

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出**名下所有九龍建業有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



九龍建業有限公司

**KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 34)

**非常重大收購**

**收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司**

九龍建業有限公司之財務顧問

CAZENOVE

嘉誠亞洲有限公司

---

九龍建業有限公司謹訂於二零零五年七月二十日星期三上午十一時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第269至270頁。無論閣下可否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，盡快交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓，而無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零零五年六月三十日

---

# 目 錄

---

	頁
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
協議 .....	5
將予收購之資產 .....	5
風險因素 .....	6
深物業之物業組合 .....	13
代價 .....	14
付款條款 .....	15
先決條件及監管批文 .....	16
財務支持及承諾 .....	16
完成 .....	18
收購責任 .....	18
資金來源 .....	19
收購之財務影響 .....	19
收購之原因及利益 .....	19
本公司及買方之資料 .....	20
賣方之資料 .....	20
股東批准 .....	20
股東特別大會 .....	21
股東要求按股數投票方式表決之程序 .....	21
董事會之推薦意見 .....	22
其他資料 .....	22
<b>附錄一 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>23</b>
<b>附錄二 — 深物業之會計師報告 .....</b>	<b>66</b>
<b>附錄三 — 經擴大集團之備考財務資料 .....</b>	<b>97</b>

---

## 目 錄

---

### 附錄四 — 經擴大集團之物業估值

(A) 本集團之牛池灣及加惠民道項目 .....	111
(B) 本集團其他香港物業 .....	119
(C) 本集團之澳門物業 .....	144
(D) 深物業之物業 .....	148

### 附錄五 — 一般資料 .....

256

### 股東特別大會通告 .....

269

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

- 「收購」：指建議由買方收購深物業約70.3%股本權益
- 「公佈」：指本公司於二零零五年四月六日就收購發表之公佈
- 「協議」：指於二零零五年四月一日就收購而訂立之買賣協議
- 「聯營公司」：具有上市規則賦予之涵義
- 「本公司」：指九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
- 「完成」：指根據協議之條款完成收購
- 「關連人士」：具有上市規則賦予之涵義
- 「中國證監會」：指中國證券監督管理委員會
- 「董事」：指本公司董事
- 「股東特別大會」：指本公司為批准協議而舉行之股東特別大會（或其任何續會），有關通告載於本通函
- 「本集團」：指本公司及其附屬公司
- 「廣東益商」：指廣東益商律師事務所，本公司之中國法律顧問
- 「港元」：指香港法定貨幣港元
- 「香港」：指中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

- 「最後可行日期」：指二零零五年六月二十四日星期五，於本通函付印前為確定若干資料以包括於本通函中之最後可行日期
- 「上市規則」：指聯交所證券上市規則
- 「百萬」：指百萬
- 「買方」：指Brilliant Idea Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司擁有85%權益之附屬公司
- 「中國」：指中華人民共和國
- 「Polytec Holdings」：指Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東
- 「人民幣」：指中國法定貨幣人民幣
- 「賣方」：指深圳市建設投資控股公司及深圳市投資管理公司，合計為深物業之控股股東。深圳市建設投資控股公司與深圳市投資管理公司均為深圳市政府擁有及深圳市國有資產監督管理委員會管理之國有企業
- 「股東」：指股份持有人
- 「股份」：指本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
- 「深物業」：指深圳市物業發展(集團)股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其證券於深圳證券交易所上市

---

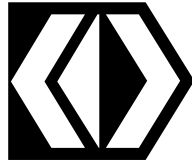
## 釋 義

---

「平方米」：指平方米

「聯交所」：指香港聯合交易所有限公司

「%」：指百分比



九龍建業有限公司  
**KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 34)

執行董事：

柯為湘先生 (主席)

吳志文女士

黎家輝先生

註冊辦事處：

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

非執行董事：

Keith Alan Holman先生 (副主席)

譚希仲先生

楊國光先生

獨立非執行董事：

周湛榮先生

李國星先生

陸恭正先生

司徒振中先生

敬啟者：

**非常重大收購**

**收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司**

**緒言**

董事於二零零五年四月六日公佈買方已訂立協議，根據協議，買方將以人民幣458,576,423.93元(相等於432,619,267.86港元)之收購代價收購深物業約70.3%之股權。深物業於深圳證券交易所上市，主要於中國從事房地產發展、投資及管理，亦有參與汽油銷售、計程車及餐廳營運。於收購完成後，深物業將成為本公司之附屬公司。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供更多有關協議之資料及深物業之財務資料，及向閣下發出股東特別大會之通告。

### 協議

#### 訂約方：

買方： Brilliant Idea Investments Limited (卓見投資有限公司)

買方擔保人： 九龍建業有限公司

賣方： 深圳市建設投資控股公司及  
深圳市投資管理公司

賣方擔保人： 深圳市投資控股有限公司

深圳市建設投資控股公司、深圳市投資管理公司及深圳市投資控股有限公司均為深圳市政府擁有及深圳市國有資產監督管理委員會管理之國有企業。

於協議日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，賣方及彼等之最終實益擁有人各自均獨立於本公司及其關連人士。

### 將予收購之資產

— 323,747,713股深物業之國有發起人股；及

— 57,113,899股深物業之內資法人股。

深物業為於中國註冊成立之股份有限公司，註冊資本為人民幣541,799,175元。買方將收購之股份佔深物業已發行股本約70.3%。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，於最後可行日期，深物業合共已發行541,799,175股股份，包括：(a)323,747,713股國有發起人股；(b)65,200,850股內資法人股；(c)91,355,000股上市普通股(A股)；(d)61,459,312股境內上市外資股(B股)；及(e)36,300股由深物業之高級行政人員及董事持有之非流通股。除深物業之高級行政人員及董事持有之36,300股非流通股、深物業一附屬公司之工會代表深物業若干僱員、附屬公司及聯營公司持有之2,516,800股內資法人股及買方將於該收購中擬收購之380,861,612股之外，深物業其餘股份(包括A股及B股)均由獨立股東(並非本公司及深物業之關連人士)持有。



## 董事會函件

買方將收購之已發行股份與深物業其他已發行股份(即上文(a)至(e))享有相同權利，該等股份為非上市股份，但可在取得包括深圳市國有資產監督管理委員會、國務院國有資產監督管理委員會、國家商務部及國家外匯管理局等有關中國當局批准後轉讓。

A股及B股乃公開買賣股份並由公眾投資者持有。於二零零四年十二月三十一日及最後可行日期，深物業分別共有37,647名及41,728名公開買賣股持有人，其中29,831名及33,755名為A股持有人，7,816名及7,973名為B股持有人。於二零零四年十二月三十一日及最後可行日期，A股首五大持有人分別共擁有深物業總已發行股本約0.58%及0.95%，而B股首五大持有人則共擁有深物業總已發行股本約0.43%及0.44%。

### 風險因素

以下財務資料乃摘錄自刊載於本通函附錄二由華融會計師事務所有限公司根據香港財務報告準則編製之深物業會計師報告(「會計師報告」)：

	二零零四年 人民幣百萬元	二零零三年 人民幣百萬元
總收益	1,326.3	1,079.5
稅前溢利	138.2	187.5
稅後溢利	102.5	142.8
總資產	2,462.0	2,595.4
股東權益	775.5	681.6
每股盈利(人民幣)	0.19	0.26
每股資產淨值(人民幣)	1.43	1.26

吾等謹請閣下垂注深物業根據國際財務報告準則編製截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及會計師報告(當中已為符合香港財務報告準則而作出適當調整)，由於申報會計師華融會計師事務所有限公司未能進行所需之審核程序，從而就深物業若干未綜合入帳之附屬公司之業績及資產與負債(詳見會計師報告(附錄二)附註17)取得確認，故彼等就上述經審核財務報表以及會計師報告均已發表保留意見。此保留意見乃基於彼等獲悉之證據有

## 董事會函件

限，而深物業集團管理層僅能提供未綜合入帳附屬公司之管理帳目而未提供會計記錄及支持憑證。於二零零四年十二月三十一日，財務報表中未綜合入帳附屬公司權益之帳面值為人民幣5,000,000元。此款額包括投資成本撇去減值(減值乃於攤佔未綜合入帳附屬公司資產淨值低於相應附屬公司投資成本時作出)人民幣25,000,000元、應收該等未綜合入帳附屬公司款項人民幣20,000,000元及應付該等未綜合入帳附屬公司款項人民幣40,000,000元。

請注意，深物業之申報會計師華融會計師事務所有限公司就截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度出具之有保留意見乃關乎欠缺資料以對深物業若干未綜合入帳附屬公司進行令人滿意之審計程序。因此，概不保證深物業之會計師報告(附錄二)第87至88頁列作未綜合入帳附屬公司權益之款額乃公平呈列。截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，該等未綜合入帳附屬公司分別為21間、22間及19間。

以下詳情乃摘錄及概括自該等未綜合入帳附屬公司之未經審核管理帳目：

	於十二月三十一日		
	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	127,896	226,814	315,035
總負債	320,329	346,662	426,857
盈利／(虧損)淨額	(530)	(29,027)	(15,625)

因深物業所提供之資料有限，本公司及彼等之中國法律顧問及申報會計師均已盡力(包括審閱可供審閱之公司紀錄、會計紀錄、合同等，並在適用時候向法定當局進行查冊)及就未綜合入帳之附屬公司對深物業之管理層於可能之範圍內進行有關諮詢。深物業管理層已證實，於二零零四年十二月三十一日餘下19家並無綜合入帳之附屬公司中，現時有18家暫無營業及商業活動，其餘一家即將予出售，故根據中國會計準則無須將之綜合入帳。不綜合入帳附屬公司之狀況於第8至9頁披露。

董事證實本公司已盡力及盡所有可行方法確定就編製會計師報告而言不綜合入帳附屬公司之資料。

未綜合入帳附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之資料(摘錄自未綜合入帳附屬公司之未經審核管理帳目)

未綜合入帳附屬公司名稱	擁有權 比例 %	投資成本 人民幣千元	減值 人民幣千元	帳面淨值 人民幣千元	應收/(付) 附屬公司 款項		總資產 千元	總負債 千元	盈利/ (虧損)淨額 千元	狀況	主要業務
					人民幣千元	千元					
深圳深亞環境科學工程開發中心	60	—	—	—	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	環境建設
深圳市國貿汽車貨運有限公司	100	—	—	—	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	運輸
深圳市國貿汽車實業公司汽配總匯	100	—	—	—	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	銷售汽車零件
深圳市國貿汽車實業公司汽車修配廠	100	—	—	—	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	汽車維修
深圳市特速機動車駕駛員 培訓中心有限公司	100	2,000	2,000	—	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	駕駛訓練
深業地產發展有限公司(「深業」)	100	15,834	15,834	—	20,000 (附註2)	64,236港元 (附註1)	230,822港元 (附註2)	(993)港元	—	有關期間內暫無營業	物業發展及投資控股
匯恆發展有限公司(「匯恆」)	100	—	—	—	—	34,106港元 (附註3)	54,302港元 (附註4)	441港元	—	有關期間內暫無營業	物業發展
Chief Link Properties Limited (「Chief Link」)	70	—	—	—	—	2,088港元 (附註5)	15港元	(8)港元	—	有關期間內暫無營業	物業發展
Syndis Investment Company Limited (「Syndis」)	70	—	—	—	—	816港元 (附註6)	15港元	(8)港元	—	有關期間內暫無營業	物業發展
Chatswood Investment & Development Co. Pty.	100	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—	二零零四年 暫無營業並清盤	物業發展
East Land Properties Limited (「East Land」)	100	—	—	—	—	7,134港元 (附註7)	4,426港元 (附註8)	(3)港元	—	有關期間內暫無營業	物業發展
深圳市物業工程建設監理公司	100	2,000	2,000	—	—	人民幣881元	—	—	—	將出售但正進行 股權轉讓手續	物業發展 諮詢服務

## 董事會函件

未綜合入賬附屬公司名稱	擁有權比例 %	投資成本 人民幣千元	減值 人民幣千元	帳面淨值 人民幣千元	應收/(付)		總資產 千元	總負債 千元	盈利/ (虧損)淨額 千元	狀況	主要業務
					附屬公司 款項 人民幣千元	／					
深圳市房產交易所	100	1,380	552	828	—	人民幣371元	人民幣262元	—	將出售但正進行 股權轉讓手續	物業發展	
深圳市國貿商場有限公司	100	12,000	6,184	5,816	—	人民幣9,405元 (附註9)	人民幣1,509元 (附註10)	—	自二零零四年 暫無營業	一般商品銷售	
深圳國貿貿易中心	100	—	—	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	貿易	
惠陽市深惠發展公司	100	—	—	—	—	人民幣440元	人民幣8,622元 (附註11)	人民幣75元	有關期間內暫無營業	物業發展	
深圳國貿廣場物業發展有限公司	70	36,712	18,739	17,973	(39,521)	人民幣447元	人民幣447元	—	自二零零三年 暫無營業及 正進行清盤	物業發展及投資	
深圳市龍耀房地產開發公司	100	28,184	28,184	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	物業發展	
深圳市物業發展集團湛江分公司	100	2,530	2,530	—	—	人民幣1,469元 (附註12)	人民幣2,534元 (附註13)	—	有關期間內暫無營業	物業發展	
深杉公司	100	18	18	—	—	—	—	—	有關期間內暫無營業	暫無營業	
大連深圳物業發展有限公司	100	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	有關期間內暫無營業 及於二零零四年清盤	物業發展	
南京深圳物業發展有限公司	100	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	有關期間內暫無營業 及於二零零四年清盤	物業發展	
深圳市物業建築設計公司	100	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	二零零二年暫無營業 及於二零零三年出售	物業發展	
總計		100,658	76,041	24,617	(19,521)	108,380港元 人民幣13,013元	289,580港元 人民幣13,374元	(571)港元 人民幣75元			

## 董事會函件

附註：

1. 深業之總資產64,236,000港元主要為應收附屬公司（「匯恆」）款項54,282,000港元、土地及樓宇8,304,000港元及現金及銀行存款1,030,000港元。
2. 深業之總負債230,822,000港元主要為最終控股公司（「深物業」）借款117,879,000港元（深物業已就其中人民幣109,835,000元作出減值撥備）、同系附屬公司借款102,575,000元、應付附屬公司（「Chief Link」及「Syndis」）款項2,603,000港元及應付同系附屬公司（「East Land」）款項7,118,000港元。
3. 匯恆發展有限公司之總資產34,106,000港元主要為發展中物業33,639,000港元。
4. 匯恆之總負債54,302,000港元主要為應付直屬控股公司（「深業」）款項54,282,000港元。
5. Chief Link之總資產2,088,000港元主要為應收直屬控股公司（「深業」）款項1,824,000港元。
6. Syndis之總資產816,000港元主要為應收直屬控股公司（「深業」）款項779,000港元。
7. East Land之總資產7,134,000港元主要為應收同系附屬公司（「深業」）款項7,118,000港元。
8. East Land之總負債4,426,000港元主要為應付控股公司（「深物業」）款項4,416,000港元，深物業已全數作出撥備。
9. 國貿商場之總資產人民幣9,405,000元主要為其他應收款項人民幣6,500,000元、現金及銀行存款及投資人民幣1,513,000元及證券投資人民幣1,390,000元。
10. 國貿商場之總負債為其他應付款項人民幣1,509,000元。
11. 深惠之總負債人民幣8,622,000元主要為應付帳款人民幣8,532,000元。
12. 湛江分公司之總資產人民幣1,469,000元主要為其他應收款項人民幣752,000元。
13. 湛江分公司之總負債人民幣2,534,000元為其他應付款項。

基於買方現對深物業董事會及管理層並無控制權，本公司現階段未能就日後清算深物業不綜合入帳之附屬公司之所需時間提供實質估計。本公司將於適當情況下將不綜合入帳之附屬公司綜合入帳或清盤。視乎有否對經擴大集團有利益之相關資產，暫無營業之附屬公司將不綜合入帳而清盤。本公司於收購完成後將採取適當步驟以適時就上述作出安排。在中國國內清盤及撤銷註冊涉及繁複程序，包括取得有關公司董事會批准清盤及撤銷註冊、在流通量大之報章/媒體公佈有關行動以及清算所有資產與負債，為時六至九個月時間。在報章／媒體刊登公佈後三個月，方會完成有關公司之清盤及撤銷註冊程序。

至於未綜合入帳附屬公司之往來帳目，本集團打算於收購完成後將之保留。本公司將定期評估追收欠款情況，以確定是否有必要作出任何撥備。

董事認為申報會計師華融會計師事務所有限公司就按照國際財務報告準則編製之深物業截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度經審核財務報表發出之保留意見不涉對投資者而言屬重大之事宜。董事已根據以下理據評估有關風險。

---

## 董事會函件

---

- I. 深物業自一九九二年至今為深圳證券交易所上市公司。深物業之財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已獲合資格專業人士武漢眾環會計師事務所有限責任公司根據中國註冊會計師獨立審計準則正式審核及審閱，且無保留意見。根據中國公認會計原則，暫無營業或即將出售之附屬公司毋須綜合入帳。
- II. 賣方深圳市建設投資控股公司及深圳市投資管理公司均為深圳市政府擁有之國有企業及由深圳市國有資產監督管理委員會管理。就此而言，本公司認為實際上此收購之賣方為深圳市政府。根據協議及廣東益商之意見，倘本公司及／或買方因深物業之經審核帳目(包括未綜合入帳附屬公司之不列帳負債)之失實陳述或遺漏而蒙受任何損失，本公司及／或買方有權向賣方追討損害賠償。賣方亦承諾除深物業之財務報表披露之負債外，深物業及其附屬公司並無其他重大未知負債、或然負債或其他損害深物業股東權益之事宜。廣東益商亦就此向本公司提供日期為二零零五年五月二十六日之法律意見。
- III. 就董事經一切合理諮詢後所知、所得資料及所信，概無就未綜合入帳附屬公司提供擔保。
- IV. 收購於二零零五年四月六日公佈，至今深物業管理層或本公司概無收到深物業未綜合入帳之附屬公司任何債權人之申索。本公司相信倘有對深物業及／或其附屬公司之申索，則經於香港及中國廣泛報導收購事項後應已作出。因此，董事對有保留意見之會計師報告之相關風險及未綜合入帳附屬公司任何不列帳負債微不足道抱正面態度。

此外，如會計師報告所述，深物業有若干待決訴訟之或然負債。詳加審閱獲提供之有關資料並向深物業之管理層詳加查詢後，董事認為就該等或然負債已詳細披露於深物業之會計師報告，而該等或然負債即深物業所有重大訴訟。董事憑廣東益商之

## 董事會函件

法律意見，並且鑑於本公司於協議下受到之法律保障，對上述會計師報告之披露程度及本公司面對之潛在財務風險抱正面態度，認為風險微不足道。

深物業全部待決訴訟程序之重大或然負債詳情載列如下：

- (1) 深物業及其中一間全資附屬公司為一宗於一九九九年提交法院審理之訴訟之被告人，據此，深物業集團被指其未有按合同訂明之時間正式轉讓有關物業之業權，故未有完成交易而違反房產買賣合同。廣東省高級人民法院已宣判並再審確認其對深物業不利之最終判決，裁定深物業須向原告人支付共約79,000,000港元(或約人民幣84,000,000元)之賠償。深物業已向最高人民法院上訴，而作為上訴之先決條件，深物業已按法院之財產提存令自願交出深物業集團之若干房產資產給予查封。該等資產於二零零四年十二月三十一日結算日之帳面值約為人民幣40,000,000元，而深物業之董事認為，此等資產之可變現價值足以應付法院判決所規定之賠償。深物業集團已就此宗訴訟之虧損作出約人民幣42,000,000元撥備。有關物業由法院評定為價值人民幣79,000,000元，於二零零四年十二月三十一日之帳面值為人民幣40,000,000元。倘有關物業用作賠償，人民幣42,000,000元撥備即為全數撥備。截至最後可行日期，上訴仍在最高人民法院進行。
- (2) 法院已審理二零零零年有關延遲交付房產而對深物業提出之訴訟，根據法院之判決，深物業須向原告人退回有關物業之全部價款人民幣10,800,000元及應計利息。已就有關賠償作出約人民幣8,000,000元之撥備。深物業已向最高人民法院提出上訴，於二零零五年一月十八日亦已舉行聆訊。截至最後可行日期暫未有判決。
- (3) 深物業一間附屬公司收到有關延遲交付房產及業權證之索賠。原告人之索償為人民幣4,200,000元。於二零零五年二月二十一日深圳中級人民法院就訴訟展開聆訊。在已向法院提供實質證據下，於二零零五年六月一日所發出之判決乃判深物業之附屬公司勝訴。原告人其後已就判決提出上訴。深物業董事在諮詢該公司之律師後，認為由於已有實質證據證明與索償不符，該索償缺乏根據，預期該附屬公司將繼續勝訴，並將不會因為此宗索償而蒙受任何虧損，故並無就此案作出任何撥備。

## 董事會函件

- (4) 深物業集團就約人民幣8,600,000元之銀行貸款而為第三方金田實業(集團)股份有限公司作出擔保。有關貸款未有如期償還，而銀行已對借款人及深物業採取法律行動以收回貸款之本金額及應計利息。法院因此而對深物業集團之若干長期證券投資發出查封令。有關投資於二零零四年十二月三十一日之帳面值約為人民幣5,800,000元。已就此宗訴訟作出人民幣8,600,000元之虧損撥備。

### 深物業之物業組合

以下為深物業於二零零四年十二月三十一日之主要物業權益：

- 持作發展土地：
- 皇崗地盤：位於深圳皇崗口岸，可建成建築樓面面積約達177,100平方米之商住物業。
- 海甸島地盤：位於海南島海口市，可建成建築樓面面積約達28,900平方米之住宅物業。
- 冬瓜嶺地盤：位於深圳市，可建成建築樓面面積約達26,400平方米之住宅物業。
- 在建項目：
- 皇御苑C區：位於深圳皇崗口岸之住宅發展項目，總建築樓面面積約達131,500平方米，預期於二零零七年落成。
- 風和日麗B組：位於深圳龍華鎮之住宅發展項目，總建築樓面面積約達88,200平方米，預期於二零零七年落成。
- 竣工項目存貨：
- 皇御苑A及B區：建築樓面面積約達47,000平方米之住宅單位。
- 皇城廣場：位於皇崗口岸之商住項目，合計總建築樓面面積約達35,300平方米。



---

## 董事會函件

---

田園都市五期：位於上海閔行區之住宅發展項目，建築樓面面積約達800平方米。

俊峰麗舍：位於深圳之住宅發展項目，建築樓面面積約達34,000平方米。

投資物業：

深圳國際貿易中心：位於深圳羅湖區，總零售面積約為22,100平方米，總辦公室面積約為8,500平方米。

國貿商業大廈：位於深圳羅湖區，總辦公室面積約為17,700平方米。

天安國際大廈：位於深圳羅湖區，由深物業持有50%權益，總零售面積約為21,700平方米，總辦公室面積約為8,400平方米。

## 代價

人民幣458,576,423.93元（相等於約432,619,267.86港元）或每股擬由買方收購之深物業股份國有發起人股（323,747,713股）及內資法人股（57,113,899股）約人民幣1.204元。代價每股人民幣1.204元較：

- i. A股（人民幣4.69元）及B股（2.35港元）於二零零五年三月三十一日（即該等股份於二零零五年四月一日及四日暫停買賣前之最後一整個交易日）於深圳證券交易所所報之收市價分別折讓約74.3%及51.6%；
- ii. A股（人民幣4.07元）及B股（2.19港元）截至二零零五年三月三十一日對上10個交易日按於深圳證券交易所所報之平均收市價分別折讓約70.4%及48.1%；
- iii. A股（人民幣4.39元）及B股（2.27港元）截至二零零五年三月三十一日對上30個交易日按於深圳證券交易所所報之平均收市價分別折讓約72.6%及50%；
- iv. A股（人民幣4.61元）及B股（2.60港元）於二零零五年六月二十四日星期五（即最後可行日期）於深圳證券交易所所報之收市價分別折讓約73.9%及56.4%。

---

## 董事會函件

---

協議之條款(包括代價)乃參考中國目前之市況及深物業於二零零四年十二月三十一日之每股股份相關資產淨值約人民幣1.047元(乃根據全數已發行股份(包括國有發起人股、內資法人股、上市普通股(A股)、境內上市外資股(B股)及由深物業之高級行政人員及董事持有之非流通股)計算)(如其二零零四年年報所述)後經公平磋商所達致及釐定。代價每股人民幣1.204元較深物業於二零零四年十二月三十一日(經參考最近期刊發於二零零五年三月三十一日之季度財務資料)之每股資產淨值約人民幣1.047元溢價15%。董事認為，代價對本公司而言屬公平合理，而收購乃符合股東之整體利益。

### 付款條款

- 簽訂協議前已付人民幣20,000,000元之誠意金。
- 佔總代價50%之按金將於協議日期起計之五個工作天內支付。於收到此筆款項後之五個工作天內，賣方將退還買方一半誠意金。其餘誠意金人民幣10,000,000元視作買方就深物業可能收購下述之具吸引力之投資項目之若干未來承諾之履約保證。
- 買方將於賣方發出付款通知後之五個工作天內向賣方支付代價餘額。有關通知將於取得有關中國監管批文，及獲中國證監會授出豁免或買方對深物業其餘股份提出全面收購建議之責任完成後發出。若協議於完成前終止，買方並無責任支付代價餘額。
- 於最後可行日期，一半代價人民幣229,288,212元已繳付賣方，而一半誠意金人民幣10,000,000元已由賣方退還。實益擁有買方15%已發行股份之劉慰慈先生(「劉先生」)已就買方向賣方所支付一半代價人民幣229,288,212元出繳人民幣34,393,232元(即其攤佔50%代價之15%份額)。劉先生及本公司將於上段所述代價餘額到期應付時支付各自攤佔代價餘額之份額(分別為人民幣34,393,232

## 董事會函件

元及人民幣194,894,980元)。本公司與劉先生目前並無就訂約方違約訂立正式協議。倘劉先生未能支付其攤佔代價餘額之份額，預期本公司將會先代其支付其攤佔代價之份額，然後再向劉先生討回。根據劉先生提供之銀行資信證明函(當中已說明銀行融資額水平及保持關係年期)，董事認為劉先生有足夠資金履行其責任，故劉先生拖欠其攤佔代價份額之出資之機會極低。

- 若協議終止，則根據協議佔總代價50%之已付金額人民幣229,288,212元及誠意金餘額人民幣10,000,000元將不計利息發還予買方，但仍需遵守下文「財務支持及承諾」一節所載之罰則而可能遭受扣減金額(如有)。

### 先決條件及監管批文

該收購根據上市規則第14章構成本公司一項非常重大收購，並須於股東特別大會上獲得股東通過。除此之外，根據廣東益商，協議將於取得深圳市國有資產監督管理委員會、國務院國有資產監督管理委員會、國家商務部及國家外匯管理局之監管批文及中國證監會就收購發出無異議函後生效。待本通函「完成」一節所載之收購程序完成後，買方將成為深物業之股東。如該收購不獲上述監管機構批准，協議將告終止，而所有已付代價及人民幣10,000,000元履約保證金將退回買方。本公司已向有關中國監管當局提出申請，並正進行相關行動，以確保可取得批文。一經取得有關批文後，將向中國證監會申請豁免提出全面收購建議。一半代價(即人民幣229,288,212元及履約保證金人民幣10,000,000元)已於取得所需監管批文前支付。**股東務請注意，概無法肯定能否取得所需監管批文，故亦無法肯定收購能否完成。如未能取得所需中國監管當局批文或協議因任何其他理由終止，本公司將另行發表公佈。**

### 財務支持及承諾

買方已承諾，於完成日期起計之6個月內，其將促使深物業獲提供人民幣500,000,000元之營運資金。有關營運資金將由本公司及劉先生按彼等各自於買方之股權比例提供，用於加強深物業之財務狀況，以便深物業加快其業務發展步伐。鑒於深物業將

## 董事會函件

成為本公司擁有59.76%權益之附屬公司，且概無本公司及買方之關連人士擁有10%或以上深物業之表決權，而深物業並非本公司董事、主要行政人員或主要股東之聯繫人士或於過去十二個月內擔任董事，故向深物業提供營運資金將被視為財務援助，惟根據上市規則第14A.11(5)條所豁免。此外，買方又已承諾將於完成日期起計12個月內物色總值不少於人民幣500,000,000元之優質而有正面投資回報之具吸引力中國投資項目供深物業收購，否則買方須支付罰款，將從賣方保留為履約保證金之誠意金人民幣10,000,000元扣減。罰款額將根據買方未能履行其物色規模達人民幣500,000,000元之具吸引力中國投資項目供深物業收購之責任之程度而定，而履約保證金人民幣10,000,000元之任何餘額將於轉讓深物業70.3%已發行股份一年後之一個月內由賣方退回買方。根據協議，買方承諾其將持有根據協議購入之深物業股份至少3年。中國律師廣東益商表示，倘上述承諾未獲履行，有關中國監管當局可能作出行政處罰。廣東益商表示，倘承諾未獲履行，本公司不確定本公司或買方可能面對何種行政處罰。處罰可能以審查或批評而非金錢形式作出。有關中國監管當局可指中國證監會或負責審批收購之任何一個或多個中國當局。

根據協議，買方及本公司已承諾於轉讓深物業股份(收購標的物)時就深物業之借貸向賣方一聯屬財務機構提供為數人民幣20,000,000元之擔保，以取代由其中一個賣方現時提供之相若擔保。此項擔保旨在讓買方(作為主要股東)可接收其中一名賣方之責任以向深物業提供營運資金。由於深物業將於完成時成為買方一附屬公司，故提供此項擔保不應視為上市規則所界定之向某實體墊款。於最後可行日期，深物業根據此項擔保之借款約為人民幣13,000,000元。根據協議，本公司毋須就此提供其他抵押品。

本公司及賣方之擔保人相互承諾，如買方或賣方(視情況而定)未能履行彼等於協議項下之責任，則本公司或賣方之股東(視情況而定)將代為履行有關權利及責任。倘本公司或賣方之擔保人未能履行各自於協議項下之責任，則違約方將須支付罰款約人民幣22,900,000元及／或償付另一方所招致任何損失或損害(如下段所披露般)。

---

## 董事會函件

---

根據協議，倘若協議被協議之任何訂約方無理終止，解約方須向對方支付約人民幣22,900,000元之罰金以及賠償對方蒙受之一切損失或損害。惟倘若協議因任何訂約方未能履行本身根據協議之責任而被終止，違約方將負責另一方由此蒙受之任何損失或損害。倘若買賣雙方均有違約，各違約方均須對本身之責任負責。此外，倘若買方超過30日仍未能支付協議所述之代價，賣方有權終止協議，屆時買方亦須向賣方支付不多於約人民幣22,900,000元之罰金。此筆人民幣22,900,000元之款項乃按協議項下總代價之5%為基準釐定，及按公平原則磋商後遵照一般商業條款釐定。在上文所述之規限下，倘若協議被終止，構成協議項下50%代價之已支付款項人民幣229,288,212元及履約保證金人民幣10,000,000元於扣減罰款(如有)後將不計利息退回予買方。

### 完成

於取得有關中國監管當局批文，以及獲中國證監會給予豁免又或買方對深物業股份提出全面收購建議之責任完成後，則須繳付總代價其餘50%。在款項繳清後之五個工作日內，賣方將安排把深物業之70.3%已發行股份轉讓予買方以及就有關轉讓向深圳市工商行政管理局辦理登記手續。

### 收購責任

由於深物業之A股及B股於深圳證券交易所上市，就收購取得一切必需之監管批准後，買方將需要向其餘深物業股份(不包括其將收購者)提出全面收購建議。買方計劃向中國證監會申請豁免，以免除向深物業之其餘股份提出全面收購建議之責任。倘若未獲中國證監會以出具無保留意見書之方式批出豁免，買方將需要向其擬收購之深物業之70.3%已發行股份以外之餘下已發行股份(由內資法人股、上市普通股(A股)、境內上市外資股(B股)及由深物業之高級行政人員及董事持有之非流通股組成)提出全面收購建議。倘以最後可行日期為根據中國證監會所訂規則釐定收購價之參考日期，董事估計，倘若深物業之所有餘下股東接納收購建議，有關全面收購建議將產生約人民幣528,500,000元之額外現金開支。董事在此確認，若未能獲得中國證監會豁免，將有足夠的資源支付攤佔此額外現金開支人民幣528,500,000元之85%，即人民幣449,200,000元，作為全面收購建議所需。

---

## 董事會函件

---

本公司將於中國證監會就是否授出豁免作出決定後再作公佈。

### 資金來源

本集團擬自內部資源及銀行借貸撥付收購。倘若本集團需要如上文所述向深物業提供人民幣500,000,000元作為營運資金及／或對深物業餘下股份提出全面收購建議，而總值約達人民幣1,500,000,000元之資金將按各別於買方之股權比例由劉慰慈先生及本集團之內部資源及／或銀行借貸撥付。董事會尚未就以內部資源及銀行借貸撥付有關資金之比例訂出詳細計劃。

持有買方權益15%之少數股東將攤佔其所需出資。

### 收購之財務影響

於完成時，深物業將由本集團實際擁有59.76%權益。根據本集團之會計政策，本集團於深物業之權益乃綜合計入本通函附錄三所述之經擴大集團備考綜合資產負債表並減去少數股東權益。誠如本通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考綜合收益計算表」所示，經擴大集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度將賺取376,000,000港元盈利。

附錄三載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，當中已計及收購之影響。

### 收購之原因及利益

董事對中國物業市場之長遠前景，尤其是對位於重要城市中優越地段之項目，感到樂觀。收購誠本集團落實開拓中國物業市場積極策略之重要一步。深物業擁有優質投資及發展物業組合，當中部份物業座落於深圳、上海及海南之有數黃金地段，住宅及商業物業兼備，復有一隊熟悉中國物業市場及發展之專業管理團隊，使本集團得以穩健地加快在中國市場之發展。

對於中國近期就物業交易所採納之政府措施，董事認為有關措施雖將導致各大城市（尤其是上海）之物業價格出現短期調整，但本集團將可趁機以較合理價格增購國內不同城市之土地及物業，以滿足長期發展之需要，故長遠來說將對本集團有利。

---

## 董事會函件

---

本集團計劃保持深物業之上市地位，並以此為發展中國物業市場及在中國其他投資之旗艦。

協議之條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。董事認為，協議之條款對本公司而言屬公平合理，且符合股東之整體利益。

### 本公司及買方之資料

本集團主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外財務投資。買方為本公司擁有85%之附屬公司，買方其餘15%實益權益由與本集團及其關連人士亦與深物業及其控權股東並無關連之獨立第三者劉慰慈先生擁有。劉先生為一名董事之私人朋友，彼將收購引入本公司。劉先生並無持有本公司任何權益。買方就收購支付之所有代價（包括融資承諾及全面收購建議之開支）將由買方之股東按各自之股權比例撥付。除訂立協議外，買方並無其他重大資產。

### 賣方之資料

賣方為由深圳市政府擁有，並由深圳市國有資產監督管理委員會管理之國有企業。賣方從事投資控股及深圳市政府國有資產之投資控股及管理及主要於深圳市內經營。

### 股東批准

根據上市規則第14章，該收購構成本公司之一項非常重大收購，須待股東於股東特別大會上批准方可作實。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，董事確認概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

Intellinsight Holdings Limited（持有約62.25%已發行股份之股東，並由本公司之主席及執行董事柯為湘先生及執行董事吳志文女士及其家族成員為受益人之全權信託最終及全資擁有）已表明計劃就議案投支持票以通過收購；其可行使本公司62.25%已發行股份投票權之控制權。Intellinsight Holdings Limited與其他股東於收購中擁有相同權益。

---

## 董事會函件

---

股東及準投資者務請注意，收購須待中國多項監管批文方會作實，故不一定會完成。股東及準投資者在買賣本公司證券時務請謹慎行事。

### 股東特別大會

本公司訂於二零零五年七月二十日星期三上午十一時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿召開股東特別大會，考慮及於認為適當時通過有關收購及其他事項之決議案，大會及其續會通告載於本通函第269至270頁。

隨函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下可否出席大會，務請將代表委任表格按其印列之指示填妥，盡快交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓，而無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

### 股東要求按股數投票方式表決之程序

本公司之組織章程細則第75條載列股東要求按股數投票方式表決之程序：

於任何股東大會上，每項提呈投票之決議案須首先以舉手方式由在場股東投票表決，除非下列人士（於宣布舉手投票結果之前或當時或於收回任何要求按股數投票方式表決之時）要求按股數投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 不少於三位有權在會上投票之股東（倘股東為有限公司，即其授權代表），無論是否親身或委託代表出席；或
- (iii) 代表有權在會上投票之全部股東之中不少於十分之一投票權之任何一名或多名股東（倘股東為有限公司，即其授權代表），彼等可以親身或委託代表出席；或
- (iv) 持有授予大會投票權股份之一名或多名股東（倘股東為有限公司，即其授權代表），而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額之十分之一；該等股東可以親身或委託代表出席。



---

## 董事會函件

---

除非有人如此要求按股數投票方式表決且要求並無遭撤回，否則主席宣佈有關的決議已獲舉手表決通過或一致通過，或獲某特定過半數通過，或不獲通過，並且在載有公司議事程序紀錄的簿冊內亦登載相應的記項，即為有關事實的確證，而無須證明該項決議案所得的贊成票或反對票的數目或比例。

### 董事會之推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為協議之條款公平合理，而協議亦符合本公司及其股東之整體利益，故提議股東於股東特別大會上投票贊成決議案以批准協議。

### 其他資料

務請閣下垂注本集團及深物業之財務資料、深物業之物業權益估值報告，以及本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
**柯為湘**  
謹啟

二零零五年六月三十日

## 1. 股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本如下：

法定： 港元

<u>1,000,000,000</u>	股股份，於最後可行日期	<u>100,000,000.00</u>
----------------------	-------------	-----------------------

已發行及繳足：

<u>566,767,850</u>	股已發行股份，於最後可行日期	<u>56,676,785.00</u>
--------------------	----------------	----------------------

