
此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部永泰地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)



永泰亞洲

主要交易

出售於南聯地產控股有限公司73.91%之權益

關連交易

由FUTURE BEST DEVELOPMENTS LIMITED向百領國際有限公司
收購南地財務有限公司之股份

主要交易

由渣打銀行(香港)有限公司代表本公司(或本公司全資附屬公司)提出
收購CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED股本中所有已發行股份
(不包括本公司已擁有或同意收購之股份)之
自願無條件現金要約

關連交易

本公司根據私人公司要約向若干關連人士
收購CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED之股份

永泰地產有限公司之財務顧問



渣打銀行(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第10頁至第37頁。本公司將於二零一二年七月九日(星期一)上午十時四十五分假座香港觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函。無論閣下能否出席該大會，務請閱覽本通函，並盡快將隨附之代表委任表格按表格上印備之指示填妥及交回本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何，須於該大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席該大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年六月二十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	10
附錄一 — 有關本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 私人公司集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 私人公司集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 私人公司集團之未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 — 麗晶中心若干部分及該物業之估值	VII-1
A部分 — 麗晶中心若干部分 於二零一一年十二月三十一日之估值	VII-1
B部分 — 該物業於二零一二年四月三十日之估值	VII-27
附錄八 — 經分派業務所含物業之估值	VIII-1
A部分 — Lanson Place Hotel 於二零一二年四月三十日之估值	VIII-6
B部分 — 坪洲地段1號及 大嶼山丈量約份6、310、311及326號 多個地段於二零一二年四月三十日之估值	VIII-7
C部分 — 於香港及中國之多處物業 於二零一二年四月三十日之估值	VIII-17
D部分 — 新加坡嘉茂園若干住宅單位 於二零一二年四月三十日之估值	VIII-41
附錄九 — 私人公司章程文件及英屬處女群島公司法概要	IX-1
附錄十 — 一般資料	X-1
股東特別大會通告	SGM-1

預期時間表

遞交股東特別大會適用之代表委任表格之 最後時限.....	二零一二年七月七日星期六 上午十時四十五分
股東特別大會.....	二零一二年七月九日星期一 上午十時四十五分
公佈股東特別大會投票結果.....	二零一二年七月九日星期一
買賣含實物及特殊現金股息分派權利之 南聯股份之最後日期.....	二零一二年七月十日星期二
買賣不含實物及特殊現金股息分派權利之 南聯股份之首日.....	二零一二年七月十一日星期三
遞交將含實物及特殊現金股息分派權利之 南聯股份過戶文件之最後時限.....	二零一二年七月十二日星期四 下午四時三十分
暫停辦理南聯股份過戶登記手續之日期.....	二零一二年七月十三日星期五
南聯釐定實物及特殊現金股息分派權利之 記錄日期.....	二零一二年七月十三日星期五
重新開始辦理南聯股份過戶登記手續之日期.....	二零一二年七月十六日星期一
股份銷售完成、完成實物分派及 支付特殊現金股息之日期.....	二零一二年七月十六日星期一
開始上市公司要約及私人公司要約 之日期.....	不遲於二零一二年七月二十三日星期一
接受上市公司要約及私人公司要約的 首個截止日期.....	不遲於二零一二年八月十三日星期一

附註：

1. 上市公司要約及私人公司要約之詳細時間表將分別載於上市公司要約文件及私人公司要約文件。
2. 在本通函所列明時間表內有關事件之日期及最後限期，只屬指示性質，可加以押後或更改。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時發出公告。所有時間及日期均指香港本地時間。

釋 義

於本通函內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「富裕萊」	指	富裕萊有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是南聯之間接全資附屬公司
「收購」	指	永泰按照私人公司要約收購私人公司股份
「一致行動」	指	具收購守則所界定之含義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之含義
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	指香港持牌銀行開放經營一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日及任何其他日子，若在該日內介乎上午九時正至下午五時正之任何時間段香港天文台懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Chericourt」	指	Chericourt Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，是南地財務的直接全資附屬公司
「中信」	指	中信証券融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例持牌經營第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)及第6類(企業融資顧問)受規管活動(定義見證券及期貨條例附表五)之公司，乃買方及要約人之財務顧問
「本公司」或「永泰」	指	永泰地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：369)

釋 義

「彌償契約」	指	永泰擬以南聯(為其自己及餘下集團的其他成員)為受益人關於彌償以下各項而簽署的彌償契約：(i)餘下集團在股份銷售完成之前期間產生的課稅責任；及(ii)餘下集團就集團重組而產生的或與集團重組有關的任何責任
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	永泰按照股份銷售協議出售南聯股份予買方
「經分派業務」	指	南聯集團由私人公司集團擬經營之所有業務，惟持有該物業的業務或與該物業有關的業務除外
「以實物方式分派」	指	如董事會函件中標題為「以實物方式分派及支付特殊現金股息」一節所述，在符合某些條件的前提下，南聯向南聯股東以實物方式分派私人公司股份
「怡生物業管理」	指	怡生物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成前為南聯之間接全資附屬公司，於以實物方式分派完成之後則為私人公司之間接全資附屬公司
「經擴大集團」	指	永泰及其於收購完成後不時擁有之附屬公司，包括私人公司集團(但不包括餘下集團)
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事及任何獲執行董事授權的代表
「現有租賃協議」	指	南聯集團不同成員(作為業主)與本集團的若干成員(作為租客)就租賃(i)該物業若干部分及(ii)構成經分派業務一部分的場所的若干部分而簽訂的多項租賃協議
「進一步股份」	指	在上市公司要約完成之前，永泰可能按照其與新加坡渣打銀行於二零一零年十月二十二日簽訂的協議收購的任何南聯股份(不包括銷售股份)

釋 義

「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	(i)於以實物方式分派完成之前，本公司及其附屬公司(包括私人公司集團及餘下集團)，或(ii)於以實物方式分派完成之後，本公司及其附屬公司(包括私人公司集團但不包括餘下集團)
「集團重組」	指	南聯集團之建議重組，詳情載於董事會函件中標題為「南聯的集團重組、有關於南聯與本公司的關連交易、特殊交易及新租賃協議」一節中
「擔保人」	指	萬科地產(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公告」	指	要約人、本公司及南聯於二零一二年五月十四日就交易發佈之公告
「最後交易日」	指	二零一二年四月十三日，即南聯股份暫停買賣以待發出聯合公告前南聯股份於聯交所買賣之最後日期
「最後實際可行日」	指	二零一二年六月十五日，即本通函於付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「董事會函件」	指	載於本通函中寄發予永泰股東之董事會函件
「上市公司要約」	指	中信代表要約人提出之無條件及強制性的現金要約，以收購南聯之所有已發行股份(不包括由買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)
「上市公司要約文件」	指	根據上市公司要約將寄發予南聯股東之要約及回應文件(不論以綜合或個別獨立形式)連同接納及過戶表格

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	私人公司及餘下控股公司於二零一二年六月十八日訂立之管理協議，據此私人公司集團之成員公司向餘下集團之成員公司持續提供現有的管理及行政服務
「新租賃協議」	指	南聯集團不同成員（作為業主）與永泰集團的若干成員、南聯集團旗下將成為私人公司集團或香港百草堂一部分的若干成員（作為租客）於二零一二年六月十八日訂立之各項租賃協議及新許可協議（視情況而定）
「要約人」或 「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及買方之間接全資附屬公司
「要約」	指	上市公司要約及私人公司要約
「百領」	指	百領國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「集體營運協議」	指	Chericourt、Suntec Investment (H.K.) Ltd.、南聯停車場、Brilion Trading Limited、怡生物業管理及南聯地產代理就由Chericourt、Suntec Investment (H.K.) Ltd.、南聯停車場及Brilion Trading Limited擁有位於麗晶中心之單位及車位權益之集體營運及應佔集體營運收入及開支於二零零五年六月一日訂立之集體營運協議
「私人公司」	指	為持有經分派業務為目的，於英屬處女群島註冊成立之有限公司Cherrytime Investments Limited，於以實物方式分派完成前其為南聯之全資附屬公司
「私人公司集團」	指	私人公司及其附屬公司
「私人公司要約」	指	渣打銀行代表永泰（或永泰全資附屬公司）提出之無條件自願現金要約，以收購所有私人公司股份（不包括永泰已擁有或同意收購之股份）

釋 義

「私人公司要約文件」	指	根據私人公司要約將寄發予私人公司股東之要約及回應文件(不論以綜合或個別獨立形式)以及接納及過戶表格
「私人公司股份」	指	私人公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「私人公司股東」	指	私人公司股份之持有人
「項目管理協議」	指	Chericourt與怡生物業管理就Chericourt所擁有該物業中若干單位及車位之物業管理服務於一九九六年六月十八日訂立之項目管理協議
「該物業」	指	本通函附錄七B部分的估值報告中所列明位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號的麗晶中心且由餘下集團成員所持有之所有單位及停車場平台(不包括將構成經分派業務一部分的麗晶中心B座5樓505至510單位),其總建築面積約為657,000平方呎,相等於麗晶中心總建築面積約63.8%
「買方」	指	萬科置業(香港)有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司
「記錄日期」	指	二零一二年七月十三日,確定南聯股東享有以實物方式分派及特殊現金股息權利之日期
「麗晶中心估值報告」	指	仲量聯行有限公司於二零一二年三月二十八日就於二零一一年十二月三十一日南聯於麗晶中心(包括構成該物業的單位及停車場平台以及將構成經分派業務一部分的麗晶中心其他單位(即麗晶中心B座5樓505至510號單位))之權益按市值編製之獨立估值報告,其副本載於本通函附錄七A部分

釋 義

「餘下集團」	指	於集團重組及以實物方式分派完成後之南聯、餘下控股公司及餘下集團實體
「餘下集團實體」	指	富裕萊、Chericourt、南聯停車場及南地財務
「餘下控股公司」	指	為持有餘下集團實體為目的，於英屬處女群島註冊成立之有限公司Future Best Developments Limited，其為南聯之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣
「銷售股份」	指	於股份銷售協議日期由永泰直接和間接擁有之南聯股份合共191,935,845股的權益
「渣打銀行」	指	渣打銀行(香港)有限公司，持牌經營證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動之公司，乃永泰之財務顧問
「新加坡渣打銀行」	指	渣打銀行新加坡分行
「證券交換要約」	指	嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司(永泰舊名稱)於二零零七年四月十日提出有關收購南聯股本中全部已發行股份的自願有條件證券交換要約
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	永泰將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之決議案
「永泰股份」	指	永泰股本中每股面值0.50港元之普通股
「南聯股份」	指	南聯股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「股份銷售協議」	指	由永泰、買方及擔保人就買方收購銷售股份及(如適用)進一步股份所訂立日期為二零一二年五月十三日之協議
「股份銷售完成」	指	完成股份銷售協議
「特殊現金股息」	指	在符合某些條件的前提下，在以實物方式分派完成的同時將支付之現金股息每股南聯股份0.7803港元
「特殊交易」	指	(a)管理協議及(b)(i)餘下控股公司收購南地財務的股份；(ii)在有關南聯關連交易項下，償還南地財務欠付百領之未清償的股東貸款；及(iii)在南聯關連交易項下，Chericourt及南地財務宣派及支付股息
「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」	指	股份銷售協議擬進行之交易，包括買賣銷售股份及進一步股份、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約
「Twin Dragon」	指	Twin Dragon Investments Limited，是Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited (永泰的全資附屬公司) 之全資附屬公司
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份現時在深圳證券交易所上市，此公司現時為買方及要約人的最終100%控股公司
「永泰關連交易」	指	根據私人公司要約從周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清及其聯繫人以及永泰之任何其他關連人士收購私人公司股份
「永泰股東」	指	永泰股份之持有人

釋 義

「南聯」	指	南聯地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1036）
「南聯董事會」	指	南聯之董事會
「南聯通函」	指	南聯寄發予南聯股東之通函，內容涉及（其中包括）以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、南聯關連交易、新租賃協議（如適用）及據此進行之各項交易，以及召開南聯股東特別大會的通告
「南聯關連交易」	指	有關於南聯及永泰的關連交易，其詳情載於董事會函件中標題為「南聯關連交易」一節中
「南聯股東特別大會」	指	南聯將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議（如適用）及據此進行之交易之決議案
「南聯地產代理」	指	南聯地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成之前為南聯之間接全資附屬公司，於以實物方式分派完成之後則為私人公司之間接全資附屬公司
「南聯集團」	指	南聯及其附屬公司（於以實物方式分派完成之後將不包括私人公司集團）
「南聯香港」	指	南聯地產（香港）有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且於以實物方式分派完成之前為南聯之全資附屬公司，並為私人公司之直接全資附屬公司
「南聯獨立股東」	指	除現時涉及交易、特殊交易及新租賃協議（如適用）或在交易、特殊交易及新租賃協議（如適用）中擁有權益者（包括永泰、買方及彼等各自聯繫人以及與其一致行動人士）以外之南聯股東
「南聯停車場」	指	南聯停車場有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及南聯之間接全資附屬公司

釋 義

「南聯股東」 指 南聯股份之持有人

「南地財務」 指 南地財務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
及南聯之間接附屬公司

“%” 指 百分比

本通函備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

WING TAI PROPERTIES LIMITED
永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

執行董事：

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *SBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
區慶麟

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
觀塘
巧明街100號
Two Landmark East
27樓

非執行董事：

郭炳聯 *JP*
容永忠 (彼亦為郭炳聯之替任董事)
康百祥
駱思榮
吳德偉

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*
方鏗 *GBS CBE JP*
楊傑聖

敬啟者：

主要交易

出售於南聯地產控股有限公司73.91%之權益

關連交易

由FUTURE BEST DEVELOPMENTS LIMITED向百領國際有限公司
收購南地財務有限公司之股份

主要交易

由渣打銀行(香港)有限公司代表本公司(或本公司全資附屬公司)提出
收購CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED股本中所有已發行股份
(不包括本公司已擁有或同意收購之股份)之
自願無條件現金要約

關連交易

本公司根據私人公司要約向若干關連人士
收購CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED之股份

緒言

於二零一二年五月十三日，本公司與買方及擔保人就本公司以總現金代價1,078,621,868港元（即每股銷售股份5.6197港元）向買方出售191,935,845股南聯股份（即本公司於最後可行日期持有南聯之全部權益，相當於最後可行日期南聯已發行股本約73.91%）簽訂股份銷售協議（須待（其中包括）永泰股東及南聯獨立股東批准交易之若干方面、南聯以實物方式分派持有南聯集團優質投資物業之私人公司之股份及南聯支付特殊現金股息後方可作實），隨後就股份銷售完成後之南聯股份及南聯以實物方式分派之私人公司之股份提出要約。

對實現以實物方式分派而言，將經分派業務劃歸私人公司集團名下之集團重組乃屬必要。以實物方式分派將引致私人公司要約，且為股份銷售完成之先決條件，而股份銷售完成將最終引致上市公司要約。

以股份銷售完成為前提，本公司亦同意出售及買方同意購買或促使要約人購買本公司在上市公司要約完成之前由新加坡渣打銀行行使其與本公司於二零一零年十月二十二日簽訂的協議項下的期權而致使本公司可能收購的任何進一步股份。該買賣將按每股南聯股份5.6197港元的相同代價及與股份銷售協議項下買賣銷售股份相同的條款及條件進行。股份銷售完成須待（其中包括）完成集團重組後方可作實，並將與以實物方式分派及支付特殊現金股息同時進行。

買方已確認，於股份銷售完成時（假設本公司在最後實際可行日之後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議在股份銷售完成前出售給買方或要約人），買方或要約人將持有合共191,935,845股南聯股份，佔截至最後實際可行日南聯已發行股本約73.91%。於買賣進一步股份悉數完成時，買方將透過要約人持有205,835,845股南聯股份，佔截至最後實際可行日南聯已發行股本約79.26%。待股份銷售完成，中信將（代表要約人及根據收購守則）提出上市公司要約，即無條件及強制性的現金要約以收購所有南聯已發行股份（不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份）。上市公司要約的要約價格將為每股南聯股份5.6197港元，等於股份銷售協議項下之每股銷售股份之價格。

在（其中包括）於南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准及集團重組完成的前提下，於股份銷售完成當天，南聯將以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期名列南聯股東名冊之南聯股東，基準為就持有之每股南聯股份分派一股私人公司股份及0.7803港元。

於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息後，渣打銀行將代表本公司（或本公司全資附屬公司）及根據收購守則向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公司股份（不包括本公司已擁有或同意收購之股份，但包括在永泰關連交

董事會函件

易項下可能被收購的由本公司若干關聯人士所持有之私人公司股份)，基準為每股私人公司股份27.60港元。私人公司及本公司須按照收購守則之規定，向私人公司股東發出及送交私人公司要約文件。

本通函旨在向閣下提供內容涉及(其中包括)出售、收購、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約、私人公司要約、特殊交易及新租賃協議之進一步資料，以及股東特別大會通告。

A. 本公司之主要交易： 出售於南聯之73.91%權益－股份銷售協議

日期

二零一二年五月十三日

訂約方

- (i) 本公司(作為賣方)；
- (ii) 買方(作為買方)；及
- (iii) 擔保人。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、擔保人及與其一致行動人士均為獨立於本公司、南聯及其各自關連人士(定義見上市規則)之第三方及並非本公司、南聯及其各自關連人士的關連人士。

標的事項

本公司已同意有條件出售或促使出售及買方同意有條件購買或促使要約人購買銷售股份，即191,935,845股南聯股份(包括148,944,458股以本公司名義登記的南聯股份及42,991,387股以本公司全資附屬公司Twin Dragon之名義登記的南聯股份)，相等於本公司截至最後實際可行日直接及間接持有的全部南聯股份及南聯已發行股本約73.91%，合計現金代價為1,078,621,868港元，相等於每股銷售股份5.6197港元。

以股份銷售完成發生為前提，本公司亦同意出售及買方亦同意購買或促使要約人購買本公司在上市公司要約完成之前行使其與新加坡渣打銀行於二零一零

年十月二十二日簽訂的協議項下的期權而可能收購的任何進一步股份。該買賣將按每股南聯股份5.6197港元的相同代價及與股份銷售協議項下買賣銷售股份相同的條款及條件進行，其詳情載於下文標題為「有關進一步股份之資料」一節中。

代價

銷售股份之合計代價為1,078,621,868港元，相等於每股銷售股份約為5.6197港元，乃本公司及買方於參考編製南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目中使用之該物業公平值(以麗晶中心估值報告為基準)、南聯的上市地位及買方能夠取得南聯控制權益之事實而按公平原則磋商後釐定。麗晶中心估值報告的副本見本通函附錄七A部分。

銷售股份的合計代價須以如下方式支付：

- (a) 其中30,000,000港元須由買方於簽署股份銷售協議後立即支付，作為可退回按金(「按金」)及支付予本公司之部分代價；及
- (b) 代價餘額1,048,621,868港元須由買方於股份銷售完成時支付。

若股份銷售完成未發生且股份銷售協議被終止，則按金須退回予買方，除非未能完成股份銷售協議是由於買方違反股份銷售協議，在這種情況下，按金不須退回，而須支付予本公司，且本公司絕對有權保留按金。

買方為任何進一步股份應支付的任何代價須按每股南聯股份5.6197港元的相同代價於下述兩個日期中較晚者支付(i)股份銷售完成日期及(ii)本公司購買任何南聯股份之日後三天。

特定保證

本公司已向買方作出若干聲明及保證，包括在股份銷售完成日期餘下集團的經審核綜合資產淨值不會低於1,129,350,000港元，該經審核綜合資產淨值須按照南聯編製南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目所採用的會計原則及慣例以及該物業之價值為1,129,350,000港元(該價值為編製南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所使用的價值，而該價值是以麗晶中心估值報告為基準)計算。

董事會函件

為釋疑起見，在股份銷售協議下每股南聯股份的代價不得向上調整，若於股份銷售完成日期餘下集團的經審核綜合資產淨值超過1,129,350,000港元，則買方亦無須在股份銷售協議下向本公司支付額外款項。因此，上市公司要約之要約價格相等於買方就股份銷售協議項下收購南聯股份而應付之每股銷售股份最高價格為5.6197港元。

先決條件

股份銷售完成須待以下先決條件達成(或(倘適用)豁免)後方可作實：

- (a) 南聯獨立股東於正式召集及召開之南聯股東特別大會通過決議案，批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易以及在集團重組及股份銷售協議項下擬進行的或與集團重組及股份銷售協議有關的按照上市規則及／或收購守則需要股東批准或聯交所或證監會(如適用)規定須獲得股東批准之任何其他事項；
- (b) 永泰股東於正式召集及召開之本公司股東特別大會通過決議案，批准本公司訂立和履行股份銷售協議、出售、提出私人公司要約及收購以及在集團重組及股份銷售協議項下擬進行的或與集團重組及股份銷售協議有關的按照上市規則及／或收購守則需要股東批准或聯交所或證監會(如適用)規定須獲得股東批准之任何其他事項；
- (c) 於股份銷售完成時，南聯股份仍然於聯交所主板上市及買賣，及並無於股份銷售完成之前自聯交所或證監會收到通知，表示南聯股份於聯交所之上市地位將會或可能(因任何原因)被撤銷或暫停買賣超過連續五(5)個營業日(不包括以取得證監會或聯交所審批公告或任何其他公告或在股份銷售協議項下擬進行之交易為目的而須作出之任何暫停買賣，惟在任何情況下就上述審批而須暫停買賣不得超過一個月(自暫停買賣首日起計))；
- (d) 該物業的完全合法所有權歸屬餘下集團，無任何所有權的缺失及產權負擔；

董事會函件

- (e) 於股份銷售完成時，本公司在股份銷售協議中作出的任何保證並不屬不實或不準確或有誤導，導致買方在股份銷售協議下（在本公司已補救或糾正任何違約並計及股份銷售協議中載述的限制後）可追討損害賠償；
- (f) 於股份銷售完成時，無任何適用法律或法規合法性地禁止本公司或南聯完成在股份銷售協議項下擬進行的任何交易；
- (g) 於股份銷售完成時，無任何適用法律或法規合法性地禁止買方完成股份銷售協議或提出上市公司要約；及
- (h) 集團重組在遵守相關法律、規定和規則，並符合股份銷售協議的條款的情況下（僅受限制於集團重組的若干部分須與股份銷售完成同時進行）適當完成。

本公司須盡所有合理努力而買方須盡最大努力達成與其各自有關的先決條件。買方可全權酌情豁免上文(e)和(g)段中載述的先決條件。

倘上文載列之先決條件於以下最後期限或之前尚未達成或被豁免：(i)二零一二年七月三十一日中午十二時或(ii)在滿足上文(a)和(b)段中提及的條件後三十日後之中午十二時（以較晚者為準，但無論如何不遲於二零一二年八月三十一日），則本公司或買方可終止股份銷售協議。在此種情形下，股份銷售協議（不包括尚存條款）須終止及停止，而訂約方無須承擔有關協議項下之任何義務及責任，惟不包括先前違反有關協議條款所引起之義務及責任。若與買方有關之任何先決條件未能夠於上述的初始最後期限當日或之前達成，買方可要求本公司將初始最後期限延長六十天，惟這延長期限須經各方同意。

擔保

擔保人已簽訂股份銷售協議，以擔保買方妥善及及時履行股份銷售協議以及按照股份銷售協議簽訂的其他協議或文件項下的條款和支付義務。擔保人之所有股東已通過所需決議，為買方在股份銷售協議項下的義務提供擔保。

完成

股份銷售完成將於(i)緊隨上文(a)和(b)段提及之條件已獲滿足當天後的第五個營業日；或(ii)本公司和買方可能書面同意之其他日期完成。

有關進一步股份之資料

請參考本公司於二零一零年十月二十二日刊發的須予披露交易公告。

於二零零七年四月十日，本公司與南聯就證券交換要約作出聯合公告。該要約於二零零七年七月十三日截止。緊接證券交換要約截止後，本公司總共持有南聯股份約79.26%。於二零一零年十月二十二日，本公司與新加坡渣打銀行就本公司向新加坡渣打銀行出售13,900,000股南聯股份以將公眾持股量恢復至上市規則規定的最低水平，簽訂了買賣協議。本公司與新加坡渣打銀行於同日簽訂期權協議。根據該期權協議，本公司同意按照該期權協議的條款授予認沽期權(含13,900,000股南聯股份，相等於在最後實際可行日南聯已發行股本約5.35%)予新加坡渣打銀行。除有限情形外(其中包括對南聯提出之一般要約)，認沽期權僅能於預定到期日(為二零一二年十月二十九日)由新加坡渣打銀行行使，除非本公司向新加坡渣打銀行發出書面通知，要求新加坡渣打銀行按照期權協議之條款行使其認沽期權。

若任何未行使認沽期權於預定到期日當天或之前獲行使或被視為獲行使，新加坡渣打銀行須向本公司或其代理人交付相等於其行使的認沽期權的南聯股份，而本公司須向新加坡渣打銀行支付金額相等於認沽期權所含概之股份數目(即13,900,000股)中獲行使認沽期權的部分與行使價格(即於最後實際可行日每股南聯股份12.12港元)之乘積的款項(即假如於最後實際可行日認沽期權被全面行使，新加坡渣打銀行會收取168,468,000港元)。倘若發生南聯作出任何分派或紅股發行或南聯股份被分拆或合併等情況，該等認沽期權的行使價可被調整。

本公司擬向新加坡渣打銀行發出上述書面通知，使本公司在記錄日期或之前成為南聯該13,900,000股股份的註冊擁有人(而導致本公司將收取相應予南聯該13,900,000股股份的私人公司股份及特殊現金股息以及(以股份銷售完成的發生為前提)於股份銷售完成之日或在期權安排項下向本公司轉讓南聯13,900,000股股份完成後三個營業日(以較晚的日期為準)，收取因進一步股份的销售與購買而買方支付的代價)。

股份銷售完成對本公司於南聯權益之影響

在股份銷售完成及根據股份銷售協議出售進一步股份後，本公司將不再持有南聯之任何股份，而南聯亦因此不再為本公司之附屬公司。

關於南聯及餘下集團的資訊

南聯是本公司的附屬公司，其股份在聯交所上市。南聯是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及管理、倉儲及投資控股業務。

完成集團重組及以實物方式分派進行後，南聯的唯一房地產資產將為該物業。參考南聯集團為編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目而使用的價值（以麗晶中心估值報告為基準），該物業於二零一一年十二月三十一日之價值為1,129,350,000港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團實體之除稅前及除稅後溢利分別為152,600,000港元（二零一零年十二月三十一日：119,900,000港元）及145,600,000港元（二零一零年十二月三十一日：112,800,000港元）。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團實體之資產淨值為805,900,000港元（二零一零年十二月三十一日：660,400,000港元）。餘下集團的進一步未經審核備考財務資料載於本通函附錄五。

有關本公司的資訊

於最後實際可行日，本公司及其聯繫人以及與其一致行動人士（但不包括將獲提呈私人公司要約及由在永泰關連交易項下其所持的私人公司股份可能會被收購的永泰關連人士）合共實益擁有205,835,845股南聯股份（相等於南聯全部已發行股本約79.26%）。當與其關連人士持有的南聯股份（這些股份乃永泰關連交易的標的）合計時，於最後實際可行日，本公司及其聯繫人以及與其一致行動人士合共實益擁有208,646,345股南聯股份（相等於南聯全部已發行股本約80.35%）。

本公司是一家投資控股公司，其股份在聯交所上市。本公司的主要附屬公司（不包括南聯及其附屬公司）從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

出售的原因

由於與集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息後南聯的資產淨值相比，買方提出的代價包含了非常吸引人的溢價，因此，本公司擬出售其在南聯中的權益。考慮到於聯交所上市的其他物業公司的股份市值通常按其資產淨值有所折

讓，出售使本公司能夠按物業的資產淨值而不是折讓價出售該物業來將其股東的價值變現。此外，代價包括體現出售南聯的控股權益及南聯上市地位之溢價。董事認為出售及交易整體地為本集團提供了精簡其公司架構及增強其財務狀況以支持未來增長的機會。

於股份銷售完成後，出售預期將為本集團實現估計收益約241,500,000港元，預計將於本公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表入賬，並須經過審核。估計收益乃從來自出售所持有的每股5.6197港元的南聯股份（包括進一步股份）的估計收益1,156,700,000港元（佔南聯已發行股本的79.26%），在撇除南聯及餘下集團實體的總計賬面值895,200,000港元及估計交易費用20,000,000港元後計算出來。

本公司有意將出售所得收益及其南聯持股中應佔之特殊現金股息用於支付其在私人公司要約下之應付代價。

出售對本公司的財務影響

本集團預期將因出售事項錄得收益約241,500,000港元，此收益不會對截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之本集團資產總值及負債總值造成重大影響。於出售事項後，本集團借款淨額（即銀行貸款及長期貸款總額扣除銀行結存及現金）將減少約1,000,000,000港元，從而可改善本集團之負債比率。

上市規則的影響

由於根據上市規則第14.07條，出售的所有適用百分比率超過25%，但低於75%，出售構成本公司的一項主要交易，因此須符合上市規則第14章有關申報、公告及股東批准的規定。

董事（但不包括鄭維志及周偉偉，彼等在出售中擁有重大權益，故就批准出售的有關董事會決議案放棄了投票權）認為，出售的條款屬公平及合理，並符合永泰股東之整體利益，因此建議永泰股東投票贊成該出售。

B. 南聯的集團重組、有關於南聯與本公司的關連交易、特殊交易及新租賃協議

集團重組

根據集團重組(其中包括)：

- (i) 餘下控股公司及私人公司將被設立為南聯的直接全資附屬公司；
- (ii) 南聯集團內將進行內部權益轉讓，導致餘下控股公司將實益擁有餘下集團實體，而私人公司將持有經分派業務；
- (iii) 餘下集團實體的任何少數股東權益將被收購，因而餘下集團實體將成為餘下控股公司的直接或間接全資附屬公司；
- (iv) 於以實物方式分派及特殊現金股息後，餘下集團的唯一房地產資產將為該物業，且餘下集團除持有該物業(目前由餘下集團實體營運)或從事與該物業營運與管理有關的業務外，不會經營任何其他業務；
- (v) 所有由餘下集團作出之現有公司擔保及抵押將被全部解除，僅以股份銷售完成為條件；且所有現有由私人公司集團以餘下集團為受益人作出之公司擔保及抵押(如有)將被全部解除，僅以股份銷售完成為條件；
- (vi) 餘下集團之成員公司訂立的所有銀行貸款及其他債務將被全額償還及取消；
- (vii) 餘下集團和私人公司集團之間的任何未償付的集團間的餘額將被全額付清，以令餘下集團和私人公司集團之間不存在任何借款、貸款或債務；及
- (viii) 本公司簽署受益人為南聯之彌償契約。

於本通函日期，上述步驟(i)及步驟(ii)項下擬進行之若干轉讓已完成。

有關上文(iii)之詳情，請參閱下文「南聯關連交易」一段。

董事會函件

惟待於南聯股東特別大會上南聯獨立股東批准以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易後，集團重組（不包括步驟(i)及(ii)）方可完成。

南聯關連交易

於本通函日期，餘下控股公司持有南地財務已發行股本約95.24%。

南地財務是一家投資控股公司，實益持有Chericourt的全部已發行股本，也持有麗晶中心的一個單位，用於出租獲得租金收入。Chericourt擁有麗晶中心的若干單位及麗晶中心的車位，均用於出租而獲得租金收入。由南地財務、Chericourt及其他餘下集團實體持有的麗晶中心的單位及車位（不包括將構成經分派業務一部分的麗晶中心B座5樓505至510單位）構成該物業。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，南地財務及其附屬公司（「南地財務集團」）除稅前及除稅後溢利分別為143,100,000港元（二零一零年十二月三十一日：106,400,000港元）及136,500,000港元（二零一零年十二月三十一日：99,400,000港元）。於二零一一年十二月三十一日，南地財務集團的資產淨值為753,900,000港元（二零一零年十二月三十一日：617,400,000港元）。

作為集團重組的一部分，百領將出售而餘下控股公司將購買百領於南地財務尚餘之約4.76%少數股東權益。於二零一二年六月十八日，餘下控股公司、百領及南地財務就買賣百領持有之40股南地財務股份（即百領於南地財務之全部權益）（「南地財務銷售股份」）簽訂協議（「南地財務股份銷售協議」）。

在餘下控股公司根據上述協議收購南地財務銷售股份的同時，南地財務(a)將償還全部欠付百領的未清償的股東貸款（「償還股東貸款」），(b)將促使Chericourt向南地財務宣派和支付股息（包括Chericourt全部或絕大部分可分派儲備），及(c)將向南地財務股東（即餘下控股公司及百領）宣派及支付股息（包括Chericourt向其分派之儲備在內的其全部可分派儲備）（「南地財務股息分派」）。

百領將予出售之南地財務銷售股份之總代價將以現金支付。於：

- (a) 償還股東貸款；及
- (b) 南地財務股息分派

董事會函件

後，該總代價將相等於南地財務股份銷售協議完成當日南地財務集團綜合資產淨值之1/21，有關綜合資產淨值將於南地財務股份銷售協議完成當日從南地財務集團之備考綜合賬目獲得（「南地財務備考賬目」）。就南地財務備考賬目而言，南地財務集團持有之該等物業單位及車位之估值即為麗晶中心估值報告中相關單位之估值。

倘百領或餘下控股公司於南地財務股份銷售協議完成後發出書面要求，則餘下控股公司及南地財務須促使完成南地財務集團於二零一二年一月一日至南地財務股份銷售協議完成日期（包括該日）止期間之審核工作，有關綜合賬目須根據南聯就編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所採納及貫徹應用之會計原則及慣例編製（「完成賬目」），惟南地財務集團所擁有該物業若干單位及車位之估值應為麗晶中心估值報告所賦予者。

若經審核完成賬目顯示南地財務集團之綜合資產淨值之1/21：

- (a) 低於於南地財務股份銷售協議完成日期由餘下控股公司透過代價支付予百領之數額，百領須按同等金額補償基準，向餘下控股公司支付金額相當於不足部分之款項；或
- (b) 超過於南地財務股份銷售協議完成日期由餘下控股公司透過代價支付予百領之數額，餘下控股公司須按同等金額補償基準，向百領支付金額相當於超出部分之款項。

南地財務股份銷售協議項下有關南地財務銷售股份之代價乃由餘下控股公司及百領經公平磋商後釐定。該等代價將於南地財務股份銷售協議完成時以南聯集團之內部資源支付。

基於南地財務集團於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值753,900,000港元，應支付予百領之代價（扣除南地財務股息分派453,500,000港元後）約為14,300,000港元。償還股東貸款（於二零一一年十二月三十一日該股東貸款的數額為32,500,000港元）對南地財務集團之綜合資產淨值並無影響。由於集團重組後南地財務集團之資產淨值與於二零一一年十二月三十一日之資產淨值可能並不一致，根據南聯關連交易應支付之代價可能會與上述的數額有所差異。詳情請參閱本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

南地財務股份銷售協議須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 南聯獨立股東於南聯股東特別大會通過決議案，批准南地財務股份銷售協議、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易以及在集團重組項下擬進行或與集團重組有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或證監會（如適用）規定須獲得股東批准之任何其他事項；

董事會函件

- (b) 執行人員同意買賣南地財務銷售股份、償還股東貸款及南地財務股息分派，以及達成有關同意所附帶之所有條件(如有)；
- (c) 本公司股東於股東特別大會通過決議案，批准本公司簽訂及履行股份銷售協議、出售銷售股份及(如適用)進一步股份、私人公司要約及收購私人公司股份，以及在集團重組及股份銷售協議項下擬進行或與集團重組及股份銷售協議有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或證監會(如適用)規定須獲得股東批准之任何其他事項；
- (d) 於南地財務股份銷售協議完成時，就當時之事實及狀況而言，百領在南地財務股份銷售協議中作出之任何保證概無任何重大不實或不準確或有誤導；及
- (e) 於南地財務股份銷售協議完成時，概無任何適用法律合法禁止餘下控股公司或百領完成南地財務股份銷售協議或進行該協議項下擬進行之任何交易。

百領是由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有的公司。由於(a)鄭維志為南聯之董事，並於最後實際可行日透過其太太鄭陳秀清擁有27,000股南聯股份的權益；及(b)鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，故百領是南聯一名董事之聯繫人，並因此屬南聯之關連人士。因此，根據上市規則第14A章之規定，餘下控股公司在南聯關連交易項下收購南地財務之股份構成南聯的一項關連交易。

由於鄭維志亦為本公司董事，而鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，故百領是本公司一名董事之聯繫人，並因此屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章之規定，餘下控股公司在南聯關連交易項下收購南地財務之股份也將構成本公司的一項關連交易。

就南聯及本公司而言，由於預計其各自適用的百分比率均低於5%，因此預計餘下控股公司在南聯關連交易項下收購南地財務之股份將構成上市規則第14A.32(i)條項下南聯及本公司各自的關連交易，因而僅須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

餘下控股公司在南聯關連交易項下買賣南地財務之股份之代價已由訂約各方按公平原則磋商後釐定。

南聯關連交易將屬集團重組一部分，而完成集團重組為股份銷售完成的一個先決條件。

特殊交易－南聯關連交易

由於(a)鄭維志是董事，並於最後實際可行日透過其太太鄭陳秀清擁有27,000股南聯股份的權益；及(b)鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，餘下控股公司收購南地財務的股份、償還股東貸款及南地財務股息分派構成收購守則第25條項下關於要約的特殊交易。

南聯已向執行人員提出申請，以獲得對進行以下各項的同意：(a)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(b)償還股東貸款；及(c)南地財務支付股息。該同意(若給予)須經(i)南聯獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問認為(x)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(y)償還股東貸款；及(z)南地財務支付股息屬公平及合理；及(ii)南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票方式批准餘下控股公司收購南地財務銷售股份、股東貸款的償還及南地財務支付股息。

特殊交易－管理協議

於最後實際可行日，南聯集團旗下各公司及物業的營運及管理均集中統籌。

在以實物方式分派及支付特殊現金股息後，根據集團重組，該物業將是餘下集團的唯一房地產資產。餘下集團除持有該物業或從事與該物業營運與管理有關的業務外，不會從事任何其他業務。凡在集團重組前負責營運及管理該物業(包括提供房地產租賃及管理以及公司秘書、簿記及其他相關行政服務)的僱員，現時由屬於私人公司集團內的公司僱用，該等公司在以實物方式分派完成後將不再屬於南聯集團的一部分。

為使在以實物方式分派後餘下集團能繼續順暢經營，私人公司與餘下控股公司已於二零一二年六月十八日簽訂管理協議，以確保私人公司集團的相關成員繼續向餘下集團提供的現有的管理及行政安排，其基準(包括收費基準)與該日期之前十二個月內所提供的服務一致。私人公司集團將向餘下集團之成員公司提

供的服務包括公司秘書、簿記及其他行政服務、物業管理服務及物業租售經紀及代理服務。管理協議及據此提供的任何服務，可由任何一方提前一個月給予另一方書面通知而予以終止。

於以實物方式分派完成之後，私人公司集團將繼續為本集團的一部分。由於在持續的管理與行政服務下的利益不能延伸至其他南聯股東，管理協議構成在收購守則第25條下與要約有關的一項特殊交易。

南聯已申請取得執行人員同意簽訂管理協議。該同意(若被授出)須經(a)南聯獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問認為管理協議的條款屬公平及合理；及(b)南聯獨立股東依據收購守則第25條，在南聯股東特別大會上以投票表決之方式批准管理協議。

特殊交易－租賃協議的重訂

南聯集團的若干成員(作為業主)與本集團若干成員、將成為私人公司集團一部分的南聯集團成員或香港百草堂有限公司(周偉偉及陳周薇薇於該公司分別持有6%及5%之間接權益)(作為租客)就租賃(i)該物業的若干部分及(ii)構成經分派業務一部分的物業的若干部分訂立了現有租賃協議。

周偉偉為本公司及南聯之執行董事，而陳周薇薇為南聯之執行董事。由於周偉偉及陳周薇薇各自於香港百草堂有限公司之持股均低於30%，且香港百草堂有限公司董事會大部分成員之組成並不受彼等控制，故香港百草堂有限公司並非周偉偉或陳周薇薇之聯繫人，因此根據上市規則之規定並非本公司之關連人士。永泰於香港百草堂有限公司股份中並無任何直接或間接權益。

就按照於有關時間有效的上市規則構成本公司持續關連交易的現有租賃協議中的每一項協議而言，按照上市規則第14.07條計算所得的適用百分比率均在上市規則第14A.31(2)或第14A.34條訂明的豁免範圍內，因此該等現有租賃協議中的每一項協議均獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定，或是須符合上市規則第14A章的申報及公告規定但獲豁免遵守上市規則第14A章中

有關獨立股東批准的規定。就須遵守公告規定之現有租賃協議而言，本公司已遵照當時適用的上市規則第14A章的規定作出了適當的公告。

若干現有租賃協議將於聯合公告日期後九個月內期滿。該等現有租賃協議的屆滿日期在二零一二年七月八日至二零一二年十二月三十一日之間。

根據上市規則第14A章，若干新租賃協議將構成南聯的持續關連交易。由於該等新租賃協議的每一項協議乃按正常商業條款訂立，且就每一項該等新租賃協議按照上市規則第14.07條按年計算所得的所有適用百分比率在上市規則第14A.34條訂明的豁免範圍內，故每一項該等新租賃協議就南聯而言須符合上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章中有關獨立股東批准的規定。

若干新租賃協議由本集團成員與南聯集團成員訂立。由於南聯並非本公司之關連人士，根據現行上市規則，本集團成員與南聯集團成員訂立之新租賃協議並不構成本公司之關連交易。

由於新租賃協議在要約之要約期內訂立，且任何新租賃協議項下的安排不能適用於其他南聯股東，根據收購守則第25條，該等新租賃協議構成與要約有關的特殊交易。

南聯已向執行人員提出申請，以取得其對訂立該等新租賃協議中的各項協議之同意。該同意(如授予)須經：(a)南聯獨立董事委員會及南聯獨立股東的獨立財務顧問出具有關其認為相關新租賃協議的條款均為公平及合理的意見，以及(b)依照收購守則第25條的規定，南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票表決方式予以批准。南聯的獨立財務顧問將在南聯通函中說明其是否認為該等新租賃協議屬公平交易以及其是否認為該等新租賃協議的條款乃公平及合理、按正常商業條款訂立及符合南聯及南聯股東的整體利益。

訂立新租賃協議，並非股份銷售完成或完成以實物方式分派或支付特殊現金股息之條件。任何新租賃協議如未能在南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准，有關新租賃協議將不會成為無條件並將失效。然而，將不會對股份銷售完成，完成以實物方式分派及支付特殊現金股息產生影響。

