
此乃要件 請即處理

閣下如對本文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之資本策略地產有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本文件及隨附之批准及接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本文件應與隨附之批准及接納表格與購股權收購建議接納表格一併閱讀，批准及接納表格與購股權收購建議接納表格之內容構成部份收購建議及購股權收購建議條款及條件之一部份。

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部份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。

EARNEST EQUITY LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

CSI PROPERTIES LIMITED

資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

**英高財務顧問有限公司代表EARNEST EQUITY LIMITED
提出自願有條件部份現金收購建議及購股權收購建議
以向合資格股東收購資本策略地產有限公司
已發行股本中1,375,000,000股收購股份及
註銷賦予合資格購股權持有人權利
認購最高達75,420,195股資本策略地產有限公司股份之購股權**

收購方之財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

本公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

董事會函件載於本文件第6至14頁。

載有(其中包括)部份收購建議及購股權收購建議條款詳情之英高函件載於本文件第15至30頁。

獨立董事委員會致合資格股東及合資格購股權持有人函件(載有其就部份收購建議及購股權收購建議之推薦建議)載於本文件第31及32頁。

盛百利函件(載有其向獨立董事委員會就部份收購建議及購股權收購建議發出之意見)載於本文件第33至73頁。

接納程序及其他相關資料載於本文件附錄一及隨附之批准及接納表格與購股權收購建議接納表格。接納文件須不遲於二零一二年二月九日(星期四)(即首個截止日期)下午四時正(或收購方根據收購守則可能釐定及公佈之其他時間及/或日期)送交股份過戶登記處(就部份收購建議而言)及公司秘書(就購股權收購建議而言)。

託管商、代名人及受託人如將會或有意將本文件及/或隨附之批准及接納表格轉寄香港以外之任何司法權區，務請細閱英高函件及本文件附錄一中「海外股東及海外購股權持有人」各段。

* 僅供識別

二零一二年一月十九日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	6
英高函件	15
獨立董事委員會函件	31
盛百利函件	33
附錄一 — 部份收購建議及購股權收購建議之其他條款	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

預期時間表

下文所列時間表僅供說明之用，且可予更改。如對時間表作出任何更改，收購方及本公司將會刊發聯合公告。

部份收購建議及購股權收購建議

開始可供批准及接納 二零一二年一月十九日(星期四)

關於首個截止日期批准及接納部份收購建議及購股權

收購建議之最後時間及日期(附註1) 二零一二年二月九日(星期四)下午四時正

首個截止日期(附註1) 二零一二年二月九日(星期四)

於聯交所網站刊登有關於首個截止日期部份收購建議及

購股權收購建議之結果公告(附註2) 不遲於二零一二年二月九日(星期四)
下午七時正

部份收購建議於部份收購建議成為無條件或宣佈成為無條件後十四日仍可供接納(附註3)

部份收購建議及購股權收購建議

於各方面可成為無條件之最後日期 二零一二年三月十九日(星期一)

根據部份收購建議及購股權收購建議就有關於最後截止日期接獲之有效接納所需繳付之款項將於最後截止日期後十日內寄出(附註4)

附註：

1. 已填妥之批准及接納表格連同相關合資格股東欲接納部份收購建議所涉及相同之股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，應於收到批准及接納表格後儘快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，信封面請註明「資本策略地產有限公司 — 部份收購建議」，惟無論如何須於二零一二年二月九日(星期四)(即首個截止日期)下午四時正或之前(或收購方可根據收購守則決定及公佈之其他時間及／或日期)送達，方為有效。

合資格購股權持有人如接納購股權收購建議，務請須於最後截止日期下午四時正或之前向公司秘書遞交已填妥之購股權收購建議接納表格。

倘於一個截止日期所收到之有效接納超過1,375,000,000股收購股份且部份收購建議獲得持有50%以上並非由鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，則收購方須宣佈部份收購建議及購股權收購建議於各方面成為無條件，且根據收購守則第15.3條，部份收購建議及購股權收購建議於其後十四日仍可供接納。倘於首個截止日期前達成所有條件，收購方於首個截止日期前任何時

預期時間表

間亦可宣佈部份收購建議及購股權收購建議於各方面成為無條件，惟收購方須全面遵守收購守則第15.1條及第15.3條。根據收購守則第28.4條，收購方不得將最後截止日期推遲至首個截止日期後第十四日之後之日期。

- 收購方及本公司將於部份收購建議及購股權收購建議於各方面已成為或宣佈成為無條件當日(倘有關日期為於首個截止日期前)或(視乎情況而定)及聯合發出並於聯交所網站刊登部份收購建議及購股權收購建議之結果公告。該公告將符合收購守則第19.1條及第19條註釋7之規定，並將包括部份收購建議及購股權收購建議之結果及釐定各接納股東及接納購股權持有人配額比例方法之詳情。於任何有關延長部份收購建議及購股權收購建議期限之公告中，須列明下一個截止日期，或倘部份收購建議及購股權收購建議於各方面已成為或宣佈已成為無條件，則須聲明根據收購守則部份收購建議及購股權收購建議於其後十四日內仍可供接納。
- 根據收購守則第15.3條及第28.4條，最後截止日期將為部份收購建議宣佈成為無條件之日後十四日。
- 有關根據部份收購建議所提交以供接納及獲收購方承購之收購股份之款項(經扣除賣方從價印花稅)及根據購股權收購建議所提交及獲收購方承購以供註銷之購股權之款項將儘快以普通郵遞方式寄發予有關接納股東及接納購股權持有人，惟無論如何須於最後截止日期後十日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

綜合收購建議文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋 義

於綜合收購建議文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納股東」	指	接納部份收購建議之合資格股東
「接納購股權持有人」	指	接納購股權收購建議之合資格購股權持有人
「一致行動」	指	具收購守則賦予之涵義
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，可進行證券及期貨條例下之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，並為收購方就部份收購建議及購股權收購建議之財務顧問
「聯繫人士」	指	具收購守則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司成立及營運之中央結算及交收系統
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司，可根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，並獲委任就部份收購建議及購股權收購建議向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「本公司」或「貴公司」	指	資本策略地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指	本公司之公司秘書
「綜合收購建議文件」	指	由收購方及本公司根據收購守則聯合刊發有關部份收購建議及購股權收購建議之本綜合收購建議文件

釋 義

「條件」	指	本綜合收購建議文件第15至30頁所載英高函件內「部份收購建議及購股權收購建議之條款 — (b)部份收購建議及購股權收購建議之條件」一段所載部份收購建議及購股權收購建議須達成之條件
「董事」	指	本公司之董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「最後截止日期」	指	宣佈部份收購建議及購股權收購建議在各方面成為無條件當日及首個截止日期兩者中之較早日期後第十四日，惟無論如何為自本綜合收購建議文件日期起不少於二十一日
「首個截止日期」	指	於本綜合收購建議文件「預期時間表」一節所載部份收購建議及購股權收購建議之首個截止日期，或收購方可能根據收購守則延長之較後日期
「批准及接納表格」	指	本綜合收購建議文件隨附有關部份收購建議之批准及接納表格
「購股權收購建議接納表格」	指	本綜合收購建議文件隨附有關購股權收購建議之接納表格
「本集團」或「貴集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司已成立之獨立董事委員會，成員包括所有於部份收購建議或購股權收購建議中並無擁有權益之獨立非執行董事，即黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生，以就部份收購建議及購股權收購建議向合資格股東及合資格購股權持有人提供意見
「價內購股權」	指	行使價相等於或低於收購價之購股權

釋 義

「最後交易日」	指	二零一一年十二月八日，即股份於二零一一年十二月九日上午九時正於聯交所暫停買賣以待收購方與本公司就當時之可能部份收購建議及購股權收購建議於二零一一年十二月十四日刊發之首份聯合公告前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一二年一月十七日，即寄發本綜合收購建議文件前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「最高獲接納數目」	指	收購方就購股權收購建議於各購股權類別將予承購作註銷之購股權相關股份之最高數目
「收購期間」	指	具收購守則賦予之涵義，自二零一一年十二月十四日（即收購方與本公司就當時之可能部份收購建議及購股權收購建議刊發首次聯合公告之日期）開始
「收購價」	指	每股收購股份0.255港元
「收購股份」	指	部份收購建議所涉及之股份，數目為1,375,000,000股
「收購方」	指	Earnest Equity Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終實益股東為鍾先生
「購股權類別」	指	按購股權於授出日期所分類之購股權類別
「購股權收購建議」	指	由英高代表收購方根據本綜合收購建議文件及附隨之購股權收購建議接納表格所列基準，按照收購守則向合資格購股權持有人作出之自願有條件現金收購，以收購及註銷賦予合資格購股權持有人可認購最高達75,420,195股股份之購股權

釋 義

「購股權收購建議價」	指	0.255港元減去有關購股權之行使價(就價內購股權之每股相關股份)或0.001港元(就價外購股權之每股相關股份)
「購股權持有人」	指	購股權之持有人
「價外購股權」	指	行使價高於收購價之購股權
「部份收購建議」	指	由英高代表收購方根據本綜合收購建議文件及隨附之批准及接納表格所列基準，按照收購守則作出之自願有條件現金部份收購建議，向合資格股東按收購價以現金收購1,375,000,000股收購股份
「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合收購建議文件而言，不包括香港、澳門及台灣)
「合資格購股權持有人」	指	除鍾先生及收購方以及就對部份收購建議投票表決而言與彼等任何一方一致行動之人士以外之購股權持有人
「合資格股東」	指	除鍾先生及收購方以及就對部份收購建議投票表決而言與彼等任何一方一致行動之人士以外之股東
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「有關期間」	指	由二零一一年六月十四日(即二零一一年十二月十四日(即收購期間開始日期)前六個月)開始及截至最後可行日期止之期間
「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0.008港元之普通股
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之購股權，賦予購股權持有人認購新股份之權利
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃

釋 義

「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	根據證券及期貨條例第XV部，於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益之股東
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

本綜合收購建議文件之中譯本與英文版本如有歧義，概以英文版為準。

CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

執行董事：

鍾楚義先生 (主席)

簡士民先生

周厚文先生

黃宗光先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

黃森捷拿督

林家禮博士

鄭毓和先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

3108室

敬啟者：

英高財務顧問有限公司代表EARNEST EQUITY LIMITED
提出自願有條件部份現金收購建議及購股權收購建議
以向合資格股東收購資本策略地產有限公司
已發行股本中1,375,000,000股收購股份及
註銷賦予合資格購股權持有人權利
認購最高達75,420,195股資本策略地產有限公司股份之購股權

緒言

於二零一一年十二月十四日，收購方與本公司聯合宣佈，英高(代表收購方)擬提出自願有條件部份現金收購建議，按每股收購股份0.255港元之收購價向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份(佔於二零一一年十二月十四日本公司之現有已發行股本約16.70%或部份收購建議之股份(包括已表明拒絕部份收購建議及購股權收購建議之董事所持有之該等股份)約25.48%)，由收購方以現金支付。

* 僅供識別

董事會函件

根據收購守則第13.1條，收購方將就合資格購股權持有人之購股權向彼等提出合適收購建議。假設部份收購建議及購股權收購建議獲全面接納，收購方須就部份收購建議及購股權收購建議支付之總現金代價將約為359,144,000港元。

本公司已成立由黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就部份收購建議及購股權收購建議向合資格股東及合資格購股權持有人提供意見。盛百利已獲委任，以就部份收購建議及購股權收購建議向獨立董事委員會提供意見。盛百利之委任已獲獨立董事委員會批准。

綜合收購建議文件(本函件為其中一部份)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、部份收購建議及購股權收購建議之資料；(ii)英高函件，當中載有部份收購建議及購股權收購建議之詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就部份收購建議及購股權收購建議向合資格股東及合資格購股權持有人作出之推薦建議及意見；及(iv)盛百利函件，當中載有其就部份收購建議及購股權收購建議向獨立董事委員會作出之意見。

部份收購建議及購股權收購建議

英高(為及代表收購方)按下列基準有條件提出部份收購建議，以向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份，以及向合資格購股權持有人提出購股權收購建議，以註銷賦予彼等權利認購最高達75,420,195股因行使該等購股權而可予發行之新股份之購股權：

每股收購股份	0.255港元
每股價內購股權之相關股份	0.255港元減去相關購股權之行使價
每股價外購股權之相關股份	0.001港元

根據收購守則第28.5條，部份收購建議須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 就部份收購建議接獲涉及最少1,375,000,000股收購股份之接納；及
- (ii) 部份收購建議獲得於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)或之前在股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由鍾先生、收購方及與彼等任何一

董事會函件

方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，該等股東須填寫批准及接納表格上之獨立空格以表明其批准部份收購建議，並註明其批准部份收購建議所涉及之股份數目。

購股權收購建議僅於部份收購建議在各方面成為無條件後方成為無條件。部份收購建議及購股權收購建議之條件不可由收購方豁免。

有關部份收購建議及購股權收購建議之其他詳情載於綜合收購建議文件第15至30頁之英高函件、綜合收購建議文件附錄一以及隨附之批准及接納表格與購股權收購建議接納表格內。

於最後可行日期，本公司已發行8,233,107,426股股份。1,375,000,000股收購股份分別佔於最後可行日期本公司之現有已發行股本8,233,107,426股股份約16.70%及合資格股東持有之5,366,908,171股股份(不包括已表明拒絕部份收購建議及購股權收購建議之董事所持有之該等股份)約25.62%。

於最後可行日期，若干董事、本集團僱員及顧問持有尚未行使購股權，該等購股權賦予合資格購股權持有人權利認購合共295,997,626股新股份(佔本公司於最後可行日期之已發行股本8,233,107,426股股份約3.60%)。

於最後可行日期，鍾先生間接持有本公司全部可轉換為18,648,018股新股份之尚未行使可換股票據。收購方將不會提出收購建議承購本公司之尚未行使可換股票據。

除上述購股權及可換股票據外，於最後可行日期，本公司概無其他可轉換為新股份而尚未行使之認股權證、購股權或證券。

接納部份收購建議及購股權收購建議之影響

透過有效接納部份收購建議，合資格股東將出售彼等所提呈且最終由收購方承購之收購股份，且不附帶任何產權負擔，並連同於任何時間產生之一切權利及利益，包括享有於最後截止日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。任何於最後截止日期之前宣派、作出或派付之股息或其他分派將會由本公司向合資格收取該等股息或分派之股東支付。

透過有效接納購股權收購建議，合資格購股權持有人將向收購方提呈購股權以註銷彼等所提呈且最終由收購方承購之購股權，而提呈並最終獲承購之購股權將於最後截止日期予以註銷。

釐定收購方將向每名合資格股東承購之收購股份數目及收購方將向每名合資格購股權持有人承購以作註銷之購股權之相關股份數目之公式載於綜合收購建議文件第15至30頁英高函件。

印花稅之影響

接納部份收購建議之合資格股東將須支付賣方從價印花稅，按最終由收購方承購之提呈收購股份之市值或接納部份收購建議之代價(以較高者為準)每1,000.00港元(或當中部份)徵收1.00港元之稅率計算。合資格股東應付之印花稅相關金額將於根據部份收購建議須向合資格股東支付之代價中扣除。收購方將承擔其應繳之買方從價印花稅，按最終由收購方承購之提呈收購股份之市值或就有關接納部份收購建議所須支付之代價(以較高者為準)以每1,000.00港元(或當中部份)徵收1.00港元之稅率計算，收購方並負責向香港印花稅署繳納買賣該等根據部份收購建議最終由收購方承購之收購股份而須支付之所有印花稅。概無就購股權收購建議應付印花稅。

總代價

假設部份收購建議獲全面接納，收購方按每股收購股份0.255港元之收購價應付之現金代價將約為350,625,000港元。假設購股權收購建議獲全面接納，收購方須就購股權收購建議支付之總現金代價將約為8,519,000港元。假設部份收購建議及購股權收購建議獲全面接納，收購方根據部份收購建議及購股權收購建議須支付之總現金代價將不多於359,144,000港元。部份收購建議及購股權收購建議將由鍾先生(即收購方之最終實益股東)貸款及香港上海滙豐銀行有限公司授出之銀行融資向收購方提供資金。有關利息之付款將不會倚賴本公司之業務而定。

收購方對本集團之意向

敬請閣下留意本綜合收購建議文件第15至30頁英高函件中「收購方之意向及維持貴公司之上市地位」一段。

董事會注意到，收購方(i)擬繼續經營本集團現有業務；(ii)無意對本集團現有業務策略及營運作出任何重大變動；(iii)擬繼續聘用本集團僱員；(iv)財務資源(包括(其中包括)並非於本集團一般日常業務過程中之固定資產)調配將不擬有重大變動；及(v)擬於部份收購建議及購股權收購建議完成後維持本公司於聯交所之上市地位。

董事會知悉收購方對本集團之意向。尤其是，董事認為成功落實部份收購建議及購股權收購建議可讓現為本公司主要股東及主席之鍾先生加強彼對本集團之承擔及貢獻。鍾先生及收購方(本公司主席及主要股東)對本集團之主要業務之未來增長潛力充滿信心。收購價高於股份於最後交易日之收市價，足以證明這份信心。

董事會亦知悉，鍾先生無意私有化本公司，但有意鞏固對本集團之承擔及貢獻，董事會對此表示極為歡迎。

董事會函件

部份收購建議及購股權收購建議對本公司股權架構之影響

下表列示本公司於最後可行日期及緊隨部份收購建議及購股權收購建議完成後之股權架構，並假設(i)部份收購建議已獲合資格股東(簡先生及周先生除外)全面接納；及(ii)自最後可行日期起直至部份收購建議及購股權收購建議完成日期當日，本公司不會發行或購回任何額外股份：

	於最後可行日期		緊隨部份收購建議及 購股權收購建議完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
鍾先生及收購方(附註1)	2,836,362,062	34.45%	4,211,362,062	51.15%
與鍾先生及／ 或收購方一致行動之人士 (僅根據部份收購建議)：				
簡士民先生(附註3)	24,534,562	0.3%	24,534,562	0.3%
周厚文先生(附註3)	5,302,631	0.06%	5,302,631	0.06%
英高投資有限公司(附註3)	<u>17,860,000</u>	<u>0.22%</u>	<u>13,284,274</u>	<u>0.16%</u>
鍾先生、收購方及 與彼等任何一方一致行動 之人士小計(僅根據部份 收購建議)				
	2,884,059,255	35.03%	4,254,483,529	51.68%
公眾股東(附註3)	<u>5,349,048,171</u>	<u>64.97%</u>	<u>3,978,623,897</u>	<u>48.32%</u>
已發行股份數目總計	<u><u>8,233,107,426</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>8,233,107,426</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

- 鍾先生為本公司2,836,362,062股股份(即鍾先生個人權益3,045,000股及收購方持有之法團權益2,833,317,062股股份之總數)以及收購方於可換股票據持有之衍生工具權益18,648,018股股份之實益擁有人。收購方為Digisino Assets Limited(「Digisino」)之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故Digisino及收購方均由彼全資擁有及控制。

董事會函件

2. 三名執行董事簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生各持有根據本公司於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃(「二零零二年計劃」)而授出之本公司購股權計劃權益：

董事姓名	授出日期	尚未行使購股權之 可予行使期限	每股股份之 行使價 港元	當購股權獲購股權 持有人行使而 發行之新股份數目
簡士民先生	二零零二年九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	19,785,938
周厚文先生	二零零二年九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	19,785,938
黃宗光先生	二零零七年十月三日	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	0.3198	25,326,000*

* 根據二零零二年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每12個月期間(直至授出日期後五年)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

3. 誠如下文所闡釋，簡士民先生及周厚文先生均無意根據部份收購建議向收購方提呈任何股份。據此基準，部份收購建議項下之收購股份1,375,000,000股股份佔合資格股東於最後可行日期所持5,366,908,171股股份(不包括簡先生及周先生所持有之該等股份)約25.62%。

合資格股東簡士民先生及周厚文先生均無意根據部份收購建議向收購方提呈任何股份。於考慮接納部份收購建議時，簡先生及周先生已計及與公眾股東不同，彼等根據部份收購建議為與收購方一致行動之人士，可能不會於緊隨收購期間結束後12個月期間內按照收購守則第28.3條收購本公司任何投票權。

就購股權收購建議而言，三名執行董事簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生分別不擬接納購股權收購建議惟彼等擬於其尚未行使購股權屆滿前悉數行使該等購股權，惟須如下文所述於相關時間屬價內購股權。

倘部份收購建議及購股權收購建議於各方面獲宣佈成為無條件，則鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士於本公司已發行股本之權益將由最後可行日期之約35.03%增加至緊隨部份收購建議及購股權收購建議完成後之不多於約51.68%。股東應留意，倘完成部份收購建議，鍾先生、收購方及在部份收購建議過程中與彼等任何一方一致行動之人士或隨後成為與鍾先生及收購方一致行動之人士(如適用)根據收購守則第28.3條概不可於緊隨收購期間完結後十二個月期間內收購本公司任何投票權。然而，由於本公司所有尚未行使購

董事會函件

股權於第28.3條所規定之十二個月期間屆滿，故執行人員已向本公司發出同意書，批准簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生(根據部份收購建議為與收購方一致行動之人士)行使彼等尚未行使及購股權收購建議項下未能成功提呈及接納之購股權，致使彼等與其他合資格購股權持有人(即本公司之僱員及顧問)獲同等機會，以行使將於第28.3條所規定之十二個月期間屆滿之尚未行使購股權。

有關本集團之資料

本公司為投資控股公司，主要從事物業重新定位及投資。本公司之附屬公司主要於香港及中國從事物業提升及發展、物業投資及證券投資。

一般事項

有關部份收購建議及購股權收購建議之主要條款及接納及交收程序，敬請閣下留意本綜合收購建議文件之英高函件及附錄一以及隨附之批准及接納表格與購股權收購建議接納表格。

亦請閣下留意本綜合收購建議文件第31及32頁所載之獨立董事委員會函件，以及本綜合收購建議文件第33至73頁所載之盛百利函件，當中載有(其中包括)盛百利就部份收購建議及購股權收購建議向獨立董事委員會提出之意見及於達致該意見時其所考慮之主要因素及理由。

亦請閣下留意本綜合收購建議文件附錄四所載之一般資料。

部份收購建議不一定會成為無條件，須視乎收購方接獲合資格股東之接納數目及批准。購股權收購建議不一定會成為無條件，須視乎部份收購建議能否在各方面成為無條件。股東、購股權持有人及有意投資於本公司之人士買賣本公司證券時務請份外審慎行事，而彼等如對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。倘於首個截止日期前部份收購建議及購股權收購建議於各方面宣佈成為無條件，收購方將在聯交所網站刊登公告，以告知股東及購股權持有人部份收購建議及購股權收購建議於各方面已成為或宣佈成為無條件。該公

董事會函件

告將符合收購守則第19.1條及第19條註釋7之披露規定，並將包括部份收購建議及購股權收購建議之結果及釐定各接納股東及接納購股權持有人配額比例之方法之詳情。倘部份收購建議及購股權收購建議於首個截止日期以前於各方面並無宣佈成為無條件，收購方將在聯交所網站刊登公告，以告知股東及購股權持有人部份收購建議及購股權收購建議之結果以及部份收購建議及購股權收購建議是否已修訂或推遲、已屆滿或是否已成為或宣佈成為無條件。

受益方

本公司主要股東及主席鍾先生(持有Digisino Assets Limited(「Digisino」)全部已發行股本，而Digisino則持有收購方之全部已發行股本)亦為收購方之董事。執行董事簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生各自於股份及購股權中擁有權益。因此，鍾先生、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生均無參與董事會其他成員之討論以發表彼等對部份收購建議或購股權收購建議之意見，或提出本函件所載向合資格股東及合資格購股權持有人之推薦建議。

其他

務請閣下垂注構成本綜合收購建議文件一部份之獨立董事委員會函件及盛百利函件。

此 致

列位合資格股東及合資格購股權持有人 台照

代表董事會
資本策略地產有限公司
執行董事
簡士民
謹啟

二零一二年一月十九日



敬啟者：

**英高財務顧問有限公司代表EARNEST EQUITY LIMITED
提出自願有條件部份現金收購建議及購股權收購建議
以向合資格股東收購資本策略地產有限公司
已發行股本中1,375,000,000股收購股份及
註銷賦予合資格購股權持有人權利
認購最高達75,420,195股資本策略地產有限公司股份之購股權**

緒言

於二零一一年十二月十四日，收購方與 貴公司聯合宣佈，英高(為及代表收購方)擬提出可能自願有條件現金部份收購建議之建議，按每股收購股份0.255港元之收購價向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份，並將向合資格購股權持有人提出合適提呈以註銷賦予彼等認購於該等購股權獲行使時可予發行最高達75,420,195股新股份之購股權。

本函件旨在向 閣下提供(其中包括)部份收購建議及購股權收購建議之條款。部份收購建議及購股權收購建議之條款及條件之其他詳情載於本綜合收購建議文件附錄一、隨附之批准及接納表格及購股權收購建議接納表格。

敬請 閣下注意本綜合收購建議文件第6至14頁所載之董事會函件。此外，務請 閣下閱讀本綜合收購建議文件第31及32頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就部份收購建議及購股權收購建議向合資格股東及合資格購股權持有人提出之推薦建議，以及本綜合收購建議文件第33至73頁所載之盛百利函件，當中載有其就部份收購建議及購股權收購建議向獨立董事委員會提出之意見。

部份收購建議及購股權收購建議之條款

部份收購建議及購股權收購建議將按下列條款提出：

(a) 收購價及購股權收購建議價

英高(為及代表收購方)按下列基準有條件地作出部份收購建議，以向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份，以及作出購股權收購建議，以向合資格購股權持有人註銷賦予彼等於該等購股權獲行使時可予發行最高達75,420,195股新股份之購股權：

每股收購股份	0.255港元
每股價內購股權之相關股份	0.255港元減去有關購股權之行使價
每股價外購股權之相關股份	0.001港元

(b) 部份收購建議及購股權收購建議之條件

根據收購守則第28.5條，部份收購建議須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 就部份收購建議接獲涉及最少1,375,000,000股收購股份之接納；及
- (ii) 部份收購建議獲得於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)或之前在股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，該等股東須填寫批准及接納表格上之獨立空格以表明其批准部份收購建議，並註明其批准部份收購建議所涉及之股份數目。

購股權收購建議僅於部份收購建議在各方面成為無條件後方成為無條件。部份收購建議及購股權收購建議之條件不可由收購方豁免。

根據購股權收購建議由接納購股權持有人正式提呈及由收購方承購作註銷之購股權將會被註銷。此外，任何人士接納購股權收購建議將構成該名人士或該等人士向收購方保證購

英高函件

股權仍未獲行使且不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權、不利權益及產權負擔，並將連同於最後可行日期所附帶或日後將附帶之一切權利註銷及放棄為基準作出。

倘於首個截止日期前(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)接獲少於1,375,000,000股收購股份之有效接納或部份收購建議獲得佔少於非由鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士持有之股份50%之合資格股東之批准，則部份收購建議及購股權收購建議將不會進行並將即時終止。

倘於首個截止日期或之前接獲不少於1,375,000,000股收購股份之有效接納且部份收購建議獲得於首個截止日期或之前持有50%以上非由鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，則收購方將於首個截止日期或之前宣佈部份收購建議及購股權收購建議在各方面成為無條件。購股權收購建議僅會於部份收購建議宣佈在各方面成為無條件時方會宣佈成為無條件。

根據收購守則第15.3條，最後截止日期將為宣佈部份收購建議及購股權收購建議在各方面已成為無條件當日及首個截止日期兩者中之較早日期後第十四日，惟無論如何為自本綜合收購建議文件日期起計不少於二十一日。

根據收購守則第28.4條，收購方不得將最後截止日期推遲至首個截止日期後第十四日之後之日期。

無論合資格股東接納部份收購建議與否，彼等可批准部份收購建議並在隨附之批准及接納表格上註明其批准部份收購建議所涉及之股份數目。每股股份將僅可享有一票投票權。就同一股股份重複投票者將不會在點算部份收購建議之批准時獲計算在內。

警告：部份收購建議及購股權收購建議不一定會成為無條件。完成部份收購建議及購股權收購建議僅屬有可能發生。股東、購股權持有人及有意投資於 貴公司之人士買賣 貴公司證券時務請份外審慎行事，而彼等如對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

部份收購建議之價值

收購價0.255港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.194港元溢價約31.4%；

- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.193港元溢價約32.1%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.194港元溢價約31.4%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.201港元溢價約26.9%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.225港元溢價約13.3%；及
- (vi) 貴公司截至二零一一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所示，於二零一一年九月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值每股股份約0.67港元折讓約61.9%；及
- (vii) 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年報所示，於二零一一年三月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每股股份約0.52港元折讓約51.0%。

於最後可行日期， 貴公司已發行8,233,107,426股股份。部份收購建議涉及1,375,000,000股收購股份，按每股收購股份0.255港元之收購價計算，其價值為350,625,000港元。按每股收購股份0.255港元之收購價計算， 貴公司全部已發行股本之價值為2,099,442,394港元。

股份之最高及最低收市價

於有關期間，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一一年六月十四日每股股份0.325港元及於二零一一年十月三日每股股份0.158港元。

部份收購建議及購股權收購建議之總代價及收購方之財政資源

假設部份收購建議獲全面接納，收購方按每股收購股份0.255港元之收購價應付之現金代價將為350,625,000港元。於最後可行日期，根據倘未行使購股權數目及本綜合收購建議文件所載之購股權收購建議條款，假設購股權收購建議獲悉數接納，收購方按購股權收購建議價就購股權收購建議應付之現金代價無論如何將不多於8,519,000港元。假設部份收購建議及購股權收購建議獲全面接納，收購方須就部份收購建議及購股權收購建議支付之總現金代價將不多於359,144,000港元。部份收購建議及購股權收購建議將由鍾先生(即收購方之

最終實益股東) 貸款及香港上海滙豐銀行有限公司授出之銀行貸款向收購方提供資金。有關利息之付款將不會倚賴 貴公司之業務而定。英高(作為收購方就部份收購建議及購股權收購建議之財務顧問) 信納收購方擁有足夠之可動用財務資源，可於部份收購建議及購股權收購建議獲接納時悉數支付現金代價。

部份收購建議及購股權收購建議之其他條款

收購方根據部份收購建議可收購之最高股份數目為1,375,000,000股，佔於最後可行日期 貴公司已發行股本8,233,107,426股股份約16.70%及合資格股東持有之股份(即5,366,908,171股已發行股份(不包括已表明拒絕部份收購建議及購股權收購建議之董事所持有之該等股份))約25.62%。

合資格股東可就彼等持有之部份或全部收購股份接納部份收購建議。倘接獲1,375,000,000股收購股份之有效接納，則所有獲有效接納之收購股份將獲承購。倘接獲超過1,375,000,000股收購股份之有效接納，則收購方向每名合資格股東承購之收購股份總數將根據下列公式按提呈接納之收購股份總數釐定：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A： 1,375,000,000股收購股份(即提出部份收購建議所涉及之收購股份總數)

B： 於部份收購建議中由全部合資格股東提呈之收購股份總數

C： 於部份收購建議中由相關個別合資格股東提呈之收購股份數目

因此，倘合資格股東於部份收購建議中向收購方提呈其全部收購股份，則該等收購股份未必會獲全部承購。非整數之收購股份將不會於部份收購建議中獲承購，故此，收購方根據上述公式將向各合資格股東承購之股份數目會由收購方酌情調高或調低至最接近之整數。

股份目前乃以每手10,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行部份收購建議而更改。根據上述公式，接納股東或會因部份收購建議而持有零碎股份。

英高函件

繼於二零一一年十二月十四日發出之聯合公告中載述有關購股權收購建議之一般機制及基準後，購股權收購建議之機制及基準詳情進一步載列如下。

合資格購股權持有人可就彼等持有之部份或全部購股權接納購股權收購建議。購股權將按購股權之授出日期分為不同類別(各為一個「購股權類別」)。收購方於各購股權類別承購之購股權相關股份之最高數目(「最高獲接納數目」)(「X」)將按以下公式釐定：

$$X = \frac{D}{E} \times F$$

D：所有合資格購股權持有人於該購股權類別項下持有之購股權相關股份總數

E：所有合資格購股權持有人持有之購股權相關股份總數

F：75,420,195，即收購方根據購股權收購建議將予承購作註銷之購股權相關股份最高數目

下表載列於最後可行日期尚未行使之購股權及每個購股權類別適用之最高獲接納數目：

購股權類別 (按購股權 授出日期分類)	尚未行使購股權 之可予行使期限	每股股份 行使價 (港元)	全部購股權 持有人行使 購股權而 可予發行之 新股份數目	全部合資格 購股權持有人 行使購股權而 可予發行之 新股份數目	最高 獲接納數目	購股權 項下每股 相關股份之 購股權收購 建議價 (港元)
二零零二年九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	129,795,751	129,795,751	33,071,957	0.1666
二零零四年一月八日	二零零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	47,486,250	47,486,250	12,099,497	0.1666
二零零四年一月九日	二零零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	0.0948	23,743,125	23,743,125	6,049,748	0.1602
二零零七年十月三日	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	0.3198	94,972,500	94,972,500	24,198,993	0.001
總計			<u>295,997,626</u>	<u>295,997,626</u>	<u>75,420,195</u>	

英高函件

有關尚未行使購股權之詳情(包括購股權之行使期限)載於本綜合收購建議文件附錄四。就每個購股權類別而言，倘接獲不超過適用於該購股權類別之最高獲接納數目之有效接納，則就該購股權類別提呈之所有購股權將由收購方承購及於最後截止日期註銷。就各購股權類別而言，倘接獲超過最高獲接納數目之有效接納，則將由收購方承購及於最後截止日期註銷之相關個別合資格購股權持有人提呈相關購股權類別之購股權之相關股份總數(「V」)將根據下述公式釐定：

$$V = \frac{X}{Y} \times Z$$

X： 相關購股權類別之最高獲接納數目

Y： 由所有合資格購股權持有人提呈之相關購股權類別之購股權之相關股份總數

Z： 由相關個別合資格購股權持有人提呈之相關購股權類別之購股權之相關股份數目

合資格購股權持有人將有權選擇就各購股權類別提呈多少購股權之相關股份以接納購股權收購建議。於購股權收購建議接納表格內，合資格購股權持有人將被要求列明購股權類別之授出日期及其有意就該購股權類別提呈之購股權之相關股份數目。倘合資格購股權持有人接納有關特定購股權類別之購股權收購建議，則合資格購股權持有人將被視為已就其於購股權類別中就各行使期限持有之購股權按比例交出購股權。

合資格購股權持有人如欲提呈其於任何特定購股權類別下之任何或全部購股權，則須隨附該購股權類別項下所有行使期限之購股權之所有相關證書或授出函件(視情況而定)，此乃由於收購方將就於該購股權類別項下授出之所有行使期限之購股權採用按比例收購機制。換言之，合資格購股權持有人不能選擇提呈同一購股權類別下何段行使期限之購股權。如未隨附相同購股權類別下所提呈購股權之所有相關證書或授出函件(視情況而定)，可能會導致購股權收購建議之接納無效及失效。

為方便理解，以下為對於某合資格購股權持有人，購股權收購建議如何運作之簡單範例：

假設某合資格購股權持有人持有一個於二零零二年九月二十三日授出之類別購股權，倘該合資格購股權持有人提呈賦予持有人可認購1,000,000股股份之購股權，若接獲之有效接納數目少於該購股權類別之相關最高獲接納數目(參考第20頁列表，即購股權

英高函件

之33,071,957股相關股份)，並假設所有合資格購股權持有人提呈之購股權賦予購股權持有人可認購35,000,000股股份之購股權數目，高於該購股權類別之相關最高獲接納數目，收購方將僅向該合資格購股權持有人承購944,913股相關股份（即33,071,957除以35,000,000乘以1,000,000）。

下表載列於該合資格購股權持有人持有之於二零零二年九月二十三日授出之購股權相關之股份數目假設，及根據上述情況由收購方向合資格購股權持有人承購並註銷之購股權獲行使時可發行之股份數目：

行使期限	合資格購股權 持有人持有之 於二零零二年 九月二十三日授出之 購股權之相關 股份數目假設	在不同情況下，由收購方向合資格 購股權持有人承購並註銷之 購股權相關股份數目	
		情況A： 接獲之有效接納 數目少於相關 最高獲接納數目	情況B： 接獲相關股份為 35,000,000股之 購股權有效接納， 多於相關最高 獲接納數目
二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	1,000,000	1,000,000	944,913

於購股權收購建議截止後，並無於購股權收購建議中提呈接納之購股權將不會被視為已告失效。

購股權之非整數相關股份將不會在購股權收購建議中獲承購，故此，收購方根據上述公式將向各合資格購股權持有人承購之購股權相關股份數目會由收購方酌情調高或調低至最接近之整數。

部份收購建議及購股權收購建議乃遵照收購守則提出。

接納部份收購建議及購股權收購建議之影響

透過有效接納部份收購建議，合資格股東將出售彼等所提呈且最終由收購方承購之收購股份，且不附帶任何產權負擔，並連同於任何時間產生之一切權利及利益，包括享有於最後截止日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。任何於最後截止日期之前宣派、作出或派付之股息或其他分派將會由 貴公司向合資格收取該等股息或分派之股東派付。

透過有效接納購股權收購建議，合資格購股權持有人將向收購方提呈購股權以註銷彼等所提呈且最終由收購方承購之購股權，而提呈並最終獲承購之購股權將於最後截止日期予以註銷。

接納及批准之程序

無論合資格股東是否考慮接納部份收購建議，務請填妥隨附批准及接納表格之甲欄，以提供其對批准部份收購建議之決定。鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士可就部份收購建議放棄投票。

倘部份收購建議及購股權收購建議於各方面宣佈成為無條件，根據收購守則第15.1條及第15.3條，部份收購建議及購股權收購建議將於部份收購建議於各方面宣佈成為無條件之日後十四日供接納，且無論如何最後截止日期為自本綜合收購建議文件日期起不少於二十一日。收購方保留權利根據收購守則延長或修訂首個截止日期。**根據收購守則第28.4條，收購方不得將最後截止日期延長至超過首個截止日期後第十四日之後之日期。**

為接納及／或批准部份收購建議，合資格股東應根據本綜合收購建議文件及隨附批准及接納表格所印列之指示填妥批准及接納表格，並送交股份過戶登記處。綜合收購建議文件之指示應與批准及接納表格之指示(有關指示構成部份收購建議條款之其中部份)一併閱讀。

合資格股東務須將已填妥之批准及接納表格連同相關合資格股東接納部份收購建議所涉及相同之股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，盡快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，信封面註明「**資本策略地產有限公司 — 部份收購建議**」，惟無論如何須於不遲於首個截止日期下午四時正(香港時間)，或收購方(受收購守則規限)可能決定及公佈之其他時間及／或日期前送達股份過戶登記處。根據收購守則第15.1條及第15.3條，倘部份收購建議於各方面宣佈成為無條件，部份收購建議將於部份收購建議於各方面宣佈成為無條件之日後十四日可供接納。**根據收購守則第28.4條，收購方不得將最後截止日期延長至超過首個截止日期後第十四日之後之日期。**

概不就接獲任何批准及接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及／或就所有權文件之任何彌償保證或多項彌償保證)發出收據。

英高函件

股份過戶登記處僅會接納每名合資格股東遞交一份批准及接納表格。正式接獲之接納表格將不可撤銷，且於部份收購建議於各方面已宣佈成為無條件後不可撤回，惟在綜合收購建議文件附錄一「不可撤銷之接納」一節所述情況下則作別論。

無論合資格股東是否接納部份收購建議，彼等均可批准部份收購建議，並於隨附批准及接納表格註明彼等批准部份收購建議所涉及之股份數目。每股股份只享有一票。於點算批准部份收購建議之票數時，涉及同一股股份之重複投票將不予計算在內。股份過戶登記處僅會接納每名合資格股東遞交一份批准及接納表格，且每股股份只享有一票。倘合資格股東在批准及接納表格上填上「√」號以表明其批准部份收購建議，但無註明有關批准之股份數目或於批准及接納表格內遺漏或未填妥任何其他資料或任何其他資料屬錯誤，則該股東就部份收購建議之批准及接納將不被視為有效，直至該批准及接納表格內有關之遺漏、未填妥或錯誤之資料已經獲填妥及更正。即使合資格股東並無意接納部份收購建議及／或已投票之股份數目可能超逾就接納所提呈之股份數目，合資格股東仍可就其所持有之股份總數投票。

為接納購股權收購建議，合資格購股權持有人應根據隨附購股權收購建議接納表格所印列之指示填妥並簽署購股權收購建議接納表格，有關指示構成購股權收購建議條款之其中部份。

已填妥及簽署之購股權收購建議接納表格則須連同合資格購股權持有人擬提呈之購股權類別下之購股權之所有相關證書，並註明合資格購股權持有人擬就相同購股權類別下之購股權接納購股權收購建議之購股權相關股份數目，於收到本綜合收購建議文件後盡快以郵寄或專人送遞方式交回公司秘書（地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室），信封封面註明「**資本策略地產有限公司 — 購股權收購建議**」，惟無論如何須於不遲於最後截止日期下午四時正，或收購方（經執行人員同意）可能決定及公佈之較後時間及／或日期。倘所提呈購股權之相關證書或授出函件（視情況而定）所示之購股權相關股份數目少於購股權收購建議接納表格所列之購股權相關股份數目，或合資格購股權持有人未能提交提呈接納之購股權之相同購股權類別之所有證書或授出函件（視情況而定），則其接納被視為無效。接納僅於合資格購股權持有人所提呈之購股權於最後截止日期尚未失效方為有效。

代名人登記股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之合資格股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。為讓股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記，包括該等透過中央結算系統持有股份權益之人士)可批准及／或接納部份收購建議，彼等務必就其對部份收購建議之意向，向其代名人作出指示。

有關收購方之資料

收購方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為Digisino之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故Digisino及收購方均為由彼全資擁有及控制之公司。

進行部份收購建議之原因

根據部份收購建議，鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士現時持有 貴公司現有股本約35.03%，根據收購守則，該持股量被視為於 貴公司擁有足夠投票權百分比，致使鍾先生被當作擁有 貴公司控制權。儘管鍾先生被視為擁有 貴公司控制權，惟彼有意增加持股量，此乃由於彼相信因部份收購建議而導致於 貴公司之持股量有所增加，可讓鍾先生顯示彼對 貴集團之承擔及貢獻，並進一步鞏固彼與其他股東之權益組合。

此外，鍾先生及收購方知悉股份於二零一一年交投普遍相對疏落。儘管 貴公司截至二零一一年九月三十日止六個月之財務業績強勁，惟股份價格表現與該等業績並不一致。鍾先生及收購方有意為股東提供按較目前市價有重大溢價之機會變現部份投資。於此情況下，部份收購建議為有意變現部份投資之股東提供按較目前股份價格有溢價之變現機會，而毋須承擔於公開市場出售股份時通常須支付之經紀佣金、交易徵費及交易費用，同時保留彼等於 貴公司餘下之股權，以參與 貴集團之未來增長。

