
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有合和實業有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦不構成邀請任何該等要約或邀請。尤其本通函並不構成亦非在香港、美利堅合眾國（「美國」）或其他地方進行證券銷售或邀請或招攬購買或認購證券的要約。

除另有說明外，本通函內合和香港房地產集團（定義見本通函）之過往財務資料未經審核，而可能有別於招股章程（定義見本通函）所載合和香港房地產集團之經審核財務資料。因此，持有本公司證券之股東及潛在投資者於詮釋本通函所載資料及買賣該等證券時，務請格外審慎行事。

本通函所述之合和香港房地產有限公司證券過往及現時亦不會根據美國證券法（定義見本通函）或美國任何州份的證券法例登記，在未有根據美國證券法辦理登記的情況下，除非已獲豁免遵守美國證券法登記規定或透過毋須遵守有關登記規定之交易，否則有關證券不得在美國發售或出售。合和香港房地產有限公司無意根據美國證券法登記證券，亦無意在美國公開發售證券。

建議分拆（定義見本通函）須待（其中包括）聯交所批准所有合和香港房地產股份（定義見本通函）上市及買賣後，方可作實。因此，持有本公司證券之股東及潛在投資者在買賣或投資於本公司證券時，務請審慎行事。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：54）

有關建議分拆
及
合和香港房地產有限公司
在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之主要交易；
採納合和香港房地產股份認購權計劃；
及
暫停辦理股份過戶登記手續

擔任獨立董事委員會及
股東之獨立財務顧問



新百利有限公司

致股東之董事會函件載於本通函第10至51頁。

致股東之獨立董事委員會函件載於本通函第52頁，當中載有獨立董事委員會就建議分拆提供之意見。

獨立財務顧問新百利致獨立董事委員會及股東之函件載於本通函第53至70頁，當中載有獨立財務顧問就建議分拆提供之意見。

本公司謹訂於二零一三年五月二十三日（星期四）下午二時三十分假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓演講廳舉行股東特別大會，召開該會議之通告載於本通函第120至124頁，本通函隨附供股東特別大會之用的代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格印備之指示填妥，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司註冊辦事處香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，二零一三年五月六日

預期時間表

遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會

並於會上投票之最後時限.....二零一三年五月二十日(星期一)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續.....二零一三年五月二十一日(星期二)至
二零一三年五月二十三日(星期四)
(包括首尾兩日)

交回股東特別大會代表委任表格之最後時限.....二零一三年五月二十一日(星期二)
下午二時三十分

確定出席股東特別大會並於會上投票資格

之記錄日期.....二零一三年五月二十三日(星期四)

股東特別大會.....二零一三年五月二十三日(星期四)
下午二時三十分

本公司恢復辦理股份過戶登記手續.....二零一三年五月二十四日(星期五)

按優先發售連權基準買賣股份之最後日期.....二零一三年五月二十四日(星期五)

按優先發售除權基準買賣股份之首日.....二零一三年五月二十七日(星期一)

遞交股份過戶文件以符合優先發售資格之

最後時限(附註).....二零一三年五月二十八日(星期二)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續(附註).....二零一三年五月二十九日(星期三)

確定享有優先發售配額之記錄日期(附註).....二零一三年五月二十九日(星期三)

本公司恢復辦理股份過戶登記手續.....二零一三年五月三十日(星期四)

上述指示之時間均指香港本地時間，待建議分拆時間表確定後，或會調整，必要時將會另行刊發公告。

附註：董事會可能更改本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日期，以確定享有優先發售配額，屆時將會另行刊發公告知會股東。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	10
獨立董事委員會函件.....	52
獨立財務顧問函件.....	53
附錄一—本集團財務資料.....	71
附錄二—物業估值.....	73
附錄三—合和香港房地產股份認購權計劃之主要條款概要.....	105
附錄四—一般資料.....	115
股東特別大會通告.....	120

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

釋義

「皇后大道東200號項目」	指	位於香港灣仔利東街／麥加力歌街，(i)於最後可行日期，由本集團與信和置業；及(ii)當上市時由合和香港房地產集團與信和置業透過各持一半股權的合營公司發展的市建局重建項目(前稱「利東街項目」)，包含住宅、商業、政府、公共團體或社區元素。住宅及零售部份分別名為「囍滙」及「囍歡里」
「合併物業」	指	合和香港房地產集團於香港數個地段組合持有作合併用的個別單位
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞語之涵義
「保證配額」	指	合資格股東可根據優先發售按彼等於記錄日期下午四時三十分各自所持本公司股權比例以保證基準申請的預留股份配額
「藍色申請表格」	指	寄予合資格股東以根據優先發售認購預留股份的申請表格
「藍表eIPO」	指	透過藍表eIPO於指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請要求以合資格股東本身名義獲發行預留股份的申請
「董事會」	指	本公司董事會
「Boyen Investments」	指	Boyen Investments Limited，於二零一三年一月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司透過其全資附屬公司 Novel Spring 持有其全部股權
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署

釋 義

「資本化發行」	指	向 Boyen Investments 發行入賬列為繳足的合和香港房地產股份，並同時透過將於該發行日期合和香港房地產集團成員公司應付分拆後集團之未償還集團內貸款淨額減合和香港房地產集團成員公司應付分拆後集團之款項(如有)(將動用部份全球發售所得款項淨額償還)撥充資本之方式完成全球發售及受其所限，而有關合和香港房地產股份於各方面與當時已發行的合和香港房地產股份享有同等權益
「賬面值」	指	具有上市規則第5.01(1)條賦予該詞語之涵義
「中央結算」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「本公司」	指	合和實業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：54)
「控權股東」	指	具有上市規則賦予該詞語之涵義
「不競爭契約」	指	本公司擬以合和香港房地產為受益人訂立之不競爭契約，詳情載於下文「不競爭承諾」一節
「發展協議」	指	宏置與市建局就皇后大道東200號項目所訂立的發展協議
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行有限公司」或「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一間與本集團並無關連的獨立專業物業估值行
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一三年五月二十三日(星期四)舉行之股東特別大會，以批准建議分拆及採納合和香港房地產股份認購權計劃
「合資格僱員」	指	(i)合和香港房地產集團(包括在合和香港房地產集團全職工作的借調人員)或(ii)本集團(包括合和公路基建集團，但不包括合和香港房地產集團)中符合以下條件的全職僱員：(a)年滿18歲；(b)有香港地址及持有香港身份證；(c)於合和香港房地產董事會將予決定的日期已通過試用期成為合和香港房地產集團(包括在合和香港房地產集團全職工作的借調人員(如適用))或本集團(包括合和公路基建集團，但不包括合和香港房地產集團)的全職僱員；(d)截至合和香港房地產董事會將予決定的日期並無基於任何理由(裁員或退休除外)辭職或接獲終止聘用通知；及(e)並非合和香港房地產股份或合和香港房地產任何附屬公司股份的現有實益擁有人或其聯繫人

釋 義

「僱員優先發售」	指	向合資格僱員優先發售僱員預留股份，以供彼等按發售價認購以優先基準分配的股份
「僱員預留股份」	指	根據僱員優先發售發售的全球發售發售股份，將自香港發售股份分配
「二零一二財政年度」	指	截至二零一二年六月三十日止的財政年度
「建築面積」	指	每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，包括任何陽台的整體面積及樓宇外牆厚度，但一般不包括屋宇署不視作屬於建築面積一部份的任何面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「可出租面積」	指	合和香港房地產於任何指定時間認為可出租的物業面積，包括分佔物業整體公用區域或公用設施的面積以及用作物業管理及維護的配套設施面積(不包括車位面積)
「宏置」	指	宏置發展有限公司，於二零零八年九月三日在香港註冊成立的合營有限公司，由Linford及Mega Sino各持一半股權，為皇后大道東200號項目的發展商
「宏置股東協議」	指	Linford、Mega Sino、本公司、信和置業與宏置於二零一零年四月三十日訂立之股東協議，以規範宏置的管理及業務活動
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(包括合和香港房地產集團及合和公路基建集團)
「合和公路基建集團」	指	合和公路基建及其不時的附屬公司及共同控制實體
「合和香港房地產組織章程細則」	指	有條件採納並將於上市日期生效的合和香港房地產的組織章程細則(經不時修訂)
「合和香港房地產董事會」	指	合和香港房地產的董事會
「合和香港房地產控權股東」	指	本公司、Novel Spring 及 Boyen Investments
「合和香港房地產董事」	指	合和香港房地產的董事

釋 義

「合和香港房地產集團」	指	合和香港房地產及其不時的附屬公司(包括於上市時將成為其附屬公司的公司)
「合和香港房地產集團業務」	指	合和香港房地產集團的主要業務，包括在香港經營物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務
「合和香港房地產股份認購權計劃」	指	合和香港房地產將採納的建議股份認購權計劃，主要條款概要載於本通函附錄三
「合和香港房地產股東」	指	合和香港房地產股份持有人
「合和香港房地產股份」	指	合和香港房地產股本中的普通股
「港幣」	指	香港法定貨幣—港幣
「港幣循環信貸」	指	分拆後集團自銀行財團獲得的港幣70億元的循環信貸，由本公司擔保，按香港銀行同業拆息加0.32%的年利率計息，於二零一四年九月到期
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	合和香港房地產根據香港公開發售初步發售以供按發售價認購的新合和香港房地產股份(或會重新分配)
「香港公開發售」	指	向香港公眾發售香港發售股份以供按發售價認購
「合和公路基建」	指	合和公路基建有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯))，於最後可行日期，由本公司持有約68.1%之股權
「合和香港房地產」	指	合和香港房地產有限公司，於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「獨立董事委員會」	指	就建議分拆向股東提供意見而設立的獨立董事委員會，由本公司五名獨立非執行董事中的四名成員，即胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生及嚴震銘博士組成

釋 義

「獨立第三方」	指	相對於一家公司而言，與該公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「國際發售股份」	指	合和香港房地產根據國際發售初步將予發售以供認購的新合和香港房地產股份（或會重新分配或因行使超額配股權而更改）
「國際發售」	指	根據國際發售包銷協議的條款及條件，(i)根據美國證券法144A規則或其他美國證券法註冊規定的豁免在美國境內向合資格機構買家或(ii)根據S規例在美國境外通過離岸交易發售國際發售股份以供按發售價認購或購買（視情況而定）
「九展中心」	指	位於香港九龍九龍灣展貿徑一號的九龍灣國際展貿中心
「最後可行日期」	指	二零一三年五月一日，即有關建議分拆的本通函定稿前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「Linford」	指	Linford Investments Limited，於二零零八年八月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期及上市後分別由本公司及合和香港房地產間接全資擁有
「上市」	指	合和香港房地產股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	合和香港房地產股份於聯交所主板上市及獲准開始買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「可售業權」	指	可在買賣協議所述相關特定條件及狀況下通過全面披露有關物業的全部業權事宜出售的業權
「最低交易前權益估值」	指	全球發售完成前須達至的最低交易前權益估值港幣220億元，若低於該最低交易前權益估值，則建議分拆不會進行

釋 義

「Mega Sino」	指	Mega Sino Limited，信和置業間接全資附屬公司
「妙鏡物業」	指	分拆後集團收購及持有的妙鏡臺的若干單位
「妙鏡臺」	指	位於香港灣仔船街53號及捷船街1-5號的物業，緊靠南固物業
「南固物業」	指	位於香港灣仔船街55號及山坡臺1、1A、2、3及4號的物業
「不合資格股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列本公司股東名冊但地址位於任何指定地區的海外股東以及本公司當時已透過其他方式知悉其居於任何指定地區的任何股東或按本公司股東名冊所示其股份以登記股東名義登記的任何股份實益擁有人
「Novel Spring」	指	Novel Spring Limited，於二零一三年一月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「發售價」	指	根據全球發售將發行或出售之合和香港房地產股份的每股發售股份最終發售價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份(謹此說明，包括僱員預留股份及預留股份)，連同(如相關)Boyen Investments 因超額配股權獲行使而出售的合和香港房地產股份(如有)
「未償還借貸」	指	本集團根據港幣循環信貸提取並由合和香港房地產集團動用的款項，入賬列為合和香港房地產集團的銀行借貸，於二零一三年三月三十一日，該筆款項約為港幣37億元
「超額配股權」	指	Boyen Investments 根據國際發售預期向包銷商授出的選擇權，可由全球發售的指定聯席全球協調人或當中一人(代表該等包銷商)行使，可要求 Boyen Investments 按發售價出售不超過15%全球發售初步發售股份數目的合和香港房地產股份

釋 義

「海外股東」	指	就優先發售而言，於本公司股東名冊所列地址為香港境外之股份登記持有人
「海外地區」	指	澳洲、比利時、加拿大、中國、澳門、馬來西亞、新西蘭、韓國、新加坡、台灣、英國及美國
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「第15項應用指引遞呈文件」	指	本公司根據第15項應用指引向聯交所提交的遞呈文件
「中國」	指	中華人民共和國，於本通函，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「交易前權益估值」	指	緊接全球發售完成前合和香港房地產的權益估值，按(i)全球發售完成當時已發行股份總數減發售股份(不包括因行使超額配股權而出售的發售股份)乘以(ii)發售價計算
「優先發售」	指	向合資格股東優先發售預留股份，以供按發售價認購以保證優先基準分配的發售股份
「建議分拆」	指	建議透過將合和香港房地產股份在聯交所主板獨立上市分拆合和香港房地產
「招股章程」	指	合和香港房地產將就全球發售刊發的招股章程
「公眾持股量豁免」	指	合和香港房地產向聯交所申請，要求聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，允許公眾不時持有合和香港房地產最少15%之已發行股本
「合資格機構買家」	指	144A規則所界定的合資格機構買家
「合資格股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列股東名冊的股東(不合資格股東除外)

釋 義

「記錄日期」	指	二零一三年五月二十九日(或本公司可能釐定及公佈的較後日期)，確定合資格股東的合和香港房地產股份保證配額的記錄日期
「再融資信貸」	指	預期合和香港房地產集團將自一間金融機構獲得本金總額為港幣40億元的貸款融資，用作償還未償還借貸的資金
「S規例」	指	美國證券法S規例(經不時修訂或補充)
「分拆後集團」	指	本集團(不包括合和香港房地產集團及合和公路基建集團)
「分拆後集團業務」	指	分拆後集團的主要業務，包括中國物業發展與投資、物業相關服務、酒店和餐飲及電力業務
「預留股份」	指	合和香港房地產根據優先發售向合資格股東發售作為保證配額的全球發售發售股份
「受限制業務」	指	(i)於香港進行物業投資，包括於香港進行物業租賃、代理及管理；(ii)於香港經營酒店及餐飲業務，包括於香港擁有及管理酒店、經營餐廳及餐飲業務；及(iii)於香港進行物業發展，包括於香港發展與銷售物業、發展中物業及進行物業項目管理
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣2.50元的普通股
「股東」	指	本公司的股份持有人
「信和置業」	指	信和置業有限公司，於一九七一年一月五日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)，為合和香港房地產的獨立第三方

釋 義

「新百利」或「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，就建議分拆向獨立董事委員會及股東提供意見之獨立財務顧問
「指定地區」	指	就優先發售而言，加拿大、馬來西亞、新西蘭、新加坡、英國、美國、澳洲(倘於記錄日期有超過20個海外股東的登記地址位於澳洲)、比利時(倘於記錄日期有100個或以上海外股東的登記地址位於比利時)、中國(倘於記錄日期有超過200個登記地址的海外股東位於中國)、韓國(倘於記錄日期有50個或以上海外股東的登記地址位於韓國)及於記錄日期下午四時三十分名列本公司股東名冊之海外股東的地址所在其他國家(惟董事會可能根據上市規則第13.36(2)條容許的基準不時決定該等海外股東不包括在內)
「借股協議」	指	Boyen Investments 與全球發售穩定價格經辦人預期訂立的借股協議，Boyen Investments 同意向穩定價格經辦人出借不超過根據全球發售初步提呈發售的合和香港房地產股份數目15%的合和香港房地產股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予詞語之涵義
「未披露合併物業」	指	除下文「董事會函件—合併物業」一節所界定「已披露合併物業」以外的合併物業
「市建局」	指	香港市區重建局
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂或補充)及據此頒佈的規則與規例
「%」	指	百分比



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

執行董事：

胡應湘爵士 *GBS, KCMG, FICE*

(主席)

何炳章先生

(副主席)

胡文新先生

(董事總經理)

郭展禮先生

(董事副總經理)

楊鑑賢先生

何榮春先生

王永霖先生

梁國基工程師

註冊辦事處：

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心64樓

非執行董事：

胡爵士夫人郭秀萍 *太平紳士*

李嘉士先生

獨立非執行董事：

胡文佳先生

陸勵荃女士

陳祖恒先生

嚴震銘博士

中村亞人先生

敬啟者：

有關建議分拆

及

合和香港房地產有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之主要交易；

採納合和香港房地產股份認購權計劃；

及

暫停辦理股份過戶登記手續

1. 緒言

謹請參閱本公司於二零一三年二月八日、二零一三年五月三日及二零一三年五月六日刊發之有關建議分拆的公告。

本公司已於二零一三年一月十四日根據第15項應用指引就建議分拆向聯交所遞交分拆建議。聯交所已於二零一三年二月六日批准第15項應用指引遞呈文件，並確認本公司可進行建議分拆。

於二零一三年二月八日，合和香港房地產向聯交所遞交上市申請(A1表格)，申請批准已發行及根據全球發售將予發行的合和香港房地產股份(包括因行使根據合和香港房地產股份認購權計劃授出之股份認購權而發行的股份)在聯交所主板上市及買賣。

本通函旨在：

- (1) 向股東提供有關(i)建議分拆之背景、原因、理由及影響的資料以及按上市規則就建議分拆規定之其他資料；(ii)優先發售；(iii)僱員優先發售；及(iv)建議採納合和香港房地產股份認購權計劃的資料；
- (2) 載列獨立董事委員會函件，當中包括其就建議分拆條款是否公平合理、建議分拆是否符合本公司及股東整體利益及如何於股東特別大會上就建議分拆投票提供之建議；
- (3) 載列獨立財務顧問之意見函件，當中包括其就建議分拆條款是否公平合理、建議分拆是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及股東提供之推薦意見及對股東如何於股東特別大會上就建議分拆投票之建議；及
- (4) 向股東發出股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案，供股東考慮及酌情批准建議分拆(倘最低交易前權益估值達港幣220億元)與相關交易及採納合和香港房地產股份認購權計劃。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆及全球發售須待(其中包括)董事會及合和香港房地產董事會最終決定以及股東及聯交所批准後方可作實，且未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時，務須審慎行事。

建議分拆

建議分拆預期將以全球發售方式進行。全球發售將包括香港公開發售及國際發售，並同時將合和香港房地產股份於聯交所主板獨立上市。

香港公開發售可供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。國際發售根據美國證券法144A規則的限制按美國證券法的註冊豁免在美國境內向合資格機構買家及根據S規例在美國境外向香港及其他司法權區的機構和專業投資者以及其他投資者選擇推銷。

部份根據國際發售提呈發售的合和香港房地產股份可供合資格股東根據優先發售認購。更多詳情請參閱下文「董事會函件—優先發售」一節。

部份根據香港公開發售提呈發售的合和香港房地產股份可供合資格僱員根據僱員優先發售認購。更多詳情請參閱下文「董事會函件—僱員優先發售」一節。

預期 Boyen Investments 將根據國際發售向包銷商授出超額配股權，更多詳情請參閱下文「董事會函件—超額配股權」一節。

合和香港房地產已向聯交所申請，要求聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，接受合和香港房地產已發行股本總額最少15%（而非25%）不時由公眾持有。假設獲准豁免公眾持股量規定，建議分拆完成後（並無行使超額配股權，亦無計及可能因行使根據合和香港房地產股份認購權計劃授出之股份認購權而發行的合和香港房地產股份），合和香港房地產經擴大已發行股本不少於15%由公眾持有。

建議分拆待下文「董事會函件—建議分拆的條件」一節所載條件達成及達至最低交易前權益估值港幣220億元後，方可作實。

待合和香港房地產股份獲批准在聯交所主板上市及買賣且符合香港結算證券收納規定後，合和香港房地產股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算決定的其他日期起，於中央結算系統寄存、結算和交收。聯交所參與者之間的交易必須在交易日後的第二個營業日於中央結算系統結算。中央結算系統內的所有活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

進行建議分拆後，股份仍會於聯交所主板上市。

超額配股權

為進行全球發售，Boyen Investments 預期根據國際發售向包銷商授出超額配股權，由全球發售聯席全球協調人(代表該等包銷商)行使，要求 Boyen Investments 按發售價出售合和香港房地產股份(不超過相當於全球發售初步提呈可供認購之發售股份數目的15%)，以(其中包括)應付國際發售的超額分配(如有)。因此，行使超額配股權不涉及合和香港房地產發行任何額外合和香港房地產新股份，故即使行使超額配股權，合和香港房地產的全部已發行股本仍然相同。

Boyen Investments 因超額配股權獲行使而出售合和香港房地產股份所得款項將用作分拆後集團的一般營運資金及公司運作用途。

於建議分拆前重組完成後，Boyen Investments 將成為合和香港房地產的直接控權股東，其他詳情載於下文「*董事會函件 — 建議分拆對股權的影響*」一節。

禁售

本公司(作為合和香港房地產的最終控權股東)、Novel Spring 及 Boyen Investments 在出售合和香港房地產股份方面受限。倘於下述出售後或行使或執行下述股份認購權、權利、權益或產權負擔後，合和香港房地產控權股東將共同不再有權於合和香港房地產股東大會上行使或控制行使30%的投票權，則除根據超額配股權及借股協議外，合和香港房地產控權股東共同不會(i)自招股章程所訂明日期起至上市日期後滿六個月當日止期間，就招股章程所示由合和香港房地產控權股東共同實益擁有之任何合和香港房地產股份出售或訂立任何協議出售或以其他方式增設任何股份認購權、權利、權益或產權負擔；及(ii)於上文(i)所指期滿後當日起計六個月期間，就上文(i)所述之任何合和香港房地產證券出售或訂立任何協議出售或以其他方式增設任何股份認購權、權利、權益或產權負擔。

建議分拆對股權的影響

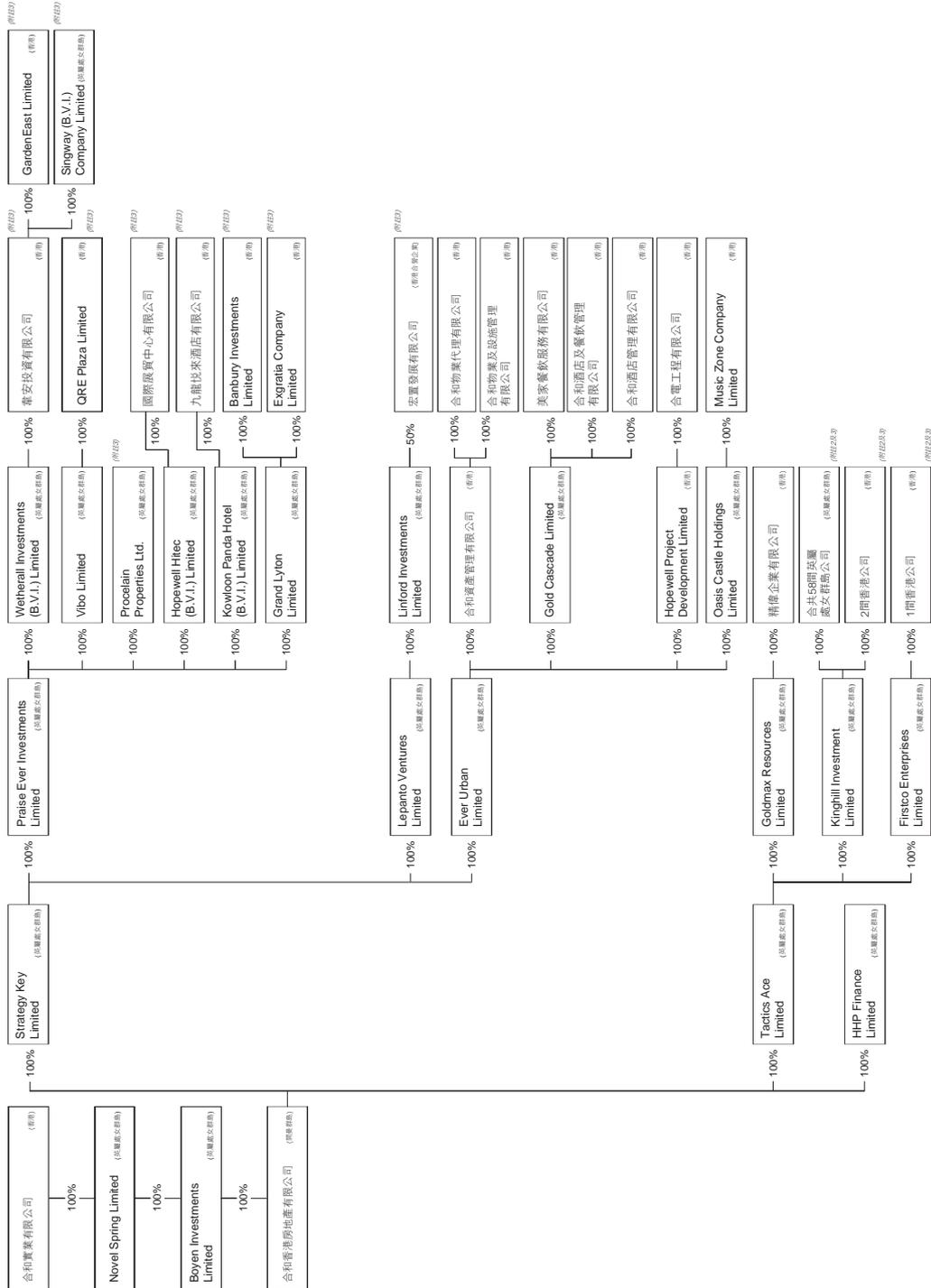
建議分拆前合和香港房地產集團股權結構

於最後可行日期，本公司間接持有合和香港房地產的全部股權。

本集團成員公司將於建議分拆前進行重組，合和香港房地產將成為合和香港房地產集團的控股公司，將透過其有關附屬公司持有(其中包括)下文「*董事會函件 — 合和香港房地產集團業務概覽*」一節表格內物業。下圖載列合和香港房地產集團於重組完成後但建議分拆完成前精簡的股權架構：

董事會函件

重組完成後但建議分拆完成前



附註：

1. 宏置的另一股東，持有Mega Sino全部已發行股本的另外50%，為信和置業的全資附屬公司。
2. 成立該等公司之目的包括持有物業以待合併地盤。
3. 該等公司直接持有本集團的物業權益。

董事會函件

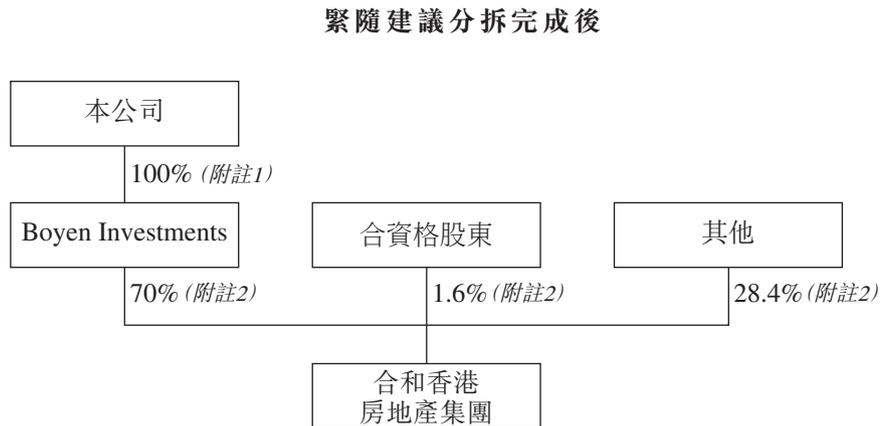
合和香港房地產集團於建議分拆完成後的股權架構

根據全球發售初步可供認購的合和香港房地產股份數目預期相當於全球發售完成當時已發行合和香港房地產股份的15%至30%。

按全球發售初步可供認購合和香港房地產股份數目相當於緊隨全球發售完成後已發行合和香港房地產股份總數15%計算，緊隨全球發售完成後本公司所持合和香港房地產股權將減至85%（假設並無行使超額配股權）或82.8%（假設全數行使超額配股權）。

