

此乃要件 請即處理

本封面頁所用專有詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定詞彙具有相同涵義。

閣下如對本要約文件或要約之任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的股份，應立即將本要約文件，連同隨附之代表委任表格及接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本要約文件須與隨附之接納表格一併閱讀，接納表格之內容構成要約之條款及條件之一部份。

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本要約文件及隨附表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本要約文件及隨附表格全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：212)

由百德能證券有限公司
代表

NANYANG HOLDINGS LIMITED

提出按每股股份33港元之價格

購回最多8,225,560股股份之

有條件現金要約及

申請清洗豁免

本公司之財務顧問



百德能
證券

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

Quam 華富嘉洛
CAPITAL 企業融資

董事會函件載於本要約文件第7至第16頁。百德能函件載於本要約文件第17至第25頁，當中載有(其中包括)要約條款之詳情。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本要約文件第26至第27頁，當中載有其就要約及清洗豁免之推薦意見。華富嘉洛函件載於本要約文件第28至第54頁，當中載有其就要約及清洗豁免向獨立董事委員會作出之意見。

將會或有意將本要約文件及/或隨附接納表格轉交至香港以外任何司法管轄權區之託管人、代名人及受託人，應細閱本要約文件所載百德能函件及附錄一之「海外股東」各段。

本公司謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈21樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本要約文件第SGM-1至第SGM-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請在切實可行的情況下盡快按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。該適用於股東特別大會之代表委任表格亦分別刊載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nanyangholdingslimited.com)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一四年八月二十九日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	7
百德能函件	17
獨立董事委員會函件.....	26
華富嘉洛函件	28
附錄一 – 要約之條款	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 法定及一般資料	V-1
股東特別大會通告.....	SGM-1
隨附文件	
– 接納表格	
– 股東特別大會代表委任表格	

預期時間表

以下時間表僅屬指示性質並可能變更。如有任何變更，本公司將予以公佈。

要約期開始 二零一四年七月十八日(星期五)

寄發要約文件及股東特別大會通告 二零一四年八月二十九日
(星期五)或之前

遞交股東特別大會代表委任表格

之最後時間 二零一四年九月十七日(星期三)
上午九時三十分

股東特別大會 二零一四年九月十九日(星期五)
上午九時三十分

公佈股東特別大會之結果及要約

是否已成為無條件 二零一四年九月十九日(星期五)

股份就要約按連權基準買賣

之最後日期(附註1) 二零一四年九月二十九日(星期一)

交回接納表格之最後時間及根據

股東名冊之記錄釐定股東可參與

要約之權利之最後時間(附註2及3) 二零一四年十月三日(星期五)
下午四時正

記錄日期 二零一四年十月三日(星期五)

要約截止日期 二零一四年十月三日(星期五)

於聯交所網站公佈要約之結果 不遲於二零一四年十月三日
(星期五)下午七時正

寄發支票予接納股東並(如適用)退回

部份未能成功購回超額提交

股份之股票(附註4) 二零一四年十月十四日
(星期二)或之前

附註：

1. 於二零一四年九月二十九日後之股份買賣將不會在記錄日期前根據聯交所規則結算。
2. 假設批准要約及清洗豁免之決議案將會獲獨立股東批准，並於二零一四年九月十九日(即股東特別大會日期)成為無條件，要約將於其後十四天內繼續可供股東接納但不會獲延長。

預期時間表

3. 如要接納要約，合資格股東須於二零一四年十月三日(星期五)下午四時正或之前，把已按照要約文件以及接納表格所載指示(該等指示為要約條款及條件之一部分)填妥之接納表格交回過戶登記處。
4. 本公司將於要約截止起計七個營業日內向接納股東支付根據要約應付之總金額(但當中將就向該等接納股東所購回之股份扣除應付之賣方從價印花稅)。

本要約文件所述日期及時間均指香港時間及日期。

釋 義

於本要約文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙將具有以下涵義：

「接納股東」	指	接納要約之合資格股東；
「一致行動」	指	具有根據收購守則賦予該詞之涵義；
「該公告」	指	本公司於二零一四年七月十八日就要約及申請清洗豁免刊發之公告；
「保證配額」	指	根據要約本公司將從每名合資格股東購回之股份之最低數目(即一手買賣單位為500股股份之保證配額為182股股份，相當於在記錄日期各合資格股東的股權約36.44%)，已計算承諾不會接納要約之榮氏家族及彼等任何一致行動人士持有之股份數目；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行營業日(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及運作之中央結算及交收系統；
「守則」	指	收購守則及股份回購守則；
「本公司」	指	Nanyang Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：212)；
「條件」	指	本要約文件中，百德能函件內「要約之條件」一節所載要約受限之條件；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「超額提交股份」	指	有關合資格股東就接納要約所提交超過彼之保證配額之股份；
「除外股東」	指	於最後實際可行日期在股東名冊所示其地址乃處於香港境外且位於法律禁止向該等股東提出要約之司法管轄權區或該司法管轄權區的法律規定本公司須遵守額外規定(經考慮到該司法管轄權區內所涉及股東數目及彼等於本公司所佔的持股量，董事認為(事前亦須獲執行人員同意)遵守額外規定之工作過於嚴苛或屬不合理的負擔)之海外股東；
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人；
「接納表格」	指	將連同要約文件一併向合資格股東刊發以就要約供該等人士使用之接納表格；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員由全體於要約及清洗豁免並無擁有權益之獨立非執行董事(即畢紹傅先生、占伯麒先生及史習陶先生)(畢紹傅先生於股份中擁有之個人權益除外)組成；

釋 義

「獨立股東」	指	(i)榮氏家族及彼等任何一致行動人士；(ii)涉及要約及／或清洗豁免及／或於當中擁有權益之股東以及於要約及／或清洗豁免擁有重大權益(與所有其他股東所擁有之權益不同者)之股東；及(iii)畢紹傳先生(即於股份中擁有個人權益之獨立非執行董事)以外之股東；
「最後交易日」	指	二零一四年七月十七日，即該公告刊發前之最後交易日；
「最後接納時間」	指	過戶登記處收取合資格股東所遞交之接納表格之最後時間，即二零一四年十月三日(星期五)(或本公司根據守則之規定可能公佈之較後日期)下午四時正；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年八月二十八日，即確定本要約文件所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最高數目」	指	根據要約可購回股份之上限數目，即合共8,225,560股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本41,127,799股股份約20%；
「榮鴻慶先生」	指	榮鴻慶先生，為本公司常務董事兼大股東，彼亦為榮智權先生之父親及榮康信先生之祖父；
「榮康信先生」	指	榮康信先生，為本公司非執行董事，彼亦為榮鴻慶先生之孫兒及榮智權先生之兒子；
「榮智權先生」	指	榮智權先生，為本公司副常務董事，彼亦為榮鴻慶先生之兒子及榮康信先生之父親；

釋 義

「要約」	指	由百德能代表本公司提出之有條件現金要約，以要約價向所有合資格股東購回股份，惟購回股份數目不超過最高數目；
「要約文件」	指	本文件，當中載有(其中包括)要約之條款及股東特別大會通告並連同於股東特別大會上投票之代表委任表格及(僅就合資格股東而言)接納表格；
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，並由該公告日期(即二零一四年七月十八日)起開始計算；
「要約價」	指	每股股份33港元；
「海外股東」	指	在股東名冊內所示地址屬於香港境外之股東；
「百德能」	指	百德能證券有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就要約擔任本公司之財務顧問；
「中國」	指	中華人民共和國；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列股東名冊之股東(不包括除外股東(如有)以及榮氏家族及彼等任何一致行動人士)；
「華富嘉洛」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就要約及清洗豁免擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問；
「記錄日期」	指	要約之記錄日期，為股東特別大會之後第14日，即二零一四年十月三日；
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊；

釋 義

「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為本公司之香港股份註冊過戶分處，其地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室；
「有關期間」	指	由二零一四年一月十八日(即該公告日期前六個月之日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈21樓召開之股東特別大會(或其任何續會)，藉以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之普通決議案；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則；
「股東」	指	股份之註冊持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「大股東」	指	具有根據收購守則賦予該詞之涵義；
「盈餘股份」	指	8,225,560股股份減有關接納股東在彼等各自保證配額內接納要約之股份總數；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「所有權文件」	指	有關股份擁有權之相關股票、轉讓收據及／或任何所有權文件(及／或就此所需之任何一項或多項令人信納之彌償保證)；

釋 義

「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26的豁免註釋1就榮氏家族及彼等任何一致行動人士擁有之股份除外之所有股份根據收購守則規則26.1的規定提出強制性全面要約之責任(可能因要約完成後而另行產生者)將授出之豁免；
「榮氏家族」	指	榮鴻慶先生、榮智權先生及榮康信先生；及
「%」	指	百分比。

NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：212)

主席及獨立非執行董事：

畢紹傳

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

執行董事：

榮鴻慶，太平紳士(常務董事)

榮智權，太平紳士，FHKIB(副常務董事)

陳珍妮(財務總監)

總辦事處及主要營業地點：

香港

中環

雪廠街2號

聖佐治大廈

1808室

非執行董事：

榮康信

獨立非執行董事：

占伯麒

史習陶

敬啟者：

由百德能證券有限公司

代表

NANYANG HOLDINGS LIMITED

提出按每股股份33港元之價格

購回最多8,225,560股股份之

有條件現金要約及

申請清洗豁免

緒言

於二零一四年七月十八日，董事會宣佈，百德能將會代表本公司提出一項要約，在條件之規限下，按每股股份33港元之價格，購回最多達最高數目之股份，即8,225,560股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約20%，以作註銷。倘要約獲全面接納，則本公司須向接納股東支付合共約271,000,000港元。代價將以現金支付及從本集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)撥付。

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約及清洗豁免資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約及清洗豁免致獨立股東之推薦建議；(iii)華

董事會函件

富嘉洛函件，當中載有其就要約及清洗豁免是否公平合理，以及是否接納要約及如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iv)以批准要約及清洗豁免之股東特別大會通告。

接納表格連同本要約文件僅供有意接納要約之合資格股東使用。

要約

百德能將代表本公司按每股股份33港元之價格購回並不超過股份之最高數目，即8,225,560股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約20%，以作註銷。

在接納要約時所列明之股份將按不超過接納股東之保證配額獲悉數購回。要約毋須獲得提交接納達任何股份之最低數目或任何將購回股份之最低數目為條件。

要約之提出，將會全面符合股份回購守則。倘要約獲全面接納，要約之代價約271,000,000港元，將以現金支付並將透過本集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)撥付。百德能信納，本公司擁有充裕財務資源以應付全面接納要約時所需之資金。

要約之條件

要約須待所有條件完全達成後方可作實。要約須待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准要約及清洗豁免；及(ii)執行人員授出清洗豁免，並將由獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，方可作實。倘清洗豁免不獲執行人員授出，或倘批准要約及清洗豁免之決議案不獲獨立股東批准，則要約將不會進行並將即時失去時效。另請參照載於本要約文件第17至25頁之百德能函件「要約之條件」一節。

於最後實際可行日期，條件尚未達成的。

要約價

要約價較：

- 於最後交易日期在聯交所所報股份之收市價33.80港元折讓約2.4%；
- 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後五個交易日在聯交所所報股份之平均收市價約33.64港元折讓約1.9%；

董事會函件

- 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後10個交易日在聯交所所報股份之平均收市價約33.31港元折讓約0.9%；
- 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後30個交易日在聯交所所報股份之平均收市價約32.94港元溢價約0.2%；
- 於最後實際可行日期在聯交所所報股份之收市價約38.00港元折讓約13.2%；及
- 根據本公司於二零一四年六月三十日之最近期未經審核綜合財務報表，本集團之每股股份資產淨值約92.66港元(以本集團於二零一四年六月三十日之總權益約3,811,070,000港元除於最後實際可行日期之41,127,799股股份計算得出)折讓約64.4%。

按要約價每股股份33港元計算，於最後實際可行日期，本公司全部現有已發行股本之價值約為1,357,200,000港元。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，於本公司根據要約購買股份的生效日期，須無任何合理原因相信本公司會(或於購買股份後將會)無法償還其到期之負債。董事認為，倘全數接納要約而須支付代價之最高金額及完成要約，本公司將仍有充裕營運資金，以償還其到期之負債及應付本集團正常營運需求。

清洗豁免

於最後實際可行日期，榮氏家族及彼等任何一致行動人士於18,551,944股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本約45.11%。根據股份回購守則規則6，如股份購回導致某股東在本公司的投票權所佔的權益比例增加，則就收購守則的目的而言，該項增加將當作一項取得證券處理。

視乎根據要約從接納股東接獲之接納水平而定，榮氏家族及彼等任何一致行動人士擁有之權益總額可能於要約完成時由約45.11%之現時水平增加至約56.39%之最高水平，因而觸發榮氏家族及彼等任何一致行動人士有責任根據收購守則規則26，就榮氏家族及彼等任何一致行動人士已擁有之股份除外之所有股份提出強制性全面要約，因此，榮氏家族已向執行人員提出清洗豁免之申請。

董事會函件

要約須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准及待執行人員授出清洗豁免後，方可作實，而清洗豁免亦須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准。倘要約或清洗豁免不獲獨立股東批准，或倘後者不獲執行人員授出，則要約將不會進行。

股權架構之變動

下表載列本公司之現有股權架構，及假設合資格股東將悉數接納要約(已考慮榮氏家族各成員已向本公司作出不可撤銷承諾，表明彼將不會及將促使於彼所擁有權益之股份之股份持有人均不會接納要約)及假設由最後實際可行日期直至要約完成日期(包括當日)止期間本公司不會發行額外股份之股權架構：

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	百分比	股份數目	概約百分比
榮氏家族(及彼等任何一致行動人士)				
榮鴻慶先生(附註1及2)	16,231,944	39.47	16,231,944	49.33
榮智權先生(附註1及3)	2,250,000	5.47	2,250,000	6.84
榮康信先生(附註1及4)	70,000	0.17	70,000	0.22
小計	18,551,944	45.11	18,551,944	56.39
畢紹傳先生(附註1及5)	150,000	0.36	95,348	0.29
小計	18,701,944	45.47	18,647,292	56.68
公眾股東	22,425,855	54.53	14,254,947	43.32
總計	41,127,799	100.00	32,902,239	100.00

董事會函件

附註：

1. 榮鴻慶先生、榮智權先生、榮康信先生及畢紹傳先生均為董事。
2. 該等股份權益已包括由榮鴻慶先生之配偶持有之30,000股股份及由Tankard Shipping Co. Inc. (由榮鴻慶先生全資擁有之公司)持有之5,500,000股股份。根據證券及期貨條例第XV部之規定，榮鴻慶先生被視為於該等股份中擁有權益。
3. 該等股份權益已包括由榮智權先生之配偶持有之10,000股股份，而根據證券及期貨條例第XV部之規定，榮智權先生被視為於該等股份中擁有權益。
4. 該等股份權益已包括由榮康信先生之配偶持有之37,000股股份，而根據證券及期貨條例第XV部之規定，榮康信先生被視為於該等股份中擁有權益。
5. 上表假設畢紹傳先生將提交由彼持有之所有股份，及由接納股東提交之股份乃按照彼等各自之保證配額及本要約文件之附件一中「要約條款及條件-6. 保證配額及超額提交股份」分段所載之算式予以接納及分配。

本公司、榮氏家族(及彼等任何一致行動人士)及畢紹傳先生之股份買賣

本公司自二零一三年十二月三十一日(即上個財政年度結束)以來並無發行或購回任何股份，且於該公告日期起直至要約結束、失去時效或撤回(視屬於何種情況而定)當日(包括當日)止，期間將不會進行任何場內股份購回。

榮氏家族各成員已(就彼本人及代表彼一致行動人士)確認，彼及彼一致行動人士於緊接該公告日期前六個月至最後實際可行日期(包括當日)止概無買賣本公司證券。

畢紹傳先生已(就彼本人及代表彼一致行動人士)確認，彼及彼一致行動人士於緊接該公告日期前六個月至最後實際可行日期(包括當日)止概無買賣本公司證券。

其他安排

除榮氏家族就彼等承諾各自將不會並促使於彼等擁有權益之股份之股份持有人將不會接納要約而作出的不可撤銷承諾外，概無就股份及本公司的有關證券(定義見收購守則規則22的註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所指的安排(不論以期權、彌償保證或以其他方式)，而該安排可能就要約或清洗豁免而言屬重大的。

本公司或榮氏家族任何成員或彼等任何一致行動人士並無訂立以彼等任何一方作為其中當事人的任何協議或安排，從而其／彼可能或不可能援引或尋求援引

董事會函件

要約或清洗豁免之先決條件或條件(載於本要約文件的百德能函件「要約之條件」一節之條件除外)之情況。

本公司、董事、榮氏家族或彼等任何一致行動人士概無借入或借出任何股份。

要約之原因

董事相信，要約可透過動用來自出售一家共同控制實體之股本權益之現金所得款項淨額以重整本公司之資本架構(誠如於二零一四年一月二十四日所公佈)並同時維持其穩健資產負債表，此舉符合本公司之最佳利益，而與此同時，要約為股東提供機會，最低限度可按接近最近期市價之價格將彼等於本公司之部分投資套現，或透過保留彼等之股權而增加彼等於本公司之持股比例並參與本集團之未來發展前景。

假設本公司將購回最高數目及根據本集團截至二零一三年十二月三十一日止之經審核綜合淨資產計算，預期要約完成時，本集團之資產淨值之價值將會減少，惟每股股份之資產淨值將會增加。

要約之財務影響

本集團於要約完成後之未經審核備考綜合財務資料載列於本要約文件附錄三，當中說明要約對本集團之每股資產淨值及每股基本盈利構成之財務影響。

(i) 每股資產淨值

根據本要約文件附錄三所載本集團未經審核備考綜合財務資料，並假設要約獲全數接納並已於二零一四年六月三十日完成，以及最高數目之股份已獲購回，其將導致於二零一四年六月三十日之每股資產淨值由每股約92.66港元增加至每股約107.37港元(增加約15.88%)；

(ii) 每股基本盈利

根據本要約文件附錄三所載本集團未經審核備考綜合財務資料，並假設要約獲全數接納並已於二零一三年一月一日完成，以及最高數目之股份已獲購回，其將導致截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本盈利由約3.94港元增加至約4.92港元(增加約24.87%)。

(iii) 負債

要約之付款將透過本集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)以現金支付。該付款首先透過動用於二零一四年一月二十四日由本集團之共同控制實體出售之股權之224,000,000港元現金所得款項淨額償付。餘下款項將由已提取信貸額47,000,000港元提供資金以作付款。於二零一四年六月三十日之負債將由約149,754,000港元增加至約196,754,000港元(增加約31.38%)。董事會認為，要約對本集團之負債並無重大不利影響。

(iv) 營運資金

於二零一四年六月三十日之營運資金(列作流動資產淨值)將由約470,459,000港元減少至約192,016,000港元(減少約59.19%)(假設按每股股份33港元之價格回購最多8,225,560股股份及要約直接產生的估計開支約7,000,000港元)。董事確認，本集團於要約獲全數接納完成後將有足夠營運資金以應付日常營運需要。

根據上述各項及經考慮要約代價之融資方式，本公司認為要約之完成將不會對本集團之每股資產淨值、每股基本盈利、營運資金或負債構成任何重大不利影響。

本集團之資料

本集團從事(i)物業投資；及(ii)投資控股及買賣業務。

本集團之未來意向

榮鴻慶先生為大股東，且自本集團於一九四七年創立以來一直出任本公司之常務董事達67年。榮智權先生出任本公司董事已達37年，而榮康信先生於二零一二年十二月獲委任為本公司非執行董事。完成要約將不會令董事會之組成有所變動或令榮氏家族及彼等任何一致行動人士成為本集團單一最大股東的地位有所改變。榮氏家族成員及彼等任何一致行動人士擬繼續進行本集團之現有業務，亦不打算對本集團業務引入任何重大轉變。彼等亦打算繼續僱用本集團之僱員，且不會因進行要約而重新調配本集團之重大固定資產。因此，要約不會為本集團之現有業務及現有僱員之僱用情況帶來重大變動。

董事會函件

榮氏家族成員已知會本公司彼等各自不會並促使於彼等所擁有權益之股份之股份持有人均不會接納要約而作出之承諾，與彼等對本公司及其業務之信念及承諾一致。榮氏家族成員亦已知會本公司，彼等及彼等任何一致行動人士的意向乃於要約完成後本公司之業務、管理層及董事會將維持不變。同時，彼等亦有意維持本公司於聯交所之上市地位。緊隨要約完成後，公眾人士所持股份數目仍將符合上市規則第8.08條有關最少公眾持股量之規定。

於最後實際可行日期，董事會成員(包括榮氏家族)並不知悉任何建議本集團就收購資產或本集團日常業務以外之業務訂立任何協議、安排、承諾或進行有關磋商。

股東特別大會

要約須待條件(其中包括獨立股東於股東特別大會上親身或由委任代表以投票方式表決通過普通決議案以批准要約及清洗豁免)達成後，方可作實。

本公司謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈21樓召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之決議案。

本要約文件第SGM-1至第SGM-2頁載有召開股東特別大會之通告，並隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回過戶登記處。該適用於股東特別大會之代表委任表格亦分別刊載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nanyangholdingslimited.com)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據收購守則規則2.9，按收購守則要求須經股東於股東大會上批准之任何事宜必須以投票表決方式進行。此外，根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席以誠實信用之原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東於股東大會所作出之任何表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會之通告內所載於股東特別大會上擬提呈之決議案之表決，將以投票方式進行。

董事會函件

榮氏家族成員將會並將促使彼等任何一致行動人士及涉及要約及／或清洗豁免及／或於當中擁有權益之股東以及於要約及／或清洗豁免擁有重大權益(與所有其他股東所擁有之權益不同者)之股東將會於股東特別大會上就批准要約及清洗豁免提呈之普通決議案放棄投票。獨立非執行董事畢紹傅先生由於在股份中擁有個人權益，故亦將於股東特別大會上就批准要約及清洗豁免提呈之決議案放棄投票，惟此舉並不得影響(彼認為合適)作為合資格股東之身份之能力。

由全體於要約或清洗豁免並無擁有權益之獨立非執行董事(畢紹傅先生於股份擁有之個人權益除外)組成之獨立董事委員會已成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理、是否符合本公司及股東之整體利益，以及是否接納及如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立股東務請注意，彼等對即將於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免之決議案作出之投票決定，將不會影響彼等接納要約與否之決定。即使彼等投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案，彼等仍可自由決定是否接納要約。

董事會之推薦建議

考慮到獨立董事委員會函件及上述整體之所有其他因素，董事會認為，要約之條款就股東而言屬公平合理。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准要約及清洗豁免之普通決議案並接納要約。

一般事項

務請閣下垂注載於本要約文件第26頁至第27頁的獨立董事委員會函件，以及華富嘉洛函件(當中載有，其中包括，其就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達至該等意見所考慮的主要因素及理由)。華富嘉洛函件全文載於本要約文件第28頁至第54頁。

閣下亦請垂注本要約文件附錄一所載要約之條款，以及本要約文件附錄五所載之法定及一般資料。

董事會函件

股東及有意投資者務請注意，要約須待所有條件獲全面達成後方可作實，因此，要約不一定會成為無條件。股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事，於有疑問時應諮詢其專業顧問。本公司將於二零一四年九月十九日或前後刊發公告，知會股東要約是否已成為無條件。

此致

列位股東 台照

承董事會命
NANYANG HOLDINGS LIMITED

主席
畢紹傳
謹啟

二零一四年八月二十九日

百德能函件

以下為百德能就要約及清洗豁免致股東之函件全文，以供載入本要約文件。



百德能證券有限公司

香港中環皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話
傳真
網址

(852) 2841 7000
(852) 2522 2700
www.platinum-asia.com

敬啟者：

由百德能證券有限公司
代表
NANYANG HOLDINGS LIMITED
提出按每股股份33港元之價格
購回最多8,225,560股股份之
有條件現金要約及
申請清洗豁免

緒言

吾等(百德能證券有限公司)就要約擔任 貴公司之財務顧問。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所界定者具有相同涵義。

於二零一四年七月十八日，董事會宣佈，百德能將會代表 貴公司根據購回守則提出有條件現金要約，在條件須達成之規限下，購回最多達8,225,560股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約20%，以作註銷。合資格股東可透過交回接納表格接納要約，按要約價每股股份33港元向 貴公司出售其股份。

本公司將購回之股份將不超過8,225,560股股份。概無就要約擬定購回之股份設定最低數目。

本函件載有要約條款之詳情。有關要約之主要條款及條件進一步詳情載於要約文件附錄一及隨附之接納表格內。

要約之條款

要約之主要條款如下：

- (a) 百德能將會代表 貴公司向股東提出要約，按要約價購回最多達最高數目(視乎合資格股東接納之股份數目而定)之股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持有之股份接納要約，最多可達彼等所持有之全部股份(惟須受限於下文「保證配額及超額提交股份」一節所述下調超額提交股份之程序)；
- (c) 在接納要約時所列明之股份將按不超過接納股東之保證配額獲悉數購回。將不會就要約個別接納或將予購回之股份數目設定最低數目；
- (d) 超額提交股份將按比例購回，惟根據要約購回股份之總數不會超過最高數目；
- (e) 除非按照收購守則規則19.2，否則正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後或按收購守則第19.2條規定撤回；
- (f) 股份將以現金購回，毋須繳付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所購回之股份須繳付之印花稅將從應支付予接納股東之款項中扣除，並將由 貴公司代表接納股東繳付；及
- (g) 購回之股份將視為被註銷股份，及將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣佈派發之任何股息。 貴公司已發行股本將由於購回股份之面值而減少。