鑑於現時市場反覆動盪，鍾先生相信，部份收購建議(倘成為無條件)將有助減輕對股份價格產生不利影響之部份銷售壓力。鍾先生及與其一致行動之人士控制 貴公司30%至50%之投票權，且根據收購守則，彼及與其一致行動之人士不可將彼等於 貴公司之權益由彼等於相關收購事項日期止(包括該日)12個月期間之最低持股百分比增加已發行股本2%以

上。根據收購守則，不受該等限制增加鍾先生及與其一致行動之人士之權益將產生提出全面收購建議之責任。收購建議將有助彼及收購方於規定期間收購大量股份。

預期透過部份收購建議(視乎任何購股權持有人有否行使任何購股權及鍾先生有否兌換可換股票據)，收購方及鍾先生於 貴公司之投票權之權益將由約34.45%增加至51.15%。收購方及鍾先生無意私有化 貴公司，因此已決定進行部份收購建議而非全面收購建議。

收購方之意向及維持 貴公司之上市地位

收購方擬繼續 貴集團現有業務，並無意對 貴集團現有商業策略及營運作出重大變動。收購方亦擬繼續聘用 貴集團僱員，而財務資源(包括(其中包括)並非在 貴集團一般日常業務過程中之固定資產)調配不會有重大變動。

收購方擬於部份收購建議完成後維持 貴公司於聯交所之上市地位。於最後可行日期， 貴公司之公眾持股量約為 貴公司全部已發行股本之64.97%。假設部份收購建議獲全體合資格股東全面接納(視乎任何購股權持有人有否行使任何購股權)， 貴公司之公眾持股量將不少於 貴公司於緊隨部份收購建議及購股權收購建議完成後全部已發行股本約48.32%，因此公眾人士所持股份數目仍然符合上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定。收購方不擬利用其強制性收購之任何權力。

海外股東及海外購股權持有人

綜合收購建議文件之副本將寄發予海外股東。然而，本綜合收購建議文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例或規則存檔。根據於最後可行日期 貴公司之股東名冊所示，有兩名註冊地址為加拿大及英國(香港以外之司法權區)之海外股東持有5,000股股份。購股權持有人之地址均為香港。

向身為香港以外司法權區之市民、居民或國民之股東提出部份收購建議可能須受相關司法權區之法例所規限。該等相關股東或會受相關司法權區之法例禁止或影響，倘各相關股東欲接納部份收購建議，則彼有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例，包括遵照

一切必要手續或法例規定取得所須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區之任何股份轉讓費用或其他稅項。

任何股東作出之任何接納將被視為構成該股東向 貴公司所作之聲明及擔保，表示其已遵守當地法例及規定。股東如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。

印花稅之影響

賣方從價印花稅按最終由收購方承購所提呈收購股份之市值或接納部份收購建議之代價(以較高者為準)每1,000港元(或當中部份)徵收1.00港元之稅率計算，並將由接納部份收購建議之合資格股東支付。合資格股東應付之印花稅相關金額將於根據部份收購建議須向合資格股東支付之代價中扣除。收購方將承擔其應繳之買方從價印花稅，稅率為最終由收購方承購所提呈收購股份之市值或就部份收購建議之相關接納所須支付之代價(以較高者為準)每1,000港元(或當中部份)繳納1.00港元，收購方並負責向香港印花稅署繳納買賣該等根據部份收購建議最終由收購方承購之收購股份而須支付之所有印花稅。概無就購股權收購建議應付印花稅。

零碎股份

股份目前乃以每手10,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行部份收購建議及購股權收購建議而更改。合資格股東務請注意，接納部份收購建議可能會導致彼等持有零碎股份。

就此而言，收購方已委任香港上海滙豐銀行有限公司(地址為香港皇后大道中1號滙豐總行大廈10樓(聯絡人：Helen Wong；電話號碼：(852) 2822 3671))為指定經紀，於部份收購建議截止當日起計六星期內，盡力為買賣市場上之零碎股份對盤，以使接納股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位10,000股股份。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。

接納購股權持有人可能因接納購股權收購建議而持有賦予其權利認購零碎股份之購股權。根據購股權計劃條款，購股權不得轉讓，並不會安排因持有購股權而產生之零碎股份之配對買賣。

文件之責任

由任何股東或購股權持有人遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東或購股權持有人之所有通訊、通告、購股權收購建議接納表格、批准及接納表格、股票、購股權證書或授出函件(視情況而定)、過戶收據、其他所有權文件(及/或就所有權文件之任何彌償保證或多項彌償保證)及款項,將由彼等或彼等指定之代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定之代理,郵誤風險概由彼等自行承擔,而鍾先生、收購方、貴公司、英高、股份過戶登記處、盛百利或任何彼等各自之董事或參與部份收購建議及購股權收購建議之任何其他人士概不就因此引致之任何損失或任何其他責任而承擔任何責任。

交收

待部份收購建議在各方面成為無條件後,且填妥之批准及接納表格連同相關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)已由股份過戶登記處在最後截止日期下午四時正(或收購方根據收購守則可能決定及公佈之其他時間及/或日期)前收妥,且於各方面及根據收購守則為齊全妥當,則股份過戶登記處將根據批准及接納表格所載授權及條文,儘快及無論如何於最後截止日期後十日內,以普通郵遞方式向相關接納股東寄發其根據部份收購建議應收之股款款額及(如適用)未承購股份之任何股票及/或任何過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)或(如適用)該等股份餘額之股票(經計及任何就其接納之調整、印花稅及就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處之費用),郵誤風險概由該等股東自行承擔。任何接納股東根據部份收購建議有權收取之代價,將根據部份收購建議之條款悉數支付(惟與須支付賣方從價印花稅有關者除外),但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或收購方可能或聲稱將有權向該接納股東提出之其他類似權利。

倘部份收購建議未能在各方面成為無條件,股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就所有權文件之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)將盡快但無論如何於部份收購建議失效後十日內,以普通郵遞方式退回及/或寄回各接納股東,郵誤風險概由接納股東自行承擔。倘有關接納股東寄出一份或多份過戶收據,且已代該接納股東領取有關股票,則將以普通郵遞方式向該接納股東寄回有關股票以取代過戶收據,郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

英高函件

倘接納股東提呈之股份未獲收購方悉數承購，該等股份餘額之股票或過戶收據或其他所有權文件(及／或就所有權文件之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)或該等股份之替代股票將盡快但無論如何於最後截止日期後十日內以普通郵遞方式退回或寄回接納股東，郵誤風險概由接納股東自行承擔。

倘有效購股權收購建議接納表格連同相關購股權證書或授出函件(視情況而定)已填妥及在各方面均妥貼以及已不遲於接納之最後時限(即最後截止日期或收購方經執行人員同意可能宣佈之較後時間及／或日期)由公司秘書收到，就各合資格購股權持有人根據購股權收購建議所交出購股權應付各合資格購股權持有人款項之支票，以及購股權收購建議項下未能成功提交及／或接納之購股權證書或授出函件(視情況而定)，將盡快但無論如何於最後截止日期後十日內以普通郵遞方式寄予合資格購股權持有人，郵誤風險概由合資格購股權持有人自行承擔。倘部份收購建議未能在各方面成為無條件，所提交之購股權證書或授出函件(視情況而定)將盡快但無論如何於部份收購建議失效後十日內，退回及／或寄回各接納購股權持有人。

任何合資格股東或合資格購股權持有人有權根據部份收購建議或購股權收購建議(視情況而定)有權收取之代價將根據部份收購建議及購股權收購建議之條款悉數結算(惟須支付賣方從價印花稅有關者除外)，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或收購方可能或聲稱將有權向有關合資格股東或合資格購股權持有人提出之其他類似權利(視情況而定)。

獲得執行人員之同意

根據收購守則第28.1條，執行人員已同意收購方提出之部份收購建議。

稅務影響

合資格股東及合資格購股權持有人如對接納部份收購建議及購股權收購建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請特別注意，貴公司、鍾先生及收購方以及與彼等任何一方一致行動之人士、英高、盛百利、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部份收購建議及購股權收購建議之任何人士概不就任何人士因接納部份收購建議及購股權收購建議所產生之任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

一般事項

根據收購守則第3.8條，貴公司及收購方之聯繫人士須根據收購守則規定披露彼等買賣任何貴公司證券之情況。

根據收購守則第22條註釋11，代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人，在他們能力所及之範圍內都負有一般責任，確保客戶知悉收購守則第22條下聯繫人士(包括持有根據收購守則聯繫人士之定義第(6)類下任何類別有關證券5%或以上之股東)及其他人應有之披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則有關規則。但假如在任何七日之期間內，代客進行之任何有關證券之交易之總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於1,000,000港元，這規定將不適用。這項豁免不會改變主事人、聯繫人士及其他人士自發地披露本身之交易之責任，不論交易所涉及之總額為何。對於執行人員就交易進行之查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易之人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作之過程中，將會向執行人員提供該等交易之有關資料，包括客戶之身份。

部份收購建議及購股權收購建議之條款及條件之進一步詳情包括(其中包括)接納及交收之程序、接納期間及稅項事宜，載於本綜合收購建議文件附錄一、隨附批准及接納表格與購股權收購建議接納表格。

合資格股東及合資格購股權持有人務請細閱本綜合收購建議文件內董事會函件所載資料、獨立董事委員會函件所載推薦建議及盛百利函件所載盛百利之意見，並於有需要時諮詢彼等之專業顧問。

亦請閣下留意載於本綜合收購建議文件之附錄，其為本綜合收購建議文件其中一部份。

此 致

列位合資格股東及合資格購股權持有人 台照

代表
英高財務顧問有限公司
董事
Dennis Cassidy
謹啟

二零一二年一月十九日

CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

獨立董事委員會：

黃森捷拿督

林家禮博士

鄭毓和先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

3108室

敬啟者：

英高財務顧問有限公司代表EARNEST EQUITY LIMITED
提出自願有條件部份現金收購建議及購股權收購建議
以向合資格股東收購資本策略地產有限公司
已發行股本中1,375,000,000股收購股份及
註銷賦予合資格購股權持有人權利
認購最高達75,420,195股資本策略地產有限公司股份之購股權

吾等謹此提述本公司與收購方向合資格股東及合資格購股權持有人於二零一二年一月十九日聯合刊發之綜合收購建議文件(「綜合收購建議文件」，本函件為其中一部份)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合收購建議文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮(i)部份收購建議及購股權收購建議是否公平合理及(ii)有關部份收購建議及購股權收購建議之批准及接納事宜，並經考慮獨立董事委員會之獨立財務顧問盛百利之意見後就此向閣下提出推薦建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

敬請閣下垂注綜合收購建議文件第6至14頁所載之董事會函件、綜合收購建議文件第15至30頁所載之英高函件及綜合收購建議文件附錄一(當中載有部份收購建議及購股權收購建議之詳細條款),以及綜合收購建議文件第33至73頁所載之盛百利函件,當中載有其就部份收購建議及購股權收購建議向吾等作出之意見及推薦建議,以及其作出意見及推薦建議之主要因素及理由。

經考慮前文所述意見函件所載盛百利所考慮之因素及理由及其意見後,吾等認為部份收購建議及購股權收購建議之條款對合資格股東及合資格購股權持有人而言屬公平合理。吾等建議(i)合資格股東批准部份收購建議; (ii)合資格股東接納部份收購建議; 及(iii)合資格購股權持有人接納購股權收購建議。

此 致

列位合資格股東及合資格購股權持有人 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

黃森捷拿督 林家禮博士 鄭毓和先生

謹啟

二零一二年一月十九日

盛百利函件

以下為盛百利財務顧問有限公司於二零一二年一月十九日致獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入綜合收購建議文件：



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED 盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14-24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7樓

電話：(852) 2525 2128
(852) 2525 6026
傳真：(852) 2537 7622

敬啟者：

**英高財務顧問有限公司代表EARNEST EQUITY LIMITED
提出自願有條件部份現金收購建議及購股權收購建議
以向合資格股東收購資本策略地產有限公司
已發行股本中1,375,000,000股收購股份及
註銷賦予合資格購股權持有人權利
認購最高達75,420,195股股份之購股權**

緒言

吾等已獲委聘就部份收購建議及購股權收購建議(統稱「收購建議」)向獨立董事委員會提供意見，有關詳情概述於 貴公司及收購方向股東聯合刊發日期為二零一二年一月十九日之綜合收購建議文件，本函件為其一部份。綜合收購建議文件、隨附之批准及接納表格以及購股權收購建議接納表格載列收購建議之條款及若干相關其他資料。

吾等已獲委任以就(i)收購建議之條款就合資格股東及合資格購股權持有人而言是否屬公平合理；及(ii)接納或拒絕收購建議提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合收購建議文件所界定者具有相同涵義。

貴公司與收購方於二零一一年十二月十四日作出聯合公告後，英高(代表收購方)有條件提出部份收購建議，按每股收購股份0.255港元之收購價向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份(佔於二零一一年十二月十四日 貴公司之現有已發行股本約16.70%或部份收購建議之股份(包括已表明拒絕收購建議之董事所持有之該等股份)約25.48%)，由收購方以現

盛百利函件

金支付。根據收購守則第13.1條，收購方將就合資格購股權持有人之購股權向彼等提出合適收購建議。假設收購建議獲全面接納，收購方須就收購建議支付之總現金代價將約為359,144,000港元。

於最後可行日期，鍾先生間接持有 貴公司全部可轉換為18,648,018股新股份之尚未行使可換股票據。收購方將不會提出收購建議承購 貴公司之尚未行使可換股票據。

貴公司已成立由黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就收購建議之條款向合資格股東及合資格購股權持有人提供意見。 貴公司之主要股東兼主席鍾先生亦為持有收購方全部已發行股本之公司之董事兼最終實益股東。執行董事簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生各自於股份及購股權中擁有權益。因此，鍾先生、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生均無成為獨立董事委員會成員。

吾等與收購方或鍾先生或任何彼等各自與彼等任何一方一致行動之人士概無關連。因此，吾等被認為適合就收購建議之條款發出獨立意見函件。除因是次委任而應向吾等支付之一般專業費用外，概無任何安排致使吾等將向收購方或鍾先生或任何彼等與彼等任何一方一致行動之人士收取任何費用或利益。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等倚賴綜合收購建議文件所載資料、意見及聲明之準確性以及執行董事及 貴公司管理層向吾等提供之 貴公司年度及中期報告以及 貴公司其他公開文件，彼等對有關 貴公司之文件承擔全部責任。吾等假設綜合收購建議文件所作出或提述之所有陳述、資料、意見及聲明於作出之時為正確，且於綜合收購建議文件日期亦繼續如此。吾等亦假設收購方於綜合收購建議文件所作出之一切觀點、意見及意圖之陳述，均經作出審慎周詳垂詢後始行合理作出。

就 貴集團之財務資料而言，吾等主要倚賴其經審核及／或未經審核財務報表，全部均由 貴公司編製，董事對此承擔全部責任。吾等亦已尋求及獲得 貴公司確認，綜合收購建議文件所提供及／或提述之資料並無遺漏任何重大事實。

盛百利函件

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之正確性、準確性及完整性。吾等認為吾等已審閱充足財務資料，以讓吾等達致知情見解，並可合理倚賴綜合收購建議文件所載資料之準確性，以就吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、收購方或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務、財務狀況或前景進行任何形式之獨立或深入調查，而吾等亦無獨立核實吾等所獲提供之任何資料。

吾等並無考慮是否接納收購建議對合資格股東及合資格購股權持有人之稅務影響，此乃由於該等影響因人而異。因此，務請注意，吾等對任何人士因接納或拒絕收購建議而產生之任何稅務影響或負債概不負責。尤其是，須就證券買賣繳付海外稅項或香港稅項之合資格股東及合資格購股權持有人(即海外居民)應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

吾等載列於本函件之意見及推薦意見僅供收購建議之用，並不可作任何其他用途。

收購建議之條款

英高(為及代表收購方)按下文所載基準根據綜合收購建議文件(包括但不限於綜合收購建議文件附錄一所載收購建議之其他條款)以及隨附之批准及接納表格以及購股權收購建議接納表格所載之條款有條件提出收購建議，以向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份，以及提出購股權收購建議，以註銷賦予購股權持有人權利認購最高達75,420,195股因行使該等購股權而可予發行之新股份之購股權。

透過有效接納部份收購建議，合資格股東將出售彼等所提呈且最終由收購方承購之收購股份，且不附帶任何產權負擔，並連同於任何時間產生之一切權利及利益，包括享有於最後截止日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。任何於最後截止日期之前宣派、作出或派付之股息或其他分派將由 貴公司向合資格收取該等股息或分派之股東派付。

透過有效接納購股權收購建議，合資格購股權持有人將提呈最終由收購方承購以註銷之購股權，而該等提呈並最終獲承購之購股權將於最後截止日期予以註銷。

盛百利函件

釐定收購方向每名合資格股東承購之收購股份數目及收購方向每名合資格購股權持有人承購以註銷之購股權之相關股份數目之公式載於綜合收購建議文件第15至30頁「英高函件」內。

1. 收購價

每股收購股份	0.255港元
每股價內購股權之相關股份	0.255港元減去相關購股權之行使價
每股價外購股權之相關股份	0.001港元

2. 收購建議之條件

根據收購守則第28.5條，部份收購建議須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 就部份收購建議接獲涉及最少1,375,000,000股收購股份之接納；及
- (ii) 部份收購建議獲得於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)或之前在股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，該等股東須於批准及接納表格上之獨立空格內註明其批准部份收購建議所涉及之股份數目。

購股權收購建議僅於部份收購建議在各方面成為無條件後方成為無條件。部份收購建議及購股權收購建議之條件不可由收購方豁免。

根據購股權收購建議由接納購股權持有人正式提呈並由收購方承購以作註銷之購股權將被註銷。此外，購股權收購建議將以任何人士接納購股權收購建議將構成該名人士或該等人士向收購方保證購股權仍未獲行使且不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權、不利權益及產權負擔，並將連同於最後可行日期所附帶或日後將附帶之一切權利註銷及放棄為基準提出。

倘於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)前接獲少於1,375,000,000股收購股份之有效接納或部份收購建議獲得佔少於50%並非由鍾先生、收購方及與彼等任

何一方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，則部份收購建議及購股權收購建議將不會進行並將即時失效。

倘於首個截止日期或之前接獲不少於1,375,000,000股收購股份之有效接納且部份收購建議獲得於首個截止日期或之前持有50%以上並非由鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士持有之股份之合資格股東之批准，則收購方將於首個截止日期或之前宣佈部份收購建議及購股權收購建議在各方面成為無條件。購股權收購建議僅於宣佈部份收購建議在各方面成為無條件時方宣佈成為無條件。

根據收購守則第15.3條，最後截止日期將為宣佈部份收購建議及購股權收購建議在各方面已成為無條件當日及首個截止日期兩者中之較早日期後第14日，惟無論如何為自綜合收購建議文件日期起計不少於21日。

根據收購守則第28.4條，收購方不可將最後截止日期延長至首個截止日期後第14日之後之日期。

收購建議之其他詳情載於綜合收購建議文件「董事會函件」及「英高函件」內。

3. 印花稅

賣方從價印花稅按最終由收購方承購所提呈收購股份之市值或接納部份收購建議之代價(以較高者為準)每1,000港元(或當中部份)徵收1.00港元之稅率計算，並將由接納部份收購建議之合資格股東支付。合資格股東應付之印花稅相關金額將於根據部份收購建議須向合資格股東支付之代價中扣除。收購方將承擔其應繳之買方從價印花稅，稅率為最終由收購方承購所提呈收購股份之市值或就部份收購建議之相關接納所須支付之代價(以較高者為準)每1,000港元(或當中部份)繳納1.00港元，收購方並負責向香港印花稅署繳納買賣該等根據部份收購建議最終由收購方承購之收購股份而須支付之所有印花稅。概無就購股權收購建議應付印花稅。

4. 零碎股份及不同接納程度之影響

股份目前乃以每手10,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行部份收購建議及購股權收購建議而更改。合資格股東務請注意，接納部份收購建議可能會導致彼等持有零碎股份。

此乃由於合資格股東可就彼等持有之部份或全部收購股份接納部份收購建議。倘接獲1,375,000,000股收購股份之有效接納，則所有獲有效接納之收購股份將獲承購。倘接獲超過1,375,000,000股收購股份之有效接納，則收購方向每名合資格股東承購之收購股份總數將根據「英高函件」載列之公式按提呈接納之股份總數釐定。為作說明用途，倘合資格股東持有之全部5,366,908,171股股份(不包括已表明拒絕收購建議之董事所持有之該等股份)均獲提呈以接納部份收購建議，則收購方僅承購1,375,000,000股收購股份(或25.62%)。視乎合資格股東接納部份收購建議之程度，接納提呈股份之百分比將介乎25.62%至100%。因此，倘接獲超過1,375,000,000股收購股份之有效接納，將縮減接納股東根據公正基準提呈之超額股份之規模，可能影響彼等於組成零碎股份之股份剩餘持股量。零碎股份於市場上一般較不暢銷，故可變現程度較低或按較低市值變現。

就此而言，收購方已委任香港上海滙豐銀行有限公司(地址為香港皇后大道中1號滙豐總行大廈10樓(聯絡人：Helen Wong；電話號碼：(852) 2822 3671))為指定經紀，於部份收購建議截止當日起計六星期內，盡力為市場上之零碎股份買賣對盤，讓接納股東可出售彼等之零碎股份，或補足彼等之零碎股份至完整買賣單位10,000股股份。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。

接納購股權持有人可能因接納購股權收購建議而持有賦予其權利認購零碎股份之購股權。根據購股權計劃條款，購股權不得轉讓，並不會安排因持有購股權而產生之零碎股份之配對買賣。

5. 收購建議之時間表

收購建議之首個截止日期為二零一二年二月九日(星期四)(或收購方根據收購守則可能決定及公佈之其他時間及/或日期)。最後截止日期將為宣佈部份收購建議及購股權收購建議在各方面已成為無條件當日及首個截止日期兩者中之較早日期後第14日，惟無論如何為自本綜合收購建議文件日期起計不少於21日。根據收購守則第28.4條，收購方不可將最後截止日期延長至首個截止日期後第14日之後之日期。有關時間表之詳情，請參閱綜合收購建議文件第ii至iii頁之「預期時間表」及其附註。

6. 不可撤銷之接納

除綜合收購建議文件附錄一「不可撤銷之接納」一節所述之情況外，接納股東及接納購股權持有人對收購建議之接納將不可撤銷及不可撤回。

7. 透過中央結算系統持有之股份之接納手續

倘該等合資格股東之股份乃透過一名將該等股份寄存於中央結算系統之中央結算系統參與者持有，及倘該等有關合資格股東正考慮接納部份收購建議，彼等務請細閱綜合收購建議文件「英高函件」中「代名人登記股份」一節及附錄一「代名人持股」一節。

透過股票經紀、中介人或代名人持有股份之合資格股東務請注意，彼等之中介人或代名人不一定會告知部份收購建議之存在，且不一定會及時或於任何時間依照彼等之接納指示行事。有意接納部份收購建議之合資格股東務請根據時間表以及有關部份收購建議之正確接納手續諮詢彼等之中介人或代名人，並密切監察接納過程。接納股東亦應向中介人或代名人要求有關接納指示之書面確認。倘閣下之中介人或代名人對上述任何事項有疑問，閣下可直接聯絡英高尋求協助。

接納股東務請注意，中央結算系統會就每手根據部份收購建議提呈之股份／零碎股份收取公司行動服務費0.8港元(受每個賬戶每次指示或每次公司行動最多10,000港元所限)，而彼等之股票經紀、中介人或代名人可能就有關部份收購建議提呈之股份收取其他費用。該公司行動服務費之進一步詳情載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)「共用代理人服務」一節內。

8. 海外股東

綜合收購建議文件之副本將寄發予海外股東。然而，本綜合收購建議文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例或規則存檔。根據於最後可行日期 貴公司之股東名冊所示，有兩名註冊地址為加拿大及英國(香港以外之司法權區)之海外股東持有5,000股股份。購股權持有人之地址均為香港。

向身為香港以外司法權區之市民、居民或國民之股東提出部份收購建議可能須受相關司法權區之法例所規限。該等相關股東或會受相關司法權區之法例禁止或影響，倘各相關股東欲接納部份收購建議，則彼有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例，包括遵照

一切必要手續或法例規定取得所須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區之任何股份轉讓費用或其他稅項。

任何股東作出之任何接納將被視為構成該股東向 貴公司所作之聲明及擔保，表示其已遵守當地法例及規定。股東如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 部份收購建議

1.1 收購價

收購價每股收購股份現金0.255港元乃根據部份收購建議作出，以向合資格股東收購1,375,000,000股收購股份(佔 貴公司之現有已發行股本約16.70%)。收購方及鍾先生合共已擁有 貴公司34.45%實際控股權益，而部份收購建議並無對管理層或董事會控制權產生任何變動。因此，收購價並無及預期不會涉及任何「控制溢價」。收購方之擬定意向為於部份收購建議完成後維持 貴公司於聯交所之上市地位，因此，收購價並不涉及任何私有化買入溢價。

吾等明白，收購價0.255港元主要乃根據股份市價之表現釐定。除比較收購價與 貴集團相關資產淨值以及本函件所載其他估值參數(如市盈率、股息收益率及市賬率)外，吾等並無採用其他財務資料(如企業價值與除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利之比率)與收購價作比較。吾等認為，採用其他財務資料對收購控制權或私有化或將非物業公司之目標公司定價更為恰當。

1.2 收購價與市價之比較

部份收購建議涉及1,375,000,000股收購股份，按0.255港元之收購價計算，其價值為約350,625,000港元。於最後可行日期， 貴公司已發行8,233,107,426股股份，根據收購價， 貴公司全部已發行股本之價值為2,099,442,394港元。

下表概述近期可能影響股份市價之事件。

盛百利函件

表A：近期可能影響股份價格之重要事件

交易日期	公佈事件或重要里程碑	股份收市價	股份交投量
二零一二年一月十七日 (星期二)	最後可行日期	0.225港元	5,235,000
	部份收購建議聯合公告：		
二零一一年十二月十五日 (星期四)	股份於二零一一年十二月十四日 刊發部份收購建議之聯合公告 後恢復買賣	0.219港元	90,095,000
二零一一年十二月八日 (星期四)	股份為刊發部份收購建議之聯合 公告而暫停買賣前之股份最後 交易日	0.194港元	1,172,000
	中期業績公告：		
二零一一年十一月二十三日 (星期三)	刊發截至二零一一年九月三十日 止期間之中期業績公告後之下一 個交易日	0.202港元	34,607,860
二零一一年十一月二十二日 (星期二)	刊發截至二零一一年九月三十日 止期間之中期業績公告，為二 零一一年十月三十一日「預期 盈利明顯改善」公告之主題	0.218港元	41,910,000
二零一一年十一月二十一日 (星期一)	刊發截至二零一一年九月三十日 止期間之中期業績公告前之最 後交易日	0.216港元	9,970,000
	「預期盈利明顯改善」公告：		
二零一一年十一月一日 (星期二)	就有關截至二零一一年九月三十 日止期間之中期業績刊發「預 期盈利明顯改善」公告後之整 個交易日	0.198港元	85,390,000
二零一一年十月三十一日 (星期一)	刊發「預期盈利明顯改善」公告前 之交易日	0.193港元	5,020,000

盛百利函件

交易日期	公佈事件或重要里程碑	股份收市價	股份交投量
	年度業績公告：		
二零一一年六月二十四日 (星期五)	刊發有關 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之業績公告後之整個交易日	0.275港元	214,965,616
二零一一年六月二十三日 (星期四)	於二零一一年六月二十三日刊發有關 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之業績公告	0.305港元	16,058,000
	贖回可換股票據公告：		
二零一一年四月二十日 (星期三)	就有關發行予獨立第三方之可換股票據(贖回價為96,800,000港元)於二零一一年四月十九日刊發「贖回可換股票據」公告後之整個交易日	0.285港元	75,005,000
二零一一年四月十九日 (星期二)	刊發「贖回可換股票據」公告	0.280港元	142,790,000
二零一一年四月十八日 (星期一)	刊發「贖回可換股票據」公告前之交易日	0.275港元	74,035,000
	「物業交易」公告：		
二零一零年十二月二十八日 (星期二)	就有關以代價1,380,000,000港元(於二零零七年以575,000,000港元購入)出售九龍模漢大廈於二零一零年十二月二十四日刊發「物業交易」公告後之整個交易日	0.209港元	61,078,000
二零一零年十二月二十四日 (星期五)	刊發「物業交易」公告前之交易日	0.195港元	17,620,000

資料來源： 聯交所網站 — www.hkex.com.hk

盛百利函件

根據「英高函件」所載「部份收購建議之價值」一節順序所載段落，收購價0.255港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.194港元溢價約31.4%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.193港元溢價約32.1%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.194港元溢價約31.4%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.201港元溢價約26.9%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.225港元溢價約13.3%；
- (vi) 貴公司截至二零一一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所示，於二零一一年九月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值每股股份約0.67港元折讓約61.9%；及
- (vii) 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年報所示，於二零一一年三月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每股股份約0.52港元折讓約51.0%。

股份之最高及最低收市價

就本獨立意見函件而言，吾等已選擇自二零一零年十二月一日（即收購建議公告前十二個曆月之首個交易日）起至最後可行日期止期間作為審閱期間（「審閱期間」），而據此選擇之該期間應足以涵蓋可合理預計對股份價格及交投量構成影響之近期里程碑事件（載於上文表A）。於審閱期間，股份最高收市價為於二零一一年五月二十四日在聯交所所報之每股股份0.345港元，而股份最低收市價為於二零一一年十月三日在聯交所所報之每股股份0.158港元。

盛百利函件

合資格股東務請注意，由於美國雷曼兄弟倒閉後發生全球金融風暴，導致恒生指數於二零零八年十月二十七日於歷史低位11,015點收市，而股份於該交易日之收市價為0.095港元。吾等相信，此乃不利 貴公司之有關里程碑事件(為最低股份價格)，惟可見股份價格其後上調。下表概列股份於審閱期間之最高及最低收市價：

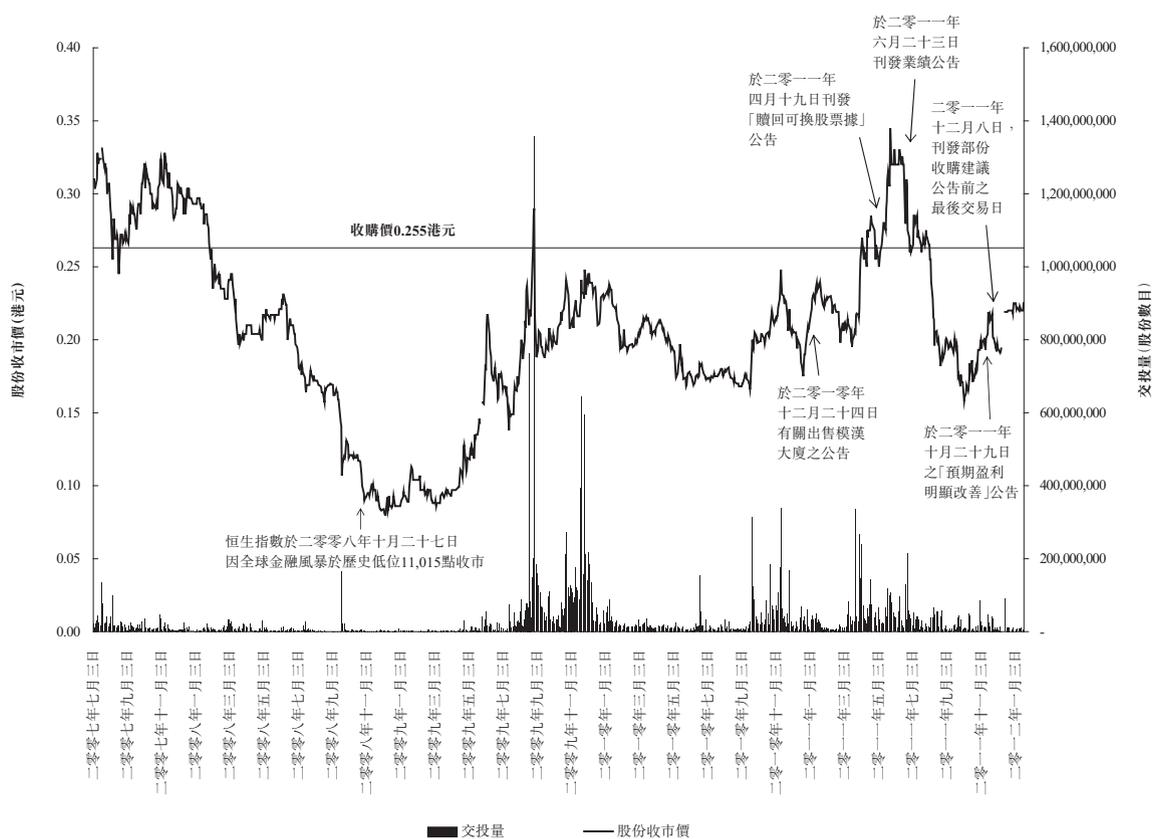
表B：股份於審閱期間之最高及最低收市價比較

月份／期間	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)
二零一零年			
十二月	0.211	0.175	0.197
二零一一年			
一月	0.239	0.219	0.230
二月	0.230	0.198	0.219
三月	0.242	0.195	0.211
四月	0.285	0.250	0.267
五月	0.345	0.250	0.294
六月	0.330	0.260	0.304
七月	0.285	0.260	0.272
八月	0.265	0.182	0.211
九月	0.201	0.168	0.189
十月	0.193	0.158	0.176
十一月	0.219	0.192	0.203
十二月	0.225	0.191	0.210
二零一二年			
一月(截至最後可行日期)	0.225	0.220	0.222

盛百利函件

下圖列示收購價與股份自二零零七年七月三日(包括審閱期間)起在聯交所報之每日收市價之比較。由於 貴公司於二零零七年五月進行股份拆細及更改每手買賣單位，可能導致於進行該等活動前之期間較不足以比較，故就股份價格表現而言，吾等已選擇二零零七年七月之首個交易日為下圖(以及下文圖II、III、IV及V)之起點。

圖I： 貴公司股份收市價(及交投量)圖



資料來源： 數據摘錄自Infocast Ltd.之iInvestor

於審閱期間，股份在聯交所之收市價介乎每股股份0.158港元至0.345港元。倘審閱期間由二零零七年七月三日起計，則股份在聯交所之收市價介乎每股股份0.080港元至0.345港元。股份於最後可行日期之收市價為每股0.225港元。

股份於審閱期間之每日收市價於二零一一年五月二十四日錄得最高收市價0.345港元，顯示市價於收購建議公告前出現平穩及合理下調。當股份價格於二零一一年五月及六月大致回復至原來水平，惟股份收市價實際上於二零一一年六月二十四日(貴公司刊發業績公告後之下一個交易日，該業績公告

盛百利函件

顯示截至二零一一年三月三十一日止年度之股東應佔 貴集團純利增加57%至857,732,000港元) 下滑。根據該等業績，每股股份之全面攤薄盈利躍升84%至0.0985港元。根據股份於二零一一年六月二十四日之收市價每股0.275港元計算，該價格之歷史市盈率僅為2.8倍(根據不同股份價格假設之其他市盈率亦見於下文表D)。然而，股份之交投量由二零一一年六月二十三日之16,058,000股股份大幅增加至二零一一年六月二十四日之214,965,616股股份，意味著該價格範圍之合理銷售壓力(及相對較少之股份交投量)可能對股份價格形成產生「上懸」壓力，與 貴集團當時剛公佈之盈利改善無關。

誠如上文表A所載， 貴公司於審閱期間公佈之其他正面消息亦導致可能對股份價格形成構成上述「上懸」影響。

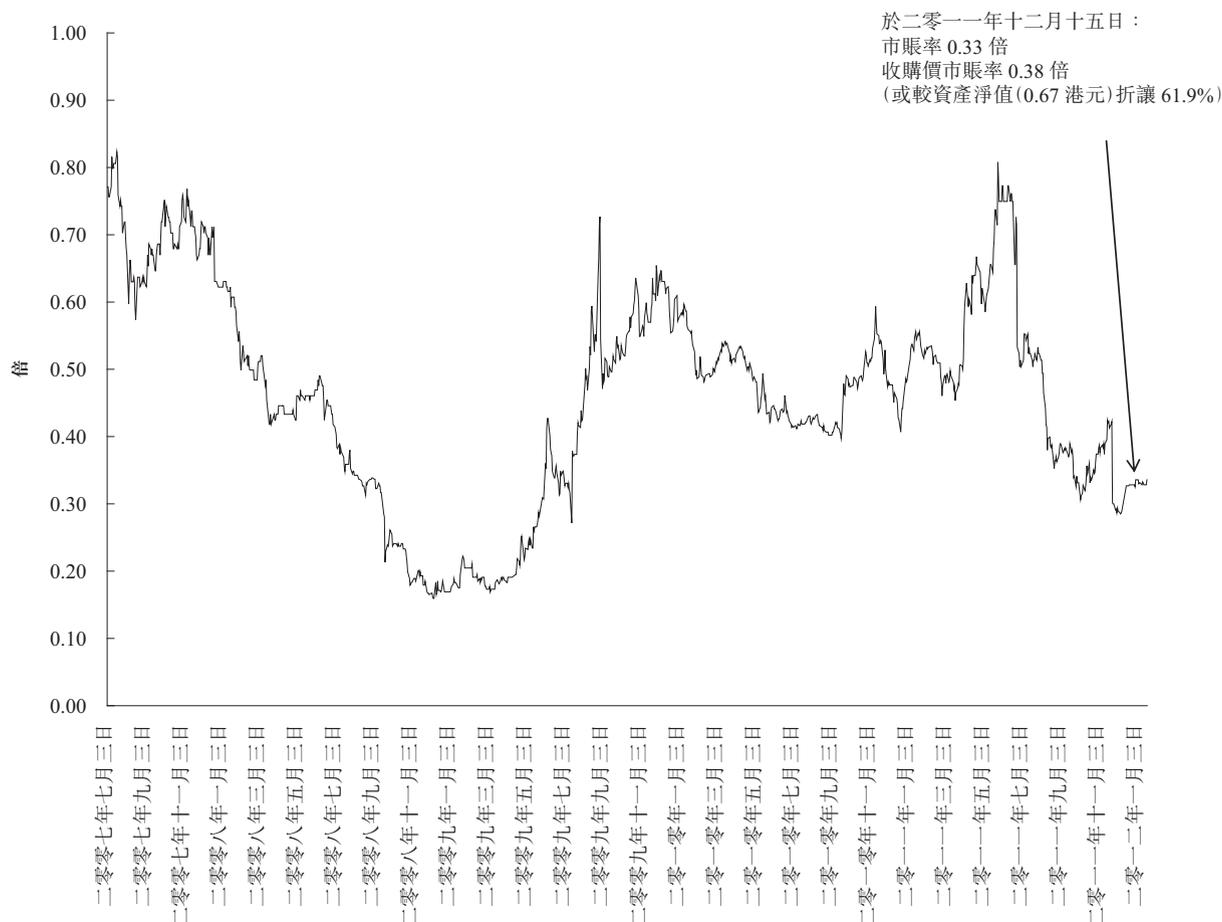
鑑於上述各項及作為收購建議之部份理由，鍾先生及收購方認為股份價格表現與 貴公司正面之經營業績並不一致。鍾先生及收購方有意為股東提供按較目前市價有重大溢價之機會變現部份投資。鍾先生相信，部份收購建議(倘成為無條件)將有助減輕對股份價格產生不利影響之部份銷售壓力。

於審閱期間，每股股份之每日收市價最後報得每股股份0.255港元(與收購價相同)之交易日為二零一一年八月四日。其後，每股股份收市價再無達到收購價。每股股份收市價自二零一一年十二月十五日作出部份收購建議公告後稍有回升，該價格上調乃直接因部份收購建議所致。因此，吾等認為，基於上述股份價格變動，倘部份收購建議遭撤回或失效，該高股份市價將不會持續。

1.3 收購價與 貴集團資產淨值之比較

誠如 貴公司截至二零一一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所示，收購價較於二零一一年九月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值每股股份約0.67港元折讓約61.9%。事實上，股份之價格表現長期按 貴集團資產淨值之合理折讓交易。下圖概述自二零零七年七月三日起之折讓。

圖II：市賬率(每股股份收市價對 貴集團所報告資產淨值之比率)

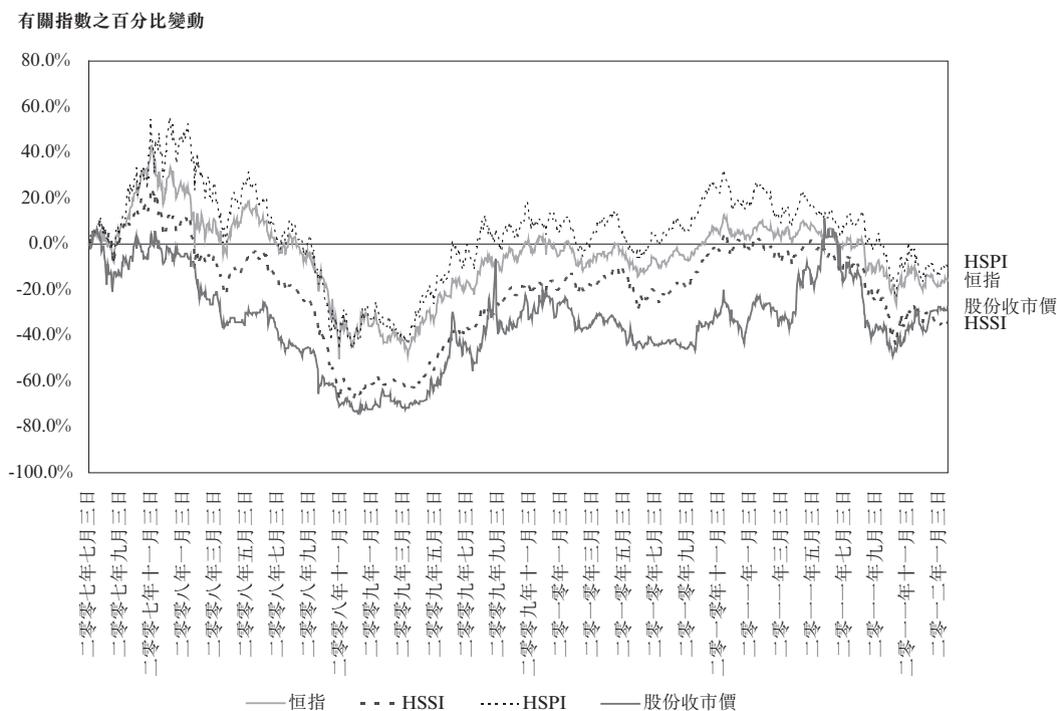


資料來源：數據摘錄自 貴公司之已刊發報告、通函及Infocast Ltd.之iInvestor

1.4 股份價格表現與恒指及其他指數之比較

下圖使用百分比變動法(並透過促使所有指數於開始時同樣由零百分比變動開始)就自二零零七年七月三日起至最後可行日期止，每股股份之收市價表現與恒指(恒生指數)、HSSI(恒生綜合小型股指數)及HSPI(恒生地產分類指數)各自之表現作出比較。

