
目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
渣打銀行函件	6
私人公司董事會函件	13
新百利函件	18
附錄一 – 私人公司要約之進一步條款	I-1
附錄二 – 有關私人公司集團之財務資料	II-1
附錄三 – 私人公司集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 經分派業務所含物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 私人公司章程文件及英屬處女群島公司法概要	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1

預期時間表

開始接納私人公司要約之日期 二零一二年七月二十三日星期一

接納私人公司要約之最後時間及日期 二零一二年八月十三日
星期一下午四時正

私人公司要約截止日期 (附註1) 二零一二年八月十三日星期一

於聯交所網站以永泰地產有限公司

名義及於證監會網站刊登私人

公司要約結果之公佈 (附註1) 二零一二年八月十三日
星期一下午七時正前

於報章刊登私人公司要約結果之公佈 二零一二年八月十四日
星期二

就所收到根據私人公司要約提出有效接納

而應付之金額寄發股款之最後日期 (附註2) 二零一二年八月二十二日
星期三

附註：

1. 私人公司要約乃屬無條件，除非永泰地產投資根據收購守則修訂或延長，否則私人公司要約之截止日期將為二零一二年八月十三日星期一。將於二零一二年八月十三日星期一下午七時正前透過聯交所網站以永泰地產有限公司名義及於證監會網站發出公佈，表明私人公司要約是否已被終止、修訂或延長，及(倘被修訂或延長)列明下一個截止日期或私人公司要約將繼續有效直至另行通知為止。倘永泰地產投資決定私人公司要約將繼續有效，直至另行通知為止，則須於私人公司要約截止前，向該等未接納私人公司要約之獨立私人公司股東發出至少14日之書面通知。
2. 私人公司要約之接納概不得撤回及不可撤銷，惟出現收購守則第19.2條所載情況則除外。根據私人公司要約提呈之私人公司股份之應付現金代價匯款將盡快寄發予已接納之私人公司股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶代理收到填妥之接納及過戶表格之日後七個營業日內寄發。

本綜合文件與接納及過戶表格所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋 義

於本綜合文件內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所界定之含義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之含義
「營業日」	指	指香港持牌銀行開放經營一般銀行業務之日子(不包括星期六或星期日及任何其他日子，若在該日內介乎上午九時正至下午五時正之任何時間段香港懸掛或持續懸掛 8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及操作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零一二年八月十三日，或倘私人公司要約延長則為私人公司要約由永泰地產投資根據收購守則延長後之截止日期
「綜合文件」	指	由永泰地產投資及私人公司聯合發出之本綜合要約及回應文件
「經分派業務」	指	南聯集團於以實物方式分派前由私人公司集團經營之所有業務，惟持有該物業的業務或與該物業有關的業務除外
「以實物方式分派」	指	南聯向南聯股東以實物方式分派私人公司股份，已於二零一二年七月十六日完成
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事及任何獲執行董事授權的代表
「接納及過戶表格」	指	本綜合文件隨附之有關私人公司要約之私人公司股份接納及過戶表格
「集團重組」	指	南聯集團之重組，詳情載於南聯通函中
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立私人公司股東」	指	除永泰、其聯系人及與其一致行動人士外之私人公司股東，但包括永泰關連人士
「聯合公告」	指	Wkland Investments、永泰及南聯於二零一二年五月十四日就交易發佈之公告
「上市公司要約」	指	中信證券融資(香港)有限公司代表Wkland Investments提出之無條件及強制性的現金要約，以收購南聯之所有已發行股份(不包括由萬科置業(香港)有限公司、Wkland Investments及與彼等任何一方一致行動人士已擁有或同意收購之股份)
「最後實際可行日」	指	二零一二年七月二十日，即本綜合文件於付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	私人公司與Future Best Developments Limited於二零一二年六月十八日訂立的管理協議，其詳情載於南聯通函
「新租賃協議」	指	日期為二零一二年六月十八日的各份租賃協議及新特許權協議(視情況而定)，其詳情載於南聯通函
「要約」	指	上市公司要約及私人公司要約
「私人公司」	指	為持有經分派業務為目的，於英屬處女群島註冊成立之有限公司 Cherrytime Investments Limited
「私人公司董事會」	指	私人公司的董事會
「私人公司董事」	指	私人公司董事
「私人公司集團」	指	私人公司及其附屬公司
「私人公司要約」	指	渣打銀行代表永泰地產投資提出之自願無條件現金要約(載於本綜合文件)，以收購所有私人公司股份(不包括永泰地產投資或永泰已擁有或同意收購之股份)
「私人公司股份」	指	私人公司股本中每股面值 0.01港元之普通股