按全球發售初步可供認購合和香港房地產股份數目相當於緊隨全球發售完成後已發行合和香港房地產股份總數30%計算，緊隨全球發售完成後本公司所持合和香港房地產股權將減至70%（假設並無行使超額配股權）或65.5%（假設全數行使超額配股權）。

下圖載列合和香港房地產集團於建議分拆完成後精簡的股權架構（並無行使超額配股權）：



附註：(1) 本公司透過直接全資附屬公司 Novel Spring 持有 Boyen Investments 的權益。

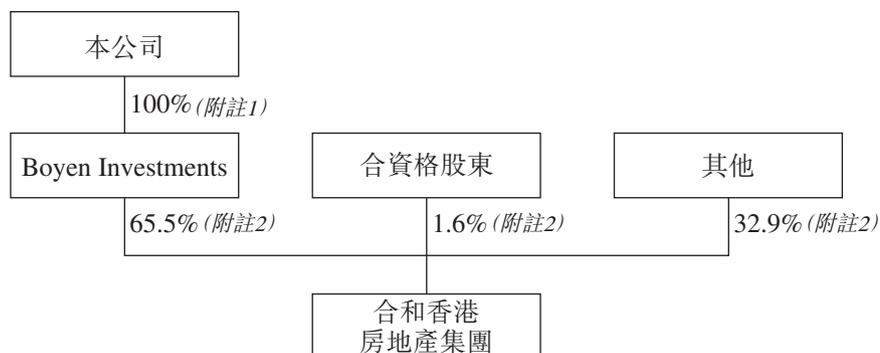
- (2) Boyen Investments、合資格股東及合和香港房地產股份的其他持有人（包括已成功申請僱員預留股份的合資格僱員）各自所持有合和香港房地產股份的百分比，乃假設(i)於最後可行日期的已發行股份數目875,132,521股股份於記錄日期下午四時三十分仍維持不變，因此根據合資格股東每持有25股股份之完整倍數可認購1股預留股份的保證配額配發基準計算，可根據優先發售認購的預留股份數目為35,005,300股股份（更多詳情於下文「董事會函件—優先發售」一節披露）；(ii)優先發售的預留股份將由合資格股東全數認購；(iii)根據全球發售發售最多約30%的合和香港房地產股份（未行使超額配股權）；及(iv)全球發售完成當時已發行的合和香港房地產股份總數減發售股份（不包括因可能行使超額配股權而出售的發售股份）為1,500,000,000股計算。

合和香港房地產可將根據全球發售提呈以供認購之合和香港房地產股份的比例減至低於全球發售完成後已發行合和香港房地產股份總數的30%，惟計及預留股份及僱員預留股份後，合和香港房地產無論如何須根據全球發售提呈發售不少於15%的股份（假設獲准豁免公眾持股量規定）。

董事會函件

下圖載列合和香港房地產集團於建議分拆完成後精簡的公司架構(假設已悉數行使超額配股權)：

緊隨建議分拆完成後



附註：(1) 本公司透過直接擁有之全資附屬公司 Novel Spring 持有 Boyen Investments 的權益。

- (2) Boyen Investments、合資格股東及合和香港房地產股份的其他持有人(包括已成功申請僱員預留股份的所有合資格僱員)各自所持有合和香港房地產股份的百分比，乃假設(i)於最後可行日期的已發行股份數目875,132,521股股份於記錄日期下午四時三十分仍維持不變，因此根據合資格股東每持有25股股份之完整倍數可認購1股預留股份的保證配額配發基準計算，可根據優先發售認購的預留股份數目為35,005,300股股份(更多詳情於下文「董事會函件—優先發售」一節披露)；(ii)優先發售的預留股份將由合資格股東全數認購；(iii)根據全球發售發售最多約34.5%的合和香港房地產股份(已全數行使超額配股權)；及(iv)全球發售完成當時已發行的合和香港房地產股份總數減發售股份(不包括因可能行使超額配股權而出售的發售股份)為1,500,000,000股計算。

合和香港房地產可將根據全球發售提呈以供認購之合和香港房地產股份的比例減至低於全球發售完成後已發行合和香港房地產股份總數的30%，惟計及預留股份及僱員預留股份後，合和香港房地產無論如何須根據全球發售提呈發售不少於15%的股份(假設獲准豁免公眾持股量規定)。

合和香港房地產集團業務概覽

合和香港房地產集團是香港領先的優質物業發展商、業主及營運商之一。合和香港房地產集團品牌知名度高，品質出類拔萃，設計創新並且力臻完美，過去四十年在香港有相當重建與增長潛力的黃金地點及地區發展了多個項目，為股東創造價值的成績斐然。合和香港房地產集團分三大業務分部：

- 物業投資，包括物業租賃、代理及管理；
- 酒店及餐飲業務，包括擁有及管理酒店、經營餐廳及餐飲業務；及
- 物業發展，包括發展及／或銷售物業、發展中物業及項目管理。

董事會函件

合和香港房地產集團的投資物業主要包括合和中心及九展中心。合和中心是合和香港房地產具代表性的旗艦物業，亦是其於灣仔的綜合物業組合的一部份。該等物業於過往數年經過多次升級改造後不僅可留住優質租戶，亦吸引領先跨國公司與金融服務公司等新租戶。合和香港房地產集團的大型多用途綜合商業建築—九展中心，位於新興的九龍東商業區，是九龍唯一的會議展覽中心，九展中心寫字樓、E-Max購物商場、滙星及「Music Zone」音樂表演場地均位於此地。九展中心設施寬敞加上增值選擇豐富而維持高出租率，且銳意成為更加出色的娛樂中心。

合和香港房地產集團的酒店及餐飲業務包括悅來酒店及出色的餐飲業務，悅來酒店為針對不同顧客提供各種具有當代設計風格的客房的全方位服務酒店。合和香港房地產集團近期的物業發展包括待售中的豪華住宅樂天峯，當中大部份單位已成功售出。

本集團現正發展的兩個項目，包括預期分別於二零一八年及二零一五年落成且已／將於上市前注入合和香港房地產集團的合和中心二期及皇后大道東200號項目。合和中心二期預計將發展為55層配備綜合會議設施的綜合物業，與合和中心互相連接，並將躋身香港最大型的酒店之一(以客房數目計)。皇后大道東200號項目是一個位於灣仔的市建局重建項目，結合住宅、商業以及政府、機構及社區元素。本集團認為，該等發展項目對合和香港房地產集團業務持續擴張會有巨大貢獻。

倘無法進行建議分拆或其他股權融資，本集團或須通過其他借貸為上述現有項目撥資，將進一步提高本集團的負債比率。

董事會函件

已落成物業概覽

下表列示合和香港房地產集團截至二零一三年三月三十一日已落成物業組合中物業的建築面積、可出租面積及其他資料。

物業名稱	概約建築面積 (平方呎)	概約可出租面積 (平方呎)	酒店客房 數目	服務式公寓 數目	停車位 數目	本集團 應佔 (%)	租期	落成年份	二零一三年 三月三十一日 物業估值 (港幣百萬元)
灣仔									
合和中心	840,692	809,609				100%	一九八五年至 二一三五年	一九八三年	12,720.0
辦公室	不適用	637,343	不適用	不適用	不適用				9,772.0
零售	不適用	172,266	不適用	不適用	不適用				2,730.0
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用	300				218.0
胡忠大廈 ⁽¹⁾	17,674	17,738				100%	一九九二年至 二零四七年	一九九三年	530.6
零售	17,674	17,738	不適用	不適用	不適用				457.0
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用	80				73.6
GardenEast	96,576	110,852				100%	一八五五年至 二八五四年	二零零八年	1,862.0
服務式公寓	不適用	104,400	不適用	216	不適用				1,709.0
零售	不適用	6,452	不適用	不適用	不適用				153.0
QRE Plaza	77,033	79,541				100%	一八六三年至 二八四一年	二零零七年	1,152.0
零售	77,033	79,541	不適用	不適用	不適用				1,152.0
九龍東									
九展中心及E-Max	1,774,555	1,753,238				100%	一九八七年至 二零四七年	一九九六年	9,345.0
辦公室	不適用	668,536	不適用	不適用	不適用				3,594.0
零售	不適用	842,544	不適用	不適用	不適用				4,206.0
會展	不適用	242,158	不適用	不適用	不適用				1,129.0
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用	763				416.0
荃灣									
悅來坊	229,675	230,026				100%	一八九八年至 二零四七年	一九九一年	1,797.5
零售	229,675	230,026	不適用	不適用	不適用				1,604.5
停車場	不適用	不適用	不適用	不適用	402				193.0
悅來酒店 商業	15,041	14,287	不適用	不適用	不適用	100%	一八九八年至 二零四七年	一九九一年	97.5
酒店	424,717	不適用	991	不適用	不適用	100%	一八九八年至 二零四七年	一九九一年	3,390.0
合計	3,475,963	3,015,291	991	216	1,545				30,894.6

附註：

- 合和香港房地產集團所持胡忠大廈的權益包括位於地下及二樓的六個商舖和80個車位。該六個商舖的可出租面積合共約17,738平方呎。
- 上表不包括樂天峯待售物業，有關詳情載於「附錄二—物業估值」一節

發展中或持作未來發展的物業

下表顯示截至二零一三年三月三十一日發展中或持作未來發展物業(上市後將由合和香港房地產集團持有)的建築面積及其他資料。下表所載有關各項物業的估值乃按應佔權益基準(或參照合和香港房地產集團的經濟利益)披露。

發展中物業	規劃總建築面積/概約建築面積(平方呎)	酒店房間數目(規劃)	停車位數目(規劃)	本集團應佔(%)	發展中物業動工日期	預計竣工日期	估計總發展成本(港幣百萬元)	截至二零一三年三月三十一日所產生總投資成本(港幣百萬元)	截至二零一三年三月三十一日之應佔獨立估值(港幣百萬元)
合和中心二期									
酒店	758,735	1,024	不適用	100%	二零一二年底 ⁽¹⁾	二零一八年	4,235.0	4,235.0	8,945.0
零售	298,648	不適用	不適用						
辦公室	36,960	不適用	不適用						
停車場	不適用	不適用	168						
皇后大道東200號項目 ⁽²⁾									
住宅	731,000	不適用	不適用	50% ⁽³⁾	二零一零年五月	二零一五年	9,000.0	7,256.0	4,417.5
零售	86,000	不適用	不適用						
停車場	不適用	不適用	215						
持作未來發展的物業									
已披露合併物業									
位於香港灣仔皇后大道東155-159號的全部物業	9,725	不適用	不適用	100%	不適用	不適用	不適用	215.8	217.0
位於香港灣仔皇后大道東161-167號的部份物業	17,804	不適用	不適用	100%	不適用	不適用	不適用	179.9	325.0
未披露合併物業	16,380	不適用	不適用	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	224.5

附註：

- 合和中心二期的地盤平整工程已於二零一二年年底展開。
- 總建築面積包括竣工後將移交市建局的18,000平方呎。
- 皇后大道東200號項目是本集團及信和置業成立並各持一半股權的合營企業所發展的市建局重建項目。

董事會函件

本集團透過本公司全資附屬公司Linford持有皇后大道東200號項目權益，Linford持有宏置一半股權，為皇后大道東200號項目的發展商。全球發售完成後，Linford將不再為本公司的間接全資附屬公司（「股權變更」），而成為合和香港房地產的間接全資附屬公司。根據宏置股東協議、擔保、融資協議及宏置就皇后大道東200號項目獲取之貸款融資的相關抵押文件，股權變更須預先獲得信和置業、市建局及貸款人的同意。本公司已獲得市建局、信和置業及貸款人對股權變更的必要同意，惟須待（其中包括）完成上市後，方可作實。

合併物業

合和香港房地產集團已收購香港數個地段的個別單位，該等單位乃留作未來開發，在本通函中稱為合併物業。將合併物業組合成不同地盤是合和香港房地產集團收購位置優越的土地儲備留作未來開發的策略之一。合和香港房地產集團認為組合及於其後開發合併物業可產生可觀投資回報。未披露合併物業屬高度商業敏感資料，為保密起見，其估值由內部合資格測量師進行。

未披露合併物業

於最後可行日期，未披露合併物業包括位於香港港島合計11棟樓宇的若干單位。該等單位可作住宅、辦公室及／或零售之用，全部均由合和香港房地產及透過其全資附屬公司持有全部權益。

二零一三年三月三十一日，未披露合併物業的總建築面積約為16,380平方呎，經合資格物業估值師內部估值約為港幣2.245億元，相當於「附錄二—物業估值」一節披露合和香港房地產集團於該日應佔物業價值約0.5%。因此，合和香港房地產集團認為未披露合併物業在個別及共同而言佔合和香港房地產集團將持有之物業組合比例並不重大。

根據上市規則第5.02A條，未披露合併物業的估值毋須亦無加入下文「附錄二—物業估值」一節，是由於(i)根據最近期公佈的中期報告所披露，各項未披露合併物業的個別賬面值（定義見上市規則）佔本集團資產總值不足1%及(ii)根據最近期公佈的中期報告所披露，未估值的未披露合併物業總賬面值並無超過本集團資產總值10%。

已披露合併物業

合併物業組合包括兩組設有零售街鋪的物業(統稱「已披露合併物業」)。於最後可行日期，合和香港房地產集團分別收購已披露合併物業所處地段全部或90%以上的不分割份數。

於最後可行日期，與未披露合併物業組成合併物業組合的已披露合併物業，包括：

- (a) 位於香港灣仔皇后大道東155-159號的全部物業(「已披露物業A」)；及
- (b) 位於香港灣仔皇后大道東161-167號的部份物業(「已披露物業B」)。

合和香港房地產集團擁有已披露物業A所處三幅地塊全部不分割份數的法定及實際權益。

截至最後可行日期，合和香港房地產集團所收購已披露物業B的單位，佔平均已披露物業B所在三個地段的不可分割份數約93.3%。合和香港房地產集團可根據所擁有已披露物業B的權益向根據香港法例第17章土地審裁處條例設立的香港土地審裁處(「土地審裁處」)申請香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例所規定全部重新發展樓宇的強制售賣命令。截至最後可行日期，合和香港房地產集團正在籌備向土地審裁處的有關申請。

已披露合併物業的成功組合反映了合和香港房地產集團收購位置優越的土地儲備的策略，合和香港房地產集團相信這有助提升灣仔投資物業的集群效應。鑑於該等已披露合併物業毗鄰合和中心及合和中心二期，預期已披露合併物業可提升區內現有及日後發展的協同效應。合和香港房地產集團仍在制訂已披露合併物業的重新發展計劃，目前尚無關於已披露合併物業日後用途的具體計劃。

建議分拆後的分拆後集團及合和香港房地產集團

(1) 業務區別

建議分拆前，本集團主要從事香港及中國的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務、電力及公路基建業務。本集團透過其附屬公司合和公路基建及合和公路基建的附屬公司及共同控制實體從事公路基建業務。合和公路基建於二零零三年自本公司分拆並於聯交所主板獨立上市。建議分拆後，分拆後集團與合和香港房地產集團的業務之間將清晰區別：

董事會函件

- (i) 分拆後集團將繼續從事分拆後集團業務，包括(i)在中國的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲，及(ii)電力業務；及
- (ii) 合和香港房地產集團會從事合和香港房地產集團業務，包括均在香港經營的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務。

然而，上市後，基於下文「董事會函件—於香港的除外物業」一節所載理由，本公司仍會透過分拆後集團持有南固物業、妙鏡物業及保留車位（各自的定義見下文「董事會函件—於香港的除外物業」一節）的擁有權。

於香港的除外物業

本公司於上市後透過分拆後集團繼續持有下列物業：

A. 南固物業

分拆後集團於一九八一年至一九八八年期間收購南固物業，包括五幅位於香港灣仔船街及山坡臺的土地，(i)其中一幅建有一幢棄置的四層高學校大樓；(ii)另一幅建有一幢雙層大屋南固臺；及(iii)餘下三幅均為空置地盤。根據二零一三年三月三十一日本公司財務報表，南固物業的賬面值為港幣4,710萬元，相當於二零一三年三月三十一日合和香港房地產集團應佔物業價值約0.1%。南固物業上所建物業總建築面積約為23,039平方呎。

一九九四年，南固物業的規劃用途由「住宅用途」改為「公眾休憩用地」，而南固臺現時被香港政府古物古蹟辦事處列作一級歷史建築。儘管本公司擬與香港政府磋商更改南固物業的現有規劃用途，以在保存南固臺的同時進行發展或重新發展，惟該等磋商（「磋商」）的結果及時間十分不明朗，亦非本公司能夠控制。

獨立專業物業估值師表示，根據南固物業的現有規劃用途及鑑於南固物業重新發展的事項、問題及不明朗因素，現時並無制訂必要假設的合適基準，故此無法對南固物業進行合理準確的估值。

基於上述理由，本公司認為南固物業現時並無重大商業價值，而現時將其納入合和香港房地產集團的利益有限。

本公司認為，由於南固物業無法按合適的市場估值或價格轉移至合和香港房地產集團，故此分拆後集團保留南固物業以保障股東利益的做法更為恰當。

董事會函件

為平衡分拆後集團及合和香港房地產集團的利益：

- (i) 本公司擬向合和香港房地產授出唯一獨家選擇權（「**南固選擇權**」），合和香港房地產可於(a)南固物業發展或重新發展限制撤銷（不論基於規劃用途變更或其他理由）後；或(b)合和香港房地產接獲本公司書面通知磋商終止（不論基於本公司因任何理由而決定提早終止磋商或磋商達成任何結果或其他理由）後任何指定時間行使，要求本公司或其相關附屬公司自行或安排將 Maryfield Investments Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司間接全資附屬公司，擁有 Yuba Company Limited（於一九七六年八月十日在香港註冊成立的有限公司，為南固物業之所有人）全部已發行股份）股本中全部已發行股份及所有股東貸款售予合和香港房地產或合和香港房地產指定的附屬公司，總代價（「**南固選擇權價格**」）相當於根據授出南固選擇權的相關協議（「**南固選擇權協議**」）編製之完整賬目確定的 Maryfield Investments Limited 經調整資產淨值，當中南固物業價值須以參考獨立估值釐定的公平市值取代。本公司亦擬承諾，南固選擇權存續期間，除按下文(ii)分段所述合和香港房地產要求或下文(iii)分段明確允許外，若無合和香港房地產事先書面同意，Maryfield Investments Limited 或 Yuba Company Limited 的股權架構或 Yuba Company Limited 對南固物業任何部份的擁有權不會變更，而發出上述同意與否須由合和香港房地產全權酌情決定，且須達成合和香港房地產可能合理施加的條件（如有），當 Yuba Company Limited 出售、轉讓或以其他方式處置所持南固物業全部權益時南固選擇權會自動失效，惟出售、轉讓或處置不得違反南固選擇權協議任何條款；
- (ii) 本公司亦擬同意，合和香港房地產可於部份南固物業的發展或重新發展限制解除或撤銷後，(a)要求本公司安排將仍受發展或重新發展限制的部份南固物業自 Yuba Company Limited 轉至合和香港房地產接納的另一間本公司全資附屬公司（「**新附屬公司**」），代價為相當於 Yuba Company Limited 最近期財務報表所載價值的現金（「**轉讓**」），及授予合和香港房地產一份涵蓋新附屬公司全部已發行股本及所有股東貸款的選擇權，而南固選擇權的條款經適當修訂後將適用於該選擇權，及(b)於轉讓後行使南固選擇權，而釐定南固選擇權價格時，上文(i)分段所述南固物業價值不包括根據轉讓將轉讓予新附屬公司的部份南固物業的價值；

董事會函件

(iii) 除上文(i)分段所述南固選擇權外，本公司擬向合和香港房地產集團另行授出優先購買權(「南固優先權」)，可於本公司或相關附屬公司擬向第三方(不論是否獨立)出售、轉讓或以其他方式處置整個或任何部份南固物業時(不論磋商已否定案)行使，以按下列價格收購整個或相關部份及／或任何其他部份的南固物業：

(a) 本公司或其相關附屬公司擬向第三方出售、轉讓或以其他方式處置的價格(「南固建議售價」)；或

(b) 倘南固建議售價涉及出售部份南固物業，且有別於行使南固優先權相關的南固物業部份，則按參考獨立估值釐定的公平市價。

倘合和香港房地產決定不行使南固優先權，則本公司可按不低於南固建議售價的價格向任何第三方出售相關部份(或(倘相關)整個)南固物業；及

(iv) 本公司亦擬同意，每季及於磋商有任何重大進展時向合和香港房地產集團提供磋商的最新情況，並承諾其仍為合和香港房地產的控權股東期間，分拆後集團不會發展或重新發展南固物業或其任何部份(「南固承諾」)。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止財政年度，南固物業應佔淨虧損(除稅前及除稅後)均低於港幣100萬元。

基於上述有關南固物業的事實與情況及本公司擬向合和香港房地產授出／作出的南固選擇權、南固優先權及南固承諾，本集團認為分拆後集團繼續持有南固物業權益不會影響合和香港房地產集團業務與分拆後集團業務的區別。

B. 妙鏡物業

分拆後集團為合併地盤而收購妙鏡臺多個單位，該等單位可能擬最終與南固物業合併。妙鏡臺緊鄰南固物業。

截至最後可行日期，分拆後集團成功收購妙鏡臺多個單位(統稱「妙鏡單位」)，總建築面積約14,868平方呎，合共佔妙鏡臺所在地段(「妙鏡地段」)全部不可分割份數約92.1%。分拆後集團所擁有妙鏡單位權益已達到香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例所規定妙鏡地段全部不可分割份數(包括餘下單位)的強制售賣(「強制售賣」)的引用水平。分拆後集團擬透過強制售賣(如必要)收購妙鏡臺的餘下單位。

董事會函件

由於妙鏡地段現時建築面積與發展／重新發展後在多項現有限制條件下的許可建築面積相差很小，故妙鏡地段本身的發展或重新發展潛力有限，因此其現有商業價值或利益有限。於最後可行日期，分拆後集團持有的妙鏡單位權益的市值(二零一三年三月三十一日)相當於「附錄二 — 物業估值」一節所披露二零一三年三月三十一日合和香港房地產集團應佔物業價值不足0.4%。

然而，倘磋商順利進行，妙鏡地段可與南固物業一併發展，此舉將大幅提升其商業價值。此外，分拆後集團如保留妙鏡單位及南固物業，亦有利本公司與香港政府靈活磋商南固物業與妙鏡地段的潛在發展／重新發展計劃等。合和香港房地產目前計劃在南固物業發展或重新發展的限制解除後行使南固選擇權及妙鏡選擇權(定義見下文)，收購南固物業及妙鏡物業。

按上文「A. 南固物業」所述，磋商的不明朗因素指，現階段無法釐定在妙鏡地段與南固物業一併發展／重新發展的情況下，分拆後集團所持妙鏡單位權益的價值。鑑於上文所述，董事會認為分拆後集團所持妙鏡單位權益納入合和香港房地產集團，並不符合本公司及股東的最佳利益，對合和香港房地產集團的商業利益亦有限。

為平衡分拆後集團與合和香港房地產集團的利益：

- (i) 本公司擬向合和香港房地產授出唯一獨家選擇權(「妙鏡選擇權」)，以要求本公司或相關附屬公司自行或安排將直接或間接擁有妙鏡物業的本公司附屬公司(「妙鏡附屬公司」，即僅為持有妙鏡物業而成立的特殊目的公司)全部已發行股本及所有股東貸款出售予合和香港房地產或合和香港房地產指定的附屬公司，總代價相當於根據授出妙鏡選擇權的相關協議(「妙鏡選擇權協議」)編製之完整賬目確定的妙鏡附屬公司經調整資產淨值，當中妙鏡物業價值須以參考獨立估值釐定的妙鏡物業公平市值取代(「妙鏡選擇權價格」)。妙鏡選擇權可由合和香港房地產在南固選擇權可行使期間隨時行使。本公司亦擬承諾，南固選擇權存續期間，除下文(ii)分段所述合和香港房地產要求外，若無合和香港房地產事先書面同意，妙鏡附屬公司的股權結構或妙鏡附屬公司對妙鏡物業任何部份的擁有權不會變更，而發出同意與否須由合和香港房地產全權酌情決定，且須達成合和香港房地產可能合理施加的條件(如有)，當妙鏡附屬公司出售、轉讓或以其他方式處置妙鏡物業全部權益時妙鏡選擇權會自動失效，惟出售、轉讓或處置不得違反妙鏡選擇權協議條款而進行。

董事會函件

(ii) 除上文(i)分段所述妙鏡選擇權外，本公司擬向合和香港房地產集團另行授出優先購買權(「妙鏡優先權」)，可於本公司或相關附屬公司擬向第三方(不論是否獨立)出售、轉讓或以其他方式處置整個或任何部份妙鏡物業時(不論磋商已否定案)行使，以按下列價格收購整個或相關部份及／或任何其他部份妙鏡物業：

(a) 本公司或其相關附屬公司擬出售、轉讓或處置的價格(「妙鏡建議售價」)；或

(b) 倘妙鏡建議售價涉及出售部份妙鏡物業，且有別於行使妙鏡選擇權相關的妙鏡物業部份，則按參考獨立估值釐定的公平市價。

倘合和香港房地產決定不行使妙鏡優先權，則本公司可按不低於妙鏡建議售價的價格向任何第三方出售相關部份(或(倘相關)整個)妙鏡物業；及

(iii) 本公司亦擬承諾，其仍為合和香港房地產的控權股東期間，分拆後集團不會發展或重新發展妙鏡物業或其任何部份(「妙鏡承諾」)。

截至二零一一年及二零一二年六月三十日止財政年度，妙鏡物業應佔純利(除稅前及除稅後)分別為港幣100萬元以下及約港幣100萬元。

基於上述有關妙鏡物業的事實與情況及本公司擬向合和香港房地產授出／作出的妙鏡選擇權、妙鏡優先權及妙鏡承諾，以及本集團所持妙鏡單位權益相對合和香港房地產所持已落成物業組合的總市值而言並不重大，我們認為分拆後集團持有妙鏡單位權益不會影響合和香港房地產集團業務與分拆後集團業務的區別。

C. 保留車位

分拆後集團持有一家實益擁有香港上環信德中心33個車位(「保留車位」)的合營公司(「合營公司」)約46%權益。合營公司餘下約54%權益由另一家香港上市物業發展商(「合營夥伴」)持有，而該合營夥伴亦擁有合營公司董事會的控制權。

與合營公司租賃代理仍存在保留車位相關的糾紛。此外，保留車位的合法業權尚未指讓予合營公司。

根據保留車位於二零一三年三月三十一日的估值港幣6,600萬元(假設不涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重開支)，分拆後集團擁有的保留車位46%實際權益佔「附錄二—物業估值」一節所披露二零一三年三月三十一日合和香港房地產集團應

董事會函件

佔總物業價值不足0.1%。該估值由獨立物業估值師評估。此外，由於合和香港房地產集團的主要業務並非停車場行業，加上保留車位並不鄰近合和香港房地產集團車位資產，故此認為合和香港房地產集團的車位資產與保留車位之間的競爭極小。

為平衡分拆後集團與合和香港房地產集團的利益，本公司擬於全球發售完成後授予合和香港房地產優先購買權（「**保留車位相關優先權**」），可於本公司或相關附屬公司建議向第三方（不論是否獨立）出售、轉讓或以其他方式處置合營公司或持有合營公司權益的附屬公司（視情況而定）全部或部份權益（「**出售權益**」）時行使，以按本公司或其相關附屬公司擬出售、轉讓或處置的價格（「**出售權益建議價格**」）收購出售權益。倘合和香港房地產決定不行使保留車位相關優先權，本公司或相關附屬公司可按不低於出售權益建議價格的價格向任何第三方出售、轉讓或以其他方式處置出售權益。本公司擬另行承諾，保留車位相關優先權存續期間，若無合和香港房地產事先書面同意，持有合營公司權益的相關附屬公司的股權架構不會變更，而發出同意與否須由合和香港房地產全權決定，且須達成合和香港房地產可能合理施加的條件（如有）。