C. 以實物方式分派及支付特殊現金股息

以包括於南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准及完成集團重組等為前提，南聯將於股份銷售完成的當天以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期名列南聯股東名冊之南聯股東，基準如下：

就持有之每股南聯股份 一股私人公司股份及現金0.7803港元

以實物方式分派將透過分派南聯之可合法分配儲備金的方式執行，而分派數額將相等於在緊接以實物方式分派進行前確定之私人公司集團之賬面值。

私人公司股份於發行時將於彼此間在所有方面均享有同等權益。私人公司不會就私人公司股份在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣提出申請。

進行以實物方式分派的結果是私人公司及其附屬公司將終止作為南聯之附屬公司，而在以實物方式分派及特殊現金股息完成後，南聯唯一的業務將為持有該物業或與該物業之經營及管理有關的業務。

以實物方式分派及支付特殊現金股息之條件

以實物方式分派及支付特殊現金股息須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 南聯獨立股東於南聯股東特別大會上通過普通決議案，批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及據此擬進行之交易；
- (b) 完成集團重組；及
- (c) 股份銷售完成的全部條件獲滿足或獲豁免。

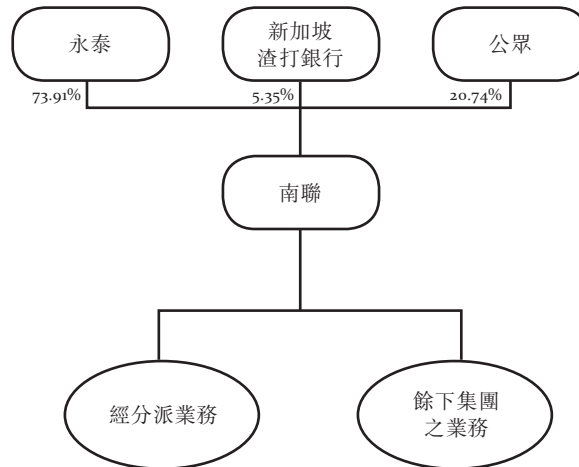
董事會函件

除非上述以實物方式分派及支付特殊現金股息之所有先決條件已達成，否則以實物方式分派及支付特殊現金股息將不會實行。上述條件一概不得豁免。以實物方式分派及作出特殊現金股息完成將於股份銷售完成同一天進行。

本公司、買方及其各自聯繫人及與其一致行動人士將放棄對將於南聯股東特別大會上以投票方式表決的有關以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議的相關決議案投票的投票權。

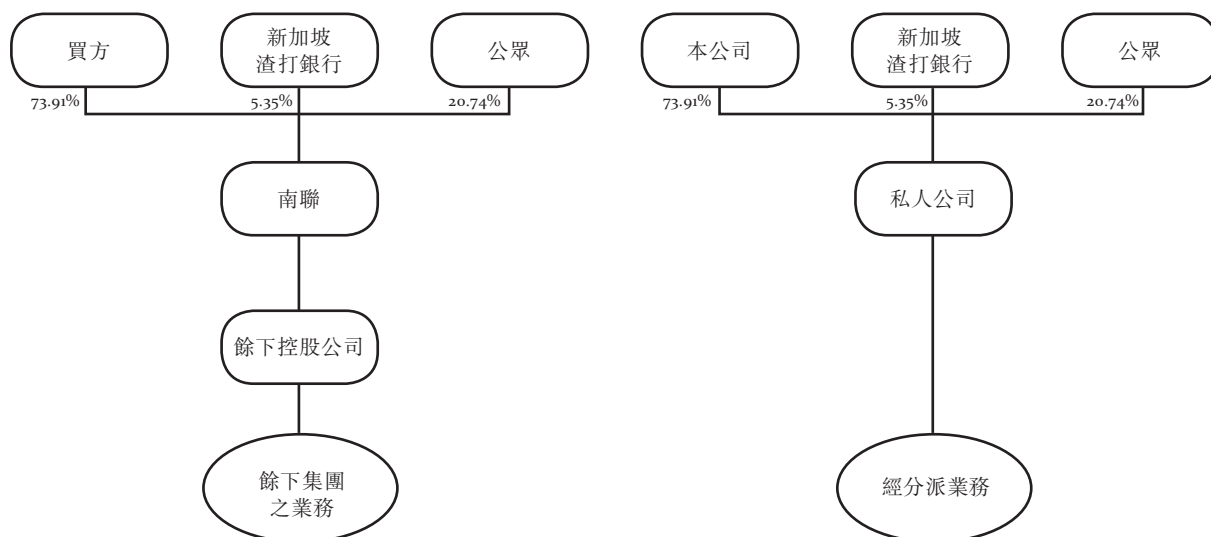
於集團重組前後之南聯集團架構

下圖顯示於最後實際可行日及緊接集團重組落實前（假設自最後實際可行日之後，南聯集團股權架構並無其他變動）之簡要南聯集團架構：



董事會函件

下圖顯示於緊接集團重組完成、股份銷售完成及以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，但於出售進一步股份及私人公司要約及上市公司要約開始前（假設於此段期間內之南聯集團股權架構並無其他變動）之私人公司集團及餘下集團各自之簡要集團架構：



有關經分派業務及該物業之資料

南聯是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資和管理、倉儲及投資控股。

將由私人公司集團經營之經分派業務將包括南聯集團的業務，但與該物業有關的業務除外。這些業務主要包括：(i) 租務及物業管理業務，該業務的主體現時包括觀塘Landmark East及灣仔W Square等發展項目在內之寫字樓物業，以及包括荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心等發展項目在內之工業物業；(ii) 倉儲業務；(iii) 投資控股；及(iv) 不時經營之物業發展業務。

根據集團重組，除南聯、餘下集團實體及餘下控股公司之外，南聯集團的成員公司已於本通函日期前轉讓予私人公司以組成私人公司集團，其將繼續經營其現有業務。以實物方式分派後，私人公司集團之業務將繼續由南聯集團之管理層經營，而南聯之現任董事周偉偉及區慶麟已於二零一二年五月二十九日獲委任為私人公司之董事。無獨立非執行董事將會獲委任加入私人公司董事會。

餘下集團將僅從事持有該物業及與經營和管理該物業有關的業務。

該物業(不包括麗晶中心B座5樓505至510單位及不屬本集團擁有之麗晶中心其他單位)位於和宜合道63號及打磚坪街70號,即位於香港新界葵涌丈量約份444號地段299號之餘段。該物業為由南聯集團持有作租金收入的投資物業,總建築面積約為657,000平方呎。

D. 可能就南聯股份提出屬無條件及強制性的現金要約

上市公司要約之條款

於股份銷售完成後(假設本公司在最後實際可行日後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議在股份銷售完成前出售進一步股份給買方或要約人),買方或要約人將持有191,935,845股南聯股份,約相等於南聯於最後實際可行日已發行股本的73.91%。於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後,中信將(代表要約人及根據收購守則)提出上市公司要約,該要約乃屬無條件及強制性的現金要約,以收購所有已發行南聯股份(不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份),基準如下:

就持有之每股南聯股份 現金5.6197港元

提出上市公司要約須待股份銷售完成後方可作實,而股份銷售完成須待上文「本公司之主要交易:出售於南聯之73.91%權益—股份銷售協議」一節「先決條件」一段中所述多項先決條件達成的前提下方可作實,故僅屬可能發生及未必一定進行。

倘提出上市公司要約,該要約則將屬無條件及強制性的現金要約。

於最後實際可行日,已發行南聯股份數目為259,685,288股。於最後實際可行日,南聯並無發行可兌換為南聯股份或賦予權利要求發行南聯股份之已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具,南聯亦無發行其他相關證券(定義見收購守則第22條注釋4)。

於最後實際可行日,要約人並無收到任何南聯股東之任何指示或不可撤回承諾,指其將接納或拒絕接納上市公司要約。

按上市公司要約價格每股南聯股份5.6197港元及於最後實際可行日按259,685,288股已發行南聯股份來計算，上市公司要約之總代價及南聯全部已發行股本之價值為1,459,353,413港元。不包括於股份銷售完成後(假設本公司在最後實際可行日後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議出售進一步股份給買方或要約人)，買方、要約人及與其一致行動人士將持有之191,935,845股南聯股份，上市公司要約將涉及67,749,443股南聯股份(按上市公司要約價格每股南聯股份5.6197港元來計算)，而上市公司要約之總值約為380,731,545港元。該金額乃由本公司及買方於參考編製南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核綜合賬目中所採用之價值而計入該物業之公平值、南聯的上市地位及要約人能夠取得南聯控制權益之事實而按公平原則就出售進行磋商後釐定。

透過接納上市公司要約，南聯股東將向要約人出售其南聯股份以及隨附於南聯股份的所有權利，包括接收在提出上市公司要約日期(即公佈上市公司要約文件日期)後宣佈、作出或支付的所有股息和分派，但不包括以實物方式分派及特殊現金股息。這些南聯股份及隨附於南聯股份的權利不得附帶任何留置權、質押、申索及產權負擔。

有關買方及要約人之資料

要約人是一家於二零一二年四月二十七日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由Wkland Limited全資擁有。Wkland Limited是一家於二零一二年四月二十七日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由買方全資擁有。買方是一家於二零零七年六月六日在香港註冊成立之投資控股有限公司，由萬科間接全資擁有。買方及要約人之最終控股公司為萬科。萬科與其附屬公司主要在中華人民共和國從事房地產開發及經營。萬科之股份自一九九一年起於深圳證券交易所上市。

E. 可能就私人公司股份提出屬無條件及自願性的現金要約及本公司之主要交易及關連交易

私人公司要約之介紹及原因

根據南聯之現有股權架構，本公司及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括在永泰關連交易項下將可獲提呈私人公司要約且其私人公司股份因此可能被收購的永泰關連人士)將合共擁有205,835,845股私人公司股份中擁有權益，約相等於在以實物方式分派後私人公司已發行股本的79.26%。

由於私人公司股份將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市，因此私人公司股份之持有人將難以甚至無法將彼等於私人公司股份之股權變現。本公司認為，於此等情況下，透過根據收購守則按自願基準作出的私人公司要約，為私人公司股東提供變現彼等於私人公司股份股權之機會乃屬適當之舉。

私人公司要約之條款

於股份銷售完成、以實物方式分派完成及支付特殊現金股息後，渣打銀行將(代表本公司(或本公司全資附屬公司)及根據收購守則)向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公司股份(不包括由本公司已擁有或同意收購之股份，但包括由本公司若干關連人士擁有而根據永泰關連交易可予以收購之私人公司股份)，基準如下：

就持有之每股私人公司股份 現金27.60港元

* 將發行之私人公司股份數目相等於在記錄日期之已發行南聯股份總數。

於最後實際可行日，有259,685,288股南聯已發行股份及一股私人公司已發行股份。於記錄日期之私人公司已發行股份數目將相當於該日期之南聯已發行股份數目。於最後實際可行日，私人公司並無可兌換為南聯股份或賦予權利要求發行私人公司股份之其他已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具，私人公司亦無其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

提出私人公司要約須於股份銷售完成後方可作實，而股份銷售完成須待上文「本公司之主要交易：出售於南聯之73.91%權益－股份銷售協議」一節「先決條件」一段中所述多項先決條件達成的前提下方可作實，故僅屬可能發生，未必一定進行。倘提出私人公司要約，該要約則將屬無條件的現金要約。

假設於最後實際可行日之南聯股東與記錄日期之南聯股東相同，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，緊隨以實物方式分派後，私人公司股份其他持有人及與其一致行動人士(除Twin Dragon、周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇、鄭陳秀清及新加坡渣打銀行及其各自聯繫人(均被假設屬本公司之一致行動人士)之外)各自乃獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)及並與之無關連的第三方。

董事會函件

將由本公司收購的私人公司股份，將連同接收在私人公司股份發行日期當天或之後宣佈、支付或作出的所有股息及分派被收購，但該等股份不得附帶任何第三方權利。

本公司及與其一致行動人士並未收到任何私人公司股東或南聯股東的任何指示或不可撤回的承諾，表示其將接納或拒絕私人公司要約。本公司確認，不存在與私人公司股份有關的可能對私人公司要約屬重大的其他安排(不論以選擇權、彌償或其他形式)。本公司進一步確認，不存在本公司屬協議方的與可能或不可能援引或尋求援引私人公司要約的先決條件或條件之一的情形有關的任何其他協議或安排(股份銷售協議除外)。

代價

私人公司要約價格每股私人公司股份27.60港元乃經考慮多項因素後釐定，該等因素包括(i)計及集團重組及以實物方式分派之影響後，南聯集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值；(ii)特殊現金股息；(iii)上市公司要約價格每股南聯股份5.6197港元；(iv)南聯股份市價；及(vi)於最後交易日在聯交所所報之收市價每股南聯股份26.00港元。

現假設南聯已發行股本在股份銷售完成前沒有任何變化，於完成以實物方式分派後將有259,685,288股私人公司已發行股份，以及根據私人公司要約價格每股私人公司股份27.60港元計算，私人公司全部已發行股本之價值約為7,167,300,000港元。假設股份銷售完成已進行及完成以實物方式分派後，按將有205,835,845股私人公司股份(相等於私人公司預期將發行股本約79.26%)由本公司及其聯繫人及與其一致行動人士實益擁有計算(包括新加坡渣打銀行持有的私人公司股份，但不包括本公司若干一致行動人士所持有的且在永泰關連交易項下將可獲提呈私人公司要約並因此可能會被收購的私人公司股份)，私人公司要約將涉及53,849,443股私人公司股份(相等於私人公司預期將發行股本約20.74%)，而私人公司要約之價值約為1,486,200,000港元。

按照私人公司要約收購私人公司股份所需之資金將從本公司及Twin Dragon於銷售股份完成就銷售股份將收到之代價及特殊現金股息、渣打銀行提供之貸款以及本公司之內部資源撥付。渣打銀行信納本公司擁有足夠財務資源以應付就全面接納私人公司要約之資金需要。

永泰關連交易

於最後實際可行日，周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清分別持有2,713,000、500、70,000及27,000股南聯股份。於股份銷售完成及以實物方式分派完成後，其將持有私人公司股份。根據上市規則的規定，周偉偉及郭炳聯(作為本公司的董事)屬本公司之關連人士。根據上市規則的規定，陳周薇薇(作為南聯之董事)及鄭陳秀清(作為本公司及南聯之董事鄭維志的太太)亦屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A章的規定，本公司按照私人公司要約從周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清及其聯繫人及私人公司要約項下本公司之任何其他關連人士收購私人公司股份將因此構成本公司的一項關連交易。私人公司股份的原購買成本為零，因為這些股份是通過以實物方式分派而取得的。

由於每個適用的百分比率均低於5%，永泰關連交易將構成上市規則第14A.32(1)條項下的關連交易，僅須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

本公司的董事(包括獨立非執行董事，但不包括在永泰關連交易中擁有重大權益的鄭維志和周偉偉，他們已放棄對批准永泰關連交易之相關董事會決議案投票的投票權)認為永泰關連交易屬一般商業條款、公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

強制收購權

若本公司能收購足夠私人公司股份致使其持有不少於90%的私人公司股份，本公司擬在私人公司要約結束後行使其在英屬處女群島商業公司法第176條下的權利，指示私人公司贖回所有餘下的私人公司股份。

如果此條件獲達成，本公司可根據英屬處女群島商業公司法第176條(及在符合第179條的規定下)，於任何時候向私人公司發出通知(「要求通知」)，指示私人公司贖回餘下的私人公司股份。在收到要求通知後，私人公司將以英屬處女群島商業公司法訂明的方式，向餘下私人公司股份的持有人發出有關強制贖回與註銷的通知，該通知將載有所有相關資料。

董事會函件

除上述規定外，收購守則第2.11條規定，行使該強制收購權的條件為須於寄發私人公司要約文件後4個月的期間內，通過接受私人公司要約而獲得的股份總數，達到無利害關係所持有的私人公司股份的90%。有關行使該強制收購權之公告將另行刊發。

將由本公司收購的私人公司股份，將連同接收在私人公司股份發行日期當天或之後宣佈、支付或作出的所有股息及分派被收購，但該等股份不得附帶任何第三方權利。

於最後實際可行日，私人公司之董事為南聯現任董事周偉偉及區慶麟。私人公司在以實物方式分派完成前為南聯之直接全資附屬公司。本公司將於適當時候另行刊發公告，以遵守收購守則第3.5(c)、(d)、(f)、(g)及(h)條之規定。

鑒於私人公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，其股東名冊將位於並存置於該地，毋須就任何私人公司股份的轉讓繳納香港印花稅。

關於私人公司及經分派業務的資料

私人公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，以持有經分派業務。

私人公司集團將經營的經分派業務將包括與該物業無關的南聯集團業務。此等業務主要包括：(i)租務及物業管理業務，該業務的主體現時包括觀塘Landmark East及灣仔W Square等發展項目在內之寫字樓物業，以及包括荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心等發展項目在內之工業物業；(ii)倉庫業務；(iii)投資控股；及(iv)不時經營之物業發展業務。

根據集團重組，除南聯、餘下集團實體及餘下控股公司之外，南聯集團的成員公司已於本通函日期前轉讓予私人公司以組成私人公司集團，其將繼續經營其現有業務。以實物方式分派後，私人公司集團之業務將繼續由南聯集團之管理層經營，而南聯之現任董事周偉偉及區慶麟已於二零一二年五月二十九日獲委任為私人公司之董事。無獨立非執行董事將會獲委任加入私人公司董事會。

董事會函件

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團之除稅前及除稅後溢利分別為2,359,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,368,200,000港元)及2,326,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,351,900,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之資產淨值為7,137,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,287,000,000港元)。有關私人公司集團之財務資料載於本通函附錄二。私人公司集團持有之物業之估值載於本通函附錄八。私人公司之組織章程概要及英屬處女群島公司法部分內容載於本通函附錄九。

有關本公司資料及其對私人公司的意向

本公司乃一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：369)。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

於最後實際可行日，本公司及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括由在永泰關連交易項下其所持的私人公司股份可能會被收購的永泰關連人士)持有205,835,845股南聯股份(約相等於南聯全部現有已發行股本的79.26%)。當與由永泰關連人士持有且為永泰關連交易的標的而將獲提呈私人公司要約的南聯股份合計時，於最後實際可行日，本公司及其聯繫人以及與其一致行動人士合共實益擁有208,646,345股南聯股份(約相等於南聯全部現有已發行股本的80.35%)。

按照本公司之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務及私人公司成員曾進行之業務以外之任何業務。另外，按照本公司之意向，私人公司集團於私人公司要約結束後將不會持有與經分派業務相關者以外之任何資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

收購對本公司之財務影響

於該收購完成時，倘本公司能夠行使有關私人公司股份之強制收購權，則私人公司集團將由本公司全資擁有。

本集團預期將因收購事項錄得收益約591,300,000港元，並在股東權益賬中列報。該收購事項致使本集團資產總值減少約1,500,000,000港元，並未對截至二零一二年十二月三十一日止財政年度本集團之總負債及溢利造成重大影響。於收購後，本集團之借款淨額(即銀行貸款及長期貸款總額扣除銀行結存及現金)將增加約1,500,000,000港元，本集團之負債比率亦將隨之增加。

收購對本公司之未經審核備考財務影響之詳情載於本通函附錄四。

上市規則之影響

由於根據上市規則第14.07條，收購事項之所有適用百分比率均超過25%，但低於100%，收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須符合上市規則第14章有關申報、公告及股東批准之規定。

本公司的董事(但不包括在收購中擁有重大權益的鄭維志和周偉偉，他們已放棄了對批准收購之相關董事會決議案投票權)認為收購之條款屬公平及合理，並符合永泰股東之整體利益，並建議永泰股東投票贊成該收購事項。

F. 一般資料

股東特別大會

永泰將舉行股東特別大會以考慮並酌情批准有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之普通決議案。

鄭維志及周偉偉分別擁有7,450,566股本公司股份及200,002股本公司股份之個人權益，並已確認他們將放棄對有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之相關決議案投票之投票權。在出售或收購中擁有重大權益之永泰任何其他股東及其各自聯繫人及與其一致行動人士也將在股東特別大會上以投票方式表決時放棄對有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之相關決議案投票之投票權。於最後實際可行日，除上述者外，本公司並不知悉有任何股東須放棄對有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之相關決議案之投票權。

於最後實際可行日，本公司並不知悉有任何放棄投票權的股東訂立了表決權信託或其他協議或安排或諒解備忘錄，或任何此等股東受上述各項所約束，或有任何上述股東涉及任何責任或權利，致使此等股東已經或可能將行使其永泰股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面地或逐次地)轉讓予第三方。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁。無論閣下能否出席大會或其任何續會，請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格及交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

其他資料

敬請閣下參閱載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
永泰地產有限公司
主席
鄭維志
謹啟

二零一二年六月二十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之已公佈經審核綜合財務報表，連同本集團財務報表之相關附註，分別載於本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年報中第40至109頁、第42至117頁及第50至123頁。該等年報可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.wingtaiproperties.com)獲取。

2. 債務聲明

借貸

於二零一二年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日)營業時間結束時，本集團尚有未償還借貸合共約4,843,800,000港元，包括有抵押銀行貸款約4,525,000,000港元、無抵押銀行貸款約175,000,000港元、結欠若干附屬公司少數股東之其他長期貸款約35,500,000港元，以及名義本金總額為1,280,000,000港元之利率掉期合約衍生金融工具負債之公平價值約108,300,000港元。該等無抵押銀行貸款由本公司擔保。

於二零一二年四月三十日，本集團並無發行任何債務證券，亦無其他承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔。

或然負債

於二零一二年四月三十日，本集團無任何重大或然負債。

抵押及質押

於二零一二年四月三十日，本集團為取得銀行貸款及信貸融資之擔保，已抵押本集團之若干投資物業、其他物業、廠房及設備、可供出售金融資產、持有至到期之投資、待出售物業、已抵押銀行存款及按金及貸款應收款項，賬面值分別約為13,665,100,000港元、79,600,000港元、239,100,000港元、64,200,000港元、4,112,900,000港元、800,000港元及277,800,000港元。

一般資料

除上文或本通函另有披露者及集團內公司間負債，以及日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何未清償之債務證券、其他承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔，以及已發行但未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、質押或債券、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零一二年四月三十日以來，除出售Gieves and Hawkes International (BVI) Limited及Marvinbond Limited之100%權益（「出售G&H集團」）及該交易事項所產生之任何或然負債及擔保外，本集團之債務及或然負債概無任何其他重大變動。本公司已就出售G&H集團事項向買方保證，本集團將遵守及按照相關買賣協議之條款及條件，適當及依時履行及遵守一切義務、承擔或承諾。

3. 營運資金

經考慮本集團完成集團重組、出售事項、收購事項，以及財務資源（包括內部產生資金及可動用之銀行融資）後，董事認為本集團於並無不可預見之情況下擁有充裕營運資金，可用於目前撥付由本通函日期起計至少十二個月之資金需求。

4. 本集團之財務及交易前景

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利2,212,900,000港元，而二零一零年則為1,913,100,000港元。溢利錄得增長16%，主要由於住宅物業之已確認銷售總值、投資物業之公平價值收益以及出租收入均有所上升，然而部分增幅被二零一零年所出售兩項投資物業之收益所抵銷。本集團之總收入為2,734,500,000港元，較二零一零年之2,176,800,000港元增加26%。

儘管全球經濟前景充滿挑戰，本集團相信香港經濟基礎穩固，在面對外來環境的壓力時仍能保持穩健的發展。穩健的內需、低息及低按揭利率，以及預期的中國經濟「軟著陸」，將持續推動香港物業市場平穩發展。政府承諾增加土地供應，住宅市場亦將從中受益。本集團對二零一二年本地物業市場的健康發展維持審慎樂觀的態度。

董事認為於集團重組、出售事項及收購事項完成後，本公司權益持有人應佔權益將增加約833,000,000港元。然而，本集團之借貸淨額（即銀行貸款及長期貸款總額扣除銀行結存及現金）將增加約509,000,000港元。根據本通函附錄二第I節所載私人公司集團之財務資料，截至二零一一年十二月三十一日止年度私人公司股東應佔溢利為2,326,000,000港元。由於私人公司集團錄得盈利，收購私人公司之20.74%非控股權益，將於未來數年為本集團增加利潤並帶來正現金流。因此，本集團之財務及現金狀況將進一步得到鞏固。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就Cherrytime Investments Limited(「私人公司」)及其附屬公司(統稱為「私人公司集團」)之財務資料提呈報告，此等財務資料包括私人公司於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表、私人公司集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度(「有關期間」)各年之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策摘要及其他解釋資料。此等財務資料已由南聯地產控股有限公司(「南聯」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於永泰地產有限公司(「永泰」)於二零一二年六月二十日刊發之通函(「該通函」)附錄二，該通函與(其中包括)刊載於該通函之南聯集團重組後永泰建議收購私人公司股份(不包括永泰已擁有或已同意收購之股份)有關。

私人公司於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1(b)標題為「集團重組」所載之集團重組，私人公司成為現時構成私人公司集團之附屬公司之控股公司(「集團重組」)。

於本報告日期，私人公司於下文第II節附註35所載附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益。

由於私人公司新近註冊成立，且自註冊成立日期以來，除集團重組外並無涉及任何其他重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。現時組成私人公司集團之其他公司之經審核財務報表(有法定審核規定)已根據其註冊成立地之相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註35。

南聯的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製現時組成私人公司集團的私人公司及其附屬公司於有關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。我們已按照與南聯另行訂立之委聘條款並根據香港會計師公會發佈之香港審核準則(「香港審核準則」)審核相關財務報表。

南聯的董事有責任根據香港財務報告準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第II節附註1(c)所載基準呈列。

董事對財務資料之責任

貴公司的董事須負責根據下文第II節附註1(c)所載的呈列基準、香港財務報告準則及載於截至二零一一年十二月三十一日止年度的 貴公司年報中 貴公司所採用的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師之責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註1(c)所載基準呈列的財務資料已真實及公平地反映私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併事務狀況，以及私人公司集團於截至該日止有關期間之合併業績與現金流量。

I 私人公司集團之財務資料

以下為南聯董事所編製私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年之財務資料（「財務資料」）：

合併收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	截至下列日期止年度		
		二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
收入	5	228,405	341,459	414,824
銷售成本		(87,869)	(76,033)	(94,062)
毛利		140,536	265,426	320,762
其他收入	5	39,589	35,563	45,755
租務及市場推廣開支		(13,167)	(19,183)	(8,768)
行政費用		(38,215)	(39,398)	(42,420)
投資物業公平值增加	15	279,300	1,727,118	1,855,219
出售投資物業收益		-	146,462	-
其他收益，淨額		71,285	25,167	35,242
經營溢利	6	479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入	7	45	406	5,671
融資成本	7	(63,770)	(73,605)	(72,388)
		415,603	2,067,956	2,139,073
應佔聯營公司溢利減虧損	9	(3,098)	300,288	151,221
議價收購收益	10	-	-	69,387
除稅前溢利		412,505	2,368,244	2,359,681
稅項支出	11	(22,257)	(16,297)	(32,954)
本年度溢利		390,248	2,351,947	2,326,727
應佔：				
私人公司股東		389,869	2,351,875	2,326,073
非控股性權益		379	72	654
		390,248	2,351,947	2,326,727

合併全面收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	截至下列日期止年度		
		二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度溢利		390,248	2,351,947	2,326,727
其他全面(虧損)/收益				
折算產生之匯兌差額	29	(138)	59,895	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出 之匯兌差額	29	-	-	(44,122)
可供出售金融資產公平值 收益/(虧損)	29	144,519	82,749	(128,185)
現金流量對沖				
—公平值虧損	29	(56,621)	(63,789)	(33,326)
—結算時之變現	29	39,686	44,427	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	29	-	-	(3,174)
本年度除稅後 其他全面收益/(虧損)		127,446	123,282	(170,329)
本年度全面收益總額		517,694	2,475,229	2,156,398
應佔：				
私人公司股東		517,315	2,475,157	2,155,744
非控股性權益		379	72	654
		517,694	2,475,229	2,156,398

合併資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

		二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
	附註			
非流動資產				
物業、機器及設備	14	8,456	11,238	8,930
投資物業	15	8,239,830	9,177,830	11,027,830
於聯營公司之權益	16	180,969	500,676	696,144
應收聯營公司款項及貸款	16	350,338	357,525	39,369
可供出售金融資產	17	350,182	431,094	319,402
持有至到期之投資	18	30,997	37,877	65,835
遞延稅項資產	27	4,503	10,740	1,597
衍生金融工具	23	-	16,000	179
		<u>9,165,275</u>	<u>10,542,980</u>	<u>12,159,286</u>
流動資產				
存貨	19	-	58	362
應收賬款及其他應收款項	20	39,769	42,028	35,561
應收餘下集團實體款項	26	215,250	373,738	181,942
持有至到期之投資	18	-	-	29,252
可收回稅項		-	-	435
現金及等值現金	21	171,605	433,923	646,492
		<u>426,624</u>	<u>849,747</u>	<u>894,044</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	22	292,862	269,537	196,642
短期銀行貸款，已抵押	24	322,250	126,250	546,682
衍生金融工具	23	40,821	42,865	42,130
應付稅項		25,521	38,738	25,982
		<u>681,454</u>	<u>477,390</u>	<u>811,436</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(254,830)</u>	<u>372,357</u>	<u>82,608</u>
總資產減流動負債		<u>8,910,445</u>	<u>10,915,337</u>	<u>12,241,894</u>

		二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
	附註			
非流動負債				
長期銀行貸款，已抵押	25	2,180,250	1,835,600	1,560,100
應付南聯款項	26	3,372,078	3,526,941	3,413,622
應付聯營公司款項及貸款	16	166,789	166,789	23,552
衍生金融工具	23	55,262	71,621	62,942
遞延稅項負債	27	27,956	27,362	43,779
		<u>5,802,335</u>	<u>5,628,313</u>	<u>5,103,995</u>
資產淨值		<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
合併股本	28	1	1	1
儲備	29	<u>3,106,412</u>	<u>5,285,569</u>	<u>7,135,681</u>
私人公司股東應佔權益		3,106,413	5,285,570	7,135,682
非控股性權益		<u>1,697</u>	<u>1,454</u>	<u>2,217</u>
總權益		<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>

合併權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

附註	私人公司股東應佔權益				非控股性 權益 千港元	總權益 千港元
	合併股本 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元		
於二零零九年一月一日	1	(1,763,028)	4,432,125	2,669,098	1,543	2,670,641
全面收入						
本年度溢利	-	-	389,869	389,869	379	390,248
其他全面(虧損)/收益	29					
折算產生之匯兌差額	-	(138)	-	(138)	-	(138)
可供出售金融資產公平值收益	-	144,519	-	144,519	-	144,519
現金流量對沖公平值虧損	-	(56,621)	-	(56,621)	-	(56,621)
結算利率掉期合約之變現	-	39,686	-	39,686	-	39,686
其他全面收益總額	-	127,446	-	127,446	-	127,446
全面收益總額	-	127,446	389,869	517,315	379	517,694
與擁有人之交易						
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	(225)	(225)
已派付股息	12	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
與擁有人之交易總額	-	-	(80,000)	(80,000)	(225)	(80,225)
於二零零九年十二月三十一日	1	(1,635,582)	4,741,994	3,106,413	1,697	3,108,110

	附註	私人公司股東應佔權益				非控股性 權益 千港元	總權益 千港元
		合併股本 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元		
於二零一零年一月一日		1	(1,635,582)	4,741,994	3,106,413	1,697	3,108,110
全面收入							
本年度溢利		-	-	2,351,875	2,351,875	72	2,351,947
其他全面收益／(虧損)	29						
折算產生之匯兌差額		-	59,895	-	59,895	-	59,895
可供出售金融資產公平值收益		-	82,749	-	82,749	-	82,749
現金流量對沖公平值虧損		-	(63,789)	-	(63,789)	-	(63,789)
結算利率掉期合約之變現		-	44,427	-	44,427	-	44,427
其他全面收益總額		-	123,282	-	123,282	-	123,282
全面收益總額		-	123,282	2,351,875	2,475,157	72	2,475,229
與擁有人之交易							
已派付非控股股東股息		-	-	-	-	(315)	(315)
已派付股息	12	-	-	(296,000)	(296,000)	-	(296,000)
與擁有人之交易總額		-	-	(296,000)	(296,000)	(315)	(296,315)
於二零一零年十二月三十一日		1	(1,512,300)	6,797,869	5,285,570	1,454	5,287,024

	附註	私人公司股東應佔權益			非控股性 權益 千港元	總權益 千港元	
		合併股本 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元			合計 千港元
於二零一一年一月一日		1	(1,512,300)	6,797,869	5,285,570	1,454	5,287,024
全面收入							
本年度溢利		-	-	2,326,073	2,326,073	654	2,326,727
其他全面(虧損)/收益	29						
折算產生之匯兌差額		-	(5,627)	-	(5,627)	-	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出 之匯兌差額		-	(44,122)	-	(44,122)	-	(44,122)
可供出售金融資產公平值虧損		-	(128,185)	-	(128,185)	-	(128,185)
現金流量對沖公平值虧損		-	(33,326)	-	(33,326)	-	(33,326)
結算利率掉期合約之變現		-	44,105	-	44,105	-	44,105
應佔聯營公司對沖儲備		-	(3,174)	-	(3,174)	-	(3,174)
其他全面虧損總額		-	(170,329)	-	(170,329)	-	(170,329)
全面(虧損)/收益總額		-	(170,329)	2,326,073	2,155,744	654	2,156,398
與擁有人之交易							
出售附屬公司之部分權益		-	(632)	-	(632)	632	-
已派付非控股股東股息		-	-	-	-	(523)	(523)
已派付股息	12	-	-	(305,000)	(305,000)	-	(305,000)
與擁有人之交易總額		-	(632)	(305,000)	(305,632)	109	(305,523)
於二零一一年十二月三十一日		1	(1,683,261)	8,818,942	7,135,682	2,217	7,137,899

合併現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	截至下列日期止年度		
		二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
經營活動				
來自經營活動之現金淨額	34(a)	30,261	28,139	414,434
已付利息		(63,588)	(73,405)	(72,219)
已付香港利得稅		(38,590)	(9,688)	(19,778)
已付海外稅項		(87)	(223)	(288)
(用於)／來自經營活動 之現金淨額		(72,004)	(55,177)	322,149
投資活動				
購買物業、機器及設備		(8,226)	(5,594)	(286)
投資物業之增購		(58,508)	(4,882)	(5,713)
出售投資物業所得款項		100	940,462	-
出售物業、機器及 設備所得款項		9	468	3
出售可供出售金融資產 所得款項		12,945	-	-
持有至到期投資收益		500	500	1,117
已收銀行利息		97	363	4,458
已收可供出售金融資產之股息		27,186	23,776	18,989
給予聯營公司之貸款		(26,000)	(2,800)	-
聯營公司償還貸款		386	47,944	325,408
聯營公司墊款		-	-	21,103
已收聯營公司股息		3,096	-	76,243
收購可供出售金融資產		(10)	-	-
收購持有至到期投資		-	-	(48,825)
收購於聯營公司之權益		-	-	(229,097)
被投資公司墊款		10,865	1,837	111
(用於)／來自投資活動之 現金淨額		(37,560)	1,002,074	163,511

	截至下列日期止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元
融資活動			
新借長期銀行貸款	460,739	225,000	-
新借短期銀行貸款	321,000	385,000	513,825
償還長期銀行貸款	(58,400)	(540,650)	(133,750)
償還短期銀行貸款	(496,778)	(610,000)	(235,000)
已償還南聯款項	(117,895)	(141,137)	(418,319)
已派付非控股股東股息	(225)	(315)	(523)
	<u>108,441</u>	<u>(682,102)</u>	<u>(273,767)</u>
來自／(用於)融資活動之 現金淨額	108,441	(682,102)	(273,767)
	<u>108,441</u>	<u>(682,102)</u>	<u>(273,767)</u>
現金及等值現金(減少)／增加淨額	(1,123)	264,795	211,893
於年初之現金及等值現金	175,117	171,605	433,923
匯率變動之影響	(2,389)	(2,477)	676
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>
於年末之現金及等值現金	171,605	433,923	646,492
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>
現金及等值現金分析			
銀行結存及現金	171,605	433,923	646,492
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>

II 財務資料附註

1 一般資料、集團重組及編製基準

(a) 一般資料

Cherrytime Investments Limited (「私人公司」) 於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立為南聯地產控股有限公司 (「南聯」) 全資所有之有限公司。私人公司登記辦事處為Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, BVI, 其香港主要辦事處位於香港九龍觀塘Landmark East安盛金融大樓8樓。

私人公司及其附屬及聯營公司統稱為「私人公司集團」。私人公司之主要業務為投資控股。現時構成私人公司集團之公司之主要業務為物業投資及管理、倉儲與投資控股 (「經分派業務」)。

私人公司的董事會認為，永泰地產有限公司 (「永泰」) 為私人公司最終控股公司。永泰為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。

(b) 集團重組

南聯集團已就由南聯進行之私人公司集團以實物方式分派進行重組 (「集團重組」)。私人公司已經註冊成立，而經分派業務亦已轉讓予私人公司。經分派業務主要由Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產 (香港) 有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及南聯地產財務有限公司，以及其各自之附屬公司及聯營公司進行。集團重組之詳情如下：

- 於二零一二年四月十九日，Future Best Developments Limited (「餘下控股公司」) 於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予南聯。
- 於二零一二年五月二十九日，Cherrytime Investments Limited (「私人公司」) 於英屬處女群島註冊成立，法定股本為3,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予南聯。
- 於二零一二年六月十五日，Winsor Properties (China) Limited、南聯地產 (香港) 有限公司及Winsor Properties (Overseas) Limited向南聯發行新股份，作為收購南聯地產財務有限公司結欠南聯之公司間應收款項2,663,973,000港元之代價。
- 於二零一二年六月十八日，南聯向私人公司轉讓其於Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產 (香港) 有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及南聯地產財務有限公司連同其各自之附屬公司及聯營公司全部股權，上述公司主要從事物業發展、投資和管理、倉儲及投資控股 (統稱「經分派業務」)，代價為2,893,072,000港元，相當於南聯於上述附屬公司及聯營公司之投資賬面值。私人公司及經分派業務統稱為「私人公司集團」。
- 於二零一二年六月十八日，南聯地產 (香港) 有限公司向餘下控股公司轉讓其於富裕萊有限公司、南聯停車場有限公司及南地財務有限公司 (「南地財務」) 連同南地財務之全資附屬公司Chericourt Company Limited之全部股權，上述公司主要從事經分派業務以外之業務 (統稱「保留業務」)，代價為20,117,000港元，相當於南聯地產 (香港) 有限公司於上述附屬公司之投資賬面值。南聯、餘下控股公司及保留業務統稱為「餘下集團」。

於本報告日期，上述重組過程已經完成，私人公司集團之法定架構已經形成，而經分派業務亦已轉讓予私人公司。南聯的董事已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 發佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 就集團重組編製私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度 (「有關期間」) 各年財務資料。

財務資料以千港元為單位列示，除文中另有說明，其亦為私人公司集團之功能貨幣及呈報貨幣。

(c) 編製基準

就本報告而言，私人公司集團的合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的原則作為基準編製，猶如集團重組已經完成。私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表已採用從事經分派業務並受私人公司共同控制且現時組成私人公司集團之公司之財務資料編製，猶如現行集團架構於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年、或自合併公司各自註冊成立／設立之日、或自合併公司首次受私人公司控制之日（以較短期間為準）一直存在。已編製私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表以呈列現時組成私人公司集團之公司於有關日期之資產及負債，猶如現行集團架構於有關日期已存在。私人公司集團之資產淨值及業績已採用私人公司方面之現有賬面值合併入賬。

財務資料包括過往與經分派業務有聯繫之實體之資產、負債及營運業績。但不包括麗晶中心B座5樓505至510單位及Landmark East一個停車位（於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年於私人公司共同控制下）相關之資產、負債及營運業績。

財務資料不包括餘下集團之資產、負債及營運業績，而根據集團重組，該等餘下集團實體並非及從未構成私人公司集團之組成部分。

集團公司之間所有公司間交易、結餘及未變現交易收益／虧損於合併時予以對銷。

2 編製基準及主要會計政策摘要

用於編製該財務資料之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策統一地應用在所呈報之有關期間內。

(a) 編製基準

私人公司集團之財務資料已根據本公司在其截至二零一一年十二月三十一日止之年報中所採納之會計政策編製。

財務資料已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此等財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並經投資物業、可供出售金融資產及衍生金融工具之重估修訂。

按照香港財務報告準則編製財務資料需要採用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用私人公司集團會計政策的過程中行使其判斷力。涉及判斷或複雜程度較高的範疇，又或假設及估計對財務資料十分重要的範疇於附註4披露。

受共同控制之業務合併

永泰於集團重組前擁有並控制組成私人公司集團之公司，並將於集團重組後繼續控制該等公司。為編製私人公司集團之財務資料，是次集團重組被視作與聯合經營相似之受共同控制之業務合併。財務資料包括發生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併各實體或業務的資產值按原公司之現有賬面值綜合入賬。在控制方之權益影響之情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何權益超逾成本之差額確認任何金額。

收購成本(已付代價之公平值)與資產及負債入賬數目間所有差額，已於權益中直接確認為部分資本儲備。

合併收益表包括各合併實體或業務由所呈列之最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期(以較短期間為準)以來之業績，而不論共同控制合併之日期。

呈列財務資料之比較金額時乃假設該等實體或業務於最早呈列日期或其首次受共同控制日期(以較遲者為準)即已合併計算。

合併實體或業務之間所有集團間交易、結餘及未變現收益或交易予以對銷。未變現損失亦予以對銷，但視作已轉讓資產之減值指標。

(b) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

私人公司集團提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」(「香港會計準則第12號(修訂本)」)並追溯應用。私人公司集團並未提早採納下列已發佈但尚未生效之新訂準則、經修訂準則及對現有準則之修訂。

		於該日或以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重的惡性通脹和免去 首次採納者之固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產之轉移	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	地表礦藏生產的剝除成本	二零一三年一月一日
香港財務報告準則	二零一一年第四次年度改進項目	二零一三年一月一日

私人公司集團正評估該等新訂準則、經修訂準則及對現有準則之修訂之影響，並未確定有關準則對私人公司集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

(c) 合併

財務資料包括私人公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指私人公司集團有權管治其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權之股權。在評定私人公司集團是否管治另一實體時，將考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權是否存在及其影響。當私人公司集團持有一間實體少於50%之投票權股份，但被視為因實際控制權而可管控其財務及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在少數股東權利擴大及股東間合約條款等情況下產生。

附屬公司自管治權轉移至私人公司集團之日起全面綜合入賬，自管治權終止之日起停止綜合入賬。

私人公司集團內公司間交易、結餘、交易收益及費用會進行對銷。於資產中確認之公司間交易產生之損益亦會進行對銷。附屬公司之會計政策經已變更(如有需要)，以確保與私人公司集團所採納之政策一致。