釋 義

「私人公司股東」	指	私人公司股份之持有人
「該物業」	指	南聯通函附錄七A節的估值報告中所列明位於香港新界葵涌和宜合道 63號及打磚坪街 70號的麗晶中心且由餘下集團成員所持有之所有單位及停車場平台 (不包括構成經分派業務一部分的麗晶中心 B座5樓505至510單位)，其總建築面積約為 657,000平方呎，相等於麗晶中心總建築面積約 63.8%
「有關期間」	指	二零一二年五月十四日前六個月 (私人公司要約的要約期之起始日期) 起計至最後實際可行日 (包括當日) 止期間
「餘下集團」	指	南聯、Future Best Developments Limited、富裕萊有限公司、Chericourt Company Limited、南聯停車場有限公司及南地財務
「銷售股份」	指	(i)於股份銷售協議日期由永泰直接和間接擁有之 191,935,845股南聯股份及(ii)於股份銷售協議日期後由永泰收購之 13,900,000股南聯股份的總權益
「渣打銀行」	指	渣打銀行 (香港) 有限公司，持牌經營證券及期貨條例項下第 1類 (證券交易)、第 4類 (證券顧問)、第 6類 (企業融資顧問) 及第 9類 (資產管理) 受規管活動之公司，乃永泰地產投資之財務顧問
「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
「南聯股份」	指	南聯股本中每股面值 0.01港元之普通股
「股份銷售協議」	指	由永泰、萬科置業 (香港) 有限公司及萬科地產 (香港) 有限公司就 (其中包括) 萬科置業 (香港) 有限公司收購銷售股份所訂立日期為二零一二年五月十三日之協議
「股份銷售完成」	指	完成股份銷售協議

釋 義

「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例持牌經營第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之公司，為獨立私人公司股東有關私人公司要約之獨立財務顧問
「特殊現金股息」	指	在以實物方式分派完成的同時支付之現金股息每股南聯股份 0.7803港元
「特殊交易」	指	(a)管理協議；(b) (i) Future Best Developments Limited 收購南地財務的股份，(ii)償還南地財務欠付百領國際有限公司之未清償的股東貸款，及(iii) Chericourt Company Limited及南地財務宣派及支付股息，有關詳情於南聯通函中披露；及(c)新租賃協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易」	指	股份銷售協議擬進行之交易，包括買賣銷售股份、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約
「過戶代理」	指	私人公司要約項下私人公司股份之過戶代理香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖
「Twin Dragon」	指	Twin Dragon Investments Limited，是 Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited (永泰的全資附屬公司) 之全資附屬公司
「永泰」	指	永泰地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：369)
「永泰通函」	指	日期為二零一二年六月二十日之永泰通函，內容涉及(其中包括)該等交易

釋 義

「永泰關連人士」	指	周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清，彼等於最後實際可行日合共持有2,810,500股私人公司股份
「永泰董事」	指	永泰之董事
「永泰集團」	指	永泰及其附屬公司
「南聯」	指	南聯地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1036)
「南聯通函」	指	日期為二零一二年六月二十日之南聯通函，內容涉及(其中包括)該等交易
「南聯股東特別大會」	指	南聯於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會
「南聯集團」	指	南聯及其附屬公司
「南聯股東」	指	南聯股份之持有人
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「南地財務」	指	指南地財務有限公司，在集團重組完成及以實物方式分派前為南聯之附屬公司，在集團重組完成及以實物方式分派後則為私人公司之附屬公司
「永泰地產投資」	指	永泰地產投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立，為永泰之全資附屬公司
「永泰地產投資董事」	指	永泰地產投資之董事
「%」	指	百分比

本綜合文件備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。



敬啟者：

**由渣打銀行(香港)有限公司代表永泰地產投資有限公司提出
收購 CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED 股本中所有已發行股份
(不包括其或永泰地產有限公司已擁有或同意收購之股份)之
自願無條件現金要約**

於二零一二年七月九日，有關(其中包括)以實物方式分派及特殊現金股息之決議案於南聯股東特別大會上獲正式批准。於二零一二年七月十六日，股份銷售完成且以實物方式分派完成並支付特殊現金股息。聯合公告及南聯通函宣佈，於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，渣打銀行將代表永泰或永泰一家全資附屬公司提出自願無條件之私人公司要約，以收購除永泰已擁有或同意收購之股份外之所有私人公司股份(包括永泰關連人士擁有之該等私人公司股份)。

本函件載有(其中包括)私人公司要約條款、有關永泰地產投資的資料及永泰地產投資對私人公司集團之意向。私人公司要約條款之其他詳情載於本綜合文件附錄一以及隨附之接納及過戶表格。

