

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本協議安排文件任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有會德豐地產股份，應立即將本協議安排文件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港中央結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本協議安排文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本協議安排文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



### 會德豐

始創於一八五七年

**會德豐有限公司**  
(於香港註冊成立的有限公司)  
股份代號：20



### 會德豐地產


**會德豐地產有限公司**  
(於香港註冊成立的有限公司)  
股份代號：49

**會德豐有限公司**  
(根據公司條例第166條)  
建議以協議安排方式  
按每股協議安排股份港幣13.00元的註銷價  
將會德豐地產有限公司私有化

會德豐有限公司的財務顧問

**HSBC**  **滙豐**

會德豐地產有限公司獨立董事委員會  
的獨立財務顧問

 **新百利有限公司**

---

董事會函件載於本協議安排文件第10至16頁。說明文件載於本協議安排文件第50至68頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該建議致獨立股東之意見)載於本協議安排文件第17頁。新百利函件(當中載有其就該建議致獨立董事委員會之意見)載於本協議安排文件第18至49頁。獨立股東應採取的行動載於本協議安排文件第i至iii頁。

本公司謹訂於二〇一〇年六月二十四日(星期四)上午十時正及十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳分別舉行法院會議及股東特別大會，有關通告分別載於本協議安排文件第202至203頁及第204至206頁。無論閣下能否親身出席有關會議，務請將隨附之粉紅色法院會議代表委任表格(倘閣下為獨立股東)和隨附之白色股東特別大會代表委任表格(倘閣下為股東)按其上印備之指示填妥和簽署，並盡快將之交回股份過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何不遲於本協議安排文件第i至iii頁「應採取的行動」一節指定之時間送達。

本協議安排文件由會德豐地產及會德豐共同刊發。

本協議安排文件中英文本如有歧異，概以英文本為準。

---

二〇一〇年五月十九日

---

### 股東應採取的行動

本協議安排文件隨附粉紅色法院會議代表委任表格及白色股東特別大會代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會，務請按隨附的粉紅色法院會議代表委任表格（倘閣下為獨立股東）及隨附的白色股東特別大會代表委任表格（倘閣下為股東）所列印指示將有關表格填妥及簽署，連同授權書或其他授權文件（如有）盡快交回至股份過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何不遲於下列指定之時間送達。法院會議適用的粉紅色代表委任表格須不遲於二〇一〇年六月二十二日（星期二）上午十時正交回股份過戶處，而股東特別大會適用的白色代表委任表格須不遲於二〇一〇年六月二十二日（星期二）上午十時三十分交回股份過戶處，方為有效。

填妥及交回法院會議或股東特別大會各自的代表委任表格後，閣下仍可親身出席法院會議或股東特別大會並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將視為已遭撤回。

倘閣下並無委任代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東特別大會上的表決須以書面投票方式進行。

香港的登記擁有人或實益擁有人如對該建議的行政事項（例如日期、文件及程序）有任何疑問，請於星期一至星期五上午九時正至下午六時正致電會德豐地產的股份過戶處卓佳登捷時有限公司，電話為(852) 2980 1333（總機），地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。該查詢熱線不能亦將不會就該建議或協議安排的利弊提供意見，或提供任何財務或法律意見。

為釐定獨立股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，會德豐地產將於二〇一〇年六月二十二日（星期二）至二〇一〇年六月二十四日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票，須於二〇一〇年六月二十一日（星期一）下午四時三十分前交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

---

## 應採取的行動

---

會德豐地產將就法院會議及股東特別大會結果發表公告。倘所有決議案均於該等會議上獲通過，將會就最高法院聆訊呈請批准協議安排的結果、生效日期及撤回股份在聯交所上市地位的日期進一步發表公告。

### 股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

會德豐地產不會承認以信託方式持有任何股份的任何人士。

倘閣下為實益擁有人，且股份登記於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或第三方名下，閣下須聯絡該登記擁有人，以便就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向該登記擁有人作出指示或訂立有關安排。

倘閣下為實益擁有人，並欲親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下須直接聯絡該登記擁有人作出適當安排，以便閣下出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下作為其代表。

不然，倘閣下為實益擁有人，並欲親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下可安排將其若干或全部股份轉讓至閣下的名下。

登記擁有人須根據會德豐地產章程細則的所有相關條文於有關法院會議及／或股東特別大會上委任代表。

倘由登記擁有人委任代表，則有關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並按本協議安排文件所特別說明的方式於遞交有關代表委任表格的截止時間前提交。

登記擁有人填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，仍可出席法院會議或股東特別大會並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將視作已被撤回。

倘閣下為實益擁有人，且股份存於中央結算系統並以香港結算代理人的名義登記，除非閣下屬於獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，否則閣下如欲就協議安排投票，閣下須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士（彼為中央結算系統參與者或已將有關股份存於中央結算系統參與者），向彼等發出有關投票之指示，或安排將若干或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉讓至閣下的名

---

## 應採取的行動

---

下。就以香港結算代理人之名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」作出有關協議安排之投票程序。

---

# 目 錄

---

	頁次
應採取的行動 . . . . .	i
釋義 . . . . .	1
預期時間表 . . . . .	7
董事會函件 . . . . .	10
獨立董事委員會函件 . . . . .	17
新百利函件 . . . . .	18
說明文件 . . . . .	50
1. 緒言 . . . . .	50
2. 該建議的概要 . . . . .	50
3. 該建議及協議安排的條件 . . . . .	51
4. 該建議及協議安排的理由及裨益 . . . . .	54
5. 會德豐的未來意向 . . . . .	56
6. 價值比較 . . . . .	56
7. 根據公司條例第166條的協議安排及法院會議 . . . . .	58
8. 收購守則第2.10條施加的額外規定 . . . . .	59
9. 協議安排的約束力 . . . . .	59
10. 該建議對會德豐地產股權架構的影響 . . . . .	60
11. 有關會德豐地產的資料 . . . . .	60
12. 有關會德豐的資料 . . . . .	60
13. 股票、買賣及上市 . . . . .	61
14. 登記及付款 . . . . .	61
15. 海外股東 . . . . .	62
16. 稅項 . . . . .	63
17. 法院會議及股東特別大會 . . . . .	63
18. 於股東特別大會上要求書面表決的程序 . . . . .	64
19. 應採取的行動 . . . . .	65
20. 協議安排的成本 . . . . .	67
21. 其他資料 . . . . .	67
22. 語言 . . . . .	68
23. 推薦建議 . . . . .	68
附錄一 有關會德豐地產集團的財務資料 . . . . .	69
附錄二 會德豐地產的物業估值報告 . . . . .	127
附錄三 一般資料 . . . . .	187
附錄四 備查文件 . . . . .	196
協議安排 . . . . .	197
法院會議通告 . . . . .	202
股東特別大會通告 . . . . .	204

---

## 釋 義

---

於本協議安排文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「該公告」	指	會德豐地產與會德豐就(其中包括)該建議於二〇一〇年四月二十七日聯合刊發的公告
「公告日期」	指	二〇一〇年四月二十七日，即該公告的日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「授權」	指	與該建議有關的一切必要授權、登記、存檔、裁決、同意、許可及批准
「實益擁有人」	指	股份以登記擁有人的名義登記的任何實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行一般開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「註銷價」	指	為註銷協議安排股東持有的各協議安排股份以現金支付的代價每股協議安排股份港幣 13.00 元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「通商律師事務所」	指	會德豐地產的中國法律顧問通商律師事務所
「公司條例」	指	香港法例第 32 章公司條例
「條件」	指	本協議安排文件第 51 至 54 頁所載就該建議而言須達成的條件(或其中任何一項條件)
「關連人士」	指	具有上市規則所訂定的涵義
「法院聆訊」	指	高等法院就批准協議安排及確認會德豐地產股本削減的呈請而召開的聆訊

---

## 釋 義

---

「法院會議」	指	按高等法院指示召開的協議安排股東會議，會上將就協議安排投票
「法院命令」	指	高等法院根據公司條例第166條的規定確認批准協議安排及根據公司條例第60條的規定確認削減會德豐地產股本的命令
「董事」	指	會德豐地產的董事
「生效日期」	指	下列日期之較後者：(i)法院命令根據公司條例第166條及第61條的規定呈交香港公司註冊處存檔之日；及(ii)香港公司註冊處根據公司條例第61條發出有關註冊證明書之日
「股東特別大會」	指	緊隨法院會議後召開及舉行的會德豐地產股東特別大會，以考慮(其中包括)協議安排所涉及的股本削減
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或該執行董事委派的任何代表
「說明文件」	指	本協議安排文件第50至68頁所載遵照公司條例第166A條刊發的說明文件
「貸款」	指	日期為二〇一〇年四月二十一日由會德豐與滙豐訂立的有期貸款協議
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「高等法院」	指	香港高等法院
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為證券及期貨條例的註冊機構，持牌進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為香港法例第155章銀行業條例的持牌銀行
「獨立董事委員會」	指	為向獨立股東提供有關該建議的意見而成立的董事會獨立董事委員會，由三名獨立非執行董事劉菱輝先生、陸觀豪先生和余灼強先生組成
「獨立股東」	指	除會德豐一致行動集團以外的股東
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者參與者身份參與中央結算系統的人士
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，為會德豐地產委聘的獨立物業估值師
「畢馬威會計師事務所」	指	畢馬威會計師事務所，為執業會計師
「最後交易日」	指	二〇一〇年四月十六日，即自二〇一〇年四月十九日上午九時三十分起暫停股份買賣以待刊發該公告前股份在聯交所的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二〇一〇年五月十四日，即本協議安排文件付印前為確認若干資料以供載入本協議安排文件的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大會」	指	法院會議及股東特別大會或其中任何之一(視乎情況而定)
「要約期」	指	會德豐地產日期為二〇一〇年四月十九日的公告之日起直至下列較早者之期間：(i)生效日期；(ii)協議安排失效之日；或(iii)作出撤銷協議安排公告之日



---

## 釋 義

---

「其他中央結算系統參與者」	指	為中央結算系統參與者或已將有關股份存於中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本協議安排而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	會德豐以協議安排方式將會德豐地產私有化的建議
「登記擁有人」	指	名列會德豐地產股東名冊的任何股份擁有人(包括但不限於代名人、受託人、存託人或其他授權託管人或第三方)
「股份過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，為會德豐地產的股份過戶處
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機關(包括證監會及聯交所)
「有關期間」	指	自要約期開始日期前六個月之日起至最後實際可行日期止之期間
「協議安排」	指	協議安排股東與會德豐地產根據公司條例第166條進行的協議安排，當中涉及註銷全部協議安排股份
「協議安排文件」	指	本會德豐地產及會德豐的綜合協議安排文件，當中載有(其中包括)各函件、說明文件、附錄及通告
「協議安排記錄日期」	指	緊接生效日期前的最後營業日(現預期為二〇一〇年七月二十一日或會德豐地產釐定協議安排項下權利而公布的其他時間及日期)
「協議安排股東」	指	除會德豐及其持有股份的全資附屬公司以外的股東
「協議安排股份」	指	協議安排股東持有的股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	會德豐地產股本中每股面值港幣0.20元的普通股
「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該建議的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開門營業進行證券買賣的日子
「會德豐」	指	會德豐有限公司(股份代號：20)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「會德豐董事會」	指	會德豐的董事會
「會德豐一致行動集團」	指	會德豐及與其一致行動的任何人士
「會德豐董事」	指	會德豐的董事
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司，但就本協議安排文件而言不包括會德豐地產集團
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司(股份代號：49)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「會德豐地產集團」	指	會德豐地產及其附屬公司
「會德豐地產(新加坡)」	指	會德豐地產(新加坡)有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡證券交易所上市
「會德豐地產(新加坡)集團」	指	會德豐地產(新加坡)及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

謹請股東注意，時間表主要取決於法院聆訊之日期，故可能有變，並僅供說明之用。在時間表有任何變動之情況下將會作出進一步公告。

香港時間

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議

及股東特別大會並於會上投票的截止時間 . . . . . 二〇一〇年六月二十一日(星期一)  
下午四時三十分

會德豐地產暫停辦理股份過戶登記手續以決定

獨立股東出席法院會議並於會上投票

及股東出席股東特別大會並於會上投票

的權利(附註1) . . . . . 二〇一〇年六月二十二日(星期二)  
至二〇一〇年六月二十四日(星期四)  
(包括首尾兩日)

遞交以下代表委任表格的截止時間：

法院會議(附註2) . . . . . 二〇一〇年六月二十二日(星期二)上午十時正

股東特別大會(附註2) . . . . . 二〇一〇年六月二十二日(星期二)上午十時三十分

暫停股份買賣 . . . . . 二〇一〇年六月二十四日(星期四)上午九時三十分

法院會議 . . . . . 二〇一〇年六月二十四日(星期四)上午十時正

股東特別大會(附註3) . . . . . 二〇一〇年六月二十四日(星期四)上午十時三十分  
(或緊接法院會議結束或休會)

在聯交所及會德豐地產的網站

發布法院會議及股東特別大會結果 . . . . . 不遲於二〇一〇年六月二十四日(星期四)  
下午七時正

恢復股份買賣 . . . . . 二〇一〇年六月二十五日(星期五)上午九時三十分

高等法院就股本削減作出指示的聆訊 . . . . . 二〇一〇年七月六日(星期二)

股份在聯交所買賣的預期截止時間 . . . . . 二〇一〇年七月十二日(星期一)下午四時正

---

## 預期時間表

---

香港時間

遞交協議安排股份過戶文件以符合資格

享有協議安排項下權利的截止時間 . . . . . 二〇一〇年七月十五日(星期四)  
下午四時三十分

會德豐地產暫停辦理股份過戶

登記手續以決定符合享有

協議安排項下權利的資格(附註4) . . . 二〇一〇年七月十六日(星期五)至二〇一〇年  
七月二十一日(星期三)(包括首尾兩日)

高等法院就批准協議安排及確認會德豐

地產股本削減的呈請而召開聆訊

(附註5) . . . . . 二〇一〇年七月二十一日(星期三)上午十時正

協議安排記錄日期 . . . . . 二〇一〇年七月二十一日(星期三)

在聯交所網站發布(1)法院聆訊結果、

(2)生效日期及(3)撤回股份於聯交所

的上市地位 . . . . . 不遲於二〇一〇年七月二十一日(星期三)  
下午七時正

生效日期(附註6) . . . . . 二〇一〇年七月二十二日(星期四)

預期撤回股份於聯交所的

上市地位之生效日期和時間(附註7) . . . . . 二〇一〇年七月二十二日(星期四)  
上午九時三十分

根據該建議所發之現金付款

支票之寄發日期 . . . . . 二〇一〇年七月三十日(星期五)或之前

附註：

1. 會德豐地產的股東名冊將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以決定獨立股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，此並非為釐定協議安排股東於協議安排項下的應享權利。
2. 代表委任表格須送交至股份過戶處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何不得遲於上述日期及時間。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，股東仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將被視作已遭撤回。法院會議及股東特別大會均於二〇一〇年六月二十四日(星期四)假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行。有關詳情請留意本協議安排文件第202至203頁所載的法院會議通告及第204至206頁所載的股東特別大會通告。
3. 股東特別大會將在上述列明的時間或緊隨法院會議結束或法院會議的任何續會後舉行。

---

## 預期時間表

---

4. 會德豐地產的股東名冊將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格享有協議安排的權利之協議安排股東。
5. 法院聆訊將於高等法院舉行，地址為香港金鐘道三十八號高等法院大樓。
6. 協議安排將於下列日期之較後者生效：(i) 法院命令於香港公司註冊處登記（遵照公司條例第166條及第61條的規定）之日；及(ii) 公司註冊處根據公司條例第61條發出有關登記證書之日。謹請協議安排股東留意本協議安排文件第51至54頁所載的「該建議及協議安排的條件」。
7. 預期股份在聯交所的上市地位將於二〇一〇年七月二十二日（星期四）（即生效日期）上午九時三十分或之前撤回。



會德豐地產  
會德豐地產有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)  
股份代號：49

董事：

吳光正(主席)  
周明權  
劉菱輝\*  
陸觀豪\*  
吳梓源  
徐耀祥  
黃光耀  
余灼強\*

註冊辦事處：

香港  
畢打街二十號  
會德豐大廈二十三樓

\*獨立非執行董事

會德豐有限公司  
(根據公司條例第166條)  
建議以協議安排方式  
按每股協議安排股份港幣13.00元的註銷價  
將會德豐地產有限公司私有化

### 緒言

於二〇一〇年四月二十七日，會德豐及會德豐地產的董事會聯合宣布，會德豐於二〇一〇年四月十九日要求董事會向協議安排股東提呈該建議，以考慮根據公司條例第166條以協議安排方式將會德豐地產私有化的建議。

該建議涉及於生效日期註銷所有協議安排股份。於協議安排生效後，會德豐地產將成為會德豐間接擁有的全資附屬公司，而股份於聯交所的上市地位將被撤回。

---

## 董事會函件

---

註銷價較股份於最後交易日根據聯交所所報收市價港幣5.33元溢價143.90%，並較股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣13.45元折讓約3.35%。

董事已建議在會德豐地產於二〇一〇年五月三十一日舉行的股東週年大會上提呈通過於二〇一〇年六月七日派發截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣0.08元予在二〇一〇年五月三十一日名列會德豐地產股東名冊的股東。

會德豐已委任滙豐為其有關該建議的財務顧問。

為遵照收購守則第2.1條，董事會已成立由全體獨立非執行董事劉菱輝先生、陸觀豪先生及余灼強先生組成的獨立董事委員會，以就該建議向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准，新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。

經考慮該建議的條款並計及新百利的意見後，獨立董事委員會認為該建議的條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東在法院會議上投票贊成決議案以批准協議安排及在股東特別大會上投票贊成特別決議案以批准協議安排並使之生效。

本協議安排文件旨在向閣下提供有關該建議(尤其是協議安排)的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告以及知會閣下法院聆訊的日期及地點。亦請閣下垂注(i)本協議安排文件第17頁載列的獨立董事委員會函件；(ii)本協議安排文件第18至49頁載列的獨立財務顧問新百利致獨立董事委員會的函件；(iii)本協議安排文件第50至68頁載列的說明文件；及(iv)本協議安排文件第197至201頁載列的協議安排條款。

### 該建議的條款

#### 協議安排

待說明文件載列的條件獲達成或豁免(倘適用)後，該建議擬以協議安排方式實施。據此，協議安排股份將予以註銷，而於協議安排記錄日期名列會德豐地產股東名冊的各協議安排股東將合資格就所持有的每股協議安排股份收取現金港幣13.00元作為代價。



會德豐已表示，在協議安排過程中將不會修改註銷價。

根據協議安排，會德豐地產的股本將於生效日期通過註銷及償清協議安排股份之方式予以削減。緊接該削減後，會德豐地產的股本將通過按面值向會德豐（或其任何全資附屬公司）配發及發行相等於已註銷的協議安排股份數目的繳足股份之方式恢復至原有金額。因股本削減而於會德豐地產賬項內產生的儲備將用於按面值繳足向會德豐發行的新股份。

### 價值比較

註銷價較：

- (i) 股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣 13.45 元折讓約 3.35%；

附註：

- (a) 謹請協議安排股東特別注意，本協議安排文件第 127 至 186 頁根據收購守則第 11 條載有獨立物業估值師萊坊的物業估值報告，以提供會德豐地產的附屬公司、聯營公司或共同控制實體或通過該等公司持有的物業於二〇一〇年三月三十一日的最新估值，而會德豐地產應佔物業權益估值與其於二〇〇九年十二月三十一日綜合財務狀況表內的物業權益的對賬披露載於本協議安排文件附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」內第 6 節「物業權益及物業估值報告」。
  - (b) 協議安排股東應注意，根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核財務報表，會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成。謹請協議安排股東特別注意本協議安排文件附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」內第 7 節「可供出售投資」。
  - (c) 會德豐地產摘錄自其經審核財務報表的資產淨值已綜合按歷史成本持有的資產及資產於二〇〇九年十二月三十一日的市值。
  - (d) 謹請協議安排股東亦特別注意，本協議安排文件第 34 至 38 頁載列的新百利函件內第 4 節「資產及經重估資產淨值」，尤其是新百利根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日經審核綜合財務報表，對會德豐地產集團經調整未經審核綜合資產淨值作出的再評估及其中所載調整，據此新百利估計註銷價較其經重估資產淨值（定義見新百利函件）折讓約 12.1%。
- (ii) 股份於最後交易日根據聯交所所報的收市價港幣 5.33 元溢價約 143.90%；
  - (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止五個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣 5.32 元溢價約 144.36%；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.96元溢價約162.10%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止九十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.96元溢價約162.10%；
- (vi) 股份於截至最後交易日(包括該日)止一年期間根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.81元溢價約170.27%；
- (vii) 股份於最後實際可行日期根據聯交所所報的平均收市價約港幣12.58元溢價約3.34%；
- (viii) 股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止五個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣12.60元溢價約3.17%；
- (ix) 股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止三十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣8.37元溢價約55.32%；
- (x) 股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止九十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣6.05元溢價約114.88%；及
- (xi) 股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止一年期間根據聯交所所報的平均收市價約港幣5.35元溢價約142.99%。

### 代價及對財務資源的確認

根據協議安排，就協議安排股份應付的總代價由會德豐支付。會德豐就註銷所有協議安排股份應支付的現金總額為港幣6,904,805,024元，將以貸款支付。雖然會德豐董事認為會德豐將能夠以其內部資源償還根據貸款提取的金額及／或予以再融資，但為給予會德豐在管理財務狀況方面的靈活性，須注意會德豐可使用會德豐地產向會德豐分派的股息償還(或於到期前提前償還)貸款項下尚未償還或根據貸款應付的部分金額。

滙豐(其為會德豐有關該建議的財務顧問)信納，會德豐可獲充足財務資源以根據該建議的條款實施該建議。

### 該建議及協議安排的條件

該建議及協議安排須待本協議安排文件第51至54頁說明文件內第3節「該建議及協議安排的條件」所載的條件獲達成或豁免(倘適用)後，方可作實。

所有條件須於二〇一〇年十月三十一日(或會德豐及會德豐地產可能協定或高等法院應會德豐及會德豐地產申請而可能批准的較後日期)或之前獲達成或豁免(倘適用)，否則該建議(包括協議安排)將告失效。倘獲批准，協議安排將對所有協議安排股東具有約束力，不論彼等是否出席法院會議或於會上投票。

股東、會德豐的股東以及有意投資者須注意，該建議及協議安排的實施須待條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實，因此，該建議未必一定會實施，且協議安排未必一定會生效。股東、會德豐的股東以及有意投資者於買賣股份及會德豐證券(倘適用)時務請審慎行事。倘有關人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 該建議的理由及裨益

務請閣下仔細閱讀本協議安排文件第54至56頁說明文件內第4節「該建議及協議安排的理由及裨益」。

### 會德豐的未來意向

謹請閣下垂注本協議安排文件第56頁說明文件內第5節「會德豐的未來意向」。

### 有關會德豐地產及會德豐的資料

謹請閣下垂注本協議安排文件第69至126頁附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」及本協議安排文件第60頁說明文件內第11節「有關會德豐地產的資料」。

亦請閣下垂注本協議安排文件第60至61頁說明文件內第12節「有關會德豐的資料」。

### 海外股東

海外股東須仔細閱讀本協議安排文件第62至63頁說明文件內第15節「海外股東」。

### 法院會議及股東特別大會

本公司謹訂於二〇一〇年六月二十四日(星期四)上午十時正及上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳分別舉行法院會議及股東特別大會，有關通告分別載於本協議安排文件第202至203頁及第204至206頁。本協議安排文件的印本隨附一份粉紅色法院會議代表委任表格及一份白色股東特別大會代表委任表格，並將一併寄發予股份的登記擁有人。

高等法院指示須舉行法院會議，以考慮並酌情通過批准協議安排的決議案(不論有否修訂)。協議安排須待獨立股東於法院會議上以本協議安排文件第51至54頁說明文件內第3節「該建議及協議安排的條件」所述的方式批准後，方可作實。

緊隨法院會議後將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過考慮協議安排涉及的(其中包括)股本削減的特別決議案。所有股東將有權出席股東特別大會並就該特別決議案投票。

### 應採取的行動

閣下就該建議應採取的行動載於本協議安排文件第i至iii頁上節及第65至67頁所載說明文件第19節「應採取的行動」內。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本協議安排文件第18至49頁的新百利函件所載獨立董事委員會的獨立財務顧問新百利有關該建議的推薦建議。亦請閣下垂注本協議安排文件第17頁的獨立董事委員會函件所載獨立董事委員會有關該建議的推薦建議。

### 股票、買賣、上市、登記及付款

謹請閣下垂注本協議安排文件第61至62頁所載說明文件第13節「股票、買賣及上市」及第14節「登記及付款」。

## 稅項、影響及責任

謹此強調，會德豐、會德豐地產、滙豐、新百利及彼等各自的任何董事、高級行政人員、僱員、代理或聯屬人士或涉及該建議及協議安排的任何人士概不就因實施該建議及協議安排或其他原因而導致的任何稅項或其他影響對任何人士負責或承擔責任。因此，務請閣下閱讀本協議安排文件第63頁所載說明文件的第16節「稅項」。倘閣下對本協議安排文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢具備適當資格的專業顧問。

## 其他資料

務請閣下仔細閱讀(1)本協議安排文件第17頁所載的獨立董事委員會函件、(2)本協議安排文件第18至49頁所載的獨立財務顧問新百利致獨立董事委員會的函件、(3)本協議安排文件第50至196頁所載有關協議安排的說明文件以及本協議安排文件的附錄、(4)本協議安排文件第197至201頁所載的協議安排、(5)本協議安排文件第202至203頁所載的法院會議通告及(6)本協議安排文件第204至206頁所載的股東特別大會通告。

此外，本協議安排文件的印本隨附一份獨立股東適用的粉紅色法院會議代表委任表格及一份所有股東適用的白色股東特別大會代表委任表格，並將一併寄發予股份的登記擁有人。

此致

列位股東 台照

代表  
會德豐地產有限公司  
主席  
吳光正  
謹啟

二〇一〇年五月十九日



會德豐地產  
會德豐地產有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)  
股份代號：49

敬啟者：

會德豐有限公司  
(根據公司條例第166條)  
建議以協議安排方式  
按每股協議安排股份港幣13.00元的註銷價  
將會德豐地產有限公司私有化

吾等茲引述會德豐地產及會德豐就該建議於同一日期聯合刊發的協議安排文件(「協議安排文件」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則協議安排文件所界定詞彙與本函件所採用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該建議向獨立股東提供推薦建議。經吾等批准，新百利已獲委任為吾等有關該建議的獨立財務顧問。協議安排文件第18至49頁的新百利函件載有新百利的意見詳情，當中載列新百利於達致其推薦建議時所考慮的因素及理由。

經考慮該建議的條款並計及新百利的意見(尤其是新百利函件內所載的因素、理由及推薦建議)後，吾等認為該建議的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於法院會議提呈以批准協議安排的決議案及於股東特別大會上提呈以批准因協議安排導致的股本削減的特別決議案。

獨立董事委員會謹請獨立股東垂注(1)協議安排文件第10至16頁所載的董事會函件、(2)協議安排文件第50至196頁所載的說明文件以及協議安排文件的附錄及(3)協議安排文件第18至49頁所載的獨立財務顧問新百利致獨立董事委員會的函件，當中載有新百利於達致其推薦建議時所考慮的因素及理由。

此致

列位獨立股東 台照

劉菱輝	獨立董事委員會	余灼強
獨立非執行董事	陸觀豪	獨立非執行董事
	獨立非執行董事	
	謹啟	

二〇一〇年五月十九日



---

## 新百利函件

---

下文為獨立財務顧問新百利致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本協議安排文件。



新百利有限公司  
香港中環  
遮打道3號A  
香港會所大廈10樓

敬啟者：

**會德豐有限公司**  
**(根據公司條例第166條)**  
**建議以協議安排方式**  
**按每股協議安排股份港幣13.00元的註銷價**  
**將會德豐地產有限公司私有化**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就根據公司條例第166條以協議安排方式將會德豐地產有限公司私有化(涉及(其中包括)註銷協議安排股東持有的所有協議安排股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該建議的詳情載於日期為二〇一〇年五月十九日致股東的文件(「協議安排文件」)，而本函件為協議安排文件的一部分。除非文義另有所指，否則本函件採用的詞彙與協議安排文件所界定者具有相同涵義。

董事會已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事，即劉菱輝先生、陸觀豪先生及余灼強先生組成，以就該建議向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等已擔任並將會繼續擔任一間公司的財務顧問，而該公司已成為會德豐一個合營夥伴的附屬公司。會德豐與該合營夥伴皆各自獨立經營。此外，於二〇〇九年十二月三十一日，該合營夥伴在其中擁有權益的會德豐連同其附屬公司內的相關公司的總資產，佔會德豐連同其附屬公司總資產少於1%，因此被視為對會德豐集團而言屬不重大。

在此等情況下，吾等認為，吾等在出任該合營夥伴集團中的角色，對新百利而言並不構成會造成或相當有可能造成新百利有利益衝突之嫌，或相當有可能影響新百利所提出的意見的客觀性的類別的重大關連（按收購守則第2.6條所指）。

除上述披露者外，新百利與會德豐或會德豐地產或彼等各自的主要股東或與彼等一致行動或被假定一致行動的任何人士並無關連，故被視為合資格就該建議提供獨立意見。除吾等就本委聘應收取之一般專業費用外，概無任何安排致使吾等將獲得會德豐或會德豐地產或彼等各自的主要股東或與彼一致行動或被假定一致行動的任何人士給予任何費用或利益。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴會德豐地產的執行董事及管理層所提供的資料及事實，以及彼等所表達的意見，並假設吾等所獲得的該等資料、事實及意見屬真實、準確及完整。吾等已審閱有關會德豐地產的已公布資料，包括其自二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務報表。吾等已與萊坊討論其於二〇一〇年三月三十一日對會德豐地產集團的物業權益連同會德豐地產的附屬公司、聯營公司及共同控制實體或通過該等公司持有的物業權益進行估值時的基準及假設，而該估值載於協議安排文件附錄二。吾等已審閱股份在聯交所的交易表現，並已尋求並獲得董事確認，彼等提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料，以達致本函件所載的意見及建議，並對該等資料加以依賴。吾等並無理由懷疑獲提供的資料的真實性及準確性，或相信任何重大資料被遺漏或遭隱瞞。然而，吾等並無對會德豐地產集團的業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等亦假設協議安排文件內所載或提述的所有聲明於作出時及在協議安排文件日期屬真實，並直至法院會議之時仍屬真實。

### 該建議的條款

總體而言，該建議涉及以下主要步驟：

- (i) 協議安排股東持有的所有協議安排股份將予以註銷，作為代價，協議安排股東將就所持有的每股協議安排股份收取現金港幣13.00元；及
- (ii) 會德豐地產的已發行股本將通過註銷及銷毀協議安排股份之方式予以削減。緊接該削減後，會德豐地產的股本將通過按面值向會德豐（或其任何全資附屬公司）配發及發行相等於的已註銷協議安排股份數目的繳足股份之方式恢復至原有金額。會德豐地產將成為會德豐的全資附屬公司，而股份在聯交所的上市地位將被撤回。



---

## 新百利函件

---

該建議及協議安排將告生效並對會德豐地產及所有協議安排股東具有約束力，惟須達成或豁免（倘適用）（當中包括）下列條件：

- (i) 協議安排（以書面點票方式）獲協議安排股東的過半人數批准，而所涉及之票數佔親身或委派代表出席法院會議及作出投票的協議安排股東所持有的協議安排股份按價值計算的總數不少於四分之三，且：
  - (a) 協議安排（以書面點票方式）獲得批准，而所涉及之票數佔獨立股東親身或委派代表出席法院會議並作出投票所涉及的協議安排股份附帶的投票權不少於75%；及
  - (b) 在法院會議上，就批准協議安排的決議案，以書面點票方式投反對票的票數須不多於獨立股東持有的所有附投票權之協議安排股份的10%。於最後實際可行日期，獨立股東持有526,625,014股股份，而該等股份的10%為52,662,501股；
- (ii) 在股東特別大會上，親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數票，通過特別決議案，批准下列事宜並使之生效：註銷協議安排股份、削減會德豐地產已發行股本及緊隨前述註銷協議安排股份後運用因上述削減股本而於會德豐地產賬項內產生的儲備全數繳足新股份，新股份屆時將向會德豐（或其任何全資附屬公司）配發及發行，以使新發行股份數目相等於註銷的協議安排股份數目；及
- (iii) 高等法院分別根據公司條例第166條批准協議安排（不論有否修訂）及第60條確認削減會德豐地產已發行股本。

條件的進一步詳情載於協議安排文件所載說明文件「該建議及協議安排的條件」一節。

所有條件須於二〇一〇年十月三十一日（或會德豐及會德豐地產可能協定或高等法院應會德豐及會德豐地產申請而可能批准的較後日期）或之前獲達成或豁免（倘適用），否則協議安排將告失效。詳情見協議安排文件內「預期時間表」一節所載的時間表。

協議安排倘獲批准，將對所有協議安排股東具有約束力，不論彼等是否出席法院會議或於會上投票。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關該建議的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 該建議的理由及背景

該建議的理由及裨益載於協議安排文件內的說明文件。

會德豐地產集團主要從事擁有物業用作發展及租賃以及投資控股。如協議安排文件的說明文件所載，股份一直以較會德豐地產的相關綜合資產淨值折讓的價格買賣，且股份成交量低。說明文件內進一步載列，於截至公告日期（包括該日）止十二個月期間，股份一直在每股港幣3.01元至港幣5.76元之間買賣，而簡單平均收市價則為每股港幣4.81元。註銷價較該簡單平均收市價大幅溢價約170.27%。如說明文件所披露，於截至公告日期止三年期間內，股份一直在每股港幣1.90元至港幣10.02元之間買賣，而簡單平均收市價則為港幣5.89元。註銷價較該簡單平均收市價溢價約120.71%。此外，註銷價較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣5.33元溢價約143.90%。該收市價較二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核資產淨值約港幣13.45元折讓約60.37%。比較而言，註銷價較每股資產淨值折讓約3.35%。

如說明文件所披露，於截至公告日期（包括該日）止三年期間內，股份在聯交所的平均每日成交量為港幣1,321,518元或233,022股股份，僅相當於協議安排股份數目約0.044%。

因此，董事認為，該建議可為協議安排股份持有人提供機會，按較現行市價顯著為高的價格出售彼等的股份及收取現金。由於股份流通性低，每股股份較於聯交所的交易價較其資產淨值有大幅折讓，董事認為公眾股本市場並未能為會德豐地產提供合適融資機會。此外，於聯交所上市股份要求會德豐地產承擔行政成本及其他持續上市費用，即使其已35年未從公眾股本市場融資。倘剔除該等成本及費用，節省下來的資金可用於會德豐地產的經營業務。

吾等對股份市價及成交量的分析載於「股價及成交量」一節。

倘協議安排生效，待聯交所批准後，會德豐地產將撤回股份在聯交所的上市地位。然而，倘協議安排未獲批准或失效或因任何原因不能成為無條件，會德豐地產將維持股份在聯交所的上市地位。

## 2. 會德豐地產集團的過往業績

會德豐地產集團於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合業績概要載於附錄一。

下表載列會德豐地產集團於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度的營業額、盈利及股息：

	二〇〇七年 四月一日至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	經審核	
		二〇〇八年 港幣百萬元	截至 十二月三十一日 止年度 二〇〇九年 港幣百萬元
<b>營業額</b>			
地產發展	170	5,614	568
地產投資	244	384	421
投資及其他	426	271	212
	<u>840</u>	<u>6,269</u>	<u>1,201</u>
<b>營業盈利</b>			
地產發展	33	1,323	235
地產投資	168	269	328
投資及其他	287	236	187
公司費用	(14)	(61)	(59)
	<u>474</u>	<u>1,767</u>	<u>691</u>
出售投資物業的盈利	—	—	126
投資物業之公允價值增加	1,446	527	818
其他淨收入／(虧損)	123	(73)	91
其他扣除淨額	—	(1,105)	(124)
	<u>2,043</u>	<u>1,116</u>	<u>1,602</u>
財務支出	(16)	(12)	(3)
所佔聯營公司除稅後業績	<u>96</u>	<u>(71)</u>	<u>90</u>

## 新百利函件

	二〇〇七年 四月一日至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間 港幣百萬元	經審核	
		二〇〇八年 港幣百萬元	截至 十二月三十一日 止年度 二〇〇九年 港幣百萬元
除稅前盈利	2,123	1,033	1,689
所得稅	(329)	(27)	(50)
是年盈利	<u>1,794</u>	<u>1,006</u>	<u>1,639</u>
股東應佔盈利	1,540	816	1,458
少數股東權益	254	190	181
	<u>1,794</u>	<u>1,006</u>	<u>1,639</u>
<b>股息</b>			
已宣派及已派付中期股息	41	41	41
於報告日期後建議的末期股息	166	166	166
	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>

### (i) 營業額及盈利

如上表所示，會德豐地產集團的營業額包括(a)地產發展；(b)地產投資；及(c)投資及其他產生的收入。下文概述各分部於上述期間的表現。

#### (a) 地產發展

地產發展分部分別約佔會德豐地產集團於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度總營業額的20.2%、89.6%及47.3%。地產發展的營業額由二〇〇七年期間的港幣一億七千萬元大幅增至二〇〇八年的港幣五十六億一千四百萬元，此乃主要由於在新加坡的兩個項目竣工後確認的較高地產銷售收入所致。於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，經歷二〇〇八年龐大銷售額後，鑒於二〇〇九年並無確認主要待售竣工項目，地產發展分部貢獻的收入降至港幣五億六千八百萬元。二〇〇九年的收入主要來自在香港銷售當地高檔物業及其他餘下物業存貨。

### *(b) 地產投資*

地產投資分部約佔會德豐地產集團分別於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度總營業額的29.0%、6.1%及35.1%。地產投資分部的收入由二〇〇七年期間的港幣二億四千四百萬元增長約57.4%至二〇〇八年的港幣三億八千四百萬元，此乃由於會德豐地產集團投資物業錄得的較高租金所致。此分部的收入於二〇〇九年繼續增長，增幅約為9.6%。