(I) 業務合併

私人公司集團採用收購法作為業務合併之入賬方法（惟附註2(a)所載受共同控制之業務合併除外）。收購附屬公司之轉讓代價乃私人公司集團轉讓資產、被收購方之前擁有人所產生之負債以及發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。所收購可識別資產與業務合併承擔之負債及或然負債初步按彼等於收購日期之公平值計量。就個別收購基準，私人公司集團可按公平值或按非控股權益佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控股權益。

收購相關成本於產生時列作開支。

倘企業合併分階段進行，收購方先前持有被收購方權益按收購日期之公平值透過損益重新計量。

私人公司集團待轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平值之其後變動按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他綜合收益之變動。已分類為權益之或然代價則不會重新計量，以及其後續結算在權益中入賬。

商譽是以所轉讓之代價及非控股權益之公平值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債之淨值後，所超出之差額計值。倘該代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，其差額將於損益內確認。

(II) 改變於附屬公司之擁有權權益而控制權維持不變

與非控股性權益進行不致失去控制權之交易以權益交易形式入賬，即列作與擁有人進行之交易。任何已付代價之公平值與應佔所購入附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額列入權益。出售予非控股性權益所產生之盈虧亦列入權益。

(III) 出售附屬公司

當私人公司集團不再擁有控制權，於實體中之任何保留權益須按失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值的變動均於損益確認。就其後為保留權益以聯營公司或金融資產等形式入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，以往就該實體於其他全面收益中確認之任何金額，乃按猶如私人公司集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能意味以往在其他全面收益中確認之金額重新分類至損益。

(ii) 聯營公司

聯營公司指私人公司集團擁有可行使20%至50%投票權之股權及對其管理具有重大影響力，但並無控制權之實體。聯營公司之投資以權益法入賬，並初步按成本確認。私人公司集團於聯營公司之投資包括收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。於聯營公司之權益亦包括長期股權貸款，其實質上構成私人公司集團於聯營公司投資淨額之一部分。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，惟仍保留重大影響力，則惟有先前於其他全面收益內確認之金額按應佔比例重新分類至損益(視乎適用情況而定)。

私人公司集團之應佔聯營公司收購後損益於綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。投資賬面值根據累計收購後變動作調整。倘私人公司集團應佔聯營公司之虧損等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，除非私人公司集團需代該聯營公司承擔負債或付款，否則私人公司集團將不會進一步確認該虧損。

私人公司集團與其聯營公司進行交易之未變現盈利，以私人公司集團於有關聯營公司所佔權益為限予以對銷。除非該交易證明已轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改動，以確保與私人公司集團所採納之政策一致。

(d) 分部報告

營運分部以與向主要營運決策者提供之內部報告相同方式呈報。主要營運決策者(南聯執行董事)負責對營運分部進行資源配置及表現評估，並作出策略決定。營運分部之確認已載於附註5中。

(e) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

私人公司集團內各實體之財務資料所列項目均採用有關實體營業所在之主要經濟環境通用之貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務資料以港元呈報。港元為私人公司集團之功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌收益或虧損以及將以外幣為面額之貨幣資產與負債以結算日匯率換算產生之匯兌收益或虧損均在收益表內確認，但若符合資格成為現金流量對沖，則遞延至權益內列賬。

非貨幣金融資產及負債之換算差額構成其公平值損益之一部分。若干非貨幣金融資產或負債(例如按公平值透過損益列賬之股份投資)之匯兌差額在收益表內確認為其公平值收益或虧損之一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售金融資產之股份投資)之匯兌差額在其他全面收益表內確認。

(iii) 私人公司集團之轄下公司

私人公司集團所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- (1) 每項資產負債表之資產及負債均按照該資產負債表結算日之匯率折算為呈報貨幣；
- (2) 每項收益表之收入及支出均按照平均匯率折算；以及
- (3) 所有匯兌差異均確認為權益賬內之單個分項。

因收購海外公司而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外公司之資產及負債處理，並以結算日之匯率折算。所產生之匯兌差異於權益賬內確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售一間海外業務(即出售私人公司集團於一家海外業務之全部權益、或涉及失去對包含海外業務之一間附屬公司之控制權之出售、或涉及失去對包含海外業務之一間聯營公司之重大影響力之出售)時，就私人公司擁有人應佔該業務於權益內累計之所有匯兌差額獲重新分類至損益。

就部分出售不致令私人公司集團失去對海外業務附屬公司控制權之情況而言，按比例將累計匯兌差額重新歸屬為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售(即減少私人公司集團於聯營公司之所有權權益並無造成私人公司集團失去重大影響力)，按比例將累計匯兌差異重新分類至損益。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該資產而產生之直接開支。

惟於資產有關之未來經濟利益可能會流入私人公司集團，且能可靠地計量資產之成本時，方會將其後之成本納入資產之賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用均於產生之財務期間內於收益表內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法根據其估計可使用年期將其成本攤銷至其餘值，年折舊率如下：

廠房及機器	10%至20%
租賃物業裝修、家具、固定裝置及辦公設備	10%至20%
汽車	20%

資產之餘值及可使用年期均於各結算日予以審閱及調整(如適用)。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

物業、廠房及設備出售所產生之盈虧，按銷售所得款項與資產之賬面值兩者間之差額計算，並於收益表確認入賬。有關資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈利，並列作儲備變動。

(g) 投資物業

持作長期租金收益或資本增值之用，或同時供作以上兩項用途，且並非由私人公司集團轄下各公司佔用之物業，均列作投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據財務租約持有之樓宇以及重新發展並今後持續用作投資物業之物業。當符合投資物業之餘下定義，根據經營租約持有之土地將分類為並入賬列作投資物業。經營租約乃猶如其為財務租約入賬。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬。公平值乃按由外間估值師列出之估值為準。公平值變動乃於收益表中確認。

惟於資產有關之未來經濟利益可能會流入私人公司集團，且能可靠地計量資產之成本時，方會將其後之成本計入資產之賬面值。所有其他維修及保養費用均於產生之財務期間內於收益表內支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於股本內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益導致過往之減值虧損出現撥回，該撥回將於收益表內確認。

(h) 商譽

商譽指收購成本高於私人公司集團於收購日期應佔所收購附屬公司／聯營公司可確認資產淨值之公平值之差額。收購附屬公司產生之商譽計入無形資產。收購聯營公司產生之商譽計入於聯營公司之投資中，並每年作為賬面總值之一部分進行減值測試。

分開確認之商譽乃於每年測試是否減值，並按成本減累計減值虧損而列賬。商譽之減值虧損均不會撥回。出售實體之收益及虧損包括有關已售出實體之商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽乃分配至賺取現金單位。有關商譽乃分配至預期會因產生商譽之業務合併而受惠之賺取現金單位或賺取現金單位組別中。私人公司集團將商譽分配至其業務所在國家之各個業務分部中。

(i) 於附屬公司、聯營公司及非金融資產投資之減值

無可使用年限或尚未可使用之資產毋須攤銷，並於每年測試有否減值。凡有事項或情況轉變顯示不可收回賬面值時，檢討資產有否減值。減值按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額為資產之公平值減銷售成本與使用價值之較高者。於評估減值時，資產將按可分開確認現金流量之最低水平（現金產生單位）集中歸類。出現減值之非金融資產（商譽除外）於每個結算日檢討減值撥回之可能性。

於私人公司集團之資產負債表中，倘股息超出附屬公司或聯營公司於宣派股息期間之全面收入總額，或獨立財務報表內投資之賬面值超出投資對象資產淨額（包括商譽）之綜合財務報表之賬面值，收取該等投資之股息時則須對於附屬公司或聯營公司之投資作出減值測試。

(j) 租賃資產

凡資產擁有權之絕大部分風險及回報仍歸出租人所有之租約，均列作經營租約。凡資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租約，均列作融資租約。

(i) 私人公司集團作為承租人之租約

根據經營租約作出之付款（扣除出租人給予之任何優惠）於租期內以直線法自收益表中列作開支。

(ii) 私人公司集團作為出租人之租約

當私人公司集團以經營租約方式租出資產，該資產根據其性質列入資產負債表內，及按附註2(f)所載（如適用）私人公司集團之折舊會計政策計算折舊。來自以經營租約方式租出之收入乃根據私人公司集團之收入確認政策（如附註2(w)所載）計算。

(k) 金融資產

私人公司集團將其金融資產歸類為：按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資及可供出售金融資產。管理層於初步確認金融資產時釐定其所屬類別（視乎購入金融資產之目的而定），再於各結算日重新評估其所屬類別。

(i) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃為持作買賣之金融資產。倘收購之主要目的乃於短期內出售，則金融資產歸為該類別。惟獲指定為對沖工具者除外，衍生工具被分類為持作買賣用途。於該類別之資產則列入流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價而附帶固定或可確定付款金額之非衍生金融資產。該等資產列入流動資產，惟到期日超過由結算日後起計十二個月之資產，則列作非流動資產。

(iii) 持至到期投資

列為持至到期投資之金融資產包括有固定或可確定付款金額及有固定期限、且私人公司集團之管理層有明確意向和能力持至到期日之非衍生金融資產。倘私人公司集團出售任何有關投資（不包括持至到期投資之非重大款額），則整個類別受到影響，並重新歸類為可供出售金融資產／按公平值計入損益之金融資產。該等投資以公平值加上直接相關之交易費用進行初始入賬，並以使用實際利息法計算之攤餘成本扣除減值損失準備進行後續計量。該等資產列入非流動資產，惟到期日低於由結算日後起計十二個月之資產，則列作流動資產。

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，乃指定為該類別或不列入任何其他類別。除非管理層有意於結算日起計十二個月內出售該投資，否則可供出售金融資產將列作非流動資產。

金融資產常規買賣於交易日確認，即私人公司集團承諾購買或出售該等資產之日期。並非按公平值計入損益之所有金融資產初步以公平值另加交易成本確認。按公平值計入損益之所有金融資產初步以公平值確認，而交易成本則於收益表中列賬。當從投資收取現金流之權利已終止或被轉讓，而私人公司集團實質上已轉移有關投資擁有權附帶之一切風險及回報時，則會取消確認該等金融資產。

可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產隨後以公平值入賬。貸款及應收款項乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。

因按公平值計入損益之金融資產之公平值變動引致之盈利及虧損於其產生之財務期間列入收益表。因可供出售金融資產之公平值變動引致之未變現盈利及虧損與其他全面收益內確認。當可供出售金融資產已出售或減值時，累計公平值調整列入收益表。

按公平值於收益表確認之金融資產及可供出售之資產之股息收入於私人公司集團收取款項之權利確立時予以確認。

有報價投資之公平值根據當時買盤價計算。倘金融資產及非上市證券所處之市場並不活躍，私人公司集團會採用估值技術確定其公平值。該等估值技術包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他大致相同之工具、現金流量貼現分析及期權定價模式，並最大限度地採用市場資訊，而盡可能不依賴特定實體資訊。

私人公司集團會於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有無出現減值之客觀證據。對於分類為可供出售之股票證券，證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。倘可供出售之金融資產存在該等證據時，累計虧損（按購買成本與當時公平值之差額，減去該金融資產先前於收益表確認之任何減值虧損計算）從投資重估儲備中扣除，並於收益表內確認。於收益表內確認之股本投資工具減值虧損不會透過收益表撥回。

對於被分類為可供出售，以外幣為本位之貨幣性證券，其公平值變動可分為源自證券攤餘成本變動之匯兌差額和證券賬面值之其他匯兌變動兩部分。貨幣性證券之匯兌差額於損益內確認；而非貨幣性證券之匯兌差額則於其他全面收入中確認。貨幣性及非貨幣性證券（分類為可供出售）之公平值變動於其他全面收入中確認。

當分類為可供出售之證券已出售或減值時，先前於投資重估儲備中確認之累計公平值調整列入收益表。

(1) 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之資產

私人公司集團會於每個報告期末評估一項金融資產或一組金融資產有無出現減值之客觀證據。惟於有客觀減值證據表明金融資產於初步確認後因發生一項或多項事件（「損失事件」），且該損失事件對可靠估計該項金融資產或該組金融資產之預計未來現金流產生影響時，則該項或該組金融資產被認定為已發生減值並出現減值損失。

私人公司集團於釐定是否有減值虧損之客觀證據時所採用之準則包括：

- 發行人或承擔人出現重大財政困難；
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金；
- 私人公司集團之財政困難及有關之經濟或法律理由，給予借款人一項出借人於其他情況下不會考慮之優惠；
- 借款人有可能會破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而導致某金融資產失去活躍市場；或
- 明顯資料顯示一組金融資產自首次確認入賬後，其估計之未來現金流量出現重大跌幅，儘管尚未能認明有關跌幅是來自組別內哪項個別金融資產，包括：
 - (i) 組別內借款人之付款狀況出現逆轉；
 - (ii) 組別內資產拖欠情況與有關國家或當地經濟狀況相關聯。

私人公司集團首先評估是否有客觀證據證明出現減值。

虧損金額乃以資產之賬面值與按金融資產原來之實際利率折算估計之未來現金流量（不包括未產生之日後信貸虧損）所得現值兩者間之差額計量。資產之賬面值被銷減，虧損金額則於收益表內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損之折現率則為合約下釐定之即期實際利率。作為可行之權宜之計，私人公司集團可按某工具可觀察得到之市價為公平值之基礎計量其減值。

如於繼後期間，減值虧損金額減少，同時客觀地與減值獲確認後發生之事項相關（例如債務人之信貸評級改善），則將過往確認之減值虧損撥回，並於收益表中確認。

(ii) 被分類為可供出售金融資產之資產

私人公司集團會於每個報告期末評估金融資產或一組金融資產有無出現減值之客觀證據。對於債務證券，私人公司集團採用上文(i)所載之準則。對於分類為可供出售之股權投資，投資公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，亦會被視為資產已減值之證據。倘可供出售金融資產存在該等證據時，累計虧損(按購買成本與當時公平值之差額，減去該金融資產先前於收益表確認之任何減值虧損計算)從投資重估儲備中扣除，並於損益表內確認。於收益表內確認之股本投資工具減值虧損不會透過收益表撥回。倘日後被分類為可供出售金融資產之債務工具之公平值增加，並與損益內確認減值後發生之事項有客觀關聯，有關之減值損失將於收益表內撥回。

(m) 存貨

存貨指製成品，乃以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本採用先進先出法(FIFO)釐定。可變現淨值乃按正常營運過程中之估計售價，減去適用之變動銷售開支計量。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於出現客觀證據表明私人公司集團無法按應收款之原有條款收回所有金額時確定。債務人出現嚴重財政困難、債務人可能會破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還借款，均被視為應收款項出現減值之跡象。撥備之金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值(按實際利率折現計算)間之差額。資產之賬面值透過減值撥備賬扣除，而虧損金額於收益表內確認。當應收款項無法收回時，該款項會於應收款項減值撥備賬中對銷。其後收回已對銷之款項會於收益表中入賬。

(o) 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具初時以訂立有關合約當日之公平價值列賬，隨後再按其公平值進行重新估值。確認所產生收益或虧損之方法取決於該衍生工具是否被指定為作對沖工具，如屬對沖工具，則取決於其對沖項目之性質。私人公司集團會於交易發生時記錄對沖工具與相關對沖項目之關係、風險管理目的以及進行各類對沖交易時所採取之策略。私人公司集團亦於對沖活動發生時及所涉期間內評估有關衍生工具能否高度有效地抵銷相關對沖項目之公平值或現金流量變動，並作出記錄。若對沖衍生金融工具的餘下期限超過十二個月，其全部公平值將分類為非流動資產或負債。

衍生金融工具公平值變動之有效部分(即所選定和合資格作現金流動對沖之部分)已於其他全面收益中確認。無效部分所產生之收益或虧損已即時於收益表中確認。

對沖儲備之累積數額於對沖項目影響損益時於財務期間內撥入至收益表。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計處理之條件時，其時於對沖儲備中存有之任何累計盈虧仍保留於對沖儲備內，並於未來交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項未來交易預期不會再出現時，於對沖儲備中申報之累計盈虧即時轉撥入收益表。

某些非交易用途衍生金融工具不合資格採用對沖會計處理。根據金融工具之結算日，該等工具將被列作流動或非流動資產或負債。該等衍生工具之公平值變動乃於收益表中即時確認。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括所持現金、銀行通知存款及原本到期日為三個月或以下至其他短期高流動性投資及銀行透支。

(q) 撥備

當私人公司集團因為已發生之事件而須承擔法律性或推定性之現有責任，而解除該責任時有可能消耗有經濟利益之資源，需在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，為確認有關責任而撥備。私人公司集團概不會就未來經營虧損確認撥備。凡出現多項類似責任，會否導致資源流出以清算責任乃經考慮責任之整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出之機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃使用稅前折扣率按預期需要清償債務之支出之現值計算，而稅前折扣率反映當前市場對貨幣時間價值及債務特定風險之評估。因時間推移而導致之撥備增加乃確認為利息開支。

(r) 應付款項

應付貿易款項乃於日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付之債務。倘應付款項之支付日期於一年或以內（如仍處於正常經營週期中，則可較長時間），則分類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

(s) 合併股本

普通股乃分類列為權益。

因發行新股份或購股權而產生之直接相關新增成本，乃以所得款項之扣減（扣除稅項）於權益中列賬。

(t) 財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人因特定債務人未能根據債務文據之條款於到期時付款而導致持有人蒙受損失，而向擔保之受益人支付特定款項以作出償付之合約。

財務擔保合約初步按其公平值計量，並隨後按以下兩者中之較高者計量(i)初步確認之金額減累計攤銷額後之餘額；(ii)就財務擔保合約而言，要求擔保人於結算日結算之金額。

(u) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，須視乎日後會否出現一項或多項非私人公司集團可控制之事件方可確實。或然負責亦包括基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟資源或不能就該負債數額作可靠估計而未有確認。

或然負債不會確認但會於財務資料附註中加以披露。倘資源流出之可能性改變而導致資源可能流出，則會確認為撥備。

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，須視乎日後會否出現一項或多項非私人公司集團可控制之事件方可確實。

或然資產不會被確認，但會於經濟收益有可能流入時於財務資料附註中加以披露。若實質確定有收益流入，則被確認為資產。

(v) 當期及遞延稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於收益表確認，惟倘其與於權益直接確認之項目有關，稅項則於權益內確認。

當期所得稅支出根據私人公司及其附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表所列之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款作出撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅損益並無影響者除外。

遞延所得稅以於結算日前實施或大體上已實施之稅率（及稅法）釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

遞延所得稅資產就有可能將未來應課稅利潤與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延所得稅乃就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，惟倘私人公司集團可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能於可預見未來不會撥回則除外。

(w) 收益及其他收入確認

收益包括於私人公司集團日常業務進程中銷售貨物或提供服務而應收之代價之公平值。當收益金額能可靠地衡量、未來經濟利益可能流入有關實體，以及符合下文所述私人公司集團之有關業務之特定條件時，私人公司集團將確認收益。

以經營租約從投資物業獲取之租金收益乃按有關租約期以直線法確認入賬。

股息收益於收取股息之權利確定時列賬。

利息收益乃以實際利息法按時間比例作基準計量。

倉儲收益及其他收益乃於提供服務時確認入賬。

出售物業之收益乃於其擁有權之重大風險及回報轉移至買方時確認入賬。

(x) 僱員福利

僱員應享年假和法定長期服務休假福利已於僱員提供服務時確認。私人公司集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生年假之估計負債作出撥備。

僱員可享用之病假及分娩假不作確認，直至僱員放取該等假期時才予以確認。

私人公司集團向定額供款退休計劃作出之供款乃於產生時列作開支，並以全數取得供款前離開計劃之該等僱員之自願被沒收供款扣減。計劃之資產乃與私人公司集團之資產分開及以獨立管理之基金持有。

(y) 借貸及借貸成本

借貸首先按公平值扣除交易成本後確認。借貸其後按經攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之差額於借貸期間以實際利息法於收益表確認。

借貸歸類為流動負債，除非私人公司集團擁有無條件權利將償還負債的日期延至結算日後最少十二個月。

因收購、建築及生產為合資格資產所產生之直接應計借貸成本均撥入該等資產之部分成本。合資格乃為須一段長時間始方能達至其擬定用途或予以銷售之資產。倘資產大致上可供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。其他一切借貸成本於產生之期間內概確認為開支。

(z) 分派股息

分派予私人公司集團股東之股息於該等股息成為私人公司須承擔法律或推定責任之財務期間內，作為負債於私人公司集團之財務報表中確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

私人公司集團之投資活動承受多種財務風險，例如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。私人公司集團之整體風險管理計劃尋求盡可能減低對私人公司集團財務表現之潛在負面影響。私人公司集團採用衍生金融工具以對沖若干風險。

(i) 外匯風險

私人公司集團之大部分資產均位於香港並於香港經營，於該等資產所產生之相關收益以港元計值。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之借貸以港元計值。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之借貸主要以港元計值。

私人公司集團因投資海外業務而受匯率變動影響，其淨資產承受匯率風險。

管理層密切監察匯率變動以確定有無可能出現任何重大風險。私人公司集團認為，除新加坡元外，貨幣波動產生之外匯風險不大。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘港元對新加坡元升值或貶值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度除稅後溢利將減少或增加13,000港元、728,000港元及283,000港元，主要因換算以新加坡元計值之銀行結餘而產生之外匯虧損或收益所致。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘港元對新加坡幣升值或貶值5%，而所有其他因素維持不變，則股權將減少或增加16,336,000港元、35,855,000港元及32,458,000港元，主要因換算以新加坡元計值之聯營公司可供出售金融資產及權益以及應收聯營公司之款項及貸款而產生之外匯虧損或收益所致。

(ii) 價格風險

私人公司集團持有可供出售金融資產，故須承受股本證券價格風險。私人公司集團並無涉及商品價格風險。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘私人公司集團之可供出售金融資產之市場價值增加或減少10%，而所有其他因素維持不變，則股權將增加或減少26,335,000港元、31,968,000港元及22,525,000港元。

(iii) 信貸風險

私人公司集團之信貸風險主要是由於銀行結餘、可供出售金融資產、持有至到期之投資、應收餘下集團實體之款項、應收賬款及其他應收款項，以及於衍生金融工具中之交易對手財務責任。

私人公司集團之現金存款存於高信貸評級之銀行及金融機構，且私人公司集團之可供出售金融資產及持有至到期之投資主要投資於財務狀況穩健之公司。私人公司集團定期檢討該等投資，以釐定是否存在信貸質量轉差之情況。

私人公司集團並無重大集中之信貸風險。就應收租戶租金而言，正常出租程序已包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，私人公司集團會於每個結算日對個別應收賬款之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損撥備。

為降低交易對手違責之風險，私人公司集團僅會與聲譽昭著且擁有良好投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約。

(iv) 流動資金風險

私人公司集團定期評估資金需要及制定滾動現金流量預測，確保所有時候有充足現金及未動用銀行信貸以應付經營、投資及財務需求。

私人公司集團定期審閱銀行貸款之債務契約，確保遵守有關契約，避免影響銀行及信貸融資。

下表顯示私人公司集團之財務負債及淨額基準結算之衍生財務負債，按照相關之到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。

	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元
於二零零九年十二月三十一日			
銀行借貸	349,227	173,753	2,095,650
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	292,862	-	-
衍生金融工具	40,821	26,255	29,007
應付南聯之款項	-	3,372,078	-
總計	<u>682,910</u>	<u>3,572,086</u>	<u>2,124,657</u>
於二零一零年十二月三十一日			
銀行借貸	152,654	292,705	1,609,797
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	269,537	-	-
衍生金融工具	42,865	35,121	36,500
應付南聯之款項	-	3,526,941	-
總計	<u>465,056</u>	<u>3,854,767</u>	<u>1,646,297</u>
於二零一一年十二月三十一日			
銀行借貸	575,155	992,684	596,453
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	196,642	-	-
衍生金融工具	42,130	38,376	24,566
應付南聯之款項	-	3,413,622	-
總計	<u>813,927</u>	<u>4,444,682</u>	<u>621,019</u>

表內所披露之金額為合約性未貼現之現金流量包括利息支付(如有)，未必能與綜合資產負債表內之金額對賬。

(v) 利率風險

除銀行結餘以及若干應收聯營公司款項／貸款外，私人公司集團並無重大計息資產，私人公司集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

私人公司集團因有銀行借貸而受利率波動所影響。私人公司集團根據利率水平、展望及息率變動對私人公司集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。私人公司集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。私人公司集團透過借貸取得資金作一般企業用途，包括資本開支及營運資金需求。

(i) 現金流量利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘借貸利率提高或降低25個基點，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少或增加2,873,000港元、3,069,000港元及2,038,000港元，主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少所致。

(ii) 公平值利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘遠期利率收益率曲線上移或下移50個基點，而所有其他因素維持不變，則：

- 截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加1,800,000港元、853,000港元及975,000港元或減少800,000港元、884,000港元及1,001,000港元，主要為利率掉期合約中不符合應用對沖會計之部分之公平值收益或虧損所致；
- 權益將增加26,200,000港元、17,515,000港元及13,858,000港元或減少14,700,000港元、16,539,000港元及11,522,000港元，主要為如前述之借貸現金流量對沖之有效部分公平值增加或減少所致。

(b) 資本管理

私人公司集團之資本管理旨在保障私人公司集團之持續經營能力，以向股東及其他權益持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，私人公司集團可能會調整派發予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，私人公司集團利用負債比率監察其資本。該比率以債務淨值除總權益計算。債務淨值則以總銀行貸款（包括流動及非流動銀行貸款）減銀行結餘及現金計算。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸總額	2,502,500	1,961,850	2,106,782
減：銀行結餘及現金	(171,605)	(433,923)	(646,492)
債務淨值	<u>2,330,895</u>	<u>1,527,927</u>	<u>1,460,290</u>
權益總額	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
負債比率	<u>75.0%</u>	<u>28.9%</u>	<u>20.5%</u>

(c) 公平值估計

下表透過估值法分析按公平值計量的金融工具。不同級別界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）（第1層）。
- 該資產或負債之輸入值並非包括在第1層的報價內，但可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）被觀察（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入值（即非可觀察輸入數據）（第3層）。

下表顯示私人公司集團資產及負債按二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日計量之公平值。

	第1層 千港元	第2層 千港元	總計 千港元
於二零零九年十二月三十一日			
資產			
可供出售金融資產	<u>263,348</u>	<u>86,834</u>	<u>350,182</u>
負債			
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>96,083</u>	<u>96,083</u>
於二零一零年十二月三十一日			
資產			
可供出售金融資產	<u>319,677</u>	<u>111,417</u>	<u>431,094</u>
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>16,000</u>	<u>16,000</u>
	<u>319,677</u>	<u>127,417</u>	<u>447,094</u>
負債			
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>114,486</u>	<u>114,486</u>
於二零一一年十二月三十一日			
資產			
可供出售金融資產	<u>225,255</u>	<u>94,147</u>	<u>319,402</u>
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>179</u>	<u>179</u>
	<u>225,255</u>	<u>94,326</u>	<u>319,581</u>
負債			
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>105,072</u>	<u>105,072</u>

在活躍市場買賣之金融工具公平值根據報告期末之市場報價列賬。當報價可即時及定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際及常規市場交易時，該市場被視為活躍。私人公司集團持有之金融資產之市場報價為當時買方買盤價。此等工具包括在第1層。列入第1層之金融工具主要包括於香港以外地區上市並分類為可供出售金融資產之股本投資。

沒有在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體之特定估計。如計算金融工具公平值所需之所有重大輸入值為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。列入第2層之金融工具主要包括衍生金融工具及非上市可供出售金融資產，即有若干相關資產包括於香港以外地區上市之股本投資之非上市股本投資。

4 關鍵會計估計及判斷

私人公司集團根據以往經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件之合理期望，對所作之會計估算及判斷持續進行評估。

關鍵會計估計及假設

私人公司集團就未來作出估算與假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關結果。有重大風險於下一個財政期間引致資產及負債之賬面值須作出重大調整之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業之公平值

私人公司集團投資物業已由獨立專業估值師於結算日以公開市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於判斷該等由估值師作出之估值及假設是否合理時，私人公司集團已考慮活躍市場中類似物業之當時可供比較市價、資本化比率、最終回報率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及復歸收入潛力的假設，並採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

(ii) 可供出售金融資產及衍生金融工具之公平值

若可供出售金融資產並無當前或最近價格，則可供出售金融資產之公平值乃以估值技術(包括現金流量折現模式或市盈率模式)釐定。私人公司集團於選取計算方式及作出主要以結算日之當前市況為依據之假設時作出判斷。

並無於活躍市場上買賣之衍生金融工具(如場外衍生工具)之公平值乃以估值技術釐定。私人公司集團於選取計算方式及作出主要以各報告期末之當前市況為依據之假設時須作出判斷。

於應用私人公司集團會計政策時作出之重大判斷

(i) 所得稅項

私人公司集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。私人公司集團按是否須繳付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債。如此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將會影響釐定最終稅務之會計期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

根據香港會計準則第12號(修訂本)的可推翻推定，以公平值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，若無資產增值稅，則無需就投資物業重估作出遞延稅項撥備。若投資物業透過使用方式收回，投資物業重估須按所得稅稅率作遞延稅項撥備。私人公司集團已應用可推翻推定，假定將透過出售收回投資物業之賬面值，重新評估遞延稅項之計量。

遞延稅項資產之確認主要與若干附屬公司之稅務虧損有關，視乎管理層是否預期日後應課稅利潤足以抵銷可動用之稅務虧損。其實際動用情況或會有所不同。

(ii) 投資物業之分類

私人公司集團釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，私人公司集團會考慮有關物業(土地或樓宇)是否持作賺取租金收入或資本增值而並非用作生產或提供商品及服務或銷售用途。私人公司集團於作出判斷時會分別考慮個別物業之情況。

5 收益、其他收入及分部資料

於有關期間確認之收益及其他收入如下：

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
收益			
租務及物業管理	213,922	328,216	399,052
倉儲	14,483	13,243	15,772
	<u>228,405</u>	<u>341,459</u>	<u>414,824</u>
其他收入			
來自可供出售金融資產之 股息收入	27,186	23,776	36,010
來自聯營公司貸款利息收入	8,464	9,387	3,177
其他	3,939	2,400	6,568
	<u>39,589</u>	<u>35,563</u>	<u>45,755</u>
	<u><u>267,994</u></u>	<u><u>377,022</u></u>	<u><u>460,579</u></u>

私人公司集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

- 租務及物業管理
- 倉儲
- 投資
- 其他

管理層首要基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利代表每個分部得到之盈利，撇除衍生金融工具之公平值變動、聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額，未分配收入減開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司之盈利減虧損、議價收購收益及稅項支出。

營運分部

	租務及 物業管理 千港元	倉儲 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零零九年 十二月三十一日止年度					
收益	<u>213,922</u>	<u>14,483</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>228,405</u>
投資物業公平值變動及 出售投資物業收益前之 分部業績	124,222	1,503	33,766	-	159,491
投資物業公平值增加	<u>279,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>279,300</u>
分部業績	<u>403,522</u>	<u>1,503</u>	<u>33,766</u>	<u>-</u>	<u>438,791</u>
衍生金融工具之公平值收益 未分配收入減開支	63,078	-	-	-	63,078 (22,541)
經營溢利					479,328
融資收入	44	-	1	-	45
融資成本	(63,556)	-	(214)	-	(63,770)
					415,603
應佔聯營公司溢利減虧損 (附註)	(1)	81	-	(3,178)	(3,098)
除稅前溢利					412,505
稅項支出					(22,257)
本年度溢利					<u>390,248</u>
資本開支	28,088	838	-	-	28,926
折舊	<u>2,099</u>	<u>239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,338</u>
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	8,451,251	7,268	382,320	-	8,840,839
於聯營公司之權益(附註)	13,887	4,222	-	162,860	180,969
應收聯營公司之款項及貸款 (附註)	11,163	22,330	-	316,845	350,338
其他資產					<u>219,753</u>
資產總值					<u>9,591,899</u>
分部負債	309,328	1,795	2,864	-	313,987
應付聯營公司之款項及貸款 (附註)	-	-	-	166,789	166,789
其他負債					<u>6,003,013</u>
負債總值					<u>6,483,789</u>

附註：該聯營公司主要從事物業發展，該公司所產生之應佔聯營公司之虧損為3,178,000港元，於聯營公司之權益為162,860,000港元，應收聯營公司之款項及貸款為316,845,000港元以及應付聯營公司之款項及貸款為166,789,000港元。

	租務及 物業管理 千港元	倉儲 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一零年 十二月三十一日止年度					
收益	<u>328,216</u>	<u>13,243</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>341,459</u>
投資物業公平值變動及 出售投資物業收益前之 分部業績	241,315	147	31,156	-	272,618
投資物業公平值增加	1,727,118	-	-	-	1,727,118
出售投資物業之收益	<u>146,462</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>146,462</u>
分部業績	<u>2,114,895</u>	<u>147</u>	<u>31,156</u>	<u>-</u>	<u>2,146,198</u>
衍生金融工具之公平值收益 未分配收入減開支	959	-	16,000	-	16,959 (22,002)
經營溢利					2,141,155
融資收入	405	-	1	-	406
融資成本	(73,595)	-	(10)	-	(73,605)
					2,067,956
應佔聯營公司溢利減虧損 (附註)	(419)	(593)	-	301,300	300,288
除稅前溢利					2,368,244
稅項支出					(16,297)
本年度溢利					<u>2,351,947</u>
資本開支	5,341	5,135	-	-	10,476
折舊	<u>1,897</u>	<u>355</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,252</u>
於二零一零年十二月三十一日					
分部資產	9,647,252	12,103	490,693	-	10,150,048
於聯營公司之權益(附註)	14,166	3,871	-	482,639	500,676
應收聯營公司之款項及貸款 (附註)	11,208	22,330	-	323,987	357,525
其他資產					<u>384,478</u>
資產總值					<u>11,392,727</u>
分部負債	274,324	2,533	26,822	-	303,679
應付聯營公司之款項及貸款 (附註)	-	-	-	166,789	166,789
其他負債					<u>5,635,235</u>
負債總值					<u>6,105,703</u>

附註：該聯營公司主要從事物業發展，該公司所產生之應佔聯營公司之溢利為301,300,000港元，於聯營公司之權益為482,639,000港元，應收聯營公司之款項及貸款為323,987,000港元以及應付聯營公司之款項及貸款為166,789,000港元。

	租務及 物業管理 千港元	倉儲 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
收益	<u>399,052</u>	<u>15,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>414,824</u>
投資物業公平值變動及 出售投資物業收益前之 分部業績	308,456	1,858	45,655	-	355,969
投資物業公平值增加	<u>1,855,219</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,855,219</u>
分部業績	<u>2,163,675</u>	<u>1,858</u>	<u>45,655</u>	<u>-</u>	<u>2,211,188</u>
衍生金融工具之公平值虧損	(1,365)	-	(15,821)	-	(17,186)
聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	-	-	-	44,122	44,122
未分配收入減開支					<u>(32,334)</u>
經營溢利					2,205,790
融資收入	5,671	-	-	-	5,671
融資成本	(72,114)	-	(274)	-	(72,388)
					<u>2,139,073</u>
應佔聯營公司溢利減虧損 (附註)	230	(3,199)	-	154,190	151,221
議價收購收益	-	-	-	69,387	<u>69,387</u>
除稅前溢利					2,359,681
稅項支出					<u>(32,954)</u>
本年度溢利					<u>2,326,727</u>
資本開支	5,985	14	-	-	5,999
折舊	<u>1,923</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,593</u>
於二零一一年十二月三十一日					
分部資產	11,701,298	13,902	419,078	-	12,134,278
於聯營公司之權益(附註)	14,867	181	-	681,096	696,144
應收聯營公司之款項 及貸款(附註)	11,557	22,355	-	5,457	39,369
其他資產					<u>183,539</u>
資產總值					<u>13,053,330</u>
分部負債	192,489	3,286	22,084	-	217,859
應付聯營公司之款項及貸款 (附註)	-	-	-	23,552	23,552
其他負債					<u>5,674,020</u>
負債總值					<u>5,915,431</u>

附註：該聯營公司主要從事物業發展，該公司所產生之應佔聯營公司之溢利為108,501,000港元，於聯營公司之權益為366,083,000港元，應收聯營公司之款項及貸款為5,457,000港元以及應付聯營公司之款項及貸款為23,552,000港元。

地區資料

私人公司集團主要於香港營運。私人公司集團之地域收益、分部業績及分部資產之分析如下：

(i) 收益及分部業績

	收益			分部業績		
	截至下列日期止年度			截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
香港	228,405	341,459	414,824	412,152	2,114,652	2,175,789
新加坡	-	-	-	26,639	31,546	35,399
	<u>228,405</u>	<u>341,459</u>	<u>414,824</u>	<u>438,791</u>	<u>2,146,198</u>	<u>2,211,188</u>
衍生金融工具之 公平值收益/ (虧損)				63,078	16,959	(17,186)
聯營公司償還貸款 後撥出之匯兌差額				-	-	44,122
未分配收入減開支				(22,541)	(22,002)	(32,334)
經營溢利				479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入				45	406	5,671
融資成本				(63,770)	(73,605)	(72,388)
	<u>415,603</u>	<u>2,067,956</u>	<u>2,139,073</u>			

(ii) 分部資產

	資本開支			金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產			資產總值		
	截至下列日期止年度			截至下列日期止年度			截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
香港	28,926	10,476	5,999	8,534,720	9,440,624	11,400,551	8,996,425	10,360,988	12,362,206
新加坡	-	-	-	198,120	553,417	327,484	548,721	984,511	646,886
中國大陸	-	-	-	46,753	47,228	44,238	46,753	47,228	44,238
	<u>28,926</u>	<u>10,476</u>	<u>5,999</u>	<u>8,779,593</u>	<u>10,047,269</u>	<u>11,772,273</u>	<u>9,591,899</u>	<u>11,392,727</u>	<u>13,053,330</u>

6 經營溢利

經營溢利已(扣除)/計入以下各項：

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
持有至到期之投資之攤銷收入 (附註18)	6,052	7,380	9,028
核數師酬金	(706)	(609)	(812)
物業、機器及設備折舊	(2,338)	(2,252)	(2,593)
投資物業產生租務收入之 直接經營開支	(74,108)	(59,877)	(83,250)
產生倉儲收入之直接經營開支	(4,365)	(5,687)	(5,944)
聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	-	-	44,122
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	63,078	16,959	(17,186)
出售物業、機器及設備之 收益/(虧損)	2	(101)	11
持有至到期之投資之利息收入	-	-	617
有關房地產之經營性租約租金	(3,939)	(4,028)	(4,118)
其他匯兌收益/(虧損)，淨額	1,497	929	(1,350)
包括在租務及市場推廣及行政開支 之僱員薪津成本(包括董事酬金) (附註8)	(25,183)	(26,115)	(30,209)
可供出售金融資產之已變現收益	610	-	-

7 融資收入及支出

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
融資收入			
銀行存款及銀行結餘之利息收入	45	406	5,671
融資成本			
銀行貸款及透支之利息支出	(63,770)	(73,605)	(72,388)
融資成本，淨額	(63,725)	(73,199)	(66,717)

8 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
薪酬、工資及其他福利	28,807	31,070	49,256
退休福利，減除數目極少之 被沒收供款(附註a)	1,487	1,406	2,028
	<u>30,294</u>	<u>32,476</u>	<u>51,284</u>
列入：			
銷售成本	5,111	6,361	21,075
租賃、營銷及行政開支(附註6)	25,183	26,115	30,209
	<u>30,294</u>	<u>32,476</u>	<u>51,284</u>

(a) 退休福利－界定供款計劃

私人公司集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為65歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。私人公司集團已按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在合併收益表支銷之僱員退休福利成本指私人公司集團就上述退休計劃之供款。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，於各自結算日應付予上述退休計劃之供款分別合共為109,000港元、340,000港元及364,000港元，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

(b) 董事酬金

於有關期間內，私人公司集團及南聯向私人公司董事支付董事酬金。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，該等酬金分別合共約為3,781,000港元、4,383,000港元及4,469,000港元。因私人公司董事認為將該等酬金於其為私人公司集團、南聯及餘下集團實體服務之間分攤乃不可行，因此無此等分攤。

於有關期間內，並無任何南聯董事或高級管理人員放棄任何酬金，南聯亦並無向任何董事或高級管理人員支付酬金，作為彼等加入或於加入私人公司集團時之獎勵，或作為離任之賠償。

9 應佔聯營公司盈利減虧損

於截至二零一一年十二月三十一日止年度已包括私人公司集團應佔該聯營公司之投資物業公平值增加38,890,000港元。私人公司集團並無顯示截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度聯營公司所持投資物業公平值之任何增加。

10 議價收購收益

於二零一一年六月三十日，私人公司集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd. (「Dragon Eye」) 之全部已發行股本，代價為229,097,000港元。Dragon Eye持有豐晟有限公司40%之股本權益，而豐晟為位於香港一間精品酒店物業之業主。有關私人公司集團所收購Dragon Eye資產淨值及議價收購收益之詳情如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
收購現金代價	229,097
減：已收購資產淨值之公平值 (附註16)	298,484
	<hr/>
議價收購收益	<u>69,387</u>

11 稅項支出

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
當前稅項			
香港利得稅	(9,322)	(18,640)	(9,523)
海外稅項	(198)	(312)	(120)
往年度超額／(不足)撥備	186	(4,176)	2,249
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(9,334)	(23,128)	(7,394)
遞延稅項 (附註27)			
暫時差異	(12,923)	6,831	(25,560)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>

香港利得稅乃分別按截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度估計應評稅利潤之16.5%作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司有關期間估計應評稅利潤及其經營所在地之稅率作出撥備。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，在合併收益表呈報之私人公司集團應佔聯營公司盈利減虧損已分別扣除私人公司集團應佔聯營公司稅項收入372,000港元、稅項支出62,184,000港元及稅項支出21,934,000港元。

上列按私人公司集團經營盈利減融資收入及融資成本作出撥備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
經營盈利減融資收入及融資成本	415,603	2,067,956	2,139,073
按16.5%稅率計算之稅項	(68,574)	(341,213)	(352,947)
其他國家不同稅率之影響	102	(122)	(346)
毋須課稅之收入	52,359	317,939	322,056
不能扣稅之開支	(3)	-	(2,757)
確認過往未確認稅項虧損	5,335	11,413	-
稅項虧損及其他未確認暫時差異	(11,413)	-	-
往年度超額／(不足)撥備	186	(4,176)	2,249
其他	(249)	(138)	(1,209)
稅項支出	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>

於有關期間，其他全面收益中並無稅項支出。

12 股息

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
已派中期股息	<u>80,000</u>	<u>296,000</u>	<u>305,000</u>

