

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部南聯地產控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購南聯地產控股有限公司證券之邀請或要約。



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南聯地產控股有限公司

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

- (1) 南聯的集團重組
- (2) 以實物方式分派私人公司股份
及支付特殊現金股息
- (3) 南聯關連交易與獲豁免持續關連交易及特殊交易
- (4) 新租賃協議

南聯地產控股有限公司之財務顧問



聯昌證券有限公司

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



新百利有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第10至43頁。獨立董事委員會函件載於本通函第44至45頁。獨立財務顧問函件載於本通函第46至84頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一二年七月九日(星期一)上午十時正假座香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第344至351頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，盡快並無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年六月二十日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	10
獨立董事委員會函件.....	44
獨立財務顧問函件.....	46
附錄一 — 有關上市公司要約及私人公司要約之資料.....	85
附錄二 — 本公司之會計師報告.....	96
附錄三 — 私人公司集團之會計師報告.....	164
附錄四 — 餘下集團實體旗下業務及經分派業務之管理層討論及分析.....	221
附錄五 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	234
附錄六 — 私人公司集團之未經審核備考財務資料.....	246
附錄七 — 物業估值.....	258
附錄八 — 私人公司章程文件及英屬處女群島公司法概要.....	312
附錄九 — 一般資料.....	328
股東特別大會通告.....	344

預期時間表

遞交股份過戶文件以出席股東特別大會 並於會上表決之最後時限.....	二零一二年七月六日 (星期五)下午四時三十分
遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時限.....	二零一二年七月七日 (星期六)上午十時正
暫停辦理本公司過戶登記手續.....	二零一二年七月九日 (星期一)
股東特別大會之記錄日期.....	二零一二年七月九日 (星期一)
股東特別大會.....	二零一二年七月九日 (星期一)上午十時正
公佈股東特別大會投票結果.....	二零一二年七月九日 (星期一)
恢復辦理本公司過戶登記手續.....	二零一二年七月十日 (星期二)
買賣附帶以實物方式分派及特殊現金 股息權利之股份之最後日期.....	二零一二年七月十日 (星期二)
買賣並無附帶以實物方式分派及特殊 現金股息權利之股份之首日.....	二零一二年七月十一日 (星期三)
遞交附帶以實物方式分派及特殊現金 股息權利之股份過戶文件之最後時限.....	二零一二年七月十二日 (星期四)下午四時三十分
暫停辦理本公司過戶登記手續.....	二零一二年七月十三日 (星期五)
釐定以實物方式分派及特殊現金 股息權利之記錄日期.....	二零一二年七月十三日 (星期五)
恢復辦理本公司過戶登記手續.....	二零一二年七月十六日 (星期一)
股份銷售完成、以實物方式分派及 支付特殊現金股息完成.....	二零一二年七月十六日 (星期一)
上市公司要約及私人公司要約開始.....	不遲於二零一二年 七月二十三日(星期一)
上市公司要約及私人公司要約首個截止日期.....	不遲於二零一二年 八月十三日(星期一)

附註：

- 有關上市公司要約及私人公司要約之詳細時間表將分別載於上市公司要約文件及私人公司要約文件內。
- 本通函內時間表所示事件之日期及期限僅供參考，並可予延長或修訂。預期時間表如有任何變動，本公司將會作出適當公告。所有日期及時間均指香港本地時間。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「富裕萊」	指	富裕萊有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是本公司之間接全資附屬公司
「收購」	指	永泰按照私人公司要約收購私人公司股份
「一致行動」	指	具收購守則所界定之涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「始都」	指	始都有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成前是本公司之間接全資附屬公司及私人公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放經營一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日及於香港介乎上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Chericourt」	指	Chericourt Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，是南地財務之直接全資附屬公司
「中信」	指	中信証券融資(香港)有限公司，根據証券及期貨條例持牌經營第1類(証券交易)、第4類(就証券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見証券及期貨條例附表五)之公司，乃買方及要約人之財務顧問
「合共現金代價」	指	每股港幣34元，包括特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約
「本公司」或「南聯」	指	南聯地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1036)

釋 義

「彌償契約」	指	永泰擬以本公司(為其自己及餘下集團之其他成員)為受益人關於彌償以下各項而簽署之彌償契約：(i) 餘下集團在股份銷售完成之前期間產生之課稅責任；及(ii) 餘下集團就集團重組而產生或與集團重組有關之任何責任
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	永泰按照股份銷售協議出售股份予買方
「經分派業務」	指	本集團由私人公司集團擬經營之所有業務，惟持有該物業之業務或與該物業有關之業務除外
「以實物方式分派」	指	如董事會函件中標題為「以實物方式分派及支付特殊現金股息」一節所述，本公司有條件地向股東以實物方式分派私人公司股份
「怡生物業管理」	指	怡生物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成前是本公司之間接全資附屬公司及私人公司之間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准有關以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行交易之決議案
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事及執行董事之任何授權代表
「進一步股份」	指	在上市公司要約完成之前，永泰可能按照其與新加坡渣打銀行所簽訂日期為二零一零年十月二十二日之協議收購之任何股份(不包括銷售股份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，惟於以實物方式分派後將不包括私人公司集團
「集團重組」	指	本集團之建議重組，詳情載於董事會函件中標題為「集團重組」一節

釋 義

「擔保人」	指	萬科地產(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生(彼等於交易、特殊交易及新租賃協議中並無直接或間接權益)組成之獨立董事委員會，旨在就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例持牌經營第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(資產管理)受規管活動之公司，就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易出任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	牽涉於交易、特殊交易及新租賃協議或於其中擁有權益(包括永泰、買方及其各自之聯繫人以及與上述任何一方一致行動之人士)以外之股東
「聯合公告」	指	本公司與永泰及Wkland Investments就(其中包括)股份銷售協議、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議、上市公司要約及私人公司要約所刊發日期為二零一二年五月十四日之聯合公告
「最後交易日」	指	二零一二年四月十三日，即股份暫停買賣以待發出聯合公告前股份於聯交所買賣之最後日期
「最後可行日期」	指	二零一二年六月十五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「董事會函件」	指	本通函所載致股東之董事會函件
「上市公司要約」	指	中信代表要約人提出之無條件強制現金要約，以收購所有已發行股份(不包括由買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)
「上市公司要約文件」	指	根據上市公司要約將寄發予股東之要約及回應文件(不論以綜合或個別獨立形式)連同接納及過戶表格
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	私人公司與餘下控股公司就繼續向餘下集團各成員提供現時獲私人公司集團各成員提供之管理及行政服務所簽訂日期為二零一二年六月十八日之管理協議，詳情載於董事會函件中「特殊交易」一節「特殊交易—管理協議」一段
「新租賃協議」	指	日期均為二零一二年六月十八日之新租賃協議及新特許權協議，詳情載於董事會函件中「特殊交易」一節「持續關連交易及／或特殊交易—新租賃協議」一段
「要約人」或 「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，是買方之間接全資附屬公司
「要約」	指	上市公司要約及私人公司要約
「百領」	指	百領國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「合併協議」	指	Chericourt、新永達投資(香港)有限公司、南聯停車場、百利安貿易有限公司、怡生物業管理與南聯地產代理就合併Chericourt、新永達投資(香港)有限公司、南聯停車場及百利安貿易有限公司於麗晶中心各單位及車位擁有之權益以及分佔合併收支所簽訂日期為二零零五年六月一日之合併協議

釋 義

「私人公司」	指	Cherrytime Investments Limited，根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之有限公司，目的是為於以實物方式分派完成前持有經分派業務及成為本公司之全資附屬公司
「私人公司集團」	指	私人公司及其附屬公司
「私人公司要約」	指	渣打銀行代表永泰(或永泰一家全資附屬公司)提出之無條件自願現金要約，以收購所有私人公司股份(不包括永泰已擁有或同意收購之股份)
「私人公司要約文件」	指	根據私人公司要約將寄發予私人公司股東之要約及回應文件(不論以綜合或個別獨立形式)連同接納及過戶表格
「私人公司股份」	指	私人公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「私人公司股東」	指	私人公司股份之持有人
「項目管理協議」	指	Chericourt與怡生物業管理就向Chericourt名下該物業各單位及車位提供物業管理服務所簽訂日期為一九九六年六月十八日之項目管理協議
「該物業」	指	本通函附錄七A節估值報告中所列明位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號之麗晶中心且由餘下集團成員所持有之所有單位及停車場(不包括將構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位)，總建築面積約為657,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積約63.8%
「買方」	指	萬科置業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「記錄日期」	指	二零一二年七月十三日，確定股東對以實物方式分派及特殊現金股息之權利之日期

釋 義

「麗晶中心估值報告」	指	仲量聯行有限公司就本集團於二零一一年十二月三十一日在麗晶中心之權益(包括構成該物業之單位及停車場以及將構成經分派業務一部分之麗晶中心其他單位,即麗晶中心B座5樓505至510單位)之市值所編製日期為二零一二年三月二十八日之獨立估值報告
「餘下集團」	指	於集團重組及以實物方式分派完成後之本公司、餘下控股公司及餘下集團實體
「餘下集團實體」	指	富裕萊、Chericourt、南聯停車場及南地財務
「餘下控股公司」	指	Future Best Developments Limited, 根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之有限公司,目的是為持有餘下集團實體及本公司一家全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣,中華人民共和國之法定貨幣
「銷售股份」	指	於股份銷售協議日期由永泰直接及間接擁有之191,935,845股股份合計權益
「渣打銀行」	指	渣打銀行(香港)有限公司,根據證券及期貨條例持牌經營第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(資產管理)受規管活動之公司,乃永泰之財務顧問
「新加坡渣打銀行」	指	渣打銀行新加坡分行
「證券交換要約」	指	嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司(永泰以前名稱)於二零零七年四月十日提出有關收購本公司股本中全部已發行股份之自願有條件證券交換要約
「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港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

釋 義

「股份銷售協議」	指	永泰與買方及擔保人就買方收購銷售股份及(如適用)進一步股份所訂立日期為二零一二年五月十三日之協議
「股份銷售完成」	指	完成股份銷售協議
「特殊現金股息」	指	將於完成以實物方式分派之同時派付之有條件現金股息每股港幣0.7803元
「特殊交易」	指	(a)管理協議及(b)(i)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(ii)償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領之未清償股東貸款；及(iii)Chericourt及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易」	指	股份銷售協議項下擬進行之交易，包括買賣銷售股份及進一步股份、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約
「True Synergy」	指	True Synergy Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，是永泰之間接全資附屬公司
「Twin Dragon」	指	Twin Dragon Investments Limited，是Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited (永泰之全資附屬公司)之全資附屬公司
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市，此公司現時為買方及要約人之最終100%控股公司
「永泰」	指	永泰地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：369)

釋 義

「永泰關連交易」	指	根據私人公司要約向周偉偉先生、郭炳聯先生、陳周薇薇女士、鄭陳秀清女士及彼等各自之聯繫人以及永泰任何其他關連人士收購私人公司股份
「永泰集團」	指	(i)於以實物方式分派完成前為永泰及其附屬公司(包括私人公司集團及餘下集團)；或(ii)於以實物方式分派完成後為永泰及其附屬公司(包括私人公司集團但不包括餘下集團)
「永泰股東特別大會」	指	永泰將舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准有關永泰向買方出售銷售股份及進一步股份、收購私人公司股份及據此擬進行交易之決議案
「永泰股東」	指	永泰股份之持有人
「永錠」	指	永錠有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成前是本公司之間接全資附屬公司及私人公司之間接全資附屬公司
「南聯關連交易」	指	本公司及永泰之關連交易，詳情載於董事會函件中「特殊交易」一節「特殊交易—南聯關連交易」一段
「南聯地產代理」	指	南聯地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成前是本公司之間接全資附屬公司及私人公司之間接全資附屬公司
「南聯物業管理」	指	南聯物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派完成前是本公司之間接全資附屬公司及私人公司之間接全資附屬公司
「百草堂」	指	百草堂有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期由周偉偉先生及陳周薇薇女士分別間接持有約6%及5%實際股權

釋 義

「南聯香港」	指	南聯地產(香港)有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於以實物方式分派前是本公司之全資附屬公司，並為私人公司之直接全資附屬公司
「南聯停車場」	指	南聯停車場有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是本公司之間接全資附屬公司
「南地財務」	指	南地財務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是本公司之間接附屬公司
「南地財務集團」	指	南地財務及其附屬公司
「南地財務銷售股份」	指	百領於南地財務股份銷售協議日期所擁有合共40股南地財務已發行股本中每股面值港幣1元之股份權益
「南地財務股份銷售協議」	指	百領、餘下控股公司與南地財務就餘下控股公司收購南地財務銷售股份所簽訂日期為二零一二年六月十八日之協議
「永泰地產發展」	指	永泰地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是永泰之間接全資附屬公司
「永泰地產香港」	指	永泰地產(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是永泰之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南聯地產控股有限公司

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

執行董事：

周偉偉(董事總經理)

陳周薇薇

區慶麟

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

鄭維志 GBS, JP (主席)*

鄭維新 SBS, JP*

主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

巧明街100號

Landmark East 安盛金融大樓8樓

獨立非執行董事：

林紀利 OBE

羅嘉瑞 GBS, JP

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP

* 交替董事：馮靜雯

敬啟者：

- (1) 南聯的集團重組
- (2) 以實物方式分派私人公司股份
及支付特殊現金股息
- (3) 南聯關連交易與獲豁免持續關連交易及特殊交易
- (4) 新租賃協議

緒言

於二零一二年五月十三日，永泰與買方就永泰以總現金代價港幣1,078,621,868元(即每股銷售股份港幣5.6197元)向買方出售191,935,845股股份(即永泰於最後可行日期持有本公司之全部權益，相當於最後可行日期本公司已發行股本約73.91%)簽訂股份銷售協議(須待(其中包括)永泰股東及獨立股東批准交易之若干方面、本公司以實物方式分派持有本集團優質投資物業之私人公司之股份及本公司支付特殊現金股息後方可作實)，隨後就股份銷售完成後之股份及本公司以實物方式分派之私人公司之股份提出要約。

董事會函件

按合併基準，交易為股東提供以合共現金代價每股股份港幣34.00元變現在本公司全部投資之機會。

集團重組(重組於私人公司集團下之經分派業務)乃達成以實物方式分派之必要步驟。以實物方式分派繼而將導致私人公司要約，並為股份銷售完成之先決條件，而股份銷售完成最終將導致上市公司要約。

以股份銷售完成為前提，永泰亦同意出售而買方同意購買或促使要約人購買永泰在上市公司要約完成之前行使其與新加坡渣打銀行所簽訂日期為二零一零年十月二十二日之協議項下期權而可能收購之任何進一步股份。該買賣將按每股港幣5.6197元之相同代價及與股份銷售協議項下買賣銷售股份相同之條款及條件進行。股份銷售完成須待(其中包括)集團重組完成後方可作實，並將與以實物方式分派及支付特殊現金股息同時進行。

買方確認，於股份銷售完成後(假設永泰在最後可行日期後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議在股份銷售完成前出售予買方或要約人)，買方或要約人將持有合共191,935,845股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約73.91%。待完成買賣所有進一步股份後，買方將透過要約人持有205,835,845股股份，相當於最後可行日期南聯已發行股本約79.26%。待股份銷售完成後，中信將(代表要約人及根據收購守則)提出上市公司要約，即無條件強制現金要約以收購所有已發行股份(不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)。上市公司要約之要約價將為每股港幣5.6197元，相當於股份銷售協議項下每股銷售股份之價格。有關上市公司要約之詳情載於本通函附錄一A部分。

以包括於股東特別大會上獲得獨立股東批准及完成集團重組為前提，本公司將於股份銷售完成當日以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，基準為每持有一股股份獲發一股私人公司股份及現金港幣0.7803元。

於股份銷售完成、進行以實物方式分派及支付特殊現金股息後，渣打銀行將代表永泰(或永泰一家全資附屬公司)及根據收購守則向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公司股份(不包括永泰已擁有或同意收購之私人公司股份，惟包括由永泰若干關連人士擁有並可能因永泰關連交易而被收購之私人公司股份，有關該等永

董事會函件

泰之關連人士及彼等各自於本公司股權之詳情，請參閱下文「股份銷售完成對本公司股權架構之影響」一段之附註），基準為所持每股私人公司股份港幣27.60元。有關私人公司要約之詳情載於本通函附錄一B部分。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議、上市公司要約及私人公司要約之進一步詳情、獨立董事委員會及獨立財務顧問各自就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議發出之推薦意見函件及意見函件，以及股東特別大會通告。

A. 股份銷售協議

日期

二零一二年五月十三日

訂約方

- (i) 永泰(作為賣方)；
- (ii) 買方(作為買方)；及
- (iii) 擔保人。

就永泰之董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、擔保人及與其一致行動人士各自均為獨立於永泰、本公司及其各自關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與彼等並無關連。

主要事項

永泰有條件同意出售或促使出售，而買方有條件同意購買或促使要約人購買銷售股份，即191,935,845股股份(包括148,944,458股以永泰名義登記之股份及42,991,387股以Twin Dragon(永泰之全資附屬公司)名義登記之股份)，相當於最後可行日期永泰在本公司之全部直接及間接股權及本公司已發行股本約73.91%，總現金代價為港幣1,078,621,868元，相當於每股銷售股份港幣5.6197元。

以股份銷售完成為前提，永泰亦同意出售而買方同意購買或促使要約人購買永泰在上市公司要約完成之前行使其與新加坡渣打銀行所簽訂日期為二零一零年十月二十二日之協議項下期權而可能收購之任何進一步股份。該買賣將按每股股份港幣5.6197元之相同代價及與股份銷售協議項下買賣銷售股份相同之條款及條件進行，詳情載於本通函第15頁「有關進一步股份之資料」一節。

代價

銷售股份之總代價為港幣1,078,621,868元，相當於每股銷售股份約港幣5.6197元，乃永泰及買方於參考編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目中使用之該物業之公平值(以麗晶中心估值報告為基準計算得出)、本公司之上市地位及買方能夠取得本公司控制權益之事實而按公平原則磋商後釐定。

銷售股份之總代價須以如下方式支付：

- (a) 其中港幣30,000,000元須由買方於簽署股份銷售協議後立即支付，作為可退回按金(「按金」)及支付予永泰之部分代價；及
- (b) 代價餘額港幣1,048,621,868元須由買方於股份銷售完成時支付。

若股份銷售完成未發生且股份銷售協議被終止，則按金須退回予買方，除非未能完成股份銷售協議是由於買方違反股份銷售協議，在這種情況下，按金將不予退回，並須支付予永泰，且永泰應絕對有權保留按金。

買方為任何進一步股份應支付之任何代價須同樣按每股股份港幣5.6197元之代價於下述兩個日期中較晚者支付：(i) 股份銷售完成日期；及(ii) 永泰收購任何股份之日後三天。

特定保證

永泰已向買方作出若干聲明及保證，包括在股份銷售完成日期餘下集團之經審核綜合資產淨值不會低於港幣1,129,350,000元，為按照本公司編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所採用會計原則及慣例以及該物業之價值為港幣1,129,350,000元(該價值為編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所使用價值，以麗晶中心估值報告為基準計算得出)之基準計算得出。

為釋疑起見，在股份銷售協議下每股股份之代價不得向上調整，若於股份銷售完成日期餘下集團之經審核綜合資產淨值超過港幣1,129,350,000元，則買方亦毋須在股份銷售協議下向永泰支付額外款項。因此，上市公司要約之要約價相當於買方根據股份銷售協議收購股份應付之最高價格每股銷售股份港幣5.6197元。

先決條件

股份銷售完成須待以下先決條件達成(或(倘適用)獲豁免)後方可作實：

- (a) 獨立股東於正式召開及舉行之本公司股東特別大會通過決議案，批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易以及集團重組及股份銷售協議項下擬進行或與集團重組及股份銷售協議有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或(如適用)證監會規定須獲股東批准之任何其他事項；
- (b) 永泰股東於正式召開及舉行之永泰股東特別大會通過決議案，批准永泰訂立及履行股份銷售協議、出售銷售股份及(如適用)進一步股份、提出私人公司要約及收購私人公司股份，以及集團重組及股份銷售協議項下擬進行或與集團重組及股份銷售協議有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或(如適用)證監會規定須獲股東批准之任何其他事項；
- (c) 於股份銷售完成時，股份仍然於聯交所主板上市及買賣，及並無於股份銷售完成之前自聯交所或證監會收到通知，表示股份於聯交所之上市地位將會或可能(因任何原因)被撤銷或暫停買賣超過五(5)個連續營業日(不包括就取得證監會或聯交所審批公告或任何其他公告或股份銷售協議項下擬進行交易之任何暫停買賣，惟就上述審批之暫停買賣於任何情況下均不得超過自暫停買賣首日起計一個月)；
- (d) 該物業之完全合法所有權歸屬餘下集團，且無任何所有權不完整及產權負擔；
- (e) 於股份銷售完成時，永泰在股份銷售協議中作出之任何保證並無不實或不準確或有誤導，導致買方在股份銷售協議下之損害賠償可予追討(在永泰已補救或糾正任何違約情況並計及股份銷售協議中載述之限制後)；
- (f) 於股份銷售完成時，並無任何適用法律或法規合法禁止永泰或本公司完成股份銷售協議項下擬進行之任何交易；
- (g) 於股份銷售完成時，並無任何適用法律或法規合法禁止買方完成股份銷售協議或提出上市公司要約；及

董事會函件

(h) 集團重組在遵守相關法律、規定及規則，並符合股份銷售協議條款之情況下(僅受限於集團重組之若干部分須與股份銷售完成同時進行)適當完成。

永泰須盡所有合理努力而買方須盡最大努力達成與其各自有關之先決條件。買方可全權酌情豁免上文(e)及(g)段中載述之先決條件。

倘上文載列之先決條件於以下最後期限或之前尚未達成或獲豁免：(i)二零一二年七月三十一日中午十二時正；或(ii)在滿足上文(a)及(b)段中提及之條件後第三十日中午十二時正(以較晚者為準，但無論如何不遲於二零一二年八月三十一日)，則永泰或買方可終止股份銷售協議。在此種情形下，股份銷售協議(不包括尚存條款)須終止及停止，而訂約方毋須承擔有關協議項下之任何義務及責任，惟不包括先前違反有關協議條款之義務及責任。若與買方有關之任何先決條件未能於上述初始最後期限當日或之前達成，買方可要求永泰將初始最後期限額外延長六十天，惟最後期限之該延長期限須經各方同意。

擔保

擔保人已簽訂股份銷售協議，以擔保買方妥善及及時履行股份銷售協議以及按照股份銷售協議簽訂之其他協議或文件，以及買方在股份銷售協議及按照股份銷售協議簽訂之其他協議或文件項下之支付義務。擔保人之所有股東已通過所需決議案，為買方在股份銷售協議項下之義務提供擔保。

完成

股份銷售將於(i)緊隨上文(a)及(b)段提及之條件達成當天起計第五個營業日；或(ii)永泰與買方可能書面同意之其他日期完成。

有關進一步股份之資料

請參考永泰日期為二零一零年十月二十二日之須予披露交易公告。

於二零零七年四月十日，永泰與本公司就證券交換要約作出聯合公告。該要約於二零零七年七月十三日截止。緊接證券交換要約截止後，永泰總共持有本公司股份約79.26%。於二零一零年十月二十二日，永泰與新加坡渣打銀行就永泰向新加坡渣打銀行出售13,900,000股股份以將公眾持股量恢復至上市規則規定之最低水平，簽訂了買賣協議。永泰與新加坡渣打銀行於同日簽訂期權協議。根據該期權協議，永泰同意按照該期權協議之條款向新加坡渣打銀行授出認沽期權(含

董事會函件

13,900,000股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約5.35%)。除有限情況(其中包括對本公司提出之一般要約)外，認沽期權僅能於預定到期日(即二零一二年十月二十九日)由新加坡渣打銀行行使，除非永泰向新加坡渣打銀行發出書面通知，要求新加坡渣打銀行按照期權協議之條款行使其認沽期權。

若任何未行使認沽期權於預定到期日當天或之前獲行使或被視為獲行使，新加坡渣打銀行須向永泰或其代理人交付相當於所行使認沽期權之股份，而永泰須向新加坡渣打銀行支付金額相當於獲行使認沽期權之股份數目(即13,900,000股)與行使價格(即於最後可行日期每股股份港幣12.12元)之乘積款項(即假如認沽期權於最後可行日期獲全面行使，新加坡渣打銀行將收取港幣168,468,000元)。倘若發生本公司作出任何分派或紅股發行或股份被分拆或合併等情況，該等認沽期權之行使價不時可予調整。

永泰擬向新加坡渣打銀行發出上述書面通知，使其在記錄日期或之前成為該13,900,000股股份之註冊擁有人(而結果永泰將收取私人公司股份及該13,900,000股股份之特殊現金股息以及(以股份銷售完成為前提)於股份銷售完成之日或在期權安排項下向永泰轉讓13,900,000股股份完成後三個營業日(以較晚者為準)，收取買方因買賣進一步股份而須支付之代價)。

董事會函件

股份銷售完成對本公司股權架構之影響

本公司於最後可行日期及緊隨股份銷售完成後之股權架構(假設上文「股份銷售協議」一節「有關進一步股份之資料」一段所述新加坡渣打銀行根據期權協議向永泰轉讓進一步股份尚未完成，且於最後可行日期至股份銷售完成但上市公司要約開始前本公司之已發行股本及股權並無其他變動)載列如下：

	於最後可行日期		緊隨股份銷售完成後但於上市公司要約開始前	
	概約 股份數目	百分比(%)	概約 股份數目	百分比(%)
永泰 ^{附註1}	191,935,845	73.91	—	—
永泰之聯繫人及與其一致行動人士(新加坡渣打銀行除外) ^{附註1及2}	2,810,500	1.09	2,810,500	1.09
買方、要約人及與其一致行動人士	—	—	191,935,845	73.91
公眾人士				
— 新加坡渣打銀行 ^{附註1}	13,900,000	5.35	13,900,000	5.35
— 其他公眾股東	<u>51,038,943</u>	<u>19.65</u>	<u>51,038,943</u>	<u>19.65</u>
總計	<u>259,685,288</u>	<u>100.00</u>	<u>259,685,288</u>	<u>100.00</u>

附註1：上表假設永泰及其聯繫人及與其一致行動人士持有之股份數目包括(i)新加坡渣打銀行持有之13,900,000股股份(即永泰與新加坡渣打銀行所訂立日期為二零一零年十月二十二日之協議所指期權)，相當於最後可行日期本公司已發行股本約5.35%；及(ii)周偉偉先生、郭炳聯先生、陳周薇薇女士及鄭陳秀清女士持有之2,810,500股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約1.09%。於最後可行日期，永泰及其聯繫人及與其一致行動人士合共持有208,646,345股股份，相當於本公司已發行股本約80.35%。

附註2：於最後可行日期，周偉偉先生、郭炳聯先生、陳周薇薇女士及鄭陳秀清女士分別持有2,713,000股、500股、70,000股及27,000股股份。於股份銷售完成及以實物方式分派完成後，彼等將持有私人公司股份。根據上市規則，董事兼永泰董事周偉偉先生及董事陳周薇薇女士為本公司及永泰之關連人士。根據上市規則，董事兼永泰董事鄭維志先生之妻子鄭陳秀清女士亦為本公司及永泰之關連人士。根據上市規則，永泰董事郭炳聯先生為永泰之關連人士。

B. 集團重組

根據集團重組(其中包括):

- (i) 餘下控股公司及私人公司將被設立為本公司之直接全資附屬公司;
- (ii) 本集團將進行內部權益轉讓,因此餘下控股公司將實益擁有餘下集團實體,而私人公司將持有經分派業務;
- (iii) 餘下集團實體任何少數股東權益將被收購,因而餘下集團實體將成為餘下控股公司之直接或間接全資附屬公司;
- (iv) 於以實物方式分派及特殊現金股息後,餘下集團之唯一房地產資產將為該物業,且餘下集團不會經營任何業務,但持有該物業之業務或與經營及管理目前由餘下集團實體經營之該物業有關之業務除外;
- (v) 餘下集團作出之所有現有公司擔保及抵押將全部解除,僅以股份銷售完成為條件;且私人公司集團以餘下集團為受益人作出之所有現有公司擔保及抵押(如有)將全部解除,僅以股份銷售完成為條件;
- (vi) 餘下集團各成員訂立之所有銀行貸款及其他債務將被全額償還及取消;
- (vii) 餘下集團及私人公司集團之間任何未償付集團間餘額將全額付清,因而餘下集團及私人公司集團之間概無任何借款、貸款或債務;及
- (viii) 永泰簽署受益人為本公司之彌償契約。

於本通函日期,已完成上文第(i)步、若干擬進行之交易及第(ii)步。

有關第(iii)步之進一步詳情,請參閱下文「特殊交易」一節「南聯關連交易」一段。

除非在股東特別大會上獲獨立股東批准以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易,否則集團重組(第(i)步及第(ii)步除外)不會完成。

C. 以實物方式分派及支付特殊現金股息

以包括於股東特別大會上獲得獨立股東批准及完成集團重組等為前提，本公司將於股份銷售完成當日以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，基準如下：

就持有之每股股份 一股私人公司股份及現金港幣**0.7803**元

以實物方式分派將透過分派本公司可合法分配儲備金之方式執行，而分派數額將相當於在緊接以實物方式分派進行前確定之私人公司集團賬面值。

私人公司股份於發行時彼此間將於所有方面享有同等權益。私人公司不會就私人公司股份在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣提出申請。

由於進行以實物方式分派，私人公司及其附屬公司將終止作為本公司之附屬公司，而在以實物方式分派及特殊現金股息完成後，本公司唯一業務將為持有該物業或與經營及管理該物業有關之業務。

以實物方式分派及特殊現金股息之條件

以實物方式分派及支付特殊現金股息須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及據此擬進行之交易；
- (b) 完成集團重組；及
- (c) 達成或豁免股份銷售完成之全部條件。

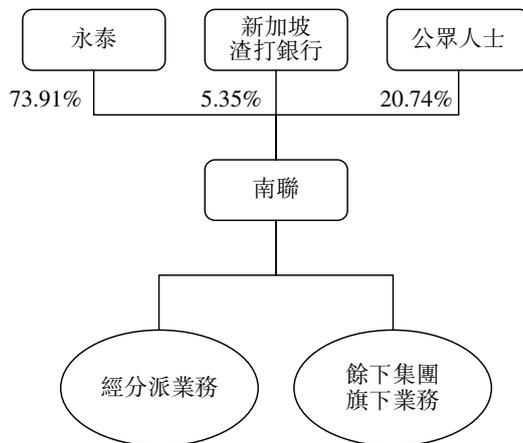
除非以實物方式分派及支付特殊現金股息之上述所有先決條件已達成，否則以實物方式分派及支付特殊現金股息將不會完成。上述條件一概不得豁免。以實物方式分派及支付特殊現金股息將於股份銷售完成同一天完成。

永泰、買方及其各自之聯繫人及與其一致行動人士將於股東特別大會上放棄以投票方式表決有關批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議決議案之權利。

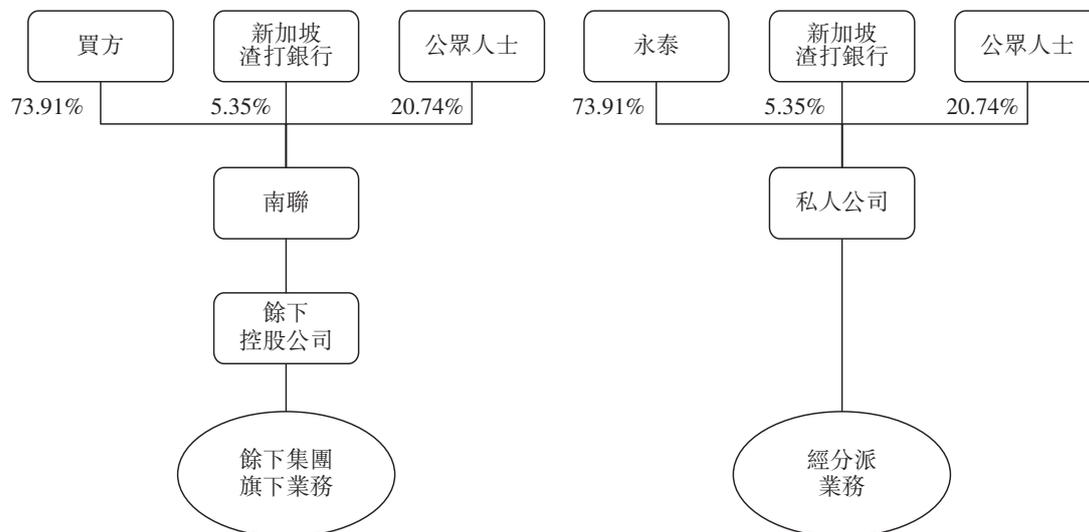
董事會函件

於集團重組前後之本集團架構

下圖顯示本公司於最後可行日期及緊接集團重組落實前(假設自最後可行日期以來本集團之股權架構並無其他變動)之簡要集團架構：



下圖顯示私人公司集團及餘下集團緊隨集團重組完成、股份銷售完成以及以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，但於出售進一步股份以及展開私人公司要約及上市公司要約前(假設本集團股權架構於此段期間內並無其他變動)各自之簡要集團架構：



進行集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息之原因及影響

於股份銷售協議訂約方磋商期間，訂約各方同意，由於買方不會收購經分派業務，經分派業務應分派予股東。因此，永泰同意提出私人公司要約，使獨立股東能夠以全部現金代價將股份變現。由於股份之每日平均交易量有限，獨立股東目前在單次交易中變現其所持本公司股權全部價值之機會有限。

於股份銷售完成後，買方將透過要約人成為控股股東，而要約人將有責任提出上市公司要約(屬無條件強制現金要約)，按每股股份港幣5.6197元(與在股份銷售協議下應付永泰之每股股份價格相同)收購所有股份(不包括由買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)。總體而言，以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約產生之代價共同為獨立股東提供以全部現金方式全面變現其於本公司投資之機會。若獨立股東希望保留其在經分派業務中之投資(乃非上市及可能不會流通)，其有權保留按照以實物方式分派所分派予彼等之私人公司股份。然而，將持有經分派業務之私人公司股份不會有流動市場，亦無打算在任何一家證券交易所上市。

集團重組(重組於私人公司集團下之經分派業務)乃達成以實物方式分派之必要步驟，繼而將導致私人公司要約，乃股份銷售完成之先決條件，繼而最終導致上市公司要約。

於以實物方式分派同時，特殊現金股息將支付予股東。以實物方式分派及支付特殊現金股息均以以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准、完成集團重組及股份銷售完成之所有條件已達成或獲豁免為條件。

交易涉及之所有步驟(包括以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約)之結果將為任何擬變現於本公司全部或部分權益之股東，提供較於最後交易日在聯交所所報每股股份收市價港幣26.00元以及分別於截至及包括最後交易日止10個、20個、30個及90個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約港幣22.38元、港幣22.29元、港幣21.04元及港幣17.50元分別有溢價約30.8%、51.9%、52.5%、61.6%及94.3%之每股股份港幣34.00元總合共現金代價。

董事會函件

有關經分派業務及該物業之資料

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資和管理、倉儲及投資控股。

將由私人公司集團經營之經分派業務將包括本集團各項業務，但與該物業有關者除外，主要包括(i)租賃及物業管理業務，目前持有之辦公室物業包括位於觀塘之Landmark East及位於灣仔之W Square，而工用物業則包括位於荃灣之永南貨倉大廈及位於九龍灣之瑞興中心；(ii)倉儲業務；(iii)投資控股；及(iv)不時進行物業發展活動。

根據集團重組，餘下控股公司於二零一二年四月十九日在英屬處女群島註冊成立，而私人公司則於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立。本公司於餘下集團實體之權益(不包括根據南聯關連交易將轉讓予餘下控股公司之南地財務銷售股份)已於本通函日期前轉讓予餘下控股公司以組成餘下集團，並將繼續經營現有業務。除本公司、餘下控股公司及餘下集團實體外之本集團成員已於本通函日期前轉讓予私人公司以組成私人公司集團，並繼續經營現有業務。於以實物方式分派完成後，私人公司集團旗下業務將繼續交由本集團管理團隊經營，而現任董事周偉偉先生及區慶麟先生已於二零一二年五月二十九日獲委任為私人公司之董事。私人公司董事會將不會委任獨立非執行董事。

餘下集團將僅從事持有該物業或與經營和管理該物業有關之業務。

該物業(不包括由本集團擁有之麗晶中心B座5樓505至510單位以及麗晶中心非本集團擁有之其他單位)位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號，丈量約份444號地段299號餘段。該物業為由本集團持有以賺取租金收入之投資物業，總建築面積約為657,000平方呎。

私人公司之財務資料

下表載列私人公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核合併財務資料，乃摘錄自本通函附錄三所載私人公司集團之會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	228,405	341,459	414,824
除稅前盈利	412,505	2,368,244	2,359,681
私人公司股東應佔盈利	389,869	2,351,875	2,326,073

董事會函件

於十二月三十一日

	二零零九年 港幣千元 (經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 港幣千元 (經審核)
資產淨值	3,108,110	5,287,024	7,137,899

於本通函日期，私人公司為經分派業務之控股公司。

集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息之財務影響

本通函附錄五載有餘下集團之未經審核備考財務資料，旨在說明集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息對餘下集團業績及現金流量之財務影響，猶如集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度開始時(即二零一一年一月一日)已發生；及說明集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息對餘下集團資產與負債之財務影響，猶如集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息於二零一一年十二月三十一日已發生。於以實物方式分派完成後，除餘下控股公司及餘下集團實體外，本公司所有附屬公司及聯營公司將不再為本公司之附屬公司及聯營公司，其財務業績亦將不再綜合計入本公司之財務業績內或於當中列賬。

根據本通函附錄五所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息於二零一一年十二月三十一日已發生，餘下集團之備考資產總值將為約港幣1,173.0百萬元，較本集團於二零一一年十二月三十一日之資產總值約港幣14,020.1百萬元減少約港幣12,847.1百萬元；餘下集團之備考負債總額將為約港幣43.6百萬元，較本集團於二零一一年十二月三十一日之負債總額約港幣2,662.9百萬元減少約港幣2,619.3百萬元；餘下集團之備考資產淨值將為約港幣1,129.4百萬元，較本集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約港幣11,357.2百萬元減少約港幣10,227.8百萬元。

根據本通函附錄五所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度開始時(即二零一一年一月一日)已發生，餘下集團將錄得備考盈利約港幣157.1

董事會函件

百萬元，而本集團於該財政年度則錄得本年度盈利約港幣2,472.4百萬元，主要由於就集團重組及以實物方式分派作出備考調整，導致錄得盈利減少約港幣2,315.3百萬元之淨財務影響。

D. 特殊交易

(i) 南聯關連交易

於本通函日期，餘下控股公司持有南地財務已發行股本約95.24%。南地財務是一家投資控股公司，實益持有Chericourt全部已發行股本，並為賺取租金收入而持有麗晶中心一個單位。Chericourt擁有麗晶中心若干單位及麗晶中心之停車場，全部均用作賺取租金收入。由南地財務、Chericourt及其他餘下集團實體持有之麗晶中心單位及停車場(不包括麗晶中心B座5樓505至510單位)構成該物業。

作為集團重組一部分，百領將出售而餘下控股公司將購買南地財務餘下約4.76%少數股東權益。在餘下控股公司收購南地財務銷售股份之同時，南地財務將(a)悉數償還南地財務欠付百領之未清償股東貸款(「償還股東貸款」)；(b)促使Chericourt以Chericourt所有或絕大部分可供分派儲備向南地財務宣派及支付股息；及(c)以其所有可供分派儲備(包括Chericourt向其分派之儲備)向南地財務股東(即餘下控股公司及百領)宣派及支付股息(「南地財務股息分派」)。

南地財務之財務資料

以下為南地財務及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 港幣千元 (經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 港幣千元 (經審核)
收益	60,531	60,894	63,527
除稅前盈利	101,775	106,384	143,063
南地財務股東應佔盈利	94,321	99,425	136,538

	於十二月三十一日		
	二零零九年 港幣千元 (經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 港幣千元 (經審核)
資產淨值	517,967	617,392	753,930

董事會函件

於二零一二年六月十八日，餘下控股公司與百領及南地財務簽訂南地財務股份銷售協議。南地財務股份銷售協議之詳情如下：

日期

二零一二年六月十八日

訂約方

- (i) 百領(作為賣方)；
- (ii) 餘下控股公司(作為買方)；及
- (iii) 南地財務

百領是由鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司。由於(a)鄭維志先生為董事，並於最後可行日期透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，百領為一名董事之聯繫人，故為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份構成本公司一項關連交易。

主要事項

百領將出售而餘下控股公司將購買南地財務銷售股份。南地財務銷售股份相當於南地財務已發行股本約4.76%。

代價

南地財務銷售股份之總代價將以現金形式支付，金額相當於南地財務及其附屬公司經進行以下事項後完成南地財務股份銷售協議當日之綜合資產淨值其中^{1/21}：

- (i) 償還股東貸款；及
- (ii) 南地財務股息分派，

該等綜合資產淨值將摘錄自南地財務集團於南地財務股份銷售協議完成日期之備考綜合賬目(「南地財務備考賬目」)。就南地財務備考賬目而言，南地財務集團所擁有該物業若干單位及停車場之估值應為麗晶中心估值報告所賦予者。

董事會函件

倘百領或餘下控股公司於南地財務股份銷售協議完成後發出書面要求，則餘下控股公司及南地財務須促使完成南地財務集團於二零一二年一月一日至南地財務股份銷售協議完成日期(包括該日)止期間之審核工作，有關綜合賬目須根據本公司就編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所採納及貫徹應用之會計原則及慣例編製(「完成賬目」)，惟南地財務及其附屬公司所擁有該物業若干單位及停車場之估值應為麗晶中心估值報告所賦予者。

倘經審核完成賬目顯示南地財務集團之綜合資產淨值其中^{1/21}:

- (i) 低於百領於南地財務股份銷售協議完成日期獲付之代價金額，則百領須按等額彌償方式向餘下控股公司支付該等差額；或
- (ii) 高於百領於南地財務股份銷售協議完成日期獲付之代價金額，則餘下控股公司須按等額彌償方式向百領支付該等差額。

南地財務股份銷售協議項下南地財務銷售股份之代價乃由餘下控股公司與百領按公平原則磋商後釐定。有關代價將以本集團內部資源撥付，並於南地財務股份銷售協議完成後支付。

按南地財務集團於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值港幣753.9百萬元計算，在作出為數港幣453.5百萬元之南地財務股息分派後須向百領支付之代價約為港幣14.3百萬元。於二零一一年十二月三十一日償還股東貸款港幣32.5百萬元並不影響南地財務集團之綜合資產淨值。由於南地財務集團於集團重組後之資產淨值可能有別於二零一一年十二月三十一日之資產淨值，根據南地財務關連交易所須支付之代價亦可能有所不同。

條件

南地財務股份銷售協議須待以下條件達成後方可作實：

- i. 獨立股東於股東特別大會通過決議案，批准南地財務股份銷售協議、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易以及集團重組項下擬進行或與集團重組有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或(如適用)證監會規定須獲股東批准之任何其他事項；

董事會函件

- ii. 執行人員同意買賣南地財務銷售股份、償還股東貸款及南地財務股息分派，且達成有關同意附帶之所有條件(如有)；
- iii. 永泰股東於永泰股東特別大會通過決議案，批准永泰訂立及履行股份銷售協議、出售銷售股份及(如適用)進一步股份、提出私人公司要約及收購私人公司股份，以及集團重組及股份銷售協議項下擬進行或與集團重組及股份銷售協議有關，且按照上市規則及/或收購守則須獲股東批准或聯交所或(如適用)證監會規定須獲股東批准之任何其他事項；
- iv. 於南地財務股份銷售協議完成時，就當時之事實及情況而言，百領在南地財務股份銷售協議中作出之任何保證並無任何重大不實或不準確或有誤導；及
- v. 於南地財務股份銷售協議完成時，並無任何適用法律合法禁止餘下控股公司或百領完成南地財務股份銷售協議或該協議項下擬進行之任何交易。

完成

完成將於上述條件達成後在股份銷售完成當日(但必須緊接股份銷售完成前)發生。

上市規則之涵義

由於本公司各適用百分比率低於5%，餘下控股公司在南地財務股份銷售協議項下收購南地財務銷售股份構成上市規則第14A.32(1)條項下本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。

收購守則之涵義

由於(a)鄭維志先生為永泰之董事，並於最後可行日期透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，餘下控股公司收購南地財務銷售股份、償還股東貸款及南地財務股息分派構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

董事會函件

本公司已向執行人員提出申請，以獲得對進行以下各項之同意：(a)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(b)償還股東貸款；及(c)南地財務股息分派。該同意(若給予)須待(i)獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問認為(x)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(y)償還股東貸款；及(z)南地財務股息分派屬公平合理；及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准餘下控股公司收購南地財務銷售股份、償還股東貸款及南地財務股息分派後，方可作實。

一般事項

南聯關連交易將為集團重組其中一環，而集團重組完成與否屬股份銷售完成其中一項先決條件。

(ii) 特殊交易 — 管理協議

於最後可行日期，本集團旗下各公司及物業之營運及管理乃集中統籌。

根據集團重組，該物業將是餘下集團作出以實物方式分派及支付特殊現金股息後之唯一房地產資產。除持有該物業或從事與該物業營運與管理有關之業務外，餘下集團不會從事任何業務。凡在集團重組前負責營運及管理該物業(包括提供房地產租賃及管理以及公司秘書、簿記及其他相關行政服務)之僱員，現時由屬於私人公司集團內之公司僱用，該等公司在以實物方式分派完成後將不再屬於本集團一部分。

為使餘下集團在以實物方式分派後能繼續無中斷經營，私人公司與餘下控股公司已於二零一二年六月十八日簽訂管理協議，據此，現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團相關成員按與過去十二個月所提供服務一致之基準(包括收費)向餘下集團提供。

於二零一二年六月十八日，餘下控股公司與私人公司簽訂管理協議。管理協議之詳細條款如下。

日期 二零一二年六月十八日

訂約方 (i) 私人公司

(ii) 餘下控股公司

董事會函件

服務範疇

- A. 私人公司集團各成員向餘下集團各成員提供公司秘書、簿記及其他行政服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致
- B. 由怡生物業管理根據項目管理協議向Chericourt提供物業管理服務
- C. 由怡生物業管理向南地財務及富裕萊提供物業管理服務，其形式及條款須與怡生物業管理根據項目管理協議向Chericourt提供之該等服務一致
- D. 由怡生物業管理根據合併協議向南聯停車場提供物業管理服務
- E. 由南聯地產代理就該物業向Chericourt提供停車場員工服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致
- F. 由南聯地產代理就出售該物業各單位向餘下集團各成員(南聯停車場除外)提供經紀及代理服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月向餘下集團各成員(南聯停車場除外)提供之該等服務一致
- G. 由南聯地產代理就出售該物業各單位向南聯停車場提供經紀及代理服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月向南聯停車場提供之該等服務一致
- H. 由南聯地產代理根據合併協議向南聯停車場提供有關促成該物業各單位租賃事務之租賃服務

董事會函件

- I. 由南聯地產代理就促成該物業各單位租賃事務向餘下集團各成員(南聯停車場除外)提供租賃服務,其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致

條件

管理協議須待以下條件達成後方可作實:(i)集團重組及以實物方式分派完成後;(ii)獨立股東根據收購守則之規定通過決議案批准管理協議;及(iii)執行人員就構成收購守則第25條項下特殊交易之管理協議發出同意書,且同意書內載列之一切條件(如有)已達成。

年期

管理協議將於集團重組及以實物方式分派完成後一直生效,直至根據當中所載條文終止為止。

代價

上文「服務範疇」項下各服務之相應代價載列如下:

- A. 每月港幣80,200元
- B. 月費相當於Chericourt於該曆月應佔及實際收取該物業按項目管理協議計算之每月所得總收入1%
- C. 月費相當於富裕萊及南地財務於該曆月應佔及實際收取該物業按與項目管理協議一致之形式及條款計算之每月所得總收入1%
- D. 月費相當於南聯停車場於該曆月應佔及實際收取該物業按合併協議計算之每月所得總收入3%
- E. 每月港幣188,000元
- F. 出售該物業任何單位所得代價之1.5%
- G. 出售該物業任何單位所得代價之1%

董事會函件

- H. 根據合併協議，就促成新租約、租賃或特許權而言為一(1)個月租金，而就續租現有租約、租賃或特許權而言則為一(1)個月租金之20%，上述兩個情況均須乘以相當於相關租約、租賃或特許權年期(任何選擇期除外)除兩(2)年之分數
- I. 就南聯地產代理促成之新租約、租賃或特許權而言為1.5個月租金，就經第三方促成之新租約、租賃或特許權而言為一(1)個月租金之50%，而就續租現有租約、租賃或特許權而言則為一(1)個月租金之20%，上述三個情況均須乘以相當於相關租約、租賃或特許權年期(任何選擇期除外)除兩(2)年之分數

終止

管理協議可由其中一方發出一個月通知終止。

在不影響上述者之情況下，根據管理協議將予提供之各項服務可由任何一方向另一方發出一個月通知終止，而有關終止將不會影響管理協議項下其他服務之持續性。

上文(B)、(C)、(D)及(H)項所指項目管理協議及合併協議之詳情概列如下。

項目管理協議

日期

一九九六年六月十八日

訂約方

- (i) 怡生物業管理
- (ii) Chericourt

服務範疇

怡生物業管理所提供服務將包括(i)協助Chericourt出租該物業各單位及車位(「租務」)；(ii)根據日期為一九九七年三月二十四日之公契承擔作為麗晶中心大廈管理人之職務；(iii)管理租務，以及維修及管理Chericourt所持該物業之車位。

年期

項目管理協議自一九九六年六月十八日起生效，直至根據當中所載條文終止為止。

董事會函件

代價	月費相當於Chericourt應佔該物業每月所得及實際收取該曆月總收入之1%。
終止	項目管理協議可由其中一方發出一個月通知終止
合併協議	
日期	二零零五年六月一日
訂約方	(i) Chericourt (ii) 怡生物業管理 (iii) 南聯地產代理 (iv) 新永達投資(香港)有限公司、南聯停車場及百利安貿易有限公司(統稱「業主」)
主要事項	<p>業主與Chericourt合併業主、Chericourt及南地財務不時持有麗晶中心所有單位及車位(統稱「合併單位」)，以分佔合併單位所產生之合併收益及開支。</p> <p>有見Chericourt同意簽訂合併協議，業主須委任怡生物業管理及南聯地產代理為其代理，分別就業主所持麗晶中心各單位及車位提供物業管理服務及租賃代理服務。</p>
年期	合併協議自二零零五年六月一日起生效，直至根據當中所載條文終止為止。
代價	<p>物業管理服務</p> <p>各業主須向怡生物業管理支付其應佔麗晶中心各單位及車位每月所得合併總收入之3%作為月費。</p>

租賃代理服務

各業主須於南聯地產代理就其各自之麗晶中心單位與任何新覓或現有承租人／租戶／特許權承授人簽訂具約束力之協議時向南聯地產代理支付酬金，就新租約／租賃／特許權而言相當於相關承租人／租戶／特許權承授人應付一(1)個月租金，而就續租租約／租賃／特許權而言則相當於相關承租人／租戶／特許權承授人應付一(1)個月租金之20%，上述兩個情況均須乘以相當於相關租約、租賃或特許權年期(任何選擇期除外)除兩(2)年之分數。

終止

任何業主均有權向其他訂約方發出不少於一(1)個月事先書面通知退出合併協議，當中須列明有關退出之生效日期(應為各曆月首日)。

於二零一二年五月，新永達投資(香港)有限公司及百利安貿易有限公司根據合併協議之條文發出通知退出合併協議，並自二零一二年七月一日起生效。

收購守則之涵義

於以實物方式分派完成後，私人公司集團將繼續為永泰集團一部分。由於在持續管理與行政服務下之利益不能延伸至其他股東，管理協議將構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

本公司已向執行人員提出申請，以獲得對簽訂管理協議之同意。該同意(若授出)須待(a)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東表示管理協議之條款屬公平合理；及(b)獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准管理協議後，方可作實。

董事會函件

(iii) 持續關連交易及／或特殊交易 — 新租賃協議

新租賃協議之主要條款如下。

新租賃協議

(1) Two Landmark East 27樓

日期：	二零一二年六月十八日
業主：	始都
租戶：	永泰地產香港
物業：	香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓， 總建築面積約為19,906平方呎
條件：	本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議根據收購 守則第25條構成一項特殊交易，及有關同意附帶之 一切條件於二零一二年七月二十五日(或始都與永 泰地產香港可能書面協定之較早日期)前達成後，方 可作實。
年期：	由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月 二十四日止為期三年(包括首尾兩天)
租金：	每月港幣507,603元，須於每月首日預付，不包括管 理費、政府差餉及所有其他租戶支銷
免租期：	無
管理費：	每月港幣85,595.80元，須於每月首日預付(可由始都 或物業管理人不時檢討)

(2) W Square 25樓及閣樓

日期：	二零一二年六月十八日
業主：	永錠
租戶：	永泰地產發展
物業：	香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 25樓及閣樓， 總建築面積約為8,091平方呎

董事會函件

- 條件： 本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議根據收購守則第25條構成一項特殊交易，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年七月三十一日(或永錠與永泰地產發展可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實。
- 年期： 由上述執行人員同意本租賃協議該同意附帶之一切條件獲達成日期起至二零一三年七月八日止為期一年(包括首尾兩天)
- 租金： 每月港幣303,412.50元，須於每月首日預付，不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷
- 免租期： 無
- 管理費及空調費： 每月港幣40,455元，須於每月首日預付(可由永錠或物業管理人不時檢討)

(3) W Square 6樓

- 日期： 二零一二年六月十八日
- 業主： 永錠
- 租戶： True Synergy
- 物業： 香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 6樓，總建築面積約為5,511平方呎
- 條件： 本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議根據收購守則第25條構成一項特殊交易，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年十月一日(或永錠與True Synergy可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實。
- 年期： 由二零一二年十月一日起至二零一三年七月八日止為期九個月零八日(包括首尾兩天)
- 租金： 每月港幣192,885元，須於每月首日預付，不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷
- 免租期： 無

董事會函件

管理費及空調費： 每月港幣35,821.50元，須於每月首日預付(可由永錠或物業管理人不時檢討)

(4) 麗晶中心B座7樓701單位

日期： 二零一二年六月十八日

特許權授予人： Chericourt

特許權承授人： 怡生物業管理

物業： 香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座7樓701單位，總建築面積約為1,432平方呎

條件： 本特許權協議須待執行人員同意本特許權協議根據收購守則第25條構成一項特殊交易，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年九月一日(或Chericourt與怡生物業管理可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實。

年期： 由二零一二年九月一日起至二零一三年八月三十一日止為期一年(包括首尾兩天)

提早終止權： 訂約各方有權發出一個月通知提早終止特許權協議

特許權費： 每月港幣9,751.92元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷

特許權費豁免期： 由二零一二年九月一日起至二零一二年九月三十日止為期一個月(包括首尾兩天)，期內產生之管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷一概由怡生物業管理承擔

管理費： 每月港幣2,577.60元，須於每月首日預付(可由物業管理人不時檢討)

(5) 麗晶中心B座22樓2209單位

日期： 二零一二年六月十八日

特許權授予人： Chericourt

董事會函件

- 特許權承授人： 南聯地產代理
- 物業： 香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座22樓2209單位，總建築面積約為1,348平方呎
- 條件： 本特許權協議須待執行人員同意本特許權協議根據收購守則第25條構成一項特殊交易，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年十月三日(或Chericourt與南聯地產代理可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實。
- 年期： 由二零一二年十月三日起至二零一三年十月二日止為期一年(包括首尾兩天)
- 提早終止權： 訂約各方有權發出一個月通知提早終止特許權協議
- 特許權費： 每月港幣10,527.88元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷
- 特許權費豁免期： 由二零一二年十月三日起至二零一二年十一月二日止為期一個月(包括首尾兩天)，期內產生之管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷一概由南聯地產代理承擔
- 管理費： 每月港幣2,426.40元，須於每月首日預付(可由物業管理人不時檢討)

(6) 麗晶中心A座8樓818至819單位

- 日期： 二零一二年六月十八日
- 業主： Chericourt
- 租戶： 百草堂
- 物業： 香港新界葵涌和宜合道63號麗晶中心A座8樓818至819單位，總建築面積約為2,599平方呎

董事會函件

- 條件： 本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議根據收購守則第25條構成一項特殊交易，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年十月三十一日(或Chericourt與百草堂可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實。
- 年期： 由二零一三年一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期十個月(包括首尾兩天)
- 租金： 每月港幣18,452.90元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷
- 免租期： 無
- 管理費： 每月港幣4,678.20元，須於每月首日預付(可由物業管理人不時檢討)

上市規則之涵義

根據上市規則第14A章，由於該三份新租賃協議之租戶永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy均為永泰之間接全資附屬公司，故上文第(1)至(3)項構成本公司之持續關連交易。鑑於就該三份新租賃協議根據上市規則第14.07條合併及按年計算之所有適用百分比率將會在上市規則第14A.34條訂明之豁免範圍內，故上述三項新租賃協議均須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

鑑於特許權授予人Chericourt為本公司擁有95.24%權益之附屬公司，而各特許權承授人怡生物業管理及南聯地產代理於以實物方式分派前均為本公司之全資附屬公司，故上文第(4)及(5)項將不會構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

上文第(6)項並不構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。執行董事陳周薇薇女士於最後可行日期持有該新租賃協議之租戶百草堂約5%之間接實際股權，而執行董事周偉偉先生於最後可行日期亦持有百草堂約6%之間接實際股權。鑑於陳周薇薇女士或周偉偉先生各自於百草堂之股權低於

董事會函件

30%，且無法控制百草堂董事會主要組成情況，根據上市規則之定義，百草堂並非陳周薇薇女士或周偉偉先生之聯繫人，故亦非本公司之關連人士。本公司概無於百草堂股份中擁有任何直接或間接權益。

收購守則之涵義

鑑於新租賃協議乃於要約之要約期內簽訂，故任何新租賃協議項下安排並無延伸至全體股東，而新租賃協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

本公司已向執行人員提出申請，以獲得對簽訂各份新租賃協議之同意。該同意(若授出)須待(a)獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問認為相關新租賃協議之條款屬公平合理；及(b)獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准相關新租賃協議後，方可作實。

一般事項

簽訂新租賃協議並非股份銷售完成、以實物方式分派或支付特殊現金股息完成之條件。上述任何新租賃協議如未能在股東特別大會上獲獨立股東批准，則相關新租賃協議將不會成為無條件，亦將不再具有效力，惟股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成將不會受影響。

E. 可能就股份提出之無條件強制現金要約

於股份銷售完成後，假設永泰在最後可行日期後不會收購進一步股份並於其後根據股份銷售協議在股份銷售完成前出售予買方或要約人，則買方或要約人將持有191,935,845股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約73.91%。於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，中信將(代表要約人及根據收購守則)提出上市公司要約，即無條件強制現金要約以收購所有已發行股份(不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)，基準如下：

就持有之每股股份 現金港幣5.6197元

提出上市公司要約須待股份銷售完成後方可作實，而股份銷售完成則須待上文「股份銷售協議—先決條件」一段所述多項先決條件達成後方可作實，故僅屬可能發生及未必一定進行。

倘提出上市公司要約，則將屬無條件強制現金要約。

董事會函件

於最後可行日期，本公司已發行259,685,288股股份。於最後可行日期，本公司並無可兌換為股份或賦予權利要求發行股份之其他已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具，亦無其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

於最後可行日期，要約人並無收到任何股東之任何指示或不可撤回承諾，指其將接納或拒絕接納上市公司要約。

有關上市公司要約之進一步詳情載於本通函附錄一A部。

F. 可能就私人公司股份提出之無條件強制現金要約

根據本公司之現有股權架構，永泰連同其聯繫人及與其一致行動人士(但不包括符合資格參與私人公司要約且所持私人公司股份可能根據永泰關連交易被收購之永泰關連人士)將於合共205,835,845股私人公司股份中擁有權益，相當於以實物方式分派後私人公司已發行股本約79.26%。

由於私人公司股份將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市，私人公司股份之持有人將難以(倘並非不可能)將彼等於私人公司股份之股權變現。永泰認為，於此等情況下，透過根據收購守則按自願基準作出私人公司要約，為私人公司股東提供變現彼等於私人公司股份股權之機會乃屬適當之舉。

於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，渣打銀行將代表永泰(或永泰一家全資附屬公司)及根據收購守則向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公司股份(不包括永泰已擁有或同意收購之股份，惟包括由永泰若干關連人士擁有並可能因永泰關連交易而被收購之私人公司股份)，基準如下：

就持有之每股私人公司股份..... 現金港幣27.60元

* 將予發行之私人公司股份數目相當於記錄日期之已發行股份總數。

於最後可行日期，本公司已發行259,685,288股股份及已發行一股私人公司股份。於記錄日期之已發行私人公司股份數目相等於該日之已發行股份數目。於最後可行日期，私人公司並無可兌換為股份或賦予權利要求發行私人公司股份之其他已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具，亦無其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

提出私人公司要約須待股份銷售完成後方可作實，而股份銷售完成則須待上文「股份銷售協議—先決條件」一段所述多項先決條件達成後方可作實，故僅屬可能發生及未必一定進行。倘提出私人公司要約，則將屬無條件現金要約。

董事會函件

有關私人公司要約之進一步詳情載於本通函附錄一B部。

其他安排

私人公司於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立。永泰確認：

- (a) 於最後可行日期，永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士(本公司除外)概無擁有或控制或指令任何投票權或涉及私人公司股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之權利；
- (b) 永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士(本公司除外)概無於私人公司註冊成立日期二零一二年五月二十九日起至最後可行日期止期間，買賣私人公司任何股份、可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士亦無就發行任何私人公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議；
- (c) 概無有關私人公司股份或永泰股份且對私人公司要約可能屬重大之其他安排(不論以選擇權、彌償或其他形式)；
- (d) 除股份銷售協議外，並無永泰為訂約方之其他協議或安排涉及可能會或不會援引或尋求援引私人公司要約一項先決條件或一項條件之情況；及
- (e) 於最後可行日期，永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士概無就有關私人公司證券之已發行衍生工具訂立任何合約，亦無借出或借入私人公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