### *(c) 投資及其他*

投資收入約佔會德豐地產集團分別於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度總營業額的50.7%、4.3%及17.7%。此分部主要包括利息收入及會德豐地產長期投資組合獲得的股息收入。投資收入由二〇〇七年期間的港幣四億二千六百萬元下跌約36.4%至二〇〇八年的港幣二億七千一百萬元，主要原因為會德豐地產新加坡附屬公司收取非經常性特別股息。投資收入下降約21.8%至港幣二億一千二百萬元，此乃主要由於股息及利息收入下降所致。

### *(ii) 營業盈利*

會德豐地產集團的營業盈利由二〇〇七年期間的港幣四億七千四百萬元增長約273.0%至二〇〇八年的港幣十七億六千七百萬元，原因為地產發展分部錄得較高物業銷售收入及地產投資分部的租金收入實現較高增長，而投資分部的收入下降。於二〇〇九年，會德豐地產集團的營業盈利降至港幣六億九千一百萬元，此乃部分由於二〇〇九年並無主要待售竣工物業所致。

### *(iii) 財務支出*

於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度，會德豐地產集團分別產生財務支出港幣一千六百萬元、港幣一千二百萬元及港幣三百萬元。該等財務支出由於會德豐地產新加坡附屬公司就其發展中物業分別於二〇〇八年及二〇〇九年將利息港幣三千五百萬元及港幣二千一百萬元資本化後產生。

### *(iv) 其他淨收入／(虧損)*

於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，會德豐地產集團錄得其他淨收入港幣九千一百萬元，主要包括出售可供出售投資的盈利港幣七千二百萬元及外匯期貨合約產生的變現及未變現匯兌淨收益港幣一千九百萬元。於截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，其他淨虧損港幣七千三百萬元主要包括外匯期貨合約的匯兌虧損

港幣九千六百萬元。於截至二〇〇七年十二月三十一日止期間，錄得其他淨收入港幣一億二千三百萬元，主要來自出售可供出售投資的盈利。

### *(v) 其他扣除淨額*

二〇〇八年錄得其他扣除淨額港幣十一億零五百萬元，包括會德豐地產的新加坡附屬公司就該公司的投資產生的減值虧損，其詳情載於本函件內「資產及經重估資產淨值」一節。二〇〇九年產生其他扣除淨額港幣一億二千四百萬元，乃就此作出的進一步減值撥備。二〇〇七年期間並無產生減值虧損。

### *(vi) 所佔聯營公司除稅後業績*

會德豐地產集團所佔盈利於二〇〇七年期間達港幣九千六百萬元，而二〇〇八年錄得應佔聯營公司虧損港幣七千一百萬元，其中包括會德豐地產集團應佔一間聯營公司就一個中國項目作出的減值撥備港幣一億零三百萬元。會德豐地產集團於二〇〇九年錄得應佔聯營公司盈利港幣九千萬元，主要來自聯營公司銷售位於佛山的物業單位。

### *(vii) 股東應佔盈利*

會德豐地產集團的股東應佔盈利由二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間的港幣十五億四千萬元下降約47.0%至截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的港幣八億一千六百萬元。雖然營業盈利於二〇〇八年大幅增長，但被主要來自投資的減值虧損及投資物業重估盈餘淨額減少所抵銷。於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，會德豐地產集團的股東應佔盈利增長約78.7%至港幣十四億五千八百萬元。

### *(viii) 股東應佔股息*

於二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日止期間及截至二〇〇八年及二〇〇九年十二月三十一日止各年度，股東應佔股息總額為每股10.0港仙。

## 3. 會德豐地產集團的物業

### *(a) 已完成投資物業*

會德豐地產集團所持有的已完成投資物業包括位於香港的兩項物業權益及位於新加坡的一項物業權益，經萊坊估值，會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於該等物業現況下應佔的總市值分別約為港幣二十八億五千三百八十萬元及港幣三十三億四千六百六十萬元，有關估值報告載於協議安排文件附錄二。



位於香港的投資物業主要指會德豐地產於位於中環的會德豐大廈3至24樓的權益，會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔的市值約為港幣二十八億四千五百萬元。會德豐大廈為一九八四年落成的25層(包括地庫)商業／辦公樓宇。該物業大部分乃根據多項租賃租出，大部分租期為兩或三年。於二〇一〇年三月三十一日，佔用率為95%以上。

位於新加坡的投資物業指會德豐地產集團於「會德豐廣場」樓宇內所有單位的權益。「會德豐廣場」為一幢21層高零售及辦公室發展項目，包括兩個地庫、一幢5層高購物及辦公室平台及一座16層高辦公大樓。該發展項目於一九九〇年代中落成。於二〇一〇年三月三十一日，辦公大樓及零售平台幾乎全部出租，而各部分擁有一個空置單位。

### **(b) 持作銷售物業**

持作銷售物業包括位於香港的多個工業單位、住宅單位及停車位，經萊坊估值，會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔的總市值約為港幣三億七千五百五十萬元。

該等物業權益主要指(1)位於觀塘的世達中心的多個部分(包括工業單位、樓頂俱樂部及停車位)；及(2)位於西半山的The Babington的八個住宅單位及五個停車位，會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔的總市值分別約為港幣一億一千五百萬元及港幣一億九千二百萬元。

於二〇一〇年三月三十一日，世達中心的工業單位已租出，租期相差無幾，均為三年，於二〇一一年八月到期，而停車位則按小時或按月租出。

The Babington為30層住宅發展項目，連帶娛樂及停車設施，於二〇一〇年落成。會德豐地產集團持有總建築面積約為1,091.79平方米的兩個複式單位、一個花園單位及五個住宅單位，以及五個停車位。彼等於二〇一〇年三月三十一日均為空置。

經會德豐地產告知，所有持作銷售的物業均指定用於銷售並將不時推出市場銷售，惟視乎市況而定。

(c) 持作發展物業

經萊坊評估，會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於現況下就持作發展物業應佔的總市值約為港幣一百零四億九千五百九十萬元，概括如下：

(1) 香港黃竹坑香葉道2號

該物業擬發展成一幢28層高(不包括一層隔火層)的商業大廈，地下建為商業單位，樓上有辦公單位及大量停車位。該物業正在建設中。該發展項目落成後的總建築面積預期(不包括停車位)約為68,487.38平方米。該建議發展項目計劃於二〇一〇年十月前後落成。於二〇一〇年三月三十一日，完成建議發展項目的估計總建設成本約為港幣五億八千七百萬元(不包括專業費用約港幣二千三百萬元)及已支付的建設成本約港幣三億八千五百三十萬元(不包括專業費用約港幣一千九百一十萬元)。

經會德豐地產告知，20,895.11平方米的辦公面積已售予會德豐地產集團的關連方，代價為港幣四億四千九百八十萬元，可根據正式宣佈為關連交易的釐定最終面積而調整。待發展項目完成後，預期於二〇一〇年錄得收入。餘下單位預期於二〇一〇年後期或二〇一一年推出市場銷售。

會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔該物業的市值約為港幣十七億元。

(2) 香港九龍太子道西211、211A、211B、211C、213、213A、215、215A、215B及215C號

該物業正在進行基建工作，計劃發展成為連帶停車位的私人住宅發展項目。經會德豐地產告知，該物業已完成發展項目的建議總建築面積約為8,517.57平方米，解除租賃發展控制的租賃修改正在處理，須繳納土地溢價。該發展項目預期於二〇一二年九月前後落成。於二〇一〇年三月三十一日，完成該建議發展項目的估計總建設成本約為港幣二億三千八百四十萬元(不包括專業費約港幣八百七十萬元)及已支付的建設成本約港幣一千二百六十萬元(不包括專業費約港幣四百四十萬元)。會德豐地產集團於二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔的市值約為港幣四億零一百萬元。



(3) 位於新加坡阿摩園的地段號碼1140K, 1511N及1512X TS 25雅茂二期

雅茂二期處於最後興建階段，為公寓式建議發展項目，計劃興建於地盤面積約為8,326.80平方米的地盤上。落成後，該建議發展項目將提供兩幢36層高的樓宇，合共建有118個住宅單位，並設有地庫停車場、游泳池及多項公用設施。經會德豐地產告知，所有118個單位已全部售出，銷售所得款項總額約為五億六千零七十萬新加坡元。該發展項目計劃於二〇一〇年上半年落成。待發展項目完成後，會德豐地產集團將於二〇一〇年錄得收入。

會德豐地產集團截至二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔市值約為港幣二十一億四千七百四十萬元。截至二〇一〇年三月三十一日，該建議發展項目的估計總建設成本約為99,823,900新加坡元(不包括專業費約4,714,000新加坡元)及已支用的建設成本約91,624,265新加坡元(不包括專業費3,825,000新加坡元)。

(4) 位於新加坡史各士路的地段號碼966K及968X TS 27 Scotts Square

Scotts Square為一項建議商住發展項目，計劃興建於地盤面積約為6,608.80平方米的地盤上。該物業現正在建設中。落成後，該建議發展項目預計將提供一幢34/43層高住宅樓宇(稱為第一座)連3層商業平台及一幢25/34層高住宅樓宇(稱為第二座)，合共建有338個住宅單位，並設有一個地庫商場、地庫停車場、三層平台停車場、游泳池及公用設施。該發展項目計劃於二〇一一年第四季落成。

該建議發展項目的總樓面面積約為42,699.24平方米(包括額外的陽台總建築面積約814.20平方米)。商業及住宅部分之間建議細分淨樓面面積分別為7,100.00平方米及27,194.60平方米(惟待最終測量而定)。總共21,145.40平方米的住宅淨樓面面積為初步買賣協議之標的，銷售所得款項總額截至二〇一〇年三月三十一日約為908,985,543新加坡元。

會德豐地產集團截至二〇一〇年三月三十一日於現況下應佔的市值約為港幣四十二億零九百九十萬元。截至同一日，該建議發展項目的估計總建設成本約為178,447,497新加坡元(不包括專業費約9,955,000新加坡元)及已支用的建設成本約62,309,304新加坡元(不包括專業費約6,191,000新加坡元)。

(5) 位於新加坡安哥烈園二十九號的地段號碼1591N TS 24烏節景園

烏節景園為一項建議住宅發展項目，計劃興建於地盤面積約為2,701.40平方米的地盤上。該物業處於最後建設階段。落成後，該建議發展項目將提供一幢36層高住宅樓宇，建有共30個住宅單位，並設有地庫停車場、游泳池及公用設施。該發展項目計劃於二〇一〇年上半年落成。

該建議發展項目的總樓面面積約為8,319.92平方米(包括額外的陽台總建築面積約756.00平方米)。該發展項目的淨樓面面積約為7,051.34平方米。總共約1,175.22平方米的住宅淨樓面面積為初步買賣協議之標的，銷售所得款項總額截至二〇一〇年三月三十一日約為39,515,648新加坡元。

截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣八億四千二百一十萬元。截至同一日，建議發展項目之估計總建設成本約為32,422,097新加坡元(不包括專業費用約1,798,000新加坡元)，及已支用之建設成本約為30,118,026新加坡元(不包括專業費用約1,497,000新加坡元)。

(6) 位於新加坡阿摩園三號的地段號碼658X TS 25的Ardmore 3

Ardmore 3為一項公寓式建議發展項目，計劃興建於面積約為5,107.90平方米之地盤上。打樁工程預期於二〇一〇年中開始。落成後，該建議發展項目將提供一幢36層高的住宅樓宇，建有共84個公寓單位，並設有一個地庫停車場、游泳池及公用設施。該發展項目計劃於二〇一四年落成。

建議發展項目的總樓面面積約為15,731.80平方米，包括額外的陽臺樓面面積約1,429.70平方米。

截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣十一億九千五百四十萬元。

(d) 持作未來發展物業

持作未來發展物業均位於香港，截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣十一億零六百萬元。

持作未來發展物業包括位於堅尼地城卑路乍街100號之平整地盤，地盤面積約為153.75平方米。該物業正被佔用作公共停車場。該物業建議發展成為一幢單層商業大廈，總樓面面積約為150.50平方米。該物業之計劃開工及竣工日期分別為二〇

一一年九月及二〇一二年九月前後。該建議發展項目所需總建設成本預計約為港幣五百萬元(不包括專業費用)。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣一千四百九十萬元。

截至二〇一〇年三月三十一日，會德豐地產集團持有香港堅尼地城卑路乍街46號建裕大廈137份中135份均等並不可分割份數。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣五億八千二百萬元。會德豐地產集團於二〇一〇年五月三日透過強制公開拍賣購得建裕大廈之餘下權益。會德豐地產集團擬將其發展作商業／住宅用途。該地盤的擬議發展計劃約於二〇一四年年中竣工。該建議發展項目所需之估計總建設成本約為港幣一億九千八百萬元(不包括專業費用)。

截至二〇一〇年三月三十一日，會德豐地產集團亦持有位於(1)太子道西233-235號；(2)西邊街39、41、43及45號萃華樓以及上環高街92、94、96及98號；及(3)何文田嘉道理道50號的若干住宅及商業和住宅單位，會德豐地產集團於現況下應佔市值合共約為港幣二億七千六百九十萬元。會德豐地產集團擬持有該等物業作潛在發展用途。

餘下之持作未來發展物業主要為位於大埔及屯門之多幅耕地地塊。會德豐地產告知吾等，並非所有地塊均彼此毗鄰，以及在某些地塊開始商業可行發展項目前，可能需要收購額外的地塊。開發地塊的其他先決條件包括申請重新分區及向政府繳納地價。由於所涉及的上述先決條件，會德豐地產目前尚無開發該等地塊的明確計劃。

### **(e) 透過聯營公司及共同控制實體持有之物業權益**

截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔總市值約為港幣二十二億九千八百八十萬元，乃經萊坊就透過聯營公司及共同控制實體持有之物業權益評估得出，概述如下：

#### **(1) 香港新界荃灣深井青山公路33號碧堤半島商業大廈之多個單位及多個停車位**

碧堤半島為一項住宅發展項目，包括八幢多層住宅大廈，建於八層高會所／停車場平台上，並設有附設商業及公共機構設施的大樓。會德豐地產集團持有Salisbury Company Limited約33.33%之權益，而Salisbury Company

Limited 持有總面積約 3,541.43 平方米的多個商用單位及一間幼稚園 (不包括約 176.24 平方米的露台)。該物業亦包括一個標誌箱及多個停車位。截至二〇一〇年三月三十一日，該物業商用部分大部分已根據多份租約出租，停車位亦根據多份許可出租。該等物業擬作銷售用途。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣七千六百七十萬元。

(2) 香港九龍油麻地衛理道 18 號君頤峰之 4 個位於頂樓的單位及 19 個停車位

君頤峰為一個住宅發展項目，包括多幢高層住宅樓，備有附設康樂場地及停車位，於二〇〇四年落成。會德豐地產集團持有佳誌有限公司 20.0% 之權益，而佳誌有限公司於該發展項目中持有總樓面面積約 1,159.51 平方米的四個頂樓單位及可售總面積約 925.12 平方米。其亦持有平臺面積合共約 462.00 平方米之平臺及總共 19 個停車位。該物業截至二〇一〇年三月三十一日閒置並擬被出售。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣四千一百六十萬元。

(3) 香港新界沙田顯泰街 8 號聚龍居之 326 個停車位

聚龍居為一個住宅發展項目，包括 11 幢高層住宅樓，附設康樂設施及停車位，於一九九五年落成。會德豐地產集團持有 Dramstar Company Limited 44.0% 之權益，而 Dramstar Company Limited 於聚龍居持有 326 個有蓋停車位。該等停車位根據多份按月許可出租。該等停車位擬作出售。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣一千四百五十萬元。

(4) 香港九龍西九龍柯士甸站 (不包括地鐵站部分) C 地盤及 D 地盤發展項目

於二〇一〇年三月初，會德豐地產集團連同新世界發展有限公司 (「新世界」) 按五五分成基準成功投得香港鐵路有限公司柯士甸站 C 地盤及 D 地盤發展項目 (不包括現有柯士甸站部分)。C 地盤及 D 地盤總地盤面積約為 27,423 平方米。

該物業擬被發展為私人住宅項目，包括 6 棟住宅樓 (三棟在 C 地盤，三棟在 D 地盤) 連同附屬停車位。該發展項目 C 地盤及 D 地盤預計分別將於二〇一三年年底前後及二〇一四年中旬前後落成。落成後，該物業估計可提供住宅總樓面面積約 119,116 平方米及多個停車位。

該建議發展項目所需之估計總建築成本約為港幣三十三億三千二百萬元(不包括專業費用約港幣一億八千萬)。會德豐地產集團負責一半建築成本。

由於仍未取得地契，萊坊未賦予該物業於二〇一〇年三月三十一日現況下任何商業價值。倘已取得地契，則會德豐地產集團應佔此物業於二〇一〇年三月三十一日現況下市值約港幣三十九億四百六十萬元。

(5) 中國廣東省佛山市南海區獅山鎮獅山辦事處(科技北路西側)農場村委會之3幅土地

該物業截至二〇一〇年三月三十一日為一塊閒置土地，擬發展為高檔住宅項目，總樓面面積約310,112.16平方米，計劃將於二〇一五年前後落成。

該地產項目按五五分成基準與招商地產集團共同開發。於二〇一〇年三月三十一日，萊坊並未賦予其現有狀態下任何商業價值，原因是其國有土地使用權證正在辦理當中。倘已取得國有土地使用權證，則會德豐地產集團應佔該物業於二〇一〇年三月三十一日的市值為港幣三億九千五百萬元。

(6) 中國廣東省佛山市禪城區魁奇路以北及桂瀾路以西依雲上城

依雲上城計劃分三期發展為大型住宅項目，總地盤面積約107,299平方米。該項目現正施工中，預計於二〇一三年完工。截至二〇一〇年三月三十一日，該地產項目一期的總樓面面積19,165.95平方米的225個住宅單位已預售，銷售所得款項總額約為人民幣一億七千三百七十萬元。

該地產項目按五五分成基準與招商地產集團共同開發。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣八億四千九百萬元。

(7) 中國廣東省佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南及汾江南路以東依雲水岸

依雲水岸計劃分四期發展成為大型住宅項目，總地盤面積約為173,104.93平方米。該項目現正施工中，預計於二〇一二年完工。

截至二〇一〇年三月三十一日，該地產項目一期總樓面面積86,037.47平方米的住宅部分已出售。已售部分不計入萊坊的估值中。此外，截至二〇一〇年三月三十一日，該地產項目二期總樓面面積92,140.43平方米的616個住宅單位已預售，銷售所得款項總額約為人民幣十億一千九百四十萬元。預售部分計入萊坊的估值中。

該地產項目按五五分成基準與招商地產集團共同開發。截至二〇一〇年三月三十一日於現況下會德豐地產集團應佔市值約為港幣十三億一千七百萬元。

截至二〇一〇年三月三十一日，會德豐地產集團的香港及新加坡物業權益按其於會德豐地產集團應佔現有狀況的市值分別佔其物業組合的32%及57%。會德豐地產集團於該等地區的物業投資及開發業務的前景視乎影響香港及新加坡物業市場的若干因素，包括當地及國際經濟狀況以及政府有關地產業的政策。會德豐地產集團於香港、新加坡及中國持有的若干物業計劃於二〇一〇年及其後年度完工。該等項目的估計完工價值及完工成本載於附錄二估值報告的附註中。估值數據低於竣工價值減完工成本，以就完工時間、市場推廣成本及預期發展盈利作出準備。

截至二〇一〇年三月三十一日，透過其共同控制公司，會德豐地產集團於中國物業的權益按其於會德豐地產集團應佔現有狀況的市值佔其物業組合的約11%。最近，鑒於中國若干城市的物業價格上漲，中國政府已就地產市場推出收緊措施。此類政府政策可能影響中國地產市場氛圍，從而影響會德豐地產集團於中國物業的權益。



4. 資產及經重估資產淨值

(i) 資產

會德豐地產集團截至二〇〇九年十二月三十一日的經審計綜合資產負債表載於協議安排文件附錄一。截至該日的總資產及淨資產分別為港幣三百七十一億一千四百萬元及港幣二百七十八億四千二百萬元，可分析如下：

	港幣百萬元	概約百分比%
投資物業	8,303	22.4
發展中並擬作出售的物業	7,514	20.2
持有待沽物業	185	0.5
	<u>16,002</u>	<u>43.1</u>
可供出售投資	12,071	32.5
銀行存款及現金	6,969	18.8
於聯營公司的權益*	1,360	3.7
其他資產	712	1.9
	<u>37,114</u>	<u>100.0</u>
減：流動負債	(5,135)	
長期負債	(1,228)	
少數股東權益	(2,909)	
	<u>27,842</u>	
股東應佔淨資產	<u>27,842</u>	

\* 包括於中國佛山新城及佛山禪城發展項目的50%權益以及於某些香港物業發展項目的權益。

(a) 物業權益

如上所示，會德豐地產集團截至二〇〇九年十二月三十一日總資產中約43.1%為物業，萊坊截至二〇一〇年三月三十一日就其進行的估值載於協議安排文件附錄二的估值報告中。物業權益根據估值於現況下應佔市值可分析如下：

	會德豐地產集團 於現況下應佔 物業權益的市值 港幣百萬元	佔全部物業 權益的 概約百分比 %
已竣工投資物業		
— 香港	2,853.8	
— 新加坡	3,346.6	
	6,200.4	30.3
持有待沽物業		
— 香港	375.5	1.8
持有發展中的物業		
— 香港	2,101.0	
— 新加坡	8,394.9	
	10,495.9	51.3
持有未來發展的物業		
— 香港	1,106.0	5.4
通過聯營公司及共同控制 實體持有的物業權益		
— 香港	132.8	
— 中國	2,166.0	
	2,298.8	11.2
<b>物業權益總額</b>	<b>20,476.6</b>	<b>100.0</b>

上述估值已用於計算下文第(ii)分節所示的會德豐地產集團的經重估未經審計綜合淨資產，而註銷價據此予以評估。就此而言，吾等已與萊坊就物業估值



的基準及假設進行討論，並贊同萊坊在評估不同類型不同地點的物業時所採用的方法。

(b) 可供出售投資

會德豐地產持有九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)及香港置地有限公司(「香港置地」)的股份。會德豐地產擁有75.84%權益的附屬公司會德豐地產(新加坡)，亦持有SC Global Developments Ltd(「SC Global」)及Hotel Properties Limited(「HPL」)的股份。下表載列會德豐地產持有該等公司的股權詳情：

會德豐地產集團 持有的上市 投資	所持概約 股份數目 千股	股份於最後 實際可行日期 的收市價 (附註1及2)	可行日期 的市值 港幣百萬元	會德豐地產 持有的權益 %	會德豐地產 應佔價值 港幣百萬元
九龍倉	193,879	港幣39.55元	7,667.9	100	7,667.9
新鴻基地產	2,609	港幣103.50元	270.0	100	270.0
香港置地	34,343	4.98美元	1,328.0	100	1,328.0
SC Global	65,501	1.69新加坡元	626.5	75.84	475.1
HPL	102,948	2.21新加坡元	1,287.7	75.84	976.6
總計					<u>10,717.6</u>

附註：

1. 九龍倉及新鴻基地產的股份收市價指於聯交所所報的價格。新加坡證券交易所的股份報價表適用於香港置地、SC Global及HPL。
2. 上市投資截至最後實際可行日期的股份收市價乃來自彭博資訊。
3. 美元及新加坡元已分別按1美元兌港幣7.765元及1新加坡元兌港幣5.66元換算為港幣，僅供參考。

(ii) 資產淨值

就吾等有關該建議的意見而言，吾等已根據會德豐地產截至二〇〇九年十二月三十一日的經審計綜合財務報表重估會德豐地產集團的經調整未經審計綜合資產淨值（「經重估資產淨值」），並調整如下。吾等認為經重估資產淨值更佳反映會德豐地產集團的相關資產淨值基礎。

港幣百萬元

股份持有人應佔會德豐地產集團截至二〇〇九年十二月三十一日 的經審計綜合資產淨值	27,842
加：上市可供出售投資的公允價值變動（附註1）	(1,035)
會德豐地產集團截至二〇一〇年三月三十一日 應佔物業權益估值產生的重估盈餘（附註2）	3,969
	<hr/>
派付末期股息前的未經審計經重估價值	30,776
減：將於二〇一〇年六月七日派付的末期股息	(166)
	<hr/>
經重估資產淨值	<u>30,610</u>
每股經重估資產淨值（根據於最後實際可行日期的 2,069,637,125股已發行股份計算）	<u>港幣 14.79</u>

附註：

- 指會德豐地產集團於最後實際可行日期持有的上市可供出售投資的公允價值變動產生的應佔虧絀。倘自二〇一〇年四月十九日（會德豐地產於公告前之最後交易日）起使用該基準，則該虧絀為港幣一億六千七百萬元，每股經重估資產淨值為港幣15.21元。
- 指會德豐地產集團（包括聯營公司及共同控制實體）截至二〇一〇年三月三十一日持有的投資物業及其他物業權益（經萊坊扣除於會德豐地產集團（包括聯營公司及共同控制實體）按評估價格出售其物業後將在香港、中國及新加坡產生的應佔潛在稅項負債約港幣十億五千七百萬元後予以估值）的公允價值變動產生的應佔重估盈餘。
- 會德豐地產的非全資附屬公司會德豐地產（新加坡）已根據新加坡上市條例，於二〇一〇年五月十四日發表並公布其截至二〇一〇年三月三十一日止三個月的未經審計財務業績。會德豐地產（新加坡）預售發展物業乃根據新加坡公認會計準則使用完工百分比法確認。完工百分比乃參考於報告日期產生的建設成本與估計總建設成本比較的百分比計量。吾等自會

德豐地產了解到，會德豐地產(新加坡)的收入確認法有別於會德豐地產採納的香港公認方法。根據香港公認會計準則，銷售發展物業產生的收入簽訂正式買賣協議及有關政府機構發出佔有許可證/完工證書之較後者後確認，即被視為物業所有權的風險及回報已轉讓至買方之時間。因此，上文披露的經重估資產淨值並無計及會德豐地產(新加坡)的未經審計第一季度財務業績。

- 倘以會德豐地產集團於二〇一〇年四月十九日(股份於聯交所暫停買賣以待刊發該公告之日)持有的上市可供出售投資之公允價值變動替代會德豐地產集團截至最後實際可行日期持有的上市可供出售投資之公允價值變動，則經重估資產淨值為港幣三百一十四億七千八百萬元，每股價值為港幣15.21元。每股協議安排股份港幣13.0元的註銷價較此經重估資產淨值每股港幣15.21元折讓約14.5%。就吾等的分析而言，吾等根據會德豐地產集團截至最後實際可行日期持有的上市可供出售投資之公允價值變動計算的經重估資產淨值更具關聯性，因為該經重估資產淨值可反映可供出售投資的最新價值。

每股協議安排股份港幣13.0元註銷價較每股經重估資產淨值港幣14.79元折讓約12.1%。

### 5. 比較

於考慮該建議的條款時，吾等已將上文註銷價反映的12.1%折讓與每股經重估資產淨值進行比較：

- 自會德豐地產集團公布其截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的末期業績以來股份買賣時相對於股份持有人應佔綜合資產淨值的折讓；
- 類似香港上市地產公司股份買賣時相對於權益持有人應佔綜合資產淨值的折讓；及
- 對香港上市地產公司自二〇〇三年以來提出私有化建議相對於權益持有人應佔綜合資產淨值的折讓。

(i) 市價對權益持有人應佔綜合資產淨值的歷史折讓

吾等曾將股份的收市價與當時最近公布的股份持有人每股應佔綜合資產淨值作出比較。吾等假設該等有關數字乃自有關全年或中期業績公布刊發日期後一般向市場公開而股價已反映該等訊息。

期間	所公布之 股份持有人 每股應佔綜合 資產淨值 <sup>#</sup> 港幣元	每股 收市價		較股份持有人每股應佔資產 淨值的折讓	
		最高 港幣元	最低 港幣元	最低 概約%	最高 概約%
二〇〇八年三月十八日*	12.02	7.93	5.83	34.03	51.50
至二〇〇八年八月十七日					
二〇〇八年八月十八日*	11.41	5.95	1.90	47.85	83.35
至二〇〇九年三月十六日					
二〇〇九年三月十七日*	9.78	5.43	2.30	44.48	76.48
至二〇〇九年八月十三日					
二〇〇九年八月十四日*	11.27	5.76	4.48	48.89	60.25
至二〇一〇年三月十五日					
二〇一〇年三月十六日*					
至最後交易日	13.45	5.36	4.71	60.15	64.98

附註：

\* 會德豐地產發表其全年或中期業績公布之日。

# 股份持有人應佔綜合資產淨值乃摘錄自會德豐地產全年或中期業績公布。

根據以上分析，股份於二〇〇八年三月十八日至最後交易日期間的成交價大幅折讓於相關股份持有人應佔綜合資產淨值，介乎約34.03%至83.35%。如上所述，註銷價較每股經重估資產淨值折讓12.1%大幅低於市價對股份持有人應佔綜合資產淨值的歷史折讓。

(ii) 同業比較

吾等已審閱出所有(如其最近發表的年報所示)物業發展及/或投資主要位於香港及/或新加坡的從事物業發展及/或投資，於最後實際可行日期市值高於港幣九十億元但少於港幣三百億元的香港上市地產公司(「可供比較公司」)。按此基準，吾等找到下列四間可供比較公司並將其載列於下表。

## 新百利函件

下表呈列各可供比較公司及會德豐地產的股價相對於權益持有人應佔綜合資產淨值之折讓水平。

	於最後實際	於最後實際	權益持有人	市值較權益	權益持有人		於最後實際
	可行日期的	可行日期的	應佔經審計/ 未經審計綜	持有人應佔	應佔經審計	歷史市盈	可行日期的
	收市價	市值	合資產淨值	綜合資產淨	綜合盈利	率倍數	股息收益
	港幣元	港幣百萬元	港幣百萬元	值的折讓	港幣百萬元	倍	概約%
	(附註1)	(附註1)	(附註1)	概約%	(附註1)	(附註2)	(附註7)
華人置業集團 (股份代號：127)	12.12	23,634.0	38,632.9	38.8	8,648.7	2.7	0.3
希慎興業有限公司 (股份代號：14)	21.80	22,903.3	33,668.0	32.0	2,716.0	8.4	3.1
合和實業有限公司 (股份代號：54)	22.05	19,348.2	21,406.2	9.6	1,680.9	11.5	4.7
九龍建業有限公司(股份代號：34)	8.48	9,757.8	16,134.2	39.5	1,213.5	8.0	6.1
平均數				30.0		7.7	3.6
會德豐地產	13.00 (附註3)	26,905.3 (附註4)	30,610 (附註5)	12.1 (附註5)	1,458.0	18.5 (附註6)	0.8

附註：

- (1) 可供比較公司於最後實際可行日期的收市價及市值乃來自彭博資訊。權益持有人應佔經審計／未經審計綜合資產淨值乃摘錄自可供比較公司的最近期年報／中期報告，而權益持有人應佔經審計盈利乃摘錄自可供比較公司的最近期年報。
- (2) 可供比較公司的歷史市盈率倍數乃根據該等公司各自的權益持有人應佔最近期經審計綜合盈利與於最後實際可行日期收市時的市值計算。
- (3) 即每股協議安排股份港幣 13.00 元註銷價。
- (4) 吾等於釐定會德豐地產的市值時已計及註銷價。
- (5) 即上文「資產及經重估資產淨值」一節所載的經重估資產淨值及註銷價較每股經重估資產淨值所反映的折讓。
- (6) 會德豐地產的歷史市盈率倍數乃根據其股份持有人應佔最近期經審計綜合盈利及註銷價所反映的市值計算。
- (7) 可供比較公司於最後實際可行日期的股息收益乃來自彭博資訊。會德豐地產的股息收益乃根據註銷價及最近期經審核財務報表披露的每股股息 10 港仙計算。

可供比較公司之股價相對於綜合資產淨值之折讓介乎約9.6%至39.5%。該等折讓的平均數約為30.0%。註銷價較每股經重估綜合資產淨值所反映約12.1%折讓處於低水平，且低於可供比較公司折讓的平均數。

可供比較公司的歷史市盈率倍數介乎約2.7倍至11.5倍，平均數約為7.7倍。會德豐地產根據註銷價所反映的市值計算的歷史市盈率倍數約為18.5倍。然而，鑒於項目竣工的時間，地產開發盈利較大的該等公司的市盈率倍數可能劇烈波動。因此，吾等並無就此著重考慮歷史市盈率倍數。

(iii) 私有化先例

下表所載乃自二〇〇三年一月一日以來至最後實際可行日期所公佈涉及主要業務為物業發展及／或投資的聯交所上市公司之所有私有化建議（「私有化先例」）。下表說明過去約七年私有化建議的作價較現行市價的溢價範圍。私有化先例就綜合經調整資產淨值所作折讓／溢價水平亦概述如下：

初步公布日期	公司	主要活動	要約價／註銷價 港幣元	要約價／註銷價較於公佈私有化建議 前平均股價的溢價			註銷價較綜合 經調整每股 資產淨值 溢價／(折讓)	結果
				1個月	3個月	6個月		
二〇〇八年								
二月	盈科大衍地產發展 有限公司 (股份代號：432)	在亞太地區發展 及管理優質物業 及基建項目，以及 投資頂級物業	2.85	23.38%	16.33%	15.38%	(12.3)%	失敗
二〇〇七年								
四月	世茂國際控股 有限公司 (股份代號：649)	物業發展及投資	1.05	47.89%	45.83%	41.89%	(19.8)%	成功

# 新百利函件

初步公布日期	公司	主要活動	要約價/註銷價 港幣元	要約價/註銷價較於公佈私有化建議 前平均股價的溢價			註銷價較綜合 經調整每股 資產淨值 溢價/(折讓)	結果
				1個月	3個月	6個月		
二〇〇五年								
五月	恒基中國集團 有限公司 (股份代號：246)	物業發展及投資、 項目管理、物業管理、 融資及投資控股	8.00	63.27%	65.29%	75.44%	(36.1)%	成功
二〇〇四年								
十一月	廣生行國際有限公司 (「廣生行」) (股份代號：189)	物業發展、物業銷售、 物業租賃、製造及 買賣化妝品	1.25	22.55%	47.06%	66.67%	(31.7)% (附註1)	成功
二〇〇三年								
五月	晉利地產金融有限公司 (「晉利地產」) (股份代號：220)	投資控股、物業投資、 物業發展及提供 物業代理服務	15.00 (附註2)	68.35%	79.43%	70.65%	13.3% (附註2)	成功
五月	太平協和集團有限公司 (股份代號：438)	物業銷售及發展、 消費產品及策略投資、 租賃及融資	0.65	62.50%	51.16%	51.16%	(55.5)%	成功
五月	鵬利國際集團有限公司 (股份代號：268)	於香港及中國進行 物業投資及發展， 以及於中國擁有及 經營酒店業務	0.74	80.49%	64.44%	80.49%	(44.8)%	成功

## 新百利函件

初步公布日期	公司	主要活動	要約價/註銷價 港幣元	要約價/註銷價較於公佈私有化建議 前平均股價的溢價			註銷價較綜合 經調整每股 資產淨值 溢價/(折讓)	結果
				1個月	3個月	6個月		
四月	嘉里建設有限公司 (股份代號：683)	於香港、中國、澳洲及 菲律賓從事物業發展及 投資、於香港及中國擁有 及經營物流貨運及貨倉業務、 進行與基建有關的投資， 及於中國擁有酒店業務	9.50	49.14%	46.83%	54.98%	(39.8)%	失敗
	平均數			52.20%	52.05%	57.08%	(28.3)%	
	中位數			55.82%	49.11%	60.83%	(33.9)%	
二〇一〇年 四月二十七日	該建議		13.00	153.91%	165.31%	156.41%	(12.1)%	

資料來源：已刊發的有關上述建議的通函／文件或公佈。

附註：

- 該數據指廣生行私有化文件所載經調整未經審計綜合有形資產淨值備考報表中披露的備考經調整未經審計綜合資產淨值，乃經計及上述報表附註所披露的約港幣四億七千一百萬元款項中應佔物業重估盈餘後得出。
- 乃根據日期為二〇〇四年三月二十九日晉利地產私有化文件所披露的經修訂註銷價及經調整綜合資產淨值計算。

根據上表，私有化先例於公佈私有化建議前1個月、3個月及6個月較平均收市價的溢價平均數分別約為52%、52%及57%，中位數約為56%、49%及61%。上述溢價與該建議同期溢價分別約154%、165%及156%相若，按此基準，吾等認為定價有利於協議安排股東。

如上表所示，其他私有化建議提出的註銷價較有關公司各自的綜合經調整資產淨值折讓介乎12.3%至55.5%，惟晉利地產則溢價13.3%。吾等認為，晉利



地產建議註銷價較其相關資產淨值溢價，乃可能由於有關時間晉利地產的股權基礎及公眾持股量方面的特定情況引致，故就該建議而言，未必適宜作參考。

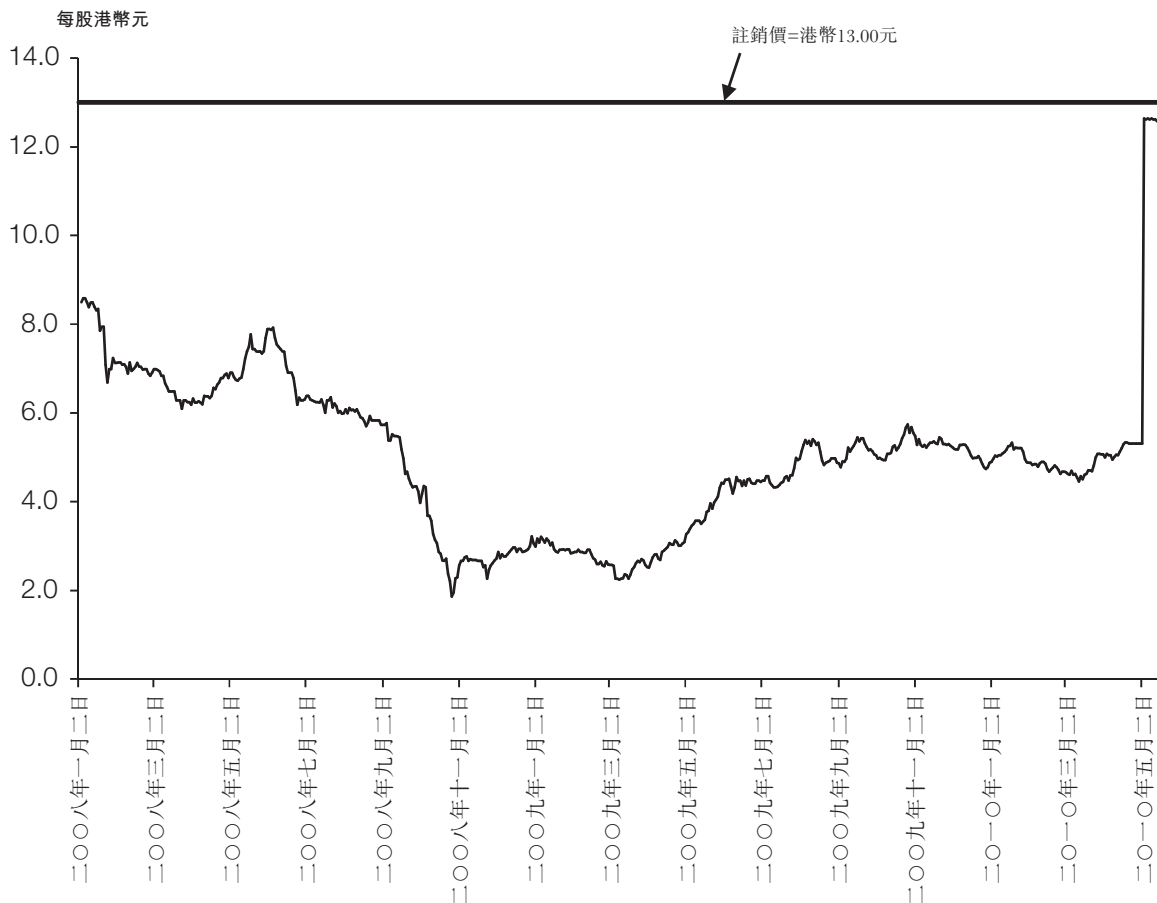
由註銷價反映的較每股經重估資產淨值折讓 12.1% 低於上述過往先例範圍的低端。

