

WING LEE PROPERTY INVESTMENTS LIMITED 永利地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：864

介紹上市

保薦人


OPTIMA
CAPITAL
創越融資有限公司

* 僅供識別

重要提示

閣下於閱讀本上市文件時務須謹慎。閣下如對本上市文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

WING LEE PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

永利地產發展有限公司*

(在百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：864

以介紹形式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

保薦人



創越融資有限公司

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

本上市文件乃就上市而刊發，並載有遵照證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則僅為提供有關本公司及其附屬公司的資料而提供之詳細資料。

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券之要約，且並非旨在邀請他人就本公司之股份或其他證券提出要約，亦無配發任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。概不會就或根據本上市文件配發或發行任何股份。

閣下務請垂注本上市文件「風險因素」一節。

有關於上市後股份之上市、買賣及買賣交收建議安排之資料，載於本上市文件「有關本上市文件及分拆之資料」一節。

* 僅供識別

二零一三年二月二十八日

預期時間表

二零一三年

永利控股股份連權買賣之最後日期	三月一日(星期五)
永利控股股份除權買賣之首日日期	三月四日(星期一)
遞交附有根據永利控股分派獲派股份權利之 永利控股股份過戶文件之最後時限	三月五日(星期二) 下午四時三十分
永利控股暫停辦理股份過戶登記	三月六日(星期三) 至三月十一日(星期一)
記錄日期	三月十一日(星期一)
永利控股恢復辦理股份過戶登記	三月十二日(星期二)
寄發股份股票 ⁽²⁾	三月十八日(星期一)
預期股份於聯交所開始買賣 ⁽²⁾	三月十九日(星期二)

附註：

- (1) 除非另有說明，否則所有日期和時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 預期股份的股票將於二零一三年三月十八日寄發予合資格永利控股股東(惟任何永利控股海外股東除外)。該等股票僅於永利控股分派成為無條件時方成為有效。除向香港中央結算(代理人)有限公司按其要求之面值派發之股票外，各擁有股份配額之合資格永利控股股東(惟任何永利控股海外股東除外)將就股份獲發一張股票。倘永利控股分派並無成為無條件，則股份不會於二零一三年三月十九日在聯交所開始買賣。在此情況下，我們將就上述事宜及(倘需要)經修訂時間表刊發公佈。投資者於收到股票前或於該等股票生效前買賣股份須自行承擔全部風險。

目 錄

重要啟事

我們並無授權任何人士向閣下提供並無於本上市文件載列之資料或作出任何並無於本上市文件載列之聲明。閣下切勿將並無載入本上市文件之資料或聲明視為已獲我們、保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或任何參與分拆的任何其他人士批准而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	ii
概要	1
釋義	13
專用詞彙	19
前瞻性陳述	23
風險因素	24
豁免嚴格遵守上市規則	36
有關本上市文件及分拆之資料	37
董事及參與分拆之人士	40
公司資料	42
行業及監管概覽	44
歷史、重組及分拆	62
業務	69
與主要股東及董事之關係	119
關連交易	139
董事、高級管理層及僱員	141
主要股東	150
股本	152
財務資料	154

目 錄

	頁次
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 利潤估算	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料	VI-1
附錄七 — 備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，故並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下務請閱讀整份上市文件。

業務

概覽

我們從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。自二零零四年起，我們的物業組合已平穩建立，主要集中香港商業及住宅物業。本集團已經於往績記錄期前及期間購買物業作長期投資，並將於機會出現時繼續進一步擴大投資組合。我們的業務集中於持有香港商業及住宅物業，尤其注重於商業零售物業及整幢樓房或樓宇作長期投資。本集團之商業物業主要包括商業用途之零售鋪位。於最後實際可行日期，我們的物業組合中，有34個物業位於香港及1個商業物業位於中國。下表所載乃最後實際可行日期本集團持有之物業組合概要：

投資物業	物業數目	實用面積 概約平方呎
港島		
商業	19	12,928
住宅	3	1,563
九龍		
商業	1	700
住宅	5	3,251
工業	4	18,951
整幢樓房或樓宇 (包括商業及住宅單位) (附註)	2	9,369
	34	46,762

	物業數目	建築面積 概約平方呎
中國深圳		
商業	1	3,067

附註：該數據不包括樓宇，包括第21、26、27及28號物業（位於九龍，在上表中有一項分類為商業物業，三項分類為住宅物業）。

有關物業組合詳情，請分別見本上市文件第79至88頁「業務」一節「物業組合—概要」一段及本上市文件第IV-1至IV-50頁附錄四「物業估值」一節。

概 要

所持投資物業之公平值

基於本公司之綜合財務報表，本公司投資物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日之公平值(包括往績記錄期內出售之物業)分別約為316.7百萬港元、505.2百萬港元、638.1百萬港元及877.3百萬港元。根據本上市文件附錄四中「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告，於二零一二年十二月三十一日，投資物業之公平值約為956.1百萬港元。下表載列物業組合(包括往績記錄期內出售之物業)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，二零一二年八月三十一日，以及二零一二年十二月三十一日之公平值：

	公平值				
	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	二零一二年 八月 三十一日 千港元	二零一二年 十二月 三十一日 千港元
投資物業					
港島					
商業	265,860	369,150	396,740	589,600	649,920
住宅	9,240	10,000	32,860	24,900	25,680
九龍					
商業	-	55,330	101,980	135,400	149,800
住宅	5,100	25,820	45,130	57,100	55,450
工業	32,900	39,800	53,700	62,600	67,550
中國深圳					
商業	3,602	5,059	7,654	7,654	7,654
總值	<u>316,702</u>	<u>505,159</u>	<u>638,064</u>	<u>877,254</u>	<u>956,054</u>

於往績記錄期，純利增長主要來自投資物業之公平值增加。截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為42.4百萬港元、48.9百萬港元、158.8百萬港元及222.3百萬港元及本集團投資物業之公平值分別上升約佔37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元。投資物業之公平值乃基於永利行採用直接比較法，參考可比較市場交易並計入本集團事實上位於相對活躍交易之市場分部的物業所作出之估值。永利行認為，直接比較法為評估本集團投資物業最主要的評值方法。本集團投資物業之公平值乃基於永利行採用直接比較法，並參考可供比較市場交易所作出之估值。永利行認為，市場法為評估有關物業市值最適合之評值方法。有關估值方法及估值所用假設之進一步詳情，請見本上市文件附錄四「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告。

本集團於最後實際可行日期持有的商業投資物業的公平值變動，二零一零年十二月三十一日較二零零九年十二月三十一日錄得11.3% (約3.4%至28.6%) 的平均公平值增長，二零一一年十二月三十一日較二零一零年十二月三十一日錄得28.3% (14.8%至43.9%) 的增長，二零一二年十二月三十一日較二零一一年十二月三十一日錄得50.0% 的增長(如不計及第9及16號物業的增加，則為27.6%至64.1%)，增幅與商業價格指數的整體增幅趨勢一致。

概 要

將二零一二年十二月三十一日之公平值與二零一一年十二月三十一日相比，我們絕大部分商業物業的百分比增幅介乎40%至約60%，遠超出商業售價指數的相關變動，主要乃因商業投資物業位於香港市區（主要位於中環、灣仔及旺角）。第9號物業顯示公平值百分比增長少於20%，而第16號物業顯示增幅超過100%。本公司相信，與其他組合內其餘物業比較，第9號物業並無錄得大增幅，乃因於增長市場中，街道上商業零售物業的公平值較不在街道上的商業物業吸引（第9號物業是我們其中一個不在街道上的商業零售物業）。就第16號物業而言，永利行提出，與過往年度比較，被視為正常交易且與第16號物業在面積、格局、門面及地點方面擁有類似特質的若干可資比較交易於二零一二年錄得平均單位成交價急升。永利行進一步確認，儘管該等物業的外圍公平值變動，該等物業已參考各自鄰近物業的成交價進行評估。

商業物業價格指數乃基本根據香港政府差餉物業估價署在香港境內（包括整個港島、九龍及新界）就印花稅而審查的相關交易分析計算而得，反映全香港商業物業成交價格的整體趨勢，不一定直接反映本集團投資物業之表現。然而，我們的商業物業組合的公平值受商業物業地點、該區供應及需求、發展潛力及租戶組合等其他因素影響，從而影響到組合內物業品位高低。

有關詳細討論請見本上市文件第88至92頁「業務」一節「我們的物業組合－我們位於香港之物業之公平值變動」一段。

佔用率

於最後實際可行日期，35個物業中有30個全部或部份租出，涉及合共55份租賃協議。於往績記錄期，我們在香港的物業組合中投資物業之平均佔用率概要如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	概約%	概約%	概約%	八月三十一日 止八個月 概約%
位於香港的投資物業				
港島				
商業	97.7	94.8	88.7	91.3
住宅	96.4	98.4	61.6	58.9
九龍				
商業	不適用	100.0	100.0	100.0
住宅	100.0	83.3	84.5	91.8
工業	75.0	75.0	75.0	78.2

附註：於本表中，第3號出售物業（停車場）分類為住宅物業。

如上表所示，位於港島的住宅物業的平均佔用率由截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度分別約96.4%及98.4%下跌至截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月約61.6%及58.9%。佔用率波動之理由及各投資物業於往績記錄期之佔用率詳情，請參閱本上市文件第92至103頁「業務」一節所載之「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金」一段。

概 要

租金收入

物業的每月租金是主要收入來源。

下表載列往績記錄期內香港物業組合之每平方呎平均實際每月租金：

	每平方呎平均實際每月租金			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日
	二零零九年 概約 每平方呎港元	二零一零年 概約 每平方呎港元	二零一一年 概約 每平方呎港元	止八個月 概約 每平方呎港元
位於香港的投資物業				
港島				
商業	84.1	82.9	88.4	101.3
住宅	35.0	31.6	41.4	41.5
九龍				
商業	不適用	68.0	72.1	78.3
住宅	18.3	13.2	17.7	18.0
工業	5.6	5.3	9.3	12.9

附註：

- 於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。
- 就與相連商業物業一同租出的任何物業而言，其於此表內獲分類為商業物業。

位於港島的住宅物業之每平方呎平均實際每月租金由二零零九年每平方呎約35.0港元下降至二零一零年每平方呎約31.6港元。位於九龍的住宅物業之每平方呎平均實際每月租金由二零零九年每平方呎約18.3港元下降至二零一零年每平方呎約13.2港元。波動之理由請參閱本上市文件第101至102頁「業務」一節所載之「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金－租金率」分段。

截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得租金收入分別約12.2百萬港元、16.0百萬港元、20.4百萬港元及15.6百萬港元。下表分別載列我們於往績記錄期，物業組合之租金表現：

	租金收入				租金回報 (附註1、2及3)		
	截至十二月三十一日止年度			二零一二年 八月三十一日	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	止八個月 千港元	二零零九年 概約%	二零一零年 概約%	二零一一年 概約%
投資物業							
港島							
商業	10,572	13,819	14,159	10,203	4.1	4.2	4.5
住宅	304	262	578	321	12.8	11.5	4.6
九龍							
商業	-	514	2,404	2,028	不適用	3.4	3.1
住宅	240	311	1,425	1,264	5.4	4.9	6.9
工業	900	900	1,560	1,504	5.6	5.4	9.4
中國深圳							
商業	203	224	302	238	13.1	13.1	13.1
總值	<u>12,219</u>	<u>16,030</u>	<u>20,428</u>	<u>15,558</u>			

概 要

附註：

1. 本集團於往績記錄期於香港持有(包括已出售者)之各組投資物業之租金回報乃按出租以作投資之相應年度平均實際每月租金總收入佔相關物業組別各自的購買價格之百分比而計算。
2. 於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。
3. 就計算租金回報而言，根據單一轉讓所購買該等物業的個別購買價格乃按攤分該等物業總購買價格(基於本上市文件「業務」一節中「表1-2 一 購買價格及公平值」所載該等物業於二零一二年十二月三十一日各自市值)而計算。
4. 就任何與相連商業物業一同租出的物業，於此表內獲分類為商業物業。

如上表所示，位於港島的住宅物業於二零零九年及二零一零年分別錄得租金回報約12.8%及11.5%，惟其後於二零一一年下跌至約4.6%。於二零零九年及二零一零年，位於九龍的工業物業之租金回報保持穩定，分別約5.6%及5.4%，並於二零一一年增加至約9.4%。波動之理由請參閱本上市文件第103至105頁「業務」一節所載之「我們的物業組合－物業租金表現」一段。

就本集團於最後實際可行日期所持商業物業在租金增幅方面的租金表現而言，我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月分別錄得平均增幅7.3%、16.7%、26.8%及35.1%。該等百分比率乃指本集團物業組合於一年之租金平均比率變動，即某特定年度內重續或新訂立(視乎情況而定)租賃協議所載每月租金與對上一份租賃協議的每月租金的比較。商業租金指數乃基本根據香港政府差餉物業估價署在香港境內(包括整個港島、九龍及新界)就印花稅而審查的相關交易分析計算而得，反映香港商業物業成交價格的整體趨勢，不一定直接反映本集團投資物業之表現。然而，我們於任何特定年度的租賃協議的每月租金的具體變動受商業物業地點、該區供應及需求、發展潛力及租戶組合等因素影響，從而影響組合內物業之品位高低。有關詳細討論請見本上市文件第97至99頁「業務」一節「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金－每月租金之變動」分段。有關各投資物業於往績記錄期之平均實際每月租金及佔用率詳情，請見本上市文件第92至103頁「業務」一節「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金」一段。

租賃協議條款

根據本集團於最後實際可行日期訂立的租賃協議，我們與租戶訂立的租賃協議年期界乎一年至六年，於某些情況下可重續。一般來說，終止住宅物業租賃協議需於租期首十二個月過後在到期前發出一個月通知。就我們的商業及工業物業而言，各租賃協議之租期大致固定，因此並無透過通知終止租賃協議之條款。訂立租賃協議後，我們的租戶一般被要求支付租金按金，相當於協定每月租金的兩至三個月租金。

法律遵例情況

於往績記錄期，我們於香港的若干物業曾出現未遵守建築物相關法定條文的情況，其中部分與建築事務監督發出的建築令及警告通知有關，要求須就我們的若干物業或就我們物業所在建築物的公用地方及部分進行工程。根據認可人士之意見及於香港土地註冊處進行之查詢，於最後實際可行日期，並無針對本集團任何成員公司而構成本集團物業的業權瑕疵或有待香港土地註冊處解除之建築令及警告通知，且董事相

概 要

信，於最後實際可行日期，除下述已就我們物業登記之事項外，本集團已遵守所有上述建築令及警告通知所涉及的建築物相關法定條文：

- (i) 五份向業主立案法團發出之建築令（我們僅持有整棟樓宇不可分割分額中之少數權益）；及
- (ii) 本集團其中三個物業之前業主獲發警告通知。

除本集團位於香港灣仔駱克道296-298號一樓及地下之物業及位於香港莊士敦道25-33號、譚臣道1-3號、分域道2號長康大廈地下及閣樓之物業外，上述所有建築令及警告通知均於本集團購買相關物業前便已存在。有關進一步詳情，請參閱本上市文件第109至118頁「業務」一節「法律合規」分節。

我們的優勢

我們相信，我們至今的成功及於經營所在物業市場的卓越競爭能力主要歸因於以下競爭優勢：

- 業務產生穩定收益；
- 董事局具備廣泛物業市場經驗；及
- 我們持有具良好投資潛力的物業。

我們的未來發展策略

我們計劃提高本集團作為香港物業投資者的市場地位，並採取以下主要策略繼續擴充物業組合及改善業務表現：

- 明確物業投資方法；
- 緊貼市場租金情況，於磋商租賃協議時擴大物業投資回報率；及
- 完善物業組合同時保持財政謹慎。

展望將來，我們預期維持業務範圍之焦點於投資位於香港的商業及住宅物業，尤其是集中於投資商業零售物業及整幢樓房或樓宇作為長期投資之機遇，以進一步擴充物業租賃業務。

風險因素

作為專注於香港投資物業的物業租賃公司，我們的業務受與當地物業市場或我們的業務性質有關的若干重大風險所限。例如，我們的營運業績包括投資物業之公平值損益，其未變現且可能不時變動，投資物業之公平值可能於將來大幅減少；我們的業務表現及投資組合價值倚賴香港物業市場表現，而我們的現金流量則視乎投資物業產生的租金收入而定。我們亦對有關持股的風險，包括控股股東將能夠就董事局之組成可行使重大控制權及對本集團組成發揮重大影響力，從而間接影響業務，且其權益未必與其他股東之權益一致；及由於並無現有市場可供股份流動，市價及流動資金可能會遭受到比市場正常變化更大之波動。有關上述及其他風險的詳細描述，請見本上市文件第24至35頁「風險因素」一節。

有關物業市場之近期監管發展

近年，香港政府及其他監管機關就香港物業市場推行若干反投機措施，包括就特定物業交易種類徵稅，及限制向按揭貸款申請人授予融資之程度。

除了香港金融管理局自二零一零年八月頒佈之通告(要求持牌銀行降低住宅物業可得之按揭貸款之貸款價值比率)外，香港金融管理局亦於二零一二年九月發出通告，限制授予按揭貸款申請人之銀行融資額度(只要該按揭貸款申請人尚有先前已借入或擔保之尚未償還按揭貸款記錄)。尤其是，就住宅及非住宅物業的按揭貸款而言，倘按揭貸款申請人尚有先前已借入或擔保之尚未償還物業按揭貸款，則根據按揭貸款申請人淨值評估的物業按揭貸款的債務償還比率將由50%降至40%，而貸款價值比率則降至30%。倘按揭貸款申請人的收入主要來自香港境外，則貸款價值比率將再調降10%。所有物業按揭貸款申請的最長貸款年期以30年為限。這些政策的實施可能(其中包括)影響本集團可以由融資銀行以按揭方式貸款用於購買住宅物業之金額，而在此情況下，本集團將須尋求其他融資途徑。另外，於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長宣佈草案，進一步就香港住宅物業市場之反投機措施立法，包括修訂現有特別印花稅機制及就於二零一二年十月二十七日或之後由任何人士，包括有限公司(惟屬香港永久居民之個人除外)購入之香港住宅物業推行「買家印花稅」。有關草案一經頒佈，將追溯至二零一二年十月二十六日生效。於二零一三年一月十六日，香港政府行政長官在二零一三年度施政報告內宣佈其他措施，包括多項增加房屋供應之中長期計劃，尤其在公營資助房屋方面。二零一三年度施政報告中亦討論到香港政府將增加商用辦公室土地供應之持續計劃，以及進一步放寬推行活化工業大廈之政策。有關政策及措施之進一步詳情，請見本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府政策及其他監管政策概要」及「香港物業行業監管概覽」分節。亦請見本上市文件「風險因素」一節所載之第(2)項風險因素。

於最後實際可行日期後，香港金融管理局於二零一三年二月二十二日發出公告，據此(其中包括)非住宅物業按揭貸款之貸款價值比率將再調降10%。例如倘申請人仍有一項或多項未償還按揭貸款之物業，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港)之貸款價值比率上限將由50%下降至40%，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港境外)之貸款價值比率上限將由30%下降至20%，而倘物業按揭貸款乃根據按揭貸款申請人淨值評估，貸款價值比率上限將由將由30%下降至20%。銀行於評估按揭貸款申請人償還貸款之能力時，採納若干壓力測試(其以若干息率百分比為假設)。根據二零一三年二月二十二日公佈之新政策，儘管債務償還比率維持不變，債務償還能力之壓力測試現將採納至少300基點作為基準(於公佈前為200基點)。此舉會減少合資格申請按揭貸款之申請人數目。另外，於二零一三年二月二十二日，香港政府宣佈進一步計劃，有關調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業之從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。購買非住宅物業之從價印花稅應於訂立銷售協議而非於售賣轉易契時徵收。有關計劃一旦實施，將對於二零一三年二月二十三日或之後簽立之協議具追溯效力。概不保證香港政府不會於二零一三年二月二十五日(為確定本上市文件第52至54頁及54至61頁「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府及其他監管政策概要」及「香港物業行業監管概覽」分節之相關資料之最後實際可行日期)之後宣佈進一步措施。

概 要

儘管推出上述監管措施，但本公司持有商業及住宅物業並更集中於商業零售物業及整幢樓房或樓宇之投資機會的業務策略仍維持不變。鑒於本集團之業務為長期物業投資及出租，並計入本集團之財務狀況，我們認為二零一三年度施政報告及於最後實際可行日期後公佈之上述措施，對本集團之業務並無任何即時重大不利影響，且我們並不預期對本集團現行業務策略將可能會受到重大影響。

分拆

於最後實際可行日期，分拆前永利控股集團的主要業務是於香港及中國製造及買賣電子零件，尤其是電子插座及連接器，以及在香港及中國之物業投資。永利控股董事相信，分拆前永利控股集團於香港及中國的物業投資業務已發展至足夠規模，於聯交所申請獨立上市將對本集團及永利控股股東有利。相關理由載於本上市文件第63頁「歷史、重組及分拆」一節「本集團歷史－建議分拆」一段。

有關分拆之詳情，請見本上市文件第66頁「歷史、重組及分拆」一節「分拆」分節。

財務資料

下文為我們於往績記錄期之財務資料：

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
營業額(附註)	12,219	16,030	20,428	12,910	15,558
直接經營開支	(731)	(1,601)	(3,025)	(1,808)	(913)
	11,488	14,429	17,403	11,102	14,645
其他收入	361	414	62	-	541
投資物業公平值 變動淨額	37,139	43,333	152,914	161,062	223,834
行政支出	(4,742)	(5,797)	(7,322)	(4,093)	(5,775)
其他支出	-	-	-	-	(8,349)
融資成本	-	(610)	(1,294)	(687)	(1,336)
除稅前溢利	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
稅項	(1,853)	(2,857)	(2,974)	(2,044)	(1,264)
本公司擁有人應佔 年度／期內溢利及 全面收益總額	<u>42,393</u>	<u>48,912</u>	<u>158,789</u>	<u>165,340</u>	<u>222,296</u>

附註：

營業額指由經營租賃收取之租金。

概 要

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利(虧損)及全面收益(開支)總額(不包括投資物業公平值變動淨額)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
減：投資物業公平值 變動淨額	(37,139)	(43,333)	(152,914)	(161,062)	(223,834)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)及全面 收益(虧損)總額(不包括 投資物業公平值變動 淨額)	<u>5,254</u>	<u>5,579</u>	<u>5,875</u>	<u>4,278</u>	<u>(1,538)</u>

若干投資物業已於往績記錄期出租予關連人士。截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，向關連人士收取之租金收入分別約為1.2百萬港元、1.2百萬港元、1.9百萬港元及1.7百萬港元。下表載列往績記錄期股東應佔溢利及全面收益總額(不包括向關連人士收取之租金收入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
減：向關連人士收取 之租金收入(附註)	(1,164)	(1,164)	(1,860)	(1,240)	(1,712)
本公司擁有人應佔溢利及全面 收益總額(不包括向 關連人士收取之 租金收入)	<u>41,229</u>	<u>47,748</u>	<u>156,929</u>	<u>164,100</u>	<u>220,584</u>

附註：向關連人士收取之租金收入包括(i)星晨實業有限公司(乃永利控股之附屬公司，因而屬本公司主要股東之聯繫人士)、(ii)董事雷兆峰先生，以及(iii)董事黃少華女士之女兒。

概 要

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元
非流動資產				
投資物業	316,702	505,159	638,064	877,254
物業、廠房及設備	-	-	760	633
就購買投資物業之已付按金	-	500	2,562	-
	<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>
流動資產				
租金及其他應收款項	568	485	615	1,682
可收回稅項	-	-	604	-
定期存款	-	-	57,000	53,000
銀行結餘及現金	682	1,644	3,807	5,665
	<u>1,250</u>	<u>2,129</u>	<u>62,026</u>	<u>60,347</u>
流動負債				
其他應付款項及已收				
租金按金	3,365	4,853	5,740	9,467
應付MSC款項(附註1)	259,665	302,759	317,382	320,839
應付永利控股款項(附註1)	-	-	-	5,344
應付稅項	1,241	310	92	550
銀行貸款—一年內到期	-	112,481	33,145	32,677
	<u>264,271</u>	<u>420,403</u>	<u>356,359</u>	<u>368,877</u>
流動負債淨值(附註1)	<u>(263,021)</u>	<u>(418,274)</u>	<u>(294,333)</u>	<u>(308,530)</u>
總資產減流動負債	<u>53,681</u>	<u>87,385</u>	<u>347,053</u>	<u>569,357</u>
非流動負債				
銀行貸款—一年後到期	-	-	99,266	99,093
遞延稅項負債	1,559	2,522	4,115	4,296
	<u>1,559</u>	<u>2,522</u>	<u>103,381</u>	<u>103,389</u>
資產淨值(附註2)	<u><u>52,122</u></u>	<u><u>84,863</u></u>	<u><u>243,672</u></u>	<u><u>465,968</u></u>

附註：

- 於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，本集團之淨流動負債狀況主要由於應付MSC及永利控股款項所致。作為重組一部分，應付MSC及永利控股之上述款項將根據資本化發行而被資本化。計入本集團於二零一二年八月三十一日之淨流動負債狀況(約308.5百萬港元)以及應付MSC及永利控股款項約326.2百萬港元後，本集團之財務狀況將於上市後顯著提高。
- 假設於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之款項已全數資本化，則於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日本公司擁有人應佔經調整綜合本集團有形資產淨值分別約為311.8百萬港元、387.6百萬港元、561.1百萬港元及792.2百萬港元。倘根據386,175,758股股份並參考該經調整資產淨值計算(假設上述股份於緊接上市前在本公司股份拆細及資本化發行後已予發行)，於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之本公司擁有人應佔每股經調整綜合本集團有形資產淨值分別約為0.81港元、1.00港元、1.45港元及2.05港元。誠如下文「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」分節所載，於二零一二年八月三十一日，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為2.03港元。

往績記錄期後之財政發展

摘自本上市文件附錄一之會計師報告及根據附錄四所載永利行編製之「物業估值」一節估值報告，投資物業公平值總額由二零一二年八月三十一日約877.3百萬港元已增長至二零一二年十二月三十一日約956.1百萬港元，增加9%。計入出售第6號出售物業5.2百萬港元之代價，本集團之投資物業組合自二零一二年八月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間錄得之公平值盈餘約為84.0百萬港元。

根據截至二零一二年十一月三十日止三個月之未經審核綜合財務報表，收益由截至二零一一年十一月三十日止三個月約5.7百萬港元上升至截至二零一二年十一月三十日止三個月約6.5百萬港元，增長13.9%。截至二零一二年十一月三十日止三個月，本集團錄得直接經營開支約0.3百萬港元，投資物業公平值增長淨額約70.0百萬港元，行政開支約2.4百萬港元，以及期內溢利及全面收入總額約69.6百萬港元。上述二零一二年九月一日至二零一二年十一月三十日期間之財務資料乃摘錄自本公司董事根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製之未經審核簡明綜合財務報表，並由本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。二零一一年九月一日至二零一一年十一月三十日之可供比較財務資料則未經審閱。

於往績記錄期，本集團有關上市之開支約為8.3百萬港元。截至二零一二年十一月三十日止三個月，本集團有關上市之額外開支約2.8百萬港元。除截至二零一二年十一月三十日止三個月有關上市之開支外，期內溢利及全面收入總額約72.4百萬港元。於二零一二年十一月三十日後及截至最後實際可行日期止，本集團有關上市之額外開支約為2.1百萬港元。於最後實際可行日期後，本集團預計有關上市之額外開支約為1.4百萬港元。有關上市之開支已經及將會計入本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表，而董事相信，該項開支不會對本集團之財務業績產生重大影響。

於往績記錄期後，於二零一二年十一月二日，本集團按5.2百萬港元之代價出售其中一項投資物業，較該物業約2.3百萬港元之購買價格，取得收益約2.9百萬港元。該物業乃經考慮多項因素後出售予獨立第三方，該等因素包括(i)物業市價及管理層對物業資本增值之增長潛力所作評估；(ii)物業地點；(iii)管理層對當時物業市況及前景之預期以及是否有潛在更好投資機會。於往績記錄期後直至最後實際可行日期，本集團之租金收入、租金率、主要開支及本集團租戶之繳租情況並無重大變動。此外，於二零一三年二月六日，唯一股東永利控股通過決議，批准在分拆條件所規限下，根據資本化發行向永利控股（或按其指示）配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份，並於緊接上市前落實。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算

按上市文件附錄三所載之基準，如無不可預計之情況，我們估算本公司擁有人應佔我們的未經審核綜合溢利及未經審核備考估算每股盈利如下：

本公司擁有人應佔未經審核估算綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於305.0百萬港元
未經審核備考估算每股盈利 ⁽²⁾	不少於0.7港元

概 要

附註：

- (1) 編製上述截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算之基準乃於本上市文件附錄三概述。
- (2) 未經審核備考估算每股盈利之計算，乃將本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利除以合共386,175,758股股份後得出（假設本公司已於二零一二年一月一日上市，且該等股份在本公司股份拆細及資本化發行後於截至二零一二年十二月三十一日止全年已發行）。

股息政策

任何股息宣派由董事全權釐定，並視乎一系列因素而定，包括我們的盈利、現金流、財務狀況、資金要求、可分派儲備及董事認為相關之任何其他狀況，包括本公司章程文件及百慕達公司法之條文。所宣派股息之金額不會僅按本集團溢利（於往績記錄期之重大部份為投資物業公平值變動）釐定。進一步之詳情請參閱本上市文件內「財務資料」一節「股息政策」分節。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29條編製，並載列如下以顯示對本集團於二零一二年八月三十一日（假設上市已於該日進行）之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響。

編製此份本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，基於其假設性質，未必能真實反映本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據會計師報告（全文載於本上市文件附錄一）所載本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合資產淨值編製，並已作出下列調整。

於二零一二年 八月三十一日 本公司擁有人 應佔之本集團 經審核綜合 有形資產淨值			本公司 擁有人應佔 之本集團 每股應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值		
	估計與 上市有關 之費用	根據資本化 發行資本化 之金額	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
根據假設於緊接上市前已發行 386,175,758股股份計算	465,968	(6,304)	326,183	785,847	2.03

附註：有關編製基準之進一步詳情，請見「附錄二－未經審核備考財務資料」。

釋 義

於本上市文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。另有若干詞彙於本上市文件「專用詞彙」一節內加以解釋。

「認可人士」	指	黃文康先生(受聘於永利行測量師有限公司)，乃名列根據建築物條例保存之合資格人士登記冊之測量師，彼具備資格可根據建築物條例履行認可人士之職責及職能，為獨立第三方
「董事局」	指	董事局
「Bright Asia」	指	Bright Asia Holdings Limited，於一九九六年十一月十八日在英屬處女群島註冊成立為私營有限公司，及永利控股之控股股東，於最後實際可行日期持有已發行永利控股股份約69.4%。於最後實際可行日期，該公司由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士分別持有60%、20%及20%。黃少華女士為執行董事。周德雄先生為主席兼執行董事周彩花女士之配偶。Bright Asia及周德雄先生將於上市後為本公司的控股股東
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「細則」	指	本公司細則
「資本化發行」	指	在分拆條件所規限下，向永利控股(或按其指示)發行383,175,748股新股，並於緊接上市前生效，方式為於資本化發生時將本集團成員公司應付予餘下永利控股集團成員公司的款項資本化，該等股份於各方面與當時已發行的現有股份具有相同地位
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商身份參與中央結算系統的人士
「商業售價指數」	指	香港政府差餉物業估價署所發佈香港商業零售物業之售價指數，以經該署覆核之交易之分析(用作徵收印花稅)為基準，乃為量度該等物業售價變化而設計

釋 義

「商業租金指數」	指	香港政府差餉物業估價署所發佈香港商業零售物業之租金指數，以經該署覆核之交易之分析(用作徵收印花稅)為基準，乃為量度該等物業租金變化而設計
「公司法」	指	一九八一年百慕達公司法
「本公司」	指	永利地產發展有限公司*(Wing Lee Property Investments Limited)，一家於二零一二年三月二十三日以Wing Lee Properties Limited名義在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)
「關連人士」	指	上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予的涵義，就上市時及上市後之本公司而言，指Bright Asia及周德雄先生(周彩花女士的配偶，為本公司執行董事兼主席)
「彌償保證契據」	指	Bright Asia(就其本物及作為其目前各附屬公司之受託人)向本公司於訂立日期為二零一三年二月六日之彌償保證契據，詳情見本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節中「D.其他資料-1.稅項及其他彌償保證」分節
「不競爭契據」	指	本集團之控股股東，周煥燕女士及黃少華女士於日期為二零一三年二月六日所作出之不競爭契據，詳情載於本上市文件「與主要股東及董事之間關係」一節中「不競爭契據」分節
「董事」	指	本公司的董事
「碧豪」	指	碧豪發展有限公司(Extra Rich Development Limited)，一家於一九八九年一月十七日在香港註冊成立的私營有限公司，於緊接重組前由永利控股間接全資擁有。作為重組一部分，其自二零一二年六月二十八日起成為本公司的間接全資附屬公司
「銀迅」	指	銀迅發展有限公司(Fast Silver Development Limited)，一家於二零一零年七月二十二日在香港註冊成立的私營有限公司，於緊接重組前由永利控股間接全資擁有。作為重組一部分，其自二零一二年六月二十八日起成為本公司的間接全資附屬公司

* 僅供識別

釋 義

「海佳」	指	海佳發展有限公司(Good Ocean Development Limited)，一家於二零一零年十一月二十五日在香港註冊成立的私營有限公司，於緊接重組前由永利控股間接全資擁有。作為重組一部分，其自二零一二年六月二十八日起成為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司，或文意所指之任何其中一方
「景逸」	指	景逸發展有限公司(Habitat One Development Limited)，一家於二零一二年六月二十七日以Wing Lee Property Investments Limited名義在香港註冊成立的私營有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「香港銀行同業拆息率」	指	香港銀行同業拆息率，銀行於同業市場提供港元貸款的利率，特定時期由隔夜至一年
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「獨立第三方」	指	與本公司之任何董事、主要行政人員或主要股東、其附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士並無關連之個人或公司(根據上市規則涵義)
「最後實際可行日期」	指	二零一三年二月二十一日，即本上市文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市小組委員會
「上市」	指	股份以介紹方式在聯交所主板上市及開始買賣
「上市日期」	指	股份在聯交所主板上市及獲准開始在聯交所主板買賣的日期，預期為二零一三年三月十九日或前後

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	二零一三年三月二十八日，或永利控股董事局決定為達成永利控股分派條件最後限期的較後日期
「Merry Event」	指	Merry Event Limited，一家於二零一二年四月二日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，並為永利控股的間接全資附屬公司
「MSC」	指	M S C Holdings Limited，一家於一九九二年四月十四日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，並為永利控股的全資附屬公司
「永利控股海外股東」	指	於記錄日期在永利控股股東名冊所示，其地址位於香港以外司法權區，而經永利控股的董事作出有關查詢後，認為考慮到根據相關司法權區法例的法律限制或該司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不給予彼等在永利控股分派下收取股份的權利乃屬必要或適宜的合資格永利控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言，除另行說明外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「分拆前永利控股集團」	指	永利控股分派前的永利控股及其附屬公司
「合資格永利控股股東」	指	於記錄日期在永利控股股東名冊所示的永利控股股東的名字
「記錄日期」	指	二零一三年三月十一日，或永利控股公佈的其他日期，即確定可獲永利控股分派權益的記錄日期
「餘下永利控股集團」	指	永利控股及其附屬公司（不包括本集團）
「重組」	指	分拆前永利控股集團就上市進行的重組，包括(i)轉讓將由本集團間接持有的碧豪、銀迅及海佳；及(ii)資本化發行

釋 義

「限制期間」	指	就各控股股東及Bright Asia之其他股東而言，不競爭契據意指： (i) 就Bright Asia及周德雄先生（控股股東及Bright Asia之股東）而言，其限制期間乃於上市日期開始，並於下列日期終止（以最早發生者為準）：(i) 股份撤銷於聯交所之上市地位當日；(ii) Bright Asia及周德雄先生共同計算終止擁有或持有本公司全部已發行股本之30%或以上當日（就此而言，不包括由於Bright Asia及／或周德雄先生配售股份而暫時減少於本公司之直接或間接股權，並於其後在可行情況下盡快認購本公司新股份，並再次成為控股股東）；及(iii)周德雄先生終止擁有或持有Bright Asia全部已發行股份之10%或以上，而Bright Asia仍屬本公司控股股東當日；及 (ii) 就黃少華女士及周煥燕女士（各為Bright Asia之股東）而言，其限制期間乃於上市日期開始，並於下列日期終止（以最早發生者為準）：(i) 股份撤銷於聯交所上市地位當日；(ii) Bright Asia終止擔任本公司控股股東當日；及(iii)黃女士及周女士（視情況而定）終止擁有或持有Bright Asia全部已發行股份之10%或以上，而Bright Asia仍屬本公司控股股東當日
「永利行」	指	永利行評值顧問有限公司，為獨立物業評值公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「分拆」	指	以永利控股分派方式上市分拆本公司
「分拆條件」	指	上市條件，即於最後限期或之前上市委員會批准股份在聯交所主板上市及買賣
「保薦人」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tierra Development」	指	Tierra Development Limited，一家於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月
「永利控股」	指	永利控股有限公司，一家在百慕達註冊成立的有限公司，其股份目前於聯交所主板買賣，股份代號876
「Wing Lee Land」	指	Wing Lee Land Company Limited，一家於二零一零年五月二十六日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，並為永利控股的間接全資附屬公司
「永利控股分派」	指	永利控股宣布以實物分派方式向合資格永利控股股東派發合共320,525,879股股份的有條件特別中期股息（或就永利控股海外股東而言，相當於向永利控股海外股東出售有權獲取的股份的所得款項淨額的現金金額（倘彼等於記錄日期的地址並非屬香港境外）），惟須待本上市文件「歷史、重組及分拆」一節所述的條件獲達成後方可作實
「永利控股股份」	指	永利控股股本中每股面值0.50港元的普通股
「永利控股股東」	指	永利控股股份的登記持有人

於本上市文件內：

- 本上市文件所載若干金額已經湊整。因此，若干金額總計一欄所示的數字或會與該等金額的數字計算所得略有出入。
- 除非另有所指，以人民幣列值的金額已按人民幣0.81元=1.00港元之匯率換算為港元。該兌換不得當作人民幣款額已或可以採用有關匯率或任何其他匯率兌換為港元（反之亦然）。
- 本上市文件有關物業編號的指述（例如第1號物業、第2號物業、第20A號物業、第22B號物業等等）與本上市文件「業務－物業組合」分節名為「表1-1－背景資料」的表格內各項本集團物業相對應。
- 為方便參考，與中國法律法規有關的若干詞彙以中文及英文於本上市文件表示，倘本上市文件所述中文詞彙與英文翻譯版本出現任何差異，則以中文為準。

專用詞彙

本詞彙包含本上市文件所用有關本集團及其業務的若干詞彙的釋義。某些釋義不一定與行業標準相對應。

「平均實際每月租金」	指	就任何年度或期間的任何物業而言，將(a)該物業於該年度或期間的租金收入（就此而言以一年360日，12個月每月30日計算，任何免租期於整個相關租賃協議期間攤銷），除以(b)本集團於該年度或期間就租賃該物業獲利的該年度或期間的月數後，所得的商數
「建築事務監督」	指	建築物條例所指屋宇署署長，為屋宇署主管
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署，透過強制執行建築物條例，為私營現有及新建樓宇的業主及佔用人提供服務
「建築令」	指	建築事務監督根據建築物條例發出的法令
「建築物條例」	指	建築物條例（香港法例第123章）
「公契」	指	就香港的多業權樓宇而言，向香港土地註冊處登記的法律文件，當中載列業主、佔用人、租戶及物業管理代理就私人物業、樓宇公用地方及設施的控制、行政、維修及管理等方面的權利、利益及責任
「佔用率」	指	就任何物業而言，指以百分比表示的數目，代表物業於365日年度（或本集團於相關年度持有該物業的較短時間）內的租用日數
「租金收入」	指	就任何物業而言，所確認來自物業的租金收入，包括租金、許可證費用及就該物業確認的其他收入

專用詞彙

- 「實用面積」 指 (i) 就商業或工業物業而言：
- (a) 就佔用全層樓面的單位而言，可供佔用人專用的樓面面積（猶如整個樓層作為單一單位租用），包括洗手間及通道，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方；及
 - (b) 就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積，即量度至分隔毗鄰單位間隔牆中線的面積，以及外牆及將單位與公用地方分隔的間隔牆的全部厚度。計算實用面積時並無計入可供單位專用的閣樓、庭院、停車位、平台或屋頂及其他類似配套設施，上述設施乃獨立計量及呈列；及
- (ii) 就住宅物業而言，供該單位專用的樓面面積包括陽台、走廊及工作平台，但不包括樓梯、升降機槽、大堂及公用洗手間等公用地方，即量度至分隔毗鄰單位間隔牆中線的面積，以及外牆及將單位與公用地方分隔的間隔牆的全部厚度。計算實用面積時並無計入可供單位專用的飄窗、平台、屋頂、露台、花園、車房、停車位及其他類似配套設施，上述設施乃獨立計量及呈列
- 「平方呎」 指 平方呎。如以平方米列示的面積需換算成平方呎，則採納1平方米：10.764平方呎的換算比例
- 「平方米」 指 平方米
- 「警告通知」 指 建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出的通知

專用詞彙

- 本上市文件所用「物業」一詞指：
 - 就本集團不時持有位於香港的物業而言，(i)該等物業的擁有權構成相關公契項下位於香港的相關地塊的本身不可分割等份的數目，或(ii)如無公契，則本集團作為唯一合法擁有人的地塊；及
 - 就本集團持有位於中國的物業而言，位於中國相關當地房地產管理局所批相關房地產所權證所指地址之單位。
- 就本上市文件而言，一項「樓宇」乃在香港土地註冊處登記為單一編號地址之樓宇。例如，兩幢樓宇可能共用同一條樓梯，但我們對該等樓宇的提述，僅指我們的估值報告所載具指定登記編號地址之樓宇。
- 就本上市文件而言，物業數目乃參照現有各項就有關物業而言無需額外分拆不可分割等份而本身可自由轉讓的物業而得出。
- 本上市文件所述「長期租賃協議」及「中期租賃協議」與公司條例附表10第31條所定義者具有相同涵義，即：
 - 就位於香港的土地而言
 - (i) 「長期租約」一詞指下列類別租賃協議
 - (A) 於財政年結日，所授予年期的尚未屆滿部分不少於50年，或
 - (B) 倘租約為可重續的政府租契，於上述日期的尚未屆滿年期部分增加至自上述日期起計不少於50年的期間，承租人有權更新租約金額；

- (ii) 「中期租約」一詞指下列類別租賃協議
 - (A) 於財政年結日，所授予年期的尚未屆滿部分少於50年但不少於10年；或
 - (B) 倘租約為可重續的政府租契，於上述日期的尚未屆滿年期部分增加至自上述日期起計少於50年但不少於10年的期間，承租人有權更新租約金額。
- 就位於香港境外的土地而言
 - (i) 「長期租約」一詞指於財政年結日所授予年期的尚未屆滿部分不少於50年的租約；及
 - (ii) 「中期租約」一詞指於財政年結日所授予年期的尚未屆滿部分少於50年但不少於10年的租約。

前瞻性陳述

本上市文件載有前瞻性陳述，當中載列本公司對未來的信念、預期或計劃。該等前瞻性陳述反映本公司目前對未來事件的觀點，因其性質使然，受到重大風險假設及不確定因素的影響。該等前瞻性陳述包括(但不限於)與下列各項有關的陳述：

- 我們的業務及經營策略以及實施該等策略的各種措施；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的經營及業務前景，包括現有業務的發展計劃；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 香港整體經濟趨勢；及
- 整體監管環境及行業展望。

如與我們有關，「旨在」、「預計」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「有意」、「應當」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「嘗試」、「應該」、「將會」、「會」等字眼及相若詞彙，擬用作識別該等若干前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，並非日後表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本上市文件所披露的風險因素。一項或多項該等風險或不確定因素或會出現，相關假設亦可能不正確。

按照上市規則及適用法律之規定，本集團並無任何義務亦無意公開更新或以其他方式修改本上市文件中的前瞻性陳述(不論是否因新資料、未來事項或其他方式所引起)。受此等及其他風險、不確定因素及假設之影響，本上市文件所討論之前瞻性事件及情況可能不會以我們所預期的方式發生，或者可能不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性陳述。本上市文件內的所有前瞻性陳述乃參考本警示聲明後作出。

於本上市文件內，本公司或任何董事意願之陳述或提述，乃於本上市文件日期作出。鑒於未來之發展，任何該等意願或會改變。

風險因素

於投資股份前，閣下務必仔細考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下列風險及不明朗因素。以下任何事件的發生均可能對我們造成損害，而此等任何風險均可能對本集團業務、財務狀況或營運業績構成重大不利影響。倘發生這些事件，股份的買賣價格或會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

我們的業務涉及若干風險及不明朗因素，當中有些並非我們所能控制。我們將此等風險及不明朗因素分類為：(i)有關業務之風險；(ii)有關我們所經營行業之風險；及(iii)有關持有股份之風險。此外，或有其他我們現時未知悉或不能預計之風險及不明朗因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及營運業績。

有關業務之風險

1. 我們的營運業績包括投資物業之公平值損益，其未變現且可能不時變動，投資物業之公平值可能於將來大幅減少

我們的投資物業乃主要為產生經常性收益及／或資本增值之目的而持有。於每個結算日，我們的投資物業會按照獨立物業估值師之估值，以估計公平值於綜合財務狀況表中列為非流動資產。投資物業估計公平值變動產生之收益或虧損乃於綜合全面收益表內入賬列為投資物業公平值增加或減少，這可能會對我們的營運業績產生重大影響。有關我們的物業於往績記錄期內之公平值變動，詳情請參閱本上市文件附錄一的會計師報告。

投資物業之公平值乃由獨立物業估值師以直接比較法按若干假設評估，詳情載於本上市文件附錄四「物業估值」一節。此外，向上調整重估反映我們的投資物業於相關結算日之未變現資本收益，而並非由我們的投資物業之銷售及租賃所產生之溢利，且不會為我們產生任何現金流入（就可能向股東作出股息分派或其他而言），除非及直至該投資物業按不低於有關估計公平值之代價售出為止。請參閱本上市文件題為「財務資料」一節內之「主要會計政策及估計－主要會計政策－投資物業」分段。

股東日後應佔之溢利可能包括投資物業重估所產生之收益及虧損。重估調整之金額已經及將繼續受現行物業市場狀況的嚴重影響，並受市場波動所牽連。物業之估值可能與其實際可變現價值有別。我們無法保證本集團投資物業之估計公平值日後不會下跌。投資物業之任何公平值下降將會令我們的溢利減少，並可能對我們的營運業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。我們亦因某一年度內投資物業公平值減少而可能於年內錄得虧損。

2. 我們的業務及經營業績主要受到政府及其他監管機構之政策及香港物業市場的表現所影響

我們的大部分物業位於香港，我們主要的物業投資策略為繼續集中投資香港物業市場。因此，我們的業務及前景主要依賴香港物業市場的表現，故香港物業市場下跌或會對我們的業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證，香港物業市場的需求將持續增長，甚至必能增長。我們的財務狀況及營運業績可能會受物業市場供需波動所影響，而這可能會受經濟的整體狀況及其他因素，包括政府政策的影響。近年，香港政府及香港其他監管機構於香港物業市場推行若干反投機措施。

自二零一零年八月起，香港金融管理局向(包括其他人士)香港註冊銀行發出多份通告，規定銀行就住宅物業批出按揭貸款時，須採用較低借貸價值比率門檻。香港金融管理局於二零一二年九月十四日及二零一三年二月二十二日頒佈通告，進一步限制香港註冊銀行向已借入或就物業按揭貸款作出擔保其中但尚未償還之申請人授出物業按揭貸款之程度。因我們仍有未償還按揭貸款記錄，本集團就購入其他物業可得之按揭貸款將受限制，因此，視乎我們不時可用之其他股本或債務融資，我們於未來購買其他物業之能力可能會受上述政策的限制。我們不能保證政府或香港其他相關監管機構日後將不會實施額外或更為嚴謹之政策規管物業購買融資。有關此等措施之詳情，請參閱本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府及其他監管政策概覽」分節。

另外，於二零一一年六月，頒佈了二零一一年印花稅(修訂)條例(二零一一年第14號條例)，據此就購入後24個月內出售之香港住宅物業徵收特別印花稅，並追溯至二零一零年十一月二十日生效。於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長宣佈草案，進一步就香港住宅物業市場之反投機措施立法，包括修訂現有特別印花稅機制及就於二零一二年十月二十七日或之後由除個人香港永久居民以外之任何人士(包括有限公司)購入之香港住宅物業推行「買家印花稅」。有關草案一經頒佈，將追溯至二零一二年十月二十六日生效。於二零一三年二月二十二日，香港政府宣佈進一步計劃，有關調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業之從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。購買非住宅物業之從價印花稅應於訂立銷售協議而非於售賣轉易契時徵收。有關計劃一旦實施，將對於二零一三年二月二十三日或之後簽立之協議具追溯效力。概不保證香港政府不會宣佈進一步措施。

再者，概不保證香港政府不會推行進一步反投機措施。有關上述措施詳情，請見本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業行業監管概覽-(g)印花稅」一段。

3. 我們依賴其投資物業所產生之租金收入

我們依賴投資物業所產生之租金收入。我們的物業所產生之租金收入歷來構成往績記錄期之全部營業額。於往績記錄期之租金收入詳情請參閱本上市文件「業務」一節內之「我們的物業組合－租金表現」一段。我們承受商業及住宅物業租賃之相關風險，包括（其中包括）市場租金水平變動、招攬租戶的競爭及無法向租戶收取租金、或租戶未能支付其根據租賃協議條款須負責之費用（例如管理費及公用事業收費），而本集團作為相關物業之登記業主，根據公契之條款及作為公用事業公司之指名賬戶持有人須承擔該等費用。此外，香港物業市場過往曾出現大幅波動。受香港物業市場之供需情況所影響，於現行租賃協議屆滿後，我們將面臨按可接受之條款與租戶重續租賃協議的能力，甚或未能續約的風險，而此乃受香港物業市場之供需情況所影響，因香港物業市場於過往曾出現大幅波動。商業或住宅物業之租賃市場出現任何衰退，或會對我們的租賃物業之需求造成負面影響，從而對該等物業之佔用率及我們所賺取之租金收入造成不利影響。我們無法保證日後不會出現上述衰退，而倘衰退確實出現，則可能對本集團之業務、營運業績及財務狀況帶來重大不利影響。

4. 有關物業之合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響

一般而言，對位於香港之物業作出結構性改建須事先取得建築事務監督的批准。包括建造及拆卸構築物等在內的改建，如在未取得規定之許可及同意下進行，則可能會接到由建築事務監督發出之警告通知及／或建築令。如警告通知所述之標的事項未予整改，建築事務監督或會就此事項發出建築令。任何已獲發出建築令之人士如無合理理由而未遵守向其發出之建築令者，即屬違法，如於未能遵守相關建築令十二個月內或在建築事務監督發覺或獲悉該違法事項後十二個月內受到起訴，一經定罪，須處以罰款及／或判以監禁。此外，如未遵守有關拆除未獲授權建築工程之建築令，則建築事務監督或會將該工程判予政府承包商，並向於工程完成當日為該法令所涉及有關物業業主之人士追討所產生之一切費用連同監督費用。須遵守建築令及警告通知之工程可能涉及重大成本，或會對本集團之業務及運營產生負面影響。任何整改工程亦可能對所涉及之物業價值造成不利影響。此外，如有關建築之法定條文（包括樓宇結構及防火安全之條文）加強執行，則我們的合規成本將會增加，並可能對我們的業務、營運業績、財務狀況及業務前景產生不利影響。

我們概不保證現有或未來物業組合之物業不會獲發任何建築令或警告通知（或因作為獲發建築令或警告通知之樓宇之一部分而受到影響），尤其是建築物條例准許之認可人士並非經常可於本集團購入物業前進行視察。

5. 我們的某些投資物業業權存在瑕疵及其他問題，可能造成物業之未來買主有權不完成相關買賣交易

於最後實際可行日期，就物業之若干部份或所在樓宇之公共區域簽發之建築令及警告通知已就我們的物業進行登記。建築令及警告通知屬業權瑕疵，令買主有權拒絕完成買賣物業，除非相關業權瑕疵獲整改，或買主同意購買具有某特定業權瑕疵的物業。有關詳情請參閱本上市文件「業務」一節內之「法律合規—建築令及警告通知之背景資料及其法律涵義」一段。

我們的部份物業業權亦存在其他問題。該等問題乃關於文件中有關歷史所有權之分歧、有關批准用途或土地圖則之不同描述，以及存在建築事務監督就我們的部份物業所發出之佔用許可證或已批准之建築圖則中未指明之構築物。有關詳情請參閱本上市文件「業務」一節內之「我們的物業組合—有關本集團物業之其他事項」一段。此等問題雖並非明確的業權瑕疵，惟倘若本集團及／或其律師無法就相關業權條件作出令人滿意的答覆，則可能作為買主不完成購買物業之理由。

根據香港法律，存在上述業權瑕疵及其他業權問題並不妨礙我們相關物業之買賣，或適合讓銀行接納為按揭之抵押品。然而，於本集團出售其物業而市況不斷轉差時，潛在買主或會因上述業權瑕疵或其他業權問題而拒絕完成購買該等物業。於此等情形下，存在該等業權瑕疵或問題可能對我們堅持完成售賣此等物業之能力產生負面影響。

6. 我們受若干限制性契諾所限，而若干有關債務融資之風險可能會限制或以其他方式對我們的業務造成不利影響

我們受本集團與若干銀行或其他金融機構所訂立之借貸條款所載之若干限制性契諾所限，例如交叉違約條款，據此，如未能根據一項貸款付款，則可能觸發其他貸款之違約事件，令借款方可(i)加快支付根據貸款協議結欠之全部或任何部分債務；及(ii)執行全部或任何有關此債務之抵押。倘發生任何上述事項，我們的財務狀況、營運業績及現金流可能會受到重大不利影響。

就我們現在附有按揭之物業而言，我們訂立租賃協議須取得相關融資銀行之同意。按揭之條款或按揭銀行發出之同意函件可能會對如該等物業之租金及租期等方面施加限制。我們不能保證能夠取得相關融資銀行之同意，以出租我們附帶按揭之物業，而即使獲得同意，我們亦不能保證銀行不會對我們的利益施加不利之限制。

7. 我們的債務可能對我們的財務狀況有不利影響，減低我們籌集額外資金以為其業務提供資金之能力，並限制我們開拓業務的機會

我們維持若干水平之債務，藉以為我們的業務融資。請參閱本上市文件附錄一之會計師報告。由於我們需要現金流應付我們的債務承擔，故我們的債務水平可能對我們構成負面影響，例如：

- 令我們需調付大部分業務之現金流以為償還我們的債務提供資金，因而減少可用於擴展業務之現金流；
- 增加我們受不利整體經濟或行業狀況之影響；
- 限制我們計劃、或應對我們的業務或我們所經營行業變動之靈活性；
- 限制我們於未來籌集額外債務或股本之能力，或增加融資成本；
- 限制我們作策略性購買或把握業務機會；及
- 令我們更難履行與我們債務有關之責任。

此外，由於我們的債務將需要我們維持足夠水平之經營現金流，以於債務到期時履行有關責任，因此將來經營現金流減少可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

8. 我們或無法令業務成功增長

我們於往績記錄期擴展物業投資業務。我們擬於合適機會出現時購買物業，以繼續擴展業務。任何未來之擴展可能對我們的管理、經營及財務資源構成壓力。我們將需有效地管理增長，而這可能需要在招募、培訓及管理員工，控制成本以及及時有效地實施足夠之監控及管理系統方面加大力度。管理成本時，所產生之實際開支或會有因意外延遲或額外所需資源而超出原先預測之情況（例如本集團所產生之上市開支及日益上漲之行政開支）。此事或會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。我們不能保證將能成功令業務增長或成功將已購買業務合併及綜合於現有業務。為就我們持續經營業務及未來增長融資，我們亦需要充足的內部流動資金或從外部來源獲得額外資金之途徑。此外，我們將需管理與更多租戶、銷售代理、物業經理、借款人及其他第三方之關係。我們不能保證將不會經歷資本壓力、交易延誤、合規失誤或於培訓

風險因素

更多人員(如需要)以管理及經營擴展業務時遇上困難。我們亦不能保證擴展計劃不會對現有業務構成不利影響，以致對我們的營運業績、財務狀況及業務前景帶來重大不利影響。

9. 香港物業投資市場的進入門檻低

物業購買乃為個人住宅用途或投資而進行。視乎所在位置及規模，此類活動或會、或不會對本集團構成競爭。在香港進入物業投資之規管門檻較低，亦不能保證我們可在價格透明度相對較高且交易可快速進行的物業市場內有效競爭。

10. 我們或無法繼續留住現有租戶或吸引新租戶

我們的投資物業與其他物業就，其中包括，地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款方面存在招攬租戶的競爭。我們不能向閣下保證現有或有意租戶不會選擇其他物業。未來與我們物業競爭之物業供應增加將加大對招攬租戶的競爭，令我們或須減低租金或產生額外成本以吸引租戶。

倘我們未能留住現有租戶，亦未能吸引新租戶以填補離開者或租賃我們的新物業，則我們的佔用率或會有所下降。這可能會對我們的業務、營運業績及財務狀況構成重大不利影響。

11. 我們的保險未必能涵蓋每項潛在損失及申索

我們已根據香港法律的規定，為物業投購物業綜合保險、火災及第三方責任險以及其他保險，以保障我們的業務運營。然而，我們的保險未必能涵蓋所有意外事故或保險公司未必能就有關我們的物業或業務運營的全部潛在損失、損害或負債作出全額賠付。再者，我們的保險公司在經濟上可能無法支付賠償。此外，若干類型之損失無法或不能按照我們所能接受之商業條款以保險涵蓋。例如，由於業務受阻、地震、水災或其他自然災害、戰爭或內亂所蒙受之損失，或由於未經建築事務監督授權之建造工程所引發之損失或損壞等保險。因此，將有可能發生我們因缺乏保險或保障範圍不足而須承擔損失、損壞及責任之情形。倘我們於業務營運過程中因我們並無任何或足夠保險之事件而蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損壞或毀壞之物業。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、營運業績及財政狀況可能受到重大不利影響。

12. 我們或會被牽涉入由其業務不時產生之爭議、法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生之重大法律責任

我們可能於租賃、銷售或購買物業過程中與租戶、居民、週遭地區的居民或其他人士發生糾紛。這些糾紛可能引起抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能損害我們的聲譽、轉移我們的資源及管理層注意力。我們就解決此類糾紛或於該等訴訟抗辯或須產生重大費用。如我們未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害負責，而涉及金額可能龐大。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利之判令，這可能產生法律責任並導致其他對我們的業務、營運業績及財務狀況屬重大不利影響。

13. 我們面臨有關城區重建項目之風險

我們於香港的投資物業受香港法例第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的規限。根據該條例，我們的部分物業或須執行香港政府之售賣及公開拍賣強制令，即使我們認為售賣有關物業並不符合本集團之利益。我們無法保證，於有關強制性售賣時所收取之款項將會相當於我們的物業以非強制售賣的方式出售而實際可變現的價值，這可能對我們的營運業績及前景產生不利影響。

14. 我們可能不會從長期投資物業中獲得足夠之收益

我們的物業通常持有以作長期投資，須承受不同程度之風險。投資我們的物業可獲得之投資收益很大程度上取決於資本增值、出租相關物業賺取之租金收入以及產生之開支。持作長期投資物業之收益最大化很大程度上亦取決於積極之持續物業管理及保養。最終出售投資物業之能力亦需視乎市況，而其可能大幅波動。已完成投資物業產生之收入及物業投資價值可能會受多個因素之不利影響，包括但不限於可資比較物業之租金變動、無法收取租戶之租金以及定期保養維護及重租產生之成本。倘我們之物業投資業務未能獲得足夠之收益，我們的業務、財務狀況、營運業績及前景可能會受到不利影響。

15. 我們的某些物業為一棟樓宇的部分，我們於其中持有不足100%的不可分割份數，這使我們對該等物業之控制及權利比較有限

根據香港法律，業主於物業之權益為整棟樓宇中按比例之不可分割業權權益，於組成所擁有物業之相關樓層或單位擁有獨有管有權。於最後實際可行日期，除我們位於(i)九龍旺角上海街656號，(ii)九龍馬頭角道3號，及(iii)九龍砵蘭街347號之物業外，我們於其他物業所在的樓宇中持有不可分割業權的少數權益。因此，我們不能控制若干有關該等其他樓宇及其中公共區域之重大決定。我們無法保證就該等物業而言，有關樓宇之管理及維護事項乃按我們的最佳利益決定。例如，雖然我們可能認為進行保養工程以提升物業之可銷售性符合我們的最佳利益，但有關樓宇之大部份業主立案法團或聯名業主則可能出於節省成本之原因而投票反對。此外，倘樓宇或樓宇之間之公共部份或區域為警告通知、建築令或其他由建築事務監督或其他政府機構所發出之樓宇結構或防火安全相關之執行文件的主體，則我們作為相關樓宇不可分割權益之少數份額擁有人，或與相鄰樓宇共同公共區域之擁有人，將無法保證業主立案法團或全體聯名業主或需其配合遵守之相鄰樓宇之擁有人能夠全面、及時地遵守警告通知、建築令及其他有關執行文件。如我們無法勸服大部份或所有(視情況而定)業主立案法團或聯名業主遵守此等警告通知、建築令及其他執行文件，則有關監管機構可能就我們於該等物業之合法業權登記產權負擔及／或對我們處以罰款及懲處。此舉或會對我們物業之價值、我們的業務、財政狀況及營運業績造成不利影響。

16. 我們的大部份物業乃按少於三年之租期租賃

我們物業之大部份租戶的租期少於三年。此外，我們的部份物業為多層樓宇，須同時簽訂多項租賃協議。因此，我們的物業組合會經歷每年有若干租賃協議期滿之週期。有關租金收入詳情(參照投資物業租賃協議到期)請參閱本上市文件「業務」一節中題為「表3-6-租賃協議到期情況概要」之圖表。

由於租期相對較短，簽訂新租賃協議或續約時，我們的租金收入較易受更頻密的市場性檢討或調整所影響。如於續約時，市場狀況不景氣，而有相當數量的租賃協議於該財政年度期滿，則或會對我們的業務、財政狀況及營運業績造成重大不利影響。

有關我們所經營行業之風險

17. 經濟放緩可能對我們的業務及取得業務所需融資之能力造成不利影響。

於二零零八年爆發之全球金融危機導致世界經濟增長顯著放緩，令香港樓價下跌。全球金融危機所引致之市場波動及不確定性亦導致對香港物業之需求下降，並令其租金及售價下跌。全球經濟放緩或日後金融市場動盪或會對我們商業物業租戶之業務造成不利影響，繼而對該些租戶支付全部或部分租金的能力，及我們的住宅物業的整體需求造成不利影響。如對我們的物業整體需求下降，則同樣可能導致我們的物業租金或售價降低。該等一個或多個因素可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大及不利影響。

18. 利率變動可能會影響我們的經營溢利及業績

我們的借款主要以港元為單位。部份以港元為單位之未償還借款之利率以香港銀行同業拆息率為基準。利率變動影響我們的融資成本，並最終影響我們的營運業績。由於香港銀行同業拆息率每日修訂，故我們不能向閣下保證該利率將不會波動或將不會上升。我們不能向閣下保證我們借款之銀行或其他金融機構在未來不會提高貸款利率。該等利率之任何增幅將增加我們的融資成本並可能對我們之業務、財政狀況及營運業績造成重大及不利影響。

19. 我們的前景或會因SARS重臨或爆發其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)及天災而受到不利影響

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在之地區爆發任何其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)，可能會對我們及我們租戶之業務造成重大干擾。影響我們經營所在地區之天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣之天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們之業務經營或引致受影響地區之經濟嚴重下滑，繼而可能會對我們之業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

有關持有股份之風險

20. 控股股東對本公司有重大控制權，且其權益未必與其他股東之權益一致

緊隨上市後，控股股東擁有大多數已發行股份。根據本公司組織章程大綱及細則、公司法及公司條例之規定，周德雄先生及Bright Asia由於實益擁有本公司大多數股本，因此將能夠就董事局之組成行使重大控制權及施加重大影響，並在本集團股東

風險因素

大會上投票，從而間接影響我們的業務或對我們及其他股東屬重大之事件，包括：

- 甄選高級管理層；
- 派付股息及其他分派之金額及時間；
- 購買其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；及
- 發行證券及調整我們的資本架構。

控股股東之權益可能有別於其他股東之權益，而其可按照本身權益自由行使投票權。若控股股東之權益與其他股東之權益有衝突，其他股東之權益可能會有不利影響及受損。

21. 股份現時並無公開市場，其市價及流通性可能波動

股份於上市完成前並無公開市場。本公司已申請股份於聯交所主板上市及買賣。然而，上市並不保證股份將出現活躍之交投市場，或有關市場即使出現，將於上市後繼續存在，亦不保證於分拆完成後股份市價不會遭受到比一般市場變化更大之波動。此外，我們不能向閣下保證上市將令股份出現活躍及流通之公開交易市場。諸如以下列舉之各種因素可能對股份之交投量及交易價格造成影響：

- 我們營運業績之實際或預期波動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈物業交易；
- 減少或限制房地產行業之融資；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員之消息；
- 公佈業內競爭局勢、合併與購買或策略聯盟；
- 財務分析師之盈利預測或推薦意見之變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業之整體經濟、市場或監管條件或其他事態發展之情況；

風險因素

- 其他公司、其他行業之經營及股價表現及超出我們控制範圍之其他事件或因素；及
- 已發行股份之禁售期或其他轉讓限制解除或本公司、控股股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

務請閣下注意，由於二零零八年全球經濟衰退，以及最近歐洲經濟之不明朗因素引起證券市場波動，導致於聯交所上市之公司的股價大幅波動。市場大幅波動若再次發生，則可能會對股份市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和成交量大幅波動，而與特定公司之經營表現並沒有任何關係。該等市場波動也可能對股份之市價造成重大不利影響。

22. 股東於本公司股本中之權益日後可能會遭攤薄

為了擴張業務，我們日後可能會考慮發售及發行額外股份或股本掛鈎證券，此舉可能會攤薄我們每股股份之有形賬面淨值或盈利。如本上市文件「股本」一節所述，董事局已獲授一般無條件授權，以發行總面值不超過緊隨分拆後普通股本總面值20%之股份。於最後實際可行日期，我們並無任何有關發售額外股份或股本掛鈎證券之計劃。

23. 董事、高級人員或現有股東日後在公開市場大量出售我們之股份或會對股份當時之市價有重大不利影響

董事、高級人員或現有股東日後在香港公開市場大量出售或可能大量出售我們之股份，或會不利股份在香港之市價，亦會不利於日後以我們認為合適的時間及價格籌集股本之能力。控股股東所持有股份須於股份開始在聯交所買賣日期起計最多十二個月期間受若干禁售期承諾所限，詳情載於本上市文件「與主要股東及董事之關係」一節中「控股股東之承諾」分節。雖然我們並不知悉控股股東是否有意在禁售期屆滿後大量拋售所持股份，但我們不能向閣下保證彼等將不會出售現在或將來擁有之任何或全部股份。任何有關出售均可能對我們的股份價格造成負面影響。

24. 我們無法保證本上市文件所載之若干統計數據準確無誤

本上市文件所載之若干統計數據乃取材自一般相信屬可靠之各份政府官方刊物及其他刊物，包括該等關於香港、其經濟以及房地產行業之事實及統計數據。我們相信該等信息來源為該等資料之適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何資料致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。我們、保薦人或彼等各自之董事、高級人員或代表或任何參與分拆之其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性作出任何表述。由於搜集數據之方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況之間存在差異，本上市文件所載的統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系之統計數據作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同之基準或相同準確程度而呈列或編撰。因此，閣下不應過份依賴本上市文件來源於政府官方刊物及其他刊物所載之若干統計數據。

豁免嚴格遵守上市規則

於籌備上市時，我們已尋求以下豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條

根據上市規則第4.04(1)條，新申請人及證券發售上市文件的會計師報告內須載列本集團緊接上市文件刊發前三個財政年度各年或聯交所可接受的較短期間的綜合業績。

本上市文件附錄一載列之本集團會計師報告載有本集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月的綜合業績。嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及於本上市文件內載入截至二零一二年十二月三十一日止期間的經審核業績對本集團而言將過於繁重，本集團申報會計師將無充足時間編製、更新及落實該額外期間的會計師報告。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條有關於本上市文件內載入截至二零一二年十二月三十一日止整個財政年度的會計師報告之規定，而聯交所已授出有關豁免，前提是：

- (i) 上市日期將為二零一三年三月三十一日或之前；
- (ii) 本上市文件將遵照上市規則第11.17至11.19條的規定載列截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利估計；及
- (iii) 本上市文件將載列董事的聲明，表明本集團財務及經營狀況或前景就二零一二年八月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間的業績不會有重大不利變動。

