月，曉光投資有限公司（本公司之全資附屬公司）與黃少玲女士簽訂買賣協議，並同意向黃女士收購廣海集團有限公司之全部已發行股本之銷售股份。總公允值代價為人民幣178,579,000元。該收購已於二零零九年八月完成。

於二零零九年八月，本公司與Ho Man Hung先生簽訂買賣協議（由二零零九年八月二十日之補充協議所補充），據此本公司有條件同意收購而Ho先生有條件同意出售代表蓮盛控股有限公司（於英屬處女群島成立之有限公司及Ho先生全資附屬擁有）之全部已發行股本之銷售股份，總代價為590,000,000港元。

進一步資料已列載於「重大投資及附屬公司及聯屬公司之重大收購」及「結算日後事宜及未來作重大投資」兩節中。

由於中國政府於去年第四季度開始出台之一系列刺激經濟措施對國內經濟之支持作用逐漸顯現，本集團對中國房地產市場持樂觀態度，並已將於市場升溫時重新調配資源到物業投資上。鑑於中國之珠海市之經濟前景，本公司意向繼續尋找珠海房產發展及投資項目。以上收購預期於二零一零年對公司收入作出貢獻。

#### **營運回顧**

##### *(a) 科技及技術 (前分類為工程技術服務)*

自動化產品業務由於不利之市場條件經歷了一段萎縮期，該業務之銷售於該期間近乎停頓。雖然自動化和手機市場顯示出復甦之跡象，管理層正在採取謹慎之態度，並繼續嚴格審查是潛在之項目和商業機會是否將有利於本集團。

##### *(b) 貿易*

本集團貿易業務包括進口自動化產品之分銷、礦產資源（例如鐵礦砂）、電子產品及手機之貿易。本集團基於基建及能源市場之需求變化及對國際市場之研究，在短期內調整該項業務之重點，將資源集中於手機貿易項目。

##### *(c) 物業投資*

本集團之物業投資組合中，有六項位於香港之寫字樓物業單位，可出售面積約4,582平方呎及位於深圳之研發中心，其總樓宇面積約15,084平方米。

於結算日後本集團於珠海收購了兩個地產發展項目。進一步資料已列載於「重



大投資及附屬公司及聯屬公司之重大收購」及「結算日後事宜及未來作重大投資」兩節中。

#### 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團之資產總值約為人民幣247,020,000元，較二零零八年六月三十日減少約11.59%。於二零零九年六月三十日，本集團之借貸總額約為人民幣118,757,000元（二零零八年：人民幣125,112,000元），當中約人民幣74,734,000元為應付中國銀行深圳分行之借款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利之裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款之要求，並與本集團多次商討就該項債務重組之事宜。本公司正就結構重組（人民幣60,700,000元之擔保及約人民幣74,734,000元之短期銀行貸款）與銀行進行磋商。然而，條款及還款時間表尚未確定。本公司及銀行均預計於二零零九年十二月終止前敲定結構重組方案（「重組方案」）。

經考慮到收入基礎之擴展、重組方案之落實、本公司之集資能力及本公司就存疑之索償作出抗辯之權利，董事有信心本集團於可見之未來能全面地履行其財務責任。

#### 資本結構

於二零零九年六月三十日，本公司之已發行普通股為42,918,000港元，為429,180,000股每股0.10港元之股份（二零零八年：42,868,000港元，為428,680,000股每股0.10港元之股份）。於二零零九年六月三十日，已發行可換股可贖回優先股為35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元之股份（二零零八年：35,000,000港元，為350,000,000股每股0.10港元之股份）及可換股可贖回優先A股為11,000,000港元，為110,000,000股每股0.1港元之股份（二零零八年：11,000,000港元，為110,000,000股每股0.10港元之股份）。於二零零九年六月三十日，已發行可換股可贖回優先股及可換股可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

於二零零九年六月三十日，本集團為數約人民幣86,734,000元之銀行借貸乃屬短期貸款，主要以人民幣為單位。於該等借貸中，為數約人民幣74,734,000元之借款以固定息率計息，而為數約人民幣12,000,000元借款乃以浮動市場息率計息。

#### 外匯風險

本集團賺取之收入及產生之費用主要是人民幣、美元及港元。本集團之貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。雖然美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度

內相對不太穩定，但因本集團並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策，所以本集團面對之匯率波動風險甚微。

### 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣73,905,000元之若干香港投資物業、物業、機器及設備，租賃預付款項及定期存款抵押給銀行，以獲取銀行提供給本集團之循環貸款及一般銀行信貸（二零零八年：約為人民幣77,654,000元）。

### 重大投資及附屬公司及聯屬公司之重大收購

於二零零九年五月十九日，曉光投資有限公司（「曉光」）（本公司之全資附屬公司）與黃少玲女士（「黃女士」）簽訂買賣協議，並有條件同意向黃女士收購廣海集團有限公司（「廣海」）之全部已發行股本之銷售股份。總公允值代價為人民幣178,600,000元（相等於約203,000,000港元）（「廣海收購」）。

於完成後，曉光將成為廣海之唯一股東，並持有珠海經濟特區合強實業有限公司（「項目公司」）60%權益，項目公司是一間位於中國成立之有限公司並分別由中國公司持有60%和獨立第三方持有40%權益。

項目公司之唯一資產為土地項目。土地項目位於中國廣東省珠海市拱北粵海西路南側，佔地面積約11,878.40平方米，規劃總建築面積約36,375.96平方米。土地項目規劃建成集住宅、商業、停車位於一體之社區，將於二零一零年下半年完成建設。根據二零零八年十月三十一日獲得之房地產權證（編號：粵房第證字C6561410）顯示，土地項目之住宅使用年限至二零七七年七月十日，商業使用年限至二零四七年七月十日。

廣海收購事項構成上市規則下之主要交易，廣海收購事項已於二零零九年七月十七日股東特別大會上獲得股東批准，有關廣海收購事項詳情列載於本公司分別為二零零九年五月二十一日及二零零九年六月三十日之公告及通函。

**附屬公司及聯屬公司之重大出售事項**

截至二零零九年六月三十日止年度，本集團並無任何重大附屬公司或聯營公司出售事項。

**結算日後事宜及未來作重大投資**

於二零零九年八月十一日，本公司與Ho Man Hung先生（「Ho先生」）簽訂買賣協議（由二零零九年八月二十日之補充協議所補充），據此本公司有條件同意收購而Ho先生有條件同意出售代表蓮盛控股有限公司（「蓮盛」）（於英屬處女群島成立之有限公司及Ho先生全資附屬擁有）之全部已發行股本之銷售股份，總代價為590,000,000港元（「蓮盛收購」）。

根據買賣協議，本公司將以發行和配售代價股份及現金組合形式支付蓮盛收購之代價。

蓮盛於二零零七年十二月七日在英屬處女群島註冊成立，是一間投資控股有限公司，並由Ho先生全資擁有。受制於股份抵押，蓮盛公司之主要資產為柏宇投資有限公司（「柏宇」）之100%權益，並同時持有珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）之50%權益。

珠海中珠是中國成立之中外合資有限公司，由柏宇擁有50%。珠海中珠之主要資產為包括房產A及房產B之兩項房地產發展項目。

房產A位於中國廣東省珠海市前山三台石路西，霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，總建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成。房產A已發展為一個複合住宅及商業項目（連停車位）。截至本公告日期，房產A住宅和商業單位大約60%已賣予買主。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三台石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃總建築面積約171,336.68平方米。而房產B初步定於二零零九年十月開始施工並於二零一一年五月建造完成。房產B將被發展成為一複合住宅及商業項



目單位(連車位)。正如前述，房產A已經建造完成，房產A大約60%之住宅和商業單位已售及交付予買家。項目公司已保留該等收益至完成且項目公司目標意圖將該等收益用於房產B之發展。

蓮盛收購事項構成上市規則下之非常重大收購，蓮盛收購事項已於二零零九年十月九日股東特別大會上獲得股東批准，有關蓮盛收購事項詳情列載於本公司分別為二零零九年八月二十日及二零零九年九月二十三日之公告及通函。

本集團主要從事(一)自動化及控制系統之設計，組裝及供應；(二)自動化產品及電子元件貿易；(三)物業投資；及(四)手機組件。誠如「重大投資及附屬公司及聯屬公司之重大收購」所披露，本公司意向將持有該項目之房產發展及投資。鑑於中國之珠海市之經濟前景董事認為廣海收購及蓮盛收購項目乃符合本公司及股東之整體利益。除上文所披露外，本集團將繼續尋找新業務發展機遇。

#### 建議更改公司名稱

根據董事會於二零零九年十月二十七日通過之決議，本公司宣佈公司名稱將更改為「China Uptown Group Company Limited」(「中國上城集團有限公司」)。名稱之更改將待本公司即將舉行之股東週年大會上由本公司股東通過特別決議案後方生效。

#### 建議財政年度結算日

根據董事會於二零零九年十月二十七日通過之決議，公司宣佈財政結算日由六月三十日更改為十二月三十一日。

#### 延長及更改可換股可贖回優先股條款

於二零零九年十月二十三日，本公司簽訂附載認購協議之第二份補充協議，(a)批准優先股轉換期自動延長十二個月，自優先股轉換期之到期日起生效，除非(i)優先股持有人於優先股轉換期之屆滿日前不遲於七天向本公司發出書面通知，通知其有意不

延長優先股轉換期十二個月，及(ii)本公司收到該通知後，同意不延長優先股轉換期十二個月；及(b)修訂認購協議之條款為優先股可以被轉讓。

此外，於二零零九年十月二十三日，本公司簽署一份買賣協議之補充協議(a)將優先A股轉換期自其屆滿之日延長十二個月。轉換期延長後，優先A股持有人有權於自優先A股發行之日起至二零一零年十二月十日內之任何時間，將其持有之優先A股轉換為普通股；(b)批准優先A股轉換期自動延長十二個月，自優先A股轉換期之到期日起生效，除非(i)優先A股持有人於優先A股轉換期之屆滿日前不遲於七天向本公司發出書面通知，通知其有意不延長優先A股轉換期十二個月，及(ii)本公司收到該通知後，同意不延長優先A股轉換期十二個月；(c)修訂買賣協議之條款為優先A股可以被轉讓。

