
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下天譽置業(控股)有限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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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。



天譽置業(控股)有限公司*
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00059)

主要交易

關於建議發行298,000,000港元之可換股債券
(附有廣州洲頭咀之換股股份之回購權)

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 廣州洲頭咀之財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一二年投資協議」	指	本公司與中國東方所訂立日期為二零一二年十一月六日之投資協議
「該協議」	指	本公司與認購方就(其中包括)本公司向認購方發行債券而訂立日期為二零一三年八月二十一日之認購協議
「董事會」	指	本公司之董事會
「債券持有人」	指	名列本公司債券持有人名冊內之債券持有人
「債券」	指	本金額298,000,000港元之可換股債券(連換股權)，將由本公司根據該協議並按照該文據之條款及條件向認購方(或認購方所指定之代名人)發行
「營業日」	指	香港持牌銀行在正常營業時間內開門營業之任何日子(星期六、星期日、公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」之日子除外)
「中國東方」	指	中國東方資產管理(國際)控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市
「本公司五年回購權」	指	於發行債券後五年內任何時間，於換股權獲行使後，可按本公司之選擇予以行使之權利，以按該協議之條款及條件回購換股股份
「本公司回購額」	指	本公司回購價減費用及根據債券條款及條件於回購日之應付利息總額

釋 義

「本公司回購價」	指	本公司於行使本公司回購權時回購換股股份之價格，乃按該協議所載算式計算
「本公司回購權」	指	於換股權獲行使後，可按本公司之選擇予以行使之權利，以按該協議之條款及條件回購換股股份
「完成」	指	按照該協議之條款及條件完成該協議
「完成日」	指	按照該協議條款達成及／或獲豁免全部先決條件後二十個營業日內之日子
「關連人士」	指	具有上市規則所規定之涵義
「綜合總資產」	指	本集團相關綜合資產負債表所顯示本集團之總資產
「綜合總負債」	指	本集團就或有關尚未償還本金額、資本及／或面值總和之全部實際責任之總金額，以及預付或贖回任何就或有關任何財務債項（若屬融資租賃，則僅包括其資本化價值）之債項之任何固定及／或最低應付溢價，惟不包括任何應付本集團任何其他成員公司之責任，因而有關金額不會被計入或剔出超過一次
「董事」	指	本公司董事
「換股期」	指	由債券發行日起至到期日下午四時正（香港時間）止期間
「換股權」	指	債券所附權利，供債券持有人將債券之尚未行使本金額轉換為換股股份，受該文據之條款及條件所限
「換股股份」	指	於行使換股權時按照該文據之條款及條件將發行予認購方之新廣州洲頭咀股份
「現有股份押記」	指	本公司與中國東方就全部已發行廣州洲頭咀股份而訂立日期為二零一二年十一月十六日之股份押記

釋 義

「費用」	指	17,880,000港元，本公司於完成時應向認購方支付之費用，相等於債券本金額之6%
「Fortunate Start」	指	Fortunate Start Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州港」	指	廣州港集團有限公司，中國之國有企業
「廣州譽城」	指	廣州市譽城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，亦為本公司之中外合營企業
「廣州洲頭咀」	指	廣州洲頭咀發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「廣州洲頭咀股份」	指	廣州洲頭咀股本中每股面值1.00港元之普通股
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「持有人回購額」	指	持有人回購價減費用及根據債券條款及條件於回購日之應付利息總額
「持有人回購價」	指	本公司於行使持有人回購權時回購換股股份之價格，乃按該協議所載算式計算
「持有人回購權」	指	於發行債券第三週年日之後及於第五週年日之前任何時間，可按認購方或任何換股股份持有人之選擇予以行使之權利，以要求本公司按該協議之條款及條件回購換股股份
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「該文據」	指	本集團將以平邊契據方式簽立之文據，連同附表及任何其他根據文據簽立並表明將屬文據之補充之文件構成債券，其最終經協定格式已附載於該協議
「最後可行日期」	指	二零一三年十月十五日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最終到期日」	指	二零一三年十月三十一日，或本公司與認購方可能協定之其他日期
「到期日」	指	債券發行日起計第二個週年日
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區以及台灣
「回購權」	指	本公司回購權及持有人回購權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份押記」	指	Fortunate Start 將於完成日或相近日期就100%已發行之廣州洲頭咀股份向認購方作出之第二股份押記
「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
「認購方」	指	Express Target Capital Investments Limited ，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「認購文件」	指	該協議及該文據

釋 義

「認購價」	指	298,000,000港元，乃債券之本金額
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「越秀」	指	廣州越秀企業(集團)公司，中國之國有企業
「洲頭咀項目」	指	位於中國廣東省廣州市海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東之一幅江濱土地上，地盤面積約43,609平方米之地塊之物業發展項目
「%」	指	百分比率



天譽置業（控股）有限公司*
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

執行董事：

余斌先生 (主席及行政總裁)

肖恩先生 (行政副總裁)

黃樂先生

非執行董事：

鍾國興先生

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

中國總辦事處暨主要營業地點：

中國廣東省廣州市

天河區林和中路8號

海航大廈32樓至33樓

香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心

第1座2502B室

敬啟者：

主要交易

關於建議發行298,000,000港元之可換股債券
(附有廣州洲頭咀之換股股份之回購權)

引言

董事會於二零一三年八月二十一日宣佈，於二零一三年八月二十一日(交易時段後)，本公司與認購方訂立該協議，據此，認購方同意按認購價認購債券。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)債券主要條款；(ii)換股權及回購權之詳情；(iii)建議之本公司五年回購權之資料；(iv)本集團及廣州洲頭咀(包括廣州譽城)之財務資料；(v)未經審核備考財務資料；及(vi)洲頭咀項目之估值報告。

該協議

日期： 二零一三年八月二十一日

訂約方： (1) 本公司
 (2) 認購方

認購方為一間投資控股公司，是中國東方(為二零一二年投資協議下之298,000,000港元有期信貸額之貸方及一間資產管理公司)之全資附屬公司。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，認購方連同其最終實益擁有人均為獨立第三方，並非本公司之關連人士。

待達成及／或豁免該協議之先決條件後，本公司將於完成時簽立該文據及行使股份押記，並向認購方(或認購方所指定之代名人)發行債券。詳情請參閱下文「債券之主要條款」及「股份押記之主要條款」兩節。

認購

認購方(或認購方所指定之代名人)將按認購價認購債券。債券本金額為298,000,000港元，認購價相等於債券本金額。

考慮到認購方同意認購債券，本公司同意支付金額相等於債券本金額之6%之費用，並將於完成時藉從認購價扣減費用之方式由認購方支付。因此，認購方於完成時將向本公司支付之淨金額將為280,120,000港元。

回購

若換股權獲行使（詳情載於「債券之主要條款」一節中之「換股權」一段），(i)認購方或任何換股股份持有人可於發行債券第三週年日之後及於第五週年日之前任何時間行使持有人回購權，據此，認購方或任何換股股份持有人可要求本公司按該協議所載之持有人回購價回購認購方或該換股股份持有人所持有之換股股份；或(ii)本公司可全權酌情於換股權獲行使後任何時間行使本公司回購權，以按該協議所載之本公司回購價回購認購方或該換股股份持有人所持有之換股股份。回購權之進一步詳情載於「行使換股權及回購權」一節中之「回購權」一段。

該協議之先決條件

完成乃以達成及／或豁免下列條件為條件：

- (a) 本公司、Fortunate Start及認購方已取得就該協議、該文據及股份押記以及據此擬進行之交易須要取得之一切所需同意及批准；
- (b) 按上市規則就該協議、該文據及股份押記以及據此擬進行之交易取得股東批准；
- (c) 根據二零一二年投資協議、現有股份押記及相關協議取得一切所須豁免、同意及批准；
- (d) 本公司根據該協議所作出之陳述、擔保及承諾在任何方面概無被違反（或若可予補救，則未予補救）或在任何方面具誤導性或不真實；及
- (e) 本公司或認購方並不知悉於完成日之前按照該協議出現任何重大不利變動或影響。

認購方可於任何時間向本公司作出書面通知，豁免上文所載之任何條件（條件(a)有關認購方之部分及條件(b)除外）。若上述先決條件並無於最終到期日前達成及／或獲豁免，該協議將予作廢及終止，各訂約方均不得就該協議所產生或與此有關之任何事項或事情向其他訂約方作出任何申索，惟有關任何先前違反當中任何責任者除外。於最後可行日期，上文所載先決條件已全部獲達成或豁免。

完成

完成(包括發行債券)將於完成日(即該協議所載全部先決條件達成及／或獲豁免後二十個營業日內)或本公司與認購方可能以書面方式協定之其他日期發生。

財務契諾

只要有任何債券尚未行使或有任何換股股份尚未獲回購，本公司將確保就於完成日或之後截至六月三十日或十二月三十一日止各十二個月期間(各為「**相關期間**」)，有關相關期間完結時之綜合總負債佔綜合總資產之比率於任何時間均不得超過75% (「**債務佔資產比例契諾**」)。

委任廣州洲頭咀及廣州譽城之董事

只要有任何債券尚未行使，或換股股份尚未回購，除非已根據二零一二年投資協議委任一名董事，否則本公司將確保廣州洲頭咀及廣州譽城董事會各有一名由認購方或債券持有人提名之董事(「**獲提名董事**」)獲委任。於最後可行日期，獲提名董事已根據二零一二年投資協議獲中國東方委任，故無額外之董事會由認購方或債券持有人分別提名至廣州洲頭咀及廣州譽城之董事會。

其他事項

根據認購文件，只要有任何債券尚未行使，或換股股份尚未回購，本公司將確保廣州洲頭咀及廣州譽城在未經各自董事會事先批准下不會訂立或同意訂立任何與下列事項有關之安排或協議，且廣州洲頭咀及廣州譽城董事會不會在以下情況下就下列事項批准任何決議案：(a)獲提名董事缺席時(惟若獲提名董事在收到妥當通知後未能出席董事會會議續會則不在此限)；或(b)獲提名董事按廣州洲頭咀或廣州譽城(視情況而定)利益合理行事及投票反對該決議案。該等事項包括：(i)產生財務負債(惟就廣州譽城而言，總額上限人民幣1,000,000,000元之若干借貸除外)、(ii)轉讓資產、(iii)簽訂任何協議，而就有關該協議之主題事項之賬面值及應收代價(或若並非現金，則其貨幣值)之較高者而言，會超過人民幣50,000,000元或其等值，或與於同一曆月內就相同或相關交易所簽訂之其他協議合計，超過人民幣200,000,000元或其等值、(iv)任何經濟行為，而就有關該經濟行為之主題事項之賬面值及應收代價(或若並非現金，則其貨幣值)之較高者而言，會超過人民幣50,000,000元或其等值，或與於同一曆月內就相同或相關交易所進行之其他經濟行為合計，超過人民幣200,000,000元或其等值、更改股權

董事會函件

架構及／或更改董事及監事，惟不包括按照市場慣例預售房地產，或(v)宣派任何股息（惟單就(i)本公司在其日常業務過程中向股東宣派股息；或(ii)使本公司可支付本公司回購價或持有人回購價之宣派任何股息則不在此限）。

本公司不需就認購文件、股份押記及全部與完成及建立及發行債券有關之其他文件所引起的任何申索負責，除非本公司於不遲於認購方或債券持有人或換股股份持有人（視乎情況而定）知悉有關申索之事件當日起計六個月期間屆滿時收到有關申索之書面通知，而本公司就全部申索支付之負債總額不得超過741,519,360港元（即持有人回購價上限）。

債券之主要條款

發行價

債券將按總合計本金額298,000,000港元之全數面值發行。

到期

債券到期日將為債券發行日之第二週年日。

利息

債券任何尚未行使金額將由發行日起至(i)換股權獲行使當日，或(ii)到期日止（以較早者為準）按每年10%計息。利息須於債券首次發行日後每三個月支付一次。此外，費用（即債券本金額之6%）須於完成時由本公司以從認購方所付認購價中扣減費用之方式支付。

擔保

Fortunate Start，作為押記方，將簽立股份押記，乃就100%已發行廣州洲頭咀股份向認購方作出之第二股份押記，以擔保本公司於認購文件項下之責任。詳情請參閱下文「股份押記之主要條款」一節。

贖回

除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，本公司將於到期日以贖回價405,280,000港元贖回債券全部本金額。根據認購文件下債券之條款及條件，本公司將於到期日向債券持有人支付之贖回額將約為327,800,000港元（即贖回價減費用及到期日前按照債券條款及條件已付利息總額）。

換股權

根據符合認購文件之條款及條件所載之程序，債券持有人將(若佔當時尚未行使債券總本金額最少75%之持有人以書面方式作此要求)有權在換股期內任何時間將以其名義登記之全部尚未行使債券本金額轉換為換股股份。換股權僅可於全部尚未行使債券同時換股時行使。為免疑問，佔當時尚未行使債券總本金額最少75%有關是否行使換股權之決定，將對當時尚未行使債券全部總本金額具約束力，而少數債券持有人不得以其他方式終止。

債券將按換股比率(「換股比率」)轉換為換股股份，即債券每33,111,111港元本金額可轉換成一股廣州洲頭咀股份(並按下文所載予以調整)。待換股權獲全面行使後，九股廣州洲頭咀股份將予發行，佔廣州洲頭咀經擴大已發行股本約8.26%。換股比率乃與認購方公平磋商後釐定，並參考債券之本金額及廣州洲頭咀之資產淨值(經計及洲頭咀項目於二零一三年六月三十日之初步估計公平價值人民幣3,300,000,000元，並經全面行使債券之換股權擴大)。誠如本通函附錄二所載，廣州洲頭咀於二零一三年六月三十日錄得經審核負債淨額約人民幣101,300,000元，當中包括經審核資產總值約人民幣1,127,800,000元(其中約人民幣789,100,000元與洲頭咀項目之在建中發展物業有關)及負債總額約人民幣1,229,100,000元。於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀有100股已發行股份。此外，誠如本通函附錄四所載，經獨立估值師評估，洲頭咀項目於二零一三年七月三十一日之公平價值為人民幣3,300,000,000元(不包括廣州港應佔部分)。按照上文所述，經與認購方磋商後，結論為應於債券之換股權獲全面行使後向認購方發行九股新廣州洲頭咀股份(並按下文所載予以調整)。在換股權尚未獲行使之任何時間，換股比率將於廣州洲頭咀股本架構有變動時不時調整，以確保債券每33,111,111港元本金額轉換為換股股份佔廣州洲頭咀經擴大基準已發行總股本之(1/109)(假設全部尚未行使之購股權、認股權證或其他可予認購或購買廣州洲頭咀股份之權利(債券下之換股權除外)已予行使)。

財務契諾

只要有任何債券尚未行使，債務佔資產比例契諾將一直適用。

轉讓能力

債券持有人在向本公司作出最少兩個營業日之事先通知後，可將債券之全部或部分(須為33,111,111港元之整數倍數)尚未行使本金額轉授或轉讓予承讓方(本公司之關連人士除外)。

地位

債券構成本公司之直接、無條件及非後償責任，且各自之間將於任何時間享有同等地位，概無任何優先權。本公司於債券下之付款責任將(除適用法例可能規定之除外事項外)於任何時間與其他一切現有及未來無抵押及非後償責任最少享有同等地位。

表決權

債券持有人無權僅因身為債券持有人而出席本公司任何大會及在會上投票。

上市

不會申請債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

違約事項

於持續發生該文據所載債券下之違約事項(其中包括並無支付債券下任何應付款項、違反財務契諾、針對本集團任何成員公司之若干資不抵債程序)之時及其後任何時間，任何債券持有人可向本公司作出通知，聲明(其中包括)(i)債券將即時到期並應按本金額連同違約當日至全數支付應付款項當日(作出裁決之後或之前)之當時債券尚未行使本金額及應計利息計算利息支付(利率為每年20%)；及(ii)在現有股份押記條文所規限下，根據股份押記而設立之抵押將予即時強制執行。

股份押記之主要條款

訂約方：

- (1) Fortunate Start作為押記授方
- (2) 認購方作為押記受方

所押記財產

Fortunate Start將會以第二固定押記(僅須受現有股份押記下設立之押記所規限)之方式，並以認購方為受益人，向其抵押彼不時擁有於廣州洲頭咀股份之一切權利、所有權及權益，以及與此有關之一切相關權利(「**所押記財產**」)。於發生債券下之違約事項或本公司嚴重違反該協議項下責任之時及之後，股份押記將予強制執行。