我們的董事在作出彼等認為適當的一切盡職審查工作後確認，本集團自二零一二年八月三十一日起直至二零一二年十二月三十一日，及本上市文件日期止的財務及貿易狀況或前景自二零一二年八月三十一日以來並無任何重大不利變動，亦無發生任何重大事件將對本集團會計師報告（如本上市文件附錄一所載）載列的資料產生重大影響。此外，董事認為，潛在投資者就本集團業務或財務狀況作出知情評估所合理必需的所有資料均已載入本上市文件，而豁免嚴格遵守上述上市規則之規定不會損害公眾投資者的利益。

董事就本上市文件內容須承擔的責任

本上市文件載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料。各董事願就本上市文件共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致本上市文件中的任何陳述或本上市文件產生誤導。

有關分拆之資料

本公司並無授權任何人士提供任何資料或就本上市文件並無載列的資料作出任何聲明。閣下不應將並無載於本上市文件的任何資料或聲明，視為已獲本集團或保薦人或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與分拆的任何其他人士授權而加以依賴。於任何情況下，交付本上市文件或按照永利控股分派所進行之股份分派，概不表示由本上市文件日期起並無任何合理地可能涉及本集團事務的變動或發展，亦不暗示在本上市文件日期後的任何日期本上市文件所載的資料依然正確無誤。

本上市文件的用途限制

本上市文件僅就提供有關分拆之資料而刊發，不可用於任何其他目的。尤其是，概無任何人士獲授權就本公司任何股份或其他證券的發售而使用或轉載本上市文件或其任何部分。因此，本上市文件並不構成於任何司法權區內購買、認購或購買本公司任何股份或其他證券的要約或邀請，亦非旨在就本公司任何股份或其他證券之任何要約或邀請作出邀請。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份上市及買賣。本公司的股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣。本公司目前並無尋求亦無意尋求本公司的股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣。

有關分拆

分拆並無涉及股份或任何其他本公司證券的購買或認購要約，且概不會與分拆一併籌集資金。

永利控股分派及分拆之條件

永利控股分派須待最後限期或之前上市委員會批准已發行股份於聯交所主板上市及買賣後，方可進行。倘此條件未能達成，永利控股分派及分拆將不會進行，屆時將另行刊發公佈。

業務無變動

本公司預期緊隨分拆後本集團業務不會發生任何變化。

於香港登記及印花稅

本公司之香港股東登記分冊存置於香港之香港股份登記處。於聯交所買賣股份將在香港存置之本公司香港股東登記分冊內登記。

在香港存置之本公司香港股東登記分冊內登記之股份之交易須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則股份之應付股息將以支票方式以港元支付予在本公司股東登記冊上登記之股東，支票將以平郵方式寄發予各股東在本公司股東登記冊上之登記地址，郵遞風險概由股東自行承擔。

股份將合資格納入中央結算系統

待聯交所批准已發行股份在聯交所上市及買賣後，及在本公司符合香港結算的證券收納規定下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間交易的交收必須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行。於中央結算系統的所有活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切必需安排，確保股份獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

如閣下對收取、購買、持有、處置及買賣股份所涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們強調，本集團、保薦人、本集團或彼等各自的任何董事、高級人員、代表或任何參與分拆的其他人士概不對因閣下收取、購買、持有、處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而引致的任何稅項影響或負債承擔任何責任。

股份開始買賣

預計股份將於二零一三年三月十九日開始在聯交所買賣。股份之股份代為864。

股份將以每手4,000股買賣。為促進股份之零碎股份(如有)買賣，本公司擬委任第三方竭力讓欲收購股份之零碎股份以湊足一手，或出售其持有之零碎股份之合資格永利控股股東提供對盤服務。進一步詳情將載於永利控股之通告。

董事及參與分拆之人士

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

周彩花女士	香港大潭水塘道7號 雅柏苑C座4樓1室	中國
-------	------------------------	----

黃少華女士	香港大潭水塘道7號 雅柏苑C座4樓1室	中國
-------	------------------------	----

王敏莉女士	香港大坑道148至150號 渣甸山花園大廈 A座8樓3室	中國
-------	------------------------------------	----

雷兆峰先生	九龍偉業街33號 德福花園 P座3樓315室	中國
-------	------------------------------	----

獨立非執行董事

藍章華先生	香港半山 衛城道10號美麗閣1G	加拿大
-------	---------------------	-----

謝國生博士	香港大坑道 春暉臺1號龍園3B	中國
-------	--------------------	----

崔志仁先生	香港北角寶馬山道21號 賽西湖大廈4座2樓A室	英國
-------	----------------------------	----

董事及參與分拆之人士

參與人士

保薦人

創越融資有限公司
香港中環
康樂廣場1號
怡和大厦
15樓1501室

本公司法律顧問

香港法律顧問
禮德齊伯禮律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈20樓

中國法律顧問
國信信揚律師事務所
中國
廣東省廣州市
天河路101號
興業銀行大廈13樓
郵編：510620

百慕達法律顧問
Conyers Dill & Pearman
香港
中環
干諾道中8號
交易廣場一期2901室

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場1座35樓

物業估值師

永利行評值顧問有限公司
香港九龍
尖沙咀
星光行1010室

認可人士

黃文康先生
(由永利行測量師有限公司委聘)
香港九龍
尖沙咀
星光行1010室

公司資料

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton, HM 11 Bermuda
總部	香港九龍 敬業街55號 皇廷廣場 9樓E室
公司網站	www.wingleeproperties.com
公司秘書	吳浩然先生， <i>HKICPA, CPA (Aust.)</i>
授權代表	周彩花女士 香港大潭水塘道7號 雅柏苑C座4樓1室 王敏莉女士 香港大坑道148至150號 渣甸山花園大廈 A座8樓3室
審核委員會	崔志仁先生 (主席) 藍章華先生 謝國生博士
薪酬委員會	藍章華先生 (主席) 謝國生博士 崔志仁先生 黃少華女士
提名委員會	謝國生博士 (主席) 崔志仁先生 藍章華先生 周彩花女士
百慕達股份過戶登記處及 過戶代理	Codan Services Limited Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11 Bermuda
香港股份登記處	卓佳證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

公司資料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

恒生銀行有限公司
香港
中環德輔道中83號

大新銀行有限公司
香港
告士打道108號

合規顧問

創越融資有限公司
香港中環
康樂廣場1號
怡和大厦
15樓1501室

行業及監管概覽

除另有指明外，本節所載資料乃來自多種官方或公開的信息來源。我們相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團、保薦人、本集團或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或任何參與分拆的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。據此，閣下不應過份倚賴本節或本上市文件其他章節所呈列來自官方政府刊物的有關資料。另請參閱本上市文件「風險因素」一節所載之第(24)項風險因素。

概覽

香港憑藉其地理優勢及其完善的法律制度，被視為全球主要金融和貿易中心之一。作為一個自由市場經濟體系，本地經濟對全球商業週期的變動相對較敏感。二零零九年，香港經濟放緩，部分是由於全球金融危機的影響所致。然而，鑒於中國經濟保持強勁，香港經濟於二零一零年復甦，本地生產總值（「本地生產總值」）錄得按現行市價計算7.1%¹的整體按年增長。二零一一年繼續見證香港經濟較上年同期錄得本地生產總值按當時市價計算進一步上升8.9%¹的增長。儘管香港人口持續上升，於二零零七至二零一一年止五年，按現行市價計算之人均本地生產總值由二零零七年的238,676港元整體增加至二零一一年的273,657¹港元，此期間增長14.7%。

年度	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
本地生產總值(按現行市價計算) (十億港元)	1,650.8	1,707.5	1,659.2	1,777.7 ¹	1,935.2 ¹
按年變動(%)	9.8	3.4	(2.8)	7.1 ¹	8.9 ¹
年中香港人口 (百萬)	6.92	6.96	6.97	7.02	7.07
按現行市價計算之人均 本地生產總值(港元)	238,676	245,406	237,960	253,085 ¹	273,657 ¹
綜合消費物價指數的 按年變動(以二零零九/ 一零年度為基數)(%)	2.0	4.3	0.5	2.4	5.3

資料來源：香港政府統計處

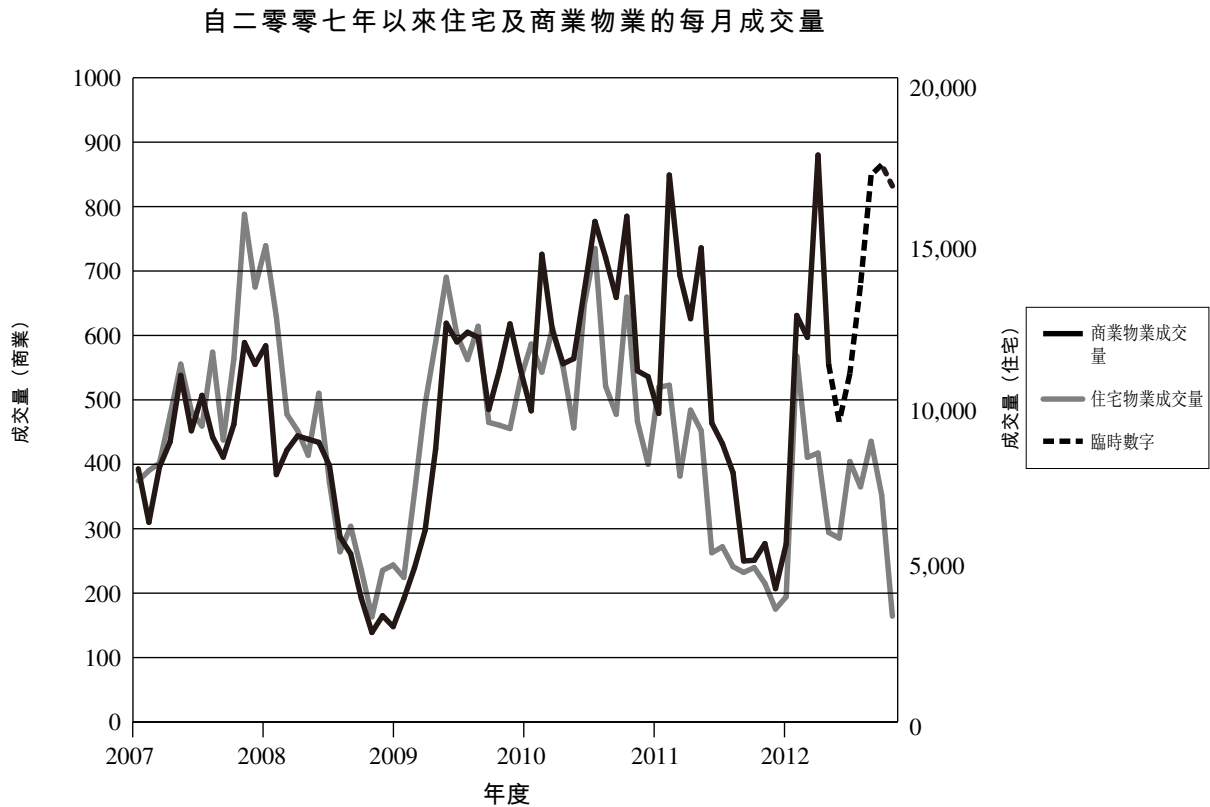
附註：

¹ 數據仍有待香港政府統計處核實。

行業及監管概覽

儘管香港經濟復甦，全球金融市場目前的不明朗因素可能已經及將繼續對香港經濟及本地物業市場造成影響。全球不明朗因素可能限制公司的遷址及擴充規模計劃，影響香港零售店面的需求及租金率。再者，政府政策可能不時影響本地物業市場。例如，於二零一一年六月，就投機住宅物業投資活動頒佈若干監管打擊措施，此舉導致二零一一年下半年住宅物業市場價格及租金上升放緩。香港經濟狀況如出現任何逆轉亦可能對住宅物業市場的若干部分造成影響，尤其是整體住宅市場，可能因而影響我們的業務、經營業績及財務狀況。

香港物業市場過往顯示物業成交量的週期性。下表載列自二零零七年以來住宅及商業物業的銷量變動：



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

如上表所示，商業及住宅物業成交量於二零零八年及二零一一年下半年均出現大幅下跌，與全球經濟蕭條及香港政府隨後採納反投機措施一致。

行業及監管概覽

香港商業零售物業市場概覽

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
新建成商業零售物業 (百萬平方呎)	0.52	0.53	0.90	0.70	0.45
商業零售物業存貨 (百萬平方呎)	112.8	114.0	114.8	115.6	116.2
空置(百萬平方呎)	9.14	9.90	10.03	9.08	9.25
空置(佔該年度相關 物業存貨的%)	8.1	8.7	8.7	7.9	8.0

資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的《香港物業回顧2008-2012》

根據香港政府差餉物業估價署刊發的《香港物業回顧2012》，二零一一年新建成商業零售物業約為0.45百萬平方呎，由香港三個地區（即港島、九龍及新界）均分。香港政府差餉物業估價署預測，二零一二年及二零一三年新建成零售物業分別約為1.19百萬平方呎及約0.56百萬平方呎。二零一二年大部分新建成物業預計將位於灣仔、油尖旺及屯門區，而二零一三年接近一半的新建成物業預計位於港島。

於二零一一年底，私人商業市場（不包括特定目的辦公室）包括現貨約116.2百萬平方呎，對比於二零一零年則為115.6百萬平方呎，總面積29.6%位於港島，40.9%位於九龍及29.5%位於新界。

二零一零年至二零一一年，商業零售店面空置率維持約為8.0%，較二零零八年及二零零九年錄得的比率有所減少，意味著商業零售店面需求增加，及此物業市場從二零零八年受全球金融衰退的不利影響中出現復甦。

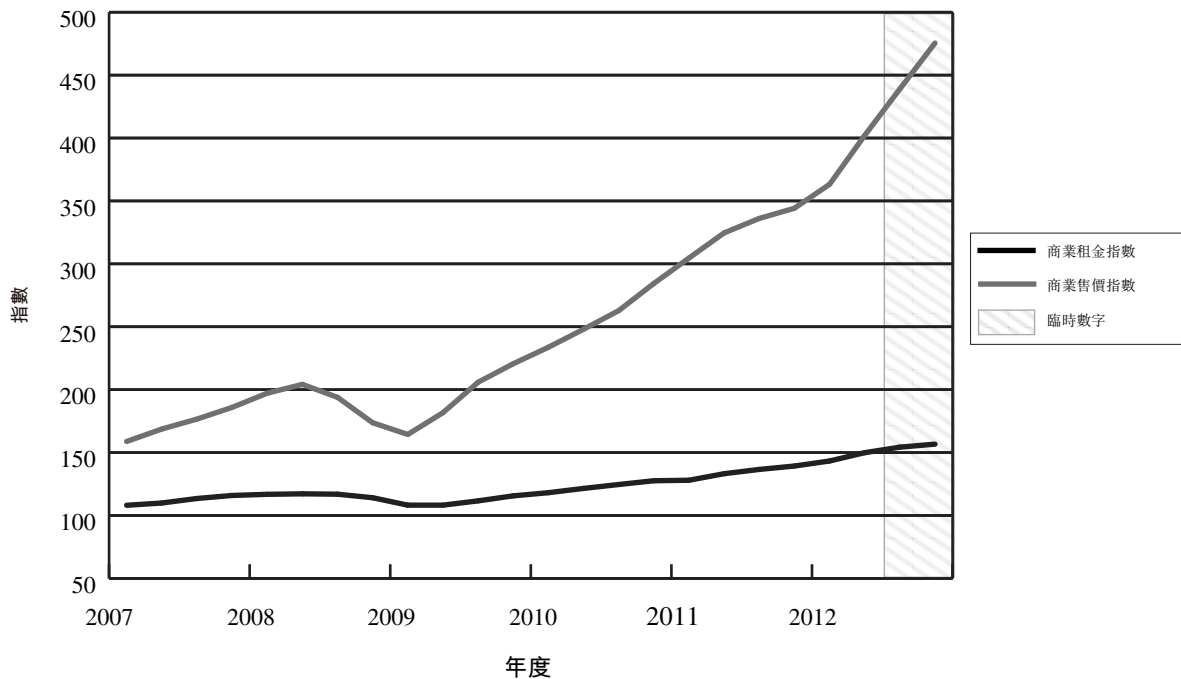
於二零一零年，由於整體經濟回復增長，故消費者消費亦重拾勢頭，而增長於二零一一年愈趨加快，推動商業零售店面的銷售及租賃市場。於二零一零年及二零一一年，零售銷售總額分別錄得按年增長18.3%及24.9%至325.0億港元及405.7億港元。

行業及監管概覽

年度	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
零售銷售增長(按價值) (採用二零零九/ 一零年度為基準之 價值指標與去年比較)(%)	12.8	10.6	0.6	18.3	24.9

資料來源：香港政府統計處

二零零七年以來的商業物業租金及商業售價指數
(一九九九年=100)



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

商業售價指數指香港政府差餉物業估價署所發佈香港商業零售物業之售價指數，以經該署覆核之交易之分析(用作徵收印花稅)為基準，乃為量度此組別物業售價變化而設計，至於商業租金指數則指香港政府差餉物業估價署所發佈香港商業零售物業之租金指數，以經該署覆核之交易之分析(用作徵收印花稅)為基準，乃為量度此組別物業租金變化而設計。

二零一二年香港商業零售物業租金繼續自二零零九年以來的整體上升趨勢，顯示消費者消費復甦及增長。商業租金指數由二零一一年一月至十二月上升10.8%，由二零一二年一月至二零一二年十二月上升11.4%⁽¹⁾。港島、九龍及新界的商業零售店面的平均每月租金分別為每平方呎120.3港元、126.3港元及100.1港元(二零一一年十二月)及每平方呎118.6港元⁽¹⁾、135.6港元⁽¹⁾及91.6港元⁽¹⁾(二零一二年十二月)。

零售店面售價於二零一一年及二零一二年經歷強勁增長。商業售價指數錄得16.9%(二零一一年一月至十二月)及36.7%⁽¹⁾(二零一二年一月至十二月)的增長。港島、九龍及新界的零售店面平均售價分別為每平方呎52,815.8港元、50,023.2港元及26,788.1港元(二零一一年十二月)及37,495.4港元⁽¹⁾、40,097.8港元⁽¹⁾及35,391.8港元⁽¹⁾(二零一二年十二月)。

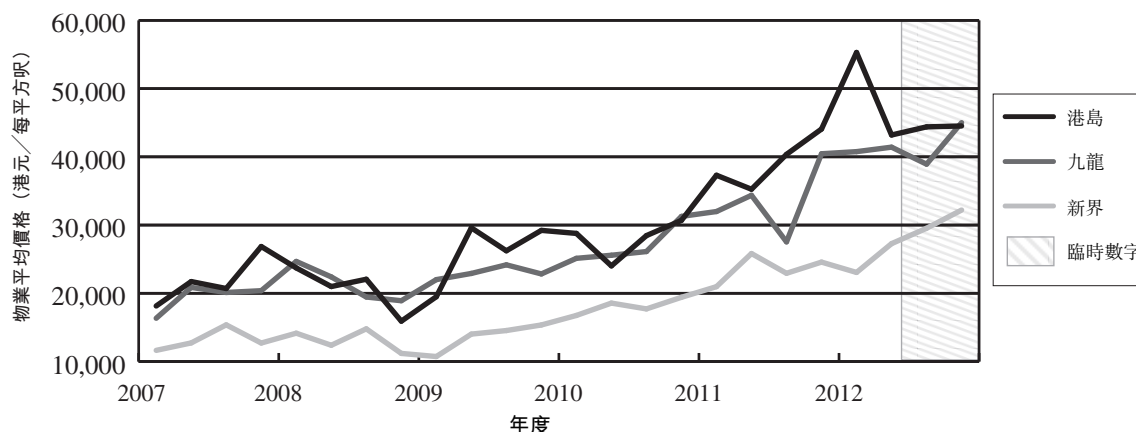
附註：

⁽¹⁾ 臨時數字

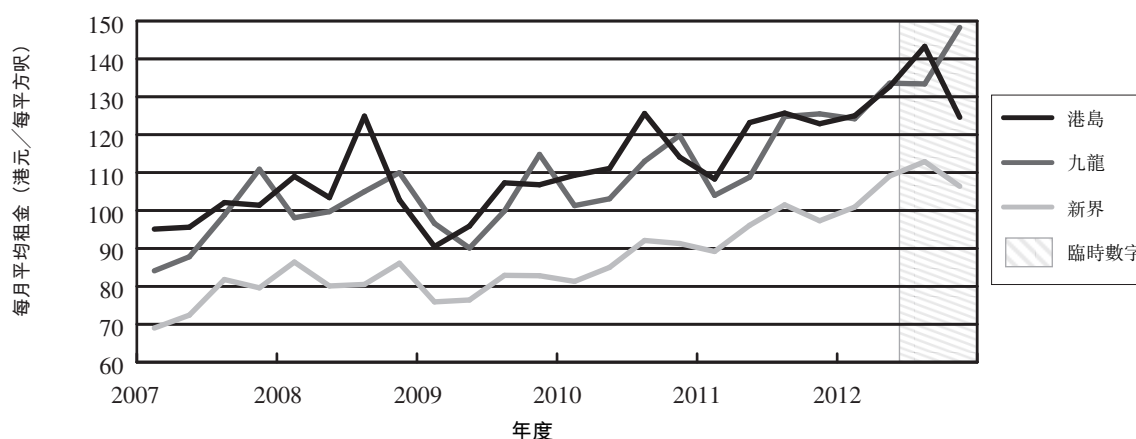
行業及監管概覽

以下圖表所示位於港島、九龍及新界之商業零售物業每平方呎歷史租金及每平方呎歷史售價：

商業零售物業－二零零七年以來歷史售價走勢（按季）



商業零售物業－二零零七年以來歷史租金表現（按季）



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

香港住宅物業市場概覽

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
新建成住宅物業(單位數目)	10,470	8,780	7,160	13,410	9,450
住宅物業存貨(於年結日以百萬單位數目計)	1.08	1.09	1.09	1.10	1.11
空置(單位數目)	52,470	52,940	47,350	51,530	47,920
空置(佔該年度相關物業存貨的%)	4.9	4.9	4.3	4.7	4.3

資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的《香港物業回顧2008-2012》

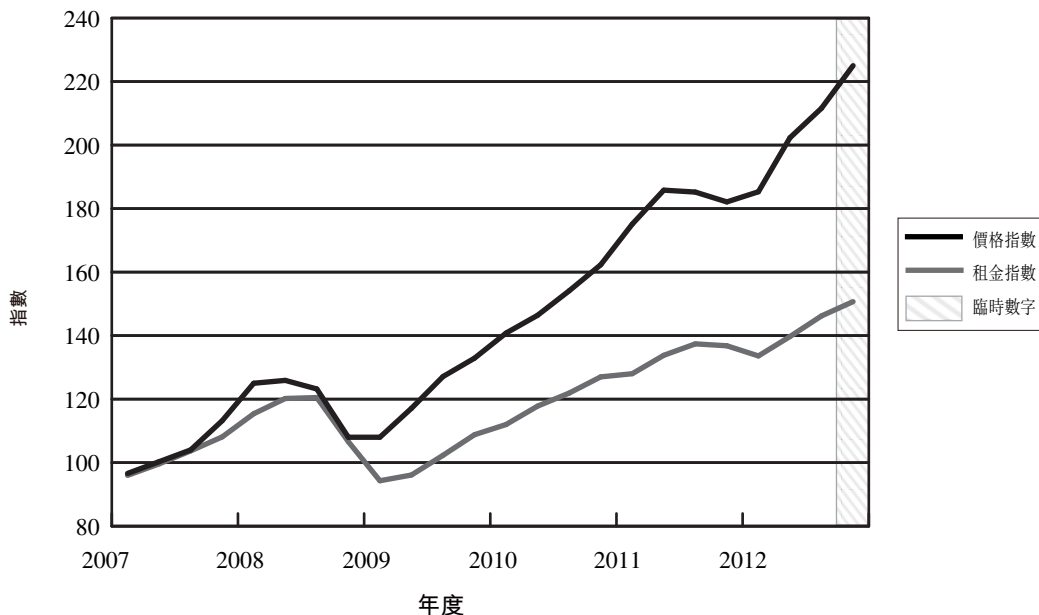
行業及監管概覽

於二零一一年底，住宅市場包括約1,110,600個私人住宅單位存貨。於現有存貨中，其中21.8%的為一九九零年至一九九九年期間建成，而自二零零零年起建成的為19.3%。

建成的私人住宅單位於二零一零年急升至13,410個單位後，於二零一一年回落至9,450個單位，其中72.0%的建成單位位於新界，17.0%位於九龍及11.0%位於港島。香港政府差餉物業估價署預測，新建成住宅供應於二零一二年上升至11,890個單位，二零一三年進一步上升至14,930個單位。雖然二零一二年及二零一三年大部份新建成單位將位於新界，但預期市區的建成單位數目將增加至46%。於二零一三年，預測新供應將主要分佈於將軍澳及元朗區。

與二零一零年底比較，於二零一一年底，空置單位減少約7%至47,920個單位，相當於總存貨的4.3%，連同二零零九年是二零零七年至二零一一年期間的最低空置率。

二零零七年以來住宅物業的租金及價格指數
(一九九九年=100)



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

在二零一零年及二零一一年，整體住宅物業價格及租金顯示增長，於二零一零年一月至十二月期間，各類住宅物業的住宅價格及租金指數分別增加17.9%及15.2%，並於二零一一年同期分別進一步增加6.8%及7.4%。香港住宅物業市場於二零一二年仍然蓬勃，二零一二年一月至二零一二年十二月期間，各類住宅物業的價格及租金指數分別增加25.8%⁽¹⁾及13.6%⁽¹⁾。

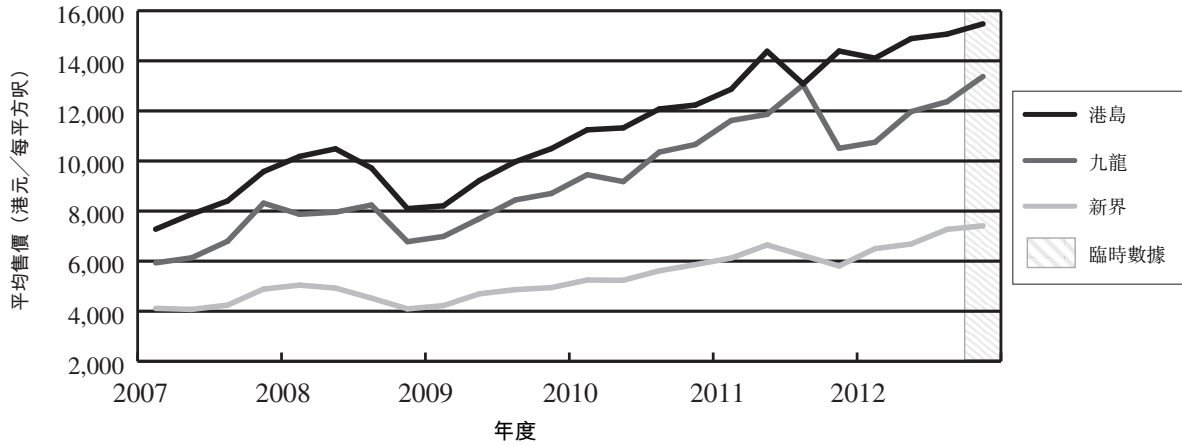
附註：

⁽¹⁾ 臨時數字

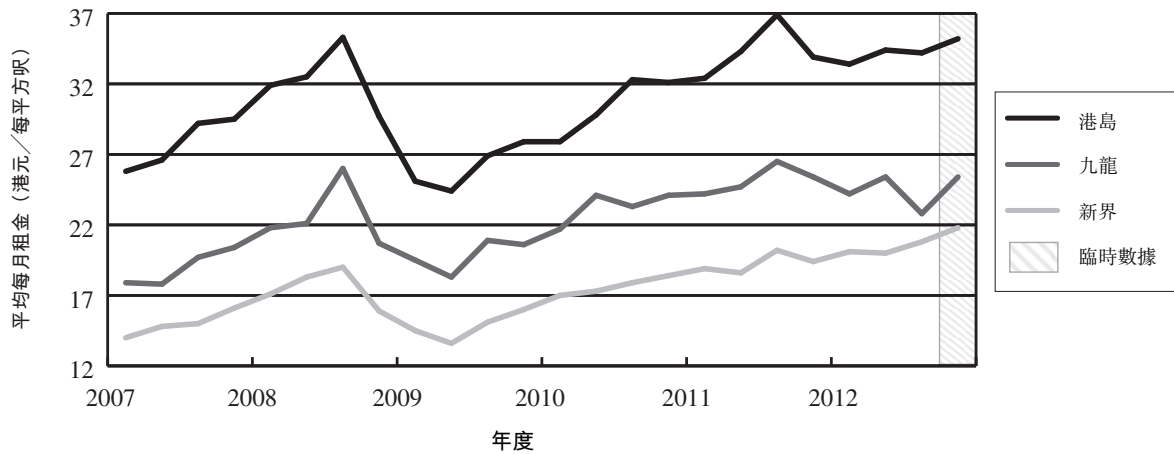
行業及監管概覽

以下圖表所示位於港島、九龍及新界之住宅物業每平方呎歷史租金及每平方呎歷史售價所採用之信息，乃香港政府差餉物業估價署所確認之五類物業之平均租金及／或售價的數據：

住宅物業—二零零七年以來歷史售價走勢（按季）



住宅物業—二零零七年以來歷史租金表現（按季）

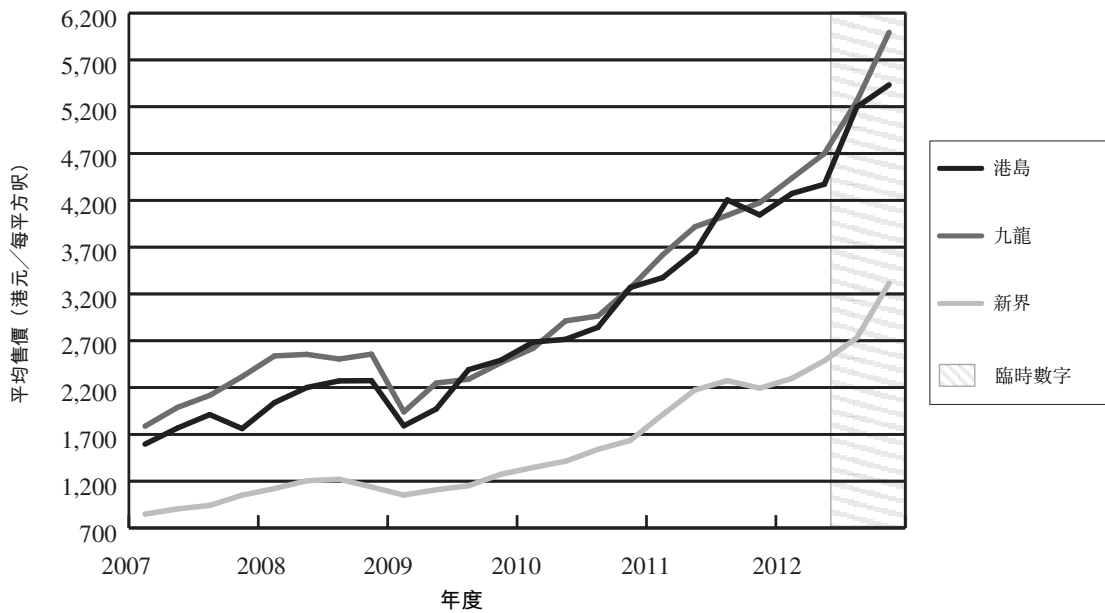


資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

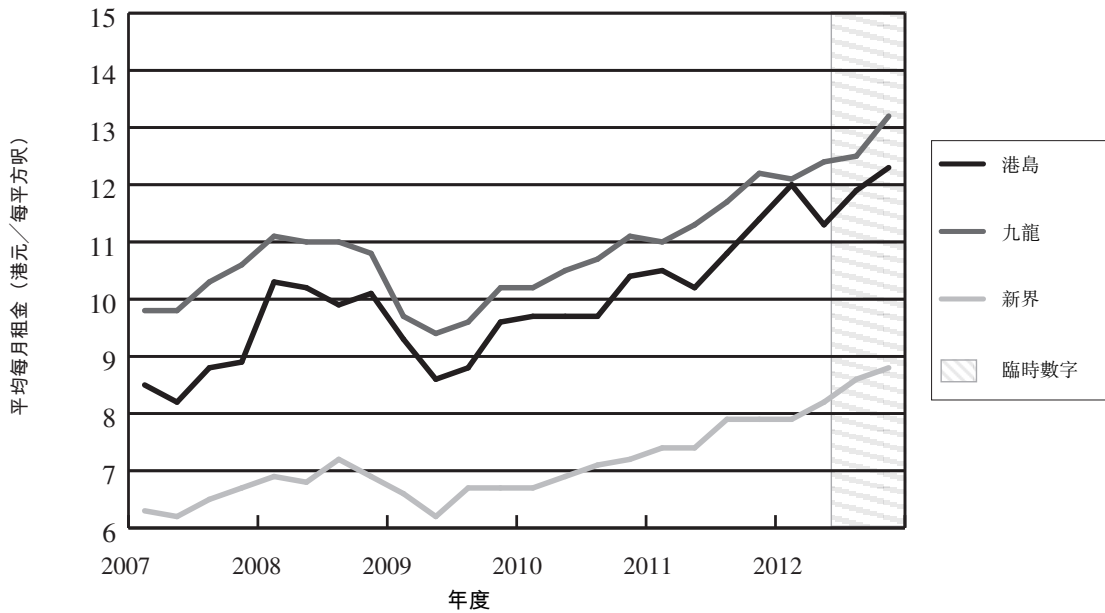
香港工業物業(分層工廠)市場之若干資料

本集團集中於香港商業及住宅物業市場，且無意於未來購入任何其他工業物業。然而，為確保對當地物業市場進行審閱之完整性，請見下表，當中載有位於香港、九龍及新界之工業物業(分層工廠)之每平方呎歷史租金及每平方呎歷史售價。

工業物業(分層工廠) – 二零零七年以來歷史售價走勢(按季)



工業物業(分層工廠) – 二零零七年以來歷史租金走勢(按季)



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

香港物業市場之政府及其他監管政策概覽

在租賃體制下，香港政府作為持有區內大多數土地之業主，擔當規劃、管理及監督各項土地用途(主要分為住宅、商業及工業)之供應角色。

作為住宅物業產業之既定慣例，發展商通過政府所管理之指定賣地計劃購置土地，有關土地乃透過公開拍賣或公開投標方式出售。一九九七年主權移交之後，香港政府推出每年生產85,000個住宅單位及於十年內有70%人置業之政策。亞洲金融危機於一九九七年底爆發，加上隨後多年通縮及衰退，香港政府於二零零二年十一月宣佈，政府不再干預住宅物業市場這一重大轉變，以刺激私人住宅物業市場分部之市場活動。於當時實施之措施包括暫停定期土地拍賣及在二零零三年底之前暫停按勾地表制度出售土地。通過勾地表制度供應土地於二零零四年恢復。

近期所報之土地供應短缺，難以應付住宅物業日益增長的需求，促使香港政府自二零一零／一一年度起恢復在出售更多土地方面扮演積極角色。隨著近年來本地經濟復蘇，以及住宅物業需求不斷增加，住宅物業之資產價值由二零零七年至二零一二年錄得顯著增加，本集團於此期間亦由住宅物業公平值普遍上調中受益。不過，物業資本價值顯著增長導致政府推出一系列措施以求遏止香港住宅物業市場之投機活動，包括於二零一一年六月實施之特別印花稅制度。進一步立法草案已於二零一二年十月宣佈，內容有關上調特別印花稅稅率及延長出售物業前之持有期間(在此期間前的任何物業出售將引致徵收特別印花稅)，且就個人香港永久居民以外之任何人士(包括有限公司)購入香港住宅物業在現有印花稅及特別印花稅(如適用)之外推行「買家印花稅」。於二零一三年二月，政府再公佈草案調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業之適用從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。有關特別印花稅及買家印花稅機制之進一步修訂詳情，請見本節下文「香港物業行業監管概覽—(g)印花稅」一段。

以往，並無重大之政府措施規管香港商業物業市場之市場活動。新近二零一一／一二年度施政報告中宣佈了轉化項目。所宣佈之項目尋求將東九龍轉化為另一個主要商業區，並預計於完成後，東九龍發展項目將提供面積合共4百萬平方米之商業辦公樓面。永利行之觀察發現，除設計內涉及購物商場之住宅重建項目外，近期完成之重建項目通常不包括樓宇地下之商業零售物業空間。此情況可能間接減少我們的物業所處區域之商業零售物業供應，並提升位於該等區域之商業零售物業之資本價值。

因香港經濟轉型及傳統製造工廠往中國遷移，區內工廈私人單位面對空置及使用率不足的問題。於二零零零年，《2000年全港工業用地分區研究報告》乃政府對工業用地用途檢討之首項研究。自此，劃作工業用途之土地逐漸被改為劃作「其他特定用途(商業)」，以因應本地經濟需求之變化。其後之《2009年全港工業用地分區研究報告》，檢討最新狀況，以進一步加強及善用土地作其他用途。於二零零九／一零年施政報告中，宣佈新措施推動透過就空置或佔用率不足工業大廈進行重建或整幢改裝，復興殘舊工業大廈。於二零一三年一月十六日，香港政府行政長官發表二零一三年度施政報告，當中(其中包括)闡述對香港房屋及土地供應之策略及建議，尤其專注於住宅物業方面。據此，二零一三年度施政報告公佈增加房屋供應之中長期計劃，尤其是有關公營資助房屋方面。報告亦宣佈建議將境內多幅土地及地區重新規劃或開墾作住宅發展。二零一三年度施政報告指出，未來五年公營及私人房屋之總供應量會較過去五年為高。二零一三年度施政報告亦討論香港政府增加商用辦公室之土地供應之持續計劃(尤其是東九龍及啟德發展區)，以及進一步放寬推行工廈活化之政策。

除了香港政府推行之政策外，香港其他監管機構實行之措施亦可影響本地物業市場。例如，自二零一零年八月起，香港金融管理局已向香港獲授權機構，包括香港註冊銀行，發出幾項通告，要求於授出住宅物業按揭貸款時採用較低貸款價值比率。尤其是，價值1,200萬港元或以上的物業適用的最高貸款價值比率由二零一零年八月60%降至二零一零年十一月的50%。價值8百萬港元或以上但低於1,200萬港元的住宅物業的貸款價值比率則以60%為限，惟最高貸款限額為6百萬港元。價值低於8百萬港元的住宅物業的最高貸款價值比率維持於70%，惟最高貸款限額為4.8百萬港元。業主無意自用的物業(無論價值為何)的最高貸款價值比率由二零一零年八月的60%降至二零一零年十一月的50%。此外，公司所持有的物業、商業及工業物業以及按借款人淨值提供按揭貸款的物業，其最高貸款價值比率為50%。於二零一二年九月，就住宅及非住宅物業的按揭貸款而言，最高貸款價值比率由50%減少至40%，且倘按揭貸款申請人尚有先前已借入或擔保之尚未償還物業按揭貸款，則根據按揭貸款申請人淨值評估的物業按揭貸款的貸款價值比率上限將降至30%。倘按揭貸款申請人的收入主要來自香港境外，則貸款價值比率將再調降10%。香港金融管理局於二零一三年二月二十二日發出公告，據此(其中包括)非住宅物業按揭貸款之貸款價值比率將再調降10%。例如倘申請人仍有一項或多項未償還按揭貸款之物業，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港)之貸款價值比率上限將由50%下降至40%，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港境外)之貸款價值比率上限將由30%下降至20%，而倘物業按揭貸款乃根據按揭貸款申請人淨值評估，貸款價值比率上限將由30%下降至20%。銀行於評估按揭貸款申請人

還款能力時，採取若干壓力測試（其以若干息率百分比為假設）。根據二零一三年二月二十二日公佈之新政策，儘管債券償還比率維持不變，償還債務能力之壓力測試將以至少300基點為基準（於公佈前為200基點）。此舉會減少合資格申請按揭貸款之申請人數目。

有關本地物業市場之政府及其他監管政策之相關風險，請參閱本上市文件「風險因素」一節所載風險因素(2)。

香港物業行業監管概覽

(a) 香港的土地制度

除聖約翰大教堂外，香港所有土地的永久業權均歸香港政府所有。這種租賃協議採取「政府租契」的形式，當中通常包括一些標準的限制條款並收取象徵式的年租，或採取「批地條件」形式（通常含有較多限制，年租與應課差餉租值有關，承租人（須遵守相關條件）據其有權租用土地）。政府租契或批地條件的承租人通常被稱為租賃物業的擁有人。

批地條件中通常訂有，而政府租契中有時訂有不同的限制性契諾，包括土地用途限制。如果承租人希望修改政府租契或批地條件中的用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，承租人必須向地政總署署長申請，通常須就此補繳地價。

(b) 土地拍賣程序（包括勾地表制度）

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，據此，香港政府會將土地出售予出價最高的競投者或投標者以獲得地價。用地透過申請制度提供。在此制度下，政府會公佈可供申請購買的用地清單。香港政府在收到按可以接受的地價購買土地的確實出價後，才會推出清單上的用地供公開發售。申請人須與香港政府簽訂協議，並須繳交相當於其就土地願意支付的最低價格的5.0%的按金，最高價格為2,500萬港元。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須在土地的公開拍賣或招標過程中與其他競爭對手競爭。除此制度外，香港政府亦引入了由政府主動推出之土地拍賣或招標的制度以增加土地供應。

(c) 政府租契年期

政府租契的年期各不相同。於以往不同時期，政府租契的年期為75年、99年、150年或999年，其中附帶或不附帶續期權利。目前，政府租契或政府批地書的年期通常為50年。在新界，根據《新界土地契約（續期）條例》（香港法例第150章），除短期租賃協議

及特殊用途契約外，政府租契的年期已自動延長至二零四七年六月三十日，無須補繳額外地價，惟自延長日期起向香港政府繳納的每年地租將調整為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。自一九九七年七月一日，基本法即適用於香港。基本法第八條規定，香港原有法例，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，除同基本法相抵觸或經香港的立法機關作出修改者外，應予以保留。因此，對於二零四七年六月三十日前到期的現有政府租契，基本法規定其將繼續獲香港法律承認和保護。對於不附帶續期權利的政府租契，基本法第123條規定將由香港政府按照其制定之法律和政策處理。

(d) 佔用許可證

佔用許可證指屋宇署根據建築物條例的規定發出的佔用許可證，當中訂明發出許可證當時物業的指定用戶。如果擬對場地用途作出的任何重大轉變與佔用許可證內所訂明的指定用戶相抵觸，必須提前一個月通知屋宇署，屋宇署若認為樓宇的結構不適合擬定用途，則可禁止轉變用途。佔用許可證確認已符合《建築物條例》的法定規定以及表明該樓宇的獲准用途。根據一般慣例，賣方必須於物業交易過程出具佔用許可證以證明其所有權。

與佔用許可證不一致，可能屬一項物業之業權瑕疵，於買賣交易過程中或須遭受買方就此作出業權諮詢。如此等正式要求未能得到滿意答覆，或該買方不同意購入該有瑕疵之物業，則或使該買方有權拒絕完成此物業之買賣。不過，在缺少建築事務監督所發出建築令之情況下，佔用許可證之條款所存在之不一致不會招致有關建築物法定條文項下之處罰。

(e) 城市規劃及分區計劃大綱圖

香港政府的城市規劃旨在透過主導及控制土地發展及使用，提供優質生活環境，促進經濟發展及推廣社區的健康、安全、便利及一般福利。城市規劃委員會根據(香港法例第131章)城市規劃條例的條文成立，主要負責香港的法定規劃。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是分區計劃大綱圖。分區計劃大綱圖列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統。分區計劃大綱圖包含的地區一般分作多項用途，例如住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府／機構／社區用途或其他指定用途。各分區計劃大綱圖附有圖則注釋，列出特定分區多數獲批用途及須事先向城市規劃委員會尋求批准的其他用途。

(f) 政府差餉

差餉是香港對物業徵收的間接稅項。收益納入香港政府整體收益的一部分。差餉按應課差餉租值(物業於指定估值參考日期的估計年租值)的百分比計算，假設該物業其後空置及出租。於二零一二年至二零一三年本財政年度，稅率百分比為5%，而指定估值參考日期為二零一一年十月一日。應課差餉租值將由香港政府差餉物業估價署每年就整體重估進行審閱，以更準確反映物業之最新租值。

一般而言，位於香港各處之物業均應根據差餉條例(第116章)進行差餉評估。業主及佔用人均應繳付差餉。實際上，此將視乎物業業主及佔用人所訂立之協議條款而定。

(g) 印花稅

香港法例第117章印花稅條例對若干類型文件(包括售賣轉易契或香港不動產租賃協議及香港物業買賣協議)徵收稅項，並需於指定時間內繳付。於簽立相關文件時各方有責任於指定時限內安排有關文件的蓋印事宜，否則，將需被處以罰款，即印花稅金額的最多10倍，如無繳交任何罰款，將需負上民事責任。此外，並無妥為蓋印的任何應課稅文據一般於任何民事司法程序中不被接納為證據或不可用於任何其他用途。

二零一一年印花稅(修訂)條例(二零一一年條例第14條)於二零一一年六月頒佈，據此，於進行購買後24個月內出售香港住宅物業(包括轉售或轉讓)須繳納特別印花稅。特別印花稅條文已予追溯生效，並適用於二零一零年十一月二十日或之後進行之交易。

於二零一二年十月，香港政府財政司司長提出修訂印花稅條例，以調整現有特別印花稅稅率及就於二零一二年十月二十七日或之後購入之任何住宅物業之特別印花稅延長持有物業之期間。就於二零一二年十月二十七日或之後購入並於36個月內轉售之住宅物業而言，特別印花稅之適用經修訂稅率建議為：—

- (i) 倘該物業已持有6個月或以內，則20%；
- (ii) 倘該物業已持有超過6個月但在12個月或以內，則15%；及
- (iii) 倘該物業已持有超過12個月但在36個月或以內，則10%。

香港政府財政司司長亦宣佈草案，除香港永久居民之人士以外的任何人士(包括任何有限公司)購入香港住宅物業在現有印花稅及特別印花稅(如適用)之外推行「買家印花稅」。根據買家印花稅機制，除非交易符合若干特定豁免範疇，由非香港永久居

民之人士或任何有限公司於二零一二年十月二十七日或之後購入之住宅物業須按全數入賬代價或物業市值(以較高者為準)之15%繳付買家印花稅。

香港政府於二零一三年二月二十二日宣佈進一步計劃，有關調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業(於二零一三年二月二十三日或之後簽立出售協議)之從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。購買非住宅物業之從價印花稅應於訂立銷售協議而非於售賣轉易契時徵收。據建議，買賣雙方須共同及個別負上以新稅率繳納從價印花稅之法律責任。概不保證香港政府不會於二零一三年二月二十五日(為確定本「香港物業行業監管概覽」分節之相關資料之最後實際可行日期)之後宣佈進一步措施。

有關草案一經頒佈，法律效用即生效。

(h) 公契及多層樓宇

在香港，多層樓宇非常普遍。香港政府不會就多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。該樓宇各單位的業主集體擁有相關的土地(以租賃持有方式)及樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇個別單位的大小有一定關係。公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效保養和管理樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配某一數目的份數，使該共同業主有權獨家使用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並且賦予每位共同業主關於使用、保養和維修該樓宇公用部分及公用設施的若干權利及義務，相應地，每位共同業主須就其單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關的費用及開支。很多公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並作出管理基金供款。

(i) 屋宇署及建築事務監督

在香港，政府屋宇署透過強制執行建築物條例，為(其中包括)私營分部的現有樓宇向業主及佔用人提供服務。部份服務包括減少由未獲授權建築工程及廣告牌造成的危險及防礙，改善樓宇防火措施，就物業是否適合獲發特定商業用途許可提出意見。在未經所需許可及同意的情況下作出的任何更改(包括樓宇及清拆構築物)可能會收到警告通知，再由建築事務監督發出建築令。屋宇署已就未授權建築工程發出強制執行

工程優先程度的經修訂執行政策，並自二零一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於屋頂、平台、庭院及樓宇通道的未授權構築物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令者，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。根據建築物條例第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第26(1)條或第28(3)條發出之建築令者，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守建築令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，加監督費用。

於二零一一年六月及十二月，隨著《建築物條例》之相關修訂通過《2011年建築物(修訂)條例》(二零一一年條例第16條)及其附屬條例(包括《建築物(檢驗及修葺)規例》)(香港法例第123P章)生效，強制驗樓計劃(「**強制驗樓計劃**」)及強制驗窗計劃(「**強制驗窗計劃**」)相繼推出。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之業主於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶每10年及5年進行檢驗及修葺。每年，屋宇署會揀選2,000幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，及另外揀選3,800幢樓宇只進行強制驗窗計劃。就董事所知所悉及經作出一切合理查詢後，於往績記錄期及截至最後實際可行日期止，本集團並無收到任何根據強制驗樓及強制驗窗計劃所發出之法定通知書，故此並無因而產生相關成本。

(j) 強制購買程序

香港大部分舊樓乃按本節上文「香港物業行業監管概覽－(h)公契及多層樓宇」一段所述方式以共同所有權形式持有。為了重新發展舊樓，發展商須向個別業主取得有關樓宇的所有單位。一九九九年前，只要有一名業主抵制並拒絕出售，便不能進行重建。為了這個問題，政府於一九九八年頒佈了《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)(「**該條例**」)並於一九九九年開始實施。根據該條例，任何擁有(不包括作為承按人)某地段不少於90%的不可分割份數的人士(或共同擁有者)可向土地審裁處(「**審裁處**」)申請為重新發展而強制出售整個地段的命令。該條例適用於所有類型的物業，且不限於住宅物業。如果申請人能夠向審裁處證明其符合若干具體的規定，

行業及監管概覽

審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據該條例，申請人在滿足(其中包括)下列條件的情況下可向審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (ii) 據樓宇的樓齡或維修狀況有理由重新發展；及
- (iii) 大業主已採取合理的措施(包括就按公平合理的條件購買小業主所擁有的份數進行談判)以取得有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(「該公告」)已將三類地段的強制售賣之申請門檻下調至80%。該公告於二零一零年四月一日起實施。根據該公告，以下三類地段的門檻被下調至80%：

- (i) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上；在這種情況下，該樓宇必須少於10個單位；
- (ii) 地段上興建的樓宇的樓齡均超過50年；或
- (iii) 地段位於根據《城市規劃條例》(香港法例第131章)繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上樓宇屬工業樓並且樓齡超過30年。

申請強制售賣令的申請人必須向審裁處證明(a)據現有樓宇的樓齡或維修狀況而有理由重新發展該地段及(b)大業主已採取合理的措施以取得該地段的所有不可分割份數。

中國稅項

本集團於中國僅有之業務運營，即持有一項商業物業作投資用途，須受一系列中國稅務法律所規限。於最後實際可行日期，本集團須遵守之中國稅項類型包括企業所得稅、商業稅、房地產稅、土地使用稅、城市維護建設稅及教育附加費，而本集團已於整個往績記錄期全數支付。

企業所得稅

自二零零八年一月一日起，根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「所得稅法」)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，已就海外投資及海外企業應用統一所得稅率25%。

行業及監管概覽

由於在所得稅項下被分類為「於中國並無處所或營業地點或於中國擁有處所或營業地點但收入並非實際與其處所或營業地點有關連之非居民企業」，故本集團須就其於中國產生之收入按適用企業所得稅率（根據實施條例調整至10%）繳付企業所得稅。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月頒佈之《中華人民共和國營業稅暫行條例》（二零零八年十一月經修訂）及其實施條例，我們在中國的租金收入須按稅率5%繳付營業稅。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈之《中華人民共和國房產稅暫行條例》，於中國租賃房地產須就租金收入之12%繳付房產稅。

土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》（二零零六年十二月經修訂），市區土地之土地使用稅按照相關土地地區徵稅。

自二零零七年一月一日起，按市區土地每平方米介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元向外資企業及海外企業徵收年度土地使用稅。實際稅率由省級當地政府決定。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈之《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及中國國家稅務總局於一九九四年三月十二日發出之《關於城市維護建設稅徵收問題的通知》，任何消費稅、增值稅或營業稅之納稅人（無論屬個人或其他性質）須繳付城市維護建設稅。就處所位於市區之納稅人而言，稅率為7%，位於縣及鎮的稅率為5%，但處所並非位於任何市區、縣或鎮的稅率為1%。根據國務院於二零一零年十月十八日發出之《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，外資企業及海外企業獲暫時豁免繳付城市維護建設稅，直至二零一零年十一月三十日為止。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈之《徵收教育費附加的暫行規定》(國務院於二零零五年八月作最後一次修訂)，任何消費稅、增值稅或營業稅之納稅人(無論屬個人或其他性質)須繳付教育費附加，除非該名須繳稅之納稅人根據《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》須支付農村學校辦學經費。教育費附加按納稅人實際繳付之消費稅、增值稅或營業稅之3%計算及徵收。

此外，根據財務部於二零一零年十一月七日發出之《關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，所有當地政府須統一及恢復徵收當地教育費附加(按應付消費稅、營業稅或增值稅之2%)。

土地增值稅

根據於一九九四年生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於一九九五年頒內之實施條例，就中國房地產而言，土地增值稅適用於中國內資企業、外資企業及海外投資者(不論屬公司實體或個人)。納稅人就增值應繳付之稅項來自轉讓該土地之土地使用權、樓宇或其他設施，並扣除指定之若干可扣除項目。稅率累進計算，並介乎增值之30%至60%。

倘本集團出售其位於中國之唯一投資物業，則將按銷售代價之0.05%徵收印花稅，及就該物業增值額按30%至60%之遞進稅率徵收土地增值稅(已根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》計入若干免繳納部份)。

外匯兌換管制

中國的法定貨幣為人民幣，於最後實際可行日期不可自由兌換為外匯。國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)獲賦予管理一切外匯相關事宜的職能，包括執行外匯管制法規。根據中國相關外匯管制法規，由常駐中國之境外機構或個人所取得按人民幣計值之合法收入，可在獲當地有關外匯管理局批准之情況下，經指定外匯銀行之外匯賬戶進行兌換為外幣，並於呈示指定外匯銀行之有效收據及證明後，匯款往中國境外。

本集團歷史

公司發展

本公司於二零一二年三月二十三日在百慕達註冊成立為有限公司，並為一間投資控股公司，而於最後實際可行日期，本集團由四間間接全資附屬公司（即碧豪、銀迅、海佳及景逸）組成，以從事本集團的物業投資業務。分拆前，本公司由永利控股全資擁有，被為分拆前永利控股集團的物業投資業務分部。

永利控股於一九九七年四月十日於聯交所上市，其於上市當時的主要業務為設計、製造及銷售開關、插座及電源連接器，以上產品均為電器及電子產品常用的基本組件。永利控股於聯交所主板上市後，分拆前永利控股集團的業務經營及財務表現均穩定增長。於一九九七年，分拆前永利控股集團購入九龍日昇中心四個工業單位自用。同時，於二零零零年，分拆前永利控股集團購入一個位於港島之泊車位，並由周德雄先生（永利控股之主席兼執行董事）使用。

於二零零一年，分拆前永利控股集團錄得經審核資產淨值約145.8百萬港元及經審核現金及現金等價物結餘約87.9百萬港元。為提高股東回報及利用來自主要業務的可得資金，永利控股管理層決定開發電子零件業務以外的其他合適投資機會。就此，於二零零二年或前後，他們認為於香港投資商業零售及住宅物業是極具良好潛力的投資機會，一方面可為分拆前永利控股集團提供穩定租金收入來源，另一方面將讓分拆前永利控股集團享有所購買物業的潛在增值。由於投資於商業零售及住宅物業所得回報高於工業物業所得回報，故分拆前永利控股集團於二零零二年前後開展物業投資業務以來並無在香港購入任何其他工業物業。於二零零四年，物業投資已於分拆前永利控股集團的財務業績內確認為獨立業務分部。分拆前永利控股集團的投資物業組合開始於二零零二年購買位於港島的住宅物業，而本集團於二零零四年首次購買位於香港的零售物業。自此，本集團集中於商業零售市場項目，及購買位於港島之多項商業零售物業（有些情況下，連同同一幢樓宇閣樓或第一層之若干相連住宅物業）。於二零一零年初因若干類別地段之強制售賣申請門檻降低至80%的不可分割份數後，本集團亦開始計劃就本集團擁有的投資物業所在樓宇購買住宅物業。於二零一零年下半年，本集團擴充其物業組合至九龍，購入新增兩項樓宇包括地舖及在某些情況下連同閣樓之商業零售店及該樓宇其他樓層之住宅物業），及於二零一一年購買一項位於九龍之樓宇。

歷史、重組及分拆

此外，本集團曾購買三項住宅物業，並擬用於分拆前永利控股集團之員工宿舍。於往績記錄期間，此等物業中有兩項已租予永利控股之全資附屬公司，另一項則租予獨立第三方。

銀迅、海佳及景逸分別於二零一零年七月、二零一零年十一月及二零一二年六月以分拆前永利控股集團的額外物業投資附屬公司的方式註冊成立。

於最後實際可行日期，本集團的物業組合已累積合共35個物業，截至二零一二年十二月三十一日之市值總值約956.1百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團產生的租金收入分別約為12.2百萬港元、16.0百萬港元、20.4百萬港元及15.6百萬港元。除增加所持物業數目外，本集團投資組合的公平值亦於往績記錄期大幅上升。截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，投資物業的公平值淨增加分別約為37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元，佔二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日投資物業價值約11.7%、8.6%、24.0%及25.5%。

建議分拆

於最後實際可行日期，分拆前永利控股集團的主要業務是於香港及中國製造及買賣電子零件，尤其是電子插座及連接器，以及於中國及香港從事物業投資。永利控股董事相信，分拆前永利控股集團於香港及中國的物業投資業務已發展至足夠規模以確保於聯交所申請獨立上市，基於下列理由在於獨立上市將對本集團及永利控股股東有利：

- (a) 實質上將分拆前永利控股集團的物業投資業務從電子零件製造及買賣業務中獨立出來的重要因素為讓投資人士及撥資人獨立於評估本集團及永利控股各自業務的策略、功能開拓、風險及回報方面，作出準確投資決策；
- (b) 作為獨立上市實體，本公司將擁有本身獨立管理架構從面，集中在物業投資業務，而永利控股管理層將繼續集中於電子零件製造及買賣業務；
- (c) 為本公司提供獨立集資平台，讓其可籌集撥資以增加未來擴充所需資金而不需依靠永利控股進行集資；及
- (d) 永利控股擬於分拆完成時於本公司維持約17.0%股權權益。因此，永利控股將透過收取本公司的股息分派，繼續受惠於香港及中國的物業投資業務的任何潛在利好條件。

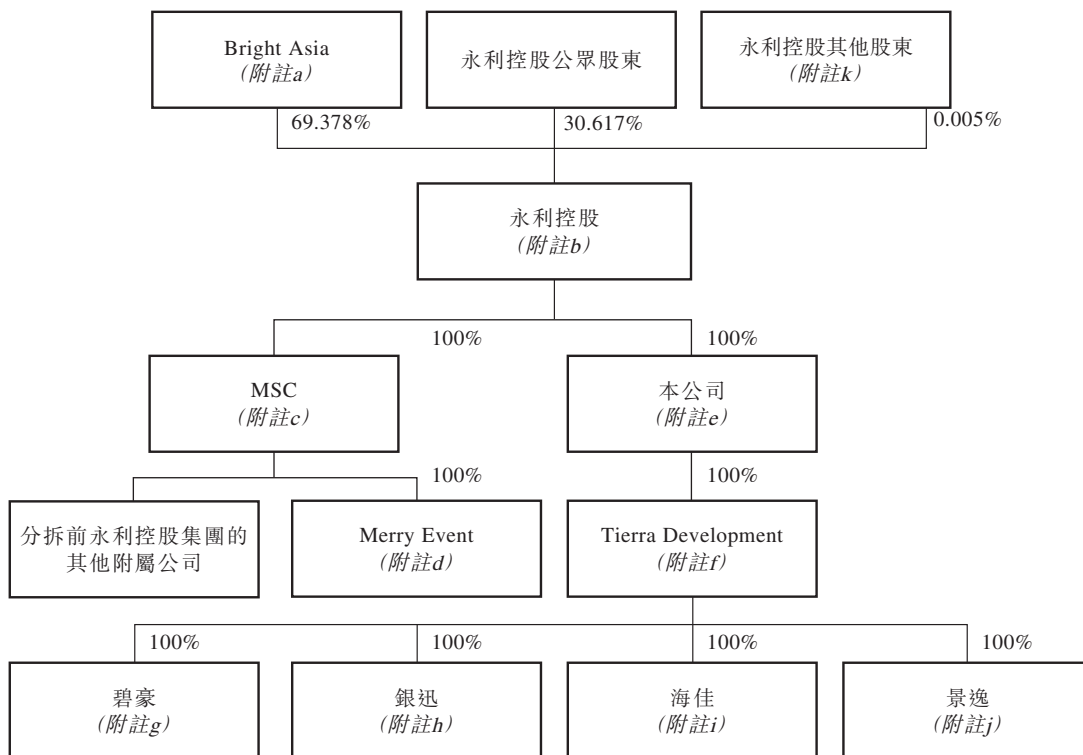
重組

分拆前永利控股集團的公司重組

於二零一二年三月二十三日，本公司根據百慕達法例註冊成立，並由永利控股持有。於上市過程中，分拆前永利控股集團進行重組，並因而將擁有或經營物業投資業務的公司（即碧豪、銀迅及海佳）轉讓予本集團，而本公司成為本集團控股公司。

本公司持股歷史、重組及附屬公司的詳情載於本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節「A. 有關本公司之進一步資料—本公司股本變動」及「A. 有關本公司之進一步資料—本公司主要附屬公司的股本變動」兩段。

下表載列於最後實際可行日期分拆前永利控股集團的股權架構：—



附註：

- (a) Bright Asia由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士分別持有60%、20%及20%。截至最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士均為永利控股的執行董事。上市前，黃少華女士(亦為執行董事)將由永利控股執行董事調任為非執行董事。
- (b) 永利控股為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。
- (c) MSC為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (d) Merry Event為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (e) 本公司為於百慕達註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (f) Tierra Development為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (g) 碧豪為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (h) 銀迅為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (i) 海佳為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (j) 景逸為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務擬為物業投資。於最後實際可行日期，並無主要資產或經營。
- (k) 截至最後實際可行日期，王敏莉女士及雷兆峰先生各持有8,000股永利控股股份，佔已發行永利控股股份合共約0.005%。由於他們均為我們董事兼Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸的董事，其於緊接永利控股分派前為永利控股的附屬公司，就上市規則而言，他們於上市前並非永利控股的「公眾股東」。

資本化發行

資本化發行受分拆條件所規限，並將於緊接上市前生效。根據資本化發行，本公司將就本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之金額進行資本化，方法為向永利控股(或其所指示者)配發及發行383,175,748股入賬列作繳足股份。於最後實際可行日期，該貸款為326,183,000港元。

資本化發行後，永利控股將持有合共386,175,758股股份。65,649,879股股份(即永利控股所持股份約17.0%)將轉讓予Merry Event，並於緊隨上市後將屬於永利控股於本公司之股權。永利控股所持其他320,525,879股股份將按照本節所述的永利控股分派處理。就本公司所知，除轉讓予Merry Event外，永利控股並無任何計劃於上市後出售其所持有的約17.0%本公司股權。

分拆

於二零一三年二月十九日，永利控股董事局向合資格永利控股股東宣派有條件特別中期股息。根據永利控股細則授予永利控股董事局的權利，永利控股董事局決議，永利控股分派將以向合資格永利控股股東（按他們各自於永利控股的股權）作出實物分派320,525,879股股份（即本公司已發行股本約83.0%）方式支付，基準為於記錄日期所持每股永利控股股份獲發一股股份。本公司已發行股本其餘約17.0%將由永利控股轉讓予Merry Event。所釐定分派予合資格永利控股股東之本公司已發行股本之百分比（即約83.0%），乃鑒於最後實際可行日期，公眾永利控股股東於永利控股已發行股本中擁有約30.6%權益，而此百分比旨在使本公司可符合上市規則第8.08(1)條有關最低公眾持股量之要求。有關促進出售合資格永利控股股東可能收取零碎股份的任何股份的特別安排的資料，請見永利控股於上市前刊發之公佈。上市後，永利控股於本公司已發行股本之間接所持百分比將減少至約17.0%，而本公司不再為永利控股之附屬公司。由於永利控股於本公司之控股權益減幅將僅以永利控股分派方式進行，且根據上市規則第14章，並無構成及不會被視為永利控股之交易。因此，分拆不需獲永利控股股東批准。

本公司已申請於聯交所主板上市及買賣股份。永利控股分派受分拆條件所限。倘條件未獲達成，則不會作出永利控股分派，而分拆亦不會發生。上市後，本公司將由Bright Asia持控，即由周德雄先生（主席兼其中一名董事周彩花女士之配偶）持控，而黃少華女士（其中一名董事）擁有Bright Asia 20%權益。

過往，永利控股主要透過聯絡物業代理物色潛在投資機會。取得該等潛在投資機會之相關資料後，全部可供甄選的投資機會主要均會向黃少華女士匯報，而黃少華女士會按照永利控股物業投資業務不時之業務目標（例如業務策略及投資標準），篩選適合投資目標作進一步研究。黃少華女士會與周彩花女士討論個案，若彼等認為適合，有關投資機會將向周德雄先生匯報。周德雄先生聯同永利控股之財務總監整體評估永利控股潛在財務影響，例如資金流動性、財務狀況、資產負債比率及所需營運資金等。其後，考慮到永利控股之業務經營、投資目標及財務狀況，若物業購買構成上市規則項下之須予公佈交易或關連交易，永利控股全體執行董事將討論並決定是否與物業之潛在賣家進行磋商，而有關購買須獲永利控股之董事局（包括獨立非執行董事）批准。於最後實際可行日期及於上市後，本集團之日常運作乃由並將由周彩花女士（周德雄先生之配偶）、黃少華女士、王敏莉女士（黃少華女士之女兒）及雷兆峰先生（周彩花女

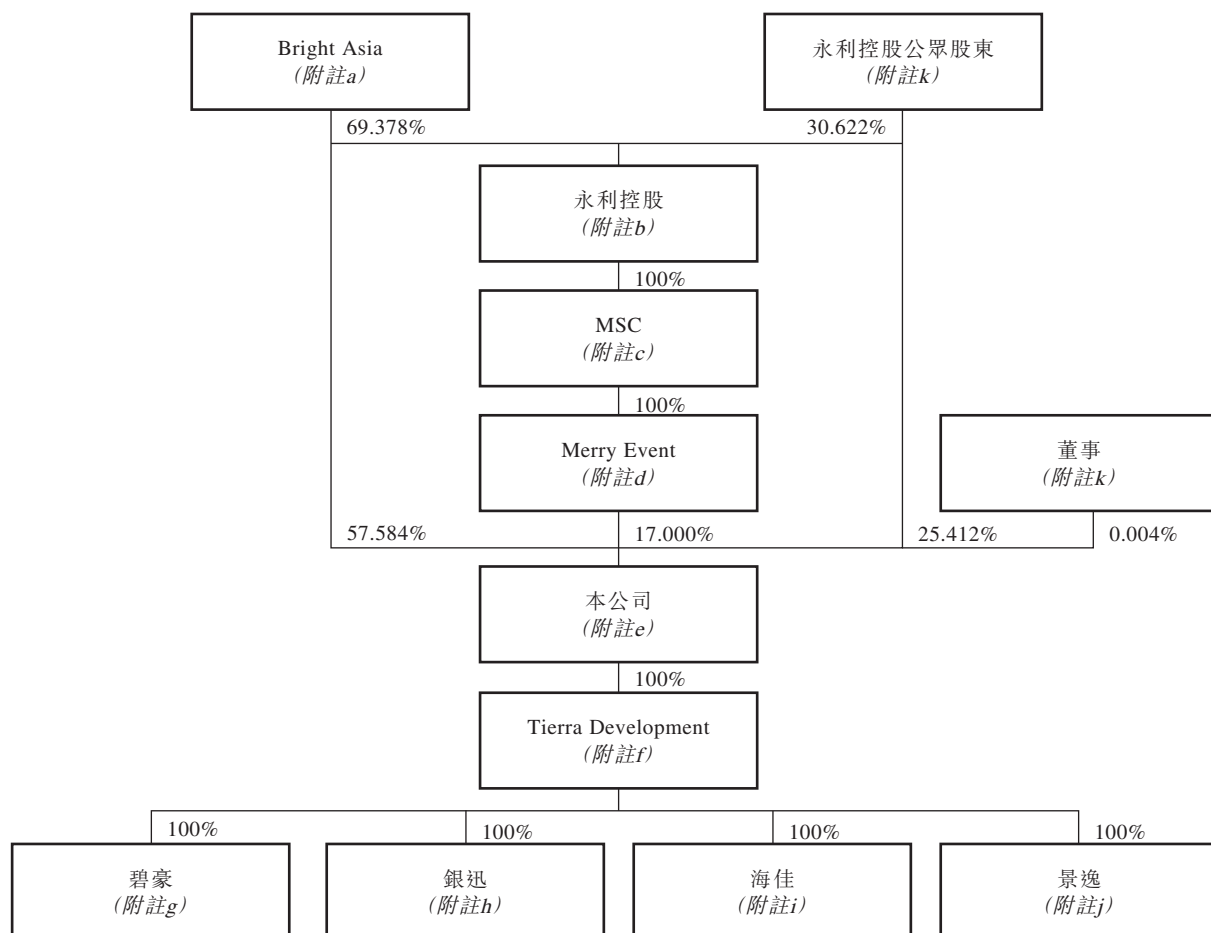
歷史、重組及分拆

士之外甥) 監督。有關管理層各成員之經驗及詳情，請見本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

股票預期於二零一三年三月十八日向合資格永利控股股東(任何永利控股海外股東除外) 寄發。股票於永利控股分派成為無條件時方為有效。透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有永利控股股份的合資格永利控股股東將透過各經紀人或託管商(為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 收取股份。