根據股份回購守則，要約須於股東大會上獲獨立股東以投票方式表決並須得到過半數票贊成才獲得批准，另須受限於下文「要約之條件」一節所載之其他條款及條件。

要約價

於最後實際可行日期，除已發行之41,127,799股股份， 貴公司及其一致行動人士概無於 貴公司持有、擁有、控制或指示任何其他股份、未獲行使期權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份之證券或於本通函日期已就 貴公司的

百德能函件

證券訂立任何尚未行使之衍生工具。於本通函日期，榮氏家族及彼等任何一致行動人士於18,551,944股股份中擁有權益，相當於 貴公司現有已發行股本約45.11%，於本通函日期，彼等並無於 貴公司持有、擁有、控制或指示任何其他股份、未獲行使期權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份之證券，彼等亦無就 貴公司的證券訂立任何尚未行使之衍生工具。

按每股股份33港元之要約價計算， 貴公司於最後實際可行日期全部現有已發行股本之價值約為1,357,200,000港元。

要約價較：

- 於最後交易日期在聯交所所報股份之收市價33.80港元折讓約2.4%；
- 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後五個交易日在聯交所所報股份之平均收市價約33.64港元折讓約1.9%；
- 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後10個交易日在聯交所所報股份之平均收市價約33.31港元折讓約0.9%；
- 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後30個交易日在聯交所所報股份之平均收市價約32.94港元溢價約0.2%；
- 於最後實際可行日期在聯交所所報股份之收市價約38.00港元折讓約13.2%；及
- 根據 貴公司於二零一四年六月三十日之最近期未經審核綜合財務報表， 貴集團之每股股份資產淨值約92.66港元(即 貴集團於二零一四年六月三十日之總權益約3,811,070,000港元除以於最後實際可行日期之41,127,799股股份計算所得)折讓約64.4%。

按要約價計算，倘要約獲全面接納，則 貴公司須以現金向接納股東支付合共約271,000,000港元，該款項將透過 貴集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)撥付。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，於 貴公司根據要約購買股份的生效日期，須無任何合理原因相信 貴公司會(或於購買股份後將會)無法償還其到期之負債。董事認為，倘於要約獲全數接納及完成後而須支付代

價之最高金額，貴公司將仍有充裕營運資金，以償還其到期之負債及應付貴集團正常營運需求。

要約之條件

要約須待下列所有條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上親身或透過委任代表以投票方式表決通過（一項或多項）普通決議案，以批准要約及清洗豁免；及
- (b) 執行人員授出清洗豁免。

條件一概不得豁免。倘於股東特別大會日期上述任何一條件未能達成，要約將會失去時效。

榮氏家族成員將會並將促使彼等任何一致行動人士及涉及要約及／或清洗豁免及／或於當中擁有權益之股東以及於要約及／或清洗豁免擁有重大權益（與所有其他股東所擁有之權益不同者）之股東將會於股東特別大會上就批准要約及清洗豁免提呈之決議案放棄投票。獨立非執行董事畢紹傳先生由於在股份中擁有個人權益，故亦將於股東特別大會上就批准要約及清洗豁免提呈之決議案放棄投票，惟此舉並不影響彼作為合資格股東之身份。

除非按照收購守則規則19.2，否則正式接獲之提交將不可撤銷，且不得於要約已宣佈成為無條件後撤回。所有根據要約購回之股份將會被註銷。

要約毋須以接納達到最低數目為條件。

將予購回之股份毋須繳付佣金及交易費用，惟接納要約之合資格股東將須繳付賣方從價印花稅，賣方從價印花稅按根據要約將予購回股份市值或貴公司就接納有關要約之應付代價（以較高者為準）每1,000港元（或不足1,000港元）應付1.00港元的比率計算，並將自支付予相關合資格股東之款項中扣除。貴公司將代表表示接納之合資格股東安排支付有關的賣方從價印花稅。

在要約須成為無條件之規限下，任何股東就要約的接納即被視為構成該股東作出的保證，確保由該股東根據要約出售之所有股份概不附帶任何留置權、押記、期權、申索、衡平法權益、不利利益、優先購買權或第三方權利或任何形式之產權負擔及連同其所累計或附帶之一切權利出售，包括但不限於股份註銷日期或之後所宣派、作出或支付之股息及其他分派（如有）之權利。所有根據要約購回之股份將會被註銷。

保證配額及超額提交股份

根據要約購回之股份最高數目為8,225,560股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本41,127,799股股份約20%。

於最後實際可行日期，榮鴻慶先生擁有16,231,944股股份之權益，榮智權先生擁有2,250,000股股份之權益及榮康信先生擁有70,000股股份之權益，各自分別相當於 貴公司現有已發行股本約39.47%、5.47%及0.17%。榮氏家族及彼等任何一致行動人士合共持有18,551,944股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約45.11%。榮氏家族的成員各自已向 貴公司作出不可撤銷承諾，表明彼將不會並將促使於彼所擁有權益之股份之股份持有人均不會接納要約。因此，最高數目相當於 貴公司於本通函日期現有已發行股本總額減去榮氏家族及彼等任何一致行動人士持有之股份後之餘數(即22,575,855股股份)約36.44%。合資格股東之保證配額將就榮氏家族各成員已承諾彼及彼任何一致行動人士不會接納要約所涉及之股份數目按比例增加。以此計算，持有一手買賣單位為500股股份之合資格股東之保證配額為182股股份(即於記錄日期以彼名義已註冊之股份約36.44%)。

倘若干合資格股東不接納要約或就少於其保證配額涉及之股份接納要約，接納股東可以超出彼等保證配額之股份數目接納要約，及 貴公司可能購回超額提交股份項下之股份。倘超額提交股份總數低於盈餘股份總數，所有超額提交股份將由 貴公司購回。

倘就接納要約提交之股份總數超逾最高數目，則超額提交股份之接納數目將會根據超額提交股份總數按比例下調，並按照以下公式計算(惟 貴公司可全權酌情將該數字向上或向下調整，以在可行情況下，避免股東持有不足一手或零碎股份)：

$$\frac{(8,225,560 - A) \times C}{B}$$

B

A = 所有接納股東有效地接納要約之股份總數，且屬彼等各自保證配額之全部或部份(視情況而定)

B = 所有接納股東有效地接納要約而超出彼等各自保證配額之股份總數

C = 相關之合資格股東有效地接納要約而超出彼等保證配額之股份數目

貴公司將購回之股份總數將不會超逾最高數目。貴公司對超出保證配額之要約的接納所作出的任何比例下調及處理零碎股份之決定，將為最終決定且對所有股東均具約束力。

於最後實際可行日期，貴公司及其一致行動人士概無接獲任何就接納要約而作出不可撤銷之承諾或意向。除榮氏家族各自成員作出不可撤銷之承諾，表明彼將不會及將促使於彼所擁有權益之股份之股份持有人不會接納要約外，貴公司或其一致行動人士並無獲知會有任何人士有意不接納要約。

海外股東

根據股東名冊所示，於最後實際可行日期，有股東之登記地址位於香港境外三個司法管轄權區。董事會已就相關司法管轄權區之適用證券法及相關監管機構或證券交易所之規定就要約而言對有關海外股東之法律限制作出查詢。

本公司已取得澳洲及馬來西亞法律顧問之意見，認為本公司就向該等海外股東寄發要約文件或延伸要約並無法例限制或根據該等司法管轄權區之法律及監管規須遵守登記規定。因此，概無排除股東。要約將延伸至擁有澳洲及馬來西亞登記地址之海外股東。

貴公司之加拿大法律之法律顧問建議，倘向登記地址位於加拿大之海外股東作出要約，須遵守加拿大之若干備案規定。貴公司須遵守有關備案規定及，據此，要約將延伸至擁有加拿大登記地址之海外股東。因此，概無排除股東。

各有意接納要約之海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄權區之法律，包括取得任何所需之政府或其他機構同意，或遵守其他必要之手續或法律規定。任何股東接納要約，將視作構成該股東向本公司聲明及保證其已遵守當地法律及規定。股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

接納程序

倘要約宣佈成為無條件，則所有合資格股東將可於其後十四天內就接納要約交出其股份。

為接納要約，合資格股東應根據本要約文件所載及接納表格所印列之指示填妥及交回隨附之接納表格。本要約文件所載之指示應與接納表格所印列之指示(該等指示為要約條款之一部分)一併閱讀。

已填妥之接納表格應連同不少於有關合資格股東欲接納要約之股份數目相關之所有權文件，於收到接納表格後儘快以郵寄或專人送遞方式交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，信封面須註明「**Nanyang Holdings Limited**－購回要約」，惟無論如何須於二零一四年十月三日(星期五)下午四時正或之前或 貴公司可能事先獲執行人員同意之情況下決定及公佈之較後日期及/或時間送達過戶登記處，方為有效。

除非要約獲延展或根據收購守則予以修訂，否則於最後接納時間後收到之接納表格將不獲受理。

貴公司將不會就收到之任何接納表格或所有權文件發出收訖通知書。

每名合資格股東只可向過戶過戶登記處遞交一份接納表格。於要約宣布為無條件後，已妥收之接納將為不可撤銷及不可撤回，惟根據守則另行規定者除外。

零碎股份

現時每手500股股份之完整買賣單位將維持不變。並無意向因要約而改變每手買賣單位。務請合資格股東注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。

印花稅

接納要約之合資格股東將須繳付賣方從價印花稅，賣方從價印花稅按根據要約將予購回股份市值或 貴公司就接納有關要約之應付代價(以較高者為準)每1,000港元(或不足1,000港元)應付1.00港元的比率計算，並將自支付予相關合資格股東之款項中扣除。 貴公司將代表表示接納之合資格股東安排支付有關的賣方從價印花稅。

代名人登記之股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之股份註冊持有人，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。倘股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記，包括該等由中央結算系統持有股份權益之人士)欲接納要約，其務必就其對要約之意向向其代名人代理作出指示。其股份由代名人公司持有之合資格股東可考慮是否將有關股份以實益擁有人之名義登記。

清洗豁免

於最後實際可行日期，榮氏家族及彼等任何一致行動人士於18,551,944股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本約45.11%。根據股份回購守則規則6，如股份購回導致某股東在本公司的投票權所佔的權益比例增加，則就收購守則的目的而言，該項增加將當作一項取得證券處理。

對文件之責任

由任何股東所交付或寄發或交付或寄發予任何股東之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款將由彼等或彼等指定代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指定代理人，風險由彼等自行承擔，貴公司、百德能、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何其他人士概不就因此而可能引致之任何損失或任何其他責任負責。

交收

根據收購守則規則20.1(b)及因股東特別大會的日期及最後截止日期將不會延期，故要約接納之股份之款項將會由貴公司儘快支付，而無論如何將會在要約結束後起計七個營業日之內支付。

待要約成為無條件後，並在過戶登記處於最後接納時間或之前收到為已填妥且齊全或視為齊全之接納表格(連同所有權文件)之情況下，過戶登記處將於要約結束起計七個營業日內，以平郵方式寄發根據要約應付該接納要約之合資格股東之全數匯款(惟將會自應付現金金額中扣減購回股份之賣方從價印花稅)，風險概由接納要約之合資格股東自行承擔。

倘接納要約之合資格股東之超額提交股份未獲貴公司全數購回，則有關股份結餘之股票將於要約結束起計七個營業日內以平郵方式寄發予該接納要約之合資格股東，風險概由其自行承擔。

百德能函件

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將於要約失效起計十日內以平郵方式退回及／或寄發予各接納要約之合資格股東，郵誤風險概由合資格股東自行承擔。在此情況下，貴公司將根據守則發表公佈，並或向股東發出要約失效之通告。倘任何接納要約之合資格股東已寄發一份或以上轉讓收據，同時該合資格股東之代表已就此領取一張或以上之股票，則貴公司將以平郵向該合資格股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

稅務影響

合資格股東對其接納要約之稅務影響如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。茲聲明，貴公司、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士、百德能、華富嘉洛、過戶登記處或彼等各自任何董事或參與要約之任何人士概不就任何一名或多名人士因其接納要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

股東特別大會

貴公司將於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈21樓舉行股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以考慮並酌情批准有關要約及清洗豁免之普通決議案，召開大會之通告載於本要約文件第SGM-1至第SGM-2頁。

一般資料

務請股東慎重考慮本要約文件內董事會函件之資料、獨立董事委員會之推薦建議及華富嘉洛之意見，並於適當情況下向彼等之專業顧問作出諮詢。

另謹請閣下垂注本要約文件各附錄(此為組成本要約文件之部分)所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事總經理

劉志敏

企業融資董事兼聯席主管

李瀾

謹啟

二零一四年八月二十九日

獨立董事委員會函件

以下乃獨立董事委員會就要約及清洗豁免致獨立股東之函件全文，以供載入本要約文件。

NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：212)

敬啟者：

由百德能證券有限公司

代表

NANYANG HOLDINGS LIMITED

提出按每股股份33港元之價格

購回最多8,225,560股股份之

有條件現金要約及

申請清洗豁免

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就要約及清洗豁免向閣下提供意見。要約及清洗豁免之詳情載於由本公司發行，日期為二零一四年八月二十九日之文件(「要約文件」)中「董事會函件」內，而本函件為要約文件其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所界定者具有相同涵義。

謹請閣下垂注載於要約文件第17頁至第25頁之百德能函件及本要約文件附錄一，當中載有要約之條款，以及載於要約文件第28至第54頁之華富嘉洛函件，當中載有其就要約及清洗豁免向吾等提供之意見及推薦意見，以及作出該等意見及推薦意見之主要因素及理由。

經考慮前述意見函件及華富嘉洛函件所述並考慮其因素及理由以及其意見後，吾等認為要約及清洗豁免之條款對獨立股東而言屬公平合理，而授出要約及清洗豁免(為要約之其中一項條件)符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准要約及清洗豁免之決議案。

獨立董事委員會函件

吾等亦贊同華富嘉洛之意見，並推薦合資格股東接納要約。不論採納何種推薦建議，吾等提醒合資格股東，特別是擬於其股份投資中套現之合資格股東，務須於要約期內密切監察股份之市價。倘於要約期出現的股份市價高於要約價以及銷售所得款項(扣除交易成本後)高於根據要約應收所得款項淨額，合資格股東應在可行情況下尋求於市場上出售股份，而非接納要約。另一方面，該等合資格股東經考慮載於要約文件中資料後為本集團於要約後之未來前景所吸引，彼等應考慮保留其全部或部份股份。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

Nanyang Holdings Limited

獨立非執行董事

畢紹傳

占伯麟

史習陶

謹啟

二零一四年八月二十九日

華富嘉洛函件

以下乃獨立財務顧問華富嘉洛就要約及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，以供載入本文件。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

由百德能證券有限公司
代表
NANYANG HOLDINGS LIMITED
提出按每股股份33港元之價格
購回最多8,225,560股股份之
有條件現金要約及
申請清洗豁免

緒言

吾等茲提述吾等就要約及清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一四年八月二十九日之本文件(「**要約文件**」)之「**董事會函件**」(「**董事會函件**」)內，本函件為要約文件之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所界定者具有相同涵義。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體於要約或清洗豁免並無擁有權益之獨立非執行董事畢紹傳先生、占伯麒先生及史習陶先生(畢紹傳先生於股份擁有之個人權益除外)，以就要約，特別是就要約及清洗豁免是否公平合理、就要約及清洗豁免投票以及是否接納要約向獨立股東提供意見。榮康信雖為非執行董事，但由於其為榮氏家族成員之一，故不包括在獨立董事委員會內。

華富嘉洛函件

華富嘉洛已獲 貴公司委任並獲獨立董事委員會批准，以就(i)要約及清洗豁免是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)合資格股東應如何決定是否接受要約；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會就要約及清洗豁免之決議案件出表決，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本集團及吾等之相關僱員概無直接或間接持有與 貴公司、任何與榮氏家族任何成員一致行動人士或假設為與彼等一致行動人士或任何受彼等任何人士控制之公司之利益有關之任何股份、期權、認股權證或其他權益。除有關此安排應支付予吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從 貴公司、榮氏家族及任何與彼等一致行動之人士或假設為與彼等一致行動之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為吾等符合資格，就要約及清洗豁免作出獨立意見。

吾等意見之基準

於制定吾等之建議時，吾等依賴(i)要約文件所載或所提述之資料及事實；(ii)由 貴公司及其顧問提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層表達之意見或陳述；及(iv)吾等就相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料、向吾等所表達或要約文件所載或提述之聲明及意見，於編製之時在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層、董事及 貴公司之顧問向吾等提供之該等資料及陳述之真實、準確及完整性。若吾等發現以上所述有任何重大變動，吾等會在合理可行情況下儘快知會股東。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之足夠資料，以達致知情意見，並為吾等依賴要約文件所載資料之準確性提供合理依據，以為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行任何獨立核實，吾等亦無對 貴公司或其任何附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景作出任何形式之深入調查。此外，本函件所載之內容不應詮釋為推薦持有或買賣 貴公司任何股份或任何其他證券。於作出此意見時，吾等並無提供法律、稅項、會計或精算意見，因此，吾等並不就該等方面負上或承擔任何責任。

要約

於二零一四年七月十八日，董事會宣佈，百德能將會代表 貴公司提出一項有條件現金要約，購回最多達8,225,560股股份，佔 貴公司現有已發行股本約20.0%，以作註銷。

華富嘉洛函件

要約受限於(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准要約及清洗豁免；及(ii)執行人員授出之清洗豁免。倘任何條件未能達成，要約將不會進行。要約不設任何接納股份數目下限為條件。

待條件達成後，合資格股東可透過交回接納表格接納要約，按要約價每股股份33港元向 貴公司出售其股份，要約將以現金支付。持有一手買賣單位為500股股份之合資格股東之保證配額為182股股份，即於記錄日期以彼名義已註冊之股份約36.4%。

考慮之主要因素及理由

於就要約及清洗豁免達至吾等之建議時，吾等曾考慮下列因素及理由：

1. 貴集團之背景及財務資料

貴集團從事物業投資以及投資控股及買賣。

以下為 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零一四年中期業績公佈」)、截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二年年報」)及截至二零一三年十二月三十一日止年度(「二零一三年年報」)之年報。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 港幣千元 (重列)
收益	103,343	94,133	155,651	140,716	118,900
— 房地產	33,896	31,940	65,303	57,817	53,756
— 金融投資	69,447	62,193	90,348	82,899	65,144
毛利	96,420	87,564	142,100	127,403	106,339
香港投資物業公平值 變動	60,000	44,860	50,470	463,290	155,847
股東應佔溢利淨額	203,791	98,601	162,204	559,632	211,519
股息	-	-	37,015	32,902	20,644

截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約103,300,000港元，與二零一三年同期相比增加約9.8%；毛利約為96,400,000港元，與二零一三年同期相比增加約10.1%。貴集團收益及毛利增加主要由於貴集團投資物業之租金收入總額增加及於二零一四年上半年按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及未變現收益淨額增加所致。截至二零一四年六月三十日止六個月之股東應佔溢利淨額與二零一三年同期相比錄得增長約106.7%。按貴公司管理層指出，貴集團財務業績之重大改善主要由於出售貴集團於中國上海合營企業公司之全資附屬公司三分之一股權所得約74,700,000港元(「出售事項」)之一次性收益所致，詳情載於貴公司日期為二零一四年一月二十四日之公告。誠如二零一四年中期業績公佈所載，貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之溢利淨額(未計按公平值重估投資物業之淨影響及應佔出售事項收益)為66,600,000港元，與截至二零一三年六月三十日止六個月之溢利淨額(未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響)為59,100,000港元相比微升約12.7%。截至二零一四年六月三十日止六個月之該等收益主要來自投資於台灣私人銀行企業上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之股息收入約44,000,000港元(扣除20%預扣稅)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約港幣155,700,000元，與二零一二年同期相比上升約10.6%，而毛利約為港幣142,100,000元，與二零一二年同期相比上升約11.5%。貴集團收益及毛利上升主要由於貴集團於二零一三年投資物業之租金收入總額增加，以及按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及未變現收益淨額增加所致。

截至二零一二年十二月三十一日，貴集團錄得收益約港幣140,700,000元，與二零一一年同期相比上升約18.3%，而毛利約為港幣127,400,000萬元，與二零一一年同期相比上升約19.8%。貴集團收益及毛利上升主要由於貴集團於二零一二年財務資產淨表現有所改善，按公平值透過損益記賬的財務資產錄得已變現及未變現收益淨額，而於二零一一年則錄得虧損。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，房地產業務分部收益分別佔各個相關年度總收益約45.2%、41.1%及42.0%，而投資物業之公平值收益分別佔 貴集團各個相關年度總溢利淨額約73.7%、82.8%及31.1%。 貴集團於二零一一年至二零一二年錄得投資物業公平值收益上升約197.3%，而於二零一三年 貴集團之投資物業公平值收益有所減少，由二零一二年約港幣463,300,000元減少至二零一三年約港幣50,500,000元，減幅約89.1%。於二零一二年投資物業之公平值收益大幅增加，主要由於二零一二年年底香港政府實施政策以遏制投機買賣，壓抑住宅物業的價格，因此，熱錢由香港之住宅市場轉移至非住宅市場，導致非住宅市場估值大出現大幅上漲。於二零一三年年初，政府採取更多的降溫措施此舉大幅減低樓宇銷售交易及物業價格(包括非住宅物業)，樓市變得淡靜及樓價漸趨穩定。由於 貴集團近年之投資物業公平值之變動淨額有重大波動，截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利淨額與截至二零一一年十二月三十一日止年度相比錄得增長約164.6%，於二零一三年比較則下降約71.0%，即由截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣559,600,000元下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣162,200,000元。

誠如二零一三年年報所載， 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利淨額(未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響)應為港幣108,000,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴集團之溢利淨額(未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響)應為港幣76,200,000元增加約41.7%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度之該項收益主要來自 貴集團投資於上銀所獲得之股息收入約港幣46,000,000元(扣除20%預扣稅)，及投資組合收益約港幣30,700,000元。誠如二零一二年年報所載， 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利淨額(未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響)應為港幣76,200,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度 貴集團之溢利淨額(未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響)應為港幣52,600,000元增加約44.9%。於截至二零一二年十二月三十一日止年度之該項收益主要來自 貴集團投資於上銀所獲得之股息收入約港幣41,700,000元(扣除20%預扣稅)，及投資組合收益約港幣24,100,000元之收益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度， 貴集團宣派及派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.50元，即總股息分派額約為港幣37,000,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度， 貴集團宣派及派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.40元，即總股息分派額約為港幣32,900,000元。按末期股息及特別股息每股股份之股息總額相對發售價計算之，於截至二零一一年、二

華富嘉洛函件

零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之目前股息收益率分別約為1.5%、2.4%及2.7%。按末期股息及特別股息之股息總額相對股東應佔溢利淨額計算之，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之派息率分別約為9.8%、5.9%及22.8%。未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響，派息率按末期股息及特別股息之股息總額相對股東應佔溢利淨額(未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響)計算，則於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度分別約為39.2%、43.2%及34.3%。於二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，貴公司並無宣派中期股息。

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產	3,359,737	3,436,008	3,248,302	2,806,013
流動資產	601,082	328,769	294,739	274,661
—現金及現金 等價物	275,444	55,759	66,722	78,247
總資產	3,960,819	3,764,777	3,543,041	3,080,674
非流動負債	19,131	18,572	21,048	19,236
流動負債	130,623	98,952	125,973	164,456
總負債	149,754	117,524	147,021	183,692
流動資產淨值	470,459	229,817	168,766	110,205
股東應佔總權益	3,811,065	3,647,253	3,396,020	2,896,982

於二零一四年六月三十日

於二零一四年六月三十日，投資物業及可供出售財務資產分別佔貴集團總資產約45.5%及36.7%。

就房地產分部而言，貴集團於香港投資及租賃工貿樓宇，包括南洋廣場。於二零一四年六月三十日，貴集團於南洋廣場所持290,000平方呎(「平方呎」)工商業樓面面積中，已租出93.6%。敝除出售事項不計，貴集團於中國亦有兩家合資公司，一家持有上海一個可出租面積28,142平方米(「平方米」)作辦公室用途之廠房，另一家則持有深圳一個可出租面積18,300平方米之廠房。上海物業已全部出租予第三方，而深圳物業則差不多全部租出。

誠如二零一四年中期業績公佈所述，於二零一四年上半年，於二零一四年初疲弱之全球股市於期末向好，除日本外。截至二零一四年六月三十日止六個月，投資組合錄得3.7%正數回報，於二零一四年六月三十日，投資組合市值約為285,200,000港元。據 貴公司管理層告知， 貴集團之可供出售財務資產主要包括於上銀之投資，公平值約為1,446,300,000港元，於二零一四年六月三十日， 貴集團持有上銀約4%股本權益。有關上銀之進一步詳情載於下文「於上銀之投資」分節。

