
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，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名下所有和記港陸有限公司之股份，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格交予買主或承讓人，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商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成本綜合文件所載要約之條款及條件之一部份）一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納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，並明確表示概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



OCEANWIDE HOLDINGS INTERNATIONAL CO., LTD **HUTCHISON HARBOUR RING LIMITED**
泛海控股國際有限公司 **和記港陸有限公司***
(於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司) (於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：715)

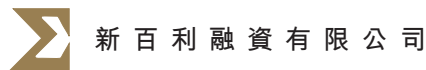


有關
由中信證券融資(香港)有限公司
代表要約人就本公司之全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及就註銷本公司所有尚未行使認股權
作出無條件強制現金要約
之綜合要約及回應文件

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



中信證券函件載於本綜合文件第6頁至第17頁，當中載有（其中包括）要約之條款及條件詳情。董事會函件載於本綜合文件第18頁至第22頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第23頁至第24頁，當中載有其就要約致獨立股東及認股權持有人之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第25頁至第39頁，當中載有其就要約致獨立董事委員會之意見及推薦意見。

要約之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

要約之接納最遲須於2014年12月18日（星期四）下午四時正（或要約人根據收購守則經執行人員同意後可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）前送交股份過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就認股權要約而言）。

本封頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

2014年11月27日

* 僅作識別之用

目 錄

	頁數
預期時間表	ii
釋義	1
中信証券函件	6
董事會函件	18
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 要約之進一步條款及接納手續	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 羅兵咸永道會計師事務所有關9月賬目之報告	III-1
附錄四 — 獨立財務顧問有關9月賬目之報告	IV-1
附錄五 — 本集團之一般資料	V-1
附錄六 — 要約人之一般資料	VI-1
隨附文件	
— 白色股份要約接納表格	
— 粉紅色認股權要約接納表格	

預期時間表

下文所載之時間表屬指示性並可予變動。時間表之任何變動將由要約人與本公司共同公佈。本綜合文件所述所有時間及日期均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附之接納表格之寄發日期

以及要約之開始 (附註1) 2014年11月27日 (星期四)

接納要約之最後時間及日期 (附註2) 2014年12月18日 (星期四)
下午四時正

截止日期 (附註2) 2014年12月18日 (星期四)

於聯交所網站公佈要約之結果 (附註2) 2014年12月18日 (星期四)
下午七時正前

根據要約接獲之有效接納匯寄股款之最後日期 (附註3) 2014年12月31日 (星期三)

附註：

- (1) 要約在所有方面均為無條件，乃於2014年11月27日 (本綜合文件日期) 提出，並於該日起直至截止日期可供接納。
- (2) 要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日維持可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約將於截止日期下午四時正截止。本公司與要約人將於截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公告，載列要約之結果及要約有否被修訂或延長或屆滿。倘要約人決定要約將仍可供接納，則該公告將列明要約之下一個截止日或要約將可供接納直至進一步通知為止。如屬後者，要約截止前最少14日，須向尚未接納要約之該等獨立股東及認股權持有人發出書面通知。倘於截止日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，且(i)並未於聯交所恢復下午買賣的時間前取消，則要約之截止時間及日期將延至香港並無懸掛該等任何警告訊號之下一個營業日或執行人員可能批准之有關其他日期下午四時正；或(ii)於聯交所恢復下午買賣的時間前取消，則要約之截止時間及日期將為同一日，即截止日期下午四時正。
- (3) 接納要約涉及之股款 (經扣除賣方之從價印花稅) 將盡快作出，惟無論如何須於正式填妥要約接納書及由或為要約人接獲有關接納涉及之股份或認股權 (視乎情況而定) 之相關所有權文件以使任何股份要約及認股權要約之各有關接納完整及有效日期之七個營業日內作出。接納要約涉及之股款將以平郵方式寄發予接納之獨立股東或認股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放經營業務之任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「中國泛海」	指	中國泛海控股集團有限公司，一間於1988年4月7日於中國註冊成立之有限責任公司，並為泛海控股之控股股東
「中信証券」	指	中信証券融資(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「截止日期」	指	2014年12月18日，即要約之截止日期，為寄發本綜合文件日期後21日(或根據收購守則經修訂或延長之有關其他日期)
「本公司」或「貴公司」	指	和記港陸有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：715)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣出售股份
「綜合文件」	指	由要約人及本公司根據收購守則向全體股東及認股權持有人共同發出之日期為2014年11月27日有關要約之本綜合要約及回應文件
「董事」	指	本公司之董事
「產權負擔」	指	任何物業、資產或任何性質權利及包括上述任何各項之任何協議所涉及或當中任何按揭、押記、質押、留置權、擔保契約、優先擔保物權、遞延購買、業權保留、租賃、售後購回或售後租回安排或類似產權負擔

釋 義

「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行理事或執行理事之任何代表（定義見收購守則）
「融資」	指	中信銀行（國際）有限公司向要約人授出最多港幣3,300,000,000元之貸款融資，其會由(i)泛海（香港）及泛海控股所提供之公司擔保；(ii)根據買賣協議由要約人所收購之出售股份及要約人將透過股份要約收購之股份；及(iii)由要約人以其公司名義於中信銀行（國際）有限公司開立之銀行戶口作抵押
「第一賣方」	指	Promising Land International Inc.，一間於1993年6月30日於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為和黃之全資附屬公司及買賣協議項下之第一賣方出售股份之賣方
「第一賣方出售股份」	指	由第一賣方根據買賣協議向要約人出售之4,155,284,508股股份（佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約46.33%）
「該等接納表格」	指	股份要約接納之 白色 表格及認股權要約接納之 粉紅色 表格（隨附於本綜合文件），而「接納表格」指其中任何一種
「本集團」或「貴集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保票據」	指	泛海建設發行並由泛海控股及泛海（香港）無條件及不可撤回地擔保之本金額為320,000,000美元，於2019年到期之11.75%之擔保優先票據，其於2014年9月10日以債務證券方式於聯交所上市（股份代號：5798），而據此（其中包括）要約人所有股份已被質押以擔保該等票據項下之義務
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「和黃」	指	Hutchison Whampoa Limited和記黃埔有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：13）
「獨立董事委員會」	指	就要約（特別是就要約之條款是否屬公平合理及應否接納要約）向獨立股東及認股權持有人作出推薦意見而成立之董事會之獨立董事委員會，其由非執行董事及全體獨立非執行董事組成

釋 義

「獨立財務顧問」或「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證監會發牌可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之法團，為獨立董事委員會就要約之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及與其一致行動人士以外之股東
「聯合公告」	指	本公司與要約人共同刊發日期為2014年11月6日之公告，內容有關（其中包括）買賣協議及要約
「最後交易日」	指	2014年11月5日，即於2014年11月6日暫停股份買賣以待刊發聯合公告前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2014年11月24日，即本綜合文件付印前為確定當中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
「備忘錄」	指	第一賣方、第二賣方及要約人於2014年8月11日簽訂之諒解備忘錄（誠如備忘錄公告所披露）
「備忘錄公告」	指	本公司刊發日期為2014年8月11日之公告，內容有關（其中包括）備忘錄
「泛海控股」	指	泛海控股股份有限公司（前稱泛海建設集團股份有限公司），一間於1989年5月9日於中國成立之股份有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046），由盧志強先生間接擁有約76.39%
「泛海建設」	指	泛海建設國際控股有限公司，一間於2013年10月30日於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為泛海（香港）之直接全資附屬公司
「泛海（香港）」	指	泛海控股（香港）有限公司（前稱泛海建設集團（香港）有限公司），一間於2013年8月30日於香港註冊成立之有限責任公司，並為泛海控股之直接全資附屬公司
「要約期」	指	自備忘錄公告日期起計直至截止日期為止之期間

釋 義

「要約」	指	股份要約及認股權要約
「要約人」	指	泛海控股國際有限公司，一間於2014年6月12日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限責任公司，並為泛海（香港）之全資附屬公司，而泛海（香港）則為泛海控股之全資附屬公司
「認股權要約」	指	由中信証券代表要約人根據收購守則就註銷認股權持有人持有之所有尚未行使認股權而將予作出之無條件強制現金要約
「認股權持有人」	指	認股權持有人
「認股權」	指	本公司根據本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃授出之認股權，賦予其持有人權利根據認股權計劃之條款及條件認購股份
「海外股東」	指	於本公司股東名冊之登記地址位於香港境外地區之獨立股東及身為香港境外司法權區之公民、居民或國民之股份實益擁有人
「認股權要約接納之粉紅色表格」	指	就認股權要約而言，接納及註銷所有尚未行使認股權之粉紅色表格
「中國」	指	中華人民共和國（不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣）
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	自2014年2月11日（即要約期開始前滿六個月之日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止之期間
「買賣協議」	指	賣方及要約人就買賣出售股份於2014年11月6日訂立之買賣協議
「出售股份」	指	第一賣方出售股份及第二賣方出售股份
「第二賣方」	指	Uptalent Investments Limited，一間於2005年8月12日於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為和黃之全資附屬公司及買賣協議項下之第二賣方出售股份之賣方

釋 義

「第二賣方出售股份」	指	由第二賣方根據買賣協議向要約人出售之2,244,444,444股股份（佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約25.03%）
「9月賬目」	指	9月賬目公告內「9月賬目」一節所載之截至2014年9月30日止九個月之本公司未經審核簡明綜合中期財務資料
「9月賬目公告」	指	本公司就9月賬目所刊發日期為2014年10月21日之公告
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	中信証券代表要約人根據收購守則就要約人及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份而將予作出之無條件強制現金要約
「股份要約價」	指	根據股份要約，要約人應付獨立股東之現金代價每股港幣0.5973元
「股份押記」	指	要約人與中信銀行（國際）有限公司訂立之日期為2014年10月30日之股份押記，其中要約人已同意向中信銀行（國際）有限公司押記股份作為融資之抵押品
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「股份要約接納之白色表格」	指	就股份要約而言，接納及轉讓股份之白色表格
「%」	指	百分比

* 僅作識別之用



敬啟者：

由中信証券融資(香港)有限公司
代表要約人就 貴公司之全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及就註銷 貴公司所有尚未行使認股權
作出無條件強制現金要約

緒言

於2014年11月6日，賣方與要約人已簽訂買賣協議，據此，賣方已同意出售及要約人已同意購買出售股份，於最後實際可行日期，該等出售股份佔 貴公司全部已發行股本約71.36%。要約人根據買賣協議已付之代價為港幣3,822,558,103元(相等於每股出售股份港幣0.5973元)。完成已於買賣協議日期當日進行。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動人士擁有6,399,728,952股股份(佔 貴公司全部已發行股本約71.36%)中權益。根據收購守則規則26.1及13.5，要約人及與其一致行動人士須就全部已發行股份(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)及就註銷所有尚未行使認股權作出無條件強制現金要約。

謹此提述9月賬目公告。9月賬目(根據收購守則規則10，其構成 貴公司之盈利預測)已由 貴公司核數師及獨立財務顧問根據收購守則作出報告。 貴公司核數師羅兵咸永道會計師事務所認為，就會計政策及計算而言，9月賬目已按與 貴集團所採納之會計政策(誠如 貴公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載)以及已引入並於2014年1月1日(倘適用)開始之會計期間生效之新訂/經修訂會計準則貫徹一致之基準妥為編製，並已按9月賬目公告所載的假設的基準妥為編製。獨立財務顧問信納9月賬目已由董事經審慎周詳考慮後始行編製。謹請 閣下垂注分別於本綜合文件附錄三及四所載之羅兵咸永道會計師事務所及獨立財務顧問有關9月賬目之報告。

本函件載列（其中包括）要約之主要條款，連同有關要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。要約條款之進一步詳情及接納程序亦載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。務請 閣下亦垂注本綜合文件載列之董事會函件、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問有關要約之函件。

無條件強制現金要約

於最後實際可行日期， 貴公司有8,968,140,707股已發行股份及800,000份尚未行使認股權。假設於要約截止前，概無尚未行使認股權獲行使，則股份要約將涉及2,568,411,755股股份及認股權要約將涉及800,000份認股權。假設所有尚未行使之800,000份認股權於要約截止前獲悉數行使，則股份要約將涉及2,569,211,755股股份。

於最後實際可行日期，除尚未行使之認股權外， 貴公司概無尚未行使之認股權證、認股權、衍生工具或可轉換為股份之證券，且 貴公司並無就發行有關 貴公司證券、認股權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

要約之主要條款

中信証券正代表要約人遵照收購守則規則26.1及13.5，按以下基準就所有已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）及就註銷所有尚未行使認股權向全體獨立股東及認股權持有人作出要約：

股份要約：

每股股份.....現金港幣**0.5973元**

認股權要約：

每份尚未行使認股權（附註）.....現金港幣**0.0001元**

附註：尚未行使認股權詳情載於下表：

授出日期	行使期	行使價 港幣	於行使時 將予發行之 新股份數目	每份認股權之 要約價
2005年6月3日	2006年6月3日至 2015年6月2日	0.822	600,000	港幣0.0001元
2007年5月25日	2008年5月25日至 2017年5月24日	0.616	200,000	港幣0.0001元

股份要約項下之股份要約價為每股港幣0.5973元與要約人根據買賣協議已收購之出售股份之價格每股港幣0.5973元相同。

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，尚未行使認股權之要約價一般指尚未行使認股權之行使價與股份要約價之差額。根據認股權要約，由於尚未行使認股權之行使價高於股份要約價，故尚未行使認股權屬價外及每份尚未行使認股權之要約價之名義金額為港幣0.0001元。

價值比較

股份要約項下之股份要約價為每股港幣0.5973元較：

- (1) 股份於2014年8月8日（即備忘錄公告日期前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股港幣0.65元折讓約8.11%；
- (2) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.72元折讓約17.04%；
- (3) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.716元折讓約16.58%；
- (4) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.685元折讓約12.80%；
- (5) 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.651元折讓約8.25%；
- (6) 於2013年12月31日（貴集團之最近期經審核財務業績之編製日期）貴公司股東應佔經審核綜合資產淨值每股港幣0.68元（根據於最後實際可行日期之已發行股份數目計算）折讓約12.16%；及
- (7) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.67元折讓約10.85%。

最高及最低股價

於有關期間內，股份之最高及最低價格詳情載於本綜合文件附錄六「2. 市價」一段。

要約總值

於最後實際可行日期，已發行股份數目為8,968,140,707股。

假設於要約截止前貴公司之已發行股本概無變動，亦無尚未行使認股權獲行使，按股份要約價每股港幣0.5973元，貴公司之全部已發行股本價值約為港幣5,356,670,444元。

假設於要約截止前800,000份尚未行使認股權全部獲悉數行使，則將有8,968,940,707股已發行股份，按股份要約價每股港幣0.5973元，貴公司之全部已發行股本價值約為港幣5,357,148,284元。

就要約可動用之財務資源

按照上文「要約之主要條款」一段所述之股份及尚未行使認股權各自之要約價計算，假設於要約截止前認股權要約所涉及之尚未行使認股權並無獲行使，並以要約獲悉數接納為基準，則要約人根據股份要約及認股權要約應付之現金代價將分別為約港幣1,534,112,341元及港幣80元，合共港幣1,534,112,421元。

假設於要約截止前認股權要約所涉及之所有尚未行使認股權已獲悉數行使，貴公司將發行合共800,000股股份，且該等股份受股份要約所規限。以股份要約獲悉數接納為基準，則要約人根據股份要約應付之現金代價將為港幣1,534,590,181元。

要約人將以其內部資源並透過中信銀行（國際）有限公司（作為貸款人）向要約人（作為借款人）因應為要約提供資金而授出之融資為要約之現金代價提供資金。

根據由（其中包括）要約人與中信銀行（國際）有限公司所訂立之日期為2014年10月30日有關融資之融資協議（「融資協議」），要約人擬進行下列安排，可能導致任何融資的利息支出、償還或擔保，將在很大程度上視乎貴公司的業務而定：

- (a) 要約人須於融資協議之期限內以貴公司之分派或股息或源自出售任何股份之所得款項償還融資；
- (b) 倘於任何時間融資之尚未償還本金之若干部份總額與股份（提供作為融資之抵押品）連同其他股份抵押品（如有）之公開市值總額之比率（「LTV比率」）超過某個水平，則要約人須償還融資或就融資提供額外抵押品以降低LTV比率；及
- (c) 融資協議載有要約人之若干承諾、形勢、財務契諾、與貴公司之行為及業務有關之陳述及保證，而其違反可能屬違約事件及要約人償還融資之責任屆時可能會加速到期。

中信証券（要約人有關要約之財務顧問）信納要約人有充足財務資源支付悉數接納要約所需款項並確認自聯合公告日期以來其可獲得財務資源之狀態概無重大變更。

接納要約之影響

透過有效接納股份要約，股東將向要約人出售其已提呈之股份，而該等股份將不附帶任何產權負擔，但連同所附帶之一切權利，包括全數收取參照作出股份要約當日（即寄發本綜合文件當日）或之後之記錄日期所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如有）之權利。

透過有效接納認股權要約，認股權持有人將同意註銷彼等所提呈之認股權（免除一切產權負擔）及連同其所附帶於作出認股權要約日期（即寄發本綜合文件之日期）起生效之所有權利。

認股權持有人務請注意，根據 貴公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃之條款，所有認股權（以未獲行使者為限）將於截止日期自動失效。

要約於所有方面均為無條件，並將於本綜合文件日期直至截止日期下午四時正止期間維持可供接納。根據收購守則之條文，接納要約乃屬不可撤回，亦不得撤銷。

匯款

接納要約涉及之股款（經扣除賣方之從價印花稅）將盡快作出，惟無論如何須於正式填妥要約接納書及由或為要約人接獲有關接納涉及之股份或認股權（視乎情況而定）之相關所有權文件以使任何股份要約及認股權要約之各有關接納完整及有效日期之七個營業日內作出。接納要約涉及之股款將以平郵方式寄發予接納之獨立股東或認股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

香港印花稅

就有關接納股份要約產生之賣方香港從價印花稅（為有關接納應付金額或股份市值（以較高者為準）之0.1%）將自應付予接納股份要約之股東之金額中扣除。要約人將承擔其本身之買方之香港從價印花稅（為有關接納應付金額或股份市值（以較高者為準）的0.1%），並將負責向香港印花稅署支付就買賣為接納股份要約而有效提呈之股份應付之印花稅。

就接納認股權要約無應繳納印花稅。

海外股東

由於向並非香港居民之人士提出要約，可能受有關人士所處司法權區之法例影響。海外股東應就股份要約知悉並遵守任何適用法例或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東有責任自行確定彼等已全面遵守相關司法權區之法例（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等司法權區之任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

任何海外股東作出之任何接納將被視為構成有關海外股東向要約人作出之已妥為遵守當地法例及法規之聲明及保證。如有疑問，海外股東應諮詢彼等之專業顧問。

稅務意見

有關接納或拒絕要約的稅務影響，股東及認股權持有人務請諮詢彼等之專業顧問。要約人概不會因彼等接納或拒絕要約而對任何人士造成的任何稅務影響或負債對該等人士承擔任何責任。

接納及結算

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約之接納及結算程序之其他詳情。

貴公司之股權架構

下表列載 貴公司(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構（根據 貴公司於最後實際可行日期接獲及根據證券及期貨條例第XV部獲知會之資料）：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
要約人及與其一致 行動人士	—	—	6,399,728,952	71.36
賣方	6,399,728,952	71.36	—	—
其他股東	2,568,411,755	28.64	2,568,411,755	28.64
總計：	<u>8,968,140,707</u>	<u>100</u>	<u>8,968,140,707</u>	<u>100</u>

有關 貴集團之資料

謹請 閣下垂注載於本綜合文件之「董事會函件」中「有關本集團之資料」一節及附錄二及附錄五之有關 貴集團之資料之詳情。

有關要約人之資料

要約人之背景

要約人為一間於2014年6月12日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並由泛海（香港）全資擁有，而泛海（香港）為泛海控股之全資附屬公司。泛海控股為一間於中國成立之股份有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046），並主要從事投資及投資管理、資產管理、房地產業務營運及物業管理、自置物業租賃、企業管理諮詢及銷售建築材料、裝修材料以及機械設備。