永利控股海外股東(如有) 將有權獲發永利控股分派但不會收取股份。取而代之，他們根據永利控股分派另行收取的股份將由永利控股代表他們於股份於聯交所開始買賣後的合理可行時間出售，並將收取相當於出售所得款項淨額的現金金額。出售所得款項(扣除開支) 將以港元向永利控股海外股東支付。款項(如有) 預期將於二零一三年四月十九日或前後進行支付。

下表載列於緊接資本化發行及永利控股分派完成後本集團的股權架構：



歷史、重組及分拆

附註：

- (a) Bright Asia由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士分別持有60%、20%及20%。於最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士各為永利控股的執行董事。黃少華女士(亦為執行董事)將於上市前由永利控股執行董事調任為非執行董事。
- (b) 永利控股為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。
- (c) MSC為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (d) Merry Event為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (e) 本公司為於百慕達註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (f) Tierra Development為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (g) 碧豪為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (h) 銀迅為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (i) 海佳為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (j) 景逸為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務擬為物業投資。於最後實際可行日期，並無主要資產或經營。
- (k) 於最後實際可行日期，王敏莉女士及雷兆峰先生各有權根據永利控股分派獲得8,000股股份，佔已發行永利控股股份合共約0.004% (按他們各自於8,000股永利控股股份的股權)。由於本公司、Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸將於完成永利控股分派時不再為永利控股的附屬公司，而王敏莉女士及雷兆峰先生並非餘下永利控股集團之董事局成員，根據上市規則，王敏莉女士及雷兆峰先生將為永利控股的「公眾股東」。因此，他們於永利控股各自的股權不會分開呈列。

概覽

我們從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。自二零零四年起，我們的物業組合已平穩建立，主要集中香港商業及住宅物業。本集團之商業物業主要包括商業用途之零售鋪位。於最後實際可行日期，我們的物業組合有位於香港的34個物業及中國的1個物業，總公平值(根據各自於二零一二年十二月三十一日的現況計算)分別約為948.4百萬港元及人民幣6.2百萬元(約7.7百萬港元)。

我們的業務集中於持有香港商業及住宅物業，尤其注重於商業零售物業及整幢樓房或樓宇，於合適機會出現時購入以作長期投資。我們並無打算於未來購入工業物業。於最後實際可行日期，35個物業中有30個全部或部份租出，涉及合共55份租賃協議。物業組合詳情載於下文「我們的物業組合」分節及本上市文件附錄四「物業估值」一節。

我們的優勢

我們相信，我們至今的成功及於經營所在物業市場的卓越競爭能力主要歸因於以下競爭優勢：

業務產生穩定收益

雖然投資物業公平值視乎經濟週期而定，與物業買賣業務比較，物業租賃業務產生較穩定收益。二零零七年以來香港商業零售及住宅物業價格及租金指數變動(如上市文件「行業及監管概覽」一節所載)反映，與物業買賣市場比較，物業租賃市場過往經歷較少波動。

考慮到於整個物業市場業務及物業租賃業務的市場地位，我們相信，儘管香港物業市場於未來可能出現任何波動，本集團將能維持其物業組合，為本集團提供穩定收入來源。

董事局具備廣泛物業市場經驗

董事局於香港物業市場具備豐富經驗。周彩花女士及黃少華女士(我們的兩名執行董事)均於香港及海外物業投資及相關活動擁有18年經驗。我們的其他執行董事王敏莉女士及雷兆峰先生亦於物業保養及管理方面擁有逾三年經驗。憑藉本集團管理團隊的豐富經驗，以及密切監察香港物業市場，董事局相信，本集團將能於未來有效物色珍貴投資機會。有關董事局及管理層的經驗，請見本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

我們持有具良好投資潛力的物業

組合中大部份物業位於香港交通網絡暢通的已發展市區。物業的投資潛力可從本集團於往績記錄期所錄得公平值收益中反映。截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，投資物業之公平值增加分別約為37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元。於最後實際可行日期，不計及本集團於中國的投資物業，本集團的29個投資物業已全部或部份租出，租金回報（按截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度實際每月租金總額除以相關物業類別的總購買價格計算的百分比數字）分別約為4.5%及4.6%（就位於港島的商業及住宅物業而言）及分別約為3.1%、6.9%及9.4%（就位於九龍的商業、住宅及工業物業而言）。詳情請見本節下文「我們的物業組合－租金表現」一段。

物業於二零一二年十二月三十一日的公平值及於往績記錄期的公平值變動分別載於本上市文件附錄四「物業估值」一節，及本節下文「我們的物業組合」分節名為「表2-1－公平值變動」的列表。

我們的未來發展策略

我們計劃提高本集團作為香港物業投資者的市場地位，並採取以下主要策略繼續擴充物業組合及改善業務表現：

明確物業投資方法

我們的業務集中於持有香港商業及住宅物業，尤其注重於商業零售物業及整幢樓房或樓宇作為長期投資之機會。根據永利行之評估，我們的物業投資組合於二零一二年十二月三十一日之市值約為956.1百萬港元，其中位於香港之商業物業市值約佔799.7百萬港元。我們並無打算於未來購入工業物業。再者，我們並無就物業購買設定目標數目，亦無就未來的商業及住宅物業投資設定固定比率（但我們預期未來70%的投資將為商業零售物業），因董事局將考慮各項潛在投資機會的好處，並計及（其中包括）本集團財務狀況及不時的物業市場狀況。就投資地域而言，本集團主要集中於港島及九龍之已開發市區（例如灣仔、中環及旺角）。雖然我們目前並無任何計劃投資於香港其他地區，但我們將監察香港物業市場之發展，以物色合適投資機會。儘管本集團大部份物業樓齡超過30年（自發出相關佔用許可證起計）（請見本節下文題為「表1-1－背景資料」之圖表），然而，如我們認為其符合投資標準，我們亦將考慮其他較新落成物業。

我們留意到，香港政府及香港其他監管機構近年就香港物業價格上升問題推行多項措施，包括調整從價印花稅比率及更改獲提供按揭貸款之因素，而有關因素已予收緊。有關措施詳情，請見本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府及其他監管政策概覽」及「香港物業行業監管概覽」分節。我們相信，有關措施及政策可能影響香港物業成交量。然而，由於本集團主要業務集中於就香港物業進行長期投資，故我們將繼續按我們採納之投資準則評估可能之物業投資建議，詳情見本節下文「我們的業務經營－物業購買」一段。鑒於本集團業務為長期物業投資及出租，經考慮本集團之財務狀況，董事預期，本集團的財務狀況長遠而言將不會受到該等新政策所影響。由於有關新政策與物業之短期供應無關，永利行認為不會對本集團物業之估值有任何即時重大影響。有關本集團業務之風險，請見本上市文件「風險因素」一節所載之第(2)項風險因素。儘管推出上述監管措施，但本公司持有物業更集中於商業零售物業及整幢樓房或樓宇於合適機會出現時購入的業務策略仍維持不變。於最後實際可行日期，董事局並無物色任何其他投資機會。然而，於未來，我們相信香港物業市場將為我們締造更多投資機會，我們打算於適當時繼續進一步於香港投資物業。

我們亦知悉於二零一三年度施政報告內宣佈若干增加土地供應之中長期計劃，特別是在住宅物業方面。二零一三年度施政報告亦討論香港政府增加商用辦公室之土地供應之持續計劃（尤其是東九龍及啟德發展區），以及進一步放寬推行工廈活化之政策。我們認為，鑒於本集團正逐漸加重於商業零售物業及整幢樓房或樓宇方面之業務，二零一三年度施政報告於近期對本集團之業務及財務狀況將無重大不利影響，且我們並不預期本集團現行業務策略會受到重大影響。

我們打算現有位於中國的物業作租賃用途，但鑒於我們的投資重點在香港，將考慮於時機合適時出售此物業。於最後實際可行日期，考慮到（其中包括）管理層對香港物業市場經驗較多，且我們相信香港物業市場流通性更高，整體回報較佳，故本集團概無計劃於中國或其他海外市場進一步擴展其業務。

緊貼市場租金情況，於磋商租賃協議時最大化物業投資回報率

由於物業租賃構成業務核心部分，故我們於磋商到期或新租賃協議及進行任何物業購買前，將密切監察市場租金情況。我們從多個來源收集市場情報，包括有關物業市場的新聞及政府公佈、有關物業成交量及就各項物業徵收印花稅的政府統計報告及物業代理的市場觀察資料。我們相信，透過收集數據，我們將能緊貼可得之市場資料，並於磋商到期或新租賃協議時最大化物業投資回報率。

完善物業組合同時保持財政審慎

我們打算於財政方面採納謹慎方法，以嚴謹之方式管理物業組合。我們基於物業市場前景，尋求完善物業組合，並透過新增合適投資物業擴大物業組合。我們亦維持董事局可接受的資產負債比率，及不時監察本集團的財務狀況。

根據本公司於二零一二年八月三十一日的經審核綜合財務狀況表，本集團的總債務對權益比率（不計及資本化發行）按借貸總額（銀行貸款總額加欠付MSC及永利控股款項之和）除以本集團股東權益約為0.98。有關購買物業的投資準則及出售物業所考慮之因素的詳情，請見本節下文「我們的業務經營－物業購買」及「我們的業務經營－物業出售」兩段。

展望將來，我們預期維持業務範圍之焦點於投資位於香港的商業及住宅物業，尤其是集中於投資商業零售物業及整幢樓房或樓宇作為長期投資之機遇，以進一步擴充物業租賃業務。

我們的業務經營

物業租賃

物業租賃是我們的主要業務。於最後實際可行日期，我們物業組合有位於香港的34個物業及位於中國的1個物業，其中30個物業全部或部份租出，涉及合共55份租賃協議。

物業的每月租金是我們的主要收入來源，因此，管理層盡最大努力管理租賃協議。為維持於物業租賃市場的競爭力，我們監察市場之租金水平，並運用所收集的市場數據，以審閱物業租金率，從而於續約或磋商新租賃協議時設定物業租金率至緊貼現行市場水平。投資物業之月租須經與有意租戶進行個別磋商，將一般考慮到物業地點、面積、現行市場租金、租戶質素及租賃協議年期。

根據本集團於最後實際可行日期訂立的租賃協議，我們與租戶訂立的租賃協議年期界乎一年至六年，於某些情況下可重續。商業之租期將一般為期兩年，除非租戶提出較長期間之要求。租戶提出之任何租期變動（根據經驗，多數為商業物業）將由執行董事按個別例子並考慮可能影響往後年度之未來租金率之因素（例如物業附近是否有任何可能增加人流之發展項目）而評估。一般來說，住宅物業租賃協議租期可於租期首十二個月過後及在全期屆滿前以一個月通知終止。就商業及工業物業而言，因一般租期分別固定故毋需提供終止租賃通知。訂立租賃協議後，我們的租戶一般被要求支

付租金按金，相當於協定每月租金的兩至三個月租金。我們亦允許若干免租期，商業物業之免租期通常介乎十四日至兩個月不等，而住宅物業為二至七日。租予餘下永利控股集團之工業物業並無免租期。有關租賃協議是否給予任何免租期及免租期之期間乃本集團與有意租戶進行磋商時將按個別情況更改之事宜，而本集團於磋商期間考慮有意租戶之質素、建議租賃協議年期及租金率。我們將與租戶磋商有關負責物業用途各項費用的一方，例如管理費（視乎相關物業類型的一般市場慣例而定），而我們與租戶的磋商按個別個案進行。

於往績記錄期大部分期間，永利控股當時之財務總監負責監察投資物業之佔用率及租金率，並連同黃少華女士（永利控股在關鍵時間之執行董事）負責監察本集團過往之租賃業務。自二零一一年以來及於此後，黃少華女士將繼續監察本集團之租賃業務，而王敏莉女士（我們的執行董事）及吳浩然先生（本公司之財務總監）將監察投資物業之佔用率及租金率。

於往績記錄期，本集團曾遭遇有某些承租人遲付或不付租金之難處。與承租人就未付租金之所有爭議均已以本集團法律顧問發出繳租通知函，並以其後沒收本集團所持有相關租戶先前所付之按金及／或本集團所採取之其他法律行動之方式而得以解決。往績記錄期內，因前租客未有支付租金，本集團曾終止一份租賃協議。為數約200,000港元之未收租金乃以沒收該租戶已付之租賃按金之方式結付。往績記錄期內，並無因與租戶發生爭議而蒙受損失，且於最後實際可行日期，並無任何本集團物業承租人尚有未決之爭議。本集團已採取措施以跟進超逾到期日七日未付之租金，並將於其認為必要時進行磋商及／或採取法律行動。

物業購買

為擴充物業組合以產生租金收入，我們不時購買物業作投資用途。一般而言，購買物業時，本集團主要購買位於香港的商業及住宅物業，著重位於香港的商業零售物業，而我們打算將所購買物業持作長期投資而非短期。我們並無打算於未來購入工業物業。視乎本集團財務狀況及購買之規模，本集團可能會向金融機構領取按揭（於計入香港在關鍵時間之通行銀行借款政策後，其金額及存在程度或會不同），以為購買投資物業作融資。管理團隊主要透過聯絡物業代理物色潛在投資機會。取得有關潛在投資項目之資料後，可供甄選的投資機會將首先根據我們的投資準則考慮及合適提案主要向行政總裁匯報。行政總裁會按照我們的投資準則，篩選適合投資目標作進一步研究。物業部及財務與會計部將進行盡職調查、可行性研究及財務分析，評估可能進行之購買事項所致之業務及財務影響。有關資料會由全體執行董事進行覆核，彼等將討論並於考慮（其中包括）位置及環境質素、盈利能力、承租人質素、升值潛力、設施標準及樓齡、經濟前景、可能產生之主要維護開支、資金來源以及對本集團之財務影響

後，決定是否與物業之潛在賣家進行磋商。物業購買決策將由執行董事作出，除非購買構成上市規則項下之須予公佈交易或關連交易，於此情況下，購買須獲董事局（包括獨立非執行董事）批准。有關管理董事於本集團物業購買過程中可能產生之潛在利益衝突之內部政策，請參閱本上市文件「與主要股東及董事之關係」一節「內部監控確保政策之廉正性」一段。

一般而言，於磋商購買物業時，本集團通常會在簽訂正式買賣合約前委派相關法律顧問就該物業之業權進行法律盡職調查。於某些情形下，本公司管理層有時可能會認為於磋商早期委任法律顧問較為合適且屬必需，例如在磋商臨時買賣合約時已察覺或獲披露可能存在之重大法律問題的情況下。本公司管理層相信該等委派與物業市場慣例相一致。

鑒於香港物業市場近期的發展及社會對於未經批准構築物的關注，本集團還委派認可人士調查本集團物業組合內所有物業，確保本集團之投資物業在法律上符合現行之建築物規例。展望未來，本集團將加強盡職調查之程序，聘請建築物條例允許下之認可人士最少每年檢查本集團所持有物業一次。社會對樓宇相關法定條文之合法事宜之關注度日漸提升，於購入新投資物業而我們得悉該物業之建築令或警告通知已簽發或已向香港土地註冊處登記時，我們將要求賣方於完成前糾正相關建築令及／或警告通知所指之主體事項。我們將委任建築物條例允許下之認可人士視察糾正工程，且只會於其認為於取得由建築事務監督發出之函件（證明已遵守建築令／警告通知之主體事項）方面將不存在法律障礙時完成。

下表載列本集團由往績記錄期開始至最後實際可行日期止所購買之投資物業詳情。所有該等物業乃本集團向獨立第三方購買，且均持作賺取租金收入及資本增值。本集團並無從本公司關連人士購入任何物業。

業 務

本集團於往績記錄期內截至最後實際可行日期所購買之物業

購買日	物業	物業類別	購買價格 港元
二零零九年六月五日	香港摩利臣山道46號地下(「第2號出售物業」)	商業	23,600,000
二零一零年三月三十一日	香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓(「第16號物業」)	商業	32,800,000
二零一零年三月三十一日	香港摩利臣山道38號文華商業大廈外牆及座落於天台之蓄水池頂(「第17號物業」)	商業	
二零一零年四月二十八日	香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下(「第18號物業」)	商業	36,888,000
二零一零年八月二十六日	九龍上海街656號地下及閣樓(「第20A號物業」)	商業	40,000,000
二零一零年八月二十六日	九龍上海街656號一樓至八樓(「第20B號物業」)	住宅	
二零一零年十月五日	九龍馬頭角道3號地下(「第21號物業」)	商業	28,800,000
二零一零年十月五日	九龍馬頭角道3號一樓(「第26號物業」)	住宅	
二零一零年十月五日	九龍馬頭角道3號二樓(「第27號物業」)	住宅	
二零一零年十月五日	九龍馬頭角道3號三樓(「第28號物業」)	住宅	
二零一一年三月一日	香港駱克道296-298號華豐樓三樓(駱克道296號三樓前座)A室(「第24號物業」)	住宅	2,000,000
二零一一年四月一日	九龍上海街658號四樓(「第29號物業」)	住宅	3,000,000
二零一一年八月三十日	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座7樓3室以及4號停車位(「第25號物業」)	住宅	16,880,000
二零一一年九月十五日	九龍砵蘭街347號地下(「第22A號物業」)	商業	55,300,000
二零一一年九月十五日	九龍砵蘭街347號一樓至三樓(「第22B號物業」)	住宅	
二零一二年五月三十一日	香港駱克道68-70號偉信商業大廈一樓(「第19號物業」)	商業	25,620,000

附註：就上表內有關上述物業號碼之指述，請參閱「本集團於往績記錄期內截至最後實際可行日期所出售之物業」及此節後題為「表1-1 — 背景資料」之圖表。

物業出售

本集團的投資重點是物業組合產生的租金收入及資本升值。我們還將於執行董事認為符合本公司最佳利益或為合適之商業決定時考慮出售物業。一般而言，考慮出售物業時，本集團將計及多項因素，包括：(a)該主體物業之市價及其未來資本增值潛力(倘其繼續持有該物業)；(b)主體物業之位置及環境展望；(c)現有租賃協議之年期；(d)於市場是否有其他我們的管理層認為是更佳投資機會的物業；(e)香港當時之租賃及物業市場，以及整體經濟前景；及(f)本集團不時的財務狀況。我們將就擬進行之出售編製內部可行性研究報告，並由財務總監覆核，當中參考相應時間之市價及獨立物業估值師就標的物業作出之最新估值，以就相關物業達致最低可接受售價，而執行董事及／或高級管理層將與潛在物業買家進行磋商。物業出售決策將由執行董事作出，除非出售構成上市規則項下之須予公佈交易或關連交易，於此情況下，出售須獲董事局(包括獨立非執行董事)批准。

物業市值將由獨立物業估值師每半年進行評估，讓董事局能定期檢討物業組合及評估各項物業的租金表現。設定建議售價時，我們將就估值結果與同區其他類似物業的發售價作出比較，並考慮到有關物業的潛在資本升值及租金收入。我們旨在按可與同區同類物業比擬之價格出售有關物業。

業 務

下表載列本集團由往績記錄期開始至最後實際可行日期止投資物業之出售詳情：

本集團於往績記錄期內截至最後實際可行日期所出售之物業

物業	實用面積 概約平方呎	物業類別	購買日期	購買價格 港元	出售日期	出售代價 港元	出售代價與 購買價格 之間差額 港元 (附註1)
香港駱克道412號年豐大廈地下 (「第1號出售物業」)	706 (另加後院：131)	商業	二零零八年 五月十四日	22,950,000	二零一一年 九月十二日 (附註2)	36,200,000	13,250,000
香港摩利臣山道46號地下(連同 連接該物業之天井) (「第2號出售物業」)	973 (另加後院：206)	商業	二零零九年 六月五日	23,600,000	二零一一年 十一月三十日 (附註2)	64,800,000	41,200,000
香港大潭水塘道7號雅柏苑平台 高層32號泊車位 (「第3號出售物業」)	不適用	泊車位	二零零零年 十一月二十日	400,000	二零一二年 五月二十五日 (附註3)	850,000	450,000
香港駱克道296-298號華豐樓一 樓(駱克道298號一樓前座)B室 連平台 (「第4號出售物業」)	365 (另加平台：156)	住宅	二零零七年 八月十五日	1,000,000	二零一二年 六月十八日 (附註4)	2,700,000	1,700,000
香港皇后大道東88-90號錦德大 廈一樓A、B及C室 (「第5號出售物業」)	1,180 (另加平台：139)	住宅	二零零八年 八月十八日	10,000,000 (附註5)	二零一二年 七月三十一日 (附註4)	8,400,000 (附註5)	(1,600,000) (附註5)
九龍偉業街33號德福花園P座7 樓708室 (「第6號出售物業」)	557	住宅	二零零五年 十一月八日	2,255,000	二零一二年 十一月二日 (附註2)	5,200,000	2,945,000

業 務

附註：

1. 上表有關出售代價與購買價格之差異參考並非根據相關會計準則是否已產生損益之指標。
2. 第1、第2及第6號出售物業乃各由本集團出售予獨立第三方，並已考慮一系列因素，包括(i)有關物業之市價及管理層對該等物業資本升值之增長潛力的評估；(ii)有關物業所處位置；及(iii)管理層對當時物業市況及前景及出現任何其他更佳投資機會之預期。
3. 鑒於已察覺第3號出售物業存在業權瑕疵，且持有停車位與本集團之投資策略並不符合，故已將其出售予由周德雄先生與其配偶周彩花女士(亦為執行董事)控制之公司。就第3號出售物業而言，本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三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月已收到租金收入24,000港元、24,000港元、零及零。
4. 當時承租人對第4及第5號出售物業之使用與佔用許可證所指明者有出入，故已將第4及第5號出售物業分別出售予餘下永利控股集團作為其員工宿舍，及獨立第三方。
5. 於二零零八年八月，本集團以60.0百萬港元之總代價購買第11號物業，第12號物業，第13號物業及第5號出售物業。此代價乃根據該等物業之整體價值釐定，而非考慮各個別物業之代價。根據永利行之評估，第11、12及13號物業及第5號出售物業於購買時之市值總額約為55.2百萬港元，其中第5號出售物業之市值為5.2百萬港元。本公司相信，購買位於香港市區優越地段之第11號物業、第12號物業及第13號物業連同第5號出售物業機會難得，故願意就此次購買支付溢價。

本集團以8.4百萬港元價格出售第5號出售物業，乃與買方(一獨立第三方)經公平磋商並考慮永利行所評估第5號出售物業於二零一二年六月三十日之市值約為8.4百萬港元後釐定。

根據購買第5號出售物業時之相關轉讓文件，第5號出售物業所分佔之購買價為10.0百萬港元。因此出售代價及上述所分佔購買價之差額為1.6百萬港元。

往績記錄期至最後實際可行日期止之物業組合變動概述如下：

投資物業數目	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日	往績記錄期 後至 最後實際 可行日期
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	止八個月	止期間
年／期初	29	30	38	40	36
年／期內購買	1 (附註1)	8 (附註2)	4 (附註3)	1 (附註4)	-
年／期內出售	-	-	(2) (附註3)	(5) (附註4)	(1) (附註5)
年／期末	<u>30</u>	<u>38</u>	<u>40</u>	<u>36</u>	<u>35</u>

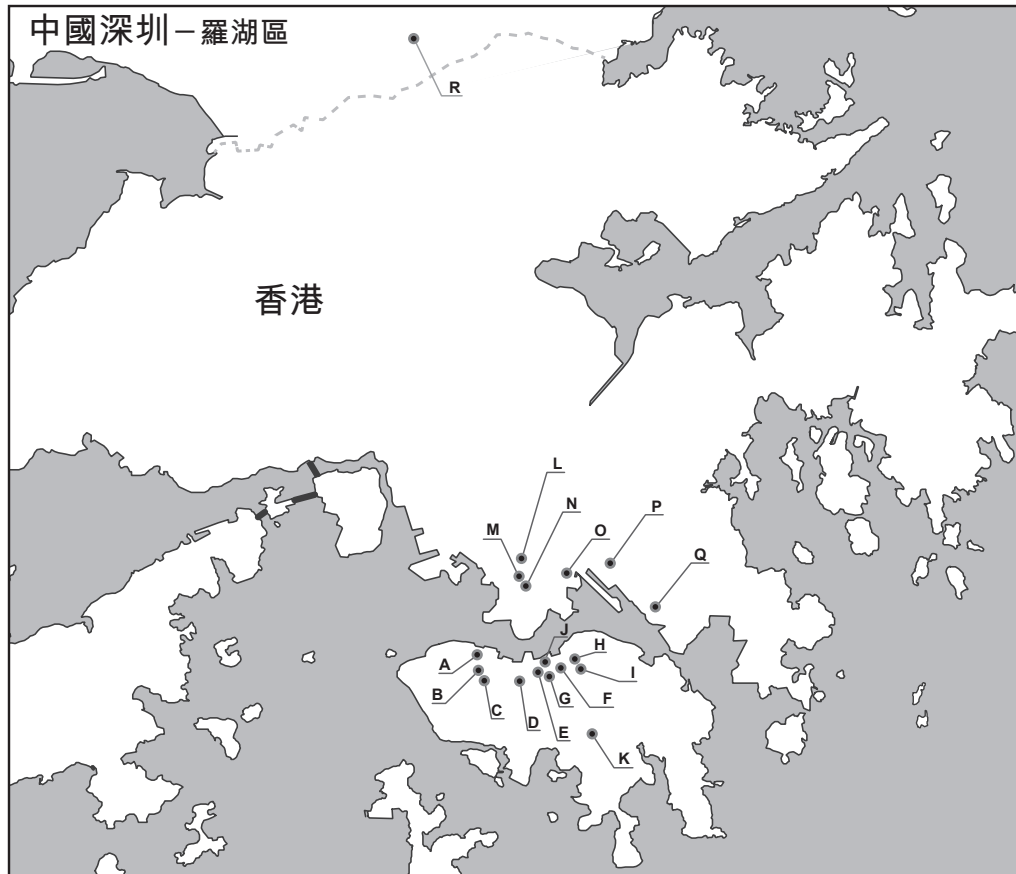
附註：

1. 第2號出售物業於年內購入。
2. 第16、17、18、20、21、26、27及28號物業於年內購入。
3. 第22、24、25及29號物業於年內購入，而第1及2號出售物業於年內出售。
4. 第19號物業於期內購入，而第3、4及5號出售物業於期內出售。第5號出售物業構成三項個別物業。
5. 第6號出售物業於期內出售。

我們的物業組合

概要

於最後實際可行日期，本集團透過全資附屬公司碧豪、銀迅及海佳持有位於香港各地之34個物業(總銷售面積約46,762平方呎)及位於中國深圳之1個物業(建築面積約3,067平方呎)作長期投資。下圖載列我們物業投資之大概位置分佈：



位置	我們物業所在樓宇之描述
香港	
中環	A. 香港德輔道中141號中保集團大廈(第1、2及3號物業) B. 香港威靈頓街61號(第5號物業) C. 香港威靈頓街59號(第9號物業)
灣仔	D. 香港皇后大道東88-90號錦德大廈(第11、12及13號物業) E. 香港蘭杜街2號麗都大廈(第4號物業) F. 香港駱克道296-298號華豐樓(第6、7、8、23及24號物業) G. 香港莊士敦道25至33號長康大廈(第14及15號物業) H. 香港駱克道360號鴻福大廈(第10號物業) I. 香港摩利臣山道38號文華商業大廈(第16及17號物業) J. 香港駱克道68-70號偉信商業大廈(第18及19號物業)
大坑	K. 香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座(第25號物業)
旺角	L. 九龍砵蘭街347號(第22A及22B號物業) M. 九龍上海街656號(第20A及20B號物業) N. 九龍上海街658號(第29號物業)
土瓜灣	O. 九龍馬頭角道3號(第21、26、27及28號物業)
九龍灣	P. 九龍偉業街33號德福花園P座(第30號物業)
觀塘	Q. 九龍成業街27號日昇中心(第31、32、33及34號物業)
中國	
深圳羅湖區	R. 羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈(第35號物業)

於最後實際可行日期，本集團共將物業組合中的四個工業物業出租予餘下永利控股集團之成員公司，而一個住宅物業則出租予執行董事雷兆峰先生（作為共同租戶）（詳情載於本上市文件「關連交易」一節）。

由於我們之業務主要集中於香港，故下文所載本集團物業組合之資訊及分析（物業之背景資料及公平值變動資料除外）並不包括位於中國之商業物業（即第35號物業），而於最後實際可行日期，該商業物業須受與獨立第三方訂立於二零一四年屆滿之租賃協議所約束。根據本公司中國法律顧問之意見，碧豪合法擁有第35號物業並可根據相關中國法律法規合法出租。中國法律顧問亦已確認，碧豪有關第35號物業之現行租賃協議根據中國規則及規例乃合法有效。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及截至二零一二年八月三十一日止八個月，第35號物業之佔用率分別69%、84%、100%及100%。由於在先前租賃協議屆滿後，二零零九年九月至二零一零年二月期間，本集團物色合適客戶而空置物業，二零零九年及二零一零年第35號物業之佔用率分別約69%及84%。同期年度第35號物業之租金收入及相應每平方呎平均實際每月租金（採納永利控股各財務報表所用相關貨幣兌換率）分別約為203,000港元、224,000港元、302,000港元及238,000港元及約為7.7港元、7.7港元、8.0港元及9.6港元。

我們物業之背景資料

於最後實際可行日期，我們之投資物業組合包括(i)位於香港之商業舖位（總銷售面積約15,772平方呎）、住宅單位（總銷售面積約12,039平方呎）及工業單位（總銷售面積約18,951平方呎），及(ii)位於中國深圳之商業舖位（建築面積約3,067平方呎）。

本集團已經於往績記錄期前及期間購買物業作長期投資，並將於機會出現時繼續進一步擴大投資組合。我們位於九龍之工業物業乃於一九九七年購買。除此四個物業之外，本集團於最後實際可行日期所持之所有其他物業乃於二零零五年四月至二零一二年五月期間購買。於往績記錄期及截至最後實際可行日期止，根據土地（為重新發展而強制售賣）條例（香港法例第545章），概無投資物業須根據強制令出售或進行公開拍賣。就本集團管理層所知，除於往績記錄期與若干租戶因支付租金事宜發生爭議（所有事宜已解決）及如本上市文件所述業權瑕疵之事宜外，本集團並無因於往績記錄期租賃、買賣本集團物業或本集團與住客、周圍地區住客或其他人士（包括監管機構）之間之爭議或紛爭而導致之潛在負債。

業 務

下表載列我們物業組合於最後實際可行日期之銷售面積（及位於中國物業之建築面積）及樓齡：

表1-1 – 背景資料

物業	物業之 銷售面積 概約平方呎	佔用許可證 發出日	樓齡 (附註1)
香港			
商業			
港島			
香港中環德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下第C2A號商鋪^ (「第1號物業」)	112	一九六七年 一月二十七日	46年
香港中環德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下第C2B號商鋪^ (「第2號物業」)	166	一九六七年 一月二十七日	46年
香港中環德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下第C2D號商鋪^ (「第3號物業」)	584	一九六七年 一月二十七日	46年
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈地下第7號商鋪^ (「第4號物業」)	652	一九七九年 十一月二十一日	33年
香港中環威靈頓街61號地下及閣樓^ (「第5號物業」)	547 (連同閣樓：274)	一九七二年 八月十一日	40年
香港駱克道296號華豐樓地下^ (「第6號物業」)	760 (連同後院：118)	一九七一年 九月八日	41年
香港駱克道298號華豐樓所有地下面積^ (「第7號物業」)	745 (連同後院：118)	一九七一年 九月八日	41年
香港駱克道296-298號華豐樓一樓(後座)C室連平台^ (「第8號物業」)	401 (連同平台：490)	一九七一年 九月八日	41年
香港中環威靈頓街59號2樓^ (「第9號物業」)	473	一九七二年八月 十一日	40年

業 務

物業	物業之 銷售面積 概約平方呎	佔用許可證 發出日	樓齡 (附註1)
香港駱克道360號鴻福大廈地下B室(地下B舖位)^(「第10號物業」)	721 (連同後院: 191)	一九六四年 九月十日	48年
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下A舖^(「第11號物業」)	318	一九六五年 二月二十四日	47年
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下B舖^(「第12號物業」)	315	一九六五年 二月二十四日	47年
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下C舖^(「第13號物業」)	314 (連同後院: 177)	一九六五年 二月二十四日	47年
香港分域街2號譚臣道1-3號莊士敦道25-33號長康大廈地下E舖^(「第14號物業」)	1,216 (連同後院: 209)	一九六五年 十二月三十日	47年
香港分域街3號譚臣道1-3號莊士敦道25-33號長康大廈閣樓E舖^(「第15號物業」)	1,006	一九六五年 十二月三十日	47年
香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓^(「第16號物業」)	地下: 1,081 閣樓: 1022	一九八零年 二月十三日	33年
香港摩利臣山道38號文華商業大廈之外牆及座落於天台上蓄水池頂的位置^(「第17號物業」)	不適用(附註2)	一九八零年 二月十三日	33年
香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下^(「第18號物業」)	1,219	一九八一年 十二月二十八日	31年
香港駱克道68-70號偉信商業大廈一樓^(「第19號物業」)	1,276	一九八一年 十二月二十八日	31年
九龍			
九龍上海街656號地下及閣樓*(「第20A號物業」) (附註3)	地下: 907 閣樓: 529	一九六三年 十二月三十一日	49年
九龍馬頭角道3號地下^(「第21號物業」)	700 (連同後院: 185、 閣樓: 545及 平台: 94)	一九五三年 九月十七日	59年
九龍砵蘭街347號地下*(「第22A號物業」)(附註4)	地下: 708 (連同後院: 357)	一九四八年 三月三日	64年

業 務

物業	物業之 銷售面積 概約平方呎	佔用許可證 發出日	樓齡 (附註1)
住宅			
港島			
香港駱克道296-298號華豐樓一樓(駱克道296號一樓前座)A室連平台^(「第23號物業」)	365 (連同平台:155)	一九七一年 九月八日	41年
香港駱克道296-298號華豐樓三樓(駱克道296號三樓前座)A室^(「第24號物業」)	359	一九七一年 九月八日	41年
香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A室七樓三室及停車位第4號^(「第25號物業」)	839	一九六一年 三月二十四日	51年
九龍			
九龍上海街656號一樓至八樓*(「第20B號物業」) (附註3)	5,120 (連同一樓平台: 223及天台:433)	一九六三年 十二月三十一日	49年
九龍砵蘭街347號一樓至三樓*(「第22B號物業」) (附註4)	2,105 (連同一樓平台: 56及天台:579)	一九四八年 三月三日	64年
九龍馬頭角道3號一樓^(「第26號物業」)	680	一九五三年 九月十七日	59年
九龍馬頭角道3號二樓^(「第27號物業」)	680	一九五三年 九月十七日	59年
九龍馬頭角道3號三樓(購買該四層大廈)^(「第28號物業」)	680 (連同天台:540)	一九五三年 九月十七日	59年
九龍上海街658號四樓^(「第29號物業」)	674	一九六三年 十二月三十一日	49年
九龍偉業街33號德福花園P座3樓315室^(「第30號物業」)	537	一九八一年 九月二十四日	31年

業 務

物業	物業之 銷售面積 概約平方呎	佔用許可證 發出日	樓齡 (附註1)
工業			
九龍			
九龍成業街27號日昇中心2樓201室 [^] (「第31號物業」)	5,452	一九八六年 一月十七日	27年
九龍成業街27號日昇中心2樓207室 [^] (「第32號物業」)	2,897	一九八六年 一月十七日	27年
九龍成業街27號日昇中心2樓208室 [^] (「第33號物業」)	5,702	一九八六年 一月十七日	27年
九龍成業街27號日昇中心2樓206室 [^] (「第34號物業」)	4,900	一九八六年 一月十七日	27年
中國深圳			
商業			
中國深圳羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈14樓1409室(「第35號物業」)	建築面積約 3,067平方呎	二零零三年 九月五日(附註5)	9年 (附註5)

附註：

- [^] 指我們根據相關樓宇之公契所載獲分配於其所在樓宇不可分割份數的物業
 - [#] 指位於本集團完全擁有的相關地塊上相應樓宇之物業
1. 此欄之物業概約樓齡乃參照本表格所載之佔用許可證發出日而釐定。
 2. 此物業包括樓宇外牆及天台上蓄水池頂連同廣告位位置。此物業乃與第16號物業一同購入，作為同一交易之一部分。雖然此物業並非符合本集團購買範圍之物業類型，但因第16號物業之投資潛力，本集團決定兩個物業一同購入。
 3. 位於九龍上海街656號之整座樓宇乃本上市文件所指之「第20號物業」。
 4. 位於九龍上海街347號之整座樓宇乃本上市文件所指之「第22號物業」。
 5. 由於第35號物業乃位於中國，故並無發出任何佔用許可證。第35號物業所在樓宇之竣工日期乃載於相關之房地產證上，日期為二零零六年十二月二十九日。本表所載該樓宇之樓齡乃由該房產權證內之資料釐定。

業 務

下表載列於最後實際可行日期所持投資物業之購買日期、購買價格及公平值。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日之公平值乃分別基於本公司相應之綜合財務報表。於二零一二年十二月三十一日之公平值乃基於本上市文件附錄四「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告：

表1-2—購買價格及公平值

以下表格中，除另有註明者外：

- (i) 「不適用」乃由於本集團於相關日期仍未購買該物業故並未獲得數據；
- (ii) 本表格所示之購買價格乃指於相關之買賣協議下之代價，該成本不包括於本公司之綜合財務報表中資本化之附帶開支。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，及截至二零一二年八月三十一日止八個月，資本化之附帶開支分別約為1,0百萬港元、6.6百萬港元、3.8百萬港元及1.7百萬港元，主要包括於往績記錄期就購買各投資物業而產生向房地產代理支付之佣金、法律及專業開支、印花稅，以及於物業內進行翻新工程之開支，以令有關物業吸引更高租金回報。附帶開支之資本化乃遵循香港會計準則第40號（於往績記錄期現行適用之會計準則）所載之確認標準；及
- (iii) 於釐定投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值時，永利行已考慮，其中包括，香港政府於二零一二年十月公佈之政策及措施以及（如相關）有關該等物業業權的其他事宜。永利行亦已審閱二零一三年度施政報告及香港政府於二零一三年二月宣佈之計劃，且認為二零一三年度施政報告及香港政府於二零一三年二月宣佈之計劃對本集團之投資物業於二零一二年十二月三十一日之估值並無重大不利影響。

物業	購買日	購買價 千港元	公平值				
			於 二零零九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
香港							
商業							
港島							
第1號物業	二零零五年十二月三十一日	23,300	2,010	2,260	2,830	4,000	4,500
第2號物業	二零零五年十二月三十一日	(指第1、2及3號 物業之總價格) (附註1)	2,190	2,460	3,080	4,300	4,800
第3號物業	二零零五年十二月三十一日		22,500	25,280	31,690	45,600	52,000
第4號物業	二零零五年四月二十八日		9,240	12,000	14,000	18,000	25,500
第5號物業	二零零七年三月三十日	14,680	21,000	27,000	31,000	43,600	50,000
第6號物業	二零零七年八月十五日	27,150	31,620	33,020	40,920	57,400	62,900
第7號物業	二零零七年八月十五日	27,150	30,400	31,740	39,340	55,100	60,700
第8號物業	二零零七年八月十五日	1,500	2,260	2,340	2,920	3,600	3,820
第9號物業	二零零七年八月三十日	2,880	2,800	3,200	4,100	4,400	4,700
第10號物業	二零零八年一月十八日	28,500	29,000	30,000	38,700	55,000	60,300
第11號物業	二零零八年八月十八日	50,000	10,060	11,150	16,050	22,900	25,200
第12號物業	二零零八年八月十八日	(指第11、12及13 號物業之總購買 價格)(附註2)	11,100	12,300	17,700	22,700	25,000
第13號物業	二零零八年八月十八日		10,920	12,100	17,410	22,400	24,500

業 務

物業	購買日	購買價 千港元	公平值				
			於 二零零九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
第14號物業	二零零八年九月二十九日	33,200	22,680	25,500	32,400	41,000	44,400
第15號物業	二零零八年九月二十九日	(指第14及15號物業之總購買價格)(附註3)	5,320	6,000	7,600	9,100	9,700
第16號物業	二零一零年三月三十一日	32,800	不適用	34,500	43,400	79,000	88,200
第17號物業	二零一零年三月三十一日	(指第16及17號物業之總購買價格)(附註4)	不適用	500	600	900	900
第18號物業	二零一零年四月二十八日	36,888	不適用	39,300	49,000	65,000	71,000
第19號物業	二零一二年五月三十一日	25,620	不適用	不適用	不適用	28,100	29,300
九龍							
第20A號物業	二零一零年八月二十六日	40,000 (指第20A及20B號物業之總成本) (附註5)	不適用	34,000	48,000	62,000	68,100
第21號物業	二零一零年十月五日	28,800 (指第21、26、27及28號物業之總購買價格)(附註6)	不適用	21,330	25,680	32,000	35,500
第22A號物業	二零一一年九月十五日	55,300 (指第22A及22B號物業之總購買價格)(附註7)	不適用	不適用	28,300	41,400	46,200
住宅							
港島							
第23號物業	二零零七年八月十五日	1,000	1,860	1,950	2,410	2,900	3,050
第24號物業	二零一一年三月一日	2,000	不適用	不適用	2,500	2,700	2,830
第25號物業	二零一一年八月三十日	16,880	不適用	不適用	17,000	19,300	19,800
九龍							
第20B號物業	二零一零年八月二十六日	40,000 (指第20A及20B號物業之總購買價格)(附註5)	不適用	14,000	20,000	25,600	27,000

業 務

物業	購買日	購買價 千港元	公平值				
			於 二零零九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
第22B號物業	二零一一年九月十五日	55,300 (指第22A及22B號物業之總購買價格)(附註7)	不適用	不適用	7,700	10,900	11,500
第26號物業	二零一零年十月五日	28,800 (指第21、26、第27及28號物業之總購買價格)(附註6)	不適用	1,810	2,180	2,700	2,850
第27號物業	二零一零年十月五日		不適用	1,810	2,180	2,700	2,850
第28號物業	二零一零年十月五日		不適用	2,050	2,460	3,100	3,300
第29號物業	二零一一年四月一日	3,000	不適用	不適用	2,760	3,400	3,600
第30號物業	二零零六年四月二十一日	2,150	2,500	3,000	3,850	4,200	4,350
工業							
九龍							
第31號物業	一九九七年五月十九日	13,121 (指第31及33號物業之總購買價格)(附註8)	9,480	11,230	15,130	18,000	19,350
第32號物業	一九九七年十二月一日	3,560	5,030	5,960	8,040	9,600	10,400
第33號物業	一九九七年五月十九日	13,121 (指第31及33號物業之總購買價格)(附註8)	9,870	11,745	15,830	18,800	20,300
第34號物業	一九九七年十二月一日	5,770	8,520	10,865	14,700	16,200	17,500
中國深圳							
商業							
第35號物業	二零零六年十二月二十九日	人民幣 1,895,000	人民幣 3,170,000	人民幣 4,300,000	人民幣 6,200,000	人民幣 6,200,000	人民幣 6,200,000

附註：

- 由於第1號物業、第2號物業及第3號物業乃根據同一份買賣協議購買，故各項物業之相應購買價格並不可得。除地理位置接近外，經永利行確認，大街商店(第3號物業)及商場店(第1、2號物業)成交價格(因而其估值)存在重大差異，正門座向亦是評估零售店價值時之重要考慮因素。雖然三個店舖單位位於同一幢樓宇，但各位於地下之不同位置。第3號物業正門鄰近中環機利文街，直接面向街道，人流較佳，另外兩個物業(即第1及2號物業)為商場店，正門位於購物商場內。此外，第1及2號物業之不同單位租金率反映前者格局較商場店的正門寬敞，後者較狹窄。因此，此三個相連物業之價值差異很大。
- 由於第11號物業、第12號物業及第13號物業乃根據同一份買賣協議購買，故各項物業之相應購買價格並不可得。

3. 由於第14號物業及第15號物業乃根據同一份買賣協議購買，故各項物業之相應購買價格並不可得。
4. 由於第16號物業及第17號物業乃根據同一份買賣協議購買，故各項物業之相應購買價格並不可得。
5. 由於第20A號物業及第20B號物業乃代表第20號物業之不同部分及獲允許之用途有別。該等物業乃根據同一份買賣協議購買，故此並無各項物業各自之購入價。
6. 由於第21號物業、第26號物業、第27號物業及第28號物業乃根據同一份買賣協議購買，故各項物業之相應購買價格並不可得。
7. 由於第22A號物業及第22B號物業乃代表第22號物業之不同部分及獲允許之用途有別。該等物業乃根據同一份買賣協議購買，故此並無各項物業各自之購入價。
8. 由於第31號物業及第33號物業乃根據同一份買賣協議購買，故各項物業之相應購買價格並不可得。

基於本公司之綜合財務報表，本公司投資物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日之公平值分別約為316.7百萬港元、505.2百萬港元、638.1百萬港元及877.3百萬港元。根據本上市文件附錄四中「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告，於二零一二年十二月三十一日，投資物業之公平值約為956.1百萬港元。

我們位於香港之物業之公平值變動

截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得本集團投資物業之公平值分別淨上升約37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元。投資物業之公平值乃基於永利行採用直接比較法，參考可比較市場交易並計入本集團事實上位於相對活躍交易之市場分部的物業所作出之估值。永利行認為，直接比較法為評估本集團投資物業最適切的評值方法。有關估值方法及估值所用假設之進一步詳情，請見本上市文件附錄四「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告。

下表列載本集團於最後實際可行日期持有之各項投資物業於截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月之公平值變動：

表2-1－公平值變動

以下表格中，除另有註明者外：

- (i) 負數變動乃以括號表示；及
- (ii) 「不適用」乃由於本集團於相關日期仍未購買該物業故並無可得數據。

業 務

物業	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度之公平值 變動 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度之公平值 變動 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之公平值 變動 千港元	截至二零一二年 八月三十一日止 八個月之公平值 變動 千港元
香港				
商業				
港島				
第1號物業	280	250	570	1,170
第2號物業	300	270	620	1,220
第3號物業	3,120	2,780	6,410	13,910
第4號物業	2,500	2,000	4,000	7,500
第5號物業	3,000	6,000	4,000	12,600
第6號物業	3,720	1,400	7,900	16,480
第7號物業	3,580	1,340	7,600	15,760
第8號物業	260	80	580	680
第9號物業	零	400	900	300
第10號物業	2,000	1,000	8,700	16,300
第11號物業	(170)	1,090	4,900	6,850
第12號物業	(180)	1,200	5,400	5,000
第13號物業	(170)	1,180	5,310	4,990
第14號物業	3,240	2,820	6,900	8,600
第15號物業	760	680	1,600	1,500
第16號物業 (附註1)	不適用	878	8,900	35,600
第17號物業 (附註1)	不適用	(指第16及17號 物業之 公平值變動總額)	100	300
第18號物業	不適用	755	9,700	16,000
第19號物業	不適用	不適用	不適用	1,341
九龍				
第20A號物業 (附註1)	不適用	5,729 (指第20A及 20B號物業之 公平值變動總額)	14,000	14,000
第21號物業	不適用	(2,517) (附註2)	4,350	6,320
第22A號物業 (附註1)	不適用	不適用	(22,273) (指第22A及 22B號物業之 公平值變動總額) (附註3)	13,100
住宅				
港島				
第23號物業	220	90	460	490
第24號物業	不適用	不適用	473	200
第25號物業	不適用	不適用	(609)	1,753

業 務

物業	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度之公平值 變動 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度之公平值 變動 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之公平值 變動 千港元	截至二零一二年 八月三十一日止 八個月之公平值 變動 千港元
九龍				
第20B號物業 (附註1)	不適用	5,729 (指第20A及 20B號物業之 公平值變動總額)	6,000	5,600
第22B號物業 (附註1)	不適用	不適用	(22,273) (指第22A及 22B號物業之 公平值變動總額) (附註3)	3,200
第26號物業	不適用	(214) (附註2)	370	520
第27號物業	不適用	(214) (附註2)	370	520
第28號物業	不適用	(242) (附註2)	410	640
第29號物業	不適用	不適用	(322)	640
第30號物業	400	500	850	350
工業				
九龍				
第31號物業	2,280	1,750	3,900	2,870
第32號物業	1,200	930	2,080	1,560
第33號物業	2,380	1,875	4,085	2,970
第34號物業	2,040	2,345	3,835	1,500
中國深圳				
商業				
第35號物業	人民幣170,000	人民幣1,130,000	人民幣1,900,000	零

附註：

- 第16及17號物業以及第20A及20B號物業分別於二零一零年十二月三十一日一併估值，而第22A及22B號物業於二零一一年十二月三十一日一併估值，因為此等年度之各組物業乃根據相同買賣協議購買。故此，相關公平值變動為總值。於二零一二年八月三十一日(見上表)及二零一二年十二月三十一日(見本上市文件附錄四「物業估值」一節)之單獨估值具已分離公平值，因而公平值變動乃根據物業之用戶(商業零售或住宅)以反映單獨物業之價值。
- 第21、26、27及28號物業由本集團於二零一零年十月五日購買，總代價為28.8百萬港元。於磋商臨時買賣合約時，據參與磋商之永利控股之有關董事回憶，因第21、26、27及28號物業已有數名有意買家，除非支付溢價，否則賣方不願出售有關物業，而鑒於整幢樓宇位於香港市區，故本集團已就有關購買向賣方支付溢價。於二零一零年十二月三十一日，永利行就第21號物業進行市場估值，乃主要基於買賣可比較物業之歷史成交價而計算。由於永利行所評估第21號物業之市值低於本集團支付之購買價格，且根據適用會計準則，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度就第21號物業確認公平值減少約2.5百萬港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得第26、27及28號物業之公平值合共下降約0.7百萬港元。為計算第21、26、27及28號物業各自於二零一零年十二月三十一日止年度之公平值變動，該等物業之個別購入價已按將該等物業之總購買價格，根據本上市文件「業務」一節題為「表1-2-購買價格及公平值」的圖表所載各自於二零一零年十二月三十一日之市值按比例計算之方式得出。
- 第22號物業包括第22A及22B號物業，由本集團於二零一一年九月十五日購買，代價為55.3百萬港元。本集團相信，在香港市區黃金地段可供銷售之整幢樓宇供應有限，加上市區重建局很有可能將毗鄰砵蘭街之地區重建，故本集團經公平磋商後已就有關購買支付補地價，並考慮轉售整幢樓宇後資本可能升值。於二零一一年十二月三十一日，永利行使用直接比較法並參考可得之可比較市場交易，就第22號物業進行市場估值，並認為參照合計組成第22號物業之各個別物業之價值乃達致第22號物業公平值之合適方法。因此，未考慮購買整幢樓宇(作重建用途)之溢價，乃

業 務

因不確定第22號物業所在重建地區是否以及何時會實行。根據永利行編製之估值，第22號物業於二零一一年十二月三十一日之公平值為36百萬港元，因此，本集團已根據適用會計準則於截至二零一一年十二月三十一日止年度就第22號物業確認公平值減少約22.3百萬港元。

下表說明我們於最後實際可行日期所持商業物業於截至二零一二年十二月三十一日止三年的公平值百分比變動比較。為說明本集團商業物業的表現，我們曾將我們於整段期間所有商業物業的公平值平均百分比變動與相應期間的商業售價指數的百分比變動比較。

表2-2—公平值百分比變動與商業售價指數百分比變動比較

	二零一零年 十二月三十一日 與二零零九年 十二月三十一日 比較	二零一一年 十二月三十一日 與二零一零年 十二月三十一日 比較	二零一二年 十二月三十一日 與二零一一年 十二月三十一日 比較
商業售價指數變動	27.4%	19.9%	39.4% (附註)
商業物業的公平值平均百分比變動	11.3%	28.3%	50.0% (不包括第9及 16號物業)
商業物業的公平值百分比變動範圍	3.4%至28.6%	14.8%至43.9%	27.6%至64.1% (不包括第9及 16號物業)

附註：臨時數字

於往績記錄期，商業售價指數及我們的商業物業公平值的變動均顯示上升趨勢。與二零零九年十二月比較，二零一零年十二月的商業售價指數百分比變動高於本集團商業物業於同期的公平值平均百分比變動，而與上個年度十二月比較，本集團商業物業於二零一一年及二零一二年十二月的公平值平均百分比變動高於同期的商業售價指數百分比變動。

商業物業指數乃基本根據香港政府差餉物業估價署在香港境內(包括整個港島、九龍及新界)就印花稅而審查的相關交易分析計算而得，反映全香港商業物業成交價格的整體趨勢，但不一定直接反映本集團投資物業的表現。然而，我們的商業物業組合的公平值受商業物業地點、該區供應及需求、發展潛力及租戶組合等其他因素影響，從而影響到組合內物業品位高低。

就我們所進行上述比較而言，第1至15號物業為於二零一零年整段期間之主體物業。與二零零九年比較，第6、7、8及10號物業(包括駱克道的物業)於二零一零年的公平值錄得個位數百分比增長，而第1至5、9、11至15號物業(主要包括中環、皇后大道東及金鐘附近的物業)的公平值錄得雙位數百分比增長。本公司相信，本集團位於駱

克道(大部分地舖租戶從事建築及室內設計材料的零售業務)的商業物業的公平值增長較少，可歸因於建築及室內設計材料行業前景不明朗，仍有待從二零零八年財政動盪中恢復。

就我們所進行上述比較而言，第1至18號、第20A號及第21號物業為二零一一年整段期間的主體物業。與二零一零年十二月比較，商業物業於二零一一年十二月之公平值百分比變動整體而言可媲美商業售價指數的相應變動。我們位於皇后大道東、灣仔及旺角上海街的商業物業顯示公平值百分比增幅超過40%，而本公司認為其已從位於皇后大道東相當有限的商業零售物業的供應所反映，供應有限乃因清拆附近利東街若干廉屋作重建用途而減少商業零售位置，以及上海街商業物業的需求因中國遊客增加而增加，推動相關旺角地區零售店的需求。

就我們所進行上述比較而言，第1至18號、第20A號、第21號及第22號物業為二零一二年整段期間的主體物業。與二零一一年十二月比較，我們絕大部分商業物業於二零一二年十二月的百分比增幅介乎40%至約60%，遠超出商業售價指數的相關變動，主要乃因商業投資物業位於香港市區(主要位於中環、灣仔及旺角)。第9號物業顯示公平值百分比增幅少於20%，而第16號物業顯示增幅超過100%。本公司相信，與其他組合內其餘物業比較，第9號物業並無錄得大增幅，乃因於增長的市場中，街道上商業零售物業的公平值較不在街道上的商業物業吸引(第9號物業是我們其中一個不在街道上的商業零售物業)。就第16號物業而言，永利行提出，與過往年度比較，被視為正常交易且與第16號物業在面積、格局、門面及地點方面擁有類似特質的若干可資比較交易於二零一二年錄得平均單位成交價急升。永利行進一步確認，儘管該等物業的外圍公平值變動，該等物業已參考各自鄰近物業的成交價進行評估。

我們及我們的估值師永利行相信，上述顯示及歷史數據並不保證我們商業物業的未來公平值變動，但會顯示組合表現如何參考普遍反映該期間位於香港的商業物業的公平值變動的指數作比較。

佔用詳情及平均實際每月租金

於最後實際可行日期，除我們位於中國的商業物業受於二零一四年到期的租賃協議所約束外，本集團持有的24個物業全部或部份租予獨立第三方，涉及合共51份租賃協議，其中5個物業(即第30、31、32、33及34號物業)已租予本公司關連人士(詳情請見本上市文件「關連交易」一節)。於最後實際可行日期，第17、25、26、27、28號物業，以及第20B號物業內若干單位及第22B號物業第三層內一處單位物業則空置。第17號物業乃與第16號物業一同購入，自二零一零年五月購入以來一直空置，作為同一交易之一部分。本集團將於適當時機出現時將之出租，但目前無意就此物業投放資源積極尋找租戶，因其回報有限。第25號物業為本集團於二零一一年八月所購入，擬用作員工宿舍。第25號物業於二零一二年四月空置後，董事決定將該物業租予獨立第三方，因而進行若干翻新工程，待此物業出租時收取較高租金。該物業之翻新工程已於二零一二年十月底完成，並於最後實際可行日期可供出租。第26、27、28號物業，及第22B號物業第三層的一個單位之租賃協議已到期，該物業及單位於二零一二年十一

業 務

月空置。於最後實際可行日期，第22B號物業第三層之有關單位的裝修工程已完工並為其尋找合適租客。我們正與承建商就第26、27及28號物業將進行之裝修工程開始磋商。預計裝修工程於開始後約三個月之後完工，屆時第26、27及28號物業將可供出租。本集團同時還在為第20B號物業若干單位（第一個單位自二零一二年四月開始空置）尋找合適租戶。

(i) 佔用率

於往績記錄期，投資物業之現有租期及佔用率載列如下：

表3-1 – 現有租期及佔用率

投資物業	現有租期	佔用率				
		截至十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日 止八個月	
		二零零九年 約數	二零一零年 約數	二零一一年 約數	二零一二年 約數	
第1號物業	03/10/2011 – 02/10/2014	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	
第2號物業		100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	
第3號物業	C2D1號舖	01/09/2011 – 31/08/2013	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	C2D2號舖	01/11/2011 – 31/10/2013	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	C2D3號舖	05/10/2012 – 04/10/2014	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第4號物業	01/03/2012 – 28/02/2014	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
第5號物業	02/05/2011 – 01/05/2013*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
第6號物業 (與部分第8號物業一併租出)	15/08/2011 – 14/08/2013	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
第7號物業 (與部分第8號物業一併租出)	23/08/2011 – 22/08/2013	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
第8號物業	請參閱上文第6及7號物業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
第9號物業	01/02/2013 – 31/01/2015	100.0%	95.3%	91.5%	100.0%	
第10號物業	01/03/2012 – 28/02/2014	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
第11號物業 (與部分第13號物業一併租出)	01/04/2012 – 31/03/2018	97.3%	100.0%	43.3% (附註1)	62.7% (附註1)	
第12號物業 (與部分第13號物業一併租出)	07/06/2011 – 06/06/2013	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
第13號物業	請參閱上文第11及12號物業	97.4%	100.0%	71.6% (附註1)	81.4% (附註1)	
第14號物業	07/06/2011 – 06/06/2013	91.2%	100.0%	89.9%	100.0%	
第15號物業		91.2%	100.0%	89.9%	100.0%	
第16號物業	01/03/2012 – 28/02/2014	不適用	100.0%	100.0%	100.0%	
第17號物業	空置(附註2)	不適用	0.0%	0.0%	0.0%	
第18號物業	15/02/2012 – 14/02/2014	不適用	100.0%	100.0%	100.0%	
第19號物業	01/06/2012 – 31/05/2015	不適用	不適用	不適用	100.0%	
第20A號物業	23/09/2011 – 22/09/2013	不適用	100.0%	100.0%	100.0%	
第21號物業	20/11/2012 – 19/11/2014	不適用	100.0%	100.0%	100.0%	
第22A號物業 (與第22B號物業1樓一併租出)	23/06/2009 – 22/06/2013*	不適用	不適用	100.0%	100.0%	
第23號物業	01/11/2012 – 31/10/2014	100.0%	90.7%	100.0%	49.6%	

業 務

投資物業		現有租期	佔用率			
			截至十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日 止八個月
			二零零九年 約數	二零一零年 約數	二零一一年 約數	二零一二年 約數
第24號物業	A室	10/05/2011 – 09/05/2013	不適用	不適用	78.8%	100.0%
	B室	10/08/2011 – 09/08/2013	不適用	不適用	47.1% (附註3)	100.0%
第25號物業		空置(附註4)	不適用	不適用	100.0%	49.6%
第20B號物業		有多份2年期租賃協議，於二零一三年或二零一四年完結*	不適用	0.0% (附註5)	57.9% (附註5)	88.6%
第22B號物業	1樓	請參閱本表上文第22A號物業	不適用	不適用	100.0%	100.0%
	2樓	01/05/2012 – 30/04/2014	不適用	不適用	100.0%	50.4%
	3樓	空置(附註6)	不適用	不適用	100.0%	100.0%
第26號物業		空置(附註7)	不適用	100.0%	100.0%	100.0%
第27號物業		空置(附註7)	不適用	100.0%	100.0%	100.0%
第28號物業		空置(附註7)	不適用	100.0%	100.0%	100.0%
第29號物業	A室	01/08/2012 – 31/07/2014	不適用	不適用	33.1% (附註8)	91.8% (附註8)
	B室	10/05/2012 – 09/05/2014	不適用	不適用	0.0% (附註8)	46.7% (附註8)
	C室	01/09/2012 – 31/08/2013	不適用	不適用	22.2% (附註8)	49.6% (附註8)
第30號物業		01/07/2012 – 30/06/2014	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第31號物業		01/01/2012 – 31/12/2013	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第32號物業			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第33號物業			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第34號物業		01/08/2012 – 31/12/2013	100.0%	0.0% (附註9)	0.0% (附註9)	12.7% (附註9)
第35號物業		01/03/2012 – 28/02/2014	69.3%	83.8%	100.0%	100.0%

附註：

- 由於本集團或其代理並無遇到符合本集團所提出租金的合適租戶，故本集團未能於二零一一年六月至二零一二年三月期間就第11及13號物業物色合適租戶。
- 第17號物業在同一項交易中與第16號物業一併購入，並自二零一零年五月購入以來一直空置至今。本集團將考慮於合適機會出現時將其租出，同時由於其可能產生之回報有限，本集團目前並無意投放資源為該物業積極物色租戶。
- 第24號物業自本集團於二零一一年五月購買後仍在翻新，而本集團其後於二零一一年八月物色到合適租戶。
- 第25號物業自其租賃協議於二零一二年四月到期後空置。於最後實際可行日期，相關裝修工程已完工並有待出租，預期將於二零一三年第一季度租出。
- 第20B號物業自本集團於二零一零年八月購買後至二零一一年初為止進行翻新。
- 位於第22B號物業第三層內一個單位自其租賃協議於二零一二年十一月到期後空置。於最後實際可行日期，相關裝修工程已完工並有待出租，預期將於二零一三年第一季度租出。
- 第26、27及28號物業自其租賃協議於二零一二年十一月到期後空置。現正與承辦商磋商以進行裝修工程。相關裝修工程將於開工後三個月內完工並將於屆時出租。該物業預期將於二零一三年第二季度租出。
- 第29號物業自本集團於二零一一年四月購買後至二零一一年第三季度為止進行翻新，而本集團未能分別於二零一一年十月至二零一二年四月及二零一二年五月至二零一二年八月就B室及C室物色合適租戶。

業 務

9. 第34號物業於二零零九年租予永利控股，而永利控股自二零一零年起轉為租賃第31號物業。本集團未能就第34號物業(作為單一工業單位)物色合適租戶，直至租予餘下永利控股集團以進一步支持其業務營運為止。
10. 本集團於有關報告期末尚未購買之投資物業，其佔用率於上表標記為「不適用」。
- * 該等物業(或其部分)的租賃年期已予重續，詳情請參見本上市文件附錄四「物業估值」一節。

(ii) 平均實際每月租金

下表載列本集團於最後實際可行日期所持投資物業於往績記錄期的歷史平均實際月租概要：

表3-2 – 平均實際每月租金

物業	本集團各項投資物業的平均實際每月租金			
	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
第1號物業	20.4	22.2	25.1	34.0
第2號物業				
第3號物業				
C2D1號舖	32.8	35.3	37.8	42.8
C2D2號舖	31.5	37.0	38.3	45.0
C2D3號舖	37.0	37.6	39.5	39.5
第4號物業	42.9	46.6	48.8	68.8
第5號物業	62.8	63.0	73.0	78.0
第6號物業	136.2 (與部分第8號物業 一併租出)	136.5 (與部分第8號物業 一併租出)	145.7 (與部分第8號物業 一併租出)	161.0 (與部分第8號物業 一併租出)
第7號物業	128.7 (與部分第8號物業 一併租出)	131.0 (與部分第8號物業 一併租出)	142.4 (與部分第8號物業 一併租出)	163.0 (與部分第8號物業 一併租出)
第8號物業	請參閱上文第6 及7號物業	請參閱上文第6 及7號物業	請參閱上文第6 及7號物業	請參閱上文第6 及7號物業
第9號物業	14.7	16.0	14.0	14.0
第10號物業	103.8	114.4	116.5	131.1
第11號物業	請參閱附註1	93.9 (與部分第13號物業 及第5號出售物業 一併租出)	93.9 (與部分第13號物業 及第5號出售物業 一併租出)	97.9 (與部分第13號物業 一併租出)
第12號物業		61.0 (與部分第13號物業 一併租出)	74.6 與部分第13號物業 一併租出)	85.1 與部分第13號物業 一併租出)
第13號物業		請參閱上文第11 及12號物業	請參閱上文第11 及12號物業	請參閱上文第11 及12號物業
第14號物業	78.5	91.0	101.9	108.3
第15號物業				
第16號物業	尚未購買	75.0	75.0	86.3
第17號物業	尚未購買	-	-	-
第18號物業	尚未購買	93.0	93.0	131.4
第19號物業	尚未購買	尚未購買	尚未購買	106.9
第20A號物業	尚未購買	90.0	98.2	120.0
第21號物業	尚未購買	55.3	61.6	61.6
第22A號物業	尚未購買	尚未購買	95.0 (與第22B號物業1樓 一併租出)	95.0 (與第22B號物業1樓 一併租出)
第23號物業	14.4	11.2	10.5	10.2

業 務

		本集團各項投資物業的平均實際每月租金			
		截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月
物業		二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元	千港元
第24號物業	A室	尚未購買	尚未購買	6.5	6.5
	B室			6.5	6.5
第25號物業		尚未購買	尚未購買	45.0	45.0
第20B號物業		尚未購買	-	112.5	110.7
第22B號物業	1樓	尚未購買	尚未購買	請參閱上文 第22A號物業	請參閱上文 第22A號物業
	2樓			4.2	8.0
	3樓			4.0	4.0
第26號物業		尚未購買	7.1	7.3	7.3
第27號物業		尚未購買	7.0	7.3	7.3
第28號物業		尚未購買	7.0	7.3	7.3
第29號物業	A室	尚未購買	尚未購買	5.4	5.4
	B室			-	4.8
	C室			4.8	4.9
第30號物業		10.0	10.0	12.0	13.0
第31號物業		-	75.0	130.0	180.0
第32號物業		75.0			
第33號物業					
第34號物業					
第35號物業		25.6	25.6	25.6	29.5

附註1：	期間	所述期間的 平均實際每月租金 千港元
第11、12、13號物業及第5號 出售物業	06/12/2008 – 05/03/2009	39.8
	06/03/2009 – 28/05/2009	60.0
第11號物業及部分第13號 物業以及第5號出售物業	08/06/2009 – 07/06/2011	93.9
第12號物業及部分第13號物業	07/06/2009 – 06/06/2011	61.0

如上表所載，該等投資物業的平均實際每月租金於往績記錄期呈現上升趨勢（第9及23號物業除外），原因是本集團成功於各租賃協議期限屆滿時修訂及提高租金。與租戶訂立的大部分租賃協議一般為期兩年。如該物業之租賃協議尚未屆滿，該物業於該年度的平均實際每月租金將維持上一年同期相若的水平。當重續屆滿租賃協議或磋商新租賃協議時，本集團將會參考當時現行的市場水平、物業位置、物業規模、租戶質素及租賃協議期限而審閱及訂定物業租金費率。第9號物業於二零一一年平均實際每月租金減少乃主要由於第9號物業維持空置兩個月後再吸引新租戶而令租賃協議時租金下降所致；第23號物業於二零一零年平均實際每月租金減少乃主要由於二零一零年訂立新租賃協議時租金由每月15,000港元（於二零零八年四月金融危機爆發前訂立前一份租賃協議時訂定）下降至每月11,000港元。本公司認為，雖然第9及23號物業租金於關鍵時間將隨現行市價下降導致租金回報減少，但仍然理想。