根據本公司於最後可行日期之股權架構，永泰及與其一致行動人士將於合共208,646,345股私人公司股份中擁有權益，相當於以實物方式分派完成後私人公司已發行股本約80.35%。本公司將於適當時候根據收購守則第3.5(c)(iii)條刊發進一步公告。

G. 有關餘下集團之資料

於集團重組完成後，餘下集團將僅從事持有該物業或與經營和管理該物業有關之業務。

該物業為由本集團持有以賺取租金收入之投資物業，包括麗晶中心之單位及停車場，總建築面積約為657,000平方呎(相當於麗晶中心總建築面積約63.8%)。該物業不包括由Chericourt擁有並構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位(總樓面

董事會函件

面積約為8,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積約0.8%)，或不屬本集團擁有之麗晶中心單位(總建築面積約為365,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積約35.4%)。該物業位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號。

H. 餘下集團之財務及經營前景

於集團重組完成後，餘下集團將僅從事持有該物業或與經營和管理該物業有關之業務。

據本通函附錄二所載本公司之會計師報告附註38(d)顯示，截至二零一一年十二月三十一日止年度，該物業分別產生純利及收益約港幣145.6百萬元及約港幣67.2百萬元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該物業之平均出租率約為90%。

按樓層面積計算，該物業約47%之租約將於二零一二年屆滿。考慮到截至最後可行日期為止之租約新訂及續期進度，該物業可望於二零一二年維持高出租率。據要約人及買方所述，於最後可行日期，(i)要約人及買方擬繼續經營餘下集團涉及物業投資與管理及投資控股之主要業務，而要約人及買方可能考慮多元化發展餘下集團業務，旨在擴大其收入來源及把握合適投資或業務機會；及(ii)尚未物色到該等投資或業務機會。

餘下集團實體旗下業務之管理層討論及分析載於本通函附錄四。

I. 一般事項

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並以投票方式酌情批准有關以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行交易之決議案。永泰、買方、牽涉於交易、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行交易或於其中擁有權益之任何其他股東、其各自之聯繫人及與其一致行動人士(包括周偉偉先生、郭炳聯先生、陳周薇薇女士、鄭陳秀清女士及新加坡渣打銀行)將於股東特別大會就相關決議案放棄表決。(i)各放棄表決之股東並無訂立或對其具約束力之表決委託或其他協議或安排或諒解；及(ii)該等放棄表決之股東於最後可行日期並無責任或權力，致使其暫時或永久向第三方全面或於特定情況交出行使股份表決權之控制權。

於最後可行日期，永泰、其聯繫人及與其一致行動人士持有205,835,845股股份(但不包括符合資格參與私人公司要約且所持私人公司股份可能根據永泰關連交易被收購之永泰關連人士所持股份)，相當於本公司現有全部已發行股本約

董事會函件

79.26%。倘一併計入(須待永泰關連交易落實)其關連人士所持股份，則永泰、其聯繫人及與其一致行動人士於最後可行日期合共實益擁有208,646,345股股份，相當於本公司現有全部已發行股本約80.35%。

召開股東特別大會之通告載於本通函第344至351頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，盡快並無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上表決。

獨立董事委員會

由本公司全體獨立非執行董事林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生(彼等於交易、特殊交易及新租賃協議中並無直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已告成立，旨在就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供推薦意見。

新百利有限公司已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

J. 推薦意見

董事會(獨立董事委員會成員除外，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」內)相信，以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易(如適用)之條款均屬公平合理，故建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易(如適用)。

K. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
南聯地產控股有限公司
主席
鄭維志
謹啟

二零一二年六月二十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議發出之推薦意見函件全文。



敬啟者：

(1) 以實物方式分派私人公司股份 及支付特殊現金股息 (2) 特殊交易 (3) 新租賃協議

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一二年六月二十日之通函(「通函」，本函件為其組成部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函中標題為「釋義」一節所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

以實物方式分派、支付特殊現金股息及特殊交易旨在促成股份銷售完成，屆時中信將代表要約人提出上市公司要約，而渣打銀行則會代表永泰(或永泰一家全資附屬公司)提出私人公司要約。交易整體能否進行，將取決於閣下對股東特別大會就批准以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易所提呈普通決議案之投票決定。

吾等亦謹請閣下垂注通函第46至84頁所載新百利有限公司(獲委任就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件，當中載列(其中包括)其就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議之條款所提供建議、意見及推薦意見，以及通函第10至43頁所載董事會函件。

獨立董事委員會函件

經審慎考慮與標題所示建議(1)、(2)及(3)有關之因素及理由以及(特別是)新百利有限公司於其日期為二零一二年六月二十日之意見函件所提供建議、意見及推薦意見後，

- (i) 吾等認同新百利有限公司之見解，認為按合共現金代價計算股東應佔本公司經調整資產淨值之折讓率約21.4%及股價大幅提升至每股港幣34元對獨立股東而言屬公平合理；
- (ii) 吾等認為以實物方式分派及特殊現金股息之條款對獨立股東而言屬公平合理，故建議該等獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈有關批准以實物方式分派及支付特殊現金股息之普通決議案；

然而，可能有獨立股東經考慮股息收入之相對可靠性、申報制度之相對透明度(與私人公司相比)及/或任何其他因素後銳意繼續作為南聯(按其現有架構)股東，且因而考慮表決反對以實物方式分派及特殊現金股息決議案。然而，該等股東務請謹記，(a)股價可能因有關批准以實物方式分派及支付特殊現金股息之普通決議案未獲股東特別大會通過而大幅下滑；及(b)股份往後之市場流動性相對較低；及

- (iii) 吾等認為特殊交易及新租賃協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，故建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，批准特殊交易及新租賃協議。

此 致

列位獨立股東 台照

南聯地產控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
林紀利 羅嘉瑞 鮑文
謹啟

二零一二年六月二十日

獨立財務顧問函件

以下為新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

以實物方式分派私人公司股份 及支付特殊現金股息 特殊交易及新租賃協議

緒言

茲提述吾等獲委任以就特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息及據此擬進行之各項交易（「建議」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議詳情載於日期為二零一二年六月二十日之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一二年五月十三日，永泰與買方及擔保人簽訂股份銷售協議，據此，貴公司之控股股東永泰同意於若干條件規限下出售 貴公司已發行股本約73.91%，代價為每股銷售股份港幣5.6197元或總代價約為港幣1,078.6百萬元。股份銷售完成須待 貴集團進行重組行動（即「集團重組」），涉及將 貴集團現有業務分拆為餘下集團及私人公司集團後，方告作實。

待（其中包括）集團重組完成後，貴公司將於股份銷售完成當日以實物方式分派私人公司股份及支付特殊現金股息予股東，基準為每持有一股股份獲發一股私人公司股份及現金港幣0.7803元。

獨立財務顧問函件

作為有關行動其中一環，南聯關連交易、管理協議及新租賃協議等多項交易均構成收購守則第25條項下之特殊交易，須經獨立股東批准。

建議須經獨立股東於股東特別大會以投票方式批准。永泰、買方及其各自之聯繫人及與其一致行動人士將於股東特別大會上放棄以投票方式就有關特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派及特殊現金股息決議案表決之權利。

由全體獨立非執行董事林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議條款對獨立股東而言是否公平合理，以及應否建議獨立股東於股東特別大會表決贊成建議，向獨立股東提供推薦意見。獨立董事委員會已批准委任新百利有限公司為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、永泰或與(或被視為與)其一致行動人士並無聯繫，故被視為合資格就建議提供獨立意見。除就是項委聘應付吾等之一般專業費用外，並無任何現有安排致令吾等可向 貴公司、永泰或與(或被視為與)其一致行動人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供資料及事實以及所發表意見，並假設所獲提供資料、事實及意見於作出時及直至通函日期止均屬真實、準確及完整。倘吾等知悉上述任何重大變動，將於合理可行情況下盡快知會股東。吾等曾審閱 貴公司已刊發資料，包括截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之年報、分別載於通函附錄二及附錄三之 貴公司及私人公司集團之會計師報告、分別載於附錄五及附錄六之餘下集團及私人公司集團之未經審核備考財務資料以及附錄七所載物業估值報告。吾等已徵求並獲得董事確認，彼等所提供資料及所發表意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦意見。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，或相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無獨立調查 貴集團之業務及事務，亦無對獲提供之資料進行獨立核證。

主要考慮因素及理由

建議包括特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派及特殊現金股息。以實物方式分派及特殊現金股息將於股東特別大會以同一決議案接受表決。

於達致吾等對建議之意見及推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A 以實物方式分派及特殊現金股息

1. 建議之背景及原因

貴公司主要從事物業投資和管理、倉儲及投資控股。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團超過95%收益及分部業績源自旗下租賃及物業管理業務。於二零一一年十二月三十一日，貴集團所持投資物業主要包括位於香港灣仔及觀塘之甲級辦公室大廈以及位於香港葵涌、九龍灣及荃灣之工業大廈，總值約港幣12,168百萬元。

貴公司之母公司永泰主要從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。於最後可行日期，永泰持有貴公司已發行股本約73.91%（直接透過其本身及間接透過其全資附屬公司Twin Dragon）。

建議之背景

於二零一二年四月十三日，貴公司宣佈，永泰分別與貴公司及一名獨立第三方買方就涉及可能對貴公司提出要約之可能交易及公司重組展開討論。其後，永泰與買方及擔保人於二零一二年五月十三日簽訂股份銷售協議，內容有關出售其於貴公司全部權益、以實物方式分派及支付特殊現金股息，並於其後提出上市公司要約及私人公司要約。特別是，訂約各方同意：

- 永泰將向買方或要約人出售其於貴公司全部權益；
- 於股份銷售完成前，貴公司將進行集團重組，據此，貴集團現有業務將分拆為(i)餘下集團，將持有該物業；(ii)私人公司集團，將持有貴集團其他現有物業資產及業務；
- 於股份銷售完成同日，貴公司將以實物方式分派其所有私人公司股份（即「以實物方式分派」）及支付特殊現金股息予股東；
- 於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，要約人將提出上市公司要約以收購股份；

獨立財務顧問函件

- 一 於上市公司要約相若時間，永泰將提出私人公司要約以收購私人公司股份；及
- 一 永泰於上市公司要約完成前向新加坡渣打銀行收購之任何進一步股份亦將售予買方或要約人。

以實物方式分派及特殊現金股息

於股份銷售完成同日，貴公司將以實物方式向股東分派其所有私人公司股份(即「以實物方式分派」)及支付特殊現金股息，股東每持有一股股份可獲分派或支付一股私人公司股份及現金港幣0.7803元。總括而言，特殊現金股息將涉及約港幣202.6百萬元。

於以實物方式分派完成後，私人公司及其附屬公司將不再為貴公司之附屬公司。股東將持有同等數目之貴公司及私人公司股份，而有關股份其後將各自以上市公司要約及私人公司要約方式出售。

餘下集團及私人公司集團

於集團重組及以實物方式分派完成後，餘下集團將僅從事持有該物業以及經營和管理該物業之業務。該物業指香港新界葵涌麗晶中心若干單位及車位，總建築面積約為657,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積約63.8%。根據通函附錄二所載貴公司之會計師報告附註38，於二零一一年錄得營業額及餘下控股公司應佔盈利分別約港幣67.2百萬元及港幣139.1百萬元。根據通函附錄四所載餘下集團實體旗下業務之管理層討論及分析，撇除投資物業公平值變動約港幣98.7百萬元之影響，餘下控股公司應佔盈利約為港幣40.4百萬元。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之備考資產淨值(「資產淨值」)約為港幣1,129.3百萬元。

於集團重組完成後，私人公司集團將持有經分派業務，即貴集團所有現有業務，惟與持有該物業或與該物業有關之業務除外。經分派業務主要包括(i)租賃及物業管理業務，目前持有之辦公室物業包括Landmark East(觀塘)及W Square(灣仔)，而工用物業則包括永南貨倉大廈(荃灣)及瑞興中心(九龍灣)；(ii)倉儲業務；及(iii)投資控股。根據通函附錄三所載私人公司集團之會計師報告，於二零一一年錄得營業額及私人公司股東應佔盈利分別約港幣414.8百萬元及港幣2,326.1百萬元。根據通函附錄四

所載經分派業務之管理層討論及分析，撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動以及收購一家聯營公司收益約港幣1,907.5百萬元之影響，私人公司集團錄得私人公司股東應佔盈利約港幣418.6百萬元。誠如董事會函件所述，貴公司執行董事周偉偉先生及區慶麟先生已獲委任為私人公司之董事，而私人公司集團旗下業務將繼續交由貴公司現有管理團隊經營。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司股東應佔備考資產淨值約為港幣9,864.9百萬元，遠高於餘下集團於同日之備考資產淨值約港幣1,129.3百萬元。因此，以實物方式分派可有效地向股東分派現有集團絕大部分資產及負債。

進行以實物方式分派及特殊現金股息之原因及好處

經股份銷售協議訂約各方磋商後，買方僅同意收購餘下集團之業務，即貴集團所持與該物業有關之業務。因此，訂約各方協定透過建議集團重組，將貴公司業務分拆為餘下集團業務及經分派業務。持有經分派業務之私人公司將連同特殊現金股息一併分派及支付予股東，貴公司則僅會持有餘下集團業務，而永泰及Twin Dragon所持股份將售予買方或要約人。

誠如董事會函件所述，由於不會就私人公司股份向聯交所或任何其他證券交易所提出上市申請，於英屬處女群島註冊成立之私人公司將為一家公眾非上市公司。假設以實物方式分派及特殊現金股息獲股東特別大會批准，獨立股東有權保留彼等於以實物方式分派下獲分派之私人公司股份，但私人公司股份買賣不設流通市場，除透過私人公司要約外，獨立股東亦難以變現彼等於私人公司股份之股權。相反，私人公司要約可讓獨立股東全數以現金代價方式變現彼等於私人公司股份之股權。特殊現金股息每股港幣0.7803元亦將隨以實物方式分派一併支付予股東。

集團重組、上市公司要約及私人公司要約之影響

以實物方式分派及特殊現金股息連同隨後提出之上市公司要約及私人公司要約對股份市值(與就交易刊發聯合公告前之價格比較)有提振作用。

獨立財務顧問函件

按合併基準計算，交易為股東提供以總現金代價每股港幣34.00元變現彼等全部投資於 貴公司之機會，詳情如下：

	每股港幣
1. 特殊現金股息	0.7803
2. 上市公司要約	5.6197
3. 私人公司要約	27.60
合共現金代價	34.00

合共現金代價每股港幣34.00元較股份於最後交易日所報收市價每股港幣26.00元有溢價約30.8%，以及較股份於截至及包括最後交易日止30個及90個連續交易日所報平均收市價每股港幣21.04元及每股港幣17.50元分別有溢價約61.6%及94.3%。誠如下文「合共現金代價與股份交投表現之比較」一節所進一步分析，股份過往交投量一直偏低。

合共現金代價每股港幣34元較股東於二零一一年十二月三十一日應佔之未經審核資產淨值(已就二零一一年末期股息每股港幣0.47元及投資物業於二零一二年四月三十日之估值作調整)每股約港幣43.26元折讓約21.4%：

股東於二零一一年十二月三十一日	
應佔之資產淨值	港幣 11,319.1百萬元
按 貴集團的投資物業於	
二零一二年四月三十日之估值向上調整(附註)	港幣 37.0百萬元
	港幣 11,356.1百萬元
— 每股股份	港幣 43.73元
減：二零一一年末期股息每股港幣0.47元	港幣 (0.47)元
經調整股東應佔每股資產淨值	港幣 43.26元
合共現金代價	港幣 34.00元
經調整股東應佔資產淨值之折讓	21.4%

附註：鑑於 貴集團大部分資產均為按估值於二零一一年十二月三十一日之 貴集團綜合資產負債表列賬之投資物業，於評估上述折讓時，吾等已根據通函附錄七所載估值報告核對 貴集團各投資物業於二零一二年四月三十日之估值。 貴集團各投資物業於二零一二年四月三十日之估值約為港幣12,204.9百

獨立財務顧問函件

萬元，較其於二零一一年十二月三十一日之估值約港幣12,167.9百萬元增加約港幣37.0百萬元(誠如通函附錄二第100頁所示)。於二零一二年四月三十日，貴集團約港幣12,204.9百萬元之投資物業估值詳情如下：

	附錄七 參考頁次	估值 港幣百萬元
餘下集團物業		
一由仲量聯行有限公司評估	269	1,129.3
私人公司集團物業		
一由仲量聯行有限公司評估	277	11,067.7
一由保柏國際評估有限公司評估	298	7.9
總計		12,204.9

誠如上文所述，貴集團絕大部分現有資產及負債將透過集團重組注入私人公司，並於其後由永泰(或永泰之全資附屬公司)就私人公司股份提出私人公司要約。欲維持名下投資市場流動性及買賣性之少數股東一般不會選擇持有獲分派之私人公司股份，故將接納要約以出售彼等於私人公司之股權。

如將以實物方式分派及私人公司要約一併視為向永泰出售資產，則無異於永泰按折讓率約27.6%提呈購買貴集團之投資物業，計算如下：

私人公司股東應佔備考資產淨值	
(摘錄自附錄六)	港幣9,864.9百萬元
按私人公司集團各投資物業於	
二零一二年四月三十日之估值向上調整(附註)	港幣37.0百萬元
	港幣9,901.9百萬元
一每股私人公司股份	港幣38.13元
私人公司要約	港幣27.6元
私人公司股東應佔備考資產淨值之折讓	27.6%

附註：私人公司集團各投資物業向上調整港幣37百萬元與上一個按股東應佔之經調整資產淨值折讓分析之列表所示有關貴集團之調整相同，此乃由於有關貴集團之全部向上調整與私人公司集團各投資物業相關，而餘下集團各

獨立財務顧問函件

投資物業估值於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日相同(即港幣1,129.3百萬元)。有關向上調整港幣37百萬元之詳情，請參閱上一個按股東應佔之經調整資產淨值折讓分析之列表附註。

股東務請注意，上述私人公司要約每股私人公司股份港幣27.6元僅為合共現金代價每股港幣34.0元其中一部分，除私人公司要約外，合共現金代價亦包含特殊現金股息每股港幣0.7803元及上市公司要約每股港幣5.6197元。

2. 以實物方式分派及特殊現金股息之主要條款

於股份銷售完成同日，貴公司將以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期名列貴公司股東名冊之股東，基準如下：

就持有之每股股份 一股私人公司股份及現金港幣**0.7803元**

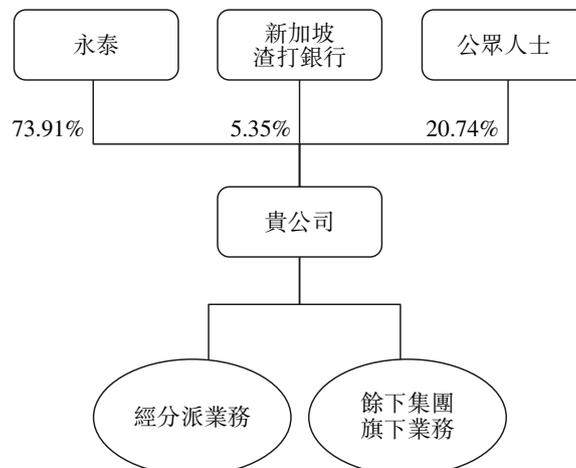
於以實物方式分派後提出之私人公司要約將為無條件現金要約，換言之，私人公司要約一經提出，永泰將有責任向接納私人公司要約之該等獨立股東購買私人公司股份。

將予發行之私人公司股份數目將相當於記錄日期已發行股份總數。根據以實物方式分派將予分派之金額將相當於私人公司集團緊接以實物方式分派前之賬面值。

概不會就私人公司股份於聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣提出申請。

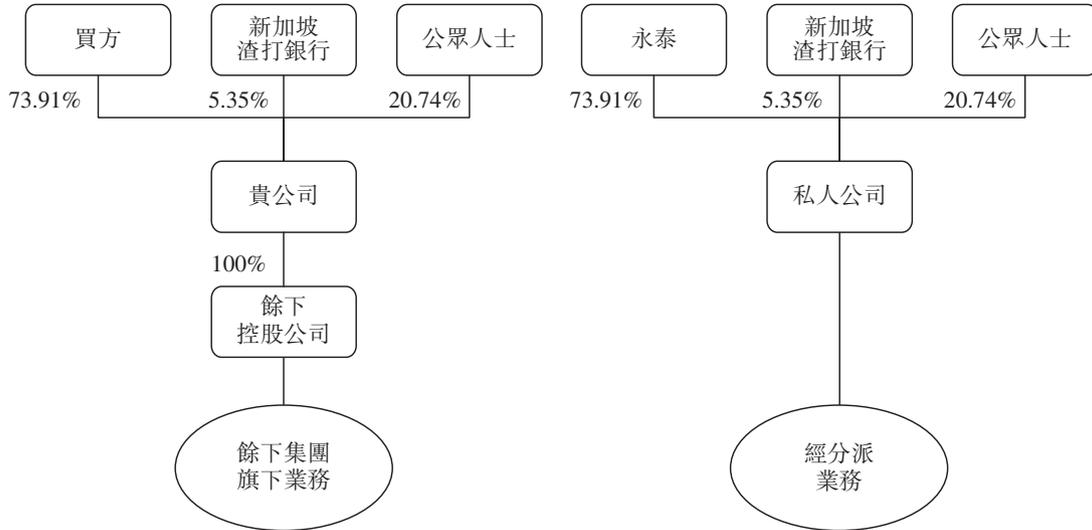
股權架構

下圖顯示 貴公司於最後可行日期之簡要集團架構：



獨立財務顧問函件

下圖顯示緊隨集團重組完成、股份銷售協議、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，但於出售進一步股份以及展開私人公司要約及上市公司要約前(假設 貴集團股權架構於此段期間內並無其他變動)私人公司集團及餘下集團各自之簡要集團架構：



先決條件

以實物方式分派及支付特殊現金股息須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及據此擬進行之交易；
- (b) 完成集團重組；及
- (c) 達成或豁免股份銷售完成之全部條件。

上述條件一概不得豁免。於最後可行日期，上述條件均未達成。

3. 獨立股東於私人公司權益之減少受保障程度

私人公司為於英屬處女群島註冊成立之公司。私人公司章程文件及英屬處女群島公司法概要載於通函附錄八。股東務請注意，於以實物方式分派完成後，私人公司(作為非上市公司)將作為上市公司永泰(其股東權益受保障)之附屬公司僅受上市規則規管。就獨立股東而言，私人公司將毋須遵守上市

規則所載企業管治及少數股東權益保障之規定。特別是，就私人公司之少數股東而言，現時適用於 貴公司(作為上市公司)之上市規則第14及14A章有關須予公佈交易及關連交易之現有保障將不再適用於私人公司，例如，永泰可向私人公司出售物業以換取現金或同意大型交易，而毋須獲私人公司任何少數股東批准。就股權攤薄方面，私人公司現行章程細則並無就私人公司發行新股份設立優先購買權，相對上市規則則訂有較為嚴謹之規定，如規定有關發行新股份之一般授權須獲股東批准，並以(如未獲股東特別批准)已發行股本最多20%為限，倘超過有關限額，則須取得股東特別批准。上市規則項下有關委任獨立非執行董事之規定亦不適用於私人公司。

證券及期貨條例若干條文亦不適用於私人公司，例如證券及期貨條例第XIII及XIV部有關若干市場不當行為及違規證券交易之條文將不適用於私人公司股份。然而，倘私人公司日後有意透過向香港公眾人士(包括任何類別公眾人士，並可能包括不時之私人股份持有人)配發新證券籌集額外資金，則證券及期貨條例第IV部有關投資要約之條文(包括其中提及之所有潛在相關豁免)將適用於私人公司。

根據收購守則於以實物方式分派完成後，私人公司仍將為香港公眾公司，而只要其仍為公眾公司，則必須遵守收購守則。倘若私人公司由於不足50名股東等原因而不再為公眾公司，則收購守則將不再適用。在此情況下，私人公司股東之主要權益將為私人公司之建議組織章程大綱及細則以及英屬處女群島商業公司法項下少數股東權益保障條文所保障，其少數股東權益保障水平遜於收購守則所提供者。

4. 有關餘下集團之資料

餘下集團將從事持有該物業或與經營和管理該物業有關之業務。該物業指香港新界葵涌麗晶中心若干單位及車位。

獨立財務顧問函件

餘下集團之財務資料

餘下集團之財務表現：

以下為摘錄自通函附錄二所載 貴公司之會計師報告附註38及通函附錄四所載餘下集團實體旗下業務之管理層討論及分析之餘下集團實體收益表概要：

	截至		
	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元
營業額	64.0	64.4	67.2
餘下控股公司應佔盈利	94.8	108.1	139.1
餘下控股公司應佔盈利， 撇除投資物業之公平值變動	37.5	38.3	40.4

據 貴集團管理層所述，該物業多年來維持穩定佔用率，於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度分別產生收益約港幣64.0百萬元、港幣64.4百萬元及港幣67.2百萬元。誠如董事會函件所述，該物業於二零一一年之平均佔用率約為90%。

餘下控股公司應佔盈利由二零零九年約港幣94.8百萬元增至二零一零年約港幣108.1百萬元，並進一步攀升至二零一一年約港幣139.1百萬元。然而，該等盈利受投資物業之公平值變動所影響。撇除投資物業之公平值變動，餘下控股公司應佔盈利由二零零九年約港幣37.5百萬元增至二零一零年約港幣38.3百萬元，並進一步攀升至二零一一年約港幣40.4百萬元。

獨立財務顧問函件

餘下集團之主要資產及負債：

以下為摘錄自通函附錄五之餘下集團於二零一一年十二月三十一日之備考資產及負債分析，當中假設建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息已完成：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產	1,131.8
流動資產	41.2
流動負債	(19.6)
非流動負債	(24.1)
	<hr/>
餘下集團股東應佔權益	<u>1,129.3</u>

該物業(佔餘下集團備考資產總值逾95%)於二零一一年十二月三十一日之備考賬面值約為港幣1,129.3百萬元。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之備考銀行結餘及現金約為港幣36.1百萬元，佔餘下集團於二零一一年十二月三十一日之流動資產約87.6%。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之備考資產淨值約為港幣1,129.3百萬元或每股約港幣4.35元。

餘下集團經最近估值調整之資產淨值：

餘下集團所持投資物業於二零一二年四月三十日之估值載於通函附錄七由仲量聯行有限公司(「餘下集團估值師」)編製之估值報告。餘下集團估值師已就估值目的進行視察以及作出有關查詢及查冊。吾等已審閱餘下集團估值師就評估餘下集團所持投資物業價值而採納之基準及假設，並就此與其展開討論。根據餘下集團估值師之估值報告，該物業(餘下集團唯一投資物業)於二零一二年四月三十日之估值約為港幣1,129.3百萬元，與其於二零一一年十二月三十一日之估值相同。

要約人對餘下集團之意向

誠如董事會函件所披露，要約人及買方有意繼續經營餘下集團之主要業務，即(i)物業投資及管理；及(ii)投資控股。於股份銷售完成後，要約人或會考慮

獨立財務顧問函件

多元化發展餘下集團之業務，旨在擴大其收入來源，然而，於最後可行日期，要約人尚未覓得有關投資機遇或商機。此外，要約人及買方有意維持 貴公司之上市地位。

5. 有關私人公司集團之資料

於集團重組完成後，私人公司集團將持有經分派業務，即 貴集團所有現有業務，惟與持有該物業或與該物業有關之業務除外。經分派業務主要包括(i)租賃及物業管理業務，目前持有之辦公室物業包括Landmark East(觀塘)及W Square(灣仔)，而工用物業則包括永南貨倉大廈(荃灣)及瑞興中心(九龍灣)；(ii)倉儲業務；及(iii)投資控股。

私人公司集團之財務資料

私人公司集團之財務表現：

以下為私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之合併財務資料概要，乃按通函附錄三所載私人公司集團之會計師報告以及通函附錄四所載經分派業務之管理層討論及分析而編製：

	截至		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月	十二月	十二月
	三十一日	三十一日	三十一日
	止年度	止年度	止年度
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收益	228.4	341.5	414.8
租賃及物業管理	213.9	328.2	399.0
倉儲業務	14.5	13.3	15.8
毛利	140.5	265.4	320.8
投資物業公平值增加	279.3	1,727.1	1,855.2
私人公司股東應佔盈利	389.9	2,351.9	2,326.1
私人公司股東應佔盈利，			
撇除投資物業及			
衍生金融工具之公平值變動			
以及收購一家聯營公司之收益	47.5	607.8	418.6

獨立財務顧問函件

誠如上表顯示，私人公司集團超過90%收益均源自旗下租賃及物業管理業務。租賃及物業管理業務由香港各類型物業組合組成，包括甲級辦公室大廈及工業大廈(該物業除外)。

(i) 租賃及物業管理分部

於二零一零年，私人公司集團錄得收益約港幣328.2百萬元，較二零零九年增長約53.4%，主要歸功於Landmark East年內佔用率上升。於二零一一年，租賃及物業管理分部所得收益增加約21.6%至約港幣399百萬元，主要由於Landmark East年內逐步達致全面佔用率所致。

(ii) 倉儲業務分部

於二零一零年，此分部錄得收益約港幣13.3百萬元，較二零零九年約港幣14.5百萬元減少約8.3%，主要由於私人公司集團其中一名主要客戶減少存貨所致。二零一一年之收益較去年增加，主要由於私人公司集團位於香港之倉儲業務年內表現改善。

私人公司集團旗下租賃及物業管理分部作為私人公司集團之主要收益來源，對私人公司集團之毛利率有直接影響。於二零一零年，毛利率由二零零九年約61.5%上升至約77.7%，主要由於Landmark East之盈利能力改善。於二零一一年，毛利率維持於約77.3%。

私人公司集團大部分盈利源自旗下投資物業之公平值增加，於二零零九年、二零一零年及二零一一年分別為港幣279.3百萬元、港幣1,727.1百萬元及港幣1,855.2百萬元。二零一零年之公平值增幅約為二零零九年之5.2倍，主要由於投資物業資本值隨二零零九年上半年全球經濟復甦而上升和Landmark East於二零一零年錄得更高佔用率。投資物業公平值於二零一一年錄得升幅，與年內香港物業市場更見蓬勃之情況相符。

撇除投資物業及衍生金融工具之公平值變動以及收購一家聯營公司之收益後私人公司股東應佔盈利(「經調整私人公司盈利」)由二零零九年約港幣47.5百萬元增至二零一零年約港幣607.8百萬元，主要歸功於(i)應佔聯營公司盈利約港幣300.3百萬元(二零零九年：應佔虧損約港幣3.1百萬元)；及(ii)於二

獨立財務顧問函件

零一零年出售投資物業錄得收益約港幣146.5百萬元(二零零九年：無)。經調整私人公司盈利於二零一一年下降至約港幣418.6百萬元，主要由於不再錄得上述於二零一零年出售投資物業之收益，以及應佔聯營公司盈利減少至約港幣151.2百萬元，有關減幅部分由毛利增加約港幣55.4百萬元所抵銷。

私人公司集團之主要資產及負債：

以下為摘錄自通函附錄六之私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之備考主要資產及負債分析，當中假設建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息已完成：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產	
投資物業	11,038.6
於聯營公司之權益	696.1
可供出售財務資產	319.4
其他非流動資產	115.9
	<hr/>
	12,170.0
流動資產	168.9
流動負債	(781.4)
非流動負債	(1,690.4)
非控股性權益	(2.2)
	<hr/>
私人公司股東應佔權益	<u>9,864.9</u>

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之備考資產總值約為港幣12,338.9百萬元，主要包括(i)投資物業約港幣11,038.6百萬元，佔資產總值約89.5%；(ii)於聯營公司之權益約港幣696.1百萬元。於聯營公司之權益主要指(a)於中國大陸冷庫業務之30%權益；(b)透過永泰持有之香港住宅項目(其中20%權益由 貴集團持有)；(c)透過永泰控股有限公司持有之新加坡住宅項目(其中30%權益由 貴集團持有)；(d)於Lanson Place Hotel所在香港物業之40%權益；及(e)於中國大陸一項物業之24.8%權益；(iii)私人公司集團之可供出售財務資產港幣319.4百萬元，主要指若干海外上市產業信託基金投資；及(iv)銀行結餘及現金約港幣103.3百萬元，主要包括短期銀行存款。

獨立財務顧問函件

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之備考負債總額約為港幣2,471.8百萬元，主要包括已抵押銀行貸款約港幣2,076.8百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司股東應佔備考資產淨值約港幣9,864.9百萬元與摘錄自通函附錄三所載私人公司集團會計師報告之私人公司股東同日應佔資產淨值約港幣7,135.7百萬元有差異。據 貴集團管理層所述，差額約港幣2,729.2百萬元主要指根據集團重組由私人公司集團若干成員公司向 貴公司發行普通股償付私人公司集團應付 貴公司之未清償款項。就評估私人公司集團之資產淨值(猶如建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息已完成)而言，請參考私人公司集團之備考資產淨值約港幣9,864.9百萬元。

儘管私人公司集團過去三年之純利因投資物業公平值變動等因素而出現波動，惟其收益來源及毛利仍錄得穩定增長，且負債比率不高。基於上述分析及以私人公司集團現行業務模式為基準，私人公司集團應可持續經營，但因私人公司並非上市公司，故其未來股息來源不確定。

私人公司集團經最近估值調整之資產淨值：

私人公司集團所持投資物業於二零一二年四月三十日之估值載於通函附錄七由仲量聯行有限公司及保柏國際評估有限公司(「私人公司集團估值師」)編製之估值報告。私人公司集團估值師已就估值目的進行視察以及作出有關查詢及查冊。吾等已審閱私人公司集團估值師就評估私人公司集團所持投資物業價值而採納之基準及假設，並就此與其展開討論。根據私人公司集團估值師之估值報告，私人公司集團名下投資物業於二零一二年四月三十日之估值總額約為港幣11,075.6百萬元，較其於二零一一年十二月三十一日之估值總額約港幣11,038.6百萬元增加約0.3%(或約港幣37.0百萬元)。

據 貴集團管理層表示，除中國深圳若干單位於二零一二年四月三十日之估值為港幣3.8百萬元，加上於二零一一年十二月三十一日概無進行估值且吾等認為屬並不重大外，私人公司集團各投資物業於二零一二年四月三十日之估值(組成於聯營公司之權益)與二零一一年十二月三十一日之估值相同。

吾等亦從 貴集團管理層獲悉，其他物業權益(組成於聯營公司之權益)主要為按成本值而非估值列賬之待售物業，其賬面值與私人公司集團各投資物業之賬面值相比被視為並不重大。

永泰對私人公司之意向

誠如通函附錄一所披露，按照永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務以外之任何業務。此外，按照永泰之意向，私人公司集團於私人公司要約結束後將不會持有與經分派業務相關者以外之任何資產，且不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

6. 合共現金代價與股份交投表現之比較

(i) 合共現金代價與股份過去收市價之比較

合共現金代價港幣34.0元，較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣26.0元有溢價約30.8%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日止十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣22.38元有溢價約51.9%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日止三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣21.04元有溢價約61.6%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日止九十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣17.50元有溢價約94.3%；
- (e) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣33.6元有溢價約1.2%；及
- (f) 股東於二零一一年十二月三十一日應佔之經審核綜合總權益(已扣除二零一一年末期股息每股約港幣0.47元及計及投資物業於二零一二年四月三十日之估值)每股約港幣43.26元折讓約21.4%。

(ii) 過往股價表現

以下為股份於二零一零年四月一日(最後交易日前兩年左右)至最後可行日期止期間(「有關期間」)在聯交所之收市價走勢：



資料來源：彭博

據上圖顯示，股價於有關期間之表現優於恒生地產分類指數(為評估地產界表現而設之恒生指數分類指數)。股價由有關期間開始時接近港幣10元上升至二零一二年三月初接近港幣18元，並於交易導致暫停買賣前繼續上揚。同期，恒生地產分類指數呈下行趨勢，由有關期間開始時約29,000點跌至二零一二年三月初約27,000點。以下各段詳細分析有關期間之股價表現。

貴集團於二零一零年三月二十八日公佈二零零九年全年業績。二零零九年股東應佔盈利約為港幣429.2百萬元，較二零零八年增加約1.76倍，主要由於投資物業於二零零九年之公平值較二零零八年增加約港幣274.8百萬元。股價於二零一零年四月一日至二零一零年六月二十五日窄幅上落，介乎每股港幣9.2元至每股港幣10.3元。貴公司先後於二零一零年六月十日及二零一零年六月二十五日宣佈出售裕美工業中心及樂基工業大廈，成功以可觀回報變現長遠投資。

獨立財務顧問函件

自此，股價步入上升軌道，徘徊於每股港幣10.2元至每股港幣17.5元之間。於二零一一年五月八日，貴公司就向獨立第三方收購持有Lanson Place Hotel所在物業之投資控股公司40%股權刊發公告。

自二零一一年五月九日起至二零一二年二月止，並無公開宣佈重大事項，股價繼續於每股港幣13.1元至每股港幣18.2元之間徘徊。於二零一二年三月十二日，股價由最後交易日每股港幣18.4元急升至每股港幣19.8元，並持續上揚直至二零一二年三月二十七日觸及高位每股港幣23.7元。股價於二零一二年四月五日回落至每股港幣20元，但於緊接最後交易日股份暫停買賣前重拾升勢，最高報每股港幣26元。

於最後交易日交易時段後，貴公司宣佈獲永泰接洽一項可能交易、有關貴公司之公司重組及可能向貴公司提出要約，惟有關商討仍未落實，有待刊發聯合公告。

股價由最後交易日每股港幣26元飆升至二零一二年五月十五日(即緊隨聯合公告刊發後股份恢復買賣首日)每股港幣33.1元。股價於恢復買賣後維持強勁，截至最後可行日期止一直以與合共現金代價相若之水平成交。

總括而言，於聯合公告刊發前，股份成交價一直較合共現金代價每股港幣34元大幅折讓。

獨立財務顧問函件

吾等亦已比較股份過去平均收市價與 貴公司權益持有人應佔當時最近期綜合資產淨值。吾等假設該等資料自相關全年或中期業績公告刊發翌日可於市場取得，而股價已反映有關資料。

期間	權益持有人 應佔每股綜合 資產淨值 (附註1) 港幣	平均每股 收市價 (附註2) 港幣	權益持有人 應佔每股 綜合資產 淨值之折讓率 概約百分比(%)
二零一零年三月二十九日*			
至二零一零年八月二十九日	23.812	10.491	55.9
二零一零年八月三十日*			
至二零一一年三月三十日	27.500	14.550	47.1
二零一一年三月三十一日*			
至二零一一年八月三十日	36.363	16.118	55.7
二零一一年八月三十一日*			
至二零一二年三月二十八日	41.608	15.906	61.8
二零一二年三月二十九日*			
至最後交易日	43.588	22.278	48.9
上述期間平均收市價 較權益持有人應佔每股綜合資產淨值 之平均折讓率(「平均折讓率」)			53.9

* 貴公司刊發全年或中期業績公告翌日

附註：

1. 權益持有人應佔每股綜合資產淨值乃按 貴公司綜合資產淨值(摘錄自 貴公司各年報或中期報告)除 貴公司於相關年結日/期結日之已發行股份總數計算。
2. 平均每股收市價摘錄自彭博。

吾等自上文得知，自 貴公司刊發二零零九年末期業績翌日起至最後交易日止，股份收市價一直較當時股權持有人應佔相關資產淨值折讓。吾等亦注意到，按 貴集團經調整資產淨值計算合共現金代價之折讓率約為21.4%，顯著優於上文所示平均折讓率約53.9%。

獨立財務顧問函件

(iii) 股份流動性

下表載列有關期間股份每月總交投量及該每月總交投量佔 貴公司全部已發行股本及公眾持股量百分比：

	股份每月 總交投量	股份每月 總交投量 佔全部 已發行股份 百分比 (附註1)	股份每月 總交投量 佔公眾 持股量 百分比 (附註2)
二零一零年			
四月	374,747	0.14%	0.73%
五月	341,500	0.13%	0.67%
六月	109,000	0.04%	0.21%
七月	120,900	0.05%	0.24%
八月	117,855	0.05%	0.23%
九月	331,250	0.13%	0.65%
十月	241,000	0.09%	0.47%
十一月	181,500	0.07%	0.36%
十二月	132,750	0.05%	0.26%
二零一一年			
一月	113,250	0.04%	0.22%
二月	61,000	0.02%	0.12%
三月	320,416	0.12%	0.63%
四月	662,000	0.25%	1.30%
五月	995,000	0.38%	1.95%
六月	94,500	0.04%	0.19%
七月	63,500	0.02%	0.12%
八月	291,850	0.11%	0.57%
九月	346,013	0.13%	0.68%
十月	275,750	0.11%	0.54%
十一月	68,001	0.03%	0.13%
十二月	32,667	0.01%	0.06%
二零一二年			
一月	15,000	0.01%	0.03%
二月	141,200	0.05%	0.28%
三月	349,000	0.13%	0.68%
四月	366,000	0.14%	0.72%
五月	2,694,758	1.04%	5.28%
平均	340,016	0.13%	0.67%
於二零一二年六月一日至最後可行日期	611,900	0.24%	1.20%

資料來源：彭博及 貴公司所提供資料

附註：

1. 按每月結束時之已發行股份數目計算。
2. 按上文附註1所載已發行股份數目(不包括 貴公司關連人士於相應月份持有之股份)計算。

於二零一零年四月至二零一二年五月，股份交投量佔已發行股份總數分別約0.01%及1.04%，以及佔構成 貴公司公眾持股量之已發行股份分別約0.03%及5.28%。於二零一二年五月，股份交投量相對增加，可能由於公佈交易(詳情見日期為二零一二年五月十四日之聯合公告)所致。自二零一二年六月一日起至最後可行日期止成交之股份數目分別佔已發行股份總數及構成 貴公司公眾持股量之已發行股份約0.24%及1.20%。按上述基準計算，有關期間之股份交投一般不甚活躍。

吾等認為，建議可為獨立股東提供以合共現金代價變現其投資之良機，而合共現金代價遠高於聯合公告刊發前之股份收市價。

7. 可資比較資料

(i) 可資比較交易

下表載列涉及(其中包括)香港上市公司以實物方式分派附屬公司非上市股份之可資比較交易。吾等經搜尋後識別出以下七家曾於二零零八年一月一日至最後可行日期止期間刊發相關通函／綜合要約及回應文件之香港上市公司(「可資比較交易」)。吾等視下表為吾等根據上述基準自聯交所網站識別出之詳盡公司清單，旨在說明(i)餘下上市公司資產總值相對上市公司經分派前資產總值；及(ii)私人公司章程文件所載任何股東保障條文。

獨立財務顧問函件

最初公告日期	公司	主要業務	餘下上市公司	經分派私人公司
			資產總值相對 上市公司經分派前 資產總值 %	與上市規則相應條文 類似之股東保障
二零一一年				
十月	普匯中金國際控股有限公司 (前稱達藝控股有限公司) (股份代號: 997)	製造及買賣傢俬及裝置、 提供裝修工程、 室內設計及翻新服務	16.6%	不適用
九月	億鑽珠寶控股有限公司 (股份代號: 475)	設計、製造及買賣真品 珠寶產品	10.1%	須予公佈交易、 關連交易、有關發行 新股份之股東批准
八月	保華建業集團有限公司 (股份代號: 577)	承建管理、物業發展管理 及物業投資	51.0% (附註1)	關連交易
二零一零年				
十一月	企展控股有限公司 (前稱台一國際控股有限公司) (「台一」) (股份代號: 1808)	生產及銷售裸銅線及電磁線、 提供加工服務和投資控股、 以及開發電腦軟件 及相關業務	0.4% (附註2)	須予公佈交易、 關連交易、有關發行 新股份之股東批准
七月	盛洋地產投資有限公司 (前稱奇盛(集團)有限公司) (股份代號: 174)	物業投資及證券投資、 電鍍原料、油漆及 塗料化工產品及不銹鋼貿易	59.9%	須予公佈交易、 關連交易、有關發行 新股份之股東批准

獨立財務顧問函件

最初公告日期	公司	主要業務	餘下上市公司	經分派私人公司
			資產總值相對 上市公司經分派前 資產總值 %	與上市規則相應條文 類似之股東保障
二零零九年				
九月	中國海外宏洋集團有限公司 (前稱蜆壳電器工業 (集團)有限公司) (股份代號: 81)	生產及銷售電風扇及 其他家用電器及 合約生產業務、 物業租賃、投資及發展	80.4%	須予公佈交易、關連 交易、有關發行新股份 之股東批准
二零零八年				
九月	信達國際控股有限公司 (前稱亨達國際控股有限公司) (股份代號: 111)	提供槓桿式外匯買賣及 經紀服務、證券經紀、 商品及期貨經紀、 企業財務顧問服務、 資產管理、財務策劃及 保險經紀, 以及貴金屬 合約買賣及經紀	50.5%	須予公佈交易、關連 交易、有關發行新股份 之股東批准
平均			44.7%	
中位			50.8%	
最高			80.4%	
最低			10.1%	
	餘下集團		8.4%	不適用

資料來源: 就可資比較交易刊發之綜合要約及回應文件、通函或公告。

附註:

- 誠如保華建業集團有限公司之通函所披露, 該公司擬將其現有業務之49%股權分派予股東。因此, 吾等假設資產總值其中51%將保留於上市公司。

獨立財務顧問函件

2. 基於下段所述原因，比較台一個案之餘下公司相對規模並無意義，故於計算平均、中位、最高及最低比例時並無計入台一個案。

撇除前述台一個案後，餘下集團資產總值佔上市公司分派前資產總值之比例介乎約10.1%至80.4%，而平均及中位比例分別為44.7%及50.8%。吾等認為餘下台一集團之資產總值比例0.4%並無意義，原因為(i)餘下台一集團所從事電腦軟件開發及相關業務被視為輕資產業務；及(ii)餘下台一集團超過95%資產總值為現金及現金等值物，此情況對其他可資比較交易而言並不常見。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之資產總值指 貴集團於同日之資產總值約8.4%，遠低於上文所列可資比較交易之平均、中位及最低比例。餘下集團之規模相對可資比較交易而言較小，足以顯示私人公司集團具有罕見龐大規模。

私人公司集團之龐大規模成為獨立股東考慮繼續作為私人公司股東是否合理時之最重要因素。如上表所示，於可資比較交易下組成之私人公司大多會於章程文件中加入若干與上市規則所載者類似之條款，如有關須予公佈交易、關連交易及發行新股份之股東批准規定。然而，私人公司並無設立該等股東保障機制。

(ii) 可資比較公司

貴集團主要從事物業投資和管理、倉儲及投資控股，其中絕大部分收益源自其位於香港之投資物業。為評估合共現金代價，吾等已按以下基準識別出多家公司（「可資比較公司」）：(i)於香港從事物業投資業務，且已刊發年報顯示最近財政年度源自該分部之收益佔綜合收益超過50%；(ii)股份於聯交所上市；(iii)按股份截至最後可行日期止90天平均收市價（吾等視之為「不受擾」股份平

獨立財務顧問函件

均價)計算，其市值與 貴公司市值介乎50%至兩倍。吾等(i)視上述挑選標準為物色與 貴集團從事同類業務且規模與 貴集團相若之可資比較公司之公平方法，及(ii)視下表為吾等根據上述基準自聯交所網站識別出之詳盡公司清單。以下為吾等之搜尋結果：

	於最後 可行日期之 股份收市價 (附註1) 港幣	於最後 可行日期之 市值 (附註1) 港幣百萬元	權益持有人 應佔綜合 資產淨值 (附註1) 港幣百萬元	全年股息率 (附註2) %	市值較 權益持有人 應佔綜合 資產淨值 之折讓率 %
置富產業信託 (股份代號：778)	4.41	7,426.5	13,227.80	6.30%	(43.9)%
凱聯國際酒店有限公司 (股份代號：105)	16.20	5,832.0	9,954.05	2.78%	(41.4)%
陽光房地產投資信託基金 (股份代號：435)	2.50	4,023.0	8,622.77	7.17%	(53.3)%
萬邦投資有限公司 (股份代號：158)	133.00	3,325.0	4,970.81	3.58%	(33.1)%
泓富產業信託 (股份代號：808)	1.69	2,317.0	4,452.28	6.92%	(48.0)%
平均				5.35%	(43.9)%
中位				6.30%	(43.9)%
最高				7.17%	(53.3)%
最低				2.78%	(33.1)%
			(附註3)		
合共現金代價	34.00	8,829.3	11,234.0	1.94%	(21.4)%

附註：

- (1) 可資比較公司於最後可行日期之股份收市價及市值源自彭博。權益持有人應佔綜合資產淨值摘錄自可資比較公司最近期之年報或中期報告。
- (2) 全年股息率乃按最近財政年度已宣派/已付股息除可資比較公司截至最後可行日期止90個交易日之平均股價計算。為免受聯合公告刊發後之股價誤導，就 貴公司採用合共現金代價計算，以更清晰反映以合共現金代價計算全年股息率與可資比較公司全年股息率之比較。
- (3) 於二零一一年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔綜合資產淨值已扣減 貴公司二零一一年度末期股息及根據於二零一二年四月三十日向 貴集團投資物業估值之向上調整。
- (4) 為免重複分析，吾等已於計算上述平均、中位、最高及最低、資產淨值之折讓率及全年股息率時剔除天德地產有限公司(股份代號：266)之相關數據，原因為天德地產有限公司主要透過其附屬公司凱聯國際酒店有限公司(股份代號：105)進行物業投資業務，而凱聯國際酒店有限公司之相關數據已計入上述分析。基於相同原因，永泰之相關數據亦已自上述分析中剔除，此乃由於其絕大部分物業投資業務乃透過附屬公司(即 貴公司)進行。

獨立財務顧問函件

據上表顯示，可資比較公司市值較綜合資產淨值之折讓率介乎33.1%至53.3%，而平均及中位折讓率分別約為43.9%及43.9%。合共現金代價較貴公司經調整資產淨值折讓21.4%，低於可資比較公司綜合資產淨值之平均、中位及最低折讓率。

按最近財政年度已宣派／已付股息及90天平均股價計算，可資比較公司之全年股息率介乎2.78%至7.17%，平均及中位股息率分別為5.35%及6.30%，相對貴公司按照合共現金代價計算之全年股息率則為1.94%，低於可資比較公司之平均及中位股息率。

結論

合共現金代價較經調整資產淨值之折讓大幅減少至21.4%及與可資比較公司比較相對較低之全年股息率1.94%反映合共現金代價對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等認為合共現金代價為獨立股東提供具吸引力之條款。

B 特殊交易及新租賃協議

作為有關行動其中一環，特殊交易(即南聯關連交易)、管理協議及新租賃協議構成收購守則第25條項下之特殊交易，須經獨立股東於股東特別大會以投票方式批准。上述各建議交易概列如下：

南聯關連交易	向百領收購南地財務(將納入餘下集團之公司)約4.76%少數股東權益
管理協議	就該物業與私人公司集團訂立之若干管理及行政安排，包括由私人公司集團向餘下集團提供行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務
新租賃協議	<ul style="list-style-type: none">— 永泰集團(作為租戶)與私人公司集團(作為業主)將予簽訂之三份租賃續期協議— 一名關聯方(作為租戶)與餘下集團(作為業主)將予簽訂之一份租賃續期協議— 私人公司集團(作為租戶)與餘下集團(作為業主)將予簽訂之兩份新特許權協議

有關(其中包括)特殊交易及新租賃協議之進一步詳情載於董事會函件。

1. 南聯關連交易

主要事項

於二零一二年六月十八日，餘下控股公司(為 貴公司全資附屬公司)與百領(由鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司)及南地財務簽訂南地財務銷售股份協議，據此，餘下控股公司同意收購百領目前於南地財務所擁有約4.76%權益。

於最後可行日期，餘下控股公司擁有南地財務約95.24%權益。於南地財務股份銷售協議完成後，南地財務將成為餘下控股公司(將構成餘下集團一部分)之全資附屬公司。於最後可行日期，南地財務持有Chericourt全部股權，並為賺取租金收入而持有麗晶中心一個單位。Chericourt擁有麗晶中心若干單位及麗晶中心之停車場，全部均用作賺取租金收入。根據

仲量聯行有限公司編製之估值報告，南地財務及Chericourt所持該等物業(不包括將構成經分派業務一部分之麗晶中心B座505至510單位)於二零一二年四月三十日之價值約為港幣1,029.6百萬元。

在餘下控股公司收購南地財務股份之同時，南地財務(a)將償還南地財務欠付百領之部份未清償股東貸款(「償還股東貸款」)；(b)將促使Chericourt向南地財務宣派及支付股息；及(c)將向南地財務股東(即餘下控股公司及百領)宣派及支付由南地財務及Chericourt全部或絕大部分可供分派儲備所組成之股息(「南地財務股息分派」)。

由於(a)鄭維志先生為董事，並於最後可行日期透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，餘下控股公司收購南地財務股份、償還股東貸款及南地財務股息分派將構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

代價

南地財務約4.76%權益之代價將以現金支付，金額相當於南地財務在南地財務股份銷售協議完成日期經償還股東貸款及南地財務股息分派後之綜合資產淨值約4.76%。特別是，就計算上述南地財務之綜合資產淨值而言，相關物業權益乃以其於二零一一年十二月三十一日之估值為基準。償還股東貸款及南地財務股息分派金額分別估計為港幣32.5百萬元及港幣453.5百萬元，此乃根據二零一一年十二月三十一日南地財務結欠百領之股東貸款及Chericourt之總分派儲備計算。

倘百領或餘下控股公司於南地財務股份銷售協議完成日期起計15個營業日內向另一方發出書面請求，則會展開南地財務及其附屬公司於二零一二年一月一日至南地財務股份銷售協議完成日期(包括該日)止期間之審核工作。倘若南地財務之經審核綜合資產淨值有別於上述計算結果，則南地財務股份銷售協議之代價將作出相應調整。

獨立財務顧問函件

南地財務於二零一一年十二月三十一日之綜合資產負債表摘錄如下：

港幣千元

南地財務於二零一一年十二月三十一日之 經審核綜合資產淨值	753,930
綜合資產淨值之4.76%	35,900
經以下各項調整：	
— 償還股東貸款(附註1)	—
— 一百領應佔南地財務股息分派(附註2)	<u>(21,595)</u>
南地財務股份銷售協議之預期代價	<u>14,305</u>

附註：

1. 償還股東貸款預期不會影響南地財務之綜合資產淨值，故並無於上表作出調整。
2. 該金額指Chericourt及南地財務於二零一一年十二月三十一日之可供分派儲備總額約4.76%。

基於上文所述及假設南地財務於南地財務股份銷售協議完成日期之綜合資產淨值及可供分派儲備與二零一一年十二月三十一日相同，則南地財務4.76%權益之預期代價相當於約港幣14.3百萬元。代價之實際金額將按南地財務於南地財務股份銷售協議完成日期之綜合資產淨值釐定，故可能有別於上述估計金額。

先決條件及完成

南地財務股份銷售協議須待(其中包括)以下條件達成後方可作實：獨立股東於股東特別大會通過決議案批准以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易、執行人員同意南聯關連交易，以及永泰股東於永泰股東特別大會通過決議案批准股份銷售協議及私人公司要約。

完成將於先決條件達成後緊接股份銷售協議完成前作實。

討論

南地財務及其附屬公司Chericourt之相關資產主要包括該物業若干單位及車位，有關項目於南地財務之綜合資產負債表內分類為投資物業。收購南地財務(將構成餘下集團一部分)約4.76%少數股東權益主要以仲量聯行有限公司於估值報告賦予該等單位及車位於二零一一年十二月

三十一日之估值為基準。吾等認為於收購一家物業控股公司時按其相關資產之估值釐定代價屬合理。吾等亦認為償還股東貸款及南地財務股息分派(作為集團重組其中一環)為出售4.76%權益前之正常整頓程序。

根據仲量聯行有限公司於二零一二年四月三十日編製之最新估值報告，南地財務集團所持該等單位及車位(不包括將構成經分派業務一部分之麗晶中心B座505至510單位)之估值約為港幣1,029.6百萬元，與二零一一年十二月三十一日之估值相同。

基於上文所述，吾等認為南聯關連交易之條款屬公平合理。

2. 管理協議

主要事項

貴集團旗下各公司及物業之營運及管理乃集中統籌。於以實物方式分派完成後，餘下集團將僅從事持有該物業或與經營和管理該物業有關之業務。負責營運及管理該物業之相關僱員由私人公司集團僱用，惟私人公司集團於以實物方式分派完成後將不再屬於餘下集團一部分。

為使餘下集團在以實物方式分派完成後能繼續順暢經營，餘下控股公司與私人公司已於二零一二年六月十八日簽訂管理協議，據此，現有管理及行政安排將繼續由私人公司集團按與過去十二個月所提供服務一致之基準(包括收費)向餘下集團提供。

於以實物方式分派完成後，私人公司集團將繼續為永泰集團一部分。由於在管理協議條款下之利益不能延伸至其他股東，管理協議將構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

主要條款及代價

管理協議須待(其中包括)(i)集團重組及以實物方式分派完成；(ii)獨立股東於股東特別大會通過管理協議；及(iii)執行人員同意管理協議後，

獨立財務顧問函件

方告生效。管理協議可由餘下控股公司或私人公司發出一個月通知終止。以下為管理協議之主要條款，據此，現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團成員公司向餘下集團提供：

服務範疇	代價	於二零一一年 產生之金額 (港幣千元)
A. 提供公司秘書、簿記及其他行政服務	每月港幣80,200元	962
B. 根據項目管理協議向Chericourt提供物業管理服務	月費相當於每月總收入1%	642
C. 向南地財務及富裕萊提供物業管理服務，其形式及條款須與項目管理協議項下提供之該等服務一致	月費相當於每月總收入1%	3
D. 根據合併協議向南聯停車場提供物業管理服務	月費相當於每月合併總收入3%	86
E. 就該物業向Chericourt提供停車場員工服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致	每月港幣188,000元	2,253
F. 就出售該物業各單位向餘下集團各成員(南聯停車場除外)提供經紀及代理服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致	出售該物業任何單位所得代價之1.5%	182

獨立財務顧問函件

服務範疇	代價	於二零一一年 產生之金額 (港幣千元)
G. 就出售該物業各單位 向南聯停車場提供經紀 及代理服務，其形式及條款須 與緊接股份銷售協議日期 前十二個月提供之 該等服務一致	出售該物業 任何單位 所得代價之1%	42
H. 根據合併協議向南聯停車場 提供有關促成該物業 各單位租賃事務之租賃服務	就促成新租約、 租賃或特許權 而言為一個月 租金，而就續租 現有租約、租賃或 特許權而言則為 一個月租金之 20%，上述兩個 情況均須乘以 相當於相關租約 、租賃或特許權 年期除兩年 之分數	63
I. 就促成該物業各單位租賃事務 向餘下集團各成員 (南聯停車場除外)提供租賃 服務，其形式及條款須 與緊接股份銷售協議日期 前十二個月提供之 該等服務一致	就南聯地產代理 促成之新租約、 租賃或特許權 而言為1.5個月 租金，就第三方 促成之新租約、 租賃或特許權 而言為一個月 租金之50%， 而就續租現有 租約、租賃或 特許權而言則為 一個月租金 之20%，上述三個 情況均須乘以 相當於相關租約、 租賃或特許權 年期除兩年 之分數	1,972
	於二零一一年產生之總金額：	6,205

誠如上表顯示，於二零一一年，餘下集團就該物業上述安排而應付私

獨立財務顧問函件

人公司集團之總金額約為港幣6.2百萬元，其中(i)約港幣2.3百萬元與提供停車場員工有關；(ii)約港幣2.0百萬元與提供租賃促成服務有關。

討論

據 貴集團管理層所述，私人公司集團根據管理協議向餘下集團提供之服務一般按成本基準(如E—該物業之停車場員工服務)或參照普遍市場慣例(如I—租賃服務)進行。吾等已取得及審閱向獨立第三方提供類似服務之條款，當中包括按成本基準定價及參照市場慣例定價之該等服務(「可資比較服務」)。吾等發現該等可資比較服務之條款大致可與管理協議所提供特定服務種類作比較。

基於上文所述，吾等認為管理協議之條款屬公平合理。

3. 新租賃協議

於二零一二年六月十八日已簽訂六份新租賃協議，旨在(i)重續 貴集團(作為業主)與永泰集團或 貴公司一名關聯方(作為租戶)所簽訂之若干現有租賃協議；及(ii)餘下集團(作為業主)向私人公司集團(作為租戶)授出若干新租賃。新租賃協議之詳情如下：

	(1)	(2)	(3)
物業：	Two Landmark East 27樓	W Square 25樓及閣樓	W Square 6樓
業主：	私人公司集團	私人公司集團	私人公司集團
租戶：	永泰集團	永泰集團	永泰集團
建築面積：	19,906平方呎	8,091平方呎	5,511平方呎
年期：	由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止為期三年	由上述執行人員同意本租賃協議及該同意附帶之一切條件獲達成之日起至二零一三年七月八日止為期一年	由二零一二年十月一日起至二零一三年七月八日止為期九個月零八日
租金：	每月港幣507,603元	每月港幣303,413元	每月港幣192,885元
免租期：	無	無	無
管理費及空調費：	每月港幣85,596元	每月港幣40,455元	每月港幣35,822元
備註：	一項現有租賃協議續期	一項現有租賃協議續期	一項現有租賃協議續期

獨立財務顧問函件

	(4)	(5)	(6)
物業：	麗晶中心B座7樓 701單位	麗晶中心B座22樓 2209單位	麗晶中心A座 818至819單位
特許權授予人/ 業主：	餘下集團	餘下集團	餘下集團
特許權承授人/ 租戶：	私人公司集團	私人公司集團	百草堂(附註1)
建築面積：	1,432平方呎	1,348平方呎	2,599平方呎
年期：	由二零一二年 九月一日起 至二零一三年 八月三十一日止 為期一年	由二零一二年 十月三日起 至二零一三年 十月二日止 為期一年	由二零一三年 一月一日起 至二零一三年 十月三十一日止 為期十個月
提早終止權：	訂約各方有權發出 一個月通知提早終止	訂約各方有權發出 一個月通知提早終止	無
特許權費/租金：	每月港幣9,752元	每月港幣10,528元	每月港幣18,453元
免特許權費/ 租金期：	由二零一二年 九月一日起 至二零一二年 九月三十日止 為期一個月	由二零一二年 十月三日起至 二零一二年 十一月二日止 為期一個月	無
管理費：	每月港幣2,578元	每月港幣2,426元	每月港幣4,678元
備註：	新特許權	新特許權	一項現有租賃 協議續期