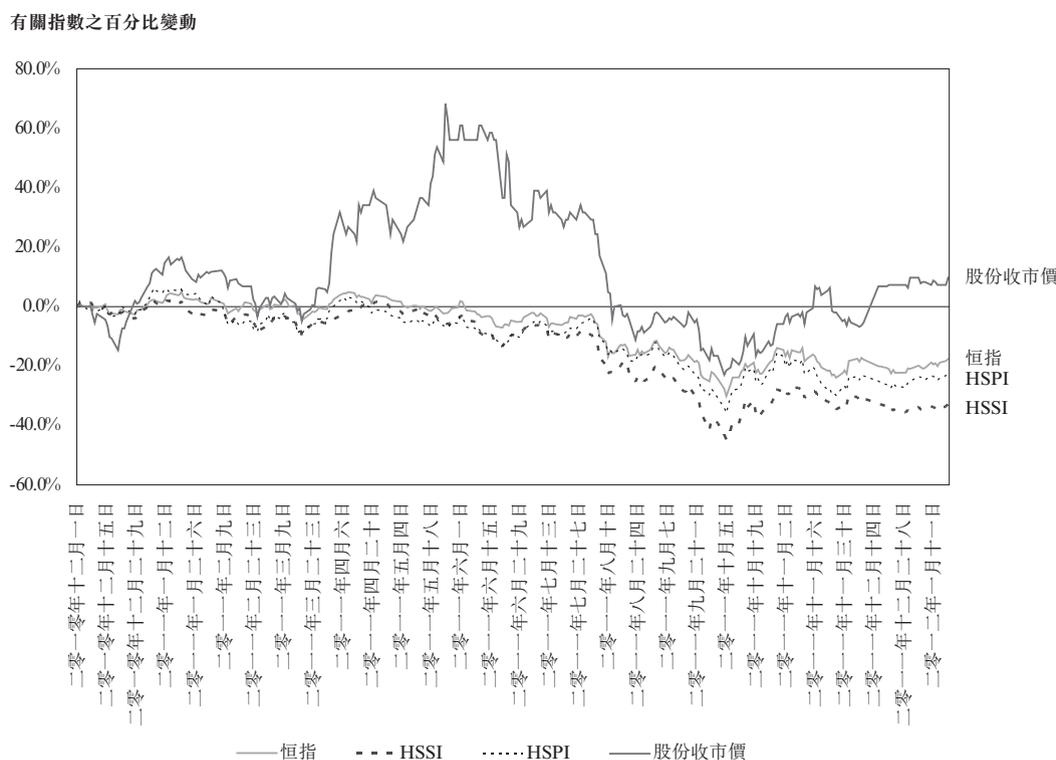
圖III：自二零零七年七月三日起股份價格表現與恒指、HSSI及HSPI指數之比較



資料來源：數據摘錄自Infocast Ltd.之iInvestor

下圖使用百分比變動法(並透過促使所有指數於開始時同樣由零百分比變動開始)僅就審閱期間，每股股份之收市價表現與恒指(恒生指數)、HSSI(恒生綜合小型股指數)及HSPI(恒生地產分類指數)各自之表現作出比較。

圖IV：於審閱期間股份價格表現與恒指、HSSI及HSPI指數之比較



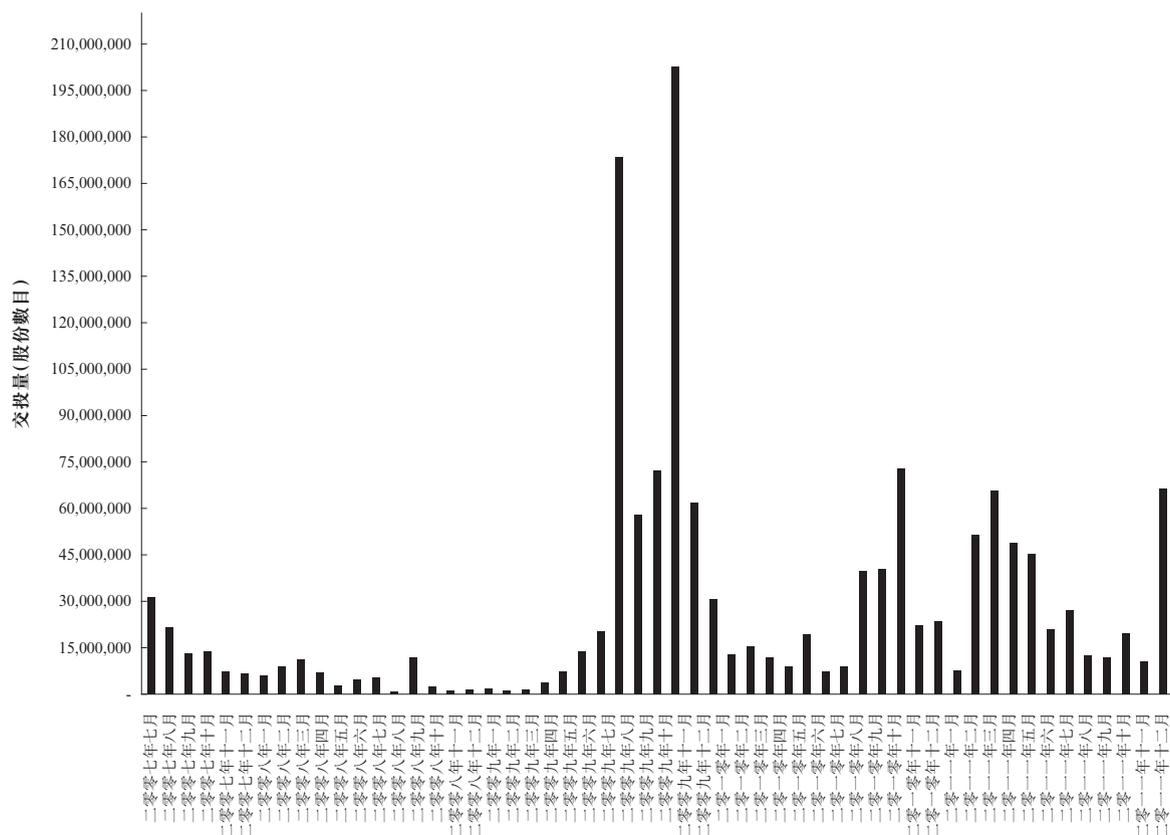
資料來源：數據摘錄自Infocast Ltd之iInvestor

圖III顯示每股股份之收市價表現大致上與其與之比較之指數一致，並可能如當中所載落後於若干指數。圖IV涵蓋審閱期間，並以二零一零年十二月一日零變動開始為參考基準期間，顯示當歐洲主權債務危機開始打擊本地及全球股價時，每股股份之收市價實際上較該等指數優勝(特別是二零一一年四月至七月期間)。吾等亦注意到，該高股份價格期間亦與 貴公司於二零一一年六月二十三日作出正面年度業績公告之時間相符，故可能為每股股份收市價上升之部份理由。然而，股份價格自二零一一年七月起開始下調，且自此與上述指數之買賣走勢更一致，惟此下調趨勢並不反映審閱期間公佈之正面年度及中期業績，有關詳情載於上文表A。

2. 股份之交投量

下圖列示股份自二零零七年七月三日起至最後可行日期止各月份於聯交所之每日平均交投量：

圖V：各月份股份之每日平均交投量



附註：股份分別於二零零七年七月十七日、二零零九年五月二十五日及二十六日以及二零一一年十二月九日、十二日、十三日及十四日暫停買賣。

資料來源：數據摘錄自Infocast Ltd.之iInvestor

盛百利函件

誠如上圖所載，吾等注意到，每日平均交投量於二零零九年八月及十一月之大幅上升並無持續。事實上，此後股份於聯交所之每日交投量相對淡薄。下表概述於審閱期間內各曆月在聯交所買賣之股份數目：

表C：於審閱期間內股份之每月經調整交投量

月份／期間	每月 總交投量 (股)	每日平均 交投量 (股)	每月總交投量 佔全部已發行 股本之百分比 (附註1) (%)	每月總交投量 佔股東所持 公眾持股量之 百分比 (附註2) (%)
二零一零年				
十二月	490,904,778	22,313,854	6.01	9.75
二零一一年				
一月	491,694,068	23,414,003	6.02	9.77
二月	134,500,108	7,472,228	1.65	2.67
三月	1,183,002,669	51,434,899	14.49	24.17
四月	1,185,335,400	65,851,967	14.43	22.26
五月	977,302,044	48,865,102	11.90	19.96
六月	949,889,323	45,232,825	11.54	19.32
七月	418,242,000	20,912,100	5.08	8.51
八月	625,837,605	27,210,331	7.60	12.73
九月	250,303,742	12,515,187	3.04	5.09
十月	236,478,943	11,823,947	2.87	4.81
十一月	434,563,860	19,752,903	5.28	8.84
十二月	213,946,200	10,697,310	2.60	4.36
二零一二年				
一月(截至最後 可行日期)	66,247,093	6,022,463	0.80	1.35

附註1：根據不時已發行股份總數計算。

附註2：根據獨立股東所持之股份總數(即鍾先生及收購方、雷曼兄弟控股公司、簡士民先生及周厚文先生以及英高投資有限公司之持股量除外)計算之公眾持股量。

上表顯示於審閱期間內各月份在聯交所買賣之股份數目與公眾人士(即不包括鍾先生及收購方、雷曼兄弟控股公司、簡士民先生及周厚文先生以及英高投資有限公司之持股量)所持已發行股份總數之比較介乎2.67%至24.17%。股份交投量於二零一一年三月至六月突然急升與 貴集團於二零一一年三月三十一日作出正面年度業績公告之時間相符。於二零一一年三月，每月交投量總額與公眾持股量之比例達24.17%，在審閱期間屬最高。

鑑於上述各項，吾等認為倘並無部份收購建議，按股份之每日或每月交投量所示，股份流通量相對並將持續較低。因此，合資格股東務請注意，倘部份收購建議宣佈失效，則在不對股份價格施加合理下調壓力之情況下，於公開市場出售大量股份可能較為困難。

鍾先生及收購方知悉股份流通量處於低水平，作為收購建議之部份理由，儘管 貴集團之財務業績強勁，惟股份價格表現與該等業績並不一致，故彼等相信股份於二零一一年交投普遍相對疏落。鍾先生相信，部份收購建議(倘成為無條件)將有助減輕對股份價格產生不利影響之部份銷售壓力。經考慮上述研究以及表A之股份價格及交投量，吾等同意該看法。

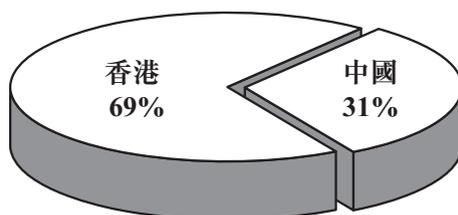
3. 貴集團之業務概覽

貴集團主要從事物業投資，專注於其收購物業之重新定位及增值。 貴集團持作出售物業(包括市值)之列表載於 貴公司之二零一一年年報第111至112頁。 貴集團之業務模式涉及以下參數：

- 收購物業，並透過翻新、租戶重新定位及／或改變用途增值；
- 偏好處於黃金地段並具較佳增值潛力之物業；
- 於較短期間(如三至五年)變現資本收益，並重新調配資金作新商機之用；及
- 僅以兩個大中華城市 — 香港及上海為重心。

由於現有組合以香港及上海之市值劃分，故 貴集團之物業組合可以下圖概述。

圖VI：以香港及上海之市值劃分之組合



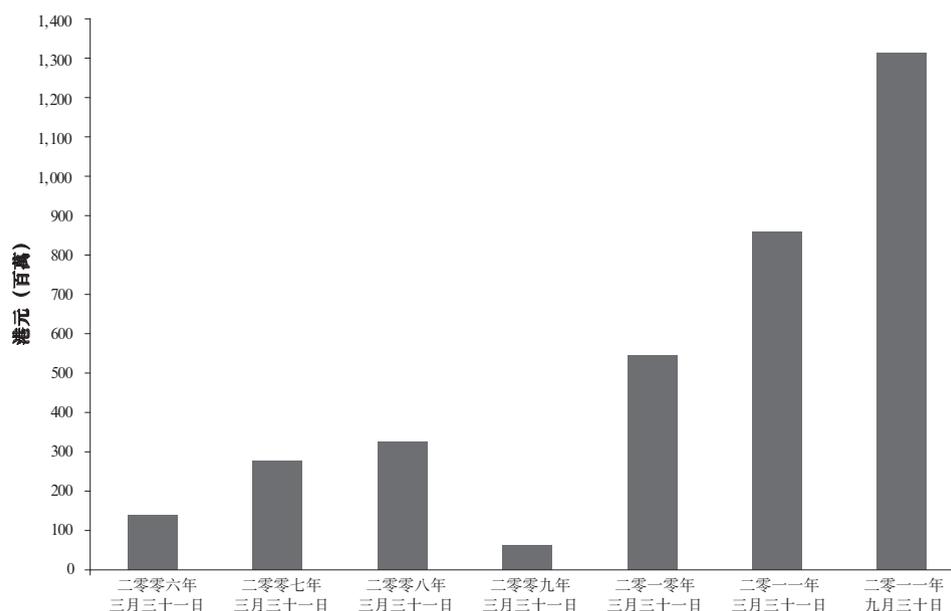
資料來源： 貴公司於二零一一年十一月刊登於其網站www.csigroup.hk之致分析師簡報

貴集團物業組合之中國份額包括應佔共同控制實體權益。 貴集團擬在未來兩至三年將香港及上海之物業組合維持在50：50之份額。 貴集團在香港及上海辦公室之資產管理團隊之規模相若，對當地有充足認識及良好執行能力。

4. 貴集團之過往業績及股份市盈率

下圖概述 貴集團截至二零一一年三月三十一日止過去六年及截至二零一一年九月三十日止六個月之股東應佔純利。

圖VII： 貴集團之股東應佔純利概覽



資料來源： 貴公司於二零一一年十一月刊登於其網站www.csigroup.hk之致分析師簡報

盛百利函件

下表重點載列 貴集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度之經審核綜合業績，乃摘錄自 貴公司之年報，以及其截至二零一一年九月三十日止六個月之綜合未經審核業績，乃摘錄自其日期為二零一一年十一月二十二日之中期報告。

表D： 貴集團之過往業績重點

	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 (經審核) (千港元)	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 (經審核) (千港元)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 (經審核) (千港元)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) (千港元)
收益	669,426	1,447,907	2,745,292	2,510,827
毛利	209,493	268,948	972,192	1,363,412
毛利率	31.3%	18.6%	35.4%	54.3%
投資收入及收益／(虧損)	(27,101)	64,728	17,311	(41,931)
其他收入	25,879	48,443	5,609	7,311
其他收益及虧損	(53,416)	331,396	41,691	(3,495)
行政開支	(49,800)	(81,106)	(98,625)	(99,019)
融資成本	(113,321)	(54,951)	(79,953)	(25,710)
應佔共同控制實體業績	136,436	(6,509)	55,766	30,169
應佔聯營公司業績	(47,186)	(4,199)	26,426	155,964
除稅前溢利	80,984	566,750	940,417	1,386,701
稅項	(17,861)	(21,765)	(84,106)	(71,183)
年內／期內溢利	63,123	544,985	856,311	1,315,518
應佔：				
— 股東	62,373	546,271	857,732	1,312,060
每股股份盈利				
— 攤薄	0.0098港元	0.0536港元	0.0985港元	0.1550港元
於最後交易日0.194港元之 股份收市價所代表之市盈率			1.97倍	1.25倍
收購價所代表之市盈率			2.59倍	1.65倍

盛百利函件

貴集團之毛利率由截至二零一零年三月三十一日止年度之18.6%大幅上升至截至二零一一年三月三十一日止年度及截至二零一一年九月三十日止六個月分別35.4%及54.3%。然而，上文所述之股份價格表現並未能反映純利有所改善。

前文所述收購價所代表之2.59倍及1.65倍市盈率，表示儘管股份價格相對而言較為便宜，惟實際上符合下文表G所載市場可資比較數據之市盈率之較低範圍。

盛百利函件

4.1 貴集團之分類財務資料

下表載列 貴集團截至二零一一年九月三十日止六個月及截至二零一一年三月三十一日止三個年度之分類收益／溢利乃摘錄自相關報告：

表E： 貴集團之分類收益及溢利(千港元)

	物業買賣 (包括租金收入)	策略投資 (附註1)	證券投資 (附註1)	總計
截至二零一一年九月三十日				
止六個月(未經審核)				
分類收益	2,510,827	—	—	2,510,827
百分比	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
分類溢利／(虧損)	1,319,897	198,881	(42,980)	1,475,798
百分比	89.4%	13.5%	(2.9%)	100.0%
截至二零一一年三月三十一日				
止年度(經審核)				
分類收益	2,745,292	—	—	2,745,292
百分比	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
分類溢利	981,242	87,935	13,482	1,082,659
百分比	90.6%	8.1%	1.3%	100.0%
截至二零一零年三月三十一日				
止年度(經審核)				
分類收益	1,447,907	—	—	1,447,907
百分比	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
分類溢利／(虧損)	279,811	(10,309)	62,396	331,898
百分比	84.3%	(3.1%)	18.8%	100.0%
截至二零零九年三月三十一日				
止年度(經審核)				
分類收益	669,426	—	—	669,426
百分比	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
分類溢利／(虧損)	132,721	91,842	(32,921)	191,642
百分比	69.3%	47.9%	(17.2%)	100.0%

* 附註1：本分類之分類收益僅於相關賬目呈列為所產生分類溢利(虧損)，並無如相關中期及年度報告所載於總收益呈列。

資料來源： 貴公司之中期報告及年度報告

盛百利函件

下表載列 貴集團於二零一一年九月三十日之分類資產以及 貴集團分別於二零一一年、二零一零年及二零零九年三月三十一日之分類資產及負債：

表F： 貴集團之分類資產及負債(千港元)

	物業買賣 (包括租金收入)	策略投資	證券投資	銀行結餘及 現金	其他資產	綜合總計
於二零一一年九月三十日						
(未經審核) (附註1)						
分類資產	4,152,011	1,566,804	438,009	2,193,047	165,465	8,515,336
百分比	48.8%	18.4%	5.1%	25.8%	1.9%	100.0%
於二零一一年三月三十一日						
(經審核)						
分類資產	4,543,502	681,297	450,690	1,721,786	287,030	7,684,305
百分比	59.1%	8.9%	5.9%	22.4%	3.7%	100.0%
於二零一零年三月三十一日						
(經審核)						
	物業買賣	策略投資	證券投資	銀行及 其他借款	其他負債	綜合總計
分類負債	547,719	11,791	1,057	2,621,965	264,959	3,447,491
百分比	15.9%	0.3%	0.1%	76.1%	7.6%	100.0%
於二零一零年三月三十一日						
(經審核)						
	物業買賣	策略投資	證券投資	銀行結餘及 現金	其他資產	綜合總計
分類資產	6,609,924	109,545	297,189	581,745	191,455	7,789,858
百分比	84.8%	1.4%	3.8%	7.5%	2.5%	100.0%
於二零零九年三月三十一日						
(經審核)						
	物業買賣	策略投資	證券投資	銀行及 其他借款	其他負債	綜合總計
分類負債	401,074	—	9,194	3,739,128	226,853	4,376,249
百分比	9.2%	0.0%	0.2%	85.4%	5.2%	100.0%

盛百利函件

	物業買賣	策略投資	證券投資	銀行結餘及 現金	其他資產	綜合總計
於二零零九年三月三十一日 (經審核)						
分類資產	4,344,468	125,030	247,200	1,197,978	144,883	6,059,559
百分比	71.7%	2.1%	4.1%	19.8%	2.3%	100.0%
	物業買賣	策略投資	證券投資	銀行及 其他借款	其他負債	綜合總計
分類負債	44,408	4,759	6,657	2,864,095	631,106	3,551,025
百分比	1.3%	0.1%	0.2%	80.6%	17.8%	100.0%

附註1： 分類負債並無於二零一一年中期報告內披露。

資料來源： 貴公司之中期報告及年度報告

於上述回顧年度／期間， 貴集團之分類收益及溢利主要來自物業買賣。截至二零一一年三月三十一日止三個年度及截至二零一一年九月三十日止六個月(與先前截至二零一零年九月三十日止六個月期間比較)， 貴集團之總收益亦按年錄得顯著升幅。

就 貴集團之資產及負債而言， 貴集團於二零一一年九月三十日維持穩健流動資金狀況，包括大量銀行及現金結餘約2,193,000,000港元(或倘計入證券經紀所持現金，則2,218,400,000港元)(二零一一年三月三十一日為1,721,800,000港元(或1,859,400,000港元))。 貴集團之短期及長期銀行借款(用於 貴集團物業投資所需之融資)由二零一一年三月三十一日約2,622,000,000港元微跌至二零一一年九月三十日約2,590,500,000港元。 貴集團之總債務(即銀行借款)對總資產比率於二零一一年九月三十日為30.4%(二零一一年三月三十一日為34.1%)。於二零一一年九月三十日， 貴集團總資產約48.8%(或4,152,000,000港元)乃於物業買賣分類項下。物業買賣分類項下總資產與往年比較有所減少乃由於出售物業。

5. 貴公司之市場可資比較公司

吾等認為以下於聯交所上市之物業公司在其一般物業業務及市值規模(與 貴公司於最後交易日之股份收市價所代表之市值比較)方面可與 貴公司作比較。於選定該等市場可資比較公司時，吾等僅包括市值於12億港元至20億港元範圍內之物業公司，

盛百利函件

此乃由於吾等認為此範圍之樣本與 貴公司可資比較。儘管吾等對該等公司之可比較性有任何意見，惟務請注意，由於公司之間之資產質素、投資期限、槓桿水平及其他因素有所不同，故並無兩間公司完全相同。

表G：吾等認為相關並於聯交所上市之可資比較公司

公司	股份代號	市值(根據		根據最近期 刊發之經審核 賬目之市盈率 (港元)	股息收益率 (百分比)	根據最近期 刊發之經審核 資產淨值之 市賬率 (倍)
		於最後 可行日期之 股份收市價 (港元)	於最後可行 日期之股份 收市價) (百萬港元)			
中國新城鎮發展 有限公司	1278	0.315	1,230	3.96	5.97%	0.37
天譽置業(控股) 有限公司	59	0.93	1,374	1.39	零	0.70
盛高置地(控股) 有限公司	337	1.39	1,461	1.37	4.88%	11.27
渝太地產集團有限公司	75	1.94	1,551	2.87	1.55%	4.32
麗豐控股有限公司	1125	0.185	1,489	2.81	2.70%	1.45
首創置業股份有限公司	2868	1.50	1,531	2.68	14.81%	0.24
北京建設(控股) 有限公司	925	0.42	1,612	不適用	零	1.22
上置集團有限公司	1207	0.365	1,809	2.17	7.95%	0.19
上海証大房地產 有限公司	755	0.137	1,708	2.98	零	0.33
天山發展(控股) 有限公司	2118	1.55	1,550	5.24	零	1.15
百仕達控股有限公司	1168	0.62	2,195	6.41	零	0.31
			最高	6.41	14.81	11.27
			最低	1.37	1.55	0.19
			平均	3.19	6.31	1.96
			中位數	2.84	5.43	0.70

盛百利函件

公司	股份代號	於最後	市值(根據	根據最近期	股息收益率	根據最近期
		可行日期之	於最後可行	刊發之經審核		刊發之經審核
		股份收市價	日期之股份	賬目之市盈率	(百分比)	資產淨值之
		(港元)	收市價)	(港元)		市賬率
			(百萬港元)			(倍)
貴公司	497	0.255* (* 根據 收購價)	2,099	2.59	3.92%	0.49 0.38* (* 於二零一一年九月三十日 未經審核 資產淨值)
		0.194* (* 根據於 最後交易日 之股份 收市價)	1,597	1.97	5.15%	0.37 0.29* (* 於二零一一年九月三十日 未經審核 資產淨值)

吾等認為，就 貴公司及僅就此比較而言，其市值應參考每股股份於最後交易日之收市價0.194港元，而非收購價或收購建議公告後之每股股份市價。吾等認為，此乃由於股份於收購建議公告後之價格表現受部份收購建議影響有所偏差，收購價較收購建議公告前最後交易日之收市價溢價31.4%。

由於 貴公司之市賬率高於上表所載有關市場可資比較公司之最低比率，而其市盈率及股息收益率則接近該等公司之中位數範圍，故於最後交易日之股份收市價(及收購價)所得之市賬率、市盈率及股息收益率均於上表所載市場可資比較公司各自之範圍內。

6. 其他部份收購建議先例之溢價

為釐定收購價下之溢價是否與其他近期之部份收購建議一致，吾等亦已審閱自一九九九年其股份於聯交所上市之上市公司有關部份收購建議之所有先例。吾等已決定僅包括下表載列於二零零五年後公佈之先例(吾等認為此方法之相關理據為參考更多最新樣本，以更有效反映市況，惟仍就比較用途提供合理樣本規模)。吾等認為，該等被排除之先例已過時，故較下表所載之較近期先例不足以比較，此乃由於本地股本市

盛百利函件

場於過去數年在較高市盈率及市場可承擔之其他估值而言已顯著轉變。由於採用此方法，儘管該等先例可能涉及從事不同行業之公司以及分別因不同原因進行部份收購建議，惟吾等認為下表之先例乃公平合理之樣本，故與部份收購建議可資比較。

表H：近期之部份收購建議先例

部份收購建議之 公佈日期	公司*	部份收購建議較首次 公佈部份收購建議前期間 相關公司之股份收市價		收購方及一致行動之人士 所持之持股量	
		溢價／(折讓)		前	
		1天	10天	前	後
二零零五年五月二十日	慶鈴汽車(集團)有限公司	29.7%	4.3%	6.91%	20.00%
二零零七年十一月十二日	金山工業(集團)有限公司	17.9%	7.0%	31.97%	48.00%
二零零九年五月六日	皇朝傢俬控股有限公司	(1.5%)	(4.6%)	24.94%	51.00%
二零一一年一月二十八日	瑞安建業有限公司	24.4%	27.2%	37.59%	48.62%
	最高	29.70%	27.20%		
	最低	(1.50%)	(4.60%)		
	平均	17.63%	8.48%		
	中位數	21.15%	5.65%		
二零一一年十二月十四日	貴公司	31.4%	31.4%		

資料來源：相關公司之公告及通函

(*附註 上表並不包括於二零零五年前公佈之部份收購建議)

由於吾等認為上表與吾等之分析相關，吾等之分析顯示於二零一一年十二月十四日之收購價所得之股份收市價之31.4%溢價對比上文所載其他部份收購建議先例之收購價屬最高價。

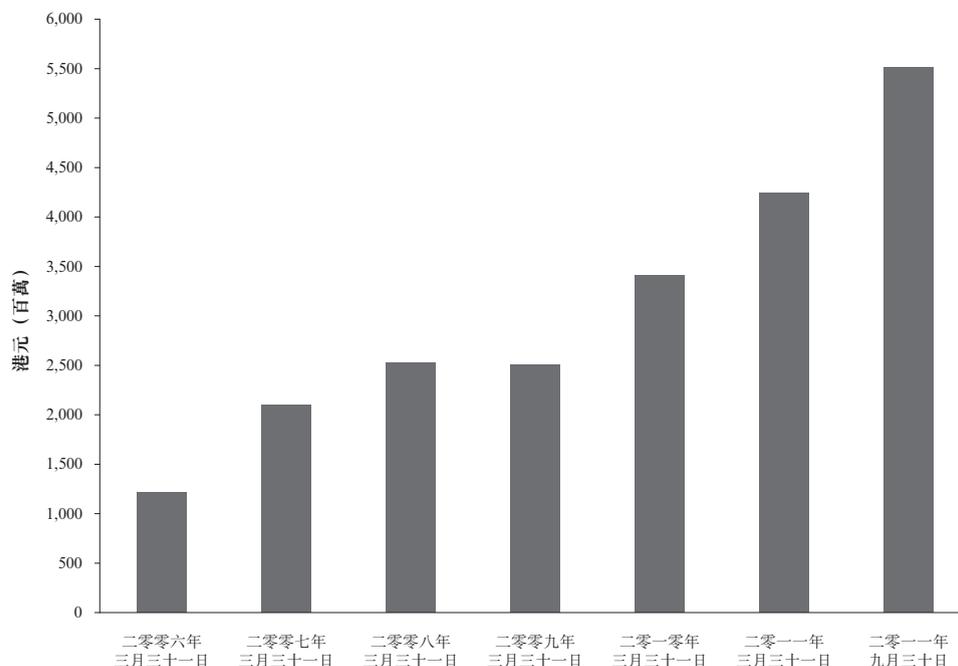
7. 貴集團之資產淨值

於二零一一年九月三十日，股東應佔 貴集團之未經審核綜合資產淨值合共為5,514,000,000港元，或每股股份約0.67港元。收購價較 貴集團之經審核綜合資產淨值折讓約61.9%。

務請注意，誠如 貴公司二零一一年年報第4頁所載，倘 貴集團之持所出售物業及於共同擁有實體之權益按二零一一年三月三十一日之公開市場值列值，股東應佔資產淨值估計約為每股股份1.05港元。據此，收購價較 貴集團之估計資產淨值折讓約75.7%。

下圖列示 貴集團自二零零六年起所呈報之綜合經審核及未經審核資產淨值。

圖VIII： 貴集團自二零零六年起之綜合資產淨值



資料來源： 貴公司於二零一一年十一月刊登於其網站www.csigroup.hk之致分析師簡報

誠如上表G所載，較可資比較物業公司之資產淨值大幅折讓實屬常見，且該十一間公司其中六間之市賬率少於一倍，代表其股價對各自之賬面淨值屬折讓。圖II亦列示近年股份市價從未於預期合理反映其主要資產淨值之水平買賣。因此，吾等認為股份市價並不受 貴集團之資產淨值所影響。

8. 收購方之意向

誠如「英高函件」所載，待部份收購建議順利完成後，收購方擬繼續 貴集團現有業務，並無意對 貴集團現有商業策略及營運作出重大變動。收購方亦擬繼續聘用 貴集團僱員，且財務資源(包括(其中包括)並非在 貴集團一般日常業務過程中之固定資產)調配不會有重大變動。

收購方擬於部份收購建議完成後維持 貴公司於聯交所之上市地位。於最後可行日期， 貴公司之公眾持股量約為 貴公司全部已發行股本之64.97%。假設部份收購建議獲全體合資格股東全面接納(視乎任何購股權持有人有否行使任何購股權)， 貴公司之公眾持股量將不少於 貴公司於緊隨收購建議完成後全部已發行股本約48.32%，因此公眾人士所持股份數目仍然符合上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定。收購方不擬利用其強制性收購之任何權力。

9. 進行部份收購建議之原因

誠如「英高函件」所載，根據部份收購建議，鍾先生、收購方及與彼等任何一方一致行動之人士現時持有 貴公司現有股本約35.03%，根據收購守則，該持股量被視為於 貴公司擁有足夠投票權百分比，致使鍾先生被當作擁有 貴公司控制權。儘管鍾先生被視為擁有 貴公司控制權，惟彼有意增加持股量，此乃由於彼相信因部份收購建議而導致於 貴公司之持股量有所增加，可讓鍾先生顯示彼對 貴集團之承擔及貢獻，並進一步鞏固彼與其他股東之權益組合。

此外，鍾先生及收購方知悉股份於二零一一年交投普遍相對疏落。儘管 貴公司截至二零一一年九月三十日止六個月之財務業績強勁，惟股份價格表現與該等業績並不一致。鍾先生及收購方有意為股東提供按較目前市價有重大溢價之機會變現部份投資。於此情況下，部份收購建議為有意變現部份投資之股東提供按較目前股份價格有溢價之變現機會，而毋須承擔於公開市場出售股份時通常須支付之經紀佣金、交易徵費及交易費用，同時保留彼等於 貴公司餘下之股權，以參與 貴集團之未來增長。

盛百利函件

鑑於現時市場反覆動盪，鍾先生相信，部份收購建議(倘成為無條件)將有助減輕對股份價格產生不利影響之部份銷售壓力。鍾先生及與其一致行動之人士控制 貴公司30%至50%之投票權，且根據收購守則，彼及與其一致行動之人士不可將彼等於 貴公司之權益由彼等於相關收購事項日期止(包括該日)12個月期間之最低持股百分比增加已發行股本2%以上。根據收購守則，不受該等限制增加鍾先生及與其一致行動之人士之權益將產生提出全面收購建議之責任。收購建議將有助彼及收購方於規定期間收購大量股份。

預期透過部份收購建議(視乎任何購股權持有人有否行使任何購股權及鍾先生有否兌換可換股票據)，收購方及鍾先生於 貴公司之投票權之權益將由約34.45%增加至51.15%。收購方及鍾先生無意私有化 貴公司，因此已決定進行部份收購建議而非全面收購建議。

盛百利函件

10. 部份收購建議對 貴公司股權架構之影響

下表列示於最後可行日期及緊隨收購建議完成後之股權架構，並假設(i)部份收購建議已獲合資格股東全面接納；(ii)自最後可行日期起直至收購建議完成日期當日，貴公司不會發行或購回任何額外股份；及(iii)概無董事接納部份收購建議：

表I：部份收購建議對 貴公司股權架構之影響

	於最後可行日期		緊隨部份收購建議及 購股權收購建議完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
鍾先生及收購方 (附註1)	2,836,362,062	34.45%	4,211,362,062	51.15%
與鍾先生及／ 或收購方一致行動之人士 (僅根據部份收購建議)：				
簡士民先生	24,534,562	0.30%	24,534,562	0.30%
周厚文先生	5,302,631	0.06%	5,302,631	0.06%
英高投資有限公司	<u>17,860,000</u>	<u>0.22%</u>	<u>13,284,274</u>	<u>0.16%</u>
鍾先生、收購方及 與彼等任何一方一致行動 之人士小計(僅根據部份 收購建議)：				
	2,884,059,255	35.03%	4,254,483,529	51.68%
公眾股東	<u>5,349,048,171</u>	<u>64.97%</u>	<u>3,978,623,897</u>	<u>48.32%</u>
已發行股份數目總計	<u><u>8,233,107,426</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>8,233,107,426</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

- 鍾先生為 貴公司2,836,362,062股股份(即鍾先生個人權益3,045,000股及收購方持有之法團權益2,833,317,062股股份之總數)以及收購方於可換股票據持有之衍生工具權益18,648,018股股份之實益擁有人。收購方為Digisino Assets Limited(「Digisino」)之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故Digisino及收購方均由彼全資擁有及控制。

誠如「董事會函件」所載，合資格股東簡士民先生及周厚文先生均無意根據部份收購建議向收購方提呈任何股份。於考慮接納部份收購建議時，簡先生及周先生已計及與公眾股東不同，根據部份收購建議，彼等為與收購方一致行動之人士，可能不會於緊隨收購期間結束後12個月期間內按照收購守則第28.3條收購本公司任何投票權。

由於鍾先生及與其一致行動之人士控制 貴公司30%至50%之投票權，且根據收購守則，彼及與其一致行動之人士不可將彼等於 貴公司之權益由彼等於相關收購事項日期止(包括該日)12個月期間之最低持股百分比增加已發行股本2%以上(即2%自由增購率)。根據收購守則，不受該等限制增加鍾先生及與其一致行動之人士之權益將產生提出全面收購建議之責任。部份收購建議(倘成為無條件)，將使鍾先生及收購方能夠超過前述之50%限額，故將毋須遵守該2%自由增購率。長遠而言，日後當面對股份價格可能受壓至鍾先生認為被低估之水平而出現之若干市場狀況時，此舉將使鍾先生於購買股份(或購回 貴公司之股份)時享有更大靈活性。

務請注意，倘完成部份收購建議，鍾先生、收購方或與彼等任何一方一致行動之人士根據相關收購守則之規定概不可於緊隨收購期間結束後十二個月期間內收購 貴公司任何投票權。然而，由於 貴公司所有尚未行使購股權於第28.3條所規定之十二個月期間屆滿，故執行人員已向 貴公司發出同意書，批准簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生(根據部份收購建議與收購方一致行動之人士)行使彼等尚未行使及購股權收購建議項下未能成功提交及接納之購股權，致使彼等與其他合資格購股權持有人(即 貴公司之僱員及顧問)獲同等機會，以行使將於第28.3條所規定之十二個月期間屆滿之尚未行使購股權。

11. 股息

截至二零一一年三月三十一日止年度，董事已宣派及批准末期股息每股股份0.01港元，合共82,331,000港元，根據收購價，股息回報率為3.9%。此股息回報率與上表G概述之市場可資比較公司之股息回報率一致。截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度，末期股息分別為0.005港元及0.0022港元。因此，吾等認為 貴公司之股息政策相當穩定。

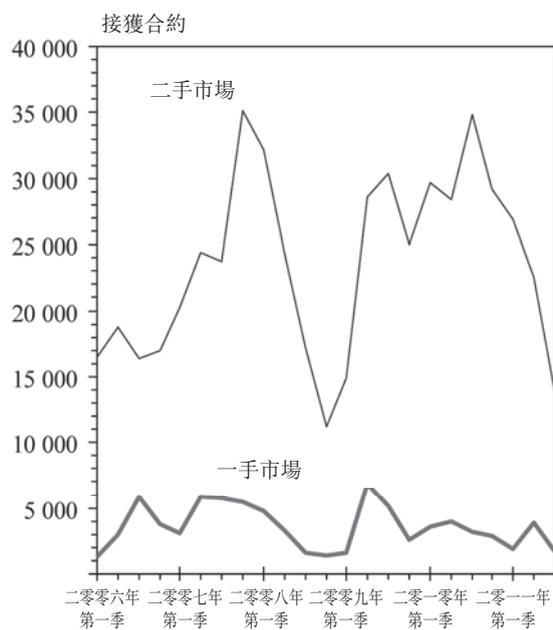
12. 香港及上海之物業市場狀況

貴集團之前景已詳述於 貴公司日期為二零一一年十一月二十二日之二零一一年中期報告第35頁。據 貴公司所述，環球金融市場近期因歐洲主權債務危機而動盪不穩，以及香港及中國政府各推出物業市場冷卻措施，導致物業市場前景不明朗以及出現波動。吾等已審閱此等因素，詳情如下。

香港

根據香港政府刊發之二零一一年第三季經濟報告，香港物業市場經過持續兩年之興旺後，於二零一一年第三季出現整固。除前文所述政府冷卻物業市場之措施以及歐洲主權債務危機外，香港銀行之按揭利率上升亦引述為物業市場降溫之原因。土地註冊處接獲之住宅物業買賣合約數目較上個季度上升41%或較上一年度上升59%至二零一一年第三季之15,516，乃自二零零八年第四季以來之最低水平。下圖列示買賣合約之減少情況。

圖IX：住宅物業交投於二零一一年第一季進一步縮減



資料來源：香港特區政府財政司司長辦公室經濟分析部之二零一一年第三季經濟報告

根據經濟報告，香港政府循著以下四個方向推出冷卻措施：(i)透過增加土地供應以增加樓宇供應；(ii)遏抑投機活動；(iii)防止按揭信貸過度增長；及(iv)提高

物業市場透明度。為遏抑投機活動，香港政府於二零一零年十月宣佈額外印花稅措施，故於二零一一年第三季，樓宇交易較上一年度下降89%。下圖列示香港之樓宇價格於二零一一年十月及十一月開始回落。

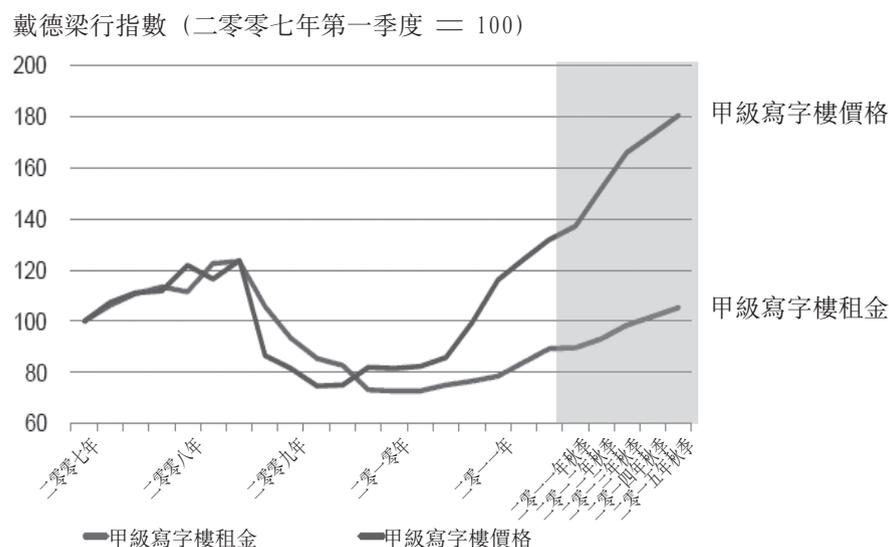
圖X：住宅單位價格於近月回落



資料來源：香港特區政府財政司司長辦公室經濟分析部之二零一一年第三季經濟報告

貴集團於上海物業組合主要為商業及零售空間。下圖摘錄自日期為二零一一年十月十四日之戴德梁行研究報告「Property Times上海二零一一年第三季度」，當中列示甲級寫字樓之租金及價格之上升速度開始回穩。

圖XII：戴德梁行甲級寫字樓指數(二零零七年至二零一五年秋季)



資料來源：日期為二零一一年十月十四日之戴德梁行研究報告「Property Times上海二零一一年第三季度」

上圖僅涵蓋至二零一一年第三季，二零一一年十二月二十九日之華南早報於其商業版刊載一份更新之內地物業市場報告「物業市場見危」。文章引述銀行信貸收縮、上海(及中國另外45個城市)居民購買兩個住宅以上之限制政策以及各市政府及北京推出之其他嚴厲措施，內地之物業市場被指為顯著轉淡。

