
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下南潮控股有限公司之全部股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附接納表格交予買主或受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，以便轉交買主或受讓人。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款一部分。

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。

ARMADA

GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED
(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

ARMADA HOLDINGS LIMITED
(南潮控股有限公司)*
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：583)

綜合要約及回應文件 有關

中銀國際亞洲有限公司

代表**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**

提出之強制性無條件現金要約

以收購南潮控股有限公司所有已發行股份

(**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**及與
其或長城環亞國際投資有限公司之一致行動人士
已擁有或獲許收購之股份除外)

Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited
之財務顧問

 中銀國際 亞洲有限公司

南潮控股有限公司
之財務顧問

HSBC  滙豐

南潮控股有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

本封頁所使用詞彙與本綜合文件「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

中銀國際函件載於本綜合文件第8至18頁，當中載有（其中包括）要約之主要條款。董事會函件載於本綜合文件第19至24頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本綜合文件第25至26頁，當中載有其有關要約之推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件載於本綜合文件第27至45頁，內容有關要約及其達致意見時所考慮之主要因素。

要約之接納及交收程序及接納期間載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。要約之接納最遲須於首次截止日期二零一六年十一月二十五日（星期五）下午四時正（香港時間）（或要約人根據收購守則可能決定及公告之較後日期及／或時間）前送抵過戶登記處收訖。

會或另行擬將本綜合文件及／或隨附接納表格轉交任何香港以外司法權區之人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）於採取任何行動前，務請細閱本綜合文件「重要提示」一節、本綜合文件中銀國際函件「海外股東」一節及本綜合文件附錄一。擬接納要約之任何人士有責任自行全面遵守相關司法權區與接納要約有關之法律及法規，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，遵守其他必要手續或法律規定，以及繳付有關該司法權區應付之任何過戶費或其他稅項。建議各有關人士就決定是否接納要約尋求專業意見。

* 僅供識別

二零一六年十一月四日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要提示	iv
釋義	1
中銀國際函件	8
董事會函件	19
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 要約之其他條款	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅供說明，並可予更改。本公司將在適當時候作出進一步公告。

除另有指明者外，本綜合文件及接納表格所述時間及日期均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期及

要約開始⁽¹⁾ 二零一六年十一月四日（星期五）

接納要約之最後日期及時間^{(2)、(4)} 二零一六年十一月二十五日
（星期五）下午四時正

要約之首次截止日期⁽²⁾ 二零一六年十一月二十五日
（星期五）

於聯交所網站公告於首次截止日期要約之

結果或要約是否被修訂或延期⁽²⁾ 二零一六年十一月二十五日
（星期五）下午七時正前

就根據要約接獲之有效接納寄發要約項下

應付股款予獨立股東之最後日期⁽³⁾ 二零一六年十二月六日（星期二）

附註：

1. 要約（於所有方面屬無條件）乃於二零一六年十一月四日（星期五）（即本綜合文件之寄發日期）作出，自該日起直至首次截止日期二零一六年十一月二十五日（星期五）可供接納。要約一經接納，即屬不可撤銷及不能撤回，惟於本綜合文件附錄一「6. 撤回權利」一節所載情況下除外。
2. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少二十一天可供接納。接納要約之最後日期及時間為二零一六年十一月二十五日（星期五）下午四時正（香港時間），除非要約人根據收購守則修訂或延長要約。說明要約是否已延期、修訂或屆滿之公告，將於二零一六年十一月二十五日（星期五）下午七時正（香港時間）前通過聯交所網站刊發。倘要約人決定將要約延期，而有關公告並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公告方式向並無接納要約之獨立股東發出不少於十四天之通知。

以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有股份之股份實益擁有人如擬接納要約，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排向中央結算系統作出指示之時間規定以及香港中央結算（代理人）有限公司設定的截止時間。

預期時間表

3. 就根據要約交回之要約股份應付現金代價（經扣除就此產生之賣方從價印花稅及（倘適用）就遺失或未能出示股票而應付過戶登記處之費用）之付款將於可行情況下盡快以平郵方式寄發予接納要約之獨立股東，惟無論如何須於過戶登記處接獲已填妥之接納表格連同接納要約之獨立股東之所有有效必要文件當日後七個營業日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。
4. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於下列情況下生效：
 - (a) 於接納要約之最後日期，於香港本地時間正午十二時前在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納要約之最後時間將仍為同日下午四時正（香港時間）；或
 - (b) 於接納要約之最後日期，於香港本地時間正午十二時（香港時間）至下午四時正（香港時間）期間在香港生效。在此情況下，接納要約之最後時間將改至香港本地時間正午十二時（香港時間）至下午四時正（香港時間）期間並無該等警告訊號之下個營業日下午四時正（香港時間）。

致股份的美國持有人的通知

要約乃關乎一家百慕達公司的股份，並因完成提議根據收購守則提出的強制性無條件現金要約進行。要約須遵守香港適用於根據收購守則作出要約的披露規定與實務慣例，而該等規定及實務慣例有別於美國證券法律的披露規定及其他規定。

本綜合文件不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則（有別於美國法律及規則）備案，且不會提交予或由美國證券交易委員會（「美國證交會」）或美國任何州證券委員會或其他監管機構審閱。美國證交會、美國任何州證券委員會或其他監管機構概無批准或否定或認可要約的公平性及價值，或本綜合文件所載資料的準確性及充分性。此外，股份的美國持有人應留意，本綜合文件乃按香港之格式及風格編製，有別於美國之格式及風格。要約根據適用美國收購要約規則或相關現行豁免或另行根據香港法律及法規規定擴展至美國。

因此，要約將遵守相關香港披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，且有關規定可能不同於適用於美國本土之收購要約程序及法律規定。股份的美國持有人如根據要約收取現金，根據適用的美國州、地方稅務法例以及外國或其他稅務法例，有可能屬於美國聯邦所得稅的應課稅交易。敦促各股份的美國持有人立即就接納要約所帶來的稅務後果，諮詢其獨立專業顧問。

本綜合文件載列之本公司財務資料乃摘錄自根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製的截至二零一五年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表。有關財務資料或不能與美國公司或僅根據美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料全面比較。

由於中銀國際、要約人及本公司位於美國以外之國家，而其部份或全體高級人員及董事亦可能為美國以外國家的居民，因此，股份的美國持有人可能難以執行彼等根據美國聯邦或州證券法例所享有的權利及申索。此外，股份的美國持有人可能難以

重要提示

在美國境內向中銀國際、要約人或本公司或彼等各自高級人員或董事送達法律程序文件，以對其強制執行美國法院之裁決或強迫其或其聯屬人士服從美國法院之裁決。

按照一般香港慣例及根據美國證券交易法第14e-5(b)條，要約人謹此披露，其或其聯屬人士或其代名人或彼等各自之經紀（作為代理行事）於要約仍可供接納之前或期間，可在美國境外不時對股份進行若干購買或安排購買（根據要約除外）。該等購買可能按現行價格於公開市場或按磋商價通過私人交易進行，惟(i)任何有關購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行；及(ii)如任何有關購買或安排所付代價高於要約價，則上調要約價以便與有關代價匹配。任何有關該等購買之資料將會向證監會報告並將刊登於證監會網站<http://www.sfc.hk/>。

致美國存託股份持有人的通知

本公司不會就美國存託股份作出要約，而將僅就股份（包括美國存託股份所代表的該等股份）作出要約。擬就美國存託股份持有人所持美國存託股份所代表股份接納要約的有關持有人可選擇通過註銷彼等的美國存託股份及撤銷美國存託股份所代表的股份而成為股東，惟須符合美國存託憑證寄存協議的條款（包括支付註銷費及任何其他費用、稅項及政府收費）。並非香港居民並擬接納要約的美國存託股份持有人應知悉並遵守彼等本身司法權區的任何適用規定。

致海外股東（股份的美國持有人或美國存託股份持有人除外）的通知

本綜合文件不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則備案，香港法律、法規及規則之程序及披露規定或有別於其他司法權區。屬於香港以外司法權區之公民、居民或國民之獨立股東參與要約之能力可能受相關司法權區之法律及法規所規限。各有關獨立股東均有責任確保自行就此全面遵守相關司法權區之法律及法規，包括在相關司法權區取得任何政府、外匯管制或其他同意或進行備案及登記，以及繳付該名獨立股東應付之任何過戶費或其他稅項。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件中銀國際函件內「海外股東」一節及本綜合文件附錄一。

有關前瞻性陳述之警示

本綜合文件載有「相信」、「預期」、「預料」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似表述等涉及風險及不明朗因素以及假設之前瞻性陳述。除過往事實陳述以外之全部陳述均可被視為前瞻性陳述。

釋 義

在本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「美國存託憑證 寄存協議」	指	本公司、美國存託憑證存管處以及據此發行的美國存託收據不時的所有擁有人及持有人於一九九二年九月二十一日就美國存託股份訂立的經修訂及經重述寄存協議
「美國存託憑證存管處」	指	紐約銀行
「美國存託股份」	指	代表五股股份的美國存託股份
「總代價」	指	根據購股協議，銷售股份出售的總代價，即1,565,463,980港元應付現金
「Armada Property」	指	Armada Property Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本綜合文件日期為本公司的全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，一家獲准從事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）受規管活動的法團，為要約人的財務顧問
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	要約之首次截止日期或（倘根據收購守則經延長或修訂）任何其後截止日期

釋 義

「Coastline」	指	Coastline International Limited，一家於巴哈馬註冊成立的有限公司，於Coastline完成前為本公司的間接全資附屬公司
「Coastline完成」	指	根據第三方Coastline買賣協議完成Coastline出售
「Coastline出售」	指	Armada Property及其代名人按第三方Coastline買賣協議所擬訂事項向Coastline買方轉讓Coastline全部已發行股本
「Coastline買方」	指	Paulton Global Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司
「Coastline股份」	指	Coastline於Coastline完成時之全部已發行股本
「Coastline特別現金股息」	指	就Coastline出售而言，於二零一六年十月十七日或前後派付予合資格股東的每股0.6225港元之特別現金股息
「本公司」	指	Armada Holdings Limited南潮控股有限公司（前稱SCMP Group Limited（南華早報集團有限公司*）），一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：583）
「完成」	指	買賣事項完成
「完成公告」	指	本公司及要約人就（其中包括）完成於二零一六年十月三十一日刊發之聯合公告
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則向股東聯合刊發的有關要約的本綜合要約及回應文件
「一致行動人士」	指	就要約人而言，要約人或買方的一致行動人
「控股股東」	指	具有上市守則賦予之涵義

釋 義

「寄發日期」	指	寄發本綜合文件之日期，二零一六年十一月四日
「董事」	指	本公司的董事
「產權負擔」	指	包括任何按揭、質押、押記、留置權、按金或抵押式出讓、銷售票據、收購權、期權或優先購買權、實益所有權（包括使用收益權及類似權利）、任何臨時或執行的扣押及第三方所持有的任何其他權益或任何性質權利或可能提起的申索以及任何協議、給予、設立或強制執行前述任何事項的承諾或權利等在內的任何產權負擔
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「融資協議」	指	買方與中銀國際槓桿及結構融資有限公司所訂立日期為二零一六年八月十日的金額最多為1,200,000,000港元之承諾貸款融資協議
「首次截止日期」	指	要約之首次截止日期，二零一六年十一月二十五日
「第一份Coastline 買賣協議」	指	Armada Property與Wealth Luck Holdings Limited所訂立日期為二零一六年八月十二日有關Coastline（其主要資產為電視城物業）全部已發行股本之買賣協議，已根據其條款於二零一六年九月二日終止
「接納表格」	指	隨附於本綜合文件就要約接納及轉讓要約股份之表格
「本集團」	指	本公司及本公司附屬公司
「長城資產」	指	中國長城資產管理公司，一家於中國註冊成立的公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則成立的獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事楊顯中博士、蔡培熙先生及黃啟民先生組成），以就要約向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一家獲准從事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）受規管活動的法團，為獨立董事委員會有關要約事宜的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	就要約而言，要約人及其一致行動人士以外的股東
「初始公告」	指	本公司根據收購守則規則3.7刊發日期為二零一六年五月十日的初始公告
「聯合公告」	指	要約人與本公司根據收購守則規則3.5就買賣事項及所作出要約刊發日期為二零一六年八月十二日的聯合公告
「最後交易日」	指	二零一三年二月二十五日，即根據收購守則規則3.7刊發初始公告及根據收購守則規則3.5刊發聯合公告前股份於聯交所交易的最後一日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月一日，即本綜合文件付印前為確定本綜合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

釋 義

「媒體業務特別現金股息」	指	就完成出售本集團原有媒體業務而言，於二零一六年四月六日或前後宣派及派付予合資格股東的媒體業務特別現金股息2,499,499,000港元（相當於每股1.594327港元）
「要約」	指	中銀國際代表要約人根據本綜合文件所載條款及要約的任何其後修訂或延展向獨立股東提出的強制性無條件現金要約，以收購要約人及其一致行動人士未擁有的全部股份
「要約期間」	指	具有收購守則賦予之涵義，其就要約而言，指初始公告日期起至截止日期止之期間
「要約價」	指	每股要約股份1.3459港元
「要約股份」	指	納入要約的股份
「要約人」	指	Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為買方的全資附屬公司
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本綜合文件詮釋而言，除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區或台灣
「完成前股息」	指	於二零一六年十月十七日或前後派付予合資格股東的完成前股息每股0.1244港元
「買方」	指	長城環亞國際投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司

釋 義

「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地位為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，就於聯交所上市之要約股份收取及處理接納要約
「關聯方」	指	Luanda Limited、Parasol Investments Limited、Kerry Asset Management Limited及Trendfield Inc.
「有關期間」	指	自二零一五年十一月十日（即緊接初始公告日期前六個月當日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「買賣事項」	指	根據購股協議的條款買賣銷售股份
「銷售股份」	指	1,163,151,308股股份，約佔已發行股份總數的74.19%，各為「銷售股份」
「第一太平戴維斯」	指	獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「賣方」	指	Kerry Media Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「購股協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一六年八月十二日有關銷售股份買賣的買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「Silchester」	指	Silchester International Investors LLP

釋 義

「Silchester承諾」	指	Silchester就221,365,000股股份以買方及要約人為受益人簽立及交付之不可撤銷承諾，其進一步詳情載於中銀國際函件「Silchester作出之不可撤銷承諾」一節
「特別現金股息」	指	媒體業務特別現金股息及Coastline特別現金股息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「第三方Coastline買賣協議」	指	Armada Property與Coastline買方就Coastline股份訂立日期為二零一六年九月二日的買賣協議
「電視城物業」	指	本公司透過Coastline持有的一項投資物業，位於香港新界坑口亞公灣清水灣道之清水灣錄影廠
「美國」	指	美利堅合眾國、美國領土及屬地、任何州以及哥倫比亞特區
「%」	指	百分比
「*」	指	指由中文公司名稱翻譯之英文加上「*」及僅供識別



香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

敬啟者：

中銀國際亞洲有限公司
代表**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**
提出之強制性無條件現金要約
以收購南潮控股有限公司所有已發行股份
(**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**及與
其或長城環亞國際投資有限公司之一致行動人士
已擁有或獲許收購之股份除外)

緒言

茲提述日期為二零一六年八月十二日之聯合公告，據此要約人及 貴公司聯合宣佈（其中包括）買方與賣方訂立購股協議。遵照購股協議之條款及條件及在其規限下，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售並促使關聯方出售1,163,151,308股股份（約佔於最後實際可行日期已發行股份總數74.19%），總代價為1,565,463,980港元（相當於每股銷售股份約1.3459港元（向上湊整至最接近4個小數位，僅作披露用途））。

於二零一六年十月三十一日，要約人及 貴公司聯合宣佈，完成已於二零一六年十月三十一日作實及於完成後，要約人直接持有1,163,151,308股股份，佔於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約74.19%。

由於完成作實，根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或獲許收購之股份除外）提出無條件強制性全面現金要約。

本函件構成本綜合文件之一部分，並載有（其中包括）要約詳情、要約人之資料及其有關 貴公司之意向。有關接納要約之條款及程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件（本函件構成其中之一部分）所界定者具有相同涵義。

務請獨立股東審慎考慮載於本綜合文件之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」以及各附錄所載之資料，並於決定是否接納要約前諮詢彼等之專業顧問。

無條件強制性現金要約

於最後實際可行日期，有1,567,745,596股已發行股份（包括美國存託股份的相關股份）。於最後實際可行日期， 貴公司概無任何可轉換為或賦予權利要求發行股份的發行在外證券、購股權、認購權證或衍生工具，且 貴公司並無其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4），不包括上文已披露者。

吾等謹此代表要約人依據收購守則按本綜合文件所載條款無條件提出要約，收購所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或獲許收購之股份除外），基準如下：

要約價

每股要約股份

現金**1.3459**港元

每股要約股份的要約價1.3459港元相等於買方根據購股協議就每股銷售股份所支付的價格（向上湊整至最接近4個小數位），其乃由買方及賣方經公平協商後釐定並於完成時以現金支付予賣方。

要約項下將予收購的要約股份概不附帶任何產權負擔，及應連同該等股份於本綜合文件日期或其後附帶之全部權利及利益進行收購，包括於提出要約日期（即本綜合文件日期）或之後就此宣派、作出或派付或同意作出或派付之所有股息、股利分派及任何資本回報（如有）之權利。

要約於所有方面均為無條件，因此不設最低接納水平及不受任何其他條件限制。

根據收購守則，要約擴大至除要約人及其一致行動人士以外的所有股東（包括海外股東）。本函件、本綜合文件附錄一及所附之接納表格一併列出要約之條款及若干相關資料。

Silchester作出之不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，Silchester持有或於221,365,000股股份（「不可撤銷承諾股份」），約佔已發行股份總數的14.12%）中擁有權益。於二零一六年九月六日，Silchester就不可撤銷承諾股份簽立並向買方及要約人交付一項不可撤銷無條件承諾（「不可撤銷承諾」）。Silchester以其作為若干客戶賬戶之投資經理及代理之身份，不可撤銷地承諾（其中包括）在聯合公告所載之要約價未有降低的情況下，於寄發本綜合文件後十個曆日內，Silchester將指示並盡其最大努力安排持有不可撤銷承諾股份之相關託管商依據要約條款就有關不可撤銷承諾股份接受要約，並將不可撤銷承諾股份（不附帶任何產權負擔及連同不可撤銷承諾股份依據要約條款所附帶及應有之全部權利）轉讓予要約人。此外，Silchester已向買方及要約人承諾將不撤回有關任何或所有的不可撤銷承諾股份之任何要約接納，並須確保撤回有關不可撤銷承諾股份之任何接納之權利不獲行使。

價值比較

每股要約股份要約價1.3459港元（並無計及特別現金股息、完成前股息及貴公司自最後交易日起所宣派之中期及末期股息）較：

- (a) 權益持有人於二零一五年十二月三十一日應佔經審核資產淨值每股約2.12港元（基於最後實際可行日期的1,567,745,596股已發行股份）折讓約36.41%；
- (b) 權益持有人於二零一六年六月三十日應佔未經審核資產淨值每股約1.72港元（基於最後實際可行日期的1,567,745,596股已發行股份）折讓約21.96%；
- (c) 股份於最後交易日的每股收市價1.95港元折讓約30.98%（附註1）；
- (d) 股份於最後5個交易日（截至及包括最後交易日）的每股平均收市價約1.92港元折讓約29.75%（附註1）；及
- (e) 股份於最後30個交易日（截至及包括最後交易日）的每股平均收市價約1.72港元折讓約21.69%（附註1）。

由於股份之公眾持股量不足，股份已自二零一三年二月二十六日起暫停買賣。鑑於股份已暫停買賣，股份於最後交易日之收市價每股1.95港元並未反映於最後交易日後宣派及支付的股息之潛在影響。自最後交易日起持有股份之合資格股東將收取合共每股2.536227港元之股息（如下文所列），無論其是否接納或拒絕要約。請注意，以下股息並未計入價值比較（載於上文）：

- (a) 就完成出售 貴集團原媒體業務而於二零一六年四月六日或前後支付予合資格股東之媒體業務特別現金股息1.594327港元；
- (b) 就Coastline出售而於二零一六年十月十七日或前後支付予合資格股東之Coastline特別現金股息每股0.6225港元；
- (c) 於二零一六年十月十七日或前後支付予合資格股東之完成前股息每股0.1244港元；及
- (d) 自最後交易日起向合資格股東支付的中期及末期股息如下：

支付日期	股息	每股金額 (港元)
二零一三年六月十四日	截至二零一二年十二月三十一日 止年度之末期股息	0.045
二零一三年九月二十四日	截至二零一三年六月三十日 止六個月之中期股息	0.020
二零一四年六月十八日	截至二零一三年十二月三十一日 止年度之末期股息	0.042
二零一四年十月八日	截至二零一四年六月三十日 止六個月之中期股息	0.022
二零一五年六月十九日	截至二零一四年十二月三十一日 止年度之末期股息	0.038
二零一五年十月九日	截至二零一五年六月三十日 止六個月之中期股息	0.013
二零一六年六月二十九日	截至二零一五年十二月三十一日 止年度之末期股息	0.015
自最後交易日起向合資格股東支付的中期及末期股息總額		0.195

附註1：由於股份已自二零一三年二月二十六日起因股份的公眾持股量不足而暫停買賣，有關上文所載股份的歷史收市價資料不再可自聯交所公開取得。因此，有關股份歷史收市價的上述資料乃基於有關暫停買賣前 貴公司的內部記錄。

最高及最低股價

自二零一三年二月二十六日起因股份的公眾持股量不足，股份買賣已暫停。於最後交易日前六個月期間及截至最後實際可行日期，股份的最高收市價為二零一三年二月十八日的2.15港元（附註1），而股份的最低收市價為二零一二年八月二十七日的1.45港元（附註1）。

附註1：由於股份已自二零一三年二月二十六日起因股份的公眾持股量不足而暫停買賣，有關上文所載股份的歷史收市價資料不再可自聯交所公開取得。因此，有關股份歷史收市價的上述資料乃基於有關暫停買賣前 貴公司的內部記錄。

要約之價值

根據於最後實際可行日期之要約價每股1.3459港元及1,567,745,596股已發行股份， 貴公司之全部已發行股本價值約為2,110,028,797.66港元。假設要約獲獨立股東全面接納及按404,594,288股要約股份計算，達成要約所需現金總額將為544,543,452.22港元。

財務資源確認

要約人擬以內部資源及／或外債融資融資及兌付要約應付代價。

就外債融資而言，根據融資協議，要約人已從中銀國際槓桿及結構融資有限公司獲得最高1,200,000,000港元的授信額度。要約人不擬令支付任何負債（或然或其他）之利息、償還或擔保將在很大程度上取決於 貴公司的業務。

要約人之財務顧問中銀國際信納，要約人具有充裕財務資源支付全面接納要約所需款項。

接納

要約可於二零一六年十一月四日（星期五）起獲接納，並將繼續可供接納，直至二零一六年十一月二十五日（星期五）（即首次截止日期）止，惟根據收購守則予以延長或修訂除外。要約人保留根據收購守則修訂或延長要約之權利。除非要約事先經執行人員同意而修訂或延長，否則接納表格須於不遲於二零一六年十一月二十五日（星期五）下午四時正（香港時間）獲過戶登記處接獲，方為有效。

接納要約將為無條件及不可撤銷，且不得撤回，惟收購守則允許者除外。

有關要約之進一步條款，亦請參閱本綜合文件附錄一。

接納要約之影響

要約受一項條款約束，就是任何獨立股東接納要約將被視為構成該人士保證，該人士根據要約出售之所有股份，概不附帶任何產權負擔，且連同該等股份現時或其後附帶之一切權利及利益，包括於提出要約日期（即本綜合文件日期）或之後獲得就此宣派、派付或作出或同意作出或派付之所有股息、分派及任何股本回報（如有）之權利。接納要約將為不可撤銷，且不得撤回，惟收購守則所允許者除外。

付款

要約接納之現金款項將盡快但無論如何須於正式完成接納要約及過戶登記處收到相關接納之所有權文件以令各相關接納完成及有效之日起計七(7)個營業日（定義見收購守則）內支付。

不足一仙之數額將不予支付，應付予接納要約之股東之代價金額將向上調整至最接近之仙位。

香港印花稅

就要約接納所產生對已在香港股東名冊登記之股份須支付之賣方香港從價印花稅，將由各接納獨立股東按(i)要約人就其股份應付的代價金額或(ii)（如若較高）印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例所釐定的要約股份市值的0.1%比率繳付，該等印花稅將從應付予接納要約之獨立股東之現金中扣除。由於最後交易日的收市價每股1.95港元（即要約股份的市價）高於要約價每股1.3459港元，因此賣方從價印花稅及買方從價印花稅將各自按每股1.95港元的0.1%比率計算。

要約人將自行支付買方從價印花稅，並代接納獨立股東支付就要約項下接納之股份須支付之上文所扣賣方從價印花稅。

稅務建議

獨立股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。敬請注意，要約人及與其一致行動人士、買方、貴公司或中銀國際或彼等各自之董事、高級人員或聯繫人或任何其他參與要約之人士，均不因接納或拒絕要約而承擔任何稅務影響的責任或任何人士的責任。

海外股東

要約向全體獨立股東提呈，包括註冊地址為香港以外之人士。向任何非居於香港之人士提呈要約或會受有關司法權區之適用法律所影響。任何非居於香港及欲接納要約之獨立股東應瞭解並遵守其所在司法權區之任何適用規定。非居於香港之獨立股東如欲接納要約，則有責任完全遵守有關司法權區關於接納要約之法律及法規（包括取得任何可能必要之政府或其他同意或辦理其他必要之正式手續，以及支付有關該司法權區應付之任何轉讓或其他稅項），及在必要時諮詢其本身之專業顧問。

任何海外股東作出之任何接納，將被視作構成該海外股東向要約人之聲明及保證，表示彼已遵守所在司法權區當地法例及規定。如有疑問，海外股東應諮詢彼等之專業顧問。

致股份的美國持有人的通知

要約乃關乎一家百慕達公司的股份，並因完成提議根據收購守則提出的強制性無條件現金要約進行。要約須遵守香港適用於根據收購守則作出要約的披露規定與實務慣例，而該等規定及實務慣例有別於美國證券法律的披露規定及其他規定。相關文件載入的財務資料，將按百慕達及香港適用會計準則編製，而該等準則未必可與美國公司的財務報表互作比較。

要約人及 貴公司均位於非美國司法管轄區內，而其部份或全體高級人員及董事亦可能並非美國居民，因此，股份的美國持有人可能難以執行彼等根據美國聯邦或州證券法例所享有的權利及申索。股份之美國持有人可能無法就違反美國聯邦或證券法之行為向非美國法院起訴非美國公司或其高級人員或董事。此外，亦難以迫使非美國公司及其聯屬公司接受美國法院判決的約束。

獨立股東如屬美國納稅人，其根據要約收取現金一事，根據適用的美國州、地方稅務法例以及外國或其他稅務法例，有可能屬於美國聯邦所得稅的應課稅交易。敦促各股份持有人就接納該要約所帶來的稅務後果，諮詢其獨立專業顧問。

致美國存託股份持有人的通知

貴公司不會就美國存託股份作出要約，而僅就股份（包括美國存託股份所代表的該等股份）作出要約。擬就美國存託股份持有人所持美國存託股份所代表股份接納要約的有關持有人可選擇通過註銷彼等的美國存託股份及撤銷美國存託股份所代表的股份而成為股東，惟須符合美國存託憑證寄存協議的條款（包括支付註銷費及任何其他費用、稅項及政府收費）。並非香港居民並擬接納要約的美國存託股份持有人應知悉並遵守彼等本身司法權區的任何適用規定。

貴集團及 貴公司的資料

貴公司為一家於一九九零年四月三十日在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司於一九九零年六月二十九日在聯交所主板上市，以股份代號583進行交易。

貴集團主要從事物業投資業務及當前擁有四項投資物業。

有關要約人之資料

要約人是一家於二零一六年八月八日於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。其為買方之直接全資附屬公司，並為就持有銷售股份及根據要約收購之任何股份而成立之特殊目的實體。買方為於香港註冊成立之公司，主要從事金融投資及股權投資及亦於香港提供金融諮詢服務。買方之全資附屬公司包括獲准從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之實體。買方由長城資產全資擁有，而長城資產為中國領先資產管理公司（「**資產管理公司**」）之一。

長城資產之主營業務為不良資產管理、投資及資產管理以及綜合金融服務。其唯一股東為中華人民共和國財政部。

長城資產為中國四大資產管理公司之一，負責收購及處置五大國有銀行之不良資產，以推進該等銀行之改革及商業化。

長城資產集團於房地產相關業務方面具有豐富經驗。長城資產集團的主要房地產發展業務目前包括於北京及上海發展商業樓宇。此外，長城資產集團投資控股上海數個商業物業，包括一間商業酒店。長城資產集團亦於中國數個二線城市的若干個房地產項目中擁有權益。

要約人有關 貴公司之意向

要約之理由

於完成後，要約人將成為 貴公司控股股東。

要約人有意於要約截止後繼續發展 貴集團之現有業務。根據市況並憑藉長城資產之金融投資經驗及財務實力，要約人擬為 貴集團提供更多機會發展中國及／或香港房地產項目。

業務

買方正對 貴集團業務活動及資產進行審查，以為 貴集團之未來業務方向制定業務計劃及策略。視乎有關審查結果而定，買方將考慮資產處置或收購、業務重組及／或業務多元化是否適合於 貴集團，以加強 貴集團長期增長潛力，包括（在上市規則之規限下）可能向 貴集團注入若干資產及／或買方之附屬公司。要約人現時無意出售 貴集團資產。

僱傭

貴集團與其僱員及 貴集團任何借調人員之所有僱傭關係將於完成時或完成前終止。就董事而言，有關董事會變動的詳情請參閱「貴公司董事會組成之建議變動」一節。於完成後，有意借調買方或其聯屬公司之若干僱員及行政人員至 貴公司以管理 貴集團之日常營運。尤其是有意將對於中國及香港商業物業投資及管理具有豐富經驗的管理團隊借調至 貴集團。物業管理服務及其他配套服務外包予 貴集團聘用的專業代理。

貴公司董事會組成之建議變動

董事會目前由七名董事組成，包括：(i)執行董事唐紹明女士及翟中聯先生；(ii)非執行董事彭定中博士及謝啟之先生；及(iii)獨立非執行董事楊顯中博士、蔡培熙先生及黃啟民先生。

於完成及要約開始後，所有現有董事已自董事會辭任，彼等之辭任自緊隨要約首次截止日期後當日起生效。

要約人已向董事會提名新董事，彼等之委任自緊隨寄發本綜合文件後之日期或於收購守則准許之有關其他日期生效。新董事之履歷詳情已於完成公告載列。

董事會之任何進一步變動將遵照收購守則及上市規則進行，而 貴公司將於適當時候另行刊發公告。

強制性收購

要約人無意行使任何可行使權利，以強制性地收購任何於要約截止後要約項下尚未獲收購之要約股份。

貴公司之公眾持股量及上市地位

要約截止後，要約人擬維持股份於聯交所上市。

根據上市規則，如要約截止後，公眾持有之已發行股份少於25%，或如聯交所認為已出現或可能出現股份買賣之虛假市場，或公眾持股量不足而難以維持一個有序市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

為此，務請注意，於最後實際可行日期，股份已因公眾持股量不足而暫停買賣。要約截止後，股份將繼續暫停買賣直至恢復足夠公眾持股量水平為止，而要約人的唯一董事及 貴公司新任董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，於要約截止後確保維持充足的股份公眾持股量，有關措施可能包括要約人出售所持部分股份。

鑒於要約人持有約74.19%的股份及將根據Silchester承諾收購至少額外14.12%的股份，要約人擬於要約期間結束後通過向獨立第三方投資者（就上市規則項下之公眾持股量規定而言，其被認為是公眾股東）出售其於 貴公司的部份股權（「配售事項」），以恢復 貴公司的公眾持股量。在要約人遵守收購守則適用規定及其他適用法律及法規的前提下，要約人已啟動就配售事項物色潛在投資者的程序，以期於有關配售事項完成後， 貴公司的公眾持股量將得以恢復。視乎有關時間的市況及與相關第三方投資者之間的協議，要約人擬於要約期間結束後儘快在合理可行的情況下就配售事項訂立明確協議。

接納及交收

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進一步條款與條件、接納及交收程序及接納期間的詳情。

一般資料

為確保公平對待全體獨立股東，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份的登記獨立股東，應在切實可行之情況下獨立處理各實益擁有人之持股量。要約股份實益擁有人之投資倘以代名人之名義登記，則務必就其對要約之意向向其各自之代名人作出指示。