經考慮(i)上述持續糾紛，及(ii)停車位業務並非合和香港房地產集團主營業務，因此本公司及合和香港房地產均認為擁有保留車位不屬於合和香港房地產集團的未來業務策略，及(iii)保留車位的價值相對合和香港房地產集團的整體物業組合而言甚微，故合和香港房地產董事認為分拆後集團毋須向合和香港房地產集團授出可收購分拆後集團所持合營公司權益的選擇權。

經考慮上述事實及情況及基於擬授出的保留車位相關優先權，董事會認為本公司擁有保留車位的權益並非可足以影響合和香港房地產集團業務與分拆後集團業務區別的重大資產。

考慮是否行使上文所述本公司擬授予合和香港房地產集團的南固選擇權、南固優先權、妙鏡選擇權、妙鏡優先權及保留車位相關優先權（統稱「**選擇權及優先權**」，及各項「**優先權**」或「**選擇權**」）時，合和香港房地產集團會計及所有相關因素及當時情況，包括但不限於相關法例、規例、財務及其他商業考量因素。按合和香港房地產組織章程細則及上市規則第13.44條規定，本身及其聯繫人並不擁有相關選擇權或優先權之重大權益的合和香港房地產董事方可就合和香港房地產董事會批准行使事宜的決議案投票。

對於行使選擇權及優先權，(i)合和香港房地產須遵守上市規則第14及／或14A章的適用規定，包括（如適用）獨立股東批准規定，即在行使相關選擇權或優先權的決策中擁有重大權益的本公司及合和香港房地產普通股股東不得就批准相關事宜的決議案投票；及(ii)根據上市規則第14.74(2)條規定，本公司將按照上市規則第2.07C條盡快刊發公告的方式公佈行使情況。

董事會函件

本公司向合和香港房地產授出選擇權及優先權、南固承諾及妙鏡承諾以及訂立不競爭契約是建議分拆所涉安排一部份。

除上述者外，本公司仍為合和香港房地產的控權股東期間，本公司及附屬公司(包括專注於從事公路基建業務的合和公路基建集團但不包括合和香港房地產集團)並無亦不會經營任何直接或間接與合和香港房地產集團競爭或大有可能競爭的業務。

不競爭承諾

本公司擬以合和香港房地產(為其本身及代表合和香港房地產集團所有成員公司)為受益人訂立不競爭契約，本公司將不可撤銷及無條件向合和香港房地產承諾，自上市日期起及合和香港房地產股份仍於聯交所上市且本公司為合和香港房地產的控權股東及仍為單一最大的合和香港房地產股東期間，本公司不會並將促使本集團成員公司(合和香港房地產集團成員公司除外)不會直接或間接(透過合和香港房地產集團除外)從事或參與受限制業務競爭或可能競爭之業務，或於當中持有任何權利或權益、向其提供任何服務或以其他方式參與該等業務，惟(i)分拆後集團持有南固物業、妙鏡物業及保留車位權益；及(ii)個別或連同本公司之聯繫人持有香港任何上市公司不超過5%股權則除外。

不競爭契約另擬規定：

- (i) 本公司須提供合和香港房地產獨立非執行董事年度檢討以及執行不競爭契約所需全部資料；及
- (ii) 本公司須向合和香港房地產書面確認遵守不競爭契約及同意將其確認書載入合和香港房地產的年報。

合和香港房地產獨立非執行董事將至少每年檢討本公司遵守不競爭契約的情況。合和香港房地產將於年報內披露合和香港房地產獨立非執行董事就所檢討不競爭契約遵守及執行事宜作出的決定。

(2) 解決潛在利益衝突

為解決分拆後集團與合和香港房地產集團之間的潛在利益衝突，將採取以下程序：

- (i) 合和香港房地產董事會及合和香港房地產的高級管理團隊獨立於本公司及聯繫人履行職能，確保合和香港房地產集團獨立經營以符合本身及合和香港房地產股東

董事會函件

的整體利益。除胡應湘爵士及胡文新先生外，合和香港房地產所有董事不會任職於且獨立於分拆後集團。其他詳情於下文「董事會函件 — 本集團與合和香港房地產集團董事會及管理層的獨立性」一節詳述；

- (ii) 根據合和香港房地產組織章程細則，合和香港房地產董事如當時知悉本身在與合和香港房地產所訂或擬訂合約或安排中直接或間接擁有重大權益，則須盡早於首次考慮訂立合約或安排之合和香港房地產董事會會議申報利益性質，否則於其知悉擁有或將會擁有權益後的首次合和香港房地產董事會會議申報。合和香港房地產組織章程細則並無規定擁有權益的合和香港房地產董事不得出席任何合和香港房地產董事會會議。然而，合和香港房地產組織章程細則規定，合和香港房地產董事不得就任何批准本身或其任何聯繫人擁有重大權益的合約、安排或建議的合和香港房地產董事會決議案投票（或計入法定人數），惟若干規定情況除外；
- (iii) 合和香港房地產組織章程的規定確保不時發生的利益衝突事項將按認可企業管治常規處理，以保障合和香港房地產及合和香港房地產股東（包括合和香港房地產少數股東）的整體利益；
- (iv) 上市後，合和香港房地產董事會須遵守上市規則條文，包括合和香港房地產獨立非執行董事審查關連交易，並（如適當）徵求獨立財務意見及獨立股東批准；
- (v) 上市後，合和香港房地產須擁有本身的獨立管理團隊及專注於會展、酒店及餐飲管理、租賃、物業及設施管理、項目管理、會計及人力資源等的獨立職能單位，且均獨立於分拆後集團經營。

持續關連交易

合和香港房地產集團已經且將會進行若干交易，該等交易於上市後將屬於合和香港房地產的持續關連交易，包括但不限於：

獲豁免遵守上市規則第14A.31及14A.33條有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的持續關連交易

- (i) 就授予合和香港房地產集團成員公司若干以本公司名義註冊之商標的非獨家使用權訂立的商標特許協議；
- (ii) 分拆後集團向合和香港房地產集團提供一般辦公室行政服務；
- (iii) 合和香港房地產集團與若干合和香港房地產董事之聯繫人訂立的租賃及許可使用交易；

董事會函件

獲豁免遵守上市規則第14A.34條有關獨立股東批准規定的持續關連交易

- (iv) 合和香港房地產集團與分拆後集團訂立的租賃及許可使用交易；
- (v) 合和香港房地產集團與合和公路基建集團訂立的租賃及許可使用交易；及
- (vi) 合和香港房地產集團與若干合和香港房地產董事之聯繫人訂立的租賃及許可使用交易。

(以上(i)至(vi)項統稱「持續關連交易」)

合和香港房地產預期上述之持續關連交易持續進行，且於續期後將維持一段時間。

財務獨立

上市後，合和香港房地產集團的財務將獨立於本集團，可根據本身業務需要作出財務決定。

本公司已就皇后大道東200號項目訂立多項財務資助安排。於上市後仍存續及／或有效的相關安排詳情載列如下：

- (i) 本公司與信和置業(作為擔保人)於二零一一年七月八日訂立擔保契約(「皇后大道東200號項目信貸擔保」)。根據皇后大道東200號項目信貸擔保，本公司與信和置業就宏置(作為借款人)根據二零一一年七月八日與銀團就港幣50億元信貸(「皇后大道東200號信貸」)所訂立協議(「皇后大道東200號信貸協議」)的責任提供多份擔保(本公司及信和置業分別以港幣50億元的50%為限)。本公司根據皇后大道東200號信貸擔保的擔保責任將存續至(其中包括)宏置根據皇后大道東200號信貸協議或宏置就此訂立的任何附屬文件相關條款支付(包括但不限於)所有貸款及應計利息以及應付、欠付或須支付的所有其他款項之最後付款為止。除延期外，皇后大道東200號信貸將於二零一五年一月屆滿；
- (ii) 本公司與信和置業(作為契約人)於二零一一年七月八日為皇后大道東200號信貸的融資方代理訂立融資協議(「皇后大道東200號信貸融資協議」)。根據皇后大道東200號信貸融資協議，本公司與信和置業承諾(其中包括)為宏置有關皇后大道東200號項目的若干款項提供資金(以該等款項的50%為限)，並確保及促使宏置根據皇后大道東200號信貸協議妥善完成皇后大道東200號項目。本公司根據皇后大道東200號信貸融資協議的責任將存續至(其中包括)宏置全數付清根據及有關皇后大道東200號信貸協議及宏置就此訂立的任何附屬文件的所有貸款及全部應計利息以及應付、欠付或須支付的所有其他款項，且皇后大道東200號信貸協議所有信貸的全部貸方承諾已減至零，或本公司已正式履行根據皇后大道東200號信貸融資協議的所有責任(視情況而定)為止；

董事會函件

- (iii) 本公司與信和置業(作為契約人)於二零零九年七月十四日之為市建局訂立融資協議(「皇后大道東200號項目融資協議」)。根據皇后大道東200號項目融資協議,本公司及信和置業各自承諾,倘發展協議於宏置完成皇后大道東200號項目前終止,將向市建局支付市建局為按發展協議所述標準及方式完成皇后大道東200號項目而可能要求的相關款項。本公司根據皇后大道東200號項目融資協議已取得(其中包括)信和置業及市建局同意,待(其中包括)上市完成後由合和香港房地產代替本公司。因此,倘皇后大道東200號項目融資協議的承擔及責任於預期於上市日期進行替換當日或之後產生,則本公司毋須承擔該等責任;
- (iv) 本公司及信和置業(作為擔保人)與市建局於二零零九年七月十四日訂立擔保契約(「皇后大道東200號發展擔保」)。根據皇后大道東200號發展擔保,本公司及信和置業已就宏置根據發展協議的責任提供多項擔保(本公司及信和置業各以50%為限)。本公司已取得(其中包括)信和置業及市建局同意,待(其中包括)上市完成後由合和香港房地產代替本公司作為皇后大道東200號發展擔保的擔保人。因此,倘皇后大道東200號發展擔保的承擔及責任於預期於上市日期進行替換當日或之後產生,則本公司毋須承擔該等責任;及
- (v) 本公司及信和置業(作為擔保人)於二零一二年八月二十二日訂立擔保契約(「皇后大道東200號預售擔保」)。根據皇后大道東200號預售擔保,本公司及信和置業就宏置根據二零一三年三月三十日香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)向宏置發出而宏置已接納且目前已生效的信貸函(「滙豐信貸」)所載的責任提供多項擔保(本公司及信和置業各自以港幣2,061,871,735.08元的50%為限)。根據滙豐信貸,滙豐同意向宏置透過向香港政府提供最多港幣2,061,871,735.08元(二零一二年六月三十日皇后大道東200號項目的未支付發展成本)的承諾函(「滙豐承諾」)授出銀行信貸,以協助宏置向香港政府申請皇后大道東200號項目住宅單位及車位的預售許可(「預售許可申請」)。本公司根據皇后大道東200號預售擔保的責任將於滙豐承諾到期(二零一七年三月三十一日或滙豐信貸金額減至零時(較早者為準))實際終止。

本公司根據皇后大道東200號信貸擔保、皇后大道東200號信貸融資協議及皇后大道東200號預售擔保的責任統稱為「財務資助安排」。

董事會函件

由於財務資助安排於上市後仍然有效，因此合和香港房地產集團應佔財務資助安排的信貸安排比例應約為港幣35億元，佔合和香港房地產集團於二零一二年十二月三十一日資產總值僅約9.7%。基於下述理由，上市後仍需維持財務資助安排，而由合和香港房地產代替本公司作為財務資助安排的擔保人或契約人(視情況而定)並無必要亦不符合合和香港房地產的最佳利益：

- (i) 對於皇后大道東200號項目信貸擔保及皇后大道東200號信貸融資協議，由合和香港房地產代替本公司作為擔保人或契約人(視情況而定)須獲得皇后大道東200號信貸協議所涉銀團(貸方)全體成員及信和置業的同意，而此對於合和香港房地產而言較為複雜且過為繁重。
- (ii) 鑑於當前的經濟狀況，金融機構很可能對銀行信貸實施更為嚴格或較為不利的條款，因此由合和香港房地產代替本公司作為皇后大道東200號項目信貸擔保、皇后大道東200號信貸融資協議及皇后大道東200號預售擔保的擔保人或契約人(視情況而定)可能涉及與相關借方重新磋商新的條款及條件，而該等條款及條件或遜於既有的條款及條件。由於信和置業持有皇后大道東200號項目權益，故皇后大道東200號信貸協議或滙豐信貸條款與條件的任何不利變動會對信和置業所持權益產生不利影響，因此我們認為信和置業不大可能授出必要的同意書以進行上述取代。
- (iii) 皇后大道東200號信貸協議(對於宏置所涉協議責任，本公司根據皇后大道東200號項目信貸擔保及皇后大道東200號信貸融資協議分別作為擔保人及契約人)將根據其現有條款於二零一五年一月到期，即自上市日期起僅約一年半後到期。此外，皇后大道東200號項目住宅部份開始預售(目前計劃於二零一三年開始)後，將逐步償還皇后大道東200號信貸所涉借款；及
- (iv) 由合和香港房地產代替本公司作為滙豐信貸的擔保人需獲得滙豐同意，亦適用上文(ii)所述類似理由。此外，由另一銀行發出新的承諾函(即使另有銀行願意發出承諾函)取代滙豐承諾可能會延遲預售許可申請的批准，致使皇后大道東200號項目住宅單位及停車位的預售乃至項目收益推遲，因此並不符合合和香港房地產及合和香港房地產股東的整體最佳利益。

先前，分拆後集團就合和香港房地產集團要求的公用事業存款擔保動用若干信貸。目前，有關擔保無須分拆後集團動用信貸提供，而是由合和香港房地產集團就此獲得且由合和香港房地產擔保的信貸提供，或以悉數清償有關擔保所抵押的金額而解除。

董事會函件

雖然財務資助安排於上市後仍然有效，但合和香港房地產集團可從財務上獨立於本集團經營。合和香港房地產集團的財務獨立表現在以下方面：

- **集團內貸款**：二零一二年十二月三十一日，根據港幣循環信貸(由分拆後集團獲得及由本公司擔保)提取本金總額約港幣37億元轉借予合和香港房地產集團，即未償還借貸。有關款項在合和香港房地產集團截至二零一二年十二月三十一日的合併資產負債表入賬列為銀行借貸。截至二零一三年三月三十一日，未償還借貸仍約為港幣37億元。

合和香港房地產集團正設法獲得再融資信貸，即本金總額為港幣40億元的貸款融資，其中港幣37億元合和香港房地產集團會用於在上市前結清未償還借貸。對於根據再融資信貸將提取的港幣37億元，其中港幣20億元將於二零一五年五月到期，而餘下港幣17億元將於二零一三年十一月到期。對於根據再融資信貸將提取的港幣17億元，合和香港房地產集團擬以下文「**董事會函件—所得款項的擬定用途**」一節所披露的部份全球發售所得款項淨額償還。預期再融資信貸將按香港銀行同業拆息加0.88%至1.12%的年利率計息，而港幣循環信貸則按香港銀行同業拆息加0.32%的年利率計息。本公司就再融資信貸提供的擔保將於上市時根據有關擔保的條款解除。因此，上市後再融資信貸將僅由合和香港房地產擔保。

除未償還借貸外，合和香港房地產集團各公司仍有應付分拆後集團的未償還集團內貸款淨額(「**未償還集團內貸款**」)。截至二零一三年四月三十日，未償還集團內貸款約為港幣103億元。

未償還集團內貸款將以下述方式悉數結清：

- (i) 如有，不超過港幣10億元部份將以部份全球發售所得款項淨額償還；及
- (ii) 餘下全部款項將於全球發售完成時同時以資本化發行方式悉數結清，合和香港房地產將向Boyen Investments發行入賬列為繳足的合和香港房地產股份，惟須與全球發售完成時同時進行，有關股份於各方面與當時已發行的合和香港房地產股份享有同等權益。

董事會函件

上市後，合和香港房地產集團無須再通過集團內貸款從本集團的中央資源獲得資金，且會由合和香港房地產集團本身管理資金來源及相關資金。

- **穩健的財務狀況**：合和香港房地產集團的業務位於相對成熟且發達的市場。證明合和香港房地產集團財務狀況穩健的因素如下：
 - (i) **銀行槓桿比率降低** — 二零一二年十二月三十一日，合和香港房地產集團的現金及銀行結餘以及銀行借貸分別約為港幣1,550萬元及約港幣37億元。二零一二年十二月三十一日，淨負債約佔股東權益的17.0%。此外，謹請留意，合和香港房地產集團所有銀行借貸均為長期借貸。最後，按上文所述，應付分拆後集團的款項淨額將以未結清或撥作資本的款項為限於上市前以部份全球發售所得款項淨額結清或撥作資本，因此股東權益增加且槓桿比率進一步降低。
 - (ii) **貸款佔資產比率及佔市值比率降低** — 二零一二年十二月三十一日合和香港房地產集團的資產總值(並無產權負擔)約為港幣366億元。二零一二年十二月三十一日，合和香港房地產集團貸款佔資產總值的比率約為10.1%。按合和香港房地產集團於二零一三年三月三十一日應佔的物業價值(如「附錄二 — 物業估值」一節所披露)計算，二零一三年三月三十一日貸款佔市值的比率約為8.1%，顯示合和香港房地產集團應佔的資產總值與物業市值遠超合和香港房地產集團的借貸總額。
 - (iii) **業務所得現金流量充足** — 按合和香港房地產集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個財政年度的合併財務報表所示，合和香港房地產集團業務經營產生充足現金流量，分別約為港幣4.14億元、港幣4.479億元及港幣5.342億元。合和香港房地產集團認為，合和香港房地產集團業務經營所得穩定且不斷增加的現金流量足以應付其長期銀行借貸及責任以及其他營運資金需求。

基於合和香港房地產集團的融資紀錄及穩健的財務狀況，相信其可獲得額外融資(如必要)，而無須倚賴分拆後集團。

本集團與合和香港房地產集團董事會及管理層的獨立性

上市完成後，本公司與合和香港房地產之董事會將各自獨立運作。合和香港房地產現有董事會成員(包括七名合和香港房地產董事，當中包括四名合和香港房地產執行董事及三名合和香港房地產獨立非執行董事)、截至最後可行日期的董事會成員及建議分拆前後的預計董事會成員載列如下：

董事會函件

(i) 董事會：

姓名	建議分拆前及於最後可行日期的職位	緊隨建議分拆後的職位
胡應湘爵士	執行董事兼主席	執行董事兼主席
何炳章先生	執行董事兼副主席	執行董事兼副主席
胡文新先生	執行董事兼董事總經理	執行董事兼董事總經理
郭展禮先生	執行董事兼董事副總經理	執行董事兼董事副總經理
楊鑑賢先生	執行董事	—
何榮春先生	執行董事	執行董事
王永霖先生	執行董事	—
梁國基工程師	執行董事	執行董事
胡爵士夫人郭秀萍女士	非執行董事	非執行董事
李嘉士先生	非執行董事	非執行董事
胡文佳先生	獨立非執行董事	獨立非執行董事
陸勵荃女士	獨立非執行董事	獨立非執行董事
陳祖恒先生	獨立非執行董事	獨立非執行董事
嚴震銘博士	獨立非執行董事	獨立非執行董事
中村亞人先生	獨立非執行董事	—

(ii) 合和香港房地產董事會：

於最後可行日期及緊隨上市完成後

姓名	職位
胡應湘爵士	執行董事兼主席
胡文新先生	執行董事兼董事總經理
王永霖先生	執行董事兼董事副總經理
楊鑑賢先生	執行董事
中村亞人先生	獨立非執行董事
李開賢先生	獨立非執行董事
林柏蒼先生	獨立非執行董事

董事會函件

合和香港房地產董事會與合和香港房地產高級管理團隊將獨立於本公司及其聯繫人履行職能。合和香港房地產董事會的四名執行董事中，胡應湘爵士及胡文新先生亦為本公司及合和公路基建的執行董事。

合和香港房地產現有建議的十一名高級管理人員包括梁庇世先生、陳鑑灘先生、林慧芬女士、曾雅懿女士、李德貞女士、陳逸基先生、涂俊賢先生、范永雄先生、黃家鵬先生、王世德先生及羅左華先生。除合和香港房地產公司秘書羅左華先生亦擔任本公司及合和公路基建的公司秘書及本公司的企業事務董事，負責監督本公司的資訊科技、企業傳訊、人力資源及行政事務外，合和香港房地產高級管理層的全部其他成員將致力於合和香港房地產集團業務的日常管理，不會參與本公司及／或合和公路基建的任何管理工作。

於截至二零一二年六月三十日止整個財政年度，合和香港房地產大部份高級管理人員在合和香港房地產集團業務中履行高級管理監督職責。合和香港房地產管理層的職責涉及(其中包括)處理營運及財務事宜、作出一般資本開支決策及日常執行合和香港房地產集團業務策略。此舉確保合和香港房地產集團的日常管理及營運獨立於本公司及其聯繫人。

董事會函件

合和香港房地產之財務資料

經營業績及財務狀況

以下為合和香港房地產集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個財政年度各年及截至二零一一年、二零一二年十二月三十一日止六個月之合併經營業績概要：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	947,207	1,056,236	1,202,506	591,337	628,726
除稅前溢利	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
所得稅開支	(75,130)	(105,687)	(87,658)	(48,015)	(52,512)
本年／期溢利	4,062,656	4,811,807	2,744,483	1,394,985	10,237,242
資產總值	17,301,268	22,228,315	24,153,165	不適用	36,569,158
負債總額	11,357,468	11,736,878	12,044,391	不適用	14,950,895
資產總值	<u>5,943,800</u>	<u>10,491,437</u>	<u>12,108,774</u>	<u>不適用</u>	<u>21,618,263</u>

建議分拆對本集團有以下估計財務影響，僅供說明用途。

建議分拆之財務影響

基於(包括但不限於)(i)交易前權益估值為港幣220億元；(ii)發售股份數目相當於全球發售完成當時已發行合和香港房地產股份總數15%；及(iii)並無行使超額配股權，建議分拆對本公司有以下估計財務影響，僅供說明用途。

資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，扣除本集團非控股權益之未經審核綜合資產淨值約為港幣417.24億元。

經計及預期最低所得款項淨額約港幣37億元(假設(i)達至交易前權益估值港幣220億元；及(ii)發售股份數目相當於全球發售完成當時已發行合和香港房地產股份總數的15%)，董事會預期建議分拆將「因出售附屬公司部份權益而減少本公司股東應佔資產淨值」最少約港幣14.26億元至港幣15.76億元(假設並無行使超額配股權)，並於本集團之綜合財務報表中確認(「資產淨值減少」)。根據香港財務報告準則，資產淨值減少為母公司所持附屬公司權益之變動但非導致喪失控制權，因而應於權益入賬。因此，於全球發售完成時不會於本集團損益表確認任何收益或虧損。

董事會函件

本公司的過往股價淨值比為0.63倍，乃基於最後可行日期股權持有人應佔綜合資產淨值及收市市值計算。謹請注意，大部分香港地產公司的證券以低於資產淨值的價格成交。因此，股東應佔資產淨值預期減少，須顧及本公司個別資產及負債的總賬面淨值不一定代表本公司證券於股市的市值之事實。

亦謹請注意，上述資產淨值減少乃基於多項假設估計，其中包括達至交易前權益估值港幣220億元及全球發售於二零一二年十二月三十一日完成，且並無計及合和香港房地產集團於二零一二年十二月三十一日後之財務狀況。因此，參考全球發售完成時合和香港房地產集團的財務狀況計算，本集團資產淨值之實際增加／減少可能與上述估計不同。假設建議分拆於二零一三年六月三十日前完成，資產淨值減少將確認為截至二零一三年六月三十日止年度本集團之儲備變動。

盈利

建議分拆對本集團未來盈利之影響將取決於（其中包括）全球發售所得款項產生的回報及合和香港房地產集團的業務增長。

按照截至二零一一年及二零一二年六月三十日止財政年度本集團經審核綜合財務報表，本集團經審核綜合除稅前溢利分別約為港幣61.71億元及港幣43.28億元。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止兩個財政年度各年，本公司擁有人應佔各年度經審核綜合溢利分別約為港幣55.76億元及港幣36.31億元。

按截至二零一一年及二零一二年六月三十日止兩個財政年度合和香港房地產集團之合併財務報表，合和香港房地產集團合併除稅前溢利分別約為港幣49.17億元及港幣28.32億元。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止兩個財政年度，合和香港房地產集團合併除稅後溢利分別約為港幣48.12億元及港幣27.44億元。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止三個財政年度各年及截至二零一二年十二月三十一日止六個月，合和香港房地產集團的合併業績詳情將載於招股章程。

建議分拆完成後，由於本公司所持合和香港房地產之權益將由100%分別減至最少約85%（假設並無行使超額配股權）或82.8%（假設超額配股權獲全數行使），故本集團應佔合和香港房地產集團之盈利預期會減少，而合和香港房地產將仍視為本集團之附屬公司。因此，合和香港房地產集團之財務業績將繼續合併於本集團賬目，而本集團非控股權益預期將會增加。

謹請注意，上述數字乃基於多項假設估計，其中包括達至交易前權益估值港幣220億元及全球發售於二零一二年十二月三十一日完成，惟並無計及二零一二年十二月三十一日後合和香港房地產集團之財務狀況。

進行建議分拆的理由及好處

董事會認為建議分拆合乎本公司及股東的整體利益，理由如下：

(i) 業務重點更清晰且資源配置更有效：

合和香港房地產獨立上市可確立分拆後集團及合和香港房地產集團更具體的業務重點。建議分拆完成後，分拆後集團會集中繼續發展分拆後集團業務，包括在中國的物業發展與投資、物業相關服務、酒店和餐飲及電力業務，而合和香港房地產集團會致力經營合和香港房地產集團業務，包括在香港的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務。建議分拆可區分分拆後集團與合和香港房地產集團的策略，讓分拆後集團與合和香港房地產集團各自的管理層可有效調配本身的資源以經營各自的業務。建議分拆有助於合和香港房地產建立純粹香港高級物業發展的業務平台，進一步提高在香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務的品牌地位。

合和香港房地產獨立上市亦可明確劃一管理層在營運及財務表現方面的責任與權責，相信可讓管理層更專注，因而有利於決策、能更快速應對市場變化及提高營運效率。合和香港房地產的高級管理層將受到投資者更嚴格的監察，並可通過比較合和香港房地產與聯交所上市同業的股價表現而衡量其工作表現，亦可以將其表現與管理層的獎勵掛鉤，因而提高管理層的動力及承擔。

(ii) 合和香港房地產集團更易於在資本市場集資及增加融資靈活性：

通過建議分拆，分拆後集團與合和香港房地產集團將於股本及債務市場擁有各自的集資平台，均可增加兩個集團的融資靈活性。此項靈活性將令合和香港房地產集團以其獨立的資產負債表建立更穩健的資本架構，亦便於合和香港房地產配合發展需要自行集資，進行持續的內部擴充及收購（比方說通過這次可能進行的全球發售集資）。在聯交所上市後，合和香港房地產將有清晰的信用狀況，有利於評級機構進行評級，亦有利於財務機構基於香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務營運商的評級作出借貸。

(iii) 釐清合和香港房地產集團的投資故事及建立本身的投資者基礎：

通過建議分拆，合和香港房地產集團業務可獨立估值，且投資者將可獲得更多合和香港房地產集團及分拆後集團經營表現的詳情，以便更深入分析合和香港房地產集團及分拆後集團的各自業務。

建議分拆亦有助擴大本公司的整體股東基礎，且合和香港房地產集團可吸引有意投資香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲行業的新投資者，建立本身的投資者基礎及市場支持者。

董事會函件

(iv) 更明確界定及建立合和香港房地產集團的價值而為股東創造更大價值：

董事會認為，合和香港房地產集團業務獨立上市有助更明確界定及建立合和香港房地產集團業務的公平值，為股東增加價值。鑑於預期建議分拆完成後合和香港房地產仍為本公司的附屬公司，而本公司將可直接受惠於合和香港房地產的發展，因此董事會認為本公司上市的現有價值亦將增加。合和香港房地產集團業務獨立上市，使日後利潤預測更有依據，可以直接研究，並可按香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務的特色與適當投資者配對，提高其市場價值的透明度。董事會亦認為，合和香港房地產之建議分拆標誌著本公司企業品牌發展邁向一個新的里程碑。

