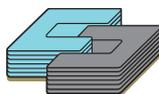

此乃要件 請即處理

閣下如對要約任何方面、本綜合文件或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之至祥置業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱覽，接納表格之條文構成本綜合文件所載要約條款一部分。

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綜合文件及隨附之代表委任表格之內容概不負責，對該等文件之準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨附之代表委任表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 112)

CHINA LERTHAI COMMERCIAL REAL

ESTATE HOLDINGS LIMITED

中國勒泰商業地產控股有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

有關建銀國際金融有限公司
代表
中國勒泰商業地產控股有限公司
就至祥置業有限公司所有已發行股份
(中國勒泰商業地產控股有限公司及與其一致行動之人士
已收購或同意收購者除外)提出之
強制性無條件現金要約之綜合文件

中國勒泰商業地產控股有限公司之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面所用專有詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本綜合文件第10頁至第15頁。建銀國際函件(當中載有(其中包括)要約條款詳情)載於本綜合文件第16頁至第27頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本綜合文件第28頁至第29頁。粵海證券函件(當中載有其就要約發表之意見及向獨立董事委員會提出之推薦意見)載於本綜合文件第30頁至第49頁。

要約之接納及交收手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納文件最遲須於二零一三年二月二十八日(星期四)下午四時正(或要約方根據收購守則之規定可能釐定並公布之較後日期及/或時間)前送達登記處。

將會或有意將本綜合文件及/或接納表格轉交任何香港境外司法管轄區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先行參閱本綜合文件「建銀國際函件」中「香港境外股東務須注意之重要事項」一段所載有關此方面之詳情。各海外股東如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法管轄區之法例及法規，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，以及遵守所有必要之正式手續、監管及/或法例規定。海外股東決定是否接納要約時，應徵詢專業意見。

本綜合文件將於要約可供接納期間登載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.chicheung.com>)。

二零一三年二月七日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	10
建銀國際函件	16
獨立董事委員會函件	28
粵海證券函件	30
附錄一 — 接納要約之進一步條款及手續	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘時間表有任何變動，本公司將於適當時候另行發表公布。除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零一三年

本綜合文件及接納表格之寄發日期及

要約之開始日期 (附註1) 二月七日 (星期四)

接納要約之最後日期及時間 (附註2及4) 二月二十八日 (星期四)
下午四時正

要約截止日期 (附註1) 二月二十八日 (星期四)

於截止日期將要約結果之公布上載至

聯交所網站 (附註2) 不遲於
二月二十八日 (星期四)
下午七時正

就要約接獲之有效接納之寄發付款

最後日期 (附註3及4) 三月八日 (星期五)

附註：

- (1) 要約於各方面均為無條件及於本綜合文件寄發當日進行，並可於二零一三年二月七日 (星期四) 起 (包括該日) 至截止日期接納。除本綜合文件附錄一「撤回之權利」一節所載之情況外，要約之接納為不可撤回及不能收回。
- (2) 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少二十一天內可供接納。接納要約之最後日期及時間為二零一三年二月二十八日 (星期四) 下午四時正。說明要約是否已延期、修訂或屆滿之公布將於二零一三年二月二十八日 (星期四) 下午七時正前透過聯交所網站刊發。倘要約方決定將要約延期，而有關公布並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公布方式向並無接納要約之獨立股東發出不少於十四天之通知。

預期時間表

- (3) 根據收購守則，就根據要約交回之股份應付現金代價之付款將儘快以平郵方式寄發予接納要約之要約股份持有人，惟無論如何將於接獲已填妥之接納文件當日後七個營業日內支付，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (4) 倘若八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於下列情況下生效：
- (a) 於接納要約之最後日期及寄發就要約接獲之有效接納應付款項之付款之最後日期，香港本地時間正午十二時前在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納要約及寄發付款之最後時間將繼續為同一營業日下午四時正；或
- (b) 於接納要約之最後日期及寄發就要約接獲之有效接納應付款項之付款之最後日期，於香港本地時間正午十二時至下午四時正期間在香港生效。在此情況下，接納要約及寄發付款之最後時間將順延至下一個營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納要約及寄發付款之最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約方及本公司將於切實可行情況下儘快發表公布，知會股東有關預期時間表之任何變更。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行開放進行業務之日子，不包括： (a) 星期六或星期日；或 (b) 香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為要約方有關要約之財務顧問
「建銀國際證券」	指	建銀國際證券有限公司，為建銀國際（控股）有限公司之附屬公司
「建銀國際證券融資」	指	建銀國際證券授予要約方最多300,000,000港元之保證金貸款融資

釋 義

「截止日期」	指	二零一三年二月二十八日（星期四），即要約之截止日期（為本綜合文件寄發日期後二十一天或要約方經執行人員同意後可能釐定及公布之任何其後截止日期）
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章）
「本公司」	指	至祥置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：112）
「完成」	指	根據購股協議完成買賣銷售股份
「（本）綜合文件」	指	本綜合要約及回應文件，由要約方與本公司就要約於二零一三年二月七日共同向股東刊發
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「出售事項」	指	依據出售協議轉讓景亨全部已發行股本及出讓景亨結欠之股東貸款及若干債務
「出售協議」	指	由（其中包括）Super Kind Limited、Cosmos Success Limited及永利拓展有限公司（作為買家）與Jumbo Legend及本公司（作為賣家）於二零一二年十二月五日就按出售代價轉讓景亨全部已發行股本及出讓景亨結欠之股東貸款及若干債務訂立之買賣協議，進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月十八日之公布及日期為二零一三年一月五日之通函

釋 義

「出售代價」	指	41,496,779.36港元，即根據出售協議應付之代價總額
「Elite Star」	指	Elite Star (Asia) Limited (前稱Iron Champion Limited)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為一間獨立於本公司及其關連人士以及要約方之公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事或執行董事之任何代表
「融資協議」	指	本公司(作為貸方)、Longman(作為借方)與擔保人(作為擔保人)於二零一一年九月二十二日就最多900,000,000港元之三年期循環融資訂立之貸款協議
「接納表格」	指	本綜合文件所附有關要約之接納及股份過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海證券」或 「獨立財務顧問」	指	粵海證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第一類(證券交易)、第二類(期貨合約交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會有關要約之獨立財務顧問
「擔保人」或「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：127)，為賣方之唯一實益擁有人
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成之獨立董事委員會，本公司成立獨立董事委員會之目的為就要約向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東（要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之任何人士除外）
「聯合公布」	指	要約方與本公司於二零一二年十二月十八日就（其中包括）購股協議及要約共同發表之公布
「Jumbo Legend」	指	Jumbo Legend Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司
「最後交易日」	指	二零一二年十二月四日，股份於二零一二年十二月五日暫停於聯交所買賣以待發表聯合公布前之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一三年二月六日，即本綜合文件付印前確定其所述之若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Longman」	指	Longman Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為擔保人之間接全資擁有附屬公司
「楊先生」	指	楊龍飛先生，要約方之唯一實益擁有人

釋 義

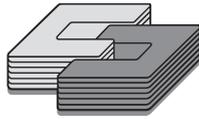
「要約」	指	建銀國際代表要約方提出之強制性無條件現金要約，以按照收購守則規則26.1收購要約方及與其一致行動之人士尚未收購或同意收購之所有已發行股份
「要約期間」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即由二零一二年十二月十八日（即聯合公布日期）起至截止日期止期間
「要約價」	指	要約方就要約之每股股份應付之現金款額2.6701港元
「要約股份」	指	提出要約收購之已發行股份，即要約方及與其一致行動之人士尚未收購或同意收購之股份
「要約方」或「買方」	指	中國勒泰商業地產控股有限公司（前稱信寶環球投資有限公司），一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為購股協議之買家，由楊先生全資實益直接擁有
「海外股東」	指	按本公司股東名冊所示，地址位於香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，即本公司之股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

釋 義

「有關期間」	指	二零一二年六月十九日（即聯合公布日期前滿六個月當日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「償付股息」	指	董事會藉於二零一三年一月二十二日通過決議案宣派之特別中期股息每股股份1.4464港元，記錄日期為二零一三年二月五日
「銷售股份」	指	要約方依據購股協議之條款向賣方收購之209,931,186股股份，相當於本公司現有已發行股本約61.96%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份押記」	指	(a)建銀國際證券融資下之股份押記，規定（其中包括）就確保要約方為擔保其償還獲建銀國際證券借出之款項之責任而向建銀國際證券押記之特定保證金融資比率所需，根據要約所提呈銷售股份及要約股份之數目；及(b)要約方以Elite Star為受益人而訂立日期為二零一三年二月六日之股份按揭下之股份按揭，規定（其中包括）要約方向Elite Star押記要約方擁有之銷售股份及不時在法律上或實益擁有之本公司所有其他股份（有關押記之地位次於上述向建銀國際證券作出之押記），以擔保楊先生償還其獲Elite Star借出之款項之責任
「購股協議」	指	賣方、要約方及擔保人於二零一二年十二月五日就買賣銷售股份訂立之買賣協議

釋 義

「購股價」	指	560,532,475港元，即要約方就購買銷售股份應付賣方之代價，可根據聯合公布「購股協議—向下調整購股價」一節作出調整
「股份」	指	於最後實際可行日期本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」或「Billion Up」	指	Billion Up Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為擔保人之間接全資擁有附屬公司
「景亨」	指	景亨投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED
至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

執行董事：

昌榮華先生 (主席兼行政總裁)

獨立非執行董事：

賴恩雄先生

莫漢生先生

汪滌東先生

註冊辦事處：

香港

金鐘

金鐘道八十九號

力寶中心一座

二二零一室

敬啟者：

建銀國際金融有限公司

代表

中國勒泰商業地產控股有限公司

就至祥置業有限公司所有已發行股份

(中國勒泰商業地產控股有限公司及與其一致行動之人士
已收購或同意收購者除外) 提出之

強制性無條件現金要約

緒言

要約方與本公司於二零一二年十二月十八日共同公布，於二零一二年十二月五日，賣方、要約方及擔保人訂立購股協議，據此，賣方同意出售而要約方亦同意收購合共209,931,186股銷售股份，總現金代價為560,532,475港元（相當於購買價每股銷售股份約2.6701港元，可按購股協議之條款向下調整）。銷售股份相當於(a)賣方持有之

董事會函件

全部銷售股份及(b)購股協議簽立日期本公司現有全部已發行股本約61.96%。完成已於二零一三年二月六日落實。於完成後，要約方成為本公司現有全部已發行股本約61.96%之擁有人，因此，要約方須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）提出要約。建銀國際現代表要約方提出要約。

購股協議之截止條件包括（其中包括）(a) Longman向本公司償付融資協議項下490,000,000港元之本金及其應計利息，以及本公司宣派償付股息；及(b)完成出售協議。於二零一三年一月三十日，Longman向本公司償付融資協議項下490,000,000港元之本金及其應計利息。董事會於二零一三年一月二十二日批准宣派償付股息，而償付股息將於二零一三年二月十九日或前後派付予於二零一三年二月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。出售協議於二零一三年一月二十三日完成。購股協議之截止條件已達成，而完成已於二零一三年二月六日落實。

接納要約之進一步條款及手續載於「建銀國際函件」及本綜合文件（本函件乃其中一部分）附錄一。本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本公司及要約之資料，就要約獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見及致獨立董事委員會之「粵海證券函件」。

要約

於最後實際可行日期，本公司已發行338,765,987股股份。本公司並無任何尚未行使而附帶權利可認購、轉換或交換為股份之認股權證、購股權、衍生工具或可轉換或可交換證券，亦無訂立任何關於發行該等認股權證、購股權、衍生工具或證券協議。

要約價每股股份2.6701港元大致相等於要約方根據購股協議應付之每股銷售股份價格。如「建銀國際函件」所述，要約方及與其一致行動之人士於最後實際可行日期擁有209,931,186股股份，故要約涉及128,834,801股股份，而按要約價計算之要約總代價將約為344,001,802.15港元。

董事會函件

要約之主要條款

建銀國際謹此代表要約方遵照收購守則，按照根據收購守則刊發之本綜合文件所載之條款提出要約，基準如下：

每股要約股份 現金**2.6701**港元

要約價將不會受聯合公布「購股協議—向下調整購股價」一節所述可能對購股價作出之向下調整（如有）影響。

要約在各方面均為無條件，且無須取決於接獲最低股份數目之接納書或任何其他條件。

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款，且不帶有任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，但連同該等股份於提出要約當日或之後所附帶之所有權利，並可全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、派付或作出之所有股息及分派（不包括收取償付股息之權利）。就此，確定享有償付股息之權利之記錄日期為二零一三年二月五日。償付股息計劃於二零一三年二月十九日或前後派付。為免生疑問，於二零一三年二月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東將來可享有收取償付股息之權利，其收取有關償付股息之權利將不會受接納要約所損及。

要約一經接納，即屬無條件及不可撤回，亦不能收回，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

務請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關接納要約及交收之手續及接納期限之進一步詳情。

本公司之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。緊隨完成後及於最後實際可行日期，本公司之最終控股公司為要約方，而要約方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為證券投資及融資以及投資控股。

董事會函件

下表概列本集團分別於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年度之若干經審核財務資料。

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
	收入	84,572
毛利	67,116	19,287
除稅前溢利	63,013	20,057
本年度溢利	52,941	16,823
綜合資產淨值	1,049,439	1,054,393

於二零一三年二月十九日或前後派付償付股息每股股份1.4464港元後，本公司之綜合資產淨值及現金狀況相比於二零一一年十二月三十一日將減少約490,000,000港元。如上文所述，本公司於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為1,054,400,000港元。如於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況報表所述，本集團之現金狀況約為12,300,000港元。

於最後實際可行日期，本集團並無成員公司擁有任何僱員。

本公司之股權架構

下表載列本公司於(a)緊接完成前及(b)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東名稱	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	所持 股份數目	佔已發行 股份之 概約%	所持 股份數目	佔已發行 股份之 概約%
要約方及與其一致 行動之人士	-	-	209,931,186	61.96
賣方	209,931,186	61.96	-	-
公眾人士	128,834,801	38.04	128,834,801	38.04
總計	338,765,987	100.00	338,765,987	100.00

董事會函件

要約方對本公司之意向

務請閣下垂注本綜合文件所載「建銀國際函件」中「要約方之資料」及「要約方對貴公司之意向」等節。董事會知悉要約方對本公司之意向，且願意在合理情況下與要約方合作，此乃符合本公司及股東之整體利益。

維持本公司之上市地位

要約方有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

倘於要約完成後，本公司之公眾持股量跌至25%以下，則經由要約方提名委任為董事之新董事與要約方當時之董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後儘快採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾持有之股份少於適用於本公司之最低規定百分比（即25%），或倘若聯交所相信(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)公眾持有之股份不足以維持有秩序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

聯交所亦將密切監察本公司進行之所有資產收購或出售。根據上市規則，聯交所依據上市規則有權將本公司於控制權變動後二十四個月內進行之連串交易合併計算，任何有關交易可能導致本公司被視作新上市申請人處理，並須遵守上市規則所載之新申請人規定。

意見

獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦意見。務請閣下垂注本綜合文件所載之「獨立董事委員會函件」及「粵海證券函件」，當中載有彼等分別就要約向獨立股東及獨立董事委員會提供之意見及推薦意見。

董事會函件

附加資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之附加資料。另建議閣下細閱本綜合文件附錄一及隨附之接納表格，以取得有關接納要約之手續之進一步詳情。

此致

列位股東 台照

代表董事會
至祥置業有限公司
獨立非執行董事
汪滌東先生
謹啟

二零一三年二月七日



敬啟者：

建銀國際金融有限公司
代表
中國勒泰商業地產控股有限公司
就至祥置業有限公司所有已發行股份
(中國勒泰商業地產控股有限公司及與其一致行動之人士
已收購或同意收購者除外)提出之
強制性無條件現金要約