於最後實際可行日期，要約人之董事為韓曉生先生、鄭東先生及劉國升先生。

進行收購事項之理由

- (i) 要約人根據買賣協議收購出售股份乃泛海控股推行其策略利用資本市場實現其海外市場發展策略之重要步驟。
- (ii) 貴公司於上海投資之物業預期將為 貴公司帶來租金收入及溢利。於完成後，將有利泛海控股完善於上海之項目佈局及從而提升盈利能力。
- (iii) 是次收購將促進要約人及泛海控股建立海外投資及融資平台、更好利用國際資本市場及推進日後可持續發展。

要約人／泛海控股之風險因素

- (i) 要約人及泛海控股於收購 貴公司後可能會於整合彼等有關財務管理、客戶管理、資源管理、業務發展及公司文化等資源方面面臨挑戰。
- (ii) 要約人及泛海控股可能會承受上海商務樓宇之租金及出租率波動之市場風險，當中包括上海商業房地產狀況及中國整體經濟發展等多項因素之影響。
- (iii) 由於泛海控股之財務報表以人民幣計值，而 貴公司之營運涉及使用其他貨幣（即港幣），因人民幣兌換其他外幣之價值不時波動，要約人及泛海控股可能會受有關匯率波動之風險影響。

(iv) 是次收購可能會影響要約人及泛海控股之營運及財務狀況，而泛海控股股份於深圳證券交易所之成交價可能波動。

要約人對 貴集團之意向

貴集團主要於中國從事物業投資。

於要約截止後，要約人擬繼續 貴集團之主要業務。要約人將對 貴集團之財務狀況及營運進行檢討並將制定 貴集團之長期業務計劃及策略，尋求其他業務機會及考慮任何資產出售、資產收購、業務優化、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化對提升 貴集團之長期發展潛力而言是否屬適合。根據審查結果及倘合適投資或商機出現，要約人可能會考慮擴展 貴集團於中國及海外之物業業務，旨在取得更廣泛的物業發展資源，提高 貴集團未來之盈利能力以及因此提升股東之長期價值。倘詳細審查 貴集團之財務狀況及營運後，物色到任何其他合適之投資機會，則要約人亦可能會考慮 貴集團於適當的時候向要約人（或其聯繫人）或任何其他第三方收購資產及／或業務，以增強 貴集團之成長。任何有關收購事項將根據上市規則作出。於最後實際可行日期，要約人並無與任何一方就任何安排或資產或業務注資訂有明確建議、條款、時間表、協議、安排、諒解、意向或磋商。

要約人擬將 貴集團發展為泛海控股旗下集團於中國境外之主要上市投資及發展實體。

於最後實際可行日期，要約人並無意向(i)終止僱用 貴集團之任何僱員；或(ii)重新調配 貴集團之固定資產（於其日常及正常業務過程中之調配除外）。

建議變更董事會組成

於最後實際可行日期，董事會包括9名董事，即5名執行董事包括霍建寧先生、黎啟明先生、徐建東先生、周胡慕芳女士及施熙德女士，1名非執行董事夏佳理先生及3名獨立非執行董事包括關啟昌先生、林家禮博士及藍鴻震博士。於完成後，該等董事之辭任擬根據收購守則於緊接要約截止後之日期生效。

於完成後，要約人已提名合共12名建議董事加入董事會。於寄發本綜合文件後，韓曉生先生、劉冰先生、劉洪偉先生及劉國升先生將獲建議委任為執行董事，秦定國先生、鄭東先生、趙英偉先生及齊子鑫先生將獲建議委任為非執行董事及劉紀鵬先生、蔡洪平先生、嚴法善先生及盧華基先生將獲建議委任為獨立非執行董事。

建議董事之履歷詳情載列如下：

韓曉生先生，57歲，中國高級會計師，現時為中國泛海之董事、副總裁及董事會秘書、泛海控股董事長及泛海（香港）之董事。韓先生曾擔任泛海控股之副董事長及總裁。韓先生於1996年7月獲得中國人民大學經濟學碩士學位。

劉冰先生，57歲，現時為中國泛海之副總裁及風險控制總監、泛海能源控股股份有限公司之監事、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之監事會副主席及中國泛海電力有限公司之董事。劉先生於1989年8月獲得美國聖心大學（Sacred Heart University）工商管理碩士學位。

劉洪偉先生，47歲，現時為中國泛海之副總裁、泛海控股之董事、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之董事、泛海（香港）之董事、民生國際投資有限公司之董事、中國泛海電力有限公司之董事、中國泛海國際投資有限公司之董事及CuDECO Limited（其股份於澳洲證券交易所上市（股份代號：CDU））之獨立非執行董事。劉先生於1989年7月獲得大連海洋大學（前稱大連水產學院）工程學學士學位及於2006年4月獲得紐西蘭梅西大學（Massey University）管理學碩士學位。

劉國升先生，46歲，中國高級會計師，現時為泛海控股之董事及財務總監及泛海（香港）之董事。劉先生於1991年7月獲得杭州電子科技大學（前稱杭州電子工業學院）經濟學學士學位及於2008年12月獲得武漢大學經濟學碩士學位。

秦定國先生，63歲，中國高級工程師，現時為中國泛海之董事、泛海能源控股股份有限公司之董事長及中國泛海電力有限公司之董事。中國國務院於2005年向秦先生提供特別政府津貼，以表揚彼對中國電力系統發展之卓越貢獻。秦先生亦為中國科學技術協會之全國發電工程學科首席科學傳播專家。秦先生於1980年2月畢業於南京大學大氣科學系。

鄭東先生，52歲，中國電氣工程師，現時為中國泛海之監事會副主席、泛海控股副董事長及總裁及泛海（香港）之董事。鄭先生曾擔任泛海控股副總裁。鄭先生於1994年4月畢業於東北電力大學（前稱東北電力學院）。

趙英偉先生，43歲，中國高級會計師，現時為中國泛海之監事、副總裁及財務總監、泛海控股之監事會副主席、泛海能源控股股份有限公司之董事、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之監事會主席及泛海（香港）之董事。趙先生於1997年1月獲得中國人民大學經濟學學士學位。

齊子鑫先生，39歲，中國經濟師，現時為中國泛海之董事及副總裁、泛海能源控股股份有限公司之副董事長及總裁、民生控股股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000416））之副董事長及中國泛海電力有限公司之董事。齊先生於1998年7月獲得北京大學法律及經濟學學士學位及於2001年6月獲得北京大學法律碩士學位。

劉紀鵬先生，58歲，中國高級經濟師及註冊會計師，現時為萬達酒店發展有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：169））之獨立非執行董事、中航資本控股股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600705））之獨立董事、中金黃金股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600489））之獨立董事及中核華原鈦白股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002145））之獨立董事。劉先生曾擔任泛海控股之獨立董事。劉先生於1983年7月獲得首都經濟貿易大學（前稱北京經濟學院）經濟學學士學位及於1986年7月獲得中國社會科學院研究生院經濟學碩士學位。

蔡洪平先生，59歲，現時為德意志銀行亞太區企業融資部執行主席。蔡先生於1988年6月獲得復旦大學新聞學專科學位。

嚴法善先生，62歲，復旦大學經濟學院教授，現時為泛海控股之獨立董事。嚴先生於1981年獲得復旦大學經濟學碩士學位及於1998年6月獲得復旦大學政治經濟哲學博士學位。

盧華基先生，43歲，香港註冊會計師、香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及英格蘭及威爾士特許會計師協會會員。盧先生現時為若干股份於聯交所上市之公眾公司之獨立非執行董事，包括順泰控股集團有限公司（股份代號：1335）、新興光學集團控股有限公司（股份代號：125）、北方礦業股份有限公司（股份代號：433）及中國忠旺控股有限公司（股份代號：1333）。彼亦擔任信永中和（香港）會計師事務所有限公司之管理合夥人。盧先生於1993年11月獲得香港大學工商管理學士學位及於2000年11月獲得香港理工大學專業會計碩士學位。

除上文「建議變更董事會組成」一節所披露者外，12名建議董事各自於過去3年並無於證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司擔任任何其他董事職務。

於最後實際可行日期及按證券及期貨條例第XV部所界定，盧志強先生被視為於要約人（其由泛海（香港）全資擁有，而泛海（香港）由泛海控股全資擁有，泛海控股之最終控股股東為盧志強先生）持有之6,399,728,952股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，韓曉生先生及鄭東先生分別於泛海控股擁有約0.06%股權，而劉洪偉先生於泛海控股擁有約0.0007%股權。

除上段所披露者外，於最後實際可行日期，12名建議董事各自並無於股份擁有任何權益（按證券及期貨條例第XV部所界定）。

除上文「建議變更董事會組成」一節所披露者外，於最後實際可行日期，12名建議董事各自(i)並無於 貴公司或其附屬公司擔任任何其他職務；及(ii)與任何其他董事、 貴公司高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何其他關係。

於獲委任後，12名建議董事各自將與 貴公司訂立服務合約。彼等之董事職務將根據上市規則及 貴公司之公司細則之條文輪席告退及重選。12名建議董事各自之薪酬將由 貴公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據彼等之資歷、經驗、所承擔之責任水平及現行市場情況而釐定及建議並由董事會批准。12名建議董事各自之薪酬須經薪酬委員會及董事會進行年度審訂。

就建議委任上述12名建議董事而言，概無須予披露之任何資料，且彼等亦無涉及任何須根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條須予披露之任何事宜；及概無其他事宜須提請股東垂注。

維持 貴公司之上市地位

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市。

倘於要約截止後， 貴公司之公眾持股量低於25%，則將由要約人之董事及董事會將委任之新董事共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當步驟以於要約截止後盡快恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份存在足夠公眾持股量。

聯交所聲明，倘於要約截止後，公眾持有之已發行股份低於 貴公司適用之最低規定百分比（即25%），或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
 - (b) 公眾持有之股份不足以維持有序市場，
- 則其將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

就此而言，務請注意，於要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至股份存在足夠公眾持股量為止。倘於要約截止後，貴公司之公眾持股量低於25%，要約人可於聯交所可接受之指定期間內，委任配售代理並與其磋商配減股份以恢復上市規則規定之最低公眾持股量。

強制收購

要約人無意行使其根據公司條例（香港法例第622章）之條文或可以在要約截止後強制性收購要約項下未獲收購之任何發行在外股份之權利。

一般資料

獨立股東及／或認股權持有人送交或發出或向彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）及交付要約項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而貴公司、要約人、中信証券及彼等各自之任何董事或股份過戶登記處或涉及要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不會承擔任何郵資損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。進一步詳情已載於本綜合文件附錄一及接納表格。

其他資料

閣下敬請垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」、隨附接納表格及本綜合文件附錄（其構成本綜合文件一部分）所載其他資料。

此 致

列位獨立股東及認股權持有人 台照

代表
中信証券融資（香港）有限公司
董事總經理
陳偉雄
謹啟

2014年11月27日



HUTCHISON HARBOUR RING LIMITED

和記港陸有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：715)

執行董事：

霍建寧先生 (主席)

黎啟明先生 (副主席)

(兼周胡慕芳女士之替任董事)

徐建東先生 (董事總經理)

周胡慕芳女士

施熙德女士 (兼霍建寧先生之替任董事)

非執行董事：

夏佳理先生

獨立非執行董事：

關啟昌先生 (兼夏佳理先生之替任董事)

林家禮博士 (兼藍鴻震博士之替任董事)

藍鴻震博士

敬啟者：

由中信証券融資(香港)有限公司
代表要約人就本公司之全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及就註銷本公司所有尚未行使認股權
作出無條件強制現金要約

緒言

謹此提述聯合公告，據此，要約人與本公司共同宣佈，於2014年11月6日，賣方與要約人簽訂買賣協議，據此，賣方已同意出售而要約人已同意購買出售股份，相當於本公

* 僅作識別之用

董事會函件

司於最後實際可行日期之全部已發行股本約71.36%。要約人根據買賣協議支付之代價為港幣3,822,558,103元（相當於每股出售股份港幣0.5973元）。完成於買賣協議日期進行。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動人士擁有6,399,728,952股股份，佔本公司全部已發行股本約71.36%。根據收購守則規則26.1及13.5，要約人及與其一致行動人士須就全部已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）及就註銷所有尚未行使認股權作出無條件強制現金要約。

根據收購守則規則2.1及2.8，於2014年10月8日，董事會已成立獨立董事委員會（包括非執行董事（即夏佳理先生）及全體獨立非執行董事（即關啟昌先生、林家禮博士及藍鴻震博士）），以就要約（特別是要約之條款是否屬公平合理以及應否接納要約）向獨立股東及認股權持有人提供推薦意見。

根據收購守則規則2.1，於2014年10月9日，經獨立董事委員會批准後，新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約（特別是要約之條款是否屬公平合理以及應否接納要約）向獨立董事委員會提供意見。

謹此提述9月賬目公告。9月賬目（根據收購守則規則10，構成本公司之盈利預測）乃由本公司核數師及獨立財務顧問根據收購守則作出報告。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所認為，就會計政策及計算而言，9月賬目已按與本集團所採納之會計政策（誠如本公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）以及已引入並於2014年1月1日（倘適用）開始之會計期間生效之新訂／經修訂會計準則貫徹一致之基準妥為編製，並已按9月賬目公告所載的假設的基準妥為編製。獨立財務顧問信納9月賬目已由董事經審慎周詳考慮後始行編製。謹請閣下垂注分別於本綜合文件附錄三及四所載之羅兵咸永道會計師事務所及獨立財務顧問有關9月賬目之報告。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本集團、要約人及要約之資料，以及載列獨立董事委員會函件（載有其就要約之條款以及應否接納要約致獨立股東及認股權持有人之推薦意見）及獨立財務顧問函件（載有其就要約之條款以及應否接納要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議）。

要約

於最後實際可行日期，本公司有8,968,140,707股已發行股份及800,000份尚未行使認股權。假設於要約截止前概無尚未行使認股權獲行使，則股份要約將涉及2,568,411,755股股份及認股權要約將涉及800,000份認股權。假設所有尚未行使之800,000份認股權於要約截止前已獲悉數行使，則股份要約將涉及2,569,211,755股股份。

董事會函件

於最後實際可行日期，除尚未行使之認股權外，本公司概無其他尚未行使之認股權證、認股權、衍生工具或可轉換為股份之證券，且本公司並無就發行有關本公司之該等證券、認股權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

要約之主要條款

誠如本綜合文件第6至17頁之「中信証券函件」所述，中信証券將代表要約人根據收購守則規則26.1及13.5，按以下基準就所有已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）及就註銷所有尚未行使認股權向全體獨立股東及認股權持有人作出要約：

股份要約：

每股股份 現金港幣**0.5973元**

認股權要約：

每份尚未行使認股權（附註） 現金港幣**0.0001元**

附註：尚未行使認股權之詳情載於下表：

授出日期	行使期間	行使價 港幣	行使時將予 發行之新股數目	每份認股權之 要約價
2005年6月3日	2006年6月3日至 2015年6月2日	0.822	600,000	港幣0.0001元
2007年5月25日	2008年5月25日至 2017年5月24日	0.616	200,000	港幣0.0001元

股份要約項下之股份要約價為每股港幣0.5973元，與要約人根據買賣協議已收購之出售股份之價格每股港幣0.5973元相同。

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，尚未行使認股權之要約價一般指尚未行使認股權之行使價與股份要約價之差額。根據認股權要約，由於尚未行使認股權之行使價高於股份要約價，尚未行使認股權屬價外而每份尚未行使認股權之要約價之名義金額為港幣0.0001元。

有關要約之進一步詳情，包括接納要約之條款及程序乃載於第6至17頁「中信証券函件」及本綜合文件附錄一以及隨附之接納表格中。

有關本集團之資料

本集團主要於中國從事物業投資。

截至2013年12月31日及2012年12月31日止財政年度之股東應佔經審核綜合溢利分別約為港幣174,700,000元及港幣182,200,000元。於2013年12月31日及2012年12月31日之股東應佔經審核綜合權益分別約為港幣6,100,800,000元及港幣6,135,100,000元。

有關本集團之資料之進一步詳情載於本綜合文件之附錄二及附錄五。

有關要約人之資料

閣下謹請垂注載於本綜合文件第12至13頁之「中信証券函件」中「有關要約人之資料」一節。

要約人對本集團之意向

閣下謹請垂注載於本綜合文件第12及13頁之「中信証券函件」中「有關要約人之資料」及「要約人對 貴集團之意向」兩節。董事會欣然了解到要約人擬繼續本集團之主要業務，且要約人並無意終止僱用本集團之任何僱員或重新調配本集團之固定資產（於其日常及正常業務過程中之調配除外）。

維持本公司之上市地位

本綜合文件第6至17頁之「中信証券函件」載述，要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所上市。

倘於要約截止後，本公司之公眾持股量低於25%，則將由要約人之董事及獲委任加入董事會之新董事共同及個別向聯交所作出承諾，彼等將採取適當步驟以於要約截止後盡快恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份存在足夠公眾持股量。

聯交所聲明，倘於要約截止後，公眾持有之已發行股份低於本公司適用之最低規定百分比（即25%），或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾持有之股份不足以維持有序市場，

則其將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

推薦意見

務請閣下垂注(i)本綜合文件第23至24頁之「獨立董事委員會函件」，其中載列致獨立股東及認股權持有人有關要約之條款對獨立股東及認股權持有人而言是否屬公平合理以及應否接納要約之推薦建議；及(ii)本綜合文件第25至39頁之「獨立財務顧問函件」，其中載列致獨立董事委員會有關要約之條款對獨立股東及認股權持有人而言是否屬公平合理以及應否接納要約之意見及推薦建議及其達致意見及推薦建議時所考慮之主要因素。

其他資料

建議閣下將本綜合文件連同隨附有關要約接納及結算程序之接納表格一併閱覽。亦謹請閣下垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。

於考慮採取與要約有關之行動時，閣下亦應考慮本身之稅務狀況（如有）及如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東及認股權持有人 台照

承董事會命
和記港陸有限公司

董事兼公司秘書
施熙德
謹啟

2014年11月27日



HUTCHISON HARBOUR RING LIMITED

和記港陸有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：715)

由中信証券融資(香港)有限公司
代表要約人就本公司之全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及就註銷本公司所有尚未行使認股權
作出無條件強制現金要約

敬啟者：

緒言

吾等謹此提述要約人與本公司於2014年11月27日共同刊發之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約之條款，並就要約之條款對獨立股東及認股權持有人而言是否屬公平合理以及應否接納要約向閣下提供推薦建議。

新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款及應否接納要約向吾等提供意見。其意見及其於達致其意見及推薦建議時所考慮之主要因素之詳情載於綜合文件第25至39頁之「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「中信証券函件」及綜合文件附錄所載之其他資料。

* 僅作識別之用

推薦建議

經考慮要約之條款及新百利融資之意見及推薦建議函件後，吾等認為要約之條款對獨立股東及認股權持有人而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立股東接納股份要約及認股權持有人接納認股權要約。

然而，股份之市價於最近數週一直超出股份要約價，並於最後實際可行日期報收港幣0.67元。因此，有意出售彼等股份之獨立股東應密切留意股價；倘獨立股東決定接納股份要約但於市場上出售之所得款項（扣除成本後）將高於根據股份要約應收之所得款項淨額，則彼等應在市場上出售股份。倘所得款項（扣除成本後）將高於根據認股權要約應收所得款項淨額，認股權持有人同樣應考慮根據本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃行使其認股權及於市場上出售向彼等發行之股份。認股權持有人應注意，所有認股權（以未行使者為限）將於截止日期自動失效。

要約人並無提供有關未來之詳細計劃。然而，對受要約人管理之本公司之未來感興趣之獨立股東可考慮保留其部分或全部股份。有關獨立股東應考慮「獨立財務顧問函件」內「維持上市地位」一節所載之對股份暫停買賣之可能性之意見。建議獨立股東應細閱綜合文件所載之「獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等已作出推薦建議，獨立股東及認股權持有人應審慎考慮要約之條款及條件。

此 致

列位獨立股東及認股權持有人 台照

代表
獨立董事委員會

關啟昌
謹啟

獨立董事委員會成員為夏佳理、關啟昌、林家禮及藍鴻震。

2014年11月27日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問新百利融資就要約致獨立董事委員會之意見函件，以供載入本綜合文件。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

由中信証券融資(香港)有限公司
代表要約人就 貴公司之全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及就註銷 貴公司所有尚未行使認股權
作出無條件強制現金要約