建議分拆的條件

建議分拆須待(其中包括)以下條件達成後方可作實：

- (i) 獲得所有相關通知、同意及監管批文(包括但不限於聯交所上市委員會批准於招股章程日期已發行的合和香港房地產股份(包括根據超額配股權可出售的合和香港房地產股份及可能因行使根據合和香港房地產股份認購權計劃授出之認股權而發行的合和香港房地產股份)在聯交所主板上市及買賣)；
- (ii) 本公司、合和香港房地產與全球發售包銷商協定全球發售的條款及架構；
- (iii) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過一項普通決議案，批准進行建議分拆及其他有關事宜；
- (iv) 有關香港公開發售及國際發售的包銷協議於包銷協議規定的日期及時間或之前簽訂及交付，包銷商根據包銷協議須履行的責任於有關日期及時間或之前成為無條件且包銷協議並無根據其條款或因其他原因終止；及
- (v) 本公司、合和香港房地產與全球發售的指定聯席全球協調人已正式協定全球發售中合和香港房地產股份的發售價。

倘上述任何條件及其他有關條件於規定日期及時間前未能達成或獲豁免(如適用)，或董事會決定不進行建議分拆，則建議分拆不會進行，本公司將即時通知聯交所，並於其後盡快刊發公告。

合和香港房地產之最低交易前權益估值

根據上市規則第14章股東批准規定及第15項應用指引，股東須於股東特別大會批准建議分拆，惟待達至最低交易前權益估值港幣220億元之關鍵條款達成後，建議分拆方可作實。董事將考慮影響發售規模的各項因素，倘達致的經修訂權益估值低於最低交易前權益估值，則須根據上市規則第14章及第15項應用指引於本公司另一股東大會上獲股東批准，以批准建議分拆。

所得款項的擬定用途

預期全球發售所得款項淨額港幣64.30億元(預期全球發售所得款項淨額之中間值，或會於全球發售條款最終確定後更改)擬由合和香港房地產集團用作以下用途(所得款項淨額百分比僅供說明，最終詳細分析將載於招股章程)：

- 所得款項淨額約34.2%將用於撥付發展合和中心二期的資本開支；
- 所得款項淨額約15.6%將用於收購及發展合併物業、計劃收購及發展未來項目所需土地及物業，以及適時投資未來業務機會；
- 所得款項淨額約26.4%將用於償還根據再融資信貸提取的部份款項。再融資信貸將用於償還根據於二零一四年九月到期年利率為香港銀行同業拆息加0.32%之港幣循環信貸提取的未償還借貸；
- 不超過所得款項淨額約15.6%將用於償還應付分拆後集團款項(如有)(以根據再融資信貸提取之款項償及撥充資本方式償還或結算後)的餘下金額；及
- 所得款項淨額約8.2%的餘額將用作合和香港房地產集團的營運資金及一般公司用途。

倘全球發售所得款項淨額較預期增加或減少，合和香港房地產將按比例調整用作於上述用途的所得款淨額之分配，惟償還(i)應付分拆後集團款項(即不超過港幣10億元)(如有)；及(ii)根據上述再融資信貸提取的部份款項除外。

倘合和香港房地產並無即時將所得款項淨額用作上述用途，則所得款項淨額擬由合和香港房地產投資於持牌銀行，作短期存款及貨幣市場工具。

包銷協議、借股協議、彌償保證及其他事宜

就建議分拆而言，本公司將與(其中包括)合和香港房地產及包銷商就全球發售訂立全球發售包銷協議。此外，Boyen Investments 將與全球發售之獲委任價格穩定經辦人訂立借股協議。

合和中心已落成，相關佔用許可證已於一九八三年三月二十九日簽發。作為合和中心完工後的換地條件，曾屬於本集團所有且其之上目前仍留有合和中心小部份建築的一小幅約250平方呎土地(「**相關土地**」)已移交香港政府，惟換地時，香港政府出錯未將相關土地納入根據一九八五年五月二十三日的UB11834號交換條件重新授予本集團作為新批土地(「**新批土地**」)。

根據新批土地的土地出讓條款，地政總署署長(「**地政總署署長**」)可全權酌情要求本集團：(a)拆除相關土地上的部份樓宇，以按其要求恢復該土地並將該土地交吉予香港政府；或(b)向香港政府支付地政總署署長全權酌情釐定的相關土地的地價(「**地價**」)。倘本集團未能按上文(a)項所述於地政總署署長要求時拆除相關土地上的部份樓宇，則地政總署署長可拆除該部份樓宇，而本集團須於要求時向香港政府支付經地政總署署長證明的有關拆除費用。地價支付後，相關土地區域全面視作屬於新批土地。

自二零一二年二月起，地政總署與本集團一直商討將相關土地納入新批土地。本集團已尋求高級顧問的法律意見，彼認為，倘香港政府地政總署拒絕將相關土地納入新批土地，則本集團有充足理由糾正上述錯誤並以財產權禁反言抗辯香港政府，彼亦認為，該事件不會影響本集團對合和中心的可售業權。

香港政府地政總署目前正在調查涉嫌於九展中心建造違例建築物的事件。於最後可行日期，調查仍在進行，涉嫌違例建築物已拆除。經考慮(其中包括)可獲得的資料及所尋求的專業意見，合和香港房地產董事會認為，由於九展中心的涉嫌違例建築物已清拆，因此該事件不會影響合和香港房地產集團對九展中心的良好可售業權，亦不會於任何重大方面對合和香港房地產集團的營運產生不利影響。

對於上述相關土地問題及九展中心涉嫌違例建築物(統稱「**有關問題**」)，本公司建議向合和香港房地產集團彌償合和香港房地產集團因有關問題而可能蒙受或承擔、施加或收取的任何損失、虧損、申索、罰款、處罰、額外費用、開支、費用、利息、支出(包括全部訴訟費用及支出)、訴訟、資產損耗、利潤損失、業務損失、糾正費用、拆遷費用、重建費用及任何其他債務(不論債務性質)。

董事會函件

本公司亦擬根據有關賠償契據所載條款及條件就(其中包括)合和香港房地產集團任何成員公司因全球發售成為無條件當日或之前已賺取、應計或收取或聲稱應賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而應付的任何稅項向合和香港房地產集團作出若干彌償保證。

優先發售

基於將根據全球發售提呈全球發售完成當時已發行總數約15%至30%之合和香港房地產股份(並無行使超額配股權)，董事會預期提呈預留股份，介乎全球發售初步可供發售之發售股份約5.4%至13.2%(並無行使超額配股權，亦無計及可能因行使根據將採納之合和香港房地產股份認購權計劃授出之認股權而獲發行之合和香港房地產股份)，供合資格股東按發售價優先認購。合和香港房地產股份(或會因行使超額配股權而更改)將為本公司附屬公司所持合和香港房地產現有股份而非合和香港房地產將發行之合和香港房地產新股份。因此，雖然預留股份佔發售股份總數百分比最多可降至4.6%(如行使超額配股權)，但預留股份佔全球發售完成時已發行合和香港房地產股份總數的百分比仍保持不變。

預留股份將分配自國際發售股份。預期合資格股東將有權就其於記錄日期下午四時三十分，每持有25股股份之完整倍數，以保證基準認購一股預留股份(保證配額)。最終保證配額將取決於合資格股東所持股份數目。本公司將於記錄日期或之後刊發載有合資格股東保證配額之公告。

為擴大公眾緊隨全球發售完成後所持合和香港房地產股份百分比及增加可供其他合資格股東認購的預留股份數目，董事胡應湘爵士、胡文新先生以及胡爵士夫人郭秀萍女士向本公司表示，彼等及彼等控制的公司不會認購任何彼等及前述公司根據優先發售有權申請的任何預留股份，而該等預留股份(相當於按最後可行日期已發行股份數目計算之預期預留股份數目約30%)將提呈供其他合資格股東根據優先發售超額申請。基於上文所述，全部預留股份將提呈供其他合資格股東認購，故此其他合資格股東可獲得(如彼等選擇認購)的預留股份數目將超過按每持有25股股份之完整倍數可認購1股預留股份基準計算的股份數目。

董事認為，將提呈為預留股份供合資格股東認購之發售股份比例較高，與其他類似分拆上市案例相若。董事亦認為，已根據第15項應用指引第3(f)段妥善兼顧本公司現有股東的權益以及將就優先發售分配的發售股份比例。

除預留股份外，合資格股東亦有權根據香港公開發售認購香港發售股份。根據優先發

董事會函件

售，任何於記錄日期下午四時三十分在本公司股東名冊之登記地址位於指定地區之股東概無權認購預留股份。

根據於最後可行日期本公司之股東名冊，本公司110名海外股東的地址位於海外地區。根據上市規則第13.36(2)條規定，本公司已查詢有關向海外地區海外股東發售預留股份之海外地區相關證券法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定。考慮到有關情況後，董事會認為，基於招股章程登記或備案及／或該等地區相關機構審批及／或為符合該等地區的相關當地或監管規定，遵守當地法律及／或其他規定而可能需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，有必要或適宜限制指定地區的海外股東根據優先發售認購預留股份保證配額。因此，不合資格股東無權申請優先發售的任何預留股份。

作為代名人、受託人或其他身份登記持有人持有股份的合資格股東，將不會視為與任何其他登記持有人不同。股份實益擁有人以代名人、受託人或任何其他身份登記持有人的名義登記股份，應與該等代名人、受託人或登記持有人就保證配額作出安排。任何該等人士可考慮是否於記錄日期前安排以實益擁有人名義登記相關股份。

享有保證配額的各合資格股東將獲寄發**藍色**申請表格。另外，合資格股東根據本公司之公司通訊政策選擇收取公司通訊的方式獲取招股章程。

倘合資格股東選擇收取本公司之公司通訊之印刷本，則該合資格股東將獲寄發所選語言版本的招股章程之印刷本及**藍色**申請表格。

倘合資格股東(a)選擇收取公司通訊之電子版本或(b)並無作出選擇，則該合資格股東將被視為同意收取本公司之公司通訊之電子版本，可分別登入合和香港房地產網站 www.hopewellhkproperties.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 的「披露易」上市公司公告最新上市公司公告」瀏覽及下載招股章程之電子版本(內容與招股章程印刷本相同)。

合資格股東選擇收取或被視為同意收取招股章程之電子版本可隨時向本公司之股份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17M樓，發出書面要求或以電郵方式 (hopewellholdings@computershare.com.hk) 要求索取招股章程之印刷本。儘管合資格股東或於香港公開發售結束前未能收取招股章程，本公司之股份登記處將迅速應要求以普通郵遞方式免費向該合資格股東寄發招股章程之印刷本。

董事會函件

合資格股東亦可於發售期間的正常營業時間自收款銀行指定分行及全球發售各指定聯席全球協調人的指定辦事處(除另有指明外)索取招股章程之印刷本。

就向並無選擇收取公司通訊方式的合資格股東提供合和香港房地產網站及聯交所網站所載招股章程之電子版本，而不會向該等合資格股東寄發招股章程之印刷本，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第2.07A(2)條的規定。

向香港以外任何司法權區派發招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。可收取招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能會違反任何有關司法權區的證券法例規定。尤其是，除本通函指明的合資格股東外，不論有否使用藍色申請表格，招股章程不應向或自任何指定地區派發、轉發或傳遞。

在任何提出發售要約可能屬違法的司法權區，招股章程及／或藍色申請表格，並不屬於亦將不會屬於發售要約，而在該等情況下，招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不得複製或再派發。收取招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)不得為進行優先發售而向或自任何指定地區再派發或發送該等文件。倘該地區的任何人士或其代理人或代名人接獲藍色申請表格，則彼不得申請任何預留股份，惟董事及合和香港房地產董事決定有關行動不會違反相關法律或監管規定則除外。向或自任何指定地區轉發招股章程及／或藍色申請表格(不論根據合約或法定責任或其他理由)的任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應提醒收件人垂注本節內容。

合資格股東可根據優先發售申請多於或相當於保證配額的預留股份數目。在符合招股章程、藍色申請表格所載條款與條件或www.eipo.com.hk所載藍表eIPO服務條款與條件的情況下，假設已達成優先發售條件，有效申請少於或相當於合資格股東根據優先發售所獲保證配額的預留股份數目，將獲全數接納。倘申請超過合資格股東保證配額的預留股份數目，則申請人將獲全數保證配額，惟獲發有關申請的超出部份僅以有充足可供發售的預留股份為限，而該等預留股份則來源於其他合資格股東拒絕認購其部份或全部由聯席全球協調人按公平合理基準分配的保證配額。配發基準與香港公開發售超額認購情況下之常用配發基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的股份分配百分比。倘申請少於合資格股東所獲保證配額的預留股份數目，則申請人應按藍色申請表格背頁數目及股款一覽表所載完整買賣單位倍數的其中一個數目申請(該表亦載有申請預留股份每手完整買賣

董事會函件

單位應付滙款金額)。否則，申請人須按藍色申請表格所列特別公式計算就所申請預留股份數目應付滙款的正確金額。任何並無隨附正確申請股款金額的申請將全份視為無效，有關申請人不獲配發預留股份。

除申請預留股份外，合資格股東有權提交一份香港發售股份申請。

合資格股東須注意，預留股份的保證配額未必等於200股合和香港房地產股份的完整買賣單位的倍數。此外，如需要，分配予合資格股東的預留股份將約減至最接近的完整買賣單位，而零碎合和香港房地產股份或會以低於當時完整買賣單位市價的價格買賣。

合資格股東不得轉讓預留股份的保證配額，亦不得於聯交所買賣未繳股款配額。任何未獲合資格股東認購的保證配額將分配至國際發售。

建議分拆取決於市況

董事謹此特別聲明，即使股東於股東特別大會以普通決議案通過建議分拆及其他重要條件均已達成，董事會對有關是否進行建議分拆的最終決定仍取決於市況及定價。董事會如認為根據全球發售可獲得的合和香港房地產股份的價格(取決於市況)合理，按該等條款進行建議分拆會符合本公司及股東的整體利益，方會進行建議分拆。

進行建議分拆後方會進行優先發售。

僱員優先發售

部份香港公開發售初步提呈發售股份(預期約7%的香港公開發售初步提呈發售股份(相當於全球發售初步提呈發售股份總數1%)可由合資格僱員優先認購)將預留作僱員預留股份，供合資格僱員按發售價優先認購。僱員預留股份將分配自香港發售股份。

合和香港房地產股份認購權計劃

董事建議於股東特別大會提呈合和香港房地產股份認購權計劃，供股東批准。由於合和香港房地產為本公司附屬公司，合和香港房地產股份認購權計劃屬於上市規則第17章規管的股份認購權計劃，故採納合和香港房地產股份認購權計劃須遵守上市規則第17.01(4)條有關股東批准的規定。

董事會函件

合和香港房地產股份認購權計劃旨在讓合和香港房地產可向僱員提供鼓勵、獎勵、酬勞、補償及／或利益，或合和香港房地產董事會不時批准的其他目的。合和香港房地產股份認購權計劃將給予參與者擁有合和香港房地產個人權益的機會，以(i)激勵參與者為合和香港房地產集團利益提升表現效率；及(ii)吸引及挽留參與者或以其他方式與對合和香港房地產集團作出貢獻或有利合和香港房地產集團長期發展的參與者建立及維持關係。

由於合和香港房地產董事有權按不同情況確定適用於股份認購權之任何表現目標及最低持有期，並釐定合和香港房地產股份認購權計劃的認購價，預期有助鼓勵合和香港房地產股份認購權計劃之股份認購權承授人對合和香港房地產集團之發展作出貢獻。

合和香港房地產股份認購權計劃須遵守上市規則第17章規定。

根據上市規則第17.03(3)條附註(1)，因行使根據一項股份認購權計劃及任何其他計劃將授出之全部股份認購權而可能發行之證券總數合共不得超過批准計劃之日上市發行人(或附屬公司)相關類別已發行證券的10% (「**一般計劃限額**」)。

考慮到(i)合和香港房地產股份認購權計劃於上市(除非存在上市)前不會生效且如上市不會發生，則合和香港房地產股份認購權計劃將會失效；(ii)股東特別大會召開之日與上市日期已發行的合和香港房地產股份數目之間的重大差額，於股東特別大會召開之日制定合和香港房地產股份認購權計劃的一般計劃限額並不切實際，因此本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第17.03(3)條附註(1)有關按合和香港房地產股份首次開始於聯交所買賣時已發行之合和香港房地產股份總數計算一般計劃限額的規定。

董事認為，不適宜披露根據合和香港房地產股份認購權計劃可能授出並猶如於最後可行日期授出之股份認購權的價值。任何有關估值均須根據若干期權定價模式或其他方法作出，而有關模式或方法須視乎多項假設，其中包括行使價、行使期、利率、預期波幅及其他變數。由於最後可行日期尚未授出合和香港房地產股份認購權計劃之股份認購權，故無法取得若干變數，以計算有關股份認購權之價值。董事及合和香港房地產董事相信，按照多項猜測性假設計算合和香港房地產股份認購權計劃之股份認購權於最後可行日期之價值並無意義且會誤導投資者。

合和香港房地產股份認購權計劃之主要條款概要載於本通函附錄三，為合和香港房地產股份認購權計劃的條款概要但並不包括該計劃的全部條款。合和香港房地產股份認購權計劃的全部條款可自本通函刊發之日起至股東特別大會召開之日(包括該日)於正常營業時間在本公司註冊辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓)查閱。

合和香港房地產股份認購權計劃的條款要求合和香港房地產遵守上市規則第17章規定。上市規則第17.01(4)條規定，倘合和香港房地產股份認購權計劃任何條款要求合和香港房地

董事會函件

產徵求合和香港房地產股東或合和香港房地產獨立非執行董事批准，則只要合和香港房地產仍為本公司上市附屬公司及本公司仍為聯交所上市公司，須同時自本公司股東或獨立非執行董事取得相應批准。採納合和香港房地產股份認購權計劃須待(其中包括)：(i)股東於股東特別大會上通過普通決議案批准合和香港房地產股份認購權計劃；(ii)聯交所上市委員會批准根據合和香港房地產股份認購權計劃可能授出之任何股份認購權獲行使時將發行之該等數目合和香港房地產股份上市及買賣；及(iii)合和香港房地產股份開始於聯交所主板買賣後，方可作實。

上市規則之規定

假設全球發售初步發售股份數目相當於全球發售完成當時已發行合和香港房地產股份總數的30%，本公司緊隨建議分拆完成後間接所持合和香港房地產股權將減至70%（並無行使超額配股權），假設悉數行使超額配股權，則會進一步減至65.5%。根據上市規則第14.29條，建議分拆屬於視作出售交易。鑑於按上市規則第14.06條計算之一個或多個適用百分比率高於25%但預期低於75%，故根據上市規則第14章，建議分拆屬於本公司的一項「主要交易」。因此，建議分拆須遵守上市規則股東批准之規定。此外，合和香港房地產股份認購權計劃亦須遵守上市規則第17章股東批准的規定。

股東特別大會

本公司須召開股東特別大會，供股東考慮及酌情批准(其中包括)建議分拆及合和香港房地產股份認購權計劃。

由於並無股東於建議分拆擁有有別於其他股東之重大權益，因此全體股東均有權於股東特別大會上就批准建議分拆及採納合和香港房地產股份認購權計劃之普通決議案投票。

本公司謹訂於二零一三年五月二十三日(星期四)下午二時三十分假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓演講廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第120至124頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本，於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

誠如本公司於二零一三年五月三日之公告所載，為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一三年五月二十一日(星期二)至二零一三年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。於二零一三年五月二十一日(星期二)至二零一三年五月二十三日(星期四)期間(包括首尾兩天)將不會進行任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須最遲於二零一三年五月二十日(星期一)或董事會可能決定及公佈之較後日期的下午四時三十分前送達本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為確定合資格股東之優先發售配額，本公司將於二零一三年五月二十九日(星期三)或董事會可能決定及公佈之其他日期，暫停辦理股份過戶登記手續。二零一三年五月二十九日(星期三)將不會進行任何股份轉讓。為符合資格享有優先發售配額，所有過戶文件連同相關股票須最遲於二零一三年五月二十八日(星期二)或董事會可能決定及公佈之較後日期的下午四時三十分前交回本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。按優先發售連權基準買賣股份之最後日期預期為二零一三年五月二十四日(星期五)。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除另有指明外，股東於股東大會上必須以投票方式表決。因此，本通函所載股東特別大會通告所列普通決議案將以投票方式表決。股東特別大會結束後，表決結果將刊載於聯交所及本公司各自之網站。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會經已成立，由本公司五名獨立非執行董事中的四名成員胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生及嚴震銘博士組成，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就建議分拆條款是否公平合理、建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益以及如何就所提呈批准建議分拆之普通決議案投票，向股東提供意見。由於獨立非執行董事中村亞人先生亦為合和香港房地產的董事，故為保持獨立董事委員會的獨立性，其並無擔任獨立董事委員會成員。

新百利獲委任為獨立財務顧問，就建議分拆條款是否公平合理以及建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及股東提供意見，亦就如何於股東特別大會為建議分拆投票向股東提供意見。

推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事)認為，建議分拆條款對股東公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

謹請閣下垂注(i)本通函第52頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就建議分拆致股東之推薦意見；及(ii)本通函第53至70頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東函件，當中載有獨立財務顧問就此事宜向獨立董事委員會及股東提供之意見。

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問意見，認為建議分拆之條款對股東公平合理，建議分拆亦符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦股東表決贊成擬於股東特別大會提呈批准建議分拆之普通決議案。

一般資料

董事會預期載有(其中包括)優先發售詳情(包括分配基準)的招股章程將適時寄發予合資格股東。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，全球發售的合和香港房地產股份建議認購人(及彼等各自的最終實益擁有人)為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，惟：

- (a) 所有合資格股東(包括身為合資格股東的本公司關連人士)將有權參與優先發售；及
- (b) 本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第10.03條規定，允許身為股東的合和香港房地產董事(及彼等聯繫人)或合資格僱員分別認購優先發售或僱員優先發售的合和香港房地產股份。

本公司為於香港註冊成立的上市有限公司，自一九七二年八月二十一日起於聯交所主板上市(股份代號：54)。本集團主要從事香港及中國物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲、電力及公路基建業務。

本集團的公路基建業務乃透過其附屬公司合和公路基建、及其附屬公司和共同控制實體經營。合和公路基建於二零零三年自本公司分拆，並在聯交所主板獨立上市。

合和香港房地產為於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。截至本通函日期，合和香港房地產為本公司的間接全資附屬公司。建議分拆完成後，合和香港房地產集團將主要從事合和香港房地產集團業務，包括香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店業務。

為進行全球發售，或會根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則確定合和香港房地產股份的價格。

董事會函件

本通函正派發予股東。本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦不構成該等要約或邀請之邀請。本通函或當中所載任何內容並非任何形式之合約或承諾的依據。

謹請股東留意，本公司可能無法根據上文所載條款甚至未必會進行建議分拆。董事會謹此特別聲明，建議分拆的具體條款及時間需獲同意及批准，包括股東通過普通決議案批准。本公司已向聯交所申請批准合和香港房地產股份於聯交所主板上市及買賣，惟未必會取得同意及批准。由於建議分拆會否進行及何時進行(倘進行)尚未確定，因此股東於買賣本公司證券時，務必審慎行事。決定申請全球發售的合和香港房地產股份時，請僅倚賴招股章程所提供資料。建議分拆如有任何重大發展及／或本通函所載資料出現重大變動，則本公司將適時另行刊發公告。如有疑問，股東及擬買賣本公司證券的其他人士及潛在投資者須諮詢專業意見。

謹請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
合和實業有限公司
主席
胡應湘爵士
謹啓

二零一三年五月六日



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

敬啟者：

有關建議分拆
及
合和香港房地產有限公司
在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之主要交易；
採納合和香港房地產股份認購權計劃；
及
暫停辦理股份過戶登記手續

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就建議分拆向閣下提供意見，有關詳情載於合和實業有限公司日期為二零一三年五月六日之通函(「通函」)，本函件亦為通函的一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞語在本函件具有相同涵義。

吾等謹請閣下垂注通函第53至70頁所載獨立財務顧問函件，當中載有新百利就建議分拆之條款是否公平合理及是否符合股東整體利益而向吾等提供的意見及建議、就如何於股東特別大會所提呈的普通決議案投票以批准建議分拆而向股東提供的推薦意見以及有關意見及建議的主要因素及理由。

吾等謹請閣下垂注通函所載董事會函件及獨立財務顧問函件。經考慮(其中包括)上述意見函件所載獨立財務顧問所考慮的因素及理由與所提供的意見及建議後，吾等認為，建議分拆之條款公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議股東於股東特別大會表決贊成股東特別大會通告所載有關批准建議分拆的普通決議案。

此致

列位股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生及嚴震銘博士
謹啟

二零一三年五月六日

獨立財務顧問函件

以下為新百利有限公司所編製致獨立董事委員會及股東有關建議分拆的意見函件全文，以供載入本通函。



新百利有限公司
香港
皇后大道中29號
怡安華人行
20樓

敬啟者：

有關建議分拆 及 合和香港房地產有限公司 在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市 之主要交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就建議分拆向獨立董事委員會及股東提供意見。建議分拆之詳情載於二零一三年五月六日致股東通函(「**通函**」)所載「董事會函件」，本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

建議分拆預計通過全球發售進行，合和香港房地產股份將在香港以首次公開發售的方式提呈認購，並通過國際發售提呈供專業、機構及其他投資者認購。根據上市規則第14.29條，建議分拆屬於視作出售，或視乎其最終規模，根據上市規則第14章亦構成 貴公司的主要交易。因此，建議分拆須遵守上市規則的申報、公告及股東批准之規定。

根據上市規則，為向股東提供保證配額，合資格股東將有權通過優先發售申請一定數目的合和香港房地產股份(惟須符合若干條件)。根據預期時間表， 貴公司將於二零一三年五月二十一日至二零一三年五月二十三日暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東於股東特別大會投票的權利。謹請留意，在吾等的職權範圍內無須就是否參與優先發售向合資格股東提供意見，因此，建議合資格股東諮詢各自專業顧問並參考適時發佈的通函及招股章程所載資料。吾等並無考慮建議分拆(包括優先發售)對股東各自的稅務後果，乃因該結果因人而異。須就證券交易繳納海外稅項的股東應考慮各自涉及建議分拆的稅務情況，如有疑問，應諮詢其專業顧問。

獨立財務顧問函件

就建議分拆條款向股東提供意見而設立的獨立董事委員會，由 貴公司五名獨立非執行董事中的四名成員，即胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生及嚴震銘博士組成。吾等獲委任就此向獨立董事委員會及股東提供意見。

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團(包括合和香港房地產集團)董事及管理層所提供的資料與事實及所發表的意見，並假設該等資料及事實截至通函刊發之日至股東特別大會召開時屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲董事確認，吾等已獲提供所有相關重要資料，且該等資料及發表的意見並無遺漏重大事實。吾等依賴該等資料，認為所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議，並證明吾等對有關資料之倚賴屬適當。吾等並無理由質疑 貴公司向吾等提供的資料及發表的意見並非真實或準確，亦無理由相信有遺漏或隱瞞任何重大資料。然而，吾等並無對 貴集團(包括合和公路基建集團及合和香港房地產集團)的業務及事務進行任何獨立調查，亦未就所獲提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

吾等在達致有關建議分拆的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團及合和香港房地產集團的業務

(a) 貴集團的業務

貴公司於一九七二年在聯交所主板上市。在數十年重點發展物業及基建業務的過程中， 貴集團已成為香港具領導地位的企業集團之一，主要業務位於中國。二零零三年，合和公路基建(持有 貴集團於中國的收費公路投資業務)從 貴公司分拆出來並於聯交所獨立上市。 貴集團現時的主要經營分部包括：