所有現有已發行股份於股息分派、投票及股本等各方面均享有同等權益。二零零四年一月十九日，因以每股6.85港元作價配售及補足認購新股份，故發行合共83,000,000股股份。除上述者外，自二零零四年十二月三十一日（本公司上一個財政年度之年底）至今，本公司之法定及已發行股本概無任何變動。

根據本公司於二零零三年五月二十一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」），董事可酌情邀請本集團之僱員（包括董事及其他人士）按購股權計劃之條款及條件承購可認購股份之購股權（當與任何其他計劃一併合計時），所涉股份合共不得超過本公司於二零零三年五月二十一日（即購股權計劃之採納日期）之已發行股本之10%。自採納以來，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。於最後可行日期，概無根據購股權計劃發行在外之購股權。

除本文所披露者外，本公司概無就其股份或借貸資本設定購股權，亦無有條件或無條件同意就此設定購股權，且並無發行或授出或有條件或無條件同意發行或授出任何影響股價之認股權證或兌換權。

除上文所披露者外，本公司概無任何可兌換為股份之購股權、認股權證及兌換權。除上文所披露者外，本公司概無為獲取現金或其他代價而發行或擬發行任何股份或借貸資本，亦無就發行或出售任何上述資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

股份在聯交所上市。除股份外，本公司概無任何證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無（並不擬）申請將本公司證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

## 2. 三年財務業績摘要

以下為截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止三個財政年度本集團之經審核財務資料之概要。本集團之帳目乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則而編製。

## 綜合收益計算表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	773,425	673,812	591,157
其他收入	6,518	4,061	7,444
折舊開支	(468)	(567)	(1,273)
員工成本	(37,824)	(31,432)	(31,503)
存貨成本	(350,419)	(384,776)	(319,637)
其他經營費用	(56,983)	(24,934)	(44,935)
經營盈利	334,249	236,164	201,253
財務成本	(6,169)	(11,036)	(7,580)
所佔聯營公司盈利減虧損	12,889	7,496	2,373
出售附屬公司投資之盈利	0	0	49
出售聯營公司投資之盈利	0	0	589
先前於投資重估儲備金撇除之 聯營公司商譽減值虧損	0	0	(4,000)
出售證券投資之盈利／(虧損)	0	2,399	(4,792)
除稅前盈利	340,969	235,023	187,892
所得稅	(38,141)	(33,480)	(30,497)
除稅後盈利	302,828	201,543	157,395
少數股東權益	268	(43)	(1,541)
股東應佔盈利	<u>303,096</u>	<u>201,500</u>	<u>155,854</u>
股息			
— 中期	39,674	29,026	24,188
— 末期	141,692	124,689	96,754
	<u>181,366</u>	<u>153,715</u>	<u>120,942</u>

## 綜合資產負債表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產	4,960,506	4,745,993	4,413,490
流動資產	<u>1,657,069</u>	<u>1,145,036</u>	<u>922,351</u>
資產總值	6,617,575	5,891,029	5,335,841
流動負債	(1,182,089)	(668,863)	(755,197)
非流動負債	(1,180,517)	(1,933,917)	(1,335,272)
少數股東權益	<u>(1,208)</u>	<u>(1,476)</u>	<u>(2,183)</u>
資產淨值	<u><u>4,253,761</u></u>	<u><u>3,286,773</u></u>	<u><u>3,243,189</u></u>
股本	56,677	48,377	48,377
儲備金	<u>4,197,084</u>	<u>3,238,396</u>	<u>3,194,812</u>
股東權益	<u><u>4,253,761</u></u>	<u><u>3,286,773</u></u>	<u><u>3,243,189</u></u>

## 3. 經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合收益計算表及綜合現金流量表、於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表之摘要及其相關附註，有關資料乃摘錄自本公司之經審核財務報表：

**綜合收益計算表**

截至十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>營業額</b>	2	773,425	673,812
其他收入		6,518	4,061
折舊		(468)	(567)
員工成本		(37,824)	(31,432)
存貨成本		(350,419)	(384,776)
其他經營費用		(56,983)	(24,934)
<b>經營盈利</b>		334,249	236,164
財務成本	3(a)	(6,169)	(11,036)
所佔聯營公司盈利減虧損	3(c)	12,889	7,496
出售證券投資之盈利		—	2,399
<b>除稅前盈利</b>	3	340,969	235,023
所得稅	5(a)	(38,141)	(33,480)
<b>除稅後盈利</b>		302,828	201,543
少數股東權益		268	(43)
<b>股東應佔盈利</b>	6	<u>303,096</u>	<u>201,500</u>
<b>股息</b>	7(a)		
中期股息		39,674	29,026
末期股息		141,692	124,689
		<u>181,366</u>	<u>153,715</u>
<b>每股盈利</b>	8	<u>53.9 仙</u>	<u>41.7 仙</u>
<b>每股股息</b>	7(a)	<u>32 仙</u>	<u>28 仙</u>

## 綜合資產負債表

於十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	10	3,466,563	3,019,710
未來發展土地		9,500	10,216
土地及發展權益	11	1,264,937	1,230,418
聯營公司權益	14	46,026	32,674
證券投資	15	110,099	394,872
各項貸款		60,158	56,239
遞延稅項資產	9(b)	3,223	1,864
		<u>4,960,506</u>	<u>4,745,993</u>
<b>流動資產</b>			
物業發展權益	16	400,000	—
存貨	17	789,261	899,772
營業應收帳款及 其他應收款	18	209,143	62,184
各項貸款		84,834	104,828
應收聯營公司款		83	—
證券投資	15	129,251	63,644
定期存款(已抵押)		—	5,719
現金及現金等價物		44,497	8,889
		<u>1,657,069</u>	<u>1,145,036</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及 其他應付款	19	491,970	285,857
銀行貸款	21	665,442	370,000
本期稅項	9(a)	24,677	13,006
		<u>1,182,089</u>	<u>668,863</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>474,980</u>	<u>476,173</u>
<b>資產總額減流動 負債轉次頁</b>		5,435,486	5,222,166

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>資產總額減流動</b>			
負債承前		5,435,486	5,222,166
<b>非流動負債</b>			
最終控股公司貸款	20	7,519	—
銀行貸款	21	1,086,987	1,838,989
其他應付款	11	62,263	73,603
遞延稅項負債	9(b)	23,748	21,325
		<u>1,180,517</u>	<u>1,933,917</u>
少數股東權益		<u>1,208</u>	<u>1,476</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>4,253,761</u></u>	<u><u>3,286,773</u></u>
<b>資本及儲備金</b>			
股本	22	56,677	48,377
儲備金	23	<u>4,197,084</u>	<u>3,238,396</u>
		<u><u>4,253,761</u></u>	<u><u>3,286,773</u></u>

## 本公司資產負債表

於十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	10	2,800,553	2,570,463
附屬公司權益	13	2,317,774	2,093,380
		<u>5,118,327</u>	<u>4,663,843</u>
<b>流動資產</b>			
營業應收帳款及 其他應收款	18	7,267	10,507
現金及現金等價物		13,196	3,444
		<u>20,463</u>	<u>13,951</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及 其他應付款	19	86,676	59,814
銀行貸款	21	140,300	370,000
本期稅項	9(a)	5,363	2,884
		<u>232,339</u>	<u>432,698</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(211,876)</u>	<u>(418,747)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		4,906,451	4,245,096
<b>非流動負債</b>			
最終控股公司貸款	20	7,519	—
銀行貸款	21	1,017,687	1,062,727
遞延稅項負債	9(b)	16,292	13,687
		<u>1,041,498</u>	<u>1,076,414</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>3,864,953</u></u>	<u><u>3,168,682</u></u>
<b>資本及儲備金</b>			
股本	22	56,677	48,377
儲備金	23	3,808,276	3,120,305
		<u><u>3,864,953</u></u>	<u><u>3,168,682</u></u>



## 綜合權益變動表

截至十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於一月一日之權益總值		3,286,773	3,243,189
重估投資物業盈餘／(虧損)	23	257,792	(26,272)
重估證券投資盈餘	23	14,218	—
未確認於收益計算表之 淨收益／(虧損)		272,010	(26,272)
本年度淨盈利		303,096	201,500
於年內批准及已派付之 上財政年度之末期股息	7(b)	(124,689)	(96,754)
於年內宣派及已派付之中期股息	7(a)	(39,674)	(29,026)
出售證券投資之重估盈餘 轉往收益計算表	23	—	(5,864)
發行股份	22	8,300	—
淨股本溢價收入	23	547,945	—
於十二月三十一日之權益總值		<u>4,253,761</u>	<u>3,286,773</u>

## 綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>經營業務所得／(所耗) 現金淨額</b>	24(a)	793,048	(282,890)
<b>投資項目</b>			
出售其他固定資產		2	—
出售上市證券投資		—	43,865
贖回持有至到期證券		—	1,000
添置固定資產及物業		(182,589)	(6,516)
添置未來發展土地		—	(17)
添置土地及發展權益		(114,246)	(185,567)
收購附屬公司	24(b)	(400,000)	(141,750)
聯營公司貸款(增加)／減少		(4,638)	1,663
已收聯營公司股息		840	420
<b>投資項目所耗現金淨額</b>		(700,631)	(286,902)
<b>融資項目</b>			
銀行貸款(減少)／增加		(456,560)	686,016
最終控股公司貸款增加		7,519	—
發行股份淨收入		556,245	—
已派股息		(164,013)	(125,527)
已派少數股東股息		—	(750)
<b>融資項目(所耗)／所得現金淨額</b>		(56,809)	559,739
<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>		35,608	(10,053)
<b>於一月一日現金及現金等價物</b>		8,889	18,942
<b>於十二月三十一日現金及現金等價物</b>		44,497	8,889

**帳項附註**

(以港幣計算)

**1. 重要會計政策****(a) 遵例聲明**

本帳項已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之會計實務準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，此等新準則適用於二零零五年一月一日或之後之會計年度。

本集團並無提早在截至二零零四年十二月三十一日止年度之帳項採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新準則所帶來之影響，惟暫時未能評論此等新準則會否對營運業績及財務狀況帶來重大影響。

**(b) 編製基準**

除投資物業按重估值及部分證券投資按市值入帳(見下文會計政策)外，本帳項是以歷史成本作為編製基準。

**(c) 帳項合併標準**

綜合帳項包括九龍建業有限公司及其所有附屬公司編製至十二月三十一日之帳項，及集團所佔聯營公司該年度業績與聯營公司之資產淨值。年內購置或出售之附屬公司由自收購日起或至出售日止之業績已包括於綜合收益計算表內。集團公司間之重要交易及結存已於綜合帳內抵銷。

綜合結算時產生之商譽乃指收購附屬公司及聯營公司成本超出本集團於收購日分估所收購可分辨資產及負債公平值之數額。

於二零零一年一月一日或以後之收購，商譽已按估計可使用年期以直線法在綜合收益計算表攤銷。於二零零一年一月一日前之收購，商譽已於儲備金內抵銷及已減去其減值虧損。

於年內出售附屬公司或聯營公司時，先前未於綜合收益計算表攤銷之應佔商譽部分或前期在集團儲備金所處理之有關商譽將撥入出售盈虧中計算。

**(d) 附屬公司權益**

根據香港(公司條例)附屬公司乃本集團直接或間接擁有超過半數之已發行股份或控制超過半數之表決權或能控制其董事會之組成權之公司。

在本公司資產負債表內，附屬公司投資是按成本值扣除任何減值虧損入帳。

**(e) 聯營公司權益**

聯營公司乃指本集團在非控制或聯合控制下而又能對其行政運用有重大影響力，包括參與其財務及營運決策之公司。

聯營公司之投資乃按權益法記入綜合帳項，並先以成本入帳，後就本集團佔該聯營公司淨資產於收購後之變動作出調整。綜合收益計算表反映本集團所佔聯營公司於收購後之年度業績。

聯營公司之業績乃按有關截至或早於本公司結算日之期間實收及應收股息計入本公司之收益計算表，而收取該等股息之權利已於結算日確定。

在本公司資產負債表內，於聯營公司之投資是按成本扣除任何減值虧損入帳。

**(f) 合營項目權益**

合營項目為某合約上之安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制之資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可分佔該等資產將來賺取之經濟利益。

本集團應佔共同控制資產及與其他合營者共同產生之負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上之權益而直接產生之負債及費用均已在年結時以應計基準入帳，出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品之收入，及應佔由合營項目所產生之所有費用，而當該等交易附有之經濟利益可能流入或流出本集團時，均已在收益計算表帳內確認。

**(g) 物業****(i) 投資物業**

投資物業乃指用作收租用途之土地及樓宇權益，除其租約剩餘期限不足或等於20年外，皆不作週期性折舊攤銷。此等物業均由獨立專業測計師依據其淨租金收入及收入潛力之公開市價計算，投資物業之價值變動乃在投資物業重估儲備金帳內處理。倘此儲備之總數不足以抵銷整體重估所產生之虧損時，該差額則在收益計算表內撇銷。當過往虧損曾於收益計算表內扣除而重估盈餘隨後發生，該盈餘將計入收益計算表內以抵銷過往曾括入之虧損。

當出售投資物業，於前期撥入投資物業重估儲備之有關盈餘或虧損將轉入收益計算表內。董事會認為如按帳面值出售已重估之土地及樓宇其所導致之資本增值並無稅項承擔。

**(ii) 未來發展土地**

未來發展土地乃按成本值扣除減值虧損入帳。未來發展土地不作出攤銷準備。

**(iii) 土地及發展權益**

土地及發展權益乃按成本值包括撥充成本之貸款費用扣除減值虧損入帳。

**(iv) 物業發展權益**

物業發展權益乃按成本值扣除減值虧損入帳。

**(v) 發展中物業**

發展中物業乃按成本值扣除減值虧損入帳，成本包括撥充成本之借貸費用、發展成本總額、物料與供應、工資及其他費用。

**(vi) 待售物業**

待售物業均以成本值或估計之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估計之銷售價扣除出售物業所需之費用。

**(h) 借貸成本**

除屬於需要相當時間才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化外，其他借貸成本於發生年度內括入收益計算表內。資本化率乃

參照用作發展用途之借貸利率或如部份發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(i) 折舊

(i) 投資物業

剩餘租約年期逾20年之投資物業，不作出折舊準備。剩餘租約年期為20年或以下之投資物業，乃按租約尚餘年期撇銷其結轉值。

(ii) 土地及樓宇

土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。租約土地乃按尚餘租約年期攤銷。樓宇及裝修將按40年估計可使用年期及租約尚餘年期之較短者作出折舊準備。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。折舊乃按預計可使用年期以直線折舊法撇銷如下：

—	冷氣系統、機械設備、升降機及自動電梯	十年
—	傢俬及裝置、汽車、電子數據處理設備及其他	三年至五年

(j) 證券投資

- (i) 本集團有能力並計劃持有至到期之有期債務證券乃歸類為持有至到期證券。持有至到期證券以攤銷成本減任何減值準備記入資產負債表。減值準備乃在預期不能全數收回帳面金額時提撥，並於收益計算表內確認為支出。此等準備乃就各項投資個別釐定。
- (ii) 主要為短期價格波動之盈利而購入之證券乃列作可買賣證券。可買賣證券乃以公平價值記入資產負債表。公平價值之變動於產生時於收益計算表內確認。
- (iii) 所有其他證券歸類為非買賣證券並以公平價值記入資產負債表。公平價值之變動於投資重估儲備金內確認直至該證券已出售、募集、或在其他情況下除去、或有客觀證據證明該證券經已減值，在此情況下與其有關之累積虧損將由投資重估儲備中轉撥入收益計算表內。

- (iv) 當引致減值之情況及事項不再存在，並有具說服力之憑證顯示新之情況及事項將於可預見未來持續下去，因證券減值而需由投資重估儲備金轉撥入收益計算表之數將作還原。
- (v) 出售證券投資之盈利或虧損乃按估計出售收入淨額與投資帳面金額間之差額釐定，並於產生時記入收益計算表。

**(k) 資產減值**

本集團會於結算日審閱其資產及正商譽之帳面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘若估計資產之可收回數額低於其帳面值，則資產帳面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認為支出，除非有關資產附有重估值，則其減值虧損會作為重估減值處理。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產帳面值須調升至經修訂之估計可收回金額，惟該調升之帳面值不得超逾如往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之帳面值。減值虧損逆轉即時確認為收入，除非有關資產附有重估值，則其減值虧損逆轉會作為重估增值處理。

**(l) 遞延稅項**

以稅基計算之資產值及負債值與其入帳之帳面值而產生之暫時性差別，乃按資產負債表負債方法作出全部遞延稅項準備。遞延稅項資產乃以未來可課稅盈利能用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。

遞延稅項資產及負債之變動均於收益計算表內確認，而與權益有關之變動則直接於權益內予以確認。

確認之遞延稅額乃按資產及負債帳面值之預期能實現或清償方式，以結帳日已生效或實際生效之稅率計算。

遞延稅項資產之帳面值於每個結帳日作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

**(m) 營業收入之確認**

在本集團可能取得經濟利益及能可靠計算收益與成本(如適用)之前題下，收入將於收益計算表內確認如下：

**(i) 營業租賃之租金收入**

除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準，營業租賃之應收租金乃按有關租賃年期以等額在收益計算表確認。已付予租約優惠乃於收益計算表內確認，作為應收租賃淨收款總額之一部份。或然租金於產生之會計期間於收益計算表內確認為收入。

**(ii) 出售物業**

出售物業所得之收益於簽訂有約束力之售樓合約時或有關政府當局發給之入伙紙日，以較後日期者入帳。在收入確認日前就出售物業所收款則包括在資產負債表已收預售訂金內。

**(iii) 出售證券投資**

出售證券投資收入乃於買方接受法律產權時入帳。

**(iv) 影片版權費**

影片版權費乃於拷貝底片及其他物料遞交時入帳。

**(v) 利息收入**

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法入帳。

**(n) 外幣兌換**

年內之外幣交易乃照交易日之兌換率伸算為港元。外幣貨幣性資產及負債則按照結算日之兌換率伸算為港元。外幣兌換差額均計入收益計算表內。

**(o) 關連人士**

在此帳項內，關連人士包括個人或公司而本集團可直接或間接控制該等人士或可在其財務及營運決策上行使重大影響力，反之亦然；或當本集團及該等人士皆受制於共同之控制權或共同之重大影響力。關連人士包括個人或其他個體。



(p) **分類報告**

分類乃指本集團可區分之部份，按提供產品或服務(業務分類)，或在特定經濟環境提供產品或服務(地區分類)劃分，其所承擔之風險及回報與其他分類不同。

分類收入、開支、業績、資產與負債包括直接與該分類有關之項目，亦包括可合理列作有關分類之項目。分類資本支出即於年內因添置預期使用超過一年之分類資產(有形或無形)所產生之總成本。並無分類項目主要包括財務及公司資產、貸款、借款、集團及融資開支。

**2. 分類資料**

分類資料以本集團業務分類資料及地域分類資料呈列。本集團選擇業務分類資料作為主要報告形式因與本集團之內部財務報表較為相關。

營業額包括物業及證券投資收入、物業銷售淨收入、電影發行收入及利息收入。

## (a) 業務分類

	綜合 千元	物業投資 千元	二零零四年 物業發展 千元	財務及財資 千元	其他 千元
營業額	<u>773,425</u>	<u>206,595</u>	<u>294,718</u>	<u>264,894</u>	<u>7,218</u>
經營之貢獻	366,138	182,778	102,324	78,412	2,624
未分配集團支出	<u>(31,889)</u>				
經營盈利	334,249				
財務成本	(6,169)				
所佔聯營公司 盈利減虧損	<u>12,889</u>	—	—	—	12,889
除稅前盈利	340,969				
所得稅	<u>(38,141)</u>				
除稅後盈利	302,828				
少數股東權益	<u>268</u>				
股東應佔盈利	<u><u>303,096</u></u>				
分類資產	6,519,955	3,606,189	2,506,062	401,318	6,386
投資聯營公司	46,026	—	—	—	46,026
未分配	<u>51,594</u>				
資產總額	<u><u>6,617,575</u></u>				
分類負債	659,542	91,693	428,265	124,027	15,557
未分配	<u>1,703,064</u>				
負債總額	<u><u>2,362,606</u></u>				
年內產生之資本支出	<u><u>222,213</u></u>	192,260	28,542	—	1,411

	二零零三年				
	綜合 千元	物業投資 千元	物業發展 千元	財務及財資 千元 (重列)	其他 千元 (重列)
營業額	<u>673,812</u>	<u>179,308</u>	<u>228,320</u>	<u>260,623</u>	<u>5,561</u>
經營之貢獻	253,979	163,768	25,398	63,945	868
未分配集團支出	<u>(17,815)</u>				
經營盈利	236,164				
財務成本	(11,036)				
所佔聯營公司					
盈利減虧損	7,496	—	—	—	7,496
出售證券投資之盈利	<u>2,399</u>	—	—	2,399	—
除稅前盈利	235,023				
所得稅	<u>(33,480)</u>				
除稅後盈利	201,543				
少數股東權益	<u>(43)</u>				
股東應佔盈利	<u><u>201,500</u></u>				
分類資產	5,827,171	3,017,758	2,165,037	641,329	3,047
投資聯營公司	32,674	—	—	—	32,674
未分配	<u>31,184</u>				
資產總額	<u><u>5,891,029</u></u>				
分類負債	489,581	61,613	273,129	140,941	13,898
未分配	<u>2,113,199</u>				
負債總額	<u><u>2,602,780</u></u>				
年內產生之資本支出	<u><u>20,860</u></u>	6,400	14,460	—	—

## (b) 地域分類

	集團營業額		經營盈利	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
香港	723,189	621,185	286,544	198,924
北美洲	43,679	23,431	42,780	23,281
歐洲	6,557	27,298	4,925	12,712
其他	—	1,898	—	1,247
	<u>773,425</u>	<u>673,812</u>	<u>334,249</u>	<u>236,164</u>
	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
香港	6,078,050	5,424,255	222,213	20,860
亞洲	400,000	—	—	—
北美洲	23,998	400,634	—	—
歐洲	17,907	2,282	—	—
	<u>6,519,955</u>	<u>5,827,171</u>	<u>222,213</u>	<u>20,860</u>

## (c) 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及五大供應商分佔本集團年內總銷售額及總採購額均不足30%。

## 3. 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

## (a) 財務成本

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
銀行貸款及透支利息	18,448	34,248
最終控股公司貸款利息	1,010	—
減：撥充成本之數額 (附註)	<u>(12,141)</u>	<u>(20,990)</u>
	7,317	13,258
減：包括於其他營業費用之利息費用	<u>(1,148)</u>	<u>(2,222)</u>
	<u>6,169</u>	<u>11,036</u>

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

## (b) 其他項目

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
核數師費	978	886
壞帳及呆帳準備及壞帳撇銷	9,173	9,828
土地及樓宇減值虧損	4,429	—
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(179,361)	(161,640)
租金收入	(206,595)	(179,307)
減：支出	27,234	17,667
上市證券投資股息收入	(3,148)	(3,486)
非上市證券投資收入	(46,444)	(33,736)

(c) 本集團佔已除少數股東權益後之聯營公司本年度盈利減虧損，於擬派股息後為8,714,434元（二零零三年：4,602,942元）。

## 4. 董事及管理層酬金

## (a) 董事酬金

根據香港公司條例第161條，本年度董事酬金如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
董事袍金	700	700
與業績關連之花紅	700	288
薪酬及津貼	1,644	1,622
公積金供款	90	90
	<u>3,134</u>	<u>2,700</u>

董事酬金包括年內支付予獨立非執行董事之董事袍金為400,000元（二零零三年：400,000元）。

酬金在以下範圍內之董事人數如下：

	二零零四年	二零零三年
\$0 — \$1,000,000	9	9
\$1,000,001 — \$1,500,000	—	—
\$1,500,001 — \$2,000,000	—	1
\$2,000,001 — \$2,500,000	1	—

**(b) 最高薪酬僱員**

於五名最高薪酬僱員中，有一位乃董事(二零零三年：一位)其酬金已於附註4(a)披露。餘下之四位僱員(二零零三年：四位)其總酬金詳列如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
薪酬及津貼	3,881	3,869
與業績關連之花紅	1,566	534
公積金供款	192	192
	<u>5,639</u>	<u>4,595</u>

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零零四年	二零零三年
\$0 — \$1,000,000	—	—
\$1,000,001 — \$1,500,000	4	4

**5. 於綜合收益計算表內之所得稅****(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：**

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>本期稅項</b>		
本年度預計應課稅之盈利按課稅率		
之香港利得稅準備	40,001	24,150
往年度稅項準備餘數	(6,259)	(107)
	<u>33,742</u>	<u>24,043</u>
<b>遞延稅項</b>		
有關源自及撥回暫時性差異	1,064	5,792
稅率變動之調整數額	—	1,172
	<u>1,064</u>	<u>6,964</u>
佔聯營公司之稅項		
— 香港	479	276
— 海外	2,856	2,197
	<u>3,335</u>	<u>2,473</u>
	<u>38,141</u>	<u>33,480</u>

聯營公司之海外稅項乃根據個別區域之適當稅率作出準備。

## (b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
除稅前盈利	<u>340,969</u>	<u>235,023</u>
按適當稅率計算之稅項	60,753	42,325
不可扣減費用	2,555	1,099
非課稅收入	(8,710)	(7,276)
往年度稅項準備餘數	(6,259)	(137)
未確認之稅務虧損	1,173	390
抵銷前期未確認之稅務虧損	(7,615)	(3,105)
現確認前期未確認之稅務虧損	(2,455)	—
稅率變動	—	1,173
其他	(1,301)	(989)
實際稅項支出	<u>38,141</u>	<u>33,480</u>

## 6. 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括107,266,635元(二零零三年：102,732,370元)之盈利已計入本公司帳項內。

上述金額與本公司本年度盈利之對帳：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
已計入本公司帳項內之股東應佔綜合盈利	107,267	102,732
附屬公司於年內批准及派付 之上財政年度之末期股息	—	4,250
本公司本年度盈利	<u>107,267</u>	<u>106,982</u>

## 7. 股息

## (a) 應撥歸本年之股息

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
宣派及已派付之中期股息 每股7仙(二零零三年：6仙)	39,674	29,026
結算日後擬派之末期股息 每股25仙(二零零三年：22仙)	<u>141,692</u>	<u>124,689</u>
	<u>181,366</u>	<u>153,715</u>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

## (b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於年內批准及派付之上財政年度 之末期股息每股22仙(二零零三年：20仙)	<u>124,689</u>	<u>96,754</u>

## 8. 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按股東應佔盈利303,096,312元(二零零三年：201,499,732元)及年內已發行加權平均股數562,685,882股(二零零三年：483,767,850股)計算。

## (b) 每股攤薄盈利

二零零三年及二零零四年度內本公司並無攤薄性潛在股份，故無需呈列兩年之每股攤薄盈利。

## 9. 於資產負債表內之所得稅

## (a) 列於資產負債表內之本期稅項如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
本年度之香港利得稅準備 已付暫繳稅	40,001 (16,448)	24,150 (15,407)	18,559 (13,196)	17,597 (14,713)
往年度利得稅準備餘數	23,553 1,124	8,743 4,263	5,363 —	2,884 —
	<u>24,677</u>	<u>13,006</u>	<u>5,363</u>	<u>2,884</u>



## (b) 遞延稅項

確認於資產負債表內之遞延稅項資產／(負債)項目及年內之變動列報如下：

## 集團

	稅項虧損 之得益準備 千元	物業重估 千元	折舊超過 折舊免稅額 千元	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元
於二零零三年 一月一日	5,617	(5,898)	9	(12,839)	614	(12,497)
(轉除)／計入收益 計算表	<u>(2,454)</u>	<u>(553)</u>	<u>(1)</u>	<u>(4,542)</u>	<u>586</u>	<u>(6,964)</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>3,163</u>	<u>(6,451)</u>	<u>8</u>	<u>(17,381)</u>	<u>1,200</u>	<u>(19,461)</u>
於二零零四年 一月一日	3,163	(6,451)	8	(17,381)	1,200	(19,461)
計入／(轉除)收益 計算表	<u>318</u>	<u>2,659</u>	<u>(1)</u>	<u>(3,932)</u>	<u>(108)</u>	<u>(1,064)</u>
於二零零四年十二月 三十一日	<u>3,481</u>	<u>(3,792)</u>	<u>7</u>	<u>(21,313)</u>	<u>1,092</u>	<u>(20,525)</u>

## 公司

	二零零四年			二零零三年		
	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元
於一月一日	(13,702)	15	(13,687)	(10,395)	—	(10,395)
(轉除)／計入收益 計算表	<u>(2,590)</u>	<u>(15)</u>	<u>(2,605)</u>	<u>(3,307)</u>	<u>15</u>	<u>(3,292)</u>
於十二月三十一日	<u>(16,292)</u>	<u>—</u>	<u>(16,292)</u>	<u>(13,702)</u>	<u>15</u>	<u>(13,687)</u>

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
遞延稅項淨資產確認 於資產負債表內	3,223	1,864	—	—
遞延稅項淨負債確認 於資產負債表內	<u>(23,748)</u>	<u>(21,325)</u>	<u>(16,292)</u>	<u>(13,687)</u>
	<u>(20,525)</u>	<u>(19,461)</u>	<u>(16,292)</u>	<u>(13,687)</u>

## (c) 未確認之遞延稅項資產

本集團未確認遞延稅項資產之有關稅項虧損為148,154,000元(二零零三年：15,209,000元)。年內，稅務局同意某附屬公司之累積稅項虧損。故此，遞延稅項資產乃按預期有足夠未來可課稅盈利用作抵銷有關稅項得益而予以確認，剩餘之稅項虧損則不確認於遞延稅項資產內。

## 10. 固定資產

	投資物業 千元	土地 千元	樓宇 千元	其他 千元	合計 千元
<b>集團</b>					
<b>成本值或估值</b>					
於二零零四年一月一日	3,011,900	6,446	1,820	29,826	3,049,992
添置	192,248	—	—	1,715	193,963
售出	—	—	—	(149)	(149)
重估盈餘	257,792	—	—	—	257,792
	<u>3,461,940</u>	<u>6,446</u>	<u>1,820</u>	<u>31,392</u>	<u>3,501,598</u>
於二零零四年十二月三十一日	3,461,940	6,446	1,820	31,392	3,501,598
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二零零四年一月一日	—	818	400	29,064	30,282
本年度折舊	—	96	52	320	468
售出項撥回	—	—	—	(144)	(144)
減值虧損	—	3,472	957	—	4,429
	<u>—</u>	<u>3,472</u>	<u>957</u>	<u>—</u>	<u>4,429</u>
於二零零四年十二月三十一日	—	4,386	1,409	29,240	35,035
	<u>—</u>	<u>4,386</u>	<u>1,409</u>	<u>29,240</u>	<u>35,035</u>
<b>帳面值</b>					
於二零零四年十二月三十一日	<u>3,461,940</u>	<u>2,060</u>	<u>411</u>	<u>2,152</u>	<u>3,466,563</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>3,011,900</u>	<u>5,628</u>	<u>1,420</u>	<u>762</u>	<u>3,019,710</u>
<b>公司</b>					
<b>成本值或估值</b>					
於二零零四年一月一日	2,570,000	—	—	23,554	2,593,554
添置	32,878	—	—	294	33,172
售出	—	—	—	(97)	(97)
重估盈餘	197,122	—	—	—	197,122
	<u>2,800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,751</u>	<u>2,823,751</u>
於二零零四年十二月三十一日	2,800,000	—	—	23,751	2,823,751
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二零零四年一月一日	—	—	—	23,091	23,091
本年度折舊	—	—	—	200	200
售出項撥回	—	—	—	(93)	(93)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(93)</u>	<u>(93)</u>
於二零零四年十二月三十一日	—	—	—	23,198	23,198
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,198</u>	<u>23,198</u>
<b>帳面值</b>					
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>553</u>	<u>2,800,553</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>2,570,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>463</u>	<u>2,570,463</u>

## (a) 成本值或估值之分析

	投資物業 千元	土地 千元	樓宇 千元	其他 千元	合計 千元
<b>集團</b>					
專業估值					
— 二零零四年	3,461,940	—	—	—	3,461,940
成本值	—	6,446	1,820	31,392	39,658
	<u>3,461,940</u>	<u>6,446</u>	<u>1,820</u>	<u>31,392</u>	<u>3,501,598</u>
<b>公司</b>					
專業估值					
— 二零零四年	2,800,000	—	—	—	2,800,000
成本值	—	—	—	23,751	23,751
	<u>2,800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,751</u>	<u>2,823,751</u>

## (b) 物業帳面值之分析

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>投資物業</b>				
位於香港並簽有長期租約	3,426,940	2,978,900	2,800,000	2,570,000
位於香港並簽有中期租約	35,000	33,000	—	—
	<u>3,461,940</u>	<u>3,011,900</u>	<u>2,800,000</u>	<u>2,570,000</u>
<b>其他物業</b>				
位於香港並簽有長期租約	1,000	2,122	—	—
位於香港並簽有中期租約	1,470	4,926	—	—
	<u>2,470</u>	<u>7,048</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團及本公司之投資物業已由獨立專業測計師威格斯國際物業顧問依據租金淨收入及其收入潛力計算之公開市值於二零零四年十二月三十一日作出重估。

其他物業之成本值或重估值乃根據董事會之估值分為土地、樓宇及其他資產。

本集團按營業租賃形式將投資物業及某些傢俬及裝置出租。租約一般為期數月至六年，並有權於租約期屆滿後續約，而屆時所有條款將重新商訂。若干租賃可按營業額計算額外租金。本集團本年度之額外租金收入為73,221元（二零零三年：無）。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為3,461,940,000元(二零零三年：3,011,900,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為8,500,236元(二零零三年：8,541,166元)，而有關之累計折舊為8,285,100元(二零零三年：8,260,163元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為2,800,000,000元(二零零三年：2,570,000,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為2,370,992元(二零零三年：2,368,192元)，而有關之累計折舊為2,366,465元(二零零三年：2,363,930元)。

不可取消之營業租賃合約而應收之未來最低租金總額如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於一年內	154,546	121,340	123,265	101,005
於一年至五年內	150,748	127,956	120,939	108,698
	<u>305,294</u>	<u>249,296</u>	<u>244,204</u>	<u>209,703</u>

#### 11. 土地及發展權益

土地及發展權益乃指集團發展位於牛池灣物業權益。The Little Sisters of the Poor(亦稱為The Little Sisters)已授予本集團獨家發展權。根據與The Little Sisters之發展協議，本集團須承擔進行發展之所有成本及開支，而作為交換本集團可享有落成物業之全部銷售款項。於二零零四年十二月三十一日根據發展協議而未付予The Little Sisters之應付帳款約為162,000,000元(二零零三年：248,000,000元)，其中62,000,000元(二零零三年：74,000,000元)於一年後償付。

#### 12. 共同控制資產

於十二月三十一日，本集團所持有共同控制資產權益有關而在帳項內確認之資產及負債總額如下：

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>資產</b>		
發展中物業	133,822	113,865
營業應收帳款及其他應收款	102	1
	<u>133,924</u>	<u>113,866</u>
<b>負債</b>		
銀行貸款 — 有抵押	69,300	56,300
營業應付帳款及其他應付款	5,711	—
	<u>75,011</u>	<u>56,300</u>

## 13. 附屬公司權益

	公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非上市股份，照成本值	704,398	704,398
貸款予附屬公司		
— 免息	831,833	485,104
— 帶息	1,349,089	1,461,630
向附屬公司借款		
— 免息	(333,118)	(336,342)
— 帶息	(28,417)	(15,289)
應付附屬公司款	(230)	—
應收附屬公司款	—	523
附屬公司之減值虧損	(205,781)	(206,644)
	<u>2,317,774</u>	<u>2,093,380</u>

與附屬公司之間之借貸均無抵押及無固定還款期限。所有利息均以銀行貸款及存款息率計算。

主要附屬公司詳情刊於附註28(a)。

## 14. 聯營公司權益

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
所佔聯營公司資產淨值	41,140	32,426
貸款予聯營公司	4,886	248
	<u>46,026</u>	<u>32,674</u>

貸款予聯營公司乃無抵押、帶息以優惠利率計算及任何還款予股東乃按股份比例作準。二零零四年七月一日前，貸款予聯營公司乃免息。

聯營公司詳情刊於附註28(b)。

## 15. 證券投資

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>非流動資產</b>		
股票，香港上市	86,476	—
投資基金，非上市	23,623	6,682
持有至到期證券，非上市	—	388,190
	110,099	394,872
<b>流動資產</b>		
股票，香港上市	113,388	63,644
持有至到期證券，非上市	15,863	—
	129,251	63,644
	239,350	458,516
證券投資之市值，香港上市	199,864	63,644

於二零零三年十二月三十一日包括於非流動資產內之持有至到期證券乃指投資50,000,000美元於一間由美國國會成立之機構(被穆迪及標準普爾評為Aaa/AAA級)所發行之十年期票據。發行人於二零零四年提前贖回該票據。

## 16. 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與最終控股公司Polytec Holdings International Limited(「Polytec Holdings」)之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展位於澳門物業之權益(附註24(b))。

## 17. 存貨

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
發展中物業	663,287	810,872
待售物業	124,291	88,900
可買賣貨品	1,683	—
	789,261	899,772

待售物業內之3,325,000元(二零零三年：10,601,016元)乃以化現淨值入帳。

## 18. 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
未到期及逾期少於三個月	44,480	30,756	615	541
逾期三至六個月	2,866	4,216	231	12
逾期超過六個月	12,686	9,296	11	2
營業應收帳款	60,032	44,268	857	555
公用事業及其他按金	3,455	1,153	1,975	151
其他應收帳款及預付款	145,656	16,763	4,435	9,801
	<u>209,143</u>	<u>62,184</u>	<u>7,267</u>	<u>10,507</u>

本集團及本公司預期於一年後收回之公用事業及其他按金分別為3,358,677元(二零零三年：926,136元)及1,969,063元(二零零三年：145,363元)。