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，一家合併集團公司向南聯派發之中期股息分別為80,000,000港元、296,000,000港元及305,000,000港元。

13 與關聯方重大交易

除本財務資料所披露之關連交易外，私人公司集團與關聯方於有關期間內進行之重大交易如下。

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
付予南聯之股息	(80,000)	(296,000)	(305,000)
收取聯營公司之利息收入	8,464	9,387	3,177
收取關聯公司之租務及 管理費收入	17,193	18,412	13,457
收取餘下集團實體之租賃及 銷售代理費收入	1,358	1,238	2,260
收取餘下集團實體之 物業經理酬金收入	693	705	762
收取餘下集團實體之 僱員薪津回收成本	1,338	1,437	2,254
收取餘下集團實體之管理費收入	1,090	920	930
主要管理人員酬金	(3,781)	(4,383)	(4,469)
付予餘下集團實體之 租務及管理費	(182)	(442)	(745)
付予一間餘下集團實體之 利息開支	(2,519)	(1,912)	(2,053)
付予南聯之管理費	(7,560)	(6,240)	(6,960)

附註：

- (1) 此等交易乃按由有關各方共同協定之條款進行。
- (2) 主要管理人員指南聯董事，而彼等之酬金載於附註8(b)。

14 物業、機器及設備

	機器及 機械 千港元	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
原值				
於二零零九年一月一日	887	3,629	2,273	6,789
匯兌差額	-	6	31	37
增購	-	8,226	-	8,226
出售	-	(848)	-	(848)
於二零零九年 十二月三十一日	<u>887</u>	<u>11,013</u>	<u>2,304</u>	<u>14,204</u>
累積折舊				
於二零零九年一月一日	736	2,374	1,111	4,221
匯兌差額	-	6	24	30
本年度折舊撥備	38	1,873	427	2,338
出售	-	(841)	-	(841)
於二零零九年 十二月三十一日	<u>774</u>	<u>3,412</u>	<u>1,562</u>	<u>5,748</u>
賬面淨值				
於二零零九年 十二月三十一日	<u>113</u>	<u>7,601</u>	<u>742</u>	<u>8,456</u>
	機器及 機械 千港元	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
原值				
於二零一零年一月一日	887	11,013	2,304	14,204
匯兌差額	-	-	36	36
增購	-	5,594	-	5,594
出售	-	(365)	(1,000)	(1,365)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>887</u>	<u>16,242</u>	<u>1,340</u>	<u>18,469</u>
累積折舊				
於二零一零年一月一日	774	3,412	1,562	5,748
匯兌差額	-	-	27	27
本年度折舊撥備	35	1,992	225	2,252
出售	-	(46)	(750)	(796)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>809</u>	<u>5,358</u>	<u>1,064</u>	<u>7,231</u>
賬面淨值				
於二零一零年 十二月三十一日	<u>78</u>	<u>10,884</u>	<u>276</u>	<u>11,238</u>

	機器及 機械 千港元	裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
原值				
於二零一一年一月一日	887	16,242	1,340	18,469
增購	-	286	-	286
出售	-	(30)	(102)	(132)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>887</u>	<u>16,498</u>	<u>1,238</u>	<u>18,623</u>
累積折舊				
於二零一一年一月一日	809	5,358	1,064	7,231
本年度折舊撥備	18	2,354	221	2,593
出售	-	(29)	(102)	(131)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>827</u>	<u>7,683</u>	<u>1,183</u>	<u>9,693</u>
賬面淨值				
於二零一一年 十二月三十一日	<u>60</u>	<u>8,815</u>	<u>55</u>	<u>8,930</u>

15 投資物業

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	7,939,930	8,239,830	9,177,830
增購	20,700	4,882	5,713
出售	(100)	(794,000)	-
建築成本超額撥備	-	-	(10,932)
公平值收益	279,300	1,727,118	1,855,219
本年度末	<u>8,239,830</u>	<u>9,177,830</u>	<u>11,027,830</u>

上述投資物業賬面值包括：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
於香港之租賃土地			
長期租賃	994,000	1,100,000	1,270,000
中期租賃	<u>7,245,830</u>	<u>8,077,830</u>	<u>9,757,830</u>
	<u>8,239,830</u>	<u>9,177,830</u>	<u>11,027,830</u>

- (a) 於香港之投資物業(農地除外)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。所有估值師皆為獨立估值師，彼等之物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，若干投資物業已抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。該等物業之賬面值總額分別為8,232,000,000港元、9,152,000,000港元及11,001,000,000港元。

16 聯營公司

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	180,969	500,676	696,144
應收款項及貸款 (附註a)	350,338	357,525	39,369
應付款項及貸款 (附註b)	(166,789)	(166,789)	(23,552)
	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>
投資原值－非上市股份	<u>11,308</u>	<u>11,308</u>	<u>11,348</u>

於聯營公司之權益變動概述如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	334,313	364,518	691,412
匯兌差額	2,321	62,363	(6,405)
應佔聯營公司盈利減虧損	(3,098)	300,288	151,221
應佔對沖儲備	-	-	(3,174)
收購一間聯營公司 (附註10)	-	-	298,484
來自聯營公司之股息	(3,096)	-	(269,977)
來自聯營公司貸款利息收入	8,464	9,387	3,177
給予聯營公司償還及貸款	26,000	2,800	193,734
聯營公司償還及墊支	(386)	(47,944)	(346,511)
本年度末	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>

私人公司集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	1,452,965	220,762	560,371
流動資產	135,873	779,718	512,726
流動負債	(648,016)	(113,500)	(114,165)
非流動負債	(759,853)	(386,304)	(262,788)
	<u>180,969</u>	<u>500,676</u>	<u>696,144</u>
		截至下列日期止年度	
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
收益	10,031	1,090,401	343,534
除稅後盈利減虧損	<u>(3,098)</u>	<u>300,288</u>	<u>151,221</u>

- (a) 應收款項及貸款之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
新加坡元	194,608	246,548	718
港元	129,120	84,306	11,605
人民幣	26,610	26,671	27,046
	<u>350,338</u>	<u>357,525</u>	<u>39,369</u>

該等應收款項及貸款並無抵押及無指定還款期。除於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日總值分別為149,397,000港元、104,682,000港元及32,502,000港元之應收款項及貸款為免息外，該等應收款項及貸款之利息乃按雙方訂定之息率計算。

- (b) 該等應付款項及貸款均為無抵押，以港元為面額、免息及無指定還款期。
- (c) 聯營公司之詳情載於附註35(b)。

17 可供出售金融資產

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
海外上市產業信託基金投資	263,348	319,677	225,255
非上市股份投資	86,834	111,417	94,147
	<u>350,182</u>	<u>431,094</u>	<u>319,402</u>

可供出售金融資產包括：

- (a) 可供出售金融資產以新加坡元為面額並以公平值列賬。
- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為176,531,000港元、265,398,000港元及187,008,000港元之若干產業信託基金投資已抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。
- (c) 分別於二零零九年及二零一零年十二月三十一日納入於非上市股份投資中的應付投資公司款項13,464,000港元及16,646,000港元已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內全數清還。
- (d) 於結算日，信用風險之最高承擔為可供出售金融資產之賬面值。

18 持有至到期之投資

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
持有至到期之投資包括：			
非上市債務及其他投資	<u>30,997</u>	<u>37,877</u>	<u>95,087</u>
持有至到期之投資變動概述如下：			
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	25,445	30,997	37,877
匯兌差額	-	-	(143)
增加	-	-	48,825
於合併收益表中攤銷(附註6)	6,052	7,380	9,028
已收票息	(500)	(500)	(500)
本年度末	<u>30,997</u>	<u>37,877</u>	<u>95,087</u>
分析如下：			
流動	-	-	29,252
非流動	<u>30,997</u>	<u>37,877</u>	<u>65,835</u>
	<u>30,997</u>	<u>37,877</u>	<u>95,087</u>

(a) 持有至到期之投資之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
港元	30,997	37,877	46,405
美元	-	-	48,682
	<u>30,997</u>	<u>37,877</u>	<u>95,087</u>

(b) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，無持有至到期之投資抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。於二零一一年十二月三十一日，賬面值48,682,000港元之若干持有至到期之投資已抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。

(c) 於結算日，信用風險之最高承擔為持有至到期之投資之賬面值。

19 存貨

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
製成品原值	<u>-</u>	<u>58</u>	<u>362</u>

20 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
應收賬款	9,295	7,881	6,397
減：應收賬款減值撥備(附註c)	-	-	-
應收賬款扣除撥備(附註a)	9,295	7,881	6,397
攤銷租金款項	7,964	18,497	15,333
其他應收款項	8,635	4,110	3,135
按金	7,872	6,663	6,557
預付賬款	6,003	4,877	4,139
	<u>39,769</u>	<u>42,028</u>	<u>35,561</u>

- (a) 應收賬款主要為私人公司集團物業之應收租金。私人公司集團就收取租金有既定之政策。根據既定之政策私人公司集團對新租戶或客戶之信貸質素進行評估。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
即期至30日	1,717	1,886	1,630
31至90日	6,801	5,299	4,516
超過90日	777	696	251
	<u>9,295</u>	<u>7,881</u>	<u>6,397</u>

- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應收賬款分別為9,295,000港元、7,881,000港元及6,397,000港元，已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有如附註22所述之已收租金按金作保證。

- (c) 應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	145	-	-
撥備	40	6	-
應收款項撇銷	(185)	(6)	-
本年度末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (d) 應收賬款及其他應收款項之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
港元	39,751	42,003	35,504
新加坡元	18	25	57
	<u>39,769</u>	<u>42,028</u>	<u>35,561</u>

(e) 於結算日，信用風險之最高承擔為以上所述每類應收款項之賬面值。

21 現金及現金等值物結餘

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
銀行結餘及手頭現金	33,845	28,763	35,299
短期銀行存款	137,760	405,160	611,193
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>
信用風險之最高承擔	<u>171,419</u>	<u>433,773</u>	<u>646,232</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，短期銀行存款平均實際年利率分別為0.09%、0.8%及2.05%，分別為平均9天、24天及24天到期。

銀行結餘及現金以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
港元	170,121	415,280	637,046
新加坡元	672	17,280	7,719
美元	812	1,363	1,727
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>

22 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
應付賬款	7,449	7,939	8,561
其他應付款項	188,146	142,157	69,238
已收按金	60,247	95,851	107,588
應計費用	37,020	23,590	11,255
	<u>292,862</u>	<u>269,537</u>	<u>196,642</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
即期至30日	4,980	3,998	6,172
31至90日	1,834	3,620	1,070
超過90日	635	321	1,319
	<u>7,449</u>	<u>7,939</u>	<u>8,561</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
港元	289,923	265,408	196,570
新加坡元	2,939	4,129	72
	<u>292,862</u>	<u>269,537</u>	<u>196,642</u>

23 衍生金融工具

	資產			負債		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
利率掉期合約 (附註a)						
– 現金流量對沖	-	-	-	89,195	108,557	97,778
– 不符合對沖資格	-	-	-	6,888	5,929	7,294
	-	-	-	96,083	114,486	105,072
可換股債券之 衍生工具部分 (附註b)	-	16,000	179	-	-	-
	-	16,000	179	96,083	114,486	105,072
分析：						
流動	-	-	-	40,821	42,865	42,130
非流動	-	16,000	179	55,262	71,621	62,942
	-	16,000	179	96,083	114,486	105,072

(a) 利率掉期合約

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，利率掉期合約之名義本金總額各自均為1,000,000,000港元。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，利率掉期合約中不符合對沖資格者之公平值變動在合併收益表內確認，分別錄得收益63,078,000港元、收益959,000港元及虧損1,365,000港元。

(b) 可換股債券之衍生工具部分

作為持有至到期之投資而持有之可換股債券包含可轉換特色及發行人贖回特色，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行之估值，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，公平值分別為16,000,000港元及179,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度衍生工具部分公平值變動產生之收益16,000,000港元及於截至二零一一年十二月三十一日止年度衍生工具部分公平值變動產生之虧損15,821,000港元已於該年度合併收益表確認。

可換股購股權之公平值乃於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以二項式模式進行估值，進行估值時已考慮授出購股權之相關條款及條件和下列主要假設。

	二零一零年	二零一一年
預期波幅	35%	26%
預期股息收益	4.5%	7%
股權預期期限	2.42年	1.42年
無風險利率	0.8%	0.3%

發行人贖回股權之公平值乃於二零一一年十二月三十一日，根據相關的市場價格可換股購股權而作出。

24 短期銀行貸款，已抵押

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
須於要求時或一年內償還之 銀行貸款，已抵押	225,000	-	278,682
長期銀行貸款中須 於一年內償還者(附註25)	97,250	126,250	268,000
	<u>322,250</u>	<u>126,250</u>	<u>546,682</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款皆以港元為面額。於二零一一年十二月三十一日，除金額為48,682,000港元之款項以美元為面額外，銀行貸款皆以港元為面額。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面值分別為8,232,000,000港元及9,152,000,000港元、176,531,000港元及265,398,000港元之若干投資物業及可供出售金融資產已抵押予銀行，作為私人公司集團銀行貸款之擔保。於二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為11,001,000,000港元、187,008,000港元及48,682,000港元之若干投資物業、可供出售金融資產及持有至到期之投資已抵押予銀行，作為私人公司集團銀行貸款之擔保。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，短期銀行貸款平均實際年利率分別為1.3%、0%及1.0%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險皆在六個月或以下。

25 長期銀行貸款，已抵押

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款—有抵押	2,277,500	1,961,850	1,828,100
減：已列入流動負債內須 於一年內償還者(附註24)	(97,250)	(126,250)	(268,000)
	<u>2,180,250</u>	<u>1,835,600</u>	<u>1,560,100</u>
銀行貸款之還款安排如下：			
一年內	97,250	126,250	268,000
於第二年	150,250	268,000	971,600
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,030,000	1,567,600	588,500
	<u>2,277,500</u>	<u>1,961,850</u>	<u>1,828,100</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，銀行貸款皆以港元為面額。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為8,232,000,000港元、9,152,000,000港元及11,001,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為私人公司集團銀行貸款之擔保。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，長期銀行貸款平均實際年利率分別為1.1%、1.4%及1.4%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險皆在六個月或以下。

26 與餘下集團實體及南聯之結餘

應收餘下集團實體之款項及應付南聯之款項皆以港元為面額、無抵押、免息及毋須自結算日起十二個月內償還。結餘之賬面值約相當於其公平值。

此等與餘下集團實體及南聯之結餘將待集團重組完成後結算。

27 遞延稅項

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	10,530	23,453	16,622
從合併收益表中扣除／(計入) (附註11)	12,923	(6,831)	25,560
本年度末	<u>23,453</u>	<u>16,622</u>	<u>42,182</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，遞延稅項採用負債法皆就暫時差異按16.5%之主要稅率作全數撥備。

由於部分上年結轉之稅務虧損可透過抵銷未來應課稅利潤而變現相關之稅務利益，遞延稅項資產按可抵銷之稅務虧損而確認。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團未確認稅務虧損69,171,000港元可結轉以抵銷未來應課稅收入。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團並無未確認稅務虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。

有關期間內遞延稅項資產及負債之變動(在與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	稅項虧損		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	26,653	86,799	99,552
從合併收益表中扣除／(計入)	60,146	12,753	(11,360)
本年度末	<u>86,799</u>	<u>99,552</u>	<u>88,192</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
本年度初	37,183	110,252	116,174
從合併收益表中扣除	<u>73,069</u>	<u>5,922</u>	<u>14,200</u>
本年度末	<u><u>110,252</u></u>	<u><u>116,174</u></u>	<u><u>130,374</u></u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在合併資產負債表內列賬：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項資產	(4,503)	(10,740)	(1,597)
遞延稅項負債	<u>27,956</u>	<u>27,362</u>	<u>43,779</u>
	<u><u>23,453</u></u>	<u><u>16,622</u></u>	<u><u>42,182</u></u>

28 合併股本

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之各合併資產負債表內列入之合併股本乃私人公司直接擁有公司之合併股本，其詳情分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
Dragon Eye Holding Ltd.	-	-	780
Winsor Properties (China) Ltd.	8	8	8
南聯地產(香港)有限公司	8	8	8
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	8	8	8
南聯地產財務有限公司	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u><u>26</u></u>	<u><u>26</u></u>	<u><u>806</u></u>

29 儲備

	繳入盈餘 (附註a) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌變動賬 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	(1,810,737)	112,348	7,621	(72,260)	4,432,125	2,669,097
折算產生之匯兌差額	-	-	(138)	-	-	(138)
可供出售金融資產之 公平值收益	-	144,519	-	-	-	144,519
現金流量對沖之公平值虧損	-	-	-	(56,621)	-	(56,621)
結算利率掉期合約時之變現	-	-	-	39,686	-	39,686
本年度溢利	-	-	-	-	389,869	389,869
已派中期股息(附註12)	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)
	-	144,519	(138)	(16,935)	309,869	437,315
於二零零九年十二月三十一日	(1,810,737)	256,867	7,483	(89,195)	4,741,994	3,106,412
	繳入盈餘 (附註a) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌變動賬 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	(1,810,737)	256,867	7,483	(89,195)	4,741,994	3,106,412
折算產生之匯兌差額	-	-	59,895	-	-	59,895
可供出售金融資產 之公平值收益	-	82,749	-	-	-	82,749
現金流量對沖之公平值虧損	-	-	-	(63,789)	-	(63,789)
結算利率掉期合約時之變現	-	-	-	44,427	-	44,427
本年度溢利	-	-	-	-	2,351,875	2,351,875
已派中期股息(附註12)	-	-	-	-	(296,000)	(296,000)
	-	82,749	59,895	(19,362)	2,055,875	2,179,157
於二零一零年十二月三十一日	(1,810,737)	339,616	67,378	(108,557)	6,797,869	5,285,569

	繳入盈餘 (附註a) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌變動賬 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	(1,810,737)	339,616	67,378	(108,557)	6,797,869	5,285,569
折算產生之匯兌差額	-	-	(5,627)	-	-	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	-	-	(44,122)	-	-	(44,122)
可供出售金融資產之 公平值虧損	-	(128,185)	-	-	-	(128,185)
現金流量對沖之公平值虧損	-	-	-	(33,326)	-	(33,326)
結算利率掉期合約時之變現	-	-	-	44,105	-	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	-	-	-	(3,174)	-	(3,174)
本年度溢利	-	-	-	-	2,326,073	2,326,073
出售部分附屬公司之權益 (附註b)	(632)	-	-	-	-	(632)
已派中期股息(附註12)	-	-	-	-	(305,000)	(305,000)
	(632)	(128,185)	(49,749)	7,605	2,021,073	1,850,112
於二零一一年十二月三十一日	(1,811,369)	211,431	17,629	(100,952)	8,818,942	7,135,681

附註a： 繳入盈餘指於中介控股公司名冊（包括南聯地產（香港）有限公司、Winsor Properties (China) Limited及Winsor Properties (Overseas) Limited，見附註35）內附屬公司之權益與其各自附屬公司之股本間之差額，乃於編製合併財務報表時產生。於有關期間，附屬公司之權益以南聯之公司間貸款撥付。作為集團重組之一部分，公司間貸款連同繳入盈餘將會於集團重組完成後支付（附註1(b)）。

附註b： 儲備乃因不致私人公司集團失去控制權之部分附屬公司權益之出售而產生，乃指非控股性權益（反映於附屬公司權益之變動）之調整金額與已收代價之公平值間之差額。

30 未來租金收入

不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一年內	244,782	342,856	387,796
一年後但五年內	306,842	606,563	593,154
五年後	-	-	9,374
	<u>551,624</u>	<u>949,419</u>	<u>990,324</u>

31 資本承擔

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
投資聯營公司 已簽約但未在財務報表中 作出撥備	<u>484,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

32 租務承擔

私人公司集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,969	3,510	1,755
一年後但五年內	-	1,755	-
	<u>1,969</u>	<u>5,265</u>	<u>1,755</u>

33 財務擔保合約

私人公司集團提供之財務擔保面值分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
為銀行提供予餘下集團實體 之融資作擔保	<u>125,000</u>	<u>125,000</u>	<u>125,000</u>

- (i) 私人公司董事會認為於結算日私人公司集團不可能就上述任何擔保被申索。私人公司董事會認為該等擔保合約之公平值對私人公司集團不會構成重大影響，故以上披露之財務擔保合約均無於私人公司集團之財務資料內被確認入賬。
- (ii) 私人公司集團已就提供予餘下集團實體之金額分別為125,000,000港元、125,000,000港元及125,000,000港元之融資以銀行為受益人作出擔保。於有關期間內，該等融資中並無款項被餘下集團實體動用。

34 合併現金流量表附註

(a) 自除稅前溢利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
除稅前溢利	412,505	2,368,244	2,359,681
議價收購收益	-	-	(69,387)
應佔聯營公司溢利減虧損	3,098	(300,288)	(151,221)
融資成本	63,770	73,605	72,388
融資收入	(45)	(406)	(5,671)
持有至到期之投資之			
攤銷收入	(6,052)	(7,380)	(9,028)
物業、機器及設備折舊	2,338	2,252	2,593
來自可供出售金融資產之			
股息收入	(27,186)	(23,776)	(36,010)
聯營公司償還貸款後撥出之			
匯兌差額	-	-	(44,122)
衍生金融工具公平值			
(收益)/虧損	(63,078)	(16,959)	17,186
出售投資物業收益	-	(146,462)	-
出售物業、機器及設備			
(收益)/虧損	(2)	101	(11)
投資物業公平值增加	(279,300)	(1,727,118)	(1,855,219)
持有至到期之投資之利息收入	-	-	(617)
來自聯營公司貸款之利息收入	(8,464)	(9,387)	(3,177)
可供出售金融資產之變現收益	(610)	-	-
營運資金變動前之經營溢利	96,974	212,426	277,385
應收賬款及其他應收款項			
減少/(增加)	4,970	(2,216)	7,680
存貨增加	-	(58)	(304)
餘下集團實體應收款項			
(增加)/減少	(123,863)	(158,488)	191,796
應付賬款、其他應付款項及			
應計費用增加/(減少)	52,180	(23,525)	(62,123)
來自經營活動之現金淨額	<u>30,261</u>	<u>28,139</u>	<u>414,434</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日各年度，私人公司集團應付南聯之股息分別為80,000,000港元、296,000,000港元及305,000,000港元，乃以應付南聯之款項支付。
- (ii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付聯營公司款項193,734,000港元乃以聯營公司分派之股息支付。
- (iii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付一家被投資公司款項16,646,000港元乃以被投資公司分派之股息支付。

35 附屬公司及聯營公司詳情

(a) 附屬公司

私人公司集團於下列附屬公司擁有直接／間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度十二月三十一日 持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
Dragon Eye Holding Ltd.	開曼群島	控股投資	普通股份：100美元	-	-	100	5、10
南聯地產財務有限公司	香港	集團財務公司	普通股份：2港元	100	100	100	1、10
南聯地產(香港)有限公司	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	4、10
Adam Knitters Ltd.	香港	地產投資	普通股份：1,000港元 遞延股份：200,000港元	100	100	100	1
Allied Effort Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	4
永錠有限公司	香港	地產投資	普通股份：100港元	100	100	100	1
Baudinet Investment Ltd.	香港	地產投資	普通股份：18港元 遞延股份：2港元	100	100	100	1
始都有限公司	香港	地產投資	普通股份：90,000港元 遞延股份：10,000港元	100	100	100	1
Congenial Investments Ltd.	英屬處女群島	投資	普通股份：1美元	100	100	100	5
怡生物業管理有限公司	香港	物業管理	普通股份：200港元	100	100	100	1
East Sun Textile Company, Ltd.	香港	暫無營業	普通股份：20港元 遞延股份：15,000,000港元	100	100	100	1
Grandeur Investments Ltd.	英屬處女群島	地產投資	普通股份：1美元	100	100	100	4
南聯和記地產有限公司	香港	控股投資及 庫務投資	普通股份：450,000港元 遞延股份：50,000港元	100	100	100	1
南聯儲存有限公司	香港	酒倉	普通股份：10,000港元	100	100	100	1
鴻奔有限公司	香港	暫無營業	普通股份：1港元	-	100	100	9
Libro Estates Ltd.	香港	暫無營業	普通股份：90,000港元 遞延股份：10,000港元	100	100	100	1
永聯基地產有限公司	香港	暫無營業	普通股份：200港元	100	100	100	1
永南貨倉有限公司	香港	倉儲	普通股份：1,500,000港元	70	70	70	1

附屬公司名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度十二月三十一日 持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
南聯空運中心有限公司	香港	暫無營業	普通股份：20港元	100	100	100	1
億聯物業管理有限公司	香港	物業管理	普通股份：10港元	100	100	80	1
南聯地產代理有限公司	香港	物業代理	普通股份：20港元	100	100	100	1
南聯物業管理有限公司	香港	物業管理	普通股份：2港元	100	100	100	1
時佳置業有限公司	香港	地產投資	普通股份：90,000港元 遞延股份：10,000港元	100	100	100	1
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5、10
Zak Holdings Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5
Winwin Investment Pte. Ltd.	新加坡	暫無營業	普通股份：2新加坡元	100	100	100	3
Curlew International Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	控股投資	普通股份：2新加坡元	100	100	100	3
Winsor Properties (China) Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5、10
丹迪有限公司	香港	控股投資	普通股份：1,000港元	100	100	100	1
Tat Yeung Properties Investment Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1,000美元	100	100	100	5

(b) 聯營公司

附屬公司名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度十二月三十一日 持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
招商局冷鏈物流 (中國)有限公司	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1,000美元	30	30	30	5
招商局冷鏈物流 (香港)有限公司	香港	控股投資	普通股份：1港元	30	30	30	1
招商局國際冷鏈(深圳) 有限公司 (外商獨資企業)	中國大陸	冷藏倉儲	普通股份：5,000,000美元	30	30	30	2
豐晟有限公司	香港	地產投資	普通股份：100港元	-	-	40	1
Javary Ltd.	香港	地產投資	普通股份：300港元	33.3	33.3	33.3	6
鵬金發展有限公司	香港	地產發展	普通股份：100港元	20	20	20	1
蘇州國際貿易中心有限公司	中國大陸	地產投資	普通股份：6,500,000美元	24.8	24.8	24.8	7
Tat Yeung Trading Company Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：2美元	50	50	50	5
Universal Plus Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：100美元	20	20	20	4
Winquest Investment Pte. Ltd.	新加坡	地產發展	普通股份：1,000,000新加坡元	30	30	30	8
Winwill Investment Pte Ltd.	新加坡	控股投資	普通股份：10新加坡元	20	20	20	8

1. 此等附屬公司／聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。
2. 此聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表經由普華永道中天會計師事務所有限公司審核。該等經審核財務報表乃根據有關會計原則及適用於中國企業之財務條例編製。
3. 此等附屬公司／聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表經由MGI Singapore PAC審核。該等經審核財務報表乃根據有關會計原則及適用於新加坡企業之財務條例編製。
4. 此等附屬公司／聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之非法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。

5. 由於此等附屬公司／聯營公司之註冊成立地點並無法定審核規定，故並無就該等公司編製經審核法定財務報表。
6. 該聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。
7. 該聯營公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表經由立信會計事務有限公司審核，於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表由立信會計師事務所有限公司(江蘇江南分所)審核。該等經審核財務報表乃根據有關會計原則及適用於中國企業之財務條例編製。
8. 此等聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表經由PricewaterhouseCoopers LLP審核。該等財務報表乃根據有關會計原則及適用於新加坡企業之財務條例編製。
9. 由於該附屬公司註冊成立於二零一一年二月二十五日，故並無就該附屬公司編製法定財務報表。
10. 此等附屬公司由南聯直接持有。

III 後期財務報表

私人公司或其任何附屬公司並無編製二零一一年十二月三十一日以後直至本報告日期止任何期間之經審核財務報表。私人公司或其任何附屬公司並無就二零一一年十二月三十一日以後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

永泰地產有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年六月二十日

私人公司集團所經營之經分派業務

由私人公司集團經營之經分派業務包括南聯集團的業務，但與該物業有關的業務除外。這些包括涵蓋各種辦公室和工業物業的租賃、物業管理和倉儲業務。根據集團重組，除南聯、餘下控股公司及餘下集團實體之外的南聯集團的成員公司將轉讓予私人公司集團，其將繼續經營其現有業務。

下文載列私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之管理層討論及分析，有關資料乃基於載列於本通函附錄二之私人公司集團會計師報告編製。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團錄得收入約228,400,000港元，毛利約140,500,000港元(毛利率約為61.5%)及私人公司股東應佔之除稅後溢利約389,900,000港元。租賃及物業管理、倉儲與投資於扣除投資物業公平值變動前之分部溢利分別為124,200,000港元、1,500,000港元及33,800,000港元。

經撇除投資物業公平值變動及衍生金融工具公平值變動後，私人公司股東應佔溢利為47,500,000港元。私人公司集團收入主要包括租金收入、物業管理收入及倉儲業務收入。收入較上一年度有所增加，主要原因為Landmark East之新租賃情況及W Square全年租金收入之貢獻所致。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之流動負債淨額及流動比率分別約為254,800,000港元及0.6。二零零九年十二月三十一日之資本負債淨比率(已扣除現金及等值現金之計息借貸總額佔權益總額之百分比)為0.8。

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之現金及等值現金約為171,600,000港元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之銀行貸款乃以賬面值分別為8,232,000,000港元及176,500,000港元之若干投資物業及可供出售金融資產作抵押。

資本架構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要透過經營所得現金流量及融資活動之現金流入（主要來自私人公司集團獲授之銀行信貸）應付其流動資金所需。

本年度內，私人公司集團延長本金額為1,000,000,000港元定期貸款之還款計劃及安排額外銀行融資約1,100,000,000港元，以確保私人公司集團擁有足夠融資滿足營運資金及擴充需要。於二零零九年十二月三十一日，未償還銀行貸款總額約為2,503,000,000港元。貸款之到期情況如下：於一年內到期之貸款約為322,000,000港元（約佔銀行貸款總額13%），於兩年內到期之貸款約為150,000,000港元（約佔銀行貸款總額6%）及於三至五年內到期之貸款約為2,030,000,000港元（約佔銀行貸款總額81%）。於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款按介乎約0.44%至1.84%之利率計息，因此，銀行貸款之加權平均利率約為1.08%。

由於私人公司集團大部分資產均位於香港及在香港經營，故全部借貸均以港元列值。就管理浮動利率波動而言，利率掉期合約是管理利率風險最常用之對沖工具。

資本承擔及或然負債

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之資本承擔約為484,400,000港元，而經營租約承擔則約為2,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團已就餘下集團獲授之約125,000,000港元之信貸額向銀行作出擔保。

重大投資、主要收購及出售事項

私人公司集團之重大投資包括於聯營公司之權益、若干可供出售金融資產及持有至到期之投資。由於「懿薈」及「嘉茂園」（私人公司集團分別擁有20%及30%權益）項目仍處於發展階段，因此年內並無錄得來自聯營公司之重大貢獻。投資溢利主要為來自可供出售金融資產之股息收入及來自持有至到期投資之收入。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無任何重大投資、主要收購或出售事項。

員工及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團共有191名員工。截至二零零九年十二月三十一日止年度，員工成本約為30,300,000港元。私人公司集團之薪酬及福利組合均參照市場工資水平及常規釐定，認可個別職責及表現。所有合資格本港僱員均已加入一個界定供款之強制性公積金計劃。私人公司集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，僱員亦獲提供培訓。

外匯波動及對沖

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要於香港經營業務，所承受之匯率波動風險極微。因私人公司集團海外業務投資之資產淨值存在外幣交易風險，故私人公司集團面臨匯率變動風險。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無訂立任何遠期外幣合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零零九年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團錄得收入約341,500,000港元，毛利約265,400,000港元(毛利率約為77.7%)及私人公司股東應佔之除稅後溢利約2,351,900,000港元。租賃及物業管理、倉儲與投資於扣除投資物業公平值變動及出售投資物業收益前之分部溢利分別為241,300,000港元、100,000港元及31,200,000港元。

經撇除投資物業公平值變動及衍生金融工具公平值變動後，私人公司股東應佔溢利為607,800,000港元。年內收入及純利均較上一年度有所增加，前者主要由於Landmark East之新租賃情況，後者則主要由於出售投資物業獲得收益及分佔聯營公司溢利所致。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團流動資產淨額及流動比率分別約為372,400,000港元及1.8。二零一零年十二月三十一日之資本負債淨比率（已扣除銀行現金及手頭現金之計息借貸總額佔權益總額之百分比）為0.3。

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之現金及等值現金約為433,900,000港元。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之銀行貸款乃以賬面值分別為9,152,000,000港元及265,400,000港元之若干投資物業及可供出售金融資產作抵押。

資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要透過經營所得現金流量及融資活動之現金流入（主要來自私人公司集團獲授之銀行信貸）應付其流動資金所需。

於二零一零年十二月三十一日，未償還銀行貸款總額約為1,962,000,000港元。貸款之到期情況如下：於一年內到期之貸款約為126,000,000港元（約佔銀行貸款總額6%），於兩年內到期之貸款約為268,000,000港元（約佔銀行貸款總額14%）及於三至五年內到期之貸款約為1,568,000,000港元（約佔銀行貸款總額80%）。於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款按介乎約0.60%至2.02%之利率計息，因此，銀行貸款之加權平均利率約為1.35%。

由於私人公司集團大部分資產均位於香港及在香港經營，故全部借貸均以港元列值。就管理浮動利率波動而言，利率掉期合約是管理利率風險最常用之對沖工具。

資本承擔及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團並無重大資本承擔。於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之經營租約承擔約為5,300,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團已就餘下集團獲授之約125,000,000港元之信貸額向銀行作出擔保。

重大投資、主要收購及出售事項

私人公司集團之重大投資包括於聯營公司之權益、若干可供出售金融資產及持有至到期之投資。發展項目「懿薈」及「嘉茂園」(私人公司集團分別擁有20%及30%權益)已於年內完成，並獲發入伙紙。私人公司集團分佔該兩間聯營公司溢利之金額為301,000,000港元。投資溢利主要為來自可供出售金融資產之股息收入及來自持有至到期投資之收入。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團訂立協議，以總代價949,000,000港元出售兩幢工業大廈－裕美工業中心及樂基大廈。該等出售帶來淨收益146,000,000港元，並為私人公司集團產生現金流入淨額596,000,000港元(已扣除銀行貸款還款及費用)。私人公司集團藉該等出售變現其長期投資，錄得豐厚回報。私人公司集團亦有意將所得現金用於為其物業投資組合補充高端投資物業。除上文所述者外，私人公司集團概無任何重大投資、主要收購或出售事項。

員工及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團共有241名員工。截至二零一零年十二月三十一日止年度，員工成本約為32,500,000港元。私人公司集團之薪酬及福利組合均參照市場工資水平及常規釐定，認可個別職責及表現。所有合資格本港僱員均已加入一個界定供款之強制性公積金計劃。私人公司集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，僱員亦獲提供培訓。

外匯波動及對沖

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要於香港經營業務，所承受之匯率波動風險極微。因私人公司集團海外業務投資之資產淨值存在外幣交易風險，故私人公司集團面臨匯率變動風險。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無訂立任何遠期外幣合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團錄得收入約414,800,000港元，毛利約320,800,000港元（毛利率約為77.3%及私人公司股東應佔之除稅後純利約2,326,100,000港元。租賃及物業管理、倉儲與投資於扣除投資物業公平值變動前之分部溢利分別為308,500,000港元、1,900,000港元及45,700,000港元。

經撇除投資物業公平值變動、衍生金融工具公平值變動及收購一間聯營公司之收益後，私人公司股東應佔溢利為418,600,000港元。收入較上一年度有所增加，主要由於Landmark East之平均出租率於年內上升至約91%。純利則較上一年度有所下降，主要原因為出售投資物業所得收益及分佔聯營公司溢利均減少所致。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之流動資產淨額及流動比率分別約為82,600,000港元及1.1。二零一一年十二月三十一日之資本負債淨比率（已扣除現金及等值現金之計息借貸總額佔權益總額之百分比）為0.2。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之現金及等值現金約為646,500,000港元。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之銀行貸款乃以賬面值分別為11,001,000,000港元、187,000,000港元及48,700,000港元之若干投資物業、可供出售金融資產及持有至到期之投資作抵押。

資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要透過經營所得現金流量及融資活動之現金流入（主要來自私人公司集團獲授之銀行信貸）應付其流動資金所需。

於二零一一年十二月三十一日，未償還銀行貸款總額約為2,107,000,000港元。貸款之到期情況如下：於一年內到期之貸款約為547,000,000港元（約佔銀行貸款總額26%），於兩年內到期之貸款約為972,000,000港元（約佔銀行貸款總額46%）及於三至五年內到期之貸款約為588,000,000港元（約佔銀行貸款總額28%）。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行貸款按介乎約0.64%至2.07%之利率計息，因此，銀行貸款之加權平均利率約為1.35%。

由於私人公司集團大部分資產均位於香港及在香港經營，故借貸主要以港元列值。就管理浮動利率波動而言，利率掉期合約是管理利率風險最常用之對沖工具。

資本承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團並無重大資本承擔。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之經營租約承擔約為1,800,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團已就餘下集團獲授之約125,000,000港元之信貸額向銀行作出擔保。

重大投資、主要收購及出售事項

私人公司集團之重大投資包括於聯營公司之權益、若干可供出售金融資產及持有至到期之投資。發展項目「懿薈」及「嘉茂園」（私人公司集團分別擁有20%及30%權益）已於上年度完成，並獲發入伙紙。由於大部分發展項目之單位已於往年售出，私人公司集團分佔該兩間聯營公司之溢利減少。年內，私人公司集團對若干庫務產品作出進一步投資。投資溢利主要為來自可供出售金融資產之股息收入及來自持有至到期投資之收入。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd.之全部已發行股本，代價為229,100,000港元。Dragon Eye持有豐晟有限公司40%之股本權益，而豐晟為香港一間精品酒店物業之業主。私人公司集團藉收購之機會，多元化其物業投資於服務式住宅業務一項。此舉既可為私人公司集團提供多元化的長期收入基礎，亦有助即時增加收入。

除上述者外，私人公司集團並無作出任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團共有259名員工。截至二零一一年十二月三十一日止年度，員工成本約為51,300,000港元。私人公司集團之薪酬及福利組合均參照市場工資水平及常規釐定，認可個別職責及表現。所有合資格本港僱員均已加入一個界定供款之強制性公積金計劃。私人公司集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，僱員亦獲提供培訓。

外匯波動及對沖

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要於香港經營業務，所承受之匯率波動風險極微。因私人公司集團海外業務投資之資產淨值存在外幣交易風險，故私人公司集團面臨匯率變動風險。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無訂立任何遠期外幣合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一一年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為按照下文附註所載基準編製、有關資產及負債之未經審核備考綜合報表，以說明假設建議集團重組、建議出售及建議收購（統稱為「建議交易」）已於二零一一年十二月三十一日進行所產生之影響。資產及負債之未經審核備考綜合報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映假設建議交易已於二零一一年十二月三十一日或日後任何日子完成時本集團之財務狀況。

除另有說明外，經擴大集團之未經審核備考財務資料均以百萬港元（百萬港元）列值。

於二零一一年十二月三十一日經擴大集團資產及負債之未經審核備考綜合報表

於二零一一年 十二月三十一日 本集團 資產及負債 之經審核 綜合報表 百萬港元 (附註1)	備考調整				於二零一一年 十二月三十一日 經擴大 集團資產及 負債之未經 審核備考 綜合報表 百萬港元
	收購餘下 集團實體之 非控股權益 百萬港元 (附註2)	南聯建議向 非控股權益 派發特殊 現金股息及 二零一一年 末期股息 之影響 百萬港元 (附註3)	建議出售 餘下集團 百萬港元 (附註4)	建議收購 私人公司之 非控股權益 百萬港元 (附註5)	
資產及負債					
非流動資產					
土地使用權	3.2	-	-	-	3.2
投資物業	13,894.0	-	-	(1,129.4)	12,764.6
其他物業、廠房及設備	180.9	-	-	-	180.9
聯營公司權益	469.5	-	-	-	469.5
聯營公司貸款	47.8	-	-	-	47.8
可供出售金融資產	357.7	-	-	-	357.7
按金及貸款應收款項	306.1	-	-	-	306.1
持有至到期投資	65.8	-	-	-	65.8
遞延稅項資產	9.4	-	-	(2.4)	7.0
衍生金融工具	0.2	-	-	-	0.2
	15,334.6	-	-	(1,131.8)	14,202.8

	備考調整					於二零一一年 十二月三十一日 經擴大 集團資產及 負債之未經 審核備考 綜合報表 百萬港元
	於二零一一年 十二月三十一日 本集團 資產及負債 之經審核 綜合報表 百萬港元 (附註1)	收購餘下 集團實體之 非控股權益 百萬港元 (附註2)	南聯建議向 非控股權益 派發特殊 現金股息及 二零一一年 末期股息 之影響 百萬港元 (附註3)	建議出售 餘下集團 百萬港元 (附註4)	建議收購 私人公司之 非控股權益 百萬港元 (附註5)	
流動資產						
存貨	68.8	-	-	-	-	68.8
待出售物業	4,227.9	-	-	-	-	4,227.9
按金及貸款應收款項	175.0	-	-	(175.0)	-	-
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	871.8	-	-	(5.1)	-	866.7
持有至到期投資	29.2	-	-	-	-	29.2
存於保管人賬戶之銷售 所得款項	146.4	-	-	-	-	146.4
應收聯營公司款項	2.2	-	-	-	-	2.2
可收回稅項	0.8	-	-	-	-	0.8
已抵押及受限制銀行存款	3.5	-	-	-	-	3.5
銀行結存及現金	976.6	(183.4)	(67.3)	1,100.6	(1,506.3)	320.2
	<u>6,502.2</u>	<u>(183.4)</u>	<u>(67.3)</u>	<u>920.5</u>	<u>(1,506.3)</u>	<u>5,665.7</u>
流動負債						
應付貨款及其他應付款項 及應計費用	907.9	-	-	(193.9)	-	714.0
衍生金融工具	45.8	-	-	-	-	45.8
應付聯營公司款項	0.3	-	-	-	-	0.3
應付稅項	90.7	-	-	(0.4)	-	90.3
一年內到期之銀行貸款	1,704.6	(45.0)	-	-	-	1,659.6
	<u>2,749.3</u>	<u>(45.0)</u>	<u>-</u>	<u>(194.3)</u>	<u>-</u>	<u>2,510.0</u>