還款契諾

Fortunate Start將應認購方之要求，清償本公司或Fortunate Start按照或根據認購文件、股份押記及相關文件欠負或聲明欠負認購方之各項有抵押責任，於到期應付時向認購方支付各筆本公司或Fortunate Start現時及其後就有抵押責任欠負、到期或招致之款項。

利息

若Fortunate Start未能於任何款項之到期日支付該筆款項，Fortunate Start須就該筆款項(作出裁決之後或之前，以毋須就該筆款項按違約息率支付其他利息者為限)由要求還款當日至Fortunate Start全數支付該筆款項當日支付利息，年利率為20%，按日計算。

限制質押

Fortunate Start將承諾，在股份押記續存期間之任何時間，彼不會就全部或任何部分所押記財產建立或批准續存任何抵押，惟若屬股份押記所構成之抵押及根據現有股份押記所建立之抵押則不在此限。

不出售權益

Fortunate Start將承諾，在股份押記續存期間，彼不會及不會同意銷售、轉授、轉讓或以其他方式處置任何所押記財產，惟根據現有股份押記、股份押記或認購文件及全部與完成及建立及發行債券有關之其他文件進行者除外。為免疑問，上述限制不適用於所出售實體在日常買賣過程中任何銷售、租賃、轉讓或處置任何資產(包括預售洲頭咀項目)。

行使換股權及回購權

換股權

待債券持有人行使換股權後，債券將按換股比率(並按「債券之主要條款」一節內之「換股權」一段所載予以調整)轉換為換股股份，即債券每33,111,111港元本金額可轉換成一股廣州洲頭咀股份。待換股權獲全面行使後，九股廣州洲頭咀股份將予發行，佔廣州洲頭咀經擴大已發行股本約8.26%，而債券本金額(為298,000,000港元)將被視為已予清償。

回購權

持有人回購權

持有人回購權可於債券發行第三週年日之後及於第五週年日之前任何時間由認購方或任何換股股份持有人行使。根據認購文件，認購方或任何換股股份持有人行使持有人回購權時，本公司將按持有人回購價回購認購方或任何換股股份持有人所持有之換股股份，並支付按下文計算之持有人回購額：

$$\text{持有人回購額} = (\text{持有人回購價} - I - F) \times P$$

及

$$\text{持有人回購價} = A \times (1 + 20\%) ^ (T/365)$$

其中

A = 債券本金額，即298,000,000港元

T = 自債券發行日起至換股股份獲回購當日為止之經過日數，須為債券發行第三週年日之後及於第五週年日之前

I = 根據債券之條款及條件至回購日止已付利息總額

F = 費用

P = 獲回購之換股股份除以換股股份總數

按上文所述，行使持有人回購權之持有人回購價上限將約為741,500,000港元，乃假設持有人回購權將於緊接債券發行第五週年日（即認購方或任何換股股份持有人行使持有人回購權之最後限期）之前行使而計算。因此，假設債券持有人在債券發行時行使換股權，債券已於當時被全面轉換為換股股份，而本公司據此並無支付利息，則本公司將予支付之持有人回購額上限將約為723,600,000港元（乃持有人回購價上限減費用）。

本公司回購權

本公司回購權可於換股權獲行使後由本公司全權酌情於任何時間行使。根據認購文件，行使本公司回購權時，本公司將按本公司回購價回購認購方或任何換股股份持有人所持有之換股股份，並支付按下文計算之本公司回購額：

$$\text{本公司回購額} = (\text{本公司回購價} - I - F) \times P$$

及

$$\text{本公司回購價} = A \times (1 + 21\%)^{(T/365)}$$

其中

A = 債券本金額，即298,000,000港元

T = 自債券發行日起至換股股份獲回購當日為止之經過日數

I = 根據債券之條款及條件至回購日止已付利息總額

F = 費用

P = 獲回購之換股股份除以換股股份總數

誠如上文算式所載，本公司回購價之實際值將參考(其中包括)債券發行日起至換股股份獲回購當日為止之經過日數釐定。為保留本公司在選擇回購之靈活性，認購文件內並無規定本公司回購權之屆滿日。

考慮到本集團之財務狀況及洲頭咀項目之估計施工進度，董事認為本公司有可能會在債券發行日起計五年內行使本公司回購權。在此情況下，本公司擬於訂立該協議時遵守上市規則之相關規定，當中假設本公司回購權將於債券發行日起計五年內行使。按此基準，行使本公司五年回購權之最高本公司回購價將約為772,900,000港元(假設本公司回購權於緊接債券發行第五週年日之前行使)。按照認購文件下債券之條款及條件，假設債券持有人在債券發行時行使換股權，債券已於當時被全面轉換為換股股

董事會函件

份，而本公司據此並無支付利息，則於行使本公司五年回購權時之本公司回購額上限將約為755,100,000港元（乃於行使本公司五年回購權時之本公司回購價上限減費用）。

換股權及持有人回購權乃經公平磋商後授予認購方，並已考慮到同時授出本公司回購權。若債券持有人將債券換成換股股份，換股股份持有人最早將可於發行債券第三周年日之後任何時間行使持有人回購權，要求本公司回購換股股份。董事認為，一方面，授出持有人回購權使本公司可靈活地延後多一年償還債券；另一方面，本公司可通過本公司回購權，於換股權獲行使後任何時間回購換股股份，並考慮本集團當時之財務狀況及洲頭咀項目之施工進度，本公司可於換股股份持有人最早可要求本公司回購換股股份之時間前，酌情行使本公司回購權，從而減少債券所產生之相關財務成本負擔。另外，若換股股份持有人並無於行使期（即於發行債券第三周年日之後及第五周年日之前）內行使持有人回購權，本公司亦可酌情行使本公司回購權，向換股股份持有人回購換股股份。按上文所述，董事認為本公司有可能在發行債券當日起計五年內行使本公司回購權。

此外，行使持有人回購權時之持有人回購價及行使本公司五年回購權時之本公司回購價乃經公平磋商後釐定。於考慮債券條款時，本公司已參考並留意到部份中型中國物業發展商之已發行債券／票據（票面利息介乎10.25厘至13.88厘）。鑒於本公司市值較小且本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止連續兩個財政年度錄得虧損（截至二零一三年六月三十日止六個月錄得淨利潤），且增設股份押記實質上無法為認購方提供額外保障，認購方要求持有人回購價或本公司回購價取得更高回報率。另外，按照獨立估值師以直接比較法作出之估值，並考慮到截至二零一三年七月三十一日已耗用之建築成本，洲頭咀項目於二零一三年七月三十一日之公平價值為人民幣3,300,000,000元（不包括廣州港應佔部分）；及僅供參考，假設建議發展項目已於二零一三年七月三十一日完工，洲頭咀項目之市場價值估計約為人民幣10,700,000,000元。估值報告之詳細內容載於本通函附錄四。按上文所述及考慮到本集團計劃收購可負擔且潛在回報可觀之土地或項目，董事認為行使持有人回購權時之持有人回購價及行使本公司五年回購權時之本公司回購價公平合理並符合本公司及其股東整體之利益。

有關廣州洲頭咀之資料

廣州洲頭咀為投資控股公司，於香港註冊成立為有限公司，而廣州譽城為於中國成立之中外合營企業，經營期由二零零三年三月三十一日起為期十五年。按照廣州洲頭咀、廣州港與越秀於二零零一年訂立之中外合營協議，(i)廣州洲頭咀負責廣州譽城之100%資本及投資；(ii)完成建議開發項目時，廣州港可享洲頭咀項目已竣工物業總樓面面積之28%，此後廣州港不再就廣州譽城所產生或招致之任何損益獲賦予任何權利或責任；(iii)完成建議開發項目時，廣州洲頭咀可享洲頭咀項目已竣工物業總樓面面積之其餘72%，以及廣州譽城所產生或招致之一切損益；及(iv)越秀從廣州洲頭咀收到人民幣10,000,000元作為補償，不再就廣州譽城所產生或招致之任何損益獲賦予任何權利或責任。越秀已於二零一三年三月撤離合營業務，於洲頭咀項目中再無任何權益。按照本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所載之會計政策，由於根據中外合營協議，廣州洲頭咀對廣州譽城之全部資產（將分配予廣州港之28%物業除外）獲賦予權利，並有責任承擔廣州譽城之全部負債，故廣州洲頭咀於廣州譽城之權益乃按共同經營入賬，而本集團則按彼於廣州譽城資產、負債及損益之份額入賬。

洲頭咀項目為位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀之物業發展項目，地盤面積約43,609平方米，由七座住宅公寓、辦公室、服務公寓及商業綜合大樓（總樓面面積約為213,000平方米）及地下停車及商業設施（總樓面面積約為102,000平方米）組成。洲頭咀項目各樓宇之施工批文均已獲批出，惟一幢服務公寓樓除外，其詳細設計規劃之批文仍在申請中。洲頭咀項目各階段之地基工程正在進行，預期於二零一四年初完成，屆時將會展開大樓主體結構之施工。本集團管理層預期，洲頭咀項目之發展進度將於可見之二零一四年及二零一五年達至成熟，而住宅物業將於二零一四年末開始預售。按照獨立估值師以直接比較法作出之估值，並考慮到截至二零一三年七月三十一日已耗用之建築成本，洲頭咀項目於二零一三年七月三十一日之公平價值為人民幣3,300,000,000元（不包括廣州港應佔部分）。有關估值報告之詳情，請參閱本通函附錄四。

下表載列廣州洲頭咀之財務資料（包括彼於廣州譽城之資產、負債及損益所佔份額），乃摘錄自本通函附錄二所載廣州洲頭咀之會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	24,452	22,410
除稅後虧損	25,259	19,437

董事會函件

另外，廣州洲頭咀於二零一三年六月三十日錄得經審核負債淨額約人民幣101,300,000元。有關廣州洲頭咀之財務資料詳情，請見本通函附錄二。

行使換股權及回購權之財務影響

本通函附錄三所載為本集團未經審核備考綜合財務狀況表（「**未經審核備考財務資料**」），乃按附錄三所載附註之基準編製，旨在說明對本集團綜合財務狀況表之影響，假設：(i)發行債券；(ii)全面行使換股權（「**行使換股權**」）；及(iii)於緊接發行債券第五周年前全面行使持有人回購權（「**行使持有人回購權**」），或於緊接發行債券第五周年前全面行使本公司五年回購權（「**行使本公司五年回購權**」）已於二零一三年六月三十日完成。

誠如未經審核備考財務資料所載，本集團因行使換股權而向債券持有人發行九股廣州洲頭咀股份時，不會確認非控制性權益，因為廣州洲頭咀8.26%股權之風險及回報並無轉交債券持有人。九股廣州洲頭咀股份之主要風險及回報為股份價值之變動及獲發股息權利。若廣州洲頭咀8.26%股權之價值低於持有人回購價，持有廣州洲頭咀8.26%股權之損失乃受行使持有人回購權之保障。若廣州洲頭咀8.26%股權之價值高於本公司回購價，持有廣州洲頭咀8.26%股權之得益乃按本公司行使本公司回購權所限。本集團於廣州洲頭咀持有91.74%控制性權益，故可決定任何股息派付。本集團可決定不從廣州洲頭咀於回購換股股份前產生之任何溢利中派付任何股息。故此，本集團保留有關廣州洲頭咀8.26%股權之風險及回報，亦不會確認非控制性權益。

根據未經審核備考財務資料，(i)假設行使換股權及行使持有人回購權於二零一三年六月三十日發生，則本集團之資產總值及資產淨值會因金融衍生工具負債之公平價值變動於損益中扣除而減少約人民幣353,300,000元及(ii)假設行使換股權及行使本公司五年回購權於二零一三年六月三十日發生，則本集團相應資產總值及資產淨值會因金融衍生工具負債之公平價值變動於損益中扣除而減少約人民幣378,300,000元。

(i)行使換股權及行使持有人回購權；及(ii)行使換股權及行使本公司五年回購權對本集團綜合財務狀況之財務影響詳情，連同編製未經審核備考財務資料時考慮之基準及假設載於本通函附錄三，僅供說明用途。

訂立該協議之理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業開發、物業投資、酒店運營及提供相關配套服務。本集團持有或發展中之物業包括洲頭咀項目及位於中國永州、貴陽及天河之開發項目。

估計發行債券之所得款項(扣除相關開銷及費用後)將約為277,000,000港元，本集團擬將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

該協議之條款(包括債券之主要條款(如利率及換股權)及回購權)均由本公司及認購方經公平磋商後達致，並已參考本集團之財務狀況及洲頭咀項目之現況、公平價值及前景。根據本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一三年中期報告」)，於二零一三年六月三十日，本集團有現金及現金等價物(不包括受限制及已抵押存款)約人民幣301,300,000元，並已取得銀行融資合共約人民幣1,366,000,000元(其中銀行貸款約人民幣260,000,000元已提取)，而本集團多項資產已予質押，以集資開發本集團之物業項目。董事會認為，本集團目前之可用財務資源，連同位於中國永州及貴陽之物業項目之預售所得款項將可供本集團現時在建之物業項目所需。誠如二零一三年中期報告所載，董事會預期，政府將以房地產板塊實現軟著陸為目的而適度調整對房地產發展商實施之控制措施，使國內整體經濟維持穩定。本集團計劃補充土地以進行未來數年之發展，惟仍會以審慎態度以合理價格購入具有吸引潛在回報之土地或項目。位於中國南寧之物業開發項目(仍待進行土地拍賣過程)將為本集團擴充計劃之另一里程碑。為於動盪經濟環境下能保留本集團財務資源充足度，尤其是中國資本市場面對緊縮信貸，董事會認為，發行債券可為本集團之一般營運需要提供資金，促成其於物業項目之擴充及發展計劃。認購方為中國東方之全資附屬公司，而本公司於認購文件項下之責任乃以股份押記(乃就100%已發行之廣州洲頭咀股份作出之第二股份押記)為抵押。於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀之經審核負債淨額約為人民幣101,300,000元，而按照獨立專業估值公司戴德梁行有限公司以直接比較法作出之估值，並考慮到截至於二零一三年六月三十日已發生之施工成本，洲頭咀項目之公平價值為人民幣3,300,000,000元(不包括上文「有關廣州洲頭咀之資料」一節所詳述廣州港應佔部分)。有關估值報告詳情，請見本通函附錄四。董事曾考慮其他集資方法，如配售新股份或本公司其他可換股證券以及銀行借貸。鑑於股份買賣流動性及近期股價表現

並不理想，董事認為本公司在促使合適包銷商或配售代理時將遇到困難，且進行證券配售(股份或可換股債務證券)需要本公司按比當時股份市場價格大幅折讓之價格發行新股份，不一定符合本公司及其股東整體之利益。銀行借貸方面，鑑於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止連續兩個財政年度均錄得虧損淨額(雖然截至二零一三年六月三十日止六個月錄得純利)，加上本集團多項資產已予抵押，作為集資發展本集團物業項目之押記，董事認為難以做到；即使有此可能，惟借貸之相關條款及條件不一定對本集團有利並為本集團所能負擔。此外，於最後可行日期，根據二零一二年投資協議，全部已發行廣州洲頭咀股份已按照現有股份押記抵押，以中國東方為受益人，以令本公司提用由中國東方授予本公司之有期信貸額298,000,000港元，該筆金額須於提用兩年後償還，首年按年利率7%計息，次年則按年利率13%計息，而本公司須向中國東方發出若干認股權證。有關二零一二年投資協議之詳情載於本公司日期為二零一二年十一月六日之公佈。認購方為中國東方之全資附屬公司，因而董事認為，設立股份押記確實並無給予認購方任何新增抵押，在商業理據上，本公司物色另一借方代替債券認購方接受所押記財產之第二押記並不切實可行，即使有此可能，本公司不一定能按二零一二年投資協議、現有股份押記及相關協議，就授出股份押記獲中國東方提供所需豁免、准許及批准。考慮到上述因素以及本集團於資本市場之其他融資選擇及根據債券應付之融資成本，董事認為該協議之條款(包括債券之主要條款(如利率及換股權)及回購權)公平合理，並符合本集團及股東整體之利益。本公司現時計劃以洲頭咀項目之預售所得款支付債券贖回額、持有人回購額或本公司回購額(視情況而定)。