私人公司要約

渣打銀行代表永泰地產投資(永泰一家全資附屬公司)現按以下條款向獨立私人公司股東提出私人公司要約，以收購獨立私人公司股東持有之所有私人公司股份(在所有方面均為無條件及遵照收購守則)：

就持有之每股私人公司股份 現金27.60港元

於以實物方式分派後及於最後實際可行日，私人公司有259,685,288股已發行私人公司股份。由於以實物方式分派，永泰及與其一致行動人士(但不包括永泰關連人士)擁有合共205,835,845股私人公司股份權益(於最後實際可行日約佔私人公司已發行股本的79.26%)。因此，私人公司要約涉及合共53,849,443股私人公司股份(於最後實際可行日約佔私人公司已發行股本的20.74%)。

渣打銀行函件

根據私人公司要約將予收購之私人公司股份須為已繳足股份，且不得附帶任何留置權、質押、申索及產權負擔及任何第三方權利，以及其從私人公司股份發行日期起隨附的所有權利(包括收取於私人公司股份發行當日或之後宣派、作出或支付的所有股息和分派的權利)。

根據私人公司要約之要約價格為每股私人公司股份27.60港元，相當於每股私人公司股份約38.13港元之未經審核備考資產淨值折讓約27.62%，其計算乃以本綜合文件附錄三所載於二零一一年十二月三十一日私人公司集團之未經審核備考資產淨值(根據私人公司集團投資物業於二零一二年四月三十日之估值向上調整37,000,000港元)為約9,864,930,000港元為基礎，並假設集團重組及以實物方式分派均已於二零一一年十二月三十一日完成且於二零一一年十二月三十一日已發行之私人公司股份合共為259,685,288股。

除已發行的259,685,288股私人公司股份外，於最後實際可行日，私人公司並無可兌換或賦予權利可要求發行私人公司股份之未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具、證券，且私人公司亦無任何其他相關證券(定議見收購守則第22條附註4)。

私人公司要約於各方面均為無條件。根據私人公司要約之條款，接納私人公司要約乃屬不可撤回，且一經提交，則除收購守則第19.2條所載列之情況外不得撤回。執行人員可要求按執行人員可接納的條款向接納私人公司要約之獨立私人公司股東授予撤回之權利，直至符合收購守則第19條所載規定為止。

私人公司要約之詳情(其中包括私人公司要約之條款及條件、接納及交收程序)載於本綜合文件附錄一及隨附之接納及過戶表格。

私人公司要約之價值及融資

按要約價格每股私人公司股份27.60港元計算，259,685,288股私人公司股份之現有全部已發行股本之價值約為7,167,300,000港元。私人公司要約涉及53,849,443股私人公司股份。因此，按要約價格每股私人公司股份27.60港元計算，私人公司要約將有關股份價值釐定為約1,486,200,000港元。

按照私人公司要約收購私人公司股份所需之資金將從(i)永泰及Twin Dragon於股份銷售完成時就出售銷售股份已收到之代價；(ii)永泰及Twin Dragon已收到之特殊現金股息；(iii)渣打銀行提供之貸款；及(iv)永泰之內部資源撥付。就關於渣打銀行所提供之融資(該融資可被用作私人公司要約資金)而由永泰所產生之任何負債(或然或其他)之利息付款、還款或抵押，永泰擬不會主要依賴於私人公司業務。

渣打銀行信納永泰地產投資擁有足夠財務資源以應付就全面接納私人公司要約之資金需要。

渣打銀行函件

接納或未接納私人公司要約之影響

透過接納私人公司要約，獨立私人公司股東將向永泰地產投資出售其私人公司股份及隨附於私人公司股份的所有權利，且不得附帶任何留置權、質押、申索及產權負擔及任何第三方權利，以及其由私人公司股份發行日期起隨附的所有權利(包括收取於私人公司股份發行當日或之後宣派、作出或支付的所有股息和分派的權利)。

私人公司要約為獨立私人公司股東提供現金代價(以每股私人公司股份27.60港元為基準)，以變現其於私人公司之全部或部分股權，由於私人公司股份不擬於任何證券交易所上市，故私人公司股份將不會有流通市場。除此之外，於私人公司要約結束後，私人公司股份可能受英屬處女群島商業公司法之強制收購條款約束。

此外，私人公司無法向獨立私人公司股東保證於未來宣派任何股息。南聯之過往股息支付不應視作私人公司任何未來股息之提示，亦無法保證私人公司於未來宣派股息。私人公司董事擬派之任何股息均為酌情股息，且任何未來股息均由私人公司董事會推薦。倘若派發股息及作出分派會使私人公司無力償還到期之債務，或導致私人公司之資產值於緊隨派發或分派後少於其負債，則不可派發股息或作出分派。