本集團預付款中134,200,000元乃根據臨時買賣合約購買物業權益之按金支出(附註31)。

本集團及本公司預期於一年後收回之應收帳款及預付款分別為306,498元(二零零三年：4,824,972元)及21,470元(二零零三年：4,444,376元)。

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製應收帳款之帳齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收帳款有關之信貸風險減至最低。

## 19. 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，營業應付款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
未到期或活期	29,892	25,333	4,580	211
逾期少於三個月	7,715	6,476	1,350	1,736
逾期三至六個月	14	—	—	—
逾期超過六個月	20	—	—	—
營業應付帳款	37,641	31,809	5,930	1,947
租務及其他按金	51,407	37,247	38,178	28,931
其他應付帳款及應計費用	401,541	216,801	42,568	28,936
出售物業按金	1,381	—	—	—
	<u>491,970</u>	<u>285,857</u>	<u>86,676</u>	<u>59,814</u>

本集團及本公司預期於一年後退還之租務及其他按金分別為48,096,776元(二零零三年：35,635,652元)及36,863,174元(二零零三年：28,414,831元)。



本集團其他應付帳款中240,700,000元為收取自某同系附屬公司款，在接獲通知時償還。

本集團及本公司預期於一年後償付之應付帳款及應計費用分別為1,006,122元(二零零三年：85,655元)及85,655元(二零零三年：85,655元)。

## 20. 最終控股公司貸款

最終控股公司之貸款乃無抵押、帶息及有固定還款期限。利息乃按銀行借貸利率計算。

## 21. 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款之償還期列報如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
活期或一年內償還	665,442	370,000	140,300	370,000
一年至二年內償還	194,300	630,000	125,000	240,000
二年至五年內償還	847,687	879,028	847,687	822,727
五年後償還	45,000	329,961	45,000	—
	<u>1,086,987</u>	<u>1,838,989</u>	<u>1,017,687</u>	<u>1,062,727</u>
	<u>1,752,429</u>	<u>2,208,989</u>	<u>1,157,987</u>	<u>1,432,727</u>

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>流動負債</b>				
有抵押	585,142	220,000	60,000	220,000
無抵押	80,300	150,000	80,300	150,000
	<u>665,442</u>	<u>370,000</u>	<u>140,300</u>	<u>370,000</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押	1,086,987	1,838,989	1,017,687	1,062,727
	<u>1,752,429</u>	<u>2,208,989</u>	<u>1,157,987</u>	<u>1,432,727</u>

## 22. 股本

	每股0.1元 之股份數目	千元
<b>法定股本</b>		
於二零零四年一月一日及十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
<b>發行及已繳足股本</b>		
於二零零四年一月一日	483,767,850	48,377
發行股份	83,000,000	8,300
於二零零四年十二月三十一日	566,767,850	56,677

於二零零四年一月十九日，主要股東以每股配售價6.85元配售現有股份83,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配83,000,000股新股予主要股東，作價為每股6.85元。

## 23. 儲備金

## 集團

	投資物業 重估儲備金 千元	投資 重估儲備金 千元	資本儲備金 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	合計 千元
於二零零三年一月一日	1,809,231	(11,872)	2,154	9,971	1,385,328	3,194,812
重估虧損	(26,272)	—	—	—	—	(26,272)
出售證券投資時轉往 收益計算表	—	(5,864)	—	—	—	(5,864)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(29,026)	(29,026)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(96,754)	(96,754)
本年度淨盈利	—	—	—	—	201,500	201,500
於二零零三年十二月三十一日	1,782,959	(17,736)	2,154	9,971	1,461,048	3,238,396
於二零零四年一月一日	1,782,959	(17,736)	2,154	9,971	1,461,048	3,238,396
重估盈餘	257,792	14,218	—	—	—	272,010
發行股份溢價	—	—	—	560,250	—	560,250
發行股份支出	—	—	—	(12,305)	—	(12,305)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(39,674)	(39,674)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)
本年度淨盈利	—	—	—	—	303,096	303,096
於二零零四年十二月三十一日	2,040,751	(3,518)	2,154	557,916	1,599,781	4,197,084

## 公司

	投資物業	投資	資本儲備金	股本溢價帳	保留盈利	合計
	重估儲備金	重估儲備金				
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零三年一月一日	1,851,986	4,391	—	9,971	1,292,276	3,158,624
重估虧損	(15,130)	—	—	—	—	(15,130)
出售證券投資時轉往						
收益計算表	—	(4,391)	—	—	—	(4,391)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(29,026)	(29,026)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(96,754)	(96,754)
本年度淨盈利	—	—	—	—	106,982	106,982
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,836,856</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,971</u>	<u>1,273,478</u>	<u>3,120,305</u>
於二零零四年一月一日	1,836,856	—	—	9,971	1,273,478	3,120,305
重估盈餘	197,122	—	—	—	—	197,122
發行股份溢價	—	—	—	560,250	—	560,250
發行股份支出	—	—	—	(12,305)	—	(12,305)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(39,674)	(39,674)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)
本年度淨盈利	—	—	—	—	107,267	107,267
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,033,978</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>557,916</u>	<u>1,216,382</u>	<u>3,808,276</u>

於二零零四年十二月三十一日本集團所佔存於聯營公司帳項內已除少數股東權益後之盈餘為9,354,612元（二零零三年：640,178元）。

股本溢價帳及資本儲備金之應用分別受香港公司條例第48B及49H條所規限。投資物業重估儲備金及投資重估儲備金已成立及依沿用重估投資物業、非買賣證券及商譽之會計政策。

依香港公司條例第79B(2)條所釋，投資物業、非買賣證券及商譽之重估儲備金並不構成實現利潤，故不可分發予股東。

於二零零四年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為1,216,383,185元（二零零三年：1,273,479,227元）。

## 24. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所得／(所耗)現金淨額之對帳：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
<b>除稅前盈利</b>	340,969	235,023
經調整：		
未領股息撥回	(188)	(104)
出售證券投資之盈利	—	(2,399)
出售其他固定資產之虧損	3	3
所佔聯營公司盈利減虧損	(12,889)	(7,496)
土地及樓宇減值虧損	4,429	—
未來發展土地減值虧損	716	—
利息收入	(353)	(452)
利息支出	6,169	11,036
上市證券投資收入	—	(1,014)
折舊	468	567
<b>營運資金變動前之營業利潤</b>	339,324	235,164
存貨減少／(增加)	116,674	(24,055)
營業應收帳款及其他應收款增加	(147,350)	(12,884)
定期存款(已抵押)減少／(增加)	5,719	(5,719)
各項貸款減少／(增加)	16,075	(17,448)
證券投資減少／(增加)	233,384	(395,401)
應付聯營公司款增加	(83)	—
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	271,439	(10,951)
<b>經營業務所得／(所耗)現金</b>	835,182	(231,294)
上市證券投資收入	—	1,005
已收利息	353	452
已付利息	(20,416)	(32,077)
已繳利得稅	(23,694)	(21,374)
已退還利得稅	1,623	398
<b>經營業務所得／(所耗)現金淨額</b>	<u>793,048</u>	<u>(282,890)</u>

**(b) 收購附屬公司**

年內，本集團購入Polytec Holdings一間全資附屬公司之全部已發行股本及股東貸款。購入之公司與Polytec Holdings另一間全資附屬公司共同投資一項澳門物業項目。收購代價為400,000,000元。購入該公司之資產公平值之數額詳情如下：

	二零零四年 千元
<b>收購資產淨值</b>	
物業發展權益	400,000
股東貸款	(175,699)
	<hr/>
支付資產淨值現金代價	224,301
支付股東貸款現金代價	175,699
	<hr/>
收購附屬公司所耗現金額	<u>400,000</u>

**25. 承擔項目**

於十二月三十一日，未經作出備付於帳項內之承擔項目如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
已簽訂合約者				
— 發展中物業	610,470	35,171	—	—
— 投資物業	24,756	17,580	24,620	17,580
— 證券投資	86,984	164,196	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	722,210	216,947	24,620	17,580
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
經批准但仍未簽訂合約者				
— 發展中物業	4,862	231,617	—	—
— 投資物業	—	480	—	480
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4,862	232,097	—	480
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**26. 或然負債**

(a) 本集團及本公司為聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出13,867,000元（二零零三年：6,952,000元）之擔保。

(b) 本公司為附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出757,317,000元（二零零三年：634,300,000元）之擔保。於二零零四年十二月三十一日經使用之銀行貸款及其他責任為597,459,000元（二零零三年：446,300,000元）。

## 27. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之物業及證券投資總帳面值約3,960,362,000元（二零零三年：3,936,841,000元）及無（二零零三年：5,719,000元）之定期存款已抵押予銀行以獲取授予本集團之一般銀行信貸額或作為證券投資之保證金。

## 28. 附屬及聯營公司

(a) 九龍建業有限公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	已發行之 普通股 股本面值	控股面值 百分數		主要業務
				直接	間接	
擴銘有限公司	香港	香港	\$10,000	100%	—	投資控股
康居物業管理 有限公司	香港	香港	\$10,000	—	100%	物業管理及 保安服務
Elegant Florist Limited	英屬 處女群島	香港	US\$1	100%	—	投資控股
恆大投資有限公司	香港	香港	\$1,000,000	—	100%	地產投資
Future Star International Limited	英屬 處女群島	香港	US\$1	100%	—	投資控股
巨盈投資有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	證券投資
頌威企業有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展
Jumbo Star Limited	英屬 處女群島	香港	US\$1	100%	—	投資控股
景煌集團有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	已發行之 普通股 股本面值	控股面值 百分數		主要業務
				直接	間接	
九建工程有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	建築
九龍建業財務 有限公司	香港	香港	\$2,000,000	100%	—	金融服務
美居集團有限公司	香港	香港	\$264,529,125	100%	—	投資控股
百合成有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展
威路投資有限公司	香港	香港	\$500,000	100%	—	投資控股
兆信(香港) 有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	物業發展
維添有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	零售
土瓜灣置業 有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	地產投資
Top Milestone Developments Limited	英屬 處女群島	澳門	US\$100	—	100%	項目及證券 投資
建家發展有限公司	香港	香港	\$10,000	100%	—	地產投資
泰利來發展及代理 有限公司	香港	香港	\$100,000	—	100%	地產投資

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	已發行之 普通股 股本面值	控股面值 百分數		主要業務
				直接	間接	
元州置業有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	地產投資
單位置業有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	地產投資
聯偉管理有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	投資控股
福騰投資有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展及 地產投資
卓見投資有限公司	英屬 處女群島	中國	US\$100	85%	—	投資控股
新藝城影業 有限公司	香港	香港	\$1,000,000	—	85%	影片發行
新藝城電影製作 有限公司	香港	香港	\$5,000,000	—	85%	影片發行
金公主娛樂 有限公司	香港	香港	\$100,000	85%	—	影片發行
金公主電影製作 有限公司	香港	香港	\$10,000	—	85%	影片發行



(b) 九龍建業有限公司之聯營公司詳情如下：

聯營公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	間接控股 面值百分數	主要業務
宜居物業管理有限公司	香港	香港	49% 普通股	物業管理及 保安服務
緯兆有限公司	香港	香港	49% 普通股	投資控股
Jeeves (HK) Limited	香港	香港	43.125% 普通股	乾衣及 洗衣服務
Asiasoft Hong Kong Limited	香港	亞洲	25.97% 普通股	資訊系統產品 供應及服務
雅居物業管理有限公司	香港	香港	24.01% 普通股	物業管理及 保安服務
Southern Success Corporation	開曼群島	亞洲	20% 普通股	皮鞋分銷 及銷售

## 29. 員工退休計劃

本集團設有一固定供款之員工退休計劃。此計劃應付之供款均計入收益計算表內。供款之金額乃根據合資格員工之基本薪金以指定之百分率計算。本年度內員工離職導致其利益不予分配而沒收之供款用作減低集團之持續供款為41,225元(二零零三年：21,761元)。於兩年之結算日，集團並沒有未使用之沒收供款。本年度內集團之供款為712,465元(二零零三年：756,921元)。

香港強制性公積金計劃條例所規定之強積金之本年度供款587,311元(二零零三年：563,473元)於產生時括入收益計算表內。

**30. 重要關連人士交易**

- (a) Polytec Holdings就本集團某間附屬公司於發展協議(附註11)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 年內，收取某同系附屬公司款項240,700,000元及已記載於「營業應付帳款及其他應付款」內(附註19)。
- (c) 於年內收購Polytec Holdings某間附屬公司之詳情載於附註24(b)。Polytec Holdings就此項收購事宜提供貸款予本集團。貸款詳情及有關之利息支出分別披露於附註20及3(a)。
- (d) 為聯營公司所作出之履約保證披露於附註26。

**31. 結算日後事項**

就某項購入物業之臨時買賣合約(附註18)賣方並未能履行若干條款，按金134,200,000元及有關利息已於結算日後退回本集團。

**32. 比較數字**

為作出更佳編列，業務分類(附註2(a))之財務業務由「其他」項重新分類至「財務及財資」項。而比較數字已予以重列。

**33. 最終控股公司**

董事會認為於二零零四年十二月三十一日之最終控股公司乃予成立於英屬處女群島之Polytec Holdings International Limited。

## 4. 債務

### 借貸

於二零零五年五月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之銀行貸款總額約為2,173,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款。在有抵押銀行貸款中，約600,000,000港元須於一年內償還、209,000,000港元須於第二年償還，而1,164,000,000港元須於第三至五年償還。無抵押銀行貸款為數約200,000,000港元，須於一年內償還。

於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，本集團有約4,000,000港元之最終控股公司Polytec Holdings International Limited貸款。有關貸款乃無抵押、按香港銀行同業拆息加0.5厘之年利率計息並須於二零零七年二月二十三日或之前償還。

### 資產抵押

於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，本集團若干資產(包括帳面值分別約為3,404,000,000港元及695,000,000港元之投資物業及存貨)乃按予銀行，作為本集團獲授銀行信貸之抵押。

### 或然負債

於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，本集團之或然負債如下：

- (a) 就若干聯營公司訂立為數約13,900,000港元之履約保證書而向保險公司作出之擔保。
- (b) 就聯營公司獲授之銀行信貸提供約1,700,000港元之擔保。該等銀行信貸已動用約1,000,000港元。

### 免責聲明

除上文所述及除集團內各成員公司間之負債外，本集團於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，概無任何已發行但尚未償還或已批准或設立但未發行之債務證券或定期貸款或銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購合約或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 5. 營運資金

經審慎周詳之考慮後，董事認為於收購完成後，根據經擴大集團可動用之銀行及其他信貸以及內部資源，經擴大集團有足夠之營運資金來應付其於本通函日期起計未來十二個月之需求。

## 6. 營業前景

在二零零四年，本港之物業及土地價格急速上升，以致市場上具吸引投資回報之項目相對減少。故此集團調整策略，減慢出售發展物業之速度，惟此舉將不會對集團之業務發展及盈利增長有所影響。

本集團之發展項目按照計劃進展良好。發展物業項目將按步就班推出市場，期望可將盈利提升至最高，並進一步鞏固本集團日後發展之基礎。本集團擁有80%權益之澳門商住物業發展項目海名居將於二零零五年底完成建築工程，預期可為二零零五年度業績提供重要之貢獻。本集團正研究參與多項發展計劃之可行性，有信心可於二零零五年度增添新發展項目。

在油價高企不下及利息趨升之情況下，本集團將採取審慎而積極之策略，尋覓具有合理投資回報之項目，為未來業務及盈利之持續增長建立良好基礎。

## 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零四年十二月三十一日（即本公司最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

以下為深物業之獨立申報會計師華融會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出，僅為載入本通函而編製之報告全文。



敬啟者：

以下為吾等就深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)及其附屬公司(下文統稱為「深物業集團」)於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入九龍建業有限公司(「貴公司」)於二零零五年六月三十日刊發之通函(「通函」)。通函乃有關建議收購深物業70.3%權益之非常重大交易。

深物業於一九八三年一月十七日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司。於一九九二年三月三十日，深物業轉制為股份有限公司，並於深圳證券交易所上市。深物業集團之主要業務為物業發展、投資及管理、運輸、建設及物業發展諮詢。

於本報告日期，深物業綜合入帳之附屬公司如下：

公司	成立及 經營地點	成立日期	實繳 註冊資本 人民幣	深物業所持應佔 股本權益之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
海南新達開發總公司	中國	一九九零年 十二月二十二日	20,000,000	100	—	物業發展及貿易
深圳市國貿物業管理 有限公司	中國	一九八七年 八月二十四日	20,000,000	95	5	物業管理
深圳市國管機電設備 有限公司	中國	一九九五年 四月十二日	1,200,000	—	100	機電設備維修 及保養

公司	成立及 經營地點	成立日期	實繳 註冊資本 人民幣	深物業所持應佔 股本權益之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
深圳市天關電梯技術 有限公司	中國	一九九四年 六月三十日	5,000,000	—	100	電梯維修及保養
重慶深國貿物業管理 有限公司	中國	一九九七年 八月十四日	5,000,000	—	100	物業管理
深圳市國貿餐飲 有限公司	中國	二零零二年 六月十三日	2,000,000	80	20	酒樓營運及酒類 營銷
深圳市皇城地產 有限公司	中國	一九八八年 八月六日	30,000,000	95	5	物業發展、建設 及管理
深圳市皇城物業管理 有限公司	中國	二零零三年 十二月二日	5,000,000	—	100	物業管理
深圳市物業工程 開發公司	中國	一九八六年 八月十二日	30,950,000	100	—	物業發展及建設
四川天和實業有限公司	中國	二零零三年 十月二十四日	8,000,000	—	100	貿易
上海深圳物業發展 有限公司	中國	一九九七年 六月十八日	50,000,000	90	10	物業管理及建設
上海深圳物業管理公司	中國	一九九四年 七月十九日	300,000	—	100	物業管理
深圳市國貿汽車實業 有限公司	中國	一九八五年 一月二十一日	29,850,000	90	10	運輸及汽車出租 服務
深圳市國貿小汽車出租 有限公司	中國	一九九四年 五月五日	16,000,000	—	100	運輸及汽車出租 服務
深圳市國貿石油 有限公司	中國	一九九三年 十一月二十二日	700,000	—	100	汽油銷售
深圳市國貿商場 有限公司	中國	一九八六年 六月二十四日	12,000,000	95	5	一般商品零售
深圳物業工程建設 監理有限公司	中國	一九九七年 九月二十二日	2,000,000	90	10	物業發展諮詢 服務

附註：於有關期間，所有此等附屬公司均由深物業持有。此等附屬公司已於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日綜合入帳，惟深圳市國貿商場有限公司及深圳物業工程建設監理有限公司並無於二零零三年及二零零四年十二月三十一日綜合入帳。不綜合入帳之原因為深圳市國貿商場有限公司自二零零三年暫無營業，而深圳物業工程建設監理有限公司自二零零三年計劃予以出售。

組成深物業集團之公司於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按相關中國會計原則及財務規定編製，並由武漢眾環會計師事務所有限責任公司（於中國註冊之執業會計師）審核。

由一九九二年三月三十日起於深圳證券交易所上市之深物業A股而言，深物業於有關期間之綜合財務報表乃按相關中國會計原則及財務規定編製，並由武漢眾環會計師事務所有限責任公司（於中國註冊之執業會計師）審計。

由一九九二年三月三十日起於深圳證券交易所上市之深物業B股而言，深物業於有關期間之綜合財務報表乃按國際財務報告準則(International Financial Reporting Standards)編製，並由吾等審計。

對本報告而言，吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數準則對深物業集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）進行獨立審計。該等財務報表乃按照國際財務報告準則編製。吾等已於相關財務報表作出吾等認為適當之調整，以符合附註3所述之會計政策。有關會計政策亦符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。吾等亦已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「售股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

載於本報告之有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。深物業之董事須負責編製真實公平之相關財務報表。於編製相關財務報表時，必須選擇及貫徹採用適當之會計政策。

批准發出財務資料之深物業董事須對財務資料負責。吾等之責任乃根據吾等之審閱對財務資料表達獨立意見，並作出報告。

然而，吾等所獲之憑證有限，蓋因吾等無法進行所需之審核程序以充份確保深物業若干不綜合計入財務資料之附屬公司之業績、資產及負債（如財務資料附註17所全面披露）之準確性。此舉並不符合香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第32號「綜

合財務報表與附屬公司之會計處理」規定。就該等不綜合入帳之附屬公司之業績、資產及負債而言，概無其他滿意之審核程序可供採納，並可使吾等充份確保其準確性。

根據該等不綜合入帳之附屬公司之未經審核管理帳目（根據中國普遍接納之會計準則編製），彼等於有關期間內各年結日之總資產與總負債，及各年之虧損淨額如下：

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
總資產	127,896	226,814	315,235
總負債	320,329	346,662	426,857
該年度之虧損淨額	(530)	(29,027)	(15,625)

#### 有關若干訴訟結果之基本不穩定因素

達致吾等之意見時，吾等曾考慮財務報表附註30中所作充份之披露。該項披露乃關於若干就深物業集團違反物業買賣合同而被提出訴訟之可能結果，訴訟之理據乃該集團未能如期完成合同。該等訴訟日後解決時，可能導致深物業集團出現額外負債。於二零零四年十二月三十一日，已就該等訴訟作出約人民幣50,000,000元撥備，詳情已於財務資料附註25披露。

吾等認為就有關未了結訴訟之可能結果所涉及之基本不穩定因素已作出適當披露。吾等就此而言並無保留意見。

#### 就範圍限制及對會計處理手法有異議而產生之保留意見

吾等認為，除假設吾等已獲得有關不綜合入帳之附屬公司之業績、資產及負債對深物業集團之業績、資產及負債有所影響之足夠保證，以致須作出任何修訂外，就本報告而言，財務資料能真實公平反映深物業集團於有關期間之綜合業績及現金流量情況及深物業集團於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之資產負債表。



## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
營業額	4	1,326,290	1,079,474	778,312
銷售成本		<u>(902,525)</u>	<u>(716,219)</u>	<u>(547,141)</u>
毛利		423,765	363,255	231,171
其他收益	5	12,901	67,553	61,070
行政支出		(208,840)	(111,370)	(111,604)
分銷成本		(33,219)	(34,491)	(34,689)
其他經營支出		<u>(18,843)</u>	<u>(55,823)</u>	<u>(18,418)</u>
經營盈利	7	175,764	229,124	127,530
融資成本	10	(41,293)	(30,560)	(48,416)
應佔聯營公司業績		<u>3,692</u>	<u>(11,091)</u>	<u>650</u>
除稅前盈利		138,163	187,473	79,764
稅項	11	<u>(35,710)</u>	<u>(44,675)</u>	<u>(9,887)</u>
除稅後股東應佔溢利		<u>102,453</u>	<u>142,798</u>	<u>69,877</u>
每股盈利	12			
基本		<u>人民幣 0.19元</u>	<u>人民幣 0.26元</u>	<u>人民幣 0.13元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

	附註	十二月三十一日		
		二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	14	418,327	419,725	429,599
物業、廠房及設備	15	155,677	125,907	123,998
無形資產	16	59,792	61,704	63,314
不綜合入帳之 附屬公司權益	17	5,096	32,024	87,762
聯營公司權益	18	107,235	120,148	216,904
證券投資	19	13,036	17,036	19,776
已抵押銀行結存	23	—	—	3,000
		<u>759,163</u>	<u>776,544</u>	<u>944,353</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	20	1,316,712	1,397,145	1,434,843
營業應收帳款、預付款 及其他應收款	21	135,850	140,748	101,985
買賣證券	22	10,062	14,305	16,810
現金及銀行結存	23	240,234	266,624	251,531
		<u>1,702,858</u>	<u>1,818,822</u>	<u>1,805,169</u>
<b>流動負債</b>				
營業應付帳款及其他應付款	24	865,356	864,424	1,129,625
撥備	25	58,602	50,002	—
應付稅款		68,314	51,833	874
借貸	26	559,980	777,500	785,000
		<u>1,552,252</u>	<u>1,743,759</u>	<u>1,915,499</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>150,606</u>	<u>75,063</u>	<u>(110,330)</u>
<b>總資產扣除流動負債</b>		<u>909,769</u>	<u>851,607</u>	<u>834,023</u>
<b>非流動負債</b>				
借貸	26	96,000	130,000	250,000
遞延收入	27	38,235	40,009	40,463
		<u>134,235</u>	<u>170,009</u>	<u>290,463</u>
		<u>775,534</u>	<u>681,598</u>	<u>543,560</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	28	541,799	541,799	541,799
儲備		233,735	139,799	1,761
		<u>775,534</u>	<u>681,598</u>	<u>543,560</u>

## 綜合權益變動表

	投資物業						總計
	股本	法定公積金	法定公益金	匯兌儲備	重估儲備	累計虧損	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零二年一月一日	541,799	256,806	79,511	14,639	—	(587,851)	304,904
年內溢利	—	—	—	—	—	69,877	69,877
重估投資物業增值	—	—	—	—	183,418	—	183,418
不將深物業集團之 海外附屬公司 綜合入帳而產生 之匯兌差額	—	—	—	(14,639)	—	—	(14,639)
儲備轉移(附註)	—	31,540	—	—	—	(31,540)	—
於二零零二年 十二月三十一日	541,799	288,346	79,511	—	183,418	(549,514)	543,560
年內盈利	—	—	—	—	—	142,798	142,798
重估投資物業減值	—	—	—	—	(4,760)	—	(4,760)
儲備轉移(附註)	—	59,319	—	—	—	(59,319)	—
於二零零三年 十二月三十一日	541,799	347,665	79,511	—	178,658	(466,035)	681,598
年內盈利	—	—	—	—	—	102,453	102,453
重估投資物業減值	—	—	—	—	(8,517)	—	(8,517)
儲備轉移(附註)	—	2,456	—	—	—	(2,456)	—
於二零零四年 十二月三十一日	<u>541,799</u>	<u>350,121</u>	<u>79,511</u>	<u>—</u>	<u>170,141</u>	<u>(366,038)</u>	<u>775,534</u>

附註：儲備轉移乃按中國相關法律法規進行。

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
<b>除稅前日常業務盈利</b>	138,163	187,473	79,764
<b>調整：</b>			
應佔聯營公司業績	(3,692)	11,091	(650)
利息支出	41,293	30,560	48,416
利息收入	(1,978)	(2,080)	(4,068)
訴訟撥備	8,600	50,002	—
存貨撥備	—	—	19,832
證券投資之減值虧損	4,000	2,107	6,305
物業、廠房及設備折舊	16,771	15,058	16,444
無形資產攤銷	3,043	1,882	1,880
出售物業、廠房及設備之虧損／(溢利)	744	(3,303)	(10,840)
買賣證券之未變現虧損	7,838	2,169	—
出售可買賣證券之已變現虧損	62	—	—
年內轉撥至收益表之遞延收益	(7,204)	(2,185)	(1,706)
<b>未計營運資金變動之經營現金流量</b>	207,640	292,774	155,377
存貨減少／(增加)	43,714	71,701	(226,995)
營業應收帳款、預付款及其他應收款 減少／(增加)	4,898	(38,763)	176,575
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	932	(265,201)	(16,536)
遞延收益增加	5,430	1,731	40,145
<b>經營所得現金淨額</b>	262,614	62,242	128,566
已付利息	(47,689)	(81,708)	(103,254)
(已付)／撥回稅項	(19,229)	6,284	(39,531)
<b>經營業務所得／(所用)現金淨額</b>	195,696	(13,182)	(14,219)
<b>投資活動</b>			
於不綜合入帳之附屬公司之 投資減少／(增加)	4,990	25,645	(70,066)
應收不綜合入帳之 附屬公司款項減少／(增加)	21,938	30,093	(30,416)
聯營公司之投資增加	—	—	66,744
應收聯營公司款項減少／(增加)	16,605	85,665	(156,842)
已收利息	1,978	2,080	4,068
購買物業、廠房及設備	(21,324)	(13,466)	(4,029)
出售物業、廠房及設備所得款項	10,035	22,061	100,344
(購買可買賣證券)／出售可買賣證券 所得款項	(3,657)	336	17,692
出售證券投資所得款項／ (購買證券投資)淨額	—	633	(2,191)
購買無形資產	(1,131)	(272)	—
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>	29,434	152,775	(74,696)

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
新造銀行貸款	473,600	589,000	338,600
償還銀行貸款	(725,120)	(716,500)	(259,794)
已抵押銀行存款(增加)／減少	(12,600)	3,000	8,100
已付股息	—	—	(29,454)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>融資活動(動用)／產生之現金流動</b>	<u>(264,120)</u>	<u>(124,500)</u>	<u>57,452</u>
現金及現金等價物(減少)／增加	(38,990)	15,093	(31,463)
<b>年初之現金及現金等價物</b>	<u>266,624</u>	<u>251,531</u>	<u>282,994</u>
<b>年末之現金及現金等價物</b>	<u><u>227,634</u></u>	<u><u>266,624</u></u>	<u><u>251,531</u></u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結存	240,234	266,624	251,531
減：已抵押銀行存款	<u>(12,600)</u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u><u>227,634</u></u>	<u><u>266,624</u></u>	<u><u>251,531</u></u>

## 財務資料附註

### 1. 公司資料

深物業為於中國註冊成立之股份有限公司，屬深圳市建設投資控股公司之附屬公司。深圳市建設投資控股公司為於中國成立之公司，據董事所知為深物業之最終控股公司。

深物業集團主要從事物業發展、投資及管理、運輸、建設及物業發展諮詢。

### 2. 最近頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」），自二零零五年一月一日或之後起計之會計期間開始生效。深物業集團並無提早於有關期間之財政報告採納此等新香港財務報告準則。深物業集團已開始評估新香港財務報告準則之影響，惟尚未能釐定此等新香港財務報告準則是否對集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃按照原始成本法編製，並已就投資物業之重估作出修訂。

而深物業集團於按照香港財務報告準則編製財務資料時所採納之主要會計政策如下。

#### (a) 綜合入帳之基準

綜合財務報表包括深物業及各附屬公司截至十二月三十一日止各年度之財務報表。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日止（視乎情況而定）列入綜合收益表內。

深物業集團內公司間所有重大交易及結餘概於綜合帳目時抵銷。

#### (b) 於不綜合入帳之附屬公司之投資

綜合資產負債表內所列於不綜合入帳之附屬公司之投資，乃按成本值減任何已識別減值虧損入帳。該等附屬公司之業績乃按已收或應收股息為基礎入帳。

#### (c) 於聯營公司之權益

綜合收益表包括深物業集團年內所佔其聯營公司於收購後之業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司之權益乃按深物業集團所佔其淨資產加尚未攤銷之收購產生之商譽，扣除任何已識別減值虧損入帳。

**(d) 商譽**

綜合入帳所產生之商譽，是指收購成本超逾深物業集團應佔附屬公司或聯營公司於收購日期之可識別資產及負債公平值之權益之差額。

商譽乃予以資本化及按其可使用經濟年期以直線法攤銷。收購聯營公司所產生之商譽包括在聯營公司之面值內。收購附屬公司所產生之商譽分別載於資產負債表內。

**(e) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

折舊乃根據其可使用年期及經計及其估計剩餘價值，以直線法按下列年率計算，以撇銷其成本：

租賃土地及樓宇	20至25年
租賃物業裝修	5年
汽車	5年
固定裝置及設備	5年

出售或棄用資產之盈虧，按出售所得款項與有關資產帳面值之差額釐定，並列入經營盈利。

**(f) 無形資產**

無形資產指收購計程車執照之成本，並按成本減攤銷及永久減值之減值虧損(如有需要)入帳。攤銷乃按有關當局批授執照之年期(20年)計算，以撇銷計程車執照之成本。

**(g) 投資物業**

投資物業乃指用作收租用途之土地及樓宇權益，除其租約剩餘期限不足或等於20年外，皆不作週期性折舊攤銷。此等物業均由獨立專業測計師依據其淨租金收入及收入潛力之公開市價計算，投資物業之價值變動乃在投資物業重估儲備金帳內處理。倘此儲備之總數不足以抵銷整體重估所產生之虧損時，該差額則在收益表內撇銷。當過往虧損曾於收益表內扣除而重估盈餘隨後發生，該盈餘將計入收益表內以抵銷過往曾括入之虧損。

當出售投資物業，於前期撥入投資物業重估儲備之有關盈餘或虧損將轉入收益表內。

**(h) 證券投資**

除持至到期債務證券外，所有證券均於期後之申報日期按公平價值計算。倘證券持作買賣用途，未變現收益及虧損則計入期內之溢利或虧損淨額。就其他證券而言，未變現收

益及虧損按權益計算，直至證券出售或被定為出現減值為止，屆時將累積收益或虧損計入期內之溢利或虧損淨額。

**(i) 發展中待售物業**

發展中待售物業乃按成本值減就預期虧損所作撥備（視情況而定）入帳。成本包括所收購之土地使用權、開發費用及經資本化之借貸成本。

**(j) 落成待售物業**

落成待售物業按成本及估計可變現淨值中較低者列帳。成本包括土地成本、開發費用及經資本化之借貸成本。可變現淨值指估計售價減作出銷售所需成本。

**(k) 其他存貨**

其他存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入帳。成本（包括所有購買成本）按加權平均基準計算。可變現淨值按預計售價減去所有預計完成及銷售所需成本計算。

**(l) 減值虧損**

於各結算日，深物業集團對其有形及無形資產之帳面值進行審閱，以確定該等資產是否出現減值虧損。倘一項資產之可收回金額估計低於其帳面值，則該資產之帳面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之帳面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，但增加後之帳面值不超逾該項資產假設於過往年度並無確認減值虧損所計算之帳面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

**(m) 收入確認**

銷售物業收入乃於深物業集團與客戶簽訂銷售協議、收到客戶支付之全部按金以及相關風險及回報轉移至客戶時入帳。

銷售貨品之收入乃於遞送貨品及轉讓所有權時入帳。

營業租約之租金收入乃按有關租期以直線法入帳。

利息收入乃根據本金結餘及適用利率按時間基準累計。

**(n) 退休福利計劃供款**

深物業集團於中國之僱員為中國政府管理之國家退休福利計劃之成員。深物業集團須按



薪酬成本之指定百分比(由中國有關地方政府釐定)向退休福利計劃作出供款以提供福利。深物業集團在退休福利計劃之唯一責任為按照計劃規劃所指定之比率作出供款。

**(o) 稅項**

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於應於其他年度課稅或回扣之收入或開支項目，亦不包括從不需課稅或從不可回扣之收益表項目，故此應課稅溢利與收益表所載溢利並不相同。

遞延稅項為就財務報表資產及負債帳面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產在可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘若交易中因商譽或負商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之暫時差額並不影響應課稅溢利及會計溢利時，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資產生的應課稅暫時差額確認，惟深物業集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產之帳面值於每個結算日作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘其相關項目直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

**(p) 外幣兌換**

深物業集團以人民幣存置帳冊及記錄。外幣兌換乃按中國人民銀行於交易日所報之匯率換算。於結算日以外幣計價之貨幣資產及負債乃按中國人民銀行於結算日所報之匯率換算為人民幣。所有匯兌差額於收益表內處理。

以外幣計算之附屬公司及聯營公司財務報表乃按結算日之適用匯率換算，所產生之匯兌差額作儲備變動處理。

**(q) 營業租約**

資產擁有權之絕大部份回報及風險仍歸出租人所有者為營業租約。

營業租約之租金收入及開支於有關租期內以直線法計入綜合收益表／在綜合收益表扣除。

(r) **現金及現金等價物**

現金及現金等價物包含短期流動性極高之投資項目。這些項目可以容易地換算為已知之現金數額並在購入後三個月內到期，並會減去須於墊款日期起計三個月內償還之銀行墊款。

(s) **撥備**

若深物業集團目前因以往事件而須承擔債務，以致可能引致經濟利益流出，則在可對有關利益流出作出可靠估計之情況下，即確認撥備。

(t) **關連人士**

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能對另一方行使重大影響力，即被視為關連人士。倘若所涉各方均受制於同一控制或同一重大影響，則亦被視為相互關連。關連人士可為個人或法團。

#### 4. 營業額

深物業集團之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
物業銷售	1,112,296	903,550	529,638
汽油及一般商品銷售	34,294	37,980	101,352
計程車服務	33,506	28,359	33,556
物業租賃及管理服務收入	133,217	103,643	104,824
酒店及餐廳業務	12,977	5,942	5,755
其他	—	—	3,187
	<u>1,326,290</u>	<u>1,079,474</u>	<u>778,312</u>

#### 5. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
銀行存款利息	1,978	2,080	4,068
承建商收入	—	—	9,000
出售物業、廠房及設備及投資物業收益	—	3,303	10,840
來自債務重組之盈餘	2,456	59,319	31,540
停車位租金收入	5,030	1,289	2,088
其他	3,437	1,562	3,534
	<u>12,901</u>	<u>67,553</u>	<u>61,070</u>

## 6. 分類報告

## (a) 業務分類

深物業集團之管理架構分為三大營運部門－物業發展、投資及管理、貿易，以及運輸及餐飲服務。深物業集團乃按營運部門而呈報主要分類資料。

主要業務如下：

物業發展、投資及管理	－	物業之建築、銷售、租賃及管理
貿易	－	銷售一般商品
運輸及餐飲服務	－	酒店及餐廳業務以及提供計程車服務

於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止兩年，深物業集團逾90%之收入、業績及資產是來自物業發展、投資及管理業務。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度之分類資料呈列如下：

	物業發展、 投資及管理	貿易	運輸及 餐飲服務	抵銷	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>					
對外銷售	634,462	101,352	42,498	—	778,312
分類間銷售	12,508	—	—	(12,508)	—
總收入	<u>646,970</u>	<u>101,352</u>	<u>42,498</u>	<u>(12,508)</u>	<u>778,312</u>