上市規則下之涵義

根據上市規則第14.74(1)條，授出換股權及持有人回購權時，其行使均非按本公司酌情進行，該等交易之分類將猶如換股權及持有人回購權已予行使。根據認購文件，於債券持有人全面行使換股權時，本集團於廣州洲頭咀之股權將由100%攤薄至佔廣州洲頭咀當時經擴大股本約91.74%，而此權益攤薄將被視為本公司出售廣州洲頭咀處理。按照該文據所載換股權之行使價298,000,000港元計算，行使換股權根據上市規則將構成本公司之須予披露交易。另外，根據認購文件，待完成行使持有人回購權後，本集團於廣州洲頭咀之股權將恢復至100%，而此廣州洲頭咀股權之增加將被視為本公司收購廣州洲頭咀處理。按照持有人回購價之最高可能值約741,500,000港元(假設持有人回購權緊接於債券發行第五週年日之前行使)計算，而行使持有人回購權根據上市規則將構成本公司之主要交易。就本公司回購權而言，由於其行使與否乃本公司之選擇，且本公司無須支付溢價，故授出本公司回購權根據上市規則不構成本公司之須予通知交易。鑑於換股權、持有人回購權及本公司回購權乃發行債券及根據該協議擬

董事會函件

進行交易之重要組成部分，訂立該協議須遵守上市規則第14章之通知、發佈及股東批准規定。另外，根據上市規則第14.74(2)條，於行使或轉讓換股權或持有人回購權時，本公司將就該次行使或轉讓發出公佈。

此外，誠如上文「行使換股權及回購權」一節下「回購權」一段所載，為保留本公司在選擇回購之靈活性，認購文件內並無規定本公司回購權之屆滿日。考慮到本集團之財務狀況及洲頭咀項目之估計施工進度，董事認為本公司有可能會在債券發行日起計五年內行使本公司回購權。在此情況下，本公司擬於訂立該協議時遵守上市規則之相關規定，當中假設本公司回購權將於債券發行日起計五年內行使。按此基準，行使本公司五年回購權之最高本公司回購價將約為772,900,000港元（假設本公司回購權於緊接債券發行第五週年日之前行使）。因此，行使本公司五年回購權將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章下之通知、發佈及股東批准規定。若本公司回購權於該五年期間後行使，本公司將須於行使該本公司回購權時遵守上市規則當時之相關規定。有關換股權、持有人回購權及本公司回購權之進一步詳情，請參閱上文「行使換股權及回購權」一節。

倘本公司召開股東大會批准該協議及據此擬進行之交易，由於並無股東於該協議中有重大權益，並無股東須就批准該協議及據此擬進行之交易（包括行使換股權及回購權）以及行使本公司五年回購權之決議案放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條取得余斌先生（執行董事兼控股股東）及Grand Cosmos Holdings Limited（由余斌先生全資擁有之公司）（分別持有141,504,000股及1,445,664,407股股份，於最後可行日期合共佔本公司已發行股本總額約71.61%）之書面批准，以取代舉行股東大會以批准該協議及據此擬進行之交易。

董事會函件

推薦建議

董事認為，該協議之條款及據此擬進行之交易（包括債券主要條款（例如利率及換股權）及回購權）屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，倘召開股東大會，董事會建議股東投票贊成該協議及據此擬進行之交易。

其他資料

謹請閣下留意載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌
謹啟

二零一三年十月十八日

A. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年各年及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料披露於下列文件，並分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sfr59.com>)刊登：

- (a) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報（於二零一一年四月十二日刊發）（第28至104頁）；
- (b) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（於二零一二年四月十三日刊發）（第29至108頁）；
- (c) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（於二零一三年四月五日刊發）（第32至110頁）；及
- (d) 本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告（於二零一三年八月二十八日刊發）（第9至29頁）。

本集團之綜合財務資料概要如下：

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (經審核 及重列)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核 及重列)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	366,493	32,951	53,803	13,995	688,162
除所得稅前溢利(虧損)	926,949	(69,429)	(113,773)	(36,191)	103,653
年度/期間溢利(虧損)	881,151	(61,829)	(121,930)	(35,671)	81,145
應佔年度/期間溢利(虧損)					
— 本公司擁有人	871,435	(51,861)	(79,976)	(32,464)	31,672
— 非控制性權益	9,716	(9,968)	(41,954)	(3,207)	49,473

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核 及重列)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
總資產	4,032,560	4,417,261	4,703,820	4,596,675
總負債	(2,386,074)	(2,792,111)	(2,900,903)	(2,711,848)
資產淨值	1,646,486	1,625,150	1,802,917	1,884,827
非控制性權益	(31,406)	(60,438)	(18,484)	(67,957)
本公司擁有人應佔權益	<u>1,615,080</u>	<u>1,564,712</u>	<u>1,784,433</u>	<u>1,816,870</u>

B. 債務

於二零一三年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行及其他借貸約人民幣882,700,000元，包括：

- (i) 有抵押銀行貸款約人民幣394,400,000元，以在建中發展物業、持作出售物業及投資物業的擁有權按揭作抵押；
- (ii) 貨幣市場貸款18,600,000美元(相當於約人民幣114,800,000元)，以短期銀行存款人民幣126,000,000元作抵押；
- (iii) 將於二零一四年到期本金額為298,000,000港元(相當於約人民幣237,100,000元)的有抵押貸款，以廣州洲頭咀股份作抵押，連同發行具保證回報的認股權證，其賦予貸款人有權認購合共最多達本金額29,800,000港元(相當於約人民幣23,700,000元)之股份；
- (iv) 向投資物業之賣方發行之無抵押承諾票據，本金額為62,400,000港元(相當於約人民幣49,700,000元)；及
- (v) 應付一間附屬公司之非控股股東之無抵押款項約人民幣86,700,000元。

此外，於二零一三年八月三十一日，本集團就物業發展成本有已訂約但未撥備之承擔約人民幣1,238,800,000元，及就物業發展成本及收購土地使用權有已批准但未訂約承擔約人民幣1,895,400,000元及約人民幣931,600,000元。

於二零一三年八月三十一日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予銀行融資，而本集團則就此提供為數約人民幣670,700,000元之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而在該情況下，本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保會於買家獲發有關物業擁有權證時終止。

除前述者及集團內公司間之負債及正常貿易及於日常業務過程中之其他應付款項外，於二零一三年八月三十一日，本集團並無任何已發行及未償還或已同意將予發行之債務證券、未償還銀行借貸、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、按揭、抵押、其他借貸性質之其他債務、融資租賃或租購承擔、擔保或重大或然負債。

C. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，已計及本集團可取得之財務資源，包括現有信貸融資及內部資源，以及發行債券籌集之所得款項淨額，本集團擁有足夠營運資金，應付其目前及本通函日期起計最少十二個月所需。

D. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

E. 本集團之財務及業務前景

誠如二零一三年中期報告所披露，本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得收益約人民幣688,200,000元，與於截至二零一二年六月三十日止六個月之收益約人民幣14,000,000元比較，有明顯改善，主要由於已在二零一三年初向買家交付天譽城物業發展項目（「貴陽項目」）二期的預售物業。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約人民幣31,700,000元，而二零一二年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣32,500,000元。儘管於二零一三年近月中國因出口表現欠佳及國內消費低迷而出現經濟放緩，但物業市場於中國較其他業務表現理想。藉著物業市場氣氛旺盛，本集團順利進行有關貴陽項目餘下第三期及天譽·華府之物業發展項目（即「永州項目」一期）之預售活動。截至最後可行日期，貴陽項目三期（總建築面積約92,000平方米）預售單位近乎全部已簽約，永州項目一期小高層樓宇及高層住宅樓

宇(總建築面積約55,000平方米)已於預售期間全部出售。至今,已簽約或收取之預售所得款項總額約為人民幣171,200,000元,佔已推樓盤之建築面積約85%。本集團管理層計劃於二零一三年第四季開始為永州項目一期別墅單位作開盤預售。預售所得款項將於相關物業交付予買家(預計為二零一三年底及二零一四年)時確認為本集團收益。董事會認為,本集團目前之可用財務資源,連同貴陽項目及永州項目之預售所得款項將可供本集團現時在建之物業項目所需。

除永州項目及貴陽項目外,洲頭咀項目(地面以上建築面積約213,000平方米)將於二零一四年底分期進行預售活動。董事會預期,政府將以房地產板塊實現軟著陸為目的而適度調整對房地產發展商實施之控制措施,使國內整體經濟維持穩定。本集團計劃補充土地以進行未來數年之發展,惟仍會以審慎態度以合理價格購入具有吸引潛在回報之土地或項目。位於中國南寧之物業開發項目(仍待進行土地拍賣過程)將為本集團擴充計劃之另一里程碑。

A. 廣州洲頭咀之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司之報告全文，乃編製以供載入本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

以下為吾等就廣州洲頭咀發展有限公司（「廣州洲頭咀」）之財務資料所作之報告，包括於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之財務狀況表、截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年各年及截至二零一三年六月三十日止六個月（「有關期間」）之全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及附註（以下統稱「財務資料」），連同廣州洲頭咀之未經審核財務資料，包括截至二零一二年六月三十日止六個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表（「二零一二年六月三十日相關資料」），乃根據下文第II節附註2載列之呈列基準編製，以供載入天譽置業（控股）有限公司（「貴公司」）日期為二零一三年十月十八日之通函（「通函」），內容關於建議發行298,000,000港元之可換股債券以換取廣州洲頭咀之普通股之交易。

廣州洲頭咀於二零零二年八月二十六日在香港註冊成立為有限公司。廣州洲頭咀之主要業務為投資控股，其於一個從事物業發展之合作安排擁有權益。

廣州洲頭咀已採納十二月三十一日為財政年結日。

於本報告日期，吾等已審閱廣州洲頭咀截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財財報表，乃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」）而編製。

就本報告而言，貴公司董事已根據下文第II節附註2載列之呈列基準及下文第II節附註4內之會計政策（符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則）編製財務報表（「相關財務報表」）。

廣州洲頭咀董事按相關財務報表編製本報告所載有關期間之財務資料，並無作出調整，且根據下文第II節附註2載列之基準編製。

董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載之基準、根據下文第II節附註4內之會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則)、香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文,編製及真實公允地呈列財務資料,並對 貴公司董事認為令編製不存在重大錯誤陳述(無論由於欺詐或錯誤而導致)之財務資料而言屬必要之有關內部控制負責。

貴公司董事亦負責根據編製財務資料所採納相同基準編製二零一二年六月三十日相關資料。

吾等之責任是根據吾等對財務資料及二零一二年六月三十日相關資料之程序及審閱,出具獨立意見及審閱結論,並向 閣下匯報吾等之意見及審閱結論。

就財務資料進行之程序

就本報告而言,吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行審核程序,並已審查財務資料,以及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

就二零一二年六月三十日相關資料進行之程序

就本報告而言,吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師進行中期財務資料審閱」對二零一二年六月三十日相關資料進行審閱。審閱主要包括向主要負責財務及會計事宜之人士作出查詢,並對二零一二年六月三十日相關資料應用分析及其他審閱程序。根據香港會計準則進行之審閱範圍遠小於審核範圍,因而吾等不能保證會知悉在審核中可能發現之一切重大事宜。因此,吾等不會對二零一二年六月三十日相關資料發表審核意見。

意見及審閱結論

吾等認為,就本報告而言,根據下文第II節附註2所載之基準以及根據下文第II節附註4內之會計政策編製之財務資料,真實公允地反映廣州洲頭咀於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之事務狀況及廣州洲頭咀於有關期間之業績及現金流量。

根據吾等之審閱,就本報告而言,吾等並無注意到任何事項令吾等相信二零一二年六月三十日相關資料在所有重大方面並無按照與財務資料所採納之相同基準編製。

I. 財務資料

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	
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	7	-	-	-	-	-
其他收益		183	582	62	-	-
銷售及市場推廣開支		(261)	(354)	(1,259)	(174)	(790)
行政開支		(13,561)	(23,019)	(23,469)	(8,257)	(13,379)
財務費用		6	381	214	39	325
除所得稅前虧損	8	(13,633)	(22,410)	(24,452)	(8,392)	(13,844)
所得稅(開支)抵免	12	(5,263)	2,973	(807)	(541)	(674)
年度/期間虧損及 全面收益總額		<u>(18,896)</u>	<u>(19,437)</u>	<u>(25,259)</u>	<u>(8,933)</u>	<u>(14,518)</u>

財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	17	449	900	868
持作發展物業	16	606,921	–	–	–
商譽	15	9,853	9,853	9,853	9,853
		<u>616,791</u>	<u>10,302</u>	<u>10,753</u>	<u>10,721</u>
流動資產					
在建中發展物業	16	–	647,997	708,458	789,129
預付款項及其他應收款項		295	88,409	110,368	203,729
現金及現金等值項目		1,361	70,569	67,097	124,300
		<u>1,656</u>	<u>806,975</u>	<u>885,923</u>	<u>1,117,158</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項		9,564	6,714	19,147	45,117
應付中間控股公司款項	18	643,474	867,564	928,482	1,126,079
應付所得稅		7,462	4,489	5,296	5,970
		<u>660,500</u>	<u>878,767</u>	<u>952,925</u>	<u>1,177,166</u>
流動負債淨值		<u>(658,844)</u>	<u>(71,792)</u>	<u>(67,002)</u>	<u>(60,008)</u>
總資產減流動負債		(42,053)	(61,490)	(56,249)	(49,287)
非流動負債					
銀行借貸	19	–	–	30,500	51,980
負債淨值		<u>(42,053)</u>	<u>(61,490)</u>	<u>(86,749)</u>	<u>(101,267)</u>
資本及儲備					
股本	20	–	–	–	–
累計虧損		(42,053)	(61,490)	(86,749)	(101,267)
總虧絀		<u>(42,053)</u>	<u>(61,490)</u>	<u>(86,749)</u>	<u>(101,267)</u>

權益變動表

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	–	45,577	(11,525)	34,052
年度虧損及全面收益總額	–	–	(18,896)	(18,896)
轉撥至累計虧損	–	(45,577)	45,577	–
已付股息(附註25)	–	–	(57,209)	(57,209)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	–	–	(42,053)	(42,053)
年度虧損及全面收益總額	–	–	(19,437)	(19,437)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	–	–	(61,490)	(61,490)
年度虧損及全面收益總額	–	–	(25,259)	(25,259)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	–	–	(86,749)	(86,749)
期間虧損及全面收益總額	–	–	(14,518)	(14,518)
於二零一三年六月三十日	–	–	(101,267)	(101,267)
截至二零一二年六月三十日 止六個月(未經審核)				
於二零一二年一月一日	–	–	(61,490)	(61,490)
期間虧損及全面收益總額	–	–	(8,933)	(8,933)
於二零一二年六月三十日	–	–	(70,423)	(70,423)

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
經營業務					
除所得稅前虧損	(13,633)	(22,410)	(24,452)	(8,392)	(13,844)
經以下調整：					
物業、廠房及設備折舊	13	22	93	42	93
出售固定資產虧損	-	-	-	-	9
銀行利息收入	(6)	(381)	(214)	(39)	(325)
	(13,626)	(22,769)	(24,573)	(8,389)	(14,067)
持作／在建中發展物業增加 預付款項及其他應收款項 減少／(增加)	(64,816)	(41,076)	(60,392)	(10,457)	(74,635)
應計費用及其他應付款項 增加／(減少)	20	(88,114)	(21,959)	(414)	(99,359)
	7,543	(2,850)	12,364	(1,850)	25,931
經營業務所用 現金淨額	(70,879)	(154,809)	(94,560)	(21,110)	(162,130)
投資活動					
已收利息	6	381	214	39	325
購入物業、廠房及設備	-	(454)	(544)	(60)	(70)
投資活動產生／(所用) 現金淨額	6	(73)	(330)	(21)	255
融資活動					
償還同系附屬公司款項	(29,435)	-	-	-	-
新增銀行借貸	-	-	30,500	-	21,500
償還銀行借貸	-	-	-	-	(20)
中間控股公司墊款	100,387	224,090	60,918	99,510	197,598
融資活動產生現金淨額	70,952	224,090	91,418	99,510	219,078
現金及現金等值項目 增加／(減少)淨額	79	69,208	(3,472)	78,379	57,203
年初／期初之現金及 現金等值項目	1,282	1,361	70,569	70,569	67,097
年末／期末之現金及 現金等值項目	1,361	70,569	67,097	148,948	124,300
現金及現金等值項目分析 銀行及手頭現金	1,361	70,569	67,097	148,948	124,300

II. 財務資料附註

1. 公司資料

廣州洲頭咀為一家於二零零二年八月二十六日在香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處及香港主要營業地點位於香港夏愨道18號海富中心第一座2502B室，其位於中華人民共和國（「中國」）之主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32樓至33樓。