附註：

1. 百草堂為執行董事周偉偉先生及陳周薇薇女士於最後可行日期擁有約6%及5%間接實際權益之公司。

鑑於新租賃協議乃於要約之要約期內簽訂，故任何新租賃協議項下安排不會延伸至全體股東，並構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。誠如董事會函件所述，簽訂新租賃協議並非股份銷售完成、以實物方式分派或特殊現金股息之條件。上述任何新租賃協議如未能在股東特別大會上獲獨立股東批准，則該等新租賃協議將不會成為無條件並將不再具有效力。然而，此情況將不會影響股份銷售完成、以實物方式分派或支付特殊現金股息完成。

討論

據 貴集團管理層所述，該六份新租賃協議乃按現行市場條款簽訂。獨立物業估值師仲量聯行有限公司（「獨立估值師」）認為各新租賃協議之租金及管理費符合相關租賃協議獲落實時之市場水平。吾等已與獨立估值師討論其就達致新租賃協議項下物業市價採納之方法。獨立估值師認為新租賃協議之市價可與新租賃協議項下同一物業內類似物業單位作比較。

基於上文所述，吾等認為新租賃協議之條款屬公平合理。

討論及分析

(a) 關於以實物方式分派及特殊現金股息之公平性及合理性

按價值（以估值為基準）計算，私人公司（建議進行股份分派之公眾非上市公司）將持有 貴集團目前所持該等物業約90%。事實上，除餘下集團所保留葵涌麗晶中心若干單位外，私人公司之物業資產與 貴公司相同，而私人公司股份就淨資產後盾而言亦可被與視為股份大致相同。

交易涉及將 貴公司分拆為私人公司集團及餘下集團兩部分。此手法曾為香港多家上市公司所採用，大致可視為向少數股東分派價值，尤其當股份以遠低於資產淨值之折讓價買賣時。有別於私有化建議（但亦有類似地方），此手法保留而非抹煞於香港上市之價值。餘下集團之控股性權益將按資產淨值另加溢價（就此情況下為港幣330百萬元）售予買方。上市公司要約將以股份銷售協議項下協定之每股價格提出，讓獨立股東亦可受惠於該等溢價。

貴公司絕大部分資產將分配至私人公司，而私人公司之股份將分派予現有股東。為使獨立股東享有退出機會，永泰（或永泰之全資附屬公司）將就新經分派私人公司股份提出要約。私人公司將成為永泰之非上市附屬公司，而永泰之意向為私人公司集團旗下業務將繼續交由 貴公司現有管理團隊經營。此外，按照永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務以外之任何業務。

獨立財務顧問函件

誠如上文所解釋，私人公司股東之投資者保障程度遠不及股東目前所享有者，特別是在關連交易及發行新股份導致攤薄方面。此外，私人公司未有披露股息政策，而私人公司股份之流通性亦非常有限。

基於上文所述，吾等認為獨立股東於決定以實物方式分派及特殊現金股息之投票取向前，應先考慮以實物方式分派獲批准後會否保留私人公司股份。

倘私人公司要約獲接納，以實物方式分派作為私人公司要約之前奏實際上將涉及 貴公司以較估值折讓27%之價格向其母集團永泰出售約90%物業。倘若按照此等條款提呈直接出售有關物業，吾等相信，根據香港慣常做法一般會被視為對 貴公司及獨立股東不公平或不合理。然而，以實物方式分派及私人公司要約並非單純以折讓價直接出售物業，而是為獨立股東帶來分佔所得款項之回報。

吾等謹此強調任何股東如於以實物方式分派獲批准後拒絕接納私人公司要約須面對之情況。獨立股東可能已習慣持有定期分派股息之上市股份。然而，以實物方式分派一旦落實進行，其絕大部分投資將即時轉撥至非上市股份，而該非上市股份不一定會分派股息。彼等如拒絕接納私人公司要約，則可能需要無限期持有私人公司股份。然而，吾等相信通函已充分反映此困境。誠如上文所解釋，吾等認為交易可對接納私人公司要約之獨立股東而言具吸引力。永泰已表明一旦取得所規定之90%股權，即會行使權利強制收購私人公司之少數股東權益，考慮到私人公司要約所提供現金代價具有一定吸引力，加上獨立股東保留私人公司股份存在缺點，吾等認為上述期望並非不合理。基於上述原則，吾等認為以實物方式分派及特殊現金股息之整體條款對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 關於以實物方式分派及特殊現金股息之投票取向

吾等認為，以實物方式分派及特殊現金股息對獨立股東之最大好處為稍後伴隨要約而來之應付代價較股份於聯合公告前之市價有重大溢價。於進行上述比較時，吾等相信最公平之方法為採用「不受擾」市價為基準，即未受交易傳聞影響之價格。於此基準下，吾等認為將每股總值港幣34元與30天平均價每股港幣21.04元及90天平均價每股港幣17.50元作比較屬公平做法。按此基準計算之溢價相當可觀，分別約為61.6%及94.3%。稍後向私人公司集團及餘下集團提出之要約將為整體獨立股東提供保證現金代價，相反就非上市私人公司之私人公司股份而言則難以保證。就上市公司要約方面，獨立股東享有之可行選擇包括：(i)持有 貴公司股份，原因為股東可取得所有與 貴公

司(作為公眾上市公司)有關之事實，故有能力就持有股份吸引與否作出知情決定；(ii)日後於市場出售股份，可基於上文(i)所述相同基準作出知情判斷；及(iii)接納上市公司要約。

觀乎目前艱巨市況，吾等認為以實物方式分派及特殊現金股息一旦未能落實進行，股價極有可能回落至過往水平，惟強勁淨資產後盾及定期股息分派或可抗衡有關跌勢，此等因素並不陌生，事實上 貴公司股份曾長期以低於其資產淨值之價格買賣。鑑於 貴公司由永泰控制，故就股份提出敵對要約並不可行，惟無法保證永泰將不會修訂或更新交易。

按合共現金代價計算，資產淨值折讓幅度將由上文所述27%下降至21%，原因為就餘下集團提出之(較小型)要約較資產淨值有溢價而非折讓。

推薦意見

(i) 以實物方式分派及特殊現金股息

基於上文所述主要因素及理由，吾等認為以實物方式分派及特殊現金股息之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，考慮到以實物方式分派、特殊現金股息及接納隨後要約所產生約60%至90%之財務收益，吾等推薦獨立董事委員會建議，而吾等本身亦建議獨立股東(尤其該等關注流動性及目前艱巨市況者)表決贊成以實物方式分派及特殊現金股息。表決贊成時，彼等須謹記私人公司股份對獨立股東之價值難以肯定，但仍可透過接納私人公司要約以現金變現彼等於私人公司之投資。獨立股東可參考私人公司要約文件及上市公司要約文件(將於股份銷售完成後寄發)所載獨立董事委員會意見函件(如有)及獨立財務顧問意見函件。

經考慮可觀資產淨值每股港幣43元及定期股息分派(按合共現金代價每股港幣34元計算之股息率為2%)後有意長遠持有股份之獨立股東，可因此考慮表決反對以實物方式分派及特殊現金股息。然而，彼等務請謹記，股價極有可能於以實物方式分派及特殊現金股息未能落實進行之情況下大幅下跌，概無法保證股價將於短期內收回失地，甚至可能全無反彈跡象，亦不能保證永泰或任何其他人士日後不會提出任何類似建議。

獨立財務顧問函件

(ii) 特殊交易及新租賃協議

基於上文所述主要因素及理由，吾等認為特殊交易及新租賃協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，而吾等本身亦建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈有關特殊交易及新租賃協議之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零一二年六月二十日

本附錄所載資料乃轉載自聯合公告，旨在向獨立股東提供有關上市公司要約及私人公司要約之主要條款參考資料。本附錄「A. 可能就南聯股份提出屬無條件之強制現金要約」、「B. 可能就私人公司股份提出屬無條件自願現金要約及永泰之主要交易及關連交易」及「C. 合併要約價格與南聯股份市價及南聯股東應佔權益之比較」各段所用詞彙具有聯合公告「釋義」一節所賦予涵義。轉載自聯合公告之資料反映聯合公告日期之狀況。除(i)註冊成立私人公司及餘下控股公司；(ii)成立私人公司及餘下控股公司之董事會；(iii)向私人公司集團轉讓若干經分派業務；(iv)將餘下集團實體(不包括根據南聯關連交易將轉讓予餘下控股公司之南地財務銷售股份)撥入餘下控股公司及其相應變動外，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，本附錄所載資料自聯合公告日期以來並無重大變動。上市公司要約及私人公司要約之詳細條款載於聯合公告，並將載於上市公司要約文件及私人公司要約文件(視情況而定)。

聯合公告亦載有下列責任聲明：

「南聯之董事願對本公告所載資料(有關要約人及永泰、其各自聯繫人及與其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏其他事實而致使本公告之任何聲明有所誤導。」

「永泰之董事對本公告所載資料(有關要約人及南聯、其各自聯繫人及與其一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏其他事實而致使本公告之任何聲明有所誤導。」

「要約人及萬科之董事對本公告所載資料(有關永泰及南聯、其各自聯繫人及與其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏其他事實而致使本公告之任何聲明有所誤導。」

A. 可能就南聯股份提出屬無條件之強制現金要約

上市公司要約之條款

於股份銷售完成後(假設永泰在本公告日期後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議在股份銷售完成前出售給買方或要約人)，買方或要約人將持有191,935,845股南聯股份，相等於南聯於本公告日期已發行股本約73.91%。於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，中信將(代表要約人及根據收購守則)提出上市公司要約，即無條件強制現金要約以收購所有已發行南聯股份(不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)，基準如下：

就持有之每股南聯股份.....現金港幣5.6197元

提出上市公司要約須待股份銷售完成後方可作實，繼而須待上文「永泰的主要交易：出售在南聯的73.91%權益—股份銷售協議」一節「先決條件」一段中所述多項先決條件達成後方可作實，故僅屬可能發生及未必一定進行。

南聯股東獲提醒閱讀將包含在有關要約文件中的南聯獨立董事委員會及獨立財務顧問對上市公司要約的建議(不論以綜合或個別獨立形式)。

倘提出上市公司要約，則將屬無條件強制現金要約。

於本公告日期，有259,685,288股已發行南聯股份。

於本公告日期，南聯並無可兌換為南聯股份或賦予權利要求發行南聯股份之其他已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具，南聯亦無其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

於本公告日期，要約人並無收到任何南聯股東之任何指示或不可撤回承諾，指其將接納或拒絕接納上市公司要約。

按上市公司要約價格每股南聯股份港幣5.6197元及於本公告日期按259,685,288股已發行南聯股份計算，南聯全部已發行股本之價值為港幣1,459,353,413元。不包括於股份銷售完成後(假設永泰在本公告日期後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議出售給買方或要約人)，買方、要約人及與其一致行動人士將持有之191,935,845股南聯股份，上市公司要約將涉及67,749,443股南聯股份(按上市公司要

約價格每股南聯股份港幣5.6197元計算)，而上市公司要約之總值約為港幣380,731,545元。該金額乃由永泰及買方於參考編制南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審計綜合帳目中使用之價值而計入之該物業之公允價值、南聯的上市地位及要約人能夠取得南聯控制權益之事實而按公平原則就出售進行磋商後釐定。

透過接納上市公司要約，南聯股東將向要約人出售其不附帶任何留置權、質押、申索及產權負擔的南聯股份以及隨附於南聯股份的所有權利，包括接收在提出上市公司要約日期(即公佈相關要約文件)後宣佈、作出或支付的所有股息和分派，但不包括以實物方式分派及特殊現金股息。

財務資源

要約人收購銷售股份及全面接納上市公司要約所需之資金將從內部資源及中信証券經紀(香港)有限公司提供之定期貸款撥付。中信信納買方及要約人擁有足夠財務資源以應付就收購銷售股份及全面接納上市公司要約之資金需要。

付款

接納上市公司要約之現金付款將儘快作出，惟無論如何將於要約人收到相關所有權文件或代其行事之代理人表示各有關接納完成及有效之日期起七個營業日內作出。

印花稅

接納南聯股東就上市公司要約應付之從價印花稅(代價之0.1%或南聯股份之當時市價(以較高者為準))將由接納南聯股東支付，並將於接納南聯股東接納上市公司要約時由要約人從應付彼等之代價中扣除。要約人繼而將代表接納南聯股東支付印花稅。

其他安排

要約人確認，於本公告日期，除股份銷售協議外，買方、要約人、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士於本公告日期概無擁有或控制或指令任何投票權或南聯股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之權利。

除訂立股份銷售協議外，買方、要約人、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士概無於緊接二零一二年四月十三日(即上市公司要約之要約期間之開始日期)前六個月期間至本公告日期內，買賣任何南聯股份可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。買方、要約人、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士概無就任何發行任何南聯可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

買方及要約人確認，除股份銷售協議外，並無有關南聯股份或買方或要約人之股份且對上市公司要約可能屬重大之其他安排(不論以選擇權、協議、彌償或其他形式)。

買方及要約人另確認，除股份銷售協議外，並無買方或要約人為訂約方之其他協議或安排(且涉及可能會或不會援引或尋求援引上市公司要約一項先決條件或一項條件之情況)。

於本公告日期，買方、要約人、其最終實益擁有人或與其或任何彼等一致行動之人士概無就有關南聯證券之已發行衍生工具訂立任何合約，亦無借出或借入任何南聯相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

有關買方及要約人之資料

要約人是一家於二零一二年四月二十七日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由Wkland Limited全資擁有。Wkland Limited是一家於二零一二年四月二十七日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由買方全資擁有。買方是一家於二零零七年六月六日在香港註冊成立之投資控股有限公司，由萬科間接全資擁有。買方及要約人之最終控股公司萬科自一九九一年起於深圳證券交易所上市，萬科與其附屬公司主要在中華人民共和國從事房地產開發及經營。

於二零一二年五月十一日，萬科之市值約為人民幣971億元(相當於港幣1,198億元)。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，萬科之記錄經審計股東應佔溢利約為人民幣96億元(相當於約港幣119億元)。於二零一一年十二月三十一日，其經審計綜合資產淨值約為人民幣678億元(相當於約港幣837億元)。從長遠來看，買方及要約人收購南聯股份是萬科全球化策略的一部分。買方是萬科之離岸物業工具，已在中國7個主要城市完成物業開發項目。於二零一一年十二月三十一日，

買方之記錄經審計總資產約為港幣70億元，總負債約為港幣61億元，資產淨值約為港幣8億元。於本公告日期，除提供82.57百萬美元擔保外，買方未提供任何其他抵押或擔保，亦未被捲入任何訴訟，且沒有任何其他或有負債。

於二零一二年四月三十日，萬科合共提供了約人民幣152億元擔保，相等於截至二零一一年十二月三十一日止年度萬科股東應佔經審計資產淨值約28.7%。該等人民幣152億元的擔保其中包括萬科及其附屬公司已提供(1)約人民幣135億元予萬科的附屬公司；及(2)約人民幣17億元予萬科的聯營公司及合資公司。萬科現時無任何逾期擔保，亦無捲入與擔保有關的任何訴訟。擔保人(萬科的間接全資附屬公司)提供擔保符合適用於萬科的中國法律和法規，以及萬科的公司組織文件。

於本公告日期，萬科、買方、Wkland Limited及要約人均不擁有任何南聯股份。要約人及其最終控股公司乃獨立於南聯及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。於本公告日期，買方之董事為杜晶、王文金及闕東武。要約人之董事為杜晶及闕東武。

要約人對餘下集團之意向

要約人有意繼續經營餘下集團之主要業務(1)物業投資及管理；及(2)投資控股。股份銷售完成後，要約人將審視餘下集團之業務營運及財務狀況，以就餘下集團之未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎審視之結果，當有適合之投資機遇或商機時，要約人或會考慮多元化發展餘下集團之業務，旨在擴大其收入來源。然而，於本公告日期，要約人尚未發現上述投資機遇或商機，亦未就將任何資產或業務注入餘下集團訂立任何協議、安排、諒解備忘錄、意向書或進行磋商。儘管上述各項，要約人並未就出售及／或重新調配餘下集團之資產，或終止或縮減任何餘下集團之業務(股份銷售協議中載述的安排或於其一般業務過程中進行者除外)訂立任何協議、安排、意向書或進行磋商。

南聯董事會組成之建議變動

南聯董事會現時由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

於股份銷售完成時，買方有意提名新的南聯董事加入南聯董事會，並於收購守則所允許之最早時間生效，但是截至本公告日期，買方尚未就誰將被提名為新的南聯董事達成任何最終決定。緊隨上市公司要約首次結束之後(或收購守則或

證監會允許之其他時間)，買方之意向是南聯之所有現任董事將辭任。南聯董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則進行，亦會就此另行發出公告。

維持南聯之上市地位

要約人及買方有意維持南聯之上市地位，並將不可撤回地承諾，其將於上市公司要約結束後承擔維持25%公眾持股量規定之責任。

倘於上市公司要約結束時，公眾持股量低於南聯適用之最低指定百分比(即南聯股份之25%)，或倘聯交所相信：

— 南聯股份之買賣存在或可能存在虛假市場；

或

— 南聯股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停南聯股份買賣。

B. 可能就私人公司股份提出屬無條件自願現金要約及永泰之主要交易及關連交易

私人公司要約的介紹及原因

根據南聯之現有股權架構，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士於合共205,835,845股私人公司股份(但不包括在永泰關連交易項下其所持有的私人公司股份可能會被收購之永泰關連人士所持有的南聯股份)中擁有權益，相等於在以實物方式分派後私人公司已發行股本約79.26%。

由於私人公司股份將不會於聯交所或其他證券交易所上市，因此私人公司股份之持有人將難以(倘並非不可能)將彼等於私人公司股份之股權變現。永泰認為，於此等情況下，透過根據收購守則按自願基準作出私人公司要約，為私人公司股東提供變現彼等於私人公司股份股權之機會乃屬適當之舉。

私人公司要約條款

於股份銷售完成、進行以實物方式分派及支付特殊現金股息後，渣打銀行將(代表永泰及根據收購守則)向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公

司股份(不包括由永泰及其聯繫人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份，但在永泰關連交易項下可能收購的私人公司股份除外)，基準如下：

就持有之每股私人公司股份現金港幣27.60元

* 將發行之私人公司股份數目相等於在記錄日期之已發行南聯股份總數。南聯將於適當時候根據上市規則第13.66條宣佈記錄日期。

提出私人公司要約須於股份銷售完成後方可作實，繼而須待上文「永泰的主要交易：出售在南聯的73.91%權益—股份銷售協議」一節「先決條件」一段中所述多項先決條件達成後方可作實，故僅屬可能發生，未必一定進行。倘提出私人公司要約，則將屬無條件現金要約。

南聯股東獲提醒閱讀將包含在有關要約文件中的獨立財務顧問對私人公司要約的建議(不論以綜合或個別獨立形式)。

假設於記錄日期之南聯股東與本公告日期之南聯股東相同(除周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇、鄭陳秀清及新加坡渣打銀行及其各自聯繫人(均被假設屬永泰之一致行動人士)之外)，就永泰董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，緊隨以實物方式分派後，私人公司股份持有人及與其一致行動人士各自乃獨立於永泰及其關連人士(定義見上市規則)及並無關連之第三方。

私人公司股份將由永泰收購，連同接收在私人公司股份發行日期當天或之後宣佈、支付或作出的所有股息及分派，但不附帶任何第三方權利。

永泰及與其一致行動人士並未收到任何私人公司股東或南聯股東的任何指示或不可撤回的承諾，表示其將接納或拒絕私人公司要約。永泰確認，不存在與私人公司股份有關的可能對私人公司要約屬重大的其他安排(不論以選擇權、彌償或其他形式)。永泰進一步確認，不存在永泰屬協議方的與可能或不可能援引或尋求援引私人公司要約的先決條件或條件之一的情形有關的任何其他協議或安排。

代價

私人公司要約價格每股私人公司股份港幣27.60元乃經考慮多項因素後釐定，該等因素包括(i)計及集團重組及以實物方式分派之影響後，南聯集團於二零一一年十二月三十一日之經審計綜合資產淨值；(ii)特殊現金股息；(iii)上市公司要約

價格每股南聯股份港幣5.6197元；(iv)下文「合併要約價格與南聯股份市價及南聯股東應佔權益之比較」一節進一步詳述之南聯股份市價；及(v)於最後交易日在聯交所所報之收市價每股南聯股份港幣26.00元。

現假設南聯已發行股本在股份銷售完成前沒有任何變化，於完成以實物方式分派後將有259,685,288股私人公司已發行股份，以及根據私人公司要約價格每股私人公司股份港幣27.60元計算，私人公司全部已發行股本之價值約為港幣7,167.3百萬元。假設股份銷售完成已進行及完成以實物方式分派後，按將有205,835,845股私人公司股份(相等於私人公司預期將發行股本約79.26%)由永泰及其聯繫人及與其一致行動人士實益擁有計算(包括新加坡渣打銀行持有的私人公司股份，但不包括在永泰關連交易項下可能收購的私人公司股份)，私人公司要約將涉及53,849,443股私人公司股份(相等於私人公司預期將發行股本約20.74%)，而私人公司要約之價值約為港幣1,486.2百萬元。

按照私人公司要約收購私人公司股份所需之資金將從永泰及Twin Dragon於銷售股份完成就銷售股份將收到的代價及永泰及Twin Dragon將收到的特殊現金股息、渣打銀行提供的貸款以及永泰的內部資源撥付。渣打銀行信納永泰擁有足夠財務資源以應付就全面接納私人公司要約之資金需要。

永泰關連交易

於本公告日期，周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清分別持有2,713,000、500、70,000及27,000股南聯股份。於股份銷售完成及以實物方式分派完成後，其將持有私人公司股份。根據上市規則的規定，周偉偉及郭炳聯(作為永泰之董事)屬永泰之關連人士。根據上市規則的規定，陳周薇薇(作為南聯之董事)及鄭陳秀清(作為永泰及南聯之董事鄭維志的太太)亦屬永泰之關連人士。根據上市規則第14A章的規定，永泰按照私人公司要約從周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清及其聯繫人及私人公司要約項下永泰之任何其他關連人士收購私人公司股份將因此構成永泰的一項關連交易。私人公司股份的原購買成本為零，因為是通過以實物方式分派收購的。

由於每個適用的百分比率低於5%，永泰關連交易將構成上市規則第14A.32(1)條項下的關連交易，僅須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

永泰之董事(包括獨立非執行董事，但不包括放棄對批准永泰關連交易之相關董事會決議案投票的鄭維志及周偉偉)認為永泰關連交易屬一般商業條款、公平及合理，並符合永泰及其股東之整體利益。在永泰關連交易中擁有重大權益之永泰董事鄭維志及周偉偉放棄對批准永泰關連交易之相關董事會決議案投票的投票權。

強制收購權

若永泰能收購足夠私人公司股份致使其持有不少於90%的私人公司股份，永泰擬在私人公司要約結束後根據英屬處女群島商業公司法第176條的規定行使其權利，指示私人公司贖回所有餘下的私人公司股份。

如果此條件獲達成，永泰可根據英屬處女群島商業公司法第176條(及在符合第179條的規定下)，於任何時候向私人公司發出通知(「要求通知」)，指示私人公司贖回餘下的私人公司股份。在收到要求通知後，私人公司將以英屬處女群島商業公司法訂明的方式，向餘下私人公司股份的持有人發出有關強制贖回與註銷的通知，該通知載有所有相關資料。除上述規定外，收購守則第2.11條規定，行使該強制收購權的條件為須於寄發私人公司要約文件後4個月的期間內，因私人公司要約獲得接納而得到的股份總數，達到無利害關係所持有的私人公司股份的90%。有關行使該強制收購權之公告將另行刊發。

被永泰收購的包括私人公司股份及連同於私人公司股份發行日期或之後宣派、派付或作出之一切股息及分派之收取權利，但該等股份不得附帶任何第三方權利。

於本公告日期，私人公司尚未註冊成立，而私人公司之董事會亦尚未設立。私人公司將根據集團重組於英屬處女群島註冊成立為有限公司，以持有經分派業務，且於以實物方式分派前為南聯之直接全資附屬公司。將於適當時候另行刊發公告，以遵守收購守則第3.5(c)、(d)、(f)、(g)及(h)條之規定。

鑒於私人公司將為於英屬處女群島註冊成立之公司，其股東名冊將位於並存置於該地，毋須就任何私人公司股份的轉讓繳納香港印花稅。

就有意於股份銷售完成後保留其在經分派業務之投資之私人公司股東而言，彼等可選擇不接納私人公司要約並繼續持有私人公司股份(但受制於強制收購權的行使)。然而，務請彼等注意，由於私人公司股份不擬於任何證券交易所上市，故私人公司股份將不會有流通市場。

關於私人公司及經分派業務的資料

私人公司為一家將於英屬處女群島註冊成立的公司，以持有經分派業務。

私人公司集團將經營的經分派業務將包括與該物業無關的南聯集團業務。此等業務包括涉及不同寫字樓及工業物業的物業投資及管理、倉儲及投資控股業務。

緊接集團重組完成後，私人公司集團將從事與南聯於本公告日期相同的業務(即物業投資和管理、倉儲及投資控股)，但與該物業有關的業務除外。經分派業務的其他詳情，包括經分派業務包括的每項物業的獨立估值，將載於南聯通函、永泰通函及私人公司要約文件中。

有關永泰的資料及其有關私人公司的意向

永泰是一家投資控股公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：369)。永泰的主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

於本公告日期，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括在永泰關連交易項下其所持的私人公司股份可能會被收購的永泰關連人士所持有的南聯股份)合共持有205,835,845股南聯股份(相等於南聯全部現有已發行股本約79.26%)。當與其關連人士持有的南聯股份(乃永泰關連交易的目標)合計時，於本公告日期，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士合共實益擁有208,646,345股南聯股份(相等於南聯現有全部已發行股本約80.35%)。

按照永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務以外之任何業務。另外，按照永泰之意向，私人公司集團於私人公司要約結束後將不會持有與經分派業務相關者以外之任何資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

概無南聯之獨立非執行董事將獲委任為私人公司之董事。寄發私人公司要約文件後，私人公司董事會之組成或會有所變動。將於適當時候就此另行刊發公告。

C. 合併要約價格與南聯股份市價及南聯股東應佔權益之比較

根據上市公司要約、私人公司要約及特殊現金股息之合併代價合計相等於每股南聯股份港幣34.00元，較：

- 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股南聯股份港幣26.00元有溢價約30.8%；
- 截至最後交易日止(包括當日)之10、20、30及90個連續交易日之平均收市價每股南聯股份分別約港幣22.38元、港幣22.29元、港幣21.04元及港幣17.50元分別有溢價約51.9%、52.5%、61.6%及94.3%；及
- 根據南聯截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報，於二零一一年十二月三十一日之經審計南聯股東應佔權益每股南聯股份約港幣43.12元(經就南聯董事會建議的二零一一年度末期股息每股南聯股份港幣0.47元作出調整)折讓約21.2%。

以下為自本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)接獲之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所謹就南聯地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務資料作出報告，該等財務資料包括 貴公司於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併及公司資產負債表，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度(「有關期間」)之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策摘要及其他說明資料。本財務資料由 貴公司董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入 貴公司就其建議集團重組所刊發日期為二零一二年六月二十日之通函(「通函」)附錄二。

貴公司乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。 貴集團主要從事物業投資及管理、倉庫及投資控股業務。 貴集團亦不時參與地產發展活動。

於本報告日期， 貴公司間接擁有之附屬公司及聯營公司載於下文第II節附註39。

貴公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之合併財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所根據受聘於 貴公司之獨立條款審核。

於有關期間， 貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)為 貴公司編製真實公平之綜合財務報表，及落實董事認為對編製不存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤而起)之財務資料而言屬必要之內部監控。

財務資料乃按 貴公司經審核綜合財務資料編製，概無就此作出任何調整。

董事對財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司就截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所採納會計政策編製真實公平之財務資料。

申報會計師之責任

本所之責任為對財務資料發表意見並向 閣下呈報。本所已遵照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行工作。

意見

本所認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之事務狀況，以及截至該等日期止有關期間之集團業績及現金流量。

I 財務資料

綜合收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

		截至		
		二零零九年	二零一零年	二零一一年
		十二月	十二月	十二月
		三十一日	三十一日	三十一日
		止年度	止年度	止年度
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	5	290,332	403,708	478,330
銷售成本		(103,017)	(92,334)	(110,797)
毛利		187,315	311,374	367,533
其他收入	5	38,748	35,828	46,198
租務及市場推廣開支		(13,215)	(19,161)	(8,814)
行政開支		(37,992)	(39,246)	(42,356)
投資物業公平值增加	17	339,300	1,799,809	1,958,533
出售投資物業收益		—	147,011	1,312
其他收益，淨額		72,215	25,167	35,242
經營盈利	6	586,371	2,260,782	2,357,648
融資收入	7	47	520	5,718
融資成本	7	(63,617)	(73,295)	(71,603)
		522,801	2,188,007	2,291,763
應佔聯營公司盈利減虧損	9	(3,098)	300,288	151,221
議價收購收益	10	—	—	69,387
除稅前盈利		519,703	2,488,295	2,512,371
稅項支出	11	(30,057)	(23,437)	(39,977)
本年度盈利		489,646	2,464,858	2,472,394
應佔：				
本公司股東	12	484,757	2,460,044	2,465,238
非控股性權益		4,889	4,814	7,156
		489,646	2,464,858	2,472,394
		港幣	港幣	港幣
每股盈利	13	1.87	9.47	9.49
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
股息	14	129,842	410,303	171,392

綜合全面收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至		
		二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
本年度盈利		489,646	2,464,858	2,472,394
其他全面(虧損)/收益				
折算產生之匯兌差額	32	(138)	59,895	(5,627)
一家聯營公司償還貸款後 撥出之匯兌差額	32	—	—	(44,122)
可供出售財務資產之公平值 收益/(虧損)	32	144,519	82,749	(128,185)
現金流量對沖				
— 公平值虧損	32	(56,621)	(63,789)	(33,326)
— 結算時之變現	32	39,686	44,427	44,105
應佔一家聯營公司對沖儲備	32	—	—	(3,174)
本年度其他全面收益/(虧損)， 淨稅		127,446	123,282	(170,329)
本年度全面收益總額		617,092	2,588,140	2,302,065
應佔：				
本公司股東		612,203	2,583,326	2,294,909
非控股性權益		4,889	4,814	7,156
		617,092	2,588,140	2,302,065

綜合資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

		二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註			
非流動資產				
物業、機器及設備	16	8,482	11,249	9,031
投資物業	17	9,194,930	10,227,930	12,167,930
於聯營公司之權益	19	180,969	500,676	696,144
應收聯營公司款項及貸款	19	350,338	357,525	39,369
可供出售財務資產	20	350,182	431,094	319,402
持有至到期之投資	21	30,997	37,877	65,835
遞延稅項資產	30	7,572	13,653	4,020
衍生金融工具	26	—	16,000	179
		<u>10,123,470</u>	<u>11,596,004</u>	<u>13,301,910</u>
流動資產				
存貨	22	—	58	362
應收賬款及其他應收款項	23	44,074	55,668	40,676
持有至到期之投資	21	—	—	29,252
可收回稅項		—	—	435
銀行結餘及現金	24	172,004	595,167	647,478
		<u>216,078</u>	<u>650,893</u>	<u>718,203</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	25	308,503	310,908	215,567
短期銀行貸款，已抵押	27	357,250	136,250	561,682
衍生金融工具	26	40,821	42,865	42,130
應付稅項		26,252	40,301	26,334
		<u>732,826</u>	<u>530,324</u>	<u>845,713</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(516,748)</u>	<u>120,569</u>	<u>(127,510)</u>
總資產減流動負債		<u>9,606,722</u>	<u>11,716,573</u>	<u>13,174,400</u>

		二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註			
非流動負債				
長期銀行貸款，已抵押	28	2,275,250	1,920,600	1,630,100
其他長期貸款	29	32,498	32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款	19	166,789	166,789	23,552
衍生金融工具	26	55,262	71,621	62,942
遞延稅項負債	30	50,784	51,331	68,125
		<u>2,580,583</u>	<u>2,242,839</u>	<u>1,817,217</u>
資產淨值				
		<u>7,026,139</u>	<u>9,473,734</u>	<u>11,357,183</u>
股本	31	2,596	2,596	2,596
儲備	32	6,997,191	9,440,287	11,316,471
本公司股東應佔權益		6,999,787	9,442,883	11,319,067
非控股性權益		<u>26,352</u>	<u>30,851</u>	<u>38,116</u>
總權益		<u>7,026,139</u>	<u>9,473,734</u>	<u>11,357,183</u>

資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

		二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動負債				
附屬公司	18	3,000,698	3,250,757	3,149,111
流動資產				
其他應收款項	23	622	1,044	1,623
銀行結餘及現金	24	27	101	100
		649	1,145	1,723
流動負債				
其他應付款項及應計費用	25	2,222	1,735	1,977
應付稅項		—	—	2
		2,222	1,735	1,979
流動負債淨額		(1,573)	(590)	(256)
資產淨值		2,999,125	3,250,167	3,148,855
股本	31	2,596	2,596	2,596
儲備	32	2,996,529	3,247,571	3,146,259
總權益		2,999,125	3,250,167	3,148,855

綜合權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益					非控股性 權益	總權益 港幣千元	
	附註	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元			總額 港幣千元
於二零零九年一月一日		2,596	697,334	5,718,816	88,293	6,507,039	21,688	6,528,727
全面收益								
本年度盈利		—	—	484,757	—	484,757	4,889	489,646
其他全面(虧損)/收益	32							
折算產生之匯兌差額		—	(138)	—	—	(138)	—	(138)
可供出售財務資產之 公平值收益		—	144,519	—	—	144,519	—	144,519
現金流量對沖之 公平值虧損		—	(56,621)	—	—	(56,621)	—	(56,621)
結算利率掉期合約 時之變現		—	39,686	—	—	39,686	—	39,686
其他全面收益總額		—	127,446	—	—	127,446	—	127,446
全面收益總額		—	127,446	484,757	—	612,203	4,889	617,092
與擁有人之交易								
已付非控股股東股息		—	—	—	—	—	(225)	(225)
已付股息	14	—	(31,162)	—	(88,293)	(119,455)	—	(119,455)
擬派末期股息	14	—	(98,680)	—	98,680	—	—	—
與擁有人之交易總額		—	(129,842)	—	10,387	(119,455)	(225)	(119,680)
於二零零九年十二月三十一日		2,596	694,938	6,203,573	98,680	6,999,787	26,352	7,026,139

	本公司股東應佔權益					非控股性		
	附註	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一零年一月一日		2,596	694,938	6,203,573	98,680	6,999,787	26,352	7,026,139
全面收益								
本年度盈利		—	—	2,460,044	—	2,460,044	4,814	2,464,858
其他全面收益/(虧損)	32							
折算產生之匯兌差額		—	59,895	—	—	59,895	—	59,895
可供出售財務資產之 公平值收益		—	82,749	—	—	82,749	—	82,749
現金流量對沖之 公平值虧損		—	(63,789)	—	—	(63,789)	—	(63,789)
結算利率掉期合約 時之變現		—	44,427	—	—	44,427	—	44,427
其他全面收益總額		—	123,282	—	—	123,282	—	123,282
全面收益總額		—	123,282	2,460,044	—	2,583,326	4,814	2,588,140
與擁有人之交易								
已付非控股股東股息		—	—	—	—	—	(315)	(315)
已付股息	14	—	—	(41,550)	(98,680)	(140,230)	—	(140,230)
宣派特別股息	14	—	—	(259,685)	259,685	—	—	—
擬派末期股息	14	—	—	(109,068)	109,068	—	—	—
與擁有人之交易總額		—	—	(410,303)	270,073	(140,230)	(315)	(140,545)
於二零一零年十二月三十一日		2,596	818,220	8,253,314	368,753	9,442,883	30,851	9,473,734

		本公司股東應佔權益					非控股性	
	附註	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一一年一月一日		2,596	818,220	8,253,314	368,753	9,442,883	30,851	9,473,734
全面收益								
本年度盈利		—	—	2,465,238	—	2,465,238	7,156	2,472,394
其他全面(虧損)/收益	32							
折算產生之匯兌差額		—	(5,627)	—	—	(5,627)	—	(5,627)
一家聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額		—	(44,122)	—	—	(44,122)	—	(44,122)
可供出售財務資產之公平值虧損		—	(128,185)	—	—	(128,185)	—	(128,185)
現金流量對沖之公平值虧損		—	(33,326)	—	—	(33,326)	—	(33,326)
結算利率掉期合約時之變現		—	44,105	—	—	44,105	—	44,105
應佔一家聯營公司對沖儲備		—	(3,174)	—	—	(3,174)	—	(3,174)
其他全面虧損總額		—	(170,329)	—	—	(170,329)	—	(170,329)
全面(虧損)/收益總額		—	(170,329)	2,465,238	—	2,294,909	7,156	2,302,065
與擁有人之交易								
出售一家附屬公司部分權益		—	(632)	—	—	(632)	632	—
已付非控股股東股息		—	—	—	—	—	(523)	(523)
已付特別股息	14	—	—	—	(259,685)	(259,685)	—	(259,685)
已付末期股息	14	—	—	—	(109,068)	(109,068)	—	(109,068)
已付中期股息	14	—	—	(49,340)	—	(49,340)	—	(49,340)
擬派末期股息	14	—	—	(122,052)	122,052	—	—	—
與擁有人之交易總額		—	(632)	(171,392)	(246,701)	(418,725)	109	(418,616)
於二零一一年十二月三十一日		2,596	647,259	10,547,160	122,052	11,319,067	38,116	11,357,183

綜合現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至		
		二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
經營活動				
經營所得現金淨額	37(a)	203,458	233,054	272,361
已付利息		(65,463)	(73,098)	(71,434)
已付香港利得稅		(46,286)	(14,699)	(27,145)
已付海外稅項		(87)	(223)	(288)
經營活動所得現金淨額		91,622	145,034	173,494
投資活動				
購入物業、機器及設備		(8,226)	(5,594)	(415)
投資物業增購		(58,508)	(11,222)	(32,768)
出售投資物業之所得款項		—	941,430	25,293
出售物業、機器及設備之 所得款項		9	468	3
出售可供出售財務資產之 所得款項		12,945	—	—
已收持有至到期之投資之收入		500	500	1,117
已收銀行利息		100	462	4,520
已收可供出售財務資產之股息		27,186	23,776	18,989
給予一家聯營公司之貸款		(26,000)	(2,800)	—
聯營公司償還及墊支款項		386	47,944	346,511
已收聯營公司之股息		3,096	—	76,243
收購可供出售財務資產		(10)	—	—
收購持有至到期之投資		—	—	(48,825)
收購一家聯營公司之權益		—	—	(229,097)
一家投資公司墊支款項		10,865	1,837	111
投資活動(所耗)／所得現金淨額		(37,657)	996,801	161,682

	截至		
	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
融資活動			
新借長期銀行貸款	560,738	225,000	—
新借短期銀行貸款	617,000	450,000	558,825
償還長期銀行貸款	(58,400)	(545,650)	(143,750)
償還短期銀行貸款	(1,054,778)	(705,000)	(280,000)
已付股息	(119,455)	(140,230)	(418,093)
已付非控股股東股息	(225)	(315)	(523)
融資活動所耗現金淨額	<u>(55,120)</u>	<u>(716,195)</u>	<u>(283,541)</u>
現金及現金等值物			
(減少)/增加淨額	(1,155)	425,640	51,635
現金及現金等值物年初結餘	175,548	172,004	595,167
匯率變動之影響	(2,389)	(2,477)	676
現金及現金等值物年末結餘	<u>172,004</u>	<u>595,167</u>	<u>647,478</u>
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金	<u>172,004</u>	<u>595,167</u>	<u>647,478</u>

II 財務資料附註

1 一般資料

本公司乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，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位於PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，而其香港總辦事處之地址則為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓。

2 編製基準及主要會計政策摘要

(a) 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則按照歷史成本會計法編製，並已就重估投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要使用若干關鍵會計估算，並需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對財務資料屬重大假設及估算之範疇，均在附註4中披露。

(b) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

編製本集團財務資料之目的在於反映香港財務報告準則（於二零一一年一月一日開始之年度期間生效）是否已於有關期間貫徹應用。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」（「香港會計準則第12號（修訂本）」），並於截至二零零九年十二月三十一日止年度追溯應用。採納香港會計準則第12號（修訂本）之影響已於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報載列。

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂本。

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 （於二零一一年經修訂）	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 （於二零一一年經修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 （於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重的惡性通漲和免去首次採納者 之固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本）	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團已開始評估新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂本之影響，惟尚未能確定其會否對本集團之業務及財務狀況構成任何重大影響。

(c) 綜合賬目

財務資料包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指所有本集團有權制定其財務及經營策略之實體(包括特殊目的實體)，通常附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。當本集團持有一家實體少於50%之投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權益權利或股東間的合約條款等情況下產生。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認之集團內公司之間的交易所產生損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要被改變，以確保與本集團所採納之政策一致。

(I) 業務合併

本集團應用收購法為業務合併入賬。就收購一家附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、向被收購方前擁有人承擔之負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併中購入之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團在確認被收購方之任何非控股性權益時，視乎個別收購之情況按公平值或按非控股性權益於可識別資產之已確認金額中所佔比例確認。

相關收購成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段達成，收購方以往持有之被收購方股權在列入損益時乃按收購日期之公平值重新計量。

本集團將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價日後在公平值上如有任何變動乃根據香港會計準則第39號於損益中確認或列作其他全面收益之變動。分類為權益之或然代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

商譽初步計量為所轉讓代價與非控股性權益公平值之總和高出所收購可識別淨資產及所承擔負債之超額部分。倘該代價低於所收購附屬公司淨資產之公平值，差額於損益中確認。

(II) 改變於附屬公司之擁有權權益而控制權維持不變

與非控股性權益進行不致失去控制權之交易以權益交易形式入賬，即列作與擁有人進行之交易。任何已付代價之公平值與應佔所購入附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額列入權益。出售予非控股性權益所產生之盈虧亦列入權益。

(III) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權，於實體中之任何保留權益須按失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值的變動均於損益確認。就其後為保留權益以聯營公司或財務資產等形式入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，以往就該實體於其他全面收益中確認之任何金額，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能意味以往在其他全面收益中確認之金額重新分類至損益。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團擁有可行使20%至50%投票權之股權及對其管理具有重大影響力，但並無控制權之實體。聯營公司之投資以權益法入賬，首先按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。於聯營公司之權益亦包括長期股權貸款，其實質上構成本集團於聯營公司投資淨額之一部分。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，惟仍保留重大影響力，則之前於其他全面收益內確認之金額乃按應佔比例重新分類至損益(視乎適用情況而定)。

本集團之應佔聯營公司收購後損益於綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。投資賬面值根據累計收購後變動作調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，除非本集團需代該聯營公司承擔負債或付款，否則本集團將不會進一步確認該虧損。

本集團與其聯營公司進行交易之未變現盈利，以本集團於有關聯營公司所佔權益為限予以對銷。除非該交易證明已轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納之政策一致。

(d) 分部報告

營運分部以與向主要營運決策者提供之內部報告相同方式呈報。主要營運決策者負責對營運分部進行資源配置及表現評估，並作出策略決定。營運分部之確認已載於附註5中。

(e) 外幣折算**(i) 功能與列賬貨幣**

本集團內每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。港幣為本公司之功能及列賬貨幣，財務資料以其列賬。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌收益或虧損以及將以外幣為面額之貨幣資產與負債以結算日匯率換算產生之匯兌收益或虧損均在收益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖，則遞延至權益內列賬。

非貨幣財務資產及負債之換算差額構成其公平值損益之一部分。若干非貨幣財務資產或負債(例如按公平值透過損益列賬之股份投資)之匯兌差額在收益表內確認為其公平值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產(例如分類為可供出售財務資產之股份投資)之匯兌差額在全面收益表內確認。

(iii) 集團公司

本集團內功能貨幣與列賬貨幣不同之所有實體(均非擁有惡性通漲經濟貨幣)之業績與財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產與負債按該資產負債表日之收市匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入與開支按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額在權益內獨立確認為匯兌變動。

因收購海外實體而產生之商譽及公平價值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並於結算日之收市匯率換算。所產生之匯兌差額於權益中確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售一項海外業務時(即出售本集團於海外業務所持全部權益，或涉及失去(包括一項海外業務)附屬公司之控制權之出售，或涉及失去(包括一項海外業務)對聯營公司之重大影響力之出售)，就公司權益持有人應佔該項業務而在權益中累計之匯兌差額均重新分類至損益。

在部分出售不致令本集團失去對海外業務附屬公司控制權之情況，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬非控股性權益而不在損益中確認。至於所有其他部分出售(即減持本集團於聯營公司所持權益而不致令本集團失去重大影響力)，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

(f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該資產而產生之直接開支。

其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方按適用情況包括在該資產之賬面值或確認為另一項資產。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於收益表內支銷。

物業、機器及設備折舊以直線法按下列年率將資產之成本或重估值在其估計可用年期內攤銷至其剩餘價值：

物業及機器	10%至20%
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	10%至20%
汽車	20%

資產之剩餘價值及可用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時作出調整。

資產之賬面值若高於其估計可收回價值，其賬面值將即時撇減至其估計可收回價值。

出售物業、機器及設備之收益或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在收益表內確認。任何與售出貨物有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

(g) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而持有，且並非由本集團內公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇以及正在重新發展以便日後繼續持有作投資物業用途之物業。以經營租賃持有之土地，在符合投資物業其餘定義後，按投資物業分類及記賬。有關之經營租賃將視同為融資租賃記賬。

投資物業首次按其成本計量，包括相關之交易成本。在首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外聘估值師之估值釐定。公平值變動在收益表內確認。

其後支出只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方計入在該資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於收益表內支銷。

若投資物業改由業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

若一項物業因改變用途而成為投資物業，該物業於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機器及設備估價增值儲備。但若根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在收益表內確認撥回金額。

(h) 商譽

商譽指收購附屬公司／聯營公司時，收購成本超出本集團應佔該附屬公司／聯營公司當時已識別資產淨值之公平值。收購附屬公司之商譽包括在無形資產內。收購聯營公司之商譽則包括在其投資內，並每年就減值進行測試作為整賬面值之一部分。

分開確認之商譽就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損將不會撥回。出售一家實體時之收益或虧損包括有關該實體之商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至現金產生單位的組別。此項分配乃就預期可從商譽產生之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。本集團將商譽分配至每個營運國家之各業務分類中。

(i) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資減值

沒有限定可使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事項發生或情況改變顯示資產賬面值可能無法收回時，會進行減值檢討。減值乃按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者入賬。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。於每個結算日，均就已減值之非財務資產(除商譽外)，檢討是否可撥回其減值。

在本公司資產負債表內，倘投資附屬公司或聯營公司收取之股息超過附屬公司或聯營公司於股息宣派期間之全面收益總額或於獨立財務報表之投資賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則自該等投資收取股息時須對附屬公司或聯營公司之投資進行減值測試。

(j) 租賃資產

經營租賃指資產擁有權之絕大部分風險及回報仍屬於出租者之租約。融資租賃則指資產擁有權之絕大部分風險及回報已轉移至承租者之租約。

(i) 租賃—本集團為承租者

經營租賃款額在扣除從出租者收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法於收益表內列作開支。

(ii) 租賃—本集團為出租者

倘本集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質在資產負債表分類，並在適用情況下根據本集團之折舊政策予以折舊，詳情載於上述附註2(f)。按經營租賃出租資產所產生之收益，會根據本集團之收益確認政策予以確認，詳情載於下列附註2(w)。

(k) 財務資產

本集團將其財務資產分類為按公平值透過損益列賬財務資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售財務資產。管理層在首次確認時，按購入財務資產之目的釐定其分類，並於每個結算日重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬財務資產

按公平值透過損益列賬財務資產為持作買賣之財務資產。在購入時主要用作在短期內出售之財務資產列入此分類。非指定作為對沖用途之衍生工具將分類為持作買賣。此類別之資產列為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款條件之非衍生財務資產，且無活躍市場報價。除到期日由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產外，此等資產包括在流動資產內。

(iii) 持有至到期之投資

分類為持有至到期之投資之財務資產為該等具有固定或可釐定付款條件及固定到期日且本集團管理層有意向及能力持有至到期日之非衍生財務資產。倘本集團出售並不屬於少部分之持有至到期之投資，則整個資產類別將受影響並需重新分類為可供出售財務資產／按公平值透過損益列賬財務資產。持有至到期之投資初步按公平值加任何直接應佔交易成本列賬，其後採用按實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。其應列為非流動資產，除非在結算日後十二個月內到期而列為流動資產。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售此等投資，否則此等投資將列為非流動資產。

一般財務資產之買賣均於交易日(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認。所有並非按公平值透過損益列賬之財務資產，其最初投資額按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬財務資產最初投資額按公平值確認，但交易成本則於收益表列作開支。當收取該等投資現金流量之權利已到期或已被轉讓，而本集團亦已將擁有權之絕大部分風險與回報轉移時，則會終止確認該等財務資產。

可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬財務資產其後按公平值列賬。應收貸款及款項按實際利率法攤銷成本列賬。

因按公平值透過損益列賬財務資產公平值變動而產生之收益或虧損於產生之財政期間在收益表列賬。因可供出售財務資產公平值變動而產生之未實現收益或虧損均在其他全面收益內確認。當可供出售財務資產被售出或出現減值時，就累計公平價值之調整將在收益表確認。

當本集團收取有關按公平值透過損益列賬財務資產及可供出售財務資產之股息收入之權利確定時，其收入在收益表確認。

有報價投資之公平值按當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非上市證券而言，本集團利用估值技術定出公平值，包括參考近期公平原則交易、其他同類工具、貼現現金流量分析及期權定價模式等，盡量利用市場數據而盡量減少依賴相關實體之特定數據。

本集團於每個結算日，評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。就分類為可供出售之股本證券而言，其公平值大幅或持續下跌至低於成本，有關證券會被視為出現減值。倘有任何此等證據，有關之可供出售財務資產累計之虧損(按購入成本與現行公平值之間之差額，減過往曾於收益表內確認之任何減值虧損)會從投資估價增值儲備中扣除，並在收益表內確認。已在收益表內確認之股權工具減值不能從收益表內撥回。

以外幣結算及分類為可供出售之貨幣證券公平值變動乃根據證券攤銷成本變動與證券賬面值其他變動之換算差額分析。貨幣證券的換算差額確認為損益，非貨幣證券的換算差額則於其他全面收益確認。貨幣證券及非貨幣證券分類為可供出售之公平值變動於其他全面收益確認。

分類作可供出售之證券售出或減值時，已於過往在投資估價增值儲備中確認的累計公平值調整將於收益表列賬。

(I) 財務資產減值**(i) 按攤銷成本列賬之資產**

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明一項或一組財務資產出現減值。僅於有客觀證據顯示因資產在初步確認後發生一項或多項事件(「虧損事件」)而出現減值,並能夠可靠估計該虧損事件對一項或一組財務資產估計未來現金流構成影響時,一項或一組財務資產方會減值並產生減值虧損。

本集團用以釐訂是否有客觀證據顯示出現減值虧損之準則包括:

- 發行人或債務人有重大財務困難;
- 違反合約,如拖欠利息或本金付款;
- 因應與借款人之財政困難相關之經濟或法律原因,本集團給予借款人在一般情況下放款人不會考慮之優惠條件;
- 借款人有可能破產或其他財務重組;
- 財政困難導致該金融資產之活躍市場消失;或
- 資料明確顯示金融資產組合所產生預計未來現金流自該等財務資產獲初步確認起有可量度減幅,儘管尚未能確認有關減幅是來自那項個別財務資產,包括:

(i) 組合內借款人之還款狀況有不利轉變;

(ii) 與組合資產逾期還款相關之全國或地區經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值之客觀證據。

虧損金額按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)間差額計量。資產賬面值會予以削減,而虧損金額會於收益表確認。倘貸款或持有至到期之投資按浮動利率計息,則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上,本集團可能以可觀察市價釐定計算之工具公平值為基準計量減值。

倘在較後期間,減值虧損金額減少,減幅亦可與確認減值後發生之事件客觀關連(例如債務人信貸評級改善),則於收益表確認過往確認之減值虧損可撥回。

(ii) 分類為可供出售財務資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組財務資產減值。就債務證券而言,本集團使用上述(i)段所用之準則。就分類為可供出售之股本投資而言,投資公平值大幅或持續跌至低於其成本亦顯示資產減值。倘可供出售財務資產存在有關證據,則累計虧損以收購成本與當時公平值差額減任何過往於損益確認之財務資產減值虧損計算,並從投資估價增值儲備中扣除相關累計虧損及於收益表內確認。於收益表內確認之股本工具減值虧損不得於收益表內撥回。倘在較後期間,分類為可供出售之債務工具公平值上升,升幅亦可與確認減值虧損後發生之事件客觀關連,減值虧損則於收益表內撥回。

(m) 存貨

存貨包括製成品，並按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定。可變現淨值為一般日常業務過程中的估計售價減適用可變動銷售費用。

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回全部款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人如有嚴重財務困難、可能破產或進行債務重組、及不能履行或違反付款協定均被視作應收賬項減值之指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產之賬面值乃通過使用撥備賬而減值，虧損金額於收益表內確認。若應收款項不能收回時，該等款項會與應收款項之撥備賬撇銷。撇銷後始收回之款項則計入收益表內。

(o) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具首次於衍生工具合約訂立當日按公平值確認，其後按公平值重新計量。確認所產生之收益或虧損之方法取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團於訂立交易時記錄就對沖工具及被對沖項目之關係、風險管理之目標及進行各項對沖交易之策略。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，評估用於對沖之衍生工具是否高度有效地抵銷被對沖項目公平值或現金流量之變動，並記錄評估結果。當對沖衍生工具剩餘期限超過十二個月時，其全數公平值將分類為非流動資產或負債。

指定並合資格成為現金流量對沖之衍生金融工具公平值變動之有效部分於其他全面收益中確認。而無效部分之收益或虧損則即時於收益表中確認。

當被對沖項目影響收益或虧損，對沖儲備中所累計之金額將於該財務期間內撥往收益表。

當對沖工具到期或出售時，或對沖項目不再符合應用對沖會計之條件時，其在對沖儲備中任何累計收益或虧損將繼續保留，待預期交易最終於收益表中確認時，同時確認。若預期交易預計不再發生，於對沖儲備中累計收益或虧損將即時轉撥入收益表中。

若干衍生財務工具不符合對沖會計資格。此等工具根據財務工具結算當日分類為流動或非流動資產或負債。該等衍生工具之公平值變動即時於收益表內確認。

(p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資以及銀行透支。

(q) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時極有可能導致資源外流，並在該金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。本集團不會就日後經營虧損確認任何撥備。若出現多項類似責任時，導致資源外流之可能性須就組別內全部同類責任作出整體考慮後決定。即使同類責任中任何一項責任導致資源外流之可能性不大，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前利率折現解除責任預期所需支出所得現值計算，該稅前利率反映市場現時貨幣時間值及責任特定風險的評估。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(r) 應付賬款

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。應付賬款先按公平值確認，再以實際利率法按攤銷成本列賬。

(s) 股本

普通股列作權益。

發行新股或購股權之直接相關新增成本，在權益中以所得款項之扣除數額除稅後列賬。

(t) 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人支付指定款項，以補償該擔保之受益人因一特定債務人未能按債務工具條款向受益人償還到期債務而產生之損失之合約。

財務擔保合約首先按公平值確認，繼而以(i)首次被確認之金額減累計攤銷；與(ii)就該財務擔保合約於結算日須由擔保人繳付之款額兩者之較高者入賬。

(u) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務資料附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務資料附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(v) 當期及遞延稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於收益表確認，惟倘其與於權益直接確認之項目有關，稅項則於權益內確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表中狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務資料之賬面值兩者之暫時差異確認，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅損益並無影響者除外。

遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在變現遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率(及法例)釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延所得稅資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯營公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延所得稅，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

(w) 收益及收入之確認

收益指本集團在日常業務過程中出售貨品及服務之代價之公平值。當收益之數額能可靠計量，未來經濟利益可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合特定條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。

經營租賃之租金收入在租約期間按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

倉庫及其他收入均於提供有關服務時確認。

出售物業之收益在業權之主要風險及回報已轉由買家承受後確認。

(x) 僱員福利

僱員享有年假與法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。本集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時才確認。

本集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷，因僱員在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減僱主之供款。該項退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

(y) 借貸及借貸成本

借貸首次按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬，扣除交易成本後所得款額與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在收益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸會被分類為流動負債。

收購、興建或製造合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)之應佔直接借貸成本均資本化作為該等資產之部分成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時，有關借貸成本將不再資本化。所有其他借貸成本均在其產生期間確認為開支。

(z) 股息分派

向本公司股東派發之股息於該等股息成為本公司現有法定及推定責任後，於本集團財務報表內列為負債。

3 財務風險管理**(a) 財務風險因素**

本集團之業務承受多種財務風險如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團致力將本集團財務表現可能受到之負面影響減至最低，並利用衍生金融工具對沖若干風險。

(i) 外匯風險

本集團資產主要位於香港及在香港營運，有關該等資產所產生之收益以港幣為面額。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸以港幣為面額。於二零一一年十二月三十一日，本集團之借貸主要以港幣為面額。

本集團因海外業務投資而受匯率變動影響，令其資產淨值承受外幣換算風險。

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。本集團認為除新加坡元波動引致之外匯風險外，其他匯率波動不致產生重大風險。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若港幣兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後盈利將減少或增加港幣13,000元、港幣728,000元及港幣283,000元，主要為換算新加坡元銀行結餘之匯兌虧損或收益。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若港幣兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，則權益將減少或增加港幣16,336,000元、港幣35,855,000元及港幣32,458,000元，主要為換算新加坡元可供出售財務資產、於聯營公司之權益以及應收聯營公司款項及貸款之匯兌虧損或收益。

(ii) 價格風險

本集團因為持有可供出售財務資產而須承受股份證券之價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若本集團可供出售財務資產之市值增加或減少10%，而所有其他因素維持不變，權益將增加或減少港幣26,335,000元、港幣31,968,000元及港幣22,525,000元。

(iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘、可供出售財務資產、持有至到期之投資、應收賬款及其他應收款項及交易對手於衍生金融工具之財務責任。

本集團之現金存款存於高信貸評級之銀行及財務機構，而本集團之可供出售財務資產及持有至到期之投資主要投資於有健全財務狀況之公司。本集團定期檢討其投資以評估其信貸質量是否轉差。

本集團並無重大集中之信貸風險。就應收租戶租金而言，正常出租程序已包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團會於每個結算日對每個個別應收賬款之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損撥備。

為降低交易對手違責之風險，本集團僅會與擁有高投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約。

(iv) 流動資金風險

本集團定期評估資金需要及制定滾動現金流量預測，確保所有時候有充足現金及未動用銀行信貸以應付經營、投資及財務需求。

本集團定期審閱銀行貸款之債務契約，確保遵守有關契約，避免影響銀行及信貸融資。

下表顯示本集團之財務負債及淨額基準結算之衍生財務負債，按照相關之到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。

	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日				
銀行借貸	385,418	184,595	2,182,892	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用	308,503	—	—	—
衍生金融工具	40,821	26,255	29,007	—
其他長期貸款	—	—	—	32,498
總額	<u>734,742</u>	<u>210,850</u>	<u>2,211,899</u>	<u>32,498</u>

於二零一零年十二月三十一日

銀行借貸	164,017	308,928	1,681,815	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用	310,908	—	—	—
衍生金融工具	42,865	35,121	36,500	—
其他長期貸款	—	—	—	32,498
總額	<u>517,790</u>	<u>344,049</u>	<u>1,718,315</u>	<u>32,498</u>

於二零一一年十二月三十一日

銀行借貸	591,366	1,013,677	647,147	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用	215,567	—	—	—
衍生金融工具	42,130	38,376	24,566	—
其他長期貸款	—	—	—	32,498
總額	<u>849,063</u>	<u>1,052,053</u>	<u>671,713</u>	<u>32,498</u>

表內所披露之金額為合約性未貼現之現金流量包括利息支付(如適用)，未必能與綜合資產負債表內之金額對賬。

(v) 利率風險

除銀行結餘以及若干應收聯營公司款項／貸款外，本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團因有銀行借貸而受利率波動所影響。本集團根據利率水平、展望及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。本集團透過借貸取得資金作一般企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

(i) 現金流量利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若借貸利率增加或減少25點子，而所有其他因素維持不變，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後盈利將減少或增加港幣3,200,000元、港幣1,732,000元及港幣2,215,000元，主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少所致。

(ii) 公平值利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若利率收益率曲綫向上或向下移50點子，而所有其他因素維持不變，則：

- 截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後盈利將增加港幣1,800,000元、港幣853,000元及港幣975,000元或減少港幣800,000元、港幣884,000元及港幣1,001,000元，主要為利率掉期合約中不符合應用對沖會計之部分之公平值收益或虧損所致；
- 權益增加港幣26,200,000元、港幣17,515,000元及港幣13,858,000元或減少港幣14,700,000元、港幣16,539,000元及港幣11,522,000元，主要為如前述之借貸現金流量對沖之有效部分公平值增加或減少所致。

(b) 資本管理

本集團之資本管理旨在保障本集團之持續經營能力，以向股東及其他權益持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派發予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。該比率以債務淨值除總權益計算。債務淨值則以總銀行貸款(包括流動及非流動銀行貸款)減銀行結餘及現金計算。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行借貸總額	2,632,500	2,056,850	2,191,782
減：銀行結餘及現金	(172,004)	(595,167)	(647,478)
債務淨值	<u>2,460,496</u>	<u>1,461,683</u>	<u>1,544,304</u>
總權益	<u>7,026,139</u>	<u>9,473,734</u>	<u>11,357,183</u>
負債比率	<u>35.0%</u>	<u>15.4%</u>	<u>13.6%</u>