	物業發展、 投資及管理 人民幣千元	貿易 人民幣千元	運輸及 餐飲服務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
<b>業績</b>				
分類業績	175,563	30,702	24,906	231,171
未分配收入				61,070
一般行政開支及未分配企業開支				(164,711)
經營盈利				127,530
融資成本				(48,416)
應佔聯營公司業績				650
除稅前盈利				79,764
稅項				(9,887)
股東應佔除稅後盈利				69,877
<b>資產</b>				
分類資產	1,992,568	37,862	123,309	2,153,739
於不綜合入帳之附屬公司權益				87,762
於聯營公司之權益				216,904
未分配企業資產				291,117
綜合總資產				2,749,522
<b>負債</b>				
分類負債	1,042,503	11,371	116,214	1,170,088
未分配企業負債				1,035,874
綜合總負債				2,205,962
<b>其他資料</b>				
資本開支	3,810	23	196	4,029
物業、廠房及設備折舊	15,196	121	1,127	16,444
無形資產攤銷	—	—	1,880	1,880

## (b) 地域分類

於有關期間，深物業集團之全部業務皆來自中國之活動；截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日，其資產皆位於中國。

## 7. 經營盈利

經營盈利已計入以下項目：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
<b>已扣除</b>			
核數師費	500	500	400
職工成本(包括董事酬金(附註8))			
— 薪金及工資	111,965	73,781	73,233
— 退休金計劃供款	15,843	11,904	3,582
總職工成本	127,808	85,685	76,815
物業、廠房及設備折舊	16,771	15,058	16,444
無形資產攤銷	3,043	1,882	1,880
訴訟撥備	8,600	50,002	—
證券投資之減值虧損	4,000	2,107	6,305
存貨撥備	—	—	19,832
可買賣證券之未變現虧損	7,838	2,169	—
出售可買賣證券之已變現虧損	62	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	744	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 8. 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
袍金	—	—	—
薪金、津貼及實物福利	3,395	3,209	1,959
退休金計劃供款	62	57	62
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>3,457</u>	<u>3,266</u>	<u>2,021</u>

酬金在以下範圍內之董事人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
零至1,000,000港元(人民幣1,060,000元)	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>10</u>

## 9. 五名最高薪酬僱員

深物業集團於往績期間之五名最高薪酬僱員中，有四位乃董事而彼等之酬金已於上列附註披露。餘下之一位最高薪酬非董事僱員於往績期間之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	760	752	375
退休金計劃供款	12	11	10
	<u>772</u>	<u>763</u>	<u>385</u>

酬金在以下範圍內之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數	二零零二年 僱員人數
零至1,000,000港元(人民幣1,060,000元)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	47,689	81,708	103,254
減：已撥充資本之利息	(6,396)	(51,148)	(54,838)
	<u>41,293</u>	<u>30,560</u>	<u>48,416</u>

## 11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
支出包括：			
年內中國企業所得稅	<u>35,710</u>	<u>44,675</u>	<u>9,887</u>

深物業集團於往績期間按15%之稅率對估計應課稅盈利作出所得稅撥備。

年內支出與綜合收益表所示盈利之對帳如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
除稅前盈利	<u>138,163</u>	<u>187,473</u>	<u>79,764</u>
按15%之內地所得稅率計算之稅項	20,724	28,121	11,965
於釐定應課稅溢利時屬不可扣減或非課稅之 開支及收入之稅務影響	10,665	7,611	(4,526)
附屬公司及聯營公司之不同稅率之影響	<u>4,321</u>	<u>8,943</u>	<u>2,448</u>
	<u>35,710</u>	<u>44,675</u>	<u>9,887</u>

## 12. 每股盈利

每股盈利乃根據深物業集團於截至二零零四年、二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利人民幣102,453,000元、人民幣142,798,000元及人民幣69,877,000元，及有關期間內之541,799,175股已發行股份計算。由於有關期間內並無潛在攤薄性普通股，故無呈列每股攤薄盈利。

## 13. 股息

深物業於有關期間內並無宣派股息。

## 14. 投資物業

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
於一月一日	419,725	429,599	133,998
添置	9,166	905	126,784
出售	(2,047)	(6,019)	(14,601)
重估(減值)／增值	<u>(8,517)</u>	<u>(4,760)</u>	<u>183,418</u>
於十二月三十一日	<u>418,327</u>	<u>419,725</u>	<u>429,599</u>

投資物業乃由獨立專業估值師戴德梁行有限公司按其於二零零四年、二零零三年及二零零二年十二月三十一日之公開市值進行估值，因此產生人民幣約8,517,000元、人民幣約4,760,000元之重估減值及人民幣約183,418,000元之增值並已分別於截至二零零四年、二零零三年、二零零二年十二月三十一日止年度在投資物業重估儲備中扣除／計入投資物業重估儲備。

深物業集團之投資物業已全數根據營業租約出租。

投資物業均位於中國及按中期租約持有。

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本值</b>					
於二零零二年一月一日	174,133	33,744	65,277	32,307	305,461
轉移自存貨	3,575	—	—	—	3,575
添置	—	—	2,883	1,146	4,029
出售	(78,764)	—	(14,767)	(4,966)	(98,497)
於二零零二年十二月三十一日	98,944	33,744	53,393	28,487	214,568
轉移自存貨	16,240	—	—	—	16,240
添置	—	3,699	8,316	1,451	13,466
出售	(18,815)	—	(20,729)	(2,708)	(42,252)
於二零零三年十二月三十一日	96,369	37,443	40,980	27,230	202,022
轉移自存貨	33,949	—	—	—	33,949
添置	10,567	35	8,496	2,226	21,324
出售	(7,679)	—	(13,971)	(1,490)	(23,140)
於二零零四年十二月三十一日	133,206	37,478	35,505	27,966	234,155
<b>累計折舊</b>					
於二零零二年一月一日	34,744	8,327	38,206	16,443	97,720
年內支出	3,557	2,617	8,276	1,994	16,444
出售時抵銷	(6,927)	—	(11,813)	(4,854)	(23,594)
於二零零二年十二月三十一日	31,374	10,944	34,669	13,583	90,570
年內支出	3,923	2,617	6,927	1,591	15,058
出售時抵銷	(8,457)	—	(19,137)	(1,919)	(29,513)
於二零零三年十二月三十一日	26,840	13,561	22,459	13,255	76,115
年內支出	7,179	830	6,699	2,063	16,771
出售時抵銷	(1,249)	—	(11,948)	(1,211)	(14,408)
於二零零四年十二月三十一日	32,770	14,391	17,210	14,107	78,478
<b>帳面淨值</b>					
於二零零四年十二月三十一日	<u>100,436</u>	<u>23,087</u>	<u>18,295</u>	<u>13,859</u>	<u>155,677</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>69,529</u>	<u>23,882</u>	<u>18,521</u>	<u>13,975</u>	<u>125,907</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>67,570</u>	<u>22,800</u>	<u>18,724</u>	<u>14,904</u>	<u>123,998</u>

土地及樓宇乃位於中國及按中期租約持有。



## 16. 無形資產

人民幣千元

**成本值**

於二零零二年一月一日及二零零二年十二月三十一日	88,812
添置	<u>272</u>

於二零零三年十二月三十一日	89,084
添置	<u>1,131</u>

於二零零四年十二月三十一日	<u>90,215</u>
---------------	---------------

**攤銷**

於二零零二年一月一日	23,618
年內撥備	<u>1,880</u>

於二零零二年十二月三十一日	25,498
年內撥備	<u>1,882</u>

於二零零三年十二月三十一日	27,380
年內撥備	<u>3,043</u>

於二零零四年十二月三十一日	<u>30,423</u>
---------------	---------------

**帳面淨值**

於二零零四年十二月三十一日	<u><u>59,792</u></u>
---------------	----------------------

於二零零三年十二月三十一日	<u><u>61,704</u></u>
---------------	----------------------

於二零零二年十二月三十一日	<u><u>63,314</u></u>
---------------	----------------------

無形資產乃自一九九五年五月所購入之計程車執照。攤銷撥備旨在於執照年期(20年)內攤銷計程車執照之成本。

## 17. 不綜合入帳之附屬公司權益

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
投資成本	100,658	100,658	116,950
減值撥備	(76,041)	(71,051)	(61,698)
	24,617	29,607	55,252
不綜合入帳之附屬公司應付款	20,000	41,938	72,031
不綜合入帳之附屬公司應收款	(39,521)	(39,521)	(39,521)
	<u>5,096</u>	<u>32,024</u>	<u>87,762</u>

與不綜合入帳之附屬公司之結餘為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

不綜合入帳之附屬公司概不計入任何商譽。

不綜合入帳之附屬公司於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	所持之擁有權／		主要業務	註冊成立／ 成立及 營運地點
	表決權比例			
	直接 %	間接 %		
深業地產發展有限公司	100	—	物業發展	香港
匯恆發展有限公司	100	—	暫無營業	香港
Chief Link Properties Limited	70	—	暫無營業	香港
Syndis Investment Company Limited	—	70	暫無營業	香港
Chatswood Investment & Development Co. Pty. Ltd. (附註(b))	—	100	暫無營業	澳洲
East Land Properties Limited	100	—	暫無營業	香港
深圳市國貿商場有限公司 (附註(c))	95	5	一般商品之零售	中國
深圳物業工程建設監理公司 (附註(c))	90	10	物業發展諮詢服務	中國
深圳國貿廣場物業發展有限公司	70	—	物業投資及發展	中國
深圳國貿貿易中心	100	—	暫無營業	中國
惠陽市深惠發展公司	100	—	物業發展	中國

附屬公司名稱	所持之擁有權／		主要業務	註冊成立／ 成立及 營運地點
	表決權比例			
	直接 %	間接 %		
深圳市龍耀房地產開發公司	100	—	暫無營業	中國
深圳市房地產交易所	100	—	物業發展	中國
深杉公司	100	—	暫無營業	中國
大連深圳物業發展有限公司 (附註(b))	100	—	物業發展	中國
深圳市物業發展集團湛江分公司	—	100	物業發展	中國
深圳市國貿汽車貨運有限公司	—	100	暫無營業	中國
深圳市國貿汽車實業公司汽配總匯	—	100	暫無營業	中國
深圳市國貿汽車實業公司汽車修配廠	—	100	暫無營業	中國
深圳特速機動車駕駛員培訓中心有限公司	—	100	培訓司機	中國
南京深圳物業發展有限公司 (附註(b))	—	100	物業發展	中國
深圳市物業建築設計公司 (附註(a))	—	100	暫無營業	中國
深圳深亞環境科學工程開發中心	—	60	暫無營業	中國

(a) 此附屬公司已於二零零三年出售。

(b) 此附屬公司已於二零零四年清盤。

(c) 除截至二零零二年十二月三十一日止年度外，此等附屬公司之財務報表並無綜合計入深物業集團於有關期間之財務資料。不綜合入帳之原因乃深圳市國貿商場有限公司自二零零三年暫無營業及深圳物業工程建設監理公司自二零零三年計劃予以出售。

以下詳情乃摘錄及概述此等未綜合入帳附屬公司之未經審核管理帳目(根據中國普遍接納之會計準則編製)：

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
總資產	<u>127,896</u>	<u>226,814</u>	<u>315,235</u>
總負債	<u>320,329</u>	<u>346,662</u>	<u>426,857</u>
虧損淨額	<u>(530)</u>	<u>(29,027)</u>	<u>(15,625)</u>

## 18. 聯營公司權益

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
投資成本	148,559	148,559	219,674
應佔收購後虧損(已扣除已收股息)	(20,062)	(23,754)	(146,102)
減值撥備	(64,350)	(64,350)	(51,598)
	<u>64,147</u>	<u>60,455</u>	<u>21,974</u>
聯營公司應付款	45,352	59,928	200,560
聯營公司應收款	(2,264)	(235)	(5,630)
	<u>107,235</u>	<u>120,148</u>	<u>216,904</u>

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

主要聯營公司於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	所持之擁有權／ 表決權比例		主要業務	註冊成立／ 成立及 營運地點
	直接	間接		
	%	%		
深圳物業開利空調有限公司	40	—	空調	中國
ITC Tian An Company Limited	50	—	物業投資及發展	中國
深圳物業吉發倉儲有限公司	50	—	倉儲	中國
安徽南鵬造紙有限公司	30	—	生產和銷售銅版紙、 文化紙、包裝紙	中國
深圳物方陶瓷工業有限公司	26	—	陶瓷工藝	中國
深圳國貿實業發展有限公司	38.33	—	物業發展	中國
深圳天安國際大廈物業管理 有限公司	50	—	樓宇管理	中國
廣州利士風汽車有限公司	—	30	汽車貿易	中國

## 19. 證券投資

	十二月三十一日		
	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本值	22,386	22,386	23,776
減值撥備	(9,350)	(5,350)	(4,000)
	<u>13,036</u>	<u>17,036</u>	<u>19,776</u>

## 20. 存貨

	十二月三十一日		
	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中待售物業	421,557	537,958	825,482
落成待售物業	892,281	852,100	605,419
其他存貨	2,874	7,087	3,942
	<u>1,316,712</u>	<u>1,397,145</u>	<u>1,434,843</u>

於二零零四年、二零零三年及二零零二年十二月三十一日帳面值分別為人民幣129,672,000元、人民幣83,000,000元及人民幣60,000,000元之落成待售物業已按予銀行，作為深物業集團獲授一般銀行信貸之抵押。

存貨均按成本值列帳。

## 21. 營業應收帳款、預付款及其他應收款

營業應收帳款之帳齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-90日	2,042	835	2,269
91-180日	6,734	1,557	42,341
超過180日	59,855	69,847	56,967
	<u>68,631</u>	<u>72,239</u>	<u>101,577</u>
預付款及其他應收款	67,219	68,509	408
	<u>135,850</u>	<u>140,748</u>	<u>101,985</u>

深物業集團設有明確之信貸政策，賒帳期介乎30至60日。

## 22. 可買賣證券

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
上市證券，按市值	<u>10,062</u>	<u>14,305</u>	<u>16,810</u>

## 23. 現金及銀行結存

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
現金及銀行結存	227,634	266,624	251,531
已抵押存款	<u>12,600</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>
	240,234	266,624	254,531
列作非流動資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,000)</u>
列作流動資產	<u>240,234</u>	<u>266,624</u>	<u>251,531</u>

已抵押存款已按予銀行，作為深物業集團獲授銀行貸款之抵押。

## 24. 營業應付帳款及其他應付款

營業應付帳款及其他應付款之帳齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
0-90日	107,141	59,051	4,937
91-180日	835	6,320	28,928
超過180日	<u>356,506</u>	<u>329,019</u>	<u>387,438</u>
營業應付帳款	464,482	394,390	421,303
客戶墊款	126,263	234,070	328,192
應計款及其他應付款	<u>274,611</u>	<u>235,964</u>	<u>380,130</u>
	<u>865,356</u>	<u>864,424</u>	<u>1,129,625</u>

## 25. 撥備

撥備代表管理層對深物業集團若干訴訟之責任及擔保之損失所作之最佳估計。

於二零零三年十二月三十一日，結餘包括違反房地產買賣合約人民幣42,000,000元之訴訟撥備及詳列於附註30延遲交付房地產人民幣8,000,000元之訴訟撥備。

於二零零四年十二月三十一日，結餘包括違反房地產買賣合約人民幣42,000,000元訴訟撥備及詳列於附註30分別為人民幣8,000,000元及人民幣8,600,000元之延遲交付房地產及因擔保第三方引致損失之訴訟撥備。

## 26. 借貸

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
銀行貸款及透支 (附註(a))	635,980	887,500	989,000
須於一年內償還之其他貸款 (附註(b))	20,000	20,000	46,000
	<u>655,980</u>	<u>907,500</u>	<u>1,035,000</u>
有抵押	635,980	887,500	655,560
無抵押	20,000	20,000	379,440
	<u>655,980</u>	<u>907,500</u>	<u>1,035,000</u>
上列之其他貸款、銀行貸款及透支之到期日如下：			
活期或於一年內償還	559,980	777,500	785,000
一年後但兩年內償還	96,000	—	70,000
兩年後但五年內償還	—	130,000	180,000
	<u>655,980</u>	<u>907,500</u>	<u>1,035,000</u>
減：列作流動負債之一年內應付款	(559,980)	(777,500)	(785,000)
	<u>96,000</u>	<u>130,000</u>	<u>250,000</u>

附註：

- (a) 銀行貸款及透支乃由附註29所詳述之深物業集團之投資物業以及土地及樓宇所抵押，乃按介乎5厘至8厘之通行市場年利率計息。
- (b) 其他貸款由最終控股公司深圳市建設投資控股公司擔保，按約7厘之年利率計息並須於一年內償還。

## 27. 遞延收入

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
於一月一日	40,009	40,463	2,024
年內添置	5,430	1,731	40,145
轉出至收益表	(7,204)	(2,185)	(1,706)
十二月三十一日	<u>38,235</u>	<u>40,009</u>	<u>40,463</u>

有關款項代表出租計程車執照產生之遞延收入，此收入乃根據相關租期轉出至收益表。另因已收取為期5年至25年不等之出租計程車執照收入，因此大部分收取之款項確認為遞延收入。

## 28. 股本

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
註冊、已發行及繳足：			
388,949,000股國有股及其他發行人持有之股份， 每股面值人民幣1.00元	388,949	388,949	388,949
91,391,000股每股面值人民幣1.00元之A股	91,391	91,391	91,391
61,459,000股每股面值人民幣1.00元之B股	61,459	61,459	61,459
	<u>541,799</u>	<u>541,799</u>	<u>541,799</u>

## 29. 資產抵押

深物業集團若干資產已按予銀行以獲取授予深物業集團一般銀行信貸，茲分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
帳面淨值：			
投資物業	223,597	221,289	221,646
租賃土地及樓宇	37,044	37,422	39,370
落成待售物業	129,672	83,000	60,000
計程車執照	27,018	31,446	16,840
	<u>417,331</u>	<u>373,157</u>	<u>337,856</u>

## 30. 或然負債

於二零零四年十二月三十一日之或然負債如下：

- (1) 深物業及其中一間全資附屬公司為一宗於一九九九年就深物業集團未有按合同訂明之時間表正式轉移有關物業之業權，故未有完成交易而違反房產買賣合同之索賠訴訟之被告人。廣東省高級人民法院已宣判並再審確認其判深物業敗訴之最終判決，裁定深物業集團須向原告人支付共約79,000,000港元(或約人民幣84,000,000元)之賠償。深物業已向最高人民法院提出上訴，而上訴先決條件為深物業集團按法院之財產提存令自願交出深物業集團之若干房產資產給予查封。該等資產於二零零四年十二月三十一日結算日之帳面值約為人民幣40,000,000元，而深物業之董事認為，此等資產之可變現價值足以應付較低層次法院判決所規定之賠償。深物業集團已就此宗訴訟之虧損作出約人民幣42,000,000元撥備。於二零零四年十二月三十一日，向最高人民法院提出上訴一事仍在進行。
- (2) 法院已審理二零零零年有關延遲交付房產而對深物業提出之訴訟，根據法院之判決，深物業須向原告人退回有關物業之全部價款人民幣10,800,000元及應計利息。已就有關賠償作出約人民幣8,000,000元之撥備。深物業已向最高人民法院提出上訴而聆訊已於二零零五年一月十八日舉行。暫未有判決。



- (3) 深物業一間附屬公司收到有關延遲交付房產及業權證之索賠。原告人之索償為人民幣4,200,000元。截至二零零四年十二月三十一日，法院仍未作出判決。深物業之董事認為該索償缺乏根據，預期深物業將不會因為此宗索償而蒙受任何虧損，故並無就此宗訴訟作出任何撥備。
- (4) 深物業集團為約人民幣8,600,000元之銀行貸款而為第三方金田實業(集團)股份有限公司作出擔保。有關貸款未有如期償還，而銀行已對借款人及深物業採取法律行動以收回貸款之本金額及應計利息。法院因此而對深物業集團之若干長期股本投資發出查封令。有關投資於二零零四年十二月三十一日之帳面值約為人民幣5,800,000元。已就此宗訴訟作出人民幣8,600,000元之虧損撥備。(附註)
- (5) 深物業集團已就購買集團發展物業之房產買家獲授之按揭貸款向銀行提供人民幣553,630,000元之擔保。有關房地產權證因中國之行政手續而須押後向銀行提供。當有關房產買家將房地產權證按予銀行作為彼等獲授之按揭貸款之抵押品時，集團向銀行提供之此等擔保將獲解除。

於二零零三年十二月三十一日之或然負債如下：

- (1) 深物業集團為約人民幣59,000,000元及人民幣6,000,000元之銀行貸款而為第三方作出擔保。有關貸款未有如期償還，而銀行已對借款人及深物業採取法律行動以收回貸款之本金額及應計利息。銀行因收取借款人之若干資產而成功追討人民幣59,000,000元貸款。銀行正就追討人民幣6,000,000元貸款徵求接管借款人之資產。法院因此而對深物業之若干長期股本投資發出查封令。有關投資於二零零三年十二月三十一日之帳面值約為人民幣5,800,000元。深物業董事認為銀行貸款將可通過變賣第三方之資產而全數收回，故於二零零三年十二月三十一日並無作出撥備。(附註)
- (2) 深物業及其中一間全資附屬公司為一宗於一九九九年就深物業集團未有按合同訂明之時間表正式轉移有關物業之業權，故未有完成交易而違反房產買賣合同之索賠訴訟之被告人。廣東省高級人民法院已宣判並再審確認其判深物業敗訴之最終判決，裁定深物業集團須向原告人支付共約79,000,000港元(或約人民幣84,000,000元)之賠償。深物業正向最高人民法院提出上訴，而上訴先決條件為深物業集團按法院之財產提存令自願交出深物業集團之若干房產資產給予查封。該等資產於二零零三年十二月三十一日結算日之帳面值約為人民幣40,000,000元，而深物業之董事認為，此等資產之可變現價值足以應付較低層次法院判決所規定之賠償。於二零零三年十二月三十一日，深物業集團已就此宗訴訟之虧損作出約人民幣42,000,000元撥備。於二零零四年，向最高人民法院提出上訴一事仍在進行。
- (3) 法院已審理二零零零年有關延遲交付房產而對深物業提出之訴訟，根據法院之判決，深物業須向原告人退回有關物業之全部價款人民幣10,800,000元及應計利息。深物業計劃向最高人民法院提出上訴並已就有關此宗訴訟之補救措施作出約人民幣8,000,000元之撥備。

- (4) 深物業一間附屬公司為一宗於二零零一年提交法院審理之訴訟之被告人，據此，該附屬公司就向一供應商進口冰箱而被索償約10,676,000港元。深圳市中級人民法院已經判深物業集團勝訴。原告人不服而向廣東省高級人民法院提出上訴。於二零零三年十二月三十一日，高級人民法院仍正審理有關案件而尚未作出最終判決。深物業董事認為該索償缺乏根據，預期深物業集團將不會因為此宗索償而蒙受任何虧損，故並無就此宗訴訟作出任何虧損撥備。
- (5) 深物業集團已就購買集團發展物業之房產買家獲授之按揭貸款向銀行提供約人民幣761,550,000元之擔保。有關房地產權證因中國之行政手續而須押後向銀行提供。當有關房產買家將房地產權證按予銀行作為彼等獲授之按揭貸款之抵押品時，集團向銀行提供之此等擔保將獲解除。

於二零零二年十二月三十一日之或然負債如下：

- (1) 深物業集團為約人民幣59,000,000元及人民幣6,000,000元之銀行貸款而為第三方作出擔保。有關貸款未有如期償還，而銀行已對借款人及深物業採取法律行動以收回貸款之本金額及應計利息。銀行因收取借款人之若干資產而成功追討人民幣59,000,000元貸款。銀行正就追討人民幣6,000,000元貸款徵求接管借款人之資產。深物業董事認為銀行貸款將可通過變賣第三方之資產而全數收回，故於二零零二年十二月三十一日並無作出撥備。(附註)
- (2) 深物業及其中一間全資附屬公司為一宗於一九九九年提交法院審理之訴訟之被告人，據此，深物業集團被指其未有按合同訂明之時間表正式轉移有關物業之業權證，故未有完成交易而違反房產買賣合同。原告人於此案中要求之補救約為79,000,000港元。於二零零二年十二月三十一日，法院尚未作出判決。經諮詢深物業集團法律顧問之意見後，深物業董事認為該索償缺乏根據，預期深物業集團將不會因為此宗索償而蒙受任何虧損，故並無就此宗訴訟作出任何虧損撥備。
- (3) 法院已審理二零零零年有關延遲交付房產而對深物業提出之訴訟，根據法院之判決，深物業須向原告人退回有關物業之全部價款人民幣10,800,000元及應計利息。深物業將向最高人民法院提出上訴。
- (4) 深物業集團一間附屬公司為一宗於二零零一年提交法院審理之訴訟之被告人，據此，該附屬公司就向一供應商進口冰箱而被索償約10,676,000港元。法院尚未作出判決。深物業董事認為該索償缺乏根據，預期深物業集團將不會因為此宗索償而蒙受任何虧損，故並無就此宗訴訟作出任何虧損撥備。
- (5) 深物業集團已就購買集團發展物業之房產買家獲授之按揭貸款向銀行提供約人民幣916,880,000元之擔保。有關房地產權證因中國之行政手續而須押後向銀行提供。當有關房產買家將房地產權證按予銀行作為彼等獲授之按揭貸款之抵押品時，集團向銀行提供之此等擔保將獲解除。

附註：深物業集團就第三方獲授之銀行信貸額提供擔保。另一方面，第三方亦向銀行就深物業集團獲授之銀行信貸額提供擔保。就第三方擔保而授予深物業集團之銀行貸款，深物業集團已於二零零二年一月一日前悉數償還。因此，於有關期間各別結算日第三方並無擔保銀行貸款。

## 31. 營業租約

## 出租人

於各結算日，深物業集團已與租戶訂約，涉及以下未來最低租金：

	十二月三十一日		
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
— 一年內	26,190	35,000	22,430
— 第二至第五年內(包括首尾兩年)	52,380	40,000	15,685
— 第五年後	—	40,000	4,017
	<u>78,570</u>	<u>115,000</u>	<u>42,132</u>

## 32. 關連人士交易

於有關期間，深物業集團與關連人士進行以下交易：

名稱	與深物業集團 之關係	截至十二月三十一日止年度			
		二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元	
已付建築成本(附註(a))	深圳市建業建築工程公司	同系附屬公司	163,720	—	—
已付建築成本(附註(a))	深圳市越眾(集團) 股份有限公司	同系附屬公司	209,138	—	—
銷售物業(附註(b))	深圳市建設投資控股公司	控股公司	<u>—</u>	<u>82,047</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 已付建築成本乃根據相互協定之價格計算。  
 (b) 物業銷售乃按相互協定之價格進行。

深物業之董事認為，上述與關連人士之交易乃於日常業務範圍內根據規管有關交易之協議按正常商業條款進行。

## 33. 結算日後財務報表

深物業集團旗下公司並無就二零零四年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

九龍建業有限公司

董事會 台啟

華融會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號P01220

謹啟

二零零五年六月三十日

**經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料。編製未經審核備考綜合收益計算表及現金流量表時乃假設收購於截至二零零四年十二月三十一日止年度開始時已經發生，而編製未經審核備考綜合資產負債表時乃假設收購於二零零四年十二月三十一日已經發生。未經審核備考財務資料乃根據本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（乃摘錄自根據香港財務報告準則編製之本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報），以及本通函附錄二深物業之財務資料所載根據香港財務報告準則編製之深物業截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務資料而編製，並已為反映收購之影響而作出調整。

未經審核備考財務資料之編製僅供說明，因其性質使然，其未必可以如實反映本集團或經擴大集團於任何財政期間之業績及現金流量或本集團或經擴大集團於任何日期之財務狀況。

## (a) 截至二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益計算表

	附註	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
營業額		773,425	1,251,217		2,024,642
其他收入		6,518	12,171		18,689
解除負商譽	1	—	—	15,144	15,144
折舊		(468)	(15,822)		(16,290)
員工成本		(37,824)	(120,574)		(158,398)
存貨成本		(350,419)	(851,439)		(1,201,858)
其他經營費用		(56,983)	(109,738)		(166,721)
經營盈利		334,249	165,815		515,208
財務成本		(6,169)	(38,956)		(45,125)
所佔聯營公司業績		12,889	3,483		16,372
除稅前盈利		340,969	130,342		486,455
稅項		(38,141)	(33,689)		(71,830)
除稅後盈利		302,828	96,653		414,625
少數股東權益	2	268	—	(38,898)	(38,630)
股東應佔盈利		303,096	96,653		375,995

## (b) 於二零零四年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表

	附註	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產		3,466,563	541,513		4,008,076
未來發展土地		9,500	—		9,500
土地及發展權益		1,264,937	—		1,264,937
無形資產		—	56,408		56,408
負商譽	3	—	—	(75,720)	(75,720)
不綜合入帳附屬					
公司權益		—	4,808		4,808
聯營公司權益		46,026	101,165		147,191
證券投資		110,099	12,298		122,397
各項貸款		60,158	—		60,158
遞延稅項資產		3,223	—		3,223
		<u>4,960,506</u>	<u>716,192</u>		<u>5,600,978</u>
<b>流動資產</b>					
物業發展權益		400,000	—		400,000
存貨		789,261	1,242,181		2,031,442
營業應收帳款及					
其他應收款		209,143	128,160		337,303
各項貸款		84,834	—		84,834
應收聯營公司款		83	—		83
證券投資		129,251	9,492		138,743
已抵押存款		—	11,887		11,887
現金及現金等價物	3	44,497	214,749	(6,000)	253,246
		<u>1,657,069</u>	<u>1,606,469</u>		<u>3,257,538</u>

	附註	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及 其他應付款		491,970	816,374		1,308,344
撥備		—	55,285		55,285
銀行貸款	4	665,442	528,283	367,726	1,561,451
稅項		24,677	64,447		89,124
		<u>1,182,089</u>	<u>1,464,389</u>		<u>3,014,204</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>474,980</u>	<u>142,080</u>		<u>243,334</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>5,435,486</u>	<u>858,272</u>		<u>5,844,312</u>
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款		7,519	—		7,519
銀行貸款		1,086,987	90,566		1,177,553
其他應付款		62,263	—		62,263
遞延稅項負債		23,748	—		23,748
遞延收入		—	36,071		36,071
		<u>1,180,517</u>	<u>126,637</u>		<u>1,307,154</u>
少數股東權益	3, 4	<u>1,208</u>	<u>—</u>	282,189	<u>283,397</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>4,253,761</u></u>	<u><u>731,635</u></u>		<u><u>4,253,761</u></u>
<b>資本及儲備金</b>					
股本	5	56,677	511,131	(511,131)	56,677
儲備金	5	<u>4,197,084</u>	<u>220,504</u>	<u>(220,504)</u>	<u>4,197,084</u>
		<u><u>4,253,761</u></u>	<u><u>731,635</u></u>		<u><u>4,253,761</u></u>

## (c) 截至二零零四年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表

	附註	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
<b>除稅前盈利</b>		340,969	130,342		471,311
經調整：					
未領股息撥回		(188)	—		(188)
出售其他固定資產之虧損		3	—		3
所佔聯營公司業績		(12,889)	(3,483)		(16,372)
土地及樓宇減值虧損		4,429	—		4,429
未來發展土地減值虧損		716	—		716
利息收入		(353)	(1,866)		(2,219)
利息支出		6,169	38,956		45,125
訴訟撥備		—	8,113		8,113
證券投資撥備		—	3,774		3,774
可買賣證券未實現虧損		—	7,394		7,394
出售可買賣證券所實現虧損		—	58		58
折舊		468	15,822		16,290
無形資產攤銷		—	2,871		2,871
出售物業、廠房及設備虧損		—	702		702
年內轉出至收益計算表 之遞延收入		—	(6,796)		(6,796)



	附註	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
<b>營運資金變動前之營業利潤</b>		339,324	195,887		535,211
存貨減少		116,674	41,240		157,914
營業應收帳款、 預付款項及其他 應收款(增加)/減少		(147,350)	4,621		(142,729)
定期存款(已抵押)減少		5,719	—		5,719
各項貸款減少		16,075	—		16,075
證券投資減少		233,384	—		233,384
應收聯營公司款增加		(83)	—		(83)
營業應付帳款及 其他應付款增加		271,439	879		272,318
遞延收入之增加		—	5,123		5,123
<b>經營業務所得現金</b>		835,182	247,750		1,082,932
已收利息		353	1,866		2,219
已付利息		(20,416)	(44,990)		(65,406)
已繳利得稅		(23,694)	(18,141)		(41,835)
已退還利得稅		1,623	—		1,623
<b>經營業務所得現金淨額</b>		793,048	186,485		979,533

	附註	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
<b>投資項目</b>					
收購附屬公司	3	(400,000)	—	(438,619)	(838,619)
出售物業、廠房及 設備收入		2	9,467		9,469
出售交易證券收入		—	(3,450)		(3,450)
添置固定資產及物業		(182,589)	(20,117)		(202,706)
添置土地及發展權益		(114,246)	—		(114,246)
添置無形資產		—	(1,067)		(1,067)
聯營公司貸款增加		(4,638)	—		(4,638)
不綜合入帳附屬 公司之投資減少		—	4,708		4,708
不綜合入帳附屬 公司應收款減少		—	20,696		20,696
聯營公司應收款項減少		—	15,665		15,665
已收聯營公司股息		840	—		840
		<u>          </u>	<u>          </u>		<u>          </u>
<b>投資項目(所耗)／</b>					
<b>所得現金淨額</b>		<u>(700,631)</u>	<u>25,902</u>		<u>(1,113,348)</u>
<b>融資項目</b>					
買方之少數股東之現金出資	4	—	—	64,893	64,893
銀行貸款(減少)／增加	4	(456,560)	(237,283)	367,726	(326,117)
最終控股公司貸款增加		7,519	—		7,519
發行股份淨收入		556,245	—		556,245
已派股息		(164,013)	—		(164,013)
已抵押銀行存款增加		—	(11,887)		(11,887)
		<u>          </u>	<u>          </u>		<u>          </u>

	本集團 千港元	深物業 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
融資項目所耗現金淨額	(56,809)	(249,170)		126,640
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額	35,608	(36,783)		(7,175)
於一月一日現金及 現金等價物	8,889	251,532		260,421
於十二月三十一日現金及 現金等價物	44,497	214,749		253,246

## (d) 未經審核備考財務資料附註

1. 調整反映於收益計算表內解除因收購產生之負商譽約15,144,000港元。負商譽乃在購入可認明可折舊資產之估計可用壽命五年內按直線法解除。
2. 調整反映持有深物業29.7%權益之少數股東及持有買方15%權益之少數股東所分享之利潤。
3. 調整反映收購所產生之負商譽。75,720,000港元負商譽指所收購資產淨值約514,339,000港元(已扣除就收購而言深物業集團29.7%少數股東權益約217,296,000港元)超逾收購成本約438,619,000港元(包括以本公司及／或買方所接納報價作為佐證之收購代價約432,619,000港元及直接因收購所產生之法律及專業費用約6,000,000港元)之數。
4. 就編製備考財務資料而言，收購之代價約432,619,000港元乃假設將由買方之少數股東支付約64,893,000港元(彼已同意支付)，餘款約367,726,000港元將由須於一年內償還銀行融資項下之銀行貸款支付，故少數股東權益與銀行貸款之即期部份將分別上升約64,893,000港元及367,726,000港元。
5. 調整反映深物業之股本約511,131,000港元及收購前盈利約為220,504,000港元與本公司之投資成本約438,619,000港元相抵銷。

## 經擴大集團未經審核備考財務資料之函件

以下為申報會計師華融會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具之信函全文。



敬啟者：

吾等現對九龍建業有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司合稱為「貴集團」）於二零零五年六月三十日刊發之通函（「通函」）附錄三所載經擴大集團（即貴集團（定義見本文）連同深圳市物業發展（集團）股份有限公司及其附屬公司（「統稱為「深物業集團」）之未經審核備考財務資料（「經擴大集團之備考財務資料」）作出報告。通函乃關於建議收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司已發行股份約70.3%（「收購」），而未經審核備考財務資料則是由 貴公司董事編製僅用於說明之目的，並就收購可能會對已呈列之財務資料產生何種影響提供資料。

### 編製基準

未經審核之備考財務綜合收益計算表及現金流量表之編製乃假設收購於截至二零零四年十二月三十一日止年度開始時已經發生，而未經審核備考綜合資產負債表之編製乃假設收購於二零零四年十二月三十一日已經發生。經擴大集團之備考財務資料乃根據節錄於 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報中截至二零零四年十二月三十一日止年度 貴集團之經審核綜合財務報表，以及截至二零零四年十二月三十一日止年度之深物業集團財務資料（載於本通函附錄二「深物業之會計師報告」）而編製，並經調整以反映收購之影響。

### 責任

貴公司董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段之規定編製經擴大集團之備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則之規定對經擴大集團之備考財務資料出意見並向閣下報告吾等之意見。對於以前吾等就任何用以編製經擴大集團之備考財務資料之財務資料所作出之報告，吾等不會承擔任何超出於報告簽發當日對於吾等發出報告之有關人士所負之責任。

**意見基礎**

吾等參考英國審計實務委員會(Auditing Practice Board)頒佈之《投資通函申報準則》及第1998/9期「根據上市規則申報備考財務資料」進行工作。吾等之工作不包括對任何相關財務資料進行獨立審查，而主要包括比較未經調整之財務資料與原始文件、考慮支持該等調整之證據以及與貴公司董事討論經擴大集團之備考財務資料。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之審計準則所作之審計或審閱，因此吾等對經擴大集團之備考財務資料不提供任何保證。

經擴大集團備考財務資料乃根據通函所載之基礎編製，僅用於說明之目的，因此基於其性質，其並不成為經擴大集團於二零零四年十二月三十一日或未來任何日期之業績及財務狀況指標。

**意見**

吾等認為：

- (a) 經擴大集團之備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 上述基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就經擴大集團之備考財務資料而言，有關調整恰當，並已根據上市規則第4章第29(1)段作出披露。

此致

**九龍建業有限公司**

列位董事 台照

**華融會計師事務所有限公司**

執業會計師

**李家樑**

執業證書編號P01220

謹啟

二零零五年六月三十日

## 管理層討論及分析

### 經營業績

#### 二零零四年財政年度

將深物業之收入1,251,000,000港元合併計算在內，經擴大集團之備考綜合營業額達2,025,000,000港元，較本集團之營業額774,000,000港元增加162.0%。深物業之物業發展業務之收入為1,049,000,000港元，佔經擴大集團之綜合營業額之51.8%，而深物業之物業管理及租賃業務之收入為126,000,000港元，佔經擴大集團之綜合營業額之6.2%。