#### **分部資料**

分部資料之詳情載於綜合財務報表附註11。

#### **負債率**

於二零零九年六月三十日，本集團之負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）為5.16（二零零八年：2.88）。

#### **資本承擔**

於二零零九年六月三十日止，本集團並無任何重大資本承擔事項。

#### **可供分派儲備**

截至二零零九年六月三十日止年度，本公司權益持有人虧損金額約為人民幣18,547,000元（二零零八年：虧損約為人民幣122,622,000）。

#### **僱員及薪酬政策**

於二零零九年六月三十日，本集團在香港及中國僱用合共約30位（二零零八年：40位）全職僱員。回顧期間內之總員工成本約為人民幣4,828,000元（二零零八年：約人

人民幣17,038,000元)。本集團之薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員之個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現之評估向僱員授出，以作獎勵。

#### 訴訟及或然負債

於年度內中國法院於二零零七年十二月已就深圳研發中心總承辦商發出申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告。本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴，於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

於以上期間，本公司還努力就本公司之主要附屬公司德維森實業(深圳)有限公司(「德維森」)約人民幣74,734,000元之貸款及約人民幣60,700,000元之聲稱擔保與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森收到由中華人民共和國(「中國」)深圳市中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者(「當事人」)聲稱於二零零五年十一月由委託投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22,000,000元之索償。德維森已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償之事宜及情況，該中國法律顧問已就索償作抗辯並正等待法庭判決。

二零零八年十一月，德維森(作為原告)，就其承辦之某中華人民共和國(「中國」)境內建築工程相關之承辦合同項下工程款支付之糾紛對上海天可華能源科技有限公司(「天可華」)及西安盈豐科技股份有限公司(「盈豐」)(天可華及盈豐同為被告)提起民事訴訟(「訴訟」)。

二零零九年四月二十一日，上海市第一中級人民法院就訴訟作出判決(「判決」)。本公司於二零零九年五月七日收到判決。根據判決，德維森獲判人民幣14,860,000元(約合16,886,000港元)工程款及按日利息人民幣千分之一計算之違約金。

天可華於中國民事訴訟法所規定之上訴時限內於二零零九年五月十四日就判決向上海市高級人民法院提出上訴（「上訴」）。就本公司董事（「董事」）所知及所瞭解，於本公告日期，上訴之聆訊日期尚未確定。

本公司已經在本集團二零零八年六月三十日之財務報表中對尚欠之工程款作出撥備勾銷。董事預計對本集團之盈利以及淨資產及負債不會構成即時財務影響。

本公司於二零零九年十月二十日收悉盈豐之訴訟狀。盈豐（「原告」）於山西省長治市中級人民法院向德維森提出民事索償（「索償」），事由德維森設計及製造之長鋼高爐煤氣壓透平發電裝置項目（「長鋼TRT項目」）內之可編程控制器系統，導致原告承受產品責任，故向被告要求賠償約人民幣6,970,000元（相等於約7,920,000港元）。聆訊已定於二零零九年十一月二十五日召開。

德維森決定為此訴訟索償尋找法律意見及作出辯護。本公司董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司之收益、淨資產及債務上，造成任何即時負面財務影響。

## 展望

為克服金融海嘯之不利影響，無論是香港及中國政府已推出了多項措施來改善經濟。由於刺激財政政策導致正面綜合結果，因此香港和大陸房地產市場取得了顯著反彈。

雖然本集團將繼續於技術和貿易方面尋求商機，由於內地房地產市場之銷量及售價出現穩步增長，吾等對中國房地產市場之長遠發展抱樂觀態度。隨著珠海市政府大力支持加強環境和基礎設施，例如連接香港、珠海及澳門之大橋（將於二零零九年年底動工）及連接珠海及廣州之輕便鐵路等，預期未來幾年珠海之住宅／商業物業之需求會持續上升，因此，本集團將集中於如何從戰略上提高吾等在中國，尤其是在珠海之房地產投資。

此外，本公司建議更改名稱，以便更好地反映公司之新重點為房地產投資及管理。另外，為加強最近於珠海之收購項目之管理及尋找更多良好投資機會，本公司計劃於珠海設立一間全資項目投資公司及成立一支物業管理專業團隊以管理吾等之房地產項目。

隨著最近之主要收購及管理重點之重組，本公司有信心實現其目標以提高本集團經營表現及盈利能力以及為股東創造理想回報。

截至二零零八年六月三十日止年度

### 業務回顧

本年對本集團而言乃關鍵及變遷之一年。年內，本集團審慎評估現有業務，根據市場變化合理佈局本集團之業務，以其為本集團轉換為一個更專注及經濟活躍之投資控股集團建立核心基礎。本年度開始採取之行動包括剝離若干現有業務以及開創中國之商業機會投資。

於二零零七年七月，本公司以私人配售方式按每股0.30港元發行70,000,000股普通股，募集資金作為本集團流動資金使用。

於二零零七年八月，本公司與獨立第三方就有關在中國物業發展之項目簽訂了一份無約束力之意向書。因雙方就有關協議之詳細條文及內容無法達成共識，雙方同意於二零零七年十二月解除及終止該意向書。

於二零零七年十二月，本公司收購了位於香港之一辦公單位作為本集團總部辦公之用。

於二零零七年下半年，本公司成立了一間擁有51%權益之合營公司，主營電子產品之供應及貿易，包括流動電話。於本報告期內，此項業務為本集團之運營作出重大貢獻，預計未來該業務將繼續增長。

鑒於管理合營公司所獲得之經驗，通過市場調研，吾等抓住中國於二零零八年開放國產手機牌照及亞洲國家對低成本手機需求增長之機會，期待在中國、印度及中東地區開發並銷售擁有自家品牌之流動電話。於二零零八年第二季度開始，吾等之全資附屬公司開展研究並開發流動電話業務，並於二零零八年七月已在中國成功註冊自家流動電話品牌，開始在中國經營自家流動電話業務。吾等希望通過不斷開發之新系列流動電話開拓吾等自家品牌在手機市場之份額，並期待完善產品銷售及分銷管道之建設。

有關本公司約人民幣140,000,000元之債務，吾等正在努力與中國銀行深圳分行磋商債務重組方案之細節。

### 營運回顧

#### (a) 科技及技術 (前分類為工程技術服務)

自動化產品業務經歷了一段萎縮期，受銷售回款之壓力所影響，該業務之銷售於該期間近乎停頓，然而，靠著忠誠的工作團隊，該分部業務已在恢復當中，管理層相信自動化業務將於來年為集團帶來一定回報。

在2008年中國放開手機牌照以來，集團基於經營手機貿易之經驗，將集團資源重新分配，增加自家品牌手機之業務，並已為自行研發之技術申請了專利。管理層計劃發展該項業務，並期待成為具技術創新能力、集研發、生產、銷售綜合配套之手機企業之一。此外，本集團打算通過獲取更多技術專利持續提升其整體成本效益和市場競爭力。

#### (b) 貿易

本集團貿易業務包括進口自動化產品之分銷、礦產資源（例如鐵礦砂）、電子產品及手機之貿易。集團基於基建及能源市場之變化及對國際市場之研究，在短期內調整該項業務之重點，將資源集中於可贏利之手機貿易項目。

全球手機市場在過去一年呈現雙位數增長，特別是來自於新興市場及發展中國家對具備基本功能之低價手機之需求仍然龐大，再加上成熟市場對手機功能不斷推陳出新之需求，為本項業務之開展帶來商機。

#### (c) 物業投資

本集團之物業投資組合中，有七項位於香港之寫字樓物業單位，可出售面積約4,582平方呎及位於深圳之研發中心，其總樓宇面積約17,500平方米。

### 財務回顧

#### (a) 流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團之資產總值約為人民幣279,400,000元，較二零零七年六月三十日減少約15.18%。於二零零八年六月三十日，本集團之借貸總額約為



人民幣124,957,000元(二零零七：人民幣139,520,000元)，當中約人民幣80,734,000元為應付中國銀行深圳分行之借款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利之裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款之要求，並與本集團多次商討就該項債務重組之事宜。現時，本集團一直向該銀行作出定期性本金還款直至重組方案落實。於二零零八年六月三十日，本集團之負債比率(以借貸總額除以資產淨額計算)約為2.88(二零零七年：1.19)。

經考慮到收入基礎之擴展、債務重組方案之落實、本公司之集資能力及本公司就存疑之索償作出抗辯之權利，董事有信心本集團於可見之未來能全面地履行其財務責任。

*(b) 資本結構、銀行借貸及匯率波動風險*

於年內，本公司以私人配售方式按每股0.30港元發行70,000,000股普通股，募集資金作為本集團流動資金使用。

於二零零八年六月三十日，本集團為數約人民幣112,397,000元之銀行借貸乃屬短期貸款，主要以人民幣為單位。於該等借貸中，為數約人民幣80,734,000元之借款以固定息率計息，而為數約人民幣31,663,000元借款乃以浮動市場息率計息。

本集團賺取之收入及產生之費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團之貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。雖然美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度內相對不太穩定，但因本集團並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策，所以本集團面對之匯率波動風險甚微。

*(c) 或然負債*

對一名第三者聲稱由國內附屬公司作出擔保而涉及約人民幣22,000,000元之索償。該國內附屬公司已就有關裁決作出上訴及將會為案件進行抗辯。

*(d) 資產抵押*

於二零零八年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣77,654,000元之若干香港投資物業、物業、機器及設備，租賃預付款項及貿易按金抵押給銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款及一般銀行信貸。

## 訴訟

中國法院於二零零七年十二月已就深圳研發中心總承辦商發出申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告，在與中國律師進行詳細討論後，本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴，於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