於二零一四年六月三十日， 貴集團之總資產約為3,960,800,000港元，較二零一三年十二月三十一日總資產約3,764,800,000港元增加約5.2%。誠如上文所述， 貴集團大部分資產為非流動資產，佔 貴集團於二零一四年六月三十日之總資產約84.8%。於二零一四年六月三十日， 貴集團之總負債約為149,800,000港元，較二零一三年十二月三十一日總負債約117,500,000港元增加約27.4%。負債增加主要由於二零一四年上半年應付貿易賬款及其他應付款項增加以及有短期銀行貸款10,000,000港元。因出售事項收取現金所得款項淨額約224,000,000港元導致現金及現金等價物增加，故 貴集團於二零一四年上半年錄得流動資產淨值增加約104.7%。

於二零一三年十二月三十一日

投資物業及可供出售財務資產分別佔 貴集團於二零一三年十二月三十一日之總資產約46.3%及38.0%。

在房地產分部方面， 貴集團在香港投資及租賃工貿樓宇，包括南洋廣場。於二零一三年十二月三十一日， 貴集團持有南洋廣場內290,000平方呎之工貿空間，並出租92.7%該等空間。撇除出售事項不計， 貴集團於中國亦擁有兩間合營企業，其中一間於上海持有可租賃面積為28,159平方米之用作辦公室用途之工廠大廈，而另外一間則於深圳持有可租賃面積為18,300平方米之工廠大廈。上海物業已全部出租予第三方，而深圳物業亦差不多全部出租。

於二零一三年下半年，全球權益市場持續表現良好。於此期間，貴公司增持於歐洲及日本之權益，減持新興市場的股票及債券。在金融投資分部方面，於貴集團之金融投資組合中，股票62.5%（其中36%為美國股票）、債券17.4%、商品投資6%、其他投資2.6%及現金11.5%，於二零一三年十二月三十一日，投資組合市值約為港幣287,900,000元。於二零一三年十二月三十一日，貴集團可供出售之財務資產主要包括於上銀的投資公平值約為港幣1,422,500,000元，佔上銀之股本權益約4%。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團有總資產約港幣3,764,800,000元，較二零一二年十二月三十一日之總資產約港幣3,543,000,000元增加約6.3%。誠如上文所述，貴集團大部分資產為非流動資產，佔貴集團於二零一三年十二月三十一日之總資產約91.3%。於二零一三年十二月三十一日，貴集團有總負債約港幣117,500,000元，較於二零一二年十二月三十一日之總負債約港幣147,000,000元減少約20.1%。負債減少主要由於二零一三年之短期銀行借貸減少港幣27,000,000元。由於二零一三年短期銀行借貸減少及按公平值透過損益記賬的財務資產增加，故貴集團於二零一三年錄得流動資產淨值增加約36.2%。

於二零一二年十二月三十一日

投資物業及可供出售財務資產分別約佔貴集團於二零一二年十二月三十一日之總資產約47.7%及37.9%。

在房地產分部方面，貴集團在香港投資及租賃工貿樓宇，包括南洋廣場。於二零一二年十二月三十一日，貴集團持有南洋廣場內290,000平方呎之工貿空間，並出租94.2%該等空間。貴集團於中國亦擁有三間合營企業，其中兩間於上海分別持有可租賃面積為28,159平方米及23,500平方米之用作辦公室用途之工廠大廈及商廈，而另外一間則於深圳持有可租賃面積為18,300平方米之工廠大廈。上海物業已出租約90%，而深圳物業則出租約98%。

在金融投資分部方面，於 貴集團之金融投資組合中，股票44.1%(31.3%為美國股票)、債券27.3%、商品投資6.8%、其他投資2.9%及現金18.9%，於二零一二年十二月三十一日，投資組合市值約為港幣265,200,000元。於二零一二年十二月三十一日，可供出售之財務資產主要包括於上銀的投資公平值約為港幣1,334,000,000元，佔上銀之股本權益約4%。

於二零一二年十二月三十一日， 貴集團有總資產約港幣3,543,000,000元，較二零一一年十二月三十一日之總資產約港幣3,080,700,000元增加約15.0%。誠如上文所述， 貴集團大部分資產為非流動資產，佔 貴集團於二零一二年十二月三十一日之總資產約91.7%。於二零一二年十二月三十一日， 貴集團有總負債約港幣147,000,000元，較於二零一二年十二月三十一日之總負債約港幣183,700,000元減少約20.0%。負債減少主要由於二零一二年之短期銀行借貸減少港幣38,000,000元。由於二零一二年短期銀行借貸減少及按公平值透過損益記賬的財務資產增加，故 貴集團於二零一二年錄得流動資產淨值增加約53.1%。

2. 貴集團之前景

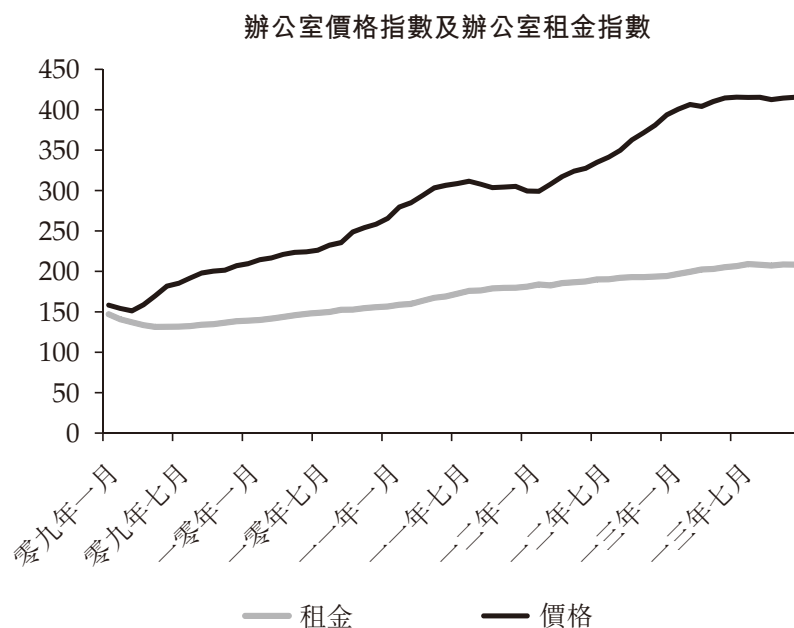
(i) 於要約後 貴公司之意向

誠如董事會函件所載，要約完成後將不會導致榮氏家族及彼等任何一致行動人士成為單一最大股東的地位或董事會組成有所變動。於要約完成後 貴公司之業務、管理層及董事會將維持不變，及 貴公司將維持在聯交所之上市地位。預期 貴集團之業務及 貴集團僱員之聘用將不會因要約而有重大變動， 貴集團之重大固定資產亦不會因此而重新配置。

按照上文「貴集團之背景及財務資料」一節中吾等之分析， 貴集團之主要資產及主要收益來源為位於香港觀塘之南洋廣場及於上銀之投資。

(ii) 香港私人辦公室物業市場概覽

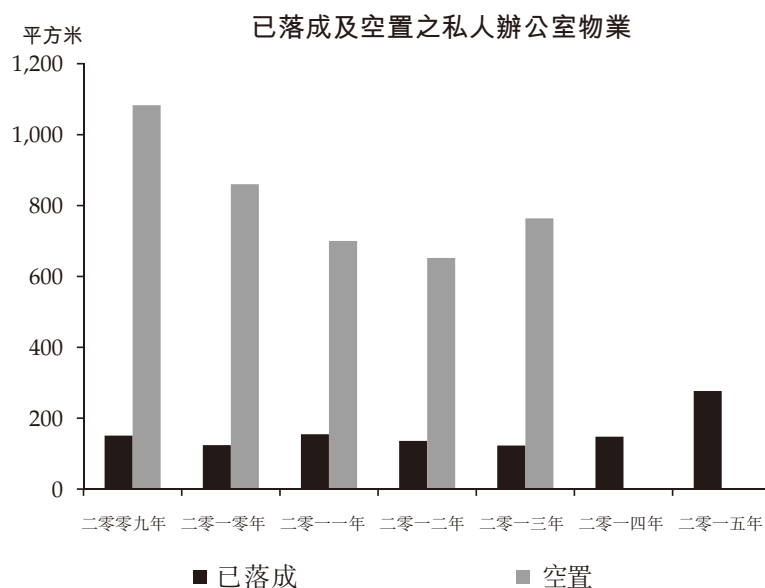
按 貴公司指出， 貴集團之投資物業主要由位於香港之私人辦公室大廈南洋廣場組成。下表顯示由二零零九年一月至二零一三年十二月之私人辦公室價格指數(「辦公室價格指數」)及私人辦公室租金指數(「辦公室租金指數」)：



資料來源：香港政府差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)

如上表所描述，吾等注意到辦公室價格指數(指香港私人辦公室物業價格指數，以經差餉物業估價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)及辦公室租金指數(指差餉物業估價署所發佈香港私人辦公室物業之租金指數，以經差餉物業估價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)，於二零零九年起呈升勢。辦公室價格指數由二零零九年179.8上升至二零一三年409.8，複合年增長率(「複合年增長率」)約為22.9%；而辦公室租金指數則由二零零九年135.7上升至二零一三年204.1，複合年增長率約為10.7%。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度， 貴集團錄得投資物業公平值收益，與

同期之辦公室價格指數上升趨勢相若。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，貴集團之租金收入總額增加，與同期之辦公室租金指數上升趨勢相若。



資料來源：差餉物業估價署

附註：二零一四年及二零一五年私人辦公室物業空置率預測並無資料。

從差餉物業估價署發表之《香港物業報告2014》得知，預期建成的私人辦公室將由二零一三年的122,700平方米增加約20.5%至二零一四年的147,800平方米，並進一步增加約87.3%至二零一五年的276,800平方米。空置率呈下降態勢，由二零零九年10.3%下降至二零一二年6.0%，惟於二零一三年向上調整至7.0%。空置率下降顯示私人辦公室需求上升，此物業市場板塊從二零零八年全球金融市場低迷之不利影響中復甦。預計於二零一四年新落成之私人辦公室中約38%位於觀塘，而於二零一五年私人辦公室之主要貨源將轉至九龍區。觀塘佔該年估計的落成量約41%。貴集團房地產分部之主要收益來源南洋廣場位於觀塘鴻圖道57號。誠如要約文件附錄四之物業估值報告所載，南洋廣場為於一九九五年落成，並由一幢30層高之工業／辦公室樓宇組成，貴集團擁有物業合共樓面面積約為289,375平方呎。來自南洋廣場之租金收入為貴集團穩定收入來源。然而，隨著觀塘新供應的私人辦公室空間投入市場，對南洋廣場之空置率及租金之影響卻難以估計。此外，投資物業公平值變動較容易受貴集團投資物業市值變動所影響，而價格變動之波幅可對貴集團溢利淨額產生重大影響。

(iii) 於上銀之投資

誠如上文「貴集團之背景及財務資料」一段所載，於上銀之投資之公平價值約1,446,300,000港元，佔 貴集團於二零一四年六月三十日之可供出售財務資產約99.4%。上銀為一間於台灣提供企業銀行業務、按揭及財務管理等傳統銀行服務之私人銀行企業。 貴公司常務董事榮鴻慶先生為上銀之主席； 貴公司董事榮智權先生為上銀之獨立董事，而 貴公司非執行董事榮康信先生為上銀之董事。

誠如二零一四年中期業績公佈所載，上銀於香港、越南、泰國曼谷、柬埔寨及台灣設有分行及／或代表辦事處，並擬於二零一四年在新加坡開設分行。根據上銀網頁，截至二零一四年三月三十一日止三個月，上銀未經審核淨利約為新台幣2,585,600,000元，與二零一三年同期相比上升1.4%，而於二零一四年三月三十一日，股東權益總額約為新台幣102,635,300,000元，與二零一三年三月三十一日之股東權益總額相比上升3.8%。 貴集團於二零一四年八月獲發現金股息約44,000,000港元(已扣除20%預扣稅)並將於二零一四年九月獲發3,739,956股股份之股息。

誠如二零一三年年報所載，上銀於香港、越南、泰國曼谷、台灣及柬埔寨設有分行及／或代表辦事處，並計劃於二零一四年在新加坡開設分行。上銀截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核淨利約新台幣10,143,500,000元，及於二零一三年十二月三十一日之股東權益總額約為新台幣98,919,300,000元。董事確認， 貴集團無意出售其於二零一三年年報日期十二個月內所持有之上銀股權。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之派息率分別約為81.6%、58.6%及64.1%，及並無派息政策刊載於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報內。

誠如二零一二年年報所載，上銀於香港、越南、泰國曼谷及台灣設有分行及／或代表辦事處。上銀截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核淨利約新台幣9,506,900,000元，及於二零一二年十二月三十一日之股東權益總額約為新台幣93,162,900,000元。

華富嘉洛函件

下表載列上銀截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經營業績及截至二零一四年十二月三十一日止年度之業務目標，乃摘錄自上銀截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報：

	年度		
	二零一四年 (預算)	二零一三年 (實際)	二零一二年 (實際)
平均存款(新台幣百萬元)	732,500	698,051	631,603
平均貸款(新台幣百萬元)	525,700	489,008	427,802
外匯(百萬美元)	106,000	96,894	88,021

吾等注意到上銀於截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核淨利為新台幣10,143,500,000元，較於二零一二年新台幣9,506,900,000元微升約6.7%。平均存款及平均貸款預計於二零一四年均上升，上銀之財務表現將繼續有改善。然而，由於上銀並無派息政策，故於未來是否維持過往年度高派息率並不確定。此外，吾等注意到上銀股份並非在公開市場上市。因此，貴公司能否於未來按上銀股權之公平值出售或全數出售上銀股權予第三方並無保證。

3. 要約之主要條款

由於須受滿足上文「要約」一節所述限制，故要約將會由百德能代表 貴公司作出。下文載列要約之主要條款：

(i) 主要條款

- a. 百德能將會代表 貴公司向股東提出要約，按要約價購回最多達最高數目(視乎合資格股東接納之股份數目而定)之股份；
- b. 合資格股東可按要約價就彼等所持有之股份接納要約，最多可達彼等所持有之全部股份(惟須受限於下文「保證配額及超額提交股份」一節所述下調超額提交股份之程序)；
- c. 在接納要約時所列明之股份將按不超過接納股東之保證配額獲悉數購回。要約將不會就接納所提交之股份或將予購回之股份數目設定最低數目；

- d. 超額提交股份將按比例購回，惟根據要約購回股份之總數不會超過最高數目；
- e. 除收購守則第19.2條規定之外，正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後撤回；
- f. 股份將以現金購回，毋須繳付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所購回之股份須繳付之印花稅將從應支付予接納股東之款項中扣除，並將由 貴公司代表接納股東繳付；及
- g. 購回之股份將視為被註銷股份，及將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣佈派發之任何股息。 貴公司已發行股本將由於購回股份之面值而減少。

(ii) 保證配額

根據要約購回之股份最高數目為8,225,560股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約20.0%。

榮氏家族及彼等任何一致行動人士合共持有18,551,944股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約45.1%。榮氏家族的成員各自己向 貴公司作出不可撤銷承諾，表明彼將不會並將促使於彼所擁有權益之股份之股份持有人均不會接納要約。因此，最高數目相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本總額減去榮氏家族及彼等任何一致行動人士持有之股份後之餘數(即22,575,855股股份)約36.4%。合資格股東之保證配額將就榮氏家族各成員已承諾彼及彼任何一致行動人士不會接納要約所涉及之股份數目按比例增加。以此計算，持有一手買賣單位為500股股份之合資格股東之保證配額為182股股份(即於記錄日期以彼名義已註冊之股份約36.4%)。

(iii) 超額提交股份分配基準

倘若干合資格股東不接納要約或就少於其保證配額涉及之股份接納要約，接納股東可以超出彼等保證配額之股份數目接納要約，及 貴公司可能購回超額提交股份。倘超額提交股份總數低於剩餘股份總數，所有超額提交股份將由 貴公司購回。

倘接納要約提交之股份總數超逾最高數目，則超額提交股份之接納將會根據超額提交股份總數按比例下調，並按照以下公式計算(惟 貴公司可全權酌情將該數字向上或向下調整，以在可行情況下，避免股東持有不足一手或零碎股份)：

$$\frac{(8,225,560 - A) \times C}{B}$$

A = 所有接納股東有效地接納要約之股份總數，且屬彼等各自保證配額之全部或部份(視情況而定)

B = 所有接納股東有效地接納要約而超出彼等各自保證配額之股份總數

C = 相關之合資格股東有效地接納要約而超出彼等保證配額之股份數目

貴公司將購回之股份總數目將不會超逾最高數目。

(iv) 零碎股份配對服務

誠如要約文件附錄一「要約之條款」一節所載， 貴公司已委任蘇佩珺有限公司，於要約完成當日起計六星期內，在市場就所持之零碎股份進行對盤買賣，讓持有零碎股份之接納股東可出售彼等之零碎股份或將彼等之零碎股份補足至完整買賣單位。

要約為有條件之股份回購，並以全面要約方式(即准許所有合資格股東按同一條款的方式平等參與要約)進行。鑒於股份之流動性低，如下文「要約價之審視」一節所示，股東可能難以於市場出售其股份。根據要約之保證配額向合資格股東

提供變現其股份中最少36.4%之機會。此外，吾等認為超額提交股份分配方式之基準乃公平公正。因此，吾等認為股份回購及超額提交股份分配基準之方式實屬公平合理。

4. 進行要約之原因及裨益

誠如董事會函件所述，董事相信，要約可透過動用來自出售事項之現金所得款項以重整 貴公司之資本架構並同時維持其穩健資產負債表，此舉符合 貴公司之最佳利益，而與此同時，要約為股東提供機會，最低限度可按接近最近期市價之價格將彼等於 貴公司之部分投資套現，或透過保留彼等之股權而增加彼等於 貴公司之持股比例並參與 貴集團之未來發展前景。

倘要約獲全面接納， 貴公司將以現金向接納股東支付約271,000,000港元。代價將透過 貴集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)撥付。據 貴公司指出，截至二零一四年六月三十日止六個月， 貴集團已接獲出售之現金所得款項淨額約224,000,000港元。 貴集團獲得一項銀行融資以履行其根據要約所需部分為限之現金責任。就 貴公司管理層所告知，銀行融資年利率為一、二或三個月的香港銀行同業拆息率加0.75厘，相等於根據二零一三年年報 貴集團之銀行貸款利率。誠如要約文件附錄三 貴集團之未經審核備考財務資料所載，要約將透過 貴集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)以現金支付。該付款首先將透過動用出售事項之現金所得款項淨額約224,000,000港元作償付。餘下付款將由已提取信貸額47,000,000港元提供資金以作付款。誠如董事會函件所述，董事認為，倘代價之最高金額須於要約獲全面接納及完成後支付， 貴公司將仍有充裕營運資金以償還其到期之負債及應付 貴集團正常營運需求。據 貴公司所告知， 貴集團現時並無需要大量資金的投資或收購計劃。鑒於 貴公司將將仍有充裕營運資金以償還其到期之負債及應付 貴集團正常營運需求，吾等認為，要約為回饋現金盈餘予股東，並對股東有利。

就希望套現其於 貴公司之全部或部分投資之合資格股東而言，彼等可考慮接納要約。就希望保留其股權之合資格股東而言，彼等可以於要約完成後，透過潛在提升每股資產淨值及每股股份應佔未來溢利，以增加其於 貴公司的權益比例。因此，吾等同意董事之上述觀點，並認為要約符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 要約價之審視

按每股股份33港元之要約價計算，貴公司於最後實際可行日期全部現有已發行股本之價值約為1,357,200,000港元。

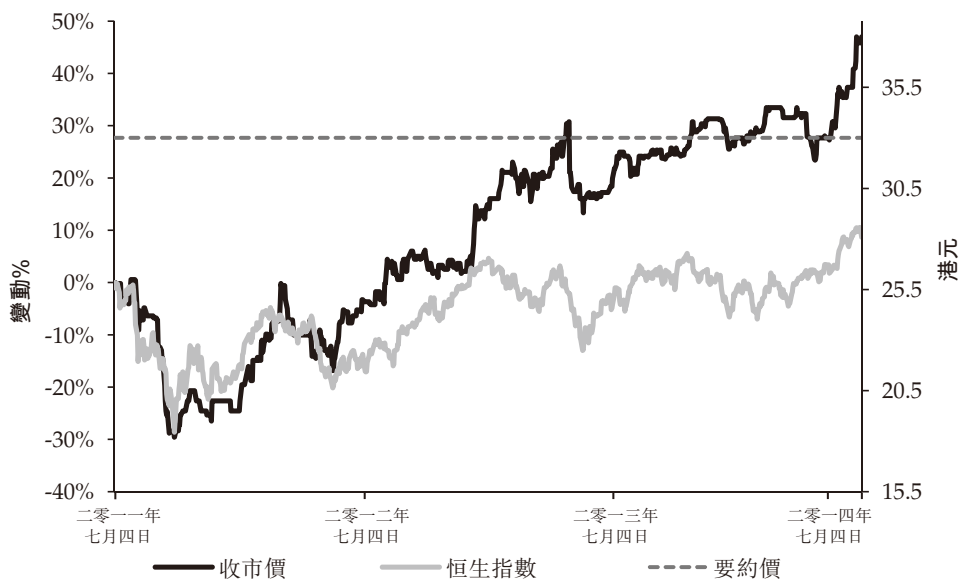
要約價較：

- a. 於最後交易日期在聯交所所報股份之收市價33.80港元折讓約2.4%；
- b. 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後連續五個交易日每股股份之平均收市價約33.64港元折讓約1.9%；
- c. 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後連續10個交易日每股股份之平均收市價約33.31港元折讓約0.9%；
- d. 於截至最後交易日期(包括該日)止前最後連續30個交易日每股股份之平均收市價約32.94港元溢價約0.2%；
- e. 於截至最後實際可行日期止在聯交所所報股份之收市價38.00港元折讓約13.2%；及
- f. 貴集團之每股股份資產淨值約92.66港元(即股東於二零一四年六月三十日應佔 貴集團之總權益約3,811,100,000港元除以於最後實際可行日期之41,127,799股股份計算所得)折讓約64.4%。

(i) 歷史收市價及股份成交量

為評估要約價是否公平及合理，吾等列出以下分析，包括審閱自二零一一年七月四日(即最後交易日前約三年)至最後實際可行日期(「最後三年期間」)之股份歷史收市價及成交量。下表載列於最後三年期間內，股份收市價相對恒生指數(「恒指」)之表現：

於最後三年期間之股份歷史價格變動百分比



資料來源：彭博

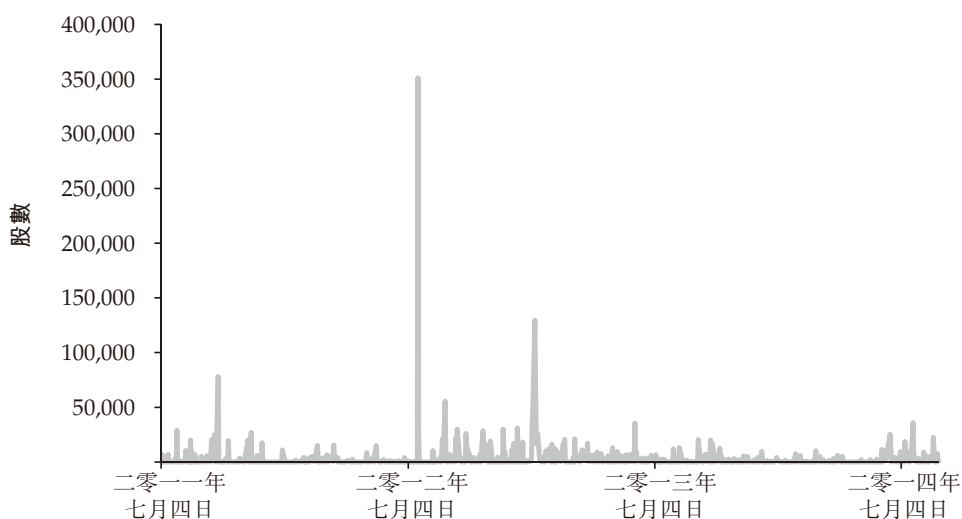
每股股份收市價由二零一一年七月四日之25.85港元下跌至二零一一年十月四日之18.2港元，其後於二零一四年四月三日逐步升回至34.5港元。自此之後及直到最後實際可行日期，股份之成交價一直介乎每股31.9港元至每股38.0港元之間。於最後三年期間，股份之平均收市價約為每股28.17港元。要約價較於最後三年期間平均收市價有溢價約17.1%。

誠如上表所示，於最後三年期間，恒指表現持續疲弱，於二零一一年十月四日之最低收市點為16,250.27點，而於二零一四年八月二十五日之最高收市點為25,166.91點。於二零一一年七月四日，與恒指相比，恒指相對收市價徘徊於約71.4%及110.5%之間。於二零一一年七月四日至二零一三年一月三日期間，股份收市價之變動與恒指基本持平。吾等注意到，於二零一三年一月四日及二零一三年一月七日，貴公司購回合共159,500股股份，相當於貴公司當時全部已發行股本約0.386%，並於二零一三年一月十一日註銷該等股