緒言

吾等謹此提述吾等獲 貴公司委任就中信証券代表要約人就全部已發行股份(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)及就註銷所有尚未行使認股權作出無條件強制現金要約向獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於日期為2014年11月27日之綜合文件，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於2014年11月6日， 貴公司之控股股東Promising Land International Inc. (「**Promising Land**」)及Uptalent Investments Limited (「**Uptalent Investments**」)與要約人已簽訂買賣協議，據此，要約人已同意按每股出售股份港幣0.5973元之價格(「**交易價格**」)向賣方購買合共6,399,728,952股股份，佔 貴公司全部已發行股本約71.4%。於同日完成後，要約人及與其一致行動人士須根據收購守則按相同價格就全部已發行股份作出無條件強制現金要約，並應就尚未行使認股權作出適當要約。

根據收購守則及誠如 貴公司於2014年10月9日所宣佈，由非執行董事夏佳理先生及全體獨立非執行董事關啟昌先生、林家禮博士及藍鴻震博士組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向獨立股東及認股權持有人提供意見及作出推薦建議。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就此提供意見。

獨立財務顧問函件

於過去兩年，新百利有限公司（現稱「新百利國際融資有限公司」及為新百利融資之同系附屬公司）就 貴集團之持續關連交易（其詳情載於 貴公司日期為2013年4月5日之通函）擔任 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。過往委聘工作僅限於根據上市規則向 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東提供獨立諮詢服務。根據過往委聘，新百利有限公司向 貴公司收取一般專業費用。儘管過往曾進行委聘工作，於最後實際可行日期，吾等並不知悉有任何事宜將導致新百利融資於就要約擔任獨立財務顧問方面有任何利益衝突。

吾等與 貴公司、要約人或與任何彼等一致行動或被視為一致行動之任何人士概無聯繫，因此吾等被視為合資格就要約作出獨立意見。除就是次委聘應付予吾等之一般專業費用外，概無任何安排令吾等將自 貴公司、要約人或與任何彼等一致行動或被視為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

於制定吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴集團管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見，吾等假設該等資料、事實及意見於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司之已刊發資料，包括 貴公司於2014年10月21日宣佈之其截至2014年9月30日止九個月之未經審核簡明綜合中期財務資料、其截至2014年6月30日止六個月之中期報告以及其截至2012年及2013年12月31日止兩個年度之年報，及吾等已與董事討論綜合文件附錄二所載之彼等之聲明，除本函件所披露者外，自 貴集團之最新已刊發經審核賬目日期起直至及包括最後實際可行日期止， 貴集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。吾等已視察 貴集團之投資物業。吾等亦已審閱股份於聯交所之成交表現。吾等已尋求並獲董事確認，彼等所提供之資料及所表達之意見並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等獲提供之資料足以讓吾等達致本函件所載之意見及建議。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由相信有任何重要事實被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行獨立核查。吾等亦已假設綜合文件所載或提述之一切聲明於綜合文件日期均屬真實且將於直至截止日期仍屬真實，而有關聲明如有任何重大變動，股東將於合理可行情況下盡快獲知會。

吾等並無考慮接納或不接納要約分別對獨立股東及認股權持有人構成之稅務及監管影響，此乃由於該等因素取決於其個別情況而定。特別是居於海外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東及認股權持有人，應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

要約之主要條款

中信証券正代表要約人遵照收購守則按以下條款作出要約：

股份要約

每股股份之股份要約價現金港幣**0.5973元**

股份要約價每股港幣0.5973元等於交易價格。根據股份要約將予收購之股份須不附帶一切產權負擔並連同所附帶之一切權利，包括悉數收取參考作出股份要約日期（即寄發綜合文件日期）當日或之後之記錄日期所宣派、作出或支付之一切股息及其他分派（如有）之權利。

認股權要約

就註銷每份尚未行使認股權現金港幣**0.0001元**

於最後實際可行日期，貴公司有根據其於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃（「認股權計劃」）授出之800,000份尚未行使認股權。認股權之行使價均高於股份要約價，故所有認股權均為「價外期權」。因此，認股權要約為註銷尚未行使認股權之名義金額。

要約於所有方面均為無條件。根據收購守則之條文，接納要約將為不可撤銷及不可撤回。要約之進一步詳情（包括預期時間表以及接納要約之條款及程序）載於「預期時間表」、「中信証券函件」、「董事會函件」章節、綜合文件附錄一及接納表格。務請獨立股東及認股權持有人細閱綜合文件之有關章節。

所考慮之主要因素及理由

於制定吾等有關要約之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 要約之背景

於2014年8月11日，貴公司於備忘錄公告宣佈，其已獲其控股股東Promising Land及Uptalent Investments知會，彼等與要約人討論要約人可能收購彼等所持有之所有已發行股份，並已訂立備忘錄。於2014年11月6日，已訂立正式買賣協議，據此，要約人同意按交易價格每股出售股份港幣0.5973元向賣方收購合共6,399,728,952股股份。完成於同日進行。

獨立財務顧問函件

緊隨完成後，要約人及與其一致行動人士擁有合共6,399,728,952股股份，佔 貴公司全部已發行股本約71.4%。根據收購守則，要約人須就全部已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）及就註銷所有尚未行使認股權作出無條件強制現金要約。因此，中信証券現代表要約人按上文所載價格及條款提出股份要約及認股權要約。

2. 有關 貴集團之資料

貴集團主要於中國從事物業投資。貴集團之投資物業包括於港陸廣場之多個商業及辦公室單位及152個車位以及於港陸黃浦中心之多個商業及辦公室單位及50個車位，港陸廣場及港陸黃浦中心均位於中國上海。 貴集團亦持有若干由和黃之附屬公司發行之海外上市債務證券（「**關連債務證券**」），以及 貴集團於2008年完成一項有關出售於中國擁有一項投資物業之若干附屬公司之非常重大出售交易（「**2008年物業出售**」）而積累之大量現金。

物業投資營運及於關連債務證券投資合共為 貴集團貢獻大部分現金流入。憑藉 貴集團經營之穩定性質，近年來每年一如既往按每股港幣0.022元向股東派發股息。

3. 貴集團之財務資料及前景

(a) 財務表現

以下所載為摘錄自綜合文件附錄二之 貴集團於截至2014年及2013年9月30日止九個月及截至2013年及2012年12月31日止兩個年度（「回顧期間」）之簡明經營業績。

	截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (經審核)	2012年 港幣千元 (經審核)
收入	70,251	65,146	88,433	87,819
毛利	57,531	52,721	71,789	72,383
毛利率	81.9%	80.9%	81.2%	82.4%
利息收益	60,822	76,610	103,928	89,769
其他淨（費用）／收益	(4,215)	50,420	50,420	71,204
開支	(20,692)	(19,066)	(26,454)	(25,271)
除稅前溢利	93,446	160,685	199,683	208,085
股東應佔溢利	70,353	143,407	174,746	182,160
每股股息（港幣仙）	20.0	-	2.2	2.2

獨立財務顧問函件

於回顧期間，據悉，由於 貴集團位於上海兩項物業之穩定出租率及租金率，收入並無出現重大波動。毛利率亦維持相對穩定。

儘管收入來源及毛利率穩定， 貴集團之溢利於回顧期間確實出現波動，其主要受截至2013年及2012年12月31日止兩個年度撥回撥備及收回應收代價分別約港幣50,400,000元及港幣71,200,000元所影響。根據就2008年物業出售而訂立之買賣協議，代價須參考源自完成資產負債表計算出之淨盈餘按等額現金基準作出調整及於2013年間經調整金額已獲 貴集團與買方確認及協定。於2012年及2013年， 貴集團就有關2008年物業出售之法律承諾之風險承擔重新評估為不可能，及於2013年間，撥備撥回已獲落實。因此，相關撥備及應計項目已撥回。

於2014年9月，每股中期股息港幣0.20元（「中期股息」）已獲派付以向股東返還盈餘現金。交易價格已經計及支付中期股息後釐定。

(b) 財務狀況

下文載列摘錄自綜合文件附錄二之 貴集團於2014年9月30日、2013年12月31日及2012年12月31日之簡明財務狀況。

	於2014年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)	於2012年 12月31日 港幣千元 (經審核)
投資物業	1,023,697	1,039,946	1,007,448
可供出售之財務資產	672,698	159,587	1,276,628
其他	6,062	6,501	6,570
非流動資產總額	1,702,457	1,206,034	2,290,646
可供出售之財務資產	–	1,118,523	–
現金及銀行存款	2,907,884	4,177,793	4,279,329
其他	21,049	50,361	42,217
流動資產總額	2,928,933	5,346,677	4,321,546
資產總額	4,631,390	6,552,711	6,612,192
負債總額	(295,205)	(297,195)	(336,763)
資產淨值	4,336,185	6,255,516	6,275,429
股東應佔權益	4,177,005	6,100,763	6,135,062

獨立財務顧問函件

誠如上文所示，除其持有投資物業外，貴集團之主要資產為其現金結餘及可供出售之財務資產（即關連債務證券）。上述主要項目之進一步分析如下：

投資物業

貴集團之投資物業包括於中國上海之港陸廣場及港陸黃浦中心之多個商業、辦公室及停車場單位。根據貴集團之會計政策，有關投資物業於財務報表內按其公平價值列賬。根據獨立物業估值師戴德梁行有限公司提供之最近期估值，於2014年6月30日，貴集團投資物業之價值約為人民幣812,500,000元（或約港幣1,007,400,000元）。吾等自貴集團管理層獲悉，於截至2014年9月30日止三個月期間內，平均出租率及租金率並無重大變動。因此，董事認為，除任何匯兌差額外，於截至2014年9月30日止三個月內，貴集團投資物業之公平價值並無變動。

可供出售之財務資產

貴集團之可供出售之財務資產指海外上市關連債務證券，包括(i)和黃之一間附屬公司發行之本金額為70,000,000美元、於2022年1月13日到期及票息率為每年4.625%之票據；及(ii)和黃之一間附屬公司發行之本金額為11,000,000美元、於2022年11月8日到期及票息率為每年3.25%之票據。上述可供出售之財務資產於貴集團之財務報表內按公平價值列賬。

現金及銀行存款

於2014年9月30日，貴集團之財務狀況穩健，其現金及銀行存款約為港幣2,907,900,000元或佔貴集團資產總額約62.8%。股東務請注意，上述結餘為於2014年9月18日支付中期股息每股港幣0.20元（總額約為港幣1,793,600,000元）後之餘下現金結餘。

(c) 貴集團之前景

誠如上文所述，於回顧期間內，貴集團投資物業之平均出租率及租金率維持穩定。然而，誠如貴公司最近期年報所述，貴集團物業於爭取租戶方面面臨日益激烈之競爭。管理層正採取步驟透過保持及發展現有租戶需求，以及吸引新租戶租用物業，為其兩幢物業維持理想出租率。

4. 股份要約較資產淨值之溢價

股份要約為獨立股東就現金退市每股港幣0.5973元變現其於 貴公司投資之機會，有關價格較於2014年9月30日股東應佔 貴公司之每股未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）溢價約每股港幣0.1315元或約28.2%，乃計算如下：

	總額 港幣	每股 港幣
於2014年9月30日股東應佔資產淨值，乃摘錄自綜合文件附錄二	4,177,000,000	0.4658
貴公司之價值（即股份要約價）	5,356,700,000 (附註)	0.5973
較於2014年9月30日之資產淨值溢價	1,179,700,000	0.1315

附註：即於最後實際可行日期之發行在外股份數目8,968,140,707股乘以股份要約價

5. 價格表現及交易流通量分析

(a) 過往股價表現

下圖載列股份於2013年1月2日至最後實際可行日期期間（「股價回顧期間」）之收市價變動。由於於2014年9月已支付可觀中期股息每股港幣0.20元，故於2013年1月2日至2014年9月4日（緊接除息日前之日子）期間，中期股息已自股份之收市價中扣除（「經調整股價」），以提供股份要約價與2014年9月5日（即買賣無權享有中期股息之股份之首日（「除息日」））前之過往股價之比較。亦以類似方式從股份收市價中扣減先前之年度股息以達致經調整股價：



資料來源：彭博

獨立財務顧問函件

誠如上文所示，股份要約價高於備忘錄公告（載列備忘錄及中期股息之詳情）前股價回顧期間內之經調整股價。於備忘錄公告日期後，經調整股價增加約51.1%，以致經調整股價高於股份要約價。於刊發備忘錄公告後，股份乃按高於股份要約價（每股港幣0.5973元）之價格買賣。於最後實際可行日期，股份之收市價為每股港幣0.67元。

(b) 交易流通量

下表載列於股價回顧期間內，股份之每月總交易量及每月總交易量佔已發行股份總數及 貴公司公眾持股量之百分比：

	股份之每月 總交易量 (附註1)	股份之每月 總交易量佔 已發行股份 總數之百分比 (附註2)	股份之每月 總交易量佔 貴公司公眾 持股量之百分比 (附註3)
2013年			
1月	143,680,689	1.60%	5.61%
2月	44,125,400	0.49%	1.72%
3月	64,594,620	0.72%	2.52%
4月	33,645,339	0.38%	1.31%
5月	50,441,430	0.56%	1.97%
6月	49,146,900	0.55%	1.92%
7月	90,140,000	1.01%	3.52%
8月	53,607,092	0.60%	2.09%
9月	32,392,000	0.36%	1.26%
10月	136,286,800	1.52%	5.32%
11月	75,718,170	0.84%	2.95%
12月	168,862,001	1.88%	6.59%
2014年			
1月	144,901,144	1.62%	5.65%
2月	98,943,965	1.10%	3.86%
3月	70,160,777	0.78%	2.74%
4月	53,294,000	0.59%	2.08%
5月	23,935,382	0.27%	0.93%
6月	60,846,000	0.68%	2.37%
7月	99,360,906	1.11%	3.88%
8月	2,169,306,129	24.19%	84.63%
9月	732,203,333	8.16%	28.56%
10月	451,002,911	5.03%	17.59%
2014年11月1日至 最後實際可行日期	261,508,406	2.92%	10.20%

附註：

- (1) 資料來源：彭博
- (2) 有關計算乃根據於各月末或於最後實際可行日期（倘適用），股份之每月總交易量除以 貴集團已發行股本總額得出
- (3) 有關計算乃根據於各月末或於最後實際可行日期（倘適用），股份之每月總交易量除以公眾所持股份總數得出

根據上表所示，吾等認為，於股價回顧期間內，股份之流通量總體較低，惟備忘錄公告刊發後之期間除外。吾等認為，自備忘錄公告以來之較高交易量乃與要約有關及於截止日期後可能不會繼續。因此，股份要約為獨立股東以固定現金價格（並無擾亂市價）出售其全部股權之良機。

(c) 股份要約價比較

股份要約價港幣0.5973元與交易價格相等並較：

- (i) 於備忘錄公告前之最後交易日之經調整股價港幣0.45元溢價約32.7%；
- (ii) 截至備忘錄公告前之最後交易日（包括該日）止10個連續交易日之平均經調整股價港幣0.42元溢價約42.2%；
- (iii) 截至備忘錄公告前之最後交易日（包括該日）止30個連續交易日之平均經調整股價約港幣0.41元溢價約45.7%；
- (iv) 截至備忘錄公告前之最後交易日（包括該日）止60個連續交易日之平均經調整股價約港幣0.40元溢價約49.3%；
- (v) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股港幣0.67元折讓約10.9%；及
- (vi) 於2014年9月30日股東應佔 貴公司未經審核綜合資產淨值每股約港幣0.4658元溢價約28.2%。

誠如於「5.(a)過往股價表現」一節所進一步分析，自2014年9月5日（即除息日）以來，股份乃按高於股份要約價之價格買賣。股份要約價較於備忘錄公告前之60日平均經調整股價溢價約49.3%而股價「未受干擾」，及較股份於最後實際可行日期之收市價折讓約10.9%。股份要約價亦較於2014年9月30日股東應佔 貴公司每股未經審核綜合資產淨值溢價約28.2%，經考慮 貴集團之資產（包括主要以現金及公平價值列賬之物業及證券）後，吾等認為其對獨立股東有益。

6. 同業比較

吾等已識別主要於中國從事物業投資之香港上市實體，彼等最少一半之收益來自此類業務，及其於2014年8月7日（刊發備忘錄公告前之最後完整交易日）之市值相當於 貴公司市值之50.0%至200.0%。根據該等標準，吾等已識別四間實體（「可資比較實體」）。吾等進一步認為，就我們的可資比較實體名單而言，計入向信託單位持有人分配彼等之大部份收益之房地產投資信託乃屬合理（誠如近幾年之 貴公司為例）。吾等認為，下文所列之可資比較實體名單為根據吾等基於上述標準於聯交所網站進行之搜尋作出之詳盡名單。可資比較實體如下表所載：

實體名稱	於2014年 8月7日之市值 (港幣百萬元)	於最後實際 可行日期之 收市價 (港幣) (A)	每股綜合 資產淨值 (港幣) (B) (附註1)	市賬率 (「市賬率」) (倍數) (A/B)	於最後實際 可行日期之 股息收益率
越秀房地產投資信託基金 (股份代號: 405)	10,694.4	3.90	5.74	0.68	7.0%
金地商置集團有限公司 (股份代號: 535)	5,183.1	0.49	0.62	0.79	1.6% (附註2)
春泉產業信託 (股份代號: 1426)	3,706.1	3.75	6.12	0.61	7.5% (附註3)
開元產業投資信託基金 (股份代號: 1275)	3,013.4	3.32	3.76	0.88	8.8% (附註4)
			平均值	0.74	6.2%
			中位數	0.73	7.2%
			最大值	0.88	8.8%
			最小值	0.61	1.6%
股份要約	5,560.2	0.5973 (附註5)	0.4658	1.28	3.7% (附註6)

資料來源：彭博及聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 貴公司及可資比較實體之每股綜合資產淨值乃按股權持有人／信托單位持有人應佔各自之綜合資產淨值(摘錄自最新刊發之財務報表)除以年／期末各自之已發行股份／信托單位數目計算
- (2) 根據金地商置集團有限公司截至2013年12月31日止15個月期間之每股末期股息港幣0.01元計算，截至2013年12月31日止12個月期間按比例基準之每股股息為港幣0.008元
- (3) 根據春泉產業信託(「春泉產業信託」)每基金單位中期分派港幣0.139元，按年度化基準之春泉產業信託截至2014年12月31日止年度之每基金單位分派約為港幣0.280元。由於春泉產業信託乃於2013年12月5日上市，吾等認為，將上述年度化每基金單位之中期分派作為比較數字較將自2013年12月5日起至2013年12月31日止期間每基金單位年度分派港幣0.016元作為比較數字更為合適
- (4) 根據開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)每基金單位中期分派港幣0.1454元，經計及開元產業信託之若干信托單位持有人同意豁免彼等收取就若干彼等各自之股權比例應付之分派之權益後，按年度化基準之開元產業信託截至2014年12月31日止年度之每基金單位分派約為港幣0.2932元。由於開元產業信託乃於2013年7月10日上市，吾等認為，將上述年度化每基金單位之中期分派作為比較數字較將自2013年7月10日起至2013年12月31日止期間每基金單位年度分派港幣0.1558元作為比較數字更為合適
- (5) 即股份要約價每股港幣0.5973元
- (6) 計算隱含股息收益率不包括已派付之中期股息

誠如上文所示，可資比較實體之市賬率介乎於約0.61倍至0.88倍，平均值及中位數分別為0.74倍及0.73倍，意味著可資比較實體均按較其各自之資產淨值有所折讓買賣。誠如股份要約價所表示之市賬率約1.28乃高於可資比較實體之平均值及中位數，吾等認為此乃有利於獨立股東。

股份要約所表示之隱含股息收益率約3.7%低於可資比較實體之平均股息收益率及股息收益率之中位數(分別約6.2%及7.2%)，及介乎於約1.6%至8.8%之間。對比普遍較高股息收益率之可資比較實體，接受股份要約將可讓獨立股東將所得款項進行再次投資以獲取更高收益率。

7. 認股權要約

根據收購守則第13條，中信証券（代表要約人）向認股權持有人作出認股權要約以註銷彼等之尚未行使認股權。認股權要約將根據收購守則擴大至所有認股權持有人。於最後實際可行日期，有800,000份根據認股權計劃授出之尚未行使認股權，其詳情如下：

尚未行使認股權 (已歸屬)數目	行使期	認股權行使價
600,000	2006年6月3日至2015年6月2日	港幣0.822元
200,000	2008年5月25日至2017年5月24日	港幣0.616元