鑑於上文所載 貴公司之業務模式，吾等相信香港及上海之市場狀況乃需要考慮之重要因素。 貴集團於二零一一年九月三十日之未經審核銀行結餘及現金(包括證券經紀所持之現金)為2,218,400港元，表示倘香港及上海之物業市場各自出現「軟著陸」以致物業價格下降， 貴集團將處於有利位置去充實其物業組合。 貴集團持有大量物業以及其業務模式之運作方式亦表示其面對物業價格大幅下降所引致之風險。經考慮前文所述之物業市場狀況、持續之歐洲主權債務危機、中國及美國現時之宏觀經濟前景，吾等認為 貴集團之業務模式於二零一二年所面對之市場狀況很可能更具挑戰。

概括及總結

經考慮上述之主要因素及原因，吾等認為部份收購建議及購股權收購建議之條款屬公平恰當。吾等達致該結論之基準概述如下：

- 儘管收購價較上述 貴集團之資產淨值之賬面值及估計市價大幅折讓，然而，收購價高於股份之近期市價，而於回顧期間，股份近年之交投水平並未合理反映 貴集團近年之資產淨值(見上文圖II)。
- 於二零一一年八月四日，每股股份於上次買賣之收市價為收購價，而此後並無於該水平買賣。近期股份價格至最後交易日再次上升，很可能僅因部份收購建議所致，故吾等認為，倘部份收購建議宣佈無效，股份價格之回升未必持續。
- 上表G所載可資比較公司之現行市場估值表示，按市賬率及市盈率基準，近期股份市價與該等可資比較公司一致。收購價較每股股份於最後交易日之收市價溢價31.4%，吾等認為，於目前市況下，倘並無部份收購建議，公開市場不可能提供該溢價。
- 收購價亦與上表H所載其他部份購建議之過往所付溢價一致。
- 收購建議乃合資格股東及合資格購股權持有人按本來並不存在之價格及市場流通狀況撤出彼等部份持股量之機會。此機會尤其有助正考慮於宣佈收購建議前以任何方式出售彼等持股量之合資格股東。就此而言，吾等提述上文所述，鑑於現時市場反覆動盪，鍾先生相信，部份收購建議(倘成為無條件)將有助減輕對股份價格產生不利影響之部份銷售壓力。經審閱關於股份價格之重大事件以及上圖A及C所載形成股份相關價格及數額所引致之「逼近」因素，吾等與鍾先生所相信者一致。
- 根據收購守則，鍾先生及與其一致行動之人士現時不可將彼等於 貴公司之權益由彼等於任何未來12個月期間之最低持股百分比增加已發行股本2%以上。部份收購建議(倘成為無條件)，將使鍾先生及收購方毋須遵守該2%「自由增購率」，故彼等將可於規定期間收購大量股份(受相關收購守則之規定及上文「部份收購建議

對 貴公司股權架構之影響」一節所載同意所規限)。吾等相信，日後當面對股份價格可能受壓至鍾先生認為被低估之水平而出現之若干市場狀況時，此舉將使其於購買股份(或購回 貴公司之股份)時享有更大靈活性。

- 由於吾等同意部份收購建議之理由及吾等總結收購建議之條款屬公平合理，吾等認為合資格股東(不論是否擬接納部份收購建議)應在批准及接納表格上註明其批准部份收購建議所涉及之股份數目，批准部份收購建議，以增加部份收購建議成為無條件之機會。
- 香港及上海現時之物業市況以及當地政府推行之降溫措施顯示 貴集團於二零一二年之業務前景很可能因市場狀況更為波動而受到影響，而不如鍾先生般對 貴集團抱持同等承諾及貢獻(或對物業市況信心稍弱)之合資格股東及合資格購股權持有人應視收購建議為按目前股份價格有溢價出售部份投資之機會，而毋須承擔於公開市場出售股份時通常須支付之經紀佣金、交易徵費及交易費用，同時保留彼等於 貴公司餘下之股權，以參與 貴集團之未來增長。

由於吾等亦總結收購價屬公平合理，而購股權收購建議價乃「可資比較收購建議」(即收購價低於相關價內購股權之行使價)，所持之購股權屬價內購股權之合資格購股權持有人應參考綜合收購建議文件第20頁之圖表，其載列經計入購股權之相關行使價後之購股權收購建議價。所持之購股權屬價外購股權之合資格購股權持有人應繼續持有彼等之購股權，而非接納購股權收購建議，此乃由於彼等僅將根據收購方提呈及承購之價外購股權就每股相關股份名義上獲得0.001港元。就此而言，收購方於該購股權類別承購之價外購股權相關股份之最高數目(即「最高獲接納數目」)為24,198,993，即倘所有該等價外購股權將於接納購股權收購建議時予以提呈，僅合共24,298.99港元為合併代價。

倘有意根據部份收購建議之條款出售可能獲承購之25.62%以上持股量之合資格股東相信股份價格及／或交投量可能於收購建議截止後重返作出收購建議公告前之水平，則該合

盛百利函件

資格股東應考慮(i)在股份市價與收購價相同或高於收購價時在公開市場上出售；及(ii)在市況不容許出售時，提呈25.62%以上之股份持股量。

合資格股東及合資格購股權持有人應注意，所有均為合資格股東及／或合資格購股權持有人之董事已表明彼等不擬接納收購建議，意味該等執行董事亦如鍾先生般對 貴集團抱持同等承諾及貢獻。

吾等之推薦建議載列如下，儘管合資格股東及合資格購股權持有人不如鍾先生般對 貴集團抱持同等承諾及貢獻，惟彼等於情況許可下，當然亦可以選擇繼續持有彼等各自之股份及購股權作為投資。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為收購建議之條款就合資格股東及合資格購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(i)合資格股東接納部份收購建議；及(ii)所持購股權屬價內購股權之合資格購股權持有人接納購股權收購建議。

吾等進一步建議獨立董事委員會推薦合資格股東(鍾先生、收購方及與彼等任何一方(包括董事)一致行動之人士除外)(不論是否擬接納部份收購建議)在批准及接納表格上註明其批准部份收購建議所涉及之收購股份數目，批准部份收購建議，以增加部份收購建議成為無條件之機會。

此致

資本策略地產有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

二零一二年一月十九日

批准、接納及交收程序

1. 批准及接納之一般程序

- 1.1 無論合資格股東是否接納部份收購建議，彼等均可批准部份收購建議，並於隨附批准及接納表格註明彼等批准部份收購建議所涉及之股份數目。每股繳足股款股份只享有一票投票權。於點算批准部份收購建議之票數時，涉及同一股股份之重複投票將不予計算在內。股份過戶登記處僅會接納每名合資格股東遞交一份批准及接納表格，且每股股份只享有一票投票權。倘合資格股東在批准及接納表格上填上「√」號以表明其批准部份收購建議，但無註明有關批准之股份數目或於批准及接納表格內遺漏或未填妥任何其他資料或任何其他資料屬錯誤，則該股東就部份收購建議之批准及接納將不被視為有效，直至該批准及接納表格內有關之遺漏、未填妥或錯誤之資料已經獲填妥及更正。即使合資格股東並無意接納部份收購建議及／或已投票之股份數目可能超逾就接納所提呈之股份數目，合資格股東仍可就其所持有之股份總數投票。
- 1.2 倘股票及／或有關股份之過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)乃屬於合資格股東名下，而合資格股東欲就其所持之全部或部份股份接納部份收購建議，則其應根據綜合收購建議文件及隨附之批准及接納表格所印列之指示填妥並交回批准及接納表格。綜合收購建議文件之指示應與批准及接納表格之指示(構成部份收購建議條款一部份)一併閱讀。
- 1.3 已填妥之批准及接納表格連同相關合資格股東欲接納部份收購建議所涉及相同之股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，應於收到批准及接納表格後儘快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，信封面請註明「**資本策略地產有限公司 — 部份收購建議**」，惟無論如何須於不遲於二零一二年二月九日(星期四)下午四時正(香港時間)(即首個截止日期)，或收購方按收購守則可能決定及公佈之較後時間及／或日期，方為有效。根據收購守則第15.1條及第15.3條，倘部份收購建議在各方面宣

佈成為無條件，部份收購建議將於其在各方面宣佈成為無條件之日後至少十四日內可供接納。根據收購守則第28.4條，收購方不得將最後截止日期延期至首個截止日期後第十四日之後之日期。

- 1.4 除非部份收購建議根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後截止日期後收到之批准及接納表格將不獲受理。
- 1.5 倘批准及接納表格由登記持有人以外之人士簽立，則向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格時必須一併遞交獲股份過戶登記處信納之適當授權證明(如獲授之遺囑認證或經證明之授權書副本)。
- 1.6 概不就接獲任何批准及接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及／或其任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)發出收據。
- 1.7 就涉及中央結算系統中持有之股份接納部份收購建議而言，本公司保留對部份收購建議之條款作出可能屬必要或合宜之變更、增加或修訂之權利，以令部份收購建議之任何擬定接納生效(不論是否符合中央結算系統之措施或規定或其他規定)，惟該等變更、增加或修訂須符合收購守則之規定或另行取得執行人員之同意。
- 1.8 為接納購股權收購建議，合資格購股權持有人應按隨附之購股權收購建議接納表格所印列之指示(構成購股權收購建議條款之一部份)填妥並簽署表格。
- 1.9 公司秘書僅會接納每名合資格購股權持有人遞交一份購股權收購建議接納表格。
- 1.10 已填妥及簽署之購股權收購建議接納表格連同合資格購股權持有人擬提呈於購股權類別下之購股權之所有相關證書或授出函件(視情況而定)(表格須註明合資格購股權持有人擬就該購股權類別之購股權接納購股權收購建議之購股權相關股份數目)，應於收到綜合收購建議文件後儘快以郵寄或專人送遞方式交回公司秘書(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室)，信封面註明「資本策略地產有限公司 — 購股權收購建議」，惟無論如何須於不遲於最後截止日期下午四時正，或收購方經執行人員同意後可能釐定及公佈之較後時間及／或日期送達公司秘書。

倘所提交之相關購股權證書或授出函件(視情況而定)所示之購股權相關股份數目少於購股權收購建議接納表格所列之購股權相關股份數目，或合資格購股權持有人未能提交該等提呈接納收購屬於同一購股權類別之購股權之所有證書或授出函件(視情況而定)，則其接納將被視為無效。接納僅於合資格購股權持有人所提呈之購股權於最後截止日期尚未失效方為有效。

1.11 合資格購股權持有人可就彼等持有之部份或全部購股權接納購股權收購建議。購股權將按購股權之授出日期分為不同類別(各為一個「購股權類別」)。收購方於各購股權類別承購之購股權相關股份之最高數目(「最高獲接納數目」)(「X」)將按以下公式釐定：

$$X = \frac{D}{E} \times F$$

D：所有合資格購股權持有人於該購股權類別項下持有之購股權相關股份總數

E：所有合資格購股權持有人持有之購股權相關股份總數

F：75,420,195，即收購方根據購股權收購建議將予承購作註銷之購股權相關股份最高數目

下表載列於最後可行日期尚未行使之購股權及每個購股權類別適用之最高獲接納數目：

購股權類別 (按購股權 授出日期分類)	尚未行使購股權 之可予行使期限	每股股份 行使價 (港元)	全部購股權	全部合資格	最高 獲接納數目	購股權
			持有人行使 購股權而 可予發行之 新股份數目	購股權持有人 行使購股權而 可予發行之 新股份數目		項下每股 相關股份之 購股權收購 建議價 (港元)
二零零二年九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	129,795,751	129,795,751	33,071,957	0.1666
二零零四年一月八日	二零零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	47,486,250	47,486,250	12,099,497	0.1666
二零零四年一月九日	二零零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	0.0948	23,743,125	23,743,125	6,049,748	0.1602
二零零七年十月三日	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	0.3198	94,972,500	94,972,500	24,198,993	0.001
總計			<u>295,997,626</u>	<u>295,997,626</u>	<u>75,420,195</u>	

有關尚未行使購股權之詳情(包括購股權之行使期限)載於本綜合收購建議文件「附錄四 — 一般資料」。就每個購股權類別而言，倘接獲不超過適用於該購股權類別之最高獲接納數目之有效接納，則就該購股權類別提呈之所有購股權將由收購方承購及於最後截止日期註銷。就各購股權類別而言，倘接獲超過最高獲接納數目之有效接納，則將由收購方承購及於最後截止日期註銷有關個別合資格購股權持有人提呈相關購股權類別之購股權之相關股份總數(「V」)將根據下述公式釐定：

$$V = \frac{X}{Y} \times Z$$

X：相關購股權類別之最高獲接納數目

Y：由所有合資格購股權持有人提呈之相關購股權類別之購股權之相關股份總數

Z：由相關個別合資格購股權持有人提呈之相關購股權類別之購股權之相關股份數目

合資格購股權持有人將有權選擇就各購股權類別提呈多少購股權之相關股份以接納購股權收購建議。於購股權收購建議接納表格內，合資格購股權持有人將被要求列明購股權之授出日期及其有意就該購股權類別提呈之購股權之相關股份數目。倘合資格購股權持有人接納有關特定購股權類別之購股權收購建議，則合資格購股權持有人將被視為已就其於購股權類別中就各行使期限持有之購股權按比例提呈購股權(如適用)。

合資格購股權持有人如欲提呈其於任何特定購股權類別下之任何或全部購股權，則須隨附該購股權類別項下所有行使期限(如適用)之購股權之所有相關證書或授出函件(視情況而定)。如未隨附相同購股權類別下購股權之所有相關證書或授出函件(視情況而定)，可能會導致購股權收購建議之接納無效及失效。

2. 代名人持股

2.1 倘有關合資格股東股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之彌償保證或多項彌償保證)(如適用)屬於代名人公司名下或其本人以外名下，而該名合資格股東欲批准及／或接納部份收購建議(涉及其所持有之全部或部份股份)，則其必須：

- (i) 在代名人可能訂定之截止日期(該截止日期或早於部份收購建議指定之截止日期)前，向代名人公司或其他代名人遞交股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，指示授權其代為批准及／或接納部份收購建議，並要求其向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或
- (ii) 由本公司安排透過股份過戶登記處將股份以其名義登記，並於二零一二年二月九日(即首個截止日期)下午四時正前或收購方根據收購守則可能決定及公佈之其他時間及／或日期前向股份過戶登記處寄發已填妥及簽署之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或
- (iii) 倘其股份乃透過其持牌證券交易商／經紀／託管銀行寄存於中央結算系統，指示其持牌證券交易商／經紀／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期或之前代其批准及／或接納部份收購建議。合資格股東應向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行發出所需指示，以配合香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期；或
- (iv) 倘股份已存於中央結算系統之投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期至少一個營業日前，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。

- 2.2 由代名人持有股份之合資格股東應確保彼等迅速採取上述之適當行動，以給予其代名人足夠時間於首個截止日期或收購方可根據收購守則決定及公佈之其他時間及／或日期前代其完成接納程序。

3. 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以便以其本身名義登記但尚未收到股票，且欲批准及／或接納部份收購建議，則該合資格股東須填妥並簽署批准及接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據送交股份過戶登記處。此舉將視為不可撤銷地授權收購方及／或英高及／或任何彼等各自之代理或彼等任何一方就此可能指定之其他人士代其於發出相關股票時向本公司或股份過戶登記處領取及根據部份收購建議之條款送交相關股票，猶如其乃隨批准及接納表格送交股份過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

- 4.1 倘未能出示及／或遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，而合資格股東欲批准及／或接納部份收購建議，則該合資格股東須填妥及簽署批准及接納表格，並將其連同一封說明其已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併送交股份過戶登記處，以便於二零一二年二月九日(即首個截止日期)下午四時正前送達股份過戶登記處。倘合資格股東其後尋回或可以交出有關文件，則相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)應於其後儘快且在任何情況下於二零一二年二月九日(即首個截止日期)下午四時正前送交股份過戶登記處。
- 4.2 倘合資格股東遺失其股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，應致函股份過戶登記處要求就所遺失之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)發出彌償保證函，依照所給予之指示填妥有關保證函後應連同批准及接納表格及所具備之任何

股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件以郵遞或專人送遞方式在首個截止日期下午四時正前交回股份過戶登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知須向股份過戶登記處支付之費用及／或開支。

5. 額外批准及接納表格

倘合資格股東遺失隨附之批准及接納表格或原有表格不能使用，而要求再發出一份新表格，該合資格股東應致函股份過戶登記處或親臨股份過戶登記處之辦事處索取另一份批准及接納表格，以便其能填妥有關表格。另外，有關股東亦可從聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.csigroup.hk)下載該表格。

6. 交收

6.1 待部份收購建議在各方面成為無條件後，且填妥之批准及接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)已由股份過戶登記處在二零一二年二月二十三日(即最後截止日期)下午四時正(或收購方根據收購守則可能決定及公佈之其他時間及／或日期)前收妥，且於各方面及根據收購守則為齊全妥當，則股份過戶登記處將根據批准及接納表格所載授權及條文，儘快及無論如何於最後截止日期起計十日內，以普通郵遞方式向相關接納股東寄發其根據部份收購建議應收之股款款額及(如適用)未收購股份之任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)或(如適用)該等股份餘額之股票(經計及任何就其接納部份而減少印花稅及就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處之費用)，郵誤風險概由該等股東自行承擔。任何接納股東根據部份收購建議有權收取之代價，將根據部份收購建議之條款悉數支付(惟與須支付賣方從價印花稅有關者除外)，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或收購方可能或聲稱將有權向該接納股東提出之其他類似權利。

6.2 倘部份收購建議未能在各方面成為無條件，股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)將儘快但無論如何於部份收購建議失效後十日內，以普通郵遞方式退回

及／或寄回予各接納股東，郵誤風險概由接納股東自行承擔。倘有關接納股東寄出一份或多份過戶收據，且代表該接納股東已收取一張或多張股票，則將以普通郵遞方式向該接納股東寄回有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

- 6.3 倘接納股東提呈之股份未獲收購方悉數收購，該等股份餘額之股票或過戶收據或其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)或該等股份之替代股票將儘快但無論如何於最後截止日期後十日內以普通郵遞方式退回或寄回予接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.4 倘已填妥有效購股權收購建議接納表格連同相關購股權證書或授出函件(視情況而定)及在各方面均完整以及不遲於接納之最後時限(即最後截止日期或收購方經執行人員同意可能宣佈之較後時間及／或日期)由公司秘書收到，就各合資格購股權持有人根據購股權收購建議所交出購股權應付各合資格購股權持有人款項之支票，以及確認購股權收購建議項下未能成功提呈及／或接納之購股權證書或授出函件(視情況而定)，將儘快但無論如何於最後截止日期後十日內以普通郵遞方式寄予合資格購股權持有人，郵誤風險概由合資格購股權持有人自行承擔。倘部份收購建議未能在各方面成為無條件，所提交購股權之證書將儘快但無論如何於部份收購建議失效後十日內，退回及／或寄回各接納購股權持有人。
- 6.5 任何接納購股權持有人根據購股權收購建議有權收取之代價將根據購股權收購建議之條款悉數結算，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或收購方可能或聲稱將有權向有關接納購股權持有人提出之其他類似權利。

7. 新股東

任何新股東均可於綜合收購建議文件刊發日期至最後截止日期(首尾兩日包括在內)期間之星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時正(香港時間)向股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取綜合收購建議文件，連同空白之批准及接納表格。有關股東亦可透過一般電話查詢熱線2862 8666聯絡股份過戶登記處，並要求將綜合收購建議文件及空白之批准及接納表格(如適用)寄往股東名冊所記錄之其登記地址。

8. 行使購股權

欲批准及／或接納部份收購建議之合資格購股權持有人可填寫、簽署及將行使購股權通知書連同行使認購款項之支票以及相關購股權證書或授出函件(視情況而定)以行使購股權(以可予行使部份為限)，於首個截止日期或收購方可根據收購守則決定及公佈之其他時間及／或日期前七個營業日交回公司秘書(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室)。合資格購股權持有人應同時填寫及簽署批准及接納表格並將之交回股份過戶登記處，連同已送交公司秘書以行使購股權之有關文件副本。行使購股權須受購股權計劃之條款及條件以及附於授予相關購股權之條款所限。向股份過戶登記處交回經填寫及簽署之接納及批准表格不表示已完成行使購股權，而僅被視為向收購方及／或英高及／或其各自任何代理人，或彼等可能指示之其他人士代其向本公司或股份過戶登記處收取當購股權獲行使時所發行之相關股票之一項不可撤回授權，猶如其乃隨批准及接納表格送交股份過戶登記處。如合資格購股權持有人未能按上文所述行使購股權，本公司不能保證會及時向該合資格購股權持有人就根據其行使購股權時配發之股份發出相關股票，供其以該等股份之合資格股東身份根據部份收購建議之條款批准及接納部份收購建議。

9. 遺失購股權證書

如購股權證書或授出函件(視情況而定)無法提供及/或遺失,而合資格購股權持有人欲接納購股權收購建議或行使購股權及批准及/或接納部份收購建議,則彼必須:

- 如彼欲接納購股權收購建議,便須填寫、簽署及交回購股權收購建議接納表格,並將之連同一封聲明其已遺失一張或以上證書或授出函件(視情況而定)之函件以及彌償保證(有關表格可向公司秘書索取),於最後截止日期或之前交回公司秘書。
- 如彼欲批准及/或接納部份收購建議,便須行使前文本附錄第8段所示其可行使之購股權,惟相關行使通知書、認購款項支票以及批准及接納表格仍必須於首個截止日期前七個營業日送達公司秘書及股份過戶登記處(視情況而定)。彼應同時向公司秘書交回其向股份過戶登記處送交之文件副本,連同一封聲明其已遺失一張或以上證書或授出函件(視情況而定)之函件,以及對本公司之彌償保證(有關表格可向公司秘書索取)。

10. 購股權失效

本綜合收購建議文件或購股權收購建議概不表示將按購股權計劃失效之購股權期限延長。不得就任何已失效購股權行使購股權或接納購股權收購建議。

合資格股東接納部份收購建議及合資格購股權持有人接納購股權收購建議之影響

透過有效接納部份收購建議,合資格股東將出售彼等所提呈且最終由收購方承購之收購股份,且不附帶任何產權負擔,並連同於任何時間產生之一切權利及利益,包括享有於最後截止日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。任何於最後截止日期或之前宣派、作出或派付之股息或其他分派將會由本公司向合資格收取該等股息或分派之股東支付。

透過有效接納購股權收購建議,合資格購股權持有人將向收購方提呈購股權以註銷彼等所提呈且最終由收購方承購之購股權,而提呈並最終獲承購之購股權將於最後截止日期予以註銷。

合資格購股權持有人可根據購股權計劃行使可予行使之全部或任何部份購股權。因行使任何購股權而配發之任何股份可參與及有資格參與批准及接納部份收購建議。無意或尚

未能行使任何尚未獲歸屬購股權之人士，可根據載於綜合收購建議文件中本附錄及英高函件所載之條款而就其購股權接納購股權收購建議。不採取任何行動之合資格購股權持有人將根據購股權計劃之條款繼續持有購股權。

每名簽立批准及接納表格或購股權收購建議接納表格(視情況而定)之合資格股東或合資格購股權持有人或其代表，均不可撤銷地向收購方及英高作出之承諾、聲明、保證及同意，亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力：

1. 不可撤銷之接納

批准及接納表格或購股權收購建議接納表格一經正式填妥並分別由股份過戶登記處或公司秘書收取，即構成對部份收購建議或購股權收購建議不可撤銷之接納，惟執行人員根據收購守則第19.2條或依據收購守則第17條要求賦予該接納股東權利撤回接納則除外。收購守則第19.2條與本附錄「公告」一節所載未能公佈部份收購建議之結果有關，並規定執行人員可要求按執行人員可接受之條款賦予接納股東權利撤回接納，直至符合收購守則第19條之規定。收購守則第17條涉及倘部份收購建議於首個截止日期起二十一日後就接納而言仍未成為無條件，有關接納股東或接納購股權持有人有權撤回其對部份收購建議或購股權收購建議之接納之情況。倘出現有關情況，收購方將刊發公告就撤回權利提供意見。

倘執行人員根據收購守則同意撤回部份收購建議或購股權收購建議，則收購方須儘快但無論如何須於撤回當日起計十日內將連同批准及接納表格或購股權收購建議接納表格所遞交之股份或購股權數目之有關股票或購股權證書或授出函件(視情況而定)及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)以普通郵遞方式寄回有關接納股東或接納購股權持有人。

2. 簽立

在收購守則第19.2條下，簽立批准及接納表格將構成相關合資格股東批准有關批准及接納表格甲欄所填上股份數目之部份收購建議及相關合資格股東接納有關乙欄所填上股份數

目之部份收購建議，並受本綜合收購建議文件及批准及接納表格所載或所述之條款及條件規限。批准及接納表格一旦遞交，該接納即不可撤銷，除非根據收購守則撤回則作別論。

3. 聲明及保證

- (a) 彼有全部權力及授權提呈、出售、出讓及轉讓有關批准及接納表格或購股權收購建議接納表格中根據部份收購建議及購股權收購建議指明之所有股份或購股權(連同應計或所附帶之一切權利)，而該等股份及購股權概無任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，連同應計或所附帶之一切權利，包括但不限於收取於最後截止日期當日或之後宣派、作出或派付之股息及其他分派(如有)之權利；及
- (b) 倘彼為香港以外司法權區之居民或市民，則彼已全面遵守任何適用法律或其他規定，且彼可合法根據有關司法權區之法例接納部份收購建議。

4. 委任及授權

簽立批准及接納表格構成：

- (a) 不可撤銷委任收購方、英高、收購方或英高之任何董事或高級職員或彼等可能指定之任何其他人士作為有關合資格股東之代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷指示代理酌情代表接納部份收購建議之人士填妥並簽立批准及接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就收購方收購該人士已接納部份收購建議所涉之部份或全部股份(由收購方絕對酌情根據英高函件內「部份收購建議及購股權收購建議之其他條款」一段所載之公式決定)而言屬必要、合宜或合適之任何其他行動或事宜(如(其中包括)簽署正式過戶文件以令收購方根據部份收購建議接納之收購股份過戶予收購方生效以及交出有關股票以供註銷)。

5. 承諾

簽立批准及接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認收購方或任何代理根據部份收購建議之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事宜(如(其中包括)令收購方根據部份收購建議接納之收購股份過戶生效之行動或事宜)；
- (b) 承諾向股份過戶登記處遞交接納部份收購建議所涉及之股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)或收購方可接受之彌償保證或多項彌償保證(用以替代前述各項)或促使於其後儘快且無論如何不遲於二零一二年二月九日(即首個截止日期)(或收購方根據收購守則可能決定及公佈之較後日期)下午四時正前向股份過戶登記處寄發有關文件；
- (c) 接受批准及接納表格之規定，及綜合收購建議文件之其他條款及條件被視為已納入部份收購建議之條款及條件；
- (d) 承諾在收購方根據收購守則認為屬必要、合宜或合適之情況下，就其接納部份收購建議簽立可能需要之任何其他文件、採取可能需要之任何其他行動及作出可能需要之任何其他保證，包括但不限於收購彼已接納部份收購建議涉及之任何股份，且有關收購股份概無任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及連同最後截止日期當日或之後應計或所附帶之一切權利，及／或完備據此明確給予之任何授權；
- (e) 授權收購方或代理促使以郵寄方式將其有權收取之代價寄往登記股東或股東名冊排名首位之聯名登記股東之地址，或如有不同則寄往批准及接納表格上所指定人士之名稱及地址，郵誤風險概由有關股東承擔；及
- (f) 就部份收購建議或批准及接納表格而產生或相關之一切事宜接受香港法院之非專有司法管轄。

6. 一般事項

- (a) 任何人士一旦接納部份收購建議，即被視為構成該名或該等人士向收購方及英高保證，根據部份收購建議所收購之股份已繳足股款及該名或該等人士出售之股份均不附帶一切留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或

任何形式之產權負擔，及附有應計或附帶之一切權利，包括（但不限於）收取於最後截止日期當日或之後宣派、作出或派付之股息及其他分派（如有）之權利。

- (b) 合資格股東可按批准及接納表格所載指示（構成部份收購建議之條款一部份）填妥批准及接納表格以批准及／或接納部份收購建議。倘未能遵守綜合收購建議文件及批准及接納表格所載程序，則批准及接納表格或會無效而被拒絕受理。
- (c) 部份收購建議及其一切接納、批准及接納表格及根據部份收購建議作出之一切合約，以及根據該等條款採取或作出或視為採取或作出之一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交批准及接納表格將構成受香港法院之非專屬司法管轄權管轄。
- (d) 任何人士未收到綜合收購建議文件或批准及接納表格，不會令部份收購建議之任何方面失效。該等文件之額外刊印本於綜合收購建議文件刊發日期起至最後截止日期（首尾兩日包括在內）之期間之星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午四時正（香港時間）在股份過戶登記處辦事處可供任何合資格股東索取，以及於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.com)可供查閱。
- (e) 收購方保留在任何適用法例或監管規定之規限下修訂收購價之權利。倘作出有關修訂（為免混淆，不包括更改收購股份之總數），將會向合資格股東寄發補充文件及新之批准及接納表格。任何經修訂之部份收購建議將於寄發經修訂收購文件當日後至少十四日內可供接納。倘收購方在部份收購建議進行過程中修訂部份收購建議之條款，則所有合資格股東（不論是否已接納部份收購建議）均可按經修訂之條款接納部份收購建議。
- (f) 接納部份收購建議之權利屬合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- (g) 有關收購方擬根據本文所載條款收購之收購股份數目、將為此支付之收購價或有關收購價之任何變更，以及任何接納之有效性、形式、資格（包括收取時間）及接納付款，將由收購方全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力（適

用法例或執行人員另有規定除外)。收購方保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當或收購方認為受理或就付款可能屬不合法之接納。

任何未能達成第30.2條之規定及相關附註之違規接納將不被視為達成部份收購建議之接納條件及第28.5條項下之批准規定。倘獲豁免，則根據部份收購建議之代價將於填妥批准及接納表格各方面及收到股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)後方予寄發。收購方、本公司、英高、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部份收購建議之任何其他人士概無亦不會有責任就接納之任何不當之處或違規行為發出通知，亦不會就未能發出任何該等通知而承擔任何責任。

- (h) 由任何股東及購股權持有人遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東及購股權持有人之通訊、通告、購股權收購建議接納表格、批准及接納表格、股票、購股權證書或授出函件、過戶收據、其他所有權文件(及／或其任何彌償保證或多項彌償保證)及股款，將由彼等或彼等指定之代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而收購方、本公司、英高、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部份收購建議之任何其他人士概不就因此而引致之任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

公告

收購方將於部份收購建議及購股權收購建議在各方面已成為或宣佈成為無條件當日(倘有關日期為於首個截止日期前)或於首個截止日期(視情況而定)及最後截止日期下午七時正或之前於聯交所網站刊登部份收購建議及購股權收購建議結果之公告。有關公告將符合收購守則第19.1條及第19條註釋7之披露規定，並包括部份收購建議及購股權收購建議之結果及釐定各接納股東及接納購股權持有人配額比例之方法之詳情。於部份收購建議及購股權收購建議之任何延期公告中，須列明下一個截止日期，或倘部份收購建議及購股權收購建議在各方面成為無條件，則須根據收購守則說明部份收購建議及購股權收購建議於其後十四日內仍可供接納。**根據收購守則第28.4條，收購方不得將最後截止日期推遲至首個截止日期後第十四日之後之日期。**

各份公告須列明：

- (a) 接納部份收購建議及購股權收購建議所涉及之股份總數；
- (b) 收購方或與其一致行動之人士於收購期間前所持有、控制或受其指示之股份總數；及
- (c) 收購方或任何與其一致行動之人士於收購期間購入或同意購入之股份總數。

根據收購守則第19條註釋2，各份公告須列明接納程度或數目或接納股東及接納購股權持有人之比例。

根據收購守則第19條註釋7，各份公告須列明已／即將釐定之各接納股東及接納購股權持有人配額比例之方法之詳情。

各份公告須包括收購方或任何與其一致行動之人士已借入或借出(已借出或出售之任何借入股份除外)之本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之詳情。

各份公告須包括該等股份數目於本公司相關類別股本中所佔之百分比及於投票權中所佔之百分比。

根據收購守則之規定，有關部份收購建議及購股權收購建議(執行人員及聯交所已確認就此並無進一步意見)之所有公告將於聯交所及本公司網站刊登。

詮釋

1. 綜合收購建議文件中提述之合資格股東包括因收購或轉讓股份或因行使購股權而有權簽立批准及接納表格之人士，而倘超過一名人士簽立批准及接納表格，則綜合收購建議文件之條文共同及個別適用於彼等。
2. 綜合收購建議文件、批准及接納表格及購股權收購建議接納表格中提述之男性用語涵蓋女性及中性，而提述之單數包括眾數，反之亦然。

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一一年七月五日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之二零一一年年報。另請參閱以下二零一一年年報之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2011/0705/LTN20110705035.pdf>

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一零年七月二日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之二零一零年年報。另請參閱以下二零一零年年報之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2010/0702/LTN201007021455.pdf>

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表亦載於本公司二零一零年年報對比欄中。詳情請參閱上文二零一零年年報之快速連結。

下表概述本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一零年及二零一一年九月三十日止六個月之業績、資產及負債：

業績

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	669,426	1,447,907	2,745,292	394,833	2,510,827
銷售成本	(459,933)	(1,178,959)	(1,773,100)	(229,783)	(1,147,415)
毛利	209,493	268,948	972,192	165,050	1,363,412
投資收入及					
收益／虧損	(27,101)	64,728	17,311	9,024	(41,931)
其他收入	25,879	48,443	5,609	1,394	7,311
其他收益及虧損	(53,416)	331,396	41,691	2,231	(3,495)
行政開支	(49,800)	(81,106)	(98,625)	(41,174)	(99,019)
融資成本	(113,321)	(54,951)	(79,953)	(44,902)	(25,710)
應佔共同控制實體					
業績	136,436	(6,509)	55,766	6,461	30,169
應佔聯營公司業績	(47,186)	(4,199)	26,426	19,950	155,964
除稅前溢利	80,984	566,750	940,417	118,034	1,386,701
稅項	(17,861)	(21,765)	(84,106)	(8,318)	(71,183)
年／期內溢利	<u>63,123</u>	<u>544,985</u>	<u>856,311</u>	<u>109,716</u>	<u>1,315,518</u>
應佔：					
本公司擁有人	62,373	546,271	857,732	110,814	1,312,060
非控股權益	<u>750</u>	<u>(1,286)</u>	<u>(1,421)</u>	<u>(1,098)</u>	<u>3,458</u>
	<u>63,123</u>	<u>544,985</u>	<u>856,311</u>	<u>109,716</u>	<u>1,315,578</u>
每股盈利 (港仙)					
基本	1.00	7.32	10.51	1.40	16.00
攤薄	0.98	5.36	9.85	1.30	15.50

資產及負債

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	274,287	294,974	823,108	828,005	1,728,965
流動資產	5,785,272	7,494,884	6,861,197	6,042,669	6,786,371
流動負債	(1,486,047)	(1,496,838)	(1,726,600)	(1,057,764)	(1,096,342)
非流動負債	<u>(2,064,978)</u>	<u>(2,879,411)</u>	<u>(1,720,891)</u>	<u>(2,301,424)</u>	<u>(1,902,251)</u>
	<u>2,508,534</u>	<u>3,413,609</u>	<u>4,236,814</u>	<u>3,511,486</u>	<u>5,516,743</u>
應佔權益：					
本公司擁有人	2,469,771	3,413,435	4,237,535	3,511,884	5,514,006
非控股權益	<u>38,763</u>	<u>174</u>	<u>(721)</u>	<u>(398)</u>	<u>2,737</u>
權益總額	<u>2,508,534</u>	<u>3,413,609</u>	<u>4,236,814</u>	<u>3,511,486</u>	<u>5,516,743</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年已派付股息分別為約15,760,000港元、40,819,000港元及82,331,000港元。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年之每股股息分別為0.0022港元、0.005港元及0.01港元。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度，並無任何項目因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年刊發之核數師報告並無保留意見。

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料載於本公司於二零一一年十一月三十日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之二零一一年中期報告。另請參閱以下二零一一年中期報告之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2011/1130/LTN20111130221.pdf>

2. 截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	5	2,745,292	1,447,907
銷售成本		(1,773,100)	(1,178,959)
毛利		972,192	268,948
投資收入及收益／虧損	7	17,311	64,728
其他收入	8	5,609	48,443
其他收益及虧損	9	41,691	331,396
行政開支		(98,625)	(81,106)
融資成本	10	(79,953)	(54,951)
應佔共同控制實體業績		55,766	(6,509)
應佔聯營公司業績		26,426	(4,199)
除稅前溢利		940,417	566,750
稅項	11	(84,106)	(21,765)
年內溢利	12	856,311	544,985
應佔：			
本公司擁有人		857,732	546,271
非控股權益		(1,421)	(1,286)
		856,311	544,985
每股盈利(港仙)	16		
基本		10.51	7.32
攤薄		9.85	5.36

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	856,311	544,985
其他全面收益(開支)		
因換算而產生之匯兌差額	44,788	(372)
出售附屬公司後匯兌儲備之重新分類	(39,156)	—
應佔聯營公司之匯兌差額	(1,704)	(2,586)
可供出售投資之公平值變動	3,170	—
	7,098	(2,958)
年內全面收益總額	863,409	542,027
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	864,304	543,313
非控股權益	(895)	(1,286)
	863,409	542,027

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

		二零一一年 三月三十一日	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 四月一日
	附註	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	126,522	135,872	116,176
收購物業、廠房及設備之 已付按金	18	—	—	5,742
可供出售投資	19	5,005	29,142	24,669
可換股票據附帶之換股權	19	—	3,750	3,041
會所會籍	20	6,860	6,860	6,860
於共同控制實體之權益	21	182,671	5,508	31,204
應收共同控制實體款項	21	401,396	5,818	12,222
於聯營公司之權益	22	11,294	8,151	7,937
應收聯營公司款項	22	89,360	99,873	63,738
遞延稅項資產	23	—	—	2,698
		<u>823,108</u>	<u>294,974</u>	<u>274,287</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	25	164,511	20,511	13,967
收購持作出售物業之已付按金		245,430	48,000	—
其他按金	26	—	1,820,495	—
可供出售投資	19	21,504	—	—
可換股票據附帶之換股權	19	20	—	—
持作買賣投資	27	412,748	258,102	212,441
持作出售物業	28	4,150,512	4,724,281	4,329,832
可退回稅項		7,093	6,542	4,750
應收共同控制實體款項	21	—	—	14,489
應收一間附屬公司 一名非控股股東款項	24	25	25	3,440
證券經紀所持現金	29	137,568	35,183	8,375
銀行結餘及現金	29	1,721,786	581,745	1,197,978
		<u>6,861,197</u>	<u>7,494,884</u>	<u>5,785,272</u>

		二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
流動負債				
其他應付款項及應計費用	30	511,394	107,025	122,456
應付稅項		104,696	25,050	24,903
應付共同控制實體款項	21	439	5,078	4,759
應付聯營公司款項	22	12,201	2,000	2,000
應付附屬公司非控股股東款項	24	11,203	299,128	9,641
可換股票據 — 一年內到期	31	78,709	1,975	3,293
銀行及其他借款 — 一年內到期	32	1,007,958	1,056,582	1,318,995
		<u>1,726,600</u>	<u>1,496,838</u>	<u>1,486,047</u>
流動資產淨值		<u>5,134,597</u>	<u>5,998,046</u>	<u>4,299,225</u>
		<u>5,957,705</u>	<u>6,293,020</u>	<u>4,573,512</u>
資本及儲備				
股本	33	65,311	65,311	39,525
儲備		4,172,224	3,348,124	2,430,246
		<u>4,237,535</u>	<u>3,413,435</u>	<u>2,469,771</u>
本公司擁有人應佔權益				
非控股權益		(721)	174	38,763
		<u>4,236,814</u>	<u>3,413,609</u>	<u>2,508,534</u>
非流動負債				
可換股票據 — 一年後到期	31	87,136	166,964	502,258
銀行及其他借款 — 一年後到期	32	1,614,007	2,682,546	1,545,100
衍生金融工具	34	10,415	9,194	6,657
遞延稅項負債	23	9,333	20,707	10,963
		<u>1,720,891</u>	<u>2,879,411</u>	<u>2,064,978</u>
		<u>5,957,705</u>	<u>6,293,020</u>	<u>4,573,512</u>

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股		
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資本儲備	實繳盈餘	匯兌儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	可換股票據 權益儲備	累積溢利	總計	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日	39,525	841,269	371	1,698	276,058	21,030	—	5,294	55,811	1,228,715	2,469,771	38,763	2,508,534
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	546,271	546,271	(1,286)	544,985
因換算而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(372)	—	—	—	—	(372)	—	(372)
應佔聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(2,586)	—	—	—	—	(2,586)	—	(2,586)
年內全面收益及開支總額	—	—	—	—	—	(2,958)	—	—	—	546,271	543,313	(1,286)	542,027
因進行供股而發行股份	17,786	155,628	—	—	—	—	—	—	—	—	173,414	—	173,414
因進行私人配售股份而發行股份	8,000	237,000	—	—	—	—	—	—	—	—	245,000	—	245,000
發行股份應佔交易成本	—	(12,438)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,438)	—	(12,438)
因贖回部份可換股票據而變現(已扣稅)	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,306)	45,306	—	—	—
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	—	—	—	—	10,668	—	10,668	—	10,668
確認可換股票據之權益部份產生之遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,760)	—	(1,760)	—	(1,760)
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	1,227	—	—	1,227	—	1,227
確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,760)	(15,760)	—	(15,760)
收購於一間附屬公司之額外權益(附註38(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,703)	(33,703)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)
於二零一零年三月三十一日	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	18,072	—	6,521	19,413	1,804,532	3,413,435	174	3,413,609
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	857,732	857,732	(1,421)	856,311
因換算而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	44,117	—	—	—	—	44,117	671	44,788
出售附屬公司時重新分類至損益(附註39)	—	—	—	—	—	(39,011)	—	—	—	—	(39,011)	(145)	(39,156)
應佔聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(1,704)	—	—	—	—	(1,704)	—	(1,704)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	—	—	—	—	—	—	3,170	—	—	—	3,170	—	3,170
年內全面收益及開支總額	—	—	—	—	—	3,402	3,170	—	—	857,732	864,304	(895)	863,409
因贖回部份可換股票據而變現(已扣稅)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,625)	1,625	—	—	—
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	615	—	—	615	—	615
確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,819)	(40,819)	—	(40,819)
於二零一一年三月三十一日	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	21,474	3,170	7,136	17,788	2,623,070	4,237,535	(721)	4,236,814

附註：

- (a) 資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。
- (b) 本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生之數額。