份。於二零一三年一月三日至二零一三年一月十日期間，股份收市價由二零一三年一月三日每股26.4港元飆升至二零一三年一月十日每股29.65港元，升幅約12.3%，而股份價格指數於期間由2.1%上升至14.7%，恒指價格指數於期間由2.8%下跌至2.6%。自此，股份表現跑贏恒指。應注意的是，按股份於最後交易日之收市價每股33.80港元計算，股份收市價與其於二零一一年七月四日之收市價相比上升約30.8%，而恒指於同期微升約3.3%。截至最後實際可行日期，股份之收市價與二零一一年七月四日之收市價相比增加約47.0%，而於同期恒指上升約8.7%。

下表載列於最後三年期間之股份交易流通量：

於最後三年期間之股份成交量



資料來源：彭博

誠如上表所示，於最後三年期間，股份平均每日成交量為約3,717股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本約0.009%。於最後三年期間，股份每日成交量由零股至351,000股，相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本零至約0.85%。於最後三年期間，股份最高每日成交量為於二零一二年七月十八日之351,000股。

華富嘉洛函件

下表所示為(i)於彭博新聞社所報自二零一三年七月一日(即最後交易日前約一年)至最後實際可行日期(「回顧期」)之股份每月最高及最低收市價；(ii)於回顧期內股份平均每日成交量；(iii)股份平均每日成交量佔 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股份之百分比；及(iv)股份平均每日成交量佔於最後實際可行日期由公眾股東持有 貴公司已發行股份之百分比：

	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均每日 成交量 (股份)	平均每日 成交量佔 已發行股份 之百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔於 最後實際可行日 期由公眾股東 持有已發行 股份之百分比 (附註2)
二零一三年					
七月	30.30	30.30	1,364	0.0033%	0.0061%
八月	32.30	30.30	1,238	0.0030%	0.0055%
九月	32.10	31.10	4,220	0.0103%	0.0188%
十月	32.40	31.95	2,295	0.0056%	0.0102%
十一月	32.50	32.10	1,114	0.0027%	0.0050%
十二月	33.85	32.50	1,365	0.0033%	0.0061%
二零一四年					
一月	33.95	33.30	690	0.0017%	0.0031%
二月	33.00	32.45	1,009	0.0025%	0.0045%
三月	33.70	32.85	1,092	0.0027%	0.0049%
四月	34.50	34.00	850	0.0021%	0.0038%
五月	34.50	34.00	350	0.0009%	0.0016%
六月	34.20	31.90	5,963	0.0145%	0.0266%
七月	35.50	32.90	6,126	0.0149%	0.0273%
八月(附註3)	38.00	35.00	3,629	0.0088%	0.0162%
回顧期	38.00	30.00	2,258	0.0055%	0.0101%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據於最後實際可行日期之已發行股份總數41,127,779股計算。根據聯交所網站可得資料，於回顧期，概無發行新股份。
2. 根據於最後實際可行日期由公眾股東持有之已發行股份總數22,425,855股計算。根據聯交所網站可得資料，於回顧期由公眾股東持有之股份並無變動。
3. 於二零一四年八月之收市價及每日成交量乃由二零一四年八月之第一個交易日(即二零一四年八月一日)開始計算，直到最後實際可行日期止。

誠如上表所示，吾等注意到，於回顧期內，要約價每股33港元乃在最高收市價38.00港元與最低收市價30.00港元之範圍內。於回顧期內，股份平均收市價約為每股33.05港元。要約價較於回顧期內平均收市價折讓約0.2%。

吾等亦注意到股份過往之每日成交量薄弱，介乎於二零一四年五月最低平均每日成交量350股(相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股份約0.0009%)至二零一四年七月最高平均每日成交量6,126股(相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股份約0.0149%)。股份之買賣單位為500股。於回顧期內，平均每日成交量為2,258股，少於股份五手買賣單位。鑒於股份過往之每日成交量薄弱，股份之流通量是否足以令合資格股東可在公開市場上出售大量股份，而不會對股份市價水平造成不利影響仍存在不確定性。因此，要約為為欲變現全部或部分股權之合資格股東提供機會於合理時限內(因為要約預期將於二零一四年十月前完成)按要約價變現其股權而不會產生其他必要之交易成本(除印花稅外)。

於最後交易日，股份收市價為高於要約價33.00港元。吾等注意到緊接該公告日期前，股份成交價於交易日飆升至每股36.00港元，較要約價有溢價約9.1%，於收市時之股價為每股34.65港元。於最後交易日至最後實際可行日期止，股份收市價高於要約價。不能確定倘要約未能進行，股份價格將會維持於現有水平。考慮到(a)該公告刊發前要約價接近當時之市價；(b)於最後三年期間及回顧期內，要約價較平均收市價有溢價；及(c)如上文所述股份成交量薄弱導致股份之流通量是否足以令合資格股東可在公開市場上出售大量股份存在不確定性，故吾等認為要約價屬公平合理。

吾等欲提醒合資格股東，儘管要約價較股份現行市價有折讓，概無保證於要約完成期間及之後，股份成交價將會高於或低於要約價。特別是希望變現於股份之投資之合資格股東，應於要約期內密切注意股份之市價。倘於要約期之股份市價高於要約價，而出售股份所得款項(扣除交易成本後)高於根據要約應收之所得款項淨額，合資格股東應考慮不接納要約及考慮在可行情況下尋求於公開市場上出售股份。

(ii) 資產淨值

根據 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，每股資產淨值約為92.66港元(「每股資產淨值」)，乃根據於二零一四年六月三十日 貴公司擁有人應佔權益3,811,100,000港元及於最後實際可行日期已發行股份數目41,127,799股股份計算。要約價較每股資產淨值折讓約64.4%。

吾等注意到，於回顧期內，股份之收市價範圍由30.00港元至38.00港元，低於每股資產淨值約92.66港元。於回顧期內，股份之成交價一直較 貴集團每股資產淨值有大幅折讓，範圍由約59.0%至67.6%。每股資產淨值較要約價之折讓約64.4%，每股資產淨值於回顧期內之每股收市價均於折讓範圍內。因此，吾等認為就有關要約價對每股資產淨值實屬公平合理。

6. 對股東持股權益之影響

下表載列於最後實際可行日期及緊隨要約完成後 貴公司之股權架構，及假設(i)合資格股東悉數接納要約；(ii)榮氏家族及與任何彼等一致行動之任何人士已向 貴公司作出不可撤銷承諾，表明彼不會接納要約，提交彼等所持之股份；及(iii)於最後實際可行日期已發行股份數目直至要約完成日期仍維持不變。

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
榮氏家族(及彼等任何一致行動人士)				
榮鴻慶先生(附註1及2)	16,231,944	39.47	16,231,944	49.33
榮智權先生(附註1及3)	2,250,000	5.47	2,250,000	6.84
榮康信先生(附註1及4)	70,000	0.17	70,000	0.22
小計	18,551,944	45.11	18,551,944	56.39
畢紹傅先生(附註1及5)	150,000	0.36	95,348	0.29
小計	18,701,944	45.47	18,647,292	56.68
公眾股東	22,425,855	54.53	14,254,947	43.32
總計	41,127,799	100.00	32,902,239	100.00

附註：

- 榮鴻慶先生、榮智權先生、榮康信先生及畢紹傅先生均為董事。
- 該等股份權益已包括由榮鴻慶先生之配偶持有之30,000股股份及由Tankard Shipping Co. Inc.(由榮鴻慶先生全資擁有之公司)持有之5,500,000股股份。根據證券及期貨條例第XV部之規定，榮鴻慶先生被視為於該等股份中擁有權益。
- 該等股份權益已包括由榮智權先生之配偶持有之10,000股股份，而根據證券及期貨條例第XV部之規定，榮智權先生被視為於該等股份中擁有權益。
- 該等股份權益已包括由榮康信先生之配偶持有之37,000股股份，而根據證券及期貨條例第XV部之規定，榮康信先生被視為於該等股份中擁有權益。
- 上表假設畢紹傅先生將提交由彼持有之所有股份，及由接納股東提交之股份乃按照彼等各自之要約保證配額。

由於購回之股份將視為被註銷股份，倘要約獲悉數接納，股份總數將減至8,225,560股股份。誠如上表所示，倘按上述假設要約完成後，公眾股東所持股份之百分比將由約54.53%減至43.32%。另一方面，榮氏家族及與任何彼等一致行動之任何人士所持股份之百分比將由約45.11%增至56.39%。同樣地，其他於 貴公司保留權益之股東所持股份之百分比將增加。

7. 要約之財務影響

(i) 每股資產淨值

根據要約文件附錄三所載 貴集團之未經審核備考經調整資產淨值報表，於二零一四年六月三十日， 貴公司股權持有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約為每股92.66港元。要約完成後並假設要約全數獲接納， 貴公司股權持有人應佔每股股份未經審核備考經調整綜合資產淨值預期於調整要約影響後，將增加至每股約為107.37港元，猶如要約於二零一四年六月三十日落實。吾等認為每股股份未經審核備考經調整綜合資產淨值提升乃符合股東之利益，且可反映股份當時之市價。

(ii) 每股基本盈利

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本盈利按截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司股權持有人應佔經審核綜合溢利每股約3.94港元及於截至二零一三年十二月三十一日止年度已發行股份加權平均數41,130,059股股份計算。根據要約文件附錄三所載 貴集團之每股股份未經審核備考經調整基本盈利，要約完成後並假設要約全數獲接納， 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股股份未經審核備考經調整基本盈利預期於調整要約影響後，將增加至每股股份約4.92港元，猶如要約於二零一三年一月一日完成。

(iii) 結論

考慮到(a)每股股份綜合資產淨值預期之提升；及(b)每股基本盈利增加，吾等認為要約符合股東及 貴公司整體利益。

8. 收購守則之涵義及清洗豁免

於最後實際可行日期，榮鴻慶先生擁有16,231,944股股份之權益，榮智權先生擁有2,250,000股股份之權益及榮康信先生擁有70,000股股份之權益，各自分別相當於 貴公司現有已發行股本約39.47%、5.47%及0.17%。榮氏家族合共持有18,551,944股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約45.11%。榮氏家族的成員各自已向 貴公司作出不可撤銷承諾，表明彼將不會並將促使於彼所擁有權益之股份之股份持有人均不會接納要約。除上文披露者外，榮氏家族或彼等任何一致行動人士概無持有、控制或指示任何投票權、股份權益、可換股證券、認股權證、購股權或股份衍生工具， 貴公司亦無收到持有股份之股東及董事接納要約或於股東特別大會上投票贊成或反對要約或清洗豁免的任何不可撤銷承諾。

收購守則規則32及股份回購守則規則6規定，因回購股份致使股東所佔回購公司投票權的權益比例增加，就收購守則而言，該等權益將被視為收購。因此，視乎接納表格所表示由 貴公司回購交回股份之數目，並假設榮氏家族不接納購買彼等所持股份的要約，則榮氏家族及彼等任何一致行動人士所持 貴公司已發行股本實益權益或會自其現有水平約45.11%增至要約完成時最高值約56.39%，從而使榮氏家族及彼等任何一致行動人士須遵守收購守則規則26規定的一般責任，就並非由榮氏家族及彼等任何一致行動人士實益擁有的全部股份提出強制性全面要約。

因此，榮氏家族已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表明，待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准；及(ii)除非事先經執行人員同意，否則榮氏家族及彼等任何一致行動人士於該公告日期至完成期間將不會收購或出售 貴公司任何投票權，其將同意豁免榮氏家族及彼等任何一致行動人士因完成要約須對股份作出全面要約之責任。

考慮到(i)要約屬公平合理，符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)倘獨立股東於股東特別大會上不批准清洗豁免，要約將不會進行，吾等認為清洗豁免符合 貴公司及股東整體利益。

推薦意見

經考慮以上所述的主要因素及理由，尤其是以下事項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- (i) 要約允許全體合資格股東按相同條款平等參與；
- (ii) 要約為股東提供機會，最低限度可將彼等於 貴公司之部分投資套現，或透過保留彼等之股權而增加彼等於 貴公司之持股比例；
- (iii) 於回顧期，每日平均成交量約為2,258股股份，相當於少於股份五手買賣單位。鑒於股份流通量薄弱，儘管於最後交易日至最後實際可行日期之股份收市價高於要約價，股東很難於公開市場出售大量股份，而不會對股份市價水平造成不利影響；
- (iv) 於該公告刊發期，要約價較貼近當時之市價；
- (v) 持有一手買賣單位500股股份之合資格股東之保證配額為182股股份(即所持股份約36.4%)。
- (vi) 要約完成後，每股股份資產淨值及每股股份純利將會提升；及
- (vii) 倘要約獲獨立股東批准，並成為無條件，於要約期間，合資格股東可以按股份當時之市價，決定是否接納要約，

吾等認為要約及清洗豁免之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會向獨立股東建議，於股東特別大會投票贊成批准要約及清洗豁免之決議案，並建議合資格股東接納要約。

華富嘉洛函件

合資格股東，尤其是有意變現於股份之投資之合資格股東務須密切留意股份於要約期間之市價。倘於要約期間，其顯示股份市價高於要約價，而出售股份所得款項(扣除交易成本後)高於根據要約可收取之所得款項淨額，則合資格股東應在可行情況下尋求在市場出售彼等之股份而非接納要約。另一方面，於考慮要約文件所載資料後被 貴集團於要約後之未來前景吸引之合資格股東，應考慮保留所有或部分股份。

此致

香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈1808室
Nanyang Holdings Limited

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

二零一四年八月二十九日

百德能將根據本要約文件所載條款及在其條件規限下，代表本公司向合資格股東提出要約，以購回股份予以註銷。要約之條款及條件載於下文。

要約之條款及條件

1. 要約

本公司將按要約價購回最高數目之股份。

2. 條件

要約須待下列所有條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上親身或透過受委代表以投票方式表決通過普通決議案，以批准要約及清洗豁免；及
- (b) 執行人員授出清洗豁免。

條件一概不得豁免。倘於股東特別大會日期上述任何一條件未能達成，要約將會失去時效。

榮氏家族成員將會並將促使彼等任何一致行動人士及涉及要約及／或清洗豁免及／或於當中擁有權益之股東以及於要約及／或清洗豁免擁有重大權益(與所有其他股東所擁有之權益不同者)之股東將會於股東特別大會上就批准要約及清洗豁免提呈之決議案放棄投票。獨立非執行董事畢紹傳先生由於在股份中擁有個人權益，故亦將於股東特別大會上就批准要約及清洗豁免之決議案放棄投票，惟此舉並不影響彼作為合資格股東之身份。

要約須待所有條件完全達成後方可作實。倘清洗豁免不獲執行人員授出，或倘批准要約及清洗豁免之決議案不獲獨立股東批准，則要約將不會進行。

要約不設任何接納股份數目下限為條件。

3. 最高數目

本公司根據要約將購回之股份最高數目為8,225,560股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本41,127,799股股份約20%。

4. 合資格股東

要約適用於在最後接納時間名列於股東名冊之所有合資格股東。

5. 接納

5.1 合資格股東可於最後接納時間前透過向過戶登記處遞交一份正式填妥之接納表格連同相關所有權文件，按要約價就彼等所持有之任何數目之股份接納要約，惟以彼等持有之全部股份數目為限(須受限於下文「保證配額及超額提交股份」一節所述下調超額提交股份之程序)。每股股份僅可獲本公司接納購回一次。

5.2 任何接納股東於接納表格內所列明之股份數目將按下列順序被購回：

- (i) 首先，購回不超過接納股東保證配額之所有股份；及
- (ii) 其次，超額提交股份將按比例獲接納，惟本公司根據要約購回之股份總數不會超過最高數目。

5.3 收購價將以現金支付。

5.4 於要約宣佈成為無條件後，正式填妥並由本公司或其代表接獲之接納表格將不可撤銷及不得撤回，但遵照收購守則規則19.2者，則作別論。

5.5 所有獲本公司購回之股份將免付佣金、徵費及交易費用，惟接納股東將須繳付賣方從價印花稅，有關稅率乃根據要約將予購回之股份市值或本公司就相關要約之接納而應付之代價(以較高者為準)按每1,000港元(或不足1,000港元者)應付1.00港元之比率計算。應付賣方從價印花稅之相關款額，將由本公司從根據要約應付予接納股東之款額中扣減。本公司將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納股東向印花稅署支付賣方從價印花稅。

5.6 所有根據要約購回之股份將按照本公司之細則及百慕達一九八一年公司法(經修訂)被視為已予以註銷，且並無權利收取註銷後分派之任何股息。

5.7 在要約成為無條件之情況下，接納股東一經按上文5.1段所述方式遞交接納表格後，即被視為構成其向百德能及本公司作出保證，該接納股東根據要約出售之所有股份已繳足股款，且由接納股東持有，概不附帶任何留置權、押記、期權、申索、衡平法權益、不利利益、優先購買權或第三方權利或任何形式之產權負擔及連同其所累計或附帶之一切權利出售，包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或支付之股息及其他分派(如有)之權利。

6. 保證配額及超額提交股份

6.1 假設所有合資格股東(除外股東(如有)以外)成為接納股東，且在榮氏家族各成員及擁有權益之股份持有人均無接納要約的情況下，將保證合資格股東能(倘其有此意願)向本公司出售其於最後接納時間所持股份約36.44%。舉例來說，於最後接納時間持有每手買賣單位為500股股份之合資格股東，其將能向本公司出售最少182股股份，即最高數目除以22,575,855股股份再乘以每手買賣單位500股股份。

6.2 倘若干合資格股東不接納要約或就少於其保證配額之股份接納要約，接納股東可以超出彼等保證配額之股份數目接納要約，及本公司可能購回超額提交股份項下之股份。

6.3 倘超額提交股份總數低於盈餘股份總數，所有超額提交股份將由本公司購回。

6.4 倘就接納要約提交之股份總數超逾最高數目，則超額提交股份之接納數目將會根據超額提交股份總數按比例下調，並按照以下公式計算(惟本公司可全權酌情將該數字向上或向下調整，以在可行情況下，避免股東持有不足一手或零碎股份)：

$$\frac{(8,225,560 - A) \times C}{B}$$

A = 所有接納股東有效地接納要約之股份總數，且屬彼等各自保證配額之全部或部份(視情況而定)

- B = 所有接納股東有效地接納要約而超出彼等各自保證配額之股份總數
- C = 相關之合資格股東有效地接納要約而超出彼等保證配額之股份數目

6.5 本公司將購回之股份總數將不會超逾最高數目。

6.6 本公司對超出保證配額之要約的接納所作出的任何比例下調及處理零碎股份之決定，將為最終決定且對所有股東均具約束力。

7. 零碎股份

7.1 鑑於如上文所述之保證配額之股份數目及超額提交股份之計算方式，接納股東或會因要約而持有零碎股份。

7.2 本公司已就此委任蘇佩珧有限公司(地址為香港中環畢打街1號中建大廈421室；聯絡人：李建發先生及鄺少齡小姐；電話號碼：(852) 2523-4211及(852) 2522-8632)為指定經紀，於要約完成當日起計六星期內，在市場就所持之零碎股份進行對盤買賣，讓持有零碎股份之股東可出售彼等之零碎股份或將彼等之零碎股份補足至完整買賣單位500股股份。持有零碎股份之股東謹請注意，以上安排並不保證一定可為零碎股份對盤。於要約成為無條件後，有關安排之進一步詳情將予公佈。

8 接納期間

8.1 倘條件獲達成，要約將於其後14日內可供接納並不得延長。接納表格須經正式填妥，並連同該數目股份(不少於相關合資格股東根據要約擬接納之股份數目)之相關所有權文件於最後接納時間(目前預期為二零一四年十月三日(星期五)下午四時正)或之前，或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈之較後日期遞交予過戶登記處並由過戶登記處收取，方為有效。

8.2 預期最後一項條件將於二零一四年九月十九日(星期五)(即股東特別大會當日)達成。本公司可押後該日期，惟須取得執行人員事先同意。

9. 不可撤銷之接納

於要約已成為無條件或獲宣佈成為無條件後，經正式填妥並由過戶登記處收取之接納表格將構成不可撤銷之要約之接納。

10. 一般事項

- 10.1 本公司將購回之股份必須為繳足股份，股份之法定及實益擁有權將轉讓予本公司，以於其後向股東名冊註銷，且股份概無任何留置權、押記、期權、申索、衡平法權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式之產權負擔及連同其所累計或附帶之一切權利出售，包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或支付之股息或其他分派(如有)之權利。
- 10.2 合資格股東可按要約文件所載指示及接納表格印列指示(構成要約條款及條件其中部份)填妥並交回接納表格以接納要約。倘未遵守要約文件及接納表格所載程序，則接納表格將被視作失效而遭拒絕受理。
- 10.3 要約及其一切接納、接納表格及根據要約所定之一切合約，以及根據該等條款採取或作出或被視為採取或作出之一切行動，將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院之非專屬司法管轄權管轄。
- 10.4 任何人士未能收到要約文件及/或接納表格，將不會令要約之任何方面失效。該等文件之額外刊印本於寄發要約文件之日起至最後接納時間(包括首尾兩日)止，由星期一至星期五(不包括公眾假期)上午九時正至下午四時正(香港時間)之辦公時間內，在過戶登記處之辦事處供任何合資格股東索取，合資格股東亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.nanyangholdingslimited.com查閱。
- 10.5 本公司保留(在任何適用法例或監管規定之規限下)修訂要約價之權利。倘作出有關修訂(為免生疑，將不包括更改最高數目)，本公司將會向合資格股東寄發補充文件及新接納表格。任何經修訂之要約將於經修訂

的要約文件寄發之日後最少14日內可供接納。倘本公司在要約過程中修訂要約之條款，所有合資格股東不論是否已接納要約，均可按經修訂之條款接納要約。

- 10.6 接納要約之權利屬合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- 10.7 有關所購回之股份數目、將就購回所支付之價格，或根據本文所載條款更改該價格，以及就任何接納之有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款之接納等一切問題，由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，拒絕受理任何或全部其確定未以適當形式作出之接納或本公司認為可能屬不合法之接納或付款。除條件外，本公司亦保留豁免要約任何條款(一般性或就特別情況而言)之絕對權利(惟其行使時必須符合守則之規定或獲得執行人員之同意)，以及就任何特定股份之接納或其任何特定持有人之任何欠妥或不合規之處作出豁免。除非所有欠妥或不合規之處已經修補或獲豁免，否則接納可被視為失效而不獲受理。倘獲豁免，則要約項下之代價，須於接納表格在各方面均已填妥及本公司信納之所有權文件均已收到後方予寄發。本公司、百德能、過戶登記處或其各自之任何董事或參與要約之任何其他人士概無亦將無責任就接納之任何欠妥或不合規之處發出通知，且彼等將不會因未發出任何該等通知而承擔任何責任。
- 10.8 由任何合資格股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何合資格股東之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及滙款將由彼等或彼等指定之代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而本公司、百德能、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何其他人士概不就因此而引致之任何損失或任何其他責任負責。
- 10.9 倘任何合資格股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交付手續或對要約之任何其他類似方面有任何查詢，該合資格股東可於二零一四年八月二十九日(星期五)至二零一四年九月三十日(星期二)(包括首尾兩日)止期間內，逢星期一至星期五(不包括公眾假期)上午九時正至下午六時正(香港時間)，及於要約截止當日(即二零一四年十月三日(星期五)上午九時正至下午四時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2862 8555。

海外股東

根據股東名冊所示，於最後實際可行日期，有股東之登記地址位於香港境外三個司法管轄權區。董事會已就相關司法管轄權區之適用證券法及相關監管機構或證券交易所之規定就要約而言對有關海外股東之法律限制作出查詢。

本公司已取得澳洲及馬來西亞法律顧問之意見，認為根據該等司法管轄權區之法律及監管規定，本公司就向該等海外股東寄發要約文件或延展要約並無任何法例限制或須遵守任何登記規定。因此，要約將延展至擁有澳洲及馬來西亞登記地址之海外股東。

本公司之加拿大法律顧問建議，倘向登記地址位於加拿大之海外股東作出要約，須遵守加拿大之若干備案規定。本公司將遵守有關備案規定及，據此，要約將延展至擁有加拿大登記地址之海外股東。因此，概無除外股東。

各有意接納要約之海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄權區之法律，包括取得任何可能需要之政府或其他同意書，或遵守其他必要之手續或法律規定。無論股東以任何形式接納要約，將被視作構成該股東向本公司聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有適用當地法律及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

接納及交收程序

1. 接納之一般程序

- 1.1 為接納要約，合資格股東應按要約文件所載及接納表格所印列之指示填妥並交回接納表格。要約文件之指示應與接納表格之指示(該等指示構成要約條款及條件之一部份)一併閱讀。
- 1.2 已填妥之接納表格須連同不少於相關合資格股東欲接納要約所涉股份數目之所有權文件，於收到接納表格後儘快以郵寄或專人送遞方式交回過戶登記處—香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室)，信封註明「**Nanyang Holdings Limited—購回要約**」，惟無論如何須於二零一四年十月三日(星期五)下午四時正(香港時間)前，或本公司(受收購守則規限)可能決定及公佈之較後時間及/或日期前送達過戶登記處，方為有效。