緒言

貴公司與要約方於二零一二年十二月十八日就(其中包括)購股協議及要約共同發表聯合公布。

如聯合公布所述,於二零一二年十二月五日,賣方、要約方及擔保人訂立購股協議,據此,賣方同意出售而要約方亦同意收購合共209,931,186股銷售股份,總現金代價為560,532,475港元(相當於購買價每股銷售股份約2.6701港元,可按購股協議之條款向下調整)。總代價乃要約方與賣方按公平原則磋商釐定,並已參考(其中包括)貴公司於二零一二年六月三十日之資產淨值(按綜合基準)、將予宣派之償付股息及貴公司之上市地位。銷售股份相當於(a)賣方持有之全部銷售股份及(b)購股協議簽立日期貴公司現有全部已發行股本約61.96%。完成已於二零一三年二月六日落實。於完成後,要約方成為貴公司現有全部已發行股本約61.96%之擁有人,因此,要約方須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外)提出要約。

建銀國際函件

本函件載有(其中包括)要約之詳情、要約方之資料及要約方對 貴集團之意向。要約條款及接納手續載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格。

謹此強烈建議獨立股東於決定是否接納要約前,仔細考慮本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「粵海證券函件」所載之資料。

要約

要約之主要條款

建銀國際謹此代表要約方遵照收購守則,按照根據收購守則刊發之本綜合文件所載之條款,就所有已發行股份(要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外)提出要約,基準如下:

每股要約股份 現金2.6701港元

要約價將不會受聯合公布「購股協議一向下調整購股價」一節所述可能對購股價作出之向下調整(如有)影響。

要約在各方面均為無條件,且無須取決於接獲最低股份數目之接納書或任何其他條件。

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款,且不帶有任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利,但連同該等股份於提出要約當日或之後所附帶之所有權利,並可全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、派付或作出之所有股息及分派(不包括收取償付股息之權利)。就此,確定享有償付股息之權利之記錄日期為二零一三年二月五日。償付股息計劃於二零一三年二月十九日或前後派付。為免生疑問,於二零一三年二月五日營業時間結束時名列 貴公司股東名冊之股東將來可享有收取償付股息之權利,其收取有關償付股息之權利將不會受接納要約所損及。

價值比較

要約價2.6701港元大致相等於要約方根據購股協議應付之每股銷售股份價格。根據購股協議，要約方同意收購合共209,931,186股銷售股份，總現金代價為560,532,475港元（相當於購買價每股銷售股份約2.6701港元，可按購股協議之條款向下調整）。要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價（即扣除償付股息每股1.4464港元後之除息價）每股2.8500港元折讓約6.31%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.8900港元折讓約7.61%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.8440港元折讓約6.11%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.4580港元溢價約8.63%；
- (v) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.1706港元溢價約23.01%；
- (vi) 股份於最後交易日之理論除息價每股1.4436港元（該理論除息價即股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.8900港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約84.96%；

建銀國際函件

- (vii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日之平均理論除息價每股約1.3976港元（該理論除息價即股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.8440港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約91.05%；
- (viii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日之平均理論除息價每股約1.0116港元（該理論除息價即股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.4580港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約163.95%；
- (ix) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日之平均理論除息價每股約0.7242港元（該理論除息價即股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.1706港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約268.70%；
- (x) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約3.1385港元（根據 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,063,210,000港元及於最後實際可行日期已發行338,765,987股股份計算）折讓約14.92%；及
- (xi) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約1.6891港元（根據 貴集團之綜合資產淨值約572,210,000港元（參考 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,063,210,000港元及於扣除派付償付股息及出售事項之預期虧損後）及於最後實際可行日期已發行338,765,987股股份計算）溢價約58.08%。

要約之總代價

於最後實際可行日期， 貴公司已發行338,765,987股股份。要約價每股股份2.6701港元大致相等於要約方根據購股協議應付之每股銷售股份價格。

建銀國際函件

於最後實際可行日期，要約方及與其一致行動之人士擁有209,931,186股股份，故要約涉及128,834,801股股份，而按要約價計算之要約總代價將為344,001,802.15港元。

最高及最低股份價格

於有關期間內，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一三年一月二十九日之每股4.5700港元，以及於二零一二年八月十日之每股1.7700港元。

要約方可用之財務資源

要約方有意以其內部資源及建銀國際證券融資支付要約方根據要約應付之代價。要約方不擬令任何負債之利息款項、還款或抵押將在很大程度上取決於 貴集團之業務。要約方之財務顧問建銀國際信納要約方具備應付要約如上文所述全部獲得接納時所需之充足財務資源。

付款

有關接納要約之現金款項將儘快支付，惟無論如何將於要約方接獲填妥之要約接納書及有關接納之相關股份所有權文件以令有關接納完整及有效當日起計七個營業日（定義見收購守則）內支付。

接納要約之影響

要約為無條件。

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款，且不帶有任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，但連同該等股份於提出要約當日或之後所附帶之所有權利，並可全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、派付或作出之所有股息及分派（不包括收取償付股息之權利）。就此，確定享有償付股息之權利之記錄日期為二零一三年二月五日。償付股息計劃於二零一三年二月十九日或前後派付。為免生疑問，於二零一三年二月五日營業時間結束時名列 貴公司股東名冊之股東將來可享有收取償付股息之權利，其收取有關償付股息之權利將不會受接納要約所損及。

任何股東一旦接納要約，即被視為已作出保證，表示彼根據要約出售之所有股份將不帶有任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，但連同該等股份應有或所附帶之所有權利，包括但不限於收取於提出要約當日或之後宣派、作出或派付之股息及分派（償付股息除外）（如有）之權利。要約一經接納，即屬不可撤回，亦不能收回，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

香港印花稅

在香港，就接納要約產生之賣方從價印花稅，將由相關獨立股東按要約股份市值或要約方就有關接納要約之應付代價（以較高者為準）0.1%之比率支付，並將自要約方應付予接納要約之相關獨立股東之現金款項中扣除。要約方將代表接納要約之相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。

要約之進一步條款

要約之進一步條款（包括（其中包括）接納及交收之手續、接納期限及稅務事宜）載於本綜合文件附錄一及接納表格。

貴公司證券之買賣及權益

除購股協議及股份押記項下之銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士於有關期間並無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券，亦無擁有任何上述各項之任何持股權益或控制任何上述各項。於最後實際可行日期，除購股協議項下之銷售股份外，要約方及與其一致行動之人士並無持有、擁有或控制任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。

要約方確認，於最後實際可行日期，

- (i) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無接獲任何有關接納要約之不可撤回承諾；

建銀國際函件

- (ii) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無訂立任何有關 貴公司證券尚未完結之衍生工具；
- (iii) 概無訂有與要約方或 貴公司股份有關且可能對要約而言屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）（按收購守則規則22註釋8所述）；
- (iv) 除銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無擁有股份或 貴公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利，亦無擁有任何該等投票權或權利之控制權或指示；
- (v) 除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無訂立有關可能會或不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況之任何協議或安排；及
- (vi) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無借入或借出 貴公司之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

貴公司之股權架構

下表載列 貴公司於(a)緊接完成前及(b)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東名稱	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	所持 股份數目	估已發行	所持 股份數目	估已發行
		股份之 概約%		股份之 概約%
要約方及與其一致 行動之人士	-	-	209,931,186	61.96
賣方	209,931,186	61.96	-	-
公眾人士	<u>128,834,801</u>	<u>38.04</u>	<u>128,834,801</u>	<u>38.04</u>
總計	<u><u>338,765,987</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>338,765,987</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

貴集團之資料

貴集團之資料詳情載於本綜合文件「董事會函件」內。

要約方之資料

要約方為一間於二零一二年七月三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。要約方為投資控股公司，其全部已發行股本由楊先生實益及直接持有。

楊先生，現年47歲，為要約方之創辦人兼唯一董事。楊先生亦為中國勒泰商業地產集團有限公司之唯一最終股東兼董事會主席。楊先生於商業零售方面擁有約十五年經驗，而於物業投資方面亦擁有約八年經驗。

於最後實際可行日期，要約方擁有209,931,186股股份，即購股協議項下之銷售股份。於最後實際可行日期，除購股協議項下之銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士並無持有、擁有或控制任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。除購股協議項下之銷售股份及股份押記外，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士於有關期間並無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券，亦無擁有任何上述各項之任何持股權益或控制任何上述各項。

要約方對 貴集團之意向

業務

要約方有意繼續經營 貴集團之現有業務，無意於緊隨要約完成後出售 貴集團之業務。要約方將於要約完成後對 貴集團業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，擴闊收入來源，當中可能包括於出現合適機會時進一步投資證券及拓展 貴集團業務範疇。於最後實際可行日期，要約方並無計劃將其任何資產注入 貴集團，亦無意分散 貴集團業務。於最後實際可行日期，要約方無意於日常業務過程以外情況調動 貴集團之固定資產。要約方認為， 貴集團之現有業務擁有穩定收入基礎，收購銷售股份及要約符合長遠商業利益。

董事會組成變動之建議

董事會目前由四名董事組成，當中包括一名執行董事昌榮華先生以及三名獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。要約方無意要求任何獨立非執行董事辭任。預期現任獨立非執行董事將會於要約截止後留任。預期昌榮華先生將於要約截止後辭任其執行董事、主席兼行政總裁職位。

要約方可能提名之董事數目將不少於三名及不多於六名（為免生疑問，包括華置（於完成前為控股股東）之執行董事兼公司秘書林光蔚先生（於完成前為 貴公司之公司秘書））。要約方有意提名林光蔚先生為非執行董事，原因為林光蔚先生過往擔任 貴公司及華置上述職務使彼熟悉 貴集團業務及上市規則，要約方相信此舉將令 貴集團受惠。此外，依據購股協議之條款，賣方須促使委任林光蔚先生為非執行董事。要約方有意提名楊先生、戴輝女士及林光蔚先生為新董事加入董事會，由收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例允許之最早日期起生效。預期有關委任將由寄發本綜合文件起生效。 貴公司將會就董事會組成任何進一步變動之建議另行發表公布。董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行。

將獲要約方提名之新董事之履歷

楊先生之履歷載於本函件「要約方之資料」一段。

戴輝女士（「戴女士」），現年42歲，於二零零九年加入中國勒泰商業地產集團有限公司，現為要約方之財務總監。於二零零九年十月前，戴女士曾於一九九六年至二零零九年間出任河北保龍倉商業連鎖經營有限公司之財務總監。戴女士於企業融資及會計管理方面擁有逾十年經驗。戴女士於二零零七年取得香港公開大學之工商管理碩士學位，現於香港中文大學修讀行政人員工商管理碩士課程。

建銀國際函件

林光蔚先生（「林先生」），現年57歲，為 貴公司之前集團財務總監及公司秘書。彼為華置之執行董事、集團財務總監及公司秘書。彼為金匡企業有限公司（股份代號：286）之非執行董事。林先生為香港執業會計師。彼持有英國華威大學工商管理學碩士學位。林先生在核數、財務及會計方面累積逾三十四年經驗。於最後實際可行日期，林先生並無擁有任何股份權益。

除上文所披露者外，要約方無意於要約截止後令 貴集團現有管理層出現任何重大變動。

強制收購

要約方無意於要約截止後為本身求取公司條例下任何強制收購股份之權力。

維持 貴公司之上市地位

要約方有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

倘於要約完成後， 貴公司之公眾持股量跌至25%以下，則經由要約方提名委任為董事之新董事與要約方當時之董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後儘快採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表示，倘若於要約完成時，公眾持有之股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比（即25%），或倘若聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有之股份不足以維持有秩序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

香港境外股東務須注意之重要事項

要約涉及一間於香港註冊成立之公司之證券，並須遵守香港之法定程序及披露規定，而有關程序及規定可能有別於其他司法管轄區者。

建銀國際函件

要約方有意向所有股東提出要約（或本綜合文件所指之任何強制性無條件現金要約），當中包括於 貴公司股東名冊所示之登記地址位於香港境外之股東。然而，是否向並非香港居民之人士提出要約（或本綜合文件所指之任何強制性無條件現金要約）及香港境外股東能否參與要約將視乎有關人士各自所處司法管轄區之法律及法規而定，並可能受有關法律及法規所限制。

向登記地址位於香港境外司法管轄區之人士提出要約可能為相關司法管轄區之法律所禁止或限制。屬於香港境外司法管轄區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，及在有需要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法管轄區之法律及法規（包括就該等司法管轄區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等海外股東之任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

稅務影響

謹此建議，獨立股東如對彼等接納要約可能產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約方、其實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士、 貴公司、建銀國際、建銀國際證券、粵海證券、登記處或彼等各自之任何董事或專業顧問或參與要約之任何其他人士，或彼等各自之任何代理人，對獨立股東因接納要約而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

接納及交收

務請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關接納及交收之手續及接納期限之進一步詳情。

一般資料

為確保所有獨立股東獲平等對待，作為一名以上實益擁有人之代名人而持有要約股份之登記獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持權益。以代名人義登記投資之要約股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

建銀國際函件

海外股東務請垂注本函件上文「香港境外股東務須注意之重要事項」一段。

所有文件及股款將以平郵方式送交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將寄往獨立股東於 貴公司股東名冊上所示之地址，或倘為聯名獨立股東，則寄予於 貴公司股東名冊上排名首位之獨立股東。要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士、 貴公司、建銀國際、建銀國際證券、粵海證券、登記處或專業顧問或彼等各自之任何董事，或參與要約之任何其他人士，對送遞遺失或延誤或因而產生或與此相關之任何其他責任概不負責。

其他資料

務請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載構成本綜合文件一部分之其他資料。

務請 閣下於決定是否接納要約前，細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、獨立董事委員會之意見、粵海證券之推薦意見及 貴集團之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

建銀國際金融有限公司

董事總經理兼併購業務主管

併購業務副總裁

劉會平

李佳潞

謹啟

二零一三年二月七日



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

敬啟者：

建銀國際金融有限公司

代表

中國勒泰商業地產控股有限公司

就至祥置業有限公司所有已發行股份

(中國勒泰商業地產控股有限公司及與其一致行動之人士

已收購或同意收購者除外)提出之

強制性無條件現金要約

吾等謹此提述本公司與要約方於二零一三年二月七日共同刊發之本綜合文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，負責考慮要約之條款，並就要約之條款是否公平合理及要約之接納向閣下(即獨立股東)提供意見。粵海證券獲委任為獨立財務顧問，負責就要約之條款是否公平合理及要約之接納向吾等提供推薦意見。其意見及推薦意見之詳情以及其於達致有關推薦意見前所考慮之主要因素及理由載於本綜合文件第30頁至第49頁之「粵海證券函件」內。

吾等同時謹請閣下垂注「董事會函件」、「建銀國際函件」及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮要約之條款及粵海證券之獨立意見，吾等認為要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。謹此建議獨立股東閱覽本綜合文件所載之「粵海證券函件」全文。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
至祥置業有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事

賴恩雄

莫漢生
謹啟

汪滌東

二零一三年二月七日

粵海證券函件

以下為獨立財務顧問粵海證券就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。



香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場低座
25樓2505-06室

敬啟者：

建銀國際金融有限公司
代表
中國勒泰商業地產控股有限公司
就收購至祥置業有限公司
所有已發行股份
(中國勒泰商業地產控股有限公司及與其一致行動之人士
已收購或同意收購者除外)提出之
強制性無條件現金要約

緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司及要約方於二零一三年二月七日共同刊發致股東之綜合文件內，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合文件所界定之相同涵義。

於二零一二年十二月五日，賣方、要約方及擔保人訂立購股協議，據此，賣方同意出售而要約方亦同意收購合共209,931,186股銷售股份，購股價為560,532,475港元（相當於購買價每股銷售股份約2.6701港元，可按購股協議之條款向下調整）。銷售股份相當於(a)賣方持有之全部銷售股份；及(b)最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約61.96%。

粵海證券函件

於購股協議日期，除購股協議項下銷售股份之權益外，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士並無擁有 貴公司股本或投票權之權益。緊隨於二零一三年二月六日落實完成後，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士將擁有合計209,931,186股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約61.96%。因此，依據收購守則規則26.1，要約方須就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）以現金提出強制性無條件全面要約。根據收購守則，建銀國際現代表要約方提出要約。

由獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約條款對獨立股東而言是否公平合理及接納要約向獨立股東提供意見。吾等（粵海證券有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而吾等於本函件內發表之意見僅為依據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮要約。獨立董事委員會已批准委任粵海證券為獨立財務顧問。