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，負債比率減低主要由於出售若干投資物業減少債務淨值及由於本公司股東應佔盈利增加總權益所致。

(c) 公平值估計

下表透過估值法分析按公平值計量的金融工具。不同級別界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 該資產或負債之輸入值並非包括在第1層的報價內，但可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)被觀察(第2層)。

- 資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入值(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

下表顯示本集團資產及負債按二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日計量之公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	總額 港幣千元
集團			
於二零零九年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	263,348	86,834	350,182
負債			
衍生金融工具	—	96,083	96,083
集團			
於二零一零年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	319,677	111,417	431,094
衍生金融工具	—	16,000	16,000
	319,677	127,417	447,094
負債			
衍生金融工具	—	114,486	114,486
集團			
於二零一一年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	225,255	94,147	319,402
衍生金融工具	—	179	179
	225,255	94,326	319,581
負債			
衍生金融工具	—	105,072	105,072

在活躍市場買賣之金融工具公平值根據報告期末之市場報價列賬。當報價可即時及定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際及常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有之財務資產之市場報價為當時買方買盤價。此等工具包括在第1層。列入第1層之金融工具主要包括於香港以外地區上市並分類為可供出售財務資產之股本投資。

沒有在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體之特定估計。如計算金融工具公平值所需之所有重大輸入值為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。列入第2層之金融工具主要包括衍生金融工具及非上市可供出售財務資產。

4 關鍵會計估算及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件之合理期望，對所作之會計估算及判斷持續進行評估。

關鍵會計估算及假設

本集團就未來作出估算與假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關結果。有重大風險於下一個財政期間引致資產及負債之賬面值須作出重大調整之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業公平值

本集團投資物業已由獨立專業估值師於結算日以公開市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於判斷該等由估值師作出之估值及假設是否合理時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當時可供比較市價、資本化比率、最終回報率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及復歸收入潛力的假設，並採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

(ii) 可供出售財務資產及衍生金融工具公平值

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公平值乃以估值技術(包括現金流量折現模式或市盈率模式)釐定。本集團於選取計算方式及作出主要以結算日之當前市況為依據之假設時作出判斷。

並無於活躍市場上買賣之衍生金融工具(如場外衍生工具)之公平值乃以估值技術釐定。本集團於選取計算方式及作出主要以各報告期末之當前市況為依據之假設時須作出判斷。

應用本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債。如此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將會影響釐定最終稅務之會計期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

根據香港會計準則第12號(修訂本)的可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，若沒有資產增值稅，便不需就投資物業重估作出遞延稅項撥備。若投資物業透過使用方式收回，投資物業重估須按所得稅稅率作遞延稅項撥備。

遞延稅項資產之確認主要與若干附屬公司之稅項虧損有關，視乎管理層是否預期日後應課稅盈利足以抵銷可動用之稅項虧損。其實際動用情況或會有所不同。

(ii) 投資物業分類

本集團釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，本集團會考慮有關物業(土地或樓宇)是否持作賺取租金收入或資本增值而並非用作生產或提供商品及服務或銷售用途。本集團於作出判斷時會分別考慮個別物業之情況。

5 收益、其他收入及分部資料

有關期間內經確認之收益及其他收入如下：

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益			
租務及物業管理	275,849	390,465	462,558
倉庫業務	14,483	13,243	15,772
	<u>290,332</u>	<u>403,708</u>	<u>478,330</u>
其他收入			
來自可供出售財務資產之股息收入	27,186	23,776	36,010
來自聯營公司貸款之利息收入	8,464	9,387	3,177
其他	3,098	2,665	7,011
	<u>38,748</u>	<u>35,828</u>	<u>46,198</u>
	<u>329,080</u>	<u>439,536</u>	<u>524,528</u>

本集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

- 租務及物業管理
- 倉庫業務
- 投資
- 其他

管理層首要基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利代表每個分部得到之盈利，撇除衍生金融工具之公平值變動、一家聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額，未能分類之收入減開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司之盈利減虧損、議價收購收益及稅項支出。

營運分部

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日 止年度					
收益	<u>275,849</u>	<u>14,483</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>290,332</u>
投資物業公平值變動前之 分部業績	171,057	1,503	33,766	—	206,326
投資物業公平值增加	<u>339,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>339,300</u>
分部業績	<u>510,357</u>	<u>1,503</u>	<u>33,766</u>	<u>—</u>	<u>545,626</u>
衍生金融工具之公平值收益 未能分類收入減開支	63,078	—	—	—	<u>63,078</u> <u>(22,333)</u>
經營盈利					586,371
融資收入	46	—	1	—	47
融資成本	(63,403)	—	(214)	—	<u>(63,617)</u>
應佔聯營公司盈利減虧損	(1)	81	—	(3,178)	<u>(3,098)</u>
除稅前盈利					519,703
稅項支出					<u>(30,057)</u>
本年度盈利					<u>489,646</u>
資本性開支	28,088	838	—	—	28,926
折舊	<u>2,113</u>	<u>239</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,352</u>
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	9,411,081	7,268	382,320	—	9,800,669
於聯營公司之權益	13,887	4,222	—	162,860	180,969
應收聯營公司款項及貸款	11,163	22,330	—	316,845	350,338
其他資產					<u>7,572</u>
總資產					<u>10,339,548</u>
分部負債	331,899	1,795	2,864	—	336,558
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					<u>2,810,062</u>
總負債					<u>3,313,409</u>

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日 止年度					
收益	<u>390,465</u>	<u>13,243</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>403,708</u>
投資物業公平值變動及出售					
投資物業收益前之分部業績	287,429	281	31,156	—	318,866
投資物業公平值增加	1,799,809	—	—	—	1,799,809
出售投資物業之收益	<u>147,011</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>147,011</u>
分部業績	<u>2,234,249</u>	<u>281</u>	<u>31,156</u>	<u>—</u>	<u>2,265,686</u>
衍生金融工具之公平值收益	959	—	16,000	—	16,959
未能分類收入減開支					<u>(21,863)</u>
經營盈利					2,260,782
融資收入	519	—	1	—	520
融資成本	(73,285)	—	(10)	—	<u>(73,295)</u>
					2,188,007
應佔聯營公司盈利減虧損	(419)	(593)	—	301,300	<u>300,288</u>
除稅前盈利					2,488,295
稅項支出					<u>(23,437)</u>
本年度盈利					<u>2,464,858</u>
資本性開支	37,040	5,135	—	—	42,175
折舊	<u>1,912</u>	<u>355</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,267</u>
於二零一零年十二月三十一日					
分部資產	10,872,247	12,103	490,693	—	11,375,043
於聯營公司之權益	14,166	3,871	—	482,639	500,676
應收聯營公司款項及貸款	11,208	22,330	—	323,987	357,525
其他資產					<u>13,653</u>
總資產					<u>12,246,897</u>
分部負債	343,082	2,533	26,822	—	372,437
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					<u>2,233,937</u>
總負債					<u>2,773,163</u>

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日 止年度					
收益	<u>462,558</u>	<u>15,772</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>478,330</u>
投資物業公平值變動及出售					
投資物業收益前之分部業績	354,767	2,544	45,655	—	402,966
投資物業公平值增加	1,958,533	—	—	—	1,958,533
出售投資物業之收益	<u>1,312</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,312</u>
分部業績	<u>2,314,612</u>	<u>2,544</u>	<u>45,655</u>	<u>—</u>	<u>2,362,811</u>
衍生金融工具之公平值虧損	(1,365)	—	(15,821)	—	(17,186)
一家聯營公司償還貸款後					
撥出之匯兌差額	—	—	—	44,122	44,122
未能分類收入減開支					<u>(32,099)</u>
經營盈利					2,357,648
融資收入	5,718	—	—	—	5,718
融資成本	(71,329)	—	(274)	—	<u>(71,603)</u>
					2,291,763
應佔聯營公司盈利減虧損	230	(3,199)	—	154,190	151,221
議價收購收益	—	—	—	69,387	<u>69,387</u>
除稅前盈利					2,512,371
稅項支出					<u>(39,977)</u>
本年度盈利					<u>2,472,394</u>
資本性開支	7,810	14	—	—	7,824
折舊	<u>1,962</u>	<u>670</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,632</u>
於二零一一年十二月三十一日					
分部資產	12,847,600	13,902	419,078	—	13,280,580
於聯營公司之權益	14,867	181	—	681,096	696,144
應收聯營公司款項及貸款	11,557	22,355	—	5,457	39,369
其他資產					<u>4,020</u>
總資產					<u>14,020,113</u>
分部負債	244,219	3,286	22,084	—	269,589
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	23,552	23,552
其他負債					<u>2,369,789</u>
總負債					<u>2,662,930</u>

地域資料

本集團主要於香港營運。本集團之地域收益、分部業績及分部資產之分析如下：

(i) 收益及分部業績

	收益 截至			分部業績 截至		
	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
香港	290,332	403,708	478,330	518,987	2,234,140	2,327,412
新加坡	—	—	—	26,639	31,546	35,399
	<u>290,332</u>	<u>403,708</u>	<u>478,330</u>	545,626	2,265,686	2,362,811
衍生金融工具之公平值 收益/(虧損)				63,078	16,959	(17,186)
一家聯營公司償還 貸款後撥出之 匯兌差額				—	—	44,122
未能分類收入減開支				(22,333)	(21,863)	(32,099)
經營盈利				586,371	2,260,782	2,357,648
融資收入				47	520	5,718
融資成本				(63,617)	(73,295)	(71,603)
				<u>522,801</u>	<u>2,188,007</u>	<u>2,291,763</u>

(ii) 分部資產

	資本性開支 截至			金融工具及遞延稅項 資產以外之非流動資產			總資產		
	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
香港	28,926	42,175	7,824	9,489,846	10,496,735	12,540,752	9,744,074	11,215,158	13,328,989
新加坡	—	—	—	198,120	553,417	327,484	548,721	984,511	646,886
中國大陸	—	—	—	46,753	47,228	44,238	46,753	47,228	44,238
	<u>28,926</u>	<u>42,175</u>	<u>7,824</u>	<u>9,734,719</u>	<u>11,097,380</u>	<u>12,912,474</u>	<u>10,339,548</u>	<u>12,246,897</u>	<u>14,020,113</u>

6 經營盈利

經營盈利已(扣除)/計入以下各項：

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
持有至到期之投資之攤銷收入(附註21)	6,052	7,380	9,028
核數師酬金	(1,986)	(1,489)	(1,768)
物業、機器及設備折舊	(2,352)	(2,267)	(2,632)
投資物業產生租務收入之直接經營開支	(94,329)	(82,656)	(100,633)
倉庫業務產生收入之直接經營開支	(4,365)	(5,619)	(5,789)
一家聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	44,122
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	63,078	16,959	(17,186)
出售物業、機器及設備收益/(虧損)	2	(101)	11
持有至到期之投資之利息收入	—	—	617
有關房地產之經營性租約租金	(3,939)	(3,698)	(3,571)
其他匯兌收益/(虧損)，淨額	1,497	929	(1,350)
包括在租務及市場推廣及行政開支之 僱員薪津成本(包括董事酬金)(附註8)	(27,814)	(28,691)	(32,999)
可供出售財務資產之已變現收益	610	—	—

7 融資收入及成本

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資收入			
銀行存款及銀行結餘之利息收入	47	520	5,718
融資成本			
銀行貸款及透支之利息開支	(63,617)	(73,295)	(71,603)
融資成本，淨額	(63,570)	(72,775)	(65,885)

8 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	31,432	33,639	53,482
退休福利扣除微小沒收供款(附註a)	1,493	1,412	2,086
	<u>32,925</u>	<u>35,051</u>	<u>55,568</u>
納入於：			
銷售成本	5,111	6,360	22,569
租務、市場推廣及行政開支(附註6)	27,814	28,691	32,999
	<u>32,925</u>	<u>35,051</u>	<u>55,568</u>

(a) 退休福利—界定供款計劃

本集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為65歲以下之香港僱員作出供款。兩家附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。本集團已按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在綜合收益表支銷之僱員退休福利成本指本集團就上述退休計劃之供款。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，就各結算日應付予上述退休計劃之供款合共港幣115,000元、港幣340,000元及港幣370,000元，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

(b) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
執行董事					
周偉偉先生	40	2,465	986	248	3,739
陳周薇薇女士	40	410	—	22	472
鍾漢城先生	40	690	50	—	780
區慶麟先生	40	—	—	2	42
	<u>160</u>	<u>3,565</u>	<u>1,036</u>	<u>272</u>	<u>5,033</u>
非執行董事					
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800
鄭維新先生	40	—	—	—	40
	<u>1,840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,840</u>
獨立非執行董事					
沈弼男爵	40	—	—	—	40
林紀利先生	250	—	—	—	250
羅嘉瑞醫生	110	—	—	—	110
鮑文先生	225	—	—	—	225
	<u>625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>625</u>
總額	<u>2,625</u>	<u>3,565</u>	<u>1,036</u>	<u>272</u>	<u>7,498</u>

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
執行董事					
周偉偉先生	40	2,687	1,343	271	4,341
陳周薇薇女士	40	410	—	22	472
鍾漢城先生	40	697	50	—	787
區慶麟先生	40	—	—	2	42
	<u>160</u>	<u>3,794</u>	<u>1,393</u>	<u>295</u>	<u>5,642</u>
非執行董事					
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800
鄭維新先生	40	—	—	—	40
	<u>1,840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,840</u>
獨立非執行董事					
沈弼男爵	40	—	—	—	40
林紀利先生	215	—	—	—	215
羅嘉瑞醫生	100	—	—	—	100
鮑文先生	215	—	—	—	215
	<u>570</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>570</u>
總額	<u>2,570</u>	<u>3,794</u>	<u>1,393</u>	<u>295</u>	<u>8,052</u>
	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
執行董事					
周偉偉先生	40	2,829	1,273	285	4,427
陳周薇薇女士	40	410	—	22	472
鍾漢城先生(於二零一一年五月二十四日辭任)	16	272	—	—	288
區慶麟先生	40	—	—	2	42
	<u>136</u>	<u>3,511</u>	<u>1,273</u>	<u>309</u>	<u>5,229</u>
非執行董事					
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800
鄭維新先生	40	—	—	—	40
	<u>1,840</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,840</u>
獨立非執行董事					
沈弼男爵(於二零一一年五月二十四日辭任)	24	—	—	—	24
林紀利先生	310	—	—	—	310
羅嘉瑞醫生	130	—	—	—	130
鮑文先生	275	—	—	—	275
	<u>739</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>739</u>
總額	<u>2,715</u>	<u>3,511</u>	<u>1,273</u>	<u>309</u>	<u>7,808</u>

(c) 最高薪酬之五位人士

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團最高薪酬之五位人士其中兩位、兩位及兩位為董事，彼等之酬金載於附註8(b)。有關期間內其餘三位、三位及三位人士之薪酬如下：

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪金及津貼	4,663	4,848	5,074
酌情花紅	1,085	1,885	1,330
退休福利	226	234	250
	<u>5,974</u>	<u>6,967</u>	<u>6,654</u>

以下為非董事之最高薪酬人士之數目及其薪金之範圍：

	二零零九年 十二月三十一日 止年度	人數 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	二零一一年 十二月三十一日 止年度
港幣1,500,001元 — 港幣2,000,000元	1	1	1
港幣2,000,001元 — 港幣2,500,000元	2	1	2
港幣2,500,001元 — 港幣3,000,000元	—	1	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

9 應佔聯營公司盈利減虧損

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已包括本集團應佔一家聯營公司之投資物業公平值增加港幣38,890,000元，此乃由於該聯營公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度由本集團收購。

10 議價收購收益

於二零一一年六月三十日，本集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd. (「Dragon Eye」)之全部已發行股本，代價為港幣229,097,000元。Dragon Eye持有豐晟有限公司40%之股本權益，而豐晟為香港一家精品酒店物業之業主。有關本集團所收購Dragon Eye資產淨值及議價收購收益之詳情如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收購現金代價	229,097
減：已收購資產淨值之公平值(附註19)	<u>298,484</u>
議價收購收益	<u>69,387</u>

11 稅項支出

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
當期稅項			
香港利得稅	(15,005)	(24,492)	(15,699)
海外稅項	(198)	(312)	(120)
往年度超額／(不足)撥備	688	(4,167)	2,269
	<u>(14,515)</u>	<u>(28,971)</u>	<u>(13,550)</u>
遞延稅項(附註30)			
暫時差異	(15,542)	5,534	(26,427)
	<u>(30,057)</u>	<u>(23,437)</u>	<u>(39,977)</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅盈利之16.5%、16.5%及16.5%作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司有關期間內估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，在收益表呈報之本集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除本集團應佔聯營公司稅項收入港幣372,000元；截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，在收益表呈報之本集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除本集團應佔聯營公司稅項支出分別港幣62,184,000元及港幣21,934,000元。

上列按本集團經營盈利減融資收入及融資成本作出撥備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
經營盈利減融資收入及融資成本	<u>522,801</u>	<u>2,188,007</u>	<u>2,291,763</u>
按16.5%稅率計算之稅項	(86,262)	(361,021)	(378,141)
其他國家不同稅率之影響	102	(122)	(346)
毋須課稅之收入	62,258	329,958	339,290
不能扣稅之開支	(3)	(80)	(2,757)
確認過往未確認稅項虧損	5,335	11,413	—
稅項虧損及其他未確認暫時差異	(11,413)	—	—
往年度超額／(不足)撥備	688	(4,167)	2,269
其他	(762)	582	(292)
稅項支出	<u>(30,057)</u>	<u>(23,437)</u>	<u>(39,977)</u>

於有關期間，其他全面收益中並無稅項支出。

12 本公司股東應佔盈利

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度本公司股東應佔盈利列入本公司財務報表內者分別為盈利港幣291,533,000元、港幣391,272,000元及港幣316,781,000元(附註32)。

13 每股盈利

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，每股盈利分別按本公司股東應佔盈利港幣484,757,000元、港幣2,460,044,000元及港幣2,465,238,000元以及已發行股數259,685,288股、259,685,288股及259,685,288股計算。

14 股息

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之已付中期股息每股港幣0.12元、每股港幣0.16元及每股港幣0.19元	31,162	41,550	49,340
截至二零一零年十二月三十一日止年度之已付特別股息每股港幣1.00元	—	259,685	—
截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之擬派末期股息每股港幣0.38元、每股港幣0.42元及每股港幣0.47元	98,680	109,068	122,052
	<u>129,842</u>	<u>410,303</u>	<u>171,392</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，董事分別建議派發末期股息每股港幣0.38元、每股港幣0.42元及每股港幣0.47元。本公司股東批准該等股息前，本公司並無將該等股息於本集團財務資料中列作應付股息，並將於二零零九年度、二零一零年度及二零一一年度列作儲備分派。

15 與關聯方重大交易

除本財務資料其他部分所披露之交易外，本集團與關聯方於有關期間進行之重大交易如下。

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收取聯營公司之利息收入(附註i)	8,464	9,387	3,177
主要管理人員酬金(附註ii)	7,498	8,052	7,808
收取關聯公司之租務及管理費收入(附註iii)	17,193	18,412	13,457

(i) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，除總值分別港幣149,397,000元、港幣104,682,000元及港幣32,502,000元之應收聯營公司款項為免息外，利息乃按雙方協定之利率根據應收聯營公司款項及貸款收取。

(ii) 主要管理人員為本公司董事，彼等之酬金載列於附註8(b)內。

(iii) 本集團收取之租務及管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。

16 物業、機器及設備

	集團			
	機器及機械 港幣千元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
原值				
於二零零九年一月一日	1,038	4,617	2,273	7,928
匯兌差額	—	6	31	37
增購	—	8,226	—	8,226
出售	—	(848)	—	(848)
於二零零九年十二月三十一日	1,038	12,001	2,304	15,343
累積折舊				
於二零零九年一月一日	886	3,323	1,111	5,320
匯兌差額	—	6	24	30
本年度折舊撥備	38	1,887	427	2,352
出售	—	(841)	—	(841)
於二零零九年十二月三十一日	924	4,375	1,562	6,861
賬面淨值				
於二零零九年十二月三十一日	114	7,626	742	8,482

	集團			
	機器及機械 港幣千元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
原值				
於二零一零年一月一日	1,038	12,001	2,304	15,343
匯兌差額	—	—	36	36
增購	—	5,594	—	5,594
出售	—	(365)	(1,000)	(1,365)
於二零一零年十二月三十一日	1,038	17,230	1,340	19,608
累積折舊				
於二零一零年一月一日	924	4,375	1,562	6,861
匯兌差額	—	—	27	27
本年度折舊撥備	35	2,007	225	2,267
出售	—	(46)	(750)	(796)
於二零一零年十二月三十一日	959	6,336	1,064	8,359
賬面淨值				
於二零一零年十二月三十一日	79	10,894	276	11,249

	集團			總額 港幣千元
	機器及機械 港幣千元	租賃物業 裝修、傢俱、 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
原值				
於二零一一年一月一日	1,038	17,230	1,340	19,608
增購	—	415	—	415
出售	—	(30)	(102)	(132)
於二零一一年十二月三十一日	1,038	17,615	1,238	19,891
累積折舊				
於二零一一年一月一日	959	6,336	1,064	8,359
本年度折舊撥備	18	2,393	221	2,632
出售	—	(29)	(102)	(131)
於二零一一年十二月三十一日	977	8,700	1,183	10,860
賬面淨值				
於二零一一年十二月三十一日	61	8,915	55	9,031

17 投資物業

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	8,834,930	9,194,930	10,227,930
增購	20,700	36,581	7,409
出售	—	(803,390)	(15,010)
建築成本超額撥備	—	—	(10,932)
公平值收益	339,300	1,799,809	1,958,533
本年度末	9,194,930	10,227,930	12,167,930

上述投資物業賬面值包括：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
於香港之租賃土地			
長期租賃	994,000	1,100,000	1,270,000
中期租賃	8,200,930	9,127,930	10,897,930
	9,194,930	10,227,930	12,167,930

- (a) 在香港之投資物業(農地除外)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。所有估值師皆為獨立估值師，彼等之物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值為港幣9,169,670,000元、港幣10,089,100,000元及港幣12,022,180,000元之若干投資物業已就取得本集團之銀行融資作抵押。

18 附屬公司

	公司		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非上市股份—原值	1	1	229,098
應收貸款及款項	3,392,195	3,547,058	3,204,642
減：撥備	(391,498)	(296,302)	(284,629)
	<u>3,000,698</u>	<u>3,250,757</u>	<u>3,149,111</u>

(a) 該等應收貸款及款項並無抵押、免息及無指定還款期。

(b) 附屬公司之詳情載於附註39。

19 聯營公司

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	180,969	500,676	696,144
應收款項及貸款(附註a)	350,338	357,525	39,369
應付款項及貸款(附註b)	(166,789)	(166,789)	(23,552)
	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>
投資原值—非上市股份	<u>11,308</u>	<u>11,308</u>	<u>11,348</u>

於聯營公司之權益變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	334,313	364,518	691,412
匯兌差額	2,321	62,363	(6,405)
應佔聯營公司盈利減虧損	(3,098)	300,288	151,221
應佔對沖儲備	—	—	(3,174)
收購一家聯營公司(附註10)	—	—	298,484
來自聯營公司之股息	(3,096)	—	(269,977)
來自聯營公司貸款之利息收入	8,464	9,387	3,177
給予聯營公司償還及貸款	26,000	2,800	193,734
聯營公司償還及墊支	(386)	(47,944)	(346,511)
本年度末	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產	1,452,965	220,762	560,371
流動資產	135,873	779,718	512,726
流動負債	(648,016)	(113,500)	(114,165)
非流動負債	(759,853)	(386,304)	(262,788)
	<u>180,969</u>	<u>500,676</u>	<u>696,144</u>
		截至	
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	10,031	1,090,401	343,534
除稅後盈利減虧損	<u>(3,098)</u>	<u>300,288</u>	<u>151,221</u>

(a) 應收款項及貸款之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
新加坡元	194,608	246,548	718
港幣	129,120	84,306	11,605
人民幣	26,610	26,671	27,046
	<u>350,338</u>	<u>357,525</u>	<u>39,369</u>

該等應收款項及貸款並無抵押及無指定還款期。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，除總值分別港幣149,397,000元、港幣104,682,000元及港幣32,502,000元為免息外，該等應收款項及貸款之利息乃按雙方訂定之息率計算。

(b) 該等應付款項及貸款均為無抵押、以港幣為面額、免息及無指定還款期。

(c) 聯營公司之詳情載於附註39。

20 可供出售財務資產

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	集團 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
可供出售財務資產包括：			
海外上市產業信託基金投資	263,348	319,677	225,255
非上市股份投資	86,834	111,417	94,147
	<u>350,182</u>	<u>431,094</u>	<u>319,402</u>

(a) 可供出售財務資產以新加坡元為面額並以公平值列賬。

(b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別港幣176,531,000元、港幣265,398,000元及港幣187,008,000元之若干產業信託基金投資已就取得本集團之銀行融資作抵押。

- (c) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付一家投資公司款項港幣13,464,000元及港幣16,646,000元分別已納入非上市股份投資。截至二零一一年十二月三十一日止年度，有關款項已全數清還。
- (d) 於結算日，信用風險之最高承擔為可供出售財務資產之賬面值。

21 持有至到期之投資

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
持有至到期之投資包括：			
非上市債務及其他投資	30,997	37,877	95,087
持有至到期之投資變動如下：			
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	25,445	30,997	37,877
匯兌差額	—	—	(143)
增加	—	—	48,825
於收益表中攤銷(附註6)	6,052	7,380	9,028
已收票息	(500)	(500)	(500)
本年度末	30,997	37,877	95,087
分析如下：			
流動	—	—	29,252
非流動	30,997	37,877	65,835
	30,997	37,877	95,087

- (a) 持有至到期之投資之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	30,997	37,877	46,405
美元	—	—	48,682
	30,997	37,877	95,087

- (b) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無就銀行融資抵押持有至到期之投資。於二零一一年十二月三十一日，賬面值港幣48,682,000元之若干持有至到期之投資已就取得本集團之銀行融資作抵押。
- (c) 於結算日，信用風險之最高承擔為持有至到期之投資之賬面值。

22 存貨

	集團		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
製成品，原值	—	58	362

23 應收賬款及其他應收款項

	集團			公司		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款	10,215	8,688	6,975	—	—	—
減：應收款項減值撥備(附註c)	—	—	—	—	—	—
應收賬款扣除撥備(附註a)	10,215	8,688	6,975	—	—	—
攤銷應收租金	7,964	18,627	15,568	—	—	—
其他應收款項	8,976	13,877	4,351	321	781	1,206
按金	10,373	9,162	9,100	37	34	34
預付賬款	6,546	5,314	4,682	264	229	383
	44,074	55,668	40,676	622	1,044	1,623

- (a) 應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。根據既定之政策本集團對新租戶或客戶之信貸質素進行評估。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	集團		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期至30日	1,747	2,480	1,650
31至90日	7,570	5,416	5,033
超過90日	898	792	292
	10,215	8,688	6,975

- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應收賬款分別港幣10,215,000元、港幣8,688,000元及港幣6,975,000元已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有如附註25陳述之已收租金按金作保證。

(c) 應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初撥備	145	—	—
應收款項撇銷	40	22	—
	(185)	(22)	—
本年度末	—	—	—

(d) 應收賬款及其他應收款項之賬面值以下列貨幣為面額：

	集團			公司		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	44,056	55,643	40,619	622	1,044	1,623
新加坡元	18	25	57	—	—	—
	44,074	55,668	40,676	622	1,044	1,623

(e) 於結算日，信用風險之最高承擔為以上所述每類應收款項之賬面值。

24 銀行結餘及現金

	集團			公司		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行結餘及手頭現金	34,244	30,007	36,285	27	101	100
短期銀行存款	137,760	565,160	611,193	—	—	—
	172,004	595,167	647,478	27	101	100
信用風險之最高承擔	171,825	595,000	647,198	27	101	100

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，短期銀行存款平均實際年利率分別為0.1%、0.76%及2.05%，平均於9天、22天及24天到期。

銀行結餘及現金以下列貨幣為面額：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	170,520	576,524	638,032
新加坡元	672	17,280	7,719
美元	812	1,363	1,727
	172,004	595,167	647,478

25 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團			公司		
	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
應付賬款	7,449	7,957	8,570	—	—	—
其他應付款項	189,178	169,433	71,392	623	1,038	1,420
已收按金	73,160	109,123	123,380	—	—	—
應計費用	38,716	24,395	12,225	1,599	697	557
	<u>308,503</u>	<u>310,908</u>	<u>215,567</u>	<u>2,222</u>	<u>1,735</u>	<u>1,977</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	4,980	4,016	6,181
31至90日	1,834	3,620	1,070
超過90日	635	321	1,319
	<u>7,449</u>	<u>7,957</u>	<u>8,570</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為面額：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	305,564	306,779	215,495
新加坡元	2,939	4,129	72
	<u>308,503</u>	<u>310,908</u>	<u>215,567</u>

26 衍生金融工具

	集團					
	資產			負債		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月
三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
利率掉期合約(附註a)						
— 現金流量對沖	—	—	—	89,195	108,557	97,778
— 不符合對沖資格	—	—	—	6,888	5,929	7,294
	—	—	—	96,083	114,486	105,072
可換股債券之衍生工具部分 (附註b)	—	16,000	179	—	—	—
	—	16,000	179	96,083	114,486	105,072
分析：						
流動	—	—	—	40,821	42,865	42,130
非流動	—	16,000	179	55,262	71,621	62,942
	—	16,000	179	96,083	114,486	105,072

(a) 利率掉期合約

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，利率掉期合約之名義本金總額分別為港幣1,000,000,000元、港幣1,000,000,000元及港幣1,000,000,000元。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，利率掉期合約中不符合對沖資格者之公平值變動在收益表內分別確認為盈利港幣63,078,000元、盈利港幣959,000元及虧損港幣1,365,000元。

(b) 可換股債券之衍生工具部分

作為持有至到期之投資而持有之可換股債券包含可轉換特色及發行人贖回特色，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行估值，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之公平值分別為港幣16,000,000元及港幣179,000元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，衍生工具部分公平值變動導致之盈利港幣16,000,000元及虧損港幣15,821,000元已分別在收益表內確認。

可換股購股權之公平值乃於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以二項式模式進行估值，進行估值時已考慮授出購股權之相關條款及條件和下列主要假設。

	二零一零年	二零一一年
預期波幅	35%	26%
預期股息收益	4.5%	7%
購股權預期期限	2.42年	1.42年
無風險利率	0.8%	0.3%

發行人贖回權之公平值乃於二零一一年十二月三十一日按可換股債券之市場報價估計得出。

27 短期銀行貸款，已抵押

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
須於要求時或一年內償還之銀行貸款，已抵押	255,000	—	278,682
長期銀行貸款之即期部分(附註28)	102,250	136,250	283,000
	<u>357,250</u>	<u>136,250</u>	<u>561,682</u>

28 長期銀行貸款，已抵押

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款，已抵押	2,377,500	2,056,850	1,913,100
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註27)	(102,250)	(136,250)	(283,000)
	<u>2,275,250</u>	<u>1,920,600</u>	<u>1,630,100</u>
銀行貸款之還款安排如下：			
一年內	102,250	136,250	283,000
於第二年	160,250	283,000	991,600
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,115,000	1,637,600	638,500
	<u>2,377,500</u>	<u>2,056,850</u>	<u>1,913,100</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款以港幣為面額。於二零一一年十二月三十一日，除金額港幣48,682,000元以美元為面額外，銀行貸款皆以港幣為面額。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款以賬面值分別為港幣9,169,670,000元及港幣10,089,100,000元之若干投資物業以及賬面值分別為港幣176,531,000元及港幣265,398,000元之可供出售財務資產作抵押。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款以賬面值分別為港幣12,022,180,000元、港幣187,008,000元及港幣48,682,000元之若干投資物業、可供出售財務資產及持有至到期之投資作抵押。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，銀行貸款平均實際年利率為1.07%、1.35%及1.35%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險分別在六個月或以下、六個月或以下及六個月或以下。

29 其他長期貸款

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付附屬公司非控股股東款項	32,498	32,498	32,498

該等貸款以港幣為面額、無抵押及免息、並預期不會於結算日起一年內償還。

其他長期貸款之賬面值約相當於其公平值。

30 遞延稅項

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	27,670	43,212	37,678
在收益表中支銷/(貸記)(附註11)	15,542	(5,534)	26,427
本年度末	<u>43,212</u>	<u>37,678</u>	<u>64,105</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，遞延稅項採用負債法就暫時差異分別按主要稅率16.5%、16.5%及16.5%作全數撥備。

就結轉稅項虧損確認之遞延稅項資產乃以有關稅務利益有可能透過未來應課稅盈利變現之情況為限。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團有未確認稅項虧損港幣69,171,000元可結轉以抵銷未來應課稅收入。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無未確認稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。

有關期間內遞延稅項資產及負債之變動(在與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	集團 稅項虧損		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	30,442	90,385	103,135
在收益表中貸記/(支銷)	59,943	12,750	(11,695)
本年度末	<u>90,385</u>	<u>103,135</u>	<u>91,440</u>

遞延稅項負債

	集團 加速折舊		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	58,112	133,597	140,813
在收益表中支銷	75,485	7,216	14,732
本年度末	<u>133,597</u>	<u>140,813</u>	<u>155,545</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在資產負債表內列賬：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	(7,572)	(13,653)	(4,020)
遞延稅項負債	50,784	51,331	68,125
	<u>43,212</u>	<u>37,678</u>	<u>64,105</u>

31 股本

	每股面值港幣0.01元之普通股	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日	259,685,288	2,596

32 儲備

	集團						
	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	649,625	112,348	7,621	(72,260)	5,718,816	88,293	6,504,443
折算產生之匯兌差額	—	—	(138)	—	—	—	(138)
可供出售財務資產之公平值收益	—	144,519	—	—	—	—	144,519
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(56,621)	—	—	(56,621)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	39,686	—	—	39,686
本年度盈利	—	—	—	—	484,757	—	484,757
已付上年度末期股息	—	—	—	—	—	(88,293)	(88,293)
已付中期股息(附註14)	(31,162)	—	—	—	—	—	(31,162)
擬派末期股息(附註14)	(98,680)	—	—	—	—	98,680	—
	(129,842)	144,519	(138)	(16,935)	484,757	10,387	492,748
於二零零九年十二月三十一日	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	98,680	6,997,191
代表：							
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	98,680	98,680
其他	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	—	6,898,511
於二零零九年十二月三十一日	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	98,680	6,997,191

	集團						總額 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	
於二零一零年一月一日	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	98,680	6,997,191
折算產生之匯兌差額	—	—	59,895	—	—	—	59,895
可供出售財務資產之公平值收益	—	82,749	—	—	—	—	82,749
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(63,789)	—	—	(63,789)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	44,427	—	—	44,427
本年度盈利	—	—	—	—	2,460,044	—	2,460,044
已付上年度末期股息	—	—	—	—	—	(98,680)	(98,680)
已付中期股息(附註14)	—	—	—	—	(41,550)	—	(41,550)
宣派特別股息(附註14)	—	—	—	—	(259,685)	259,685	—
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	(109,068)	109,068	—
	—	82,749	59,895	(19,362)	2,049,741	270,073	2,443,096
於二零一零年十二月三十一日	<u>519,783</u>	<u>339,616</u>	<u>67,378</u>	<u>(108,557)</u>	<u>8,253,314</u>	<u>368,753</u>	<u>9,440,287</u>
代表：							
宣派特別股息(附註14)	—	—	—	—	—	259,685	259,685
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	109,068	109,068
其他	<u>519,783</u>	<u>339,616</u>	<u>67,378</u>	<u>(108,557)</u>	<u>8,253,314</u>	—	<u>9,071,534</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>519,783</u>	<u>339,616</u>	<u>67,378</u>	<u>(108,557)</u>	<u>8,253,314</u>	<u>368,753</u>	<u>9,440,287</u>

	集團						總額 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	
於二零一一年一月一日	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,253,314	368,753	9,440,287
折算產生之匯兌差額	—	—	(5,627)	—	—	—	(5,627)
一家聯營公司償還貸款後 撥出之匯兌差額	—	—	(44,122)	—	—	—	(44,122)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(128,185)	—	—	—	—	(128,185)
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(33,326)	—	—	(33,326)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	44,105	—	—	44,105
應佔一家聯營公司對沖儲備	—	—	—	(3,174)	—	—	(3,174)
本年度盈利	—	—	—	—	2,465,238	—	2,465,238
出售一家附屬公司部分權益	(632)	—	—	—	—	—	(632)
已付上年度特別股息(附註14)	—	—	—	—	—	(259,685)	(259,685)
已付上年度末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	(109,068)	(109,068)
已付中期股息(附註14)	—	—	—	—	(49,340)	—	(49,340)
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	(122,052)	122,052	—
	(632)	(128,185)	(49,749)	7,605	2,293,846	(246,701)	1,876,184
於二零一一年十二月三十一日	<u>519,151</u>	<u>211,431</u>	<u>17,629</u>	<u>(100,952)</u>	<u>10,547,160</u>	<u>122,052</u>	<u>11,316,471</u>
代表：							
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	122,052	122,052
其他	<u>519,151</u>	<u>211,431</u>	<u>17,629</u>	<u>(100,952)</u>	<u>10,547,160</u>	—	<u>11,194,419</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>519,151</u>	<u>211,431</u>	<u>17,629</u>	<u>(100,952)</u>	<u>10,547,160</u>	<u>122,052</u>	<u>11,316,471</u>

	公司			
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	2,721,111	15,047	88,293	2,824,451
本年度盈利(附註12)	—	291,533	—	291,533
已付上年度末期股息	—	—	(88,293)	(88,293)
已付中期股息(附註14)	(31,162)	—	—	(31,162)
擬派末期股息(附註14)	(98,680)	—	98,680	—
	<u>2,591,269</u>	<u>306,580</u>	<u>98,680</u>	<u>2,996,529</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>2,591,269</u>	<u>306,580</u>	<u>98,680</u>	<u>2,996,529</u>
代表：				
擬派末期股息(附註14)	—	—	98,680	98,680
其他	2,591,269	306,580	—	2,897,849
	<u>2,591,269</u>	<u>306,580</u>	<u>98,680</u>	<u>2,996,529</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>2,591,269</u>	<u>306,580</u>	<u>98,680</u>	<u>2,996,529</u>
	公司			
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	2,591,269	306,580	98,680	2,996,529
本年度盈利(附註12)	—	391,272	—	391,272
已付上年度末期股息	—	—	(98,680)	(98,680)
已付中期股息(附註14)	—	(41,550)	—	(41,550)
宣派特別股息(附註14)	—	(259,685)	259,685	—
擬派末期股息(附註14)	—	(109,068)	109,068	—
	<u>2,591,269</u>	<u>287,549</u>	<u>368,753</u>	<u>3,247,571</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>2,591,269</u>	<u>287,549</u>	<u>368,753</u>	<u>3,247,571</u>
代表：				
宣派特別股息(附註14)	—	—	259,685	259,685
擬派末期股息(附註14)	—	—	109,068	109,068
其他	2,591,269	287,549	—	2,878,818
	<u>2,591,269</u>	<u>287,549</u>	<u>368,753</u>	<u>3,247,571</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>2,591,269</u>	<u>287,549</u>	<u>368,753</u>	<u>3,247,571</u>

	公司			總額 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	
於二零一一年一月一日	2,591,269	287,549	368,753	3,247,571
本年度盈利(附註12)	—	316,781	—	316,781
已付上年度特別股息	—	—	(259,685)	(259,685)
已付上年度末期股息	—	—	(109,068)	(109,068)
已付中期股息(附註14)	—	(49,340)	—	(49,340)
擬派末期股息(附註14)	—	(122,052)	122,052	—
	<u>2,591,269</u>	<u>432,938</u>	<u>122,052</u>	<u>3,146,259</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,591,269</u>	<u>432,938</u>	<u>122,052</u>	<u>3,146,259</u>
代表：				
擬派末期股息(附註14)	—	—	122,052	122,052
其他	<u>2,591,269</u>	<u>432,938</u>	<u>—</u>	<u>3,024,207</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,591,269</u>	<u>432,938</u>	<u>122,052</u>	<u>3,146,259</u>

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，以本公司於緊接有關建議分派翌日有力償還日常業務中到期之債務為條件，本公司之繳入盈餘亦可供分派予股東。

33 未來租金收入

不可撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	292,747	392,298	443,820
一年後但五年內	326,537	631,799	627,710
五年後	—	—	9,374
	<u>619,284</u>	<u>1,024,097</u>	<u>1,080,904</u>

34 資本承擔

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
於聯營公司之投資 已簽約但未撥備	<u>484,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

35 租務承擔

本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	集團		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	1,969	3,510	1,755
一年後但五年內	—	1,755	—
	<u>1,969</u>	<u>5,265</u>	<u>1,755</u>

36 財務擔保合約

本集團及本公司提供之財務擔保面值分析如下：

	集團			公司		
	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資 作擔保(附註ii)	—	—	—	4,214,738	3,795,452	3,795,452
為銀行提供予聯營公司之融資 作擔保/完工承諾,以本集團 持有之股權按比例個別作出 (附註iii)	551,336	—	—	551,336	—	—
以本集團持有之股權按比例 個別為銀行提供予一家聯營公司 之融資作擔保(附註iv)	—	—	228,000	—	—	228,000
	<u>551,336</u>	<u>—</u>	<u>228,000</u>	<u>4,766,074</u>	<u>3,795,452</u>	<u>4,023,452</u>

- (i) 本公司董事認為於結算日本集團及本公司不可能就上述任何擔保被申索。本公司董事認為該等擔保合約之公平值對本集團不會構成重大影響,故以上披露之財務擔保合約均無於本集團及本公司之財務資料內被確認入賬。
- (ii) 本公司就銀行提供予附屬公司合共港幣4,214,738,000元、港幣3,795,452,000元及港幣3,795,452,000元之融資作擔保,於年度結算時,該等融資中有港幣2,632,500,000元、港幣2,056,850,000元及港幣2,143,100,000元已被附屬公司動用。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日,本公司就銀行提供予聯營公司合共港幣551,336,000元之融資作擔保/完工承諾,該等融資中有港幣408,017,000元已被聯營公司動用。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日,概無就銀行提供予聯營公司之融資作擔保/完工承諾之相關未清償承擔。
- (iv) 於二零一一年十二月三十一日,本公司就銀行提供予一家聯營公司合共港幣228,000,000元之融資作擔保,截至二零一一年十二月三十一日止年度,該等融資中有港幣226,000,000元已被聯營公司動用。

37 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營所得現金淨額之對賬

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前盈利	519,703	2,488,295	2,512,371
議價收購收益	—	—	(69,387)
應佔聯營公司盈利減虧損	3,098	(300,288)	(151,221)
融資成本	63,617	73,295	71,603
融資收入	(47)	(520)	(5,718)
持有至到期之投資之攤銷收入	(6,052)	(7,380)	(9,028)
物業、機器及設備折舊	2,352	2,267	2,632
來自可供出售財務資產之股息收入 一家聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	(27,186)	(23,776)	(36,010)
衍生金融工具之公平值(收益)/虧損	—	—	(44,122)
出售投資物業收益	(63,078)	(16,959)	17,186
出售物業、機器及設備(收益)/虧損	—	(147,011)	(1,312)
出售物業、機器及設備(收益)/虧損	(2)	101	(11)
投資物業公平值增加	(339,300)	(1,799,809)	(1,958,533)
持有至到期之投資之利息收入	—	—	(617)
來自聯營公司貸款之利息收入	(8,464)	(9,387)	(3,177)
可供出售財務資產之已變現收益	(610)	—	—
營運資金變動前之經營盈利	144,031	258,828	324,656
應收賬款及其他應收款項減少/(增加)	3,588	(2,565)	7,219
存貨增加	—	(58)	(304)
應付賬款、其他應付款項及應計費用 增加/(減少)	55,839	(23,151)	(59,210)
經營所得現金淨額	<u>203,458</u>	<u>233,054</u>	<u>272,361</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價港幣31,699,000元收購一投資物業，其中港幣25,359,000元已於截至二零一零年十二月三十一日止年度計入應付賬款、其他應付款項及應計費用。
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以總現金代價港幣958,968,000元出售若干投資物業，其中港幣8,971,000元已於截至二零一零年十二月三十一日止年度計入應收賬款及其他應收款項。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應付聯營公司款項港幣193,734,000元乃以聯營公司分派之股息支付。
- (iv) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應付一家投資公司款項港幣16,646,000元乃以投資公司分派之股息支付。

38 報告日期後事項

(a) 於本公司籌備私人公司以實物方式分派時，本集團已進行以下重組（「集團重組」）：

- 於二零一二年四月十九日，Future Best Developments Limited（「餘下控股公司」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予本公司。
- 於二零一二年五月二十九日，Cherrytime Investments Limited（「私人公司」）於英屬處女群島註冊成立，法定股本為港幣3,000,000元，分為300,000,000股每股面值港幣0.01元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予本公司。
- 於二零一二年六月十五日，Winsor Properties (China) Limited、南聯地產（香港）有限公司及Winsor Properties (Overseas) Limited向本公司發行新股份，作為收購南聯地產財務有限公司結欠本公司之公司間應收款項港幣2,663,973,000元之代價。
- 於二零一二年六月十八日，本公司向私人公司轉讓其於Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產（香港）有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及南聯地產財務有限公司全部股權，上述公司連同其各自之附屬公司及聯營公司主要從事物業發展、投資和管理、倉儲及投資控股（統稱「經分派業務」），代價為港幣2,893,072,000元，相當於本公司於上述附屬公司及聯營公司之投資賬面值。私人公司及經分派業務統稱為「私人公司集團」。
- 於二零一二年六月十八日，南聯地產（香港）有限公司向餘下控股公司轉讓其於富裕萊有限公司、南聯停車場有限公司及南地財務有限公司（「南地財務」）全部股權，上述公司連同南地財務之全資附屬公司Chericourt Company Limited主要從事經分派業務以外之業務（統稱「保留業務」），代價為港幣20,117,000元，相當於南聯地產（香港）有限公司於上述附屬公司之投資賬面值。本公司、餘下控股公司及保留業務統稱為「餘下集團」。

於本報告日期後，本公司將以實物方式向本公司股東分派其於私人公司之全部股份，基準為持有每股本公司股份可獲發一股私人公司股份以及派付特殊現金股息每股股份港幣0.7803元。以實物方式分派私人公司股份及特殊現金股息，須待本公司獨立股立股東批准後，方可作實。

私人公司集團之合併業績乃於本公司共同控制下以經分派業務之財務資料編製，猶如現行集團架構於有關期間一直存在。私人公司集團之合併財務狀況乃為呈列經分派業務之資產與負債而編製，猶如現行集團架構於該等日期一直存在。

餘下集團實體之合併業績乃於本公司共同控制下以保留業務之財務資料編製，猶如現行集團架構於各有關期間一直存在。餘下集團實體之合併財務狀況乃為呈列保留業務之資產與負債而編製，猶如現行集團架構於該等日期一直存在。

(b) 本集團與本公司、私人公司集團及餘下集團實體之業績／合併業績、資產及負債／合併財務狀況對賬如下：

	本公司 港幣千元	私人公司 集團 港幣千元	餘下集團 實體 港幣千元	對銷 (附註) 港幣千元	本集團 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度：					
收益	87,560	228,405	64,014	(89,647)	290,332
本年度盈利	291,533	390,248	99,274	(291,409)	489,646
於二零零九年十二月三十一日：					
總資產	3,001,347	9,591,899	962,265	(3,215,963)	10,339,548
總負債	2,222	6,483,789	414,726	(3,587,328)	3,313,409
資產淨值	2,999,125	3,108,110	547,539	371,365	7,026,139
截至二零一零年十二月三十一日止年度：					
收益	302,240	341,459	64,407	(304,398)	403,708
本年度盈利	391,272	2,351,947	112,835	(391,196)	2,464,858
於二零一零年十二月三十一日：					
總資產	3,251,902	11,392,727	1,226,778	(3,624,510)	12,246,897
總負債	1,735	6,105,703	566,404	(3,900,679)	2,773,163
資產淨值	3,250,167	5,287,024	660,374	276,169	9,473,734
截至二零一一年十二月三十一日止年度：					
收益	311,960	414,824	67,242	(315,696)	478,330
本年度盈利	316,781	2,326,727	145,559	(316,673)	2,472,394
於二零一一年十二月三十一日：					
總資產	3,150,834	13,053,330	1,147,017	(3,331,068)	14,020,113
總負債	1,979	5,915,431	341,084	(3,595,564)	2,662,930
資產淨值	3,148,855	7,137,899	805,933	264,496	11,357,183

附註：

- (i) 本年度收益之對銷調整主要指截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度(1)私人公司集團旗下附屬公司向本公司宣派股息分別港幣80,000,000元、港幣296,000,000元及港幣305,000,000元，及(2)本公司向私人公司旗下一家附屬公司收取管理費收入分別港幣7,560,000元、港幣6,240,000及港幣6,960,000元。
- (ii) 本年度盈利之對銷調整主要指截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度(1)私人公司集團旗下附屬公司向本公司宣派股息分別港幣80,000,000元、港幣296,000,000元及港幣305,000,000元，及(2)本公司就應收私人公司旗下一家附屬公司款項計提撥備分別港幣211,409,000元、港幣95,196,000元及港幣11,673,000元。
- (iii) 總資產與總負債之對銷調整主要指餘下集團與私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之公司間結餘總值分別港幣3,156,828,000元、港幣3,153,203,000元及港幣3,231,680,000元。
- (iv) 資產淨值之對銷調整主要指本公司就應收私人公司旗下一家附屬公司款項於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日計提撥備之結餘分別港幣391,498,000元、港幣296,302,000元及港幣284,629,000元。

(c) 私人公司集團於有關期間之合併財務資料披露如下：

於有關期間之合併全面收益表

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	228,405	341,459	414,824
銷售成本	(87,869)	(76,033)	(94,062)
毛利	140,536	265,426	320,762
其他收入	39,589	35,563	45,755
租務及市場推廣開支	(13,167)	(19,183)	(8,768)
行政開支	(38,215)	(39,398)	(42,420)
投資物業公平值增加	279,300	1,727,118	1,855,219
出售投資物業收益	—	146,462	—
其他收益，淨額	71,285	25,167	35,242
經營盈利	479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入	45	406	5,671
融資成本	(63,770)	(73,605)	(72,388)
	415,603	2,067,956	2,139,073
應佔聯營公司盈利減虧損	(3,098)	300,288	151,221
議價收購收益	—	—	69,387
除稅前盈利	412,505	2,368,244	2,359,681
稅項支出	(22,257)	(16,297)	(32,954)
本年度盈利	390,248	2,351,947	2,326,727
其他全面(虧損)/收益			
折算產生之匯兌差額	(138)	59,895	(5,627)
一家聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	—	—	(44,122)
可供出售財務資產之公平值收益/(虧損)	144,519	82,749	(128,185)
現金流量對沖			
— 公平值虧損	(56,621)	(63,789)	(33,326)
— 結算時之變現	39,686	44,427	44,105
應佔一家聯營公司對沖儲備	—	—	(3,174)
本年度其他全面收益/(虧損)，淨稅	127,446	123,282	(170,329)
本年度全面收益總額	517,694	2,475,229	2,156,398
應佔：			
本公司	517,315	2,475,157	2,155,744
非控股性權益	379	72	654
	517,694	2,475,229	2,156,398

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	8,456	11,238	8,930
投資物業	8,239,830	9,177,830	11,027,830
於聯營公司之權益	180,969	500,676	696,144
應收聯營公司款項及貸款	350,338	357,525	39,369
可供出售財務資產	350,182	431,094	319,402
持有至到期之投資	30,997	37,877	65,835
遞延稅項資產	4,503	10,740	1,597
衍生金融工具	—	16,000	179
	<u>9,165,275</u>	<u>10,542,980</u>	<u>12,159,286</u>
流動資產			
存貨	—	58	362
應收賬款及其他應收款項	39,769	42,028	35,561
應收餘下集團實體款項	215,250	373,738	181,942
持有至到期之投資	—	—	29,252
可收回稅項	—	—	435
現金及現金等值物	171,605	433,923	646,492
	<u>426,624</u>	<u>849,747</u>	<u>894,044</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	292,862	269,537	196,642
短期銀行貸款，已抵押	322,250	126,250	546,682
衍生金融工具	40,821	42,865	42,130
應付稅項	25,521	38,738	25,982
	<u>681,454</u>	<u>477,390</u>	<u>811,436</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(254,830)</u>	<u>372,357</u>	<u>82,608</u>
總資產減流動負債	<u>8,910,445</u>	<u>10,915,337</u>	<u>12,241,894</u>
非流動負債			
長期銀行貸款，已抵押	2,180,250	1,835,600	1,560,100
應付本公司款項	3,372,078	3,526,941	3,413,622
應付聯營公司款項及貸款	166,789	166,789	23,552
衍生金融工具	55,262	71,621	62,942
遞延稅項負債	27,956	27,362	43,779
	<u>5,802,335</u>	<u>5,628,313</u>	<u>5,103,995</u>
資產淨值	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
合併股本	1	1	1
儲備	<u>3,106,412</u>	<u>5,285,569</u>	<u>7,135,681</u>
本公司應佔權益	<u>3,106,413</u>	<u>5,285,570</u>	<u>7,135,682</u>
非控股性權益	<u>1,697</u>	<u>1,454</u>	<u>2,217</u>
總權益	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>

(d) 餘下集團實體於有關期間之合併財務資料披露如下：

於有關期間之合併全面收益表

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	64,014	64,407	67,242
銷售成本	(14,894)	(15,941)	(18,183)
毛利	49,120	48,466	49,059
其他收入	318	108	1,457
租務及市場推廣開支	(1,358)	(1,093)	(2,035)
行政開支	(1,254)	(1,087)	(1,140)
投資物業公平值增加	60,000	72,691	103,314
出售投資物業收益	—	403	1,088
經營盈利	106,826	119,488	151,743
融資收入	2,519	2,025	2,100
融資成本	(2,309)	(1,567)	(1,268)
除稅前盈利	107,036	119,946	152,575
稅項支出	(7,762)	(7,111)	(7,016)
本年度盈利及本年度其他 全面收益，淨稅	99,274	112,835	145,559
應佔：			
餘下控股公司	94,764	108,093	139,057
非控股性權益	4,510	4,742	6,502
	99,274	112,835	145,559

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	41	26	116
投資物業	955,100	1,050,100	1,140,100
遞延稅項資產	3,069	2,913	2,423
	<u>958,210</u>	<u>1,053,039</u>	<u>1,142,639</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	3,683	12,596	3,492
現金及現金等值物	372	161,143	886
	<u>4,055</u>	<u>173,739</u>	<u>4,378</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	13,419	39,636	16,948
應付私人公司集團款項	215,250	373,738	181,942
短期銀行貸款，已抵押	35,000	10,000	15,000
應付稅項	731	1,563	350
	<u>264,400</u>	<u>424,937</u>	<u>214,240</u>
流動負債淨額	<u>(260,345)</u>	<u>(251,198)</u>	<u>(209,862)</u>
總資產減流動負債	<u>697,865</u>	<u>801,841</u>	<u>932,777</u>
非流動負債			
長期銀行貸款，已抵押	95,000	85,000	70,000
其他長期貸款	32,498	32,498	32,498
遞延稅項負債	22,828	23,969	24,346
	<u>150,326</u>	<u>141,467</u>	<u>126,844</u>
資產淨值	<u>547,539</u>	<u>660,374</u>	<u>805,933</u>
合併股本	20,117	20,117	20,117
儲備	<u>502,767</u>	<u>610,860</u>	<u>749,917</u>
餘下控股公司應佔權益	522,884	630,977	770,034
非控股性權益	<u>24,655</u>	<u>29,397</u>	<u>35,899</u>
總權益	<u>547,539</u>	<u>660,374</u>	<u>805,933</u>

39 附屬公司及聯營公司之詳情

(a) 附屬公司

本集團於以下附屬公司擁有直接／間接權益：

附屬公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日 持有之股權百分比			主要業務	附註
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
富裕萊有限公司	普通股：港幣1元	香港	—	100	100	物業投資	1
Adam Knitters Ltd.	普通股：港幣1,000元 遞延股：港幣200,000元	香港	100	100	100	物業投資	1
Allied Effort Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100	100	100	投資控股	4
Baudinet Investment Ltd.	普通股：港幣18元 遞延股：港幣2元	香港	100	100	100	物業投資	1
始都有限公司	普通股：港幣90,000元 遞延股：港幣10,000元	香港	100	100	100	物業投資	1
Chericourt Company Ltd.	普通股：港幣1,000,000元	香港	95.24	95.24	95.24	物業投資	1
Congenial Investments Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資	5
Curlew International Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5
丹迪有限公司	普通股：港幣1,000元	香港	100	100	100	投資控股	1
Dragon Eye Holding Ltd.	普通股：100美元	開曼群島	—	—	100	投資控股	5, 10
怡生物業管理有限公司	普通股：港幣200元	香港	100	100	100	物業管理	1
East Sun Textile Company, Ltd.	普通股：港幣20元 遞延股：港幣15,000,000元	香港	100	100	100	暫無營業	1
Grandeur Investments Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	物業投資	4
南聯和記地產有限公司	普通股：港幣450,000元 遞延股：港幣50,000元	香港	100	100	100	投資控股及 庫務投資	1
鴻奔有限公司	普通股：港幣1元	香港	—	—	100	暫無營業	9
Libro Estates Ltd.	普通股：港幣90,000元 遞延股：港幣10,000元	香港	100	100	100	暫無營業	1
Tat Yeung Properties Investment Ltd.	普通股：1,000美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5
永聯基地產有限公司	普通股：港幣200元	香港	100	100	100	暫無營業	1
永南貨倉有限公司	普通股：港幣1,500,000元	香港	70	70	70	經營貨倉	1
永錠有限公司	普通股：港幣100元	香港	100	100	100	物業投資	1
Winprop Pte. Ltd.	普通股：2新加坡元	新加坡	100	100	100	投資控股	3

附屬公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日			主要業務	附註
			持有之股權百分比				
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
南聯空運中心有限公司	普通股：港幣20元	香港	100	100	100	暫無營業	1
億聯物業管理有限公司	普通股：港幣10元	香港	100	100	80	物業管理	1
南聯地產代理有限公司	普通股：港幣20元	香港	100	100	100	物業代理	1
南聯物業管理有限公司	普通股：港幣2元	香港	100	100	100	物業管理	1
南聯停車場有限公司	普通股：港幣18,000,000元 遞延股：港幣2,000,000元	香港	100 —	100 —	100 —	物業投資	1
Winsor Properties (China) Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5, 10
南聯地產財務有限公司	普通股：港幣2元	香港	100	100	100	集團財務公司	1, 10
南地財務有限公司	普通股：港幣840元	香港	95.24	95.24	95.24	投資控股及物業投資	1
南聯地產(香港)有限公司	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	4, 10
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5, 10
南聯儲存有限公司	普通股：港幣10,000元	香港	100	100	100	酒倉	1
Winwin Investment Pte. Ltd.	普通股：2新加坡元	新加坡	100	100	100	暫無營業	3
Zak Holdings Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5
時佳置業有限公司	普通股：港幣90,000元 遞延股：港幣10,000元	香港	100 —	100 —	100 —	物業投資	1
(b) 聯營公司							
聯營公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日			主要業務	附註
			持有之股權百分比				
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
招商局冷鏈物流(中國)有限公司	普通股：1,000美元	英屬處女群島	30	30	30	投資控股	5
招商局冷鏈物流(香港)有限公司	普通股：港幣1元	香港	30	30	30	投資控股	1
招商局國際冷鏈(深圳)有限公司(外商獨資企業)	普通股：5,000,000美元	中國大陸	30	30	30	冷藏倉儲	2

聯營公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日			主要業務	附註
			持有之股權百分比				
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
豐晟有限公司	普通股：港幣100元	香港	—	—	40	物業投資	1
Javary Ltd.	普通股：港幣300元	香港	33.3	33.3	33.3	物業投資	6
鵬金發展有限公司	普通股：港幣100元	香港	20	20	20	物業發展	1
蘇州國際貿易中心有限公司	普通股：6,500,000美元	中國大陸	24.8	24.8	24.8	物業投資	7
Tat Yeung Trading Company Ltd.	普通股：2美元	英屬處女群島	50	50	50	投資控股	5
Universal Plus Ltd.	普通股：100美元	英屬處女群島	20	20	20	投資控股	4
Winquest Investment Pte. Ltd.	普通股：1,000,000新加坡元	新加坡	30	30	30	物業發展	8
Winwill Investment Pte Ltd.	普通股：10新加坡元	新加坡	20	20	20	投資控股	8

附註：

- 該等附屬公司／聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所，香港審核。
- 該聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表由普華永道中天會計師事務所有限公司審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於中國企業之相關會計原則及財務規例編製。
- 該等附屬公司／聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表由MGI Singapore PAC審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於新加坡企業之相關會計原則及財務規例編製。
- 該等附屬公司／聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之非法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所，香港審核。
- 該等附屬公司／聯營公司並無刊發經審核財務報表，因為其註冊成立地點不設相關法定規則。
- 此聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。
- 此聯營公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表由立信會計師事務所有限公司江蘇分所審核，而截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表則由立信會計師事務所(特殊普通合伙)江蘇江南分所審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於中國企業之相關會計原則及財務規例編製。
- 該等聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表由PricewaterhouseCoopers LLP審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於新加坡企業之相關會計原則及財務規例編製。
- 此附屬公司於二零一一年二月二十五日方註冊成立，故未有刊發法定財務報表。
- 該等附屬公司由本公司直接持有。

III 其後財務報表

貴公司或其任何附屬公司並無就二零一一年十二月三十一日後及直至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。貴公司或其任何附屬公司概無就二零一一年十二月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此 致

南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年六月二十日

以下為自本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)接獲之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所謹就Cherrytime Investments Limited(「私人公司」)及其附屬公司(統稱「私人公司集團」)之財務資料作出報告，該等財務資料包括私人公司於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表，以及私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度(「有關期間」)之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同主要會計政策摘要及其他說明資料(「財務資料」)。本財務資料由南聯地產控股有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入 貴公司就其建議集團重組所刊發日期為二零一二年六月二十日之通函(「通函」)附錄三。