由於認股權之行使價高於股份要約價而致使全部認股權屬價外，吾等認為就認股權持有人而言認股權要約為每份認股權之名義金額為港幣0.0001元（不論有關認股權是否可行使）屬公平合理。認股權持有人應注意，根據認股權計劃之條款，全部認股權（以未行使為限）將於截止日期自動失效。

8. 有關要約人之資料

要約人乃由泛海控股間接全資擁有，泛海控股為一間於中國成立之股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046），於最後實際可行日期之市值約為人民幣31,900,000,000元。

泛海控股主要從事投資及投資管理、資產管理、房地產業務營運及物業管理、自置物業租賃、企業管理諮詢及銷售建築材料、裝修材料以及機械設備。誠如摘錄自其最近期年報，泛海控股於2013年錄得收入約人民幣5,900,000,000元，及於2013年12月31日之總資產約為人民幣40,700,000,000元。

要約人有關 貴集團之意向

貴集團之業務

誠如綜合文件之中信証券函件所披露，要約人有意繼續 貴集團之主要業務。於完成要約後，要約人將對 貴集團之財務狀況及經營進行檢討，並將制定 貴集團之長期業務計劃及策略，探索其他商機及考慮進行任何資產或業務重組、多元化或集資是否適合提升 貴集團之長期增長潛力。

獨立財務顧問函件

待得出審查結果後，及倘出現合適投資或業務機會，要約人可能會考慮於中國及海外擴展 貴集團之物業業務。倘於對 貴集團之財務狀況及營運進行詳細審查後物色到任何其他合適之投資機會，要約人亦可能會考慮令 貴集團收購資產及／或業務以增強 貴集團之發展。任何有關收購將僅根據上市規則作出。於最後實際可行日期，要約人並無與任何一方就任何安排或資產或業務注資訂有明確建議、條款、時間表、協議、安排、諒解、意向或磋商。

要約人擬將 貴集團發展為泛海控股旗下集團於中國境外之主要上市投資及發展實體。於最後實際可行日期，要約人無意(i)終止僱用 貴集團之任何僱員；或(ii)於其一般及日常業務過程以外重新調配 貴集團之固定資產。

董事會組成

於完成後，要約人已向董事會提名合共十二名建議董事。誠如綜合文件之中信証券函件所述，於寄發綜合文件後，建議將委任四名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事，其姓名及履歷詳情載於綜合文件之中信証券函件內。茲亦擬於完成後，於最後實際可行日期所有董事之辭任將根據收購守則於緊隨截止日期後之日期生效。

貴公司之上市地位

於最後實際可行日期，2,563,411,755股股份（佔 貴公司之已發行股本約28.6%）乃由公眾人士持有。誠如綜合文件之中信証券函件所載，要約人有意維持 貴公司之上市地位。倘 貴公司之公眾持股量於截止日期後低於25.0%，要約人之董事及將獲委任加入董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當措施盡快恢復上市規則規定之最低公眾持股量。此外，要約人可於聯交所接受之指定期間內委任配售代理並與其磋商配減股份以恢復上市規則規定之最低公眾持股量。

獨立股東應知悉，倘公眾人士（定義見上市規則）持有之股份數目低於 貴公司於要約截止時已發行股份總數之25.0%，則股份可能會暫停買賣。倘股份暫停買賣，選擇不接納股份要約之獨立股東將不可於股份恢復買賣前在聯交所出售其股份。倘須進行配售活動以增加公眾人士之持股量，吾等認為此舉可能對股份市價產生壓力。

討論與分析

(i) 並無吸引更多投資者興趣之可靠持有

貴公司多年來一直保持穩定，於2008年物業出售后保留價值剛超過港幣1,000,000,000元之兩項投資物業，連同債務證券組合及大量流動資金。其於過往之穩定營業額及溢利（不包括一次性其他淨費用／收益）已獲得高派息率。然而，根據 貴公司股份成交量（誠如「5.(b) 交易流通量」一節所載）得出之判斷，對 貴公司之投資興趣一直相當低。

(ii) 股份要約按吾等認為有吸引力之條款提供退出機會

股份要約以有利之固定現金價格每股港幣0.5973元向獨立股東提供退出機會，因為其相當於：

- 較於2014年9月30日之資產淨值溢價約28.2%，較吾等已識別之可資比較實體之資產淨值有所折讓；
- 較備忘錄公告前連續60日平均經調整股價溢價約49.3%；及
- 退出收益約3.7%，其令接納股份要約之獨立股東能夠將所得款項重新投資以取得較高收益，原因是可資比較實體之股息收益率中位數於最後實際可行日期稍高。

(iii) 股份之目前市價高於股份要約價

儘管吾等認為股份要約價就上文(ii)所載之原因而言具有吸引力，但隨著備忘錄公告後及直至最後實際可行日期，及截至最後實際可行日期之股價均高於股份要約價。這種情況有時會於較大集團（例如要約人）對較小香港上市公司作出要約時發生。然而，雖然表示要約人擬將 貴集團發展為泛海控股旗下集團於中國境外之主要上市投資及發展實體，惟綜合文件之中信証券函件並未載有有關 貴公司未來計劃之詳情，因此，近期價格水平及成交值可能於截止日期後期間不會維持。

(iv) 維持上市地位

要約人已表示其有意維持 貴公司之上市地位，上市地位一般要求公眾持股量至少為25.0%。由於要約人已收購 貴公司已發行股份約71.4%，股份要約之大量接納將導致公眾持股量低於最低公眾持股量規定。倘若如此，股份可能暫停買賣直至公眾持股量恢復其百分比，及為此所需要採取之措施（例如配售新股份或現有股份）可能會對股價產生影響。

(v) 認股權

由於認股權之行使價高於股份要約價，認股權之註銷價為每份認股權名義金額港幣0.0001元，其意味著全部認股權均屬價外。這與香港在有關情況下所採取之一般慣例一致。認股權持有人應注意，根據認股權計劃之條款，任何未行使認股權將於截止日期自動失效。

意見及推薦建議

根據上述主要因素及理由，吾等認為要約之條款就獨立股東及認股權持有人而言乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東及認股權持有人分別接納股份要約及認股權要約。

然而，股份之市價於最近數週一直超出股份要約價，並於最後實際可行日期報收於港幣0.67元。因此，有意出售股份之獨立股東應密切留意股價；倘獨立股東決定接納股份要約但於市場上出售之所得款項（扣除成本後）將高於根據股份要約應收所得款項淨額，則彼等應在市場上出售股份。倘所得款項（扣除成本後）將高於根據認股權要約應收所得款項淨額，認股權持有人同樣應考慮根據認股權計劃行使其認股權及於市場上出售向其發行之股份。認股權持有人應注意，所有認股權（以未行使者為限）將於截止日期自動失效。

要約人並無提供有關未來之詳細計劃。然而，對受要約人管理之貴公司之未來感興趣之獨立股東可考慮保留其部份或全部股份。有關獨立股東應謹記「討論與分析」一節第(iv)段所述之對股份暫停買賣之可能性之意見。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

2014年11月27日

王思峻先生乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利融資之負責人員，以進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於企業融資界積逾六年經驗。

1. 接納手續

1.1 股份要約

- (a) 為接納股份要約，閣下應按隨附之白色股份要約接納表格所印備之指示填妥及簽署表格，其構成股份要約條款之一部份。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納股份要約，則閣下必須將填妥及簽署之白色股份要約接納表格，連同不少於有關閣下擬接納要約之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證），盡快及無論如何在不遲於截止日期下午四時正或要約人遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有股份（無論全部或部分）而接納股份要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求將其填妥之白色股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）送交股份過戶登記處；或
- (ii) 透過股份過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並按要求將其填妥及簽署之白色股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）送交股份過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納股份要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限，閣

閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證），而閣下欲接納閣下股份之股份要約，則閣下仍應將填妥之白色股份要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）之函件一併送交股份過戶登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將其轉交股份過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函股份過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回股份過戶登記處。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲接納閣下股份之股份要約，則閣下仍應填妥及簽署白色股份要約接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交股份過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷授權要約人及／或中信証券或彼等各自之代理，代表閣下在相關股票發行時向本公司或股份過戶登記處領取，並代表閣下將相關股票送交股份過戶登記處，並授權及指示股份過戶登記處按照股份要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同白色股份要約接納表格一併送交股份過戶登記處。
- (f) 僅在股份過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正之前（或要約人可能釐定及公佈並經執行人員同意之有關較後時間及／或日期）接獲經填妥之白色股份要約接納表格及股份過戶登記處已錄得接納並已接獲收購守則所規定之任何相關文件，並在下列情況下，有關股份要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）及倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）並非以閣

下之名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之該等其他文件（如一張空白或登記持有人簽署並以接納人為受益人並妥為加蓋印花之相關股份過戶表格）；或

- (ii) 由登記股東或其個人代表送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以並無根據本(f)段另一分段計入之有關股份之接納為限）；或
- (iii) 經股份過戶登記處或聯交所核證。

倘白色股份要約接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示股份過戶登記處滿意之適當授權文件憑證（如遺囑認證書或經核證之授權文件副本）。

- (g) 概不就接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）發出收據。

1.2 認股權要約

- (a) 閣下如欲接納認股權要約，應按粉紅色認股權要約接納表格所印備之指示填妥表格，其構成認股權要約條款之一部份。
- (b) 在不影響本綜合文件所載之「中信証券函件」中「接納要約之影響」一段及本附錄「5.認股權失效」一段之情況下，填妥之粉紅色認股權要約接納表格，連同認股權之有關證書（如適用）及／或閣下擬提交之其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證），當中註明閣下擬接納之認股權要約所涉及之認股權數目，須盡快及無論如何於截止日期下午四時正前或要約人遵照收購守則規定可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交本公司（地址為香港夏慤道10號和記大廈22樓），然而，倘於接納時該等認股權已失效，則不能夠獲接納。有關進一步資料，請參考本附錄「5.認股權失效」一段。認股權持有人須注意，根據本公司就本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃之規定刊發之資料，認股權持有人有權於要約截止前向本公司發出書面通知行使全部或部份認股權（以尚未行使者為限）。認股權（以尚未行使者為限）將於截止日期自動失效。認股權持有人須謹記，就任何已失效認股權接納認股權要約將不被視為有效接納。因此，建議認股權持有人就根據本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃之規定行使認股權及接納或拒絕認股權要約之影響諮詢彼等之專業顧問。

- (c) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下認股權之證書（如適用），而閣下欲接納認股權要約，則閣下仍應將填妥之粉紅色認股權要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張認股權證書（如適用）之函件一併送交本公司。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將有關文件轉交本公司。倘閣下已遺失閣下之認股權證書（如適用），亦應致函本公司索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回本公司。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下認股權之證書（如適用），而閣下欲接納股份要約，則閣下須按本附錄下文「4.行使認股權」一段內所示，以其中所示為可行使為限行使認股權，惟(i)相關行使通知及認購款項支票必須於要約截止前送達本公司；及(ii)相關白色股份要約接納表格必須於截止日期下午四時正或之前送達股份過戶登記處。閣下亦應致函本公司索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回本公司。
- (e) 支付或應付予接納認股權要約之認股權持有人之款項將不會扣除印花稅。
- (f) 概不就接獲之任何粉紅色認股權要約接納表格、認股權證書（如適用）及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）發出收據。

2. 結算要約

2.1 股份要約

倘一份有效白色股份要約接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）就各方面乃屬完整並妥為交回，且股份過戶登記處已於股份要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納股份要約之獨立股東就其根據股份要約交回股份之應收款項（減賣方從價印花稅）之支票將盡快，而無論如何於股份過戶登記處接獲所有有關文件致使有關接納成為完整及有效後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納獨立股東根據股份要約有權收取之代價將按照股份要約之條款悉數結算（除有關賣方從價印花稅之款項外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納獨立股東之權利。

2.2 認股權要約

倘一份有效粉紅色認股權要約接納表格及認股權之相關證書（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）就各方面乃屬完整並妥為交回，且本公司已於認股權要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納認股權要約之認股權持有人就其根據認股權要約交回認股權之應收款項之支票將盡快，而無論如何於本公司接獲所有有關文件致使有關接納成為完整及有效後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關認股權持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納認股權持有人根據認股權有權收取之代價將按照認股權要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納認股權持有人之權利。

3. 接納期限及修訂

- (a) 為使要約生效，白色股份要約接納表格及粉紅色認股權要約接納表格必須根據其上印列之指示在截止日期下午四時正之前交回股份過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就認股權要約而言），除非要約在執行人員同意後予以延長或修訂。
- (b) 要約人保留權利在寄發本綜合文件後及直至其釐定之有關日期前，並在符合收購守則之情況下修訂要約之條款。倘要約人修訂要約之條款，全體獨立股東及認股權持有人（不論彼等是否已接納要約）將有權根據經修訂之條款接納經修訂要約。
- (c) 倘要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公告內將列明下一個截止日期，或表明要約將繼續開放直至另行通知。若屬後者，將於要約截止前向尚未接納要約之獨立股東及認股權持有人發出最少14日書面通知，另將發出一份公告。經修訂要約須於其後開放最少14日。
- (d) 倘要約之截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之提述須（除文義另有所指外）被視為經延後之要約截止日期。
- (e) 任何相關經修訂要約之接納均為不可撤銷，除非接納要約之獨立股東及認股權持有人有權根據下文「7.撤銷權利」一段撤銷彼等之接納及正式行使其權利。

4. 行使認股權

欲接納股份要約之認股權持有人可(i)於要約截止前透過填妥、簽署並交付行使認股權之通知，連同支付認購款項之支票及相關認股權證書(如適用)行使其認股權(以可行使者為限)；及(ii)同時或不遲於截止日期下午四時正填妥及簽署白色股份要約接納表格，並將表格連同已送交本公司以行使認股權之文件副本送交股份過戶登記處。行使認股權須受本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃之條款及條件，以及授出相關認股權所附帶之條款所規限。向股份過戶登記處交回經填妥及簽署之白色股份要約接納表格並不表示已完成行使認股權，而僅將被視為向要約人及／或中信証券及／或任何彼等各自之代理，或彼等可能指示之有關其他人士賦予不可撤銷授權，以代其向本公司或股份過戶登記處收取當認股權獲行使時所發行之相關股票，猶如其／彼等乃隨白色股份要約接納表格送交股份過戶登記處。倘認股權持有人未能按上述者及根據本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃之條款及條件行使其認股權，概不保證本公司會及時向有關認股權持有人就根據其行使認股權而配發之股份發出相關股票，以供其作為有關股份之股東根據股份要約之條款接納股份要約。

5. 認股權失效

如本綜合文件所載之「中信証券函件」中「接納要約之影響」一段所述，認股權持有人務請注意根據本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃之規定，所有認股權(以尚未行使者為限)將於截止日期自動失效。

本綜合文件或認股權要約所載者概不會延長將按本公司於2004年5月20日有條件採納之認股權計劃失效之任何認股權期限的有效期。概不可就任何已失效認股權行使認股權或接納認股權要約。

6. 公告

- (a) 在截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所有關修訂、延期或屆滿要約之決定。要約人須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公告，列明(其中包括收購守則規則19.1規定之資料)要約是否已作修訂、延期或屆滿。

該公告將列明下列各項涉及之股份及認股權總數及股份權利：

- (i) 收到要約接納書所涉及者；

- (ii) 要約人或與其一致行動人士於要約期前持有、控制或指引者；及
- (iii) 要約人及與其一致行動人士於要約期收購或同意將予收購者。

該公告須載有要約人及與其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券（定義見收購守則）之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份。

該公告亦須列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司之投票權中所佔之百分比。

於計算接納所涉及之股份及認股權總數或本金額時，僅計入股份過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就認股權要約而言）於截止日期下午四時正前收訖之完整、妥為交回及達成本附錄第1段載列之接納條件之有效接納，除非要約在執行人員同意後予以延長或修訂。

- (b) 按收購守則所規定，有關要約之任何公告（執行人員及聯交所已確認彼等並無進一步意見）須根據收購守則及上市規則之規定發出。

7. 撤銷權利

- (a) 獨立股東及認股權持有人所提交之要約接納書為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文分段(b)所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能符合上文「6.公告」一段所載規定，執行人員可要求已提交要約接納書之獨立股東及認股權持有人獲授出撤銷權，條款須為執行人員接納，直至符合該段所載規定為止。

於此情況下，倘獨立股東及認股權持有人撤回彼等之接納，要約人須盡快（惟無論如何須於十日內）以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或認股權之相關證書（及／或就此所需之任何令人滿意之彌償保證）退回予有關獨立股東及認股權持有人。

8. 印花稅

就有關接納股份要約產生之賣方香港從價印花稅（為有關接納應付金額或股份市值（以較高者為準）之0.1%）將自應付予接納股份要約之股東之金額中扣除。要約人將承擔其本身之買方香港從價印花稅（為有關接納應付金額或股份市值（以較高者為準）之0.1%），並將負責向香港印花稅署支付就買賣為接納股份要約而有效提呈之股份應付之印花稅。

就接納認股權要約無應繳納印花稅。

9. 海外股東

由於向並非香港居民之人士提出股份要約，可能受有關居民所處司法權區之法例影響。海外股東應取得有關任何適用法例或監管規定之資料並遵守任何適用法例或監管規定，並在有需要時尋求有關股份要約之法律意見。有意接納股份要約之海外股東須負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區之法例及規例（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等司法權區之任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

任何海外股東作出之任何接納將被視為構成來自有關海外股東在已遵守當地法例及法規之情況下向要約人作出之陳述及保證。如有疑問，海外股東應諮詢彼等之專業顧問。

10. 稅務意見

股東及認股權持有人對接納或拒絕要約之稅務影響，務請諮詢彼等之專業顧問。要約人概不會因彼等接納或拒絕要約而引致對任何人士而產生的任何稅務影響或責任作出任何承擔。

11. 一般事項

- (a) 獨立股東及／或認股權持有人送交或發出或向彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所需之任何滿意彌償保證）及交付要約項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、中信証券及彼等各自之任何董事或股份過戶登記處或涉及要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不會承擔任何郵資損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。

- (b) 白色股份要約接納表格及粉紅色認股權要約接納表格所載之條文分別構成股份要約及認股權要約之條款及條件之一部份。
- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使股份要約或認股權要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將構成授權要約人、中信証券或要約人可能指示之有關人士，可代表接納要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約人或其可能指定有關人士可獲得該名人士就接納要約所涉及之股份或認股權。
- (f) 透過接納要約，獨立股東或認股權持有人將在不附帶一切留置權、申索權、產權負擔及一切第三方權利之情況下向要約人出售其股份或認股權（視乎情況而定），該股份或認股權連同於本綜合文件日期其所附帶之一切權利，包括（就股份而言）收取於本綜合文件日期或之後所宣派、派付或作出之一切股息（如有）之權利。向登記地址在香港境外司法權區或屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之人士提呈要約，或會受到相關司法權區適用法例之影響。登記地址在香港境外司法權區或屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外股東應自行了解並遵守其本身司法權區之任何適用法律規定。
- (g) 任何代名人接納要約，將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列之股份或認股權數目，為該代名人替接納要約之有關實益擁有人所持有之股份或認股權總數。
- (h) 本綜合文件及接納表格對要約之提述將包括其任何延長或修訂。
- (i) 獨立股東及認股權持有人於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤回，惟根據收購守則許可者除外。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 本集團之財務資料概要

下文載列本集團分別截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度各年之經審核綜合財務業績（乃摘錄自本公司截至2013年12月31日止三個年度之相關已刊發年報），及本集團截至2014年9月30日止九個月之未經審核綜合財務業績（乃摘錄自本公司日期為2014年10月21日之公告）概要。