吾等之意見基準

吾等於制訂向獨立董事委員會提供之意見時，已依賴綜合文件所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及要約方（視適用情況而定）向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事及要約方（視適用情況而定）提供之所有資料及陳述（彼等獨自承擔全部責任）於作出時屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，吾等之意見於最後實際可行日期後如有任何重大變動，股東將可儘快獲得通知。吾等亦假設董事及要約方（視適用情況而定）於綜合文件內所作出有關信念、意見、期望及意向之所有聲明乃經適當查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完備性，或 貴公司、其顧問及／或董事及要約方（視適用情況而定）向吾等發表之意見之合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則規則2採取足夠及必要之步驟，以便為吾等之意見提供合理基礎及達致知情意見。

粵海證券函件

全體董事對綜合文件所載資料（有關要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士之資料除外）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，綜合文件所表達之意見（要約方之唯一董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

要約方唯一董事對綜合文件所載資料（有關 貴集團、賣方及與彼等任何一方一致行動之人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，綜合文件所表達之意見（董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

綜合文件載有根據上市規則規定提供之資料。全體董事對綜合文件所載資料（有關要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方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，就彼等所深知及相信：(i) 綜合文件所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導成份；(ii) 綜合文件並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份；及(iii) 綜合文件所表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且以公平合理之基礎及假設為依據。

吾等認為吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、賣方、要約方或彼等各自之附屬公司或聯繫人士（視適用情況而定）之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮要約對 貴集團或股東造成之稅務影響。 貴公司已就要約及編製綜合文件（本函件除外）另行諮詢其專業顧問。

吾等假設要約將會按照綜合文件所載之條款及條件，於任何條款或條件未經豁免、修訂、增添或延誤之情況下完成。此外，吾等之意見乃必然建基於在最後實際可行日期已存在之財務、市場、經濟、行業特定及其他情況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之資料。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己經刊發或以其他方式公開獲得之來源，則粵海證券之唯一責任為確保此等資料正確而公正地摘錄、轉載或呈列自有關來源。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關要約之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

(1) 要約之背景資料及條款

於二零一二年十二月五日，賣方、要約方及擔保人訂立購股協議，據此，賣方同意出售而要約方亦同意收購合共209,931,186股銷售股份，購股價為560,532,475港元（相當於購買價每股銷售股份約2.6701港元，可按購股協議之條款向下調整）。銷售股份相當於(a)賣方持有之全部銷售股份；及(b)最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約61.96%。

於購股協議日期，除購股協議項下銷售股份之權益外，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士並無擁有 貴公司股本或投票權之權益。緊隨於二零一三年二月六日落實完成後，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士將擁有合計209,931,186股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約61.96%。因此，依據收購守則規則26.1，要約方須就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）以現金提出強制性無條件全面要約。

粵海證券函件

建銀國際現代表要約方遵照收購守則按照下列基準提出要約（於各方面均為無條件）：

每股要約股份 現金**2.6701**港元

經董事確認，於最後實際可行日期，貴公司已發行338,765,987股股份，且並無任何其他可轉換為股份之未行使認股權證、購股權、衍生工具或證券，亦無訂立任何關於發行貴公司該等證券、購股權、衍生工具或認股權證之協議。

按照要約價及要約涉及之合共128,834,801股股份計算，要約方根據要約應付之代價總額約為344,000,000港元。

要約之進一步條款載於綜合文件中之「建銀國際函件」及附錄一內。

(2) 貴集團之財務資料

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。緊隨完成後及於最後實際可行日期，貴公司之最終控股公司為要約方，而要約方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。貴公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為證券投資及融資。

粵海證券函件

下表概列 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合財務資料，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一二年中期報告」）及截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）：

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
收入			
— 物業發展	—	—	66,430
— 物業租賃	1,441	2,977	2,672
— 證券投資及融資	10,903	16,546	15,470
小計	12,344	19,523	84,572
毛利	12,225	19,287	67,116
除稅前溢利	13,244	20,057	63,013
本期間／年度溢利	11,024	16,823	52,941
全面收益總額	12,204	15,117	53,539
	於 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產	110,473	130,663	111,707
流動資產	957,940	926,616	947,226
非流動負債	(506)	(506)	(504)
流動負債	(4,698)	(2,380)	(8,990)
資產淨值	1,063,209	1,054,393	1,049,439

粵海證券函件

如上表所示，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團來自物業租賃、證券投資及融資之總收入一直相對穩定。貴集團於二零一一年不再產生物業發展收入，乃因為貴集團於二零一零年售出九龍紅磡駿昇中心全部餘下貨倉單位。因此，貴集團之總收入及盈利能力於二零一零年至二零一一年大幅下滑。參照二零一一年年報，貴集團透過景亨持有九龍紅磡駿昇中心五十個停車位，為貴集團之收入貢獻物業租金收入。至於貴集團收入中之利息收入，主要來自(i)其根據融資協議借予Longman（華置之全資擁有附屬公司）之貸款；及(ii)其於多項浮息票據及定息票據之投資。

於二零一二年十二月五日，貴集團訂立出售協議，據此，貴集團同意（其中包括）向華置之一間間接全資擁有附屬公司出售景亨全部已發行股本。出售事項構成貴公司之主要及關連交易以及特別交易。股東可參閱貴公司日期為二零一三年一月五日之通函，以取得有關出售事項連同上述特別交易之詳情，以及粵海證券就此發表之意見。於出售事項在二零一三年一月二十三日完成後，貴集團繼續經營其證券投資及融資之主要業務，惟不再從事物業租賃。

此外，貴公司根據融資協議向Longman借出900,000,000港元（「該貸款」），年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該貸款之應計利息約為11,500,000港元。按照綜合文件中之「董事會函件」，於二零一三年一月三十日，Longman向貴公司償付該貸款之490,000,000港元本金及其應計利息，故該貸款之尚未償還結餘為410,000,000港元。

經董事進一步告知，貴集團持有之所有浮息票據已於二零一二年上半年到期，而董事預期，由於美國經濟稍為改善，貴集團仍然持有以美元計算之定息票據之價值將維持穩定。

至於貴集團之資產及負債狀況，於二零一二年六月三十日，貴集團之資產淨值約為1,063,210,000港元，當中短期待售金融資產（即定息票據）及定期存款、銀行結餘及現金分別約為23,950,000港元及31,510,000港元。此外，於二零一一年十二月三十一日，貴集團並無任何借貸。

(3) 要約方及楊先生之資料

下文載列要約方及楊先生之資料，乃摘錄自綜合文件中之「建銀國際函件」：

要約方為一間於二零一二年七月三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。要約方為投資控股公司，其全部已發行股本由楊先生實益及直接持有。

楊先生，現年47歲，為要約方之創辦人兼唯一董事。楊先生亦為中國勒泰商業地產集團有限公司之唯一最終股東兼董事會主席。楊先生於商業零售方面擁有約十五年經驗，而於物業投資方面亦擁有約八年經驗。

(4) 要約方對 貴集團之意向

業務

吾等從綜合文件中之「建銀國際函件」注意到，要約方有意繼續經營 貴集團之現有業務，無意於緊隨要約完成後出售 貴集團之業務。要約方將於要約完成後對 貴集團業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，擴闊收入來源，當中可能包括於出現合適機會時進一步投資證券及拓展 貴集團業務範疇。於最後實際可行日期，要約方並無計劃將其任何資產注入 貴集團，亦無意分散 貴集團業務。此外，要約方無意於日常業務過程以外情況調動 貴集團之固定資產。要約方認為， 貴集團之現有業務擁有穩定收入基礎，收購銷售股份及要約符合長遠商業利益。鑑於上述要約方之意向，吾等認為 貴集團於要約後之前景將不明朗。

如綜合文件中之「董事會函件」所述，董事會知悉要約方對 貴公司之意向，且願意在合理情況下與要約方合作，此乃符合 貴公司及股東之整體利益。

董事會組成變動之建議

董事會目前由四名董事組成，當中包括一名執行董事昌榮華先生以及三名獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。要約方無意要求任何獨立非執行董事辭任。預期現任獨立非執行董事將會於要約截止後留任；而昌榮華先生將於要約截止後辭任其 貴公司之執行董事、主席兼行政總裁職位。

如綜合文件中之「建銀國際函件」所述，要約方可能提名之董事數目將不少於三名及不多於六名（為免生疑問，包括華置之執行董事兼公司秘書林光蔚先生（「林先生」）（於完成前為 貴公司之公司秘書））。要約方有意提名林先生為非執行董事，原因為林先生過往擔任華置及 貴公司上述職務使彼熟悉 貴集團業務及上市規則，要約方相信此舉將令 貴集團受惠。此外，依據購股協議之條款，賣方須促使委任林先生為非執行董事。要約方有意提名楊先生、戴輝女士（「戴女士」）及林先生為新董事加入董事會，由收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例允許之最早日期起生效。預期有關委任將由寄發綜合文件起生效。董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行。

楊先生之履歷於上文「要約方及楊先生之資料」一節披露。

下文披露戴女士及林先生之履歷，乃摘錄自綜合文件中之「建銀國際函件」：

戴女士，現年42歲，於二零零九年加入中國勒泰商業地產集團有限公司，現為要約方之財務總監。於二零零九年十月前，戴女士曾於一九九六年至二零零九年間出任河北保龍倉商業連鎖經營有限公司之財務總監。戴女士於企業融資及會計管理方面擁有逾十年經驗。戴女士於二零零七年取

得香港公開大學之工商管理碩士學位，現於香港中文大學修讀行政人員工商管理碩士課程。

林先生，現年57歲，為 貴公司之前集團財務總監及公司秘書。彼為華置之執行董事、集團財務總監及公司秘書。彼為金匡企業有限公司（股份代號：286）之非執行董事。林先生為香港執業會計師。彼持有英國華威大學工商管理學碩士學位。林先生在核數、財務及會計方面累積逾三十四年經驗。於最後實際可行日期，林先生並無擁有任何股份權益。

(5) 維持 貴公司之上市地位

要約方有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

參照綜合文件中之「建銀國際函件」，倘於要約完成後， 貴公司之公眾持股量跌至25%以下，則經由要約方提名委任為董事之新董事與要約方當時之董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後儘快採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

(6) 要約價

要約價每股股份2.6701港元較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價（即扣除償付股息每股1.4464港元後之除息價）每股2.8500港元折讓約6.31%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.8900港元折讓約7.61%；

粵海證券函件

- (c) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.8440港元折讓約6.11%；
- (d) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.4580港元溢價約8.63%；
- (e) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.1706港元溢價約23.01%；
- (f) 股份於最後交易日之理論除息價每股1.4436港元（該理論除息價即股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.8900港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約84.96%；
- (g) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日之平均理論除息價每股約1.3976港元（該理論除息價即股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.8440港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約91.05%；
- (h) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日之平均理論除息價每股約1.0116港元（該理論除息價即股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.4580港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約163.95%；

粵海證券函件

- (i) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日之平均理論除息價每股約0.7242港元（該理論除息價即股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.1706港元扣除償付股息每股1.4464港元）溢價約268.70%；
- (j) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約3.1385港元（根據 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,063,210,000港元及於最後實際可行日期已發行338,765,987股股份計算）折讓約14.92%；
及
- (k) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約1.6891港元（根據 貴集團之綜合資產淨值約572,210,000港元（參考 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,063,210,000港元及於扣除派付償付股息及出售事項之預期虧損後）及於最後實際可行日期已發行338,765,987股股份計算）溢價約58.08%。

粵海證券函件

過往股價表現

股份由二零一一年十二月一日起至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「回顧期間」）各月之最高及最低收市價以及平均每日收市價載列如下：

月份	最高收市價 港元	最低收市價 港元	平均每日 收市價 港元	各月 交易日天數
二零一一年				
十二月	1.91	1.75	1.83	20
二零一二年				
一月	1.93	1.78	1.83	18
二月	2.00	1.81	1.95	21
三月	1.87	1.69	1.76	22
四月	1.93	1.70	1.82	18
五月	2.04	1.81	1.95	22
六月	1.88	1.74	1.81	21
七月	1.98	1.80	1.85	21
八月	1.96	1.77	1.87	23
九月	2.50	1.88	2.05	20
十月	2.44	2.14	2.31	20
十一月	2.95	2.31	2.45	22
十二月(附註1)	3.99	2.86	3.66	10
二零一三年				
一月	4.57	3.84	4.11	22
二月(直至最後實際可行 日期(包括該日)) (附註2)	3.06	2.85	2.94	4

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份於二零一二年十二月五日下午一時正至二零一二年十二月十八日（包括首尾兩天）暫停買賣，以待發表聯合公布。
2. 股份成交價乃於扣除償付股息每股1.4464港元後按除息基準計算。

參照上表，於回顧期間，股份每月平均每日收市價介乎每股1.76港元至每股4.11港元。於整個回顧期間合共284個交易日中，要約價高於股份收市價之天數為246個交易日（即佔總交易日天數約86.62%），並較於回顧期

粵海證券函件

間之二零一二年三月三十日錄得之股份最低收市價每股1.69港元大幅溢價約58%。吾等注意到，股份收市價於二零一二年十一月二十九日至最後實際可行日期（佔整個回顧期間總交易日天數約13.38%）急升至超逾要約價。經查詢後，董事確認，除股票市場整體氣氛向好及投機買賣外，彼等並不知悉任何可能導致股價突然急升之事宜。

過往股份流通量

下表載列回顧期間各月交易日天數、股份每月平均每日成交量以及股份每月成交量分別佔(i)公眾人士於最後實際可行日期所持已發行股份總數；及(ii)於最後實際可行日期已發行股份總數之百分比：

月份	各月 交易日天數	平均 每日成交量 （「平均 成交量」） 股份數目	平均成交量 佔公眾人士 於最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 百分比 (附註2) %	平均成交量 佔於最後實際 可行日期 已發行股份 總數百分比 (附註3) %
二零一一年				
十二月	20	11,400	0.01	0.00
二零一二年				
一月	18	22,329	0.02	0.01
二月	21	39,266	0.03	0.01
三月	22	35,327	0.03	0.01
四月	18	50,797	0.04	0.01
五月	22	82,729	0.06	0.02
六月	21	45,075	0.03	0.01
七月	21	45,528	0.04	0.01
八月	23	61,909	0.05	0.02
九月	20	438,362	0.34	0.13
十月	20	243,236	0.19	0.07
十一月	22	536,629	0.42	0.16
十二月 (附註1)	10	1,806,651	1.40	0.53
二零一三年				
一月	22	1,354,641	1.05	0.40
二月 (直至最後實際 可行日期 (包括該日))	4	2,150,102	1.67	0.63

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

粵海證券函件

附註：

1. 股份於二零一二年十二月五日下午一時正至二零一二年十二月十八日（包括首尾兩天）暫停買賣，以待發表聯合公布。
2. 根據於最後實際可行日期之128,834,801股由公眾人士持有之股份計算。
3. 根據於最後實際可行日期之338,765,987股已發行股份計算。

根據上表所示，吾等注意到股份於整個回顧期間之成交量非常薄弱，公眾人士所持已發行股份總數之平均每日成交量低於0.50%（二零一二年十二月、二零一三年一月及二零一三年二月除外）。鑑於股份之流通量極低，於公開市場上大宗出售股東所持股份有可能觸發股價大跌。

基於上述理由，無法保證本函件中「過往股價表現」分節所指出股價於二零一二年十一月二十九日至最後實際可行日期突然急升之勢將得以維持，以及獨立股東（特別是擁有相當持股量之獨立股東）可按高於要約價之價格將股份投資變現。因此，吾等認為要約為有意將股份投資變現之獨立股東提供一個撤資機會。

儘管如此，倘有意將股份投資變現之獨立股東能夠尋獲潛在買家以高於要約價之價格收購其股份，而向該等潛在買家出售其股份之所得款項淨額將高於要約項下之應收款項淨額，則彼等可按意願及按其本身狀況酌情考慮不接納要約，而向該等潛在買家出售其股份。

此外，倘獨立股東於細閱綜合文件及本函件（尤其是 貴集團之財務資料、要約方之資料及要約方對 貴集團之意向）後，對 貴集團於要約後之前景感樂觀，則可按其本身狀況考慮保留其全部或任何部分股份。儘管如此，要約方將於要約完成後對 貴集團業務進行詳盡檢討，以制訂公