	備考調整					於二零一一年 十二月三十一日 經擴大 集團資產及 負債之未經 審核備考 綜合報表 百萬港元
	於二零一一年 十二月三十一日 本集團 資產及負債 之經審核 綜合報表 百萬港元 (附註1)	收購餘下 集團實體之 非控股權益 百萬港元 (附註2)	南聯建議向 非控股權益 派發特殊 現金股息及 二零一一年 末期股息 之影響 百萬港元 (附註3)	建議出售 餘下集團 百萬港元 (附註4)	建議收購 私人公司之 非控股權益 百萬港元 (附註5)	
流動資產淨值	3,752.9	(138.4)	(67.3)	1,114.8	(1,506.3)	3,155.7
資產總值減流動負債	19,087.5	(138.4)	(67.3)	(17.0)	(1,506.3)	17,358.5
非流動負債						
一年後到期之銀行貸款	3,448.6	(70.0)	-	-	-	3,378.6
其他長期貸款	35.5	(32.5)	-	-	-	3.0
衍生金融工具	67.2	-	-	-	-	67.2
遞延稅項負債	153.5	-	-	(24.3)	-	129.2
	3,704.8	(102.5)	-	(24.3)	-	3,578.0
資產淨值	15,382.7	(35.9)	(67.3)	7.3	(1,506.3)	13,780.5
權益						
股本	663.2	-	-	-	-	663.2
儲備	12,284.5	-	-	241.5	591.3	13,117.3
本公司權益持有人應佔權益	12,947.7	-	-	241.5	591.3	13,780.5
非控股權益	2,435.0	(35.9)	(67.3)	(234.2)	(2,097.6)	-
權益總額	15,382.7	(35.9)	(67.3)	7.3	(1,506.3)	13,780.5

附註：

- 數額均摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合資產負債表（載於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。

2. 有關調整乃指以14,300,000港元的代價向非控股權益股東收購本公司間接持有之附屬公司南地財務有限公司(「南地財務」)尚餘的4.76%股本權益，作為建議集團重組的一部分。緊接於收購前，南地財務非控股權益股東獲派付為數21,600,000港元之股息。私人公司旗下一間附屬公司獲派付之股息部分已在合併層面予以對銷。於收購南地財務尚餘的4.76%股本權益同時，還向非控股權益償還一筆為數32,500,000港元之貸款，並償還了南地財務及其附屬公司之銀行貸款金額115,000,000港元，其中45,000,000港元於一年內到期，70,000,000港元於一年後到期。

14,300,000港元的代價乃按南地財務集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值753,900,000港元於南地財務向股東派發之股息453,500,000港元後之結餘的4.76%計算。由於南地財務集團之資產淨值於集團重組完成後可能與未經審核備考財務資料所使用之對應數值存有重大差異，因此代價之最終金額可能與上文所列示者不同。

3. 有關調整乃指以下各項之影響：
 - (i) 向持有南聯53,849,443股股份股權之南聯20.74%非控股權益派付每股南聯股份0.7803港元之特別現金股息，共計金額42,000,000港元；及
 - (ii) 向持有南聯53,849,443股股份股權之南聯20.74%非控股權益派付二零一一年末期股息25,300,000港元。

就本公司於南聯所持股本權益而向本公司支付股息之影響已在合併層面予以對銷，備考調整僅反映對非控股權益之影響。

4. 於二零一零年十月二十二日，本公司與新加坡渣打銀行就本公司出售南聯13,900,000股普通股簽訂買賣協議，將本集團於南聯已發行股本的權益由79.26%減少至73.91%。根據該股份銷售協議，本公司有條件地同意按每股銷售股份5.6197港元出售南聯191,935,845股股份(約佔南聯已發行股本之73.91%)。以股份銷售完成為前提，本公司同意根據其與新加坡渣打銀行於二零一零年十月二十二日簽訂之期權協議行使有關期權。有關期權之行使涉及13,900,000股南聯股份，約佔南聯已發行股本5.35%，致使存放於新加坡渣打銀行內屬「按金」組別之代價175,000,000港元及各期權協議項下屬「其他應付款項」組別之債務175,000,000港元被終止確認。本公司亦同意按每股銷售股份5.6197港元出售13,900,000股普通股。本集團按每股5.6197港元合共出售南聯已發行股本之79.26%。

有關調整乃指出售餘下集團79.26%已發行股本之影響，該影響包括(i)確認出售收益約241,500,000港元，釐定該收益乃按估計所得款項淨額1,156,700,000港元(按南聯已發行股本之79.26%及所持每股南聯股份5.6197港元來計算)，減餘下集團於二零一一年十二月三十一日之資產及負債895,200,000港元(其中包括銀行結餘及現金36,100,000港元)及估計交易成本20,000,000港元，及(ii)本集團資產及負債減少234,200,000港元，相等於出售餘下集團之非控股權益(即分佔餘下集團資產淨值1,129,400,000港元之估計20.74%非控股權益)。

5. 調整乃指建議收購私人公司之20.74%非控股權益，以及在全數接納要約之基礎上私人公司就非控股權益所持私人公司股份發出每股27.60港元要約之影響。該建議收購產生確認為數約591,300,000港元之議價收購收益，該收益乃按應佔私人公司於二零一一年十二月三十一日之資產及負債賬面值減要約代價1,486,200,000港元釐定，即由非控股權益股東所持有、每股現金要約為27.60港元之53,849,443股私人公司股份，並扣減估計交易成本20,000,000港元。議價收購收益列入本集團權益。
6. 未經審核備考經調整資產及負債概無作出任何調整藉以反映於二零一一年十二月三十一日後本集團之任何交易資產或所簽訂之其他交易。尤其是，未經審核備考財務資料並無考慮以高達相當於92,500,000英鎊之港元現金代價出售Gieves and Hawkes International (BVI) Limited及Marvinbond Limited之100%權益(披露於本公司日期為二零一二年五月十五日之通函)。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函內。

**羅兵咸永道****有關未經審核備考財務資料之會計師報告
致永泰地產有限公司列位董事**

本所謹就永泰地產有限公司(「貴公司」)於二零一二年六月二十日所刊發通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」項下之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，其內容乃關於(其中包括)貴公司之建議集團重組、建議收購Cherrytime Investments Limited(「私人公司」)餘下權益及建議出售貴公司於南聯地產控股有限公司之權益(統稱為「建議交易」)。未經審核備考財務資料由貴公司的董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議交易對貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第IV-1至IV-4頁。

貴公司的董事與申報會計師各自之責任

貴公司的董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出之任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告之抬頭人負上之責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見之基礎

本所乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱，而工作主要包括比較本通函「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載 貴公司於二零一一年十二月三十一日之資產及負債之經審核綜合報表與 貴公司二零一一年年報所載 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、考慮調整之支持文件，及與 貴公司的董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司的董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司的董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司的董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，二零一二年六月二十日

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

以下為餘下集團之說明性及未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以供說明建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息（統稱為「該等交易」）之影響，就未經審核備考綜合資產負債表而言，猶如出售事項已於二零一一年十二月三十一日發生，及就未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如出售事項已於二零一一年一月一日發生。

未經審核備考財務資料乃本公司及南聯的董事僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，有關資料未必會真實反映若該等交易於二零一一年十二月三十一日或二零一一年一月一日（如適用）或任何未來日期完成後，餘下集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

	南聯集團											餘下集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表		
	於二零一一年 十二月 三十一日 之經審核綜合 資產負債表													
	備考調整													
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4(i))	千港元 (附註4(ii))	千港元 (附註4(iii))	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7(i))	千港元 (附註7(ii))	千港元 (附註7(iii))	千港元 (附註8)	千港元	
非流動資產														
物業、機器及設備	9,031	(8,930)	(116)										15	-
投資物業	12,167,930	(11,027,830)	(10,750)											1,129,350
於聯營公司之權益	696,144	(696,144)												-
應收聯營公司款項 及貸款	39,369	(39,369)												-
可供出售金融資產	319,402	(319,402)												-
持有至到期之投資	65,835	(65,835)												-
遞延稅項資產	4,020	(1,597)	2											2,425
衍生金融工具	179	(179)												-
	<u>13,301,910</u>													<u>1,131,775</u>
流動資產														
存貨	362	(362)												-
應收賬款及其他 應收款項	40,676	(35,561)												5,115
應收私人公司集團款項	-	(181,942)	10,750	(24,675)					195,867					-
持有至到期之投資	29,252	(29,252)												-
可收回稅項	435	(435)												-
銀行結餘及現金	647,478	(646,492)	35,099											<u>36,085</u>
	<u>718,203</u>													<u>41,200</u>
流動負債														
應付賬款、其他應付 款項及應計費用	215,567	(196,642)												18,925
短期銀行貸款，已抵押	561,682	(546,682)					(15,000)							-
衍生金融工具	42,130	(42,130)												-
應付稅項	26,334	(25,982)	284											<u>636</u>
	<u>845,713</u>													<u>19,561</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(127,510)</u>													<u>21,639</u>
總資產減流動負債	<u>13,174,400</u>													<u>1,153,414</u>

	南聯集團 於二零一一年 十二月三十一日 之經審核綜合 資產負債表											餘下集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4(i))	千港元 (附註4(ii))	備考調整		千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7(i))	千港元 (附註7(ii))		千港元 (附註8)
非流動負債													
長期銀行貸款，已抵押	1,630,100	(1,560,100)					(70,000)						-
其他長期貸款	32,498			(32,498)									-
應付南聯款項	-	(3,413,622)						324,684	195,867	2,893,072	(1)		-
應付聯營公司款項及貸款	23,552	(23,552)											-
衍生金融工具	62,942	(62,942)											-
遞延稅項負債	68,125	(43,779)	(282)										24,064
	<u>1,817,217</u>												<u>24,064</u>
資產淨值	<u>11,357,183</u>												<u>1,129,350</u>
股本	2,596	(1)											1 2,596
儲備	<u>11,316,471</u>	<u>(7,135,681)</u>	34,983	7,823	21,594	14,305	85,000	(324,684)		(2,893,072)	15		<u>1,126,754</u>
南聯股東應佔權益	11,319,067												1,129,350
非控股權益	<u>38,116</u>	(2,217)			(21,594)	(14,305)							-
總權益	<u>11,357,183</u>												<u>1,129,350</u>

附註：

1. 有關數額摘錄自南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合資產負債表(載於南聯截至二零一一年十二月三十一日止年度之已刊發年報)。
2. 根據以實物方式分派，有關調整乃指撇除私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之資產及負債，有關數額摘錄自私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之財務資料(載於本通函附錄二第I節)。
3. 根據集團重組，有關調整乃指：
 - (i) 撇除包括公平值為10,650,000港元之麗晶中心B座5樓505-510號單位(「麗晶中心單位」)及一個位於Landmark East、公平值為100,000港元的車位之物業(該等物業將成為私人公司集團之一部分)，以及就撇除麗晶中心單位及該車位分別確認應付稅項282,000港元及2,000港元，及分別解除遞延稅項負債282,000港元及遞延稅項資產2,000港元；
 - (ii) 撇銷餘下集團物業、機器及設備於二零一一年十二月三十一日之賬面值116,000港元；及
 - (iii) 私人公司之附屬公司向南聯宣派及支付現金股息合計35,099,000港元。
4. 根據集團重組，有關調整乃指：
 - (i) 南地財務償還其結欠百領國際有限公司(「百領」)之部分未償還股東貸款32,498,000港元，其中24,675,000港元將由私人公司集團以現金向南地財務償還該金額之應付款項，而另外7,823,000港元將由南地財務以現金支付。7,823,000港元會由南聯向南地財務墊付，原因是私人公司集團將向南聯宣派及支付相同金額之現金股息。南地財務與南聯間的公司間結餘於餘下集團內部對銷。
 - (ii) Chericourt向南地財務宣派及支付股息452,383,000港元，及南地財務向南地財務股東、餘下控股公司及百領分別宣派及支付股息431,892,000港元及21,594,000港元。其中431,892,000港元將以公司間轉賬之方式支付並於餘下集團內部對銷，而另外21,594,000港元將由南地財務以現金支付。21,594,000港元會由南聯向南地財務墊付，原因是私人公司集團將向南聯宣派及支付相同金額之現金股息。南地財務與南聯間的公司間結餘於餘下集團內部對銷。
 - (iii) 餘下控股公司以14,305,000港元從百領收購南地財務尚餘的4.76%股本權益，該金額代表南地財務及Chericourt於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值753,930,000港元減去股息派發453,486,000港元(載於上文備考調整附註4(ii))。該金額將由餘下控股公司以現金支付，並由南聯墊付，原因是私人公司集團將向南聯宣派及支付相同金額之現金股息。餘下控股公司與南聯間的公司間結餘於餘下集團內部對銷。

14,305,000港元的代價乃按南地財務及Chericourt於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值753,930,000港元於南地財務向股東派發之股息453,486,000港元後之結餘的4.76%計算。由於南地財務及Chericourt之綜合資產淨值於集團重組完成後可能與未經審核備考財務資料所使用之對應數值存有重大差異，因此代價之最終金額可能與上文所列示者不同。

5. 有關調整乃指悉數償還餘下控股公司附屬公司訂立之銀行貸款85,000,000港元。該款項將由南聯以現金墊付，原因是私人公司集團將向南聯宣派及支付相同金額之現金股息。餘下控股公司之附屬公司與南聯間的公司間結餘於餘下集團內部對銷。
6. 有關調整乃指南聯向南聯股東支付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息122,052,000港元及特殊現金股息202,632,000港元（即每股0.7803港元），作為集團重組的一部分。股息合共324,684,000港元將由私人公司集團向南聯墊付。
7. 有關調整乃指：
 - (i) 餘下集團實體向南聯轉讓應付私人公司集團之金額195,867,000港元。
 - (ii) 截至二零一一年十二月三十一日，私人公司集團屬下附屬公司結欠南聯之應付金額為3,413,622,000港元，在進一步扣減備考調整6及7(i)分別324,684,000港元及195,867,000港元後，錄得未作備考調整7(ii)及8前結餘2,893,071,000港元。

該應付南聯款項總額為2,893,071,000港元，其中部分已假設由南聯地產（香港）有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited、Winsor Properties (China) Limited 及Dragon Eye Holdings Limited（均為私人公司集團之附屬公司）透過向南聯發行彼等之普通股份進行支付，另一部分包括南聯所持之於Dragon Eye Holdings Limited之投資。

其後，南聯會將其於該等附屬公司之全部股本權益轉讓予私人公司，代價為2,893,072,000港元，亦即南聯投資於該等附屬公司及聯營公司之賬面值（其中包括該等附屬公司現有股本成本1,000港元）。

南聯將向南聯的股東分派賬面值為2,893,072,000港元之私人公司股份。該等分派將按相同金額自南聯儲備的繳入盈餘及保留盈利扣除。繳入盈餘源自南聯實業有限公司（「南聯實業」）於一九九六年獲南聯透過發行普通股份收購南聯實業旗下業務時所進行重組。所收購業務綜合資產淨值與南聯已發行股份面值之差額已入賬列作應收私人公司集團旗下附屬公司款項，並同時計入繳入盈餘。
8. 有關調整乃指(i)物業、機器及設備之賬面值15,000港元，反映餘下集團與私人公司集團之公司間交易，且不得於交易完成後對銷；及(ii)經參照備考調整2，私人公司集團屬下附屬公司之合併股本未作對銷，以及1,000港元之調整是交易完成後對有關合併股本之對銷。
9. 概無作出任何其他調整以反映於二零一一年十二月三十一日後餘下集團之任何經營業績或訂立之其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表

	南聯集團					餘下集團之	
	截至二零一一年					未經審核備考	
	十二月三十一日					綜合收益表	
	綜合收益表					綜合收益表	
	備考調整						
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
收益	478,330	(414,824)	(559)			10,696	73,643
銷售成本	(110,797)	94,062	194			(1,448)	(17,989)
毛利	367,533						55,654
其他收入	46,198	(45,755)				1,014	1,457
租務及市場推廣開支	(8,814)	8,768				(1,989)	(2,035)
行政開支	(42,356)	42,420				(8,049)	(7,985)
投資物業公平值增加	1,958,533	(1,855,219)	(1,000)				102,314
出售投資物業收益	1,312					(224)	1,088
其他收益，淨額	35,242	(35,242)	(26)			11,673	11,647
經營溢利	2,357,648						162,140
融資收入	5,718	(5,671)				2,053	2,100
融資成本	(71,603)	72,388			1,268	(2,053)	-
	2,291,763						164,240
應佔聯營公司溢利減虧損	151,221	(151,221)					-
議價收購收益	69,387	(69,387)					-
除稅前溢利	2,512,371						164,240
稅項支出	(39,977)	32,954	67		(209)		(7,165)
本年度溢利	<u>2,472,394</u>						<u>157,075</u>
應佔：							
南聯股東	2,465,238	(2,326,073)	(1,324)	6,502	1,059	11,673	157,075
非控股權益	7,156	(654)		(6,502)			-
	<u>2,472,394</u>						<u>157,075</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	南聯集團					餘下集團之	
	截至二零一一年					未經審核備考	
	十二月三十一日					綜合收益表	
止年度之	備考調整						
經審核綜合							
全面收益表							
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)		
本年度溢利	2,472,394	(2,326,727)	(1,324)		1,059	11,673	157,075
其他全面(虧損)/收益							
折算產生之匯兌差額	(5,627)	5,627					-
聯營公司償還貸款後撥出之							
匯兌差額	(44,122)	44,122					-
可供出售金融資產之							
公平值虧損	(128,185)	128,185					-
現金流量對沖							
- 公平值虧損	(33,326)	33,326					-
- 結算時之變現	44,105	(44,105)					-
應佔聯營公司對沖儲備	(3,174)	3,174					-
本年度其他全面虧損，淨稅	(170,329)						-
本年度全面收益總額	2,302,065	(2,156,398)	(1,324)		1,059	11,673	157,075
應佔：							
南聯股東	2,294,909	(2,155,744)	(1,324)	6,502	1,059	11,673	157,075
非控股權益	7,156	(654)		(6,502)			-
	2,302,065						157,075

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	南聯集團					餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之經審核 現金流量表					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整			
		千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)		
除稅前溢利	2,512,371	(2,359,681)	(1,391)	1,268	11,673	164,240
議價收購收益	(69,387)	69,387				-
應佔聯營公司溢利減虧損	(151,221)	151,221				-
融資成本	71,603	(72,388)		(1,268)	2,053	-
融資收入	(5,718)	5,671			(2,053)	(2,100)
持有至到期之投資之攤銷收入	(9,028)	9,028				-
物業、機器及設備折舊	2,632	(2,593)	(39)			-
來自可供出售金融資產股息收入	(36,010)	36,010				-
聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	(44,122)	44,122				-
衍生金融工具公平值虧損	17,186	(17,186)				-
出售投資物業收益	(1,312)				224	(1,088)
出售物業、機器及設備收益	(11)	11				-
投資物業公平值增加	(1,958,533)	1,855,219	1,000			(102,314)
持有至到期之投資之利息收入	(617)	617				-
來自聯營公司貸款之利息收入	(3,177)	3,177				-
撤銷物業、機器及設備	-		26			26
撤減應收附屬公司款項撥備	-				(11,673)	(11,673)
營運資金變動前之經營溢利	324,656					47,091
應收賬款及其他應收款項減少 ／(增加)	7,219	(7,680)				(461)
存貨增加	(304)	304				-
應收私人公司集團款項增加	-	(191,796)			1,829	(189,967)
應付賬款、其他應付款項及 應計費用(減少)／增加	(59,210)	62,123				2,913
來自／(用於)經營活動之現金淨額	272,361					(140,424)

	南聯集團					餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之經審核 現金流量表					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
來自/(用於)經營活動之現金淨額	272,361					(140,424)
已付利息	(71,434)	72,219		1,268	(2,053)	-
已付香港利得稅	(27,145)	19,778	(217)	(209)		(7,793)
已付海外稅項	(288)	288				-
來自/(用於)經營活動之現金淨額	173,494					(148,217)
投資活動						
購入物業、機器及設備	(415)	286				(129)
投資物業之增購	(32,768)	5,713				(27,055)
出售投資物業所得款項	25,293					25,293
出售物業、機器及設備 所得款項	3	(3)				-
已收持有至到期之 投資之收入	1,117	(1,117)				-
已收銀行利息	4,520	(4,458)				62
已收可供出售金融資產之股息	18,989	(18,989)				-
已收私人公司集團之股息	-		35,099			35,099
聯營公司償還貸款及墊支款項	346,511	(346,511)				-
收取聯營公司之股息	76,243	(76,243)				-
收購持有至到期之投資	(48,825)	48,825				-
收購於聯營公司之權益	(229,097)	229,097				-
被投資公司墊款	111	(111)				-
來自投資活動之現金淨額	161,682					33,270

	南聯集團					餘下集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之經審核 現金流量表					
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
			備考調整			
融資活動						
新增短期銀行貸款	558,825	(513,825)				45,000
償還長期銀行貸款	(143,750)	133,750				(10,000)
償還短期銀行貸款	(280,000)	235,000				(45,000)
私人公司集團墊付款項	-	418,319				418,319
已付股息	(418,093)	-				(418,093)
已派付非控股股東股息	(523)	523				-
	<u>(283,541)</u>					<u>(9,774)</u>
現金及等值現金						
增加/(減少)淨額	51,635					(124,721)
於年初之現金及等值現金	595,167	(433,923)				161,244
匯率變動之影響	676	(676)				-
	<u>647,478</u>					<u>36,523</u>
現金及等值現金結餘分析						
銀行結餘及現金	<u>647,478</u>	(646,492)	34,478	1,059	-	<u>36,523</u>

附註：

1. 有關數額摘錄自南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（載於南聯截至二零一一年十二月三十一日止年度之已刊發年報）。
2. 根據以實物方式分派，有關調整乃指撇除私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收支，有關數額摘錄自私人公司集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料（載於本通函附錄二第I節）。
3. 根據該集團重組，有關調整乃指
 - (i) 撇除截至二零一一年十二月三十一日止年度與麗晶中心單位有關之收支及所得稅開支；
 - (ii) 撇銷餘下集團物業、機器及設備於二零一一年一月一日之賬面值26,000港元；
 - (iii) 餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止年度回撥物業、機器及設備折舊；及
 - (iv) 私人公司之附屬公司向南聯宣派及支付現金股息35,099,000港元。
4. 有關調整乃指非控股權益股東應佔溢利回撥，猶如餘下控股公司已於二零一一年一月一日向百領國際有限公司收購買南地財務尚餘的4.76%股本權益。
5. 有關調整乃指截至二零一一年十二月三十一日止年度融資成本之減少，猶如有關未償還銀行借款已於二零一一年一月一日悉數償還。
6. 有關調整反映恢復餘下集團及私人公司集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之公司間交易及恢復應收南聯旗下一間附屬公司款項之撥備11,673,000港元，且不得於交易完成後對銷或重列。該等公司間交易主要包括(1)南聯已收取私人公司集團管理費為6,960,000港元；(2)餘下集團已收取私人公司集團租金及管理費收入及利息收入；及(3)私人公司集團已收取餘下集團租賃及銷售佣金及管理費。
7. 概無作出任何其他調整以反映於二零一一年十二月三十一日後餘下集團之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****有關未經審核備考財務資料之會計師報告
致永泰地產有限公司列位董事**

本所謹就永泰地產有限公司(「貴公司」)就(當中包括)南聯地產控股有限公司(「南聯」)建議集團重組、建議以實物方式分派及建議支付特殊現金股息(統稱為「建議交易」)而於二零一二年六月二十日刊發之通函(「通函」)中附錄五「餘下集團之未經審核備考財務資料」內所載之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於第V-1至V-11頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司及南聯的董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議交易對南聯及其附屬公司(以下統稱「南聯集團」)之相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第V-1至V-11頁。

貴公司及南聯的董事與申報會計師各自之責任

貴公司及南聯的董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出之任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告之抬頭人負上之責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見之基礎

本所乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱，而工作主要包括比較本通函「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載南聯於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、南聯截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表與南聯二零一一年年報所載南聯截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、考慮調整之支持文件，及與 貴公司及南聯的董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司及南聯的董事按照所述基準適當編製、該基準與南聯集團之會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司及南聯的董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必反映：

- 南聯集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 南聯集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司及南聯的董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與南聯集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年六月二十日

A. 私人公司集團之未經審核備考財務資料

以下為私人公司集團之未經審核備考財務說明資料（「未經審核備考財務資料」），資料包括私人公司集團之未經審核備考合併資產負債表、未經審核備考合併收益表、未經審核備考合併全面收益表及未經審核備考合併現金流量表。編製該等資料乃為說明建議集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息派付（統稱為「該等交易」）假設已於二零一一年十二月三十一日實行而對未經審核備考合併資產負債表所產生之影響，以及假設已於二零一一年一月一日實行而對未經審核備考合併收益表、未經審核備考合併全面收益表及未經審核備考合併現金流量表所產生之影響。

未經審核備考財務資料由本公司及南聯之董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映假設該等交易已於二零一一年十二月三十一日或二零一一年一月一日（如適用）或日後任何日期完成的情況下私人公司集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

私人公司集團之未經審核備考合併資產負債表

	私人公司 集團於 二零一一年 十二月 三十一日之 經審核合併 資產負債表										私人公司 集團之 未經審核 備考合併 資產負債表
	備考調整										
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3(i))	千港元 (附註3(ii))	千港元 (附註3(iii))	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6(i))	千港元 (附註6(ii))	千港元 (附註6(iii))	
非流動資產											
物業、廠房及設備	8,930										8,930
投資物業	11,027,830	10,750									11,038,580
於聯營公司之權益	696,144										696,144
應收聯營公司款項及貸款	39,369										39,369
可供出售金融資產	319,402										319,402
持有至到期投資	65,835										65,835
遞延稅項資產	1,597										1,597
衍生金融工具	179										179
	<u>12,159,286</u>										<u>12,170,036</u>
流動資產											
存貨	362										362
應收貸款及其他應收款項	35,561										35,561
應收餘下集團實體款項	181,942	(10,750)	24,675					(195,867)			-
持有至到期投資	29,252										29,252
可收回稅項	435										435
銀行結存及現金	646,492	(35,099)	(32,498)	(21,594)	(14,305)	(115,000)	(324,684)				103,312
	<u>894,044</u>										<u>168,922</u>
流動負債											
應付貸款及其他應付款項 及應計費用	196,642										196,642
短期銀行貸款，已抵押	546,682					(30,000)					516,682
衍生金融工具	42,130										42,130
應付稅項	25,982										25,982
	<u>811,436</u>										<u>781,436</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>82,608</u>										<u>(612,514)</u>
總資產減流動負債	<u>12,241,894</u>										<u>11,557,522</u>

	私人公司 集團於 二零一一年 十二月 三十一日之 經審核合併 資產負債表										私人公司 集團之 未經審核 備考合併 資產負債表
	備考調整										
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3(i))	千港元 (附註3(ii))	千港元 (附註3(iii))	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6(i))	千港元 (附註6(ii))	千港元 (附註6(iii))	
非流動負債											
長期銀行貸款，已抵押	1,560,100										1,560,100
應付南聯款項	3,413,622						(324,684)	(195,867)	(2,893,072)	1	-
應付聯營公司款項及貸款	23,552										23,552
衍生金融工具	62,942										62,942
遞延稅項負債	43,779										43,779
	<u>5,103,995</u>										<u>1,690,373</u>
資產淨值	<u>7,137,899</u>										<u>9,867,149</u>
合併股本	1								2,596	(i)	2,596
儲備	7,135,681	(35,099)	(7,823)	(21,594)	(14,305)	(85,000)			2,890,476		9,862,336
私人公司股東應佔權益	7,135,682										9,864,932
非控股權益	2,217										2,217
權益總額	<u>7,137,899</u>										<u>9,867,149</u>

附註：

- 金額均摘錄自本通函附錄二第1節所載私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之會計師報告內的經審核合併資產負債表。
- 根據集團重組，有關調整指：
 - 餘下集團實體按公平價值轉讓轉讓予私人公司集團之物業，包括(i)麗晶中心B座5樓505-510號單位(「麗晶中心單位」)，金額為10,650,000港元及(ii)一個位於Landmark East的停車位，金額為100,000港元；
 - 私人公司集團向南聯宣派之35,099,000港元股息。

3. 根據集團重組，有關調整乃指：
- (i) 償還應付南地財務之款項24,675,000港元，該筆款項將為南地財務提供資金，用以償還其欠付百領（於南地財務之非控股權益）之股東貸款及向南聯宣派及支付為數7,823,000港元之現金股息，有關款項將由南聯墊付予南地財務以清償其欠付百領之股東貸款。
 - (ii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息21,594,000港元將由南聯墊付予南地財務，用於向百領支付股息。
 - (iii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息14,305,000港元將由南聯墊付予餘下控股公司，用於向百領收購尚餘之南地財務4.76%少數股東權益。
- 14,305,000港元的代價乃按南地財務及Chericourt於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值753,930,000港元於南地財務向股東派發之股息453,486,000港元後之結餘的4.76%計算。由於集團重組完成後南地財務及Chericourt之綜合資產淨值可能與該未經審核備考財務資料內之相應值存在差異，故最終代價金額可能與以上呈列者不同。
4. 有關調整乃指償還私人公司集團之附屬公司以餘下集團實體之資產作抵押所訂定之銀行貸款30,000,000港元及私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息85,000,000港元，該筆款項將為餘下集團提供資金，用於悉數償還餘下控股公司之附屬公司所訂定之銀行貸款。
5. 有關調整乃指南聯提供的現金墊款，用於支付南聯於截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息122,052,000港元及應付南聯股東之特殊現金股息202,632,000港元，該金額基於南聯259,685,288股已發行股份按每股0.7803港元計算。
6. 根據集團重組，有關調整乃指：
- (i) 將私人公司集團應收餘下集團實體之款項195,867,000港元轉讓予南聯。
 - (ii) 私人公司集團（包括南聯地產（香港）有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及Winsor Properties (China) Limited）透過向南聯發行普通股份，已向南聯償付私人公司集團尚未支付之應付款項2,663,973,000港元。

其後私人公司透過發行259,685,287股普通股，每股面值0.01港元，合共2,596,000港元，以代價2,893,071,000港元（即經分派業務於轉讓日期之賬面值）收購經分派業務。股份溢價2,890,476,000港元於私人公司集團之儲備中確認。
 - (iii) 撤銷私人公司直接持有之附屬公司之合併股本1,000港元。
7. 概無作出其他調整藉以反映於二零一一年十二月三十一日後之任何交易結果或私人公司集團所訂立之其他交易事項。

私人公司集團之未經審核備考合併收益表

	私人公司集團 於截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之經審核 合併收益表		備考調整		私人公司集團 之未經審核備考 合併收益表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2(i))	千港元 (附註4(ii))	千港元	千港元
收入	414,824	559			415,383
銷售成本	(94,062)	(155)			(94,217)
毛利	320,762				321,166
其他收入	45,755				45,755
租賃及市場推廣費用	(8,768)				(8,768)
行政費用	(42,420)				(42,420)
投資物業公平值增加	1,855,219	1,000			1,856,219
其他收益淨額	35,242				35,242
經營溢利	2,205,790				2,207,194
財務收入	5,671				5,671
財務費用	(72,388)			194	(72,194)
	2,139,073				2,140,671
應佔聯營公司溢利減虧損	151,221				151,221
議價收購收益	69,387				69,387
除稅前溢利	2,359,681				2,361,279
稅項支出	(32,954)	(88)		(32)	(33,074)
本年度溢利	<u>2,326,727</u>				<u>2,328,205</u>
應佔：					
私人公司股東	2,326,073	1,316		162	2,327,551
非控股權益	654				654
	<u>2,326,727</u>				<u>2,328,205</u>

私人公司集團之未經審核備考合併全面收益表

	私人公司集團 於截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之經審核 合併全面收益表		私人公司集團 之未經審核備考 合併全面收益表	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2(i))	千港元 (附註4(ii))	千港元
本年度溢利	2,326,727	1,316	162	2,328,205
其他全面(虧損)/收益				
匯兌差額	(5,627)			(5,627)
償還聯營公司貸款時 解除之匯兌差額	(44,122)			(44,122)
可供出售金融資產 之公平值虧損	(128,185)			(128,185)
現金流量對沖 —公平值虧損	(33,326)			(33,326)
—結算時之變現	44,105			44,105
應佔聯營公司之對沖儲備	(3,174)			(3,174)
扣除稅項後年內其他 全面虧損	(170,329)			(170,329)
本年度全面收益總額	2,156,398	1,316	162	2,157,876
應佔：				
私人公司股東	2,155,744	1,316	162	2,157,222
非控股權益	654			654
	2,156,398			2,157,876

私人公司集團之未經審核備考合併現金流量表

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表				備考調整		私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)		
除稅前溢利	2,359,681	1,404	2(i)		194	4(ii)	2,361,279
議價收購收益	(69,387)						(69,387)
應佔聯營公司溢利減虧損	(151,221)						(151,221)
財務費用	72,388				(194)	4(ii)	72,194
財務收入	(5,671)						(5,671)
持有至到期投資之收入攤銷	(9,028)						(9,028)
物業、廠房及設備之折舊	2,593						2,593
可供出售金融資產股息收入	(36,010)						(36,010)
償還聯營公司貸款時解除 之匯兌差額	(44,122)						(44,122)
衍生金融工具之公平值虧損	17,186						17,186
出售物業、廠房及設備之收益	(11)						(11)
投資物業公平值增加	(1,855,219)	(1,000)	2(i)				(1,856,219)
持有至到期投資之利息收入	(617)						(617)
聯營公司貸款之利息收入	(3,177)						(3,177)
營運資金變更前之經營溢利	277,385						277,789
應收貨款及其他應收款項減少	7,680						7,680
存貨增加	(304)						(304)
應收餘下集團實體款項減少	191,796			(24,675)	3(i)		167,121
應付貨款及其他應付款項 及應計費用減少	(62,123)						(62,123)
來自經營活動之現金淨額	414,434						390,163

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表						私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	備考調整						
	千港元 (附註1)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元	
來自經營活動之現金淨額	414,434					390,163	
已付利息	(72,219)				194	4(ii) (72,025)	
已付香港利得稅	(19,778)	(67)	2(i)		(32)	4(ii) (19,877)	
已付海外稅項	(288)					(288)	
	<u>322,149</u>					<u>297,973</u>	
投資活動							
購買物業、廠房及設備	(286)					(286)	
添置投資物業	(5,713)					(5,713)	
出售物業、廠房及設備所得款項	3					3	
持有至到期投資之收入	1,117					1,117	
已收銀行利息	4,458					4,458	
可供出售金融資產股息收入	18,989					18,989	
聯營公司償還貸款	325,408					325,408	
聯營公司墊款	21,103					21,103	
已收聯營公司股息	76,243					76,243	
收購持有至到期投資	(48,825)					(48,825)	
收購於聯營公司之權益	(229,097)					(229,097)	
被投資公司墊款	111					111	
	<u>163,511</u>					<u>163,511</u>	

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之經審核 合併現金流量表					備考調整		私人公司 集團之未經 審核備考合併 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註5)	千港元	
融資活動								
新短期銀行貸款	513,825							513,825
償還長期銀行貸款	(133,750)							(133,750)
償還短期銀行貸款	(235,000)				(30,000)	4(i)		(265,000)
餘下集團墊款	(418,319)						(324,684)	(743,003)
已付股息	-	(35,099)	2(ii)	(7,823)	3(i)			(163,821)
已付非控股股東股息	(523)			(21,594)	3(ii)			(523)
				(14,305)	3(iii)	(85,000)	4(i)	
融資活動所用								
現金淨額	(273,767)							(792,272)
現金及等值現金								
之增加淨額	211,893							(330,788)
於年初之現金 及等值現金	433,923							433,923
匯率變動之影響	676							676
於年末之現金 及等值現金	<u>646,492</u>							<u>103,811</u>
現金及等值現金								
之分析								
銀行結存及現金	<u>646,492</u>	(34,762)		(68,397)	(114,838)		(324,684)	<u>103,811</u>

附註：

1. 金額摘錄自本通函附錄二所載私人公司集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之會計師報告所呈列之經審核合併收益表、經審核合併綜合全面收益表及合併現金流量表。
2. 根據集團重組，有關調整乃指：
 - (i) 麗晶中心單位及停車位轉讓予私人公司集團後，該等物業於截至二零一一年十二月三十一日止年度之收入、開支、所得稅及遞延稅項開支。
 - (ii) 私人公司集團向南聯宣派之35,099,000港元股息。
3. 有關調整乃指：
 - (i) 償還應付南地財務之款項24,675,000港元，該筆款項將為南地財務提供資金，用以償還其欠付百領（於南地財務之非控股權益）之股東貸款；及向南聯宣派及支付為數7,823,000港元之現金股息，有關款項將由南聯墊付予南地財務以清償其欠付百領之股東貸款。
 - (ii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息21,594,000港元將由南聯墊付予南地財務，用於向百領支付股息。
 - (iii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息14,305,000港元將由南聯墊付予餘下控股公司，用於向百領收購尚餘之南地財務4.76%少數股東權益。由於重組完成後南地財務及Chericourt之綜合資產淨值可能與該未經審核備考財務資料內之相應值存在差異，故最終代價金額可能與以上呈列者不同。
4. 根據集團重組，有關調整乃指：
 - (i) 有關調整乃指償還私人公司集團之附屬公司所訂定之銀行貸款30,000,000港元及私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息85,000,000港元，該筆款項將為餘下集團提供資金，用於償還餘下控股公司之附屬公司所訂定之全部銀行貸款。
 - (ii) 倘未償還銀行借款於二零一一年一月一日已全部償還，上述銀行貸款之相應財務成本將於截至二零一一年十二月三十一日止年度減少194,000港元，稅項支出之相關影響將增加32,000港元。
5. 有關調整乃指向南聯提供的現金墊款，用於支付南聯於截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息122,052,000港元及應付南聯股東之特殊現金股息202,632,000港元，該金額基於南聯之259,685,288股已發行股份按每股0.7803港元計算，作為集團重組之一部分。
6. 概無作出任何其他調整以反映私人公司集團於二零一一年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料之申報會計師函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

**就未經審核備考財務資料之會計師報告
致永泰地產有限公司列位董事**

本所謹就永泰地產有限公司(「貴公司」)於二零一二年六月二十日刊發之通函(「通函」)第VI-1至VI-10頁附錄六「私人公司集團之未經審核備考財務資料」所載之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，其內容乃關於(當中包括)南聯地產控股有限公司(「南聯」)之建議集團重組、建議以實物方式分派及建議支付特殊現金股息(合稱「建議交易」)。未經審核備考財務資料由貴公司及南聯的董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議交易對私人公司及其附屬公司(以下統稱「私人公司集團」)之相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第VI-1至VI-10頁。

貴公司及南聯的董事及申報會計師各自之責任

貴公司及南聯的董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並僅向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出之任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告之抬頭人負上之責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見之基準

本所乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱，而工作主要包括比較本通函「私人公司集團之未經審核備考財務資料」一節所載私人公司於二零一一年十二月三十一日之經審核合併資產負債表、私人公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核合併收益表、經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表與私人公司集團二零一一年會計師報告所載私人公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，考慮調整之支持文件及與 貴公司及南聯的董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司及南聯的董事按照所述基準適當編製、該基準與私人公司集團之會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司及南聯的董事所作之判斷和假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必反映：

- 私人公司集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或
- 私人公司集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司及南聯的董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與私人公司集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，二零一二年六月二十日

A部分

麗晶中心若干部分於二零一一年十二月三十一日之估值

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司向餘下集團實體發出，就有關麗晶中心若干部分於二零一一年十二月三十一日之市場價值作出之估值而編製之報告全文。

仲
量
聯
行

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號
太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000傳真+852 2968 0078
牌照號碼C-003464

本行檔號： AA/ET/ay
2/12/00014_01

敬啟者：

有關香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分

1.1 指示

吾等遵照南聯地產控股有限公司（「該公司」）及其附屬公司（以下統稱為「該集團」）的指示，提供吾等對該集團在香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分（「該物業」）的物業權益之市場價值意見作會計用途。

吾等確認吾等已就該物業進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要的進一步資料，以便吾等向該集團提供該物業於二零一一年十二月三十一日（「估值日」）之市場價值意見。

1.2 估值基準

除文義另有所指外，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》（「估值標準」）及本報告書內附錄一所載之一般估值原則而編製。倘該估值標準並無論及需要指引之專案，吾等遂參照英國皇家特許測量師學會頒佈之《英國皇家特許測量師學會評估標準》及國際估值標準協會頒佈之《國際估值標準》，惟可因應當地已建立之法律、風俗、習慣及市場情況而作出調整。

吾等之物業權益估值乃根據香港測量師學會就「市場價值」之定義為基準，現說明如下：

「市場價值指自願買方與自願賣方就有關物業經過適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等之估值乃按仲量聯行被香港品質保證局所認受之ISO 9001:2008品質保證系統編製。吾等之估值報告亦受吾等於香港採用之一般估值原則內所陳述之假設、釋義及限制條件所規限。

1.3 估值假設

吾等的估值乃假設該集團將該物業在市場出售，無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營或任何類似安排，以影響該物業的價值。

吾等的估值並不就任何未繳納的費用、按揭或該物業所欠的款項或任何開支或出售時可能須繳納的稅項作出考慮。除非另有訂明，否則吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

1.4 業權調查

吾等並無獲提供該物業業權文檔副本，但吾等已在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等沒有審閱文檔的正本，以查證業權或確定是否存在任何可能未載於交予吾等之副本中之任何契約修訂內容。所有文檔及契約只用作參考用途。吾等亦未曾閱覽有關的發展方案同意書正本，並假設該物業乃根據該等同意書興建、佔用與使用，且現時並無任何尚未解決的法定通告。

1.5 估值方法

該物業由該集團持有作為投資物業。吾等採納了收入資本化法和直接比較法為該物業作出估值。

收入資本化法指將現有及復歸淨租金收益潛力資本化。收入資本化法被認為對產生投資收益的物業最為可取，並且一般透過採用適當資本化比率方式應用。就吾等的估值而言，吾等採用「等同收益」(轉移及估計市值租金的資本化)並相信可反映該物業連同其現有租賃結構在估值日的質量及市場情況以及當時的市場氣氛。該物業的市值租金是吾等檢討並分析該物業內最近租賃情況以及在附近區域的可比較項目的成交租金而得到的。

直接比較法是將近期在該物業內發生的及其他可比較物業發生的最近出售交易進行分析。此方法含有取代原則，即當該物業在市場上為可以取代，其價值應定為購入相等適當取代物業所需的費用，並假設在作出取代時沒有遇到重大延遲。透過分析自願買方與自願賣方之間的出售交易(即「公平」交易)，可確定市場價值指標及價格趨勢。同樣，在比較該物業的該等出售交易時，地形、位置及經濟特點均是進行分析的重要準則。吾等透過分析可比較交易，得到應用於該物業的適當單位比率範圍評估。