— 物業投資

物業租賃、代理及管理

— 酒店及餐飲業務

擁有及管理酒店、經營餐廳及餐飲業務

— 物業發展

發展及／或銷售物業、發展中物業及項目管理

— 收費公路投資

投資、發展、經營及管理高速公路項目

— 電廠

投資、發展、經營及管理電廠

— 庫務收入

銀行結餘及應收共同控制個體款項的利息收入

— 其他業務

生產及銷售食品

(b) 合和香港房地產集團的業務

於最後可行日期，合和香港房地產的全部股權由 貴公司間接持有。建議分拆完成後，合和香港房地產將成為獨立於聯交所主板上市的公司。 貴公司有意於建議分拆完成後保留合和香港房地產為其附屬公司。

合和香港房地產集團主要從事香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務。

物業投資	租賃、代理及管理香港已落成的投資物業，包括灣仔的合和中心、九龍灣的九展中心、荃灣的悅來坊及香港其他多個物業
酒店及餐飲業務	擁有及管理酒店、經營餐廳及餐飲業務，包括荃灣的悅來酒店及九龍灣九展中心的餐飲業務
物業發展	發展及／或銷售商用及住宅物業項目(包括灣仔的合和中心二期及皇后大道東200號項目)以及項目管理

下圖為合和香港房地產物業組合之概況，顯示 貴集團於香港的現有大部份物業投資及物業發展業務：



II. 進行建議分拆的背景及理由

(a) 建議分拆的背景資料

作為在香港公認的物業發展商之一， 貴集團不時參與大型物業發展項目，包括香港灣仔的合和中心（一九八三年落成）及香港九龍灣的九展中心（一九九五年落成）。該等商用物業自落成以來一直被持有作為投資物業，並為 貴集團帶來穩定收入。

近年來， 貴集團一直參與香港的兩個大型物業發展項目，即皇后大道東200號項目及合和中心二期。根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止六個月的中期報告，與信和置業有限公司通過各持一半股權的合資公司共同開發位於香港灣仔的皇后大道東200號項目，是一個結合住宅、商業及公共設施元素市區重建項目，計劃投資約港幣90億元（ 貴集團應佔：港幣45億元），將主要以銀行借款撥資。位於香港灣仔的合和中心二期將發展成為配備零售及辦公區的會議酒店，估計總投資約港幣90億元。於二零一二年十月繳付合和中心二期項目之補地價約港幣37.26億元後， 貴集團於二零一二年十二月三十一日出現自二零零三年以來的首次淨負債狀況。上述項目落成後，預計將有助於 貴集團錄得大量穩定收入。

獨立財務顧問函件

基於上述背景資料，貴公司認為至少部分採用股權融資為合和中心二期項目的資本開支及未來其他商機融資，從而使貴集團維持穩健的財務狀況以把握目前及未來的發展與投資機會。我們認為此乃謹慎合理的策略。

倘不進行建議分拆或其他股權融資活動，貴集團或須通過額外借貸為上述項目供資，而可能提高貴集團的負債比率。

(b) 建議分拆的理由及益處

作為一個企業集團，貴集團經營一系列不同的業務，包括但不限於物業發展與投資、物業相關服務與酒店及餐飲業務、收費公路及電廠投資。考慮建議分拆時，董事認為香港物業發展與投資業務獨立上市後，通過區分分拆後集團與合和香港房地產集團，業務重點及資源配置會更清晰及有效。彼等的管理層可採用適合各自商業模式的不同業務及融資策略。合和香港房地產集團業務相關的管理責任及權責將受到投資者更為嚴格的監察，而管理層的獎勵更直接與相關業務掛鈎。

再者，董事認為，通過獨立上市，分拆後集團業務與合和香港房地產集團業務的不同融資平台可提高兩個集團的融資靈活度，有利於信用評級機構及／或金融機構對兩個集團作出獨立信用評級。

此外，董事認為合和香港房地產獨立上市為市場提供了獨立評估合和香港房地產集團業務的機會，通過吸引僅對香港高檔物業投資格外感興趣的新投資者分散股東基礎。

董事亦認為，合和香港房地產上市有助更明確界定及確立合和香港房地產集團業務的公平值。由於預計建議分拆後合和香港房地產仍為貴公司的附屬公司，其財務業績及資產負債表會繼續併入貴集團的財務報表，因此貴公司可繼續分享合和香港房地產集團未來業務增長的利益。

基於上文所述，董事認為建議分拆符合貴公司及股東的整體利益，與我們的意見一致。

(c) 所得款項的擬定用途

假設最低交易前權益估值達致港幣220億元，則預期全球發售所得款項淨額介乎約港幣37.27億元至港幣91.34億元，視乎全球發售所發行的發售股份數目而定。按以上

獨立財務顧問函件

範圍的中間值計算，預期全球發售所得款項淨額為約港幣64.30億元（「估計所得款項淨額」）。合和香港房地產現擬使用上述所得款項作以下用途（所得款項淨額百分比僅供說明）：

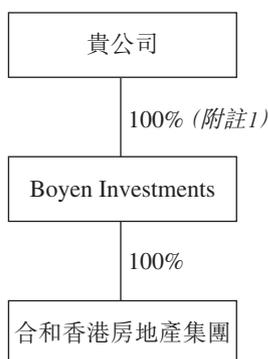
- 估計所得款項淨額約34.2%將用於撥付發展合和中心二期的資本開支；
- 估計所得款項淨額約15.6%將用於收購及發展合併物業（指香港數個地段的個別單位，由合和香港房地產集團留作未來開發）、計劃收購及發展土地及物業；
- 估計所得款項淨額約26.4%將用於償還根據再融資信貸提取的部份款項；
- 不超過估計所得款項淨額約15.6%將用於償還應付分拆後集團的餘下金額；及
- 估計所得款項淨額約8.2%的餘額將用作合和香港房地產集團的營運資金需求及一般公司用途。

合和香港房地產集團通過建議分拆獲得的額外財務資源亦將提高分拆後集團調配自身財務資源的靈活度，為分拆後集團業務及／或日後其他合適的投資機會提供資金。

III. 建議分拆的架構

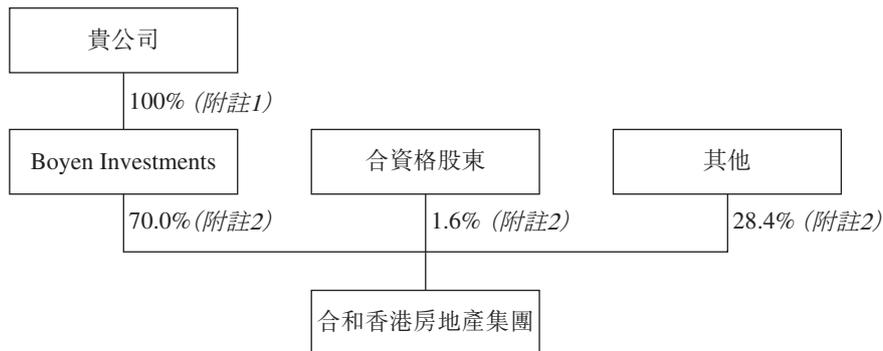
貴公司擬以全球發售的方式進行建議分拆，目前預期全球發售將包括香港公開發售及國際發售。預計香港公開發售包括可供香港公眾人士及機構和專業投資者以及可供合資格僱員根據僱員優先發售認購的合和香港房地產股份。預計國際發售包括可供若干專業、機構及其他投資者以及可供合資格股東根據優先發售認購的合和香港房地產股份。

下圖載列合和香港房地產集團緊隨建議分拆完成前精簡的股權架構：



獨立財務顧問函件

下圖載列合和香港房地產集團緊隨建議分拆完成後精簡的股權架構：



附註：

1. 貴公司透過直接全資附屬公司Novel Spring持有Boyen Investments的權益。
2. Boyen Investments、合資格股東及合和香港房地產股份的其他持有人(包括已成功申請僱員預留股份的合資格僱員)各自所持有合和香港房地產股份的百分比，乃假設(i)於最後可行日期的已發行股份數目875,132,521股股份於記錄日期前維持不變，因此根據合資格股東每持有25股股份之完整倍數可認購1股預留股份的保證配額配發基準計算，可根據優先發售認購的預留股份數目為35,005,300股股份；(ii)優先發售的預留股份將由合資格股東全數認購；(iii)根據全球發售將發售最多約30.0%的合和香港房地產股份(未行使超額配股權)；及(iv)全球發售完成當時已發行的合和香港房地產股份總數減發售股份(不包括因可能行使超額配股權而出售的發售股份)為1,500,000,000股計算。合和香港房地產可下調根據全球發售提呈發售的合和香港房地產股份之比例，惟計及預留股份及僱員預留股份後，合和香港房地產無論如何須根據全球發售提呈發售不少於15.0%的股份(假設獲准豁免公眾持股量規定)。

假設已悉數行使超額配股權，上述Boyen Investments及合和香港房地產股份其他持有人的持股比例將分別變更為65.5%及32.9%。

貴公司所持合和香港房地產集團的權益會於全球發售後攤薄，惟預期緊隨全球發售完成後，合和香港房地產仍為 貴公司附屬公司。合和香港房地產已向聯交所申請公眾持股量豁免，要求聯交所行使上市規則第8.08(1)(d)條規定的酌情權，允許合和香港房地產不時的已發行股本總額不少於15.0%由公眾持有。

於香港的除外物業

按通函「董事會函件」所詳述，由於 貴集團若干香港物業的持續討論及糾紛存在不確定因素，建議分拆後，分拆後集團會繼續持有香港相關物業，即南固物業、妙鏡物業及保留車位(統稱「除外物業」)。

獨立財務顧問函件

南固物業位於香港灣仔，總建築面積約為23,039平方呎。貴公司正與香港政府磋商更改現有規劃用途，以發展或重新發展南固物業。獨立專業物業估值師表示，目前無法對南固物業進行合理準確的估值。因此，貴公司認為目前並無將南固物業按合適的市場估值或價格轉移予合和香港房地產集團的基準。

妙鏡物業緊鄰南固物業，建築面積約為14,868平方呎。妙鏡物業目前的發展及重新發展潛力有限，除非妙鏡物業可與南固物業一併發展。

分拆後集團持有合營公司(擁有保留車位(即香港上環信德中心33個車位))約46%權益。保留車位涉及持續糾紛，分拆後集團所持保留車位46%的實際權益佔二零一三年三月三十一日合和香港房地產集團應佔該物業價值不足0.1%。

為確保分拆後集團與合和香港房地產集團並無利益糾紛，貴公司建議向合和香港房地產集團授出選擇權及優先權，因此合和香港房地產集團擁有按南固物業或妙鏡物業當時估值的價值收購貴集團所持南固物業或妙鏡物業權益的選擇權，及／或分拆後集團擬向第三方出售除外物業權益時的優先選擇權。合和香港房地產目前計劃在南固物業發展或重新發展的限制解除後收購南固物業及妙鏡物業。鑑於上述安排、目前並無合適的市場估值或價格以便向合和香港房地產集團轉讓南固物業，以及南固物業、妙鏡物業和保留車位佔合和香港房地產集團物業組合的總市值的比例並不重大，吾等與董事一致認為，分拆後集團繼續持有除外物業權益不會影響合和香港房地產集團業務與分拆後集團業務的區分。

不競爭承諾

按通函「董事會函件」所詳述，貴公司擬訂立不競爭契據，向合和香港房地產無條件作出不可撤銷承諾，承諾自上市日期起及合和香港房地產股份仍於聯交所上市且貴公司仍為合和香港房地產的控權股東及單一最大股東期間，貴公司不會從事任何與香港物業投資及發展、酒店及餐飲業務競爭的業務(惟分拆後集團持有除外物業權益及持有香港任何上市公司不超過5%的股權除外)。

財務獨立

按本通函所載「董事會函件」所詳述，貴公司已訂立皇后大道東200號項目的財務資助安排。由於合和香港房地產代替貴公司作為財務資助安排的擔保人或契約人(視情況而定)並無必要，亦不符合合和香港房地產的最佳利益，此舉對合和香港房地產而

獨立財務顧問函件

言較為複雜，過於繁重，且有可能須與有關貸款方重新磋商新條款與條件，而新條款與條件可能不及既有條款與條件，因此上市後財務資助安排仍然有效。

雖然財務資助安排於上市後仍然有效，合和香港房地產集團將從財務上獨立於貴集團經營。二零一三年三月三十一日，根據港幣循環信貸仍未償還的借貸港幣37億元將透過再融資信貸償還。合和香港房地產集團正設法獲得再融資信貸，預計可於上市前發放。截至二零一三年四月三十日，除未償還借貸外，合和香港房地產集團各公司仍有應付分拆後集團的未償還集團內貸款淨額約港幣103億元。未償還集團內貸款可以部份全球發售所得款項淨額支付，全部餘額則將以資本化發行方式結清。上市後，合和香港房地產集團不會再通過集團內貸款集資，而會有自身的資金來源。

包銷、借股及彌償保證

一如香港其他分拆先例，貴公司將與合和香港房地產的直接控股公司Boyen Investments就全球發售訂立包銷及借股安排，亦會就(其中包括)合和香港房地產集團成員公司於全球發售成為無條件當日或之前可能應付的任何稅項向合和香港房地產集團提供若干彌償保證。

貴公司亦將就合和中心及九展中心涉及的有關問題向合和香港房地產集團提供彌償保證，詳情載於通函「董事會函件」。其中，目前仍有合和中心的一幅250平方呎的狹長土地涉及業權問題，另外九展中心涉嫌違例建築物正接受調查，截至最後可行日期，該建築物已拆除。貴公司認為上述問題不影響貴集團擁有合和中心及九展中心的可售業權。貴公司會就合和香港房地產集團因有關問題而可能蒙受或承擔、被施加或收取的若干債務向其提供彌償保證。

優先發售

全球發售包括向有權根據優先發售申請認購以保證優先基準分配的預留股份的合資格股東發售合和香港房地產股份。預計優先發售可供認購的合和香港房地產股份數目介乎全球發售初步可供認購的發售股份約5.4%至13.2%(視乎全球發售的規模而定)。優先發售的詳情載於通函「董事會函件」的「優先發售」一節。吾等有關優先發售的分析詳情，請參閱下文「V.優先發售」一節。

僱員優先發售

全球發售包括向合資格僱員發售合和香港房地產股份，以供根據僱員優先發售申請認購以優先基準分配的僱員預留股份。僱員預留股份相當於全球發售初步可供認購的股份約1%。僱員優先發售的其他詳情載於通函「董事會函件」的「僱員優先發售」一節。

合和香港房地產股份認購權計劃

建議合和香港房地產採納本身的股份認購權計劃，即合和香港房地產股份認購權計劃，自有條件採納當日起10年內有效。董事建議向股東提呈合和香港房地產股份認購權計劃，以供於股東特別大會批准。截至最後可行日期，並無根據合和香港房地產股份認購權計劃授出股份認購權。合和香港房地產股份認購權計劃的其他詳情載於通函「董事會函件」的「合和香港房地產股份認購權計劃」一節及通函附錄三。

IV. 建議分拆對 貴集團的影響

按通函「董事會函件」所述，全球發售的確切規模及其他詳情尚待確定，下文所述建議分拆的財務影響分析乃基於(其中包括)最低交易前權益估值將為港幣220億元的假設。

(a) 對資產淨值的影響

基於合和香港房地產集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及假設(i)最低交易前權益估值達致港幣220億元及(ii) 貴集團所持合和香港房地產集團股權於全球發售完成後即時攤薄15.0%至30.0%，董事估計二零一二年十二月三十一日之 貴集團資產淨值(「資產淨值」)於上市後會減少約港幣14.26億元至港幣30.93億元，相當於股東於二零一二年十二月三十一日應佔 貴集團綜合資產淨值約港幣417.24億元的約3.4%至7.4%。該減少是由於根據全球發售按低於股份相關資產淨值的預期價格發行新合和香港房地產股份所致。上述減少為非經常性項目，會由 貴集團確認為 貴公司截至二零一三年六月三十日止年度的儲備變動(假設全球發售於該財政年度完成)。

上述 貴集團資產淨值的估計減少乃基於若干假設計算，包括最低交易前權益估值及全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成等，而 貴集團資產淨值的實際減少金額將根據建議分拆的最終架構及合和香港房地產集團上市時的財務狀況計算，因此或會有別於上述估計。

(b) 對盈利的影響

貴集團應佔合和香港房地產集團的權益會於全球發售完成後減少，因此建議分拆完成後，貴集團應佔合和香港房地產集團未來溢利或會減少，惟會被因新增資本而引致的合和香港房地產集團溢利增長而抵銷。分拆後集團仍將持有合和香港房地產集團的大部份權益，可受益於合和香港房地產集團的未來發展以及上文「II.進行建議分拆的背景及理由」一節所述建議分拆帶來的益處。

按通函「董事會函件」所述，部份全球發售所得款項淨額會用於償還借貸，因此，預期建議分拆會因降低貴集團的負債比率，節省利息開支。

(c) 對貴集團營運資金及負債比率的影響

全球發售的預期最低所得款項淨額約為港幣37.27億元。由於建議分拆會為合和香港房地產集團籌集新資金，而建議分拆後合和香港房地產仍為貴公司的附屬公司，吾等認為貴集團的營運資金狀況會因建議分拆而改善。

基於二零一二年十二月三十一日貴集團未經審核股東權益(不包括應佔合和公路基建集團權益)約港幣350.74億元及貴集團負債淨額(總負債扣減銀行結餘及現金)約港幣23.78億元計算，貴集團二零一二年十二月三十一日的淨負債資產比率約為6.8%。基於以上所述及計及全球發售預期最低所得款項淨額港幣37.27億元，貴集團預期建議分拆完成後處於淨現金狀況。吾等認為，這有助貴集團未來投資機會方面具有更多的財務靈活性，符合貴公司及其股東整體利益。

(d) 貴集團保留業務

建議分拆後，除貴集團所持合和香港房地產集團及合和公路基建集團權益外，貴集團將一直專注於物業發展及投資、物業相關服務及酒店餐飲及中國的電力業務。截至二零一二年六月三十日止年度，貴集團及合和香港房地產集團分別錄得營業額約港幣17.58億元及港幣12.03億元。計及公司間營業額綜合調整約港幣2,300萬元，截至二零一二年六月三十日止年度，合和香港房地產集團的營業額相當於該財政期間貴集團營業總額約67.1%。

截至二零一二年十二月三十一日，貴集團及合和香港房地產集團的未經審核資產總值分別約為港幣542.73億元及港幣365.69億元。經計及公司間租賃公平值收益綜合調整約港幣6.01億元，合和香港房地產集團於截至二零一二年十二月三十一日的資產總值相當於二零一二年十二月三十一日貴集團資產總值約66.3%。吾等認為，建議分拆完成後，分拆後集團將繼續持有大量業務。

獨立財務顧問函件

雖然預期建議分拆完成後合和香港房地產仍為 貴公司之附屬公司，但其將建立自己的管理團隊，獨立運營。上市後，合和香港房地產將有七名董事，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。合和香港房地產的四名執行董事中，兩名執行董事胡應湘爵士及胡文新先生亦擔任 貴公司及合和公路基建的執行董事。鑑於預期建議分拆完成後合和香港房地產仍為 貴公司之附屬公司，吾等認為，合和香港房地產之董事會組成及兩個董事會之董事重疊情況合理，既符合 貴公司利益，亦可保持 貴公司管理團隊之獨立性。

合和香港房地產的高級管理團隊方面，十一名候任高級管理人員中的十名將致力於合和香港房地產集團業務的日常管理，不會參與 貴公司及／或合和公路基建的任何管理工作。

(e) 合和香港房地產權益攤薄

下表載列全球發售對 貴集團所持合和香港房地產實際權益的攤薄影響(基於當前全球發售結構預計)：

貴集團於合和香港房地產之概約實際權益，假設：

	根據 全球發售初步 提呈發售的 合和香港房地產 股份數目相當於 上市後已發行 合和香港房地產 股份總數的 15.0%	根據 全球發售初步 提呈發售的 合和香港房地產 股份數目相當於 上市後已發行 合和香港房地產 股份總數的 30.0%
全球發售前	100.0%	100.0%
緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)	85.0%	70.0%
緊隨全球發售完成後(假設悉數行使超額配股權)	82.8%	65.5%

基於上表，假設根據全球發售將初步提呈發售的合和香港房地產股份數目相當於上市後已發行合和香港房地產股份總數的15.0%，則上市後 貴集團於合和香港房地產之實際權益將減至約85.0%(假設並無行使超額配股權)，或減至約82.8%(假設悉數行使超額配股權)。

假設根據全球發售初步提呈發售的合和香港房地產股份數目相當於上市後已發行合和香港房地產股份總數的30.0%，則上市後 貴集團於合和香港房地產之實際權益將減至約70.0%（假設並無行使超額配股權），或減至約65.5%（假設悉數行使超額配股權）。

吾等認為，儘管攤薄影響重大，但考慮到建議分拆可能產生之利益（已於上文「進行建議分拆的背景及理由」及「建議分拆對 貴集團的影響」兩節討論），股東可接受有關攤薄影響。

此外，有意認購之合資格股東有機會就每持25股股份之完整倍數，以保證基準申請認購1股分配的預留股份（保證配額），相當於全球發售初步可供認購之合和香港房地產股份約5.4%至13.2%。優先發售之詳情載於下文「優先發售」一節。

V. 優先發售

根據第15項應用指引，如獨立上市，則預期會向母公司現有股東提供所分拆實體股份之保證配額。在此情況下，目前建議合資格股東將有權就於記錄日期，每持有25股股份之完整倍數，以保證基準申請認購1股分配的預留股份（保證配額）。最終保證配額將取決於合資格股東所持股數。 貴公司將於記錄日期或之後刊發載有合資格股東之保證配額之公告。在符合招股章程及藍色申請表格或藍表eIPO服務所載條款與條件的情況下，有效申請少於或相當於合資格股東所獲保證配額的預留股份數目，將獲全數接納。在符合上文招股章程所載條款與條件的情況下，倘一名合資格股東申請超過保證配額的預留股份數目，則申請人將獲全數保證配額，惟僅於其他合資格股東拒絕認購部分或全部保證配額而餘下足夠預留股份方可作實。聯席全球協調人會按公平合理基準向合資格股東作出分配，其後酌情向國際發售的其他投資者分配。

董事胡應湘爵士及胡文新先生以及胡爵士夫人郭秀萍女士向 貴公司表示，彼等及彼等控制的公司（「胡氏家族股東」）不會認購任何彼等及前述公司根據優先發售有權申請的任何預留股份，而是會提呈供其他合資格股東認購。若果如此，其他合資格股東可申請的預留股份數目將超出按每持有25股的整數倍股份獲發1股預留股份之基準可申請者。

貴集團管理層表示，根據優先發售分配合和香港房地產股份時，合和香港房地產的董事及其他關連人士及／或彼等的聯繫人並無享有優惠待遇。按招股章程所載，合資格股東除可申請預留股份外亦有權根據香港公開發售認購香港發售股份，及（倘亦為合資格僱員）根據僱員優先發售認購僱員預留股份。聯席全球協調人會將合資格股東未認購之任何保證配額分配至國際發售。

獨立財務顧問函件

2. 至多相當於根據發售初步提呈股份合訂單位約20%的單位已提供予股東，以應付根據優先發售提出的超額股份合訂單位申請。此外，發售完成後，相當於發售完成後已發行股份合訂單位合共約5%的單位已提供予股東作為紅利。

股份合訂單位之現有實益擁有人或彼等各自之聯繫人或香港電訊管理有限公司、香港電訊信託或香港電訊有限公司之任何其他關連人士或發售完成當時成為關連人士之人士或位於美國境內或無香港地址之人士或中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)並無獲提供保證配額。

3. 貴公司並無向分拆實體之關連人士或發售完成當時成為分拆實體關連人士之人士授出或提供保證配額。合資格股東未認購的保證配額已重新分配，以應付其他合資格股東之超額申請。
4. 麗悅酒店集團有限公司股份之現有實益擁有人、麗悅酒店集團有限公司之董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人或麗悅酒店集團有限公司之任何其他關連人士或發售完成當時成為關連人士之人士並無獲授保證配額，惟該董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人合資格獲取保證配額則除外。

按上表所示，根據分拆活動向股東授出之保證配額相當於各自根據首次公開發售獲發售的股份數目(並無計及行使任何超額配股權)約4.0%至10.1%(平均值及中間值分別約6.9%及5.3%)。相當於全球發售初步可供認購之合和香港房地產股份總數約5.4%至13.2%的股份，將保留作優先發售。儘管優先發售的下限5.4%低於分拆活動的平均值6.9%，但與分拆活動的中間值5.3%相若。我們認為評估將授予股東的保證配額時須考慮5.4%至13.2%的整體範圍。總體而言，我們認為約5.4%至13.2%的優先發售規模與近期水平一致或高於近期水平。由於胡氏家族股東已表示不會認購預留股份，其他合資格股東可依願申請額外預留股份。

股東請留意，預留股份保證配額未必為合和香港房地產股份完整買賣單位之倍數。例如，每持一手500股 貴公司股份將獲保證配額20股合和香港房地產股份，而合和香港房地產股份的完整買賣單位現預期為200股。合和香港房地產股份零散單位之買賣價格可能低於整手單位的當前市價。合資格股東不得轉讓預留股份的保證配額，亦不得於聯交所買賣未繳股款配額。

基於預期時間表， 貴公司將於二零一三年五月二十九日暫停辦理股份過戶登記手續，以確定保證配額，並於二零一三年五月三十日恢復辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲取保證配額，所有轉讓表格連同相關股票必須於二零一三年五月二十八日下午四時三十分前交回 貴公司股份登記處。股份將於二零一三年五月二十七日起按除保證配額基準買賣。

有關優先發售的其他詳情，請股東垂注本通函所載「董事會函件」的「優先發售」一節。

獨立財務顧問函件

VI. 合和香港房地產集團估值

據 貴集團管理層表示，最低交易前權益估值港幣220億元指參考二零一二年十二月三十一日合和香港房地產集團的財務狀況，按過往股價淨值比率(「股價淨值比」)約0.70至0.72計算之數額。合和香港房地產集團之準確過往股價淨值比將不同，視乎最終發售價及全球發售最終將發行的新合和香港房地產股份數目而定。

為評估合和香港房地產集團估值(最低交易前權益估值)是否公平合理，吾等已確認四家公司(「可資比較公司」)(i)從事香港房地產發展及投資業務，且按財務報表所示，最近財政年度逾50%的綜合收益來自該等分部，(ii)股份在聯交所上市，(iii)於最後可行日期的市值為最低交易前權益估值的五分之一至五倍(吾等認為此乃識別足夠的可資比較公司樣本的合理方法)，且規模與合和香港房地產集團相若。由於 貴公司符合以上所有挑選標準，故吾等將 貴公司列為合和香港房地產的可資比較公司。吾等亦認為在合和香港房地產個案中，母公司的市場估值亦為分析所分拆實體估值的參考點，猶如分拆實體屬母集團資產及收益的重大部分。下表列示合和香港房地產與可資比較公司的過往股價淨值比比較情況：

貴公司	截至 最後可行日期的 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2) 港幣百萬元	過往 股價淨值比 (附註3) 倍數
信和置業有限公司(股份代號：83)	75,940	101,786	0.75
合和實業有限公司(股份代號：54)	26,254	41,724	0.63
九龍建業有限公司(股份代號：34)	11,829	21,055	0.56
永泰地產有限公司(股份代號：369)	7,010	18,373	0.38
平均值			0.58
中間值			0.60
合和香港房地產集團			0.70至0.72

附註：

1. 來源：彭博。
2. 數字摘錄自可資比較公司各自之最近期年報或中期報告。
3. 可資比較公司的過往股價淨值比乃基於權益持有人應佔綜合資產淨值及最後可行日期的收市市值計算。

按上表所示，可資比較公司的過往股價淨值比為0.38至0.75倍，平均值及中間值分別約0.58倍及0.60倍。最低交易前權益估值約港幣220億元的過往股價淨值比為最低0.70倍，屬於可資比較公司的過往股價淨值比範圍，高於平均值及中間值。合和香港房地產的過往股價淨值比亦高於 貴公司過往股價淨值比0.63倍。因此，吾等認為發行發售股份的股價淨值比符合股東的可接受水平。