除非私人公司股東於截止日期前提出要求獲發股票，否則於私人公司要約結束後，將以普通郵寄方式僅向未接納私人公司要約之私人公司股東寄發私人公司股票，郵誤風險概由私人公司股東承擔。獲發股票之要求須由私人公司股東以書面形式或親身向香港中央證券登記有限公司提出，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。股票將於提出有關要求起計10個營業日後可供領取或以普通郵寄方式郵寄予私人公司股東，郵誤風險概由私人公司股東承擔。

特殊交易

管理協議

於以實物方式分派完成前，南聯集團旗下各公司及物業之營運及管理乃集中統籌。根據集團重組，該物業將是餘下集團於以實物方式分派後之唯一房地產資產。凡在集團重組前負責營運及管理該物業(包括提供房地產租賃及管理以及公司秘書、簿記及其他相關行政服務)之僱員，現時由屬於私人公司集團內之公司僱用，該等公司於以實物方式分派完成後將不再屬於南聯集團一部分。

因此，為使餘下集團在以實物方式分派之後能繼續無中斷經營，私人公司已與南聯之全資附屬公司Future Best Developments Limited簽訂管理協議，據此，現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團相關成員向餘下集團提供。

渣打銀行函件

於以實物方式分派完成後，私人公司集團將繼續為永泰集團一部分。由於在持續管理與行政服務下之利益不能延伸至其他南聯股東，管理協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。執行人員已授出對簽訂管理協議之同意。於本綜合文件日期，有關同意所附之全部條件已獲滿足且管理協議現已生效。

新租賃協議

若干租賃協議及新特許權協議由以下各方訂立：

- (i) 於以實物方式分派前曾為南聯集團成員公司†之實體(作為業主)與永泰集團成員公司之實體(作為租戶)；
- (ii) 曾為餘下集團成員公司之實體(作為業主或特許權授予人)與於以實物方式分派前曾為南聯集團成員公司†之實體(作為租戶或特許權承授人)；及
- (iii) 餘下集團一家成員公司(作為業主)與周偉偉及陳周薇薇(均為南聯董事及股東)在其中擁有權益之一家公司。

† 於以實物方式分派後，該等南聯集團成員公司成為私人公司集團之組成部分。

新租賃協議之詳情載於南聯通函。

由於新租賃協議於要約之要約期內訂立，且任何新租賃協議項下之安排不可涵蓋所有南聯股東，故新租賃協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

執行人員已授出對簽訂各份新租賃協議之同意。於本綜合文件日期，有關同意所附之全部條件已獲滿足且新租賃協議目前均已生效。

強制收購

若永泰地產投資能收購足夠私人公司股份，擬在私人公司要約結束後行使其在英屬處女群島商業公司法第176條下的權利，指示私人公司贖回所有餘下的私人公司股份。

倘永泰地產投資所持私人公司已發行股份不少於90%，永泰地產投資可根據英屬處女群島商業公司法第176條(及在符合第179條的規定下)，於任何時候向私人公司發出通知(「要

渣打銀行函件

求通知」)，指示私人公司贖回餘下的私人公司股份。在收到要求通知後，私人公司應以英屬處女群島商業公司法訂明的方式，向餘下私人公司股份的持有人發出有關強制贖回與註銷的通知，該通知將載有所有相關資料。

除上述規定外，收購守則第2.11條規定，為使永泰地產投資可行使其於英屬處女群島法例項下的權利，指示私人公司贖回所有餘下私人公司股份，於寄發本綜合文件後4個月的期間內，通過接受私人公司要約而使永泰地產投資獲得的股份不低於無利害關係所持有的私人公司股份的90%。

倘若未達到行使上述強制收購權之相關界限，未接納私人公司要約之獨立私人公司股東將持有未上市之私人公司股份。由於市場上並無有關股份之交易工具，私人公司股份持有人可能難以出售有關私人公司股份。

有關行使該強制收購權之公告將另行刊發。

香港印花稅

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

關於永泰地產投資及永泰之資料

永泰地產投資是一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其董事為鄭維志、鄭維新、區慶麟及馮靜雯。永泰地產投資(永泰之全資附屬公司)是一家投資控股公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：369)。永泰的主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

有關永泰地產投資對私人公司之意向

由於私人公司股份將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市，因此私人公司股份之持有人將難以甚至無法將彼等於私人公司股份之股權變現。永泰認為，於此等情況下，透過其全資附屬公司永泰地產投資根據收購守則按自願基準作出的私人公司要約，為私人公司股東提供變現彼等於私人公司股份股權之機會乃屬適當之舉。