粵海證券函件

司策略，擴闊收入來源，因此，吾等認為 貴集團於要約後之前景將不明朗。因此，獨立股東應根據其風險偏好及容忍度審慎考慮相關風險及不明朗因素。

與其他可資比較公司之比較

為進一步評估要約價是否公平合理，吾等已研究市值規模與 貴公司相若（即低於1,500,000,000港元）且業務與 貴公司相類似之香港上市公司（詳情請參閱下表）。由於 貴公司之引伸市賬率（「市賬率」）及市盈率（「市盈率」）乃按照要約價及 貴公司於二零一二年六月三十日及截至二零一一年十二月三十一日止年度（視乎情況而定）之最近期刊發財務資料計算，故吾等並無於此比較中考慮於二零一三年一月二十三日完成之出售事項。據吾等所知及所悉，符合吾等篩選條件之可資比較上市公司（「可資比較公司」）共有六間，而吾等認為該等可資比較公司乃屬公平、具代表性及完備之樣本，惟務請注意，可資比較公司之業務及前景有別於 貴公司，而吾等並無對可資比較公司之業務、營運及前景進行任何深入調查。

下表載列(a)可資比較公司按照該等公司於最後實際可行日期之收市價及最近期刊發之財務資料計算之市賬率及市盈率；及(b) 貴公司按照要約價及其最近期刊發之財務資料計算之引伸市賬率及市盈率：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市賬率 (倍) (附註1)	市盈率 (倍) (附註2)	按照 於最後實際 可行日期之 股份收市價 計算之市值 (百萬港元)
盛洋投資(控股) 有限公司(174)	證券投資及其他投資 (包括物業投資)。	二零一一年 十二月三十一日	1.19	不適用 (附註2)	565.79
太興置業有限公司 (277)	物業租賃及證券投資。	二零一二年 三月三十一日	0.53	3.52	1,384.91

粵海證券函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市賬率 (倍) (附註1)	市盈率 (倍)	按照 於最後實際 可行日期之 股份收市價 計算之市值 (百萬港元)
金匡企業有限公司 (286)	投資及融資以 及物業投資。	二零一一年 十二月三十一日	2.05	76.85	1,007.73
永發置業有限公司 (287)	證券投資、物業租賃 及物業發展。	二零一二年 三月三十一日	0.42	7.50	248.00
渝港國際有限公司 (613)	經銷廢金屬及其他物 料、財務投資以及物 業及其他投資。	二零一一年 十二月三十一日	0.27	不適用 (附註2)	595.54
鎮科集團控股 有限公司(859)	物業租賃及發展、提供 物業代理、顧問服務 及證券投資。	二零一二年 三月三十一日	0.25	1.50	501.49
貴公司	物業投資及租賃以及 投資及融資 (附註4)。	二零一一年 十二月三十一日	0.85 (附註3)	53.72 (附註3)	965.48

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 市賬率乃按照該等公司之最近期刊發中期報告計算。
2. 該等經篩選公司於相關最近期財政年度錄得虧損。
3. 按照要約價計算。
4. 即 貴公司於進行出售事項前之主要業務。

如上表所示，可資比較公司按介乎約0.25倍至約2.05倍之市賬率買賣。因此，貴公司之引伸市賬率（按要約價計算）約0.85倍符合上述市場範圍，並較其中位數約0.47倍為高。市盈率方面，可資比較公司按介乎約1.50倍至約76.85倍之市盈率買賣。就此，吾等進一步注意到，金匡企業有限公司（「金匡」）約76.85倍之市盈率遠高於其他可資比較公司之市盈率。因此，貴公司之引伸市盈率（按要約價計算）約53.72倍遠高於金匡（吾等認為其屬例外）以外之可資比較公司市盈率。

如本函件中「貴集團之財務資料」一節所述，貴集團之總收入及盈利能力於二零一零年至二零一一年大幅下滑。此外，於二零一三年一月二十三日出售事項完成後，貴集團終止物業租賃業務，該貸款之尚未償還結餘減少至410,000,000港元。經考慮上述各項，(i) 貴集團之未來財務表現會否改善；及(ii) 貴集團之業務會否於未來拓展均仍未明朗。鑑於上述因素及(i)儘管股價於二零一二年十一月二十九日至最後實際可行日期突然升高於要約價之高位，惟要約價於回顧期間之大部分交易日（約86.62%）均高於過往股份收市價；及(ii)前文所載之市場比較結果，吾等認為按照目前市況，要約之條款（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上文論述之主要因素及理由，尤指：

- (i) (a) 貴集團之未來財務表現會否改善；及(b) 貴集團之業務會否於未來拓展均仍未明朗；
- (ii) 要約價較貴集團之綜合每股股份資產淨值（根據貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值，於扣除派付償付股息及出售事項之預期虧損後，以及於最後實際可行日期已發行338,765,987股股份計算）溢價約58.08%；

粵海證券函件

- (iii) 儘管股價於二零一二年十一月二十九日至最後實際可行日期突然升至高於要約價之高位，惟要約價於回顧期間之大部分交易日（約86.62%）均高於過往股份收市價；
- (iv) 由於股份成交量非常薄弱，因此，於公開市場上大宗出售獨立股東所持股份或會觸發股價大跌，故無法保證股價於二零一二年十一月二十九日至最後實際可行日期突然急升之勢將得以維持。因此，要約為有意將股份投資變現之獨立股東提供一個撤資機會；及
- (v) 本函件中「與其他可資比較公司之比較」分節所載之市場比較（即 貴公司之引伸市賬率（按要約價計算）符合可資比較公司之市賬率市場範圍，並高於其中位數；而 貴公司之引伸市盈率（按要約價計算）高於金匡（吾等認為其屬例外）以外之可資比較公司之市盈率市場範圍），

吾等認為，要約之條款（包括要約價）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獨立股東接納要約。

然而，鑑於要約價較股份近期市價（包括但不限於股份於最後實際可行日期之收市價）有所折讓，但由於股份之交易流通量低，獨立股東於公開市場上出售大宗股份可能會觸發股價大跌，吾等亦謹此提醒獨立董事委員會提醒獨立股東於要約期間密切監察股份市價及流通量，倘若獨立股東有可能於公開市場上出售股份，且相關出售之所得款項淨額將高於要約項下之應收款項淨額，則應考慮進行有關出售，而非接納要約。

倘獨立股東決定保留部分或全部股份投資，務請審慎留意要約方對 貴公司之未來意向，以及彼等於要約截止後出售股份投資時可能面對之潛在困難。要約之進一步條款及條件載於綜合文件中「建銀國際函件」及附錄一內。

粵海證券函件

由於股東各自擁有不同投資條件、目的及／或情況，故任何股東如須取得有關綜合文件任何方面或應採取之行動之意見，吾等推薦彼等諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

至祥置業有限公司

獨立董事委員會 台照

代表
粵海證券有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一三年二月七日

1. 接納要約之手續

閣下如欲接納要約，應按照接納表格上所印備之指示（為要約之一部分）填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納要約，則閣下必須將接納表格填妥，並連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）以郵遞或以專人送交登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，信封面請註明「**至祥置業有限公司全面要約**」，惟無論如何須於截止日期下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間）前送達。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下有意就閣下全部或部分股份接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）寄存於該代名人公司或其他代名人，並發出指示授權彼代表閣下接納要約及要求彼將已填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放進註明「**至祥置業有限公司全面要約**」之信封，一併送交登記處；或
 - (ii) 透過登記處安排本公司以閣下之名義登記股份，及將已填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放進註明「**至祥置業有限公司全面要約**」之信封，一併送交登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前，代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期，閣下應向閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示；或
- (iv) 倘閣下之股份乃寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人賬戶，則應於香港結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，而有意就閣下之股份接納要約，則仍然應填妥接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時交出一份或以上閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件放進註明「至祥置業有限公司全面要約」之信封，一併送交登記處。倘閣下尋回或已可即時交出有關文件，則應盡早將有關文件送交登記處。倘閣下已遺失股票，亦應致函登記處索取彌償保證書，並於按其上指示填妥後交回登記處。
- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何股份以閣下名義登記之轉讓文件，但並未收到有關股票，而有意就閣下之股份接納要約，則仍然應填妥接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據放進註明「至祥置業有限公司全面要約」之信封，一併交回登記處。此舉將被視為不可撤回地分別指示並授權建銀國際及／或要約方及／或彼等各自之任何代理人，代表閣下

於相關股票發出後從本公司或登記處領取有關股票，並將有關股票送交登記處，以及授權並指示登記處根據要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃與接納表格一併送交登記處。

- (e) 要約之接納須待登記處於截止日期下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間）前，接獲經填妥之接納表格，並已記錄接獲接納表格及所需之任何相關文件後，且有關接納符合下列條件下，方被視為有效：
- (i) 有關接納表格隨附相關股票及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）及（倘該等股票並非以閣下之名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利之文件（例如一張由登記持有人簽立之空白或以閣下為受益人且已妥為加蓋印章之有關股份過戶文件）；或
 - (ii) 有關接納表格來自登記股東或其遺產代理人（惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入之股份）；或
 - (iii) 有關接納表格已經獲登記處或聯交所核證。倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示足以令登記處信納之適當授權證明文件（如授予遺囑認證或經核證授權書副本）。
- (f) 在香港，就接納要約產生之賣方從價印花稅，將由相關獨立股東按要約股份市值或要約方就有關接納要約之應付代價（以較高者為準）0.1%之比率支付，並將自要約方應付予接納要約之相關獨立股東之現金款項中扣除。要約方將代表接納要約之相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。

- (g) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）概不獲發收據。
- (h) 登記處之地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

2. 交收

- (a) 倘接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）在各方面均已填妥並完整無缺，且於截止日期下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間）前由登記處收訖，則有關支票（票面金額相當於就各接納獨立股東根據要約交回之要約股份而應付予該股東之現金代價，減其應付之賣方從價印花稅）將盡早惟無論如何於登記處接獲使有關接納完整及有效之所有有關文件當日起計七個營業日內，以平郵方式寄發予各接納獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔。
- (b) 獨立股東根據要約應得之代價，將根據要約之條款全數清償，而不受要約方因其他理由而可能擁有或聲稱擁有針對有關獨立股東之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利所影響。

3. 接納期限及修訂

- (a) 除非要約先前已在執行人員同意下獲修訂或延長，否則所有要約接納須於二零一三年二月二十八日（星期四）（即截止日期）下午四時正前由登記處收訖。要約為無條件。

- (b) 倘要約獲延長或修訂，而有關公布並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公布方式向並無接納要約之獨立股東發出不少於十四天之通知，且除非獲事先延長或修訂，否則將於下一個截止日期截止。倘要約方修訂要約之條款，則全體獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將可享有根據經修訂條款接納經修訂要約之權利。
- (c) 接納須按接納表格上所印備之指示，最遲於截止日期下午四時正前由登記處收訖（要約獲延長或修訂除外），方為有效。
- (d) 倘要約之截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述須被視為對就此獲延長之要約截止日期之提述。

4. 代名人登記

為確保平等對待所有獨立股東，作為一名以上實益擁有人之代名人而持有要約股份之已登記獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持權益。以代名人義登記投資之要約股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

5. 公布

- (a) 於二零一三年二月二十八日(星期四)下午六時正(或執行人員可能於特殊情況下允許之較後日期及/或時間)(即截止日期)之前,要約方須知會執行人員及聯交所其對要約之到期日、修訂或延長之決定。要約方須於截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公布,列明要約之結果及要約是否已獲修訂或延長。

該公布須列明下列各項:

- (i) 已接獲有關要約之接納所涉及之要約股份總數及有關要約股份之權利;
- (ii) 要約方或與其一致行動之人士於要約期間前持有、控制或指示之要約股份總數及有關要約股份之權利;及
- (iii) 要約方或與其一致行動之人士於要約期間內收購或同意收購之要約股份總數及有關要約股份之權利。

公告須同時包括要約方或與其一致行動之任何人士已借入或借出(除已轉借或已出售之任何借入股份外)本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情,並列明有關數目所佔本公司已發行股本之百分比及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 在因應公布之目的計算接納所佔要約股份之總數時,並非在各方面均屬完整無缺之接納,或有待核實之接納僅可於被視為根據收購守則規則30.2下之規定符合本附錄第1(e)段之規定時方可計算在內。
- (c) 根據收購守則之規定,有關上市公司之所有公布均須根據上市規則之規定作出。

6. 撤回之權利

除下文所載之情況外，任何獨立股東所提交有關要約之接納將為不可撤回亦不得收回。

如收購守則規則19.2所載，倘要約方未能符合收購守則規則19之任何規定，執行人員可能要求按執行人員可接納之條款向已提交要約之接納之獨立股東授出撤回之權利，直至符合該規則所載之規定為止。

在該情況下，倘獨立股東撤回接納，則要約方應儘快（惟無論如何於獨立股東撤回接納起計十天內）以平郵方式向獨立股東寄交連同接納表格一併送交之有關股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）。

7. 一般事項

- (a) 獨立股東將呈交或送交或將送予彼等之一切通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）及用於支付根據要約應付代價之款項將由彼等或彼等之指定代理人以郵遞方式呈交或送交或送予彼等或彼等之指定代理人，郵誤風險將由彼等（或彼等指定之代理人）自行承擔，而要約方、其實益擁有人、本公司、建銀國際、建銀國際證券、粵海證券、登記處或彼等各自之任何董事及專業顧問及參與要約之任何其他各方及彼等各自之任何代理人對任何郵遞遺失或延誤造成之任何責任或可能因此引致之任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載之條文為要約條款之一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。

- (d) 要約及一切接納事宜乃受香港法例管轄，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格即構成授權要約方、建銀國際或要約方可能指定之一名或多名人士代表接納要約之人士填妥、修訂並簽立任何文件，並作出任何其他必需或適當行動，以使已接納要約之人士所涉及之要約股份轉歸要約方或其可能指定之該名或該等人士所有。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約方及本公司保證，根據要約獲收購之要約股份於由該名或該等人士出售時將不帶有任何產權負擔，但連同所應計或附帶之所有權利，包括全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利（不包括收取償付股息之權利）。
- (g) 本綜合文件及接納表格內對要約之提述包括要約之任何修訂及／或延長。
- (h) 向海外股東提出要約或會受有關司法管轄區之法例所禁止或影響。海外股東應自行了解及遵守任何適用法例或監管規定。各海外股東如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守所有有關司法管轄區之法例及法規，包括但不限於取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，以及遵守所有必要之正式手續、監管及／或法例規定。海外股東決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。

- (i) 任何人士接納要約將被視為構成該等人士保證，表示其根據一切適用法例及法規獲准收到及接納要約及其任何修訂，而該接納將根據一切適用法例及法規屬有效及具約束力。任何該等人士將負責支付彼等應付之任何有關發行、過戶及其他適用稅項或其他政府費用。
- (j) 受收購守則規限，要約方保留權利以公布方式，將任何事項（包括提出要約）知會全部或任何登記地址在香港以外之獨立股東或要約方或建銀國際知悉為該等人士之代名人、信託人或託管人之人士，在此情況下，該通知應被視為已經充分發出，即使任何有關獨立股東未能接獲或看到該通知亦然，且本綜合文件對書面通知之所有提述亦應如此詮釋。
- (k) 在作出決定時，獨立股東應倚賴彼等本身對要約方、本集團及要約條款（包括所涉及之好處及風險）所作出之評估。本綜合文件之內容（包括所載之任何一般意見或推薦意見）連同接納表格不應詮釋為要約方、其實益擁有人、本公司、建銀國際或建銀國際證券所提出之任何法律或商業意見。獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (l) 本綜合文件及接納表格中英文版如在詮釋方面有歧義，概以英文版為準。

1. 財務資料概要

以下為(i)本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年度各年之經審核財務業績；及(ii)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資產及負債（乃摘錄自本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財政年度之經審核綜合財務報表）；及(iii)本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核財務業績；及(iv)於二零一二年六月三十日之資產及負債（乃摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表）之概要。本公司核數師國衛會計師事務所有限公司（英國特許會計師、香港執業會計師）並無就本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年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月均無特殊或非經常性項目。本集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月均無錄得任何非控股權益。本集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月之全部溢利均屬本公司擁有人所有。