VII. 建議分拆的條件

閣下謹請注意通函所載「董事會函件」的「建議分拆的條件」一段。建議分拆的條件包括股東於股東特別大會上以投票表決方式通過一項普通決議案，批准進行建議分拆及其他有關事宜。

除股東批准外，建議分拆的條件亦包括聯交所發出上市批文，批准於招股章程日期已發行及根據全球發售發行的所有合和香港房地產股份上市及買賣，包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件且並無終止等。最終是否決定進行建議分拆取決於董事會，而董事會則視乎當時市況及定價決定。因此，倘以上及其他相關條件未達成，則建議分拆不會進行。

股東買賣股份時須審慎行事。並不保證建議分拆會圓滿完成，甚至可能無法完成。

討論及分析

貴集團為香港具領導地位的大型綜合企業之一，主要業務專注於香港及中國的物業、基建及能源。根據建議分拆，持有 貴集團之香港房地產業務(包括物業發展、投資及酒店業務)的合和香港房地產將拆出並單獨於香港上市。全球發售所得款項將用於撥付發展合和中心二期項目的資本開支、發展合併物業及其他未來收購及發展項目與償還若干借貸(包括欠付分拆後集團的借貸)。

合和香港房地產預期有最低交易前權益估值港幣220億元。倘無法完成最低交易前權益估值，則建議分拆不會進行，且須另行召開股東大會徵求股東批准經修訂的分拆建議。

獨立財務顧問函件

完成建議分拆後，貴集團會由於按低於相關資產淨值之預期價格發行新合和香港房地產股份而錄得股東應佔綜合資產淨值減少。然而，合和香港房地產集團通過全球發售合和香港房地產集團會籌得大額新資本，因此透過合和香港房地產獲得新商機而惠及貴集團。基於該理由及考慮到建議分拆後貴集團的負債比率改善及營運資金提升，吾等認為股東應佔綜合資產淨值雖然減少，但對股東而言仍可接受。

二零一二年十二月三十一日合和香港房地產集團(綜合調整後)的總資產佔貴集團總資產約66.3%。截至二零一二年六月三十日止年度合和香港房地產集團(綜合調整後)的營業額佔貴集團相同財政期間營業額約67.1%。儘管所分拆業務有相當規模，但上市後貴公司仍以附屬公司形式持有合和香港房地產，因此仍繼續保有控制權而間接受惠於其未來溢利及增長。分拆後集團於建議分拆完成後仍有大量業務。

貴公司所持合和香港房地產集團權益預期會最大程度上攤薄34.5%。考慮到本函件所討論建議分拆衍生之利益，吾等認為攤薄程度可接受。合資格股東亦有機會以每持有25股股份獲發1股預留股份的基準按發售價認購(如願意)優先發售的預留股份(佔全球發售初步可供認購之發售股份約5.4%至13.2%)而減低攤薄影響。吾等認為優先發售的規模較香港近期其他分拆而言相對合理。

吾等認為建議分拆是有助貴集團實現其香港房地產業務價值及潛力的策略舉措，亦是籌集貴集團現有及未來物業項目資金的良機。建議分拆後會對分拆後集團及合和香港房地產集團採納獨立的業務及融資策略而創立更多明確的業務重心和靈活度。獨立融資平台使兩個集團的融資更靈活。有機會單獨評估合和香港房地產集團業務亦會吸引對香港優質物業感興趣的新投資者。

意見及推薦建議

經考慮上文所述主要因素及理由，吾等認為建議分拆的條款對貴公司及股東公平合理，建議分拆符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議且吾等本身亦建議股東對股東特別大會提呈批准建議分拆的決議案投贊成票。

此致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零一三年五月六日

1. 債務

借貸

二零一三年三月三十一日(即確定本債務聲明所載資料的最後可行日期)營業時間結束時,本集團(包括合和香港房地產集團但不包括合和公路基建集團)及合和公路基建集團的無抵押銀行借貸額分別約為港幣56.55億元及港幣13.65億元。

債券

二零一三年三月三十一日營業時間結束時,合和公路基建集團發行的無抵押無擔保企業債券未償還本金約為港幣7.49億元。

應付附屬公司少數股東的款項

二零一三年三月三十一日營業時間結束時,本集團應付本公司附屬公司少數股東本金約港幣6,300萬元的無抵押無擔保款項。

或有負債

二零一三年三月三十一日營業時間結束時,本公司一間附屬公司為購買其物業的置業者提供的擔保涉及約港幣3.5億元的若干未償還按揭銀行貸款。

本公司為一間本集團與第三方共同控制的實體就港幣25億元的若干銀行貸款融資額度提供擔保。截至二零一三年三月三十一日營業時間結束時,上述融資額度中約港幣15.13億元已動用。

此外,本公司亦為一間本集團與第三方共同控制的實體就銀行向香港政府發出的承諾函提供約港幣10.31億元的企業擔保。銀行發出上述承諾函旨在使該實體能順利向香港政府申請本集團與第三方共同開發的重建項目的預售許可。

合和公路基建附屬公司過往向合和公路基建集團與第三方共同控制的實體注入的註冊資本約港幣7.02億元由該實體於截至二零零八年六月三十日止年度償還。根據中國有關合營公司合營期限屆滿前償還註冊資本的「中外合營企業」法例,倘上述實體無法於合營期限內償付財務負債,則本公司一間附屬公司作為中外合營方,須承擔不超過約港幣7.02億元的財務負債。

免責聲明

除上文所披露者及集團內公司間負債外，截至二零一三年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行且未償還或同意發行的貸款資本，亦無銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

2. 營運資金

董事認為，考慮到內部資源、現有及預期可用銀行融資額度以及建議分拆的預計淨現金流入，本集團於建議分拆完成後會有足夠營運資金滿足自本通函日期起至少十二個月的資金需求。

3. 本集團財務及營業前景

建議分拆完成後，分拆後集團計劃實行下列策略：

- (i) 分拆後集團計劃進一步發展中國物業開發與投資、物業相關服務及酒店業務，辦法是：
 - 持續銷售中國廣州花都區合和新城（「合和新城項目」）的住宅物業，提高近期盈利；
 - 對合和新城項目的商用物業實施新舉措，使商用物業與上述住宅物業形成巨大協同效應。合和新城項目的商用物業創造的收入預計會不斷增加，有助未來增長；及
 - 在中國物色新項目以豐富分拆後集團的項目，並持續發展本公司於中國廣州商業中心區珠江新城的發展項目。
- (ii) 分拆後集團計劃繼續投資經營電力業務，把握中國廣東省強勁電力需求蘊藏的商機。
- (iii) 分拆後集團計劃繼續在國內外物色新項目，推動未來增長。
- (iv) 分拆後集團計劃保留對兩間上市附屬公司合和香港房地產及合和公路基建的多數控股權，繼續從這兩間公司收取股息。
- (v) 分拆後集團、合和香港房地產集團及合和公路基建集團均有獨立財務資源支持各自未來的發展。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就合和香港房地產集團於二零一三年三月三十一日所持物業權益的價值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

茲提述閣下指示吾等評估合和香港房地產有限公司（「合和香港房地產」）或其附屬公司（即合和實業有限公司（「貴公司」）附屬公司）將持有的物業的市值，以供載入貴公司有關建議分拆及合和香港房地產於聯交所主板獨立上市的通函。貴公司及其附屬公司以下統稱為「貴集團」。吾等確認已進行視察、作有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向貴公司提供吾等有關該等物業於二零一三年三月三十一日（「估值日」）的估值意見。

估值基準

吾等對各物業的評估指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版），市值的定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

估值假設

吾等對各物業的評估並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等進行估值時，並無計入所估物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入完成出售所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等的估值假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支出。

估值方法

於評估第一類第1號及第3至9號物業價值時，吾等採用收益資本化法將現有租約所產生的租金收入(已就物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備)撥充資本。在估值過程中確定市場租金時，吾等已參考相關物業與其他相若物業近期的出租情況，亦有考慮並就樓層、面積、方向、舖面朝向及出租時間等主要因素的差異作出相應調整。資本化率則參考市場對相若物業收益率的普遍預期估計(與物業的類型與質素有一定關係)、對未來租金增長空間、資本增值以及相關風險因素的預期。吾等的物業估值主要假設載於物業估值證書附註。吾等亦有採用直接比較法參考相若銷售憑據複驗估值結果。

於評估第一類第2號物業(營運中酒店)價值時，吾等假設所有於香港經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及執照均已齊備，採用直接比較法及現金流貼現法(「現金流貼現法」)。使用現金流貼現法時，吾等假設投資持有期為10年，吾等使用的主要假設詳情載於估值證書。

於評估第二類第10至13號持作發展物業的價值時，吾等以直接比較法參考市場相若銷售交易，並考慮發展潛力。

各項物業估值所用估值方法普遍用於評估同類物業。

此外，評估第11號物業的價值時，吾等假設該物業將按整體建築規劃發展，同時考慮 貴集團提供的估計尚未支付建築成本。

吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)的規定，對物業進行估值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就法定通知、法令、地役權、租住權、租用權、牌照、佔用詳情、物業鑒定、交易賬目、地盤及樓面規劃及面積、車位數目、客房數目、發展計劃、概約估計成本、已支出成本、發展時間表及所有其他有關事項給予吾等的意見。

土地年期

吾等對官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿的物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三所載規定及新界土地契約(續期)條例。據此，該等租約毋須經補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，惟須由續期當日起每年繳付相等於該物業應課差餉租值3%的地租。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師何曉樺女士(香港測量師學會會員)及郭佩虹女士(香港測量師學會見習測量師)已於二零一二年十二月及二零一三年三月對物業的外部及於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在檢查過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。對於該等持作日後發展的物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及樓宇設施是否適合用作日後發展。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假定該等方面均為滿意，並假定在建築時不會產生非經常開支或延誤。

吾等隨函付奉估值概要和估值證書。

此致

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心64樓
合和實業有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
資深董事
黃儉邦
香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會會員
註冊專業測量師
(產業測量)
謹啟

二零一三年五月六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾25年香港物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣
1. 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心	12,720,000,000元	100%	12,720,000,000元
2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份	3,390,000,000元	100%	3,390,000,000元
3. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商業部份及 多個私家車車位	1,895,000,000元	100%	1,895,000,000元
4. 九龍 九龍灣 展貿徑一號 九龍灣國際展貿中心	9,345,000,000元	100%	9,345,000,000元
5. 香港 灣仔 皇后大道東202號 QRE Plaza	1,152,000,000元	100%	1,152,000,000元
6. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 地下商業單位G03及G04以及 2樓商業單位201、202及食肆	457,000,000元	100%	457,000,000元

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣
7. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 3樓10個貨車車位、 4樓39個私家車車位、 5樓31個私家車 車位及預留面積的餘下部份	73,600,000元	100%	73,600,000元
8. 香港 灣仔 皇后大道東222號 GardenEast	1,862,000,000元	100%	1,862,000,000元
9. 香港 跑馬地 樂活道12號 樂天峯多個單位	808,750,000元	100%	808,750,000元
	第一類小計：		
	31,703,350,000元	100%	31,703,350,000元

估值概要

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣
10. 香港 灣仔 堅尼地道 合和中心二期	8,945,000,000元	100%	8,945,000,000元
11. 香港 灣仔 利東街／麥加力歌街 皇后大道東200號	8,835,000,000元	50%	4,417,500,000元
12. 香港 灣仔 皇后大道東 155、157及159號	217,000,000元	100%	217,000,000元
13. 香港 灣仔 皇后大道東 161、163、165及 167號的多個單位	325,000,000元	100%	325,000,000元
	第二類小計： <u>18,322,000,000元</u>		<u>13,904,500,000元</u>
	總計： <u><u>50,025,350,000元</u></u>		<u><u>45,607,850,000元</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
1. 香港 灣仔 皇后大道東 183號 合和中心	該物業為一幢66層(包括地庫及17樓上面的閣樓)高商業大廈。大廈共有250個私家車車位及50個上落客貨車位，於一九八三年落成。	除總面積約87,863平方呎(8,162.67平方米)空置外，商舖及辦公室租予多名租戶，租期大多為期1至6年，最後一份租約將於二零一八年三月到期，每月租金總額約為港幣25,100,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣12,720,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：港幣 12,720,000,000元)
內地段第8551號	地庫至3樓、6樓至8樓、17樓及61樓至62樓作商業用途。私家車車位及上落客貨車位位於4樓、5樓及9樓至15樓，隔火層位於32樓及45樓。餘下樓層用作辦公室用途。 該物業的總建築面積約為840,692平方呎(78,102.19平方米)，不包括私家車車位及上落客貨車位。 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 該物業根據換地條件第UB11834號自政府租用，自一九八五年五月二十三日起計，為期75年，可再續期75年。該地段每年應繳的政府地租為港幣1,000元。	車位以月租及時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣1,240,000元。	

附註：

- (1) 該物業註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司Singway (B.V.I.) Company Limited。
- (2) 該物業受港島西區地政處於一九九六年三月二十九日發出的不反對通知書(註冊摘要編號第UB6591354號)規限。
- (3) 該物業受港島東區地政處於二零一二年十月二十四日發出的批約修訂書(註冊摘要編號第12102501960011號)規限。
- (4) 該物業受地政總署於二零一二年五月十一日就修改停車場發展藍圖發出的同意書(註冊摘要編號第12110600570135號)規限。
- (5) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第12110702320022號)規限。
- (6) 該物業於灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號劃分為「商業(5)」用途。
- (7) 收益資本化法的主要假設：

	市場月租 (每平方呎)	資本化率
商場	港幣33.5元至港幣240元	3.5%
辦公室	港幣42元至港幣57元	3.75%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣30元至每平方呎港幣150元，主要辦公室出租單位的租金約為每平方呎港幣30元至每平方呎港幣48元。

合和中心為灣仔區最高的知名建築物之一，辦公單位(特別是景觀開揚的高樓層單位)租金可高於區內其他同類辦公物業。合和中心的辦公空間及商舖建造精良。近幾年，物業持續翻新，大堂現代氣息濃厚，樓面寬敞，間格靈活，亦有大規模商場空間。此外，無柱設計提升了空間使用率。合和中心提供周到的客戶及大廈管理服務，矗立於堅尼地道旁，交通便捷，加上樓內辦公單位數量眾多，大型連鎖店應有盡有，人氣旺盛，高收入顧客絡繹不絕。該物業的商場店舖(特別是臨街商舖)交易潛力巨大，租金可高於其他相若建築物的其他商場店舖。此外，車位充足，亦鄰近灣仔港鐵站。釐定主要假設時，吾等認為有必要根據上述因素上調近期租金。

吾等已收集並分析商舖及辦公單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，辦公室物業的交易收益率約3%。

考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮灣仔為商業中心區，商場及辦公物業分佈集中，交通便捷。該物業為灣仔區最大的辦公物業之一，可視作灣仔區的標誌性建築之一。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份 位於荃灣市地段第 312號	<p data-bbox="477 491 791 761">該物業為一幢於一九九一年落成33層(包括3層地庫)高酒店／商業綜合項目的酒店部分。酒店共有911間客房，設有游泳池、健身室、宴會廳、酒吧、中西式餐廳、咖啡室及商務中心等設施。</p> <p data-bbox="477 804 791 900">該物業的總建築面積約為424,717平方呎(39,457.17平方米)。</p> <p data-bbox="477 942 791 1006">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="477 1049 791 1319">該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	該物業現時為持牌酒店，由貴集團營運及管理。	港幣3,390,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：港幣 3,390,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九零年三月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW651459號)規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱第S/TW/29號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (4) 酒店交易甚少，且荃灣區近期亦無銷售交易。吾等估值過程中曾考慮香港其他地區與乙級高價酒店或中價酒店同類質素之酒店銷售，公開紀錄可查詢及核證的最近期銷售如下：

物業	銷售日期	價格	客房數目	每間房價	落成年份
九龍彌敦道348號 香港九龍諾富特酒店及 Nathan Square	二零一二年 四月	港幣 2,368,000,000元	389	港幣 6,087,404元 (包括商用 重新裝修 部分的價值)	一九九二年 (二零零八年)
堅尼地城爹核士街12-22號 香港帝盛酒店	二零一二年 五月	港幣 800,000,000元	209	港幣 3,827,751元	二零一一年
旺角新填地街423號 逸豪酒店	二零一二年 六月	港幣 250,000,000元	50	港幣 5,000,000元	二零一一年
油麻地廟街129-131號的 一間酒店	二零一三年 二月	港幣 150,000,000元	37	港幣 4,054,054元	二零一三年

香港九龍諾富特酒店有389間客房，地庫第2至3層商舖／商業單位則租予其他第三方。該酒店座落於繁盛的油麻地彌敦道，與該物業相比，規模較小但較更接近市區中樞地帶。由於銷售物業為酒店／商業兩用物業，每間平均房價須按酒店部分應佔價值調整。

香港帝盛酒店有209間客房，酒廊和游泳池一應俱全，於二零一一年落成，標準客房淨面積約200平方呎，座落於香港島堅尼地城，交通便捷。

逸豪酒店有50間客房，地下為商舖，於二零一一年落成，標準客房淨面積約140平方呎，緊鄰旺角朗豪酒店大型購物中心，港鐵旺角站近在咫尺。

廟街129-131號為設有37間客房的酒店，於二零一三年落成，標準客房淨面積約100平方呎，座落於油麻地，周圍小旅館林立，倍受內地散客歡迎。

該物業規模超過相若物業，配套及服務設施亦更完善，雖樓齡近22年，但有良好保養，座落於新界荃灣，附近為若干老舊工業樓，而相若物業均位於市區，周邊主要為較多元化的商住項目。吾等估值時已參考上述相若物業與該物業的位置、質素、設施及其他影響估值之因素的差異。

(5) 吾等以現金流貼現法估值時，假設投資持有期為10年，其他主要假設概述如下：

(i) 日均房租（「日均房租」）：首年—港幣820元。

酒店開業已久，業務營運已臻成熟。作出該假設時，吾等已考慮酒店過往兩個財政年度的日均房租。酒店於二零一二年財政年度的日均房租為港幣700元，二零一三財政年度上半年（即二零一二年七月至十二月）的日均房租增長7.4%至港幣752元。另外，吾等亦已考慮區內相若酒店的日均房租及行業統計數字。根據香港旅遊發展局的統計數字，乙級高價酒店的日均房租於二零一二年增長8.8%。吾等認為，如無不可預見的不可控外部因素，香港酒店行業的短期前景整體可觀。

(ii) 日均房租年增長率：維持4.5%。

日均房租年增長率的相關假設乃基於酒店的過往增長及業績。基於過往數年酒店行業持續增長，並假設政策不變，亦不會發生影響香港經濟的不可預見事件，則相信日後酒店行業將延續過往增長趨勢，創造更多收益。

(iii) 入住率：首年—89%。

作出酒店日後入住率的相關假設時，吾等已分析及檢討行業統計數字、悅來酒店過往兩年的數據及表現。二零一零、二零一一及二零一二財政年度，其平均入住率分別為84.3%、89.5%及89.9%。吾等預期，訪港旅客不斷增加，會促使酒店入住率於未來一段時間維持穩定增長。另外，吾等預測及預計，近期競爭狀況不會出現重大或大幅改變，亦假設香港政治經濟狀況不會有重大變化，亦不會實施可能影響訪港人數或旅遊業或酒店行業的政府政策或規例。

(iv) 貼現率：8%。

貼現率反映投資酒店的固有風險，計及就未來現金流與通脹之固有風險作出的補償。基於所知悉相若物業投資者之預期回報，吾等認為假設合理，與同類物業估值所用貼現率一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

該資本化率基於吾等獲悉的酒店銷售交易分析得出。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
3. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商業部份 及多個私家車車位 位於荃灣市地段 第312號	<p>該物業為一幢33層(包括3層地庫)高酒店／商業綜合項目1樓至3樓地庫、地下、2樓、3樓及4樓的所有商業單位以及3樓、4樓、5樓、6樓及7樓的402個私家車車位。該物業於一九九一年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為244,716平方呎(22,734.67平方米，不包括車位面積)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	<p>除總面積約16,274平方呎(1,511.89平方米)空置外，商業單位租予多名租戶，租期大多為期1至3年，最後一份租約將於二零二四年八月到期，每月租金總額約為港幣4,492,000元(大部分不包括差餉、管理費及空調費用)。</p> <p>車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣625,000元。</p>	<p>港幣1,895,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：港幣1,895,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九零年三月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW651459號)規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱第S/TW/29號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (4) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣14.5元至港幣70元	4%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣15元至每平方呎港幣100元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3.6%至4.4%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業是位於香港其中一家最大酒店(以客房數目計)下的大型商業中心，有望提升商業潛力。商場於上世紀九十年代設計建成，二零零五年進行大整修，加入現代元素，二零一二年九月完成大範圍裝修。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
4. 九龍 九龍灣 展貿徑1號 九龍灣國際展貿 中心	該物業為一幢18層(包括4層地庫)高商業大廈,設有商場、會展設施以及辦公室。該物業亦包括763個私家車車位及多個上落客貨車區。	除總面積約112,699平方呎(10,469.99平方米)空置外,商舖及辦公室租予多名租戶,租期大多為期1至4年,最後一份租約將於二零一六年二月到期,每月租金總額約為港幣12,892,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣9,345,000,000元 (貴集團應佔100% 權益:港幣 9,345,000,000元)
新九龍內地段 第6032號	該物業於一九九六年落成。另外,大廈3樓延伸建設的多用途場地已於二零零七年十月十一日獲發入伙紙。 該物業的總建築面積約為1,774,555平方呎(164,860.18平方米,不包括車位面積)。 該物業鄰近於不同樓齡的工商大廈。 該物業根據賣地條款第11985號自政府租用,年期為一九八七年十一月二十七日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。	二零一二年七月至二零一三年二月期間,會展設施的每月平均總收入約為港幣4,293,000元。 車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣842,000元。	

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司國際展貿中心有限公司。
- (2) 該物業受3份分別於一九八九年十月二十四日、一九九一年七月二十三日及二零零五年一月二十日發出的批約修訂書(註冊摘要編號分別第4240050、4922357及9476552號)規限。
- (3) 根據啟德分區計劃大綱第S/K22/4號，該物業劃分為「其他指定用途(工業展覽館及商業發展)」。
- (4) 收益資本化的主要假設：

	市場月租(每平方呎)	資本化率
商場	港幣12元至港幣28.5元	3.5%
辦公室及會展設施	港幣13.6元至港幣18.5元	3.5%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣12元至每平方呎港幣30元，主要辦公出租單位的租金約為每平方呎港幣10元至每平方呎港幣22元。

吾等已收集並分析商舖及辦公單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，辦公室物業的交易收益率約3%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮九龍灣屬於香港政府指定轉型為第二商業中心區的九龍東，將會有大量基礎設施改良工程及其他發展項目，包括興建遊輪碼頭。九龍灣國際展貿中心為九龍區著名的多用途大型優質綜合建築物。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
5. 香港 灣仔 皇后大道東202號 QRE Plaza 內地段第7781號 的餘段	<p>該物業為一幢25層高商業大廈，於二零零七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為77,033平方呎(7,156.54平方米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據官契自政府租用，自一八六三年六月二十五日起計，為期978年。該地段每年應繳的政府地租為港幣96元。</p>	<p>除總面積約3,292平方呎(305.83平方米)空置外，該物業租予多名租戶，租期大多為期1至3年，最後一份租約將於二零一九年六月到期，每月租金總額約為港幣2,625,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。</p>	<p>港幣1,152,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：港幣1,152,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司QRE Plaza Limited。
- (2) 該物業受日期為二零零七年十一月六日的公用契約(註冊摘要編號第07110901900021號)規限。
- (3) 該物業受港島東區地政處分別於二零零七年十一月六日及二零零八年四月一日發出的2份批約修訂書(註冊摘要編號第07110901900034及08040202600019號)規限。
- (4) 該物業受日期為二零零九年六月二十三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第09070300640192號)規限。
- (5) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(3)」用途。
- (6) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣36元至港幣150元	3.5%至3.75%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣100元至每平方呎港幣153元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業為優質樓宇，餐飲店及生活消閒店應有盡有，出租率高，亦鄰近港鐵灣仔站，位置優越。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
6. 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈地下商業單位G03及G04以及2樓商業單位201、202及食肆	該物業為一幢38層高商業大廈地下及2樓的多個商業單位。大廈地下及2樓作商場，3至6樓作車位用途，而高層單位則作辦公室用途。該大廈於一九九三年落成。	該物業租予多名租戶，租期大多為期1至3年，最後一份租約將於二零一五年六月到期，每月租金總額約為港幣1,211,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣457,000,000元 (貴集團應佔100%權益：港幣457,000,000元)
內地段第8766號80110份之1641份	該物業的總建築面積約為17,674平方呎(1,641.95平方米)。	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。	
	該物業根據換地條件第UB12210號自政府租用，年期自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司Procelain Properties Ltd.。
- (2) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(1)」用途。
- (3) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣55元至港幣140元	3.5%至3.75%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣53元至每平方呎港幣150元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的收益，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮物業的商業潛力可觀。部分單位位於地下，舖面朝向皇后大道東，部分單位位於2樓，經過行人天橋連接合和中心。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
7. 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈3樓10個貨車車位、4樓39個貨車車位、4樓39個私家車車位、5樓31個私家車車位及預留面積的餘下部分	該物業為一幢38層高商業大廈3樓10個貨車車位、4樓39個私家車車位及預留面積的餘下部分。大廈地下及2樓作商場，3至6樓作車位用途，而高層單位則作辦公室用途。該大廈於一九九三年落成。	車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣486,000元。 預留面積按不同許可證出租，每月收入總額約為港幣21,500元。	港幣73,600,000元 (貴集團應佔100%權益：港幣73,600,000元)
內地段第8766號80110份之858份	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 該物業根據換地條件第UB12210號自政府租用，年期自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。		

附註：

(1) 該物業包括：

	物業
貨車車位	3樓貨車車位L1號至L3號、1號至4號、8號至10號。
私家車車位	4樓私家車車位1號至39號以及5樓私家車車位1號至12號及21號至39號。
預留面積的餘下部分	預留面積的餘下部分包括分割契據(註冊摘要編號第UB5412978號)附錄圖則所示橙色部分的胡忠大廈預留面積及其地下至六樓外牆以及內地段第8766號並無任何樓宇覆蓋的所有面積及胡忠大廈內外的所有空地(如有)(並非計入買賣協議(註冊摘要編號第UB5708448號)第1(i)條所載特別預留部分的單位)，惟公契指定用作公共空間或擬作公眾用途的面積(如有)除外。

(2) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司Procelain Properties Ltd.。

(3) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(1)」用途。

(4) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每個車位)	資本化率
港幣4,400元	5.5%

進行估值時，吾等參考相關物業的近期租金(每個車位港幣3,000元至港幣5,000元)。

吾等已收集並分析車位的近期銷售交易，結果顯示，交易收益率一般約5%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
8. 香港 灣仔皇后大道東 222號 GardenEast	該物業為一幢28層高綜合大樓。該物業地下及2樓作商業用途，3及5樓設有平台花園／居民康樂設施，餘下樓層現以服務式公寓營運。該大樓於二零零八年落成。	除總面積約2,591平方呎(240.71平方米)的區域空置外，該物業以月租或較長租期租予多名租戶，租期大多為期1至2年，最後一份租約將於二零一五年一月到期，每月租金總額約為港幣5,978,000元(大部分包括差餉、管理費、空調費用及其他支出)。	港幣1,862,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：港幣 1,862,000,000元)
全部屬內地段 第427號C段 第2分段餘段、 C段餘段、D段 第1分段、 D段餘段及G段	該物業的總建築面積約為96,576平方呎(8,972.13平方米)。 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 該物業根據官契自政府租用，自一八五五年七月二十九日起計，為期999年。該地段應繳的政府地租如下：		
		政府地租 (每年港幣)	
	內地段第427號 C段第2分段	26元	
	內地段第427號 C段餘段	122元	
	內地段第427號 D段第1分段	14元	
	內地段第427號 D段餘段	14元	
	內地段第427號 G段	54元	

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司GardenEast Limited。
- (2) 該物業受日期為二零一零年八月三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第12031201060011號)規限。
- (3) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」及「休憩用地」用途。
- (4) 收益資本化法的主要假設：