按照永泰地產投資及永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務及私人公司集團成員曾進行之業務以外之任何業務。永泰地產投資及永泰無意

渣打銀行函件

對其現有業務作出任何重大變動，或終止僱用私人公司集團之任何員工（惟終止僱用屬私人公司集團日常業務過程中所作出者外），永泰地產投資或永泰並無計劃重新部署私人公司集團之任何固定資產。永泰地產投資及永泰之意向亦包括於私人公司要約結束後，私人公司集團除經分派業務相關資產外概不持有任何資產，亦不會獲注入或出售任何重大資產。永泰地產投資亦預期私人公司集團之現有業務不會出現任何重大變動。

私人公司股份未上市且可能缺乏流動性。目前無意申請私人公司股份於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，私人公司股東之權益將受私人公司之組織章程大綱及細則，以及英屬處女群島公司法保障，但此保障不同於當獨立私人公司股東持有南聯股份時所適用之上市規則中載列之企業管治及少數股東保障。

私人公司之組織章程大綱及細則及英屬處女群島公司法若干範疇之概要載於本綜合文件附錄五。

儘管私人公司集團無意進行任何集資活動，但私人公司集團可要求私人公司股東於日後進行進一步集資，以發展其業務，但於最後實際可行日，私人公司集團並無任何集資活動之計劃。

接納及交收

本綜合文件附錄一及接納及過戶表格載有私人公司要約接納及交收手續之進一步詳情，以及私人公司要約之進一步條款。

稅項

閣下如對接納私人公司要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。永泰地產投資、永泰、私人公司、渣打銀行、其各自之任何董事或參與私人公司要約之任何人士，概不會就任何一名或多名人士因接納私人公司要約而產生之稅務影響或責任承擔任何責任。

海外私人公司股東

於香港境外任何司法權區提呈私人公司要約，或向位於香港境外任何司法權區之獨立私人公司股東提呈私人公司要約，或會受到有關司法權區法例影響。獨立私人公司股東如為香港境外司法權區之市民、居民或擁有當地國籍之人士，應自行了解及遵守有關司法權區之所有適用法律及監管規定。

渣打銀行函件

並非香港居民之獨立私人公司股東如欲接納私人公司要約，有責任就此自行全面遵守有關司法權區之所有適用法律及監管規定，包括取得可能必需之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續及支付該等司法權區之任何發行、過戶手續費或其他應繳稅項。

獨立意見

新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就以下事宜向獨立私人公司股東提供意見：(i)私人公司要約之條款是否公平合理；及(ii)接納私人公司要約。敬請閣下垂注本綜合文件第18至31頁所載之新百利有限公司致獨立私人公司股東之意見函件。

其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件第ii頁之「預期時間表」、隨附之接納及過戶表格及本綜合文件附錄所載之額外資料。

此致

列位獨立私人公司股東 台照

代表

渣打銀行(香港)有限公司

董事總經理

Lodewijk Meens

謹啟

CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

董事：
周偉偉
區慶麟

註冊辦事處：
Kingston Chambers
PO Box 173
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

敬啟者：

由渣打銀行(香港)有限公司代表永泰地產投資有限公司提出收購**CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED**股本中所有已發行股份(不包括其或永泰地產有限公司已擁有或同意收購之股份)之自願無條件現金要約

緒言

二零一二年五月十四日，永泰、南聯及Wkland Investments發佈聯合公告，表示永泰、萬科置業(香港)有限公司及萬科地產(香港)有限公司已訂立股份銷售協議，根據有關協議，(其中包括)永泰有條件地同意向萬科置業(香港)有限公司出售銷售股份。

股份銷售協議須待(其中包括)完成集團重組後方可作實。根據有關協議，南聯集團將(其中包括)重組至餘下集團(從事持有該物業及與經營和管理該物業有關之業務)及私人公司集團，其主要業務包括：(i)租務及物業管理業務，該業務的主體現時包括觀塘Landmark East及灣仔W Square等發展項目在內之寫字樓物業，以及包括荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心等發展項目在內之工業物業；(ii)倉儲業務；(iii)投資控股；及(iv)不時經營之物業發展業務。

亦已宣佈待有關股份根據股份銷售協議完成轉讓後，南聯將以實物方式分派其所有私人公司股份予於分派記錄日期(即二零一二年七月十三日)名列南聯股東名冊之南聯股東，基準為就持有之每股南聯股份分派一股私人公司股份。同時亦宣佈待以實物方式分派完成