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		940,417	566,750
已就下列項目調整：			
融資成本		79,953	54,951
利息收入		(3,548)	(2,250)
攤銷財務擔保合約之收入		(379)	(421)
物業、廠房及設備折舊		10,684	9,970
出售附屬公司之收益	39	(624,066)	—
金融工具之公平值增加		(5,685)	(54,509)
贖回部份可換股票據之虧損(收益)		1,112	(124,192)
贖回其他借款之收益		—	(197,182)
撥回持作出售物業之減值虧損		—	(45,678)
股份支付款項之開支		615	1,227
應佔共同控制實體業績		(55,766)	6,509
應佔聯營公司業績		(26,426)	4,199
出售物業、廠房及設備之收益		—	(7,628)
營運資金變動前之經營現金流量		316,911	211,746
貿易及其他應收款項增加		(143,172)	(6,544)
就收購持作出售物業已付按金增加		(197,430)	(48,000)
其他按金增加		—	(1,820,495)
持作買賣投資(增加)減少		(137,538)	26,490
持作出售物業增加		(776,799)	(127,575)
其他應付款項及應計費用增加		427,747	64,137
衍生金融工具減少		(6,669)	(5,287)
經營所耗現金淨額		(516,950)	(1,705,528)
已付香港利得稅		(12,665)	(12,728)
已付利息		(66,187)	(38,659)
經營業務所耗現金淨額		(595,802)	(1,756,915)

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資活動			
出售附屬公司之現金流入淨額			
(扣除所出售現金及現金等價物)	39	1,474,699	—
收購附屬公司之現金流入(流出)淨額	38	138,395	(37,680)
聯營公司還款		40,692	—
共同控制實體還款		19,580	—
已收一間共同控制實體之股息		6,202	—
出售可供出售投資所得款項		6,000	—
已收利息		3,548	2,250
已收一間聯營公司之股息		1,600	—
購入物業、廠房及設備		(1,609)	(25,096)
聯營公司墊款		(10,200)	(43,134)
共同控制實體墊款		(39,455)	(16,461)
證券經紀所持現金增加		(102,385)	(26,808)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	8,800
應收一間附屬公司一名非控股股東款項減少		—	3,415
可換股票據附帶之換股權增加		—	(3,750)
購入可供出售投資		—	(11,250)
收購一間附屬公司額外權益	38	—	(13,950)
投資活動所得(所用)現金淨額		1,537,067	(163,664)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
融資活動		
籌集新增銀行借款	917,488	1,529,228
聯營公司墊款	10,201	—
附屬公司非控股股東墊款	4,465	289,487
(向共同控制實體還款)共同控制實體墊款	(4,639)	319
贖回部份可換股票據	(17,972)	(294,386)
已付股息	(40,819)	(15,760)
償還銀行借款	(669,948)	(448,418)
發行股份及行使供股之所得款項	—	418,414
發行可換股票據之所得款項	—	78,000
已付一間附屬公司一名非控股股東股息	—	(3,600)
因發行股份而已付交易成本	—	(12,438)
贖回其他借款	—	(236,500)
	<u>198,776</u>	<u>1,304,346</u>
融資活動所得現金淨額	198,776	1,304,346
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,140,041	(616,233)
年初現金及現金等價物	581,745	1,197,978
年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	<u><u>1,721,786</u></u>	<u><u>581,745</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之業務分別載於附註46、21及22。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之有效或已生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格被對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本，作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之股份付款交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港 — 詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對載有需按要求償還條款之定期貸款之分類

除下列所述者外，於本年度應用新訂及經修訂準則及詮釋對該等綜合財務報表所呈報之數額及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地分類之相關內容作出修訂。在香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃並在綜合財務狀況表中將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本刪去了該項規定。有關修訂本要求租賃土地之分類應基於香港會計準則第17號中載列之通用原則，即不論附屬於租賃資產擁有權之全部風險及回報實質上是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始時即存在之資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付租賃款項獲追溯性地重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月

三十一日賬面值分別為105,137,000港元及102,370,000港元之預付租賃款項獲重新分類為物業、廠房及設備，並按成本模型計量。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之11,039,000港元及33,502,000港元增加至116,176,000港元及135,872,000港元。

於二零一一年三月三十一日，賬面值為99,603,000港元符合融資租賃分類之租賃土地已被納入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂本並無對本年度及過往年度所呈報之溢利或虧損構成影響。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)[綜合及獨立財務報表]及香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)[業務合併]

本集團於二零一零年四月一日或以後按未來適用之基準應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)中關於因獲得附屬公司控制權後在附屬公司之擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理的規定。

年內，本集團出售得智有限公司(「得智」)之20%權益，得智於緊接交易前為本集團擁有70%權益之附屬公司。得智於出售後成為共同控制實體。按照香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，當由於交易、事件或其他情況導致失去一間附屬公司之控制權時，經修訂準則要求本集團按賬面值終止確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司所保留之任何權益於失去控制權之日按其公平值確認，所引致之差額於損益內確認為收益或虧損。保留於得智之投資之公平值(接近得智資產及負債過往賬面值50%) 241,000港元成為初步確認於一間共同控制實體之投資時之成本。本集團於本年度之財務狀況及所呈報之業績並無受到重大影響。

此外，採納香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)之影響乃允許附屬公司之全面收益及開支總額獲分配至非控股權益內，儘管此舉導致非控股權益產生負數結餘。是項會計政策之變動已導致本公司擁有人應佔溢利增加754,000港元及非控股權益應佔年內虧損增加相同金額。

本集團亦已按未來適用之基準對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)[業務合併]。由於年內並無適用於香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)及其他香港財務報告準則之後續修訂本並未對本集團於當前或過往會計期間之綜合財務報表產生任何影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對載有需按要求償還條款之定期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)

香港詮釋第5號澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求償還條款(「需按要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更具有需按要求償還條款之定期貸款之分類之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有需按要求償還條款之定期貸款乃分類為流動負債。

因此，載有需按要求償還條款、賬面總值於二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日分別為159,893,000港元及428,022,000港元之銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一一年三月三十一日，賬面總值為321,846,000港元之銀行貸款（須於報告期末後一年後償還，但載有需按要求償還條款）已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過往年度所呈報之溢利或虧損構成影響。

該等定期貸款已於金融負債到期分析之最早時間組別予以呈列（詳情見附註37）。

上述會計政策變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況之影響總結如下：

	於二零零九年 四月一日		於二零零九年 於二零一零年 四月一日 三月三十一日		於二零一零年 三月三十一日	
	(原本呈列)	調整	(重列)	(原本呈列)	調整	(重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	11,039	105,137	116,176	33,502	102,370	135,872
預付租賃款項	105,137	(105,137)	—	102,370	(102,370)	—
借款 — 流動	(890,973)	(428,022)	(1,318,995)	(896,689)	(159,893)	(1,056,582)
借款 — 非流動	(1,973,122)	428,022	(1,545,100)	(2,842,439)	159,893	(2,682,546)
其他資產及負債	5,256,453	—	5,256,453	7,016,865	—	7,016,865
資產淨值	2,508,534	—	2,508,534	3,413,609	—	3,413,609
權益總額	2,508,534	—	2,508,534	3,413,609	—	3,413,609

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ¹
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關聯人士披露 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本除外 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較信息之有限豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉讓 ⁶
香港財務報告準則第9號 (二零一零年經修訂)	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	區分金融負債與權益工具 ⁴

- 1 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效
- 4 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產分類和計量之新要求。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)加入對金融負債及終止確認之要求。

根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款之債項投資一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期將於二零一三年四月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而應用香港財務報告準則第9號可能影響就本集團之金融資產呈報之數額。然而，直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干金融工具按公平值計算，有關會計政策之解釋載於下文。歷史成本普遍基於所提及的貨物交換之公平值。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制一間實體之財務及經營政策，並藉此在其業務中獲利，即構成控制。

年內收購或出售之附屬公司之業績自收購生效日起計或計至出售生效日止(倘適用)計入綜合收益表。

倘有需要，附屬公司之財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所使用者。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

非控股權益於綜合入賬附屬公司所佔之資產淨值，與本集團於當中之權益分開呈列。

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入與開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使其將導致非控股權益為赤字結餘。於二零一零年四月一日之前，適用於非控股權益之虧損超出附屬公司股本之非控股權益，該虧損則分配至本集團之權益內，惟具約束性責任及作出額外投資以彌補虧損之非控股權益除外。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益於二零一零年四月一日或之後之變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則出售產生之損益按下述兩者之間之差額計算(i)所收總代價之公平值及任何保留權益之公平值與(ii)該附屬公司先前之資產(包括商譽)和負債及任何非控股權益之賬面值。倘該附屬公司之若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收入中確認並累計入權益中，則先前於其他全面收入確認並累計入權益之款項，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即重新分類至損益賬或直接轉撥到保留溢利(如適用))。於失去控制權當日前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號在其後入賬時被列作首次確認之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制實體之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體投資乃按成本初步於綜合財務狀況表確認並於本集團應佔共同控制實體損益及其他全面收益確認後調整。當本集團所佔共同控制實體虧損相等於或超出於該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該共同控制實體付款之情況下，方會額外應佔。

收購成本超出本集團於收購之日應佔共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之任何數額乃確認為商譽，商譽包括投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本之任何數額於重新評估後即時於損益內確認。

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號資產減值對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平價值減銷售成本之較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部份。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損以該投資其後增加之可收回金額為限。

當本集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，則與共同控制實體交易所產生之損益僅於共同控制實體之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

於聯營公司之權益

聯營公司為投資者對其有重大影響之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響乃指擁有參與被投資公司之財務及經營政策決定之能力，而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本初步於綜合財務狀況表確認並於本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益確認後調整。當本集團應佔一間聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益)，則本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該聯營公司付款之情況下，方會就額外虧損進行確認。

收購成本超出本集團於收購之日應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之任何數額乃確認為商譽，商譽包括投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本之任何數額於重新評估後即時於損益內確認。

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號資產減值對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平價值減銷售成本之較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部份。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損以該投資其後增加之可收回金額為限。

當本集團實體與本集團聯營公司進行交易時，則與聯營公司交易所產生之損益僅於聯營公司之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值釐定，並指在日常業務過程中所銷售之貨物及提供之服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

於日常業務過程中銷售竣工物業之收益乃於各項物業交付予買家時確認。在符合上述收益確認的標準前自買方收取所得的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下已收銷售物業之按金。

租金收入(包括經營租約項下物業之預繳租金)按有關租約之年期以直線法確認入賬。

管理服務收入於提供服務後確認入賬。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。於初步確認時，金融資產產生之利息收入按未償還本金以適用實際利率按時間基準計算，而實際利率為透過金融資產之預期年期將估計日後現金收入準確折算至該資產之賬面淨值之比率。

投資所得股息收入於確定股東收取款項之權利時確認入賬，惟經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之土地或樓宇(在建工程除外))按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備項目之估計剩餘價值及估計可使用年期撇銷其成本確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在每個報告期末審核，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。因資產終止確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該項目終止確認之期間計入損益。

持作出售物業

持作出售物業在綜合財務狀況表內按單獨物業基準按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業成本及其他直接應佔開支。可變現淨值按實際或預計售價減推銷及銷售之有關成本計算。

流動資產項下發展中物業

流動資產項下發展中物業乃於日常業務過程中持作日後出售之物業，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業權益成本、開發支出及其他直接應佔開支。

於完成後，該等物業將轉移至持作出售之已完成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除適用之可變銷售開支及預期竣工成本。

租約

凡租約之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，有關租約列作融資租約。所有其他租約均列作經營租約。

本集團作為承租人

經營租約款項按直線法於租約年期確認為開支惟另一系統基準為更具代表性的時間段除外，據此，租賃資產產生的經濟利益於該時間段內消耗。

倘取得的租賃獎勵用於訂立經營租約，該等獎勵確認為負債。獎勵之利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，惟另一系統基準為更具代表性的時間段除外，據此，租賃資產產生的經濟利益於該時間段內消耗。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇項目，本集團根據對各項目的所有權相關之大部份風險及回報是否轉移至本集團的評估分別把各元素分類為融資租賃或經營租賃。尤其是，最低租賃付款額(包括任何一次性預付款)在租約開始時，需按土地項目及樓宇項目的租賃權益之相對公平值按比例分配予土地及樓宇項目。

租賃付款一般列作融資租賃及列賬為物業、廠房及設備，惟明顯兩個項目均為經營租約除外，在該情況下，整份租約列作經營租約。

會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

終止確認會所會籍產生之盈利或虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之賬面值之差額計算，並於資產終止確認時在綜合收益表確認。

金融工具

當集團實體成為工具之合約條文之訂約方，金融資產及金融負債均須於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值計算之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按公平值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三項類別之一，包括於損益賬按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認。

於損益賬按公平值計算之金融資產

於損益賬按公平值計算之金融資產包括持作買賣用途之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而因重新計量而導致之公平值變動於產生期間內直接於損益賬內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產所得之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定款項之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括購入物業、廠房及設備之已付按金、貿易及其他應收款項、購入持作出售物業之已付按金、其他按金、應收一間附屬公司一名非控股股東、聯營公司及共同控制實體款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘和現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定或不列為於損益賬按公平值計算之金融資產或貸款及應收款項或持有至到期投資。

於報告期末，可供出售之金融資產乃按公平值計量。公平值之變動於其他全面收益表中確認，並於投資重估儲備累計，直至該金融資產出售或決定減值為止，屆時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損乃重新分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

倘可供出售之股本投資於活躍市場並無市場報價，而其公平值又不能可靠計量，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

金融資產（於損益賬按公平值計算之金融資產除外）於報告期末就出現之減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件影響金融資產之預期未來現金流量，則金融資產予以減值。

當可供出售之股本投資之公平值大幅或長期下降至低於成本，即視為減值之客觀證據。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因金融困難，該財務資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃當有客觀證據顯示資產出現減值時於損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與按具類似金融資產回報之現時市場利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。有關減值虧損不會於往後期間轉回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款除外，應收貿易賬款之賬面值會透過備抵賬作出扣減。備抵賬內之賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時，其將於備抵賬內撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回損益賬內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供出售之股本投資減值虧損不會回撥到往後期間之損益賬內。在減值虧損後任何公平值之增加將直接列入其他全面收益及累計於投資重估儲備內。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，減值虧損將隨後撥回。

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立之合同安排之內容與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明本集團於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之金融負債普遍分類為可換股票據及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

本公司發行之可換股票據

本公司所發行之可換股票據包含負債及兌換選擇權部份，於初步確認時分為不同項目。兌換選擇權乃透過以固定數額之現金或其他金融資產兌換為固定數額之本公司本身之股本工具而結算，並列為股本工具。

於初步確認時，負債部份之公平值乃按同類不可換股債項當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項總額及撥入負債部份之公平值(即供持有人將貸款票據兌換成股本之兌換選擇權)之差額乃列入權益內(可換股票據權益儲備)。

在往後期間內，可換股票據之負債部份乃以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部份(即將負債部份兌換為本公司普通股之選擇權)將存留於可換股票據權益儲備內，直至附帶選擇權獲行使(在此情況下，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至股份溢價)。倘選擇權於屆滿期仍未獲行使，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至累計溢利。選擇權之兌換或屆滿均不會於損益賬內確認任何收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得總款項之分配比例，分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本直接於權益支銷。有關負債部份之交易成本則列入負債部份之賬面值內，並於可換股債券有效期內按實際利率法攤銷。

贖回可換股票據時，其已付代價及任何交易成本於贖回當日分配至可換股票據之負債及換股權部份。贖回負債部份(按同類不可換股貸款之現行市場利率釐定)之已付代價與其賬面值之差額於贖回當日於損益內確認，而贖回換股權部份之已付代價與其賬面值之差額於交易當日計入權益(累計溢利)。

其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項及銀行及其他借款，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

贖回本公司本身之股本工具已直接於權益(股本及股份溢價)確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具而於損益中確認任何溢利或虧損。

衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於報告期末按照公平值重新計算。由此產生的損益即時於損益賬確認。

附帶衍生工具

附帶衍生工具之特色及風險與主合約並無密切關係及主合約不會按公平值計量(其公平值變動在損益中確認)時，非衍生工具主合約附帶衍生工具需從有關主合約分開。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團發行及並非指定按公平值計入損益賬之財務擔保合約，初步乃以公平值扣減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於初步確認後，本集團以：(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(當合適時)按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將所持金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益表確認之累計盈虧總和之差額，將於損益賬確認。

金融負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售之資產)所產生之直接借款成本均計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入，會從可供資本化之借款成本中扣減。

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益賬確認。

退休福利計劃

國家管理之強制性公積金計劃／退休福利計劃供款於僱員提供服務使其可享有供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或報告期末時實際確立之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資，以及於共同控制實體之權益所引致之應課稅暫時差異而確認，但本集團能控制暫時差異及有關暫時差異不會於可見未來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按於清償負債或變現資產期間預計適用的稅率計量，有關稅率(及稅務法律)應為於報告期間結束時已經頒佈執行或已經大致上頒佈執行。

遞延稅項負債及資產，乃反映本集團預計於報告期末收回或結算之資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。遞延稅項在損益內確認，惟倘遞延稅項與其他全面收益確認或直接在權益確認之項目有關，則遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。

以股份支付款項之交易

以權益結算並以股份支付款項之交易

授予僱員及顧問及於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

除非所授出之購股權獲行使，否則有關購股權之財務影響不會記錄於綜合財務報表，而授出之購股權之價值亦不會於損益內扣除。於行使購股權時，因此發行之股份乃按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額，乃列作股份溢價。於行使日期前失效或註銷之購股權，將從尚未行使購股權登記冊內刪除。

授予僱員並且於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值，乃按歸屬期以直線法確認開支，並於權益(購股權儲備)中相應增加。

於報告期末，本集團修正其預期最終歸屬購股權數量之估計。在歸屬期限內修正估計之影響(如有)於損益賬內確認，並於購股權儲備中作相應調整。

行使購股權時，早前已確認之購股權儲備數額將轉撥往股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已於權益(購股權儲備)內確認之數額將轉撥往累計溢利。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣(外幣)與該實體之功能貨幣不同，則以各自功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值按公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期之適用匯率重新換算。惟以外幣列值按歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認，惟組成本公司海外業務投資淨額其中部份之貨幣項目所產生匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額於其他

全面收益表內確認並於綜合財務報表內之權益累計，並將於出售海外業務時從權益重新分類為損益。於重新換算以公平值入賬之非貨幣項目時產生之匯兌差額，計入該期間之損益賬內。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而相關收支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則在此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益表內確認並於權益累計(匯兌儲備)。

自二零一零年四月一日後，在出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權、出售涉及失去包含海外業務的共同控制實體之共同控制權，或出售涉及失去包含海外業務的一家聯營公司之重大影響力)時，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益內累計的匯兌差額重新分類至損益。

減值虧損

於報告期末，本集團檢討其資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何上述跡象，則須估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。此外，具無限可使用年限之無形資產每年及每當有跡象顯示彼等可能出現減值時進行減值測試。倘資產之可收回數額估計低於賬面值，則會將該項資產之賬面值減至其可收回數額。減值虧損即時確認為支出。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回數額，惟增加後之賬面值不得超逾該項資產倘於過年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

4. 估計不明朗因素主要來源

於應用本集團之會計政策(於附註3論述)，本公司董事須對資產及負債所申報卻難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及考慮其他相關因素乃屬合理而作出。實際數字或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設乃持續作出評估。會計估計之變動如只影響即期，則有關影響於估計變動之即期確認。如該項會計估計之變動影響即期及以後期間，則有關影響於即期及以後期間確認。

下列為於報告期末就未來和其他估計不明朗因素的主要來源所作出的主要假設，這些假設足以致使下一個財政年度的資產和負債賬面值發生大幅調整的重大風險。

持作出售物業及與收購持作出售物業有關按金之估計減值及撥回

當發生事件或變動顯示該等資產之賬面值超過其可收回金額時，管理層將根據當前市場環境檢討本集團持作買賣物業權益及收購該等物業權益已付按金之賬面總值約4,395,942,000港元(二零一零年三月三十一日：6,592,776,000港元，二零零九年四月一日：4,329,832,000港元)之可收回性。倘存在該等資產已減值之客觀證據，估計不可收回金額之減值將於損益賬內確認。

釐定物業及按金是否需要減值時，本集團考慮當前市場環境，持有及擬持有之物業之估計市場價值及／或出售該等物業預計獲得之估計買賣所得款項淨額。倘市場環境／狀況發生重大變動，導致該等持有物業權益及／或收購該等物業已付按金之可收回金額減少，可能需要額外減值虧損。

截至二零一零年三月三十一日止年度，董事釐定已有清晰證據證明本集團持作銷售之物業權益之變現淨值(按變現淨值列賬)有所增加，而於報告期末仍然持有該物業權益，因香港物業市場日趨蓬勃。於過往年度就持作出售物業之減值撥回約45,678,000港元已於截至二零一零年三月三十一日止年度內綜合收益表確認。截至二零一一年三月三十一日止年度內概無減值或減值撥回確認。

衍生金融工具之公平值

誠如附註34所披露，衍生金融工具約10,415,000港元(二零一零年三月三十一日：9,194,000港元，二零零九年四月一日：6,657,000港元)乃按公平值計入綜合財務狀況表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由金融機構交易對手提供估值作為公平價值之定價依據。就該等金融工具定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需金融機構交易對手作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

5. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額之總和。本集團於本年度之收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租金收入	277,558	189,602
銷售持作出售物業	2,467,734	1,258,305
	2,745,292	1,447,907

6. 分類資料

本集團之經營分類(以主要經營決策者定期審閱有關本集團組成部份的內部報告基準識別,以分配資源予分類及評估表現)概述如下:

- (a) 物業買賣分類,從事物業買賣;
- (b) 策略投資分類,透過與共同控制實體及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業投資;及
- (c) 證券投資分類,從事證券買賣及投資。

分類收益及業績

下列為以經營分類劃分之本集團收益及業績之分析:

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	2,745,292	—	147,311	2,892,603
對外收益				
租金收入	277,558	—	—	277,558
銷售持作出售物業	2,467,734	—	—	2,467,734
本集團收益	2,745,292	—	—	2,745,292
利息收入及股息收入	—	—	11,626	11,626
應佔共同控制實體業績	—	61,130	—	61,130
應佔聯營公司業績	—	26,426	—	26,426
分類收益	2,745,292	87,556	11,626	2,844,474
業績				
分類溢利	981,242	87,935	13,482	1,082,659
未分配之其他收入				5,230
其他收益及虧損				2,776
中央行政費用				(64,931)
融資成本				(79,953)
應佔一間共同控制實體業績				(5,364)
除稅前溢利				940,417

附註: 本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一零年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	1,447,907	—	355,107	1,803,014
對外收益				
租金收入	189,602	—	—	189,602
銷售持作出售物業	1,258,305	—	—	1,258,305
本集團收益	1,447,907	—	—	1,447,907
利息收入及股息收入	—	—	10,219	10,219
應佔共同控制實體業績	—	(6,531)	—	(6,531)
應佔聯營公司業績	—	(4,199)	—	(4,199)
分類收益	1,447,907	(10,730)	10,219	1,447,396
業績				
分類溢利(虧損)	279,811	(10,309)	62,396	331,898
未分配之其他收入				2,344
其他收益				331,396
中央行政費用				(43,959)
融資成本				(54,951)
應佔一間共同控制實體業績				22
除稅前溢利				566,750

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

報告分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策一致。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取／產生之溢利(虧損)、利息收入、股息收入、投資之公平值變動及應佔共同控制實體及聯營公司業績，並未分配其他收入(主要為銀行利息收入)、其他收益及虧損、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。此乃向主要經營決策者報告之方式，以供分配資源及評估表現之用。

分類資產及負債

本集團資產及負債按經營分類之分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
分類資產		
物業買賣	4,543,502	6,609,924
策略投資	681,297	109,545
證券投資	450,690	297,189
	<hr/>	<hr/>
總分類資產	5,675,489	7,016,658
物業、廠房及設備	126,522	135,872
證券經紀所持現金	137,568	35,183
銀行結餘及現金	1,721,786	581,745
其他未分配資產	22,940	20,400
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<u>7,684,305</u>	<u>7,789,858</u>
分類負債		
物業買賣	547,719	401,074
策略投資	11,791	—
證券投資	1,057	9,194
	<hr/>	<hr/>
總分類負債	560,567	410,268
可換股票據	165,845	168,939
銀行及其他借貸	2,621,965	3,739,128
其他未分配負債	99,114	57,914
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<u>3,447,491</u>	<u>4,376,249</u>

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除物業、廠房及設備、遞延稅項資產、可收回稅項、若干其他應收款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘及現金外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除總辦事處之應計費用及其他應付款項、應付稅項、可換股票據、銀行及其他借貸及遞延稅項負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

其他分類資料

截至二零一一年三月三十一日止年度

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入 之金額：						
於聯營公司之權益	—	11,294	—	11,294	—	11,294
於共同控制實體之權益	—	182,671	—	182,671	—	182,671
持作買賣投資之公平值增加	—	—	17,108	17,108	—	17,108

截至二零一零年三月三十一日止年度

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入 之金額：						
於聯營公司之權益	—	3,854	—	3,854	4,297	8,151
於共同控制實體之權益	—	5,508	—	5,508	—	5,508
撥回持作出售物業之 減值虧損	45,678	—	—	45,678	—	45,678
持作買賣投資之公平值增加	—	—	62,151	62,151	—	62,151

地區資料

本集團經營之物業買賣、策略投資及證券投資主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置之分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業之收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

	來自外來客戶之收益		非流動資產 (附註)	
	截至三月三十一日止年度		三月三十一日	三月三十一日
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	1,297,060	1,415,831	185,172	145,495
中國	1,448,232	32,076	291	350
新加坡	—	—	6,828	3,686
	<u>2,745,292</u>	<u>1,447,907</u>	<u>192,291</u>	<u>149,531</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

物業主要租戶及買家之資料

來自客戶(指持作出售物業之買家)之收益個別佔來自外來客戶之綜合收益超過10%，詳情如下。

	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
買家A	1,324,231	不適用 ¹
買家B	413,742	不適用 ¹
買家C	不適用 ¹	350,000
買家D	不適用 ¹	277,000
買家E	不適用 ¹	149,000
	<u>1,737,973</u>	<u>776,000</u>

¹ 相應收益並無於有關年度為本集團總收益貢獻超過10%。

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

7. 投資收入及收益／虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	9,358	8,268
— 可供出售投資	314	395
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	713	727
— 可供出售投資	1,241	829
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	17,108	62,151
— 可換股票據附帶之換股權	(3,730)	—
— 衍生金融工具	(7,890)	(7,824)
— 其他	197	182
	<u>17,311</u>	<u>64,728</u>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 持作買賣投資	27,179	71,146
— 可供出售投資及其他	1,752	1,406
— 可換股票據附帶之換股權	(3,730)	—
— 衍生金融工具	(7,890)	(7,824)
	<u>17,311</u>	<u>64,728</u>

8. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	3,548	2,250
攤銷財務擔保合約	379	421
撥回持作出售物業之減值虧損	—	45,678
其他	1,682	94
	<u>5,609</u>	<u>48,443</u>

9. 其他收益及虧損

其他收益(虧損)包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
匯兌收益	3,888	2,394
贖回部份可換股票據之(虧損)收益(附註i)	(1,112)	124,192
出售附屬公司之收益淨額(附註39)	38,915	—
贖回其他借款之收益(附註ii)	—	197,182
出售物業、廠房及設備之收益	—	7,628
	41,691	331,396

附註：

- (i) 年內，本公司與若干票據持有人(屬獨立第三方)訂立協議，據此，本公司贖回若干可換股票據，其本金總額為15,600,000港元(二零一零年：428,900,000港元)，其負債部份之賬面總值則為16,860,000港元(二零一零年：418,578,000港元)，總代價為17,972,000港元(二零一零年：294,386,000港元)，產生虧損1,112,000港元(二零一零年：收益124,192,000港元)。詳情載於附註31。
- (ii) 根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議，本集團向Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(清盤中)(「Lehman Brothers」)購回貸款，其尚未購回總本金額加應計利息為433,682,000港元，總代價為236,500,000港元，於截至二零一零年三月三十一日止年度，產生收益197,182,000港元。詳情載於附註32。

10. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	42,210	14,930
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按 條款之銀行及其他借款	2,965	2,456
毋須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	16,518	20,987
須於五年內悉數償還之可換股票據	18,260	16,578
	79,953	54,951

11. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	44,529	8,127
— 以往年度撥備不足	3,540	2,956
	<hr/>	<hr/>
	48,069	11,083
中國企業所得稅(「企業所得稅」) — 本年度	47,411	—
	<hr/>	<hr/>
	95,480	11,083
遞延稅項(附註23)	(11,374)	10,682
	<hr/>	<hr/>
	84,106	21,765
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃就兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。由於所有中國附屬公司於截至二零一零年三月三十一日止年度內並無產生應課稅溢利，故並未於綜合財務報表作出中國企業所得稅撥備。

根據國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知(國稅函[2009]698號)(「698號通知」)，非中國稅項居民企業須就出售或轉讓任何直接或間接持有權益之直系離岸公司(包括任何資產、附屬公司或其他形式的業務運作)而產生之收益按10%中國稅率繳交中國企業所得稅，或按另有規定的適用稅收協定或安排繳交。698號通知適用於二零零八年一月一日或之後進行之所有該類交易。

截至二零一一年三月三十一日止年度之中國企業所得稅為41,800,000港元，包括透過出售一間直系離岸公司產生之出售中國若干物業權益之收益。誠如附註39所載，已出售附屬公司主要從事物業買賣業務，分配予該等物業之代價並已納入本集團收益。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	940,417	566,750
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	155,169	93,514
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	16,485	14,273
毋須課稅之收入之稅務影響	(41,928)	(89,916)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(9,201)	1,074
應佔聯營公司業績之稅務影響	(4,360)	693
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響	(26,833)	(1,896)
未確認稅項虧損之稅務影響	241	4,130
動用先前未確認之稅項虧損	(9,007)	(3,063)
過往年度之撥備不足	3,540	2,956
本年度之稅項開支	84,106	21,765

12. 年內溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金(附註13)：		
袍金	300	300
薪酬及其他福利	12,332	10,316
花紅	22,403	9,657
退休福利計劃供款	453	371
以股份支付之款項	451	573
	35,939	21,217
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	13,091	11,298
花紅	4,400	2,879
退休福利計劃供款	821	633
以股份支付之款項	164	654
	18,476	15,464
員工成本總額	54,415	36,681
核數師酬金	930	870
物業、廠房及設備之折舊	10,684	9,970
確認為開支之持作出售物業成本	1,697,466	1,136,400

13. 董事酬金

已付或應付八名(二零一零年：七名)董事之薪酬如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	鍾楚義 先生 千港元 (附註i)	簡士民 先生 千港元	周厚文 先生 千港元	黃宗光 先生 千港元 (附註ii)	翟迪強 先生 千港元 (附註iii)	林家禮 博士 千港元	黃森捷 拿督 千港元	鄭毓和 先生 千港元	總計 千港元
董事酬金									
袍金	—	—	—	—	—	100	100	100	300
薪金及其他福利	6,810	2,205	1,680	1,144	493	—	—	—	12,332
花紅(附註iv)	18,000	1,835	1,650	918	—	—	—	—	22,403
退休福利									
計劃供款	—	158	167	103	25	—	—	—	453
股份支付之款項	—	—	—	164	287	—	—	—	451
	<u>24,810</u>	<u>4,198</u>	<u>3,497</u>	<u>2,329</u>	<u>805</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>35,939</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

	鍾楚義 先生 千港元 (附註i)	翟迪強 先生 千港元 (附註iii)	簡士民 先生 千港元	周厚文 先生 千港元	林家禮 博士 千港元	黃森捷 拿督 千港元	鄭毓和 先生 千港元	總計 千港元
董事酬金								
袍金	—	—	—	—	100	100	100	300
薪金及其他福利	4,560	2,800	1,845	1,111	—	—	—	10,316
花紅(附註iv)	8,000	547	630	480	—	—	—	9,657
退休福利計劃供款	—	167	124	80	—	—	—	371
股份支付之款項	—	573	—	—	—	—	—	573
	<u>12,560</u>	<u>4,087</u>	<u>2,599</u>	<u>1,671</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>21,217</u>

附註：

- (i) 鍾楚義先生於二零一零年七月六日由非執行董事轉任執行董事。
- (ii) 黃宗光先生於二零一零年四月一日獲委任為執行董事。
- (iii) 翟迪強先生於二零一零年五月三十一日辭去執行董事職務。
- (iv) 花紅乃由薪酬委員會建議，並經董事會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而批准。

於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

於該兩個年度內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職補償。

14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括四名(二零一零年：四名)本公司董事，彼等之薪酬詳情已載於附註13。其餘一名(二零一零年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	955	1,300
花紅(附註)	420	408
退休福利計劃供款	69	70
	<u>1,444</u>	<u>1,778</u>

彼等之薪酬介乎下列範圍：

	二零一一年 僱員人數	二零一零年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

附註： 花紅乃由薪酬委員會建議，並經董事會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而批准。

15. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 截至二零一零年三月三十一日止財政年度末期股息		
每股0.5港仙(二零一零年：截至二零零九年三月三十一日止		
財政年度末期股息每股0.22港仙)	<u>40,819</u>	<u>15,760</u>

董事已建議末期股息每股1港仙，合共約82,331,000港元，惟須於來屆股東週年大會上獲得股東批准。

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利：		
（本公司擁有人應佔年內溢利）	857,732	546,271
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息（扣除稅項）	17,148	15,900
贖回部份可換股票據之虧損（收益）（扣除稅項）	1,112	(123,947)
	<u>875,992</u>	<u>438,224</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目（以千股計）	8,163,817	7,463,869
普通股潛在攤薄效應（以千股計）：		
購股權	142,409	139,162
可換股票據	582,986	571,398
	<u>8,889,212</u>	<u>8,174,429</u>

於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩個年度，由於該等購股權之行使價高於股份在該兩個年度之平均市場價格，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司若干購股權。

17. 物業、廠房及設備

	土地 及樓宇 千港元 (重列)	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總計 千港元
成本						
於二零零九年四月一日	116,295	3,459	1,013	4,007	13,997	138,771
添置	—	—	124	570	30,144	30,838
出售	—	—	—	(79)	(13,797)	(13,876)
於二零一零年三月三十一日	116,295	3,459	1,137	4,498	30,344	155,733
添置	970	—	284	355	—	1,609
出售附屬公司	—	—	(352)	—	—	(352)
於二零一一年三月三十一日	117,265	3,459	1,069	4,853	30,344	156,990
折舊						
於二零零九年四月一日	6,579	1,329	489	2,500	11,698	22,595
本年度撥備	2,961	692	37	1,111	5,169	9,970
出售時對銷	—	—	—	(57)	(12,647)	(12,704)
於二零一零年三月三十一日	9,540	2,021	526	3,554	4,220	19,861
本年度撥備	3,001	692	74	888	6,029	10,684
出售附屬公司時對銷	—	—	(77)	—	—	(77)
於二零一一年三月三十一日	12,541	2,713	523	4,442	10,249	30,468
賬面值						
於二零一一年三月三十一日	<u>104,724</u>	<u>746</u>	<u>546</u>	<u>411</u>	<u>20,095</u>	<u>126,522</u>
於二零一零年三月三十一日 (重列)	<u>106,755</u>	<u>1,438</u>	<u>611</u>	<u>944</u>	<u>26,124</u>	<u>135,872</u>
於二零零九年四月一日 (重列)	<u>109,716</u>	<u>2,130</u>	<u>524</u>	<u>1,507</u>	<u>2,299</u>	<u>116,176</u>

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

土地及樓宇	有關樓宇在其上建築之相關土地租賃之 年期之較短者或2.5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

本集團之樓宇包括建於按中期租賃持有之香港土地上之物業。

上述若干物業、廠房及設備已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註41。

18. 收購物業、廠房及設備之已付按金

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團已接收有關物業、廠房及設備。

19. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
可供出售投資包括：			
非上市股本證券，按成本(附註i)	5,005	5,005	5,005
非上市債務證券，按公平值(附註ii)	21,504	24,137	19,664
	<u>26,509</u>	<u>29,142</u>	<u>24,669</u>
為呈報目的分析如下：			
非流動資產	5,005	29,142	24,669
流動資產	21,504	—	—
	<u>26,509</u>	<u>29,142</u>	<u>24,669</u>
可換股票據附帶之換股權，按公平值 並為呈報目的分析如下(附註ii)：			
非流動資產	—	3,750	3,041
流動資產	20	—	—
	<u>20</u>	<u>3,750</u>	<u>3,041</u>

附註：

(i) 非上市股本證券

非上市股本證券之賬面值代表方正流動電子商務有限公司(「方正」)8.27%(二零一零年：8.27%)之權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故本集團於方正之權益於各報告期末均以成本值減減值計量。

(ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權

於二零一一年三月三十一日之非上市債務證券代表下列股份於聯交所上市之公司(本集團之獨立第三方)發行之可換股票據之債項部份之公平值：

- 德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)，本金額24,000,000港元，按年利率1厘計息，於二零一一年六月十五日到期，贖回金額為本金額之110%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，德祥地產董事會建議於票據持有人接納建議後，將可換股票據之到期日延長30個月期間。建議要約須待(其中包括)德祥地產股東特別大會通過相關普通決議案後，方可作實。本公司於年內議決接納要約。於二零一一年三月三十一日，可換股票據之公平值乃經考慮經修訂到期日之影響後釐定。德祥地產方面之所有先決條件已於二零一一年三月三十一日後達成。新票據於延長期間按年利率3.25厘計息，並將於經修訂到期日按本金額之105%之贖回金額贖回。

- 德祥企業有限公司，本金額9,000,000港元，按年利率5厘計息，於二零一一年十一月二日到期，贖回金額為本金額之100%。
- 錦興集團有限公司，本金額2,781,000港元，按年利率2厘計息，於二零一一年六月十五日到期，贖回金額為本金額之100%。

本集團已於初步確認時將可換股票據之債項部份指定為可供出售投資。

報告期末，債項部份之公平值乃按約定未來現金流量之現值(按既定收益率貼現)計算，而既定貼現率則參考可換股票據發行人之信貸評級及剩餘到期日釐定。年內，概無公平值收益或虧損於損益內確認。

報告期末，可換股票據附帶之換股權以二項式期權定價模式按公平值計量。

該等可換股票據債項及換股權各成份於初步確認及於各報告期末之公平值乃由本公司董事經參照與本集團並無關連之獨立估值師漢華評值有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司所進行之估值而達致。

20. 會所會籍

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
會所會籍，按成本	6,860	6,860	6,860

董事認為，由於會所會籍之市價減銷售成本高於其賬面值，故會所債券並無出現減值。

21. 於共同控制實體之權益／應收(應付)共同控制實體款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	241	—	11,226
應佔收購後溢利，扣除已收股息	41,285	5,508	19,886
因換算而產生之匯兌差額	10,901	—	—
視作資本出資 — 免息貸款(附註i)	128,196	—	—
視作資本出資 — 財務擔保合約	2,048	—	92
	<u>182,671</u>	<u>5,508</u>	<u>31,204</u>
應收共同控制實體款項計入			
— 非流動資產(附註i)	401,396	5,818	12,222
— 流動資產(附註ii)	—	—	14,489
	<u>401,396</u>	<u>5,818</u>	<u>26,711</u>
應付共同控制實體款項計入流動負債(附註iii)	439	5,078	4,759

附註：

- (i) 529,592,000港元之本金額乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於共同控制實體之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。於二零一一年三月三十一日之賬面值乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘貼現之現值釐定。相關調整乃與於共同控制實體之權益確認。此外，該款項包括超出投資成本之已確認應佔一間共同控制實體虧損4,744,000港元(二零一零年三月三十一日：18,531,000港元；二零零九年四月一日：12,000,000港元)。
- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且預期於報告期末起計一年內收回。
- (iii) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

21. 於共同控制實體之權益／應收(應付)共同控制實體款項(續)

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	業務結構 形式	註冊成立 地點	主要營業 地點	持有股份 類別	本集團持有已發行 股本面值比例(附註i)		主要業務
					二零一一年	二零一零年	
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	暫無業務
得智有限公司(「得智」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	—	物業投資 (附註ii)
GI Plus Space Limited (「GI Plus」)	註冊成立	香港	香港	普通股	50%	—	市場營銷 及管理 (附註iii)
裕域控股有限公司	註冊成立	香港	澳門	普通股	50%	50%	物業投資
宏信有限公司(「宏信」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	—	50%	物業投資 (附註iv)

附註：

- (i) 本集團直接持有宏信之權益。所示全部其他權益乃由本集團間接持有。
- (ii) 年內，本集團出售得智及其附屬公司之20%權益(緊接交易前本集團擁有其70%之權益)予得智之非控股股東。得智於交易後成為本公司之共同控制實體。根據相關股東協議，關於得智之營運及財務活動之決定需得到所有合營夥伴一致同意。因此，本集團或其他合營夥伴概無法單方面控制得智，其被認為受本集團及合營夥伴共同控制。因此，得智被列為本集團之共同控制實體。詳情載於附註39。
- (iii) 該公司於本年度由本集團收購。
- (iv) 該公司於本年度撤銷註冊。

有關本集團於共同控制機構之權益(按截至二零一零年十二月三十一日止年度可取得之經審核財務報表編製)之財務資料概要，摘錄自共同控制機構截至二零一一年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
非流動資產	1,098,818	—	116,839
流動資產	114,126	30,179	54,866
流動負債	(654,159)	(24,671)	(12,261)
非流動負債	(506,358)	—	(128,332)
	<u>52,427</u>	<u>5,508</u>	<u>31,112</u>
於損益確認之收入／收益	<u>105,686</u>	<u>22</u>	
於損益確認之開支	<u>49,920</u>	<u>6,531</u>	

本集團已終止確認其於若干共同控制實體之應佔虧損。本年度及累計尚未確認應佔該等共同控制實體之虧損之金額如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
本年度尚未確認應佔共同控制實體虧損	<u>2</u>	<u>2</u>	
累計尚未確認應佔共同控制實體虧損	<u>582</u>	<u>580</u>	<u>578</u>

22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	33,552	33,552	33,552
應佔收購後虧損及其他全面收入，扣除已收股息	(26,275)	(29,418)	(29,632)
視作資本出資 — 財務擔保合約	4,017	4,017	4,017
	<u>11,294</u>	<u>8,151</u>	<u>7,937</u>
應收聯營公司款項計入：			
— 非流動資產 (附註i)	<u>89,360</u>	<u>99,873</u>	<u>63,738</u>
應付聯營公司款項計入流動負債 (附註ii及iii)	<u>12,201</u>	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