將寄送予獨立股東之所有文件及股款將以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘為獨立股東，該等文件及股款將按股東名冊所示地址寄發，如屬聯名獨立股東，則寄發予股東名冊上名列首位之獨立股東。

要約人及其一致行動人士、買方、貴公司、賣方、中銀國際、獨立財務顧問及過戶登記處或彼等各自之任何董事、行政人員或聯繫人或參與要約之任何其他人士，概不就任何寄失或郵誤或因而產生的任何其他責任負責。

其他資料

務請閣下垂注，本綜合文件各附錄所載之其他資料，其構成本綜合文件一部份。務請閣下於決定是否接納要約前，細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」彼等有關要約之推薦建議及／或意見及貴集團之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表
中銀國際亞洲有限公司
董事總經理
企業融資部副主管
麥志堅
謹啟

二零一六年十一月四日

ARMADA
ARMADA HOLDINGS LIMITED
(南潮控股有限公司)*
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：583)

董事

非執行董事

彭定中博士 (主席)

謝啟之先生

獨立非執行董事

楊顯中博士

蔡培熙先生

黃啟民先生

執行董事

唐紹明女士

翟中聯先生

敬啟者：

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

鰂魚涌

英皇道683號

嘉里中心31樓

中銀國際亞洲有限公司
代表**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**
提出之強制性無條件現金要約
以收購南潮控股有限公司所有已發行股份
(**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**及與
其或長城環亞國際投資有限公司之一致行動人士
已擁有或獲許收購之股份除外)

緒言

吾等茲提述聯合公告及完成公告。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一六年八月十二日(交易時段後)，賣方與買方訂立購股協議，據此買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售並促使關聯方出售銷售股份，總代價為1,565,463,980港元(相當於每股銷售股份約1.3459港元(向上湊整至最接近4個小數位，僅作披露用途))。

銷售股份的買賣已於二零一六年十月三十一日完成，此後要約人直接於合共1,163,151,308股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期本公司已發行股份總數約74.19%。根據收購守則規則26.1，要約人須提出要約收購所有要約股份。

根據收購守則規則2.1及規則2.8，獨立董事委員會(由全體三名獨立非執行董事楊顯中博士、蔡培熙先生及黃啟民先生組成，彼等於要約中概無直接或間接權益)已告成立，以就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。各位非執行董事(即彭定中博士及謝啟之先生)均擁有權益，即表示彼等不符合收購守則項下擔任獨立董事委員會成員的標準，尤其是：彭博士及謝先生分別為嘉里控股有限公司(於緊接完成前為本公司的間接控股股東)的董事及高級職員，且彼等各自持有Kerry Group Limited(賣方控股股東，於緊接完成前為本公司控股股東)的股份及購股權。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問的委任已獲獨立董事委員會批准。

本函件載有(其中包括)要約詳情、要約人資料、要約人有關本集團的意向及獨立董事委員會就要約向獨立股東提出之推薦意見。有關要約條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

在決定應否接納要約前，務請獨立股東仔細考慮本綜合文件內「中銀國際函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載之資料。

要約

以下有關要約之資料乃以本綜合文件內所載「中銀國際函件」為基礎。

中銀國際代表要約人根據收購守則按本綜合文件所載條款無條件提出收購所有已發行股份之要約（要約人及其一致行動人士已擁有或獲許收購之股份除外），基準如下：

每股要約股份

現金**1.3459**港元

每股要約股份的要約價1.3459港元相等於買方根據購股協議就每股銷售股份應支付的價格（向上湊整至最接近4個小數位）。

根據要約將予收購的要約股份概不附帶任何產權負擔，且須連同該等股份於本綜合文件日期或其後附帶之全部權利及利益進行收購，包括於提出要約日期（即本綜合文件日期）或之後就此宣派、作出或派付或同意作出或派付之所有股息、股利分派及任何資本回報（如有）之權利。

有關本集團之資料

本公司為一家於一九九零年四月三十日在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司。本公司於一九九零年六月二十九日在聯交所主板上市，以股份代號583進行交易。

本集團主要從事物業投資業務，目前擁有四項投資物業。

本集團於二零一六年六月三十日之資產淨值約為2,703.6百萬港元。然而，於考慮要約價與本集團資產淨值之比較時，獨立股東應計及本公司財務狀況自二零一六年六月三十日以來的若干項重大變動，該等變動包括（其中包括）：

- (a) Coastline特別現金股息約976百萬港元；
- (b) 完成前股息約195百萬港元；及
- (c) 以下各項的估值：
 - i. 本公司所刊發日期為二零一六年九月二十六日之通函內第一太平戴維斯報告所載電視城物業於二零一六年七月三十一日之估值885百萬港元；及

董事會函件

- ii. 本綜合文件附錄四所載本公司之四個投資物業（不包括電視城物業）於二零一六年八月三十一日之估值1,534百萬港元，

上述第(i)及(ii)項之合併價值為2,419百萬港元，而彼等於二零一六年六月三十日之總價值為2,441.5百萬港元，較估值虧絀約22.5百萬港元。

對本集團於二零一六年六月三十日之資產淨值應用該等調整後，其將得出經調整資產淨值1,510.10百萬港元（或約每股0.9632港元）。

用於調整二零一六年六月三十日資產淨值之電視城物業與本公司的四個投資物業之估值差異，反映了本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載彼等之總價值與本公司所刊發日期為二零一六年九月二十六日之通函內第一太平戴維斯報告以及本綜合文件附錄四所載彼等之總價值的簡單置換。此程序不包括任何實際或備考會計調整。

本公司股權架構

下表載列本公司(i)緊接完成買賣協議前及(ii)緊隨完成買賣協議後及於最後實際可行日期之股權架構：

	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
要約人及其一致行動人士 賣方及關聯方	0	0.00%	1,163,151,308	74.19%
Silchester International Investors LLP	221,365,000	14.12%	221,365,000	14.12%
公眾股東	183,229,288	11.69%	183,229,288	11.69%
總計	<u>1,567,745,596</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,567,745,596</u>	<u>100.00%</u>

於最後實際可行日期，本公司已發行1,567,745,596股股份（包括美國存託股份的相關股份）及本公司概無已發行及尚未行使購股權、衍生工具、認股權證、可兌換為股份的其他證券或任何其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

有關要約人之資料

務請閣下垂注本綜合文件「中銀國際函件」內「有關要約人之資料」一節。

要約人有關本公司之意向

務請閣下垂注本綜合文件「中銀國際函件」內「要約人有關 貴公司之意向」一節。

董事會已知悉要約人有關本集團及其僱員之意向，並願意對要約人給予配合及支持。

本公司之上市地位

吾等茲提述本綜合文件「中銀國際函件」內「貴公司之公眾持股量及上市地位」一節。

要約人對本公司的意向為於要約截止後維持於聯交所上市。

根據上市規則，如要約截止後，公眾持有之已發行股份少於25%，或如聯交所認為已出現或可能出現股份買賣之虛假市場，或公眾持股量不足而難以維持一個有序市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

為此，務請注意，於最後實際可行日期，股份已因公眾持股量不足而暫停買賣。要約截止後，股份將繼續暫停買賣直至恢復足夠公眾持股量水平為止，而要約人的唯一董事及本公司新任董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，於要約截止後確保維持充足的股份公眾持股量，有關措施可能包括要約人出售所持部分股份。

推薦意見

根據收購守則規則2.1，董事會倘接獲要約或就有意作出要約事宜而被接洽，則須為股東之利益成立獨立董事委員會，以就：(i)該要約是否公平合理；及(ii)是否接納該要約，提出推薦建議。本公司已成立獨立董事委員會（由全體三名獨立非執行董事楊顯中博士、蔡培熙先生及黃啟民先生組成），以就要約向獨立股東提供意見。

董事會函件

吾等推薦獨立股東細閱本綜合文件第25至26頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致獨立股東之推薦意見，及本綜合文件第27至45頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約致獨立董事委員會之意見。

於最後實際可行日期，概無董事持有股份，故彼等概無作出承諾接納或拒絕要約。

於考慮就要約採取何種行動時，閣下亦應考慮本身的稅務狀況（如有），如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

代表董事會
南潮控股有限公司
主席
彭定中
謹啟

二零一六年十一月四日

以下載列獨立董事委員會有關要約之建議函件全文，編製以供載入本綜合文件。

ARMADA
ARMADA HOLDINGS LIMITED
(南潮控股有限公司)*
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：583)

敬啟者：

中銀國際亞洲有限公司
代表**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**
提出之強制性無條件現金要約
以收購南潮控股有限公司所有已發行股份
(**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**及與
其或長城環亞國際投資有限公司之一致行動人士
已擁有或獲許收購之股份除外)

茲提述本公司與要約人聯合刊發日期為二零一六年十一月四日之綜合文件（此函件為其中一部分）。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有相同涵義。

吾等已獲委任根據收購守則組成獨立董事委員會，以考慮要約之條款並就吾等認為要約條款就獨立股東而言是否公平合理及就要約之接納向閣下提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。新百利融資有限公司之意見以及其於達致意見時考慮之主要因素及理由之詳情載於綜合文件第27至45頁所載之「獨立財務顧問函件」。

吾等亦請閣下垂注「董事會函件」、「中銀國際函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮要約之條款及獨立財務顧問提供之獨立意見，以及於達致推薦意見時考慮之主要因素及理由後，吾等認為要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。

對受要約人管理下的本公司的未來感興趣的獨立股東可考慮保留部分或全部彼等股份。該等獨立股東應謹記「獨立財務顧問函件」內「討論」一節(i)段所提及股份將繼續暫停買賣以及要約人維持股份於聯交所上市之意向。

如有疑問，獨立股東應諮詢彼等本身專業顧問之專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

楊顯中博士

獨立非執行董事

蔡培熙先生

謹啟

獨立非執行董事

黃啟民先生

二零一六年十一月四日

下文載列新百利融資有限公司致獨立董事委員會的意見函，乃為載入本綜合文件而編製。



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：

中銀國際亞洲有限公司
代表**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**
提出之強制性無條件現金要約
以收購南潮控股有限公司所有已發行股份
(**GREAT WALL PAN ASIA (BVI) HOLDING LIMITED**及與
其或長城環亞國際投資有限公司之一致行動人士
已擁有或獲許收購之股份除外)

緒言

茲提述吾等獲委任就中銀國際代表要約人根據收購守則提出的強制性無條件現金要約以收購要約人及其一致行動人士未擁有或獲許收購的所有已發行股份向獨立董事委員會提供意見。要約的詳情載列於日期為二零一六年十一月四日的綜合文件中，本函件構成綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞語與綜合文件所界定者具有相同涵義。

貴公司獲賣方告知，於二零一六年八月十二日（交易時段後），賣方與買方訂立購股協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售並促使關聯方按每股銷售股份約1.3459港元（向上湊整至最接近的4個小數位，僅作披露用途）（「交易價格」）出售1,163,151,308股股份（約佔最後實際可行日期已發行股份總數之74.2%）。於二零一六年十月三十一日完成後，要約人須就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或獲許收購的股份除外）提出強制性無條件全面現金要約。

獨立董事委員會（包括全體三名獨立非執行董事楊顯中博士、蔡培熙先生及黃啟民先生，彼等於要約中概無直接或間接權益）已告成立，以就要約是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。各位非執行董事（即彭定中博士及謝啟之先生）均擁有權益，即表示彼等不符合收購守則項下擔任獨立董事委員會成員的標準，尤其是：彭定中博士及謝啟之先生分別為嘉里控股有限公司（於緊接完成前為 貴公司間接控股股東）的董事及高級職員，且彼等各自持有Kerry Group Limited（賣方的控股股東，於緊接完成前為 貴公司控股股東）的股份及購股權。吾等（新百利融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

於過去兩年，新百利融資有限公司就若干持續關連交易的持續時間事宜擔任香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉亞洲」，由Kerry Group Limited間接控制）的獨立財務顧問，詳情載於香格里拉亞洲於二零一六年三月四日刊發的公告（「過往委聘」）。過往委聘限於根據上市規則向香格里拉亞洲提供獨立諮詢服務，及新百利融資有限公司就此收取一般專業費。因此，吾等認為，過往委聘並無對新百利融資有限公司擔任獨立財務顧問事宜帶來任何利益衝突。

吾等與 貴公司、要約人或與彼等任何一方一致行動（或假定一致行動）的人士概無關連，因此，吾等被視為符合資格就要約提供獨立意見。除就是項委聘應付吾等的一般專業費外，及除上文所披露者外，概無存在任何安排而令吾等將可從 貴公司、要約人或與彼等任何一方一致行動（或假定一致行動）的人士收取任何費用或利益。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團董事及管理層所提供的資料及事實以及所表達之意見，且吾等已假設該等資料及事實於所有重要方面屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司之已刊發資料，包括其截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告、截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報及綜合文件附錄四所載有關 貴集團投資物業之獨立物業估值報告（「估值報告」）。吾等已與董事討論綜合文件附錄二內所載之彼等陳述，即除該附錄所披露者外，自二零一五年十二月三十一日（ 貴集團最近期已刊發經審核綜合財務報表編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日） 貴集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。吾等亦已實地察看 貴集團之投資物業，並與 貴集團委任之獨立物業估值師第一太平戴維斯討論估

值報告中有關第一太平戴維斯對 貴集團於二零一六年八月三十一日之物業權益估值（「估值」）所採用之基準及假設等事宜。有關詳細資料載於「物業估值」一節。吾等已尋求董事之確認且接獲其確認，彼等所提供之資料及所表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得的資料足以令吾等達致本函件所載之意見及推薦建議。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實性及準確性，或認為任何重大事實被遺漏或遭隱瞞。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任何獨立核證。吾等亦已假設，綜合文件所載或所述之一切陳述於綜合文件日期均為真實，並將於截止日期仍屬真實，且股東將於要約期內在合理可行情況下盡快獲悉有關陳述之任何重大變動。

吾等並無考慮要約之接納或不接納對獨立股東構成之稅務及法規影響，此乃由於該等影響取決於彼等之個別情況。尤其是，居於海外或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

要約之主要條款

中銀國際已代表要約人根據收購守則提出要約，基準如下：

要約價

每股要約股份..... 現金**1.3459**港元

每股要約股份的要約價1.3459港元等於交易價格。將根據要約收購之要約股份不附帶任何產權負擔，並連同於綜合文件日期附帶或隨後附帶的所有權利及利益一併收購，包括收取於要約作出當日（即綜合文件日期）或之後就該等股份宣派、作出或支付或同意作出或支付之所有股息、分派及任何股本回報（如有）之權利。

要約於所有方面為無條件。根據收購守則，要約擴大至要約人及其一致行動人士以外之所有股東（包括海外股東）。

於最後實際可行日期，1,567,745,596股股份已發行。假設截至要約結束已發行股份並無任何變動，合共404,594,288股股份須納入要約。

要約之接納為無條件及不可撤回，除非收購守則允許，否則不得撤銷。要約的進一步詳情（包括預期時間表及要約接納的條款及程序）載於綜合文件的「預期時間表」、「中銀國際函件」、「董事會函件」、附錄一等各節及接納表格。獨立股東務請細閱綜合文件全文。

所考慮的主要因素及理由

於吾等就要約制定意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料及要約的背景

貴集團主要從事物業投資業務。於最後實際可行日期，其於香港擁有四項投資物業，即(i)位於中環一座商業大廈的辦公室單位及停車位（「美國銀行中心」），(ii)位於油塘一棟工業樓宇的工場單位（「高輝物業」），(iii)位於北角一棟工業樓宇的工場單位（「海景大廈物業」）及(iv)位於灣仔的一棟商業及住宅樓宇的辦公室單位、店舖及大堂，以及其外牆的廣告牌（「愉景物業」）。

貴集團業務的性質於去年已有很大改變。於二零一五年十二月十四日，貴公司宣佈以現金代價約21億港元出售 貴集團的媒體業務（「媒體業務出售」），其包括南華早報及雜誌以及其他媒體資產。媒體業務出售已於二零一六年四月五日完成，且媒體業務特別現金股息約每股1.5943港元已於翌日支付。於二零一六年四月，貴公司將其名稱從「南華早報集團有限公司」更改為「南潮控股有限公司」。於二零一六年九月二十八日，貴公司完成出售Coastline（其持有電視城物業，一項位於西貢的空置播音室廣播綜合體）予獨立第三方。媒體業務出售及Coastline出售的進一步詳情載於 貴公司日期分別為二零一六年二月十九日及二零一六年九月二十六日刊載的通函。於上述出售事項後，貴集團的餘下業務為其位於香港的四項物業的投資，以收取租金收入。

貴公司自一九九零年起已於聯交所主板上市。然而，股份交易已自二零一三年二月二十六日起停牌，當時股份的公眾持股量下降至25%以下。董事會一直在探索解決公眾持股量事宜的可選方案，其中包括 貴公司透過全面要約進行股份回購的可能退市建議（「回購建議」）。然而，由於 貴公司並未得到 貴公司當時主要股東的無條件支持，回購建議隨後終止。

獨立財務顧問函件

為繼續努力解決公眾持股量事宜，貴公司於二零一六年五月十日刊發公告，述明其已聘請財務顧問協助其物色有興趣願意提出建議解決公眾持股量事宜或以其他方式向股東回報價值之第三方。

上述努力最終令賣方與買方於二零一六年六月三十日就可能出售貴公司的控股權益訂立諒解備忘錄。隨後於二零一六年八月十二日刊發聯合公告，述明賣方與買方於同日訂立購股協議，據此，買方有條件同意就每股銷售股份按交易價格自賣方及關聯方購買1,163,151,308股股份（於最後實際可行日期約佔已發行股份總數之74.2%）。

於二零一六年十月十七日，貴公司支付Coastline特別現金股息約每股0.6225港元及完成前股息約每股0.1244港元。完成已於二零一六年十月三十一日作實。

2. 貴集團的財務資料及前景

(a) 財務業績

下文載列貴集團截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度的綜合財務業績概要，其詳情載於綜合文件附錄二：

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止財政年度	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核 及經重列)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核及 經重列)
<i>持續經營業務</i>				
收益	26,848	26,182	52,833	46,956
投資物業的公平值收益	114,100	137,100	191,400	11,400
分佔聯營公司虧損	(444)	(4,316)	(4,919)	(9,365)
出售之收益	57,151	43,349	65,158	-
所得稅抵免／(開支)	3,470	(2,949)	(4,820)	(4,665)
其他	(13,394)	(5,667)	(14,550)	(12,571)
<i>持續經營業務之期間／</i>				
年度溢利	187,731	193,699	285,102	31,755

獨立財務顧問函件

	截至六月三十日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止財政年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核 及經重列)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核及 經重列)
已終止經營業務之期間／ 年度(虧損)／溢利	(12,999)	23,099	50,438	127,882
出售已終止經營業務之收益	1,421,731	-	-	-
已終止經營業務之期間／ 年度溢利	1,408,732	23,099	50,438	127,882
股東應佔期間／年度溢利	1,595,372	208,661	316,232	136,768
期間／年度股息 －每股	2,499,499 1.59港元	20,294 0.01港元	43,710 0.03港元	93,663 0.06港元

(i) 投資物業之收益及公平值收益

貴集團之收益主要是來自 貴集團所擁有投資物業之租金收入，該等投資物業包括美國銀行中心、高輝物業及海景大廈物業。此外，在媒體業務出售於二零一六年四月五日完成後，愉景物業已被重新分類為 貴集團的一項投資物業。投資物業的進一步詳情載於「有關 貴集團的資料及要約的背景」一節。電視城物業於上述期間並無租金收入。於二零一五年， 貴集團錄得租金收入約52.8百萬港元，較二零一四年增長約12.5%，原因是美國銀行中心及高輝物業在租賃續期後租金增加，以及愉景物業的廣告牌取得更高收益所致。截至二零一六年六月三十日止六個月， 貴集團的租金收入與去年同期相比持平。

貴集團於上述各財政期間末的投資物業由獨立專業合資格估值師進行估值。於上述期間， 貴集團的財務業績錄得有關公平值收益。

(ii) 出售之收益

於二零一五年，貴集團在出售泰國上市出版社The Post Publishing Public Company Limited (「Post Publishing」) 12.8%權益方面錄得收益約65.1百萬港元。截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團在出售上市及非上市證券及其在Post Publishing的剩餘權益方面錄得收益約57.2百萬港元。

(iii) 已終止經營業務之溢利

誠如「有關貴集團的資料及要約的背景」一節所載，貴集團於二零一六年四月完成媒體業務出售。上述已終止經營業務之溢利包括(i)於媒體業務出售完成前之相關期間／年度貴集團相關媒體業務之溢利或虧損，及(ii)於媒體業務出售完成後錄得之一次性收益約14億港元。該項重大一次性收益是由於媒體業務出售項下所收代價顯著高於貴集團媒體業務之資產淨值賬面值。有關媒體業務出售之進一步詳情，請參閱貴公司日期為二零一六年二月十九日之通函。

(iv) 股東應佔溢利

貴集團的盈利能力受貴集團投資物業公平值收益及上述非經常性出售收益影響重大。於二零一五年，股東應佔溢利約為316.2百萬港元，較上年度增長約131.2%，主要由於投資物業及Post Publishing部分權益出售的收益增加所致。截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團錄得股東應佔溢利約16億港元，較二零一五年同期增加逾六倍，主要由於媒體業務出售的一次性收益所致。

(v) 股息

二零一四年及二零一五年宣派之股息分別為每股0.06港元及每股約0.03港元。二零一四年及二零一五年股息收益率(按要約價每股1.3459港元所表示)分別約為4.5%及2.2%。

獨立財務顧問函件

於截至二零一六年六月三十日止六個月，貴公司派付媒體業務特別現金股息約每股1.5943港元。於二零一六年十月十七日，貴公司分別派付Coastline特別現金股息及完成前股息約每股0.6225港元及0.1244港元。

(b) 財務狀況

下文載列貴集團於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況概要，有關詳情載於綜合文件附錄二：

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	1,267	96,954
投資物業	2,441,500	1,923,400
其他非流動資產	3,905	119,088
非流動資產總額	2,446,672	2,139,442
預付款項、按金及其他應收款項	4,851	2,341
現金及銀行結餘	271,753	39,487
其他流動資產	24,058	24,522
流動資產總額	300,662	66,350
分類為持作出售之出售類別資產	–	1,526,228
總資產	2,747,334	3,732,020
非流動負債(遞延所得稅負債)	11,119	17,959
應付賬款及應計負債	26,566	40,461
應付聯營公司款項	2,239	2,290
即期所得稅負債	3,766	506
流動負債總額	32,571	43,257
分類為持作出售之出售類別負債	–	296,315
負債總額	43,690	357,531
股東應佔權益	2,703,644	3,317,955
– 每股	1.72港元	2.12港元

(i) 投資物業

於二零一六年六月三十日，貴集團錄得投資物業2,441.5百萬港元，佔貴集團總資產約88.9%。Coastline出售於二零一六年九月完成後，貴集團擁有四項投資物業，即愉景物業、美國銀行中心、高輝物業及海景大廈物業。上述投資物業的公平值總額於二零一六年八月三十一日為1,534.0百萬港元，載於估值報告及於「物業估值」一節詳述。

(ii) 其他資產及負債

於二零一五年十二月三十一日，分類為持作出售之出售類別資產約1,526.2百萬港元及分類為持作出售之出售類別負債約296.3百萬港元主要包括貴集團媒體業務（已於二零一六年四月出售）應佔的資產及負債。

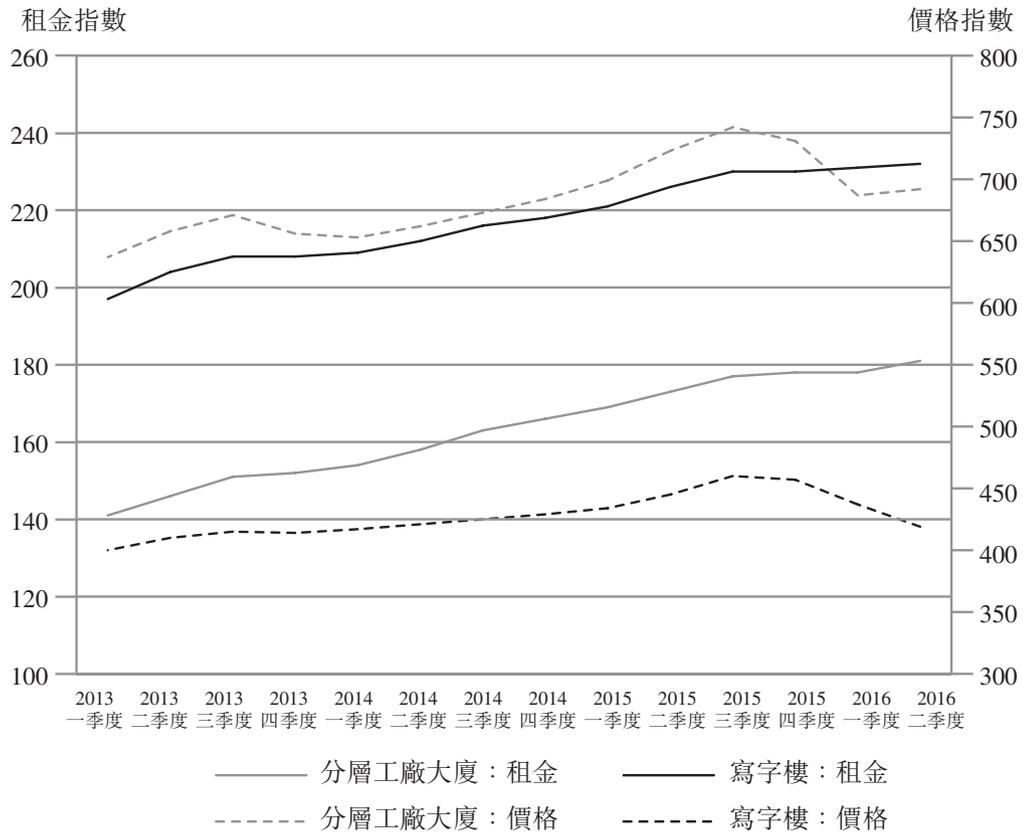
於二零一六年六月三十日，貴集團錄得總負債約43.7百萬港元，主要包括應付賬款及應計負債。貴集團於二零一六年六月三十日並無借款。

於二零一六年六月三十日，貴集團的資產淨值（「資產淨值」）約為2,703.6百萬港元，或約為每股1.72港元。有關經調整資產淨值（定義見下文）及其於評估要約價的用途之進一步詳情，請參閱「要約價較資產淨值之溢價」一節。

(c) 貴集團之前景

誠如「有關貴集團的資料及要約的背景」一節所載，於媒體業務出售及Coastline出售之後，貴集團之主要業務已改變。其現時重點經營位於香港的四個投資物業。誠如貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載，貴集團預期其投資物業之租金收入及其廣告牌之收入於二零一六年餘下月份保持穩定。

關於 貴集團擁有的投資物業所收取之租金收入及錄得公平值變動取決於多項因素，包括租約重續時的租金談判及香港整體市況。如香港政府差餉物業估價署所刊發的最新可用物業市場統計數據詳述，下圖載列二零一三年至二零一六年香港辦公室及多層廠房的物業價格及租金指數：



附註：根據一九九九年為基準編製的指數

吾等注意到，於二零一三年至二零一五年，相關物業價格及租金指數整體出現上升趨勢。於二零一五年年底達到峰值後，上述價格指數持續下跌至二零一六年第二季度，而租金指數於二零一六年上半年僅錄得有限增幅，這表明其可能未必延續往年的相同增長。 貴集團管理層告知， 貴集團擁有之投資物業的現有租賃將於二零一七年年初至二零二零年期間到期。租賃續期條款可能受當時物業市場氛圍的影響。基於上文所述，吾等認為香港商業物業市場的整體前景將好壞參半。

3. 物業估值

第一太平戴維斯所進行的估值載於綜合文件附錄四所載的估值報告，摘要如下：

	於現況下 物業權益的市值 百萬港元	佔總市值的比例 %
美國銀行中心	845.0	55.1
高輝物業	168.0	10.9
海景大廈物業	86.0	5.6
愉景物業	435.0	28.4
物業權益總額	1,534.0	100.0

根據估值報告，於二零一六年八月三十一日現況下物業權益的市值為1,534.0百萬港元。根據吾等的了解及與 貴集團管理層的討論，上述四項物業的總價值較二零一六年六月三十日的估值低約0.9%，其已於 貴集團於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表入賬。

鑑於 貴集團的業務主要取決於投資物業的收入，估值在吾等對要約的評估中扮演重要角色。有鑑於此，吾等已與第一太平戴維斯討論估值，包括(i)所採用的估值方法及使用的相關基準及假設，以及(ii)第一太平戴維斯所進行的盡職調查工作的細節。

吾等注意到，第一太平戴維斯主要使用銷售比較法計算美國銀行中心、高輝物業及海景大廈物業的價值，以及使用收入資本化法計算愉景物業的價值。根據銷售比較法，物業乃參考市場上可獲得的可比銷售證據，並在適用情況下考慮位置、樓齡及樓層等比較差異進行估值。愉景物業（包括附帶的廣告牌）乃根據現有租賃協議及市場經調整可比租金應收的現有及預期租金收入按適當資本化率進行估值。經與第一太平戴維斯討論後得知，收入資本化法用於愉景物業的估值，因為市場上沒有適當的可比物業及廣告牌銷售交易可供參考。

就確立目標物業的公開市場價值而言，吾等認為第一太平戴維斯使用的估值方法為正常及合理的方法。吾等亦已與第一太平戴維斯討論了各項物業估值所使用的相關基準及假設，包括第一太平戴維斯使用的可比銷售證據及作出的調整。吾等注意到，第一太平戴維斯已對估物業進行了實地檢查，並作出相關估值查詢。吾等亦已根據上市規則第13.80條註釋(1)(d)，就第一太平戴維斯及其估值工作進行工作。

4. 要約價較資產淨值之溢價

於媒體業務出售及Coastline出售完成後，貴集團的業務主要包括香港的四個物業投資，其公平值已於貴公司的綜合資產負債表入賬。因此，吾等認為要約價應按貴集團的淨資產進行評估。

誠如董事會函件所載，貴集團於二零一六年六月三十日之經調整資產淨值估計約為1,510.1百萬港元（「經調整資產淨值」）或每股約0.9632港元。經調整資產淨值乃根據貴集團於二零一六年六月三十日之資產淨值約2,703.6百萬港元計算，並根據貴公司財務狀況自二零一六年六月三十日起之以下重大變動作出調整：

- (i) 扣除Coastline特別現金股息約976.0百萬港元；
- (ii) 扣除完成前股息約195.0百萬港元；及
- (iii) 扣除(a)電視城物業於二零一六年七月三十一日之估值（詳情載於貴公司日期為二零一六年九月二十六日之通函附錄二）及(b)貴集團於二零一六年八月三十一日之物業權益估值（詳情載於綜合文件附錄四）所產生總額為22.5百萬港元之重估虧蝕。

相比之下，根據發售價每股1.3459港元及1,567,745,596股已發行股份計算，貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本的價值約為2,110.0百萬港元。其較經調整資產淨值溢價約599.9百萬港元或約39.7%（已計及貴集團物業之全部市值及股息宣派之影響）。吾等亦已與貴公司討論貴集團於二零一六年六月三十日（即經調整資產淨值基準日期）後的財務表現及狀況，並了解該重大溢價於二零一六年六月三十日後仍然存在。吾等認為該溢價有利於獨立股東。

5. 要約價比較

要約價1.3459港元等於交易價格，較每股經調整資產淨值溢價約39.7%。要約價較股份於截至最後交易日（即二零一三年二月二十五日，包括該日）止最後30個交易日之平均收市價每股約1.72港元折讓約21.8%。

誠如「有關 貴集團的資料及要約的背景」一節所載，股份已逾三年一直未進行買賣。這意味著（其中包括）在要約結束前，股東將不會有市價以與要約價作比較。

經參考股份最近可用價格，要約價較最後交易日之股價有折讓。然而，獨立股東應注意，要約價、媒體業務特別現金股息、Coastline特別現金股息、完成前股息及自最後交易日起所派付的中期及末期股息的總額約為每股3.8821港元，較上述停牌前股份30天平均收市價高約每股2.16港元。這意味著在停牌前按每股約1.72港元持有股份且接納要約的股東將以每股約3.8821港元之合併現金價值出售其於 貴公司之權益。獨立股東應注意，不論獨立股東會否接納要約，上述股息經已派付。鑑於 貴集團業務於其出售媒體業務後出現改變，且缺乏可反映市場對 貴集團看法的最近股價，吾等認為根據 貴集團的最近淨資產（如上節所示）評估要約價更具相關性。