## 6. 股價及成交量

### (i) 股價

下述股價走勢圖呈列自二〇〇八年一月一日起至最後實際可行日期止（包括首尾兩日）在聯交所所報的每股每日收市價：

股價走勢圖



資料來源：彭博資訊

如上述股價走勢圖所示，股份收市價於回顧期間內時刻低於註銷價。股價於二〇〇八年下半年大幅下跌乃由於全球經濟危機所致。二〇〇八年第四季度起呈現上漲趨勢，此乃由於經濟逐步復甦所致。股份於最後交易日按港幣 5.33 元收市，並於

---

## 新百利函件

---

刊發該公告後飆升至港幣12.62元(即股份於二〇一〇年四月二十八日的收市價)。註銷價每股協議安排股份港幣13.00元較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的每股收市價港幣12.58元溢價約3.34%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣5.33元溢價約143.90%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣5.32元溢價約144.36%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.96元溢價約162.10%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止九十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.96元溢價約162.10%；及
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止一年期間根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.81元溢價約170.27%；

股份於回顧期間在市場上一直以低於註銷價每股協議安排股份港幣13.00元的水平買賣。吾等認為，股份價格近期上漲很可能因公佈該建議而導致。無法保證股份價格於該協議安排未獲批准或失效或因任何原因不能成為無條件後仍將維持在現有水平。

## 新百利函件

### (ii) 成交量

下表分別載列於二〇〇八年一月一日至最後實際可行日期(包括該日)止期間股份每月買賣的總數、每月成交量佔會德豐地產已發行股本的百分比及每月成交量佔公眾股東所持有股份的百分比：

	股份每月 總成交量 (附註1)	每月總成交量佔 已發行股本總數 的概約百分比 (附註2)	每月總成交量佔 公眾持股量 的概約百分比 (附註3)
<b>二〇〇八年</b>			
一月	5,543,275	0.27	1.04
二月	1,808,930	0.09	0.34
三月	5,073,628	0.25	0.96
四月	6,042,902	0.29	1.14
五月	4,556,724	0.22	0.86
六月	3,446,715	0.17	0.65
七月	4,924,870	0.24	0.93
八月	4,656,450	0.22	0.88
九月	2,588,842	0.13	0.49
十月	6,602,088	0.32	1.24
十一月	1,095,449	0.05	0.21
十二月	1,480,846	0.07	0.28
<b>二〇〇九年</b>			
一月	877,861	0.04	0.17
二月	2,297,448	0.11	0.43
三月	7,492,590	0.36	1.41
四月	15,306,932	0.74	2.88
五月	8,417,162	0.41	1.58
六月	6,653,715	0.32	1.25
七月	5,048,349	0.24	0.95
八月	6,922,259	0.33	1.30
九月	8,918,016	0.43	1.68
十月	3,609,803	0.17	0.68
十一月	1,900,979	0.09	0.36
十二月	3,070,625	0.15	0.58
<b>二〇一〇年</b>			
一月	2,569,566	0.12	0.48
二月	2,390,621	0.12	0.45
三月	11,139,092	0.54	2.10
四月	29,369,296	1.42	5.53
二〇一〇年五月一日 至最後實際可行日期	21,675,377	1.05	4.08

附註：

1. 資料來源：彭博資訊
2. 根據2,069,637,125股已發行股份計算。
3. 根據公眾股東於二〇〇八年一月一日起至二〇一〇年三月三十一日持有的531,135,948股股份及於二〇一〇年四月一日起至最後實際可行日期持有的531,138,848股股份計算。

股份在該期間的每月成交量時多時少，在大部分月份中成交量佔公眾人士持有的股份低於2%，惟二〇〇九年四月、二〇一〇年三月、二〇一〇年四月及二〇一〇年五月一日至最後實際可行日期期間除外。二〇一〇年三月成交量相對較高可能由於有利訊息所致，即會德豐地產與會德豐於二〇一〇年三月二日聯合宣布，項目公司代表會德豐地產與新世界合組的財團就柯士甸站地產發展項目的C地盤及D地盤的發展而遞交的投標書已獲香港鐵路有限公司接納。自二〇一〇年四月以來股份的成交量急升很可能由於該建議的公佈所致。

鑒於股份的過往成交量低，吾等認為，倘協議安排股東欲在市場上在該流通量下出售大量股份，則可能對股份市價造成下行壓力。因此，該建議可為協議安排股東提供機會按註銷價出售彼等全部股份（倘股東有意如此）。

### 討論

會德豐地產為香港具有悠久歷史的上市公司。然而，該公司逾三十五年未從股本市場籌集任何款項，如上文「股價及交易量」一段「成交量」分段所述，會德豐地產之股份交投淡靜。所示有限水平的股份買賣時的價格大幅低於相關時間的每股資產淨值。因此，吾等認為，在會德豐地產作為悠久歷史的上市公司後，現時是獨立股東考慮私有化建議的合適時機。

於考慮註銷價每股協議安排股份港幣13元時，吾等考慮的兩個最主要因素為對市價之溢價及較重估資產淨值之折讓。

#### (i) 對市價之溢價

如上文「股價及交易量」一段「股價」小段所載，註銷價對市價之溢價根據截至最後交易日（即緊接宣佈該建議之前）之不同期間介乎約140%至170%。根據吾等函件「比較」一段「私有化先例」分段所載，這溢價大幅高於過往七年主要業務為物業開發

及／或於聯交所投資上市的公司涉及的私有化建議。各個時期的私有化先例的註銷價對市價之溢價的平均數介乎約 52% 至 57%。

除上述分析乃根據最近期期間作出外，註銷價每股協議安排股份港幣 13 元分別較截至公告日期止三年期間平均收市價溢價約 120%。

### (ii) 較重估資產淨值之折讓

如說明文件所載，註銷價每股協議安排股份港幣 13 元較於二〇〇九年十二月三十一日之經審計綜合每股資產淨值（每股港幣 13.45 元）折讓約 3.35%。

會德豐地產集團主要物業（包括招商地產集團 50／50 擁有之公司於中國佛山市持有者）概況載於上文「會德豐地產集團之物業」。會德豐地產集團大部分物業並非全資擁有。組合內大部分物業透過會德豐地產擁有約 75.84% 權益附屬公司會德豐地產（新加坡）持有，會德豐地產（新加坡）於新加坡上市。由萊坊編製該物業之估值報告全文載於協議安排文件附錄二，以供獨立股東垂注。

如該公告所述，會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成，最大資產為會德豐地產擁有九龍倉約 7% 權益。

於吾等審閱會德豐地產集團之資產及負債時，吾等對經審計資產淨值數字作出若干調整如下：

- (a) 根據萊坊之報告物業之估值已更新至二〇一〇年三月三十一日；
- (b) 已上市可供出售投資之市值已於最後實際可行日期計算；及
- (c) 獨立股東除註銷價外將收取二〇〇九年末期股息每股港幣 0.08 元已予扣減。

此等調整致使每股重估資產淨值按港幣 14.79 元計算。吾等認為，此重估資產淨值為獨立股東於評估註銷價對資產淨值折讓時考慮最為相關的數字。註銷價每股協議安排股份港幣 13 元較經重估資產淨值每股港幣 14.79 元折讓約 12.1%。

香港上市地產公司近期並無大量私有化建議。吾等於上文「比較」一段「私有化先例」分段列出吾等認為可資比較之建議。於該等私有化建議中提供之註銷價較有關公司各自的綜合經調整資產淨值折讓介乎 12.3% 至 55.5% (惟晉利地產所述原因以 13.3% 溢價除外)，比較而言該建議為 12.1% 之折讓。於「比較」一段「市價與股份持有人應佔綜合資產淨值之過往折讓」分段中，吾等獲悉，於過往兩年會德豐地產以較綜合資產淨值約 34% 至 83% 之折讓進行買賣。吾等亦於上文「比較」一段「同業比較」分段中載列與會德豐地產相若規模之香港上市地產公司之市價與綜合資產淨值之當前折讓。平均數約為 30%。於所有此等方法中，吾等認為 12.1% 之折讓對獨立股東有利。

除此等兩個主要因素外，相對而言吾等亦給予若干比重予相對較淡靜的股份買賣，詳情載於上文「股價及交易量」一段「成交量」分段所述。股份交投淡靜意味著獨立股東以每股港幣 13 元保證資金退出，吾等認為此機會在可預見未來不大可能再次發生。吾等亦考慮會德豐地產一貫之股息派付記錄；然而，按二〇〇九年每股總股息港幣 0.10 元計算及每股協議安排股份港幣 13 元之註銷價，扣減股息率相對較低，約為 0.8%。

### 意見及建議

根據上文所述主要原因及理由，吾等認為，該建議之條款對獨立股東而言乃屬公平合理。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於法院會議及股東特別大會提呈之決議案，以批准實施協議安排。

此致

獨立董事委員會  
獨立股東 台照

代表  
新百利有限公司  
主席  
邵斌  
謹啟

二〇一〇年五月十九日

本說明文件構成公司條例第 166A 條規定之聲明。

### 有關註銷協議安排股份及支付註銷價的協議安排

#### 1. 緒言

於二〇一〇年四月二十七日，會德豐及會德豐地產的董事會聯合宣布，會德豐於二〇一〇年四月十九日要求董事會向協議安排股東提呈該建議，以考慮根據公司條例第 166 條以協議安排方式將會德豐地產私有化的建議。

該建議涉及於生效日期註銷所有協議安排股份。於協議安排生效後，會德豐地產將成為會德豐間接擁有的全資附屬公司，而股份於聯交所的上市地位將予以撤回。

該建議將遵照香港法例、收購守則及聯交所的有關規定予以實施。

本說明文件旨在說明該建議(尤其是協議安排)的條款及影響，並向協議安排股東提供有關協議安排的其他資料。

謹請協議安排股東特別注意本協議安排文件的下列部分：(1)本協議安排文件第 10 至 16 頁所載的董事會函件；(2)本協議安排文件第 17 頁所載的獨立董事委員會有關該建議的函件；(3)本協議安排文件第 18 至 49 頁所載的獨立財務顧問新百利致獨立董事委員會的函件；及(4)本協議安排文件第 197 至 201 頁所載的協議安排的條款。

#### 2. 該建議的概要

該建議將根據公司條例第 166 條以協議安排方式實施。

根據協議安排，協議安排股份將予以註銷，而於協議安排記錄日期名列會德豐地產股東名冊的各協議安排股東將合資格收取下列款項作為代價：

每股協議安排股份 . . . . . 現金港幣 13.00 元

會德豐已表示，在協議安排過程中將不會修改註銷價。



根據協議安排，會德豐地產的股本將於生效日期通過註銷及償清協議安排股份之方式予以削減。緊接該削減後，會德豐地產的股本將通過按面值向會德豐（或其任何全資附屬公司）配發及發行相等於已註銷的協議安排股份數目的繳足股份之方式恢復至原有金額。因股本削減而於會德豐地產賬項內產生的儲備將用於按面值繳足向會德豐發行的新股份。

於最後實際可行日期，會德豐地產的法定股本為港幣600,000,000元，分為3,000,000,000股股份，而會德豐地產的已發行股本為2,069,637,125股股份。所有股份在有關資本、股息及投票權利的所有方面均具有同等地位。於最後實際可行日期，協議安排股東於531,138,848股股份（相當於會德豐地產全部已發行股本約25.66%）中擁有權益。

根據協議安排，就協議安排股份應付的總代價將由會德豐支付。會德豐就註銷所有協議安排股份應支付的現金總額為港幣6,904,805,024元，將以貸款支付。雖然會德豐董事認為會德豐將能夠以其內部資源償還根據貸款提取的金額及／或予以再融資，但為給予會德豐在管理財務狀況方面的靈活性，須注意會德豐可使用會德豐地產向會德豐分派的股息償還（或於到期前提前償還）貸款項下尚未償還或根據貸款應付的部分金額。

滙豐（其為會德豐就有關該建議的財務顧問）信納，會德豐可獲充足財務資源以根據該建議的條款實施該建議。

### 3. 該建議及協議安排的條件

待以下條件獲達成或豁免（倘適用）後，該建議方可作實及協議安排將告生效並對會德豐地產及所有協議安排股東具有約束力：

- (i) 協議安排（以書面點票方式）獲協議安排股東的過半人數批准，而所涉及之票數佔親身或委派代表出席法院會議及作出投票的協議安排股東所持有的協議安排股份按價值計算的總數不少於四分之三，且：
  - (a) 協議安排（以書面點票方式）獲得批准，而所涉及之票數佔獨立股東親身或委派代表出席法院會議並作出投票所涉及的協議安排股份附帶的投票權不少於75%；及
  - (b) 在法院會議上，就批准協議安排的決議案，以書面點票方式投反對票的票數須不多於獨立股東持有的所有附投票權之協議安排股份的10%；

- (ii) 在股東特別大會上，親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數票，通過特別決議案，批准下列事宜並使之生效：註銷協議安排股份、削減會德豐地產已發行股本及緊隨前述註銷協議安排股份後運用因上述削減股本而於會德豐地產賬項內產生的儲備全數繳足新股份，新股份屆時將向會德豐（或其任何全資附屬公司）配發及發行，以使新發行股份數目相等於註銷的協議安排股份數目；
- (iii) 高等法院分別根據公司條例第 166 條批准協議安排（不論有否修訂）及第 60 條確認削減會德豐地產已發行股本；
- (iv) 就協議安排及削減會德豐地產已發行股本而分別遵守公司條例第 166 條及第 61 條的程序規定；
- (v) 在香港及／或任何其他有關司法管轄區，就該建議向有關當局取得或作出所有授權，或獲得該等有關當局授出所有授權（視乎情況而定）；
- (vi) 在上述各情況下直至及於協議安排生效之時，所有該等授權在未經修訂的情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法管轄區的一切必要法定或規管責任均已獲得遵守，並且就該建議或其相關的任何事宜、文件（包括通函）或有關事項的有關法律、規則、條例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求或明確規定以外的要求；
- (vii) 並無任何因為該建議或協議安排而作出的協議、安排、許可證、特許證或其他文書（而會德豐地產集團任何成員公司屬上述協議、安排、許可證、特許證或其他文書的訂約方，或任何成員公司或其任何資產因此可能受到約束，或享有當中權利或受規限）的條文會導致以下事宜（在各情況下，以就會德豐地產集團整體及該建議而言屬重大者為限）：
  - (a) 會德豐地產集團任何成員公司的任何借款或任何其他債務（無論實際或或然）即時或早於其所指定到期日或償還日期成為或即將成為應償還（或能被宣布為應償還）；
  - (b) 任何該等協議、安排、特許證、許可證或文書（或會德豐地產集團任何成員公司據此產生的權利、法律責任、義務或權益）被終止或不利修訂，或於前述各項下產生任何重大義務或責任或被採取任何重大行動；或

- (c) 對會德豐地產集團任何成員公司的全部或任何部分的業務、財產或資產，設立或強制執行任何抵押、押記或其他擔保權益，或任何該等擔保（不論於何時產生）成為可強制執行，

且並無發生任何事件，該事件根據任何協議、安排、許可證、特許證或其他文書（而會德豐地產集團任何成員公司屬上述協議、安排、許可證、特許證或其他文書的訂約方，或任何該成員公司或其全部或任何資產因此可能受到約束，或享有當中權利或受規限）的條文，將導致發生本(vii)段(a)至(c)分段所載述的事項或情形（在各情況下，以就會德豐地產集團整體及該建議而言屬重大者為限）；

- (viii) 一切銀行同意書及會德豐地產集團任何成員公司在任何現有合同責任下可能需要的其他必要同意書均已取得，且在未經修訂的情況下仍具十足效力及作用（在各情況下，未能取得該同意書就會德豐地產集團整體及該建議而言屬重大者）；

- (ix) 任何司法管轄區的政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或部門，均沒有作出或提出任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或制定、設定或建議任何成文法、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的成文法、規例、要求或法令，可導致該建議或協議安排或據其條款實施協議安排變成無效、不可強制執行、違法或不切實際，或對於該建議或協議安排或據其條款實施協議安排額外施加任何重大不利條件或義務；及

- (x) 自公告日期起：

- (a) 會德豐地產集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營、狀況、盈利或前景並無出現任何就會德豐地產集團整體或該建議而言屬重大的不利變化；及

- (b) 會德豐地產集團任何成員公司（不論作為原告或被告或其他身份）概無提出或仍然面對尚未了結的任何訴訟、仲裁、法律程序、檢控或其他法律程序，有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關法律程序的威脅，且並無接獲書面通知面臨、宣布、提出或仍然面對尚未了結的政府或半官方、國際、監管或調查機關或法院對或就有關任何有關成員公司或其所進行業務作出的調查，且各情況均就會德豐地產集團整體或該建議而言屬重大及不利。

會德豐保留權利豁免第(vii)至(x)項條件的全部或任何特定事項。倘第(v)及(vi)項條件未能達成，則會德豐保留權利評估未能達成有關條件的情況是否重大，並酌情豁免達成該等條件。第(i)至(iv)項條件在任何情況下均不得豁免。

所有上述條件須於二〇一〇年十月三十一日(或會德豐及會德豐地產可能協定或高等法院應會德豐及會德豐地產申請而可能批准的較後日期)或之前獲達成或豁免(倘適用)，否則協議安排將告失效。會德豐地產將作出進一步公告，以提供法院會議及股東特別大會結果詳情。倘所有決議案均於該等會議上獲通過，將會就高等法院聆訊呈請在法院會議上批准協議安排的結果、生效日期及撤回股份於聯交所的上市地位的日期作出進一步公告。

協議安排倘獲批准，將對所有協議安排股東具有約束力，不論彼等是否出席法院會議或於會上投票。

股東、會德豐的股東以及有意投資者須注意，該建議及協議安排的實施須待條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實，因此，該建議未必一定會實施，且協議安排未必一定會生效。股東、會德豐的股東以及有意投資者於買賣股份及會德豐證券(倘適用)時務請審慎行事。倘有關人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

#### 4. 該建議及協議安排的理由及裨益

就協議安排股東而言

註銷價較股份於最後交易日在聯交所所報收市價港幣5.33元溢價約143.90%；並較股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣13.45元折讓約3.35%。

於截至公告日期(包括該日)止十二個月期間內，每股股份在聯交所的最低及最高收市價分別為港幣3.01元及港幣5.76元，而簡單平均收市價則為港幣4.81元。於截至公告日期止三年期間內，每股股份在聯交所的最低及最高收市價分別為港幣1.90元及港幣10.02元，而簡單平均收市價則為港幣5.89元。

註銷價較上述簡單平均收市價分別大幅溢價約170.27%及120.71%。

於截至公告日期(包括該日)止三年期間內,股份在聯交所的流通量限於平均每日成交量為港幣1,321,518元或233,022股股份。該等股份平均每日成交數目僅相當於協議安排股份數目約0.044%。

股份過往通常以較其應佔資產淨值折讓的價格買賣。股份於最後交易日的收市價較每股股份經審核綜合資產淨值折讓約60.37%。與此比較,註銷價較有關每股股份資產淨值折讓3.35%。

謹請閣下特別注意,本協議安排文件第127至186頁根據收購守則第11條載有獨立物業估值師萊坊的物業估值報告,以提供會德豐地產的附屬公司、聯營公司或共同控制實體或通過該等公司持有的物業於二〇一〇年三月三十一日的最新估值,而會德豐地產應佔物業權益估值與其於二〇〇九年十二月三十一日綜合財務狀況表內的物業權益的對賬披露載於本協議安排文件附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」內第6節「物業權益及物業估值報告」。

協議安排股東應注意,根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核財務報表,會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成。謹請協議安排股東特別注意本協議安排文件附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」內第7節「可供出售投資」。

因此,會德豐認為該建議可為協議安排股份持有人提供機會,按較現行市價顯著為高的價格出售彼等的股份及收取現金。鑑於股份的流通量低,會德豐認為該建議亦給予協議安排股份持有人機會,按較上述股份收市價的大幅溢價變現彼等於會德豐地產的投資,並按彼等的意願,將根據協議安排收取的款項投資於其他較股份的流通量為高的投資項目或用作其他用途。

### 就會德豐地產而言

會德豐地產就其未來發展將會有龐大資金需求。在無須遵守以獨立公開上市公司形式來營運而涉及的有關規定的情況下,會德豐地產得以利用會德豐雄厚的財務實力,包括會德豐以更具競爭力的融資條款籌集銀行貸款的能力,為較大型物業發展項目提供資金。此外,於成為會德豐的非上市全資附屬公司後,將可取得會德豐提供的集團系內融資。由於股份的流通量低及在聯交所的成交價較每股資產淨值大幅折讓,公開資本市場並未向會德豐地產提供穩定資金來源。此外,雖然會德豐地產逾三十五年以來未曾於公開股本市場籌集任何資金,股份於聯交所的上市地位使會德豐地產仍須承擔行政成本及其他持續上市費用。倘該等成本及費用得以削減,則所節省的資金可用於會德豐地產的業務營運。



### 就會德豐及會德豐股東而言

該建議將簡化會德豐集團的架構，並將使會德豐得以撤銷一間逾三十五年以來未曾在公開資本市場籌集任何資金的附屬公司的上市地位。會德豐的主要業務包括物業發展及投資，而會德豐地產的主要業務由物業發展及投資組成。整合會德豐及會德豐地產的有關業務及營運預期令會德豐及會德豐地產更為善用資源，因此，整合後的業務預期將令會德豐的集團架構更為高效及具成本效益。

會德豐認為提高於會德豐地產業務的權益符合會德豐股東的長遠利益。

## 5. 會德豐的未來意向

會德豐地產成功私有化後，會德豐有意於短期內維持會德豐地產的現有業務。會德豐無意在實施該建議後對會德豐地產集團的現有營運及管理架構作出任何重大變動，終止僱用會德豐地產集團的僱員，或調動會德豐地產集團的任何固定資產。然而，會德豐將繼續於業務機會出現時作出評估。

## 6. 價值比較

### 6.1 資本價值

聯交所為股份的主要買賣市場，而股份並未於香港或以外的任何其他證券交易所上市。

註銷價較－

- (i) 股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值約港幣13.45元折讓約3.35%；

附註：

- (a) 謹請協議安排股東特別注意，本協議安排文件第127至186頁根據收購守則第11條載有獨立物業估值師萊坊的物業估值報告，以提供會德豐地產的附屬公司、聯營公司或共同控制實體或通過該等公司持有的物業於二〇一〇年三月三十一日的最新估值，而會德豐地產集團應佔物業權益估值與其於二〇〇九年十二月三十一日綜合財務狀況表內的物業權益的對賬披露載於本協議安排文件附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」內第6節「物業權益及物業估值報告」。
- (b) 協議安排股東應注意，根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的經審核財務報表，會德豐地產的大部分資產由可供出售投資組成。謹請協議安排股東特別注意本協議安排文件附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」內第7節「可供出售投資」。

---

## 說明文件

---

- (c) 會德豐地產摘錄自其經審核財務報表的資產淨值已綜合按歷史成本持有的資產及資產於二〇〇九年十二月三十一日的市值。
  - (d) 謹請協議安排股東亦特別注意，本協議安排文件第34至38頁載列的新百利函件內第4節「資產及經重估資產淨值」，尤其是新百利根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日經審核合財務報表，對會德豐地產集團經調整未經審核綜合資產淨值作出的再評估及其中所載調整，據此新百利估計註銷價較其經重估資產淨值（定義見新百利函件）折讓約12.1%。
- (ii) 股份於最後交易日根據聯交所所報的收市價港幣5.33元溢價約143.90%；
  - (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止五個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣5.32元溢價約144.36%；
  - (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止三十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.96元溢價約162.10%；
  - (v) 股份於截至最後交易日（包括該日）止九十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.96元溢價約162.10%；
  - (vi) 股份於截至最後交易日（包括該日）止一年期間根據聯交所所報的平均收市價約港幣4.81元溢價約170.27%；
  - (vii) 股份於最後實際可行日期根據聯交所所報的平均收市價約港幣12.58元溢價約3.34%；
  - (viii) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止五個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣12.60元溢價約3.17%；
  - (ix) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止三十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣8.37元溢價約55.32%；
  - (x) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止九十個完整交易日根據聯交所所報的平均收市價約港幣6.05元溢價約114.88%；及
  - (xi) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止一年期間根據聯交所所報的平均收市價約港幣5.35元溢價約142.99%。



## 6.2 最高及最低收市價

於截至最後交易日前及截至最後實際可行日期止六個月期間，股份的最高收市價為二〇一〇年四月二十八日、二〇一〇年四月三十日及二〇一〇年五月四日的港幣12.62元，而最低收市價為二〇一〇年三月五日的港幣4.48元。

## 6.3 資產淨值

根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的最近期已刊發經審核綜合財務報表，於最後實際可行日期，會德豐地產的經審核綜合資產淨值約為港幣二百七十八億四千二百萬元或約每股港幣13.45元（根據於最後實際可行日期已發行2,069,637,125股股份計算）。據此基準，註銷價較股份於二〇〇九年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值折讓約3.35%。

## 6.4 盈利

根據會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的最近期已刊發經審核綜合財務報表，截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度股東應佔的會德豐地產經審核綜合盈利約為港幣十四億五千八百萬元，於最後實際可行日期相當於每股盈利約港幣0.70元（根據於最後實際可行日期已發行2,069,637,125股股份計算）。

## 6.5 股息

董事已建議在會德豐地產於二〇一〇年五月三十一日舉行的股東週年大會上提呈通過於二〇一〇年六月七日派發截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣0.08元予在二〇一〇年五月三十一日名列會德豐地產股東名冊內的股東。會德豐地產預期不會於生效日期前宣布派發任何其他股息。

## 7. 根據公司條例第166條的協議安排及法院會議

根據公司條例第166條，倘一家公司及其股東或任何類別股東擬訂立安排，則高等法院可在該公司或其任何股東申請時下令該公司股東或該類別股東（視乎情況而定）按高等法院指示的方式召集一次會議。

公司條例第166條明文規定，倘佔親身或委派代表出席上述按高等法院指示召集的一個或多個大會（視乎情況而定）並於會上投票的股東或該類別股東（視乎情況而定）所持股份面值四分之三的大多數股東同意任何安排，則該項安排（倘獲高等法院批准）對全體股東或該類別股東（視乎情況而定）以及該公司均具有約束力。

## 8. 收購守則第2.10條施加的額外規定

除須遵守上文概述公司條例項下的任何規定外，收購守則第2.10條亦規定協議安排僅可於下列情況實行：

- (i) 協議安排於正式召開的無利益關係股份持有人會議上獲得批准，而所涉及之票數佔持有人親身或委派代表出席會議並作出投票所涉及的無利益關係股份（即由會德豐及會德豐一致行動集團成員擁有或控制的股份以外的股份）附帶的投票權不少於75%；及
- (ii) 於該會議上就批准協議安排的決議案投反對票的票數不多於無利益關係股份所附投票權的10%。

## 9. 協議安排的約束力

儘管可能有少數股東並不贊同，惟倘協議安排如上文所述根據公司條例第166條及收購守則第2.10條在法院會議上通過並獲高等法院批准，且其他條件均獲達成或（在獲准的情況下）獲豁免，則會德豐地產及全體協議安排股東均受協議安排約束。

倘協議安排生效，則：

- (i) 所有協議安排股份將被註銷，會德豐地產的已發行股本將據此由約港幣四億一千三百九十萬元削減至約港幣三億零七百七十萬元（假設其股權架構於生效日期或之前並無改變），且所有代表持有該等已註銷協議安排股份的股票將不再作為所有權的證明；
- (ii) 通過增設數目相等於已註銷的協議安排股份數目的新股份，會德豐地產的已發行股本將獲增至原本的約港幣四億一千三百九十萬元；
- (iii) 於生效日期，因上述股本削減而將在會德豐地產賬項中產生的進賬額，將用作按面值繳足所增設的新股份數目（相等於已註銷的協議安排股份數目），而該等入賬列作繳足的新股份將予配發及發行予會德豐或其任何全資附屬公司；及
- (iv) 會德豐將就協議安排股東於協議安排記錄日期所持有的每股協議安排股份向彼等支付每股協議安排股份港幣13.00元的註銷價。

## 10. 該建議對會德豐地產股權架構的影響

下表載列會德豐地產於最後實際可行日期及緊接該建議完成(假設會德豐地產的股權架構於生效日期或之前並無其他變動)後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		於該建議完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>非協議安排股份</b>				
Myers Investments Limited (附註1及2)	1,538,498,277	74.34	1,538,498,277	74.34
會德豐(附註1及2)	0	0.00	531,138,848	25.66
<b>協議安排股份</b>				
會德豐一致行動的人士 (Myers Investments Limited 除外)(附註2)	4,513,834	0.22	0	0.00
其他協議安排股東	526,625,014	25.44	0	0.00
合計	<u>2,069,637,125</u>	<u>100.00</u>	<u>2,069,637,125</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) Myers Investments Limited 為於英屬處女群島註冊成立之公司，並由會德豐間接全資擁有。
- (2) 於最後實際可行日期，會德豐一致行動集團共計持有1,543,012,111股股份，相當於已發行股份約74.56%。

## 11. 有關會德豐地產的資料

會德豐地產為於香港註冊成立的有限公司，其股份在香港上市逾六十年。會德豐地產集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途以及投資控股。

謹請閣下垂注作為本協議安排文件附錄而載於第69至195頁的附錄一「有關會德豐地產集團的財務資料」、附錄二「會德豐地產的物業估值報告」及附錄三「一般資料」。

## 12. 有關會德豐的資料

會德豐為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為20。會德豐集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。

會德豐由 HSBC Trustee (Guernsey) Limited 擁有 1,095,300,362 股股份 (約佔會德豐已發行股本的 53.91%)，根據適用於上市公司董事或主要行政人員的證券及期貨條例第十五部的若干條文，吳光正先生被視為於其中 995,221,678 股股份 (約佔會德豐已發行股本的 48.98%) 中佔有權益。此外，據吳包陪容女士根據證券及期貨條例第 336 條所報告，吳光正先生亦於或被視為於 209,712,652 股股份 (約佔會德豐已發行股本的 10.32%) 中佔有權益。

### 13. 股票、買賣及上市

於協議安排生效 (現預期為二〇一〇年七月二十二日 (星期四) 或前後) 後，全部協議安排股份將予以註銷及銷毀，而代表協議安排股份的所有股票將不再作為所有權的證明。

待獨立股東於法院會議上批准協議安排及股東於股東特別大會上通過特別決議案以批准因協議安排而產生的股本削減後，會德豐地產將向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位。股東將以公告方式獲通知確切的協議安排記錄日期及撤回股份於聯交所的上市地位之日期。

倘協議安排未獲批准或該建議因任何原因失效或因任何原因而未能成為無條件，則股份在聯交所的上市地位不會被撤回。

### 14. 登記及付款

假設協議安排記錄日期為二〇一〇年七月二十一日 (星期三)，為釐定協議安排下的權利，會德豐地產擬於二〇一〇年七月十六日 (星期五) 至二〇一〇年七月二十一日 (星期三) (或協議安排股東可能以公告方式獲通知的其他日期) 暫停辦理股份過戶登記手續。為合資格享有協議安排下的權利，協議安排股東須確保於會德豐地產暫停辦理股份過戶登記手續前，向股份過戶處遞交彼等股份的相關過戶文件，以彼等或彼等的代名人義登記。股份過戶處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

於協議安排生效後，於協議安排記錄日期下午四時正，名列會德豐地產股東名冊的協議安排股東將獲支付協議安排股份的註銷價。

如屬聯名持有人，則於協議安排記錄日期下午四時正，因股權持有量而於會德豐地產股東名冊名列於前的股份持有人將獲支付協議安排股份的註銷價。

根據協議安排而應支付的註銷價的支票將盡快但無論如何不遲於生效日期後十個歷日內寄發予協議安排股份的持有人。按協議安排於二〇一〇年七月二十二日(星期四)或前後生效的基準計算，預期協議安排項下現金權利的付款支票將於二〇一〇年七月三十日(星期五)或之前寄發。除非股份過戶處收到任何其他特定書面指示，否則支票將寄發予有權收取支票人士各自於會德豐地產股東名冊內的登記地址，如屬聯名持有人，則寄發予有關聯名股權項下股東名冊名列於前的人士的登記地址。所有該等支票的郵遞風險概由有權收取支票的人士承擔，會德豐、會德豐地產、滙豐或彼等各自的董事、高級行政人員、僱員或代理對寄發支票的任何損失或延誤概不負責。

於寄發該等支票後六個曆月屆滿之日或之後，會德豐將有權取消或撤回任何未兌現或已退回且未兌現支票的付款，惟須將所有有關款項存入以會德豐地產名義在其選定香港持牌銀行開立的存款賬戶。

會德豐地產須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在該日前，倘會德豐地產信納任何人士為該等款項的擁有人，則會德豐地產須從上述賬戶撥付相應金額連同應計利息予有關人士。於生效日期起計六年屆滿後，會德豐根據協議安排支付任何款項的任何進一步義務均予解除，其後會德豐地產須將當時以會德豐地產名義開立的存款賬戶的進賬餘額(如有)轉歸會德豐(或其代名人或兩者)，包括任何應計利息，惟在適用情況下可扣減有關法例規定的任何利息或任何預扣稅或其他稅項或任何其他扣款，並須扣除任何開支。

協議安排股東根據該建議有權享有的註銷價，將完全按照該建議的條款支付，而不附帶任何留置權、抵銷權、反申索或會德豐對任何該等協議安排股東可能以其他方式擁有或聲稱擁有的其他類似權利。

## 15. 海外股東

本協議安排文件乃為遵守香港法例、收購守則及上市規則而編製。倘本協議安排文件根據香港以外司法管轄區的法律而編製，則所披露的資料可能有所不同。

就有關並非居住於香港的協議安排股東而言，彼等可能受彼等所居住或所在的司法管轄區的法律規限。該等協議安排股東應自行了解並遵守任何適用的法律、稅務及規管要求。所有海外協議安排股東有責任完全遵守相關司法管轄區內的法律及法規，包括取

得任何所需的政府批准、外匯管制或其他方面的同意，並辦理其他必要手續及繳付有關司法管轄區的任何發行、轉讓或其他應付稅項。

倘海外協議安排股東收取協議安排文件為任何相關法律或規例所禁止，或僅可於遵行會德豐董事視為過於煩瑣或繁重（或在其他方面不符合會德豐或會德豐股東的最佳利益）的條件或規定後方可執行，則將不會向該等海外股東寄發協議安排文件，惟須獲執行人員根據收購守則第8條附註3授出豁免。

會德豐董事已獲告知，上述各段所述事項於最後實際可行日期並不適用於任何海外協議安排股東。倘該等事項適用於任何海外協議安排股東，則將作出進一步公告。

### 16. 稅項

由於協議安排並不涉及買賣香港股份，故於協議安排生效後無須根據印花稅條例（香港法例第117章）就註銷協議安排股份支付印花稅。

於香港或其他司法管轄區的協議安排股東如對該建議所涉及的稅項，尤其是收取註銷價是否會對該等協議安排股東構成支付香港或其他司法管轄區的稅項的責任等事宜有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，會德豐地產、會德豐、滙豐及新百利或彼等各自的任何董事、高級行政人員、僱員、代理或聯屬公司或涉及該建議的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 17. 法院會議及股東特別大會

會德豐地產謹訂於二〇一〇年六月二十四日（星期四）上午十時正及上午十時三十分（或緊隨法院會議結束或休會後）假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳分別舉行法院會議及股東特別大會，有關通告分別載於本協議安排文件第202至203頁及第204至206頁。

根據高等法院的指示，法院會議將予召開，以考慮及酌情通過相關決議案以批准協議安排（不論有否修訂）。協議安排將待獨立股東於法院會議上以本說明文件第3節「該建議及協議安排的條件」所述方式批准後，方可作實。



緊接法院會議後將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過一項特別決議案以(其中包括)批准有關協議安排的股本削減。特別決議案須獲親身或委派代表出席股東特別大會並投票的股東以所投票數不少於四分之三大多數票批准後方可通過。所有股東均有權出席股東特別大會並就該特別決議案投票。