廣州洲頭咀為投資控股公司，其於一項在中國從事房地產開發之合營安排中擁有權益。

2. 編製基準

財務資料及二零一二年六月三十日相關資料乃按照附註4所載列符合香港財務報告準則之會計政策（包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）而編製。財務資料及二零一二年六月三十日相關資料亦包括香港公司條例及上市規則之適用披露規定。所有於二零一三年一月一日起之會計期間生效並與廣州洲頭咀有關之香港財務報告準則已獲廣州洲頭咀於編製整個有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料及二零一二年六月三十日相關資料中貫徹採納（惟須符合香港財務報告準則過渡條文之規定及准許）。財務資料及二零一二年六月三十日相關資料乃按歷史成本慣例編製。

於有關期間，財務資料已按持續經營基準編製，廣州洲頭咀董事亦計及廣州洲頭咀可得之財務資源，包括內部產生資金、可得銀行融資及 貴公司提供之財務支援，讓廣州洲頭咀能持續經營，並於債務到期時償還。

務須注意，編製財務資料及二零一二年六月三十日相關資料時已運用會計估計及假設。該等估計雖根據管理層對目前之事件及行動之了解及判斷作出，惟實際結果可能與有關估計有出入。涉及較大判斷及複雜程度之範疇，或假設及估計對財務資料及二零一二年六月三十日相關資料而言屬重大之範疇，乃於附註5內披露。

財務資料及二零一二年六月三十日相關資料以人民幣（「人民幣」）呈列，其為廣州洲頭咀之功能貨幣。

3. 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

於本報告日期，下列新訂或經修訂之香港財務報告準則已予發佈但尚未生效，廣州洲頭咀並無提早應用該等新訂或經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產與金融負債對銷 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

廣州洲頭咀董事預料所有頒佈之準則將於頒佈生效日期後首個開始之期間採納至會計政策內。預期對廣州洲頭咀會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料已載於下文。

香港財務報告準則第9號金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產按實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵分類為以公平價值或以攤銷成本計量之金融資產。公平價值之收益或虧損將於損益賬確認，惟對於若干非買賣股本投資，實體可選擇於其他全面收益確認收益或虧損。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟透過損益按公平價值列賬之金融負債除外，該負債信貸風險變動應佔之公平價值變動金額於其他全面收益確認，除非在其他全面收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債之規定。

4. 主要會計政策

(a) 合營安排

合營安排為合約所訂立廣州洲頭咀有共同控制權的安排，而關於對安排回報構成重大影響的活動的決定，其要求分享控制權各方一致同意。其會分類為以下各項及就此入賬：

共同經營—如果廣州洲頭咀享有有關安排資產的權利並承擔其負債的義務，則其就各項資產、負債及交易入賬，包括其應佔就共同經營所共同持有或發生者的部分。

合營—如果廣州洲頭咀只享有安排的淨資產的權利，其會以權益法就其權益入賬。

(b) 商譽

商譽初始按成本確認，即所轉讓的代價的總額超過所取得的可辨認資產、負債和或然負債的公平價值的部分。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值（「業務合併折讓」），則超出之金額於重新評估後於收購日期在損益確認。

商譽以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位（「現金產生單位」）。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於損益確認，且不會在其後期間撥回。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入廣州洲頭咀，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本包括在資產之賬面值或確認為另一項資產（視情況而定）。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。辦公設備之使用年期為五年。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

(d) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，廣州洲頭咀會對物業、廠房及設備之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額（即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者）低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(e) 所得稅

年內／期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益，並按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債就投資合營安排產生之應課稅暫時差異予以確認，惟廣州洲頭咀可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟倘所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

(f) 金融工具

(i) 金融資產

廣州洲頭咀將其金融資產劃分為貸款及應收款項。廣州洲頭咀就該類別採用之會計政策如下：

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產，主要包括合約貨幣資產。貸款及應收款項初次按公平價值加直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量。以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準予以確認或終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時限內交付資產之金融資產買賣。於初次確認後，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

廣州洲頭咀於每個報告期末評估是否存在任何證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。金融資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘金融資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關金融資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損予以撥回，惟須受限於資產於減值日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

(iii) 金融負債

廣州洲頭咀將其金融負債歸類為以攤銷成本計量之金融負債。廣州洲頭咀就該類別之會計政策如下：

以攤銷成本計量之金融負債：以攤銷成本計量之金融負債包括應計費用及其他應付款項、銀行借貸，以及應付中間控股公司款項，初步按公平價值扣除所產生直接應佔交易成本確認。其後使用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關年度／期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額恰好折現所使用的利率。

(v) 股本工具

廣州洲頭咀發行之股本工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

(vi) 取消確認

廣州洲頭咀在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時取消確認。

(g) 外幣

廣州洲頭咀以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按各報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。

(h) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致廣州洲頭咀出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(i) 收益確認

利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準累計。

(j) 僱員福利

界定供款退休金計劃

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

(k) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間內於損益確認。

(l) 持作發展物業／在建中發展物業

持作發展物業／在建中發展物業初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在正常經營過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

(m) 關聯方

- (a) 某人士或與該人士關係密切的家庭成員與廣州洲頭咀相關聯，如果該人士：
- (i) 對廣州洲頭咀有控制或共同控制；
 - (ii) 對廣州洲頭咀有重大影響；或者
 - (iii) 是廣州洲頭咀或廣州洲頭咀母公司的關鍵管理人員的成員。
- (b) 如果適用以下任何情形，則某實體與廣州洲頭咀相關聯：
- (i) 該實體和廣州洲頭咀是同一集團的成員（這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯）。
 - (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業（或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業）。
 - (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
 - (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體是為廣州洲頭咀或與廣州洲頭咀關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受如(a)項所述人士的控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述的人士對該實體實施重大影響或是該實體（或其母公司）的關鍵管理人員的成員。

某人關係密切的家庭成員，是指在該人士處理與實體的交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士的子女和配偶或者家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或者家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士、該人士配偶或者家庭伴侶贍養的人。

5. 估計不確定性之主要來源

編製財務資料及二零一二年六月三十日相關資料時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

持作發展物業／在建中發展物業價值撇減準備

在每個報告期末，廣州洲頭咀管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備(如有)。該等估計以管理層監督發展進度、可影響成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎，並可能因應市況或廣州洲頭咀的內部因素的變動而改變。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。廣州洲頭咀在每個報告期末重新評估該等估計。

所得稅

廣州洲頭咀須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅撥備。

除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出售有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非金融資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為廣州洲頭咀預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

6. 分類報告

廣州洲頭咀之主要營運決策人士已獲指定為廣州洲頭咀之執行董事。執行董事定期審閱於中國從事物業發展所產生之收益及經營業績，並將其視作單一經營分部。

由於廣州洲頭咀位於中國境內，故並無呈列地區分類資料。

於有關期間，由於廣州洲頭咀並無確認收益，故並無呈列主要客戶。

7. 收益

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，廣州洲頭咀並無產生任何收益。

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
核數師酬金	88	85	83	41	41
折舊	13	22	93	42	93
員工成本(包括董事酬金 在內)(附註9)	4,847	9,070	14,888	4,304	7,948
匯兌虧損(收益)，淨額	<u>-</u>	<u>4,846</u>	<u>84</u>	<u>(281)</u>	<u>1,030</u>

除上述者外，以下開支已於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內資本化為持作發展物業／在建中發展物業(如附註16所披露)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
財務成本	-	-	8,606	5,000	1,440
員工成本(附註9)	<u>5,926</u>	<u>8,390</u>	<u>11,565</u>	<u>3,608</u>	<u>5,976</u>

9. 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)					
包括：					
基本薪金及其他福利	10,254	16,585	25,345	7,504	13,235
界定供款退休金計劃供款	<u>519</u>	<u>875</u>	<u>1,108</u>	<u>408</u>	<u>689</u>
	10,773	17,460	26,453	7,912	13,924
減：已資本化為持作發展 物業／在建中發展 物業之金額	<u>(5,926)</u>	<u>(8,390)</u>	<u>(11,565)</u>	<u>(3,608)</u>	<u>(5,976)</u>
於損益扣除之員工成本	<u>4,847</u>	<u>9,070</u>	<u>14,888</u>	<u>4,304</u>	<u>7,948</u>

10. 董事酬金

董事並無就彼等於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月期間向廣州洲頭咀提供之服務收取任何袍金或其他酬金。

11. 薪酬最高之五名僱員

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，薪酬最高之五名僱員中均無董事。

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，廣州洲頭咀之五名最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
員工成本包括：					
基本薪金及其他福利	3,462	5,108	6,154	2,428	2,063
界定供款退休金計劃供款	91	190	158	88	95
	<u>3,553</u>	<u>5,298</u>	<u>6,312</u>	<u>2,516</u>	<u>2,158</u>

介乎以下範圍之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
人民幣零元至人民幣814,000元 (相等於零港元至 1,000,000港元)	3	1	1	5	5
人民幣814,001元 至人民幣1,220,000元 (相等於1,000,001港元 至1,500,000港元)	1	3	1	-	-
人民幣1,220,001元 至人民幣1,627,000元 (相等於1,500,001港元 至2,000,000港元)	1	1	2	-	-
人民幣1,627,001元 至人民幣2,034,000元 (相等於2,000,001港元 至2,500,000港元)	-	-	1	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，廣州洲頭咀概無向董事或五名最高薪酬僱員中之任何人士支付酬金，作為加入貴集團之獎勵或離職補償。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，概無任何人士作為董事放棄或同意放棄任何酬金。

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	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項－中國企業稅					
－本年度／期間	(5,263)	(1,877)	(1,969)	(1,122)	(1,399)
－過往年度／期間 超額撥備	-	4,850	1,162	581	725
	<u>(5,263)</u>	<u>2,973</u>	<u>(807)</u>	<u>(541)</u>	<u>(674)</u>

由於廣州洲頭咀於香港之營運於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月期間適用之香港利得稅稅率為16.5%。中國其他地區所產生之企業所得稅乃按有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月期間之估計應課稅溢利(如有)之25%計算。

有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月之所得稅(開支)／抵免可與全面收益表之虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損	<u>(13,633)</u>	<u>(22,410)</u>	<u>(24,252)</u>	<u>(8,392)</u>	<u>(13,844)</u>
按適用之所得稅稅率25% 計算之稅項	3,408	5,603	6,063	2,098	3,461
於其他司法權區經營之 實體之不同稅率之影響	(231)	(76)	(127)	(4)	(44)
毋須課稅收入之稅務影響	-	96	-	-	-
就稅務目的不可扣稅開支 之稅務影響	(680)	(1,001)	(1,670)	(271)	(266)
本年度／期間未確認稅務 虧損的稅務影響	(2,497)	(4,622)	(4,266)	(1,823)	(3,151)
過往年度／期間超額撥備 視作利息收入之稅項	<u>-</u>	<u>4,850</u>	<u>1,162</u>	<u>581</u>	<u>725</u>
	<u>(5,263)</u>	<u>(1,877)</u>	<u>(1,969)</u>	<u>(1,122)</u>	<u>(1,399)</u>
所得稅(開支)／抵免	<u>(5,263)</u>	<u>2,973</u>	<u>(807)</u>	<u>(541)</u>	<u>(674)</u>

廣州洲頭咀於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，分別有估計尚未動用稅務虧損約人民幣17,465,000元、人民幣33,733,000元、人民幣57,580,000元、人民幣53,425,000元及人民幣52,413,000元，以抵銷未來可予評稅溢利。未確認之稅務虧損可由虧損產生年度起計最長五年內結轉，至二零一八年期滿。由於未來溢利流量不可預測，故並無已確認之遞延稅項資產。因廣州洲頭咀遞延稅項之其他影響並不重大，於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日或截至該日止年度／期間並無其他已確認之遞延稅項。

13. 每股虧損

就本報告而言，載列每股盈利意義不大，故概無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 人民幣千元
成本值	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	95
添置	454
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	549
添置	544
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	1,093
出售	(95)
添置	70
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	1,068
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
累計折舊	
於二零一零年一月一日	65
年內折舊	13
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	78
年內折舊	22
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	100
年內折舊	93
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	193
出售時撇除	(86)
期內折舊	93
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	200
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
賬面淨值	
於二零一零年十二月三十一日	17
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
於二零一一年十二月三十一日	449
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
於二零一二年十二月三十一日	900
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
於二零一三年六月三十日	868
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

15. 商譽

人民幣千元

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日
及二零一三年六月三十日

9,853

商譽減值測試

商譽與物業發展營運的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准、涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

關鍵假設如下：

物業發展項目之現金產生單位	折現率	經營利潤率
於二零一零年十二月三十一日	8%	31%
於二零一一年十二月三十一日	8%	50%
於二零一二年十二月三十一日	8%	61%
於二零一三年六月三十日	<u>8%</u>	<u>40%</u>

折現率乃基於廣州洲頭咀管理層對相關現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以過往經驗為基礎。

於有關期間，並無就商譽作出減值虧損撥備。廣州洲頭咀董事進行了商譽減值測試，並得出結論，有關物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽賬面值。因此，管理層認為無須作出商譽減值。

16. 持作發展物業／在建中發展物業

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
土地使用權	90,094	90,094	90,094	90,094
就收購土地權益而支付之 溢價、清拆及安置成本	416,622	422,041	422,240	428,240
建造成本	23,547	48,255	86,830	153,248
財務費用資本化	45,577	45,577	54,183	55,623
其他	31,081	42,030	55,111	61,924
	<u>606,921</u>	<u>647,997</u>	<u>708,458</u>	<u>789,129</u>
分別為：				
持作發展物業				
— 非流動資產	606,921	—	—	—
在建中發展物業				
— 流動資產	—	647,997	708,458	789,129
	<u>606,921</u>	<u>647,997</u>	<u>708,458</u>	<u>789,129</u>

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利的成本，該等土地全部均位於中國，界定為40年至70年之固定期間用作物業發展。

下表為持作發展物業／在建中發展物業賬面值於年內／期內變動之對賬：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
年初／期初	542,109	606,921	647,997	708,458
增加				
— 財務費用資本化	—	—	8,606	1,440
— 其他發展成本	64,812	41,076	51,855	79,231
年終／期終	<u>606,921</u>	<u>647,997</u>	<u>708,458</u>	<u>789,129</u>

17. 合營安排

廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)為一間於中國成立之中外合作有限公司，經營年期由二零零三年三月三十一日開始，並可續期，外方由廣州洲頭咀經營，及在財務資料上現以合營方式入賬。廣州洲頭咀根據附註4(a)內所載的政策就其應佔共同經營有關的資產、負債及損益入賬。廣州譽城之詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	50,000,000美元	50,000,000美元 (二零一零年 十二月三十一日： 22,000,000美元)	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責廣州譽城之100%資本及投資；(ii)於二零零五年，廣州洲頭咀已向合營安排其中一方廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付約人民幣10,000,000元，作為現金補償，其已包括於持作／在建中發展物業內，而越秀則不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(iii)另一方廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於發展計劃完成後，有權分成該項目的28%總建築面積，此後，廣州港集團將不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iv)廣州洲頭咀將於發展計劃完成後，有權享有該項目的72%總建築面積及廣州譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予廣州港集團的28%物業以外的所有資產，以及須承擔廣州譽城的所有負債。

由於越秀不再於洲頭咀項目中擁有任何權益，因此已採取行動讓越秀從合營安排中退出。於截至二零一三年六月三十日止六個月，已就越秀退出提交文件以供批准及登記。廣州洲頭咀董事作出結論，越秀退出對廣州洲頭咀於合營安排的權益及財務資料並無構成任何重大影響。

18. 應付中間控股公司款項

餘款乃為無擔保、免息且須於要求時償還。

19. 銀行借貸

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，銀行借貸以發展中物業之業權為抵押(賬面金額分別為人民幣708,458,000元及人民幣789,129,000元)為抵押。銀行借貸總額亦以廣州洲頭咀董事余斌先生及其配偶所提供的個人擔保為抵押。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，銀行借貸乃分別按年利率按7.38%及7.38%之浮動利率計息，並分別須於二零一五年及二零一六年償還。

20. 股本

(a) 法定及已發行股本

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
法定：				
每股面值1港元之 10,000股普通股	<u>10,000港元</u>	<u>10,000港元</u>	<u>10,000港元</u>	<u>10,000港元</u>
已發行及繳足：				
每股面值1港元之 100股普通股	<u>100港元</u>	<u>100港元</u>	<u>100港元</u>	<u>100港元</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務資料呈列	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 資金管理政策

廣州洲頭咀資金管理之主要目標為確保其維持持續經營之能力及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

廣州洲頭咀透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及因應經濟狀況之變動，尤其應確保可獲得銀行融資及貴公司之財務援助以使廣州洲頭咀可持續經營下作出調整。該等目標及政策或程序於本年度／期間並無作出重大改變。