深物業之物業發展業務之收入較二零零三年財政年度增加23.1%，主要因為於二零零四年落成並出售物業項目增加。

經擴大集團之經營業務備考盈利達515,000,000港元，於扣除其他經營開支167,000,000港元後，經營利潤率為25.4%。表現突出之原因為呈報期內之物業銷售增加。經擴大集團之未計利息、稅項、折舊及攤銷盈利（「EBITDA」）為533,000,000港元，展現出經擴大集團產生現金之能力。

#### 二零零三年財政年度

經擴大集團之備考綜合營業額達1,692,000,000港元，較本集團之總營業額674,000,000港元增加151.0%。深物業於中國之業務產生1,018,000,000港元之營業額，佔經擴大集團營業額之60.2%。

深物業之物業發展業務之收入較二零零二年財政年度增加70.6%，主要因為若干房產發展項目於二零零三年落成及出售，譬如皇御園B區及田園都市四期。

經擴大集團之經營業務備考盈利達455,000,000港元，於扣除其他經營開支120,000,000港元後，經營利潤率為26.9%。經擴大集團之EBITDA為467,000,000港元。

## 二零零二年財政年度

經擴大集團於二零零二年財政年度之備考綜合營業額達1,325,000,000港元，其經營業務備考溢利達306,000,000港元，於扣除其他經營開支128,000,000港元後，經營利潤率為23.1%。經擴大集團之EBITDA為333,000,000港元。

## 流動資金及資本資源

按備考基準計算，經擴大集團於二零零四年財政年度之經營業務現金流量提供約980,000,000港元之淨現金。深物業之業務於二零零二年及二零零三年財政年度之經營業務之淨現金流出約為10,000,000港元，而於二零零四年財政年度提供經營業務之淨現金約186,000,000港元。二零零二年、二零零三年及二零零四年財政年度之資本開支分別約為1,440,000,000港元、34,000,000港元及243,000,000港元。

按備考基準計算，經擴大集團於二零零四年十二月三十一日之淨借貸為2,739,000,000港元，根據本集團於二零零四年十二月三十一日之股東權益4,254,000,000港元計算，資本負債比率為64.4%。

## 債務

### 借貸

於二零零五年五月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之銀行貸款總額約為2,707,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款。在有抵押銀行貸款中，約1,135,000,000港元須於一年內償還、208,000,000港元須於第二年償還，而1,164,000,000港元須於第三至五年償還。無抵押銀行貸款為數約200,000,000港元，須於一年內償還。

於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之其他貸款如下：

- (a) 約4,000,000港元之貸款來自本集團之最終控股公司Polytec Holdings International Limited。有關貸款乃無抵押、按香港銀行同業拆息加0.5厘之年利率計息並須於二零零七年二月二十三日或之前償還。
- (b) 約12,400,000港元之同系附屬公司貸款。有關貸款乃無抵押、按約7.0厘之年利率計息並須於要求時償還。
- (c) 約700,000港元之同系附屬公司貸款。有關貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 約2,100,000港元之聯營公司貸款。有關貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

經擴大集團於二零零四年十二月三十一日並未有任何對沖之安排及匯兌波動風險對經擴大集團並不構成重大影響。

經審慎周詳之考慮後，董事認為於收購完成後，根據經擴大集團可動用之銀行及其他信貸以及內部資源，經擴大集團將有足夠之營運資金來應付其於本通函日期起計未來十二個月之需求。

### 資產抵押

於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團若干資產（包括租賃土地及樓宇、投資物業、無形資產、存貨及銀行存款，其帳面值分別約42,900,000港元、3,613,500,000港元、46,600,000港元、731,900,000港元及11,900,000港元）已抵押予銀行以作為授予經擴大集團之銀行信貸額度之抵押品。

### 或然負債

於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之或然負債如下：

- (a) 就若干聯營公司訂立為數約13,900,000港元之履約保證書而向保險公司作出之擔保。
- (b) 就聯營公司獲授之銀行信貸提供約1,700,000港元之擔保。該等銀行信貸已動用約1,000,000港元。
- (c) 深物業及其中一間全資附屬公司為一宗於一九九九年就深物業集團未有按合同訂明之時間表正式轉移有關物業之業權證，故未有完成交易而違反房產買賣合同之索賠訴訟之被告人。廣東省高級人民法院已宣判並再審確認其判深物業敗訴之最終判決，裁定深物業集團須向原告人支付共約79,000,000港元之賠償。深物業已向最高人民法院上訴，而上訴之先決條件為深物業集團按法院之財產提存令自願交出深物業集團之若干房產資產給予查封。該等資產於二零零四年十二月三十一日結算日之帳面值約為38,000,000港元，而深物業之董事認為，此等資產之可變現價值足以應付較低層次法院判決所規定之賠償。深物業集團已就此宗訴訟之虧損作出約40,000,000港元撥備。向最高人民法院提出上訴一事仍在進行。深圳中級人民法院已於二零零五年二月二十一日對此案進行聆訊。至今未有判決。
- (d) 法院已審理二零零零年有關延遲交付房產而對深物業提出之訴訟，根據法院之判決，深物業須向原告人退回有關物業之全部價款約10,200,000港元及應計



利息。已就有關賠償作出約7,500,000港元之撥備。深物業已向最高人民法院提出上訴而聆訊已於二零零五年一月十八日舉行。截至最後可行日期暫未有判決。

- (e) 深物業一間附屬公司收到有關延遲交付房產及業權證之索賠。原告人之索償為4,000,000港元。深物業董事認為該索償缺乏根據，預期深物業集團將不會因為此宗索償而蒙受任何虧損，故並無就此宗訴訟作出任何虧損撥備。
- (f) 深物業集團為約8,100,000港元之銀行貸款而為第三方金田實業(集團)股份有限公司作出擔保。有關貸款未有如期償還，而銀行已對借款人及深物業採取法律行動以收回貸款之本金額及應計利息。法院因此而對深物業集團之若干長期股本投資發出查封令。有關投資於二零零四年十二月三十一日之帳面值約為5,500,000港元。已就此宗訴訟作出約8,100,000港元之虧損撥備。
- (g) 經擴大集團已就經擴大集團已發展物業之房產買家獲授之按揭貸款向銀行提供約410,000,000港元之擔保，有關房地產權證因中國之行政手續而須押後向銀行提供。當有關房產買家將房地產權證按予銀行作為彼等獲授之按揭貸款之抵押品時，經擴大集團向銀行提供之此等擔保將獲解除。

### 免責聲明

除上文所述及除集團內各成員公司間之負債外，經擴大集團於二零零五年五月三十一日營業時間結束時，概無任何已發行但尚未償還或已批准或設立但未發行之債務證券或定期貸款或銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購合約或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉經擴大集團之財務或經營狀況自二零零四年十二月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

## (A) 本集團之牛池灣及加惠民道項目

以下為萊坊國際物業顧問就其於二零零五年四月三十日對本集團之物業權益之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本通函內：



香港灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓29樓  
+852 2810 8123  
+852 2845 0649 Fax

[www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對隨附證書所示九龍建業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港之物業及（如適用）發展權進行估值。吾等證實曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必須的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業及（如適用）發展權於二零零五年四月三十日之價值的意見。

吾等對每項物業的公開市值進行估價。所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，乃指「某項物業的權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日之前有一段合理期間(就物業的性質及市況而言)可適當地在市場推銷權益、協議價格及條款並完成銷售；
- (c) 如預定交換合約的日期早於估值日，則該日期的物業市況、價值水平及其他情況於估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益的潛在買家的任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎的基礎上進行交易，並無任何強制行為。」

吾等估值乃假設業主於公開市場將該等物業以目前市況求售，而並無憑藉任何遲延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業的價值。

就持有之發展中第1號物業而言，吾等對此項物業進行估值時乃假設物業將根據貴公司向吾等提供之最新發展方案進行發展及落成。最新近之方案已於二零零五年四月獲屋宇署批准。於作出估值意見時，吾等採用直接比較法參照物業所在地區可作比較之市場交易，並已計及有關物業完成發展將需支出之建築成本，以反映落成後發展項目之質素。「落成時之資本值」代表吾等假設物業於估值日期已經落成時發展項目之總售價。

就持作發展之第2號物業而言，吾等乃參照可作比較之市場交易對此項物業進行估值。

吾等已於西貢土地註冊處進行土地查冊，得悉第2號物業乃根據四份新批租地契(分別為第902、903、904及1837號新批租地契)獲政府批租持有。然而，上述四份新批租地契之政府記錄或副本從缺而未可於西貢土地註冊處查到。因此，未能從政府方面肯定此項物業之地盤面積、規管用途及發展之條件、租期及地租。根據The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern Bretagne提供之兩份批租契約副本，此項物業之租期原於一九九七年六月三十日前屆滿，並已根據聯合聲明附件三延至二零四七年六月三十日，每年政府地租為有關地段當時之應課差餉租值之3%。

吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供的資料，並已接納貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、發展方案、已投入之建築成本、估計尚需投入之建築成本、估計竣工日期、發展協議、地盤及樓面面積及所有其他有關事項的意見。吾等已在有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未對正本文件進行審查以證實該等物業的所有權，以及查證會否有任何修訂未見於吾等所獲文件內。估值證書內的尺寸、量度和面積乃根據吾等獲提供的文件內的資料得出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供而對估值為重要的資料的真實及準確性。

吾等曾視察物業的外部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會引起任何額外開支或延誤。

吾等的估值並未考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重負擔、限制和支銷。

茲附上吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

九龍建業有限公司

列位董事 台照

代表

**萊坊國際物業顧問**

**張淑慧**

*MHKIS MRICS RPS (GP)*

助理董事

謹啟

二零零五年六月三十日

附註：張淑慧女士在評估香港及中華人民共和國的物業方面分別擁有多於15年及12年之經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 持有之發展中物業

物業	於二零零五年 四月三十日現況 下之資本值
1. 香港 堅尼地城 加惠民道33號	320,000,000港元
	<hr/>
	小計： 320,000,000港元
	<hr/>

## 第二類 — 持作發展之物業

2. 九龍牛池灣測量約分第2號 地段1904號與1905號， 地段1906號A段及餘段， 以及地段1907號C段及餘段	2,430,000,000港元
	<hr/>
	小計： 2,430,000,000港元
	<hr/>
	總計： 2,750,000,000港元
	<hr/> <hr/>

## 估值證書

## 第一類 — 持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 香港 堅尼地城 加惠民道33號  內地段8873號	<p data-bbox="439 502 763 635">該物業包括一幅面積約7,837平方呎 (728.1平方米) 之地盤，其上正興建一個住宅發展項目。</p> <p data-bbox="439 676 763 1054">建議之發展項目將包括一幢三十層 (隔火層除外) 高住宅樓宇，並建於用作泊車、會所及花園之七層高平台之上。於完成時，建議之發展項目將提供約78,372平方呎 (7,281平方米) 之總建築樓面面積 (停車位除外)。此外，亦將提供二十七個停車位、五個電單車停車位及一個上落客貨車位。</p> <p data-bbox="439 1095 763 1156">建議之發展項目計劃於二零零六年中竣工。</p> <p data-bbox="439 1197 763 1330">該物業乃根據批地條款第12646號所持有，由二零零三年十一月二十八日起，為期五十年。</p> <p data-bbox="439 1371 763 1463">該物業之每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	上蓋工程興建中	320,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為市區重建局。貴公司全資擁有之附屬公司兆信(香港)有限公司與市區重建局就該物業之建設達成發展協議。該物業為貴集團之共同控制資產，因根據發展協議貴集團與市區重建局有共同控制權。鑑於貴集團對該物業之應佔未來經濟利益有控制權，而市區重建局僅有權攤佔超過若干水平之銷售所得款項，該物業價值應歸於貴集團。

- (2) 貴公司表示，截至二零零五年四月三十日，已為該物業投入之總建築成本為27,398,000港元(已撥充資本之利息除外)，而截至估值日期，估計完成建議發展項目尚需之建築成本約為83,704,000港元(已計入吾等之估值中)。
- (3) 截至估值日期，發展項目於落成時之資本值為480,000,000港元。
- (4) 根據二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖第S/H1/14號，該物業位於劃作「住宅(甲類)」用途之地區內。

## 第二類 — 持作發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年
			四月三十日 現況下之資本值
2. 九龍牛池灣測量約分第2號地段1904號與1905號，地段1906號A段及餘段，以及地段1907號C段及餘段	該物業包括一幅總地盤面積約208,125平方呎(19,335.46平方米)之發展地盤。  此發展項目擬約於二零零七年至二零零八年間落成。	正進行地基工程	2,430,000,000港元

## 附註：

- (1) 頌威企業有限公司為 貴公司全資擁有之附屬公司。根據於二零零二年二月十一日與The Mother Superior of the Petites Soeurs des Pauvres, St. Pern Bretagne (亦稱為「The Little Sisters of the Poor」) 簽定之發展協議，Best Power (Asia) Limited (The Little Sisters of the Poor 全資擁有之公司)、頌威與Polytec Holdings (最終控權公司)、及The Little Sisters of the Poor 已授予頌威獨家權利發展牛池灣之物業。根據發展協議，頌威負責進行發展之所有成本及開支，包括向香港政府繳付地價及申請規劃許可及修改批地書。相對而言，頌威亦可取得完成之發展項目之所有銷售收益。Polytec Holdings 根據協議擔保頌威之盡職責任。於最後可行日期， 貴公司仍正與香港政府磋商地價金額。

根據與The Little Sisters of the Poor之發展協議，於完成協議項下 貴集團之責任後， 貴集團有權享有所有發展之銷售所得款項。因此，發展之所有風險及經濟利益歸於 貴集團，是故該物業價值應歸於 貴集團。

- (2) 地段1907號C段之註冊擁有人為頌威企業有限公司，而該物業之其餘部份由Best Power (Asia) Limited所擁有。
- (3) 根據西貢土地註冊處之記錄，該物業乃依據四份新批租地契(分別為新批租地契第902號、903號、904號及1837號)獲政府批租持有。但因吾等最近進行土地查冊時，上述四份新批地租契之政府記錄及副本從缺且吾等未能於西貢土地註冊處找到，故未能從政府方面確定地盤面積、規管該物業用途及發展之條件、租期及地租。

因此吾等依賴The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres, St. Pern Bertagne 提供之兩份批租契約中所載之條款。其中一份契約由政府及Chan King Yue 於一九一九年五月十二日所簽立。該契約乃關於地段1904號、1905號及1906號。另一份契約由政府及The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres, St. Pern Bertagne 於一九三三年九月二十六日所簽立。該契約乃關於地段1907號。吾等之估值乃建基



於該等文件所載之資料以及 貴公司就該物業之地盤面積、規管該物業用途及發展之條件、租期及地租所提供之其他有關材料。根據聯合聲明附件三，租約年期已延至二零四七年六月三十日。

- (4) 根據上述提及該等批租契約之副本，該物業中若干部份限作農業地段用途，部份則屬建屋地段用途（須遵守政府通告第365及570號附表B此等通告主要訂明發展項目不可超過兩層高之限制）。
- (5) 根據二零零四年十一月二日之牛池灣分區計劃大綱圖第S/K12/16號，該物業現時被劃為「綜合發展區」。於「綜合發展區」內進行任何發展或重建項目必須擬備一份總綱發展藍圖，並依據城市規劃條例第16條提出申請。根據上述分區計劃大綱圖之註釋，任何新發展項目或任何現有樓宇的加建、改動及／或修改，一概不得引致總發展及／或重建項目的地積比率超過下列規定：住用建築物的地積比率上限為7.5倍；部分屬住用而部分屬非住用的建築物的地積比率上限為9.0倍。
- (6) 根據上述於附註(1)提及之協議，頌威對 The Little Sisters of the Poor仍有約147,000,000港元應付款項之未履行責任，以獲取該物業之獨家發展權。該未償付之款項須於物業發展完成時或以前繳清。
- (7) 委托表示，城市規劃委員會已批准第16條之申請，而吾等於估值時亦已計入以下載列於最新版本之總綱發展藍圖之資料：

地盤面積	:	233,576 平方呎
建議為商用之建築樓面面積	:	575,868 平方呎
建議為住用之建築樓面面積	:	1,476,807 平方呎
建議為提供政府、機構或社區用途之建築樓面面積	:	49,514 平方呎
住宅樓宇數目	:	5 幢

**(B) 本集團其他香港物業**

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零五年四月三十日之估值所編製以供載入本集團於二零零五年六月三十日刊發之通函之函件全文、估值概要及估值證書。

**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：

**有關： 九龍建業有限公司及其附屬公司在香港擁有之多項物業權益之估值**

茲遵照閣下之指示，對九龍建業有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）所擁有之物業權益於二零零五年四月三十日之價值進行估值。吾等證實曾作視察、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之估值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售，可合理取得之最高現金代價：

(a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日之前，有一段合理時間(就物業之性質及市道而言)適當推銷權益，並可就價格及條款達成協議並完成出售；
- (c) 在估值日之物業市道、價格水平和其他環境因素均與任何早前交換合約之假設日期之情況相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及無強迫之情況下作出交易。」

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高或降低該等物業之價值。

於評估 貴集團持作投資之第一類物業權益之價值時，吾等採用投資法，經考慮公開市場內可資比較之市場租金後將現有租賃應收之租金及物業權益在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

於評估 貴集團分別持作業主自用、持作出售及持作未來發展之第二類、第三類及第五類物業權益之價值時，吾等參考公開市場內之可資比較交易後假設有關物業可以交吉而採用直接比較法進行估值。

貴集團持作發展之第四類物業乃按比較及剩餘價值基準進行估值，此中乃假設物業將按吾等獲提供之發展方案及政府租契條款進行發展。吾等亦假設有關於政府當局將會或已經就建議發展項目授出一切同意、批准及許可證而並無加以繁重條件或出現不適當之延誤而使到價值可能受到影響。

吾等在相當程度上依賴 閣下提供之資料，並接納給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、佔用、出租、租金、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何租約修訂。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載的所有物業之外部並於可行情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業之興建過程中有否使用富礬土水泥、氯化鈣添加劑或粉飛灰或任何其他有害物料，因此吾等未能就該等物業有否此方面之風險作出報告。就本估值而言，吾等假設該等物業在興建時並無使用該等有害物料。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之抵押、按揭或金額或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

九龍建業有限公司

列位董事 台照

代表

**威格斯資產評估顧問有限公司**

董事

**源國民**

註冊專業測量師

英國皇家特許測量師

香港測量師學會會員

謹啟

二零零五年六月三十日

附註：源國民為註冊專業測量師，擁有逾十五年對香港物業進行估值的經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 九龍 旺角 彌敦道七五零號 始創中心	2,936,000,000港元	100%	2,936,000,000港元
2. 九龍 旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 一期20樓	49,000,000港元	100%	49,000,000港元
3. 九龍 深水埗 元州街213號及 福榮街218號 美居中心 整個地庫停車場	35,000,000港元	100%	35,000,000港元
4. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位L1、L2、 L6-L8、L12-L36、 V1-V28號及地下 停車位V1-V17號	21,800,000港元	100%	21,800,000港元

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
5. 香港 上環 伊利近街51號 伊利閣2-23樓及天台	50,000,000港元	100%	50,000,000港元
6. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位L3-L5號、 L9-L11號、地下停車位 C1-C2號及地下貯物室B	3,830,000港元	100%	3,830,000港元
7. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華商場1樓 若干商舖及廣告位	125,000,000港元	100%	125,000,000港元
8. 九龍 旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫、地下、 閣樓及1樓若干商舖	232,000,000港元	100%	232,000,000港元
9. 九龍 麼地道67號 半島中心 地庫停車位59、59A、 60、60A、61、61A、 62、63、68及73號 以及全部舖位	65,000,000港元	100%	65,000,000港元

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
10. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華商場2樓 全層及廣告位	111,000,000港元	100%	111,000,000港元
<b>小計：</b>	<b>3,628,630,000港元</b>		<b>3,628,630,000港元</b>

#### 第二類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

11. 九龍 九龍灣 啟興道2號 太平洋貿易中心 17樓1-4室	1,700,000港元	85%	1,445,000港元
12. 香港 上環 伊利近街47A號 錦棠閣2樓A室	1,200,000港元	100%	1,200,000港元
<b>小計：</b>	<b>2,900,000港元</b>		<b>2,645,000港元</b>

#### 第三類 — 貴集團於香港持作出售之物業權益

13. 九龍 觀塘 功樂道42號 海天園5樓 4個停車位	880,000港元	100%	880,000港元
--	-----------	------	-----------

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
14. 新界 元朗 唐人新村路118號 采茵軒地下低層 65個停車位	9,750,000港元	100%	9,750,000港元
15. 九龍 九龍城 太子道西377號 栢德豪庭多個樓層之 14個住宅單位及 停車場平台不同層數 之25個停車位	90,200,000港元	100%	90,200,000港元
<b>小計：</b>	<b>100,830,000港元</b>		<b>100,830,000港元</b>
<b>第四類 — 貴集團於香港持有之發展中物業權益</b>			
16. 香港 半山 羅便臣道 31及31A-G號	663,000,000港元	100%	663,000,000港元
<b>小計：</b>	<b>663,000,000港元</b>		<b>663,000,000港元</b>



## 第五類 — 貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
17. 新界 元朗 丈量約份121號 地段1154號； 地段1135、1139、 1140、1141、1148、 1149、1152及1153號 A段；地段1141號B段 及地段1153號餘段	9,500,000港元	100%	9,500,000港元
小計：	<u>9,500,000港元</u>		<u>9,500,000港元</u>
總計：	<u><u>4,404,860,000港元</u></u>		<u><u>4,404,605,000港元</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值																	
1. 九龍 旺角 彌敦道七五零號 始創中心  九龍內地段2111號	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成之25層高商業樓宇連三層地庫。</p> <p>地庫層用作停車、零售及餐廳。地下至3樓用作零售。4樓至7樓用作餐廳。8樓及9樓為機樓，樓上各層作辦公室用途。</p> <p>該樓宇佔地約37,261平方呎(3,461.63平方米)。各層之概約建築樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">層數</th> <th colspan="2">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>26,240.87</td> <td>2,437.86</td> </tr> <tr> <td>地下-7樓</td> <td>185,801.90</td> <td>17,261.58</td> </tr> <tr> <td>10樓-24樓</td> <td>271,538.68</td> <td>25,226.79</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>483,581.45</u></td> <td><u>44,926.23</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>共有124個停車位。</p> <p>該物業乃根據一份由一九二八年四月三十日起為期75年之政府租契持有，並已續租多75年。</p> <p>整個地段之每年應付地租為3,971,258港元。</p>	層數	建築樓面面積		平方呎	平方米	地庫1樓	26,240.87	2,437.86	地下-7樓	185,801.90	17,261.58	10樓-24樓	271,538.68	25,226.79		<u>483,581.45</u>	<u>44,926.23</u>	<p>於二零零五年四月三十日，零售及辦公室部份經出租或附有多份租約，最遲將於二零零八年六月屆滿。零售樓面空置率約10.35%，大部份位於3樓，辦公室樓面空置率為1.02%。23樓及24樓左翼之23,756平方呎辦公室樓面由貴集團估用。</p> <p>零售及辦公室部份之應收月租總額為12,855,608.5港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>有關廣告牌、橫幅、廣告板及燈箱、展覽地方及天線等之各項許可亦產生收入。停車位以月租或時租形式出租。不同許可及停車場於二零零五年首四個月之總收入分別為1,774,304港元及2,673,374港元。</p>	2,936,000,000 港元
層數	建築樓面面積																			
	平方呎	平方米																		
地庫1樓	26,240.87	2,437.86																		
地下-7樓	185,801.90	17,261.58																		
10樓-24樓	271,538.68	25,226.79																		
	<u>483,581.45</u>	<u>44,926.23</u>																		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業有限公司。
- (2) 該物業乃根據按揭(為取得銀行融資而提供)及補充按揭而按予中國銀行(香港)有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
2. 九龍 旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 一期20樓	該物業包括旺角中心一期20樓全層。旺角中心為約於一九八二年落成之21層高商業樓宇連地庫。該樓宇之地庫、地下及1至5樓為商舖，7至20樓用作辦公室。6樓為機樓。	於二零零五年四月三十日，該物業已根據多份不同租約全數出租予不同租戶，租約最遲於二零零八年六月屆滿。每月應收租金總額為241,911港元，不包括差餉及管理費。	49,000,000港元
九龍內地段1262號 A、B及H段8,800 份之130份	該物業之建築樓面面積約為15,774平方呎(1,465.44平方米)。	該物業乃根據一份由一九一零年二月十八日起為期75年之政府租契持有，並已續租多75年。該物業目前之每年應付地租總額為36,396港元。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為單位置業有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
3. 九龍 深水埗 元州街213號及 福榮街218號 美居中心 整個地庫停車場	該物業包括美居中心地庫內 97個私家車停車位。美居中 心為一九八六年落成之私人 屋苑，包括七幢13層高之住 宅大廈、地下購物商場連地 庫停車場。	於二零零五年四 月三十日，該物 業已以許可形式 批予持牌人經營 公眾停車場。許 可證為期一年至 二零零五年十二	35,000,000港元
新九龍內地段2622 號餘段6,200份之 194份	該物業乃根據一份原訂於一 九九七年六月三十日屆滿， 並已根據新界土地契約（續 期）條例延期至二零四七年 六月三十日之政府租契持 有。  地租相等於該物業目前每年 應課差餉租值之3%。	二月三十一日屆 滿，每月許可費 （「最低許可費」） 180,000港元或收 入毛額之80% （以較高者為 準），另就任何 超過230,000元之 收入毛額增收 10%周轉費（「周 轉費」）。許可費 並不包括差餉及 管理費。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為元州置業有限公司（其為 貴公司之全資附屬公司）。

物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
4. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位L1、 L2、L6-L8、 L12-L36、 V1-V28號及 地下停車位 V1-V17號  九龍內地段6393 號餘段5,600份之 180份	<p>該物業包括美華工業中心地庫內28個私家車停車位及30個貨車停車位，以及地下17個私家車停車位。美華工業中心為一九八六年落成，樓高13層(連地庫)之工業樓宇。</p> <p>該物業乃根據一份由一九五三年十月五日起為期75年之政府租契持有，並有權續租多75年。</p> <p>整個地段之每年應付地租為2,192.00港元。</p>	<p>於二零零五年四月三十日，某管理人獲委任為業主之管理代理以經營該停車場，任期一年至二零零五年十二月三十一日止，而收入乃按經營該物業之收入毛額減管理人每月酬金23,700港元計算。</p>	21,800,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為元州置業有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
5. 香港 上環 伊利近街51號 伊利閣2-23樓及 天台  內地段126號G段 餘段780份之562份	<p data-bbox="435 359 757 758">該物業包括位於伊利閣2樓、3樓、5樓、6樓、7樓、8樓、9樓、10樓、11樓、12樓、13樓、15樓、16樓、17樓、18樓、19樓、20樓、21樓、22樓、23樓及天台之全部住宅樓層。伊利閣為一九九七年落成，樓高23層之綜合樓宇，其中地下低層、地下高層及1樓作商業用途，較高樓層則作住宅用途。</p> <p data-bbox="435 809 757 911">該物業之建築樓面面積約為14,280平方呎(1,326.64平方米)。</p> <p data-bbox="435 962 757 1132">該物業乃根據一份由一八五五年二月一日起為期999年之政府租契持有。地段中整個G段之每年應付地租為8.40港元。</p>	<p data-bbox="799 359 989 799">於二零零五年四月三十日，所有單位已根據短期至中期租約出租予不同租戶，租約最遲於二零零六年五月屆滿。每月應收租金及許可費總額為358,000港元，包括差餉、管理費及服務費。</p>	50,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為單位置業有限公司(其為貴公司之全資附屬公司)。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
6. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位 L3-L5號、 L9-L11號、 地下停車位 C1-C2號及地下 貯物室B 九龍內地段6393號 餘段5,600份之40份	<p data-bbox="439 363 757 649">該物業包括美華工業中心地庫內6個貨車停車位、地下2個貨櫃車停車位及一個貯物室。美華工業中心為一九八六年落成，樓高13層(連地庫)之工業樓宇。貯物室之建築樓面面積約為822平方呎(76.37平方米)。</p> <p data-bbox="439 701 757 840">該物業乃根據一份由一九五三年十月五日起為期75年之政府租契持有，並有權續租多75年。</p>	<p data-bbox="803 363 986 461">於二零零五年四月三十日，該物業為空置。</p>	<p data-bbox="1054 363 1212 390">3,830,000港元</p>
	<p data-bbox="439 887 757 950">整個地段之每年應付地租為2,192.00港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為土瓜灣置業有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。

二零零五年  
四月三十日  
現況下  
之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
7. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華商場1樓 若干商舖及 廣告位	該物業包括新文華商場1樓 127個商舖，以及外牆廣告 位。新文華商場為一九八二 年落成之發展項目，包括兩 幢樓高14層（連兩層地庫）之 商業樓宇。	於二零零五年四 月三十日，約 4,661平方呎舖 位為空置，其他 樓面面積已根據 多份租約出租予 不同租戶，租約 最遲於二零零八 年一月屆滿。每 月應收租金總額 為752,219港元， 不包括差餉及管 理費，每月應收 許可費總額為 6,300港元，包 括差餉及管理 費，而每月來自 廣告位之應收許 可費總額為 1,201港元，不 包括差餉。	125,000,000港元
九龍內地段10599 號30,000份之 2,081份中50,127 份之44,331份（商 舖）	該物業之總建築樓面面積約 為49,430平方呎（4,592.16平 方米）。	該物業乃根據一份由一九七 九年六月十八日起為期75年 之政府賣地條款第11333號 持有，並有權續租多75年。 現時整個地段之每年應付地 租為1,000港元。	
九龍內地段10599 號30,000份之3.3 份之32,630份之 29,053份（廣告 位）			

附註：

- (1) 該物業之登記業主為單位置業有限公司（其為 貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 標的單位為101-103、105-113、115-123、125-133、135-143、145-146、157-163、165-173、175-183、185-193、195-203、205-213、215-223、225-233、235-243及245-251號舖。
- (5) 該物業乃附帶按揭（為擔保一般銀行融資而提供）而按予恆生銀行有限公司（見日期為二零零二年十二月十三日之備忘錄第8842250號）。



物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
8. 九龍旺角彌敦道582-592號信和中心地庫、地下、閣樓及1樓若干商舖	該物業包括信和中心地庫29個商舖、地下17個商舖、閣樓2個商舖及一樓3個商舖。信和中心為一九七九年落成，樓高23層(連地庫)之商業樓宇。	於二零零五年四月三十日，該物業中有約10,035平方呎已根據多份租約及許可證出租予不同之租戶，租約最遲於	232,000,000港元
九龍內地段7051、7052、7053、7054、7055及7056號3,935份之965份	該物業之總建築樓面面積約為10,931平方呎(1,015.51平方米)。  該物業乃根據一份由一九零七年一月二十八日起為期75年之政府租契持有，並已續租多75年。現時整個地段之每年應付地租為154,566.00港元。	二零零七年八月屆滿。每月應收租金總額為1,117,792港元，不包括差餉及管理費。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為泰利來發展及代理有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 標的單位為B1、B7-B11、B15-B26、B29-B35、B41-B43、B50、G5、G6、G7、G8、G10-G12、G17-G21、G31、G34-G37、M19、M37、118、120及130號舖。
- (3) 該物業乃附帶按揭(為擔保一般銀行融資而提供)而按予恆生銀行有限公司。

二零零五年  
四月三十日  
現況下  
之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	之公開市值
9. 九龍 麼地道67號 半島中心 地庫停車位59、 59A、60、60A、 61、61A、62、 63、68及73號以及 全部舖位  九龍內地段10598 號32,476份之875份	<p>該物業包括半島中心地庫10個停車位及全部舖位。半島中心為一九八一年落成，樓高15層(連地庫)之商業發展項目。</p> <p>該物業全部舖位之總建築樓面面積約為19,018平方呎(1,766.82平方米)。</p> <p>該物業乃根據一份由一九七八年九月十三日起為期75年之政府賣地條款第11241號向政府持有，並有權續租多75年。</p> <p>現時整個地段之每年應付地租為1,000港元。</p>	<p>於二零零五年四月三十日，於地庫舖位已全數出租予一位租戶，租約為期三年七個月零二十一日，於二零零七年十二月三十一日屆滿。現時每月租金為328,000港元，由二零零六年一月一日將調高至433,780港元，兩者均不包括差餉及管理費，至於10個停車位則已全數按月以許可方式批予一名持牌人，每月許可費為35,200港元，包括差餉及管理費。</p>	65,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為福騰投資有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。

二零零五年  
四月三十日  
現況下  
之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	111,000,000港元
10. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華商場2樓 全層及廣告位	該物業包括新文華商場2樓全層，以及外牆廣告位。新文華商場為一九八二年落成之發展項目，包括兩幢樓高14層（另有兩層地庫）之商業樓宇。	於二零零五年四月三十日，該物業乃分為三個部份。A部份已出租，租期為兩年九個月另六日至二零零六年十二月三十一日屆滿，並可選擇續租兩年，現時每月租金為	111,000,000港元
九龍內地段10599 號30,000份之2,325 份（商舖）	該物業之總建築樓面面積約為56,228平方呎（5,223.71平方米）。	293,502港元，不包括差餉及管理費，另視乎每月收入毛額加收	
九龍內地段10599 號30,000份之1.3份 （廣告位）	該物業乃根據一份由一九七九年六月十八日起為期75年之政府賣地條款第11333號持有，並有權重續多75年。	5%至20%周轉費。B1部份為空置，至於B2部份則附帶租約將於二零零五年五月一日開始，租期三年，每月租金	
	整個地段之每年應付地租為1,000港元。	106,195港元，不包括差餉及管理費，並可選擇續租三年。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為福騰投資有限公司（其為 貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 該物業乃根據按揭（為擔保一般銀行融資而提供）及租金轉移契約而按予香港上海匯豐銀行有限公司。

## 第二類 — 貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年
			四月三十日 現況下 之公開市值
11. 九龍 九龍灣 啟興道2號 太平洋貿易中心 17樓1-4室	該物業包括一幢於一九九零年落成，樓高15層（並無4樓、13樓及14樓）（連地庫）之工業樓宇之17樓內4個車間。	於二零零五年四月三十日，該物業由貴集團佔用為貨倉。	1,700,000港元（ 貴集團應佔 85%：1,445,000 港元）
新九龍內地段 6036號12,041份之 54份	該物業之總建築樓面面積約為3,687平方呎（342.53平方米），如下所列：		
	單位	建築樓面面積 平方呎    平方米	
	1室	1,525    141.67	
	2室	716    66.52	
	3室	723    67.17	
	4室	723    67.17	
		<u>3,687</u> <u>342.53</u>	
	該物業乃根據一份由一九八七年三月二十三日起至二零四七年六月三十日屆滿之政府賣地條款第11936號持有。		
	該物業之應付地租相等於該物業當時之每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為金公主娛樂有限公司（其為貴公司擁有85%權益之附屬公司）。其餘15%由與貴公司並無關連之獨立第三方擁有。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
12. 香港 上環 伊利近街47A號 錦棠閣 2樓A室	該物業包括錦棠閣2樓1個住宅單位。錦棠閣為一九九二年落成，樓高6層之綜合樓宇。	於二零零五年四月三十日，該物業由 貴集團某附屬公司佔用及使用。	1,200,000港元
內地段121號A段5 分段15份之1份	該物業之建築樓面面積約為383平方呎(35.58平方米)。	該物業乃根據一份由一八四五年一月二十二日起為期999年之政府租契持有。	
	地段中整個A段之每年應付地租為7.00港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為單位置業有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。

## 第三類 — 貴集團於香港持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
13. 九龍 觀塘 功樂道42號 海天園5樓 4個停車位	該物業包括海天園5樓51、53、54及55號停車位。海天園為一九九八年落成，建於樓高7層之休憩／停車場平台上，樓高21層之住宅樓宇。	於二零零五年四月三十日，該物業為空置。	880,000港元
觀塘內地段738號 3,410份之36份	該物業乃根據一份由一九九六年六月二十五日起至二零四七年六月三十日屆滿之政府賣地條款第12395號持有。	該物業之應付地租相等於該物業當時之每年應課差餉租值之3%。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為泰利來發展及代理有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
14. 新界 元朗 唐人新村路118號 采茵軒 地下低層65個 停車位	該物業包括采茵軒地下低層 65個停車位。采茵軒為二零 零二年落成之發展項目，包 括8幢建於地下底層停車場 平台上，樓高4層之住宅樓 宇。	於二零零五年四 月三十日，該物 業為空置。	9,750,000港元
丈量約分121號地 段2057號9,364份 之260份	該物業乃根據一份由一九九 七年四月二十五日起至二零 四七年六月三十日屆滿之新 批租地契第4338號持有。	該物業之應付地租相等於該 物業當時之每年應課差餉租 值之3%。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為福騰投資有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 該等停車位包括P1-P3、P5-P9、P12、P40、P42、P48、P50-P52、P57-P59、P67、P69-P73、P75-P80、P83、P85-P93、P95、P99、P101-P103、P105-P110、P116、P131-P133、P135-P138、P143、P155-P158及P170號。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
15. 九龍 九龍城 太子道西377號 栢德豪廷 多個樓層之14個 住宅單位及停車場 平台不同層數之 25個停車位	該物業包括栢德豪廷多個樓層之14個住宅單位及停車場平台多個樓層之25個停車位。栢德豪廷為二零零四年落成之發展項目，包括1幢建於5層高停車場平台及1層會所上，樓高17層之住宅樓宇。	於二零零五年四月三十日，該物業為空置。	90,200,000港元
九龍內地段4234號 A段22,336份之 2,454份	該等住宅單位之建築樓面面積為1,141.21平方米(12,284平方呎)。	該物業乃根據一份由一九四零年三月十一日起為期75年之政府賣地條款第4056號持有，並有權重續多75年。	
	整個地段之每年應付地租為246港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為百合成有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 該等住宅單位包括7A、7B、11B、11D、16D、17C、17D、19C、19D、20C、22C、22D、23C及23D室。該等停車位包括1樓14號、2樓23、24、25、27、28號、3樓35、36、37、38、39、40、41、42、43及44號，以及5樓45、46、47、49、52、53、54、55及56號。