私人公司為於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。根據下文「集團重組」第II節附註1(b)所述建議集團重組，私人公司成為現時組成私人公司集團各附屬公司之控股公司。

於本報告日期，私人公司於下文第II節附註35所載附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益。

鑑於私人公司新近註冊成立，而除集團重組外，自其註冊日期以來概無涉及任何重大業務交易，故未曾編製任何經審核財務報表。現時組成私人公司集團其他公司之經審核財務報表(受法定審核規定所限)乃根據其註冊成立地點普遍公認之相關會計原則編製。該等公司之法定核數師詳情載於下文第II節附註35。

貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製私人公司及現時組成私人公司集團各附屬公司於有關期間之合併財務報表(「相關

財務報表])。本所已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)按照受聘於 貴公司之獨立條款審核相關財務報表。

財務資料乃按相關財務報表編製，概無就此作出任何調整，所依據基準載於下文第II節附註2(a)。

董事對財務資料之責任

貴公司的董事須負責根據下文第II節附註1(c)所載香港財務報告準則及 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所載 貴公司採納之會計政策編製真實而公平之財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為對財務資料發表意見並向 閣下呈報。吾等已遵照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行工作。

意見

吾等認為，就本報告而言及按照下文第II節附註1(c)所載呈列基準，財務資料真實而公平地反映私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併事務狀況，以及私人公司集團截至該等日期止有關期間之合併業績及現金流量。

I 財務資料

合併收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至		
		二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	5	228,405	341,459	414,824
銷售成本		<u>(87,869)</u>	<u>(76,033)</u>	<u>(94,062)</u>
毛利		140,536	265,426	320,762
其他收入	5	39,589	35,563	45,755
租務及市場推廣開支		(13,167)	(19,183)	(8,768)
行政開支		(38,215)	(39,398)	(42,420)
投資物業公平值增加	15	279,300	1,727,118	1,855,219
出售投資物業收益		—	146,462	—
其他收益，淨額		<u>71,285</u>	<u>25,167</u>	<u>35,242</u>
經營盈利	6	479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入	7	45	406	5,671
融資成本	7	<u>(63,770)</u>	<u>(73,605)</u>	<u>(72,388)</u>
		415,603	2,067,956	2,139,073
應佔聯營公司盈利減虧損	9	(3,098)	300,288	151,221
議價收購收益	10	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>69,387</u>
除稅前盈利		412,505	2,368,244	2,359,681
稅項支出	11	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>
本年度盈利		<u>390,248</u>	<u>2,351,947</u>	<u>2,326,727</u>
應佔：				
私人公司股東		389,869	2,351,875	2,326,073
非控股性權益		<u>379</u>	<u>72</u>	<u>654</u>
		<u>390,248</u>	<u>2,351,947</u>	<u>2,326,727</u>

合併全面收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至		
		二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
本年度盈利		390,248	2,351,947	2,326,727
其他全面(虧損)/收益				
折算產生之匯兌差額	29	(138)	59,895	(5,627)
一家聯營公司償還貸款 後撥出之匯兌差額	29	—	—	(44,122)
可供出售財務資產之 公平值收益/(虧損)	29	144,519	82,749	(128,185)
現金流量對沖				
— 公平值虧損	29	(56,621)	(63,789)	(33,326)
— 結算時之變現	29	39,686	44,427	44,105
應佔一家聯營公司 對沖儲備	29	—	—	(3,174)
本年度其他全面收益/ (虧損)，淨稅		127,446	123,282	(170,329)
本年度全面收益總額		517,694	2,475,229	2,156,398
應佔：				
私人公司股東		517,315	2,475,157	2,155,744
非控股性權益		379	72	654
		517,694	2,475,229	2,156,398

合併資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

		二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	14	8,456	11,238	8,930
投資物業	15	8,239,830	9,177,830	11,027,830
於聯營公司之權益	16	180,969	500,676	696,144
應收聯營公司款項及貸款	16	350,338	357,525	39,369
可供出售財務資產	17	350,182	431,094	319,402
持有至到期之投資	18	30,997	37,877	65,835
遞延稅項資產	27	4,503	10,740	1,597
衍生金融工具	23	—	16,000	179
		<u>9,165,275</u>	<u>10,542,980</u>	<u>12,159,286</u>
流動資產				
存貨	19	—	58	362
應收賬款及其他應收款項	20	39,769	42,028	35,561
應收餘下集團實體款項	26	215,250	373,738	181,942
持有至到期之投資	18	—	—	29,252
可收回稅項		—	—	435
現金及現金等值物	21	171,605	433,923	646,492
		<u>426,624</u>	<u>849,747</u>	<u>894,044</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	22	292,862	269,537	196,642
短期銀行貸款，已抵押	24	322,250	126,250	546,682
衍生金融工具	23	40,821	42,865	42,130
應付稅項		25,521	38,738	25,982
		<u>681,454</u>	<u>477,390</u>	<u>811,436</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(254,830)</u>	<u>372,357</u>	<u>82,608</u>
總資產減流動負債		<u>8,910,445</u>	<u>10,915,337</u>	<u>12,241,894</u>

		二零零九年 十二月三十一日 附註 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債				
長期銀行貸款，已抵押	25	2,180,250	1,835,600	1,560,100
應付本公司款項	26	3,372,078	3,526,941	3,413,622
應付聯營公司款項及貸款	16	166,789	166,789	23,552
衍生金融工具	23	55,262	71,621	62,942
遞延稅項負債	27	27,956	27,362	43,779
		<u>5,802,335</u>	<u>5,628,313</u>	<u>5,103,995</u>
資產淨值		<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
合併股本	28	1	1	1
儲備	29	<u>3,106,412</u>	<u>5,285,569</u>	<u>7,135,681</u>
私人公司股東應佔權益		3,106,413	5,285,570	7,135,682
非控股性權益		<u>1,697</u>	<u>1,454</u>	<u>2,217</u>
總權益		<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>

合併權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	私人公司股東應佔權益				非控股性	
	合併股本	其他儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
	附註 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年一月一日	1	(1,763,028)	4,432,125	2,669,098	1,543	2,670,641
全面收益						
本年度盈利	—	—	389,869	389,869	379	390,248
其他全面(虧損)/收益	29					
折算產生之匯兌差額	—	(138)	—	(138)	—	(138)
可供出售財務資產 之公平值收益	—	144,519	—	144,519	—	144,519
現金流量對沖之 公平值虧損	—	(56,621)	—	(56,621)	—	(56,621)
結算利率掉期合約時 之變現	—	39,686	—	39,686	—	39,686
其他全面收益總額	—	127,446	—	127,446	—	127,446
全面收益總額	—	127,446	389,869	517,315	379	517,694
與擁有人之交易						
已付非控股股東股息	—	—	—	—	(225)	(225)
已付股息	12	—	(80,000)	(80,000)	—	(80,000)
與擁有人之交易總額	—	—	(80,000)	(80,000)	(225)	(80,225)
於二零零九年 十二月三十一日	1	(1,635,582)	4,741,994	3,106,413	1,697	3,108,110

		私人公司股東應佔權益					
						非控股性	
附註		合併股本	其他儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	於二零一零年一月一日	1	(1,635,582)	4,741,994	3,106,413	1,697	3,108,110
	全面收益						
	本年度盈利	—	—	2,351,875	2,351,875	72	2,351,947
	其他全面收益／(虧損)	29					
	折算產生之匯兌差額	—	59,895	—	59,895	—	59,895
	可供出售財務資產之 公平值收益	—	82,749	—	82,749	—	82,749
	現金流量對沖之 公平值虧損	—	(63,789)	—	(63,789)	—	(63,789)
	結算利率掉期合約時 之變現	—	44,427	—	44,427	—	44,427
	其他全面收益總額	—	123,282	—	123,282	—	123,282
	全面收益總額	—	123,282	2,351,875	2,475,157	72	2,475,229
	與擁有人之交易						
	已付非控股股東股息	—	—	—	—	(315)	(315)
	已付股息	12	—	(296,000)	(296,000)	—	(296,000)
	與擁有人之交易總額	—	—	(296,000)	(296,000)	(315)	(296,315)
	於二零一零年 十二月三十一日	1	(1,512,300)	6,797,869	5,285,570	1,454	5,287,024

		私人公司股東應佔權益					
						非控股性	
附註		合併股本	其他儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	於二零一一年一月一日	1	(1,512,300)	6,797,869	5,285,570	1,454	5,287,024
	全面收益						
	本年度盈利	—	—	2,326,073	2,326,073	654	2,326,727
	其他全面(虧損)/收益	29					
	折算產生之匯兌差額	—	(5,627)	—	(5,627)	—	(5,627)
	一家聯營公司償還						
	貸款後撥出之						
	匯兌差額	—	(44,122)	—	(44,122)	—	(44,122)
	可供出售財務資產之						
	公平值虧損	—	(128,185)	—	(128,185)	—	(128,185)
	現金流量對沖之						
	公平值虧損	—	(33,326)	—	(33,326)	—	(33,326)
	結算利率掉期合約時						
	之變現	—	44,105	—	44,105	—	44,105
	應佔一家聯營公司						
	對沖儲備	—	(3,174)	—	(3,174)	—	(3,174)
	其他全面虧損總額	—	(170,329)	—	(170,329)	—	(170,329)
	全面(虧損)/收益總額	—	(170,329)	2,326,073	2,155,744	654	2,156,398
	與擁有人之交易						
	出售一家附屬公司						
	部分權益	—	(632)	—	(632)	632	—
	已付非控股股東股息	—	—	—	—	(523)	(523)
	已付股息	12	—	(305,000)	(305,000)	—	(305,000)
	與擁有人之交易總額	—	(632)	(305,000)	(305,632)	109	(305,523)
	於二零一一年						
	十二月三十一日	1	(1,683,261)	8,818,942	7,135,682	2,217	7,137,899

合併現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至		
		二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
經營活動				
經營所得現金淨額	34(a)	30,261	28,139	414,434
已付利息		(63,588)	(73,405)	(72,219)
已付香港利得稅		(38,590)	(9,688)	(19,778)
已付海外稅項		(87)	(223)	(288)
經營活動(所耗)／				
所得現金淨額		(72,004)	(55,177)	322,149
投資活動				
購入物業、機器及設備		(8,226)	(5,594)	(286)
投資物業增購		(58,508)	(4,882)	(5,713)
出售投資物業之所得款項		100	940,462	—
出售物業、機器及設備之 所得款項		9	468	3
出售可供出售財務資產之 所得款項		12,945	—	—
已收持有至到期之投資之 收入		500	500	1,117
已收銀行利息		97	363	4,458
已收可供出售財務資產之 股息		27,186	23,776	18,989
給予一家聯營公司之貸款		(26,000)	(2,800)	—
聯營公司償還款項		386	47,944	325,408
聯營公司墊支款項		—	—	21,103
已收聯營公司之股息		3,096	—	76,243
收購可供出售財務資產		(10)	—	—
收購持有至到期之投資		—	—	(48,825)
收購一家聯營公司之權益		—	—	(229,097)
一家投資公司墊支款項		10,865	1,837	111
投資活動(所耗)／				
所得現金淨額		(37,560)	1,002,074	163,511

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資活動			
新借長期銀行貸款	460,739	225,000	—
新借短期銀行貸款	321,000	385,000	513,825
償還長期銀行貸款	(58,400)	(540,650)	(133,750)
償還短期銀行貸款	(496,778)	(610,000)	(235,000)
向本公司償還款項	(117,895)	(141,137)	(418,319)
已付非控股股東股息	(225)	(315)	(523)
融資活動所得／ (所耗)現金淨額	<u>108,441</u>	<u>(682,102)</u>	<u>(273,767)</u>
現金及現金等值物 (減少)／增加淨額	(1,123)	264,795	211,893
現金及現金等值物 年初結餘	175,117	171,605	433,923
匯率變動之影響	(2,389)	(2,477)	676
現金及現金等值物 年末結餘	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>
現金及現金等值物 結餘分析			
銀行結餘及現金	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>

II 財務資料附註

1 一般資料、集團重組及編製基準

(a) 一般資料

Cherrytime Investments Limited(「私人公司」)乃一家於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限責任公司，由南聯地產控股有限公司(「本公司」)全資擁有。私人公司之註冊辦事處位於Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, BVI，而其香港總辦事處之地址則為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓。

私人公司連同其附屬公司及聯營公司統稱為「私人公司集團」。私人公司主要從事投資控股業務。現時組成私人公司集團各公司之主要業務為物業投資及管理、倉儲及投資控股(「經分派業務」)。

私人公司董事會認為，私人公司之最終控股公司為永泰地產有限公司(「永泰」，於百慕達註冊成立之有限公司)，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

(b) 集團重組

為使本公司以實物方式分派私人公司之股份，本集團曾進行重組(「集團重組」)。私人公司乃為持有經分派業務而成立。經分派業務主要由Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產(香港)有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited、南聯地產財務有限公司及其附屬公司與聯營公司進行。集團重組詳情如下：

- 於二零一二年四月十九日，Future Best Developments Limited(「餘下控股公司」)於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予本公司。
- 於二零一二年五月二十九日，Cherrytime Investments Limited(「私人公司」)於英屬處女群島註冊成立，法定股本為港幣3,000,000元，分為300,000,000股每股面值港幣0.01元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予本公司。
- 於二零一二年六月十五日，Winsor Properties (China) Limited、南聯地產(香港)有限公司及Winsor Properties (Overseas) Limited向本公司發行新股份，作為收購南聯地產財務有限公司結欠本公司之公司間應收款項港幣2,663,973,000元之代價。
- 於二零一二年六月十八日，本公司向私人公司轉讓其於Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產(香港)有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及南聯地產財務有限公司全部股權，上述公司連同其各自之附屬公司及聯營公司主要從事物業發展、投資和管理、倉儲及投資控股(統稱「經分派業務」)，代價為港幣2,893,072,000元，相當於本公司於上述附屬公司及聯營公司之投資賬面值。私人公司及經分派業務統稱為「私人公司集團」。
- 於二零一二年六月十八日，南聯地產(香港)有限公司向餘下控股公司轉讓其於富裕萊有限公司、南聯停車場有限公司及南地財務有限公司(「南地財務」)全部股權，上述公司連同南地財務之全資附屬公司Chericourt Company Limited主要從事與經分派業務屬不同類別之業務(統稱「保留業務」)，代價為港幣20,117,000元，相當於南聯地產(香港)有限公司於上述附屬公司之投資賬面值。本公司、餘下控股公司及保留業務統稱為「餘下集團」。

於本報告日期，上述重組程序經已完成。私人公司集團已形成合法架構，而若干經分派業務已轉讓予私人公司。就集團重組而言，本公司董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度（「有關期間」）之財務資料。

除另有指明者外，財務資料乃以港幣千元呈列，而港幣亦為私人公司集團之功能貨幣及列賬貨幣。

(c) 呈列基準

就本報告而言，私人公司集團合併財務報表乃以假設集團重組經已完成為基準，並按香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」所載原則編製。私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表乃以私人公司共同控制下從事經分派業務及現時組成私人公司集團各公司之財務資料編製，猶如現行集團架構於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度；或自合併公司各自之註冊成立／成立日期以來；或自合併公司首次受私人公司控制當日以來（以較短期間為準）一直存在。私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表乃為呈列現時組成私人公司集團各公司於該等日期之資產與負債而編製，猶如現行集團架構於該等日期一直存在。私人公司集團之資產淨值及業績已從私人公司角度以現有賬面值合併。

財務資料包括過往與經分派業務有關聯之實體於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度受私人公司共同控制之資產、負債及經營業績，惟並無計入與麗晶中心B座5樓505至510單位及Landmark East一個車位有關之資產、負債及經營業績。

財務資料不包括餘下集團實體之資產、負債及經營業績，而根據集團重組，該等餘下集團實體並非且不曾構成私人公司集團其中一部分。

公司間交易、結餘及私人公司集團公司間之未變現交易收益／虧損於合併時抵銷。

2 編製基準及主要會計政策摘要

編製財務資料所用主要會計政策載於下文。除另有指明者外，該等政策已於所呈列有關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

私人公司集團之財務資料乃根據本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所載本公司採納之會計政策編製。

財務資料乃根據香港財務報告準則按照歷史成本會計法編製，並已就重估投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要使用若干關鍵會計估算，並需要管理層在應用私人公司集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對財務資料屬重大假設及估算之範疇，均在附註4中披露。

共同控制下之業務合併

永泰於集團重組前擁有及控制組成私人公司集團各公司，並將於集團重組後繼續控制該等公司。就編製私人公司集團之財務資料而言，集團重組被視為以類似於股權集合之方式在共同控制下進行業務合併。財務資料納入共同控制合併所涉及合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於首次受控制方控制當日已合併。

合併實體或業務之資產淨值乃以現有賬面值合併。商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出其於共同控制合併時之成本之差額(以控制方之出資比例為限)不予確認。

收購成本(已付代價之公平值)與所記錄資產及負債金額間之差額均已作為資本儲備一部分直接於權益確認。

合併收益表包括各合併實體或業務自所呈列最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來(如屬較短期間)之業績，而不論共同控制合併日期。

財務資料所載比較金額乃以實體或業務已於所呈列最早呈報日期或首次受共同控制時(以較後者為準)合併為基準呈列。

合併實體或業務之公司間交易、結餘及未變現交易收益將予抵銷。未變現虧損亦會抵銷，但視為所轉讓資產之減值指標。

(b) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

私人公司集團已提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」(「香港會計準則第12號(修訂本)」)並追溯應用。私人公司集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂本。

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重的惡性通貨膨脹和免去 首次採納者之固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
財務報告準則	第四次二零一一年年度改進項目	二零一二年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

私人公司集團已開始評估新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂本之影響，惟尚未能確定其會否對私人公司集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

(c) 綜合／合併賬目

財務資料包括私人公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指所有私人公司集團有權制定其財務及經營策略之實體(包括特殊目的實體)，通常附帶超過半數投票權的股權。在評定私人公司集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。當私人公司集團持有一家實體少於50%之投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權益權利或股東間的合約條款等情況下產生。

附屬公司自控制權轉移至私人公司集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

私人公司集團之公司間交易、結餘及交易收支予以對銷。於資產確認之集團內公司之間的交易所產生損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要被改變，以確保與私人公司集團所採納之政策一致。

(I) 業務合併

私人公司集團應用收購法為附註2(a)所載共同合併下之業務合併以外業務合併入賬。就收購一家附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、向被收購方前擁有人承擔之負債及私人公司集團所發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併中購入之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。私人公司集團在確認被收購方之任何非控股性權益時，視乎個別收購之情況按公平值或按非控股性權益於可識別資產之已確認金額中所佔比例確認。

相關收購成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段達成，收購方以往持有之被收購方股權在列入損益時乃按收購日期之公平值重新計量。

私人公司集團將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價日後在公平值上如有任何變動乃根據香港會計準則第39號於損益中確認或列作其他全面收益之變動。分類為權益之或然代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

商譽初步計量為所轉讓代價與非控股性權益公平值之總和高出所收購可識別淨資產及所承擔負債之超額部分。倘該代價低於所收購附屬公司淨資產之公平值，差額於損益中確認。

(II) 改變於附屬公司之擁有權權益而控制權維持不變

與非控股性權益進行不致失去控制權之交易以權益交易形式入賬，即列作與擁有人進行之交易。任何已付代價之公平值與應佔所購入附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額列入權益。出售予非控股性權益所產生之盈虧亦列入權益。

(III) 出售附屬公司

當私人公司集團不再擁有控制權，於實體中之任何保留權益須按失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值的變動均於損益確認。就其後為保留權益以聯營公司或財務資產等形式入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，以往就該實體於其他全面收益中確認之任何金額，乃按猶如私人公司集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能意味以往在其他全面收益中確認之金額重新分類至損益。

(ii) 聯營公司

聯營公司指私人公司集團擁有可行使20%至50%投票權之股權及對其管理具有重大影響力，但並無控制權之實體。聯營公司之投資以權益法入賬，首先按成本確認。私人公司集團於聯營公司之投資包括收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。於聯營公司之權益亦包括長期股權貸款，其實質上構成私人公司集團於聯營公司投資淨額之一部分。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，惟仍保留重大影響力，則之前於其他全面收益內確認之金額乃按應佔比例重新分類至損益(視乎適用情況而定)。

私人公司集團之應佔聯營公司收購後損益於合併收益表內確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。投資賬面值根據累計收購後變動作調整。倘私人公司集團應佔聯營公司之虧損等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，除非私人公司集團需代該聯營公司承擔負債或付款，否則私人公司集團將不會進一步確認該虧損。

私人公司集團與其聯營公司進行交易之未變現盈利，以私人公司集團於有關聯營公司所佔權益為限予以對銷。除非該交易證明已轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改動，以確保與私人公司集團所採納之政策一致。

(d) 分部報告

營運分部以與向主要營運決策者提供之內部報告相同方式呈報。身為本公司執行董事之主要營運決策者負責對營運分部進行資源配置及表現評估，並作出策略決定。營運分部之確認已載於附註5中。

(e) 外幣折算**(i) 功能與列賬貨幣**

私人公司集團內每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。港幣為私人公司之功能及列賬貨幣，財務資料以其列賬。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌收益或虧損以及將以外幣為面額之貨幣資產與負債以結算日匯率換算產生之匯兌收益或虧損均在收益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖，則遞延至權益內列賬。

非貨幣財務資產及負債之換算差額構成其公平值損益之一部分。若干非貨幣財務資產或負債(例如按公平值透過損益列賬之股份投資)之匯兌差額在收益表內確認為其公平值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產(例如分類為可供出售財務資產之股份投資)之匯兌差額在其他全面收益確認。

(iii) 私人公司集團公司

私人公司集團內功能貨幣與列賬貨幣不同之所有實體(均非擁有惡性通漲經濟貨幣)之業績與財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產與負債按該資產負債表日之收市匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入與開支按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額在權益內獨立確認為匯兌變動。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並於結算日之收市匯率換算。所產生之匯兌差額於權益中確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售一項海外業務時(即出售私人公司集團於海外業務所持全部權益，或涉及失去(包括一項海外業務)附屬公司之控制權之出售，或涉及失去(包括一項海外業務)對聯營公司之重大影響力之出售)，就公司權益持有人應佔該項業務而在權益中累計之匯兌差額均重新分類至損益。

在部分出售不致令私人公司集團失去對海外業務附屬公司控制權之情況，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬非控股性權益而不在損益中確認。至於所有其他部分出售(即減持私人公司集團於聯營公司所持權益而不致令私人公司集團失去重大影響力)，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

(f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該資產而產生之直接開支。

其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入私人公司集團，而該資產之成本能可靠計量時，方按適用情況包括在該資產之賬面值或確認為另一項資產。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於收益表內支銷。

物業、機器及設備折舊以直線法按下列年率將資產之成本或重估值在其估計可用年期內攤銷至其剩餘價值：

物業及機器	10%至20%
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	10%至20%
汽車	20%

資產之剩餘價值及可用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時作出調整。

資產之賬面值若高於其估計可收回價值，其賬面值將即時撇減至其估計可收回價值。

出售物業、機器及設備之收益或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在收益表內確認。任何與售資產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

(g) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而持有，且並非由私人公司集團內公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇以及正在重新發展以便日後繼續持有作投資物業用途之物業。以經營租賃持有之土地，在符合投資物業其餘定義後，按投資物業分類及記賬。有關之經營租賃將視同為融資租賃記賬。

投資物業首次按其成本計量，包括相關之交易成本。在首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外聘估值師之估值釐定。公平值變動在收益表內確認。

其後支出只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入私人公司集團，而該資產之成本能可靠計量時，方計入在該資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於收益表內支銷。

若投資物業改由業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

若一項物業因改變用途而成為投資物業，該物業於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機器及設備估價增值儲備。但若根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在收益表內確認撥回金額。

(h) 商譽

商譽指收購附屬公司／聯營公司時，收購成本超出私人公司集團應佔該附屬公司／聯營公司當時已識別資產淨值之公平值。收購附屬公司之商譽包括在無形資產內。收購聯營公司之商譽則包括在其投資內，並每年就減值進行測試作為整賬面值之一部分。

分開確認之商譽就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損將不會撥回。出售一家實體時之收益或虧損包括有關該實體之商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至現金產生單位的組別。此項分配乃就預期可從商譽產生之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。私人公司集團將商譽分配至每個營運國家之各業務分類中。

(i) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資減值

沒有限定可使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事項發生或情況改變顯示資產賬面值可能無法收回時，會進行減值檢討。減值乃按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者入賬。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。於每個結算日，均就已減值之非財務資產(除商譽外)，檢討是否可撥回其減值。

在私人公司資產負債表內，倘投資附屬公司或聯營公司收取之股息超過附屬公司或聯營公司於股息宣派期間之全面收益總額或於獨立財務報表之投資賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則自該等投資收取股息時須對附屬公司或聯營公司之投資進行減值測試。

(j) 租賃資產

經營租賃指資產擁有權之絕大部分風險及回報仍屬於出租者之租約。融資租賃則指資產擁有權之絕大部分風險及回報已轉移至承租者之租約。

(i) 租賃—私人公司集團為承租者

經營租賃款額在扣除從出租者收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法於收益表內列作開支。

(ii) 租賃—私人公司集團為出租者

倘私人公司集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質在資產負債表分類，並在適用情況下根據私人公司集團之折舊政策予以折舊，詳情載於上述附註2(f)。按經營租賃出租資產所產生之收益，會根據私人公司集團之收益確認政策予以確認，詳情載於下列附註2(w)。

(k) 財務資產

私人公司集團將其財務資產分類為按公平值透過損益列賬財務資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售財務資產。管理層在首次確認時，按購入財務資產之目的釐定其分類，並於每個結算日重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬財務資產

按公平值透過損益列賬財務資產為持作買賣之財務資產。在購入時主要用作在短期內出售之財務資產列入此分類。非指定作為對沖用途之衍生工具將分類為持作買賣。此類別之資產列為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款條件之非衍生財務資產，且無活躍市場報價。除到期日由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產外，此等資產包括在流動資產內。

(iii) 持有至到期之投資

分類為持有至到期之投資之財務資產為該等具有固定或可釐定付款條件及固定到期日且私人公司集團管理層有意向及能力持有至到期日之非衍生財務資產。倘私人公司集團出售並不屬於少部分之持有至到期之投資，則整個資產類別將受影響並需重新分類為可供出售財務資產／按公平值透過損益列賬財務資產。持有至到期之投資初步按公平值加任何直接應佔交易成本列賬，其後採用按實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。其應列為非流動資產，除非在結算日後十二個月內到期而列為流動資產。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售此等投資，否則此等投資將列為非流動資產。

一般財務資產之買賣均於交易日(即私人公司集團承諾買賣有關資產當日)確認。所有並非按公平值透過損益列賬之財務資產，其最初投資額按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬財務資產最初投資額按公平值確認，但交易成本則於收益表列作開支。當收取該等投資現金流量之權利已到期或已被轉讓，而私人公司集團亦已將擁有權之絕大部分風險與回報轉移時，則會終止確認該等財務資產。

可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項按實際利率法攤銷成本列賬。

因按公平值透過損益列賬財務資產公平值變動而產生之收益或虧損於產生之財政期間在收益表列賬。因可供出售財務資產公平值變動而產生之未實現收益或虧損均在其他全面收益內確認。當可供出售財務資產被售出或出現減值時，就累計公平值之調整將在收益表確認。

當私人公司集團收取有關按公平值透過損益列賬財務資產及可供出售財務資產之股息收入之權利確定時，其收入在收益表確認。

有報價投資之公平值按當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非上市證券而言，私人公司集團利用估值技術定出公平值，包括參考近期公平原則交易、其他同類工具、貼現現金流量分析以及期權定價模式等、盡量利用市場數據而盡量減少依賴相關實體之特定數據。

私人公司集團於每個結算日，評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。就分類為可供出售之股本證券而言，其公平值大幅或持續下跌至低於成本，有關證券會被視為出現減值。倘有任何此等證據，有關之可供出售財務資產累計之虧損(按購入成本與現行公平值之間之差額，減過往曾於收益表內確認之任何減值虧損)會從投資估價增值儲備中扣除，並在收益表內確認。已在收益表內確認之股權工具減值不能從收益表內撥回。

以外幣結算及分類為可供出售之貨幣證券公平值變動乃根據證券攤銷成本變動與證券賬面值其他變動之換算差額分析。貨幣證券的換算差額確認為損益，非貨幣證券的換算差額則於其他全面收益確認。貨幣證券及非貨幣證券分類為可供出售之公平值變動於其他全面收益確認。

分類作可供出售之證券售出或減值時，已於過往在投資估價增值儲備中確認的累計公平值調整將於收益表列賬。

(I) 財務資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之資產

私人公司集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明一項或一組財務資產出現減值。僅於有客觀證據顯示因資產在初步確認後發生一項或多項事件(「虧損事件」)而出現減值，並能夠可靠估計該虧損事件對一項或一組財務資產估計未來現金流構成影響時，一項或一組財務資產才會減值並產生減值虧損。

私人公司集團用以釐訂是否有客觀證據顯示出現減值虧損之準則包括：

- 發行人或債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 因應與借款人之財政困難相關之經濟或法律原因，私人公司集團給予借款人在一般情況下放款人不會考慮之優惠條件；
- 借款人有可能破產或其他財務重組；
- 財政困難導致該金融資產之活躍市場消失；或
- 資料明確顯示金融資產組合所產生預計未來現金流自該等財務資產獲初步確認起有可量度減幅，儘管尚未能確認有關減幅是來自那項個別財務資產，包括：
 - (i) 組合內借款人之還款狀況有不利轉變；
 - (ii) 與組合資產逾期還款相關之全國或地區經濟狀況。

私人公司集團首先評估是否存在減值之客觀證據。

虧損金額按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)間差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於收益表確認。倘貸款或持有至到期之投資按浮動利率計息，則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上，私人公司集團可能以可觀察市價釐定計算之工具公平值為基準計量減值。

倘在較後期間，減值虧損金額減少，減幅亦可與確認減值後發生之事件客觀關連(例如債務人信貸評級改善)，則於收益表確認過往確認之減值虧損可撥回。

(ii) 分類為可供出售財務資產

私人公司集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組財務資產減值。就債務證券而言，私人公司集團使用上述(i)段所用之準則。就分類為可供出售之股本投資而言，投資公平值大幅或持續跌至低於其成本亦顯示資產減值。倘可供出售財務資產存在有關證據，則累計虧損以收購成本與當時公平值差額減任何過往於損益確認之財務資產減值虧損計算，並從投資估

價增值儲備中扣除相關累計虧損及於收益表內確認。於收益表內確認之股本工具減值虧損不得於收益表內撥回。倘在較後期間，分類為可供出售之債務工具公平值上升，升幅亦可與確認減值虧損後發生之事件客觀關連，減值虧損則於收益表內撥回。

(m) 存貨

存貨包括製成品，並按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定。可變現淨值為一般日常業務過程中的估計售價減適用可變動銷售費用。

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明私人公司集團將無法按應收款項之原有條款收回全部款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人如有嚴重財務困難、可能破產或進行債務重組、及不能履行或違反付款協定均被視作應收賬項減值之指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產之賬面值乃通過使用撥備賬而減值，虧損金額於收益表內確認。若應收款項不能收回時，該等款項會與應收款項之撥備賬撇銷。撇銷後始收回之款項則計入收益表內。

(o) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具首次於衍生工具合約訂立當日按公平值確認，其後按公平值重新計量。確認所產生之收益或虧損之方法取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。私人公司集團於訂立交易時記錄就對沖工具及被對沖項目之關係、風險管理之目標及進行各項對沖交易之策略。私人公司集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，評估用於對沖之衍生工具是否高度有效地抵銷被對沖項目公平值或現金流量之變動，並記錄評估結果。當對沖衍生工具剩餘期限超過十二個月時，其全數公平值將分類為非流動資產或負債。

指定並合資格成為現金流量對沖之衍生金融工具公平值變動之有效部分於其他全面收益中確認。而無效部分之收益或虧損則即時於收益表中確認。

當被對沖項目影響收益或虧損，對沖儲備中所累計之金額將於該財務期間內撥往收益表。

當對沖工具到期或出售時，或對沖項目不再符合應用對沖會計之條件時，其在對沖儲備中任何累計收益或虧損將繼續保留，待預期交易最終於收益表中確認時，同時確認。若預期交易預計不再發生，於對沖儲備中累計收益或虧損將即時轉撥入收益表中。

若干衍生財務工具不符合對沖會計資格。此等工具根據財務工具結算當日分類為流動或非流動資產或負債。該等衍生工具之公平值變動即時於收益表內確認。

(p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資以及銀行透支。

(q) 撥備

當私人公司集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時極有可能導致資源外流，並在該金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。私人公司集團不會就日後經營虧損確認任何撥備。若出現多項類似責任時，導致資源外流之可能性須就組別內全部同類責任作出整體考慮後決定。即使同類責任中任何一項責任導致資源外流之可能性不大，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前利率折現解除責任預期所需支出所得現值計算，該稅前利率反映市場現時貨幣時間值及責任特定風險的評估。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(r) 應付賬款

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。應付賬款先按公平值確認，再以實際利率法按攤銷成本列賬。

(s) 股本

普通股列作權益。

發行新股或購股權之直接相關新增成本，在權益中以所得款項之扣除數額除稅後列賬。

(t) 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人支付指定款項，以補償該擔保之受益人因一特定債務人未能按債務工具條款向受益人償還到期債務而產生之損失之合約。

財務擔保合約首先按公平值確認，繼而以(i)首次被確認之金額減累計攤銷；與(ii)就該財務擔保合約於結算日須由擔保人繳付之款額兩者之較高者入賬。

(u) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗私人公司集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗私人公司集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務資料附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(v) 當期及遞延稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於收益表確認，惟倘其與於權益直接確認之項目有關，稅項則於權益內確認。

當期所得稅支出根據私人公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表中狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務資料之賬面值兩者之暫時差異確認，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅損益並無影響者除外。

遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在變現遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率(及法例)釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延所得稅資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯營公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延所得稅，但假若私人公司集團可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

(w) 收益及收入之確認

收益指私人公司集團在日常業務過程中出售貨品及服務之代價之公平值。當收益之數額能可靠計量，未來經濟利益可能流入有關實體，而私人公司集團每項活動均符合特定條件時(如下文所述)，私人公司集團便會將收益確認。

經營租賃之租金收入在租約期間按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

倉庫及其他收入均於提供有關服務時確認。

出售物業之收益在業權之主要風險及回報已轉由買家承受後確認。

(x) 僱員福利

僱員享有年假與法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。私人公司集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時才確認。

私人公司集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷，因僱員在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減僱主之供款。該項退休計劃之資產與私人公司集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

(y) 借貸及借貸成本

借貸首次按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬，扣除交易成本後所得款額與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在收益表內確認。

除非私人公司集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸會被分類為流動負債。

收購、興建或製造合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)之應佔直接借貸成本均資本化作該等資產之部分成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時，有關借貸成本將不再資本化。所有其他借貸成本均在其產生期間確認為開支。

(z) 股息分派

向私人公司股東派發之股息於該等股息成為私人公司現有法定及推定責任之財政期間在私人公司集團財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

私人公司集團之業務承受多種財務風險如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。私人公司集團致力將私人公司集團財務表現可能受到之負面影響減至最低，並利用衍生金融工具對沖若干風險。

(i) 外匯風險

私人公司集團資產主要位於香港及在香港營運，有關該等資產所產生之收益以港幣為面額。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之借貸以港幣為面額。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之借貸主要以港幣為面額。

私人公司集團因海外業務投資而受匯率變動影響，令其資產淨值承受外幣換算風險。

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。私人公司集團認為除新加坡元波動引致之外匯風險外，其他匯率波動不致產生重大風險。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若港幣兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後盈利將減少或增加港幣13,000元、港幣728,000元及港幣283,000元，主要為換算新加坡元銀行結餘之匯兌虧損或收益。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若港幣兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，則權益將減少或增加港幣16,336,000元、港幣35,855,000元及港幣32,458,000元，主要為換算新加坡元可供出售財務資產、於聯營公司之權益以及應收聯營公司款項及貸款之匯兌虧損或收益。

(ii) 價格風險

私人公司集團因為持有可供出售財務資產而須承受股份證券之價格風險。私人公司集團並無涉及商品價格風險。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若私人公司集團可供出售財務資產之市值增加或減少10%，而所有其他因素維持不變，權益將增加或減少港幣26,335,000元、港幣31,968,000元及港幣22,525,000元。

(iii) 信貸風險

私人公司集團之信貸風險主要來自銀行結餘、可供出售財務資產、持有至到期之投資、應收餘下集團實體款項、應收賬款及其他應收款項以及交易對手於衍生金融工具之財務責任。

私人公司集團之現金存款存於高信貸評級之銀行及財務機構，而私人公司集團之可供出售財務資產及持有至到期之投資主要投資於有健全財務狀況之公司。私人公司集團定期檢討其投資以評估其信貸質量是否轉差。

私人公司集團並無重大集中之信貸風險。就應收租戶租金而言，正常出租程序已包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，私人公司集團會於每個結算日對每個個別應收賬款之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損撥備。

為降低交易對手違責之風險，私人公司集團僅會與擁有高投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約。

(iv) 流動資金風險

私人公司集團定期評估資金需要及制定滾動現金流量預測，確保所有時候有充足現金及未動用銀行信貸以應付經營、投資及財務需求。

私人公司集團定期審閱銀行貸款之債務契約，確保遵守有關契約，避免影響銀行及信貸融資。

下表顯示私人公司集團之財務負債及淨額基準結算之衍生財務負債，按照相關之到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。

	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日			
銀行借貸	349,227	173,753	2,095,650
應付賬款、其他應付款項及應計費用	292,862	—	—
衍生金融工具	40,821	26,255	29,007
應付本公司款項	—	3,372,078	—
總額	<u>682,910</u>	<u>3,572,086</u>	<u>2,124,657</u>
於二零一零年十二月三十一日			
銀行借貸	152,654	292,705	1,609,797
應付賬款、其他應付款項及應計費用	269,537	—	—
衍生金融工具	42,865	35,121	36,500
應付本公司款項	—	3,526,941	—
總額	<u>465,056</u>	<u>3,854,767</u>	<u>1,646,297</u>
於二零一一年十二月三十一日			
銀行借貸	575,155	992,684	596,453
應付賬款、其他應付款項及應計費用	196,642	—	—
衍生金融工具	42,130	38,376	24,566
應付本公司款項	—	3,413,622	—
總額	<u>813,927</u>	<u>4,444,682</u>	<u>621,019</u>

表內所披露之金額為合約性未貼現之現金流量包括利息支付(如適用)，未必能與合併資產負債表內之金額對賬。

(v) 利率風險

除銀行結餘以及若干應收聯營公司款項／貸款外，私人公司集團並無重大計息資產，故私人公司集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

私人公司集團因有銀行借貸而受利率波動所影響。私人公司集團根據利率水平、展望及息率變動對私人公司集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。私人公司集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。私人公司集團透過借貸取得資金作一般企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

(i) 現金流量利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若借貸利率增加或減少25點子，而所有其他因素維持不變，截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後盈利將減少或增加港幣2,873,000元、港幣3,069,000元及港幣2,038,000元，主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少所致。

(ii) 公平值利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，假若利率收益率曲綫向上或向下移50點子，而所有其他因素維持不變，則：

- 截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後盈利將增加港幣1,800,000元、港幣853,000元及港幣975,000元或減少港幣800,000元、港幣884,000元及港幣1,001,000元，主要為利率掉期合約中不符合應用對沖會計之部分之公平值收益或虧損所致；
- 權益增加港幣26,200,000元、港幣17,515,000元及港幣13,858,000元或減少港幣14,700,000元、港幣16,539,000元及港幣11,522,000元，主要為如前述之借貸現金流量對沖之有效部分公平值增加或減少所致。

(b) 資本管理

私人公司集團之資本管理旨在保障私人公司集團之持續經營能力，以向股東及其他權益持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，私人公司集團可能會調整派發予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，私人公司集團利用負債比率監察其資本。該比率以債務淨值除總權益計算。債務淨值則以總銀行貸款(包括流動及非流動銀行貸款)減銀行結餘及現金計算。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行借貸總額	2,502,500	1,961,850	2,106,782
減：銀行結餘及現金	(171,605)	(433,923)	(646,492)
債務淨值	<u>2,330,895</u>	<u>1,527,927</u>	<u>1,460,290</u>
總權益	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
負債比率	<u>75.0%</u>	<u>28.9%</u>	<u>20.5%</u>

(c) 公平值估計

下表透過估值法分析按公平值計量的金融工具。不同級別界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 該資產或負債之輸入值並非包括在第1層的報價內，但可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)被觀察(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入值(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

下表顯示私人公司集團資產及負債按二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日計量之公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	263,348	86,834	350,182
負債			
衍生金融工具	—	96,083	96,083
於二零一零年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	319,677	111,417	431,094
衍生金融工具	—	16,000	16,000
	319,677	127,417	447,094
負債			
衍生金融工具	—	114,486	114,486
於二零一一年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	225,255	94,147	319,402
衍生金融工具	—	179	179
	225,255	94,326	319,581
負債			
衍生金融工具	—	105,072	105,072

在活躍市場買賣之金融工具公平值根據報告期末之市場報價列賬。當報價可即時及定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際及常規市場交易時，該市場被視為活躍。私人公司集團持有之財務資產之市場報價為當時買方買盤價。此等工具包括在第1層。列入第1層之金融工具主要包括於香港以外地區上市並分類為可供出售財務資產之股本投資。

沒有在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體之特定估計。如計算金融工具公平值所需之所有重大輸入值為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。列入第2層之金融工具主要包括衍生金融工具及非上市可供出售財務資產。

4 關鍵會計估算及判斷

私人公司集團根據以往經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件之合理期望，對所作之會計估算及判斷持續進行評估。

關鍵會計估算及假設

私人公司集團就未來作出估算與假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關結果。有重大風險於下一個財政期間引致資產及負債之賬面值須作出重大調整之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業公平值

私人公司集團投資物業已由獨立專業估值師於結算日以公開市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於判斷該等由估值師作出之估值及假設是否合理時，私人公司集團已考慮活躍市場中類似物業之當時可供比較市價、資本化比率、最終回報率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及復歸收入潛力的假設，並採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

(ii) 可供出售財務資產及衍生金融工具公平值

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公平值乃以估值技術(包括現金流量折現模式或市盈率模式)釐定。私人公司集團於選取計算方式及作出主要以結算日之當前市況為依據之假設時作出判斷。

並無於活躍市場上買賣之衍生金融工具(如場外衍生工具)之公平值乃以估值技術釐定。私人公司集團於選取計算方式及作出主要以各報告期末之當前市況為依據之假設時須作出判斷。

應用私人公司集團會計政策之關鍵判斷

(i) 所得稅

私人公司集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。私人公司集團按是否須繳付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債。如此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將會影響釐定最終稅務之財政期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

根據香港會計準則第12號(修訂本)之可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，若沒有資產增值稅，便不需就投資物業重估作出遞延稅項撥備。若投資物業透過使用方式收回，投資物業重估須按所得稅率作遞延稅項撥備。私人公司集團已根據投資物業之賬面值將會透過出售全數收回之可推翻推定，重新評估遞延稅項之計量方式。

遞延稅項資產之確認主要與若干附屬公司之稅項虧損有關，視乎管理層是否預期日後應課稅盈利足以抵銷可動用之稅項虧損。其實際動用情況或會有所不同。

(ii) 投資物業分類

私人公司集團釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，私人公司集團會考慮有關物業(土地或樓宇)是否持作賺取租金收入或資本增值而並非用作生產或提供商品及服務或銷售用途。私人公司集團於作出判斷時會分別考慮個別物業之情況。

5 收益、其他收入及分部資料

有關期間內經確認之收益及其他收入如下：

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益			
租務及物業管理	213,922	328,216	399,052
倉庫業務	14,483	13,243	15,772
	<u>228,405</u>	<u>341,459</u>	<u>414,824</u>
其他收入			
來自可供出售財務資產之股息收入	27,186	23,776	36,010
來自聯營公司貸款之利息收入	8,464	9,387	3,177
其他	3,939	2,400	6,568
	<u>39,589</u>	<u>35,563</u>	<u>45,755</u>
	<u>267,994</u>	<u>377,022</u>	<u>460,579</u>

私人公司集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

- 租務及物業管理
- 倉庫業務
- 投資
- 其他

管理層首要基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利代表每個分部得到之盈利，撇除衍生金融工具之公平值變動、一家聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額，未能分類收入減開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司盈利減虧損、議價收購收益及稅項支出。

營運分部

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年 十二月三十一日止年度					
收益	<u>213,922</u>	<u>14,483</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>228,405</u>
投資物業公平值變動前之 分部業績	124,222	1,503	33,766	—	159,491
投資物業公平值增加	<u>279,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>279,300</u>
分部業績	<u>403,522</u>	<u>1,503</u>	<u>33,766</u>	<u>—</u>	<u>438,791</u>
衍生金融工具之公平值收益 未能分類收入減開支	63,078	—	—	—	<u>63,078</u> <u>(22,541)</u>
經營盈利					479,328
融資收入	44	—	1	—	45
融資成本	(63,556)	—	(214)	—	<u>(63,770)</u>
					415,603
應佔聯營公司盈利減虧損(附註)	(1)	81	—	(3,178)	<u>(3,098)</u>
除稅前盈利					412,505
稅項支出					<u>(22,257)</u>
本年度盈利					<u>390,248</u>
資本性開支	28,088	838	—	—	28,926
折舊	<u>2,099</u>	<u>239</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,338</u>
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	8,451,251	7,268	382,320	—	8,840,839
於聯營公司之權益(附註)	13,887	4,222	—	162,860	180,969
應收聯營公司款項及貸款(附註)	11,163	22,330	—	316,845	350,338
其他資產					<u>219,753</u>
總資產					<u>9,591,899</u>
分部負債	309,328	1,795	2,864	—	313,987
應付聯營公司款項及貸款(附註)	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					<u>6,003,013</u>
總負債					<u>6,483,789</u>

附註：該聯營公司主要從事物業發展業務，分別產生應佔聯營公司虧損港幣3,178,000元、於聯營公司之權益港幣162,860,000元、應收聯營公司款項及貸款港幣316,845,000元以及應付聯營公司款項及貸款港幣166,789,000元。

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年					
十二月三十一日止年度					
收益	328,216	13,243	—	—	341,459
投資物業公平值變動及出售投資物業					
收益前之分部業績	241,315	147	31,156	—	272,618
投資物業公平值增加	1,727,118	—	—	—	1,727,118
出售投資物業收益	146,462	—	—	—	146,462
分部業績	2,114,895	147	31,156	—	2,146,198
衍生金融工具之公平值收益	959	—	16,000	—	16,959
未能分類收入減開支					(22,002)
經營盈利					2,141,155
融資收入	405	—	1	—	406
融資成本	(73,595)	—	(10)	—	(73,605)
					2,067,956
應佔聯營公司盈利減虧損(附註)	(419)	(593)	—	301,300	300,288
除稅前盈利					2,368,244
稅項支出					(16,297)
本年度盈利					2,351,947
資本性開支	5,341	5,135	—	—	10,476
折舊	1,897	355	—	—	2,252
於二零一零年十二月三十一日					
分部資產	9,647,252	12,103	490,693	—	10,150,048
於聯營公司之權益(附註)	14,166	3,871	—	482,639	500,676
應收聯營公司款項及貸款(附註)	11,208	22,330	—	323,987	357,525
其他資產					384,478
總資產					11,392,727
分部負債	274,324	2,533	26,822	—	303,679
應付聯營公司款項及貸款(附註)	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					5,635,235
總負債					6,105,703

附註：該聯營公司主要從事物業發展業務，分別產生應佔聯營公司盈利港幣301,300,000元、於聯營公司之權益港幣482,639,000元、應收聯營公司款項及貸款港幣323,987,000元以及應付聯營公司款項及貸款港幣166,789,000元。

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
收益	399,052	15,772	—	—	414,824
投資物業公平值變動前之 分部業績	308,456	1,858	45,655	—	355,969
投資物業公平值增加	1,855,219	—	—	—	1,855,219
分部業績	2,163,675	1,858	45,655	—	2,211,188
衍生金融工具之公平值虧損	(1,365)	—	(15,821)	—	(17,186)
一家聯營公司償還貸款後撥出 之匯兌差額	—	—	—	44,122	44,122
未能分類收入減開支	—	—	—	—	(32,334)
經營盈利	—	—	—	—	2,205,790
融資收入	5,671	—	—	—	5,671
融資成本	(72,114)	—	(274)	—	(72,388)
					2,139,073
應佔聯營公司盈利減虧損(附註)	230	(3,199)	—	154,190	151,221
議價收購收益	—	—	—	69,387	69,387
除稅前盈利					2,359,681
稅項支出					(32,954)
本年度盈利					2,326,727
資本性開支	5,985	14	—	—	5,999
折舊	1,923	670	—	—	2,593
於二零一一年十二月三十一日					
分部資產	11,701,298	13,902	419,078	—	12,134,278
於聯營公司之權益(附註)	14,867	181	—	681,096	696,144
應收聯營公司款項及貸款(附註)	11,557	22,355	—	5,457	39,369
其他資產	—	—	—	—	183,539
總資產					13,053,330
分部負債	192,489	3,286	22,084	—	217,859
應付聯營公司款項及貸款(附註)	—	—	—	23,552	23,552
其他負債	—	—	—	—	5,674,020
總負債					5,915,431

附註：該聯營公司主要從事物業發展業務，分別產生應佔聯營公司盈利港幣108,501,000元、於聯營公司之權益港幣366,083,000元、應收聯營公司款項及貸款港幣5,457,000元以及應付聯營公司款項及貸款港幣23,552,000元。

地域資料

私人公司集團主要於香港營運。私人公司集團之地域收益、分部業績及分部資產之分析如下：

(i) 收益及分部業績

	收益 截至			分部業績 截至		
	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
香港	228,405	341,459	414,824	412,152	2,114,652	2,175,789
新加坡	—	—	—	26,639	31,546	35,399
	<u>228,405</u>	<u>341,459</u>	<u>414,824</u>	438,791	2,146,198	2,211,188
衍生金融工具之 公平值收益/(虧損)				63,078	16,959	(17,186)
一家聯營公司償還 貸款後撥出之 匯兌差額				—	—	44,122
未能分類收入減開支				(22,541)	(22,002)	(32,334)
經營盈利				479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入				45	406	5,671
融資成本				(63,770)	(73,605)	(72,388)
				<u>415,603</u>	<u>2,067,956</u>	<u>2,139,073</u>

(ii) 分部資產

	資本性開支 截至			金融工具及遞延稅項資產以外之 非流動資產			總資產		
	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元
香港	28,926	10,476	5,999	8,534,720	9,446,624	11,400,551	8,996,425	10,360,988	12,362,206
新加坡	—	—	—	198,120	553,417	327,484	548,721	984,511	646,886
中國大陸	—	—	—	46,753	47,228	44,238	46,753	47,228	44,238
	<u>28,926</u>	<u>10,476</u>	<u>5,999</u>	<u>8,779,593</u>	<u>10,047,269</u>	<u>11,772,273</u>	<u>9,591,899</u>	<u>11,392,727</u>	<u>13,053,330</u>

6 經營盈利

經營盈利已(扣除)/計入以下各項：

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
持有至到期之投資之攤銷收入(附註18)	6,052	7,380	9,028
核數師酬金	(706)	(609)	(812)
物業、機器及設備折舊	(2,338)	(2,252)	(2,593)
投資物業產生租務收入之直接經營開支	(74,108)	(59,877)	(83,250)
倉庫業務產生收入之直接經營開支	(4,365)	(5,687)	(5,944)
一家聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	44,122
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	63,078	16,959	(17,186)
出售物業、機器及設備收益/(虧損)	2	(101)	11
持有至到期之投資之利息收入	—	—	617
有關房地產之經營性租約租金	(3,939)	(4,028)	(4,118)
其他匯兌收益/(虧損)，淨額	1,497	929	(1,350)
包括在租務、市場推廣及行政開支之僱員薪津成本 (包括董事酬金)(附註8)	(25,183)	(26,115)	(30,209)
可供出售財務資產之已變現收益	610	—	—

7 融資收入及成本

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資收入			
銀行存款及銀行結餘之利息收入	45	406	5,671
融資成本			
銀行貸款及透支之利息開支	(63,770)	(73,605)	(72,388)
融資成本，淨額	(63,725)	(73,199)	(66,717)

8 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	28,807	31,070	49,256
退休福利扣除微小沒收供款(附註a)	1,487	1,406	2,028
	30,294	32,476	51,284
納入於：			
銷售成本	5,111	6,361	21,075
租務、市場推廣及行政開支(附註6)	25,183	26,115	30,209
	30,294	32,476	51,284

(a) 退休福利—界定供款計劃

私人公司集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為65歲以下之香港僱員作出供款。兩家附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。私人公司集團已按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在合併收益表支銷之僱員退休福利成本指私人公司集團就上述退休計劃之供款。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，就各結算日應付予上述退休計劃之供款分別合共港幣109,000元、港幣340,000元及港幣364,000元，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

(b) 董事酬金

於有關期間，私人公司董事自私人公司集團及本公司收取董事酬金。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，所收取總額分別為港幣3,781,000元、港幣4,383,000元及港幣4,469,000元，部分與彼等向私人公司集團提供服務有關。私人公司董事認為將該等金額劃分為就向私人公司集團提供服務而產生以及就向本公司及餘下集團實體提供服務而產生乃不切實際，故並無作出分類。

於有關期間，概無本公司董事或高級管理層放棄任何酬金，本公司亦無向任何董事及高級管理層支付任何酬金，作為吸引其加入或於加入私人公司集團時之獎勵，或作為離職補償。

9 應佔聯營公司盈利減虧損

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已包括私人公司集團應佔一家聯營公司之投資物業公平值增加港幣38,890,000元，此乃由於該聯營公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度由本集團收購。

10 議價收購收益

於二零一一年六月三十日，私人公司集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd. (「Dragon Eye」)之全部已發行股本，代價為港幣229,097,000元。Dragon Eye持有豐晟有限公司40%之股本權益，而豐晟為香港一家精品酒店物業之業主。有關私人公司集團所收購Dragon Eye資產淨值及議價收購收益之詳情如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收購現金代價	229,097
減：已收購資產淨值之公平值(附註16)	298,484
	<hr/>
議價收購收益	69,387
	<hr/> <hr/>

11 稅項支出

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
當期稅項			
香港利得稅	(9,322)	(18,640)	(9,523)
海外稅項	(198)	(312)	(120)
往年度超額／(不足)撥備	186	(4,176)	2,249
	<u>(9,334)</u>	<u>(23,128)</u>	<u>(7,394)</u>
遞延稅項(附註27)			
暫時差異	(12,923)	6,831	(25,560)
	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅盈利分別16.5%、16.5%及16.5%作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司有關期間內估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，在合併收益表呈報之私人公司集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除私人公司集團應佔聯營公司稅項收入港幣372,000元；截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，在合併收益表呈報之私人公司集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除私人公司集團應佔聯營公司稅項支出分別港幣62,184,000元及港幣21,934,000元。

上列按私人公司集團經營盈利減融資收入及融資成本作出撥備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
經營盈利減融資收入及融資成本	<u>415,603</u>	<u>2,067,956</u>	<u>2,139,073</u>
按16.5%稅率計算之稅項	(68,574)	(341,213)	(352,947)
其他國家不同稅率之影響	102	(122)	(346)
毋須課稅之收入	52,359	317,939	322,056
不能扣稅之開支	(3)	—	(2,757)
確認過往未確認稅項虧損	5,335	11,413	—
稅項虧損及其他未確認暫時差異	(11,413)	—	—
往年度超額／(不足)撥備	186	(4,176)	2,249
其他	(249)	(138)	(1,209)
稅項支出	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>

於有關期間，其他全面收益中並無稅項支出。

12 股息

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
已付中期股息	80,000	296,000	305,000

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，其中一家合併集團公司向本公司派付中期股息分別港幣80,000,000元、港幣296,000,000元及港幣305,000,000元。

13 與關聯方重大交易

除本財務資料其他部分所披露之交易外，私人公司集團與關聯方於有關期間進行之重大交易如下。

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
已付本公司股息	(80,000)	(296,000)	(305,000)
收取聯營公司之利息收入	8,464	9,387	3,177
收取關聯公司之租務及管理費收入	17,193	18,412	13,457
收取餘下集團實體之租務及銷售代理收入	1,358	1,238	2,260
收取餘下集團實體之物業管理酬金	693	705	762
向餘下集團實體收回僱員薪津成本	1,338	1,437	2,254
收取餘下集團實體之管理費收入	1,090	920	930
主要管理人員酬金	(3,781)	(4,383)	(4,469)
已付餘下集團實體之租務及管理費	(182)	(442)	(745)
已付餘下集團實體之利息開支	(2,519)	(1,912)	(2,053)
已付本公司之管理費	(7,560)	(6,240)	(6,960)

附註：

- (1) 此等交易乃按訂約各方共同協定之條款進行。
- (2) 主要管理人員指本公司董事，彼等之酬金載於附註8(b)。

	機器及機械 港幣千元	租賃物業裝修、 傢俱、裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
原值				
於二零一一年一月一日	887	16,242	1,340	18,469
增購	—	286	—	286
出售	—	(30)	(102)	(132)
於二零一一年十二月三十一日	887	16,498	1,238	18,623
累積折舊				
於二零一一年一月一日	809	5,358	1,064	7,231
本年度折舊撥備	18	2,354	221	2,593
出售	—	(29)	(102)	(131)
於二零一一年十二月三十一日	827	7,683	1,183	9,693
賬面淨值				
於二零一一年十二月三十一日	60	8,815	55	8,930

15 投資物業

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	7,939,930	8,239,830	9,177,830
增購	20,700	4,882	5,713
出售	(100)	(794,000)	—
建築成本超額撥備	—	—	(10,932)
公平值收益	279,300	1,727,118	1,855,219
本年度末	8,239,830	9,177,830	11,027,830

上述投資物業賬面值包括：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
於香港之租賃土地			
長期租賃	994,000	1,100,000	1,270,000
中期租賃	7,245,830	8,077,830	9,757,830
	8,239,830	9,177,830	11,027,830

- (a) 在香港之投資物業(農地除外)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。所有估值師皆為獨立估值師，彼等之估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為港幣8,232,000,000元、港幣9,152,000,000元及港幣11,001,000,000元之若干投資物業已就取得私人公司集團之銀行融資作抵押。

16 聯營公司

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	180,969	500,676	696,144
應收款項及貸款(附註a)	350,338	357,525	39,369
應付款項及貸款(附註b)	(166,789)	(166,789)	(23,552)
	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>
投資原值—非上市股份	<u>11,308</u>	<u>11,308</u>	<u>11,348</u>

於聯營公司之權益變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	334,313	364,518	691,412
匯兌差額	2,321	62,363	(6,405)
應佔聯營公司盈利減虧損	(3,098)	300,288	151,221
應佔對沖儲備	—	—	(3,174)
收購一家聯營公司(附註10)	—	—	298,484
來自聯營公司之股息	(3,096)	—	(269,977)
來自聯營公司貸款之利息收入	8,464	9,387	3,177
給予聯營公司償還及貸款	26,000	2,800	193,734
聯營公司償還及墊支	(386)	(47,944)	(346,511)
本年度末	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>

私人公司集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產	1,452,965	220,762	560,371
流動資產	135,873	779,718	512,726
流動負債	(648,016)	(113,500)	(114,165)
非流動負債	(759,853)	(386,304)	(262,788)
	<u>180,969</u>	<u>500,676</u>	<u>696,144</u>

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	10,031	1,090,401	343,534
除稅後盈利減虧損	<u>(3,098)</u>	<u>300,288</u>	<u>151,221</u>

(a) 應收款項及貸款之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
新加坡元	194,608	246,548	718
港幣	129,120	84,306	11,605
人民幣	26,610	26,671	27,046
	<u>350,338</u>	<u>357,525</u>	<u>39,369</u>

該等應收款項及貸款並無抵押及無指定還款期。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，除總值分別港幣149,397,000元、港幣104,682,000元及港幣32,502,000元為免息外，該等應收款項及貸款之利息乃按雙方訂定之息率計算。

(b) 該等應付款項及貸款均為無抵押、以港幣為面額、免息及無指定還款期。

(c) 聯營公司之詳情載於附註35(b)。

17 可供出售財務資產

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
可供出售財務資產包括：			
海外上市產業信託基金投資	263,348	319,677	225,255
非上市股份投資	86,834	111,417	94,147
	<u>350,182</u>	<u>431,094</u>	<u>319,402</u>

(a) 可供出售財務資產以新加坡元為面額並以公平值列賬。

(b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別港幣176,531,000元、港幣265,398,000元及港幣187,008,000元之若干產業信託基金投資已就取得私人公司集團之銀行融資作抵押。

(c) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付一家投資公司款項港幣13,464,000元及港幣16,646,000元分別已納入非上市股份投資。截至二零一一年十二月三十一日止年度，有關款項已全數清還。

(d) 於結算日，信用風險之最高承擔為可供出售財務資產之賬面值。

18 持有至到期之投資

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
持有至到期之投資包括：			
非上市債務及其他投資	30,997	37,877	95,087

持有至到期之投資變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	25,445	30,997	37,877
匯兌差額	—	—	(143)
增加	—	—	48,825
於合併收益表中攤銷(附註6)	6,052	7,380	9,028
已收票息	(500)	(500)	(500)
本年度末	30,997	37,877	95,087
分析如下：			
流動	—	—	29,252
非流動	30,997	37,877	65,835
	30,997	37,877	95,087

(a) 持有至到期之投資之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	30,997	37,877	46,405
美元	—	—	48,682
	30,997	37,877	95,087

(b) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，私人公司集團並無就銀行融資抵押持有至到期之投資。於二零一一年十二月三十一日，賬面值港幣48,682,000元之若干持有至到期之投資已就取得私人公司集團之銀行融資作抵押。

(c) 於結算日，信用風險之最高承擔為持有至到期之投資之賬面值。

19 存貨

	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
製成品，原值	—	58	362

20 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	9,295	7,881	6,397
減：應收款項減值撥備(附註c)	—	—	—
應收賬款扣除撥備(附註a)	9,295	7,881	6,397
攤銷應收租金	7,964	18,497	15,333
其他應收款項	8,635	4,110	3,135
按金	7,872	6,663	6,557
預付賬款	6,003	4,877	4,139
	<u>39,769</u>	<u>42,028</u>	<u>35,561</u>