廣州洲頭咀將根據負債比率監控資金。負債比率乃按淨負債除以股本加淨負債計算。淨負債包括應付直接控股公司款項及銀行借貸減現金及現金等值項目，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日分別為人民幣642,113,000元、人民幣796,995,000元、人民幣891,885,000元及人民幣1,053,759,000元。總債務包括股本及累計虧損於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日虧細分別為人民幣42,053,000元、人民幣61,490,000元、人民幣86,749,000元及人民幣101,267,000元。於有關期間末，負債比率大於1。

21. 承擔

(a) 經營租賃承擔

承租人

於報告期末，廣州洲頭咀就辦公室物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>-</u>	<u>718</u>	<u>718</u>	<u>718</u>

(b) 其他承擔

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務資料內已簽約 但未撥備之資本支出 —物業建築及 開發成本	<u>800,825</u>	<u>211,329</u>	<u>438,213</u>	<u>935,191</u>

22. 關連人士交易

- (a) 於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，廣州洲頭咀已與關連人士進行以下交易：

關連人士之關係	交易類型	交易金額				
		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
中間控股公司	管理服務費用	-	-	800	-	-

有關廣州洲頭咀應付關連人士之結餘載於附註18。

- (b) 主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	3,172	4,203	5,495	2,428	1,572
其他長期福利	91	91	162	88	72
	<u>3,263</u>	<u>4,294</u>	<u>5,657</u>	<u>2,516</u>	<u>1,644</u>

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制廣州洲頭咀活動之人士，包括董事及行政人員。

- (c) 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，余斌先生及其配偶已就授予廣州譽城(中外合作公司)之銀行融資(如附註19所載)向銀行作出個人擔保。

23. 金融工具－風險管理

廣州洲頭咀之金融資產為現金及現金等值項目以及其他應收款項。廣州洲頭咀之金融負債主要包括應計費用及其他應付款項、銀行借貸，以及應付中間控股公司款項。於報告期末，廣州洲頭咀並無發行亦無持有任何用作買賣用途之金融工具。

廣州洲頭咀所面對之主要金融風險為外幣風險及流動資金風險。

廣州洲頭咀之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

(a) 外幣風險

廣州洲頭咀相當部分業務於中國進行，其主要外幣風險來自廣州洲頭咀及廣州譽城若干以美元計值之銀行結餘及少數行政事宜。廣州洲頭咀之功能貨幣人民幣，不能自由兌換成外幣(包括美元)。涉及人民幣之全部外匯交易，必須於中國人民銀行及獲授權進行外幣買賣之其他機構進行。就外幣交易所採納之匯率，乃中國人民銀行所報之匯率，此匯率大致上按供求釐定。

廣州洲頭咀有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。於報告期末，廣州洲頭咀以其功能貨幣以外之貨幣為單位之重大貨幣性資產之賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金及現金等值項目				
– 美元	2	69,907	61,890	925

下表列示廣州洲頭咀除所得稅後虧損對美元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他可變數維持不變)：

	除所得稅後虧損增加/(減少)			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱4%	–	2,796	2,476	37
倘美元兌人民幣轉強4%	–	(2,796)	(2,476)	(37)

廣州洲頭咀並無對沖其外幣風險，因為美元兌人民幣匯率被控制於一狹窄範圍內。然而，人民幣之外幣匯率任何永久變動，或會影響到廣州洲頭咀之業績。

(b) 流動資金風險

流動資金風險乃指廣州洲頭咀面臨償還短期債務之困難。流動資金風險由與建築成本相關之付款時間表管理，包括預售預計款項，物業銷售，以保證可獲得長期銀行融資滿足流動負債需要，及動用中間控股公司墊付貸款。

於有關期間末，根據已訂約非折現付款，廣州洲頭咀金融負債之到期組合如下：

二零一零年 十二月三十一日	即期 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應計費用及其他應付款項	9,564	-	-	-	-	9,564
應付中間控股公司款項	643,474	-	-	-	-	643,474
	<u>653,038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>653,038</u>
二零一一年 十二月三十一日	即期 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應計費用及其他應付款項	6,714	-	-	-	-	6,714
應付中間控股公司款項	867,564	-	-	-	-	867,564
	<u>874,278</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>874,278</u>
二零一二年 十二月三十一日	即期 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應計費用及其他應付款項	19,147	-	-	-	-	19,147
應付中間控股公司款項	928,482	-	-	-	-	928,482
銀行借貸	-	563	1,719	2,282	32,226	36,790
	<u>947,629</u>	<u>563</u>	<u>1,719</u>	<u>2,282</u>	<u>32,226</u>	<u>984,419</u>

二零一三年 六月三十日	即期 人民幣千元	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應計費用及其他應付款項	20,067	6,000	19,050	-	-	45,117
應付中間控股公司款項	1,126,079	-	-	-	-	1,126,079
銀行借貸	-	853	2,877	3,836	53,882	61,448
	<u>1,146,146</u>	<u>6,853</u>	<u>21,927</u>	<u>3,836</u>	<u>53,882</u>	<u>1,232,644</u>

24. 金融工具－賬面值與公平價值

廣州洲頭咀董事認為於報告期末重要之金融資產及負債之到期日較短或實際利率與貼現率相近，故重要之金融資產及負債賬面值與其公平價值相若。

25. 股息

廣州洲頭咀董事於二零一零年十一月二十一日舉行之董事會會議上宣派中期股息約人民幣57,209,000元(66,000,000港元)，即每股約人民幣572,088元(660,000港元)。

概無就截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月宣派股息。

26. 主要非現金交易

廣州洲頭咀於截至二零一零年十二月三十一日止年度宣派之中期股息約人民幣57,209,000元(66,000,000港元)(如附註25所載)已透過與直接控股公司之公司內部賬目派付。

截至二零一零年十二月三十一日止，與直接控股公司之公司內部賬目約人民幣57,209,000元(66,000,000港元)已轉至與中間控股公司之公司內部賬目。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，概無重大非現金交易。

III. 其後財務報表

廣州洲頭咀概無編製於二零一三年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此致

天譽置業(控股)有限公司
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

陳永輝
執業證書編號：P05443

二零一三年十月十八日

B. 廣州洲頭咀之管理層討論及分析

廣州洲頭咀為投資控股公司，於香港註冊成立為有限公司，而廣州譽城為於中國成立之中外合營企業，經營期由二零零三年三月三十一日起為期十五年。按照廣州洲頭咀、廣州港與越秀於二零零一年訂立之中外合營協議，(i)廣州洲頭咀負責廣州譽城之100%資本及投資；(ii)完成建議開發項目時，廣州港可享洲頭咀項目已竣工物業總樓面面積之28%，此後廣州港不再就廣州譽城所產生或招致之任何損益獲賦予任何權利或責任；(iii)完成建議開發項目時，廣州洲頭咀可享洲頭咀項目已竣工物業總樓面面積之其餘72%，以及廣州譽城所產生或招致之一切損益；及(iv)越秀從廣州洲頭咀收到人民幣10,000,000元作為補償，不再就廣州譽城所產生或招致之任何損益獲賦予任何權利或責任。越秀已於二零一三年三月撤離合營業務，於洲頭咀項目中再無任何權益。除持有洲頭咀項目外，廣州洲頭咀及廣州譽城並無其他重大投資，且於截至二零一二年十二月三十一日止三年各年及截至二零一三年六月三十日止六個月並無重大收購或出售任何附屬公司及聯營公司。

洲頭咀項目之發展由七座住宅公寓、辦公室、服務公寓及商業綜合大樓(總樓面面積約為213,000平方米)及地下停車及商業設施(總樓面面積約為102,000平方米)組成。洲頭咀項目各樓宇之施工批文均已獲批出，惟一幢服務公寓樓除外，其詳細設計規劃之批文仍在申請中。洲頭咀項目各階段之地基工程正在進行，預期於二零一四年初完成，屆時將會展開大樓主體結構之施工。本集團管理層預期，住宅物業將於二零一四年末開始預售。完成洲頭咀項目之總建築成本款項預期由本公司之股東墊款、銀行借貸及洲頭咀項目之預售所得款項作融資。

截至二零一三年六月三十日止六個月

業務回顧

於二零一三年六月三十日，洲頭咀項目各樓宇之施工批文均已獲批出，惟獨一棟服務公寓樓，其詳細設計規劃之批文仍在申請中，而各階段之地基工程正在進行。

截至二零一三年六月三十日止六個月，由於洲頭咀項目仍在進行施工，廣州洲頭咀並無錄得收入，而廣州洲頭咀錄得之經營開支約為人民幣14,200,000元，當中主要包括員工成本約人民幣7,900,000元及其他行政開支。在回顧期間產生之員工成本總額約人民幣13,900,000元中，約人民幣6,000,000元已獲資本化為在建中發展物業之發展成本。

截至二零一三年六月三十日止六個月，廣州洲頭咀為洲頭咀項目之建造成本融資而訂立的銀行借貸產生財務費用約人民幣1,400,000元，全數獲資本化為在建中發展物業之發展成本。截至二零一三年六月三十日止六個月，因廣州洲頭咀向廣州譽城為其物業發展業務提供免息股東墊款被視作產生之利息收入，該筆款項或會被中國相關稅務機關視為須予繳稅款項，已作出所得稅開支撥備約人民幣700,000元（經扣除回撥過往年度已作出之撥備）。截至二零一三年六月三十日止六個月，廣州洲頭咀錄得除稅後虧損約人民幣14,500,000元。

截至二零一三年六月三十日止六個月，洲頭咀項目仍在進行施工，正處於鋪設地基階段。於二零一三年六月三十日，持續施工已累計在建中發展物業成本合共約人民幣789,100,000元，主要包括土地使用權成本、清拆及安置成本以及建造成本。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀之融資來源主要來自其中間控股公司（即本公司）之免息墊款約人民幣1,126,100,000元及一筆已動用金額約為人民幣52,000,000元之有期貸款（按浮動利率計息，並須於二零一五年及二零一六年償還），此貸款乃屬於一間商業銀行授出之人民幣1,000,000,000元銀行融資額，由洲頭咀項目在建中發展物業之擁有業權之按揭，以及本公司控股股東余斌先生及其配偶提供之個人擔保作抵押。於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀之債務總額約為人民幣1,178,100,000元，較二零一二年十二月三十一日之結餘增加約人民幣219,100,000元。鑒於廣州洲頭咀之經營（包括經營廣州譽城及發展洲頭咀項目）乃由自本公司之股東墊款及外部銀行借貸所支持，經計入自本公司之股東墊款為廣州洲頭咀債務一部分後，於二零一三年六月三十日廣州洲頭咀之負債比率（按債務淨額（即總債務減現金及現金等值項目）除以權益加債務淨額計算）約為110.6%之較高水平（二零一二年十二月三十一日：約110.8%）。

於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀之流動資產約為人民幣1,117,200,000元，當中包括在建中發展物業約人民幣789,100,000元，按金、預付款項及其他應收款項約人民幣203,800,000元（主要為建造成本之預付款項）以及現金及現金等值項目約人民幣124,300,000元，較二零一二年十二月三十一日增加約人民幣231,300,000元。

於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀之流動負債約為人民幣1,177,200,000元，包括自本公司之股東墊款約人民幣1,126,100,000元、其他應計款項及應付款項約人民幣45,100,000元（主要為建造合約之履約保證按金及應付建造成本）及應付所得稅約人民幣6,000,000元，因業務活動增加而較二零一二年十二月三十一日增加約人民幣224,300,000元。

於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀之流動比率約為0.95倍（二零一二年十二月三十一日：約0.93倍）。

借貸及資產抵押

於二零一三年六月三十日，洲頭咀項目之土地及在建物業已抵押予一間商業銀行，以為授予廣州譽城銀行融資額人民幣1,000,000,000元作擔保（當中於二零一三年六月三十日有約人民幣52,000,000元已動用）。

外幣管理

廣州洲頭咀主要透過廣州譽城從事物業發展業務，於中國進行及以人民幣（廣州洲頭咀之功能貨幣）計值。同時，廣州洲頭咀及廣州譽城之若干銀行結餘以及若干行政活動乃以美元及港元計值。

截至二零一三年六月三十日止六個月，人民幣兌換港元及美元均有溫和升值，並有約人民幣1,000,000元外匯虧損。廣州洲頭咀董事認為，人民幣相對美元及港元將長期呈向上的趨勢並預期廣州洲頭咀未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於廣州洲頭咀及廣州譽城以該兩種貨幣記賬的資產及活動水平較低，此波動將不會對廣州洲頭咀之財務狀況構成重大不利影響。因此，廣州洲頭咀並無對沖外幣風險。然而，廣州洲頭咀管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對廣州洲頭咀之經營業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀並無重大或然負債。

僱員

為配合廣州洲頭咀之發展步伐，廣州洲頭咀不時招聘合適之優秀員工。於二零一三年六月三十日，廣州洲頭咀於廣州之地盤辦事處及總辦事處有132名各職級僱員。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。員工受根據表現指標發放之獎金而激勵。薪酬組合與中國人力市場薪酬水平一致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

業務回顧

於二零一二年十二月三十一日，洲頭咀項目三幢住宅公寓之設計規劃及建築許可已取得政府批准，初步建築工程已動工，惟地基工程仍有待洲頭咀項目餘下樓宇取得施工批文，預計將於二零一三年取得。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於洲頭咀項目仍在進行施工，廣州洲頭咀並無錄得收入，而廣州洲頭咀錄得之經營開支約為人民幣24,700,000元，當中主要包括員工成本約人民幣14,900,000元及其他行政開支。在截至二零一二年十二月三十一日止年度內產生之員工成本總額約人民幣26,500,000元中，約人民幣11,600,000元已獲資本化為在建中發展物業之發展成本。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，廣州洲頭咀為洲頭咀項目之建造成本融資而訂立的銀行借貸產生財務費用約人民幣8,600,000元，全數獲資本化為在建中發展物業之發展成本。截至二零一二年十二月三十一日止年度，因廣州洲頭咀向廣州譽城為其物業發展業務提供免息股東墊款被視作產生之利息收入，此筆款項或會被中國相關稅務機關視為須予繳稅款項，已作出所得稅開支撥備約人民幣800,000元（扣除回撥過往年度已作出之撥備）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，廣州洲頭咀錄得除稅後虧損約人民幣25,300,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，洲頭咀項目正處於初步施工階段。於二零一二年十二月三十一日，在建中發展物業成本約為人民幣708,500,000元，主要包括土地使用權費用、清拆及安置成本及建造成本。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀之融資來源主要來自其中間控股公司（即本公司）之免息墊款約人民幣928,500,000元及一筆已動用金額約為人民幣30,500,000元之有期貸款（按浮動利率計息，並須於二零一五年償還），此貸款乃屬於一間商業銀行授出之人民幣1,000,000,000元銀行融資額，由洲頭咀項目在建中發展物業之擁有業權之按揭以及本公司控股股東余斌先生及其配偶提供之個人擔保作抵押。於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀之債務總額合共約為人民幣959,000,000元，較二零一一年十二月三十一日之結餘增加約人民幣91,400,000元。鑒於廣州洲頭咀之經營（包括經營廣州譽城及發展洲頭咀項目）乃由自本公司之股東墊款及外部銀行借貸所支持，經計入自本公司之股東墊款為廣州洲頭咀債務一部分後，於二零一二年十二月三十一日廣州洲頭咀之負債比率（按債務淨額（即總債務減現金及現金等值項目）除以權益加債務淨額計算）約為110.8%之較高水平（二零一一年十二月三十一日：約108.4%）。

於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動資產約為人民幣885,900,000元，包括在建中發展物業約人民幣708,500,000元，預付款項及其他應收款項約人民幣110,300,000元（主要為建造成本之預付款項），以及現金及現金等值項目約人民幣67,100,000元，較二零一一年十二月三十一日增加約人民幣78,900,000元。

於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動負債約為人民幣952,900,000元，包括自本公司之股東墊款約人民幣928,500,000元、應計款項及其他應付款項約人民幣19,100,000元（主要為應付建造成本及員工開支）及應付所得稅約人民幣5,300,000元，因業務活動增加而較二零一一年十二月三十一日增加約人民幣74,100,000元。

於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動比率約為0.93倍（二零一一年十二月三十一日：約0.92倍）。

借貸及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，洲頭咀項目之土地及在建物業已抵押予一間商業銀行，以為授予廣州譽城銀行融資額人民幣1,000,000,000元作擔保（當中於二零一二年十二月三十一日有約人民幣30,500,000元已動用）。