於以上期間，本公司還努力就本公司之主要附屬公司德維森實業（深圳）有限公司（「德維森實業」）約人民幣83,000,000元之貸款及約人民幣60,700,000元之聲稱擔保與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森實業收到由中國深圳中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者（「當事人」）聲稱於二零零五年十一月由委托投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22,000,000元之索償（「索償」）。德維森實業已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償之事宜及情況，該中國法律顧問仍然在審查相關文件和收集有關索償之資料，並且德維森實業會積極抗辯。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團在香港及中國僱用合共約40位（二零零七年：74位）僱員。截至二零零八年六月三十日止年度之總員工成本約為人民幣4,828,000元（二零零七年：約人民幣11,100,000元）。本集團之薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員之個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權亦將根據對個別僱員表現之評估向僱員授出，以作獎勵。

## 展望

公司董事已於二零零七年十一月週年股東大會輪選，新任董事會將著重於解決公司訴訟及提高集團之營運能力。

本公司將集中發展目標業務，並不斷提升本集團之營運績效及盈利能力。董事會



確信新管理層之多元化之企業經驗，更有能力在信息萬變之市場中找緊商機，公司將繼續專注於以中國市場為主之亞洲市場拓展業務。

截至二零零七年六月三十日止年度

### 業務回顧

截至二零零七年六月三十日止之財政年度，本集團之經審核營業額由去年同期約人民幣1.15億元上升約26%至約人民幣1.45億元。營業額上升之主要原因乃由於高爐煤氣餘壓透平發電裝置（「TRT」）工程項目之測試得以完成並獲確認入賬為營業額，以及投資物業所帶來之租金收入。

本年度本集團錄得經審核溢利約人民幣780萬元而去年同期則錄得經審核虧損約人民幣2.475億元，錄得溢利乃由於本集團之各業務情況獲得改善以及位於深圳之研發中心之市值有所上升。

現時，全球經濟受到中國內地經濟起飛所帶動，無疑香港之經濟發展亦受中國經濟前所未有之迅速增長所推動。誠如香港很多企業，本集團十分倚重國內市場亦受惠於中國經濟從未有之增長。而中國將作為本集團未來之投資重點。

年內，本集團已成功鞏固其財務狀況之同時，聲稱由本集團提供擔保之主要訴訟亦獲解決。再者，憑著現時董事會、有關員工及專業人士之努力下，本公司股份已於二零零七年六月恢復買賣。管理層正積極鞏固本集團之業務及將繼續專注於科技及技術、貿易及地產物業投資等三方面之業務發展。

### 分部資料

#### 科技及技術（前分類為工程技術服務）

於二零零七年六月，本集團已就三項為能源及環保裝置之TRT合同成功完成有關測試，同時本集團可編程邏輯控制器(PLCs)之應用亦符合該等項目之嚴格要求。TRT乃為一個利用鋼廠高爐爐頂之餘壓餘熱轉為能源之系統，所轉化之能源將可為鋼廠運作所需之電量節約20%。外界相信本集團現時可能為如非唯一一家亦為首家企業可同

時進行三項TRT系統裝置。由於成效良好，本集團於來年將致力繼續提供該等服務及提供更精密之控制及監控系統。

### 貿易

本集團貿易業務包括入口自動化產品之分銷、礦產資源（例如鐵礦砂）、電子產品及其配件及原料（例如積層板）及相關工業物料之貿易。於印尼之礦產品貿易方面，本集團不幸受到一些沖擊。縱然集團已與印尼當地供應商就合同及各項安排達成協議，但因當地政府機關突如其來就鐵礦出口之政策作出改變而令有關貿易被迫暫時擱置。雖然如此，本集團之聯營公司已於近期將有關設備及機械成功安裝於一個由一家印尼上市公司所擁有之礦場內，本集團亦取得該礦場之礦產品之獨家銷售合約，預期鐵礦砂之生產可於本年底前開始。憑著現時所設置之設施，預算每月可付運約30,000乾公噸鐵礦砂，有關買家亦已確定。

### 物業投資

本集團之物業投資組合中，有七項位於香港之寫字樓物業單位，合共面積約4,582平方呎；及位於深圳之七層高研發中心，總樓宇面積約17,500平方米。香港寫字樓之七個商業單位已全部出租。於年內，深圳研發中心之建築及裝修工程已完成，該大樓亦用作本集團於國內之辦事處。研發中心之一樓及二樓之出租事宜仍在商討中，而其餘四層已全部出租。

### 主要投資

#### 物業投資

繼於二零零六年十二月底完成收購榮瀚興業有限公司後，本集團已擴展其業務至物業投資控股，以鞏固集團之資產及收入基礎。投資物業含七項位於香港之寫字樓單位，可出售總面積為4,582平方呎，及位於深圳之研發中心，其總樓宇面積約17,500平方米。

於二零零七年六月三十日，位於香港總賬面值約為4,634萬港元之全部寫字樓單位及位於深圳之研發中心之若干樓層已出租予獨立第三者。

#### 聯營公司之投資

於二零零六年七月，本公司一間全資附屬公司與一名獨立第三者成立一所合營企業，名為Orient Metro Limited（東盟有限公司）（「合營企業」），由本集團及該獨立第三

者分別擁有25%及75%權益。合營企業連同其附屬公司主營向一間於印尼成立及擁有採礦權之公司、其他印尼探礦公司及／或礦主提供技術支援服務（即包括就有關採礦及礦場營運及管理而提供之設備、機器、技術顧問及支援服務）及出口服務（即包括印尼礦產品，如鐵礦、鐵礦砂、煤及其他天然礦產品之營銷、銷售及出口）。於年內，為首個鐵礦砂場所需設備之安裝已經完成，本集團應可於二零零七年年末前就合營公司之附屬公司所供應之鐵礦砂開始付運。於來年，本集團亦將繼續積極於亞洲（包括中國）搜尋礦產行業之商機。

### 前景

於未來一個財政年度，本集團將著眼於下列三項基本理念(i)增加地產物業之投資以取得經常性收入及改善資產基礎；(ii)透過以合營或其他方式收購市場化導向之項目以拓展業務；及(iii)穩固及加強與策略性合作夥伴、客戶及供應商之關係。

隨著提供技術方面取得滿意成果，本集團有信心可以繼續因應客戶之要求提供服務。管理層對於能源節約系統方面建立市場地位抱樂觀態度。此外，在生產自行研發之自動化產品（如：V80s及V60s）之生產方面，本集團將專注於環保及能源工業之應用。

為了加強資產基礎，於未來一年本集團將更著重於尋求地產物業投資方面之合營夥伴及項目。中國物業市場自一九八零年代後期開放政策實施以後得以迅速增長。隨著中國於二零零一年加入世界貿易組織後，中國推行經濟改革有極大進展而現時正經歷高速經濟成長。然而，投資房地產須受政府政策所監管。自二零零三年起，中國政府已推行不同措施以防止國內某些房地產市場過熱，根據中國國家統計局數字，住宅樓宇之售價由二零零零年每平方米人民幣1,948元增加至二零零五年之人民幣2,937元，年均複合增長率為8.6%，而於商業物業方面亦由二零零零年每平方米人民幣3,260元增加至二零零五年之人民幣5,022元，年均複合增長率為9%。

在符合所適用之法律及相關規則之前提下，本集團將積極尋求合適之項目，以拓展本集團於地產物業方面之投資業務。除非出現一些不能預見之情況，鑑於現時國內經濟高速增長，都市化進程之加速及按揭貸款之供應，吾等相信國內之物業自置及房產投資將繼續受惠於上述因素而持續增長。

於結算日後，在二零零七年八月底，本集團已與一名獨立第三者就有關於中國珠海之地產發展項目投資簽訂一份意向書。協議各方現就詳細條件及條款進行最後商討，當正式協議簽訂時本公司將作出所須之披露。此外，本集團亦正在留意在珠海之其他地產發展項目。珠海作為中國五個經濟特區之一，亦為中國享有最高人均國內生產總值之地區之一，將可受惠於正在增長之商業活動及香港和澳門等鄰近特別行政區之直接投資。因珠海市政府對珠海市環境及基礎建設之改善而給與大力支持，預期將來珠海市之住宅／商業用物業需求將會繼續增長。

#### **附屬公司之重大收購**

於本公司在二零零六年十二月二十八日舉行之股東特別大會上，一份由本公司及榮瀚集團有限公司簽訂之買賣協議已獲股東批准。根據該協議，本公司同意藉向榮瀚集團有限公司或其代理人以每股0.4港元之價格發行110,000,000股可換股可贖回優先A股，即總代價為4,400萬港元，收購榮瀚興業有限公司100%股權。該收購於二零零六年十二月二十九日完成，自此，榮瀚興業有限公司成為本公司之全資擁有附屬公司。

#### **聯營公司之重大收購**

於年內，本集團與一名獨立第三者簽訂一份協議，以成立一間名為Orient Metro Limited (東盟有限公司) 之合營企業，本集團之最高投資額為150萬美元 (約人民幣1,120萬元)。自二零零六年七月十七日，本集團擁有Orient Metro Limited之25%權益，成為本公司之聯營公司。

#### **流動資金及財務資源**

於二零零七年六月三十日，本集團之資產總值約為人民幣329,402,000元，較二零零六年六月三十日增加約79.1%。於二零零七年六月三十日，本集團之借貸總額約為人民幣139,520,000元 (二零零六年：人民幣107,390,000元)，當中約人民幣88,200,000元為應付中國銀行深圳分行之借款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利之裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款之要求，並待該債務可重組為一項以研發中心為抵押品之貸款。現時，本集團一直向該銀行作出定期性之本金還款及將按最終落實之重組方案作出還款。於二零零七年六月三十日，本集團之負債比率 (以借貸總額除以資產淨額計算) 約為1.19 (二零零六年：3.16)。

於二零零七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣57,551,000元 (二零零六年：人民幣96,765,000元)。本集團之流動負債淨額約為人民幣81,441,000

元（二零零六年：人民幣43,104,000元）而流動比率約為0.61（二零零六年：0.71）。現金及銀行結餘顯著減少之主要原因為本公司將資金投入到一間國內附屬公司以完成研發中心之建築工程及其日常營運資金、向債權人償還債款及投資於兩間合營企業。

經考慮到收入基礎之擴闊、債務重組方案之落實、本公司之集資能力及本公司就存疑之索償作出抗辯之權利，董事有信心本集團擁有足夠之資源於可見之未來能全面地履行其財務責任。