附註：

- (i) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於有關聯營公司之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。本公司董事認為，該等結餘之賬面值與其公平值相若。該款項包括超出各投資成本之已確認應佔聯營公司之虧損7,500,000港元(二零一零年三月三十一日：27,479,000港元；二零零九年四月一日：20,480,000港元)。
- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。
- (iii) 計入411,000港元(二零一零年三月三十一日：2,000,000港元；二零零九年四月一日：2,000,000港元)之款項乃以新加坡元(「新加坡元」)計值，新加坡元與有關集團實體之功能貨幣不同。

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點	經營地點	本集團間接持有之已發行股本 面值比例		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
Clemenceau Mauritius Holdings	毛里裘斯	新加坡	25%	25%	物業投資
Expert Vision Investments Limited	英屬處女群島	香港	25%	25%	物業投資
Femville Pte. Limited	新加坡	新加坡	20%	20%	暫無業務
Maxland Management Limited	英屬處女群島	香港	40%	—	暫無業務
彩達有限公司	香港	香港	40%	40%	物業投資

有關本集團之聯營公司(按截至二零一零年十二月三十一日止年度可取得之經審核財務報表編製)之合併財務資料概要，摘錄自聯營公司截至二零一一年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
總資產	1,188,718	759,890	775,948
總負債	(1,187,141)	(890,587)	(808,757)
資產淨值	1,577	(130,697)	(32,809)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	7,277	4,134	3,920
收益	165,444	29,393	
其他全面開支	(18,310)	(3,289)	
本年度溢利(虧損)	147,134	(87,903)	
本年度本集團應佔聯營公司溢利(虧損)及 其他全面開支	26,426	(6,785)	

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已終止確認其應佔聯營公司之虧損。本年度及累計之尚未確認應佔聯營公司之虧損如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
本年度尚未確認應佔聯營公司虧損	—	17,759	
累計尚未確認應佔聯營公司虧損	—	17,759	—

23. 遞延稅項

本年度及對上年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日	11,512	1,335	(4,582)	8,265
本年度於權益扣除	—	1,760	—	1,760
本年度於綜合收益表扣除(計入)	7,379	(923)	4,226	10,682
於二零一零年三月三十一日	18,891	2,172	(356)	20,707
本年度於綜合收益表計入	(10,204)	(1,113)	(57)	(11,374)
於二零一一年三月三十一日	8,687	1,059	(413)	9,333

於二零一一年三月三十一日，本集團有為數約109,960,000港元(二零一零年三月三十一日：162,738,000港元；二零零九年四月一日：181,881,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。有關2,504,000港元(二零一零年三月三十一日：2,158,000港元；二零零九年四月一日：27,770,000港元)稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就107,456,000港元(二零一零年三月三十一日：160,580,000港元；二零零九年四月一日：154,110,000港元)之餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

就綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。財務報告之遞延稅項結餘分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
遞延稅項資產	—	—	2,698
遞延稅項負債	(9,333)	(20,707)	(10,963)
	(9,333)	(20,707)	(8,265)

24. 應收(應付)附屬公司非控股股東款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
計入流動資產之應收一間附屬公司 一名非控股股東款項(附註i)	25	25	3,440
計入流動負債之應付附屬公司 非控股股東款項(附註ii)	11,203	299,128	9,641

附註：

- (i) 有關款項為無抵押、免息及預期自報告期末起計一年內收回。
- (ii) 有關款項為無抵押、免息，且需按要求償還。

25. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於報告期末，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
應收貿易賬款：			
0至30天	1,690	1,583	1,270
31至90天	1,734	1,258	209
	3,424	2,841	1,479
銷售持作出售物業之應收代價款(附註)	124,000	—	—
預付款項及按金	20,027	10,136	7,919
其他應收款項	17,060	7,534	4,569
	164,511	20,511	13,967

附註：銷售持作出售物業之應收代價款之金額已存入一個託管賬戶，並已於報告期後悉數償還。

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶之信貸質素及界定信貸限額。每名客戶之信貸限額會定期進行檢討。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

26. 其他按金

於二零一零年三月三十一日之全部結餘乃指本公司一間非全資附屬公司收購一間於中國成立之實體之全部權益，該實體擁有位於中國上海之持作出售物業。於二零一零年三月三十一日，支付予賣方作為首筆按金之款項326,917,000港元及餘款1,493,578,000港元已存入香港一間銀行之託管賬戶作保管，且可全數退回，並按現行存款利率計息。

年內，交易已完成，由於收購事項並不符合業務合併之定義，故被視作收購資產。詳情載於附註38。

27. 持作買賣投資

持作買賣投資(按公平值)包括：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
上市股本證券(附註i)	19,102	21,676	11,183
非上市股本證券(附註ii)	128,862	161,220	11,794
	147,964	182,896	22,977
上市債務證券(附註iii)	264,784	75,206	189,464
	412,748	258,102	212,441
合計及報告為：			
已上市			
香港	19,102	36,214	61,505
其他地區	264,784	60,668	139,142
非上市	128,862	161,220	11,794
	412,748	258,102	212,441

附註：

- (i) 公平值乃根據不同證券於活躍市場有關可資識別資產之報價而計算。
- (ii) 非上市股本證券代表由金融機構管理之投資基金單位。基金之相關資產包括由亞洲之政府、中央銀行、銀行及企業實體發行之非上市債券。本集團有權要求基金按投資基金經理定期提供之贖回價贖回該等投資單位。投資基金之公平值乃基於投資基金經理參照基金之相關資產之價值而提供之贖回價計算。已於截至二零一一年三月三十一日止之綜合收益表內確認非上市股本證券公平值增加20,553,000港元(二零一零年：19,230,000港元)。
- (iii) 於二零一一年三月三十一日，上市債務證券之賬面值代表免息債券及以年利率4.9厘至13.00厘(二零一零年：7.30厘至13.00厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一二年十一月九日至二零四九年十二月三十一日(二零一零年：二零一零年四月二十六日至二零四九年十二月三十一日)。公平值按市場上可得之市場買盤及賣盤報價而釐定。

28. 持作出售物業

本集團持作出售物業之賬面值包括：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
本集團持作出售物業之賬面值包括：			
已完成物業	3,781,321	4,169,435	3,988,458
發展中物業	369,191	554,846	341,374
	<u>4,150,512</u>	<u>4,724,281</u>	<u>4,329,832</u>
在香港以下列方式持有之持作出售物業：			
長期租賃	361,124	179,253	710,294
中期租賃	2,807,968	2,821,544	2,466,254
短期租賃	369,191	302,650	374,494
	<u>3,538,283</u>	<u>3,303,447</u>	<u>3,551,042</u>
在香港以外地區以下列方式持有之持作出售物業：			
中期租賃	612,229	1,420,834	778,790
	<u>4,150,512</u>	<u>4,724,281</u>	<u>4,329,832</u>
分析為：			
按成本	4,150,512	4,724,281	3,377,832
按可變現淨值	—	—	952,000
	<u>4,150,512</u>	<u>4,724,281</u>	<u>4,329,832</u>

董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至三年之商業周期變現。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸之擔保。詳情載於附註41。

29. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.14厘至0.8厘(二零一零年：0.01厘至3.80厘)計息之短期存款。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之證券經紀所持現金之金額載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
美元	35,274	34,641

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下之短期存款。銀行結餘按浮動年利率0.001厘至1.25厘(二零一零年：0.01厘至0.80厘)計息。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之銀行結餘及現金之金額載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
人民幣	220,020	—
美元	67,407	120,205
澳元(「澳元」)	4,345	3,148
新加坡元	2,696	755
	294,468	124,108

30. 其他應付款項及應計費用

於報告期末之其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	437,936	22,000	—
已收租金及相關按金	50,367	62,298	34,767
其他應付稅項	7,993	2,069	—
其他應付款項	1,762	92	509
應計費用	13,336	20,566	87,180
	511,394	107,025	122,456

31. 可換股票據

二零一一年到期之1.5厘可換股票據(二零一一年可換股票據)

於二零零八年五月十七日，本公司與八名獨立第三方及一間本公司一名董事全資擁有之私人有限公司Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)訂立九份認購協議，據此各方分別同意認購本公司發行之本金額總額133,000,000港元之無抵押1.5厘二零一一年到期可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。獨立第三方及Earnest Equity認購之本金額分別為118,000,000港元及15,000,000港元。

二零一一年可換股票據以年率1.5厘計息，並於二零一一年六月十三日到期。二零一一年可換股票據持有人有權於二零一一年可換股票據發行之日後第七日起至二零一一年六月十三日前七日(包括該日)止期間，按每股0.313港元(經調整以反映附註33所界定供股之影響，並可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一一年可換股票據兌換為本公司之普通股。

除非之前已獲兌換，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之二零一一年可換股票據之本金額之110%贖回二零一一年可換股票據。

二零一一年可換股票據包含兩部份：即負債及權益部份。二零一一年可換股票據負債部份之實際年利率為6.59厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司與若干獨立第三方訂立協議，並完成贖回二零一一年可換股票據，其總賬面值為63,001,000港元，總代價為43,750,000港元，較尚未贖回本金額(包括利息)折讓30%，導致贖回約19,251,000港元之收益計入本年度之其他盈虧內。於二零一零年三月三十一日，二零一一年可換股票據之其餘尚未贖回總本金額為70,500,000港元，乃按經調整換股價0.313港元可兌換為225,239,614股新股份。截至二零一一年三月三十一日止年度，並無二零一一年可換股票據獲贖回。

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩年度各年內，並無兌換二零一一年可換股票據。

於二零一一年三月三十一日，當二零一一年可換股票據按經調整換股價每股普通股0.313港元全數兌換時，本公司將於二零一一年可換股票據之換股權獲行使時，發行合共225,239,614股本公司之新普通股。

二零一二年到期之2厘可換股票據(二零一二年可換股票據I)

於二零零七年六月七日，本公司訂立七份認購協議，其中五份與獨立第三方訂立、一份與Lehman Brothers訂立及一份與一項由Stark Investments (Hong Kong) Limited(「Stark Investments」)管理之基金Centar Investments (Asia) Limited(「Centar Investments」)訂立，據此，彼等同意認購由本公司所發行，總本金額390,000,000港元之二零一二年到期2厘可換股票據(「二零一二年可換股票據I」)。獨立第三方、Lehman Brothers及Centar Investments認購之本金額分別為257,400,000港元、78,000,000港元及54,600,000港元。

Lehman Brothers為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。於二零零七年六月七日，Lehman Brothers及Stark Investments分別持有本公司股本中每股面值0.8港仙之464,200,000股及511,060,000股普通股，相當於本公司當時已發行股本總額約9.35%及10.29%。

二零一二年可換股票據I以年率2厘計息，並於二零一二年七月十二日到期。二零一二年可換股票據I持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一二年七月十二日前七日(包括該日)止期間，按每股0.429港元(經調整以反映附註33所界定供股之影響，並可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一二年可換股票據I兌換為本公司之股份。

於發行日後第七日起計第三週年後，倘於贖回通知日之前20個連續交易日中有任何15個交易日每份可換股票據之現價為轉換價之140%或以上，則本公司可隨時按相等於二零一二年可換股票據I未償還本金額，另加發行日後第七日至贖回之日提供每年5.5%孳息而計算之溢價(已包括2厘年息)，贖回未獲行使之二零一二年可換股票據I。

除非之前已獲兌換、購回或贖回，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之二零一二年可換股票據I之本金額之119.38%贖回二零一二年可換股票據I。

二零一二年可換股票據I包含兩部份：即負債及權益部份。二零一二年可換股票據I負債部份之實際年利率為9.15厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司贖回二零一二年可換股票據I，其總賬面值為355,577,000港元，總代價為250,636,000港元，較尚未贖回本金額(包括利息)折讓33%，導致贖回約104,941,000港元之收益計入本年度之其他盈虧內。於二零一零年三月三十一日，二零一二年可換股票據I之其餘尚未贖回總本金額為23,600,000港元，乃按經調整換股價0.429港元可兌換為55,011,654股新股份。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與獨立第三方訂立另一份協議，據此，本公司贖回二零一二年可換股票據I，其總賬面值為16,860,000港元，總代價為17,972,000港元，較尚未購回本金額(包括利息)溢價14%，導致贖回約1,112,000港元之虧損計入本年度之其他盈虧內。於二零一一年三月三十一日，二零一二年可換股票據I之其餘尚未購回總本金額為8,000,000港元，乃按經調整換股價0.429港元兌換為18,648,018股新股份。

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩年度各年內，並無兌換任何二零一二年可換股票據I。

二零一二年到期之4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II)

於二零一零年十一月十六日，本公司與獨立第三方訂立認購協議，據此，其同意認購由本公司發行本金額為78,000,000港元於二零一二年到期之無抵押4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II)。

二零一二年可換股票據II以年率4厘計息，並於二零一二年十二月二日到期。二零一二年可換股票據II持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一二年十二月二日前七日(包括該日)止期間，按每股0.25港元(可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一二年可換股票據II兌換為本公司之普通股。

除非之前已獲兌換，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之二零一二年可換股票據II之本金額之123.1%贖回二零一二年可換股票據II。

二零一二年可換股票據II包含兩部份：即負債及權益部份。二零一二年可換股票據II負債部份之實際年利率為16.84厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

於二零一一年三月三十一日，當二零一二年可換股票據II按換股價每股普通股0.25港元(可經反攤薄調整)全數兌換時，本公司將於二零一二年可換股票據II之換股權獲行使時，發行合共312,000,000股本公司之新普通股。

自發行日起至各報告期末止，並無兌換或贖回任何二零一二年可換股票據II。

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初之賬面值	168,939	505,551
贖回二零一一可換股票據及二零一二年可換股票據I	(16,860)	(418,578)
發行二零一二年可換股票據II	—	67,332
利息支出	18,260	16,578
已付利息	(4,494)	(1,944)
	165,845	168,939
按呈報目的分析為：		
流動負債	78,709	1,975
非流動負債	87,136	166,964
	165,845	168,939

32. 銀行及其他借款

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
有抵押銀行借款	2,621,965	3,739,128	2,511,218
有抵押其他借款	—	—	352,877
	<u>2,621,965</u>	<u>3,739,128</u>	<u>2,864,095</u>
本集團之借款乃根據貸款協議所載 之預定償還日償還：			
一年內	686,112	896,689	890,973
一年以上，但不超過兩年	102,807	202,010	94,900
兩年以上，但不超過三年	124,527	271,713	105,575
三年以上，但不超過四年	356,242	294,008	160,175
四年以上，但不超過五年	136,505	1,101,391	240,400
五年以上	893,926	813,424	944,050
	<u>2,300,119</u>	<u>3,579,235</u>	<u>2,436,073</u>
本集團之借款自報告期末起一年內未償還但 於貸款協議中含有按要求償還之條款	321,846	159,893	428,022
	<u>2,621,965</u>	<u>3,739,128</u>	<u>2,864,095</u>
減：流動負債下顯示之一年內應付金額	(1,007,958)	(1,056,582)	(1,318,995)
	<u>1,614,007</u>	<u>2,682,546</u>	<u>1,545,100</u>

有抵押銀行及其他借款以本集團若干物業，廠房及設備及持作出售物業作擔保。已抵押資產之賬面值於附註41披露。

相關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值之本集團銀行及其他借款款項載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	—	117,000

銀行借款按浮動利率計息，年利率為銀行同業拆息加0.5厘至1.4厘（二零一零年：銀行同業拆息加0.6厘至6.5厘）及經公佈之中國人民銀行借貸利率（如適用）。二零一一年三月三十一日，實際年利率介乎0.6厘至5.9厘（二零一零年：年利率介0.6厘至5.9厘），與銀行借款的訂約利率相同。利率於每六個月重訂。

於二零零九年四月一日，全數其他借款乃由Lehman Brothers墊付，其正在清盤中。該筆貸款原須於二零一零年四月償還。根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議及一項於二零零九年七月二日股東特別大會上通過之決議案，截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司已以總代價236,500,000港元從Lehman Brothers購回該筆貸款連應計利息。

33. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於二零零九年四月一日、二零一零年及 二零一一年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日	4,940,563,500	39,525
根據供股發行股份(附註i)	2,223,253,574	17,786
發行股份(附註ii)	1,000,000,000	8,000
於二零一零年及二零一一年三月三十一日	8,163,817,074	65,311

附註：

- (i) 於二零零九年七月，本公司按認購價每股供股股份0.078港元向當時現有合資格股東發行及配發2,223,253,574股每股面值0.8港仙之普通股，基準為每持有20股股份獲配發9股供股股份(「供股」)。所得款項淨額約165,540,000港元將被本公司主要用以償還債務及／或作為本公司之一般營運資金。所發行之新股份將在各方面與現有股份享有同等權益。供股詳情載於日期為二零零九年六月十八日之本公司章程。
- (ii) 於二零零九年八月二十七日，本公司與一獨立配售代理(「配售代理」)訂立配售協議，據此，本公司委任配售代理按每股配售股份0.245港元之價格配售1,000,000,000股每股面值0.8港仙之普通股(「配售股份」)。所得款項淨額約240,436,000港元已用作本公司之一般營運資金及可能出現之投資機會。

34. 衍生金融工具

	負債		
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
利率上下限合約	10,415	9,194	6,657

於二零一一年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日，利率上下限之主要條款如下：

名義金額	合約期	最高利率	最低利率
400,000,000港元	由二零一零年六月三十日至 二零一三年五月三十一日	每年4.5%	每年2.0%

合約期間，利率上下限於每季按名義金額400,000,000港元之淨額基準結算。

倘於合約期間付款當日之港元香港銀行同業拆息利率高於上限利率，則本集團自交易對手收取上限利率與港元香港銀行同業拆息利率（「香港銀行同業拆息」）之間的差額。

倘於合約期間付款當日之香港銀行同業拆息利率低於最低利率，則本集團向交易對手支付港元香港銀行同業拆息與最低利率之間的差額。

倘於付款當日之適用交易利率介乎最低利率與上限利率之間，則交易對手與本集團之間並無現金流交易。

公平值乃按金融機構對手所提供於報告期末之使用估值基準而達致，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定。

35. 購股權計劃

二零零一年計劃

於二零零一年六月十三日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零一年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零一年計劃已於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據二零零一年計劃所授購股權之有關股份總數，不得超過本公司於任何時候之已發行股份10%（不包括根據二零零一年計劃已發行之任何股份）或上市規則許可之其他限額（以較高者為準）。任何個別人士可獲授購股權之有關股數不得超過根據二零零一年計劃已發行及可發行股份數目之25%及上市規則許可之其他限額（以較高者為準）。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於授出日期起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格人士提供獎勵。二零零二年計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已授出之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。受下文討論之限制所限，購股權可於二零一二年八月二十五日起隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行

使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於(i)收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均價格；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

根據二零零二年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每12個月期間(直至授出日期後五年)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

於二零一一年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日，根據二零零一年計劃及二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為69,290,352股及295,997,626股，分別相等於本公司於二零一一年三月三十一日已發行股本之0.8%(二零一零年三月三十一日：0.8%；二零零九年四月一日：1.1%)及3.6%(二零一零年三月三十一日：3.6%；二零零九年四月一日：4.7%)。

下表披露於截至二零一一年三月三十一日止兩年內本公司購股權之變動，其行使價及購股權數目已作調整以反映供股之影響(定義見附註33)：

	購股權 計劃類別	授出日期	調整 行使價 港元	行使期	於二零零九年 四月一日及 二零一零年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內授出/ 行使/失效/ 重新分類	於二零一一年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目
董事							
簡士民	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年八月三十日至 二零一一年六月十二日	24,534,562	—	24,534,562
	二零零二年	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	19,785,938	—	19,785,938
周厚文	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年八月三十日至 二零一一年六月十二日	5,302,631	—	5,302,631
	二零零二年	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	19,785,938	—	19,785,938
翟迪強 (附註)	二零零二年	二零零七年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	44,320,500	(44,320,500)	—
黃宗光 (附註)	二零零二年	二零零七年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	—	25,326,000	25,326,000
董事總計					113,729,569	(18,994,500)	94,735,069
僱員及顧問							
	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年八月三十日至 二零一一年六月十二日	39,453,159	—	39,453,159
	二零零二年	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	90,223,875	—	90,223,875
	二零零二年	二零零四年 一月八日	0.0884	二零零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	47,486,250	—	47,486,250
	二零零二年	二零零四年 一月九日	0.0948	二零零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	23,743,125	—	23,743,125
	二零零二年	二零零七年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	50,652,000	18,994,500	69,646,500
僱員及顧問總計					251,558,409	18,994,500	270,552,909
合計					365,287,978	—	365,287,978
於二零一零年及 二零一一年 三月三十一日 可予行使					365,287,978		365,287,978

附註：年內，參與人士根據彼等與本集團之最新狀況重新分類。重新分類購股權之總數為18,994,500份。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之購股權確認總開支615,000港元(二零一零年：1,227,000港元)。

36. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結存將股東回報提升至最高。本集團之整體策略跟上一一年並無改變。

本集團之資本架構包括債務(包括附註31所披露之可換股票據及附註32所披露之銀行及其他借款)及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、多個儲備及累計溢利)。

本公司董事定期審閱資本架構。在此項審閱中，董事考慮資本成本及各類資本涉及之風險。根據董事建議，本集團將透過支付股息、發行新股和購回股份及新增債務或贖回現有債務，藉此平衡其整體資本架構。

37. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
金融資產		
於損益賬按公平值計算之金融資產		
持作買賣投資	412,748	258,102
可換股票據附帶之換股權	20	3,750
	<u>412,768</u>	<u>261,852</u>
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	144,484	10,375
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	25	25
應收共同控制實體款項	401,396	5,818
應收聯營公司款項	89,360	99,873
證券經紀所持現金	137,568	35,183
銀行結餘及現金	1,721,786	581,745
	<u>2,494,619</u>	<u>733,019</u>
可供出售之金融資產		
可供出售投資	26,509	29,142
	<u>26,509</u>	<u>29,142</u>
金融負債		
按攤銷成本		
其他應付款項	47,622	57,296
應付附屬公司非控股股東款項	11,203	299,128
應付共同控制實體款項	439	5,078
應付聯營公司款項	12,201	2,000
可換股票據	165,845	168,939
銀行及其他借款	2,621,965	3,739,128
	<u>2,859,275</u>	<u>4,271,569</u>
衍生金融工具	10,415	9,194

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣投資、可換股票據附帶之換股權、貿易及其他應收款項、應收一間附屬公司一名非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金、可供出售投資、其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項、可換股票據、銀行及其他借款及衍生金融工具。該等金融工具之詳情於有關附註披露。金融工具涉及之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險、股本及其他價格風險)、信貸風險、流動資金風險。如何減低有關風險之政策則載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保適時有效地採取適當措施。

市場風險**(i) 貨幣風險**

本集團在香港經營業務，其大部份交易均以相關集團實體之功能貨幣港元列值和結算。

本集團主要承受自外幣銀行結餘及現金、證券經紀所持現金、應付一間聯營公司款項及銀行及其他借款產生之人民幣、美元、澳元、新加坡元及港元之風險載於附註22、29及32。

本集團於報告期末以外幣列值之資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
人民幣	220,020	—	—	—
美元	102,681	154,846	—	—
澳元	4,345	3,148	—	—
新加坡元	2,696	755	(411)	(2,000)
港元	—	—	—	(117,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

貨幣風險敏感度分析

下表詳列本集團就各集團實體之功能貨幣兌上述外幣匯率上升及下降5%（二零一零年：5%）的影響。5%（二零一零年：5%）乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。由於港元與美元掛鈎，董事認為本集團有關美元之風險不大，因此敏感度分析包括以美元以外貨幣列值的未償還外幣貨幣項目，並於年終以外幣匯率5%（二零一零年：5%）之變動進行換算調整。下表中正數表示當上述外幣兌各集團實體之功能貨幣升值5%（二零一零年：5%）時溢利的增加。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5%（二零一零年：5%），則會對溢利構成同等幅度的相反效果，而對下文之結餘構成相反效果。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	9,463	(4,805)

管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

(ii) 利率風險

本集團就所持有可換股票據（計入可供出售投資）之債務部份、持作買賣投資、本公司發行之可換股票據負債及衍生金融工具承受公平值利率風險分別載於附註19、27、31及34。

本集團亦就浮息之已抵押銀行存款及銀行結餘及銀行及其他借款而承受現金流量利率風險分別載於附註29及32。本集團之政策是以浮動利率維持借款（已發行可換股票據除外）使公平值利率風險降至最低。

本集團就金融負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節內。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以港元列值之借款受到港元銀行同業拆息及本集團以人民幣列值之借款受到中國人民銀行所報利率波動所影響。

現金流量利率風險敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於非衍生工具承受之利率而釐定。就浮息證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行及其他借款而言，編製該項分析時假設於報告期末之未償還負債額於全年內仍未償還。10基點（二零一零年：10基點）（就證券經紀所持現金及結餘而言）及50基點（二零一零年：50基點）（就銀行及其他借款而言）之增加或減少為向主要管理人員作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動之評估。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘利率上升／下降10(二零一零年：50)基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少1,553,000港元(二零一零年：515,000港元)。

就按攤銷成本列賬之金融負債而言，倘利率上升／下降50(二零一零年：50)基點，而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加10,947,000港元(二零一零年：15,611,000港元)。

由於對本集團兩年之溢利造成之影響不重大，故並無呈列衍生金融工具之敏感度分析。

本年度本集團利率敏感度有所減少，主要由於在二零一一年三月三十一日，浮息之銀行借款減少所致。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

(iii) 股本及其他價格風險

本集團透過其投資之持作買賣投資及衍生金融工具而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險之方法為維持具不同風險之投資組合。本集團之股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價之上市股本及債務證券及與於聯交所上市的股本工具直接掛鈎之衍生金融工具。管理層認為，概無通過可換股票據附帶之換股權產生任何重大股本及其他價格風險。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受之風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末承受之股本及其他價格風險而釐定。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之股本及其他價格風險並無代表性。

倘各有關股本證券之價格上升／下跌5%(二零一零年：5%)，則截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利將由於本集團直接持有之股本證券或通過投資基金及衍生金融工具之公平值變動而增加／減少6,177,000港元(二零一零年：增加／減少7,636,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5%(二零一零年：5%)，則截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少11,055,000港元(二零一零年：增加／減少3,140,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險之敏感度於年內增加，主要由於持作買賣投資增加所致。管理層認為，由於年終之風險並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之股本價格風險並無代表性。

信貸風險

於二零一一年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失之最大信貸風險，乃源自：

- 在綜合財務狀況表列賬之各已確認金融資產之賬面值；及
- 就本集團發行附註40所披露公司擔保之或然負債金額。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委託團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保得以採取跟進行動追收逾期債項。此外，本集團檢討每個報告期末各項個別債項之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

鑑於交易對手是信譽良好之銀行和金融機構，故流動資金之信貸風險屬有限度。

鑑於大部份交易對手是信譽良好之機構，故上市債務證券投資之信貸風險屬有限度。

附註27所載之上市債務證券之信貸質素按穆迪之外部信貸評級釐定並按於報告期末各信貸質素評級之債券之公平值佔上市債務證券之總公平值之百分比分析，分析如下：

	二零一一年 百分比 (%)	二零一零年 百分比 (%)
Aa2至A3	10.8	9.0
Baa1	19.9	11.4
Baa2	1.2	3.5
Ba3	12.1	44.0
未評級	56.0	32.1
	100.0	100.0

重大集中之信貸風險

由於交易對手眾多，故本集團並無有關上市債務證券之投資之重大集中信貸風險。

因為皆由股份於聯交所上市之知名公司所發行，故投資非上市債務證券之信貸風險屬有限度。

本集團有集中信貸風險，乃由於應收共同控制實體款項中有100% (二零一零年：100%) 乃應收兩間共同控制實體 (二零一零年：一間) 之款項及應收聯營公司款項中有100% (二零一零年：100%) 乃應收一間聯營公司 (二零一零年：兩間) 之款項。共同控制實體及聯營公司乃私人公司，

主要位於香港。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已持續地監察共同控制實體及聯營公司之還款能力。根據過往資料，按要求償還整筆應收共同控制實體及聯營公司款項之交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團信貸風險之地理集中度主要在香港，佔本集團於二零一一年及二零一零年三月三十一日已確認總金融資產逾90%。

流動資金風險

本集團具充裕資金應付其目前之營運資金需要。於管理流動資金風險時，本集團監察及維持之現金及現金等價物水平，為管理層視為足以應付本集團營運及舒緩現金流量波動影響的數額。管理層監察銀行借款及確保符合貸款契據之動用情況。

下表詳細載列本集團金融負債之餘下合約期(根據約定還款期)。就非衍生金融負債，該表格乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。該表格包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未折現數額乃以報告期末之利率基準得出。

此外，下表詳列本集團衍生金融工具之流動資金分析。下表反映出以淨基準結算之衍生工具計算之未折現合約現金淨值(流入)及流出。應付款項不固定時，披露之金額已參照於報告期末之收益曲線所示之預計利率釐定。管理層認為，該合約期限之本集團衍生金融工具之流動資金分析根據合約到期日編製，合約到期日對衍生工具現金流之時間掌握而言乃屬必要。

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	3個月至				超過5年 千港元	未折現	於二零一一年
			1至3個月 千港元	1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元		現金流量 總額 千港元	三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一一年									
三月三十一日									
其他應付款項	—	47,622	—	—	—	—	—	47,622	47,622
應付附屬公司									
非控股股東款項	—	11,203	—	—	—	—	—	11,203	11,203
應付共同控制									
實體款項	—	439	—	—	—	—	—	439	439
應付聯營公司款項	—	12,201	—	—	—	—	—	12,201	12,201
可換股票據									
— 負債部份(附註i)	1.5/2.0/4.0	—	80,163	1,724	108,794	—	—	190,681	165,845
銀行借款	1.77	321,846	—	706,468	131,375	697,518	909,749	2,766,956	2,621,965
			393,311	80,163	708,192	240,169	697,518	909,749	3,029,102
									2,859,275
財務擔保合同(附註ii)	—	—	—	145,900	48,000	304,000	—	497,900	1,712
衍生金融工具									
— 淨結算額	—	—	—	—	—	10,415	—	10,415	10,415

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	3個月至				超過5年 千港元	未折現	於二零一零年
			1至3個月 千港元	1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元		現金流量 總額 千港元	三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一零年									
三月三十一日									
其他應付款項	—	57,296	—	—	—	—	—	57,296	57,296
應付附屬公司									
非控股股東款項	—	299,128	—	—	—	—	—	299,128	299,128
應付共同控制									
實體款項	—	5,078	—	—	—	—	—	5,078	5,078
應付一間聯營									
公司款項	—	2,000	—	—	—	—	—	2,000	2,000
可換股票據 — 負債									
部份 (附註i)	1.5/2.0/4.0	—	—	4,650	82,200	127,573	—	214,423	168,939
銀行借款	1.06	159,893	—	901,442	204,150	1,684,783	822,046	3,772,314	3,739,128
		<u>523,395</u>	<u>—</u>	<u>906,092</u>	<u>286,350</u>	<u>1,812,356</u>	<u>822,046</u>	<u>4,350,239</u>	<u>4,271,569</u>
財務擔保合同 (附註ii)	—	—	—	—	59,050	—	—	59,050	43
衍生金融工具 — 淨結算額	—	—	—	—	—	9,194	—	9,194	9,194

附註：

- (i) 此根據到期時之贖回責任合約條款作分類，假設可換股票據尚未被贖回或兌換。
- (ii) 此金額乃按財務擔保合同所指到期時償還擔保額之約定限期分類。

計入上述財務擔保合約之金額，乃擔保之對手方提出申索時，本集團根據安排可取得用作償還全數擔保金額之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為很大可能毋須根據安排支付款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索之可能性而有變，而提出申索之可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

倘浮息與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述浮息銀行借款之金額將會變動。

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買盤價釐定公平值；
- 公平值乃按於報告期末之使用衍生金融工具(附註34)基準而釐定，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定；
- 其他金融資產及負債的公平值乃根據使用折讓現金流分析的普遍採納定價模式釐定；及

- 就以期權為基礎之衍生工具而言，公平值按期權定價模式(二項式期權定價模式)作出估計。

本公司董事認為，按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債，其於綜合財務報表之賬面值與其公平值相若。

(d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，乃根據公平值可觀察程度分為級別一至三。

- 級別一公平值計量由相同資產在活躍市場之報價(未經調整)得出(「級別一計量」)；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外之可觀察資產或負債數據直接(即價格)或間接(即源自價格)得出(「級別二計量」)；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據(不可觀察數據)為基準之資產或負債數據之估值技術得出(「級別三計量」)。

	二零一一年三月三十一日			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
金融資產				
<i>持作買賣投資</i>				
— 上市股本證券	19,102	—	—	19,102
— 非上市股本證券	—	—	128,862	128,862
— 上市債務證券	264,784	—	—	264,784
	<u>283,886</u>	<u>—</u>	<u>128,862</u>	<u>412,748</u>
<i>可供出售投資／可換股票據之 換股權</i>				
— 非上市債務證券	—	21,504	—	21,504
— 可換股票據附帶之換股權	—	—	20	20
	<u>283,886</u>	<u>21,504</u>	<u>128,882</u>	<u>434,272</u>
金融負債				
<i>衍生金融工具</i>	—	10,415	—	10,415

	二零一零年三月三十一日			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
金融資產				
<i>持作買賣投資</i>				
— 上市股本證券	21,676	—	—	21,676
— 非上市股本證券	—	—	161,220	161,220
— 上市債務證券	75,206	—	—	75,206
	<u>96,882</u>	<u>—</u>	<u>161,220</u>	<u>258,102</u>
<i>可供出售投資／可換股票據之換股權</i>				
— 非上市債務證券	—	24,137	—	24,137
— 可換股票據附帶之換股權	—	—	3,750	3,750
	<u>96,882</u>	<u>24,137</u>	<u>164,970</u>	<u>285,989</u>
金融負債				
<i>衍生金融工具</i>				
	<u>—</u>	<u>9,194</u>	<u>—</u>	<u>9,194</u>

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

(e) 金融資產級別三計量之對賬

	非上市股本 證券 千港元	可換股票據 附帶之換股權 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日	13,708	3,014	16,722
出售	(5,855)	(3,014)	(8,869)
添置	134,127	3,750	137,877
於損益內確認之公平值增加	19,240	—	19,240
	<u>161,220</u>	<u>3,750</u>	<u>164,970</u>
於二零一零年三月三十一日	161,220	3,750	164,970
出售	(60,827)	—	(60,827)
添置	7,917	—	7,917
於損益內確認之公平值增加(減少)	20,552	(3,730)	16,822
	<u>128,862</u>	<u>20</u>	<u>128,882</u>
於二零一一年三月三十一日	128,862	20	128,882

38. 通過收購附屬公司購入資產／增購一間附屬公司權益

截至二零一一年三月三十一日止年度

於二零一零年四月一日，本集團完成透過一間非全資附屬公司以代價1,820,495,000港元收購上海新茂房地產開發有限公司之全部股本權益。因該收購不符合業務合併之定義，故被計作一項資產收購。

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
持作出售物業	2,105,295
銀行結餘及現金	138,395
其他應收款項	7,732
其他應付款項及應計費用	(60,990)
應付稅項	(5,953)
銀行借款	(363,984)
	<u>1,820,495</u>
按下列方式支付總代價：	
於截至二零一零年三月三十一日止年度內已支付之現金	
（計入於二零一零年三月三十一日綜合財務狀況表內之其他按金）	<u>1,820,495</u>
於截至二零一一年三月三十一日止年度內收購產生淨現金流入：	
購入之銀行結餘及現金	<u>138,395</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

(i) 購入資產

於二零零九年十月二十八日，本集團透過以38,318,000港元之現金代價淨額購入Winner Ever及其全資附屬公司龍丰有限公司已發行股本其餘50%權益。由於收購事項並不符合業務合併之定義，故該宗交易已入賬列為購入資產。

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
持作出售物業	241,321
銀行結餘及現金	638
應付直接控股公司款項	(30,823)
銀行及其他借款	(147,100)
	<hr/>
	64,036
減：於一間共同控制實體之權益	
— 收購前持有之權益	(25,718)
	<hr/>
	38,318
	<hr/> <hr/>
按下列方式支付總代價：	
現金	38,318
	<hr/> <hr/>
收購產生之淨現金流入：	
已支付現金代價	(38,318)
購入之銀行結餘及現金	638
	<hr/>
	(37,680)
	<hr/> <hr/>

(ii) 增購一間附屬公司之權益

於二零零九年七月二日，本集團以現金代價13,950,000港元，購入雷富房地產(上海)有限公司已發行股本中其餘24%股權，雷富房地產(上海)有限公司所持有之主要資產為持作出售物業。購入24%股權被視為收購資產，而所增購權益應佔淨資產之賬面值超過現金代價付金額已於持作出售物業中調整。

39. 出售附屬公司

年內，本集團出售其於得智(乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司)之20%權益予得智之非控股股東。得智及其附屬公司(「得智集團」)於交易後成為本集團之共同控制實體。

此外，本集團亦出售(i)海栢投資有限公司及其附屬公司；(ii) Stand Success Limited及其附屬公司；(iii) Favor Rise Group Limited及其附屬公司；及(iv) Made Success Limited及其附屬公司(統稱「其他出售組合」)之全部權益予獨立第三方，現金代價為1,480,071,000港元。由於其他出售組合之全部附屬公司均主要從事物業買賣業務，而持作出售物業各自代表相關附屬公司之單一主要資產。本集團主要出售，而買家主要購買各持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益賬中將其他出售組合之出售列為相關持作出售物業之出售。因此，本集團確認之收益包括分配至物業銷售之代價。

於各個有關出售日期，該等附屬公司應佔之資產及總負債如下：

	得智集團 千港元	其他出售組合 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	—	275	275
貿易及其他應收款項	5,229	1,675	6,904
持作出售物業	2,121,633	1,388,953	3,510,586
銀行結餘及現金	169,431	31,118	200,549
其他應付款項及應計費用	(53,363)	(32,674)	(86,037)
應付稅項	(9,673)	—	(9,673)
應付集團實體款項	(685,289)	(915,996)	(1,601,285)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)	—	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)	(494,427)	(1,749,523)
	482	(21,076)	(20,594)
非控股權益	(145)	—	(145)
重新分類至損益之匯兌儲備	—	(39,011)	(39,011)
轉讓股東貸款(附註i)	195,177	915,996	1,111,173
一間共同控制實體權益(附註ii)	(241)	—	(241)
出售附屬公司之收益(虧損)	(96)	624,162	624,066
	195,177	1,480,071	1,675,248
按下列方式支付總代價：			
現金	195,177	1,480,071	1,675,248
出售產生之現金流入(流出)淨額：			
已收現金	195,177	1,480,071	1,675,248
出售之銀行結餘及現金	(169,431)	(31,118)	(200,549)
	25,746	1,448,953	1,474,699
計入綜合收益表之出售附屬公司之 收益(虧損)如下：			
收益	—	1,974,104	1,974,104
銷售成本	—	(1,388,953)	(1,388,953)
其他收益及虧損	(96)	39,011	38,915
	(96)	624,162	624,066

附註：

- (i) 作為部份出售安排，本集團獲買家支付現金總額1,111,173,000港元，作為買家向得智集團所作股東貸款之20%及其他出售組合內之各已出售附屬公司所作股東貸款之100%之轉讓代價。
- (ii) 得智於成為本集團共同控制實體當日持有之資產及負債之賬面值，與得智所保留權益之公平值相若。

年內，直至各出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

	得智集團 千港元	其他出售組合 千港元	總計 千港元
來自經營活動之現金流出淨額	(10,548)	(295,310)	(305,858)
來自融資活動之現金流入淨額	11,544	272,204	283,748
	<u>996</u>	<u>(23,106)</u>	<u>(22,110)</u>

40. 或然負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
一間共同控制實體	447,500	—
一間聯營公司	84,800	84,800
	<u>532,300</u>	<u>84,800</u>
及由下列各方動用：		
一間共同控制實體	413,100	—
一間聯營公司	84,800	59,050
	<u>497,900</u>	<u>59,050</u>

董事於各報告期末時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方應不會申索任何保證金額。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應計費用及其他應付款項內包括給予 下列各方之財務擔保合約有關之遞延收入：		
一間共同控制實體	1,712	—
一間聯營公司	—	43
	<u>1,712</u>	<u>43</u>

41. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	87,751	90,226
持作出售物業	3,755,566	4,622,741
	<u>3,843,317</u>	<u>4,712,967</u>

42. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業之最低租賃款項為422,000港元(二零一零年：零)。租約乃議定為三個月期，而租金乃固定為少於一年。

截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度，本集團並無不可撤銷經營租約下之未來最低租賃款項之承擔。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為277,558,000港元(二零一零年：189,602,000港元)。若干物業租戶已承諾於未來兩至三年續租。

於報告期末，本集團與其租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	127,770	139,311
第二至第五年(包括首尾兩年)	142,800	157,933
五年以上	12,068	24,536
	<u>282,638</u>	<u>321,780</u>

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為出租人有關相關物業之全部權利、所有權及利益以及向承租人收取之應收款項，以令本集團取得若干銀行融資。

43. 退休福利計劃

本集團根據二零零零年十二月強制性公積金條例參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按有關規則規定之比率對計劃作出供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有沒收所得之供款可用作扣減供款額。

中國業務所僱用之僱員為中國政府管轄之國家管理退休福利計劃之成員。中國業務須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團之唯一責任是按該等計劃之規定供款。

因強積金計劃及國家管轄之退休福利計劃產生之退休金計劃供款，從綜合收益表中扣除1,274,000港元(二零一零年：1,004,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃之規則列明的比率已付及應付有關計劃之供款。

44. 有關連人士之披露資料

- (a) 於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年，董事並未知悉本集團與有關連人士有訂立任何重大交易。
- (b) 董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期福利	38,177	21,681
退休福利	624	441
股份支付之款項	615	1,227
	39,416	23,349

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

45. 本公司之財務狀況表資料

本公司於二零一一年及二零一零年三月三十一日之財務狀況表資料：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	3,505,121	3,249,689
流動資產	176,744	96,530
流動負債	(92,920)	(24,512)
非流動負債	(87,780)	(169,037)
	<u>3,501,165</u>	<u>3,152,670</u>
股本	65,311	65,311
儲備(附註)	3,435,854	3,087,359
	<u>3,501,165</u>	<u>3,152,670</u>