## 第四類 — 貴集團於香港持有發展中之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
16. 香港 半山 羅便臣道31及 31A-G號  內地段711號B、C 及E段餘段；內地 段711號F、G段及 餘段；以及內地段 711號C段1及2分 段餘段	<p data-bbox="439 445 761 717">該物業包括一幅地盤面積約15,692平方呎(1,457.82平方米)之地盤，在其上將建有一幢建於5層停車場平台、平台花園及會所樓層上，樓高30層之住宅樓宇。地基工程已經完工，現正進行上蓋工程。</p> <p data-bbox="439 758 761 921">竣工後，地下至5樓將包括88個私家車停車位及6個電單車停車位，較高樓層則作住宅用途，並附設平台花園、空中花園及會所。</p> <p data-bbox="439 962 761 1064">該物業之總建築樓面面積約為128,084平方呎(11,899.32平方米)。</p> <p data-bbox="439 1105 761 1167">預期該發展項目將於二零零六年上半年完工。</p> <p data-bbox="439 1208 761 1371">該物業乃根據一份由一八六一年六月二十五日起為期999年之政府租契持有。現時該物業之每年應付地租為26.00港元。</p>	於二零零五年四月三十日，該物業為興建中。	663,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為景煌集團有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 該物業持有以永隆銀行有限公司為受益人之債權證及進一步債權證。
- (3) 該物業持有經修訂判令之蓋印副本、判令之蓋印副本及傳訊令狀之蓋印副本(備註：香港高等法院傳票二零零三年第192號)。
- (4) 根據二零零二年六月二十五日之西半山分區計劃大綱草圖第S/H11/13號，該物業位於劃作「住宅(乙組)」之區域內。
- (5) 於二零零五年四月三十日，用於該物業之總建築成本合共為89,596,000港元(不包括已撥充成本之利息)已反映於現況下之資本值。
- (6) 於二零零五年四月三十日該發展項目於完成時之估計資本值為900,000,000港元。

## 第五類 — 貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零五年 四月三十日 現況下 之公開市值
17. 新界 元朗 丈量約份121號 地段1154號； 地段1135、1139、 1140、1141、 1148、1149、1152 及1153號A段； 地段1141號B段及 地段1153號餘段	該物業包括位於元朗唐人新村之11塊農地。  該物業之登記地盤面積約為29,483平方呎(2,739.04平方米)。  本物業乃根據一份已延期至二零四七年六月三十日止之集體政府租契持有。現時該物業之每年應付地租相等於該物業當時之每年應課差餉租值之3%。	於二零零五年四月三十日，該物業為空置。	9,500,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為福騰投資有限公司(其為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 根據二零零四年六月十一日之唐人新村分區計劃大綱草圖第S/YL-TYST/8號，該物業位於劃作「住宅(乙組)1」之區域內。
- (3) 於二零零五年四月三十日，該物業仍無任何發展計劃。

**(C) 本集團之澳門物業**

以下為戴德梁行有限公司就其對本集團之物業權益於二零零五年四月三十日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函內：



敬啟者：

**關於： 澳門黑沙灣新填海區S地段**

吾等根據閣下指示，就九龍建業有限公司（「貴公司」）擁有權益之上述物業（「該物業」）進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等認為有關物業於二零零五年四月三十日（「估值日」）之市場價值。

吾等對該物業之估值乃市場價值。所謂市場價值，就香港測量師學會之《物業估值準則》所下定義而言，乃指「在適當行銷以後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及並無強迫之情況下，在估值當日按原則公平原則交易該物業之估計金額」。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或特別價值因素）所致之升值或貶值。

吾等在進行估值時，已根據 貴公司向吾等提供的發展計劃書，並參考市場上同類物業，另扣減完成發展之必要成本，以比較法進行估值。

吾等並無獲得有關物業之業權文件，惟吾等已於澳門土地註冊處進行查冊。惟根據一名澳門律師沙雁期 (Henrique Saldanha) 之意見，該物業之擁有人擁有該物業完好及可轉售業權。吾等並無查閱文件正本以確認擁有權或任何修訂。所有文件均僅供參考，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供資料，並接納給予吾等有關法定通告、地役權、年期、預期完成日期、佔用情況、物業證明、發展計劃、已售單位代價、已動用建築成本、估計未支付建築成本、地盤及樓面面積及一切其他相關資料。

吾等已查察物業，惟並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，而吾等亦無測試任何樓宇設備。吾等並無對物業進行任何土壤或地盤調查。吾等估值時，已假設地盤狀況適合作建議發展之用途，且在施工期間不會產生任何特殊費用或延誤。

吾等估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時涉及之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設並無任何可能影響該物業價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨附吾等之估值證書。

此致

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

九龍建業有限公司

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零零五年六月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有逾15年澳門物業估值之經驗。

## 估值證書

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
澳門 黑沙灣 新填海區S地段	該物業為位於澳門北區新填海區，登記地盤面積149,792平方呎 (13,916平方米) 之地盤。	該物業正在興建中，目前正進行上蓋建築工程。	1,700,000,000港元

該地盤將建成3層商業、停車場及康樂平台，其上有五幢33至35層住宅大廈。該物業正在興建，預期二零零五年十二月前落成。

該發展項目將包括約872個住宅單位、843個私家車車位、180個電單車車位及49個商業單位。

根據 貴公司所提供資料，該物業之樓面面積概約如下：

	概約建築樓面面積	
	平方呎	平方米
住宅	1,505,345	139,849.96
商業	97,793	9,085.19
<b>總計：</b>	<b><u>1,603,138</u></b>	<b><u>148,935.15</u></b>

該物業根據澳門政府租約持有，由一九九零年十二月二十六日起計25年。租期根據有關法規可續期至二零四九年十二月十九日。物業於發展期間之應付地租為每平方米地盤面積每年葡幣8元。

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情
	發出入伙紙後，有關地租將按下列方式計算：	
	住宅：每平方米總建築樓面面積每年葡幣4元。	
	商業：每平方米總建築樓面面積每年葡幣6元。	
	車位：每平方米總建築樓面面積每年葡幣4元。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 Sociedade de Importacao e Exportacao Polytex Limitada (亦稱為「保利達洋行有限公司」)。保利達洋行有限公司及 貴公司均為 Polytec Holdings International Limited 屬下之同系附屬公司。
- (2) 據 貴公司表示，該發展項目之總建築成本估計約為 500,000,000 港元，其中約 250,000,000 港元尚未支出。吾等於估值時已考慮該等未支出之發展成本。
- (3) 據 貴公司表示，已訂約按約 1,766,000,000 港元之總代價向個別買家出售合共 842 個住宅單位。進行估值時，吾等已計及該等預售單位，將該代價全數計入估值。

**(D) 深物業之物業**

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對深物業集團之物業權益於二零零五年四月三十日之估值所編製並發出以供載入本通函內之函件全文、估值概要及估值證書。



敬啟者：

根據閣下指示就深圳市物業發展(集團)股份有限公司(下稱「深物業」)及其附屬公司(統稱為「深物業集團」)於中華人民共和國(「中國」)及中國香港特別行政區(「香港」)之物業權益(詳見隨附之估值證書)進行估值，吾等確認已視察該等物業，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等認為有關物業權益於二零零五年四月三十日之價值。

吾等對各項物業權益之估值乃其市值。吾等所謂之市值乃指在適當行銷以後，自願買方與自願賣方均在知情、審慎及並無強迫之情況下，在估值當日按公平原則交易該物業之估計金額。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況(如反常融資、售後租回、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或特別價值因素)所致之升值或貶值。

吾等對位於中國之物業權益進行估值之過程中，吾等假設有關於物業權益之可轉讓土地使用權已按特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之土地出讓金。就每項物業權益之業權及深物業集團於該等物業之權益而言，吾等依賴由深物業集團及中國法律顧問廣東益商律師事務所所提供之資料及意見。對物業權益進行估值時，除另有列明者外，吾等假設深物業集團擁有各項物業權益之強制執行業權，並可於各獲批之年期屆滿前之整段期間內不受干預地自由使用、佔用或轉讓有關物業權益。

就位於中國之物業權益而言，根據深物業集團提供之資料以及廣東益商律師事務所給予之意見，相關業權、授出主要證明、批文及許可證之狀況已載於有關估值證書之附註內。

於評估根據政府租契持有且於一九九七年六月三十日前屆滿之香港物業之價值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之條文，該契約可續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，而由續期當日起每年須繳交相等於該等物業當時應課差餉租值之3%之地租。

在評估第一類物業權益（即深物業集團於中國持作投資之物業權益）時，吾等以投資法對該等物業權益進行估值，方法為將現有租金撥充資本，並就租約期滿後返還的潛在收入作出適當撥備。

在評估第二類物業權益（即深物業集團於中國持作業主自用之物業權益）時，吾等採用直接比較法，評估每項物業權益之價值，當中假設各項物業權益在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較之銷售例子。

在評估第三類物業權益（即深物業集團於中國持作銷售之物業權益）時，吾等亦採用直接比較法，評估每項物業權益之價值，當中假設各項物業權益在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較之銷售例子。



在評估第四類物業權益(即深物業集團於中國持有之發展中物業權益)時,吾等已按照該等物業會根據 貴集團提供予吾等的最新開發項目計劃書開發及落成為基準,評估每項物業權益的價值。吾等假設該等計劃書已獲批准。在達致吾等的估值意見時,吾等採用直接比較法,參考有關市場上可資比較的銷售例子,並計入已動用建設成本及完成發展項目將動用的建設成本,以反映落成發展項目的質素。所謂「落成時的資本值」,指假設發展項目於估值日已告落成而吾等認為的總銷售價格。

在評估第五類物業權益(即深物業集團於中國持作未來發展之物業權益)時,吾等亦採用直接比較法,評估每項物業權益之價值,當中假設各項物業權益在現況下騰空交吉,並參考有關市場上可資比較之銷售例子。

此物業估值符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12以及香港測量師公會之物業估值準則(二零零五年第一版)之規定。

就於中國之物業權益而言,吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要。然而,吾等並無查閱文件正本,以核實是否存在任何修訂而並無出現於呈交予吾等之文件上。

吾等在很大程度上倚賴深物業集團所提供資料及中國法律顧問廣東益商律師事務所就中國法律提供之建議,並接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、樓宇之識別、停車位數目、佔用情況、合營協議、組織章程細則、開發計劃、建設成本、地盤及建築樓面面積,以及其他一切有關事項之意見。

估值證書所載之呎寸、量度及面積是根據吾等獲提供之資料呈列,故此僅為約數。吾等並無理由懷疑深物業集團所提供而與估值有重大關係之資料之準確性。深物業集團亦已向吾等表示,其所提供資料並無遺漏任何重大事項。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，亦視察每項物業之內部。然而，吾等並無對地盤進行調查，以確定地面狀況及有關設施等是否適宜日後開發。吾等進行估值時假設上述方面之情況均令人滿意，且於施工期間不會產生任何預期以外之費用或延誤。此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。除另有註明外，吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業之地盤及建築樓面面積，故假設吾等獲提供之文件所示之面積正確無誤。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何支出或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重之債權負擔、限制及支銷。

除另有註明外，吾等之估值中所列款額均為港元。吾等於估值所採用之匯率為1港元兌人民幣1.06元，約相當於估值日之適用匯率，而於估值日至本函件日期有關匯率並無出現重大變動。

此致

香港  
九龍  
彌敦道七五零號  
始創中心二十三樓  
九龍建業有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
董事  
**黃儉邦**  
註冊專業測量師  
中國房地產估值師  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零零五年六月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有逾18年中國及香港物業估值之經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 深物業集團在中國持作投資之物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	
<b>A. 深圳市物業發展(集團)股份有限公司</b>					
1. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 深圳國際貿易中心 A區1-5樓	182,522,000		100	182,522,000	
2. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 深圳國際貿易中心B區 1-4樓部份及 16、20、48及49樓全層	52,138,000		100	52,138,000	
3. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路 國貿商業大廈 114個單位	86,852,000		100	86,852,000	

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	
4. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 天安國際大廈A座 19樓1901-1908室	5,000,000		100	5,000,000	
5. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路國貿商住大廈 2-5樓16個單位	7,542,000		100	7,542,000	
6. 廣東省 深圳市 福田區 上梅林梅華路 梅林廠房及梅林綜合大樓	35,739,000		100	35,739,000	
7. 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路船步街 船步街員工宿舍	19,437,000		100	19,437,000	
8. 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路船步街 和平新居店	3,759,000		100	3,759,000	

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
9. 廣東省 深圳市 羅湖區 迎春路 迎春路電力站	無商業價值	100	無商業價值
10. 廣東省 深圳市 福田區 紅嶺路 紅嶺大廈1幢1樓	無商業價值	100	無商業價值
11. 廣東省 深圳市 福田區 八卦嶺 八卦嶺員工宿舍	無商業價值	100	無商業價值
12. 廣東省 深圳市 福田區 沙嘴工業區 沙嘴工業廠房144幢3樓	無商業價值	100	無商業價值
13. 廣東省 惠陽市 淡水物業城 4個住宅單位及277個商舖單位	9,445,000	100	9,445,000

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
14. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 福昌大廈裙樓1及2樓	無商業價值	100	無商業價值
15. 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路船步街 和平酒店大樓	19,500,000	100	19,500,000
16. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 皇崗生活區 綜合樓1-6樓	無商業價值	100	無商業價值
<b>B. 深圳市國貿物業管理有限公司</b>			
17. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路 國貿商業大廈8A-F室	3,857,000	100	3,857,000

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益	深物業集團
	應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
<b>C. 海南新達開發總公司</b>			
18. 海南省 海口市 龍昆北路 龍珠大廈10D室	492,000	100	492,000
<b>D. 深圳市物業工程開發公司</b>			
19. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗綜合樓1-6樓	無商業價值	100	無商業價值
		<b>小計：</b>	<b>426,283,000</b>

## 第二類 — 深物業集團於中國持作業主自用之物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日		深物業集團	深物業集團	
	現況下 之資本值 人民幣		應佔權益 %	應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	
<b>A. 深圳市物業發展(集團)股份有限公司</b>					
1. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 深圳國際貿易中心 A區A1-01、A1-02室 以及B區207、419室及 B1、39、42樓全層	32,258,000		100	32,258,000	
2. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路國貿商業大廈35樓 A-D、H-J室	5,978,000		100	5,978,000	
3. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 福民大廈地庫1-2層	無商業價值		100	無商業價值	
4. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 福昌大廈3樓	無商業價值		100	無商業價值	



物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
<b>B. 深圳市國貿物業管理有限公司</b>			
5. 廣東省 深圳市 深南南路 嘉賓花園裙樓3樓	1,864,000	100	1,864,000
<b>C. 重慶深國貿物業管理有限公司</b>			
6. 四川省 重慶市 西亞商業大廈 3樓	1,758,000	100	1,758,000
<b>D. 深圳市國貿汽車實業有限公司</b>			
7. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇城廣場大廈 2701及2702室	4,747,000	100	4,747,000
8. 廣東省 深圳市 福田區 北環路 一幅土地及國貿加油站 及員工宿舍	10,000,000	100	10,000,000

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	應佔於		應佔於
	二零零五年		二零零五年
	四月三十日		四月三十日
	現況下		現況下
	之資本值		之資本值
	人民幣		人民幣
<b>E. 海南新達開發總公司</b>			
9. 海南省 海口市 鹽灶路 海景灣 勝景樓 204室	280,000	100	280,000
10. 海南省 華府路華景苑 1001室	無商業價值	100	無商業價值
11. 海南省 海口市 國貿大道48號 新達區 新達商住大廈 501室及1樓全層	2,580,000	100	2,580,000
<b>F. 深圳市物業工程開發公司</b>			
12. 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 錦福大廈 603、604室	370,000	100	370,000
13. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗會所	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	
<b>G. 上海深圳物業發展有限公司</b>					
14. 上海 徐匯區 康樂小區 36號503、602、 603室及47號102室	733,000		100	733,000	
15. 上海市 閔行區 銀都路3151弄 金都二村 501、502室及部份辦公室樓面	無商業價值		100	無商業價值	
<b>H. 深業地產發展有限公司</b>					
16. 四川省 重慶市 渝中區 枇杷山正街215號 603、1601及1603室	750,000		100	750,000	
			<b>小計：</b>	<b>61,318,000</b>	

## 第三類 — 深物業集團於中國持作出售之物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
<b>A. 深圳市物業發展(集團)股份有限公司</b>			
1. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 國貿廣場2-5樓 42個未售單位	63,387,000	100	63,387,000
2. 廣東省 深圳市 銀龍花園 3幢203、204室	無商業價值	100	無商業價值
3. 廣東省 蛇口市 南水小區 A10幢2I室	271,000	100	271,000
4. 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路17號 日豪名苑9-12樓 A4室及7、9-11樓B4室	1,849,000	100	1,849,000
5. 廣東省 深圳市 福強路 時代新居 之未售住宅單位	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
6. 廣東省 深圳市 南山區 龍珠大道 俊峰麗舍之未售部份	305,483,000	100	305,483,000
7. 廣東省 深圳市 福田區 福強路 福民大廈7個未售單位	無商業價值	100	無商業價值
<b>B. 海南新達開發總公司</b>			
8. 海南省 海口市 國貿大道48號 新達區 新達商務大廈 1樓15間商舖、2樓及 3樓全層以及47個停車位	22,336,000	100	22,336,000
<b>C. 上海深圳物業發展有限公司</b>			
9. 上海市 閔行區 銀都路3151弄 田園都市 第I至V段之未售部份	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
<b>D. 深圳市物業工程開發公司</b>			
10. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 豐潤花園一期 之未售部份	無商業價值	100	無商業價值
11. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗 之未售部份	無商業價值	100	無商業價值
<b>E. 深圳市皇城地產有限公司</b>			
12. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇城廣場 辦公樓之未售辦公室單位及 商場之未售商舖單位	197,389,000	100	197,389,000
13. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇御苑A區 住宅大廈之未售住宅單位 及商場之未售商舖單位	60,980,000	100	60,980,000

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
14. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇御苑B區住宅大廈之 未售住宅單位	161,829,000	100	161,829,000
		小計：	<u>813,524,000</u>

## 第四類 — 深物業集團於中國持有之發展中物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日		深物業集團	深物業集團
	現況下 之資本值 人民幣	應佔權益 %	應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
<b>A. 深圳市物業發展(集團)股份有限公司</b>				
1. 廣東省 深圳市 福田區 福強路 福昌大廈二期	無商業價值	100	無商業價值	無商業價值
<b>B. 深圳市物業工程開發公司</b>				
2. 廣東省 深圳市 龍華鎮人民路 風和日麗B組團	70,990,000	100	70,990,000	70,990,000
<b>C. 深圳市皇城地產有限公司</b>				
3. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗口岸福華路 皇御苑C區A塊	96,900,000	100	96,900,000	96,900,000
3a. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗口岸福華路 皇御苑C區B塊	142,760,000	100	142,760,000	142,760,000
			<b>小計：</b>	<b>310,650,000</b>



## 第五類 — 深物業集團於中國持作未來發展之物業權益

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	
<b>A. 深圳市物業發展(集團)股份有限公司</b>					
1. 位於廣東省 深圳市 福田區 彩田北路之 一幅土地	無商業價值		100	無商業價值	
2. 位於廣東省 深圳市 寶安區 平湖鎮平湖村 之一幅土地	2,400,000		100	2,400,000	
3. 位於廣東省 深圳市 惠陽區 淡水鎮 石橋下深惠花園 之一幅土地	6,500,000		100	6,500,000	
<b>B. 海南新達開發總公司</b>					
4. 位於海南省 海口市 海甸島 東部開發區 之一幅土地	18,000,000		100	18,000,000	

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
<b>C. 深圳市皇城地產有限公司</b>			
5. 廣東省 深圳市 皇崗區 皇崗口岸 皇崗路／濱河大道 皇御苑E區	114,200,000	100	114,200,000
5a. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗口岸 福華路 皇御苑D區	233,700,000	100	233,700,000
		<b>小計：</b>	<b>374,800,000</b>

## 第六類 — 深物業集團於香港持有之物業權益

物業	於二零零五年	深物業集團 應佔權益 %	深物業集團
	四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣
1. 新界 荃灣 汀九 丈量約分399號 地段92號、地段382號 餘段、地段382號增批 部份及地段440號餘段	24,380,000	100	24,380,000

物業	於二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣		深物業集團 應佔權益 %	深物業集團 應佔於 二零零五年 四月三十日 現況下 之資本值 人民幣	
2. 香港 北角 渣華道191號 嘉華國際中心 7樓辦公室1、2及12號	12,508,000		100	12,508,000	
3. 香港 北角 書局街12-18號 英皇道460-470號 樂嘉中心1座17樓B室	3,657,000		100	3,657,000	
			小計：	40,545,000	
			總計：	2,027,120,000	

## 估值證書

## 第一類 — 深物業集團在中國持作投資之物業權益

			於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值															
1. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 深圳國際貿易中心 A區1-5樓	概況及年期  深圳國際貿易中心為53層高之綜合辦公室／商業樓宇，分為兩個小區－A區及B區，建於地盤面積約20,162.20平方米(217,026平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為104,278平方米(1,122,448平方呎)，乃於一九八六年落成。  該物業包括深圳國際貿易中心A區1-5樓，總建築樓面面積如下：	估用詳情  該物業中建築樓面面積22,113.01平方米(238,025平方呎)之部份現時租予不同租戶，總月租人民幣1,622,352.04元，租約最遲於二零一三年屆滿。	人民幣 182,522,000元															
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部份</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">平方呎</th> <th style="text-align: center;">平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">22,101.51</td> <td style="text-align: right;">237,901</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">11.50</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">124</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">22,113.01</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">238,025</td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積			平方呎	平方米	商業	22,101.51	237,901	辦公室	11.50	124		22,113.01	238,025		
部份	概約建築樓面面積																	
	平方呎	平方米																
商業	22,101.51	237,901																
辦公室	11.50	124																
	22,113.01	238,025																
	該物業已獲批授土地使用權，為期五十年，將於二零三一年六月一日屆滿，作綜合用途。																	

## 附註：

- (1) 根據5份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為22,113.01平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，將於二零三一年六月一日屆滿，作綜合用途。詳情概述如下：

證書編號	層數	建築樓面面積 平方米
0216446	L1	4,261.15
0216451	L2	5,778.40
0216458	L3	5,739.34
0216461	L4	5,049.50
0216465	L5	1,284.62
	<b>總計：</b>	<b>22,113.01</b>

- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為22,113.01平方米)之房屋所有權，作綜合用途。
- (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業，及有資格出售該物業。
- (iii) 部份物業附帶產權負擔。建築樓面面積17,851.86平方米之該物業附有按揭，解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得轉讓及租賃予第三方。該物業餘下部分並無產權負擔，並可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	
2. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 深圳國際貿易中心 B區 1-4樓部份及16、 20、48及49樓全層	深圳國際貿易中心為五十三層高之綜合辦公室／商業樓宇，分為兩個小區－A區及B區，建於地盤面積約20,162.20平方米(217,026平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為104,278平方米(1,122,448平方呎)，乃於一九八六年落成。	建築樓面面積 4,256.66平方米 (45,819平方呎) 之部分辦公室現租賃予多名租戶，總月租人民幣240,519.00元，最遲於二零零九年屆滿。	人民幣 52,138,000元

該物業包括深圳國際貿易中心B區1-4樓內的13個單位以及16、20、48及49樓全層，總建築樓面面積如下：

部份	概約建築樓面面積	
	平方米	平方呎
商業	1,891.87	20,364
辦公室	6,461.76	69,549
	<u>8,353.63</u>	<u>89,913</u>

該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三一年六月一日屆滿，作綜合用途。

附註：

- (1) 根據17份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為8,353.63平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零三一年六月一日止，作綜合用途。詳情概述如下：

證書編號	層數	建築樓面面積 平方米
0216447	L1-02	192.87
0216448	L1-03	192.01
0216449	L1-06	293.05
0216450	L1-07	190.86
0216452	L2-06	165.35
0216454	L2-13	203.88

證書編號	層數	建築樓面面積 平方米
0216455	L2-14	127.97
0216456	L2-19	251.31
0216457	L2-21	132.29
0216459	L3-05	337.65
0216460	L3-11	326.90
0216462	L4-05	731.96
0216464	L4-20	204.98
0216466	L16	1555.34
2000116838	L20	1555.34
0216469	L48	738.29
0216470	L49	1153.58
<b>總計：</b>		<b><u>8,353.63</u></b>

(2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。

(3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：

(i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有該物業正式法定業權並已取得該物業(總建築樓面面積為8,353.63平方米)之房屋所有權，作綜合用途。

(ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業，及有資格出售該物業。

(iii) 該物業附帶產權負擔。該物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得轉讓及租賃予第三方。

(4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有



於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	
3. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路 國貿商業大廈 114個單位	<p>國貿商業大廈為37層高之辦公室大廈，建於地盤面積約1,964平方米(21,140平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為52,600平方米(566,186平方呎)，乃於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括國貿商業大廈內的114個辦公室單位，總建築樓面面積為14,363.01平方米(154,603平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四三年一月七日屆滿，作辦公室／商業／綜合用途。</p>	<p>建築樓面面積 8,005.46平方米 (86,171平方呎) 之部分物業現租賃予多名租戶，總月租人民幣400,353.92元，最遲於二零零七年屆滿。</p> <p>餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 86,852,000元</p>

附註：

(1) 該物業包括以下單位：

單位	單位數目	建築樓面面積 平方米
206, 208, 218	3	165.07
301, 303, 308, 311, 312, 314-323	15	591.80
4A-I	9	910.46
5A-N, 5P	15	1,592.64
6F-G	2	327.01
8I	1	133.96
9D-G	4	583.73
10A-F	6	800.40
11G*	1	182.72
11H-J	3	497.70
14B	1	86.45
16D*-E*	2	225.15
16F-J	5	824.71
17F-J	5	824.71
18E-G	3	478.11
20I-J	2	321.95
21A	1	144.29
22D-G, 22J	5	771.72
25F-G	2	327.01
26F-H	3	502.76
27D-H, 27J	6	947.47
28E-F	2	295.39
29E-H	4	653.86
32A-D, 32H-J	7	1,086.97
34A-D, 32H-J	7	1,086.97
<b>總計：</b>	<b>114</b>	<b>14,363.01</b>

\* 此等單位中總建築樓面面積494.32平方米被查封。吾等並無給予有關單位價值。

- (2) 根據114份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為14,363.01平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零四三年一月七日止，作辦公室／商業／綜合用途。
- (3) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (4) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為14,363.01平方米)之房屋所有權，作辦公室／商業／綜合用途。
- (ii) 部分物業附帶產權負擔。總建築樓面面積4,828.03平方米之部分物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得轉讓及租賃予第三方。建築樓面面積494.32平方米之部分物業被查封，故不可按揭、租賃及轉讓予第三方。該物業餘下部分可按揭、租賃及轉讓予第三方。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有(部份)
紅線圖	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年
			四月三十日 現況下之資本值
4. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 天安國際大廈A座 19樓1901-1908室	<p>天安國際大廈為34層高之辦公室大廈，建於地盤面積為6,190.00平方米(66,636平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為91,000平方米(979,524平方呎)，乃於一九九三年落成。</p> <p>該物業包括天安國際大廈19樓內8個單位，總建築樓面面積為832.20平方米(8,958平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四一年十二月十七日屆滿，作辦公室用途。</p>	<p>建築樓面面積 207.90平方米 (2,238平方呎) 之部分物業現租 予多名租戶，總 月租人民幣 8,316.00元，最 遲於二零零五年 屆滿。</p> <p>餘下部分現時空 置。</p>	<p>人民幣 5,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據房地產權證0059743號，該物業(總建築樓面面積為832.20平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零四一年十二月十七日止，作辦公室用途。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權，及已取得該物業(總建築樓面面積為832.20平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權估用、使用及處理該物業，及有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業附帶產權負擔。該物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得轉讓及租賃予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	
5. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路 國貿商住大廈 2-5樓16個單位	<p>國貿商住大廈為25層高之商業／住宅大廈，建於地盤面積為1,592.40平方米(17,141平方呎)之地盤上，包括總建築樓面面積為24,233.14平方米(260,738平方呎)，乃於一九九零年落成。</p> <p>該物業包括國貿商住大廈2-5樓內的16個單位，建築樓面面積為2,011.89平方米(21,656平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三五年十月二十二日屆滿，作商業／住宅用途。</p>	<p>建築樓面面積 1,659.23平方米 (17,860平方呎) 之部分物業現租予多名租戶，總月租人民幣 33,048.00元，最遲於二零零八年屆滿。</p> <p>餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 7,542,000元</p>

附註：

- (1) 根據16份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為2,011.89平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，由一九八五年十月二十三日起至二零三五年十月二十二日止，作商業／住宅用途。詳情概述如下：

證書編號	單位	建築樓面面積 平方米
4248109	2B	101.17
4248199	2C	101.17
4248133	2D	150.32
4248189	2E	150.32
4248099	3B	101.17
4248196	3C	101.17
4248118	3D	150.31
4248132	3E	150.32
4248105	4B*	101.17
4248192	4C	101.17
4248138	4D	150.31
4248137	4E	150.31
4225551	5B	101.17
4248113	5C	101.17
2000022249	5D	150.32
2000022260	5E	150.32
<b>總計：</b>		<b>2,011.89</b>

\* 4B單位被查封。吾等並無給予該單位價值。

- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳市物業發展(集團)股份有限公司(深圳證券交易所上市公司)乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為2,011.89平方米)之房屋所有權，作商業／住宅用途。
- (ii) 建築樓面面積101.17平方米之部分物業現被查封，故不可按揭、租賃及轉讓予第三方。建築樓面面積1,910.72平方米之餘下部分物業不附產權負擔及不附按揭。深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理此部分物業，並可將之按揭、租賃及轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情																
6. 廣東省 深圳市 福田區 上梅林 梅華路 梅林廠房及 梅林綜合大樓	該物業包括一幢5層高廠房及一幢7層高之綜合大樓，建於地盤面積為11,500平方米(123,786平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為15,296.91平方米(164,656平方呎)，並於一九九三年竣工。詳情如下：	建築樓面面積 13,051.85平方米 (140,490平方呎)之部分物業現租予多名租戶，總月租人民幣460,875.35元，最遲於二零零八年屆滿。	人民幣 35,739,000元															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廠房</td> <td>6,818.96</td> <td>73,399</td> </tr> <tr> <td>綜合大樓</td> <td>8,477.95</td> <td>91,257</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>15,296.91</u></td> <td><u>164,656</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	廠房	6,818.96	73,399	綜合大樓	8,477.95	91,257		<u>15,296.91</u>	<u>164,656</u>	餘下部分現時空置。	
部份	概約建築樓面面積																	
	平方米	平方呎																
廠房	6,818.96	73,399																
綜合大樓	8,477.95	91,257																
	<u>15,296.91</u>	<u>164,656</u>																

該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三九年十一月二十八日屆滿，作工業及綜合用途。

附註：

- (1) 根據兩份日期分別為二零零五年三月二十五日及二零零二年六月二十五日之房地產權證3000320987號及3000119899號，該物業(總建築樓面面積為15,296.91平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，由一九八九年十一月二十九日起至二零三九年十一月二十八日止，作工業及綜合用途。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為15,296.91平方米)之房屋所有權，作工業及綜合用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權估用、使用及處理事業。深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權將廠房按揭、租賃及轉讓予第三方，惟轉讓綜合樓則須補交政府所訂地價。

- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年
			四月三十日 現況下之資本值
7. 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路 船步街 船步街員工宿舍	該物業包括一幢七層高大廈，建於地盤面積為7,741平方米(83,324平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為5,949.20平方米(64,037平方呎)，於一九九零年竣工。  該物業已獲批授土地使用權，將於二零一九年十二月三十一日及二零三九年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。	建築樓面面積 3,765.08平方米 (40,527平方呎) 之部分物業現租予多名租戶，總月租人民幣58,156.60元，最遲於二零零七年屆滿。  餘下部分現時空置。	人民幣 19,437,000元

## 附註：

- (1) 根據3份房地產權證0217928號、0217926號及0217927號，該物業(總建築樓面面積為5,949.20平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，將於二零一九年十二月三十一日及二零三九年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為5,949.20平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用，使用及處理該物業，並有資格出售該物業。
  - (iii) 部分物業附帶產權負擔。建築樓面面積3,995.64平方米之部分物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得轉讓及租賃予第三方。該物業餘下部分無按揭，並可予按揭、租賃及轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
8. 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路 船步街 和平新居店	<p>該物業包括和平新居內一樓之商舖，和平新居建於地盤面積為7,741平方米(83,324平方呎)之地盤上。該物業之總建築樓面面積為1,069.80平方米(11,515平方呎)，於一九九零年竣工。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三九年十二月三十一日屆滿，作住宅／商業用途。</p>	<p>建築樓面面積 816.40平方米 (8,788平方呎) 之部分物業現租予多名租戶，總月租人民幣 13,721.00元，最遲於二零零七年屆滿。</p> <p>餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 3,759,000元</p>

附註：

- (1) 根據9份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為1,069.80平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零三九年十二月三十一日止，作住宅／商業用途。詳情概述如下：

證書編號	位置	建築樓面面積 平方米
0217925	和平新居店	892.78
2000116673, 2000116988-90 2000116992-94, 2000169511	和平新居商品市場	177.02
<b>總計：</b>		<b><u>1,069.80</u></b>

- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為1,069.80平方米)之房屋所有權，作住宅／商業用途。
- (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業，並有資格出售該物業。
- (iii) 部分物業附帶產權負擔。建築樓面面積892.78平方米之部分物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，此部分物業不得轉讓及租賃予第三方。該物業餘下部分無按揭，並可予按揭、租賃及轉讓予第三方。

- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情		於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
9. 廣東省 深圳市 羅湖區 迎春路 迎春路電力站	該物業包括一幢6層大廈， 總建築樓面面積為1,949.31 平方米(20,981平方呎)，於 一九九零年代竣工，詳情如 下：	該物業建築樓面 面積1,629.96平 方米(17,545平 方呎)之商業、 員工宿舍部分及 辦公室部分現租 予多名租戶，總 月租人民幣 57,290.25元，最 遲於二零零六年 屆滿。		無商業價值
	<b>部份</b>	<b>概約建築樓面面積</b>		
		平方米	平方呎	
	商業	671.91	7,232	
	辦公室	958.05	10,312	
	員工宿舍	319.35	3,437	
		<u>1,949.31</u>	<u>20,981</u>	
				建築樓面面積 638.70平方米之 餘下辦公室部分 現時空置。
	該物業已獲批授土地使用 權，未有特定租期，作綜合 用途。			

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業(總建築樓面面積為1,949.31平方米)之房屋所有權，作綜合用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權將該物業轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
10. 廣東省 深圳市 福田區 紅嶺路 紅嶺大廈1幢1樓	<p data-bbox="439 314 765 568">紅嶺大廈1幢為28層高之辦公室大廈，建於地盤面積為11,670.43平方米(125,621平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為86,628.57平方米(932,470平方呎)，於一九八六年竣工。</p> <p data-bbox="439 615 765 717">該物業包括紅嶺大廈1幢之1樓，總建築樓面面積為34.94平方米(376平方呎)。</p> <p data-bbox="439 764 765 899">該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三二年九月二十日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="803 314 986 600">該物業之建築樓面面積為34.94平方米(376平方呎)，現租予一名租戶，月租人民幣1,250元，最遲於二零零六年屆滿。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有該物業(總建築樓面面積34.94平方米)之正式法定業權及未取得有關房屋所有權作商業用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權將該物業轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
11. 廣東省 深圳市 福田區 八卦嶺 八卦嶺員工宿舍	該物業包括一幢多層員工宿舍，總建築樓面面積為829.54平方米(8,929平方呎)，於九十年代竣工。  該物業已獲批授土地使用權，未有特定租期，作員工宿舍用途。	該物業現時空置。	無商業價值

## 附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業之房屋所有權。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權將該物業轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
12. 廣東省 深圳市 福田區 沙嘴工業區 沙嘴工業廠房 144幢3樓	該物業包括一幢3層高廠 廈，總建築樓面面積為 675.00平方米(7,266平方 呎)，於一九九零年代竣 工。  該物業已獲批授土地使用 權，並無特定租期，作工業 用途。	該物業之建築樓 面面積為675平 方米(7,266平方 呎)，乃以月租 人民幣8,984.00 元租出。	無商業價值

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業(總建築樓面面積675平方米)之房屋所有權，作工業用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權將該物業轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年														
			四月三十日 現況下之資本值														
13. 廣東省 惠陽市 淡水物業城 4個住宅單位及 277個商舖單位	淡水物業城為綜合發展項目，於二零零零年代竣工。  該物業包括淡水物業城內4個住宅單位及277個商舖單位，總建築樓面面積如下：	該物業現時空置。	人民幣 9,445,000元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>13,180.56</td> <td>141,889</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>364.51</td> <td>3,924</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>13,545.07</u></td> <td><u>145,813</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積		平方米	平方呎	商業	13,180.56	141,889	住宅	364.51	3,924		<u>13,545.07</u>	<u>145,813</u>		
部份	概約建築樓面面積																
	平方米	平方呎															
商業	13,180.56	141,889															
住宅	364.51	3,924															
	<u>13,545.07</u>	<u>145,813</u>															
	該物業已獲批授土地使用權，為期40年作商業用途及為期70年作住宅用途。																