#### **資本結構、銀行借貸及匯率波動風險**

於二零零六年十二月，本公司以每股0.4港元之價格發行110,000,000股可換股可贖回優先A股作為收購榮瀚興業有限公司之代價。於二零零七年六月，本公司根據日期為二零零六年五月二十六日之認購及選擇認股權協議下行使選擇認股權；據此，本公司以每股0.4港元再發行100,000,000股可換股可贖回優先股。於二零零七年六月三十日，本公司之已發行可換股可贖回優先股之總數為460,000,000股，該等股份均可以每股0.4港元（可予調整）轉換為普通股股份。

於年內，本公司之已發行普通股股份並沒有任何變動。有關股本之詳情列載於財務報表附註32。

於二零零七年六月三十日，本集團為數約人民幣1.395億元之銀行借貸乃屬短期貸款，主要以人民幣為單位。於該等借貸中，為數約人民幣8,820萬元之借款以固定息率計息，而為數4,090萬港元（約人民幣3,930萬元）及人民幣1,200萬元之借款乃以浮動市場息率計息。本集團並無季節性借款需要。有關銀行借貸之詳情列載於財務報表附註31。

本集團賺取之收入及產生之費用主要以人民幣、美元及港元計算。本集團之貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。由於美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧年度內相對穩定，本集團面對之匯率波動風險甚微，故並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策。

#### **或然負債**

於二零零七年六月三十日，本公司及其一間附屬公司向兩間國內銀行就一間國內附屬公司獲提供之短期貸款作出企業擔保，而於二零零七年六月三十日之未償還貸款



結欠約為人民幣100,200,000元及利息。於二零零七年六月三十日，本公司及其一間附屬公司向兩間本地銀行就兩間香港附屬公司獲提供之貸款及一般銀行信貸作出了企業擔保，於二零零七年六月三十日之未償還結欠為6,310萬港元（人民幣6,060萬元）及利息。

此外，聲稱由國內附屬公司就一名第三者公司深圳濟海實業有限公司之銀行貸款而作出擔保之有關未償還結欠約為人民幣6,070萬元及利息。該國內附屬公司已就有關裁決作出上訴及將會為案件進行抗辯。

有關於二零零七年六月三十日之財務擔保及或然負債之詳情列載於財務報表附註42及43。

### 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團將其總賬面淨值約為4,630萬港元（相等於人民幣4,449萬元）之若干香港物業抵押給兩所本地銀行，以獲取銀行提供給本公司若干附屬公司之循環貸款及一般銀行信貸。

### 僱員及薪酬政策

截至於二零零七年六月三十日止年度，本集團錄得員工成本約為人民幣1,110萬元（二零零六年：人民幣700萬元），較上年度上升59%。本集團之僱員數目由66名（於二零零六年六月三十日）增加至74名（於二零零七年六月三十日）。本集團旨在提高生產力，並根據其僱員之學歷、工作經驗、市場薪酬水平及彼等對集團之貢獻釐定薪酬；集團亦設立獎勵計劃，如酌情花紅及按員工表現而發放之其他優異表現獎金。其他僱員福利包括為所有香港僱員設有強制性公積金及醫療福利及為國內僱員提供類似之福利。

### 訴訟

於年內，本集團一家國內附屬公司收到由深圳研發中心總承辦商就研發中心之建築工程結算費問題而發出之一項傳訊令狀，申索額為約人民幣950萬元，然而，該申索費與合約所定之工程存在差異。聆訊原於二零零七年九月十八日舉行，但現已延期至十月底。按國內律師所給予之意見，因總承辦商所提交之有關工程結算文件存在許多疑點，故該國內附屬公司應可成功地作出抗辯。然而，由於建築費結算問題令研發中心房產權証之領取有所延誤，故本集團與銀行作出之債務重組事宜亦將會受到耽擱。有關銀行已得悉該訴訟事宜，及仍然與本集團商討債務重組之最終落實方案。

**B. 項目公司之管理層討論及分析**

下文載列項目公司於截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析：

截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止三個年度

**業務回顧**

於二零零五年十一月，項目公司於中國成立為一家中外合資有限責任公司，而項目公司之資產為該項目。截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止年度，項目公司應佔總收入分別約為人民幣95,845,000元及人民幣592,135,000元。項目公司於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度尚未產生任何收入。

**財務回顧**

下文載列項目公司（於公司層面）於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之經審核財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一零年 六月三十日 止六個月
	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	人民幣千元
<b>全面收益表</b>				
營業額	-	-	592,135	95,845
除稅前				
溢利／(虧損) 淨額	(21,412)	(13,920)	263,095	(774)
年度／期間				
溢利／(虧損) 及 全面收入／(開支)				
總額	(21,412)	(13,920)	197,165	25,602

	於十二月三十一日			於二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務狀況表</b>				
資產總值	831,331	1,048,189	635,235	615,540
負債總額	(580,925)	(811,703)	(201,584)	(256,287)
資產淨值	250,406	236,486	433,651	359,253

房產A之開發已於二零零九年竣工，且大部分物業單位已於二零零九年度交付予客戶。截至二零一零年六月三十日止六個月，47個住宅物業單位（二零零九年：743個單位）及21個商用物業單位（二零零九年：22個單位），分別約5,931平方米（二零零九年：86,508平方米）及1,870平方米（二零零九年：1,970平方米）已交付予買家並由項目公司確認銷售。總收入（包括車位銷售）為人民幣95,845,000元（二零零九年：約人民幣592,135,000元）。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，有關物業仍在開發當中，且概無物業單位交付予買家，而項目公司概無確認銷售。

#### 流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，項目公司分別有銀行借貸人民幣150,000,000元、零、人民幣150,000,000元及人民幣140,000,000元，而股東貸款則為零、零、人民幣124,114,000元及人民幣114,896,000元。於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，負債率（以銀行借款及股東貸款之總和除以資產淨值之百分比列示）分別約為41.8%、零、115.9%及101.8%。於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，項目公司之現金及銀行結餘總額約為人民幣18,293,000元、人民幣128,342,000元、人民幣196,110,000元及人民幣174,892,000元。

於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，項目公司流動比率（流動資產除以流動負債）分別約為5.7、2.9、1.2及2.4。

#### 資本承擔

於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，項目公司並無任何重大資本承擔。



於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，項目公司有物業發展開支承擔：(i)已簽約但未撥備分別為人民幣171,029,000元、人民幣294,363,000元、人民幣45,247,000元及人民幣112,167,000元；(ii)已批准但未簽約分別為人民幣390,121,000元、人民幣154,551,000元、零及零。

#### **庫務政策**

項目公司並無正式庫務政策，且並無就截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日止三個年度訂立任何形式之財務安排以進行對沖。

#### **匯率風險**

項目公司並無任何重大匯率風險。

#### **或然負債**

截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日止三個年度，項目公司已為物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家之還款責任。於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，尚未清償擔保分別為人民幣15,793,000元、人民幣90,759,000元、人民幣215,944,000元及人民幣60,930,000元。

#### **重大投資、重大收購及出售**

項目公司於截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日止三個年度並無任何重大投資、重大收購及出售。

#### **僱員**

於二零一零年六月三十日及二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日，項目公司之工作團隊分別有12、12、12、13人。項目公司截至二零一零年六月三十日止六個月以及截至二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之總員工成本分別為人民幣255,000元、人民幣800,000元、人民幣886,000元及人民幣535,000元。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一零年九月三十日對項目之市值之估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

遵照中國上城集團有限公司（「貴公司」）指示吾等評估項目公司於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）之市值之意見，以供載入本通函內。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見，而市值指「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓物業之估計款額」。

於評估項目公司於中國持作出售之物業1時，吾等以直接比較法進行評估，假設該物業在現況下交吉出售並參考有關市場可資比較之銷售例證進行估值。

於評估項目公司於中國持有之發展中物業2時，吾等基於該物業將被發展及完成而評估，且根據貴公司提供之最新發展方案評估。吾等假設發展方案已取得有關政

府機關之同意，批准及許可證，且已取得或將要取得不附帶繁重產權負擔條件或時間延遲。吾等亦假設物業發展之設計及建造乃符合當地規劃條例，並已取得有關機關之批准。吾等評估意見時，採用直接比較法比較相關市場現有之銷售證據，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

吾等之估值已假設業主在公開市場上以現有狀況（不附帶遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何將有利於提高物業權益之價值之類似安排）出售物業權益。此外，吾等之估值亦假設沒有任何強迫銷售之情況。

吾等沒有就物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。吾等已具備關於物業權益之相關摘錄業權文件。然而，吾等沒有就文件正本進行檢驗以確認所有權、產權負擔或是否有任何後來之修正案可能沒有出現於交給吾等之副本。為該物業權益進行估值時，吾等依賴由 貴公司中國法律顧問廣東中晟律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依據公司提供之資料及已接受 貴公司給予吾等之如下建議，規劃審批或法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業鑑定及其他有關事宜。 貴公司亦已向吾等表示， 貴公司所提供之資料沒有任何重大事實被隱瞞或遺漏。所有文件僅供參考。

所有尺寸，量度及面積載於估值證書內僅基於 貴公司提供予吾等之文件所載資料，且僅為約數。概無進行任何實地計量。

吾等已視察物業之外觀，且於可能情況下，視察物業之內觀。然而，吾等沒有進行結構調查，也沒有檢查木製品或其他部分之結構（包括已遮蓋、未暴露或無法接近者），因此，吾等無法呈報該物業之部分是否確無損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之第五章及應用指引第十二項進行。

除非另有說明，所有貨幣價值均以人民幣(人民幣)列值。截止二零一零年九月三十日，用作估值之物業權益為1港元兌人民幣0.862元。由該日至本函件發出之日期，人民幣兌港元(港元)之匯率沒有明顯波動。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心  
第一期1501室  
中國上城集團有限公司

列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc (e-com)

二零一零年十二月二十二日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十四年之香港物業評估經驗，且擁有逾十七年之中國物業評估經驗。