業 務

(iii) 每月租金之變動

下表說明本集團於最後實際可行日期持有之若干商業物業於往績記錄期之每月租金百分比變動與相應期間商業租金指數之百分比變動比較：

表3-3－每月租金變動與商業租金指數之變動比較

	每月租金變動 (附註1)	商業租金指數變動 (附註2)
截至二零零九年十二月三十一日止年度		
第1及2號物業	12.0%	-1.6%
第3號物業	10.2%	-0.4%
第4號物業	-1.9%	-3.7%
第5號物業	-3.1%	-1.3%
第6號物業(與部分第8號物業一併租出)	-3.9%	-1.7%
第7號物業(與部分第8號物業一併租出)	-1.5%	-1.7%
第9號物業	6.7%	0.8%
第14及15號物業	39.7%	0.3%
平均值	7.3%	-1.1%
截至二零一零年十二月三十一日止年度		
第3號物業	6.7%	9.1%
第4號物業	11.1%	13.9%
第10號物業	15.6%	8.9%
第21號物業	33.3%	11.1%
平均值	16.7%	10.8%
截至二零一一年十二月三十一日止年度		
第1及2號物業	57.8%	20.8%
第3號物業	21.5%	21.9%
第5號物業	23.8%	23.0%
第6號物業(與部分第8號物業一併租出)	23.1%	22.3%
第7號物業(與部分第8號物業一併租出)	24.4%	22.3%
第9號物業	-6.3%	9.1%
第12號物業(與部分第13號物業一併租出)	44.3%	24.2%
第14及15號物業	18.9%	20.2%
第20A號物業	33.3%	22.8%
平均值	26.8%	20.7%

業 務

截至二零一二年八月三十一日止八個月		
第4號物業	51.0%	18.1%
第10號物業	13.3%	22.3%
第11號物業(與部分第13號物業一併租出)	40.8%	35.3%
第16號物業	20.0%	34.5%
第18號物業	50.5%	33.1%
平均值	35.1%	28.6%

附註：

1. 租金費率變動乃由新訂／重續租賃協議與上一份租賃協議之租金費率比較之變動百分比。
2. 商業租金指數變動乃由新訂／重續租賃協議開始時之月份與上一份租賃協議開始時之月份比較後，商業租金指數之變動百分比。

上文列明之表格顯示 (i)本集團物業於上文所指明之期間經重續或新訂立(視乎情況而定)之相關租賃協議之每月租金變動(以百分比顯示)，其與緊接之前舊有租賃協議之每月租金作比較(如於任何一年內有多於一次重續，將使用相應年度之每月租金平均值計算)；及(ii)由比較重續或新租賃開始時(視情況而定)之每月商業租金指數以及緊接之前租約開始時之相關每月指數而得出之商業租金指數。

與往績記錄期之舊有租賃之每月租金相比，本集團於任何特定年度簽訂租賃協議之每月租金平均百分比變動呈上升趨勢(除二零零九年就第4、5及6號物業(與部分第8號物業共同出租)及第7號物業(與部分第8號物業共同出租)所訂立之租賃，以及二零一一年就第9號物業所訂立之租賃外)。然而，我們意識到在此現象與二零一零年及二零一一年商業租金指數之相關平均變動一致之同時，二零零九年之商業租金指數之相關平均變動出現下調趨勢。我們相信二零零九年之商業租金指數相關平均變動下調，反映二零零八年金融動盪後之市況。

商業租金指數乃基本根據香港政府差餉物業估價署在香港境內(主要包括整個港島、九龍及新界)就印花稅而審查的相關交易分析計算而得，反映全香港商業物業成交價格的整體趨勢，但不一定直接反映本集團投資物業的表現。於某一年度內本集團租賃之每月租金變動受商業物業地點、該區供應及需求、發展潛力及租戶組合等其他因素影響，從而影響到組合內物業品位高低。

於檢視本集團組合於往績記錄期之每月租金時，對於若干於相應商業租金指數而言表現突出或未如理想之物業，將於下文附上相關之解釋。

於二零零九年，就每月租金有所上升之物業而言（當時商業租金指數整體變動呈下調趨勢），主要均為本集團於中環及靠近金鐘之物業。就第14及15號物業而言，本集團於二零零八年九月根據當時現有租賃協議購買該兩項物業，而本公司認為該項物業之租金水平較市場水平為低。因此，於二零零九年能夠提升每月租金時，本集團將其每月租金回復至接近市場之水平，而此增幅令百分比增加顯著上升。

於二零一零年，本公司認為於二零零八年根據當時現有租賃協議所購買之第10號物業較市場租金水平為低。因此，於二零一零年能夠提升每月租金時，本集團將其每月租金回復至接近市場之水平，而此增幅令百分比增加顯著上升。第21號物業呈大幅上升是由於與香港連鎖式零售商訂立新合約，租戶質素較佳。

於二零一一年，第1及2號物業之租金升幅更佳，乃由於其租金較低，因此即使增加少於3,000港元，仍構成較大增長百分比。第9號物業之每月租金減少。由於第9號物業為並非位於街道上的店舖，較難確保租戶。鑒於當時為空置，故需以較低租金吸引租戶。第12號及第13號物業於二零一零年能與從事時裝零售之高檔租戶訂立更優的新租約，因此可收取更佳的租金水平。第20A物業由本公司於二零一零年購買，受當時現有租賃協議所限，而本公司認為該租賃之月租較市場水平為低，因此，於二零一一年能夠提升每月租金時，本集團將其每月租金回復至接近市場之水平，而此增幅令百分比增加顯著上升。

於二零一二年首八個月，第4及18號物業有更佳租金表現，其用作從事餐飲業，本公司認為其乃較優質之租戶，有能力及同意付出更高之每月租金。第10及16號物業較正常增長百分比為低，是由於本集團準備接受較低租金水平，以持續與我們相信屬良好長期租戶訂立租賃。

我們及我們的估值師永利行相信，上述顯示及歷史數據並不保證我們商業物業的未來租金表現，但會指示組合表現如何參考普遍反映該期間位於香港的商業物業的租金表現的指數作比較。

(iv) 佔用率概要

截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團於往績記錄期所持位於香港投資物業（包括已出售者）的平均佔用

業 務

率(即各物業的佔用率之簡單平均數值；就此而言，物業(拆細單位)的佔用率是該物業內內拆細單位的佔用率的簡單平均數值)概述如下：

表3-4－佔用率

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 八月三十一日 止八個月
	概約%	概約%	概約%	概約%
位於香港的投資物業				
港島				
商業	97.7	94.8	88.7	91.3
住宅	96.4	98.4	61.6	58.9
九龍				
商業	不適用	100.0	100.0	100.0
住宅	100.0	83.3	84.5	91.8
工業	75.0	75.0	75.0	78.2

附註：於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。

誠如上表所載，(i)位於港島，商業物業的平均佔用率穩定維持於85%以上(截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月)；(ii)位於九龍的所有商業物業已於截至二零一一年十二月三十一日止兩年及截至二零一二年八月三十一日止八個月內全數租出；(iii)位於港島的住宅物業的平均佔用率由截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度分別約96.4%及98.4%下跌至截至二零一一年十二月三十一日及截至二零一二年八月三十一日止八個月約61.6%及58.9%，主要由於第5號出售物業空置，而因為無到訪之有意租戶(由本集團或其代理接待)可符合本集團所建議之租金水平，故本集團未能於二零一一年六月至二零一二年三月期間接觸合適租戶。考慮到本節上文「我們的業務經營－物業出售」一段內解釋之因素，該等物業已由本集團於二零一二年第三季出售。此外，第25號物業自二零一二年四月以來一直空置，期間進行了翻新工程，亦因此導致港島住宅物業佔用率下跌；(iv)位於九龍的住宅物業的平均佔用率由二零零九年的100%下跌至二零一零年約83.3%及二零一一年約84.5%，由於我們於二零一零年下半年及二零一一年購入若干新住宅物業，而於物業出租前已進行翻新工程。截至二零一二年八月三十一日止八個月，位於九龍的住宅物業的平均佔用率改善至約91.8%；及(v)位於九龍的4個工業物業中有3個已於截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月租出，第4個工業物業亦於二零一二年八月一日起租出，因此，於本期間，本集團工業

物業的平均佔用率維持於75%以上。過往，作為單獨一項工業單位，本集團難以為第34號物業尋找合適承租人。自二零一二年八月一日起，該單位租予餘下永利控股集團，供其進一步業務發展之用。

(v) 租金率

下表載列截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月本集團於往績記錄期持有之各組別投資物業(包括已出售者)中每平方呎平均實際每月租金(按相關年度/期間內已出租之投資物業所收取平均實際每月租金總額，除以我們於相關物業組別的總實用面積計算)：

表3-5—每平方呎平均實際每月租金

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日
	二零零九年 每平方呎 概約港元	二零一零年 每平方呎 概約港元	二零一一年 每平方呎 概約港元	止八個月 每平方呎 概約港元
位於香港的投資物業				
<i>港島</i>				
商業	84.1	82.9	88.4	101.3
住宅	35.0	31.6	41.4	41.5
<i>九龍</i>				
商業	不適用	68.0	72.1	78.3
住宅	18.3	13.2	17.7	18.0
工業	5.6	5.3	9.3	12.9

附註：

1. 於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。
2. 就與相連商業物業一同租出的任何物業而言，其於此表內獲分類為商業物業。

如上表所示，我們位於港島及九龍的物業的每平方呎平均實際每月租金於截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年首八個月的升幅較二零零九年高，惟截至二零一二年八月三十一日止八個月與截至二零零九年十二月三十一日止年度九龍的住宅的每平方呎平均實際每月租金維持相若水平除外。

位於港島的住宅物業之每平方呎平均實際每月租金由二零零九年每平方呎約35.0港元下降至二零一零年每平方呎約31.6港元，主要由於於二零一零年訂立新租賃協議時，第23號物業租金減少所致。位於九龍的住宅物業之每平方呎平均實際每月租金由二零零九年每平方呎約18.3港元下降至二零一零年每平方呎約13.2

業 務

港元，主要由於二零一零年購入第26、第27及第28號物業，而導致全部物業之每平方呎平均實際每月租金較低。

(vi) 租賃協議年期

下表載列於二零一二年八月三十一日我們位於香港的投資物業的租賃協議到期資料：

表3-6—租賃協議到期情況概要

	租賃協議到期 年度/期間	租賃協議數目	實用面積 概約平方呎	於二零一二年 八月三十一日 投資物業總可 售面積概約 百分比 (%)	截至二零一二年 八月三十一日止 八個月總租 金收入概約 百分比 (%)
於二零一二年 八月三十一日 即將到期之 租賃協議	二零一二年八月 三十一日或之後	5	2,769	5.9	1.9
	二零一三年	31	31,378	67.1	61.2
	二零一四年	17	8,020	17.2	27.9
	二零一五年或之後	3	2,067	4.4	5.5
於二零一二年 八月三十一日的 空置物業(但 某些物業受 二零一二年 八月三十一日前 的租賃協議約束)		12	2,528	5.4	2.3
總計			46,762	100.0	98.8 (附註2)

附註：

- (1) 下列與佔用投資物業有關之事項自二零一二年八月三十一日以來至最後實際可行日期止發生：
 - (i) 有關物業(總銷售面積共約3,689平方呎)之十份租賃協議已到期或予以終止；
 - (ii) 有關物業(總銷售面積共約1,457平方呎)之八份新租賃協議已予訂立；及
 - (iii) 與第21號物業(總銷售面積共約700平方呎)之現有租戶訂立之租賃協議已經續約。
- (2) 截至二零一二年八月三十一日止八個月的總租金收入約為15.3百萬港元，其中約98.8%來自該等物業(如上文所述)，其餘約1.2%來自本集團於二零一二年八月三十一日前出售的物業，但仍受本期間一段時間的租賃協議所限。

於二零一二年八月三十一日，我們截至二零一三年、二零一四年及二零一五年或往後年度十二月三十一日止年度的租賃協議(i)佔投資物業的總實用面積約5.9%、

業 務

67.1%、17.2%及4.4%；及(ii)佔截至二零一二年八月三十一日止八個月的總租金收入約1.9%、61.2%、27.9%及5.5%，預計於截至二零一二年十二月三十一日止年度於二零一二年八月三十一日後到期。於二零一二年八月三十一日，我們有若干物業全部或部分空置，某些物業受於二零一二年八月三十一日或之前到期或終止的租賃協議所限。租賃協議佔於二零一二年八月三十一日投資物業總實用面積約5.4%及截至二零一二年八月三十一日止八個月總租金收入約2.3%。

租金表現

截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得租金收入分別約12.2百萬港元、16.0百萬港元、20.4百萬港元及15.6百萬港元，其中86.5%、86.2%、69.3%及65.6%分別來自位於港島的商業物業的租金。

根據二零一一年年度平均實際每月租金，二零一一年物業租金回報介乎約3.1%至約9.4%。二零一一年位於港島的各項商業物業及住宅物業的租金回報分別約為4.5%及4.6%，而同年位於九龍的商業物業、住宅物業及工業物業的租金回報分別約為3.1%、6.9%及9.4%。

往績記錄期內的物業租金表現於下表詳述：

表4-1－物業租金表現

	租金收入				租金回報 (附註1、2及3)		
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 (千港元)	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	止八個月 (千港元)	二零零九年 (概約%)	二零一零年 (概約%)	二零一一年 (概約%)
投資物業							
港島							
商業	10,572	13,819	14,159	10,203	4.1	4.2	4.5
住宅	304	262	578	321	12.8	11.5	4.6
九龍							
商業	–	514	2,404	2,028	不適用	3.4	3.1
住宅	240	311	1,425	1,264	5.4	4.9	6.9
工業	900	900	1,560	1,504	5.6	5.4	9.4
中國深圳							
商業	203	224	302	238	13.1	13.1	13.1
總值	<u>12,219</u>	<u>16,030</u>	<u>20,428</u>	<u>15,558</u>			

附註：

1. 本集團於往績記錄期於香港持有(包括已出售者)之各組投資物業之租金回報乃按出租以作投資之相應年度平均實際每月租金總收入佔相關物業組別各自的購買價格之百分比而計算。
2. 於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。
3. 就計算租金回報而言，根據單一轉讓所購買該等物業的個別購買價格乃按攤分該等物業總購買價格(基於本上市文件「業務」一節中「表1-2 — 購買價格及公平值」所載該等物業於二零一二年十二月三十一日各自市值)而計算。
4. 就任何與相連商業物業一同租出的物業，於此表內獲分類為商業物業。

如上表所示，位於港島的住宅物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年分別錄得租金回報約12.8%、11.5%及4.6%，並按各年度內各平均實際每月租金約25,500港元、23,100港元及79,800港元及各購買價格總額2.4百萬港元、2.4百萬港元及20.88百萬港元而計算。於二零零九年及二零一零年，租金回報相較九龍區住宅物業高，主要由於第23號物業、第3號及第4號出售物業購買價格相對偏低。租金回報於二零一一年下跌，主要由於二零一一年本集團之港島區住宅物業添置了第25號物業。第25號物業乃由本公司於二零一一年八月按代價約16.9百萬港元購入並已出租，其租金回報不及第23及24號物業及第4號出售物業各項物業。如不計及第25號物業，位於港島之住宅物業在二零一一年之租金回報約為10.4%。第25號物業在二零一一年之租金回報約為3.2%。故此，本集團於二零一一年之整體租金回報受到影響，並下跌至約4.6%。

於二零零九年及二零一零年，位於九龍的工業物業之租金回報保持穩定，分別為約5.6%及5.4%。於二零一一年初根據現行市價續簽之租賃協議之租金大幅增加。因此，二零一一年九龍的工業物業租金回報增加至約9.4%。

於往績記錄期，我們位於港島及九龍之商業物業之租金回報並無重大變動。

於往績記錄期，我們部分物業租予本公司的關連人士(詳情請參閱本上市文件題為「關連交易」一節)。於往績記錄期，來自獨立第三方及關連人士的租金收入如下：

業 務

表4-2－租金收入

租金收入

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	止八個月 千港元
來自獨立第三方	11,055	14,866	18,568	13,846
來自關連人士	1,164	1,164	1,860	1,712
總計	12,219	16,030	20,428	15,558

有關本集團物業之其他事項

於本集團截至最後實際可行日期之投資組合中，本集團之部分物業存在業權瑕疵（基於針對其業權登記而已存在的若干建築令及/或警告通知所構成）或其他有關業權（非明確業權瑕疵，不影響我們遵守建築物條例）等問題。

經本公司的香港法律顧問確認，根據香港法律，存在業權瑕疵及其他業權問題並不影響物業之買賣或被銀行接納作為按揭抵押品。不過，此業權瑕疵或其他問題可能導致有意買家拒絕完成買賣物業（就業權瑕疵而言）或就此提供理據（就其他業權問題而言）。買家是否接納有關物業之業權視乎業權瑕疵或其他問題，或尋求行使權利以拒絕完成，可能因買家對物業市場之未來表現之看法而定。倘一名人士並無訂約同意購買存在業權瑕疵及其他業權問題之物業，則不會進行交易。倘一名人士已準備接納存在業權瑕疵及其他業權問題之物業，則可能會進行交易。一般而言，於完成物業買賣後（即相關轉讓契據經買方妥為簽署後提交，並向賣方支付餘下購買價後），無論賣方是否擁有「妥善業權」，買方被視為已接納物業業權，並且在無欺詐或其他合約協議的情況，買方無權撤銷買賣物業之已完成合約。有關業權瑕疵之進一步詳情，如建築事務監督就本集團部分物業或影響該等物業之公用地方的若干部分所發出的建築令及警告通知，請參閱本節下文「法律合規」分節。

有關我們部分物業業權之其他問題可劃分為三大類，該等問題於最後實際可行日期之狀態如下所述：

- (a) 我們部分物業（第7、9及25號物業）之過往所有權相關文件存在若干不一致之處。由於該等過往文件並非由本集團之成員公司簽訂，經考慮該等不一致情況於市場上並非罕見，且所涉及的不一致之處並非與上任業主有關，本集團於購買相關物業時並無堅持進行任何更正；

- (b) 我們部分物業(第8、21及22A號物業)由建築事務監督發出的佔用許可證中所述之批准用途，與經建築事務監督批准的建築圖則所述者存在若干不一致的情況。本集團已獲得認可人士確認，(i)相關物業於最後實際可行日期之用途符合經建築事務監督批准的相關建築圖則之批准用途，且並無違反建築物條例及／或香港法例第95章《消防條例》之任何條文及／或任何附屬法例；或(ii)土地圖則符合香港政府地政總署頒佈的相關實務說明；及
- (c) 我們有幾項物業有其他雜項業權問題，例如(i)過往一幢樓宇(單位由我們及其他業主擁有)之層數分割與發出相關的佔用許可證所指定者不同及其他證明文件問題(第1、2及3號物業)；(ii)存在未有於佔用許可證提述的構築物(第21號物業)；及(iii)格局與相關佔用許可證指定者明顯不一致，而佔用許可證與政府租契之描述不同(第25號物業)。我們已取得認可人士確認，其分別證明(i)第1、2及3號物業有關分割工程無需取得建築事務監督之事先批准，而有關工程並無抵觸建築物條例及／或消防條例(香港法例第95章)及／或任何附屬法例之任何條文；(ii)第21號物業有關構築物其後由建築事務監督於其發出之相關建築圖則批准，並無阻塞任何火警逃生路線，或對相關物業佔有人構成任何結構或安全威脅；或(iii)第25號物業現有格局與建築事務監督於發出佔用許可證後批准之建築圖則一致，而就香港政府地政總署發出之慣例附註而言，政府租契與佔用許可證一致。

本公司香港法律顧問確認，上文(a)所載的業權問題並不涉及建築物條例所述的事項。僅根據認可人士所發出的相關證明(「**相關證明**」)內的資料、視察及結論，本公司香港法律顧問進一步確認，儘管存在上文(b)及(c)所載的業權問題，相關物業仍遵守建築物條例。

鑒於其他業權問題並不涉及建築物條例，或與根據認可人士所發出的相關證明內的資料、視察及結論相關的問題並不構成違反建築物條例，本公司認為其本身毋須採取其他步驟，因並無要求糾正該等問題的法律規定。

建築物條例並未對「細分單位」作出定義。於最後實際可行日期，根據屋宇署就細分物業所發佈的常見問題，細分單位一般是指在建築物原先經批准的圖則上顯示的單位，被分間成兩個或以上的獨立房間。根據香港立法會於二零一零年十二月一日舉行會議之過程正式記錄，當時之發展局局長將「細分單位」指為將一個樓宇單位分拆成兩

個或以上之獨立單位以供出售或出租用途。就本集團所持有包含上述「細分單位」之物業以及建築事務監督就已批准建築圖則中顯示之細分單位而言，董事已向認可人士查詢，而該認可人士已確認以上物業遵守建築物條例。本文中，鑒於採用上述有關細分單位之詮釋（而認可人士已確認），董事連同該認可人士指出，第3、8、13、20B、24、26、27、28及29號物業包含建築事務監督所批准建築圖則並無顯示之單位。根據相關證明，認可人士已確認，(i)拆分包含細分單位之物業涉及建築物條例相關條文下可豁免之非結構性工程；(ii)分拆工程並未違反建築物條例及／或消防條例（香港法例第95章）之任何條文；及(iii)包含細分單位之物業全面遵守建築物條例、建築物（小型工程）規例、建築物（規劃）規例及2011年建築物消防安全守則所指相關適用規定。基於相關證明所載結果，本公司之香港法律顧問已確認包含細分單位之物業符合相關證明所指之相關香港法例及規例。除上文披露者外，於最後實際可行日期，我們的物業組合並無其他細分單位。此外，本公司的香港法律顧問表示，假設僅被依賴的相關證明內的資料、視察及結論均屬真實、準確及完備，且在所有重要方面均無誤導成份，並且在香港法律顧問於審閱過程中所採用的一般假設及限制規限下，上述細分物業並無影響有關租賃協議之效力。此等假設及限制一般與提交予香港法律顧問審閱之文件之真實性、文件簽署是否真跡、政府紀錄之有效性相關，且均屬發出法律意見時所慣見。一般假設及限制作為香港法律顧問法律意見的其中一部分，如本上市文件附錄七「備查文件」一節所載可供查閱。

有關該等業權瑕疵及問題所產生風險之進一步詳情，請參閱本上市文件「風險因素」一節所載之第(5)項風險因素。

客戶

本集團之客戶為本集團所持投資物業之租戶。於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團五大租戶（按各個財政年度／期間所收取之租金收入計）分別佔相關年度／期間本集團總收入約51.6%、41.1%、36.3%及39.6%，而最大租戶（按租金收入計）則佔相關年度／期間本集團總收入約13.4%、10.2%、9.1%及10.7%。

永利控股之全資附屬公司星晨實業有限公司於往績記錄期內一直是本集團五大租戶（按租金收入計）之一。控股股東Bright Asia及周德雄先生均透過彼等各自於永利控股之權益擁有於星晨實業有限公司之權益，上市後，永利控股將持有本公司全部已發

行股本約17.0%。周德雄先生乃周彩花女士(執行董事)之配偶。此外，執行董事黃少華女士透過其於Bright Asia之20%股權於星晨實業有限公司擁有權益。

於上市後，永利控股及MSC將各擁有本公司於上市後之全部已發行股本約17.0%權益，同時將擁有星晨實業有限公司之權益，因星晨實業有限公司為永利控股及MSC各自之附屬公司。

除上文披露者外，於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，概無董事或彼等之聯繫人士或(就董事所知)於緊接上市後將持有5%或以上已發行股份之股東於本集團五大租戶(按租金收入計)中擁有任何權益。

樓宇檢查及維護

我們不時安排對其物業進行檢查，每項物業最少每年一次，其高級管理層與租戶一直保持聯繫，以滿足彼等有關維修物業及其他事務之要求。在此過程中，我們將能識別是否需要開展維修及維護工程之情況。如在檢查過程中，管理層發現該等物業存在任何非法使用之情況，將採取適當的補救措施。展望未來，作為經加強之盡職審查程序，本集團將委任一名建築物條例允許下之認可人士，最少每年檢查我們的投資物業一次，以確保持續遵守樓宇相關法規條文。此外，於我們的物業(尤其是住宅物業)之租賃協議到期後，管理層將評估物業狀況，就於其認為必需或適宜的情況開展裝修工程。本集團以往曾委聘，並將不時委聘承建商為我們的物業開展該等維護及維修工程。於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，該等維護成本佔本集團直接經營開支分別約40.6%、79.6%、64.4%及55.9%，並載列如下：

年度	擁有之單位	維護成本(概約千港元)			總計
		擁有之全幢樓宇	與其他共同業主共用之公用地方	與其他共同業主共用之公用地方	
二零零九年	284	不適用	13	297	
二零一零年	70	1,178	28	1,276	
二零一一年	760	1,119	70	1,949	
二零一二年(一至八月)	173	337	不適用	510	

附註：為清晰起見，往績記錄期內本集團物業所在相關全幢樓宇之共同維護成本乃與本集團完整擁有之樓宇之維護成本分開列出。

執行董事周彩花女士及黃少華女士於香港物業市場具備豐富經驗，而執行董事雷兆峰先生擁有物業保養經驗，負責本公司之樓宇保養管理部。有關彼等經驗，請見本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

保險

本集團已購買多項保險，包括為本公司僱員購買僱員賠償保險，以及為我們的投資物業購買董事認為符合香港行業慣例之保險。所投保的主要險種為財產全險及公眾責任險，可就本集團遭受之損失，或我們的物業因火災或其他意外事故所受損害之恢復提供理賠，並就於我們的物業發生或因為其中之瑕疵所導致的第三方人身傷亡向本集團作出彌償保證，惟須受保單所載之保證（例如我們遵守法定義務及要求）及免賠情況所限。我們的現有財產險的部分最主要免賠情況包括因戰爭、暴亂、核武器、重大恐怖主義行動、耗損及退化、颱風、暴風、地震、洪水、水災、塌方及沉降而造成的損失或損害以及後續損失等。

知識產權

除互聯網域名wingleeproperties.com之外，於最後實際可行日期，本集團並無擁有及並無申請註冊任何知識產權，包括專利、商標名稱及品牌名稱。

域名之註冊詳情如下所示：

域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
wingleeproperties.com	碧豪	二零一一年 十月三十一日	二零一三年 十月三十一日

法律合規

本集團物業投資組合概覽

於往績記錄期內，本集團位於香港之多個物業出現違反建築物相關法定條文的情況，其中一部分乃關於建築事務監督發出的建築令及警告通知。該等建築令及警告通知乃關於諸如我們部分物業或物業所在樓宇之公用地方及部分須進行之工程。近期本集團已委任認可人士檢查我們的所有物業是否符合該等建築物相關法定條文。截至最後實際可行日期止（包括該日），認可人士已進行各項檢查，而認可人士已於其後對於我們的物業的法律合規情況提供意見。根據認可人士之意見及於香港土地註冊處之查冊，於最後實際可行日期，並無針對本集團任何成員公司而構成本集團物業的業權瑕疵或有待土地註冊處解除之建築令及警告通知，且董事認為，於最後實際可行日期，除下述已就我們物業登記之事項外，本集團已遵守所有上述建築令及警告通知所涉及的建築物相關法定條文：

- (i) 五份向業主立案法團發出之建築令(我們僅持有整棟樓宇不可分割分額中之少數權益);及
- (ii) 我們其中三個物業之前業主獲發之警告通知。

除本集團位於香港灣仔駱克道296-298號一樓及地下之物業(即第6、7、8及23號物業)及位於香港莊士敦道25-33號、譚臣道1-3號、分域道2號地下及閣樓之物業(即第14及15號物業)外,上述所有建築令及警告通知均於本集團購買相關物業前便已存在。

建築令及警告通知之背景資料及其法律涵義

下文載列為我們就部分物業已登記之建築令及警告通知之若干背景資料,以及不遵守之後果。

建築令

建築令乃由建築事務監督根據建築物條例就須採取執法的未授權建築工程發出,即上述「法律合規」分節所述之建築令有關之進行糾正工程、調查、維修或拆除建築物存在瑕疵部份及有問題的排水管道,或將我們的相關物業所在樓宇之部份還原之命令。於建築令簽發及送達後,屋宇署可在香港土地註冊處針對該物業將該建築令登記。如建築令之標的事項尚未解決,建築令即成為物業業權負擔,雖然在香港法律意義上並不妨礙物業轉讓,但可能使有意買家拒絕完成買賣有關物業。

獲發出建築令之任何人士(就上文「法律合規—本集團物業投資組合概覽」一段(i)分段所述之五份建築令而言,為相關樓宇之業主立案法團)如無合理理由而未能遵守獲送達之建築令,即構成犯罪,如在未遵守建築令起十二個月內或在建築事務監督發覺或獲悉該違法事項後十二個月內遭檢控,一經定罪,須處以罰款及/或判處監禁。此外,倘無遵守清拆未授權建築工程的法令,建築事務監督可委任政府承建商進行工程,並向工程完工當日為該法令所涉及有關物業業主之人士追討所招致的全部費用連同監督費用。

警告通知

警告通知亦由建築事務監督根據建築物條例簽發，當中記錄物業中存在未授權之建築工程。警告通知引起警告通知收信人注意未授權建築工程的存在，要求有關人士自行採取行動拆除有關未授權建築工程，防止由該等未授權建築工程所引發的問題繼續惡化。就上文「法律合規－本集團物業投資組合概覽」一段第(ii)分段所述之警告通知而言，建築事務監督可隨後就相關物業在香港土地註冊處將其登記（如並無於指定日期前符合警告通知）。如警告通知之標的事項尚未解決，警告通知即構成物業業權之負擔。雖然該業權負擔在法律上並不妨礙物業轉讓，但可能使有意買家拒絕完成買賣有關物業。警告通知亦可能列明所觸犯的建築物條例之條款。上文「法律合規－本集團物業投資組合概覽」一段第(ii)段所述之所有警告通知均涉及違反建築物條例第14(1)條，該條乃有關任何人事不得動工或進行未授權建築工程。根據建築物條例，違反第14(1)條即屬犯罪，任何人士如故意違反建築物條例第14(1)條，一經定罪，須處以罰款及／或判處監禁。就上述三份警告通知而言，其乃全部簽發予目標物業之前業主，而非簽發予本集團任何成員公司，因為本公司或其附屬公司並非展開或進行有關未授權建築工程之人士。本集團在就該三項物業業權的警告通知獲登記後方購買該等物業。

儘管有上文所述，作為對該等警告通知之進一步執行措施，建築事務監督可能就警告通知及命令中所列事項向本集團相關成員公司發出建築令，命令本集團進行糾正工程。如上文「建築令」分段所述，不遵守建築令會進行法律制裁，包括罰款及／或監禁。未遵守建築令之可能法律制裁因發出建築令所依據條例而異。就適用於我們物業未遵守建築令之法律制裁而言，請見本上市文件「法律合規－建築令及警告通知之背景資料及其法律涵義」一段中稱為「針對其業權有已登記建築令及／或警告通知之物業」列表之附註2及3。未遵守警告通知對其所述之建築令有關章節之違反並無法律制裁力。例如，警告通知可指明特定違反建築物條例第14條，即未就建築工程事先取得建築事務監督同意。因此，如無特定警告通知及其內容，則不可能明確列明警告通知之整體後果。倘建築事務監督就該等警告通知所列事項向本集團相關成員公司發出建築令，本公司確認將會在實際可行情況下盡快遵守有關建築令。

物業業權之影響

如建築令及警告通知之標的事項尚未解決，則建築令及警告通知構成物業之業權瑕疵。就具有業權瑕疵的各項物業而言，本集團將不能轉讓妥善業權。根據合約協議為準，物業會連同其已存在的業權負擔一併轉讓。倘若並無人訂約同意在該業權瑕疵的限制下購買，將不會進行出售。如有人準備接受該物業之業權瑕疵，將會進行出售。香港法例容許附帶有業權瑕疵的物業進行買賣，而這完全視乎買賣雙方之間之協定。

倘物業因第三方(就我們的情況而言，即相關物業之前業主)違約而接獲建築令，建築令乃向第三方發出。倘並無向本集團發出建築令或警告通知，本公司、其董事及高級管理層將不會承擔直接法律責任。並無法定責任要求本集團促使遵守向第三方發出之建築令及／或警告通知。雖然本集團無需就向第三方發出之建築令直接負責，但我們披露以下有關我們部分物業之建築令／警告通知之詳情及有關物業如何未遵守建築物條例。倘發出任何該等建築令／警告通知構成本集團所擁有物業存在業權瑕疵，本集團未能轉讓妥善業權。

有關該等建築令及警告通知之風險，請參閱本上市文件「風險因素」一節所載之第(4)項風險因素。

業 務

茲概述我們的物業附帶建築令及／或警告通知之進一步詳情及法律涵義如下：

針對其業權有已登記建築令及／或警告通知之物業

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期之狀態
香港大坑道148-150號 渣甸山花園大廈 (第25號物業所在地)	於本集團購買該物業時，已被發出有關渣甸山花園大廈(第25號物業構成其一部分)之若干公用部分兩份建築令。其中一份建築令於二零一零年五月發出，其有關(其中包括)移除物業所在之該幢樓宇的公用地方多道大門(地下至9樓每層各一道)，以於危急情況下方便逃生。另一份建築令於二零一零年五月發出，其有關移除渣甸山花園另一幢樓宇內之構築物，而本集團並無擁有當中任何單位。兩項建築令之收信方為渣甸山花園大廈之業主立案法團而非個別單位擁有人。因此，第25號物業亦受該等建築令所限。該等建築令已就我們的物業於香港土地註冊處登記，且於最後實際可行日期並無解除。	該等建築令構成物業所有權之瑕疵，而該等瑕疵可令未來買方不完成購買物業，除非有關瑕疵已予糾正，或買方同意在此特定所有權瑕疵下購買物業。從法律角度而言，業權瑕疵並不表示物業不可予以轉讓。 <i>(見附註1)</i> 該幢樓宇之業主立案法團須對任何未遵守該等建築令之事項負責。 <i>(見附註2)</i>	其中一項建築令所提及毗鄰我們的物業之露台大門已予移除。我們已取得認可人士所發出之證明書，證明如由該幢樓宇之業主立案法團移除同樓層之其他露台大門，將不會對第25號物業之佔用者構成火災或安全風險。其他建築令乃就該幢樓宇內另一座若干公用地方而發出。 作為該物業之業主及該幢樓宇之共同擁有者，我們已以書面方式向該幢樓宇之業主立案法團要求得悉移除露台大門之行動計劃詳情、就兩項建築令所提呈之決議案，以及已採取之行動詳情。我們亦已致函業主立案法團，建議該樓宇之全體擁有人召開會議，以討論相關建築令內之主體事項之糾正工作，並將繼續跟進該事項。 我們亦已取得認可人士所發出之證明，證明為符合建築令之要求，樓宇每單位所需成本預計約35,000港元。

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期之狀態
<p>香港灣仔 駱克道296-298號 華豐樓(第6號物業、第7號物業、第8號物業、第23號物業及第24號物業所在地)</p>	<p>兩份建築令發給我們的物業所在地的外牆及公用地方，有關糾正該幢樓宇(如混凝土、鋼枝、裝飾、窗框及玻璃)，以及公用去水渠(即雨水、廢料、泥土及排放系統)建築事務監督認為存在瑕疵之部分，已就該幢樓宇內各項有關物業於香港土地註冊處登記。建築令(作為替代命令)於二零一零年向該幢樓宇之業主立案法團發出，且於最後實際可行日期仍然生效。本集團於二零零七年購買第6號物業、第7號物業、第8號物業及第23號物業，及於二零一一年購買第24號物業。</p> <p>根據該建築令，業主立案法團須進行下列糾正工程：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 從經加固混凝土構造物或樓宇移除鬆散、裂開或在其他方面有缺陷之混凝土、清理現時外露之鋼枝或鬆散之鏽跡及雜質、在有需要及修理時加裝及加固鋼枝； (ii) 移除全部鬆軟或有缺陷之外部及內部牆壁裝飾； (iii) 修理、加固或更換全部鬆軟或有缺陷之窗框及玻璃；及 (iv) 檢查、修理或應需要更換有缺陷之雨水、廢水、污水及通風喉管系統。 	<p>該等建築令構成物業所有權之瑕疵，而該等瑕疵可令未來買方不完成購買物業，除非有關瑕疵已予糾正，或買方同意在此特定所有權瑕疵下購買物業。從法律角度而言，業權瑕疵並不表示物業不可予以轉讓。</p> <p>(見附註1)</p> <p>該幢樓宇之業主立案法團須對任何未遵守該等建築令之事項負責。</p> <p>(見附註3)</p>	<p>該幢樓宇之業主立案法團正與相關政府當局之代表就有關建築令所列明之事項進行聯繫。我們已取得認可人士所發出之證明書，證明建築令所指該幢樓宇之公用部份及公用地方，不會對該幢物業內我們的物業的佔用者構成結構或安全風險。</p> <p>我們亦已得悉，該幢樓宇之業主立案法團已申請參加獲政府津貼之樓宇維修計劃，名為「樓宇更新大行動」，在此項目下，該幢樓宇公用地方之部份糾正成本將由香港政府津貼，根據該樓宇之業主立案法團告知，已收到有意顧問有關所需糾正工程之多份標書，彼等將於稍後召開會議，以進一步考慮所收到之標書，以委任顧問。此後，業主立案法團將與負責樓宇更新大行動之政府官員合作，以委任一名承建商進行所需之糾正工程。根據我們以往維修樓宇之經驗，視乎與相關承建商及負責政府官員之接洽，我們預計有關建築建築令之糾正工程將於二零一三年年底之前完工。我們將就兩項建築令所提及之糾正事項與業主立案法團合作。</p> <p>我們亦已取得認可人士所發出之證明，證明為符合建築令之要求，估計所需成本約200,000港元。</p>

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期之狀態
<p>香港莊士敦道25-33號、譚臣道1-3號、分域街2號長康大廈(第14及15號物業所在地)</p>	<p>已就該幢樓宇內各項有關物業於香港土地註冊處登記。建築令於二零一一年向該幢樓宇之業主立案法團發出。本集團於二零零八年購入第14號及15號物業。</p> <p>根據該建築令，該幢樓宇之業主立案法團須僅就一層外牆准許之混凝土簷蓬進行下列糾正工程：</p> <p>(i) 移除鬆散／裂開／有缺陷之混凝土、清理外露之生鏽鋼枝、需要時更換／加裝鋼枝，以及加新混凝土修復；及</p> <p>(ii) 已就該幢樓宇第一層外牆之經審批混凝土簷蓬移除全部鬆散／有缺陷之底灰。</p>	<p>建築令再不構成業權瑕疵，因為屋宇署已發出函件證明合規。在此情況下，該物業業權不再有任何法律涵義。</p>	<p>該建築令之標的事項已予糾正，屋宇署已發出函件證明符合該建築令，惟有待香港土地註冊處解除註冊。</p>
<p>第21號物業</p>	<p>於本集團購買該物業前，就該物業後院存在一項混凝土構築物之問題向前業主發出(並非向本集團成員發出)之警告通知已於香港土地註冊處登記。</p>	<p>該警告通知構成物業所有權之瑕疵，而該等瑕疵可令未來買方不完成購買物業，除非有關瑕疵已予糾正，或買方同意在此特定所有權瑕疵下購買物業。從法律角度而言，業權瑕疵並不表示物業不可予以轉讓。</p> <p>(見附註1)</p> <p>如警告通知所陳述有關事項仍未予糾正，則建築事務監督可就此向物業之現時擁有人發出建築令。有關未遵守該建築令(如發出)之適用法律制裁，請參閱附註2。</p>	<p>有關主體構築物就警告通知之糾正工程已於二零一二年十月完成，而認可人士認為，本集團所採取之補救措施與警告通知內所列明者一致。我們已向建築事務監督申請發出證明書，而於最後實際可行日期，上述證明書仍有待建築事務監督發出。</p>

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期之狀態
第11號物業	<p>於本集團購買該物業前，就該物業後院一項混凝土構築物之問題向前業主發出(並非向本集團任何成員發出)之警告通知已於香港土地註冊處登記。</p>	<p>該警告通知構成物業所有權之瑕疵，而該等瑕疵可令未來買方不完成購買物業，除非有關瑕疵已予糾正，或買方同意在此特定所有權瑕疵下購買物業。從法律角度而言，業權瑕疵並不表示物業不可予以轉讓。</p>	<p>於最後實際可行日期，該物業已予出租。根據租賃協議條款，業主可於作出合理事先安排後，在任何合理時間進入及視察該物業狀況，以(其中包括)進行所需之任何工程或修繕。然而，任何旨在移除構築物之糾正工程或會妨礙租戶使用該物業，且根據現有租賃協議，租戶可就任何因我們所進行之拆除及修復工程所導致在使用物業方面的任何損失向我們提出訴訟並尋求賠償。</p>
		<p>(見附註1)</p>	
		<p>如警告通知所陳述有關事項仍未予糾正，則建築事務監督可就此向物業之現時擁有人發出建築令。有關未遵守該建築令(如發出)之適用法律制裁，請參閱附註2。</p>	<p>鑑於(當中包括)(i)警告通知之主體構築物規模很小；及(ii)整體上社會對未授權建築工程之關注度不及近期高，故在二零一二年四月現有租賃協議開始前，我們尚未展開相關之拆卸及改建工程。</p>
			<p>我們已取得認可人士所發出之證明書，證明警告通知之主體並無阻礙任何走火通道，且不對該物業之佔用者構成結構或安全風險，而相關之拆卸及改建工程估計約為35,000港元。於二零一二年十月，我們已將我們擬進行糾正工程的意圖通知第11號物業之現有租戶，即於二零一三年三月底之前於現有租賃協議於二零一八年屆滿前進行警告通知所列明之糾正工程。</p>

業 務

有關物業／樓宇	法律合規事宜	法律涵義	於最後實際可行日期之狀態
第22A號物業	於本集團購買該物業前，就該物業後院存在一項混凝土構築物之問題向前業主發出(並非向本集團成員發出)之警告通知已於香港土地註冊處登記。	該警告通知構成物業所有權之瑕疵，而該等瑕疵可令未來買方不完成購買物業，除非有關瑕疵已予糾正，或買方同意在此特定所有權瑕疵下購買物業。從法律角度而言，業權瑕疵並不表示物業不可予以轉讓。 (見附註1) 如警告通知所陳述有關事項未予糾正，則建築事務監督可就此向物業之現時擁有人發出建築令。有關未遵守該建築令(如發出)之法律制裁，請參閱附註2。	有關該警告通知主體事項之糾正工程已於二零一三年一月完工，且認可人士認為，本集團所採取之補救措施與該警告通知所指明之事項一致。我們已向建築事務監督申請頒發合規證明，而於最後實際可行日期，上述證明仍有待建築事務監督頒佈。

附註：

1. 根據我們的經驗，買方於物業轉手時是否接受業權乃視乎市況而定。
2. 根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令者，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。
3. 根據建築物條例第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第26(1)或第28(3)條發出之建築令者，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。

就上表概述之事項而言，我們將於未來中期／年度報告就糾正進度知會股東，並就糾正之任何延誤提供詳細解釋。

就於本集團相關成員進行相關購買前已就相關物業在香港土地註冊處登記之建築令及／或警告通知，我們在有關購買時之前已知悉存在該等建築令及／或警告通知。本集團相信，有關購買乃購買當時可得之合適投資機會，而相關物業之糾正工程成本(如需)與物業價值關係不大。此外，香港法例允許附帶業權瑕疵的物業進行買賣。根據董事之經驗，物業購買價為各方經考慮(其中包括)位置、租金收益、承租人質素、升值及租金收益增長潛力、近期可供比較之交易、現時之市況、經濟前景、可能產生之主要保養開支、資金來源以及對本集團之財務影響。倘建築令或警告通知就一項物業發出，則該項物業之市價視乎有關事項之性質及重要性以及有意買家按個別情況之評

估或會或不會受到影響。就本集團而言，該等特定購買並無不同，而於購買過程中，物業之價格乃由本集團有關成員公司（作為買方）與相關賣方經公平磋商後釐定。我們並無只因有關建築令或警告通知而特別要求折讓。經考慮當時之市況，本集團按照其所認為於當時可獲得相關購買之最佳售價進行。

然而，社會對樓宇相關法定條文之合法事宜之關注度日漸提升，於購入新投資物業而我們得悉該物業之建築令或警告通知已向香港土地註冊處發出或登記時，我們將要求賣方於完成前糾正相關建築令及／或警告通知所指之主體事項。我們將委任一名建築物條例允許下之認可人士視察糾正工程，且只會於其認為於取得由建築事務監督發出之函件（證明已遵守建築令／警告通知之主體事項）方面將不會存在法律障礙時完成。此外，本集團將委任一名建築物條例允許下之認可人士，最少每年檢查我們的投資物業一次，以確保持續遵守樓宇相關法規條文。

本公司由估值師永利行編製之估值報告知悉，(i)於評估物業時，估值師已假設物業不附帶可能影響其價值的業權負擔、限制及繁重支出，及(ii)為遵守有關建築令及／或警告通知進行糾正工程之一次性非重大之成本已於本上市文件內附錄四所載永利行編製之估值報告「物業估值」一段中相關物業之估值證書附註內另行披露。認可人士已證明有關建築令及警告通知所指之構築物不對有關物業或物業所在樓宇之佔用者構成結構或安全方面之風險（惟就第25號物業所在樓宇註冊之建築令而言，其糾正視乎該樓宇業主立案法團所採取之行動而定，非本集團所能控制）。本公司已向永利行進一步查詢有關建築令及／或警告通知會否影響該等物業之估值，並且獲永利行告知，就物業業權登記建築令或警告通知在香港物業市場很常見。於處理就相關物業發出之建築令及／或警告通知時，永利行經考慮認可人士之意見後，已評估其對樓宇安全及相關估計糾正成本之影響。由於該等建築令及警告通知所涉及之主體事項對本集團而言為一次性問題，且可以有限成本予以糾正，故永利行確認不可能作為要求購買價折讓之理由。有鑑於此，永利行已確認，已於估值過程中從市場角度作出評估，以檢驗該等建築令及／或警告通知之影響，並認為該等建築令及／或警告通知之存在不會影響現有估值。

訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，並無未決或威脅或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

與主要股東之關係

股權架構

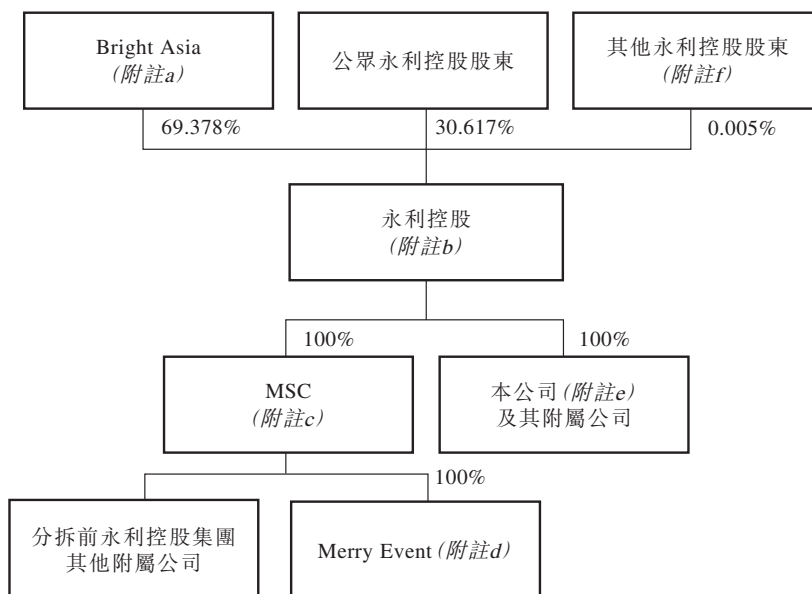
於最後實際可行日期，Bright Asia直接擁有永利控股約69.4%已發行股本，而永利控股則擁有本公司全部已發行股本。因此，本公司為永利控股及Bright Asia之附屬公司。緊隨分拆後，除Bright Asia通過永利控股擁有之權益外，本公司將間接（通過MSC及Merry Event）由永利控股擁有約17.0%的公司已發行股本，並直接由Bright Asia擁有約57.6%的公司已發行股本。

Bright Asia為投資控股公司，上市後，其主要資產將為持有本公司及永利控股。於最後實際可行日期，該公司由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士（「黃女士」）分別持有60%、20%及20%。周德雄先生及周煥燕女士為兄妹，彼等均為黃女士之朋友及商業夥伴。故此，於上市後，Bright Asia及周德雄先生將成為控股股東，而永利控股、MSC及Merry Event將成為主要股東（定義見上市規則）。於最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃女士均為永利控股之執行董事。黃女士（亦為本公司執行董事）將於緊接上市前調任為永利控股之非執行董事。

於最後實際可行日期及緊隨上市後，本公司、永利控股及Bright Asia之間的股權關係概述如下：

與主要股東及董事之關係

於最後實際可行日期

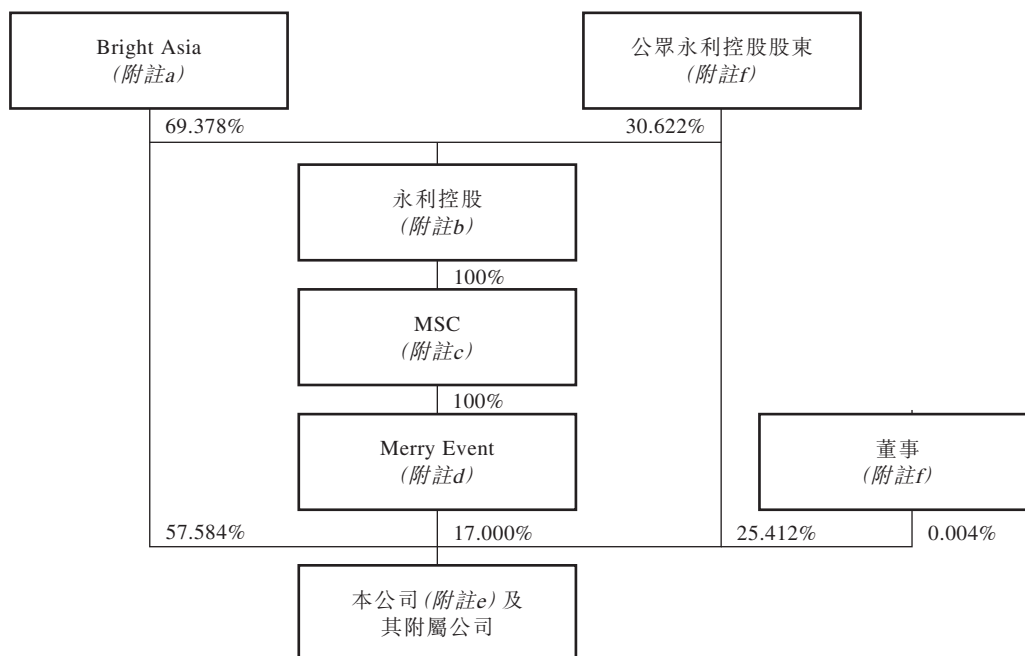


附註：

- (a) Bright Asia由周德雄先生、周煥燕女士及黃女士分別持有60%、20%及20%。於最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃女士均為永利控股之執行董事。黃女士(亦為執行董事)將於上市前由永利控股之執行董事調任為非執行董事。
- (b) 永利控股為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。
- (c) MSC為一間於英屬處女群島註冊成立之私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (d) Merry Event為一間於英屬處女群島註冊成立之私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (e) 本公司為一間於百慕達註冊成立之私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (f) 於最後實際可行日期，王敏莉女士及雷兆峰先生各持有8,000股永利控股股份，合共佔已發行永利控股股份約0.005%。由於彼等均為董事及Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸之董事，該些公司緊接於永利控股分派前均為永利控股之附屬公司，就上市規則而言，彼等於上市前均非永利控股之「公眾股東」。

與主要股東及董事之關係

緊隨分拆後



附註：

- (a) Bright Asia由周德雄先生、周煥燕女士及黃女士分別持有60%、20%及20%。於最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃女士均為永利控股之執行董事。黃女士（亦為執行董事）將於上市前由永利控股執行董事調任為非執行董事。
- (b) 永利控股為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。
- (c) MSC為一間於英屬處女群島註冊成立之私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (d) Merry Event為一間於英屬處女群島註冊成立之私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (e) 本公司為一間於百慕達註冊成立之私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (f) 執行董事王敏莉女士及雷兆峰先生因各自持有8,000股永利控股股份，故根據永利控股分派將各有權收取8,000股股份，合共佔已發行股份約0.004%。由於本公司、Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸於完成永利控股分派後不再為永利控股之附屬公司，而王敏莉女士及雷兆峰先生並非餘下永利控股集團之董事局成員，根據上市規則，王敏莉女士及雷兆峰先生將為永利控股之「公眾股東」。因此，他們於永利控股各自的股權將不會分開呈列。

保留業務

餘下永利控股集團將於上市後主要在中國及香港從事電子零件製造及買賣業務，尤其是電子插座及連接器配件。餘下永利控股集團將於上市後保留下列物業：

- (i) 一個位於中國廣東省雲浮市羅定市素龍鎮Xinling路之工業園區，由兩幢單層工場樓、一幢單層倉庫樓、一幢單層飯堂樓，以及一幢六層高宿舍組成，建於一幅佔地面積約72,132平方米(約776,428.85平方呎)之土地上。此物業之總建築面積約為11,719.51平方米(約126,148.81平方呎)，於最後實際可行日期由餘下永利控股集團佔用作工業用途；
- (ii) 一個位於中國廣東省河源市河源市高新技術開發區，興工大道以東及科技六路以南之工業園區，由七幢單層或兩層高工場樓、四幢五層高宿舍，以及一幢單層飯堂樓組成，建於一幅佔地面積約175,113.50平方米(約1,884,921.71平方呎)之土地上。此物業之總建築面積約為94,030.94平方米(約1,012,149.04平方呎)，於最後實際可行日期由餘下永利控股集團佔用作工業用途；
- (iii) 一個位於中國福建省龍岩市上杭縣臨城鎮南崗工業區，由兩幢工場樓組成，建於一幅佔地面積約25,476.90平方米(約274,233.35平方呎)之土地上。此物業之總建築面積約為6,632平方米(約71,386.85平方呎)，於最後實際可行日期由餘下永利控股集團佔用作工業用途；
- (iv) 一個位於中國廣東省東莞市莞城區東縱大道東湖花園7座32層B室之物業(「**第1號保留物業**」)，由一個住宅單位組成，總建築面積約為133.00平方米(約1,431.61平方呎)。於最後實際可行日期，該物業空置；
- (v) 一個位於中國廣東省東莞市石碣鎮慶豐西路四甲管理區第二工業區之工業園區(「**第2號保留物業**」)，由七幢工場樓、五幢員工宿舍，以及一個飯堂組成，建於一幅佔地面積約33,159.60平方米(約356,929.93平方呎)之土地上。此物業之總建築面積約為30,537.05平方米(約328,700.83平方呎)，於最後實際可行日期受多份租期不同之租賃協議所規限，最後一份將於二零二零年十二月三十一日屆滿；及

與主要股東及董事之關係

- (vi) 一個位於香港駱克道296至298號華豐樓一樓1B室(駱克道298號一樓前座，包括平台)之住宅單位(「第3號保留物業」)，由一幢六層高綜合樓一樓之住宅單位組成，實用面積約365平方呎(包括位於官地上之陽台)，以及面積約156平方呎之平台，於最後實際可行日期受一份租賃協議所規限，於二零一三年四月十七日屆滿。該物業擬用作餘下永利控股集團僱員之員工宿舍。

永利控股保留上述物業，且並無將該等物業列入本集團組合內，因為彼等已用於或將於日後用於餘下永利控股集團之一部分商業運作，作為製造電子零件之廠房及相關設施，以及用作餘下永利控股集團僱員之員工宿舍。

第1號及第2號包括餘下永利控股集團持有的一個住宅單位(現時空置，但已預留用作員工宿舍)及一個工業園區。第3號保留物業已轉讓予餘下永利控股集團，因其相信該項物業就規模及位置而言適合用作餘下永利控股集團的員工宿舍。

於往績記錄期，餘下永利控股集團已出租之保留物業之公平值及所產生租金收入載列如下：

物業	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	租金收入			截至 二零一二年 八月 三十一日 止八個月 千港元
		截至十二月三十一日止年度			
		二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
第1號保留物業	691	29	29	30	21
第2號保留物業	33,333	227	536	1,735	1,185
第3號保留物業	3,050	-	-	-	36 (附註)
總計	37,074	256	565	1,765	1,242

附註：第3號保留物業已由本集團於二零一二年六月十八日出售予餘下永利控股集團。因此，此物業之租金收入指出售物業時間至二零一二年八月三十一日所收取之租金收入。

與主要股東及董事之關係

作為彼等對於與本集團業務不競爭之承諾，控股股東及Bright Asia其他股東向本公司承諾，於有關限制期間，彼等將促使彼等各自之聯繫人士(不包括本集團)不(其中包括)進行、從事、投資或於與本集團任何成員公司不時所從事或本集團任何成員公司從事或投資或以其他方式涉及之任何業務競爭或可能競爭之任何業務擁有利益(惟下文「不競爭契據—進一步購買及租賃之限制」一段所載監管彼等之投資物業之條款除外)。倘控股股東(不包括本集團)任何聯繫人士於上市時任何時間與本集團進行任何實質競爭，控股股東將違反其根據非競爭契據所作出之合約責任，而本公司可於法庭上強制執行該承諾，及作出任何其他適當之法律行動。控股股東須自行承擔風險，且就其未能控制其聯繫人士支付賠償。倘控股股東持有永利控股之已發行股本少於50%(惟永利控股仍為控股股東之聯繫人士)，當永利控股與本集團產生違反不競爭契據之實質競爭，控股股東即違反彼等之合約責任，則本公司有權於法庭上強制執行該承諾，並尋求適當法律補救。鑑於該承諾乃控股股東提出，而非永利控股，故根據上市規則無須經永利控股股東批准該承諾。換言之，通過執行不競爭契據，餘下永利控股集團將於有關限制期間及只要其仍為控股股東之聯繫人士時，被限制進一步經營物業投資業務(除持有第1、2及3號保留物業外)。有關不競爭契據之進一步詳情，請見本節下文「不競爭契據」分節。

獨立於控股股東及餘下永利控股集團

基於下列事項，董事局信納本集團有能力於上市後獨立於控股股東(包括控股股東任何聯繫人士)及餘下永利控股集團經營其業務。

獨立於董事局及管理層

本公司之董事局及高級管理層獨立於餘下永利控股集團及控股股東運作。

我們之董事局有七名董事，由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅其中兩名執行董事，即周彩花女士(「周女士」)及黃女士，同時於永利控股及Bright Asia董事局任職。除此以外，本集團與餘下永利控股集團之間再無重疊之董事及高級管理層。緊接上市前，周女士及黃女士將會調任，僅於永利控股董事局內擔任非執行董事，周女士及黃女士均不會參與永利控股之日常營運。此外，Bright Asia為投資控股公司，其於上市後之僅有資產為於永利控股及本公司之股權。於最後實際可行日期，除上文題為「與主要股東及董事之關係股權架構」一段所披露黃女士通過彼於Bright Asia之20%所

與主要股東及董事之關係

有權持有永利控股股份之權益外，執行董事王敏莉女士及（「王女士」）雷兆峰先生（「雷先生」）各持有8,000股永利控股股份，各佔永利控股於最後實際可行日期之全部已發行股本僅約0.0025%。董事局認為，本公司、其控股股東及永利控股之董事職務有局部重疊，無損董事局之獨立性。

周女士及黃女士均得悉其作為董事之受信責任，其中包括竭力為本公司之最佳利益服務。倘在本公司與永利控股訂立任何交易中涉及潛在利益衝突，周女士及黃女士均須按照細則規定，放棄於有關董事局會議上之投票，亦不得計入會議法定人數之內。有關董事申報利益之程序及其他事宜之詳情，請參閱上市文件附錄五所錄「本公司組織章程及百慕達公司法概要」一節。此外，本公司三名獨立非執行董事均獨立於永利控股。

業務明確區分

本公司業務為物業投資。餘下永利控股集團之業務乃於中國及香港製造及買賣電子零件，尤其是電子插座及連接器。Bright Asia為一間投資控股公司，其於最後實際可行日期之唯一資產為彼於永利控股之股權。上市後，Bright Asia將亦擁有本公司之控股權益。本集團、餘下永利控股集團及Bright Asia之業務範疇並無重疊。本集團、餘下永利控股集團及Bright Asia並無共同供應商或客戶。故此，本集團、餘下永利控股集團及Bright Asia之業務已予明確區分。

營運獨立性

除本上市文件「關連交易」一節所披露者外，我們並無與控股股東或餘下永利控股集團之成員公司訂立任何將於上市日期後繼續進行之交易。本公司與永利控股乃獨立作出商業決定，而我們亦具備足夠資本、資產及僱員支持運作，毋須倚賴永利控股及控股股東。

此外，董事認為營運毋須倚賴控股股東或永利控股之原因如下：

- (i) 我們自備高級管理層，掌管本集團之營運。餘下永利控股集團之業務與本集團之業務並無重疊；及

- (ii) 本上市文件「關連交易」一節所載我們與餘下永利控股集團之成員公司所訂立之租賃協議，僅涉及向餘下永利控股集團出租位於香港之辦公室及倉庫，並按一般商業條款進行。儘管餘下永利控股集團決定於租賃協議屆滿後不續租，我們並未預期為該等物業尋找新承租人將遭遇困難。

財政獨立性

我們擁有自己一套會計系統、專屬會計及財務人員、負責支收現金之獨立庫務部，而我們亦依據自己業務需求而作出財政決策。於往績記錄期內及於分拆前，餘下永利控股集團之成員公司就金融機構向本集團成員公司提供之信貸融資提供擔保。我們獲得所有曾為本集團安排信貸融資之放款人之相關允許，上市完成後，本公司將代替永利控股成為授予本集團成員公司所有信貸融資之擔保人。因此，我們並不依賴餘下永利控股集團所提供之任何擔保。此外，餘下永利控股集團與本集團之間的所有股東貸款將根據資本化發行（詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及分拆」一節中「重組－資本化發行」一段）進行資本化。控股股東並無就本集團任何成員公司所訂立的任何貸款提供任何擔保。

就日後之財務資源要求而言，本公司或會向財務機構獲取貸款，或透過股本融資籌集資金（不包括來自餘下永利控股集團者），且將不會依賴餘下永利控股集團進行日後之融資。根據上文所述，董事認為我們在財務上獨立於控股股東及餘下永利控股集團。

行政能力之獨立性

我們的行政及非管理層職能，如資訊科技服務，乃由第三方服務供應商提供，換言之乃獨立於餘下永利控股集團。故此，董事認為本公司之行政乃獨立於控股股東及餘下永利控股集團。

與主要股東及董事之關係

董事及其聯繫人士持有之個人物業權益

於最後實際可行日期，黃女士及周女士擁有香港若干物業之權益作或擬作私人居住用途（「個人物業」）。個人物業之詳情如下：

個人物業

業主	物業地點	可銷售面積 概約平方呎	物業類型	購買日期	於二零一二年 十二月 三十一日 之市值 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 租金收入 千港元	截至 二零一二年 八月三十一日 止八個月之 租金收入 千港元
周女士及周德雄先生控制及黃女士及周煥燕女士亦擁有少數權益之公司	香港大潭水塘道7號雅柏苑C座4樓1室及32及33號停車位 (附註1)	2,070	住宅	一九九九年 四月十三日	71,000	不適用	不適用
周女士及黃女士	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座8樓3室 (附註2)	840	住宅	二零零九年 六月三十日	18,500	445.7	345.0
	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座8樓4室 (附註3)	1,196	住宅	二零零九年 六月三十日	28,000	644.5	520.0

附註1：該物業自一九九九年購入物業以來為周德雄先生（控股股東）及周女士（執行董事）之個人居所。於最後實際可行日期，其亦為黃女士之個人住所。

附註2：該物業自二零一二年九月一日起為王女士之個人居所。

附註3：現有租賃協議於二零一三年三月到期後，該物業將由黃女士佔用作私人居住用途。

與主要股東及董事之關係

於最後實際可行日期，黃女士、周女士及周德雄先生（周女士之配偶）亦於本集團現時擁有物業之區域（即香港及中國）（「本集團現有區域」）內擁有若干物業之權益作投資用途（「個人投資」）。個人投資之詳情如下：

個人投資

1. 香港

業主	物業地點	可銷售面積 概約平方呎	物業類型	購買日期	於二零一二年 八月三十一日 之市值 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 租金收入 千港元	截至 二零一二年 八月三十一日 止八個月之 租金收入 千港元
周女士及黃女士共同擁有之若干公司	香港皇后大道東99號地下及閣樓 （「第1項個人投資」）	610 （連同後院：50及閣樓：400）	商業	二零零五年一月二十八日	49,500	857.4	644.2
	香港大王東街3-5號大旺樓地下B5號舖及閣樓 （「第2項個人投資」）	1,090 （連同後院：35及閣樓：440）	商業	二零零五年四月二十五日	40,000	873.6	584.6
	九龍大角咀萬安街22號（整幢大廈） （「第3項個人投資」）	商業：870 住宅：3,130	商業／住宅	二零零六年七月十四日	商業：17,000 住宅：15,000	商業：156.0 住宅：628.8	商業：116.0 住宅：424.3
	香港蘭杜街2號麗都大廈地下第3號商舖 （「第4項個人投資」）	670	商業	二零零六年十一月三十日	28,500	770.4	584.0
	香港威靈頓街61號2樓 （「第5項個人投資」）	470	商業	二零零七年七月三十日	4,700	160.0	128.0
	香港駱克道296-298號華豐樓二樓（後座）C室連平台 （「第6項個人投資」）	350	住宅	二零零八年七月八日	2,720	124.8	83.2
	九龍砵蘭街299號地下及閣樓 （「第7項個人投資」）	620 （連同閣樓：460）	商業	二零一二年五月七日	77,600	不適用	416.0

與主要股東及董事之關係

2. 中國

物業業主	物業位置	總建築面積 概約平方米	物業類別	購買年度 (附註)	於二零一二年 十二月 三十一日 之市值 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 租金收入 千港元	截至 二零一二年 八月三十一日 止八個月之 租金收入 千港元
周德雄先生、 周煥燕女士 及黃女士擁有 權益之公司	中國廣東省東莞市石碣 鎮上一村E座3-7樓	1,553 (即約 16,716平方呎)	住宅	一九九一年	3,827	171.7	119.7
	中國廣東省東莞市石碣 鎮上一村D座3-7樓	1,890 (即約 20,344平方呎)	住宅	一九九三年	4,691	132.3	93.7

(附註：相關業權文件僅載錄購買年度)

除上文所披露者外，周女士、黃女士、周德雄先生、王敏莉女士或雷兆峰先生概無持有任何其他香港或中國物業。

個人投資並無列入本集團之物業組合內，因該等投資乃董事作為其資產管理而持有之個人投資物業。

本集團投資物業、個人投資及餘下永利控股集團已於往績記錄期租出之保留物業之比較載列如下：

	本集團	個人投資	個人投資佔 本集團物業 之百分比 約數	保留物業 (持作自用 或營運之 物業除外)	保留物業 營運之物業 除外)佔 本集團物業 之百分比 約數
物業數目					
<i>按地理區域劃分 (附註)</i>					
港島	22	5	23%	1	5%
九龍	12	2	17%	—	0%
中國	1	2	200%	2	200%
<i>按物業類別劃分</i>					
商業	21	5	24%	—	0%
住宅	8	3	38%	2	25%
工業	4	—	0%	1	25%
整幢樓宇	2 (附註1)	1	50%	—	0%

與主要股東及董事之關係

	本集團	個人投資	個人投資佔 本集團物業 之百分比 約數	保留物業 (持作自用 或營運之 物業除外)	保留物業 (持作自用或 營運之物業 除外)佔 本集團物業 之百分比 約數
總實用面積(就位於中國之物業而言，即總建築面積)(概約平方呎)					
港島					
商業	12,928	2,840	22%	—	0%
—灣仔	11,046	2,370	21%	—	0%
—中環	1,882	470	25%	—	0%
住宅	1,563	350	22%	365	23%
—灣仔	1,563	350	22%	365	23%
九龍					
商業	2,844	1,490	52%	—	0%
—旺角	2,144	620	29%	—	0%
—其他地方	700	870	124%	—	0%
住宅	10,476	3,130	30%	—	0%
工業	18,951	—	0%	—	0%
中國					
商業	3,067	—	0%	—	0%
住宅	—	37,060	不適用	1,432	不適用
工業	—	—	不適用	328,701	不適用
於二零一二年十二月三十一日之市值(千港元)					
港島					
商業	649,920	122,700	19%	—	0%
—灣仔	533,920	118,000	22%	—	0%
—中環	116,000	4,700	4%	—	0%
住宅	25,680	2,720	11%	3,050	12%
—灣仔	25,680	2,720	11%	3,050	12%
九龍					
商業	149,800	94,600	63%	—	0%
—旺角	114,300	77,600	68%	—	0%
—其他地方	35,500	17,000	48%	—	0%
住宅	55,450	15,000	27%	—	0%
工業	67,550	—	0%	—	0%
中國					
商業	7,654	—	0%	—	0%
住宅	—	8,519	不適用	691	不適用
工業	—	—	不適用	33,333	不適用