- 1.3 除非要約獲延展或根據收購守則予以修訂，否則於最後接納時間後收到之接納表格將不獲受理。
- 1.4 倘接納表格由登記持有人以外之人士簽署，則向過戶登記處遞交已填妥之接納表格時必須連同適當之授權證明(如授予遺囑認證或經公證人簽署之授權書副本)。
- 1.5 本公司將不會就任何接納表格或所有權文件發出收據。
- 1.6 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載之陳述及保證是否由相關合資格股東妥為作出)，及倘作出調查及本公司因此決定(基於任何理由)任何該等陳述及/或保證並非適當地作出，則該項接納將被視為無效而遭拒絕受理。
- 1.7 以香港中央結算(代理人)有限公司(「香港結算代理人」)之名義在中央結算系統持有之股份接納要約時，香港結算代理人應在接納表格上列明：
(i)由中央結算系統參與者根據保證配額接納要約之股份總數；及(ii)由中央結算系統參與者接納要約但超出保證配額之股份總數。
- 1.8 每名合資格股東僅可向過戶登記處遞交一份接納表格。

2. 代名人持有之股份

- 2.1 倘合資格股東之股份相關之所有權文件乃以代名人公司之名義或該合資格股東本身以外之名義登記，而該合資格股東欲接納要約(不論就其所持之全部或部份股份)，彼必須：
 - (i) 在代名人可能訂定之截止日期(該截止日期或早於要約指定之截止日期)內，向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件，連同授權彼代為接納要約之指示，並要求彼向過戶登記處遞交經正式填妥之接納表格連同所有權文件；或
 - (ii) 由本公司透過過戶登記處安排股份以其名義登記，並向過戶登記處寄發經正式填妥之接納表格連同所有權文件；或

- (iii) 倘彼之股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，則指示彼之經紀／託管銀行授權香港結算代理人於香港結算代理人設定之截止日期(就此而言，為二零一四年九月三十日(星期二)，即最後接納時間前一個營業日)或之前代其接納要約。為確保符合香港結算代理人設定之截止期限，股東應向彼之經紀／託管銀行查詢有關處理彼之指示所需時間並向彼之經紀／託管銀行發出有關指示；或
- (iv) 倘合資格股東之股份已存入其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，則須於最後接納時間前一個營業日(即二零一四年九月三十日(星期二))透過結算通電話系統或中央結算系統之互聯網系統發出指示。

2.2 由代名人持有股份之合資格股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代彼等完成接納程序。

3. 近期進行之過戶

倘合資格股東已遞交股份過戶文件並以本身名義登記而尚未收到股票，且欲接納要約，彼無論如何均應填妥接納表格，並連同經彼正式簽署之轉讓收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。該行動將被視為不可撤銷地授權本公司及／或百德能及／或其代理代其於相關股票簽發時向本公司或過戶登記處收取並向過戶登記處送交有關股票(受要約之條款規限)，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

4. 遺失或未能提供股票

- 4.1 倘所有權文件未能即時提供及／或已遺失，而合資格股東欲接納要約，則無論如何應填妥接納表格，並於最後接納時間前送達過戶登記處，而所有權文件應於其後儘快且在任何情況下須於最後接納時間前送交過戶登記處。
- 4.2 即使要約並無隨附所有權文件，本公司仍可酌情視要約之接納為有效，惟在該等情況下，應付之現金代價將須於過戶登記處收妥相關所有權文

件後，方予寄發，或倘遺失所有權文件，則該等所有權文件已作註銷，而過戶登記處已更新資料。

- 4.3 倘合資格股東遺失彼之所有權文件，彼應書面通知過戶登記處並要求就所遺失之所有權文件(視情況而定)發出一封彌償保證函件，經依照所給予之指示填妥函件後，應連同接納表格及任何可提供之所有權文件，以郵遞或專人送遞方式在最後接納時間或之前，交回過戶登記處。在該等情況下，該合資格股東將獲知會彼所需向過戶登記處支付之費用。

5. 額外接納表格

倘合資格股東遺失隨附之接納表格或該表格原件不能使用，而要求補發領一份新表格，彼應致函過戶登記處或親臨過戶登記處之辦事處要求一份額外接納表格，以供該名合資格股東填寫。此外，彼亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站www.nanyangholdingslimited.com下載表格。

6. 交收

- 6.1 待要約成為無條件後，並在過戶登記處在最後接納時間前收到已正式填妥且為齊全或視為齊全之接納表格(連同相關之所有權文件)之情況下，過戶登記處將以郵遞方式知會相關接納股東彼獲購回之股份數目，包括就彼之超額提交股份而將予購回之股份數目(如有)。同時，過戶登記處將於要約結束後7個營業日內，以平郵方式寄發根據要約應付予接納股東之滙款總額(惟根據上文「要約之條款及條件」第5.5段作出扣減)及/或已提交但未有按要約獲購回之股份餘額之股票或其他所有權文件，郵誤風險概由接納股東自行承擔。
- 6.2 倘要約並未成為無條件，則所有權文件將於要約失效後10日內，以平郵方式退回及/或寄發予各接納股東，郵誤風險概由接納股東自行承擔。倘任何接納股東寄出一份或多份轉讓收據，同時該股東之代表已就此收取一張或多張股票，則將以平郵方式向該接納股東寄發有關股票以代替過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

- 6.3 倘接納股東之超額提交股份未獲本公司全數購回，有關該等股份餘額之所有權文件或其替代股票將於要約結束後10日內以平郵方式退回或寄發予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

7. 新股東

任何新股東均可於二零一四年八月二十九日(星期五)至要約截止日期(即二零一四年十月三日(星期五)(包括首尾兩日)營業時間內向過戶登記處—香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室)索取要約文件副本、連同代表委任表格及空白接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「要約之條款及條件」一節第10.9段所述之一般電話查詢熱線)，並要求將要約文件副本、隨附之代表委任表格及空白接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄之登記地址。

合資格股東接納要約之效力

各合資格股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤回地向本公司及百德能承諾、陳述、保證及同意(以約束其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人)：

1. 推定條文

下列條文適用於填寫不當、不完整或模糊之接納表格：

- (a) 倘接納表格第1格完全未填妥，或僅填上記號(包括「✓」、「X」、「○」、字樣或難以辨識之數目或字符)而並非一個清楚之數目，則該合資格股東將被視作已就數目相等於彼提交以所有權文件作為憑證之股份相等之股份數目，按要約價接納要約(提交股份受調減機制所限)。
- (b) 倘接納表格第1格所填股份總數多於有關合資格股東提交以所有權文件作為憑證之股份之數目，則該合資格股東將被視為就數目相等於彼提交以所有權文件作為憑證之股份之數目接納要約(受保證配額及本要約文件所載在接納超出保證配額之股份數目時根據調減機制予以調減)。

2. 陳述及保證

一經向過戶登記處遞交已填妥之接納表格及所有權文件，即表示接納股東向本公司及百德能陳述及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中列明供購回之所有股份，而該等股份已繳足股款，且概無任何留置權、押記、期權、申索、衡平法權益、不利利益、優先購買權或第三方權利或任何性質之產權負擔，連同其所累積或附帶之一切權利出售，包括但不限於收取股份註銷日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)之權利；及
- (b) 倘彼為海外股東，則彼已全面遵守任何對彼適用之法律或監管規定，以及彼可根據有關司法管轄權區之法例合法地接納要約。

3. 委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或百德能之任何董事或高級職員或彼等任何一方可能指定之任何其他人士作為有關接納股東之代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理代表該接納股東酌情填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司購回該接納股東所涉之部份或全部股份(由本公司絕對酌情決定)而言屬必要、合宜或合適之任何其他行動或事宜。

4. 承諾

簽署接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理根據要約之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事宜；
- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納(或視為接納)要約所涉股份所有權文件或本公司接受作為替代之一項或多項彌償保證或促使於其後儘快且無論如何在最後接納時間前向該人士遞交有關文件；

- (c) 接受將接納表格之條款及本要約文件中之其他條款及條件視為已納入要約中之條款及條件；
- (d) 承諾在本公司可能認為必要、合宜或合適之情況下，就其接納要約簽署可能需要之任何其他文件、採取可能需要之任何其他行動及作出可能需要之任何其他保證，包括(但不限於)完成購回彼已接納或被視為已接納要約涉及之任何股份，且有關股份概無任何留置權、押記、期權、申索、衡平法權益、不利利益、優先購買權或第三方權利或任何性質之產權負擔，且該等股份連同其所累積或附帶之一切權利出售，包括但不限於收取於股份註銷日期或之後宣派、作出或支付之股息及其他分派(如有)之權利，及/或完備據此明確給予之任何授權；
- (e) 授權本公司或代理促使以平郵方式將其有權收取之代價寄往接納表格第4格中所填寫排名首位之持有人之登記地址，郵誤風險概由彼自行承擔；及
- (f) 就要約或接納表格而產生或相關之一切事宜接受香港法院之司法管轄。

稅務

合資格股東如對接納要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請特別注意，本公司、其最終實益擁有人及與彼等一致行動人士、百德能、華富嘉洛、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何人士概不就任何人士因接納要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

公告

1. 於股東特別大會(要約及清洗豁免將於會上提呈予獨立股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件。
2. 本公司須於要約截止當日下午六時正前(或執行人員可能批准之較後時間)就有關要約截止及要約結果之決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午七時正前透過聯交所刊發公告，聲明要約已截止。該公告之草稿必須於下午六

時正前呈交執行人員及聯交所批註及批准，並於同日下午七時正前透過聯交所網站刊登。除非要約失效，否則該公佈須根據收購守則規則19.1之規定載明各項詳情。

3. 計算接納表格所代表之股份數目時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實之接納數目將分開載列。

詮釋

1. 本要約文件中提述之合資格股東之提述包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格之人士，以及倘超過一名人士簽署接納表格，則本文件之條文共同及個別適用於彼等。
2. 本要約文件及接納表格中對男性之提述涵蓋女性及中性，而對單數之提述包括眾數，反之亦然。

1. 三年財務資料概要

以下為本集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年被挑選之財務資料概要，乃摘錄自載於本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度年報內所載之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列) (附註1)
收益	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>	<u>118,900</u>
投資物業公平值的變動	50,470	463,290	155,847
應佔合營企業溢利減虧損	14,558	22,188	8,553
除所得稅前溢利	174,042	578,261	228,776
所得稅開支	(11,838)	(18,629)	(17,257)
本公司股權持有人應佔溢利	<u>162,204</u>	<u>559,632</u>	<u>211,519</u>
擬派末期股息	16,451	16,451	16,515
擬派特別股息	<u>20,564</u>	<u>16,451</u>	<u>4,129</u>
	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>	<u>20,644</u>
每股擬派末期股息	港幣0.40元	港幣0.40元	港幣0.40元
每股擬派特別股息	<u>港幣0.50元</u>	<u>港幣0.40元</u>	<u>港幣0.10元</u>
每股溢利 (基本及攤薄)	<u>港幣3.94元</u>	<u>港幣13.55元</u>	<u>港幣5.12元</u>

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年並無重大特殊項目。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，本公司之核數師報告並無作出任何保留意見。

附註1：

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團採納香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」，並於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度生效。香港會計準則第12號(修訂本)規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售可收回資產之賬面值，以計量資產的遞延所得稅。此修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值入賬之投資物業可透過出售全數收回。

本集團已採納並已追溯應用香港會計準則第12號(修訂本)，導致重估投資物業遞延所得稅撥備的會計政策發生變動。因此，截至二零一一年十二月三十一日止年度之合併財務報表已作出重列。採納該合併利潤表之變動之影響如下：

對合併利潤表之影響

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
所得稅開支減少	25,407
公司股權持有人應佔溢利增加	25,407
每股基本及攤薄溢利增加	港幣0.61元

於二零一一年十二月三十一日重列財務業績乃摘錄自己刊發之截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

下文為本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月期間之被挑選之未經審核財務資料之概要，乃摘錄自本公司二零一四年之中期業績公佈。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	<u>103,343</u>	<u>94,133</u>
投資物業公平值的變動	60,000	44,860
應佔合營企業溢利減虧損	84,254	(1,208)
除所得稅前溢利	219,115	114,257
所得稅開支	<u>(15,324)</u>	<u>(15,656)</u>
本公司股權持有人應佔溢利	<u><u>203,791</u></u>	<u><u>98,601</u></u>
每股溢利 (基本及攤薄)	<u><u>港幣4.96元</u></u>	<u><u>港幣2.4元</u></u>

除誠如本公司日期為二零一四年一月二十四日之公佈所披露，內容有關由本公司之共同控制實體出售其於昌裕(上海)房地產經營有限公司之全部股本權益外，截至二零一三年及二零一四年止六個月期間各自並無任何重大特殊項目。

2. 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料

下文為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

合併利潤表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
收益	5	155,651	140,716
直接成本	6	<u>(13,551)</u>	<u>(13,313)</u>
毛利		142,100	127,403
行政開支	6	(30,737)	(31,618)
其他經營開支	6	(1,555)	(1,920)
投資物業公平值的變動		<u>50,470</u>	<u>463,290</u>
經營溢利		160,278	557,155
財務成本	8	(794)	(1,082)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>14,558</u>	<u>22,188</u>
除所得稅前溢利		174,042	578,261
所得稅開支	9	<u>(11,838)</u>	<u>(18,629)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>162,204</u>	<u>559,632</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u>港幣3.94元</u>	<u>港幣13.55元</u>
股息	12	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

合併綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
年內溢利	162,204	559,632
其他綜合收益：		
可能於其後重新分類至損益之項目		
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	84,945	(40,987)
應佔一間合營企業除稅後的物業重估儲備	30,505	-
外幣匯兌差額	10,796	1,037
除稅後年內其他綜合收益	126,246	(39,950)
本公司股權持有人應佔綜合收益總額	288,450	519,682

合併資產負債表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	1,140	1,119
投資物業	14	1,742,200	1,691,730
合營企業	16	260,958	212,606
可供出售財務資產	18	1,431,326	1,342,745
遞延所得稅資產	26	384	102
		<u>3,436,008</u>	<u>3,248,302</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	19,894	15,924
按公平值透過損益記賬的財務資產	20	253,116	212,093
現金及現金等價物	21	55,759	66,722
		<u>328,769</u>	<u>294,739</u>
總資產		<u><u>3,764,777</u></u>	<u><u>3,543,041</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	22	4,113	4,129
其他儲備	23	1,271,329	1,144,675
保留溢利	23	2,371,811	2,247,216
總權益		<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	26	18,572	21,048
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	44,924	44,813
當期所得稅負債		1,028	1,160
短期銀行貸款	25	53,000	80,000
		98,952	125,973
總負債		117,524	147,021
總權益及負債		3,764,777	3,543,041
流動資產淨值		229,817	168,766
總資產減流動負債		3,665,825	3,417,068

資產負債表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	15	378,782	378,782
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	151,717	83,104
現金及現金等價物	21	1,791	1,614
		153,508	84,718
總資產		532,290	463,500
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	22	4,113	4,129
其他儲備	23	357,128	357,112
保留溢利	23	123,127	48,656
總權益		484,368	409,897
負債			
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	47,922	53,603
總權益及負債		532,290	463,500
流動資產淨額		105,586	31,115
總資產減流動負債		484,368	409,897

合併權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
於一月一日之總權益		3,396,020	2,896,982
綜合收益：			
年內溢利		162,204	559,632
其他綜合收益：			
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	23	84,945	(40,987)
應佔一間合營企業除稅後的 物業重估儲備	23	30,505	—
外幣滙兌差額	23	10,796	1,037
除稅後其他綜合收益總額		126,246	(39,950)
綜合收益總額		288,450	519,682
與權益持有者之交易：			
二零一二年／二零一一年末期股息	23	(16,451)	(16,515)
特別股息	23	(16,451)	(4,129)
股份回購及註銷	22	(4,315)	—
與權益持有者之交易總額		(37,217)	(20,644)
於十二月三十一日之總權益		3,647,253	3,396,020

合併現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金流入淨額	27(甲)	7,381	3,103
支付利息		(794)	(1,082)
(已付)／退還利得稅		(2,606)	575
經營活動之現金流入淨額		<u>3,981</u>	<u>2,596</u>
投資活動之現金流量			
出售可供出售財務資產所得款		267	85
購買機器及設備		(230)	—
已收合營企業之股息	27(乙)	2,892	2,688
已收可供出售財務資產之股息	27(乙)	46,194	41,838
投資活動之現金流入淨額		<u>49,123</u>	<u>44,611</u>
融資活動之現金流量			
回購股份		(4,315)	—
已付股息		(32,902)	(20,644)
償還銀行貸款		(27,000)	(38,000)
融資活動之現金流出淨額		<u>(64,217)</u>	<u>(58,644)</u>
現金及現金等價物之淨值減少		(11,113)	(11,437)
一月一日結存之現金及現金等價物		66,722	78,247
匯率變動之影響		150	(88)
十二月三十一日結存之現金及現金等價物		<u>55,759</u>	<u>66,722</u>

財務報表附註

1 一般資料

Nanyang Holdings Limited 為一家有限公司，在百慕達註冊成立。辦事處地址為香港中環雪廠街二號聖佐治大廈十八樓1808室。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業投資及投資控股與買賣。

除非另有說明，本合併財務報表以港幣列報。此合併財務報表已經由董事會於二零一四年三月二十日批准刊發。

2 重要會計政策

編制本合併財務報表採用的重要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編制基準

Nanyang Holdings Limited 的合併財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務準則」)編制。合併財務報表按照歷史成本法編制，並就投資物業重估、可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產均按公平值列賬而作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

(甲) 於二零一三年生效及與本集團業務相關之新訂及修訂的準則及準則修改

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已採納下列必須於會計期間開始日二零一三年一月一日採用之新訂及修訂的準則及準則修改：

香港會計準則第1號(修改)	財報報表的呈報
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表
香港會計準則第28號(修訂)	聯營公司及合營企業
香港財務準則第7號(修改)	財務工具：披露—有關對銷財務資產及財務負債
香港財務準則第10號	合併財務報表
香港財務準則第11號	合營安排
香港財務準則第12號	在其他主體權益的披露
香港財務準則第13號	公平值計量
年度改進項目	二零一一年年度改進

採納此等新訂及修訂的準則及準則修改不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則、解釋及準則修改

下列已頒佈之新訂準則、解釋及準則修改必須於會計期間開始日二零一四年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間 開始日及後生效
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－有關對銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	資產減值	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代	二零一四年一月一日
香港財務準則第7號及第9號(修改)	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	待定
香港財務準則第10號、第12號及第27號(二零一一年)(修改)	投資主體的合併	二零一四年一月一日
香港財務準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第21號	徵稅	二零一四年一月一日
年度改進項目	二零一二年及二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無提早於財務報表採納上述新訂準則、解釋及準則修改。本集團已著手評估有關預期影響，惟暫時未能確定該等新訂準則、解釋及準則修改會否對本集團的財務報表造成重大影響。

2.2 合併

合併財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(甲) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間利潤和損失(確認於資產)亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

(乙) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何實質上構成集團在該合營企業淨投資的長期權益)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者已確認為董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐訂經營分部，並從商業角度進行分析。

2.4 外幣匯兌

(甲) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以港幣呈報，港幣為本公司及集團的功能及列賬貨幣。

(乙) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌盈虧在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在利潤表內的「財務收益或成本」中呈列。所有其他匯兌盈虧在利潤表內的「其他經營開支」中呈列。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動分析為在該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動的兩者之間。有關攤銷成本變動之換算差額在利潤表確認，而賬面值的其他變動則在其他綜合收益中確認。

非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有透過損益記賬的權益)的換算差額在利潤表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額包括在其他綜合收益內。

(丙) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份利潤表內的收入和開支按平均匯率換算(附非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

購買境外主體產生的商譽及公平值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在權益中入賬。

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於利潤表支銷。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	35年的剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	25年
其他	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售的收益或虧損根據收入金額與其賬面金額兩者之差額計算，並列入利潤表處理。

2.6 投資物業

投資物業界定為賺取長期租金或資本增值或兩者兼備而持有之物業(土地或樓宇—樓宇其中部分或兩者)，而非(甲)用於生產或供應貨品或服務或行政用途；或(乙)於日常業務中出售。

投資物業主要包括租賃土地及辦公室樓宇，就長期租金收益持有，並非由本集團佔用。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業記賬。該情況下，營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據外部估值師於每個報告日期所定公開市場價格計算。公平值以活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。此等估值每年最少一次由外部估值師進行。公平值變動於利潤表記賬，作為投資物業公平值變動。

2.7 附屬公司投資及非財務資產之減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷及最少每年就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可辨識現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已遭受減值的非財務資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

2.8 財務資產

2.8.1 分類

本集團將其財務資產分類如下：按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(甲) 按公平值透過損益記賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產為持作買賣的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產假若預期在12個月內結算，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(乙) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由資產負債表日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.9)。

(丙) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定作此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在資產負債表日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2.8.2 確認及計量

投資的定期購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。所有非按公平值透過損益記賬的財務資產之投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從財務資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益記賬的財務資產類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的利潤表中呈報於按公平值透過損益記賬的財務資產溢利／虧損內。來自按公平值透過損益記賬的財務資產股息收入，當本集團收取有關款項的權利確定時，在利潤表內被確認為透過損益記賬的財務資產溢利／虧損。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入利潤表作為「可供出售財務資產的盈虧」。

2.8.3 財務資產之減值

(甲) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個資產負債表日評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

(乙) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一財務資產或某一組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的權益證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在利潤表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在利潤表記賬。在利潤表確認的股權工具減值虧損不會透過利潤表撥回。

2.8.4 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2.9 貿易及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中,則可較長時間),其被分類為流動資產;否則分類為非流動資產。貿易及其他應收款初步以公平值確認,其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資以及銀行透支,如適用。銀行透支在主體的資產負債表的流動負債中借款內列示。

2.11 當期及遞延所得稅

年內,稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在利潤表中確認,但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下,稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(甲) 當期所得稅

當期所得稅開支根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(乙) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而,若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認,以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認,而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失,則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈,並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債,但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言,本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(丙) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.12 僱員福利

(甲) 退休金義務

本集團設有界定供款計劃。界定供款計劃為一項退休金計劃，即本集團須向個別實體作出固定供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款義務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(乙) 僱員應享假期

僱員年假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至資產負債表日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

2.13 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組撥備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似義務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據義務的類別體考慮。即使在同一務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.14 收入確認

(甲) 投資之已變現及未變現盈虧

投資之已變現盈虧於落實銷售合約時確認。投資之未變現盈虧按附註2.8之基準確認。

(乙) 租金及管理費收入

營業租約之租金及管理費收入按直線法於租期內確認。

(丙) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

(丁) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(戊) 佣金收入

佣金收入在提供服務時確認。

2.15 營運租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

2.16 借款

借款按公平值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

設立貸款融資時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末日最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

3. 財務風險管理

本集團的投資活動令集團承受著多種有關於其投資之金融工具及市場的風險。本集團所面對之財務風險為市場風險(包括股權價格風險、外匯風險及利率風險)、信貸及交易對手風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

(甲) 市場風險

(i) 股權價格風險

由於本集團持有的權益證券被分類為可供出售或按公平值透過損益記賬的財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險(包括外幣匯兌差額)。為了管理股權證券投資產生的價格風險，本集團將其投資組合分散。

本集團之按公平值透過損益記賬的財務資產是公開買賣的。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加/下降港幣9,995,000元(二零一二年：港幣6,847,000元)。

本集團之可供出售財務資產主要為權益證券。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，權益將增加/下降港幣71,566,000元(二零一二年：港幣67,137,000元)。

(ii) 外匯風險

本集團承受之外匯風險主要來自全球證券投資，主要涉及歐元及日圓。本集團監控其以非美元/港元為單位的財務投資之外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，假若港元兌歐元貶值/升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加/減少港幣2,615,000元(二零一二年：港幣1,407,000元)，主要因為兌換以歐元為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益/虧損。

於二零一三年十二月三十一日，假若港元兌日圓貶值/升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加/減少港幣503,000元(二零一二年：港幣369,000元)，主要因為兌換以日圓為單位的按公平值透過損益記賬的財務資產所得的匯兌收益/虧損。

(iii) 利率風險

本集團受附息借貸之利率變動所影響而須承受利率風險。

按變動利率發行的借貸令本集團承受現金流量利率風險。本集團於二零一三年及二零一二年之借貸以港元為單位。

本集團致力維持借貸於低水平，以管理其利率風險。

假若借貸利率上調/下調1%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少/增加港幣530,000元(二零一二年：港幣800,000元)，主要由於變動利率借貸的利息開支增加/減少所致。

(乙) 信貸及交易對手風險

信貸及交易對手風險主要來自存放於銀行及金融機構之債務證券、存款及現金與投資，以及與銀行買賣之衍生金融工具。本集團透過僅選擇具良好信貸評級由A至AA-之金融機構及銀行，降低所承受之信貸風險。

根據發行人的信貸評級，截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日本集團集中於債務證券的信貸風險分析如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
A至AAA	11,814	11,030
B至BBB	19,281	26,425
未評級(附註)	18,385	34,203
	<u>49,480</u>	<u>71,658</u>