外幣管理

廣州洲頭咀主要透過廣州譽城從事物業發展業務，於中國進行及以人民幣(廣州洲頭咀之功能貨幣)計值。同時，廣州洲頭咀及廣州譽城之若干銀行結餘以及若干行政活動乃以美元及港元計值。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，人民幣兌換港元及美元均有溫和波動，並有約人民幣100,000元外匯虧損。廣州洲頭咀董事認為，人民幣相對美元及港元將長期呈向上的趨勢並預期廣州洲頭咀未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於廣州洲頭咀及廣州譽城以該兩種貨幣記賬的資產及活動水平較低，此波動將不會對廣州洲頭咀之財務狀況構成重大不利影響。因此，廣州洲頭咀並無對沖外幣風險。然而，廣州洲頭咀管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對廣州洲頭咀之經營業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀並無重大或然負債。

僱員

為配合廣州洲頭咀之發展步伐，廣州洲頭咀不時招聘合適之優秀員工。於二零一二年十二月三十一日，廣州洲頭咀於廣州之地盤辦事處及總辦事處有116名各職級僱員。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。員工受根據表現指標發放之獎金而激勵。薪酬組合與中國人力市場薪酬水平一致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

業務回顧

於二零一一年十二月三十一日，洲頭咀項目三幢住宅公寓之設計規劃及建築許可已取得政府批准，初步建築工程剛動工，惟地基工程仍有待洲頭咀項目餘下樓宇取得施工批文。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於洲頭咀項目仍在進行施工，廣州洲頭咀並無錄得收入，而廣州洲頭咀錄得之經營開支約為人民幣23,400,000元，當中主要包括員工成本約人民幣9,100,000元、匯兌虧損約人民幣4,800,000元及其他行政開支。在截至二零一一年十二月三十一日止年度內產生之員工成本總額約人民幣17,500,000元中，約人民幣8,400,000元已獲資本化為在建中發展物業之發展成本。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，錄得所得稅抵免約人民幣3,000,000元，主要由於回撥過往年度相關稅項撥備，此來自廣州洲頭咀向廣州譽城為物業發展業務提供免息股東墊款被視作產生之利息收入，該筆款項或會被中國相關稅務機關視為須予繳稅款項。截至二零一一年十二月三十一日止年度，廣州洲頭咀錄得除稅後虧損約人民幣19,400,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，洲頭咀項目正處於初步施工階段。於二零一一年十二月三十一日，在建中發展物業成本約為人民幣648,000,000元，主要包括土地使用權費用、清拆及安置成本以及建造成本。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，廣州洲頭咀之融資來源主要來自其中間控股公司（即本公司）之免息墊款約人民幣867,600,000元，較二零一零年十二月三十一日之結餘增加約人民幣224,100,000元。鑒於廣州洲頭咀之經營（包括經營廣州譽城及發展洲頭咀項目）乃由自本公司之股東墊款所支持，經計入自本公司之股東墊款為廣州洲頭咀債務一部分後，於二零一一年十二月三十一日廣州洲頭咀之負債比率（按債務淨額（即總債務減現金及現金等值項目）除以權益加債務淨額計算）約為108.4%（二零一零年十二月三十一日：約107.0%）。

於二零一一年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動資產約為人民幣807,000,000元，包括在建中發展物業約人民幣648,000,000元（於洲頭咀項目初步建築工程開始後已由非流動資產之持作發展物業重新歸類），預付款項及其他應收款項約人民幣88,400,000元（主要為建築成本預付款項），以及現金及現金等值項目約人民幣70,600,000元。

於二零一一年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動負債約為人民幣878,800,000元，包括自本公司之股東墊款約人民幣867,600,000元、應計款項及其他應付款項約人民幣6,700,000元（主要為應付員工成本）及應付所得稅約人民幣4,500,000元，因業務活動增加而較二零一零年十二月三十一日增加約人民幣218,300,000元。

於二零一一年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動比率約為0.92倍（二零一零年十二月三十一日：約0.003倍），流動比率較二零一零年十二月三十一日增加，乃由於截至二零一一年十二月三十一日止年度，持作發展物業已由非流動資產重新歸類作流動資產項下之在建中發展物業。

外幣管理

廣州洲頭咀主要透過廣州譽城從事物業發展業務，於中國進行及以人民幣(廣州洲頭咀之功能貨幣)計值。同時，廣州洲頭咀及廣州譽城之若干銀行結餘以及若干行政活動乃以美元及港元計值。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，人民幣兌換港元及美元均有小幅波動，並有約人民幣4,800,000元外匯虧損。廣州洲頭咀董事認為，人民幣相對美元及港元將長期呈向上的趨勢並預期廣州洲頭咀未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於廣州洲頭咀及廣州譽城以該兩種貨幣記賬的資產及活動水平偏低，此波動將不會對廣州洲頭咀之財務狀況構成重大不利影響。因此，廣州洲頭咀並無對沖外幣風險。然而，廣州洲頭咀管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對廣州洲頭咀之經營業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，廣州洲頭咀並無重大或然負債。

僱員

為配合廣州洲頭咀之發展步伐，廣州洲頭咀不時招聘合適之優秀員工。於二零一一年十二月三十一日，廣州洲頭咀於廣州之地盤辦事處及總辦事處有46名各職級僱員。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。員工受根據表現指標發放之獎金而激勵。薪酬組合與中國人力市場薪酬水平一致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

業務回顧

經與市政府不斷磋商後，廣州譽城於二零一零年十一月取得土地使用權證。廣州洲頭咀管理層計劃待由政府審批之施工批文獲批出後，於二零一一年開始洲頭咀項目之施工。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於洲頭咀項目處於最初發展階段，廣州洲頭咀並無錄得收入，而廣州洲頭咀錄得之經營開支約為人民幣13,800,000元，當中主要包括員工成本約人民幣4,800,000元及其他行政開支。在截至二零一零年十二月三十一日止年度內產生之員工成本總額約人民幣10,700,000元中，約人民幣5,900,000元已獲資本化為持作發展物業之發展成本。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，因廣州洲頭咀向廣州譽城為物業發展業務提供免息股東墊款被視作產生之利息收入，此筆款項或會被中國相關稅務機關視為須予繳稅款項，已作出所得稅開支撥備約人民幣5,300,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，廣州洲頭咀已錄得除稅後虧損約人民幣18,900,000元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，洲頭咀項目尚未開始施工，但已產生部份清拆及安置成本。於二零一零年十二月三十一日，已歸類為廣州洲頭咀之非流動資產的持作發展物業約為人民幣606,900,000元，主要包括土地使用權費用、清拆及安置成本以及建造成本。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一零年十二月三十一日，廣州洲頭咀之融資來源主要來自其中間控股公司（即本公司）之免息墊款約人民幣643,500,000元，較二零零九年十二月三十一日之結餘增加約人民幣157,600,000元。鑒於廣州洲頭咀之經營（包括經營廣州譽城及發展洲頭咀項目）乃由本公司之股東墊款所支持，經計入由自本公司之股東墊款為廣州洲頭咀債務一部分後，於二零一零年十二月三十一日廣州洲頭咀之負債比率（按債務淨額（即總債務減現金及現金等值項目）除以權益加債務淨額計算）約為107.0%。

於二零一零年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動資產約為人民幣1,700,000元，包括預付款項及其他應收款項約人民幣300,000元，以及現金及現金等值項目約人民幣1,400,000元。

於二零一零年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動負債約為人民幣660,500,000元，包括自本公司之股東墊款約人民幣643,500,000元、應計款項及其他應付款項約人民幣9,600,000元（主要為應付員工成本）及應付所得稅約人民幣7,400,000元。

於二零一零年十二月三十一日，廣州洲頭咀之流動比率約為0.003倍。

外幣管理

廣州洲頭咀主要透過廣州譽城從事物業發展業務，於中國進行及以人民幣(廣州洲頭咀之功能貨幣)計值。同時，廣州洲頭咀及廣州譽城之若干較小餘額之銀行賬戶以及若干行政活動乃以港元及美元計值。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，人民幣兌換港元及美元均有小幅波動，而廣州洲頭咀及廣州譽城外匯兌換活動較少，故已確認之外匯兌換差額微不足道。廣州洲頭咀董事認為，人民幣相對美元及港元將長期呈向上的趨勢並預期廣州洲頭咀未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於廣州洲頭咀及廣州譽城以該兩種貨幣記賬的資產及活動水平偏低，此波動將不會對廣州洲頭咀之財務狀況構成重大不利影響。因此，廣州洲頭咀並無對沖外幣風險。然而，廣州洲頭咀管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對廣州洲頭咀之經營業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，廣州洲頭咀並無重大或然負債。

僱員

為配合廣州洲頭咀之發展步伐，廣州洲頭咀不時招聘合適之優秀員工。於二零一零年十二月三十一日，廣州洲頭咀於廣州之地盤辦事處及總辦事處有86名各職級僱員。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。員工受根據表現指標發放之獎金而激勵。薪酬組合與中國人力市場薪酬水平一致。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

本集團未經審核備考綜合財務資料之編制基準

以下為本集團之未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃按下文所載附註編製，以說明倘於二零一三年六月三十日完成：(i)發行債券；(ii)全面行使換股權（「行使換股權」）；及(iii)於緊接債券發行第五週年之前全面行使持有人回購權（「行使持有人回購權」），或於緊接債券發行第五週年之前全面行使本公司五年回購權（「行使本公司五年回購權」）（統稱「建議交易」），對本集團之綜合資產負債表之影響。本公司回購權並無到期日，就本未經審核備考財務資料而言，假設本公司回購權於緊接債券發行第五週年之前獲全面行使。

於二零一三年六月三十日之未經審核備考財務資料已根據本集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表（乃摘錄自本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）編製，猶如建議交易已於二零一三年六月三十日完成。

編製未經審核備考財務資料旨在提供完成建議交易後本集團之資料。未經審核備考財務資料已由董事編製，僅供說明用途，並基於若干假設、估計、不確定因素及目前所得資料而作出。鑒於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能反映本集團於二零一三年六月三十日或任何未來日期之真實財務狀況。

就編製未經審核備考財務資料而言，以下呈列兩種情況：

情況一：經考慮行使換股權及行使持有人回購權；及

情況二：經考慮行使換股權及行使本公司五年回購權。

本集團之未經審核備考綜合資產負債表

情況一：經考慮行使換股權及行使持有人回購權

	本集團					本集團之 未經審核 備考資料 人民幣千元
	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (附註1) (未經審核)	人民幣千元 (附註2)	有關行使換股權及 行使持有人回購權之 備考調整		人民幣千元 (附註5)	
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)		
非流動資產						
物業、廠房及設備	6,610	-	-	-	-	6,610
投資物業	691,690	-	-	-	-	691,690
持作發展物業	765,064	-	-	-	-	765,064
商譽	13,554	-	-	-	-	13,554
應收代價款－非流動部分	98,250	-	-	-	-	98,250
	<u>1,575,168</u>					<u>1,575,168</u>
流動資產						
在建中發展物業	1,937,155	-	-	-	-	1,937,155
持作出售物業	178,454	-	-	-	-	178,454
應收代價款－流動部分	116,685	-	-	-	-	116,685
貿易及其他應收款項	274,801	-	-	-	-	274,801
金融衍生工具資產	-	8	-	-	(8)	-
受限制及已抵押存款	213,064	-	-	-	-	213,064
現金及現金等值項目	301,348	223,116	-	-	(576,379)	(51,915)
	<u>3,021,507</u>	<u>223,124</u>			<u>(576,387)</u>	<u>2,668,244</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	207,198	-	-	-	-	207,198
物業預售訂金	382,188	-	-	-	-	382,188
銀行及其他借貸－流動部份	124,663	-	-	-	-	124,663
金融衍生工具負債	19,138	-	-	-	-	19,138
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	133,007	-	-	-	-	133,007
應付所得稅	74,834	-	-	-	-	74,834
	<u>941,028</u>					<u>941,028</u>
流動資產淨值	<u>2,080,479</u>	<u>223,124</u>			<u>(576,387)</u>	<u>1,727,216</u>
總資產減流動負債	<u>3,655,647</u>	<u>223,124</u>			<u>(576,387)</u>	<u>3,302,384</u>

	本集團					本集團之 未經審核 備考資料
	於 二零一三年 六月三十日	有關行使換股權及 行使持有人回購權之 備考調整				
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元
非流動負債						
銀行及其他借貸—非流動部份	618,341	212,837	(212,837)	-	-	618,341
金融衍生工具負債	-	10,944	212,837	352,598	(576,379)	-
出售天河項目的代價款	977,431	-	-	-	-	977,431
遞延稅項負債	175,048	-	-	-	-	175,048
	<u>1,770,820</u>	<u>223,781</u>		<u>352,598</u>	<u>(576,379)</u>	<u>1,770,820</u>
資產淨值	<u>1,884,827</u>	<u>(657)</u>		<u>(352,598)</u>	<u>(8)</u>	<u>1,531,564</u>

附註：

- (1) 數字乃摘錄自本集團二零一三年中期報告所載本集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 假設本金額298,000,000港元(人民幣237,357,000元)二零一五年到期之可換股債券於二零一三年六月三十日被提取。扣除首次安排費用17,880,000港元(人民幣14,241,000元)(乃按債券本金額之6%計算)後,所得款項淨額為280,120,000港元(人民幣223,116,000元)。

全面行使換股權時,將與債券持有人交換並向彼發行九股廣州洲頭咀股份(比例為每33,111,111港元債券本金額換1股廣州洲頭咀股份)。本公司之功能貨幣為人民幣,而債券幣值為港元。故此並不符合香港會計準則第32號內之「固定對固定」測試。換股權乃以金融衍生工具負債入賬。

行使換股權時,持有人回購權(指持有人要求本公司按認購協議所規定之行使價回購換股股份之權利)可自發行債券第三周年至第五周年期間行使。行使換股權時,本公司回購權(指本公司按該協議所規定之行使價回購換股股份之權利)可予行使且不設時限。

換股權及持有人回購權被視為單一複合內嵌衍生工具,因為此兩部分面對類似風險,未能隨時分開,且彼等各自獨立。本公司回購權乃按個別內嵌式衍生工具入賬,因為此部分所面對之風險與換股權及持有人回購權不同,並可以隨時分開及獨立處理。換股權及持有人回購權之總公平價值13,740,000港元(人民幣10,944,000元)乃作為按公平價值列入損益之金融衍生工具負債入賬。本公司回購權(公平價值為10,000港元(人民幣8,000元)乃作為按公平價值列入損益之金融衍生工具資產入賬。

費用人民幣14,241,000元表示整宗交易之交易成本。按比例之交易成本人民幣657,000元歸入換股權、持有人回購權及本公司回購權，於損益中支銷。餘款人民幣13,584,000元以實際利息法於債券兩年有效期內攤銷，並於財務狀況表內與債券賬面值抵銷。債券初步確認金額266,390,000港元（人民幣212,837,000元）（所得款項人民幣237,357,000元經交易費用人民幣13,584,000元、金融衍生工具負債之公平價值人民幣10,944,000元及金融衍生工具資產之公平價值人民幣8,000元調整）按實際年利率20.57%以實際利息法攤銷。

- (3) 若因發行債券而已於二零一三年六月三十日全面行使換股權，則應發行九股廣州洲頭咀股份（每33,111,111港元債券本金額換一股廣州洲頭咀股份），佔廣州洲頭咀經擴大已發行股本約8.26%。債券應獲剔除確認。金融衍生工具負債現時指持有人回購權，而其公平價值於行使換股權後已獲重新計量。公平價值將相等於債券發行第三週年日（持有人可行使權利之最早日期）要求之金額現值。

於債券發行第三週年日當日持有人回購權之回購額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{持有人回購額} &= \text{債券本金額} \times (1 + 20\%)^3 - \text{已付債券票面利息} - \text{首次安排費用} \\ &= (298,000,000 \text{ 港元} \times (1 + 20\%)^3 - 0 \text{ 港元} - 17,880,000 \text{ 港元}) \\ &= 497,064,000 \text{ 港元 (人民幣395,911,000元)} \end{aligned}$$

持有人回購權之現值計算為280,955,000港元（人民幣223,781,000元），即行使價497,064,000港元（人民幣395,911,000元）按貼現率20.95%計算之三年貼現值。