## 估證概要

## 第一類 – 項目公司於中國持作出售之物業權益

物業	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國廣東省珠海市香洲區 三臺石路299號 中珠上城第一期未售部份	人民幣 200,800,000元  (相等於約 232,950,000港元)
小計：	人民幣 <b>200,800,000元</b>  (相等於約 <b>232,950,000港元</b> )

## 第二類 – 項目公司於中國持有之發展中物業權益

物業	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國廣東省珠海市香洲區 人民西路南、三臺石路西 中珠上城第二期	人民幣 973,300,000元  (相等於約 1,129,120,000港元)
小計：	人民幣 <b>973,300,000元</b>  (相等於約 <b>1,129,120,000港元</b> )
總計：	人民幣 <b>1,174,100,000元</b>  (相等於約 <b>1,362,070,000港元</b> )

## 估值證書

## 第一類 – 項目公司於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國廣東省 珠海市 香洲區 三臺石路299號 中珠上城 第一期 未售部份	該物業包括中珠上城第一期未售部份，總建築面積約為17,812.73平方米，及該物業於二零零九年落成292個停車位。  據 貴集團，該物業之建築面積如下：	該物業現時為空置。	人民幣 200,800,000元  (相等於約 232,950,000港元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	7,840.86
商業	7,104.06
活動中心	<u>2,867.81</u>
總計：	<u><u>17,812.73</u></u>

該物業按土地使用權持有，住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。

## 附註：

- 根據房地產權證（文件編號：粵房地證字第C4701426號），土地面積約48,382.70平方米之該物業之土地使用權已授予珠海中珠房地產開發有限公司，作住宅及商業用品途，年期分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。
- 根據房地產權證（文件編號：粵房地證字第C4701427號），土地面積約57,762.92平方米之該物業之土地使用權已授予珠海中珠房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年七月四日發出之建設用地規劃許可證（文件編號：2006用地字第079號），土地（土地面積約為48,382.70平方米）之建築地盤符合城市建設規定。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年七月四日發出之建設用地規劃許可證（文件編號：2006用地字第078號），土地（土地面積約為57,762.92平方米）之建築地盤符合城市建設規定。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年五月三十一日發出之兩份建設工程規劃許可證（文件編號：2006規字第0941-1及094-2號），總建築面積143,876.93平方米之建築工程符合城市建設規定，並獲得批准。

6. 根據珠海市建設局發出之3份建築工程施工許可證(文件編號：440400200605316101、440400200605316001及440400200809080201)，總建築面積149,785.84平方米之物業建築工程符合施工規定，並已獲得批准。
7. 根據珠海市建設局發出之兩份商品房預售許可證(文件編號：S200700036及S200700036-2)，總建築面積107,305.72平方米之物業已允許預售。
8. 根據珠海市建設局於二零零九年三月二十七日發出之3份驗收合格證(文件編號：2009 規驗字第019-1、019-2及019-3號)，該物業已經落成。
9. 中國法律意見提出(其中包括)下列：
  - (i) 珠海經濟特區合強實業有限公司已合法取得該物業之業權，並有權轉讓及出售該物業。
  - (ii) 地價已正式支付及付清。
  - (iii) 該物業受限於以中國工商銀行股份有限公司珠海分行為受益人之貸款協議及按揭。
10. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：

(i)	房地產權證	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	建設工程規劃許可證	有
(iv)	建築工程施工許可證	有
(v)	商品房預售許可證	有

## 第二類 – 項目公司於中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值												
2. 中國廣東省 珠海市香洲區 人民西路南、 三臺石路西 中珠上城第二期	該物業包括一塊土地，土地面積約為57,762.92平方米。  該物業計劃發展為一個綜合住宅及商業項目。  據 貴集團，該物業之規劃建築面積如下：	該物業現時正在興建中。	人民幣 973,300,000元  (相等於約 1,129,120,000港元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>137,291.17</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,576.86</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>25,096.40</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>838.22</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>175,802.65</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	137,291.17	商業	12,576.86	地庫	25,096.40	公共設施	838.22	總計：	<u>175,802.65</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
住宅	137,291.17														
商業	12,576.86														
地庫	25,096.40														
公共設施	838.22														
總計：	<u>175,802.65</u>														
	據 貴公司，該物業計劃於二零一二年下半年完成。  該物業按土地使用權持有，住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。														

## 附註：

- 根據房地產權證（文件編號：粵房地證字第C4701427號），土地面積約57,762.92平方米之該物業之土地使用權已授予珠海中珠房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年七月四日發出之建設用地規劃許可證（文件編號：2006用地字第078號），土地（土地面積約為57,762.92平方米）之建築地盤符合城市建設規定。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年五月三十一日發出之兩份建設工程規劃許可證（文件編號：2006規字第0941-3及094-4號），總建築面積176,747.59平方米之物業建築工程符合城市規劃規定，並獲得批准。
- 根據珠海市建設局發出之兩份建築工程施工許可證（文件編號：440400200605316001及440400201001180101），總建築面積176,460.54平方米之物業建築工程符合施工規定，並獲得批准。



5. 根據珠海市建設局發出之商品房預售許可證（文件編號：S200700036-3），總建築面積55,309.25平方米之物業部份已允許預售。
6. 根據 貴公司，完成該物業之估計建築成本約為人民幣472,000,000元。
7. 建議發展項目完成時之資本值約為人民幣2,118,000,000元。
8. 中國法律意見提出（其中包括）下列：
  - (i) 珠海經濟特區合強實業有限公司已合法取得該物業之業權，並有權轉讓及出售該物業。
  - (ii) 地價已正式支付及付清。
  - (iii) 該物業受限於以中國工商銀行股份有限公司珠海分行為受益人之貸款協議及按揭。
9. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：

(i) 房地產權證	有
(ii) 建設用地規劃許可證	有
(iii) 建設工程規劃許可證	有
(iv) 建築工程施工許可證	有
(v) 商品房預售許可證	有（部份）

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一零年九月三十日對經擴大集團持有之物業權益之估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

遵照中國上城集團有限公司（「貴公司」）指示吾等評估經擴大集團於中華人民共和國（「中國」）及香港持有之物業權益（不包括附錄五內之物業權益）。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年九月三十日（「估值日」）之市值之意見，以供載入本通函內。

吾等之估值是吾等對物業權益之市值之意見，而市值指「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓房產之估計款額」。

於評估經擴大集團於中國擁有作自用及投資之物業權益（第一類）時，吾等混合採用市場法及折舊重置成本法以評估物業之土地部分及建於土地上之建築物和構築物。因此，兩個結果之總和代表物業之整體市值。於評估土地部分時，吾等參考了基準地價及當地之銷售證據。由於建築物和構築物之性質不能基於市價評估，因此，以

折舊重置成本評估。折舊重置成本法相等於建築物及改善工程目前之重置（重建）成本，再扣減自然退化及相關形式之陳舊和優化。於缺乏可比銷售額之已知市場，折舊重置成本法可大致提供最可靠之物業價值指標。這方法視乎於業務有否足夠潛在盈利。

於評估經擴大集團於香港擁有作自用之物業權益（第二類）時，吾等採用直接比較法，假設物業以現狀及交吉情況下出售及參考相關市場現有之可比銷售交易。

於評估經擴大集團在香港持有作投資之物業權益（第三類）時，吾等按現有租約之淨租金收入撥充資本估值及考慮物業之潛在復歸收入或參考同類市場交易進行估值。

吾等之估值已假設業主在公開市場上以現有狀況（不附帶遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何將有利於提高物業權益之價值之類似安排）出售該等物業權益。此外，吾等之估值亦假設沒有任何強迫銷售之情況。

吾等沒有就該等物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。就香港之物業權益，吾等向土地註冊處進行查冊。吾等已具備關於該等物業權益之相關摘錄業權文件。然而，吾等沒有就文件正本進行檢驗以確認所有權、產權負擔或是否有任何後來之修正案可能沒有出現於交給吾等之副本。為該等中國物業權益進行估值時，吾等依賴由 貴公司中國法律顧問廣東中晟律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依據公司提供之資料及已接受 貴公司給予吾等之如下建議，規劃審批或法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業鑑定及其他有關事宜。 貴公司亦已向吾等表示， 貴公司所提供之資料沒有任何重大事實被隱瞞或遺漏。所有文件僅供參考。

所有尺寸，量度及面積載於估值證書僅基於 貴公司提供予吾等之文件所載資料，且僅為約數。概無進行任何實地計量。

吾等已視察該等物業之外觀，且於可能情況下，視察該等物業之內觀。然而，吾等沒有進行結構調查，也沒有檢查木製品或其他部分之結構（包括已遮蓋、未暴露或無法接近者），因此，吾等無法呈報該等物業之部分是否確無損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之第五章及應用指引第十二項進行。

除非另有說明，所有貨幣價值均以人民幣（人民幣）及港元（港元）列值。截止二零一零年九月三十日，用作估值之物業權益為1港元兌人民幣0.862元。由該日至本函件發出日期，人民幣兌港元之匯率沒有明顯波動。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心  
第一期1501室  
中國上城集團有限公司

列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc(e-com)

二零一零年十二月二十二日

附註：何繼光先生特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十四年之香港物業評估經驗，且擁有逾十七年之中國物業評估經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 經擴大集團於中國擁有作自用及投資之物業權益

物業	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值	經擴大集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 經擴大集團 應佔現況下之市值
1. 編號T205-0035 之土地及建於 其上之建築物 位於中國深圳市 南山區 高科技工業園	無商業價值	100%	無
小計：	無		無

## 第二類 – 經擴大集團於香港擁有作自用之物業權益

物業	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值	經擴大集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 經擴大集團 應佔現況下之市值
2. 香港九龍 尖沙咀 廣東道三十號 新港中心 第一期十五樓 一五零一室	36,500,000港元	100%	36,500,000港元
小計：	36,500,000港元		36,500,000港元