於最後實際可行日期，會德豐透過其全資附屬公司 Myers Investments Limited 於合共 1,538,498,277 股股份(約佔會德豐地產已發行股本的 74.34%)中擁有權益。於最後實際可行日期，會德豐一致行動的人士(Myers Investments Limited 除外)擁有或控制 4,513,834 股股份(即滙豐集團的成員公司獨家持有或進行全權投資管理的股份)(約佔會德豐地產已發行股本的 0.22%)。由於會德豐及其全資附屬公司擁有的股份並不構成協議安排股份的一部分，故該等股份不會於法院會議上作出投票以批准協議安排。此外，僅獨立股東(為免產生疑問，倘實益擁有人(i)控制該等股份附帶的投票權，(ii)發出有關如何就該等股份投票的指示及(iii)並非會德豐或與會德豐一致行動的人士，且登記擁有人代表實益擁有人持有協議安排股份，則包括滙豐集團的任何成員公司)可於法院會議上投票。

然而，會德豐已指出，若協議安排於法院會議上獲批准，其及其作為股東的全資附屬公司(於最後實際可行日期，會德豐於會德豐地產股本中的所有權益乃透過其全資附屬公司 Myers Investments Limited 持有)將會投票贊成於股東特別大會上提呈的特別決議案，以(其中包括)批准註銷協議安排股份及使之生效，並運用因削減股本而於會德豐地產賬項內產生的儲備悉數繳足屆時向會德豐(或其任何全資附屬公司)配發及發行數目相等於已註銷的協議安排股份數目的新股份。

概無任何協議安排股東已向會德豐作出於法院會議或股東特別大會上投票贊成該建議的不可撤銷承諾。

### 18. 於股東特別大會上要求書面表決的程序

根據會德豐地產章程細則第 74 條，於任何股東大會上提呈大會表決的決議案須以舉手方式表決，惟若以下人士(於宣布舉手投票結果前或當時或撤回書面表決的任何其他要求時)提出要求，則可進行書面表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 不少於五名親身(如股東為公司，則為其正式授權代表)出席或委任代表出席大會並於當時有權在大會上投票的股東；或



- (c) 任何一名或多名親身(如股東為公司，則為其正式授權代表)出席或委任代表出席大會並佔有權於大會上投票的全體股東不少於十分之一投票權的股東；或
- (d) 任何一名或多名親身(如股東為公司，則為其正式授權代表)出席或委任代表出席大會並持有附有大會投票權的股份的股東，而該等股份繳足總金額不少於全部附有該投票權的股份繳足總金額的十分之一。

倘要求以書面方式表決，則須按股東特別大會主席指示的時間(須在提出書面表決要求後三十日內)及形式(包括採用選票或投票單或投票咭)進行。於書面表決時，出席股東特別大會的每位股東有權就其所持有的每股繳足股份投一票。投票結果須在所有方面被視為按指示或要求進行書面表決的大會的決議。

於股東特別大會上，股東特別大會主席將根據會德豐地產的公司章程細則第74條行使權力，根據上市規則第13.39(4)條提呈股東特別大會通告所載的特別決議案，以書面表決方式進行投票表決。

## 19. 應採取的行動

### 19.1 股東應採取的行動

本協議安排文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議或股東特別大會，務請按隨附的粉紅色法院會議代表委任表格(倘閣下為獨立股東)及隨附的白色股東特別大會代表委任表格(倘閣下為股東)所列印指示將有關表格填妥及簽署，連同授權書或其他授權文件(如有)盡快交回股份過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何不遲於下列指定之時間前送達。法院會議適用的粉紅色代表委任表格須不遲於二〇一〇年六月二十二日(星期二)上午十時正交回，股東特別大會適用的白色代表委任表格須不遲於二〇一〇年六月二十二日(星期二)上午十時三十分交回，方為有效。

填妥及交回法院會議或股東特別大會各自的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將視為已遭撤回。

倘閣下並無委任代表亦未能出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

根據上市規則及收購守則，法院會議及股東特別大會上的投票須以書面表決方式進行。

香港的登記擁有人或實益擁有人如對該建議的行政事項（例如日期、文件及程序）有任何疑問，請於星期一至星期五上午九時正至下午六時正致電會德豐地產的股份過戶處卓佳登捷時有限公司，電話為(852) 2980 1333（總機），地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。該查詢熱線不能亦將不會就該建議或協議安排的利弊提供意見，或提供任何財務或法律意見。

為釐定獨立股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，會德豐地產將於二〇一〇年六月二十二日（星期二）至二〇一〇年六月二十四日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票表決，所有過戶文件連同有關股票，須於二〇一〇年六月二十一日（星期一）下午四時三十分前交回卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

會德豐地產將就法院會議及股東特別大會結果發表公告。倘所有決議案均於該等會議上獲通過，將會就最高法院聆訊呈請批准協議安排的結果、生效日期及撤回股份在聯交所上市地位的日子作出進一步公告。

### 19.2 股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

會德豐地產不會承認以信託方式持有任何股份的任何人士。

倘閣下為實益擁有人，且股份登記於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或第三方名下，閣下須聯絡該登記擁有人，以便就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向該登記擁有人作出指示或訂立有關安排。

倘閣下為實益擁有人，並欲親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下須直接聯絡該登記擁有人作出適當安排，以便閣下出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下作為其代表。

不然，倘閣下為實益擁有人，並欲親身出席法院會議及／或股東特別大會，則閣下可安排將其若干或全部股份轉讓至閣下的名下。

登記擁有人須根據會德豐地產章程細則的所有相關條文於有關法院會議及／或股東特別大會上委任代表。

倘由登記擁有人委任代表，則有關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並按本協議安排文件所特別說明的方式於遞交有關代表委任表格的截止時間前提交。

登記擁有人填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，仍可親身出席法院會議或股東特別大會並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將視作已被撤回。

倘閣下為實益擁有人，且股份存於中央結算系統並以香港結算代理人的名義登記，除非閣下屬於獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，否則閣下如欲就協議安排投票，閣下須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士（彼為中央結算系統參與者或已將有關股份存於中央結算系統參與者），向彼等發出有關投票之指示，或安排將若干或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉讓至閣下的名下。就以香港結算代理人之名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」作出有關協議安排之投票程序。

## 20. 協議安排的成本

協議安排及其對會德豐地產所產生的實施成本預期約為港幣一千二百萬元，其中主要包括財務顧問、法律顧問、會計、印刷費用及其他有關開支。

會德豐將承擔協議安排及其附帶的所有成本、費用及開支以及進行協議安排的所有成本。

## 21. 其他資料

有關該建議的其他資料載於本協議安排文件的附錄，該等資料均為本說明文件的一部分。

股東及協議安排股東僅可依賴本協議安排文件所載的資料。會德豐、會德豐地產、滙豐、新百利及任何彼等各自的董事、高級行政人員、僱員、代理、聯屬公司或該建議涉及的任何人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本協議安排文件內載有的資料。

## 22. 語言

本協議安排文件及隨附之代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 23. 推薦建議

謹請閣下垂注以下內容：

- (a) 本協議安排文件第 15 頁所載「董事會函件」內「推薦建議」一段；
- (b) 本協議安排文件第 17 頁載列的獨立董事委員會函件；及
- (c) 本協議安排文件第 18 至 49 頁載列的新百利致獨立董事委員會函件。

## 1. 財務摘要

會德豐地產集團截至二〇〇七年三月三十一日止年度、截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月、截至二〇〇八年十二月三十一日止年度及截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的年度業績的財務資料乃摘錄自會德豐地產集團已刊發的相關經審核財務報表。會德豐地產集團的核數師畢馬威會計師事務所已分別於其日期為二〇〇七年六月六日、二〇〇八年三月十八日、二〇〇九年三月十七日及二〇一〇年三月十六日的報告內表示對截至二〇〇七年三月三十一日止年度、截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月、截至二〇〇八年十二月三十一日止年度及截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的該等財務報表並無保留意見。

	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	二〇〇七年 四月一日至 二〇〇七年 十二月三十一日 期間 港幣百萬元	截至 二〇〇七年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元
營業額	1,201	6,269	840	862
直接成本及營業費用	(336)	(4,373)	(246)	(154)
銷售及推銷費用	(44)	(13)	(8)	(6)
行政及公司費用	(130)	(116)	(112)	(148)
<b>營業盈利</b>	<b>691</b>	<b>1,767</b>	<b>474</b>	<b>554</b>
出售投資物業的盈利	126	—	—	119
投資物業之公允價值增加	818	527	1,446	406
其他收入／(虧損)淨額	91	(73)	123	33
其它(扣除)／計入淨額	(124)	(1,105)	—	23
	1,602	1,116	2,043	1,135
財務支出	(3)	(12)	(16)	(72)
所佔聯營公司除稅後業績	90	(71)	96	176
除稅前盈利	1,689	1,033	2,123	1,239
所得稅	(50)	(27)	(329)	(66)
	1,639	1,006	1,794	1,173
<b>已終止經營業務：</b>				
是年／是期盈利	—	—	—	58
出售附屬公司的淨盈利	—	—	—	475
是年／是期盈利	1,639	1,006	1,794	1,706

	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	二〇〇七年 四月一日至 二〇〇七年 十二月三十一日 期間 港幣百萬元	截至 二〇〇七年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元
<b>應佔盈利：</b>				
股東	1,458	816	1,540	1,450
少數股東權益	181	190	254	256
	<u>1,639</u>	<u>1,006</u>	<u>1,794</u>	<u>1,706</u>
<b>股東應佔股息</b>				
已宣布派發的中期股息	41	41	41	41
擬派發的末期股息	166	166	166	166
	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>
<b>每股盈利</b>				
持續經營業務	港幣0.70元	港幣0.39元	港幣0.74元	港幣0.51元
已終止經營業務	—	—	—	港幣0.19元
	<u>港幣0.70元</u>	<u>港幣0.39元</u>	<u>港幣0.74元</u>	<u>港幣0.70元</u>
<b>每股股息</b>	<u>港幣0.10元</u>	<u>港幣0.10元</u>	<u>港幣0.10元</u>	<u>港幣0.10元</u>

## 2. 會德豐地產集團截至二〇〇九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表

以下有關會德豐地產集團的財務資料乃摘錄自會德豐地產集團截至二〇〇九年十二月三十一日止年度已公布的經審核財務報表。

## 綜合收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	1	1,201	6,269
直接成本及營業費用		(336)	(4,373)
銷售及推銷費用		(44)	(13)
行政及公司費用		(130)	(116)
營業盈利	1及2	691	1,767
出售一投資物業之盈利	3	126	—
投資物業之公允價值增加	12	818	527
其他收入／(虧損)淨額	4	91	(73)
其他扣除淨額	5	(124)	(1,105)
		1,602	1,116
財務支出	6	(3)	(12)
所佔聯營公司除稅後業績	7	90	(71)
除稅前盈利		1,689	1,033
所得稅	8	(50)	(27)
是年盈利		<u>1,639</u>	<u>1,006</u>
應佔盈利：			
股東	9	1,458	816
少數股東權益		181	190
		<u>1,639</u>	<u>1,006</u>
每股盈利—基本及攤薄	10	<u>港幣0.70元</u>	<u>港幣0.39元</u>



## 綜合全面收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是年盈利	1,639	1,006
是年其他全面收益／(支出)(除稅後)		
折算財務報表之匯兌差額		
— 附屬公司	261	(95)
— 聯營公司	2	65
可供出售投資重估儲備變動淨額：	6,435	(5,429)
年內確認之公允價值變動	6,323	(6,657)
轉撥至收益表之重新分類調整：		
— 減值虧損	124	1,105
— 出售收益	(12)	(91)
撥回與重估收益有關之遞延稅項	—	214
是年其他全面收益／(支出)	6,698	(5,459)
是年全面收益／(支出)總額	8,337	(4,453)
應佔全面收益／(支出)總額：		
股東	7,803	(4,421)
少數股東權益	534	(32)
	8,337	(4,453)

## 綜合財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,303	7,478
其他物業、廠房及設備		6	676
固定資產總額	12	8,309	8,154
聯營公司權益	14	1,360	1,480
可供出售投資	15	12,071	5,643
遞延稅項資產	23	66	101
遞延應收賬項	16	9	12
		<u>21,815</u>	<u>15,390</u>
<b>流動資產</b>			
發展中並擬作出售的物業	17	7,514	6,889
待沽物業	17	185	102
貿易及其他應收賬項	18	616	850
持有至到期的投資	15	15	—
銀行存款及現金	19	6,969	5,593
		<u>15,299</u>	<u>13,434</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	20	(699)	(744)
銀行借款	21	(721)	(512)
出售物業定金	22	(3,617)	(2,208)
應付同母系附屬公司款項		(65)	(40)
應付稅項	8(c)	(33)	(314)
		<u>(5,135)</u>	<u>(3,818)</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>10,164</u>	<u>9,616</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>31,979</u>	<u>25,006</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	21	(569)	(1,602)
遞延稅項負債	23	(659)	(688)
		<u>(1,228)</u>	<u>(2,290)</u>
<b>資產淨額</b>		<u><u>30,751</u></u>	<u><u>22,716</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	414	414
儲備		27,428	19,832
<b>股東權益</b>		27,842	20,246
<b>少數股東權益</b>		2,909	2,470
<b>權益總額</b>		<u><u>30,751</u></u>	<u><u>22,716</u></u>

## 公司財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	13	1,837	1,816
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項		(4)	(4)
<b>資產淨額</b>		<u>1,833</u>	<u>1,812</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	414	414
儲備		1,419	1,398
<b>股東權益</b>	25(b)	<u>1,833</u>	<u>1,812</u>

## 綜合權益轉變報表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	股東權益					少數 股東權益	權益總額
	股本	投資 重估儲備	匯兌及 其他儲備*	盈餘儲備	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇九年一月一日	414	462	980	18,390	20,246	2,470	22,716
是年全面收益總額	—	6,148	197	1,458	7,803	534	8,337
已付二〇〇八年末期股息(附註11)	—	—	—	(166)	(166)	—	(166)
已付二〇〇九年中中期股息(附註11)	—	—	—	(41)	(41)	—	(41)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	(95)	(95)
二〇〇九年十二月三十一日	<u>414</u>	<u>6,610</u>	<u>1,177</u>	<u>19,641</u>	<u>27,842</u>	<u>2,909</u>	<u>30,751</u>
二〇〇八年一月一日	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
是年全面支出總額	—	(5,224)	(13)	816	(4,421)	(32)	(4,453)
已付二〇〇七年末期股息	—	—	—	(166)	(166)	—	(166)
已付二〇〇八年中中期股息(附註11)	—	—	—	(41)	(41)	—	(41)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	(94)	(94)
二〇〇八年十二月三十一日	<u>414</u>	<u>462</u>	<u>980</u>	<u>18,390</u>	<u>20,246</u>	<u>2,470</u>	<u>22,716</u>

\* 於匯兌及其他儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣五百萬元(二〇〇八年：港幣五百萬元)及股本儲備為數港幣六億零八百萬元(二〇〇八年：港幣六億零八百萬元)。

## 綜合現金流量表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

		二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
來自營業的現金	附註 (a)	1,513	1,986
已收利息		11	38
已付利息		(16)	(43)
已收上市投資的股息		200	233
已收聯營公司的股息		81	77
已付香港利得稅		(21)	(27)
已付海外利得稅		(257)	(14)
營業業務所得的現金淨額		<u>1,511</u>	<u>2,250</u>
投資業務			
出售一附屬公司所得淨款項	(b)	923	—
出售可供出售投資所得款項		134	302
出售物業所得款項		—	121
購入可供出售投資		(165)	(881)
購入持有至到期的投資		(15)	—
購置固定資產		(68)	(73)
減少遞延應收賬項		3	3
減少／(增加)聯營公司淨額		131	(484)
新增有抵押銀行存款		—	(59)
投資業務所得／(所用)的現金淨額		<u>943</u>	<u>(1,071)</u>
融資活動			
償還銀行借款		(897)	(629)
提取銀行借款		22	29
已付股東股息		(207)	(248)
已付少數股東股息		(95)	(94)
融資活動所用的現金淨額		<u>(1,177)</u>	<u>(942)</u>
現金及現金等值增加淨額		1,277	237
於一月一日的現金及現金等值結存		5,513	5,293
匯率變動的影響		97	(17)
於十二月三十一日的現金 及現金等值結存	(c)	<u><u>6,887</u></u>	<u><u>5,513</u></u>

## (a) 綜合現金流量表附註

除稅前盈利與營業所得的現金對賬

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,689	1,033
調整：		
所佔聯營公司除稅後業績	(90)	71
利息收入	(12)	(38)
利息支出	3	12
折舊	2	1
上市投資的股息收入	(200)	(233)
出售可供出售投資之淨(盈利)/虧損	(72)	2
出售一附屬公司之盈利(附註b)	(126)	—
投資物業之公允價值增加	(818)	(527)
可供出售投資減值虧損	124	1,105
出售物業淨盈利	—	(19)
營運資金變動前的營業盈利	500	1,407
增加發展中並擬作出售的物業	(1,007)	(1,045)
減少待沽物業	312	4,266
減少/(增加)貿易及其他應收賬項	226	(521)
增加應付同母系附屬公司款項	25	6
(減少)/增加貿易及其他應付賬項	(29)	172
增加/(減少)出售物業定金	1,409	(2,264)
營運資金的匯兌差額	77	(35)
來自營業的現金	<u>1,513</u>	<u>1,986</u>

## (b) 出售一附屬公司所得淨款項

該附屬公司的現金流量及淨資產如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元
投資物業	871
流動資產	8
流動負債	(22)
遞延稅項負債	(59)
出售資產的淨額	<u>798</u>
出售一投資物業之盈利	126
所得淨款項	<u>924</u>
出售所得：	
會德豐地產集團已收現金(減除費用)	924
減：出售附屬公司時的現金	(1)
	<u>923</u>

## (c) 現金及現金等值

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金 (附註19)	6,969	5,593
減：已抵押銀行存款	(82)	(80)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	<u>6,887</u>	<u>5,513</u>

## 財務報表附註

## 1. 分部資料

會德豐地產集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部為地產發展、地產投資和投資及其他。會德豐地產集團並沒有把其他經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產發展分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷會德豐地產集團主要於香港、新加坡和中國的銷售物業有關的活動。

地產投資分部包括會德豐地產集團的投資物業租賃，這些投資物業主要包括於香港及新加坡的零售和寫字樓物業。

投資及其他分部包括管理會德豐地產集團的公司資產及負債、可供出售投資、金融工具及其他財務運作等活動。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及應佔聯營公司業績來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟所得稅資產除外。

## (a) 分部業績之分析

截至年度	營業額		出售之投資物業之盈利		投資物業之公允價值增加		其他收入/ (虧損)淨額		其他扣除淨額		財務支出		聯營公司		除稅前盈利	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇九年十二月三十一日																
地產發展	568	235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	325	
香港	568	203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	-	273	
新加坡	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	
中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	
地產投資	421	328	126	818	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	1,269	
香港	183	132	126	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394	
新加坡	238	196	-	682	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	875	
投資及其他	212	187	-	-	91	-	-	(124)	-	-	-	-	-	-	154	
分部總額	1,201	750	126	818	91	-	-	(124)	(3)	-	-	-	90	-	1,748	
公司費用	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	
會德豐地產集團總額	1,201	691	126	818	91	-	-	(124)	(3)	-	-	-	90	-	1,689	
二〇〇八年十二月三十一日																
地產發展	5,614	1,323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71)	-	1,252	
香港	206	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	-	94	
新加坡	5,408	1,272	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	
中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(114)	-	(114)	
地產投資	384	269	-	527	-	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	784	
香港	176	119	-	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167	
新加坡	208	150	-	479	-	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	617	
投資及其他	271	236	-	-	(73)	-	-	(1,105)	-	-	-	-	-	-	(942)	
分部總額	6,269	1,828	-	527	(73)	-	-	(1,105)	(12)	-	-	-	(71)	-	1,094	
公司費用	-	(61)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61)	
會德豐地產集團總額	6,269	1,767	-	527	(73)	-	-	(1,105)	(12)	-	-	-	(71)	-	1,033	



## (b) 分部資產之分析

	總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產發展	8,240	7,827
香港	2,506	2,172
新加坡	5,734	5,655
地產投資	8,364	8,165
香港	2,498	3,226
新加坡	5,866	4,939
投資及其他	19,084	11,251
分部資產	35,688	27,243
聯營公司(地產發展)	1,360	1,480
未能作出分配的項目	66	101
會德豐地產集團總額	37,114	28,824

未能作出分配的項目包括遞延稅項資產。

## (c) 地區資料

	收入		營業盈利	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
香港	909	558	448	297
新加坡	292	5,711	243	1,470
會德豐地產集團總額	1,201	6,269	691	1,767

	指定非流動資產		總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
香港	2,576	3,282	16,715	11,096
新加坡	5,816	4,934	19,113	16,298
中國	1,286	1,430	1,286	1,430
會德豐地產集團總額	9,678	9,646	37,114	28,824

指定非流動資產即遞延稅項資產及可供出售投資以外的非流動資產。

在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內，會德豐地產集團的資本性開支為港幣六千八百萬元(二〇〇八年：港幣七千三百萬元)。會德豐地產集團並無重大的折舊及攤銷。年內港幣一千二百萬元(二〇〇八年：港幣三千八百萬元)的利息收入乃涉及投資及其他分部。

## 2. 營業盈利

## (a) 營業盈利

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
職工成本－包括界定供款退休計劃供款港幣二百萬元 (二〇〇八年：港幣二百萬元)	45	50
年內已出售銷售物業成本	275	4,270
折舊	2	1
核數師酬金：		
核數服務	3	3
其他服務	1	1
經營租賃的租金收入減支出	(337)	(280)
上市投資股息收入	(200)	(233)
利息收入	(12)	(38)
	<u>45</u>	<u>50</u>

除上述職工成本直接於綜合收益表內扣除外，為數港幣二千八百萬元(二〇〇八年：港幣二千九百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

## (b) 董事酬金

在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度已付或應付董事的酬金(全皆為董事袍金)臚列如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>董事會</b>		
吳光正	56	64
周明權	60 <sup>(ii)</sup>	71
李唯仁	40	48
吳梓源	40	48
徐耀祥	56	64
黃光耀	40	48
<b>獨立非執行董事</b>		
劉菱輝	60 <sup>(ii)</sup>	71
陸觀豪	40	34
余灼強	60 <sup>(ii)</sup>	71
<b>前任董事</b>		
李大壯	—	13
	<u>452</u>	<u>532</u>

附註：

- (i) 在截至二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日止年度，除上述董事袍金外，會德豐地產集團並沒有支付或應付予董事其他酬金，也沒有為彼等支付或應付任何薪金、房屋或其他津貼、非硬性花紅、實物福利、退休金計劃供款、任何離職補償及／或促使加入會德豐地產集團所得利益。
- (ii) 在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收取或應收港幣二萬元(二〇〇八年：港幣二萬三千七百五十元)作為擔任審核委員會成員的酬金。

**(c) 五位最高薪僱員**

茲將會德豐地產集團五位最高薪僱員在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的酬金(不包括按銷售佣金形式而已付或應付予有關僱員的金額)，其中沒有董事，分析如下：

**(i) 酬金總額**

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其他津貼、及實物福利	15	13
非硬性及／或按業績而定的花紅	21	23
	<u>36</u>	<u>36</u>

**(ii) 酬金級別**

級別(以港幣計算)	二〇〇九年 人數	二〇〇八年 人數
1,000,001元至1,500,000元	1	1
2,000,001元至2,500,000元	1	—
2,500,001元至3,000,000元	1	2
3,500,001元至4,000,000元	1	—
4,000,001元至4,500,000元	—	1
23,500,001元至24,000,000元	—	1
25,500,001元至26,000,000元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>

**3. 出售—投資物業之盈利**

於二〇〇九年十二月，會德豐地產集團以港幣九億三千五百萬元出售健威坊及變現出售盈利港幣一億二千六百萬元。

**4. 其他收入／(虧損)淨額**

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
出售可供出售投資之淨盈利／(虧損)	72	(2)
外匯期貨合約淨收益／(虧損)	19	(96)
其他	—	25
	<u>91</u>	<u>(73)</u>

出售可供出售投資之淨盈利／(虧損)，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣一千二百萬元(二〇〇八年：港幣九千一百萬元)。

**5. 其他扣除淨額**

其他扣除淨額港幣一億二千四百萬元(二〇〇八年：港幣十一億零五百萬元)乃會德豐地產新加坡有限公司為其於SC Global Developments Ltd(「SC Global」)及Hotel Properties Limited(「HPL」)的可供出售投資所作的進一步的減值撥備。

## 6. 財務支出

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
在五年內償還的銀行借款及透支利息	16	43
其他財務支出	8	4
	24	47
減：撥作資產成本	(21)	(35)
	3	12

(a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為1.0% (二〇〇八年：1.7%)。

(b) 以上的總利息成本是以攤銷成本列值的附息借款之利息。

## 7. 所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利為港幣九千萬元 (二〇〇八年：虧損港幣七千一百萬元)，包括主要由聯營公司所持有的碧堤半島單位及位於佛山的物業單位的銷售所產生的應佔盈利。上一個財政年度所佔聯營公司虧損包括會德豐地產集團所佔由聯營公司為一個中國項目作出的減值撥備港幣一億零三百萬元。

## 8. 所得稅

綜合收益表內稅項支出之組成如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港利得稅	20	20
海外稅項	35	244
以往年度撥備的高估 (附註 8e)	(63)	(210)
	(8)	54
遞延稅項 (附註 23)		
投資物業之公允價值變動	25	90
源自及撥回暫時性差額	52	7
稅率變動之影響	(19)	(20)
現確認以往未確認之稅務虧損之利益 (附註 8e)	—	(104)
	58	(27)
	50	27

(a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利分別以16.5% (二〇〇八年：16.5%) 及17% (二〇〇八年：18%) 稅率計算。

新加坡政府於二〇〇九年財政年度開始將企業所得稅稅率由18%調低至17%。

(b) 其他海外稅項乃按照對會德豐地產集團徵稅的國家的適用稅率計算。

(c) 於綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。

(d) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項為港幣一千八百萬元 (二〇〇八年：港幣七百萬元)，已列入所佔聯營公司除稅後業績內。

- (e) 二〇〇八年稅項撥備高估，主要因為新加坡稅務局裁定出售Hamptons Group Limited之盈利屬資本性質，因此會德豐地產新加坡撥回為該盈利作出的稅項撥備，以及將某些稅項虧損（已獲新加坡稅務局同意）確認為一項遞延稅項資產為數港幣一億零四百萬元。
- (f) 實際的總稅項支出與以除稅前盈利按適用稅率計算之稅項的對賬：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,689	1,033
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	286	202
以所佔聯營公司除稅後業績的名義稅項	(18)	(7)
不可作抵扣支出的稅務影響	34	224
毋須課稅收入的稅務影響	(188)	(56)
未確認之稅務虧損的稅務影響	1	24
以往年度未確認稅務虧損抵銷的稅務影響	(33)	(26)
確認以往未確認之稅項虧損的稅務影響	—	(104)
稅率變動對遞延稅項結存的影響	(19)	(20)
以往年度稅項撥備的高估	(13)	(210)
實際的總稅項支出	50	27

## 9. 股東應佔的集團盈利

於是年股東應佔的集團盈利包括已列入會德豐地產財務報表內的盈利為數港幣二億二千八百萬元（二〇〇八年：港幣九百萬元）。

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年股東應佔盈利港幣十四億五千八百萬元（二〇〇八年：港幣八億一千六百萬元）及在截至二〇〇九年與二〇〇八年十二月三十一日止年度一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。

在截至二〇〇九年和二〇〇八年十二月三十一日止年度內，並沒有任何潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11. 股東應佔的股息

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.0仙 （二〇〇八年：每股2.0仙）	41	41
報告日後擬派的末期股息每股8.0仙 （二〇〇八年：每股8.0仙）	166	166
	207	207

- (a) 於報告日後擬派發的末期股息並沒有在報告日確認為一項負債。
- (b) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的末期股息港幣一億六千六百萬元於二〇〇九年批准及派發。

## 12. 固定資產

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其他物業 ／固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>會德豐地產集團</b>					
<b>(a) 原值或估值</b>					
二〇〇八年一月一日	6,964	—	622	104	7,690
匯兌差額	(21)	—	(3)	(1)	(25)
增加	16	—	51	6	73
出售	(8)	—	—	(95)	(103)
重估盈餘	527	—	—	—	527
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	7,478	—	670	14	8,162
匯兌差額	103	38	—	1	142
增加	20	47	—	1	68
重新分類(附註e)	—	670	(670)	—	—
出售	(871)	—	—	(1)	(872)
重估盈餘	149	669	—	—	818
二〇〇九年十二月三十一日	<u>6,879</u>	<u>1,424</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>8,318</u>
<b>累積折舊</b>					
二〇〇八年一月一日	—	—	—	8	8
本年折舊	—	—	—	1	1
出售撥回	—	—	—	(1)	(1)
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	—	—	—	8	8
本年折舊	—	—	—	2	2
出售撥回	—	—	—	(1)	(1)
二〇〇九年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>賬面淨額</b>					
二〇〇九年十二月三十一日	<u>6,879</u>	<u>1,424</u>	<u>—</u>	<u>6</u>	<u>8,309</u>
二〇〇八年十二月三十一日	<u>7,478</u>	<u>—</u>	<u>670</u>	<u>6</u>	<u>8,154</u>
<b>(b) 上列資產的原值或估值分析如下：</b>					
二〇〇九估值	6,879	1,424	—	—	8,303
原值	—	—	—	15	15
	<u>6,879</u>	<u>1,424</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>8,318</u>
二〇〇八估值	7,478	—	—	—	7,478
原值	—	—	670	14	684
	<u>7,478</u>	<u>—</u>	<u>670</u>	<u>14</u>	<u>8,162</u>

## (c) 業權：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
投資物業		
位於香港－長期契約	2,493	3,220
位於香港以外地區－長期契約	4,386	4,258
	<u>6,879</u>	<u>7,478</u>
位於香港以外地區的發展中投資物業－永久契約	1,424	—
	<u>1,424</u>	<u>—</u>
位於香港以外地區的發展中物業－永久契約	—	670
	<u>—</u>	<u>670</u>

## (d) 物業重估

會德豐地產集團位於香港的投資物業於二〇〇九年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司，而位於新加坡的投資物業則由 Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd and Associated Property Consultants Pte. Ltd.，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘，已直接確認在綜合收益表內。

- (e) 因採用《會計準則》第40號的修訂，會德豐地產集團把發展中物業為數港幣六億七千萬重新分類為發展中投資物業。
- (f) 會德豐地產集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣六十八億七千九百萬元(二〇〇八年：港幣七十四億七千八百萬元)。
- (g) 投資物業租金毛額為港幣四億一千萬元(二〇〇八年：港幣三億七千一百萬元)。
- (h) 會德豐地產集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- (i) 會德豐地產集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於一年內	319	345
於一年後而在五年內	403	517
	<u>722</u>	<u>862</u>

- (j) 用作銀行借款抵押的發展中投資物業為數港幣十四億二千四百萬元(二〇〇八年：發展中物業為數港幣六億七千萬元)。



## 13. 附屬公司權益

	會德豐地產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
非上市股份的原值	2,545	2,545
應付附屬公司款項	(708)	(729)
	<u>1,837</u>	<u>1,816</u>

於二〇〇九年十二月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第119頁。

應付附屬公司款項為無抵押及免息貸款，由於預期不會於未來十二個月內償還，故此被分類為非流動項目。

## 14. 聯營公司權益

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
應佔的資產淨額	509	498
應收聯營公司款項	955	1,040
應付－聯營公司款項	(104)	(58)
	<u>1,360</u>	<u>1,480</u>

(a) 於二〇〇九年十二月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第119頁。

(b) 除會德豐地產集團向參與碧堤半島地產發展項目的一聯營公司貸款港幣四千八百萬元(二〇〇八年：港幣五千六百萬元)外(該貸款為有息、無抵押及沒有固定償還條款)，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

(c) 聯營公司的財務資料摘要：

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
<b>財務狀況表</b>				
位於中國的發展中並 擬作出售的物業	3,375	1,687	2,947	1,473
位於香港的待沽物業	243	77	325	103
其他資產	946	446	624	245
資產總額	4,564	2,210	3,896	1,821
負債總額	(3,487)	(1,701)	(2,805)	(1,323)
權益	<u>1,077</u>	<u>509</u>	<u>1,091</u>	<u>498</u>
<b>收益表</b>				
收入	532	230	428	127
除稅前盈利／(虧損)	289	108	(43)	(64)
所得稅	(47)	(18)	(28)	(7)
除稅後盈利／(虧損)	<u>242</u>	<u>90</u>	<u>(71)</u>	<u>(71)</u>

## 15. 金融投資

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
(a) 可供出售投資		
股本證券的市值		
在香港上市	8,820	4,122
在香港以外地區上市	3,251	1,521
	<u>12,071</u>	<u>5,643</u>
(b) 非上市持有至到期的投資	<u>15</u>	<u>—</u>
(c) 以上的股本證券包括會德豐地產集團於一同母系附屬公司—九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的7%權益，而該投資的賬面值超逾會德豐地產集團於二〇〇九年十二月三十一日資產總額的10%，九龍倉的資料詳情臚列如下：		

公司名稱	註冊成立地方	所佔已發行 普通股總數的百分率
九龍倉集團有限公司	香港	7.0

- (d) 在香港以外地區上市的股本證券，包括會德豐地產(新加坡)持有20%(二〇〇八年：20%)權益的HPL及17%(二〇〇八年：17%)權益的SC Global(兩間於新加坡註冊及上市的公司)。會德豐地產集團在HPL董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定。由於會德豐地產集團對HPL沒有重大影響力。因此，該股本投資並沒有分類為聯營公司。
- (e) 在二〇〇九年十二月三十一日，已個別減值的可供出售投資的公允價值為港幣六億一千五百萬元(二〇〇八年：港幣七億六千七百萬元)及減值虧損為數港幣一億二千四百萬元(二〇〇八年：港幣十一億零五百萬元)於本年度的全面收益表內確認。
- (f) 持有至到期的投資是非上市的及其於二〇〇九年十二月三十一日的賬面值接近其公允價值。

## 16. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬項。

## 17. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- (a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣二億零五百萬元(二〇〇八年：港幣二億零四百萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣四十一億四千萬元(二〇〇八年：港幣六十五億八千一百萬元)，預期在一年後始大致完成及回本。
- (c) 用作會德豐地產集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣三十億一千二百萬元(二〇〇八年：港幣二十八億零三百萬元)。

(d) 包括在發展中並擬作出售的物業／待沽物業中的租賃土地及永久年期土地的賬面值摘要如下：

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,392	1,596
中期契約	190	212
	<u>1,582</u>	<u>1,808</u>
位於香港以外地區		
永久年期	4,220	4,115
	<u>5,802</u>	<u>5,923</u>

### 18. 貿易及其他應收賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項及以發票日期計算的賬齡分析如下：

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	2	8
三十一日至六十日	—	3
九十日以上	42	—
	<u>44</u>	<u>11</u>
應計銷售款項	465	804
購入物業所支付的定金	8	11
衍生金融工具資產(附註26b)	16	—
其他應收賬項	83	24
	<u>616</u>	<u>850</u>

應計銷售款項主要是在年結日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按會德豐地產集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額(繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出)包括在應計銷售款項內。

會德豐地產集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日，會德豐地產集團的貿易應收賬項(包括已逾期的貿易應收賬)皆無減值。該等應收賬項涉及各類顧客，而該等顧客近期並無拖欠紀錄及其信貸質素並無重大改變。會德豐地產集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

## 19. 銀行存款及現金

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
銀行存款及現金		
無抵押	6,887	5,513
已抵押	82	80
	<u>6,969</u>	<u>5,593</u>

銀行存款及現金中包括預售新加坡物業的部分售樓收入為數港幣十八億二千三百萬元(二〇〇八年：港幣十五億四千三百萬元)，而該等銀行存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展項目的相關支出。

## 20. 貿易及其他應付賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於以下期間應付貿易數額：		
零至三十日	70	121
三十一日至六十日	97	36
六十一日至九十日	54	12
九十日以上	179	215
	<u>400</u>	<u>384</u>
租賃按金	106	113
衍生金融工具負債(附註26b)	—	40
其他應付賬項	193	207
	<u>699</u>	<u>744</u>

預期於一年後支付之貿易及其他應付賬項(主要為租賃按金)為數港幣八千九百萬元(二〇〇八年：港幣九千二百萬元)。會德豐地產集團認為折現該等貿易及其他應付賬項所產生的影響並不重大。所有其他貿易及其他應付賬項則預期於一年內支付或接獲通知時償還。

## 21. 銀行借款

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
流動負債		
有抵押銀行借款	721	—
無抵押銀行借款	—	512
	<u>721</u>	<u>512</u>
非流動負債		
有抵押銀行借款	569	1,602
	<u>569</u>	<u>1,602</u>
銀行借款總額	<u>1,290</u>	<u>2,114</u>
銀行借款還款期：		
一年內	721	512
一年後而在兩年內	569	1,043
兩年後而在三年內	—	559
	<u>721</u>	<u>1,043</u>
銀行借款總額	<u>1,290</u>	<u>2,114</u>

(a) 上述皆為會德豐地產新加坡的銀行借款及以新加坡元為本位。該等借款對會德豐地產及其全資附屬公司皆無追索權。所有銀行借款皆以攤銷成本列值。

(b) 會德豐地產集團銀行借款的利率剖析如下：

	二〇〇九年		二〇〇八年	
	實際利率	港幣百萬元	實際利率	港幣百萬元
浮息銀行借款				
有抵押	0.83-1.06%	1,290	1.53-1.55%	1,602
無抵押	—	—	1.91%	512
		<u>1,290</u>		<u>2,114</u>

(c) 茲將會德豐地產集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
發展中投資物業	1,424	670
發展中並擬作出售的物業	3,012	2,803
	<u>4,436</u>	<u>3,473</u>

(d) 會德豐地產集團並沒有任何借款受金融機構的財務條款所限制。

## 22. 出售物業定金

預期於一年後始於綜合收益表內確認為收入的出售物業定金為數港幣十六億三千六百萬元(二〇〇八年：港幣二十一億八千萬元)。

## 23. 遞延稅項

(a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
遞延稅項負債	659	688
遞延稅項資產	(66)	(101)
遞延稅項負債淨額	<u>593</u>	<u>587</u>