本集團並無因向債券持有人發行九股廣州洲頭咀股份而確認非控制性權益，乃因尚未將於廣州洲頭咀之8.26%股權之風險及回報轉授予債券持有人。

- (4) 自行行使換股權起至債券發行第五週年日當日止，金融衍生工具負債按公平價值於損益列賬，價值可按下列應要求支付：

於債券發行第五週年日當日持有人回購權之回購額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{持有人回購額} &= \text{債券本金額} \times (1 + 20\%)^5 - \text{已付債券票面利息} - \text{首次安排費用} \\ &= (298,000,000 \text{ 港元} \times (1 + 20\%)^5 - 0 \text{ 港元} - 17,880,000 \text{ 港元}) \\ &= 723,639,000 \text{ 港元 (人民幣576,379,000元)} \end{aligned}$$

金融衍生工具負債之賬面值由行使換股權當日之人民幣223,781,000元增加至債券發行第五週年日當日之人民幣576,379,000元，而公平價值虧損人民幣352,598,000元在五年期間於損益確認及扣除。

根據香港會計準則第23號（經修訂）「借貸成本」，金融衍生工具負債之公平價值變動（代表持有人回購權）被視為借入資金所引致之「其他成本」，於存在合資格資產時符合資格予以資本化。然而，就本未經審核備考財務資料而言，並無就債券任何融資成本之資本化（作為一部分在建中發展物業存貨成本）作出調整。有關調整概不被視為直接歸入建議交易，因為該等調整獨立於交易完成時須採取之行動。

- (5) 若於緊接債券發行第五週年日（認購人或換股股份之任何持有人行使持有人回購權之最後時間）之前全面行使持有人回購權，則支付現金723,639,000港元（人民幣576,379,000元）（於上文附註4所載）。金融衍生工具負債及金融衍生工具資產獲剔除確認。假設自發行債券至行使持有人回購權止，金融衍生工具資產之公平價值並無變動，則虧損人民幣8,000元於剔除確認金融衍生工具資產後於損益扣除。

本集團之未經審核備考綜合資產負債表

情況二：經考慮行使換股權及行使本公司五年回購權

	本集團					本集團之 未經審核 備考資料 人民幣千元
	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (附註1) (未經審核)	人民幣千元 (附註2)	有關行使換股權及 行使本公司五年回購權 之備考調整		人民幣千元 (附註5)	
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)		
非流動資產						
物業、廠房及設備	6,610	-	-	-	-	6,610
投資物業	691,690	-	-	-	-	691,690
持作發展物業	765,064	-	-	-	-	765,064
商譽	13,554	-	-	-	-	13,554
應收代價款－非流動部分	98,250	-	-	-	-	98,250
	<u>1,575,168</u>					<u>1,575,168</u>
流動資產						
在建中發展物業	1,937,155	-	-	-	-	1,937,155
持作出售物業	178,454	-	-	-	-	178,454
應收代價款－流動部分	116,685	-	-	-	-	116,685
貿易及其他應收款項	274,801	-	-	-	-	274,801
金融衍生工具資產	-	8	-	-	(8)	-
受限制及已抵押存款	213,064	-	-	-	-	213,064
現金及現金等值項目	301,348	223,116	-	-	(601,402)	(76,938)
	<u>3,021,507</u>	<u>223,124</u>			<u>(601,410)</u>	<u>2,643,221</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	207,198	-	-	-	-	207,198
物業預售訂金	382,188	-	-	-	-	382,188
銀行及其他借貸－流動部份	124,663	-	-	-	-	124,663
金融衍生工具負債	19,138	-	-	-	-	19,138
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	133,007	-	-	-	-	133,007
應付所得稅	74,834	-	-	-	-	74,834
	<u>941,028</u>					<u>941,028</u>
流動資產淨值	<u>2,080,479</u>	<u>223,124</u>			<u>(601,410)</u>	<u>1,702,193</u>
總資產減流動負債	<u>3,655,647</u>	<u>223,124</u>			<u>(601,410)</u>	<u>3,277,361</u>

	本集團 於 二零一三年 六月三十日		有關行使換股權及 行使本公司五年回購權 之備考調整			本集團之 未經審核 備考資料
	人民幣千元 (附註1) (未經審核)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	
非流動負債						
銀行及其他借貸—非流動部份	618,341	212,837	(212,837)	-	-	618,341
金融衍生工具負債	-	10,944	212,837	352,598	(576,379)	-
出售天河項目的代價款	977,431	-	-	-	-	977,431
遞延稅項負債	175,048	-	-	-	-	175,048
	<u>1,770,820</u>	<u>223,781</u>		<u>352,598</u>	<u>(576,379)</u>	<u>1,770,820</u>
資產淨值	<u>1,884,827</u>	<u>(657)</u>		<u>(352,598)</u>	<u>(25,031)</u>	<u>1,506,541</u>

附註：

- (1) 數字乃摘錄自本集團二零一三年中期報告所載本集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 假設本金額298,000,000港元(人民幣237,357,000元)二零一五年到期之可換股債券於二零一三年六月三十日被提取。扣除首次安排費用17,880,000港元(人民幣14,241,000元)(乃按債券本金額之6%計算)後,所得款項淨額為280,120,000港元(人民幣223,116,000元)。

全面行使換股權時,將與債券持有人交換並向彼發行九股廣州洲頭咀股份(按比例為每33,111,111港元債券本金額換1股廣州洲頭咀股份)。本公司之功能貨幣為人民幣,而債券幣值為港元。故此並不符合香港會計準則第32號內之「固定對固定」測試。換股權乃以金融衍生工具負債入賬。

行使換股權時,持有人回購權(指持有人要求本公司按認購協議所規定之行使價回購換股股份之權利)可自發行債券第三周年至第五周年期間行使。行使換股權時,本公司回購權(指本公司按該協議所規定之行使價回購換股股份之權利)可予行使且不設時限。

換股權及持有人回購權被視為單一複合內嵌衍生工具,因為此兩部分面對類似風險,未能隨時分開,且彼等各自獨立。本公司回購權乃按個別內嵌式衍生工具入賬,因為此部分所面對之風險與換股權及持有人回購權不同,並可以隨時分開及獨立處理。換股權及持有人回購權之總公平價值13,740,000港元(人民幣10,944,000元)乃作為按公平價值列入損益之金融衍生工具負債入賬。本公司回購權(公平價值為10,000港元(人民幣8,000元)乃作為按公平價值列入損益之金融衍生工具資產入賬。

費用人民幣14,241,000元表示整宗交易之交易成本。按比例之交易成本人民幣657,000元歸入換股權、持有人回購權及本公司回購權，於損益中支銷。餘款人民幣13,584,000元以實際利息法於債券兩年有效期內攤銷，並於財務狀況表內與債券賬面值抵銷。債券初步確認金額266,390,000港元（人民幣212,837,000元）（所得款項人民幣237,357,000元經交易費用人民幣13,584,000元、金融衍生工具負債之公平價值人民幣10,944,000元及金融衍生工具資產之公平價值人民幣8,000元調整）按實際年利率20.57%以實際利息法攤銷。

- (3) 若因發行債券而已於二零一三年六月三十日全面行使換股權，則應發行九股廣州洲頭咀股份（每33,111,111港元債券本金額換一股廣州洲頭咀股份），佔廣州洲頭咀經擴大已發行股本約8.26%。債券應獲剔除確認。金融衍生工具負債現時指持有人回購權，而其公平價值於行使換股權後已獲重新計量。公平價值將相等於債券發行第三週年日（持有人可行使權利之最早日期）要求之金額現值。

於債券發行第三週年日當日持有人回購權之回購額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{持有人回購額} &= \text{債券本金額} \times (1 + 20\%)^3 - \text{已付債券票面利息} - \text{首次安排費用} \\ &= (298,000,000 \text{ 港元} \times (1 + 20\%)^3 - 0 \text{ 港元} - 17,880,000 \text{ 港元}) \\ &= 497,064,000 \text{ 港元 (人民幣395,911,000元)} \end{aligned}$$

持有人回購權之現值計算為280,955,000港元（人民幣223,781,000元），即行使價497,064,000港元（人民幣395,911,000元）按貼現率20.95%計算之三年貼現值。

本集團並無因向債券持有人發行九股廣州洲頭咀股份而確認非控制性權益，乃因尚未將於廣州洲頭咀之8.26%股權之風險及回報轉授予債券持有人。

- (4) 自行行使換股權起至債券發行第五週年日當日止，金融衍生工具負債按公平價值於損益列賬，價值可按下列應要求支付：

於債券發行第五週年日當日持有人回購權之回購額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{持有人回購額} &= \text{債券本金額} \times (1 + 20\%)^5 - \text{已付債券票面利息} - \text{首次安排費用} \\ &= (298,000,000 \text{ 港元} \times (1 + 20\%)^5 - 0 \text{ 港元} - 17,880,000 \text{ 港元}) \\ &= 723,639,000 \text{ 港元 (人民幣576,379,000元)} \end{aligned}$$

金融衍生工具負債之賬面值由行使換股權當日之人民幣223,781,000元增加至債券發行第五週年日當日之人民幣576,379,000元，而公平價值虧損人民幣352,598,000元於損益確認及扣除。

根據香港會計準則第23號（經修訂）「借貸成本」，金融衍生工具負債之公平價值變動（代表持有人回購權）被視為借入資金所引致之「其他成本」，於存在合資格資產時符合資格予以資本化。然而，就本未經審核備考財務資料而言，並無就債券任何融資成本之資本化（作為一部分在建中發展物業存貨成本）作出調整。有關調整概不被視為直接歸入建議交易，因為該等調整獨立於與交易完成時須採取之行動。

- (5) 本公司回購權擁有無限期行使期。若於緊接債券發行第五週年日之前全面行使本公司五年回購權，則支付現金755,055,000港元（人民幣601,402,000元），算式如下：

於債券發行第五週年日當日本公司回購權之回購額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{本公司回購額} &= \text{債券本金額} \times (1 + 21\%)^5 - \text{已付債券票面利息} - \text{首次安排費用} \\ &= (298,000,000 \text{ 港元} \times (1 + 21\%)^5 - 0 \text{ 港元} - 17,880,000 \text{ 港元}) \\ &= 755,055,000 \text{ 港元 (人民幣601,402,000元)} \end{aligned}$$

金融衍生工具負債（賬面值人民幣576,379,000元）及金融衍生工具資產人民幣8,000元獲剔除確認。假設自發行債券至行使本公司五年回購權止，金融衍生工具資產之公平價值並無變動，則虧損人民幣8,000元於損益扣除。進一步虧損人民幣25,023,000元將於債券發行起計第五年確認，乃五年內在行使本公司回購權時應付債券持有人按每年1%複息計算之額外回報。

B. 本集團之未經審核備考財務資料之申報會計師報告

下文為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司編製及出具之報告全文，以供載入本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作就由 貴公司董事編製之天譽置業(控股)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考資產負債表及 貴公司發出日期為二零一三年十月十八日之通函(「**該通函**」)附錄三A節所載相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準亦於該通函附錄三A節描述。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明建議發行298,000,000港元之債券(可換為 貴公司附屬公司廣州洲頭咀發展有限公司股份)、全面行使換股權及行使持有人回購權及行使本公司回購權(「**建議交易**」)對 貴集團於二零一三年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議交易已於二零一三年六月三十日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核財務資料(並無刊發相關核數師審閱報告)。

董事就未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段並參照香港會計師公會(「**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」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段規定就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」開展工作。此項規定要求申報會計師遵守職業道德，並計劃及執行有關程序，以合理確保貴公司董事乃根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中吾等亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審計或審閱。

該通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明建議交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如建議交易已進行（以就說明用途而選擇之較早日期為準）。因此，吾等概不保證建議交易之實際結果應為按於二零一三年六月三十日所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行有關程序以評估貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準是否為呈現事件或交易直接產生之重大影響，以及就下列事項取得充分恰當證據提供合理依據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質之了解、所編製未經審核備考財務資料相關之建議交易及其他相關委聘情況。是次工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之證據乃足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

天譽置業(控股)有限公司
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
謹啟

二零一三年十月十八日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對洲頭咀項目於二零一三年七月三十一日之市值之意見而發出之函件及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：洲頭咀項目 — 一個位於中國廣東省廣州市海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東一幅佔地面積約為43,609平方米之江濱土地上之物業發展項目

指示、目的及估值日

茲遵照 閣下之指示對位於中華人民共和國（「中國」）並由於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之公司廣州市譽城房地產開發有限公司（亦為天譽置業（控股）有限公司（「貴公司」）之中外合作企業）持有發展中之物業（「該物業」）之市值進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 貴公司提供吾等對該物業於二零一三年七月三十一日（「估值日」）於其現況下之市值之意見。

市值之定義

該物業之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）所下之定義乃指「物業應於自願買家與自願賣家於適當之市場推廣後基於公平交易原則，在各方均知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業之估值並不包括因特別條款或情況(如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等假定在支付名義土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴公司所提供之資料及意見及由中國法律顧問廣東國鼎律師事務所就關於該物業之業權及該物業之權益而提供之意見。於對該物業進行估值時，吾等已假設擁有人擁有該物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業。

吾等在本估值中，並無計及該物業之任何費用、質押或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，乃根據該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支而對其估值。

估值方法

為廣州市譽城房地產開發有限公司持有位於中國發展中之該物業進行估值時，吾等乃根據該物業將按吾等所獲提供 貴公司之最新發展計劃進行發展並竣工而對其估值。在達致吾等之估值意見時，吾等乃經參考相關市場內可獲得作比較之銷售憑證採納直接比較法，並亦於適當時已計及已付及估計未付之建築成本(第IV-6頁附註10)。

為該物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及 貴公司中國法律顧問就中國法律而提供之意見。吾等已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓宇辨識、佔用詳請、發展計劃、建築費用、地盤及樓面面積，以及其他所有相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

戴德梁行有限公司廣州辦事處之估值師許子涓已於二零一三年七月視察該物業之外部，而在可能之情況下亦視察其內部。然而，吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行任何土壤調查，以決定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等未能進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

貨幣

除非另有註明，否則吾等之估值所列之全部金額均以中國之法定貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港
夏慤道18號
海富中心第一座2502B室
天譽置業(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一三年十月十八日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，具有逾二十年中國物業估值之經驗。

估值證書

廣州市譽城房地產開發有限公司持有位於中國發展中之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
洲頭咀項目——一個位於中國廣東省廣州市海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東一幅佔地面積約為43,609平方米之江濱土地上之物業發展項目	<p>該物業為一幅土地，用作發展洲頭咀項目，總佔地面積為43,609平方米，計劃總樓面面積為320,472.37平方米。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，建議發展項目由七座高端住宅公寓、辦公室、服務公寓、一個商業綜合大樓、地下停車及商業設施組成。計劃建築面積之詳情如下：</p>	<p>於估值日，該物業在發展中，預計將分期完成，最後一期將於二零一七年完成。</p>	<p>人民幣 3,300,000,000元</p>
	<p>用途</p>	<p>概約計劃 建築面積 (平方米)</p>	
	住宅	148,850.30	
	辦公室	29,468.30	
	酒店／服務式公寓	9,499.96	
	商業	2,033.00	
	其他(不予出售)	14,230.02	
	公共設施	5,696.40	
	幼兒園	2,879.30	
		<hr/>	
		212,657.28	
	保留建築	5,904.00	
		<hr/>	
	地上總計：	218,561.28	
	泊車位(2,113個)	82,088.53	
	設施及其他	19,822.56	
		<hr/>	
	地下總計：	101,911.09	
		<hr/>	
	總計：	320,472.37	
		<hr/> <hr/>	
	<p>按指示，吾等於估值過程中已剔除總建築面積之28% (將歸於廣州港集團有限公司)。吾等估值範疇之進一步詳情見附註(2)。</p>		
	<p>該物業位於海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東，乃屬廣州市市區。附近發展項目主要為辦公室及住宅發展項目。根據 貴公司提供之資料，該物業計劃興建七座高端住宅公寓、辦公室、服務式公寓、一個商業綜合大樓、地下停車及商業設施；並無環境問題及訴訟爭議；並無計劃於可見將來裝修或出售該物業。</p>		
	<p>該物業獲授之土地使用權由二零零九年十月十六日起計為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途。</p>		