1.6 資料來源

在估值時，吾等主要依賴該集團所提供及吾等從香港土地註冊處所獲得之資料作出估值。吾等並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、工地平面圖及樓面平面圖、工地面積及建築面積以及一切其他有關事項所給予吾等之意見。

吾等並沒有接獲指示對吾等獲提供之資料進行獨立查證。吾等之估值乃完全依據所獲提供的資料之足夠及準確性及／或所作出之假設。倘其後證實有關該物業的詳情不正確或不足夠，吾等保留權利調整本估值報告中作出的估值。

吾等在視察該物業時並沒有進行實地測量以查證建築面積的正確性。估值報告內所述之尺寸、測量及面積都是基於提供給吾等的文檔內的資料，因此均為約數僅供參考。

1.7 實地勘測

吾等並無進行實地測量以查證該物業的工地面積之正確性，並已假設在提交吾等之文檔及正式工地平面圖中所顯示之該工地面積均為正確。

吾等並無接獲指示進行任何實地勘測以確定地面情況及設施是否適合日後重新發展，吾等亦沒有進行考古、生態或環境測量。吾等之估值乃根據此等方面均為符合標準為基準，以及如現時打算進行發展，不會因此等方面情況或者考古或生態事項而引致在建造期間產生額外支出或延遲。

在進行估值過程中，吾等假設該物業及鄰近土地現時沒有受污染影響。然而，若其後證實在該物業或任何鄰近土地存在污染，或該物業曾經或現正被用作任何污染性用途，吾等保留權利調整本估值報告中作出的估值。

1.8 物業視察

吾等曾視察該物業的外部。吾等沒有進行屋宇測量，亦沒有視察該物業被遮蓋、隱蔽或不可通往之部分，並假設該部分維修狀況良好。吾等不能就未視察部分的情況提出意見或作出匯報，因此本報告不能視作對這些部分有任何暗示之聲明或陳述。吾等亦不能就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞提出意見。吾等沒有對該物業內任何設施進行測試。

吾等沒有安排進行任何有關該物業在建造時或自註冊後是否曾經使用有毒或有害物質的調查，因此吾等不能指出該物業沒有這方面的危險。就本估值而言，吾等假設該視察不會披露該物業存在任何高度危險之物質。

1.9 機械及設備

吾等的估值一般包括組成樓宇服務裝置之所有機械及設備。然而，就完全為佔用人之商業工序而安裝之加工機器及設備，以及傢俱、陳設、租客之固定裝置及非固定裝置均不包括在內。

1.10 估值報告

在未得吾等書面批准前，本估值報告的全部或任何部分或本文中的引述均不得以任何文檔、通函或聲明所載之形式及內容轉載。

最後根據吾等的標準守則，吾等必須聲明，本估值報告僅供該集團使用，故此並不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

茲附上該物業之估值證書。應該集團之要求，吾等亦編製了吾等對各層有關單位之估值明細表，詳見附錄二。

此致

Chericourt Company Limited、

南聯停車場有限公司

南地財務有限公司及

富裕萊有限公司

全體董事

由香港九龍

觀塘

巧明街100號

Landmark East

安盛金融大廈8樓

南聯地產控股有限公司轉交

謹代表

仲量聯行有限公司

區建強

BA(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

港區董事

牌照號碼E-181955

二零一二年三月二十八日

2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日之市場價值 (港元)
香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分	麗晶中心是包括兩座工業大廈的綜合工業中心。A座樓高23層；B座樓高22層。兩座工業大廈建於共有3層之平台之上。該物業於一九九六年落成。	於估值日，工場範圍約95%已出租予不同租戶。其餘5%（總建築面積約為35,263平方呎（3,276.01平方米））於估值日空置。	1,140,000,000港元 (11億4千萬港元)
丈量約份444號地段第299號餘段之合共49,486/71,750相等及不可分割之業權份數	停車場平台包括1個貨櫃車、50個貨車及50個私家車車位，而上層則提供工場及附屬辦公室空間。A座地下G01單位可用於「非住宅」用途。	租約期限多數為兩年，其中最遲到期的將於二零一四年十二月七日期滿。	
	該標的物業包括麗晶中心若干部分（見下文附註1），其總建築面積合共約為665,273平方呎（61,805.37平方米）。	於估值日，每月租金總額（不包括停車場許可使用費）約為4,800,000港元（差餉、政府地租及管理費由租客負責支付）。	
	丈量約份444號地段299號乃根據政府新批地書4260號持有，年期為自一八九八年七月一日起計的99年減最後3天。有關租契已憑藉新界土地契約（續期）條例第6條延長至二零四七年六月三十日。現時應繳付的政府地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。	車位以月租金及時租方式許可使用。二零一一年七月至二零一一年十一月期間每月平均車位收入約為553,097港元（含差餉、政府地租及管理費）。	

附註：

- (1) 該物業包括麗晶中心之全部，但以下已經出售的單位除外：A座地下G02單位；1樓、2樓、3樓及6樓所有單位；10樓1001至1003、1005至1010、1013及1015至1020號單位；12樓1201至1203、1205至1213、1215至1217號單位；13樓所有單位、15樓1511、1512及1518號單位；16樓所有單位；17樓1701至1703、1705至1710、1713、1715、1716及1720號單位；18樓1817至1819號單位、21樓2105至2113及2115至2117號單位；及25樓2501至2503、2505及2518至2520號單位；以及B座地下地層LG01及LG02號單位；3樓301至303、305至309及320號單位以及6樓、8樓、9樓、11樓、12樓及15樓所有單位。
- (2) 根據本行就該物業在土地註冊處進行的隨機查冊以及如該集團所確認，該物業的註冊業主為Chericourt Company Limited或南聯停車場有限公司，但A座地下G01單位及A座26樓除外，前者的註冊業主為南地財務有限公司，後者的註冊業主為富裕萊有限公司。
- (3) 根據香港特別行政區荃灣葵青地政處於二零零七年三月二十一日簽發的不反對通知書（註冊摘要號碼：07032802020015），A座地下G01號單位可於現有大廈存在期間用於非住宅用途（酒店、加油站及安老院除外）。
- (4) 根據本行就該物業在土地註冊處進行的隨機查冊以及如該集團所確認，該物業A座及B座若干部分已藉於二零零零年一月二十八日簽訂的按揭書（註冊摘要號碼：TW1333609）按揭予廖創興銀行有限公司；藉於一九九七年三月二十七日簽訂的按揭書（註冊摘要號碼：TW1129536）按揭予Bank of Tokyo – Mitsubishi Limited；藉於二零零一年十一月三十日簽訂的按揭書及租金轉讓書（註冊摘要號碼分別為TW1444139及TW1444140）按揭予中信嘉華銀行有限公司；以及藉於二零零七年十月五日簽訂的按揭書及租金轉讓書（註冊摘要號碼分別為07101500720272及07101500720287）按揭予中國工商銀行（亞洲）有限公司。

附錄一

一般估值原則

**準備香港物業估值及報告書時所採用的一般原則以及
適用於香港物業估值及報告書並構成其中一部分的條件**

本文件載有本行準備估值及報告書時通常採用的一般原則，以及適用於本行的估值及報告書並構成其中一部分的條件。除於估值報告書正文內特別聲明為不適用者外，該等一般原則及條件均適用。為配合個別情況，本行樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動，又或為客戶安排結構或場地測量之工作或進行任何其他更詳細的查詢。對該等一般原則及／或條件之任何變動，均須以書面形式予以確定。

本行的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途，對使用或依賴任何該等估值或報告書的全部或部分內容的任何第三方，本行不承擔任何責任。未經本行事先以書面方式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部分。

1. 估值方法：

本行的所有工作乃根據香港測量師學會所公佈之《香港測量師學會物業估值準則》進行。如《香港測量師學會物業估值準則》並無論及需要指引之專案，本行將酌情參考英國皇家特許測量師學會所公佈之《英國皇家特許測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》，惟可因應當地已建立之法律、風俗、慣例及市場情況而作出調整；《英國皇家特許測量師學會估值準則》與《國際估值準則》如有任何不一致之處，本行將以前者為準。除另有說明外，本行乃以《香港測量師學會物業估值準則》所界定的外聘估值師身分進行估值。

2. 估值基準：

本行乃以香港測量師學會採納之「市場價值」基準為估值基準，詳情如下：

「市場價值是指自願買方與自願賣方就有關物業經過適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

本行之估值乃假設業主在公開市場將物業出售，而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營或任何類似安排，以影響物業的價值。

每一項估值僅為估值日當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更(包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更)。對該等其後發生的價值變更所引致的損失,本行不承擔責任。在不限制前半段的一般性的原則下,對自估值日起計三個月屆滿過後依賴本估值者,本行概不負責或承擔任何法律責任。

3. 成本：

本行之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔,或出售或處置時可能招致之任何開支或稅項。

4. 資料來源：

本行承認本行報告書中所概述由列明之資料來源向本行提供之有關租借權、租約、租客所作之改善、規劃同意及其他有關事宜之資料,乃屬完整及正確。

5. 假設：

除非本行在估值中另有說明,否則本行之估值(在本行並無進行調查之情況下)假設在適用情況下：

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權,以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔;
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權、沒有未經許可增建或作結構改動(本行之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商售樓書中展示的原設計圖作出,並假設沒有未就該物業收取的修復成本);
- (c) 沒有影響該物業的重大環境因素(包括污染);
- (d) 該物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷;
- (e) 該物業不受任何公共用途影響、無須用於任何公共用途,亦將不會被徵用作任何公共用途;
- (f) 沒有與該物業有關而尚未履行的法定命令,亦不大可能會有監管機構就該物業作出命令;

- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費；
- (h) 沒有涉及該物業且尚未了結的重大訴訟；
- (i) 該物業（及對該物業進行的任何工程）符合所有有關法律規例（包括與消防規例有關者）之規定；
- (j) 沒有有害物料（例如石棉及氯化鈣）；及
- (k) 土地情況適當（包括（尤其是就農業用地而言）沒有泥土潛在蟲鼠為患或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的的可能性），且不會因考古，生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上文一般性的原則下，如為估值而向本行提供租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或虫害證書或工程師證書或法團記錄，不應依賴本行對任何該等文件的理解。

6. 租客：

除非本行明確地以書面形式表示同意，否則本行不會對實際或準租客的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租物業之收益，則除非本行收到相反之書面通知，否則本行將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且該等租客並沒有拖欠任何租金以及沒有未經披露的違約事項。

7. 量度：

所有量度均根據香港測量師學會所編製之小冊子「量度作業守則」為基準。除另有說明外，除非本行明確地以書面形式表示同意，否則本行不會對有關物業作實地量度或驗證向本行提供之建築面積，但本行會參考註冊樓面平面圖（如有）。

8. 司法管轄權：

除非雙方另行書面同意，否則由本行之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法律予以最終解決；雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

附錄二

各層有關單位估值明細表

麗晶中心

A座

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
27		\$44,510,000
26		\$44,290,000
25	06	\$2,480,000
25	07	\$2,480,000
25	08	\$2,320,000
25	09	\$2,320,000
25	10	\$3,100,000
25	11	\$2,300,000
25	12	\$2,320,000
25	13	\$2,420,000
25	15	\$2,420,000
25	16	\$2,420,000
25	17	\$2,420,000
25	21	\$1,100,000
25		\$28,100,000
23	01	\$2,370,000
23	02	\$2,320,000
23	03	\$2,460,000
23	05	\$2,460,000
23	06	\$2,460,000
23	07	\$2,460,000
23	08	\$2,290,000
23	09	\$2,290,000
23	10	\$3,050,000
23	11	\$2,280,000
23	12	\$2,290,000
23	13	\$2,370,000
23	15	\$2,370,000
23	16	\$2,370,000
23	17	\$2,370,000
23	18	\$2,290,000
23	19	\$2,290,000
23	20	\$1,470,000
23	21	\$1,080,000
23		\$43,340,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
22	01	\$2,320,000
22	02	\$2,290,000
22	03	\$2,380,000
22	05	\$2,380,000
22	06	\$2,380,000
22	07	\$2,380,000
22	08	\$2,270,000
22	09	\$2,270,000
22	10	\$2,990,000
22	11	\$2,250,000
22	12	\$2,270,000
22	13	\$2,320,000
22	15	\$2,320,000
22	16	\$2,320,000
22	17	\$2,320,000
22	18	\$2,270,000
22	19	\$2,270,000
22	20	\$1,450,000
22	21	\$1,060,000
22		\$42,510,000
21	01	\$2,290,000
21	02	\$2,270,000
21	03	\$2,350,000
21	18	\$2,240,000
21	19	\$2,240,000
21	20	\$1,420,000
21	21	\$1,060,000
21		\$13,870,000
20	01	\$2,270,000
20	02	\$2,240,000
20	03	\$2,300,000
20	05	\$2,300,000
20	06	\$2,300,000
20	07	\$2,300,000
20	08	\$2,180,000
20	09	\$2,180,000
20	10	\$2,890,000
20	11	\$2,130,000
20	12	\$2,190,000
20	13	\$2,270,000
20	15	\$2,270,000
20	16	\$2,270,000
20	17	\$2,270,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
20	18	\$2,190,000
20	19	\$2,180,000
20	20	\$1,390,000
20	21	\$1,050,000
20		\$41,170,000
19	01	\$2,240,000
19	02	\$2,180,000
19	03	\$2,280,000
19	05	\$2,280,000
19	06	\$2,280,000
19	07	\$2,280,000
19	08	\$2,120,000
19	09	\$2,130,000
19	10	\$2,870,000
19	11	\$2,120,000
19	12	\$2,130,000
19	13	\$2,240,000
19	15	\$2,240,000
19	16	\$2,240,000
19	17	\$2,240,000
19	18	\$2,130,000
19	19	\$2,120,000
19	20	\$1,370,000
19	21	\$1,040,000
19		\$40,530,000
18	01	\$2,180,000
18	02	\$2,130,000
18	03	\$2,270,000
18	05	\$2,270,000
18	06	\$2,270,000
18	07	\$2,270,000
18	08	\$2,110,000
18	09	\$2,110,000
18	10	\$2,820,000
18	11	\$2,110,000
18	12	\$2,110,000
18	13	\$2,180,000
18	15	\$2,180,000
18	16	\$2,180,000
18	20	\$1,320,000
18	21	\$1,040,000
18		\$33,550,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
17	11	\$2,110,000
17	12	\$2,130,000
17	17	\$2,240,000
17	18	\$2,130,000
17	19	\$2,120,000
17		\$10,730,000
15	01	\$2,240,000
15	02	\$2,180,000
15	03	\$2,280,000
15	05	\$2,280,000
15	06	\$2,280,000
15	07	\$2,280,000
15	08	\$2,120,000
15	09	\$2,120,000
15	10	\$1,280,000
15	13	\$2,240,000
15	15	\$2,240,000
15	16	\$2,240,000
15	17	\$2,240,000
15	19	\$2,120,000
15	20	\$1,700,000
15		\$31,840,000
12	18	\$2,100,000
12	19	\$2,080,000
12	20	\$1,670,000
12		\$5,850,000
11	01	\$2,110,000
11	02	\$2,080,000
11	03	\$2,180,000
11	05	\$2,180,000
11	06	\$2,180,000
11	07	\$2,180,000
11	08	\$2,020,000
11	09	\$2,030,000
11	10	\$1,230,000
11	11	\$2,020,000
11	12	\$2,030,000
11	13	\$2,110,000
11	15	\$2,110,000
11	16	\$2,110,000
11	17	\$2,110,000
11	18	\$2,030,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
11	19	\$2,030,000
11	20	\$1,670,000
11		\$36,410,000
10	11	\$1,980,000
10	12	\$2,010,000
10		\$3,990,000
09	01	\$2,030,000
09	02	\$2,030,000
09	03	\$2,030,000
09	05	\$2,030,000
09	06	\$2,110,000
09	07	\$2,110,000
09	08	\$1,970,000
09	09	\$1,980,000
09	10	\$1,190,000
09	11	\$1,970,000
09	12	\$1,980,000
09	13	\$2,030,000
09	15	\$2,030,000
09	16	\$2,030,000
09	17	\$2,030,000
09	18	\$1,980,000
09	19	\$1,970,000
09	20	\$1,610,000
09		\$35,110,000
08	01	\$2,020,000
08	02	\$1,970,000
08	03	\$2,080,000
08	05	\$2,080,000
08	06	\$2,080,000
08	07	\$2,080,000
08	08	\$1,940,000
08	09	\$1,950,000
08	10	\$1,180,000
08	11	\$1,940,000
08	12	\$1,950,000
08	13	\$2,010,000
08	15	\$2,010,000
08	16	\$2,010,000
08	17	\$2,010,000
08	18	\$1,950,000
08	19	\$1,950,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
08	20	\$1,590,000
08		\$34,800,000
07	01	\$1,980,000
07	02	\$1,950,000
07	03	\$2,030,000
07	05	\$2,030,000
07	06	\$2,030,000
07	07	\$2,030,000
07	08	\$1,910,000
07	09	\$1,910,000
07	10	\$1,140,000
07	11	\$1,910,000
07	12	\$1,940,000
07	13	\$1,980,000
07	15	\$1,980,000
07	16	\$1,980,000
07	17	\$1,980,000
07	18	\$1,940,000
07	19	\$1,910,000
07	20	\$1,540,000
07		\$34,170,000
05	01	\$1,940,000
05	02	\$1,880,000
05	03	\$1,970,000
05	05	\$1,970,000
05	06	\$1,970,000
05	07	\$1,970,000
05	08	\$1,840,000
05	09	\$1,850,000
05	10	\$1,100,000
05	11	\$1,840,000
05	12	\$1,850,000
05	13	\$1,910,000
05	15	\$1,910,000
05	16	\$1,910,000
05	17	\$1,910,000
05	18	\$1,850,000
05	19	\$1,850,000
05	20	\$1,490,000
05		\$33,010,000
地下	01	\$7,430,000
A座合計		\$565,210,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
26	01	\$2,370,000
26	02	\$2,320,000
26	03	\$2,380,000
26	05	\$2,380,000
26	06	\$2,380,000
26	07	\$2,380,000
26	08	\$2,320,000
26	09	\$2,350,000
26	10	\$2,870,000
26	11	\$1,720,000
26	12	\$1,810,000
26	13	\$1,830,000
26	15	\$1,830,000
26	16	\$1,830,000
26	17	\$1,830,000
26	18	\$1,810,000
26	19	\$1,700,000
26	20	\$1,370,000
26	21	\$1,050,000
26		\$38,530,000
25	01	\$2,420,000
25	02	\$2,370,000
25	03	\$2,460,000
25	05	\$2,460,000
25	06	\$2,460,000
25	07	\$2,460,000
25	08	\$2,370,000
25	09	\$2,380,000
25	10	\$2,880,000
25	11	\$1,810,000
25	12	\$1,840,000
25	13	\$1,840,000
25	15	\$1,840,000
25	16	\$1,840,000
25	17	\$1,840,000
25	18	\$1,840,000
25	19	\$1,740,000
25	20	\$1,390,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
25	21	\$1,060,000
25		\$39,300,000
23	01	\$2,370,000
23	02	\$2,320,000
23	03	\$2,380,000
23	05	\$2,380,000
23	06	\$2,380,000
23	07	\$2,380,000
23	08	\$2,320,000
23	09	\$2,350,000
23	10	\$2,870,000
23	11	\$1,720,000
23	12	\$1,810,000
23	13	\$1,830,000
23	15	\$1,830,000
23	16	\$1,830,000
23	17	\$1,830,000
23	18	\$1,810,000
23	19	\$1,700,000
23	20	\$1,370,000
23	21	\$1,050,000
23		\$38,530,000
22	01	\$2,320,000
22	02	\$2,290,000
22	03	\$2,350,000
22	05	\$2,350,000
22	06	\$2,350,000
22	07	\$2,350,000
22	08	\$2,290,000
22	09	\$2,290,000
22	10	\$2,810,000
22	11	\$1,700,000
22	12	\$1,720,000
22	13	\$1,740,000
22	15	\$1,740,000
22	16	\$1,740,000
22	17	\$1,740,000
22	18	\$1,720,000
22	19	\$1,700,000
22	20	\$1,320,000
22	21	\$1,050,000
22		\$37,570,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
21	01	\$2,290,000
21	02	\$2,250,000
21	03	\$2,300,000
21	05	\$2,300,000
21	06	\$2,300,000
21	07	\$2,300,000
21	08	\$2,250,000
21	09	\$2,270,000
21	10	\$2,730,000
21	11	\$1,690,000
21	12	\$1,700,000
21	13	\$1,720,000
21	15	\$1,720,000
21	16	\$1,720,000
21	17	\$1,720,000
21	18	\$1,700,000
21	19	\$1,680,000
21	20	\$1,310,000
21	21	\$1,040,000
21		\$36,990,000
20	01	\$2,270,000
20	02	\$2,190,000
20	03	\$2,280,000
20	05	\$2,280,000
20	06	\$2,280,000
20	07	\$2,280,000
20	08	\$2,190,000
20	09	\$2,240,000
20	10	\$2,700,000
20	11	\$1,680,000
20	12	\$1,690,000
20	13	\$1,700,000
20	15	\$1,700,000
20	16	\$1,700,000
20	17	\$1,700,000
20	18	\$1,690,000
20	19	\$1,670,000
20	20	\$1,300,000
20	21	\$1,020,000
20		\$36,560,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
19	01	\$2,240,000
19	02	\$2,130,000
19	03	\$2,250,000
19	05	\$2,250,000
19	06	\$2,250,000
19	07	\$2,250,000
19	08	\$2,130,000
19	09	\$2,180,000
19	10	\$2,650,000
19	11	\$1,670,000
19	12	\$1,680,000
19	13	\$1,680,000
19	15	\$1,680,000
19	16	\$1,680,000
19	17	\$1,680,000
19	18	\$1,680,000
19	19	\$1,640,000
19	20	\$1,280,000
19	21	\$970,000
19		\$35,970,000
18	01	\$2,180,000
18	02	\$2,110,000
18	03	\$2,190,000
18	05	\$2,190,000
18	06	\$2,190,000
18	07	\$2,190,000
18	08	\$2,110,000
18	09	\$2,120,000
18	10	\$2,580,000
18	11	\$1,640,000
18	12	\$1,670,000
18	13	\$1,670,000
18	15	\$1,670,000
18	16	\$1,670,000
18	17	\$1,670,000
18	18	\$1,670,000
18	19	\$1,620,000
18	20	\$1,260,000
18	21	\$970,000
18		\$35,370,000
17	01	\$2,240,000
17	02	\$2,130,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
17	03	\$2,250,000
17	05	\$2,250,000
17	06	\$2,250,000
17	07	\$2,250,000
17	08	\$2,130,000
17	09	\$2,180,000
17	10	\$1,050,000
17	11	\$1,670,000
17	12	\$1,680,000
17	13	\$1,680,000
17	15	\$1,680,000
17	16	\$1,680,000
17	17	\$1,680,000
17	18	\$1,680,000
17	19	\$1,640,000
17	20	\$1,280,000
17		\$33,400,000
16	01	\$2,180,000
16	02	\$2,120,000
16	03	\$2,190,000
16	05	\$2,190,000
16	06	\$2,190,000
16	07	\$2,190,000
16	08	\$2,120,000
16	09	\$2,120,000
16	10	\$1,040,000
16	11	\$1,640,000
16	12	\$1,670,000
16	13	\$1,670,000
16	15	\$1,670,000
16	16	\$1,670,000
16	17	\$1,670,000
16	18	\$1,670,000
16	19	\$1,620,000
16	20	\$1,260,000
16		\$32,880,000
13	01	\$2,180,000
13	02	\$2,110,000
13	03	\$2,190,000
13	05	\$2,190,000
13	06	\$2,190,000
13	07	\$2,190,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
13	08	\$2,110,000
13	09	\$2,120,000
13	10	\$1,190,000
13	11	\$1,640,000
13	12	\$1,670,000
13	13	\$1,670,000
13	15	\$1,670,000
13	16	\$1,670,000
13	17	\$1,670,000
13	18	\$1,670,000
13	19	\$1,620,000
13	20	\$1,610,000
13		\$33,360,000
10	01	\$2,100,000
10	02	\$2,020,000
10	03	\$2,110,000
10	05	\$2,110,000
10	06	\$2,110,000
10	07	\$2,110,000
10	08	\$2,020,000
10	09	\$2,020,000
10	10	\$1,110,000
10	11	\$1,560,000
10	12	\$1,590,000
10	13	\$1,610,000
10	15	\$1,610,000
10	16	\$1,610,000
10	17	\$1,610,000
10	18	\$1,590,000
10	19	\$1,540,000
10	20	\$1,510,000
10		\$31,940,000
07	01	\$1,980,000
07	02	\$1,950,000
07	03	\$2,010,000
07	05	\$2,010,000
07	06	\$2,010,000
07	07	\$2,010,000
07	08	\$1,950,000
07	09	\$1,970,000
07	10	\$1,070,000
07	11	\$1,490,000

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
07	12	\$1,510,000
07	13	\$1,510,000
07	15	\$1,510,000
07	16	\$1,510,000
07	17	\$1,510,000
07	18	\$1,510,000
07	19	\$1,470,000
07	20	\$1,440,000
07		\$30,420,000
05	01	\$1,940,000
05	02	\$1,890,000
05	03	\$1,940,000
05	05	\$1,940,000
05	06	\$1,940,000
05	07	\$1,940,000
05	08	\$1,890,000
05	09	\$1,890,000
05	10	\$1,050,000
05	11	\$1,440,000
05	12	\$1,450,000
05	13	\$1,470,000
05	15	\$1,470,000
05	16	\$1,470,000
05	17	\$1,470,000
05	18	\$1,450,000
05	19	\$1,420,000
05	20	\$1,390,000
05		\$29,450,000
03	10	\$1,040,000
03	11a	\$380,000
03	11b	\$1,050,000
03	12	\$1,440,000
03	13	\$1,450,000
03	15	\$1,450,000
03	16	\$1,450,000
03	17	\$1,450,000
03	18	\$1,440,000
03	19	\$1,390,000
03		\$12,540,000
02	01	\$10,720,000
02	02a	\$9,200,000
02	02b	\$2,890,000
02		\$22,810,000
B座合計		<u>\$525,620,000</u>

麗晶中心

樓層	單位	於二零一一年十二月三十一日之估值 (港元)
A、B座合計		<u>\$1,090,830,000</u>
車位:		<u>\$50,090,000</u>
總計(經四捨五入):		<u><u>\$1,140,000,000</u></u>

B部分

該物業於二零一二年四月三十日之估值

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司向本公司發出，就有關該物業於二零一二年四月三十日之市場價值作出之估值而編製之報告全文，以供載入本通函。



JONES LANG
LASALLE®

仲
量
聯
行

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號
太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000傳真+852 2968 0078
牌照號碼C-003464

敬啟者：

有關永泰地產有限公司物業之估值

估值指示及日期

吾等謹遵照永泰地產有限公司及南聯地產控股有限公司（「南聯」及其附屬公司統稱為「南聯集團」）之聯合指示，對富裕萊有限公司、Chericourt Company Limited、南聯停車場有限公司、南地財務有限公司（統稱為「餘下集團實體」）持有之在香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分（「該物業」）進行估值，吾等確認吾等已就該物業進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要的進一步資料，以便吾等向閣下提供該物業於二零一二年四月三十日（「估值日」）之市場價值意見。

估值基準

吾等之物業估值乃根據香港測量師學會就「市場價值」之定義為基準，市場價值乃指「自願買方與自願賣方就有關物業經過適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則（「收購守則」）規則11以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該物業而並無任何特別安排，例如遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議，從而影響該物業之價值。估計物業市值時並不考慮買賣成本，且並不抵銷任何相關稅項。

吾等的估值並不就任何抵押、按揭或該物業所欠的款項或任何開支或出售時可能須繳納的稅項作出考慮。除非另有訂明，否則吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

吾等乃根據基於直接比較法及收入資本化法的估值方法而得出之市場價值對該物業進行估值。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑒於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以計入任何性質上可影響所考慮物業在市場上可達成價格上之差異。

收入資本化法指將現有及復歸租金收益潛力自估值日起以適當的投資回報率資本化，以獲得資本價值。估值擬採用的租金額及資本化率乃按市場交易分析及吾等對現時投資者的要求或期望的詮釋而釐定。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處對該物業進行查冊。吾等沒有審閱文檔的正本，以查證業權或確定是否存在任何可能未載於吾等獲得之副本中之任何修訂內容。然而，吾等沒有查閱及審閱文檔的正本，以查證業權或確定是否存在任何可能未載於提供予吾等之副本中之任何契約修訂內容。吾等概不會就涉及該等物業權益之法律業權之任何事宜承擔任何責任。

資料來源

在估值時，吾等主要依賴南聯集團向吾等提供之資料作出估值，並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租金登記冊、所有權詳情、物業權益鑑定、工地面積及建築面積以及一切其他有關事項所給予吾等之意見。所有文件及租約均僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均視為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等未曾閱覽該物業之規劃及該物業之使用同意書正本，並假設該物業乃根據有關同意書而興建及被佔用與使用，且目前並無任何尚未解決之法定通告。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真確性。南聯集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實，吾等無理由懷疑遭隱瞞重大資料。

吾等並沒有接獲指示對吾等獲提供之資料進行獨立核實工作，如查證該物業是否存在及租期的準確性。吾等之估值乃完全依據所獲提供的資料之足夠及準確性。倘該等資料證實為不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

物業視察

吾等已於二零一二年六月五日由毛偉業先生，MHKIS，MRICS視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部之具代表性部分。吾等並無進行正式地籍及結構測量，因此未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並沒有進行樓宇測量，亦沒有視察該物業被覆蓋、遮蔽或不可通達之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等不能對沒有經視察部分之狀況提供意見或匯報，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並沒有對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無獲指示安排進行任何調查，以確定於興建該物業時或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害物料，故吾等無法報告該物業在此方面是否並無任何風險。

機械及設備

吾等的估值一般包括組成樓宇服務裝置之所有機械及設備。然而，就完全為佔用人之工業或商業工序而安裝之加工機器及設備，以及傢俱、陳設、租客之固定裝置及非固定裝置均不包括在內。

潛在稅項責任

於出售該物業時，有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅及當時各司法權區適用之任何其他有關稅項。市值之基準及定義不需考慮出售時可能產生之任何稅項，因此吾等於估值時並不考慮該稅項責任。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

及

香港九龍
觀塘巧明街100號
Landmark East安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司

區建強

BA(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA
港區董事
牌照號碼E-181955
謹啟

二零一二年六月二十日

區先生為香港註冊專業測量師，為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。區先生於香港及中國內地物業估值方面分別擁有逾十八年及十年經驗。

估值概要

於香港作為投資持有之物業

物業	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)	南聯集團 應佔權益	於二零一二年 四月三十日 南聯集團 應佔之資本值 (港元)
香港新界 葵涌和宜合道63號及 打磚坪街70號麗晶 中心若干部分	<u>1,129,350,000</u>	95.66%	<u>1,080,322,380</u>

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年四月三十日之資本值
香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分	麗晶中心是包括兩座工業大廈的綜合工業中心。A座樓高23層；B座樓高22層。兩座工業大廈建於共有3層之平台之上。該物業於一九九六年落成。	於估值日期，物業租予不同租戶，佔用率達約95%。 租約期限多數為兩年，其中最遲到期的將於二零一五年四月十五日到期。	1,129,350,000港元 (南聯集團應佔之95.66%權益： 1,080,322,380港元)
丈量約份444號地段299號餘段之合共47,620/71,750相等及不可分割之業權份數	停車場平台包括1個貨櫃車、51個貨車及50個客貨車車位，而上層則提供工場及附屬辦公室空間。A座地下G01單位可用於「非住宅」用途。	於估值日期，每月收入總額(不包括停車場許可使用費)約為4,900,000港元(差餉、政府地租及管理費由租客負責支付)。	(附註(7))
	標的物業包括麗晶中心若干部分(見下文附註(1))，其總建築面積合共約為657,177平方呎(61,053.23平方米)。	車位以月租金及時租方式許可使用。二零一一年十月至二零一二年三月期間每月平均車位收入約為570,507港元(含差餉、政府地租及管理費)。	
	丈量約份444號地段299號乃根據政府新批地書4260號持有，年期為自一八九八年七月一日起計的99年減最後3天。有關租契已憑藉新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。現時應繳付的政府地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。	(附註(5))	

附註：

- (1) 該物業包括麗晶中心之全部，但以下單位除外：A座地下G02單位；1樓、2樓、3樓及6樓所有單位；10樓1001至1003、1005至1010、1013及1015至1020號單位；12樓1201至1203、1205至1213、1215至1217號單位；13樓所有單位、15樓1511、1512及1518號單位；16樓所有單位；17樓1701至1703、1705至1710、1713、1715、1716及1720號單位；18樓1817至1819號單位、21樓2105至2113及2115至2117號單位；及25樓2501至2503、2505及2518至2520號單位；以及B座地下地層LG01及LG02號單位；3樓301至303、305至309及320號單位、5樓505至510以及6樓、8樓、9樓、11樓、12樓及15樓所有單位。
- (2) 根據本行就該物業在土地註冊處進行的查冊以及如南聯集團所確認，該物業的註冊業主為Chericourt Company Limited (南聯集團持有95.24%權益之附屬公司) 或南聯停車場有限公司 (南聯集團持有100%權益之附屬公司)，但A座地下G01單位及A座26樓除外，前者的註冊業主為南地財務有限公司 (南聯集團持有95.24%權益之附屬公司)，後者的註冊業主為富裕萊有限公司 (南聯集團持有100%權益之附屬公司)。
- (3) 根據香港特別行政區荃灣葵青地政處於二零零七年三月二十一日簽發的不反對通知書 (註冊摘要號碼：07032802020015)，A座地下G01號單位可於現有大廈存在期間用於非住宅用途 (酒店、加油站及安老院除外)。
- (4) 根據本行就該物業在土地註冊處進行的查冊以及如南聯集團所確認，該物業A座及B座若干部分已藉於二零零零年一月二十八日簽訂的按揭書 (註冊摘要號碼：TW1333609) 按揭予創興銀行有限公司；藉於一九九七年三月二十七日簽訂的按揭書 (註冊摘要號碼：TW1129536) 按揭予三菱東UFJ銀行香港分行；藉於二零零一年十一月三十日簽訂的按揭書及租金轉讓書 (註冊摘要號碼分別為TW1444139及TW1444140) 按揭予中信銀行國際有限公司；以及藉於二零零七年十月五日簽訂的按揭書及租金轉讓書 (註冊摘要號碼分別為07101500720272及07101500720287) 按揭予中國工商銀行 (亞洲) 有限公司及藉於二零一二年三月十五日簽訂的按揭書 (註冊摘要號碼為12032700840012) 按揭予星展銀行有限公司。
- (5) 現時每月收入總額包括由南聯集團或永泰及其附屬公司之關連方所佔用之A座818及819單位之租金及許可使用費。該等單位。A座818及819單位之租約已協定續期，為期十個月，租期由二零一三年一月一日至二零一三年十月三十一日屆滿，月租金18,452.9港元，管理費、政府地租及差餉由租客負責支付；根據收購守則，有關續租構成一項特殊交易。

南聯集團成員已就B座701及2209號單位達成兩份新特許權協議 (根據收購守則構成特殊交易)，為期一年，分別由二零一二年九月一日及二零一二年十月三日開始，總特許權費為每月20,279.8港元，管理費、政府地租及差餉由授權人負責支付。
- (6) 丈量約份444號地段299號屬於於二零一二年四月二十日頒佈之葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26「其他指定用途 (商貿)」的區域內。丈量約份444號地段299號之高度限制為主水平基準上130米或現有大廈之高度 (較高者為準)。

(7) 按業權劃分物業之資本值之明細表概述如下：

註冊業主	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)	餘下集團 實體應佔權益	於二零一二年 四月三十日餘下 集團實體 應佔之資本值 (港元)
富裕萊有限公司	44,290,000港元	100%	44,290,000港元
南聯停車場有限公司	55,480,000港元	100%	55,480,000港元
南地財務有限公司	7,430,000港元	95.24%	7,076,190港元
Chericourt Company Limited	1,022,150,000港元	95.24%	973,476,190港元
總計	1,129,350,000港元	95.66%	1,080,322,380港元

(8) 於估值日，於香港出售該物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。然而，上文附註(2)所述之該物業之註冊業主確認，該物業乃為賺取租金收入而持作之長期投資，故無計劃或意向出售該物業。因此，有關稅項負債獲實現之可能性甚微。

物業權益

根據獨立估值師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)、保柏國際評估有限公司(「保柏國際」)、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及CBRE Pte. Ltd.(「CBRE」)為載入本通函而就物業權益於二零一二年四月三十日之市價估值所編製估值報告，私人公司集團：

- (a) 透過附屬公司持有，及
- (b) 透過聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有

之物業權益(包括構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位)表列如下：

- (a) 私人公司集團透過附屬公司持有之物業權益(包括構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位)**

	地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
1.	香港 九龍 觀塘 巧明街100號 Landmark East	仲量聯行	C部分(第一類)
2.	香港 新界 葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座5樓505至510單位	仲量聯行	C部分(第一類)
3.	香港 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	仲量聯行	C部分(第一類)
4.	香港 灣仔 軒尼詩道314至324號 W Square	仲量聯行	C部分(第一類)

地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
5. 香港 新界 荃灣 青山公路荃灣段503至515號及 沙咀道1至9號 永南貨倉大廈	仲量聯行	C部分(第一類)
6. 香港 新界 大嶼山及坪洲 共161段農業用地	保柏國際	B部分

(b) 私人公司集團透過聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有之物業權益

地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
1. 香港 銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hotel	第一太平 戴維斯	A部分
2. 新加坡 歐思禮徑嘉茂園 24個待售單位	CBRE	D部分
3. 香港 九龍尖沙咀 棉登徑13至15號及 白蘭軒道3號 棉登大廈地下A舖、地庫全層 及地下一個洗手間	不適用	不適用(附註1)

地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
4. 中國深圳市 蛇口公園路及 工業七路 花果山大廈1棟 1棟A座402及403室	仲量聯行	C部分(第二類)
5. 位於中國 深圳市南山區 前海灣物流園 振海路以北及 通海路以東地塊	仲量聯行	C部分(第二類)
6. 位於中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	仲量聯行	C部分(第四類)
7. 中國 深圳市南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105號至108號	仲量聯行	C部分(第四類)

附註：

1. 私人公司集團透過其於Javary Limited之投資而於該物業佔有33.33%權益。於二零一二年三月十六日，Javary Limited訂立多項協議，以總代價43,380,000港元出售該物業。有關交易預期於二零一二年六月二十九日完成。因此，並無就上述物業進行估值。

私人公司集團之附屬公司及聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有／將持有之物業權益已經由獨立物業估值師仲量聯行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、保柏國際評估有限公司及CBRE Pte. Ltd.於二零一二年四月三十日重新估值。相關物業估值報告載於本附錄A至D部分。

下表載列私人公司集團之附屬公司及聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有／將持有之物業權益於二零一一年十二月三十一日至二零一二年四月三十日期間之賬面值變動，假設集團重組已於二零一二年四月三十日完成且附屬公司及聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有／將持有之物業權益已於二零一二年四月三十日按公平值估價：

	私人公司集團 之附屬公司 持有／將持有 之物業權益 (附註4) 百萬港元	私人公司集團 之聯營公司 (具上市規則所 賦予之涵義) 持有／將持有 之物業權益 (附註5) 百萬港元	總計 百萬港元
於二零一一年十二月三十一日 之賬面值	11,027.8	720.3	11,748.1
增購(附註1)	10.8	-	10.8
銷售物業及將已售物業之成本 相應轉撥至銷售成本(附註2)	-	(35.2)	(35.2)
於二零一二年四月三十日之賬面值	11,038.6	685.1	11,723.7
截至二零一二年四月三十日止四個月 所產生公平值變動收益(附註3)	37.0	128.2	165.2
物業權益於二零一二年四月三十日 之估值	<u>11,075.6</u>	<u>813.3</u>	<u>11,888.9</u>

附註：

- (1) 增購10,800,000港元指餘下集團實體根據集團重組轉讓予私人公司集團之資產，包括麗晶中心B座5樓505至510單位及Landmark East一個車位。
- (2) 出售35,200,000港元指截至二零一二年四月三十日止四個月期間出售該等物業所產生之銷售成本而變現之物業權益之賬面值。
- (3) 公平值變動收益指於二零一二年四月三十日重新估值之物業權益之市值超出其於二零一一年十二月三十一日之賬面值（就上文附註(1)及(2)所解釋之增購及出售作出調整後）之部分。
- (4) 私人公司集團之附屬公司持有／將持有之物業權益包括(i)坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段，如本通函附錄八B部分所載之估值報告所示，其於二零一二年四月三十日之估值為7,900,000港元；及(ii)於香港持作投資之物業，如本通函附錄八C部分第一類所載之估值報告所示，其估值為11,067,700,000港元。
- (5) 私人公司集團之聯營公司（具上市規則所賦予之涵義）持有／將持有之物業權益包括：
(i)於香港銅鑼灣Lanson Place Hotel之40%權益，如本附錄A部分所載之估值報告所示，於二零一二年四月三十日，私人公司集團應佔該物業之資本值為516,000,000港元，(ii)於中國深圳市蛇口花果山大廈1棟A座402及403室之30%權益，如本附錄C部分第二類所載之估值報告所示，於二零一二年四月三十日，私人公司集團應佔該物業之資本值為1,140,000港元，(iii)於新加坡嘉茂園若干住宅單位之30%權益，如本附錄D部分所載之估值報告所示，按「各單位」基準計算，於二零一二年四月三十日，私人公司集團應佔該物業之資本值為47,200,000新加坡元，相當於296,200,000港元（有關金額乃按於估值日之現行匯率1.00新加坡元兌6.276港元換算所得），(iv)一幅由私人公司集團持有30%權益之聯營公司於中國持有之地塊，如本附錄C部分第二類所載之估值報告所示，於二零一二年四月三十日，該物業並無商業價值。私人公司集團透過其於Javary Limited之投資而於一項物業佔有33.33%權益。於二零一二年三月十六日，Javary Limited訂立多項協議，以總代價43,380,000港元出售該物業。有關交易預期於二零一二年六月二十九日完成。因此，並無就上述物業進行估值，故該物業之價值並無納入本對賬。

A部分

Lanson Place Hotel於二零一二年四月三十日之估值

下文為本公司自獨立估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司接獲之報告全文，內容有關於二零一二年四月三十日就位於香港銅鑼灣禮頓道133號之物業 *Lanson Place Hotel* 之市值估價，乃就載入本通函而編製。



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣禮頓道133號之Lanson Place Hotel

吾等遵照閣下之指示對標題所示物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一二年四月三十日之市值之意見，以供刊發公眾通函之用途。