遞延稅項(資產)/負債的組成部分和本年度變動如下：

	投資		超逾有關	稅務虧損的	總額
	物業重估 港幣百萬元	投資重估 港幣百萬元	折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	未來利益 港幣百萬元	
會德豐地產集團					
二〇〇八年一月一日	546	216	66	—	828
匯兌差額	(1)	(2)	—	3	—
於收益表內扣除/(貸記)	69	—	8	(104)	(27)
於儲備內貸記	—	(214)	—	—	(214)
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	614	—	74	(101)	587
匯兌差額	7	—	1	(1)	7
於收益表內扣除	8	—	14	36	58
出售一附屬公司	(46)	—	(13)	—	(59)
二〇〇九年十二月三十一日	<u>583</u>	<u>—</u>	<u>76</u>	<u>(66)</u>	<u>593</u>

(b) 未確認之遞延稅項資產

會德豐地產集團並未對有關為數港幣十四億二千一百萬元(二〇〇八年：港幣十六億一千五百萬元)的累計稅務虧損的未來利益及為數港幣三千七百萬元(二〇〇八年：港幣三千八百萬元)可作抵扣之暫時性差額作出遞延稅項資產的確認，詳情如下：

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
稅務虧損的未來利益	235	266
可抵扣的暫時性差額	6	7
	<u>241</u>	<u>273</u>

董事預期將來不一定能夠產生應課稅盈利予以抵銷稅務虧損及可作抵扣之暫時性差額，所以未確認上述的遞延稅項資產。就現時香港及新加坡的稅務制度下，源自香港及新加坡營運的稅務虧損不會有期限。

## 24. 股本

	二〇〇九年 股數 (百萬)	二〇〇八年 股數 (百萬)	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣0.2元	3,000	3,000	600	600
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.2元	2,070	2,070	414	414

## 25. 資本及儲備

(a) 會德豐地產集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益轉變報表列報。

會德豐地產集團已設立投資重估儲備，並將按集團就重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兌及其他儲備主要包括折算海外營運業務的財務報表所產生的匯兌差額。

(b) 會德豐地產的每一項權益於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	匯兌及 其他儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司				
二〇〇八年一月一日	414	55	1,541	2,010
是年全面收益	—	—	9	9
已付二〇〇七年末期股息	—	—	(166)	(166)
已付二〇〇八年中期股息 (附註11)	—	—	(41)	(41)
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	414	55	1,343	1,812
是年全面收益	—	—	228	228
已付二〇〇八年末期股息 (附註11)	—	—	(166)	(166)
已付二〇〇九年中期股息 (附註11)	—	—	(41)	(41)
二〇〇九年十二月三十一日	414	55	1,364	1,833

(i) 於二〇〇九年十二月三十一日可分派予股東之會德豐地產儲備為數港幣十三億六千四百萬元(二〇〇八年：港幣十三億四千三百萬元)。

(ii) 股本贖回儲備的用途均受《公司條例》第49H條所規管。

(iii) 於匯兌及其他儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣五百萬元(二〇〇八年：港幣五百萬元)。



## 26. 財務風險管理及公允價值

會德豐地產集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守及監察會德豐地產集團的財務政策，以促進會德豐地產集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務運作模式與會德豐地產集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為會德豐地產集團提供有成本效益的資金。

會德豐地產集團在有需要時會謹慎地以衍生工具(主要為遠期外匯期貨合約)作為融資、對沖交易，以及管理會德豐地產集團的資產及負債。會德豐地產集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大損杆效應的金融產品。

### (a) 利率風險

會德豐地產集團的利率風險主要來自會德豐地產集團的銀行存款及銀行借款。銀行存款及借款的利率乃根據現行市場利率釐定，致使會德豐地產集團需承擔現金流量利率風險。為管理利率風險，會德豐地產集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低會德豐地產集團整體資金成本為重點。會德豐地產集團並沒有以衍生金融工具來對沖利率風險。

根據於二〇〇九年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%估計會導致會德豐地產集團的除稅後盈利和權益總額增加／減少約港幣五千六百萬元(二〇〇八年：港幣三千八百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於報告日利率產生變動導致會德豐地產集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估會德豐地產集團報告日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關會德豐地產集團於報告日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對會德豐地產集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

### (b) 外匯風險

會德豐地產集團擁有的資產及業務經營主要在香港、新加坡及中國，現金流量亦大部分以港幣、新加坡元及人民幣為本位，因此集團需承擔分別在新加坡的附屬公司及在中國營運的聯營公司的投資，在新加坡元及人民幣的外幣風險。

會德豐地產集團主要以外匯期貨合約及當地貨幣借款對沖其外匯風險(有關新加坡附屬公司及中國聯營公司的投資淨額的風險除外)。為了管理中國發展項目的現有及未來資本性開支的整體財務成本，會德豐地產集團採用多樣化融資方案及簽訂了部分外匯期貨合約(等同有日圓借款的財務效果)，充分利用日圓的低利率但會德豐地產集團因此而需承擔日圓的外幣風險。按照現有的會計準則，該等日圓外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在收益表中確認。

於二〇〇九年十二月三十一日，未到期外匯期貨合約的名義金額為港幣五億九千萬元(二〇〇八年：港幣六億零六百萬元)。於二〇〇九年十二月三十一日已確認為衍生金融工具資產的外匯期貨合約公允價值淨額為港幣一千六百萬元(二〇〇八年：衍生金融負債港幣四千萬元)。

根據於二〇〇九年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體日圓兌美元匯率每上升／下跌1%估計會導致會德豐地產集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣六百萬元（二〇〇八年：港幣六百萬元）。

於二〇〇九年十二月三十一日的綜合計算，會德豐地產集團需承擔外幣折算風險的淨投資，分別為新加坡附屬公司的投資淨額約港幣九十一億三千萬元（二〇〇八年：港幣七十七億五千五百萬元）及在中國聯營公司（包括海外營運投資性質的往來結餘）的投資淨額港幣十二億八千六百萬元（二〇〇八年：港幣十四億三千萬元）。由於折算所產生的匯兌風險，致使每新加坡元和人民幣兌港元匯率上升／下跌1%，將分別增加／減少會德豐地產集團的權益總額約港幣九千一百萬元（二〇〇八年：港幣七千八百萬元）及港幣一千三百萬元（二〇〇八年：港幣一千四百萬元）。

截至二〇〇九年十二月三十一日，會德豐地產集團需承擔持有銀行存款八千六百萬美元（二〇〇八年：三千七百萬美元），可供出售投資一億八千萬美元（二〇〇八年：九千七百萬美元）及持有至到期的投資二百萬美元（二〇〇八年：零美元）之外幣風險。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其他貨幣的價值變動所影響。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

以上敏感度分析所列示之結果代表就會德豐地產集團旗下各實體按其功能貨幣計算，對該實體之稅後盈利及權益總額的影響，各實體的影響總額按報告日之匯率換算為港幣以供呈列之用。

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估會德豐地產集團於報告日持有並承擔外匯風險的金融工具（包括會德豐地產集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為本位的公司間結存）。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

#### (c) 權益價格風險

會德豐地產集團需要承擔劃分類為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

會德豐地產集團可供出售投資組合中所持上市投資乃按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到會德豐地產集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對會德豐地產集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇〇九年十二月三十一日進行的敏感度分析，會德豐地產集團的可供出售投資市值每增加／減少5%（所有其他可變因素維持不變）估計不會對會德豐地產集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值），但會德豐地產集團的權益總額則會增加／減少港幣六億零四百萬元（二〇〇八年：港幣二億八千二百萬元）。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

#### (d) 流動性風險

會德豐地產集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。會德豐地產集團的現金管理大部分是由庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司須按照會德豐地產既定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及提取借款以應付預期現金需求。

下表詳載了會德豐地產集團的衍生及非衍生金融負債於報告日以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按報告日當時利率及匯率計算的利息支出)和會德豐地產集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量				
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內 或接獲 通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元
二〇〇九年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬項	699	699	610	37	52
銀行借款	1,290	1,309	734	575	—
應付同母系附屬公司款項	65	65	65	—	—
	<u>2,054</u>	<u>2,073</u>	<u>1,409</u>	<u>612</u>	<u>52</u>
二〇〇八年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬項	744	744	652	27	65
銀行借款	2,114	2,172	541	1,070	561
應付同母系附屬公司款項	40	40	40	—	—
	<u>2,898</u>	<u>2,956</u>	<u>1,233</u>	<u>1,097</u>	<u>626</u>

會德豐地產需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，會德豐地產可被要求代為償還。於二〇〇九年十二月三十一日，沒有上述提及的銀行信貸被附屬公司提取；因此，擔保最高金額於二〇〇九年十二月三十一日為港幣零元(二〇〇八年：港幣零元)。

#### (e) 信貸風險

會德豐地產集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其他應收賬項、現金及現金等值、持有至到期的投資和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款紀錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易須與有良好信譽等級之交易對手進行以減少信貸風險。

會德豐地產集團並無重大集中的信貸風險。最大的信貸風險為已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註27所列有關會德豐地產發出的財務擔保外，會德豐地產集團並未提供其他會使會德豐地產集團或會德豐地產面對重大信貸風險之擔保。

**(f) 公允價值***(i) 公允價值估計*

金融工具的公允價值決定如下：

上市投資以市值列報。

持有至到期的投資、應收賬項、銀行存款及其他流動資產、應付賬項及應付款項、短期借款及準備，此等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定为與其賬面值相若。

外匯期貨合約的公允價值是根據報告日當時期匯率與合約匯率相比計算。

所有金融工具均按其於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日的公允價值相若的金額報值。應(付)／收附屬公司、聯營公司及同母系附屬公司款項均為無抵押，免息或附息(按現行市場利率)及沒有固定償還條款。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

*(ii) 按公允價值入賬之金融工具*

下表呈列於報告日在財報準則第7號「金融工具：披露」所界定之公允價值三個等級中，以公允價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公允價值則按其公允價值計量所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。該三個等級的界定如下：

- 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值。
- 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。
- 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

二〇〇九年十二月三十一日	會德豐地產集團		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
資產			
可供出售投資			
— 上市	12,071	—	12,071
外匯期貨合約	—	16	16
	<u>12,071</u>	<u>16</u>	<u>12,087</u>

年內，第一級與第二級之間之金融工具沒有重大之轉撥。

**(g) 資本管理**

會德豐地產集團管理資本的主要目的是維護會德豐地產集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其他利益相關者提供利益。

會德豐地產集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應會德豐地產集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

會德豐地產集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，會德豐地產集團界定債務淨額為借款總額減去存款及現金。股東權益包括已發行股本和會德豐地產權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及少數股東權益。

於二〇〇九年十二月三十一日，會德豐地產集團的現金淨額為港幣五十六億七千九百萬元（二〇〇八年：港幣三十四億七千九百萬元）。

會德豐地產及其子公司並沒有外部施加之資本規定。

## 27. 或然負債

- (a) 於二〇〇九年十二月三十一日，會德豐地產並沒有對附屬公司有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債（二〇〇八年：港幣二億二千五百萬元）。
- (b) 會德豐地產並無就附屬公司借款及其他銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入，蓋因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為零港元。

## 28. 承擔

於二〇〇九年十二月三十一日，會德豐地產集團尚有開支承擔包括下列各項：

	會德豐地產集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>(a) 發展中物業</b>		
已授權及簽約		
香港	389	498
新加坡	663	1,241
	<u>1,052</u>	<u>1,739</u>
已授權但未簽約		
香港	220	—
	<u>220</u>	<u>—</u>
<b>(b) 位於中國及由聯營公司持有的發展中物業</b>		
已授權及簽約	232	124
已授權但未簽約	1,071	1,488
	<u>1,303</u>	<u>1,612</u>
<b>(c) 其他資本性開支</b>		
已授權及簽約		
香港	3	—
新加坡	193	9
	<u>196</u>	<u>9</u>



## 29. 與連繫人士的重大交易

除附註13、14及下文所述的交易外，截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，會德豐地產集團及會德豐地產並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- (a) 會德豐地產集團於本年度支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣六千四百萬元(二〇〇八年：港幣三千六百萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項持續關連交易。

- (b) 會德豐地產集團於本年度支付予若干連繫人士作為提供物業管理及代理服務的費用合共港幣一千萬元(二〇〇八年：港幣九百萬元)。以上的物業管理及代理服務費用是根據會德豐地產集團與若干有連繫公司於以往所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成持續關連交易。

- (c) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，會德豐地產集團投資於九龍倉的7%權益的股息收入為數港幣一億五千五百萬元(二〇〇八年：港幣一億五千五百萬元)。

- (d) 會德豐地產集團主要管理人員酬金，包括支付予董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

## 30. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布下列新訂及經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」、財報準則之修訂及詮釋，並於會德豐地產集團及會德豐地產的本會計期間首次生效。

《會計準則》第1號(經修訂)	財務報告之呈報
《財報準則》第7號(修訂)	金融工具披露之改進
《財報準則》第8號	經營分部
《財報準則》之改進(2008)	《會計準則》第40號「投資物業」之修訂

第101至第118頁所載的「主要會計政策」概括會德豐地產集團及會德豐地產採用與會德豐地產集團及會德豐地產有關的這些政策後的會計政策。

除下文所述外，採用上述新訂或經修訂的準則、修訂及詮釋並無對會德豐地產集團的財務資料造成重大影響。

### (a) 《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」

採用《會計準則》第1號(經修訂)後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益轉變報表內與全部其他收入及支出分開獨立呈報。所有其他收入及支出項目，若在是期被確認為盈利或虧損的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報的盈利或虧損、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

**(b) 《財報準則》第7號(修訂)「金融工具披露之改進」**

因採用《財報準則》第7號的修訂，本財務報表擴大對會德豐地產集團的金融工具公允價值計量於附註26(f)披露，根據可觀察的市場數據將該等公允價值計量以公允價值等級制度分類成三個等級。會德豐地產集團按《財報準則》第7號的修訂中的過渡條款，無需就有關金融工具公允價值計量的新增披露提供可作比較的資料。

**(c) 《財報準則》第8號「經營分部」**

《財報準則》第8號規定分部披露須基於會德豐地產集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理會德豐地產集團的方式，每一個應列報的分部所列報的金額作為向會德豐地產集團的主要經營決策者列報的計量，供其評估分部表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度的分部資料的呈報基於將會德豐地產集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《財報準則》第8號令分部資料的呈報方式與提供予會德豐地產集團的最高管理層的內部列報更一致，並導致所呈報的披露經修訂。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

**(d) 《財報準則》之改進(2008)－《會計準則》第40號「投資物業」之修訂**

《會計準則》第40號經修訂後，興建中投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，會以公允價值計量。任何增加或減少將確認為盈利或虧損。在以往，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就公允價值增加或減少確認盈利或虧損。此修訂的應用並沒有追溯性，同時有關的比較金額並沒有重新編列。採用此修訂後，會德豐地產集團於二〇〇九年一月一日將其總值港幣六億七千萬元的興建中物業重新分類為投資物業。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度股東應佔盈利則增加港幣五億零七百萬元。

**31. 未來會計政策變動**

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋，因該等新準則在二〇〇九年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

會德豐地產集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，除採用《財報準則》之改進(2009)或許會構成少許影響外，會德豐地產集團認為採用其他新訂之準則及詮釋對集團的經營業績及財務狀況構成重大的可能性不大。

此外，以下的發展可能引致在財務報表中作出全新或修訂的披露，包括在首次應用期間比較數字的重新編列：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《財報準則》第3號(經修訂)「業務合併」	二〇〇九年七月一日
《會計準則》第27號(修訂)「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日
《會計準則》第39號(修訂)「金融工具： 確認及計量－合資格對沖項目」	二〇〇九年七月一日
《財報準則》之改進(2009)	二〇〇九年七月一日或二〇一〇年一月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋第17號 「分派非現金資產予擁有人」	二〇〇九年七月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一三年七月一日



**32. 報告日後事項**

- (a) 於二〇一〇年三月，會德豐地產集團連同新世界發展集團透過一間集團佔五成權益的合資公司成功投得柯士甸站C地盤及D地盤地產發展項目。合資公司須支付的項目發展及相關成本總額預算約為港幣一百一十七億元，會德豐地產集團攤分的承擔約為港幣五十八億元。兩個地盤將發展為住宅物業予以銷售。
- (b) 於二〇一〇年一月，會德豐地產集團連同招商地產集團以人民幣六億八千萬元(約港幣七億七千四百萬元)購入了一幅位於佛山南海獅山鎮的地塊(會德豐地產集團擁有其50%權益)。該地塊將發展為住宅物業予以銷售。

**33. 比較數字**

因採用《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」及《財報準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報方式。有關詳情已於附註30內詳述。

**34. 母公司及最終控股公司**

董事認為於二〇〇九年十二月三十一日會德豐地產集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

**35. 財務報表通過**

此財務報表已於二〇一〇年三月十六日經董事會通過並批准發出。

## 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋）、香港公認會計原則和《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）披露規定。以下是會德豐地產集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。開始應用這些與會德豐地產集團及會德豐地產有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。會德豐地產集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何新準則及詮釋（附註31）。

### (b) 財務報表編製基準

截至十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋會德豐地產和各附屬公司（統稱「會德豐地產集團」），以及會德豐地產集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(x)。

**(c) 綜合基準****(i) 附屬公司和少數股東權益**

附屬公司是指會德豐地產集團所控制的一間公司。控制權的存在乃當會德豐地產集團有權管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益。在評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團內公司間的交易產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益是指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由會德豐地產擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而會德豐地產集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令會德豐地產集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與會德豐地產股東應佔權益分開。少數股東權益佔會德豐地產集團年度內總盈利或虧損和其他全面收益在綜合收益表和綜合全面收益表賬面以分配為少數股東權益及會德豐地產股東應佔權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於會德豐地產集團的權益內扣除（少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外），如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配至會德豐地產集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

會德豐地產財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

**(ii) 聯營公司**

聯營公司是指會德豐地產集團或會德豐地產可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

除聯營公司的投資被界定為可銷售外(或已包括於一個被分類為可銷售的出售集團內)，於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就集團佔該聯營公司資產淨值在收購後的變動及任何有關該投資之減值虧損作出調整(見附註(c)(iii)及(k))。會德豐地產集團所佔聯營公司於收購、除稅後之年度業績及任何減值虧損於年度綜合收益表內確認；然而，會德豐地產集團所佔聯營公司於收購除稅後之其他全面收益則於綜合全面收益表內確認。

當會德豐地產集團對聯營公司承擔的虧損額超逾其所佔權益時，會德豐地產集團所佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如會德豐地產集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，會德豐地產集團在聯營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成會德豐地產集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

會德豐地產集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按會德豐地產集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在綜合收益表內確認。

於個別公司的財務狀況表內，投資於聯營公司均以原值減減值虧損報值。

### (iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資超逾會德豐地產集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。業務合併所產生的商譽會分配至現金產生單位，並於每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽的賬面金額被計入所佔聯營公司權益的賬面金額中，若有客觀證據顯示該投資需作減值虧損，其整體將作出減值測試(見附註(k))。

會德豐地產集團在被收購的可辨別資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合收益表中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

#### (d) 物業

##### (i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地和正在興建或開發以供日後用作投資物業的物業。

除投資物業於報告日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(q)(i)所述方式入賬。

如會德豐地產集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(j)。

##### (ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本即包括購買土地之成本、累計發展成本、借貸成本、物料、工資、其他直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況、預期直至落成的成本及出售物業而產生的支出，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

**(iii) 待沽物業**

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

**(e) 其他固定資產**

其他固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註 (k)(ii)）。

報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差異釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

**(f) 固定資產折舊**

下列的折舊計算法乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值（如有），根據其預計可用期以直線法折舊計算：

**(i) 投資物業**

會德豐地產集團並未對投資物業作出折舊準備。

**(ii) 其他固定資產**

其他固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

當一項固定資產之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可用年期及其剩餘價值（若有）於每年進行檢討。



**(g) 債務及權益證券投資**

債務和權益證券投資(附屬公司及聯營公司的投資除外)按公允價值,即交易價值初始列賬,除非公允價值能以變數只包括可觀察市場數據的估值方法更準確地計算。成本值包括有關交易成本,除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬:

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產,任何因交易而產生的應佔支出會於綜合收益表內確認。會德豐地產集團會在每個報告日重新計量公允價值,由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策(q)(iii)及(iv)確認的股息及利息收入。
- (ii) 會德豐地產集團及/或會德豐地產有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券,分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。
- (iii) 當權益證券投資無法在活躍市場取得報價,而且不能可靠地計量公允價值時,這些投資便會以成本減去減值虧損後在財務狀況表確認。
- (iv) 不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。會德豐地產集團會在每個報告日重新計量公允價值,由此產生的任何收益或虧損均於其他全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內;因轉變如屬債務證券等貨幣項目的攤銷成本而產生的滙兌收益與虧損,則直接在綜合收益表中確認。如為帶息投資,以實際利率法計算的利息會在綜合收益表中確認。終止確認這些投資或投資減值時,在權益中的累計收益或虧損會重新分類在綜合收益表中。
- (v) 會德豐地產集團在承諾購入/出售投資或投資到期當日時確認/終止確認有關的投資。

**(h) 衍生金融工具**

衍生金融工具先以公允價值確認。會德豐地產集團會在初次確認後重新計量公允價值,由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而,如屬符合對沖會計條件的衍生工具,則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。



**(i) 對沖****(i) 公允價值對沖**

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合收益表的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合收益表中。

**(ii) 現金流量對沖**

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效對沖部分會直接於其他全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認（例如利息收入或支出的確認）。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計所對沖的預期交易會進行時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如預計所對沖的交易不會進行，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

**(iii) 對境外經營投資淨額的對沖**

對於用作對境外經營投資淨額的對沖已確認為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其他全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。該無效部分則即時在綜合收益表中確認。

**(j) 租賃資產**

會德豐地產集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

**(i) 租賃資產的分類**

對於會德豐地產集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至會德豐地產集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至會德豐地產集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同（見附註 (d)(i)）；及

以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬（而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外）。就此而言，租賃的開始時間是指會德豐地產集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

**(ii) 以經營租賃方式持有的資產**

如會德豐地產集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合收益表中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其他基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業（見附註 (d)(i)）或發展中並擬作出售的物業（見附註 (d)(ii)）及待沽物業（見附註 (d)(iii)）則除外。

### (iii) 以融資租賃方式持有的資產

如會德豐地產集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如會德豐地產集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註 (f)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合收益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中列支。

## (k) 資產減值

### (i) 債務和權益證券投資及其他應收賬的減值

會德豐地產集團在每個報告日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資（除投資於附屬公司及聯營公司外）和其他流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

以權益法確認於聯營公司的投資（見附註 (c)(ii)），根據附註 (k)(ii)，減值虧損是以整體投資的可收回金額比較其賬面金額計算的。根據附註(k)(ii)，假若用作釐訂可收回金額的估計出現正面的變化，減值虧損會被轉回。

就以成本列賬的非上市權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量之間的差額計量。以成本列賬的權益證券的減值虧損不可轉回（包括於中期財務報告內所作出的減值虧損）。

就以攤銷成本列賬的應收貿易及其他流動賬項及其他金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利

率)折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合收益表轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從投資重估儲備中轉出，並在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合收益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合收益表中確認的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其他全面收益內確認。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當會德豐地產集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合收益表內確認。

## (ii) 其他資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，會德豐地產集團會在每個報告日審閱非流動資產(包括附屬公司權益)之投資的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

### *可收回數額*

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立

於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

#### 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合收益表中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位（或該組單位）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位（或該組單位）內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值（如能釐定）。

#### 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回（包括於中期財務報告內所作出的減值虧損）。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合收益表中。

#### 中期財務報告及減值

根據上市規則，會德豐地產集團須按《香港會計準則》第34「中期財務報告」編製有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，會德豐地產集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公允價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於其他全面收益（不在綜合收益表確認）。

**(l) 貿易及其他應收賬項**

貿易及其他應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款項為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

**(m) 附息借款**

附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

**(n) 貿易及其他應付賬項**

貿易及其他應付賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

**(o) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其他財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為會德豐地產集團現金管理中的銀行透支。

**(p) 外幣伸算**

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的財務狀況表，均按照報告日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司及聯營公司的收益表則以年內的平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司及聯營公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額在其他全面收益內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內。有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。其他外幣交易項目的差異均計算在綜合收益表內。如出售海外附屬



公司或聯營公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。按公允價值以外幣為單位的非貨幣性的資產和負債，是按照公允價值確定日的外匯率折算。

### (q) 營業收入之確定

營業收入乃以已收或應收代價款之公允價值計算。倘經濟效益可能會流入會德豐地產集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在收益表中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售待沽物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入財務狀況表的出售物業定金內。
- (iii) 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。
- (iv) 利息收入按實際利率法累計確認。

### (r) 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其他借貸成本於產生期間在損益中列支。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。



**(s) 所得稅**

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於綜合收益表內確認，但在其他收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其他收益或直接在權益中確認。
- (ii) 本期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以報告日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異（即可抵扣或應課稅的暫時性差額）而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（只要不是商業合併的一部分）。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐訂，並根據於報告日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產及負債並不會折現。

於每個報告日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- (iv) 本期和遞延稅項結存及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產僅只會在會德豐地產集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債。

**(t) 連繫人士**

就本財務報表而言，與會德豐地產集團連繫人士是指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響會德豐地產集團的財務及經營決策，反之亦然，或共同控制會德豐地產集團；
- (ii) 會德豐地產集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士屬會德豐地產集團的聯營公司或會德豐地產集團參與投資的合營公司；
- (iv) 該人士屬會德豐地產集團或會德豐地產集團母公司主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 屬提供福利予會德豐地產集團或與會德豐地產集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

**(u) 發出財務擔保，準備和或有負債****(i) 發出的財務擔保**

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當會德豐地產集團發出財務擔保時，該擔保最初以公允價值(即交易價格，除該公允價值能確實估計外)於貿易及其他應付賬項內確認為遞延收入。倘在發行該擔保時有收取或可收取代價，該代價則根據會德豐地產集團的政策而確認為適用的資產類別。倘沒有該代價時，則於最初確認任何遞延收入時，即時於綜合收益表中確認為開支。

**(ii) 其他準備和或有負債**

倘若會德豐地產集團或會德豐地產須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間

或數額的其他負債確認準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

#### (v) 分部匯報

經營分部和財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給會德豐地產集團的高級管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和服務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供服務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則單個重大的經營分部在財務匯報中不會合併。假如不屬於單個重大的經營分部在大多數上述特徵，他們可能會被合併。

#### (w) 僱員福利

##### (i) 界定供款退休計劃

會德豐地產集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享會德豐地產集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷會德豐地產集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與會德豐地產集團的資產分開。

##### (ii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼、界定供款計劃的供款及非現金性福利之成本，均在會德豐地產集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

**(x) 重大會計估計和判斷****估計不確定性的主要來源**

附註 26 載有與金融工具有關的假設和風險的資料。其他估計不確定性的主要來源如下：

**(i) 投資物業估值**

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於報告日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於報告日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

**(ii) 評估就固定資產折舊而進行可用年期**

評估就固定資產的預計可用年期時，管理層考慮的因素包括會德豐地產集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年期是基於會德豐地產集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討固定資產可用年期。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

**(iii) 評估非流動資產的減值**

管理層根據每項資產的預計未來計劃的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額。估計資產的使用值，包括估計持續使用有關資產及最終出售所產生的未來現金流入及流出，並包括運用適當的貼現率在以上的未來現金流量上。有關資產尚餘可用年期的現金流量預測以及最新財務預算／預測均經管理層批准。

**(iv) 評估發展中並擬作出售的物業撥備**

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i) 採用物業測計師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii) 採用基於物業供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生已折現的未來現金流量。這些估計須判斷預期售價，參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成的預計尚餘成本、法律和監管架構以及一般市道。會德豐地產集團的估計可能不準確及可能須要於日後作出調整。

**(v) 評估於聯營公司投資的界定**

聯營公司投資的界定是基於管理層評估集團是否對該公司主要經營及財務決策有重大影響力。評估重大影響時，管理層需考慮到各方在聯營公司重大的營運及財務上作出決定的權力。管理層在判斷各方於聯營公司決策權的影響力(相對共同控制的權力而言)時，需在構成及達至實現聯營公司目標的主要策略財務及營運決策的範圍作出決定，管理層亦考慮到股東協議內的條款，包括管治架構、各方爭論時的決議、盈利攤分的安排及終止合作的條款。

**(vi) 確認遞延稅項資產**

為確認遞延稅項資產，會德豐地產集團需正式評估有關業務的未來的盈利能力。會德豐地產集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、技術變革及營運和融資的現金流量變動。

### 主要附屬公司及聯營公司

二〇〇九年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本 (除另註明外)	會德豐地產 應佔實質權益	主要業務
Amblegreen Company Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	融資
宜盛控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
博實控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
洋立控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股 每股港幣1元	100%	地產
Lynchpin Limited	英屬處女群島 /國際	500股每股1美元	100%	投資
江福控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	100%	地產
凱大控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
NART Finance Limited	香港	3股每股港幣10元	100%	融資
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	100%	地產
聯邦地產有限公司(直接持有)	香港	1,151,389,640股 每股港幣2角	100%	控股公司
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
晉圖控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Talent Play Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
嘉森國際有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Universal Sight Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
會德豐地產(中國)有限公司 (直接持有)	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
會德豐產業中國投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	投資
#會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股 每股坡幣1元及 797,706,584股每股 坡幣0.825元發行	76%	控股公司/地產
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd. # 非註冊中文名稱	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	會德豐地產 應佔實質權益	主要業務
Salisbury Company Limited	香港	普通股	33%	地產
佳誌有限公司(附註a)	香港	普通股	20%	地產
會鵬房地產發展有限公司(附註a)	香港	普通股	50%	控股公司
佛山信捷房地產有限公司 (附註(a)及(f))	中華人民共和國	普通股	50%	地產
佛山鑫城房地產有限公司 (附註(a)及(g))	中華人民共和國	普通股	50%	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的財務報表非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 除另註明外，附屬公司及聯營公司皆為會德豐地產間接持有。

- (c) 上表所列為董事認為對會德豐地產集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬公司及聯營公司。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。
- (e) 中國指中華人民共和國。
- (f) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。
- (g) 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。



### 3. 股本

於最後實際可行日期，會德豐地產的法定股本及已發行股本如下：

	股份數目	面值 港幣
每股面值港幣0.20元的法定普通股	3,000,000,000股	600,000,000元
每股面值港幣0.20元的已發行及繳足普通股	2,069,637,125股	413,927,425元

於二〇〇九年十二月三十一日起至最後實際可行日期，會德豐地產股本並無變動。

各股份在包括股息、投票權及股本等所有方面具有相同地位。

除股份外，會德豐地產並無任何認股權證、購股權、可轉換證券或其他已發行證券。概無任何未發行股份附有任何認股權證、購股權或換股權，且並無有條件或無條件同意使任何未發行股份附有任何認股權證、購股權或換股權。

### 4. 債項

#### 借貸

於二〇一〇年四月三十日（即於本協議安排文件付印前有關本債務聲明的最後實際可行日期）營業結束時，會德豐地產集團的借貸總額約為港幣978,000,000元。借貸總額詳情概要如下：

	會德豐地產集團 港幣百萬元
有抵押	
銀行貸款	978
借貸總額	978
借貸總額分析	
須於一年內償還	978

## 信貸

於二〇一〇年四月三十日，會德豐地產集團的銀行信貸總額約為港幣1,986,000,000元。會德豐地產集團的銀行信貸乃以賬面總值約為港幣4,652,000,000元的若干開發中的待售物業作為抵押。

## 或然負債

會德豐地產與新世界發展有限公司(均作為擔保人)(按個別基準)已提供以香港鐵路有限公司為受益人的擔保，以擔保共同控制實體威翰有限公司遵守及履行發展柯士甸站物業發展項目C地盤及D地盤的協議下或因此產生或涉及的全部責任。由於所作出擔保的公允價值缺少可觀察市數據而使其最佳估值為其交易價港幣零元，故並無就此作出調整以確認任何遞延收入。

除上述披露者外，於二〇一〇年四月三十日並無重大或然負債。

## 存款及現金

於二〇一〇年四月三十日，會德豐地產集團有存款及現金約港幣5,197,000,000元，分析如下：

	二〇一〇年 四月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元
會德豐地產集團(不包括會德豐地產(新加坡)集團)	827	2,777
會德豐地產(新加坡)集團	4,370	4,192
會德豐地產集團	<u>5,197</u>	<u>6,969</u>

於支付有關香港柯士甸站物業發展項目的地價按金、通過擁有50%權益的聯營公司收購中國一幅地盤及支付香港若干項目的發展成本後，會德豐地產集團(不包括會德豐地產(新加坡)集團)的存款及現金由二〇〇九年十二月三十一日約港幣2,777,000,000元減少約港幣1,950,000,000元至二〇一〇年四月三十日約港幣827,000,000元。

除以上披露者外，於二〇一〇年四月三十日，會德豐地產集團並無其他銀行透支或貸款或其他類似債務、按揭、抵押或擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，於最後實際可行日期，會德豐地產集團的債務及或然負債狀況自二〇一〇年四月三十日起並無重大變動。

## 5. 重大變動

董事確認，除下文第6節「物業權益及物業估值報告」及第7節「可供出售投資」所披露者外，於最後實際可行日期，會德豐地產集團的財務或貿易狀況或前景自二〇〇九年十二月三十一日（即會德豐地產集團最近期已公布的經審核綜合財務報表的編製日期）起並無重大變動。

## 6. 物業權益及物業估值報告

經會德豐地產委聘的獨立物業估值師萊坊評估，會德豐地產於二〇一〇年三月三十一日應佔的物業權益估值約為港幣20,477,000,000元。再評估盈餘淨額指該等物業的市值超過其於二〇〇九年十二月三十一日的賬面值（就於二〇一〇年一月一日至二〇一〇年三月三十一日止期間收購或出售的該等物業及少數股東權益應佔的權益作出調整後）。本協議安排文件附錄二載有會德豐地產物業權益的進一步詳情以及萊坊就該等物業權益編製的函件及估值報告。

會德豐地產於二〇一〇年三月三十一日應佔物業權益的估值與會德豐地產於二〇〇九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的該等物業權益的對賬披露如下：

	港幣百萬元
於二〇〇九年十二月三十一日的賬面淨值	
投資物業	8,303
發展中並擬作出售的物業	7,514
待沽物業	185
於聯營公司擁有的物業中的應佔權益	1,764
	<u>17,766</u>
於二〇一〇年一月一日至二〇一〇年 三月三十一日期間的變動淨額 (附註1)	480
	<u>18,246</u>
於二〇一〇年三月三十一日的賬面淨值 扣除少數股東權益前的估值盈餘 (附註2)	5,984
	<u>24,230</u>
少數股東權益應佔的估值總額	<u>(3,753)</u>
會德豐地產於二〇一〇年三月三十一日 應佔的估值總額 (見附錄二會德豐地產物業估值報告)	<u><u>20,477</u></u>

附註：

1. 增加淨額為會德豐地產發展中物業產生之發展成本。至於會德豐地產於柯士甸站合資公司C地盤及D地盤應佔的權益及於新佛山物業項目的50%權益，如本協議安排文件附錄二所載萊坊所編製會德豐地產物業估值報告第33及34項之說明，並無賦予該等物業商業價值。有關此兩項物業項目的詳情載於會德豐地產已公布的截至二〇〇九年十二月三十一日止年度經審核財務報表附註32。

2. 會德豐地產應佔的估值盈餘淨額的對賬

上述估值盈餘總額	5,984
稅項	(1,221)
少數股東權益	(794)
	<hr/>
會德豐地產應佔的估值盈餘淨額	<u>3,969</u>

## 7. 可供出售投資

於最後實際可行日期，會德豐地產集團可供出售上市投資之公允價值乃根據會德豐地產集團於同日持有上市投資各自之市價釐定為約港幣11,180,000,000元(二〇〇九年十二月三十一日：港幣12,071,000,000元)，導致應佔虧絀於二〇〇九年十二月三十一日就此增加約港幣1,035,000,000元。

## 8. 會德豐地產(新加坡)有限公司及其附屬公司於截至二〇一〇年三月三十一日止三個月的財務概要

會德豐地產(新加坡)集團於截至二〇一〇年三月三十一日止三個月的財務概要乃摘錄自其於二〇一〇年五月十四日公布的截至二〇一〇年三月三十一日止第一季度未經審核綜合業績，並載列如下。

## 會德豐地產(新加坡)集團綜合財務狀況表

二〇一〇年三月三十一日

(以新加坡元列示)

	會德豐地產(新加坡)集團	
	二〇一〇年 三月三十一日 千新加坡元	二〇〇九年 十二月三十一日 千新加坡元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,147	1,011
投資物業	1,056,082	1,052,500
聯營公司權益	7	7
投資	357,021	334,420
其他非流動資產	540	540
	<u>1,414,797</u>	<u>1,388,478</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	722,500	683,720
貿易及應收賬項	7,779	47,835
應收關連公司款項	61	21
其他應收款項	1,074	968
現金及現金等價結存	822,729	759,427
	<u>1,554,143</u>	<u>1,491,971</u>
<b>總資產</b>	<u><u>2,968,940</u></u>	<u><u>2,880,449</u></u>
<b>會德豐地產(新加坡)股權持有人應佔權益</b>		
股本	1,055,901	1,055,901
儲備	1,471,702	1,403,579
<b>權益總額</b>	<u>2,527,603</u>	<u>2,459,480</u>
<b>非流動負債</b>		
計息負債	—	103,028
遞延稅項負債	114,837	105,744
	<u>114,837</u>	<u>208,772</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付賬項	44,481	49,571
其他應付賬項	28,624	27,208
計息負債	235,220	130,612
應付本期稅項	18,175	4,806
	<u>326,500</u>	<u>212,197</u>
<b>總負債</b>	<u>441,337</u>	<u>420,969</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><u>2,968,940</u></u>	<u><u>2,880,449</u></u>

會德豐地產(新地坡)集團綜合收益表  
截至二〇一〇年三月三十一日止三個月  
(以新加坡元列示)

	截至三月三十一日止三個月	
	二〇一〇年 千新加坡元	二〇〇九年 千新加坡元
收入	106,600	85,078
銷售成本	(44,029)	(47,588)
<b>毛利</b>	<b>62,571</b>	<b>37,490</b>
其他收入	350	658
銷售及推銷費用	(30)	(65)
行政及公司費用	(2,197)	(2,471)
其他營業費用		
— 投資之減值虧損	—	(23,274)
— 其他	(190)	(443)
	(190)	(23,717)
<b>營業盈利</b>	<b>60,504</b>	<b>11,895</b>
財務支出	(4)	(343)
<b>除稅前盈利</b>	<b>60,500</b>	<b>11,552</b>
所得稅費用	(10,120)	(1,718)
<b>是期盈利</b>	<b>50,380</b>	<b>9,834</b>