## 第三類 – 經擴大集團於香港擁有作投資之物業權益

物業	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值	經擴大集團 應佔權益	於二零一零年 九月三十日 經擴大集團 應佔現況下之市值
3. 香港九龍尖沙咀 廣東道二十八號 力寶太陽廣場 三樓二零二室	10,400,000港元	100%	10,400,000港元
4. 香港九龍尖沙咀 廣東道二十八號 力寶太陽廣場 七樓七零二室	10,950,000港元	100%	10,950,000港元
5. 香港九龍尖沙咀 加連威老道 九十八號 東海商業中心 五樓五二零室	6,500,000港元	100%	6,500,000港元
6. 香港九龍尖沙咀 加連威老道 九十八號 東海商業中心 七樓七零八至 七零九室	14,300,000港元	100%	14,300,000港元

物業	於二零一零年	經擴大集團 應佔權益	於二零一零年
	九月三十日 現況下之市值		九月三十日 經擴大集團 應佔現況下之市值
7. 香港九龍尖沙咀 加連威老道 九十八號 東海商業中心 七樓七一室	6,800,000港元	100%	6,800,000港元
8. 香港九龍尖沙咀 加連威老道 九十八號 東海商業中心 七樓七一三室	6,800,000港元	100%	6,800,000港元
小計：	<u>55,750,000港元</u>		<u>55,750,000港元</u>
總計：	<u><u>92,250,000港元</u></u>		<u><u>92,250,000港元</u></u>

## 估值證書

## 第一類－經擴大集團於中國擁有作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
1. 編號T205-0035之土地及建於其上之建築物位於中國深圳市南山區高科技工業園	該物業包括一塊土地，土地面積約為8,159平方米。  一座於二零零七年落成之7層高樓連地庫之樓宇建於其上，總建築面積約為17,677.47平方米。  作高科技工業園使用之土地使用權獲授五十年，由二零零二年一月三十一日至二零五二年一月三十日。	該物業部分目前由經擴大集團佔用作辦公室用途。  物業其餘部分出租給不同租戶，最遲於二零一三年五月十日屆滿，每月總租金為人民幣1,179,235元。	無商業價值  經擴大集團應佔權益  100%  於二零一零年九月三十日經擴大集團應佔現況下之市值  無

## 附註：

- 根據房地產權証（文件編號：深房地字第4000091535號），土地面積約8,159平方米之該物業之土地使用權被授予德維森實業（深圳）有限公司作高科技工業園用途。年期為五十年，由二零零二年一月三十一日至二零五二年一月三十日。
- 鑑於房地產權証之聲明指出，該物業不得轉讓，吾等並無賦予商業價值予該物業。然而，作為參考目的，假設該物業可於公開市場轉讓，該物業之市值（於估價日）為人民幣170,000,000元（約相等於197,200,000港元）。
- 德維森實業（深圳）有限公司為 貴公司之一間間接全資附屬公司。
- 中國法律意見提出（其中包括）：
  - 德維森實業（深圳）有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋擁有權。
  - 地價已完全支付及付清。
  - 該物業受一項中級人民法院就該物業總承辦商索償聘用費人民幣550,000元而提出之民事訴訟而發出由二零零九年十二月十四日起至二零一零年十二月十三日止之法院命令所限。



## 第二類 – 經擴大集團於香港擁有作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
2. 香港九龍尖沙咀廣東道三十號新港中心第一期十五樓一五零一室	該物業包括位於商業大廈內十五樓之一個辦公室，商業大廈於一九八三年落成，共十九層樓（連地庫）。	該物業目前由經擴大集團佔用作辦公室用途。	36,500,000港元  經擴大集團 應佔權益
九龍內地段第10656號13,615份不可分割等份中之35份	該物業之可出售面積約為2,605平方呎（242.01平方米）。  該物業乃根據銷售條款第11435號持有，由一九八零年九月三十日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段之應繳地租為每年1,000港元。		100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  36,500,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之一份三方之法律押記／按揭（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950157號）。
3. 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之一份三方之第二法律押記／按揭（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970085號）。
4. 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

## 第三類 – 經擴大集團於香港擁有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
3. 香港九龍尖沙咀廣東道二十八號力寶太陽廣場三樓三零二室	該物業包括位於商業大廈內三樓之一個辦公室，商業大廈於一九八八年落成，共十九層樓（連兩層地庫）。	該物業受二年期（由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日）之租約約束，每月租金為20,800港元，不包括地租、差餉、管理費及其他支出。	10,400,000港元
九龍內地段第10722號100,000,000份不可分割等份中之119,971份	該物業之可出售面積約為851平方呎（79.06平方米）。  該物業乃根據銷售條款第11856號持有，由一九八五年十月二十四日至二零四七年六月三十日。每年政府地租為應課差餉租值之3%。		經擴大集團 應佔權益  100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  10,400,000港元

## 附註：

- 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
- 該物業已按予香港華人銀行有限公司（現更名為中信嘉華銀行有限公司）以擔保一般銀行信貸（參閱日期為一九九七年九月二十六日之註冊摘要編號UB7303263號）。
- 該物業受一項租金轉讓予中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）所限（參閱日期為二零零九年七月十四日之註冊摘要編號09072200940037號）。
- 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
4. 香港九龍尖沙咀廣東道二十八號力寶太陽廣場七樓七零二室	該物業包括位於商業大廈內七樓之一個辦公室，商業大廈於一九八八年落成，共十九層樓(連兩層地庫)。	該物業受二年期(由二零一零年四月十六日至二零一二年四月十五日)之租約約束，每月租金為31,158港元，不包括差餉、地租、管理費及冷氣費。	10,950,000港元  經擴大集團 應佔權益
九龍內地段第10722號100,000,000份不可分割等份中之122,535份	該物業之可出售面積約為851平方呎(79.06平方米)。  該物業乃根據銷售條款第11856號持有，由一九八五年十月二十四日至二零四七年六月三十日。年度政府地租為應課差餉租值之3%。		100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  10,950,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司(現更名為中信銀行國際有限公司)為受益人之一份三方之法律押記/按揭(參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950137號)。
3. 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司(現更名為中信銀行國際有限公司)為受益人之租金轉讓(參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950147號)。
4. 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之一份三方之第二法律押記/按揭(參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970064號)。
5. 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之租金轉讓(參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970076號)。
6. 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
5. 香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心五樓五二零室	該物業位於商業大廈內五樓之一個辦公室，商業大廈於一九八二年落成，共十七層樓（連兩層地庫）。	該物業受二年期（由二零零八年十一月十七日至二零一零年十一月十六日）之租約約束，每月租金為15,584港元，不包括差餉、管理費及空調費。	6,500,000港元  經擴大集團 應佔權益
九龍內地段第10601號8,000份不可分割等份中之14份	該物業之可出售面積約為576平方呎（53.51平方米）。  該物業乃根據銷售條款第UB11285號持有，由一九七九年一月九日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段之應繳地租為每年1,000港元。		100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  6,500,000港元

## 附註：

- 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
- 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之一份三方之法律押記／按揭（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950111號）。
- 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之租金轉讓（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950127號）。
- 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之一份三方之第二法律押記／按揭（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970060號）。
- 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之租金轉讓（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970052號）。
- 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
6. 香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心七樓七零八至七零九室	該物業包括位於商業大廈內七樓之兩個辦公室，商業大廈於一九八二年落成，共十七層樓（連兩層地庫）。	該物業受二年期（由二零零九年七月十五日至二零一一年七月十四日）之租約約束，每月租金為33,440港元，不包括地租、差餉、管理費及其他支出。	14,300,000港元  經擴大集團 應佔權益
九龍內地段第10601號8,000份不可分割等份中之28份	該物業之可出售面積約為1,152平方呎（107.02平方米）。  該物業乃根據銷售條款第UB11285號持有，由一九七九年一月九日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段之應繳地租為每年1,000港元。		100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  14,300,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之一份三方之法律押記／按揭（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950111號）。
3. 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之租金轉讓（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950127號）。
4. 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之一份三方之第二法律押記／按揭（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970040號）。
5. 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之租金轉讓（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970052號）。
6. 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
7. 香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心七樓七一一室	該物業包括位於商業大廈內七樓之一個辦公室，商業大廈於一九八二年落成，共十七層樓（連兩層地庫）。	該物業受二年期（由二零零九年三月二十五日至二零一一年三月二十四日）之租約約束，每月租金為15,048港元，不包括差餉、地租及管理費。	6,800,000港元  經擴大集團 應佔權益
九龍內地段第10601號8,000份不可分割等份中之14份	該物業之可出售面積約為576平方呎（53.51平方米）。  該物業乃根據銷售條款第UB11285號持有，由一九七九年一月九日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段之應繳地租為每年1,000港元。		100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  6,800,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
2. 該物業已按予香港華人銀行有限公司（現更名為中信嘉華銀行有限公司）以擔保一般銀行信貸（參閱日期為一九九七年九月二十六日之註冊摘要編號UB7303261號）。
3. 該物業受一項租金轉讓予中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）所限（參閱日期為二零零九年七月十四日之註冊摘要編號09072200940023號）。
4. 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
8. 香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心七樓七一三室	該物業包括位於商業大廈內七樓之一個辦公室，商業大廈於一九八二年落成，共十七層樓（連兩層地庫）。	該物業受二年期（由二零零八年十二月二十一日至二零一零年十二月二十日）之租約約束，每月租金為15,840港元，不包括地租、差餉、管理費及其他支出。	6,800,000港元  經擴大集團 應佔權益
九龍內地段第10601號8,000份不可分割等份中之14份	該物業之可出售面積約為576平方呎（53.51平方米）。  該物業乃根據銷售條款第UB11285號持有，由一九七九年一月九日開始持有七十五年，且可延長七十五年。該地段之應繳地租為每年1,000港元。		100%  於二零一零年 九月三十日 經擴大集團應佔 現況下之市值  6,800,000港元

## 附註：

- 根據土地註冊處紀錄，該物業現時之登記業主為榮瀚興業有限公司。
- 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之一份三方之法律押記／按揭（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950111號）。
- 該物業已受限於以中信嘉華銀行有限公司（現更名為中信銀行國際有限公司）為受益人之租金轉讓（參閱日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要編號09102000950127號）。
- 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之一份三方之第二法律押記／按揭（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970040號）。
- 該物業已受限於以中信銀行國際有限公司為受益人之租金轉讓（參閱日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號10070600970052號）。
- 榮瀚興業有限公司為 貴公司之一間直接全資附屬公司。