6. 同業比較

誠如「有關 貴集團的資料及要約的背景」一節所述， 貴集團主要從事管理香港投資物業。吾等已分析下列聯交所上市公司（「可資比較公司」），該等公司主要在香港從事物業投資，在其最近財政年度取得的收益至少75%來自香港及物業投資，且根據其最新公佈的財務狀況，其投資物業佔總資產至少75%。基於上述標準，吾等已辨別以下9家可資比較公司。吾等認為可資比較公司名單為吾等能夠從聯交所網站確定的符合上述甄選標準的詳盡公司名單：

獨立財務顧問函件

公司	於最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元)	於最後實際 可行日期 之收市價 (港元) (A)	每股綜合 資產淨值 (港元) (B) (附註1)	市賬率 (「市賬率」) (倍) (A/B)
	希慎興業有限公司 (股份代號：14)	38,234.1	36.55	64.6
凱聯國際酒店有限公司 (股份代號：105)	8,244.0	22.90	40.9	0.56
永泰地產有限公司 (股份代號：369)	6,489.0	4.83	17.5	0.28
萬邦投資有限公司 (股份代號：158)	4,395.0	175.80	238.6	0.74
博富臨置業有限公司 (股份代號：225)	1,529.3	13.88	40.5	0.34
建生國際集團有限公司 (股份代號：224)	1,511.8	1.31	4.4	0.30
大生地產發展有限公司 (股份代號：89)	1,265.7	4.40	22.8	0.19
鎮科集團控股有限公司 (股份代號：859)	1,244.5	1.21	2.2	0.55
永利地產發展有限公司 (股份代號：864)	517.5	1.34	2.7	0.50
			平均值	0.45
			中位數	0.50
			最大值	0.74
			最小值	0.19
要約	2,110.0	1.3459 (附註2)	0.9632 (附註3)	1.40

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 各可資比較公司之每股綜合資產淨值，乃按權益持有人應佔相關綜合資產淨值 (摘錄自最近期刊發之財務報表) 除以年度／期間結算日之相關已發行股份數目計算
- (2) 即要約價每股1.3459港元
- (3) 即每股經調整資產淨值

如上文所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.19倍至0.74倍，平均值及中位數分別約為0.45倍及0.50倍，即可資比較公司的交易價全部較其各自的淨資產大幅折價。基於要約價之市賬率約1.40倍乃高於可資比較公司之最大市賬率，吾等認為這對獨立股東有利。

7. 要約人及其有關 貴公司之意向

(a) 要約人之資料

要約人為買方的直接全資附屬公司，後者由長城資產全資擁有。買方主要從事金融投資及股權投資以及於香港提供金融諮詢服務。買方之全資附屬公司包括獲准從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之實體。

長城資產為中國四大資產管理公司之一，負責收購及處置五大國有銀行之不良資產，以推進該等銀行之改革及商業化。長城資產之主營業務為不良資產管理、投資及資產管理以及綜合金融服務。其唯一股東為中華人民共和國財政部。

誠如綜合文件中銀國際函件所載，長城資產及其附屬公司（統稱「**長城資產集團**」）於房地產相關業務方面擁有豐富經驗。長城資產集團的主要房地產發展業務目前包括於北京及上海發展商業樓宇。此外，長城資產集團投資控股上海數個商業物業，包括一間商務酒店。長城資產集團亦於中國數個二線城市的若干個房地產項目中擁有權益。

吾等認為長城資產集團於房地產方面的經驗使其適合管理 貴集團的現有業務及實施「要約人有關 貴公司之意向」一節所載要約人之意向。

(b) 要約人有關 貴公司之意向

貴集團之業務

誠如綜合文件之中銀國際函件所述，於要約截止後，要約人擬繼續發展 貴集團之現有業務。根據市況並憑藉長城資產之金融投資經驗及財務

實力，要約人擬為 貴集團提供更多機遇發展中國及／或香港之房地產項目。

買方正在對 貴集團之業務活動及資產進行檢視，以就 貴集團之未來業務方針制定業務計劃及策略。根據有關檢視結果，買方將考慮是否進行對 貴集團而言屬適當之任何資產出售或收購、業務優化及／或業務多元化，旨在提升 貴集團之長期增長潛力，包括（受上市規則規定所限）可能向 貴集團注入買方之若干資產及／或附屬公司。要約人目前無意出售 貴集團之資產。

貴集團及其僱員之間的所有僱傭關係及對 貴集團之任何借調，均於完成時或之前終止。就董事而言，請參閱「董事會組成」一節了解董事會變動的詳情。於完成後，買方或其聯屬公司之若干僱員及高級人員將擬借調予 貴公司，以管理 貴集團之日常營運。尤其是，其有意將於中國及香港的商業物業投資及管理具有豐富經驗的管理團隊借調至 貴集團。物業管理服務及其他配套服務外包予 貴集團聘用的專業代理。

董事會知悉要約人對 貴集團及其僱員的意向並將向要約人提供合作與支持。

董事會組成

誠如綜合文件之中銀國際函件所述，所有現有董事已向董事會提交辭呈，彼等之辭任緊隨首次截止日期後當日生效。

要約人已向董事會提名新董事，彼等之委任自緊隨寄發綜合文件後之日期或於收購守則准許之有關其他日期生效。誠如完成公告所載，兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事已獲提名加入董事會，彼等之委任於緊隨綜合文件刊發之日或收購守則允許之其他日期後之日期起生效。上述董事之姓名及履歷詳情載述於完成公告。

董事會之任何進一步變動將遵照收購守則及上市規則進行，而 貴公司將於適當時候另行刊發公告。

貴公司之上市地位

誠如綜合文件之中銀國際函件所述，要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所上市，且擬不行使其享有之任何權利，於要約截止後強制收購任何根據要約未獲收購之已發行要約股份。

根據上市規則，如要約截止後，公眾持有之已發行股份少於25%，或如聯交所認為已出現或可能出現股份買賣之虛假市場，或公眾持股量不足而難以維持一個有序市場，則聯交所會考慮行使酌情權，繼續暫停股份買賣。

為此，務請注意，股份已因公眾持股量不足而自二零一三年二月起暫停買賣。要約截止後，股份將繼續暫停買賣直至恢復足夠公眾持股量水平為止，而要約人的唯一董事及 貴公司新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，確保於要約截止後股份存在充足的公眾持股量，有關措施可能包括要約人出售所持部分股份。

綜合文件內中銀國際函件進一步載列要約人擬於要約期間結束後透過向獨立第三方投資者（就上市規則項下之公眾持股量規定而言，其被認為是公眾股東）出售其於 貴公司的部分股權（「配售事項」），以恢復 貴公司的公眾持股量。在要約人遵守相關適用法律及法規的前提下，要約人已啟動就配售事項物色潛在投資者的程序，並擬於要約期間結束後於合理可行情況下盡快就配售事項訂立明確協議，惟受市況及各方訂立的協議所限。

獨立股東應留意，選擇不接納要約之獨立股東將不能於聯交所出售彼等之股份，直至股份恢復買賣。倘須進行配售活動以增加公眾股份，吾等認為一旦股份恢復買賣，其可能會對股份市價造成壓力。

討論

(i) 繼買賣暫停逾三年後股東之現金退出

由於公眾持股量不足，股份自二零一三年二月以來一直未進行買賣。雖然董事會已尋求解決公眾持股量事宜的方法，但直至買賣事項完成均未獲得成功。要約（其於買賣事項完成後進行）為股東於股份的投資提供現金脫手方式，彼等之股份逾三年未於市場進行買賣及於最後實際可行日期維持暫停買賣。

要約人已述明，其擬維持 貴公司之上市地位，且要約人之唯一董事及 貴公司新董事各自己共同及個別向聯交所承諾於要約截止後採取合適措施確保股份存在充足的公眾持股量。尤其是，要約人擬於要約期間結束後出售其於 貴公司之部份股權，並已啟動物色潛在投資者的程序。然而，獨立股東應留意，股份恢復買賣並無固定時間表。由於要約人已收購已發行股份約74.2%，及Silchester已就已發行股份約14.1%提供Silchester承諾，大幅接納要約將導致公眾持股量遠低於25%之最低規定。股份買賣將持續暫停，直至恢復公眾持股量，且為實現此目標而需要採取的措施（例如透過配售事項）可能於恢復買賣後對股價造成影響。

(ii) 以吾等認為具吸引力之條款脫手之機會

要約以有利之固定現金價格向獨立股東提供脫手機會：

- 要約價每股1.3459港元較每股經調整資產淨值溢價約39.7%，其已計入 貴集團餘下四項投資物業之全部市值；及
- 基於要約價之市賬率約1.40倍乃高於可資比較公司之最高市賬率倍數，吾等認為其對獨立股東有利。

(iii) 貴公司之新主營業務

繼二零一五年四月媒體業務出售後， 貴集團現專注於香港之物業投資。其物業組合已於二零一六年九月隨Coastline出售後遭削減，Coastline出售所得款項已用於支付Coastline特別現金股息連同完成前股息。 貴集團現擁有四項物業（包括辦公及商業單位）供收取租金收入。由於業務主要依賴投資物業租金收入的性質以及鑑於香港商

獨立財務顧問函件

業物業市場的前景存在不確定性，一旦現有租約需要續期或需要簽署新租約，貴集團的收益來源可能受物業市場氣氛所影響。吾等亦注意到，雖然要約人擁有管理房地產項目的經驗，但其尚未公開載列貴集團未來發展的詳細業務計劃。獨立股東於評估是否接納要約時應考慮上述事項。

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接納要約。

對要約人管理下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」一節第(i)段所述之股份持續暫停買賣及要約人有意維持股份於聯交所上市。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
主席 董事
邵斌 王思峻
謹啟

二零一六年十一月四日

邵斌先生乃證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資界累積逾三十年經驗。

王思峻先生乃證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員。彼於企業融資界積逾七年經驗。

1. 要約之條款

要約之接納手續

- (a) 閣下應按照隨附接納表格上印備之指示填妥及簽署接納表格後方可接納要約，有關指示構成要約條款之一部分。
- (b) 倘有關閣下名下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，閣下必須將填妥及已簽署之隨附接納表格，連同相關之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證），盡快送交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），惟無論如何須於首次截止日期二零一六年十一月二十五日（星期五）下午四時正（香港時間）（或要約人根據收購守則規定可能決定及公告之有關較後日期及／或時間）前以郵寄或專人以信封註明「南潮要約」送達過戶登記處。
- (c) 倘有關閣下名下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲接納要約（不論就閣下全部或部分股份），則閣下必須：
 - (i) 將股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）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要約，並要求其將填妥之隨附接納表格，連同閣下擬接納要約所涉及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／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）以信封註明「南潮要約」送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將填妥及已簽署之隨附接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）以信封註明「南潮要約」送交過戶登記處；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（或其他註冊證券交易商或託管銀行），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（或其他註冊證券交易商或託管銀行）授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限，閣下應向持牌證券交易商（或其他註冊證券交易商或託管銀行）查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商（或其他註冊證券交易商或託管銀行）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出閣下之指示。
- (d) 如閣下未能即時交出及／或已遺失（視情況而定）閣下股份有關之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證），而閣下有意接納要約，則仍應填妥及簽署隨附接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）之函件以信封注明「南潮要約」送交過戶登記處。倘閣下其後尋獲或其後可交出該等文件，則應於隨後盡快將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證）送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下之股票，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並按指示填妥後交回過戶登記處。要約人將全權酌情決定是否將承購未能即時交出及／或已遺失之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件所涉及之任何股份。
- (e) 如閣下已遞交閣下任何股份之過戶文件藉此以閣下之名義登記，但尚未收到閣下之股票，而閣下有意接納要約，閣下亦應填妥及簽署隨附接納表格，連同已由閣下正式簽署之過戶收據一併以信封注明「南潮要約」送交過戶登記處。此舉將被視為在要約之條款規限下不可撤回地指示及授權中銀國際及／或要約人及／或彼等各自之代理人任何一方代表閣下在有關股票發出時向本公司或過戶登記處代為領取，並向過戶登記處送交該等股票及授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如該等股票已連同隨附接納表格一併送交過戶登記處。

- (f) 要約之接納將僅會於過戶登記處於不遲於首次截止日期二零一六年十一月二十五日(星期五)下午四時正(香港時間)或要約人根據收購守則規定可能決定及公告之較後日期及/或時間前收訖填妥及簽署之接納表格之情況下,方被視為有效,且:
- (i) 連同有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納的任何彌償保證),及如該等股票並非以閣下之名義登記,則應隨附可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以閣下為受益人且妥為加蓋印花之過戶表格);或
 - (ii) 由登記獨立股東或其遺產代理人發出(倘有關接納涉及本(f)段之另一分段並無計及之股份,則以所登記之持股數額為限);或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- 倘由登記獨立股東以外之人士簽署接納表格,則接納表格須隨附獲過戶登記處信納之適當授權憑證文件(如遺囑認證書副本或授權書之核證副本)。
- (g) 收訖任何接納表格、股票、過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納的任何彌償保證)概不會發出收據。
- (h) 過戶登記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。

2. 接納期間及修訂

- (a) 除非根據收購守則被延長或修訂,否則要約可於二零一六年十一月四日(星期五)及自該日起獲接納,並仍將可供接納至二零一六年十一月二十五日(星期五)(即首次截止日期)。要約人有權根據收購守則修訂或延長要約。除非要約先前在執行人員同意下經修訂或延長,否則須不遲於二零一六年十一月二十五日(星期五)下午四時正(香港時間)前由過戶登記處收取接納表格,方為有效。

- (b) 倘要約獲延長或修訂，有關延長之公告將列明另一截止日期或載述要約將仍可供接納直至另行通知為止。在後一種情況下，於要約結束前，須向獨立股東發出至少14日之書面通知。倘在要約過程中，要約人修訂要約條款，所有獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將有權按照經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於經修訂要約文件寄發當日起計至少14日維持可供接納，且不得早於首次截止日期結束。
- (c) 倘截止日期獲延長，除非文義另有所指，否則本綜合文件以及接納表格中有關「首次截止日期」之任何提述須被視為其後截止日期。

3. 要約結算

- (a) 倘若有效接納表格及根據要約提交有關接納所需之相關文件在任何方面屬完整及符合規定，且不遲於二零一六年十一月二十五日（星期五）（除非要約人根據收購守則延長要約，即為接納要約之最後期限）下午四時正（香港時間）送交過戶登記處，則有關應付相關接納獨立股東款項（扣除其應付之賣方從價印花稅及（如適用）就遺失或未提供股票應付過戶登記處之費用）之支票，將盡快惟無論如何於過戶登記處接獲所有有關文件以使該項接納完成及有效當日起計七個營業日內以平郵方式寄至相關接納獨立股東之地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 少於一港仙之款項將不予支付，而應向接納要約之獨立股東支付之代價金額將上調至最接近之港仙。
- (c) 支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。
- (d) 獨立股東根據要約有權收取之代價，將按照要約之條款全數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱享有針對該獨立股東之其他類似權利。

4. 代名人登記

為確保所有獨立股東獲公平對待，以代名人身份為一名以上實益擁有人持有股份之獨立股東，謹請於可行情況下，分開處理各實益擁有人之持股量。為以代名人（包括通過中央結算系統持有權益者）名義登記投資之股份實益擁有人接納要約，務須向彼等各自之代名人提供有關要約意向之指示。

5. 公告

要約人及本公司將於二零一六年十一月二十五日（星期五）（即首次截止日期）下午七時正（香港時間）前於聯交所網站聯合刊登要約結果之公告。該公告將符合收購守則規則19.1之披露規定，當中包括要約結果。

任何延長要約之公告均須列明下一個截止日期，或根據收購守則述明要約將於其後起計14日內一直可供接納。

結果公告將列明涉及下列者之股份總數及股份權利：

- (a) 已接獲之該等接納；
- (b) 由要約人或其一致行動人士於要約期間前已持有、控制或指示；及
- (c) 要約人或其一致行動人士於要約期間內收購或同意收購。

結果公告亦須列明(i)該等股份數目所佔本公司已發行股本之百分比及投票權百分比；及(ii)載有要約人或其一致行動人士已借入或借出之任何本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之詳情，惟不包括任何已轉借或出售之借入股份。

倘要約人、其一致行動人士或顧問就要約期間之接納水平或接納獨立股東之數目或百分比作出聲明，則要約人須根據收購守則規則19註釋2即時刊發公告。

按收購守則及上市規則所規定，有關要約之所有公告（執行人員及聯交所已確認彼等並無有關其他意見）將根據上市規則規定於聯交所網站發佈。

6. 撤回權利

- (a) 由於要約在各方面均為無條件，故獨立股東對要約之接納不可撤銷，亦不得撤回，惟收購守則所允許者及下文(b)段所載之情況除外。
- (b) 如要約人無法符合本附錄一第5段之規定，根據收購守則規則19.2，執行人員可能會要求按執行人員接納之條款向接納要約之獨立股東授予撤回權，直至符合該段所載之規定為止。

在此情況下，倘獨立股東撤回其接納，則要約人須盡快惟無論如何於撤回接納當日起計十日內，以普通郵遞方式向相關獨立股東發還與接納表格一併遞交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何彌償保證）。

除上述者外，要約之接納須為不可撤回及不得撤銷。

7. 郵遞

將寄送予獨立股東之所有文件及股款將以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘為獨立股東，該等文件及股款將按本公司股東名冊所示地址寄發，如屬聯名獨立股東，則寄發予本公司股東名冊上名列首位之獨立股東。本公司、要約人、買方、中銀國際、賣方、獨立財務顧問及過戶登記處或彼等各自之任何董事、代理或參與要約之任何其他人士，概不就任何寄失或郵誤或因此可能產生的任何其他責任負責。

8. 海外股東

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案。要約向全體獨立股東提呈，包括註冊地址為香港以外之人士。向任何非居於香港之人士提呈要約或會受有關司法權區之適用法律所影響。任何非居於香港及欲接納要約之獨立股東應瞭解並遵守其所在司法權區之任何適用規定。非居於香港之獨立股東如欲接納

要約，則有責任完全遵守有關司法權區關於接納要約之法律及法規（包括取得任何可能必要之政府或其他同意或辦理其他必要之正式手續，以及支付有關該司法權區應付之任何轉讓或其他稅項），及在必要時諮詢其本身之專業顧問。

任何海外股東一經接納要約即構成該等人士對以下各項之保證：(i)根據所有適用法律，該等人士可收取及接納要約及其任何修訂，(ii)該等人士已遵守相關司法權區關於接納要約之所有適用法律及法規（包括取得任何政府或其他可能必要之同意），及(iii)已遵守任何其他必要程序並已支付該等司法權區之任何發行、過戶或其他應付稅費，而該接納在一切適用法律下均屬有效並具有約束力。我們建議海外股東對是否接納要約諮詢專業意見。

致股份的美國持有人的通知

要約乃關乎一家百慕達公司的股份，並因完成提議透過根據收購守則提出的強制性無條件現金要約進行。該要約須遵守香港適用於根據收購守則作出要約的披露規定與實務慣例，而該等規定及實務慣例有別於美國證券法律的披露規定及其他規定。

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案，該等法律及規則有別於美國之相關規定，亦並無向美國證券交易委員會（「美國證交會」）或任何美國州立證券委員會或其他監管機構遞交或由彼等審閱。美國證交會或任何美國州立證券委員會或其他監管機構概無批准或否定要約或判定要約的公平性及價值，或本綜合文件所載資料的準確性及充分性。此外，股份之美國持有人應留意，綜合文件按香港之格式及風格編製，有別於美國之格式及風格。要約根據美國適用之收購要約規則或相關豁免及根據香港法例及法規之規定延伸至美國。

因此，要約須遵守香港相關之披露及其他程序規定，包括撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，或有別於美國境內之收購要約程序及法律規定所適用者。根據美國聯邦所得稅法和美國相關各州及地方以及外國及其他稅法，股份之美國持有人根據要約收取現金可能屬應課稅交易。股份之美國持有人務請立即向其獨立專業顧問諮詢接納要約之稅務影響。

本綜合文件載列之本公司財務資料乃摘錄自根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製的截至二零一五年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表。有關財務資料或不能與美國公司或僅根據美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料全面比較。

由於中銀國際、要約人及本公司位於美國境外的國家，加上其部分或所有高級職員及董事或屬美國境外國家之居民，因此股份之美國持有人可能難以執行美國聯邦或州證券法所涉權利及索償。此外，中銀國際、要約人及本公司大部分資產均位於美國境外。股份之美國持有人可能無法就違反美國聯邦或州證券法的行為向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份之美國持有人亦可能難以在美國境內向中銀國際、要約人及本公司或其各自高級職員或董事送達法律程序文件、對彼等執行美國法院之裁決或迫使彼等或其聯屬人士服從美國法院之裁決。

根據香港一般慣例及美國證券交易法第14e-5(b)條，要約人謹此披露自身或其聯屬人士、代名人或其經紀人（作為代理）於要約可予接納期間或之前，可在美國境外不時進行除依據要約以外之若干購買或安排購買股份。該等購買可能按現行價格於公開市場或按磋商價於私人交易進行，惟(i)任何購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行，及(ii)上調要約價以便與有關購買或安排所付代價匹配（倘有關代價高於要約價）。任何有關購買之資料均會向證監會報告並刊登於證監會網站<http://www.sfc.hk/>。

致美國存託股份持有人的通知

本公司不會就美國存託股份作出要約，而將僅會就股份（包括美國存託股份所代表的該等股份）作出要約。擬就美國存託股份持有人所持美國存託股份所代表股份接納要約的有關持有人可選擇通過註銷彼等的美國存託股份及撤銷美國存託股份所代表的股份而成為股東，惟須符合美國存託憑證寄存協議的條款（包括支付註銷費及任何其他費用、稅項及政府收費）。並非香港居民並擬接納要約的美國存託股份持有人應知悉並遵守彼等本身司法權區的任何適用規定。

致海外股東（股份的美國持有人或美國存託股份持有人除外）之通知

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案，且香港法律、法規及規則之程序及披露規定或有別於其他司法權區之程序及規定。屬於香港以外其他司法權區公民、居民或國民之獨立股東參與要約之能力可能受相關司法權區法律及法規所規限。各相關獨立股東須確保就此全面遵守有關司法權區之法律及法規，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意或備案及登記和在相關司法權區內繳付該獨立股東應付之任何轉讓稅或其他稅項。有關進一步資料，請參閱中銀國際函件「海外股東」一節。

9. 印花稅

就接納要約所產生對已在香港股東名冊登記之股份須支付之香港賣方從價印花稅，由每位接納獨立股東根據(i)要約人須為該人士所持股份應付之代價金額或(ii)（倘較高）香港法例第117章印花稅條例釐定之要約股份市價按0.1%比率繳納，該等印花稅將從應付予接納要約之獨立股東之現金額中扣除。由於最後交易日的收市價每股1.95港元（即要約股份的市價）高於要約價每股1.3459港元，因此賣方從價印花稅及買方從價印花稅將各自按每股1.95港元的0.1%比率計算。

要約人將自行支付買方從價印花稅，並代接納獨立股東支付就根據要約接納之股份須支付之上文所扣賣方從價印花稅。

10. 稅務影響

倘獨立股東對接納或拒絕接納要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢其自身專業顧問之意見。謹此強調，要約人、買方、本公司、賣方、中銀國際、獨立財務顧問及過戶登記處或其各自任何董事、高級人員或聯繫人或涉及要約之任何其他人士均不會因任何人士接納或拒絕接納要約而對其產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

本綜合文件並無載入有關海外稅項之任何資料。可能須繳納海外稅項之獨立股東務請就彼等持有及出售股份之相關司法權區之影響諮詢其稅務顧問。

11. 一般事項

- (a) 獨立股東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／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）及匯款將由彼等或其指定代理送交或發出或向彼等發出，風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、買方、中銀國際、賣方、獨立財務顧問及過戶登記處或彼等各自之任何董事或代理或參與要約之任何其他人士概不會對任何傳送文件遺失或延誤或因此引起之任何其他責任負責。
- (b) 隨附接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (c) 因無意疏忽而漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。由或代表獨立股東簽署接納表格將構成有關獨立股東同意香港法院具有解決有關要約可能產生之任何爭議之獨家司法管轄權。
- (e) 正式簽署接納表格將構成任何要約人董事、中銀國際或任何彼等可能指示之一名或多名有關人士，可代表接納要約之人士填寫及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約人或其可能指示之一名或多名有關人士可獲得有關人士就接納要約所涉及之股份。
- (f) 任何人士接納要約將構成該人士向要約人保證，根據要約購入之股份在出售時概不附帶任何產權負擔，而會連同該等股份於本綜合文件日期或其後附帶之一切權利及利益，包括於本綜合文件日期或之後就此宣派、作出或派付或同意作出或派付之任何股息、分派及任何股本回報（如有）之權利。
- (g) 任何獨立股東根據要約有權獲取之代價，將分別根據要約之條款悉數結算，而不受任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可另行或聲稱可對有關獨立股東行使之其他類似權利所影響。

- (h) 任何接納要約之獨立股東將負責支付有關人士就相關司法權區應付之任何過戶或註銷或其他稅項或徵費。
- (i) 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，接納表格所列股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納要約之股份總數。
- (j) 在作出決定時，獨立股東須倚賴彼等本身對要約人、本集團以及要約條款（包括所涉及之好處及風險）作出之審查。本綜合文件之內容（包括其所載之任何一般意見或推薦意見）連同接納表格不應詮釋為要約人、本公司、買方、賣方、中銀國際、過戶登記處或彼等各自之專業顧問所提呈之任何法律或商業意見。獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (k) 向海外股東提出要約，可能會受到相關司法權區之法例禁止或影響。海外股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。欲接納要約之各海外股東，須自行全面遵守所有相關司法權區在此方面之法例及法規，包括但不限於取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，並遵守所有必要正式手續、監管及／或法律規定。有關海外股東須全面承擔有關海外股東於彼等相關司法權區內就任何轉讓或其他稅項及徵費應予支付之款項。海外股東決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。
- (l) 本綜合文件及接納表格乃為就於香港進行要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所之操作規則而編製。
- (m) 除非本綜合文件及／或接納表格另有明確規定，要約之條款或本綜合文件所載任何條款概不可由要約人及接納獨立股東以外之任何人士根據第623章合約（第三者權利）條例強制執行。
- (n) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附接納表格之中英文本概以英文本為準。

12. 詮釋

- (a) 本綜合文件所指獨立股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格之人士，倘超過一名人士簽署接納表格，則本綜合文件之條文共同及分別適用於該等人士。
- (b) 本綜合文件及接納表格所指要約包括任何經延長及／或修訂之要約。
- (c) 本綜合文件及接納表格所指男性包括女性及中性，而所指單數包括眾數，反之亦然。

1. 本集團之財務資料概要

以下(i)截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的財務資料概要乃摘錄自本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之年報所載的本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，及(ii)截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月的財務資料概要乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載的本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的綜合財務報表已經執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。彼等就本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表無保留意見。

除下文附註所披露者外，並無因為規模、性質或情況而特殊的項目記錄於本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度或截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之財務報表。

(千港元)	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一五年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(經重列)	(經審核)	(經重列)	(經審核)
	(1)	(1)	(1)	(1)	
持續經營業務					
收益	26,848	26,182	52,833	46,956	1,146,621
其他收入	33	1,264	2,149	1,845	11,240
折舊及攤銷	(1,413)	(2,602)	(5,205)	(5,189)	(60,794)
其他經營開支	(12,760)	(5,071)	(12,990)	(10,722)	(924,411)
投資物業公平值收益	114,100	137,100	191,400	11,400	87,168
持續經營業務之經營盈利	126,808	156,873	228,187	44,290	259,824
財務收入淨額	746	742	1,496	1,495	4,221
應佔聯營公司(虧損)/盈利	(444)	(4,316)	(4,919)	(9,365)	7,519
出售可供出售之金融資產之收益	27,062	-	-	-	-
出售持作待售資產之收益 ⁽³⁾	30,089	-	-	-	-
出售聯營公司部分權益之收益 ⁽³⁾	-	43,349	65,158	-	-

(千港元)	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (經重列)	二零一五年 (經審核)	二零一四年 (經重列)	二零一三年 (經審核)
	(1)	(1)	(1)	(1)	
持續經營業務之除所得稅前盈利	184,261	196,648	289,922	36,420	271,564
所得稅抵免／(開支)	3,470	(2,949)	(4,820)	(4,665)	(27,490)
持續經營業務之期／年內盈利	<u>187,731</u>	<u>193,699</u>	<u>285,102</u>	<u>31,755</u>	<u>244,074</u>
已終止經營業務					
已終止經營業務之期／年內 (虧損)／盈利	(12,999)	23,099	50,438	127,882	—
出售已終止經營業務之收益 ⁽²⁾	<u>1,421,731</u>	—	—	—	—
已終止經營業務之期／年內盈利	<u>1,408,732</u>	<u>23,099</u>	<u>50,438</u>	<u>127,882</u>	<u>—</u>
期／年內盈利	<u><u>1,596,463</u></u>	<u><u>216,798</u></u>	<u><u>335,540</u></u>	<u><u>159,637</u></u>	<u><u>244,074</u></u>
應佔盈利：					
持續經營業務	187,731	193,699	285,102	31,755	223,733
已終止經營業務	<u>1,407,641</u>	<u>14,962</u>	<u>31,130</u>	<u>105,013</u>	<u>—</u>
本公司股東	1,595,372	208,661	316,232	136,768	223,733
非控制性權益	<u>1,091</u>	<u>8,137</u>	<u>19,308</u>	<u>22,869</u>	<u>20,341</u>
	<u><u>1,596,463</u></u>	<u><u>216,798</u></u>	<u><u>335,540</u></u>	<u><u>159,637</u></u>	<u><u>244,074</u></u>

(千港元)	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (經重列)	二零一五年 (經審核)	二零一四年 (經重列)	二零一三年 (經審核)
	(1)	(1)	(1)	(1)	
股息	2,499,499	20,294	43,710	93,663	96,785
每股股息 (港仙)	159.4	1.3	2.8	6.0	6.2
每股盈利 (港仙)					
持續經營業務	11.99	12.41	18.27	2.03	14.33
已終止經營業務	89.90	0.96	1.99	6.73	—
基本	101.89	13.37	20.26	8.76	14.33
持續經營業務	11.99	12.40	18.25	2.03	14.32
已終止經營業務	89.88	0.96	1.99	6.72	—
攤薄	101.87	13.36	20.24	8.75	14.32

附註：

- (1) 於二零一五年十二月十一日，本公司與Alibaba Investment Limited (「Alibaba」) 訂立買賣協議，以出售本集團的媒體業務，包括SCMP Newspapers Limited、SCMP Publications Limited、SCMP.com Limited、SCMP Retailing Limited及SCMP.com Holdings Limited (統稱「目標媒體公司」) 之全部已發行的有投票權股份。目標媒體公司截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一五年十二月三十一日止年度之經營業績乃分類為已終止經營業務，而上期的比較數字已作相應重列。目標媒體公司之相關資產及負債於截至二零一五年十二月三十一日止年度之資產負債表列作持作待售之出售集團。
- (2) 於二零一六年四月五日，本集團完成向Alibaba出售目標媒體公司，現金代價2,133.3百萬港元，產生出售收益1,421.7百萬港元。
- (3) 截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團出售其於The Post Publishing Public Company Limited (本集團聯營公司) 的全部權益並於各期間確認出售收益65.1百萬港元及30.1百萬港元。

2. 截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文為本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報所載之本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文。

綜合資產負債表

	附註	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	5	96,954	530,526
投資物業	6	1,923,400	1,732,000
無形資產	7	–	160,162
於聯營公司之投資	9	4,350	43,203
可供出售之金融資產	10	114,738	184,687
界定利益計劃之資產	24(a)	–	73,964
遞延所得稅資產	15	–	6,875
		<u>2,139,442</u>	<u>2,731,417</u>
流動資產			
存貨	11	–	19,823
應收款項	12	–	290,906
預付費用、按金及其他應收款項		2,341	26,873
應收聯營公司款項	9	–	124
可供出售之金融資產	10	24,522	–
現金及銀行結餘	26(b)	39,487	464,137
		<u>66,350</u>	<u>801,863</u>
分類為持作待售之出售集團資產	34	<u>1,526,228</u>	<u>–</u>
		<u>1,592,578</u>	<u>801,863</u>
總資產		<u><u>3,732,020</u></u>	<u><u>3,533,280</u></u>
權益			
資本及儲備			
股本	13	156,106	156,106
其他儲備		3,161,849	2,960,377
		<u>3,317,955</u>	<u>3,116,483</u>
股東資金		3,317,955	3,116,483
非控制性權益		56,534	53,396
		<u>3,374,489</u>	<u>3,169,879</u>
總權益		<u><u>3,374,489</u></u>	<u><u>3,169,879</u></u>