附註：

- (1) 據悉，貴公司間接持有廣州洲頭咀發展有限公司之100%權益，該公司於中國與廣州港集團有限公司及廣州越秀企業(集團)公司開設中外合作企業有限責任公司廣州市譽城房地產開發有限公司，而廣州越秀企業(集團)公司則於二零一三年三月退出合營公司。
- (2) 根據訂約各方於二零零一年九月十八日訂立之合作協議，(i)廣州洲頭咀發展有限公司負責廣州市譽城房地產開發有限公司資本之100%以及投資額；(ii)廣州洲頭咀發展有限公司於二零零五年向合營安排其中一方廣州越秀企業(集團)公司支付約人民幣10,000,000元作為現金補償，而廣州越秀企業(集團)公司自此不再擁有廣州市譽城房地產開發有限公司所產生損益之權利；(iii)發展計劃完成時，另一方廣州港集團有限公司(前稱為廣州港務局)將擁有該物業28%建築面積之權利，此後，廣州港集團有限公司將不再擁有廣州市譽城房地產開發有限公司將會產生之任何損益之權利；及(iv)發展計劃完成時，廣州洲頭咀發展有限公司將擁有該物業72%建築面積之權利，以及廣州市譽城房地產開發有限公司將會產生或招致之全部損益。廣州洲頭咀發展有限公司亦擁有全部資產(將分配予廣州港集團有限公司之28%物業除外)之權利，並於該合營安排下有責任承擔廣州市譽城房地產開發有限公司之全部負債。

據貴公司指出，廣州越秀企業(集團)公司不再擁有該物業之權益，並已於二零一三年三月退出合同。

根據廣州洲頭咀發展有限公司、廣州港集團有限公司及廣州市譽城房地產開發有限公司於二零一二年五月三十日訂立之補充協議，(i)整棟A4辦公樓及部分A5棟住宅樓地上總建築面積之28%(按照28%之分配原則及最終規劃方案)，及(ii)地下建築面積之28%分配給廣州港集團有限公司。

- (3) 根據國有土地使用權證第(2010)01000019號，詳情載列如下：

位置	： 海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東
土地使用權類型	： 協議出讓
擁有人	： 廣州市譽城房地產開發有限公司
佔地面積	： 43,609平方米
土地使用年期	： 由二零零九年十月十六日起計70年作住宅用途 由二零零九年十月十六日起計40年作商業、旅遊及娛樂用途 由二零零九年十月十六日起計50年作其他用途
土地用途	： 市區住宅；商業及金融；公共設施
邊界	： 東至規劃中道路、南至綠化帶、西至規劃中道路，以及北至規劃中道路(同福西路)

- (4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州越秀企業(集團)公司訂立之國有土地使用權出讓合同(第(2003)316號)及五份「國有土地使用權出讓合同變更協議書」第(2003)316-1、(2003)316-2、(2003)316-3、(2003)316-4及(2003)316-5號，一幅位於海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東，總佔地面積43,608.94平方米及建築面積325,574平方米之地盤，已轉讓予廣州越秀企業(集團)公司，總土地權利金為人民幣80,996,925元。此外，獲協議出讓土地使用方已由廣州越秀企業(集團)公司改為廣州市譽城房地產開發有限公司。

- (5) 根據建設用地規劃許可證第(2008)297號，詳情概要如下：

施工方	: 廣州市譽城房地產開發有限公司
項目名稱	: 洲頭咀項目，作商業、辦公及住宅用途
位置	: 海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東
用途	: 住宅、商業及辦公
佔地面積	: 86,557平方米(45,320平方米用作發展)
容積率	: ≤4.77
建築密度	: ≤25%

- (6) 根據4份建設工程規劃許可證，該物業之建設工程符合市區規劃之規定，已獲准按發展計劃發展：

號碼	發出日期	建築名稱	計劃 建築面積 (平方米)	容積率之 建築面積 (平方米)
(2011)2003	二零一一年九月六日	A5棟、A6棟、A7棟住宅樓、 C1棟平台、DX號地庫、 C3棟幼兒園	97,301	76,115
(2012)1136	二零一三年二月二十一日	A4棟辦公樓及地庫	48,050	29,468
(2012)1137	二零一三年二月二十一日	A1棟酒店樓之地庫	30,948	1,221
(2012)1138	二零一三年二月二十一日	A2棟、A3棟住宅樓及DX-A2棟、 A3棟地庫	126,889	84,128
		總計	303,188	190,932

於估值日，尚未發出上述A1棟酒店樓地上建築面積之建設工程規劃許可證。

- (7) 根據3份建築工程施工許可證，該物業之建築工程已符合施工規定及獲准發展，建築面積約為272,240平方米：

號碼	發出日期	計劃 建築面積 (平方米)
44010520111170101	二零一一年十一月十七日	97,301
440105201308150101	二零一三年八月十五日	126,889
440105201308150201	二零一三年八月十五日	48,050
	總計	272,240

- (8) 根據廣州市城市規劃局於二零一零年一月五日發出之同意建設工程詳情覆函第(2010)26號，已同意位於海珠區馬沖以北、洪德路以西以及珠江以南、以東之商業、辦公及住宅項目之容積率面積為206,642平方米；地庫泊車位及地庫設施空間之面積為100,644平方米。

- (9) 根據《洲頭咀出入境邊防檢查站辦公用房回遷合同》，廣州市譽城房地產開發有限公司準備提供2,200平方米辦公面積及16個有蓋泊車位(640平方米)，於完工後用作洲頭咀出入境邊防檢查站，作回遷用途。

- (10) 根據 貴公司所提供資料，完成整個發展項目之估計尚需投入建築成本約為人民幣3,898,000,000元；於二零一三年七月三十一日，發展整個物業之已付建築成本約為人民幣98,000,000元。估值過程中，吾等已於估值內計入上述建築成本。

- (11) 猶如建議發展項目於二零一三年七月三十一日竣工之估計市值約為人民幣10,700,000,000元。
- (12) 根據營業執照第440101400078685號，廣州市譽城房地產開發有限公司已成立為中外合作企業有限責任公司，註冊資本為50,000,000美元，有效經營期由二零零三年三月三十一日起至二零一八年三月三十一日止。
- (13) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州市譽城房地產開發有限公司已取得有效營業執照並依照中國法律合法設立，廣州市譽城房地產開發有限公司的股東為廣州洲頭咀發展有限公司及廣州港集團有限公司；
 - (ii) 廣州市譽城房地產開發有限公司已繳清該物業之全部土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - (iii) 廣州市譽城房地產開發有限公司已取得部分建設工程規劃許可證及部分建築工程施工許可證，廣州市譽城房地產開發有限公司可開展相關的工程建設工作；
 - (iv) 按廣州市城市規劃局批准的規劃建設方案總建築面積（包括公建配套面積），廣州港集團有限公司可分得洲頭咀項目28%的建築面積，具體包括(a)按28%分配原則將地面建築物A4棟整棟辦公樓及A5棟部分住宅面積及(b)地下建築面積也按照28%的比例分配給廣州港集團有限公司。廣州洲頭咀發展有限公司則分配餘下之地上及地下建築面積，同時承擔廣州市譽城房地產開發有限公司之全部債務、虧損及風險；
 - (v) 根據廣州洲頭咀發展有限公司、廣州港集團有限公司及廣州市譽城房地產開發有限公司（「廣州譽城」）所訂立日期為二零一二年五月三十日之補充協議，廣州譽城不可就A5棟作在建工程抵押，亦不得預售／銷售A5棟的物業。此外，廣州譽城不可就A6棟作在建工程抵押，不得進行預售／銷售A6棟的物業，直至A4棟施工進度滿足預售條件要求（即結構施工完成70%）時，屆時廣州港集團有限公司將解除對A6棟的物業鎖定，可供預售和抵押；及
 - (vi) 該物業受限於抵押權人為中國工商銀行股份有限公司之一項最高額抵押，並以人民幣1,000,000,000元為限。轉讓或再抵押需取得銀行同意。
- (14) 根據 貴公司及中國法律顧問提供之資料，業權及主要批文及許可證之授予情況如下：
- | | |
|------------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同變更協議書 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有（部分） |
| 建築工程施工許可證 | 有（部分） |
| 合作協議及補充協議 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

B. 權益披露

(i) 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條將須記入該條所述登記冊之權益或根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	本公司/ 相聯法團	身份	股份及相關 股份數目	倉盤	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之權益	1,587,168,407	好倉	71.61%
		及/或實益擁有人	52,176,635 (附註1)	淡倉	2.35%
肖恩先生	本公司	實益擁有人	6,238,000	好倉	0.28%

附註：

- 該等股份包括(i)141,504,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos Holdings Limited (「Grand Cosmos」) 直接持有1,445,664,407股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright International Limited (「Sharp Bright」) 持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,587,168,407股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky Enterprises Holdings Inc. (「Magic Sky」)。此外，Grand Cosmos已向Magic Sky發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於最後可行日期，下列董事以實益擁有人身份擁有根據本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元) (附註1)	行使期	相關股份數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
肖恩先生	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零二一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡澍鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照上市規則第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比乃按於最後可行日期之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，實際或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條將須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益：

(a) 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	倉盤	概約持股 百分比 (附註4)
Sharp Bright	受控制法團 之權益	1,445,664,407	好倉	65.22%
		52,176,635	淡倉	2.35%
		(附註1)		
Grand Cosmos	實益擁有人	1,445,664,407	好倉	65.22%
		52,176,635	淡倉	2.35%
		(附註1)		
Crosby Capital Limited (「Crosby」)	受控制法團 之權益	124,804,000 (附註2)	好倉	5.63%
石庫門資本管理 (香港)有限公司 (「石庫門資本」)	受控制法團 之權益	124,804,000 (附註2)	好倉	5.63%

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	倉盤	概約持股 百分比 (附註4)
Shikumen Special Situations Fund (「Shikumen SSF」)	實益擁有人	124,804,000 (附註2)	好倉	5.63%
中國東方	受控制法團 之權益	1,639,345,042 (附註3)	好倉	73.96%
Magic Sky	實益擁有人及 在股份中擁有 抵押權益的人	1,639,345,042 (附註3)	好倉	73.96%

附註：

- Grand Cosmos直接持有1,445,664,407股現有股份，而Grand Cosmos已向Magic Sky發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。1,445,664,407股股份連同余斌先生持有之141,504,000股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky。
- Shikumen SSF為石庫門資本全資附屬公司，石庫門資本為Crosby全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，石庫門資本及Crosby被視為於Shikumen SSF擁有權益之股份中擁有權益。
- 該等股份包括：(i) Grand Cosmos及余斌先生押記予Magic Sky之1,587,168,407股股份；及(ii)將於Grand Cosmos發行予Magic Sky之認股權證所附帶之購買權按0.57497港元之購買價獲行使時予以轉讓的52,176,635股相關股份。Magic Sky為中國東方之全資附屬公司。因此根據證券及期貨條例，中國東方被視為於Magic Sky擁有權益之股份中擁有權益。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比乃按於最後可行日期之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

(b) 於本公司非全資附屬公司之股份權益

本公司一間附屬公司之 非控制性股東名稱	本公司之非全資 附屬公司名稱	持股百分比
貴州協輝房地產開發有限公司	貴州譽浚房地產開發有限公司	20.25%
貴州眾佳和力房地產信息諮詢 有限公司	貴州譽浚房地產開發有限公司	24.75%
永州澳亞旅遊有限公司	永州天譽旅遊發展有限公司	30%
永州澳亞旅遊有限公司	永州市天譽房地產開發有限公司	30%

於最後可行日期，除余斌先生為Sharp Bright及Grand Cosmos之唯一董事，亦為Sharp Bright之唯一股東，而Sharp Bright為Grand Cosmos之唯一股東外，概無董事於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司中出任任何董事或受聘職位。

C. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司名為綠景控股股份有限公司之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，概無董事及其各自之聯繫人士於與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（須根據上市規則第8.10條披露有關權益）。

余斌先生已向本公司承諾，只要彼仍為董事或控股股東，余斌先生會將其（及／或其聯繫人士）所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機（「商機」）及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

D. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

E. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，

- (i) 概無董事於自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製日期）以來由本公司或本集團任何成員公司（包括由於自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期）以來已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司）收購或出售或租用之任何資產中，或於由本公司或集團任何成員公司（包括由於自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期）以來已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司）擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於本公司或本集團任何成員公司（包括由於自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期）以來已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司）訂立於最後可行日期仍然生效且與本集團（包括由於自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期）以來已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司）之業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

F. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

G. 重大合約

下列重大合約(為並非於本集團日常業務中訂立之合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大:

- (a) 於二零一二年五月十七日,本公司與建銀國際金融有限公司訂立之包銷協議,據此建銀國際金融有限公司同意,就按每持有兩股已發行股份獲發一股供股股份之基準進行之供股(認購價為每股供股股份0.50港元)包銷209,787,590股供股股份,包銷佣金比率為3%;
- (b) 於二零一二年十一月三日,本公司、海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)、友邦有限公司*、廣州市城建天譽房地產開發有限公司(海航酒店之同系附屬公司,作為「轉讓人」)及廣州譽浚諮詢服務有限公司(本公司之間接全資附屬公司,作為「受讓人」)就轉讓人於二零一三年四月三十日或之前向受讓人轉讓位於中國廣東省廣州市天河區海航大廈第32及33層之物業訂立之補充協議,總代價約人民幣148,530,000元,其中本集團應付約人民幣18,392,000元需以現金支付,以及海航酒店應付本集團有關收購廣州寰城實業發展有限公司(原為本公司之附屬公司)全部股權之債項部份約人民幣130,138,000元。倘轉讓物業出現延遲,該等代價將以海航酒店須支付之違約利息抵銷;
- (c) 本公司(作為借方)及中國東方(作為貸方)就授出為數298,000,000港元之有期信貸額於二零一二年十一月六日訂立之二零一二年投資協議,該款項將以現有股份押記及發行認股權證(詳情見下文第(d)項)所抵押;
- (d) 本公司所簽訂日期為二零一二年十一月十六日向中國東方發行之認股權證文據,認股權證持有人將有權於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日期間以每股0.7217港元之最初認購價認購股份,總額共29,800,000港元;
- (e) Fortunate Start(作為押記人)及中國東方(作為受押記人)於二零一二年十一月十六日訂立之現有股份押記,據此廣州洲頭咀股份將押記予中國東方,以確保妥善履行本公司於二零一二年投資協議項下之責任;

* 僅供識別

- (f) 偉萬投資有限公司(「偉萬」,本公司之全資附屬公司)與Everleap Limited(「Everleap」)就以215,000,000港元之代價收購位於香港灣仔安盛中心14樓及停車位307號及308號(「安盛物業」)而於二零一二年十二月十九日所訂立之買賣協議;
- (g) 偉萬及Everleap於二零一三年一月十一日訂立之延期函件,以將上文第(f)項所提述之安盛物業買賣完成日期延後至二零一三年二月二十二日或之前,以及相同訂約方於二零一三年二月二十二日訂立之另一份延期函件,以將完成日期進一步延後至二零一三年十二月三十一日或之前;
- (h) 偉萬與Everleap於二零一三年三月十三日訂立之補充協議,由偉萬向Everleap支付額外按金2,000,000港元,作為就上文第(f)項所提述收購安盛物業支付之部份代價;
- (i) 偉萬與Everleap於二零一三年三月二十六日訂立之第二份補充協議,據此雙方同意通過由本公司發行承兌票據之方式支付上文第(f)項所提述收購安盛物業之部份代價共101,500,000港元;
- (j) 本公司於二零一三年四月五日向Everleap簽訂之承兌票據,據此本公司同意於二零一四年十月二日或之前向票據持有人支付合共96,000,000港元;
- (k) 本公司與Ultimate Advice Investments Limited(上文第(j)項所提述之承兌票據受讓方)於二零一三年七月二十九日就提前分三個階段償還承兌票據(最後一次為二零一三年十月二十九日或之前),導致應付款項金額減少至76,800,000港元;及
- (l) 該協議。

H. 專家及同意書

以下為於本通函載列或提述已提供意見或建議之專家名稱及資格:

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立估值師
廣東國鼎律師事務所(「廣東國鼎」)	中國法律顧問

立信德豪、戴德梁行及廣東國鼎各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，立信德豪、戴德梁行及廣東國鼎各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可否依法執行）。

於最後可行日期，立信德豪、戴德梁行及廣東國鼎各自自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期之經審核綜合賬目編製日期）以來，概無於本公司或本集團任何成員公司（包括自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期之經審核綜合賬目編製日期）以來因已同意或建議之收購而將成為本公司之附屬公司之任何公司）已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

I. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於中國之總辦事處及主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。
- (d) 本公司之公司秘書為張蓮順女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 除洲頭咀項目之中國法律意見外，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

J. 備查文件

以下文件由即日起至二零一三年十一月一日(包括該日)止之一般辦公時間內在本公司之香港主要辦事處(地址為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 本通函附錄二所載由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製廣州洲頭咀之會計師報告；
- (e) 本通函附錄三所載香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料之報告；
- (f) 本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製有關洲頭咀項目之估值報告；
- (g) 本附錄內「專家及同意書」一節所提述之專家書面同意書；
- (h) 本附錄內「重大合約」一節所提述之重大合約；及
- (i) 本通函。