董事會藉於二零一三年一月二十二日通過決議案宣派償付股息約490,000,000港元（相當於每股股份1.4464港元），將於二零一三年二月十九日或前後派付予於二零一三年二月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。有關償付股息之詳情於本公司日期為二零一二年十二月十八日及二零一三年一月二十二日之公布內披露。

(1) 業績

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)
收入	12,344	19,523	84,572	23,558
除稅前溢利	13,244	20,057	63,013	19,307
所得稅開支	(2,220)	(3,234)	(10,072)	(1,446)
本期間／年度溢利	11,024	16,823	52,941	17,861
其他全面收益(支出)				
待售金融資產之公平值變動	1,180	(1,740)	598	6,852
就出售待售金融資產重新分類	—	34	—	—
本期間／年度其他全面收益 (支出)	1,180	(1,706)	598	6,852
本期間／年度全面收益總額	12,204	15,117	53,539	24,713
本公司擁有人應佔 本期間／年度溢利	11,024	16,823	52,941	17,861
本公司擁有人應佔 本期間／年度全面收益總額	12,204	15,117	53,539	24,713
每股盈利(港仙)				
基本及攤薄	3.25	4.97	15.63	5.27
股息	3,388	6,776	10,163	6,776
每股股息(港仙)	1	2	3	2

(2) 資產及負債

	於	於十二月三十一日		
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)
資產總值	1,068,413	1,057,279	1,058,933	1,007,066
負債總額	(5,204)	(2,886)	(9,494)	(4,390)
	1,063,209	1,054,393	1,049,439	1,002,676

2A. 本集團之經審核綜合財務資料

以下為本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。

綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	7	19,523	84,572
銷售成本		(236)	(17,456)
毛利		19,287	67,116
其他收入	9	11	377
出售待售金融資產時由股本權益轉撥		(34)	–
行政開支		(4,323)	(4,504)
投資物業之公平值變動	16	5,000	–
其他收益及虧損淨額		116	24
除稅前溢利		20,057	63,013
所得稅開支	12	(3,234)	(10,072)
本年度溢利	10	16,823	52,941
其他全面(支出)收益			
待售金融資產之公平值變動		(1,740)	598
就出售待售金融資產重新分類		34	–
本年度其他全面(支出)收益 (除稅後)		(1,706)	598
本年度全面收益總額		15,117	53,539
本公司擁有人應佔本年度溢利		16,823	52,941
本公司擁有人應佔 本年度全面收益總額		15,117	53,539
每股盈利(港仙)	15		
基本及攤薄		4.97	15.63

綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	34,400	29,400
傢具及設備	17	—	—
待售金融資產	19	96,263	82,307
		<u>130,663</u>	<u>111,707</u>
流動資產			
持作出售物業	20	—	—
待售金融資產	19	11,415	15,673
借予同系附屬公司貸款	21	900,000	900,000
同系附屬公司欠款	22	—	61
應收賬項、按金及預付款項	23	2,917	1,732
可收回稅款		—	1,267
定期存款、銀行結餘及現金	24	12,284	28,493
		<u>926,616</u>	<u>947,226</u>
流動負債			
欠負同系附屬公司款項	25	144	34
應付賬項及應計款項	26	413	651
按金及預收款項		309	295
稅項負債		1,514	8,010
		<u>2,380</u>	<u>8,990</u>
流動資產淨值		<u>924,236</u>	<u>938,236</u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,054,899</u></u>	<u><u>1,049,943</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人之應佔股本權益			
股本	27	3,388	3,388
股份溢價		495,160	495,160
股東注資		20,719	20,719
證券投資儲備		4,683	6,389
保留溢利			
— 擬派末期股息		3,388	6,775
— 其他		527,055	517,008
		<u>1,054,393</u>	<u>1,049,439</u>
股本權益總額			
		<u>1,054,393</u>	<u>1,049,439</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	30	<u>506</u>	<u>504</u>
		<u>1,054,899</u>	<u>1,049,943</u>

財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
傢具及設備	17	–	–
附屬公司投資	18	181,679	181,679
附屬公司欠款	18	117,318	110,686
		<u>298,997</u>	<u>292,365</u>
流動資產			
借予同系附屬公司貸款	21	900,000	900,000
同系附屬公司欠款	22	–	2
應收賬項、按金及預付款項	23	1,315	238
可收回稅款		–	1,267
定期存款及銀行結餘	24	10,529	17,681
		<u>911,844</u>	<u>919,188</u>
流動負債			
欠負同系附屬公司款項	25	98	–
應付賬項及應計款項	26	211	383
稅項負債		598	846
		<u>907</u>	<u>1,229</u>
流動資產淨值		<u>910,937</u>	<u>917,959</u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,209,934</u></u>	<u><u>1,210,324</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人之應佔股本權益			
股本	27	3,388	3,388
股份溢價	28	495,160	495,160
股東注資	28	20,719	20,719
保留溢利			
— 擬派末期股息		3,388	6,775
— 其他		493,622	490,625
		<u>1,016,277</u>	<u>1,016,667</u>
股本權益總額			
		<u>1,016,277</u>	<u>1,016,667</u>
非流動負債			
欠負附屬公司款項	29	<u>193,657</u>	<u>193,657</u>
		<u>1,209,934</u>	<u>1,210,324</u>

綜合股本權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東注資 千港元 (附註)	證券投資 儲備 千港元	保留溢利 千港元	股本權益 總額 千港元
於二零一零年一月一日	3,388	495,160	20,719	5,791	477,618	1,002,676
本年度溢利	-	-	-	-	52,941	52,941
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	598	-	598
本年度全面收益總額	-	-	-	598	52,941	53,539
已付末期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
已付中期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一零年十二月三十一日	3,388	495,160	20,719	6,389	523,783	1,049,439
本年度溢利	-	-	-	-	16,823	16,823
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	(1,740)	-	(1,740)
就出售待售金融資產重新分類	-	-	-	34	-	34
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(1,706)	16,823	15,117
已付末期股息	-	-	-	-	(6,775)	(6,775)
已付中期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一一年十二月三十一日	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>20,719</u>	<u>4,683</u>	<u>530,443</u>	<u>1,054,393</u>

附註：股東注資指有關於二零零三年十一月七日完成的資產交易中，向Chinese Estates Holdings Limited收購之資產淨值的公平值超出所付代價之金額。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	20,057	63,013
因下列事項之調整：		
利息收入	(16,554)	(15,481)
投資物業之公平值變動	(5,000)	–
出售待售金融資產時由股本權益轉撥	34	–
匯兌虧損(收益)淨額	174	(362)
營運資金變動前之經營現金流量	(1,289)	47,170
持作出售物業減少	–	16,504
應收賬項、按金及預付款項減少	84	115
應付賬項及應計款項(減少)增加	(238)	2
按金及預收款項增加(減少)	14	(1,972)
(用於)來自經營業務之現金	(1,429)	61,819
已付香港利得稅淨額	(8,461)	(4,191)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(9,890)	57,628
投資業務		
贖回待售金融資產	15,582	–
出售待售金融資產所得款項	11,590	–
購買待售金融資產	(38,151)	–
已收利息	14,698	14,910
借予同系附屬公司貸款	–	(47,000)
來自(用於)投資業務之現金淨額	3,719	(32,090)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
融資業務		
已付股息	(10,163)	(6,776)
同系附屬公司墊款(還款)淨額	<u>171</u>	<u>(54)</u>
用於融資業務之現金淨額	<u>(9,992)</u>	<u>(6,830)</u>
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(16,163)	18,708
於一月一日之現金及現金等值項目	28,493	9,759
匯率變動之影響	<u>(46)</u>	<u>26</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<u><u>12,284</u></u>	<u><u>28,493</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<u><u>12,284</u></u>	<u><u>28,493</u></u>

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立，而其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公眾有限公司。其最終控股公司為Chinese Estates Holdings Limited（「華置」），一間於百慕達註冊成立，而其股份在聯交所上市之公司。本公司之註冊辦事處地址於本年報「公司資料」一節中披露。

此綜合及公司財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司與其附屬公司（「本集團」）之功能貨幣，除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數（千港元）。

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務載於附註35。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布並對本集團於二零一一年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團財務報表所採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒布之香港財務報告準則改進
香港財務報告準則第1號 （修訂本）	首次採納者根據香港財務報告準則第7號 對比較資料披露之有限豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第14號 （修訂本）	預付最低資金需求
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

香港會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱觀念，並闡明人士及主要管理人員影響實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦提出，與政府及受與報告實體相同之政府控制、共同控制或行使重大影響力之實體進行之交易所豁免之一般關連人士披露規定。有關關連人士之會計政策經修訂後，反映經修訂準則下關連人士之定義。採納經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響。

此外，於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團提早採納於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂。提早採納此修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出往年調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	披露－嚴重高通脹及剔除首次採納者之 固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－金融資產及金融負債之抵銷 ³
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)	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	共同安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ²
香港會計準則第19號 (2011年經修訂)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號 (2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列－金融資產及金融負債之抵銷 ⁴
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月所頒布)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月所修訂)加入金融負債及取消確認之規定。根據香港財務報告準則第9號,符合香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資,以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資,一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期末按公平值計算。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產及金融負債分類、計量及呈列方法。

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方法出現變動。

3. 主要會計政策概要

綜合及公司財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則、香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項而編製。

綜合及公司財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計算之投資物業及金融工具除外，有關之會計政策闡述如下。

(a) 綜合賬目基準

附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策，且一般擁有其過半數投票權之持股量之所有實體。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全數於本集團內綜合入賬，並於控制權終止當日起從本集團中剔除。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可辨別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或非控股權益按比例應佔被收購人資產淨值，確認被收購人非控股權益。

於附屬公司之投資乃以成本扣除減值之方法入賬。成本經調整以反映於計量期間（最長由收購日期起計十二個月）因或然代價修訂產生之代價變動。成本亦包括投資之直接應佔費用。

如超出轉讓代價情況，被收購人之任何非控股權益金額及任何先前於被收購人之股本權益於收購日期之公平值超出所收購之可辨別資產淨值之公平值之差額乃列作商譽。倘在議價收購之情況下，該數額低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額將直接在綜合全面收益報表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。

附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生赤字結餘。

非控股權益交易

本集團將其與非控股權益進行之交易視為與本集團股本權益擁有人之間進行之交易。向非控股權益購買，所支付之任何代價與所收購之附屬公司資產淨值賬面值相關部分之差額，於股本權益中入賬。向非控股權益進行出售所產生之盈虧亦於股本權益入賬。

倘本集團終止擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於溢利或虧損中確認。公平值指初始賬面值並於其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益。此外，先前於其他綜合收益內確認與該實體有關之任何金額按本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味着先前在其他綜合收益內確認之金額重新分類至綜合全面收益報表。

倘於聯營公司之擁有權減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他綜合收益內確認之金額僅有一定比例部分重新分類至綜合全面收益報表（如適用）。

(b) 減值虧損

於報告期末，本集團會檢討其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損之情況。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損則即時確認為開支。

如減值虧損於其後撥回，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回金額，惟所提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值虧損之情況下之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

(c) 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值用途之物業。於首次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計量。於首次確認後，投資物業利用公平值計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧會於產生年度計入綜合全面收益報表。

投資物業於出售時或當該投資物業被永久終止使用及預期由出售時起再無日後經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）於取消確認該物業年度內計入綜合全面收益報表。

(d) 傢具及設備

傢具及設備按成本減其後之累計折舊以及累計減值虧損列賬。

傢具及設備之折舊乃按其估計可使用年期及估計剩餘價值按年率10%以直線法計算，用以撇銷成本。

傢具及設備於出售時或當繼續使用資產預期不會產生日後經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）於取消確認該項目年度內計入綜合全面收益報表。

(e) 持作出售物業

已落成物業按其成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值參考於報告期末後收取之出售所得款項減出售之開支計算，或根據管理層按當時市況作出之估計釐定。

(f) 金融工具

當一集團實體成為金融工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（通過損益以反映公平值之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於首次確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值扣除（如適用）。收購通過損益以反映公平值之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於綜合全面收益報表內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下兩個類別其中之一，包括貸款及應收款項及待售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就該類別金融資產採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本與於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時將金融資產預計年期或（如適用）更短期間內將估計未來現金收入（包括所有已付或已收並構成實際利率一部分之費用及差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨值之利率。

除分類為通過損益以反映公平值之金融資產外，債務工具之利息收入按實際利率計算確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括借予同系附屬公司貸款、同系附屬公司／附屬公司欠款、應收賬項及按金以及定期存款、銀行結餘及現金）為於交投活躍之市場內並無報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

待售金融資產

待售金融資產為非衍生項目，無論是被指派或並無分類為根據香港會計準則第39號之任何其他類別。於各報告期末，待售金融資產按公平值計量。公平值之變動於其他全面收益中確認，並於證券投資儲備中累計，直至該項金融資產被出售或釐定為已減值為止，屆時，以往於證券投資儲備累計之累計盈虧重新分類至綜合全面收益報表（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

然而，利用實際利率法計算之利息會於綜合全面收益報表確認。

金融資產減值

金融資產（通過損益以反映公平值者除外），於報告期末評估有否出現減值跡象。當於首次確認金融資產後發生一項或多項事件，導致有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量已受到影響時，則金融資產已經減值。

減值客觀證據可包括：

- (i) 發行人或交易方出現嚴重財困；
- (ii) 無力支付或拖欠利息或本金額；或
- (iii) 借款人有可能破產或進行財務重組。

就應收貿易款項等若干類別之金融資產而言，被評為不會個別減值之資產會彙集評估減值。一組應收款項之減值客觀證據可包括本集團過往之收款經驗、組合內還款時間超過平均信貸期之延遲還款數目增加，以及與無力支付應收款項有關之國家或地方之經濟環境之明顯轉變。

當待售金融資產釐定為已減值，以往於其他全面收益確認之累計盈虧會重新分類至綜合全面收益報表。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認之減值虧損金額以資產之賬面值與按金融資產原實際利率貼現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

除應收貿易款項外，所有金融資產之賬面值會直接扣除其減值虧損。應收貿易款項之賬面值會利用撥備賬進行扣減。當應收貿易款項被視為不可收回時，則會撇銷撥備賬。倘之前已撇銷之款項於其後收回，則會計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於綜合全面收益報表確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於確認後之期間有所減少，而有關減少可以客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，之前已確認之減值虧損可透過綜合全面收益報表予以撥回，但於撥回減值虧損日期資產之賬面值不得超過該項資產原未確認減值時之攤銷成本。

就待售債務投資而言，倘該項投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具為可證明於本集團資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債攤銷成本與於有關期間內分配利息開支之方法。實際利率為於初步確認時將金融負債預計年期或（如適用）更短期間內將估計未來現金支出（包括所有已付或已收並構成實際利率一部分之費用及差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨值之利率。

除分類為通過損益以反映公平值之金融負債外，利息開支按實際利率計算確認。

其他金融負債

其他金融負債（包括欠負同系附屬公司／附屬公司款項、應付賬項及應計款項及已收按金）其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計盈虧之差額，於綜合全面收益報表中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債會於綜合財務狀況報表中移除。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於綜合全面收益報表中確認。

(g) 收入確認

持作出售物業之收入在執行具約束力之銷售協議時方予確認入賬。於上述階段前從買家收取之款項乃列作銷售物業之已收按金，並計入流動負債內。

租金收入包括就營業租約物業預先開出發票之租金，乃就有關租約年期按直線法於綜合全面收益報表中確認。

金融資產之利息收入乃就本金結餘按適用實際利率及時間比例計算。有關利率指於金融資產預計年期內將估計未來現金收入準確貼現至資產賬面淨值之利率。

(h) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益報表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或扣減之項目。本集團之當期稅項負債於報告期末以已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項按財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相關稅基兩者之差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於較可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中首次確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

本集團會就於附屬公司及聯營公司之投資以及合營公司權益所產生之應課稅暫時差異確認遞延稅項負債，惟本集團有能力控制暫時差異之撥回及暫時差異不大可能於可見將來撥回則另作別論。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。當期稅項及遞延稅項會於綜合全面收益報表中確認，惟有關項目於其他全面收益或股本權益之中確認，其當期稅項及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於股本權益中確認。若當期稅項或遞延稅項乃因首次就業務合併入賬而產生，其稅務影響會納入業務合併之會計處理中。