	市場月租(每平方呎)	資本比率
商業部份	港幣55元至港幣90元	3.5%至4%
服務式公寓	港幣37.5元至港幣44.5元	3%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣55元至每平方呎港幣150元，主要服務式公寓出租單位的租金約為每平方呎港幣50元至每平方呎港幣60元(包括差餉、管理費及支出)。

吾等已收集並分析商舖及服務式公寓的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，服務式公寓的交易收益率約3%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業狀況良好，交通便捷，鄰近港鐵灣仔站，購物中心及其他社區設施一應俱全。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
9. 香港 跑馬地 樂活道12號 樂天峯多個單位 位於內地段第2132 號A、C、D分段 及餘段	<p>該物業為一幢二零一零年六月落成建於5層高停車場／休憩平台的40層高住宅大廈(包括隔火層)的18個住宅單位及11個車位。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總實用面積約為24,265平方呎(2,254.27平方米)，不包括車位面積。</p> <p>該物業鄰近中低密度住宅發展項目。</p> <p>該物業根據官契自政府租用，自一九一三年四月七日起計，為期75年，可再續期75年。該物業現時每年應繳的政府地租為港幣460,836元。</p>	<p>除11個空置單位外，該物業租予多名租戶，租期為期2年，最後一份租約將於二零一五年四月到期，每月租金總額約為港幣629,000元(包括差餉及管理費)。</p> <p>車位每月按不同泊車許可證出租，每月收入總額為港幣15,000元。</p>	<p>港幣808,750,000元</p> <p>(貴集團應佔100% 權益：港幣 808,750,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括：

住宅單位

單位	樓層
單位A	22樓、23樓、25樓、27樓、28樓、41樓、43樓、45樓
單位B	8樓、18樓、22樓、23樓、25樓、26樓、27樓、41樓、47樓
複式單位B	50樓及51樓

車位

樓層	車位編號
5樓	512號、515號、525號及526號
3樓	315號、320號、321號、328號及329號
2樓	213號及216號

- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司Banbury Investments Limited及Exgratia Company Limited。
- (3) 根據 貴公司提供的資料，有關50樓及51樓複式單位B以及3樓車位320號及321號的買賣協議（「買賣協議」）於二零一三年四月二十六日簽訂，同意按總價格港幣123,000,000元出售有關單位及車位，而根據該買賣協議，預計買賣該等單位及車位將於二零一三年六月二十八日（遲於現時預期的招股章程日期及上市日期）完成。
- (4) 根據 貴公司提供的資料，有關40樓單位B及5樓車位511號的兩份買賣協議分別於二零一三年三月五日簽訂，同意按總價格港幣48,300,000元出售有關單位及車位，而根據該等買賣協議，預計買賣該等單位及車位將於二零一三年五月六日（早於現時預期的招股章程日期及上市日期）完成。該等單位及車位並無納入吾等的估值。
- (5) 根據黃泥涌分區計劃大綱第S/H7/16號，該物業劃分為「住宅（丙類）1」用途。
- (6) 收益資本化法的主要假設：

市場月租(每平方呎)	資本化率
港幣53元至港幣80元	2.25%

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要住宅出租單位的租金約為每平方呎港幣52元至每平方呎港幣60元。

該物業為該區最新發展的項目之一，包括標準住宅單位及複式單位。吾等認為，超高層單位景色怡人，複式單位設計獨特，可取得較區內其他住宅單位更高的市租。另外，該物業在跑馬地獨佔一隅，位置僻靜，該區物業供應有限，亦少有新開發物業，距離銅鑼灣亦僅10至15分鐘路程。釐定主要假設時，吾等已根據該等單位的特點上調近期租金。

吾等已收集並分析住宅物業的近期銷售交易，結果顯示，住宅物業的交易收益率一般約2%。

考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業為優質高端住宅單位，位置優越，備受高收入人士歡迎。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
10. 香港 灣仔 堅尼地道 合和中心二期 內地段第8715號	該物業為一塊註冊地盤面積約105,918平方呎(9,840平方米)的土地，其上計劃興建一幢55層高會議酒店大廈。完成後，該物業將包括商場及辦公室與酒店大廈，提供1,024間客房，計劃於二零一八年落成。	現正進行地盤平整工程。	港幣8,945,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：港幣 8,945,000,000元)
	根據 貴集團提供的建築計劃，該物業落成後的總建築面積約為1,094,343平方呎(101,666.95平方米)，提供168個私家車車位及14個電單車車位。		
	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。		
	該物業根據換地條件第20175號自政府租用，自二零一二年十月二十四日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司韋安投資有限公司。
- (2) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第12110702320022號)規限。
- (3) 該物業不同部分的細分價值如下：

於二零一三年三月三十一日現況下的應佔資本值

酒店部分	:	港幣4,621,000,000元
餘下部分(即商場、辦公室及 停車位)	:	港幣4,324,000,000元

- (4) 假設該物業於二零一三年三月三十一日完工的資本值如下：

假設於二零一三年三月三十一日完工的應佔資本值

酒店部分	:	港幣10,378,000,000元
餘下部分(即商場、辦公室及 停車位)	:	港幣7,453,000,000元
總計	:	港幣17,831,000,000元

假設該物業已完工的資本值指吾等假設物業於估值日期已全部完工，在不計及估值時對執行發展計劃所需發展成本的估計的情況下對所發展物業總價值的估計。

- (5) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號，該物業劃分為「其他指定用途(綜合重建區)」。
- (6) 進行估值時，吾等已假設每平方呎的樓面地價約港幣8,170元。
- (7) 進行物業(現為規劃作酒店/商業綜合開發項目的空地)估值時，吾等已參考僅限於建造酒店及酒店配套設施之政府地皮的最近期銷售交易。

物業	銷售日期	地盤面積	最大總樓面 面積	售價	*樓面地價
北角村里及 書局街內地段 第9020號	二零一三年三月	57,792平方呎	387,504平方呎	港幣 2,722,000,000元	每平方呎港幣 7,024元

* 樓面地價為基於每平方呎最大總樓面面積分析得出的售價，常用於分析地皮銷售交易。

與該相若地盤相比，物業獨具優勢，位於更繁盛的黃金地段，緊鄰金鐘及中環，亦靠近香港島多間高檔酒店及多個會議中心。灣仔為香港島重要商業區，交通便捷，近年多幢舊樓重新翻修成新的住宅商用樓。吾等估值時已根據物業優勢上調至相若水平。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值																								
11. 香港 灣仔 利東街／麥加力 歌街 皇后大道東200號 內地段第9018號	<p>該物業為兩塊位於利東街（地盤甲）及麥加力歌街（地盤乙）的地盤的發展權。該物業的總註冊地盤面積約為88,652平方呎（8,235.97平方米）</p> <p>利東街地盤（地盤甲）正發展為三幢建於商場／停車場平台上的28至37層高住宅大廈。麥加力歌街（地盤乙）正發展為一幢建於商業平台上的23層高住宅大廈。</p> <p>根據 貴集團提供的建築計劃，計劃發展項目的總建築面積如下：</p> <p style="text-align: center;">規劃建築面積</p> <p>地盤甲：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>617,494</td> <td>(57,366.56)</td> </tr> <tr> <td>非住宅</td> <td>95,022</td> <td>(8,827.72)</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>2,692</td> <td>(250.07)</td> </tr> </tbody> </table> <p>地盤乙：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>113,806</td> <td>(10,572.86)</td> </tr> <tr> <td>非住宅</td> <td>6,257</td> <td>(581.29)</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>25,170</td> <td>(2,338.38)</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述總建築面積不包括車位面積。該物業計劃於二零一五年落成。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第20099號自政府租用，自二零一零年二月二十五日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。</p>		平方呎	平方米	住宅	617,494	(57,366.56)	非住宅	95,022	(8,827.72)	公共設施	2,692	(250.07)		平方呎	平方米	住宅	113,806	(10,572.86)	非住宅	6,257	(581.29)	公共設施	25,170	(2,338.38)	<p>該物業的上蓋建築工程現正施工。</p>	<p>港幣8,835,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔50%權益：港幣4,417,500,000元）</p>
	平方呎	平方米																									
住宅	617,494	(57,366.56)																									
非住宅	95,022	(8,827.72)																									
公共設施	2,692	(250.07)																									
	平方呎	平方米																									
住宅	113,806	(10,572.86)																									
非住宅	6,257	(581.29)																									
公共設施	25,170	(2,338.38)																									

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為市區重建局(「市建局」)。市建局與合營項目公司宏置發展有限公司(「宏置」，貴集團間接全資附屬公司Linford Investments Limited持有同等股權)及第三方訂立發展協議(「發展協議」)，以發展該物業。根據貴集團提供的資料，宏置可取得住宅部分銷售所得款項不超過港幣62億元，惟超過港幣62億元的銷售所得款項部分則須由市建局及宏置平分。商業部分的收入及銷售所得款項須以40比60的比例分配予市建局及宏置。估值時，吾等已考慮有關利潤分配安排。
- (2) 該物業受港島東區地政處於二零一一年八月二十九日發出的修訂書(註冊摘要編號第11090201480075號)規限。
- (3) 貴集團表示，截至二零一三年三月三十一日已支出的建築成本約為港幣589,000,000元。截至二零一三年三月三十一日，該物業的估計總建築成本約為港幣2,648,000,000元。
- (4) 假設該物業於二零一三年三月三十一日完工，宏置應佔的資本值約為港幣12,644,000,000元(貴集團應佔50%，約為港幣6,322,000,000元)。假設該物業已完工的資本值指吾等假設物業於估值日期已全部完工，在不計及估值時對執行發展計劃所需發展成本的估計的情況下對所發展物業總價值的估計。
- (5) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H15/27號，該物業劃分為「土地發展公司發展計劃區」用途。
- (6) 對宏置應佔物業(倘竣工)估值時，吾等假設商場部分每平方呎約港幣17,900元，住宅部分每平方呎約港幣15,100元。該等租金指就市建局應享收入及銷售所得款項調整後的實際單位價值。商場部分的單位租金為擬開發項目地庫、地下及第一層商業空間的平均租金。
- (7) 對物業(倘竣工)估值時，吾等參考皇后大道東的商舖及區內近期竣工的類似住宅物業的近期銷售交易。按銷售建築面積計算，該等住宅物業銷售交易的價格介乎每平方呎約港幣15,500元至港幣17,500元。吾等假設的單位租金與區內住宅物業的銷售交易一致。按實用面積計算，該等相若商舖的銷售交易價格介乎每平方呎約港幣104,500元至港幣113,500元。吾等估值時假設物業竣工時各部分的單位售價就市區重建局應享收入／銷售所得款項調整後與該等銷售交易一致。吾等釐定主要假設時已根據面積之實用率、位置、樓層、舖面朝向及其他相關因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
12. 香港 灣仔 皇后大道東155、 157及159號 內地段第5251、 5252及5253號	<p data-bbox="480 491 775 693">該物業包括一幢於一九五九年落成的6層唐樓(皇后大道東155及157號)及一幢於一九六八年落成的7層(包括閣樓)唐樓(皇后大道東159號)。</p> <p data-bbox="480 736 775 1076">該物業的總實用面積約為8,656平方呎(804.16平方米)，加上天井面積約183平方呎(17平方米)、平台面積約185平方呎(17.19平方米)及天台面積約848平方呎(78.78平方米)。此外，皇后大道東159號樓宇閣樓面積約為152平方呎(14.12平方米)。</p> <p data-bbox="480 1119 775 1183">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="480 1225 775 1387">該物業根據三份官契自政府租用，自一八四四年七月九日起計均為期999年。目前該物業每年應繳的政府地租為港幣44元。</p>	除4個單位空置外，該物業租予多名租戶，租期大多為期6個月至1年，最後一份租約將於二零一三年九月到期，每月租金總額約為港幣140,530元。	港幣217,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：港幣 217,000,000元)

附註：

(1) 該物業所包括部分及相關註冊擁有人如下：

物業	註冊擁有人
皇后大道東155號	
地下	貴集團的全資附屬公司 <i>Onfu Limited</i>
1樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Pineway Resources Limited</i>
2樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Loza Limited</i>
3樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Wayco Resources Limited</i>
4樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Enson Resources Limited</i>
5樓及天台	貴集團的全資附屬公司 <i>Kenetic Limited</i>
皇后大道東157號	
地下	貴集團的全資附屬公司 <i>Evergold Venture Limited</i>
1樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Homark Investment Limited</i>
2樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Sanho Investment Limited</i>
3樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Rasna Investment Limited</i>
4樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Kingbon Investment Limited</i>
5樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Taishing Investment Limited</i>
皇后大道東159號	
地下、閣樓及平台	貴集團的全資附屬公司 <i>Grandam Investment Limited</i>
1樓及平台	貴集團的全資附屬公司 <i>Pona International Limited</i>
2樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Pona International Limited</i>
3樓	貴集團的全資附屬公司 <i>Pona International Limited</i>
4樓	貴集團的全資附屬公司 茂華有限公司
5樓及天台	貴集團的全資附屬公司 <i>Rondon Investment Limited</i>

- (2) 皇后大道東155號1樓受屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出的第C/TB/10205/02/HK號命令規限。
- (3) 皇后大道東159號地下、閣樓及平台受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-28/0001/08號通知規限。
- (4) 皇后大道東159號地下、閣樓及平台、4樓、5樓及天台受屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0007/08號命令規限。
- (5) 皇后大道東159號4樓受屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0005/08號命令規限。
- (6) 皇后大道東159號5樓及天台受屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0006/08號命令規限。
- (7) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H5/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (8) 估值時，吾等假設商業部分每平方呎約港幣88,700元，住宅部分每平方呎約港幣11,600元。
- (9) 進行物業估值時，吾等參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易。該等住宅物業銷售交易的價格介乎每平方呎約港幣10,500元至港幣13,000元。吾等所假設之單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。該等相若商舖的銷售交易價格介乎每平方呎約港幣104,500元至港幣113,500元。吾等釐定主要假設時，已根據樓齡、位置、規模及舖面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值
<p>13. 香港灣仔 皇后大道東161、 163、165及 167號的多個 單位。</p> <p>位於內地段第 7975號及內地段 第5256及5257號 餘下部分。</p>	<p>該物業包括一幢於 一九六五年落成的10層高 唐樓的32個住宅單位、4個 商舖及外牆。</p> <p>該物業的總實用面積為 約14,823平方呎(1,377.09 平方米)，另加天井面積 約288平方呎(26.76平方 米)、平台面積約94平方呎 (8.73平方米)及天台面積 約1,004平方呎(93.27平方 米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商 住混合發展項目。</p> <p>該物業根據兩份政府租約 及換地條件第UB8576號自 政府租用，自一八四四年 七月九日起計，為期999 年。該物業現時應繳的政 府地租為每年港幣114元。</p>	<p>除10個單位空置外，該物 業出租予多個租戶，大部 份租期為6個月至1年，而 最後租約於二零一四年四 月到期，總租金為每月約 港幣162,850元。</p>	<p>港幣325,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100% 權益：港幣 325,000,000元)</p>

附註：

(1) 該物業及各自註冊擁有人如下：

物業	註冊擁有人
皇后大道東161-165號	
地下A室	貴集團全資附屬公司 Longbo Enterprises Limited
2樓A室	貴集團全資附屬公司 Boomtex Investment Limited
5樓A室	貴集團全資附屬公司 Wedmedia Limited
6樓A室	貴集團全資附屬公司 Holmax Limited
7樓A室	貴集團全資附屬公司 Hamper Investment Limited
8樓A室	貴集團全資附屬公司 Felway Limited
皇后大道東161號9樓及天台	貴集團全資附屬公司 Bedo Investment Limited
皇后大道東163號地下	貴集團全資附屬公司 Takfull Limited
1樓B室	貴集團全資附屬公司 Reqa Enterprises Limited
2樓B室	貴集團全資附屬公司 Lancool Investment Limited
3樓B室	貴集團全資附屬公司 Sobon Limited
4樓B室	貴集團全資附屬公司 Lancool Investment Limited
5樓B室	貴集團全資附屬公司 Upo Investment Limited
6樓B室	貴集團全資附屬公司 Luxboy Limited
7樓B室	貴集團全資附屬公司 Rancorp Limited
8樓B室	貴集團全資附屬公司 Foxda Limited
9樓B室及其上天台	貴集團全資附屬公司 Gokey Limited
地下C室	貴集團全資附屬公司 Onwa Venture Limited
1樓C室	貴集團全資附屬公司 Skytone Investment Limited
2樓C室	貴集團全資附屬公司 Tenny Investment Limited
4樓C室	貴集團全資附屬公司 Contas Investment Limited
5樓C室	貴集團全資附屬公司 Temfat Limited
6樓C室	貴集團全資附屬公司 Toycity Investment Limited
7樓C室	貴集團全資附屬公司 Camays Limited
8樓C室	貴集團全資附屬公司 Temfat Limited
9樓C室及天台	貴集團全資附屬公司 Yotech Investment Limited
皇后大道東167號	
地下	貴集團全資附屬公司 Grandam Investment Limited
1樓及周邊平台	貴集團全資附屬公司 Dowin Investment Limited
2樓	貴集團全資附屬公司 Castron Investment Limited
3樓	貴集團全資附屬公司 Upo Investment Limited
4樓	貴集團全資附屬公司 Miko Resources Limited
5樓	貴集團全資附屬公司 Hamcon Enterprises Limited
6樓	貴集團全資附屬公司 Conkey Investment Limited
7樓	貴集團全資附屬公司 Emron Investment Limited
8樓	貴集團全資附屬公司 Elite Will Enterprises Limited
9樓及9樓上方天台	貴集團全資附屬公司 Kamme Limited
大門東側整個外牆	貴集團全資附屬公司 Parkgate Enterprises Limited

(2) 皇后大道東161號地下受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0005/08號通知規限。

(3) 皇后大道東161號9樓及天台受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0001/08號通知規限。

- (4) 皇后大道東163號地下受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WZNZ/U08-29/0006/08號通知規限。
- (5) 皇后大道東163號9樓及其上天台受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WZNZ/U08-29/0002/08號通知規限。
- (6) 皇后大道東165號地下受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WZNZ/U08-29/0007/08號通知規限。
- (7) 皇后大道東167號地下受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WZNZ/U08-29/0008/08號通知規限。
- (8) 皇后大道東167號9樓及9樓上方天台受屋宇署根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WZNZ/U08-29/0004/08號通知規限。
- (9) 皇后大道東167號大門東側整個外牆受屋宇署根據《建築物條例》第28(3)條發出的第DR02129/HK/03/TCW/HK號取代命令規限。
- (10) 皇后大道東167號大門東側整個外牆受屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-29/0007/08號命令規限。
- (11) 根據灣仔分區計劃大綱第S/H5/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (12) 估值時，吾等假設商業部分每平方呎港幣92,400元，住宅部分每平方呎港幣11,200元。
- (13) 進行物業估值時，吾等參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易。住宅物業的銷售交易價格約為每平方呎港幣10,500元至每平方呎港幣13,000元。吾等所假設之單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。商舖銷售交易價格約為每平方呎港幣104,500元至每平方呎港幣113,500元。吾等釐定主要假設時，已根據樓齡、位置、規模及舖面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

本附錄概述合和香港房地產股份認購權計劃之主要條款，並不構成亦不擬構成合和香港房地產股份認購權計劃之一部份，亦不應被視作影響對合和香港房地產股份認購權計劃之規則之詮釋。

以下為股東將於股東特別大會上通過普通決議案批准及採納的合和香港房地產股份認購權計劃之主要條款概要。

(i) 合和香港房地產股份認購權計劃的目的

合和香港房地產股份認購權計劃旨在讓合和香港房地產可向參與者(定義見下文)提供鼓勵、獎勵、酬勞、補償及／或利益以及就合和香港房地產董事會不時批准的其他目的。合和香港房地產股份認購權計劃向參與者提供於合和香港房地產擁有個人權益的機會，以期達致以下目標：(a)激勵參與者為合和香港房地產集團的利益提升其表現效率；(b)吸引及挽留參與者或以其他方式維持與該等對合和香港房地產集團的長期發展作出或將作出實際貢獻之參與者的關係。

(ii) 合和香港房地產股份認購權計劃的參與者及確定資格的基準

合和香港房地產董事會可全權酌情根據合和香港房地產股份認購權計劃向下列人士授出股份認購權：(i)合和香港房地產集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)；(ii)合和香港房地產集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)所設立之全權信託的任何全權受益人；(iii)合和香港房地產集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)實益擁有的公司；(iv)合和香港房地產集團任何成員公司的現任或擬委任的任何諮詢公司、專業人士及其他顧問(包括彼等的任何僱員、合夥人、董事或行政人員)；(v)合和香港房地產集團任何成員公司的任何董事、最高行政人員或主要股東的任何聯繫人；及(vi)本集團(包括合和公路基建集團，但不包括合和香港房地產集團)的任何董事、最高行政人員或僱員(不論全職或兼職)(「參與者」)。

(iii) 合和香港房地產股份認購權計劃的狀況

(a) 合和香港房地產股份認購權計劃的條件

合和香港房地產股份認購權計劃須待達成下列條件後方會生效：

- a. 合和香港房地產股東通過普通決議案批准採納合和香港房地產股份認購權計劃，並授權合和香港房地產董事據此授出可認購合和香港房地產股份的股份認購權，並因根據合和香港房地產股份認購權計劃授出的任何股份認購權而配發及發行合和香港房地產股份；
- b. 股東於股東特別大會上批准合和香港房地產股份認購權計劃；
- c. 上市委員會批准(i)已發行及將予發行的合和香港房地產股份，及(ii)因行使根據合和香港房地產股份認購權計劃授出之股份認購權而發行的任何合和香港房地產股份上市及買賣，惟批准上市及股份買賣與否取決於條件是否達成；

- d. 包銷商根據包銷協議就全球發售所負責任成為無條件(包括(倘相關)因包銷商豁免任何條件)且並無根據包銷協議條款終止；及
- e. 合和香港房地產股份開始在聯交所主板買賣(統稱「條件」)。

(b) 合和香港房地產股份認購權計劃的有效期

待達成條件後，合和香港房地產股份認購權計劃將會生效，並於合和香港房地產有條件採納當日起計10年內有效(「有效期」)。於有效期屆滿後，將不可授出股份認購權，惟合和香港房地產股份認購權計劃條文之所有其他方面將仍然全面有效。於有效期完結後，於合和香港房地產股份認購權計劃有效期內授出的股份認購權仍可繼續根據發行條款予以行使。

(iv) 授出股份認購權

(a) 提出要約

根據合和香港房地產股份認購權計劃授出股份認購權的要約須按合和香港房地產董事會不時決定的形式向參與者提出，當中列明授出股份認購權的條款(「要約函件」)。要約函件亦會列出供參與者接納要約的期限。

除合和香港房地產董事會另行決定並在要約函件列明外，於行使股份認購權前，參與者毋須達成任何表現目標，亦無持有股份認購權的最低期限。

(b) 提出要約的限制

合和香港房地產不得於獲悉內幕消息後根據合和香港房地產股份認購權計劃授出股份認購權，直至該等資料公佈為止，尤其是於下列較早者前一個月當日至刊發業績公告當日期間：

- a. 就批准合和香港房地產任何年度、半年度、季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績而舉行合和香港房地產董事會會議當日(即合和香港房地產根據上市規則首先知會聯交所的日期)；及
- b. 上市規則規定合和香港房地產須刊發任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績公告的最後限期。

(c) 接納要約

當合和香港房地產接獲參與者交付一式兩份的要約函件(包括承授人正式簽署的要約接納文件)及以合和香港房地產為抬頭人的港幣1.00元支票(作為獲合和香港房地產授出股份認購權的代價)時,根據合和香港房地產股份認購權計劃授出股份認購權的要約將視為獲參與者(「承授人」)接納。該支票在任何情況下均不予退還,亦不視為部份行使價(定義見下文(iv)(d)分段)。

要約可於合和香港房地產董事會決定的期限內接納,惟於有效期及/或要約函件列明的期限屆滿或合和香港房地產股份認購權計劃根據相關條款終止或獲提出要約的參與者不再屬於參與者(合和香港房地產董事會可全權酌情決定延期,並以較早者為準)後,不得接納要約。倘要約並未於要約函件所列的期間按當中所列的方式獲接納,則會視為遭不可撤回地拒絕。

(d) 因行使股份認購權而發行的每股合和香港房地產股份的行使價

除因按下文(xv)段作出的調整外,因根據合和香港房地產股份認購權計劃行使股份認購權而發行的每股合和香港房地產股份的認購價須由合和香港房地產董事會全權釐定並知會參與者(「行使價」),且不得少於下列的最高者:

- a. 向參與者發出要約當日(「要約日期」)(倘該日並非營業日,則下一個營業日)聯交所日報表所載的合和香港房地產股份收市價;
- b. 緊接要約日期前5個營業日聯交所日報表所載合和香港房地產股份的平均收市價(惟倘合和香港房地產上市不足5個營業日,則以新發行價作為合和香港房地產股份上市前期間任何營業日的收市價);及
- c. 合和香港房地產每股股份面值。

(v) 根據合和香港房地產股份認購權計劃行使股份認購權

(a) 一般事項

合和香港房地產股份認購權計劃的股份認購權可透過向合和香港房地產發出書面通知,列明行使股份認購權及行使所涉的合和香港房地產股份數目,按要約函件所載的方式全部或部份行使。各通知必須隨附發出通知所涉合和香港房地產股份總行使價的全額支票。

在合和香港房地產股東於股東大會上批准增加所需的合和香港房地產法定股本的前提下，合和香港房地產須於接獲通知及支票以及(如適用)合和香港房地產獨立財務顧問或核數師(視乎情況而定)在下述合和香港房地產股本架構變動時發出的證書當日起計28日內向承授人配發有關入賬列為繳足的合和香港房地產股份，並向承授人發出有關獲配發合和香港房地產股份的股票。

(b) 收購時的權利

倘任何人士以收購(根據下文(v)(c)分段作出協議安排除外)方式向全體合和香港房地產股份持有人(或收購者及/或收購者控制的任何人士及/或與收購者聯合行動或一致行動的任何人士(「異議股東」)以外所有相關持有人)提出全面收購建議，而該收購建議於已授出可向異議股東收購合和香港房地產股份的股份認購權的相關期限屆滿前成為或宣佈成為無條件且收購者有權並根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經合併及修訂)發出通知收購異議股東所持的合和香港房地產股份，則承授人可於接獲收購者通知起計21日內向合和香港房地產發出書面通知，以全數或按該通知所列數額行使股份認購權。除上文另有規定外，股份認購權將於上述收購建議或經修訂收購議(視乎情況而定)結束當日自動失效。

(c) 協議安排時的權利

倘以協議安排方式向全體合和香港房地產股份持有人提出全面收購建議，並在必要的會議上獲得所需的大多數合和香港房地產股份持有人批准，則不論授出股份認購權的任何其他條款，承授人可於其後向合和香港房地產發出書面通知，以全數或按合和香港房地產發出相關通知所列的數額行使尚未行使的股份認購權。除上文另有規定外，股份認購權將於釐定上述協議安排的配額的記錄日期自動失效。

(d) 和解或安排時的權利

倘根據開曼群島法例，合和香港房地產與股東及/或合和香港房地產債權人建議為或就合和香港房地產重組或與任何其他公司合併的計劃訂立和解或安排(根據上文(v)(b)及(v)(c)分段作出全面收購建議或協議安排除外)，則合和香港房地產須於向合和香港房地產各股東或債權人寄發要求召開會議以考慮上述和解或安排的通知當日向承授人發出相關通知，而承授人其後可於上述日期起至其後滿兩個月之日或具司法管轄權的法院批准該和解或安排當日(以較早者為準)期間行使全部或部份尚未行使的股份認購權，惟按上述方式行使股份認購權須待該和解或安排獲得具司法管轄權的法院批准並且生效後方可作實。

於上述和解或安排生效後，所有股份認購權將告失效，惟之前根據合和香港房地產股份認購權計劃行使者除外。在此情況下，合和香港房地產可要求承授人轉讓或以其他方式處置因行使股份認購權而獲發行的合和香港房地產股份，使承授人盡可能獲得就該和解或安排所涉合和香港房地產股份原應享有的權利。