與主要股東及董事之關係

	本集團	個人投資	個人投資佔 本集團物業 之百分比 約數	保留物業 (持作自用 或營運之 物業除外)	保留物業佔 本集團物業 之百分比 約數
截至二零一一年十二月三十一日止年度之租金收入(千港元)					
港島					
商業	14,159	2,661	19%	-	0%
- 灣仔	11,477	2,501	22%	-	0%
- 中環	2,682	160	6%	-	0%
住宅	578	125	22%	-	0%
- 灣仔	578	125	22%	-	0%
九龍					
商業	2,404	156	6%	-	0%
- 旺角	1,671	-	0%	-	0%
- 其他地方	733	156	21%	-	0%
住宅	1,425	629	44%	-	0%
工業	1,560	-	0%	-	0%
中國					
商業	302	-	0%	-	0%
住宅	-	304	不適用	30	不適用
工業	-	-	不適用	1,735	不適用

截至二零一二年八月三十一日止八個月之租金收入(千港元)					
港島					
商業	10,203	1,941	19%	-	0%
- 灣仔	8,168	1,813	22%	-	0%
- 中環	2,035	128	6%	-	0%
住宅	321	83	26%	36	11%
- 灣仔	321	83	26%	36	11%
九龍					
商業	2,028	532	26%	-	0%
- 旺角	1,559	416	27%	-	0%
- 其他地方	469	116	25%	-	0%
住宅	1,264	424	34%	-	0%
工業	1,504	-	0%	-	0%
中國					
商業	238	-	0%	-	0%
住宅	-	213	不適用	21	不適用
工業	-	-	不適用	1,185	不適用

附註：

- 該數據已扣除整幢樓宇，包括第21號物業（一項位於九龍的商業物業）、第26號物業、第27號物業及第28號物業（三項位於九龍的住宅物業）。
- 第1項個人投資與第11號、第12號及第13號物業位於同一街區。
- 第4項個人投資與第4號物業位於同一街區。
- 第5項個人投資與第5號及第9號物業位於同一幢樓內。
- 第6項個人投資及第3號保留物業與第6號、第7號、第8號、第23號及第24號物業位於同一幢樓內。
- 第7項個人投資與第22號物業位於同一街區。

與主要股東及董事之關係

董事局認為，總體而言，上表所載列與本集團物業投資組合相比個人投資及保留投資所佔之相關百分比數目顯示，本集團物業組合、個人投資及保留物業之重疊情況大致上不算激烈。

經考慮(i)香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；(ii)第3號保留物業(唯一位於香港之保留物業)擬於日後用作餘下永利控股集團僱員之員工宿舍；及(iii)第3號保留物業之實用面積、市值及過往租金收入與本集團之香港物業組合相比並不重大，董事局認為因在香港持有及／或租賃第3號保留物業所導致與本集團業務之競爭並不激烈。

經考慮(i)香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；(ii)位於香港之個人投資於二零一二年十二月三十一日之實用面積及市值，分別佔本集團香港物業組合約16.7%及24.8%；及(iii)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，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，位於香港之個人投資所產生之租金收入分別佔本集團來自其投資物業之租金收入約23.8%、21.1%、17.7%及19.5%，董事局認為因在香港持有及／或租賃個人投資導致與本集團業務之競爭並不激烈。

鑑於(i)中國物業並非本集團之投資重點；(ii)本集團所持有並位於中國之唯一物業屬商業物業，而位於中國之1號及2號保留物業及個人投資則屬住宅或工業物業；及(iii)位於中國之1號及2號保留物業全部已用於或將於日後用作餘下永利控股集團商業運作之不可或缺部分，作為製造電子零件之廠房及相關設施，以及用作餘下永利控股集團僱員之員工宿舍，故董事局認為因在中國持有及／或租賃保留物業及個人投資所導致與本集團業務之競爭並不激烈。

黃女士、周女士、周德雄先生、王敏莉女士及雷兆峰先生均已確認，除彼等或其聯繫人士將用作個人住宅用途之物業外，彼等無意於日後增加私人投資數目。

另外，控股股東Bright Asia與其股東周德雄先生、黃女士及周煥燕女士訂立不競爭契據，據此，彼等同意不會及促使彼等各自之聯繫人士(包括配偶)不(其中包括)進行、從事、投資或於與本集團任何成員公司不時所從事或本集團任何成員公司從事或投資或以其他方式涉及之任何業務競爭或可能競爭之任何業務擁有利益。有關不競爭契據之進一步詳情，請參閱下文題為「不競爭契據」之分節。此外，全體執行董事之相關服務合約均載有不競爭條文，並須遵守投資政策，當中載有具體內部監控措施及批准，以減低潛在競爭機會。請參閱下文題為「董事及其聯繫人士持有之個人物業權益－內部監控確保政策之廉正性」一段。

內部監控確保政策之廉正性

根據董事的服務合約條款，執行董事已承諾（其中包括）將會及將促使彼等各自之聯繫人士：

- (i) 不購買本集團現有區域的任何其他物業，惟此項承諾不適用於為個人住宅用途而購買的任何物業，且於任何該等情況下，其須向本公司授出優先購買權以購買彼擬購買用作個人住宅之物業；
- (ii) 倘任何彼等有意出售其於服務合約日期於本集團現有區域所持有的任何物業（包括已不再為個人住宅用途而持有之物業），或其根據服務合約條款獲准購買於本集團現有區域所持有的任何物業，須向本公司授出優先購買權以購買物業，而僅當本公司以書面確認拒絕接納該要約時，執行董事方可向第三方要約出售該物業，惟條款不得比提供予本公司者更優惠（「**董事優先購買權**」）。執行董事及其親屬以及屬該名執行董事共同投資合夥人的任何其他人士，概不得參與決定本公司是否接納該執行董事提出的要約；
- (iii) 倘該等位於本集團現有區域內之物業不再由執行董事持作個人住宅用途，不得將之租出，而須維持空置（即無其任何部份之租賃或許可證）或按照董事優先購買權出售該等物業（如上文(ii)所述）；
- (iv) 執行董事於服務合約日期於本集團現有區域持有之物業方面，如非持作個人住宅用途，而該物業空置並可供出租（不論因租賃協議屆滿或提早終止租賃協議或任何其他理由）（「**董事空置物業**」），其須向負責租賃董事空置物業之代理提供通知書，知會本集團所持有並位處相同地區及屬同一類別（商業或住宅），且同樣空置並可供出租之任何其他物業（「**本集團空置物業**」），並須給予租賃代理書面指引，有意租戶須得悉有本集團空置物業可供出租。有關通知書之副本須於向租賃代理送出之同時給予本公司；
- (v) 除出租個人投資外，彼不會從事出租或分租位於本集團現有區域內之其他物業（代表本集團除外）；及
- (vi) 若本集團須於任何新增區域開始投資物業（「**新增區域**」），各董事亦不會於新增區域內與本集團競爭，而於本集團現有區域所用者同類之不競爭要求（指與上文(i)至(v)所述購買、出售及租賃有關者）亦將用於新增區域。根據

與主要股東及董事之關係

服務合約，「個人住宅用途」指「執行董事及／或其任何聯繫人士將物業用作個人住宅」。

此外，我們已推行內部政策，以處理董事於本集團進行物業購買期間出現之潛在利益衝突。根據有關政策，就本集團任何擬進行之物業購買，於提交執行董事局考慮前，本公司各執行董事及高級管理層成員（即行政總裁及（如有）財務總監）須申報彼於有關物業持有之任何利益，或在其他方面與該物業之相關賣主有關連。

除履行其作為本公司之董事或高級管理層之受信責任外，本公司董事或高級管理層亦根據政策規定將任何購買物業之機會告知本公司，而不論彼本人是否有意購買相關物業作私人住房用途。相關之購買物業機會將由全部執行董事審閱，由彼等決定是否著手進行有關購買，當中考慮到（其中包括）該物業之合適程度以及本集團於關鍵時刻可動用之財務資源。倘執行董事有意購買該項物業作私人住房用途，彼不得出席為潛在購買有關事宜而召開之董事局會議上之投票。下表載列之董事（具利害關係之董事除外）將於本集團考慮物業（董事欲購入以作私人住房用途之物業）購買建議之會議放棄投票或不會計入法定人數內，以免因近親關係或業務夥伴關係而被認定有利害關係：

有利害關係之董事姓名	放棄投票之董事姓名 （以免被認定有利害關係）	與具利害關係之 董事之間關係
周女士	(i)黃女士及(ii)雷先生	(i)共同投資夥伴及(ii)外甥
黃女士	(i)周女士及(ii)王女士	(i)共同投資夥伴及(ii)女兒
王女士	黃女士	母親
雷先生	周女士	舅母

倘並無利害關係之執行董事認為本公司應著手購買該項物業，則本公司應以正常程序著手購買。

如並無利害關係之執行董事認為本公司不應著手進行該項購買，而具利害關係之董事或高級管理層僅可以其私人名義處置該物業作私人住房用途。

萬一全體執行董事將會於會議上放棄投票，本公司相信，獨立非執行董事（超過全董事局之三分之一（具體來說是七名董事中之三名董事））將為本公司之最佳利益行事，彼等於銀行、融資及會計行業擁有相關經驗。尤其是，謝國生博士自陽光房地產基金

與主要股東及董事之關係

於二零零六年於聯交所上市以來一直擔任其獨立非執行董事。崔志仁先生曾為21控股有限公司之獨立非執行董事，該公司從事(其中包括)提供物業代理服務。藍章華先生於銀行行業擁有豐富經驗，近期亦加入一間物業開發及投資公司擔任副主席兼執行董事。本公司相信，董事及獨立非執行董事於銀行、融資及會計行業之相關經驗將進一步保障本公司及股東之整體利益。

細則規定，董事若以直接或間接於本公司所訂立合約或安排或擬訂立之合約或安排中有利益，而該董事當時已知悉有關利益存在，則須於首次考慮訂立有關合約或安排之董事局會議上，或於任何其他情況下，在彼知悉彼擁有或成為擁有有關利益之後首個董事局會議上聲明有關利益之性質。有關董事通常不會被計入出席會議(「該會議」)之法定人數內，亦不會獲准就審批該董事擁有利益之任何合約或安排之決議案(「該決議案」)投票，惟細則並無規定上述擁有利益之董事不得出席任何董事局會議。董事確認，除非董事局要求其出席，以向董事局其他成員提供有關會上討論事項之資料，否則彼將不會出席有關會議，即使出席，亦將於開始審議該等決議案前離席。細則之詳情請參閱本上市文件附錄五所載「本公司組織章及百慕達公司法概要」一節。

不競爭契據

根據不競爭契據，控股股東及Bright Asia其他股東周煥燕女士及黃女士，(統稱「契諾方」)已向本集團作出不可撤回的承諾及保證，適用於各契諾方之限制期間內，彼等各人將不會並促使彼等各自之聯繫人士(本集團除外)不會：

- (i) 自行或聯同或代表任何人士、商號或公司(本集團任何成員公司除外)，直接或間接經營、參與、投資任何目前或可能不時與本集團任何成員公司所經營之業務構成競爭之業務(「受限制業務」)，或本集團任何成員公司於從事或投資或以其他方式參與之業務，或於當中擁有權益(惟下文「不競爭契據—進一步購買及租賃之限制」一節所載監管彼等之投資物業之條款除外)；
- (ii) 於相關限制期間任何時間，自行或為任何人士向任何人士招攬業務，而有關人士於有關限制期間任何時間內曾與本公司或本集團屬下任何其他公司進行貿易，或於緊接有關限制期間屆滿前仍正就受限制業務與本公司或本集團屬下任何其他公司進行磋商；

與主要股東及董事之關係

- (iii) 直接或間接聘請或誘使聘用之任何人士，而有關人士於限制期間曾擔任本集團屬下任何公司之董事、高級人員、經理、代理、僱員或顧問，且因其在任職位正在或很有可能管有與本集團有關之任何機密資料而獲聘用；及
- (iv) 自行或為任何人士誘使或引誘或設法誘使或引誘本集團屬下任何公司之任何董事、高級人員、經理、代理、僱員或顧問離開本集團屬下任何公司，而無論有關人士離開本集團相關公司會否構成該名人士違反其僱傭合約。

不競爭契據不適用於持有任何從事受限制業務之公司之股份或其他證券，惟該等股份或證券須於獲認可證券交易所上市及(i)相關契諾方及其各自聯繫人士之總權益(「權益」乃根據證券及期貨條例第XV部所載的條文詮釋)不超過有關公司已發行股本之5%；及(ii)相關契諾方及其各自聯繫人士之總權益，不論個別或合併計算，均不得獲賦權委任該公司之大多數董事，而該公司須於任何時候具有一名股東，彼(如適用，連同其聯繫人士)於該公司之股權須較有關契諾方及其各自聯繫人士所持有者為多。

進一步購買及租賃之限制

根據不競爭契據，各名契諾方亦向本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)不可撤回地承諾及保證，彼等於有關限制期間內不會及將促使彼等各自的聯繫人士(本集團除外)：

- (i) 不購買本集團現有區域的任何其他物業，惟此項承諾不適用於為個人住宅用途而購買的任何物業，且於任何該等情況下，其須向本公司授出優先購買權以購買彼擬購買用作個人住宅之物業；
- (ii) 倘任何彼等有意出售其於不競爭契據日期於本集團現有區域所持有的任何物業(包括已不再為個人住宅用途而持有之物業)，或其根據不競爭契據條款獲准購買於本集團現有區域所持有的任何物業，須向本公司授出優先購買權以購買物業，而僅當本公司以書面確認拒絕接納該要約時，各名契諾方可向第三方要約出售該物業，惟條款不得比提供予本公司者更優惠(「契諾方優先購買權」)。各名契諾方及其親屬以及屬彼等共同投資合夥人的任何其他人士，概不得參與決定本公司是否接納各名契諾方提出的要約；

與主要股東及董事之關係

- (iii) 倘該等位於本集團現有區域內之物業不再由契諾方持作個人住宅用途，不得將之租出，而須維持空置(即無其任何部份之租賃或許可證)或按照契諾方優先購買權出售該等物業(如上文(ii)所述)；
- (iv) 契諾方於不競爭契據日期於本集團現有區域持有之物業方面，如非持作個人住宅用途，而該物業空置並可供出租(不論因租賃協議屆滿或提早終止租賃協議或任何其他理由)(「契諾方空置物業」)，其須向負責租賃董事空置物業之代理提供通知書，知會本集團空置物業，並須給予租賃代理書面指引，有意租戶須得悉有本集團空置物業可供出租。有關通知書之副本須於向租賃代理送出之同時給予本公司；
- (v) 除出租個人投資外，彼不會從事出租或分租位於本集團現有區域內之其他物業(代表本集團除外)；及
- (vi) 若本集團須於任何新增區域開始投資物業，各方契諾方亦不會於新增區域內與本集團競爭，而於本集團現有區域所用者同類之不競爭要求(指與上文(i)至(v)所述購買、出售及租賃有關者)亦將用於新增區域。根據不競爭契據，「個人住宅用途」指「契諾方及／或其任何聯繫人士將物業用作個人住宅」。

契諾方根據不競爭契據所作出之相應承諾為簽訂各方之合約責任，倘任意契諾方於有關限制期間違反不競爭契據之條款，本公司有權於法庭上強制執行該承諾，並尋求適當之法律補救。

持續披露

董事及契諾方將於本公司年報確認彼等於上市後遵守本公司有關物業交易之內部政策，及不競爭契據(視情況而定)。有關董事及契諾方用作個人住宅之物業買賣、董事優先購買權及契諾方優先購買權之任何決策亦將於上市後於本公司之相關年度及中期報告按此基準披露。各董事(根據其服務合約)及契諾方(根據不競爭契據)均已同意提供董事局可能要求的一切相關資料，以確定彼等有否違反上述所作出的不競爭承諾。

本公司於上市後的年度及中期報告亦將載列餘下永利控股集團、控股股東及董事持有的物業詳情。

控股股東之承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據分拆進行者外，將不會及促使控股股東實益擁有權益之股份之相關登記持有人不會：

- (a) 由於本上市文件披露其於本公司之股權當日開始至上市日期起計六個月止期間內出售、簽訂任何協議出售本上市文件顯示屬實益擁有人之任何股份或就此開設任何購股權、權利、權益或債務負擔；及
- (b) 由上文段(a)所述期間完結當日起計六個月期間內出售或簽訂任何協議出售任何股份，或就此開設任何購股權、權利、權益或債務負擔，倘緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或債務負擔會使彼終止成為本公司之控股股東。

根據上市規則第10.07 (2)條註釋3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，由於本上市文件披露其於本公司之股權開始至股份開始於聯交所交易當日起計十二個月止期間，將會：

- (i) 倘其向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為其真正商業貸款質押或抵押彼所任何實益擁有之股份，須將有關質押或抵押連同所質押或抵押股份之數目立即知會本公司；及
- (ii) 倘其收到任何股份之受質人或承押人口頭或書面指示，有關將出售任何已被質押或抵押之股份，須將該等指示立即知會本公司。

本公司須於其從控股股東中知悉任何上述(i)及(ii)所指之事項後即時知會聯交所，並須遵守上市規則之規定，盡快以公佈形式(根據上市規則第2.07C條發佈)披露有關事宜。

關連交易

我們曾訂立下列關連交易，將於上市日期後持續，因而根據上市規則將構成本公司之持續關連交易：

涉及人士	交易性質	關連關係	合約年期	付款條款及年度上限	釐定基準
碧豪(作為業主)與星晨實業有限公司(「星晨」)(作為承租人)	有關租用第31、32及33號物業(由餘下永利控股集團用作辦公室及倉儲空間)之租賃協議	星晨為永利控股之附屬公司，因而屬本公司主要股東之聯繫人士	由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日為期兩年	月租180,000港元(不包括物業稅、政府地租、差餉、管理費及水電開支)，年度上限為2,160,000港元	基於通行市場租值，按公平基準磋商
碧豪(作為業主)與星晨(作為承租人)	有關租用第34號物業(由餘下永利控股集團用作辦公室及倉儲空間)之租賃協議	星晨為永利控股之附屬公司，因而屬本公司主要股東之聯繫人士	由二零一二年八月一日至二零一三年十二月三十一日為期17個月	月租64,000港元(不包括物業稅、政府地租、差餉、管理費及水電開支)，年度上限為768,000港元	基於通行市場租值，按公平基準磋商
碧豪(作為業主)與執行董事雷兆峰先生(「雷先生」)及另一名獨立第三方人士(作為承租人)	有關租用第30號物業(由雷先生用作私人住宅)之租賃協議	雷先生為本公司之執行董事，因而屬本公司主要股東之聯繫人士	由二零一二年七月一日至二零一四年六月三十日為期兩年	月租13,000港元(包括物業稅、政府地租、差餉及管理費)，年度上限為156,000港元	基於通行市場租值，按公平基準磋商

以上關連交易於上市後將持續。董事認為該等交易乃於本公司一般及日常業務過程中進行，並按正常商業條款達成。

碧豪與星晨訂立之租賃協議

星晨為永利控股(主要股東)之附屬公司，因而根據上市規則第14A.11(4)條屬本公司之關連人士。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團一般日常業務過程中訂立、經公平基準磋商後，按正常商業條款達成，而有關條款(包括上文所載之年度上限)公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

關連交易

聯交所有酌情權將一系列關連交易彙集計算，並視為一宗交易處理。聯交所決定是否將有關關連交易彙集處理時所考慮之因素，包括有關交易是否由相同人士訂立。按彙集基準，星晨根據兩份租賃協議須向碧豪支付之月租總額為244,000港元，年度上限則為2,928,000港元。

由於預期參考上市規則第14.07條計算之各百分比率(溢利比率除外)按年率計將(i)少於5%；或(ii)少於25%而年度租金總額少於10百萬港元，與星晨之間的持續關連交易根據上市規則第14A.34條獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而本集團將於適當時候遵守上市規則第14A.34條項下的相關合規規定，包括根據上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公告規定。

碧豪與雷先生(共同承租人)訂立之租賃協議

雷先生為本公司之執行董事，因而根據上市規則第14A.11(1)條屬本公司之關連人士。董事(包括獨立非執行董事，但不包括雷先生)認為，租賃協議乃於本集團一般日常業務過程中訂立、經公平基準磋商後，按正常商業條款達成，而有關條款(包括上文所載之年度上限)公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

由於預期參考香港上市規則第14.07條計算之各百分比率(溢利比率除外)按年率計將(i)少於0.1%；或(ii)少於5%而年度租金少於1百萬港元，與雷先生之間的持續關連交易根據上市規則第14A.31條獲豁免遵守報告、公告及獨立股東批准之規定。

保薦人之確認

保薦人確認，彼認為上述持續關連交易乃於本公司一般日常業務過程中訂立、按正常商業條款達成、公平合理並符合股東整體之利益，而有關交易之建議年度上限乃公平合理並符合股東整體之利益。

本公司將於上市後作出公佈

上市後，本公司將按照上市規則第14A章之規定，就上述碧豪與星晨所訂立之持續關連交易作出公佈。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事局由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。下表列示董事之若干資料：

姓名	年齡	加入本集團之年份	獲委任為董事的日期	於最後實際可行日期之職位
<i>執行董事</i>				
周彩花女士 (雷兆峰先生之舅母)	45	二零零七年	二零一二年三月三十日	執行董事兼主席
黃少華女士 (王敏莉女士之母親)	65	二零零一年	二零一二年三月三十日	執行董事兼行政總裁
王敏莉女士 (黃少華女士之女兒)	31	二零一一年	二零一二年三月三十日	執行董事
雷兆峰先生 (周彩花女士之外甥)	31	二零零八年	二零一二年三月三十日	執行董事
<i>獨立非執行董事</i>				
藍章華先生	58	二零一三年	二零一三年二月六日	獨立非執行董事
謝國生博士	56	二零一三年	二零一三年二月六日	獨立非執行董事
崔志仁先生	56	二零一三年	二零一三年二月六日	獨立非執行董事

除本節下文及本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節披露者外，各董事概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定之權益，並獨立於任何其他董事、高級管理層及本公司主要股東，且與彼等概無關係。除下文披露者外，各董事於緊接本上市文件日期前三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市之其他上市公司(本公司除外)出任任何董事職務，且就各董事所知，概無牽涉香港上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條所述任何事項。除下文披露者外，概無任何其他有關各董事於本公司所擔任董事職務之事宜須敦請股東及聯交所垂注，亦無其他有關委任各董事之事宜須根據香港上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

執行董事

周彩花女士(「周女士」)，45歲，本公司執行董事兼主席。周女士為本公司控股股東周德雄先生之配偶。於最後實際可行日期，周女士為永利控股之執行董事。周女士將於上市前調任為永利控股之非執行董事。周女士於一九八八年加入分拆前永利控股集團，且自二零零七年起一直負責監督分拆前永利控股集團之物業部門。周女士在香港及海外之物業投資及有關活動有逾十八年經驗。彼之物業投資經驗初步於加拿大從事個人物業投資而獲得，其後於分拆前在永利控股監察物業投資部之整體運作及其他個人物業投資取得，詳情載於「與主要股東及董事之間關係」一節。彼負責本集團之整體策略性規劃。

周女士亦為、Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸(均為本公司之附屬公司)之董事。

Bright Asia於最後實際可行日期持有222,374,255股永利控股股份，佔永利控股已發行股份約69.4%，根據永利控股分派有權收取222,374,255股股份(佔上市後已發行股份約57.6%)。Bright Asia擁有永利控股超過三分之一的投票權，Bright Asia亦被視作間接持有65,649,879股股份(佔上市後已發行股份約17.0%)。根據證券及期貨條例第XV部，因周女士為周德雄先生(因彼為持有Bright Asia 60%之股東而被視為擁有該等股份之權益)之配偶，故彼於上市後被視作擁有由Bright Asia直接持有之該222,374,255股股份，以及Bright Asia透過其控股企業永利控股擁有權益之65,649,879股股份之權益。除上文披露者外，周女士於過去三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市之任何其他上市公司出任董事。

黃少華女士(「黃女士」)，65歲，本公司執行董事兼行政總裁。黃女士為執行董事王敏莉女士之母親。於最後實際可行日期，黃女士為永利控股之執行董事。黃女士將於上市前調任為永利控股之非執行董事。黃女士於一九八九年加入分拆前永利控股集團，且自二零零一年起一直負責監督分拆前永利控股集團之物業部門。彼在電子行業有逾二十年管理經驗，亦在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼之物業投資經驗初步於加拿大從事個人物業投資而獲得，其後於分拆前在永利控股監察物業投資部之整體運作及其他個人物業投資取得，詳情載於「與主要股東及董事之間關係」一節。彼負責本集團之整體策略性規劃以及本集團之整體管理。

黃女士亦為Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸(均為本公司之附屬公司)之董事。

除上文披露者外，黃女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關係，惟彼為持有Bright Asia 20%之股東，而Bright Asia根據永利控股分派將有權收取222,374,255股股份（佔上市後已發行股份約57.6%），且彼亦透過其控股企業永利控股擁有65,649,879股股份之權益（佔上市後已發行股份約17.0%）。除上文披露者外，黃女士於過去三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市之任何其他上市公司出任董事。

王敏莉女士（「王女士」），31歲，為本公司執行董事兼行政總裁黃女士之女兒，且為本公司執行董事。王女士於二零一一年加入本集團。彼加入本集團之前於加拿大安大略省從事法律工作。彼為加拿大安大略省獲許可擔任事務律師及訟務律師（現非執業），且為加拿大律師公會成員。王女士於物業及租賃管理擁有逾三年經驗。王女士於加拿大一間公司以兼職形式協助有關租金及物業管理之管理層行政而取得經驗。彼將負責本集團之整體管理及企業政策。王女士於二零零七年六月取得英國曼徹斯特大學法律學士學位，以及於二零零三年六月取得加拿大滑鐵盧大學理學學士學位。彼亦為Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸（均為本公司之附屬公司）之董事。

雷兆峰先生（「雷先生」），31歲，為本公司控股股東周德雄先生及本公司主席兼執行董事周女士之外甥，且為本公司執行董事。雷先生於二零零八年加入本集團，且於碧豪負責內部技術支援及物業維修，擁有逾四年工作經驗。彼畢業於加拿大安大略省溫莎大學，於二零零四年六月獲授工商管理學士學位，並於二零零六年六月獲得電腦編程證書。彼將負責領導本集團之物業維修及內部資訊技術支援。雷先生亦為Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸（均為本公司之附屬公司）之董事。

獨立非執行董事

藍章華先生（「藍先生」），58歲，於二零一三年加入本集團。藍先生於銀行業工作逾三十年。於最後實際可行日期，彼為南豐地產控股有限公司之副主席兼執行董事，該公司從事物業投資及發展。此前，彼曾任大新銀行有限公司之執行董事及大新證券有限公司、大新人壽保險有限公司及大新銀行（中國）有限公司之董事。藍先生曾於二零零三年至二零零五年受聘為恒生銀行有限公司助理總經理。加入恒生銀行有限公司之前，藍先生曾於香港上海滙豐銀行有限公司以及加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)擔任多個高級職位逾二十年。藍先生分別於一九八八年六月及一九七七年六月取得多倫多Ryerson Polytechnical Institute（現為Ryerson University）商業管理學士學位及市場學文憑，並於一九八零年獲委任為加拿大銀行家協會會士。

謝國生博士(「謝博士」)，56歲，於二零一三年加入本集團。彼現為香港大學經濟及工商管理學院副院長兼金融系副教授。謝博士在在房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資等方面均有發表文章及其他刊物。彼自一九九九年至二零一零年擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。謝博士現為三十三屆新界鄉議局執行委員會之增選議員及增選委員。彼於二零一零年獲香港政府委任為太平紳士。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事。謝博士於一九九零年六月取得美國密歇根州立大學工商管理學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員。自陽光房地產投資信託基金(股份代號：435)在二零零六年於聯交所上市以來，謝博士一直擔任其之獨立非執行董事。最後實際可行日期，謝博士亦為香港董事學會之會員。

崔志仁先生(「崔先生」)，56歲，於二零一三年加入本集團。彼於一九七八年六月獲授商學士學位且為香港執業會計師。崔先生分別於一九九一年六月及一九八九年五月獲承認加入香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼現為香港交通安全隊總監。彼亦為交通諮詢委員會、道路安全及交通管理小組委員會成員，以及交通投訴組小組委員會主席，均為香港政府運輸及房屋局屬下之委員會。於最後實際可行日期，崔先生亦為兩家聯交所上市公司(即謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)及國藝控股有限公司(股份代號：8228))之獨立非執行董事。彼曾任21控股有限公司(股份代號：1003)獨立非執行董事，直至二零一一年九月因當時個人業務發展而辭任為止。

董事酬金

有兩名執行董事(周女士及黃女士)就向餘下永利控股集團及本集團提供服務自分拆前永利控股集團收取酬金。分拆前永利控股集團於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度支付之若干董事酬金金額乃代表本集團支付，並無向本集團索回，亦無明確劃分為屬於在該兩個財政年度內向本集團成員及向餘下永利控股集團提供之服務。為編製財務資料供本上市文件附錄一所載會計師報告所用，已就相關年度向本集團支收於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度分別約3.1百萬港元及3.6百萬港元，乃分拆前永利控股集團代表本集團向黃女士及周女士支付之酬金。此外，就截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得向黃女士及雷先生支付的款項分別約0.4百萬港元及0.2百萬港元，而就截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團則錄得向雷先生支付的款項約0.2百萬港元。就截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，相關董事之酬金由本集團支付並於損益中支銷。

董事、高級管理層及僱員

截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，分拆前永利控股集團支付予周女士、黃女士、王女士及雷先生之薪酬總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休計劃供款、房屋與其他福利及其他津貼)分別約為3.7百萬港元、3.8百萬港元、4.3百萬港元及3.4百萬港元。各執行董事已訂立服務合約，自各服務合約生效之日起初步為期三年。根據現時按照各執行董事之服務合約之安排(乃參考各董事之職責及責任、本公司之薪酬政策及現行市況釐定)，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團應付執行董事之薪酬總額(不包括本集團應付之任何酌情花紅)將約為4.6百萬港元。各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，任期為由各自之委聘書日期起為期三年。根據委聘書之條款，每年應付予各獨立非執行董事之董事袍金為120,000港元。有關董事服務合約及委聘書及彼等各自於上市後之薪酬詳情載於本上市文件附錄六「有關董事及主要股東之進一步資料」一節。根據目前生效之安排，董事於往績記錄期之已收酬金，董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度已收之估計酬金及截至二零一三年十二月三十一日止年度之應付估計酬金(不包括任何酌情花紅)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日 止八個月	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 之估計酬金	根據目前 生效之安排， 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 之估計酬金 (不包括任何 酌情花紅)
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
周彩花女士	1,740	1,793	1,810	1,222	1,927	1,185
黃少華女士	1,743	1,793	2,069	1,319	2,269	1,170
王敏莉女士	-	-	147	715	1,324	1,605
雷兆峰先生	204	209	246	178	338	352
獨立非執行董事						
藍章華先生	-	-	-	-	-	108
謝國生博士	-	-	-	-	-	108
崔志仁先生	-	-	-	-	-	108
	<u>3,687</u>	<u>3,795</u>	<u>4,272</u>	<u>3,434</u>	<u>5,858</u>	<u>4,636</u>

除上文披露者外，截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付任何其他款項。

高級管理層

我們之高級人員包括所有執行董事及財務總監兼公司秘書吳浩然先生。有關屬高級管理層一份子之董事之詳細履歷，請參閱本上市文件上文本節內之「董事」分節。

公司秘書兼財務總監

吳浩然先生（「吳先生」），32歲，於二零一二年加入本集團。吳先生為本公司之公司秘書兼財務總監。彼於二零零六年一月獲認可為香港會計師公會之會計師及繼二零零二年四月獲承認為澳洲會計師公會之澳洲會員資格後於二零零五年九月獲認可為澳洲註冊會計師。吳先生將負責本公司之財務及公司秘書事項。加入本集團前，彼自二零零五年十一月至二零零九年十一月首先於安力會計師行有限公司擔任高級審計員，之後獲升任審計經理。彼自二零零九年十一月起擔任安力會計師行有限公司董事，於最後實際可行日期，吳先生仍擔任該公司董事，惟並無參與其日常業務運作。而儘管彼並已於二零一二年三月不再為其全職僱員。彼亦自二零零二年九月至二零零五年十月於羅兵咸永道會計師事務所審計部門任職。吳先生於審核、財務管理及稅務方面擁有逾九年經驗。吳先生於二零零二年三月獲澳洲昆士蘭科技大學(Queensland University of Technology)商學學士(主修會計)學位及資訊科技學士學位。

人力資源

一般資料

於最後實際可行日期，我們共有十一名全職僱員，全部位於香港。除四名執行董事(職責於上文所述)外，我們亦有來自本公司下列部門專職之僱員，彼等連同執行董事負責本集團之日常業務運作：(i)兩名在財務及會計部；(ii)一名在人力資源及行政與資訊科技部；及(iii)四名在物業發展部。

於往績記錄期內，本集團與其僱員之間並無出現任何重大爭議、未曾因勞資糾紛導致經營中斷，亦無於招聘及挽留具經驗員工或技術人員方面遇到難題。我們與所有僱員均有簽訂僱傭合約，當中涉及工資、福利及終止理由等事項。本集團管理層定期檢討本集團之薪酬政策及待遇。本集團亦根據營運業績及個人表現向合資格僱員授出酌情花紅。

我們僱員之薪金主要包括薪酬及上段所述之酌情花紅。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，分拆前永利控股集團支付予本集團五名最高薪人士之薪酬總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休計劃供款、房屋與其他福利及其他津貼)分別約為4.3百萬港元、4.5百萬港元、4.8百萬港元及3.7百萬港元。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，永利控股就向本集團提供服務之員工成本總額分別約為3.5百萬港元、3.8百萬港元、零港元及零港元。

於最後實際可行日期，本集團並無遇到有關資本限制、交易延誤、合規錯失或難以就日漸增多人員進行培訓之任何問題。

本公司並無購股權計劃。

退休福利計劃

我們之僱員均可享強制性公積金計劃(「強積金計劃」)下之退休福利。根據強積金，僱員將作出法定供款，並將於年滿65歲，或倘在60歲提前退休、永久離開香港、完全喪失工作能力或死亡時(倘較早)收取其福利。在僱員身故之情況下，強積金戶口結餘將支付予法定遺產代理人。倘僱員離開本公司，其戶口結餘可轉往新僱主所開設之新強積金賬戶。

有關本集團退休福利計劃之詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註28。

董事局屬下委員會

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定成立審核委員會。審核委員會之主要職責為檢討及考慮本公司應如何應用財務報告及內部監控原則，以及與本公司核數師保持恰當關係。

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。現任成員包括崔志仁先生、藍章華先生及謝國生博士，現任主席為獨立非執行董事崔志仁先生。

薪酬委員會

本公司根據上市規則第3.25條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會之主要職責為就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序以制訂此等薪酬政策，向董事局提出建議。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成。現任成員包括崔志仁先生、藍章華先生、謝國生博士及黃少華女士，現任主席為獨立非執行董事藍章華先生。

提名委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定成立提名委員會。提名委員會之主要職責為至少按年檢討董事局之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就因應本公司公司策略擬作出之任何變動向董事局提出建議。提名委員會現由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成。現任成員包括崔志仁先生、藍章華先生、謝國生博士及周彩花女士，現任主席為獨立非執行董事謝國生博士。

合規顧問

遵照上市規則第3A.19條，我們已委任創越融資有限公司擔任合規顧問。我們與合規顧問所訂立之合規顧問協議之主要條款如下：

1. 合規顧問之委聘須由上市日期起至我們就其在上市日期起計首個完整財政年度之財務業績遵照上市規則第13.46條為止，或直至該協議終止為止(以較早者為準)；
2. 我們可透過向合規顧問發出合理通知而終止對合規顧問之委聘。我們將遵守上市規則第3A.26條行使該權利。在若干特殊情況及向聯交所告知其辭任原因之情況下，合規顧問有權終止其委聘；及
3. 根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向我們提供建議：
 - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - (b) 擬進行可能屬須予公告交易或關連交易之交易(包括股份發行及股份購回)時；

董事、高級管理層及僱員

- (c) 我們之業務活動、發展或業績與本上市文件之任何預測、估計或其他資料出現偏差時；及
- (d) 根據上市規則第13.10條，聯交所就我們之上市證券價格或成交量之不尋常變動向本公司作出質詢時。

主要股東

主要股東

就董事現時所知，緊隨上市後，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部第2及3分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

名稱	身份／權益性質	股份數目	隨分拆後 本公司 已發行股本 權益之概約 緊百分比 ^(附註1)
Bright Asia	實益擁有人	222,374,255	57.6%
	受控制公司權益 ^(附註2)	65,649,879	17.0%
周德雄先生	受控制公司權益 ^(附註3)	288,024,134	74.6%
永利控股	受控制公司權益 ^(附註4)	65,649,879	17.0%
MSC	受控制公司權益 ^(附註5)	65,649,879	17.0%
Merry Event	實益擁有人	65,649,879	17.0%

附註

- 有關百分比乃僅參考預期於上市日期之已發行股份總數計算。我們因此假設於上市日期有386,175,758股已發行股份。
- 於最後實際可行日期，Bright Asia持有222,374,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份之69.4%。根據證券及期貨條例，於上市後，透過其受控制公司權益，永利控股將被視作擁有65,649,879股股份之權益。
- 於最後實際可行日期，周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視作擁有Bright Asia將根據永利控股分派有權收取之222,374,255股股份及Bright Asia透過其控制企業永利控股擁有權益之65,649,879股股份之權益。
- 緊隨資本化發行後，永利控股將透過其控制企業MSC及Merry Event（均為其全資附屬公司）擁有65,649,879股股份之權益。
- 緊隨資本化發行後，MSC（永利控股之直接全資附屬公司）將透過其控制企業Merry Event擁有65,649,879股股份之權益。

主要股東

有關緊隨上市後董事於股份之權益詳情，請參閱本上市文件附錄六題為「法定及一般資料」一節「C.有關董事及主要股東之進一步資料－3.董事之權益披露」分節。除本文所披露者外，董事並不知悉任何人士（並非董事或主要行政人員）將於緊隨上市後於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向我們披露之權益或短倉，或於附帶權利可於一切情況下在本集團任何成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10.0%或以上權益。董事並不知悉任何可能於往後日期導致本公司之控股權有變之安排。

股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本及於緊隨資本化發行後及於緊接上市前將予發行之繳足或入賬列為繳足之法定及已發行股本之詳情如下：

於最後實際可行日期之法定股本		港元
<u>1,000,000股</u>	每股面值0.10港元	<u>100,000</u>
於最後實際可行日期之已發行股本		
<u>300,001股</u>	每股面值0.10港元	<u>30,000.10</u>
上市後之法定股本 (附註1)		
<u>1,000,000,000股</u>	每股面值0.01港元	<u>10,000,000.00</u>
已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足之股份		
3,000,010	將每股面值0.10港元之股份 拆細為十股各每股面值0.01港元 之股份後發行的股份 (附註1)	30,000.10
<u>383,175,748</u>	根據資本化發行發行的股份	<u>3,831,757.48</u>
<u>386,175,758</u>	緊隨上市後發行的股份	<u>3,861,757.58</u>

附註：

(1) 拆細本公司之股份

根據本公司當時唯一股東永利控股於二零一三年二月六日通過之書面決議，在分拆條件所規限下，本公司股本中每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份將分拆為10股每股面值0.01港元之股份，法定股本亦將由100,000港元增加至10,000,000港元。由此，本公司法定股本乃由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中已發行股份將為3,000,010股，未發行股份996,999,990股。由於因拆細關係，緊隨拆細後及緊接資本化發行前，本公司之已發行股本將為30,000.10港元（分為3,000,010股股份）。有關拆細本公司股份之進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節題為「A.有關本公司之進一步資料—5.唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案」一段。

(2) 假設

上表假設分拆成為無條件，而未計入根據發行新股份之一般授權（見下文附註4）而可配發及發行或我們根據股份購回授權（見下文附註5）可購回之任何股份。

(3) 地位

股份為本公司股本中之普通股，在各方面擁有同等地位，並可享有於上市後所宣派、作出或派付之所有股息、收入或其他分派，以及股份所附有或應計之任何其他權利及利益。

(4) 發行股份之一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及處理額外股份，並作出或授出將會或可能需要行使該等權力之要約、協議、購股權或證券，惟已配發或有條件或無條件同意配發（不論根據購股權或其他方式）並由董事發行（根據供股發行者除外），或於行使任何尚未行使認股權證下之認購或兌換權以認購股份或任何可兌換成股份之證券，或任何以股代息計劃以代替股份之全部或部份股息之股份總面值，不得超逾緊隨資本化發行完成後股份於聯交所開始買賣當日已發行股本總面值之20%，另加本公司根據下文所述購回股份之一般授權所購回股份之總面值。

該授權將於下列情況發生時（以最早發生者為準）屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新該項授權時。

有關此項授權之進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節題為「A.有關本公司之進一步資料-5.唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案」一段。

(5) 購回股份之一般授權

董事已獲授一般無條件購回授權，行使本公司一切權力於聯交所或本公司之證券可能上市及經香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可作此用途之任何其他證券交易所購回股份。可予購回之股份數目不超過股份在聯交所開始買賣日期本公司已發行股本面值總額之10%。按照已發行股份數目，緊隨資本化發行後及緊接上市前，根據此項購回授權可予購回之股份數目上限為38,617,575股股份，佔已發行股份約（惟不超過）10%。此項購回授權僅與在市場上購回股份（定義見香港股份購回守則）有關，並將於下列情況發生時（以最早發生者為準）屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新該項授權時。

有關此項購回授權之進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節題為「A.有關本公司之進一步資料-5.唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案」一段。

- (6) 本公司之全部已發行股本由繳足普通股組成。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使之可換股債務證券。

本公司作出之承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據上市規則第10.08條所規定之任何情況而發行外，由股份於聯交所開始買賣當日起計六個月內，本公司將不會進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的任何證券（不論該類別是否已經上市），亦不會就該等發行訂立任何協議（不論股份或證券的該等發行是否將於開始買賣起計六個月內完成）。

閣下應閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析，並一併閱讀本上市文件附錄一會計師報告所載（「綜合財務資料」）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及截至二零一二年八月三十一日止八個月期間以及於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日的綜合財務資料及隨附附註，以及本上市文件其他部分的其他財務資料。綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的一般公認會計原則。以下討論載有涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性陳述。由於各種原因，我們的實際業績或與本節及本上市文件所載的任何前瞻性陳述及前瞻性資料有重大差異。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本上市文件「風險因素」一節。於本節，以人民幣列值之金額已按永利控股相關財務報表所採納之匯率換算為港元。

概覽

我們從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於最後實際可行日期，我們的物業組合內有34個物業位於香港，及1個物業位於中國。我們的業務集中於持有香港商業及住宅物業，尤其注重於商業零售物業及整幢樓房或樓宇，於合適機會出現時購入以作長期投資。

影響營運業績的因素

一般而言，我們的營運業績受到若干因素的影響，包括香港的整體經濟狀況及市場週期、投資物業的公平值變動以及可獲得的融資及融資成本。

香港的經濟狀況及市場週期

香港的經濟狀況直接影響本港商業物業之需求，從而影響我們來自投資物業的租金收入。儘管二零零九年香港本地生產總值較二零零八年下降約2.8%，但於二零一零年及二零一一年，香港的本地生產總值分別錄得約7.1%及約8.9%的增長。該經濟增長趨勢令我們於往績記錄期內的租金營業額錄得增長。我們預計，香港的整體經濟狀況將繼續影響我們的物業及可租賃空間之需求以及營運業績。

財務資料

此外，香港的物業市場向來具有週期性。於經濟增長期間，我們的租金收入會隨之上升，因為就同一物業而言，我們於訂立新租賃協議、重續租賃協議或檢討租金時能夠取得較之前更高的租金。相反，於經濟持續收縮或市場嚴重混亂期間，我們的租金收入可能會隨之下降。此外，由於我們的物業租賃期大多數少於三年，故假如我們無法於現有租期期滿前重續租賃協議或簽訂新租戶，將可能對營運業績造成負面影響。由於租期較短，簽訂新租賃協議或續約時，我們的租金收入亦較易受頻密的市場性檢討或調整的影響。

投資物業公平值變動

我們的主要投資物業包括分佈於香港各區的34個物業，以及1個位於中國的物業。於每個結算日，本集團之投資物業會按照獨立物業估值師之估值，以估計公平值於綜合財務狀況表中列為非流動資產。下表列載按綜合財務資料為基準，按我們的物業所在土地相關部份之政府批授租期分類及我們位於香港及中國之投資物業的公平值，計入經審核之綜合財務狀況表如下：

	於十二月三十一日			於
				八月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
位於香港				
— 長期租賃協議	275,100	427,150	536,360	757,800
— 中期租賃協議	38,000	72,950	94,050	111,800
位於中國				
— 中期租賃協議	3,602	5,059	7,654	7,654
總計	316,702	505,159	638,064	877,254

於香港的投資物業之價值受(其中包括其他因素)香港的可供比較物業的供應和需求、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展，以及物業的興建成本所影響。由投資物業的估計公平值變動所產生之收益或虧損將於綜合全面收益表入賬列為投資物業之公平值增加或減少。本集團所持有之物業組合中，包括若干於往績記錄期確認公平值虧損或公平值收益之物業。

財務資料

於往績記錄期，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，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們錄得投資物業公平值淨增加分別約為37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元。以上金額佔相應年度或期間之本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約87.6%、88.6%、96.3%及100.7%。我們投資物業之價值重估已造成，且可能繼續對我們的經營溢利造成重大影響。有關投資物業價值重估之其他資料，請參閱本節下文「主要會計政策及估計－主要會計政策－投資物業公平值」分段及「綜合財務狀況表－投資物業」一段。

融資成本及途徑

本集團主要面臨與浮動利率銀行結存及銀行貸款有關之現金流利率風險。於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，我們未償還之銀行借貸分別為零港元、約112.5百萬港元、132.4百萬港元及131.8百萬港元。於往績記錄期，所得銀行貸款乃所取得之按揭貸款，並用作應付物業購買所須資金。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度並無產生任何銀行貸款，因彼等來自內部資源及MSC之墊款款項有充裕資金。於二零零九年前，本集團購買第10號物業，其銀行按揭貸款乃以星晨實業有限公司(永利控股之附屬公司)之名義取得。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，尚未償還按揭貸款約30.1百萬港元已從星晨實業有限公司轉移至本集團，並通過與MSC之間的往來賬戶結付。於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，銀行貸款乃用作應付購入第16、17、18、20、21、26、27及28號物業所須資金。於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，所得銀行貸款乃用作應付購入第22及25號物業所須資金。於截至二零一二年八月三十一日止八個月，所得銀行貸款乃用作應付購入第19號物業所須資金。於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，本集團所有銀行貸款乃以若干投資物業作按揭抵押，並分別以香港銀行同業拆息率加0.7厘至1厘、香港銀行同業拆息率加0.7厘至2.75厘以及香港銀行同業拆息率加0.7厘至2.75厘之年利率計息。由於本集團在取得融資前曾比較多個財務機構之報價，我們認為本集團按揭利息之利率與相關時刻之市場利率一致。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，銀行貸款之實際利率分別介乎年利率約0.9厘至1.1厘、約0.8厘至3.0厘以及約1.0厘至3.1厘。於相同期間，我們銀行借貸的利息開支總額分別為0.6百萬港元、1.3百萬港元及1.3百萬港元。由於我們的銀行貸款乃與香港銀行同業拆息率掛鉤，故香港銀行同業拆息率之任何上升將導致我們的融資成本增加。

於二零一二年八月三十一日，我們向MSC借款為320.8百萬港元，及向永利控股借款約為5.3百萬港元。此等借款將由本公司根據資本化發行全數資本化。於上市後，我們相信我們將在財務上獨立於控股股東。然而，我們就物業購買透過銀行融資籌集資金的能力，須受香港金融管理局或香港政府或其它監管機構之當時政策及融資銀行對該等相關政策之落實情況的規限。若本集團未能於適當機會出現時獲得購買新投資物業所需之充足融資，則本集團未來之擴張可能受到負面影響。

主要會計政策及估計

本集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。本集團之會計政策及會計估計載於本上市文件附錄一所載會計師報告之E節附註3及附註4。然而，於重要地區之不同會計政策及估計可能會導致結果出現重大差異。本集團已根據本身之經驗、認識及對本集團業務及其他狀況之持續評估，並根據現有資料及其他合理假設作出評估本集團之預期，該等估計及預期乃作為對一些不能明顯地從其他來源確定之事項作出判斷之基礎。運用估計為財務報告程序中不可或缺之部份，而本集團之實際業績可能與此等估計數字有別。本集團之部分會計政策於應用時需要較其他政策運用更多判斷。下文將討論於編製本集團之綜合財務報表時所涉及之更多重大會計政策及估計。

主要會計政策

收入確認

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃所產生之初步直接成本，包括法律及專業費用、佣金開支及印花稅，乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃協議年期以直線法確認為一項支出。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產的利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值之物業。於初次確認時，計量投資物業主要乃按成本，及包括任何直接應佔費用。於初次確認後，投資物業乃按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以確認撇除。確認撇除該物業所產生之任何收益或虧損（計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額）於該項目被撇除確認之期間計入綜合損益表內。

有形資產的減值虧損

本集團於各報告期末審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出該資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時確認為收入。

稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。本期應付稅項乃按年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不課稅或扣減之項目。本集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂或實質上已制訂之稅率計算。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利抵銷可動用可扣稅暫時差額時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司投資產生之應課稅臨時差額確認，惟倘集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末均作檢討，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗

投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時,有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻,則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量,並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(和稅務法例)計量。遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益內確認。

主要會計估計

投資物業公平值

投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日乃按其公平值於綜合財務狀況表列賬。公平值乃根據永利行運用涉及若干市況假設之物業估值技巧對該等物業作出之估值而得出。永利行採用直接比較法,即參考可比較之市場交易,對本集團之投資物業組合作出評估。評估所採用之假設及輸入資料之變動或將導致本集團投資物業公平值的變動,並將於損益中呈報收益或虧損之相應調整金額。請參閱本上市文件附錄四所刊載之函件全文、永利行所發出之估值概要及估值證書,當中載有(其中包括)永利行所採用之估值基準、估值方法及假設之詳情。

財務資料

綜合全面收益表

下表載列截至二零零九年、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以及截至二零一一年八月三十一日及二零一二年八月三十一日止八個月之綜合全面收益表，乃摘錄自本上市文件附錄一會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
營業額 ^(附註)	12,219	16,030	20,428	12,910	15,558
直接經營開支	(731)	(1,601)	(3,025)	(1,808)	(913)
	11,488	14,429	17,403	11,102	14,645
其他收入	361	414	62	–	541
投資物業公平值 變動淨額	37,139	43,333	152,914	161,062	223,834
行政開支	(4,742)	(5,797)	(7,322)	(4,093)	(5,775)
其他開支	–	–	–	–	(8,349)
融資成本	–	(610)	(1,294)	(687)	(1,336)
	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
除稅前溢利	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
稅項	(1,853)	(2,857)	(2,974)	(2,044)	(1,264)
	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
貴公司擁有人應佔 年度／期內溢利 及全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296

附註：

營業額指自經營租賃收取之租金收入。

財務資料

營業額

我們的營業額來自單一經營分部，主要為我們位於香港之投資物業及一項位於中國之投資物業的租金收入。下表載列本集團按投資物業所在地區及產生租金收入之相關物業類別劃分之營業額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
香港					
港島					
商業	10,572	13,819	14,159	9,441	10,203
住宅	304	262	578	211	321
九龍					
商業	不適用	514	2,404	1,266	2,028
住宅	240	311	1,425	751	1,264
工業	900	900	1,560	1,040	1,504
中國					
深圳					
商業	203	224	302	201	238
	12,219	16,030	20,428	12,910	15,558

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三個年度以及截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，除來自關連人士(包括一間餘下永利控股集團的成員公司)之租金收入分別約1.2百萬港元、1.2百萬港元、1.9百萬港元、1.2百萬港元及1.7百萬港元外，本集團於以上各年度及期間來自獨立第三方租戶之租金收入分別約為11.1百萬港元、14.9百萬港元、18.6百萬港元、11.7百萬港元及13.8百萬港元。就本集團與餘下永利控股集團旗下成員之間，以及本集團與雷兆峰先生之間的現有租賃協議，於上市後，本集團將繼續把相關物業租予餘下永利控股集團旗下成員公司及雷先生，而此等租賃將構成本公司之持續關連交易。有關進一步詳情請參閱本上市文件「關連交易」一節。

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及截至二零一二年八月三十一日止八個月，租金收入按向租戶於租賃年期內收取之實收租金(而非按實際租金)予以確認。然而，為遵守相關會計準則，董事已就租金收入，按實際租金，並經計入相關租賃協議年期之免租期，與本集團按直線法確認之金額之差異予

財務資料

以量化。倘按直線法計算之實際租金計入免租期，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，租金收入將分別增加約14,000港元、73,000港元及222,000港元，而於截至二零一二年八月三十一日止八個月則減少約97,000港元。由於上述差異對本集團於往績記錄期之整體財務資料屬不重大，故並無就本集團之綜合財務報告作出調整。

直接經營開支

下表載列於往績記錄期，本集團之直接運營開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
直接經營開支：					
維修及維護	297	1,276	1,949	1,333	510
佣金	149	83	756	236	22
管理費	137	123	131	77	96
政府地租、差餉及 印花稅	118	81	153	137	115
其他	30	38	36	25	170
	<u>731</u>	<u>1,601</u>	<u>3,025</u>	<u>1,808</u>	<u>913</u>

本集團之直接經營開支包括佣金、管理費、政府地租及差餉、印花稅、維修及維護，及其他開支等與我們的業務營運直接相關之開支。維修及維護主要包括樓宇維護、翻新及服務成本。佣金開支主要包括出租安排及出售物業之房地產代理佣金。管理費乃我們於相關租賃協議下負責之投資物業之開支。

截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，直接經營開支分別佔總營業額約6.0%、10.0%、14.8%及5.9%。直接經營開支之增加趨勢與本集團業務增長大體一致，惟二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度，直接經營開支較高，主要由於新購入物業而產生之維護及翻新開支。

其他收入

我們的其他收入主要包括銀行存款產生之利息收入以及於二零零九年及二零一零年將汽車出租予餘下永利控股集團成員公司所產生的收入。

財務資料

投資物業公平值變動淨額

本集團為產生租金收入而根據經營租賃協議所持有之物業權益按公平值計算，並分類及入賬列為投資物業。本集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之投資物業公平值乃基於永利行於上述日期所作之估值而釐定。投資物業公平值之任何變動將影響該變動產生之年度／期間內綜合全面收益表中確認之溢利或虧損。

當本集團就出售一項投資物業訂立具法律約束力之協議時，該協議項下之出售代價將視作該投資物業之公平值，而有關代價與該投資物業賬面值之差額將作為該投資物業之公平值變動，於緊隨訂立該出售協議後之財務期間確認。

下表載列本集團投資物業於往績記錄期內之已實現及未實現增長總額及下降總額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
投資物業公平值之 已實現增長總額	-	-	44,500	-	1,000
投資物業公平值之 未實現增長總額	37,739	46,519	131,619	162,353	222,834
投資物業公平值之 增長總額	37,739	46,519	176,119	162,353	223,834
投資物業公平值之 已實現下降總額	-	-	-	-	-
投資物業公平值之 未實現下降總額	(600)	(3,186)	(23,205)	(1,291)	-
投資物業公平值之 下降總額	(600)	(3,186)	(23,205)	(1,291)	-
投資物業公平值 變動淨額	37,139	43,333	152,914	161,062	223,834

本集團於往績記錄期內藉出售投資物業實現投資物業公平值，按出售價格減去購買價格計算，累計增長約55.0百萬港元。

財務資料

按照相關會計準則，以公平值計量之投資物業之「公平值調整之收益或虧損淨額」須予披露。因此，為遵守相關財務報告準則，公平值虧損及公平值收益金額並非個別披露，而是按淨額基準於本公司綜合全面收益表呈列。

行政開支

下表載列於往績記錄期，本集團之行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
行政開支：					
董事酬金	3,687	3,795	4,272	2,435	3,434
薪金及強制性 公積金供款	639	1,017	1,027	667	1,293
核數師酬金	120	165	363	242	289
娛樂及員工伙食	-	427	966	307	262
法律及專業費用	110	215	204	99	181
其他	186	178	490	343	316
	<u>4,742</u>	<u>5,797</u>	<u>7,322</u>	<u>4,093</u>	<u>5,775</u>

本集團之行政開支乃指為支持本集團一般業務過程而產生之開支，主要包括核數師酬金、董事酬金、娛樂及員工伙食、法律及專業費用、員工薪金及強制性公積金供款，以及其他行政開支。截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，行政開支分別佔總營業額約38.8%、36.2%、35.8%及37.1%。行政開支之增加趨勢與本集團業務增長大體一致。於往績記錄期，員工成本及董事酬金為本集團行政開支項下之兩項主要開支。本集團員工成本主要包括向僱員支付之薪酬(包括薪金及其他福利)，以及強制性公積金供款，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財政年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，分別為0.6百萬港元、1.0百萬港元、1.0百萬港元及1.3百萬港元。往績記錄期之法律及專業費用包括有關租戶相關事宜之法律服務、公司秘書服務、會計服務及工程／測量師費用。

財務資料

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，餘下永利控股集團已代本集團支付若干董事酬金及員工成本分別約為3.5百萬港元及3.8百萬港元，而本集團之組成公司無需支付。就編製本集團之財務資料而言，由該同系附屬公司分配至本集團的款項已於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表內扣除，而相應金額入賬資本儲備作為注資。截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年八月三十一日止八個月，有關董事酬金及僱員成本由本集團支付並於損益中扣除。有關本集團董事及主要管理人員之酬金，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節「董事－董事酬金」及「人力資源－一般資料」分段。

融資成本

融資成本包括銀行借貸利息。下表載列於往績記錄期，本集團須於五年內及五年後悉數償還之貸款所產生之融資成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
須悉數償還之銀行 借貸之利息：					
－五年內	—	610	852	439	953
－五年後	—	—	442	248	383
	—	610	1,294	687	1,336

稅項

於往績記錄期，我們所承擔之稅項主要包括香港利得稅及少部份的中國企業所得稅。於往績記錄期，香港利得稅乃按本集團估計應課稅溢利的16.5%計算。於往績記錄期，本集團若干收入就計算香港利得稅而言無需課稅，有關無需課稅收入包括本集團所持有位於香港之投資物業的公平值收益及銀行利息收入。中國企業所得稅乃根據《中華人民共和國企業所得稅法》第3條及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》第91條計算稅項。據此，非居民企業於中國境內並未設立機構場所者，須就其來源於中國境內之收入繳納企業所得稅，即收入總金額的10%。由於本集團位於中國之投資物業為一間香港公司所持有（即位於中國境內之非居民企業），因此中國所得稅須按於中

財務資料

國所收之租金收入總額的10%計算並徵收。遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。下表列示於往績記錄期我們的稅項支出：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本期稅項：					
香港利得稅	1,562	1,872	1,351	852	1,059
中國所得稅	22	22	30	20	24
過往年度之香港 利得稅撥備不足	39	-	-	-	-
	1,623	1,894	1,381	872	1,083
遞延稅項支出	230	963	1,593	1,172	181
總計	1,853	2,857	2,974	2,044	1,264

年內／期內本公司擁有人應佔溢利(虧損)及全面收益(開支)總額

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利(虧損)及全面收益(開支)總額(不包括投資物業公平值變動淨額)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
減：投資物業公平值 變動淨額	(37,139)	(43,333)	(152,914)	(161,062)	(223,834)
本公司擁有人應佔溢利 (虧損)及全面收益 (開支)總額 (不包括投資物業 公平值變動淨額)	5,254	5,579	5,875	4,278	(1,538)

財務資料

若干投資物業於往績記錄期出租予關連人士。截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，向關連人士收取之租金收入分別約為1.2百萬港元、1.2百萬港元、1.9百萬港元及1.7百萬港元。下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額(不包括向關連人士收取之租金收入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
減：向關連人士收取 之租金收入(附註)	(1,164)	(1,164)	(1,860)	(1,240)	(1,712)
	<u>41,229</u>	<u>47,748</u>	<u>156,929</u>	<u>164,100</u>	<u>220,584</u>
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額 (不包括向關連人士 收取之租金收入)	<u>41,229</u>	<u>47,748</u>	<u>156,929</u>	<u>164,100</u>	<u>220,584</u>

附註：向關連人士收取之租金收入包括(i)星晨實業有限公司(乃永利控股之附屬公司，因而屬本公司主要股東之聯繫人士)、(ii)董事雷兆峰先生，以及(iii)董事黃少華女士之女兒。

截至二零一二年八月三十一日止八個月與截至二零一一年八月三十一日止八個月之比較

營業額

截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團之營業額約為15.6百萬港元，較二零一一年同期增長約20.5%。

營業額之增長乃主要由於(i)投資物業重續現有租賃協議導致租金錄得約2.4百萬港元之向上調整；(ii)因本集團於二零一一年四月購買的第29號物業、及於二零一一年下半年購買的第22及25號物業所簽訂新租賃協議而產生約1.2百萬港元之額外租金收入；及(iii)於二零一二年購買的第19號物業所簽訂新租賃協議而產生約0.3百萬港元之額外租金收入。於截至二零一二年八月三十一日止八個月錄得之營業額較二零一一年同期之增長，部份被約為1.3百萬港元之營業額輕微下降所抵銷，主要因為(i)於二零一一年

財務資料

下半年出售第1及2號出售物業(連租賃協議)以變現公平值收益，並使本公司可於合適機會出現時購買其他物業；(ii)於二零一二年六月出售第4號出售物業(連現有租賃協議)以及；(iii)於二零一二年四月，終止第25號物業之一份租賃協議。於二零一一年出售第1及2號出售物業後，本集團已停止將相關租賃協議之任何收益入賬。

直接經營開支

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們的直接經營開支約為0.9百萬港元，較二零一一年同期下降約49.5%。截至二零一二年八月三十一日止八個月，直接經營開支主要包括維修及保養約0.5百萬港元，較二零一一年同期減少約61.7%。截至二零一二年八月三十一日止八個月，維修及保養減少之主要原因為新購入物業所產生之維護及翻新開支較去年同期較少。

其他收入

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們的其他收入約為0.5百萬港元，主要為我們存於銀行之定期存款產生的利息。

投資物業公平值變動淨額

截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得投資物業公平值增加約223.8百萬港元，較二零一一年同期增長約39.0%。剔除在往績記錄期內出售之物業，公平值增加最高的三項物業(就估值金額而言)為第6、16及20號物業，該等物業增加之公平值總計約為71.7百萬港元。於截至二零一二年八月三十一日止八個月，投資物業公平值的增加額還包括出售第3、4及5號出售物業所確認之公平值收益約1.0百萬港元。截至二零一二年八月三十一日止八個月，除第35號物業公平值並無變動外，我們的全部投資物業均分別錄得公平值增加。有關各項投資物業公平值變動之詳情，請參閱本上市文件「業務－我們的物業組合」分節之「表2-1－公平值變動」。

行政開支

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們的行政開支約5.8百萬港元，較二零一一年同期增加約41.1%。截至二零一二年八月三十一日止八個月，董事酬金約為3.4百萬港元，較二零一一年同期增加約41.0%，及薪金及強制性公積金供款約1.3百萬港元，較二零一一年同期增加約93.9%。董事酬金增加主要由於委聘一名董事，而薪金及強積金增加主要由於本集團將平均薪金水平提高，並增聘員工以達到營運需求，及配合與本集團業務發展有關之行政活動增加。

其他開支

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們錄得約8.3百萬港元之其他開支，主要包括與籌備上市有關之開支，包括專業諮詢費用。

融資成本

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們的融資成本約為1.3百萬港元，較二零一一年同期增加約94.5%。該增加主要由於在二零一一年為購買兩項新物業（即第22和25號物業），以及於二零一二年上半年購買第19號物業而獲得之新按揭貸款所產生的利息開支增加。

稅項

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們的稅項開支約1.3百萬港元，較二零一一年同期減少約38.2%。於二零一一年首八個月，位於中國之物業的公平值增長約為人民幣1.7百萬元（約等於2.0百萬港元）。根據中國適用之會計準則及相關法律法規，由於截至二零一一年八月三十一日止八個月，中國物業之公平值出現上述增長，本集團對土地增值稅及資本增值稅作出額外撥備約1.0百萬港元。由於二零一二年首八個月，中國物業之公平值保持不變，故於截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團並無就土地增值稅及資本增值稅作出額外撥備或撥回。本集團所持有位於中國之投資物業增值額之土地增值稅的遞延稅項，乃按照中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及其實施條例作出撥備。當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之稅率課稅。位於中國之投資物業資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，（即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本，包括營業稅及土地增值稅）乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%作出撥備。

本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額

截至二零一二年八月三十一日止八個月，本公司擁有人應佔之期內溢利及全面收益總額約為222.3百萬港元，較二零一一年同期增長約34.4%。此增長主要由於營業額增加及投資物業公平值變動淨額所致，但被上文所述之行政開支及其他開支增加所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較

營業額

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約為20.4百萬港元，較二零一零年同期增長約27.4%。

營業額之增長乃主要由於(i)投資物業重續現有租賃協議導致租金錄得約3.8百萬港元之向上調整；(ii)因本集團於二零一一年上半年購買的第24及29號物業以及於二零一一年下半年購買的第22及25號物業所簽訂新租賃協議而產生約0.8百萬港元之額外租金收入；及(iii)於二零一零年購買的第20號物業簽訂新租賃協議而產生約0.8百萬港元之額外租金收入。於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之營業額較二零一零年同期之增長，部份被約為1.0百萬港元之營業額輕微下降所抵銷，主要因為於二零一一年下半年出售第1及2號出售物業後，租賃協議亦隨之終止，以變現公平值收益並使本公司可於合適機會出現時購買其他物業，以及終止第11號物業之一份租賃協議。於二零一一年出售第1及2號出售物業後，本集團已停止將相關租賃協議之任何收益入賬。

直接經營開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的直接經營開支約為3.0百萬港元，較二零一零年同期增加約88.9%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，直接經營開支主要為(i)維修及保養，約1.9百萬港元，較二零一零年同期增加約52.7%，主要包括第20、21、22、24、26、27、28及29號物業之特定維修工程約1.5百萬港元、(ii)房地產代理佣金約0.8百萬港元，較二零一零年同期增加約810.8%，以及(iii)政府地租、差餉及印花稅約0.2百萬港元，較二零一零年同期增加約88.9%。房地產代理佣金以及政府地租、差餉及印花稅增加之主要原因為本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售第1及2號出售物業。截至二零一一年十二月三十一日止年度，維修及維護及其他直接經營開支增加之主要原因為於年內之三項新購入物業(即第22、24及29號物業)所產生之保養及翻新開支約0.7百萬港元，以及第20號物業之翻新開支約0.6百萬港元。

其他收入

我們的其他收入約為62,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度約0.4百萬港元有所下降，主要由於暫停將本集團之汽車出租予餘下永利控股集團的成員公司。

投資物業公平值變動淨額

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益增加約152.9百萬港元，較二零一零年同期增長約252.9%。剔除在往績記錄期內出售之物業，公平值增加最高的三項物業(就估值金額而言)為第20號物業、第18號物業及第16號物業，該等物業增加之公平值總計約為38.6百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，投資物業公平值的增加額還包括出售第1及2號出售物業所確認之公平值收益約44.5百萬港元。儘管我們的大部份投資物業公平值保持整體增長的趨勢，但由於第22號物業於截至二零一一年十二月三十一日止年度公平值減少約22.3百萬港元，故本集團部份物業錄得整體公平值減少合共約23.2百萬港元。有關各項投資物業公平值變動之詳情，請參閱本上市文件「業務－我們的物業組合」分節之「表2-1－公平值變動」。

行政開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的行政開支約為7.3百萬港元，較二零一零年同期增加約26.3%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事酬金約為4.3百萬港元，較二零一零年同期增加約12.6%，娛樂及員工伙食約為1.0百萬港元，較二零一零年同期增加約126.2%，及核數師酬金約為0.4百萬港元，較二零一零年同期增加約120%。董事酬金增加主要由於委聘一名董事。核數師酬金以及娛樂及員工伙食整體與本集團業務增長一致。

融資成本

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的融資成本約為1.3百萬港元，較二零一零年同期增加約112.1%。該增加主要由於購買(即第22及25號物業)兩項新物業而獲得之新按揭貸款所產生的利息開支增加所致。

稅項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的稅項開支約為3.0百萬港元，較二零一零年同期增加約4.1%。於二零一一年，位於中國之物業的公平值增長約人民幣1.9百萬元(約等於2.6百萬港元)。根據中國適用之會計準則及相關法律法規，由於截至二零一一年十二月三十一日止年度，中國物業之公平值出現上述增長，本集團對土地增值稅及資本增值稅作出額外撥備約1.3百萬港元。