附註：

董事們監察未評級資產的風險，並認為違約風險是極小的。

(丙) 流動資金風險

為確保資金的靈活性，本集團獲得銀行融資。

管理層根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測，包括未提取的借貸融資與現金及現金等價物。

下表顯示本集團及本公司之財務負債，按照相關到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘時間進行分析。於表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元
集團			
於二零一三年 十二月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	53,514	-	-
應付貿易賬款	2,002	-	-
租金及管理費按金	3,410	8,029	2,854
其他應付款及應計費用 (減撥備)	23,181	-	-
應付一合營企業款項	15	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年 十二月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	80,840	-	-
應付貿易賬款	2,031	-	-
租金及管理費按金	4,053	8,147	1,241
其他應付款及應計費用 (減撥備)	24,683	-	-
應付一合營企業款項	58	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
公司			
於二零一三年 十二月三十一日			
其他應付款及應計費用	47,922	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年 十二月三十一日			
其他應付款及應計費用	53,603	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零一三年及二零一二年，本集團之策略乃是維持借貸於低水平。

本集團截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日的債務總額與權益比率摘要如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
總借貸(附註25)	<u>53,000</u>	<u>80,000</u>
總權益	<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>
債務總額與權益比率	<u>1.5%</u>	<u>2.4%</u>

3.3 公平值估計

下表利用估值法分析按公平值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團資產和負債按二零一三年十二月三十一日計量的公平值。按公平值計量的投資物業的披露載於附註14。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
按公平值透過損益				
記賬的財務資產	253,116	—	—	253,116
可供出售財務資產	1,431,326	—	—	1,431,326
	<u>1,684,442</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,684,442</u>
總資產	<u>1,684,442</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,684,442</u>

下表顯示本集團資產和負債按二零一二年十二月三十一日計量的公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
按公平值透過損益				
記賬的財務資產	212,093	-	-	212,093
可供出售財務資產	1,342,745	-	-	1,342,745
總資產	1,554,838	-	-	1,554,838

在活躍市場買賣的金融工具的公平值根據資產負債表日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

年內任何層級之間並無轉撥。

4 關鍵會計估算及判斷

投資物業公平值的估計

本集團之投資物業用作出租予第三者，其公平值之評估乃由獨立專業估值師測建行於二零一三年十二月三十一日以公開市值基準，按同一及／或類似物業之近期成交价格作出估值。詳細的判斷和假設載於附註14。

非上市之可供出售財務資產公平值的分類及估計

有關本集團於上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，本公司若干董事亦兼任為上銀之董事。彼等獲委任為上銀董事並非由本集團提名，亦不代表本集團之權益。因此，本集團於上銀並無重大影響，並將上銀之投資分類為可供出售財務資產。

非上市之可供出售財務資產的公平值按場外買賣市場結算日的買方報價釐定。本集團認為此價格為按公平基準實際定期進行之市場交易之價格，並反映投資之公平值。

5 收益及分部資料

年內已確認之收益如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
投資物業之租金收入總額	56,448	49,065
按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及未變現收益淨額	28,274	22,284
按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入	2,539	1,787
可供出售財務資產之股息收入	57,696	56,595
利息收入	1,578	1,968
投資物業之管理費收入	8,855	8,752
其他	261	265
	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

房地產	—	投資及租賃工貿樓宇
金融投資	—	持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	<u>65,303</u>	<u>90,348</u>	<u>155,651</u>
分部業績	74,752	85,526	160,278
財務成本			(794)
應佔合營企業溢利減虧損	14,558	—	<u>14,558</u>
除所得稅前溢利			174,042
所得稅開支			<u>(11,838)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>162,204</u>
其他項目			
折舊	50	159	209
投資物業之重估收益	<u>50,470</u>	<u>—</u>	<u>50,470</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	57,817	82,899	140,716
分部業績	480,806	76,349	557,155
財務成本			(1,082)
應佔合營企業溢利減虧損	22,188	-	22,188
除所得稅前溢利			578,261
所得稅開支			(18,629)
本公司股權持有人應佔溢利			559,632
其他項目			
折舊	45	156	201
投資物業之重估收益	463,290	-	463,290

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業之權益及遞延所得稅資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債及短期銀行貸款，均集中管理。

於二零一三年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,743,713	1,759,722	3,503,435
於合營企業之權益	260,958	-	260,958
未分配資產			384
			3,764,777
分部負債	43,525	2,427	45,952
未分配負債			71,572
			117,524

於二零一二年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,692,621	1,637,712	3,330,333
於合營企業之權益	212,606	-	212,606
未分配資產			102
			<u>3,543,041</u>
分部負債	43,242	2,731	45,973
未分配負債			101,048
			<u>147,021</u>

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至十二月三十一日止年度本集團在香港及其他國家之收益業績分析如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
香港	68,736	61,637
美國	16,008	11,409
歐洲	10,363	7,267
台灣	57,508	56,423
其他國家	3,036	3,980
	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>

於二零一三年十二月三十一日，除位於／經營於香港及其他地區之金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產總值如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
香港	1,742,677	1,692,028
中國內地	261,621	213,427
	<u>2,004,298</u>	<u>1,905,455</u>

6 按性質分類之開支

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
核數師酬金	1,315	1,315
折舊	209	201
有關投資物業之直接經營支出		
—產生租金收入	1,685	2,400
—不會產生租金收入	89	139
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註7)	25,104	24,600
有關投資物業之管理費開支	9,967	9,360
土地樓房之營業租約支出	3,556	2,860
已變現之衍生金融工具公平值虧損	—	12
其他	3,918	5,964
	<u>45,843</u>	<u>46,851</u>
直接成本、行政開支及其他經營開支總額	<u>45,843</u>	<u>46,851</u>

7 僱員福利開支

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
工資與薪酬	24,679	24,207
退休金成本—界定供款計劃(附註甲)	425	393
	<u>25,104</u>	<u>24,600</u>

附註：

(甲) 退休計劃—界定供款計劃

本集團設有一項為香港若干高級僱員而設之界定供款退休計劃(「高級僱員計劃」)。由二零零零年十二月一日起，本集團為香港其他合資格僱員設立強制性公積金計劃。集團按照僱員基本月薪之某個百分比作出供款。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理基金保管。向高級僱員計劃作出之供款額可按照僱員在獲得全數供款利益前退出計劃所被沒收之供款而減少。本年度並無供款被沒收(二零一二年：無)。於年結日應付予該等計劃之供款合共港幣28,000元(二零一二年：港幣28,000元)，已包括在應付貿易賬款及其他應付款項內。

(乙) 董事及高級管理人員酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪酬 港幣千元	花紅 港幣千元	其他福利 [#] 港幣千元	僱主退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
畢紹傳先生	360	-	-	-	-	360
榮鴻慶先生	24	4,923	1,810	396	15	7,168
榮智權先生	24	4,923	1,810	248	15	7,020
占伯麒先生	300	-	-	-	-	300
史習陶先生	360	-	-	-	-	360
榮康信先生	144	-	-	-	-	144
陳珍妮女士	24	1,753	408	-	243	2,428
總額	<u>1,236</u>	<u>11,599</u>	<u>4,028</u>	<u>644</u>	<u>273</u>	<u>17,780</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事名稱	袍金 港幣千元	薪酬 港幣千元	花紅 港幣千元	其他福利 [#] 港幣千元	僱主退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
畢紹傳先生	360	-	-	-	-	360
王雲程先生	8	2,093	-	164	4	2,269
榮鴻慶先生	24	4,563	1,667	295	14	6,563
榮智權先生	24	4,563	1,667	230	14	6,498
占伯麒先生	300	-	-	-	-	300
史習陶先生	360	-	-	-	-	360
榮康信先生	7	-	-	-	-	7
陳珍妮女士	24	1,573	363	-	218	2,178
總額	<u>1,107</u>	<u>12,792</u>	<u>3,697</u>	<u>689</u>	<u>250</u>	<u>18,535</u>

[#] 其他福利包括住宿、醫療及車輛津貼。

(丙) 最高薪五位人士之酬金

本集團之最高薪五位人士之酬金包括三位(二零一二年：四位)董事，其酬金已在以上附註7(乙)的分析內列出。本年度支付餘下人士的酬金如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
薪金、僱主房屋及其他津貼、實物利益	2,707	1,788
僱主退休計劃供款	30	14
	<u>2,737</u>	<u>1,802</u>

8 財務成本

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
銀行貸款之利息支出	<u>794</u>	<u>1,082</u>

9 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依16.5%(二零一二年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)所得之應收股息按照投資所在國家之現行稅率計算。

在合併利潤表支銷之稅項如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
當期所得稅		
香港利得稅	2,484	1,422
預扣稅	11,815	15,051
過往年度撥備剩餘	<u>(10)</u>	<u>(15)</u>
	14,289	16,458
遞延所得稅(附註26)	<u>(2,451)</u>	<u>2,171</u>
	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>

年內，本集團應佔合營企業所得稅開支合共港幣11,642,000元(二零一二年：港幣9,562,000元)，已包括在合併利潤表之應佔合營企業溢利減虧損。

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本集團經營業務之香港利得稅率(即本集團經營業務地區之稅率)而計算之理論稅額之差額如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
除所得稅前溢利	174,042	578,261
減：應佔合營企業溢利減虧損	(14,558)	(22,188)
	<u>159,484</u>	<u>556,073</u>
按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算	26,315	91,752
無須課稅之收入	(23,482)	(90,059)
不可扣稅之開支	961	1,401
過往年度當期所得稅撥備剩餘	(10)	(15)
未確認之暫時差異之影響	72	6
使用早前未確認的稅損	(133)	(209)
海外投資之股息收入及合營企業之 未分派溢利的預扣稅	11,815	15,753
自合營企業的未分派溢利轉回預扣稅之 遞延所得稅	(3,316)	-
撥回早前已確認之稅損	(384)	-
	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>
所得稅開支	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>

10 公司股權持有人應佔溢利

公司股權持有人應佔溢利於本公司財務報表中處理之數額為港幣111,688,000元(二零一二年：港幣24,984,000元)。

11 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	2013	2012
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>162,204</u>	<u>559,632</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>41,130</u>	<u>41,287</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>3.94</u>	<u>13.55</u>

附註：本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股基本溢利相等於每股攤薄溢利。

12 股息

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
二零一三年擬派末期股息每股港幣0.40元 (二零一二年：每股港幣0.40元)	16,451	16,451
二零一三年擬派特別股息每股港幣0.50元 (二零一二年：每股港幣0.40元)	20,564	16,451
	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

於二零一四年三月二十日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.50元，即總股息分派額約為港幣37,020,000元。此等擬派股息將於二零一四年五月二十三日舉行的股東週年大會上經股東批核及並無於本財務報表中列作應派股息。

13 物業、機器及設備

集團	物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,100	19	1,119
添置	-	230	230
折舊	(189)	(20)	(209)
期終賬面淨值	<u>911</u>	<u>229</u>	<u>1,140</u>
於二零一三年十二月三十一日			
成本	6,089	2,450	8,539
累積折舊及減值虧損	(5,178)	(2,221)	(7,399)
賬面淨值	<u>911</u>	<u>229</u>	<u>1,140</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	1,287	33	1,320
折舊	(187)	(14)	(201)
期終賬面淨值	<u>1,100</u>	<u>19</u>	<u>1,119</u>
於二零一二年十二月三十一日			
成本	6,089	3,455	9,544
累積折舊及減值虧損	(4,989)	(3,436)	(8,425)
賬面淨值	<u>1,100</u>	<u>19</u>	<u>1,119</u>

本集團之物業的賬面淨值分析如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
香港：		
租期十至五十年	248	279
海外：		
租期逾五十年	276	298
租期十至五十年	387	523
	663	821
	911	1,100

14 投資物業

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	1,691,730	1,228,440
公平值變動	50,470	463,290
於十二月三十一日期末結餘	1,742,200	1,691,730

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣1,633,000,000元(二零一二年：港幣1,603,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣53,000,000元(二零一二年：港幣80,000,000元)於二零一三年十二月三十一日已被使用(附註25)。

本集團在香港持有之投資物業為十至七十五年期的租賃。

本集團的估值流程

投資物業以公平值為估值基準，即自願買賣雙方於公平交易中按活躍市場就相同地點及狀況並附有類似租約之類似物業現行價格交換之數額。投資物業由與本集團無關連的獨立專業估值師測建行有限公司在二零一三年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此部門直接向和高級管理人員匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

利用重要不可觀察輸入數據計量公平值

香港已完成工商業物業之公平值一般按收益資本化及(如適用)直接比較法計算得出。收益資本化乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易和估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃根據對該物業及其他類似物業之近期租務情況而釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他類似物業作直接比較。然而，由於房地產物業之異質性，通常需要對可能影響考慮中物業可達致之價格之任何質量化差異作出適當調整。

釐定公平值所使用之重要輸入數據

資本化率乃由估值師對被估值之投資物業風險狀況作出估計得出。比率愈高，公平值愈低。

現行市場租金乃根據香港投資物業及其他類似物業之近期租務情況估計得出，租金愈低，公平值愈低。

於二零一三年十二月三十一日，資本化率介乎2.80%至2.90%及市場租金介乎港幣10.0元至港幣17.2元用於香港已完成工商業物業之收益資本化計算。

15 附屬公司

	公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
非上市股份，按成本	378,782	378,782

主要附屬公司詳細資料載於財務報表附註31。

16 合營企業

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
應佔資產淨值	250,630	202,278
權益貸款予一合營企業(附註甲)	10,328	10,328
	260,958	212,606

於二零一三年十二月三十一日，由本公司間接持有的合營企業之詳細資料如下：

公司名稱	註冊/ 成立地點及 法定主體類別	主要業務及 經營地點	集團應佔權益		
			權益	利潤分配	表決權
China Able Limited (附註乙)	英屬處女群島， 有限責任公司	投資控股， 中華人民共和國	33.33%	33.33%	33.33%
昌裕(上海)房地產經營 有限公司	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	33.33%	33.33%	33.33%
上海申南紡織有限公司 (附註丙)	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	64.68%	64.68%	57%
南方紡織有限公司	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	45%	45%	43%

附註：

- (甲) 給予一合營企業的權益貸款是無抵押、免息及無固定還款期。
- (乙) 於二零一四年一月二十四日，China Able Limited之附屬公司與第三方訂立一份框架(「協議」)，以代價人民幣653,000,000元(約港幣841,000,000元)出售其全資附屬公司(「交易」)。
- 交易須待滿足協議內若干預先條件方能完成。本集團於交易完成時錄得預期收益約人民幣60,000,000元。
- (丙) 由於任何重大事項的決策(包括財務及營運)，須分佔控制權各方一致通過，縱然本集團擁有57%表決權，此投資項目仍被列作合營企業。

以下為本集團應佔合營企業之資產、負債及業績總額：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
資產		
非流動資產	108,398	316,032
流動資產	<u>309,197</u>	<u>30,119</u>
	----- 417,595	----- 346,151
負債		
非流動負債	30,246	111,621
流動負債	<u>136,719</u>	<u>32,252</u>
	----- 166,965	----- 143,873
資產淨值	<u><u>250,630</u></u>	<u><u>202,278</u></u>
收益	<u><u>42,709</u></u>	<u><u>52,694</u></u>
除所得稅後溢利	<u><u>14,558</u></u>	<u><u>22,188</u></u>

就合營企業之承擔及或然負債

本集團就合營企業有以下承擔：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
本集團應佔合營企業資本承擔如下：		
已核准但未簽約	-	3,217
已簽約但未撥備	<u>-</u>	<u>4,008</u>
	----- -	----- 7,225

本集團就合營企業之權益並無或然負債。

17 金融工具(按類別)

集團

	貸款及 應收款 港幣千元	按公平值 透過損益 記賬的資產 港幣千元	可供出售 財務資產 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年				
十二月三十一日				
根據合併資產負債表的資產				
可供出售財務資產	-	-	1,431,326	1,431,326
按公平值透過損益記賬的 財務資產	-	253,116	-	253,116
應收貿易賬款及 其他應收款(不包括 按金及預付款)	11,851	-	-	11,851
現金及現金等價物	55,759	-	-	55,759
	<u>67,610</u>	<u>253,116</u>	<u>1,431,326</u>	<u>1,752,052</u>

集團

	貸款及 應收款 港幣千元	按公平值 透過損益 記賬的資產 港幣千元	可供出售 財務資產 港幣千元	總計 港幣千元
二零一二年				
十二月三十一日				
根據合併資產負債表的資產				
可供出售財務資產	-	-	1,342,745	1,342,745
按公平值透過損益記賬的 財務資產	-	212,093	-	212,093
應收貿易賬款及 其他應收款(不包括 按金及預付款)	8,522	-	-	8,522
現金及現金等價物	66,722	-	-	66,722
	<u>75,244</u>	<u>212,093</u>	<u>1,342,745</u>	<u>1,630,082</u>

集團

按攤銷成本之
其他財務負債
港幣千元

二零一三年十二月三十一日
根據合併資產負債表的負債

短期銀行貸款	53,000
應付貿易賬款及其他應付款 (不包括法定撥備、租金及管理費按金)	<u>25,207</u>
	<u><u>78,207</u></u>

二零一二年十二月三十一日
根據合併資產負債表的負債

短期銀行貸款	80,000
應付貿易賬款及其他應付款 (不包括法定撥備、租金及管理費按金)	<u>26,771</u>
	<u><u>106,771</u></u>

公司

貸款及應收賬款

2013 2012
港幣千元 港幣千元

根據資產負債表的資產

應收貿易賬款及其他應收款項	151,717	83,104
現金及現金等價物	<u>1,791</u>	<u>1,614</u>
	<u><u>153,508</u></u>	<u><u>84,718</u></u>

公司

按攤銷成本之財務負債

2013 2012
港幣千元 港幣千元

根據資產負債表的負債

應付貿易賬款及其他應付款項	<u>47,922</u>	<u>53,603</u>
---------------	---------------	---------------

18 可供出售財務資產

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
於一月一日	1,342,745	1,386,402
出售	(267)	(85)
匯兌收益／(虧損)	3,903	(2,585)
於權益確認之淨公平值收益／(虧損)	84,945	(40,987)
	<u>1,431,326</u>	<u>1,342,745</u>

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
上市權益證券－香港	7,989	7,629
非上市證券		
－權益證券	1,422,489	1,333,973
－創業基金	848	1,143
	<u>1,423,337</u>	<u>1,335,116</u>
	<u>1,431,326</u>	<u>1,342,745</u>

可供出售財務資產以下列貨幣為單位：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
新台幣	1,422,489	1,333,973
其他	8,837	8,772
	<u>1,431,326</u>	<u>1,342,745</u>

於二零一三年十二月三十一日，價值港幣697,000元(二零一二年：港幣697,000元)之可供出售財務資產被減值及撥備。

於二零一三年十二月三十一日以下公司權益的賬面金額超過本集團總資產的10%。

名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股份詳情	持有 權益
上海商業儲蓄銀行 有限公司	台灣	商業銀行業務	3,715,791,615股普通股 每股面值新台幣10元	4.0%

所有證券的公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買方報價釐定。

19 應收貿易賬款及其他應收款項

	集團		公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2013 港幣千元	2012 港幣千元
應收貿易賬款(附註丙)	201	243	-	-
其他應收款項、 預付款項及按金	8,043	7,402	260	247
應收款項				
— 附屬公司(附註甲)	-	-	151,457	82,857
— 合營企業(附註甲)	11,650	8,279	-	-
	<u>19,894</u>	<u>15,924</u>	<u>151,717</u>	<u>83,104</u>

附註：

- (甲) 應收附屬公司及合營企業賬款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (乙) 應收貿易及其他應收款項的賬面金額均貼近其公平值。
- (丙) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。應收貿易賬款為應收租戶之租金收入。租金收入在每月初預先向租戶收取，在開出發票時即為到期。於各有關資產負債表日，應收貿易賬款已過期但並未減值。這關乎多個近期並無違約記錄之獨立客戶。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
30日內	160	217
31 - 60日	<u>41</u>	<u>26</u>

應收貿易賬款並無集中的信貸風險。

20 按公平值透過損益記賬的財務資產

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
上市權益證券		
— 香港	22,713	21,157
— 海外	<u>180,923</u>	<u>119,277</u>
	203,636	140,434
於海外上市的債務證券	<u>49,480</u>	<u>71,659</u>
	253,116	212,093
上市證券之市值	<u>253,116</u>	<u>212,093</u>

以上按公平值透過損益記賬的財務資產持作買賣用途，並在合併現金流量表的經營活動之經營資金變動中呈報(附註27)。

按公平值透過損益記賬的財務資產之公平值變動在合併利潤表內收益中列賬(附註5)。

所有權益證券的公平值是根據此等證券在活躍市場的當時買方報價釐定。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔乃分類為按公平值透過損益記賬的財務資產之債務證券的賬面價值。

按公平值透過損益記賬的財務資產之賬面值以下列貨幣為單位：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
歐羅	52,297	28,139
日圓	10,057	7,376
港元	22,713	21,157
美元	166,573	154,001
其他	1,476	1,420
	<u>253,116</u>	<u>212,093</u>

21 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2013 港幣千元	2012 港幣千元
銀行及庫存現金	<u>55,759</u>	<u>66,722</u>	<u>1,791</u>	<u>1,614</u>

現金及現金等價物之賬面金額主要以美元及港元為單位。

信貸風險的最高承擔為港幣55,759,000元(二零一二年：港幣66,722,000元)。

22 股本

	股數	總額 港幣千元
法定股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	<u>60,000,000</u>	<u>6,000</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一二年一月一日， 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	41,287,299	4,129
購回公司股份及註銷股份	<u>(159,500)</u>	<u>(16)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>41,127,799</u>	<u>4,113</u>

於二零一三年一月四日及二零一三年一月七日，董事會根據本公司於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會上授予之一般權力在香港聯合交易所有限公司以總代價港幣4,315,425元回購本公司股份分別為44,000股及115,500股。

23 儲備

集團

	合併賬目									
	實繳盈餘	可供出售 投資儲備	物業重估 儲備	產生之 資本儲備	普通儲備	法定及 其他儲備	換算儲備	資本贖回 儲備	保留溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年 一月一日	2,459	997,403	25,670	1,000	76,000	14,246	27,026	871	2,247,216	3,391,891
可供出售投資 公平值收益	-	84,945	-	-	-	-	-	-	-	84,945
外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	10,796	-	-	10,796
股份回購及註銷 (附註22)	-	-	-	-	-	-	-	16	(4,315)	(4,299)
二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,451)	(16,451)
二零一二年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,451)	(16,451)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	162,204	162,204
應佔合營企業除稅後 物業重估儲備	-	-	30,505	-	-	-	-	-	-	30,505
轉撥入合營企業 法定儲備	-	-	-	-	-	392	-	-	(392)	-
於二零一三年 十二月三十一日	<u>2,459</u>	<u>1,082,348</u>	<u>56,175</u>	<u>1,000</u>	<u>76,000</u>	<u>14,638</u>	<u>37,822</u>	<u>887</u>	<u>2,371,811</u>	<u>3,643,140</u>

集團

	實繳盈餘 港幣千元	可供出售 投資儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	合併賬目 產生之 資本儲備 港幣千元	普通儲備 港幣千元	法定及 其他儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年 一月一日	2,459	1,038,390	25,670	1,000	76,000	13,880	25,989	871	1,708,594	2,892,853
可供出售投資 公平值收益	-	(40,987)	-	-	-	-	-	-	-	(40,987)
外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,037	-	-	1,037
二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,515)	(16,515)
二零一一年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,129)	(4,129)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	559,632	559,632
轉撥入合營企業 法定儲備	-	-	-	-	-	366	-	-	(366)	-
於二零一二年 十二月三十一日	<u>2,459</u>	<u>997,403</u>	<u>25,670</u>	<u>1,000</u>	<u>76,000</u>	<u>14,246</u>	<u>27,026</u>	<u>871</u>	<u>2,247,216</u>	<u>3,391,891</u>

公司

	實繳盈餘 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	356,241	871	48,656	405,768
本年度溢利	-	-	111,688	111,688
股份回購及註銷(附註22)	-	16	(4,315)	(4,299)
二零一二年末期股息 (附註12)	-	-	(16,451)	(16,451)
二零一二年特別股息 (附註12)	-	-	(16,451)	(16,451)
於二零一三年 十二月三十一日	<u>356,241</u>	<u>887</u>	<u>123,127</u>	<u>480,255</u>
於二零一二年一月一日	356,241	871	44,316	401,428
本年度溢利	-	-	24,984	24,984
二零一一年末期股息 (附註12)	-	-	(16,515)	(16,515)
二零一一年特別股息 (附註12)	-	-	(4,129)	(4,129)
於二零一二年 十二月三十一日	<u>356,241</u>	<u>871</u>	<u>48,656</u>	<u>405,768</u>

根據於一九八九年進行之集團重組，本公司購入南洋紗廠有限公司(「南洋紗廠」)全部已發行股份，並以本公司發行之新股份作為交換代價。本集團之實繳盈餘相當於南洋紗廠股份之面值與本公司根據集團重組發行之股份面值之差額減其後分配。本公司之實繳盈餘相當於本公司根據集團重組發行之股份面值與購入南洋紗廠之合併淨資產於購入日期價值之差額減其後分配。