(e) 清盤時的權利

倘合和香港房地產向合和香港房地產股東發出通知，召開股東大會以審議及酌情批准非因重組、合併或協議安排而自願將合和香港房地產清盤的決議案，則合和香港房地產須於發出召開股東大會通知當日或不久之後向所有承授人發出有關通知，而承授人可在不違反所有相關法律條文的情況下向合和香港房地產發出書面通知（有關通知須不遲於合和香港房地產建議召開股東大會日期前兩個營業日送達合和香港房地產），以行使全部股份認購權或按通知上有關指示行使股份認購權（如未行使）。有關通知所示合和香港房地產股份按行使價計算的總額將悉數隨有關通知支付，而合和香港房地產須無論如何不遲於緊接上述建議股東大會日期前營業日盡快向承授人配發入賬列為繳足的相關合和香港房地產股份。

(f) 倘承授人身故

倘承授人於行使股份認購權前身故且並無出現任何終止其參與者身份的事項，則承授人的個人代表可於承授人身故起六個月或合和香港房地產董事會決定的較長時間內行使不多於承授人身故當日有權行使的股份認購權（以當時可行使而尚未行使者為限）。

(vi) 可供認購合和香港房地產股份數目上限

行使可能因合和香港房地產股份認購權計劃授出的所有股份認購權而發行的合和香港房地產股份總數不得超過緊隨上市後已發行合和香港房地產股份總數的10%，惟合和香港房地產基於以下情況在股東大會獲合和香港房地產股東重新批准則除外：

- (a) 更新上述的10%限額，據此，可能因合和香港房地產股份認購權計劃授出的所有股份認購權而發行的合和香港房地產股份總數經更新後不得超過截至批准有關限額當日已發行合和香港房地產股份總數的10%，有關限額並不計及之前根據合和香港房地產股份認購權計劃授出的股份認購權；及／或
- (b) 於股東大會向合和香港房地產股東另行尋求批准增加授出股份認購權10%的限額，惟該等股份認購權只能授予過往已特別指定的參與者。

上述情況中，合和香港房地產均須根據上市規則向合和香港房地產股東發出載有所需資料及免責聲明的通函。

儘管有本(vi)分段上述條文的規定，惟除下文(xv)分段所述條文另有規定外，因行使所有根據合和香港房地產股份認購權計劃與合和香港房地產任何其他股份認購權計劃所授出待行使但尚未行使之股份認購權而可能發行之合和香港房地產股份數目限額，不得超過不時已發行之合和香港房地產股份的30% (或上市規則可能允許的較高百分比)。倘根據合和香港房地產股份認購權計劃及合和香港房地產或其任何附屬公司其他股份認購權計劃授出股份認購權會導致超出上述限額，則不得授出有關股份認購權。

(vii) 參與者可持有合和香港房地產股份上限

在下段所述的規限下，於任何十二個月期間行使參與者獲授的股份認購權 (包括已行使及未行使的股份認購權) 後發行或將予發行的合和香港房地產股份上限不得超過已發行合和香港房地產股份總數的1%，除非：

倘向參與者授出額外股份認購權，加上於截至授出額外股份認購權當日止12個月期間 (包括該日) 任何已行使、已取消及未行使股份認購權合共超過已發行合和香港房地產股份總數的1%，有關額外股份認購權須另行經合和香港房地產股東於股東大會批准，而有關參與者及其聯繫人不得於該股東大會上投票。在此情況下，合和香港房地產須釐定向參與者授出股份認購權的數目及條款 (包括行使價)，然後根據上市規則向合和香港房地產股東發出載列 (其中包括) 該參與者的身份、獲授股份認購權數目與條款以及其他資料的通函。

(viii) 向關連人士授出股份認購權

向合和香港房地產董事、最高行政人員或合和香港房地產主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出股份認購權須事先獲得合和香港房地產獨立非執行董事 (不包括身為承授人的合和香港房地產獨立非執行董事) 批准。

(ix) 向合和香港房地產主要股東及合和香港房地產獨立非執行董事授出股份認購權

倘合和香港房地產董事會根據合和香港房地產股份認購權計劃向身為合和香港房地產主要股東或合和香港房地產獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人的參與者授出股份認購權，導致於截至授出額外股份認購權當日止12個月期間 (包括該日)，參與者會根據合和香港房地產股份認購權計劃或合和香港房地產其他股份認購權計劃已授出或將授出股份認購權 (包括已行使、取消及未行使的股份認購權) 而已發行或將發行的合和香港房地產股份：

- (a) 於有關股份認購權建議授出日期合共超過已發行合和香港房地產股份總數的0.1%；及
- (b) 於有關股份認購權建議授出日期，根據聯交所日報表所載合和香港房地產股份收市價計算，總價值超過港幣5,000,000元，

則上述建議授出股份認購權須經合和香港房地產股東於股東大會上以投票表決方式批准，且所有關連人士須在股東大會放棄投票贊成決議案，惟彼等的投票意向已事先載於合和香港房地產根據上市規則向合和香港房地產股東發出載有所須一切資料的通函內則除外。

(x) 股份認購權所賦權利

股份認購權並無附帶於合和香港房地產股東大會投票或獲分派股息或轉讓或其他權利（包括有關合和香港房地產清盤的權利）。承授人根據合和香港房地產股份認購權計劃獲授股份認購權不享有任何合和香港房地產股東權利，惟股份認購權所涉合和香港房地產股份實際因行使股份認購權而發行則除外。

(xi) 合和香港房地產股份所賦權利

因行使股份認購權而配發的合和香港房地產股份與配發及發行日期已全數繳足的已發行合和香港房地產股份在各方面均享有同等權利，因此持有人可獲於配發及發行日期及之後已派付或作出的股息或其他分派，惟倘派付股息的記錄日期為配發及發行日期之前，則不包括之前宣派或建議或議決派付或作出的股息或其他分派。

(xii) 轉讓股份認購權

股份認購權屬承授人個人所有，不得轉讓。承授人不得以任何形式為使第三者受惠而出售、轉讓、質讓、質押、抵押、負擔或增設任何股份認購權權益（不論是否合法或有利）。

(xiii) 股份認購權失效

股份認購權會於下述時間（以最早發生者為準）自動失效及不可行使（以當時尚未行使者為限）：

- (a) 要約函件訂明行使股份認購權期限（按合和香港房地產股份認購權計劃條文的規限）屆滿當日；
- (b) 承授人因下述一個或多個理由，(a)被控盜竊、盜用公款、欺詐、不誠實、違背道德或其他類似行為或被控刑事罪行，或被控因其他不當行為而犯罪；或(b)嚴重違反承授人與合和香港房地產及／或其附屬公司訂立的任何聘用合約或服務合約的重大條款，包括任何不競爭協議、保密或其他類似協議，(c)就其僱傭或服務協議有虛假陳述或遺漏任何重大事實，(d)在重大方面未履行作為合和香港房地產及／或其任何附屬公司僱員、董事、最高行政人員的一般職責、違背主管的合理指示，

或未遵守合和香港房地產集團的政策或行為守則，或(e)對合和香港房地產集團品牌、聲譽或利益造成重大不利影響的任何行為，或(f)已大致停止向債權人還款或按破產或無力償債相關法律所界定的無法償還債務，或破產或無力償債，或收到破產呈請，或已與其債權人達成任何一般安排或債務重整協議，或(倘合和香港房地產董事會或相關公司的董事會(視乎情況而定)如此決定)就僱主或聘用人按普通法有權終止其聘用、職務、管理工作、委任或受聘，及根據任何相關法律或承授人與合和香港房地產或相關公司(視乎情況而定)簽訂的聘用合約或服務合約的其他原因，而被終止其聘用、職務、管理工作、委任或受聘，以致不再是參與者當日，在該情況下，合和香港房地產董事會或相關公司的董事會或監管機構(視情況而定)通過有關一名承授人的聘用、職務、管理工作、委任或受聘是否因本分段所指之一個或多個理由而被終止的決議案將為最終決定，且對承授人有約束力。

- (c) 為批准將合和香港房地產自動清盤而舉行合和香港房地產股東大會日期前2個營業日結束或合和香港房地產清盤程序開始之日；
- (d) 承授人違反上文(xii)分段所述者後的任何時間合和香港房地產董事會行使合和香港房地產權利註銷股份認購權之日；
- (e) 合和香港房地產董事會以絕對酌情權註銷股份認購權之日；
- (f) 倘按上文(v)(b)分段所述發生收購，行使股份認購權的期限屆滿時；
- (g) 上文(v)(c)分段所述和解或安排生效之日；
- (h) 合和香港房地產清盤程序開始之日；及
- (i) 倘按上文(v)(f)分段所述承授人身故，行使股份認購權的期限屆滿時。

合和香港房地產毋須就本(xiii)段規定的任何股份認購權失效向任何承授人承擔責任。

(xiv) 註銷已授出的股份認購權

合和香港房地產董事會可隨時以絕對酌情權註銷任何已授出但尚未行使之股份認購權。倘合和香港房地產註銷股份認購權，並向同一股份認購權持有人提出授出新股份認購權的要約，則提出授出該等新股份認購權的要約只可根據合和香港房地產股份認購權計劃之可供授出的股份認購權(以尚未授出為限及不包括已註銷的股份認購權)及於上文第(vi)段所述經合和香港房地產股東批准的限額內進行。

(xv) 更改資本架構

合和香港房地產股份首次於聯交所交易之日後任何時間，倘合和香港房地產於任何股份認購權仍可行使時進行資本化發行、供股、公開發售、股份折細、合併或削減合和香港房地產的股本或根據相關法律規定及聯交所規定以其他方式(不包括因發行股份作為合和香港房地產或其任何附屬公司所參與交易的代價發行股份或因合和香港房地產的任何股份認購權計劃或其他權益獎勵計劃發行股份而令合和香港房地產資本架構改變)更改資本架構，須相應變更(如有)下述項目：

- (a) 尚未行使股份認購權所涉合和香港房地產股份的數目或面值；及／或
- (b) 根據合和香港房地產股份認購權計劃有關合和香港房地產股份的行使價。

惟倘調整會導致行使股份認購權所涉合和香港房地產股份以低於其面值之價格發行，則不得作出有關調整。對於有關調整，合和香港房地產委任的獨立財務顧問或合和香港房地產核數師須於合和香港房地產董事會要求時以書面形式向合和香港房地產董事證明，其認為有關調整公平合理，承授人所佔合和香港房地產已發行股本比例與承授人於調整前應得者相同，且調整完全符合上市規則第17.03條的規定。在無明顯錯誤之情況下，其證明須為最終，且對合和香港房地產及承授人有約束力。

(xvi) 更改合和香港房地產股份認購權計劃

除合和香港房地產股份認購權計劃規定者外，合和香港房地產董事會可隨時絕對酌情更改合和香港房地產股份認購權計劃的任何條款。合和香港房地產股份認購權計劃與上市規則第17.03條有關的特定條文於股東大會取得合和香港房地產股東事先批准後方可作出有利參與者的更改，惟除非已獲與合和香港房地產組織章程細則就更改股份所附權利所要求的合和香港房地產股東人數相同的大部份受影響承授人的同意或批准，否則不得作出可對更改前已授出或同意授出的任何股份認購權的發行條款造成不利影響的修改。除根據合和香港房地產股份認購權計劃現有條款自動生效的修改外，合和香港房地產股份認購權計劃條款及條件的任何重大修改或已授出股份認購權條款的任何變動均須經合和香港房地產股東於股東大會批准。修改後的合和香港房地產股份認購權計劃須符合上市規則第17章的規定。

(xvii) 終止合和香港房地產股份認購權計劃

合和香港房地產可在股東大會上通過決議案或合和香港房地產董事會可隨時終止合和香港房地產股份認購權計劃之運作，而在此情況下，不得再提呈或授出任何股份認購權，惟合和香港房地產股份認購權計劃的條文在所有其他方面仍然繼續有效，於合和香港房地產股份認購權計劃有效期內授出且於合和香港房地產股份認購權計劃終止運作前仍未行使的任何股份認購權仍可行使。

(xviii) 合和香港房地產股份認購權計劃的管理

合和香港房地產股份認購權計劃由合和香港房地產董事會管理。合和香港房地產董事會就該計劃或其詮釋或效力涉及的所有事項的決定(本文另有規定者除外)為最終決定，對各方均具有約束力。合和香港房地產承擔設立及管理合和香港房地產股份認購權計劃的費用。合和香港房地產股份認購權計劃經修訂條款或根據該計劃所授股份認購權的條款仍須遵守上市規則第17章的相關規定。合和香港房地產董事修訂合和香港房地產股份認購權計劃條款之權限的變更須於股東大會獲得合和香港房地產股東的批准。

(xix) 一般事項

如(i)上市規則有所規定；(ii)合和香港房地產仍為本公司附屬公司；及(iii)股份於聯交所上市，則合和香港房地產股份認購權計劃任何要求取得合和香港房地產股東或合和香港房地產獨立非執行董事(視乎情況而定)批准的條款須詮釋為亦須取得股東或本公司獨立非執行董事(視乎情況而定)的批准。倘有關條款要求合和香港房地產在尋求合和香港房地產股東批准前向彼等發出通函，則本公司亦須於尋求股東批准前向彼等發出通函。

合和香港房地產股份認購權計劃及根據該計劃授出的所有股份認購權受上市規則及不時生效的香港法例規管及按其詮釋。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而編製，以提供有關本公司之資料，各董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員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、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文任何有關董事或最高行政人員當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉⁽ⁱ⁾

董事姓名	個人權益 (以實益 擁有人身份 持有)	家族權益 (配偶或 18歲以下子女 之權益)	公司權益 ⁽ⁱⁱ⁾ (受控制公司 擁有之權益)	其他權益	總權益	佔已發行 股本之百分比
胡應湘爵士	75,083,240	25,420,000 ^(iv)	111,250,000 ^(v)	30,680,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	242,433,240 ^(viii)	27.70
何炳章先生	27,008,000	1,366,000	70,000	—	28,444,000	3.25
胡文新先生	27,600,000	—	—	—	27,600,000	3.15
郭展禮先生	1,275,000	—	—	—	1,275,000	0.15
胡文佳先生	2,645,650	—	—	—	2,645,650	0.30
胡爵士夫人 郭秀萍女士	25,420,000	125,143,240 ^(vi)	61,190,000 ^(vii)	30,680,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	242,433,240 ^(viii)	27.70
陸勵荃女士	—	1,308,981	—	—	1,308,981	0.15
楊鑑賢先生	170,000	—	—	—	170,000	0.02
何榮春先生	608,000	—	—	—	608,000	0.07
王永霖先生	338,000	—	—	—	338,000	0.04

附註：

- (i) 於本公司之所有股份權益均為好倉。董事或最高行政人員概無於本公司股份及股本衍生工具相關股份中擁有任何淡倉。
- (ii) 公司權益由根據證券及期貨條例視為可行使或控制他人行使股東大會投票權三分之一或以上的有關董事的公司實益擁有。
- (iii) 30,680,000股股份的其他權益指胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士共同持有的權益。
- (iv) 25,420,000股股份的家族權益指胡爵士夫人郭秀萍女士的權益。
- (v) 胡應湘爵士所持111,250,000股股份之公司權益包括附註(vii)所述61,190,000股股份權益。
- (vi) 125,143,240股股份的家族權益指胡應湘爵士的權益，包括透過胡應湘爵士所擁有公司持有的50,060,000股股份。

(vii) 61,190,000股股份公司權益乃透過胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士各自持有50%權益的公司所持有。

(viii) 根據證券及期貨條例，胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士彼此之權益均被視為互相擁有之相同權益。

(b) 本公司之股份認購權

股東批准於二零零三年十一月一日起採納新股份認購權計劃（「二零零三年股份認購權計劃」）。二零零三年股份認購權計劃將於二零一三年十月三十一日屆滿，惟當時尚未行使的任何股份認購權將繼續可行使。

二零一二年十二月三十一日至最後可行日期，董事及本公司最高行政人員根據二零零三年股份認購權計劃所持股份認購權的變動如下：

董事	授出日期	每股股份 行使價 港幣	於 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於最後 可行日期 尚未行使	行使期	於期內 授出日期前 的收市價 港幣
王永霖先生	二零零六年 十月十日	22.44	48,000	—	48,000	—	—	二零零七年 十一月一日至 二零一三年 十月三十一日	不適用

(c) 於本公司相聯法團合和公路基建之股份及相關股份的好倉⁽ⁱ⁾

董事姓名	個人權益 (以實益 擁有人身份 持有)	家族權益 (配偶或 18歲以下子女 之權益)	公司權益 ⁽ⁱⁱ⁾ (受控制公司 擁有之權益)	其他權益	總權益	佔已發行 股本之百分比
胡應湘爵士	13,717,724	5,244,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	21,249,999 ^(iv)	6,136,000 ^(v)	46,347,723 ^(ix)	1.50
何炳章先生	4,751,000	275,000	14,000	—	5,040,000	0.16
胡文新先生	16,000,000	—	—	—	16,000,000	0.52
郭展禮先生	127,500	—	—	—	127,500	0.00
胡文佳先生	264,565	—	—	—	264,565	0.01
胡爵士夫人郭秀萍女士	5,244,000 ^(vi)	22,729,725 ^(vii)	12,237,998 ^(viii)	6,136,000 ^(v)	46,347,723 ^(ix)	1.50
陸勵荃女士	—	130,898	—	—	130,898	0.00
楊鑑賢先生	29,000	—	—	—	29,000	0.00
何榮春先生	60,800	—	—	—	60,800	0.00
王永霖先生	15,000	—	—	—	15,000	0.00
梁國基工程師	200,000	—	—	—	200,000	0.01

附註：

- (i) 於合和公路基建股份（「合和公路基建股份」）的全部權益均為好倉。董事或最高行政人員概無於合和公路基建股份及合和公路基建股本衍生工具的相關合和公路基建股份中擁有任何淡倉。
- (ii) 該等合和公路基建股份由根據證券及期貨條例視為可行使或控制他人行使股東大會投票權三分之一或以上的有關董事的公司實益擁有。
- (iii) 5,244,000股合和公路基建股份的權益由胡爵士夫人郭秀萍女士持有。
- (iv) 胡應湘爵士所持21,249,999股合和公路基建股份的公司權益包括附註(viii)所述12,237,998股合和公路基建股份的公司權益。

- (v) 6,136,000股合和公路基建股份的其他權益指胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士共同持有之權益。
- (vi) 5,244,000股合和公路基建股份權益乃胡爵士夫人郭秀萍女士實益擁有之個人權益，即附註(iii)所述的同一批股份。
- (vii) 22,729,725股合和公路基建股份的家族權益指胡應湘爵士之權益。該數字包括透過胡應湘爵士所擁有的公司持有之9,012,001股合和公路基建股份。
- (viii) 12,237,998股合和公路基建股份的公司權益乃透過胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士各自持有50%權益的公司所持有。
- (ix) 根據證券及期貨條例，胡應湘爵士與胡爵士夫人郭秀萍女士彼此之權益均被視為互相擁有之相同權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有或視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的好倉及淡倉權益（包括根據證券及期貨條例的有關條文任何有關董事或最高行政人員當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊的好倉及淡倉權益；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉及淡倉權益。

於最後可行日期，概無董事同時在另一家佔有本公司股份及相關股份中的權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員，而有關權益須根據證券及期貨條例第336條存置在本公司之登記冊內及須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露。

(d) 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立之服務合約（不包括即將屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

(e) 於本集團資產之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日）以來購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(f) 於合約及安排之權益

概無董事於最後可行日期對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

(g) 於競爭業務之權益

就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務競爭或可能有競爭的業務中擁有任何權益。

3. 訴訟

於最後可行日期，除本通函附錄一「或然負債」一節所披露者外，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知悉，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

4. 專家及同意書

以下為已提供建議或意見並載入本通函的專家及其資格：

名稱	資格
新百利有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並就建議分拆擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

新百利及戴德梁行已各自就本通函之刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及內容轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，新百利及戴德梁行概無實益擁有本集團任何成員公司的股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論是否可依法執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一二年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團已訂立以下屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- 於二零一一年六月二十七日訂立的買賣協議，有關(其中包括)本公司全資附屬公司 Hopewell Hospitality Company Limited (根據開曼群島公司法註冊成立的公司)以代價約港幣6,460萬元向大昌貿易行有限公司之全資附屬公司 Harty Limited 轉讓所持德國食品有限公司的90%已發行股本。

6. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)之任何工作日(不包括公眾假期)的一般辦公時間內,在本公司之註冊辦事處可供查閱,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓:

- (i) 本公司的組織章程大綱及章程細則;
- (ii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約;
- (iii) 本公司截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度已公佈的年報;
- (iv) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止六個月已公佈的中期報告;
- (v) 合和香港房地產股份認購權計劃的規則;
- (vi) 戴德梁行提供的估值報告,全文載於附錄二;
- (vii) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函第53至70頁;
- (viii) 本附錄提述之獨立財務顧問同意函;及
- (ix) 本附錄所提述的戴德梁行發出的同意書。

7. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為羅左華先生 *FCCA*、*FCPA*、*FCS*、*FCIS*。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。
- (iii) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (iv) 本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文版如有任何歧異,概以英文版為準。

股東特別大會通告



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

股東特別大會通告

茲通告合和實業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年五月二十三日(星期四)下午二時三十分假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓演講廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)本公司下列普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准建議分拆及據此或所涉及或為落實而訂立之全部文件或協議(包括但不限於根據全球發售將訂立之包銷協議及借股協議)；
- (b) 授權本公司董事(共同及個別)代表本公司批准及實施建議分拆及所有附帶事宜，並就建議分拆採取彼等認為適當及由此而產生之一切行動(其中包括(i)代表本公司就建議分拆或據此簽署、蓋章、簽立、完成及交付並執行任何文件、文據及協議，包括但不限於授出／作出南固選擇權、南固優先權、南固承諾、妙鏡選擇權、妙鏡優先權、妙鏡承諾、保留車位相關優先權的相關協議及不競爭承諾、根據全球發售將訂立之包銷協議、借股協議及彌償契據；及(ii)行使所有相關權力及進行彼等認為必要、適當或合宜之一切行動以落實建議分拆)；
- (c) 授權本公司出售或批准發行所需數目之合和香港房地產股份，以使本公司所持合和香港房地產之股權百分比不少於65.5%，惟(i)本公司實際或視為出售所持合和香港房地產之權益不會導致本公司根據上市規則第14.07條的任何「百分比率」超過75%；及(ii)本公司按上市規則規定作出相關披露。」

股東特別大會通告

(2) 「動議」：

批准合和香港房地產股份認購權計劃（「合和香港房地產股份認購權計劃」）之規則（其概要載於本公司日期為二零一三年五月六日之通函的附錄三），及採納為合和香港房地產股份認購權計劃（其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由主席簽署以資識別），並授權本公司董事批准對合和香港房地產股份認購權計劃之規則作出聯交所要求或可接納或並無反對之修訂，及進行其認為必要或合宜之一切行動及訂立一切相關交易及安排，以落實合和香港房地產股份認購權計劃。」

本通告內，下列詞語具有以下涵義：

「全球發售」	指	全球發售包括向香港公眾發售合和香港房地產股份以供認購及／或向專業、機構及其他投資者國際配售合和香港房地產股份（包含向本公司若干股東（其於本公司股東名冊之地址為香港及上市規則規定的其他司法權區之地址）及本公司若干僱員優先發售合和香港房地產股份）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合和香港房地產集團」	指	合和香港房地產及其不時的附屬公司
「合和香港房地產股份」	指	合和香港房地產股本中每股港幣0.10元的普通股
「合和香港房地產」	指	合和香港房地產有限公司（前稱「合和香港物業有限公司」），於二零一三年一月二十三日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「合營公司」	指	實際擁有香港上環信德中心33個車位的合營公司，由分拆後集團其中一間成員公司持有約46%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低交易前權益估值」	指	全球發售前須達至的最低交易前權益估值港幣220億元，若低於該最低交易前權益估值，則建議分拆不會進行

股東特別大會通告

- 「妙鏡選擇權」 指 本公司擬向合和香港房地產授出的唯一獨家選擇權，合和香港房地產可要求本公司或其相關附屬公司自行或安排向合和香港房地產或其指定附屬公司出售直接或間接擁有妙鏡物業的本公司附屬公司股本中的全部已發行股份及所有股東貸款，該選擇權的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
- 「妙鏡物業」 指 分拆後集團現時及不時擁有的妙鏡臺的若干單位
- 「妙鏡優先權」 指 本公司擬向合和香港房地產集團授出的優先購買權，合和香港房地產集團可行使該優先購買權，收購整個或有關部份及／或任何其他部份之妙鏡物業，該優先權的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
- 「妙鏡臺」 指 位於香港灣仔船街53號及捷船街1-5號的物業，緊靠南固物業
- 「妙鏡承諾」 指 承諾分拆後集團不會發展或重新發展妙鏡物業或其任何部份，該承諾的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
- 「南固選擇權」 指 本公司擬向合和香港房地產授出的唯一獨家選擇權，合和香港房地產可要求本公司或其相關附屬公司自行或安排向合和香港房地產或其指定附屬公司出售 Maryfield Investments Limited (於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，擁有 Yuba Company Limited (於香港註冊成立的有限公司，為南固物業的擁有人) 的全部已發行股份) 股本中的全部已發行股份及所有股東貸款，該選擇權的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
- 「南固物業」 指 分拆後集團於一九八一年至一九八八年收購的五幅位於香港灣仔船街及山坡臺的土地，(i)其中一幅建有一幢棄置的四層高教學樓；(ii)另一幅建有一幢雙層大屋南固臺；及(iii)餘下三幅均為空地

股東特別大會通告

「南固承諾」	指	承諾分拆後集團不會發展或重新發展南固物業或其任何部份，該承諾的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
「南固優先權」	指	本公司擬向合和香港房地產集團授出的優先購買權，合和香港房地產集團可行使該優先購買權，收購整個或有關部份及／或任何其他部份之南固物業，該優先權的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
「不競爭承諾」	指	本公司擬作出的不競爭承諾，該承諾的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內
「發售價」	指	根據全球發售將發行或出售之合和香港房地產股份的每股發售股份最終發售價(不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及聯交所交易費)
「交易前權益估值」	指	緊接全球發售前合和香港房地產的權益估值，按(i)全球發售完成當時已發行合和香港房地產股份總數減發售股份(不包括因行使本公司附屬公司將授出之超額配股權而出售的發售股份)乘以(ii)發售價計算
「建議分拆」	指	建議透過合和香港房地產股份在聯交所主板獨立上市(包括全球發售)，分拆合和香港房地產，詳述於載有本通告之本公司日期為二零一三年五月六日之通函，符合達至最低交易前權益估值港幣220億元的要求
「招股章程」	指	合和香港房地產將就全球發售刊發的招股章程
「分拆後集團」	指	本公司及其不時的附屬公司，不包括合和香港房地產集團及合和公路基建有限公司(在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：737(港幣櫃檯)及80737(人民幣櫃檯)))及其不時的附屬公司

股東特別大會通告

「保留車位相關優先權」 指 本公司擬向合和香港房地產授出的優先購買權，合和香港房地產(或其附屬公司)可行使該優先購買權，收購本公司或其相關附屬公司擬出售、轉讓或以其他方式處置的合營公司權益或持有合營公司權益的合營公司相關附屬公司的權益，該優先權的建議條款概述於載有本通告之本公司通函內

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
合和實業有限公司
公司秘書
羅左華

香港，二零一三年五月六日

註冊辦事處：

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心64樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，均有權委任不超過兩位代表出席，且於以投票方式表決時代其投票。受委任之代表毋須為本公司之股東。
- (2) 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)或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於大會或續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓，方為有效。
- (3) 如為本公司股份之聯名登記持有人，任何一名人士可親身或委派代表就該股份於會上投票，猶如其為唯一有權之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就該股份名列本公司股東名冊首位之上述人士方有權就該股份作出投票。
- (4) 為確定有權出席上述大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零一三年五月二十一日(星期二)至二零一三年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保有權出席上述大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年五月二十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份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室，辦理過戶登記手續。
- (5) 本通告所載各項決議案均以投票方式表決。
- (6) 本通告中文譯本及英文本如有歧異，概以英文本為準。