	附註	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	15	17,959	85,566
		<u>17,959</u>	<u>85,566</u>
流動負債			
應付款項及應計負債	16	40,461	232,363
應付聯營公司款項	9	2,290	2,672
預收訂閱費		–	26,432
現期所得稅負債		506	9,328
非控制性股東之貸款	17	–	7,040
		<u>43,257</u>	<u>277,835</u>
分類為持作待售之出售集團負債	34	296,315	–
		<u>339,572</u>	<u>277,835</u>
總負債		<u><u>357,531</u></u>	<u><u>363,401</u></u>
總權益及負債		<u><u>3,732,020</u></u>	<u><u>3,533,280</u></u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	52,833	46,956
其他收入		2,149	1,845
生產成本		(4,946)	(4,666)
租金及設施		(4,141)	(3,234)
折舊及攤銷		(5,205)	(5,189)
其他經營開支		(3,903)	(2,822)
投資物業公平值收益	6	191,400	11,400
持續經營業務之經營盈利	19	228,187	44,290
財務收入淨額	20	1,496	1,495
應佔聯營公司虧損		(4,919)	(9,365)
出售於一家聯營公司之部分權益收益		65,158	–
持續經營業務之除所得稅前盈利		289,922	36,420
所得稅開支	21	(4,820)	(4,665)
持續經營業務之全年盈利		285,102	31,755
已終止經營業務			
已終止經營業務之全年盈利	34	50,438	127,882
全年盈利		335,540	159,637

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
其他全面(虧損)/收入			
不可其後重新分類至損益之項目：			
重新計量界定利益計劃責任	24	(4,835)	20,782
分佔一家聯營公司重新計量界定利益計劃責任		(721)	(371)
		<u>(5,556)</u>	<u>20,411</u>
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售之金融資產之公平值虧損		(45,419)	(47,146)
綜合賬目時產生之匯兌差額		304	145
出售於一家聯營公司之部分權益時 解除之匯兌差額		15,425	-
		<u>(29,690)</u>	<u>(47,001)</u>
全年其他全面虧損(除稅後)		<u>(35,246)</u>	<u>(26,590)</u>
全年全面收入總額		<u>300,294</u>	<u>133,047</u>
應佔盈利：			
持續經營業務		285,102	31,755
已終止經營業務		31,130	105,013
本公司股東		316,232	136,768
非控制性權益－已終止經營業務		19,308	22,869
		<u>335,540</u>	<u>159,637</u>
應佔全面收入總額：			
持續經營業務		254,387	(15,761)
已終止經營業務		26,599	125,939
本公司股東		280,986	110,178
非控制性權益－已終止經營業務		19,308	22,869
		<u>300,294</u>	<u>133,047</u>
每股盈利			
持續經營業務	23	18.27港仙	2.03港仙
已終止經營業務		1.99港仙	6.73港仙
基本		20.26港仙	8.76港仙
持續經營業務		18.25港仙	2.03港仙
已終止經營業務		1.99港仙	6.72港仙
攤薄		20.24港仙	8.75港仙

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						非控制性 權益	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註14(a))	其他儲備 千港元 (附註14(a))	保留盈利 千港元	總額 千港元		
於二零一四年一月一日結餘	156,106	41,126	803,234	111,287	1,992,523	3,104,276	50,474	3,154,750
全面收入	-	-	-	-	136,768	136,768	22,869	159,637
本年度盈利	-	-	-	-	136,768	136,768	22,869	159,637
其他全面收入	-	-	-	(47,001)	20,411	(26,590)	-	(26,590)
全面收入總額	-	-	-	(47,001)	157,179	110,178	22,869	133,047
與股東之交易	-	-	-	389	-	389	-	389
以股權支付之僱員酬金福利	-	-	-	389	-	389	-	389
已宣派及已付股息	-	-	-	-	(99,907)	(99,907)	(19,200)	(119,107)
不導致失去控制權的附屬公司權益變動	-	-	-	1,547	-	1,547	(747)	800
與股東之交易總額	-	-	-	1,936	(99,907)	(97,971)	(19,947)	(117,918)
於二零一四年十二月三十一日結餘	156,106	41,126	803,234	66,222	2,049,795	3,116,483	53,396	3,169,879

	本公司擁有人應佔						非控制性	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	其他儲備	保留盈利	總額	權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日結餘	156,106	41,126	803,234	66,222	2,049,795	3,116,483	53,396	3,169,879
全面收入			(附註14(a))	(附註14(a))				
本年度盈利	-	-	-	-	316,232	316,232	19,308	335,540
其他全面收入	-	-	-	(29,690)	(5,556)	(35,246)	-	(35,246)
全面收入總額	-	-	-	(29,690)	310,676	280,986	19,308	300,294
與股東之交易								
以股權支付之僱員酬金福利	-	-	-	100	-	100	-	100
已宣派及已付股息	-	-	-	-	(79,614)	(79,614)	(16,170)	(95,784)
與股東之交易總額	-	-	-	100	(79,614)	(79,514)	(16,170)	(95,684)
於二零一五年十二月三十一日結餘	156,106	41,126	803,234	36,632	2,280,857	3,317,955	56,534	3,374,489

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營運活動之現金流量			
營運產生之現金	26(a)	207,278	259,211
已付香港利得稅		(26,470)	(41,190)
已付海外稅項		—	(417)
營運活動產生之淨現金		180,808	217,604
投資活動之現金流量			
購入物業、機器及設備、無形資產及投資物業		(44,998)	(24,502)
購入可供出售之金融資產		—	(16,952)
出售聯營公司部分權益之所得款項		100,833	—
收購附屬公司		—	(6,240)
不導致失去控制權出售附屬公司部分權益之所得款項		—	800
已收利息		5,280	4,517
已收股息：			
上市投資		2,149	1,845
聯營公司		—	3,548
出售物業、機器及設備之所得款項		1	73
投資活動所得／(所用)之淨現金		63,265	(36,911)
融資活動之現金流量			
已付予附屬公司非控制性權益之股息		(16,170)	(19,200)
已付予本公司股東之股息	22	(79,614)	(99,907)
非控制性股東之短期貸款(還款)／所得款項		(4,800)	7,040
融資活動所用之淨現金		(100,584)	(112,067)
現金及現金等值之淨增加		143,489	68,626
於一月一日之現金及現金等值		464,137	395,511
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	607,626	464,137

財務報表附註

1. 公司資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。本公司之主要營業地點為香港新界大埔工業邨大發街22號南華早報中心。

本公司於本年度為投資控股公司。本集團於年內之主要業務包括(a)出版、印刷及分銷《南華早報》、《星期南華早報》、各類雜誌及其他相關印刷及電子刊物（於年內分類為已終止經營業務，詳見附註34）以及(b)物業投資。

2. 重要會計政策摘要

編製本財務報表所應用之主要會計政策載列如下。除另有列明外，此等會計政策已貫徹應用於所有呈報年度。

(a) 編製基準

本財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。本財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟投資物業及可供出售之金融資產乃按重估值列賬，詳情載於下文。

(b) 會計政策之變動及披露

(i) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下與本集團有關之現有準則之修訂本於二零一五年一月一日開始之財政年度首次強制性採納。

對香港會計準則第19號僱員或第三方對界定利益計劃供款之修訂。該項修訂就僅與當期服務相關之供款及與以後期間服務相關之供款作出區分。該項修訂允許與服務相關且並不因僱員服務年期長短而變動之供款，在服務提供期間所得利益之成本中抵減。與服務相關且並不因僱員服務年期之長短而變動之供款，必須在服務期間內，按與利益分配相同之方法進行分攤。

香港財務報告準則—二零一零年至二零一二年週期之年度改進中對香港財務報告準則第8號「營運分部」、香港會計準則第16號「物業、機器及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」之修訂。

香港財務報告準則—二零一一年至二零一三年週期之年度改進中對香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公平值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」之修訂。

上述修訂對本集團並不重大。

(ii) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效，因此，本集團對綜合財務報表中若干資料之呈列及披露作出調整。

(iii) 尚未採納之新訂準則及詮釋

與本集團有關並已頒佈惟於二零一五年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未提早採納之新準則、修訂及詮釋。

	適用於以下日期或以後 開始之會計期間
香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號(二零一五年)「金融工具」	二零一八年一月一日

於上述新訂或經修訂準則、對現有準則之修訂本及詮釋生效時，本集團將會予以採納。本集團已開始就其對本集團之影響作出評估，惟在現階段尚不能斷言其是否會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

(c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團控制下之所有實體。當本集團因參與該實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對實體之權力影響上述回報，本集團即對實體有控制權。附屬公司之賬目自其控制權轉移至本集團之日起列入綜合賬目，並於本集團失去其控制權時停止綜合入賬。

本集團採用收購法為業務合併列賬。就收購附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、被收購方之前擁有人所產生的負債及由本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括因或有代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或有負債，初步按收購日期之公平值計量。

本集團會按每項收購個案確認於被收購方之任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的資產淨值，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之差額，乃入賬列作商譽。倘轉讓代價、已確認的非控制性權益及先前持有的已計量權益的總和低於所收購附屬公司淨資產之公平值（於議價收購之情況下），則該差額會直接於全面收益表內確認。

集團公司間之交易、結餘及因集團公司間之交易而產生之未變現收益均予以對銷。未變現的虧損亦予以對銷。附屬公司所呈報的金額已作出調整，以確保與本集團之會計政策一致（如有需要）。

本公司資產負債表內所計入之附屬公司之權益，以成本值減累積減值虧損列賬。成本包括與投資直接相關之成本。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司之業績入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收入總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值（包括商譽）的賬面值，則於自該等投資收取股息時須對於該等附屬公司的投資進行減值測試。

(ii) 於附屬公司之擁有權權益的變動（不改變控制權）

本集團將其與非控制性權益所進行之不會導致喪失控制權之交易作為與本集團權益擁有人進行之交易處理。任何已付代價與有關應佔所購得附屬公司淨資產賬面值之差額於權益入賬。因向非控制性權益進行出售所產生之收益或虧損亦於權益內入賬。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權之所有實體，一般而言，指持有一間企業20%至50%附帶投票權之股份。於聯營公司之權益乃以權益法入賬，初步按成本確認。本集團於聯營公司之權益包括於收購時已識別之商譽（經扣除任何累積減值虧損）。

本集團應佔聯營公司於收購後之損益及儲備變動已分別計入本集團之損益及綜合儲備內。累積收購後變動於投資賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於聯營公司之權益（包括任何其他無抵押應收賬款），本集團不會進一步確認虧損，除非其已產生法律或推定性負債或代聯營公司作出支付。

本集團於各報告日期釐定聯營公司之投資是否有減值之任何客觀憑證。倘有該等客觀憑證，減值數額為聯營公司可收回款項與其賬面值之差額，並於全面收益表中確認為「應佔聯營公司虧損／盈利」旁的款項。

(d) 分部報告

營運分部之呈報方式與提供予主要經營決策者之內部報告一致。主要經營決策者確定為本集團行政總裁，負責各營運分部之資源分配及業績評估。

(e) 外幣折算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體企業之財務報表內之有關項目，均以其經營所在地區之主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合財務報表以本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣港元（「港元」）呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之匯率折算為功能貨幣。於結算上述交易，及按年終匯率折算以外幣為結算單位之貨幣性資產與負債產生之匯兌盈虧，均在損益中確認，惟於權益中遞延作為合資格現金流量對沖者除外。

分類為可供出售之金融資產之股本工具投資之匯兌差額計入其他全面收益。

分類為可供出售以外幣計值之貨幣證券之公平值變動，按證券之攤銷成本變動與該證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。

與攤銷成本變動有關之匯兌差額在損益中確認，而賬面值之其他變動則於權益中確認。

(iii) 集團公司

在綜合賬目時，附屬公司及聯營公司以外幣計值之資產負債表，均以結算日之匯率折算，而全面收益表則按平均匯率折算，由此而產生之匯兌差額列入匯兌儲備內。當出售任何該等附屬公司或聯營公司時，先前就該附屬公司或聯營公司確認之任何匯兌差額，均重新分類為損益。

因收購海外企業而產生之商譽及公平值調整，均作為該海外企業之資產及負債處理，並按年終匯率折算。所產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。

(f) 收益確認

收益包括本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務而已收或應收代價之公平值。

收益於未來經濟利益很可能會流向本集團而有關利益能可靠地計量時確認，基準如下：

- (i) 商品銷售收入，在本集團已將與商品所有權相關之主要風險和報酬轉移給買方，而本集團既沒有保留通常與所有權相聯繫之持續管理權，亦沒有對售出之商品實施有效控制時確認；
- (ii) 報章廣告及其他服務收入按提供服務之期間確認；及
- (iii) 租金收入於物業出租之期間及按租賃期以直線法計算。

(g) 物業、機器及設備

物業、機器及設備（在建資產除外）均以成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。資產之成本包括其購入價，及任何為使該資產達到可使用狀況及運往作擬定用途之地點所直接耗用之成本。成本亦可包含轉撥自對沖儲備、因以外幣購買物業、機器及設備而產生之合資格現金流量對沖之收益／虧損。在建資產指建設中或正在裝備及未能使用的物業、機器及設備。該等項目於可使用時會轉至各自之物業、機器及設備類別。

後續支出僅會在與項目有關之未來經濟利益很可能會流向本集團，而該項目的成本能可靠地計量之情況下，方會適當地計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產。所有其他維修及保養費用均於發生之財務期間於綜合全面收益表列作開支。

分類為融資租賃之租賃土地於土地權益可作其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃之租賃土地之攤銷及其他資產之折舊，乃將成本按以下其估計可使用年期以直線法分攤至其剩餘價值計算：

— 分類為融資租賃之租賃土地	剩餘租期
— 租賃樓宇	25至50年
— 機器及器材	10至20年
— 其他固定資產	
— 租賃物業改善工程	2至50年之剩餘租期或可使用年期 (以較短者為準)
— 電腦設備	3至4年
— 其他	3至10年

在建資產不計提折舊／攤銷。

本集團在每個結算日均會檢討資產之剩餘價值及可使用年期，並作出適當調整。

倘一項資產之賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產之賬面值會即時調減至其可收回金額。

(h) 投資物業

投資物業指持作賺取租金或資本增值或二者兼具之物業。投資物業初步按成本（包括有關交易成本）計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬，而公平值之變動則於損益中確認。用以釐定投資物業公平值之方法載於財務報表附註6。

後續支出僅會在與項目有關之未來經濟利益很可能會流向本集團，而該項目的成本能可靠地計量之情況下，方會計入資產之賬面值。所有其他維修及保養費用均於綜合全面收益表中列作開支。

倘一項投資物業成為自用物業，則須重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類當日之公平值則作為成本記賬。

倘一項自用物業因改變用途而成為投資物業，該項物業之賬面值與於轉撥當日之公平值之差額確認為資產重估儲備之變動。有關變動其後不會再轉入損益。然而，倘公平值收益可抵銷過往減值虧損，則該收益乃於損益中確認。

(i) 租賃

(i) 經營租賃

如租賃中出租人保留了大體上所有與資產所有權相關之報酬及風險，該等租賃即列作經營租賃。經營租賃支付之款額，在扣除出租人提供之任何激勵措施後，於租賃期內以直線法在損益內列作支出。

當按經營租賃租出資產時，該資產按其性質列入資產負債表。

經營租賃的租賃收入在租賃期內以直線法確認。

(ii) 融資租賃

如於資產租賃中本集團擁有大體上所有與資產所有權相關之報酬及風險，該等租賃即歸類為融資租賃。融資租賃乃按租賃開始時之租賃物業之公平值，或最低租賃付款之現值之較低者，予以資本化。按融資租賃購入之投資物業以公平值列賬。

當資產根據融資租賃租出時，租賃付款的現值確認為應收款項。應收款項的毛額與其現值的差額確認為未賺取融資收益。

將總收益分配至會計期間的方法稱為「精算法」。精算法於各會計期間在融資收入及償還資本之間分配租金，據此方法，融資收入將以出租人租賃投資淨值的常數回報率出現。

(j) 無形資產

(i) 商譽

收購附屬公司所產生之商譽，指收購成本超逾本集團所收購之可識別資產、負債及或有負債之淨公平值之數額。

收購附屬公司所產生之商譽分配至現金產生單位，並於綜合資產負債表內列作無形資產。

商譽須至少每年進行一次減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。商譽之減值虧損不予撥回。出售一間企業之損益包括與該售出企業有關之商譽之賬面值。

(ii) 出版產權

有固定使用年期之出版產權乃按成本減累積攤銷及累積減值虧損列賬。攤銷乃以直線法計算，將該等出版產權之成本於其估計可使用的二十年年內分攤。

無固定使用年期之出版產權須至少每年進行一次減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。

於過往年度已經全數攤銷之出版產權未予重列，並按零賬面值計入財務報表。

(iii) 軟件成本

電腦軟件使用權按其購入價及預備該等資產作既定用途之直接成本予以資本化。

與電腦軟件程序維護有關之成本於產生時確認為開支。直接歸屬本集團控制之可識別及獨特軟件產品之設計及測試之開發成本，倘符合以下條件，便可確認為無形資產：

- 技術上可完成軟件產品令其於未來可被利用；
- 管理層有意完成軟件產品並予以使用或出售；
- 有能力使用或銷售該軟件產品；
- 可證明該軟件產品如何在未來產生可能之經濟利益；
- 有完成開發、使用或銷售該軟件產品之足夠技術、財力及其他資源；及
- 能可靠計量開發軟件產品過程中之開支。

資本化為軟件產品一部份之直接應佔成本包括開發軟件之員工成本和適當比例之有關間接費用。

不符合該等條件之其他開發開支於產生時確認為開支。先前確認為開支之開發成本不會在後續期間確認為資產。

確認為資產之軟件成本乃於其估計可使用年期（介乎五年至七年）按直線法攤銷。

(iv) 客戶關係

業務合併的客戶關係按公平值於收購日期確認。客戶關係有確定可使用年限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按8至15年預期年期以直線法計算。

(k) 非金融資產減值

無固定年期之無形資產須至少每年作一次減值測試。有確定年期之無形資產及其他物業、機器及設備則須於事件或情況變動顯示賬面值可能不可收回時作減值測試。此等跡象出現時，本集團將估算有關資產之可收回金額，並於適當情況下確認減值虧損，以將資產賬面值調減至其可收回金額。

(I) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為以下類別：貸款及應收賬款以及可供出售。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初步確認時釐定金融資產的分類。

(i) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款是有固定或可釐定付款額而沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。本集團的貸款及應收賬款包括資產負債表內的「應收款項」及「現金及現金等值」。

應收款項是指於日常業務過程中就出售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘應收款項預期可於一年或一年以內（或若更長，則在業務的正常經營週期內）收回，此等應收款項分類為流動資產，否則列為非流動資產。

應收款項初步以公平值確認，之後採用實際利息法，按攤銷成本減減值撥備計算。

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及存款期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。採用實際利息法計量的銀行存款之利息收入於綜合全面收益表內確認，列作部份財務收入。

(ii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃指定為此類之股本及債務工具之投資。除非有關投資於報告期末起計12個月內到期或管理層擬於該期間出售有關投資，否則該等資產計入非流動資產。

可供出售之金融資產之買賣於交易日（即本集團承諾買或賣該等資產之日）確認。該等資產初步按公平值加交易成本確認，之後於各結算日按公平值列賬。可供出售之金融資產之公平值變動於其他全面收入中確認。

當可供出售之金融資產隨後被出售或出現減值時，於權益中確認之累積公平值調整計入損益，列作「可供出售之金融資產之損益」。

來自可供出售之股本工具之股息於本集團收取款項之權利確定時，在綜合全面收益表確認為其他收入。採用實際利息法計算的可供出售證券之利息，於綜合全面收益表確認為財務收入。

抵銷金融工具

當有合法強制執行權抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。合法強制執行權必須不得依賴未來事件而定，且在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無力償債或破產時，必須可強制執行。

金融資產減值**(i) 貸款及應收賬款**

本集團於各報告期末均會評估本集團是否無法按應收款項原有條款收回所有到期金額之客觀證據。倘出現任何此等跡象，本集團會確認減值撥備。撥備之金額乃資產之賬面值與以原實際利率折算預期未來現金流量現值之差額。減值虧損於損益中確認。

於後續期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值虧損確認後所發生之事件（如債務人信貸評級有所改善）有關，則先前確認之減值虧損予以撥回，並於損益中確認。

(ii) 分類為可供出售之資產

本集團於各報告期末均會評估一項金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。就債務證券而言，倘出現任何此等跡象，其累積虧損（以收購成本與當時公平值之差額，減該金融資產先前在損益中確認之任何減值虧損計算）將自權益刪除，並於損益內確認。於後續期間，倘分類為可供出售之債務工具之公平值增加，而增加之原因客觀上與減值虧損於損益中確認後所發生之事件有關，則減值虧損透過綜合收入表撥回。就股本投資而言，證券公平值大幅或長期下跌低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據，累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額，減該金融資產先前於損益內確認之任何減值虧損）將自權益刪除，並於損益內確認。於綜合收益表中就股本工具確認之減值虧損不會透過綜合收入表撥回。

(m) 存貨

包含印刷材料及消耗品的存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。存貨成本乃按加權平均成本值入賬。可變現淨值乃根據估計售價減除完成及出售產品時所產生之任何估計成本計算。

(n) 股本

普通股歸類為權益。已發行及繳足股款之股份之面值於股本賬中確認。發行新股份所得款項（扣除發行新股份直接應佔之任何額外成本後）超逾已發行股份面值之金額，於股份溢價賬中確認。

(o) 應付款項

應付款項是於日常業務過程中就獲得供應商提供商品或服務作出付款的責任。倘應付款項到期日為一年或一年以內（或若更長，則在業務的正常經營週期內），此等應付款項分類為流動負債，否則列為非流動負債。

應付款項初步以公平值確認，之後採用實際利息法按攤銷成本計算。

(p) 撥備及或有負債

當本集團因過往事件致使現時負有法律責任或推定性責任，並很可能須撥出資源解除該責任，且能就該數額作出可靠之估計時，須作出撥備。

或有負債乃因過往事件而產生之可能責任，其存在僅會就不能由本集團完全控制之一項或多項不能確定之未來事件發生或不發生時予以證實。或有負債亦可能是因過往事件而產生之現有責任，但因為該責任不大可能會導致經濟資源流出，或該責任之金額無法可靠地估計而未有確認。

或有負債不予確認，但須於財務報表附註內披露。當資源流出之可能性發生變化，致使資源很可能流出時，則將其確認為一項撥備。

(q) 僱員利益**(i) 僱員退休計劃**

本集團為其僱員設有四項員工退休計劃，包括界定利益退休金計劃（「界定利益計劃」）、定額供款退休金計劃（「定額供款計劃」）、強制性公積金（「強積金」）及補足（「補足」）計劃。該等計劃之資產由獨立管理信託基金持有，與本集團之資產分開。該等退休計劃之資金一般來自僱員及有關集團公司款項。

本集團支付界定利益計劃之供款乃根據獨立合資格精算師之定期建議釐訂。退休金成本乃按預期累積單位法評估：即退休金成本按精算師對計劃作出全面評估後之建議，有關成本在綜合全面收益表中扣除，令定期成本於僱員之服務年期內分攤。退休金責任之金額乃參照與有關責任之年期相若之政府證券市場收益率，將估計未來現金流出金額折現而得出之現值。

於收益表僱員福利開支確認的界定利益計劃目前的服務成本（除計入資產成本外）反映自本年度的僱員服務、福利開支、削減及結算導致之界定利益責任增加。

過去服務成本即時於損益確認。

利息成本淨額乃採用界定利益責任結餘淨額及計劃資產公平值折現率計算。此成本計入收益表之僱員福利開支。

根據經驗調整以及精算假設的變動而引致的精算收益及虧損，在產生期間內於其他全面收入的權益中扣除或計入。

定額供款計劃、強積金及補足計劃之供款乃於產生時於綜合全面收益表中扣除。就定額供款計劃及補足計劃而言，若僱員在全部供款歸屬前退出計劃，其所放棄之供款可用作減少本集團在綜合全面收益表中需要扣除之款項。

(ii) 以股權支付的酬金

本公司設有一項購股權計劃，此乃本集團薪酬政策之一部份。該計劃根據本集團業績及員工個別表現釐訂報酬。以授出購股權換取之僱員服務以公平值於綜合全面收益表確認為開支，並計入股權支付僱員酬金儲備。於歸屬期內須予列作開支之總金額乃參照已授出之購股權在計及歸屬條件後得出之公平值釐定。於各結算日，本集團均會修訂其預期將予歸屬之購股權數目，而有關修訂之影響，則會在損益中反映，並在股權支付僱員酬金儲備作出相應調整。

當購股權獲行使時，所收取之款項（經扣除與購股權直接相關的任何交易成本後）均計入股本及股份溢價中。

本公司向本集團附屬公司員工授出其股本工具之購股權乃按資本出資處理。員工服務公平值乃經參考授出日期公平值計量，及於歸屬期間確認為於附屬公司投資之增加，並相應調增母公司賬下之權益。

(r) 現期及遞延所得稅

所得稅開支指釐定年內盈利或虧損時所計入之現期稅項及遞延稅項之總額。

本期之稅項開支包括現期稅項及遞延稅項。稅項乃於損益內確認，惟與其他全面收入內或直接於權益內確認的項目有關的稅項則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

現期所得稅開支根據本公司附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或基本上已頒佈的稅法計算。管理層對適用稅項法規作出詮釋所規限的情況下定期評估報稅表的稅務狀況，並在恰當時按預期向稅務機關繳納的金額為基準設定撥備。

遞延所得稅採用負債法，就資產及負債之稅基與其在本綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異作確認。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或基本上已頒佈、並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用之稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產，僅在將來很可能有應課稅盈利以抵銷暫時差異時方予確認。

本集團須就附屬公司及聯營公司投資所產生之暫時差異計提遞延所得稅，但若本集團控制暫時差異撥回之時間，而且在可預見之未來該等暫時差異很可能不會撥回者則除外。

倘現時存在一項可依法強制執行的權利以現期稅項資產抵銷現期稅項負債，且當遞延所得稅資產及負債涉及同一個稅務機關就應課稅實體或有意以淨值基準償還結餘之不同應課稅實體而徵收稅項之收入，則遞延所得稅資產及負債可予抵銷。

(s) 股息分派

分派予本公司股東之股息乃於股息獲本公司股東或董事（如適用）批准之期間於本集團財務報表中確認為負債。

(t) 持作待售的非流動資產（或出售集團）及已終止經營業務

當非流動資產（或出售集團）的賬面值將主要透過一項出售交易收回且該項出售被視為極可能時，該非流動資產（或出售集團）分類為持作待售。非流動資產（不包括下文所述的若干資產（或出售集團））按賬面值與公平值減出售費用兩者中的較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產（於附屬公司及聯營公司的投資除外）及持作待售的投資物業將繼續根據附註2其他地方所載的政策計量。

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且屬於一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或屬於出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一家純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務分類為已終止經營業務，則收益表上會呈列單獨數額，當中包括已終止經營業務之除稅後損益，以及就計量構成已終止經營業務之資產或出售集團公平值減銷售費用或出售構成已終止經營業務之資產或出售集團所確認之除稅後盈虧。

於二零一五年十二月十四日，本公司宣佈，本集團已與Alibaba Investment Limited訂立一份買賣協議，以出售本集團的媒體業務，包括SCMP Newspapers Limited、SCMP Publications Limited、SCMP.com Limited、SCMP Retailing Limited及SCMP.com Holdings Limited及彼等的若干附屬公司（統稱「目標集團」），現金代價為2,060.6百萬港元。目標集團之財務業績按已終止經營業務呈列，而上期的比較數字已作相應重列。

(u) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允值重新計量，賬面值的變動則在損益內確認。日後將保留權益入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產時，公允值視作初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何款額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認的款額重新分類至損益。

3. 關鍵會計估計及判斷

管理層在篩選及應用會計原則時須行使重要估計及判斷，有關估計及判斷須作持續評估並基於過往經驗及其他因素（包括於有關情況下相信為合理的未來事件估計）。

(a) 界定利益計劃之資產

確定界定利益計劃之資產之賬面值需要就折現率、計劃資產之回報率以及未來薪金增長率作出精算假設。該等假設之變化可能導致對資產負債表賬面值作出大幅調整之重大風險。該等精算假設之詳情載於本財務報表附註24(a)。

(b) 投資物業之公平值

投資物業乃根據香港測量師學會所發表之「物業估值之估值準則」進行估值。估值每半年由合資格估值師考慮多方面資料而作出檢討，包括但不限於：

- (i) 相關市場上現時可作比較之銷售交易；
- (ii) 現有租賃產生之租金收入並適當考慮續租之潛在收入調升；及
- (iii) 假設發展計劃於估值日完成並考慮發展商根據殘值法計算的合理盈利後從其總發展價值扣除完成工程的估計成本（包括額外地價）所得物業的發展潛力。

投資物業之公平值乃使用估值方法釐定。有關判斷及假設的詳情披露於附註6。

估值所用之假設變動會導致資產負債表的賬面值有被大幅調整的重大風險。

(c) 商譽的賬面值

本集團每年會根據列於附註2(j)的會計政策測試商譽有否出現任何減值。釐定商譽有否減值須估計使用價值，而估計使用價值要求本集團估計未來現金流量及計算現值所用的適當折現率。任何該等估計的變動將會導致資產負債表的商譽賬面值有重大調整。

(d) 綜合非全資附屬公司

管理層已評估本集團參與該實體之營運而獲得或有權享有之可變回報及其運用對實體之權力影響上述回報之能力以及對擁有非控股權益的附屬公司的控制水平。根據相關附屬公司的實際權利，管理層認為本集團對所有附屬公司均有控制權。

(e) 物業、機器及設備以及無形資產的可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備以及無形資產的估計可使用年期及相關折舊及攤銷開支。是項估算乃根據類似性質及功能的物業、機器及設備以及無形資產的實際可使用年期的過往經驗作出。倘相較過往的估計有重大改變，則在未來期間調整折舊及攤銷。

(f) 可供出售股本投資減值

在釐定可供出售股本投資是否出現減值時，本集團會遵循香港會計準則第39號之指引。有關釐定要求作出重大判斷。在作出該項判斷時，本集團評估（包括其他因素）一項投資之公平值低於其成本值之持續時間及程度；以及被投資公司之財務穩健情況及短期業務前景，包括行業及細分行業表現、科技轉變及營運與融資現金流量等因素。

(g) 持作待售的非流動資產（或出售集團）及已終止經營業務

當非流動資產（或出售集團）的賬面值將主要透過一項出售交易收回且該項出售被視為極可能時，該非流動資產（或出售集團）分類為持作待售。倘其賬面值主要透過一項出售交易而非持續使用收回，則按賬面值與公平值減出售成本兩者的較低者列賬。已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且屬於一項獨立主要業務。倘業務分類為已終止經營業務，則收益表上會呈列單獨數額，當中包括已終止經營業務之除稅後損益以及就計量構成已終止經營業務之資產或出售集團計算公平值減銷售費用或出售構成已終止經營業務之資產或出售集團所確認之除稅後盈虧。

4. 收益及分部資料

主要經營決策者已被確定為本集團行政總裁，彼審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據此等報告釐定營運分部。

本集團之三個可報告分部為：報章、雜誌及物業。報章分部從事出版《南華早報》、《星期日南華早報》及其他相關印刷及電子刊物。其收益主要來自廣告及報章銷售。雜誌分部從事出版多本中英文雜誌及其他相關印刷及電子刊物。其收益來自廣告及雜誌銷售。年內，報章及雜誌分部均被分類為已終止經營業務（附註34）。物業分部在香港擁有多項商業及工業物業。物業分部透過出租其物業獲得收益。

持續經營業務項下位於愉景物業之廣告牌之營運業績先前於上一年度被分類為「其他」項目下呈報之戶外媒體業務。由於該項資產於建議出售本集團之媒體業務後將構成本集團持續經營業務之一部分，故其已轉至分部資料之「物業」項目。截至二零一四年十二月三十一日止年度之分部資料亦已相應地重列。

主要經營決策者根據多項標準，包括經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷之盈利（界定為未計利息、稅項、折舊及攤銷、其他收入及投資物業公平值收益之盈利）及除稅後損益，衡量營運分部之表現。本集團認為，除稅後損益之計量原則與計量本集團財務報表內之相應金額所用者最為一致。因此，除稅後損益用作報告分部之損益。

營運分部之會計政策與重大會計政策概要所述者相同，惟於一家聯營公司損益之權益乃根據分部損益已收或應收之股息入賬，而該權益於本集團之綜合財務報表以權益法入賬。

本集團之可報告分部乃提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務要求不同之市場推廣策略，各可報告分部乃個別管理。可報告分部之間之交易按公平原則基準列賬。