如所得稅是由同一稅務當局徵收，而實體打算支付其當期稅項資產及稅項負債之淨額，有關遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

(i) 租賃

凡租約條款規定將租賃資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租約均列為財務租約。所有其他租約分類為營業租約。

本集團為出租人

營業租約之租金收入會以直線法按有關租約年期在綜合全面收益報表確認。磋商及安排營業租約時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

(j) 外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日通用之匯率以有關功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以報告期末通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在綜合全面收益報表中確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間之綜合全面收益報表中，惟重新換算盈虧直接於其他全面收益確認之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於其他全面收益中確認。

(k) 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務以有權取得供款時確認為開支。

(l) 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任，導致本集團將有可能就該責任付款，而該責任款額能可靠地估計時確認撥備。

確認為撥備之款額乃於報告期末就支付現有責任所需之代價之最佳估計，當中已考慮涉及有關責任之風險及不確定因素。倘撥備使用估計支付現有責任之現金流進行計量，其賬面值即該等現金流之現值。

(m) 關連人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響力；或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。

- (3) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (4) 一實體為一第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (5) 該實體為本集團或本集團相關實體之僱員離職後福利計劃。
- (6) 該實體受(i)項所述人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)項所述人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

個別人士關係密切的家庭成員是指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家庭成員。

4. 重大會計判斷及估計不明確因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（如附註3所述）時，管理層須對未能從其他方面確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往之經驗及其他被視為相關之因素為依據。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須持續檢討。若會計估計之修訂只影響該修訂期，該修訂會於該修訂期內確認；或如該修訂影響該修訂期及未來期間，則於修訂期及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與估計有關者外，以下為管理層於應用本集團之會計政策過程中，已作出對財務報表已確認之數額有重大影響之關鍵判斷。

投資物業

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值，並採納投資法及／或直接比較法（按適用情況而定）而個別釐定。估值依據貼現現金流量分析及資本化收入法計算。投資法以對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據，以反映其租賃及現金流狀況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素（包括租約期限之回報率及復歸回報率）時須由估值師作出判斷。有關回報率於採納時已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據。如市場狀況變化導致假設有任何變動，投資物業之公平值可能於未來變動。

所得稅開支

本集團須繳納香港之所得稅。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，大部分交易及計算之最終稅務決定均不明確。本集團根據附加稅項會否到期之估計來確認預計稅項審核事宜之負債。倘此等事宜之最終稅務結果有別於初步錄得之金額，有關差額將對作出決定期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

5. 金融工具

(a) 金融工具類別：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團		
金融資產		
待售金融資產	107,678	97,980
貸款及應收款項（包括定期存款、 銀行結餘及現金）	<u>915,052</u>	<u>930,141</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>866</u>	<u>968</u>
本公司		
金融資產		
貸款及應收款項（包括定期存款及 銀行結餘）	<u>1,029,012</u>	<u>1,028,462</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>193,966</u>	<u>194,040</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括待售金融資產、借予同系附屬公司貸款、同系附屬公司／附屬公司欠款、應收賬項、已付按金、定期存款、銀行結餘及現金、欠負同系附屬公司／附屬公司款項、應付賬款、應計款項及已收按金。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

本集團及本公司有關金融工具之風險或管理及計量該等風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外幣風險

本集團大部分貨幣資產及貨幣負債價值以及租金收入均以港元為貨幣單位，惟待售金融資產則以美元（「美元」）為貨幣單位。本集團現時並無任何外匯流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監管其外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團		
資產		
美元	<u>109,823</u>	<u>108,766</u>

敏感度分析

由於港元與美元掛鈎，故假設兩種貨幣之間並無重大貨幣風險，亦不會載於下文之分析內。

(ii) 現金流量利率風險

本集團及本公司並無任何銀行借貸。

本集團及本公司擁有之計息資產包括待售金融資產、借予同系附屬公司貸款、定期存款及銀行結餘，故須承擔現金流量利率風險（詳情於各附註披露）。本集團及本公司現時並無採用任何利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團及本公司之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）之波動。

敏感度分析

倘浮動利率上升／降低50個基點，則本集團及本公司：

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將分別增加／減少約4,609,000港元及4,552,000港元（二零一零年：4,747,000港元及4,587,000港元）。此乃主要由於本集團及本公司所承受之浮息金融資產之利率風險；及
- 截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之股本權益內其他成份不受影響。

(iii) 價格風險

於各報告期末按公平值計量且由本集團分類為待售金融資產之投資令本集團面臨價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。此外，本集團已委任特別小組監管價格風險，並於必要時考慮對沖風險。

敏感度分析

倘價格上升／下降5%，則本集團：

- 截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前溢利不會增加／減少；及
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之股本權益內其他成份將增加／減少約5,384,000港元（二零一零年：4,899,000港元）。

信貸風險

本集團及本公司就倘若交易方未能履行彼等於二零一一年十二月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對最大信貸風險為該等資產之賬面值。就借予同系附屬公司貸款所產生之信貸風險，由於交易方還款歷史良好，本集團及本公司所面對因交易方違約而產生之信貸風險有限。本集團及本公司之定期存款存於香港高信貸質素之銀行。

本集團及本公司與符合本集團庫務政策所訂信貸評級良好之交易方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選交易方之兩項重要原則，是由有信譽之信貸評級機構發出可接受之信貸評級，以及對沒有評級之交易方進行財務評審。本集團及本公司會在整個交易期內密切監察交易方之信貸質素。此外，本集團及本公司會定期為與其交易之財務機構進行評審，以減低與各交易方相關規模及信貸強度有關之集中信貸之風險。

為不利之市場變動預先作準備，本集團及本公司亦監察每間金融機構交易方之潛在風險。

除借予同系附屬公司貸款面臨之集中信貸風險外，本集團及本公司並無任何其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

本集團及本公司管理流動資金風險之方法為定期監察現時及預測之流動資金需要，並確保具備足夠流動現金及取得計劃來自主要金融機構之融資，以應付本集團及本公司之短期及長期流動資金需要。管理層會持續監察流動資金風險，並將於必要時籌集銀行借貸。

於報告期末，本集團及本公司並無重大之流動資金風險。

於報告期末，須於一年內或按要求時償還之本集團及本公司之金融負債分別為866,000港元及309,000港元（二零一零年：968,000港元及383,000港元）。

(c) 公平值估計

具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場買入及賣出價計算。

本公司董事（「董事」）認為，財務報表內按經攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與公平值相若。

下表為於初次確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據公平值之可觀察程度分為第一至三級：

第一級： 公平值計量參考同等之資產或負債於活躍市場取得之報價（未經調整）；

第二級： 公平值計量為直接（由價格）或間接（參考價格）從可觀察之資產或負債所得之數據（於第一級之報價除外）；及

第三級： 公平值計量由輸入參數，包括非從市場觀察所得之資產或負債數據（非可觀察數據）之估值技術產生。

下表顯示按公平值分級制所劃分按公平值記錄本集團之金融工具分析：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
本集團				
於二零一一年				
十二月三十一日				
待售金融資產	107,678	-	-	107,678
於二零一零年				
十二月三十一日				
待售金融資產	97,980	-	-	97,980

公平值分級制內第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

6. 資本風險管理

本集團通過根據風險水平給予產品及服務相應定價，及確保按合理成本取得融資之方式管理資本，主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報，並為其他權益相關者提供利益。

董事積極並定時檢討及管理本集團之資本架構，透過以完善資本狀況支持優化債務及於經濟條件發生變動時對資本架構作出調整，為股東爭取最大之回報。本集團整體策略與二零一零年保持不變。

本集團運用資本負債比率監察其資本結構，此舉與行業其他業者貫徹一致。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，由於本集團於各報告期末並無任何借貸，故並無界定資本負債比率。

7. 收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入指已收及應收之合計金額， 分析如下：		
物業租金收入	2,977	2,672
持作出售物業銷售	–	66,430
待售金融資產之利息收入	5,013	4,997
借予同系附屬公司貸款之利息收入	11,533	10,473
	<u>19,523</u>	<u>84,572</u>

8. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有三個可呈報分類—(i)物業發展；(ii)物業租賃；及(iii)證券投資及融資。本集團乃以管理層用作決策之營運資料進行分類。

主要業務活動如下：

物業發展 — 物業發展及物業銷售

物業租賃 — 物業租賃

證券投資及融資 — 證券投資及融資業務

本集團以扣除稅項開支前（惟不包括主要非現金項目）之經營溢利或虧損為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動。於兩個年度並無可入賬之分類間收入。

本集團用於釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零一零年起維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同業務。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

於證券投資及融資產生之收入16,546,000港元（二零一零年：證券投資及融資15,470,000港元及物業發展66,430,000港元）中約11,533,000港元（二零一零年：分別10,473,000港元及66,430,000港元）之收入來自本集團一名（二零一零年：五名）主要客戶，而每名客戶佔本集團收入總額超過10%。

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	證券投資及 融資 千港元	綜合 千港元
收入				
來自外部客戶之收入	-	2,977	16,546	19,523
	<u>-</u>	<u>2,977</u>	<u>16,546</u>	<u>19,523</u>
業績				
可呈報分類之分類業績	-	2,771	16,338	19,109
	<u>-</u>	<u>2,771</u>	<u>16,338</u>	<u>19,109</u>
未分攤項目				
利息收入				8
其他收益及虧損淨額				86
未分攤之公司開支淨額				(4,146)
所得稅開支				<u>(3,234)</u>
核心溢利(不包括主要 非現金項目)				11,823
主要非現金項目				
— 投資物業之公平值變動				<u>5,000</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利				<u><u>16,823</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	證券投資及 融資 千港元	綜合 千港元
資產				
可呈報分類之分類資產	<u> -</u>	<u> 34,413</u>	<u> 1,010,432</u>	1,044,845
未分攤之公司資產				<u> 12,434</u>
綜合資產總額				<u> 1,057,279</u>
負債				
可呈報分類之分類負債	<u> -</u>	<u> 309</u>	<u> -</u>	309
未分攤之公司負債				<u> 2,577</u>
綜合負債總額				<u> 2,886</u>

綜合全面收益報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	證券投資及 融資 千港元	綜合 千港元
收入				
來自外部客戶之收入	<u>66,430</u>	<u>2,672</u>	<u>15,470</u>	<u>84,572</u>
業績				
可呈報分類之分類業績	<u>49,302</u>	<u>2,344</u>	<u>15,832</u>	67,478
未分攤項目				
利息收入				11
其他收益及虧損淨額				24
未分攤之公司開支淨額				(4,500)
所得稅開支				<u>(10,072)</u>
核心溢利(不包括主要 非現金項目)				52,941
主要非現金項目				
— 投資物業之公平值變動				<u>—</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利				<u><u>52,941</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	證券投資及 融資 千港元	綜合 千港元
資產				
可呈報分類之分類資產	—	29,502	999,465	1,028,967
未分攤之公司資產				29,966
綜合資產總額				<u>1,058,933</u>
負債				
可呈報分類之分類負債	86	356	—	442
未分攤之公司負債				9,052
綜合負債總額				<u>9,494</u>

地區資料

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團在香港經營所有業務。在兩個年度本集團之收入全部來自香港。

9. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	8	11
匯兌收益淨額	—	362

10. 本年度溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利已(扣除)計入：		
僱員成本總額：		
董事酬金	(560)	(560)
薪金及其他福利	(2,568)	(2,912)
退休福利計劃供款	(139)	(143)
	(3,267)	(3,615)
核數師酬金	(220)	(220)
匯兌虧損淨額	(174)	-
投資物業之租金收入總額	2,977	2,672
減：本年度產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(234)	(239)
本年度並無產生租金收入之		
投資物業直接經營開支	(2)	(89)
	<u>2,741</u>	<u>2,344</u>

11. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，已付或應付予各董事之袍金及其他酬金如下：

	二零一一年			二零一零年		
	袍金 千港元	薪金及 其他酬金 千港元	總額 千港元	袍金 千港元	薪金及 其他酬金 千港元	總額 千港元
昌榮華先生	10	-	10	10	-	10
潘敏慈小姐	10	-	10	10	-	10
賴恩雄先生	180	-	180	180	-	180
莫漢生先生	180	-	180	180	-	180
汪滌東先生	180	-	180	180	-	180
	<u>560</u>	<u>-</u>	<u>560</u>	<u>560</u>	<u>-</u>	<u>560</u>

董事概無於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內放棄收取任何酬金。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，兩名（二零一零年：無）為董事，彼等之酬金載於(a)項。截至二零一一年十二月三十一日止年度其餘三名（二零一零年：五名）個別人士之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	976	2,529
退休福利計劃供款	<u>45</u>	<u>123</u>
	<u>1,021</u>	<u>2,652</u>

個別僱員之酬金全部低於1,000,000港元。

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團概無為吸引加入本集團或於加入本集團時或作為離職補償而向該五名最高薪酬人士或董事支付任何酬金。

12. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
支出(抵免)包括：		
當期稅項：		
香港	3,233	10,070
過往年度超額撥備：		
香港	(1)	-
遞延稅項	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>3,234</u>	<u>10,072</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算。

本年度之所得稅支出與綜合全面收益報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一一年		二零一零年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	20,057		63,013	
按香港利得稅稅率16.5% (二零一零年：16.5%)				
計算之稅項	3,309	16.5	10,397	16.5
就稅務而言毋須課稅				
收入之稅務影響	(110)	(0.6)	(254)	(0.4)
就稅務而言不可扣減				
開支之稅務影響	37	0.2	-	-
運用先前未確認之稅務虧損	-	-	(73)	(0.1)
稅項折舊之稅務影響	(1)	-	-	-
未確認之稅務虧損之稅務影響	-	-	2	-
過往年度超額撥備	(1)	-	-	-
本年度稅項支出	<u>3,234</u>	<u>16.1</u>	<u>10,072</u>	<u>16.0</u>

13. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，純利9,773,000港元（二零一零年：55,365,000港元）已於本公司財務報表內處理。

14. 股息

	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
(a) 於二零一一年六月十七日已派付之 二零一零年末期股息每股2港仙 (二零零九年：1港仙)	6,775	3,388
(b) 於二零一一年九月二十三日已派付之 二零一一年中期股息每股1港仙 (二零一零年：1港仙)	<u>3,388</u>	<u>3,388</u>
已派付股息總額	<u>10,163</u>	<u>6,776</u>

董事建議派付末期股息每股普通股1港仙（二零一零年：2港仙），有待股東於應屆股東週年大會上批准。

15. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利16,823,000港元（二零一零年：52,941,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數338,765,987股（二零一零年：338,765,987股）計算。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

16. 投資物業

	千港元
本集團	
公平值	
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	29,400
於綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>5,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>34,400</u></u>

根據營業租約持有以賺取租金或作資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之投資物業進行物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格，並具備近期之相關經驗。物業估值乃參照類似地點同類物業之成交價之市場憑證釐定。

於二零一一年十二月三十一日，投資物業之估值報告由保柏國際評估之董事（香港測量師學會會員）簽署。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版）進行重估。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業於香港按中期租約持有。

17. 傢具及設備

千港元

本集團及本公司

成本

於二零一零年一月一日	1,117
撇銷	<u>(1,117)</u>

於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	<u>—</u>

折舊

於二零一零年一月一日	1,117
撇銷	<u>(1,117)</u>

於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	<u>—</u>

賬面值

於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	<u><u>—</u></u>

18. 附屬公司投資／附屬公司欠款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司		
非上市股份，按成本	<u>181,679</u>	<u>181,679</u>
附屬公司欠款	118,717	112,085
減：就附屬公司欠款確認之減值虧損	<u>(1,399)</u>	<u>(1,399)</u>
	<u>117,318</u>	<u>110,686</u>

附屬公司投資賬面值減少至其可收回金額，有關可收回金額乃參考預期來自各附屬公司之估計未來現金流量釐定。除為數118,195,000港元（二零一零年：110,481,000港元）之欠款須計息外，附屬公司欠款為無抵押、免息及並無固定還款期。