法定儲備乃按照於中華人民共和國成立之合營企業之合營協議條款而設立，並須保留於實體之賬目中作特定用途。於二零一三年十二月三十一日，法定儲備包括法定盈

餘儲備港幣7,319,000元(二零一二年：港幣7,123,000元)及企業發展儲備港幣7,319,000元(二零一二年：港幣7,123,000元)，兩者均自合營企業之保留溢利中撥款。

普通儲備來自保留溢利之轉撥且並無特定用途。

24 應付貿易賬款及其他應付款項

	集團		公司	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元	2013 港幣千元	2012 港幣千元
應付貿易賬款(附註甲)	2,002	2,031	-	-
租金及管理費按金	14,293	13,441	-	-
其他應付款項及應計費用	28,614	29,283	1,726	2,050
應付—合營企業賬款 (附註乙)	15	58	-	-
應付—附屬公司賬款 (附註乙)	-	-	46,196	51,553
	<u>44,924</u>	<u>44,813</u>	<u>47,922</u>	<u>53,603</u>

附註：

(甲) 於二零一三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
30日內	1,662	1,691
31-60日	340	340
	<u>2,002</u>	<u>2,031</u>

(乙) 應付合營企業及附屬公司賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

(丙) 應付貿易賬款及其他應付款項的賬面金額均貼近其公平值。

25 短期銀行貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團之短期銀行貸款以投資物業作抵押(附註14)，及其息率為一個月、二個月或三個月的香港銀行同業拆息加0.75%(二零一二年：0.75%)。此等以港元為單位之貸款於二零一三年十二月三十一日的實際利率為每年0.96%(二零一二年：1.01%)，該貸款面值與公平值相近。

26 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零一二年：16.5%)作全數撥備。

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
遞延所得稅資產		
— 超過12個月後收回	307	101
— 12個月內收回	77	1
	<u>384</u>	<u>102</u>
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後結算	(21,048)	(19,581)
— 12個月內結算	2,476	(1,467)
	<u>(18,572)</u>	<u>(21,048)</u>
	<u>(18,188)</u>	<u>(20,946)</u>

遞延所得稅項資產及負債之變動如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
於一月一日	(20,946)	(18,716)
在合併利潤表內確認之稅項抵免／(支銷)(附註9)	2,451	(2,171)
匯兌差額	307	(59)
	<u>(18,188)</u>	<u>(20,946)</u>

年內遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅負債：

	加速稅項 折舊 港幣千元	集團	
		合營企業之 未分派溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	(17,425)	(3,623)	(21,048)
匯兌差額	-	307	307
在合併利潤表內(抵免)／支銷	(1,147)	3,316	2,169
	<u>(18,572)</u>	<u>-</u>	<u>(18,572)</u>
於二零一二年一月一日	(15,957)	(2,862)	(18,819)
匯兌差額	-	(59)	(59)
在合併利潤表內支銷	(1,468)	(702)	(2,170)
	<u>(17,425)</u>	<u>(3,623)</u>	<u>(21,048)</u>

遞延所得稅資產：

	加速會計 折舊 港幣千元	集團 可抵扣 虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	103	-	103
在合併利潤表內支銷	(1)	-	(1)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	102	-	102
在合併利潤表內支銷	(102)	384	282
於二零一三年十二月三十一日	-	384	384

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利實現而就所結轉之可抵扣虧損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損港幣8,014,000元(二零一二年：港幣11,147,000元)確認遞延所得稅資產港幣1,322,000元(二零一二年：港幣1,839,000元)。此等可抵扣虧損並無到期日。

27 綜合現金流量表附註

(甲) 經營溢利與經營產生之現金流入淨額對賬：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
經營溢利	160,278	557,155
可供出售財務資產之股息收入	(57,696)	(56,595)
匯兌差額	(58)	84
折舊	209	201
投資物業公平值之變動	(50,470)	(463,290)
營運資金變動前經營溢利	52,263	37,555
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(3,970)	(2,865)
按公平值透過損益記賬的財務資產增加	(41,023)	(29,559)
衍生財務資產減少	-	32
衍生財務負債減少	-	(417)
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)	111	(1,643)
經營產生之現金流入淨額	7,381	3,103

(乙) 合營企業及可供出售財務資產股息收入：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
股息收入	60,901	59,577
預扣稅支出	(11,815)	(15,051)
	49,086	44,526

28 營業租約承擔

於十二月三十一日，本集團依據辦事處用址之不可撤銷營業租約而須於未來支付之最低租金支出總額如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
第一年內	3,153	294
第二年至第五年內	3,810	—
	<u>6,963</u>	<u>294</u>

29 未來應收租金

於十二月三十一日，依據投資物業之不可撤銷營業租約而未於財務報表內確認為應收賬款之最低租金總額如下：

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
第一年內	44,906	40,143
第二年至第五年內	37,946	47,446
	<u>82,852</u>	<u>87,589</u>

30 有關連人士交易

除於合併財務報表內其他地方所披露的有關連人士資料及交易外，以下為於年內本集團與有關連人士在日常業務過程中進行的重大關連方交易概要。

主要管理人員之酬金

	集團	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	18,128	19,046
終止服務後福利	288	264
	<u>18,416</u>	<u>19,310</u>

31 附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊地點 及法定主體類別	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2013	2012
浩誠投資有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股	50,000股股份每股面值 1美元	100%	100%
Cottage Investments Co SA	巴拿馬， 有限責任公司	香港	投資控股	100股無面值普通股按 每股10美元發行及 100股普通股 每股面值10美元	100%	100%
+ Culvert Investments Ltd	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股	100股股份每股 面值1美元	100%	100%
East Coast Investments Ltd	香港， 有限責任公司	香港	投資買賣	2股普通股每股 面值1美元	100%	100%
Highriver Estates Ltd	香港， 有限責任公司	香港	物業投資	2股普通股每股 面值港幣1元	100%	100%
Infinity Peace Ltd	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股	100股無面值股份 按每股1美元發行	100%	100%
Mepal International Ltd	香港， 有限責任公司	香港	物業投資	3股普通股每股 面值港幣1元	100%	100%
Merry Co Inc	利比里亞， 有限責任公司	中華人民 共和國	物業持有	1股無面值股份 按1,000美元發行	100%	100%
南洋紗廠有限公司	香港， 有限責任公司	香港	投資控股及 物業投資	25,000,000股普通股每 股面值港幣1元	100%	100%
Nanyang Industrial (China) Ltd	香港， 有限責任公司	香港	投資控股	2股普通股每股面值港 幣1元	100%	100%
Nanyangetextile.com Ltd	香港， 有限責任公司	香港	不活躍	2股普通股每股面值港 幣1元	100%	100%
半島投資有限公司	利比里亞， 有限責任公司	香港	投資控股	1股無面值股份按港幣 10,000元發行	100%	100%
半島紗布貿易有限公司	香港， 有限責任公司	香港	物業投資	1,000股普通股每股面 值港幣1元	100%	100%
Velden Ltd	英屬處女群島， 有限責任公司	香港	投資控股及 買賣	10,000股普通股每股面 值1美元	100%	100%

+ 此公司由本公司直接持有。

主要物業一覽表

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日

投資物業

描述	地段	類型	租期	集團權益
英皇道250號 北角城中心20樓 2006至2008室	香港內地段 8416號	商業	中期租賃	100%
鴻圖道57號 南洋廣場 (包括總樓面面積 289,375平方呎之多個 單位及全部車位)	觀塘內地段 46號	商業/工業	中期租賃	100%
大埔汀角道57號 太平工業中心 第一座五樓 A至D室	第11約地段 1637號	工業	中期租賃	100%

3. 本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料

下文為摘錄自本集團之未經審核簡明綜合財務資料，乃載於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈內。

未經審核簡明合併利潤表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	2	103,343	94,133
直接成本		<u>(6,923)</u>	<u>(6,569)</u>
毛利		96,420	87,564
行政開支		(20,700)	(17,468)
其他經營收益		845	1,876
其他經營開支		(2,154)	(925)
投資物業公平值之變動		<u>60,000</u>	<u>44,860</u>
經營溢利	3	134,411	115,907
財務收益	4	680	—
財務成本	4	(230)	(442)
應佔合營企業溢利減虧損	5	<u>84,254</u>	<u>(1,208)</u>
除所得稅前溢利		219,115	114,257
所得稅開支	6	<u>(15,324)</u>	<u>(15,656)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u><u>203,791</u></u>	<u><u>98,601</u></u>
每股溢利(基本及攤薄)	7	<u><u>港幣4.96元</u></u>	<u><u>港幣2.40元</u></u>

未經審核簡明合併綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期內溢利	203,791	98,601
其他綜合收益		
可能於其後重新分類至損益之項目		
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	28,215	(9,531)
應佔一間合營企業除稅後之其他儲備	-	23,459
外幣匯兌差額	(6,740)	6,707
一間合營企業資本回報時撥回匯兌儲備	(24,439)	-
除稅後期內其他綜合(虧損)／收益	(2,964)	20,635
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	<u>200,827</u>	<u>119,236</u>

未經審核簡明合併資產負債表
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,039	1,140
投資物業		1,802,200	1,742,200
合營企業		100,989	260,958
可供出售財務資產		1,455,125	1,431,326
遞延所得稅資產		384	384
		<u>3,359,737</u>	<u>3,436,008</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	9	76,794	19,894
按公平值透過損益記賬的財務資產		248,844	253,116
現金及現金等價物		275,444	55,759
		<u>601,082</u>	<u>328,769</u>
總資產		<u><u>3,960,819</u></u>	<u><u>3,764,777</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		4,113	4,113
其他儲備		1,268,365	1,271,329
保留溢利		2,538,587	2,371,811
總權益		<u>3,811,065</u>	<u>3,647,253</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		19,131	18,572
		<u>19,131</u>	<u>18,572</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	10	51,831	44,924
應付稅項		15,792	1,028
短期銀行貸款—有抵押		63,000	53,000
		<u>130,623</u>	<u>98,952</u>
總負債		<u>149,754</u>	<u>117,524</u>
總權益及負債		<u><u>3,960,819</u></u>	<u><u>3,764,777</u></u>
流動資產淨值		<u>470,459</u>	<u>229,817</u>
總資產減流動負債		<u><u>3,830,196</u></u>	<u><u>3,665,825</u></u>

簡明合併中期財務資料附註

1 編製基準及重要會計政策

甲. 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

此中期財務資料應與二零一三年年度財務報表一併閱覽。

乙. 重要會計政策

編製中期財務資料所採用之重要會計政策及計算方法與二零一三年年度財務報表所採用者一致。

(i) 於本會計期間生效及與本集團業務相關之準則修改及解釋

截至二零一四年六月三十日止期間，本集團已採納下列與其業務相關及必須於會計期間開始日二零一四年一月一日採用之準則修改及解釋：

香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－有關對銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號(修改)	「資產減值」中有關非財務資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代
香港財務準則第10號、 第12號及第27號 (二零一一年)(修改)	投資主體的合併
香港(國際財務報告解釋 委員會)解釋公告第21號	徵稅

採納此等準則修改及解釋不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

(ii) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則及準則修改

下列已頒佈之新訂準則及準則修改與本集團業務相關及必須於本集團會計期間開始日二零一四年七月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間開始日 及後生效
香港會計準則第19號 (修改)	界定福利計劃	二零一四年七月一日
香港會計準則第16號 及第38號(修改)	折舊及攤銷的可接受 方法之澄清	二零一六年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	待定
香港財務準則第11號 (修改)	收購共同經營權益之 會計處理	二零一六年一月一日
香港財務準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務準則第15號	客戶合同收益	二零一七年一月一日
年度改進項目	二零一二年及 二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

本集團並無提早採納此等新訂準則及準則修改。本集團已著手評估有關預期影響，惟暫時未能確定該等新訂準則及準則修改會否對本集團的財務報表造成重大影響。

2. 收益及分部資料

期內已確認之收益(即本集團之營業額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業之租金收入總額	29,074	27,238
按公平值透過損益記賬的財務資產之 已變現及未變現收益淨額	9,234	2,118
按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入	2,152	1,625
可供出售財務資產之股息收入	57,333	57,509
利息收入	728	941
投資物業之管理費收入	4,822	4,702
	<u>103,343</u>	<u>94,133</u>

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

房地產 — 投資及租賃工貿樓宇
 金融投資 — 持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

截至二零一四年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	33,896	69,447	103,343
分部業績	72,414	61,997	134,411
財務收益			680
財務成本			(230)
應佔合營企業溢利	84,254	—	84,254
除所得稅前溢利			219,115
所得稅開支			(15,324)
期內溢利			203,791
折舊	(42)	(78)	(120)
投資物業之公平值收益	60,000	—	60,000

截至二零一三年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	31,940	62,193	94,133
分部業績	55,709	60,198	115,907
財務成本			(442)
應佔合營企業虧損減溢利	(1,208)	—	(1,208)
除所得稅前溢利			114,257
所得稅開支			(15,656)
期內溢利			98,601
折舊	(24)	(78)	(102)
投資物業之公平值收益	44,860	—	44,860

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業之權益及遞延所得稅資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債及短期銀行貸款，均集中管理。

於二零一四年六月三十日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,802,647	2,056,799	3,859,446
於合營企業之權益	100,989	-	100,989
未分配資產			384
			<u>3,960,819</u>
分部負債	43,183	18,225	61,408
未分配負債			82,131
			<u>143,539</u>

於二零一三年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,743,713	1,759,722	3,503,435
於合營企業之權益	260,958	-	260,958
未分配資產			384
			<u>3,764,777</u>
分部負債	43,525	2,427	45,952
未分配負債			71,572
			<u>117,524</u>

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至六月三十日止期間本集團在香港及其他國家之收益業績分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	33,686	30,590
美國	7,792	4,346
歐洲	3,956	751
台灣	57,333	57,509
其他國家	576	937
	<u>103,343</u>	<u>94,133</u>

於二零一四年六月三十日，除位於／經營於香港及其他地區之金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產總值如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
	香港	1,802,973
中國內地	101,255	261,621
	<u>1,904,228</u>	<u>2,004,298</u>

3 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊	120	102
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,018	11,797
土地樓房之營運租約支出	1,891	1,766
投資物業之管理費開支	4,953	4,867
	<u>19,082</u>	<u>18,532</u>

4 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
定期銀行存款利息收益	<u>680</u>	<u>—</u>
短期銀行貸款利息支出	<u>230</u>	<u>442</u>

5 應佔合營企業溢利減虧損

應佔合營企業溢利包括本公司合營企業出售昌裕(上海)房地產經營有限公司之全部權益的收益，合共港幣74,700,000元。出售事項已於二零一四年四月達成預先條件後完成。

6 所得稅開支

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依16.5%(二零一三年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)所得之應收股息按照投資所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,387	953
— 預扣稅	13,378	11,502
遞延所得稅	559	3,201
	<u>15,324</u>	<u>15,656</u>

簡明合併利潤表內之應佔合營企業溢利已包括應佔合營企業於截至二零一四年六月三十日止六個月之所得稅港幣21,390,000元(二零一三年：港幣105,000元)。

7 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>203,791</u>	<u>98,715</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>41,128</u>	<u>41,132</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>4.96</u>	<u>2.40</u>

附註：

本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股基本溢利相等於每股攤薄溢利。

8 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已派二零一三年末期股息每股港幣0.40元 (二零一三年：已派二零一二年末期股息 每股港幣0.40元)	16,451	16,451
已派二零一三年特別股息每股港幣0.50元 (二零一三年：已派二零一二年特別股息 每股港幣0.40元)	20,564	16,451
	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

董事已決定就截至二零一四年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一三年：無)。

9 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
	應收貿易賬款(附註)	124
預付款項及按金	7,214	7,263
其他應收款項	12,116	12,430
應收股息	57,340	—
	<u>76,794</u>	<u>19,894</u>

附註：

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。

於二零一四年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
	30日內	124
31-60日	—	41
	<u>124</u>	<u>201</u>

10 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,195	2,002
其他應付款項	49,636	42,922
	<u>51,831</u>	<u>44,924</u>

於二零一四年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	1,855	1,662
31-60日	340	340
	<u>2,195</u>	<u>2,002</u>

11 結算日事項

於二零一四年七月十八日，本公司公告百德能證券有限公司將會代表本公司提出一項要約，在條件之規限下，按每股股份港幣33元之價格，購回最多達8,225,560股股份，相當於本公司現有已發行股本約20%，以作註銷(「要約」)。倘要約獲全面接納，則本公司須向接納股東支付合共約港幣271,000,000元。要約之代價將以本集團銀行存款及於有需要時透過已承諾的銀行備用信貸額以現金撥付。

4. 債項聲明

於二零一四年六月三十日(即本要約文件付印前本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還之借款約為63,000,000港元,全數為短期銀行貸款。該等銀行貸款以本公司於二零一四年六月三十日賬面值合共1,690,000,000港元之投資物業作抵押。

除上文所述外,於二零一四年六月三十日營業時間結束時,本集團並無任何未償還之按揭、押記、債權證或其他貸款資本或銀行透支、貸款或其他類似債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

除於本公司日期為二零一四年一月二十四日之公告所披露有關本公司共同控制實體出售昌裕(上海)房地產經營有限公司之全部股本權益外,董事確認本集團自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)至最後實際可行日期(包括該日)止,本集團之財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動。

6. 財務及經營前景

(i) 房地產

香港

物業市場呈改善跡象。本集團持有位於觀塘南洋廣場290,000平方呎工商業樓面(I/O)面積,佔用率及租金水平均持續改善,現出租率為93.6%。

上海

本集團擁有65%權益的合營企業—上海申南紡織有限公司,於去年年中已完成將工廠轉為辦公室出租之翻新工程。自二零一三年第四季度起公司轉虧為盈,持續錄得正數回報。目前,可出租總面積28,142平方米中已全部出租予第三方。

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—南方紡織有限公司，持續錄得理想業績。工廠大廈土地使用權已延長二十年至二零三三年，其合營期限亦相應被延長二十年至二零三四年。目前，該大廈可出租總面積18,300平方米中，已租出約100%。

(ii) 金融投資

主要股市自二零一四年七月起開始調整。西方國家就烏克蘭危機對俄羅斯實施經濟制裁，加上中東政局動盪及德國近日發佈之不利經濟數據，為股市帶來不明朗因素。

展望未來，由於擔心主要市場的經濟增長是否能持續，特別是歐洲，加上邊緣政治緊張局勢加劇，市場可能出現波動。然而，低利率環境應可為嚴重的波動帶來緩衝。本集團對下半年之預測持適度的期望。

本集團於台灣上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，已被分類為非流動資產之可供出售財務資產，持續表現良好。本集團之持股量佔上銀於二零一四年六月三十日之全部已發行股本約4%並將於二零一四年九月獲發3,739,956股股份之股息。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

1 未經審核經調整資產淨值備考報表

以下為根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(乃摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈)所編製本公司股權持有人應佔本集團之未經審核經調整資產淨值備考報表，並就要約之影響作出調整，猶如要約已於二零一四年六月三十日進行。有關資料根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，旨在向股東提供有關要約的影響的資料，而基於其假設性質，未必能真實反映倘若要約於二零一四年六月三十日或任何未來日子完成，本集團於二零一四年六月三十日之綜合財務狀況。

	於二零一四年 六月三十日 本公司股權 持有人應佔 本集團未經審核 綜合資產淨值 千港元 (附註1)	備考調整 要約之影響 千港元 (附註2)	本公司股權 持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 千港元	緊接要約完成前 本公司股權 持有人應佔 股份之未經審核 未經調整綜合 資產淨值 (附註3)	緊隨要約完成後 本公司股權 持有人應佔 股份之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 (附註4)
按每股股份33港元 之價格要約 8,225,560股股份	3,811,065	(278,443)	3,532,622	92.66港元	107.37港元

附註：

- 有關金額乃摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈所載本集團於二零一四年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表。
- 就要約支付的現金金額指本集團根據要約須支付的最高金額271,443,000港元，乃按每股股份33港元之價格購回最多8,225,560股股份及要約直接產生的估計開支約7,000,000港元計算。

3. 緊接要約完成前未經審核未經調整綜合每股股份資產淨值乃按於二零一四年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團的未經審核綜合資產淨值3,811,065,000港元及於最後實際可行日期的41,127,799股已發行股份計算，並假設於最後實際可行日期的已發行股份數目在要約完成前及緊接要約完成前均維持不變。
4. 緊隨要約完成後未經審核備考經調整每股資產淨值乃按於二零一四年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團的未經審核備考經調整綜合資產淨值3,532,622,000港元及於要約完成後的已發行股份32,902,239股計算，即如上文詳述在緊接要約完成前的41,127,799股已發行股份，減去已購回的8,225,560股股份，並假設合資格股東全面接納要約達股份之上限數目。
5. 概無調整本公司股權持有人應佔本集團的未經審核備考經調整資產淨值以反映本集團於二零一四年六月三十日後的任何貿易業績或其他交易。

2 未經審核備考經調整每股基本盈利

以下為本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股基本盈利乃按截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔經審核綜合溢利(如本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報所示)而編製，並已就要約之影響作出調整，猶如要約已於二零一三年一月一日完成。有關資料根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，旨在向股東提供有關要約的影響的資料，而基於其假設性質，未必能真實反映倘若要約於二零一三年一月一日或任何未來期間已完成，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績。

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度之 本公司股權 持有人應佔		未經審核 備考經調整之 本公司股權 持有人應佔		每股基本盈利	每股基本盈利
	經審核綜合溢利	備考調整 利息開支	綜合溢利	經審核 每股基本盈利		
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元			
按每股股份33港元 之價格要約 8,225,560股股份	162,204	(456)	161,748	港幣3.94元	港幣4.92元	

附註：

1. 該等金額乃摘自 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核每股股份基本盈利乃按截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔經審核綜合溢利162,204,000港元及截至二零一三年十二月三十一日止年度的已發行股份加權平均數41,130,059股計算。
2. 要約之付款將透過本集團內部資源(包括銀行存款及已承諾的銀行備用信貸額)以現金支付。該付款首先透過動用於二零一四年一月二十四日由本集團之共同控制實體出售之股權之現金224,000,000港元現金所得款項淨額償付。餘下款項將由已提取信貸額47,000,000港元提供資金以作付款。調整指利息開支456,000港元從已提取信貸額47,000,000港元中確認，猶如要約已於二零一三年一月一日完成。該調整預期對 貴集團未經審核備考合併利潤表並無持續效應。
3. 截至二零一三年十二月三十一日止年度未經審核備考經調整每股基本盈利金額乃按截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合溢利161,748,000港元及經調整已發行股份加權平均數32,904,499股計算，即截至二零一三年十二月三十一日止年度的已發行股份加權平均數41,130,059股，減去已購回的8,225,560股股份，猶如要約已於二零一三年一月一日完成及合資格股東全面接納要約達股份之上限數目。
4. 要約直接產生的估計開支約7,000,000港元，根據香港財務報告準則入賬列為權益的扣減項目。
5. 概無調整未經審核備考經調整每股基本盈利以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後任何貿易業績或其他交易，包括(但不限於)投資物業之公平值及按公平值透過損益記賬的財務資產變動。

B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本要約文件內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製本要約文件內未經審計備考財務資料的鑑證報告**

致NANYANG HOLDINGS LIMITED列位董事

本所已對 貴公司董事對Nanyang Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一四年六月三十日之未經審核備考經調整資產淨值，截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考經調整每股基本盈利及有關附註(「未經審核備考財務資料」)，乃載於 貴公司所刊發日期為二零一四年八月二十九日之要約文件第III-1頁至第III-3頁，內容有關 貴公司由百德能證券有限公司代表Nanyang Holdings Limited提出按每股股份33.0港元之價格購回最多8,225,560股股份之有條件現金要約(「要約」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於第III-1頁至第III-3頁載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明要約對於二零一四年六月三十日 貴集團資產淨值及截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴集團每股基本盈利可能造成的影響，猶如要約已分別於二零一四年六月三十日及二零一三年一月一日已發生。在此過程中，(a)有關於二零一四年六月三十日股權持有人應佔 貴集團綜合資產淨值之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈，並無已刊發之審核或審閱報告；(b)有關截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴集團每股基本盈利及股權持有人應佔綜合溢利之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表，其審核報告已刊發。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈二十二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審計備考財務資料。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在本要約文件中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一四年六月三十日或二零一三年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年八月二十九日

以下為獨立物業估值師測建行有限公司就對本集團之物業權益於二零一四年六月三十日進行估值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本要約文件。



PRUDENTIAL
Surveyors International Ltd
測建行有限公司

www.iconcity.com.hk



敬啟者：

- 有關：
- 第一組 九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場多個單位
 - 第二組 香港英皇道250號北角城中心20樓2006、2007及2008室
 - 第三組 新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座五樓A、B、C及D室及於一樓私家停車位P35及P71號及汀角路55號太平工業中心第二座地下貨車停車位L15號

茲等遵照 **Nanyang Holdings Limited** (以下稱為「貴公司」) 要求吾等評估上述物業(以下稱為「該等物業」，**Nanyang Holdings Limited** 及／或其附屬公司及其關聯公司對其擁有權益)，吾等確認，吾等已經進行外部視察，就有關問題提出詢問，並獲得了認為所需之進一步資料，以向閣下提供於二零一四年六月三十日(以下稱為「估值日」)該等物業市場價值之意見，以作會計用途。