營業額包括來自本集團所有可報告分部（包括報章、雜誌及物業）之收益以及對本集團之收益及損益之貢獻低於個別披露之門檻金額之其他分部收益。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之營業額分別為1,121,652,000港元及1,241,203,000港元。

來自報章、雜誌及其他刊物之收益包括與第三方交換貨品或服務所產生之收益4,238,000港元（二零一四年：5,504,000港元）。

本集團大體上所有業務均以香港為基地，而根據可報告分部劃分之分部資料如下：

(a) 可報告分部損益

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止經營業務				總計
	物業	其他	小計	報章	雜誌	其他	小計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部總收益	55,586	-	55,586	746,691	297,271	33,264	1,077,226	1,132,812
分部間之收益	(2,753)	-	(2,753)	(1,698)	(6,699)	(10)	(8,407)	(11,160)
外界客戶之收益	<u>52,833</u>	<u>-</u>	<u>52,833</u>	<u>744,993</u>	<u>290,572</u>	<u>33,254</u>	<u>1,068,819</u>	<u>1,121,652</u>
財務收入	-	1,496	1,496	3,395	-	-	3,395	4,891
折舊及攤銷	(5,205)	-	(5,205)	(47,473)	(8,480)	(1,900)	(57,853)	(63,058)
所得稅	(5,124)	304	(4,820)	(5,250)	(12,907)	(372)	(18,529)	(23,349)
可報告及其他分部盈利	<u>220,527</u>	<u>3,597</u>	<u>224,124</u>	<u>7,944</u>	<u>62,603</u>	<u>(19,670)</u>	<u>50,877</u>	<u>275,001</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止經營業務				總計
	物業	其他	小計	報章	雜誌	其他	小計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
分部總收益	49,623	-	49,623	841,538	325,822	34,345	1,201,705	1,251,328
分部間之收益	(2,667)	-	(2,667)	(1,467)	(5,980)	(11)	(7,458)	(10,125)
外界客戶之收益	<u>46,956</u>	<u>-</u>	<u>46,956</u>	<u>840,071</u>	<u>319,842</u>	<u>34,334</u>	<u>1,194,247</u>	<u>1,241,203</u>
財務收入/(成本)	-	1,495	1,495	3,382	-	(92)	3,290	4,785
折舊及攤銷	(5,189)	-	(5,189)	(52,012)	(8,895)	(1,548)	(62,455)	(67,644)
所得稅	(5,593)	1,283	(4,310)	(829)	(14,419)	135	(15,113)	(19,423)
可報告及其他分部盈利	<u>36,840</u>	<u>3,285</u>	<u>40,125</u>	<u>59,725</u>	<u>72,959</u>	<u>(1,539)</u>	<u>131,145</u>	<u>171,270</u>

(b) 可報告分部資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止經營業務				總計 千港元
	物業	其他	小計	報章	雜誌	其他	小計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
資本開支	<u>821</u>	<u>-</u>	<u>821</u>	<u>41,723</u>	<u>2,231</u>	<u>223</u>	<u>44,177</u>	<u>44,998</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

資本開支	<u>438</u>	<u>-</u>	<u>438</u>	<u>17,201</u>	<u>3,756</u>	<u>3,107</u>	<u>24,064</u>	<u>24,502</u>
------	------------	----------	------------	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------

(c) 可報告分部損益與全年盈利對賬表

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年			二零一四年		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續 經營業務 千港元 (經重列)	已終止 經營業務 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
可報告分部盈利	220,527	70,547	291,074	36,840	132,684	169,524
其他分部盈利／(虧損)	<u>3,597</u>	<u>(19,670)</u>	<u>(16,073)</u>	<u>3,285</u>	<u>(1,539)</u>	<u>1,746</u>
	224,124	50,877	275,001	40,125	131,145	171,270
對賬項目：						
分部間交易之對銷	435	(435)	-	3,260	(3,260)	-
根據權益會計法應佔聯營公司虧損	(4,919)	(4)	(4,923)	(9,365)	(3)	(9,368)
收取一家聯營公司之股息	-	-	-	(3,548)	-	(3,548)
聯營公司未分配盈利之遞延稅項	304	-	304	1,283	-	1,283
出售於一家聯營公司之部分權益 之收益	<u>65,158</u>	<u>-</u>	<u>65,158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>60,978</u>	<u>(439)</u>	<u>60,539</u>	<u>(8,370)</u>	<u>(3,263)</u>	<u>(11,633)</u>
全年盈利	<u>285,102</u>	<u>50,438</u>	<u>335,540</u>	<u>31,755</u>	<u>127,882</u>	<u>159,637</u>

5. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	機器及器材 千港元	其他 固定資產 千港元	在建資產 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日					
成本	420,375	842,416	172,260	1,653	1,436,704
累積折舊及減值虧損	(131,954)	(638,029)	(101,194)	-	(871,177)
於二零一四年一月一日之賬面淨值	<u>288,421</u>	<u>204,387</u>	<u>71,066</u>	<u>1,653</u>	<u>565,527</u>
年初賬面淨值	288,421	204,387	71,066	1,653	565,527
添置	-	4,206	10,255	4,425	18,886
出售	-	(15)	(14)	-	(29)
轉撥	-	929	3,837	(4,766)	-
折舊	(9,752)	(26,097)	(18,050)	-	(53,899)
匯兌差額	-	-	(2)	-	(2)
收購一間附屬公司	-	-	43	-	43
年末賬面淨值	<u>278,669</u>	<u>183,410</u>	<u>67,135</u>	<u>1,312</u>	<u>530,526</u>
於二零一四年十二月三十一日					
成本	420,375	846,037	185,437	1,312	1,453,161
累積折舊及減值虧損	(141,706)	(662,627)	(118,302)	-	(922,635)
於二零一四年十二月三十一日之賬面淨值	<u>278,669</u>	<u>183,410</u>	<u>67,135</u>	<u>1,312</u>	<u>530,526</u>
於二零一五年一月一日					
成本	420,375	846,037	185,437	1,312	1,453,161
累積折舊及減值虧損	(141,706)	(662,627)	(118,302)	-	(922,635)
於二零一五年一月一日之賬面淨值	<u>278,669</u>	<u>183,410</u>	<u>67,135</u>	<u>1,312</u>	<u>530,526</u>

	租賃土地 及樓宇 千港元	機器及器材 千港元	其他 固定資產 千港元	在建資產 千港元	總計 千港元
年初賬面淨值	278,669	183,410	67,135	1,312	530,526
添置	–	1,497	8,657	7,973	18,127
出售	–	–	(66)	–	(66)
轉撥	–	1,936	3,489	(5,425)	–
折舊	(9,753)	(21,761)	(17,617)	–	(49,131)
匯兌差額	–	–	(3)	–	(3)
計入分類為持作待售之出售集團資產之 資產 (附註34)	(179,299)	(165,044)	(54,958)	(3,198)	(402,499)
年末賬面淨值	<u>89,617</u>	<u>38</u>	<u>6,637</u>	<u>662</u>	<u>96,954</u>

於二零一五年十二月三十一日					
成本	115,827	106	17,118	662	133,713
累積折舊及減值虧損	(26,210)	(68)	(10,481)	–	(36,759)
於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值	<u>89,617</u>	<u>38</u>	<u>6,637</u>	<u>662</u>	<u>96,954</u>

其他固定資產包括電腦及辦公室設備以及租賃物業改善工程。

6. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	1,732,000	1,720,600
公平值收益	<u>191,400</u>	<u>11,400</u>
於十二月三十一日	<u>1,923,400</u>	<u>1,732,000</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，綜合全面收益表已扣除由產生租金收入之投資物業引致之直接營運費用783,000港元（二零一四年：166,000港元），及由不產生租金收入之投資物業引致之直接營運費用5,132,000港元（二零一四年：4,518,000港元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據其投資物業之不可撤銷經營租賃之未來最低租賃應收款項總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
不超過一年	28,878	31,725
超過一年但不超過五年	<u>4,588</u>	<u>33,466</u>
	<u>33,466</u>	<u>65,191</u>

本集團所持投資物業詳情：

物業	類別	租期
(i) 香港中環夏慤道12號美國銀行中心20及21樓及4樓之21、22及23號泊車位	辦公室及泊車位	長期
(ii) 香港九龍油塘高輝道7號高輝工業大廈B座地下及1樓	工場單位	中期
(iii) 香港新界坑口亞公灣清水灣道之清水灣錄影廠	空置物業	中期
(iv) 香港北角屈臣道8號海景大廈C座8樓	工業大廈	中期

投資物業包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
長期租約（不少於五十年）	789,400	697,500
中期租約（少於五十年但不少於十年）	1,134,000	1,034,500
	<u>1,923,400</u>	<u>1,732,000</u>

使用重大隱含數據的公平值計算法

	辦公大樓 千港元	工業及其他物業 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	696,300	1,024,300	1,720,600
公平值收益－未實現	<u>1,200</u>	<u>10,200</u>	<u>11,400</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>697,500</u>	<u>1,034,500</u>	<u>1,732,400</u>
於二零一五年一月一日	697,500	1,034,500	1,732,000
公平值收益－未實現	<u>91,900</u>	<u>99,500</u>	<u>191,400</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>789,400</u>	<u>1,134,000</u>	<u>1,923,400</u>

本集團的估值流程

本集團的投資物業已於二零一五年及二零一四年十二月三十一日由合資格獨立專業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）進行重估，該公司持有相關認可專業資格，對進行估值的投資物業的所在位置及所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資物業之估值乃基於最高及最佳用途作出。本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。重估收益或虧損均於收益表列為「投資物業之公平值收益或虧損」。

於各個財政年度終結，本集團財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入值；
- 評估物業估值較上一年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師召開討論會。

估值方法

辦公大樓及工業物業的公平值使用收益資本化法推算。收益資本化法乃基於採用適當之資本化比率將收入淨額及收入變化潛力予以資本化而得出，而資本化比率乃根據物業的實際位置、規模及質量並考慮估值日之市場數據計算。於估值中採納的當前市場租金已根據物業的實際位置、類型及質量釐定，並用任何現有租約條款、其他合約或外在證據如相類物業的目前市場租金作支持。

空置物業的公平值使用剩餘價值方法推算。剩餘價值方法實際上是對物業進行估值的一種方法，即根據物業的發展潛力，假設發展計劃於估值日完成，從建議發展項目的總發展價值扣除完成工程的估計成本（包括額外地價），當中考慮發展商的合理盈利。

於年內，估值方法並無變動。

釐定公平值的主要輸入資料

資本化比率乃由管理層經諮詢估值師後按所估物業的風險情況來估計。比率越高，公平值則越低。於二零一五年十二月三十一日，採用收入資本化方法估值的辦公大樓及工業物業使用3.0%至4.5%（二零一四年：3.125%至4.5%）的資本化比率。

租金乃根據辦公大樓及工廠物業近期分別為每平方呎79.5港元至每平方呎80.0港元（二零一四年：每平方呎73港元至每平方呎74港元）及每平方呎10.5港元至每平方呎22.0港元（二零一四年：每平方呎9.5港元至每平方呎20.0港元）的租金預測。租金越低，公平值也越低。

就清水灣的空置物業而言，總發展價值、完成工程的預計成本（包括額外地價）及發展商的合理盈利乃根據獨立來源的市場情況及估值師經驗以及於二零一五年十二月三十一日的市況估計，並假設將獲得政府部門發出之相關批准。總發展價值越高及完成工程的預計成本及發展商的盈利越低，則公平值越高。

7. 無形資產

	出版產權 千港元	軟件成本 千港元	商譽 千港元 (附註(a))	客戶關係 千港元	其他 無形資產 千港元	在建資產 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日							
成本	1,829,029	90,959	58,686	65,187	10,935	1,535	2,056,331
累積攤銷	(1,820,183)	(68,879)	—	(6,268)	(552)	—	(1,895,882)
賬面淨值	<u>8,846</u>	<u>22,080</u>	<u>58,686</u>	<u>58,919</u>	<u>10,383</u>	<u>1,535</u>	<u>160,449</u>
於二零一四年							
一月一日之賬面淨值	8,846	22,080	58,686	58,919	10,383	1,535	160,449
添置	—	1,170	—	—	—	4,586	5,756
出售	—	—	—	—	—	(90)	(90)
重新分類／轉撥	—	2,813	—	—	—	(2,813)	—
攤銷	(512)	(8,157)	—	(4,597)	(479)	—	(13,745)
匯兌差額	(15)	—	(31)	(15)	(1)	—	(62)
收購一間附屬公司	1,927	—	3,335	1,843	73	—	7,178
資產淨值調整 (附註(b))	—	—	676	—	—	—	676
於二零一四年十二月三十一日之賬面淨值	<u>10,246</u>	<u>17,906</u>	<u>62,666</u>	<u>56,150</u>	<u>9,976</u>	<u>3,218</u>	<u>160,162</u>
於二零一四年十二月三十一日							
成本	1,830,941	94,942	62,666	67,015	11,007	3,218	2,069,789
累積攤銷	(1,820,695)	(77,036)	—	(10,865)	(1,031)	—	(1,909,627)
賬面淨值	<u>10,246</u>	<u>17,906</u>	<u>62,666</u>	<u>56,150</u>	<u>9,976</u>	<u>3,218</u>	<u>160,162</u>

	出版產權 千港元	軟件成本 千港元	商譽 千港元 (附註(a))	客戶關係 千港元	其他 無形資產 千港元	在建資產 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日							
成本	1,830,941	94,942	62,666	67,015	11,007	3,218	2,069,789
累積攤銷	(1,820,695)	(77,036)	-	(10,865)	(1,031)	-	(1,909,627)
賬面淨值	<u>10,246</u>	<u>17,906</u>	<u>62,666</u>	<u>56,150</u>	<u>9,976</u>	<u>3,218</u>	<u>160,162</u>
於二零一五年一月一日							
之賬面淨值	10,246	17,906	62,666	56,150	9,976	3,218	160,162
添置	-	421	-	-	-	26,542	26,963
出售	-	(4)	-	-	-	(156)	(160)
重新分類／轉撥	-	19,274	-	-	-	(19,274)	-
攤銷	(536)	(8,312)	-	(4,654)	(425)	-	(13,927)
計入分類為持作待售之 出售集團資產之資產 (附註34)	(9,710)	(29,285)	(62,666)	(51,496)	(9,551)	(10,330)	(173,038)
於二零一五年十二月							
三十一日之賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一五年							
十二月三十一日							
成本	-	-	-	-	-	-	-
累積攤銷	-	-	-	-	-	-	-
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 商譽分配至預期可自產生商譽之業務合併中得益之現金產生單位(「現金產生單位」)。本集團每年會對商譽進行減值測試，如有跡象顯示商譽可能出現減值，則減值測試會更頻密。就減值測試而言，現金產生單位可收回金額是按照現金產生單位的使用價值計算。其計算乃根據經管理層批准之財政預算(涵蓋三年期)作出之稅前現金流量預測。超過三年期的現金流量會使用下列估計增長率計算。增長率不會超出現金產生單位所屬之營運分部的長期平均增長率。

二零一五年計算使用價值所用之重要假設：

	二零一五年	二零一四年
增長率	2.4%	3.5%
折現率	18.9%	18.3%

管理層相信任何上述主要假設的任何合理的可預見變化將不會導致其商譽的賬面值超過可收回金額。釐定現金流量預測所採納的主要假設須作出判斷，而主要假設的變動可能會對該等現金流量預測有重大影響。

- (b) 此為有關於二零一三年收購HK Magazine Group之資產淨值調整，有關價值乃過往按暫定基準而釐定。於交易後十二個月之計量期間，本集團確認暫定價值之調整，猶如業務合併的會計處理已於收購日完成。

8. 於附屬公司之權益

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註32。

於二零一五年十二月三十一日，非控制性總權益為56,534,000港元（二零一四年：53,396,000港元），其中SCMP Hearst Hong Kong Limited應佔30,962,000港元（二零一四年：29,250,000港元）及SCMP Hearst Publications Limited應佔26,406,000港元（二零一四年：25,514,000港元）。其他附屬公司的非控制性權益並不重大。

擁有重大非控制性權益的附屬公司之財務資料概要

下面載列擁有就本集團而言屬重大非控制性權益的各附屬公司之財務資料概要。

資產負債表概要

	SCMP Hearst Hong Kong Limited		SCMP Hearst Publications Limited	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動				
資產	79,913	70,615	109,833	109,436
負債	(18,557)	(19,602)	(24,443)	(26,866)
流動資產淨值總額	61,356	51,013	85,390	82,570
非流動				
資產	103,503	108,992	3,106	2,933
負債	(8,077)	(8,927)	(444)	(426)
非流動資產淨值總額	95,426	100,065	2,662	2,507
資產淨值	156,782	151,078	88,052	85,077

全面收益表概要

	SCMP Hearst Hong Kong Limited		SCMP Hearst Publications Limited	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	111,462	122,361	147,474	170,981
除所得稅前盈利	26,329	30,018	48,570	59,440
所得稅開支	(4,324)	(5,261)	(7,994)	(9,798)
全面收入總額	22,005	24,757	40,576	49,643
分配予非控制性權益之盈利	6,601	7,427	12,173	14,893
付予非控制性權益之股息	4,890	4,200	11,280	15,000

現金流量表概要

	SCMP Hearst Hong Kong Limited		SCMP Hearst Publications Limited	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營運產生之現金	27,554	30,622	57,063	65,556
已付所得稅	(5,829)	(11,394)	(10,134)	(10,106)
營運活動產生之現金淨值	<u>21,725</u>	<u>19,228</u>	<u>46,929</u>	<u>55,450</u>
投資活動所用之現金淨值	<u>(402)</u>	<u>(2,234)</u>	<u>(1,773)</u>	<u>(1,047)</u>
融資活動所用之現金淨值	<u>(16,300)</u>	<u>(14,000)</u>	<u>(37,600)</u>	<u>(50,000)</u>
現金及現金等值之淨增加	5,023	2,994	7,556	4,403
於一月一日之現金及現金等值	<u>19,488</u>	<u>16,494</u>	<u>55,348</u>	<u>50,945</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值	<u><u>24,511</u></u>	<u><u>19,488</u></u>	<u><u>62,904</u></u>	<u><u>55,348</u></u>

上述資料為集團公司間對銷前的金額。

9. 於聯營公司之投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
聯營公司		
應佔淨資產（不包括商譽）：		
海外上市股份	–	30,679
非上市股份	<u>4,350</u>	<u>6,096</u>
	4,350	36,775
商譽	<u>–</u>	<u>6,428</u>
	<u><u>4,350</u></u>	<u><u>43,203</u></u>
應收聯營公司款項	–	124
應付聯營公司款項	<u>(2,290)</u>	<u>(2,672)</u>
應付聯營公司款項（淨額）	<u><u>(2,290)</u></u>	<u><u>(2,548)</u></u>
所持一間於泰國上市聯營公司股份之公平值	<u><u>–</u></u>	<u><u>165,691</u></u>

應付聯營公司款項為無抵押及免息。主要聯營公司之詳情載於財務報表附註32。

聯營公司的財務資料概要

下文載列The Post Publishing Public Company Limited (「Post Publishing」) 二零一四年的財務資料概要，董事認為此對本集團屬重大及以權益法入賬。於出售Post Publishing之部份權益後，Post Publishing之餘下權益於二零一五年被重新分類為持作待售之資產。

資產負債表概要

	Post Publishing 二零一四年 千港元
流動資產	210,029
非流動資產	300,771
流動負債	(297,268)
非流動負債	(70,928)
	<u> </u>
資產淨值	<u><u>142,604</u></u>

全面收益表概要

	Post Publishing 二零一四年 千港元
收益	<u>533,060</u>
全面收入總額	<u><u>(43,157)</u></u>
已收聯營公司股息	<u><u>3,548</u></u>

上述資料反映於聯營公司財務報表呈列的金額（並非本集團應佔之該等金額），並已就本集團及聯營公司之間的會計政策差異作出調整。

於聯營公司之投資

	Post Publishing	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	37,107	49,939
應佔虧損	(3,498)	(9,019)
應佔其他全面收入	(721)	(371)
已收股息	-	(3,548)
匯兌差額	315	106
重新分類至持作待售之資產	<u>(33,203)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u><u>-</u></u>	<u><u>37,107</u></u>

財務資料概要對賬表

於二零一四年十二月三十一日所呈列的概要財務資料與本集團於聯營公司的權益的賬面值的對賬表。

	Post Publishing
	二零一四年
	千港元
於一月一日的資產淨值	202,281
全面收入總額	(43,157)
已付股息	(16,520)
匯兌差額	—
	<hr/>
於十二月三十一日之資產淨值	142,604
非控制性權益	725
	<hr/>
本公司擁有人應佔股本	143,329
擁有權權益的百分比	21.3
於聯營公司的權益	30,493
商譽	6,428
調整	186
	<hr/>
賬面值	<u>37,107</u>

個別不重大之聯營公司

本集團於所有個別不重大之聯營公司的投資以權益法入賬的賬面值總額為4,350,000港元（二零一四年：6,096,000港元）。本集團應佔該等聯營公司的虧損總額為1,426,000港元（二零一四年：349,000港元）。

10. 可供出售之金融資產

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
按市值		
香港上市股份	114,749	159,217
新加坡上市之美元有擔保票據 (附註33(d))	24,522	25,470
	<hr/>	<hr/>
	139,271	184,687
減：分類為持作待售之出售集團資產 (附註34)	(11)	—
	<hr/>	<hr/>
	139,260	184,687
分類為流動資產之部份	(24,522)	—
	<hr/>	<hr/>
非流動部份	<u>114,738</u>	<u>184,687</u>

11. 存貨

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
原料	14,874	19,611
製成品	—	212
	14,874	19,823
減：分類為持作待售之出售集團資產 (附註34)	(14,874)	—
	<u>—</u>	<u>19,823</u>

年內確認為開支之存貨成本為49,843,000港元(二零一四年：57,581,000港元)。

12. 應收款項

本集團給予其貿易客戶的平均信用期限為七日至九十日，應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年		二零一四年	
	結餘 千港元	百分比 %	結餘 千港元	百分比 %
現期	148,157	53.5	161,638	55.0
逾期少於三十日	24,194	8.7	27,212	9.3
逾期三十一日至六十日	50,863	18.4	51,841	17.7
逾期六十一日至九十日	32,606	11.8	32,747	11.1
逾期多於九十日	21,175	7.6	20,232	6.9
總額	276,995	100.0	293,670	100.0
減：減值撥備	(3,768)		(2,764)	
	273,227		290,906	
減：分類為持作待售之出售集團資產 (附註34)	(273,227)		—	
	<u>—</u>		<u>290,906</u>	

無逾期亦無減值之應收款項為147,769,000港元(二零一四年：161,584,000港元)。該等結餘涉及眾多近期無拖欠記錄之客戶。

於報告日期已逾期但未出現減值之應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
逾期少於三十日	23,993	27,111
逾期三十一日至六十日	50,768	51,684
逾期六十一日至九十日	32,375	32,678
逾期多於九十日	18,322	17,849
已逾期但未出現減值之應收款項總額	125,458	129,322
減：分類為持作待售之出售集團資產	(125,458)	—
	<u>—</u>	<u>129,322</u>

已逾期但未出現減值之應收款項指本集團根據以往經驗認為可悉數收回之結餘。該等結餘部份由顧客之現金按金或銀行擔保作為抵押。

年內，減值撥備之變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	2,764	2,763
已作出減值撥備	4,361	1,209
於不可收回時予以撇銷之金額	(2,099)	(360)
已撥回減值撥備	(1,258)	(848)
減：分類為持作待售之出售集團資產	(3,768)	—
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>2,764</u>

於二零一五年十二月三十一日，貿易應收賬款3,768,000港元（二零一四年：2,764,000港元）已減值。於二零一五年十二月三十一日，撥備金額為3,768,000港元（二零一四年：2,764,000港元）。

本集團會個別評估其應收款項以確定其可收回性，而賬款減值撥備乃用作記錄因該等評估所作出之撥備。減值撥備之年末結餘指於一段長時間內逾期未付之賬款，而本集團認為該等賬款可能無法收回。

13. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股數	金額 千港元	股數	金額 千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
期初及期末結餘	<u>1,561,057,596</u>	<u>156,106</u>	<u>1,561,057,596</u>	<u>156,106</u>

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度概無根據購股權計劃發行股份。

14. 儲備

(a) 集團

本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之儲備變動情況載於綜合權益變動表內。

本集團之繳入盈餘乃指一九九零年本集團重組時購入附屬公司之股份面值超出本公司所發行之交換股份的面值，減除股息分派之數額。

資本儲備代表不導致失去控制權出售附屬公司部分權益之收益。

本集團其他儲備包括下列部份：

	投資重估 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股權支付 僱員酬金 儲備 千港元	資本儲備 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日結餘	102,929	26,117	(21,162)	3,403	–	111,287
其他全面收入						
可供出售之金融資產						
– 計入權益之公平值虧損	(47,146)	–	–	–	–	(47,146)
綜合賬目時產生之匯兌差額	–	–	145	–	–	145
全面收入總額	(47,146)	–	145	–	–	(47,001)
以股權支付之僱員酬金福利 不導致失去控制權的附屬公司 權益變動	–	–	–	389	–	389
	–	–	–	–	1,547	1,547
於二零一四年十二月三十一日結餘	55,783	26,117	(21,017)	3,792	1,547	66,222
於二零一五年一月一日結餘	55,783	26,117	(21,017)	3,792	1,547	66,222
其他全面收入						
可供出售之金融資產						
– 計入權益之公平值虧損	(45,419)	–	–	–	–	(45,419)
綜合賬目時產生之匯兌差額	–	–	304	–	–	304
出售於一家聯營公司之部分權益 時解除之匯兌差額	–	–	15,425	–	–	15,425
全面收入總額	(45,419)	–	15,729	–	–	(29,690)
以股權支付之僱員酬金福利	–	–	–	100	–	100
於二零一五年十二月三十一日結餘	10,364	26,117	(5,288)	3,892	1,547	36,632

(b) 公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	股權支付 僱員酬金		總計 千港元
			儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於二零一四年一月一日	41,126	1,081,112	3,403	102,800	1,228,441
本年度盈利	–	–	–	60,300	60,300
以股權支付之僱員酬金福利	–	–	389	–	389
二零一三年末期股息分派	–	–	–	(65,564)	(65,564)
二零一四年中期股息分派	–	–	–	(34,343)	(34,343)
於二零一四年十二月三十一日	<u>41,126</u>	<u>1,081,112</u>	<u>3,792</u>	<u>63,193</u>	<u>1,189,223</u>
於二零一五年一月一日	41,126	1,081,112	3,792	63,193	1,189,223
本年度盈利	–	–	–	20,301	20,301
以股權支付之僱員酬金福利	–	–	100	–	100
二零一四年末期股息分派	–	–	–	(59,320)	(59,320)
二零一五年中期股息分派	–	–	–	(20,294)	(20,294)
本年度虧損	–	–	–	(19,770)	(19,770)
於二零一五年十二月三十一日	<u>41,126</u>	<u>1,081,112</u>	<u>3,892</u>	<u>(15,890)</u>	<u>1,110,240</u>

本公司之繳入盈餘乃因一九九零年本集團重組所產生，指本公司配發之股份面值與所收購之附屬公司及聯營公司之合併淨資產之差額減除股息分派後之差額。根據百慕達法例，繳入盈餘可於若干情況下派予股東。

此外，本公司之股份溢價41,126,000港元（二零一四年：41,126,000港元）可作悉數繳足紅股分派，或用於抵銷本公司之累積虧損。

15. 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債採用負債法就暫時差異按主要稅率16.5%（二零一四年：16.5%）作全數計算。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延所得稅負債	17,959	85,566
遞延所得稅資產	–	(6,875)
遞延所得稅負債（淨額）	<u>17,959</u>	<u>78,691</u>

遞延所得稅負債賬之變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	78,691	90,659
本年度自盈利計入	4,359	(12,426)
減：分類為持作待售的出售集團的負債	(65,091)	-
收購附屬公司	-	461
匯兌差額	-	(3)
	<u>17,959</u>	<u>78,691</u>
於十二月三十一日	<u>17,959</u>	<u>78,691</u>

遞延所得稅資產及負債（未抵銷於同一稅務司法權區之結餘）於年內之變動如下：

遞延所得稅負債	加速稅項折舊		物業公平值收益		無形資產		其他		合計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	82,507	85,740	6,465	6,465	10,810	11,252	304	1,587	100,086	105,044
本年度自盈利計入	(254)	(3,233)	-	-	(855)	(900)	(304)	(1,283)	(1,413)	(5,416)
收購附屬公司 (附註31)	-	-	-	-	-	461	-	-	-	461
匯兌差額	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)
分類為持作待售的出售集團的負債	(64,355)	-	-	-	(9,955)	-	-	-	(74,310)	-
於十二月三十一日	<u>17,898</u>	<u>82,507</u>	<u>6,465</u>	<u>6,465</u>	<u>-</u>	<u>10,810</u>	<u>-</u>	<u>304</u>	<u>24,363</u>	<u>100,086</u>

遞延所得稅資產	撥備		稅項虧損		合計		
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	
於一月一日		(447)	(501)	(20,948)	(13,884)	(21,395)	(14,385)
本年度自盈利（計入）／扣除		(92)	54	5,864	(7,064)	5,772	(7,010)
分類為持作待售的出售集團的資產		539	-	8,680	-	9,219	-
於十二月三十一日		<u>-</u>	<u>(447)</u>	<u>(6,404)</u>	<u>(20,948)</u>	<u>(6,404)</u>	<u>(21,395)</u>

僅當與結轉之稅項虧損相關之稅項利益很可能會透過未來應課稅盈利來實現時，遞延所得稅資產方會被確認。本集團可結轉用作與未來應課稅收入抵銷之未確認稅項虧損為142,782,000港元（二零一四年：157,707,000港元）及該等稅項虧損之屆滿日期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內屆滿	4,388	19,566
第二年至第五年屆滿	5,949	9,354
第五年後	132,445	128,787
	<u>142,782</u>	<u>157,707</u>

16. 應付款項及應計負債

應付款項及應計負債包括下列按發票日計之應付款項：

	二零一五年		二零一四年	
	結餘 千港元	百分比 %	結餘 千港元	百分比 %
零至三十日	29,939	69.6	33,900	67.4
三十一日至六十日	9,217	21.4	11,918	23.7
六十一日至九十日	1,874	4.4	2,290	4.6
多於九十日	1,961	4.6	2,172	4.3
應付款項總額	<u>42,991</u>	100.0	<u>50,280</u>	100.0
應計負債	<u>188,011</u>		<u>182,083</u>	
	231,002		232,363	
減：分類為持作待售的出售集團的 負債（附註34）	<u>(190,541)</u>		<u>-</u>	
應付款項及應計負債總額	<u><u>40,461</u></u>		<u><u>232,363</u></u>	

17. 來自一名非控制性股東之貸款

於二零一五年（附註34）及二零一四年十二月三十一日，來自一名非控制性股東之貸款為無抵押、免息且須於一年內償還。

18. 員工成本

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已終止經營業務之員工成本（包括董事酬金）（附註(a)）	34		
工資及薪金		482,977	496,485
以股權支付之僱員酬金福利		100	389
未動用之有薪假期		2,762	2,930
退休金成本－定額供款計劃		20,258	19,940
減：已沒收供款		(80)	(235)
淨退休金成本－定額供款計劃		20,178	19,705
退休金支出－界定利益計劃	24(a)	8,211	9,079
		<u>514,228</u>	<u>528,588</u>

(a) 五位最高薪酬人士

年內五位最高薪酬人士包括行政總裁，其酬金詳情載列於(c)部份。餘下四位最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金、津貼及非現金利益	12,228	11,246
退休計劃供款	181	210
已付及應付花紅	1,556	3,302
	<u>13,965</u>	<u>14,758</u>

四位（二零一四年：四位）最高薪酬人士之酬金介乎下列範圍：

	二零一五年	二零一四年
2,500,001港元－3,000,000港元	3	—
3,000,001港元－3,500,000港元	—	3
5,000,001港元－5,500,000港元	—	1
5,500,001港元－6,000,000港元	1	—
	<u>4</u>	<u>4</u>

(b) 公司行政人員酬金

載列於「公司行政人員」一節內之公司行政人員之酬金介乎下列範圍：

	二零一五年	二零一四年
2,500,001港元－3,000,000港元	2	—
3,000,001港元－3,500,000港元	—	2
5,000,001港元－5,500,000港元	—	1
5,500,001港元－6,000,000港元	1	—
9,500,001港元－10,000,000港元	1	—
17,500,001港元－18,000,000港元	—	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