## 附註：

- (1) 根據281份房地產權證，該物業（總建築樓面面積為13,545.07平方米）之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展（集團）股份有限公司，為期40年作商業用途及為期70年作住宅用途。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市之公司深圳市物業發展（集團）股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展（集團）股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業（總建築樓面面積為13,545.07平方米）之房屋所有權，作商業／住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展（集團）股份有限公司有權估用、使用及處理該物業及有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
14. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 福昌大廈裙樓1及2 樓	該物業包括福昌大廈裙樓1-2樓，總建築樓面面積為1,501.41平方米(16,161平方呎)，於一九九九年竣工，詳情如下：  該物業已獲批授土地使用權，將於二零六零年四月六日屆滿，作商業用途。	建築樓面面積 1,343.07平方米 (14,457平方呎) 之部分物業現租予多名租戶，總月租人民幣16,667.00元，最遲於二零零七年屆滿。  餘下部分現時空置。	無商業價值

## 附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業(總建築樓面面積為1,501.41平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權將該物業轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有



			於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 廣東省 深圳市 羅湖區 和平路 船步街 和平酒店大樓	<p>和平酒店大樓為7層高酒店大廈，建於地盤面積為7,741平方米(83,324平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為4,333.25平方米(46,643平方呎)，於一九九零年竣工。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期30年，將於二零一九年十二月三十一日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業之建築樓面面積為4,333.25平方米(46,643平方呎)，現租予和平酒店，租約於二零一二年屆滿。</p>	<p>人民幣 19,500,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據房地產權證2000108819號，該物業(總建築樓面面積為4,333.25平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期30年，由一九九零年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，作綜合用途。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為4,333.25平方米)之房屋所有權，作綜合用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業，及有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值															
16. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 皇崗生活區綜合樓 1-6樓	該物業包括一幢6層高之大廈，總建築樓面面積為6,630.00平方米(71,365平方呎)，於一九九五年竣工，詳情如下：	該物業現為空置。																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,000.00</td> <td>10,764</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>5,630.00</td> <td>60,601</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>6,630.00</u></td> <td><u>71,365</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	商業	1,000.00	10,764	員工宿舍	5,630.00	60,601		<u>6,630.00</u>	<u>71,365</u>		
部份	概約建築樓面面積																	
	平方米	平方呎																
商業	1,000.00	10,764																
員工宿舍	5,630.00	60,601																
	<u>6,630.00</u>	<u>71,365</u>																
	該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四零年七月八日屆滿，作住宅用途。																	

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業(總建築樓面面積為6,630.00平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年
			四月三十日 現況下之資本值
17. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路 國貿商業大廈 8A-F室	<p>國貿商業大廈為37層高之大廈，建於地盤面積為1,964平方米(21,140平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為52,600平方米(566,186平方呎)，乃於一九九九年落成。</p> <p>該物業包括國貿商業大廈8樓內的6個單位，總建築樓面面積為800.40平方米(8,616平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四三年一月七日屆滿，作辦公室用途。</p>	該物業現時空置。	人民幣 3,857,000元

## 附註：

- (1) 根據6份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為800.40平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市國貿物業管理有限公司，為期50年，將於二零四三年一月七日屆滿，作辦公室用途。

證書編號	單位	建築樓面面積 平方米
200104311	8A	144.29
200104315	8B	149.48
200104314	8C	105.62
200104312	8D*	105.62
200104313	8E	151.10
200104316	8F	144.29
<b>總計：</b>		<b>800.40</b>

\* 8D單位被查封。吾等並無給予該單位價值。

- (2) 根據營業執照4403011026569號，深物業集團之全資附屬公司深圳市國貿物業管理有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市國貿物業管理有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為800.40平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。
  - (ii) 部分物業附帶產權負擔。建築樓面面積105.62平方米之部分物業被查封，除非法院令狀解除查封，否則不可按揭、租賃及轉讓予第三方。該物業餘下部分可按揭、租賃及轉讓予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
18. 海南省 海口市 龍昆北路 龍珠大廈 10D室	龍珠大廈為辦公室大廈，乃 於一九九一年落成。  該物業包括龍珠大廈10D 室，總建築樓面面積為 265.51平方米(2,858平方 呎)。  該物業已獲批授土地使用 權，未有訂定年期，作辦公 室用途。	該物業現為空 置。	人民幣492,000 元

## 附註：

- (1) 根據房地產權證12259號，該物業(總建築樓面面積為265.51平方米)之土地使用權及法定業權已授予海南新達開發總公司，未有訂定年期，作辦公室用途。
- (2) 根據營業執照4600001002271號，海南新達開發總公司(深物業集團之全資附屬公司)乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 海南新達開發總公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為265.51平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。
  - (ii) 海南新達開發總公司有權佔用、使用及處理該物業，及有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、按揭及租賃。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

有  
有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
19. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗綜合樓 1-6樓	風和日麗綜合樓為6層高之 大廈，建於地盤面積為 1,722.20平方米(18,538平方 呎)之地盤上，總建築樓面 面積為2,495.60平方米 (26,863平方呎)，乃於二零 零三年落成。	該物業現時為空 置。	無商業價值

該物業已獲批授土地使用  
權，為期70年，將於二零六  
五年十二月二十七日屆滿，  
作配套設施用途。

附註：

- (1) 深圳市物業工程開發公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011019666號，深圳市物業工程開發公司(深物業集團之全資附屬公司)乃予成立，註冊資本為人民幣30,950,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業工程開發公司未擁有正式法定業權及未取得該物業(總建築樓面面  
積為2,495.60平方米)之房屋所有權，作配套設施用途。
  - (ii) 深圳市物業工程開發公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況  
如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有

## 第二類 – 深物業集團於中國持作業主自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 深圳國際貿易中心 A區A1-01、 A1-02室以及 B區207、419室 及B1、39、42樓 全層	深圳國際貿易中心為53層高之綜合辦公室／商業樓宇，分為兩個小區－A區及B區，建於地盤面積約20,162.20平方米(217,026平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為104,278平方米(1,122,448平方呎)，乃於一九八六年落成。	該物業現時由貴集團佔用作辦事處。	人民幣 32,258,000元
	該物業包括深圳國際貿易中心A區之A1-01、A1-02室，以及B區之207、419室及B1, 39, 42全層深圳國際貿易中心，總建築樓面面積為10,200.51平方米(109,798平方呎)。		
	該物業已獲批授土地使用權，為期五十年，將於二零三一年六月一日屆滿，作綜合用途。		

## 附註：

- (1) 根據7份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為10,200.51平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零三一年六月一日止，作綜合用途。

證書編號	單位	建築樓面面積 平方米
0216302	A區A1-01	1,248.37
0216303	A區A1-02	4,737.43
0216445	B區B1層	607.14
0216453	B區207	324.98
0216463	B區419	169.23
0216467	B區39樓	1,556.68
0216468	B區42樓	1,556.68
<b>總計：</b>		<b>10,200.51</b>

- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳市物業發展(集團)股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司)成立時之註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為10,200.51平方米)之房屋所有權，作綜合用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業，亦有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業附帶產權負擔。該物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得轉讓及租賃予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：
- |       |   |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照  | 有 |



於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
2. 廣東省 深圳市 羅湖區 南湖路 國貿商業大廈 35樓 A-D、H-J室	國貿商業大廈為一幢三十七層高之商業大廈，建於地盤面積為1,964平方米(21,140平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為52,600平方米(566,186平方呎)，乃於一九九七年落成。	該物業現時由貴集團佔用作辦事處。	5,978,000元
	該物業包括國貿商業大廈35樓內7個單位，總建築樓面面積為1,086.94平方米(11,700平方呎)。		
	該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四三年一月七日屆滿，作辦公室用途。		

附註：

- (1) 根據7份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為1,086.94平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零四三年一月七日止，作辦公室用途。

證書編號	單位	建築樓面面積 平方米
2000125342	35A	144.29
2000125328	35B	150.65
2000125358	35C	105.62
2000125357	35D	171.19
2000125354	35H	192.09
2000125351	35I	133.93
2000125353	35J	189.17
	<b>總計：</b>	<b>1,086.94</b>

- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳市物業發展(集團)股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司)乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。

- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：

- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為1,086.94平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。

- (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
- (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
3. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 福民大廈 地庫1-2層	<p>福民大廈為一幢三十層高之綜合大廈，建於地盤面積為7,323.42平方米(78,829平方呎)之地盤上，乃於二零零二年落成。</p> <p>該物業包括福民大廈之地庫1-2層，總建築樓面面積為9,260.22平方米(99,677平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期70年，將於二零六零年四月七日屆滿，作配套設施用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作停車場。	無商業價值

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳市物業發展(集團)股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司)乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業(總建築樓面面積為9,260.22平方米)之房屋所有權，作配套設施用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
4. 廣東省 深圳市 福強路 福民新村 福昌大廈3樓	福昌大廈為二十五層高之大廈，建於地盤面積為165,386平方米(1,780,217平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為18,998平方米(204,495平方呎)，乃於一九九九年落成。	該物業現時由貴集團佔用作管理處。	無商業價值
	該物業包括福昌大廈3樓，總建築樓面面積為1,416.75平方米(15,250平方呎)。		
	該物業已獲批授土地使用權，為期七十年，將於二零零六年四月六日屆滿，作綜合用途。		

## 附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳市物業發展(集團)股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司)乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司不擁有正式法定業權而並未取得該物業(總建築樓面面積為1,416.75平方米)之房屋所有權，作綜合用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
5. 廣東省 深圳市 深南南路 嘉賓花園裙樓3樓	嘉賓花園為兩幢二十五至二十七層高之大廈，建於地盤面積為8,548.30平方米(92,014平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為54,680平方米(588,576平方呎)，於一九九二年竣工。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣 1,864,000元
	該物業包括嘉賓花園3樓，總建築樓面面積為465.95平方米(5,015平方呎)。		
	該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三八年六月八日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據房地產權證2002233415號，該物業(總建築樓面面積為465.95平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市國貿物業管理有限公司，為期50年，至二零三八年六月八日止，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照4403011026569號，深物業集團全資擁有之附屬公司深圳市國貿物業管理有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市國貿物業管理有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為465.95平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市國貿物業管理有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
6. 四川省 重慶市 西亞商業大廈3樓	西亞商業大廈為一幢二十六層高之綜合大廈，於一九九零年代竣工。	該物業現時由貴集團佔用作辦事處。	人民幣 1,758,000元

該物業包括西亞商業大廈3樓，總建築樓面面積為502.30平方米(5,407平方呎)。

該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三八年六月八日屆滿，作辦公室用途。

附註：

- (1) 根據房地產權證214328號，該物業(總建築樓面面積為502.30平方米)之土地使用權及法定業權已授予重慶深國貿物業管理有限公司，為期50年，將於二零三八年六月八日屆滿，作辦公室用途。
- (2) 根據營業執照5009011802167號，深物業集團之全資附屬公司重慶深國貿物業管理有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 重慶深國貿物業管理有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為502.30平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。
  - (ii) 重慶深國貿物業管理有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

有  
有

		於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇城廣場大廈 2701及2702室	<p>皇城廣場為一幢三十八層高之大廈，建於地盤面積為20,485平方米(220,501平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為134,632平方米(1,449,179平方呎)，於一九九七年竣工。</p> <p>該物業包括皇城廣場3樓，總建築樓面面積為1,186.80平方米(12,775平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四一年五月一日屆滿，作辦公室用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦事處。	人民幣 4,747,000元

## 附註：

- (1) 根據深圳市規劃與國土資源局於二零零四年五月二十一日發出之2份房地產權證3000260527號及3000260528號，該物業(總建築樓面面積為1,186.80平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市國貿汽車實業有限公司，為期50年，由一九九一年五月一日起至二零四一年五月一日止，作辦公室用途。
- (2) 根據營業執照4403011052582號，深物業集團之全資附屬公司深圳市國貿汽車實業有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣29,850,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市國貿汽車實業有限公司已取得該物業(總建築樓面面積為1,186.80平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。
  - (ii) 深圳市國貿汽車實業有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

有  
有

		於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	估用詳情	
8. 廣東省 深圳市 福田區 北環路 一幅土地及 國貿加油站及 員工宿舍	<p>該物業包括一幅地盤面積為1,772.04平方米之土塊及兩幢建築物(分別為加油站及員工宿舍)，建於地盤面積為2,350.9平方米(25,305平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為578.86平方米(6,231平方呎)，於一九九三年竣工。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期30年，將於二零二三年五月十八日屆滿，作商業、加油站及員工宿舍用途。</p>	該物業現時由貴集團估用作辦公室用途。	人民幣 10,000,000元

## 附註：

- (1) 根據深圳市規劃與國土資源局於二零零四年七月七日發出之房地產權證 3000272460 號及3000036699號，該物業(地盤面積為1,772.04平方米，總建築樓面面積為578.86平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市國貿汽車實業有限公司，為期30年，由一九九三年五月十九日起至二零二三年五月十八日止，作商業、加油站及員工宿舍用途。
- (2) 根據營業執照4403011052582號，深物業集團之全資附屬公司深圳市國貿汽車實業有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣29,850,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市國貿汽車實業有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(地盤面積為1,772.04平方米，總建築樓面面積為578.86平方米)之房屋所有權，作商業、加油站及員工宿舍用途。
  - (ii) 深圳市國貿汽車實業有限公司有權估用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃及按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

有  
有



			於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 海南省 海口市土 鹽灶路 海景灣 勝景樓 204室	勝景樓為一幢6層高之綜合大廈，於一九九零年代竣工。  該物業包括勝景樓之204室，總建築樓面面積為130平方米(1,399平方呎)。  該物業已獲批授土地使用權，並無訂定年期，作住宅用途。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣280,000 元

## 附註：

- (1) 根據房地產權證17990號，該物業(總建築樓面面積為130平方米)之土地使用權及法定業權已授予海南新達開發總公司，並無訂定年期，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照第4600001002271號，深物業集團之全資附屬公司海南新達開發總公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 海南新達開發總公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為130.00平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 海南新達開發總公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
10. 海南省 華府路 華景苑 1001室	<p>華景苑為一幢多層高之住宅大廈，於一九九零年代竣工。</p> <p>該物業包括華景苑之1001室，總建築樓面面積為104.13平方米(1,121平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，並無訂定年期，作住宅用途。</p>	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	無商業價值

## 附註：

- (1) 海南新達開發總公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4600001002271號，深物業集團之全資附屬公司海南新達開發總公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 海南新達開發總公司並不擁有該物業(總建築樓面面積104.13平方米)之正式法定業權，亦未取得有關房屋所有權作住宅用途。
  - (ii) 海南新達開發總公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有

於二零零五年

四月三十日

現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
11. 海南省 海口市 國貿大道48號 新達區 新達商住大廈 501室及1樓全層	新達商住大廈建於地盤面積為11,694平方米(125,874平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為55,204平方米(594,216平方呎)，於一九九零年代竣工。	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 2,580,000元
	該物業包括新達商住大廈之501室及1樓全層，總建築樓面面積為1,249.50平方米(13,450平方呎)。		
	該物業已獲批授土地使用權，並無訂定年期，作辦公室用途。		

附註：

- (1) 根據2份房地產權證091092號及37014號，該物業(總建築樓面面積為1,249.50平方米)之土地使用權及法定業權已授予海南新達開發總公司，並無訂定年期，作辦公室用途。
- (2) 根據營業執照第4600001002271號，深物業集團之全資附屬公司海南新達開發總公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 海南新達開發總公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為1,249.50平方米)之房屋所有權，作辦公室用途。
  - (ii) 海南新達開發總公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證

有

營業執照

有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
12. 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 錦福大廈 603、604室	錦福大廈為一幢六層高之住宅大廈，於一九九零年代竣工。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣370,000元
	該物業包括錦福大廈之603及604室，總建築樓面面積為231.37平方米(2,490平方呎)。		
	該物業已獲批授土地使用權，並無訂定年期，作住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據2份房地產權證4140823號及4140850號，該物業(總建築樓面面積為231.37平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業工程開發公司，並無訂定年期，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照第4403011019666號，深物業集團之全資附屬公司深圳市物業工程開發公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,950,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業工程開發公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為231.37平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業工程開發公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
13. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗會所	該物業包括風和日麗之一幢 6層高會所，總建築樓面面 積為4,323.5平方米(46,538平 方呎)於二零零二年竣工。	該物業現時由 貴集團佔用作配 套設施用途。	無商業價值
	該物業已獲批授土地使用 權，並未訂定年期，作配套 設施用途。		

## 附註：

- (1) 深圳市物業工程開發公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4403011019666號，深物業集團之全資附屬公司深圳市物業工程開發公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,950,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業工程開發公司不擁有正式法定業權而並未取得該物業(總建築樓面面積為4,323.50平方米)之房屋所有權，作配套設施用途。
  - (ii) 深圳市物業工程開發公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
14. 上海 徐匯區 康樂小區 36號503、 602、603室及 47號102室	<p data-bbox="439 322 748 384">康樂小區為住宅發展項目， 於一九九四年竣工。</p> <p data-bbox="439 435 748 609">該物業包括36號之3個住宅 單位及47號之1個住宅單 位，總建築樓面面積為 174.63平方米(1,880平方 呎)。</p> <p data-bbox="439 660 748 758">該物業已獲批授土地使用 權，並無訂定年期，作住宅 用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作住 宅用途。	人民幣733,000 元

## 附註：

- (1) 根據房地產權證(2000)025720號，該物業(總建築樓面面積為174.63平方米)之土地使用權及法定業權已授予上海深圳物業發展有限公司，並無訂定年期，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照第3101121023093號，深物業集團之全資附屬公司上海深圳物業發展有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所法律意見：
  - (i) 上海深圳物業發展有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為174.63平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 上海深圳物業發展有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
15. 上海市 閔行區 銀都路3151弄 金都二村 501、502室及 部份辦公室樓面	金都二村為一幢綜合大廈， 於九十年代竣工。  該物業包括501及502室及一 辦公室樓面，總建築樓面 積為1,291.68平方米(13,904 平方呎)，詳情如下：	該物業現時由 貴集團佔用分別 作辦公室及住宅 用途。	無商業價值

部份	概約 建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	153.00	1,647
辦公室	1,138.68	12,257
	<u>1,291.68</u>	<u>13,904</u>

該物業已獲批授土地使用  
權，並無特定租期，作綜合  
用途。

附註：

- (1) 上海深圳物業發展有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第3101121023093號，深物業集團之全資附屬公司上海深圳物業發展有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 上海深圳物業發展有限公司並未擁有正式法定業權及未取得該物業之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 上海深圳物業發展有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

無  
有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
16. 四川省 重慶市 渝中區 枇杷山正街215號 603、1601及1603 室	該物業包括正街之3個單位，總建築樓面面積為250平方米(2,691平方呎)，於一九九七年竣工。  該物業已獲批授土地使用權，將於二零四二年十一月二十三日屆滿，作住宅用途。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣750,000 元

## 附註：

- (1) 根據二零零二年四月九日之房地產權證200212628號，該物業(建築樓面面積為250平方米)之土地使用權及法定業權已授予深業地產發展有限公司，將於二零四二年十一月二十三日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照第11828423-000-04-04-6號，深物業集團之全資附屬公司深業地產發展有限公司註冊為香港公司。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深業地產發展有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為250.00平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深業地產發展有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：
 

房地產權證	有
營業執照	有



## 估值證書

## 第三類 – 深物業集團於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 國貿廣場2-5樓 42個未售單位	國貿廣場為一幢7層高之商業大廈，建於地盤面積為1,964平方米(21,140平方呎)之地盤上，乃於一九九五年落成。  該物業包括國貿廣場2-5樓之42個未售單位，總建築樓面面積為11,551.27平方米(124,338平方呎)。  該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零四四年九月二十七日屆滿，作商業用途。	該物業現時空置。	人民幣 63,387,000元

## 附註：

- (1) 根據42份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為11,551.27平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，將於二零四四年九月二十七日屆滿，作商業用途。詳情概述如下：

證書編號	單位	建築樓面面積 平方米
2000117198, 2000117727, 2000117747-50, 2000117745, 2000117742, 2000117739, 2000117974, 2000117976, 2000117980, 2000117984, 2000117987, 2000117990, 2000117995, 2000117997, 2000118001, 2000118005, 2000118007, 2000118011, 2000118015, 2000118020, 2000118034 2000118042, 2000118359	201-224	4,304.59
無業權證	302A, 323	141.17 929.28
2000118053, 2000118146, 2000118163, 2000118168, 2000118196, 2000118208 無業權證	401A, 401B, 403A, 403B, 407-408	713.32 943.19
2000118198, 2000118203, 2000118206, 2000118217, 2000118338, 2000118342, 2000118346, 2000118348, 2000118353, 2000118356	501-510	4,519.72
	<b>總計：</b>	<b>11,551.27</b>

總建築樓面面積1,872.47平方米之部分物業並無獲發有效之業權證，故吾等就此部分定為無價值。

- (2) 根據營業執照4403011027229號，於深圳證券交易所上市之公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為9,678.80平方米)之房屋所有權，作商業用途。
  - (ii) 發出房地產權證前，建築樓面面積1,872.47平方米之部分物業不可按揭、租賃及轉讓予第三方。此外，此部分已予查封。
  - (iii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業。
  - (iv) 總建築樓面面積8,824.31平方米之部分物業附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，該物業不得自由轉讓及租賃予第三方。總建築樓面面積854.49平方米之餘下部分物業不附帶按揭，可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

有(部分)  
有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
2. 廣東省 深圳市 銀龍花園 3幢 203、204室	<p data-bbox="439 322 765 390">銀龍花園由多幢於九十年代落成之住宅樓宇組成。</p> <p data-bbox="439 437 765 574">該物業包括銀龍花園之未售203及204室，總建築樓面面積為176.70平方米(1,902平方呎)。</p> <p data-bbox="439 621 765 723">該物業已獲批授土地使用權，並無特定租期，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

## 附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司不擁有正式法定業權而並未取得該物業(總建築樓面面積為176.70平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

			於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 廣東省 蛇口市 南水小區 A10幢2I室	A10幢為一幢多層高之住宅大廈，建於地盤面積為57.9平方米(623平方呎)之地盤上，乃於一九九一年落成。  該物業包括A10幢之未售2I室，總建築樓面面積為96.69平方米(1,041平方呎)。  該物業已獲批授土地使用權，為期50年，將於二零三八年五月三日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣271,000 元

## 附註：

- (1) 根據房地產權證4000033797號，該物業(總建築樓面面積為96.69平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，至二零三八年五月三日止，作住宅用途。
- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為96.69平方米)之房屋所有權，作商業用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證  
營業執照

有  
有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
4. 廣東省 深圳市 羅湖區 寶安南路17號 日豪名苑 9-12樓A4室及 7、9-11樓B4室	日豪名苑為一幢三十三層高之住宅大廈，建於地盤面積為3,238平方米(34,854平方呎)之地盤上，乃於二零零零年落成。  該物業包括日豪名苑之8個未售住宅單位，總建築樓面面積為490.44平方米(5,279平方呎)。  該物業已獲批授土地使用權，為期70年，將於二零六三年十二月二十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣 1,849,000元

附註：

- (1) 根據8份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為490.44平方米)之土地使用權及法定業權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期70年，至二零六三年十二月二十七日止，作住宅用途。

證書編號	單位	建築樓面面積 平方米
2000176131	B4, L7	62.80
2000176666	A1, L9	59.81
2000176667	B4, L9*	62.80
2000176668	A1, L10	59.81
2000176669	B4, L10	62.80
2000176670	A1, L11	59.81
2000176671	B4, L11*	62.80
2000176672	A1, L12	59.81
	<b>總計：</b>	<b>490.44</b>

\* B4、L9及B4、L11(建築樓面面積125.60平方米)被查封。吾等並無給予該部分物業價值。

- (2) 根據營業執照4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。

- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為490.44平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業。
  - (iii) 部分物業附帶產權負擔。該物業中總建築樓面面積為125.60平方米之部份被查封，不得自由轉讓及租賃。該物業餘下部分並無按揭或產權負擔，可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
5. 廣東省 深圳市 福強路 時代新居之 未售住宅單位	<p>時代新居包括6幢十層高之住宅大廈，建於地盤面積為18,723平方米(201,534平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為34,000平方米(365,976平方呎)，乃於一九九八年落成。</p> <p>該物業包括時代新居之未售住宅單位，總建築樓面面積為1,208.72平方米(13,011平方呎)。</p> <p>時代新居已獲批授土地使用權，為期70年，將於二零六年十二月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司未擁有正式法定業權及並未取得該物業之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
6. 廣東省 深圳市 南山區 龍珠大道 俊峰麗舍之 未售部份	俊峰麗舍為物業發展項目， 建於地盤面積約為44,414.40 平方米(478,077平方呎)之地 盤上，總建築樓面面積為 160,015平方米(1,722,401平 方呎)，乃於二零零四年落 成。	該物業現時空 置。	人民幣 305,483,000元
	俊峰麗舍之133個未售住宅 單位包括13,992.25平方米 (150,613平方呎)之總建築樓 面面積。		
	該物業已獲批授土地使用 權，為期70年，將於二零六 六年七月二十七日屆滿，作 住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證第6014161號，該物業(包括地盤面積44,414.40平方米)之土地使用權及法定業權乃授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期70年至二零六六年屆滿，作住宅用途。

已預售建築樓面面積45,375.79平方米之445個住宅單位及建築樓面面積1,244.01平方米之15個商業單位，總代價為人民幣241,119,000元。吾等於估值中已計入此預售部份。

- (2) 該物業獲授2份預售許可證(2003)066號及(2003)022號。
- (3) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (4) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為44,414.40平方米)之土地使用權，作住宅用途。



- (ii) 該物業獲授2份預售許可證。
  - (iii) 該物業已作預售登記並被查封。該物業之土地使用權可連同預售單位一併轉讓。
  - (iv) 該物業並無按揭及可自由轉讓。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
預售許可證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
7. 廣東省 深圳市 福田區 福強路 福民大廈 7個未售單位	<p>福民大廈為住宅物業發展項目，建於地盤面積約為7,323.42平方米(78,829平方呎)之地盤上，乃於二零零二年落成。</p> <p>該物業包括福民大廈之7個未售住宅單位，總建築樓面面積為763.34平方米(8,217平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，並無訂定期限，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

- (1) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未擁有正式法定業權而並未取得該物業(總建築樓面面積為763.34平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值																					
8. 海南省 海口市 國貿大道48號 新達區 新達商務大廈 1樓15間商舖、 2樓及3樓全層 以及47個停車位	<p>新達商務大廈建於地盤面積為11,694平方米(125,874平方呎)之地盤上，總建築樓面面積為55,204平方米(594,216平方呎)，乃於一九九零年代落成。</p> <p>該物業包括新達商務大廈之未售部份，總建築樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓之15個 商舖單位</td> <td>192.08</td> <td>2,068</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>2,754.64</td> <td>29,651</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>2,854.21</td> <td>30,723</td> </tr> <tr> <td>47個停車位</td> <td>1,879.74</td> <td>20,234</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>7,680.67</u></td> <td><u>82,676</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲批授土地使用權，並無訂定年期，作商業／停車場用途。</p>	部份	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	1樓之15個 商舖單位	192.08	2,068	2樓	2,754.64	29,651	3樓	2,854.21	30,723	47個停車位	1,879.74	20,234		<u>7,680.67</u>	<u>82,676</u>	該物業現時空置。	人民幣 22,336,000元
部份	概約建築樓面面積																							
	平方米	平方呎																						
1樓之15個 商舖單位	192.08	2,068																						
2樓	2,754.64	29,651																						
3樓	2,854.21	30,723																						
47個停車位	1,879.74	20,234																						
	<u>7,680.67</u>	<u>82,676</u>																						

附註：

- (1) 根據64份房地產權證，該物業(總建築樓面面積為7,680.67平方米)之土地使用權及法定業權已授予海南新達開發總公司，並無訂定年期，作商業／停車場用途。
- (2) 根據營業執照第4600001002271號，深物業集團之全資附屬公司海南新達開發總公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 海南新達開發總公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總建築樓面面積為7,860.67平方米)之房屋所有權，作商業／停車場用途。
  - (ii) 海南新達開發總公司有權估用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。

- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證

有

營業執照

有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
9. 上海市 閔行區 銀都路3151弄 田園都市 第I至V段之 未售部份	<p>田園都市為一個分五期於九十年代落成之住宅發展項目。</p> <p>該物業包括田園都市之47個未售住宅單位，總建築樓面面積為6,146.02平方米(66,156平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

- (1) 上海深圳物業發展有限公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第3101121023093號，深物業集團之全資附屬公司上海深圳物業發展有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 上海深圳物業發展有限公司並未擁有正式法定業權而並未取得該物業(總建築樓面面積為6,146.02平方米)之房屋所有權，作住宅及商業用途。
  - (ii) 上海深圳物業發展有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
10. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 豐潤花園一期之 未售部份	<p>豐潤花園一期包括多幢多層住宅大廈及別墅，總建築樓面面積為80,000平方米(861,120平方呎)，乃於一九九三年至一九九四年落成。</p> <p>豐潤花園一期之未售部份包括3個住宅單位及1幢別墅，總建築樓面面積為573.59平方米(6,174平方呎)。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

- (1) 深圳市物業工程開發公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4403011019666號，深物業集團之全資附屬公司深圳市物業工程開發公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,950,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業工程開發公司並未擁有正式法定業權而已取得該物業(總建築樓面面積為573.59平方米)之房屋所有權，作住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業工程開發公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
11. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗之 未售部份	風和日麗為住宅發展項目， 分為A、B、C及D共4個組 團，建於地盤面積為88,174 平方米(949,105平方呎)之地 盤上，乃於二零零零年代落 成。	該物業現時空 置。	無商業價值

該物業包括風和日麗之未售  
部份，總建築樓面面積如  
下：

部份	概約建築樓面面積	
	平方米	平方呎
A組團之1個 未售住宅 單位	88.64	954
D組團之3個 未售商舖 單位	115.66	1,245
	<u>204.30</u>	<u>2,199</u>

該物業已獲批授土地使用  
權，為期70年，將於二零六  
五年十二月二十七日屆滿，  
作住宅用途。

附註：

- (1) 深圳市物業工程開發公司並未取得該物業之正式業權文件。
- (2) 根據營業執照第4403011019666號，深物業集團之全資附屬公司深圳市物業工程開發公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,950,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業工程開發公司並未擁有正式法定業權而並未取得該物業之房屋所有權。

- (ii) 深圳市物業工程開發公司無權轉讓該物業予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	無
營業執照	有



於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	資本值															
12. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇城廣場 辦公樓之未售 辦公室單位及 商場之未售商舖 單位	皇城廣場為商業／辦公室／ 住宅發展項目，建於地盤面 積為21,463平方米(231,027 平方呎)之地盤上，於一九 九六年至一九九七年落成。  該物業包括皇城廣場之未售 部份，總建築樓面面積如 下：	該物業現時空 置。	人民幣 197,389,000元															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室大廈之 未售辦公室 單位</td> <td>15,007.62</td> <td>161,542</td> </tr> <tr> <td>商場之未售 商舖單位</td> <td>23,825.76</td> <td>256,460</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>38,833.38</u></td> <td><u>418,002</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	辦公室大廈之 未售辦公室 單位	15,007.62	161,542	商場之未售 商舖單位	23,825.76	256,460		<u>38,833.38</u>	<u>418,002</u>		
部份	概約建築樓面面積																	
	平方米	平方呎																
辦公室大廈之 未售辦公室 單位	15,007.62	161,542																
商場之未售 商舖單位	23,825.76	256,460																
	<u>38,833.38</u>	<u>418,002</u>																
	該物業已獲批授土地使用 權，為期70年，由一九九一 年五月一日起至二零六一年 五月一日止，作商業／住宅 綜合用途。																	

附註：

- (1) 根據深圳市規劃與國土資源局於一九九九年一月二十九日發出之房地產權證3000016501號，皇城廣場之土地使用權及法定業權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年五月一日止，作商業／住宅綜合用途。

辦公室及商業部分之建築樓面面積分別為8,040.16平方米及20,857.67平方米，已獲發房地產權證。此部分中，6,436.84平方米之辦公室樓面及15,703.91平方米之商業樓面不含產權負擔並可自由將之轉讓、租賃或按揭予第三方。341.79平方米之辦公室樓面及304.99平方米之商業樓面現被查封及不得將之轉讓、租賃或按揭予第三方，故吾等將之定為無商業價值。另1,261.53平方米之辦公室樓面附帶按揭及被查封及不得

將之轉讓、租賃及按揭予第三方，故吾等將之定為無商業價值。4,848.77平方米之商業樓面附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，此4,848.77平方米不得自由轉讓及租賃予第三方。

該物業其他部分中建築樓面面積4,988.99平方米作辦公室，395.82平方米作商業用途，惟並無就各個單位獨立獲發房地產權證。就各個單位獨立獲發房地產權證前，有關單位僅可自由轉讓予第三方，但不得將之租賃或按揭予第三方。

辦公室及商業其餘部分之建築樓面面積分別為1,978.47平方米及2,572.27平方米，正待深圳市皇城地產有限公司確認所有權，故不可將之轉讓、租賃及按揭於第三方。吾等遂將此部分定為無商業價值。

- (2) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業（總建築樓面面積為33,635.86平方米）之房屋所有權，作商業／住宅綜合用途。
- (ii) 辦公室及商業部分之建築樓面面積分別為8,040.16平方米及20,857.67平方米，已獲發房地產權證。此部分中，6,436.84平方米之辦公室樓面及15,703.91平方米之商業樓面不含產權負擔並可自由將之轉讓、租賃或按揭予第三方。341.79平方米之辦公室樓面及304.99平方米之商業樓面現被查封及不得將之轉讓、租賃或按揭予第三方。另1,261.53平方米之辦公室樓面附帶按揭及被查封及不得將之轉讓、租賃及按揭予第三方。4,848.77平方米之商業樓面附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，此4,848.77平方米不得自由轉讓及租賃予第三方。
- (iii) 該物業其他部分中建築樓面面積4,988.99平方米作辦公室，395.82平方米作商業用途，惟並無就各個單位獨立獲發房地產權證。就各個單位獨立獲發房地產權證前，有關單位僅可自由轉讓予第三方，但不得將之租賃或按揭予第三方。
- (iv) 辦公室及商業其餘部分之建築樓面面積分別為1,978.47平方米及2,572.27平方米，正待深圳市皇城地產有限公司確認所有權，故不可將之轉讓、租賃及按揭予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及深物業提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有，（部份）
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣																		
13. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇御苑A區 住宅大廈之 未售住宅單位及 商場之未售商舖 單位	皇御苑A區為商業／住宅發展項目，建於地盤面積為17,590.40平方米(189,343平方呎)之地盤上，於二零零一年落成。  該物業包括皇御苑A區之未售部份，總建築樓面面積如下：	該物業現時空置。	60,980,000元																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅大廈之未售住宅單位</td> <td>5,991.59</td> <td>64,493</td> </tr> <tr> <td>商場之未售商舖單位</td> <td>5,658.26</td> <td>60,906</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>251.26</td> <td>2,705</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>11,901.11</u></td> <td><u>128,104</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	住宅大廈之未售住宅單位	5,991.59	64,493	商場之未售商舖單位	5,658.26	60,906	會所	251.26	2,705		<u>11,901.11</u>	<u>128,104</u>		
部份	概約建築樓面面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅大廈之未售住宅單位	5,991.59	64,493																			
商場之未售商舖單位	5,658.26	60,906																			
會所	251.26	2,705																			
	<u>11,901.11</u>	<u>128,104</u>																			

該物業已獲批授土地使用權，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年五月一日止，作商業／住宅用途。

附註：

- (1) 根據深圳市規劃與國土資源局於二零零一年十二月二十五日發出之房地產權證3000096266號，皇御苑A區之土地使用權及法定業權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年五月一日止，作商業／住宅用途。

建築樓面面積5,462.68平方米之商業部分已獲發房地產權證，而此部分中有2,703.34平方米附帶按揭。

建築樓面面積3,339.77平方米作住宅用途之其餘部分物業並無就各個單位獨立獲發房地產權證。就各個單位獨立獲發房地產權證前，有關單位僅可自由轉讓予第三方，但不得將之租賃或按揭予第三方。

住宅及商業部分之建築樓面面積分別為2,651.82平方米及195.58平方米，正待深圳市皇城地產有限公司確認所有權，故不可將之轉讓、租賃及按揭於第三方。吾等將此部分定為無商業價值。

- (2) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司已取得該物業（總建築樓面面積為8,802.45平方米）之房屋所有權，作商業／住宅用途。
- (ii) 建築樓面面積5,462.68平方米之商業部分已獲發房地產權證。此部分中2,703.34平方米附帶按揭。解除按揭前，未得承按人同意，此2,703.34平方米不得自由轉讓及租賃予第三方。其餘2,759.64平方米不含產權負擔並可將之自由轉讓、租賃或按揭予第三方。
- (iii) 建築樓面面積3,339.77平方米之其餘部分物業並無就各個單位獨立獲發房地產權證。就各個單位獨立獲發房地產權證前，有關單位僅可自由轉讓予第三方，但不得將之租賃或按揭予第三方。
- (iv) 住宅及商業其餘部分之建築樓面面積分別為2,651.82平方米及195.58平方米，正待深圳市皇城地產有限公司確認所有權，故不可將之轉讓、租賃及按揭於第三方。
- (4) 根據中國法律意見及深物業提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有，（部份）
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	資本值														
14. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路 皇御苑B區 住宅大廈之 未售住宅單位	皇御苑B區為商業／住宅發展項目，建於地盤面積為36,190平方米(389,549平方呎)之地盤上，於二零零一年落成。  該物業包括皇御苑B區之未售部份，總建築樓面面積如下：	該物業現時空置。	人民幣 161,829,000元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部份</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅大廈之 未售住宅 單位</td> <td>43,680.97</td> <td>470,182</td> </tr> <tr> <td>商場之未售 商舖單位</td> <td>6,107.93</td> <td>49,789</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>49,788.90</u></td> <td><u>519,971</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約建築樓面面積		平方米	平方呎	住宅大廈之 未售住宅 單位	43,680.97	470,182	商場之未售 商舖單位	6,107.93	49,789		<u>49,788.90</u>	<u>519,971</u>		
部份	概約建築樓面面積																
	平方米	平方呎															
住宅大廈之 未售住宅 單位	43,680.97	470,182															
商場之未售 商舖單位	6,107.93	49,789															
	<u>49,788.90</u>	<u>519,971</u>															
	該物業已獲批授土地使用權，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年五月一日止，作住宅用途。																