本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度溢利及全面收益總額約為158.8百萬港元，較二零一零年同期增加約224.6%。此增長主要由於營業額增加及投資物業公平值變動所致，但被上文所述之直接經營開支及行政開支增加所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較

營業額

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約為16.0百萬港元，較二零零九年同期增長約31.2%。

營業額之增長乃主要由於(i)投資物業重續現有租賃協議導致租金錄得約1.8百萬港元之向上調整；及(ii)因本集團於二零一零年上半年購買的第16、17及18號物業以及於二零一零年下半年購買的第20、21、26、27及28號物業所簽訂新租賃協議而產生約2.0百萬港元之額外租金收入。

直接經營開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的直接經營開支約為1.6百萬港元，較二零零九年同期增長約119.0%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，直接經營開支主要為(i)維修及維護開支約1.3百萬港元，較二零零九年同期增加約329.6%，主要包括第20、21、26、27及28號物業之特定維修工程約1.2百萬港元、(ii)房地產代理佣金約83,000港元，較二零零九年同期減少約44.3%，以及(iii)政府地租、差餉及印花稅約81,000港元，較二零零九年同期減少約31.4%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，維修及維護增加之主要原因為於年內購入第20號物業所產生之維護及翻新開支約1.1百萬港元。

其他收入

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的其他收入約為0.4百萬港元，較二零零九年同期增長約14.7%。於二零一零年錄得的其他收入主要為本集團將汽車出租予餘下永利控股集團旗下成員公司所產生的收入及本集團出售汽車所得的收益。

投資物業公平值變動淨額

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益增加約43.3百萬港元，較二零零九年同期增長約16.7%。剔除在往績記錄期內出售之物業，公平值增加最高的三項物業(就估值金額而言)為第5、14及20號物業，該等物業增加之公平值總計約為14.5百萬港元。儘管我們的大部份投資物業公平值保持整體增長的趨勢，但本集團錄得第21、26、27及28號物業公平值減少合共約3.2百萬港元，主要由於第21號物業於截至二零一零年十二月三十一日止年度的公平值減少約2.5百萬港元。有關各項投資物業公平值變動之詳情，請參閱本上市文件「業務－我們的物業組合」分節之「表2-1－公平值變動」。

行政開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的行政開支約為5.8百萬港元，較二零零九年同期增長約22.2%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪金及強制性公積金供款約為1.0百萬港元，較二零零九年同期增加約59.2%，娛樂及員工伙食約為0.4百萬港元，乃一項於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生之新行政開支。薪金及強制性公積金供款增加主要由於本集團提高平均薪金水平，並增聘員工以達到營運需求，及配合與本集團業務發展有關之行政活動增加。

融資成本

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的融資成本約為0.6百萬港元，而二零零九年同期則並無融資成本。該增加主要由於在二零一零年為購買投資物業而獲得之新按揭貸款約113.9百萬港元所產生的利息開支所致。

稅項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們的稅項開支約為2.9百萬港元，較二零零九年同期增長約54.2%。於二零一零年，位於中國之物業的公平值增長約人民幣1.1百萬元(約等於1.5百萬港元)。根據中國適用之會計準則及相關法律法規，由於截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國物業之公平值出現上述增長，本集團對土地增值稅及資本增值稅作出額外撥備約0.6百萬港元。

本公司擁有人應佔年度溢利及全面收益總額

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度溢利及全面收益總額約為48.9百萬港元，較二零零九年同期增加約15.4%。此增長主要由於營業額增加及投資物業公平值變動淨額所致，但被上文所述之直接經營開支及行政開支增加所抵銷。

財務資料

綜合財務狀況表

下表載列於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年八月三十一日之綜合財務狀況表，乃摘錄自本上市文件附錄一會計師報告。

	於十二月三十一日			於 二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
非流動資產				
投資物業	316,702	505,159	638,064	877,254
物業、廠房及設備	–	–	760	633
就購買投資物業之已付按金	–	500	2,562	–
	<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>
流動資產				
租金及其他應收款項	568	485	615	1,682
可收回稅項	–	–	604	–
定期存款	–	–	57,000	53,000
銀行結存及現金	682	1,644	3,807	5,665
	<u>1,250</u>	<u>2,129</u>	<u>62,026</u>	<u>60,347</u>
流動負債				
其他應付款項及已收租金按金	3,365	4,853	5,740	9,467
應付MSC款項	259,665	302,759	317,382	320,839
應付永利控股款項	–	–	–	5,344
應付稅項	1,241	310	92	550
銀行貸款—一年內到期	–	112,481	33,145	32,677
	<u>264,271</u>	<u>420,403</u>	<u>356,359</u>	<u>368,877</u>
流動負債淨值	<u>(263,021)</u>	<u>(418,274)</u>	<u>(294,333)</u>	<u>(308,530)</u>
總資產減流動負債	<u>53,681</u>	<u>87,385</u>	<u>347,053</u>	<u>569,357</u>
非流動負債				
銀行貸款—一年後到期	–	–	99,266	99,093
遞延稅項負債	1,559	2,522	4,115	4,296
	<u>1,559</u>	<u>2,522</u>	<u>103,381</u>	<u>103,389</u>
	<u>52,122</u>	<u>84,863</u>	<u>243,672</u>	<u>465,968</u>
資本及儲備				
股本	10	10	30	30
儲備	52,112	84,853	243,642	465,938
	<u>52,122</u>	<u>84,863</u>	<u>243,672</u>	<u>465,968</u>

財務資料

投資物業

投資物業為本集團持有以賺取租金收入之物業。根據適用會計準則，投資物業按其公平值計量。按照本公司之綜合財務報表，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日，投資物業之公平值分別約為316.7百萬港元、505.2百萬港元、638.1百萬港元及877.3百萬港元。此等金額乃基於永利行之估值所得出。

往績記錄期內，除內部現金資源外，本集團購買投資物業之資金亦來自其他融資來源，包括銀行按揭、物業出售所得款項、來自MSC及永利控股之資金，以及本集團營運產生現金淨額。下表載列於往績記錄期內來自各項融資來源之金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	止八個月
				千港元
銀行按揭	–	62,380 ^(附註)	32,636	10,000
物業出售所得款項	–	–	101,000	11,950
MSC墊款淨額	13,912	94,603	14,623	3,457
永利控股墊款淨額	–	–	–	5,344
本集團營運產生現金淨額	11,334	14,393	11,090	3,286

附註：於二零零九年前及於二零一零年，本集團購買若干投資物業，並就該等物業以星晨實業有限公司名義向銀行取得按揭貸款。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，尚未償還按揭貸款約51.1百萬港元已從星晨實業有限公司轉移至本集團，並通過MSC之往來賬戶結付。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團購入第2號出售物業，於二零零九年十二月三十一日，其估值約為26.0百萬港元。除上述者外，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團概無購買或出售其他重大投資物業。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業公平值收益增加約37.1百萬港元。

財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團共購買八項物業，即第16、17、18、20、21、26、27及28號物業，而於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值共增加約149.3百萬港元。本集團餘下投資物業錄得公平值淨收益約39.2百萬港元。由於上述購買投資物業及公平值增加，於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業公平值較二零零九年十二月三十一日增長約59.5%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售第1號出售物業及第2號出售物，並就有關出售確認公平值收益合共約44.5百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團共購買四項物業，即第22、24、25及29號物業，於二零一一年十二月三十一日估值共計58.3百萬港元。本集團餘下投資物業錄得公平值淨收益約131.1百萬港元。由於上述出售及購買投資物業及公平值增加，於二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業公平值較二零一零年十二月三十一日增長約26.3%。

截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團出售第3、4及5號出售物業，並就有關出售確認公平值收益共約1.0百萬港元。於此期間，本集團購買第19號物(其公平值於二零一二年八月三十一日公平值為28.1百萬港元)。截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團餘下投資物業錄得公平值收益約221.5百萬港元。由於上述出售及購買投資物業及公平值增加，於二零一二年八月三十一日，本集團投資物業公平值較二零一一年十二月三十一日增長約37.5%。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括汽車，其於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之賬面值分別為零港元、零港元、約0.8百萬港元及0.6百萬港元。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，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們的物業、廠房及設備分別按33%、20%、20%及20%之年率以直線法折舊。

購買投資物業之已付按金

於二零一一年十二月三十一日購買一個投資物業之已付按金約2.6百萬港元，指於二零一二年五月完成購買的第19號物業之已付按金。於二零一二年八月三十一日止，概無購買投資物業之已付按金。

財務資料

租金及其他應收款項

下表載列截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，我們的租金及其他應收款項之明細：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	八月三十一日 千港元
應收租金	255	160	187	195
其他應收款項、按金及預付款項	313	325	428	1,487
	<u>568</u>	<u>485</u>	<u>615</u>	<u>1,682</u>

其他應收款項主要為按金及預付款項。於二零一二年八月三十一日，其他應收款項較二零一一年十二月三十一日增加，主要來自與籌備上市有關之若干費用的預付款項。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日，及二零一二年八月三十一日，應收租金之賬齡分析如下（基於每月首個曆日所發出之要求支付租金通知呈列）：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	八月三十一日 千港元
賬齡				
0至90日	<u>255</u>	<u>160</u>	<u>187</u>	<u>195</u>

定期存款、銀行結存及現金

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本集團於出售兩項投資物業後，從出售中收到現金代價約101.0百萬港元，其中約57.0百萬港元於二零一一年十二月三十一日存作定期存款。本集團利用上述出售事項之其餘所得款項作為(i)撥資購買第19、22及25號物業之代價；(ii)償還MSC墊款；及(iii)本集團之一般營運資金。於二零一二年八月三十一日，本集團擁有定期存款約53.0百萬港元。鑑於購買其他合適投資物業可能所需之流動資金，故本集團將資金存入作為短期定期存款。本集團於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度並無出售任何投資物業，故當時並無存入定期存款。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，定期存款乃短期定期存款，原定限期為三個月以下，分別按每年2.0厘及每年1.1厘至2.0厘之固定利率計息。

財務資料

銀行結存及定期存款之信貸風險有限，因大部份對方為被國際評級機構評為高信貸評級之銀行。除定期存款外，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，我們的銀行結存及現金分別為0.7百萬港元、1.6百萬港元、3.8百萬港元及5.7百萬港元。

其他應付款項及已收租金按金

下表載列截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，其他應付款項及已收租金按金之明細：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元
應計開支	-	346	658	3,422
已收租金按金	3,365	4,507	5,060	6,018
其他應付款項	-	-	22	27
	<u>3,365</u>	<u>4,853</u>	<u>5,740</u>	<u>9,467</u>

我們的應計開支主要為應付薪金、應付維修及維護賬款及應付核數師酬金之應計開支。於二零一二年八月三十一日之應計開支較二零一一年十二月三十一日有所增加，主要由於與上市有關之專業費用，以及員工成本較二零一一年增加導致應付薪金增加。主要為二零一一年下半年新購買之住宅物業已完工之維修及維護工程所引致的應付未付維護款項亦有增加。

我們的已收租金按金主要為就投資物業的向第三方作出之應付款項。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日，我們的已收租金按金分別約為3.4百萬港元、4.5百萬港元，5.1百萬港元及6.0百萬港元。往績記錄期有關之增長主要來自本集團投資物業數量及新訂立租賃協議之增長。

應付MSC及永利控股款項

應付MSC及永利控股款項主要來自本集團購買投資物業之融資需求。本集團於往績記錄期購買之投資物業主要由上述來自MSC及永利控股之墊款款項及向金融機構取得之按揭貸款撥資。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，我們應付MSC之款項分別約為259.7百萬港元、302.8百萬港元、317.4百萬港元及320.8百萬港元。此外，於二零一二年八月三十一日，我們有應付永利控股款項約5.3百萬港元。上述款項為無抵押、免息及按要求償還。根據資本化發行，受分拆條件規限，本集團成員公司所欠餘下永利控股集團成員公司之款項將於分析情況下予以資本化。

財務資料

銀行貸款

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，二零一二年八月三十一日以及二零一三年一月十一日，須償還之銀行貸款如下^{附註}：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元	二零一三年 一月十一日 千港元 (未經審核)
一年內	-	11,657	15,560	16,691	16,823
超過一年但不超過兩年	-	-	13,162	14,481	14,613
超過兩年但不超過五年	-	-	40,974	44,620	45,022
超過五年	-	-	45,130	39,992	34,006
	-	11,657	114,826	115,784	110,464
於報告期末起計一年內 毋須償還，但附有須 按要求償還條款的銀行 貸款賬面值 (列為流動負債)	-	100,824	17,585	15,986	15,186
	-	112,481	132,411	131,770	125,650
減：須於一年內償還的 款項(列為流動 負債)	-	(112,481)	(33,145)	(32,677)	(32,009)
列為非流動負債的款項	-	-	99,266	99,093	93,641

附註：以上款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日，及二零一二年八月三十一日以及二零一三年一月十一日，我們的銀行貸款賬面值分別為零港元、112.5百萬港元、132.4百萬港元，131.8百萬港元以及125.7百萬港元。於二零一一年十二月三十一日之銀行貸款與二零一零年十二月三十一日相比錄得增加主要由於因在有關期間內購買投資物業所取得之新銀行貸款。

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，我們所有的銀行貸款乃以本集團賬面值分別約為179.3百萬港元(由本集團9個投資物業組成)、285.2百萬港元(由本集團11項投資物業組成)及427.7百萬港元(由本集團12項投資物業組成)之投資物業作抵押，並分別按香港銀行同業拆息率加0.7厘至1.0厘、香港銀行同業拆息率加0.7厘至2.75厘，以及香港銀行同業拆息率加0.7厘至2.75厘之年利率計息。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團的銀行貸款之實際利率分別介乎年利率0.9厘至1.1厘、0.8厘至3.0厘及1.0厘至3.1厘。

根據香港詮釋第5號並由香港會計師公會刊發的「財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」，倘定期貸款包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還之條款，應被借款人分類為流動負債。上述銀行貸款明細已計入上述會計標準，因此，於二零一零年十二月三十一日，賬面值約為100.8百萬港元之銀行貸款不須於報告期末起一年內償還，惟包涵按要償還條款，並歸類為本集團之流動負債。於二零一零年十二月三十一日後，某幾家銀行已撤消若干銀行貸款的按要償還條款。因此，於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，該等金額已分別減少至約17.6百萬港元及16.0百萬港元。

每股資產淨值

假設於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之款項已全數資本化，則於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日本公司擁有人應佔經調整綜合本集團有形資產淨值分別約為311.8百萬港元、387.6百萬港元、561.1百萬港元及792.2百萬港元。倘根據386,175,758股股份並參考該經調整資產淨值計算（假設上述股份於緊接上市前在本公司股份拆細及資本化發行後已予發行），於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之本公司擁有人應佔每股經調整綜合本集團有形資產淨值分別約為0.81港元、1.00港元、1.45港元及2.05港元。誠如下文「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」分段所載，於二零一二年八月三十一日，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值應約為2.03港元。

流動資金、財務及資本資源

概覽

我們通過管理資本以確保本集團內各實體可以持續方式營運，同時透過優化債項及股本平衡，為股東帶來最大回報。本集團之資本結構包括債項淨額，其中包括應付MSC及永利控股款項（將根據資本化發行全數資本化），以及銀行貸款，減去現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、特別儲備、資本儲備及保留溢利。

本集團之管理層定期檢討資本結構。本集團考慮資本成本及每類資本之相關風險，並通過派付股息、發行新股份、回購本公司股份，以及發行新債務或贖回現有債務以平衡整體資本結構。本集團於往績記錄期期間之整體策略保持不變。上市後，董事預期本公司之資本及營運要求將可主要經由內部產生之現金流、目前可得現金資源、銀行借貸及股權融資（如需要）籌集資金。

財務資料

資本化發行前之流動負債淨值

下表載列截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日及二零一三年一月十一日，我們的流動資產及負債之明細如下：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元	二零一三年 一月十一日 千港元 (未經審核)
流動資產					
租金及其他應收款項	568	485	615	1,682	770
可收回稅項	-	-	604	-	-
定期存款	-	-	57,000	53,000	30,079
銀行結存及現金	682	1,644	3,807	5,665	31,622
	<u>1,250</u>	<u>2,129</u>	<u>62,026</u>	<u>60,347</u>	<u>62,471</u>
流動負債					
其他應付款項及 已收租金按金	3,365	4,853	5,740	9,467	11,232
應付MSC款項	259,665	302,759	317,382	320,839	320,839
應付永利控股款項	-	-	-	5,344	5,344
應付稅項	1,241	310	92	550	535
銀行貸款－ 一年內到期	-	112,481	33,145	32,677	32,009
	<u>264,271</u>	<u>420,403</u>	<u>356,359</u>	<u>368,877</u>	<u>369,959</u>
流動負債淨值	<u>(263,021)</u>	<u>(418,274)</u>	<u>(294,333)</u>	<u>(308,530)</u>	<u>(307,488)</u>

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年八月三十一日及二零一三年一月十一日，我們有流動資產分別約1.3百萬港元、2.1百萬港元、62.0百萬港元、60.3百萬港元及62.5百萬港元。與往年比較，於二零一一年十二月三十一日之流動資產大幅增加，乃主要由於本集團於二零一一年十二月三十一日有定期存款約57.0百萬港元。有關定期存款、銀行結存及現金之詳情，請見本節上文「定期存款、銀行結存及現金」一段。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年八月三十一日及二零一三年一月十一日，我們有流動負債分別約264.3百萬港元、420.4百萬港元、356.4百萬港元、368.9百萬港元及370.0百萬港元。與二零零九年十二月三十一日比較，於二零一零年十二月三十一日之流動負債大幅增加，乃主要由於於二零一零年十二月三十一日須於一年內償還之銀行貸款增加約112.5百萬港元。由於該銀行貸款包括賬面值約100.8百萬港元且不需於報告期末起計一年內償還之銀行貸款，但包含按要求償還條款，有關貸款被歸類為本集團之流動負債。於二零一零年十二月三十一日後，若干銀行就若干銀行貸款撤消了要求償還條款，因此，於二零一一年十二月三十一日、二零一二年八月三十一日及二零一三年一月十一日，該款項分別減少至約17.6百萬港元、16.0百萬港元及15.2百萬港元。有關往績記錄期內的銀行貸款詳情，請見本節上文「銀行貸款」一段。

財務資料

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年八月三十一日及二零一三年一月十一日，我們錄得有流動負債淨值分別約263.0百萬港元、418.3百萬港元、294.3百萬港元、308.5百萬港元及307.5百萬港元。與二零一二年八月三十一日比較，於二零一三年一月十一日，本集團之流動負債淨值並無重大不利變動，而應付MSC及永利控股之款項維持不變。本集團之流動負債淨值狀況乃來自各相關日期應付MSC及永利控股之款項。根據資本化發行，應付餘下永利控股集團之款項將根據資本化發行予以資本化，詳情見本上市文件「歷史、重組及分拆」一節「重組」分節。基於本集團於二零一三年一月十一日之流動負債淨值約為307.5百萬港元，而應付餘下永利控股集團之款項合共約326.2百萬港元，本集團之綜合財政狀況將於上市後大幅改善，而應付餘下永利控股集團之款項將予資本化並確認為權益，因而將本集團的流動負債淨值狀況轉為流動資產淨值狀況。

現金流分析

下表載列截至所示日期，我們的現金流資料之摘要：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
經營業務產生之 現金淨額	10,669	11,568	8,887	14,663	3,265
投資活動耗用之 現金淨額	(24,553)	(145,571)	(40,003)	(31,048)	(8,310)
融資活動產生之 現金淨額	13,912	134,965	33,279	41,755	6,903
現金及現金等價物 增加淨額	28	962	2,163	25,370	1,858
年初／期初之現金 及現金等價物	654	682	1,644	1,644	3,807
年結／期末之現金 及現金等價物	<u>682</u>	<u>1,644</u>	<u>3,807</u>	<u>27,014</u>	<u>5,665</u>

經營業務產生之現金淨額

我們經營業務產生之現金主要來自出租投資物業所產生之租金收入。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，我們的現金流入淨額分別約為10.7百萬港元、11.6百萬港元及8.9百萬港元，而截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，分別約為14.7百萬港元及3.3百萬港元。該現金流入主要為租賃投資物業產生之租金收入。股東及潛在投資者應留意，於往績記錄期，我們的投資物業公平值之增加為非現金項目，且並無對經營業務產生之現金流作出貢獻。

財務資料

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們經營業務產生之現金淨額約為3.3百萬港元。此等現金流入主要為(i)營運資金變動前之經營業務產生之現金流入，約0.7百萬港元；及(ii)其他應付款項及已收租金按金增長約3.6百萬港元，惟部份被租金及其他應收款項之增長所抵銷約1.1百萬港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們經營業務產生之現金淨額約為8.9百萬港元。此等現金流入淨額主要為(i)營運資金變動前之經營業務產生之現金流入，約10.3百萬港元；及(ii)其他應付款項及已收租金按金增長約0.9百萬港元，惟部份被租金及其他應收款項之增長所抵銷約68,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們經營業務產生之現金淨額約為11.6百萬港元。此等現金流入淨額主要為(i)營運資金變動前之經營業務產生之現金流入，約12.8百萬港元；(ii)其他應付款項及已收租金按金增長約1.5百萬港元；及(iii)租金及其他應收款項減少約83,000港元。營運資金變動前之經營活動產生現金流入之調整，包括(其中包括其他因素)加回同系附屬公司所付開支約3.8百萬港元，並無付還予現時組成本集團之公司。金額由本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度支銷，相應金額計入資本儲備，作為視作出資。有關開支乃截至二零一零年十二月三十一日止年度之一項非現金開支項目，故此已加回至營運資金變動前之營運現金流量，以編製本集團之綜合現金流量報表。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們經營業務產生之現金淨額約為10.7百萬港元。此等現金流入淨額主要為(i)營運資金變動前之經營業務產生之現金流入，約10.6百萬港元；及(ii)其他應付款項及已收租金按金增長約0.8百萬港元，惟部份被租金及其他應收款項增長所抵銷約70,000港元。營運資金變動前之經營活動產生經營現金流入之調整，包括(其中包括其他因素)加回同系附屬公司所付開支約3.5百萬港元，並無付還予現時組成本集團之公司。金額由本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度支銷，相應金額計入資本儲備，作為視作出資。有關開支乃截至二零零九年十二月三十一日止年度之一項非現金開支項目，故此已加回至營運資金變動前之營運現金流量，以編製本集團之綜合現金流量報表。

投資活動耗用之現金淨額

我們的投資活動主要包括購買投資物業、購買投資物業之已付按金，及購買物業、廠房及設備之付款。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，我們的投資活動所耗用之現金淨額分別約為24.6百萬港元、145.6百萬港元及40.0百萬港元，以及截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，分別約為31.0百萬港元及8.3百萬港元。

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們於投資活動耗用之現金淨額約為8.3百萬港元，主要來自購買第19號物業所產生約24.7百萬港元之現金流出，惟已部分被同期提取4.0百萬港元之定期存款及現金流入約12.0百萬港元，為出售第3號出售物業、第4號出售物業及第5號出售物業之所得款項所抵銷。

財務資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們於投資活動耗用之現金淨額約為40.0百萬港元，主要由於(i)購買及／或購買第19、22、24、25及29號物業所付款項及按金共約83.1百萬港元；(ii)存入定期存款之現金流出約57.0百萬港元；及(iii)主要為購買汽車之現金流出約1.0百萬港元，惟部份被約101.0百萬港元之出售第1及2號出售物業所得現金流入所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們於投資活動耗用之現金淨額約為145.6百萬港元，主要由於購買第16、17、18、20、21、24、26、27、28及29號物業所付款項及／或按金。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們於投資活動耗用之現金淨額約為24.6百萬港元，為用於購買第2號出售物業，其後於二零一一年已出售。

融資活動產生之現金淨額

於往績記錄期，我們於融資活動產生之現金主要來自銀行貸款以及MSC和永利控股之墊款款項。融資活動產生之現金主要用於償還銀行貸款、對MSC還款，支付銀行利息，以及支付前控股公司股息。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，我們來自融資活動的現金流入淨額分別約為13.9百萬港元、135.0百萬港元及33.3百萬港元，而截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，現金流入淨額分別約為41.8百萬港元及6.9百萬港元。

截至二零一二年八月三十一日止八個月，我們於融資活動產生現金淨額約為6.9百萬港元，主要為(i)新增銀行貸款約10.0百萬港元之現金流入、(ii)來自MSC之墊款約3.6百萬港元及來自永利控股之墊款約5.3百萬港元之現金流入，部份被償還銀行貸款約10.6百萬港元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們於融資活動產生之現金淨額約為33.3百萬港元，主要來自(i)新增銀行貸款約32.6百萬港元之現金流入，(ii)來自MSC之墊款約48.4百萬港元之現金流入，部份被償還銀行貸款約12.7百萬港元之現金流出及償還MSC約33.8百萬港元之現金流出所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，我們於融資活動產生之現金淨額約為135.0百萬港元，主要來自(i)新增銀行貸款約62.4百萬港元之現金流入，(ii)來自MSC之墊款約139.0百萬港元之現金流入，部份被償還銀行貸款約1.4百萬港元之現金流出、還款予MSC約44.4百萬港元之現金流出，以及支付約20.0百萬港元之股息之現金流出所抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們於融資活動產生之現金淨額為13.9百萬港元，其中來自MSC之墊款約26.8百萬港元之現金流入，部分被還款予MSC款項之12.8百萬港元之現金流出所抵銷。

貸款及銀行融資

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等價物進行監察並將其維持在管理層視為充裕的水平，以為本集團之營運提供足夠資金並減低現金流量波動所帶來之影響。我們的管理層監管動用銀行及其他借貸之情況，並確保遵守貸款契諾。

本集團現時有兩項已訂立特定財務契約之銀行融資，即就第22號物業及第25號物業之按揭貸款。本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止一直遵從該等財務契約。該等貸款之財務契約詳情載列如下：

- (i) 第22號物業之貸款—本集團已承諾提供額外保障或融資銀行發出三十天通知內支付融資結餘，以回復尚未償還融資總額對物業現時市值(根據融資銀行認可估值師之意見)之比率至50%或以下(於任何情況下倘比率超過55%)。於二零一二年八月三十一日，第22號物業之公平值約為52.3百萬港元，而尚未償還銀行貸款約為21.9百萬港元。因此，於二零一二年八月三十一日，此貸款有約12.5百萬港元之保障調整公平值；及
- (ii) 第25號物業之貸款—於整個融資年期現有融資尚未償還本金額對物業現時市值不超過80%。於二零一二年八月三十一日，第25號物業之公平值約為19.3百萬港元，而於二零一二年八月三十一日之銀行貸款餘額約為7.1百萬港元。因此，於二零一二年八月三十一日，此貸款有約10.5百萬港元之保障調整公平值。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，我們的銀行貸款之賬面值分別為零港元、約112.5百萬港元、132.4百萬港元及131.8百萬港元。所有銀行貸款乃分別由本集團之投資物業按揭作為抵押，其於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之賬面值分別約為179.3百萬港元、285.2百萬港元及427.7百萬港元。於往績記錄期內，概無任何情況使本集團因而未能取得銀行允許，出租其已作按揭之投資物業。本集團於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日概無可得但未動用之銀行貸款融資。

資本架構

於二零一二年八月三十一日，本集團之資產淨值約為466.0百萬港元，包括非流動資產約877.9百萬港元、流動資產約60.3百萬港元，流動負債約368.9百萬港元(已包括應付MSC及永利控股之款項合共約326.2百萬港元)及非流動負債約103.4百萬港元。基於於二零一二年八月三十一日應付MSC及永利控股約326.2百萬港元之款項，以及上文所述資本化發行之資本化金額，本集團之綜合財務狀況將於上市後大幅改善，而應付餘下永利控股集團之款項將予資本化並確認為權益，因而將本集團的流動負債淨值狀況轉為流動資產淨值狀況。

資本支出

本集團於往績記錄期通過銀行按揭、出售若干物業及MSC及永利控股之墊款撥資購入投資物業。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年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月產生之資本支出(即於財務期間添置投資物業及物業、廠房及設備)分別約為24.6百萬港元、145.1百萬港元、81.9百萬港元及27.3百萬港元，主要來自往績記錄期購買投資物業。

本集團之主要業務為租賃投資物業，並於往績記錄期為本集團帶來穩定現金流入。多年來，本集團已與多個金融機構發展及維持良好業務關係。儘管以其名義登記之某些物業有若干建築令及警告通知，然而本集團於購買這些存在瑕疵的物業時向金融機構取得融資方面並無面對任何困難。於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，分拆前永利控股集團之融資銀行所提供之融資乃以本集團的投資物業為按揭擔保，投資物業之賬面值分別約為179.3百萬港元、285.2百萬港元及427.7百萬港元，並分別按香港銀行同業拆息率加0.7%至1.0%、香港銀行同業拆息率加0.7%至2.75%及香港銀行同業拆息率加0.7%至2.75%之年利率計息。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月之實際年利率分別為0.9%至1.1%、0.8%至3.0%及1.0%至3.1%。於上市後，全部現有融資將予更改，而永利控股將解除擔保人身份並於上市後由本公司代替，現有往來銀行亦清晰表示願擴大授予本集團之融資信貸。此外，除因到期還款造成擔保額減少，以及部份現有之貸款利息可能隨融資銀行之資金成本不時超出某一水而上調外，於上市後，分拆前永利控股集團之融資銀行所提供之先前及經修訂融資條款並無重大差異。於所有擔保及貸款而言，其餘條款通常乃受不時之一般銀行條款所規限。

上市後，本集團預計，未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資，但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。本集團將繼續與香港金融機構洽商，於需要外來融資撥資物業購買時就融資取得具競爭性條款。經考慮本集團於二零一二年八月三十一日之綜合財務狀況表內之銀行結存及現金及固定存款分別約5.7百萬港元及53.0百萬港元及本集團的投資物業於需要時可作為融資抵押品，本公司管理層認為，本集團能於分拆後於適當時機出現時應付其物業購買。

本集團於未來取得額外資金之能力乃取決於多項不明確因素，包括但不限於本集團之未來經營業績及財務狀況、香港的金融狀況及其他經濟狀況。有關相關風險詳情，請見本上市文件「風險因素」一節所載第(6)及第(7)項風險因素。

財務資料

資本承擔

於二零一二年八月三十一日及二零一三年一月十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

我們於二零一二年八月三十一日並無或然負債。

經營租賃安排

本集團作為出租人

於各報告期末，本集團作為出租人已與承租人就所出租之投資物業訂立合約，有關未來至少最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元	二零一三年 一月十一日 千港元 (未經審核)
一年內	12,853	15,172	20,548	21,431	20,688
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	9,332	2,658	13,400	11,871	13,118
五年以上	—	—	—	840	676
	<u>22,185</u>	<u>17,830</u>	<u>33,948</u>	<u>34,142</u>	<u>34,482</u>

本集團作為承租人

於各報告期末，本集團作為承租人，根據所租賃辦公室物業之不可撤銷經營租賃協議之未來最低租賃協議付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元	二零一三年 一月十一日 千港元 (未經審核)
一年內	—	—	—	165	100

外匯風險

本集團主要於香港從事投資物業租賃。於最後實際可行日期，本集團僅在中國擁有一個物業作為出租用途。由於本集團大部份之收益及成本以港元計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。

財務資料

主要財務比率概要

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一二年 八月三十一日 止八個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	
	資產總值回報	13.3%	9.6%	22.6%
應收賬款週轉日數	7.0日	4.7日	3.1日	2.3日

資產總值回報

資產總值回報按本公司擁有人應佔本年度／期間溢利及全面收益總額除以各報告期末本集團之資產總值而計算。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月之資產總值回報較高，主要由於投資物業公平值淨增加所致。

應收賬款週轉日數

應收賬款週轉日數按過往及本報告期平均應收租金（期初及期末應收租金之和除以二）除以本集團本報告期內之營業額分別乘以365日（就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日而言）及243日（就截至二零一二年八月三十一日止八個月而言）而計算。於往績記錄期，本集團之應收賬款週轉日數一般與給予租戶之信貸期一致。

下表載列不計及資本化發行之財務比率，僅供說明用途。受分拆條件所規限，本集團之成員公司應付餘下永利控股集團之款項將根據資本化發行資本化。

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
流動比率	0.005	0.005	0.17	0.16
總債務對總資產比率	0.82	0.82	0.64	0.49
總債務對權益比率	4.98	4.89	1.85	0.98
淨債務對權益比率	4.97	4.87	1.83	0.97

流動比率

流動比率按本集團流動資產除以流動負債而計算。於二零一零年十二月三十一日，流動比率較低，主要由於自報告期末有不需於一年內償還（但含按要求償還條款）之銀行貸款被分類為流動負債。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，流動比率較高，主要由於將二零一一年出售若干投資物業之所得款項存作定期存款作為流動資產及若干銀行貸款之按要求償還條款於二零一零年十二月三十一日後撤消。

總債務對總資產比率

總債務對總資產比率乃計算借貸總額(銀行貸款總額加欠付MSC及永利控股款項之和)除以本集團之總資產得出。由於本集團總借款自二零一零年十二月三十一日起一直處於相對穩定之水平，總債務對總資產比率出現下調主要因為本集團總資產增加所致。

總債務對權益比率

總債務對權益比率按借貸總額(銀行貸款總額加欠付MSC及永利控股款項之和)除以本集團股東權益而計算。由於本集團總借款自二零一零年十二月三十一日以來保持相對穩定水平，故總債務對權益比率出現下調趨勢，主要因為本集團股東權益增加所致。

淨債務對權益比率

淨債務對權益比率按總借款(銀行貸款總額加欠付MSC及永利控股款項之和)減現金及現金等價物除以本集團股東權益而計算。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無產生任何銀行借貸，並擁有現金淨額。由於本集團總借款自二零一零年十二月三十一日以來保持相對穩定水平，故淨債務對權益比率出現下調趨勢，主要因為本集團股東權益增加所致。

從中國至香港之現金匯款

本集團目前於中國深圳市持有一個物業作為租賃用途。該物業乃由分拆前永利控股集團購買以持作投資用途。於往績記錄期，由於分拆前永利控股集團認為租賃第35號物業所得租金收入並不重大，故該金額並未從中國匯出，於中國存入中國銀行賬戶以供營運所需。本公司之中國法律顧問已確認，任何於未來出售物業產生之租金或銷售所得款項匯出中國境外須受中國政府已頒佈之外匯管理條例之限制及有關人民幣轉換為外幣之其他法律及條例(「**管理條例**」)所監管。本公司之中國法律顧問意見認為，由於分拆前永利控股集團並無租金收入匯出中國境外，故本集團於往績記錄期內並不違反有關管理條例。如本上市文件「業務」一節進一步載列，本集團之業務重心在香港物業市場。由於持有第35號物業與業務重心非一致，且考慮到向餘下永利控股集團轉讓第35號物業或會為分拆前永利控股集團引致大額中國土地增值稅，故我們打算於適當時機向第三方出售第35號物業。於此情況下，本集團就任何租金收入或銷售所得款項匯出中國境外時，將遵守相關管理條例，有關之匯款安排，本集團須就匯款於當地的國家外匯管理局安排登記註冊及獲得批准。

債項

於二零一三年一月十一日營業時間結束時即確定本集團債項之最後實際可行日期本集團有(i)應付MSC及永利控股之無抵押及無擔保款項(將根據資本化發行資本化)分別約320.8百萬港元及約5.3百萬港元；及(ii)未償還之銀行貸款約125.7百萬港元，乃由本集團若干投資物業按揭所抵押，並由永利控股向銀行提供之公司擔保作為擔保。

除上文所述及本節所披露者，以及集團內公司間負債外，於二零一三年一月十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之已發行及發行在外或同意將發行之借貸資本、銀行透支、貸款及其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於二零一三年一月十一日，本集團概無任何未動用之銀行融資。永利控股就本集團提取銀行貸款而向銀行提供之公司擔保將於上市時解除。

營運資金

董事確認，計入本集團現有現金資源及本集團來自經營業務及銀行融資取得之現金流，本集團有充足之營運資金以滿足本上市文件日期起至少十二個月所需。

往績記錄期後最新財務發展

摘自本上市文件附錄一之會計師報告及根據附錄四所載永利行編製之「物業估值」一節估值報告，投資物業公平值總額由二零一二年八月三十一日約877.3百萬港元已增長至二零一二年十二月三十一日約956.1百萬港元，增加9.0%。計入出售第6號出售物業5.2百萬港元代價，本集團之投資物業組合自二零一二年八月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間錄得之公平值盈餘約為84.0百萬港元。

根據截至二零一二年十一月三十日止三個月之未經審核綜合財務報表，收益由截至二零一一年十一月三十日止三個月約5.7百萬港元上升至截至二零一二年十一月三十日止三個月約6.5百萬港元，增長13.9%。截至二零一二年十一月三十日止三個月，本集團錄得直接經營開支約0.3百萬港元，投資物業公平值變動增長淨額約70.0百萬港元，行政開支約2.4百萬港元，以及期內溢利及全面收入總額約69.6百萬港元。上述二零一二年九月一日至二零一二年十一月三十日期間之財務資料乃摘錄自本公司董事根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製之未經審核簡明綜合財務報表，並由本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。二零一一年九月一日至二零一一年十一月三十日之可供比較財務資料則未經審閱。

財務資料

於往績記錄期，本集團有關上市之開支約為8.3百萬港元。截至二零一二年十一月三十日止三個月，本集團有關上市之開支約2.8百萬港元。除截至二零一二年十一月三十日止三個月有關上市之開支外，期內溢利及全面收入總額約72.4百萬港元。於二零一二年十一月三十日後及截至最後實際可行日期止，本集團有關上市之開支約為2.1百萬港元。於最後實際可行日期後，本集團預計有關上市之開支約為1.4百萬港元。有關上市之開支已經及將會計入本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表。而董事認為，該項開支不會對本公司之財務業績產生重大影響。

於往績記錄期後，於二零一二年十一月二日，本集團按5.2百萬港元之代價出售第6號出售物業，較該物業約2.3百萬港元之購買價格，取得收益約2.9百萬港元。該物業乃經考慮多項因素後出售予獨立第三方，該等因素包括(i)物業市價及管理層對物業資本增值之可能增長所作評估；(ii)物業地點；(iii)管理層對當時物業市況及前景之預期以及是否有潛在更好投資機會。於往績記錄期後直至最後實際可行日期，本集團之租金收入、租金率、主要開支及本集團租戶之繳租情況並無重大變動。此外，於二零一三年二月六日，本公司之唯一股東永利控股通過決議，批准在分拆條件所規限下，根據資本化發行向永利控股(或按其指示)配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份，並於緊接上市完成前落實。

無重大不利變動

董事確認，自二零一二年八月三十一日(即本上市文件附錄一所載會計師報告所涵蓋之期間結束日)至本上市文件日期，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

上市規則之披露要求

董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並無知悉任何會引發需遵守上市規則第13.13及13.19條之披露要求之情況。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算

按上市文件附錄三所載之基準，及於無不可預計之情況，我們估算本公司擁有人應佔我們的未經審核綜合溢利及未經審核備考估算每股盈利如下：

本公司擁有人應佔估算未經審核綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於305.0百萬港元
未經審核備考估算每股盈利 ⁽²⁾	不少於0.7港元

附註：

- (1) 編製上述截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算之基準乃於本上市文件附錄三概述。
- (2) 未經審核備考估算每股盈利之計算，乃將本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利除以合共386,175,758股股份後得出（假設本公司已於二零一二年一月一日上市，且該等股份在本公司股份拆細及資本化發行後於截至二零一二年十二月三十一日止全年已發行）。

股息政策

本公司自註冊成立以來並無宣派或派付股息。於往績記錄期，截至二零一零年十二月三十一日止年度，碧豪向其當時擁有人Wing Lee Land宣派及確認20.0百萬港元之末期股息。上述股息之股息率及股份數目並無於本上市文件附錄一所載列之會計師報告內呈列。

宣派股息由董事全權酌情釐定，並視乎一系列因素而定，包括我們的盈利、現金流、財務狀況、資金要求、可分派儲備及董事認為相關之任何其他狀況，包括本公司之憲章文件條文及百慕達公司法。於往績記錄期，我們的溢利之重大部份為投資物業公平值變動。因此，股東及潛在投資者不應僅基於財務報表上所示之溢利評估可能分配之股息，因我們不會僅基於此決定可宣派之股息金額。此外，任何股息之宣派及派付及其金額均須符合本公司憲章文件條文及百慕達公司法之條文。本公司任何日後之股息宣派及派付未必能反映本公司過往之股息宣派及派付，且將由董事全權決定。

受上段所載條件之規限，董事而按照我們的現金流及其他可能影響運營之因素不時分派股息。

可分派儲備

於二零一二年八月三十一日（即本公司編製最新經審核之綜合財務報表日期），並無儲備可供分派予本公司擁有人。

財務資料

物業估值

下表載列投資物業從於二零一二年八月三十一日之經審核綜合財務報表內之賬面淨值至投資物業於二零一二年十二月三十一日之未經審核賬面淨值之間所作出之對賬：

	千港元
投資物業於二零一二年八月三十一日之賬面淨值	877,254
於截至二零一二年十二月三十一日止四個月之變動	
加上：投資物業公平值收益	
(包括出售第6號出售物業所得約0.7百萬港元之公平值收益)	84,000
減去：出售第6號物業	(5,200)
	956,054
投資物業於二零一二年十二月三十一日之賬面淨值	956,054
按本上市文件附錄四所載之估值報告	
於二零一二年十二月三十一日之估值	956,054

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29條編製，並載列如下以顯示對本集團於二零一二年八月三十一日(假設上市已於該日進行)之本公司擁有人應佔綜合本集團有形資產淨值之影響。

編製此份本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，基於其假設性質，未必能真實反映本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據會計師報告，全文載於本上市文件附錄一，所載本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合有形資產淨值編製，並已作出下列調整。

於二零一二年 八月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	估計與 上市有關 之費用 千港元 (附註2)	根據資本化 發行資本化 之金額 千港元 (附註3)	本公司 擁有人應佔 本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註4)	本公司擁有人 應佔每股本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註5)
根據假設於緊接上市前 已發行之386,175,758股 股份計算(附註5)	465,968	(6,304)	326,183	785,847
			2.03	

財務資料

附註：

1. 本公司擁有人應佔本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本上市文件附錄一所載之會計師報告內之財務資料。
2. 該金額指預期會於二零一二年八月三十一日之後產生估計與上市有關之費用，主要包括保薦人、本公司法律顧問及申報會計師之專業費用以及其他上市費用。
3. 根據本上市文件「歷史、重組及分拆」一節「資本化發行」各段所述之資本化發行，本公司將就本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之款項進行資本化，方式為向永利控股（或其所指示者）發行383,175,748股新股份，受分拆條件所規限，並於緊接上市前生效。有關金額為326,183,000港元，指根據資本化發行將本公司成員公司應付MSC、永利控股及餘下永利控股集團成員公司之金額資本化並已按說明用途調整（猶如資本化發行已於二零一二年八月三十一日完成）。資本化之實際金額將根據於資本化發行實際進行日期當日之餘額決定。
4. 除資本化發行外，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值未計入任何於二零一二年八月三十一日後發生或預期將發生之交易。按照本上市文件附錄四所載於二零一二年十二月三十一日之估值報告，本集團之投資物業組合自二零一二年九月一日至二零一二年十二月三十一日之公平值收益約為84百萬港元。此公平值收益並無計入上述編製之本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合資產淨值。
5. 每股本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按假設於本公司之股份拆細及資本化發行後緊接上市前已發行386,175,758股股份計算。

根據本公司當時唯一股東永利控股於二零一三年二月六日通過之書面決議，受分拆條件所規限，本公司股本中每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份。由於因拆細關係，緊隨拆細後及緊接資本化發行前，本公司之已發行股本將為30,000.10港元（分為3,000,010股股份）。

根據上文附註(3)所述之資本化發行，將向永利控股（或其所指示者）發行383,175,748股新股份，受分拆條件所規限，並於緊接上市前落實，方式為於資本化發行當日將本集團成員公司應付予餘下永利控股集團成員公司之款項資本化。於根據資本化發行配發及發行股份（將於緊接上市前生效）後，本公司已發行股本將為3,861,757.58港元，分為386,175,758股股份，已全數繳足或入賬列為繳足。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)為載入本上市文件而編撰的報告全文。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就有關Wing Lee Property Investments Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月(「往績記錄期」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供收錄於 貴公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「本上市文件」)，內容有關 貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

貴公司(前稱為Wing Lee Properties Limited)根據一九八一年百慕達公司法於二零一二年三月二十三日於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司。根據 貴公司唯一股東通過之一項書面決議，於二零一二年八月一日， 貴公司由Wing Lee Properties Limited更名為Wing Lee Property Investments Limited。誠如本上市文件內「歷史、重組及分拆」一節「分拆前永利控股集團的公司重組」分節中第一段所進一步詳述之集團重組(「集團重組」)， 貴公司自二零一二年六月二十八日起成為現組成 貴集團之公司之控股公司。

於各報告期末及本報告日期， 貴公司於以下附屬公司擁有權益：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	貴集團應佔股本權益				於 二零一二年 八月三十一日	於 本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日			二零一二年 八月三十一日			
			二零零九年	二零一零年	二零一一年				
Tierra Development Limited* (「Tierra Development」)	英屬處女群島 二零一二年五月八日	2,000美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股	
Extra Rich Development Limited** 碧豪發展有限公司 (「Extra Rich」)	香港 一九八九年一月十七日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資	
Fast Silver Development Limited** 銀迅發展有限公司 (「Fast Silver」)	香港 二零一零年七月二十二日	10,000港元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業投資	
Good Ocean Development Limited** 海佳發展有限公司 (「Good Ocean」)	香港 二零一零年十一月二十五日	10,000港元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業投資	
Habitat One Development Limited** 景逸發展有限公司 (前稱為Wing Lee Property Investments Limited)(「Habitat One」)	香港 二零一二年六月二十七日	10,000港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	暫無業務	

* 由 貴公司直接持有。

** 由Tierra Development直接持有。

貴公司與上述全部附屬公司均為有限公司，並採用十二月三十一日為財政年度結算日。

由於並無相關法律規定，故 貴公司及Tierra Development自其各自註冊成立日期以來並無編製法定經審核財務報表。然而，我們已審閱 貴公司及Tierra Development自其各自註冊成立日期以來的所有相關交易，並已進行我們認為必要的有關程序，以供載入有關 貴集團的財務資料內。

Extra Rich截至二零一一年十二月三十一日止三年各年，及Fast Silver自二零一零年七月二十二日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間，以及Good Ocean自二零一零年十一月二十五日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。由於尚未覆蓋法定報告期間，故Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean並無編製截至二零一二年八月三十一日止八個月之經審核財務報表，而Habitat One亦無編製自二零一二年六月二十七日(註冊成立日期)至二零一二年八月三十一日之經審核財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製貴集團於往績記錄期內的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則並根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」執行必需程序審核相關財務報表。

本報告所載於往績記錄期的財務資料，乃根據下文E節附註1所載基準的相關財務報表編製。我們於編製本報告以供載入本上市文件時，認為無必要對相關財務報表作出任何調整。

相關財務報表乃由批准其刊行的貴公司董事負責。貴公司董事對收錄本報告的本上市文件內容負責。我們的責任亦為根據相關財務報表編撰載於本報告內的財務資料，以對財務資料達致獨立意見，並向閣下作出匯報。

我們認為，根據E節附註1所載的編製基準，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日及貴公司於二零一二年八月三十一日的財政狀況，及貴集團於往績記錄期的綜合業績及綜合現金流量。

貴集團截至二零一一年八月三十一日止八個月的比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其附註（「二零一一年八月財務資料」），乃摘錄自貴公司董事純粹為本報告編製的貴集團同期的未經審核綜合財務資料。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年八月財務資料。審閱二零一一年八月財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們並無就二零一一年八月財務資料發表審核意見。基於我們的審閱，我們並無發現事項，令我們相信二零一一年八月財務資料於任何重大方面未有根據與用以編製財務資料之符合香港財務報告準則之會計政策一致的會計政策編製。

A. 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
		二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
營業額	7	12,219	16,030	20,428	12,910	15,558
直接經營開支		(731)	(1,601)	(3,025)	(1,808)	(913)
		11,488	14,429	17,403	11,102	14,645
其他收入		361	414	62	-	541
投資物業公平值變動淨額	14	37,139	43,333	152,914	161,062	223,834
行政支出		(4,742)	(5,797)	(7,322)	(4,093)	(5,775)
其他支出		-	-	-	-	(8,349)
融資成本	8	-	(610)	(1,294)	(687)	(1,336)
除稅前溢利	9	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
稅項	10	(1,853)	(2,857)	(2,974)	(2,044)	(1,264)
貴公司擁有人應佔 年度／期內溢利 及全面收益總額		42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
每股盈利	13	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

B. 綜合財務狀況表／財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司
		於十二月三十一日			於	於
		二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產						
投資物業	14	316,702	505,159	638,064	877,254	-
物業、廠房及設備	15	-	-	760	633	-
就購買投資物業之 已付按金		-	500	2,562	-	-
於附屬公司之投資	16	-	-	-	-	382,959
		<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>	<u>382,959</u>
流動資產						
租金及其他應收款項	17	568	485	615	1,682	1,030
可收回稅項		-	-	604	-	-
定期存款	18	-	-	57,000	53,000	-
銀行結餘及現金	18	682	1,644	3,807	5,665	-
		<u>1,250</u>	<u>2,129</u>	<u>62,026</u>	<u>60,347</u>	<u>1,030</u>
流動負債						
其他應付款項及已收 租金按金	19	3,365	4,853	5,740	9,467	1,690
應付MSC款項	20	259,665	302,759	317,382	320,839	-
應付永利控股款項	21	-	-	-	5,344	5,344
應付附屬公司款項	16	-	-	-	-	1,935
應付稅項		1,241	310	92	550	-
銀行貸款—一年內到期	22	-	112,481	33,145	32,677	-
		<u>264,271</u>	<u>420,403</u>	<u>356,359</u>	<u>368,877</u>	<u>8,969</u>
流動負債淨值		<u>(263,021)</u>	<u>(418,274)</u>	<u>(294,333)</u>	<u>(308,530)</u>	<u>(7,939)</u>
總資產減流動負債		<u>53,681</u>	<u>87,385</u>	<u>347,053</u>	<u>569,357</u>	<u>375,020</u>
非流動負債						
銀行貸款—一年後到期	22	-	-	99,266	99,093	-
遞延稅項負債	23	1,559	2,522	4,115	4,296	-
		<u>1,559</u>	<u>2,522</u>	<u>103,381</u>	<u>103,389</u>	<u>-</u>
		<u>52,122</u>	<u>84,863</u>	<u>243,672</u>	<u>465,968</u>	<u>375,020</u>
資本及儲備						
股本	24	10	10	30	30	30
儲備	25	52,112	84,853	243,642	465,938	374,990
		<u>52,122</u>	<u>84,863</u>	<u>243,672</u>	<u>465,968</u>	<u>375,020</u>

C. 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益					總計 千港元
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	特別 儲備 千港元 (附註1)	股本 儲備 千港元 (附註2)	保留 溢利 千港元	
於二零零九年一月一日	10	-	-	-	6,234	6,244
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	42,393	42,393
視作同系附屬公司注資	-	-	-	3,485	-	3,485
於二零零九年十二月三十一日	10	-	-	3,485	48,627	52,122
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	48,912	48,912
視作同系附屬公司注資	-	-	-	3,829	-	3,829
宣派股息	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)
於二零一零年十二月三十一日	10	-	-	7,314	77,539	84,863
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	158,789	158,789
發行附屬公司之股份	20	-	-	-	-	20
於二零一一年十二月三十一日	30	-	-	7,314	236,328	243,672
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	222,296	222,296
貴公司於集團重組時發行股份 (第E節附註25)	-	382,929	(382,929)	-	-	-
於二零一二年八月三十一日	<u>30</u>	<u>382,929</u>	<u>(382,929)</u>	<u>7,314</u>	<u>458,624</u>	<u>465,968</u>
未經審核						
於二零一一年一月一日	10	-	-	7,314	77,539	84,863
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	165,340	165,340
發行附屬公司之股份	20	-	-	-	-	20
於二零一一年八月三十一日	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,314</u>	<u>242,879</u>	<u>250,223</u>

附註：

- (1) 特別儲備指 貴公司根據集團重組購買Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之股本總額與 貴公司於Tierra Development的投資成本之差額。
- (2) 股本儲備指視作同系附屬公司注資(參閱第E節附註29(d))。

D. 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
經營業務					
除稅前溢利	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
就以下項目作出調整：					
物業、廠房及設備之折舊	-	-	190	127	127
同系附屬公司所支付之開支	3,485	3,829	-	-	-
投資物業公平值變動淨額	(37,139)	(43,333)	(152,914)	(161,062)	(223,834)
出售物業、廠房及設備之收益	-	(52)	-	-	-
利息收入	(1)	(1)	(62)	-	(485)
利息開支	-	610	1,294	687	1,336
營運資金變動前之經營					
現金流量	10,591	12,822	10,271	7,136	704
租金及其他應收款項(增加)減少	(70)	83	(68)	(12)	(1,066)
其他應付款項及已收租金					
按金增加	813	1,488	887	7,559	3,648
經營所得現金淨額	11,334	14,393	11,090	14,683	3,286
已付香港利得稅	(930)	(2,803)	(2,173)	-	-
退回香港利得稅	287	-	-	-	-
已付中國企業所得稅	(22)	(22)	(30)	(20)	(21)
經營活動所得之現金淨額	10,669	11,568	8,887	14,663	3,265
投資活動					
已收利息	1	1	-	-	484
購買投資物業	(24,554)	(131,275)	(73,273)	(22,880)	(24,744)
出售投資物業所得款項	-	-	101,000	-	11,950
購買物業、廠房及設備	-	-	(950)	(950)	-
出售物業、廠房及設備					
所得款項	-	52	-	-	-
就購買投資物業已付訂金	-	(14,349)	(9,780)	(7,218)	-
提出定期存款	-	-	-	-	114,275
存放定期存款	-	-	(57,000)	-	(110,275)
投資活動所用之現金淨額	(24,553)	(145,571)	(40,003)	(31,048)	(8,310)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
融資活動					
已付利息	-	(610)	(1,294)	(636)	(1,257)
新增銀行貸款	-	62,380	32,636	7,750	10,000
償還銀行貸款	-	(1,408)	(12,706)	(7,777)	(10,641)
來自MSC的墊款	26,724	139,002	48,425	42,599	3,550
償還來自MSC的墊款	(12,812)	(44,399)	(33,802)	(201)	(93)
來自永利控股的墊款	-	-	-	-	5,344
發行附屬公司之股票所得	-	-	20	20	-
已付股息	-	(20,000)	-	-	-
融資活動所得之 現金淨額	13,912	134,965	33,279	41,755	6,903
現金及現金等值項目增加淨額	28	962	2,163	25,370	1,858
年初／期初之現金及現金 等值項目	654	682	1,644	1,644	3,807
年結／期末之現金及現金 等值項目	682	1,644	3,807	27,014	5,665
現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	682	1,644	3,807	27,014	5,665

E. 財務資料附註

1. 財務資料呈列基準

貴公司乃根據一九八一年百慕達公司法於二零一二年三月二十三日於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免之有限公司。

貴公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均刊載於本上市文件「公司資料」一節。貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。

於往績記錄期及本報告日期，貴公司之最終控股公司及直接控股公司分別為Bright Asia Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司) 及永利控股有限公司 (「永利控股」) (於百慕達註冊成立之有限公司)，兩家公司之股份於聯交所上市。

為申請 貴公司股份於聯交所上市而使重組生效，貴公司於二零一二年五月八日註冊成立Tierra Development，而Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之全部已發行股本由Wing Lee Land Company Limited (「Wing Lee Land」) 轉讓予Tierra Development。轉讓代價為由Tierra Development向Wing Lee Land發行總數為1,998股股份，並將Wing Lee Land應付M S C控股有限公司 (「MSC」) 之現有股東貸款 (14,400港元) 由Wing Lee Land更替予Tierra Development (Wing Lee Land及MSC均為永利控股之全資附屬公司)。更替貸款以資本化方式支付，導致Tierra Development向MSC發行一股股份。同日，MSC及Wing Lee Land分別於向 貴公司發行Tierra Development之股份中佔一股股份及1,998股股份，從而產生 貴公司結欠MSC及Wing Lee Land貸款共計30,000港元，已由 貴公司通過發行股份以資本化方式支付。於二零一二年六月二十八日，按MSC及Wing Lee Land之指示， 貴公司已向永利控股發行及配發總計300,000股股份 (入賬列作繳足)。

於完成集團重組後，Wing Lee Land於組成 貴集團之公司所擁有之全部股權實質上已轉移至 貴公司，而 貴公司已於二零一二年六月二十八日成為 貴集團之控股公司。因集團重組所衍生之 貴集團 (包括 貴公司及其附屬公司) 將視作持續經營實體。

貴集團之財務資料已予編製，猶如 貴公司於整個往績記錄期一直作為Tierra Development及其附屬公司之控股公司。

財務資料乃以港元 (「港元」) 呈列，與 貴公司之功能貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

為編製及呈列往績記錄期之財務資料， 貴集團已於整個往績記錄期貫徹採用香港會計準則 (「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及詮釋 (下文統稱「新訂香港財務報告準則」)，而新訂香港財務報告準則於二零一二年一月一日開始的會計期間生效。

於本報告日期，以下新訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之列報 ³
香港會計準則第19號	僱員福利 ¹
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第27號	獨立財務報表 ¹
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第28號	投資聯營公司及合營企業 ¹
(於二零一一年經修訂)	
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

貴集團於編製本財務資料時並無提早採用此等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)—其他全面收益項目呈列

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之列報引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

貴公司董事預測，香港會計準則第1號(修訂本)將於貴集團於二零一三年一月一日開始年度期間之綜合財務報表中生效，而應用有關修訂將對未來會計期間之業務及綜合財務報表之呈列並無重大影響。

香港財務報告準則第13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。香港財務報告準則第13號於自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，並可予提前應用。

貴公司董事預期，貴集團之綜合財務報表將自二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用該新訂準則將不會影響綜合財務報表呈報之數額，但導致其須於綜合財務報表披露更為全面之資料。

貴公司董事預期，應用其他新訂或經修訂之香港財務報告準則將不會對財務資料產生重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策以公平值計量之投資物業除外。歷史成本一般基於為換取貨物而支付代價之公平值。有關政策已於整個往績記錄期內貫徹應用。

此外，財務資料亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

綜合基準

本財務資料包括貴公司及其所控制之實體(其附屬公司)之財務資料。當貴公司有權規管財務及營運政策以便自某個實體之業務中獲得利益時，貴公司取得控制權。

貴集團內公司間之所有交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司投資

於附屬公司的投資乃按成本減已識別之減值虧損於貴公司財務狀況表列賬。

收入確認

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本(包括法律及專業費用、佣金開支及印花稅)乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃協議年期以直線法確認為一項支出。

倘若經濟利益可能將流入貴集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產的利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值之物業。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計算。於初次確認後，投資物業乃按公平值計算。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之期間計入損益表內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損後於綜合財務狀況表中列賬。

物業、廠房及設備確認之折舊乃以成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，並任何估計變更之影響乃不予追溯地入賬。

物業、廠房及設備項目待出售後或當並無未來經濟利益預期自資產之持續使用中產生時終止確認。終止確認資產產生之任何損益是指出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額並於損益確認。

租賃

貴集團作為承租人

經營租賃付款乃以直線法按租期確認為開支，但如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，而租賃資產之經濟效益據此被消耗者除外。

有形資產的減值虧損

貴集團於報告期末均審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在，則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧因之程度。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉，則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時確認為收入。

借貸成本

購買、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。個別借貸因尚未用於合資格資產而用作暫時性投資，所賺取之投資收入應從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間確認為損益。

退休福利成本

對界定供款退休福利計劃，即強制性公積金計劃之付款於僱員已提供使彼等享有供款之服務時作為一項開支予以確認。

稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃按年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不課稅或扣減之項目。貴集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂之稅率計算。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利抵銷可動用可扣稅暫時差額時確認。若暫時差異因商譽或由於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（不包括業務合併）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司投資產生之應課稅臨時差額確認，惟倘集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率（和稅務法例）計量。遞延稅項負債及資產之計量反映隨貴集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益內確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日期之現行匯率以各自之功能貨幣（即該實體營運之主要經濟環境之貨幣）按交易日現行之匯率予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按有關日期現行之匯率予以重新換算。以外幣列值且以公平值計賬之非貨幣項目按釐定公平值之日現行之匯率予以重新換算。按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認。換算按公平值立賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間損益。

金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時在綜合財務狀況表上確認。

金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。購買或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值（以合適者為準）。

金融資產

貴集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撇除確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關時間分配利息收入之方法。實際利率法為按金融資產之預期可使用年期或(如合適)較短期間,實際折讓估計未來現金收入(包括構成實際利率之組成部分之所有已付或已收費用及款項、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產,該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後,貸款及應收款項(包括租金及其他應收款項、定期存款及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本,減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產於報告期末進行減值跡象評估。倘若有客觀證據證明因初次確認金融資產後產生之一項或多項事件,金融資產之估計未來現金流量已受影響,則金融資產被視為減值。

客觀減值證據可包括:

- 發行人或交易對手之重大財務困難;或
- 違約,如拖欠及逾期未付利息或本金;或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就金融資產之若干類別(例如應收租金)而言,被評估為非個別出現減值之資產其後按共同基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括 貴集團收取款項之過往經驗、組合中遞延付款超過平均信貸期之數目增加、與應收款項違約相關之國家或地區經濟狀況之可察覺變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按原有實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額。

就按成本列賬之財務資產而言,減值虧損按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言,金融資產之賬面值乃按減值虧損予以直接扣減,惟貿易應收賬項除外,彼等之賬面值透過使用折讓賬目予以扣減。折讓賬目之賬面值之變動於損益中予以確認。當貿易應收賬項被視為無法收回時,以折讓賬目予以抵銷。原先被抵銷之款項其後收回,則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言,倘於其後期間,減值虧損之款額減少,而有關減少能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫,則原先獲確認之減值虧損透過損益予以撥回,惟以資產於減值被撥回日期之賬面值不超過倘若減值不獲確認則原應有之攤銷成本為限。

金融負債及權益工具

金融負債及集團實體發行之權益工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之釋義分類為金融負債或股本。就金融負債及權益工具採用之會計政策載列如下。

權益工具

權益工具為證明 貴集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。 貴集團發行之權益工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為計算某項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息費用之計算方法。實際利率法為按金融資產之預期可使用年期或(如合適)較短期間實際折讓估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可缺少部份之全部已付或已收費用)至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括其他應付款項,應付MSC及永利控股款項,應付附屬公司款項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

撤除確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時, 貴集團方會撤除確認財務資產。

於悉數撤銷確認金融資產時,資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益及累計權益內確認之累積盈虧總和間之差額於損益中確認。

貴集團於相關合約內指明之義務已予解除、取消或終止後,方會撤除金融負債。已確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

4. 估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源,該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

投資物業之公平值

如附註14披露,投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日乃按其公平值於綜合財務狀況表列賬。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干市況假設之物業估值技巧對該等物業作出之估值而得出。該等假設之變動會導致 貴集團投資物業之公平值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

5. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保 貴集團之實體將能夠繼續按持續經營基準，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。

貴集團之資本架構包括債務淨額（其包括附註20、附註21及附註22所分別披露之應付MSC及永利控股款項，以及銀行貸款）、扣除現金及現金等值項目淨額及 貴公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、特別儲備－股本儲備及保留溢利）。

貴集團之管理層定期檢討資本架構。 貴集團認為資本成本及風險與各類資本相關，並將透過支付股息、新股份發行及購回 貴公司股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。於往績記錄期， 貴集團之整體策略維持與不變。

6. 金融工具

金融工具類別

	貴集團				貴公司
	於十二月三十一日		於		於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產					
貸款及應收款項(包括 現金及現金等值項目)	945	1,806	61,072	58,969	-
金融負債					
攤銷成本	259,665	415,240	449,815	457,980	7,279

財務風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括租金及其他應收款項、定期存款、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付MSC及永利控股款項及銀行貸款。 貴公司之主要金融工具包括應付永利控股及一間附屬公司之款項。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

利率風險

貴集團主要面臨與浮動利率銀行結餘及銀行貸款有關之現金流利率風險（有關貸款之詳情，見附註22）。 貴集團之政策為按浮動利率保持其貸款水平，以將公平值利率風險降至最低程度。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日， 貴集團同樣面臨與固定利率短期銀行存款有關之公平值利率風險。 貴公司董事認為， 貴集團所面臨短期定期存款之利率風險並非重大，因此等存款於三個月或更短時間內到期。

貴集團之現金流量利率風險主要集中於 貴集團港元銀行借貸所產生之香港銀行同業拆息率（「香港銀行同業拆息率」）之波動。

敏感分析

以下敏感分析乃基於面對浮動利率銀行結餘及銀行借貸的利率風險釐定，並假設於報告期末／年末銀行結餘及銀行貸款於整個年度均未償還而編製。當向主要管理人員內部報告利率風險時，基點增加或減少予以採用，並提議管理層對利率合理可能變動作出評估。

就浮動利率銀行結餘而言，倘若利率上升50個基點而所有其他變量維持不變，則 貴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，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月之除稅後溢利將分別增加3,000港元、8,000港元、19,000港元及28,000港元。 貴公司董事認為，由於以上銀行結餘已接近零利息，故 貴集團於各報告期末之浮動利率銀行結餘將不會存在利息下行變動。

就浮動利率銀行貸款而言，倘若利率高出／低了50個基點而所有其他變量維持不變，則 貴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，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月之除稅後溢利將分別減少／增加零港元、562,000港元、662,000港元及659,000港元。

信貸風險

貴集團所面臨之最高信貸風險(因對方違反履行責任，其將導致 貴集團財務虧損)來自綜合財務狀況表所列之各自已確認金融資產之賬面值。

貴集團之信貸風險主要為其應收租金。為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前， 貴集團管理層將內部評估潛在承租人之信貸質素，且不會向承租人授出信貸期。此外， 貴集團於報告期末檢討各個別貿易應收賬項之可收回款額，以確保就無法收回之款額作出適當減值虧損撥備。就此， 貴公司董事認為 貴集團之信貸風險受大幅削減。

銀行結餘及定期存款之信貸風險有限，原因包括為對方及債務工具發行人大多數為被國際信貸評級代理評定為具高信貸等級之銀行。

貴集團並無任何其他重大集中之信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面， 貴集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平，以便為 貴集團之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。管理層監察銀行貸款之使用，並確保遵守貸款契約。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日， 貴集團並無可動用之未動用銀行貸款融資。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日， 貴集團錄得流動負債淨額，且超逾其流動資產，其中應付MSC款項分別為259,665,000港元、302,759,000港元、317,382,000港元及320,839,000港元，而應付永利控股款分別為零港元、零港元、零港元及5,344,000港元，償還條款在各報告期末按要求償還。 貴公司董事認為，由於MSC及永利控股已同意將不會要求還款，直至 貴集團於各報告期末有財務能力時為止，故財務資料乃根據持續經營之基準編製。此外，根據本上市文件「歷史、重組及分拆」一節中「重組」一段詳述之資本化發行(「資本化發行」)，應付MSC及永利控股款項將受預計於緊接上市前進行之分拆條件之實現(定義見上市文件其他章節)(「分拆條件」)規限資本化。

於二零一二年八月三十一日，貴公司錄得流動負債淨額，且超逾其流動資產，其中應付永利控股及一間附屬公司款項分別為5,344,000港元及1,935,000港元，償還條款在各報告期末按要求償還。貴公司董事認為，由於永利控股及該附屬公司已同意將不會要求還款，直至貴公司於各報告期末有財務能力時為止，故財務資料乃根據持續經營之基準編製。此外，根據資本化發行，應付永利控股款項將受預計於緊接上市前進行之分拆條件之實現規限資本化。

下表為貴集團根據協定還款條款之餘下財務負債之合約屆滿情況，乃根據貴集團及貴公司可能被要求償還財務負債之最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是，含有須按要求償還條款之銀行貸款乃計入最早時間段，而不論銀行是否可能選擇行使彼等之權利。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據預定之償還日期編製。

下表已載列利息及本金之現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則於報告期末衍生自利率曲線圖。

	加權平均 實際利率 %	按要求或須 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
貴集團								
於二零零九年 十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付MSC款項	-	259,665	-	-	-	-	259,665	259,665
於二零一零年 十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付MSC款項	-	302,759	-	-	-	-	302,759	302,759
浮動利率銀行貸款(附註)	0.96	112,481	-	-	-	-	112,481	112,481
		415,240	-	-	-	-	415,240	415,240
於二零一一年 十二月三十一日								
非衍生金融負債								
其他應付賬款	-	22	-	-	-	-	22	22
應付MSC款項	-	317,382	-	-	-	-	317,382	317,382
浮動利率銀行貸款(附註)	1.12	21,079	2,462	11,121	58,753	46,383	139,798	132,411
		338,483	2,462	11,121	58,753	46,383	457,202	449,815
於二零一二年 八月三十一日								
非衍生金融負債								
其他應付賬款	-	27	-	-	-	-	27	27
應付永利控股款項	-	5,344	-	-	-	-	5,344	5,344
應付MSC款項	-	320,839	-	-	-	-	320,839	320,839
浮動利率銀行貸款(附註)	1.54	19,568	2,680	12,041	63,704	40,976	138,969	131,770
		345,778	2,680	12,041	63,704	40,976	465,179	457,980