本公司之成功與員工之表現及承擔息息相關。因應本公司業務繼續擴展，本公司之薪酬待遇理念乃為僱員提供發揮所長及發展的機會，且與我們的業務策略及價值相輔相成。本集團之薪酬政策旨在肯定員工之優秀表現、挽留及吸納重要人才並確保與本公司業務利益一致，從而提升股東價值。

本公司設有購股權計劃，旨在鼓勵其貢獻確屬或將會有利於本集團之業績、增長及成功之合資格人士，於日後充分發揮彼等對本集團之貢獻及嘉獎彼等過往之貢獻，亦有助本集團吸納及挽留具經驗及能力之人才。薪酬委員會批准授出購股權，並向董事會匯報授出情況。本公司根據個別員工之表現及貢獻授予購股權。

(c) 董事及行政總裁酬金

各董事及行政總裁之酬金詳情如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

姓名	就擔任董事（無論為本公司或其附屬公司業務）獲支付或應收之酬金									
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	住房津貼 千港元	其他福利 的估計 貨幣價值 千港元	僱主對 退休福利 計劃的供款 千港元	就接受委任 為董事獲 支付或 應收酬金 千港元	就董事管理 本公司或 其附屬 企業事務的 其他服務 獲支付或 應收薪酬 千港元	總計 千港元	
非執行董事										
彭定中	300	-	-	-	-	-	-	-	-	300
Roberto V. Ongpin ⁽¹⁾	42	-	-	-	-	-	-	-	-	42
邱繼炳	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100
獨立非執行董事										
胡祖六	200	-	-	-	-	-	-	-	-	200
李國寶	250	-	-	-	-	-	-	-	-	250
黃啟民	300	-	-	-	-	-	-	-	-	300
執行董事										
郭惠光	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
行政總裁										
胡以晨	-	4,686	3,184	1,800	48	60	-	-	-	9,778
	<u>1,192</u>	<u>4,686</u>	<u>3,184</u>	<u>1,800</u>	<u>48</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,970</u>

附註：

(1) Roberto V. Ongpin先生自二零一五年六月一日起辭任非執行董事。

截至二零一四年十二月三十一日止年度（經重列）：

姓名	就擔任董事（無論為本公司或其附屬公司業務）獲支付或應收之酬金							總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	住房津貼 千港元	其他福利 的估計 貨幣價值 千港元	僱主對 退休福利 計劃的供款 千港元	就接受委任 為董事獲 支付或 應收酬金 千港元	
非執行董事								
彭定中	258	-	-	-	-	-	-	258
Roberto V. Ongpin ⁽¹⁾	100	-	-	-	-	-	-	100
邱繼炳	100	-	-	-	-	-	-	100
獨立非執行董事								
胡祖六	179	-	-	-	-	-	-	179
李國寶	250	-	-	-	-	-	-	250
黃啟民	300	-	-	-	-	-	-	300
夏佳理 ⁽²⁾	126	-	-	-	-	-	-	126
執行董事								
郭惠光	-	-	-	-	-	-	-	-
行政總裁								
胡以晨	-	4,684	11,385	1,800	47	60	-	17,976
	<u>1,313</u>	<u>4,684</u>	<u>11,385</u>	<u>1,800</u>	<u>47</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>19,289</u>

附註：

(2) 夏佳理先生已辭任獨立非執行董事，並不再擔任提名委員會成員及主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員，由二零一四年六月三日生效。

概無董事及／或行政總裁根據任何安排放棄或同意放棄彼等於年內之酬金。

年內已支付或應付予獨立非執行董事之董事袍金為750,000港元（二零一四年：854,795港元）。年內其他非執行董事已收或應收之董事袍金為441,644港元（二零一四年：458,082港元）。除上文所述者外，於二零一五年概無已付或應付非執行董事的其他酬金。

於二零一四年及二零一五年，本公司並無授予董事及／或行政總裁購股權以認購本公司之股份。

參與董事會及董事會轄下委員會之執行董事，於本年度概無收取任何董事袍金。每位非執行董事（包括獨立非執行董事）之董事袍金（二零一五年：100,000港元；二零一四年：100,000港元）由董事會根據股東於本公司股東週年大會授予釐定董事酬金之權力所批准。參與董事會轄下委員會之每位非執行董事（包括獨立非執行董事）可收取額外酬金（審核委員會：二零一五年：100,000港元；二零一四年：100,000港元；薪酬委員會：二零一五年：50,000港元；二零一四年：50,000港元；提名委員會：二零一五年：50,000港元；二零一四年：50,000港元；策略委員會：二零一五年：50,000港元；二零一四年：50,000港元）。

董事酬金乃參照香港其他公司所付董事酬金而釐定。

19. 經營盈利

持續經營業務之經營盈利經扣除及計入下列各項後列賬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
經扣除		
出售物業、機器及設備及無形資產之淨虧損	3	2
核數師酬金	134	134
經計入		
股份的股息收入	2,149	1,845
投資物業租金淨收入	31,581	28,725

20. 財務收入淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
持續經營業務的財務收入		
— 可供出售之金融資產之利息收入	1,496	1,495

21. 所得稅開支

持續經營業務之香港利得稅乃以年內估計應課稅盈利按16.5%（二零一四年：16.5%）稅率撥備。海外地區所得盈利之稅乃根據年內估計應課稅盈利，按本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
現期所得稅		
— 香港利得稅	6,120	6,489
— 上年度之超額撥備	(80)	(40)
— 海外稅項	—	355
遞延所得稅		
— 遞延稅項收益	(1,220)	(2,139)
	<u>4,820</u>	<u>4,665</u>

持續經營業務之除所得稅前盈利所產生之稅項與假若採用本公司及其附屬公司經營地點適用稅率計算所產生之理論性金額有所不同，詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
除所得稅前盈利	<u>289,922</u>	<u>36,420</u>
按稅率16.5%（二零一四年：16.5%）計算	47,837	6,009
毋須課稅收入	(44,444)	(2,883)
上年度超額撥備	(80)	(40)
於收回方式改變時撥回之前於聯營公司投資內確認之 遞延稅項負債	(304)	—
就聯營公司未分配盈利終止確認之暫時差異	—	(1,283)
未確認之稅項虧損	5	5
未能作出稅項扣減之開支	1,806	2,502
預扣稅	—	355
所得稅開支	<u>4,820</u>	<u>4,665</u>

22. 股息

(a) 年內應佔股息：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已付中期股息，每股1.3港仙（二零一四年：2.2港仙）	20,294	34,343
擬派末期股息但尚未確認，每股1.5港仙（二零一四年：3.8港仙）	<u>23,416</u>	<u>59,320</u>
	<u>43,710</u>	<u>93,663</u>

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，擬派末期股息23,416,000港元將會從本公司之繳入盈餘中支取。

(b) 年內已付股息：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
二零一五年中期股息，每股1.3港仙	20,294	—
二零一四年末期股息，每股3.8港仙	59,320	—
二零一四年中期股息，每股2.2港仙	—	34,343
二零一三年末期股息，每股4.2港仙	—	65,564
	<u>79,614</u>	<u>99,907</u>

23. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度股東應佔盈利316,232,000港元（二零一四年：136,768,000港元）、股東應佔持續經營業務之盈利285,102,000港元（二零一四年：31,755,000港元）、股東應佔已終止經營業務之盈利31,130,000港元（二零一四年：105,013,000港元）及於年內1,561,057,596股加權平均已發行股份（二零一四年：1,561,057,596股已發行股份）計算。

每股攤薄盈利以假設因行使根據本公司之購股權計劃授出之所有尚未行使之購股權而產生之所有可攤薄之潛在普通股被兌換後，根據經調整之已發行普通股之加權平均股數計算。根據未行使購股權所附之認購權之貨幣價值，計算按公平值（根據為本公司股份之最近期市價釐定）可購入之股份數目。根據上述所計算之股份數目，對假設購股權已被行使而需發行之股份數目作比較。

每股攤薄盈利乃根據年內1,561,057,596股加權平均已發行股份（二零一四年：1,561,057,596股已發行股份）加上倘根據本公司之購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已獲行使，視作將予發行之1,206,841股加權平均股份（二零一四年：1,338,047股）計算。

24. 僱員退休計劃

本集團提供界定利益計劃、定額供款計劃及補足計劃。該等計劃乃根據強積金條例規定之獲豁免認可職業退休計劃。該等計劃下之資產由兩項管理信託基金持有，與本集團資產分開持有。該等計劃之資產由獨立專業投資經理管理。本集團亦實行一項強積金計劃，屬於根據信託安排成立之集成信託計劃。

(a) 界定利益計劃

界定利益計劃是一種混合型退休計劃，根據供款結餘的較高款項及成員的最後薪金以及離職、退休、死亡和傷殘時所服務的職位而提供利益。界定利益計劃自一九九七年七月一日已停止向新僱員開放。

界定利益計劃根據一項信託安排成立。計劃乃根據職業退休計劃條例註冊，並已獲強制性公積金計劃管理局（「積金局」）授予強積金豁免。本公司之全資附屬公司南華早報出版有限公司是唯一參與本計劃的僱主。

本集團對界定利益計劃的盈餘擁有無條件的權利。因此，香港會計準則第19號第64段下的資產上限及國際財務報告詮釋委員會第14號的最低資金撥款要求並不適用於界定利益計劃。

界定利益計劃由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為受託人管理。受託人的主要責任為確保界定利益計劃按信託書及規則管理以及代表所有成員作出公正、謹慎及具誠信的行動。

退休金成本採用預期累積單位法評估及在綜合全面收益表中扣除，令定期成本於僱員服務年期內分攤。獨立合資格精算師韜睿惠悅香港有限公司根據預期累積單位法作出全面評估，根據精算師意見作出之退休金成本已在綜合全面收益表中扣除。精算評估顯示本集團於該界定利益計劃下之責任獲得由受託人所持之計劃資產所覆蓋達122% (二零一四年：126%)。

於資產負債表所確認的金額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
界定利益責任的現值	(267,093)	(286,347)
計劃資產的公平值	325,875	360,311
減：分類為持作待售的出售集團的資產 (附註34)	(58,782)	—
資產淨值	—	73,964

界定利益計劃的淨資產的歷年變動如下：

	責任的現值 千港元	計劃資產之 公平值 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	(306,882)	371,412	64,530
現期服務成本	(10,594)	—	(10,594)
利息(開支)/收入	(6,786)	8,301	1,515
計入員工成本之總(開支)/收入 (附註18)	(17,380)	8,301	(9,079)
重新計量：			
— 計劃資產回報(不包括已計入利息 (開支)/收入的金額)	—	6,013	6,013
— 財務假設變動產生的收益	9,025	—	9,025
— 經驗收益	5,744	—	5,744
於其他全面收入中所確認之總額	14,769	6,013	20,782
供款：			
— 計劃參與人 來自計劃的付款	(2,662)	2,662	—
— 利益付款	25,808	(25,808)	—
轉撥至其他退休基金	—	(2,269)	(2,269)
於二零一四年十二月三十一日	(286,347)	360,311	73,964

	責任的現值 千港元	計劃資產之 公平值 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	(286,347)	360,311	73,964
現期服務成本	(9,642)	–	(9,642)
利息(開支)/收入	(5,340)	6,771	1,431
計入員工成本之總(開支)/收入(附註18)	(14,982)	6,771	(8,211)
重新計量：			
– 計劃資產虧損(不包括已計入利息 (開支)/收入的金額)	–	(15,191)	(15,191)
– 財務假設變動產生的虧損	(8,672)	–	(8,672)
– 經驗收益	19,028	–	19,028
於其他全面收入/(虧損)中所確認之總額	10,356	(15,191)	(4,835)
供款：			
– 計劃參與人 來自計劃的付款	(2,728)	2,728	–
– 利益付款	26,608	(26,608)	–
轉撥至其他退休基金	–	(2,136)	(2,136)
減：分類為持作待售的出售集團的資產 (附註34)	267,093	(325,875)	58,782
於二零一五年十二月三十一日	–	–	–

截至二零一五年十二月三十一日止年度，計劃概無修訂、縮減及結算。

並無任何償付權利應根據香港會計準則第19號第116段獲確認為資產。

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日的界定利益計劃的資產按不同主要資產類別的分配(為總資產的百分比)如下：

資產類別	二零一五年	二零一四年
股權	73%	74%
債券	22%	22%
現金	5%	4%
總計	100%	100%

於二零一五年十二月三十一日，概無任何界定利益計劃中的資產投資於本公司所發行的金融工具或所擁有的物業(二零一四年：無)。

現時，本計劃的資產分配基準為分配70%於股權及30%於債券及現金。界定利益計劃的長期戰略資產分配由計劃受託人按計劃的會員身份、負債組合、流動性要求及本集團的風險偏好不時制定及審閱。

重要的精算假設如下：

	二零一五年 百分比	二零一四年 百分比
折現率	1.50	1.90
長期薪金上升比率	4.00	4.00
結餘之利率	6.00	6.00

界定利益責任對重大假設變動的敏感度分析如下：

	對界定利益責任的影響		
	假設變動	假設增加	假設減少
折現率	0.25%	減少2.0%	增加2.1%
長期薪金上升比率	0.25%	增加0.5%	減少0.5%
結餘之利率	0.25%	增加1.6%	減少1.5%

上述敏感度分析是基於只有一個假設改變，而其他假設則沒有變動。實際上，某些假設是相互關連的，因此發生此情況的機會不高。當計算界定利益責任對重大精算假設的敏感度時，應用了計算在資產負債表中已確認退休金負債時的相同方法（於報告期末以預期累積單位法計算界定利益責任的現值）。

利益的成本由本公司及成員共同支付。成員的供款乃根據界定利益計劃下的規則所規定的基本薪金固定百分比。本公司的供款乃根據職業退休計劃條例要求，界定利益計劃的精算師的基金估值而釐定。界定利益計劃的最後一次基金估值已於二零一四年四月一日進行。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，預計成員對離職後的利益計劃的供款為2,479,000港元（二零一四年：2,680,000港元）。

界定利益責任的加權平均年期為8.4年。

未折現退休金利益的預期到期分析：

於二零一五年十二月三十一日	不超過 一年 千港元	介乎 1至2年 千港元	介乎 2至5年 千港元	介乎 5到10年 千港元	超過 10年 千港元	總計 千港元
退休金利益	5,790	11,302	38,833	207,380	153,604	416,909

透過界定利益計劃，本集團面對多項風險，當中最重大的風險詳列如下：

投資風險 強勁的投資回報趨向增加界定利益計劃資產的公平值及因此改善界定利益計劃的財務狀況（由界定利益淨負債／資產計量），而差劣或負面的投資回報趨向削弱財務狀況。

界定利益計劃的資產擁有多元化投資組合，投資分散於股票、債券及現金，涵蓋世界各地的主要地域。資產類別和地域的多元化有助減少與界定利益計劃投資有關的集中風險。

利率風險 界定利益責任根據市場債券收益率的折現率計算。債券收益率的下降將增加界定利益責任。

薪金風險 鑒於界定利益計劃的利益與薪金相關，界定利益責任乃參照成員的未來薪金作計算。倘薪金增加高於預期，將使界定利益責任增加。

(b) 強積金計劃

本集團按僱員有關收入（上限為30,000港元（二零一四年：30,000港元））之5%就強積金計劃作出定期供款（「強積金計劃供款」）。

(c) 補足計劃

本集團按僱員每月基本薪金（上限為50,000港元）之10%作出定期供款。在10%之供款當中，首先應用於強積金計劃供款，而餘額則用於補足計劃。

本年度及上一年度概無任何重大已沒收之退休金計劃供款可用以減少日後之供款。

(d) 定額供款計劃

定額供款退休金計劃之供款目前為僱員月薪之10%至15%。

本年度及上一年度概無任何重大已沒收之退休金計劃供款可用以減少日後之供款。

25 以股權支付之交易

本公司設有購股權計劃（「計劃」），並於二零一零年五月二十四日舉行的本公司股東週年大會上獲批准通過。根據計劃，本公司董事會（「董事會」）可酌情向計劃中所指之合資格人士（「合資格人士」）授予購股權，以認購本公司股份。董事會將不時根據合資格人士對本集團發展及增長之貢獻，釐定彼等獲授任何購股權資格之基準。

購股權之行使期將由董事會全權酌情釐定，惟購股權不可於購股權授出之日起計十年後行使。購股權行使前必須符合董事會於授出購股權時所釐定之最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

尚未行使之購股權數目及其相關加權平均行使價之變動載列如下：

	授出購股權之股份數目		每股加權平均行使價	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年 港元	二零一四年 港元
於一月一日尚未行使	6,988,000	7,288,000	1.484	1.484
於年內失效	—	(300,000)	—	1.484
於十二月三十一日尚未行使	6,988,000	6,988,000	1.484	1.484
於十二月三十一日可予行使	6,748,000	4,994,000	1.484	1.484

年內概無任何購股權授出、行使或註銷。

於年終尚未行使之購股權之條款如下：

階段	行使期	每股行使價 港元	二零一五年	二零一四年
			已授出購股權 之股份數目	已授出購股權 之股份數目
持續合約員工	1 19/07/2012 – 27/11/2021	1.484	912,000	912,000
	2 19/10/2012 – 27/11/2021	1.484	342,000	342,000
	3 19/01/2013 – 27/11/2021	1.484	342,000	342,000
	4 19/04/2013 – 27/11/2021	1.484	366,000	366,000
	5 19/07/2013 – 27/11/2021	1.484	526,000	526,000
	6 19/10/2013 – 27/11/2021	1.484	487,000	487,000
	7 19/01/2014 – 27/11/2021	1.484	487,000	487,000
	8 19/04/2014 – 27/11/2021	1.484	487,000	487,000
	9 19/07/2014 – 27/11/2021	1.484	487,000	487,000
	10 19/10/2014 – 27/11/2021	1.484	558,000	558,000
	11 19/01/2015 – 27/11/2021	1.484	558,000	558,000
	12 19/04/2015 – 27/11/2021	1.484	558,000	558,000
	13 19/07/2015 – 27/11/2021	1.484	558,000	558,000
	14 19/10/2015 – 27/11/2021	1.484	80,000	80,000
	15 19/01/2016 – 27/11/2021	1.484	80,000	80,000
	16 19/04/2016 – 27/11/2021	1.484	80,000	80,000
	17 19/07/2016 – 27/11/2021	1.484	80,000	80,000
			6,988,000	6,988,000

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度概無授出任何購股權。於二零一一年授出之購股權公平值乃應用二項式購股權定價模式計算。該模式之主要假設如下：

授出日期	二零一一年 七月十九日	二零一一年 十一月二十八日
授出日期之股價	1.81港元	1.45港元
行使價	1.81港元	1.484港元
預期波幅 ⁽ⁱ⁾	43%	44%
無風險年利率 ⁽ⁱⁱ⁾	2.26%	1.39%
購股權年期	十年	十年
股息收益率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3%	5.5%

附註：

- (i) 以預期股價回報之標準差計量之波幅乃基於本公司於緊接授出日期前約四年之每日平均股價之數據分析計算。該計算乃基於假設整個購股權年期之預期波幅與相關股份之過往波幅並無重大差異。
- (ii) 無風險利率假設為相等於授出日期前後的整個行使期之香港外匯基金票據收益。
- (iii) 股息收益率乃根據本公司最近派付之中期及末期股息及購股權於授出當日之股價估計。

為掌握員工規避風險情況，我們制定員工提早行使行為模式，假設在a) 購股權獲歸屬及b) 股份價格達行使價200%以上的情況下，購股權將獲行使。

26. 綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利與營運產生之現金對賬表：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營盈利	293,763	183,643
投資物業公平值收益	(191,400)	(11,400)
折舊及攤銷	63,058	67,644
股份的股息收入	(2,149)	(1,845)
出售物業、機器及設備及無形資產的淨虧損	225	46
退休金開支	8,211	9,079
界定利益計劃之計劃資產轉撥至其他退休基金	2,136	2,269
以股權支付之僱員酬金福利	100	389
應付聯營公司款項增加／(減少)	697	(179)
存貨減少	4,949	4,325
應收款項減少	17,679	18,293
預付費用、按金及其他應收款項減少／(增加)	4,356	(3,967)
應付款項及應計負債減少	(2,818)	(7,131)
預收訂閱費增加／(減少)	8,471	(1,955)
	<u>207,278</u>	<u>259,211</u>
營運產生之現金	<u>207,278</u>	<u>259,211</u>

(b) 現金及現金等值

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行及手頭現金	367,388	285,224
存款期為三個月以下的短期銀行存款	240,238	178,913
	<u>607,626</u>	<u>464,137</u>
減：分類為持作待售的出售集團的資產 (附註34)	(568,139)	—
	<u>39,487</u>	<u>464,137</u>

27. 資本風險管理

本集團管理資本之首要目標乃確保本集團有能力持續經營其業務，從而使其能夠繼續為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益。

本集團經審慎考慮風險後方確定其資本結構。本集團視乎經濟狀況之變化及相關資產之風險特徵管理及調整其資本架構。為維持或調整其資本架構，本集團會調整派付予股東之股息金額、向股東購回本公司股份、發行新股或增加或減少貸款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團淨負債資本比率為零 (二零一四年：零)，此乃由於本集團於該日淨負債為零。就計算淨負債資本比率而言，本集團將淨負債定義為債務總額 (包括銀行透支) 減現金及銀行結餘，而資本之定義為權益之所有組成部份。

28. 經營租賃承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據持續經營業務所用之土地及樓宇之不可撤銷經營租賃擁有未來最低租賃付款如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
不超過一年	4,896	20,140
超過一年但不超過五年	6,912	20,728
	<u>11,808</u>	<u>40,868</u>

29. 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
用於持續經營業務之物業、機器及設備之資本承擔 已訂約但未撥備	<u>1,769</u>	<u>33,456</u>

30. 本公司資產負債表

	附註 二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
附屬公司之權益	1,285,304	1,344,517
流動資產		
現金及現金等值	<u>812</u>	<u>812</u>
	812	812
分類為持作待售的出售集團的資產	<u>—</u>	<u>—</u>
	812	812
總資產	<u>1,286,116</u>	<u>1,345,329</u>
權益		
資本及儲備		
股本	156,106	156,106
儲備	<u>1,110,240</u>	<u>1,189,223</u>
	1,266,346	1,345,329
負債		
流動負債		
應計費用	<u>19,770</u>	<u>—</u>
總權益及負債	<u>1,286,116</u>	<u>1,345,329</u>

31. 金融風險管理

本集團之業務面對多種金融風險，特別是利率、貨幣、價格、流動資金及信貸等風險。本集團之風險管理政策旨在於適當情況下，尋求把該等風險對本集團財務表現之潛在負面影響降至最低。該等風險管理政策概述如下。

(a) 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險來自存放於受認可金融機構之現金結餘，可為本集團帶來利息收入。本集團透過將該等結餘以不同到期日及利率條款存放之方式管理其利率風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之短期銀行存款為240,238,000港元（二零一四年：178,913,000港元），實際利率為1.3%（二零一四年：2.0%）。倘利率整體調高／下調100個基點，而所有其他變數維持不變，則估計本集團年度盈利及總權益將增加／減少約2,402,000港元（二零一四年：1,789,000港元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已應用於在該日已存在之計息金融工具。

(b) 公平值利率風險

本集團之債務工具投資分類為可供出售之金融資產。該投資設有固定票面利息付款，因此令本集團承受公平值利率風險。本集團通過實施嚴格投資政策限制該風險。任何金額重大之投資須經行政總裁以及董事會批准。

於二零一五年十二月三十一日，債務工具之賬面值為24,522,000港元（二零一四年：25,470,000港元），收益率为2.34%（二零一四年：2.24%）。倘收益率整體調高／調低100個基點，而所有其他變數維持不變，則估計本集團總權益將分別減少／增加約153,000港元（二零一四年：390,000港元）／156,000港元（二零一四年：400,000港元）。由於投資已分類為可供出售之金融資產，故收益率變動對本集團之損益不會有任何影響。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已應用於在該日已存在之計息金融工具。

(c) 貨幣風險

本集團金融資產及金融負債主要以港元、美元及人民幣（「人民幣」）呈列。本集團承受的唯一重大外匯兌風險為其人民幣計值的短期銀行存款產生的風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已有54,335,000港元（二零一四年：82,966,000港元）之人民幣存款。倘人民幣兌換港元上升／下跌10%，而其他變數維持不變，則本年度稅前盈利將增加／減少5,434,000港元（二零一四年：8,297,000港元）。

上述之敏感度分析乃假設匯率變動已於結算日發生及已應用於該日持有之短期存款而釐定。

(d) 股價風險

本集團會密切注意可能對市價造成影響的市況變動或影響公平值的因素，以減低股份受到價格變動的風險。倘股份投資於年終結算日之公平值上升／下跌10%，本集團之投資重估儲備及總權益會增加／減少約11,474,000港元（二零一四年：15,921,000港元）。

(e) 流動資金風險

流動資金風險指本集團於履行與金融負債相關之義務時遭遇困難之風險。本集團管理該風險之目標乃透過使用銀行貸款及透支，維持資金連續性與靈活性之平衡（倘需要）。此外，本集團亦已安排銀行貸款以應不時之需。

下表列示於結算日本集團金融負債之餘下合約期限詳情，乃基於按合約未折現之現金流量（包括採用合約利率計算之利息付款，或若為浮動利率，則基於結算日之利率）及本集團須支付款項之最早日期：

	非控制性股東之貸款		應付款項及應計負債 (附註)	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內或按要求	2,240	7,040	77,743	85,280
超過一年但少於兩年	—	—	—	—
超過兩年但少於五年	—	—	—	—
超過五年	—	—	—	—
按合約未折現之現金流量總額	<u>2,240</u>	<u>7,040</u>	<u>77,743</u>	<u>85,280</u>
賬面值	<u>2,240</u>	<u>7,040</u>	<u>77,743</u>	<u>85,280</u>

附註：於二零一五年十二月三十一日之結餘包括42,743,000港元的應付賬款（二零一四年：50,280,000港元）及分類為金融負債的客戶按金35,000,000港元（二零一四年：35,000,000港元）。

(f) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其銀行存款、應收款項及債務工具。本集團將其存款存放於數間受認可之金融機構，以減低來自銀行之風險。

本集團透過採用信貸審批、信貸評級及監控程序等措施，管理其應收款項相關之信貸風險。本集團亦取得銀行擔保及現金按金作為若干客戶所欠款項之抵押。

本集團僅允許具有良好信貸記錄或較高信貸評級之客戶進行賒購，對於新客戶或信貸評級較低之客戶，通常採用預先付款或貨到付款方式進行交易。

為儘量減少債務工具投資之信貸風險，本集團僅選擇有較高信貸評級之發行人。

於結算日，由於本集團五位最大客戶僅佔應收款項結餘總額之38%（二零一四年：36%），故並無信貸集中風險。

有關本集團所面臨之應收款項之信貸風險以數量形式的進一步披露，載於財務報表附註12。

(g) 公平值估計

本集團可供出售之金融資產以公平值計量。本集團以反映計量所用之輸入資料之重要性之公平值計量架構分類公平值計量。公平值計量架構的分級如下：

- 相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）（第1級）。
- 除包含於第1級之報價外，資產或負債之直接（即價格）或間接（即源自價格者）可觀察輸入資料（第2級）。
- 並非根據可觀察市場數據釐定之資產或負債之輸入資料（即不可觀察之輸入資料）（第3級）。

下表載列於二零一五年及二零一四年十二月三十一日本集團按公平值計量之金融資產及金融負債。有關按公平值計量之投資物業之披露資料，請參閱附註6。

	二零一五年			總計 千港元
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	
可供出售之金融資產				
股份				
— 酒店行業	92,488	—	—	92,488
— 地產行業	17,559	—	—	17,559
— 物流行業	4,691	—	—	4,691
— 其他	11	—	—	11
債務投資				
— 固定利率債務證券	24,522	—	—	24,522
	<u>139,271</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>139,271</u>
二零一四年				
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
可供出售之金融資產				
股份				
— 酒店行業	130,730	—	—	130,730
— 地產行業	23,371	—	—	23,371
— 物流行業	5,106	—	—	5,106
— 其他	10	—	—	10
債務投資				
— 固定利率債務證券	25,470	—	—	25,470
	<u>184,687</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>184,687</u>

第1級金融工具之公平值乃基於於結算日之市場報價。倘若能輕易地及定期地從交易所、交易商、經紀、業界組織、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行之實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。就本集團持有之金融資產所用之市場報價為當時買盤價。計入第1級之工具包括可供出售之金融資產 — 於香港上市之股本投資及新加坡上市之債務投資。

32. 附屬公司及聯營公司

於二零一五年十二月三十一日，本公司的主要附屬公司及本集團的主要聯營公司詳情如下：

附屬公司

公司名稱	成立／註冊 及營業地區 (法定企業類別)	已發行／ 註冊股本面值	持有比率		業務性質
			直接	間接	
Brilliant Star Printing Services Limited	香港	普通股2港元	-	100%	提供印刷服務
Coastline International Limited	巴哈馬共和國	普通股2美元	-	100%	物業持有
目的地澳門有限公司	澳門	普通股26,000澳門元	-	100%	雜誌出版
HK Magazine Media Limited	香港	普通股4港元	-	100%	雜誌出版
HK Magazine Online Limited	香港	普通股101港元	-	100%	廣告
Lytton Investment Limited	巴哈馬共和國	普通股2美元	-	100%	物業持有
Macheer Properties Limited	英屬維爾京群島	普通股1美元	-	100%	物業持有
Peak HK Publishing Limited	香港	普通股300,000港元	-	80%	雜誌出版
Recruitment Consulting Networks Limited	香港	普通股100,000港元	-	100%	招聘代理
SCMP (1994) Limited	香港	普通股2港元	100%	-	投資控股
SCMP Hearst Hong Kong Limited	香港	普通股100,000港元	-	70%	雜誌出版
SCMP Hearst Magazines Limited	香港	普通股10,000港元	-	60%	雜誌出版
SCMP Hearst Publications Limited	香港	普通股10,000港元	-	70%	雜誌出版
SCMP Magazines Publishing (HK) Limited	香港	普通股10,000港元	-	100%	雜誌出版

公司名稱	成立／註冊 及營業地區 (法定企業類別)	已發行／ 註冊股本面值	持有比率		業務性質
			直接	間接	
南華早報刊物出版有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	出版及廣告
SCMP Outdoor Media Limited	香港	普通股500,000港元	-	100%	廣告
SCMP.com Holdings Limited [#]	英屬維爾京群島	普通股1美元	100%	-	投資控股
上海滬盈廣告有限公司 [#]	中華人民共和國 (外商獨資企業)	註冊資本 2,100,000美元	-	100%	廣告代理
上海南鴻信息服務有限公司 [#]	中華人民共和國 (外商獨資企業)	註冊資本 5,500,000美元	-	100%	提供諮詢及 顧問服務
南華早報出版有限公司	香港	普通股 201,000,000港元	-	100%	報章及雜誌出版
South China Morning Post (S) Pte Ltd	新加坡	普通股3新加坡元	-	100%	廣告代理
新利輝發展有限公司	香港	普通股2港元	-	100%	物業持有
新利成發展有限公司	香港	普通股2港元	-	100%	物業持有
The List Magazine Media Limited	香港	普通股101港元	-	100%	雜誌出版
Where Hong Kong Publishing Limited	香港	普通股775,001港元	-	100%	雜誌出版

聯營公司

公司名稱	註冊成立 及營業地區	已發行 股本面值	本集團應佔 股本百分比	業務性質
Dymocks Franchise Systems (China) Limited [#]	香港	普通股 7,700,000港元	45%	營運書店

[#] 該等公司之賬目並非由香港羅兵咸永道會計師事務所或其他羅兵咸永道會計師事務所國際成員公司審核。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司及本集團之聯營公司對本集團年內業績有重大影響，或佔本集團淨資產重大比例。董事認為，載列其他附屬公司之詳細資料會使所需篇幅過份冗長。

33. 關聯方交易

Kerry Media Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司) 為本公司之直接控股公司。Kerry Group Limited (一間於科克群島註冊成立之公司) 為Kerry Media Limited之最終控股公司。於結算日，董事視Kerry Group Limited為本公司之最終控股公司。

(a) 與Kerry Group之交易

Kerry Group Limited及其附屬公司(「Kerry Group」)和聯營公司與本公司之重大交易如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
提供服務		
— 廣告收益	2,400	862
— 訂閱報章	1,700	1,490
— 雜誌及其他刊物製作之服務費	1,406	2,095
	<u>5,506</u>	<u>4,447</u>

(b) 與Kerry Group進行交易之結餘

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
廣告服務所產生之應收賬款	273	82
訂閱報章所產生之應收賬款	103	213
雜誌製作服務所產生之應收賬款	706	708
	<u>1,082</u>	<u>1,003</u>