私人公司董事會函件

後，渣打銀行將代表永泰(或永泰全資附屬公司)及根據收購守則向獨立私人公司股東提出私人公司要約。

股份銷售於二零一二年七月十六日完成。

以實物方式分派於二零一二年七月十六日進行，據此私人公司股份將分派予於二零一二年七月十三日名列南聯股東名冊之南聯股東，基準為就持有之每股南聯股份分派一股私人公司股份。

本綜合文件謹向閣下提供有關(其中包括)私人公司要約、私人公司集團、渣打銀行函件及新百利函件(當中載有其就私人公司要約致獨立私人公司股東之意見)之資料。

私人公司要約

私人公司要約之介紹及原因

於最後實際可行日，私人公司已發行259,685,288股份。永泰地產投資及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括將可獲提呈私人公司要約的永泰關連人士)合共擁有205,835,845股私人公司股份的權益，約佔於最後實際可行日私人公司已發行股本的79.26%。

根據於本綜合文件載列之渣打銀行函件，渣打銀行作為永泰地產投資的財務顧問將代表永泰地產投資向獨立私人公司股東提出私人公司要約，以收購獨立私人公司股東持有的所有私人公司股份，有關要約於各方面為無條件且符合收購守則，基準如下：

就持有之每股私人公司股份 現金27.60港元

誠如南聯通函所載，私人公司要約將擴大至涵蓋合共持有2,810,500股私人公司股份之永泰關連人士。因此，基於所發行合共259,685,288股私人公司股份，及由永泰及其聯繫人及與其一致行動人士(不包括永泰關連人士)實益擁有之205,835,845股私人公司股份(相等於私人公司於最後實際可行日已發行股本約79.26%)，私人公司要約涉及53,849,443股私人公司股份(相等於私人公司已發行股本約20.74%)。

根據私人公司要約將予以收購之私人公司股份應為已繳足股份，且不得附帶任何留置權、質押、申索及產權負擔及任何第三方權利，以及其從私人公司股份發行之日起隨附的所有權利(包括收取於私人公司股份發行當日或之後宣派、作出或支付的所有股息和分派的權利)。

私人公司董事會函件

根據私人公司要約之要約價格為每股私人公司股份27.60港元，相當於每股私人公司股份約38.13港元之未經審核備考資產淨值折讓約27.62%，其計算乃以本綜合文件附錄三所載於二零一一年十二月三十一日私人公司集團之未經審核備考資產淨值(根據私人公司集團投資物業於二零一二年四月三十日之估值向上調整37,000,000港元)約為9,864,930,000港元為基礎，並假設集團重組及以實物方式分派均已於二零一一年十二月三十一日進行且於二零一一年十二月三十一日已發行之私人公司股份合共為259,685,288股。

除已發行的259,685,288股私人公司股份外，於最後實際可行日，私人公司並無發行可兌換為私人公司股份或賦予權利要求發行私人公司股份之已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具，私人公司亦無發行其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

私人公司要約於各方面為無條件。根據私人公司要約之條款，接納私人公司要約乃屬不可撤回，且一經提交，除收購守則第19.2條所載列之情況外不得撤回。執行人員可要求按執行人員可接納的條款向接納私人公司要約之獨立私人公司股東授予撤回之權利，直至符合收購守則第19條所載規定為止。

私人公司要約之其他詳情(其中包括私人公司要約之條款及條件、接納及交收程序)載於本綜合文件內的渣打銀行函件、本綜合文件附錄一，以及隨附之接納及過戶表格。

有關私人公司之資料

私人公司是一家以持有經分派業務為目的，於英屬處女群島註冊成立之公司。

由私人公司集團經營之經分派業務包括南聯集團於以實物方式分派前的業務，但與該物業有關的業務除外。這些業務主要包括：(i)租務及物業管理業務，該業務的主體現時包括觀塘Landmark East及灣仔W Square等發展項目在內之寫字樓物業，以及包括荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心等發展項目在內之工業物業；(ii)倉儲業務；(iii)投資控股；及(iv)不時經營之物業發展業務。於股份銷售完成及以實物方式分派前，私人公司集團之業務將繼續由管理南聯集團業務之管理團隊管理。

私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之財務資料及私人公司集團之未經審核備考財務資料載於本綜合文件附錄二及三。

特殊交易

管理協議

於以實物方式分派完成前，南聯集團旗下各公司及物業之營運及管理乃集中統籌。根據集團重組，該物業將是餘下集團於以實物方式分派後之唯一房地產資產。凡在集團重組前負責營運及管理該物業(包括提供房地產及租賃管理以及公司秘書、簿記及其他相關行政服務)之僱員，現時由屬於私人公司集團內之公司僱用，該等公司於以實物方式分派完成後將不再屬於南聯集團一部分。