	加權平均 實際利率 %	按要求或須 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
貴公司								
於二零一二年 八月三十一日								
非衍生金融負債								
應付永利控股款項	-	5,344	-	-	-	-	5,344	5,344
應付附屬公司款項	-	1,935	-	-	-	-	1,935	1,935
		<u>7,279</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,279</u>	<u>7,279</u>

附註：根據香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」，倘定期貸款包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還之條款，應被借款人分類為流動負債。附有按要求償還之銀行貸款乃包括於上述到期日分析之「按要求償還」時間範圍內，而貴集團於各報告期末確認之賬面值載於附註22。於二零一零年十二月三十一日後，貴集團與若干銀行訂立經修訂銀行信貸額，剔除若干銀行貸款之按要求償還條款，而該等銀行貸款於二零一零年十二月三十一日之賬面值為80,842,000港元。該等銀行貸款於截至二零一一年十二月三十一日止年度由流動負債改列為非流動負債。貴公司董事相信，該等銀行貸款將按以下貸款協議所載協定還款日期於各報告期末後償還：

	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 總額 千港元
於二零零九年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	-	-
多於1年但不多於5年	-	-
多於5年	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一零年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	12,650	11,657
多於1年但不多於5年	49,940	46,820
多於5年	55,305	54,004
	<u>117,895</u>	<u>112,481</u>
於二零一一年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	17,383	15,560
多於1年但不多於5年	68,652	63,728
多於5年	54,726	53,123
	<u>140,761</u>	<u>132,411</u>
於二零一二年八月三十一日		
應償還之銀行借貸		
1年內	18,461	16,691
多於1年但不多於5年	73,747	68,693
多於5年	47,459	46,386
	<u>139,667</u>	<u>131,770</u>

倘浮動利率與於各報告期末所釐定之利率有所差異，則上述包括之浮動利率銀行借貸之金額將有所轉變。

7. 分部資料

貴集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由貴公司執行董事（「執行董事」）定期審閱。執行董事定期按合併計算基準按如下呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收益分析，故並無呈列此單一經營分部之分析。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱貴集團的整體業績以就資源配置作出決策。

營業額即收取經營租賃之租金收入。

貴集團按地理區域及產生租金收入之相關物業類別之營業額分析如下：

	來自外部客戶之營業額				
	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
香港					
港島					
商業	10,572	13,819	14,159	9,441	10,203
住宅	304	262	578	211	321
九龍					
商業	—	514	2,404	1,266	2,028
住宅	240	311	1,425	751	1,264
工業	900	900	1,560	1,040	1,504
中華人民共和國（「中國」）					
深圳					
商業	203	224	302	201	238
	<u>12,219</u>	<u>16,030</u>	<u>20,428</u>	<u>12,910</u>	<u>15,558</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，兩位客戶之租金收入分別約為1,631,000港元及1,586,000港元，各佔貴集團總營業額超過10%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，一位客戶之租金收入約為1,638,000港元，佔貴集團總營業額超過10%。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年（未經審核）及二零一二年八月三十一日止八個月，並無客戶佔貴集團總營業額超過10%，惟截至二零一二年八月三十一日止八個月來自同系附屬公司之租金收入佔總營業額約10.7%除外（詳情載於附註29）。

貴集團非流動資產資料如下（按資產所在地）：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元
香港	313,100	500,600	633,732	870,233
中國	3,602	5,059	7,654	7,654
	<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
須悉數償還之銀行借貸 之利息：					
– 五年內	–	610	852	439	953
– 五年後	–	–	442	248	383
	<u>–</u>	<u>610</u>	<u>1,294</u>	<u>687</u>	<u>1,336</u>

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：					
董事薪酬(附註11)	3,687	3,795	4,272	2,435	3,434
其他員工退休金計劃供款	20	35	34	22	45
其他員工成本	619	982	993	645	1,248
員工成本總額	<u>4,326</u>	<u>4,812</u>	<u>5,299</u>	<u>3,102</u>	<u>4,727</u>
核數師酬金	120	165	363	242	289
物業、廠房及設備之折舊	–	–	190	127	127
有關上市之開支 (計入其他支出)	–	–	–	–	8,349
及經計入下列各項：					
出售物業、廠房及設備之收益	–	52	–	–	–
利息收入(計入其他收入)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>62</u>	<u>–</u>	<u>485</u>

10. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
開支包括：					
本期稅項：					
香港利得稅	1,562	1,872	1,351	852	1,059
中國企業所得稅	22	22	30	20	24
過往年度香港利得稅撥備不足	39	-	-	-	-
	<u>1,623</u>	<u>1,894</u>	<u>1,381</u>	<u>872</u>	<u>1,083</u>
遞延稅項(附註23)	230	963	1,593	1,172	181
	<u>1,853</u>	<u>2,857</u>	<u>2,974</u>	<u>2,044</u>	<u>1,264</u>

於往績記錄期，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國境內並未設立機構場所者，應就其來源於中國境內之收入繳納企業所得稅(即收入總金額的10%)。貴集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國之物業，並須按於中國所收之租金收入總額的10%計算中國企業所得稅。

根據綜合全面收益表，本年度／期間稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<u>44,246</u>	<u>51,769</u>	<u>161,763</u>	<u>167,384</u>	<u>223,560</u>
按適用稅率16.5%計算之					
稅項支出	7,301	8,542	26,691	27,618	36,887
就稅務而言無須課稅收入					
之稅務影響	(6,128)	(7,676)	(28,025)	(26,758)	(37,013)
就稅務而言不可扣稅開支					
之稅務影響	579	1,357	3,083	332	1,388
未確認稅務虧損之稅務影響	-	-	-	-	6
在中國的業務不同稅率之影響	(13)	(15)	(20)	(13)	(15)
中國土地增值稅及資本利得稅	73	647	1,326	951	-
過往年度撥備不足	39	-	-	-	-
其他	2	2	(81)	(86)	11
年度／期間稅項	<u>1,853</u>	<u>2,857</u>	<u>2,974</u>	<u>2,044</u>	<u>1,264</u>

中國土地增值稅(「土地增值稅」)之遞延稅項乃根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之稅率課稅。

貴集團於中國持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%(即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本(包括營業稅及土地增值稅))作出撥備。

11. 董事及僱員薪酬

貴集團向 貴公司董事支付酬金詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (下文附註1)	退休福利 計劃供款 千港元	董事酬金 總額 千港元
截至二零零九年十二月三十一日 止年度					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	1,048	680	12	1,740
黃少華女士	-	1,048	680	15	1,743
雷兆峰先生	-	196	-	8	204
	<u>-</u>	<u>2,292</u>	<u>1,360</u>	<u>35</u>	<u>3,687</u>
截至二零一零年十二月三十一日 止年度					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	1,081	700	12	1,793
黃少華女士	-	1,081	700	12	1,793
雷兆峰先生	-	201	-	8	209
	<u>-</u>	<u>2,363</u>	<u>1,400</u>	<u>32</u>	<u>3,795</u>
截至二零一一年十二月三十一日 止年度					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	1,248	550	12	1,810
黃少華女士	-	1,248	800	21	2,069
王敏莉女士(下文附註2)	-	144	-	3	147
雷兆峰先生	-	237	-	9	246
	<u>-</u>	<u>2,877</u>	<u>1,350</u>	<u>45</u>	<u>4,272</u>

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (下文附註1)	退休福利 計劃供款 千港元	董事酬金 總額 千港元
截至二零一一年八月三十一日 止八個月(未經審核)					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	832	300	8	1,140
黃少華女士	-	832	300	13	1,145
雷兆峰先生	-	144	-	6	150
	-	1,808	600	27	2,435
截至二零一二年八月三十一日 止八個月					
<i>執行董事</i>					
周彩花女士	-	708	505	9	1,222
黃少華女士	-	708	605	6	1,319
王敏莉女士(下文附註2)	-	705	-	10	715
雷兆峰先生	-	171	-	7	178
	-	2,292	1,110	32	3,434

附註：

- 與表現相關之獎勵花紅乃參考往績記錄期之經營業績及個人表現後釐定。
- 王敏莉女士於二零一一年十月受僱於 貴集團，並於二零一二年三月三十日獲委任為 貴公司董事。

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，及截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，五位最高薪人士分別為三位、三位、三位、三位(未經審核)及三位董事。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，及截至二零一一年及二零一二年八月三十一日止八個月，分別餘下兩位、兩位、兩位、兩位(未經審核)及兩位最高薪人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
基本薪金及津貼	555	617	695	438	511
退休福利計劃供款	20	20	21	14	15

以上僱員酬金乃於零港元至1,000,000港元範圍內。

於往績記錄期， 貴集團並無支付酬金予五位最高薪人士(包括董事及僱員)，作為彼等加入 貴集團或於加入 貴集團後之獎勵，或作為離職之補償。於往績記錄期，概無董事放棄任何酬金。

12. 股息

自 貴公司註冊成立日期以來，概無宣派或派付股息。於往績記錄期，截至二零一零年十二月三十一日止年度，Extra Rich向其當時擁有人Wing Lee Land宣派並確認末期股息20,000,000港元。

由於上述股息之股息率及股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 每股盈利

於二零一二年八月三十一日及截至本報告日期，貴公司有300,001股已發行股份。誠如本報告中H節所詳述，貴公司股份分拆及資本化發行將由於此等股份滿足本報告H節所載之有關條件後生效時，顯著增加貴公司之已發行股份數目。而於本報告日期，資本化發行的紅利影響對所有呈列期間的每股盈利於往績記錄期之追溯調整(如有)不能可靠地釐定。因此，就載入本報告而言，倘根據本公司於往績記錄期發行之加權平均股數計算並非被視為有意義，並無呈列每股盈利資料。

14. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
公平值				
於年初／期初	255,009	316,702	505,159	638,064
添置	24,554	145,124	80,991	27,306
公平值增加淨額	37,139	43,333	152,914	223,834
出售	-	-	(101,000)	(11,950)
	<u>316,702</u>	<u>505,159</u>	<u>638,064</u>	<u>877,254</u>
於年末／期末	316,702	505,159	638,064	877,254

上文所示投資物業賬面值位於：

香港之土地				
— 長期租賃	275,100	427,150	536,360	757,800
— 中期租賃	38,000	72,950	94,050	111,800
中國之土地				
— 中期租賃	3,602	5,059	7,654	7,654
	<u>316,702</u>	<u>505,159</u>	<u>638,064</u>	<u>877,254</u>

貴集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之投資物業之公平值乃按與貴集團並無關連之獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」，地址為香港九龍尖沙咀星光行1010室)於上述日期進行之估值而得出。估值乃使用直接比較法經參考可得之可比較市場交易而作出。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團就其已出售物業實現公平值收益分別約44,500,000港元及1,000,000港元。

貴集團全部投資物業均假定可由銷售中撤回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於貴集團出售其投資物業不需繳付任何所得稅，故於整個往績記錄期，貴集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。於整個往績記錄期，貴集團已就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債，因出售位於中國之物業繳付土地增值稅及資本利得稅。

所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之貴集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

15. 物業、廠房及設備

	汽車 千港元
成本	
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	1,967
出售	<u>(382)</u>
於二零一零年十二月三十一日	1,585
添置	<u>950</u>
於二零一一年十二月三十一日	2,535
轉撥予同系附屬公司	<u>(1,585)</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>950</u>
折舊	
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	1,967
於出售時抵銷	<u>(382)</u>
於二零一零年十二月三十一日	1,585
年度撥備	<u>190</u>
於二零一一年十二月三十一日	1,775
期度撥備	127
轉撥予同系附屬公司	<u>(1,585)</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>317</u>
賬面值	
於二零零九年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>760</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>633</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年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，上述物業、廠房及設備項目乃以直線法分別按33%、20%、20%及20%年率計提折舊。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事已審閱其對於汽車可使用年限之估計，並計入相似類型資產之過往使用模式後將折舊率釐定由33%變動至20%。

截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團將賬面值為零的汽車以零代價轉讓至貴集團之同系附屬公司，故轉讓並無產生虧損或收益。

16. 投資附屬公司／應付附屬公司款項

貴公司
於二零一二年
八月三十一日
千港元

非上市股份(按成本計) 382,959

投資成本指於Tierra Development之視作投資，相等於二零一二年六月二十八日根據集團重組，貴公司向永利控股發行新股(詳情見附註24)當日Tierra Development的總權益賬面值。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項乃指有關建議上市之若干開支，但由一間附屬公司代表貴公司支付。

17. 租金及其他應收款項

貴集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
應收租金	255	160	187	195
其他應收款項、按金及預付款項	313	325	428	1,487
	<u>568</u>	<u>485</u>	<u>615</u>	<u>1,682</u>

於各報告期末，貴集團以每月首個曆日所發出之要求租金通知之應收租金之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
賬齡				
0-90日	<u>255</u>	<u>160</u>	<u>187</u>	<u>195</u>

貴集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，貴集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。於各報告期末所有應收租金為貴集團並無作出減值撥備且賬齡不超過90天之逾期應收款項。貴集團對該等款項並未持有任何抵押品。

貴公司

於二零一二年八月三十一日，該金額相等於就有關建議上市事項之專業費用預付款項。

18. 銀行結餘及現金／定期存款

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日，及二零一二年八月三十一日，銀行結餘分別按每年零厘至0.01厘、零厘至0.01厘、零厘至0.001厘及零厘至0.001厘計息。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，定期存款分別按每年2厘及每年1.1厘至2厘之固定利率計息且原定限期為三個月以下。

19. 其他應付款項及已收租金按金

貴集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
應計開支	-	346	658	3,422
已收租金按金	3,365	4,507	5,060	6,018
其他應付款項	-	-	22	27
	<u>3,365</u>	<u>4,853</u>	<u>5,740</u>	<u>9,467</u>

貴公司

於二零一二年八月三十一日，該金額相等於就有關建議上市事項之專業費用應計款項。

20. 應付MSC款項

應付MSC款項即為應付前中間控股公司Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。貴公司董事提出，根據資本化發行，該款項將受分拆條件規限，於緊接上市前資本化。

21. 應付永利控股款項

貴集團及 貴公司

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項乃指有關建議上市之若干開支，但由永利控股代表 貴集團支付。貴公司董事提出，根據本報告H節所述之資本化發行，該款項將受預計於緊接上市前進行之分拆條件之實現所規限資本化。

22. 銀行貸款

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
須償還之銀行貸款如下*：				
一年內	-	11,657	15,560	16,691
超過一年但不超過兩年	-	-	13,162	14,481
超過兩年但不超過五年	-	-	40,974	44,620
超過五年	-	-	45,130	39,992
	-	11,657	114,826	115,784
無須於報告期末起計一年內償還， 惟具有隨時要求可償還之銀行 貸款賬面值(列為流動負債)	-	100,824	17,585	15,986
	-	112,481	132,411	131,770
減：須於一年內償還之金額 (列為流動負債)	-	(112,481)	(33,145)	(32,677)
列為非流動負債之金額	-	-	99,266	99,093

* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，及二零一二年八月三十一日，貴集團所有銀行貸款乃以貴集團之賬面值分別為179,300,000港元、285,200,000港元及427,700,000港元之投資物業作抵押，並分別以香港銀行同業拆息率加0.7厘至1厘，0.7厘至2.75厘，以及0.7厘至2.75厘之年利率計息。而於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團銀行貸款之實際利率分別介乎年利率0.85厘至1.10厘，0.81厘至3.04厘，以及1.00厘至3.11厘。

23. 遞延稅項

以下為於往績記錄期所確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動情況：

	加速稅項 折舊 千港元	土地增值稅 及資本 利得稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	848	481	–	1,329
扣除損益(附註10)	157	73	–	230
於二零零九年十二月三十一日	1,005	554	–	1,559
扣除損益(附註10)	316	647	–	963
於二零一零年十二月三十一日	1,321	1,201	–	2,522
扣除損益(附註10)	267	1,326	–	1,593
於二零一一年十二月三十一日	1,588	2,527	–	4,115
扣除(計入)損益(附註10)	189	–	(8)	181
於二零一二年八月三十一日	<u>1,777</u>	<u>2,527</u>	<u>(8)</u>	<u>4,296</u>

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅務資產及負債已被抵銷。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日，貴集團未動用之稅務虧損為零港元、零港元、零港元及87,000港元，可用作抵銷日後溢利。其中，就二零一二年八月三十一日之該虧損已確認之遞延稅務資產為51,000港元。由於未來溢利之不可預見性，故於二零一二年八月三十一日，餘下36,000港元之稅務虧損未能確認為遞延稅務資產。貴集團之稅務虧損可無限期結轉後期。

24. 股本

於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之股本即Extra Rich於當時已發行及繳足之股本。

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之股本即Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean於當時已發行及繳足之股本。

於二零一二年八月三十一日之股本即 貴公司之股本。

	股份數目	金額 港元	於財務 資料中顯示 千港元
每股面值0.10港元之普通股			
法定：			
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期)			
及二零一二年八月三十一日	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	
已發行及繳足股本：			
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期) 發行股份	1	-	-
根據集團重組發行股份	<u>300,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>300,001</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>

於二零一二年三月二十三日(註冊成立日期)至二零一二年八月三十一日期間， 貴公司的法定並已發行之股本之變動如下：

- (a) 貴公司於二零一二年三月二十三日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，並於同日將一股每股面值0.10港元之認購人股份以未繳款方式發行予永利控股。
- (b) 於二零一二年六月二十八日，根據集團重組， 貴公司按每股0.10港元以入賬列作繳足的方式配發及發行300,000股普通股予永利控股(詳情載於附註1)。

貴公司自註冊成立日期起至二零一二年八月三十一日已發行之全部普通股，於各方面均與當時的現有普通股具有同等地位。

25. 貴公司儲備

	股份溢價 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面開支總額	-	(7,939)	(7,939)
根據集團重組發行股份而產生(附註)	382,929	-	382,929
於二零一二年八月三十一日	<u>382,929</u>	<u>(7,939)</u>	<u>374,990</u>

附註：股份溢價指 貴公司所發行股份面值與因二零一二年六月二十八日集團重組後 Tierra Development 總權益賬面值之間的差額。

26. 經營租賃安排

貴集團作為出租人

於各報告期末，貴集團作為出租人已與承租人就所出租之投資物業訂立合約，有關未來至少最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年 八月三十一日 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
一年內	12,853	15,172	20,548	21,431
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,332	2,658	13,400	11,871
超過五年	-	-	-	840
	<u>22,185</u>	<u>17,830</u>	<u>33,948</u>	<u>34,142</u>

所持有物業已承諾之租期介乎兩年至六年。

貴集團作為承租人

於各報告期末，貴集團作為承租人，根據所租賃辦公室物業之不可撤銷經營租賃協議之未來最低租賃協議付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年 八月三十一日 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
一年內	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>165</u>

租賃協議之議定年期為兩年，兩年之租金固定。

27. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
就購買下列各項已訂約但未有 於財務資料內撥備之資本開支：				
—物業、廠房及設備	23	-	-	-
—投資物業	-	4,500	23,058	-
	<u>23</u>	<u>4,500</u>	<u>23,058</u>	<u>-</u>

28. 退休福利計劃

貴集團為香港所有合資格僱員設有強制性公積金計劃（「該計劃」）。該計劃之資產與貴集團資金分開持有，並由受託人控制。根據該計劃規定，僱主及僱員均須按規則所指定之比率向該計劃供款。貴集團於該計劃之唯一責任乃按有關計劃規定作出供款。該計劃所產生之供款責任於綜合全面收益表內支銷，即貴集團按該計劃規則所指定之比率應向基金繳付之供款。

29. 關連人士交易

除各相關附註所披露與關連人士之交易及結餘外，貴集團有以下與關連人士之交易／結餘：

- (a) 於往績記錄期，貴集團與永利控股之全資附屬公司星晨實業有限公司（「星晨」）有以下關連交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
已收租金收入	1,164	1,164	1,860	1,240	1,660
已收其他收入	360	360	-	-	-
	<u>1,524</u>	<u>1,524</u>	<u>1,860</u>	<u>1,240</u>	<u>1,660</u>

(未經審核)

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日，貴集團已收星晨租金按金分別為零港元、零港元、零港元及128,000港元，並已計入附註19所載之租金按金。

- (b) 公司擔保

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
永利控股就貴集團提取銀行 貸款向銀行提供之公司擔保	-	124,600	157,350	162,350
	<u>-</u>	<u>124,600</u>	<u>157,350</u>	<u>162,350</u>

(c) 資產抵押

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	八月三十一日 千港元
作為授予星晨的銀行貸款之 擔保抵押的投資物業賬面值	68,000	-	-	-

- (d) 截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，一間同系附屬公司代表貴集團支付若干董事酬金及員工薪酬分別為3,485,000港元及3,829,000港元，不需由組成貴集團之公司承擔。就編製財務資料而言，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，由同系附屬公司分派為貴集團之金額已計入綜合全面收益表，該金額於資本儲備內視作注資。截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年八月三十一日止八個月，關連董事酬金及員工成本由貴集團支付並計入損益。
- (e) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團將賬面值為零的汽車以零代價轉讓至貴集團之同系附屬公司。
- (f) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴公司分別以850,000港元及2,700,000港元之現金代價將兩處投資物業(本上市文件其他章節定義的第3號出售物業及第4號出售物業)出售予永利控股若干董事所擁有之關連公司，及本公司之同系附屬公司。相關代價乃基於永利行參照類似物業之交易價格的市場憑證而釐定。於出售第3號出售物業前，該物業由永利控股使用並由貴集團持作資本增值用途。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及截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團已就第3號出售物業向星晨收取租金收入分別約24,000港元、24,000港元、零港元及零港元。
- (g) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團訂立租賃協議，以按現行之市場租金出租物業予貴公司董事雷兆峰先生，並已於期內收取租金收入26,000港元。於二零一二年八月三十一日，貴集團已收雷兆峰先生之租金按金為26,000港元，並已計入附註19所載之租金按金。
- (h) 截至二零一二年八月三十一日止八個月，貴集團訂立租賃協議，以按現行之市場租金出租物業予貴公司董事黃少華女士之女兒王禮莉女士，並已於期內收取租金收入26,000港元。該租賃協議已於二零一二年八月三十一日終止，且該物業已於二零一二年十一月(見H節附註(a))出售。
- (i) 於二零零九年前及於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，貴集團購買若干投資物業，並就該等物業以星晨名義向銀行取得按揭貸款(「按揭貸款」)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，為數約51,509,000港元之貸款已從星晨轉移至Extra Rich，並通過MSC之往來賬戶結付。

以上交易(除上文附註(a)所載貴集團與星晨有關辦公室及倉儲場所之租賃安排，以及如上述附註(g)所載，向關連人士出租物業外)已／將於上市後終止。貴公司董事認為，以上交易乃根據貴集團與關連人士互相協定之價格及條款於貴集團一般日常業務過程中進行。

F. 直接及最終控股公司

於本報告日期，貴公司之直接及最終控股公司分別為永利控股(於百慕達註冊成立)及Bright Asia Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

G. 董事薪酬

除財務資料所披露者外，貴集團於往績記錄期並無向貴公司董事支付或應付其他酬金。

根據目前有效力之安排，截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴公司董事酬金總額(不包括酌情花紅)約為4.0百萬港元。

H. 報告期後事項

於二零一二年八月三十一日後發生以下事項：

- (a) Extra Rich於二零一二年十月四日就出售貴集團所持有一項投資物業訂立買賣協議，現金代價為5,200,000港元。該出售已於二零一二年十一月二日完成。
- (b) 於二零一三年二月六日，貴公司之唯一股東永利控股通過書面決議，同意本上市文件內附錄六「唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案」所載事項，主要包括：
 - (i) 受分拆條件規限，批准將本公司股本中當時每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份，並將本公司之法定股本由100,000港元增加至10,000,000港元。由此，本公司法定股本乃由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中已發行股份3,000,010股，未發行股份996,999,990股。
 - (ii) 須進一步待分拆條件實現後，授權董事根據資本化發行向永利控股(或按其指示)配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份。根據資本化發行，將向永利控股發行383,175,748股新股份，並於緊接上市前落實，方式為將貴集團應付予MSC及永利控股之金額資本化。

I. 其後財務報表

貴公司或貴集團之任何其他公司概無於二零一二年八月三十一日後編製經審核財務報表。

此致

Wing Lee Property Investments Ltd
列位董事

創越融資有限公司
台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年二月二十八日

本附錄所載之資料並不構成本上市文件附錄一所載由本公司申報會計師(香港執業會計師)德勤•關黃陳方會計師行編製之會計師報告之一部分，其載於本文件內僅為提供資料。未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及載於本上市文件附錄一之「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29條編製，並載列如下以顯示對本集團於二零一二年八月三十一日(假設上市已於該日進行)之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響。

編製此份本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，基於其假設性質，未必能真實反映本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據會計師報告(全文載於本上市文件附錄一)所載本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合資產淨值編製，並已作出下列調整。

於二零一二年 八月三十一日 本公司擁有人 應佔之本集團 經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	估計與 上市有關 之費用 千港元 (附註2)	根據資本化 發行資本化 之金額 千港元 (附註3)	本公司 擁有人應佔 之本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註4)	本公司擁有人 應佔本集團 每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註5)	
根據假設於緊接上市前 已發行之386,175,758股 股份計算(附註5)	465,968	(6,304)	326,183	785,847	2.03

附註：

- 本公司擁有人應佔本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本上市文件附錄一所載之會計師報告內之財務資料。
- 該金額指預期會於二零一二年八月三十一日之後產生估計與上市有關之費用，主要包括保薦人、本公司法律顧問及申報會計師之專業費用以及其他上市費用。

3. 根據本上市文件「歷史、重組及分拆」一節「資本化發行」各段所述之資本化發行，本公司將就本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之款項進行資本化，方式為向永利控股（或其所指示者）發行383,175,748股新股份，受分拆條件所規限，並於緊接上市前生效。有關金額為326,183,000港元，指根據資本化發行將本公司成員公司應付MSC、永利控股及餘下永利控股集團成員公司之金額資本化並已按說明用途調整（猶如資本化發行已於二零一二年八月三十一日完成）。資本化之實際金額將根據於資本化發行實際進行日期當月之餘額決定。
4. 除資本化發行外，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值未計入任何於二零一二年八月三十一日後發生或預期將發生之交易。按照本上市文件附錄四所載於二零一二年十二月三十一日之估值報告，本集團之投資物業組合自二零一二年九月一日至二零一二年十二月三十一日之公平值收益約為8千4百萬港元。此公平值收益並無計入上述編製之本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合資產淨值。
5. 每股本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按假設於本公司之股份拆細及資本化發行後緊接上市前已發行386,175,758股股份計算。

根據本公司當時唯一股東永利控股於二零一三年二月六日通過之書面決議，受分拆條件所規限，本公司股本中每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份。由於因拆細關係，緊隨拆細後及緊接資本化發行前，本公司之已發行股本將為30,000.10港元（分為3,000,010股股份）。

根據上文附註(3)所述之資本化發行，將向永利控股（或其所指示者）發行383,175,748股新股份，受分拆條件所規限，並於緊接上市前落實，方式為於資本化發行當日將本集團成員公司應付予餘下永利控股集團成員公司之款項資本化。於根據資本化發行配發及發行股份（將於緊接上市前生效）後，本公司已發行股本將為3,861,757.58港元，分為386,175,758股股份，已全數繳足或入賬列為繳足。

B. 未經審核備考估算每股盈利

以下未經審核備考估算每股盈利乃根據上市規則第4.29條編製並載列如下，以顯示假設上市已於二零一二年一月一日進行之影響，並僅供說明之用。基於其假設性質，該未經審核備考估算每股盈利未必能真實反映本集團於上市後之財務業績。

本公司擁有人應佔估算未經審核綜合溢利⁽¹⁾ 不少於305.0百萬港元

未經審核備考估算每股盈利⁽²⁾ 不少於0.7港元

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利乃摘錄自本上市文件「財務資料—截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算」一節。編製上述截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算之基準乃於本上市文件附錄三概述。
- (2) 未經審核備考估算每股盈利之計算，乃將本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利除以合共386,175,758股股份後得出（假設本公司已於二零一二年一月一日上市，並進一步假設該等股份在本公司股份拆細及資本化發行後，於截至二零一二年十二月三十一日止整年度發行）。

C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就 貴集團未經審核備考財務資料發出編製之報告全文，以供載入本上市文件。

Deloitte.

德勤

有關未經審核備考財務資料之會計師報告

致WING LEE PROPERTY INVESTMENTS LIMITED董事

吾等就Wing Lee Property Investments Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料發表報告。該等資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以就建議將 貴公司全部已發行股本以介紹上市之方式在香港聯合交易所有限公司主板上市可能對所呈列財務資料構成之影響提供資料，以供載入 貴公司於二零一三年二月二十八日刊發之上市文件(「上市文件」)附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於上市文件附錄二之A節及B節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須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章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告，除向於該等報告發出當日獲吾等發出報告之指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財

務資料與資料來源文件、考慮支持各項調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，吾等之工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作時，以取得吾等認為必要之資料及解釋為目標，藉以獲得充分之憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，且該等基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明之用，而基於其假設性質，不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一二年八月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來時期之每股盈利。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年二月二十八日

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合溢利之估算載於本上市文件「財務資料－截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算」。

A. 基準

董事以本公司截至二零一二年八月三十一日止八個月經審核綜合業績及本公司截至二零一二年十二月三十一日止其餘四個月之未經審核綜合管理賬目所顯示業績為基準，編製本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合溢利之估算。編製該估計之基準與本集團現時採納之會計政策(概述載於本上市文件附錄一有關本集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月之財務資料之會計師報告)於各重大方面均屬一致。

B. 申報會計師函件

下文載列申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算而發出之函件全文，乃為載入本上市文件而編製。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱達致永利地產發展有限公司(Wing Lee Property Investments Limited) (「貴公司」)擁有人應佔 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合溢利估計(「估計」)(貴公司董事須對此負全責)所採用之會計政策及作出之計算，有關估計載於 貴公司於二零一三年二月二十八日刊發之上市文件(「上市文件」)內。估計乃根據 貴集團截至二零一二年八月三十一日止八個月之經審核業績及 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止餘下四個月之未經審核之管理賬目所呈列之業績而編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，估計已根據上市文件附錄三A節所載 貴公司董事作出之假設基準妥善編製，並呈列基準於所有重大方面與 貴集團一般採用之會計政策(誠如上市文件附錄一所載吾等就 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月之財務資料發出之會計師報告所載)一致。

此致

永利地產發展有限公司
列位董事
創越融資有限公司

台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一三年二月二十八日

C. 保薦人函件

下文載列保薦人創越融資有限公司就截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算而發出之函件全文，乃為載入本上市文件而編製。



創越融資有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

吾等茲提述Wing Lee Property Investments Limited (「貴公司」) 日期為二零一三年二月二十八日之上市文件 (「上市文件」) 「財務資料」一節「截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算」分節所載 貴公司及其附屬公司 (「貴集團」) 截至二零一二年十二月三十一日止年度擁有人應佔之綜合溢利之估算 (「溢利估算」)。

溢利估算 (貴公司董事 (「董事」) 須就此負全責) 之編製乃以 貴公司截至二零一二年八月三十一日止八個月經審核綜合業績及 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止餘下四個月之未經審核綜合管理賬目所顯示業績為基準。

吾等已與 閣下商討作出溢利估算之基準 (載於上市文件附錄三A部)。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行向 貴公司及吾等與作出溢利估算有關之會計政策及計算而致吾等日期為二零一三年二月二十八日之函件。

按 閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱之上述基準、會計政策及計算，吾等認為溢利估算 (閣下作為董事須就此負全責) 乃經周詳審慎查詢後作出。

此致

Wing Lee Property Investments Limited
董事局 台照

代表
創越融資有限公司
主席
梁美嫻
謹啟

二零一三年二月二十八日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司為載入本上市文件而就Wing Lee Property Investments Limited及其附屬公司之物業權益於二零一二年十二月三十一日之估值所持意見發出之函件、估值概要及估值證書全文。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House,
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國多項物業權益之估值

1. 指示

茲遵照閣下指示，就Wing Lee Property Investments Limited（「貴公司」）股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），對貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）位於香港及中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，以及編製評估報告以供載入貴公司就上市而刊發之上市文件。吾等確認曾檢查物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必需之有關其他資料，以就該等物業權益於二零一二年十二月三十一日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

本函件構成估值報告之一部分，說明是項估值之基準及方法並闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日以公平交易買賣物業之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

3. 估值方法

吾等已參考市場上可供比較的交易，採用直接比較法評估物業權益。

4. 估值之考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈由二零一三年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）所載一切規定。

5. 估值假設

吾等在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設有關於該物業權益的土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清任何應付土地價款。吾等亦假設物業權益擁有人於各整個授出之未屆滿年期內對物業權益擁有可強制執行之業權並擁有自由及不受干擾之權利使用、佔用或轉讓物業。

6. 業權調查

吾等已於土地登記處就位於香港物業權益進行查閱。然而，吾等並無核實物業權益之所有權或核實是否存在吾等獲提供之副本中並無載述之任何修訂。

位於中國之物業權益方面，吾等已獲提供該等物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問國信信揚律師事務所就中國物業權益業權之有效性所提供之資料。

7. 限制條件

吾等曾視察物業之外貌，在情況許可下曾視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀，惟吾等並無進行結構測量，故無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀，亦無進行任何樓宇設施測試。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該等物業之樓面面積是否正確，惟吾等假設文件所示樓面面積乃正確無訛。所有文件僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之建議。尤其是，但不限於物業之年期、法定通告、地役權、物業之佔用詳情、地盤及樓面面積及以辨識該等物業之所有其他有關事宜。

吾等無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲充分資料，以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於吾等之估值內，並無計及任何物業權益之任何押記、按揭或結欠之債項或出售時可能產生之任何支出或稅項。吾等假設，該等物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁苛支銷。

8. 附註

黃曉彤女士(理學士)及Derek S.K. Wong先生(理學士)曾於二零一二年四月及六月以及二零一三年二月對該等物業進行實地視察。

吾等已以港元就第1號物業至第34號物業及第36號物業作出估值，及以人民幣就第35號物業作出估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
敬業街55號
皇廷廣場
9樓E室

Wing Lee Property Investments Limited

董事局 台照

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事

李榕修

MHKIS, RPS (GP), MBA

二零一三年二月二十八日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、澳門、中國及東南亞地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

李榕修先生為註冊專業測量師(產業測量)，於私人及公共部門擁有逾18年經驗。李先生於處理不同目的(包括按揭、會計及出售)之香港物業估值方面擁有豐富經驗。此外，彼於土地行政、地價評估及批地申請(特別是與政府部門磋商)方面擁有廣泛知識及豐富經驗。

估值概要

第一組－貴集團於香港持有之物業權益

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
商業用途	
港島	
1. 香港中環 德輔道中141號、 干諾道中73號及 機利文街61-65號 中保集團大廈 地下C2A號舖	4,500,000
2. 香港中環 德輔道中141號、 干諾道中73號及 機利文街61-65號 中保集團大廈 地下C2B號舖	4,800,000
3. 香港中環 德輔道中141號、 干諾道中73號及 機利文街61-65號 中保集團大廈 地下C2D號舖	52,000,000
4. 香港灣仔 蘭杜街2號 麗都大廈 地下7號舖	28,000,000
5. 香港中環 威靈頓街61號 地下及閣樓	50,000,000
6. 香港 駱克道296號 華豐樓地下	62,900,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
7. 香港 駱克道298號 華豐樓地下全層	60,700,000
8. 香港 駱克道296-298號 華豐樓一樓(一樓後座)C室連平台	3,820,000
9. 香港中環 威靈頓街59號2樓	4,700,000
10. 香港 駱克道360號 鴻福大廈 地下B室(地下B舖位)	60,300,000
11. 香港 皇后大道東88-90號 錦德大廈 地下A舖	25,200,000
12. 香港 皇后大道東88-90號 錦德大廈 地下B舖	25,000,000
13. 香港 皇后大道東88-90號 錦德大廈 地下C舖	24,500,000
14. 香港莊士敦道25-33號、 譚臣道1-3號、 分域街2號 長康大廈地下E舖	44,400,000
15. 香港莊士敦道25-33號、 譚臣道1-3號、 分域街2號 長康大廈閣樓E舖	9,700,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
16. 香港摩利臣山道38號 文華商業大廈 地下及閣樓	88,200,000
17. 香港摩利臣山道38號 文華商業大廈 外牆及座落於天台上之儲水池頂	900,000
18. 香港駱克道68-70號 偉信商業大廈地下	71,000,000
19. 香港駱克道68-70號 偉信商業大廈一樓	29,300,000
九龍	
20A. 九龍上海街656號地下及閣樓	68,100,000
21. 九龍馬頭角道3號地下	35,500,000
22A. 九龍砵蘭街347號地下	46,200,000
	小計： 799,720,000
住宅用途	
港島	
23. 香港 駱克道296-298號 華豐樓一樓 (駱克道296號一樓前座) A室連平台	3,050,000
24. 香港 駱克道296-298號 華豐樓三樓(駱克道296號三樓前座) A室	2,830,000
25. 香港大坑道148-150號 渣甸山花園大廈 A座7樓3室及4號停車位	19,800,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
九龍	
20B. 九龍上海街656號一樓至八樓	27,000,000
22B. 九龍砵蘭街347號一樓至三樓	11,500,000
26. 九龍馬頭角道3號一樓	2,850,000
27. 九龍馬頭角道3號二樓	2,850,000
28. 九龍馬頭角道3號三樓	3,300,000
29. 九龍上海街658號四樓	3,600,000
30. 九龍偉業街33號 德福花園 P座3樓315室	4,350,000
小計：	81,130,000

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
工業用途	
九龍	
31. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓201室	19,350,000
32. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓207室	10,400,000
33. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓208室	20,300,000
34. 九龍 成業街27號 日昇中心 2樓206室	17,500,000
	小計： 67,550,000
	合計： 948,400,000
第二組－貴集團於中國持有之物業權益	
中國深圳	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
35. 中國深圳 羅湖區 嘉賓路2018號 深華商業大廈 14樓1409單位	6,200,000
	合計： 6,200,000
第三組－貴集團於香港租用之物業權益	
物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值 港元
商業用途	
36. 九龍 敬業街55號 皇廷廣場 9樓E室	無商業價值

估值證書

第一組 – 貴集團於香港持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
1. 香港德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下C2A號舖 海旁地段第395號餘段及其延展部分1050/44680份中之60/1050份。	該物業包括位於一幢約於一九六七年落成之多層商業樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約112平方呎。 該物業根據政府租契持有，自一九零三年七月十四日起年期999年。	請參閱下文附註。	4,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年十二月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06011900710048號)，乃連同第2號物業及第3號物業一併購置，代價為23,300,000港元。
2. 該物業受一項於一九八一年十二月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB2199277號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業，連同C2B號舖(即第2號物業)，按一項租賃協議出租，租期為三年，由二零一一年十月三日至二零一四年十月二日，月租35,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
2. 香港德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下C2B號舖 海旁地段第395號餘段及其延展部分1050/44680份中之103/1050份。	該物業包括位於一幢約於一九六七年落成之多層商業樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約166平方呎。 該物業根據政府租契持有，自一九零三年七月十四日起年期999年。	請參閱下文附註。	4,800,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年十二月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06011900710048號)，乃連同第1號物業及第3號物業一併購置，代價為23,300,000港元。
2. 該物業受一項於一九八一年十二月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB2199277號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業，連同C2A號舖(即第1號物業)，按一項租賃協議出租，租期為三年，由二零一一年十月三日至二零一四年十月二日，月租35,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
3. 香港德輔道中141號、干諾道中73號及機利文街61-65號中保集團大廈地下C2D號舖 海旁地段第395號餘段及其延展部分1050/44680份中之337/1050份。	該物業包括位於一幢約於一九六七年落成之多層商業樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約584平方呎。 該物業根據政府租契持有，自一九零三年七月十四日起年期999年。	請參閱下文附註。	52,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年十二月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06011900710048號)，乃連同第1號物業及第2號物業一併購置，代價為23,300,000港元。
2. 該物業受一項於一九八一年十二月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB2199277號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) C2D1號舖按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年九月一日至二零一三年八月三十一日，月租42,800港元(不包括差餉及管理費)。
 - (b) C2D2號舖按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年十一月一日至二零一三年十月三十一日，月租45,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。
 - (c) C2D3號舖按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年十月五日至二零一四年十月四日，月租48,000港元(不包括差餉及管理費)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
4. 香港灣仔 蘭杜街2號 麗都大廈 地下7號舖	該物業包括位於一幢約於 一九七九年落成之多層綜 合商業樓宇地下之一個舖 位。	截至估值日，該物業按 一項租賃協議出租，租 期為兩年，由二零一二 年三月一日至二零一四 年二月二十八日，月租 為75,500港元(不包括差 餉及管理費)，可選擇續 租兩年。	28,000,000
內地段第2246號之 33/1564份。	該物業之實用面積約652 平方呎。	該物業根據政府租契持 有，自一八四四年七月九 日起年期999年。	

附註：

1. 該物業之登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零五年四月二十八日訂立之轉授文件，註冊編號為05052801720118號)，代價為9,240,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年三月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1978244號(原註冊編號UB1859139號))所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
5. 香港威靈頓街61號 地下及閣樓 內地段第5088號餘 段及內地段第5089 號餘段中之2/16 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七二年落成之六層高 綜合樓宇地舖之一個舖位 及閣樓。 該物業包括一個舖位， 實用面積約547平方呎， 另附面積約為274平方呎 之閣樓。 該物業根據兩份政府租契 持有，自一八四三年六月 二十六日起年期999年。	截至估值日，該物業按 一項租賃協議出租，租 期為兩年，由二零一一 年五月二日至二零一三 年五月一日，月租為 78,000港元(不包括差餉 及管理費)，可選擇續租 兩年。#	50,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年三月三十日訂立之轉授文件，註冊編號為07042800910096號)，代價為14,680,000港元。
 2. 該物業受一項於一九七二年十月三十一日訂立之大廈公契(註冊編號為UB933538號)所規限。
 3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- # 現有租賃協議已續約，租期自二零一三年五月二日至二零一五年五月一日，為期兩年。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
6. 香港駱克道296號 華豐樓地下 內地段第6995號餘 段及內地段第6518 號餘段中之4/23 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七一年落成之六層高 綜合樓宇地下之一個舖位 (連後院)。 該物業包括一個舖位， 實用面積約760平方呎， 另連同後院約118平方呎。 該物業根據兩份政府租契 持有，自一九二八年四月 十四日起年期99年，可續 租99年。	請參閱下文附註。	62,900,000

附註：

- 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為07091400710090號)，代價為27,150,000港元。
- 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
- 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
- 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
- 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - 該物業連同駱克道296-298號華豐樓一樓(一樓後座)C室連平台(即第8號物業之一部分)按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年八月十五日至二零一三年八月十四日，月租168,000港元(不包括差餉及管理費)，可選擇續租兩年。
(備註：該租賃協議已於土地註冊處註冊，註冊編號為11082601560078號)
- 該物業為遵守上述命令所分佔之費用估計約為73,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
7. 香港駱克道298號 華豐樓地下全層 內地段第6995號餘 段及內地段第6518 號餘段中之4/23 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七一年落成之六層高 綜合樓宇地下之一個舖位 (連後院)。 該物業包括一個舖位， 實用面積約745平方呎， 另連同後院約118平方呎。 該物業根據兩份政府租契 持有，自一九二八年四月 十四日起年期99年，可續 租99年。	請參閱下文附註。	60,700,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為07091400710106號)，代價為27,150,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為2083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 截至估值日，該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業連同駱克道296-298號華豐樓一樓C室之部分(一樓後座)按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年八月二十三日至二零一三年八月二十二日，月租163,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。
7. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用估計約為73,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
8. 香港駱克道296-298號華豐樓一樓(一樓後座) C室連平台	該物業包括位於一幢約於一九七一年落成之六層高綜合樓宇地下之一個辦公室單位連平台。	請參閱下文附註。	3,820,000
內地段第6995號餘段及內地段第6518號餘段中之1/23份。	該物業包括一個辦公室連露台(位於政府土地上)之實用面積約401平方呎,另連同平台面積約為490平方呎。	該物業根據兩份政府租契持有,自一九二八年四月十四日起年期99年,可續租99年。	

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件,註冊編號為07091400710135號),代價為1,500,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知,碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 截至估值日,該物業受以下租賃協議規限：
 - (a) 該物業之一部分連平台,連同香港灣仔駱克道296號華豐樓地下(即第6號物業)按一項租賃協議出租,租期為兩年,由二零一一年八月十五日至二零一三年八月十四日,月租168,000港元(不包括差餉及管理費),可選擇續租兩年。
(備註:該租賃協議已於土地註冊處註冊,註冊編號為11082601560078號)
 - (b) 該物業之一部分,連同香港灣仔駱克道298號華豐樓地下(即第7號物業)按一項租賃協議出租,租期為兩年,由二零一一年八月二十三日至二零一三年八月二十二日,月租163,000港元(不包括地租、差餉及管理費)。
7. 該物業為遵守上述命令所分佔之成本估計約為18,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
9. 香港威靈頓街59號 2樓 內地段第5088號餘 段及內地段第5089 號餘段中之1/16 份。	該物業包括位於一幢約於 一九七二年落成之六層 高綜合樓宇二樓之一個舖 位。 該物業之實用面積約473 平方呎。 該物業根據政府兩份租契 持有，自一八四三年六月 二十六日起年期999年。	月租截至估值日，該物 業按一項租賃協議出 租，為期兩年，由二零 一一年二月一日至二零 一三年一月三十一日， 月租為15,000港元(不包 括差餉、冷氣費及管理 費)。現時之租賃協議已 重續，為期兩年，由二 零一三年二月一日至二 零一五年一月三十一日。	4,700,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月三十日訂立之轉授文件，註冊編號為07092500970112號)，代價為2,880,000港元。
2. 該物業受一項於一九七二年十月三十一日訂立之大廈公契(註冊編號為UB933538號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
10. 香港駱克道360號 鴻福大廈地下B室 (地下B舖位) 內地段第2620號餘 段及I、J、K節中 之1/81份	該物業包括位於一幢約於 一九六四年落成之16層高 綜合樓宇(連地庫)之地 下一個舖位連後院。 該物業包括一個舖位， 實用面積約721平方呎， 另連同後院約191平方呎。 該物業根據一份政府租 契持有，年期自一九二九 年五月三十一日起年期99 年，可續租99年。	截至估值日，該物業按 一項租賃協議出租，租 期為兩年，由二零一二 年三月一日至二零一四 年二月二十八日，月租 為136,000港元(不包括 地租、差餉及管理費)。	60,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年一月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08021501050194號)，代價為28,500,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年二月十八日訂立之大廈公契(註冊編號為UB478170號)所規限。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一零年十二月二日作出之按揭(註冊編號為10122800920192號)所規限，作為全數一般銀行融資金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
11. 香港皇后大道東 88-90號錦德大廈 地下A舖 內地段第1798號A 節餘段以及內地段 第1798號B節餘段 之1/31份。	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之10層高 綜合樓宇地下之一個舖位 連後院。 該物業包括一個舖位， 實用面積約318平方呎。 該物業根據一份政府租契 持有，自一八四九年十月 五日起年期999年。	請參閱下文附註。	25,200,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年八月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08091601160023號)，乃連同第12號物業及第13號物業一併購置，代價為50,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年五月二十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB489061號)所規限。
3. 碧豪發展有限公司購買該物業前，建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條於二零零六年九月二十一日就因其後院構築物發出命令WNZ/U07-37/0001/04號(註冊編號為07041800270315號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 截至估值日，該物業連同地下部份C舖(即第13號物業之一部份)按一項租賃協議出租，租期為六年，由二零一二年四月一日至二零一八年三月三十一日。二零一二年四月一日至二零一六年三月三十一日之月租為100,000港元，而二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日之月租為120,000港元(均不包括差餉、冷氣費及管理費)。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 遵守上述命令之費用估計約為35,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
12. 香港皇后大道東 88-90號錦德大廈 地下B舖 內地段第1798號A 節餘段以及內地段 第1798號B節餘段 之1/31份。	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之10層高 綜合樓宇地下之一個舖 位。 該物業之實用面積約315 平方呎。 該物業根據一份政府租契 持有，自一八四九年十月 五日起年期999年。	截至估值日，該物業連 同地下部份C舖(即第13 號物業之一部份)按一項 租賃協議出租，租期為 兩年，由二零一一年六 月七日至二零一三年六 月六日，月租為88,000 港元(不包括差餉及管理 費)，可選擇續租兩年。	25,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年八月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08091601160023號)，乃連同第11號物業及第13號物業一併購置，代價為50,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年五月二十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB489061號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
13. 香港皇后大道東 88-90號錦德大廈 地下C舖 內地段第1798號A 節餘段以及內地段 第1798號B節餘段 之1/31份。	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之10層高 綜合樓宇地下之一個舖 位。 該物業包括一個舖位， 實用面積約314平方呎， 另連同後院177平方呎。 該物業根據一份政府租契 持有，自一八四九年十月 五日起年期999年。	請參閱下文附註。	24,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零八年八月十八日訂立之轉授文件，註冊編號為08091601160023號)，乃連同第11號物業及第12號物業一併購置，代價為50,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六五年五月二十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB489061號)所規限。
3. 截至估值日，該物業部份連同地下A舖(即第11號物業)按一項租賃協議出租，租期為六年，由二零一二年四月一日至二零一八年三月三十一日。二零一二年四月一日至二零一六年三月三十一日之月租為100,000港元，而二零一六年四月一日至二零一八年三月三十一日之月租為120,000港元(均不包括差餉、冷氣費及管理費)。
4. 截至估值日，該物業部份連同地下B舖(即第12號物業)按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年六月七日至二零一三年六月六日，月租為88,000港元(不包括差餉及管理費)，可選擇續租兩年。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
14. 香港莊士敦道 25-33號、譚臣道 1-3號、分域街2號 長康大廈地下E舖	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之19層高 綜合樓宇地下之一個舖 位。	截至估值日，該物業連 同閣樓E舖（即第15號 物業）按一項租賃協議 出租，租期為兩年，由 二零一一年六月七日至 二零一三年六月六日， 月租為113,000港元（不 包括地租、差餉及管理 費），可選擇續租一年。 （備註：該租賃協議已於 土地註冊處註冊，註冊 編號為11062401420041 號。）	44,400,000
內地段第2831號餘 段及內地段第2832 號餘段中之1/119 份。	該物業包括一個舖位， 實用面積約1,216平方 呎，另連同後院209平方 呎。	該物業根據一份政府租契 持有，自一九二九年五月 二十五日起年期99年，可 續租99年（內地段第2831 號餘段）。	
	該物業亦根據一份政府租 契持有，自一九二九年四 月十五日起年期99年，可 續租99年（內地段第2832 號餘段）。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零零八年九月二十九日訂立之轉授文件，註冊編號為08102001120047號），乃連同第15號物業一併購置，代價為33,200,000港元。
2. 該物業受一項於一九六六年五月二十八日訂立之大廈公契（註冊編號為UB540947號，再次註冊之註冊編號為UB6542154號）所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一一年十一月三十日就樓宇第一層外牆准許之混凝土簷蓬向長康大廈業主立案法團發出建築命令D00373/HK/11號（註冊編號為12060400900035號）。命令詳情請參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
15. 香港莊士敦道 25-33號、譚臣道 1-3號、分域街2號 長康大廈閣樓E舖	該物業包括位於一幢約於 一九六五年落成之19層高 綜合樓宇閣樓之一個舖 位。	截至估值日，該物業連 同地下E舖（即第14號 物業）按一項租賃協議 出租，租期為兩年，由 二零一一年六月七日至 二零一三年六月六日， 月租為113,000港元（不 包括地租、差餉及管理 費），可選擇續租一年。 （備註：該租賃協議已於 土地註冊處註冊，註冊 編號為11062401420041 號。）	9,700,000
內地段第2831號餘 段及內地段第2832 號餘段中之1/119 份。	該物業之實用面積約 1,006平方呎。	該物業根據一份政府租契 持有，自一九二九年五月 二十五日起年期99年，可 續租99年（內地段第2831 號餘段）。	
	該物業根據一份政府租契 持有，自一九二九年四月 十五日起年期99年，可續 租99年（內地段第2832號 餘段）。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零零八年九月二十九日訂立之轉授文件，註冊編號為08102001120047號），乃連同第14號物業一併購置，代價為33,200,000港元。
2. 該物業受一項於一九六六年五月二十八日訂立之大廈公契（註冊編號為UB540947號，再次登記之註冊編號為UB6542154號）所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一一年十一月三十日就樓宇第一層外牆准許之混凝土簷蓬向長康大廈業主立案法團發出建築命令D00373/HK/11號（註冊編號為12060400900035號）。命令詳情請參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
16. 香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓 內地段第8440號之80/602份。	該物業包括位於一幢約於一九八零年落成之15層高綜合樓宇地下之一個舖位及閣樓之一個儲物室。 該物業之實用面積約2,103平方呎，其中地下約為1,081平方呎及閣樓約為1,022平方呎。 該物業根據換地文書11043號持有，租期自一八四三年十二月二十六日起年期999年。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年三月一日至二零一四年二月二十八日，月租為90,000港元(不包括管理費及差餉)。	88,200,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零一零年三月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為10042801090111號)，乃連同第17號物業一併購置，代價為32,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年四月十日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1870372號)所規限。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一零年十二月二日作出之按揭(註冊編號為10122800920210號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
17. 香港摩利臣山道38號文華商業大廈外牆及座落於天台上之儲水池頂	該物業包括位於一幢約於一九八零年落成之15層高綜合樓宇之外牆及座落於天台上之蓄水池頂。	截至估值日，該物業為空置。	900,000
內地段第8440號之1/602份。	該物業根據換地文書11043號持有，租期自一八四三年十二月二十六日起年期999年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零一零年三月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為10042801090111號)，乃連同第16號物業一併購置，代價為32,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年四月十日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1870372號)所規限。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一零年十二月二日作出之按揭(註冊編號為10122800920210號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
18. 香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下 內地段第4198號餘段及內地段第4199號餘段中之30/167份。	該物業包括位於一幢約於一九八一年落成之23層高綜合樓宇地下之一個舖位。 該物業之實用面積約1,219平方呎。 該物業根據兩份政府租契持有，租期皆自一九二九年五月二十五日起年期99年，可續租99年。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年二月十五日至二零一四年二月十四日，月租為140,000港元（不包括管理費及差餉），可選擇續租一年。	71,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零一零年四月二十八日訂立之轉授文件，註冊編號為10051901310043號），代價為36,888,000港元。
2. 該物業受一項於一九八二年八月三十一日訂立之大廈公契（註冊編號UB2323687號）所規限。
3. 該物業乃受一份以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月二十五日作出之按揭（註冊編號為10112301630067號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
19. 香港駱克道68-70號偉信商業大廈一樓 內地段第4198號餘段及內地段第4199號餘段中之6/167份。	該物業包括位於一幢約於一九八一年落成之23層高綜合樓宇一樓之一個舖位。 該物業之實用面積約1,276平方呎。 該物業根據政府兩份租契持有，租期皆自一九二九年五月二十五日起年期99年，可續租99年。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為三年，由二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日期間之月租為110,000港元（不包括差餉、冷氣費及管理費）；由二零一四年六月一日至二零一五年五月三十一日期間之月租為128,000港元（不包括差餉、冷氣費及管理費）。	29,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司（根據於二零一二年五月三十一日訂立之轉授文件，註冊編號為12062801570037號），代價為25,620,000港元。
2. 該物業受一項於一九八二年八月三十一日訂立之大廈公契（註冊編號UB2323687號）所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一二年五月三十一日作出之按揭（註冊編號為12062801570042號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
20A. 九龍上海街656號 地下及閣樓 九龍內地段第1287 號餘段。	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九六三年落成之10層高綜合樓宇地下及閣樓之一個舖位。</p> <p data-bbox="528 612 836 751">該物業之實用面積約1,436平方呎，約907平方呎為地下，約529平方呎為閣樓。</p> <p data-bbox="528 798 836 938">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九一四年六月二日起年期75年，可續租75年。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 676">截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年九月二十三日至二零一三年九月二十二日，月租為120,000港元（不包括差餉及管理費）。</p>	68,100,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司（根據於二零一零年八月二十六日訂立之轉授文件，註冊編號為10092101420240號），乃連同第20B號物業一併購置，代價為40,000,000港元。
2. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年八月二十六日作出之按揭（註冊編號為10092101420250號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
21. 九龍馬頭角道3號 地下 九龍內地段第1956 號A節餘段、九龍 內地段第1965號A 節、九龍內地段第 1966號A節及九龍 內地段第1957號A 節中之1/4份。	<p>該物業包括位於一幢約於一九五三年落成之四層高唐樓之一個舖位連同地下之一個後院及閣樓層之一個閣樓及平台。</p> <p>該物業之實用面積約700平方呎，另連同後院185平方呎、閣樓約545平方呎及閣樓平台約94平方呎。</p> <p>該物業根據四份政府租契持有，租期自一九零四年四月五日起年期75年，可續租75年。</p>	請參閱下文附註。	35,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第26號物業、第27號物業及第28號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號UB220758號)所規限。
3. 銀迅發展有限公司購買該物業前，該物業曾因其後院之構築物而被根據建築物條例第24C(1)條於二零零七年三月六日發出通知WC/S100649/07/K-R06號(註冊編號07102400270105號)。通知的詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
5. 截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年十一月二十日至二零一四年十一月十九日止，月租68,900港元(不包括差餉、地租及管理費)。
6. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
22A. 九龍砵蘭街347號 地下 九龍內地段第1438 號D節。	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九四八年落成之四層高唐樓地下之一個舖位連後院。</p> <p data-bbox="528 612 836 715">該物業包括一個舖位，實用面積約708平方呎，另連同後院357平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 836 900">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九二一年十二月十九日起年期75年，可續租75年。</p>	請參閱下文附註。	46,200,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司（根據於二零一一年九月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為11101101390074號），乃連同第22B號物業一併購置，代價為55,300,000港元。
2. 銀迅發展有限公司購買該物業前，該物業曾因其後院而被建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條於二零零八年七月九日發出通知WC/SC06895/06/K-T02S號（註冊編號08103001620316號）。通知的詳情參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
3. 該物業連同砵蘭街347號一樓（即第22B號物業之一部份）乃受一份為期四年之租賃協議規限，租期由二零零九年六月二十三日至二零一三年六月二十二日，月租總額95,000港元（不包括差餉及管理費）。該物業將繼續受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年六月二十三日至二零一五年六月二十二日。
4. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日作出之按揭（註冊編號為11101101390081號）所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
5. 該物業受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日訂立之租金轉讓契約（註冊編號為11101101390091）所規限。
6. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
23. 香港駱克道296-298號華豐樓一樓(駱克道296號一樓前座)A室連平台	該物業包括位於一幢約於一九七一年落成之六層高綜合樓宇一樓之一個住宅單位連平台。	截至估值日，該物業按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年十一月一日至二零一四年十月三十一日，月租為12,000港元(包括地租、差餉及管理費)。	3,050,000
內地段第6995號餘段及內地段6518號餘段中之1/23份。	該物業連露台包括一個住宅單位(位於政府土地上)，實用面積約365平方呎。平台面積約155平方呎。 該物業根據兩份政府租契持有，自一九二八年四月十四日起年期99年，可續租99年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零七年八月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為07091400710112號)，代價為1,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方向華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務－法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用估計約18,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
24. 香港駱克道296-298號華豐樓三樓(駱克道296號三樓前座)A室	該物業包括位於一幢約於一九七一年落成之六層高綜合樓宇三樓之一個住宅單位。	截至估值日，該物業A房按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年五月十日至二零一三年五月九日，月租為6,500港元(包括差餉、地租及管理費)。	2,830,000
內地段第6995號餘段及內地段6518號餘段中之1/23份。	該物業連露台(位於政府土地上)之實用面積約359平方呎。	截至估值日，該物業B房按一項租賃協議出租，租期為兩年，由二零一一年八月十日至二零一三年八月九日，月租為6,500港元(包括差餉、地租及管理費)。	
	該物業根據兩份政府租契持有，自一九二八年四月十四日起年期99年，可續租99年。		

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年三月一日訂立之轉授文件，註冊編號為11032501910039號)，代價為2,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九七一年十一月十五日訂立之大廈公契(註冊編號為UB857114號)所規限。
3. 銀迅發展有限公司購買該物業前，建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一零年十二月二十三日就外牆及公用地方華豐樓業主立案法團發出取代命令DBZ/U09-33/0002/09號(註冊編號為12083001590288號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 銀迅發展有限公司購買該物業前，建築事務監督根據建築物條例第28(3)條於二零一零年十二月二十三日就公用去水渠向華豐樓業主立案法團發出取代命令DRZ/U09-33/0002/09號(註冊編號12083001590290號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用約18,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
25. 香港大坑道148至150號渣甸山花園大廈A座7樓3室及4號停車位 內地段第2838號之1/77份。	該物業包括位於一幢約於一九六一年落成，建於停車位平台上之九層高住宅樓宇(A座)七樓之一個住宅單位及地下之一個停車位。 該物業之實用面積約839平方呎。 該物業根據一份政府租契持有，租期自一九二八年九月十七日起年期75年，可續租75年。	截至估值日，該物業為空置。	19,800,000

附註：

1. 該物業的登記業主為海佳發展有限公司(根據於二零一一年八月三十日訂立之轉授文件，註冊編號為11092001540050號)，代價為16,880,000港元。
2. 該物業受一項於一九六一年九月十九日訂立之大廈公契(註冊編號UB351188號)所規限。
3. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零一零年五月二十八日就樓宇A座公用地方渣甸山花園大廈業主立案法團發出命令UBZ/U09-18/0029/09號(註冊編號為11072500640043號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
4. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零一零年五月二十八日就樓宇B座公用地方渣甸山花園大廈業主立案法團發出命令UBZ/U09-19/0017/09號(註冊編號為11111801180029號)。命令詳情參見本上市文件「業務—法律合規」一節。
5. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而訂立於二零一一年八月三十日作出之按揭(註冊編號為11092001540068號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
6. 該物業為遵守上述命令所分佔之費用約35,000港元。
7. 據 貴公司告知，海佳發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
20B. 九龍上海街656號 一樓至八樓 九龍內地段第1287 號餘段。	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九六三年落成之10層高綜合樓宇之32個住宅單位。</p> <p data-bbox="528 612 836 789">該物業包括32個住宅單位，實用面積約5,120平方呎、一樓平台之面積分別為223平方呎、天台為433平方呎。</p> <p data-bbox="528 836 836 976">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九一四年六月起年期75年，可續租75年。</p>	截至估值日，該物業一樓至八樓每層均細分為四個單位。請參閱下文附註所載各份租賃協議之詳情。	27,000,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零一零年八月二十六日訂立之轉授文件，註冊編號為10092101420240號)，乃連同第20A號物業一併購置，代價為40,000,000港元。
2. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年八月二十六日作出之按揭(註冊編號為10092101420250號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議所規限：

編號	單位	樓層	租期	月租
1	1A	一樓	由二零一一年九月十五日至二零一三年九月十四日	4,100港元 (包括差餉、地租及管理費)
2	1B	一樓	由二零一二年十一月十日至二零一三年十一月九日	4,850港元 (包括差餉、地租及管理費)
3	1C	一樓	由二零一一年五月一日至二零一三年四月三十日	4,500港元 (包括差餉、地租及管理費)
4	1D	一樓	空置 [†]	—
5	2A	二樓	由二零一一年八月二十四日至二零一三年八月二十三日	4,000港元 (包括差餉、地租及管理費)
6	2B	二樓	空置 [#]	—
7	2C	二樓	空置	—
8	2D	二樓	由二零一二年二月二十九日至二零一四年二月二十八日 [@]	3,060港元 (包括差餉、地租及管理費)
9	3A	三樓	由二零一一年四月二十一日至二零一三年四月二十日	4,400港元 (包括差餉及地租)
10	3B	三樓	由二零一二年九月二十五日至二零一三年七月三十一日	3,500港元 (包括差餉、地租及管理費)
11	3C	三樓	由二零一二年五月十一日至二零一四年五月十日	3,650港元 (包括差餉、地租及管理費)
12	3D	三樓	由二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日	3,300港元 (包括差餉、地租及管理費)
13	4A	四樓	由二零一一年九月十五日至二零一三年九月十四日	4,000港元 (包括差餉、地租及管理費)

[†] 1D單位乃受一份為期一年之租賃協議規限，租期由二零一三年一月十日至二零一四年一月九日。

[#] 2B單位乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年一月一日至二零一四年十二月三十一日。

[@] 上述2D單位之租賃協議已於二零一三年一月七日終止。2D單位乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年一月二十日至二零一五年一月十九日。

編號	單位	樓層	租期	月租
14	4B	四樓	空置 [#]	—
15	4C	四樓	由二零一一年七月九日至二零一三年七月八日	3,300港元 (包括差餉、地租及管理費)
16	4D	四樓	由二零一二年六月五日至二零一四年六月四日	3,000港元 (包括差餉、地租及管理費)
17	5A	五樓	由二零一二年十月一日至二零一三年三月三十一日	3,100港元 (包括差餉、地租及管理費)
18	5B	五樓	由二零一一年五月五日至二零一三年五月四日	4,200港元 (包括差餉、地租及管理費)
19	5C	五樓	空置	—
20	5D	五樓	由二零一二年八月十五日至二零一四年八月十四日	3,200港元 (包括差餉、地租及管理費)
21	6A	六樓	由二零一一年四月一日至二零一三年三月三十一日	3,800港元 (包括差餉、地租及管理費)
22	6B	六樓	由二零一一年三月二十五日至二零一三年三月二十四日	2,700港元 (包括地租、差餉及管理費)
23	6C	六樓	由二零一一年八月二十日至二零一三年八月十九日	2,400港元 (包括差餉、地租及管理費)
24	6D	六樓	由二零一二年七月二十日至二零一四年七月十九日	3,000港元 (包括差餉、地租及管理費)
25	7A	七樓	由二零一一年十一月二十五日至二零一三年十一月二十四日	3,800港元 (包括差餉、地租及管理費)
26	7B	七樓	空置	—
27	7C	七樓	由二零一一年三月七日至二零一三年三月六日 [^]	2,600港元 (包括差餉、地租及管理費)
28	7D	七樓	由二零一二年六月二十五日至二零一四年六月二十四日	2,800港元 (包括差餉、地租及管理費)
29	8A	八樓	由二零一一年十一月四日至二零一三年十一月三日	3,300港元 (包括差餉、地租及管理費)
30	8B	八樓	空置	—
31	8C	八樓	空置	—
32	8D	八樓	空置	—

[#] 4B單位乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年二月一日至二零一五年一月三十一日。

[^] 7C單位現時之租賃已重續，為期兩年，由二零一三年三月七日至二零一五年三月六日。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
22B 九龍砵蘭街347號 一樓至三樓 九龍內地段第1438 號D節。	<p data-bbox="531 427 834 527">該物業包括位於一幢約於一九四八年落成之四層高唐樓之一、二及三樓。</p> <p data-bbox="531 576 834 789">該物業包括一個住宅部分之實用面積約2,105平方呎包括露台(位於政府土地上)，一樓平台之面積約為56平方呎，天台面積為579平方呎。</p> <p data-bbox="531 838 834 976">該物業根據一份政府租契持有，租期自一九二一年十二月十九日起年期75年，可續租75年。</p>	請參閱下文附註。	11,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年九月十五日訂立之轉授文件，註冊編號為11101101390074號)，乃連同第22A號物業一併購置，代價為55,300,000港元。
2. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日作出之按揭(註冊編號為11101101390081號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
3. 該物業乃受一份以恒生銀行有限公司為受益人而於二零一一年九月十五日訂立之租金轉讓契約(註冊編號為11101101390091)所規限。

4. 截至估值日，該物業受以下租賃協議所規限：
 - (a) 該物業一樓連同硤蘭街347號地下(即第22A號物業)乃受一份為期四年之租賃協議規限，租期由二零零九年六月二十三日至二零一三年六月二十二日，月租為95,000港元(不包括差餉及管理費)。該物業一樓將繼續受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一三年六月二十三日至二零一五年六月二十二日。
 - (b) 該物業二樓乃受一份為期兩年之租賃協議規限，租期由二零一二年五月一日至二零一四年四月三十日，月租為8,000港元(包括差餉、地租及管理費)。
5. 於估值日，該物業三樓為空置。
6. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
7. 據 貴公司所要求，該物業截至二零一二年十二月三十一日之市價細分如下：
 - 一樓—3,750,000港元
 - 二樓—3,750,000港元
 - 三樓—4,000,000港元