(c) 主要管理人員之酬金

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	36,767	45,993
以股權支付之僱員薪酬福利	71	267
退休後福利	643	662
	<u>37,481</u>	<u>46,922</u>

(d) 投資於關聯方所發行之擔保票據

於二零零九年六月，本集團於二級市場以代價3,057,000美元（相等於23,719,000港元）購入3,000,000美元之擔保票據。該等票據由Kerry Group Limited之間接附屬公司Gain Silver Finance Limited於二零零六年八月二十五日發行，票面利息為6.375%，將於二零一六年到期。票據於二零一五年十二月三十一日之公平值為24,522,000港元（二零一四年十二月三十一日：25,470,000港元）。

(e) 與HCI集團之交易

Hearst Communications Inc.（「HCI」），一間根據美國特拉華州法律成立的公司，透過其附屬公司對SCMP Hearst Publications Limited及SCMP Hearst Hong Kong Limited（兩者均為本公司的間接附屬公司）施加重大影響。年內，本集團與HCI及其附屬公司有以下重要交易：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
提供服務		
— 專利開支	12,752	13,970
— 就廣告銷售／代理協議之付款	<u>6,823</u>	<u>8,555</u>
	<u>19,575</u>	<u>22,525</u>

(f) 與HCI集團交易之結餘

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付專利開支	2,818	3,899
就廣告銷售／代理協議之應付款金額	<u>212</u>	<u>396</u>
	<u>3,030</u>	<u>4,295</u>

34. 已終止經營業務及持作待售之非流動資產

- (a) 於二零一五年十二月十四日，本公司宣佈，本集團與Alibaba Investment Limited（「買方」）已訂立買賣協議，據此，本公司已同意出售而買方已同意購買本集團的媒體業務，現金代價為2,060.6百萬港元。交易將透過出售SCMP Newspapers Limited、SCMP Publications Limited、SCMP.com Limited、SCMP Retailing Limited及SCMP.com Holdings Limited（「目標公司」）之全部已發行股本進行。該交易已於二零一六年三月十四日獲得股東特別大會批准，及出售事項預期於二零一六年四月五日完成。

因此，目標公司資產及負債已分類為持作待售之出售集團及其業務已分類為已終止經營業務。

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表內處理之已終止經營業務之業績概述如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收益	4	1,068,819	1,194,247
其他收入		2,119	2,723
員工成本	18	(514,228)	(528,588)
生產原料成本		(186,510)	(211,370)
租金及設施		(28,745)	(27,608)
折舊及攤銷		(57,853)	(62,455)
廣告及宣傳		(33,162)	(45,573)
其他經營開支		(184,864)	(182,023)
已終止經營業務之經營盈利		65,576	139,353
財務收入淨額		3,395	3,290
應佔聯營公司虧損		(4)	(3)
已終止經營業務之除所得稅前盈利		68,967	142,640
所得稅開支		(18,529)	(14,758)
已終止經營業務之全年盈利		<u>50,438</u>	<u>127,882</u>

已終止經營業務之經營盈利經扣除下列各項後列賬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
經扣除		
出售物業、機器及設備以及無形資產之淨虧損	222	44
核數師之酬金	<u>2,716</u>	<u>2,855</u>

已終止經營業務之財務收入如下：

銀行存款之利息收入	<u>3,395</u>	<u>3,290</u>
-----------	--------------	--------------

已終止經營業務之除所得稅前盈利所產生之稅項與假若採用本公司及其附屬公司經營地點適用稅率計算所產生之理論性金額有所不同，詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
除所得稅前盈利	68,967	142,640
按稅率16.5% (二零一四年：16.5%) 計算	11,380	23,536
毋須課稅收入	(250)	(126)
確認過往未確認之暫時差異	(5)	83
其他國家不同稅率之影響	114	31
動用過往未確認之稅項虧損	(189)	(5,840)
上年度超額撥備	(350)	(15)
未確認之稅項虧損	1,023	1,625
未能作出稅項扣減之開支	7,485	2,851
未確認之暫時差異	(679)	(651)
確認過往未確認之遞延稅項資產	-	(6,486)
其他	-	(250)
所得稅開支	18,529	14,758

於報告期末分類為持作待售之出售集團資產及負債的主要類別如下：

	附註	二零一五年 千港元
資產		
無形資產	7	173,038
物業、機器及設備	5	402,499
界定利益計劃之資產	24(a)	58,782
聯營公司之投資		320
可供出售之金融資產	10	11
物業、機器及設備之已付按金		1,118
遞延所得稅資產	15	587
存貨	11	14,874
應收款項	12	273,227
預付費用、按金及其他應收款項		20,440
現金及銀行結餘		568,139
分類為持作待售之出售集團資產		1,513,035
負債		
貿易應付款項及應計負債	16	190,541
應付聯營公司款項		955
現期所得稅負債		1,997
預收訂閱費		34,904
非控制性股東之貸款	17	2,240
遞延所得稅負債	15	65,678
分類為持作待售之出售集團負債		296,315

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表內處理之已終止經營業務之淨現金流量如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動	184,006	190,471
投資活動	(40,389)	(26,407)
融資活動	(20,970)	(99,051)
已終止經營業務應佔淨現金流入	<u>122,647</u>	<u>65,013</u>

- (b) 年內，本集團亦已出售於本集團聯營公司Post Publishing Public Company Limited之12.8%投資。餘下13,193,000港元於聯營公司之權益已分類為持作待售資產。

35. 期後事項

董事會建議待附註2(t)所述媒體業務出售事項完成後，向本公司全體股東發放特別現金付款合共2,499.5百萬港元。出售媒體業務及特別現金付款事宜均已於二零一六年三月十四日召開的股東特別大會上獲得批准。

36. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一六年三月十四日獲董事會批准。

3. 截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

下文為本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載之本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料全文。

簡明綜合資產負債表

	附註	(未經審核) 二零一六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一五年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	3	1,267	96,954
投資物業	4	2,441,500	1,923,400
聯營公司之投資		3,905	4,350
可供出售之金融資產		–	114,738
		<u>2,446,672</u>	<u>2,139,442</u>
流動資產			
預付費用、按金及其他應收款項		4,851	2,341
可供出售之金融資產		24,058	24,522
現金及銀行結餘		271,753	39,487
		<u>300,662</u>	<u>66,350</u>
分類為持作待售之出售集團資產		–	1,526,228
		<u>300,662</u>	<u>1,592,578</u>
總資產		<u><u>2,747,334</u></u>	<u><u>3,732,020</u></u>
權益			
資本及儲備			
股本	5	156,775	156,106
儲備		2,546,869	3,161,849
		<u>2,703,644</u>	<u>3,317,955</u>
股東資金		–	56,534
非控制性權益		–	–
總權益		<u><u>2,703,644</u></u>	<u><u>3,374,489</u></u>

		(未經審核) 二零一六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一五年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		11,119	17,959
		<u>11,119</u>	<u>17,959</u>
流動負債			
應付款項及應計負債	7	26,566	40,461
應付聯營公司款項		2,239	2,290
現期所得稅負債		3,766	506
		<u>32,571</u>	<u>43,257</u>
分類為持作待售之出售集團負債		–	296,315
		<u>32,571</u>	<u>339,572</u>
總負債		<u>43,690</u>	<u>357,531</u>
總權益及負債		<u>2,747,334</u>	<u>3,732,020</u>
流動資產淨值		<u>268,091</u>	<u>1,253,006</u>
總資產減流動負債		<u>2,714,763</u>	<u>3,392,448</u>

簡明綜合全面收益表

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	2	26,848	26,182
其他收入		33	1,264
折舊及攤銷		(1,413)	(2,602)
其他經營開支		(12,760)	(5,071)
投資物業公平值收益	1	114,100	137,100
持續經營業務之經營盈利		126,808	156,873
財務收入淨額	9	746	742
應佔聯營公司虧損		(444)	(4,316)
出售可供出售之金融資產之收益		27,062	–
出售持作待售資產之收益		30,089	–
出售聯營公司權益之收益		–	43,349
持續經營業務之除所得稅前盈利		184,261	196,648
所得稅收益／(開支)	10	3,470	(2,949)
持續經營業務之期內盈利		187,731	193,699
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內(虧損)／盈利	15(a)	(12,999)	23,099
出售已終止經營業務之收益	15(c)	1,421,731	–
已終止經營業務之期內盈利		1,408,732	23,099
期內盈利		1,596,463	216,798

附註	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
其他全面收入		
不可其後重新分類至損益之項目：		
從租賃土地及樓宇轉撥至投資物業時確認之公平值收益	307,948	–
重新計量界定利益計劃責任	–	4,450
分佔一家聯營公司重新計量界定利益計劃責任	–	(721)
	<u>307,948</u>	<u>3,729</u>
其後可／已重新分類至損益之項目：		
可供出售之金融資產之公平值收益	8,392	2,880
出售時解除之可供出售之金融資產公平值收益	(18,616)	–
綜合賬目時產生之匯兌差額	(152)	520
出售持作待售資產時解除之匯兌差額	10,170	–
出售於一家聯營公司之權益時解除之匯兌差額	–	10,011
出售附屬公司之權益	(4,337)	–
	<u>(4,543)</u>	<u>13,411</u>
期內其他全面收入(除稅後)	<u>303,405</u>	<u>17,140</u>
期內全面收入總額	<u><u>1,899,868</u></u>	<u><u>233,938</u></u>
應佔盈利：		
持續經營業務	187,731	193,699
已終止經營業務	1,407,641	14,962
本公司股東	1,595,372	208,661
非控制性權益－已終止經營業務	1,091	8,137
	<u><u>1,596,463</u></u>	<u><u>216,798</u></u>
應佔全面收入總額：		
持續經營業務	495,625	205,869
已終止經營業務	1,403,152	19,932
本公司股東	1,898,777	225,801
非控制性權益－已終止經營業務	1,091	8,137
	<u><u>1,899,868</u></u>	<u><u>233,938</u></u>

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一六年	二零一五年
		千港元	千港元
		(經重列)	
每股盈利	11		
持續經營業務		11.99港仙	12.41港仙
已終止經營業務		89.90港仙	0.96港仙
基本		101.89港仙	13.37港仙
持續經營業務		11.99港仙	12.40港仙
已終止經營業務		89.88港仙	0.96港仙
攤薄		101.87港仙	13.36港仙
		千港元	千港元
股息	12	2,499,499	20,294

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	(未經審核)						權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	股東應佔 其他儲備 (附註6) 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元	
於二零一六年一月一日結餘	156,106	41,126	803,234	36,632	2,280,857	3,317,955	3,374,489
期內盈利	-	-	-	-	1,595,372	1,595,372	1,596,463
其他全面收入	-	-	-	303,405	-	303,405	303,405
全面收入總額	-	-	-	303,405	1,595,372	1,898,777	1,899,868
與股東之交易：							
已宣派及已付股息 (附註12)	-	-	(492,393)	-	(2,030,622)	(2,523,015)	(2,544,935)
以股權支付之僱員酬金福利	-	-	-	2	-	2	2
行使購股權時發行股份	669	9,256	-	-	-	9,925	9,925
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(35,705)
轉撥	-	-	-	(3,894)	3,894	-	-
與股東之交易總額	669	9,256	(492,393)	(3,892)	(2,026,728)	(2,513,088)	(2,570,713)
於二零一六年六月三十日結餘	156,775	50,382	310,841	336,145	1,849,501	2,703,644	2,703,644

(未經審核)

股東應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	其他儲備 (附註6) 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元	非控制性 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年一月一日結餘	156,106	41,126	803,234	66,222	2,049,795	3,116,483	53,396	3,169,879
期內盈利	-	-	-	-	208,661	208,661	8,137	216,798
其他全面收入	-	-	-	13,411	3,729	17,140	-	17,140
全面收入總額	-	-	-	13,411	212,390	225,801	8,137	233,938
與股東之交易：								
已宣派及已付股息 (附註12)	-	-	-	-	(59,320)	(59,320)	-	(59,320)
以股權支付之僱員酬金福利	-	-	-	83	-	83	-	83
與股東之交易總額	-	-	-	83	(59,320)	(59,237)	-	(59,237)
於二零一五年六月三十日結餘	156,106	41,126	803,234	79,716	2,202,865	3,283,047	61,533	3,344,580

簡明綜合現金流量表

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		千港元	千港元
營運活動之現金流量			
營運(所用)/產生之現金		(10,087)	118,217
已付香港利得稅		(5,527)	(7,881)
營運活動(所用)/產生之淨現金		(15,614)	110,336
投資活動之現金流量			
購入物業、機器及設備及無形資產		(10,954)	(20,335)
已收利息		1,398	2,829
已收上市投資之股息		–	1,264
出售可供出售之金融資產所得款項		132,734	–
出售持作待售資產所得款項		53,611	–
出售聯營公司之權益所得款項		–	66,504
出售附屬公司之權益淨現金流入	15(c)	2,037,962	–
投資活動產生之淨現金		2,214,751	50,262
融資活動之現金流量			
已付予本公司股東之股息		(2,523,015)	(59,320)
已付予附屬公司非控制性股東之股息		(21,920)	–
股份發行所得款項		9,925	–
融資活動所用之淨現金		(2,535,010)	(59,320)
現金及現金等值之淨(減少)/增加		(335,873)	101,278
於一月一日之現金及現金等值		607,626	464,137
於六月三十日之現金及現金等值		271,753	565,415

簡明綜合中期財務資料附註

1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之規定而編製。

此中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，編製此中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致（包括重列有關已終止經營媒體業務之上期比較數字）。

中期所得稅乃按預期年度總盈利所適用之稅率累計。

管理層須於編製中期財務資料時，作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製簡明綜合中期財務資料時就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷，以及關鍵會計估計及判斷，與截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所適用者相同。

投資物業已由獨立專業估值師評估，以確定該等物業於二零一六年六月三十日之公平值。本集團已採納有關估值，並相應確認公平值收益114,100,000港元。期內，於出售媒體業務完成時愉景樓被重新分類為投資物業。管理層用於估計投資物業公平值之主要假設及估值基準與截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所適用者一致，惟辦公大樓租金根據近期為每平方呎32港元至每平方呎100港元（二零一五年：每平方呎79.5港元至每平方呎80.0港元）的租金預測。租金越低，公平值也越低。

自截至二零一六年十二月三十一日止財政年度開始生效的香港財務報告準則之修訂對本集團並無重大影響。

主要事項

於二零一六年四月五日，本集團已完成出售SCMP Newspapers Limited、SCMP Publications Limited、SCMP.com Limited、SCMP Retailing Limited及SCMP.com Holdings Limited（「目標公司」）之全部已發行的有投票權股份予Alibaba Investment Limited，現金代價為2,133.3百萬港元。該出售之詳情載於簡明綜合財務資料附註15(c)。

2. 收益及分部資料

主要經營決策者已被確定為本集團董事總經理，彼審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據此等報告釐定營運分部。

本集團之三個可報告分部為：報章、雜誌及物業。報章分部從事出版《南華早報》、《星期日南華早報》及其他相關印刷及電子刊物。其收益主要來自廣告及報章銷售。雜誌分部從事出版多本中文及英文雜誌及相關印刷及電子刊物。其收益來自廣告及雜誌銷售。報章及雜誌分部被分類為已終止經營業務。由於

出售媒體業務已於二零一六年四月五日完成，二零一六年報章及雜誌分部之收益及經營業績僅覆蓋截至二零一六年四月五日止期間，而二零一五年則涵蓋六個月經營業績。物業分部在香港擁有多項商業及工業物業。物業分部透過出租其物業獲得收益。

持續經營業務項下位於愉景物業之廣告牌之經營業績先前於上期被分類為「其他」項目下，由於該項資產於出售本集團之媒體業務後將構成本集團持續經營業務之一部分，故其已轉至分部資料之「物業」項目。截至二零一五年六月三十日止期間之分部資料已相應重列。

主要經營決策者根據多項標準衡量營運分部之表現，其中包括經調整盈利EBITDA（定義為未計利息、稅項、折舊及攤銷、其他收入及投資物業之公平值收益之盈利）及除稅後損益。本集團認為，除稅後損益之計量原則與計量本集團財務報表內之相應金額所用者最為一致。因此，除稅後損益用作報告分部之損益。

營運分部之會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中重大會計政策概要及上述附註1所述者相同，惟於一家聯營公司損益之權益乃根據分部損益中以所收或應收之股息入賬，而該權益於本集團之綜合財務報表以權益法入賬。

本集團之可報告分部乃提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務要求不同之市場推廣策略，各可報告分部乃個別管理。可報告分部之間之交易按公平原則基準列賬。

營業額包括來自本集團所有可報告分部（包括報章、雜誌及物業）之收益以及對本集團之收益及損益之貢獻低於個別披露之門檻金額之其他分部收益。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之持續經營業務及已終止經營業務之營業額分別為237,459,000港元及549,277,000港元。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之分部資料如下：

(a) 可報告分部損益

截至二零一六年六月三十日止六個月

	(未經審核)							
	持續經營業務			已終止經營業務				總計
	物業	其他	小計	報章	雜誌	其他	小計	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部總收益	27,534	-	27,534	152,739	58,254	1,762	212,755	240,289
分部間之收益	(686)	-	(686)	(21)	(2,064)	(59)	(2,144)	(2,830)
外界客戶之收益	<u>26,848</u>	<u>-</u>	<u>26,848</u>	<u>152,718</u>	<u>56,190</u>	<u>1,703</u>	<u>210,611</u>	<u>237,459</u>
可報告分部盈利／ (虧損)	<u>135,485</u>	<u>22,723</u>	<u>158,208</u>	<u>(18,149)</u>	<u>5,342</u>	<u>(313)</u>	<u>(13,120)</u>	<u>145,088</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月

	持續經營業務			已終止經營業務			總計	
	物業	其他	小計	報章	雜誌	其他		小計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	
分部總收益	27,559	-	27,559	373,039	138,316	15,934	527,289	554,848
分部間之收益	(1,377)	-	(1,377)	(1,117)	(3,077)	-	(4,194)	(5,571)
外界客戶之收益	<u>26,182</u>	<u>-</u>	<u>26,182</u>	<u>371,922</u>	<u>135,239</u>	<u>15,934</u>	<u>523,095</u>	<u>549,277</u>
可報告分部盈利／ (虧損)	<u>152,174</u>	<u>1,996</u>	<u>154,170</u>	<u>(318)</u>	<u>26,378</u>	<u>(2,768)</u>	<u>23,292</u>	<u>177,462</u>

(b) 可報告分部損益對賬表

	(未經審核)					
	截至六月三十日止六個月					
	二零一六年		二零一五年			
	持續	已終止	總計	持續	已終止	總計
	經營業務	經營業務	經營業務	經營業務	經營業務	經營業務
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
可報告分部盈利／(虧損)	135,485	(12,807)	122,678	152,174	26,060	178,234
其他分部盈利／(虧損)	<u>22,723</u>	<u>(313)</u>	<u>22,410</u>	<u>1,996</u>	<u>(2,768)</u>	<u>(772)</u>
	158,208	(13,120)	145,088	154,170	23,292	177,462
對賬項目：						
分部間交易之對銷	(122)	122	-	192	(192)	-
根據權益會計法應佔聯營 公司虧損	(444)	(1)	(445)	(4,316)	(1)	(4,317)
聯營公司未分配盈利之遞延 稅項	-	-	-	304	-	304
出售已終止經營業務之收益	-	1,421,731	1,421,731	-	-	-
出售持作待售資產之收益	30,089	-	30,089	-	-	-
出售於一家聯營公司之權益 之收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,349</u>	<u>-</u>	<u>43,349</u>
	<u>29,523</u>	<u>1,421,852</u>	<u>1,451,375</u>	<u>39,529</u>	<u>(193)</u>	<u>39,336</u>
期內盈利	<u>187,731</u>	<u>1,408,732</u>	<u>1,596,463</u>	<u>193,699</u>	<u>23,099</u>	<u>216,798</u>

3. 物業、機器及設備

	(未經審核)			在建資產 千港元	總計 千港元
	租賃土地 及樓宇 千港元	機器及 器材 千港元	其他 固定資產 千港元		
於二零一六年一月一日	89,617	38	6,637	662	96,954
添置	–	–	483	1,295	1,778
折舊	(923)	(3)	(487)	–	(1,413)
轉撥至投資物業時重估	307,948	–	–	–	307,948
轉撥至投資物業	(396,642)	(35)	(7,323)	–	(404,000)
重新分類	–	–	1,957	(1,957)	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,267</u>	<u>–</u>	<u>1,267</u>
於二零一六年六月三十日之 賬面淨值	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,267</u>	<u>–</u>	<u>1,267</u>
於二零一六年六月三十日 成本	–	–	4,792	–	4,792
累積折舊	–	–	(3,525)	–	(3,525)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,525)</u>	<u>–</u>	<u>(3,525)</u>
於二零一六年六月三十日之 賬面淨值	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,267</u>	<u>–</u>	<u>1,267</u>

4. 投資物業

	(未經審核)	(經審核)
	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
期初結餘	1,923,400	1,732,000
轉撥自物業、機器及設備	404,000	–
公平值收益	114,100	191,400
	<u>2,441,500</u>	<u>1,923,400</u>
期末結餘	<u>2,441,500</u>	<u>1,923,400</u>

5. 股本

	(未經審核)		(經審核)	
	二零一六年六月三十日 股數	金額 千港元	二零一五年十二月三十一日 股數	金額 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及實收股本：				
期初結餘	1,561,057,596	156,106	1,561,057,596	156,106
根據購股權計劃發行之股份	<u>6,688,000</u>	<u>669</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
期末結餘	<u>1,567,745,596</u>	<u>156,775</u>	<u>1,561,057,596</u>	<u>156,106</u>

根據本集團之僱員購股權計劃，於截至二零一六年六月三十日止期間6,688,000份購股權獲行使，從而導致相同數目之股份獲發行，現金所得款項為9,925,000港元。於截至二零一五年六月三十日止期間概無根據購股權計劃發行股份。

6. 其他儲備

	投資重估 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	(未經審核)			總計 千港元
			匯兌儲備 千港元	股權支付 僱員酬金 儲備 千港元	資本儲備 千港元	
於二零一六年一月一日	10,364	26,117	(5,288)	3,892	1,547	36,632
其他全面收入／(虧損)						
從租賃土地及樓宇轉撥至投資物業時 確認之公平值收益 (附註3)	-	307,948	-	-	-	307,948
可供出售之金融資產						
－計入權益之公平值收益	8,392	-	-	-	-	8,392
－於出售時解除之公平值收益	(18,616)	-	-	-	-	(18,616)
綜合賬目時產生之匯兌差額	-	-	(152)	-	-	(152)
出售持作待售資產時解除之匯兌差額	-	-	10,170	-	-	10,170
出售附屬公司之權益	4	-	(4,341)	-	-	(4,337)
其他全面(虧損)／收入總額	(10,220)	307,948	5,677	-	-	303,405
以股權支付之僱員酬金福利	-	-	-	2	-	2
轉撥至保留盈利	-	-	-	(3,894)	-	(3,894)
於二零一六年六月三十日	<u>144</u>	<u>334,065</u>	<u>389</u>	<u>-</u>	<u>1,547</u>	<u>336,145</u>

	(未經審核)					總計 千港元
	投資重估 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股權支付 僱員酬金		
				儲備 千港元	資本儲備 千港元	
於二零一五年一月一日	55,783	26,117	(21,017)	3,792	1,547	66,222
其他全面收入						
可供出售之金融資產						
— 計入權益之公平值收益	2,880	—	—	—	—	2,880
綜合賬目時產生之匯兌差額	—	—	520	—	—	520
出售於一家聯營公司之部分權益時 解除之匯兌差額	—	—	10,011	—	—	10,011
其他全面收入總額	2,880	—	10,531	—	—	13,411
以股權支付之僱員酬金福利	—	—	—	83	—	83
於二零一五年六月三十日	<u>58,663</u>	<u>26,117</u>	<u>(10,486)</u>	<u>3,875</u>	<u>1,547</u>	<u>79,716</u>

7. 應付款項及應計負債

應付款項及應計負債包括下列按發票日計之應付款項：

	(未經審核)		(經審核)	
	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	結餘 千港元	百分比 %	結餘 千港元	百分比 %
零至三十日	—	—	29,939	69.6
三十一日至六十日	—	—	9,217	21.4
六十一日至九十日	—	—	1,874	4.4
多於九十日	—	—	1,961	4.6
應付款項總額	—	—	<u>42,991</u>	<u>100.0</u>
應計負債	<u>26,566</u>		<u>188,011</u>	
減：分類為持作待售之出售集團的負債	—		<u>(190,541)</u>	
應付款項及應計負債總額	<u>26,566</u>		<u>40,461</u>	

8. 資本承擔

	(未經審核) 二零一六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一五年 十二月三十一日 千港元
有關持續經營業務之物業、機器及設備之資本承擔 已訂約但未撥備	—	1,769

9. 財務收入淨額

	(未經審核) 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
持續經營業務的財務收入		
— 可供出售之金融資產之利息收入	746	742

10. 所得稅(抵免)/開支

持續經營業務之香港利得稅乃以期內估計應課稅盈利按16.5% (二零一五年：16.5%) 稅率撥備。海外地區所得盈利之稅項乃根據期內估計應課稅盈利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

所得稅開支之確認基準為管理層就預期整個財政年度之加權平均年度所得稅率所作之估計。

	(未經審核) 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
現期所得稅		
— 香港利得稅	3,370	3,617
遞延所得稅		
— 遞延稅項收益	(6,840)	(668)
	<u>(3,470)</u>	<u>2,949</u>

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔盈利1,595,372,000港元 (二零一五年：208,661,000港元)、股東應佔持續經營業務之盈利187,731,000港元 (二零一五年：193,699,000港元)、股東應佔已終止經營業務之盈利1,407,641,000港元 (二零一五年：14,962,000港元) 及期內1,565,727,948股加權平均已發行股份 (二零一五年：1,561,057,596股已發行股份) 計算。

每股攤薄盈利以假設因行使根據本公司之購股權計劃授出之所有尚未行使之購股權而產生之所有可攤薄之潛在普通股被兌換後，根據經調整之已發行普通股之加權平均股數計算。根據未行使購股權所附之認購權之貨幣價值，計算按公平值（以本公司股份之最近期收市價釐定）可購入之股份數目。根據上述所計算之股份數目，對假設購股權已被行使而需發行之股份數目作比較。

每股攤薄盈利乃根據期內1,565,727,948股加權平均已發行股份（二零一五年：1,561,057,596股）加上倘根據本公司之購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已獲行使，視作將予發行之470,031股加權平均股份（二零一五年：1,263,940股）計算。

12. 股息

於二零一六年六月派付之二零一五年度末期股息每股1.5港仙，合共23,516,000港元，從本公司繳入盈餘中支取。於二零一五年六月派付之二零一四年度末期股息每股3.8港仙，合共59,320,000港元，從本公司保留盈利中支取。

特別現金付款每股1.594327港元，合共2,499,499,000港元，已於二零一六年四月自本公司的保留盈利及繳入盈餘中支取。

董事會決定不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之任何中期股息（二零一五年：每股1.3港仙，合共20,294,000港元）。

13. 金融工具之公平值計量

(a) 按公平值計量之金融資產

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。各級別之定義如下：

- 相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）（第1級）。
- 除包含於第1級之報價外，資產或負債之直接（即價格）或間接（即源自價格者）可觀察輸入資料（第2級）。
- 並非根據可觀察市場數據釐定之資產或負債之輸入資料（即不可觀察之輸入資料）（第3級）。

下表呈列於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日本集團按公平值計量之金融資產。

	第1級 二零一六年 六月三十日 千港元	第1級 二零一五年 十二月三十一日 千港元
金融資產：		
可供出售之金融資產		
— 股本證券	—	114,749
— 債務投資	24,058	24,522
	24,058	139,271

(b) 按公平值以外之方式計量之金融資產及負債之公平值

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團按攤銷成本計量之金融資產及負債（包括其他應收款項、應付聯營公司款項、現金及銀行結餘及應付款項）之賬面值與其公平值並無重大差異。

14. 關聯方交易

Kerry Media Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司) 為本公司之直接控股公司。Kerry Group Limited (一間於科克群島註冊成立之公司) 為Kerry Media Limited之最終控股公司。於結算日，董事視Kerry Group Limited為本公司之最終控股公司。

(a) 與Kerry Group之交易

在有關各方協定及同意條款下進行之本集團正常業務交易中，與Kerry Group Limited及其附屬公司(「Kerry Group」)進行之重大交易如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
提供服務		
— 廣告收益	400	722
— 訂閱報章	408	839
	<u>808</u>	<u>1,561</u>
出售可供出售之金融資產之銷售所得款項	<u>1,345</u>	<u>—</u>
代理費開支	209	—
顧問費開支	150	—
	<u>359</u>	<u>—</u>

(b) 與Kerry Group進行交易之結餘

	(未經審核)	(經審核)
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
廣告服務所產生之應收賬款	—	273
訂閱報章所產生之應收賬款	—	103
雜誌製作服務所產生之應收賬款	—	706
出售可供出售之金融資產產生之應收賬款	1,345	—
顧問費開支產生之應付款項	<u>(75)</u>	<u>—</u>
	<u>1,270</u>	<u>1,082</u>

(c) 與HCI集團之交易

Hearst Communications Inc. (「HCI」)，一間根據美國特拉華州法律成立的公司，透過其附屬公司對SCMP Hearst Publications Limited及SCMP Hearst Hong Kong Limited (均為本公司的間接附屬公司) 有重大影響。於二零一六年四月五日出售目標公司後，HCI不再為本集團之關聯方。期內，在有關各方協定及同意條款下進行之本集團正常業務交易中，截至二零一六年四月五日本集團與HCI及其附屬公司有以下重大交易：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
提供服務		
— 專利開支	2,528	5,950
— 就廣告銷售／代理協議之付款	1,326	3,867
	<u>3,854</u>	<u>9,817</u>

(d) 與HCI集團進行交易之結餘

	(未經審核)	(經審核)
	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
	應付專利開支	—
就廣告銷售／代理協議之應付款金額	—	212
	<u>—</u>	<u>3,030</u>

(e) 主要管理人員之酬金

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	6,779	15,509
退休後福利	160	331
以股權支付之僱員薪酬福利	2,812	55
	<u>9,751</u>	<u>15,895</u>

15. 已終止經營業務

目標公司之業績連同出售之相關收益已在截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表中呈列為已終止經營業務。已終止經營業務之上期比較數字已相應重列。

(a) 已終止經營業務之業績分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
收益	210,611	523,095
其他收入	353	1,006
員工成本	(137,731)	(270,126)
生產原料成本	(35,148)	(89,643)
租金及設施	(6,405)	(14,861)
折舊及攤銷	-	(29,794)
廣告及宣傳	(8,028)	(15,293)
其他經營開支	(34,884)	(77,550)
已終止經營業務之經營(虧損)/盈利	(11,232)	26,834
財務收入淨額	507	1,865
應佔聯營公司虧損	(1)	(1)
已終止經營業務之除所得稅前(虧損)/盈利	(10,726)	28,698
所得稅開支	(2,273)	(5,599)
已終止經營業務之期內(虧損)/盈利	<u>(12,999)</u>	<u>23,099</u>

已終止經營業務之經營(虧損)/盈利經扣除/計入下列各項後列賬：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
經扣除		
出售物業、機器及設備以及無形資產之淨虧損	2	5
核數師之酬金	599	1,466
經計入		
銀行存款之利息收入	507	1,865

(b) 已終止經營業務之現金流量分析：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動之淨現金(流出)／流入	(8,152)	93,102
投資活動之淨現金流出	(8,368)	(18,216)
融資活動之淨現金(流出)／流入	(459,367)	13,390
	<u>(475,887)</u>	<u>88,276</u>
已終止經營業務之淨現金(流出)／流入	<u>(475,887)</u>	<u>88,276</u>

(c) 出售附屬公司(目標公司)

	(未經審核)	
	千港元	
所出售資產淨值：		
無形資產		176,630
物業、機器及設備		406,024
界定利益計劃之資產		56,328
聯營公司之權益		319
可供出售之金融資產		11
物業、機器及設備之已付按金		1,077
存貨		14,849
應收款項		229,574
預付費用、按金及其他應收款項		24,349
可收回稅款		1,800
現金及銀行結餘		92,252
貿易應付款項及應計負債		(157,447)
應付聯營公司款項		(955)
預收訂閱費		(30,780)
非控制性股東之貸款		(2,240)
遞延所得稅負債		(63,266)
非控制性權益		(35,705)
		<u>712,820</u>
匯兌儲備		(4,341)
投資重估儲備		4
		<u>708,483</u>
當期內出售產生之開支		3,094
		<u>711,577</u>
現金代價		2,133,308
		<u>1,421,731</u>
出售附屬公司之盈利		<u>1,421,731</u>