- (a) 應收賬款主要為私人公司集團物業之應收租金。私人公司集團就收取租金有既定之政策。私人公司集團根據既定之政策對新租戶或客戶之信貸質素進行評估。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款(扣除撥備)按到期日之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	1,717	1,886	1,630
31至90日	6,801	5,299	4,516
超過90日	777	696	251
	<u>9,295</u>	<u>7,881</u>	<u>6,397</u>

- (b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應收賬款分別港幣9,295,000元、港幣7,881,000元及港幣6,397,000元已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有如附註22陳述之已收租金按金作保證。

- (c) 應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	145	—	—
撥備	40	6	—
應收款項撇銷	(185)	(6)	—
本年度末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (d) 應收賬款及其他應收款項之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	39,751	42,003	35,504
新加坡元	18	25	57
	<u>39,769</u>	<u>42,028</u>	<u>35,561</u>

(e) 於結算日，信用風險之最高承擔為以上所述每類應收款項之賬面值。

21 現金及現金等值物

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行結餘及手頭現金	33,845	28,763	35,299
短期銀行存款	137,760	405,160	611,193
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>
信用風險之最高承擔	<u>171,419</u>	<u>433,773</u>	<u>646,232</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，短期銀行存款平均實際年利率分別為0.09%、0.8%及2.05%，平均於9天、24天及24天到期。

銀行結餘及現金以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	170,121	415,280	637,046
新加坡元	672	17,280	7,719
美元	812	1,363	1,727
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>

22 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	7,449	7,939	8,561
其他應付款項	188,146	142,157	69,238
已收按金	60,247	95,851	107,588
應計費用	37,020	23,590	11,255
	<u>292,862</u>	<u>269,537</u>	<u>196,642</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	4,980	3,998	6,172
31至90日	1,834	3,620	1,070
超過90日	635	321	1,319
	<u>7,449</u>	<u>7,939</u>	<u>8,561</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	289,923	265,408	196,570
新加坡元	2,939	4,129	72
	<u>292,862</u>	<u>269,537</u>	<u>196,642</u>

23 衍生金融工具

	資產			負債		
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
利率掉期合約(附註a)						
— 現金流量對沖	—	—	—	89,195	108,557	97,778
— 不符合對沖資格	—	—	—	6,888	5,929	7,294
	—	—	—	<u>96,083</u>	<u>114,486</u>	<u>105,072</u>
可換股債券之 衍生工具部分(附註b)	—	16,000	179	—	—	—
	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>179</u>	<u>96,083</u>	<u>114,486</u>	<u>105,072</u>
分析：						
— 流動	—	—	—	40,821	42,865	42,130
— 非流動	—	16,000	179	55,262	71,621	62,942
	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>179</u>	<u>96,083</u>	<u>114,486</u>	<u>105,072</u>

(a) 利率掉期合約

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，利率掉期合約之名義本金總額分別為港幣1,000,000,000元、港幣1,000,000,000元及港幣1,000,000,000元。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，利率掉期合約中不符合對沖資格者之公平值變動在合併收益表內分別確認為盈利港幣63,078,000元、盈利港幣959,000元及虧損港幣1,365,000元。

(b) 可換股債券之衍生工具部分

作為持有至到期之投資而持有之可換股債券包含可轉換特色及發行人贖回特色，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行估值，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之公平值分別為港幣16,000,000元及港幣179,000元。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，衍生工具部分公平值變動導致之盈利港幣16,000,000元及虧損港幣15,821,000元分別已在合併收益表內確認。

可換股購股權之公平值乃於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以二項式模式進行估值，進行估值時已考慮授出購股權之相關條款及條件和下列主要假設。

	二零一零年	二零一一年
預期波幅	35%	26%
預期股息收益	4.5%	7%
購股權權預期待期	2.42年	1.42年
無風險利率	0.8%	0.3%

發行人贖回權之公平值乃於二零一一年十二月三十一日按可換股債券之市場報價估計得出。

24 短期銀行貸款，已抵押

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
須於要求時或一年內償還之銀行貸款，已抵押	225,000	—	278,682
長期銀行貸款之即期部分(附註25)	97,250	126,250	268,000
	<u>322,250</u>	<u>126,250</u>	<u>546,682</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款以港幣為面額。於二零一一年十二月三十一日，除金額港幣48,682,000元以美元為面額外，銀行貸款皆以港幣為面額。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之銀行貸款以賬面值分別為港幣8,232,000,000元及港幣9,152,000,000元之若干投資物業以及賬面值分別為港幣176,531,000元及港幣265,398,000元之可供出售財務資產作抵押。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之銀行貸款以賬面值分別為港幣11,001,000,000元、港幣187,008,000元及港幣48,682,000元之若干投資物業、可供出售財務資產及持有至到期之投資作抵押。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，短期銀行貸款平均實際年利率為1.3%、零及1.0%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險在六個月或以下、六個月或以下及六個月或以下。

25 長期銀行貸款，已抵押

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款，已抵押	2,277,500	1,961,850	1,828,100
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註24)	(97,250)	(126,250)	(268,000)
	<u>2,180,250</u>	<u>1,835,600</u>	<u>1,560,100</u>
銀行貸款之還款安排如下：			
一年內	97,250	126,250	268,000
於第二年	150,250	268,000	971,600
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,030,000	1,567,600	588,500
	<u>2,277,500</u>	<u>1,961,850</u>	<u>1,828,100</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，銀行貸款以港幣為面額。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之銀行貸款以賬面值分別為港幣8,232,000,000元、港幣9,152,000,000元及港幣11,001,000,000元之若干投資物業作抵押。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，銀行貸款平均實際年利率分別為1.1%、1.4%及1.4%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險在六個月或以下、六個月或以下及六個月或以下。

26 與餘下集團實體及本公司之結餘

應收餘下集團實體款項及應付本公司款項均以港幣為面額、無抵押、免息及毋須於結算日起計12個月內償還。結餘之賬面值約相當於其公平值。

與餘下集團實體及本公司之結餘將於集團重組完成後清償。

27 遞延稅項

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	10,530	23,453	16,622
在合併收益表中支銷/(貸記)(附註11)	12,923	(6,831)	25,560
本年度末	<u>23,453</u>	<u>16,622</u>	<u>42,182</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率16.5%、16.5%及16.5%作全數撥備。

就結轉稅項虧損確認之遞延稅項資產乃以有關稅務利益有可能透過未來應課稅盈利變現之情況為限。截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團有未確認稅項虧損港幣69,171,000元可結轉以抵銷未來應課稅收入。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無未確認稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。

有關期間內遞延稅項資產及負債之變動(在與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	稅項虧損 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	26,653	86,799	99,552
在合併收益表中貸記/(支銷)	60,146	12,753	(11,360)
本年度末	<u>86,799</u>	<u>99,552</u>	<u>88,192</u>

遞延稅項負債

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	加速折舊 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
本年度初	37,183	110,252	116,174
在合併收益表中支銷	73,069	5,922	14,200
本年度末	<u>110,252</u>	<u>116,174</u>	<u>130,374</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在合併資產負債表內列賬：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	(4,503)	(10,740)	(1,597)
遞延稅項負債	27,956	27,362	43,779
	<u>23,453</u>	<u>16,622</u>	<u>42,182</u>

28 合併股本

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，合併資產負債表內呈列之合併股本指私人公司直接持有之公司之合併股本，其詳情分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣	二零一一年 十二月三十一日 港幣
Dragon Eye Holding Ltd.	—	—	780
Winsor Properties (China) Ltd.	8	8	8
南聯地產(香港)有限公司	8	8	8
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	8	8	8
南聯地產財務有限公司	2	2	2
	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>806</u>

29 儲備

	繳入盈餘 (附註a) 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	(1,810,737)	112,348	7,621	(72,260)	4,432,125	2,669,097
折算產生之匯兌差額	—	—	(138)	—	—	(138)
可供出售財務資產之 公平值收益	—	144,519	—	—	—	144,519
現金流量對沖之 公平值虧損	—	—	—	(56,621)	—	(56,621)
結算利率掉期合約時 之變現	—	—	—	39,686	—	39,686
本年度盈利	—	—	—	—	389,869	389,869
已付中期股息(附註12)	—	—	—	—	(80,000)	(80,000)
	<u>—</u>	<u>144,519</u>	<u>(138)</u>	<u>(16,935)</u>	<u>309,869</u>	<u>437,315</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>(1,810,737)</u>	<u>256,867</u>	<u>7,483</u>	<u>(89,195)</u>	<u>4,741,994</u>	<u>3,106,412</u>
	繳入盈餘 (附註a) 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	(1,810,737)	256,867	7,483	(89,195)	4,741,994	3,106,412
折算產生之匯兌差額	—	—	59,895	—	—	59,895
可供出售財務資產之 公平值收益	—	82,749	—	—	—	82,749
現金流量對沖之 公平值虧損	—	—	—	(63,789)	—	(63,789)
結算利率掉期合約時 之變現	—	—	—	44,427	—	44,427
本年度盈利	—	—	—	—	2,351,875	2,351,875
已付中期股息(附註12)	—	—	—	—	(296,000)	(296,000)
	<u>—</u>	<u>82,749</u>	<u>59,895</u>	<u>(19,362)</u>	<u>2,055,875</u>	<u>2,179,157</u>
於二零一零年 十二月三十一日	<u>(1,810,737)</u>	<u>339,616</u>	<u>67,378</u>	<u>(108,557)</u>	<u>6,797,869</u>	<u>5,285,569</u>

	繳入盈餘 (附註a) 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	(1,810,737)	339,616	67,378	(108,557)	6,797,869	5,285,569
折算產生之匯兌差額	—	—	(5,627)	—	—	(5,627)
一家聯營公司償還 貸款後撥出之 匯兌差額	—	—	(44,122)	—	—	(44,122)
可供出售財務資產之 公平值虧損	—	(128,185)	—	—	—	(128,185)
現金流量對沖之 公平值虧損	—	—	—	(33,326)	—	(33,326)
結算利率掉期合約時 之變現	—	—	—	44,105	—	44,105
應佔一家聯營公司 對沖儲備	—	—	—	(3,174)	—	(3,174)
本年度盈利	—	—	—	—	2,326,073	2,326,073
出售一家附屬公司 部分權益(附註b)	(632)	—	—	—	—	(632)
已付中期股息(附註12)	—	—	—	—	(305,000)	(305,000)
	(632)	(128,185)	(49,749)	7,605	2,021,073	1,850,112
於二零一一年 十二月三十一日	(1,811,369)	211,431	17,629	(100,952)	8,818,942	7,135,681

附註a：繳入盈餘指編製合併財務報表所產生中間控股公司賬冊所載於附屬公司之權益(包括南聯地產(香港)有限公司、Winsor Properties (China) Limited及Winsor Properties (Overseas) Limited)(附註35)與其各自之附屬公司之股本間之差額。於有關期間，於附屬公司之權益由本公司之公司間貸款提供資金。作為本集團重組之一部分，公司間貸款連同繳入盈餘將於集團重組完成後結清(附註1(b))。

附註b：因私人公司集團出售一家附屬公司部分權益(並無導致喪失控制權)而產生之儲備，指非控股性權益就反映附屬公司權益變動而調整之金額與已收代價公平值間之差額。

30 未來租金收入

不可撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	244,782	342,856	387,796
一年後但五年內	306,842	606,563	593,154
五年後	—	—	9,374
	551,624	949,419	990,324

31 資本承擔

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
於聯營公司之投資 已簽約但未撥備	484,425	—	—

32 租務承擔

私人公司集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	1,969	3,510	1,755
一年後但五年內	—	1,755	—
	<u>1,969</u>	<u>5,265</u>	<u>1,755</u>

33 財務擔保合約

私人公司集團提供之財務擔保面值分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
為銀行提供予餘下集團實體之融資作擔保	125,000	125,000	125,000

- (i) 董事認為於結算日私人公司集團不可能就上述任何擔保被申索。董事認為該等擔保合約之公平值對私人公司集團不會構成重大影響，故以上披露之財務擔保合約均無於私人公司集團之財務資料內被確認入賬。
- (ii) 私人公司集團就銀行提供予餘下集團實體合共港幣125,000,000元、港幣125,000,000元及港幣125,000,000元之融資作擔保，於有關期間，餘下集團實體並無動用有關融資。

34 合併現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營所得現金淨額之對賬

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前盈利	412,505	2,368,244	2,359,681
議價收購收益	—	—	(69,387)
應佔聯營公司盈利減虧損	3,098	(300,288)	(151,221)
融資成本	63,770	73,605	72,388
融資收入	(45)	(406)	(5,671)
持有至到期之投資之攤銷收入	(6,052)	(7,380)	(9,028)
物業、機器及設備折舊	2,338	2,252	2,593
來自可供出售財務資產之股息收入	(27,186)	(23,776)	(36,010)
一家聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	(44,122)
衍生金融工具之公平值(收益)/虧損	(63,078)	(16,959)	17,186
出售投資物業收益	—	(146,462)	—
出售物業、機器及設備(收益)/虧損	(2)	101	(11)
投資物業公平值增加	(279,300)	(1,727,118)	(1,855,219)
持有至到期之投資之利息收入	—	—	(617)
來自聯營公司貸款之利息收入	(8,464)	(9,387)	(3,177)
可供出售財務資產之已變現收益	(610)	—	—
營運資金變動前之經營盈利	96,974	212,426	277,385
應收賬款及其他應收款項減少/(增加)	4,970	(2,216)	7,680
存貨增加	—	(58)	(304)
應收餘下集團實體款項(增加)/減少	(123,863)	(158,488)	191,796
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加/(減少)	52,180	(23,525)	(62,123)
經營所得現金淨額	<u>30,261</u>	<u>28,139</u>	<u>414,434</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付本公司之股息分別港幣80,000,000元、港幣296,000,000元及港幣305,000,000元乃以應付本公司款項支付。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付聯營公司款項港幣193,734,000元乃以聯營公司分派之股息支付。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付一家投資公司款項港幣16,646,000元乃以投資公司分派之股息支付。

35 附屬公司及聯營公司之詳情

(a) 附屬公司

本集團於以下附屬公司擁有直接／間接權益：

附屬公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日 持有之股權百分比			主要業務	附註
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
Adam Knitters Ltd.	普通股：港幣1,000元 遞延股：港幣200,000元	香港	100 —	100 —	100 —	物業投資	1
Allied Effort Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100	100	100	投資控股	4
Baudinet Investment Ltd.	普通股：港幣18元 遞延股：港幣2元	香港	100 —	100 —	100 —	物業投資	1
始都有限公司	普通股：港幣90,000元 遞延股：港幣10,000元	香港	100 —	100 —	100 —	物業投資	1
Congenial Investments Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資	5
Curlew International Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5
丹迪有限公司	普通股：港幣1,000元	香港	100	100	100	投資控股	1
Dragon Eye Holding Ltd.	普通股：100美元	開曼群島	—	—	100	投資控股	5, 10
怡生物業管理有限公司	普通股：港幣200元	香港	100	100	100	物業管理	1
East Sun Textile Company, Ltd.	普通股：港幣20元 遞延股：港幣15,000,000元	香港	100 —	100 —	100 —	暫無營業	1
Grandeur Investments Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	物業投資	4
南聯和記地產有限公司	普通股：港幣450,000元 遞延股：港幣50,000元	香港	100 —	100 —	100 —	投資控股及 庫務投資	1
鴻奔有限公司	普通股：港幣1元	香港	—	—	100	暫無營業	9
Libro Estates Ltd.	普通股：港幣90,000元 遞延股：港幣10,000元	香港	100 —	100 —	100 —	暫無營業	1
Tat Yeung Properties Investment Ltd.	普通股：1,000美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5
永聯基地產有限公司	普通股：港幣200元	香港	100	100	100	暫無營業	1
永南貨倉有限公司	普通股：港幣1,500,000元	香港	70	70	70	經營貨倉	1
永錠有限公司	普通股：港幣100元	香港	100	100	100	物業投資	1
Winprop Pte. Ltd.	普通股：2新加坡元	新加坡	100	100	100	投資控股	3

附屬公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日 持有之股權百分比			主要業務	附註
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
南聯空運中心有限公司	普通股：港幣20元	香港	100	100	100	暫無營業	1
億聯物業管理有限公司	普通股：港幣10元	香港	100	100	80	物業管理	1
南聯地產代理有限公司	普通股：港幣20元	香港	100	100	100	物業代理	1
南聯物業管理有限公司	普通股：港幣2元	香港	100	100	100	物業管理	1
Winsor Properties (China) Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5, 10
南聯地產財務有限公司	普通股：港幣2元	香港	100	100	100	集團財務 公司	1, 10
南聯地產(香港)有限公司	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	4, 10
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5, 10
南聯儲存有限公司	普通股：港幣10,000元	香港	100	100	100	酒倉	1
Winwin Investment Pte. Ltd.	普通股：2新加坡元	新加坡	100	100	100	暫無營業	3
Zak Holdings Ltd.	普通股：1美元	英屬處女群島	100	100	100	投資控股	5
時佳置業有限公司	普通股：港幣90,000元 遞延股：港幣10,000元	香港	100 —	100 —	100 —	物業投資	1

(b) 聯營公司

聯營公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日 持有之股權百分比			主要業務	附註
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
招商局冷鏈物流(中國)有限公司	普通股：1,000美元	英屬處女群島	30	30	30	投資控股	5
招商局冷鏈物流(香港)有限公司	普通股：港幣1元	香港	30	30	30	投資控股	1
招商局國際冷鏈(深圳)有限公司(外商獨資企業)	普通股：5,000,000美元	中國大陸	30	30	30	冷藏倉儲	2

聯營公司名稱	已發行股本	註冊成立地點	本集團於十二月三十一日			主要業務	附註
			持有之股權百分比				
			二零零九年	二零一零年	二零一一年		
豐晟有限公司	普通股：港幣100元	香港	—	—	40	物業投資	1
Javary Ltd.	普通股：港幣300元	香港	33.3	33.3	33.3	物業投資	6
鵬金發展有限公司	普通股：港幣100元	香港	20	20	20	物業發展	1
蘇州國際貿易中心有限公司	普通股：6,500,000美元	中國大陸	24.8	24.8	24.8	物業投資	7
Tat Yeung Trading Company Ltd.	普通股：2美元	英屬處女群島	50	50	50	投資控股	5
Universal Plus Ltd.	普通股：100美元	英屬處女群島	20	20	20	投資控股	4
Winquest Investment Pte. Ltd.	普通股：1,000,000新加坡元	新加坡	30	30	30	物業發展	8
Winwill Investment Pte Ltd.	普通股：10新加坡元	新加坡	20	20	20	投資控股	8

附註：

- 該等附屬公司／聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所，香港審核。
- 此聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表由中國普華永道中天會計師事務所有限公司審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於中國企業之相關會計原則及財務規例編製。
- 該等附屬公司／聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表由MGI Singapore PAC審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於新加坡企業之相關會計原則及財務規例編製。
- 該等附屬公司／聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之非法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所，香港審核。
- 該等附屬公司／聯營公司並無刊發經審核財務報表，原因為其註冊成立地點不設相關法定規則。
- 此聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。
- 此聯營公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表由立信會計師事務所有限公司江蘇分所審核，而截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表則由立信會計師事務所(特殊普通合夥)江蘇江南分所審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於中國企業之相關會計原則及財務規例編製。

8. 該等聯營公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表由PricewaterhouseCoopers LLP審核。所有該等經審核財務報表均根據適用於新加坡企業之相關會計原則及財務規例編製。
9. 此附屬公司於二零一一年二月二十五日方註冊成立，故未有刊發法定財務報表。
10. 該等附屬公司由本公司間接持有。

III 其後財務報表

私人公司或其任何附屬公司並無就二零一一年十二月三十一日後及直至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。私人公司或其任何附屬公司概無就二零一一年十二月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此 致

南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年六月二十日

(A) 餘下集團實體旗下業務之管理層討論及分析

餘下集團實體將僅從事持有、經營及管理該物業。

該物業(不包括麗晶中心B座5樓505至510單位及其他並非由本集團擁有之麗晶中心單位)位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號，丈量約份444號地段299號餘段。該物業為由本集團持有以賺取租金收入之投資物業，總建築面積約為657,000平方呎。

以下為餘下集團實體截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二項下本公司會計師報告附註38(d)所載餘下集團實體之財務資料編製。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務回顧**經營業績**

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團實體錄得收益約港幣64.0百萬元，餘下控股公司應佔除稅後盈利則約為港幣94.8百萬元。撇除投資物業之公平值變動，餘下控股公司應佔盈利約為港幣37.5百萬元，主要包括餘下集團實體所持投資物業之租金收入。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團實體之流動負債淨額及流動比率分別約為港幣260.3百萬元及0.02。於二零零九年十二月三十一日，淨負債比率(扣除現金及現金等值物後之計息借貸總額佔總權益百分比)約為0.25。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團實體之現金及現金等值物約為港幣0.4百萬元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團實體賬面值約為港幣937.7百萬元之若干投資物業已作抵押，作為餘下集團及私人公司集團取得銀行融資之抵押品。

資本架構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團主要透過經營業務產生之現金流量、私人公司集團之公司間墊款及向餘下集團授出之銀行融資撥付其流動資金所需。

資本承擔及或然負債

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團並無資本承擔及經營租賃承擔。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團就銀行向私人公司集團旗下附屬公司所提供融資簽立擔保約港幣3,979.5百萬元，並就銀行向私人公司集團旗下聯營公司所提供融資簽立擔保／完工承諾約港幣551.3百萬元。

主要投資、重大收購及出售

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無作出任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無聘用任何僱員。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司董事已收袍金約港幣2.6百萬元。

外匯變動及對沖

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團主要在香港營運，故毋須承受外匯風險。外匯風險源自未來商業交易及已確認之資產與負債。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無訂立任何外匯遠期合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零零九年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團實體錄得收益約港幣64.4百萬元，餘下控股公司應佔除稅後盈利則約為港幣108.1百萬元。撇除投資物業之公平值變動，餘下控股公司應佔盈利約為港幣38.3百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團實體之流動負債淨額及流動比率分別約為港幣251.2百萬元及0.4。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團於年末錄得現金及現金等值物淨額，故淨負債比率(扣除現金及現金等值物後之計息借貸總額佔總權益百分比)為零。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團實體於年末之現金及現金等值物約為港幣161.1百萬元。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團實體賬面值約為港幣937.1百萬元之若干投資物業已作抵押，作為餘下集團及私人公司集團取得銀行融資之抵押品。

資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團主要透過經營業務產生之現金流量、私人公司集團之公司間墊款及向餘下集團授出之銀行融資撥付其流動資金所需。

資本承擔及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團並無資本承擔及經營租賃承擔。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就銀行向私人公司集團旗下附屬公司所提供融資簽立擔保約港幣3,614.5百萬元。

主要投資、重大收購及出售

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團訂立一項協議，以現金代價約港幣31.7百萬元收購麗晶中心其中一整層，並於二零一一年九月完成。餘下集團已出售麗晶中心經劃分產權樓層之若干單位。除上述者外，餘下集團並無作出任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無聘用任何僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司董事已收袍金約港幣2.6百萬元。

外匯變動及對沖

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團主要在香港營運，故毋須承受外匯風險。外匯風險源自未來商業交易及已確認之資產與負債。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無訂立任何外匯遠期合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團實體錄得收益約港幣67.2百萬元，餘下控股公司應佔除稅後盈利則約為港幣139.1百萬元。撇除投資物業之公平值變動，餘下控股公司應佔盈利約為港幣40.4百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團實體之流動負債淨額及流動比率分別約為港幣209.9百萬元及0.02。於二零一一年十二月三十一日，淨負債比率(扣除銀行結餘及手頭現金後之計息借貸總額佔總權益百分比)約為0.1。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團實體之現金及現金等值物約為港幣0.9百萬元。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團實體賬面值約為港幣1,021.2百萬元之投資物業已作抵押，作為餘下集團及私人公司集團取得銀行融資之抵押品。

資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團透過經營業務產生之現金流量、私人公司集團之公司間墊款及向餘下集團授出之銀行融資撥付其流動資金所需。

資本承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無資本承擔及經營租賃承擔。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團就銀行向私人公司集團旗下附屬公司所提供融資簽立擔保約港幣3,614.5百萬元，並就銀行向私人公司集團一家聯營公司所提供融資簽立擔保約港幣228.0百萬元。

主要投資、重大收購及出售

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團出售麗晶中心經劃分產權樓層之若干單位。除上述者外，餘下集團並無作出任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無聘用任何僱員。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司董事已收袍金約港幣2.7百萬元。

外匯變動及對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團主要在香港營運，故毋須承受外匯風險。外匯風險源自未來商業交易及已確認之資產與負債。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無訂立任何外匯遠期合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一一年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

(B) 經分派業務之管理層討論及分析

將由私人公司集團經營之經分派業務將包括本集團各項業務，但與該物業有關者除外。這些包括涵蓋各種辦公室和工業物業之租賃、物業管理和倉儲業務。根據集團重組，除本公司、餘下控股公司及餘下集團實體外之本集團成員將轉讓予私人公司集團，其將繼續經營現有業務。

以下為私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄三所載私人公司集團之會計師報告編製。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團錄得收益約港幣228.4百萬元，毛利約為港幣140.5百萬元，而毛利率約為61.5%，私人公司股東應佔除稅後盈利則約為港幣389.9百萬元。未計及投資物業之公平值變動前，租賃及物業管理分部、倉儲分部及投資分部分別錄得盈利約港幣124.2百萬元、港幣1.5百萬元及港幣33.8百萬元。

撇除投資物業之公平值變動及衍生金融工具之公平值變動，私人公司股東應佔盈利約為港幣47.5百萬元。

私人公司集團之收益主要包括租金收入、物業管理收入及倉儲收入。收益較去年增加，主要歸功於Landmark East租出之新單位及W Square之全年租金貢獻。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之流動負債淨額及流動比率分別約為港幣254.8百萬元及0.6。於二零零九年十二月三十一日，淨負債比率(扣除現金及現金等值物後之計息借貸總額佔總權益百分比)約為0.8。

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之銀行結餘及手頭現金約為港幣171.6百萬元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團之銀行借貸分別以賬面值約為港幣8,232.0百萬元及港幣176.5百萬元之若干投資物業及可供出售財務資產作抵押。

資本架構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要透過經營業務產生之現金流量及融資活動之現金流入(主要源自私人公司集團所獲授銀行融資)撥付其流動資金所需。

年內，私人公司集團延長一項本金額港幣1,000百萬元有期貸款之還款期，並安排取得額外銀行融資約港幣1,100百萬元，以確保私人公司集團具備充裕信貸額應付其營運資金及擴充需求。於二零零九年十二月三十一日，未清償銀行貸款總額約為港幣2,503百萬元，其中約港幣322百萬元(佔銀行貸款總額約13%)於一年內到期、約港幣150百萬元(佔銀行貸款總額約6%)於第二年內到期及約港幣2,030百萬元(佔銀行貸款總額約81%)於第三至五年內到期。於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款之利率介乎約0.44%至1.84%，即加權平均利率約為1.08%。

鑑於私人公司集團大部分資產均位於香港及於香港經營，故所有借貸均以港幣列賬。利率調期合約為管理利率風險之最常用對沖工具，可有效制衡浮動利率波動情況。

資本承擔及或然負債

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團有資本承擔及經營租賃承擔分別約港幣484.4百萬元及約港幣2.0百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團就銀行向餘下集團所提供融資簽立擔保約港幣125.0百萬元。

主要投資、重大收購及出售

私人公司集團之主要投資包括其於聯營公司之權益、若干可供出售財務資產及持有至到期之投資。鑑於「懿薈」及「嘉茂園」項目(私人公司集團分別擁有其中20%及30%權益)尚處於發展階段，該等聯營公司年內並無作出重大貢獻。投資收益主要為可供出售財務資產之股息收入及持有至到期之投資之收入。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無作出任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，私人公司集團共有191名僱員。截至二零零九年十二月三十一日止年度之僱員薪津成本約為港幣30.3百萬元。私人公司集團按照薪金水平及現行市場慣例調整其薪酬及福利待遇，其中亦會參考員工個別職責及表現。全體合資格香港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。私人公司集團亦會酌情給予其他福利，並於有需要時提供僱員培訓。

外匯變動及對沖

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要在香港營運，所承受之外匯風險極低。私人公司集團須承受旗下海外業務投資產生之匯率波動影響，而其資產淨值則須面對外幣交易風險。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無訂立任何外匯遠期合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零零九年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團錄得收益約港幣341.5百萬元，毛利約為港幣265.4百萬元，而毛利率約為77.7%，私人公司股東應佔除稅後盈利則約為港幣2,351.9百萬元。未計及投資物業之公平值變動及出售投資物業收益前，租賃及物業管理分部、倉儲分部及投資分部分別錄得盈利約港幣241.3百萬元、港幣0.1百萬元及港幣31.2百萬元。

撇除投資物業之公平值變動及衍生金融工具之公平值變動，私人公司股東應佔盈利約為港幣607.8百萬元。

收益較去年增加，主要歸功於Landmark East租出之新單位，而純利較去年增加則主要由於年內出售投資物業產生收益及應佔聯營公司盈利所致。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之流動資產淨值及流動比率分別約為港幣372.4百萬元及1.8。於二零一零年十二月三十一日，淨負債比率(扣除銀行結餘及手頭現金後之計息借貸總額佔總權益百分比)約為0.3。

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之現金及現金等值物約為港幣433.9百萬元。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之銀行借貸分別以賬面值約為港幣9,152.0百萬元及港幣265.4百萬元之若干投資物業及可供出售財務資產作抵押。

資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要透過經營業務產生之現金流量及融資活動之現金流入(主要源自私人公司集團所獲授銀行融資)撥付其流動資金所需。

於二零一零年十二月三十一日，未清償銀行貸款總額約為港幣1,962百萬元，其中約港幣126百萬元(佔銀行貸款總額約6%)於一年內到期、約港幣268百萬元(佔銀行貸款總額約14%)於第二年內到期及約港幣1,568百萬元(佔銀行貸款總額約80%)於第三至五年內到期。於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款之利率介乎約0.60%至2.02%，即加權平均利率約為1.35%。

鑑於私人公司集團大部分資產均位於香港及於香港經營，故所有借貸均以港幣列賬。利率調期合約為管理利率風險之最常用對沖工具，可有效制衡浮動利率波動情況。

資本承擔及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團並無重大資本承擔。於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團有經營租賃承擔約港幣5.3百萬元。

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團就銀行向餘下集團所提供融資簽立擔保約港幣125.0百萬元。

主要投資、重大收購及出售

私人公司集團之主要投資包括其於聯營公司之權益、若干可供出售財務資產及持有至到期之投資。「懿薈」及「嘉茂園」發展項目(私人公司集團分別擁有其中20%及30%權益)於年內竣工，並獲發入伙紙。私人公司集團應佔該兩家聯營公司之盈利約為港幣301百萬元。投資收益主要為可供出售財務資產之股息收入及持有至到期之投資之收入。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團訂立協議，以總代價約港幣949百萬元出售裕美工業中心及樂基工業大廈。該等出售錄得淨收益約港幣146百萬元，並於償還銀行貸款及開支後為私人公司集團帶來現金流入淨額約港幣596百萬元。出售為私人公司集團以可觀回報變現長遠投資之良機。私人公司集團亦擬將現金所得款項用於優質投資物業方面，藉此壯大其物業組合。除上述者外，私人公司集團並無作出任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，私人公司集團共有241名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度之僱員薪津成本約為港幣32.5百萬元。私人公司集團按照薪金水平及現行市場慣例調整其薪酬及福利待遇，其中亦會參考員工個別職責及表現。全體合資格香港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。私人公司集團亦會酌情給予其他福利，並於有需要時提供僱員培訓。

外匯變動及對沖

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要在香港營運，所承受之外匯風險極低。私人公司集團須承受旗下海外業務投資產生之匯率波動影響，而其資產淨值則須面對外幣交易風險。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無訂立任何外匯遠期合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團錄得收益約港幣414.8百萬元，毛利約為港幣320.8百萬元，而毛利率約為77.3%，私人公司股東應佔除稅後盈利則約為港幣2,326.1百萬元。未計及投資物業之公平值變動前，租賃及物業管理分部、倉儲分部及投資分部分別錄得盈利約港幣308.5百萬元、港幣1.9百萬元及港幣45.7百萬元。

撇除投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及收購一家聯營公司之收益，私人公司股東應佔盈利約為港幣418.6百萬元。

收益較去年增加，主要歸功於年內Landmark East之平均出租率增至約91%，而純利較去年減少則主要由於出售投資物業之收益減少及應佔聯營公司盈利減少。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之流動資產淨值及流動比率分別約為港幣82.6百萬元及1.1。於二零一一年十二月三十一日，淨負債比率(扣除現金及現金等值物後之計息借貸總額佔總權益百分比)約為0.2。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之現金及現金等值物約為港幣646.5百萬元。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之銀行借貸分別以賬面值約為港幣11,001.0百萬元、港幣187.0百萬元及港幣48.7百萬元之若干投資物業、可供出售財務資產及持有至到期之投資作抵押。

資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要透過經營業務產生之現金流量及融資活動之現金流入(主要源自私人公司集團所獲授銀行融資)撥付其流動資金所需。

於二零一一年十二月三十一日，未清償銀行貸款總額約為港幣2,107百萬元，其中約港幣547百萬元(佔銀行貸款總額約26%)於一年內到期、約港幣972百萬元(佔銀行貸款總額約46%)於第二年內到期及約港幣588百萬元(佔銀行貸款總額約28%)於第三至五年內到期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行貸款之利率介乎約0.64%至2.07%，即加權平均利率約為1.35%。

鑑於私人公司集團大部分資產均位於香港及於香港經營，故所有借貸均以港幣列賬。利率調期合約為管理利率風險之最常用對沖工具，可有效制衡浮動利率波動情況。

資本承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團並無重大資本承擔。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團有經營租賃承擔約港幣1.8百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團就銀行向餘下集團所提供融資簽立擔保約港幣125.0百萬元。

主要投資、重大收購及出售

私人公司集團之主要投資包括其於聯營公司之權益、若干可供出售財務資產及持有至到期之投資。「懿薈」及「嘉茂園」發展項目(私人公司集團分別擁有其中20%及30%權益)已於去年竣工，並獲發入伙紙。由於上述兩個項目其中大部分單位已於去年售出，故私人公司集團應佔該兩家聯營公司之盈利有所減少。年內，私人公司集團進一步投資於若干庫務產品。投資收益主要為可供出售財務資產之股息收入及持有至到期之投資之收入。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd.全部已發行股本，代價約為港幣229.1百萬元。Dragon Eye持有豐晟有限公司之40%股權，而豐晟有限公司則為香港一家精品酒店物業之業主。收購為私人公司集團多元化拓展旗下投資於酒店業務具規模物業之良機，長遠而言可擴大私人公司集團之收入基礎，並可即時增加收入。

除上述者外，私人公司集團並無作出任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團共有259名僱員。截至二零一一年十二月三十一日止年度之僱員薪津成本約為港幣51.3百萬元。私人公司集團按照薪金水平及現行市場慣例調整其薪酬及福利待遇，其中亦會參考員工個別職責及表現。全體合資格香港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。私人公司集團亦會酌情給予其他福利，並於有需要時提供僱員培訓。

外匯變動及對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團主要在香港營運，所承受之外匯風險極低。私人公司集團須承受旗下海外業務投資產生之匯率波動影響，而其資產淨值則須面對外幣交易風險。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團並無訂立任何外匯遠期合約。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一一年十二月三十一日，概無有關重大投資及收購重大資本資產之特定計劃。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

以下為餘下集團之說明性及未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，編製目的在於說明建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息(統稱「交易」)之影響，就未經審核備考綜合資產負債表而言，猶如交易已於二零一一年十二月三十一日發生；而就未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，則猶如交易已於二零一一年一月一日發生。

未經審核備考財務資料乃由董事僅就說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必能夠真實反映餘下集團於交易已在二零一一年十二月三十一日或二零一一年一月一日(視適用情況而定)或任何未來日期完成之假設下之財務狀況、經營業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於										餘下集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表	
	二零一一年											
	十二月											
	三十一日之 經審核綜合 資產負債表											
	備考調整											
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	附註1	附註2	附註3	附註4(i)	附註4(ii)	附註4(iii)	附註5	附註6	附註7(i)	附註7(ii)	附註8	
非流動資產												
物業、機器及設備	9,031	(8,930)	(116)								15	—
投資物業	12,167,930	(11,027,830)	(10,750)									1,129,350
於聯營公司之權益	696,144	(696,144)										—
應收聯營公司款項及貸款	39,369	(39,369)										—
可供出售財務資產	319,402	(319,402)										—
持有至到期之投資	65,835	(65,835)										—
遞延稅項資產	4,020	(1,597)	2									2,425
衍生金融工具	179	(179)										—
	13,301,910											1,131,775
流動資產												
存貨	362	(362)										—
應收賬款及其他應收款項	40,676	(35,561)										5,115
應收私人公司集團款項	—	(181,942)	10,750	(24,675)					195,867			—
持有至到期之投資	29,252	(29,252)										—
可收回稅項	435	(435)										—
銀行結餘及現金	647,478	(646,492)	35,099									36,085
	718,203											41,200
流動負債												
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	215,567	(196,642)										18,925
短期銀行貸款，已抵押	561,682	(546,682)					(15,000)					—
衍生金融工具	42,130	(42,130)										—
應付稅項	26,334	(25,982)	284									636
	845,713											19,561
流動(負債)/資產淨值	(127,510)											21,639
總資產減流動負債	13,174,400											1,153,414

	本集團於 二零一一年 十二月 三十一日之 經審核綜合 資產負債表											餘下集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表
	備考調整											
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	港幣千元 附註4(i)	港幣千元 附註4(ii)	港幣千元 附註4(iii)	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元 附註7(i)	港幣千元 附註7(ii)	港幣千元 附註8	
非流動負債												
長期銀行貸款，已抵押	1,630,100	(1,560,100)					(70,000)					—
其他長期貸款	32,498			(32,498)								—
應付本公司款項	—	(3,413,622)						324,684	195,867	2,893,072	(1)	—
應付聯營公司款項及貸款	23,552	(23,552)										—
衍生金融工具	62,942	(62,942)										—
遞延稅項負債	68,125	(43,779)	(282)									24,064
	1,817,217											24,064
資產淨值	<u>11,357,183</u>											<u>1,129,350</u>
股本	2,596	(1)									1	2,596
儲備	11,316,471	(7,135,681)	34,983	7,823	21,594	14,305	85,000	(324,684)		(2,893,072)	15	1,126,754
本公司股東應佔權益	11,319,067											1,129,350
非控股性權益	38,116	(2,217)		(21,594)	(14,305)							—
總權益	<u>11,357,183</u>											<u>1,129,350</u>

附註：

- 金額乃摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度已刊發年報所載本集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表。
- 根據以實物方式分派，調整指撤除私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之資產與負債，乃摘錄自附錄三第I節所載私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之財務資料。
- 根據集團重組，調整指
 - 撤除將構成私人公司集團一部分之物業(由公平值為港幣10,650,000元之麗晶中心B座5樓505至510單位(「麗晶中心單位」)及公平值為港幣100,000元之Landmark East一個車位組成)，以及因撤除麗晶中心單位及一個車位而確認之應付稅項分別港幣282,000元及港幣2,000元與解除遞延稅項負債港幣282,000元及遞延稅項資產港幣2,000元；
 - 撤銷餘下集團於二零一一年十二月三十一日賬面值為港幣116,000元之物業、機器及設備；及
 - 私人公司旗下附屬公司向本公司宣派及支付現金股息港幣35,099,000元。

4. 根據集團重組，調整指

- (i) 償還南地財務欠付百領國際有限公司(「百領」)之未清償股東貸款港幣32,498,000元，其中港幣24,675,000元將以就償付相同金額之公司間結餘而從私人公司集團收取之現金償付，餘下港幣7,823,000元則由南地財務以現金支付，由於本公司將收取相同金額之私人公司集團所宣派及支付現金股息，故該款項將由本公司向南地財務墊付。南地財務與本公司之公司間結餘於餘下集團內撇銷。
- (ii) Chericourt向南地財務宣派及支付股息港幣452,383,000元，以及南地財務向南地財務、餘下控股公司及百領之股東宣派及支付股息分別港幣431,892,000元及港幣21,594,000元。港幣431,892,000元將以公司間轉讓形式償付並於餘下集團內撇銷，另港幣21,594,000元將由南地財務以現金支付，由於本公司將收取相同金額之私人公司集團所宣派及支付現金股息，故該款項將由本公司向南地財務墊付。南地財務與本公司之公司間結餘將於餘下集團內撇銷。
- (iii) 餘下控股公司以港幣14,305,000元向百領收購南地財務餘下4.76%少數股東權益，金額相當於南地財務及Chericourt於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值港幣753,900,000元之4.76%減去經上文備考調整附註4(ii)所述股息分派港幣453,486,000元。有關款項將由餘下控股公司以現金支付，由於本公司將收取相同金額之私人公司集團所宣派及支付現金股息，故該款項將由本公司墊付。餘下控股公司與本公司之公司間結餘將於餘下集團內撇銷。

由於南地財務及Chericourt於集團重組後之綜合資產淨值可能有別於未經審核備考財務資料所用各項價值，故最終代價金額或與上文所呈列金額有別。

5. 調整指悉數償還餘下控股公司旗下附屬公司之銀行貸款港幣85,000,000元，由於本公司將收取相同金額之私人公司集團所宣派及支付現金股息，故該款項將由本公司墊付之現金支付。餘下控股公司旗下附屬公司與本公司之公司間結餘將於餘下集團內撇銷。
6. 調整指本公司向本公司股東支付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息港幣122,052,000元及特殊現金股息港幣202,632,000元，即每股股份港幣0.7803元，作為集團重組其中一環。股息總額港幣324,684,000元將由私人公司集團向本公司墊付。
7. 調整指

- (i) 餘下集團實體向本公司轉讓應付私人公司集團款項港幣195,867,000元。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日，私人公司集團旗下附屬公司應付本公司之未清償款項為港幣3,413,622,000元，經備考調整6及7(i)分別進一步削減港幣324,684,000元及港幣195,867,000元後，於備考調整7(ii)及8前之結餘為港幣2,893,071,000元。

應付本公司款項總額港幣2,893,071,000元部分假設由南聯地產(香港)有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及Winsor Properties (China) Limited(上述各公司為私人公司集團之附屬公司)透過向本公司發行普通股償付，並部分包括本公司於Dragon Eye Holdings Limited持有之投資。

其後，本公司將向私人公司轉讓其於該等附屬公司全部股權，代價為港幣2,893,072,000元，相當於本公司於該等附屬公司及聯營公司之投資之賬面值(包括該等附屬公司現有股本之成本港幣1,000元)。

本公司將向本公司股東分派賬面值為港幣2,893,072,000元之私人公司股份。該等分派將以相同金額計入本公司儲備中繳入盈餘及保留盈利。繳入盈餘源自南聯實業有限公司(「南聯實業」)於一九九六年獲本公司透過發行普通股向其收購旗下業務時所進行重組。所收購業務綜合資產淨值與本公司已發行股份面值之差額已入賬列作應收私人公司集團旗下附屬公司款項，並同時計入繳入盈餘。

8. 調整指：(i)賬面值為港幣15,000元之物業、機器及設備，反映餘下集團與私人公司集團之公司間交易，其不應於交易完成後撇銷；及(ii)上文備考調整2所述，私人公司集團旗下附屬公司之合併股本並無對銷，而調整港幣1,000元指交易完成後對銷有關合併股本。
9. 概無作出其他調整以反映二零一一年十二月三十一日後餘下集團任何經營業績或所訂立其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團						餘下集團 之未經審核 備考綜合 收益表
	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合收益表						
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	備考調整 港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
收益	478,330	(414,824)	(559)			10,696	73,643
銷售成本	(110,797)	94,062	194			(1,448)	(17,989)
毛利	367,533						55,654
其他收入	46,198	(45,755)				1,014	1,457
租務及市場推廣開支	(8,814)	8,768				(1,989)	(2,035)
行政開支	(42,356)	42,420				(8,049)	(7,985)
投資物業公平值增加	1,958,533	(1,855,219)	(1,000)				102,314
出售投資物業收益	1,312					(224)	1,088
其他收益，淨額	35,242	(35,242)	(26)			11,673	11,647
經營盈利	2,357,648						162,140
融資收入	5,718	(5,671)				2,053	2,100
融資成本	(71,603)	72,388			1,268	(2,053)	—
	2,291,763						164,240
應佔聯營公司盈利減虧損	151,221	(151,221)					—
議價收購收益	69,387	(69,387)					—
除稅前盈利	2,512,371						164,240
稅項支出	(39,977)	32,954	67		(209)		(7,165)
本年度盈利	2,472,394						157,075
應佔：							
本公司股東	2,465,238	(2,326,073)	(1,324)	6,502	1,059	11,673	157,075
非控股性權益	7,156	(654)		(6,502)			—
	2,472,394						157,075

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收益表						餘下集團 之未經審核 備考綜合 全面收益表
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	備考調整 港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
本年度盈利	2,472,394	(2,326,727)	(1,324)		1,059	11,673	157,075
其他全面(虧損)/收益							
折算產生之匯兌差額	(5,627)	5,627					—
一家聯營公司償還貸款後 撥出之匯兌差額	(44,122)	44,122					—
可供出售財務資產之 公平值虧損	(128,185)	128,185					—
現金流量對沖 — 公平值虧損	(33,326)	33,326					—
— 結算時之變現	44,105	(44,105)					—
應佔一家聯營公司 對沖儲備	(3,174)	3,174					—
本年度其他全面虧損， 淨稅	(170,329)						—
本年度全面收益總額	2,302,065	(2,156,398)	(1,324)		1,059	11,673	157,075
應佔：							
本公司股東	2,294,909	(2,155,744)	(1,324)	6,502	1,059	11,673	157,075
非控股性權益	7,156	(654)		(6,502)			—
	2,302,065						157,075

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團					餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
	截至					
	二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 港幣千元 附註1					
	港幣千元 附註2	備考調整		港幣千元 附註6	港幣千元	
		港幣千元 附註3	港幣千元 附註5		港幣千元	
除稅前盈利	2,512,371	(2,359,681)	(1,391)	1,268	11,673	164,240
議價收購收益	(69,387)	69,387				—
應佔聯營公司盈利減虧損	(151,221)	151,221				—
融資成本	71,603	(72,388)		(1,268)	2,053	—
融資收入	(5,718)	5,671			(2,053)	(2,100)
持有至到期之投資之						
攤銷收入	(9,028)	9,028				—
物業、機器及設備折舊	2,632	(2,593)	(39)			—
來自可供出售財務資產之						
股息收入	(36,010)	36,010				—
一家聯營公司償還貸款後						
撥出之匯兌差額	(44,122)	44,122				—
衍生金融工具之						
公平值虧損	17,186	(17,186)				—
出售投資物業收益	(1,312)				224	(1,088)
出售物業、機器及						
設備收益	(11)	11				—
投資物業公平值增加	(1,958,533)	1,855,219	1,000			(102,314)
來自持有至到期之投資						
之利息收入	(617)	617				—
來自聯營公司貸款之						
利息收入	(3,177)	3,177				—
物業、機器及設備撇銷	—		26			26
應收一家附屬公司款項						
撥備撥回	—				(11,673)	(11,673)
營運資金變動前之						
經營盈利	324,656					47,091
應收賬款及其他應收款項						
減少/(增加)	7,219	(7,680)				(461)
存貨增加	(304)	304				—
應收私人公司集團						
款項增加	—	(191,796)			1,829	(189,967)
應付賬款、其他應付款項						
及應計費用減少/(增加)	(59,210)	62,123				2,913
經營所得/(所耗)現金淨額	272,361					(140,424)

	本集團					餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表
	截至					
	二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表					
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	備考調整		港幣千元 附註6	港幣千元
			港幣千元 附註3	港幣千元 附註5		
經營所得／(所耗)現金淨額	272,361					(140,424)
已付利息	(71,434)	72,219		1,268	(2,053)	—
已付香港利得稅	(27,145)	19,778	(217)	(209)		(7,793)
已付海外稅項	(288)	288				—
經營活動所得／(所耗) 現金淨額	173,494					(148,217)
投資活動						
購入物業、機器及設備	(415)	286				(129)
投資物業增購	(32,768)	5,713				(27,055)
出售投資物業之所得款項	25,293					25,293
出售物業、機器及設備之 所得款項	3	(3)				—
已收持有至到期之 投資之收入	1,117	(1,117)				—
已收銀行利息	4,520	(4,458)				62
已收可供出售財務資產 之股息	18,989	(18,989)				—
已收私人公司集團之股息	—		35,099			35,099
聯營公司償還及墊支款項	346,511	(346,511)				—
已收聯營公司之股息	76,243	(76,243)				—
收購持有至到期之投資	(48,825)	48,825				—
收購一家聯營公司之權益	(229,097)	229,097				—
一家投資公司墊支款項	111	(111)				—
投資活動所得現金淨額	161,682					33,270

	本集團					餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
	截至					
	二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 港幣千元 附註1					
	港幣千元 附註2	備考調整		港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
		港幣千元 附註3	港幣千元 附註5			
融資活動						
新借短期銀行貸款	558,825	(513,825)				45,000
償還長期銀行貸款	(143,750)	133,750				(10,000)
償還短期銀行貸款	(280,000)	235,000				(45,000)
來自私人公司集團之 墊支款項	—	418,319				418,319
已付股息	(418,093)					(418,093)
已付非控股股東股息	(523)	523				—
融資活動所耗現金淨額	(283,541)					(9,774)
現金及現金等值物						
增加/(減少)淨額	51,635					(124,721)
現金及現金等值物 年初結餘	595,167	(433,923)				161,244
匯率變動之影響	676	(676)				—
現金及現金等值物 年末結餘	<u>647,478</u>					<u>36,523</u>
現金及現金等值物						
結餘分析						
銀行結餘及現金	<u>647,478</u>	(646,492)	34,478	1,059	—	<u>36,523</u>

附註：

- 金額乃摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度已刊發年報所載本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 根據以實物方式分派，調整指撇除私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收入及開支，乃摘錄自附錄三第I節所載私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料。
- 根據集團重組，調整指
 - 撇除麗晶中心單位於截至二零一一年十二月三十一日止年度之相關收入、開支及所得稅支出；
 - 撇銷餘下集團於二零一一年一月一日賬面值為港幣26,000元之物業、機器及設備；
 - 撥回餘下集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之物業、機器及設備折舊；及
 - 私人公司旗下附屬公司向本公司宣派及支付現金股息港幣35,099,000元。
- 調整指撥回應佔非控股股東盈利，猶如餘下控股公司已於二零一一年一月一日向百領收購南地財務餘下4.76%非控股性權益。

5. 調整指削減截至二零一一年十二月三十一日止年度之融資成本，猶如未清償銀行借貸已於二零一一年一月一日悉數償還。
6. 調整反映恢復餘下集團與私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之公司間交易，及恢復應收本公司一家附屬公司款項撥備港幣11,673,000元，其不應於交易完成後撤銷。該等公司間交易主要包括(1)本公司向私人公司集團收取之管理費；(2)餘下集團向私人公司集團收取之租金、管理費收入及利息收入；及(3)私人公司集團向餘下集團收取之租賃及銷售佣金以及管理人費用。
7. 概無作出其他調整以反映二零一一年十二月三十一日後餘下集團任何經營業績或所訂立其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之函件

以下為自香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****未經審核備考財務資料之會計師報告
致南聯地產控股有限公司列位董事**

本所謹就南聯地產控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一二年六月二十日有關(其中包括)建議集團重組、建議以實物方式分派及建議支付特殊現金股息(統稱「建議交易」)之通函(「通函」)附錄五標題為「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節第234至243頁所載未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事僅就說明用途而編製，旨在提供資料說明建議交易可能對貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)相關財務資料構成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第234至243頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

本所之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下呈報。除對於有關刊發日期獲發報告之人士負責外，本所概不就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料之前所發出任何報告承擔任何責任。

意見基準

本所已按照香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行獲委聘之工作。本所之工作並不涉及獨立查核任何相關財務資料，主要包括將通函「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載 貴公司於二零一一年十二月三十一日之經審核合併資產負債表、經審核合併全面收益表以及 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核合併收益表及經審核合併現金流量表，與 貴公司二零一一年年報所載 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表作比較；考慮支持作出調整之證據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所計劃及進行工作時以取得本所認為必要之資料及解釋為目標，從而獲取充分證據以合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈述基準妥為編製，及該基準與 貴集團會計政策一致，且有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途，乃建基於 貴公司董事之判斷及假設，而基於其假定性質，並不保證或代表未來將發生任何事件，亦不一定能代表：

- 貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一二年六月二十日

A. 私人公司集團之未經審核備考財務資料

以下為私人公司集團之說明性及未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括私人公司集團之未經審核備考合併資產負債表、未經審核備考合併收益表、未經審核備考合併全面收益表及未經審核備考合併現金流量表，編製目的在於說明建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息(統稱「交易」)之影響，就未經審核備考合併資產負債表而言，猶如交易已於二零一一年十二月三十一日發生；而就未經審核備考合併收益表、未經審核備考合併全面收益表及未經審核備考合併現金流量表而言，則猶如交易已於二零一一年一月一日發生。

未經審核備考財務資料乃由董事僅就說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必能夠真實反映私人公司集團於交易已在二零一一年十二月三十一日或二零一一年一月一日(視適用情況而定)或任何未來日期完成之假設下之財務狀況、經營業績及現金流量。

私人公司集團之未經審核備考合併資產負債表

私人公司 集團於 二零一一年 十二月 三十一日 之經審核 合併資產 負債表	備考調整										私人公司 集團之 未經審核 備考合併 資產負債表
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	附註1	附註2	附註3(i)	附註3(ii)	附註3(iii)	附註4	附註5	附註6(i)	附註6(ii)	附註6(iii)	
非流動資產											
物業、機器及設備	8,930										8,930
投資物業	11,027,830	10,750									11,038,580
於聯營公司之權益	696,144										696,144
應收聯營公司款項及貸款	39,369										39,369
可供出售財務資產	319,402										319,402
持有至到期之投資	65,835										65,835
遞延稅項資產	1,597										1,597
衍生金融工具	179										179
	<u>12,159,286</u>										<u>12,170,036</u>
流動資產											
存貨	362										362
應收賬款及其他應收款項	35,561										35,561
應收餘下集團實體款項	181,942	(10,750)	24,675					(195,867)			—
持有至到期之投資	29,252										29,252
可收回稅項	435										435
銀行結餘及現金	646,492	(35,099)	(32,498)	(21,594)	(14,305)	(115,000)	(324,684)				103,312
	<u>894,044</u>										<u>168,922</u>
流動負債											
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	196,642										196,642
短期銀行貸款，已抵押	546,682					(30,000)					516,682
衍生金融工具	42,130										42,130
應付稅項	25,982										25,982
	<u>811,436</u>										<u>781,436</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>82,608</u>										<u>(612,514)</u>
總資產減流動負債	<u>12,241,894</u>										<u>11,557,522</u>

	私人公司 集團於 二零一一年 十二月 三十一日 之經審核 合併資產 負債表										私人公司 集團之 未經審核 備考合併 資產負債表	
						備考調整						
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3(i)	港幣千元 附註3(ii)	港幣千元 附註3(iii)	港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6(i)	港幣千元 附註6(ii)	港幣千元 附註6(iii)		港幣千元
非流動負債												
長期銀行貸款，已抵押	1,560,100										1,560,100	
應付本公司款項	3,413,622						(324,684)	(195,867)	(2,893,072)	1	—	
應付聯營公司款項及貸款	23,552										23,552	
衍生金融工具	62,942										62,942	
遞延稅項負債	43,779										43,779	
	<u>5,103,995</u>										<u>1,690,373</u>	
資產淨值	<u>7,137,899</u>										<u>9,867,149</u>	
合併股本/股本	1								2,596	(1)	2,596	
儲備	<u>7,135,681</u>	(35,099)	(7,823)	(21,594)	(14,305)	(85,000)			2,890,476		<u>9,862,336</u>	
本公司/私人公司應佔權益	7,135,682										9,864,932	
非控股性權益	<u>2,217</u>										<u>2,217</u>	
總權益	<u>7,137,899</u>										<u>9,867,149</u>	

附註：

- 金額乃摘錄自本通函附錄三第I節所載私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之會計師報告內經審核合併資產負債表。
- 根據集團重組，調整指：
 - 餘下集團實體將物業(由公平值為(i)港幣10,650,000元之麗晶中心B座5樓505至510單位(「麗晶中心單位」)及(ii)港幣100,000元之Landmark East一個車位組成)轉讓予私人公司集團。
 - 私人公司集團向本公司宣派現金股息港幣35,099,000元。
- 根據集團重組，調整指：
 - 償付應付南地財務款項港幣24,675,000元，供南地財務償還其結欠百領之股東貸款(南地財務之非控股性權益)，以及向本公司宣派及派付現金股息港幣7,823,000元，該款項將由本公司向南地財務墊付，供其償還結欠百領之股東貸款。
 - 私人公司集團向本公司宣派及派付現金股息港幣21,594,000元，該款項將由本公司向南地財務墊付，供其向百領支付股息。

- (iii) 私人公司集團向本公司宣派及派付現金股息港幣14,305,000元，該款項將由本公司向餘下控股公司墊付，以向百領收購南地財務餘下4.76%少數股東權益。

代價港幣14,305,000元乃按南地財務及Chericourt於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值港幣753,930,000元其中4.76%減南地財務向股東分派之股息港幣453,486,000元後計算得出。由於南地財務及Chericourt於集團重組後之綜合資產淨值可能有別於未經審核備考財務資料所用各項價值，故最終代價金額或與上文所呈列金額有別。

4. 調整指償還私人公司集團旗下附屬公司之銀行貸款港幣30,000,000元，有關貸款以餘下集團實體之資產作抵押；及私人公司集團向本公司宣派現金股息港幣85,000,000元，該款項將撥付餘下集團以悉數償還餘下控股公司旗下附屬公司之銀行貸款。
5. 調整指本公司就向本公司股東支付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息港幣122,052,000元及特殊現金股息港幣202,632,000元(按每股股份港幣0.7803元及本公司已發行259,685,288股股份之基準計算)而獲墊付之現金。
6. 根據集團重組，調整指：
- (i) 私人公司集團向本公司轉讓應收餘下集團實體款項港幣195,867,000元。
- (ii) 私人公司集團應付本公司之未清償款項港幣2,663,972,000元獲私人公司集團(包括南聯地產(香港)有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及Winsor Properties (China) Limited)透過發行普通股承擔。
- 其後，私人公司透過發行259,685,287股每股面值港幣0.01元之普通股，總值港幣2,596,000元，以按代價港幣2,893,072,000元(即經分派業務於轉讓日期之賬面值)收購經分派業務。股份溢價港幣2,890,476,000元於私人公司集團之儲備確認。
- (iii) 對銷私人公司直接持有之附屬公司合併股本港幣1,000元。
7. 概無作出其他調整以反映二零一一年十二月三十一日後私人公司集團任何經營業績或所訂立其他交易。

私人公司集團之未經審核備考合併收益表

	私人公司 集團截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 收益表 港幣千元 附註1	備考調整		私人公司 集團之 未經審核 備考合併 收益表 港幣千元
		港幣千元 附註2(i)	港幣千元 附註4(ii)	
收益	414,824	559		415,383
銷售成本	(94,062)	(155)		(94,217)
毛利	320,762			321,166
其他收入	45,755			45,755
租務及市場推廣開支	(8,768)			(8,768)
行政開支	(42,420)			(42,420)
投資物業公平值增加	1,855,219	1,000		1,856,219
其他收益，淨額	35,242			35,242
經營盈利	2,205,790			2,207,194
融資收入	5,671			5,671
融資成本	(72,388)		194	(72,194)
	2,139,073			2,140,671
應佔聯營公司盈利減虧損	151,221			151,221
議價收購收益	69,387			69,387
除稅前盈利	2,359,681			2,361,279
稅項支出	(32,954)	(88)	(32)	(33,074)
本年度盈利	<u>2,326,727</u>			<u>2,328,205</u>
應佔：				
本公司	2,326,073	1,316	162	2,327,551
非控股性權益	<u>654</u>			<u>654</u>
	<u>2,326,727</u>			<u>2,328,205</u>

私人公司集團之未經審核備考合併全面收益表

	私人公司 集團截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 全面收益表 港幣千元 附註1	備考調整		私人公司 集團之 未經審核 備考合併 全面收益表 港幣千元
		港幣千元 附註2(i)	港幣千元 附註4(ii)	
本年度盈利	2,326,727	1,316	162	2,328,205
其他全面(虧損)/收益				
折算產生之匯兌差額	(5,627)			(5,627)
一家聯營公司償還貸款後 撥出之匯兌差額	(44,122)			(44,122)
可供出售財務資產之公平值虧損	(128,185)			(128,185)
現金流量對沖				
—公平值虧損	(33,326)			(33,326)
—結算時之變現	44,105			44,105
應佔一家聯營公司對沖儲備	(3,174)			(3,174)
本年度其他全面虧損，淨稅	(170,329)			(170,329)
本年度全面收益總額	2,156,398	1,316	162	2,157,876
應佔：				
私人公司	2,155,744	1,316	162	2,157,222
非控股性權益	654			654
	2,156,398			2,157,876

私人公司集團之未經審核備考合併現金流量表

	私人公司 集團截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表				私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2(i)	備考調整 港幣千元 附註3(i)	港幣千元 附註4(ii)	
除稅前盈利	2,359,681	1,404		194	2,361,279
議價收購收益	(69,387)				(69,387)
應佔聯營公司盈利減虧損	(151,221)				(151,221)
融資成本	72,388			(194)	72,194
融資收入	(5,671)				(5,671)
持有至到期之投資之攤銷 收入	(9,028)				(9,028)
物業、機器及設備折舊	2,593				2,593
來自可供出售財務資產之 股息收入	(36,010)				(36,010)
一家聯營公司償還貸款後 撥出之匯兌差額	(44,122)				(44,122)
衍生金融工具之公平值虧損	17,186				17,186
出售物業、機器及設備收益	(11)				(11)
投資物業公平值增加	(1,855,219)	(1,000)			(1,856,219)
來自持有至到期之投資之 利息收入	(617)				(617)
來自聯營公司貸款之利息 收入	(3,177)				(3,177)
營運資金變動前之經營盈利	277,385				277,789
應收賬款及其他應收款項 減少	7,680				7,680
存貨增加	(304)				(304)
應收餘下集團實體款項減少	191,796		(24,675)		167,121
應付賬款、其他應付款項及 應計費用減少	(62,123)				(62,123)
經營所得現金淨額	414,434				390,163