附註：

- (1) 根據深圳市規劃與國土資源局發出之房地產權證第3000252787號，總地盤面積123,589.84平方米之皇御苑B區之土地使用權及法定業權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年五月一日止，作商業／住宅用途。

住宅及商業部分之建築樓面面積分別為16,709.42平方米及6,107.93平方米，正待深圳市皇城地產有限公司確認所有權。吾等將此部分定為無商業價值。

建築樓面面積26,971.55平方米之其餘部分物業並無就各個單位獨立獲發房地產權證。根據法律意見，就各個單位獨立獲發房地產權證前，有關單位僅可自由轉讓予第三方，但不得將之租賃或按揭予第三方。

- (2) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業之土地使用權，作商業／住宅用途。
  - (ii) 住宅及商業部分之建築樓面面積分別為16,709.42平方米及6,107.93平方米，正待深圳市皇城地產有限公司確認所有權，故不可將之轉讓、租賃及按揭於第三方。
  - (iii) 建築樓面面積26,971.55平方米之其餘部分物業並無就各個單位獨立獲發房地產權證。根據法律意見，就各個單位獨立獲發房地產權證前，有關單位僅可自由轉讓予第三方，但不得將之租賃或按揭予第三方。
- (4) 根據中國法律意見及深物業提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有 (僅土地部分)
紅線圖	有
營業執照	有

## 第四類－深物業集團於中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 廣東省 深圳市 福田區 福強路 福昌大廈二期	該物業包括地盤面積為 4,753.65平方米(51,168平方 呎)之地盤。	該物業現正興 建。	無商業價值
	該物業計劃發展成總建築樓 面面積為33,679.18平方米 (362,523平方呎)之住宅發展 項目，預期於二零零六年落 成。		
	該物業已獲批授土地使用 權，將於二零四零年七月八 日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據一九九零年四月二十六日發出之土地使用權出讓合同(90)036號及一九九八年十一月十七日之補充協議，該物業之土地使用權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 165,386平方米
- (ii) 用途 : 外圍服務生活區
- (iii) 土地使用年期 : 一九九零年四月八日至二零四零年七月八日
- 貴集團表示，該物業為上述土地之一部份。
- (2) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 貴集團表示，於二零零五年四月三十日已支出之總建築成本約為人民幣5,680,000元，完成發展項目尚欠成本約人民幣80,850,000元。吾等進行估值時已考慮有關代價成本。
- (4) 倘取得有效之正式業權，擬議發展工程完成時之資本值約為人民幣198,000,000元。

- (5) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司並未取得該物業之國有土地使用權證及擁有正式法定業權。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
2. 廣東省 深圳市 龍華鎮 人民路 風和日麗B組團	風和日麗為物業發展項目，分為A、B、C及D共4個組團。風和日麗B組團包括地盤面積為21,138.90平方米(227,539平方呎)之地盤。	該物業現正興建。	人民幣 70,990,000元
	該物業計劃發展成總建築樓面面積為88,174平方米(949,105平方呎)之住宅發展項目，預期於二零零七年落成。		
	該物業已獲批授土地使用權，為期70年，將於二零六五年十二月二十七日屆滿，作商業／住宅綜合用途。		

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權證5000116764號，該物業(地盤面積為21,138.90平方米)之土地使用權已授予深圳市物業工程開發公司，為期70年至二零六五年十二月二十七日屆滿，作商業／住宅綜合用途。
- (2) 根據營業執照第4403011019666號，深物業集團之全資附屬公司深圳市物業工程開發公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,950,000元。
- (3) 據貴集團表示，於二零零五年四月三十日花掉之總建築成本約為人民幣10,400,000元，而完成發展工程尚需建築成本約為人民幣203,000,000元。吾等於估值過程已計入此等建築成本。
- (4) 建議發展項目於落成時之資本值約為人民幣405,000,000元。
- (5) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業工程開發公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為21,138.90平方米)之土地使用權，作商業／住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業工程開發公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。

- (6) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證  
營業執照

有  
有

於二零零五年

四月三十日

現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
3. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗口岸 福華路 皇御苑C區A塊	皇御苑C區A塊包括地盤面積為18,672.88平方米(200,995平方呎)之地盤。  該物業計劃發展成總建築樓面面積為70,000平方米(753,480平方呎)之住宅發展項目，預期於二零零七年落成。  該物業已獲批授土地使用權，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年四月三十日止，作商業／住宅／配套設施用途。	該物業現正興建。	人民幣 96,900,000元

## 附註：

- (1) 根據房地產權證3000252787號，一幅土地(地盤面積為123,589.84平方米)之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年四月三十日止，作商業／住宅／配套設施用途。
- (2) 根據二零零二年四月二十四日之土地使用權出讓合同補充文件(1991)008號，該物業之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 位置 : 地塊編號B106-0051，B106-0052
  - (ii) 地盤面積 : 136,225.40平方米
  - (iii) 用途 : 商業／住宅／配套設施
  - (iv) 土地使用年期 : 70年
  - (v) 總建築樓面面積 : 681,000平方米

貴集團表示，該物業(即皇御苑C區A塊)屬上述土地之一部份。

- (3) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (4) 據貴集團表示，於二零零五年四月三十日花掉之總建築成本約為人民幣3,300,000元，而完成發展工程尚需建築成本約為人民幣174,000,000元。吾等於估值過程已計入此等建築成本。

- (5) 建議發展項目於落成時之資本值約為人民幣389,700,000元。
- (6) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為18,672.88平方米)之土地使用權，作商業／住宅／配套設施用途。
- (ii) 深圳市皇城地產有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
- (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
3a. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗口岸 福華路 皇御苑C區B塊	皇御苑C區B塊包括地盤面積為11,987.12平方米(129,029平方呎)之地盤。  該物業計劃發展成總建築樓面面積為71,400平方米(768,550平方呎)之住宅發展項目，預期於二零零七年落成。  該物業已獲批授土地使用權，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年四月三十日止，作商業／住宅／配套設施用途。	該物業現正興建。	人民幣 142,760,000元

附註：

- (1) 根據房地產權證3000252787號，一幅土地(地盤面積為123,589.84平方米)之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年四月三十日止，作商業／住宅／配套設施。
- (2) 根據二零零二年四月二十四日之土地使用權出讓合同補充文件(1991)008號，該物業之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 位置 : 地塊編號B106-0051，B106-0052
  - (ii) 地盤面積 : 136,225.40平方米
  - (iii) 用途 : 商業／住宅／配套設施
  - (iv) 土地使用年期 : 70年
  - (v) 總建築樓面面積 : 681,000平方米

貴集團表示，該物業(皇御苑C區B塊)屬上述土地之一部份。
- (3) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (4) 據 貴集團表示，於二零零五年四月三十日花掉之總建築成本約為人民幣3,300,000元，而完成發展工程尚需建築成本約為人民幣216,000,000元。吾等於估值過程已計入此等建築成本。

- (5) 建議發展項目於落成時之資本值約為人民幣515,680,000元。
- (6) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為11,987.12平方米)之土地使用權，作商業／住宅／配套設施用途。
- (ii) 深圳市皇城地產有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
- (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (7) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有

## 第五類－深物業集團於中國持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 位於廣東省 深圳市 福田區 彩田北路之 一幅土地	<p data-bbox="439 410 757 513">該物業包括一幅地盤面積為4,398平方米(47,340平方呎)之土地。</p> <p data-bbox="439 560 757 733">該物業計劃發展成總建築樓面面積為26,400平方米(284,170平方呎)之住宅發展項目，預期於二零零六年落成。</p> <p data-bbox="439 780 757 919">該物業已獲批授土地使用權，為期70年，將於二零六八年四月十四日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現為空置地盤。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同第(98) 2021號，該物業之土地使用權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積：4,398平方米
  - (ii) 用途：住宅
  - (iii) 土地使用權：70年，由一九九八年四月十五日至二零六八年四月十四日
  - (iv) 土地出讓金：人民幣1,182,360元
- (2) 根據一九九九年十一月九日發出之建設用地規劃許可證第01-1990-0226號，該物業已獲准作建設規模26,400平方米之發展。
- (3) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (4) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司未取得國有土地使用權證及未擁有正式法定業權。

- (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司無權轉讓該物業予第三方。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有



			於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 位於廣東省 深圳市 寶安區 平湖鎮 平湖村之 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積為 10,000平方米(107,640平方 呎)之土地。  該物業已獲批授土地使用 權，為期50年，將於二零四 二年八月八日屆滿，作工業 及倉儲用途。	該物業現為空置 地盤。	人民幣 2,400,000元

## 附註：

- (1) 根據一九九五年一月十日之2份國有土地使用權證101064號及101062號，該物業(總地盤面積為65,714.10平方米)之土地使用權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，為期50年，由一九九二年八月八日起至二零四二年八月八日屆滿，作工業及倉儲用途。

據 貴集團表示，該物業包括部分上述土地(地盤面積10,000平方米)。

- (2) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為65,714.10平方米)之土地使用權，作工業及倉儲用途。
- (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
- (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
營業執照	有

於二零零五年

四月三十日

現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
3. 位於廣東省 深圳市 惠陽區 淡水鎮 石橋下深惠花園之 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積為 17,700平方米(190,523平方 呎)之土地。  該物業已獲批授土地使用 權，年期於二零六二年四月 二十四日屆滿，作綜合及住 宅用途。	該物業現為空置 地盤。	人民幣 6,500,000元

附註：

- (1) 根據二零零一年二月十六日之3份國有土地使用權證(2001)1321100257號、(2001)132110258號及(2001)132110259號，該物業(總地盤面積為17,700平方米)之土地使用權已授予深圳市物業發展(集團)股份有限公司，年期於二零六二年四月二十四日屆滿，作綜合及住宅用途。
- (2) 根據營業執照第4403011027229號，深圳證券交易所上市公司深圳市物業發展(集團)股份有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣541,799,175元。
- (3) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為17,700平方米)之土地使用權，作綜合及住宅用途。
  - (ii) 深圳市物業發展(集團)股份有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (4) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證

有

營業執照

有

於二零零五年

四月三十日

現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
4. 位於海南省海口市海甸島東部開發區之一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為29,017.04平方米(312,339平方呎)之土地。</p> <p>該地盤計劃建成總建築樓面面積為28,900平方米(311,080平方呎)之住宅發展項目，預期於二零零七年落成。</p> <p>該物業已獲批授土地使用權，年期於二零六四年四月十一日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現為空置地盤。	人民幣18,000,000元

附註：

- (1) 根據二零零四年六月二十一日之國有土地使用權證(2004)001230號，該物業(地盤面積為29,017.04平方米)之土地使用權已授予海南新達開發總公司，年期於二零六四年四月十一日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證第2004243號，該物業已獲准作地積比率為1倍之發展。
- (3) 根據營業執照第4600001002271號，深物業集團之全資附屬公司海南新達開發總公司乃予成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (4) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
  - (i) 海南新達開發總公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為29,017.04平方米)之土地使用權，作住宅用途。
  - (ii) 海南新達開發總公司有權估用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設項目規劃許可證	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
5. 廣東省 深圳市 皇崗區 皇崗口岸 皇崗路／濱河大道 皇御苑E區	該物業包括一幅地盤面積為18,781.89平方米(202,168平方呎)之土地。  該地盤計劃建成總建築樓面面積為57,600平方米(620,006平方呎)之住宅／商業發展項目，預期於二零零七年竣工。  該物業已獲批授土地使用權，為期70年，由二零零三年十二月十二日至二零零七年十二月十一日止，作商業／住宅／配套設施用途。	該物業現為空置地盤。	人民幣 114,200,000元

附註：

- (1) 根據二零零四年四月十二日之房地產權證3000248648號，該物業(地盤面積為18,781.89平方米)之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由二零零三年十二月十二日至二零零七年十二月十一日止，作商業／住宅／配套設施用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同(2003)2030號，該物業之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 位置 : 皇崗路／濱河大道
  - (ii) 地盤面積 : 18,781.89平方米
  - (iii) 用途 : 商業／住宅／配套設施
  - (iv) 土地使用年期 : 70年，二零零三年十二月十二日起至二零零七年十二月十一日止
  - (v) 地積比率 : 3.07
  - (vi) 建築樓面面積 : 57,600平方米
  - (vii) 土地出讓金 : 人民幣4,624,437元
- (3) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (4) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為18,781.89平方米)之土地使用權，作商業／住宅／配套設施用途。
  - (ii) 深圳市皇城地產有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業並無按揭、無產權負擔及可自由轉讓、租賃或按揭。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有

於二零零五年  
四月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
5a. 廣東省 深圳市 福田區 皇崗口岸 福華路 皇御苑D區	皇御苑D區包括地盤面積為12,633.90平方米(135,991平方呎)之地盤。  該物業計劃發展成總建築樓面面積為71,400平方米(768,550平方呎)之住宅發展項目，預期於二零零八年落成。  該物業已獲批授土地使用權，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年四月三十日止，作商業／住宅／配套設施用途。	該物業現為空置地盤。	人民幣 233,700,000元

附註：

- (1) 根據房地產權證3000218326號，一幅土地(地盤面積為12,633.90平方米)之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，為期70年，由一九九一年五月一日起至二零六一年四月三十日止，作商業／住宅／配套設施用途。
- (2) 根據二零零二年四月二十四日之土地使用權出讓合同補充文件(1991)008號，該物業之土地使用權已授予深圳市皇城地產有限公司，詳情如下：
  - (i) 位置 : 地塊編號B106-0051、B106-0052
  - (ii) 地盤面積 : 136,225.40平方米
  - (iii) 用途 : 商業／住宅／配套設施
  - (iv) 土地使用年期 : 70年
  - (v) 總建築樓面面積 : 681,000平方米

貴集團表示，該物業(皇御苑C區A塊)屬上述土地之一部份。
- (3) 根據營業執照第4403011027189號，深物業集團之全資附屬公司深圳市皇城地產有限公司乃予成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (4) 根據中國律師廣東益商律師事務所之法律意見：
- (i) 深圳市皇城地產有限公司擁有正式法定業權及已取得該物業(總地盤面積為12,633.90平方米)之土地使用權，作商業／住宅／配套設施用途。
  - (ii) 深圳市皇城地產有限公司有權佔用、使用及處理該物業並有資格出售該物業。
  - (iii) 該物業附帶產權負擔。該物業附帶按揭。未得承按人同意，該物業不得轉讓。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料顯示，業權、授出主要批文及執照的狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線圖	有
營業執照	有

## 第六類 – 深物業集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
1. 新界 荃灣 汀九丈量 約分399號 地段92號、 地段382號餘段、 地段382號增批 部份及地段 440號餘段	該物業包括荃灣汀九之3幅 農業用地及一幅建屋用地。  該物業之總地盤面積約為 38,398平方呎(3,567.26平方 米)。  該物業乃獲政府批租持有， 租期由一八九八年七月一日 起為期99年，並依法延至二 零四七年六月三十日。該物 業目前每年應繳地租為該物 業當時每年應課差餉租值之 3%。	該物業現為空 置。	23,000,000港元 (相等於人民幣 24,380,000元)

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為深物業集團全資擁有之附屬公司匯恒發展有限公司。
- (2) 地段92號、地段382號增批部份及地段440號餘段受到有關Link Harvest Limited「第一原告人」、Goldease International Limited「第二原告人」及匯恒發展有限公司「被告人」之兩份命令蓋印副本規限。
- (3) 地段382號餘段受到有關Link Harvest Limited「第一原告人」、Goldease International Limited「第二原告人」及匯恒發展有限公司「被告人」之兩份命令蓋印副本規限。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
2. 香港 北角 渣華道191號 嘉華國際中心7樓 辦公室1、2及12號  內地段7,359號 8,880份之2,220份 及888,000份之 2,700份	該物業包括一幢於一九九一年落成之28層高商業大廈7樓之三個辦公室單位。  該等辦公室單位之總建築樓面面積約為3,415平方呎(317.26平方米)。  該物業乃獲政府批租持有，租期由一九五六年十二月三日起為期75年，可續租多75年。該物業目前每年應繳地租為該物業當時每年應課差餉租值之3%。	該物業現為業主自用。	11,800,000港元 (相等於人民幣 12,508,000元)

## 附註：

- (1) 該物業之註冊業主為深物業集團之全資附屬公司深業地產發展有限公司。
- (2) 該物業乃根據一項按揭按予南洋商業銀行有限公司，以取得一般銀行信貸。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 四月三十日 現況下之資本值
3. 香港 北角 書局街12-18號 英皇道460-470號 樂嘉中心 1座17樓B室  內地段8581號 24,990份之80份、 內地段2919號之 C段及E段5分段 餘段	<p>該物業包括一幢於一九八七年落成之28層高住宅大廈17樓之一個住宅單位。</p> <p>該住宅單位之建築樓面面積及實用面積分別約為911平方呎(84.63平方米)及758平方呎(70.42平方米)。</p> <p>該物業乃根據批租條件第11790號持有，由一九八五年四月三日起為期75年，可續期多75年(有關：內地段8581號)，並根據政府租契持有，由一九三零年七月七日起為期75年，可續期多75年(有關：內地段2919號之C段及E段5分段餘段)。內地段8581號目前之每年應付地租為1,000港元。</p>	<p>該物業現為 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	<p>3,450,000港元 (相等於人民幣 3,657,000元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為深物業集團之全資附屬公司深業地產發展有限公司。
- (2) 該物業乃根據一項按揭按予南洋商業銀行有限公司，以取得一般銀行信貸。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載意見乃經洽當及週詳考慮後而得，且本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

本通函所載有關賣方及深物業之資料乃由賣方及深物業之董事提供。董事對有關賣方、深物業及其聯繫人士之資料之準確性概不負責。

## 2. 權益披露

### (a) 於本公司之權益

#### (i) 董事之股份權益

於最後可行日期，董事所擁有本公司及任何聯營公司（具有證券及期貨條例第十五部賦予之涵義）之股本及債務證券之權益及淡倉，而根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定已知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例之規定被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份之百分比
柯為湘 (附註1)	353,023,083	62.29%
吳志文 (附註2)	352,838,083	62.25%
譚希仲 (附註3)	750,000	0.13%
黎家輝 (附註4)	282,000	0.05%
陸恭正 (附註5)	200,000	0.04%
Keith Alan Holman (附註4)	140,000	0.02%
楊國光 (附註4)	100,000	0.02%

附註：

1. 352,838,083 股由一全權家族信託全資最終擁有，而柯為湘先生則為該信託之成立人及受益人之一，故被視為持有此等股份之權益。此等股份乃與上述報表內與下文附註2吳志文女士名下所披露之股份相同。

柯為湘先生由於擁有 China Dragon Limited 之公司權益，故被視為持有由該公司持有之 185,000 股股份。

2. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。由於吳女士乃上述附註1所述之全權家族信託受益人之一，故被視為持有 352,838,083 股股份。
3. 譚希仲先生為 250,000 股股份之實益擁有人，並由於持有譚希仲產業測計師有限公司之 48% 權益，故被視為持有由該公司擁有之 500,000 股股份。
4. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
5. 陸恭正先生被視為擁有由彼所成立之全權信託擁有之 200,000 股股份。

除本文所披露者外，於最後可行日期，概無董事擁有本公司及任何聯營公司（具有證券及期貨條例第十五部賦予之涵義）之股本及債務證券之權益及淡倉，而根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例之規定被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

## (ii) 董事購入股份之權利

本公司於二零零三年五月二十一日採納一項購股權計劃，據此，董事可在十年內邀請任何僱員、董事或購股權計劃規則所規定之其他人士承購可供購入股份之購股權。

於最後可行日期，概無未行使購股權。

**(iii) 主要股東**

於最後可行日期，就董事所知或於作出合理查詢後所能確定，下列人士(不包括本公司董事)擁有本公司及任何聯營公司(具有證券及期貨條例第十五部賦予之涵義)之股本及債務證券之權益及淡倉，而根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之規定須向本公司披露，或被視為直接或間接擁有於任何情況下在本公司或任何其他集團成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有該等股本之購股權：

股東名稱	所持股份數目	佔總已發行 股份之百分比
滙豐國際信託有限公司	354,074,433	62.47%
The Or Family Trustee Limited Inc.	352,838,083	62.25%

附註：滙豐國際信託有限公司以若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有354,074,433股股份，當中352,838,083股乃上述The Or Family Trustee Limited Inc.以受託人身份持有之股份，亦即上表以及前文「董事之股份權益」內附註1所指之股份。

**(iv) 其他**

於最後可行日期，本公司附屬公司或聯繫人士、本公司退休基金或其任何附屬公司、嘉誠亞洲有限公司、萊坊國際物業顧問、威格斯資產評估顧問有限公司、戴德梁行有限公司及廣東益商律師事務所概無任何股份權益。

**(b) 於合約或安排及競爭業務之權益**

- (a) 於最後可行日期，自二零零四年十二月三十一日(即為本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起，概無董事或彼等各自之聯繫人士於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 本公司之全資附屬公司Future Star International Limited (「Future Star」) 與Polytec Holdings於二零零四年一月七日訂立一份有條件買賣協議。根據協議，Future Star同意向Polytec Holdings有條件收購Polytec Holdings之全資附屬公司Top Milestone Developments Limited (「Top Milestone」) 全部已發行股本及Top Milestone欠Polytec Holdings之股東貸款 (「澳門收購」)，收購代價合共為400,000,000港元。

於二零零三年十一月十一日，Top Milestone與Polytec Holdings之全資附屬公司保利達洋行有限公司 (「保利達洋行」) 訂立一份共同投資協議。根據共同投資協議，Top Milestone同意向保利達洋行提供融資以發展一項位於中國澳門特別行政區之物業項目。

由於Polytec Holdings為本公司之控股股東，因此根據上市規則第14.26及14.25 (2) 條 (於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本) 規定，澳門收購及在澳門收購完成後根據共同投資協議由Top Milestone向保利達洋行提供之貸款屬於本公司之關連交易。於二零零四年二月二十四日，本公司以借款人身份及Polytec Holdings以貸款人身份訂立一份借貸協議。該借貸協議乃關於以正常商業條款向本公司提供為數400,000,000港元之貸款，以協助完成澳門收購。該借貸協議之簽署乃根據上市規則第14.24 (8) 條 (於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本) 規定而獲豁免之關連交易。Polytec Holdings由一家族信託最終全資擁有，而該信託之受益人包括本公司主席柯為湘先生、執行董事吳志文女士及其家庭成員。澳門收購之詳情已刊載於本公司於二零零四年一月三十日發出之通函內，而澳門收購亦已於二零零四年二月十六日獲獨立股東批准並於二零零四年二月二十四日完成。

於最後可行日期，除上述披露及載於「本集團之財務資料」(附錄一) 附註30之「重要關連人士交易」披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於本集團任何成員公司訂立任何於本通函日期仍然有效且對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

- (c) 於最後可行日期，除本集團業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 3. 董事之服務合約

於最後可行日期，各董事概無亦無意與本集團成員公司訂立不會於一年內屆滿或不作賠償(法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

### 4. 重大合約

以下為經擴大集團於本通函日期前兩年內在日常業務範圍以外所訂立而屬於或可屬重大之合約：

- (a) 深物業與招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)於二零零三年八月二十日訂立之深圳房地產買賣協議，內容有關深物業以人民幣65,580,820元之總現金代價將位於深圳市福田區福強路之商業複合建築物福民大廈(「福民大廈」)之1樓售予招商銀行，以抵銷欠付招商銀行貸款之本金及利息；
- (b) 深物業與深圳市建設投資控股公司(「深圳市建設投資控股」)於二零零三年十一月十四日訂立之房地產買賣意向書，內容有關深物業以人民幣82,046,900元之總現金代價將位於深圳市福田區福強路之建築物福民大廈(「福民大廈」)之2樓及3樓售予其控股股東深圳市建設投資控股；
- (c) Future Star與Polytec Holdings於二零零四年一月七日訂立之有條件買賣協議，內容有關Future Star以合共400,000,000港元之價格收購Top Milestone之全部已發行股本以及Top Milestone欠Polytec Holdings之股東貸款，藉此投資於澳門一個房地產項目；
- (d) 本公司、Intellinsight Holdings Limited、柯為湘先生及嘉誠亞洲有限公司於二零零四年一月十三日訂立之配售及認購協議，內容有關以

568,550,000港元之總代價配售及認購83,000,000股本公司新股份（相當於配售及認購本公司現有已發行股本約17.2%及經發行所配售之新股份擴大之已發行股本約14.6%），每股作價6.85港元；

- (e) 本公司、建家發展有限公司（「建家」）、Winsworld Properties Limited（「Winsworld Properties」）、All Victory Holdings Limited及茂盛控股有限公司於二零零四年十月十五日訂立之有條件買賣協議，內容有關建家收購Winsworld Properties全部已發行股本以及Winsworld Properties欠茂盛控股有限公司之股東貸款，總現金代價為1,342,000,000港元；
- (f) 深物業與中國信達資產管理公司長春辦事處於二零零四年十二月二十四日訂立之擔保債務重組協議，內容有關金田實業（集團）股份有限公司欠交通銀行長春分行之人民幣59,000,000元貸款（由深物業擔保）之債務重組計劃；及
- (g) 本公司、賣方及Brilliant Idea Investments Limited於二零零五年四月一日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」，於深圳證券交易所上市之股份有限公司）約70.3%之已發行股份，總現金代價約為432,619,268港元。

## 5. 訴訟

1. 本公司之全資附屬公司建家發展有限公司於二零零五年六月二日在香港特別行政區高等法院原訟法庭對茂盛控股有限公司提交申索陳述書，要求強制履行二零零四年十月十五日之臨時買賣協議，出售Winsworld Properties Limited全部已發行股本連同有關貸款予建家發展有限公司提供貸款。Winsworld Properties Limited之主要資產為香港銅鑼灣商業及停車場綜合樓宇「伊利莎伯大廈」，包括7層商用平台、商用平台外牆、頂及簷篷上多塊廣告招牌以及175個車位。



2. 海藝實業(深圳)有限公司連同七間公司(統稱為「海藝方」)(為獨立於深物業)對深物業及深物業之附屬公司Shenzhen ITC Plaza Development Company Limited(「深圳德祥」,連同深物業統稱為「被告人」)提出法律之申索中,海藝方獲判給共79,000,000港元之賠償。被告人向廣東省高級人民法院申請重審海藝案,於二零零三年年底遭廣東省高級人民法院駁回上訴請求。被告人已向中國最高人民法院申請重審案。於最後可行日期,被告人仍正等待最高人民法院就上述申請之回覆。
3. 一九九九年一月,深圳市基永物業發展有限公司(前稱深物市海濱物業發展有限公司)(「基永」)(為獨立於深物業)於廣東省高級人民法院對深物業提出訴訟,要求取消深物業與基永於一九九三年訂立之買賣協議(「金利華協議」),據此,深物業將其於金利華商業廣場之權益轉讓予基永。深物業提出反訴並申請查封金利華商業廣場總樓面面積28,000平方米(「有關物業」)作為訟費保證金。於二零零一年八月,廣東省高級人民法院裁定:(i)金利華協議為有效;(ii)深物業須於指定期限內將登記於深物業旗下之金利華土地使用權轉交基永;及(iii)基永須於指定期限內向深物業支付共約人民幣144,000,000元之款項(「基永判決」)。此外,由於基永未有向中國工商銀行浙江分行(「浙江工商銀行」)償還人民幣300,000,000元,基永與浙江工商銀行訂立買賣協議,據此,基永將有關物業抵押予浙江工商銀行作為抵押品。根據廣東省高級人民法院於二零零三年十二月之判決(「二零零三年判決」),深物業扣存之有關物業共28,000平方米中的10,000平方米乃解除予浙江工商銀行。深物業向廣東省高級人民法院申請重審二零零三年判決。於最後可行日期,深物業仍正等待廣東省高級人民法院之判決。
4. 二零零二年十一月,深圳羅湖大酒店有限公司(「該酒店」)被深圳市中級人民法院裁定破產並成立清算組進行該酒店資產之清算(「羅湖案」)。深物業為該酒店之其中一名股東及債權人,向清算組及深圳市中級人民法院,提出申請。該酒店欠深物業之總額約為人民幣23,000,000元及約

32,000,000港元。二零零三年十二月，深圳市中級人民法院裁定該酒店欠深物業之總額應約為人民幣38,000,000元而支付比率約66.6%。因此，深物業應可自該酒店之清算獲退回約人民幣25,800,000元。

除上述者外，本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨或面對任何重大訴訟或索償。所有其他小額未決訴訟事項載於下文第6段。

## 6. 其它小額未決訴訟事項

- (1) 湖北省對外貿易經濟合作廳駐深圳辦事處（以下簡稱「湖北外貿駐深辦」）以深物業逾期交樓為由，於二零零零年七月向深圳市中級人民法院起訴深物業，要求解除與深物業簽訂的購賣嘉賓大廈4,000平方米辦公用房《協議書》，返還購買價人民幣10,800,000元，並要求賠償損失人民幣18,675,600元。後省高院作出(2002)粵商法民一終字第90號判決書。判決深物業需退回湖北外貿易駐深辦購買價人民幣10,800,000元及相應的銀行利息。湖北外貿駐深辦已向廣東省高級人民法院申請執行。深物業不服廣東省高院判決，向最高人民法院申請再審。二零零五年一月十八日對該案聆訊及於最後可行日期審訊仍未有結果。
- (2) 深物業之附屬公司深圳市皇城地產有限公司（下稱「皇城地產」）訴多快電梯（遠東）有限公司（下稱「多快電梯公司」）電梯買賣合同糾紛仲裁案。二零零二年七月，皇城地產與多快電梯公司簽訂了電梯設備合同，向其購買了皇御苑B區的電梯，但多快電梯公司延遲供貨構成嚴重違約。因此皇城地產向深圳仲裁委申請仲裁，要求解除合同，並要求多快電梯公司返還款項人民幣19,673,500元，支付違約金人民幣2,393,000元，賠償損失人民幣277,268元。於最後可行日期，本仲裁案尚未開庭。

- (3) 建行寶安支行訴深物業借款合同執行案。一九九五年九月。中國建設銀行深圳市分行寶安支行(下稱「建行」)與深物業及屬下全資子公司深圳市國貿實業發展有限公司簽訂了借款合同。約定深物業向建行借款人民幣15,000,000元，深圳國貿實業發展公司承擔連帶責任。後深物業清償了人民幣15,000,000元本金，但未付利息。為此，建行訴至寶安法院，要求深物業支付逾人民幣2,510,000元的利息。二零零零年九月，法院下達了調解書，規定深物業向銀行分期支付人民幣2,570,000元利息。本案已進入執行程序，深物業尚須清還超過人民幣1,200,000元。
- (4) 美絲公司訴深物業土地使用侵權糾紛案。二零零四年六月，深圳市美絲實業有限公司向深圳市中級法院提起訴訟，訴稱深圳市羅湖經濟發展有限公司與深物業侵犯其土地使用權，為此，請求法院排除妨礙，停止侵害，並賠償其損失人民幣8,000,000元。深物業反對原告之訴稱。該案已開庭審理，但於最後可行日期尚未判決。
- (5) 華西公司訴基永公司及深物業金利華商業廣場工程欠款案。深物業因於一九九六年與華西公司簽訂關於金利華商業廣場之合同而成為此欠款案之被告。由於深物業於一九九三年已將其於金利華商業廣場之權益轉讓予基永公司，故深物業不須因華西公司之訴訟負上任何責任。聆訊已開始，但於最後可行日期仍未結案。
- (6) 陶伯明訴深物業一子公司深圳皇城地產有限公司(下稱「皇城地產」)逾期交樓及延期轉讓業權證。二零零四年十月，陶伯明向深圳福田法院提起訴訟，故要求皇城地產按於二零零一年訂立之買賣合約交樓並協助辦理房產證。陶伯明亦聲稱，皇城地產須付支逾期交房違約金、延期辦證違約金及因延期辦證需多繳納的稅費共計逾人民幣4,170,000元。本案尚在審理之中。

- (7) 建行訴金田公司及深物業借款合同執行案。一九九八年十二月，中國建設銀行深圳市分行營業部(下稱「建行」)與金田實業(集團)股份有限公司(下稱「金田公司」)簽訂了借款合同，約定金田公司向建行借款人民幣2,600,000元，深物業為其承擔連帶責任。後金田公司未依約還款，深物業也未履行保證責任，為此建行訴至羅湖法院，要求金田公司還本付息，深物業承擔保證連帶責任。二零零一年五月，法院判決金田公司向建行支付人民幣2,600,000元的本金及逾人民幣290,000元的利息，深物業承擔連帶保證責任。本案正在執行之中。
- (8) 深物業控張甫諫等福民大廈欠租案。二零零二年九月，張甫諫租賃了深物業福民大廈二樓，深圳市振鴻科技有限公司作了擔保。後因張甫諫拖欠租金，深物業就欠租及損害賠償訴至福田法院，法院判決張甫諫支付深物業租金、水電費、違約金等共達人民幣1,700,000元，深圳市振鴻科技有限公司及深圳市福民購物廣場有限公司承擔連帶責任。深物業已申請執行。深物業已訴訟保全了張甫諫的一套夫妻共有房產。
- (9) 吳強、黃培華訴深物業開發國貿廣場二期侵害其相鄰權案。一九九一年九月，吳強、黃培華分別購買了深物業開發的國貿商住大廈一套房產。二零零三年，吳強、黃培華向羅湖法院訴稱，深物業開發的國貿廣場二期侵害了其相鄰權，要求深物業賠償其損失人民幣1,700,000元。後羅湖法院判決深物業賠償其人民幣180,000元。深物業不服向深圳中院上訴，二零零四年十二月，深圳中院駁回了深物業的上訴，維持原判。

- (10) 深物業之附屬公司海南新達開發總公司(下稱「海南新達公司」、「新達公司」)房產查封異議案。因執行(2002)深羅法經二初字第1055、1056、1057號民事判決，深圳羅湖法院查封了海南省國際信託投資公司名下的新達商業中心商住樓7層F座和8層F座兩套房。海南新達公司認為，海南省國際信託投資公司之前已將上述兩套房產轉讓給新達公司，但雙方沒有辦理過戶手續，故向羅湖法院提起異議，要求解封上述兩套房產。本案尚沒有結果。
- (11) 豐潤花園別墅區4戶業主於二零零二年十二月向深圳仲裁委申請仲裁，要求深物業控股子公司深圳市物業工程開發公司(下稱「開發公司」)支付逾期辦證違約金共達人民幣42萬元及返還多收取的房屋本體維修金共人民幣1,416元。經深圳仲裁委仲裁裁決，開發公司向四戶業主支付人民幣181,705元。後因開發公司申請不予執行，羅湖法院裁定不予執行上述仲裁裁決。二零零四年八月，上述4戶業主的3戶業主向寶安區法院重新起訴，要求開發公司支付逾期辦證違約金達人民幣283,312元。本案正在審理之中。
- (12) 深物業訴張甫諫、席惠霞、張惠子轉讓房產無效案。張甫諫在欠深物業福民大廈二樓租金期間，為逃避債務，與席惠霞一起將一套房產轉讓給了其未成年子女張惠子。為此，深物業訴至羅湖法院，訴稱轉讓房產行為無效。該案已開庭審理，於最後可行日期尚未判決。

## 7. 專家資格

於本通函內載列意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
華融會計師事務所有限公司	執業會計師
萊坊國際物業顧問、 威格斯資產評估顧問有限公司及 戴德梁行有限公司	專業測量師及估值師
廣東益商	中國法律顧問

於最後可行日期，華融會計師事務所有限公司、萊坊國際物業顧問、威格斯資產評估顧問有限公司、戴德梁行有限公司及廣東益商各人均無直接或間接持有本集團任何成員公司之證券，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，華融會計師事務所有限公司、萊坊國際物業顧問、威格斯資產評估顧問有限公司、戴德梁行有限公司及廣東益商各人自二零零四年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日）後，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家

華融會計師事務所有限公司、萊坊國際物業顧問、威格斯資產評估顧問有限公司、戴德梁行有限公司及廣東益商各人已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及涵義轉載其函件、報告或引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

## 9. 其他事項

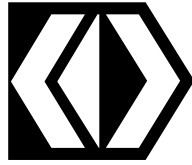
- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為衛玉馨小姐。衛小姐持有澳洲墨爾本Monash University頒發之商業學士學位，為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。
- (d) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件由即日起至二零零五年七月二十日星期三(包括該日)止之一般辦公時間內，於本公司之辦事處(地址為香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (d) 華融會計師事務所有限公司編製之會計師報告，全文載於本通函第66至第96頁；
- (e) 華融會計師事務所有限公司編製之調整報表；
- (f) 萊坊國際物業顧問、威格斯資產評估顧問有限公司及戴德梁行有限公司就本集團之物業權益編製之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄四；及
- (g) 本附錄「專家」一節所述之同意書。

# 股東特別大會通告



## 九龍建業有限公司 KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 34)

茲通告九龍建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年七月二十日(星期三)上午十一時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿召開股東特別大會，考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 批准、追認及確認Brilliant Idea Investments Limited(卓見投資有限公司，本公司擁有85%之附屬公司)(「買方」)及深圳市建設投資控股公司與深圳市投資管理公司(合稱「賣方」)就由賣方出售323,747,713股深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)之國有發起人股及57,113,899股深物業之內資法人股(共佔深物業之股本權益約70.3%)予買方而於二零零五年四月一日訂立之買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已送交大會及由大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事會為落實該協議及據此擬進行之交易或就此採取一切必需、適宜及合宜之步驟。」

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零零五年六月三十日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

附註：

1. 凡有權出席大會及於按股數投票方式表決時投票之股東，可委派一位或以上代表（須為個人）出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之有關文件之副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間前48小時交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司之辦事處（香港灣仔皇后大道東183號合和中心46字樓）方為有效。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席上述大會或其續會及投票。
4. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親自或委派代表出席會議並於會上投票，但如有一位以上之聯名股東親自或委任代表出席大會，則只有在股東登記名冊內排名於首之聯名股東方有權投票。