作為吾等估值證書之一部分，本函件識別已獲評估之該等物業，闡明評估之依據及方法，並列出吾等進行評估過程中使用之假設及所有權調查，以及限制條件。

1. 估值基準

吾等就一項物業於該等物業之權益之估值乃吾等對其市場價值之意見。就吾等所下定義而言，市場價值指「估計某項物業於估值日，由自願買方及自願賣方在有關資產或負債於市場內適當推銷後，在知情、審慎及非被迫之情況下，經公平磋商而交易之款額。

吾等之評估是根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）發佈之香港測量師學會香港物業資產評估指引（二零一二年版）進行，並且按照普遍接受之評估程序和專業測量師慣例編製。

2. 估值方法

吾等於估值過程中採用「比較法」，按照市場現行使用價值及有關市場可供比較之銷售憑證及（倘適用）就租賃單位使用年期及復歸法，以進行估值。

3. 估值假設

於評估物業權益之過程中，吾等假設 貴公司有自由及不受阻礙之權利在整個未屆滿時期使用或轉讓物業權益，且須支付地租並完全償付所有其他應付所需土地出讓金／購買代價。

吾等之估值假設該等物業於公開市場上銷售，並無延遲條款合同、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排會影響其價值之利益。吾等之估值中並無計及與物業銷售有關及影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，及並無以任何形式之強迫銷售之情況。

吾等估值中沒有考慮任何有關評估該物業之質押、按揭或欠款或在售賣時可能產生之任何開支或繳納稅款。除非另有說明，吾等假設，該等物業並無可能對其價值存在不利影響之產權負擔、限制及繁重開支。

4. 所有權調查

就該等物業而言，吾等已於香港土地註冊處進行搜尋。然而，吾等並無搜尋文件正本以核實所有權或核實租約是否存在任何修訂。所有文件及租約僅供參考之用。

此外，吾等就物業權益的所有權並無獲提供任何法律意見。

5. 測量及狀況

吾等曾視察該等物業之外部情況。然而，吾等並無對該物業進行結構檢查，亦無對該物業提供之設施進行任何檢測。因此，吾等無法報告該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或其他結構損壞，惟在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重之缺陷。

6. 資料來源

吾等於視察期間並無進行詳細實地量度。估值證書中包括之尺寸、量度及面積及乃根據吾等獲提供文件所載之資料，故該等資料僅為約數。

吾等於很大程度上依賴 貴公司提供予吾等資料，並接納吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、租住權、樓宇落成日期、佔用詳情、樓層平面圖、樓面面積及其他於識別該等物業時有關事宜之意見，而 貴公司對該物業持有有效權益。吾等並無查核原規劃批准，並假設該等物業已根據有關批准進行建築、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，其提供之資料並無遺漏關鍵性資料。吾等認為，吾等獲得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

7. 非公佈文件

本函件或估值證書全部或任何部分內容或對其作出任何提述可能載入任何刊發文件、通函或陳述均與 貴公司於二零一四年七月十八日公佈之有條件現金要約有關。以其他方式所示形式及內容之刊發須經測建行布有限公司事先書面批准。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本函件及估值證書僅供收件人專用作上述指定用途。吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

8. 概無利益衝突

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴公司、該等物業及所呈報之估值中擁有權益。

9. 估值師經驗

羅錦培先生為香港註冊專業測量師(產業測量組)，並於香港特別行政區及中國大陸擁有22年物業估值經驗。羅先生亦為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及中華人民共和國房地產註冊估價師。

10. 估值概要

物業	地址	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
第一組	九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場多個單位	1,690,000,000.00 港元
第二組	香港英皇道250號北角城中心20樓2006、2007及2008室	42,500,000.00 港元
第三組	新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座五樓A、B、C及D室及於一樓私家停車位P35及P71號及汀角路55號太平工業中心第二座地下貨車停車位L15號	69,700,000.00 港元

總額：1,802,200,000.00 港元

拾捌億零貳佰貳拾萬港元整

此 致

Nanyang Holdings Limited

香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
1808室
董事會 台照

代表
測建行有限公司

董事
羅錦培
BSc MHKIS (GP/PFM) MRICS
RPS (GP) RREA
BL/ML
謹啟

二零一四年八月二十九日

香港
德輔道中244-252號
東協商業大廈3樓

電話：2507-8328
傳真：2598-6576
電郵：brianlaw@iconcity.com.hk

NANYANG HOLDINGS LIMITED

物業估值證書

於二零一四年
六月三十日
現況下之市值

第一組	概況	佔用詳情	1,690,000,000.00 港元
九龍觀塘 鴻圖道57號 南洋廣場 多個單位 合共相等 不可分割分數 3,719/6,624之 觀塘內地段46號 (「地段」)	<p>南洋廣場，於一九九五年落成，由一幢30層高之工業／辦公室樓宇(不包括閣樓)組成。南洋廣場地下設有大堂、工業／辦公室單位、上落貨停車間及停車場、一樓及二樓設有停車場及二樓以上為工業／辦公室單位。樓宇主要入口位於鴻圖道。</p> <p>第一組由總樓面面積約為289,375平方呎(約26,884平方米)之105個工業／辦公室單位、三個儲物室、190個私家停車位及15個貨車停車位組成。</p> <p>地段乃根據官契持有，由一九五五年七月一日起為期21年，可進一步重續21年減最後三日，並進一步已根據一九八八年新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日屆滿。官契在一九九五年十一月三十日被修訂函修訂。</p>	<p>第一組之單位現時已由多個租戶租出，惟地下、閣樓、二十一樓及二十四樓四個單位為空置及並無租出以及二十八樓一個單位由業主自用。</p>	1,690,000,000.00 港元

附註：

1. 該等單位之登記業主為 貴公司之全資附屬公司南洋紗廠有限公司，時間由一九六六年二月二十一日之官契日期開始，當時南洋紗廠有限公司為地段之授予人。
2. 物業受以下契約及產權負擔所規限：
 - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之組成樓宇按揭修改契約(日期為一九九三年八月十一日之註冊摘要，編號為UB5775438)。
 - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金安排(日期為一九九三年八月十一日之註冊摘要，編號為UB5775439)。
 - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之組成樓宇按揭修改補充契約(日期為一九九五年十月十四日之註冊摘要，編號為UB6428857)。
 - 修訂函(日期為一九九五年十一月三十日之註冊摘要，編號為UB6473950)。

- 附有停車場圖則核證副本之備忘錄(日期為一九九五年十一月三十日之註冊摘要，編號為UB6479680)。
 - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之組成樓宇按揭修改第二份補充契約(日期為一九九五年十一月三十日之註冊摘要，編號為UB6480342)。
 - 以Jones Lang Wootton Management Services Ltd.「經理人」為受益人之大廈公契及管理協議(日期為一九九六年四月九日之註冊摘要，編號為UB6593880)。
 - 不可分割分數及管理分數之分配契約(日期為一九九六年五月九日之註冊摘要，編號為UB6612879)。
3. 於估值日，因出售香港單位而可能產生對Nanyang Holdings Limited之潛在稅項責任為因出售該等單位所產生之應課稅溢利16.5%徵收之利得稅。然而，該等單位之註冊物業業主確認，該等單位持有作為長遠投資。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

NANYANG HOLDINGS LIMITED

物業估值證書

於二零一四年
六月三十日
現況下之市值

第二組	概況	佔用詳情	
香港 英皇道250號 北角城中心20樓 2006、2007及 2008室 合共相等 不可分割分數 5,650/393,224之 內地段8416號 (「地段」)	北角城中心，於一九八四年落成，為一幢24層高之辦公室／商業綜合體。北角城中心地下至三樓為商業零售，三樓以上為辦公室單位。樓宇主要入口位於英皇道。 單位總樓面面積約為3,718平方呎(或約345.41平方米)。 地段乃根據賣地條款第UB10950號持有，年期自一九七六年八月二十七日起計75年，可續75年至二一六六年八月二十六日屆滿。	第二組之單位現時已由兩個租戶承租。	42,500,000.00港元

附註：

- 該等單位之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Mepal International Limited(根據日期為一九九二年十月七日一份安排之註冊摘要，編號為UB5478951)，部分代價為35,446,350.00港元。
- 該等單位受以下契約及產權負擔所規限：
 - 大廈公契及管理協議(日期為一九九二年三月十八日之註冊摘要，編號為UB5230165)。
 - 大廈公契及管理協議之追認及確認契約(日期為一九九二年十二月三十一日之註冊摘要，編號為UB5531091)。
- 於估值日，因出售香港單位而可能產生對Nanyang Holdings Limited之潛在稅項責任為因出售該等單位所產生之應課稅溢利16.5%徵收之利得稅。然而，該等單位之註冊物業業主確認，該等單位持有作為長遠投資。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

NANYANG HOLDINGS LIMITED
物業估值證書

於二零一四年
六月三十日
現況下之市值

第三組	概況	佔用詳情	
<p>第(i)小組 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心 第一座五樓A、 B、C及D室</p> <p>第(ii)小組 新界大埔 汀角路57號 太平工業中心 第一座一樓 私家停車位 P35及P71號</p> <p>合共相等 不可分割分數 460/12,702之 丈量約份區域 11內1637號 剩餘部分</p> <p>第(iii)小組 新界大埔 汀角路55號 太平工業中心 第二座地下 貨車停車位L15號</p> <p>合共相等 不可分割分數 4/12,702之 丈量約份區域 11內1700號</p>	<p>太平工業中心第一座，於一九八二年落成，為一幢26層高的多層工業大廈。其於地下至一樓設有停車位及一樓以上每層均設有4個工場單位。樓宇主要入口位於汀角路。</p> <p>太平工業中心第二座，於一九八二年落成，為一幢18層高的多層工業大廈。其於地下至一樓設有停車位及一樓以上每層均設有5個工場單位。樓宇主要入口位於汀角路。</p> <p>第(i)小組 單位由總樓面面積約為41,570平方呎(或約3,861.95平方米)。</p> <p>第(i)及(ii)小組 單位及停車位乃根據新批約第TP9052號持有，年期一八九八年七月一日起計99年，並可以一九八八年新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>第(iii)小組 貨車停車位乃根據新批約第TP11285號持有，年期一八九八年七月一日起計99年，並可以一九八八年新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日屆滿。</p>	<p>第(i)小組之單位由多個租戶承租，而第(ii)小組及第(iii)小組之停車位為空置及並無租出。</p>	69,700,000.00 港元

附註：

1. **第(i)小組**之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Highriver Estates Limited (根據日期為一九八三年六月一日一份安排之註冊摘要，編號為TP212957)，代價為5,736,000.00港元。
2. **第(ii)小組**之登記業主為Highriver Estates Limited(根據日期為一九八七年三月二日一份安排之註冊摘要，編號為TP265231)，代價為50,400.00港元。

3. 第(iii)小組之登記業主為Highriver Estates Limited(根據日期為一九八六年十一月十日一份安排之註冊摘要,編號為TP261970),代價為81,000.00港元。
4. 於估值日,因出售香港單位而可能產生對Nanyang Holdings Limited之潛在稅項責任為因出售該等單位所產生之應課稅溢利16.5%徵收之利得稅。然而,該等單位之註冊物業業主確認,該等單位持有作為長遠投資。因此,短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。
5. 該等單位受以下契約及產權負擔所規限:

第(i)及(ii)小組

- 大廈公契(日期為一九八二年十月六日之註冊摘要,編號為TP210563)。

第(iii)小組

- 附有停車場圖則之備忘錄(日期為一九八一年六月三日之註冊摘要,編號為TP204318)。
- 大廈公契及計劃(日期為一九八二年六月十一日之註冊摘要,編號為TP209623)。

責任聲明

本要約文件乃遵照上市規則及守則的規定提供有關要約及本公司之資料。全體董事願就本要約文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本要約文件內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本要約文件概無遺漏其他事實，以致本要約文件所載任何陳述有所誤導。

股本

於最後實際可行日期及緊隨要約完成(假設要約獲全數接納)後，本公司之法定及已發行股本如下：

法定		港元
<u>60,000,000</u>	股股份(於最後實際可行日期)	<u>6,000,000.00</u>
已發行及繳足或列作繳足		
41,127,799	股股份(於最後實際可行日期)	4,112,779.90
<u>(8,225,560)</u>	股建議將購回及註銷之股份	<u>(822,556.00)</u>
<u>32,902,239</u>	股股份(於要約完成時)	<u>3,290,223.90</u>

所有已發行股份於各方面均彼此享有同等權利，包括投票、股息及資本之權利。

自本公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度結束至最後實際可行日期為止，本公司概無發行任何股份。

於緊接要約期於二零一四年七月十八日展開前兩個財政年度內，本公司概無進行資本重組。

於最後實際可行日期，除已發行41,127,799股股份外，本公司並無擁有任何其他類別之證券、尚未行使之期權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份之其他證券。

於緊接本要約文件日期前兩年期間，本公司曾派付股息如下：

派付日期	期間	金額 (每股港仙)
二零一三年六月十四日	末期	40
二零一三年六月十四日	特別	40
二零一四年六月六日	末期	40
二零一四年六月六日	特別	50

視乎本集團日後的業績及財務狀況，於董事會在計及本公司當時之財務表現及合法可供分派之溢利及／或儲備金額後認為合適並作出推薦之情況下，本公司可宣派股息。根據本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核財務報表，董事會認為本公司於該期間結算日可供分派予股東之儲備金額為438,854,356港元。董事無意宣派任何額外股息或修訂本公司之股息政策。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述登記冊之權益，或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

姓名	個人權益	家屬權益	法團權益	總額	佔已發行 股本之 百分比 (%)
榮鴻慶	10,701,944	30,000	5,500,000 (附註)	16,231,944	39.47
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	5.47
畢紹傳	150,000	—	—	150,000	0.36
榮康信	33,000	37,000	—	70,000	0.17

附註：如下文所述，根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由主要股東Tankard Shipping Co. Inc.所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或與彼等任何一方一致行動人士或彼等任何一致行動人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中實益或被視為擁有任何須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

大股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，以及據董事或本公司最高行政人員所知，下列人士或實體(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司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及第3分部之條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本公司任何附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，或擁有涉及有關股本之任何期權之權益如下：

股東姓名	所持 股份數目	佔已 發行股本 之百分比
Tankard Shipping Co. Inc.	5,500,000 (附註)	13.37%

附註： 根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由Tankard Shipping Co. Inc.所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

除本文披露者外及據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司之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及第3分部之條文規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本公司任何附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，或擁有涉及有關股本任何期權之權益。

於本公司之其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 本公司之附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金或本公司之任何顧問(按收購守則內「聯繫人」定義第(2)類別所指明的聯繫人，但不包括獲豁免自營買賣商)概無於本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
- (ii) 概無任何人士與本公司或屬聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別的聯繫人(定義見收購守則)之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所提述性質之任何安排；及
- (iii) 與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無獲全權委託管理本公司任何股權。

證券買賣

本公司自二零一三年十二月三十一日(即上一個財政年度結束)以來並無發行或購回任何股份，且由該公告刊發日期開始直至要約結束、失去時效或被撤回日期(視乎情況而定)當日(包括當日)止，期間本公司將不會進行任何場內股份購回。

本公司於緊接要約文件日期前十二個月內並無購回或發行任何股份，且自二零一二年七月十七日(緊接該公告刊發日期前兩年)以來並無發行任何股份。

畢紹傳先生(就彼本身及代表與彼一致行動人士)已確認，彼或與彼一致行動人士於緊接該公告刊發日期前六個月內及於該公告刊發日期起直至最後實際可行日期(包括該日)止，期間概無買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

榮氏家族成員各自(就彼本身及代表與彼一致行動人士)已確認，彼或與彼一致行動人士於緊接該公告刊發日期前六個月內及於該公告刊發日期起直至最後實際可行日期(包括該日)止，期間概無買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於寄發要約文件之前，於最後實際可行日期，除榮氏家族(就彼等本身及與彼等一致行動人士)已作出不可撤銷承諾，表明彼等各自將不會及將促使於彼等所擁有權益之股份之持有人均不會接納要約外，概無任何人士就接納要約作出不可撤銷之承諾。因此，概無已就接納要約而作出不可撤銷承諾之人士，於該公告刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間曾以代價買賣本公司任何之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行交易。

除於要約並無成為無條件之情況外，概無任何情況可使榮氏家族(就彼等本身及與彼等一致行動人士)作出之不可撤銷承諾失去約束力。

於最後實際可行日期，概無就本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所指的安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)，而該安排可能就要約或清洗豁免而言屬重大的；

於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或與其一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所提述性質之任何安排。因此，於緊接該公告刊發日期前六個月內及自該公告刊發日期起直至最後實際可行日期(包括當日)止，期間概無任何有關本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之買賣。

截至最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或與屬「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類的聯繫人(定義見收購守則)之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所提述性質的任何安排。因此，於緊接該公告刊發日期前六個月內及自該公告刊發日期起直至最後實際可行日期(包括當日)止，期間概無有關本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之買賣。

於最後實際可行日期，本公司、董事、榮氏家族或與彼等任何一致行動人士概無借入或借出任何股份。因此，於緊接該公告刊發日期前六個月內及自該公告刊發日期起直至最後實際可行日期(包括當日)止，期間概無已借入或借出任何股份之任何人士曾買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，概無本公司之附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金或本公司任何顧問(按收購守則內「聯繫人」定義第(2)類別所指明的聯繫人(但不包括獲豁免自營買賣商)於本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。因此，於緊接該公告刊發日期前六個月內及自該公告刊發日

期起直至最後實際可行日期(包括當日)止,期間概無本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金或本公司任何顧問按收購守則內「聯繫人」定義第(2)類別所指明之聯繫人(但不包括獲豁免自營買賣商)曾買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期,概無本公司之股權由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理。因此,概無與本公司有關連且有全權管理本公司股權之基金經理(獲豁免基金經理除外)於緊接該公告刊發日期前六個月內及自該公告日期起直至最後實際可行日期(包括當日)止,期間買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期,本公司概無就根據要約取得之股份訂立協議、安排或諒解以轉讓、押記或質押予任何人。

市價

下表列示於(i)最後實際可行日期;(ii)二零一四年七月十七日(即最後交易日期);及(iii)有關期間各曆月之最後一個交易日,每股股份於聯交所所報之收市價。

日期	每股股份 收市價 港元
二零一四年一月三十日	33.50
二零一四年二月二十八日	32.70
二零一四年三月三十一日	33.70
二零一四年四月三十日	34.00
二零一四年五月三十日	34.20
二零一四年六月三十日	33.00
二零一四年七月十七日	30.20
二零一四年七月三十一日	35.05
最後實際可行日期	38.00

最高及最低收市價格

於有關期間,股份於聯交所所報之最高及最低收市價格分別為於二零一四年八月二十日及二零一四年八月二十八日所報之每股股份38.00港元以及於二零一四年六月十七日所報之每股股份31.90港元。

影響董事之安排

從來沒有及亦將不會就要約給予任何董事任何利益，以補償其失去職位或與要約有關之損失。

於最後實際可行日期，任何董事與任何其他人士之間概無訂立任何協議或安排，而該協議或安排是以要約之結果作為條件或取決於要約的結果或關乎要約的其他事宜。

於最後實際可行日期，本公司或任何與其一致行動之人士並無與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間存有任何與要約有關連或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。

董事之合約權益

於最後實際可行日期，本公司並無訂立任何重大合約，而任何董事於其中擁有重大私人利益。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員或本公司聯屬公司訂立服務合約，而該等合約(i)於要約期間開始(即二零一四年七月十八日)前六個月內已訂立或修訂(包括連續性及訂明期限合約)；(ii)是通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)不論終止是由最後實際可行日期起計有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的訂明限期合約。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司及本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能受到威脅或可能面臨被控之重大訴訟或申索。

重大合約

本集團於緊接該公告刊發日期前兩年內，本集團概無訂立任何重大或可能屬重大之合約(但不包括本公司或其任何附屬公司經營或擬經營之日常業務過程中所訂立之合約)。

專家及同意書

以下為於要約文件提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
百德能	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
華富嘉洛	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
測建行有限公司(「測建行」)	專業測量師及估值師

百德能、華富嘉洛、羅兵咸永道會計師事務所及測建行均已就刊發要約文件各自發出同意書，同意按當中所載形式及涵義於要約文件內轉載其意見或函件(視情況而定)，及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，百德能、華富嘉洛、羅兵咸永道會計師事務所及測建行各自概無於本集團任何成員擁有任何股權，或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員之證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈1808室。
- (c) 百德能之註冊辦事處位於香港皇后大道中31號陸海通大廈21樓。
- (d) 華富嘉洛之註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行18樓至19樓。
- (e) 榮氏家族一致行動集團之主要成員包括榮鴻慶先生、榮智權先生及榮康信先生。彼等之地址位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈1808室。

- (f) 於最後實際可行日期，董事會包括下列七名董事：
- 畢紹傳先生(主席兼獨立非執行董事)；
 - 榮鴻慶先生，太平紳士(常務董事兼執行董事)；
 - 榮智權先生，太平紳士，FHKIB(副常務董事兼執行董事)；
 - 占伯麒先生(獨立非執行董事)；
 - 史習陶先生(獨立非執行董事)；
 - 榮康信先生(非執行董事)；及
 - 陳珍妮女士(執行董事兼財務總監)。
- (g) 本要約文件、股東特別大會之代表委任表格及接納文件各自之中、英文文本如有歧義，概以英文本為準。

備查文件

由本要約文件日期起至要約可供公開接納期間內，下列文件之副本於(i)本公司網站(www.nanyangholdingslimited.com)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)於任何營業日之正常辦公時間(上午九時三十分至下午五時三十分)內於本公司辦事處(地址為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈1808室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公佈；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務就本集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本要約文件附錄三；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意；
- (f) 董事會函件，全文載於本要約文件第7頁至第16頁；

- (g) 百德能函件，全文載於本要約文件第17頁至第25頁；
- (h) 獨立董事委員會函件，全文載於本要約文件第26頁至第27頁；
- (i) 華富嘉洛函件，全文載於本要約文件第28頁至第54頁；
- (j) 測建行發出之物業估值報告，全文載於本要約文件附錄四；
- (k) 榮氏家族(為彼等本身及與彼等一致行動人士)作出表明彼等不會接納要約之不可撤銷承諾；及
- (l) 香港上海滙豐銀行有限公司發出日期為二零一四年七月十四日之銀行融資函件。

股東特別大會通告

NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：212)

茲通告Nanyang Holdings Limited(「本公司」)謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈21樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否經修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准由百德能證券有限公司代表本公司提出一項有條件現金要約(「要約」)，並根據寄發予股東日期為二零一四年八月二十九日之要約文件連同隨附之接納表格(註有「A」字樣之副本已呈交大會，並經由大會主席簡簽以資識別)所載之條款及條件，按每股股份33港元之價格以現金購回本公司股東(「股東」)所持本公司已發行股本中最多8,225,560股每股面值0.10港元之股份(「股份」)，惟不影響本公司根據股東於二零一四年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上授出可購回股份之一般授權之現有授權，以及授權本公司董事簽立及作出彼認為與要約相關事宜有關或使該等事宜生效或與要約有關之一切適宜、必要或合宜之文件(不論有否修訂)(及，如需要，根據本公司之細則在該些文件上加蓋公章)、行動及事宜，包括但不限於根據要約完成購回股份；及
- (b) 批准豁免榮氏家族及彼等任何一致行動人士(定義見守則)於要約完成後可能須根據公司收購、合併及股份回購守則(「守則」)就彼等已持有之股份除外之所有已發行股份可能提出強制性全面要約之任何責任(「清洗豁免」)，並授權本公司董事於彼認為就清洗豁免或使任何與清洗豁免有關或相關之事宜得以生效屬適宜、必要或合宜之情況下，簽立所有有關文件(不論有否經修訂)(及，如需要，根據本公司之細則在該些文件上加蓋公章)以及進行所有有關事宜。」

承董事會命

Nanyang Holdings Limited

主席

畢紹傳

香港，二零一四年八月二十九日

股東特別大會通告

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

中環

雪廠街2號

聖佐治大廈1808室

附註：

1. 隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格(「代表委任表格」)。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權可委任另一名人士作為彼之代表，代彼出席大會並於會上表決。本公司股東如持有兩股或以上本公司股份，則可委任一名以上代表出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。
3. 代表委任表格連同簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港之股份註冊過戶分處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，否則代表委任表格將被視作無效。該代表委任表格亦分別刊載於香港聯合交易所有限公司披露易網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.nanyangholdingslimited.com。委任代表之文據於其簽立日期後十二個月屆滿後失效。

填妥並遞交代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。在此情況下，該代表委任表格將被視為已撤銷論。

4. 代表委任表格必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由任何高級職員、授權人或其他獲正式授權簽署人士親筆簽署。
5. 公司代表須於股東特別大會開始舉行前提供董事或其他職權機構通過之有關決議案或彼等獲授權於大會上出席、行事及表決之授權書。

倘股東為一間公司，而欲委任一名代表出席大會及於會上表決，則上文附註3之規定適用。

6. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則該等人士任何一人均可親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決，猶如其獨自持有該(等)股份一樣；惟倘多於一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，則只有就該(等)股份而名列本公司股東名冊首位之人士才有權就該(等)股份表決。