因此，為使餘下集團在以實物方式分派之後能繼續無中斷經營，私人公司已與南聯之全資附屬公司Future Best Developments Limited簽訂管理協議，據此，現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團相關成員向餘下集團提供。

於以實物方式分派完成後，私人公司集團將繼續為永泰集團一部分。由於在持續管理與行政服務下之利益不能延伸至其他南聯股東，管理協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。執行人員已授出對簽訂管理協議之同意。於本綜合文件日期，有關同意所附之全部條件已獲滿足且管理協議現已生效。

新租賃協議

若干租賃協議及新特許權協議由以下各方訂立：

- (i) 於以實物方式分派前曾為南聯集團成員公司†之實體(作為業主)與永泰集團成員公司之實體(作為租戶)；
- (ii) 曾為餘下集團成員公司之實體(作為業主或特許權授予人)與於以實物方式分派前曾為南聯集團成員公司†之實體(作為租戶或特許權承授人)；及
- (iii) 餘下集團一家成員公司(作為業主)與周偉偉及陳周薇薇(均為南聯董事及股東)在其中擁有權益之一家公司。

† 於以實物方式分派後，該等南聯集團成員公司成為私人公司集團之組成部分。

私人公司董事會函件

新租賃協議之詳情載於南聯通函。

由於新租賃協議於要約之要約期內訂立，且任何新租賃協議項下之安排不可涵蓋所有南聯股東，故新租賃協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

執行人員已授出對簽訂各份新租賃協議之同意。於本綜合文件日期，有關同意所附之全部條件已獲滿足且新租賃協議目前均已生效。

永泰地產投資對私人公司集團之意向

有關永泰地產投資對私人公司集團未來計劃之意向，謹請閣下參閱本綜合文件內之渣打銀行函件。私人公司董事會認為，永泰地產投資有關私人公司集團之未來計劃符合私人公司及私人公司股東之整體最佳利益。

推薦建議

由於私人公司董事會並無任何非執行董事或任何獨立非執行董事，故無法組成獨立私人公司董事委員會，以就私人公司要約向獨立私人公司股東提供建議。有鑒於此，已委任新百利就私人公司要約之條款對獨立私人公司股東是否公平合理以及獨立私人公司股東應否接納私人公司要約而向獨立私人公司股東提供意見。

謹請閣下參閱本綜合文件第18頁至31頁所載新百利致獨立私人公司股東之函件，當中載有彼就私人公司要約之建議以及達致彼之推薦建議時曾考慮之主要因素。

其他資料

謹請閣下參閱本綜合文件第ii頁之「預期時間表」一節、隨附之接納及過戶表格及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

此致

列位獨立私人公司股東 台照

代表董事會

CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED

董事

周偉偉

謹啟

二零一二年七月二十三日

新百利函件

以下為新百利有限公司致獨立私人公司股東之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

由渣打銀行(香港)有限公司代表
永泰地產投資有限公司提出收購
CHERRYTIME INVESTMENTS LIMITED
股本中所有已發行股份(不包括其或
永泰地產有限公司已擁有或同意收購
之股份)之自願無條件現金要約

緒言

茲提述吾等獲委任就私人公司要約向獨立私人公司股東提供意見。私人公司要約詳情載於日期為二零一二年七月二十三日之綜合文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

於二零一二年七月九日，關於以實物方式分派及特殊現金股息之決議案於南聯股東特別大會上獲正式批准。於二零一二年七月十六日，即股份銷售完成之日，已向南聯股東作出以實物方式分派及支付特殊現金股息，基準為就持有之每股南聯股份分派一股私人公司股份及現金0.7803港元。於以實物方式分派完成後，私人公司及其附屬公司不再為南聯之附屬公司，而私人公司股份將由南聯股東直接持有。

於最後實際可行日，永泰地產投資(永泰之全資附屬公司)及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括獲提呈私人公司要約的永泰關連人士)於205,835,845股私人公司股份中擁有權益，約佔私人公司全部已發行股本之79.26%。渣打銀行代表永泰地產投資並根據收購守則已提呈私人公司要約，即收購私人公司所有已發行股份(不包括永泰地產投資或永泰已擁有或同意收購之股份)之自願無條件現金要約。

新百利函件

誠如本綜合文件中私人公司董事會函件所載，由於私人公司董事會並無任何非執行董事或任何獨立非執行董事，故私人公司董事會並未設立任何獨立董事委員會以就私人公司要約向獨立私人公司股東提供推薦意見。在此情況下，吾等獲委任就私人公司要約之條款對獨立私人公司股東而言是否公平合理，以及獨立私人公司股東是否應接納私人公司要約，向獨立私人公司股東提供意見。