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
26. 九龍馬頭角道3號 一樓 九龍內地段第1956 號A節餘段、九龍 內地段第1965號A 節、九龍內地段第 1966號A節及九龍 內地段第1957號A 節中之1/4份。	該物業包括位於一幢約於 一九五三年落成之四層高 唐樓之一樓之一個住宅單 位。 該物業之實用面積約680 平方呎。 該物業根據四份政府租契 持有，租期自一九零四年 四月五日起年期75年，可 續租75年。	於估值日，該物業為空 置。	2,850,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第21號物業、第27號物業及第28號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB220758號)所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司，彼連同現時拆分之單位購置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
27. 九龍馬頭角道3號 二樓 九龍內地段第1956 號A節餘段、九龍 內地段第1965號A 節、九龍內地段第 1966號A節及九龍 內地段第1957號A 節中之1/4份。	該物業包括位於一幢約於 一九五三年落成之四層高 唐樓之二樓之一個住宅單 位。 該物業之實用面積約680 平方呎。 該物業根據四份政府租契 持有，租期自一九零四年 四月五日起年期75年，可 續租75年。	於估值日，該物業為空 置。	2,850,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第21、26及28號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB220758號)所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司，彼連同現時細分之單位購置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
28. 九龍馬頭角道3號 三樓 九龍內地段第1956 號A節餘段、九龍 內地段第1965號A 節、九龍內地段第 1966號A節及九龍 內地段第1957號A 節中之1/4份。	該物業包括位於一幢約於 一九五三年落成之四層高 唐樓之三樓之一個住宅單 位。 該物業之實用面積約680 平方呎。天台之面積約為 540平方呎。 該物業根據四份政府租契 持有，租期自一九零四年 四月五日起年期75年，可 續租75年。	於估值日，該物業為空 置。	3,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一零年十月五日訂立之轉授文件，註冊編號為10110301300154號)，乃連同第21、26及27號物業一併購置，代價為28,800,000港元。
2. 該物業受一項於一九五三年十月十六日訂立之大廈公契(註冊編號為UB220758號)所規限。
3. 該物業乃受一份以大新銀行有限公司為受益人而於二零一零年十月五日作出之按揭(註冊編號為10110301300165號)所規限，作為一般銀行融資全數金額之擔保。
4. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司，彼連同現時細分之單位購置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
29. 九龍上海街658號 四樓 九龍內地段第1287 號A節餘段1/12份。	該物業包括位於一幢約於 一九六三年落成之九層高 唐樓第四層之一個住宅單 位。 該物業之實用面積約674 平方呎。 根據一份政府租契持有， 租期自一九一四年六月二 日起年期75年，可續租75 年。	截至估值日，該物業細 分為三個單位並出租。 該物業之單位A按一項租 賃協議出租，租期為兩 年，由二零一二年八月 一日至二零一四年七月 三十一日，月租為5,600 港元(包括差餉、地租及 管理費)。 該物業之單位B按一項租 賃協議出租，租期為兩 年，由二零一二年五月 十日至二零一四年五月 九日，月租為4,800港元 (包括差餉、地租及管理 費)。 該物業之C單位之租賃 協議由二零一二年九月 一日至二零一三年八月 三十一日止為期一年， 月租3,200港元(包括差 餉、地租及管理費)。	3,600,000

附註：

1. 該物業的登記業主為銀迅發展有限公司(根據於二零一一年四月一日訂立之轉授文件，註冊編號為11042101800228號)，代價為3,000,000港元。
2. 該物業受一項於一九六四年六月一日訂立之大廈公契及註冊編號UB444751號所規限。
3. 據 貴公司告知，銀迅發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
30. 九龍偉業街33號 德福花園P座3樓 315室 新九龍內地段 第5744號之 100/2105300份	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九八一年落成之11層高住宅樓宇第三層之一個住宅單位。</p> <p data-bbox="528 612 836 715">該物業之建築面積約603平方呎，實用面積約537平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 836 1089">該物業乃根據批地條款11083號持有，租賃年期自一八九八年七月一日起為期99年(扣除最後三天)。該批地條款已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須支付地租，金額相當於該物業每年之應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 715">該物業按碧豪發展有限公司與一關連人士訂立之租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年七月一日至二零一四年六月三十日，月租為13,000港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	4,350,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於二零零六年四月二十一日訂立之轉授文件，註冊編號為06051702380076號)，代價為2,150,000港元。
2. 該物業受一項於一九八零年八月十二日訂立之大廈公契(註冊編號為UB1926174號，於一九八零年八月十二日再次登記，註冊編號為UB1978062號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
31. 九龍成業街27號日昇中心2樓201室 觀塘內地段第93號之2626/231000份	<p>該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p>該物業之建築面積約7,206平方呎，實用面積約5,452平方呎。</p> <p>該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>截至估值日，該物業連同日昇中心207室及208室(即第32號物業及第33號物業)按碧豪發展有限公司與一名關連人士訂立之一份租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日，月租總額為180,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	19,350,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年五月十九日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7158267號)，而該物業乃連同第33號物業一併購買，代價為13,121,270港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
32. 九龍成業街27號日昇中心2樓207室 觀塘內地段第93號之1363/231000份	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p data-bbox="528 612 836 715">該物業之建築面積約3,829平方呎，實用面積約2,897平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 836 1089">該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 863">截至估值日，該物業連同日昇中心201室及208室(即第31號物業及第33號物業)按碧豪發展有限公司與一名關連人士訂立之一份租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日，月租總額為180,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	10,400,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年十二月一日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7381004號)，代價為3,560,000港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
33. 九龍成業街27號日昇中心2樓208室 觀塘內地段第93號之2723/231000份	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p data-bbox="528 612 836 715">該物業之建築面積約7,537平方呎，實用面積約5,702平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 836 1089">該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 863">截至估值日，該物業連同日昇中心201室及207室(即第31號物業及第32號物業)按碧豪發展有限公司與一名關連人士訂立之一份租賃協議出租，租期為兩年，由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日，月租總額為180,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	20,300,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年五月十九日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7158267號)，乃連同第31號物業一併購置，代價為13,121,270港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
34. 九龍成業街27號日昇中心2樓206室 觀塘內地段第93號之2306/231000份	<p data-bbox="528 427 836 566">該物業包括位於一幢約於一九八六年落成之16層高工業樓宇(連地庫)第二層之一個工場。</p> <p data-bbox="528 612 836 715">該物業之建築面積約6,477平方呎，實用面積約4,900平方呎。</p> <p data-bbox="528 761 836 1089">該物業根據一份政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續租21年(扣除最後三天)。該政府租契已依法重續至二零四七年六月三十日，惟須按年支付地租，金額相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="871 427 1169 753">該物業按碧豪發展有限公司與一關連人士訂立之租賃協議出租，租期為一年五個月，由二零一二年八月一日至二零一三年十二月三十一日，月租為64,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。</p>	17,500,000

附註：

1. 該物業的登記業主為碧豪發展有限公司(根據於一九九七年十二月一日訂立之轉授文件，註冊編號為UB7380981號)，代價為5,770,000港元。
2. 該物業受一項於一九八六年九月二十九日訂立之大廈公契及管理契(註冊編號為UB3179558號)所規限。
3. 據 貴公司告知，碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
4. 該物業之租賃協議為一項集團內公司間之租賃安排。根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》，「任何根據一個集團內公司之間的租賃安排而佔用的物業，應視為物業自用進行估值」。因此，在吾等的估值中，吾等視該物業為自用。

第二組 – 貴集團於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣
35. 中華人民共和國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈1409單位	<p>該物業包括位於一幢約於二零零三年落成之28層高辦公樓宇第十四層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積約284.96平方米(3,067平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權為期50年，自一九九二年十一月二十八日起至二零四二年十一月二十七日止，作商業、辦公及住宅用途。</p>	<p>截至估值日，該物業按一份租賃協議出租，租期由二零一二年三月一日至二零一四年二月二十八日，月租為人民幣25,000元(不包括管理費及其他水電費)。</p>	6,200,000

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第2000346699號，該物業之房屋所有權(建築面積約284.96平方米)乃歸屬予 貴公司之間接全資擁有附屬公司碧豪發展有限公司，作辦公用途。該物業之土地使用權為期50年，自一九九二年十一月二十八日起至二零四二年十一月二十七日止。
2. 吾等已獲 貴公司之法律顧問提供有關該物業之法律意見，其中包括(但不限於)以下各項：
 - i 該物業乃由碧豪發展有限公司合法持有；
 - ii. 碧豪發展有限公司獲允許於土地使用權有效期內自由轉讓、出租或按揭予中國之境內機構、公司或自然人，或自由該物業出租予中國境外機構、公司或自然人，或依照中國當局所施加之中國法律法規，轉讓該物業予中國境外機構、公司或自然人，而無需支付任何額外的土地出讓費或出讓金；
 - iii. 該物業不連任何按揭、徵用或其他產權負擔；及
 - iv. 該租賃協議乃合法有效，並已予註冊。

第三組 – 貴集團於香港租用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
36. 九龍敬業街55號 皇廷廣場9樓E室	該物業包括位於一幢約於 二零一二年落成之商業樓 宇第九層之一個單位。 該物業之建築面積約907 平方呎，實用面積約622 平方呎。	請參閱附註。	無商業價值

附註：

1. 據 貴公司告知，該物業之承租人碧豪發展有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
2. 該物業乃受一份以星展銀行(香港)有限公司為受益人而於二零一二年四月二十三日作出之按揭(註冊編號為12051101290391號)所規限。
3. 根據租賃協議，該物業租期自二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日為期兩年，月租為15,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。

以下為本公司組織章程大綱(「組織章程大綱」)及細則(「細則」)若干條文以及百慕達公司法若干方面之概要。

1. 組織章程大綱

組織章程大綱表明(其中包括),本公司股東之責任以其當時各自持有股份之未繳股款(如有)為限,而本公司根據公司法之定義為一間獲豁免公司。組織章程大綱亦列明本公司成立之宗旨(屬無限制)及其具自然人的能力、權利、權力及特權。本公司作為獲豁免公司,將在百慕達營業地點以外之其他地區經營業務。

根據公司法第42A條之規定及在其規限下,組織章程大綱授權本公司購回本身之股份,而董事局(「董事局」)根據細則可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

2. 細則

細則於二零一三年二月六日獲採納,惟受分拆條件所規限。以下乃細則若干條文之概要:

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特權規限下,本公司可通過普通決議案決定(或如無任何該項決定或倘無訂明特別條文,則由董事局決定)發行任何股份,而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。本公司可在遵照公司法的規定下,發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司的選擇或(如組織章程大綱批准)按持有人的選擇贖回的股份,贖回條款及方式須由本公司在發行或轉換優先股之前以普通決議案釐定。董事局可根據其不時決定之條款,發行賦予其持有人權利可認購本公司股本中各類別股份或證券之認股權證。

在公司法條文、細則、任何可由本公司於股東大會作出之指示及任何指定證券交易所(定義見細則)之規則(如適用)所規限下,以及在不影響當時附於任何股份或任何類別股份之任何特權或限制之情況下,本公司所有未發行之股份須由董事局處置,董事局可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈股份發售、配發、就股份授出購股權或以其他方式出售股份,惟股份不得以折讓方式發行。

當進行或作出任何配發、提呈股份發售、就股份授出購股權或出售股份時，在如無登記聲明或其他特別規定而董事局認為屬非法或不宜之情況下，本公司或董事局均毋須將任何上述配發、股份發售、購股權或股份提交予登記地址位於任何特定地區之股東或其他人士。受上述規定影響之股東就任何目的而言不得屬於或被視為另一類股東。

(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

附註：然而，董事可行使及作出一切可由本公司行使或作出或批准之權力及行為與事宜，而細則或公司法並無就此規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

(iii) 對失去職位之補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為失去職位之補償或有關其退任或退任代價（並非董事可根據合約獲發之款項），須由本公司於股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及提供貸款之抵押品

細則並無載有關於向董事提供貸款之條文。然而，公司法載有對公司給予董事貸款或提供貸款抵押品之限制，有關條文於本附錄「百慕達公司法」一段概述。

(v) 財政資助以購買本公司之股份

在遵守指定證券交易所（定義見細則）以及任何其他有關監管當局之規則及規例下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而提供財務資助。

(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可在任何期間兼任本公司任何其他受薪之職位或職務（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款（須受公司法規限）由董事局決定，並且除任何其他細則指明或規定之任何酬金外，董事可收取額外酬金（不論為薪金、佣金、分享盈利或其他方式）。董事可作為或成為由本公司創辦或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或其股東交代其因出任該等

其他公司之董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、盈利或其他利益。除細則另有規定外，董事局亦可按其認為在各方面均適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括行使投票權以贊成任命多位或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因與本公司訂立有關其兼任任何受薪職位或職務任期之合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約而被取消董事資格；任何董事於其中有利益關係之任何該等合約或任何其他合約或安排亦不得因此失效；任何參加訂約或有該利益關係之董事毋須因其董事職務或由此而建立之受託關係，向本公司或股東交代其由任何該等合約或安排所獲得之任何酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事局會議上申明其利益性質；若董事其後或在其他任何情況下方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後之首次董事局會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何聯繫人士有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事局決議案投票（亦不得被計入會議之法定人數內），惟該項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款項或引致之責任或作出之承擔而向該董事提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (bb) 本公司就董事或其任何聯繫人士本身個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押品承擔全部或部份責任之本公司或其任何附屬公司之債項或責任而向第三方提供任何抵押品或彌償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司有意創辦或購買之任何其他公司之股份或公司債券或其他證券，而董事或其聯繫人士有參與或擬參與發售之包銷或分包銷之任何合約或安排；

- (dd) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司股份或公司債券或其他證券之權益而與其他持有本公司股份或公司債券或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司之董事、其聯繫人士及僱員而設之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議並無給予任何董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關之人士所未獲賦予之特權或利益。

(vii) 酬金

本公司可於股東大會上不時釐定董事之普通酬金，該等酬金（除經投票通過之決議案另有規定外）將按董事局同意之比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於受薪期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或發還因出席任何董事局會議、委員會會議或股東大會或本公司就任何類別股份或公司債券舉行之獨立會議或任何在執行董事職務時所有合理產生或預計的旅費、酒店費及有關額外的開支。

倘任何董事應要求為本公司之任何緣故往海外公幹或旅居海外，或履行董事局認為超逾董事日常職責範圍之職務，董事局可決定向該董事支付根據任何其他細則所規定之額外酬金（可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付），作為普通酬金以外之額外報酬或代替該等普通酬金。倘董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他高級行政人員，則可收取董事局不時釐定之酬金（可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括退休金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。該等酬金可作為董事酬金以外或代替之報酬。

董事局可為本公司僱員（此詞語在本段及下段均包括任何擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位之現任董事或前任董事）及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司（須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事局可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之退休金或其他福利予僱員及任何前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養之人士根據上段所述任何該等計劃或基金可享有者以外之退休金或福利(如有)。在董事局認為適當之情況下，任何上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(viii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若其人數並非為三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪席告退，惟每名董事須每三年最少退任一次。每年須予告退之董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，但若數位人士於同日出任或獲選連任，則將抽籤決定須予告退之董事(除非彼等另行協定)。

附註：概無有關董事退休年齡上限之條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事局之臨時空缺或倘股東於股東大會上授權，批准任何人士出任增任董事，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之任何最高名額。任何董事局為填補臨時空缺而委任之董事任期僅至委任後首次股東會為止，屆時可於大會上膺選連任。增加現有董事局成員而委任之董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。擔任董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(但此規定並不影響該董事就其與本公司之間任何服務合約遭違反而提出索償的權利)，惟為免任董事而召開的任何有關大會的通告，須載有如此意向的陳述，並於該大會舉行前十四(14)日送達該董事，而該董事有權於該大會上就有關將其罷免之動議發言。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。除另由本公司股東於股東大會上不時之決定外，本公司並無限制董事之最高人數。

董事局可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期(倘其繼續擔任董事)及條款由董事局決定，而董事局可撤銷或終止任何該等委任(但不影響該董事可能向本公司提出任何索償的權利，反之亦然)。董事局可將其任何權力、授權及酌

情權授予由該董事或該等董事及其他董事局認為合適之人士組成之委員會，亦可不時就任何人士或目的全部或部份撤回有關之授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授予之權力、授權及酌情權時，須遵守董事局不時向其施加之任何規則。

(ix) 借貸權力

董事局可不時酌情行使本公司全部權力籌集或借貸款項、將本公司之全部或任何部份業務、物業及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或押記，並在公司法之規限下，直接發行本公司之公司債券、債券及其他證券或作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或責任之附屬抵押品。

附註：上述規定與細則大致相同，均可由本公司以特別決議案核准予以修訂。

(b) 修訂組織章程文件

董事可刪除、更改或修訂細則，惟須待本公司在股東大會上確認後方可作實。細則訂明，更改組織章程大綱之條文、確認刪除、更改或修訂任何細則或更改本公司之名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

本公司可遵照公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加之數額及所劃分之股份數目概由決議案訂明；
- (ii) 將其全部或任何部份股本合併及劃分為面額高於其現有股份之股份；
- (iii) 由董事決定將本公司股份劃分為多類股份，惟須不影響任何先前已賦予現有股份持有人的特權；
- (iv) 將其股份或該等股份之任何部份拆細為低於組織章程大綱所訂定股份面值之股份；
- (v) 更改其股本之幣值；
- (vi) 就發行及配發不附帶任何投票權之股份訂立條文；及

- (vii) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷股份之數目削減其股本。

在法律規定之任何確認或同意之規限下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本或任何股份溢價賬（惟用於公司法明文准許之股份溢價用途除外）或其他不可分派之儲備。

(d) 修訂現有股份或各類股份附有之權利

在公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特權，可經由該類已發行股份總數不少於四分之三持有人之書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案核准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份之發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會之條文經加以必要之變通後，將適用於另行召開之股東大會，惟大會所需之法定人數（續會除外）為兩位人士持有或由委任代表持有該類已發行股份面值最少三分之一（或倘股東為公司，則其正式授權代表）（不論其所持股份數目）即構成法定人數，而在續會中，兩位親身出席之人士（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或其委任代表不論持有任何股份數目將會構成法定人數。該類股份之每位持有人在投票表決時，每持有該類股份一股者可投一票。

(e) 特別決議案—需大多數票數通過

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或正式授權代表（若股東為公司）或委任代表（若允許委任代表）以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出最少足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告，並說明提呈該決議案為特別決議案。然而，於指定證券交易所（定義見細則）許可之情況下，除股東週年大會外，在有權出席該會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意下；若為股東週年大會，則經有權出席並於會上投票之所有股東同意下，可於發出少於足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告之大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

(f) 表決權

在細則有關任何股份當時在投票方面所附之任何特權或限制之規限下或根據細則，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席之股東（若為公司，則其正式授權代表）每持有繳足股份一股者可投一票；惟於催繳或分期付款之前就股份繳足或入賬列為繳足之股份，就上述情況而言不得作繳足股款論。

凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。除非大會主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席之股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代理人)之股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適之人士於本公司任何會議或本公司任何類別之股東大會上擔任代表，惟倘超過一名認可人士，則該授權應列明每名認可人士所代表之股份數目及類別。根據本條款獲授權之人士被視為獲正式授權且毋須進一步證明，並有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人乃該結算所(或其代理人)所持有關授權指明數目及類別之股份(包括若允許舉手投票，作出獨立投票之權利)之註冊持有人。

倘本公司知悉根據指定證券交易所(定義見細則)之規定，本公司任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或遭限制只可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制下所投任何票數不得計算在內。

(g) 關於股東週年大會之規定

除本公司法定會議舉行之年度外，本公司之股東週年大會每年須舉行一次，舉行時間及地點由董事局決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五個月，除非更長之期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)之規則。

(h) 賬目及審核

董事局須促使保存有關本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債，及公司法條文規定或真確及公平反映本公司業務及解釋其交易所需全部其他事項之真確帳目。

會計記錄須保存於註冊辦事處，或董事局根據公司法決定之其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該等權利乃法例所賦予或由董事局或本公司在股東大會上所授權者。

在公司法之規限下，一份董事局報告印本，連同截至適用財政年度止之資產負債表及損益表(包括法例規定須隨附之每份文件)及載有根據合適項目分類之本公司資產負債概要及收支報表，連同核數師報告副本須於股東大會舉行日期前最少二十一(21)日(於發出股東週年大會通告時)寄往每位有權收取該等文件之人士，並遵照公司法之規定於股東大會上向本公司提呈，惟該條文並無規定將該等文件副本寄往任何本公司並不知悉其地址之人士或任何股份或公司債券一位以上之聯名持有人，惟若一切適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)規則)容許或符合其規定情況下，本公司可向有關人士寄發摘錄自本公司年度賬目之財務報表概要及董事局報告，惟有關人士可經送達書面通知予本公司後，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事局報告之印刷本全份。

在公司法之規限下，股東將於每年之股東週年大會或其後之股東特別大會上，委任一位核數師審核本公司賬目，而該位核數師之任期將直至股東委任另一位核數師為止。該位核數師可為本公司股東，惟本公司董事或高級職員或僱員於其在任期間均無資格擔任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師遵照公認核數準則審核。核數師須遵照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文所指公認核數準則可為百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告內須披露該事實，並列明有關國家及司法權區名稱。

(i) 會議通告及討論之事項

召開股東週年大會通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日，而提呈通過特別決議案的特別股東大會(除上文第(e)分段所載者外)通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日。所有其他特別股東大會通告的通知期將不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日。通告須註明舉行會議之時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項之一般性質。召開股東週年大會之通告應註明該大會為股東週年大會。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須按照指定證券交易所之規則所准許之任何方式並按此辦理或以一般或通用之格式或指定證券交易所規定之格式或董事局批准之任何其他格式之轉讓文據經親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為一間結算所或其代名人，則須經親筆或機印簽署或董事局不時批准之其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事局可按其認為適當之任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在承讓人名字就有關股份於股東名冊登記前，轉讓人仍被視為股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事局可議決就一般情況或任何個別情況接納轉讓文件以機印形式簽署。

董事局可在任何適用法例批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事局另行同意，否則股東總冊之股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權之文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或遵照公司法將股東總冊存放之百慕達其他地點辦理。

董事局可全權酌情決定不給予任何原因而拒絕登記轉給予其不批准之人士之未繳足股款股份轉讓，或根據僱員股份獎勵計劃而發行之股份（該股份之轉讓仍受限制者）之轉讓，或轉給予四位以上聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權而未繳足股份之轉讓。

除非有關人士已就所提交之轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所（定義見細則）訂定應付之最高費用或董事不時規定之較低費用、已繳付適當之印花稅（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事可合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證據（如轉讓文件由其他人士代為簽署，則須具該位人士之授權書）送達有關之登記處或註冊辦事處或存置股東總冊之其他地點，否則董事局可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及遵照任何指定證券交易所（定義見細則）之規定於指定之任何其他報章（如適用）以廣告方式發出通告後，可暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份之過戶登記手續，其時間及限期可由董事局決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記之期間不得超過足三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份之權力

細則補充本公司之組織章程大綱(賦予本公司購回本身股份之權力)，訂明董事局可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

細則並無載有關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事局建議宣派之數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘(依照公司法所界定者)向其股東作出分派。如派付股息或自繳入盈餘作出分派會導致本公司無法在負債到期時償還，或導致其資產之可變現價值將低於其負債，則不會派付股息或自繳入盈餘作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按已派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所預繳之股款將不會視為股份之實繳股款及(ii)一切股息均會根據股份於有關派發股息期間之任何部份時間內之實繳股款比例分攤及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自本公司派發予彼等任何股份之任何股息或其他款項中扣除欠付之全部數額(如有)。

董事局或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本之股息時，董事局可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以代替全部或部份股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配股，或(b)董事局認為適合之情況下，有權獲派股息之股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足之股份以代替可收取之全部或部份股息。本公司在董事局推薦之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足之股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

如董事局或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事局可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領之股息或紅利，可由董事局在該等股息或紅利獲認領前用於投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領之股息或紅利，可由董事局沒收，並撥歸本公司所有。

(n) 委任代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東，有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表，代其出席本公司之股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。此外，代表個別股東或公司股東之一位或多位委任代表有權代為行使該股東可行使之相同權力。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款之規限下，董事局可不時向股東催繳有關彼等個別所持股份尚未繳付之任何股款（無論按股份之面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事局可能同意接受之利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事局可豁免欠款人士繳付全部或部份利息。董事局如認為適當，可向任何願意預繳股款之股東收取（以現金或相等價值之代價繳付）有關其持有股份之全部或部份未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或部份股款按董事局釐定之利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事局可向股東發出不少於十四(14)日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何累計至實際付款日期止之利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳之股份可遭沒收。

若股東不依照有關通知之要求辦理，則與發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之款項前，可隨時由董事局通過決議案予以沒收。

沒收將包括有關被沒收股份之已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再成為股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部股款，連同（倘董事局酌情決定要求）由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事局釐定，惟年息不得超過二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非遵照公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東總冊及股東分冊必須於營業時間上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或遵照公司法保存股東名冊之百慕達其他地點供免費查閱。

(q) 會議及另行召開之各類股東會議之法定人數

在所有情況下，股東大會之法定人數為兩位親身出席並有權投票之股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其委任代表。有關為核准修訂某類別股份權利而另行召開之類別股東會議（除續會外）所需之法定人數，須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一之兩位人士或彼等之委任代表。

(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

細則並無載有關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之條文。然而，百慕達法例載有賦予本公司股東若干可供補救之方法，其概要見本附錄第4(e)段。

(s) 清盤程序

本公司經由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或由法院清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定之任何其他核准後，將本公司全部或任何部份資產以實物分配方式分發予股東，而不論該等資產由一類或不同類別之財產所組成。清盤人可就前述分發之任何一類或多類財產釐定其視為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分配方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部份資產授予清盤人在獲得同樣授權之情況下認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務之股份或其他財產。

(t) 未能聯絡之股東

倘若(i)以現金支付予任何股份持有人之所有支票或股息單(總數最少三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在十二年之期限屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存活之任何消息；及(iii)本公司已根據指定證券交易所(定義見細則)之規則以廣告形式公佈其出售該等股份之意向，且可自該廣告刊出及將該意向通知指定證券交易所(定義見細則)後已屆三個月(或該指定證券交易所(定義見細則)允許之較短期間)，本公司可將未能聯絡之股東之任何股份出售。出售任何該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述款項淨額後，即欠該前任股東一筆相等於該款項淨額之款項。

(u) 其他條文

細則規定，如公司法並無禁止且在符合公司法之情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取任何措施或進行任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以補足認股權證獲行使時認購價與股份面值間之差額。

細則亦規定，本公司須遵照公司法之條文在註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，而該名冊須於營業時間上午十時正至中午十二時正供免費查閱。

3. 組織章程大綱及細則之修訂

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認方能作實。細則規定，凡修訂組織章程大綱之條文或確定細則之任何修改或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案乃一項在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或(若股東為公司)其正式授權代表，或(若允許委任代表)委任代表以不少於四分之三之大多數票數通過之決議案；有關大會須正式發出最少足二十一(21)日及最少足十(10)個營業日之通告，表明將提呈該決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，若有權出席有關會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意，則可豁免足二十一(21)日通告之規定。

4. 百慕達公司法

本公司在百慕達註冊成立，因此須依照百慕達法例經營業務。下文乃百慕達公司法若干條文之概要，惟該概要不表示包括所有適用之限制及例外情況，亦不表示總覽百慕達公司法及稅務等所有事項，而該等條文或與有利益關係之各方可能較熟悉之司法管轄區之同類條文有所不同：

(a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內；並可援引公司法中有關削減公司股本之條文，猶如股份溢價賬為公司之繳足股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳足將發行予該公司股東之該公司未發行股份作為繳足紅股；
- (ii) 撤銷：
 - (aa) 該公司之開辦費用；或
 - (bb) 發行該公司任何股份或公司債券之費用或就此而支付之佣金或給予之折扣；或
- (iii) 支付贖回該公司任何股份或任何公司債券時須予支付之溢價。

倘於交換股份時，購買股份之價值超逾所發行股份之面值，則可將超出額撥入發行公司之繳入盈餘賬。

公司法允許公司發行優先股，並可在公司法規定之條件下將該等優先股轉換為可贖回優先股。

公司法載有對特殊類別股份持有人之若干保障，在修訂彼等之權利前須取得彼等之同意。倘組織章程大綱或細則作出批准修訂該公司任何類別股份所附權利之規定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人之同意或在該類股份之持有人另行召開之會議上通過決議案批准；倘組織章程大綱或細則並無有關修訂該等權利之規定，且亦無阻止修訂該等權利，則須取得該類已發行股份四分之三持有人之書面同意或以上述方式通過決議案批准。

(b) 購回公司或其控股公司之股份之財政資助

百慕達不再就公司向另一人士提供財務資助以購買或認購該公司本身或其控股公司之股份施加任何法定限制。因此，倘該公司董事認為根據彼等對該公司之受信責任可適當地提供有關資助，則該公司可提供財務資助。有關援助須按公平原則進行。

(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

如組織章程大綱或細則批准，公司可購回本身之股份，惟只可動用被購回股份之實繳股本、原可供派息或分派之公司資金或為購回股份而發行新股所得之款項購回該等股份。購回股份時，任何超逾將被購回股份面值之應付溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司因購買其本身股份而欠付股東之任何款項可(i)以現金支付；(ii)由轉撥任何具同等價值之業務部份或公司物業的方式支付；或(iii)根據(i)及(ii)兼備之方式支付。公司可由其董事局授權或根據其細則之條文購回本身之股份。倘於擬購回當日有合理理由相信公司無法或於購回後無法支付到期之負債，則不可購回股份。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何獲註銷之所購入股份將有效恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議（包括根據安排計劃舉行之會議）及於會上投票之權利，且任何意圖行使該權利乃為無效。公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲支付股息；且公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲得公司資產之其他分派（不論以現金或其他方式），包括向股東作出之有關清盤之任何資產分派。就公司法而言，公司就公司持作為庫存股份之股份而獲分配之任何股份須被處理為繳足紅利股份，猶如該等股份於其獲分配時已由公司購買。

並無禁止公司購回本身之認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定公司之組織章程大綱或其細則須載有促成該項購回之特定條文。

根據百慕達法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。然而，控股公司在公司法若干情況之規限下，不得就購買該等股份提供財政資助。無論為附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條，倘公司獲其組織章程大綱或細則批准，方可購回本身之股份。

(d) 股息及分派

倘有合理理由相信(i)公司當時或於付款後無力償還到期之負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債，則該公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括來自捐贈股份之款項、按低於股本面值之價格贖回或轉換股份所產生之進賬及捐贈予公司之現金及其他資產。

(e) 保障少數股東

根據百慕達法例，股東一般不可提出集體訴訟及衍生訴訟。然而，倘被指控之行動涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或可能會導致違反公司之組織章程大綱及細則，則百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮受理其他涉嫌構成欺詐少數股東之行動，或例如需要較實際為高之百分比之公司股東批准方可採取之行動。

倘公司之任何股東指控公司現時或過往進行業務之方式壓制或損害部份股東(包括其本人)之利益，可入稟法院；倘法院認為將公司清盤將對該部份股東之利益構成損害，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公正和公平，則法院可在其認為適當之情況下發出指令，監管公司日後進行業務之方式，或監管公司其他股東或公司本身購回公司任何股東之股份；倘由公司購回股份，則可著令相應削減公司之股本，或發出其他指令。百慕達法例亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公正和公平，即可將公司清盤。上述兩項條文均可替少數股東提供協助以免受大多數股東之壓制，而法院有廣泛酌情權在其認為適當之情況下發出該等指令。

除上述者外，股東對公司之索償要求須根據適用於百慕達之一般契約法或民事侵權法提出。

倘公司刊發之文件中有失實聲明導致認購公司股份之人士蒙受損失，該等認購人士可以其獲賦予之法定權利向負責刊發招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟，惟無權起訴公司。此外，該公司(相對其股東而言)亦可就該等高級職員(包括董事)違反其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益忠誠信實行事而對彼等提出訴訟。

(f) 管理層

公司法並未就董事出售公司資產之權力作出特別限制，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。此外，公司法亦規定各高級人員須遵照公司法、根據公司法通過之規例及公司之細則行事。公司董事可在公司之細則之規限下，行使除根據公司法或細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

(g) 會計及審核規定

公司法規定，公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關之收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司之資產與負債之正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司須將其賬目記錄存置於公司之註冊辦事處或存置於董事認為適合之其他地點，而該等記錄須隨時供董事或公司常駐代表查閱。倘賬目記錄存置於百慕達以外地方，則百慕達公司辦事處須存置可讓董事或公司常駐代表於每三個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄，而倘公司於指定證券交易所上市，則須存置可讓董事或公司常駐代表於每六個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄。

公司法規定，公司之董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東呈報。公司之核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果為股東編製報告。公認核數準則可為百慕達以外國家或司法管轄區之核數準則，或其他由百慕達財政部長根據公司法指定之公認核數準則；及在採用百慕達以外之其他公認核數準則時，核數師報告內須指明其採用之公認核數準則。公司所有股東均有權於將會提呈該等財務報表之公司股東大會舉行前不少於五(5)日，獲發根據該等規定而編製之財務報表。指定證券交易所之上市公司可向股東改為寄發財務報表摘要。有關財務報表摘要須摘錄自公司有關期間之財務報表，並載有公司法規定之資料。寄予公司股東之財務報表摘要須隨附核數師就財務報表摘要編製之報告，以及載述股東如何知會公司選擇收取有關期間及／或其後期間財務報表之通知。

財務報表摘要連同核數師報告及隨附之通知，須於審議財務報表之股東大會舉行前至少二十一(21)日寄發予公司股東。倘股東通知選擇收取財務報表，公司須於接獲通知後七(7)日內將財務報表寄發予有關股東。

(h) 核數師

除非全體股東與全體董事以書面方式或於股東大會上豁免委任核數師之要求，否則任何獲委任核數師之任期為直至股東或(倘股東未能委任)董事委任其繼任者為止。

除非公司在股東週年大會舉行前最少二十一(21)日發出書面通知，表示擬委任一位人士(不包括現任核數師)擔任核數師一職，否則該位人士不能在股東週年大會上受委任為核數師。公司須將該通知副本送呈現任核數師，並須在股東週年大會舉行前給予股東最少七(7)日通知。然而，現任核數師可書面通知公司秘書豁免遵守此項規定。

倘一位核數師受委代替另一位核數師，則新任核數師須向被取代之核數師徵求發出一份關於由新任核數師接任之書面聲明。倘在提出請求後十五(15)日內，被取代之核數師未有回覆，則新任核數師在任何情況下均可上任。倘任何受委為核數師之人士並無向被取代之核數師要求書面聲明，則股東可於股東大會上以決議案令該項委任失效。已請辭、被免職或任期屆滿或將告屆滿或離職之核數師，有權出席有關其免職或委任其繼任人之股東大會、收取股東有權收取之該會議所有通告及有關該會議之其他通信、及有權在該會議中就任何部份有關其出任核數師或前任核數師之職務之會議事項陳詞。

(i) 外匯管制

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局通常會將獲豁免公司列為「非駐居」之公司。被列為「非駐居」之公司可自由買賣百慕達外匯管制區以外國家之貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。公司發行股份及證券及其後轉讓該等股份及證券前，須獲百慕達金融管理局之批准。在給予是項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否穩健或在有關是次發行之任何文件內所出之任何聲明或所發表意見之真確性概不負責。公司進一步發行或轉讓任何超逾已獲批准數額之股份及證券前，必須取得百慕達金融管理局之同意。

只要任何股本證券(包括股份)仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市,百慕達金融管理局通常已批准發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言被列為於百慕達以外地區駐居之人士,而毋須取得特定之同意。發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言涉及被列為百慕達「居民」之人士,須獲得指定之外匯管制批准。

(j) 稅項

根據百慕達現行法例,獲豁免公司或其業務毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅,亦毋須支付盈利或收入或任何資本資產、收益或增值之任何百慕達稅項,且毋須就非百慕達居民所持有之公司股份、公司債券或其他責任支付任何百慕達遺產稅及承繼稅。此外,公司可向百慕達財政部長申請根據百慕達一九六六年豁免企業稅務保障法作出保證,直至二零三五年三月三十一日之前不會徵收該等稅項。惟該項保證並不排除該公司或通常駐居百慕達之人士須就租用百慕達土地而應付之百慕達稅項。

(k) 印花稅

除涉及「百慕達財產」之交易外,獲豁免公司毋須繳納任何印花稅。該詞主要指在百慕達實質存在不動產及動產,其中包括在當地公司(相對獲豁免公司而言)之股份。轉讓所有獲豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

(l) 給予董事之貸款

百慕達法例禁止公司在未獲得有權於公司任何股東會議投票之全體股東之總投票權十分之九以上之股東同意前,提供貸款予其任何董事或彼等之家族或彼等持有超過百分之二十(20%)權益之公司。該等限制並不適用於(a)因向董事提供資金以支付彼為公司用途所承擔或將承擔之支出之任何行動,惟事前須獲公司在股東大會上批准;或倘尚未取得該項批准,則所提供貸款之條件須規定,倘貸款在下屆股東週年大會上或之前不獲批准或(倘一間公司根據公司法選擇免除股東週年大會)在須於授權作出貸款後十二個月內召開之下屆股東大會上或之前不獲批准,則貸款須在該大會舉行後六個月內償還,(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保,則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何行動,或(c)公司根據公司法第98(2)(c)條(其中准許公司向公司主管人員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之成本提供墊款)向任何主管人員或核數師提供之任何墊款,其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指稱獲證實,則主管人員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准,則批准貸款之董事將須共同及各別承擔由此而引致之任何損失。

(m) 查閱公司記錄

公眾人士有權在百慕達公司註冊處辦事處查閱公司之公開文件，包括公司之公司註冊證書、公司組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱公司之細則、股東大會之會議記錄以及公司之經審核財務報表。公司股東大會之會議記錄亦可供公眾人士免費查閱，查閱時間須為每天營業時間內不少於兩(2)個小時。公司之股東名冊亦可供公司股東免費查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟根據公司法之規定，亦可在百慕達以外地區設立股東分冊。公司設立之任何股東分冊須受百慕達公司主要股東分冊查閱之相同權利所規限。任何人士均可按公司法規定繳交款項以領取股東名冊之副本或其任何部份，有關副本須於提出要求後十四(14)日內提供。然而，百慕達法例並無賦予股東一般權利查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄之副本。

公司須在註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，而該名冊每日最少須有兩(2)個小時免費供公眾人士查閱。倘公司按公司法第87A條向股東寄發財務報表摘要，須於公司在百慕達之註冊辦事處提供財務報表摘要供公眾查閱。

(n) 清盤

如公司本身、其債權人或其供款人提出申請，百慕達法院可將公司清盤。百慕達法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括經百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正和公平。

如股東於股東大會上作出決議，或倘公司為有限期之公司，當其組織章程大綱指定之公司期間屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散之情況出現，公司皆可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘自動清盤時大部份董事宣誓聲明具有償還能力，則清盤屬由股東提出之自動清盤。倘無該項宣誓聲明，則清盤乃屬由債權人提出之自動清盤。

倘屬公司股東提出將公司自動清盤，公司須在公司法所指定期間內，於股東大會上委任一位或以上清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，清盤人須召開債權人會議。

一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目及加以闡釋。該最後一次股東大會之通告必須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登。

倘屬公司債權人提出將公司自動清盤，公司須於提呈清盤決議案之股東會議擬舉行日期翌日召開公司債權人會議。債權人會議之通告須與發給股東之通告同時發出。此外，該公司須在一份指定報章上刊登最少兩次通告。

債權人及股東可於各自之會議上任命一位人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一位人士，則債權人所任命之人士將為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任一個成員不超過五人之監察委員會。

倘債權人提出之清盤行動歷時超過一年，清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代其在過去一年之行動、買賣與清盤之過程。一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及加以闡釋。

5. 一般事項

本公司在百慕達法例方面之法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述百慕達公司法之若干條文。誠如上市文件附錄七「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法可供備查。任何人士如欲查閱百慕達公司法之詳細概要，或欲瞭解該法例與其比較熟悉之其他司法管轄區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司之進一步資料

1. 註冊成立

本公司於二零一二年三月二十三日根據公司法在百慕達註冊成立為一家獲豁免公司。本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，並於香港九龍敬業街55號皇廷廣場9樓E室設立營業地點。本公司已根據公司條例第XI部註冊為非香港公司，並已根據上市規則委任周彩花女士及王敏莉女士為本公司之授權代表，以在香港接收傳票。由於本公司在百慕達註冊成立，其須受百慕達公司法所規限。其章程文件包括組織章程大綱及細則。本公司組織章程之若干相關條文及百慕達公司法之有關方面概要載於本上市文件附錄五「本公司組織章程及百慕達公司法概要」一節。

2. 本公司之股本變動

於本公司註冊成立日期，其初始法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份。於註冊成立後，其第一股東永利控股獲配發一股股份。

於二零一二年六月二十八日，本公司按MSC及Wing Lee Land之指示向永利控股發行合共300,000股股份，以將因Wing Lee Land向Tierra Development轉讓碧豪、銀迅及海佳所產生之貸款資本化(作為重組之一部分)。

在分拆條件所規限下，本公司法定股本由100,000港元增至10,000,000港元，而其每股0.10港元之已發行及未發行股份分拆為十股每股0.01港元之股份。因此，待批准上述各項之股東決議案成為無條件後，本公司之全部法定股本將包括10,000,000港元，分為1,000,000,000股每股0.01港元之股份，其中永利控股將持有3,000,010股股份，為本公司於緊隨拆細後之全部已發行股本。

於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本包括300,001股每股0.1港元之股份，乃由永利控股持有。於前段所述本公司股份拆細後，在分拆條件所規限下，根據資本化發行，將向永利控股(或按其指示)發行383,175,748股新股份，並於緊接上市前落實，方式為於資本化發行當日將本集團成員公司應付予餘下永利控股集團成員公司之款項資本化。緊隨上市及根據資本化發行配發及發行股份後，本公司法定股本將為10,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，已發行股本將為3,861,757.58港元，分為386,175,758股股份，已全數繳足或入賬列為繳足。除於本上市文件內詳述者外，現時並無意發行本公司任何未發行之法定股本。

除本上市文件所披露外，本公司股本於緊接本上市文件日期前兩年內截至最後實際可行日期為止概無任何變更。

3. 本公司主要附屬公司之股本變動

本公司於二零一二年八月三十一日之主要附屬公司載列於會計師報告中，報告全文載於本上市文件附錄一。於緊接本上市文件日期前兩年內直至最後實際可行日期止，本公司主要附屬公司發生之股本變動如下：

於香港註冊成立之附屬公司

(a) 碧豪

碧豪於一九八九年一月十七日在香港註冊成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份，其中兩股股份分別配發及發行予其第一股東Acota Limited及Time Way Limited。

於二零一零年十一月二十二日，永利控股之全資附屬公司MSC將其持有之碧豪 9,999股股份轉讓予Wing Lee Land。於二零一二年六月二十八日，黃少華女士(持有一股碧豪股份，為Wing Lee Land之信託人)及Wing Lee Land將碧豪之全部已發行股本轉讓予Tierra Development。

(b) 銀迅

銀迅於二零一零年七月二十二日在香港註冊成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份，其中一股股份配發及發行予其第一股東GNL 10 Limited。

於二零一零年八月六日，GNL 10 Limited將一股銀迅股份轉讓予Wing Lee Land，於二零一一年四月二十八日，向Wing Lee Land配發及發行銀迅股本中9,999股每股1.00港元之股份。於二零一二年六月二十八日，Wing Lee Land將銀迅之全部已發行股本轉讓予Tierra Development。

(c) 海佳

海佳於二零一零年十一月二十五日在香港註冊成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份，其中一股股份配發及發行予其第一股東GNL 10 Limited。

於二零一零年十二月三日，GNL 10 Limited將一股海佳股份轉讓予Wing Lee Land，於二零一一年四月二十八日，向Wing Lee Land配發及發行海佳股本中9,999股每股1.00港元之股份。於二零一二年六月二十八日，Wing Lee Land將海佳之全部已發行股本轉讓予Tierra Development。

(d) 景逸

景逸於二零一二年六月二十七日以Wing Lee Property Investments Limited名義在香港註冊成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股1.00港元之股份。於註冊成立後，10,000股股份已配發及發行予其第一股東Tierra Development。

於英屬處女群島註冊成立之附屬公司

Tierra Development

Tierra Development於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股1.00美元之股份。Tierra Development於註冊成立時並無創辦人。於二零一二年六月八日，一股Tierra Development股份已配發及發行予本公司。

於二零一二年六月二十八日，作為Wing Lee Land向Tierra Development轉讓碧豪、銀迅及海佳，以及清償Wing Lee Land結欠MSC貸款以更替為欠Tierra Development之貸款之代價，Tierra Development向Wing Lee Land及MSC分別發行1,998股及1股股份（按Wing Lee Land及MSC之指示以本公司名義發行）。

4. 主要附屬公司詳情

有關主要附屬公司之公司資料概要，請參閱本上市文件附錄一會計師報告。

5. 唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案

根據本公司唯一股東永利控股於二零一三年二月六日通過之書面決議案：

- (a) 在分拆條件所規限下，批准將本公司股本中當時每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份，即將本公司之法定股本由100,000港元增加至10,000,000港元。由此，本公司法定股本乃由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中已發行股份3,000,010股，未發行股份996,999,990股，以及授權任何董事簽署及簽立與分拆及增加法定股本有關或彼認為就其實施或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之有關文件及作出一切有關行為及事宜；

- (b) 在分拆條件之規限下，以發行股份之方式將欠付永利控股為數約326.2百萬港元之款項全部資本化，並授權董事根據資本化發行向永利控股(或按其指示)配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份；
- (c) 批准分拆及上市，以及授權任何董事簽署及簽立與分拆及上市有關或彼認為就其實施或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之有關文件及作出一切有關行為及事宜；
- (d) 在分拆條件之規限下，批准採納細則(其條款於本上市文件附錄五概述)；
- (e) 在分拆條件之規限下，授予本公司董事一般性無條件授權，行使本公司一切權力，以配發、發行及處置額外股份或可兌換為股份之證券，以及訂立或授出將會或可能須配發或發行股份之要約、協議、選擇權或證券(包括但不限於認股權證、債券及可兌換券股份之債權證)，(該批准包括董事授權於此授權有效期內作出或授予要約、協議、選擇權或證券(包括但不限於可兌換為股份之認股權證、債券及債權證)而將或可能須於此授權有效期內或授權屆滿後配發及發行股份)惟配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行(不論其為根據選擇權或以其他形式)及發行之股份面值總額(不包括因供股，或根據任何尚未行使之認股權證行使認購權或轉換權以認購股份或可轉換為股份之任何證券，或任何以配發股份代替股份全部或部分股息之以股代息計劃而配發之股份)，不得超過緊隨資本化發行完成後上市日期之已發行股份面值總額之20%。該授權將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：
 - (i) 於通過該決議後之本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (iii) 股東通過普通決議案以撤回或更新授予董事之該項授權時。
- (f) 在分拆條件之規限下，授予本公司董事一般性無條件授權，行使本公司一切權力，以在聯交所或本公司證券上市並經香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回最多合共38,617,575股股份，

惟如此購回之股份數目不得超過緊隨資本化發行完成後股份於聯交所開始買賣當日之本公司已發行股份面值總額之10%。該授權將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- (i) 於通過該決議後之本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新授予董事之該項授權時；及
- (g) 在分拆條件之規限下，及在上文(e)及(f)分段所述之決議獲通過之情況下，擴大(e)分段所述配發、發行及處置股份之一般授權，在本公司董事根據該項一般授權可能配發及發行或同意(有條件或無條件)配發及發行之股份面值總額加入本公司根據上文(f)分段所購回之股份面值總額，惟該擴大數額不得超過緊隨資本化發行完成後股份於聯交所開始買賣當日之本公司已發行股份面值總額之10%。

6. 本公司購回本身之股份

本節載有聯交所規定須在本上市文件載列有關本公司購回本身證券之資料。

(a) 上市規則條文

上市規則容許以聯交所為第一上市地之公司在聯交所購回本身之證券，惟須受若干限制所規限，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地之公司購回證券(如為股份，必須為繳足股份)之所有建議，必須事先由股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易給予特別批准之方式批准。

(ii) 資金來源

回購必須以根據組織章程大綱及細則、上市規則及其註冊成立司法權區之適用法律可合法作此用途之資金撥付。上市公司不可以非現金代價或並

非聯交所不時有效之交易規則所規定之交收方式在聯交所購回本身證券。根據上述限制，本公司購回任何證券僅可以就此可合法動用之資金撥付，包括原可供派息或分派之資金或就購回而發行新股份之所得款項或本公司之股份溢價賬，或倘獲細則授權及在任何適用法例條文之規限下，亦可從其股本撥付。任何超逾將予購回股份面值之溢價金額，必須由本公司原可供派息或分派或由記入本公司股份溢價賬之資金提供。

根據本上市文件所披露本公司目前之財務狀況並計及其目前之營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲悉數行使，則相比本上市文件所披露之狀況，或會對本公司營運資金狀況及／或其資產負債水平產生重大不利影響。然而，倘董事認為行使購回授權對本公司營運資金需求及／或其資產負債水平（董事認為不時適合本公司者）有重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

(iii) 買賣限制

本公司可於聯交所購回之股份總數為緊隨資本化發行完成後股份於聯交所開始買賣當日之已發行股份總數最多10%。若未得聯交所事先批准，本公司不得在緊隨購回後30日期間內發行或宣佈擬發行新股份（因行使在該購回前尚未行使之認股權證、購股權或規定本公司須發行股份之類似金融工具而發行之股份除外）。此外，倘購買價格較本公司股份於聯交所買賣之前五個交易日之平均收市價高出5%或以上，則本公司不得於聯交所購回股份。此外，倘購回將導致公眾持有之股份數目少於聯交所規定之有關指定最低百分比，則上市規則亦禁止本公司在聯交所購回其股份。公司須促使其就購回證券而委任之經紀向聯交所披露聯交所規定有關購回之資料。

(iv) 購回股份之地位

所有購回之證券（不論在聯交所或以其他方式購回）將自動撤銷上市，而該等證券之有關證書必須註銷及銷毀。根據百慕達法律，公司購回之股

份可視為已註銷或如已註銷可持作庫存股份，而公司之已發行股本數額須削減由此購回之股份面值總額，惟法定股本仍然不變。

(v) 暫停購回

根據上市規則，本公司不得在知悉內幕資料後，於聯交所購回任何股份，直至該等資料公佈為止。尤其是，於緊接以下事件(以較早者為準)前一個月期間內，本公司不得於聯交所購回其股份：(i)批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否根據上市規則之規定)之董事局會議日期(該日期為根據上市規則首次知會聯交所之日期)；及(ii)本公司根據上市規則須公佈其任何年度或半年度業績或公佈其季度或任何其他中期業績(不論是否根據上市規則之規定)之最後限期，惟特殊情況下除外。

(vi) 申報規定

有關在聯交所或其他地方購回股份之若干資料，最遲須在本公司進行股份回購日期後下一個營業日早上交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘，向聯交所申報。該報告須列明前日購回股份之總數、每股股份之購回價格或就有關購回所支付之最高及最低價格。此外，本公司年報必須披露年內所進行之購回股份詳情，包括購回證券數目之每月分析、每股股份之購回價格或就所有該等購回所支付之最高及最低價格(如適用)以及所支付之總價格。

(vii) 關連人士

上市規則規定本公司不得在聯交所故意從「關連人士」購回股份，「關連人士」指本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士，而關連人士亦禁止在聯交所故意將其所持股份售回給本公司。

(b) 購回之理由

董事相信，有能力在市場購回股份乃符合本公司及股東之利益。董事尋求唯一股東授予購回股份之一般授權，以使本公司在適當時候可運用此靈活性。進行購回可能

會提高每股股份之資產淨值及／或盈利，惟須視乎當時之情況而定。在任何情況下購回股份之數目及有關價格以及其他條款將由董事在適當時間按當時之情況決定，並僅會在董事相信有關購回對本公司及股東有利時，方會進行購回。

(c) 一般資料

按緊隨資本化發行後股份於聯交所開始買賣當日已發行386,175,758股股份計算，悉數行使購回授權或會導致本公司於購回授權持續生效期間購回最多38,617,575股股份。

各董事目前無意，或在彼等作出一切合理查詢後所知，彼等各自之聯繫人士目前無意於購回授權獲行使時將任何股份出售予本公司或其附屬公司。董事已向聯交所承諾，彼等只會根據上市規則、細則及百慕達適用法律之適用規定行使購回授權。

倘購回本公司股份導致某股東在本公司投票權所佔權益比例有所增加，則就香港公司購買及合併守則（「購買守則」）而言，該項增加將被視作一項購買。因此，一名股東或一群一致行動之股東可能因該項增加取得或鞏固本公司之控制權，以致須按照購買守則第26條提出強制性購買建議。於上市後，Bright Asia將持有約57.6%股份，而永利控股將持有約17.0%股份。倘若購回授權獲悉數行使，並假設於資本化發行完成後本公司已發行股本並無變動，預期Bright Asia或永利控股概不會因購回授權獲悉數行使而產生須向股東作出全面購買建議之責任。本公司董事目前無意行使其授權，以觸發有關強制性購買建議。除上文所述外，董事並不知悉若購回授權獲行使而可能產生之任何後果。

概無本公司關連人士知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予本公司，亦無承諾不會如此行事。

本集團於過往六個月內概無購回本身之任何證券。

B. 有關本公司業務之進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團任何成員公司於緊接本上市文件刊發日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立者）：

- (a) Tierra Development（作為買方）與Wing Lee Land（作為賣方）於二零一二年六月二十八日訂立之股份交換協議，內容乃有關（其中包括）應Wing Lee Land之指示向Tierra Development轉讓碧豪、銀迅及海佳之全部已發行股本，代價為發行及配發Tierra Development股本中之2,000股股份及更替下文(b)分段所述更替契據中之貸款；
- (b) MSC、Wing Lee Land及Tierra Development於二零一二年六月二十八日訂立之更替契據，內容乃有關將Wing Lee Land欠付MSC之貸款更替為Tierra Development欠付MSC之貸款；
- (c) 本公司、碧豪、銀迅、海佳、MSC及永利控股於二零一三年二月十九日訂立之約務更替及轉授契據，內容乃有關（其中包括）本公司承擔碧豪、銀迅及海佳欠付餘下永利控股集團成員之貸款；
- (d) 不競爭契據；及
- (e) 彌償保證契據。

2. 本集團之知識產權

除互聯網域名wingleeproperties.com外，於最後實際可行日期，本集團概無擁有及申請註冊任何知識產權，包括專利、商標及品牌名稱。

該域名之註冊詳情如下：

域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日
wingleeproperties.com	碧豪	二零一一年 十月三十一日	二零一三年 十月三十一日

C. 有關董事及主要股東之進一步資料

1. 董事之服務合約

根據各執行董事各自之服務合約，全體執行董事之每年基本薪金總額(不包括下文所述之花紅及津貼)約為3.6百萬港元。各執行董事之服務合約期限由服務合約日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個曆月之書面通知而終止，惟該通知於服務合約開始日期後首年屆滿前不得發出。各執行董事於每個財政年度後之薪金須按本公司薪酬委員會之決定作調整及須獲董事局大多數成員(不包括接受薪酬覆核之董事)批准。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自委任書訂立日期起計為期三年，可由任何一方發出最少三個月之通知而終止。根據委任書之條款，每年應向獨立非執行董事支付之董事袍金約為0.4百萬港元。

2. 董事酬金

有兩名執行董事(周彩花女士及黃少華女士)就向餘下永利控股集團及本集團提供服務自分拆前永利控股集團收取酬金。分拆前永利控股集團於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度支付之若干董事酬金金額乃代表本集團支付，並無向本集團索回，亦無明確劃分為屬於在該兩個財政年度內向本集團成員及向餘下永利控股集團提供之服務。為編製財務資料供本上市文件附錄一所載會計師報告所用，已就相關年度向本集團支收於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度分別約3.1百萬港元及3.6百萬港元，乃分拆前永利控股集團代表本集團向黃少華女士及周彩花女士支付之酬金。此外，就截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得向黃少華女士及雷兆峰先生支付的款項分別約0.4百萬港元及0.2百萬港元，而就截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團則錄得向雷兆峰先生支付的款項約0.2百萬港元。就截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，相關董事之酬金由本集團支付並於損益中支銷。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，分拆前永利控股集團支付予周彩花女士、黃少華女士、王敏莉女士及雷兆峰先生之酬金總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休計劃供款、住房及其他福利以及其他津貼)分別約為3.7百萬港元、3.8百萬港元、4.3百萬港元及3.4百萬港元。

根據目前生效之安排，本集團估計截至二零一三年十二月三十一日止年度應付董事之酬金總額(不包括酌情花紅)約為4.6百萬港元。除以上所披露外，於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團任何成員公司並無向任何董事支付或應付其他款項。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團並無向任何董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或離職補償。此外，於該等期間內，概無董事放棄任何酬金。

概無董事獲任何人士支付現金或股份或以其他方式付款，藉此誘使彼成為或使其合資格成為董事，或作為彼就創辦或成立本公司所提供服務之回報。

3. 董事之權益披露

緊隨上市後，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	緊隨分拆後佔 本公司已發行 股本之概約 權益百分比
周彩花女士	配偶權益 (附註)	288,024,134	74.6%
王敏莉女士	實益權益	8,000	0.0025%
雷兆峰先生	實益權益	8,000	0.0025%

附註：

周彩花女士乃周德雄先生之配偶。周德雄先生持有Bright Asia之60%權益，而於最後實際可行日期，Bright Asia持有約69.4%之已發行永利控股股份。根據永利控股分派，Bright Asia擁有222,374,255股股份(佔上市後已發行股份約57.6%)之權益。根據證券及期貨條例，Bright Asia透過其於受控制公司之權益亦被視為擁有65,649,879股股份(佔本公司已發行股份約17.0%)之權益，而該等股份權益於上市後將由永利控股透過Merry Event(永利控股之間接全資附屬公司)持有。周德雄先生被視為於所有該等288,024,134股股份(合共佔緊隨上市後本公司已發行股本約74.6%)中擁有權益。根據證券及期貨條例第XV部，周彩花女士(即周德雄先生之配偶)將被視為擁有該等288,024,134股股份之權益。

於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)已發行股本之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 (概況)	佔該相聯法團 已發行股本 之百分比
黃少華女士	Bright Asia ^(附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周彩花女士	Bright Asia ^(附註1)	配偶權益 ^(附註2)	6,000 (普通股)	60%
	永利控股 ^(附註3)	配偶權益 ^(附註2)	222,374,255 (普通股)	69.4%
王敏莉女士	永利控股 ^(附註4)	實益權益	8,000 (普通股)	0.002%
雷兆峰先生	永利控股 ^(附註4)	實益權益	8,000 (普通股)	0.002%

附註：

1. 於上市後，Bright Asia將持有288,024,134股股份，佔本公司已發行股本約74.6%，故Bright Asia為本公司之控股公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。
2. 周彩花女士乃周德雄先生之配偶，而周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。
3. 於最後實際可行日期，Bright Asia持有222,374,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份約69.4%。因此，永利控股為本公司控股公司Bright Asia之附屬公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%，因此，就證券及期貨條例而言，周德雄先生透過其於受控制公司之權益被視為於Bright Asia所持222,374,255股WLH股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生之配偶周彩花女士被視為擁有222,374,255股永利控股股份之權益。
4. 於最後實際可行日期，Bright Asia持有222,374,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份約69.4%。因此，永利控股為本公司控股公司Bright Asia之附屬公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。

4. 主要股東

據董事所知，緊隨上市後，以下人士（並非董事或行政總裁）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

名稱	身份／權益性質	股份數目	緊隨分拆後 佔本公司已發行 股本之概約 權益百分比 ^(附註1)
Bright Asia	實益權益	222,374,255	57.6%
	於受控制公司之權益 ^(附註2)	65,649,879	17.0%
周德雄先生	於受控制公司之權益 ^(附註3)	288,024,134	74.6%
永利控股	於受控制公司之權益 ^(附註4)	65,649,879	17.0%
MSC	於受控制公司之權益 ^(附註5)	65,649,879	17.0%
Merry Event	實益權益	65,649,879	17.0%

附註：

- 有關百分比乃僅參考預期於上市日期之已發行股份總數計算。因此，本集團假設於上市日期將有386,175,758股已發行股份。
- 於最後實際可行日期，Bright Asia持有222,374,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份約69.4%。因此，就證券及期貨條例而言，Bright Asia被視為於65,649,879股股份中擁有權益，而該等股份於上市後將由永利控股透過其於受控制公司之權益持有。
- 於最後實際可行日期，周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視為於222,374,255股股份及65,649,879股股份中擁有權益，而根據永利控股分派，Bright Asia擁有該等222,374,255股股份之權益，以及透過其受控制公司永利控股擁有65,649,879股股份之權益。
- 緊隨資本化發行後，永利控股將透過其受控制公司MSC及Merry Event（均為其全資附屬公司）擁有65,649,879股股份之權益。
- 緊隨資本化發行後，永利控股之直接全資附屬公司MSC將透過其受控制公司Merry Event擁有65,649,879股股份之權益。
- 周彩花女士及黃少華女士為Bright Asia及永利控股之董事。

5. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 本公司各董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後在該條所述登記冊登記之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所之權益及淡倉；
- (b) 就本公司任何董事或主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益；
- (c) 各董事或名列下文「專家資格及同意書」分節之人士，概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本上市文件刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 各董事概無於本上市文件刊發日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大之本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約)；及
- (f) 本公司董事、彼等各自之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上權益之本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

名列下文「8.專家資格及同意書」一段之人士概無於本上市文件刊發日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大之本集團任何合約或安排中擁有重大權益，亦無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可依法執行與否)。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

Bright Asia (「彌償人」) 已訂立以本公司 (作為其本身及本集團現有各附屬公司之受託人) 為受益人之彌償保證契據，據此，其就 (其中包括) 以下各項提供彌償保證：本公司須承擔任何形式之規管及法律不合規、稅項、稅款、差餉、扣減、預扣款、徵費、費用、支出、社會保障供款或其他繳款 (包括臨時性質之款項)，而不論於何時及不論是否於香港、中國或世界各地產生或徵收，且無論如何，在不損害前述條文之一般性原則下，包括就溢利或收益計算之任何稅項、就股本資產計算之任何稅項、利得稅、暫繳利得稅、利息稅、薪俸稅、物業稅、增值稅及土地增值稅、所得稅、承繼稅、饋贈稅、讓與稅、遺產稅、死亡稅、資本稅項、印花稅、收入稅、僱傭稅、預扣稅、差餉、關稅及銷售稅以及本集團成員公司於上市日期或之前由任何收入、溢利、收益、交易、事件、事項或事情或與之相關而賺取、應收、收取、訂立或出現普遍應付香港、中國或世界各地稅局或財政機關之其他債務。

彌償保證契據並不涉及任何索償，而根據該契據，彌償人毋須就以下稅項或負債承擔任何責任：

- (i) 於本集團截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度之經審核賬目 (「賬目」) 內就有關稅項作出之任何撥備、儲備或準備；
- (ii) 於彌償保證契據日期後，因香港稅務局或中國稅務機關或任何其他有關當局 (不論於香港或中國或世界任何其他地方) 實施之任何法律、規則及法規或其詮釋或慣例出現任何具追溯效力之變動而徵收稅項或索償所引致或產生之稅務或索償，或於有關事宜後具追溯效力之稅率增加或申索所引致或增加之稅項或申索；
- (iii) 已於賬目作出任何稅項撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備，在此情況下，彌償人對該等稅項之責任 (如有) 須扣減不超出該等撥備或儲備之數額，惟用以減低彌償人稅務責任之任何該等撥備或儲備，不得用於其後產生之任何該等責任；
- (iv) 本公司於上市日期後承擔之稅項或責任 (除於彌償保證契據日期後在日常業務過程中所產生者外)，除非 (a) 有關稅項基準於上市日期前出現；或 (b) 倘非本公司在未得到彌償人事先書面同意或協議 (有關同意或協議不得無理阻撓或延誤) 之情況下自行作出行動或有所疏忽 (不論屬於個別事件或計及任何其他時間發生之若干其他行為、疏忽或交易)，則有關稅項或責任應不會出現；

- (v) 倘有關稅項或責任由另一人士(彼並非本公司或本集團成員公司)履行,且本公司或本集團有關成員公司毋須就履行該等稅項或責任而償付有關人士;及
- (vi) 於上市日期後在日常業務過程中發生任何事項或賺取、累計或收取或聲稱已賺取、累計或收取之收入、溢利或進行交易,導致本公司須承擔主要責任之稅項或責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期,本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,且就董事所知,本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

3. 保薦人

保薦人已根據上市規則第3A.07條聲明其獨立性。

保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本上市文件所述之全部已發行及擬發行股份上市及買賣。本公司已進行一切所需安排,確保該等股份獲納入中央結算系統。

4. 創辦及上市開支

本公司之創辦開支估計約為12,000美元,將由本公司支付。有關上市之開支估計約為14.6百萬港元,將由本公司支付,主要包括保薦人、本公司法律顧問及申報會計師之專業費用以及其他上市費用。

5. 無重大不利變動

除本上市文件所披露者外,董事確認,自二零一二年八月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務資料之日期)以來,本集團之財務或貿易狀況概無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無上市規則所定義之發起人。除本上市文件所披露者外,於緊接本上市文件刊發日期前兩年內,本公司概無就分拆及本上市文件所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人之稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取之現行費率為被出售或轉讓股份之代價或公平值（以較高者為準）之0.1%。產生自或源自於香港之買賣股份溢利亦可能須繳納香港利得稅。本公司董事已知悉，根據百慕達法律，本集團任何成員公司毋須承擔重大遺產稅責任。

(b) 百慕達

根據百慕達現行法律，於百慕達毋須就股份轉讓繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份之人士對持有或處置或買賣股份之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與分拆之其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶之任何權利所產生之任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家之資格及同意書

以下為於本上市文件提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
創越融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
國信信揚律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman	百慕達法律顧問
永利行評值顧問有限公司	物業估值師
黃文康先生 (獲永利行測量師 有限公司委聘)	認可人士
禮德齊伯禮律師行	香港法律顧問

以上所列專家已各自就本上市文件之刊發分別發出其同意書，並按其分別載入之形式及內容在本上市文件內刊載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

9. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條之規定委任創越融資有限公司為上市後之合規顧問。有關委任之進一步詳情載於本上市文件「董事、高級管理層及僱員－合規顧問」分節。

10. 其他事項

- (a) 除本上市文件所披露者外，於緊接本上市文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬全部或部分繳付股款之股份或借貸股本，以換取現金或現金以外之代價；
- (b) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸股本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；
- (c) 於緊接本上市文件日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸股本授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (d) 於緊接本上市文件日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司之任何股份支付或應付任何佣金；
- (e) 本公司或其任何附屬公司並無創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (f) 於本上市文件日期前十二個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團之財務狀況造成重大影響之干擾；
- (g) 本集團之股東名冊總冊將在百慕達由Codan Services Limited存置，而股東名冊分冊將在香港由香港股份登記處存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司之香港股份登記處辦理登記，而並非送交百慕達。本公司已作出一切所需安排，確保股份獲納入中央結算系統；

- (h) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；
- (i) 董事已獲悉，本公司使用中文名稱僅供識別並無觸犯公司法或百慕達法例之任何其他規定，只要該名稱與本公司英文名稱一併使用，且前提是中文名稱不得以任何方式被詮釋為本公司名稱之一部份；及
- (j) 本上市文件中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件由即日起至本上市文件日期起計第14日(包括該日)止期間之正常辦公時間內可於香港中環遮打道18號歷山大廈20樓禮德齊伯禮律師行查閱：

- 公司法、本公司之組織章程大綱及細則；
- 德勤•關黃陳方會計師行所編製之會計師報告，全文載於本上市文件附錄一；
- 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料所編製之會計師報告，全文載於本上市文件附錄二；
- 德勤•關黃陳方會計師行及保薦人就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之利潤估算所發出之函件，全文載於本上市文件附錄三；
- 本公司及附屬公司截至二零一一年十二月三十日止三個年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月之經審核綜合財務報表；
- 永利行評值顧問有限公司就本集團物業權益所編製之函件、估值概要及估值證書摘要，載於本上市文件「附錄四－物業估值」；
- 本上市文件「附錄六－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東之進一步資料－1.董事服務合約」一節所述之服務合約及委聘書；
- 本上市文件「附錄六－法定及一般資料－B.有關本公司業務之進一步資料－1.重大合約概要」一節所述之重大合約；
- 本上市文件「附錄六－法定及一般資料－D.其他資料－8.專家之資格及同意書」一節所述之同意書；
- 本上市文件「附錄五－本公司組織章程及百慕達公司法概要」所述由Conyers Dill & Pearman編製，概述百慕達公司法若干條文，於二零一三年二月二十八日發出之意見書；
- 禮德齊伯禮律師行就本集團所持有香港物業之業權所編製日期為二零一三年二月二十八日之意見；及
- 國信信揚律師事務所就本集團位於中國之物業的有關事項所發出日期為二零一三年二月二十八日之意見。