本公司截至2013年12月31日止三個年度之核數師為羅兵咸永道會計師事務所。彼等對本集團截至2013年12月31日止三個年度各年之綜合財務報表均發表無保留意見。

除本集團截至2013年12月31日止財政年度之經審核綜合財務業績附註6所披露者外，本集團於上述各期間之綜合財務業績並無特殊項目。

(A) 簡明綜合收益表

	未經審核		經審核		
	截至9月30日止九個月		截至12月31日止年度		
	2014年	2013年	2013年	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	70,251	65,146	88,433	87,819	86,366
銷售成本	(12,720)	(12,425)	(16,644)	(15,436)	(14,848)
毛利	57,531	52,721	71,789	72,383	71,518
利息收益	60,822	76,610	103,928	89,769	76,690
其他淨（費用）／收益	(4,215)	50,420	50,420	71,204	-
行政費用	(19,216)	(18,024)	(24,861)	(21,779)	(22,919)
銷售及分銷成本	(1,476)	(1,042)	(1,593)	(2,730)	(3,129)
經營溢利	93,446	160,685	199,683	208,847	122,160
融資成本	-	-	-	(762)	(1,788)
除稅前溢利	93,446	160,685	199,683	208,085	120,372
稅項支出	(15,982)	(11,178)	(16,642)	(16,480)	(22,011)
期／年內溢利	<u>77,464</u>	<u>149,507</u>	<u>183,041</u>	<u>191,605</u>	<u>98,361</u>
以下應佔：					
非控股權益	7,111	6,100	8,295	9,445	7,359
本公司股東	<u>70,353</u>	<u>143,407</u>	<u>174,746</u>	<u>182,160</u>	<u>91,002</u>
	<u>77,464</u>	<u>149,507</u>	<u>183,041</u>	<u>191,605</u>	<u>98,361</u>
本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利	港幣0.78仙	港幣1.60仙	港幣1.95仙	港幣2.03仙	港幣1.01仙
股息	1,793,628	-	197,299	197,299	197,299
每股股息	港幣20.0仙	-	港幣2.2仙	港幣2.2仙	港幣2.2仙

(B) 簡明綜合財務狀況表

	未經審核		經審核	
	於2014年9月30日 港幣千元	2013年 港幣千元	於12月31日 2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備	4,449	4,819	4,886	3,823
投資物業	1,023,697	1,039,946	1,007,448	1,000,359
租賃土地及土地使用權	1,613	1,682	1,684	1,418
可供出售之財務資產	672,698	159,587	1,276,628	1,201,163
	<u>1,702,457</u>	<u>1,206,034</u>	<u>2,290,646</u>	<u>2,206,763</u>
流動資產				
可供出售之財務資產	–	1,118,523	–	–
應收貨款	3,643	127	215	536
按金、預付款項及其他應收款項	17,406	50,234	42,002	39,211
逾三個月到期之銀行存款	287,391	289,317	265,727	230,769
現金及現金等值	2,620,493	3,888,476	4,013,602	4,259,131
	<u>2,928,933</u>	<u>5,346,677</u>	<u>4,321,546</u>	<u>4,529,647</u>
資產總額	<u>4,631,390</u>	<u>6,552,711</u>	<u>6,612,192</u>	<u>6,736,410</u>
權益				
本公司股東應佔權益				
股本	896,814	896,814	896,814	896,814
儲備	3,280,191	5,203,949	5,238,248	5,254,368
	<u>4,177,005</u>	<u>6,100,763</u>	<u>6,135,062</u>	<u>6,151,182</u>
非控股權益	<u>159,180</u>	<u>154,753</u>	<u>140,367</u>	<u>131,479</u>
權益總額	<u>4,336,185</u>	<u>6,255,516</u>	<u>6,275,429</u>	<u>6,282,661</u>
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	183,749	177,860	167,441	154,665
流動負債				
已收按金、其他應付款項及應計項目	79,066	74,687	125,644	209,966
非控股股東貸款	–	–	–	40,295
應付稅項	32,390	44,648	43,678	48,823
	<u>111,456</u>	<u>119,335</u>	<u>169,322</u>	<u>299,084</u>
負債總額	<u>295,205</u>	<u>297,195</u>	<u>336,763</u>	<u>453,749</u>
權益及負債總額	<u>4,631,390</u>	<u>6,552,711</u>	<u>6,612,192</u>	<u>6,736,410</u>
流動資產淨值	<u>2,817,477</u>	<u>5,227,342</u>	<u>4,152,224</u>	<u>4,230,563</u>
資產總值減流動負債	<u>4,519,934</u>	<u>6,433,376</u>	<u>6,442,870</u>	<u>6,437,326</u>

2. 本集團截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表

以下為本集團截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2013年12月31日止年度之年報。

綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
收入	5	88,433	87,819
銷售成本		<u>(16,644)</u>	<u>(15,436)</u>
毛利		71,789	72,383
利息收益		103,928	89,769
其他收益		50,420	71,204
行政費用		(24,861)	(21,779)
銷售及分銷成本		<u>(1,593)</u>	<u>(2,730)</u>
經營溢利	6	199,683	208,847
融資成本	7	<u>—</u>	<u>(762)</u>
除稅前溢利		199,683	208,085
稅項支出	8	<u>(16,642)</u>	<u>(16,480)</u>
年內溢利		<u>183,041</u>	<u>191,605</u>
以下應佔：			
非控股權益		8,295	9,445
本公司股東	9	<u>174,746</u>	<u>182,160</u>
		<u>183,041</u>	<u>191,605</u>
本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利	10	<u>港幣1.95仙</u>	<u>港幣2.03仙</u>

建議派發本公司股東之末期股息詳情載於附註11。

綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
年內溢利	183,041	191,605
其他全面收益／(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外業務賬目之換算：		
– 計入儲備之收益	43,637	9,264
可供出售之財務資產：		
– 計入儲備之估值虧損	(49,292)	(8,210)
年內除稅項後之其他全面(開支)／收益*	(5,655)	1,054
年內全面收益總額	<u>177,386</u>	<u>192,659</u>
以下應佔之全面收益總額：		
非控股權益	14,386	11,486
本公司股東	<u>163,000</u>	<u>181,173</u>
	<u>177,386</u>	<u>192,659</u>

* 截至2013年及2012年12月31日止年度，其他全面收益／(開支)之各組成部份概無稅務影響。

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	4,819	4,886
投資物業	16	1,039,946	1,007,448
租賃土地及土地使用權	17	1,682	1,684
可供出售之財務資產	19	159,587	1,276,628
		<u>1,206,034</u>	<u>2,290,646</u>
流動資產			
可供出售之財務資產	19	1,118,523	–
應收貨款	20	127	215
按金、預付款項及其他應收款項		50,234	42,002
超過三個月到期之銀行存款	21	289,317	265,727
現金及現金等值	21	3,888,476	4,013,602
		<u>5,346,677</u>	<u>4,321,546</u>
資產總額		<u><u>6,552,711</u></u>	<u><u>6,612,192</u></u>

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	24	896,814	896,814
儲備		<u>5,203,949</u>	<u>5,238,248</u>
		6,100,763	6,135,062
非控股權益		<u>154,753</u>	<u>140,367</u>
權益總額		<u><u>6,255,516</u></u>	<u><u>6,275,429</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	23	<u>177,860</u>	<u>167,441</u>
流動負債			
已收按金、其他應付款項及應計項目	22	74,687	125,644
應付稅項		<u>44,648</u>	<u>43,678</u>
		<u>119,335</u>	<u>169,322</u>
負債總額		<u><u>297,195</u></u>	<u><u>336,763</u></u>
權益及負債總額		<u><u>6,552,711</u></u>	<u><u>6,612,192</u></u>
流動資產淨值		<u><u>5,227,342</u></u>	<u><u>4,152,224</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>6,433,376</u></u>	<u><u>6,442,870</u></u>

財務狀況表
於2013年12月31日

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	659,085	659,085
流動資產			
應收附屬公司款項	18	1,450,847	1,393,498
按金、預付款項及其他應收款項		7,505	2,304
現金及現金等值	21	3,431,724	3,619,890
		4,890,076	5,015,692
資產總額		5,549,161	5,674,777
權益			
權益			
股本	24	896,814	896,814
儲備	26	4,646,636	4,768,229
權益總額		5,543,450	5,665,043
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計項目		5,711	6,389
應付附屬公司款項	18	–	3,345
負債總額		5,711	9,734
權益及負債總額		5,549,161	5,674,777
流動資產淨值		4,884,365	5,005,958
資產總額減流動負債		5,543,450	5,665,043

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
經營業務			
未計融資成本、已付稅項及營運資金 變動前之經營業務所產生之現金	27(a)	45,887	48,360
營運資金之變動	27(b)	(31,081)	(15,279)
經營業務所產生之現金		14,806	33,081
已收利息		111,180	100,831
已付稅項 – 香港以外地區		(14,749)	(12,663)
經營業務所產生之現金淨額		111,237	121,249
投資業務			
於過往年度出售附屬公司之所得款項	6	29,912	–
超過三個月到期之銀行存款增加		(23,590)	(34,958)
購買物業、機器及設備		(279)	(727)
購買可供出售之財務資產		(65,538)	(97,629)
投資業務所用之現金淨額		(59,495)	(133,314)
融資業務			
已付股息		(197,299)	(197,299)
向一名非控股股東償還貸款		–	(39,874)
附屬公司已付非控股股東利息		–	(771)
融資業務所用之現金淨額		(197,299)	(237,944)
現金及現金等值減少		(145,557)	(250,009)
於1月1日之現金及現金等值		4,013,602	4,259,131
現金及現金等值匯兌收益		20,431	4,480
於12月31日之現金及現金等值		3,888,476	4,013,602
現金、流動資金及上市投資分析			
於三個月內到期之銀行存款		3,831,759	3,917,671
銀行存款及現金		56,717	95,931
現金及現金等值		3,888,476	4,013,602
超過三個月到期之銀行存款		289,317	265,727
可供出售之財務資產，海外上市投資		1,278,110	1,276,628
現金、流動資金及上市投資總額		5,455,903	5,555,957

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司股東應佔						非控股	總額	
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他物業 重估儲備	(附註) 其他儲備	保留溢利	小計	權益	
	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2013年1月1日	896,814	2,612,756	231,756	8,689	62,072	2,322,975	6,135,062	140,367	6,275,429
換算海外業務賬目之收益：									
– 計入儲備			37,265	281	–	–	37,546	6,091	43,637
可供出售之財務資產：									
– 計入儲備之估值虧損			–	–	(49,292)	–	(49,292)	–	(49,292)
直接於權益確認之淨收益／(開支)			37,265	281	(49,292)	–	(11,746)	6,091	(5,655)
年內溢利			–	–	–	174,746	174,746	8,295	183,041
全面收益／(開支)總額			37,265	281	(49,292)	174,746	163,000	14,386	177,386
已付2012年度末期股息	–	–	–	–	–	(197,299)	(197,299)	–	(197,299)
於2013年12月31日	896,814	2,612,756	269,021	8,970	12,780	2,300,422	6,100,763	154,753	6,255,516

	本公司股東應佔							非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他物業 重估儲備	(附註) 其他儲備	保留溢利	小計		
	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2012年1月1日	896,814	2,612,756	224,568	8,654	71,531	2,336,859	6,151,182	131,479	6,282,661
換算海外業務賬目之收益：									
– 計入儲備			7,188	35	–	–	7,223	2,041	9,264
可供出售之財務資產：									
– 計入儲備之估值虧損			–	–	(8,210)	–	(8,210)	–	(8,210)
直接於權益確認之 淨收益／(開支)			7,188	35	(8,210)	–	(987)	2,041	1,054
年內溢利			–	–	–	182,160	182,160	9,445	191,605
全面收益／(開支)總額			7,188	35	(8,210)	182,160	181,173	11,486	192,659
已失效之認股權	–	–	–	–	(1,249)	1,249	–	–	–
已付2011年度末期股息	–	–	–	–	–	(197,299)	(197,299)	–	(197,299)
應付一名非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	(2,598)	(2,598)
未領取股息之撥回	–	–	–	–	–	6	6	–	6
於2012年12月31日	<u>896,814</u>	<u>2,612,756</u>	<u>231,756</u>	<u>8,689</u>	<u>62,072</u>	<u>2,322,975</u>	<u>6,135,062</u>	<u>140,367</u>	<u>6,275,429</u>

附註：

其他儲備包括投資重估儲備、股份報酬儲備及資本贖回儲備。

	投資重估 儲備	股份報酬 儲備	資本贖回 儲備	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2012年1月1日	<u>66,523</u>	<u>1,450</u>	<u>3,558</u>	<u>71,531</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	<u>58,313</u>	<u>201</u>	<u>3,558</u>	<u>62,072</u>
於2013年12月31日	<u>9,021</u>	<u>201</u>	<u>3,558</u>	<u>12,780</u>

賬目附註

1 一般資料

和記港陸有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中國內地從事物業投資及賺取租金收益。

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

除另有註明外，此等綜合賬目以港幣呈列。

2 重大會計政策摘要

本公司之綜合賬目乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此等賬目乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及可供出售之財務資產經重估後，乃以公平價值列賬，詳情載於以下重大會計政策。

(a) 綜合準則

綜合賬目包括本公司及旗下所有附屬公司截至12月31日止之賬目。

年內收購或出售的附屬公司之業績，自收購生效當日起或至出售生效當日止（以適用者為準）計入綜合收益表。收購附屬公司乃按收購法列賬。

本集團內所有重大公司之間之交易及結存均於綜合賬項時抵銷。

非控股權益指本集團以外之外界股東在附屬公司之營運業績及資產淨值中擁有的權益。

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團對其有控制權之實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與該實體而承擔可變回報之風險或享有有關權利，並能夠向該實體使用其權力影響該等回報金額，即代表本集團擁有該實體之控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

於本公司之財務狀況表中，附屬公司之投資乃以成本扣除減值虧損準備列賬。附屬公司業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到投資附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或在單獨賬目的投資賬面值超過在綜合賬目內被投資方淨資產（包括商譽）的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

(c) 分部呈報

經營分部報告之方式與提供予主要經營決策者之內部報告貫徹一致。已確定作出策略決定之董事會為主要經營決策者，負責對經營分部進行資源分配和業績評估。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下每個實體之賬項，均以該實體於其營運之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合賬目乃以港幣呈列，而港幣為本公司之功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

倘項目進行重新計量時，外幣交易按交易或估值當日之匯率換算為功能貨幣。此等交易結算的匯兌損益，以及外幣資產和負債按年結日匯率換算產生的匯兌損益，均於收益表內確認。

非貨幣項目（例如按公平價值計入損益之權益工具）的換算差額在收益表中呈報為公平價值盈虧的一部份。非貨幣項目（例如分類為可供出售之財務資產的證券）的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈報貨幣之所有本集團實體的業績和財務狀況按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購海外實體產生的商譽及公平價值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備主要包括樓宇、租賃物業裝修、傢具、固定裝置及設備，以及汽車。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（如適用）。更換部份的賬面值會終止確認及於收益表支銷。所有維修及保養在產生的財政期間內於收益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本扣除累計減值虧損後按直線法分攤計算：

樓宇	20年
租賃物業裝修	5年或按個別租約年期，以較短者為準
傢具、固定裝置及設備	3至5年
汽車	5年

出售物業、機器及設備所產生之損益，乃出售收入淨額與有關資產之賬面值兩者間之差額，並在收益表中確認。

資產可使用年期於每個財務狀況表日進行檢討，及作出適當調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

(f) 投資物業

投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者皆是之土地及樓宇權益。投資物業最初按成本量值，其後每年於財務狀況表日由獨立專業估值師釐定公平價值，並以此於財務狀況表列賬，不作折舊。有關公平價值之變動乃於收益表確認。

(g) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為並非分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平價值計入損益之財務資產之非衍生財務資產。買賣財務資產於交易日期（本集團承諾購買或出售該資產之日期）確認。於初步確認後之每個財務狀況表日，該等財務資產按公平價值計算，而公平價值變動以投資重估儲備之變動處理，惟於收益表扣除之減值撥備則除外。倘該等投資計息，使用實際利息法計算之利息乃於收益表確認。來自可供出售投資之股息於確立收取款項之權利時確認。出售可供出售投資時，過往於投資重估儲備呈報之累計公平價值收益或虧損會自投資重估儲備中移除，並於收益表確認。

本集團於各報告期末評估有否客觀證據證明一項財務資產或一組財務資產已減值。僅當有客觀證據顯示於初步確認資產後曾發生一宗或多宗事件（「虧損事件」），而該宗或該等虧損事件對該項財務資產或該組財務資產的估計未來現金流量構成能可靠地估計的影響，則該項財務資產或該組財務資產須減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正遭遇重大財政困難、違約或拖欠利息或本金付款，其有可能將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

倘於其後期間，被分類為可供出售的債務工具的公平價值增加，而該升幅可客觀地與減值虧損於收益表確認後出現的事件有關，則減值虧損於收益表中撥回。

(h) 非財務資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及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。須作折舊或攤銷之資產將予檢討，以判斷是否有任何跡象顯示該等資產之賬面值可能無法收回並蒙受減值虧損。如有此等跡象，本集團將估計有關資產的可收回金額，以判斷減值虧損（如有）之程度。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。此等減值虧損乃於收益表確認。

(i) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收貨款及其他款項的原有條款收回所有款項時，即就應收貨款及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現而估計未來現金流量的現值兩者的差額。當債務人發生重大財務困難，債務人可能進入破產程序或進行財務重組，以及違約或拖欠付款時，均視為應收貨款減值的跡象。撥備金額在收益表確認。

(j) 現金及現金等值

現金及現金等值包括現金及原於或少於三個月到期之銀行活期存款。

(k) 撥備

本集團由於過往事項引致目前出現法律上或推定之債務，當清還債務時較有可能導致資源流出，而負債金額能夠可靠估計時，會確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性將根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任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。

(l) 其他應付款項

其他應付款項初步以公平價值確認，其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

(m) 本期及遞延所得稅

期內所得稅費用包括本期所得稅及遞延所得稅。除與於其他全面收益確認或直接計入權益的項目相關（此時所得稅亦分別於其他全面收益確認或直接計入權益）外，所得稅費用均計入收益表。

(i) 本期所得稅

本期所得稅支出根據本公司之附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒佈或大致已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例之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。

(ii) 遞延所得稅

內在差異

對於資產及負債的稅基與在綜合賬目的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不予確認，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步確認，而在交易時不影響會計或應課稅之盈虧，則不作記賬。遞延所得稅乃以於財務狀況表日已頒佈或大致已頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產僅於有可能於未來會有應課稅溢利可抵銷暫時性差額時予以確認。

外在差異

於附屬公司之投資產生的應課稅暫時性差額需計提遞延所得稅負債撥備，惟若本集團可以控制暫時性差額撥回的時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回，則作別論。

於附屬公司之投資產生的可扣減暫時性差額需確認遞延所得稅資產，惟暫時性差額需可能於未來撥回且有足夠應課稅溢利能夠用以抵銷暫時性差額。

(iii) 抵銷

當具有將流動稅項資產與流動稅項負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅資產及負債與隸屬同一稅務機構向有意按淨額結算餘額的任何應繳稅實體或者不同應繳稅實體徵收的所得稅有關，則遞延所得稅資產與負債相抵銷。

(n) 經營租賃

凡資產所有權之絕大部分風險及報酬由出租公司保留之租賃，均列為經營租賃。經營租賃之付款（包括為租賃土地及土地使用權預付之前期費用）在扣除自出租公司收取之任何獎勵後，按直線法於租賃期內在收益表扣除。

(o) 融資成本

建造任何合資格資產所產生的融資成本，在需要完工及籌備資產投入作擬定用途的期間內資本化。其他融資成本於產生年度在收益表扣除。

(p) 僱員福利

(i) 薪酬、花紅、有薪年假及本集團其他福利開支均於本集團僱員提供相關服務該年累算。

(ii) 本集團為香港僱員設立兩項界定供款計劃，各自之資產分別由不同之監察基金保管。本集團對界定供款計劃所作之供款均即期支銷，因僱員在有權全數取得供款前終止計劃而沒收之供款不會用作減少本集團所作之供款。

本集團亦每月向中國內地相關省、市政府所營運之多項定額供款退休福利計劃作出供款。省、市政府承諾，就超逾已供款項之退休後福利，承擔向所有現時及未來之退休職工支付退休福利之責任。該等計劃之資產與本集團之資產分開，由中國內地政府管理之獨立管理基金持有。該等計劃之供款於產生時列作開支。

(iii) 離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。本集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a)於本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認在香港會計準則（「香港會計準則」）第37號之範圍內之任何有關重組成本並涉及支付離職福利款項。在提出離職計劃以鼓勵自願離職之情況下，離職福利乃根據預期接受離職計劃之僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付之福利應貼現為現值。

(q) 以股份為基礎的補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎的補償計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的認股權的公平價值釐定，不包括任何非市場既定條件（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。在每個財務狀況表日，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在認股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股份溢價。

(r) 收入確認

經營租賃之租金收益

經營租賃之應收租金收益，在租賃期所涵蓋之會計期間內以等額在收益表確認。經營租賃協議所涉及的獎勵均在收益表中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之年度內確認為收益。