會德豐地產(新地坡)集團綜合全面收益表  
截至二〇一〇年三月三十一日止三個月  
(以新加坡元列示)

	截至三月三十一日止三個月	
	二〇一〇年 千新加坡元	二〇〇九年 千新加坡元
是期盈利	50,380	9,834
其他全面收益		
可供出售金融資產公允價值淨變動	17,743	—
綜合海外附屬產生匯兌差額	—	1
<b>是期其他全面收益，扣除所得稅</b>	<b>17,743</b>	<b>1</b>
<b>是期全面收益總額</b>	<b>68,123</b>	<b>9,835</b>

以下為會德豐地產所聘之獨立專業物業估值師萊坊就於二〇一〇年三月三十一日會德豐地產或其附屬公司、聯營公司或共同控制實體持有或通過該等公司持有的物業之估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本協議安排文件。

## Knight Frank 萊坊



敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對會德豐地產有限公司（以下統稱為「會德豐地產」）的附屬公司、聯營公司或共同控制實體或通過該等公司在香港、中華人民共和國（「中國」）及新加坡所持有的各項物業權益進行估值並載於隨附估值概要。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二〇一〇年三月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入協議安排文件內。

### 估值基準

吾等的估值乃吾等對有關物業市值的意見，所謂「市值」，就吾等所下的定義而言，是指「物業經適當推廣後，自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳售價，亦為買方可於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值不包括因特別條款或情況而上漲或減少的估計價格，例如不尋常融

4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong 香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 4 字樓  
T 電話 +852 2840 1177 F 傳真 +852 2840 0600 KnightFrank.com.hk

Knight Frank Petty Limited EAA (Co) Lic No C-010431

Knight Frank Hong Kong Limited EAA (Co) Lic No C-013197

Knight Frank (Services) Limited EAA (Co) Lic No C-012848



資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或讓價，或任何特殊價值。估計物業的市值時，亦不會考慮買賣成本及並無扣減任何相關的稅項。

### 估值方法

於評估A類第1至3項物業、D類第18項及第19項物業及E類第30項物業時，吾等參考可於自市場獲得的銷售證據及(如適用)由會德豐地產提供的文件所載的淨收入資本化作準則。

吾等對B類第4至9項物業、D類第20至29項物業及E類第31至32項物業進行估值時採用直接比較法，並參考可作比較的市場交易，並假設物業權益可即時交吉出售。

吾等已評估持作發展的C類第10至15項物業、D類第16至17項物業及E類第35及36項物業，估價是假設物業權益將會按照吾等獲提供的擬發展計劃發展及完成而進行。吾等已假設將會取得有關發展計劃的批准。在達致市值意見時，吾等已參考當地可資比較的交易對物業權益進行估值，亦計及為落成發展項目將付出的建築成本以反映完成發展項目的質素。吾等亦假設，擬發展計劃將遵守一切必要的當地法例及法規，擁有必要之入伙紙、滿意紙且所有相關政府機構將發出所有批准、許可證及同意，而不會涉及任何繁重條文或延遲。該等發展項目的估計完工總價值為已落成發展項目於估值日所有可售單位之估計銷售所得款項總額，及(如適用)吾等已考慮已訂立初步買賣協議/預售合約之該等單位的銷售所得款項。

在估值日，由於E類第33項物業尚未獲取地契而E類第34項物業則尚未獲取國有土地使用權證，因此於評估以上兩項物業時，吾等並無賦予商業價值。

### 估值假設及條件

除上文所載的估值基準外，吾等的評估亦受下列假設及條件影響。

#### *未屆滿的政府租約租期*

在適當情況下，吾等已根據未滿租期的各份政府租約(租約項下的物業權益由政府持有)對物業權益進行估值。

### 視察及測量

吾等已視察物業的外部，於可行的情況下亦視察受評估物業的內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實評估物業地盤面積及／或建築面積的準確性，並已假設吾等接收的文件所述的物業地盤面積及／或建築面積資料屬正確。

### 所有權文件及產權負擔

吾等於土地註冊處對香港估價物業的所有權進行抽樣查冊，並獲得有關中國物業權益的所有權的文件摘錄。吾等並無詳細審閱文件原文，以證實所有權及產權負擔或查核可能載於或未載於交予吾等的文件副本的任何修訂。吾等十分依賴會德豐地產向吾等提供之資料及會德豐地產的中國法律顧問通商律師事務所所提供的法律意見，並假設該等資料屬實。

吾等的估值並無考慮該估價物業權益所欠負的任何賠償、抵押、按揭或債項，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該估價物業權益概無涉及可影響其市值且屬繁苛的產權負擔、限制、產權瑕疵及支銷。

儘管吾等已盡可能小心調查估價物業權益的所有權，包括檢查會德豐地產批地文件副本及土地註冊處就香港物業所發出的土地登記冊，但吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因為此屬會德豐地產的法律顧問的責任範圍。

### 結構狀況

吾等並無接獲需進行任何評估物業結構測量或服務測試的指示。因此，吾等的估值乃按估價物業處於良好的維修狀況、設施操作滿意、並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞的基準進行。

### 實地查察

吾等並無接獲任何指示吾等需進行實地查察以確定土地狀況及設施是否適合日後發展。吾等亦無就估價物業進行考古學、生態學或環境學調查。因此，吾等的評估乃假設上述各方面(另有註明者除外)均令人滿意，且在施工期間不會出現額外支出或延誤。

### 污染

吾等並無接獲指示安排任何調查以確定興建該等估物業時，曾否使用任何有害或有危險的物料，因此於吾等的估值中假設物業中概無上述物料。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

### 資料來源

吾等十分依賴會德豐地產所提供的資料，且已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、建築完成日期、發展方案、發展時間表、預計建築成本及成本支出、銷售資料、佔用詳情、收入、會德豐地產應佔權益、地盤及建築面積及所有其他有關事項的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供文件中所載的資料為基準，故僅為約數。

吾等並無查核會德豐地產提供予吾等的資料且假設資料屬實。吾等無任何理由懷疑會德豐地產及／或其中國法律顧問所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦自會德豐地產得知吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 貨幣及換算因數

除另有註明外，於本報告中所載的所有款項均以港幣列值。吾等於本報告採納的匯率(如適用)為人民幣1元兌港幣1.135元及1新加坡元兌港幣5.554元，上述匯率為估值當日的現行匯率。

### 備註

吾等於編製估值報告時，已遵照香港測量師學會刊發的「香港測量師學會物業估值標準(二〇〇五年初版)」、英國皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估價及估值準則(第六版)及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章的條文及第12項應用指引所載的所有規定。

於新加坡的物業權益，吾等乃根據吾等的海外公司或聯繫公司所作的估值工作而進行估值。

據會德豐地產表示，出售會德豐地產的附屬公司、聯營公司或共同控制實體持有或通過該等公司持有的物業權益產生的潛在稅務負債，主要包括香港物業的利得稅(16.5%)；中國物業的營業稅(5%)、土地增值稅(介乎30%至60%)及企業所得稅(25%)；

及新加坡物業的所得稅(17%)。據會德豐地產表示，估計會德豐應佔潛在稅務負債約港幣1,057,000,000元，其中A類物業約佔港幣62,000,000元及B、C、D及E類物業約佔港幣995,000,000元。會德豐地產進一步表示，其無意出售或轉讓A類之有關物業權益。根據吾等的標準慣例，吾等於估值的過程中並無核實亦無考慮到該等稅項負債。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

香港中環  
畢打街二十號  
會德豐大廈二十三樓  
會德豐地產有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
吳紹林  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二〇一〇年五月十九日

附註：吳紹林，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有二十四年經驗，並自一九八八年起參與中華人民共和國及亞太地區物業估值工作。

## 估值概要

編號	物業	於二〇一〇年 三月三十一日		會德豐地產 應佔權益	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下 會德豐地產 應佔 市值	
		現況下的 市值	港幣元		港幣元	港幣元
<b>A類 — 會德豐地產於香港及新加坡應佔的已完工投資物業之物業權益</b>						
1.	香港中環畢打街20號 會德豐大廈3樓至24樓	2,845,000,000		100%	2,845,000,000	
2.	香港堅尼地城士美非路 12號P祥興工業大廈7樓	8,800,000		100%	8,800,000	
3.	新加坡烏節路501號 會德豐廣場	4,415,000,000		75.8%	3,346,570,000	
				<b>A類小計</b>	<b>6,200,370,000</b>	
<b>B類 — 會德豐地產於香港應佔的待沽物業權益</b>						
4.	香港九龍觀塘 巧明街95號世達中心 若干部分	115,000,000		100%	115,000,000	
5.	香港西半山巴丙頓道6D號 The Babington 8個住宅單位及5個停車位	192,000,000		100%	192,000,000	

編號	物業	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的 市值 港幣元	會德豐地產 應佔權益	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下 會德豐地產 應佔 市值 港幣元
6.	香港新界屯門 青山公路168號青山灣段 翠濤居 290個停車位	20,000,000	100%	20,000,000
7.	香港九龍又一村 又一居道5號 又一居一期(1至20座) 147個停車位、 瑰麗路30號又一居二期 (21至25座)38個停車位、 瑰麗路31號又一居三期 (26至33座)54個停車位	41,700,000	一期及三期為 100%權益 及二期為50% 權益	38,600,000
8.	香港新界葵涌 葵喜街38號 都會坊25個停車位	9,400,000	100%	9,400,000
9.	香港九龍何文田 京士柏道33號 爵士花園4個停車位	1,400,000	40%	560,000
			<b>B類小計</b>	<b>375,560,000</b>

編號	物業	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的 市值 港幣元	會德豐地產 應佔權益	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下 會德豐地產 應佔 市值 港幣元
<b>C類 — 會德豐地產於香港及新加坡應佔的發展中的物業權益</b>				
10.	香港黃竹坑香葉道2號	1,700,000,000	100%	1,700,000,000
11.	香港九龍太子道西 211、211A、211B、 211C、213、213A、 215、215A、215B及215C 號	401,000,000	100%	401,000,000
12.	新加坡阿摩園地段號碼 1140K、1511N及1512X TS 25雅茂二期	2,833,000,000	75.8%	2,147,414,000
13.	新加坡烏節路地段號 碼960K及968X TS 27 Scotts Square	5,554,000,000	75.8%	4,209,932,000
14.	新加坡安哥烈園29號地段 1591N TS 24烏節景園	1,111,000,000	75.8%	842,138,000
15.	新加坡阿摩園3號地段號 碼658X TS 25 Ardmore 3	1,577,000,000	75.8%	1,195,366,000
			<b>C類小計</b>	<b>10,495,850,000</b>



編號	物業	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的 市值 港幣元	會德豐地產 應佔權益	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下 會德豐地產 應佔 市值 港幣元
<b>D類 — 會德豐地產於香港應佔的未來發展的物業權益</b>				
16.	香港堅尼地城卑路乍街 100號	14,900,000	100%	14,900,000
17.	香港堅尼地城 卑路乍街46號 建裕大樓 135/137份同等及 不可分割份數	582,000,000	100%	582,000,000
18.	香港九龍太子道西 233至235號12個住宅單位	61,900,000	100%	61,900,000
19.	香港上環西邊街 39、41、43及45號及 高街92、94、96及98號 萃華樓51個單位	200,000,000	100%	200,000,000
20.	香港九龍何文田嘉道理道 50號2個住宅單位	15,000,000	100%	15,000,000
21.	香港新界大埔林錦公路 丈量約份第18及19號 437個地段	45,000,000	100%	45,000,000

編號	物業	於二〇一〇年	會德豐地產	於二〇一〇年
		三月三十一日	應佔權益	三月三十一日
		現況下的		現況下
		市值		會德豐地產
		港幣元		應佔
				市值
				港幣元
22.	香港新界大埔汀角路 丈量約份第23及26號 506個地段	51,500,000	500個地段中 100%權益 2個地段100%權 益中的50% 及4個地段100% 權益中的75%	51,331,000
23.	香港新界大埔汀角路 丈量約份第12及14號 141個地段	20,000,000	100%	20,000,000
24.	香港新界大埔汀角路 丈量約份第26號278個 地段	42,900,000	277個地段中 100%權益 及1個地段100% 權益中的50%	42,778,000
25.	香港新界大埔汀角路 丈量約份第17及23號 309個地段	21,900,000	100%	21,900,000
26.	香港新界大埔汀角路 丈量約份第26號47個 地段	5,800,000	100%	5,800,000

編號	物業	於二〇一〇年	會德豐地產	於二〇一〇年
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		現況下
		市值		會德豐地產
		港幣元		應佔
				市值
				港幣元
27.	香港新界大埔林錦公路 丈量約份第19號60個 地段	7,400,000	100%	7,400,000
28.	香港新界屯門丈量約份 第376號地段第45、46、 47、48B及303號	2,000,000	100%	2,000,000
29.	香港新界屯門丈量約份 第131號屏山內地段 第6號、地段第975號及 第976號餘段	36,000,000	100%	36,000,000
			<b>D類小計</b>	<b>1,106,009,000</b>

編號	物業	於二〇一〇年	會德豐地產	於二〇一〇年
		三月三十一日		應佔權益
		現況下的		現況下
		市值		會德豐地產
		港幣元		應佔
				市值
				港幣元

**E類 — 會德豐地產於香港及中國透過的聯營公司及共同控制實體持有的物業權益**

30	香港新界荃灣 青山公路33號深井段 碧堤半島商場若干單位及 若干停車位	230,000,000	33.33%	76,667,000
31.	香港九龍油麻地衛理道 18號君頤峰4個頂層單位 及19個停車位	208,000,000	20%	41,600,000
32.	香港新界沙田顯泰街8號 聚龍居326個停車位	33,000,000	44%	14,520,000
33.	香港西九龍柯士甸站C地 盤及D地盤發展項目 (不包括鐵路車站)	無商業價值	不適用	無商業價值

編號	物業	於二〇一〇年	會德豐地產	於二〇一〇年
		三月三十一日		三月三十一日
		現況下的	應佔權益	現況下
		市值		會德豐地產
		港幣元		應佔
				市值
				港幣元
34.	位於中國廣東省佛山市南海區獅山鎮農場村委會獅山辦事處(科技北路西側)的三幅地塊	無商業價值	不適用	無商業價值
35.	中國廣東省佛山市禪城區魁奇路以北及桂瀾路以西依雲上城	1,698,000,000	50%	849,000,000
36.	中國廣東省佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南及汾江南路以東依雲水岸	2,634,000,000	50%	1,317,000,000
			E類小計	2,298,787,000
			A類至E類總計 (會德豐地產應佔 的物業權益)	20,476,576,000

## 估值報告

## A類 — 會德豐地產於香港及新加坡應佔的已完工投資物業之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
1. 香港中環畢打街20號 會德豐大廈3樓至24 樓	會德豐大廈為一幢25層高 (包括地庫)商業/辦公大 樓，於一九八四年落成。	該物業大部分根據多 份租約出租，多數年 期為二或三年，最遲 於二〇一三年六月屆 滿，每月總租金收入 約港幣9,490,000元 (不包括差餉及管理 費)。	港幣2,845,000,000元 (100%權益)
海旁地段第99號A分 段、C分段及餘段及 海旁地段第100號A 分段、B分段及餘段 11,022份均等並不可 分割等分的6,560份	該物業包括21層相連辦 公室樓層(不包括公用 地方)，總建築面積約 18,215.35平方米(196,070 平方呎)。  海旁地段第99號及海旁 地段第100號各自根據一 份政府租約持有，年期自 一八五五年十一月十六日 起計，為期999年。所有地 段的每年應付總地租為港 幣210元。	該物業的五樓租予會 德豐地產的關聯方會 德豐地產(香港)有 限公司，月租約港幣 376,000元(不包括差 餉及管理費)。23樓 及24樓由業主佔有， 月租約港幣638,000 元(不包括差餉及管理 費)。該等租金已計入 上述每月總租金收入 港幣9,490,000元中。	(會德豐地產 應佔100%權益：港幣 2,845,000,000元)

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Marnav Holdings Limited。
- (2) 根據於二〇〇三年二月二十八日公布的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/12，該物業位於被指定為「商業」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
2. 香港堅尼地城士美非路12號P祥興工業大廈7樓	祥興工業大廈為一幢12層高的工業大廈(不包括閣樓)，於一九七二年落成。	該物業根據一份租約出租，年期自二〇〇八年九月三日起計，為期三年，每月租金收入約港幣45,000元(不包括差餉及管理費)。	港幣8,800,000元 (100%權益)
內地段第4097號A分段餘段115份均等並不可分割等分的9分	該物業包括該大廈7樓全層的一個工場單位及洗手間，總建築面積約705.78平方米(7,597平方呎)。		(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣8,800,000元)
	內地段第4097號根據一份政府租約持有，年期自一九三五年一月十四日起計，為期75年，可續期75年。所涉地段部分的每年應付地租約為港幣9,000元。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Titano Limited。
- (2) 該物業受根據香港法例123章建築物條例第28(3)條就有關建築物外部的公共渠管的建築事務監督法令第DRZ/U04-02/0001/06A號所規限，參閱註冊摘要編號09052201390093號，日期為二〇〇八年三月六日。
- (3) 根據於二〇一〇年三月二十六日公布的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號S/H1/17，該物業位於被指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
3. 新加坡烏節路501號 會德豐廣場  地段第1547M TS 24號	<p data-bbox="517 292 831 571">「會德豐廣場」為一幢21層高零售及辦公室發展項目，包括兩個地庫、一幢5層高購物及寫字樓裙樓及一座16層高辦公大樓。該兩個地庫設有約266個停車位、2個貨車上落貨車位及零售部分。該發展項目於一九九〇年代中落成。</p> <p data-bbox="517 609 831 696">該物業位於烏節路購物及旅遊地段及烏節路捷運站的步行範圍內。</p> <p data-bbox="517 733 831 924">該物業包括該大廈內的全部單位，淨面積合共約13,358.80平方米(143,794平方呎)作零售用途及16,775.40平方米(180,570平方呎)作辦公室用途。</p> <p data-bbox="517 961 831 1046">持有地段第1547M TS 24號的年期自一九九〇年九月十五日起計為期99年。</p>	<p data-bbox="855 292 1114 602">於二〇一〇年三月三十一日，辦公樓區及零售裙樓均已接近全部出租，每部分僅有一個單位空置。每月總租金收入約3,839,000新加坡元(包括服務費，但不包括營業額租金以及停車場及其他收入)。</p>	<p data-bbox="1142 292 1401 348">港幣4,415,000,000元 (100%權益)</p> <p data-bbox="1142 385 1401 478">(會德豐地產應佔75.8%權益： 港幣3,346,570,000元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為Everbilt Developers Pte Ltd.，會德豐地產應佔該公司75.8%權益。
- (2) 根據二〇〇八年總綱規劃，該物業位於被指定為「商業」的區域內。

## B類 — 會德豐地產於香港應佔的待沽物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
4. 香港九龍觀塘巧明街95號世達中心若干部分	世達中心為一幢20層高附設停車位的工業大廈，於一九九二年落成。	該等工業單位根據連續租約出租，為期三年，最遲一份於二〇一一年八月屆滿，每月總租金收入約港幣476,000元（不包括差餉及管理費）。	港幣115,000,000元 (100%權益)
觀塘內地段第195號餘段427,554份均等並不可分割等份的153,499份	該物業包括分佈於大廈第三及十一樓多個工業單位及一個建於天台的會所，總建築面積合共約4,485.69平方米（48,284平方呎），亦包括大廈地下的10個有蓋私家車停車位、11個有蓋輕型貨車停車位、21個有蓋貨車停車位及1個有蓋貨櫃停車位。  觀塘內地段第195號根據一份政府租約持有，年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時延長至二〇四七年六月三十日。每年地租相等於該物業當時應課差餉租值的3%。	於二〇〇九年四月至二〇一〇年三月期間，停車場按小時或按月為基準出租，平均每月總收入約港幣136,000元。	(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣115,000,000元)

## 附註：

- (1) 該物業包括世達中心內三樓的A、B、C、D、E、F、G、H、J及K單位、十一樓的B、C、D、F、G、H、J及K單位及屋頂保留不可分割部份，地下一層的PG-1號、一樓的P1-1號至P1-7號、二樓的P2-1號至P2-2號的私家車停車位地下一層的VG-1號及VG-2號、一樓的V1-1號至V1-6號、二樓的V2-1號至V2-3號的輕型貨車停車位，一樓L1-1號至L1-10號、二樓的L2-1號至L2-11號的貨車停車位以及地下一層CG-1號的貨櫃車停車位。
- (2) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Pachino Limited。
- (3) 根據於二〇〇八年九月十二日公布的觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/16，該物業位於被指定為「其他指定用途(商貿)」土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
5. 香港西半山巴丙頓道 6D號The Babington 的8個住宅單位及5個 停車位	The Babington是一幢於二 〇一〇年竣工的30層高住 宅發展項目，附有配套娛 樂設施及停車場。	該物業空置。	港幣192,000,000元 (100%權益)
內地段第609C號餘 段及內地段第609C 號D分段餘段3,575 份均等並不可分割等 份的820份	該物業包括2個複式單位、 一個花園單位及5個公寓， 總建築面積約為1,091.79 平方米(11,752平方呎)， 可銷售總面積約為812.80 平方米(8,749平方呎)。 該物業亦包括總面積約為 139.26平方米(1,499平方 呎)的平台及天台以及共計 5個停車位。		(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣192,000,000元)
	內地段第609C號根據一 份政府租約持有，年期自 一八六二年六月二十五日 起計，為期997年。該地段 每年應付政府地租為港幣 48元。		

## 附註：

- (1) 該物業包括The Babington內三樓及五樓花園房A(附有平台)、二十三樓、二十五樓及二十六樓B室、二十五樓及二十七樓A室、二十九樓及三十樓頂層1號單位、三十一樓及三十二樓頂層3號單位(附有平台)及露台以及P1、P2、P10、P11及P13號停車位。
- (2) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Janeworth Company Limited。
- (3) 根據於二〇一〇年三月十九日公布的半山區西部分區計劃大綱核准圖編號S/H11/15，該物業位於被指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
6. 香港新界屯門 青山公路168號 青山灣段 翠濤居290個停車位	翠濤居為一項住宅發展項目，包括五幢高層住宅大廈，附設康樂場地及停車位，於二〇〇二年落成。	於二〇〇九年四月至二〇一〇年三月期間，該物業按不同個別牌照出租，平均每月總收入約港幣51,000元。	港幣20,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣20,000,000元)
屯門市地段第386號 26,385份均等並不可 分割等份的3,770份	該物業包括該發展項目內290個有蓋停車位。  屯門市地段第386號根據新批地契第3185號持有，年期由一九九六年二月十六日至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該物業當時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Janeworth Company Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年十月十六日公布的屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/26，該物業位於被指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
7. 香港九龍又一村又一居道5號又一居一期(1至20座)147個停車位、瑰麗路30號又一居二期(21至25座)38個停車位、瑰麗路31號又一居三期(26至33座)54個停車位	又一居為一項住宅發展項目，分為三期，包括32幢中層住宅大廈，附設康樂場地及停車位，於一九九二年至一九九五年分期落成。 該物業包括分別位於該發展項目內的第一、二及三期的147、38及54個有蓋停車位。	於二〇〇九年四月至二〇一〇年三月期間，第一期及第二期停車位按若干個別牌照出租，平均每月總收入分別約為港幣19,400元及港幣9,400元。第三期的停車位空置。	港幣41,700,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔第一期及第三期100%權益： 港幣35,500,000元)  (會德豐地產應佔第二期50%權益： 港幣3,100,000元)
新九龍內地段第5983號123,214份均等並不可分割等份的1,470份	新九龍內地段第5983號	根據賣地條件第UB12088號持有，年期由一九八九年十二月二十八日至二〇四七年六月三十日。	
新九龍內地段第6165號21,437份均等並不可分割等份的380份	新九龍內地段第6165號	根據賣地條件第UB12165號持有，年期由一九九一年八月十五日至二〇四七年六月三十日。	
新九龍內地段6161號，38,952份均等並不可分割部份的540份	新九龍內地段6161號	根據賣地條件第12187號持有，年期為一九九一年十二月十七日至二〇四七年六月三十日。  該物業應付每年地租相等於該物業當時徵稅差餉租值的3%。	

## 附註：

- (1) 該物業第一期的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Grannis Limited。
- (2) 該物業第二期的登記業主為 Jade Queen Properties Limited (二分之一業權) 及 Whole Result Limited (二分之一業權)，並以分權共有人形式共同擁有。Whole Result Limited，乃會德豐地產之全資附屬公司。
- (3) 該物業第三期的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Warhol Company Limited。
- (4) 根據於二〇一〇年四月九日公布的石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24，該物業位於被指定為「住宅(丙類)7」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
8. 香港新界葵涌 葵喜街38號 都會坊25個停車位	都會坊為一項工業發展項目，樓高23層，附設停車場，於二〇〇三年落成。	於二〇〇九年四月至二〇一〇年三月期間，停車位按若干個別牌照出租，平均每月總收入約港幣32,000元。	港幣9,400,000元 (100%權益)
葵涌市地段第448號 33,332份均等並不可 分割等份的507份	該物業包括該發展項目內18個有蓋私家車停車位及7個有蓋貨車停車位。		(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣9,400,000元)
	葵涌市地段第448號根據新批地契第TW6891號持有，年期由一九九三年一月十四日至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該物業當時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業包括地下第1至4號、一樓第1、23、28、29、30及31號、二樓第5及19號、三樓第6、10、13、15、27及37號18個私人停車位以及都會坊地下第L8至L13號及第L15號17個貨車停車位。
- (2) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Titano Limited。
- (3) 根據於二〇〇九年十二月二十四日公布的葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/23，該物業位於被指定為「工業」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
9. 香港九龍何文田 京士柏道33號 爵士花園 4個停車位	爵士花園為一項住宅發展項目，包括四幢高層住宅大廈，附設康樂場地及停車位，於一九九五年落成。	該物業空置。	港幣1,400,000元 (100%權益)
九龍內地段第11001號7,246份均等並不可分割等份的8份	該物業包括該發展項目內四個有蓋停車位。  九龍內地段第11001號根據賣地條件第12186號持有，年期由一九九一年十二月十七日至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該物業當時應課差餉租值的3%。		(會德豐地產應佔 40%權益： 港幣560,000元)

## 附註：

- (1) 該物業包括爵士花園地下二層第71號停車位及地下三層第16、49及94號停車位。
- (2) 該物業登記業主為Python Company Limited (10份等份中的4份)及其他各方(10份等份中的6份)，彼等以分權共有人形式擁有該物業。Python Company Limited是會德豐地產之全資附屬公司，會德豐地產應佔該物業40%權益。
- (3) 根據於二〇〇八年五月十六日公布的油麻地分區計劃大綱核准圖編號S/K2/20，該物業位於被指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內。



## C類 — 會德豐地產於香港、中國及新加坡應佔的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
10. 香港黃竹坑 香葉道2號	該物業包括一矩形地盤， 地盤面積約為4,552.20平 方米(49,000平方呎)。	該物業正在建設中。	港幣1,700,000,000元 (100%權益)
香港仔內地段374號	該物業擬發展成一幢28層 高(不包括一層隔火層)的 商業大廈，在首層建有商 業單位，高層則為寫字樓 單位及256個私家車停車 位、22個貨車停車位、26 個摩托車停車位及13個貨 車裝卸處。該發展項目落 成後的總建築面積(不包括 停車位)為68,487.38平方 米(737,198平方呎)。該建 議發展項目計劃大約於二 〇一〇年十月落成。		(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣1,700,000,000元)
	香港仔內地段第374號根 據賣地條件第UB10049號 持有，年期自一九七一年 十月二十九日起計為期75 年，可續期75年。該地段 的每年地租為港幣1,124 元。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Samover Company Limited。
- (2) 該物業須受一份修訂契約書(見日期為一九八二年六月三十日的契約備忘錄第UB2285197號)所規限。經告知，一份擬議修訂契約書已進入執行政程序，有關該修訂契約的地價和行政費用已於估值日悉數支付。
- (3) 該物業的22樓、23樓、25樓至31樓及主頂某部份受有關的要約及接受書、補充協議及第二份補充協議的限制，以Lucky Ever International Limited為受益人，請分別參閱二〇〇七年十一月九日、二〇〇八年二月二十六日及二〇〇八年七月十七日的第07120601970029、08040102050015及08073101630035號契約備忘錄。Lucky Ever International Limited為會德豐地產的關聯方。

- (4) 該物業的用途和發展一般受香港仔內地段第374號銷售條件的規限，並受制於由地政總署於一九八二年六月三十日發出的修訂契約書及於二〇一〇年三月十六日發出的擬議修訂契約書，會德豐地產表示，根據擬議修訂契約書，該物業的用途和發展的主要限制如下：

用途	:	非工業(不包括住宅、倉庫、酒店及加油站)用途
總樓面面積	:	不得少於41,092平方米，且不得超過68,487.54平方米
樓宇高度	:	不超過香港主水平基準120米
停車位	:	<b>汽車</b> 寫字樓用途—每15,000平方米中每200平方米提供一個車位，餘下區域每300平方米提供一個車位，外加三個車位；及 其他用途—每300平方米提供一個車位，外加三個車位
		<b>摩托車</b> 為汽車總數的10%
		<b>裝卸處</b> 寫字樓用途—每2,400平方米提供一個空間 其他用途—每900平方米提供一個空間

- (5) 會德豐地產表示，於估值日，估計完成擬議發展的總建築成本約為港幣587,023,000元(不包括專業費用約港幣23,026,000元)及建築成本已花費約為港幣385,337,000元(不包括專業費用約港幣19,147,000元)。
- (6) 會德豐地產表示，已向會德豐地產的一名關聯方出售面積為20,895.11平方米(224,915平方呎)寫字樓樓面，代價為港幣449,830,000元，最終釐定面積有待調整。於估值日，擬議發展項目的竣工總價值為港幣2,343,000,000元。
- (7) 根據於二〇一〇年五月七日公布的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/25，該物業位於被指定為「其他指定用途(1)(商貿)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
11. 香港九龍太子道 西 211、211A、 211B、211C、 213、213A、215、 215A、215B 及 215C 號 九龍內地段第2340號 餘段	<p>該物業為矩形甲類地盤，面積大約為 1,703.60 平方米 (18,338 平方呎)。</p> <p>該物業擬議發展成私人住宅項目，附設配套停車場，並計劃於二〇一二年九月前後竣工。</p> <p>該物業的用途及發展受九龍內地段第 2340 號政府租約的規管，租期為 75 年，自一九三〇年五月十二日起，可再續約 75 年。每年應付地租約為港幣 5,400 元。</p>	該物業正處於地基建設當中。	<p>港幣 401,000,000 元 (100% 權益)</p> <p>(會德豐地產應佔 100% 權益： 港幣 401,000,000 元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產的全資附屬公司 Titano Limited。
- (2) 該物業須遵守註冊總署署長(地政專員)的函件，該函件批准對日期為一九五七年十一月二十日的備忘錄第 UB285634 號政府租契的修訂。
- (3) 根據經註冊總署署長(地政專員)批准若干條件的函件修訂的政府租契，該物業的用途及發展須遵守以下主要條件：
  - i)
 

高度	最大上蓋面積
5 層	土地面積 40%
6 層	土地面積 35%
7-9 層	土地面積 30%
10-12 層	土地面積 27.5%
  - ii) 地段(不包括地段的界線向後退入的 20 英尺)內須按每單位不得少於一個停車位的比率提供停車位。
  - iii) 樓宇任何部分不可置於太子道 20 呎內，樓宇正面不得超過地段正面 75%，且樓宇任何其他部分不得高出主水平基準 170 呎。
  - iv) 該幅土地僅用作住宅用途。
  - v) 非厭惡性行業條款。
- (4) 會德豐地產表示，該物業完成開發後的規劃總樓面面積約為 8,517.57 平方米 (91,683 平方呎)，附有 66 個私家車停車位，7 個電單車停車位及 1 個裝卸處。解除租賃項下發展控制權的租賃修改正進行中，並須繳納地價。

- (5) 會德豐地產表示，於估值日，完成建議發展項目的估計總建築成本約為港幣238,400,000元（不包括專業費用約港幣8,725,000元）及已支出的建築成本約為港幣12,648,000元（不包括專業費用約港幣4,352,000元）。
- (6) 於估值日，建議發展項目的估計總竣工價值約為港幣1,042,000,000元。
- (7) 根據於二〇〇九年五月十五日公布的何文田分區計劃大綱核准圖編號S/K7/20，該物業位於被指定為「住宅（乙類）」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
12. 新加坡阿摩園地段號碼 1140K, 1511N 及 1512X TS 25 雅茂二期	<p data-bbox="517 292 831 638">雅茂二期為一項住宅式建議發展項目，計劃興建於地盤面積約為 8,326.80 平方米 (89,630 平方呎) 之地盤上。落成後，該建議發展項目將提供兩幢 36 層高的樓宇，合共建有 118 間住宅，並設有一個地庫停車場、游泳池及公用設施。該發展項目計劃於二〇一〇年上半年落成。</p> <p data-bbox="517 675 831 986">建議發展項目的總建築面積約為 25,638.50 平方米 (275,973 平方呎)，包括額外總樓面面積約 2,323.42 平方米 (25,009 平方呎) 的陽台。按照最後測量，擬發展的淨總樓面面積約 22,177.00 平方米 (238,713 平方呎)，最終釐定面積有待調整。</p> <p data-bbox="517 1023 831 1145">地段第 1140K、1511N 及 1512XTS 25 號根據永久業權持有 (Claymore 區第 23 號頒授)。</p>	該物業正處於末期建築階段。	<p data-bbox="1145 292 1401 348">港幣 2,833,000,000 元 (100% 權益)</p> <p data-bbox="1145 385 1401 478">(會德豐地產應佔 75.8% 權益： 港幣 2,147,414,000 元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為 Actbilt Pte Limited，會德豐地產應佔該公司 75.8% 權益。
- (2) 會德豐地產表示，該建議發展項目的估計總建築成本約為 99,823,900 新加坡元 (不包括專業費用約 4,714,000 新加坡元)，於估值日期已支付的建築成本約為 91,624,265 新加坡元 (不包括專業費用約 3,825,000 新加坡元)。
- (3) 會德豐地產表示，所有 118 個單位已售出，總出售收益約為 560,731,202 新加坡元。
- (4) 根據二〇〇八年總綱規劃，於估值日期該物業位於劃作「住宅」的區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
13. 新加坡烏節路地段號碼960K及968X TS 27 Scotts Square	<p>Scotts Square為一項商住建議發展項目，計劃興建於總地盤面積約為6,608.80平方米(71,137平方呎)之地盤上。落成後，該建議發展項目將提供一幢34/43層高連3層商業平台的住宅樓宇(稱為第一座)及一幢25/34層高住宅樓宇(稱為第二座)，合共建有338間住宅單位，並設有一個地庫商場、地庫停車場、三層平台停車場、游泳池及多項公用設施。該發展項目計劃於二〇一一年第四季落成。</p> <p>建議發展項目的總樓面面積合共約為42,699.24平方米(459,615平方呎)，包括額外總樓面面積約814.20平方米的陽台。建議發展項目商業部分及住宅部分的淨建築面積分別為7,100.00平方米(76,424平方呎)及27,194.60平方米(292,723平方呎)(根據最後測量)。</p> <p>地段第966K及968X TS 27號根據永久業權持有(Claymore區第34號頒授)。</p>	該物業正處於建築階段。	港幣5,554,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 75.8%權益： 港幣4,209,932,000元)

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產(新加坡)有限公司，會德豐地產應佔該公司75.8%權益。
- (2) 會德豐地產表示，建議發展項目的估計總建築成本約為178,447,497新加坡元(不包括專業費用約9,955,000新加坡元)，於估值日期已支付的建築成本約為62,309,304新加坡元(不包括專業費用約6,191,000新加坡元)。
- (3) 會德豐地產表示，初步買賣協議經已訂立，合共住宅淨總樓面面積21,145.40平方米(227,609平方呎)，於估值日期總出售收益約為908,985,543新加坡元。於估值日，該建議發展項目的估計竣工價值約為1,467,000,000新加坡元。
- (4) 根據二〇〇八年總綱規劃，該物業位於劃作「商業及住宅」的區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
14. 新加坡安哥烈園29號 地段1591N TS 24 烏節景園	烏節景園為一項住宅建議發展項目，計劃興建於地盤面積約為2,701.40平方米(29,078平方呎)之地盤上。落成後，該建議發展項目將提供一幢36層高住宅樓宇，建有30個住宅單位，並設有一個地庫停車場、游泳池及多項公用設施。該發展項目計劃於二〇一〇年上半年落成。	該物業正處於末期建築階段。	港幣1,111,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 75.8%權益： 港幣842,138,000元)
	該建議發展項目的總建築面積約8,319.92平方米(89,556平方呎)，包括額外總樓面面積約756.00平方米(8,138平方呎)的陽台。發展項目的建議淨總樓面面積約7,051.34平方米(75,901平方呎)。		
	地段第1591N TS 24號根據永久業權持有(分別由Tanglin區及Claymore區第2號及第29號頒授)。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為Bestbilt Pte Ltd，會德豐地產應佔該公司75.8%權益。
- (2) 會德豐地產表示，建議發展項目的估計總建築成本約32,422,097新加坡元(不包括專業費用約1,798,000新加坡元)，於估值日期已支出的建築成本約30,118,026新加坡元(不包括專業費用約1,497,000新加坡元)。
- (3) 會德豐地產表示，初步買賣協議經已訂立，合共住宅淨總樓面面積約1,175.22平方米(12,650平方呎)，於估值日總出售收益約為39,515,648新加坡元。於估值日，該建議發展項目的估計落成後總值約223,000,000新加坡元。
- (4) 根據二〇〇八年總綱計劃，該物業位於劃作「住宅」的區域內。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
15. 新加坡阿摩園3號地段號碼658X TS 25 Ardmore 3	<p data-bbox="517 292 826 634">Ardmore 3為一項住宅式建議發展項目，計劃興建於面積約為5,107.90平方米(54,981平方呎)之地盤上。落成後，該建議發展項目將提供一幢36層高的住宅樓宇，建有84個公寓單位，並設有一個地庫停車場、游泳池及多項公用設施。該發展項目計劃於二〇一四年落成。</p> <p data-bbox="517 675 826 855">建議發展項目的總建築面積約為15,731.80平方米(169,337平方呎)，包括額外總樓面面積約1,429.70平方米(15,389平方呎)的陽台。</p> <p data-bbox="517 897 826 984">地段第658X TS 25號根據永久業權持有# (Claymore 區第23號頒授)。</p>	打樁工程預期於二〇一〇年中開始。	<p data-bbox="1139 292 1401 343">港幣1,577,000,000元 (100%權益)</p> <p data-bbox="1139 385 1401 478">(會德豐地產應佔 75.8%權益： 港幣1,195,366,000元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為 Botanica Pte Ltd，會德豐地產應佔該公司75.8%權益。
- (2) 於估值日，該建議發展項目的估計落成後總值約為447,600,000新加坡元。
- (3) 根據二〇〇八年總綱規劃，該物業位於被指定為「住宅」的區域內。