吾等之估值乃根據物業市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何人士就出售提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致之估計價格升跌。估計物業之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等之估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11。

吾等根據獲提供之附表所示經營收入淨額撥作資本化為基準，並參照市場上之銷售憑證，按經營中酒店對物業進行估值。

吾等並無獲得有關該物業之任何業權文件，惟已在土地註冊處對物業進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等在很大程度上依賴該物業之註冊業主豐晟有限公司(「豐晟」)提供之資料及接納吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、經營收入及支出、佔用情況、建築面積及一切其他相關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲豐晟告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業確實無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

豐晟確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。然而，於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任為按16.5%計算之利得稅。上述稅項責任獲實現之可能性甚微。

隨函附奉吾等之估值證書供閣下參考。

此致

香港九龍
觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
資深董事
凌國維
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一二年六月二十日

* 凌國維為合資格測量師，於評估香港物業價值方面累積約26年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
香港銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hotel	該物業包括一幅大約三角形之 水平地盤，登記地盤面積約為 687.60平方米(7,401平方呎)。	目前該物業乃以Lanson Place Hotel名義佔用作 服務式公寓／酒店。	1,290,000,000港元 (南聯集團應佔40%： 516,000,000港元)
內地段8774號	<p>目前該地盤上建有一幢26 層(包括機械樓層)高辦公 室／商業／酒店大廈，其地 下至25樓及27至28樓分別於 一九九六年及一九九九年落 成。</p> <p>該大廈於二零零五年轉型為 一幢服務式公寓／酒店大廈， 共可容納194個單位，總建 築面積約為10,599.87平方米 (114,097平方呎)。</p> <p>內地段8774號乃按交換條 件第12159號持有，年期由 一九九一年九月二日起至二零 四七年六月三十日屆滿，每年 須向政府繳納相當於當時該地 段應課差餉租值3%之租金。</p>		

附註：

- (1) 該物業目前之註冊業主為豐晟，該公司由Success Grab Investments Limited及Dragon Eye Holding Limited按實益權益比例60:40所持有。Success Grab Investments Limited及Dragon Eye Holding Limited分別為本公司及南聯全資擁有之附屬公司。豐晟持該物業作投資用途。
- (2) 該物業已按揭予三菱東京UFJ銀行香港分行。
- (3) 該物業目前位於銅鑼灣分區計劃大綱圖(編號S/H6/15)中劃分為「商業」之地帶。
- (4) 由英國皇家特許測量師學會成員及香港測量師學會成員蘇志鈞於二零一二年五月十八日進行視察。該物業維護狀況合理，符合其樓齡及用途，並配有一般樓宇服務。

B部分

坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段
於二零一二年四月三十日之估值

以下為收自獨立估值師保柏國際評估有限公司之報告全文，內容有關坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段於二零一二年四月三十日之市值估值，乃就載入本通函而編製。

**B.I. Appraisals Limited**
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants
香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室
電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876
電郵：info@biappraisals.com.hk
網站：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：香港新界坪洲坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段

吾等按照永泰地產有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，對標題所示南聯地產控股有限公司(以下統稱「南聯」)及／或其附屬公司(以下統稱「南聯集團」)持有之物業(以下稱為「物業」)進行估值。吾等確認已進行視察及於土地註冊處進行土地查冊，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日(以下稱為「估值日」)現況下之價值之意見。

吾等了解本估值文件將由貴公司作披露用途。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中列明受估物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所採用假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對各物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額。」

吾等已按個別基準對物業進行估值。吾等未有考慮物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘物業同時以組合形式提呈出售對價值之任何影響。

就政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮一九八八年新界土地契約（續期）條例之有關條文，即該等租約已於免繳地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，並自續期日期起每年收取各物業應課差餉租值百分之三作為租金。

吾等之估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11。

估值方法

於達致吾等對各持作投資物業價值之意見時，吾等採用直接比較法，假設各物業按其現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較交易案例。

估值假設

吾等之估值乃假設物業可按其現況在公開市場上銷售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響其價值。此外，吾等之估值並無考慮有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，並假設概無任何形式之強迫銷售情況。

吾等之估值並無考慮物業所欠負任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等已於二零一二年六月四日至七日期間視察物業之情況，但鑑於物業所處地形及交通接達，吾等未能視察各物業整個區域。然而，吾等得悉物業一及物業三有若干侵入活動。在估值過程中，吾等並無計及該等活動之影響，並已假設物業處於閒置狀態，並可作相關政府租契所允許之用途。

吾等乃依據有關集體政府租契所載註冊地盤面積評估物業，而該等地盤面積僅為約數。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所獲提供之相關政府租約及／或其他文件所示地盤面積乃屬準確。

於估值過程中，吾等乃依賴相關地段索引圖、丈量約份及測量圖以識別物業之位置，原因為吾等不具有法定資格進行土地測量以劃分物業之具體界線。吾等已假設物業乃由註冊業主保管，且未被鄰近地塊之業主／佔用人侵佔。

業權調查

吾等已就物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核對文件正本以核實擁有權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件及租約僅作參考之用。

潛在稅項責任

於估值過程中，吾等並無考慮出售各物業可能產生之任何潛在稅項責任。南聯集團已向吾等表示目前並無計劃或意向出售任何或全部物業。然而，因出售物業而可能產生之潛在稅項責任應為利得稅。但吾等認為該等潛在稅項責任實現之可能性甚微。

限制條件

吾等並無進行任何土地測量及實地量度，以核實物業之地盤面積。估值證書所列尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件副本所載資料列出，故僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施／或有關設施是否適合供任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面情況均令人滿意，且於任何施工期內不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在確定物業時，在很大程度上依賴南聯集團提供之資料，尤其是規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及一切其他相關事宜。

吾等並無理由懷疑南聯集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。南聯集團亦已表示所提供資料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知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

備註

物業之註冊地盤面積以英畝或平方呎列示。在估值過程中，吾等採用以下換算公式，即1英畝 = 43,560平方呎，1平方米 = 10.764平方呎。

除另有指明者外，吾等之估值證書所載金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、其附屬公司、其控股公司(或其附屬公司)、物業或本報告所呈報價值中並無任何現有或預期權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

九龍
觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一二年六月二十日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會所刊發就註冊成立或上市詳情及通函之引述以及收購及合併之估值進行估值之物業估值師核准名單。岑先生在評估香港物業方面具備逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面具備逾15年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一二年六月四日至七日期間視察物業，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面具備逾13年經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
1. 香港新界坪洲坪洲地段1號	3,000,000.00港元
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份6號地段385、390、397、399、404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、618、619及620號	2,800,000.00港元
3. 香港新界大嶼山丈量約份310號地段20、25、26、27、30、33、35、36、37、39、43、54、58、64、67 R.P.、69、71、76、90、91、92、93、94、95、97、98、111、112、120、122、129、130、132、135、138、139、140、141、142、143、144、150、152、156、161、163、164、167、171、172、175、178、181、220、222、225、242、245、328及361號	1,330,000.00港元
4. 香港新界大嶼山丈量約份311號地段406、410、411 R.P.、415、416、417、418、419、420、424、425、426 R.P.、427 R.P.、429 R.P.、463、465及466號	670,000.00港元
5. 香港新界大嶼山丈量約份326號地段891、905、906、908、914、920、925、1094、1097、1102及1141號	130,000.00港元
總計：	<u><u>7,930,000.00港元</u></u>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
1. 香港 新界 坪洲 坪洲地段1號	<p data-bbox="523 391 839 455">該物業包括一幅位於坪洲北部大龍村之農業用地。</p> <p data-bbox="523 502 847 676">根據於二零零九年二月二十日公佈之坪洲分區計劃大綱核准圖(編號：S/I-PC/10)，該地段獲劃入「綠化地帶」用途區域內。</p> <p data-bbox="523 723 839 825">該物業之註冊地盤面積約為151,153平方呎(14,042.46平方米)。</p> <p data-bbox="523 872 847 1127">該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="523 1174 839 1242">該物業每季應付政府地租合共為347.40港元。</p>	<p data-bbox="887 391 1086 566">該物業為果樹及植被所覆蓋，惟其東北部建有若干臨時建築物及兩幢單層房屋。</p> <p data-bbox="887 612 1086 863">該物業西部已被租用，根據租賃合約自二零一二年三月一日起至二零一三年二月二十八日止，年租100港元。</p>	<p data-bbox="1187 391 1402 417">3,000,000.00港元</p> <p data-bbox="1187 463 1402 566">(南聯集團應佔100%權益：3,000,000.00港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 根據坪洲分區計劃大綱核准圖(編號：S/I-PC/10)之土地用途表，「綠化地帶」用途區域內可作一般農業用途。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

			於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份6號地段385、390、397、399、404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、618、619及620號	<p>該物業包括72幅分佈於大嶼山東涌灣附近散頭地區之農業用地。</p> <p>該物業之總註冊地盤面積約為119,354平方呎(11,088.26平方米)。</p> <p>該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付總地租為3.29港元。</p>	該物業為植被所覆蓋。	2,800,000.00港元 (南聯集團 應佔100%權益： 2,800,000.00港元)

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

			於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 香港新界大嶼山 丈量約份310號地 段20、25、26、 27、30、33、35、 36、37、39、43、 54、58、64、67 R.P.、69、71、 76、90、91、 92、93、94、 95、97、98、 111、112、120、 122、129、130、 132、135、138、 139、140、141、 142、143、144、 150、152、156、 161、163、164、 167、171、172、 175、178、181、 220、222、225、 242、245、328及 361號	<p>該物業包括60幅分佈於大嶼山上羌山地區之農業用地。</p> <p>該物業之總註冊地盤面積約為170,514平方呎(15,841.14平方米)。</p> <p>地段328及361號乃分別按新批租約2803及3277號持有，而餘段則根據集體政府租契持有。所有地段之年期均為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付總地租約為10.14港元。</p>	<p>該物業為果樹及植被所覆蓋，惟地段111及328號上建有若干一至兩層高房屋及若干臨時建築物。</p>	<p>1,330,000.00港元</p> <p>(南聯集團 應佔100%權益： 1,330,000.00港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

			於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 香港新界大嶼山 丈量約份311號地 段406、410、411 R.P.、415、416、 417、418、419、 420、424、425、 426 R.P.、427 R.P.、429 R.P.、 463、465及466號	<p>該物業包括17幅分佈於大嶼山下羌山地區之農業用地。</p> <p>該物業之總註冊地盤面積約為86,078平方呎(7,996.84平方米)。</p> <p>該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付總地租約為48.87港元。</p>	該物業為植被所覆蓋。	<p>670,000.00港元</p> <p>(南聯集團 應佔100%權益： 670,000.00港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
5. 香港新界大嶼山丈量約份326號地段891、905、906、908、914、920、925、1094、1097、1102及1141號	<p>該物業包括11幅分佈於大嶼山水口地區之農業用地。</p> <p>根據於二零一零年十一月十二日公佈之大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖(編號：S/SLC/16)，該地段獲劃入「郊野公園」用途區域內。</p> <p>該物業之總註冊地盤面積約為13,068平方呎(1,214.05平方米)。</p> <p>該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付總地租為0.30港元。</p>	該物業為植被所覆蓋。	<p>130,000.00港元</p> <p>(南聯集團應佔100%權益：130,000.00港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 根據大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖(編號：S/SLC/16)之土地用途表，「郊野公園」用途區域內一切用途及發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局之同意，但毋須經由城市規劃委員會審批。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

C部分

於二零一二年四月三十日於香港及中國之多處物業之估值

以下為本公司自獨立估值師行仲量聯行有限公司接獲之報告全文，內容有關經分派業務所含於香港及中國之多處物業於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。



JONES LANG
LASALLE®

仲
量
聯
行

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2968 0078
牌照號碼C-003464

敬啟者：

關於：永泰地產有限公司之資產組合估值

指示及估值日

吾等按照永泰地產有限公司（「永泰」）及南聯地產控股有限公司（「南聯」）之聯合指示，對南聯及其附屬公司（統稱「南聯集團」）位於香港及中華人民共和國（「中國」）持有或租賃之物業組合（「該物業」）進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一二年四月三十日（「估值日」）之市值之意見。

該物業共包含十項物業權益，當中六項位於香港，餘下四項位於中國。

估值基準

吾等就該等物業之估值乃按香港測量師學會所採納市值基準作出，即「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則（「收購守則」）規則11以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）編製。

市值之定義分別應用於每一項物業權益上。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上個別出售該物業而並無任何特別安排，例如遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議，從而影響該物業之價值。估計物業市值時並不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

吾等之估值並不考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就第一類—於香港持作投資之物業的物業權益而言，吾等採用直接比較法及收入資本化法並參考相關市場銷售數據後評估該等物業權益之市值。

就第二類—於中國持有作投資之物業的物業權益而言，吾等採用直接比較法評估該等物業權益之市值。

就第三類—南聯集團於香港租用之物業的物業權益而言，吾等並未賦予該物業任何商業價值，主要由於其租約之短期性質、禁止轉讓或轉租及／或缺乏可觀盈利租金所致。

就第四類—招商局國際冷鏈（深圳）有限公司（「招商局國際冷鏈」，南聯集團應佔30%權益之聯營公司）於中國租賃之物業的物業權益而言，吾等並未賦予該等物業任何商業價值，主要由於其租約之短期性質、禁止轉讓或轉租及／或缺乏可觀盈利租金所致。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑒於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整以計入任何性質上可影響所考慮物業在市場上可達成價格之差異。

收入資本化法乃按適當投資回報率將估值日之現有及復歸租金收入潛力資本化，從而得出資本值。就估值採納之租值及資本化比率源自市場交易分析及吾等對投資者目前需要或期望之詮釋。

業權調查

吾等已就位於香港之物業權益於土地註冊處進行查冊。就位於中國之物業權益而言，吾等依賴招商局國際冷鏈及南聯集團中國法律顧問廣東佳因律師事務所（「中國法律顧問」）所提供有關該等物業業權之資料。吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之租約修訂。吾等概不會就涉及該等物業之法定業權之任何事宜承擔任何責任。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴南聯集團及招商局國際冷鏈（南聯集團應佔30%權益之聯營公司）所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租冊、所有權詳情、物業權益鑑定、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。所有文件及租約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。吾等並未查閱該等物業之規劃、發展方案及使用同意書原件，惟假設該等物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已取得所有法定通告。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。南聯集團及招商局國際冷鏈亦已表示所提供資料並無遺漏任何重大事實，吾等並無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作，例如核實該等物業之租約是否存在或其準確性。吾等之估值完全依賴所獲提供資料之充足性及準確性。倘該等資料被證實為不正確或不充分，則估值之準確性或會受到影響。

物業視察

吾等已先後於五月底及六月初由以下署名人士及毛偉業先生，MHKIS，MRICS分別視察該等中國及香港物業之外部，並在可能情況下視察其內部之具代表性部分。吾等並無進行正式地盤及結構測量，故未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並沒有進行樓宇測量，亦沒有視察該等物業被覆蓋、遮蔽或不可通達之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等不能對沒有經視察部分之狀況提供意見或滙報，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並沒有測試任何樓宇設施。

吾等並未獲指示安排進行任何調查，以確定於興建該等物業時或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害物料，故吾等無法報告該等物業在此方面是否並無任何風險。

實地勘察

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之地盤面積是否正確。吾等並未獲指示進行任何實地勘察，以釐訂土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展，吾等亦沒有進行任何考古、生態或環境調查。吾等進行估值時乃假設上述各方面均符合發展標準，以及於進行發展時不會因上述各項或考古或生態事宜而招致額外特別費用或延誤。

廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部分之全部廠房及機器。然而，吾等之估值不計及佔用者之工業或商業加工工作而全面裝置之加工機器與設備，以及傢俬、陳設、租戶之固定裝置及裝備。

潛在稅項責任

於各地出售該等物業時，有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本收益稅及各司法權區現時適用之任何其他相關稅項。市值之基準及定義並不需顧及出售時可能產生之任何稅項，故吾等於估值時並不考慮該等稅項責任。

匯率

本報告所載金額均以港元(「港元」)列示。位於中國之物業權益乃以人民幣(「人民幣」)進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌1.2356港元)換算為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

及

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司

區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA
港區董事
牌照號碼：E-181955
謹啟

二零一二年六月二十日

區先生為香港註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，於香港及中國分別擁有逾18年及10年物業估值經驗。

估值概要

第一類－於香港持作投資之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
1.	香港九龍 觀塘巧明街100號 Landmark East	8,500,000,000港元	100%
2.	香港新界葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座5樓505-510單位	10,650,000港元	95.24%
3.	香港九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	510,000,000港元	100%
4.	香港灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square	1,270,000,000港元	100%
5.	香港新界 荃灣青山公路荃灣段 503-515號及沙咀道1-9號 永南貨倉大廈	777,000,000港元	100%
	小計	11,067,650,000港元	11,067,142,857港元

第二類－於中國持作投資之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
6.	中國深圳市 蛇口公園路及工業七路 花果山大廈1棟A座 402及403室	3,800,000港元	1,140,000港元
7.	位於中國 深圳市 南山區 前海灣物流園 振海路以北及通海路以 東地塊	無商業價值	無商業價值
小計		3,800,000港元	1,140,000港元

第三類－南聯集團於香港租用之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
8.	香港新界 青衣長輝路2-10號 大生貨櫃倉庫中心8樓	無商業價值	100%
	小計	無商業價值	無商業價值

第四類－招商局國際冷鏈於中國租賃之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
9.	位於中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	無商業價值	30% 無商業價值
10.	中國 深圳市 南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105號至108號	無商業價值	30% 無商業價值
	小計	無商業價值	無商業價值
	總計	<u>11,071,450,000</u> 港元	<u>11,068,282,857</u> 港元

第一類－於香港持作投資之物業

估值證書

於二零一二年
四月三十日
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情									
1. 香港九龍 觀塘巧明街100號 Landmark East 觀塘內地段242號 餘段（「該地段」 見附註2）	<p>該物業為於二零零八年竣工之「Landmark East」辦公室項目，由兩幢辦公大樓（即安盛金融大樓及Two Landmark East）組成，樓高分別40層及43層，另加兩層相連地庫。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,335,823平方呎（124,100.98平方米）。建築面積（「建築面積」）細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>座</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>533,094</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>802,729</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,335,823</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據南聯集團所提供資料，該物業合共提供454個私家車車位、47個重型貨車車位及24個電單車車位。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為85,585平方呎（7,951平方米）（見附註2）。</p>	座	建築面積 (平方呎)	1	533,094	2	802,729	總計	1,335,823	<p>於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為98%。</p> <p>租期大多為三年，最遲一項將於二零一六年六月三十日屆滿。</p> <p>於估值日，總月租（不包括車位特許權費）約為23,200,000港元，政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為1,032,780港元，包含政府差餉、政府地租及管理費。（見附註3）</p>	<p>8,500,000,000港元 (南聯集團應佔100%： 8,500,000,000港元)</p>
座	建築面積 (平方呎)										
1	533,094										
2	802,729										
總計	1,335,823										

於二零一二年
四月三十日
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情
----	----------	------

該地段乃根據政府批出之政府租約持有，年期為自一九六一年七月一日起計21年，並已續租15年，減最後3天。有關租期已延長至二零四七年六月三十日。目前應付政府地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。

附註：

- (1) 除停車場地庫二樓M1號電單車車位以及公共範圍與設施及停車場公共範圍與設施分別以南聯停車場有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)及南聯物業管理有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)之名義註冊外，該物業之註冊業主為始都有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，Landmark East由觀塘內地段242號A分段、B分段及餘段組成。據南聯集團所述，總地盤面積約為10,355平方呎(962平方米)之觀塘內地段242號A分段及B分段將撥歸政府作道路擴闊用途。
- (3) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就觀塘內地段242號餘段向香港特別行政區政府及地政總署署長所發出日期為二零零九年五月十一日之承諾契據(註冊摘要號碼：09060401340025)。
 - 就悉數取得一般銀行融資(包括但不限於高達1,000,000,000港元之有期貸款融資)向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零零九年九月三十日之按揭書(註冊摘要號碼：09102303520566)。
 - 向中國銀行(香港)有限公司所簽立日期為二零零九年十月十三日之按揭書(註冊摘要號碼：09102901060012)。
 - 於二零零九年十月二十三日發出之公契及管理協議連同圖則(註冊摘要號碼：09102303520551)。
 - 日期為二零一零年十月七日之豁免函件(註冊摘要號碼：10101402340162)，以每季豁免費29,980港元(可調整)准許安盛金融大樓「1號舖」作餐廳用途，由二零零九年十一月十八日起為期一年，其後按季續期，而任何一方均有權於首年屆滿時根據豁免函件所載條款終止豁免。

- 日期為二零一一年四月二十六日之豁免函件連同圖則(註冊摘要號碼: 11042901180282), 以每季豁免費111,930港元(可調整)准許Two Landmark East「3號舖」作餐廳用途, 由二零一零年十二月二十日起為期一年, 其後按季續期, 而任何一方均有權於首年屆滿時根據豁免函件所載條款終止豁免。
 - 日期為二零一一年四月二十六日之豁免函件連同圖則(註冊摘要號碼: 11042901180292), 以每季豁免費24,190港元(可調整)准許Two Landmark East「2號舖」作餐廳用途, 由二零一零年十二月二十日起為期一年, 其後按季續期, 而任何一方均有權於首年屆滿時根據豁免函件所載條款終止豁免。
 - 日期為二零一一年五月十九日之更改樓宇名稱備忘(註冊摘要號碼: 11080300560015)。
 - 該物業訂有多份租賃協議。
- (4) 總月租包括永泰之一間附屬公司所佔用Two Landmark East 27樓之租金。Two Landmark East 27樓之租約已有條件協定進一步續期三年, 由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止, 月租507,603港元, 政府差餉、管理費及所有其他租客支銷由租客負責支付。上述重訂構成收購守則項下之一項特殊交易。
- (5) 根據日期為二零一二年三月二十三日之觀塘(南部)分區計劃大綱草圖(編號: S/K14S/17), 該物業獲劃定為「其他特定用途(商業)」。
- (6) 於估值日, 因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。根據集團重組, 南聯停車場有限公司所擁有之車位將按賬面值轉讓予南聯集團之另一附屬公司。然而, 上文附註(1)所述該物業之註冊業主確認, 該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資, 故無計劃或意向將其出售。因此, 上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
2. 香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座5樓505-510單位 丈量約份444號地段299號餘段之合共493/71,750相等及不可分割之業權份數	<p>該物業包含麗晶中心B座5樓六個單元。</p> <p>於一九九六年落成，麗晶中心為由兩幢工業大廈組成之綜合工業中心。A座樓高23層，B座樓高22層，建於3層高之平台上。</p> <p>該物業總建築面積約8,096平方呎（752.14平方米）。</p> <p>丈量約份444號地段299號乃根據政府新批租約4260號持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年減最後3天。有關租約已根據新界土地契約（續期）條例第6條延長至二零四七年六月三十日。目前應付政府地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業由南聯集團一家全資附屬公司根據特許權協議佔用，特許權月費為40,480港元，由二零一零年七月十五日起至二零一二年七月十四日止初始為期兩年且此後應自動按年續租，除非及直至任何一方根據協議條款終止該協議。</p>	<p>10,650,000港元</p> <p>（南聯集團應佔95.24%： 10,142,857港元）</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Chericourt Company Limited（南聯集團擁有95.24%權益之附屬公司）。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔：
 - 向創興銀行有限公司所簽立日期為二零零零年一月二十八日之按揭書（註冊摘要號碼：TW1333609）。
- (3) 根據日期為二零一二年四月二十日之葵涌分區計劃大綱草圖（編號：S/KC/26），丈量約份444號地段299號獲劃定為「其他特定用途（商業）」。丈量約份444號地段299號之高度限制為香港主水平基準以上130米或現有建築物之高度（以較高者為準）。
- (4) 於估值日，南聯集團因此次出售香港該物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主確認該物業已被持有作為長遠投資。因此上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

			於二零一二年 四月三十日 之資本值
物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
3. 香港 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心 新九龍內地段 第5890號 (「該地段」)	<p>該物業包括一幢12層高(包括閣樓及地庫)工業大廈，於一九八六年落成。</p> <p>地庫及地下提供1個貨櫃車車位、9個貨車車位、10個私家車車位及上／落貨區，而上層則提供工場。</p> <p>該物業之總建築面積約為186,827平方呎(17,356.65平方米)。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為18,256平方呎(1,696.00平方米)。</p> <p>該地段乃根據政府批出之賣地條款11538號持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為90%。</p> <p>租期大多介乎一至三年，最遲一項將於二零一四年九月二十日屆滿。</p> <p>於估值日，每月總收入(不包括車位特許權費)約為160萬港元，政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為59,088港元，包含政府差餉、政府地租及管理費。</p>	<p>510,000,000港元</p> <p>(南聯集團應佔100%： 510,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Grandeur Investments Limited (南聯集團全資擁有之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就所有款項向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零零八年三月三十一日之按揭書(註冊摘要號碼：08041502660207)。
 - 與OK便利店有限公司所簽訂日期為二零零九年七月二日之租賃協議(關於：地下A座B部)(註冊摘要號碼：09072802740137)，由二零零九年六月三日起至二零一二年六月二日止為期三年，月租20,000港元，租客有三年續租權。
 - 與香港德國萊茵技術監護顧問股份有限公司所簽訂日期為二零一零年十月十四日之租賃協議(關於：1樓101A、B及C、102及104單位)(註冊摘要號碼：10102800680346)，由二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日止為期三年，月租82,061.6港元，租客有三年續租權。
 - 建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條所頒佈日期為二零一二年一月十三日之法令(編號：UBCS/06-07/0001/10)連同圖則(註冊摘要號碼：12031401360010)。
- (3) 根據日期為二零一一年十月十四日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(編號：S/K13/27)，該物業獲劃定為「其他特定用途(商業)」。該物業之高度限制為香港主水平基準以上120米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主Grandeur Investments Limited確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
4. 香港 灣仔 軒尼詩道 314至324號 W Square	該物業包括一幢25層高 (包括地庫)之商業大廈， 於一九七八年落成，於二 零零八年進行大規模翻 新。	於估值日，該物業 已出租予不同租 戶，佔用率約為 91%。	1,270,000,000港元 (南聯集團應佔100%： 1,270,000,000港元)
海傍地段122號 餘段及D分段 (「該地段」)	地庫至6樓指定零售用 途，7樓指定作為機房樓 層，而上層則作辦公室用 途。 該物業之總建築面積約為 128,658平方呎(11,952.62 平方米)。 該物業之地盤面積約為 7,652平方呎(710.89平方 米)。 該地段乃根據政府批出之 政府租約持有，年期為自 一八六零年十二月二十六 日起計999年。該地段目 前應付政府地租合共為96 港元。	租期大多為三年， 最遲一項將於二零 一五年四月十四日 屆滿。 於估值日，每月總 收入約為3,750,000 港元，政府差餉、 政府地租及管理費 由租客負責支付。 (見附註2)	

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為永錠有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)。

- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
- 向東亞銀行有限公司所簽立日期為二零零六年六月二十九日之按揭書（註冊摘要號碼：06071301660407）。
 - 日期為二零零七年十二月二十一日之不反對通知書（註冊摘要號碼：08012202030175）。
 - 此外，該物業訂有多份租賃協議。

- (3) 每月總收入包括永泰之附屬公司所佔用6樓、25樓及閣樓之租金。6樓、25樓及閣樓之租約已有條件協定按以下方式（重訂構成收購守則項下之一項特殊交易）續期：

物業	年期	月租
6樓	二零一二年十月一日至 二零一三年七月八日	192,885港元，政府差餉、管理費、 空調費用及所有其他租客支銷 由租客負責支付
25樓及閣樓	執行人員（定義見永泰 二零一二年六月二十日之通函） 同意已授出且有關同意所附 之所有條件已達成之日 至二零一三年七月八日	303,412.5港元，政府差餉、管理費、 空調費用及所有其他租客支銷 由租客負責支付

- (4) 根據日期為二零一零年九月二十四日之灣仔分區計劃大綱草圖（編號：S/H5/26），該物業獲劃定為「其他特定用途（混合用途）」。該物業之高度限制為香港主水平基準以上110米或現有建築物之高度（以較高者為準）。
- (5) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主永錠有限公司確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
5. 香港新界荃灣 青山道荃灣段 503至515號及 沙咀道1至9號 永南貨倉大廈 荃灣內地段28號 餘段(「該地段」)	<p data-bbox="523 463 831 570">該物業包括一幢20層高(包括閣樓)貨倉大廈,於一九八八年落成。</p> <p data-bbox="523 612 831 868">地下其中部分提供1個貨櫃車車位、25個貨車車位、25個私家車車位及上/落貨區。閣樓及一樓其中部分提供附屬辦公室,而地下餘下部分及上層則為貨倉。</p> <p data-bbox="523 910 831 1017">該物業之總建築面積約為497,140平方呎(46,185.43平方米)。</p> <p data-bbox="523 1059 831 1166">該物業之註冊地盤面積約為50,804平方呎(4,719.81平方米)。</p> <p data-bbox="523 1208 831 1581">該地段乃根據政府批出之政府租約持有,年期為自一八九八年七月一日起計75年,並已續租24年,減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="874 463 1098 570">於估值日,該物業已全部出租予不同租戶。</p> <p data-bbox="874 612 1098 757">租期大多為兩年,最遲一項將於二零一四年十一月三十日屆滿。</p> <p data-bbox="874 800 1098 1017">於估值日,總月租(不包括車位特許權費)約為330萬港元,政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p data-bbox="874 1059 1098 1395">車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間,車位特許權之平均月收入約為161,911港元,包含政府差餉、政府地租及管理費。</p>	<p data-bbox="1198 470 1401 497">777,000,000港元</p> <p data-bbox="1139 540 1401 612">(南聯集團應佔100%: 777,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為時佳置業有限公司(佔1/2 權益)及Baudinet Investment Limited(佔1/2 權益)，上述兩家公司均為南聯集團全資擁有之附屬公司。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就取得一般銀行融資向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為一九九六年十二月二十三日之按揭書(註冊摘要號碼：UB6896857)。
 - 契約備忘錄更改契(編號：UB6896857)及就取得一般銀行融資向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為一九九九年九月二日之再押記(註冊摘要號碼：UB7882029)。
 - 與G.O.D. (International) Limited 所簽訂日期為二零零九年六月十六日之租賃協議(關於：8樓A單位)(註冊摘要號碼：09061900680166)，由二零零九年五月四日起至二零一二年五月三日止為期三年，月租59,547.60港元。
- (3) 根據日期為二零一二年二月二十四日之荃灣分區計劃大綱草圖(編號：S/TW/29)，該物業獲劃定為「工業」用途。該物業之高度限制為香港主水平基準以上100 米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主時佳置業有限公司及Baudinet Investment Limited確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

第二類－於中國持作投資之物業

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
6. 中國 深圳市 蛇口 公園路及 工業七路 花果山大廈 1棟A座 402及403室	<p>該等物業包括一幢於一九九三年落成之25層高(包括地庫)住宅大廈4樓兩個住宅單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為220.4平方米(2,372平方呎)。</p> <p>該等物業之土地使用權屬住宅用途，年期均自一九九三年八月十三日起至二零四三年八月十二日止為期50年。</p>	<p>建築面積約為109.3平方米(1,176平方呎)之402室，出租予一名獨立第三方，由二零一二年四月一日起為期一年，月租人民幣4,000元，管理費及其他支銷由租客支付。</p> <p>於視察日期，建築面積約為111.1平方米(1,196平方呎)之403室乃估用作員工宿舍。</p>	<p>3,800,000港元 (南聯集團應佔30%： 1,140,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據日期均為一九九六年三月二十九日之房地產權證深房地字第6002861號及深房地字第6002862號，該等物業由招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)持有。
- (2) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 招商局國際冷鏈擁有該物業之妥善和正式業權，並有權將物業自由出讓予本地及海外買家；
 - (b) 招商局國際冷鏈對該物業享有佔有、出租、收益、處分、按揭等權利；及
 - (c) 402室的租賃合同內容合法，為有效合同，招商局國際冷鏈有權向租戶收取租金。
- (3) 據中國法律顧問所述，於估值日，轉讓上述物業涉及的稅費主要有契稅(稅率原房款的1.5%)、印花稅(稅率原房款的0.05%)等。然而，招商局國際冷鏈確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。
- (4) 該等物業乃以人民幣進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌1.2356港元)換算為港元。

估值證書

			於二零一二年 四月三十日 之資本值
物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
7. 位於中國 深圳市南山區 前海灣物流園 振海路以北及 通海路以東地塊	該物業包括一幅地塊面積約為50,779.31平方米(546,588平方呎)之地塊。 據提供，該物業現計劃發展為一個總建築面積約76,000平方米(818,064平方呎)之冷庫項目。	該物業目前出租予一名獨立第三方作露天倉儲用途，為期兩年，直至二零一二年十月十四日屆滿止，月租人民幣120,000元。	無商業價值 (見附註2)

附註：

- (1) 根據招商局蛇口工業區有限公司(甲方)與招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)所簽訂日期為二零零九年五月五日之土地使用權確認合同書，招商局國際冷鏈同意購買而甲方亦同意出售該地塊，總代價約為人民幣76,168,965元。該地塊僅可用作倉儲及儲存用途。截至估值日期，招商局國際冷鏈支付之總按金為人民幣30,467,585元。
- (2) 鑑於招商局國際冷鏈於估值日尚未取得該物業之土地使用證，吾等賦予該物業「無商業價值」。假設招商局國際冷鏈於估值日已取得該物業之土地使用權，根據土地使用權確認合同書所載條款及條件以及假設現行計劃發展參數之相關批文已經取得，該物業於二零一二年四月三十日之資本值應為人民幣78,000,000元(南聯集團應佔30%：人民幣23,400,000元)。
- (3) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 甲方受國土部門的委託有權與招商局國際冷鏈簽訂「土地使用權確認合同書」；及
 - (b) 招商局國際冷鏈在與國土部門簽訂「土地使用權轉讓協議」，取得土地使用權證後，對上述土地擁有合法使用權。招商局國際冷鏈獲得土地使用權後，有依法轉讓土地使用權、按揭、出租、發展等權利。
- (4) 該物業乃以人民幣進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌1.2356港元)換算為港元。

第三類－南聯集團於香港租賃之物業

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年
			四月三十日 之資本值 (港元)
8. 香港 新界 青衣 長輝路2至10號 大生貨櫃 倉庫中心8樓	該物業之建築面積約為 58,500平方呎(5,434.78 平方米)，包括一幢於 一九八二年落成之23層高 貨倉大廈之8樓全層。	該物業由南聯集團 租用作貨倉用途， 租期為自二零一 零年七月一日起計 兩年。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為獨立第三方大億利企業有限公司。
- (2) 根據大億利企業有限公司(「業主」)與永南貨倉有限公司(「租戶」)所簽訂日期為二零一零年四月二十六日之租賃協議，業主與租戶已重續該物業之租約，由二零一零年七月一日起為期兩年，總月租為292,500港元，包括管理費、政府差餉及政府地租。
- (3) 根據日期為二零一二年五月四日之函件所附續期協議，業主及租戶均已同意進一步重續該物業內建築面積約為39,000平方呎(3,623.19平方米)之B及C單位之租約，由二零一二年七月一日起為期兩年，總月租為246,200港元，包括管理費、政府差餉及政府地租。續租不包括該物業A單位。

第四類－招商局國際冷鏈於中國租賃之物業

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)
9. 位於中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	<p>該物業包括一幅佔地約20,040.88平方米(215,720平方呎)略呈梯形之地塊，其西北面以南港路為界，連接現由蛇口貨櫃碼頭佔用之地段。</p> <p>該物業之樓宇建設包括一幢用作冷庫及附屬辦公室之9層高工業大廈(「建築物甲」)及一單層倉庫(「建築物乙」)(以下統稱「綜合體」)。建築物甲及建築物乙先後於一九九二年及二零零五年落成。</p> <p>根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證，建築物甲之建築面積約為35,792.2平方米(385,267平方呎)。據招商局國際冷鏈所述，建築物乙之建築面積約為1,201.2平方米(12,930平方呎)。</p>	<p>該物業之租約為期25年，直至二零一五年四月三十日屆滿止有5年或更長之續租權。</p> <p>該物業大部分現由招商局國際冷鏈佔用作冷藏倉儲用途。</p> <p>總建築面積約2,244平方米(24,154平方呎)之樓宇部分已分租予兩名獨立第三方作「倉儲及附屬辦公室用途」，最遲一項租約將於二零一四年五月十九日屆滿。現總月租為人民幣96,003元(每年按預定增幅調整)。</p> <p>佔地約7,900平方米(85,036平方呎)之露天部分已分租予招商局國際冷鏈一名關連方作露天倉儲用途，直至二零一二年九月三十日屆滿止為期兩年，每月收入為人民幣71,100元，包括土地使用稅。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據招商局蛇口工業區房地產公司（「甲方」）與招商局國際冷鏈所簽訂日期為一九九零年二月二十三日之土地使用協議書（經五份日期分別為一九九零年三月五日、一九九一年十月八日、一九九五年三月七日、二零零四年八月十一日及二零零八年三月六日之補充協議書修訂），甲方同意向招商局國際冷鏈出租該物業，直至二零一五年四月三十日屆滿止為期25年，有5年或更長之續租權。根據日期為二零一零年十二月之最新補充協議書（編號：2010D142-1），該物業於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間之年租已修訂為人民幣1,903,884元。
- (2) 據提供，招商局國際冷鏈為南聯集團應佔30%權益之聯營公司。
- (3) 根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證深房地字第6018644號（「產權證」），總建築面積約為35,792.2平方米之建築物甲由招商局國際冷鏈持有。然而，產權證亦列明有關建築物不得出售，惟獲准於符合相關規則及規例之情況下作按揭或出租用途。土地使用權撥歸甲方所有。
- (4) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 甲方可出租該幅土地租予招商局國際冷鏈作冷藏倉儲用途。土地使用協議書雙方簽字蓋章後即具有法律效力、約束力。招商局國際冷鏈有權依約使用土地，為期25年；
 - (b) 建築物甲之權利人為招商局國際冷鏈，土地使用權屬深圳市招商房地產有限公司。故招商局國際冷鏈對該物業有出租、使用的權利，但不能按揭、處分；
 - (c) 土地使用協議書合同期滿後，土地連同地上建築物屬深圳市招商房地產有限公司所有；
 - (d) 租賃協議內容合法，為有效合同；及
 - (e) 建築物乙乃臨時建築物，招商局國際冷鏈有使用權。

			於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)
物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
10. 中國 深圳市 南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105至108號	該物業包括一幢約於二零一零年落成之單層倉庫，總建築面積為13,944平方米(150,093平方呎)。	該物業之租約直至二零二九年二月二十八日屆滿，有5年續租權。 目前，該物業絕大部分由招商局國際冷鏈佔用作冷藏倉儲用途。 佔地60平方米(646平方呎)之附屬辦公室部分根據一項協議出租予一名獨立第三方，為期兩年，自二零一一年十月二十五日起至二零一三年十月二十四日，月租人民幣3,600元，管理費及其他支銷由租客負責支付(「租賃協議」)。	無商業價值

附註：

- (1) 根據深圳市招商局海運物流有限公司(甲方)與招商局國際冷鏈所簽訂日期為二零一零年三月一日之倉庫合作協議，甲方同意向招商局國際冷鏈出租該物業，租約於二零二九年二月二十八日屆滿，並有5年續租權。該物業首4年之月租為人民幣278,880元，包括相關稅項。
- (2) 據提供，招商局國際冷鏈為南聯集團應佔30%權益之聯營公司。
- (3) 於估值時，吾等已接納及計及由中國法律顧問所提供之下列法律意見：
 - (a) 甲方為該物業的權利人；
 - (b) 甲方有權將倉庫出租給招商局國際冷鏈使用，用於貨物的倉儲、裝卸和其他增值服務。「倉庫合作協議」具有法律效力、約束力。招商局國際冷鏈可根據協議使用該物業，為期19年；
 - (c) 招商局國際冷鏈根據「倉庫合作協議」的規定取得租約期內的使用權；及
 - (d) 租賃協議內容合法，為有效合同，招商局國際冷鏈有權向租戶收取租金。

D部分

新加坡嘉茂園若干住宅單位於二零一二年四月三十日之估值

以下為本公司自獨立估值師CBRE Pte. Ltd.接獲之報告全文，內容有關新加坡嘉茂園若干住宅單位於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。

CBRE

CBRE Pte. Ltd.

新加坡第049909郵區
百得利路6號#32-01
電話：(65) 6224 8181
傳真：(65) 6225 1987

www.cbre.com.sg
公司註冊編號：197701161R
代理牌照號碼：L3002163I

敬啟者：

新加坡238592/3/4/5/6/8/9
歐思禮徑19/21/23/25/27/31/33號
嘉茂園24個待售單位(統稱「物業」)之估值

吾等按照南聯地產控股有限公司（「南聯」）及永泰地產有限公司（「永泰」）之聯合指示，評估物業於二零一二年四月三十日（「估值日」）之市值，以供載入南聯及永泰各自於二零一二年六月二十日刊發之通函。吾等確認已於二零一二年五月二十九日由高級經理彭兆漢先生進行實地視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日之市價之意見。

估值基準及假設

根據國際估值準則及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）之倡議，市價之定義如下：

「市價為物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會所頒佈「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章項下所有規定，以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場按物業現況將其出售，而並無憑藉遞延條款合約、合資經營或任何類似安排，從而影響物業價值。

經評估市價反映全部合約值，概不會考慮出售過程中可能產生之任何稅務責任或成本。於估值過程中，吾等假設物業不受任何按揭、產權負擔及其他未付溢價及支銷限制。

吾等之估值乃根據所述物業及其任何工程符合所有有關法定條例之基準而編製。吾等獲悉樓宇工地已獲建築事務監督發出竣工證明書。

吾等並無進行樓宇結構測量，故無法就腐朽、白蟻、蟲蛀或其他隱藏損壞提供任何保證。吾等並無測試任何樓宇設施。

資料來源

於適用情況下，吾等透過於新加坡土地管理局（Singapore Land Authority）進行查冊取得業權詳情、地盤面積及年期方面之資料。吾等亦依賴客戶所提供有關建築面積及待售單位室號等事宜之資料。吾等視所獲提供一切資料均為真實及準確，CBRE概不會對該等資料其後任何變動負責，並保留權利於所獲提供任何其他資料出現重大變動時修改吾等之估值意見。

保密及免責聲明

本函件及估值證書僅供南聯及永泰就交易(定義見南聯及永泰於二零一二年六月二十日刊發之通函)而加以依賴。本機密文件僅供CBRE直接提供之人士使用。

CBRE並無授權南聯地產控股有限公司及永泰地產有限公司以外人士使用或依賴本文件，倘因未獲授權使用或依賴本文件而蒙受任何損失，CBRE概不負責。未經CBRE事先書面授權不得轉載本文件。

估值理據

於達致物業之市值時，吾等已考慮有關整體及經濟因素，特別是已調查近期住宅物業市場發生之相關可資比較物業銷售交易。吾等已運用直接比較法評估物業。

估值師之權益

吾等謹此證明，每位參與估值之估值師均為可依法進行估值之執業估值師，並具備最少5年連續估值經驗，且並無擁有可能會與對物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益。

物業之主要詳情及估值載於背頁之估值證書。

潛在稅項責任

該等住宅單位可供出售。於估值日，因出售而產生之任何收益均須繳納新加坡適用企業稅。倘經出售，已出售住宅單位之上述企業稅項責任實現之可能性將成為確定事實。據南聯地產控股有限公司所述，按該物業之估計毛利69,000,000新加坡元及企業稅率17%計算，該物業可能須繳納之企業稅最高為11,730,000新加坡元。因此，就南聯集團應佔之30%權益而言，可能須繳納之企業稅最高為3,519,000新加坡元。

此外，Winquest Investment Pte Ltd擁有之未出售單位支付物業稅責任亦將成為確定事實。根據目前評稅主任對該物業3,091,200新加坡元已評估年值10%之年度物業稅率計算，該物業可能須繳納之物業稅最高為每年309,120新加坡元。因此，就南聯集團應佔之30%權益而言，可能須繳納之企業稅最高為每年92,736新加坡元。

根據《新加坡共和國物業稅法》(第254章)第2(a)條，住房、樓宇、土地或房舍(並非碼頭、橋墩、突堤或棧橋)的年值是指可合理預期出租的每年總租金，其中，修葺、保險、維護或維修及一切稅項(貨品及服務稅除外)等費用由業主支付。

於進行估值時，吾等並無考慮企業稅／物業稅責任。然而，吾等認為這些責任對該物業的市場價值並無影響。

此致

香港
九龍觀塘
巧明街100號Landmark East
安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司

及

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司 台照

CBRE PTE. LTD.