	私人公司 集團截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表 港幣千元 附註1		備考調整		私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表 港幣千元
	港幣千元	港幣千元	附註2(i)	附註4(ii)	
經營所得現金淨額	414,434				390,163
已付利息	(72,219)			194	(72,025)
已付香港利得稅	(19,778)		(67)	(32)	(19,877)
已付海外稅項	(288)				(288)
經營活動所得現金淨額	322,149				297,973
投資活動					
購入物業、機器及設備	(286)				(286)
投資物業增購	(5,713)				(5,713)
出售物業、機器及設備之 所得款項	3				3
已收持有至到期之投資之收入	1,117				1,117
已收銀行利息	4,458				4,458
已收可供出售財務資產之股息	18,989				18,989
聯營公司償還款項	325,408				325,408
聯營公司墊支款項	21,103				21,103
已收聯營公司之股息	76,243				76,243
收購持有至到期之投資	(48,825)				(48,825)
收購一家聯營公司之權益	(229,097)				(229,097)
一家投資公司墊支款項	111				111
投資活動所得現金淨額	163,511				163,511

	私人公司 集團截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表								私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	備考調整		港幣千元	港幣千元	
	附註1	附註2(ii)	附註3(i)	附註3(ii)	附註3(iii)	附註4(i)	附註4(ii)	附註5	
融資活動									
新借短期銀行貸款	513,825								513,825
償還長期銀行貸款	(133,750)								(133,750)
償還短期銀行貸款	(235,000)					(30,000)			(265,000)
向餘下集團之墊支款項	(418,319)						(324,684)		(743,003)
已付股息	—	(35,099)	(7,823)	(21,594)	(14,305)		(85,000)		(163,821)
已付非控股股東股息	(523)								(523)
融資活動所耗現金淨額	(273,767)								(792,272)
現金及現金等值物									
增加/(減少)淨額	211,893								(330,788)
現金及現金等值物 年初結餘	433,923								433,923
匯率變動之影響	676								676
現金及現金等值物 年末結餘	<u>646,492</u>								<u>103,811</u>
現金及現金等值物 結餘分析									
銀行結餘及現金	<u>646,492</u>	(34,762)	(68,397)			(114,838)	(324,684)		<u>103,811</u>

附註：

- 金額乃摘錄自本通函附錄三所載私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之會計師報告內經審核合併收益表、經審核合併全面收益表及合併現金流量表。
- 根據集團重組，調整指：
 - 向私人公司集團轉讓麗晶中心單位及Landmark East一個車位後，計入該等物業於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生之收益、開支、所得稅及遞延稅項支出。
 - 私人公司集團向本公司宣派現金股息港幣35,099,000元。

3. 調整指：
- (i) 償付應付南地財務款項港幣24,675,000元，供南地財務償還其結欠百領之股東貸款(南地財務之非控股性權益)，以及向本公司宣派及派付現金股息港幣7,823,000元，該款項將由本公司向南地財務墊付，供其償還結欠百領之股東貸款。
 - (ii) 私人公司集團向本公司宣派及派付現金股息港幣21,594,000元，該款項將由本公司向南地財務墊付，供其向百領支付股息。
 - (iii) 私人公司集團向本公司宣派及派付現金股息港幣14,305,000元，該款項將由本公司向餘下控股公司墊付，以向百領收購南地財務餘下4.76%少數股東權益。由於南地財務及Chericourt於重組完成時之資產淨值可能與未經審核備考財務資料所用各項價值有差異，故代價最終金額或有別於上文所呈列金額。
4. 根據集團重組，調整指：
- (i) 調整指償還私人公司集團旗下附屬公司之銀行貸款港幣30,000,000元；及私人公司集團向本公司宣派現金股息港幣85,000,000元，該款項將撥付餘下集團以償還餘下控股公司旗下附屬公司之全部銀行貸款。
 - (ii) 上述銀行貸款於截至二零一一年十二月三十一日止年度之相應融資成本將減少港幣194,000元，猶如未清償銀行借貸已於二零一一年一月一日悉數清償，而相關稅項支出則會增加港幣32,000元。
5. 調整指本公司就向本公司股東支付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息港幣122,052,000元及特殊現金股息港幣202,632,000元(按每股股份港幣0.7803元及本公司已發行259,685,288股股份之基準計算)而獲墊付之現金。
6. 概無作出其他調整以反映二零一一年十二月三十一日後私人公司集團任何經營業績或所訂立其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之函件

以下為自香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****未經審核備考財務資料之會計師報告
致南聯地產控股有限公司列位董事**

本所謹就南聯地產控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一二年六月二十日有關(其中包括)建議集團重組、建議以實物方式分派及建議支付特殊現金股息(統稱「建議交易」)之通函(「通函」)附錄六標題為「私人公司集團之未經審核備考財務資料」一節第246至255頁所載未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事僅就說明用途而編製，旨在提供資料說明建議交易可能對私人公司及其附屬公司(以下統稱「私人公司集團」)相關財務資料構成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第246至255頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

本所之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下呈報。除對於有關刊發日期獲發報告之人士負責外，本所概不就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料之前所發出任何報告承擔任何責任。

意見基準

本所已按照香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行獲委聘之工作。本所之工作並不涉及獨立查核任何相關財務資料，主要包括將通函「私人公司集團之未經審核備考財務資料」一節所載私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之備考合併資產負債表以及私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之備考合併收益表、備考合併全面收益表及備考合併現金流量表，與私人公司集團會計師報告所載私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表作比較；考慮支持作出調整之證據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所計劃及進行工作時以取得本所認為必要之資料及解釋為目標，從而獲取充分證據以合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈述基準妥為編製，及該基準與私人公司集團會計政策一致，且有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途，乃建基於 貴公司董事之判斷及假設，而基於其假定性質，並不保證或代表未來將發生任何事件，亦不一定能代表：

- 私人公司集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與私人公司集團會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港，二零一二年六月二十日

物業概要

第一部 — 餘下集團實體

根據獨立估值師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)為載入本通函而就該物業於二零一二年四月三十日之市價估值所編製估值報告，餘下集團實體名下所有物業權益(不包括麗晶中心B座5樓505至510單位)表列如下：

地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
1. 香港 新界 葵涌 和宜合道63號及 打磚坪街70號 麗晶中心若干部分	仲量聯行	A節

第二部 — 私人公司集團

根據獨立估值師仲量聯行、保柏國際評估有限公司(「保柏國際」)、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及CBRE Pte. Ltd.(「CBRE」)為載入本通函而就物業權益於二零一二年四月三十日之市價估值所編製估值報告，私人公司集團

- (a) 透過附屬公司持有，及
- (b) 透過聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有

之物業權益(包括構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位)表列如下：

- (a) 私人公司集團透過附屬公司持有之物業權益(包括構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位)

	地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
1.	香港 九龍 觀塘 巧明街100號 Landmark East	仲量聯行	B節
2.	香港 新界 葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座5樓 505至510單位	仲量聯行	B節
3.	香港 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	仲量聯行	B節
4.	香港 灣仔 軒尼詩道314至324號 W Square	仲量聯行	B節

	地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
5.	香港 新界 荃灣 青山公路荃灣段503至515號及 沙咀道1至9號 永南貨倉大廈	仲量聯行	B節
6.	香港 新界 大嶼山及坪洲 共161段農業用地	保柏國際	C節

(b) 私人公司集團透過聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)持有之物業權益

	地點	估值師	本附錄所載估值報告 參考章節
1.	香港 銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hotel	第一太平 戴維斯	D節
2.	新加坡 歐思禮徑嘉茂園 24個待售單位	CBRE	E節
3.	香港 九龍尖沙咀 棉登徑13至15號及 白蘭軒道3號 棉登大廈地下A舖、地庫全層 及地下一個洗手間	不適用	附註1
4.	中國深圳市 蛇口公園路及 工業七路 花果山大廈 1棟A座402及403室	仲量聯行	B節
5.	位於中國 深圳市南山區 前海灣物流園 振海路以北及 通海路以東地塊	仲量聯行	B節
6.	位於中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	仲量聯行	B節
7.	中國 深圳市南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105號至108號	仲量聯行	B節

附註：

1. 本集團透過其於Javary Limited之投資而於該物業佔有33.33%權益。於二零一二年三月十六日，Javary Limited訂立多項協議，以總代價港幣43,380,000元出售該物業。有關交易預期於二零一二年六月二十九日完成。因此，並無就上述物業進行估值。

餘下集團實體之物業權益

餘下集團實體所持有之物業已經由獨立物業估值師仲量聯行有限公司於二零一二年四月三十日重新估值，相關物業估值報告載於本附錄A節。

下表載列假設集團重組於二零一二年四月三十日進行，餘下集團實體於二零一一年十二月三十一日至二零一二年四月三十日所持有之物業權益賬面值變動。

	港幣百萬元
於二零一一年十二月三十一日之賬面值	1,140.1
出售(附註)	<u>(10.8)</u>
於二零一二年四月三十日之賬面值	<u>1,129.3</u>
本附錄A節所載截至二零一二年四月三十日之估值	<u>1,129.3</u>

附註：出售港幣10.8百萬元指餘下集團實體根據集團重組將轉讓予私人公司集團之資產(包括位於麗晶中心B座5樓505至510單位及位於Landmark East一個車位)。

私人公司集團之物業權益

私人公司集團旗下附屬公司及聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)所持有之物業權益已經由獨立物業估值師仲量聯行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、保柏國際評估有限公司及CBRE Pte. Ltd.於二零一二年四月三十日重新估值。相關物業估值報告載於本附錄B至E節。

下表載列假設集團重組於二零一二年四月三十日進行，且聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)所持有之物業權益於二零一二年四月三十日進行公平值評估，私人公司集團旗下附屬公司及聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)於二零一一年十二月三十一日至二零一二年四月三十日所持有之物業權益賬面值變動。

	私人公司 集團旗下 附屬公司 所持有之 物業權益 (附註4) 港幣百萬元	私人公司 (具上市規則 所賦予之 涵義)所 持有 之物業權益 (附註5) 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一一年十二月三十一日之賬面值	11,027.8	720.3	11,748.1
增購(附註1)	10.8	—	10.8
出售(附註2)	—	(35.2)	(35.2)
於二零一二年四月三十日之賬面值	11,038.6	685.1	11,723.7
截至二零一二年四月三十日止四個月 所產生公平值變動收益(附註3)	37.0	128.2	165.2
物業權益於二零一二年四月三十日之 估值	<u>11,075.6</u>	<u>813.3</u>	<u>11,888.9</u>

附註：

- (1) 增購港幣10.8百萬元指餘下集團實體根據集團重組將轉讓予私人公司集團之資產(包括位於麗晶中心B座5樓505至510單位及位於Landmark East一個車位)。
- (2) 出售港幣35.2百萬元指截至二零一二年四月三十日止四個月出售物業後變現至銷售成本之物業權益賬面值。
- (3) 公平值變動所產生收益指經重估物業權益於二零一二年四月三十日之市值超出經按上文附註(1)及(2)所述就添置及出售作出調整後其於二零一一年十二月三十一日之賬面值。
- (4) 私人公司集團旗下附屬公司所持有之物業權益包括(i)本附錄C節估值報告所示坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段於二零一二年四月三十日之估值港幣7.9百萬元；及(ii)本附錄B節第一類估值報告所示於香港持作投資之物業於二零一二年四月三十日之估值港幣11,067.7百萬元。
- (5) 私人公司集團旗下聯營公司(具上市規則所賦予之涵義)所持有之物業權益包括(i)本附錄D節估值報告所示香港銅鑼灣Lanson Place Hotel之40%權益，本集團於二零一二年四月三十日應佔之資本值為港幣516.0百萬元；(ii)本附錄B節第二類估值報告所示中國深圳市蛇口花果山大廈1棟A座402及403室之30%權益，本集團於二零一二年四月三十日應佔之資本值為港幣1.14百萬元；(iii)本附錄E節估值報告所示新加坡嘉茂園若干住宅單位之30%權益，本集團於二零一二年四月三十日按「每一單位」基準計算應佔之資本值為47.2百萬新加坡元，有關金額乃根據估值日1新加坡元兌港幣6.276元之現行匯率換算為港幣296.2百萬元；及(iv)本附錄B節第二類估值報告所示本集團擁有30%權益之聯營公司於中國持有之地塊權益，該地塊於二零一二年四月三十日並無商業價值。本集團透過其於Javary Limited之投資而於該物業佔有33.33%權益。於二零一二年三月十六日，Javary Limited訂立多項協議，以總代價港幣43,380,000元出售該物業。有關交易預期於二零一二年六月二十九日完成。因此，並無就上述物業進行估值及該物業之估值並無計入有關對賬。

A節

以下為本集團自獨立估值師仲量聯行有限公司接獲之報告全文，內容有關餘下集團實體名下該物業於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。



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：南聯地產控股有限公司之物業估值

指示及估值日

吾等按照永泰地產有限公司及南聯地產控股有限公司（「南聯」，連同其附屬公司統稱「南聯集團」）之聯合指示，對富裕萊有限公司、Chericourt Company Limited、南聯停車場有限公司及南地財務有限公司（統稱「餘下集團實體」）持有之香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分（「該物業」）進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一二年四月三十日（「估值日」）之市價之意見。

估值基準

吾等就該物業之估值乃按香港測量師學會所採納市值基準作出，即「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定、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（「收購守則」）規則11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）編製。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該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，從而影響該物業之價值。估計物業市值時並不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

吾等之估值並不考慮物業權益所欠負任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等採用直接比較估值法及收入資本化估值法評估該物業之市值。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整以計入任何性質上可影響所考慮物業在市場上可達成價格之差異。

收入資本化法乃按適當投資回報率將估值日之現有及復歸租金收入潛力資本化，從而得出資本值。就估值採納之租值及資本化比率源自市場交易分析及吾等對投資者目前需要或期望之詮釋。

業權調查

吾等已就該物業於土地註冊處進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業

權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之租約修訂。吾等概不會就涉及該等物業權益之法定業權之任何事宜承擔任何責任。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴南聯集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租冊、所有權詳情、物業權益確定、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。所有文件及租約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。吾等並未查閱該物業之規劃及使用同意書原件，惟假設該物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及沒有未完成的法定通告。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。南聯集團亦已表示所提供資料並無遺漏任何重大事實，吾等並無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作，例如核實該物業之租約是否存在或其準確性。吾等之估值完全依賴所獲提供資料之充足性及準確性。倘該等資料被證實為不正確或不充分，則估值之準確性或會受到影響。

物業視察

吾等已於二零一二年六月五日由毛偉業先生，*MHKIS, MRICS*視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部之具代表性部分。吾等並無進行正式地籍及結構測量，故未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等沒有進行樓宇測量，亦沒有視察該物業被覆蓋、遮蔽或不可通達之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等不能對沒有視察部分之狀況提供意見或匯報，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並沒有測試任何樓宇設施。

吾等並未獲指示安排進行任何調查，以確定於興建該物業時或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害物料，故吾等無法報告該物業在此方面是否並無任何風險。

廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部分之全部廠房及機器。然而，吾等之估值不計及佔用者之工業或商業加工工作而全面裝置之加工廠房機器與設備，以及傢俬、陳設、租戶之固定設置及裝備。

潛在稅項責任

於出售該物業時，有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅及各司法權區現時適用之任何其他相關稅項。市值之基準及定義並不需顧及出售時可能產生之任何稅項，故吾等於估值時並不考慮該等稅項責任。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事

及

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
港區董事
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA
牌照號碼：E-181955
謹啟

二零一二年六月二十日

區先生為香港註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，於香港及中國分別擁有逾18年及10年物業估值經驗。

估值概要

於香港持作投資之物業

物業	於二零一二年	南聯集團 應佔權益	南聯集團
	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港幣)		於二零一二年 四月三十日 應佔資本值 (港幣)
香港			
新界			
葵涌			
和宜合道63號及			
打磚坪街70號			
麗晶中心若干部分	<u>1,129,350,000</u>	95.66%	<u>1,080,322,380</u>

估值證書

於二零一二年
四月三十日之
資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分	麗晶中心於一九九六年落成，為由兩幢工業大廈組成之綜合工業中心。A座樓高23層，B座樓高22層，建於3層高之平台上。	於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為95%。 租期大多為兩年，最遲一項將於二零一五年四月十五日屆滿。	港幣1,129,350,000元 (南聯集團 應佔95.66%： 港幣1,080,322,380元)
丈量約份444號地段299號餘段之合共47,620/71,750相等及不可分割之業權份數	停車場平台包括1個貨櫃車車位、51個貨車車位及50個客貨車車位，而上層則提供工場及附屬辦公室單位。A座地下G01單位可作「非住宅」用途。 該物業包括麗晶中心若干部分(詳情見下文附註(1))，總建築面積約為657,177平方呎(61,053.23平方米)。 丈量約份444號地段299號乃根據政府新批租約4260號持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。目前應付政府地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	於估值日，每月總收入(不包括車位特許權費)約為港幣4.9百萬元(政府差餉、政府地租及管理費)。 車位以特許權出租，分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為港幣570,507元，包含政府差餉、政府地租及管理費。	(附註(7))
			(附註(5))

附註：

- 該物業包括麗晶中心扣除了A座地下G02單位、1樓、2樓、3樓及6樓所有單位、10樓1001至1003、1005至1010、1013及1015至1020單位、12樓1201至1203、1205至1213及1215至1217單位、13樓所有單位、15樓1511、1512及1518單位、16樓所有單位、17樓1701至1703、1705至1710、1713、1715、1716及1720單位、18樓1817至1819單位、21樓2105至2113及2115至2117單位、及25樓2501至2503、2505及2518至2520單位，以及B座地下低層LG01及LG02單位、3樓301至303、305至309及320單位、5樓505至510單位；及6樓、8樓、9樓、11樓、12樓及15樓所有單位之剩餘部份。
- 根據吾等就該物業於土地註冊處進行之查冊及據南聯集團所確認，除A座地下G01單位及A座26樓分別以南地財務有限公司(南聯集團擁有95.24%權益之附屬公司)及富裕萊有限公司(南聯集團擁有100%權益之附屬公司)之名義註冊外，該物業之註冊業主為Chericourt Company Limited(南聯集團擁有95.24%權益之附屬公司)或南聯停車場有限公司(南聯集團擁有100%權益之附屬公司)。

- (3) 根據香港特別行政區荃灣及葵青地政處所簽發日期為二零零七年三月二十一日之不反對通知書(註冊摘要號碼：07032802020015)，A座地下G01單位可於現有建築物存在期間作非住宅用途(酒店、加油站及安老院除外)。
- (4) 根據吾等就該物業於土地註冊處進行之查冊及據南聯集團所確認，該物業A座及B座若干部分已根據日期為二零零零年一月二十八日之按揭書(註冊摘要號碼：TW1333609)按揭予創興銀行有限公司；日期為一九九七年三月二十七日之按揭書(註冊摘要號碼：TW1129536)按揭予三菱東京UFJ銀行香港分行；日期均為二零零一年十一月三十日之按揭書及租金轉讓書(註冊摘要號碼：TW1444139及TW1444140)按揭予中信銀行國際有限公司；日期均為二零零七年十月五日之按揭書及租金轉讓書(註冊摘要號碼：07101500720272及07101500720287)按揭予中國工商銀行(亞洲)有限公司；及日期為二零一二年三月十五日之按揭書(註冊摘要號碼：12032700840012)按揭予星展銀行有限公司。
- (5) 每月總收入包括南聯集團或永泰及其附屬公司若干關連方所佔用818及819單位之租金及特許權費。A座818及819單位之租約已協定續期10個月，由二零一三年一月一日起至二零一三年十月三十一日止，月租港幣18,452.9元，管理費、政府地租及差餉由租戶負責支付，有關續約構成收購守則項下之特別交易。

南聯集團旗下成員公司已就B座701及2209單位簽訂兩項新特許權(構成收購守則項下之特別交易)，由二零一二年九月一日起至二零一二年十月三日止各為期一年，特許權月費合共為港幣20,279.8元，管理費、政府地租及差餉由租戶負責支付。

- (6) 根據日期為二零一二年四月二十日之葵涌分區計劃大綱草圖(編號：S/KC/26)，丈量約份444號地段299號獲劃定為「其他特定用途(商業)」。丈量約份444號地段299號之高度限制為香港主水平基準以上130米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (7) 該物業按所有權劃分之名義細分資本值如下：

註冊業主	於二零一二年	南聯集團	南聯集團
	四月三十日之 資本值 (港幣)		應佔權益
			南聯集團 於二零一二年 四月三十日 應佔資本值 (港幣)
富裕萊有限公司	44,290,000	100%	44,290,000
南聯停車場有限公司	55,480,000	100%	55,480,000
南地財務有限公司	7,430,000	95.24%	7,076,190
Chericourt Company Limited	1,022,150,000	95.24%	973,476,190
總計	<u>1,129,350,000</u>	<u>95.66%</u>	<u>1,080,322,380</u>

- (8) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。然而，上文附註(2)所述該物業之註冊業主確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

B節

以下為本集團自獨立估值師仲量聯行有限公司接獲之報告全文，內容有關私人公司集團名下物業權益組合於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。



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：南聯地產控股有限公司之資產組合估值

指示及估值日

吾等按照永泰地產有限公司(「永泰」)及南聯地產控股有限公司(「南聯」)之聯合指示，對南聯及其附屬公司(統稱「南聯集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)持有或租賃之物業組合(「該等物業」)進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年四月三十日(「估值日」)之市值之意見。

該等物業合共由10項物業權益組成，其中6項位於香港，餘下4項位於中國。

估值基準

吾等就該等物業之估值乃按香港測量師學會所採納市值基準作出，即「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定、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（「收購守則」）規則11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）編製。

市值之定義分別應用於每一項物業權益上。

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。估計該等物業之市值時並不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

吾等之估值並不考慮物業權益所欠負任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就第一類於香港持有作投資之物業權益而言，吾等採用直接比較法及收入資本化法並參考相關市場銷售數據後評估該等物業權益之市值。

就第二類於中國持有作投資之物業權益而言，吾等採用直接比較法評估該等物業權益之市值。

就第三類南聯集團於香港租賃之物業權益而言，吾等認為該等物業並無商業價值，主要由於其租約屬短期性質、禁止轉讓或分租及／或缺乏可觀盈利租金所致。

就第四類招商局國際冷鏈（深圳）有限公司（「招商局國際冷鏈」，南聯集團應佔30%權益之聯營公司）租賃之物業權益而言，吾等認為該等物業並無商業價值，主要由於其租約屬短期性質、禁止轉讓或分租及／或缺乏可觀盈利租金所致。

直接比較法乃將擬進行估價之物業直接與最近轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整以計入任何性質上可影響所考慮物業在市場上可達成價格之差異。

收入資本化法乃按適當投資回報率將估價日之現有及復歸租金收入潛力資本化，從而得出資本值。就估價採納之租值及資本化比率源自市場交易分析及吾等對投資者目前需要或期望之詮釋。

業權調查

吾等已就位於香港之物業權益於土地註冊處進行查冊。就位於中國之物業權益而言，吾等依賴招商局國際冷鏈及南聯集團之中國法律顧問廣東佳因律師事務所（「中國法律顧問」）所提供有關該等物業業權之資料。吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之租約修訂。吾等概不會就涉及該等物業之法定業權之任何事宜承擔任何責任。

資料來源

於估價過程中，吾等在很大程度上依賴南聯集團及招商局國際冷鏈所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租冊、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宜之意見。所有文件及租約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。吾等並未查閱該等物業之規劃及佔用同意書原件，惟假設該等物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已取得所有法定通告。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。南聯集團及招商局國際冷鏈亦已表示所提供資料並無遺漏任何重大事實，吾等並無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作，例如核實該等物業之租約是否存在或其準確性。吾等之估價完全依賴所獲提供資料之充足性及準確性。倘該等資料被證實為不正確或不充分，則估價之準確性或會受到影響。

物業視察

吾等已先後於五月底及六月初由以下署名人士及毛偉業先生, MHKIS, MRICS分別視察該等中國及香港物業之外部, 並在可能情況下視察其內部之具代表性部分。吾等並無進行正式地盤及結構測量, 故未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並沒有進行樓宇測量, 亦沒有視察該等物業被覆蓋、遮蔽或不可通達之部分, 吾等假設該等部分狀況良好。吾等不能對沒有視察部分之狀況提供意見或匯報, 而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並沒有測試任何樓宇設施。

吾等並未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核實該等物業之地盤面積是否正確。吾等並未獲指示進行任何實地勘察, 以釐訂土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展, 吾等亦沒有進行任何考古、生態或環境調查。吾等進行估值時乃假設上述各方面均符合發展標準, 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額外特別費用或延誤。

廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部分之全部廠房及機器。然而, 吾等之估值不計及佔用者之工業或商業加工工作而全面裝置之加工機器與設備, 以及傢俬、陳設、租戶之固定裝置及裝備。

潛在稅項責任

於各地出售該等物業時, 有可能產生潛在稅項責任, 包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本收益稅及各司法權區現時適用之任何其他相關稅項。市值之基準及定義並不需顧及出售時可能產生之任何稅項, 故吾等於估值時並不考慮該等稅項責任。

匯率

本報告所載金額均以港幣(「港幣」)列示。位於中國之物業權益乃以人民幣(「人民幣」)進行估值, 並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌港幣1.2356元)換算為港幣。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事

及

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司

港區董事
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

牌照號碼：E-181955

謹啟

二零一二年六月二十日

區先生為香港註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，於香港及中國分別擁有逾18年及10年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 於香港持作投資之物業

編號	物業	於二零一二年	南聯集團	南聯集團
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	應佔權益	於二零一二年 四月三十日 應佔資本值
1.	香港 九龍 觀塘 巧明街100號 Landmark East	港幣8,500,000,000元	100%	港幣8,500,000,000元
2.	香港 新界 葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座5樓505至510單位	港幣10,650,000元	95.24%	港幣10,142,857元
3.	香港 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	港幣510,000,000元	100%	港幣510,000,000元
4.	香港 灣仔 軒尼詩道314至324號 W Square	港幣1,270,000,000元	100%	港幣1,270,000,000元
5.	香港 新界 荃灣 青山公路荃灣段 503至515號及 沙咀道1至9號 永南貨倉大廈	港幣777,000,000元	100%	港幣777,000,000元
	小計	<u>港幣11,067,650,000元</u>		<u>港幣11,067,142,857元</u>

估值概要

第二類 — 於中國持作投資之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔資本值
6.	中國 深圳市 蛇口 公園路及工業七路 花果山大廈 1棟A座402及403室	港幣3,800,000元	30% 港幣1,140,000元
7.	位於中國 深圳市 南山區 前海灣物流園 振海路以北及通海路以東 地塊	無商業價值	30% 無商業價值
	小計	<u>港幣3,800,000元</u>	<u>港幣1,140,000元</u>

估值概要

第三類 — 南聯集團於香港租賃之物業

編號	物業	於二零一二年	南聯集團 應佔權益	南聯集團
		於二零一二年 四月三十日 之資本值		於二零一二年 四月三十日 應佔資本值
8.	香港 新界 青衣 長輝路2至10號 大生貨櫃倉庫中心8樓	無商業價值	100%	無商業價值
	小計	無商業價值		無商業價值

第四類 — 招商局國際冷鏈於中國租賃之物業

編號	物業	於二零一二年	南聯集團 應佔權益	南聯集團
		於二零一二年 四月三十日 之資本值		於二零一二年 四月三十日 應佔資本值
9.	位於中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	無商業價值	30%	無商業價值
10.	位於中國 深圳市 南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105號至108號	無商業價值	30%	無商業價值
	小計	無商業價值		無商業價值
	總計	港幣 11,071,450,000 元		港幣 11,068,282,857 元

估值證書

第一類 — 於香港持作投資之物業

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值								
1.	香港九龍觀塘 巧明街100號 Landmark East 觀塘內地段242號 餘段(「該地段」) (見附註2)	該物業為於二零零八年竣工之「Landmark East」辦公室項目，由兩幢辦公大樓(即安盛金融大樓及2座)組成，樓高分別40層及43層，另加兩層相連地庫。 該物業之總建築面積約為1,335,823平方呎(124,100.98平方米)。建築面積(「建築面積」)細分如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>座</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>533,094</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>802,729</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,335,823</u></td> </tr> </tbody> </table>	座	建築面積 (平方呎)	1	533,094	2	802,729	總計	<u>1,335,823</u>	於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為98%。 租期大多為三年，最遲一項將於二零一六年六月三十日屆滿。 於估值日，總月租(不包括車位特許權費)約為港幣23.2百萬元，不包括政府差餉、政府地租及管理費。 車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為港幣1,032,780元，包含政府差餉、政府地租及管理費。	港幣8,500,000,000元 (南聯集團 應佔100%： 港幣8,500,000,000元)
座	建築面積 (平方呎)											
1	533,094											
2	802,729											
總計	<u>1,335,823</u>											
		根據南聯集團所提供資料，該物業合共提供454個私家車車位、47個重型貨車車位及24個電單車車位。 該物業之註冊地盤面積約為85,585平方呎(7,951平方米)(見附註2)。 該地段乃根據政府批出之政府租約持有，年期為自一九六一年七月一日起計21年，並已續租15年，減最後3天。有關租期已延長至二零四七年六月三十日。目前應付政府地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	(見附註3)									

附註：

- 除停車場地庫二樓M1號電單車車位以及公共範圍與設施及停車場公共範圍與設施分別以南聯停車場有限公司(南聯集團之全資附屬公司)及南聯物業管理有限公司(南聯集團之全資附屬公司)之名義註冊外，該物業之註冊業主為始都有限公司(南聯集團之全資附屬公司)。
- 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，Landmark East由觀塘內地段242號A分段、B分段及餘段組成。據南聯集團所述，總地盤面積約為10,355平方呎(962平方米)之觀塘內地段242號A分段及B分段將撥歸政府作道路擴闊用途。

- (3) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
- 就觀塘內地段242號餘段向香港特別行政區政府及地政總署署長所發出日期為二零零九年五月十一日之承諾契據(註冊摘要號碼：09060401340025)。
 - 就悉數取得一般銀行融資(包括但不限於高達港幣1,000,000,000元之有期貸款融資)向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零零九年九月三十日之按揭書(註冊摘要號碼：09102303520566)。
 - 向中國銀行(香港)有限公司所簽立日期為二零零九年十月十三日之按揭書(註冊摘要號碼：09102901060012)。
 - 於二零零九年十月二十三日發出之公契及管理協議連同圖則(註冊摘要號碼：09102303520551)。
 - 日期為二零一零年十月七日之豁免函件(註冊摘要號碼：10101402340162)，准許安盛金融大樓1號舖作餐廳用途，由二零零九年十一月十八日起為期一年，其後每季豁免費港幣29,980元(可予修訂)，訂約方有權根據當中所載條文於首年屆滿時終止豁免。
 - 日期為二零一一年四月二十六日之豁免函件連同圖則(註冊摘要號碼：11042901180282)，准許Two Landmark East 3號舖作餐廳用途，由二零一零年十二月二十日起為期一年，其後每季豁免費港幣111,930元(可予修訂)，訂約方有權根據當中所載條文於首年屆滿時終止豁免。
 - 日期為二零一一年四月二十六日之豁免函件連同圖則(註冊摘要號碼：11042901180292)，准許Two Landmark East 2號舖作餐廳用途，由二零一零年十二月二十日起為期一年，其後每季豁免費港幣24,190元(可予修訂)，訂約方有權根據當中所載條文於首年屆滿時終止豁免。
 - 日期為二零一一年五月十九日之更改樓宇名稱備忘(註冊摘要號碼：11080300560015)。
 - 該物業訂有多份租賃協議。
- (4) 總月租包括永泰一附屬公司所佔用Two Landmark East 27樓之租金。Two Landmark East 27樓之租約已有條件協定進一步續期三年，由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止，月租港幣507,603元，政府差餉、管理費及所有其他租戶支銷由租戶負責支付，有關續約構成收購守則項下之特別交易。
- (5) 根據日期為二零一二年三月二十三日之觀塘(南部)分區計劃大綱草圖(編號：S/K14S/17)，該物業獲劃定為「其他特定用途(商業)」。
- (6) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。根據集團重組，南聯停車場有限公司所擁有車位將按賬面值轉讓予南聯集團另一附屬公司。然而，上文附註(1)所述之註冊業主確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

估值證書

於二零一二年
四月三十日
之資本值

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
2.	香港新界葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座5樓505至 510單位 丈量約份444號 地段299號餘段之 合共493/71,750 相等及不可分割 之業權份數	該物業包括麗晶中心B座 5樓六個單位。 麗晶中心於一九九六年落 成，為由兩幢工業大廈組 成之綜合工業中心。A座樓 高23層，B座樓高22層，建 於3層高之平台上。 該物業之總建築面積約為 8,096平方呎(752.14平方米)。 丈量約份444號地段299號 乃根據政府新批租約 4260號持有，年期為自 一八九八年七月一日起計 99年減最後3天。有關租約 已根據新界土地契約(續期) 條例第6條延長至二零四七 年六月三十日。目前應付 政府地租相當於該物業現 時應課差餉租值之3%。	該物業由南聯集團一家全 資附屬公司根據特許權協 議佔用，特許權月費為港 幣40,480元，由二零一零年 七月十五日起至二零一二 年七月十四日止初步為期 兩年，其後每年自動重續， 除非訂約方根據當中所載 條文終止為止。	港幣10,650,000元 (南聯集團 應佔95.24%： 港幣10,142,857元)

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Chericourt Company Limited (南聯集團擁有95.24%權益之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔：
 - 向創興銀行有限公司所簽立日期為二零零零年一月二十八日之按揭書(註冊摘要號碼：TW1333609)。
- (3) 根據日期為二零一二年四月二十日之葵涌分區計劃大綱草圖(編號：S/KC/26)，丈量約份444號地段299號獲劃定為「其他特定用途(商業)」。丈量約份444號地段299號之高度限制為香港主水平基準以上130米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，南聯集團因此次出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。然而，該物業之註冊業主確認，該物業乃持作長遠投資，因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

估值證書

於二零一二年
四月三十日
之資本值

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
3.	香港九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	該物業包括一幢12層高(包括閣樓及地庫)工業大廈, 於一九八六年落成。	於估值日, 該物業已出租予不同租戶, 佔用率約為90%。	港幣510,000,000元
	新九龍內地段 5890號(「該地段」)	地庫及地下提供1個貨櫃車車位、9個貨車車位、10個私家車車位及上/落貨區, 而上層則提供工場。 該物業之總建築面積約為186,827平方呎(17,356.65平方米)。 該物業之註冊地盤面積約為18,256平方呎(1,696.00平方米)。 該地段乃根據政府批出之賣地條款11538號持有, 年期為自一八九八年七月一日起計99年減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。	租期大多介乎一至三年, 最遲一項將於二零一四年九月二十日屆滿。 於估值日, 每月總收入(不包括車位特許權費)約為港幣1.6百萬元, 不包括政府差餉、政府地租及管理費。 車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間, 車位特許權之平均月收入約為港幣59,088元, 包含政府差餉、政府地租及管理費。	(南聯集團 應佔100% : 港幣510,000,000元)

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 Grandeur Investments Limited (南聯集團之全資附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊, 該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就所有款項向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零零八年三月三十一日之按揭書(註冊摘要號碼：08041502660207)。
 - 與 Circle K Convenience Stores Limited 所簽訂日期為二零零九年七月二日之租賃協議(關於：地下A座B部)(註冊摘要號碼：09072802740137), 由二零零九年六月三日起至二零一二年六月二日止為期三年, 月租港幣20,000元, 租戶有三年續租權。
 - 與 TUV Rheinland Hong Kong Limited 所簽訂日期為二零一零年十月十四日之租賃協議(關於：1樓101A、B及C、102及104單位)(註冊摘要號碼：10102800680346), 由二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日止為期三年, 月租港幣82,061.6元, 租戶有三年續租權。

- 建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條所頒佈日期為二零一二年一月十三日之法令(編號：UBCS/06-07/0001/10)連同圖則(註冊摘要號碼：12031401360010)。
- (3) 根據日期為二零一一年十月十四日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(編號：S/K13/27)，該物業獲劃定為「其他特定用途(商業)」。該物業之高度限制為香港主水平基準以上120米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。然而，該物業之註冊業主Grandeur Investments Limited確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

估值證書

於二零一二年
四月三十日
之資本值

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
4.	香港灣仔 軒尼詩道314 W Square 海旁地段122號餘段 及D分段(「該地段」)	該物業包括一幢25層高(包括地庫)商業大廈,於一九七八年落成,後於二零零八年進行大規模翻新。 地庫至6樓指定作零售用途,7樓為機房樓層,而上層則作辦公室用途。 該物業之總建築面積約為128,658平方呎(11,952.62平方米)。 該物業之地盤面積約為7,652平方呎(710.89平方米)。 該地段乃根據政府批出之政府租約持有,年期為自一八六零年十二月二十六日起計999年。該地段目前應付政府地租合共為港幣96元。	於估值日,該物業已出租予不同租戶,佔用率約為91%。 租期大多為三年,最遲一項將於二零一五年四月十四日屆滿。 於估值日,每月總收入約為港幣3.75百萬元,不包括政府差餉、政府地租及管理費。 (見附註2)	港幣1,270,000,000元 (南聯集團 應佔100%: 港幣1,270,000,000元)

附註:

- (1) 該物業之註冊業主為永錠有限公司(南聯集團之全資附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊,該物業附帶以下產權負擔及工具:
 - 向東亞銀行有限公司所簽立日期為二零零六年六月二十九日之按揭書(註冊摘要號碼:06071301660407)。
 - 日期為二零零七年十二月二十一日之不反對通知書(註冊摘要號碼:08012202030175)。
 - 此外,該物業訂有多份租賃協議。
- (3) 每月總收入包括永泰之附屬公司所佔用6樓、25樓及閣樓之租金。6樓、25樓及閣樓之租約已有條件協定按以下方式續期(有關續約構成收購守則項下之特別交易):

物業	年期	月租
6樓	二零一二年十月一日至 二零一三年七月八日	港幣192,885元,政府差餉、管理費及 空調費以及所有其他租戶支銷 由租戶負責支付
25樓及閣樓	獲授執行人員(定義見 貴公司日期為二零一二年 六月二十日之通函)同意及 有關同意所附帶之全部條件 已獲達成當日至二零一三年 七月八日	港幣303,412.5元,政府差餉、管理費及 空調費以及所有其他租戶支銷 由租戶負責支付

- (4) 根據日期為二零二零年九月二十四日之灣仔分區計劃大綱草圖(編號：S/H5/26)，該物業獲劃定為「其他特定用途(混合用途)」。該物業之高度限制為香港主水平基準以上110米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (5) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。然而，該物業之註冊業主永銳有限公司確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

估值證書

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
5.	香港新界荃灣 青山公路荃灣段 503至515號及 沙咀道1至9號 永南貨倉大廈 荃灣內地段28號 餘段(「該地段」)	<p>該物業包括一幢20層高(包括閣樓)貨倉大廈，於一九八八年落成。</p> <p>地下其中部分提供1個貨櫃車車位、25個貨車車位、25個私家車車位及上/落貨區。閣樓及一樓其中部分提供附屬辦公室，而地下餘下部分及上層則為貨倉。</p> <p>該物業之總建築面積約為497,140平方呎(46,185.43平方米)。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為50,804平方呎(4,719.81平方米)。</p> <p>該地段乃根據政府批出之政府租約持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，並已續租24年，減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，該物業已全部出租予不同租戶。</p> <p>租期大多為兩年，最遲一項將於二零一四年十一月三十日屆滿。</p> <p>於估值日，總月租(不包括車位特許權費)約為港幣3.3百萬元，不包括政府差餉、政府地租及管理費。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為港幣161,911元，包含政府差餉、政府地租及管理費。</p>	<p>港幣777,000,000元</p> <p>(南聯集團 應佔100%： 港幣777,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為時佳置業有限公司(佔1/2權益)及Baudinet Investment Limited(佔1/2權益)，上述兩家公司均為南聯集團之全資附屬公司。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就取得一般銀行融資向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為一九九六年十二月二十三日之按揭書(註冊摘要號碼：UB6896857)。
 - 契約備忘錄更改契(編號：UB6896857)及就取得一般銀行融資向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為一九九九年九月二日之再押記(註冊摘要號碼：UB7882029)。
 - 與G.O.D. (International) Limited所簽訂日期為二零零九年六月十六日之租賃協議(關於：8樓A單位)(註冊摘要號碼：09061900680166)，由二零零九年五月四日起至二零一二年五月三日止為期三年，月租港幣59,547.60元。
- (3) 根據日期為二零一二年二月二十四日之荃灣分區計劃大綱草圖(編號：S/TW/29)，該物業獲劃定為「工業」用途。該物業之高度限制為香港主水平基準以上100米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收之利得稅。然而，該物業之註冊業主時佳置業有限公司及Baudinet Investment Limited確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。

估值證書

第二類 — 於中國持作投資之物業

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
6.	中國深圳市 蛇口公園路及 工業七路 花果山大廈1棟A座 402及403室	該等物業包括一幢於一九九三年落成之25層高(包括地庫)住宅大廈4樓兩個住宅單位。 該等物業之總建築面積約為220.4平方米(2,372平方呎)。 該等物業之土地使用權屬住宅用途，年期均自一九九三年八月十三日起至二零四三年八月十二日止為期50年。	建築面積約為109.3平方米(1,176平方呎)之402室，出租予一名獨立第三方，由二零一二年四月一日起為期一年，月租人民幣4,000元，管理費及其他支銷由租戶負責支付。 於視察日期，建築面積約為111.1平方米(1,196平方呎)之A座403室乃佔用作員工宿舍。	港幣3,800,000元 (南聯集團 應佔30%： 港幣1,140,000元)

附註：

- (1) 根據日期均為一九九六年三月二十九日之房地產權證深房地字第6002861號及深房地字第6002862號，該等物業由招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)持有。
- (2) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 招商局國際冷鏈擁有該物業之妥善和正式業權，並有權將物業自由出讓予本地及海外買家；
 - (b) 招商局國際冷鏈對該物業享有佔有、出租、收益、處分、按揭等權利；及
 - (c) 402室的租賃合同為有效及具約束力合同，招商局國際冷鏈有權向租戶收取租金。
- (3) 據中國法律顧問所述，於估值日，轉讓上述物業涉及的稅費主要有契稅(稅率原房款的1.5%)、印花稅(稅率原房款的0.05%)等。然而，招商局國際冷鏈確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，短期內支付上述稅項責任之可能性甚微。
- (4) 該等物業乃以人民幣進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌港幣1.2356元)換算為港幣。

估值證書

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年
				四月三十日 之資本值
7.	位於中國 深圳市 南山區 前海灣物流園 振海路以北及 通海路以東地塊	該物業包括一幅地塊面積約為50,779.31平方米(546,588平方呎)之地塊。 據提供，該物業現計劃發展為一個總建築面積約76,000平方米(818,064平方呎)之冷庫項目。	該物業目前出租予一名獨立第三方作露天倉儲用途，為期兩年，直至二零一二年十月十四日屆滿止，月租人民幣120,000元。	無商業價值 (見附註2)

附註：

- (1) 根據招商局蛇口工業區有限公司(「甲方」)與招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)所簽訂日期為二零零九年五月五日之土地使用權確合同書，招商局國際冷鏈同意購買而甲方同意出售地塊，該地塊限制作倉庫及儲存用途，總代價為人民幣76,168,965元。截至估值日，招商局國際冷鏈已付按金總額為人民幣30,467,585元。
- (2) 鑑於招商局國際冷鏈於估值日尚未取得該物業之土地使用證，吾等賦予該物業「無商業價值」。假設招商局國際冷鏈於估值日已取得該物業之土地使用權，根據土地使用權確合同書所載條款及條件以及假設現行計劃發展參數之相關批文已經取得，該物業於二零一二年四月三十日之資本值應為人民幣78,000,000元(南聯集團應佔30%：人民幣23,400,000元)。
- (3) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 甲方受國土部門的委託有權與招商局國際冷鏈簽訂《土地使用權確合同書》；及
 - (b) 招商局國際冷鏈在與國土部門簽訂《土地使用權轉讓協議》，取得房地產權證後，對上述土地擁有合法使用權。招商局國際冷鏈取得土地使用權後，有依法轉讓土地使用權、按揭、出租、發展等權利。
- (4) 該物業乃以人民幣進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌港幣1.2356)換算為港幣。

估值證書

第三類 — 南聯集團於香港租賃之物業

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日之資本值
8.	香港 新界 青衣 長輝路2至10號 大生貨櫃 倉庫中心8樓	該物業之建築面積約為58,500平方呎(5,434.78平方米)，包括一幢於一九八二年落成之23層高貨倉大廈之8樓全層。	該物業由南聯集團租用，租期為自二零一零年七月一日起計兩年，作倉庫營運用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為獨立第三方大億利企業有限公司。
- (2) 根據大億利企業有限公司(「業主」)與永南貨倉有限公司(「租戶」)所簽訂日期為二零一零年四月二十六日之租賃協議，業主與租戶已重續該物業之租約，由二零一零年七月一日起為期兩年，總月租為港幣292,500元，包括管理費、政府差餉及政府地租。
- (3) 根據日期為二零一二年五月四日之函件所附續期協議，業主及租戶均已同意進一步重續該物業內建築面積約為39,000平方呎(3,623.19平方米)之B及C單位之租約，由二零一二年七月一日起為期兩年，總月租為港幣246,200元，包括管理費、政府差餉及政府地租。是項續租不包括A單位物業。

估值證書

第四類 — 招商局國際冷鏈於中國租賃之物業

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日之資本值
9.	位於中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	<p>該物業包括一幅佔地約20,040.88平方米(215,720平方呎)略呈梯形之地塊，其西北面以南港路為界，連接現由蛇口貨櫃碼頭佔用之地段。</p> <p>該物業之樓宇建設包括一幢用作冷庫及附屬辦公室之9層高工業大廈(「建築物甲」)及一單層倉庫(「建築物乙」)(以下統稱「綜合體」)。建築物甲及建築物乙先後於一九九二年及二零零五年落成。</p> <p>根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證，建築物甲之建築面積(「建築面積」)約為35,792.2平方米(385,267平方呎)。據招商局國際冷鏈所述，建築物乙之建築面積約為1,201.2平方米(12,930平方呎)。</p>	<p>該物業之租約為期25年，直至二零一五年四月三十日屆滿止，有5年或更長之續租權。</p> <p>目前，該物業絕大部分由招商局國際冷鏈佔用作冷庫營運用途。</p> <p>總建築面積約2,244平方米(24,154平方呎)之樓宇部分已分租予兩名獨立第三方作「倉儲及附屬辦公室用途」，最遲一項租約將於二零一四年五月十九日屆滿。目前總月租為人民幣96,003元(可按預定增幅調整)。</p> <p>佔地約7,900平方米(85,036平方呎)之露天部分已分租予招商局國際冷鏈一名關連方作露天倉儲用途，直至二零一二年九月三十日屆滿止為期兩年，每月收入為人民幣71,100元，包含土地使用稅。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據南聯集團之獨立第三方招商局蛇口工業區房地產公司(現稱深圳招商房地產有限公司,「甲方」)與招商局國際冷鏈所簽訂日期為一九九零年二月二十三日之土地使用協議書(經多份補充租賃協議書修訂),甲方同意向招商局國際冷鏈出租該物業,直至二零一五年四月三十日屆滿止為期25年,有5年或更長之續租權。根據日期為二零一零年十二月之最新補充租賃協議書(編號:2010D142-1),該物業於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間之年租已修訂為人民幣1,903,884元。
- (2) 據提供,招商局國際冷鏈為南聯集團應佔30%權益之聯營公司。
- (3) 根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證深房地字第6018644號(「產權證」),總建築面積約為35,792.2平方米之建築物甲由招商局國際冷鏈持有。然而,產權證亦列明有關建築物不得出售,惟獲准於符合相關規則及規例之情況下作按揭或出租用途。土地使用權撥歸甲方所有。
- (4) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見:
 - (a) 甲方可出租該幅土地予招商局國際冷鏈作冷庫營運用途。土地使用協議書雙方簽字蓋章後即具有法律效力、約束力。招商局國際冷鏈有權依約使用土地,為期25年;
 - (b) 建築物甲的權利人為招商局國際冷鏈,土地使用權屬深圳市招商房地產有限公司。故招商局國際冷鏈對冷庫有出租、使用的權利,但不能按揭、處分該物業;
 - (c) 土地使用協議書合同期滿後,土地連同低上築物屬深圳市招商房地產有限公司所有;
 - (d) 租賃協議內容合法,為有效合同;及
 - (e) 建築物乙乃臨時建築物,招商局國際冷鏈有使用權。

估值證書

編號	物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日之資本值
10.	位於中國 深圳市 南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105號至108號	該物業包括一幢約於二零一零年落成之單層貨倉大廈，總建築面積約為13,944平方米(150,093平方呎)。	該物業之租約於二零二九年二月二十八日屆滿，有5年續租權。 目前，該物業絕大部分由招商局國際冷鏈佔用作冷庫營運用途。 佔地約60平方米(646平方呎)之附屬辦公室部分根據一項協議出租予一名獨立第三方，為期兩年，自二零一一年十月二十五日起至二零一三年十月二十四日止，月租人民幣3,600元，管理費及其他支銷由租戶負責支付(「租賃協議」)。	無商業價值

附註：

- (1) 根據深圳招商局海運物流有限公司(「甲方」)與招商局國際冷鏈所簽訂日期為二零一零年三月一日之倉庫合作協議，甲方同意向招商局國際冷鏈出租該物業，租約於二零二九年二月二十八日屆滿，並有5年續租權。該物業首4年之月租人民幣278,880元，包含相關稅項。
- (2) 據提供，招商局國際冷鏈為南聯集團應佔30%權益之聯營公司。
- (3) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 甲方為該物業的權利人；
 - (b) 甲方有權將倉庫出租給招商局國際冷鏈使用，用於貨物的倉儲、裝卸和其它增值服務。《倉庫合作協議》具有法律效力、約束力。招商局國際冷鏈可根據協議使用該物業，為期19年；
 - (c) 招商局國際冷鏈根據《倉庫合作協議》的規定取得租約期內的使用權；及
 - (d) 租賃協議為有效及具約束力合同，招商局國際冷鏈有權向租戶收取租金。

C節

以下為本集團自獨立估值師保柏國際評估有限公司接獲之報告全文，內容有關私人公司集團名下物業權益組合於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。

**B.I. Appraisals Limited**
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：香港新界坪洲坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段

吾等按照南聯地產控股有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，對標題所示 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有之物業(以下稱為「物業」)進行估值。吾等確認已進行視察及於土地註冊處進行土地查冊，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日(以下稱為「估值日」)現況下之價值之意見。

吾等瞭解本估值文件將由 貴公司作披露用途。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中列明受估物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所採用假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對各物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額。」

吾等已按個別基準對物業進行估值。吾等未有考慮物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘物業同時以組合形式提呈出售對價值之任何影響。

就政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮一九八八年新界土地契約(續期)條例之有關係文，即該等租約已於免繳地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，並自續期日期起每年收取各物業應課差餉租值百分之三作為租金。

吾等之估值乃按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)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及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規則11。

估值方法

於達致吾等對各持作投資物業價值之意見時，吾等採用直接比較法，假設各物業按其現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較交易案例。

估值假設

吾等之估值乃假設物業可按其現況在公開市場上銷售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響其價值。此外，吾等之估值並無考慮有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，並假設概無任何形式之強迫銷售情況。

吾等之估值並無考慮物業所欠負任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等已於二零一二年六月四日至七日期間視察物業之情況，但鑑於物業所處地形及交通接達，吾等未能視察各物業整個區域。然而，吾等得悉物業一及物業三有若干

侵入活動。在估值過程中，吾等並無計及該等活動之影響，並已假設物業處於閒置狀態，並可作相關政府租契所允許之用途。

吾等乃依據有關集體政府租契所載註冊地盤面積評估物業，而該等地盤面積僅為約數。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所獲提供之相關政府租約及／或其他文件所示地盤面積乃屬準確。

於估值過程中，吾等乃依賴相關地段索引圖、丈量約份及測量圖以識別物業之位置，原因為吾等不具有法定資格進行土地測量以劃分物業之具體界線。吾等已假設物業乃由註冊業主保管，且未被鄰近地塊之業主／佔用人侵佔。

業權調查

吾等已就物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核對文件正本以核實擁有權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件及租約僅作參考之用。

潛在稅項責任

於估值過程中，吾等並無考慮出售各物業可能產生之任何潛在稅項責任。貴集團已向吾等表示目前並無計劃或意向出售任何或全部物業。然而，因出售物業而可能產生之潛在稅項責任應為利得稅。然而，該等潛在稅項責任獲實現之可能性甚微。

限制條件

吾等並無進行任何土地測量及實地量度，以核實物業之地盤面積。估值證書所列尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件副本所載資料列出，故僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施／或有關設施是否適合供任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面情況均令人滿意，且於任何施工期內不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在確定物業時，在很大程度上依賴貴集團提供之資料，尤其是規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及一切其他相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。 貴集團亦已表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

備註

物業之註冊地盤面積以英畝或平方呎列示。在估值過程中，吾等採用以下換算公式，即1英畝 = 43,560平方呎，1平方米 = 10.764平方呎。

除另有指明者外，吾等之估值證書所載金額均以港幣列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、其控股公司、物業或本報告所呈報價值中並無任何現有或預期權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一二年六月二十日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會所刊發就註冊成立或上市詳情及通函之引述以及收購及合併之估值進行估值之物業估值師核准名單。岑先生在評估香港物業方面具備逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面具備逾15年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一二年六月四日至七日期間視察物業，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面具備逾13年經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
1. 香港新界坪洲坪洲地段1號	港幣3,000,000.00元
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份6號地段385、390、397、399、404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、618、619及620號	港幣2,800,000.00元
3. 香港新界大嶼山丈量約份310號地段20、25、26、27、30、33、35、36、37、39、43、54、58、64、67 R.P.、69、71、76、90、91、92、93、94、95、97、98、111、112、120、122、129、130、132、135、138、139、140、141、142、143、144、150、152、156、161、163、164、167、171、172、175、178、181、220、222、225、242、245、328及361號	港幣1,330,000.00元
4. 香港新界大嶼山丈量約份311號地段406、410、411 R.P.、415、416、417、418、419、420、424、425、426 R.P.、427 R.P.、429 R.P.、463、465及466號	港幣670,000.00元
5. 香港新界大嶼山丈量約份326號地段891、905、906、908、914、920、925、1094、1097、1102及1141號	港幣130,000.00元
	總計： 港幣7,930,000.00元

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
1. 香港 新界 坪洲 坪洲地段1號	<p>該物業包括一幅位於坪洲北部大龍村之農業用地。</p> <p>根據於二零零九年二月二十日公佈之坪洲分區計劃大綱核准圖(編號：S/I-PC/10)，該地段獲劃入「綠化地帶」用途區域內。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為151,153平方呎(14,042.46平方米)。</p> <p>該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>該物業為果樹及植被所覆蓋，惟其東北部建有若干臨時建築物及兩幢單層房屋。</p> <p>該物業西部已被租用，根據租賃合約自二零一二年三月一日起至二零一三年二月二十八日止，年租港幣100元。</p>	<p>港幣3,000,000.00元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 港幣3,000,000.00元)</p>
	<p>該物業每季應付政府地租合共為港幣347.40元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 根據坪洲分區計劃大綱核准圖(編號：S/I-PC/10)之土地用途表，「綠化地帶」用途區域內可作一般農業用途。
- (3) 於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份6號地段385、390、397、399、404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、618、619及620號	該物業包括72幅分佈於大嶼山東涌灣附近散頭地區之農業用地。	該物業為植被所覆蓋。	港幣2,800,000.00元 (貴集團 應佔100%權益： 港幣2,800,000.00元)
	該物業之總註冊地盤面積約為119,354平方呎(11,088.26平方米)。		
	該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。		
	該物業每年應付總地租為港幣3.29元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
3. 香港新界大嶼山 丈量約份310號地段 20、25、26、27、 30、33、35、36、 37、39、43、54、 58、64、67 R.P.、 69、71、76、90、 91、92、93、94、 95、97、98、111、 112、120、122、 129、130、132、 135、138、139、 140、141、142、 143、144、150、 152、156、161、 163、164、167、 171、172、175、 178、181、220、 222、225、242、 245、328及361號	<p>該物業包括60幅分佈於大嶼山上羌山地區之農業用地。</p> <p>該物業之總註冊地盤面積約為170,514平方呎(15,841.14平方米)。</p> <p>地段328及361號乃分別按新批租約2803及3277號持有，而餘段則根據集體政府租契持有。所有地段之年期均為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業每年應付總地租約為港幣10.14元。</p>	<p>該物業為果樹及植被所覆蓋，惟地段111及328號上建有若干一至兩層高房屋及若干臨時建築物。</p>	<p>港幣1,330,000.00元</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 港幣1,330,000.00元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
4. 香港新界大嶼山 丈量約份311號地段 406、410、411 R.P.、 415、416、417、 418、419、420、 424、425、426 R.P.、 427 R.P.、429 R.P.、 463、465及466號	該物業包括17幅分佈於大 嶼山下羌山地區之農業用 地。	該物業為植被所覆蓋。	港幣670,000.00元
	該物業之總註冊地盤面積 約為86,078平方呎(7,996.84 平方米)。		(貴集團 應佔100%權益： 港幣670,000.00元)
	該物業乃根據集體政府租 契持有，年期為自一八九八 年七月一日起計75年，可 進一步重續24年，減最後 3天。上述租期已依法延長 至二零四七年六月三十日。		
	該物業每年應付總地租約 為港幣48.87元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
5. 香港新界大嶼山 丈量約份326號地段 891、905、906、 908、914、920、 925、1094、1097、 1102及1141號	該物業包括11幅分佈於大 嶼山水口地區之農業用地。 根據於二零一零年十一月 十二日公佈之大嶼山南岸 分區計劃大綱核准圖(編號： S/SLC/16)，該地段獲劃入 「郊野公園」用途區域內。	該物業為植被所覆蓋。	港幣130,000.00元 (貴集團 應佔100%權益： 港幣130,000.00元)
	該物業之總註冊地盤面積 約為13,068平方呎(1,214.05 平方米)。		
	該物業乃根據集體政府租 契持有，年期為自一八九八 年七月一日起計75年，可 進一步重續24年，減最後 3天。上述租期已依法延長 至二零四七年六月三十日。		
	該物業每年應付總地租為 港幣0.30元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 根據大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖(編號：S/SLC/16)之土地用途表，「郊野公園」用途區域內一切用途及發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局之同意，但毋須經由城市規劃委員會審批。
- (3) 於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

D節

以下為本集團自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司接獲之報告全文，內容有關私人公司集團名下物業權益組合於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣禮頓道133號之LANSON PLACE HOTEL

吾等遵照閣下之指示對標題所示物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一二年四月三十日之市價之意見，以供刊發公眾通函之用途。

吾等之估值乃根據物業市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何人士就出售提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致的估計價格升跌。估計物業之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等之估值乃按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)編製，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定以及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規則11。

吾等根據獲提供之附表所示經營收入淨額撥作資本化為基準，並參照市場上之銷售憑證，按經營中酒店對物業進行估值。

吾等並無獲得有關該物業之任何業權文件，惟已在土地註冊處對物業進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等在很大程度上依賴該物業之註冊業主豐晟有限公司（「豐晟」）提供之資料及接納吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、經營收入及支出、佔用情況、樓面面積及一切其他相關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲豐晟告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業確實無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

豐晟確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。然而，於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任為按16.5%計算之利得稅。上述稅項責任獲實現之可能性甚微。

隨函附奉吾等之估值證書供閣下參考。

此致

香港
九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East
安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
資深董事
凌國維
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一二年六月二十日

* 凌國維為合資格測量師，於評估香港物業價值方面累積約26年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
香港銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hotel	該物業包括一幅大約三角形之水平地盤，登記地盤面積約為687.60平方米(7,401平方呎)。	目前該物業乃以Lanson Place Hotel名義佔用作服務式公寓/酒店。	港幣1,290,000,000元 (貴集團應佔 40%： 港幣516,000,000元)
內地段8774號	<p>目前該地盤上建有一幢26層(包括機械樓層)高辦公室/商業/酒店大廈，其地下至25樓及27至28樓分別於一九九六年及一九九九年落成。</p> <p>該大廈於二零零五年轉型為一幢服務式公寓/酒店大廈，共可容納194個單位，總建築面積約為10,599.87平方米(114,097平方呎)。</p> <p>內地段第8774號乃按交換條件第12159號持有，年期由一九九一年九月二日起至二零四七年六月三十日屆滿，每年須向政府繳納相當於當時該地段應課差餉租值3%之租金。</p>		

附註：

- (1) 該物業目前之註冊業主為豐晟，該公司由Success Grab Investments Limited及Dragon Eye Holding Limited按實益權益比例60:40所持有。Success Grab Investments Limited為永泰之全資附屬公司，而Dragon Eye Holding Limited則為貴公司之全資附屬公司。豐晟持有該物業作投資用途。
- (2) 該物業已按揭予三菱東京UFJ銀行香港分行。
- (3) 該物業目前位於銅鑼灣分區計劃大綱圖(編號S/H6/15)中劃分為「商業」之地帶。
- (4) 由英國皇家特許測量師學會成員及香港測量師學會成員蘇志鈞於二零一二年五月十八日進行視察。該物業維護狀況合理，符合其樓齡及用途，並配有一般樓宇服務。

E節

以下為本集團自獨立估值師CBRE Pte. Ltd 接獲之報告全文，內容有關私人公司集團名下物業權益組合於二零一二年四月三十日之市價估值，乃就載入本通函而編製。

CBRE Pte. Ltd.