## 物業權益、物業估值及物業評估價值與賬面淨值之對賬（第5.07條）

獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司已評估項目公司及經擴大集團於二零一零年九月三十日之土地、樓宇及建於物業上之構築物，且認為已獲得土地使用權證及房屋所有權證並獲准於公開市場轉讓之土地、樓宇及構築物於二零一零年九月三十日之市值分別為人民幣1,174,100,000元及人民幣1,253,620,000元。有關不獲准於公開市場轉讓之樓宇及構築物之估值，請參閱附註1。於二零一零年九月三十日之土地、樓宇及建於物業上之構築物之估值詳情載於本通函附錄五及附錄六。

以下載列項目公司及經擴大集團之物業估值數字與列入合併財務報表之數字之對賬：

	項目公司 人民幣千元	本集團及 經擴大集團 人民幣千元
樓宇及構築物之賬面淨值		
— 於二零一零年六月三十日：		
投資物業	12,600	200,176
在建物業	441,262	522,974
待售物業	108,284	196,428
物業、機器及設備	—	32,305
租賃預付款項	—	255
	<u>562,146</u>	<u>952,138</u>
期內之變動（未經審核）		
期內之添置	89,836	89,836
期內之出售	(32,692)	(71,991)
期內之折舊	—	(32)
	<u>—</u>	<u>(32)</u>
於二零一零年九月三十日之賬面淨值	619,290	969,951
估值盈餘	<u>554,810</u>	<u>283,669</u>
本通函附錄七之估值報告所載之已獲得 土地使用權證及房屋所有權證並獲准 於公開市場轉讓之土地、樓宇及構築物 於二零一零年九月三十日之估值	<u>1,174,100</u>	<u>1,253,620</u>



附註：

1. 就物業1而言，根據經擴大集團之意見，土地面積約8,159平方米之該物業之土地使用權已授予德維森實業（深圳）有限公司作高科技工業園土地用途。年期為五十年，由二零零二年一月三十一日至二零五二年一月三十日。鑑於房地產權証之聲明指出，該物業不得轉讓，估值師並無賦予商業價值予該物業。然而，作為參考目的，假設該物業可於公開市場轉讓，該物業於估值日之市值為人民幣170,000,000元（相等於約197,216,000港元）。

## 1. 責任聲明

本通函（各董事願共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定提供有關經擴大集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面確屬準確及完整，不含誤導或欺騙成份及並無遺漏其他事實，以致其任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨完成後，本公司之法定及已發行股本為及預期為如下：

法定：		港元
<u>3,000,000,000</u>	股股份	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足：		
851,980,000	股股份（於最後實際可行日期）	85,198,000
283,425,754	股兌換股份（於全數行使可換股債券時 予以發行）	28,342,575
總計（供說明用途）		
<u>1,135,405,754</u>	股股份	<u>113,540,575</u>

所有已發行及將予發行之股份之間在各方面會及將會享有同等地位，特別包括股息、投票權及股本回報。已發行及將予發行之股份及兌換股份會及將於聯交所上市。

### 3. 本公司董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（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(1)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由其擁有之權益及淡倉）；或(2)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(3)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持股份數目		所持購股權數目		總數	持股概約百分比
	個人權益	公司權益	個人權益			
XIA Dan女士 (附註)	–	79,500,000	3,500,000		83,000,00	9.74
劉世忠先生	148,000	–	3,352,000		3,500,000	0.41
陳賢先生	–	–	3,500,000		3,500,000	0.41
熊劍瑞先生	–	–	3,500,000		3,500,000	0.41
潘禮賢先生	–	–	200,000		200,000	0.02
蔡繼明先生	–	–	348,000		348,000	0.04
莊耀植先生	–	–	348,000		348,000	0.04

附註：Xia Dan女士被視為擁有Mega Edge International Limited（由Xia女士擁有100%權益之公司）所持有79,500,000股股份之權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited持有股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等之各自之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### 4. 主要股東之權益披露

##### (i) 普通股之好倉

於最後實際可行日期，據董事所悉，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV第2及3分部之規定須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持股份 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Mega Edge International Limited (附註)	實益擁有着	79,500,000	9.33
翟健民先生	實益擁有着	96,824,000	11.36
黃少玲女士	實益擁有着	115,000,000	13.50
Ho先生	實益擁有着	226,800,000	26.62

附註：執行董事Xia Dan女士於Mega Edge International Limited擁有100%權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited持有之股份之權益。

## (ii) 相關股份之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持股份 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Weina (BVI) Limited (「榮瀚」) (附註1)	實益擁有着	110,000,000	12.91
榮瀚集團有限公司 (「榮瀚集團」) (附註2)	受控制公司之權益	110,000,000	12.91
詹榮光先生 (「詹先生」) (附註2)	受控制公司之權益	110,000,000	12.91
Best Contact Holdings Limited (「Best Contact」) (附註1)	實益擁有着	230,000,000	27.00
Xu Deliang先生 (附註3)	受控制公司之權益	230,000,000	27.00
Zilver Yuan Investment Partners Limited (「Zilver Yuan」) (附註4)	實益擁有着	271,186,440	31.83%

## 附註：

- 本公司已於二零零六年五月二十六日與榮瀚簽訂一份認購及選擇認股權協議，而透過協議及由本公司行使選擇認股權，榮瀚擁有本公司350,000,000股可換股可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000股股份（根據初步換股價）。於二零零九年六月二日，本公司與榮瀚訂立首份補充協議，將上述股份之兌換期間由認購及選擇認股權協議項下兌換期間之屆滿日期延長另外12個月。根據日期為二零零九年十月二十三日之第二份補充協議，兌換期間將由上述兌換期間之各屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚在不遲於上述兌換期間屆滿日期前七日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可換股可購回優先股股份將可予轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可換股可購回優先股股份至Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可換股可購回優先股股份予若干個別人士。

此外，本公司已於二零零六年十一月十七日與Weina Holdings Limited訂立一份買賣協議，透過協議，榮瀚（由Weina Holdings Limited指定）擁有本公司110,000,000股可換股可購回優先A股股份權益及有權將該等可換股可購回優先A股股份轉換為110,000,000股股份。榮瀚集團持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持

相關股份中擁有權益。根據日期為二零零九年十月二十三日之補充協議，上述可換股可購回優先A股股份之兌換期間由兌換期間之屆滿日期延長另外12個月；上述兌換期間將由上述；兌換期間之各屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚在不遲於上述兌換期間屆滿日期前七日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可換股可購回優先A股股份將可予轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可換股可購回優先A股股份予Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓70,000,000股可換股可購回優先A股股份至若干個別人士。

根據可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之條款及條件，可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之換股價將會因如本公司於二零一零年九月十六日所公佈發行可換股債券而予以調整（亦請參閱下文附註(4)）。誠如本公司日期為二零一零年十二月一日之公告所披露，可換股可購回優先股股份及可換股可購回優先A股股份之換股價已自二零一零年十二月一日起由0.40港元調整至0.38港元。

2. 榮瀚集團持有榮瀚之全部已發行股份權益，因此被視為擁有榮瀚所持本公司相關股份之權益。詹先生於榮瀚集團擁有控制權，故被視為於本公司相關股份中擁有權益。詹先生乃詹詩瀚先生之父親。詹詩瀚先生為前執行董事，彼於二零一零年十月二十七日辭任。
3. Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Xu Deliang先生為本公司主要股東及董事之獨立第三方。
4. 於二零一零年九月十六日，本公司與Zilver Yuan訂立認購協議，據此，本公司同意以初步換股價0.59港元（可予調整）按票面利率4%發行二零一三年到期之有抵押可換股債券，本金額為160,000,000港元（即可兌換為最多271,186,440股股份）。根據Zilver Yuan送交之權益披露表，Zilver Yuan為中銀集團投資有限公司之全資附屬公司，而中銀集團投資有限公司則由中國銀行股份有限公司持有。中國銀行股份有限公司由中央匯金投資有限責任公司持有約67.53%權益。

除上文所披露者外，概無任何人士於本公司股本中擁有登記權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部及上市規則之規定作出披露。

除本文所披露之股東外，董事並不知悉有任何人士於最後實際可行日期，有權於本公司股東大會上行使或控制行使5%或以上表決權，及實際上可直接管理本公司或影響本公司之管理。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與經擴大集團任何成員公司訂立或將訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本公司可毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

## 6. 董事於就經擴大集團而言屬重大之經擴大集團資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來，概無董事或候任董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或向其租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

概無董事於就經擴大集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然存續之合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 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與經擴大集團業務競爭或可能構成競爭之業務擁有任何權益（即倘彼等各自為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條披露之權益）。

## 8. 專家之資格及同意書

於本通函提供意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
華伯特	根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
廣東中晟律師事務所	中國執業律師
信永中和（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師

以上列位專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其函件及／或提述其名稱或意見，同意書迄今尚未撤回。

於最後實際可行日期，以上所有專家並無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，以上所有專家概無於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或向其租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 重大合同

於最後實際可行日期，經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下重大或可能屬重大之合同（並非於經擴大集團日常業務過程中訂立之合同）：

- (1) 黃少玲女士（「黃女士」）（作為賣方）與本公司之全資附屬公司曉光投資有限公司（「曉光」）（作為買方）訂立日期為二零零九年五月十九日之買賣協議，據此，曉光同意以代價人民幣69,300,000元收購廣海集團有限公司之全部股權；
- (2) 黃女士（作為受讓人）、珠海正懋源投資顧問有限公司（「正懋源」）（作為轉讓人）及本公司之全資附屬公司珠海廣海信息科技有限公司（「珠海廣海」）之間訂立日期為二零零九年六月十八日之債務轉移協議，據此，珠海廣海結欠正懋源之金額人民幣35,411,833.41元及人民幣10,693,909.58元，連同有關累計利息，已轉移給黃女士；
- (3) 黃女士（作為受讓人）、正懋源（作為轉讓人）及本公司之非全資附屬公司珠海經濟特區合強實業有限公司（「合強」）之間訂立日期為二零零九年六月十八日之債務轉移協議，據此，合強結欠正懋源之金額人民幣3,050,000元，連同有關累計利息，已轉移給黃女士；
- (4) 黃女士就其給予曉光之稅務保障而以曉光為受益人訂立日期為二零零九年八月十三日之稅務保障契約；
- (5) 正懋源就其給予曉光之稅務保障而以曉光為受益人訂立日期為二零零九年八月十三日之稅務保障契約；