出售附屬公司之淨現金流入分析如下：

	(未經審核)
	千港元
現金代價	2,133,308
所出售現金及銀行結餘	(92,252)
當期內出售產生之開支	(3,094)
	<u>2,037,962</u>
出售附屬公司之淨現金流入	<u>2,037,962</u>

16. 期後事項

於二零一六年八月十二日，本公司與Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited (「Great Wall」) 聯合公告，本公司之控股股東Kerry Media Limited (「KML」) 與長城環亞國際投資有限公司 (「買方」) 簽訂購股協議 (「購股協議」)，據此，KML同意出售 (及促使出售) 本公司1,163,151,308股股份 (約佔本公司已發行有投票權股份的總數74.19%) 予買方。誠如於二零一六年八月十二日刊發之聯合公告所述，完成時買方有意讓其全資附屬公司Great Wall持有買方所收購之本公司股份。

同日，關於購股協議，本公司之全資附屬公司Armada Property Investment Limited (「Armada Property」) 與Kerry Group Limited之全資附屬公司Wealth Luck Holdings Limited (「Wealth Luck」) 就出售Armada Property於Coastline International Limited (「Coastline」) 之全部權益 (佔Coastline的全部已發行有投票權股份 (「Coastline股份」)) 簽訂買賣協議 (「第一份Coastline買賣協議」)。第一份Coastline買賣協議項下的代價為930百萬港元。根據第一份Coastline買賣協議，自第一份Coastline買賣協議日期起計的21日期間 (於二零一六年九月二日屆滿)，Armada Property有權徵求並與任何第三方討論及協商可能向有關第三方出售Coastline股份的事宜，惟前提條件是，與有關第三方訂立的有約束力買賣協議須包含與第一份Coastline買賣協議相同條款 (惟買方詳情、代價 (必須高於930百萬港元)、不包括同等的「詢價」權及「價格配對」權及上市規則或收購守則要求的任何修改除外)。倘Armada Property與第三方就出售Coastline股份按相關條款訂立有約束力買賣協議，第一份Coastline買賣協議將立即終止。

有關出售本公司股份之詳情、第一份Coastline買賣協議及條件載於本公司與Great Wall於二零一六年八月十二日刊發的聯合公告。

17. 中期財務資料之批准

本中期財務資料已於二零一六年八月三十日獲董事會批准。

4. 債務聲明

於二零一六年九月三十日（即於本文件付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期），除集團內公司間負債及日常業務過程中的正常應付賬款外，本集團並無任何銀行透支或貸款、或其他類似債務、按揭、抵押、或擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零一六年九月三十日起直至最後實際可行日期，本集團之債務狀況並無重大變動。

5. 重大變動

於二零一六年四月五日，本集團完成以現金方式出售目標媒體公司（「媒體業務出售」），現金代價約2,133.3百萬港元，並錄得收益約1,421.7百萬港元。於二零一六年四月六日，支付媒體業務特別現金股息約2,499.5百萬港元（相當於每股1.594327港元）。於媒體業務出售完成後，愉景樓由租賃土地及樓宇重新分類至投資物業，並確認公平值收益約307.9百萬港元。

於二零一六年八月十二日，買方與賣方（當時為本公司一名主要股東）簽署購股協議。誠如綜合文件所載，完成於二零一六年十月三十一日落實，其後中銀國際代表要約人提出要約。誠如本綜合文件所述，要約人及本公司新董事擬恢復本公司股份買賣（受對本集團進行的業務審查結果規限），買方有意向本集團引入新業務，此等舉措可能會對本集團的業務前景產生重大影響。

於二零一六年九月二十八日，本集團完成出售Coastline（本公司一間附屬公司，持有電視城物業），現金代價為990.0百萬港元。於Coastline出售及媒體業務出售完成後，本集團餘下業務指其於香港四個物業的投資，以賺取租金收入。

於二零一六年十月十七日，已支付Coastline特別現金股息約976.0百萬港元（相當於約每股0.6225港元）及完成前股息約195.0百萬港元（相當於約每股0.1244港元）。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團錄得有關出售可供出售之金融資產及持作待售資產之收益約57.2百萬港元，及本集團投資物業的公平值收益114.1百萬港元。如本綜合文件內董事會函件所述，截至二零一六年六月三十日止六個月後，

預期本集團錄得總估值虧絀22.5百萬港元，這基於電視城物業於二零一六年七月三十一日的估值報告及本集團於二零一六年八月三十一日的其他四項投資物業的估值報告。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一五年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）直至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

1. 責任聲明

本綜合文件載有根據上市規則及收購守則提供之有關本公司及要約人之資料詳情。

董事對本綜合文件所載資料（與要約人及其一致行動人士有關之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件中所表達之意見（要約人及其一致行動人士所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，可能致使本綜合文件內之任何聲明產生誤導。

要約人之唯一董事對本綜合文件所載資料（與本集團、賣方、Coastline買方或彼等之任何聯繫人或彼等之任何一致行動人士有關之任何資料除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據其所深知，本綜合文件中所表達之意見（本集團、賣方、Coastline買方或彼等之任何聯繫人或彼等之任何一致行動人士所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，可能致使本綜合文件內之任何聲明產生誤導。

買方之董事對本綜合文件所載資料（與本集團、賣方、Coastline買方或彼等之任何聯繫人或彼等之任何一致行動人士有關之任何資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件中所表達之意見（本集團、賣方、Coastline買方或彼等之任何聯繫人或彼等之任何一致行動人士所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，可能致使本綜合文件內之任何聲明產生誤導。

2. 本公司之股本

(a) 股本

截至最後實際可行日期，本公司之法定股本及已發行股本如下：

法定股本：

港元

5,000,000,000 股股份

500,000,000

已發行及繳足股本：

1,567,745,596 股股份

156,774,559.60

目前已發行之所有股份在所有方面彼此之間享有同等地位，包括（特別是）與股本及股息及投票有關之權利。

截至最後實際可行日期，本公司自二零一五年十二月三十一日（即編製其最近期已刊發經審核財務報表之日期）以來已發行6,688,000股新股份。

截至最後實際可行日期，並無尚未行使的認股權證或購股權或附帶權利可轉換、交換或認購股份或本公司發行的衍生工具的其他證券。

(b) 上市

股份（包括美國存託股份的相關股份）乃在聯交所主板上市及買賣。概無任何部分股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 市價

由於股份的公眾持股量不足，股份已自二零一三年二月二十六日起暫停買賣。就此，無法參考初始公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間各曆月的最後營業日聯交所所報每股收市價。最後交易日（即緊接股份於聯交所暫停買賣前的完整交易日）的每股收市價為每股1.95港元（附註1）。於最後交易日前六個月期間直至本綜合文件日期止，股份的最高收市價為二零一三年二月十八日的2.15港元（附註1），而股份的最低收市價為二零一二年八月二十七日的1.45港元（附註1）。

附註1： 由於股份的公眾持股量不足，股份已自二零一三年二月二十六日起暫停買賣，上文所載有關股份歷史收市價的資料不再可自聯交所公開取得。因此，上文有關股份歷史收市價的資料乃根據於有關暫停買賣前本公司的內部記錄作出。

4. 披露於股份之權益及就要約作出之承諾

- (a) 截至最後實際可行日期，概無董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。
- (b) 截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，要約人並無擁有任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

股東名稱	身份	持有之已發行 股份數目	於股份之 權益總額	佔已發行 股份總數 之百分比 (%)
Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited	實益擁有人	1,163,151,308	1,163,151,308	74.19
(c)	截至最後實際可行日期，概無要約人董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。			
(d)	截至最後實際可行日期，除收購守則項下之獲豁免人士所持股份外，概無要約人之一致行動人士擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。			
(e)	截至最後實際可行日期，除Silchester根據Silchester承諾擔任若干客戶賬戶投資經理及代理外，概無擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何人士於寄發日期之前不可撤回地承諾彼等將會接納或拒絕要約。			
(f)	截至最後實際可行日期，除Silchester根據Silchester承諾擔任若干客戶賬戶的投資經理及代理外，概無任何與要約人或其任何一致行動人士有收購守則規則22註釋8所指之種類之任何安排之人士擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。			
(g)	截至最後實際可行日期，概無本公司之附屬公司、本公司或本公司之附屬公司之退休基金或收購守則內「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司顧問（惟不包括任何獲豁免自營買賣商）擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。			
(h)	截至最後實際可行日期，概無與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）受託管理任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。			
(i)	截至最後實際可行日期，由於概無董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有權益，故概無董事已承諾彼等接納或拒絕要約。			

- (j) 截至最後實際可行日期，除獲豁免人士根據收購守則所借入或出借之若干股份外，要約人或其一致行動人士概無借入或出借任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4），惟任何已借入股份或任何已借出或出售之涉及任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具除外。
- (k) 截至最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或出借任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

5. 披露於要約人股份之權益

- (a) 截至最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無於任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有權益。
- (b) 截至最後實際可行日期，概無董事於任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

6. 股份買賣

- (a) 於有關期間，概無董事買賣任何股份、涉及任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (b) 於要約期間及直至最後實際可行日期，本公司之附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休基金或收購守則內「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司任何顧問（惟不包括獲豁免自營買賣商，另有指明者除外）概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (c) 於有關期間，除(i)訂立購股協議及(ii)獲豁免人士根據收購守則進行之若干交易外及不包括要約人之聯繫人在非受託情況下進行之交易（須根據收購守則作私下披露），賣方、買方、要約人、要約人之董事或其一致行動人士概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (d) 於要約期間及直至最後實際可行日期，受託管理基金之與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

7. 要約人股份買賣

於有關期間，本公司、其任何附屬公司或任何董事均無買賣任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以獲取價值。

8. 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訂立任何服務合約，而有關合約(i)於要約期間開始前6個月內訂立或修訂（包括連續及固定期限合約）；(ii)屬通知期為12個月或以上的連續合約；或(iii)期限超過12個月的固定期限合約，而不論通知期為何。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而本公司或本集團任何其他成員公司亦無待決或可能提出或面臨的重大訴訟或申索。

10. 重大合約

以下合約（並非於日常業務（由或擬由本公司或其任何附屬公司開展者）過程中訂立的合約）由本集團旗下一間成員公司於要約期間開始前兩年當日直至最後實際可行日期期間（包括最後實際可行日期）訂立且屬或可能屬重大：

- (a) HMI China, Inc.、SCMP Retailing Limited與SCMP Nominees Limited（現稱為Armada Nominees Limited）就出售Peak HK Publishing Limited的20%已發行股本以代價800,000港元出售予HMI China, Inc.而於二零一四年十月三十一日訂立之協議以及相關之股東協議及股東貸款協議。於有關協議訂立時，Peak HK Publishing Limited及SCMP Retailing Limited為本集團附屬公司及於完成媒體出售事項後不再為本集團附屬公司。於最後實際可行日期，Armada Nominees Limited為本集團附屬公司；
- (b) 本公司全資附屬公司Affleck Limited與（其中包括）MyDress AME Group Limited及MyDress Holdings Limited訂立之日期為二零一五年十月十九日之買賣及認購協議，據此，Affleck Limited有條件同意自MyDress AME

Group Limited收購MyDress Holdings Limited股本中31%的現有已發行股份及認購MyDress Holdings Limited額外37.18%的經擴大已發行股本及可兌換為MyDress Holdings Limited股份的3百萬港元票據，該協議隨後由日期為二零一五年十二月十一日之終止協議予以終止；

- (c) 本公司與Alibaba Investment Limited訂立之日期為二零一五年十二月十一日之買賣協議，據此，本公司同意出售及Alibaba Investment Limited同意購買本集團之媒體業務，現金代價為2,060.6百萬港元；
- (d) 本公司訂立之日期為二零一六年四月五日之附加契據，據此，本公司同意受Dymocks Franchise Systems (NSW) Pty Limited、South China Morning Post Finance (Cayman) Limited、New Trend International Limited及Dymocks Franchise Systems (China) Limited訂立之有關New Trend International Limited之日期為一九九七年十一月一日之股東協議約束並遵守該協議；
- (e) SCMP Retailing Limited (作為退任方)、Dymocks Franchise Systems (China) Limited (作為存續方) 及本公司 (作為新任方) 訂立之日期為二零一六年四月十一日之約務更替協議，據此，訂約方同意以約務更替方式將SCMP Retailing Limited於日期為二零零九年二月二十四日之貸款協議項下之權利與義務轉讓予本公司；
- (f) 第一份Coastline買賣協議；
- (g) 賣方與本公司訂立之日期為二零一六年八月十二日之彌償契據，據此，賣方就出售Coastline股份而授出以本公司為受益人之彌償；及
- (h) 第三方Coastline買賣協議。

11. 專家

以下為名列本綜合文件及／或提供意見或建議載入本綜合文件之專家資格：

名稱	資格
中銀國際	一家獲准從事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）受規管活動的法團，為要約人的財務顧問
新百利融資有限公司	一家獲准從事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）受規管活動的法團
第一太平戴維斯	專業測量師及估值師

12. 同意書

- (a) 中銀國際已就本綜合文件之刊發發出其書面同意書，同意按綜合文件所載形式及內容，轉載其函件全文及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。
- (b) 獨立財務顧問新百利融資有限公司已就本綜合文件之刊發發出其書面同意書，同意按綜合文件所載形式及內容，轉載其函件全文、推薦意見、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。
- (c) 獨立物業估值師第一太平戴維斯已就本綜合文件之刊發發出其書面同意書，同意按綜合文件所載形式及內容，轉載其函件全文、報告、推薦意見、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

13. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無就董事將獲給予任何利益（任何法定賠償除外）作為離職補償或其他有關要約之補償作出任何安排。
- (b) 於最後實際可行日期，任何董事與任何其他人士間概無以要約之結果為條件或取決於要約之結果或在其他方面與要約相關之協議或安排。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於要約人訂立之重大合約中擁有重大個人權益。
- (d) 於最後實際可行日期，除Silchester承諾外，要約人或其一致行動人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8第三段所述有關類別安排。
- (e) 於最後實際可行日期，本公司或作為收購守則下「聯繫人」定義之第(1)、(2)、(3)或(4)類之本公司聯繫人與任何其他人士概無訂有收購守則規則22註釋8所述有關類別任何安排。
- (f) 於最後實際可行日期，除購股協議及Silchester承諾外，要約人或任何其一致行動人士（作為一方）與任何董事、本公司新任董事、股東或本公司新增股東（作為另一方）概無訂立任何關於或取決於要約或在其他方面與要約相關之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。

- (g) 要約收購之股份不會抵押或質押予任何其他人士；且除非為滿足上市規則在公眾持股量方面之規定，要約人無意轉讓根據要約收購之任何該等股份。由於股份將繼續暫停買賣直至恢復充足公眾持股量水平，要約人將於要約結束後採取適當措施恢復股份公眾持股量，該等措施可包括要約人出售其若干股份。鑒於要約人持有約74.19%的股份及將根據Silchester承諾收購至少額外14.12%的股份，要約人擬於要約期間結束後通過向與本公司或其關連人士並無關連的獨立第三方投資者（就上市規則項下之公眾持股量規定而言，其被認為是公眾股東）出售其於本公司的部份股權（「**配售事項**」），以恢復本公司的公眾持股量。在要約人遵守收購守則適用規定及其他適用法律及法規的前提下，要約人已啟動就配售事項無色潛在投資者的程序，以期於有關配售事項完成後，本公司的公眾持股量將得以恢復。根據有關時間的市況及要約人與相關第三方投資者之間的協議，要約人擬於要約期間結束後儘快在合理可行的情況下就配售事項訂立明確協議。
- (h) 要約人為買方的間接全資附屬公司。買方的董事是薛建先生、余和研先生、黃虎先生、歐鵬先生及徐永樂先生。要約人的唯一董事是歐鵬先生。
- (i) 要約人之註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town Tortola, British Virgin Islands。
- (j) 買方的註冊地址為香港皇后大道中99號中環中心65樓6503 & 6505-6506室。
- (k) 本公司的註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (l) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心31樓。
- (m) 中銀國際之主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈26樓。
- (n) 獨立財務顧問之主要營業地址為香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (o) 要約在所有方面為無條件；及因此，概無以要約人為其中訂約方之協議或安排，而有關協議或安排是關於其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之條件之情況。

14. 備查文件

自本綜合文件日期起至截止日期，下列文件之副本(i)在證監會網站<http://www.sfc.hk>；(ii)在本公司網站www.armada.com.hk；及(iii)（於一般辦公時間上午九時正至下午五時正（星期六、星期日及香港憲報公佈之公眾假日除外）（香港時間）在買方位於香港皇后大道中99號中環中心65樓6503 & 6505-6506室的香港註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一五年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度各年之年報；
- (d) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 日期為二零一六年十一月四日之中銀國際函件，全文載於本綜合文件之第8至18頁；
- (f) 日期為二零一六年十一月四日之董事會致獨立股東函件，全文載於本綜合文件之第19至24頁；
- (g) 日期為二零一六年十一月四日之獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本綜合文件之第25至26頁；
- (h) 日期為二零一六年十一月四日之獨立財務顧問致獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件之第27至45頁；
- (i) 本附錄三第10段所述之重大合約；
- (j) 第一太平戴維斯估值報告，其全文載於本綜合文件「附錄四—物業估值報告」；
- (k) 本附錄三第12段引述之書面同意書；
- (l) Silchester承諾；及
- (m) 融資協議。

香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：(1) 香港中環夏慤道12號美國銀行中心20及21樓及4樓之21、22及23號停車位

(2) 九龍油塘高輝道7號高輝工業大廈B座地下

(3) 香港北角屈臣道8號海景大廈C座8樓

(4) 九龍油塘高輝道7號高輝工業大廈B座一樓整層

(5) 香港灣仔堅拿道西26、26A、27、28、29及30號、禮頓道1-7號及摩理臣山道41-47號之愉景樓之地下大堂，1、2及3樓之前部（或南部），包括通往至3樓之樓梯及僅服務1、2及3樓之電梯以及1樓之部份簷篷

（統稱為「該等物業」）

吾等謹遵照南潮控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司所持作投資用途的該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於二零一六年八月三十一日各自市場價值的意見，以供載入Great Wall Pan Asia (BVI) Holding Limited（「Great Wall」）與 貴公司將予聯合刊發的有關Great Wall作出強制性無條件現金要約收購Great Wall或其一致行動人士尚未擁有的 貴公司全部已發行股份的綜合要約及回應文件。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃代表吾等對其市場價值作出的意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當營銷，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價基準日預計可交易的金額」。

市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於 貴公司及吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一二年版）」編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則之規則11所載的規定編製。

估值方法

吾等為該等物業進行估值時，已參考市場上可得的銷售例證，並在適當情況下以 貴公司向吾等提供的附表上所示淨收入作資本化。吾等已計及支出，並已適時考慮租賃期滿後收潛力。

業權調查

吾等並無獲提供關於該等物業的任何業權文件，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。據 貴公司告知，除建築事務監督對物業(5)發出的兩項命令外，該等物業並無牽涉任何調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。

估值考量及假設

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、佔用情況、租賃及所有其他相關事宜而向吾等提供的意見。

吾等曾視察所估值該等物業的外觀。吾等之視察乃由劉展升先生（環境學士）於二零一六年八月五日進行。然而，吾等並無進行任何結構測量且吾等不能報告該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，

吾等並無對該等物業進行環境研究。進行估值時，吾等假設該等物業之內部均落成及維持於符合其樓齡及用途之合理狀況並配備正常屋宇裝備。吾等亦假設該等物業保持原有或經核准佈局，並無未經授權的結構物、改建或加建。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

據 貴公司告知，出售該等物業以出售 貴公司之股份實現，而該等物業由 貴公司附屬公司持有。是項交易屬資本性質，毋須繳納香港利得稅。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
鰂魚涌
英皇道683號
嘉里中心31樓
經南潮控股有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FHKIS FRICS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零一六年十一月四日

附件

附註：陳超國為特許測量師，擁有約32年香港物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 香港 中環 夏慤道12號 美國銀行中心20及21樓及 4樓之21、22及23號停車位	845,000,000港元
2. 九龍 油塘 高輝道7號 高輝工業大廈 B座地下	115,000,000港元
3. 香港 北角 屈臣道8號海景大廈 C座8樓	86,000,000港元
4. 九龍 油塘 高輝道7號高輝工業大廈 B座1樓整層	53,000,000港元
5. 香港 灣仔 堅拿道西26、 26A、27、28、29及30號、禮頓道1-7號及 摩理臣山道41-47號之愉景樓之地下大堂，1、2及3樓 之前部（或南部），包括通往至3樓之樓梯及 僅服務1、2及3樓之電梯以及1樓之部份簷篷	435,000,000港元
	<hr/>
	總計： <u><u>1,534,000,000港元</u></u>

於二零一六年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 香港中環夏慤道12號美國銀行中心20及21樓及4樓之21、22及23號停車位。	美國銀行中心為一幢於一九七五年落成並建於2層停車場及4層(包括地庫)商業平台上的34層高寫字樓。	該物業根據2份於二零一七年一月到期的租約出租。每月租金總額約為1,943,000港元(不包括差餉、管理費及其他支出)。	845,000,000港元 (捌億肆仟伍百萬港元正)
內地段第8294號的其中283/10,000份數。	該樓宇位於與著名中心商業區中環，夾在夏慤道及琳寶徑之間，及位於它們與紅棉路的交匯處。該地區的發展項目包括不同樓齡的高層寫字樓。	該物業包括20樓及21樓整層寫字樓及4樓3個私家車停車位。	
	該物業實用面積如下：		
	樓層	概約實用面積	
		平方呎 平方米	
	20樓	12,273 1,140.19	
	21樓	12,273 1,140.19	
	總計：	<u>24,546</u> <u>2,280.38</u>	
	該物業根據賣地條款第UB10225號自政府而持有，年期由一九七二年九月二十九日起計75年，另可續期75年。該地段現時每年應付政府地租為8,306港元。		

附註：

- (1) 該物業20樓及4樓21號停車位之登記業主為 貴公司全資附屬公司新利輝發展有限公司。
- (2) 該物業21樓及4樓22號及23號停車位之登記業主為 貴公司全資附屬公司新利成發展有限公司。
- (3) 該物業受（其中包括）下列產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九八一年六月五日的公契，登記於註冊摘要編號第UB2095606號；
 - ii. 日期為一九九三年十一月三十日的補充公契，登記於註冊摘要編號第UB5856626號（僅適用於20樓及21樓）；及
 - iii. 日期為一九九三年十二月一日的公契分契，登記於註冊摘要編號第UB5898696號（僅適用於4樓21、22及23號泊車位）。
- (4) 該物業位於二零一五年十二月十一日的憲報上刊登的中環分區計劃大綱圖第S/H4/15號的「商業」區。
- (5) 據 貴公司告知，現時並無計劃建造、翻新、改造或發展該物業。
- (6) 據 貴公司告知，現時並無計劃出售或變更該物業的用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市場價值
2. 九龍油塘高輝道7號 高輝工業大廈B座 地下。	高輝工業大廈為由三幢相鄰的12 層高工業大樓組成的工業發展項 目。B座於一九七八年竣工。	該物業根據1份自 二零一四年八月一 日至二零一七年 七月三十一日為 期三年的租約出 租。每月租金約為 400,000港元（不包 括差餉、管理費及 其他支出）。	115,000,000港元 (壹億壹仟伍百萬 港元正)
油塘內地段第10 及11號的其中 289/7,300份數。	該發展項目位於油塘區高輝道東 南側，鄰近其與茶果嶺道的交匯 處。該地段為已發展的工業區， 並已逐步轉型為商業／住宅區。 該地區的發展項目包括陳舊的工 業大廈，並有若干新住宅項目交 錯其中。		
	該物業包括該項目B座整個地下的 一個工場單位。		
	該物業實用面積約為18,121平方 呎（1,683.48平方米）。		
	該物業根據賣地條款第9561號及 9576號自政府而持有，各自年期 為自一八九八年七月一日起為期 99年減3天，可在毋須補地價的情 況下依法續期至二零四七年六月 三十日，但須按該物業應課差餉 租值的3%繳付年度政府地租。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司China Victory Limited (現稱Nanchao Yau Tong Limited)。
- (2) 該物業受(其中包括)以下產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九七八年六月二十日的批地條款修訂書，登記於註冊摘要編號第UB1543654號；
 - ii. 日期為一九七八年六月二十日的批地條款修訂書，登記於註冊摘要編號第UB1543655號；
及
 - iii. 日期為一九七八年十月十六日的契約書，登記於註冊摘要編號第UB1610280號。
- (3) 該物業位於二零一六年六月二十四日的憲報上刊登的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/24號的「商業」區。現時區劃並不影響該物業被用作工場單位。
- (4) 據 貴公司告知，現時並無計劃建造、翻新、改造或發展該物業。
- (5) 據 貴公司告知，現無計劃出售該物業或變更該物業的用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市場價值
<p>3. 香港北角屈臣道8號 海景大廈C座8樓。</p> <p>海旁地段第293號 及內地段第1780 號的A段的其中 1,282/95,000份數。</p>	<p>海景大廈為工業發展項目，包括三幢相鄰的15層高工業大樓。C座於一九六六年竣工。</p> <p>該發展項目位於北角區屈臣道東北側，及其與電氣道的交匯處。該地段是商業／住宅區，發展項目形式有中高層商業／住宅綜合大樓與私人住宅大樓，部分寫字樓及酒店交錯其中。</p>	<p>該物業根據1份自二零一六年三月一日至二零一九年二月二十八日為期三年的租約出租。每月租金約為255,000港元（不包括差餉、管理費及其他支出）。</p>	<p>86,000,000港元 (捌仟陸百萬港元正)</p>
	<p>該物業包括發展項目C座8樓整層的一個工場單位。</p>		
	<p>該物業實用面積約為10,400平方呎（966.18平方米）。</p>		
	<p>該物業根據2份政府租契自政府而持有，各自年期分別自一九零六年十一月五日及一九零七年十二月二十三日起計為期75年，均另可續期75年。該物業現時每年應付政府地租為5,400港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司的全資附屬公司Macheer Properties Limited。
- (2) 該物業受（其中包括）以下產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九八二年一月二十三日的公契，登記於註冊摘要編號第UB2226951號；及
 - ii. 日期為一九八九年三月三十一日的管理協議，登記於註冊摘要編號第UB4038462號。
- (3) 該物業位於二零一六年八月五日的憲報上刊登的北角分區計劃大綱圖第S/H8/25號的「商業(1)」區。現時區劃並不影響該物業被用作工場單位。
- (4) 據 貴公司告知，現時並無計劃建造、翻新、改造或發展該物業。
- (5) 據 貴公司告知，現無計劃出售該物業或變更該物業的用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市場價值
4. 九龍油塘高輝道7號 高輝工業大廈B座 一樓整層。	高輝工業大廈為由三幢相鄰的12 層高工業大樓組成的工業發展項 目。B座於一九七八年竣工。	該物業根據1份自 二零一六年六月一 日至二零二零年 五月三十一日為 期四年的租約出 租。每月租金約為 162,000港元(不包 括差餉、管理費及 其他支出)。	53,000,000港元 (伍仟叁百萬港元正)
油塘內地段第10 號及11號的其中 208/7,300份數。	該發展項目位於油塘區高輝道東 南側，鄰近其與茶果嶺道的交匯 處。該地段為已發展的工業區， 並已逐步轉型為商業／住宅區。 該地區的發展項目包括陳舊的工 業大廈，並有若干新住宅項目交 錯其中。		
	該物業包括該發展項目B座1樓整 層的一個工場單位。		
	該物業實用面積約為18,061平方 呎(1,677.91平方米)。		
	該物業根據賣地條款第9561號及 9576號自政府而持有，通常自一 八九八年七月一日起為期99年減 3天，可在毋須補地價的情況下 依法續期至二零四七年六月三十 日，但須按該物業應課差餉租值 的3%繳付政府地租。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司的全資附屬公司China Victory Limited (現稱Nanchao Yau Tong Limited)。
- (2) 該物業受(其中包括)以下產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九七八年六月二十日的批地條款修訂書，登記於註冊摘要編號第UB1543654號；
 - ii. 日期為一九七八年六月二十日的批地條款修訂書，登記於註冊摘要編號第UB1543655號；
及
 - iii. 日期為一九七八年十月十六日的契約書，登記於註冊摘要編號第UB1610280號。
- (3) 該物業位於二零一六年六月二十四日的憲報上刊登的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/24號的「商業」區。現時區劃並不影響該物業被用作工場單位。
- (4) 據 貴公司告知，現時並無計劃建造、翻新、改造或發展該物業。
- (5) 據 貴公司告知，現無計劃出售該物業或變更該物業的用途。

於二零一六年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值								
5. 香港灣仔堅拿道西26、26A、27、28、29及30號、禮頓道1-7號及摩理臣山道41-47號之愉景樓之地下大堂，1、2及3樓之前部(或南部)，包括通往至3樓之樓梯及僅服務1、2及3樓之電梯以及1樓之部份簷篷。	<p>愉景樓為一幢於一九七一年落成並建於4層商業平台上的私人住宅樓。</p> <p>該樓宇位於與灣仔區，夾在摩理臣山道及堅拿道西之間，及位於它們與禮頓道的交匯處。該地段為成熟的商業及住宅區。該地區的發展項目包括各種不同樓齡的綜合商業／住宅樓宇及商業寫字樓。</p>	<p>除約547平方呎空置外，該物業餘下商舖／大堂區域及辦公單位部分由二零一六年四月起至二零一八年三月出租。每月租金約為963,300港元(不包括差餉、管理費及其他支出)。</p>	435,000,000港元 (肆億叁仟伍佰萬港元正)								
內地段第1365號，內地段第8923號及內地段第1294號A分段及餘段其中35/261份數。	<p>該物業包括樓宇地下商舖／大堂(有通往1、2及3樓前部之專屬通道)、1、2及3樓前部之辦公室單位及1、2及3樓外牆之廣告牌。</p> <p>該物業實用面積約為31,109平方呎(2,890.10平方米)。</p> <p>該物業根據年期如下的3份政府租契自政府而持有：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>年期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段1294號</td> <td>一八九二年二月二十二日起計999年</td> </tr> <tr> <td>內地段1365號</td> <td>一八九二年二月二十二日起計999年</td> </tr> <tr> <td>內地段8923號</td> <td>一九九七年八月二十九日起計五十年</td> </tr> </tbody> </table> <p>內地段第1294號及內地段第1365號應付政府地租合共為每年152港元，而每年就內地段第8923號應付政府地租相當於該地段應課差餉租值之3%。</p>	地段	年期	內地段1294號	一八九二年二月二十二日起計999年	內地段1365號	一八九二年二月二十二日起計999年	內地段8923號	一九九七年八月二十九日起計五十年	<p>二零一六年一月至二零一六年六月廣告牌總收益約為7,851,000港元。</p>	
地段	年期										
內地段1294號	一八九二年二月二十二日起計999年										
內地段1365號	一八九二年二月二十二日起計999年										
內地段8923號	一九九七年八月二十九日起計五十年										

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Lyton Investment Limited。
- (2) 該物業受（其中包括）以下產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九七一年十二月三十一日的估用許可證（編號H266/71），登記於註冊摘要編號第UB858330號；
 - ii. 日期為一九七二年一月十日的契約書，登記於註冊摘要編號第UB867372號；
 - iii. 建築事務監督按建築物條例第24(1)條所發出之日期為二零一五年十二月十一日之命令（編號UBSCN/02-09/0057/12），登記於註冊摘要編號第16051100390190號；及
 - iv. 建築事務監督按建築物條例第24(1)條所發出之日期為二零一六年七月二十一日之命令（編號UBSCN/02-09/0061/12）。
- (3) 據 貴公司告知，上述日期為二零一五年十二月十一日有關該樓宇1樓公用天井外牆附建的一個簷篷之命令將由愉景樓的業主立案法團自費修繕。
- (4) 據 貴公司告知，上述日期為二零一六年七月二十一日有關該樓宇4樓平台上一部分之加建搭建物之命令將由該物業登記業主修繕，估計修繕工程的費用約為1,500,000港元。吾等於估值時已考慮該估計費用並假設該工程全部所需批文均可自有關政府部門獲得，而無附帶任何繁苛條件。
- (5) 該物業目前位於二零一二年八月三日的憲報上刊登的灣仔分區計劃大綱圖第S/K5/27號的「其他指定用途（綜合用途）」區。
- (6) 據 貴公司告知，現時並無計劃建造、翻新、改造或發展該物業。
- (7) 據 貴公司告知，現無計劃出售該物業或變更該物業的用途。