本集團附屬公司於二零一一年十二月三十一日之詳情載於附註35。

19. 待售金融資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團		
待售金融資產包括：		
非上市浮息票據（附註1）	11,415	23,072
非上市定息票據（附註2）	<u>96,263</u>	<u>74,908</u>
	<u>107,678</u>	<u>97,980</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	96,263	82,307
流動資產	<u>11,415</u>	<u>15,673</u>
	<u>107,678</u>	<u>97,980</u>

附註：

- (1) 浮息票據為非上市證券，並按年利率倫敦銀行同業拆息加0.23厘（二零一零年：倫敦銀行同業拆息加0.23厘至0.25厘）計息，須按季付款，到期日為二零一二年六月（二零一零年：二零一二年一月至二零一二年六月），已歸類為流動資產。
- (2) 定息票據為非上市證券，並按年利率4.75厘至6.50厘（二零一零年：4.75厘至7.00厘）計息，須每半年付款，到期日為二零一三年二月至二零一九年八月（二零一零年：二零一一年二月至二零一六年三月）。
- (3) 浮息及定息票據之公平值乃根據行業類別所報之市場買盤價釐定。

20. 持作出售物業

千港元

本集團

於二零一零年一月一日	16,504
出售	<u>(16,504)</u>

於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	<u><u>—</u></u>

21. 借予同系附屬公司貸款

本集團及本公司

於二零零八年十一月四日，本公司（作為貸方）與華置之附屬公司 Longman Limited（「Longman」，作為借方）及華置（作為擔保人）訂立一份貸款協議，以向Longman提供一筆最多900,000,000港元之三年期循環貸款融資，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1厘（「第一筆循環貸款」）。

於二零一一年九月二十二日，本公司（作為貸方）與同一訂約方訂立一份新貸款協議，以相同本金款額重續第一筆循環貸款，自二零一一年十一月三日起計為期三年，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘（「第二筆循環貸款」）。

有關第二筆循環貸款之更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一一年十月十二日之通函。

同系附屬公司名稱	年內最高結餘 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
Longman			
— 第一筆循環貸款	900,000	—	900,000
— 第二筆循環貸款	900,000	<u>900,000</u>	<u>—</u>

22. 同系附屬公司欠款

本集團

同系附屬公司名稱	年內最高結餘 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金匡企業有限公司	61	<u>—</u>	<u>61</u>

本公司

同系附屬公司名稱	年內最高結餘 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金匡企業有限公司	2	<u>—</u>	<u>2</u>

同系附屬公司欠款為無抵押、免息及按要求償還。本集團及本公司並無就結餘持有抵押。

23. 應收賬項、按金及預付款項

本集團及本公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易款項。

24. 定期存款、銀行結餘及現金

本集團及本公司

本集團及本公司之定期存款按當時市場存款利率計息，並於一個月內到期。本集團及本公司並無就結餘持有抵押。

25. 欠負同系附屬公司款項

本集團及本公司

欠負同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

26. 應付賬項及應計款項

本集團及本公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易款項。

27. 股本

	股份數目	股本 千港元
本集團及本公司		
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零一零年一月一日、		
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	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一零年一月一日、		
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	<u>338,765,987</u>	<u>3,388</u>

28. 儲備

本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動於綜合股本權益變動表呈列。

本公司

	股份溢價 千港元	股東注資 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日	495,160	20,719	448,811	964,690
本年度溢利	-	-	55,365	55,365
已付末期股息	-	-	(3,388)	(3,388)
已付中期股息	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一零年 十二月三十一日	495,160	20,719	497,400	1,013,279
本年度溢利	-	-	9,773	9,773
已付末期股息	-	-	(6,775)	(6,775)
已付中期股息	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>495,160</u>	<u>20,719</u>	<u>497,010</u>	<u>1,012,889</u>

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予擁有人之儲備約為497,010,000港元（二零一零年：497,400,000港元）。

29. 欠負附屬公司款項

本公司

欠負附屬公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

30. 遞延稅項負債**本集團**

以下為本集團於本報告期間及過往報告期間作出撥備之主要遞延稅項負債(確認資產)及其變動:

	投資物業 千港元	加速稅項 折舊 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日	511	(9)	502
於綜合全面收益報表 扣除	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
於二零一零年 十二月三十一日	511	(7)	504
於綜合全面收益報表 扣除	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
於二零一一年 十二月三十一日	<u>511</u>	<u>(5)</u>	<u>506</u>

為呈列綜合財務狀況報表,若干遞延稅項負債及資產已經對銷。

於報告期末,本集團並無任何未確認之遞延稅項資產(二零一零年:無)。

31. 資本承擔及或然負債

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日,本集團及本公司並無任何重大資本承擔及或然負債。

32. 營業租約

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日,本集團及本公司並無任何重大營業租約承擔。

33. 退休福利計劃

本集團參與香港界定供款退休計劃之職業退休計劃（「職業退休計劃」）及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團向職業退休計劃作出僱員薪酬之5%至10%供款（視乎僱員服務年資）。由二零零零年十二月一日起加入本集團之新僱員均須參加強積金計劃。僱主及僱員均需為強積金計劃規則內列明之比率供款。

於綜合全面收益報表扣除之總費用約為139,000港元（二零一零年：143,000港元），即本集團於本年度向該等計劃應付之供款。

34. 重大關連人士交易

交易：

除財務報表其他部分已披露者外，本集團及本公司於本年度與關連人士進行以下重大交易：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團及本公司 借予同系附屬公司貸款之 利息收入	<u>11,533</u>	<u>10,473</u>

利息收入根據年內尚欠結餘計算，詳情載於附註21。

結餘：

於報告期末，與關連人士之交易結餘詳情載於附註21、22及25。

主要管理人員酬金：

主要管理人員酬金於附註11(a)內披露。高級行政人員之酬金由薪酬委員會參考個別人士表現及市場趨勢後釐定。

35. 附屬公司詳情

於二零一一年十二月三十一日，本公司直接及間接擁有下列附屬公司之權益，而該等附屬公司均為私人有限公司。

附屬公司名稱	註冊成立或經營地點	股份類別	繳足股本	本公司所持繳足股本面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
至祥管理服務有限公司	香港	普通股	2港元	100%	-	暫無營業
Chi Cheung (Nominees) Limited	香港	普通股	2港元	100%	-	證券投資
Jumbo Legend Limited	英屬維爾京群島	普通股	2美元	100%	-	投資控股
景亨投資有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資及買賣

於報告期末或於報告期內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

36. 報告期末後事項

報告期末後本集團及本公司概無重大事件發生。

37. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方法。

38. 授權刊發財務報表

董事會已於二零一二年三月八日批准及授權刊發財務報表。

2B. 本集團之未經審核簡明綜合財務資料

以下為本集團截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表全文，乃摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合全面收益報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收入	3	12,344	8,922
銷售成本		(119)	(126)
毛利		12,225	8,796
其他收入	5	2	8
行政開支		(1,883)	(2,500)
投資物業之公平值變動		2,900	3,900
其他收益及虧損淨額		-	116
除稅前溢利		13,244	10,320
所得稅開支	7	(2,220)	(1,681)
本期間溢利	6	11,024	8,639
其他全面收益(支出)			
待售金融資產之公平值變動		1,180	(294)
本期間全面收益總額		<u>12,204</u>	<u>8,345</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利		<u>11,024</u>	<u>8,639</u>
本公司擁有人應佔本期間 全面收益總額		<u>12,204</u>	<u>8,345</u>
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	9	<u>3.25</u>	<u>2.55</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	37,300	34,400
待售金融資產	11	73,173	96,263
		<u>110,473</u>	<u>130,663</u>
流動資產			
待售金融資產	11	23,947	11,415
借予同系附屬公司貸款		900,000	900,000
應收賬項、按金及預付款項	12	2,482	2,917
定期存款、銀行結餘及現金		31,511	12,284
		<u>957,940</u>	<u>926,616</u>
流動負債			
欠負同系附屬公司款項		124	144
應付賬項及應計款項	13	741	413
按金及預收款項		1,478	309
稅項負債		2,355	1,514
		<u>4,698</u>	<u>2,380</u>
流動資產淨值		<u>953,242</u>	<u>924,236</u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,063,715</u></u>	<u><u>1,054,899</u></u>

		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本公司擁有人之應佔股本權益			
股本	14	3,388	3,388
股份溢價		495,160	495,160
股東注資		20,719	20,719
證券投資儲備		5,863	4,683
保留溢利		538,079	530,443
		<u>1,063,209</u>	<u>1,054,393</u>
股本權益總額			
非流動負債			
遞延稅項負債		506	506
		<u>506</u>	<u>506</u>
		<u>1,063,715</u>	<u>1,054,899</u>

簡明綜合股本權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東注資 千港元 (附註)	證券 投資儲備 千港元	保留溢利 千港元	股本權益 總額 千港元
於二零一一年一月一日 (經審核)	3,388	495,160	20,719	6,389	523,783	1,049,439
本期間溢利	-	-	-	-	8,639	8,639
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	(294)	-	(294)
本期間全面(支出)收益總額	-	-	-	(294)	8,639	8,345
已付末期股息	-	-	-	-	(6,775)	(6,775)
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	3,388	495,160	20,719	6,095	525,647	1,051,009
本期間溢利	-	-	-	-	8,184	8,184
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	(1,446)	-	(1,446)
就出售待售金融資產重新分類	-	-	-	34	-	34
本期間全面(支出)收益總額	-	-	-	(1,412)	8,184	6,772
已付中期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	3,388	495,160	20,719	4,683	530,443	1,054,393
本期間溢利	-	-	-	-	11,024	11,024
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	1,180	-	1,180
本期間全面收益總額	-	-	-	1,180	11,024	12,204
已付末期股息	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	<u>3,388</u>	<u>495,160</u>	<u>20,719</u>	<u>5,863</u>	<u>538,079</u>	<u>1,063,209</u>

附註：

股東注資指有關於二零零三年十一月七日完成的資產交易中，向Chinese Estates Holdings Limited收購之資產淨值的公平值超出所付代價之金額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額	(115)	(829)
來自投資業務之現金淨額	22,757	23,158
用於融資業務之現金淨額	(3,407)	(6,461)
現金及現金等值項目增加淨額	19,235	15,868
於一月一日之現金及現金等值項目	12,284	28,493
匯率變動之影響	(8)	(24)
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>31,511</u>	<u>44,337</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款、銀行結餘及現金	<u>31,511</u>	<u>44,337</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港公司條例編製。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按其公平值計算之投資物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循一致。

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於本集團本會計期間生效之修訂（「新香港財務報告準則」）。本集團未經審核簡明綜合財務報表採用之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則第1號 （修訂本）	披露－嚴重高通脹及剔除首次採納之 固定日期
香港財務報告準則第7號 （修訂本）	披露－金融資產轉讓

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，惟此會計政策變動並無對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

除上述外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年頒布之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產及金融負債之抵銷 ²
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）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 （修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於 其他實體之權益：過渡指引 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號 （2011年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 （2011年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 （2011年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	呈列—金融資產及金融負債之抵銷 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能導致業績及財務狀況之編製及呈列方法於日後出現變動。

3. 收入

截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

收入指已收及應收之合計金額，
分析如下：

物業租金收入	1,441	1,438
待售金融資產之利息收入	2,731	2,193
借予同系附屬公司貸款之利息收入	8,172	5,291
	12,344	8,922

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，完成出售於駿昇中心所持作出售物業之全部單位後，本集團呈報業務分類之一，即物業發展分類，已於本期間內予以剔除。董事認為，呈列呈報分類之變動對過往期間內分類資料並無造成任何重大影響。

本集團擁有兩個可呈報分類—(i)物業租賃；及(ii)證券投資及融資。本集團乃以管理層用作決策之營運資料進行分類。

主要業務活動如下：

物業租賃	—	物業租賃
證券投資及融資	—	證券投資及融資業務

本集團以扣除稅項開支前（惟不包括主要非現金項目）之經營溢利或虧損為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動。於兩個期間內，並無可入賬之分類間收入。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同業務。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

於證券投資及融資產生之收入10,903,000港元（截至二零一一年六月三十日止期間：7,484,000港元）中約8,172,000港元（截至二零一一年六月三十日止期間：5,291,000港元）之收入來自本集團一名（截至二零一一年六月三十日止期間：一名）主要客戶，並佔本集團收入總額超過10%。

營運分類資料呈列如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收入			
來自外部客戶之收入	<u>1,441</u>	<u>10,903</u>	<u>12,344</u>
業績			
可呈報分類之分類業績	<u>1,322</u>	<u>10,724</u>	12,046
未分攤項目			
利息收入			1
未分攤之公司開支淨額			(1,703)
所得稅開支			<u>(2,220)</u>
核心溢利(不包括主要非現金項目)			
主要非現金項目			8,124
— 投資物業之 公平值變動			<u>2,900</u>
本公司擁有人			
應佔本期間溢利			<u><u>11,024</u></u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年六月三十日

	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
資產			
可呈報分類之分類資產	37,313	999,589	1,036,902
未分攤之公司資產			31,511
綜合資產總額			1,068,413
負債			
可呈報分類之分類負債	1,642	-	1,642
未分攤之公司負債			3,562
綜合負債總額			5,204

簡明綜合全面收益報表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業租賃 千港元 (未經審核)	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收入			
來自外部客戶之收入	<u>1,438</u>	<u>7,484</u>	<u>8,922</u>
業績			
可呈報分類之分類業績	<u>1,342</u>	<u>7,463</u>	8,805
未分攤項目			
利息收入			7
其他收益及虧損淨額			87
未分攤之公司開支淨額			(2,479)
所得稅開支			<u>(1,681)</u>
核心溢利(不包括主要 非現金項目)			4,739
主要非現金項目			
— 投資物業之 公平值變動			<u>3,900</u>
本公司擁有人			
應佔本期間溢利			<u><u>8,639</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	物業租賃 千港元 (經審核)	證券投資 及融資 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
資產			
可呈報分類之分類資產	34,413	1,010,432	1,044,845
未分攤之公司資產			12,434
綜合資產總額			1,057,279
負債			
可呈報分類之分類負債	309	-	309
未分攤之公司負債			2,577
綜合負債總額			2,886

地區資料

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，本集團在香港經營所有業務。在兩個期間本集團收入全部來自香港。

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月	
二零一二年	二零一一年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

其他收入包括：

利息收入	<u>1</u>	<u>7</u>
------	----------	----------

6. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一二年	二零一一年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

本期間溢利已(扣除)計入：

僱員成本總額：

董事酬金	(279)	(280)
薪金及其他福利	(863)	(1,653)
退休福利計劃供款	(47)	(81)
	(1,189)	(2,014)

核數師酬金	(110)	(110)
匯兌虧損淨額	(179)	(21)

投資物業之租金收入總額	1,441	1,438
減：本期間產生租金收入之 投資物業直接經營開支	(119)	(125)
本期間並無產生租金收入之 投資物業直接經營開支	-	(1)
	<u>1,322</u>	<u>1,312</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
支出包括：		
當期稅項：		
香港	2,220	1,681

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零一一年六月三十日止期間：16.5%）計算。

8. 股息

董事會宣派本期間之中期股息每股1港仙，金額約為3,400,000港元（截至二零一一年六月三十日止期間：每股1港仙）。中期股息於中期報告日期後宣派，及並未於各報告期末確認為負債。

於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會上，通過派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股1港仙（截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股2港仙），金額約為3,400,000港元，並已於二零一二年六月十三日派付，該股息已於本期間之保留溢利劃撥。

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔溢利11,024,000港元（截至二零一一年六月三十日止期間：8,639,000港元）及本期間已發行普通股之加權平均數338,765,987股（截至二零一一年六月三十日止期間：338,765,987股）計算。

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，由於並無攤薄事項，故該兩個期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一一年一月一日	29,400
於簡明綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>5,000</u>
於二零一一年十二月三十一日	34,400
於簡明綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>2,900</u>
於二零一二年六月三十日	<u><u>37,300</u></u>

根據營業租約持有以賺取租金或資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之投資物業進行物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格，並具備近期相關之經驗。物業估值乃參照類似地點相類物業之成交價之市場憑證釐定。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，投資物業之估值報告已由保柏國際評估之董事（香港測量師學會會員）簽署。估值乃根據香港測量師學會頒布物業估值準則（二零零五年第一版）進行。