CBRE

新加坡第049909郵處
百得利路6號#32-01

電話：(65) 6224 8181

傳真：(65) 6225 1987

www.cbre.com.sg

公司註冊號碼：197701161R

代理牌照號碼：L3002163I

敬啟者：

新加坡238592/3/4/5/6/8/9

歐思禮徑19/21/23/25/27/31/33號

嘉茂園24個待售單位(統稱「物業」)之估值

吾等按照南聯地產控股有限公司(「南聯」)及永泰地產有限公司(「永泰」)之聯合指示，評估物業於二零一二年四月三十日(「估值日」)之市值，以供載入南聯及永泰各自於二零一二年六月二十日刊發之通函(「該等通函」)。吾等確認已於二零一二年五月

二十九日由高級經理彭兆漢先生進行實地視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日之市值之意見。

估值基準及假設

根據國際估值準則及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)之倡議，市值之定義如下：

「市值為物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會所頒佈「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章項下所有規定，以及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規則11。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場按物業現況將其出售，而並無憑藉遞延條款合約、合資經營或任何類似安排，從而影響物業價值。

經評估市值反映全部合約值，概不會考慮出售過程中可能產生之任何稅務責任或成本。於估值過程中，吾等假設物業不受任何按揭、產權負擔及其他未付溢價及支銷限制。

吾等之估值乃根據所述物業及其任何工程符合所有有關法定條例之基準而編製。吾等獲悉樓宇工地已獲建築事務監督發出竣工證明書。

吾等並無進行樓宇結構測量，故無法就腐朽、白蟻、蟲蛀或其他隱藏損壞提供任何保證。吾等並無測試任何樓宇設施。

資料來源

於適用情況下，吾等透過新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)進行查冊取得業權詳情、地盤面積及年期方面之資料。吾等亦依賴客戶所提供有關樓面面積及待售單位室號等事宜之資料。吾等視所獲提供一切資料均為真實及準確，CBRE概不會對該等資料其後任何變動負責，並保留權利於所獲提供任何其他資料出現重大變動時修改吾等之估值意見。

保密及免責聲明

本函件及估值證書僅供南聯及永泰就交易(定義見南聯及永泰所刊發日期為二零一二年六月二十日之該等通函)而加以依賴。本機密文件僅供CBRE直接提供之人士使用。

CBRE並無授權南聯地產控股有限公司及永泰地產有限公司以外人士使用或依賴本文件，倘因未獲授權使用或依賴本文件而蒙受任何損失，CBRE概不負責。未經CBRE事先書面授權不得轉載本文件。

估值理據

於達致物業之市值時，吾等已考慮有關整體及經濟因素，特別是已調查近期住宅物業市場發生之相關可資比較物業銷售交易。吾等已運用直接比較法評估物業。

估值師之權益

吾等謹此證明，每位參與估值之估值師均為可依法進行估值之執業估值師，並具備最少5年連續估值經驗，且並無擁有可能會與對物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益。

物業之主要詳情及估值載於背頁之估值證書。

潛在稅項責任

該等住宅單位可供出售。於估值日，因出售而產生之任何收益均須繳納新加坡適用企業稅。如進行出售，必定須就所售出租住宅單位支付上述企業稅責任。誠如南聯提供，根據該物業之估計毛利69,000,000新加坡元及企業稅稅率17%計算，該物業所承受最高企業稅為11,730,000新加坡元。據此，就南聯集團應佔30%權益而言，所承受最高企業稅金額為3,519,000新加坡元。

同時，Winquest Investment Pte Ltd短期內必定須就所持有未售單位支付物業稅項責任。按當前物業稅率每年10%並根據首席評估人員所評估該物業之年度價值3,091,200新加坡元計算，該物業所承受最高物業稅為每年309,120新加坡元。據此，就南聯集團應佔30%權益而言，所承受最高物業稅金額為每年92,736新加坡元。

根據新加坡共和國第254章物業稅務法案(Property Tax Act)第2(a)條，有關房屋或樓宇或土地或物業單位(並非碼頭、港口、防波堤或棧橋)之年度價值指有關項目預期可按年合理出租所得總額、業主所支付維修、保險、保養或維護開支及全部稅項(商品及服務稅除外)。

於進行是項估值時，吾等並無計及企業稅／物業稅責任。然而，吾等之意見為其對該物業之市值並無影響。

此 致

香港
九龍觀塘
巧明街100號Landmark East
安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司

及

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司 台照

CBRE PTE. LTD.

執行董事－估值及顧問服務
李曉和
DipUrbVal (Auck) SNZPI FSISV
估值師牌照號碼：AD041-2445
(38年持續估值經驗)

副董事－估值及顧問服務
蘇雪梅
BSc (Est. Mgt) Hons MSISV
估值師牌照號碼：AD041-2006556
(18年持續估值經驗)

謹啟

二零一二年六月二十日

估值證書

於二零一二年
四月三十日
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
新加坡238592/3/4/5/6/8/9 歐思禮徑 19/21/23/25/27/31/33號 嘉茂園24個待售單位	<p>該物業包括嘉茂園24個待售住宅單位，總分層面積約為83,271平方呎(7,736.13平方米)。</p> <p>嘉茂園為共管式發展項目，由九幢5層高公寓(設地庫停車場)組成，合共提供176個住宅單位。新加坡建設局(Building and Construction Authority)於二零一零年五月十四日就發展項目發出臨時入伙紙。</p> <p>嘉茂園位於Town Subdivision 20第665N地段，經查核土地面積約為247,610平方呎(23,003.5平方米)。</p> <p>根據新加坡總規劃圖2008，該物業獲劃入「住宅」區域，地積比率為1.4。根據新加坡總規劃圖2008，該地盤之高度限制為5層。</p> <p>該物業狀況良好。</p> <p>該物業屬永久業權。</p> <p>該物業之註冊業主為Winqest Investment Pte Ltd。根據南聯地產控股有限公司，Winqest Investment Pte Ltd為南聯集團擁有30%權益之聯營公司。</p> <p>於估值日，該物業並無產權負擔。</p>	<p>於估值日，24個待售住宅單位為空置，由Winqest Investment Pte Ltd持作銷售。</p>	<p>按「全幢物業」基準： 141,600,000新加坡元 (南聯集團應佔30% 權益達42,480,000 新加坡元)</p> <p>按「每一單位」基準： 157,285,000新加坡元 (南聯集團應佔30% 權益達47,185,500 新加坡元)</p>

以下為私人公司之組織章程大綱(「章程大綱」或「大綱」)及組織章程細則(「章程細則」或「細則」)之若干條文以及英屬處女群島公司法之若干範疇之概要。

(I) 私人公司章程文件概要

1 章程大綱

私人公司之章程大綱於二零一二年五月二十九日存檔，並列明(其中包括)私人公司股東之責任有限，成立私人公司之宗旨不受限制，及私人公司擁有全面權力及授權可實現英屬處女群島二零零四年商業公司法(經修訂)(「公司法」)或任何其他英屬處女群島法律並無禁止之任何宗旨。

1.1 股份類別

私人公司獲授權發行普通股。根據章程大綱，私人公司獲授權發行之最高股份數目為300,000,000股每股面值港幣0.01元之股份。

1.2 更改章程文件

受公司法條文規限之情況下，董事或股東可不時以董事決議案或股東決議案修訂大綱或細則。董事須將該決議案之通知書送達私人公司註冊代理以供其向英屬處女群島公司事務註冊處(「公司註冊處」)登記修訂大綱或細則之通知書，或已載有已作出修訂之經重列組織章程大綱及細則，而大綱或細則之修訂將於公司註冊處登記修訂通知書或經重列組織章程大綱及細則之日期起生效。

董事概無權力修訂大綱或細則：

- (a) 以限制股東修訂大綱或細則之權利或權力；
- (b) 以更改通過修訂大綱或細則之決議案所需股東百分比；或
- (c) 於大綱或細則僅可由股東修訂的情況下。

1.3 更改現有股份或股份類別之權利

如私人公司在任何時間獲授權發行多於一個類別之股份，除非某類股份之發行條款另有規定，不論私人公司是否清盤，已發行任何類別股份所附有權利，可經由不少於持有該類已發行股份四分之三之持有人及經由不少於任何其他類別已發行股份四分之三之持有人書面同意修訂。

任何類別已發行股份賦予其持有人之權利(優先或其他權利)，除非於發行該類股份之條款中另有明文規定，否則概不因增設或發行與其享有同等權利之股份而視為已予修訂。

1.4 更改私人公司可發行之股份數目

董事或股東可不時透過根據章程大綱修訂大綱之方式，通過董事決議案或股東決議案增加私人公司獲授權發行之最高股份數目。

2 章程細則

私人公司之章程細則於二零一二年五月二十九日存檔，以下為其條文：

2.1 董事

(a) 配發及發行股份之權力

受公司法以及章程大綱及細則之條文所規限，私人公司之未發行股份(不論為組成原有股份之部分或任何已授權新增股份)須由董事處置，董事將在其釐定之時間，按其釐定之代價(不少於董事所處置股份之面值(如有))及條款，向其釐定之人士發售、配發股份或授予購股權或以其他方式處置。

根據公司法之規定，股份可按其可贖回之條款發行，或由私人公司有責任按董事於發行該等股份之時或之前可能釐定之有關條款及方式選擇贖回。董事可能贖回由私人公司按溢價發行之任何股份。

(b) 私人公司業務及事務

私人公司之業務由董事管理，董事可能支付私人公司成立及登記之初步產生及相關之一切開支，及可能行使就管理以及指導及監督私人公司業務及事務而言屬必要之私人公司一切有關權力，有關私人公司業務

及事務並非按照公司法或章程大綱或細則而須由股東行使，惟可能獲章程細則授權及公司法許可以及股東決議案訂明之有關規定轉授該等權力，惟倘股東決議案所作規定未能與章程細則貫徹一致，或倘有關規定致使董事之任何過往行動(倘有關規定不獲作出，則屬有效)無效，則毋須遵守有關規定。

(c) 披露於與私人公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

概無董事因其職位而失去以買方、賣方或其他身分與私人公司訂立合約之資格；由私人公司或代表私人公司訂立且任何董事以任何形式於當中擁有利益之合約或安排亦不得因此而被撤銷；參與訂約或有上述利益關係之任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立之受信關係而向私人公司交代其因任何該合約或安排所獲得之溢利，但若該董事緊隨獲悉其於私人公司已經或將予訂立之交易中擁有權益後，應向董事會披露有關權益。就此而言：

(i) 如於以下情況下，董事毋須作出有關披露：

(A) 交易或擬進行之交易由董事與私人公司進行；及

(B) 交易或擬進行之交易於或將於私人公司之日常業務並按一般條款及條件訂立；

(ii) 向董事會作出披露，致使身為另一名稱公司或其他人士之股東、董事、主管或信託人並將被視為於任何交易(可能於訂立或披露日期後與該公司或人士訂立)擁有權益之董事，為有關該交易之權益作出充足披露。除非向董事會各董事提出或敦請彼等垂注，否則不作已向董事會作出披露；及

(iii) 在公司法第125(1)條之規限下，董事未能遵守細則不會影響董事或私人公司所訂立交易之有效性。

於私人公司已經或將予訂立的交易中擁有權益的董事可：

(i) 就有關該交易的事宜投票；

- (ii) 出席有關該交易事宜之董事會議，並計入出席會議之董事之法定人數；及
- (iii) 代表私人公司簽署文件，或以董事身分進行任何與該交易有關的其他事宜。

(d) 酬金

董事就以任何身分向私人公司(包括向私人公司擁有權益之任何公司)提供或將予提供服務之酬金(不論以薪金、佣金、分紅或其他方式支付)須透過董事決議案或股東決議案釐定。董事亦可收取彼等往返董事會議或任何董事委員會或股東會議或有關私人公司業務(須透過董事決議案或股東決議案批准)產生之合理差旅、酒店及其他開支。

(e) 退任、委任及罷免

首名或多名董事須獲私人公司之登記代理委任。其後，董事須就董事或股東可能釐定之有關條款透過董事決議案或股東決議案委任及罷免。公司法第114(2)及114(3)條不適用於私人公司。

各董事任期直至：

- (i) 根據公司法第111條彼喪失擔任董事資格(根據公司法第115(2)條，倘彼尚未辭任，則自動終止其董事職務)；
- (ii) 彼身故；
- (iii) 彼辭任；或
- (iv) 彼遭董事決議案或股東決議案罷免之生效日期。

以下人士不符合委任為董事之資格：

- (i) 18歲以下人士；
- (ii) 二零零三年破產法第260(4)條所界定不符合資格人士；
- (iii) 二零零三年破產法第409條所界定受限制人士；及

(iv) 未解除破產人士。

(f) 董事會議事程序

董事可舉行會議以進行業務、休會及以其認為適當之方式開會。董事會議提出之問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(g) 授權

受公司法第110條規限之情況下，董事可將其任何權力授予委員會，而有關委員會可由彼等認為合適之一名或多名董事會成員組成。

董事可於彼等認為必需或合宜之時間透過董事決議案委任私人公司之高級職員。

董事可不時透過授權書，按其認為適當的條件就此等目的委任任何公司、商號或人士或團體於有關期間內擔任私人公司之代表，並賦予董事認為適當的權力、授權及酌情權(不超出董事根據章程細則獲賦予或可行使的權力)。

董事可委任任何人士(包括董事)擔任私人公司之代理。董事可隨時罷免代理，並可撤銷或改變賦予代理之權力。

2.2 股東會議通告

董事可按董事認為必要或適當的時間、方式及地點(英屬處女群島境內或境外)召開股東大會，如最少百分之三十(30)就該事宜擁有投票權股東書面要求召開大會時，則彼等須予召開大會。

不少於七(7)天至少指明大會地點、日期及時間以及將處理一般性質事務之通告，將按以下述方式向發出通告日期名列私人公司股東名冊並有權於大會表決之股東發出。儘管上文所述者，倘股東持有以下事項百分之九十(90)，則違反發出通告之規定所舉行股東大會仍屬有效：

(a) 就會上將考慮所有事宜之總投票權；或

- (b) 股東有權作為一個類別或系列連同餘下票數之絕對大多數票就各類別或系列股份之票數投票，

已豁免發出會議通告，就此股東出席大會即被視為構成豁免其部分(除非有關股東於舉行大會或之前以書面反對)。

董事因無心之失而未能向股東發出會議通告或股東未接獲已妥為發出之通告，概不會導致會議失效。

2.3 會議之法定人數

除非於處理事務時出席會議之人數已達到法定人數，否則任何股東會議上均不能處理任何事務。法定人數須由一名或多名親身或委派代表出席，且有權作為一個類別或系列行使各類別或系列有權投票股份投票權最少百分之五十(50)以及佔餘下具投票權股份之相同票數比例之持有人組成。

如於以下情況下，股東被視為出席股東大會：

- (a) 彼或其受委代表可通過電話或其他電子方式參與；及
- (b) 參與會議之全體股東及受委代表可互相聽到對方講話。

倘自會議指定舉行時間起計半小時內仍未達到法定人數，則會議須予解散。

2.4 表決權

於任何大會上提呈表決之決議案將由有權就決議案表決之股東(或其正式獲授權代表)按舉手表決方式，以超過百分之五十(50)大多數票決定，除非在宣佈舉手表決結果或之前以下人士要求以投票方式表決：

- (a) 主席；或
- (b) 持有不少於已發行有表決權股份總數十分之一且有權就該決議案表決之任何親身或委派代表出席之股東。

除非要求按上述方式以投票方式表決，否則主席宣佈有關決議案已進行舉手表決，並在載有私人公司議事程序記錄的簿冊內登載，即為有關事實之憑證，而毋須證明該項決議案所得贊成票或反對票數目或比例。

如正式要求以投票方式表決，則按主席指定的方式進行，而投票表決結果須被視為要求以投票方式表決的會議決議案。以投票方式表決的要求可由主席酌情決定撤回。

以投票方式表決時，每名親身或委派代表出席之有表決權股份持有人可就以其名義登記且有權就決議案表決的每股有表決權股份投一票。

如票數均等，不論以舉手表決或以投票方式表決，進行舉手表決或要求以投票方式表決之大會主席無權投第二票或決定票。

如為任何股份之聯名登記持有人，兩名或以上親身或委派代表出席之持有人須作為一名持有人表決。倘超過一名聯名持有人親身或委派代表在任何大會上或就書面決議案投票，則僅有在私人公司股東名冊就有關聯名股份排名首位之聯名持有人方有權投票。

2.5 轉讓股份

私人公司記名股份須以經轉讓人簽署的書面轉讓文據轉讓，當中載有承讓人名稱及地址。如登記承讓人為股份持有人形成私人公司對承讓人之責任，則轉讓文據亦須經承讓人簽署。記名股份轉讓文據將交私人公司登記。

受公司章程大綱、細則及公司法第54(5)條規限的情況下，私人公司接獲轉讓文據後，須將股份承讓人的名稱記入私人公司股東名冊，除非董事議決拒絕或延遲辦理股份過戶登記手續，並須在決議案列明有關理由。倘董事通過該決議案，則私人公司須向轉讓人及承讓人寄發拒絕或延遲通知。不論章程大綱或細則所載任何事項，如轉讓屬以下情況，則董事不得拒絕辦理任何股份轉讓，亦不得暫停辦理登記手續：

- (a) 向登記於私人公司股東名冊的任何承按人或承押人轉讓；
- (b) 由任何該等承按人或承押人根據其抵押項下銷售權轉讓；或
- (c) 由任何該等承按人或承押人根據有關抵押文件條款轉讓。

如承讓人名稱記入私人公司股東名冊，記名股份轉讓即告生效。

2.6 私人公司購回本身股份之權力

在取得其股份可予購買、贖回或以其他方式收購的全體股東書面同意的情況下，董事可代表私人公司按董事認為適合的代價，購買、贖回或以其他方式收購任何私人公司本身股份，並註銷或持有該等股份為庫存股份。股份可予購買或以其他方式收購以換取私人公司新發行股份。

除公司法允許外，董事不得購買、贖回或以其他方式收購私人公司本身任何股份，惟緊隨購買、贖回或以其他方式收購後發生以下情況則除外：

- (a) 私人公司資產值大於其負債額；及
- (b) 私人公司有償付到期債務。

公司法第60及61條將不適用於私人公司。

2.7 分派

受公司法條文規限的情況下，倘董事有合理理由信納緊隨分派後私人公司資產值大於其負債額且私人公司有償付到期債項，則可通過董事決議案授權私人公司向彼等認為適合的時間及金額向任何股東作出分派。

概不就私人公司於宣派分派當日所持有作為庫存股份的股份派發任何分派。

董事可於建議作出任何分派前，將彼等認為適合的私人公司溢利金額撥作儲備，以供彼等酌情將有關儲備用於私人公司業務或投資於董事不時認為適合的投資。

倘若干人士登記為任何股份之聯名持有人，彼等任何一名人士可就任何分派或其他應付款項或就股份發出有效收據。

可能宣派任何分派的通知須按下文所載方式向各股東發出，而宣派後三年仍未領取的全部分派可由董事沒收並歸私人公司所有。

私人公司所作分派並不計息。

2.8 委任代表

股東有權親身出席股東大會或由一名委任代表代其發言及投票。

委任代表之文據(有關文據所列人士擬於會上表決)須於大會指定舉行時間前送交大會指定舉行地點。委任代表之文據須為大會主席接納之格式，作為股東擬委任代表之正式憑證，惟必須由委任人親筆簽署，如委任人為公司或其他形式之法律實體(而非一名或以上個人作為聯名擁有人持有)，則委任代表之文據須經由該公司或法律實體正式授權人士親筆簽署。

2.9 沒收股份

私人公司可於繳款到期日後隨時向股東發出書面催繳通知(「催繳通知」)列明須予繳款日期，催繳有關以彼等名義所持股份尚未繳清之款項。催繳通知須列明於不早於發出催繳通知當日起計14日之日期或之前支付催繳通知要求的款項，並須載有聲明，表示倘於催繳通知所指定時間或之前仍未付款，則尚未繳款股份或當中任何股份將予沒收。

如已根據上一條發出書面催繳通知而仍未遵守催繳通知的規定，則董事可於付款前隨時沒收及註銷催繳通知所涉及股份。私人公司並無責任退回款項予根據章程細則註銷其股份的股東，而該股東欠付私人公司的任何進一步責任將告解除。

2.10 少數股東在遭受欺詐或壓制時之權利

章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時之權利之規定。

2.11 審核

董事可透過董事決議案，要求由彼等委任的一名或多名核數師審閱私人公司賬目，核數師酬金可予不時協定。

核數師可為股東，惟私人公司董事或高級職員於任內則不合資格。

私人公司各核數師有權隨時查閱私人公司賬目的賬冊，並有權要求私人公司高級職員提供其認為對履行職責而言屬必需的資料及解釋。

核數師報告須隨附於其作出匯報之賬目內，而核數師有權接收通知並出席提呈私人公司經審核損益賬及／或資產負債表的任何會議。

2.12 清盤

如私人公司並無負債且能夠支付到期債務，則可根據公司法第XII部自動清盤。受公司法條款規限的情況下，可透過董事決議案或股東決議案委任清盤人。

倘私人公司清盤，清盤人可將私人公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予股東，而不論該等資產是否為同類財產，就此而言，清盤人可為前述分派之任何財產釐定其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可以出資人為受益人之信託方式，將全部或任何部分資產交予清盤人認為適合之信託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務之股份或其他證券。

(II) 英屬處女群島公司法概要

1 緒言

儘管公司法與英國公司法顯著不同，然而公司法在很大程度上源自英國公司法。以下載列公司法若干條文概要，惟本概要並不表示已總覽公司法及稅務的所有事項，此等條文或與有利益關係各方可能較為熟悉的司法權區同類條文有所不同。

2 註冊成立

私人公司於二零一二年五月二十九日根據公司法在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島業務公司。私人公司須根據該公司獲授權發行的股份數目向英屬處女群島公司事務註冊處處長支付年費。

3 股份

公司法主要特徵之一為取消股本的概念。

相反，被限制或以其他方式獲授權發行股份的公司現時可於章程大綱中簡要列明其獲授權發行股份的最高數目及類別。公司亦可將股份(包括已發行股份)拆

細或合併為數目較多或較少的同類別或同系列股份，惟不得超過該公司獲准發行股份的最高數目。每次拆細或合併股份後，新股份總面值(如有)須與原有股份總面值相等。

公司董事可酌情以記名或不記名(儘管須於章程大綱明確授權時方能發行不記名股份，且有關不記名股份須由獲許可託管商持有)形式按彼等可能釐定的代價及條款發行股份。

股份可作為代價以任何形式發行，惟倘股份為面值股份，則有關代價不得低於面值。

倘章程大綱批准，則公司可發行超過一種類別的股份，在此情況下，章程大綱亦須列明各類股份所附帶權利、特權、限制及條件。

公司法規定，公司可發行可贖回股份、無權利股份、有限制權利或優先權參與分派的股份或無投票權股份或擁有特別、限制性或條件投票權的股份。在不違反章程大綱及章程細則的情況下，公司亦可發行紅股、部分繳款或未繳股款股份以及碎股。

公司法規定公司可根據公司法所載程序或公司章程大綱及章程細則規定的任何其他程序，購買、贖回或以其他方式收購本身股份。

根據公司法規定，董事可就公司購買、贖回或以其他方式收購公司股份作出要約，惟要約乃(a)向全體股東發出，倘成功，則相關投票及分派權利不會受影響，或(b)經全體股東書面同意或章程大綱或章程細則以其他方式許可，向一名或多名股東發出。倘要約向一名或多名股東發出，在彼等認為購買、贖回或以其他方式收購會有利於餘下股東且建議要約對公司及餘下股東而言屬公平合理情況，則董事須通過決議案。

在符合下文第5段所詳述分派條件的情況下，公司收購本身股份視為分派。倘(其中包括)股東行使贖回股份或將股份兌換為貨幣或公司其他財產的權利，或股份應公司要求被贖回，則公司購買、贖回或以其他方式收購本身股份不被視為分派。

4 財務資助

英屬處女群島並無法規限制公司對購買或認購公司本身或其控股公司的股份提供財務資助。因此，倘公司董事審慎真誠地認為資助屬善意行為、合適且符合公司利益，則公司可提供有關資助。

5 股息及分派

僅在公司緊隨分派後通過公司法第57(1)條所載償債測試的合理情況下，公司董事方可宣派公司分派。倘公司資產值超過負債額且能夠支付到期債務，則公司通過償債測試。

6 股東補救措施

公司法提供了一系列股東可使用的補救措施。倘公司從事違反公司法或公司章程大綱及章程細則的活動，則法院可發出禁制令或服從令。股東亦可在若干情況下提起引入股東代為訴訟、對人訴訟及集體訴訟。公司法亦包括傳統英國法下的股東措施，即倘公司股東認為公司事務已經、現正或可能以近乎壓迫、受到不公平歧視或偏見的方式進行，則可向法院申請發出有關命令。

7 合併及整合

根據公司法，兩家或多家公司(均為「合組公司」)可合併或整合。

合併涉及兩家或多家公司合併為將繼續存續公司的合組公司之一，而整合涉及兩家或多家公司整合為一家新公司。根據公司章程大綱及章程細則，合併或整合須經有權就合併投票的各類別股份持有人通過決議案批准。

合併程序視乎所進行合併的類型而不同。根據公司法，合併可能於下列任何一項所述公司間發生：

- (a) 根據公司法註冊成立的兩家或多家公司；
- (b) 根據公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而英屬處女群島公司為存續實體；

- (c) 根據公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而海外公司為存續實體；
- (d) 母公司與其一家或多家附屬公司，而該等公司根據公司法註冊成立；
- (e) 母公司與其一家或多家附屬公司且一家或多家該等公司根據公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立，而英屬處女群島公司為存續實體；或
- (f) 母公司與其一家或多家附屬公司且一家或多家該等公司根據公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立，而海外公司為存續實體。

根據公司法，公司股東有權因反對以下各項而收取股份公平值款項：

- (a) 合併(倘公司為合組公司)，惟公司為存續公司且股東繼續持有相同或相若股份則除外；
- (b) 整合(倘公司為合組公司)。

公司法載有行使反對者權利時須遵循的程序。最終，倘公司及反對者未能就反對者所擁有股份支付的價格達成協議，則法定程序規定反對者所擁有股份的公平值須由三名評估人釐定。

8 贖回少數股東股份

根據公司法並受公司章程大綱或章程細則規限的情況下，持有附投票權已發行股份90%票數的公司股東；及持有附投票權各類別已發行股份90%票數的公司股東，可向公司發出書面指示，要求公司贖回其餘股東持有的股份。接獲指示後，公司須贖回獲指示贖回的股份，且須向各股東發出書面通知，列明贖回價格及方式。

強制性贖回股份的股東有權獲得其股份公平值，且可反對強制性贖回。公司法載列行使反對者權利時須進行的程序。最終，倘公司及反對者未能就反對者所擁有股份支付的價格達成協議，則法定程序規定反對者所擁有股份的公平值須由三名評估人釐定。

9 出售資產

根據公司法並受公司章程大綱或章程細則規限的情況下，倘出售、轉讓、租賃、兌換或以其他方式處置(按揭、抵押或增設其他產權負擔或執行以上各項除外) 50%以上的公司資產值並非在公司日常或一般業務過程中進行，則須獲得股東批准。

公司法載有出售時須遵循的程序。

10 會計及審核規定

公司法規定公司須促使存置適當的會計賬目，有關賬目(a)足以顯示及說明公司的交易；及(b)能夠隨時合理準確地釐定公司的財務狀況。

11 股東名冊

受章程細則條文規限的情況下，英屬處女群島業務公司可在董事不時認為適合的任何地方(無論在英屬處女群島境內或境外)存置股東名冊總冊及股東名冊分冊。然而，英屬處女群島業務公司的股東名冊或股東名冊副本須存置於英屬處女群島註冊代理的辦事處。

公司法並無強制規定公司須將股東資料於英屬處女群島公司事務註冊處處長存檔。因此，股東姓名及地址並非公開記錄且不可供公眾查詢。

12 查閱賬目及紀錄

根據公司法，公司股東將擁有可查閱或獲得公司股東名冊、董事名冊、會議記錄、股東或其所屬類別股東的決議案副本的一般權利。然而，受公司章程大綱及章程細則規限的情況下，倘董事認為允許股東查閱任何文件(或部分文件)有可能違背公司的利益，則董事可拒絕或限制股東查閱文件(包括限制複印或摘錄記錄)。

13 特別決議案

公司法並無界定「特別決議案」。然而，公司章程大綱及章程細則可對通過決議案所需不固定最低票數作出規定，並規定若干事項獲特定投票百分比方可通過。

14 附屬公司擁有母公司股份

公司法並無禁止英屬處女群島公司收購及持有母公司股份。進行有關收購的任何附屬公司董事須謹慎、真誠、善意並以其認為符合公司最佳利益的方式行事。

根據公司法：

- (a) 倘公司章程大綱及章程細則明確許可，則全資附屬公司董事在行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合公司控股公司最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。
- (b) 倘公司章程大綱或章程細則明確許可且已獲股東(其控股公司除外)事先同意，則附屬公司(全資附屬公司除外)董事在行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合公司控股公司最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。
- (c) 倘公司章程大綱或章程細則明確許可，則由股東經營的合營公司董事就經營合營公司行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合股東最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。

15 彌償保證

英屬處女群島法律一般不會限制公司章程細則對高級職員及董事提供彌償保證的數額，惟須遵守公司法所載條件(例如高級職員或董事真誠信實並按其認為符合公司最佳利益的方式行事，及(倘屬刑事訴訟)高級職員或董事並無合理理由認為其行為不合法)。

16 清盤

公司可根據法院頒令或董事或股東決議案清盤。獲委任的清盤人負責收集公司資產(包括應收出資人(股東)款項(如有))、確定債權人名單、清還公司所欠債權人的債務(倘資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人名單，及根據其股份所附權利分派盈餘資產(如有)。

17 轉讓印花稅

在英屬處女群島轉讓英屬處女群島公司的股份毋須支付印花稅。

18 稅項

根據公司法註冊成立或登記的公司現時豁免繳納所得稅及企業稅。此外，英屬處女群島現時並無對根據公司法註冊成立或登記的公司徵收資本收益稅。

19 外匯管制

英屬處女群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

20 一般事項

任何人士如欲查閱英屬處女群島公司法的詳細概要，或瞭解英屬處女群島公司法與其較熟悉的司法權區的法律之區別，建議諮詢獨立法律意見。

邁普達律師事務所已向本公司發出意見函件，當中概述有關英屬處女群島法例之若干範疇。誠如本通函附錄九「備查文件」一段所述，本意見函件連同公司法副本可供查閱。

1. 責任聲明

全體董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達之意見均經審慎周詳考慮後始行作出，本通函亦無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明產生誤導。

本通函所載有關永泰、買方、要約人及與其一致行動人士、上市公司要約及私人公司要約之資料及確認乃適當地摘錄自聯合公告或由相關各方所提供。董事願就轉載或呈列有關資料之準確性及公平性共同及個別承擔責任。

2. 債務聲明

債務

於二零一二年四月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未清償借貸總額約港幣2,092.6百萬元，當中包括已抵押銀行貸款約港幣1,961.8百萬元、應付一家附屬公司一名少數股東之其他長期貸款約港幣32.5百萬元及衍生金融工具負債(有關名義本金總額為港幣1,000百萬元之利率掉期合約)公平值約港幣98.3百萬元。

於二零一二年四月三十日，銀行貸款由賬面值分別約為港幣12,114.7百萬元、港幣239.1百萬元及港幣64.2百萬元之本集團若干投資物業、可供出售財務資產及持有至到期之投資作抵押。

於二零一二年四月三十日，本集團因就一家聯營公司獲銀行授予銀行融資簽立擔保港幣228百萬元而承擔或然責任。

一般事項

除上文所述者或本通函另有披露者及集團內公司間負債外，於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何未清償債務證券及已發行但未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、質押或債券、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一二年四月三十日起至最後可行日期止，本集團之債務及或然負債並無任何其他重大變動。

3. 營運資金

經計及該物業將產生之預期現金流入淨額及餘下集團於交易完成後之現金及銀行結餘後，董事認為，在並無不可預見情況下，餘下集團將具備充裕營運資金應付其自本通函日期起計未來最少十二個月之目前所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或營運狀況自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來有任何重大不利變動。

5. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

港幣千元

法定股本：

750,000,000股每股面值港幣0.01元之股份 7,500

已發行及繳足股本：

259,685,288股每股面值港幣0.01元之股份 2,597

本公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司上一財政年度結算日)以來並無發行任何股份。所有已發行股份彼此之間在各方面(包括有關股息、投票及股本權益之所有權利)均享有同等權益。

股份乃於聯交所主板上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無已經或正擬申請股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

6. 購股權

於最後可行日期，本公司並無可兌換為股份或賦予權利可要求發行股份之發行在外證券、購股權、認股權證或衍生工具。

7. 權益披露

(a) 董事於股本或債務證券之權益

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條

例有關條文彼等被視作或視為擁有之權益或淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於本公司之權益

董事姓名	實益擁有人 持有之權益	持有股份數目			總權益	佔已發行 股本百分比
		配偶持有 之權益	受控制法團 持有之權益	其他權益		
鄭維志先生	—	27,000	—	205,835,845 (附註2)	205,862,845	79.27%
周偉偉先生	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
鄭維新先生	—	—	—	205,835,845 (附註2)	205,835,845	79.26%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司已發行普通股總數為259,685,288股。
2. 就證券及期貨條例第XV部而言，鄭維志先生及鄭維新先生均為一家族信託之受益人，被視為於(i)永泰所持148,944,458股股份；(ii)透過永泰之全資附屬公司Twin Dragon持有之42,991,387股股份；及(iii)須受永泰授予渣打銀行之認沽期權規限之13,900,000股股份中擁有權益。該等權益指同一批權益，故在該兩名董事之間重複呈列。

(ii) 於相聯法團永泰之權益

董事姓名	持有普通股數目					以股本 衍生工具 持有之 相關股份 數目 (附註4)	總權益	佔已 發行股本 百分比
	實益 擁有人 持有之 權益	配偶持有 之權益	受控制 法團持有 之權益	其他權益				
鄭維志先生	7,450,566	—	—	462,488,185 (附註2)	2,211,000	472,149,751	35.44%	
周偉偉先生	200,002	—	—	—	—	200,002	0.02%	
鄭維新先生	7,349,234	—	—	462,488,185 (附註2)	2,211,000	472,048,419	35.43%	
區慶麟先生	2,364,747	—	—	—	959,250	3,323,997	0.25%	
馮靜雯女士(附註3)	696,718	—	—	—	580,500	1,277,218	0.10%	

附註：

1. 於最後可行日期，永泰已發行普通股總數為1,332,257,279股。
2. 於最後可行日期，鄭維志先生及鄭維新先生均為一家庭信託之受益人，該家庭信託之資產包括462,488,185股永泰普通股之間接權益。該等權益指同一批權益，故在該兩名董事之間重複呈列。
3. 鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。
4. 該等權益指永泰向其董事及僱員(作為實益擁有人)授出之購股權或獎勵股份之權益，有關詳情載於「永泰相關股份」一節。

(iii) 永泰相關股份

根據永泰於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「永泰購股權計劃」)，永泰董事會可全權酌情向永泰集團董事及僱員授出購股權，以根據該計劃之規則按永泰董事將予釐定之行使價認購永泰股份。

根據永泰於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃(「永泰股份獎勵計劃」)，永泰董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向永泰集團之選定僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購永泰股份。認購永泰股份所需資金將由永泰於股份認購權獲行使時提供。

於最後可行日期，概無根據永泰購股權計劃已授予董事但尚未行使之購股權。根據永泰股份獎勵計劃已授予董事之發行但尚未行使獎勵股份詳情如下：

董事姓名	行使期	於最後可行日期 之獎勵股份數目
鄭維志先生	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	532,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	386,000
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	550,000
		<u>2,211,000</u>
鄭維新先生	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	532,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	386,000
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	550,000
		<u>2,211,000</u>
區慶麟先生	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	255,500
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	81,250
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	162,500
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	115,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	115,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	230,000
		<u>959,250</u>
馮靜雯女士	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	106,500
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	58,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	116,000
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	75,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	75,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	150,000
		<u>580,500</u>

本節所披露之所有股份權益均屬本公司或其相聯法團股份及相關股份之好倉。除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 本公司及本集團其他成員之主要股東及其他人士之權益

於最後可行日期，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有有關股本之任何購股權：

(i) 本公司

股東名稱	實益擁有人持有之權益	權益性質及權益持有人的身分			總權益	好倉/淡倉	佔已發行股本百分比
		受託人持有之權益	受控制法團持有之權益				
Deutsche Bank International Trust Co. Limited (Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 之繼承人)(附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	好倉	79.26%	
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited (附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	好倉	79.26%	
永泰控股有限公司(附註2)	—	—	205,835,845	205,835,845	好倉	79.26%	
永泰(附註3)	162,844,458	—	42,991,387	205,835,845	好倉	79.26%	
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited(附註3)	—	—	42,991,387	42,991,387	好倉	16.56%	
Twin Dragon(附註3)	42,991,387	—	—	42,991,387	好倉	16.56%	
渣打集團有限公司(附註4)	—	—	13,900,000 13,900,000	13,900,000 13,900,000	好倉 淡倉	5.35% 5.35%	
Standard Chartered Holdings Limited(附註4)	—	—	13,900,000 13,900,000	13,900,000 13,900,000	好倉 淡倉	5.35% 5.35%	
渣打銀行(附註4)	13,900,000 13,900,000	— —	— —	13,900,000 13,900,000	好倉 淡倉	5.35% 5.35%	
萬科(附註5)	—	—	191,935,845	191,935,845	好倉	73.91%	

附註：

1. Deutsche Bank International Trust Co. Limited (前身為Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited) 為一家信託(其受益人為鄭維志先生及鄭維新先生)之受託人, 持有一單位信託(「單位信託」)之全部單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 為單位信託之受託人。單位信託之資產包括超過三分一永泰控股有限公司(「永泰控股」)已發行股份之間接權益。根據證券及期貨條例, Deutsche Bank International Trust Co. Limited 及 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 均被視為於永泰控股所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。因此, 該等權益與附註2所載權益乃重複呈列。
2. 永泰控股持有超過三分一永泰已發行股份。根據證券及期貨條例第XV部規定, 永泰控股被視為於永泰所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。因此, 該等權益與附註3所載權益乃重複呈列。
3. 永泰於205,835,845股股份中擁有權益, 其中162,844,458股以實益擁有人身分持有, 另42,991,387股則透過Twin Dragon持有。該等162,844,458股股份權益包括透過股本衍生工具持有之13,900,000股股份, 該等權益與附註4所載權益乃重複呈列。Twin Dragon 為Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited之全資附屬公司, 而Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited 則為永泰之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部規定, 永泰及Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited 均被視為於Twin Dragon實益擁有之全部股份權益中擁有權益。
4. 於二零一零年十月二十二日, 渣打銀行簽訂協議收購13,900,000股股份。有關交易已於二零一零年十月二十五日完成。於二零一零年十月二十二日, 永泰亦與渣打銀行簽訂期權協議, 據此, 渣打銀行獲授可向永泰出售13,900,000股股份之期權, 惟須受協議所載條款及條件約束。渣打銀行為Standard Chartered Holdings Limited之全資附屬公司, 而Standard Chartered Holdings Limited 則為渣打集團有限公司之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部, 渣打集團有限公司及Standard Chartered Holdings Limited 均被視為於渣打銀行所擁有全部股份權益中擁有權益。新加坡渣打銀行為渣打銀行之新加坡分行。
5. 根據買方與永泰及擔保人所簽訂股份銷售協議, 買方同意收購或促使要約人自永泰及其附屬公司Twin Dragon收購191,935,845股股份。萬科為買方及要約人之最終控股公司。根據證券及期貨條例第XV部規定, 萬科被視為於買方或要約人所擁有全部股份權益中擁有權益。

(ii) 本公司之附屬公司

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	佔附屬公司 已發行股本百分比
億聯物業管理有限公司	Billion Development and Project Management Limited	20%
永南貨倉有限公司	章宏珪先生	15%
永南貨倉有限公司	章宏琛先生	15%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士或法團(董事或本公司行政總裁及由彼等控制之各公司除外，其權益已於上文披露)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司及本集團任何其他成員之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有有關股本之任何購股權。

8. 董事於資產之權益

於二零一二年六月十八日，作為集團重組一部分，餘下控股公司與百領已簽訂南地財務股份銷售協議，據此，百領將出售而餘下控股公司將購買南地財務餘下約4.76%少數股東權益。百領是由鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司。鄭維志先生為董事，並於最後可行日期透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益。鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟。有關南地財務股份銷售協議之詳情，載於本通函董事會函件中標題為「特殊交易」一節「南聯關連交易」一段。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 董事於合約之權益

- (a) 於二零零二年四月十八日，本公司之全資附屬公司Allied Effort Limited(「AEL」)與永泰之全資附屬公司Wing Tai Properties International Limited按20：80之控股比例成立一家名為Universal Plus Limited之合營公司，旨在投資於達華地產有限公司(「達華」)之50%已發行股本。達華已發行股本餘下50%由一名獨立第三方持有。達華為香港新界沙田樂葵徑二號「晉名峰」住宅發展項目之發展商。
- (b) 於二零零二年六月二十一日，本公司之全資附屬公司Winprop Pte. Ltd.(「Winprop」)與Winworth Investment Pte Ltd(「Winworth」)簽訂認購協議，據此，Winprop已認購Winworth經擴大股本之15%。Winworth已發行股本其餘85%由永泰控股之全資附屬公司永泰置地私人有限公司(「永泰置地」)持有。於二零零二年六月二十六日，Winprop與永泰置地簽訂合營協議，以規範(其中包括)彼此作為Winworth股東間之關係。Winprop亦以象徵式代價從永泰置地購入永泰

- 置地之前向Winworth墊付之部分貸款，致令Winworth分別結欠Winprop及永泰置地之貸款比例維持於15：85。Winworth為新加坡德雷葛通道「嘉豪閣」住宅發展項目之發展商。
- (c) 於二零零三年十一月二十日，Winprop與永泰置地及永泰之全資附屬公司Kosheen Investments Limited按20：60：20之控股比例成立一家名為Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）之合營公司。Winwill為投資媒介，其唯一業務為於Winhome Investment Pte Ltd（「Winhome」）已發行股本60%之投資。Winhome餘下已發行股本由兩名獨立第三方各持20%。Winhome為新加坡富羅華路／高文路交界處「嘉裕園」住宅發展項目之發展商。
- (d) 於二零零五年三月十四日，本公司與永泰就投資及發展香港科發道2號「懿薈」簽訂協議備忘錄，據此，雙方同意按20：80之控股比例成立一家名為鵬金發展有限公司（「鵬金」）之合營公司。本公司提名AEL持有本集團於鵬金之20%權益，並於二零零五年七月十四日簽訂鵬金股東協議。
- (e) 於二零零五年十二月二十日，Winprop與永泰置地就新加坡歐思禮徑15至23號「嘉茂園」住宅發展項目簽訂協議備忘錄，據此，雙方同意按30：70之控股比例成立一家名為Winquest Investment Pte. Ltd.（「Winquest」）之合營公司。永泰置地其後將Winquest 10%權益售予一名獨立第三方，並於二零零六年二月二十八日簽訂Winquest股東協議。
- (f) 於二零零九年七月二十日，本公司之間接全資附屬公司始都（作為業主）與永泰之間接全資附屬公司永泰地產香港（作為租戶）簽訂初步租賃協議，租賃香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓，由二零一零年一月起為期約三十一個月。
- (g) 於二零一一年四月二十日，本公司之間接全資附屬公司始都（作為業主）與永泰出口商有限公司（「永泰出口商」）（作為租戶）簽訂要約函件，租賃香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East 安盛金融大樓15樓，由二零一一年五月十六日起為期三年。
- (h) 於二零一一年五月六日，本公司就向獨立第三方收購Dragon Eye Holding Ltd.（「Dragon Eye」）全部已發行股本簽訂購股協議，代價為港幣229,097,000元。Dragon Eye持有豐晟有限公司（「豐晟」）之40%股權，而豐晟其餘60%權益則由永泰之全資附屬公司Success Grab Investments Limited（「Success Grab」）持有。豐晟擁有位於香港銅鑼灣禮頓道133號Lanson Place Hotel所在之物業。於二零一一年五月六日，本公司亦與永泰簽訂補充契據，據此，永泰就豐晟向本公司作出若

干聲明及保證，並與Success Grab、Dragon Eye、永泰及豐晟簽訂執行契據及對股東協議之修訂，據此，本公司承諾執行就豐晟所簽訂日期為二零零四年六月二十三日之股東協議及受其條文約束，並履行協議所施加之責任。交易已於二零一一年六月三十日完成。

- (i) 於二零一一年六月二十八日，本公司之間接全資附屬公司永錠(作為業主)與永泰之間接全資附屬公司永泰地產發展(作為租戶)簽訂租賃續期確認書，重續W Square 25樓及閣樓之租約，由二零一一年七月起為期一年。
- (j) 於二零一一年九月二十三日，本公司之間接全資附屬公司永錠(作為業主)與永泰之間接全資附屬公司True Synergy(作為租戶)簽訂要約函件，租賃W Square 6樓，由二零一一年十月起為期一年。
- (k) 於二零一二年六月十八日，本公司之間接全資附屬公司始都(作為業主)與永泰之間接全資附屬公司永泰地產香港(作為租戶)簽訂租賃協議，重續香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓之租賃，詳情載於本通函董事會函件中標題為「特殊交易」一節「持續關連交易及／或特殊交易 — 新租賃協議」一段。
- (l) 於二零一二年六月十八日，本公司之間接全資附屬公司永錠(作為業主)與永泰之間接全資附屬公司永泰地產發展(作為租戶)簽訂租賃協議，重續W Square 25樓及閣樓之租賃，詳情載於本通函董事會函件中標題為「特殊交易」一節「持續關連交易及／或特殊交易 — 新租賃協議」一段。
- (m) 於二零一二年六月十八日，本公司之間接全資附屬公司永錠(作為業主)與永泰之間接全資附屬公司True Synergy(作為租戶)簽訂租賃協議，重續W Square 6樓之租賃，詳情載於本通函董事會函件中標題為「特殊交易」一節「持續關連交易及／或特殊交易 — 新租賃協議」一段。
- (n) 於二零一二年六月十八日，本公司之全資附屬公司餘下控股公司(作為買方)與百領(作為賣方)就買賣南地財務銷售股份簽訂南地財務股份銷售協議，詳情載於本通函董事會函件中標題為「特殊交易」一節「南聯關連交易」一段。
- (o) 於二零一二年六月十八日，私人公司與餘下控股公司簽訂管理協議，據此，私人公司將促使其附屬公司向餘下集團各成員提供持續服務，詳情載於本通函

董事會函件中標題為「特殊交易—管理協議」一段。於以實物方式分派完成後，私人公司將終止為本公司之全資附屬公司，而餘下控股公司將仍為本公司之全資附屬公司。

根據證券及期貨條例第XV部之涵義，永泰控股為本公司之主要股東，而鄭維志先生及鄭維新先生均為一家族信託之受益人，該家族信託之資產包括超過三分一永泰控股已發行股份之間接權益。

永泰為本公司之最終控股公司，鄭維志先生、周偉偉先生、鄭維新先生、區慶麟先生及馮靜雯女士於其中擁有實益權益。鄭維志先生、周偉偉先生、鄭維新先生及區慶麟先生為永泰執行董事，而馮靜雯女士則為永泰之公司秘書兼財務總監。

鄭維志先生及鄭維新先生於永泰出口商擁有實益權益。鄭維志先生亦為永泰出口商之董事。

除上文所披露者外，概無董事於任何本集團成員所簽訂對本集團業務而言屬重大且於最後可行日期仍然有效之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

10. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員並無待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

11. 重大合約

以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務簽訂之合約）乃由本集團成員於本通函刊發日期前兩年內及直至最後可行日期簽訂：

- (a) 本公司與永泰及獨立第三方（即MSREF IV TE Holding, L.P.、Morgan Stanley Real Estate Fund IV International-T, L.P.、Morgan Stanley Real Estate Investors IV International, L.P.及Morgan Stanley Real Estate Fund IV Special International, L.P.）所簽訂日期為二零一一年五月六日之購股協議，進一步詳情於本附錄「董事於合約之權益」一節(h)段，以及本公司與永泰所刊發日期為二零一一年五月六日之聯合公告及本公司日期為二零一一年六月一日之通函內披露；

- (b) 本公司與永泰所簽訂日期為二零一一年五月六日之補充契據，進一步詳情於本附錄「董事於合約之權益」一節(h)段，以及本公司與永泰所刊發日期為二零一一年五月六日之聯合公告及本公司日期為二零一一年六月一日之通函內披露；
- (c) 本公司與Success Grab、Dragon Eye、永泰及豐晟所簽訂日期為二零一一年五月六日之執行契據及對股東協議之修訂，執行契據之進一步詳情於本附錄「董事於合約之權益」一節(h)段，以及本公司與永泰所刊發日期為二零一一年五月六日之聯合公告及本公司日期為二零一一年六月一日之通函內披露；
- (d) 南地財務股份銷售協議，有關詳情於本通函內披露；及
- (e) 管理協議，有關詳情於本通函內披露。

12. 專家資格及同意書

- (a) 以下為曾於本通函提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
保柏國際評估有限公司 (「保柏國際評估」)	獨立物業估值師
CBRE Pte. Ltd. (「CBRE」)	獨立物業估值師
仲量聯行有限公司 (「仲量聯行」)	獨立物業估值師
邁普達律師事務所	英屬處女群島法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	獨立物業估值師
新百利有限公司 (「新百利」)	根據證券及期貨條例持牌經營第1類(證券交易)、 第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第 9類(資產管理)受規管活動之公司

- (b) 於最後可行日期，保柏國際評估、CBRE、仲量聯行、邁普達律師事務所、羅兵咸永道會計師事務所、第一太平戴維斯及新百利概無持有本集團任何成員之股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員證券之權利(不論法律上可否強制執行)。
- (c) 保柏國際評估、CBRE、仲量聯行、邁普達律師事務所、羅兵咸永道會計師事務所、第一太平戴維斯及新百利各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入彼等各自之函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後可行日期，保柏國際評估、CBRE、仲量聯行、邁普達律師事務所、羅兵咸永道會計師事務所、第一太平戴維斯及新百利概無於本集團任何成員自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本公司或本集團任何成員訂有或擬簽訂任何不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

14. 競爭權益

- (a) 陳周薇薇女士為帝通國際有限公司(「帝通」)之獨立非執行董事。帝通之業務包括提供物業管理服務，該等業務可能被視為與本集團有所競爭。

作為帝通之獨立非執行董事，陳周薇薇女士並無參與帝通之日常業務運作。帝通於香港上市並擁有獨立於本集團之管理團隊及行政組織。就此而言，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會成員恒加監察，本集團得以不受該等競爭業務影響而公平及獨立地經營旗下業務。

(b) 下表所列董事(包括交替董事)亦為永泰之董事及/或高級職員。

董事姓名	於永泰之職位
周偉偉先生 董事總經理	執行董事
區慶麟先生 執行董事	執行董事
鄭維志先生 非執行主席	主席
鄭維新先生 非執行董事	副主席兼行政總裁
馮靜雯女士	公司秘書兼財務總監

永泰集團主要從事物業發展、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。永泰集團亦會不時涉足物業投資及管理活動。

本集團主要從事物業投資及管理、倉庫與投資控股業務。本集團亦會不時參與物業發展活動。於最後可行日期，董事並不知悉永泰集團與本集團間有任何競爭業務。

周偉偉先生並無參與永泰之日常業務運作，而鄭維志先生、鄭維新先生及馮靜雯女士則無參與本集團之日常業務運作。此外，永泰為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理團隊及行政組織。就此而言，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會成員恒加監察，本集團得以不受永泰任何可能競爭業務影響而公平及獨立地經營旗下業務。

(c) 儘管上市規則第8.10(2)條之披露規定不適用於獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生為增加透明度起見亦謹此披露彼為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之主席、董事總經理兼主要股東，亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市公司冠君產業信託(「冠君產業信託」)之管理人)之非執行董事兼主席，故根據上市規則第8.10(2)條被視為於鷹君及冠君產業信託擁有權益。鷹君及冠君產業信託之業務包括物業投資及管理，該等業務可能被視為與本集團有所競爭。

作為獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生並無參與本集團之日常業務運作。此外，鷹君及冠君產業信託(其股份／基金單位於香港上市)擁有獨立於本集團之管理團隊及行政組織。就此而言，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會成員恒加監察，本集團得以不受該等競爭業務影響而公平及獨立地經營旗下業務。

15. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，而本公司香港主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記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17M樓。
- (c) 本公司之公司秘書區紹祺先生乃香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

16. 備查文件

以下文件之副本可由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間內星期一至五上午九時正至下午五時正於本公司主要營業地點香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 私人公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函；
- (e) 獨立財務顧問之意見函件，全文載於本通函；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之專家同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；

- (h) 南地財務股份銷售協議、管理協議及新租賃協議；
- (i) 本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (j) 私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (k) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄五；
- (l) 私人公司集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄六；
- (m) 本通函附錄七所載保柏國際評估、CBRE、仲量聯行及第一太平戴維斯編製之物業估值報告；
- (n) 本通函附錄八所提述邁普達律師事務所函件，當中概述有關英屬處女群島公司法之若干範疇，連同二零零四年英屬處女群島商業公司法(經修訂)副本；及
- (o) 本通函。

股東特別大會通告



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南聯地產控股有限公司

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

茲通告南聯地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年七月九日(星期一)上午十時正假座香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認永泰地產(香港)有限公司(「永泰地產香港」，為本公司控股公司永泰地產有限公司(「永泰」)之全資附屬公司，作為租戶)與始都有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)完成後終止為本公司之附屬公司，作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費、政府差餉及所有其他租戶支銷)港幣507,603.00元；及(ii)管理費每月港幣85,595.80元(管理費可由始都有限公司或物業管理人不時檢討)租用香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓，總建築面積約為19,906平方呎，租期由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止為期三年(包括首尾兩天)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議一項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議一有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認永泰地產發展有限公司(「永泰地產發展」，為永泰之全資附屬公司，作為租戶)與永錠有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議二」，其註有「**B**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷)港幣303,412.50元；及(ii)管理費及空調費每月港幣40,455.00元(管理費及空調費可由永錠有限公司或物業管理人不時檢討)租用香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 25樓及閣樓，總建築面積約為8,091平方呎，租期由執行人員(定義見本公司日期為二零一二年六月二十日之通函(「通函」，其註有「**C**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)同意此租賃協議及有關同意所附帶之全部條件已獲達成當日起至二零一三年七月八日止(包括首尾兩天)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議二項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議二有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認True Synergy Limited(永泰之全資附屬公司，作為租戶)與永錠有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議三」，其註有「**D**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷)港幣

股東特別大會通告

192,885.00元；及(ii)管理費及空調費每月港幣35,821.50元(管理費及空調費可由永錠有限公司或物業管理人不時檢討)租用香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 6樓，總建築面積約為5,511平方呎，租期由二零一二年十月一日起至二零一三年七月八日止為期九個月零八日(包括首尾兩天)，以及據此擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議三項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議三有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認怡生物業管理有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為特許權承授人)與Chericourt Company Limited(「Chericourt」，本公司現有間接非全資附屬公司，將於以實物方式分派後仍為本公司之附屬公司，作為特許權授子人)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件特許權協議(「特許權協議一」，其註有「E」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)特許權月費(不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷)港幣9,751.92元；及(ii)管理費每月港幣2,577.60元(管理費可由物業管理人不時檢討)租用香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座7樓701單位，總建築面積約為1,432平方呎，租期由二零一二年九月一日起至二零一三年八月三十一日止為期一年(包括首尾兩天)，特許權費豁免期則由二零一二年九月一日起至二零一二年九月三十日止為期一個月(包括首尾兩天)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使特許權協議一項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為

股東特別大會通告

屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與特許權協議一有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

5. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認南聯地產代理有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為特許權承授人)與Chericourt(作為特許權授予人)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件特許權協議(「特許權協議二」，其註有「F」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)特許權月費(不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷)港幣10,527.88元；及(ii)管理費每月港幣2,426.40元(管理費可由物業管理人不時檢討)租用香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座22樓2209單位，總建築面積約為1,348平方呎，租期由二零一二年十月三日起至二零一三年十月二日止為期一年(包括首尾兩天)，特許權費豁免期則由二零一二年十月三日起至二零一二年十一月二日止為期一個月(包括首尾兩天)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使特許權協議二項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與特許權協議二有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

6. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認百草堂有限公司(作為租戶)與Chericourt(作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議四」，其註有「G」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷)港幣18,452.90元；及(ii)管理費每月港幣4,678.20元(管理費可由物業管理人不時檢討)租用香港新界葵涌和宜合道63號麗晶中心

股東特別大會通告

A座8樓818至819單位，總建築面積約為2,599平方呎，租期由二零一三年一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期十個月(包括首尾兩天)，以及據此擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議四項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議四項有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

7. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認Future Best Developments Limited(「餘下控股公司」，為本公司之全資附屬公司，作為買方)與百領國際有限公司(「百領」，由本公司董事鄭維志先生以及彼之兄弟鄭維強先生及鄭維榮先生擁有之公司，作為賣方)及南地財務有限公司(「南地財務」，為本公司之非全資附屬公司)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件買賣協議(「南地財務股份銷售協議」，其註有「H」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關餘下控股公司根據協議所載條款及條件並在其規限下向百領購買40股南地財務已發行股本中每股面值港幣1元之股份(「南地財務銷售股份」，相當於南地財務全部已發行股本約4.76%)，現金代價相等於南地財務於完成買賣南地財務銷售股份當日之綜合資產淨值1/21，以及據此擬進行及與其有關之所有交易；
- (b) 批准南地財務於根據南地財務股份銷售協議完成收購南地財務銷售股份當日(及與此同時)向百領償還南地財務欠付百領之全部股東貸款；
- (c) 批准(i) Chericourt向南地財務宣派及派付股息，金額相等於根據南地財務股份銷售協議完成收購南地財務銷售股份當日或前後Chericourt所有或近乎所有可供分派儲備；及(ii)南地財務根據南地財務股份銷售協議向百領及餘下控股公司宣派及派付股息，金額相等於南地財務所有可供分派儲備(包括上文所述Chericourt以股息形式向其分派之儲備)；及

股東特別大會通告

- (d) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使本決議案(a)至(c)段所述南地財務股份銷售協議項下擬進行之任何及所有交易、向百領償還股東貸款以及Chericourt及南地財務宣派及派付股息生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與南地財務股份銷售協議有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

8. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Cherrytime Investments Limited(「私人公司」，本公司之現有直接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之全資附屬公司)與Future Best Developments Limited(「餘下控股公司」，於以實物方式分派後仍為本公司之全資附屬公司)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件管理安排協議(「管理協議」，其註有「I」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，根據管理協議所載條件並在其規限下，私人公司同意於集團重組(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案)完成後促使其附屬公司向本公司、餘下控股公司及餘下控股公司之附屬公司(統稱「餘下集團」)提供與經營及管理餘下集團名下位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心內所有單位及車位有關之管理及行政服務，包括(但不限於)提供物業及租賃管理、物業銷售之經紀及代理服務、公司秘書、簿記及其他相關行政服務，以及據此擬進行及與其有關之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使管理協議項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與管理協議有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

股東特別大會通告

9. 「動議待(A)集團重組(定義見通函)完成(與本決議案有關或據此擬進行之事宜除外)；及(B)永泰地產有限公司(「永泰」)(作為賣方)與萬科置業(香港)有限公司(「買方」，作為買方)及萬科地產(香港)有限公司(作為買方之擔保人)就買方收購(i)永泰所直接及間接擁有合共191,935,845股本公司每股面值港幣0.01元之股份(「銷售股份」)；及(ii)(如適用)永泰於中信証券融資(香港)有限公司根據永泰與渣打銀行新加坡分行所簽訂日期為二零一零年十月二十二日之協議代表Wkland Investments Company Limited(「要約人」，為買方之間接全資附屬公司)以總現金代價不少於港幣1,078,621,868元提出無條件強制現金要約以收購本公司股本中所有已發行股份(不包括由買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份)完成前可能收購本公司每股面值港幣0.01元之任何股份(銷售股份除外)所簽訂日期為二零一二年五月十三日之協議(「股份銷售協議」，其註有「J」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)項下所有條件已達成或獲豁免(與本決議案有關或據此擬進行之事宜除外)後，
- (a) 批准本公司向於董事就確定本公司股東(「股東」)獲派股息及以實物方式分派(定義見下文(b)段)權利所釐定記錄日期(「記錄日期」，須為本大會日期後但股份銷售協議完成日期前之日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東宣派及派付特殊現金股息每股港幣0.7803元；及
- (b) 批准透過劃撥本公司任何可供合法分派繳入盈餘賬及／或保留盈利賬之足夠貸方款項(相當於私人公司之投資緊接以實物方式分派前在本公司賬冊之賬面金額)，按一比一基準(即股東於記錄日期每持有一股本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份獲發一股私人公司股份)向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東以實物方式分派(「以實物方式分派」)本公司所持Cherrytime Investments Limited股本中每股面值港幣0.01元之所有已發行股份(「私人公司股份」)。本公司董事確認，緊隨以實物方式分派實施日期後，本公司將有能力償還於日常業務過程中到期之債務；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事代表本公司就宣派及支付上文(a)段所述股息、以實物方式分派、股份銷售協議或其項下擬進行之任何交易能否生效或落實而被視為附帶、產生或有關者作出一切行動及事宜、簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，以及採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施。」

承董事會命
南聯地產控股有限公司
公司秘書
區紹祺

香港，二零一二年六月二十日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之股東，均有權委任不多於兩名人士(須為個人)為其受委代表，代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘任何股份屬聯名登記持有，則任何一名該等人士均可就該等股份於大會或其任何續會表決(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權表決者；倘超過一名該等聯名持有人出席(不論親身或委派代表)大會或其任何續會，則僅就相關聯名股份排名最先或(視情況而定)較先之人士方有權表決，就此而言，排名先後乃按聯名持有人就相關聯名股份於股東名冊之排名次序而定。
3. 本代表委任表格須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。
4. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。
5. 本公司將於二零一二年七月九日(星期一)暫停辦理香港過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上表決，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一二年七月六日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。