(s) 利息收益

利息收益以實際利率法按時間比例基準確認。

(t) 股本

普通股分類為權益。

發行新股或認股權直接產生的增量成本在權益上顯示為扣除稅項後的所得款項之扣款。

(u) 派發股息

向本集團股東派發之末期股息在本公司股東批准股息之期間確認為本集團賬目之一項負債。

本集團已採納由香港會計師公會頒佈，於2013年1月1日開始之財政年度生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策並無影響。

香港財務報告準則第13號「公平價值之計量」

香港財務報告準則第13號為香港財務報告準則下所有之公平價值計算設立單一指引。香港財務報告準則第13號並無對實體何時使用公平價值作出改動，而是於規定或准許使用公平價值時，就如何根據香港財務報告準則計算公平價值提供指引。應用香港財務報告準則第13號對本集團進行之公平價值計算並無重大影響。

香港財務報告準則第13號對公平價值披露有特定要求，其中部份取代其他準則（包括香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」）中之原有披露要求。所需披露載於附註3及附註16。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈報 – 香港會計準則第1號之修訂」

香港會計準則第1號之修訂引入於其他全面收益內呈報項目之分組。可於未來時間重新分類至收益表之項目現須與將不會重新分類之項目分開呈列。採用該等修訂將僅影響呈報方式，對本集團之營運業績或財務狀況並無影響。

於此賬目獲授權發出日，以下為已發出但未生效及未獲本集團提前採納之準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號 (2013年)	金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及 第7號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制性 生效日期及過渡性披露 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則 第12號及香港會計準則 第27號(2011年)(修訂)	投資實體 ⁽²⁾
香港會計準則第19號 (2011年)(修訂)	僱員福利 ⁽⁴⁾
香港會計準則第32號(修訂)	金融資產與金融負債之對銷 ⁽²⁾
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產之可收回金額披露 ⁽²⁾
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具之更替及對沖會計處理之 延續 ⁽²⁾
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第21號	徵費 ⁽²⁾
2010年至2012年週期之 年度改進	對香港財務報告準則之改進 ⁽³⁾
2011年至2013年週期之 年度改進	對香港財務報告準則之改進 ⁽⁴⁾

- (1) 現有版本之香港財務報告準則第9號並未包含強制生效之日期。生效日將於其他階段完成及落實後加上
- (2) 於本集團由2014年1月1日或以後開始之財政年度生效
- (3) 於本集團由2015年1月1日或以後開始之財政年度生效，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」的修訂及香港財務報告準則第3號「業務合併」的修訂(分別適用於授出日期為2014年7月1日或以後以股份為基礎的交易及收購日期為2014年7月1日或以後的業務合併)除外
- (4) 於本集團由2014年7月1日或以後開始之財政年度生效

除香港財務報告準則第9號外，於未來期間採納上述之準則、修訂及詮釋，預期不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計師公會計劃擴大香港財務報告準則第9號並新增有關處理按攤銷成本計量之財務資產減值之要求。因此，香港財務報告準則第9號可能因香港會計師公會將香港會計準則第39號取代之計劃進一步發展而有所改變。因此，於公佈賬目日量化香港財務報告準則第9號之影響並不實際。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動性風險。風險管理由本集團高級管理人員按照本公司董事會批准的政策執行。

(i) 市場風險

外匯風險

本集團承受多種不同貨幣產生的外匯風險，而主要涉及美元、港幣及人民幣的風險。本集團之收入及經營成本乃按港幣及人民幣計算。本集團承受其他外匯變動的風險，主要是按美元計算的銀行存款和可供出售之財務資產。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及於外國營運上之淨投資。本集團並無訂立任何衍生工具對沖其外匯風險。

於2013年12月31日，在所有其他因素不變的情況下，如果港幣對美元貶值／升值0.5%，則年度溢利及權益將分別增加／減少港幣17,216,000元（2012年：港幣18,156,000元）及港幣6,391,000元（2012年：港幣6,383,000元），主要因為換算以美元為貨幣單位的現金及現金等值及上市投資出現匯兌收益／虧損。溢利於2013年對港幣／美元的匯率變動之敏感度對比2012年相對較低，原因是以美元為貨幣單位的銀行存款數量減少所致。由於以美元為貨幣單位之可供出售之財務資產數額增加，故權益於2013年對港幣／美元匯率變動之敏感度較2012年為高。本集團認為港幣與美元之間匯率變動的風險不會太大，因為港幣和美元掛鈎。

於2013年12月31日及2012年12月31日，概無因有關人民幣之外幣風險承擔而產生任何重大外匯風險。

價格風險

本集團之主要市場價格風險與可供出售之財務資產有關，該等資產以上市債務證券為主。於2013年12月31日，倘可供出售之財務資產的市價增加／減少1%，則權益將增加／減少港幣12,781,000元（2012年：港幣12,766,000元），主要由於可供出售之財務資產收益／虧損所致。本集團密切監察可能對該等財務資產價值有所影響的價格變動及市況轉變。可供出售之財務資產相當於本集團現金、流動資金及上市投資總額約23%。

利率風險

除現金及銀行存款與可供出售之財務資產項目下之上市債務證券外，本集團並無其他重大計息資產。上市債務證券的利息為固定。於2013年12月31日，如果現金及銀行存款利率提高／降低100點子而其他因素保持不變，則年度溢利將增加／減少港幣41,778,000元（2012年：港幣42,793,000元），主要是由於浮動利率存款的利息收益增加／減少。

(ii) 信貸風險

首五位最大客戶之銷售額，合計佔總收入的39.9%（2012年：40.4%），其中，截至2013年12月31日止年度，一位（2012年：一位）客戶超過總收入之10%。

於2013年12月31日，應收貨款及其他應收款項之結餘主要為應收租金及應收利息。租戶於開始租賃前須繳交租金按金。本集團定期評估該等客戶的信貸質素以管理有關風險。

本集團現金及銀行存款並無重大信貸風險，因為現金及銀行存款亦存放於信貸評級良好的銀行及金融機構。於2013年12月31日，本集團99%之銀行存款存放於獲得穆迪及標準普爾最低評為A2/A信貸評級的國際金融機構中。

本集團可供出售之財務資產於盧森堡及新加坡上市，於2013年12月31日獲得穆迪及標準普爾評為A3/A-信貸評級。

於本報告日，本集團及本公司就各種財務資產承受的最大信貸風險為其賬面值。

(iii) 流動性風險

審慎的流動性風險管理指維持充足的現金和有價證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。由於基本業務的多變性質，本集團高級管理人員致力透過已承諾的可用信貸額維持資金的靈活性。

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期限，通過相關的到期日組合對本集團財務負債進行分析。表中顯示的數額為合約未貼現現金流。由於貼現影響不大，故12個月內到期之結餘等於其賬面值。

	合約付款			
	1年以下 港幣千元	1至2年之間 港幣千元	2至5年之間 港幣千元	5年以上 港幣千元
於2013年12月31日 已收按金、其他應付 款項及應計項目	<u>13,503</u>	<u>9,678</u>	<u>9,107</u>	<u>2,006</u>
於2012年12月31日 已收按金、其他應付 款項及應計項目	<u>46,109</u>	<u>4,665</u>	<u>7,090</u>	<u>3,031</u>

(b) 資本風險管理

本集團在管理資本時，以維護本集團作為持續實體經營業務的能力為目標，從而為股東提供回報，並為其他利益相關方帶來利益，以及維持最佳資本結構以減少資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可調整支付給股東的股息，返還股東資本，發行新股或出售資產以減少債務。

本集團根據資本負債率對資本進行監控，與同業看齊。該比率計算方法為總債務除以總資本。債務總額以「借貸總額」計算。按綜合財務狀況表所示，資本總額以「權益」計算。

本集團之策略是維持資本負債率於5%以下。於2013年12月31日及2012年12月31日，本集團並無任何借貸。

(c) 公平價值估計

下表呈列於2013年12月31日及2012年12月31日按公平價值計算的本集團財務工具。不同級別之定義如下：

- (i) 同一資產或負債於活躍市場的報價（未調整）（第1級）。
- (ii) 除包含於第1級的報價外，就資產或負債可觀察所得直接（即價格）或間接（即引伸自價格）輸入數據（第2級）。
- (iii) 就並非以可觀察所得市場數據為基準之資產或負債輸入數據（即不可觀察所得輸入數據）（第3級）。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2013年12月31日				
可供出售之財務資產				
– 固定息率之債務證券	<u>1,278,110</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,278,110</u>
財務資產總額	<u>1,278,110</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,278,110</u>
於2012年12月31日				
可供出售之財務資產				
– 固定息率之債務證券	<u>1,276,628</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,276,628</u>
財務資產總額	<u>1,276,628</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,276,628</u>

於截至2013年12月31日止年度內，第1級、第2級及第3級之間概無轉移（2012年：無）。

在活躍市場中交易的金融工具之公平價值是以於財務狀況表日的市場報價列賬。如果該報價可以容易地及規律地從交易市場、經銷商、經紀人、產業集團、股價服務機構或管理機構中獲得，並且這些報價是在真實、公平市場交易的基礎上定期呈現，該市場會被視為活躍。本集團持有的財務資產使用的市場報價是現行出價。

對按公平價值計算的投資物業的披露載於附註16。

4 關鍵會計估算及判斷

賬目附註2包括編製賬目所採納之主要會計政策的摘要。在編製賬目的過程中往往須作出判斷，從多個可行方案中選出特定的會計方法和政策。此外，在選擇和運用會計方法和政策以編製賬目的過程中，可能需要對未來作出重大的估算和假設。本集團的估算及判斷乃建基於過往的經驗，以及其他在有關情況下相信為合理的假設。在不同的假設或情況下，實際結果可能有別於此等估算和判斷。

下文概述了一些較為重大的假設和估算，以及在編製賬目的過程中所採用的會計政策和方法。

(a) 所得稅

本集團主要在香港及中國內地繳納所得稅，該等地區不時頒佈新訂及經修訂稅法及條例，當中某些或按追溯基準生效。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的，特別是中國內地稅務。本集團考慮現行稅務立法及市場慣例，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅準備。

(b) 投資物業之估計公平價值

用以釐定投資物業之公平價值之判斷及假設之詳情載於附註16。

(c) 撥備

當本集團因過往事件而存有法定或推定債務而資源將有可能需要撥作結付債務，及金額能可靠確立時，撥備便須確認。

於各財務狀況表日評估撥備總量時，管理層須作出判斷，而撥備乃基於對過往及預期的申索之估算、對本集團的成功申索以及是否存在根據與交易對手訂立之相關協議條款須承擔之責任作出。撥備金額指管理層對需要支付現時債務而作出之開支的最佳估算。估算之基準會持續作出檢討，並於適當時候作出修訂，以反映現時之最佳估算。

5 收入及分部資料

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於附註33。

收入包括租金及服務收益。年內已確認收入金額如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
投資物業之租金及服務收益	<u>88,433</u>	<u>87,819</u>

本集團有兩個可報告分部，包括地產部以及企業部。

由於各業務提供不同服務，以及各分部所涉及之風險及回報均有別於其他分部，因此各分部之管理工作均為獨立進行。

董事認為未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）能更佳地反映每個部門之表現，故獲使用為本集團可報告分部之分部業績。利息及稅前盈利獲使用為本集團內部財務及管理報告，以監控業務表現。

分部資料：

	截至2013年12月31日止年度		
	地產部 港幣千元	企業部 港幣千元	合計 港幣千元
來自外部客戶之分部收入			
– 本公司及附屬公司	88,433	–	88,433
撥備撥回及其他項目前之分部業績			
– 本公司及附屬公司	86,082	63,181	149,263
撥備之撥回及其他項目 (附註6)	50,420	–	50,420
未扣除利息支出及稅項前盈利	136,502	63,181	199,683
稅項支出	(16,642)	–	(16,642)
年內溢利			183,041
分部資產	1,800,953	4,751,758	6,552,711
資產總額			6,552,711
分部負債	68,464	6,223	74,687
應付稅項	44,648	–	44,648
遞延稅項負債	177,860	–	177,860
負債總額			297,195
資本開支	157	122	279
利息收益	20,116	83,812	103,928
物業、機器及設備之折舊	(478)	(18)	(496)
租賃土地及土地使用權之攤銷	(56)	–	(56)

	截至2012年12月31日止年度		
	地產部 港幣千元	企業部 港幣千元	合計 港幣千元
來自外部客戶之分部收入			
– 本公司及附屬公司	<u>87,819</u>	<u>–</u>	<u>87,819</u>
撥備撥回及其他項目前之分部業績			
– 本公司及附屬公司	85,957	51,686	137,643
撥備之撥回及其他項目 (附註6)	<u>71,204</u>	<u>–</u>	<u>71,204</u>
未扣除利息支出及稅項前盈利	157,161	51,686	208,847
融資成本	(762)	–	(762)
稅項支出	(16,480)	–	<u>(16,480)</u>
年內溢利			<u>191,605</u>
分部資產	1,680,360	4,931,832	<u>6,612,192</u>
資產總額			<u>6,612,192</u>
分部負債	118,787	6,857	125,644
應付稅項	43,678	–	43,678
遞延稅項負債	167,441	–	<u>167,441</u>
負債總額			<u>336,763</u>
資本開支	691	36	727
利息收益	18,436	71,333	89,769
物業、機器及設備之折舊	(436)	(1)	(437)
租賃土地及土地使用權之攤銷	(49)	–	(49)

地域資料：

本集團主要於香港及中國內地經營業務。呈報地域分部資料時，分部收入乃根據提供服務的地域位置而計算。

截至2013年及2012年12月31日止年度，所有收入均來自中國內地。

於2013年12月31日及2012年12月31日，非流動資產（不包括可供出售之財務資產）主要位於中國內地。

有關主要客戶之資料：

約港幣1,060萬元（2012年：港幣990萬元）之收入產生自一名外部客戶，該收入源於地產部並來自中國內地。

6 經營溢利

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
經營溢利已計入及扣除下列項目：		
<u>計入</u>		
投資物業租金收益減開支港幣13,075,000元 (2012年：港幣12,130,000元)	70,965	71,395
撥備之撥回及其他項目（附註）	50,420	71,204
	<u>121,385</u>	<u>142,600</u>
<u>扣除</u>		
僱員薪酬成本（附註12）	16,351	14,575
物業、機器及設備之折舊（附註15）	496	437
租賃土地及土地使用權之攤銷（附註17）	56	49
物業營業租約費用	486	482
核數師酬金		
審核及審核相關工作		
羅兵咸永道會計師事務所	2,247	2,327
其他核數師	38	37
匯兌虧損淨額	1,418	1,188
	<u>22,528</u>	<u>19,576</u>

附註：

本集團於2008年訂立一項非常重大出售交易，以出售於中國大陸擁有一項投資物業之若干附屬公司（「出售事項」）。根據出售事項訂立之買賣協議（「協議」），代價須參考源自交易完成資產負債表計算出之淨盈餘按等額現金基準作出調整。

於截至2013年12月31日止年度內，本集團與買方訂立結算安排（「結算安排」），據此，交易完成資產負債表及等額現金之代價調整（「未償還代價」）經本集團與買方確認及協定。根據結算安排，買方同意解除及免除本集團自協議產生或與此有關之全部索償及責任，並向本集團支付未償還代價港幣29,912,000元。

於2013年12月31日，本集團就有關出售事項之法律承諾之風險承擔重新評估為不可能。因此，本集團已撥回相關撥備及應計項目總額港幣20,508,000元（2012年：港幣71,204,000元）。

7 融資成本

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
非控股股東貸款之利息（按要求償還）	—	762

8 稅項支出

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
本期稅項，香港以外地區		
– 本年度撥備	10,387	10,350
– 過往年度超額撥備	—	(3,168)
遞延稅項支出		
– 本年度撥備	10,559	9,298
– 撥回過往年度計提之遞延稅項負債	(4,304)	—
	<u>16,642</u>	<u>16,480</u>

於2013年，本集團於中國內地的附屬公司須按標準稅率25%（2012年：25%）繳納中國內地企業所得稅。

由於本集團截至2013年12月31日止年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備（2012年：無）。

誠如賬目附註6所述，與買方訂立結算安排後，本集團就出售事項之相關稅項風險之承擔重新評估為不可能。因此，本集團已撥回相關遞延稅項負債。

於年內，本集團以當地稅率計算之預期稅項支出與本集團之稅項支出之差額如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
除稅前溢利	<u>199,683</u>	<u>208,085</u>
按有關國家適用的當地利得稅稅率計算之稅項	19,833	16,719
免稅收益	(4,027)	(2,009)
不可作減免稅項用途之費用	3,445	2,456
未確認之稅項虧損	1,714	2,481
過往年度超額撥備	(4,304)	(3,168)
其他短暫差異	<u>(19)</u>	<u>1</u>
稅項支出總額	<u><u>16,642</u></u>	<u><u>16,480</u></u>

適用稅率加權平均值為9.9%（2012年：8.0%），截至2013年12月31日止年度的增加主要由於免稅之撥備之撥回及其他項目減少所致。

9 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔溢利港幣75,706,000元（2012年：港幣58,074,000元）已列入本公司賬目。

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	2013年	2012年
已發行普通股之加權平均數	8,968,140,707	8,968,140,707
本公司股東應佔溢利（港幣千元）	174,746	182,160
本公司股東應佔每股基本盈利 （每股港幣仙）	<u><u>1.95</u></u>	<u><u>2.03</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃透過調整被視為假設行使認股權而發行之普通股加權平均數計算。

	2013年	2012年
已發行普通股之加權平均數	8,968,140,707	8,968,140,707
認股權調整	<u>4,432</u>	<u>14,945</u>
	8,968,145,139	8,968,155,652
本公司股東應佔溢利(港幣千元)	174,746	182,160
本公司股東應佔每股攤薄盈利 (每股港幣仙)	<u>1.95</u>	<u>2.03</u>

11 股息

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
建議派發末期股息 – 每股普通股港幣2.2仙 (2012年：港幣2.2仙)	<u>197,299</u>	<u>197,299</u>

於2014年2月24日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣2.2仙。2013年建議派發之末期股息之金額乃根據於2014年2月24日之8,968,140,707股已發行股份計算。此項建議派發股息並無以應付股息反映在此等賬目內，而將列作截至2014年12月31日止年度之保留溢利分配。

2012年建議派發之末期股息乃根據於2013年3月19日之8,968,140,707股已發行股份計算，而已付之港幣197,299,000元乃根據公司股東名冊於2013年5月21日記錄之8,968,140,707股已發行股份計算。

12 僱員薪酬成本(包括董事酬金)

於年內確認之金額如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
工資及薪金	13,823	12,156
其他津貼及福利	729	966
退休福利計劃成本	<u>1,799</u>	<u>1,453</u>
僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)	<u>16,351</u>	<u>14,575</u>

13 退休福利計劃

本集團為香港全體合資格僱員成立兩項界定供款計劃。

- (a) 於2000年9月1日前已受僱之香港僱員為首個界定供款計劃之成員。首個界定供款計劃之資產由獨立信託人管理的公積金單獨保管。根據該計劃之規定，僱主及僱員須分別每月向該計劃作出相等於僱員基本薪金5%的供款。僱員在服務滿10年後，有權取得僱主的100%自願供款額及應計利益，或在服務滿2年至9年內，按20%至90%的遞增幅度取得供款。

根據該計劃之規定，倘若僱員在有資格全數取得供款前退出該計劃，因成員在有權取得全數供款前終止受僱而沒收之僱主供款不會用作減低僱主日後之供款額，而會撥入作其餘成員之利益。

- (b) 於2000年9月1日或以後開始受僱之全體合資格香港僱員為第二個界定供款計劃（根據《強制性公積金計劃條例》之指引成立）之成員。僱主及僱員分別每月向該計劃作出相等於有關收入5%的供款（於2012年6月1日之前上限為港幣1,000元及自2012年6月1日起上限為港幣1,250元）。第二個界定供款計劃之資產與本集團之資產分開，由信託人管理的基金持有。

本集團於中國內地附屬公司的僱員為中國內地政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須向退休福利計劃支付按薪金成本一個指定百分比計算的金額，作為退休福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出指定的供款。