附註：

儲備

	股份 溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日	841,269	371	55,811	338,410	5,294	1,182,592	2,423,747
本年度溢利及其他全面收入總額	—	—	—	—	—	289,047	289,047
根據供股發行股份	155,628	—	—	—	—	—	155,628
發行股份	237,000	—	—	—	—	—	237,000
發行股份應佔交易成本	(12,438)	—	—	—	—	—	(12,438)
贖回部份可換股票據之變現部份	—	—	(45,306)	—	—	45,306	—
確認可換股票據之權益部份	—	—	10,668	—	—	—	10,668
確認可換股票據之權益部份產生之遞延稅項	—	—	(1,760)	—	—	—	(1,760)
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	1,227	—	1,227
確認為分派之股息	—	—	—	—	—	(15,760)	(15,760)
於二零一零年三月三十一日	1,221,459	371	19,413	338,410	6,521	1,501,185	3,087,359
本年度溢利及其他全面收入總額	—	—	—	—	—	388,699	388,699
贖回部份可換股票據之變現部份	—	—	(1,625)	—	—	1,625	—
確認按股權結算以股份支付之款項	—	—	—	—	615	—	615
確認作分派的股息	—	—	—	—	—	(40,819)	(40,819)
於二零一一年三月三十一日	<u>1,221,459</u>	<u>371</u>	<u>17,788</u>	<u>338,410</u>	<u>7,136</u>	<u>1,850,690</u>	<u>3,435,854</u>

46. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一一年及二零一零年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
階發有限公司	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
佳偉有限公司	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
翹運有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
固基有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
資地置業(上海) 有限公司(附註i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣 300,000,000元	—	—	100	100	持有物業
城茂有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	—	—	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	—	—	提供物業管理服務
明滔有限公司	香港	2港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
加資有限公司	香港	10,000港元	—	—	90	90	持有物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
Great Level Investments Limited	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
雷富房地產(上海) 有限公司(附註i及ii)	中國	註冊及繳足資本 46,138,000美元	—	—	—	100	持有物業
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	—	—	銷售證券及投資控股
普璋集團有限公司 (附註ii)	香港	1港元	—	—	—	100	持有物業及租賃物業
建蕙有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
日曉有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
龍丰有限公司	香港	2港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
The Hampton Management Limited	香港	1港元	—	—	100	—	管理服務
領鑫有限公司	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
Upper City Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
佰泰有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	銷售證券及投資控股

附註：

- (i) 資地置業(上海)有限公司及雷富房地產(上海)有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 本集團已於本年度出售該等公司。

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響業績或本集團資產之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過於冗長。

47. 報告期末後事項

贖回二零一二年可換股票據II

報告期末後，本公司與獨立第三方訂立協議，完成贖回所有當時尚未到期的二零一二年可換股票據II，代價為96,800,000港元，溢價為未償本金額的22%(包括利息)，贖回造成了9,992,000港元的虧損。

3. 截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料

資本策略地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之綜合中期財務報表未經審核，惟已經由本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
收益		2,510,827	394,833
銷售成本		(1,147,415)	(229,783)
毛利		1,363,412	165,050
投資收入及收益(虧損)	4	(41,931)	9,024
其他收益及虧損	5	(3,495)	2,231
其他收入		7,311	1,394
行政開支		(99,019)	(41,174)
融資成本	6	(25,710)	(44,902)
應佔共同控制實體業績		30,169	6,461
應佔聯營公司業績		155,964	19,950
除稅前溢利		1,386,701	118,034
稅項	7	(71,183)	(8,318)
期內溢利	8	1,315,518	109,716
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,312,060	110,814
非控股權益		3,458	(1,098)
		1,315,518	109,716
每股盈利(港仙)	10		
— 基本		16.0	1.4
— 攤薄		15.5	1.3

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期內溢利	1,315,518	109,716
其他全面收益		
於期內因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	33,580	25,526
因出售一間聯營公司而撥回	4,737	—
可供出售投資之公平值變動	890	3,170
	39,207	28,696
期內全面收益總額	1,354,725	138,412
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,351,267	138,839
— 非控股權益	3,458	(427)
	1,354,725	138,412

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	122,996	126,522
可供出售投資		28,505	5,005
可換股票據附帶之換股權		3,800	—
會所會籍		6,860	6,860
於共同控制實體之權益	12	786,362	182,671
應收共同控制實體款項	13	488,497	401,396
收購一間共同控制實體之權益之已付按金	14	250,000	—
於聯營公司之權益		40,345	11,294
應收一間聯營公司款項	13	1,600	89,360
		<u>1,728,965</u>	<u>823,108</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	57,849	164,511
收購持作出售物業之已付按金		38,227	245,430
可供出售投資		9,130	21,504
可換股票據附帶之換股權		—	20
持作買賣投資		383,896	412,748
持作出售物業	16	4,078,099	4,150,512
可退回稅項		811	7,093
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	13	—	25
證券經紀所持現金		25,312	137,568
銀行結餘及現金		2,193,047	1,721,786
		<u>6,786,371</u>	<u>6,861,197</u>

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	183,970	511,394
應付稅項		171,419	104,696
應付附屬公司非控股股東款項	13	13,900	11,203
應付共同控制實體款項	13	460	439
應付聯營公司款項	13	12,244	12,201
可換股票據 — 一年內到期	18	9,074	78,709
銀行借款 — 一年內到期	19	705,275	1,007,958
		<u>1,096,342</u>	<u>1,726,600</u>
流動資產淨值		<u>5,690,029</u>	<u>5,134,597</u>
		<u>7,418,994</u>	<u>5,957,705</u>
資本及儲備			
股本	20	65,865	65,311
儲備		5,448,141	4,172,224
本公司擁有人應佔權益		5,514,006	4,237,535
非控股權益		2,737	(721)
權益總額		<u>5,516,743</u>	<u>4,236,814</u>
非流動負債			
可換股票據 — 一年後到期	18	—	87,136
銀行借款 — 一年後到期	19	1,885,240	1,614,007
衍生金融工具		9,911	10,415
遞延稅項負債	21	7,100	9,333
		<u>1,902,251</u>	<u>1,720,891</u>
		<u>7,418,994</u>	<u>5,957,705</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額：			
收購持作出售物業已付按金增加		(34,947)	(78,090)
持作出售物業增加		(185,305)	(357,209)
其他經營業務之現金流入淨額		1,361,070	100,383
		<u>1,140,818</u>	<u>(334,916)</u>
投資活動(所用)所得現金淨額：			
於一間共同控制實體之投資		(500,000)	—
收購一間共同控制實體之權益之已付按金		(250,000)	—
向一間聯營公司及一間共同控制實體墊款		(138,836)	(17,218)
購置物業、廠房及設備		(1,949)	(1,364)
出售一間聯營公司之所得款項		22,000	—
一間聯營公司還款		89,360	—
證券經紀所持現金減少(增加)		112,256	(640)
出售附屬公司之所得款項(扣除已出售現金及 現金等價物)	23	113,904	259,482
已收一間聯營公司及一間共同 控制實體之股息		122,398	7,802
透過收購一間附屬公司而收購 資產	22	—	138,395
其他投資活動之現金流入淨額		9,263	3,312
		<u>(421,604)</u>	<u>389,769</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
	附註	
融資活動(所用)所得現金淨額：		
償還借款	(639,150)	(122,972)
贖回可換股票據	(174,350)	—
已付股息	(82,331)	(40,819)
籌集新增借款	641,600	293,040
其他融資活動之現金流入(流出)淨額	6,278	(9,075)
	<u>(247,953)</u>	<u>120,174</u>
現金及現金等價物增加淨額	471,261	175,027
期初現金及現金等價物	<u>1,721,786</u>	<u>581,745</u>
期終現金及現金等價物，		
指銀行結餘及現金	<u>2,193,047</u>	<u>756,772</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定，並遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」所編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干金融工具則以公平值計量。

截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

採納於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)：

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關聯人士披露
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)	區分金融負債與權益工具
— 詮釋第19號	

應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報之數額及該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)	露天礦生產階段的剝採成本 ²
— 詮釋第20號	

¹ 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、共同安排及披露之新訂或經修訂準則，包括香港會計準則第27號(經修訂)、香港會計準則第28號(經修訂)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，惟前提是須同時提早應用全部該等五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表應用，潛在影響如下文所述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部份內容。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)對被投資方可行使之權力，(b)對投資於被投資方所帶來之各種回報之風險或權利，及(c)對被投資方行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引，以處理各種複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號或會導致本集團毋須將若干被投資方綜合入賬，而過往毋須綜合入賬之被投資方卻須綜合入賬。董事正釐定對本集團的影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃基於各方根據有關安排之權利及責任。反之，香港會計準則第31號則有三類不同的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號之合營企業需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。應用香港財務報告準則第11號或會導致本集團合營安排之分類及其會計處理有所變動。本集團所有共同控制實體現時以會計權益法入賬，並將根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業。

香港財務報告準則第12號「於其他實體之權益之披露」為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司或未綜合結構實體擁有權益之實體。

香港財務報告準則第12號設立披露目標，並列明實體為達到有關目標須提供之最低披露要求，其旨在規定實體應披露相關資料，以幫助財務報表之使用者評估其於其他實體之權益相關風險之性質以及該等權益對財務報表之影響。香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。本公司董事認為就有關披露收集所需資料或須付出大量努力。

除上述者外，本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

呈列出售持有持作出售物業之附屬公司之變動

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司董事已釐定出售於其主要物業買賣業務中單一主要資產為持作出售物業之附屬公司實際上為出售本集團持作出售之相關物業。誠如附註23所載，分配予銷售持作出售物業之代價被視為來自銷售本集團持作出售物業之收益。

截至二零一零年九月三十日止期間之比較數字已相應重列。呈列變動之影響按排列項目呈列於簡明綜合收益表如下：

	截至二零一零年 九月三十日 止六個月 千港元
收益增加	236,131
銷售成本增加	(179,252)
其他收益減少	(56,879)
	<hr/>
期內溢利增加(減少)	<hr/> <hr/>

3. 分類資料

本集團之經營分類(以主要經營決策者定期審閱有關本集團組成部份的內部報告基準識別，以分配資源予分類及評估表現)概述如下：

- (a) 物業買賣分類，從事物業買賣；
- (b) 策略投資分類，透過與共同控制實體及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業投資；及
- (c) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

分類收益及業績

下列為於回顧期間以經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一一年九月三十日止六個月(未經審核)				
所得款項毛額	2,510,827	—	91,446	2,602,273
收益				
租金收入	109,376	—	—	109,376
銷售持作出售物業	2,401,451	—	—	2,401,451
	2,510,827	—	—	2,510,827
利息收入及股息收入	—	—	12,444	12,444
應佔共同控制實體業績(附註ii)	—	30,169	—	30,169
應佔聯營公司業績(附註ii)	—	155,964	—	155,964
分類收益	2,510,827	186,133	12,444	2,709,404
分類溢利	1,319,897	198,881	(42,980)	1,475,798
未分配之其他收入				7,311
其他收益及虧損				(16,243)
中央行政費用				(54,455)
融資成本				(25,710)
除稅前溢利				1,386,701

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間在回顧期間內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及共同控制實體業績主要為應佔該等實體物業發展及買賣業務之經營溢利。

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一零年九月三十日止六個月 (未經審核及重列)				
所得款項毛額	394,833	—	105,532	500,365
收益				
租金收入	158,702	—	—	158,702
銷售持作出售物業	236,131	—	—	236,131
	394,833	—	—	394,833
利息收入及股息收入	—	—	2,855	2,855
應佔共同控制實體業績	—	6,461	—	6,461
應佔聯營公司業績	—	19,950	—	19,950
分類收益	394,833	26,411	2,855	424,099
分類溢利	143,705	26,411	7,638	177,754
其他收益				2,327
未分配之其他收入				1,394
中央行政費用				(18,539)
融資成本				(44,902)
除稅前溢利				118,034

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在回顧期間內有任何交易。

分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取/產生之溢利(虧損)(包括利息收入、股息收入、投資之公平值變動、出售一間聯營公司收益及應佔共同控制實體及聯營公司業績)，並未分配其他收入(主要為銀行利息收入)、其他收益及虧損、中央行政費用、融資成本及所得稅開支。此乃向主要經營決策者報告之方式，以供分配資源及評估表現之用。

分類資產

本集團資產按經營分類之分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業買賣	4,152,011	4,543,502
策略投資	1,566,804	681,297
證券投資	438,009	450,690
總分類資產	6,156,824	5,675,489
物業、廠房及設備	122,996	126,522
證券經紀所持現金	25,312	137,568
銀行結餘及現金	2,193,047	1,721,786
其他未分配資產	17,157	22,940
綜合資產	8,515,336	7,684,305

為監察分類表現及在各分類間分配資源，除物業、廠房及設備、遞延稅項資產、可收回稅項、若干其他應收款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘及現金外，所有資產均已分配予經營分類。

4. 投資收入及收益(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息收入		
— 持作買賣投資	11,817	2,098
— 可供出售投資	300	314
以下項目之股息收入		
— 持作買賣投資	229	—
— 可供出售投資	98	443
以下項目之公平值增加(減少)		
— 持作買賣投資	(65,402)	17,204
— 可換股票據附帶之換股權	(1,500)	—
— 衍生金融工具	(2,986)	(7,305)
— 其他	—	(3,730)
終止確認於可換股票據之投資(計入可供出售投資)之收益(附註)	15,513	—
	(41,931)	9,024

附註：該款項乃終止確認於可換股票據之投資之收益，該等可換股票據由德祥地產集團有限公司（「德祥地產」）發行，於過往年度購入並於二零一一年五月到期（「舊德祥地產可換股債券」）。期內，本集團接納德祥地產之建議，透過德祥地產發行本金額26,400,000港元之新可換股債券（「新德祥地產可換股債券」）購回舊德祥地產可換股債券。因此，舊德祥地產可換股債券當時之賬面值與新德祥地產可換股債券於購回日期之公平值之間之差額於簡明綜合收益表確認為終止確認於可換股票據之投資之收益。

5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
其他收益(虧損)包括：		
出售一間聯營公司之收益	12,748	—
匯兌收益	454	2,327
提早贖回可換股票據之虧損(附註)	(16,697)	—
出售附屬公司之虧損(附註23)	—	(96)
	<u>(3,495)</u>	<u>2,231</u>

附註：截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司透過向票據持有人（為獨立第三方）發出通知行使其提早贖回權，以贖回所有當時尚未行使二零一二年可換股票據II（定義見附註18），代價為96,800,000港元，較尚未行使本金額溢價22%（包括利息），產生提早贖回虧損16,697,000港元。

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	11,405	14,009
毋須於五年內悉數償還惟貸款協議 載有需按要求償還條款之銀行借款	2,085	1,376
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	10,200	20,376
須於五年內悉數償還之可換股票據	2,020	9,141
	<u>25,710</u>	<u>44,902</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅	73,416	3,888
中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅(「企業所得稅」)	—	5,611
	<u>73,416</u>	<u>9,499</u>
遞延稅項(附註21)	(2,233)	(1,181)
	<u>71,183</u>	<u>8,318</u>

香港利得稅乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計確認。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率根據法定稅率25%計算。由於所有中國附屬公司於截至二零一一年九月三十日止六個月內並無產生應課稅溢利，故於期內並未作出中國企業所得稅撥備。

本期間之稅項支出與簡明綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>1,386,701</u>	<u>118,034</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	228,806	19,476
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	18,485	6,987
在稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(143,173)	(12,174)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(4,978)	(1,066)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(25,734)	(3,292)
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響	—	4,356
未確認稅項虧損之稅務影響	162	853
動用先前未確認之稅項虧損	(2,385)	(6,822)
	<u>71,183</u>	<u>8,318</u>
本年度之稅項支出	<u>71,183</u>	<u>8,318</u>

8. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	—	—
薪酬及其他福利	7,770	4,817
績效獎金	51,000	—
退休福利計劃供款	140	103
以股份支付之款項	49	200
	<u>58,959</u>	<u>5,120</u>
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	8,629	6,670
績效獎金	12,000	—
退休福利計劃供款	562	327
以股份支付之款項	135	229
	<u>21,326</u>	<u>7,226</u>
員工成本總額	<u>80,285</u>	<u>12,346</u>
物業、廠房及設備之折舊	5,486	5,374
確認為開支之持作出售物業成本	1,088,040	179,252
並經計入：		
銀行利息收入	6,474	1,394
	<u>6,474</u>	<u>1,394</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
截至二零一一年三月三十一日止年度 (二零一零年：截至二零一零年三月三十一日止年度)		
內確認為分派及於期內已付之末期股息每股1.0港仙 (二零一零年：0.5港仙)	82,331	40,819
	<u>82,331</u>	<u>40,819</u>

董事不建議派付期內之中期股息(二零一零年：無)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	1,312,060	110,814
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	1,340	2,255
	<u>1,313,400</u>	<u>113,069</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,313,400</u>	<u>113,069</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	8,221,643	8,163,817
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	137,553	130,896
可換股票據	108,498	225,240
	<u>8,467,694</u>	<u>8,519,953</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	<u>8,467,694</u>	<u>8,519,953</u>

由於本公司若干購股權之行使價高於股份在該兩個期間之平均市價，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使該等購股權。此外，它並無假設本公司之若干尚未行使可換股票據獲轉換，此乃由於行使該等可換股票據將導致相關期內每股盈利增加。

11. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團因添置物業、廠房及設備而產生1,949,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：1,364,000港元)。

12. 於共同控制實體之變動

期內，本集團向Chater Capital Limited（「Chater Capital」）注資金額500,000,000港元，Chater Capital乃本集團與合營夥伴共同控制之實體，由本集團及合營夥伴各自擁有其已發行股本之50%。此外，本集團及合營夥伴各自向Chater Capital墊付金額48,342,000港元作為額外資本資源。誠如附註13所載，本集團墊付之款項計入應收共同控制實體款項。

期內，Chater Capital透過收購一間於中國成立之實體之全部股權收購一幅位於中國上海之土地。於報告期末，該土地為Chater Capital所持之主要資產。

13. 應收(付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司非控股股東之款項

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
計入非流動資產之應收共同控制實體款項(附註i)	488,497	401,396
計入非流動資產之應收一間聯營公司款項(附註ii)	1,600	89,360
計入流動資產之應收一間附屬公司非控股股東款項(附註iii)	—	25
計入流動負債之應付附屬公司非控股股東款項(附註iv)	13,900	11,203
計入流動負債之應付共同控制實體款項(附註iv)	460	439
計入流動負債之應付聯營公司款項(附註iv)	12,244	12,201

上述應收各方之結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。期內，本集團向其共同控制實體墊付金額合共137,236,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：19,500,000港元)。董事認為，該款項乃於共同控制實體之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。

於報告期末，賬面值乃基於本金額600,009,000港元(二零一一年三月三十一日：529,592,000港元)之未來現金流量按實際年利率6.9厘(二零一一年三月三十一日：5.7厘)貼現之現值釐定。相關調整乃與於相關共同控制實體之權益確認。

此外，該款項包括已分配至超額投資成本之應佔一間共同控制實體之虧損12,988,000港元(二零一一年三月三十一日：4,744,000港元)。

- (ii) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項乃於聯營公司之投資淨額之一部份，故該款項被分類為非流動。本公司董事認為結餘之賬面值與其公平值相若。

於二零一一年三月三十一日之結餘包括已分配至超額投資成本之應佔一間聯營公司之虧損7,500,000港元。期內，該款項已由聯營公司之買家於出售時償付。

- (iii) 於二零一一年三月三十一日之該款項乃無抵押、免息，且預期於報告期末起計一年內收回。期內，該款項已悉數償付。

- (iv) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

14. 收購一間共同控制實體之權益之已付按金

於二零一一年九月三十日之全部結餘為本集團就收購Vastness Investment Limited及其全資附屬公司(「Vastness集團」)已發行股本中50%權益之已付按金。Vastness集團主要持有若干位於香港之持作出售物業。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年七月十一日之公告。

交易已於報告期末後完成。詳情載於附註26。

15. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於報告期末，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
0至30天	1,862	1,690
31至90天	2,099	1,734
	3,961	3,424
銷售持作出售物業之應收代價款	—	124,000
預付款項及按金	22,283	20,027
其他應收款項	31,605	17,060
	57,849	164,511

16. 持作出售物業之變動

期內，本集團因收購持作出售物業而產生1,005,445,000港元（截至二零一零年九月三十日止六個月：2,510,504,000港元）。

17. 其他應付款項及應計費用

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就銷售持作出售物業而預收之款項	51,583	437,936
已收租金及相關按金	52,085	50,367
其他應付稅項	5,076	7,993
其他應付款項	6,869	1,762
應計費用	68,357	13,336
	<u>183,970</u>	<u>511,394</u>

18. 可換股票據

於二零一零年四月一日，本公司發行之可換股票據包括(i)本金總額70,500,000港元之無抵押1.5厘二零一一年到期可換股票據（「二零一一年可換股票據」），(ii)本金總額23,600,000港元之無抵押2厘二零一二年到期可換股票據（「二零一二年可換股票據I」）及(iii)本金總額78,000,000港元之無抵押4厘二零一二年到期可換股票據（「二零一二年可換股票據II」）。

可換股票據持有人有權於相應可換股票據發行之日後第七日起至其各自之到期日前七日（包括該日）止期間，隨時將可換股票據兌換為本公司每股面值0.8港仙之普通股。可換股票據之發行人有權於其各自之到期日前不時贖回任何票據。

各份可換股票據包含兩部份：即負債及權益部份。權益部份於「可換股票據權益儲備」下列為權益。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與獨立第三方訂立一份協議，並完成贖回部份本金額15,600,000港元之二零一二年可換股票據I。

於本期間，本公司於到期時悉數贖回二零一一年可換股票據。此外，本公司透過向票據持有人（為獨立第三方）發出通知行使其提早贖回權，以總代價96,800,000港元贖回全數二零一二年可換股票據II。提早贖回二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據II後，由可換股票據權益儲備轉撥至累積溢利之金額分別為8,046,000港元及8,908,000港元。

於二零一一年九月三十日，餘下之可換股票據包括二零一二年可換股票據I，其總額為8,000,000港元，轉換價為每股0.429港元。於轉換後，最多可發行18,648,018股股份。

可換股票據負債部份於本期間／年度之變動如下：

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
期／年初之賬面值	165,845	168,939
贖回	(157,653)	(16,860)
利息支出	2,020	18,260
已付利息	(1,138)	(4,494)
期／年末之賬面值	<u>9,074</u>	<u>165,845</u>
按呈報目的分析為：		
流動負債	9,074	78,709
非流動負債	—	87,136
	<u>9,074</u>	<u>165,845</u>

19. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約641,600,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：293,040,000港元)及償還銀行借款約639,150,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：122,972,000港元)。有關貸款每年按介乎0.7%至5.2%(截至二零一零年九月三十日止六個月：0.8%至5.9%)之市場利率計息及須於五年以上期間分期償還。所得款項已用於一般營運資金用途及收購持作出售物業之資金。

銀行借款乃以本集團之物業、廠房及設備以及持作出售物業為抵押。所抵押資產之賬面值於附註25披露。

20. 股本

每股面值0.8港仙之普通股

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一零年四月一日、二零一零年九月三十日、 二零一一年三月三十一日及二零一一年九月三十日	<u>22,500,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日、二零一零年九月三十日及 二零一一年三月三十一日	8,163,817,074	65,311
因行使購股權而發行股份	<u>69,290,352</u>	<u>554</u>
於二零一一年九月三十日	<u>8,233,107,426</u>	<u>65,865</u>

21. 遞延稅項

本期間及上年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	加速稅項			總計 千港元
	折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	
於二零一零年四月一日(經審核)	18,891	2,172	(356)	20,707
本年度於綜合收益表計入	(10,204)	(1,113)	(57)	(11,374)
於二零一一年三月三十一日(經審核)	8,687	1,059	(413)	9,333
本期間於簡明綜合收益表計入	(1,015)	(1,028)	(190)	(2,233)
於二零一一年九月三十日(未經審核)	7,672	31	(603)	7,100

22. 透過收購一間附屬公司而收購資產

截至二零一零年九月三十日止六個月

於二零一零年四月一日，本集團完成透過一間非全資附屬公司以代價1,820,495,000港元收購上海新茂房地產開發有限公司之全部股本權益。因該收購不符合業務合併之定義，故被計作一項資產收購。

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
持作出售物業	2,105,295
其他應收款項	7,732
銀行結餘及現金	138,395
其他應付款項及應計費用	(60,990)
應付稅項	(5,953)
銀行借款	(363,984)
	<u>1,820,495</u>
按下列方式支付總代價：	
於截至二零一零年三月三十一日止年度內已支付之現金	<u>1,820,495</u>
收購產生現金流入淨額：	
購入之銀行結餘及現金	<u>138,395</u>

23. 出售附屬公司

截至二零一一年九月三十日止六個月

期內，本集團出售Favor Fast Limited(「Favor Fast」)之股本權益予一名獨立第三方，現金代價為113,904,000港元。由於Favor Fast主要從事物業買賣業務，而其持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於簡明綜合收益表中將Favor Fast之出售列為相關持作出售物業之出售。分配予銷售物業之代價被視為來自銷售本集團持作出售物業之收益。

於出售日期，Favor Fast應佔之資產及負債總額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
貿易及其他應收款項	361
持作出售物業	72,114
其他應付款項及應計費用	(1,209)
應付集團實體款項	(32,909)
銀行借款	(33,900)
	<hr/>
	4,457
轉讓股東貸款(附註)	32,909
出售一間附屬公司之收益	76,538
	<hr/>
	113,904
	<hr/> <hr/>
以現金及出售產生現金流入支付總代價	113,904
	<hr/> <hr/>

千港元

計入簡明綜合收益表之出售一間附屬公司之收益如下：

收益	148,652
銷售成本	(72,114)
	<hr/>
	76,538
	<hr/> <hr/>

附註：作為部份出售安排，本集團獲得之代價包括買家支付金額32,909,000港元，作為買家向Favor Fast所作股東貸款之轉讓代價。

期內，直至出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

	千港元
經營業務所得現金流入淨額	107
融資活動所得現金流入淨額	(1,580)
	<hr/>
	(1,473)
	<hr/> <hr/>

截至二零一零年九月三十日止六個月

年內，本集團出售其於得智有限公司(乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司)之20%權益予得智有限公司之非控股股東，現金代價為195,177,000港元。得智有限公司及其附屬公司(「得智集團」)於交易後成為本集團之共同控制實體。

此外，本集團亦出售(i)海栢投資有限公司及其附屬公司以及(ii)立成有限公司及其附屬公司(統稱「其他出售組合」)之全部權益予獨立第三方，現金代價為236,186,000港元。誠如附註2所載，由於其他出售組合之全部附屬公司均主要從事物業買賣業務，而持作出售物業各自代表相關附屬公司之單一主要資產。本集團主要出售，而買家主要購買各持作出售物業。因此，本集團已於簡明綜合收益表中將其他出售組合之出售列為相關持作出售物業之出售。分配予銷售物業之代價被視為來自銷售本集團持作出售物業之收益。

於各個有關出售日期，該等附屬公司應佔之資產及負債總額如下：

	得智集團 千港元	其他 出售組合 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：			
貿易及其他應收款項	5,229	173	5,402
持作出售物業	2,121,633	179,252	2,300,885
銀行結餘及現金	169,431	2,450	171,881
其他應付款項及應計費用	(53,363)	(2,568)	(55,931)
應付稅項	(9,673)	—	(9,673)
應付集團實體款項	(685,289)	(146,990)	(832,279)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)	—	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)	—	(1,255,096)
	482	32,317	32,799
非控股權益	(145)	—	(145)
轉讓股東貸款(附註i)	195,177	146,990	342,167
一間共同控制實體權益(附註ii)	(241)	—	(241)
出售附屬公司之收益(虧損)	(96)	56,879	56,783
	<u>195,177</u>	<u>236,186</u>	<u>431,363</u>
按下列方式支付總代價：			
現金	<u>195,177</u>	<u>236,186</u>	<u>431,363</u>
出售產生之現金流入(流出)淨額：			
已收現金	195,177	236,186	431,363
出售之銀行結餘及現金	(169,431)	(2,450)	(171,881)
	<u>25,746</u>	<u>233,736</u>	<u>259,482</u>
計入簡明綜合收益表之出售附屬公司之收益(虧損)如下：			
收益	—	236,131	236,131
銷售成本	—	(179,252)	(179,252)
其他收益及虧損(附註5)	(96)	—	(96)
	<u>(96)</u>	<u>56,879</u>	<u>56,783</u>

附註：

- (i) 作為部份出售安排，本集團獲買家支付現金總額342,167,000港元，作為買家向得智集團所作股東貸款之20%及其他出售組合內之各已出售附屬公司所作股東貸款之100%之轉讓代價。
- (ii) 得智集團於成為本集團共同控制實體當日持有之資產及負債之賬面值，與得智集團所保留權益之公平值相若。

期內，直至各出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

	得智集團 千港元	其他 出售組合 千港元	總計 千港元
經營業務所得現金流入(流出)淨額	(10,548)	14	(10,534)
融資活動所得現金流入淨額	11,544	4	11,548
	<u>996</u>	<u>18</u>	<u>1,014</u>

24. 或然負債

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就授予下列各方之銀行信貸向銀行作出之擔保：		
一間共同控制實體	447,500	447,500
一間聯營公司	84,800	84,800
	<u>532,300</u>	<u>532,300</u>
由下列各方動用：		
一間共同控制實體	397,100	413,100
一間聯營公司	84,800	84,800
	<u>481,900</u>	<u>497,900</u>

董事於各報告期末評估該共同控制實體及該聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方不大可能申索任何保證金額。

25. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為本集團所獲銀行信貸之擔保：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	86,514	87,751
持作出售物業	3,792,702	3,755,566
	<u>3,879,216</u>	<u>3,843,317</u>

26. 報告期末後事項

於二零一一年十月，本集團完成收購Vastness集團50%權益，總代價約337,000,000港元。根據有關股東協議，本集團及合營夥伴有權於Vastness集團旗下公司之董事會中，委任相同數目之董事，故Vastness集團之經營及融資活動決定須獲得兩個合營企業夥伴一致同意。因此，本集團及其他合營企業夥伴概無能力單方面控制Vastness集團，而Vastness集團被視為由本集團及合營企業夥伴共同控制，並入賬為本集團之共同控制實體。

4. 債務

借款

於二零一一年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借款約為2,601,600,000港元。借款總額包括(i)有抵押銀行借款2,575,000,000港元,及(ii)無抵押借款約26,600,000港元(當中包括來自一間聯營公司之借款約11,800,000港元、來自共同控制實體之借款約500,000港元及來自一間附屬公司一名非控股股東之借款約14,300,000港元)。

有抵押銀行借款由本集團於二零一一年十一月三十日之總賬面值約為3,893,300,000港元之若干資產(包括物業、廠房及設備以及持作出售物業)抵押。

所有借款均無按集團基準作出擔保。

債務證券

於二零一一年十一月三十日營業時間結束時,本集團有賬面值約9,100,000港元之可換股票據債務部份,其未行使總本金額約為8,000,000港元。

或然負債

於二零一一年十一月三十日營業時間結束時,本集團就授予(i)一間共同控制實體約為447,500,000港元及(ii)一間聯營公司約為84,800,000港元之銀行信貸向銀行作出之擔保而具有或然負債。

免責聲明

除上文所披露者,以及集團內公司間之負債外,於二零一一年十一月三十日營業時間結束時,本集團概無任何已發行及流通在外或同意將予發行之尚未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣款項已按照二零一一年十一月三十日營業時間結束時適用之概約匯率換算為港元。

5. 重大變動

董事確認,於自二零一一年十一月三十日起至最後可行日期止期間內,本集團之或然負債及債務概無重大變動。

除於(其中包括)(i)本公司於二零一一年七月十一日有關建議組成一間合營企業及有關提供股東貸款及反彌償保證之可能須予披露交易之公告；(ii)本公司於二零一一年九月二十一日有關出售本集團之香港物業之須予披露交易之公告；(iii)本公司於二零一一年十月三十一日有關預期盈利明顯改善之公告；及(iv)本集團於二零一一年十一月三十日刊發之二零一一年中期報告所公開披露者外，董事確認，自二零一一年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起至最後可行日期止，本集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

1. 戴德梁行有限公司之物業估值報告

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對 貴集團於香港及中國持有之物業於二零一一年十一月三十日之估值意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

吾等謹遵照 閣下之指示，對資本策略地產有限公司（「貴公司」）或其附屬公司或其聯營公司（統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 貴集團提供吾等對該等物業於二零一一年十一月三十日（「估值日」）之市值之意見。

吾等對各項物業之估值指其市值，按照香港測量師學會之香港測量師學會物業估值準則，市值之定義指「自願買家與自願賣家經適當市場推廣後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

吾等對各項物業之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠，或任何特別價值因素）所引致之估價升跌。

吾等之估值並無就有關物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

就 貴集團於香港持作出售之第一類物業進行估值時，吾等就該等物業以投資法透過將現有租賃所產生之租金收入及租約期滿後復歸租金收入資本化，或(如適用)以直接比較法透過參考於相關市場上之可資比較銷售交易進行估值。此外，就第一類第15項物業進行估值時，吾等於估值時已假設其將按 貴集團向吾等提供之建議書發展。

就 貴集團於中國持作出售之第二類物業而言，吾等已採納直接比較法，透過參考於相關市場上之可資比較銷售交易，假設物業以交吉形式銷售。

為符合公司收購、合併及股份購回守則第11.3條之規定及誠如 貴集團所告知，出售該等於香港持作出售之物業可能產生之潛在稅項負債可能包括按代價金額或價值計算之印花稅(最多4.25%)及按於二零一零年十一月二十日後收購並於24個月內轉售之住宅物業之代價金額或價值計算之特別印花稅(5%至15%)以及利得稅(按利潤之16.5%計算)。於本通函時間， 貴集團已確認可能視乎市場狀況而考慮出售任何該等物業。因此，該等潛在稅項負債可能會於出售該等物業時產生。

誠如 貴集團所告知，出售中國物業可能產生之潛在稅項負債包括5.65%之營業稅及相關附加稅、銷售該物業所得利潤之25%企業所得稅，及銷售該物業之應課稅收益按累進稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅(假設該物業之土地使用權可自由轉讓予第三方)。於本通函時間， 貴集團已確認可能視乎市況而考慮出售物業。因此，該等潛在稅項負債可能會於出售物業時產生。

誠如 貴集團所告知，有關於最後可行日期在市場上出售之香港物業之潛在稅項負債估計金額約為106,700,000港元。該等物業乃假設按估值價出售，並根據其總賬面成本之利潤按16.5%課稅，且未經申索扣減、抵銷或其他免稅額或稅務寬減。在吾等進行估值之過程中，吾等並無計入上述稅項負債。

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

吾等並未獲提供有關香港物業之業權文件副本，惟已安排於土地註冊處作出查閱。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，或查核是否有任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

就中國之物業而言，吾等倚賴 貴集團提供之意見及 貴集團之法律顧問上海市方達律師事務所就有關該物業之業權之中國法律提供之意見。吾等獲提供有關物業業權之文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。根據吾等獲提供之資料，業權以及所授出主要證書、批文及執照之狀況載於估值證書之附註。

在吾等進行估值之過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料以及 貴集團之法律顧問就中國法律提供之意見。吾等已接納吾等所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇完工日期、佔用詳情、租約詳情、地盤及建築面積、地盤及平面圖、發展計劃、建築成本、發展時間表、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項之意見。

估值證書所列尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之重要估值資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設(倘適用)此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等並未進行詳細實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積。

除另有說明外，於吾等之估值中，所有金額就位於香港之物業均以港元（「港元」）列示，而就位於中國之物業則以人民幣（「人民幣」）列示。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心3108室
資本策略地產有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
英國皇家特許測量師學會會員，香港測量師學會會員
謹啟

二零一二年一月十九日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下之 資本值 港元	貴集團 應佔權益 %	於二零一一年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下之資本值 港元
第一類 — 貴集團於香港持作出售之物業			
1. 香港 金鐘 夏愨道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 32樓A1部份、A2 A及B部份、 A3 10號及6號辦公室、4樓BA55、 4075、4008及4112號車位	357,000,000	100	357,000,000
2. 香港 金鐘 夏愨道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 31樓及4樓4個車位	340,000,000	100	340,000,000
3. 香港灣仔 告士打道151號 國衛中心數個單位	2,045,000,000	100	2,045,000,000
4. 九龍尖沙咀 亞士厘道23及25號 亞士厘中心	450,000,000	100	450,000,000
5. 九龍尖沙咀 亞士厘道27號 「Ashley 27」	252,000,000	100	252,000,000
6. 九龍尖沙咀 亞士厘道21號 地下	59,000,000	100	59,000,000

估值概要

物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下之 資本值 港元	貴集團 應佔權益 %	於二零一一年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下之資本值 港元
7. 香港跑馬地 藍塘道45號 The Hampton之主要部份	933,000,000	90.01	839,793,300
8. 九龍尖沙咀 亞士厘道21A號 5樓	4,500,000	100	4,500,000
9. 九龍尖沙咀 厚福街8號	500,000,000	100	500,000,000
10. 香港山頂 白加道47號	204,000,000	100	204,000,000
11. 香港中環 些利街2至4號	285,000,000	100	285,000,000
12. 香港銅鑼灣 伊榮街1號	575,000,000	100	575,000,000
13. 香港銅鑼灣 邊寧頓街14號	130,000,000	100	130,000,000
14. 香港銅鑼灣 敬誠街3號 敬誠閣 地下4號舖連同其附屬後院	33,000,000	100	33,000,000
15. 香港銅鑼灣 信德街19至21號及 銅鑼灣道33至39號	1,000,000,000	50	500,000,000
第一類總計：	<u>7,167,500,000</u>		<u>6,574,293,300</u>

估值概要

物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	於二零一一年 十一月三十日 貴集團應佔 現況下之資本值 人民幣元
	第二類 — 貴集團於中國持作出售之物業		
16. 中華人民共和國 上海市青浦區 徐涇鎮光聯村24/ 13丘與24/6丘地塊	963,000,000	47.5	457,425,000
第二類總計：	<u>963,000,000</u>		<u>457,425,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作出售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下之資本值
1. 香港金鐘 夏慤道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 32樓A1部份、 A2 A及B部份、A3 10號及6號辦公室、 4樓BA55、4075、 4008及4112號車位 內地段第8294號之部份	該物業包括一幢於一九七五年落成之42層高商業大廈32樓數個辦公室及4樓4個車位。 根據登記平面圖之量度，該物業之辦公室部份之可銷售總面積約為9,121平方呎(847.36平方米)。 該物業乃由政府根據自一九七二年九月二十九日起為期75年並可續約75年之第UB10225號賣地條件持有。當前整個地段每年應付政府地租為8,306港元。	於估值日，A3 6號辦公室由業主估用。其餘部份為空置。	357,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為南景興業有限公司(有關：A1部份、A3 6號辦公室及4樓4個車位)、Great Level Investments Limited(有關：A2 A及B部份)及領鑫有限公司(有關：A3 10號辦公室)，全部均為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) A3 6號辦公室受到日期為二零零七年八月十日為擔保一般銀行融資及其利息之所有資金而提供以東亞銀行有限公司作為受益人之法律押記／按揭(見註冊摘要編號07090502400469)所規限。
- (3) A1部份受到日期為二零零七年十月二十三日為擔保一般銀行融資之所有資金而提供以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號07110802280034)所規限。
- (4) A1部份受到日期為二零零七年十月二十三日以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號07110802280040)所規限。

- (5) A3 10號單位受到日期為二零一零年五月二十七日以大新銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號10061702360059)所規限。
- (6) A3 10號單位受到日期為二零一零年五月二十七日以大新銀行有限公司作為受益人之租金轉讓(見註冊摘要編號10061702360065)所規限。
- (7) A1部份及A3 6號辦公室受到日期為二零一一年九月二十日以華建國際投資有限公司作為受益人之臨時買賣協議(見註冊摘要編號11101901760017)所規限，代價為217,925,000港元。於吾等之估值過程中，吾等已計及該代價。
- (8) A2 A及B部份受到日期為二零一一年九月二日以Investwell (HK) Limited作為受益人之買賣協議(見註冊摘要編號11091202480098)所規限，代價為100,282,000港元。於吾等之估值過程中，吾等已計及該代價。
- (9) A2 A及B部份受到日期為二零一一年九月二日以Investwell (HK) Limited作為受益人之補充協議(見註冊摘要編號11091202480105)所規限。

估值證書

			於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港金鐘 夏慤道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 31樓及 4樓4個車位 內地段第8294號10000 等份中之144份	<p>該物業包括一幢於一九七五年落成之42層高商業大廈31樓全層辦公室及4樓4個車位。</p> <p>該物業之辦公室部份之建築面積約為13,880平方呎(1,289.48平方米)。</p> <p>該物業乃由政府根據自一九七二年九月二十九日起為期75年並可續約75年之第UB10225號賣地條件持有。當前整個地段每年應付政府地租為8,306港元。</p>	<p>3101號單位已租出，租期為二零一一年六月十四日至二零一三年六月十三日，每月租金407,000港元，不包括差餉及管理費。3108號單位由業主佔用。</p>	340,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為Clear Luck Group Limited，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零一一年六月十三日以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號11071101950069)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零一一年六月十三日以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號11071101950070)所規限。

估值證書

			於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
3. 香港 灣仔 告士打道151號 國衛中心 數個單位	該物業包括一幢於一九八二年落成之25層高連地庫之商業大廈之地庫及地下舖位、對上樓層之若干辦公室單位、大型廣告牌及78個車位。	於估值日，總建築面積約29,894平方呎之部份物業為空置，該物業之其餘部份附有不同租期，最後屆滿日期為二零一五年十一月三十日，每月租金總額約4,506,000港元，不包括管理費及空調費。	2,045,000,000港元
內地段第2755號A段餘段及餘段之部份	<p>根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約為153,409平方呎(14,252.04平方米)(不包括車位之面積)。</p> <p>該物業乃由政府根據兩份各於一九二八年四月十四日起為期99年並可續約99年之官契持有。當前有關地段每年應付政府地租合共為234港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業包括有關大樓之下列單位，而該物業之相關登記業主如下：

樓層	單位	登記
地庫	全部	城茂有限公司
地下	全部	城茂有限公司
15樓	1506	城茂有限公司
15樓	1507	堅豐有限公司
17樓至24樓	全部	城茂有限公司
2樓至4樓	78個車位，包括：	城茂有限公司
	3樓305-306、311-316、319-326、 328及336號車位、2樓201-207、 209-235號車位以及4樓403-406、 409-426、434-436號車位	
	2樓208號車位	京佳有限公司
	大型廣告牌	城茂有限公司