## D類 — 會德豐地產於香港應佔的未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
16. 香港堅尼地城卑路 乍街100號  內地段第906號餘段	該物業包括一個位於卑路 乍街的平整地盤(近士美 菲路交界)，地盤面積約為 153.75平方米(1,655平方 呎)。  該物業佔用作公共停車場。  內地段第906號根據一份 政府租約持有，年期自 一八八三年六月二十四日 起計為期999年，所涉地段 分段的每年地租為港幣18 元。	該物業現時根據一項 許可證出租，於二〇 一〇年十二月屆滿， 每月許可費為港幣 8,000元(不包括差 餉)。	港幣14,900,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣14,900,000元)

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Zarow Limited。
- (2) 按照所提供的資料，該物業擬發展為一幢獨幢商住樓宇，總樓面面積約150.50平方米(1,620平方呎)。該建議發展項目的預計動工日期及竣工日期分別為二〇一一年九月及二〇一二年九月前後。完成該建議發展項目的估計總建築成本約為港幣4,950,000元(不包括專業費用)。
- (3) 根據於二〇一〇年三月二十六日公布的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號S/H1/17，該物業位於被指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
17. 香港堅尼地城卑路 乍街46號建裕大樓 135/137份同等及不 可分割份數  內地段第953號餘段 137份均等並不可分 割等份的135份	建裕大樓為一幢10層高私 有商用／住宅樓宇(包括地 面)，於一九六五年落成。 樓宇地面設計為商用用 途，而上層規劃為住宅用 途。樓宇建於地盤而該地 盤面積約為1,033.54平方 米(11,125平方呎)。	該物業空置。	港幣582,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣582,000,000元)
	該物業樓宇包括14間商 舖單位及120個住宅單位 (擁有各自的院子／屋頂平 台／天台)，可銷售總面積 (不包括院子、屋頂平台及 屋頂)約5,214.47平方米 (56,129平方呎)。		
	內地段第953號根據一份 政府租約持有，年期自 一八九二年六月二十四日 起計為期999年，所涉地段 每年地租為港幣148元。		

## 附註：

(1) 除2樓K室及4樓K室外，該物業包括建裕大樓內所有商舖及住宅單位。

(2) 該物業的登記業主如下：

1樓F室及平台、  
1樓H室及平台  
和2樓E室

： 會德豐地產之全資附屬公司 Talent Play Limited

該物業的其餘部分

： 會德豐地產之全資附屬公司 Universal Sight Limited

(3) 該物業須受以下事項所規限：

- i) 受蓋印副本申請土地裁決之申請通告所規限，申請旨在務求獲得出售命令，參閱註冊摘要編號08111002510627號，日期為二〇〇八年十一月六日。
- ii) 該物業有關摘要編號UB485735、UB505834、UB514375、UB518332及UB686726若干單位受確認解除契據所規限，參閱註冊摘要編號09011901410211號，日期為二〇〇九年一月八日。
- iii) 若干樓宇法令及通告。

- iv) 受蓋印副本申請土地裁決之經修訂通告所規限，申請旨在務求獲得出售命令，參閱註冊摘要編號09060102280201號，日期為二〇〇九年五月二十九日。
  - v) 受蓋印副本申請土地裁決之再次經修訂通告所規限，申請旨在務求獲得出售命令，參閱註冊摘要編號09073102980215號，日期為二〇〇九年七月二十九日。
  - vi) 受蓋印副本申請土地裁決之申請通告所規限，申請旨在務求獲得出售土地命令，計劃參閱註冊摘要編號10020803020203號，日期為二〇一〇年二月二日。
  - vii) 中文受蓋印副本裁決，參閱註冊摘要編號10040903110022號，日期為二〇一〇年三月十二日。
- (4) 根據日期為二〇一〇年三月十二日務求獲得出售命令的申請土地裁決之通告及修訂以及裁決，於二〇〇八年八月七日，該物業經確定的總現有使用價值為港幣272,780,000元，樓宇的少數權益（即2樓K室及4樓K室）的總現有使用價值為港幣3,040,000元，該物業供公開拍賣的經確定保留價格為港幣588,000,000元。於吾等估值過程中，吾等已計及上述因素，並按其重新開發基準及根據土地裁決確定的現有使用價值對物業地塊重新開發的估計價值進行理論攤佔而估物業。
- (5) 根據政府地契內地段第953號，除一般非厭惡性行業條款外，該地段的用途及發展實質上並無限制。
- (6) 會德豐地產表示，該地塊擬發展為一個商業／住宅發展項目，本身使用的總樓面面積約為8,010.00平方米(86,220平方呎)，而非本身使用連同相連的停車場為483.47平方米(5,204平方呎)。建議重新開發該地塊（須統一所有權），大約於二〇一四年中完成。完成該建議發展項目的估計總建築成本約為港幣198,000,000元（不包括專業費用）。
- (7) 根據於二〇一〇年三月二十六日公布的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號S/H1/17，該物業位於被指定為「住宅（甲類）」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
18. 香港九龍太子道西 233至235號12公寓  九龍內地段第2358號 36份均等並不可分割 等份中的12份	太子道233-235號為5層高樓宇，座落於地下停車場之上，於一九五九年落成。  該物業包括12個住宅單位，總銷售面積約為962.10平方米(10,356平方呎)。  九龍內地段第2358號根據政府租約持有，年期由一九三〇年六月二十三日起，為期七十五年，並可續租七十五年，該物業每年應付地租為港幣76元。	該物業正空置，惟1樓A及C單位出租，為期兩年，分別於二〇一〇年八月及九月屆滿，每月總收入約為港幣24,000元(包括差餉及管理費)。	港幣61,900,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣61,900,000元)

## 附註：

- (1) 該物業包括太子道西233-235號1樓A、B及C室，2樓B室，3樓A及D室，4樓C及E室及5樓A、B、C及D室。
- (2) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Leading Faith Group Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年五月十五日公布的何文田分區計劃大綱核准圖編號S/K7/20，該物業位於被指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
19. 香港上環高街92、94、96及98號及西邊街39、41、43及45號萃華樓51個單位  內地段第767號B分段、C分段及D分段68份均等並不可分割等份的51份	萃華樓為一幢九層高商業／住宅樓宇(包括地庫、地下、閣樓)，於一九六〇年落成。朝向西邊街的地庫擬作儲藏用途。地下計劃用作非居住用途，而上層擬作居住用途。  該物業包括地下的6個商舖及上層的45個住宅單位，總銷售面積(不包括庭院及天台)約為3,009.01平方米(32,389平方呎)。  內地段第767號根據政府租約持有，年期自一八六二年一月七日起，為期999年。該地段每年地租為港幣6元。	該物業的九個單位各自附有租約，為期五個月至三年不等，最遲一份於二〇一二年七月屆滿，每月租金收入約為港幣56,200無形，大部分包括差餉及管理費。該物業的餘下部分為空置。	港幣200,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產 應佔100%權益： 港幣200,000,000元)

## 附註：

- (1) 該物業包括萃華樓的西邊街39號地下、閣樓、1樓至3樓、5樓、6樓及天台、西邊街41號地下、1樓、2樓及5樓、西邊街43號地下天台、1樓至3樓、5樓、6樓及天台、西邊街45號地下、1樓、2樓、4樓、5樓、6樓及天台、高街92號2樓、3樓、5樓、6樓、7樓及天台、高街94號1樓至4樓、6樓、7樓及天台、高街96號地下、閣樓、2樓至7樓及天台以及高街98號地下至7樓及天台。
- (2) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Meritgold Holdings Limited。
- (3) 根據於二〇一〇年二月五日公布的西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/23，該物業位於被指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
20. 香港九龍何文田 嘉道理道50號 2個住宅單位	嘉道理50號為一幢四層高 住宅樓宇，於一九五六年 落成。	該物業空置。	港幣15,000,000元 (100%權益)
九龍內地段第2340 號A分段第1小分段4 份均等並不可 分割等份的2份	該物業包括地下及2樓，總 銷售面積約為198.63平方 米(2,138平方呎)。		(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣15,000,000元)
	九龍內地段第2340號根 據政府租約持有，年期自 一九三〇年五月十二日 起，為期75年，並可續 租75年，每年地租為港幣 4,104元。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Bright Man Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年五月十五日公布的何文田分區計劃大綱核准圖編號S/K7/20，該物業位於被指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
21. 香港新界大埔林錦公路丈量約份第18及19號437個地段	該物業包括位於社山村、白田崗、高田礮、上田寮下及下田寮下多幅平地相連或零散的437個地段，總地盤面積約為153,686.27平方米(1,654,279平方呎)。該等地段限於作農業用途。	該物業部分根據許可證出租，最遲一份於二〇一三年三月屆滿，每月總收入約港幣2,225元。 該物業其餘部分長滿野生植被。	港幣45,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣45,000,000元)
	丈量約份第18及19號各自根據一份集體官契持有，各自年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時延長至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Gettenwood Company Limited。
- (2) 根據於二〇〇六年十一月十日公布的林村分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LT/11，該物業位於被指定為「農業」、「鄉村式發展」及「自然保育區」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
22. 香港新界大埔汀角路丈量約份第23及26號506個地段	<p>該物業包括位於黃魚灘、蝦地下、散頭角及洞梓苗圃的若干大平地上相連或零散的506個地段，總地盤面積約為136,738.46平方米(1,471,853平方呎)。該等地段限於作農業用途。</p> <p>丈量約份第23及26號各自根據一份集體官契持有，年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時延長至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業部分根據四份許可證出租，最遲一份於二〇一二年十月屆滿，每月總收入約港幣5,850元。</p> <p>該物業其餘部分長滿野生植物。</p>	<p>港幣51,500,000元 (100%權益)</p> <p>(會德豐地產應佔500個地段100%權益中的100%權益： 港幣51,007,000元)</p> <p>(會德豐地產應佔2個地段100%權益中的50%權益： 港幣84,000元)</p> <p>(會德豐地產應佔4個地段100%權益中的75%權益： 港幣240,000元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的地盤面積及登記業如下：

地段編號	地盤面積(概約)		登記業主
	平方米	平方呎	
500	135,428.92	1,457,757	會德豐地產的全資附屬公司 Russellville Limited
4	445.18	4,792	Russellville Limited(二分之一業權)及其他(二分之一業權)(共同業主)
2	864.36	9,304	Russellville Limited(四分之三業權)及其他(四分之一業權)(共同業主)
總計	506	136,738.46	1,471,853

- (2) 根據於二〇〇九年一月十三日公布的大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/21及二〇一〇年二月十九日公布的汀角分區計劃大綱草圖編號S/NE-TK/16，該物業位於被指定為「綠化地帶」、「鄉村式發展」及「自然保育區」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
23. 香港新界大埔汀角路丈量約份第12及14號141個地段	該物業包括洞梓山路、洞梓路及附道之間多幅平地上相連或零散的141個地段，總地盤面積約為47,151.43平方米(507,538平方呎)。該等地段限於作農業用途。	該物業附有許可證，每月許可費約港幣8,000元。	港幣20,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣20,000,000元)
	丈量約份第12及14號各自根據一份集體官契持有，年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時延長至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Hobman Company Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年一月十三日公布的大埔分區計劃大綱圖編號S/TP/21，該物業位於被指定為「綠化地帶」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
24. 香港新界大埔汀角路丈量約份第26號278個地段	<p>該物業包括位於黃魚灘村一幅平地上及一幅斜坡上相連或零散的278個地段，總地盤面積約為73,361.75平方米(789,666平方呎)。除8個面積約1,542.44平方米(16,603平方呎)的房屋地段外，該等地段限於作農業用途。</p> <p>丈量約份第26號根據一份集體官契持有，年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時延長至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業的部分根據兩份許可證出租，最遲一份於二〇一二年九月屆滿，每月總收入約港幣4,600元。</p> <p>該物業其餘部分長滿野生植被。</p>	<p>港幣42,900,000元 (100%權益)</p> <p>(會德豐地產應佔277個地段100%權益： 港幣42,656,000元)</p> <p>(會德豐地產應佔1個地段100%權益中的50%權益： 港幣122,000元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的地盤面積及登記業主如下：

地段編號	地盤面積(概約)		登記業主
	平方米	平方呎	
277	72,714.23	782,696	會德豐地產之全資附屬公司 Pergamino Limited
1	647.52	6,970	Pergamino Limited(二分之一業權)及其他(二分之一業權)(共同業主)
總計	<u>278</u>	<u>73,361.75</u>	<u>789,666</u>

- (2) 根據於二〇〇九年一月十三日公布的大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/21及二〇一〇年二月十九日公布的汀角分區計劃大綱草圖編號S/NE-TK/16，該物業位於被指定為「綠化地帶」、「鄉村式發展」及「自然保育區」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
25. 香港新界大埔汀角路丈量約份第17及23號309個地段	該物業包括位於山寮路與汀角路之間一幅斜坡上相連或零散的304個地段及散落於船灣(近洞梓路)的5個地段，總地盤面積約為39,895.67平方米(429,437平方呎)。該等地段限於作農業用途。	該物業部分根據一份許可證出租，於二〇一〇年九月屆滿，每月總收入約港幣9,000元。 該物業其餘部分長滿野生植被。	港幣21,900,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣21,900,000元)
	丈量約份第17及23號各自根據一份集體官契持有，年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已延長至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Segor Limited。
- (2) 根據於二〇一〇年二月十九日公布的汀角分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TK/16，該物業位於被指定為「綠化地帶」、「農業」、「鄉村式發展」、「自然保育區」及「其他指定用途(水療渡假酒店)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
26. 香港新界大埔汀角 路丈量約份第26號 47個地段	該物業包括位於黃魚灘村 一幅斜坡上相連或零散 的47個地段，總地盤面 積約為12,821.63平方米 (138,012平方呎)。除兩個 面積約80.93平方米(871平 方呎)的房屋地段外，該等 地段限於作農業用途。	該物業長滿野生植被。	港幣5,800,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣5,800,000元)

丈量約份第26號根據一  
份集體官契持有，年期於  
一九九七年六月二十七日  
屆滿，並已延長至二〇  
四七年六月三十日，每年  
地租相等於該地段當時應  
課差餉租值的3%。

附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Canton Asia Development Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年一月十三日公布的大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/21及二〇一〇年二月十九日的汀角分區計劃大綱草圖編號S/NE-TK/16，該物業位於被指定為「綠化地帶」及「鄉村式發展」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
27. 香港新界大埔林錦公路丈量約份第19號60個地段	<p data-bbox="517 296 831 544">該物業包括位於放馬莆、社山村、白田崗、下田寮下、上田寮下及高田礮多幅相連或零散的60個地段，總地盤面積約為19,864.27平方米(213,819平方呎)。該等地段限於作農業用途。</p> <p data-bbox="517 582 831 828">丈量約份第19號根據一份集體官契持有，年期於一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時延長至二〇四七年六月三十日，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	<p data-bbox="855 296 1098 451">該物業部分根據兩份許可證出租，最遲一份於二〇一一年一月屆滿，每月總收入港幣765元。</p> <p data-bbox="855 488 1098 544">該物業其餘部分長滿野生植被。</p>	<p data-bbox="1182 296 1401 354">港幣7,400,000元 (100%權益)</p> <p data-bbox="1182 391 1401 482">(會德豐地產應佔 100%權益： 港幣7,400,000元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司 Asia Light Development Limited。
- (2) 根據於二〇〇六年十一月十日公布的林村分區計劃大綱草圖編號S/NE-LT/11，該物業位於被指定為「具特殊科學價值地點」、「農業」、「鄉村式發展」及「自然保育區」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
28. 香港新界屯門丈量 約份第376號第45、 46、47、48B 及303號地段	該物業包括位於三聖村東 南面一段青山公路(青山 灣)分段翠濤居及青山灣入 境事務中心相連或零散的 五個地段，總地盤面積約 為728.45平方米(7,841平 方呎)。該等地段限於作農 業用途。	該物業長滿野生植 被，另有若干建築物 座落其上。	港幣2,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣2,000,000元)
	丈量約份第376號根據一 份集體官契持有，年期於 一九九七年六月二十七 日屆滿，並已延長至二〇 四七年六月三十日，每年 地租相等於該地段當時應 課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Janeworth Company Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年十月十六日公布的屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/26，該物業位於被指定為「住宅(乙類)8」及「政府、機構或社區」的土地範圍內。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
29. 香港新界屯門丈量約份第131號屏山內地段第6號、地段第975號及第976號餘段	<p data-bbox="517 296 820 513">該物業包括位於青山公路旁(青山灣)的兩個平整地盤及花園地段，總地盤面積約為3,050.63平方米(32,837平方呎)。現時地盤是空置及已用金屬圍板圍起。</p> <p data-bbox="517 551 820 733">屏山內地段第6號根據一份政府租約持有。年期於二〇四七年六月三十日屆滿，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p> <p data-bbox="517 770 820 990">丈量約份第131號地段第975及976號根據新批地契第416及417號持有。每份地契的年期均於二〇四七年六月三十日屆滿，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	該物業長滿野生植被。	港幣36,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 100%權益： 港幣36,000,000元)

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為會德豐地產之全資附屬公司Deltum Company Limited。
- (2) 根據於二〇〇九年十月十六日的屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/26，該物業位於被指定為「綠化地帶」的土地範圍內。

## E類 — 會德豐地產於香港及中國透過聯營公司及共同控制實體持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
30. 香港新界荃灣 青山公路33號深井段 碧堤半島商場 的多個單位及 多個停車位	碧堤半島為一項住宅發展項目，包括八幢多層住宅大廈，建於八層高會所／停車場平台上，並設有附設商業及公共機構設施的大樓。該發展項目由二〇〇二至二〇〇六年間分期落成。	除該物業的大部分商業部分根據多份租約出租（最遲一份於二〇一三年八月屆滿），每月租金收入約為港幣591,000元（不包括差餉及管理費）。	港幣230,000,000元 (100% 權益)
丈量約份第390號 第269號餘段 461,679份均等並不可分割等份中的 17,483份	該物業包括多個商業單位及一個幼稚園，總建築面積約為3,541.43平方米（38,120平方呎），另加露台面積約176.24平方米（1,897平方呎）。該物業亦包括一個標誌牌、843個有蓋停車位（包括100個公共停車位；155個商業停車位及688個私家停車位）以及273個電單車停車位。	停車位根據多份許可證出租，每月平均收入約為港幣170,000元，租期由二〇〇九年四月至二〇一〇年三月止。	(會德豐地產應佔 33.33% 權益： 港幣76,667,000元)
	丈量約份第390號地段第269號餘段根據新批地契第7133號持有，年期由二〇〇一年九月七日起計，為期50年。每年地租相等於該物業當時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業包括碧堤半島的商場一樓G01至G03單位、1樓的101、102及103單位連同其平台、商場的幼稚園及標誌牌、3樓、五期的公共停車位、商業停車位及若干私家停車位及電單車停車位。
- (2) 該物業的登記業主為Salisbury Company Limited，會德豐地產持有該公司33.33%應佔權益。
- (3) 根據政府租約，公共停車位（除非整體）不得轉讓、按揭、抵押、遺贈、轉租或共同佔有。
- (4) 根據於二〇〇七年五月十八日公布的荃灣西分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/17，該物業位於被指定為「住宅（甲類）3」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
31. 香港九龍油麻地衛理道18號碧頤峰4個頂層單位及19個停車位  九龍內地段第11118號341,874份均等並不可分割等份中的2,418份	碧頤峰為一項住宅發展項目，包括若干高層住宅大廈，附設康樂場地及停車位，於二〇〇四年落成。  該物業包括該發展項目內四個頂層單位，總樓面面積約為1,159.51平方米(12,481平方呎)。該物業亦包括平台及樓頂總面積約462.00平方米(4,973平方呎)及合共19個停車位。  九龍內地段第11118號根據賣地條件第12575號持有，年期由二〇〇〇年六月二十九日起，為期五十年，每年地租相等於該地段當時應課差餉租值的3%。	該物業空置。	港幣208,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 20%權益： 港幣41,600,000元)

## 附註：

- (1) 該物業包括碧頤峰7座33樓及35樓的頂層單位B、8座33樓及35樓的高級單位A及C及9座33樓及35樓的高級單位C以及19個停車位。
- (2) 該物業的登記業主為Grace Sign Limited，會德豐地產持有該公司20%應佔權益。
- (3) 根據於二〇〇八年五月十六日公布的油麻地分區計劃大綱核准圖編號S/K2/20，該物業位於被指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
32. 香港新界沙田顯泰街 8號聚龍居326個停車 位  沙田地段第301號 130,637份均等並不 可分割等份的3,260 份	聚龍居為一項住宅發展項 目，包括十一幢高層住宅 大廈，附設康樂場地及停 車位，於一九九五年落成。  該物業包括該發展項目內 326個有蓋停車位。	該物業根據多份許可 證出租，每月平均收 入約為港幣56,000 元，租期由二〇〇九 年四月至二〇一〇年 三月止。	港幣33,000,000元 (100%權益)  (會德豐地產應佔 44%權益： 港幣14,520,000元)
	沙田地段第301號根據新批 地契第12372號持有，年期 由一九九一年十月九日至 二〇四七年六月三十日， 每年地租相等於該地段當 時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為Dramstar Company Limited，會德豐地產集團持有該公司44%應佔權益。
- (2) 根據於二〇〇七年六月五日公布的沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/23，該物業位於被指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
<p>33. 香港西九龍柯士甸站C地盤及D地盤發展項目(不包括鐵路車站)</p> <p>部分地段被稱為九龍內地段第11126號及第11129號</p> <p>(C地盤及D地盤被稱為九龍內地段第11126號及第11129號)</p>	<p>該物業包括全部C地盤及D地盤，不包括鐵路車站部分。C地盤及D地盤的總地盤面積約為27,423平方米(295,181平方呎)。</p> <p>港鐵柯士甸站及廣東道一幢多層政府寫字樓現座落於該物業之上。地盤的餘下部分佔用作停車位或閑置。</p> <p>該物業擬發展為私家住宅發展項目，包括六幢住宅大樓(三幢位於C地盤及三幢位於D地盤)，並附有停車位。該發展項目C地盤及D地盤的竣工日期預期分別為二〇一三年底及二〇一四年中前後。</p> <p>於竣工後，該物業將提供住宅總樓面面積合共約119,116平方米(1,282,165平方呎)，合共450個私家停車位、6個裝／卸貨台及46個電單車停車位。</p> <p>至吾等進行業權查冊時，並無自土地註冊處獲得有關該物業的資料。根據日期為二〇一〇年二月一日的基本條款函，該物業(即九龍內地段第11126號及第11129號)以私人協議方式授予香港鐵路有限公司，為期50年，每年地租約等於該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	<p>廣東道一幢多層政府寫字樓現座落於該物業之上，連同若干停車位，預期於二〇一〇年十月前後自政府接收。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

(1) 由於該物業的地契仍待批，於吾等估值時並無賦予其任何商業價值。作參考用途，假如該物業已獲取地契，該物業於現況下的市值為港幣11,710,000,000元(100%應佔權益)。會德豐地產持有該物業的權益請參照附註(6)。

(2) 根據根據地政署日期為二〇一〇年二月一日的致香港鐵路有限公司的基本條款建議書及向吾等提供的批地條件草擬本，九龍內地段第11126號及第11129號的用途及發展主要限定於：

用途	： 私家住宅用途及鐵路車站	
總樓面面積	： 九龍內地段第11126號-須不少於30,290平方米但不得超過50,476平方米 九龍內地段第11129號-須不少於41,190平方米但不得超過68,640平方米	
樓宇高度	： 九龍內地段第11126號-香港主水平基準以上最高98米 九龍內地段第11129號-香港主水平基準以上最高116米	
設計及規劃	： 須經地政署署長批准	
停車位	： 住宅面積：	
	<b>各住宅單位面積</b>	<b>將予提供的私家停車位數目</b>
	40平方米以下	每11.7647個住宅單位或其部分提供一個停車位
	40平方米以上 但70平方米以下	每7.0588個住宅單位或其部分提供一個停車位
	70平方米以下 但100平方米以下	每2.8235個住宅單位或其部分提供一個停車位
	100平方米以上 但160平方米以下	每1.4418個住宅單位或其部分提供一個停車位
	160平方米以上	每0.7843個住宅單位或其部分提供一個停車位
	訪客停車位	： 每幢5個停車位(如任何一幢有75個住宅單位以上)， 惟九龍內地段第11126號及第11129號各自不少於15個 停車位
	電單車停車位	： 住宅單位停車位總數的10%或經地政署署長可能批准 的其他比率，惟每幢的裝貨台不少於一個
	裝卸台	： 每800個住宅單位一個或經地政署署長可能批准的其他 其他比率，惟每幢的裝貨台不少於一個
環保設施總樓面 面積豁免	： 根據地價釐定	

吾等已假設，除基本條款建議書及上述批地條件中載列的該等條款外，該物業的政府租約並無載列可能對該物業的價值造成重大影響的任何其他非正常或繁瑣條款。

(3) 會德豐地產表示，完成該物發上蓋所計劃發展項目的估計建設總成本約為港幣3,332,000,000元(不包括專業費用約港幣180,000,000元)。該物業預期於二〇一〇年十月前後開工。

(4) 假設環保設施地價已悉數支付及地契已獲批發，該物業於二〇一〇年三月三十一日的估計完工價值為港幣20,500,000,000元。

(5) 該物業受合資協議規限，而截至估值日會德豐地產及新世界發展有限公司仍未簽署該協議。會德豐地產及新世界發展有限公司透過各自的附屬公司各自持有合資公司—威翰有限公司的50%權益。根據香港鐵路有限公司、威翰有限公司、新世界發展有限公司及會德豐地產日期為二〇一〇

年三月二十三日的發展協議，該物業的發展權已授予威翰有限公司。據此，香港鐵路有限公司負責土地補價港幣3,900,000,000元，其餘土地補價及建築成本由威翰有限公司負責。

- (6) 該物業經評估的政府地價為港幣11,707,640,000元，而香港鐵路有限公司將承擔地價成本港幣3,900,000,000元，相當於地價的33.312%。餘下地價由合資公司威翰有限公司承擔，而會德豐地產持有該公司50%權益。因此，假設該物業之地契已獲批發，會德豐地產於估值日於該物業應佔的權益約為港幣3,904,582,400元（(港幣11,707,640,000元 - 港幣3,900,000,000元) / 港幣11,707,640,000元（即66.688%）× 50% × 港幣11,710,000,000元）。
- (7) 根據於二〇一〇年三月十二日公布的西南九龍分區計劃大綱核准圖編號S/K20/24，該物業位於被指定為「住宅（甲類）2」的土地範圍內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值
34. 位於中國廣東省佛山市南海區獅山鎮農場村委會獅山辦事處(科技北路西側)的三幅地塊	該物業包括三幅土地，即甲土地、乙土地及丙土地，總地盤面積約為141,857.90平方米(1,526,958平方呎)。	該物業空置。	無商業價值
	該物業計劃發展為高檔住宅發展項目，總樓面面積約為310,112.16平方米(3,338,047平方呎)，預計將於大約二〇一五年落成。		
	該物業已獲授土地使用權，於二〇七〇年四月十三日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據瑞嘉投資實業有限公司(「甲方」)及博實控股有限公司(「乙方」)於二〇一〇年二月十日訂立的合資經營合約，訂約雙方同意設立一間合資公司佛山招商會德豐房地產有限公司(「合資公司」)。上述合約載有(其中包括)下列主要條件：
  - (i) 總投資金額：99,900,000美元
  - (ii) 註冊資本：99,900,000美元(甲方：50%；乙方：50%)
  - (iii) 經營期限：自營業執照發放之日起為期20年
  - (iv) 溢利分攤比率：各方於註冊資本中各自所佔的股份
- (2) 根據日期為二〇一〇年三月十一日的營業執照第0935143號，合資公司註冊成立，註冊資本為99,900,000美元，有效期由二〇一〇年三月十一日起至二〇一一年三月十一日。
- (3) 根據瑞嘉投資實業有限公司、博實控股有限公司、佛山市南海區土地交易中心及廣東海興拍賣行於二〇一〇年一月二十七日訂立的成交確認書，瑞嘉投資實業有限公司及博實控股有限公司成功拍下土地證書編號佛府南國用(2009)第0604938至0604940號的三幅土地的土地使用權，總代價為人民幣680,000,000元。
- (4) 根據佛山市南海區土地交易中心及廣東海興拍賣行發出日期為二〇一〇年一月七日的國有建設用地使用權拍賣競買須知(「須知」)，總地盤面積141,857.90平方米的三幅土地已進行掛牌出售。須知載有(其中包括)下列主要條件：
  - (i) 土地用途：住宅
  - (ii) 容積率：
 

甲土地：	0.8至1.2
乙土地：	1.8至2.3
丙土地：	3.0至3.2



- (iii) 土地覆蓋率 : 甲土地 : 20% 至 25%  
乙土地 : 30% 至 35%  
丙土地 : 30% 至 40%
- (iv) 綠化面積比率 : 甲土地 :  $\geq 30\%$   
乙土地 :  $\geq 30\%$   
丙土地 :  $\geq 20\%$
- (v) 土地使用權期限 : 於二〇七〇年四月十三日屆滿
- (5) 該物業根據會德豐地產提供的發展建議在假定完成的情況下於估值日期的市值約為人民幣 2,724,000,000 元。
- (6) 吾等已獲提供會德豐地產的中國法律顧問意見，載有(其中包括)以下方面：
- (i) 合資公司乃為一間有限責任公司，由瑞嘉投資實業有限公司及博實控股有限公司各持有 50%，而其合法經營受中國法律管轄及保護。
- (ii) 根據成交確認書第 3 條，瑞嘉投資實業有限公司及博實控股有限公司(作為投標人)須自交易確認之日起兩日內與轉讓人簽訂國有土地使用權轉讓合約。倘投標人將根據申請競標的規定成立一間全資公司負責發展該土地，即將設立一間項目公司，則國有土地使用權轉讓合約將由新公司自其成立之日起 3 日內簽訂。
- 根據成交確認書第 4 條，倘投標人未如期簽訂國有土地使用權轉讓合約及支付土地成交價及教育設施費，則轉讓人有權收回土地使用權，再公開出售該土地，並向承讓人申索新成交價與之前拍賣成交價的差價，連同重新安排交易產生的費用。
- 由於合資公司於二〇一〇年三月十一日成立，故合資公司須根據成交確認書的規定於二〇一〇年三月十四日前簽訂國有土地使用權轉讓合約。
- 根據會德豐地產發出的確認，於發出法律意見當日，合資公司尚未簽訂國有土地使用權轉讓合約。因此，轉讓人有權根據拍賣交易確認的規定收回土地使用權，再公開出售該土地，並向瑞嘉投資實業有限公司及博實控股有限公司申索新成交價與之前拍賣成交價的差價，連同重新安排交易產生的費用。
- (iii) 然而，在簽訂國有土地使用權轉讓合約及取得該物業的土地使用權證書後，合資公司有權根據國有土地使用權轉讓合約、相關法律、規則及法規轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (7) 經參考法律顧問的意見，吾等並未賦予該物業商業價值。會德豐地產告知合資公司已繳清地價，且正在獲取國有土地使用權證。作為參考用途，倘合資公司已取得國有土地使用權證，則該物業於估值日期的市值為港幣 790,000,000 元(100% 權益)(會德豐地產應佔 50% 權益：港幣 395,000,000 元)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值																																																									
35. 中國廣東省佛山市禪城區魁奇路以北及桂瀾路以西依雲上城	<p>依雲上城(「該地產項目」)計劃分三期發展為大型住宅項目，總地盤面積約107,299平方米(1,154,966平方呎)。</p> <p>該地產項目的一期主要包括7幢27至32層的住宅樓宇，總樓面面積詳情載列如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">總樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">(平方米)</th> <th style="text-align: center;">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">73,546.45</td> <td style="text-align: right;">791,654</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td style="text-align: right;">13,284.76</td> <td style="text-align: right;">142,997</td> </tr> <tr> <td>商用(地庫)</td> <td style="text-align: right;">6,037.95</td> <td style="text-align: right;">64,992</td> </tr> <tr> <td>會館</td> <td style="text-align: right;">3,000.00</td> <td style="text-align: right;">32,292</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">1,482.56</td> <td style="text-align: right;">15,958</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>97,351.72</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1,047,893</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該地產項目的二期主要包括9幢25至29層的住宅樓宇，總樓面面積詳情載列如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">總樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">(平方米)</th> <th style="text-align: center;">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">103,445.96</td> <td style="text-align: right;">1,113,492</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td style="text-align: right;">1,979.30</td> <td style="text-align: right;">21,305</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>105,425.26</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1,134,797</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該地產項目的三期主要包括8幢25至30層的住宅樓宇，總樓面面積詳情載列如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">總樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">(平方米)</th> <th style="text-align: center;">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">84,620.21</td> <td style="text-align: right;">910,852</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td style="text-align: right;">157.99</td> <td style="text-align: right;">1,701</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">2,390.00</td> <td style="text-align: right;">25,726</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>87,168.20</u></td> <td style="text-align: right;"><u>938,279</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總樓面面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	73,546.45	791,654	商用	13,284.76	142,997	商用(地庫)	6,037.95	64,992	會館	3,000.00	32,292	配套設施	1,482.56	15,958	總計：	<u>97,351.72</u>	<u>1,047,893</u>	用途	總樓面面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	103,445.96	1,113,492	商用	1,979.30	21,305	總計：	<u>105,425.26</u>	<u>1,134,797</u>	用途	總樓面面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	84,620.21	910,852	商用	157.99	1,701	配套設施	2,390.00	25,726	總計：	<u>87,168.20</u>	<u>938,279</u>	<p>該項目現正施工中，預計於二〇一三年落成。</p>	<p>港幣 1,698,000,000元 (100%權益)</p> <p>(會德豐地產應佔 50%權益：港幣 849,000,000元)</p> <p>(請見下文附註(12) 及(13))</p>
用途	總樓面面積																																																											
	(平方米)	(平方呎)																																																										
住宅	73,546.45	791,654																																																										
商用	13,284.76	142,997																																																										
商用(地庫)	6,037.95	64,992																																																										
會館	3,000.00	32,292																																																										
配套設施	1,482.56	15,958																																																										
總計：	<u>97,351.72</u>	<u>1,047,893</u>																																																										
用途	總樓面面積																																																											
	(平方米)	(平方呎)																																																										
住宅	103,445.96	1,113,492																																																										
商用	1,979.30	21,305																																																										
總計：	<u>105,425.26</u>	<u>1,134,797</u>																																																										
用途	總樓面面積																																																											
	(平方米)	(平方呎)																																																										
住宅	84,620.21	910,852																																																										
商用	157.99	1,701																																																										
配套設施	2,390.00	25,726																																																										
總計：	<u>87,168.20</u>	<u>938,279</u>																																																										

於二〇一〇年  
三月三十一日  
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

此外，該物業亦包括2,272個地下停車位。

該物業一期部份已展開預售(詳情請見附註(12))。該物業包括該地產項目的全部一期、二期及三期。

該物業已獲授土地使用權，於二〇七八年五月十七日(作住宅用途)及二〇四八年五月十七日(作商業用途)屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二〇〇九年二月二十六日的營業執照第0812433號，佛山信捷房地產有限公司(「佛山信捷」)註冊成立，註冊資本為219,800,000美元，有效期由二〇〇七年十月三十日起至二〇二七年十月二十九日。
- (2) 根據佛山市土地管理局及佛山信捷於二〇〇八年一月十八日訂立的佛山國有土地使用權出讓合約第440601-2007-000791號，前者同意向佛山信捷出讓一幅淨地盤面積107,299平方米土地的土地使用權。佛山國有土地使用權出讓合約載有(其中包括)下列主要條件：
  - (i) 用途：住宅附帶商用
  - (ii) 土地使用權期限：70年(住宅)及40年(商用)
  - (iii) 容積率：≤2.5
  - (iv) 土地覆蓋率：≤30%
  - (v) 綠化面積比率：≤30%
  - (vi) 土地出讓金：人民幣1,505,000,000元
  - (vii) 建築契約：該地產項目的建築工程將於二〇一二年四月十七日前竣工
- (3) 根據佛山市人民政府於二〇〇八年七月七日發出的國有土地使用權證佛府國用(2008)第06000864949號，該物業(地盤面積為107,299平方米)的業權歸屬於佛山信捷，土地使用權期限於二〇七八年五月十七日(作住宅用途)及二〇四八年五月十七日(作商業用途)屆滿。
- (4) 根據佛山市規劃局禪城分局於二〇〇八年一月二十五日發出的建設用地規劃許可證佛規(山)地證第(2008)009號，該物業(地盤面積為150,426平方米)獲准開發。
- (5) 根據佛山市規劃局禪城分局於二〇〇八年八月十一日及二〇〇八年十月二十日分別發出的建築工程規劃許可證建字第440604200890006及440604200800401號，合共約108,027.25平方米的總樓面面積及該物業的地下面積獲准建設。
- (6) 根據佛山市禪城區分局建設委員會於二〇〇八年八月二十九日發出的建築工程施工許可證第440601200808290101號，該物業(總樓面面積為108,027平方米)的建築工程獲准施工。