14 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

董事酬金包括本集團就本公司董事管理本集團事務而支付之酬勞。各董事之酬金不包括收取自本公司附屬公司及支付予本公司之款項。本公司董事之酬金如下：

董事姓名	基本薪酬、 津貼及					2013年 酬金總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	實物收益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	獎勵或補償 港幣千元	
霍建寧 ⁽¹⁾	90	-	-	-	-	90
黎啟明	70	-	-	-	-	70
徐建東 ⁽⁵⁾	70	1,948	2,000	333	-	4,351
周胡慕芳	70	-	-	-	-	70
施熙德	70	-	-	-	-	70
夏佳理 ⁽²⁾⁽³⁾	140	-	-	-	-	140
關啟昌 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	160	-	-	-	-	160
林家禮 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	160	-	-	-	-	160
藍鴻震 ⁽⁴⁾	70	-	-	-	-	70
2013年總額	900	1,948	2,000	333	-	5,181

附註：

- (1) 薪酬委員會成員
- (2) 非執行董事
- (3) 審核委員會成員
- (4) 獨立非執行董事
- (5) 收取自本公司附屬公司的董事袍金已支付予本公司，並不包括在上述款項內

董事姓名	基本薪酬、津貼及					2012年 酬金總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	實物收益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	獎勵或補償 港幣千元	
霍建寧 ⁽¹⁾	90	-	-	-	-	90
黎啟明	70	-	-	-	-	70
徐建東 ⁽⁵⁾	70	1,948	2,000	333	-	4,351
周胡慕芳	70	-	-	-	-	70
施熙德	70	-	-	-	-	70
夏佳理 ⁽²⁾⁽³⁾	140	-	-	-	-	140
關啟昌 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	160	-	-	-	-	160
林家禮 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	160	-	-	-	-	160
藍鴻震 ⁽⁴⁾	70	-	-	-	-	70
2012年總額	900	1,948	2,000	333	-	5,181

附註：

- (1) 薪酬委員會成員
- (2) 非執行董事
- (3) 審核委員會成員
- (4) 獨立非執行董事
- (5) 收取自本公司附屬公司的董事袍金已支付予本公司，並不包括在上述款項內

於截至2013年及2012年12月31日止年度內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五位最高酬金人士

在本年度本集團酬金最高之五位人士包括一位（2012年：一位）董事，其酬金反映在本賬目附註14(a)之分析內。於本年度支付予餘下四位（2012年：四位）人士之酬金如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
基本薪酬、津貼及實物收益	3,036	2,775
酌情花紅	820	780
公積金供款	159	147
	<u>4,015</u>	<u>3,702</u>

本年度最高酬金之人士中，餘下四位（2012年：四位）人士之酬金屬於下列薪酬範圍：

薪酬範圍	人數	
	2013年	2012年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2
港幣1,000,001元以下	<u>2</u>	<u>2</u>

於截至2013年及2012年12月31日止年度內，本集團概無向本公司任何董事或五位最高酬金人士支付任何酬金作為吸引其加盟本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

15 物業、機器及設備

	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢具、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於2013年1月1日	4,251	628	1,826	779	7,484
匯兌差額	137	20	59	25	241
增額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>—</u>	<u>279</u>
於2013年12月31日	<u>4,388</u>	<u>648</u>	<u>2,164</u>	<u>804</u>	<u>8,004</u>
累計折舊及減值					
於2013年1月1日	267	180	1,669	482	2,598
匯兌差額	12	8	55	16	91
本年度折舊（附註6）	<u>216</u>	<u>135</u>	<u>81</u>	<u>64</u>	<u>496</u>
於2013年12月31日	<u>495</u>	<u>323</u>	<u>1,805</u>	<u>562</u>	<u>3,185</u>
賬面淨值					
於2013年12月31日	<u>3,893</u>	<u>325</u>	<u>359</u>	<u>242</u>	<u>4,819</u>

	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢具、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於2012年1月1日	3,483	357	1,744	924	6,508
匯兌差額	46	3	15	2	66
轉撥自投資物業	722	-	-	-	722
增額	-	268	149	310	727
出售及撇銷	-	-	(82)	(457)	(539)
於2012年12月31日	<u>4,251</u>	<u>628</u>	<u>1,826</u>	<u>779</u>	<u>7,484</u>
累計折舊及減值					
於2012年1月1日	72	99	1,590	924	2,685
匯兌差額	2	1	12	-	15
本年度折舊(附註6)	193	80	149	15	437
出售及撇銷	-	-	(82)	(457)	(539)
於2012年12月31日	<u>267</u>	<u>180</u>	<u>1,669</u>	<u>482</u>	<u>2,598</u>
賬面淨值					
於2012年12月31日	<u>3,984</u>	<u>448</u>	<u>157</u>	<u>297</u>	<u>4,886</u>

本集團在樓宇之權益按賬面淨值計算分析如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
10年至50年之租約 香港以外地區	<u>3,893</u>	<u>3,984</u>

16 投資物業

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
估值		
於1月1日	1,007,448	1,000,359
匯兌差額	32,498	8,108
轉撥至物業、機器及設備以及租賃土地及 土地使用權	—	(1,019)
於12月31日	<u>1,039,946</u>	<u>1,007,448</u>

附註：

(a) 本集團的投資物業包括：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
10年至50年之租約 香港以外地區	<u>1,039,946</u>	<u>1,007,448</u>

(b) 下表列示有關於中國大陸的投資物業之經常性公平價值計量分析。此等公平價值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平價值等級中分類為不同級別。

公平價值等級	相同資產 在活躍市場 的報價 第1級 港幣千元	其他重要的 可觀察 輸入數據 第2級 港幣千元	重要的 不可觀察 輸入數據 第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2013年12月31日				
辦公室單位	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,039,946</u>	<u>1,039,946</u>
於2012年12月31日				
辦公室單位	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,007,448</u>	<u>1,007,448</u>

於截至2013年12月31日止年度內，並無物業在第1級、第2級及第3級之間轉移（2012年：無）。本集團的政策為於發生轉移事件當日或狀況改變引致轉移時，確認於公平價值等級間的轉入／轉出。

投資物業乃由專業測計師戴德梁行有限公司於2013年12月31日進行公平價值估值。於釐定投資物業公平價值時，投資物業之公平價值乃根據（其中包括）可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算來自未來租約之租金收入而釐定。

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化率，適當為支出與租賃期滿後收入調整之可能性作出備抵，資本化率乃參考買賣交易及測量師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市值租金乃參考測量師對相關或相若物業之近期租賃之意見。

有關根據公平價值第3等級之公平價值計量資料：

描述	於2013年 12月31日 之公平價值 港幣千元	估值法	重要的 不可觀察 輸入數據	重要的不可觀察 輸入數據範圍	重要的不可觀察 輸入數據與 公平價值的關係
港陸廣場	847,946	收入資本化方法	資本化率	8.5%	資本化率越高， 則公平價值越低
			租金率	每平方米每月 人民幣120元至220元	租金率越高， 則公平價值越高
港陸黃浦中心	192,000	收入資本化方法	資本化率	8.5%	資本化率越高， 則公平價值越低
			租金率	每平方米每月 人民幣80元至200元	租金率越高， 則公平價值越高

17 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益為預付營業租約款項。

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
賬面淨值		
於1月1日	1,684	1,418
匯兌差額	54	18
轉撥自投資物業	—	297
攤銷(附註6)	(56)	(49)
於12月31日	<u>1,682</u>	<u>1,684</u>

本集團之租賃土地及土地使用權包括：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
10年至50年之租約 香港以外地區	<u>1,682</u>	<u>1,684</u>

18 於附屬公司之投資

	公司	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
非上市投資，按成本	<u>659,085</u>	<u>659,085</u>

於2013年12月31日，主要附屬公司之詳細資料載於本賬目附註33。

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

19 可供出售之財務資產

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
海外上市債務證券，按公平價值	1,278,110	1,276,628
減：流動部分	<u>(1,118,523)</u>	<u>—</u>
非流動部分	<u><u>159,587</u></u>	<u><u>1,276,628</u></u>

可供出售之財務資產以美元計算。

於截至2013年12月31日止年度內，本集團自市場以總代價港幣65,538,000元購買由和記黃埔有限公司之一家附屬公司發行本金總額為8,000,000美元（約港幣62,400,000元），息率為4.625%之票據，此票據於2022年1月13日到期（附註30）。

20 應收貨款

於2013年12月31日及2012年12月31日，應收貨款指並未授出信貸期之應收租金。於12月31日，以發票日期為準並扣除撥備後之應收貨款賬齡分析如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
0-30日	127	181
31-60日	<u>—</u>	<u>34</u>
	<u><u>127</u></u>	<u><u>215</u></u>

逾期應收貨款並無收取利息。由於涉及之多名獨立客戶近期並無拖欠，上述賬齡包括的應收貨款並不視為已減值。於2013年12月31日，概無應收貨款為已減值（2012年：無）。

於本報告日的最大信貸風險為上述各類應收貨款的公平價值。本集團並無持有任何抵押物作為擔保。

21 現金及銀行存款

	集團		公司	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
於三個月內到期之銀行存款	3,831,759	3,917,671	3,428,021	3,616,776
銀行存款及現金	<u>56,717</u>	<u>95,931</u>	<u>3,703</u>	<u>3,114</u>
現金及現金等值	3,888,476	4,013,602	3,431,724	3,619,890
超過三個月到期之銀行存款	<u>289,317</u>	<u>265,727</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>4,177,793</u></u>	<u><u>4,279,329</u></u>	<u><u>3,431,724</u></u>	<u><u>3,619,890</u></u>

為數港幣744,834,000元(2012年:港幣646,666,000元)之銀行結餘主要以人民幣為貨幣單位及存放在中國內地之銀行。把此等款項匯出中國內地受到中國政府外匯管制之規限。餘下銀行結餘主要以港幣或美元為貨幣單位。

於截至2013年12月31日止年度內,銀行存款之平均實際利率約為每年1.02%(2012年:0.68%)。此等存款之平均到期期限為59天(2012年:51天)。

22 已收按金、其他應付款項及應計項目

於2013年12月31日,已收按金、其他應付款項及應計項目包括所收到的租金按金港幣2,700萬元(2012年:港幣2,700萬元)。於2013年12月31日,概無與2008年出售附屬公司有關之法定及推定責任之撥備及應計項目(2012年:港幣2,100萬元)。於截至2013年12月31日止年度內,撥備港幣2,100萬元(2012年:港幣7,100萬元)已被撥回(附註6)。

於2013年12月31日,概無應付和記黃埔有限公司附屬公司之款項。於2012年12月31日,應付和記黃埔有限公司若干附屬公司之款項為港幣23,224,000元,該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

23 遞延稅項

當具有法定可執行權利將流動稅項資產與流動稅項負債抵銷及當遞延稅項涉及同一財政機關時,遞延稅項資產及負債可予抵銷。

(a) 遞延稅項負債淨額總變動如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
於1月1日	167,441	154,665
匯兌差額	4,164	3,478
於收益表扣除	<u>6,255</u>	<u>9,298</u>
於12月31日	<u><u>177,860</u></u>	<u><u>167,441</u></u>

(b) 遞延稅項負債淨額分析：

	加速折舊 免稅額 港幣千元	投資物業 公平價值 變動 港幣千元	其他 暫時差額 港幣千元	總額 港幣千元
於2013年1月1日	103,746	57,443	6,252	167,441
匯兌差額	3,447	654	63	4,164
於收益表扣除	<u>8,757</u>	<u>—</u>	<u>(2,502)</u>	<u>6,255</u>
於2013年12月31日	<u><u>115,950</u></u>	<u><u>58,097</u></u>	<u><u>3,813</u></u>	<u><u>177,860</u></u>
於2012年1月1日	94,399	54,824	5,442	154,665
匯兌差額	850	2,619	9	3,478
於收益表扣除	<u>8,497</u>	<u>—</u>	<u>801</u>	<u>9,298</u>
於2012年12月31日	<u><u>103,746</u></u>	<u><u>57,443</u></u>	<u><u>6,252</u></u>	<u><u>167,441</u></u>

(c) 根據所有可得證據，若未來有機會取得應課稅溢利而可使用結轉的未動用稅項虧損，則就該未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。本集團並無就結轉未動用稅項虧損港幣92,999,000元（2012年：港幣82,614,000元）確認港幣15,345,000元（2012年：港幣13,631,000元）之遞延稅項資產。該等金額可無限期結轉。

24 股本

	2013年		2012年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.1元之普通股	<u>20,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>20,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：				
於1月1日及12月31日	<u>8,968,140,707</u>	<u>896,814</u>	<u>8,968,140,707</u>	<u>896,814</u>

25 認股權

本公司於2004年採納一個認股權計劃。於2005年6月3日及2007年5月25日，分別向若干董事和僱員授出123,750,000份及33,000,000份認股權，行使價分別為每股港幣0.822元及港幣0.616元。認股權須待僱員服務滿指定年期，始可行使。認股權須符合（其中包括）其他有關歸屬準則、於授出認股權日期第一、第二及第三週年各自歸屬三分之一，始可行使。認股權合約行使期為10年。本集團並無以現金購回或償付認股權之法定或推定責任。

於截至2013年12月31日止年度內，概無（2012年：無）認股權已獲行使，亦無（2012年：5,000,000份）認股權已失效。於2013年12月31日，未行使認股權數目為800,000份（2012年：800,000份），當中600,000份認股權將於2015年6月2日到期，而其餘200,000份將於2017年5月24日到期，除非在此之前經已行使。所有尚未行使的認股權均於2013年12月31日及2012年12月31日可行使。

已於2005年6月3日及2007年5月25日授出之認股權的公平價值利用二項式估值模式計算，載列如下：

認股權授出日期	2007年5月25日	2005年6月3日
各認股權的價值	港幣0.2565元	港幣0.2498元
估值模式採納的重要數據：		
授出日期股份價格	港幣0.61元	港幣0.82元
行使價	港幣0.616元	港幣0.822元
預期波幅(附註a)	37.4%	31.7%
預期認股權的年期	7年	7年
預期股息回報率	0.98%	2.44%
無風險年利率	4.318%	3.444%

附註：

- (a) 按照預期股價回報的標準差而計量的波幅，根據緊接授出日期的前一年每日股價的統計分析計算。
- (b) 所採納之上述變數的任何變動可能影響公平價值的估計。

認股權變動如下：

	授出日期	認股權數目				於2013年 12月31日
		於2013年 1月1日	已授出	已行使	已註銷/ 已失效	
僱員總計	2005年6月3日	600,000	—	—	—	600,000
	2007年5月25日	200,000	—	—	—	200,000
總計		800,000	—	—	—	800,000

26 儲備

公司

	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	股份報酬 儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於2013年1月1日	2,612,756	3,558	201	1,456	2,150,258	4,768,229
年內溢利	-	-	-	-	75,706	75,706
已付2012年度末期股息	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)
於2013年12月31日	<u>2,612,756</u>	<u>3,558</u>	<u>201</u>	<u>1,456</u>	<u>2,028,665</u>	<u>4,646,636</u>
於2012年1月1日	2,612,756	3,558	1,450	1,456	2,288,228	4,907,448
年內溢利	-	-	-	-	58,074	58,074
已失效之認股權	-	-	(1,249)	-	1,249	-
未領取股息之撥回	-	-	-	-	6	6
已付2011年度末期股息	-	-	-	-	(197,299)	(197,299)
於2012年12月31日	<u>2,612,756</u>	<u>3,558</u>	<u>201</u>	<u>1,456</u>	<u>2,150,258</u>	<u>4,768,229</u>

股份溢價賬的用途受百慕達1981年《公司法》(經修訂)第40條監管。

本公司繳入盈餘為本公司收購附屬公司時，該等附屬公司之綜合股東資金與本公司就收購而發行之股本面額之差額。

根據百慕達1981年《公司法》(經修訂)，公司之繳入盈餘可供分派予股東。然而，公司在下列情況下不得自繳入盈餘宣派或支付股息或作出分派：

- (a) 倘公司是或於派付股息後可能無法繳付到期之負債；或
- (b) 公司資產之可變現值會因此而低於負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

於2013年12月31日，可供分派予本公司股東的儲備總額為港幣2,030,121,000元(2012年：港幣2,151,714,000元)。

27 綜合現金流量表附註

- (a) 經營溢利與未計融資成本、已付稅項及營運資金變動前之經營業務所產生之現金對賬：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
經營溢利	199,683	208,847
調整：		
利息收益	(103,928)	(89,769)
撥備之撥回及其他項目	(50,420)	(71,204)
物業、機器及設備之折舊	496	437
租賃土地及土地使用權之攤銷	56	49
	<u>45,887</u>	<u>48,360</u>

- (b) 營運資金之變動：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
應收貨款及其他應收款項、按金及 預付款項(增加)/減少	(632)	422
已收按金、其他應付款項及 應計項目減少	<u>(30,449)</u>	<u>(15,701)</u>
	<u>(31,081)</u>	<u>(15,279)</u>

28 資本承擔

集團於籌劃其每年預算過程中，預算未來之資本性開支，而此等數額列示如下。此等預算金額須經嚴格批核程序，方可作出承擔。

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
已批准但未簽約者：		
- 物業、機器及設備	672	623
- 投資物業	<u>2,969</u>	<u>-</u>

29 經營租賃

- (a) 於12月31日，本集團就投資物業根據不可註銷經營租賃於未來應收之最低租金總額如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
不超過一年	80,716	71,476
一年之後及五年以內	134,238	118,732
五年之後	1,834	19,976
	<u>216,788</u>	<u>210,184</u>

- (b) 於12月31日，本集團就物業根據不可註銷經營租賃於未來應付之最低租金總額如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
不超過一年	146	439
一年之後及五年以內	-	146
	<u>146</u>	<u>585</u>

30 重大關連人士交易

本集團曾於年內與若干關連人士進行以下重大交易，而該等交易乃於正常營業過程中按交易各方釐定及同意之條款進行，詳情如下：

- (a) 本集團於2009年自市場以約港幣1,187,213,000元購買票息率為6.25%，於2014年到期；並分別於2013年及2012年自市場以約港幣65,538,000元及港幣97,629,000元購買票息率為4.625%，於2022年到期，由和記黃埔有限公司之附屬公司發行之票據（附註19）。年內確認之利息收益淨額約為港幣60,621,000元（2012年：港幣59,942,000元）。
- (b) 和記黃埔有限公司全資附屬公司和記企業有限公司一直並將繼續向本集團提供行政及支援服務。年內所支付之費用總額約為港幣5,000,000元（2012年：港幣5,000,000元）。
- (c) 年內，本集團向和記黃埔有限公司之附屬公司支付租金約港幣439,000元（2012年：港幣439,000元）。
- (d) 年內，除於附註14所披露之已付本公司董事及高級管理人員酬金（即主要管理人員薪酬）外，概無與彼等訂立任何交易。

31 控股公司

董事視和記黃埔有限公司（一家於香港註冊成立及上市之公司）為最終控股公司。

32 賬目通過

董事會已於2014年2月24日通過賬目。

33 主要附屬公司之詳情

於2013年12月31日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	營業／註冊 成立地點	已發行／已註冊 資本詳情	本集團 實際權益 (%)	主要業務
冠豪國際發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
港陸物業發展有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	投資控股及提供管理服務
Hutchison Harbour Ring Investments Limited	英屬處女群島	100美元	100	持有債務證券
置惠發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
三津田商社有限公司	香港	港幣10,000元	100	提供管理服務
新大世界發展有限公司	香港	港幣4,999,997元 普通股 港幣3元無投票權遞 延股份	100	投資控股及提供管理服務
*上海港陸房地產開發有限公司	中國	16,000,000美元 註冊資本	88	物業投資
*上海浦港房地產開發有限公司	中國	7,000,000美元 註冊資本	80	物業投資

無投票權遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收到相關公司股東大會的通知，或出席大會或投票，亦無權參與清算分配。

* 中外合資企業

3. 債務

於最後實際可行日期，本集團並無任何銀行透支、貸款或其他類似債項、按揭、押記或擔保或其他重大或有負債。

4. 重大變動

董事確認，除下列事宜外，於2013年12月31日（即本公司之最近期經審核綜合財務報表之編製日期）後直至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團之財務或營業狀況或前景並無重大變動：