執行董事－估值及顧問服務

李曉和

DipUrbVal (Auck) SNZPI FSISV

估值師牌照號碼：AD041-2445

(38年持續估值經驗)

副董事－估值及顧問服務

蘇雪梅

BSc (Est. Mgt) Hons MSISV

估值師牌照號碼：AD041-2006556

(18年持續估值經驗)

謹啟

二零一二年六月二十日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日之市值
新加坡 238592/3/4/5/6/8/9 歐思禮徑 19/21/23/25/27/ 31/33號 嘉茂園24個 待售單位	該物業包括嘉茂園24個待售住宅單位，總分層面積約為83,271平方呎(7,736.13平方米)。 嘉茂園為共管式發展項目，由九幢5層高公寓(設施庫停車場)組成，合共提供176個住宅單位。新加坡建設局(Building and Construction Authority)於二零一零年五月十四日就發展項目發出臨時佔用許可證。	於估值日，24個待售住宅單位為空置，由Winquest Investment Pte Ltd 持作銷售。	按「全幢物業」基準 141,600,000新加坡元 (南聯集團應佔30% 權益達 42,480,000新加坡元) 按「每一單位」基準 157,285,000新加坡元 (南聯集團應佔30% 權益達 47,185,500新加坡元)
	嘉茂園建於Town Subdivision 20第665N地段，經查核土地面積約為247,610平方呎(23,003.5平方米)。		
	根據新加坡總規劃圖2008，該物業獲劃入「住宅」區域，地積比率為1.4。根據新加坡總規劃圖2008，該地盤之高度限制為5層樓。		
	該物業狀況良好。		
	該物業屬永久業權。		
	該物業之註冊業主為Winquest Investment Pte Ltd。據永泰物業控股有限公司所示，Winquest Investment Pte Ltd 為南聯集團擁有30%權益之聯營公司。		
	於估值日，該物業並無產權負擔。		

以下為私人公司之組織章程大綱(「章程大綱」或「大綱」)及組織章程細則(「章程細則」或「細則」)之若干條文以及英屬處女群島公司法之若干範疇之概要。

(I) 私人公司章程文件概要

1 章程大綱

私人公司之章程大綱於二零一二年五月二十九日存檔，並列明(其中包括)私人公司股東之責任有限，成立私人公司之宗旨不受限制，及私人公司擁有全面權力及授權可實現英屬處女群島二零零四年商業公司法(經修訂)(「公司法」)或任何其他英屬處女群島法律並無禁止之任何宗旨。

1.1 股份類別

私人公司獲授權發行普通股。根據章程大綱，私人公司獲授權發行之最高股份數目為300,000,000股每股面值0.01港元之股份。

1.2 更改章程文件

受公司法條文規限之情況下，董事或股東可不時以董事決議案或股東決議案修訂大綱或細則。董事須將該決議案之通知書送達私人公司註冊代理以供其向英屬處女群島公司事務註冊處(「公司註冊處」)登記修訂大綱或細則之通知書，或已載有已作出修訂之經重列組織章程大綱及細則，而大綱或細則之修訂將於公司註冊處登記修訂通知書或經重列組織章程大綱及細則之日期起生效。

董事概無權力修訂大綱或細則：

- (a) 以限制股東修訂大綱或細則之權利或權力；
- (b) 以更改通過修訂大綱或細則之決議案所需股東百分比；或
- (c) 於大綱或細則僅可由股東修訂的情況下。

1.3 更改現有股份或股份類別之權利

如私人公司在任何時間獲授權發行多於一個類別之股份，除非某類股份之發行條款另有規定，不論私人公司是否清盤，已發行任何類別股份所附有權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三之持有人及經由不少於任何類別已發行股份面值四分之三之持有人書面同意修訂。

任何類別已發行股份賦予其持有人之權利(優先或其他權利)，除非於發行該類股份之條款中另有明文規定，否則概不因增設或發行與其享有同等權利之股份而視為已予修訂。

1.4 更改私人公司可發行之股份數目

董事或股東可不時透過根據章程大綱修訂大綱之方式，通過董事決議案或股東決議案增加私人公司獲授權發行之最高股份數目。

2 章程細則

私人公司之章程細則於二零一二年五月二十九日存檔，以下為其條文：

2.1 董事

(a) 配發及發行股份之權力

受公司法以及章程大綱及細則之條文所規限，私人公司之未發行股份(不論為組成原有股份之部分或任何已授權新增股份)須由董事處置，董事將在其釐定之時間，按其釐定之代價(不少於董事所處置股份之面值(如有))及條款，向其釐定之人士發售、配發股份或授予購股權或以其他方式處置。

根據公司法之規定，股份可按其可贖回之條款發行，或由私人公司有責任按董事於發行該等股份之時或之前可能釐定之有關條款及方式選擇贖回。董事可能贖回由私人公司按溢價發行之任何股份。

(b) 私人公司之業務及事務

私人公司之業務由董事管理，董事可能支付私人公司成立及登記之初步產生及相關之一切開支，及可能行使就管理以及指導及監督私人公司業務及事務而言屬必要之私人公司一切有關權力，有關私人公司業務及事務並非按照公司法或章程大綱或章程細則而須由股東行使，惟可能獲章程細則授權及公司法許可以及股東決議案訂明之有關規定轉授該等權力，惟倘股東決議案所作規定未能與章程細則貫徹一致，或倘有關規定致使董事之任何過往行動（倘有關規定不獲作出，則屬有效）無效，則毋須遵守有關規定。

(c) 披露於與私人公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

概無董事因其職位而失去以買方、賣方或其他身分與私人公司訂立合約之資格；由私人公司或代表私人公司訂立且任何董事以任何形式於當中擁有利益之合約或安排亦不得因此而被撤銷；參與訂約或有上述利益關係之任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立之受信關係而向私人公司交代其因任何該合約或安排所獲得之溢利，但若該董事緊隨獲悉其於私人公司已經或將予訂立之交易中擁有權益後，應向董事會披露有關權益。就此而言：

(i) 如於以下情況下，董事毋須作出有關披露：

(A) 交易或擬進行之交易由董事與私人公司進行；及

(B) 交易或擬進行之交易於或將於私人公司之日常業務並按一般條款及條件訂立；

- (ii) 向董事會作出披露，致使身為另一名稱公司或其他人士之股東、董事、主管或信託人並將被視為於任何交易（可能於訂立或披露日期後與該公司或人士訂立）擁有權益之董事，為有關該交易之權益作出充足披露。除非向董事會各董事提出或敦請彼等垂注，否則毋須向董事會作出披露；及
- (iii) 在公司法第125(1)條之規限下，董事未能遵守細則不會影響董事或私人公司所訂立交易之有效性。

於私人公司已經或將予訂立的交易中擁有權益的董事可：

- (i) 就有關該交易的事宜投票；
- (ii) 出席有關該交易事宜之董事會議，並計入出席會議之董事之法定人數；及
- (iii) 代表私人公司簽署文件，或以董事身分進行任何與該交易有關的其他事宜。

(d) 酬金

董事就以任何身分向私人公司（包括向私人公司擁有權益之任何公司）提供或將予提供服務之酬金（不論以薪金、佣金、分紅或其他方式支付）須透過董事決議案或股東決議案釐定。董事亦可收取彼等往返董事會議或任何董事委員會或股東會議或有關私人公司業務（須透過董事決議案或股東決議案批准）產生之合理差旅、酒店及其他開支。

(e) 退任、委任及罷免

首名或多名董事須獲私人公司之登記代理委任。其後，董事須就董事或股東可能釐定之有關條款透過董事決議案或股東決議案委任及罷免。公司法第114(2)及114(3)條不適用於私人公司。

各董事任期直至：

- (i) 根據公司法第111條彼喪失擔任董事資格(根據公司法第115(2)條，倘彼尚未辭任，則自動終止其董事職務)；
- (ii) 彼身故；
- (iii) 彼辭任；或
- (iv) 彼遭董事決議案或股東決議案罷免之生效日期。

以下人士不符合委任為董事之資格：

- (i) 18歲以下人士；
 - (ii) 二零零三年破產法第260(4)條所界定不符合資格人士；
 - (iii) 二零零三年破產法第409條所界定受限制人士；及
 - (iv) 未解除破產人士。
- (f) 董事會議事程序

董事可舉行會議以進行業務、休會及以其認為適當之方式開會。董事會議提出之問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(g) 授權

受公司法第110條規限之情況下，董事可將其任何權力授予委員會，而有關委員會可由彼等認為合適之一名或多名董事會成員組成。

董事可於彼等認為必需或合宜之時間透過董事決議案委任私人公司之高級職員。

董事可不時透過授權書，按其認為適當的條件就此等目的委任任何公司、商號或人士或團體於有關期間內擔任私人公司之代表，並賦予董事認為適當的權力、授權及酌情權（不超出董事根據章程細則獲賦予或可行使的權力）。

董事可委任任何人士（包括董事）擔任私人公司之代理。董事可隨時罷免代理，並可撤銷或改變賦予代理之權力。

2.2 股東會議通告

董事可按董事認為必要或適當的時間、方式及地點（英屬處女群島境內或境外）召開股東大會，如股東書面要求行使有關所要求召開大會之事宜最少百分之三十(30)之投票權時，則彼等須予召開大會。

不少於七(7)天至少指明大會地點、日期及時間以及將處理事務一般性質之通告，將按以下述方式向發出通告日期名列私人公司股東名冊並有權於大會表決之股東發出。儘管上文所述者，倘股東持有以下事項百分之九十(90)，則違反發出通告之規定所舉行股東大會仍屬有效：

- (a) 就會上將考慮所有事宜之總投票權；或
- (b) 股東有權作為一個類別或系列就各類別或系列股份之票數投票，連同餘下票數之絕對大多數票，

已豁免發出會議通告，就此股東出席大會即被視為構成豁免其部分（除非有關股東於舉行大會或之前以書面反對）。

董事因無心之失而未能向股東發出會議通告或股東未接獲已妥為發出之通告，概不會導致會議失效。

2.3 會議之法定人數

除非於處理事務時出席會議之人數已達到法定人數，否則任何股東會議上均不能處理任何事務。法定人數須由一名或多名親身或委派代表出席，且有權作為一個類別或系列行使各類別或系列有權投票股份投票權最少百分之五十(50)以及佔餘下具投票權股份之相同票數比例之持有人組成。

如於以下情況下，股東被視為出席股東大會：

- (a) 彼或其受委代表可通過電話或其他電子方式參與；及
- (b) 參與會議之全體股東及受委代表可互相聽到對方講話。

倘自會議指定舉行時間起計半小時內仍未達到法定人數，則會議須予解散。

2.4 表決權

於任何大會上提呈表決之決議案將由有權就決議案表決之股東(或其正式獲授權代表)按舉手表決方式，以超過百分之五十(50)大多數票決定，除非在宣佈舉手表決結果或之前以下人士要求以投票方式表決：

- (a) 主席；或
- (b) 持有不少於已發行有表決權股份總數十分之一且有權就該決議案表決之任何親身或委派代表出席之股東。

除非要求按上述方式以投票方式表決，否則主席宣佈有關決議案已進行舉手表決，並在載有私人公司議事程序記錄的簿冊內登載相應記項，即為有關事實之憑證，而毋須證明該項決議案所得贊成票或反對票數目或比例。

如正式要求以投票方式表決，則按主席指定的方式進行，而投票表決結果須被視為要求以投票方式表決的會議決議案。以投票方式表決的要求可由主席酌情決定撤回。

以投票方式表決時，每名親身或委派代表出席之有表決權股份持有人可就以其名義登記且有權就決議案表決的每股有表決權股份投一票。

如票數均等，不論以舉手表決或以投票方式表決，進行舉手表決或要求以投票方式表決之大會主席無權投第二票或決定票。

如為任何股份之聯名登記持有人，兩名或以上親身或委派代表出席之持有人須作為一名持有人表決。倘超過一名聯名持有人親身或委派代表在任何大會上或就書面決議案投票，則僅有在私人公司股東名冊就有關聯名股份排名首位之聯名持有人方有權投票。

2.5 轉讓股份

私人公司記名股份須以經轉讓人簽署的轉讓文據轉讓，當中載有承讓人名稱及地址。如登記承讓人為股份持有人形成私人公司對承讓人之責任，則轉讓文據亦須經承讓人簽署。記名股份轉讓文據將寄交私人公司登記。

受公司章程大綱、章程細則以及公司法第54(5)條規限的情況下，私人公司接獲轉讓文據後，須將股份承讓人的名稱記入私人公司股東名冊，除非董事議決拒絕或延遲辦理股份過戶登記手續，並須在決議案列明有關理由。倘董事通過該決議案，則私人公司須向轉讓人及承讓人寄發拒絕或延遲通知。不論章程大綱或細則所載任何事項，如轉讓屬以下情況，則董事不得拒絕辦理股份轉讓，亦不得暫停辦理登記手續：

- (a) 向登記於私人公司股東名冊的任何承按人或承押人轉讓；
- (b) 由任何該等承按人或承押人根據其抵押項下銷售權轉讓；或

(c) 由任何該等承按人或承押人根據有關抵押文件條款轉讓。

如承讓人名稱記入私人公司股東名冊，記名股份轉讓即告生效。

2.6 私人公司購回本身股份之權力

在取得其股份可予購買、贖回或以其他方式收購的全體股東書面同意的情況下，董事可代表私人公司按董事認為適合的代價，購買、贖回或以其他方式收購任何私人公司本身股份，並註銷或持有該等股份為庫存股份。股份可予購買或以其他方式收購以換取私人公司新發行股份。

除公司法允許外，董事不得購買、贖回或以其他方式收購私人公司本身任何股份，惟緊隨購買、贖回或以其他方式收購後發生以下情況則除外：

- (a) 私人公司資產值大於其負債額；及
- (b) 私人公司有 capacity 償付到期債務。

公司法第60及61條將不適用於私人公司。

2.7 分派

受公司法條文規限的情況下，倘董事有合理理由信納緊隨分派後私人公司資產值大於其負債額且私人公司有 capacity 償付到期債項，則可通過董事決議案授權私人公司向彼等認為適合的任何股東作出分派。

概不就私人公司於宣派分派當日所持有作為庫存股份的股份派發任何分派。

董事可於建議作出任何分派前，將彼等認為適合的私人公司溢利金額撥作儲備，以供彼等酌情將有關儲備用於私人公司業務或投資於董事不時認為適合的投資。倘若干人士登記為任何股份之聯名持有人，彼等任何一名人士可就任何分派或其他應付款項或就股份發出有效收據。

可能宣派任何分派的通知須按下文所載方式向各股東發出，而宣派後三年仍未領取的全部分派可由董事沒收並歸私人公司所有。

私人公司所作分派並不計息。

2.8 委任代表

股東有權親身出席股東大會或由一名委任代表代其發言及投票。

委任代表之文據須於大會指定舉行時間前送交大會指定舉行地點，有關文據所列人士擬於會上表決。委任代表之文據須為大會主席接納之格式，作為股東擬委任代表之正式憑證，惟必須由委任人親筆簽署，如委任人為公司或其他形式之法律實體（而非一名或以上個人作為聯名擁有人持有），則委任代表之文據須經由該公司或法律實體正式授權人士親筆簽署。

2.9 沒收股份

私人公司可於繳款到期日後隨時向股東發出書面催繳通知（「催繳通知」）列明須予繳款日期，催繳有關以彼等名義所持股份尚未繳付之款項。催繳通知須列明於不早於發出催繳通知當日起計14日之日期或之前支付催繳通知要求的款項，並須載有聲明，表示倘於催繳通知所指定時間或之前仍未付款，則尚未繳款股份或當中任何股份將予沒收。

如已根據上一條發出書面催繳通知而仍未遵守催繳通知的規定，則董事可於付款前隨時沒收及註銷催繳通知所涉及股份。私人公司並無責任退回款項予根據章程細則註銷其股份的股東，而該股東欠付私人公司的任何進一步責任將告解除。

2.10 少數股東在遭受欺詐或壓制時之權利

章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時之權利之規定。

2.11 審核

董事可透過董事決議案，要求由彼等委任的一名或多名核數師審閱私人公司賬目，核數師酬金可予不時協定。

核數師可為股東，惟私人公司董事或高級職員於任內則不合資格。

私人公司各核數師有權隨時查閱私人公司賬目的賬冊，並有權要求私人公司高級職員提供其認為對履行職責而言屬必需的資料及解釋。

核數師報告須隨附於其作出匯報之賬目內，而核數師有權接收通知並出席提呈私人公司經審核損益賬及／或資產負債表的任何會議。

2.12 清盤

如私人公司並無負債且能夠支付到期債務，則可根據公司法第XII部自動清盤。受公司法條款規限的情況下，可透過董事決議案或股東決議案委任清盤人。

倘私人公司清盤，清盤人可將私人公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予股東，而不論該等資產是否為同類財產，就此而言，清盤人可為前述分派之任何財產釐定其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可以出資人為受益人之信託方式，將全部或任何部分資產交予清盤人認為適合之信託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務之股份或其他證券。

(II) 英屬處女群島公司法概要

1 緒言

儘管公司法與英國公司法顯著不同，然而公司法在很大程度上源自英國公司法。以下載列公司法若干條文概要，惟本概要並不表示已總覽公司法及稅務的所有事項，此等條文或與有利益關係各方可能較為熟悉的司法權區同類條文有所不同。

2 註冊成立

私人公司於二零一二年五月二十九日根據公司法在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島業務公司。私人公司須根據該公司獲授權發行的股份數目向英屬處女群島公司事務註冊處處長支付年費。

3 股份

公司法主要特徵之一為取消股本的概念。

相反，被限制或以其他方式獲授權發行股份的公司現時可於章程大綱中簡要列明其獲授權發行股份的最高數目及類別。公司亦可將股份(包括已發行股份)拆細或合併為數目較多或較少的同類別或同系列股份，惟不得超過該公司獲准發行股份的最高數目。每次拆細或合併股份後，新股份總面值(如有)須與原有股份總面值相等。

公司董事可酌情以記名或不記名(儘管須於章程大綱明確授權時方能發行不記名股份，且有關不記名股份須由獲許可託管商持有)形式按彼等可能釐定的代價及條款發行股份。

股份可作為代價以任何形式發行，惟倘股份為面值股份，則有關代價不得低於面值。

倘章程大綱批准，則公司可發行超過一種類別的股份，在此情況下，章程大綱亦須列明各類別股份所附帶權利、特權、限制及條件。

公司法規定，公司可發行可贖回股份、無權利股份、有限制權利或優先權參與分派的股份或無投票權股份或擁有特別、限制性或有條件投票權的股份。在不違反章程大綱及章程細則的情況下，公司亦可發行紅股、部分繳款或未繳股款股份以及碎股。

公司法規定公司可根據公司法所載程序或公司章程大綱及章程細則規定的任何其他程序，購買、贖回或以其他方式收購本身股份。

根據公司法規定，董事可就公司購買、贖回或以其他方式收購公司股份作出要約，惟要約乃(a)向全體股東發出，倘成功，則相關投票及分派權利不會受影響，或(b)經全體股東書面同意或章程大綱或章程細則以其他方式許可，向一名或多名股東發出。倘要約向一名或多名股東發出，在彼等認為購買、贖回或以其他方式收購會有利於餘下股東且建議要約對公司及餘下股東而言屬公平合理情況，則董事須通過決議案。

在符合下文第5段所詳述分派條件的情況下，公司收購本身股份視為分派。倘(其中包括)股東行使贖回股份或將股份兌換為貨幣或公司其他財產的權利，或股份應公司要求被贖回，則公司購買、贖回或以其他方式收購本身股份不被視為分派。

4 財務資助

英屬處女群島並無法規限制公司對購買或認購公司本身或其控股公司的股份提供財務資助。

因此，倘公司董事審慎真誠地認為資助屬善意行為、合適且符合公司利益，則公司可提供有關資助。

5 股息及分派

僅在公司緊隨分派後通過公司法第57(1)條所載償債測試的合理情況下，公司董事方可宣派公司分派。倘公司資產值超過負債額且能夠支付到期債務，則公司通過償債測試。

6 股東補救措施

公司法提供了一系列股東可使用的補救措施。倘公司從事違反公司法或公司章程大綱及章程細則的活動，則法院可發出禁制令或服從令。

股東亦可在若干情況下提起引入股東代為訴訟、對人訴訟及集體訴訟。公司法亦包括傳統英國法下的股東措施，即倘公司股東認為公司事務已經、現正或可能以近乎壓迫、受到不公平歧視或偏見的方式進行，則可向法院申請發出有關命令。

7 合併及整合

根據公司法，兩家或多家公司(均為「附屬公司」)可合併或整合。

合併涉及兩家或多家公司合併為將繼續存續公司的附屬公司之一，而整合涉及兩家或多家公司整合為一家新公司。根據公司章程大綱及章程細則，合併或整合須經有權就合併投票的各類別股份持有人通過決議案批准。

合併程序視乎所進行合併的類型而不同。根據公司法，合併可能於下列任何一項所述公司間發生：

- (a) 根據公司法註冊成立的兩家或多家公司；
- (b) 根據公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而英屬處女群島公司為存續實體；

- (c) 根據公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而海外公司為存續實體；
- (d) 母公司與其一家或多家附屬公司，而該等公司根據公司法註冊成立；
- (e) 母公司與其一家或多家附屬公司且一家或多家該等公司根據公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立，而英屬處女群島公司為存續實體；或
- (f) 母公司與其一家或多家附屬公司且一家或多家該等公司根據公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立，而海外公司為存續實體。

根據公司法，公司股東有權因反對以下各項而收取股份公平值付款：

- (a) 合併（倘公司為附屬公司），惟公司為存續公司且股東繼續持有相同或相若股份則除外；
- (b) 整合（倘公司為附屬公司）。

公司法載有行使反對者權利時須遵循的程序。最終，倘公司及反對者未能就反對者所擁有股份支付的價格達成協議，則法定程序規定反對者所擁有股份的公平值須由三名評估人釐定。

8 贖回少數股東股份

根據公司法並受公司章程大綱或章程細則規限的情況下，持有附投票權已發行股份90%票數的公司股東；及持有附投票權各類別已發行股份90%票數的公司股東，可向公司發出書面指示，要求公司贖回其餘股東持有的股份。接獲指示後，公司須贖回獲指示贖回的股份，且須向各股東發出書面通知，列明贖回價格及方式。

強制性贖回股份的股東有權獲得其股份公平值，且可反對強制性贖回。公司法載列行使反對者權利時須進行的程序。最終，倘公司及反對者未能就反對者所擁有股份支付的價格達成協議，則法定程序規定反對者所擁有股份的公平值須由三名評估人釐定。

9 出售資產

根據公司法並受公司章程大綱或章程細則規限的情況下，倘出售、轉讓、租賃、兌換或以其他方式處置(按揭、抵押或增設其他產權負擔或執行以上各項除外) 50%以上的公司資產值並非在公司日常或一般業務過程中進行，則須獲得股東批准。

公司法載有出售時須遵循的程序。

10 會計及審核規定

公司法規定公司須促使存置適當的會計賬目，有關賬目(a)足以顯示及說明公司的交易；及(b)能夠隨時合理準確地釐定公司的財務狀況。

11 股東名冊

受章程細則條文規限的情況下，英屬處女群島業務公司可在董事不時認為適合的任何地方(無論在英屬處女群島境內或境外)存置股東名冊總冊及股東名冊分冊。然而，英屬處女群島業務公司的股東名冊或股東名冊副本須存置於英屬處女群島註冊代理的辦事處。

公司法並無強制規定公司須將股東資料於英屬處女群島公司事務註冊處處長存檔。因此，股東姓名及地址並非公開記錄且不可供公眾查詢。

12 查閱賬目及紀錄

根據公司法，公司股東將擁有可查閱或獲得公司股東名冊、董事名冊、會議記錄、股東或其所屬類別股東的決議案副本的一般權利。然而，受公司章程大綱及章程細則規限的情況下，倘董事認為允許股東查閱任何文件(或部分文件)有可能違背公司的利益，則董事可拒絕或限制股東查閱文件(包括限制複印或摘錄記錄)。

13 特別決議案

公司法並無界定「特別決議案」。然而，公司章程大綱及章程細則可對通過決議案所需不固定最低票數作出規定，並規定若干事項獲特定投票百分比方可通過。

14 附屬公司擁有母公司股份

公司法並無禁止英屬處女群島公司收購及持有母公司股份。進行有關收購的任何附屬公司董事須謹慎、真誠、善意並以其認為符合公司最佳利益的方式行事。

根據公司法：

- (a) 倘公司章程大綱及章程細則明確許可，則全資附屬公司董事在行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合公司控股公司最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。
- (b) 倘公司章程大綱或章程細則明確許可且已獲股東(其控股公司除外)事先同意，則附屬公司(全資附屬公司除外)董事在行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合公司控股公司最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。

- (c) 倘公司章程大綱或章程細則明確許可，則由股東經營的合營公司董事就經營合營公司行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合股東最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。

15 彌償保證

英屬處女群島法律一般不會限制公司章程細則對高級職員及董事提供彌償保證的數額，惟須遵守公司法所載條件(例如高級職員或董事真誠信實並按其認為符合公司最佳利益的方式行事，及(倘屬刑事訴訟)高級職員或董事並無合理理由認為其行為不合法)。

16 清盤

公司可根據法院頒令或董事或股東決議案清盤。獲委任的清盤人負責收集公司資產(包括應收出資人(股東)款項(如有))、確定債權人名單、清還公司所欠債權人的債務(倘資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人名單，及根據其股份所附權利分派盈餘資產(如有)。

17 轉讓印花稅

在英屬處女群島轉讓英屬處女群島公司的股份毋須支付印花稅。

18 稅項

根據公司法註冊成立或登記的公司現時豁免繳納所得稅及企業稅。此外，英屬處女群島現時並無對根據公司法註冊成立或登記的公司徵收資本收益稅。

19 外匯管制

英屬處女群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

20 一般事項

任何人士如欲查閱英屬處女群島公司法的詳細概要，或了解英屬處女群島公司法與其較熟悉的司法權區的法律之區別，建議諮詢獨立法律意見。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；且本文件並無遺漏其他事實致使其中所載聲明或本文件產生任何誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁

於最後實際可行日，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益，或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

I. 於本公司之權益

董事	個人權益	持有股份數目			以股本 衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註4)	總權益	佔已 發行股本之 概約百分比 (附註1)
		家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	7,450,566	-	-	462,488,185 (附註2)	2,211,000	472,149,751	35.44%
鄭維新	7,349,234	-	-	462,488,185 (附註2)	2,211,000	472,048,419	35.43%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註2)	-	462,488,185	34.71%
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%
區慶麟	2,364,747	-	-	-	959,250	3,323,997	0.25%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註3)	-	9,224,566	0.69%
吳德偉	451,557	1,016,000	-	-	40,500	1,508,057	0.11%
馬世民	1,094,737	-	-	-	-	1,094,737	0.08%

附註：

1. 於最後實際可行日，已發行股份總數為1,332,257,279股。
2. 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一信託基金之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份之權益，誠如下文標題為「大股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，由於上述股份乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。
3. 郭炳聯為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括9,224,566股股份之權益。
4. 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之獎勵股份之相關股份權益，有關詳情載於下文標題為「股份獎勵計劃」一節。

II. 於相聯法團股份之權益－南聯

董事	個人權益	家族權益	持有普通股數目			總權益	佔南聯已發行股本之概約百分比 (附註1)
			公司權益	其他權益			
鄭維志	-	27,000	-	205,835,845 (附註2)	205,862,845	79.27%	
鄭維新	-	-	-	205,835,845 (附註2)	205,835,845	79.26%	
鄭文彪	-	-	-	205,835,845 (附註2)	205,835,845	79.26%	
周偉偉	2,713,000	-	-	-	2,713,000	1.04%	
郭炳聯	500	-	-	-	500	0.0002%	

附註：

1. 於最後實際可行日，於南聯股本中之已發行股份總數為259,685,288股（「南聯股份」）。
2. 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一信託基金之受益人，被視為擁有(i)191,935,845股南聯股份之權益，該等南聯股份分別由Twin Dragon Investments Limited（42,991,387股南聯股份）及本公司（148,944,458股南聯股份）實益擁有及(ii)13,900,000股受本公司授予渣打銀行新加坡分行之認沽期權規限之南聯股份之權益。該等權益乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。

III. 股份獎勵計劃

於最後實際可行日，根據本公司股份獎勵計劃授予若干董事且尚未獲行使之獎勵股份詳情如下：

董事	授予日期	獎勵 股份數目	歸屬日期	行使期限
鄭維志	25.6.2010	532,000	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	193,000	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	386,000	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021
	24.5.2012	275,000	17.1.2013	17.1.2013至24.5.2022
	24.5.2012	275,000	17.1.2014	17.1.2014至24.5.2022
	24.5.2012	550,000	17.1.2015	17.1.2015至24.5.2022
鄭維新	25.6.2010	532,000	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	193,000	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	386,000	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021
	24.5.2012	275,000	17.1.2013	17.1.2013至24.5.2022
	24.5.2012	275,000	17.1.2014	17.1.2014至24.5.2022
	24.5.2012	550,000	17.1.2015	17.1.2015至24.5.2022
區慶麟	25.6.2010	255,500	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	81,250	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	162,500	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021
	24.5.2012	115,000	17.1.2013	17.1.2013至24.5.2022
	24.5.2012	115,000	17.1.2014	17.1.2014至24.5.2022
	24.5.2012	230,000	17.1.2015	17.1.2015至24.5.2022
吳德偉	25.6.2010	19,500	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	7,000	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	14,000	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021

附註：

1. 獎勵股份之頒授乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日通過之股份獎勵計劃授予指定僱員(包括董事)以現金認購股份之權利。
2. 每股認購價為一股股份面值。認購股份之資金於行使認購股份之權利時由本公司提供。

本節上述披露之所有股份權益均為本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份及相關股份之好倉。除上文所披露者外,於最後實際可行日,本公司董事或行政總裁概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉,或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內,或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 大股東之權益

於最後實際可行日,本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄,下列人士(本公司董事及行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉:

於本公司股份之好倉

	股東名稱/姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔所持有已 發行股本之 概約百分比
1.	Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.64%
2.	Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.30%
3.	Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.71%
4.	Deutsche Bank International Trust Co. Limited (Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited之繼任公司)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.71%
5.	Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.71%
6.	永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註5)	13.56%
7.	雄聲發展有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註2(c)及5)	13.56%

	股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔所持有已 發行股份之 概約百分比
8.	永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	197,918,780 (附註2(d)及6)	14.86%
9.	新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註7)	13.71%
10.	HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e)及8)	13.71%
11.	華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.62%
12.	Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f)及9)	7.62%
13.	周忠繼	實益擁有人、配偶、 受控法團及其他 之權益	180,024,824 (附註2(f)及10)	13.51%
14.	周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(f)及11)	11.32%

附註：

1. 於最後實際可行日，已發行股份總數為1,332,257,279股。
2. 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內；
 - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊；
 - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊；
 - (d) 股東6及7之權益包括在股東8之權益之內；
 - (e) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊；及
 - (f) 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14之權益之內。

3. Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。

駱思榮為Wing Tai Holdings Limited之獨立董事。鄭維志為Brave Dragon Limited之董事。

4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited(Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited之繼任公司)為一家族信託基金之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.46%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.31%已發行股份。

5. 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之91,663,995股股份及88,930,828股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有股份之權益。

鄭維志及鄭文彪均為永泰出口商有限公司及雄聲發展有限公司之董事。

6. 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。

鄭維志及鄭文彪均為永泰(鄭氏)控股有限公司之董事。

7. 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Ltd.(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore持有111,928,210股股份。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323、4,669,333及37,680,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd(「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由 Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及 Erax Strong所持有之股份權益。

郭炳聯為新鴻基地產之主席兼董事總經理，容永忠為公司顧問，而康百祥則為新鴻基地產之經理。

8. HSBC Trustee (C.I.) Limited (作為若干酌情信託之受託人)，被視為於新鴻基地產40%以上已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產被視作擁有權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於182,608,533股股份中擁有權益。
9. Farnham Group Ltd (「Farnham」) 實益擁有華大置業有限公司 (「華大置業」) 之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
10. 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。
已故周文軒之財產 (周忠繼作為財產執行人) 於29,212,047股股份中擁有權益。
周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
已故周文軒之財產 (周忠繼作為財產執行人) 於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。
11. 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。
周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日，就本公司董事及行政總裁所知，概無任何人士 (本公司任何董事或行政總裁除外) 擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須列入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團成員公司可於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止之合約。

4. 董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，董事及彼等各自之聯繫人士在競爭性業務中擁有以下須予披露之權益：

鄭維志、鄭維新及鄭文彪乃永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc.（「第一組公司」）之大股東。鄭維志及鄭文彪均為第一組公司之董事。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited（「第二組公司」）之大股東。鄭維志及鄭文彪均為第二組公司之董事。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Asia Holdings Limited及Terebene Holdings Inc.（「第三組公司」）之大股東。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國、柬埔寨及毛里裘斯經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

本公司獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

郭炳聯乃新鴻基地產之董事。新鴻基地產之業務包括用作出售及出租之物業發展及投資，以及酒店營運。此外，郭先生為若干酌情信託之受益人，該酌情信託於物業發展及投資、服務式住宅投資及管理業務中擁有若干權益。彼僅在此方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯乃載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事，容永忠為郭炳聯之替任董事，載通國際之業務包括物業持有及發展。彼等僅在這些方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

除在酌情信託之業務中擁有若干權益外，郭炳聯及容永忠被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及審核委員會之努力，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

5. 董事於資產及合約中之權益

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Berhad (「WTMB」) 及 Kualiti Gold Sdn Bhd (「合營公司」) 訂立一份合約，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房 (「發展項目」)，並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營。鄭維志、鄭維新及鄭文彪均於WTMB及合營公司之股本中擁有間接權益。

於二零零九年一月八日，Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited (「LP Malaysia」)、Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited (「LP Singapore」) 及Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited (「LP Bermuda」) (全部均為本公司之全資附屬公司) 與Winshine Investment Pte Ltd (「Winshine」)、Seniharta Sdn Bhd (「Seniharta」) 及合營公司 (統稱「WT聯繫人」) 訂立四份經營協議 (「二零零九年經營協議」) 及四份特許使用權協議 (「二零零九年特許使用權協議」)，為期十年。

根據二零零九年經營協議，LP Singapore已同意向Winshine提供服務式公寓管理服務；LP Malaysia已同意向Seniharta提供酒店式公寓管理服務及服務式公寓管理顧問服務；而LP Malaysia則同意向合營公司提供服務式公寓管理顧問服務。

根據二零零九年特許使用權協議，LP Bermuda已同意向WT聯繫人授權，可就其位於新加坡或馬來西亞之若干服務式公寓大樓使用若干商標及商號。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪各人於WT聯繫人之股本中擁有間接權益。

於二零一二年六月十八日，餘下控股公司與百領國際有限公司 (由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有之公司) 就買賣南地財務之40股股份 (即百領國際有限公司所持有南地財務尚餘之4.76%少數股東權益) 簽訂協議。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近公佈經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租用、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。除本通函披露者外,董事確認於本通函日期,並無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之任何仍然有效之合約或安排。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立,而直至最後實際可行日屬重大或可能重大之合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約):

- (a) 於二零一零年九月十六日,本公司與King Noble International Limited(買方)訂立售股協議,出售其於一家合營公司之40%權益。本公司應收總代價最多約1,185,648,000港元;
- (b) 於二零一二年四月十一日,本公司之全資附屬公司Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited(賣方)與利邦控股有限公司(買方)訂立買賣協議,以出售及購買Gieves and Hawkes International (BVI) Limited及Marvinbond Limited之全部已發行股本(「Gieves and Hawkes出售事項」)。本公司應收總代價最多為92,500,000英鎊等值之港元;
- (c) 於二零一二年六月十八日,餘下控股公司與百領國際有限公司(由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有之公司)就買賣南地財務之40股股份(即百領國際有限公司所持有南地財務尚餘之4.76%少數股東權益)簽訂協議。股份買賣之代價將以現金支付,相等於完成股份轉讓當日或前後南地財務綜合淨資產約4.76%;
- (d) 於二零一二年六月十八日,私人公司與餘下控股公司就私人公司集團之成員公司向餘下集團之成員公司持續提供物業管理服務訂立管理協議;及
- (e) 售股協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

8. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Maples and Calder	私人公司之英屬處女群島法律顧問
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
CBRE Pte. Ltd.	獨立物業估值師
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

羅兵咸永道會計師事務所、Maples and Calder、保柏國際評估有限公司、CBRE Pte. Ltd.、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函之刊發發出其各自之同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載彼等報告或函件（視情況而定）及引述彼等名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

於最後實際可行日，羅兵咸永道會計師事務所、Maples and Calder、保柏國際評估有限公司、CBRE Pte. Ltd.、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於永泰或本集團任何成員公司之任何股份中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購永泰或本集團任何成員公司任何股份之任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日，概無本段所提述之專業人士於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近公佈經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租用、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零一二年七月九日止（包括首尾兩日）（由本通函日期起計不少於十四日）任何營業日之一般辦公時間內，於本公司總辦事處可供查閱，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓：

- (a) 本公司章程文件；
- (b) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本附錄提述之重大合約；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之過往財務資料編製之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 羅兵咸永道會計師事務所就私人公司集團之未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄六；
- (h) 仲量聯行有限公司就麗晶中心若干部分編製之物業估值報告，如本通函附錄七A部分所載；
- (i) 仲量聯行有限公司就該物業編製之物業估值報告，如本通函附錄七B部分所載；
- (j) 保柏國際評估有限公司、CBRE Pte. Ltd.、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就構成經分派業務之物業編製之物業估值報告，如本通函附錄八所載；
- (k) 本附錄標題為「專業人士資格及同意書」一節所提述之書面同意書；
- (l) 私人公司之組織章程大綱及細則；
- (m) 本公司就Gieves and Hawkes出售事項刊發之通函；及
- (n) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為馮靜雯，彼為香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文如有歧義，概以英文為準。

WING TAI PROPERTIES LIMITED
永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

茲通告永泰地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年七月九日上午十時四十五分假座香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司於二零一二年六月二十日刊發之通函(其副本已提呈大會，並標有「B」字樣及經大會主席簡簽以資識別)(「通函」)所載，本公司(作為賣方)與萬科置業(香港)有限公司(作為買方)及萬科地產(香港)有限公司(作為擔保人)於二零一二年五月十三日就有關(其中包括)本集團以總現金代價1,078,621,868港元出售南聯地產控股有限公司(「南聯」)73.91%股權(即本集團於南聯之全部直接及間接權益)所簽訂之有條件買賣協議(「股份銷售協議」)之形式及內容(其副本已提呈大會，並標有「A」字樣及經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易(「出售交易」)；及
- (b) 一般性及無條件地授權董事在其認為必要、適當、適宜或權宜之情況下，採取一切進一步行動及處理一切進一步事宜並簽署及簽立所有其他或進一步文件(如有)及採取所有步驟，以執行及／或使出售交易生效，以及同意修改、修訂、補充或豁免任何與此相關而董事認為符合本公司利益之事項，惟有關修改、修訂、補充或豁免不會對出售交易之重要條款構成重大變更。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 在股份銷售協議完成之前提下，批准根據渣打銀行(香港)有限公司代表本公司(或本公司全資附屬公司)提出收購Cherrytime Investments Limited(「私人公司」)股本中所有已發行股份(不包括本公司或其附屬公司已擁有或同意收購之股份)之自願無條件現金要約進行收購私人公司之已發行股份(「收購」，其詳情載於通函內)及其項下擬進行之所有交易(「收購交易」)；及
- (b) 一般性及無條件地授權董事在其認為必要、適當、適宜或權宜之情況下，採取一切進一步行動及處理一切進一步事宜並簽署及簽立所有其他或進一步文件(如有)及採取所有步驟，以執行及／或使收購交易生效，以及同意修改、修訂、補充或豁免任何與此相關而董事認為符合本公司利益之事項，惟有關修改、修訂、補充或豁免不會對收購交易之重要條款構成重大變更。」

承董事會命
公司秘書
馮靜雯

香港，二零一二年六月二十日

附註：

- (1) 任何有權出席上述大會(或其任何續會)及於會上投票之股東均有權委任一名代表出席並於投票表決時代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表。代表無須為本公司股東，但必須代表股東親身出席。填妥及送交委任代表文件之後，股東仍可親身出席上述大會，並於會上投票。
- (2) 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可親自或委派代表於上述大會(或其任何續會)按所持股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位聯名持有人親自或委派代表出席上述大會，則僅在本公司股東名冊上名列首位之出席者方有權就該等股份投票。
- (3) 經簽署之代表委任表格及授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本之授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前四十八小時送達本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (4) 於二零一二年七月六日營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會。股東須於二零一二年七月六日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方有資格出席股東特別大會。