全部業主公司均為 貴公司之全資附屬公司。

- (2) 部份物業受到日期為二零零六年八月二十八日為擔保一般銀行融資而提供以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號06091601310427)所規限(有關：地庫、地下、17樓至24樓、大型廣告牌及部份車位)。
- (3) 部份物業受到日期為二零零六年八月二十八日以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號06091601310437)所規限(有關：地庫、地下、17樓至24樓、大型廣告牌及部份車位)。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
4. 九龍 尖沙咀 亞士厘道23及25號 亞士厘中心 九龍內地段第8081及 8085號	<p data-bbox="539 412 887 625">該物業包括一幢16層高商業大廈，其地下至3樓作一般零售用途，對上樓層作辦公室用途。其於一九八八年落成，建於一幅註冊地盤面積為3,415平方呎(317.26平方米)之地盤上。</p> <p data-bbox="539 672 887 774">根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約為41,310平方呎(3,837.79平方米)。</p> <p data-bbox="539 821 887 998">該物業乃由政府根據於一八九二年六月二十四日起為期150年之重批條件第6983及6928號持有。當前有關地段每年應付政府地租合共為392港元。</p>	<p data-bbox="922 412 1145 774">部份物業包括總建築面積約4,632平方呎為空置，而該物業之其餘部份根據不同年期出租，最後屆滿日期為二零一三年九月二十一日，每月租金總額約1,255,000港元，不包括管理費及空調費。</p>	450,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為金聯佳有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零零九年六月二十五日為擔保包括一般銀行融資之所有資金而提供以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號09072302140051)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零零九年六月二十五日以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號09072302140060)所規限。
- (4) 該物業受到建築事務監督根據建築物條例第24(1)章之多個建築頒令規限如下：

文據日期	頒令編號	註冊摘要編號
二零一一年二月一日	UBZ/U17-02/001/10	11111500680294
二零一一年二月一日	UBZ/U17-02/002/10	11111500680308
二零一一年二月一日	UBZ/U17-02/003/10	11111500680318
二零一一年二月一日	UBZ/U17-02/004/10	11111500680320
二零一一年二月一日	UBZ/U17-02/005/10	11111500680338

於吾等之估值過程中，吾等並無計及因遵守該等頒令而可能產生之復修成本。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
5. 九龍 尖沙咀 亞士厘道27號 「Ashley 27」 九龍內地段第8453號	<p data-bbox="539 412 890 625">該物業包括一幢11層高(附閣樓)商業大廈，其地下及閣樓作一般零售用途及對上樓層作辦公室用途。其於一九六五年落成，建於一幅註冊地盤面積為2,100平方呎(195.09平方米)之地盤上。</p> <p data-bbox="539 672 890 774">根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約為20,218平方呎(1,878.30平方米)。</p> <p data-bbox="539 821 890 959">該物業乃由政府根據於一八九二年六月二十四日起為期150年之官契持有。當前地段每年應付政府地租為242港元。</p>	<p data-bbox="922 412 1145 774">部份物業包括總建築面積約3,685平方呎為空置，而該物業之其餘部份根據不同年期出租，最後屆滿日期為二零一三年十月七日，每月租金總額約638,000港元，不包括管理費及空調費。</p>	252,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為明滔有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零零六年九月十三日為擔保一般銀行融資而提供以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號06093001060046)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零零六年九月十三日以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號06093001060058)所規限。
- (4) 該物業受到日期為二零零八年四月九日由西九龍地政專員批准五類厭惡性行業而頒佈之牌照(見註冊摘要編號08042500490077)所規限。
- (5) 該物業受到建築事務監督根據建築物條例第24(1)章之多個建築頒令規限如下：

文據日期	頒令編號	註冊摘要編號
二零一一年二月十八日	UBZ/U17-03/0003/10	11110200840022
二零一一年二月十八日	UBZ/U17-03/0004/10	11110200840030
二零一一年二月十八日	UBZ/U17-03/0005/10	11110200840044
二零一一年二月十八日	UBZ/U17-03/0009/10	11110200840057
二零一一年二月十八日	UBZ/U17-03/0012/10	11110200840061
二零一一年三月二十六日	UBZ/U17-03/0001/10	11051901180443

於吾等之估值過程中，吾等並無計及因遵守該等頒令而可能產生之復修成本。

估值證書

			於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
6. 九龍 尖沙咀 亞士厘道21號 地下 九龍內地段第9580號 6等份中之1份	<p>該物業包括位於一幢於一九五八年落成之6層高唐樓地下的一個舖位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之建築面積約為1,280平方呎(118.91平方米)。</p> <p>該物業乃由政府根據於一八九二年六月二十四日起為期150年之重批條件第9486號持有。當前物業每年應付政府地租為28港元。</p>	<p>於估值日，該物業已出租，年期由二零一零年八月一日起至二零一二年七月三十一日止，每月租金為170,000港元，不包括管理費。</p>	59,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為灝捷有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零零七年九月二十八日為擔保一般銀行融資之所有資金而提供以恒生銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號07101802580274)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零零七年九月二十八日以恒生銀行有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號07101802580285)所規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下之資本值
7. 香港 跑馬地 藍塘道45號 The Hampton之 主要部份	有關物業包括一幢於二零一一年落成之7層高住宅樓宇之主要部份(請參閱下文附註(2))連地下車位。	於估值日，該物業為空置。	933,000,000港元 (貴集團應佔90.01%權益：839,793,300港元)
內地段第7097號之部份	根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約為37,905平方呎(3,521.46平方米)。		
	該物業乃由政府根據於一九四零年九月二十三日起為期75年並可續約75年之官契持有。整個地段每年應付政府地租合共為282元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為加資有限公司，其中 貴公司擁有90.01%權益。
- (2) 該物業包括有關樓宇之以下部份：

樓層	單位
1樓	A
2樓	A
2樓	B
3樓	A
3樓	B
5樓	A
5樓	B
6樓	A
7樓	A
7樓	B
地下	車位1-14號
—	車房

- (3) 該物業受到日期為二零零八年五月十四日為擔保有關一般銀行融資之所有資金而提供以星展銀行(香港)有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號08060402770422)所規限。
- (4) 該物業受到日期為二零零八年五月十四日以星展銀行(香港)有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號08060402770435)所規限。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，3樓A室、5樓B室、6樓A室、7樓A及B室以及8個車位受到多份臨時買賣協議所規限，總代價約553,000,000港元。

於吾等之估值過程中，吾等已考慮該等代價。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
8. 九龍 尖沙咀 亞士厘道21A號 5樓 九龍內地段第9251號 6等份中之1份	該物業包括一幢於一九五八年落成之6層高唐樓5樓一個住宅單位。 該物業之銷售面積約為871平方呎(80.90平方米)。 該物業乃由政府根據於一八九二年六月二十四日起為期150年之重批條件第9188號持有。當前地段每年應付政府地租為150元。	於估值日，該物業已出租，年期由二零一一年九月一日起至二零一二年八月三十一日止為期一年，每月租金為7,000港元，包括差餉。	4,500,000港元

附註： 該物業之登記業主為Well Phase Group Limited，為 貴公司之全資附屬公司。

估值證書

			於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 九龍 尖沙咀 厚福街8號 九龍內地段第9201號餘 段	<p>該物業包括一幢於二零一一年落成之22層高商業大廈。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約為45,101平方呎(4,189.99平方米)。</p> <p>該物業乃由政府根據於一八八八年十二月二十五日起為期150年之重批條件第UB8528號持有。該地段每年應付政府地租為425港元。</p>	<p>於估值日，除部份物業(包括總建築面積約4,292平方呎(398.74平方米))為空置外，該物業之其餘部份已根據多份租約租用，最後一份租約將於二零一四年十一月三十日屆滿，每月租金總額約為1,356,000港元，不包括管理費、空調費及差餉。</p>	500,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為龍丰有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零零八年一月十六日以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之債權證(見註冊摘要編號08012902670082)所規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下之資本值
10. 香港 山頂 白加道47號 鄉郊建屋地段第544號	<p data-bbox="539 412 874 476">該物業包括一幢於一九四五年前落成之兩層高獨立花園洋房。</p> <p data-bbox="539 523 874 625">根據差餉物業估價署，該物業之銷售面積約為2,997平方呎(278.43平方米)。</p> <p data-bbox="539 672 874 808">該物業乃由政府持有，於一八九九年五月八日起為期75年並已續約75年。該地段每年應付政府地租為900港元。</p>	於估值日，該物業為空置。	204,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為佳偉有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零零三年三月四日之修訂契約書(見註冊摘要編號UB8888456)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零一一年二月二十五日就所有資金代價而提供以星展銀行(香港)有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號11031100950244)所規限。
- (4) 該物業受到日期為二零一一年二月二十五日以星展銀行(香港)有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號11031100950252)所規限。
- (5) 有關物業已於二零一零年九月二十日獲評定為二級歷史建築，以保存歷史建築物。根據古物諮詢委員會以及古物古蹟辦事處，二級歷史建築之定義如下：

「具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。」

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
11. 香港中環 些利街2至4號 內地段第116號H段餘段 及餘段	<p data-bbox="539 412 884 549">該物業包括兩幢分別於一九七零年(些利街2號)及一九七三年(些利街4號)落成之6層高唐樓(附一層閣樓)。</p> <p data-bbox="539 597 884 661">該物業之總地盤面積約為2,306平方呎(214.24平方米)。</p> <p data-bbox="539 710 884 810">誠如 貴集團所告知,該物業之總建築面積約為12,750平方呎(1,184.50平方米)。</p> <p data-bbox="539 859 884 995">該物業乃由政府持有,於一八四四年一月二十二日起為期75年並已延期至999年。該地段每年應付政府地租為20港元。</p>	<p data-bbox="922 412 1139 736">除些利街2號3A、3B、4A及4B室為空置外,該物業之其餘部份已根據多份租約租用,最後屆滿日期為二零一四年八月十四日,每月租金總額為699,500港元,包括差餉。</p>	285,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為階發有限公司,為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零一一年四月七日為擔保有關一般銀行融資及相關利息之所有資金而提供以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號11042802830153)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零一一年四月七日以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號11042802830167)所規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
12. 香港 銅鑼灣 伊榮街1號 內地段第8578號	<p data-bbox="539 412 884 587">該物業包括一幢於一九八八年落成之25層高綜合大廈。地下及1樓乃作商業用途，3樓至24樓乃作住宅用途，現正經營酒店，而2樓乃機電層。</p> <p data-bbox="539 634 884 736">該物業合共有56間客房，總建築面積約為44,678平方呎(4,150.66平方米)。</p> <p data-bbox="539 783 884 961">該物業乃由政府根據於一九五一年五月四日起為期75年並可續約75年之換地規約第11752號持有。當前地段每年應付政府地租為1,000港元。</p>	<p data-bbox="922 412 1145 697">除經營酒店之部份外，零售部份亦根據多份租約租用，最後屆滿日期為二零一四年十一月六日，每月租金總額為333,220港元，不包括差餉及管理費。</p>	575,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為飛宇控股有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受到日期為二零一零年八月六日建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條登記之第WNZ/U07-13/0001/09號頒令(見註冊摘要編號11031100390178)所規限。於吾等之估值過程中，吾等並無計及因遵守該頒令而可能產生之樓宇復修費用。
- (3) 該物業受到日期為二零一一年五月三十一日為擔保有關一般銀行融資之所有資金而提供以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之按揭(見註冊摘要編號11062102990463)所規限。
- (4) 該物業受到日期為二零一一年五月三十一日以香港上海滙豐銀行有限公司作為受益人之租金轉移契約(見註冊摘要編號11062102990471)所規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
13. 香港 銅鑼灣 邊寧頓街14號 內地段第7228號中所有 等份	<p data-bbox="539 412 884 549">該物業包括一幢於一九五一年落成之4層高唐樓之地下所有4個部份及閣樓以及對上樓層3個住宅單位。</p> <p data-bbox="539 597 884 661">該物業之可銷售總面積約為2,754平方呎(255.85平方米)。</p> <p data-bbox="539 710 884 846">該物業乃由政府持有，於一九五一年五月四日起為期75年並可續約75年。當前地段每年應付政府地租為62港元。</p>	<p data-bbox="922 412 1134 736">除1,251平方呎(116.22平方米)之部份為空置外，該物業根據多份租約租用，最後屆滿日期為二零一四年十二月三十一日，每月租金為24,200港元，不包括政府差餉及管理費。</p>	130,000,000港元

附註：該物業之登記業主為Digital Option Limited(有關：地下A部份及閣樓A部份)、High Supreme Limited(有關：地下B、C及D部份(包括後方庭院)以及閣樓B及C部份)及繞明有限公司(有關：1樓、2樓及3樓連天台)，全部均為 貴公司之全資附屬公司。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值
14. 香港 銅鑼灣 敬誠街3號 敬誠閣 地下4號舖連同其附屬後 院 內地段第7224、7225、 7226及7227號5580等份 中之262份	<p data-bbox="539 412 884 587">該物業包括一幢於一九八八年落成之24層高綜合大廈地下一個舖位，該大廈之地下及1樓乃作零售用途，而對上樓層則為住宅單位。</p> <p data-bbox="539 636 884 736">該物業之可銷售面積約為640平方呎(59.46平方米)，附有約36平方呎(3.34平方米)之後院。</p> <p data-bbox="539 785 884 925">該物業乃由政府持有，於一九五一年五月四日起為期75年並可續約75年。當前地段每年應付政府地租合共為320港元。</p>	該物業根據一份於二零零九年十二月十一日起至二零一四年十二月十日止為期5年之租約租用，每月租金為55,000港元，不包括差餉及管理費。	33,000,000港元

附註： 該物業之登記業主為Smart Kept Limited，為 貴公司之全資附屬公司。

估值證書

		於二零一一年 十一月三十日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 香港 銅鑼灣 信德街19至21號及 銅鑼灣道33至39號	該物業乃包括6個地段之地盤。該 等地段之登記總地盤面積約為 9,488平方呎(881.46平方米)。	該物業目前空置。	1,000,000,000港元 (貴集團應佔50% 權益：500,000,000港 元)
內地段第1580號A段2分 段餘段、A段1分段餘 段、A段1分段C段1分 段、A段1分段C段餘 段、A段2分段B段餘段、 A段2分段B段1分段	擬重建一幢附有兩層零售樓層、 23層住宅樓層及兩層停車場地庫 樓層之高層綜合大廈。落成後， 總建築面積將約為87,383平方呎 (8,118.11平方米)。	該等地段乃由政府持有，於一九 零零年一月二十九日起為期75年 並可續約75年。當前地段每年應 付政府地租合共為21,868港元。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為展栢有限公司、捷毅投資有限公司及堡捷國際有限公司，全部均由 貴公司間接擁有50%權益。
- (2) 該物業受到日期為二零一一年四月十三日以東亞銀行有限公司作為受益人之債權證及按揭(見註冊摘要編號11050503110067)所規限。
- (3) 該物業屬於日期為二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱編號S/H6/15之「住宅(甲類)」區。
- (4) 該物業於估值時乃基於其將按 貴集團提供予吾等之最新發展建議書發展及完成。吾等已假設建議書已獲批或將會獲批。

估值證書

第二類 一 貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下之資本值								
16. 中華人民共和國上海市青浦區徐涇鎮光聯村24/13丘與24/6丘地塊	<p>該物業包括兩塊總地盤面積為144,657平方米(1,557,088平方呎)之地塊。</p> <p>該物業計劃發展規劃總樓面面積為81,765.77平方米(880,127平方呎)之別墅及住宅，預期於二零一三年落成。</p> <p>以下為總樓面面積之詳情：</p> <table border="1" data-bbox="541 902 884 1161"> <thead> <tr> <th data-bbox="541 902 587 927">部份</th> <th data-bbox="772 902 884 966">總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="541 1017 587 1042">地面</td> <td data-bbox="788 1017 884 1042">57,042.58</td> </tr> <tr> <td data-bbox="541 1055 587 1081">地下</td> <td data-bbox="788 1055 884 1081"><u>24,723.19</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="541 1132 587 1157">合共</td> <td data-bbox="788 1132 884 1157"><u><u>81,765.77</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>土地使用權根據兩份房地產權證授出用作住宅用途，分別於二零七三年三月二十日及二零七七年一月三十日屆滿。</p>	部份	總樓面面積 (平方米)	地面	57,042.58	地下	<u>24,723.19</u>	合共	<u><u>81,765.77</u></u>	該物業於估值日有待日後發展。	<p>人民幣963,000,000元</p> <p>(貴集團應佔47.5%權益：人民幣457,425,000元)</p>
部份	總樓面面積 (平方米)										
地面	57,042.58										
地下	<u>24,723.19</u>										
合共	<u><u>81,765.77</u></u>										

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期為二零零八年十月二十七日之上海市房地產權證滬房地靜字第(2008) 010831號，該物業權益之擁有權已歸屬予上海廣南房地產發展有限公司，詳情如下：

業主：上海廣南房地產發展有限公司
 地點：青浦區徐涇鎮光聯村24/6丘地塊
 土地面積：21,484平方米
 土地用途：住宅
 土地使用期：由二零零七年一月三十一日至二零七七年一月三十日

根據上海市房屋土地資源管理局發出日期為二零零八年十一月二十八日之上海市房地產權證滬房地靜字第(2008) 011733號，該物業權益之擁有權已歸屬予上海廣南房地產發展有限公司，詳情如下：

業主：上海廣南房地產發展有限公司
 地點：青浦區徐涇鎮光聯村24/13丘地塊
 土地面積：123,173平方米
 土地用途：住宅
 土地使用期：由二零零三年三月二十一日至二零七三年三月二十日

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同第2011 (35)號、2011 (37)號及2011 (39)號，總地盤面積為144,657.4平方米之三塊土地之土地使用權已分別於二零一一年六月二十一日、二零一一年六月二十一日及二零一一年六月二十三日歸屬予上海廣南房地產發展有限公司，詳情如下：

合同編號	：	2011(35)	2011(37)	2011(39)
地段編號	：	徐涇鎮0008解放地段P1	青浦區2007土地編號45	青浦區招標第37號土地
土地面積 (平方米)	：	2,725.70	101,537.70	40,394.00
批地費用 (人民幣元)	：	5,440,000	19,099,241	4,872,116
土地用途	：	商品房	住宅	住宅
土地使用期	：	70年	70年	70年
地積比率	：	< = 1.0	不適用	< = 0.3
高度限制	：	< = 5層及 < = 15米	不適用	不適用
建築規約	：	於二零一二年六月三十日或之前開始動工並於二零一三年六月三十日或之前竣工	於二零一二年六月三十日或之前開始動工並於二零一五年八月三十一日或之前竣工	於二零一二年六月三十日或之前開始動工並於二零一四年十月九日或之前竣工

- (3) 根據青浦區城市規劃管理局於二零一零年二月二十四日發出之建設用地規劃許可證第(2010)EA31011820100161號，廣南徐涇位於徐涇鎮光聯村一塊地盤面積為2,725.7平方米及建築規模為94,146平方米之地塊之建築項目符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零八年十二月十七日之營業執照第310000400209582號，上海廣南房地產發展有限公司之註冊資本為35,000,000美元，營業期由一九九九年一月七日起至二零二四年一月六日止。
- (5) 上海廣南房地產發展有限公司為本集團之附屬公司，由本集團間接擁有47.5%權益。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團之中國法律顧問編製關於物業權益之法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 上海廣南房地產發展有限公司已正式取得該物業之土地使用權以作住宅用途；
- (ii) 上海廣南房地產發展有限公司已妥為清償該物業之所有應付地價；
- (iii) 該物業並無作任何按揭；及
- (iv) 上海廣南房地產發展有限公司根據相關中國法律規定及程序有權於該物業之剩餘土地使用權年期內轉讓、按揭及租賃其土地使用權，而毋須向政府支付額外地價。
- (7) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及授予之主要批文與許可證概述如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有(部份)
營業執照	有

2. 仲量聯行有限公司之物業估值報告



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

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



敬啟者：

關於：1) 中華人民共和國上海靜安區吳江路169號及石門一路333弄1號四季坊

2) 中華人民共和國上海盧灣區太倉路233號新茂大廈

指示及估值日

吾等謹遵照資本策略地產有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之上述物業(「該等物業」)進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一一年十一月三十日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃基於香港測量師學會採納之市值，即「自願買方與自願賣方就有關物業權益經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及無法強制因素的情況下自願進行交易。」

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

估值假設

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

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何未付土地使用費／地價、補償、抵押、按揭或款項或該等物業在出售時可能產生之任何開支或稅項。

吾等達致對該等物業之估值意見時，吾等倚賴 貴公司之中國法律顧問方達律師事務所提供之法律意見，該等物業之承授人或使用人擁有自由及不受干擾權利，於獲批授之整個未屆滿年期內使用及轉讓物業權益。吾等於進行估值時之條件，為該等物業並無任何繁重之產權負擔、限制及支出。

估值方法

在吾等進行估值之過程中，吾等已參考市場上可獲得之可比較市場銷售交易，並在適用的情況下，將吾等得獲提供該等物業在租賃收入附表所示之租金收入資本化，並對潛在復歸租金收入作出適當考慮。

業權查證

吾等已獲提供有關該等物業之若干業權文件副本。然而，吾等並無查閱及檢視文件正本以核實業權，或查核是否有任何租賃修訂並未顯示於吾等所獲提供之副本上。

有關該等物業之業權事宜，吾等倚賴方達律師事務所所提供之法律意見。吾等概不會就涉及該等物業之法律業權之任何事宜承擔任何責任。

資料來源

在吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納吾等所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、所有權詳情、物業權益鑑定、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。本報告所列尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件副本所載資料為基準，故僅為約數。

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， 貴公司亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏重大事實，亦無重大資料遭隱瞞。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實。吾等之估值完全倚賴所獲提供之資料之充足性及準確性。倘該等資料證實為不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

物業視察

吾等已於二零一一年十二月二十一日視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部之具代表性部份。吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未進行樓宇測量，亦無視察該等物業被覆蓋、遮蔽或不可通達之部份，吾等假設該等部份狀況良好。吾等未能對未經視察部份之狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部份作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

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

實地勘察

吾等並無進行實地測量以查證該等物業之地盤面積是否正確。吾等並無獲指示進行任何實地勘察，以釐訂地面狀況及設施等是否合適作任何未來發展；吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等之估值乃基於上述各方面均令人滿意，以及於進行發展時不會因上述各項或考古或生態事宜而招致特殊費用或延誤。

備註

為符合公司收購、合併及股份購回守則第11.3條之規定及誠如 貴公司所告知，出售該等物業可能產生之潛在稅項負擔包括5.65%之營業稅及相關附加稅、銷售該等物業之應課稅收益之25%企業所得稅，以及銷售該等物業之應課稅盈利按累進稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅。

於本通函日期， 貴公司告知可能視乎市場狀況而考慮出售任何一項之該等物業。因此，該等潛在稅項負擔可能會於出售該等物業時產生。

儘管吾等明白該等物業乃 貴公司分類為持用作待出售之物業，惟吾等獲 貴公司告知，其暫無意向於市場上出售該等物業。因此，該等物業尚未產生任何潛在稅項負擔，故就吾等之估值而言，吾等並無計入任何該等稅項負擔。

除另有說明外，本報告所有貨幣均以人民幣(人民幣)列示。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心3108室
資本策略地產有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
陳浩然 *BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP)*
地區董事
謹啟

陳先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，並在香港及中國擁有逾10年物業估值經驗。

二零一二年一月十九日

估值概要

編號	物業	於二零一一年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十一月三十日 貴集團應佔市值
1.	中國 上海 靜安區 吳江路169號及 石門一路 333弄1號 四季坊	人民幣715,000,000元	100%	人民幣715,000,000元
2.	中國 上海 盧灣區 太倉路233號 新茂大廈	人民幣2,450,000,000元	50%	人民幣1,225,000,000元
	總計：	<u>人民幣3,165,000,000元</u>		<u>人民幣1,940,000,000元</u>

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一一年十一月三十日之市值										
1. 中國 上海 靜安區 吳江路169號 及石門一路 333弄1號 四季坊	<p>四季坊是於二零零七年落成之靜安四季住宅發展項目(「發展項目」)之零售部份。</p> <p>該物業包括3層高之零售裙房(1-2樓及地庫1樓)連同發展項目7樓之一個商用單位。</p> <p>根據獲提供之上海市房地產權證三份副本，該物業之總建築面積約為11,375.28平方米，建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7樓單位</td> <td>596.42</td> </tr> <tr> <td>1及2樓</td> <td>9,634.93</td> </tr> <tr> <td>地庫1樓</td> <td><u>1,143.93</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>11,375.28</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該地盤之總地盤面積約為13,844平方米。四季坊已獲授土地使用權作住宅用途。土地使用權由二零零一年七月十九日起為期70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。</p>	樓層	概約建築面積 (平方米)	7樓單位	596.42	1及2樓	9,634.93	地庫1樓	<u>1,143.93</u>	總計	<u><u>11,375.28</u></u>	<p>根據獲提供之租賃資料，該物業在估值日之總可租賃面積約為7,116.42平方米，出租率達98%，現時月租總額約為人民幣3,620,000元(不包括管理費及其他支出)。</p> <p>該等租約之年期各有不同，最後屆滿日期為二零二零年四月。</p>	<p>人民幣 715,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 715,000,000元)</p>
樓層	概約建築面積 (平方米)												
7樓單位	596.42												
1及2樓	9,634.93												
地庫1樓	<u>1,143.93</u>												
總計	<u><u>11,375.28</u></u>												

附註：

- (1) 根據獲提供之上海市房地產權證滬房地靜字(2009)第005851號、005852號及005855號之三份副本(日期均為二零零九年九月二十五日)，地盤面積約13,844平方米之該物業之土地使用權及總建築面積為11,375.28平方米之該物業之房屋所有權已授予 貴集團之全資附屬公司資地置業(上海)有限公司。

- (2) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問方達律師事務所就該物業之業權而給予之法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 資地置業(上海)有限公司合法擁有該物業之房屋所有權及其相對應的土地使用權；
 - (ii) 受限於下文(iii)所述的相關租賃與抵押有關的限制條件，資地置業(上海)有限公司有權根據中國法律銷售、出租、抵押或以其他合法方式處置房屋和土地使用權；
 - (iii) 該物業設有 3 份抵押，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司上海市南匯支行；該等抵押所擔保的最高債權限額為人民幣250,000,000元，債權履行期限為二零零九年九月十八日至二零一四年九月十七日；及
 - (iv) 除所述之按揭及相關租賃協議外，該物業不存在其他已登記的房地產權利限制。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一一年十一月三十日之市值												
2. 中國 上海 盧灣區 太倉路233號 新茂大廈	<p>新茂大廈是一幢於二零零五年落成之20層高辦公室大樓，建於3層地庫之上。</p> <p>根據獲提供之上海市房地產權證及房屋土地權屬調查報告書摘要之副本，該物業之總建築面積約為43,335.55平方米，建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途及樓層</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室(2至25樓)*</td> <td>33,454.99</td> </tr> <tr> <td>零售(1樓)</td> <td>499.22</td> </tr> <tr> <td>避難室(1樓)</td> <td>15.66</td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫)</td> <td><u>9,365.68</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>43,335.55</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>不設4、13、14、23及24樓</p> <p>該地盤之地盤面積約為4,998平方米。新茂大廈已獲授土地使用權作綜合用途。土地使用權年期由二零零二年四月二十六日開始至二零五二年四月二十五日屆滿。</p>	用途及樓層	概約建築面積 (平方米)	辦公室(2至25樓)*	33,454.99	零售(1樓)	499.22	避難室(1樓)	15.66	停車場(地庫)	<u>9,365.68</u>	總計	<u><u>43,335.55</u></u>	<p>根據獲提供之租賃資料，該物業在估值日之總可租賃面積約為33,040.35平方米，出租率達98% (包括預租)，現時月租總額約為人民幣10,840,000元 (不包括管理費及其他支出)。</p> <p>該等租約之年期各有不同，最後屆滿日期為二零一六年四月。</p>	<p>人民幣 2,450,000,000元 (貴集團應佔50%權益：人民幣1,225,000,000元)</p>
用途及樓層	概約建築面積 (平方米)														
辦公室(2至25樓)*	33,454.99														
零售(1樓)	499.22														
避難室(1樓)	15.66														
停車場(地庫)	<u>9,365.68</u>														
總計	<u><u>43,335.55</u></u>														

附註：

- (1) 根據獲提供日期為二零零六年一月二十三日之上海市房地產權證滬房地盧字(2006)第000398號之副本，地盤面積約4,998平方米之該物業之土地使用權及總建築面積為43,335.55平方米之該物業之房屋所有權已授予上海新茂房地產開發有限公司，其中 貴集團間接擁有其50%權益。

- (2) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問方達律師事務所就該物業之業權而給予之法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 上海新茂房地產開發有限公司合法擁有該物業的房屋所有權及其相對應的土地使用權；
 - (ii) 受限於下文(iii)所述的相關租賃與抵押有關的限制條件，上海新茂房地產開發有限公司有權根據中國法律銷售、出租、抵押或以其他合法方式處置房屋和土地使用權；
 - (iii) 該物業已設有抵押，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司上海市南匯支行；該等抵押所擔保的最高債權限額為人民幣1,910,000,000元，債務履行期限為二零一零年二月三日至二零一五年二月二日；及
 - (iv) 除所述之按揭及相關租賃協議外，該物業不存在其他已登記的房地產權利限制。

1. 責任聲明

本綜合收購建議文件載有為遵守收購守則而提供有關收購方及收購方對本集團之未來意向之資料。

收購方董事對本綜合收購建議文件所載資料(除有關本公司之資料外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合收購建議文件所表達意見(除有關本公司、其聯繫人士及與其一致行動之人士所表達之意見外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合收購建議文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合收購建議文件內所載任何聲明有所誤導。

董事對本綜合收購建議文件所載資料(除有關收購方及與收購方一致行動之人士(本集團除外)之資料外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合收購建議文件所表達意見(除有關收購方、其聯繫人士及與其一致行動之人士所表達之意見外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合收購建議文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合收購建議文件內所載任何聲明有所誤導。

2. 本公司之股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本如下：

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於最後可行日期之結餘	<u>22,500,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年三月三十一日之結餘	8,163,817,074	65,311
因行使購股權而發行之股份	<u>69,290,352</u>	<u>554</u>
於最後可行日期之結餘	<u>8,233,157,426</u>	<u>65,865</u>

所有現有已發行股份各自在各方面享有同等權利，包括股息、投票及股本之權利。股份於聯交所主板上市及買賣。

本公司不時根據購股權計劃向董事及本集團合資格僱員與顧問授出購股權。於最後可行日期，本公司擁有合共可認購295,997,626股股份之尚未行使購股權，詳情載列如下：

授出日期	尚未行使購股權之可予行使期限	每股股份之行使價 港元	當購股權持有人行使購股權而發行之新股份數目
二零零二年 九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	129,795,751
二零零四年 一月八日	二零零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	47,486,250
二零零四年 一月九日	二零零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	0.0948	23,743,125
二零零七年 十月三日	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	0.3198	94,972,500

除上文披露者外，於最後可行日期，概無任何影響或可轉換為股份之尚未行使購股權、認股權證或轉換權。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司股權之權益

於最後可行日期，董事於本公司股權之權益(按證券及期貨條例第XV部所述之方式詮釋)載列如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	本公司/相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	購股權計劃 種類	所持 購股權數目	衍生權益	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義(「鍾先生」) (附註2)	實益擁有人	本公司	2,836,362,062股(L)	—	—	—	34.45
	受控制法團權益	本公司	2,833,317,062股(L)	—	—	18,648,018股(L)	0.23
簡士民	實益擁有人	本公司	24,534,562股(L)	—	—	—	0.30
				二零零二年	19,785,938(L)	—	0.24
周厚文	實益擁有人	本公司	5,302,631股(L)	二零零二年	19,785,938(L)	—	0.06
				—	—	—	0.24
黃宗光	實益擁有人	本公司	—	二零零二年 (附註3)	25,326,000(L)	—	0.31

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為本公司2,836,362,062股股份(即鍾先生個人權益3,045,000股及收購方(即Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」))持有之法團權益2,833,317,062股股份之總數)以及Earnest Equity於本公司之尚未行使可換股票據持有之衍生權益18,648,018股股份之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited(「Digisino」)之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆由彼全資擁有和控制。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。
- (3) 根據購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計(直到授出日期後五年止)每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

(ii) 購股權

三名執行董事簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生各持有根據購股權計劃而授出之本公司購股權計劃權益：

董事姓名	授出日期	尚未行使購股權之 可予行使期限	每股股份之 行使價 港元	當購股權獲購股權 持有人行使而發行 之新股份數目
簡士民先生	二零零二年九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	19,785,938
周厚文先生	二零零二年九月二十三日	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	0.0884	19,785,938
黃宗光先生	二零零七年十月三日	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	0.3198	25,326,000*

* 根據購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計（直到授出日期後五年止）每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

(b) 其他披露

於最後可行日期，英高之控股公司英高投資有限公司持有17,860,000股股份，佔已發行股份約0.22%。根據收購守則，由於英高為收購方之財務顧問，其及英高投資有限公司根據部份收購建議為與收購方一致行動之人士。英高投資有限公司已於英高獲委聘為就部份收購建議之財務顧問前收購股份權益。

(c) 於最後可行日期：

- (i) 概無任何人士與收購方或任何與其一致行動之人士進行收購守則第22條註釋8所指任何安排；
- (ii) 收購方或任何與其一致行動之人士概無借用或借出本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)，惟任何所借用之股份已被轉借或出售者則除外；
- (iii) 本公司之附屬公司、本集團之任何退休基金或本公司之任何顧問(屬收購守則項下「聯繫人士」定義第(2)類所指明之聯繫人士)概無擁有或控制本公司之任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；
- (iv) 概無任何人士與本公司或根據收購守則項下「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬於本公司聯繫人士之任何人士進行收購守則第22條註釋8所指任何安排；
- (v) 概無本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)由與本公司有關連之基金經理全權管理；
- (vi) 除董事簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生已表明彼等不擬就彼等本身之實益持股量及上文第3(a)段所披露之購股權接納部份收購建議或購股權收購建議外，概無人士不可撤回地承諾或表明其會就彼等本身於本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之實益擁有權而接納或拒絕部份收購建議及購股權收購建議；
- (vii) 本公司或其任何董事概無借用或借出本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)，惟任何所借用之股份已被轉借或出售則除外；
- (viii) 除上文第3(a)段所披露者外，概無董事於本公司之股權中擁有任何權益(按證券及期貨條例第XV部所述之方式詮釋)，亦無於本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)中擁有任何權益；

- (ix) 除上文第3(a)段所披露者外，收購方或與其一致行動之人士概無於本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)中擁有或控制任何權益；
- (x) 除上文第3(a)段所披露鍾先生於收購方之權益外，本公司或董事概無於收購方之股權中擁有任何權益；
- (xi) 除英高投資有限公司收購上文第3(b)段所披露之股份權益外，收購方或與其一致行動之人士於自二零一一年六月十四日(即緊接聯合公告日期前六個月)起至聯合公告日期(包括該日)止六個月期間概無收購本公司之任何投票權。

4. 買賣證券

收購方及與其一致行動之人士進一步確認，彼等自本公司與收購方於二零一一年十二月十四日刊發第一份聯合公告至收購期間結束止將不會收購本公司任何投票權。

(a) 於相關期間，除上文第3(b)段所披露者外：

- (i) 收購方、其董事或與收購方一致行動之人士概無於本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易；
- (ii) 收購方或與收購方一致行動之人士概無借用或借出本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)(惟任何所借用之股份已被轉借或出售者除外)於本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易；
- (iii) 董事概無於本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易；
及
- (iv) 本公司或其任何董事概無於收購方之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易。

(b) 於收購期間及直至最後可行日期：

- (i) 本公司之附屬公司或本集團之任何退休基金、收購守則項下「聯繫人士」定義第(2)類所指本公司任何顧問概無於本公司之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易；

- (ii) 與本公司或本公司聯繫人士(見收購守則內「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類)訂有收購守則第22條註釋8所述類別安排之人士，概無對本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易；及
- (iii) 概無對由與本公司有關連之基金經理全權管理之本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行有價交易。

5. 影響董事及與董事有關之安排以及彼等就彼等本身之持股量之權益

於最後可行日期：

- (a) 概無向任何董事提供任何利益，以作為離職補償或任何其他與部份收購建議及購股權收購建議有關之安排；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何須以部份收購建議及購股權收購建議之結果為條件或須取決於其結果，或於其他方面與部份收購建議及購股權收購建議有關之協議或安排；
- (c) 除「董事會函件」所載收購建議乃由(其中包括)鍾先生貸款提供資金外，收購方並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之任何重大合約；及
- (d) 概無收購方及任何與其一致行動之人士為一方而任何董事、近期董事、股東或近期股東為另一方訂立與部份收購建議及購股權收購建議有任何關係或取決於部份收購建議及購股權收購建議之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

6. 董事之服務協議

董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無訂有任何有效之服務合約乃(i)於二零一一年十二月十四日(即收購期間之開始日期)前六個月內訂立或修訂(包括連續及定期合約)；(ii)通知期達十二個月或以上之連續合約；或(iii)有效期尚餘十二個月以上(不論通知期長短)之定期合約。

7. 市價

下表列示於(i)最後可行日期；(ii)二零一一年十二月八日(即最後交易日)及緊接收購方與本公司於二零一一年十二月十四日就達成部份收購建議及購股權收購建議而刊發之聯合公告(「第3.5條公告」)日期前之最後營業日；及(iii)有關期間內各曆月最後一個交易日，聯交所所報之每股收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零一一年六月三十日	0.26
二零一一年七月二十九日	0.27
二零一一年八月三十一日	0.20
二零一一年九月三十日	0.17
二零一一年十月三十一日	0.19
二零一一年十一月三十日	0.19
二零一一年十二月八日	0.19
二零一一年十二月三十日	0.23
最後可行日期	0.225

8. 最高及最低股價

於有關期間，聯交所所報股份最高及最低收市價分別為於二零一一年六月十四日之每股股份0.325港元及於二零一一年十月三日之每股股份0.158港元。

9. 訴訟

於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟或索償。

10. 重大合約

以下為由本集團於緊接收購期間前兩年內直至最後可行日期(包括該日)訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非在本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司之全資附屬公司南景興業有限公司(作為賣方)與華建國際投資有限公司(作為買方)訂立日期為二零一一年十二月二日之契約，內容有關買賣香港夏慤道12號美國銀行中心(前稱金門大廈)32樓A3 6號辦公室及32樓A1部份，總代價為217,925,000港元；
- (b) (i)ITC Properties (Hong Kong) Limited(「ITC Properties」)(作為賣方)與本公司之全資附屬公司Greatward Limited(「Greatward」)(作為買方)訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議(「收購協議」)及日期為二零一一年十月十四日之轉讓契約，內容有關買賣Vastness Investment Limited(「Vastness」)已發行股本之50%及Vastness結欠ITC Properties之全數股東貸款之50%，總代價為337,000,000港元(可予調整)(即499,500,000港元減Vastness Group根據下述之東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)融資之未償還本金總額約325,000,000港元之50%)，Vastness之附屬公司為悅華閣、裕景洋樓及南峰樓之物業權益之擁有人；(ii)Greatward與本公司訂立日期為二零一一年十月十四日並以ITC Properties及德祥地產集團有限公司(「德祥」)(即ITC Properties之最終控股公司)為受益人之反彌償保證契約，據此，Greatward及本公司承諾，倘於Greatward根據收購協議收購Vastness之權益後，德祥於其提供之融資文件項下之負債並無根據其於Vastness之實際權益作出相應調減，則Greatward及本公司將就德祥於該等融資文件項下負債以及德祥就東亞銀行就Vastness之附屬公司持有之三項物業權益重新定位而向彼等提供之定期循環信貸融資625,000,000港元(「東亞銀行融資」)而提供作為抵押之相關擔保之50%向德祥提供彌償保證；(iii)ITC Properties訂立日期為二零一一年十月十四日並以Greatward為受益人之稅務彌償保證契約，以就關於Vastness之附屬公司之利得稅之若干稅務負債向Greatward提供彌償保證；及(iv)Greatward、ITC Properties及Vastness就Greatward及ITC Properties透過彼等於完成收購協議後於Vastness之股權組成合營企業以及增加Greatward及ITC Properties根據彼等之股權比例給予Vastness之股東貸款至最多100,000,000港元而訂立日期為二零一一年十月十四日之股東協議；及

- (c) 本公司之全資附屬公司Capital Strategic Ventures Limited、華人置業集團之全資附屬公司曉輝有限公司及得智有限公司訂立日期為二零一零年一月十二日之股東協議，當中載列Capital Strategic Ventures Limited及曉輝有限公司分別就得智有限公司及其附屬公司(持有中華人民共和國上海盧灣區太倉路233號「新茂大廈」之權益)之權利及責任。

11. 專家及同意書

下列為於本綜合收購建議文件引述其名稱或於本綜合收購建議文件提供意見或建議之各專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
英高	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
盛百利	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司及 仲量聯行有限公司	專業物業估值師

英高、盛百利、戴德梁行有限公司及仲量聯行有限公司已各自就刊發本綜合收購建議文件發出同意書，同意以現時各自所示之形式及涵義，在文件轉載其各自之意見或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，盛百利、戴德梁行有限公司及仲量聯行有限公司各自並無擁有本集團任何成員公司之股權，或擁有任何權利(不論可合法強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。於最後可行日期，英高之控股公司持有17,860,000股股份，佔本公司已發行股份約0.22%。

12. 其他事項

- (a) 於最後可行日期，收購方及與其一致行動之人士並無與任何其他人士訂立協議或諒解以轉讓、押記或抵押任何根據部份收購建議及購股權收購建議所購入之股份予該等人士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室。
- (c) 收購方之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Center, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。收購方之通訊地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室。
- (d) 收購方之唯一董事為鍾先生。
- (e) 鍾先生之通訊地址為中環夏慤道12號美國銀行中心3108室。
- (f) 英高為收購方就部份收購建議及購股權收購建議之財務顧問。英高之地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座40樓。
- (g) 英高代表收購方作出部份收購建議及購股權收購建議。英高之地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座40樓。
- (h) 獨立董事委員會之獨立財務顧問為盛百利，地址為香港中環威靈頓街14-24號威靈頓公爵大廈7樓。
- (i) 本公司之香港股份過戶登記處分處為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室。
- (j) 公司秘書為簡士民先生。
- (k) 收購方概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或試圖援引部份收購建議及／或購股權收購建議某項條件之情況之協議或安排。
- (l) 部份收購建議或購股權收購建議皆並非證券交易要約。
- (m) 部份收購建議或購股權收購建議概無涉及發行任何非上市證券。

- (n) 本綜合收購建議文件所提述之所有時間均指香港時間。
- (o) 本綜合收購建議文件、批准及接納表格及購股權收購建議接納表格之中英文內容如有歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本由本綜合收購建議文件日期起計至收購期間結束止之期間內(i)於一般營業時間內(公眾假期除外)於本公司之總辦事處及主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室；(ii)證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(iii)本公司網站<http://www.csigroup.hk>可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一一年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一一年九月三十日止六個月期間之中期報告；
- (d) 第i頁目錄所述之董事會函件、英高函件、獨立董事委員會函件及盛百利函件，其全文載於本綜合收購建議文件；
- (e) 戴德梁行有限公司及仲量聯行有限公司編製有關本集團物業權益之估值報告，其概要報告載於本綜合收購建議文件附錄三；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之同意書；及
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之各重大合約。