- (a) 本集團之可供出售財務資產由2013年12月31日之約港幣1,278,100,000元減少至2014年9月30日之約港幣672,700,000元（誠如9月賬目所載），乃主要由於(i)和黃之一間附屬公司發行之本金總額為143,000,000美元（約港幣1,115,400,000元）之票據於截至2014年9月30日止期間內到期，產生匯兌收益約港幣7,400,000元，及(ii)本集團於同期內以總代價約港幣491,000,000元購入和黃之附屬公司發行之本金總額為61,000,000美元（約港幣475,800,000元）之市場票據所致。
- (b) 本集團之現金及銀行存款由2013年12月31日之約港幣4,177,800,000元減少至2014年9月30日之約港幣2,907,900,000元（誠如9月賬目所載），乃主要由於2014年9月18日派付中期股息每股港幣0.20元（總額約港幣1,793,600,000元），並由上文(a)段所述之可供出售財務資產減少淨額抵銷所致。於同期內支付上述中期股息引致外匯虧損約港幣11,700,000元。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本綜合文件。



羅兵咸永道

獨立鑒證報告

致和記港陸有限公司董事會

本所已就和記港陸有限公司（「貴公司」）於2014年10月21日所發出之公告（「該公告」）內「9月賬目」一節所載 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）截至2014年9月30日止九個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「未經審核簡明綜合中期財務資料」）編製時採納的主要會計政策和使用的計算執行工作。未經審核簡明綜合中期財務資料（根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」）規則10構成盈利預測）必須由本所根據收購守則作出報告。

董事與本所各自之責任

貴公司董事須全權負責按與 貴集團所採納之會計政策（誠如 貴公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）以及已引入於2014年1月1日（倘適用）開始之會計期間生效之新訂／經修訂會計準則（誠如該公告所載）貫徹一致之基準編製未經審核簡明綜合中期財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製未經審核簡明綜合中期財務資料時選擇和應用適當的會計政策及準確計算相關的內部監控，以使未經審核簡明綜合中期財務資料不存在重大失實陳述。

我們的責任為按收購守則規則10規定，根據我們合理的鑒證工作，就會計政策及計算而言，對未經審核簡明綜合中期財務資料是否已按與 貴集團所採納之會計政策（誠如 貴公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）以及已引入於2014年1月1日（倘適用）開始之會計期間生效之新訂／經修訂會計準則貫徹一致之基準妥為編製，並已按該公告所載的假設的基準妥為編製作出報告，並根據我們業務約定的議定條款，將我們的結論僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外別無其他目的。本所不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

結論的基礎

我們已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」（「鑒證準則3000」）執行我們的工作。

我們的工作主要包括以下程序，例如：a)通過查詢主要負責財務和會計事務的人員，了解編製未經審核簡明綜合中期財務資料時所採納的主要會計政策，b)了解與編製未經審核簡明綜合中期財務資料時選擇和應用適當的會計政策及準確計算相關的內部監控，c)將未經審核簡明綜合中期財務資料內所載的主要會計政策與 貴集團所採納之會計政策（誠如 貴公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）以及已引入於2014年1月1日（倘適用）開始之會計期間生效之新訂／經修訂會計準則（誠如該公告所載）作出比較，d)僅查核與未經審核簡明綜合中期財務資料內呈報財務數字有關的算術運算，以及根據鑒證準則3000執行我們認為在相關情況下必須的其他程序。我們的工作不能讓我們（且我們也不）對與編製未經審核簡明綜合中期財務資料相關的內部監控的設計或運作有效性，提供任何保證。

我們合理的鑒證工作不構成按照會計師公會發佈的香港審計準則或香港審閱準則執行的審計或審閱。因此，我們不就未經審核簡明綜合中期財務資料表達審計或審閱意見。

結論

我們認為，基於以上所述，就會計政策及計算而言，未經審核簡明綜合中期財務資料已按與 貴集團所採納之會計政策（誠如 貴公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）以及已引入於2014年1月1日（倘適用）開始之會計期間生效之新訂／經修訂會計準則貫徹一致之基準妥為編製，並已按該公告所載的假設的基準妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2014年10月21日

以下為新百利融資已就9月賬目作出報告而發出之日期為2014年10月21日之報告全文。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

和記港陸有限公司

吾等謹此提述和記港陸有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司，稱為「貴集團」）日期為2014年10月21日之公告（「該公告」）內「9月賬目」一節所刊發 貴公司截至2014年9月30日止九個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「未經審核簡明綜合中期財務資料」）。吾等注意到，未經審核簡明綜合中期財務資料根據香港公司收購及合併守則規則10被視作為盈利預測。

吾等已與 貴公司董事（「董事」）討論編製未經審核簡明綜合中期財務資料所依據之基準及假設。吾等亦已計及羅兵咸永道會計師事務所向 閣下刊發日期為2014年10月21日之函件，其全文載於該公告「羅兵咸永道會計師事務所之函件」一節，當中載述，就會計政策及計算而言，未經審核簡明綜合中期財務資料已按與 貴集團所採納之會計政策（誠如 貴公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）以及已引入於2014年1月1日（倘適用）開始之會計期間生效之新訂／經修訂會計準則貫徹一致之基準妥為編製，並已按該公告所載的假設的基準妥為編製。董事須對編製未經審核簡明綜合中期財務資料負全責。

根據上文所述，吾等信納未經審核簡明綜合中期財務資料乃由董事經審慎周詳考慮後始行編製。

此 致

香港
夏慤道10號
和記大廈22樓
和記港陸有限公司
董事會 台照

代表
新百利融資有限公司

董事
王思峻
謹啟

2014年10月21日

1. 責任聲明

全體董事共同及個別就本綜合文件所載資料（有關要約人、泛海控股、要約人及泛海控股之董事、要約人向董事會提名之建議董事、彼等之聯繫人及與任何彼等一致行動之人士、要約之條款及條件以及要約人對本集團之意向之資料除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本綜合文件表達之意見（要約人、泛海控股、要約人及泛海控股之董事、要約人向董事會提名之建議董事、彼等之聯繫人及與任何彼等一致行動之人士所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，及本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司之股本

法定及已發行股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：	港幣
20,000,000,000股每股面值港幣0.10元之股份	2,000,000,000.00
已發行及繳足：	
8,968,140,707股每股面值港幣0.10元之股份	896,814,070.70

所有現有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等權利，包括（尤其是）有關股本、股息及投票表決之權利。

於最後實際可行日期，本公司有800,000份尚未行使認股權。

於最後實際可行日期，除認股權外，本公司並無任何影響股份之尚未行使認股權、認股權證或其他換股權。

本公司自2013年12月31日（即本公司最近期之經審核財務報表之編製日期）以來概無發行任何股份。

3. 權益披露

(a) 董事於股份或本公司證券中之權益

於最後實際可行日期，董事於股份中之權益如下：

董事姓名	身份	權益性質	所擁有權益 股份總數	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
霍建寧	受控制公司權益	公司權益	5,000,000 (附註)	0.05575%

附註：該等股份乃由霍建寧先生及其配偶擁有同等控制權之一家公司所持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於有關任何股份或本公司證券之任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具中擁有權益。

(b) 其他權益

於最後實際可行日期，

- (i) 本公司或任何董事概無於有關要約人股份之任何股份、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具中擁有權益；
- (ii) 本公司之附屬公司、本公司或本集團任何成員公司之退休基金及本公司之任何顧問（按收購守則「聯繫人」釋義第(2)類所指明者，但不包括獲豁免自營買賣商（定義見收購守則））概無擁有或控制有關任何股份或本公司證券之任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具；
- (iii) 概無與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）獲全權委託管理有關任何股份或本公司證券之任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具；及
- (iv) 本公司或任何董事概無借入或借出有關任何股份或本公司證券之任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。

4. 股權及證券交易

(a) 除本附錄五「3. 權益披露」一段所披露者外，於有關期間內，

- (i) 董事概無擁有或控制，或買賣有關任何股份或本公司證券之任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具以換取價值；及
- (ii) 本公司及董事概無擁有或控制，或買賣有關要約人股份之任何股份或任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具以換取價值。

(b) 於備忘錄公告日期起至最後實際可行日期止期間內，

- (i) 本公司之附屬公司、本公司或本集團任何成員公司之退休基金或本公司之任何顧問（按收購守則「聯繫人」釋義第(2)類所指明者，但不包括獲豁免自營買賣商（定義見收購守則））概無擁有或控制，或買賣有關任何股份或本公司證券之任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具以換取價值；

- (ii) 除備忘錄、買賣協議、融資、股份押記及擔保票據外，概無人士與本公司或根據收購守則「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類界定為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之任何類別安排；及
- (iii) 概無與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）獲全權委託管理任何股份或有關任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具以及概無該等人士買賣任何股份或有關任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具以換取價值。

5. 有關要約之其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除備忘錄、買賣協議、融資、股份押記及擔保票據外，本公司或根據收購守則「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類界定為本公司聯繫人之任何人士概無與任何其他人士訂有收購守則規則22註釋8第三段所述之任何類別安排；及
- (b) 霍建寧先生已表明彼擬就其持有股份接納股份要約。

6. 影響董事及與其有關之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無將向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或與要約有關之其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂有以要約之結果為先決條件或取決於要約之結果或在其他方面與要約有關之任何協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司曾訂有任何有效服務合約，而該等合約為：

- (a) 於要約期開始前六個月內所訂立或經修訂之合約（包括持續及固定年期合約）；
- (b) 通知期達12個月或以上之持續合約；或
- (c) 尚餘有效期達12個月以上（不論通知期長短）之固定年期合約。

8. 重大合約

本集團成員公司於要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期（包括該日）已訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非本集團成員公司於日常業務過程中已訂立或擬訂立之合約）：

- (a) 本公司與和黃就本公司或其附屬公司購入和黃或其附屬公司所發行或將予發行之債務證券訂立日期為2013年3月19日之總協議（如本公司日期為2013年3月19日之公告所披露）；及
- (b) Hawkwind Investments Limited、Asia Pacific Land Limited、Hutchison Harbour Ring Property Holdings Limited及本公司訂立日期為2013年6月18日之函件，據此，訂約各方已協定Hawkwind Investments Limited應付Hutchison Harbour Ring Property Holdings Limited之款額以全面及最終償付日期為2008年5月16日有關買賣City Island Developments Limited之全部已發行股本及City Island Developments Limited及其附屬公司結欠本公司及其附屬公司（不包括City Island Developments Limited及其附屬公司）之貸款之協議項下之付款，以及免除及解除所有訂約各方於其項下之責任。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

10. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其報告、意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利融資	一間根據證券及期貨條例獲證監會發牌可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

新百利融資已就刊發本綜合文件發出同意書，並同意按所載之形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

羅兵咸永道會計師事務所已同意於本綜合文件內按其已載入之形式及涵義載入其報告以及引用其名稱。

11. 備查文件

自本綜合文件日期直至要約仍可供接納之期間，下列文件的副本將於(i)一般營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司於香港之主要營業地點香港夏慤道10號和記大廈22樓；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.hutchisonharbourring.com)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2012年12月31日止財政年度之年報；
- (c) 本公司截至2013年12月31日止財政年度之年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第18至22頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第23至24頁；
- (f) 新百利融資函件，其全文載於本綜合文件第25至39頁；
- (g) 羅兵咸永道會計師事務所對9月賬目之報告，其全文載於本綜合文件附錄三；
- (h) 新百利融資對9月賬目之報告，其全文載於本綜合文件附錄四；
- (i) 本附錄五「10. 專家資格及同意書」一段所提述新百利融資及羅兵咸永道會計師事務所各自之同意書；及
- (j) 本附錄五「8. 重大合約」一段所述之各重大合約。

1. 責任聲明

本綜合文件所載有關要約人及其意向之資料乃由要約人提供。要約方及泛海控股之董事願共同及個別就本綜合文件所載資料（有關本集團、賣方、彼等之聯繫人及彼等任何一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達意見（本集團、賣方、彼等之聯繫人及彼等任何一致行動人士所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 市價

下表列示股份於(i)有關期間每個曆月最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 港幣元
2014年	
2月28日	0.62
3月31日	0.60
4月30日	0.59
5月30日	0.58
6月30日	0.60
7月31日	0.59
8月29日	0.84
9月30日	0.63
10月31日	0.71
11月5日（最後交易日）	0.72
11月24日	0.67

於有關期間：

- (i) 股份在聯交所所報之最高收市價為於2014年8月26日之每股港幣0.89元；及
- (ii) 股份在聯交所所報之最低收市價為於2014年5月16日至2014年6月5日期間之交易日之每股港幣0.58元。

3. 權益披露

要約人為一間於2014年6月12日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司並由泛海(香港)全資擁有,泛海(香港)為泛海控股之全資擁有附屬公司。泛海控股為一間於中國成立之股份有限公司,其股份於深圳證券交易所上市(股份代碼:000046),並主要從事投資及投資管理、資產管理、房地產業務營運及物業管理、自置物業租賃、企業管理諮詢及銷售建築材料、裝修材料以及機械設備。

於2014年11月6日,賣方及要約人已訂立買賣協議,據此,賣方同意出售及要約人同意購買出售股份,相當於本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約71.36%。根據買賣協議要約人已支付代價金額港幣3,822,558,103元(相當於每股出售股份港幣0.5973元)。完成已於買賣協議之日期進行。

於緊接完成後及於最後實際可行日期,要約人與其一致行動人士持有6,399,728,952股股份,相當於本公司全部已發行股本約71.36%。

除出售股份外,於最後實際可行日期,概無要約人、其董事及彼等之一致行動人士於本公司任何證券中持有或控制任何其他權益。

4. 本公司之股權及證券交易

- (a) 除備忘錄、買賣協議、融資及股份押記外,概無要約人、其最終受益人及/或其一致行動人士於有關期間,買賣股份、認股權、衍生工具、認股權證或其他可兌換為股份之證券。
- (b) 除備忘錄、買賣協議、融資及股份押記外,於最後實際可行日期,要約人或其聯繫人或其任何一致行動人士與任何其他人士之間並無有關收購守則規則22註釋8第三段所述類別之安排。
- (c) 於最後實際可行日期,概無人士不可撤回地承諾接納要約。
- (d) 除融資及股份押記外,於最後實際可行日期,概無擁有或控制股份或本公司可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具之人士與要約人、其最終受益人及/或任何與其一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排,且概無有關人士已於有關期間內買賣任何股份或本公司可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。
- (e) 於最後實際可行日期,概無要約人、其最終受益人及/或其一致行動人士借入或借出任何股份、本公司可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。

- (f) 於最後實際可行日期，本公司概無股份、可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具由與要約人、其最終受益人及／或其一致行動人士有關連之任何基金經理全權管理，而彼等概無於有關期間買賣任何股份或本公司可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。

5. 有關要約的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人根據買賣協議於出售股份中之權益外，概無要約人、其最終受益人及／或其一致行動人士擁有或控制或指示任何投票權或涉及股份、認股權、衍生工具、認股權證或其他可兌換為股份之證券之權利；
- (b) 除備忘錄、買賣協議、融資、股份押記及擔保票據外，概無任何如收購守則規則22註釋8所指與要約人或本公司之股份有關而可能對要約具有重大影響的安排（不論是透過期權、彌償或其他形式的安排）；
- (c) 概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或其他與要約有關之補償；
- (d) 要約人、其最終受益人及／或其一致行動人士概無參與訂立任何協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況；
- (e) 除備忘錄及買賣協議外，要約人及其一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東就或根據要約而訂立任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；及
- (f) 除融資及股份押記外，概無訂立根據要約已收購之證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解。

6. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其函件／意見之專家之資格：

名稱	資格
中信証券	一間根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專業人士已就刊發本綜合文件發出同意書，並同意按呈現之形式及涵義轉載彼之建議、函件及／或引述彼之名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專業人士概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行），且概無於本集團任何成員公司自2013年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起已收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

以下合約乃由要約人及其一致行動人士訂立，且為或可能為重大合約：

- (a) 備忘錄；
- (b) 買賣協議；
- (c) 融資協議；
- (d) 股份押記；
- (e) 要約人與中信銀行（國際）有限公司訂立日期為2014年10月30日之賬戶押記，其中要約人已同意向中信銀行（國際）有限公司押記若干賬戶作為融資之抵押品；
- (f) 泛海控股與中信銀行（國際）有限公司訂立日期為2014年10月30日之擔保，其中泛海控股已同意就融資以中信銀行（國際）有限公司為受益人提供擔保；
- (g) 要約人、泛海（香港）及中信銀行（國際）有限公司訂立日期為2014年10月30日之從屬契約，其中泛海（香港）已同意從屬於要約人就融資所結欠之尚未償還負債；
- (h) 由（其中包括）泛海建設、泛海（香港）、泛海控股、要約人及花旗國際有限公司（作為信託人）訂立日期為2014年9月8日之經修訂及重列契約（「契約」），據此，泛海建設發行擔保票據；
- (i) 由（其中包括）泛海建設、泛海（香港）、泛海控股、要約人以及中信証券融資（香港）有限公司及UBS AG，香港分行（作為初步買方）所訂立日期為2014年9月1日之收購協議，據此，要約人（作為附屬公司擔保人）同意向初步買方就契約作出多項聲明、保證及契諾；
- (j) 要約人與海通國際財務有限公司訂立之日期為2014年10月22日之融資協議，其中海通國際財務有限公司授予要約人最多港幣460,000,000元（「海通融資」）；
- (k) 泛海控股與海通國際財務有限公司訂立之日期為2014年10月22日之擔保，其中泛海控股已同意就海通融資以海通國際財務有限公司為受益人提供擔保；及
- (l) 要約人與海通國際財務有限公司訂立之日期為2014年10月22日之賬戶押記，其中要約人已同意向海通國際財務有限公司押記某賬戶作為海通融資之抵押品。

8. 其他事項

- (a) 要約人一致行動集團之主要成員為要約人、泛海（香港）、泛海控股、中國泛海、泛海能源控股股份有限公司、泛海集團有限公司、通海控股有限公司、盧志強先生、黃瓊姿女士及盧曉雲女士。
- (b) 韓曉生先生、鄭東先生及劉國升先生為要約人之董事。要約人之註冊辦事處位於Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, BVI。
- (c) 韓曉生先生、劉國升先生、鄭東先生、劉洪偉先生、趙英偉先生、陳賢勝先生及石悅宏先生為泛海（香港）之董事。泛海（香港）之註冊辦事處位於香港花園道1號中銀大廈66樓。
- (d) 韓曉生先生、鄭東先生、李亦明先生、陳賢勝先生、王輝先生、劉洪偉先生、王彤女士、陳昌國先生、劉國升先生、石悅宏先生、黃方毅先生、嚴法善先生、湯谷良先生、劉玉平先生及孔愛國先生為泛海控股之董事。泛海控股之註冊辦事處位於中國北京市東城區建國門內大街28號民生金融中心C座22層。
- (e) 盧志強先生、盧曉雲女士、李明海先生、余政先生、黃翼雲先生、韓曉生先生、徐建兵先生、王宏先生、劉金燕女士、邱曉華先生、秦定國先生、李能先生及齊子鑫先生為中國泛海之董事。中國泛海之註冊辦事處位於中國北京市東城區建國門內大街28號民生金融中心C座23層。
- (f) 秦定國先生、齊子鑫先生、趙英偉先生、馮壯勇先生及潘瑞平先生為泛海能源控股股份有限公司之董事。泛海能源控股股份有限公司之註冊辦事處位於中國北京市東城區建國門內大街28號民生金融中心C座20層。
- (g) 盧志強先生、盧曉雲女士、余政先生、盧志壯先生及楊怡女士為泛海集團有限公司之董事。泛海集團有限公司之註冊辦事處位於中國山東省濰坊市濰城區和平路198號。

- (h) 盧志強先生、黃瓊姿女士及盧曉雲女士為通海控股有限公司之董事。通海控股有限公司之註冊辦事處位於中國北京市朝陽區工人體育場西路18號光彩國際公寓1號樓底商3C。
- (i) 要約人、泛海(香港)、泛海控股、中國泛海、泛海能源控股股份有限公司、泛海集團有限公司、通海控股有限公司、盧志強先生、黃瓊姿女士及盧曉雲女士之各自於香港之通訊地址為香港花園道1號中銀大廈66樓。
- (j) 中信証券之註冊辦事處位於香港中環添美道1號中信大廈26樓。
- (k) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

自本綜合文件刊發日期直至要約仍可供接納之期間，下列文件的副本將於(i)一般營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司於香港之主要營業地點香港夏慤道10號和記大廈22樓；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.hutchisonharbourring.com)可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄六所載「7.重大合約」一段所指之重大合約；
- (c) 中信証券函件，全文載於本綜合文件第6至17頁；及
- (d) 本附錄六所載「6.專家資格及同意書」一段所述中信証券之同意書。