11. 待售金融資產

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售金融資產包括：		
非上市浮息票據	–	11,415
非上市定息票據	97,120	96,263
	<u>97,120</u>	<u>107,678</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	73,173	96,263
流動資產	23,947	11,415
	<u>97,120</u>	<u>107,678</u>

浮息及定息票據為非上市證券。於二零一二年六月三十日，定息票據按固定年利率4.75厘至6.50厘（二零一一年十二月三十一日：浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.23厘或固定年利率4.75厘至6.50厘）計息並將於二零一三年二月至二零一九年八月到期。

12. 應收賬項、按金及預付款項

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項內並無包括應收貿易款項。

13. 應付賬項及應計款項

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易款項。

14. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零一一年一月一日、		
二零一一年十二月三十一日及		
二零一二年六月三十日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一一年一月一日、		
二零一一年十二月三十一日及		
二零一二年六月三十日	<u>338,765,987</u>	<u>3,388</u>

15. 重大關連人士交易

本期間內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
借予同系附屬公司貸款之利息收入	<u>8,172</u>	<u>5,291</u>

利息收入根據兩個期間內尚欠結餘計算。

16. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式。

3. 債項聲明

於二零一二年十二月三十一日（即本綜合文件付印前確定本集團債項聲明所載資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，除集團內公司間之負債外，於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及尚未償還或已同意發行之借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或任何重大或然負債。董事確認，本集團債項自二零一二年十二月三十一日以來並無任何重大變動。

4. 重大變動

截至及包括最後實際可行日期，董事確認除下文所述者外，自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動：

- (i) 本公司已於二零一二年十二月十八日公布建議宣派償付股息合共約490,000,000港元。如本公司於二零一三年一月二十二日進一步公布，償付股息將於二零一三年二月十九日或前後派付予於二零一三年二月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期派付償付股息將令本集團之營運資金及資產淨值於截至二零一三年十二月三十一日止年度內減少與所派付償付股息相同之金額，惟本集團將擁有足夠可供分派溢利及可用現金以應付償付股息之付款；
- (ii) 本公司於二零一二年十二月十八日公布建議依據出售協議出售景亨全部已發行股本。於出售事項在二零一三年一月二十三日完成後，本集團已終止經營物業租賃業務；

- (iii) 由於(i)本集團所持1,500,000美元之浮息票據於二零一二年六月到期；(ii)本集團於二零一二年一月一日起至最後實際可行日期止期間產生溢利（主要由於來自融資協議項下之貸款按香港銀行同業拆息另加年利率1.5厘之利率計算之利息收入所致，而先前與同一訂約方訂立之融資協議項下之貸款之利率則為香港銀行同業拆息另加年利率1厘）；及(iii)出售事項之出售所得款項，故本集團於最後實際可行日期之「定期存款、銀行結餘及現金」錄得增加；
- (iv) 本公司預期，由於本集團於香港九龍紅磡民樂街二十三號駿昇中心之物業權益之公平值增加，故本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全面收益報表中「投資物業之公平值變動」將錄得正面變動；
- (v) 本公司預期，由於本集團目前所持有定息票據之市值增加，故本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全面收益報表中「待售金融資產之公平值變動」將錄得正面變動；及
- (vi) 本公司知悉歐洲債務危機、中國及香港經濟增長放緩及各國採取量化寬鬆措施所帶來之問題等挑戰，自二零一一年十二月三十一日以來對本集團之財務及貿易環境造成影響。本集團業務須面對香港及世界各地一般經營及貿易環境轉變。由於本集團現時之核心業務為借款予Longman及投資於定息票據，故利率（如香港銀行同業拆息）出現任何變動將對本集團賺取利息之能力造成重大影響。歐洲債務危機亦將影響定息票據之價值。在現時港元與美元聯繫匯率制度下，各國採取之量化寬鬆措施帶來之貨幣供應愈多，利率及利息收入將會愈低。

1. 責任聲明

本綜合文件載有根據收購守則規定向股東提供之本集團及要約資料。

全體董事對本綜合文件所載資料（有關要約方、其最終實益擁有人及與彼等一致行動之人士之資料除外）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，本綜合文件所表達之意見（要約方之唯一董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

要約方唯一董事對本綜合文件所載資料（有關本集團、賣方及與彼等任何一方一致行動之人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件所表達之意見（董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

本綜合文件載有根據上市規則規定提供之資料。全體董事對本綜合文件所載資料（有關要約方、其最終實益擁有人及與彼等一致行動之人士之資料除外）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，就彼等所深知及相信：(i) 本綜合文件所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導成份；(ii) 本綜合文件並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份；及(iii) 本綜合文件所表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且以公平合理之基礎及假設為依據。

2. 本公司之公司資料

本公司為一間於一九五二年十一月二十四日在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為證券投資及融資以及投資控股。

本公司註冊辦事處之地址為香港金鐘金鐘道八十九號力寶中心一座二二零一室。

3. 本公司之股本及購股權

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為500,000,000港元，分為50,000,000,000股股份，而已發行股本則為3,387,659.87港元，分為338,765,987股股份。

全部現有已發行股份於各方面均享有同等權益，包括股息、表決及股本權益方面之一切權利。

於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券。

自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來及截至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

4. 市價

下表載列股份(i)於有關期間內各個曆月之最後一個交易日；(ii)於最後交易日；及(iii)於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	股份收市價 (港元)
二零一二年六月二十九日	1.8200
二零一二年七月三十一日	1.8000
二零一二年八月三十一日	1.9100
二零一二年九月二十八日	2.1200
二零一二年十月三十一日	2.3300
二零一二年十一月三十日	2.9500
二零一二年十二月四日 (即最後交易日)	2.8900
二零一二年十二月三十一日	3.9000
二零一三年一月三十一日	4.3900
二零一三年二月六日 (即最後實際可行日期)	2.8500

股份於聯合公布日期前六個月起至最後實際可行日期止期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一三年一月二十九日之4.57港元及二零一二年八月十日之1.77港元。

5. 披露權益

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例該等條文被視作或視為擁有之任何權益及淡倉）；根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，董事概無於本公司之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益。

(b) 主要股東於本公司股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司之最高行政人員所知悉，以下人士（董事或本公司之最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團之任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，或持有涉及有關股本之任何購股權：

名稱	權益性質	持有股份數目	持股量 概約百分比 (%)
要約方 (附註1及2)	實益擁有人	209,931,186	61.96%
楊先生 (附註1)	於受控制公司之 權益	209,931,186	61.96%
Elite Star (附註2)	於股份擁有抵押 權益之人士	209,931,186	61.96%
李嘉誠先生 (附註3及4)	酌情信託之創立人 及於受控制公司 之權益	20,827,142	6.14%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (附註3及4)	信託人及一項信託 之受益人	20,827,142	6.14%

名稱	權益性質	持有股份數目	持股量 概約百分比 (%)
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (附註3及4)	信託人及一項信託 之受益人	20,827,142	6.14%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (附註3及4)	信託人	20,827,142	6.14%
長江實業(集團) 有限公司 (附註3及4)	於受控制公司之權益	20,827,142	6.14%
和記黃埔有限公司 (附註3)	於受控制公司之權益	20,827,142	6.14%
和記企業有限公司 (附註3)	於受控制公司之權益	20,827,142	6.14%
Primetek Holdings Limited (附註3)	實益擁有人	20,827,142	6.14%
黎國光先生 (附註5)	實益擁有人	28,482,000	8.41%

附註：

1. 要約方由楊先生全資實益擁有。
2. 銷售股份已由要約方依據其以Elite Star為受益人而訂立日期為二零一三年二月六日之股份按揭向Elite Star押記。

3. Primetek Holdings Limited (「Primetek」) 為和記企業有限公司 (「和記企業」) 之全資擁有附屬公司，而後者為和記黃埔有限公司 (「和黃」) 之全資擁有附屬公司。根據證券及期貨條例，和黃及和記企業個別被視為擁有由Primetek所實益擁有之20,827,142股股份之權益。
4. 由李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有全部已發行股本之三分之一及三分之二權益之Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 之全部已發行股本。TUT1以The Li Ka-Shing Unity Trust (「UT1」) 信託人之身份，連同若干公司 (TUT1以UT1信託人之身份有權在其股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權之公司) 合共持有長江實業(集團)有限公司 (「長實」) 三分之一以上之已發行股本。長實之附屬公司有權在和黃之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。

此外，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited亦擁有Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」) (The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之信託人) 及Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」) (另一酌情信託 (「DT2」) 之信託人) 之全部已發行股本。TDT1及TDT2各自持有UT1之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生身為DT1及DT2之財產授予人，可被視為DT1及DT2之創立人；李嘉誠先生、TDT1、TDT2、TUT1及長實就證券及期貨條例而言個別被視為擁有由Primetek所實益擁有之20,827,142股股份之權益。

5. 於黎國光先生持有權益之28,482,000股股份中，6,000,000股股份由一間由黎國光先生全資擁有之公司Powerplanet Limited持有。根據證券及期貨條例，黎國光先生被視為擁有由Powerplanet Limited所持有之6,000,000股股份之權益。餘下之22,482,000股股份由黎國光先生個人實益擁有。

6. 於本公司及要約方之權益以及與要約方有關之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 本公司及董事概無於要約方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，亦無擁有或控制要約方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 除本附錄第5節所披露者外，要約方、其唯一董事或與要約方一致行動之人士概無於任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券中擁有權益，亦無擁有或控制任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券；

- (c) 概無任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約方或與其一致行動之任何人士借入或借出；
- (d) 概無任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司或任何董事借入或借出；
- (e) 概無本公司之附屬公司及本公司或其附屬公司之退休金基金或身為收購守則所界定第(2)類聯繫人士之本公司顧問擁有或控制任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 概無任何人士與本公司或身為收購守則所界定第(1)、(2)、(3)或(4)類「聯繫人士」之本公司聯繫人士或與要約方或與其一致行動之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (g) 本公司概無任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理；
- (h) 概無獨立股東已不可撤回地承諾接納或拒絕要約；
- (i) 除本綜合文件「建銀國際函件」中「董事會組成變動之建議」一節所載據此擬進行之辭任安排外，任何董事概無與任何其他人士訂立以要約結果為條件或取決於要約結果或其他與要約有關之協議或安排；
- (j) 除聯合公布所述及本綜合文件「建銀國際函件」中「董事會組成變動之建議」一節所載之辭任安排外，要約方或與其一致行動之任何人士概無與任何董事、前任董事、股東或前任股東訂有有關於或取決於要約之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；

- (k) 要約方概無訂立有關其可能會或不會援引或尋求援引要約條件之情況之協議或安排；及
- (l) 除股份押記外，要約方現無意將根據要約收購之股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無訂立任何有關協議、安排或諒解。

7. 買賣證券及有關買賣之安排

於有關期間內，

- (a) 除本附錄第6節所披露者及股份押記外，要約方、其唯一董事或與要約方一致行動之人士概無買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 本公司或董事概無買賣要約方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 董事概無買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無與本公司有關連之基金經理買賣按全權基準管理之任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 概無身為收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類「聯繫人士」之本公司聯繫人士買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (f) 概無本公司之附屬公司及本公司或其附屬公司之退休金基金或身為收購守則所界定第(2)類聯繫人士之本公司顧問買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

要約方確認，於最後實際可行日期，

- (i) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士未有接獲任何有關接納要約之不可撤回承諾；
- (ii) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之任何人士未有訂立任何有關本公司證券之流通在外衍生工具；
- (iii) 概無訂有與要約方或本公司股份有關且可能對要約而言屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）（按收購守則規則22註釋8所述）；
- (iv) 除銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無擁有股份或本公司之可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利，亦無擁有任何該等投票權或權利之控制權或指示；
- (v) 除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無訂立有關其可能會或不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況之協議或安排；及
- (vi) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無借入或借出本公司之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

8. 董事服務合約及其他權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有下列任何服務合約：(a)於要約期間開始前六個月內訂立或修訂之合約，包括持續及有固定年期之合約；(b)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(c)不論通知期長短，尚餘有效期為十二個月以上之固定年期合約：

董事	委任函日期	委任函屆滿日期	固定年度薪酬
昌榮華先生	二零一二年十一月二十九日	無(附註)	10,000港元
賴恩雄先生	二零一二年十一月二十九日	無(附註)	180,000港元
莫漢生先生	二零一二年十一月二十九日	無(附註)	180,000港元
汪滌東先生	二零一二年十一月二十九日	無(附註)	180,000港元

附註：董事任期受本公司組織章程細則之輪換卸任規定所限，據此，各董事將須每三年最少輪換卸任一次，且董事在未於股東週年大會上膺選連任之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後超逾三次股東週年大會（兩者以較長期間為準）。各董事於屆滿輪換卸任時間時符合資格獲重選為董事。

董事概無與本公司訂立或訂有本公司不可於一年內終止而無須支付賠償（法定補償除外）之任何服務合約或未屆滿服務合約。

董事概無於本公司或其附屬公司所訂立，且於年終或年內任何時間依然有效，對本集團業務而言屬重要之合約中，直接或間接擁有重大權益。

未曾亦將不會就要約向任何董事提供利益（法定補償除外）作為離職補償或其他補償。

董事概無於要約方訂立之重大合約中擁有重大個人權益。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未完結或威脅提出或面臨之重大訴訟或索償。

10. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於聯合公布日期前兩年內及截至最後實際可行日期（包括該日）已訂立下列確屬或可能屬重大之合約（非於本集團進行或擬進行之日常業務之過程中訂立之合約）：

- (a) 出售協議；及
- (b) 本公司（作為貸方）、Longman（作為借方）與擔保人（作為擔保人）就最多900,000,000港元之三年期循環融資（利率為香港銀行同業拆息另加年利率1.5厘）所訂立日期為二零一一年九月二十二日之貸款協議。

11. 同意書及資格

以下為本綜合文件載列或提述其函件、意見或建議之專家顧問之名稱及資格：

名稱	資格
建銀國際	根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為要約方有關要約之財務顧問
粵海證券	根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第一類（證券交易）、第二類（期貨合約交易）、第四類（就證券提供意見）、第六類（就機構融資提供意見）及第九類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

建銀國際及粵海證券各自已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意按本綜合文件所示之形式及涵義，轉載彼等各自之函件、意見或建議（視乎情況而定）及引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，建銀國際及粵海證券概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論法律上可否執行）。

12. 一般事項

於最後實際可行日期，

- (a) 要約方之註冊辦事處位於Corporate Registrations Limited之辦事處（地址為Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, BVI），而通訊地址則位於香港金鐘金鐘道八十九號力寶中心一座二二零一室。要約方之唯一董事兼唯一股東為楊先生，而其通訊地址則位於香港金鐘金鐘道八十九號力寶中心一座二二零一室。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港金鐘金鐘道八十九號力寶中心一座二二零一室。董事會包括執行董事昌榮華先生以及獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。
- (c) 本公司之公司秘書為林婉玲小姐。
- (d) 建銀國際之註冊辦事處位於香港金鐘金鐘道88號太古廣場第2座34樓。
- (e) 粵海證券之註冊辦事處位於香港皇后大道中181號新紀元廣場低座25樓2505-06室。
- (f) 本綜合文件及接納表格中英文版如有歧義，概以英文版為準。

13. 備查文件

下列文件副本由二零一三年二月七日（即本綜合文件日期）起，在要約可供接納之期間內於(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；(ii)本公司網站(<http://www.chicheung.com>)；及(iii)（在上午九時正至下午五時正之正常營業時間內（星期六、星期日及公眾假期除外））本公司之註冊辦事處（地址為香港金鐘金鐘道八十九號力寶中心一座二二零一室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 要約方之組織章程大綱及細則；
- (c) 本集團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；
- (d) 本綜合文件第10頁至第15頁所載董事會所發出日期為二零一三年二月七日之函件；

- (e) 本綜合文件第16頁至第27頁所載建銀國際所發出日期為二零一三年二月七日之函件；
- (f) 本綜合文件第28頁至第29頁所載獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一三年二月七日之函件；
- (g) 本綜合文件第30頁至第49頁所載粵海證券致獨立董事委員會日期為二零一三年二月七日之函件；
- (h) 本附錄「同意書及資格」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 購股協議；
- (k) 要約方以Elite Star為受益人而訂立日期為二零一三年二月六日之股份按揭；及
- (l) 作出建銀國際證券融資之協議。