- (7) 根據佛山市房產管理局於二〇〇九年十二月十日發出的商品房預售許可證第2009007401號，該物業的一部份(總樓面面積約合共為9,860.90平方米)獲准預售。
- (8) 根據佛山市住房和城鄉建設局於二〇一〇年一月八日發出的商品房預售許可證第2010000101號，該物業的一部份(總樓面面積合共約為9,857.11平方米)獲准預售。
- (9) 根據佛山市住房和城鄉建設局於二〇一〇年四月二十三日發出的商品房預售許可證第20100001701號，該物業的一部份(總樓面面積合共約為21,472.63平方米)獲准預售。
- (10) 根據會德豐地產的意見，該物業於估值日期的未支付建築成本約為人民幣841,000,000元。
- (11) 該物業根據會德豐地產提供的發展建議在假定完成的情況下於估值日期的市值約為人民幣3,166,000,000元。
- (12) 根據會德豐地產的意見，該地產項目一期的225個住宅單元(總樓面面積合共為19,165.95平方米)已預售，於估值日期預售所得款項合共為人民幣173,654,773元。
- (13) 根據會德豐地產提供的發展建議，該地產項目的預計落成日期將超過建築契約。在吾等的估值過程中，吾等已假設將不會就預計落成日期徵收罰金或費用。
- (14) 吾等已獲提供會德豐地產的中國法律顧問意見，載有(其中包括)以下方面：
- (i) 佛山信捷已依法取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 在該物業的土地使用權期限內，該物業的土地使用權可依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置。
  - (iii) 佛山信捷已依法取得該物業建築工程的許可及批文。
  - (iv) 佛山信捷有權按照上文附註(7)至(9)所述預售許可證的規定預售該物業的若干部份。
  - (v) 在取得樓宇竣工及驗收證明後，佛山信捷在申請該物業的房屋所有權證時並無面臨法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一〇年 三月三十一日 現況下的市值																																																			
36. 中國廣東省佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南及汾江南路以東依雲水岸	<p>依雲水岸(「該地產項目」)計劃分四期發展成為大型住宅項目，總地盤面積約為173,104.93平方米(1,863,301平方呎)。</p> <p>該地產項目的一期主要包括75間3層高半獨立屋及12幢15層的住宅樓宇，總樓面面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>86,037.47</td> <td>926,107</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>3,082.50</td> <td>33,180</td> </tr> <tr> <td>會館</td> <td>3,400.00</td> <td>36,598</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>92,519.97</u></td> <td><u>995,885</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該地產項目的二期主要包括10幢32至42層的住宅樓宇，總樓面面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>148,613.00</td> <td>1,599,670</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>8,758.60</td> <td>94,278</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>157,371.60</u></td> <td><u>1,693,948</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該地產項目的三期主要包括10幢32至42層的住宅樓宇，總樓面面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>164,242.00</td> <td>1,767,901</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>10,590.00</td> <td>113,991</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>5,000.00</td> <td>53,820</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>133.00</td> <td>1,432</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>179,965.00</u></td> <td><u>1,937,144</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總樓面面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	86,037.47	926,107	商用	3,082.50	33,180	會館	3,400.00	36,598	總計：	<u>92,519.97</u>	<u>995,885</u>	用途	總樓面面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	148,613.00	1,599,670	商用	8,758.60	94,278	總計：	<u>157,371.60</u>	<u>1,693,948</u>	用途	總樓面面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	164,242.00	1,767,901	商用	10,590.00	113,991	幼兒園	5,000.00	53,820	配套設施	133.00	1,432	總計：	<u>179,965.00</u>	<u>1,937,144</u>	<p>該項目現正施工中，預計於二〇一二年落成。</p>	<p>港幣 2,634,000,000元 (100%權益)</p> <p>(會德豐地產應佔50%權益：港幣1,317,000,000元)</p> <p>(請見下文附註(16)及(17))</p>
用途	總樓面面積																																																					
	(平方米)	(平方呎)																																																				
住宅	86,037.47	926,107																																																				
商用	3,082.50	33,180																																																				
會館	3,400.00	36,598																																																				
總計：	<u>92,519.97</u>	<u>995,885</u>																																																				
用途	總樓面面積																																																					
	(平方米)	(平方呎)																																																				
住宅	148,613.00	1,599,670																																																				
商用	8,758.60	94,278																																																				
總計：	<u>157,371.60</u>	<u>1,693,948</u>																																																				
用途	總樓面面積																																																					
	(平方米)	(平方呎)																																																				
住宅	164,242.00	1,767,901																																																				
商用	10,590.00	113,991																																																				
幼兒園	5,000.00	53,820																																																				
配套設施	133.00	1,432																																																				
總計：	<u>179,965.00</u>	<u>1,937,144</u>																																																				

於二〇一〇年  
三月三十一日  
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該地產項目的四期主要  
包括105間3層高半獨立  
屋，總樓面面積合共約為  
33,035.00平方米(355,589  
平方呎)。

此外，該地產項目亦包括  
4,376個地下停車位。

該地產項目的一期部份已售  
出及該地產項目的二期部份  
已展開預售(詳情請見附註  
(16))。該物業包括該地產  
項目的一期末售部份及該地  
產項目的全部二期、三期及  
四期。

該物業已獲授土地使用權，  
於二〇七七年十一月五日  
(作住宅用途)、二〇四七  
年十一月五日(作商業用  
途)及二〇五七年十一月五  
日(作辦公用途)屆滿，分  
別為期70年、40年及50年。

附註：

- (1) 根據廣州招商房地產有限公司(「甲方」)及嘉森國際有限公司(「乙方」)於二〇〇七年四月十日訂立的合資經營合約及日期為二〇〇七年五月十六日的備忘錄修訂本，訂約雙方同意設立一間合資公司佛山鑫城房地產有限公司(「合資公司」)。上述合約載有(其中包括)下列主要條件：

- |       |        |   |                              |
|-------|--------|---|------------------------------|
| (i)   | 總投資金額  | : | 149,900,000 美元               |
| (ii)  | 註冊資本   | : | 90,000,000 美元(甲方：50%；乙方：50%) |
| (iii) | 經營期限   | : | 自營業執照發放之日起為期20年              |
| (iv)  | 溢利分攤比率 | : | 各方於註冊資本中各自所佔的股份              |

- (2) 根據日期為二〇〇八年五月二十八日的營業執照第0547987號，合資公司註冊成立，註冊資本為127,000,000美元，有效期由二〇〇七年四月三十日起至二〇二七年四月二十九日。

- (3) 根據佛山市國土資源局及合資公司於二〇〇七年九月七日訂立的佛山國有土地使用權出讓合約第440601-2007-000450號，前者同意向合資公司出讓一幅淨地盤面積202,755平方米土地的土地使用權。佛山國有土地使用權出讓合約載有(其中包括)下列主要條件：

- |       |         |   |                                 |
|-------|---------|---|---------------------------------|
| (i)   | 用途      | : | 甲土地：住宅<br>乙土地：綜合(住宅／公共設施)       |
| (ii)  | 地盤面積    | : | 甲土地：106,326平方米<br>乙土地：96,429平方米 |
| (iii) | 土地使用權期限 | : | 70年(住宅)、40年(商用)及50年(辦公)         |
| (iv)  | 容積率     | : | 甲土地：≤1.6<br>乙土地：≤3.0            |

- |             |   |                          |      |
|-------------|---|--------------------------|------|
| (v) 土地覆蓋率   | : | 甲土地 :                    | ≤20% |
|             |   | 乙土地 :                    | ≤35% |
| (vi) 綠化面積比率 | : | 甲土地 :                    | ≥40% |
|             |   | 乙土地 :                    | ≥25% |
| (vii) 土地出讓金 | : | 人民幣950,000,000元          |      |
| (viii) 建築契約 | : | 該地產項目的建築工程將於二〇一一年五月六日前竣工 |      |
- (4) 根據佛山市人民政府於二〇〇七年十一月九日發出的兩份國有土地使用權證佛府(順)國用(2007)第0500900及0500901號,該物業部份(地盤面積為58,792.06平方米及30,442.81平方米)的業權歸屬於合資公司,土地使用權期限於二〇七七年十一月五日(作住宅用途)、二〇四七年十一月五日(作商業用途)及二〇五七年十一月五日(作辦公用途)屆滿,分別為期70年、40年及50年。
- (5) 根據佛山市人民政府於二〇〇七年十二月五日發出的兩份國有土地使用權證佛府(順)國用(2007)第0500902及0500903號,該物業部份(地盤面積為36,713.14平方米及47,156.92平方米)的業權歸屬於合資公司,土地使用權期限於二〇七七年十一月五日(作住宅用途)、二〇四七年十一月五日(作商業用途)及二〇五七年十一月五日(作辦公用途)屆滿,分別為期70年、40年及50年。
- (6) 根據佛山市規劃局於二〇〇七年十二月二十九日發出的四份建設用地規劃許可證佛規地證第(2007)23至26號,該物業部份(總地盤面積為266,410平方米)獲准開發。
- (7) 根據佛山市規劃局於二〇〇八年至二〇一〇年發出的十份建設工程規劃許可證建字第440600200800002、440600200800013、440600200800018至440600200800020、440600200800023、440600200800024、440600200900002、440600200900003及440600201000012號,該物業的一部份(總樓面面積合共約為410,130.99平方米)獲准建設。
- (8) 根據佛山市建設局於二〇〇八年至二〇一〇年發出的八份建築工程施工許可證第440600200804010101、440600200807170101、440600200807220201、440600200807240101、440600200807240201、440600200812160101、440600200812160201及440600201004160101號,該物業的一部份(總樓面面積合共為394,209.80平方米)的建設工程獲准施工。
- (9) 根據佛山市房產管理局於二〇〇八年九月四日發出的商品房預售許可證第順預許字2008007903號,總樓面面積為28,919.94平方米的部分該物業獲准進行預售。
- (10) 根據佛山市房產管理局於二〇〇九年九月四日發出的商品房預售許可證第順預許字2009006903號,總樓面面積為67,467.32平方米的部分該物業獲准進行預售。
- (11) 根據佛山市住房和城鄉建設局於二〇一〇年一月二十一日發出的商品房預售許可證第順預許字2010000803號,總樓面面積為14,530.70平方米的部分該物業獲准進行預售。
- (12) 根據佛山市住房和城鄉建設局於二〇一〇年三月十日發出的商品房預售許可證第順預許字2010002303號,總樓面面積為14,303.69平方米的部分該物業獲准進行預售。
- (13) 根據佛山市住房和城鄉建設局於二〇一〇年四月二十日發出的商品房預售許可證第順預許字2010004103號,總樓面面積為19,872.65平方米的部分該物業獲准進行預售。
- (14) 會德豐地產表示,該物業於估值日期的未支付建設成本約為人民幣1,257,000,000元。

- (15) 假設於估值日期已竣工，根據會德豐地產提供的發展建議，該物業的市值約為人民幣4,942,000,000元。
- (16) 會德豐地產表示，該發展項目總樓面面積為86,037.47平方米的第一期住宅部分已於估值日期出售。根據會德豐地產所作的指示，該估值不包括已售部分。此外，該發展項目總樓面面積92,140.43平方米的第二期616個住宅單位已預售，於估值日期的銷售所得款項總額為人民幣1,019,403,018元。根據會德豐地產所作的指示，該估值包括已預售部分。
- (17) 根據會德豐地產提供的發展建議，該發展項目的預期竣工日期將超出建築契約期。於吾等估值過程中，吾等已假設並無就預期竣工日期作出罰款或處罰。
- (18) 吾等已獲會德豐地產的中國法律顧問提供的意見，當中(其中包括)載列如下：
- i) 合資公司為有限責任公司，由廣州招商房地產有限公司及嘉森國際有限公司分別擁有50%。其於司法權區內合法經營，並受中國法律保護。
  - ii) 合資公司已依法獲得該物業的土地使用權。
  - iii) 該物業的土地使用權可於該物業土地使用權期限內合法轉讓、出租、按揭或以其他方式處理。
  - iv) 合資公司已依法獲得該物業有關的在建工程許可及批准。
  - v) 如上述(9)至(13)項所述的預售許可證所規定，合資公司有權部分預售該物業。
  - vi) 於獲得房屋竣工驗收合格文件後，合資公司申請該物業的房屋所有權證並無法律阻礙。



## 1. 責任聲明

本文件載有收購守則所規定的資料，旨在提供有關該建議、會德豐及會德豐地產的資料。

會德豐董事願就本協議安排文件所載資料(與會德豐地產集團有關者除外)的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，就彼等所深知，本協議安排文件所表述的意見(由會德豐地產集團所表述者除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本協議安排文件並無遺漏任何其他事實，致使本協議安排文件所載的任何陳述有所誤導。

董事願就本協議安排文件所載資料(與會德豐一致行動集團有關者除外)的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，就彼等所深知，本協議安排文件所表述的意見(由會德豐一致行動集團所表述者除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本協議安排文件並無遺漏任何其他事實，致使本協議安排文件所載的任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

- (a) 於最後實際可行日期，會德豐地產的法定股本及已發行股本如下：

### 法定股本

股份數目	股份價值
3,000,000,000 股股份	港幣 600,000,000 元

### 已發行及繳足股本

股份數目	股份價值
2,069,637,125 股股份	港幣 413,927,425 元

- (b) 各股份在包括股息、投票權及股本等所有方面具有相同地位。
- (c) 於二〇〇九年十二月三十一日(即會德豐地產上一個財政年結日)後至最後實際可行日期，會德豐地產並無發行新股份。
- (d) 除股份外，於最後實際可行日期，會德豐地產並無發行其他購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或兌換為股份的其他證券。

### 3. 市價

股份於聯交所買賣。

下表載列股份於(i)有關期間內各歷月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期分別在聯交所的收市價。

日期	每股收市價 港幣元
二〇〇九年十月三十日	5.43
二〇〇九年十一月三十日	5.20
二〇〇九年十二月三十一日	5.07
二〇一〇年一月二十九日	4.87
二〇一〇年二月二十六日	4.63
二〇一〇年三月三十一日	4.97
二〇一〇年四月十六日(即最後交易日)(附註)	5.33
二〇一〇年四月三十日	12.62
二〇一〇年五月十四日(即最後實際可行日期)	12.58

附註：此為最後交易日的收市價。股份自二〇一〇年四月十九日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，並於二〇一〇年四月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

在有關期間內，每股股份在聯交所的最低收市價為二〇一〇年三月五日的港幣4.48元，而最高收市價為二〇一〇年四月二十八日、二〇一〇年四月三十日及二〇一〇年五月四日的港幣12.62元。

## 4. 權益披露

## (a) 董事於股份及會德豐地產的相聯法團的證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事佔有會德豐地產、會德豐地產的母公司會德豐及會德豐的三間附屬公司（即九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）、有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）及 Wharf Finance (No.1) Limited（「Wharf Finance」））的股本實質權益（全部皆為好倉），連同涉及的股份（如適用）分別佔有關公司已發行股本的百分比載列如下：

	權益性質	持有數量 (佔已發行 股本百分比， 如適用)
<b>會德豐－普通股</b>		
吳光正	8,847,510 股個人權益、 200,865,142 股法團權益及 995,221,678 股其他權益	1,204,934,330 (59.3023%)
吳梓源	個人權益	70,000 (0.0034%)
<b>九龍倉－普通股</b>		
吳梓源	個人權益	200,268 (0.0073%)
<b>有線寬頻－普通股</b>		
吳梓源	個人權益	17,801 (0.0009%)
<b>Wharf Finance</b>		
－於二〇二〇年到期的 港元定息票據		
陸觀豪	港幣 1,000,000 元個人權益及 港幣 1,000,000 元家屬權益	港幣 2,000,000 元

附註：

(甲) 上述列於吳光正先生名下為「其他權益」的 995,221,678 股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。

(乙) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

除上文披露外，於最後實際可行日期，會德豐地產的董事或主要行政人員於股份、會德豐地產及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的相關股份及債權證中，皆無持有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向會德豐地產及聯交所發出通知的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關係文被當作或被視為佔有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須向會德豐地產及聯交所發出通知的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，會德豐地產主席吳光正先生及其他三位董事吳梓源先生、徐耀祥先生及黃光耀先生為會德豐（及／或其全資附屬公司）的董事及／或僱員，而會德豐（及／或其全資附屬公司）於股份中佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部條文歸屬於須向會德豐地產披露的好倉權益。

#### (b) 主要股東於股份中的權益

於最後實際可行日期，據任何董事所知，下列各方於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部條文歸屬於須向會德豐地產及聯交所披露的權益或淡倉：

名稱	所持股份數目	倉位	佔已發行股本的概約百分比
(i) Myers Investments Limited	1,538,498,277	好倉	74.34%
(ii) 隆豐國際發展有限公司	1,538,498,277	好倉	74.34%
(iii) 會德豐	1,538,498,277	好倉	74.34%
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,538,498,277	好倉	74.34%

附註：

(甲) Myers Investments Limited 為於英屬處女群島註冊成立之公司，並由會德豐間接全資擁有。

(乙) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(iv)項名下的股份皆涉及同一批股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事所知，概無其他方／人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部條文歸屬於須向會德豐地產及聯交所披露的任何權益或淡倉。

### (c) 股份權益及買賣

於最後實際可行日期，除本附錄中本節「權益披露」內所披露者外：

- (i) 會德豐及會德豐董事於1,538,498,277股股份（相當於會德豐地產已發行股本約74.37%）中擁有權益。除上述者外，會德豐或會德豐董事概無於會德豐地產的任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (ii) 4,513,834股股份由滙豐集團的成員公司獨家持有或全權受託管理。除上述者外，與會德豐一致行動的人士並無擁有或控制會德豐地產的任何股份或可換股證券、認股權證或衍生工具；
- (iii) 除下文披露者外，會德豐、會德豐董事及會德豐一致行動集團的其他成員於有關期間內概無以任何價值買賣會德豐地產的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具（除滙豐集團的成員公司按代理或非全權受託基準買賣（須遵守收購守則私下披露的規定）者外）；

有關方	出售股份數目	買賣日期	買賣價格(每股) (港幣元)
HSBC International Trustee Limited	25,000 2,814	二〇一〇年五月四日 二〇一〇年五月四日	12.60 12.50

- (iv) 概無收購守則「聯繫人」第二類定義所界定的會德豐地產的附屬公司、會德豐地產集團的退休金基金或會德豐地產的顧問（不包括豁免主要交易商）於有關期間內擁有或控制會德豐地產的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於有關期間內以任何價值買賣會德豐地產的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (v) 概無人士與會德豐或根據收購守則「聯繫人」第一類至第四類定義屬會德豐地產的聯繫人的任何人士訂立收購守則第22條附註8所述類別的任何安排；

且該等人士概無於有關期間內擁有或控制會德豐地產的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或以任何價值買賣會德豐地產的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (vi) 概無董事於有關期間內擁有或控制會德豐地產的任何股份，且概無董事於有關期間內以任何價值買賣會德豐地產的任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (vii) 概無會德豐地產的股權於有關期間內由與會德豐有關連的基金經理（不包括獲豁免基金經理）按酌情基準管理，且概無基金經理（與會德豐地產有關連的獲豁免基金經理除外）並無於有關期間內以任何價值買賣會德豐地產的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

#### (d) 會德豐股份的權益及買賣

於最後實際可行日期，除本附錄中本節「權益披露」內所披露者外，董事及會德豐地產概無於會德豐的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，且概無董事及會德豐地產於有關期間內以任何價值買賣任何該等股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

#### (e) 與會德豐一致行動集團訂立的安排

於最後實際可行日期，除本附錄中本節「權益披露」內所披露者外：

- (i) 會德豐一致行動集團的成員概無與任何人士訂立收購守則第22條附註8所述類別的任何安排；
- (ii) 會德豐概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引協議安排的情況的協議或安排；
- (iii) 會德豐於該建議完成後概無與任何其他人士就轉讓、抵押或質押向會德豐（或其任何全資附屬公司）將予發行的股份訂立任何協議、安排或備忘錄；
- (iv) 概無人士不可撤銷地承諾接納或拒絕該建議；
- (v) 除已借出或出售的任何借入股份外，會德豐一致行動集團的成員、會德豐地產或董事並無借入或借出任何股份；及
- (vi) 除已借出或出售的任何借入股份外，會德豐一致行動集團的成員並無借入或借出任何股份。

**(f) 其他權益**

於最後實際可行日期，

- (i) 概無任何董事獲或將會獲給予任何利益（適用法律規定的法定賠償除外）作為失去職位補償或有關協議安排的補償；
- (ii) 會德豐並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約；
- (iii) 除該建議外，會德豐或會德豐一致行動集團的任何其他成員概無與任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立任何有關或依賴於或取決於協議安排結果或在其他方面與協議安排有關的協議、安排或備忘錄（包括任何賠償安排）；及
- (iv) 除該建議外，任何董事概無與任何其他人士訂立任何取決於或依賴於協議安排結果或在其他方面與協議安排有關的協議或安排；
- (v) 概無董事與會德豐地產或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有服務合約或擬訂立服務合約，而該等合約(i)於該公告前六個月內訂立或修訂；或(ii)為具有十二個月或以上通知期間的持續合約；或(iii)為除通知期外有效期達十二個月以上的定期合約；或(iv)僱主不可在一年內予以終止而無須支付賠償（法定賠償除外）。

**5. 訴訟**

於最後實際可行日期，會德豐地產或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據各董事所知，會德豐地產或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

**6. 重大合約**

於要約期開始前兩年之日起至最後實際可行日期（包括該日），會德豐地產集團的任何成員公司並無訂立任何重大合約（於日常營運業務中訂立的合約除外）。



## 7. 專家

以下為於本協議安排文件內提供其名稱的專家的資格：

名稱	資格
滙豐	香港上海滙豐銀行有限公司，為證券及期貨條例的註冊機構，持牌進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為香港法例第155章銀行業條例的持牌銀行
萊坊	萊坊測計師行有限公司，為物業估值師
新百利	新百利有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該建議的獨立財務顧問
畢馬威會計師事務所	畢馬威會計師事務所，為執業會計師
通商律師事務所	通商律師事務所，為會德豐地產的中國法律顧問

## 8. 同意書

- (a) 滙豐及畢馬威會計師事務所已就本協議安排文件的刊發發出書面同意書，同意按本協議安排文件所載的形式及內容分別提述彼等的名稱，且迄今並無撤回有關同意書。
- (b) 通商律師事務所、萊坊及新百利已就本協議安排文件的刊發分別發出書面同意書，同意按本協議安排文件分別所載的形式及內容載列彼等的函件、報告或意見(視乎情況而定)及提述彼等的名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

## 9. 其他資料

- (a) 會德豐地產的註冊辦事處地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓。
- (b) 會德豐的註冊辦事處地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓。



- (c) 會德豐董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。
- (d) 會德豐地產的秘書為陳永生先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (e) 股份過戶處卓佳登捷時有限公司的辦事處位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (f) Myers Investments Limited 的註冊辦事處地址為 P. O. Box 71, Craigmuir Chambers, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。
- (g) Myers Investments Limited 董事會的成員為徐耀祥先生及陳凌凌女士。
- (h) 滙豐的註冊辦事處地址為香港中環皇后大道中一號香港上海滙豐銀行總行大廈。
- (i) 新百利的註冊辦事處地址為香港中環遮打道三號A香港會所大廈十樓。
- (j) 本協議安排文件中提及的時間及日期均指香港時間及日期。
- (k) 本協議安排文件及隨附的代表委任表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (l) 本協議安排文件附錄四所載列的文件由本協議安排文件刊發之日起至生效日期或協議安排失效或被撤回之日（以較早者為準）止於(i)的近律師行的辦事處（地址為香港中環遮打道十八號歷山大廈五樓）；(ii)會德豐地產的註冊及主要辦事處（地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓）；(iii)會德豐地產的網站 [www.wheelockproperties.com](http://www.wheelockproperties.com) 及(iv)證監會網站 [www.sfc.hk](http://www.sfc.hk) 可供查閱。

下列文件的副本由本協議安排文件刊發之日起至生效日期或協議安排失效或被撤回之日(以較早者為準)期間星期一至星期五上午九時三十分起至下午六時正於(i)的近律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道十八號歷山大廈五樓);(ii)會德豐地產的註冊及主要辦事處(地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓);(iii)會德豐地產網站www.wheelockproperties.com及(iv)證監會網站www.sfc.hk可供查閱:

- (i) 會德豐地產的公司章程大綱及細則;
- (ii) 會德豐的公司章程大綱及細則;
- (iii) 截至二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日止兩個年度各年載有會德豐地產及其附屬公司經審核綜合財務報表的年報;
- (iv) 會德豐地產(新加坡)及其附屬公司於截至二〇一〇年三月三十一日止三個月的未經審核綜合業績;
- (v) 董事會函件,其全文載於本協議安排文件第10至16頁;
- (vi) 獨立董事委員會函件,其全文載於本協議安排文件第17頁;
- (vii) 新百利的意見函件,其全文載於本協議安排文件第18至49頁;
- (viii) 萊坊的估值證書及估值報告,其全文載於本協議安排文件第127至186頁;
- (ix) 本協議安排文件第194頁所載「附錄三 一般資料」下第8段「同意書」所述的書面同意書;及
- (x) 通商律師事務所就會德豐地產應佔位於中國的物業權益於二〇一〇年五月十九日作出的法律意見。

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項法律程序二〇一〇年第 865 號

---

有關  
會德豐地產有限公司  
及  
有關  
香港法例第 32 章  
公司條例事宜

---

會德豐地產有限公司  
與  
協議安排股份持有人(定義見下文)  
之間訂立的協議安排  
(根據香港法例第 32 章公司條例第 166 條)

---

緒言

---

(A) 於本協議安排內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」	指	香港之銀行一般開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「註銷價」	指	為註銷協議安排股東持有的各協議安排股份以現金支付的代價每股協議安排股份港幣 13.00 元
「法院會議」	指	按高等法院指示召開的協議安排股份持有人會議，以批准協議安排

---

## 協議安排

---

「生效日期」	指	本協議安排根據其第7條生效之日期
「高等法院」	指	香港高等法院
「持有人」	指	登記持有人，包括透過轉讓而有權登記成為持有人之任何人士及聯名持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二〇一〇年五月十四日，即本協議安排文件付印前為確認若干資料以供載入本協議安排文件的最後實際可行日期
「股東名冊」	指	會德豐地產之股東名冊
「協議安排」	指	根據現行公司條例第166條以目前形式進行或附帶或受制於高等法院所批准或施加之任何修訂或增補或附帶條件之協議安排
「協議安排文件」	指	會德豐地產及會德豐的綜合協議安排文件，當中載有（其中包括）各函件、說明文件、附錄及通告
「協議安排記錄時間」	指	緊接生效日期前最後營業日下午四時正（香港時間）
「協議安排股份」	指	協議安排股東持有的股份
「協議安排股東」	指	除會德豐及其持有股份的全資附屬公司以外的股東
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	會德豐地產股本中每股面值港幣0.20元的普通股
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之收購及合併守則
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 協議安排

---

- (B) 於本協議安排日期，會德豐地產的法定股本為港幣600,000,000元，分為3,000,000,000股股份，當中2,069,637,125股股份經已發行及繳足股款。
- (C) 本協議安排主要旨在通過註銷及銷毀所有協議安排股份(以註銷代價作為代價及交換)而將會德豐地產私有化，繼而使會德豐地產成為會德豐的全資附屬公司。在註銷及銷毀協議安排股份後，會隨即按面值發行數目相等於在協議安排記錄時間已註銷及銷毀之協議安排股份的入賬列為繳足股份予會德豐(或其全資附屬公司)，將會德豐地產已發行股本增至原來之數額。
- (D) 於最後實際可行日期，會德豐及其全資附屬公司於1,538,498,277股股份中擁有權益，而協議安排股份有531,138,848股。
- (E) 會德豐已同意於呈請批准協議安排的聆訊時由大律師代表出庭，並向高等法院承諾將受該協議安排約束，並將會簽立及作出以及促使簽立及作出為使協議安排生效而可能需要或適宜由會德豐簽立或作出的所有文件、行動及事宜。

## 協議安排

### 第一部分

#### 註銷協議安排股份

1. 於生效日期：
  - (a) 將透過註銷及銷毀協議安排股份削減會德豐地產的法定及已發行股本；
  - (b) 待上述股本削減生效後，會德豐地產的法定股本將隨即因增設相等於所註銷協議安排股份數目的股份而增至其原本之數額港幣600,000,000元；及
  - (c) 會德豐地產賬目中因本第1條第(a)分條所述的股本削減而產生的進賬金額，將用作按面值繳足根據本第1條第(b)分條增設的股份的股款，且該等股份按入賬列為繳足並將配發及發行予會德豐或其全資附屬公司或兩者。

### 第二部分

#### 註銷協議安排股份的代價

2. 作為註銷及銷毀協議安排股份的代價，各協議安排股東將從會德豐收取註銷價。

---

## 協議安排

---

### 第三部分

#### 條件

3. 協議安排須待上文第1(a)條所述的股本削減生效後，方告作實。

#### 一般事項

4. 由生效日期起，與協議安排股份有關的任何轉讓文據以及代表協議安排股份的所有股票，將不再作為所有權的證明，而每名協議安排股東須按會德豐地產的要求，將與協議安排股份有關的股票交回會德豐地產註銷。
5. (a) 在不遲於生效日期後十日內，會德豐地產須向會德豐(或其任何全資附屬公司)發行股票。
- (b) 在不遲於生效日期後十日內，會德豐須就註銷代價的款項，寄發或促使寄發支票予協議安排股東。
- (c) 除非會德豐地產的股份過戶處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓)收到以書面另行作出的指示，否則寄予協議安排股東的所有支票將以預付郵資的郵遞方式，按於協議安排記錄時間股東名冊所示彼等各自的地址寄發予該等協議安排股東。如屬聯名持有人，則郵寄至就有關於協議安排記錄時間聯合持股的股東名冊排名首位的聯名持有人的地址。
- (d) 支票的郵誤風險概由收件人承擔，會德豐及會德豐地產概不會就任何遺失或延誤接獲承擔任何責任。
- (e) 根據本第5條的規定，支票的抬頭人須為載有該支票的信封上所列收件人，而該等支票獲兌現後，會德豐將獲完全解除支付該等支票所代表的金額的責任。
- (f) 根據本第5條寄出支票後六個曆月當日或之後，會德豐有權註銷或取消當時仍未被兌現或已退回的未被兌現的支票，並將該等支票所代表的全部款項存放於一間由會德豐地產選定的香港持牌銀行以會德豐地產名義開立的存款戶口內。會德豐地產須根據協議安排的條款以信託方式持有該等款項直至自生效日期起計的六年屆滿為止，並須於該日期前，根據協議安排自該筆款項中提取款項付予令會德豐地產信納彼等乃應得該等款項之人士。會德豐地產據此而支付的任何款項，應包括就各有關人士有權獲得款項所應計的任何利息(按存放該等款項的

---

## 協議安排

---

持牌銀行不時生效的年利率計算，惟須扣除（如適用）法例規定的任何利息、預扣稅或任何其他扣減項目）。會德豐地產可行使其全權酌情權決定是否信納任何人士有權獲得款項，而會德豐地產就任何人士有權或無權所發出的證明將為最終定論，並對聲稱於有關款項擁有權益之所有人士具有約束力。

- (g) 自生效日期起計六年屆滿時，會德豐及會德豐地產將獲解除根據協議安排作出任何付款的任何其他責任，而會德豐地產於其後在扣除（如適用）利息或任何預扣稅或其他稅項或法律規定的任何其他扣減，以及扣除任何開支後，應將本第5條所述的存款賬戶中的進賬款項結餘（如有）轉撥予會德豐（或其代名人或兩者）。
- (h) 本第5條第(g)段的生效須受法律所施加的任何禁制或條件所限制。
6. 於協議安排記錄時間就任何協議安排股份向會德豐地產授出或作出或由會德豐地產授出或作出而仍然有效的所有授權或相關指示將不再為有效的授權或指示。
7. 在第3條的規限下，協議安排將於下列日期之較後者生效：(i) 高等法院命令於香港公司註冊處登記（遵照公司條例第166條及61條的規定）之日；及(ii) 公司註冊處根據公司條例第61條發出有關登記證書之日。
8. 除非協議安排於二〇一〇年十月三十一日（或會德豐及會德豐地產可能協定或高等法院就會德豐或會德豐地產提出申請而可能允許的較後日期）或之前生效，否則協議安排將告失效。
9. 會德豐地產及會德豐可共同代表所有有關人士同意對協議安排作出的任何修訂或增補或高等法院認為適宜批准或施加的任何條件。
10. 會德豐須承擔協議安排及其附帶的所有成本、費用及開支以及進行協議安排的所有成本。

二〇一〇年五月十九日

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項法律程序二〇一〇年第 865 號

---

有關  
會德豐地產有限公司  
及  
有關  
香港法例第 32 章公司條例事宜

---

法院會議通告

---

茲通告根據二〇一〇年五月十四日就上述事項發出之命令，高等法院（「法院」）指示召開會德豐地產有限公司（「本公司」）股本中每股面值港幣 0.20 元之普通股（「股份」）之註冊持有人會議，藉以考慮並酌情批准本公司與其每股面值港幣 0.20 元之普通股持有人之間建議訂立之一項協議安排（「協議安排」）。所述會議將於二〇一〇年六月二十四日上午十時正假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，本公司股本中每股面值港幣 0.20 元之普通股之所有持有人務請於上述時間及地點出席是次會議。

協議安排之副本及根據上述條例第 166A 條之規定須予提供之說明文件之副本已納入綜合文件（本通告構成該文件之一部分）內。任何有權出席所述會議人士，亦可於所述會議指定舉行日期前任何一日（星期六、星期日或香港法定假期除外）之一般辦公時間內，在下列地點索取綜合協議安排文件之副本：

- (i) 本公司註冊辦事處，地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓；及
- (ii) 本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

上述本公司股本中每股面值港幣 0.20 元之普通股持有人可親身於所述會議上投票，或可委任一名或多名人士（不論是否為本公司股東）為彼等之受委代表代其出席會議及投票。隨附所述會議適用之粉紅色代表委任表格。



---

## 法院會議通告

---

如屬股份之聯名持有人，則凡排名前列之持有人已投票，不論其為親身或委任代表投票，其他聯名持有人之投票概不獲接受。就此而言，排名先後乃根據本公司股東登記冊內有關聯名股權之排名次序而定。

代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(若有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於所述會議指定舉行時間48小時前，交回上述本公司股份過戶登記處之辦事處。

為確定出席所述會議並於會上投票之資格，本公司將由二〇一〇年六月二十二日至二〇一〇年六月二十四日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

法院已根據上述命令委任劉菱輝先生，或如其未克出席，則委任陸觀豪先生，或如其未克出席，則委任余灼強先生，或如其未克出席，則委任本公司任何其他董事為所述會議主席，並已指示主席向法院報告所述會議的結果。

協議安排須待法院其後批准後，方可作實。

本協議安排文件附錄四所載列的文件，由本協議安排文件刊發之日起至生效日期或協議安排失效或被撤回之日(以較早者為準)止，於(i)的近律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道十八號歷山大廈五樓)；(ii)本公司的註冊及主要辦事處(地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)；(iii)本公司網站www.wheelockproperties.com；及(iv)證監會網站www.sfc.hk可供查閱。

日期：二〇一〇年五月十九日

會德豐地產有限公司之律師  
的近律師行  
香港  
遮打道  
歷山大廈五樓



會德豐地產  
會德豐地產有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)  
股份代號：49

股東特別大會通告

茲通告會德豐地產有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一〇年六月二十四日上午十時三十分假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳(或緊隨於同日同地點根據香港特別行政區高等法院命令指示召開本公司股本中每股面值港幣0.20元之普通股持有人的會議結束或休會後)舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列將以特別決議案方式提呈之決議案(無論有否修訂)：

特別決議案

「動議：

- (a) 批准本公司與協議安排股份(定義見協議安排)持有人於二〇一〇年五月十九日訂立之協議安排(「協議安排」)印刷本(已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，包括香港特別行政區高等法院所批准或施加之任何修訂、增補或附帶條件；及
- (b) 為使協議安排得以生效，於生效日期(定義見協議安排)：
  - (i) 藉註銷及銷毀協議安排股份(定義見協議安排)，削減本公司之法定及已發行股本；
  - (ii) 待該削減股本生效後，藉增設數目相等於已註銷協議安排股份之本公司股本中每股面值港幣0.20元之普通股，將本公司法定股本增加至之前之數額港幣600,000,000元；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (iii) 本公司將動用其賬目內因該削減股本而產生之進賬額，以按面值繳足上述增設之本公司股本中每股面值港幣0.20元之普通股，新股份以入賬列為繳足方式配發及發行予會德豐有限公司(或其任何全資附屬公司)，並據此無條件授權本公司董事配發及發行該等新股份。
- (c) 授權本公司董事就實行協議安排及其後之削減股本而作出需要或必須之所有行動及事宜，包括(但不限於)代表本公司同意高等法院認為合適施加於協議安排之任何修訂或增補。」

承董事會命  
公司秘書  
陳永生  
謹啟

香港 二〇一〇年五月十九日

註冊辦事處：

香港畢打街二十號  
會德豐大廈二十三樓

附註：

- (a) 隨綜合協議安排文件(包括寄發予本公司股東之協議安排及本通告)附上股東特別大會適用的白色代表委任表格。
- (b) 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會及投票的股東，均有權委任一名或超過一名代表代其出席會議並於會上以書面表決方式代其投票。委任代表毋須為本公司股東，惟須親自出席會議以代表有關股東。
- (c) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(若有)或經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效，否則代表委任表格屬無效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，惟倘股東在交回代表委任表格後出席股東特別大會並在會上投票，則代表委任表格將被視為已遭法定撤回。
- (d) 如屬股份之聯名持有人，則凡排名前列之持有人已投票，不論其為親身或委任代表投票，其他聯名持有人之投票概不獲接受。就此而言，排名先後乃根據本公司股東登記冊內有關聯名股權之排名次序而定。
- (e) 本公司將於二〇一〇年六月二十二日至二〇一〇年六月二十四日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。為確定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利，尚未登記過戶者須於二〇一〇年六月二十一日下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

---

## 股東特別大會通告

---

- (f) 本協議安排文件附錄四所載列的文件，由本協議安排文件刊發之日起至生效日期或協議安排失效或被撤回之日（以較早者為準）止，於(i)的近律師行的辦事處（地址為香港中環遮打道十八號歷山大廈五樓）；(ii)本公司的註冊及主要辦事處（地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓）；(iii)本公司網站 [www.wheelockproperties.com](http://www.wheelockproperties.com)；及(iv)證監會網站 [www.sfc.hk](http://www.sfc.hk) 可供查閱。