- (6) Ho先生（作為賣方）與本公司（作為買方）訂立日期為二零零九年八月十一日之買賣協議，據此，本公司同意以代價590,000,000港元收購蓮盛控股有限公司之全部股權；
- (7) Ho先生與本公司就修訂日期為二零零九年八月十一日之買賣協議之若干先決條件而訂立日期為二零零九年八月二十日之買賣協議補充協議；
- (8) Ho先生與本公司就其給予本公司之稅務保障而訂立日期為二零零九年十一月二十日之稅務保障契約；
- (9) 本公司（作為賣方）與Wu Zhi Qin先生（作為買方）訂立日期為二零零九年十二月三日之買賣協議，據此，本公司同意向Wu Zhi Qin先生出售曉光之全部股權；
- (10) 項目公司與珠海中珠股份有限公司就合作設立一間合資公司以在一項物業發展項目中投標而訂立日期為二零一零年一月五日之合作協議，據此，項目公司須向珠海中珠股份有限公司預付可退還按金人民幣15,000,000元。上述按金於以日期為二零一零年六月二十一日之書面通知終止合作協議後，在二零一零年六月二十八日退還予項目公司；
- (11) 本公司（作為發行人）與Zilver Yuan（作為認購人）訂立日期為二零一零年九月十六日之認購協議，據此，Zilver Yuan同意支付160,000,000港元作為代價，而本公司則同意按票面利率每年4.0%發行二零一三年到期之可兌換為股份之可換股債券，本金為160,000,000港元；及
- (12) 買賣協議。

## 10. 訴訟

於截至二零零八年六月三十日止期間，中國法院於二零零七年十二月已就研發中心總承辦商發出有關本公司主要附屬公司德維森實業（深圳）有限公司（「德維森」）且申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告。本公司已於二零零八年一月向相關中國法院提起上訴。本公司與總承辦商訂立相互協議通過合理和解金額已於二零零八年五月撤回訴訟。但於二零零八年九月初，總承辦商向相關中國法院提出向本公司索償剩餘之人民幣550,000元委聘費及罰金。本公司於二零零八年九月十日向相關法院提出反申索要求總承辦商作出違約之賠償，正待法院判決。

德維森與中國銀行深圳分行就償還貸款人民幣67,734,000元、擔保貸款人民幣60,700,000元及貸款之累計利息達成協議。根據債務重組方案，德維森將向借方償還約人民幣140,000,000元作為上述貸款之最後還款及貸款之累計利息。

於二零零八年七月十七日，德維森收到由中國深圳市中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三方（「**當事人**」）就聲稱於二零零五年十一月收到德維森以其為受益人之擔保而作出之索償約人民幣22,000,000元（「**索償**」）。

於二零一零年六月十四日，德維森收到由中國深圳市中級人民法院發出之民事裁定（「**裁定**」）。個人兼獨立第三方之另一被告（「**第一被告**」）違反兩項由當事人與第一被告分別於二零零五年十月及十一月訂立之投資協議之條款，條款規定當事人可獲得上述投資額之15%固定回報。裁定指，第一被告須支付約23,000,000港元，即當事人所投資之投資金額20,000,000港元連同當事人根據投資協議有權收取之定額回報3,000,000港元。第一被告未能支付之金額，須由德維森承擔50%餘額。德維森於二零一零年六月二十二日提交上訴通知。於二零一零年十一月三十日，德維森與當事人訂立和解協議（「**和解協議**」），據此，(i)德維森須在訂立和解協議時向當事人支付4,800,000港元（「**和解款項**」）；(ii)倘當事人因任何由德維森引起之原因而未能於和解協議後之五天內收到和解款項，則和解協議將告失效；(iii)於當事人收到和解款項時，德維森與當事人因索償而引起之責任及爭議將予以終止；及(iv)於德維森支付和解款項時，當事人不得就執行裁定而向任何中國法院或任何其他團體提交任何申請，且不得就索償而向德維森重新展開任何訴訟。本公司於二零一零年十二月一日向當事人支付4,800,000港元。

此外，於訂立和解協議時，德維森及當事人均須向中國廣東省高級人民法院申請撤回上訴（「**撤回申請**」）。中國廣東省高級人民法院於二零一零年十二月二日發出裁定，據此，撤回申請已正式獲通過。

於二零零九年十二月十四日，本公司收到怡太有限公司（「**怡太**」）之訴訟狀。怡太（作為原告）就有關本公司與怡太訂立日期為二零零八年六月三十日之買賣協議（「**Magic Gain協議**」）（有關出售Magic Gain Investments Limited之全部權益，Magic Gain Investments Limited持有Orient Metro Limited之25%股權，其持有PT Orient Metro Utama之95%股權，PT Orient Metro Utama業務為於印尼進行勘探服務、探掘、礦物加工及採礦營運及管理）中，本公司違反提供之保證及聲明之有關賠償約8,834,000港元，向本公司（作為第一被告）及本公司前執行董事薛輝先生（作為第二被告）（亦稱

為Andy Siek) 提出索償(「怡太索償」)。原告聲稱(其中包括)本公司未有披露勘探許可證之逾期及／或實際注資於Orient Metro Limited之金額。因此，原告聲稱本公司違反於Magic Gain協議中所作出之保證及聲明。本公司已為怡太索償之理據尋求法律意見並決定作出辯護。於二零一零年三月十六日，本公司已將辯護書提交法院。於二零一零年三月二十三日，本公司之律師已將分擔通知書交予原告律師及第二被告律師。於二零一零年三月二十四日，第二被告將辯護書提交法院。於二零一零年五月三十一日，第二被告就第一被告之分擔通知書提出辯護及反申索。於二零一零年六月二十八日，第一被告就第二被告之辯護及反申索提出回覆及辯護。於二零一零年十月，各方均就在訴訟中應採取之下一步而討論擬定方向。於二零一零年十月二十五日，第二被告建議將訴訟暫停42天，以使各方嘗試調解爭議。然而，原告尚未就此建議作出回覆。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或索償，且經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或可能被提起之重大訴訟或索償。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室。
- (c) 本公司之主要股份登記及過戶處為Butterfield Bank (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 75, Grand Cayman KY1-1107, the Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。
- (e) 本公司之公司秘書為府磊先生。府先生已獲委任為本公司之財務總監及公司秘書，自二零一零年七月二日生效。府先生為香港會計師公會及特許公

認會計師公會之成員。彼持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港理工大學之會計學學士學位。彼於會計方面擁有非常專業之經驗。

- (f) 本通函之中英文版本倘有歧異，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計至股東特別大會日期（包括該日）內之一般辦公時間，在本公司之香港總辦事處及主要營業地址（香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 載於本通函第35頁之獨立董事委員會函件；
- (c) 載於本通函第36頁至第64頁之獨立財務顧問函件；
- (d) 載於本通函附錄五之有關該項目之估值報告；
- (e) 載於本通函附錄六之經擴大集團之物業估值報告；
- (f) 載於本通函附錄三之經擴大集團之未經審核備考財務資料報告；
- (g) 載於本通函附錄二之項目公司會計師報告；
- (h) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (i) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所述之專家書面同意書；
- (j) 本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告，以及本公司截至二零零九年十二月三十一日止六個月以及截至二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日止兩個年度各年之年報；及
- (k) 本通函。

中國上城  
CHINA UPTOWN   
**China Uptown Group Company Limited**  
**中國上城集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2330)

茲通告中國上城集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年一月十四日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修改)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及確認成登有限公司(作為賣方,「賣方」)與蓮盛控股有限公司(「買方」)於二零一零年十二月三日訂立之有條件協議(「協議」),據此,買方同意根據協議所載之條款並在協議條件之規限下從賣方收購 Armando Investments Limited之全部已發行股本,代價為230,000,000港元(「收購事項」);」
2. 「動議待上述決議案1通過後,授權董事會(「董事會」)根據協議所載之條款並在協議條件之規限下發行本金額230,000,000港元之三年期零票息可換股債券(「可換股債券」)予賣方(或其代名人),以支付收購事項之代價;」
3. 「動議待上述決議案1通過後,授權董事會於可換股債券隨附之換股權獲行使時按初步換股價0.8115港元配發及發行283,425,754股兌換股份(「兌換股份」);及」

## 股東特別大會通告

4. 「動議授權本公司任何一名董事，在其認為屬必要、合宜或適宜之情況下，為及代表本公司簽立其認為協議、發行可換股債券，以及發行及配發兌換股份項下擬進行或有關之事宜所從屬、附帶或與其有關之所有該等其他文件、文據及協議並作出一切有關行動或事宜。」

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
陳賢

香港，二零一零年十二月二十二日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一座15樓1501室

附註：

1. 本公司於二零一零年十二月二十二日將向本公司股東寄發之通函隨附大會適用之代表委任表格。
2. 任何有權出席本公司大會及並於會上投票之股東可委任另一人士作為其代表，代其出席大會及投票。代表毋須為股東。
3. 委任代表之文件須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由獲授權簽署之高級職員、授權人或其他人士簽署。
4. 委任代表之文件連同簽署文據之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於名列文件人士建議投票之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前送交本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室。
5. 交回委任代表之文件後，股東仍可親身出席大會及於會上投票，及在此情況下，委任代表之文件須視作撤銷。
6. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則僅會接納親身或委派代表投票之排名首位人士之投票，而不會接納其他聯名持有人之投票。就此而言，排名先後按有關聯名持有人於股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 本公司將於二零一一年一月十日（星期一）至二零一一年一月十四日（星期五）止期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理過戶登記手續，期間，概不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席大會資格，所有股份過戶文件同有關股票，須於二零一一年一月七日（星期五）下午四時前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。