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

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴私人公司董事所提供資料及事實以及所發表意見，並假設所獲提供資料、事實及意見於作出時及於本綜合文件日期止均屬真實、準確及完整。吾等亦假定本綜合文件所載或引述之一切聲明於其作出之時及於本綜合文件日期屬真實、準確及完整。倘吾等知悉上述資料有任何重大變動，將於可行情況下盡快知會私人公司股東。吾等曾審閱本綜合文件附錄二所載私人公司集團之財務資料、本綜合文件附錄三所載私人公司集團之未經審核備考財務資料、本綜合文件附錄四所載經分派業務所含物業之物業估值報告以及本綜合文件內渣打銀行函件所載關於在永泰控制下私人公司集團未來情況之聲明。吾等已徵求並獲得私人公司董事確認，彼等所提供資料及所發表意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦意見。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，或相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無獨立調查私人公司集團之業務及事務，亦無對獲提供之資料進行獨立核證。

吾等並無考慮接納私人公司要約與否對獨立私人公司股東之稅務及監管含義，原因為稅務及監管含義因個別情況而異。身為海外居民或就證券買賣而受制於海外或香港稅務之獨立私人公司股東，尤其應考慮彼等之稅務狀況，如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

新百利函件

私人公司要約之主要條款

於二零一二年七月二十三日，渣打銀行已代表永泰地產投資並根據收購守則提呈私人公司要約，即收購私人公司所有已發行股份(不包括其或永泰已擁有或同意收購之股份)之自願無條件現金要約，基準如下：

就持有之每股私人公司股份 現金27.60港元
(「私人公司要約價格」)

於最後實際可行日，私人公司之已發行股份數目為259,685,288股。永泰地產投資及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括獲提呈私人公司要約的永泰關連人士)於205,835,845股私人公司股份中擁有權益。根據私人公司要約價格每股私人公司股份27.60港元計算，私人公司要約涉及之53,849,443股私人公司股份之價值約為1,486,200,000港元，而私人公司全部已發行股本之價值約為7,167,300,000港元。

私人公司董事周偉偉擬就其實益持有之全部私人公司股份接納私人公司要約。除上述所披露者外，於最後實際可行日，概無任何人士作出接納或拒絕私人公司要約之不可撤回承諾。

誠如本綜合文件內渣打銀行函件所述，由於不會就私人公司股份向聯交所或任何其他證券交易所提出上市申請，於英屬處女群島註冊成立之私人公司現為並預期仍將為非上市公司。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對私人公司要約之意見及推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 私人公司要約之背景及理由

於二零一二年五月十三日，永泰、萬科置業(香港)有限公司及萬科地產(香港)有限公司就(其中包括)買賣永泰於南聯之全部權益、以實物方式分派及支付特殊現金股息訂立股份銷售協議，其詳情載於永泰通函。作為股份銷售完成之先決條件之一，南聯集團已進行集團重組，其業務已分拆為(i)餘下集團之業務，現由南聯持有；及(ii)經分派業務，現由私人公司持有。

股份銷售於二零一二年七月十六日完成。於股份銷售完成之日，亦已向南聯股東作出以實物方式分派及支付特殊現金股息，基準為就持有之每股南聯股份分派一股私人公司股份及現金0.7803港元。於以實物方式分派完成後，私人公司及其附屬公司不再為南聯之附屬公司。

新百利函件

於以實物方式分派後，永泰地產投資及其聯繫人以及與其一致行動人士(但不包括獲提呈私人公司要約的永泰關連人士)於205,835,845股私人公司股份中擁有權益(約佔私人公司全部已發行股本之79.26%)。於二零一二年七月二十三日，渣打銀行代表永泰地產投資並根據收購守則已經提呈私人公司要約。於私人公司要約之日，Wkland Investments正提呈上市公司要約以收購南聯股份，其詳情載於二零一二年七月二十三日另行刊發有關上市公司要約之綜合文件。

私人公司集團

於集團重組完成後，私人公司集團持有經分派業務，即南聯集團之所有原有業務，惟持有該物業(即麗晶中心之若干單位及車位)的業務或與該物業(即麗晶中心之若干單位及車位)有關的業務除外。經分派業務主要包括(i)租賃及物業管理業務，目前持有之辦公室物業包括Landmark East(觀塘)及W Square(灣仔)，而工用物業則包括永南貨倉大廈(荃灣)及瑞興中心(九龍灣)；(ii)倉儲業務；(iii)投資控股；及(iv)不時經營之物業發展業務。根據本綜合文件附錄二所載私人公司集團之財務資料，於二零一一年錄得營業額及私人公司股東應佔盈利分別約414,800,000港元及2,326,100,000港元。根據永泰通函附錄三所載私人公司集團之管理層討論及分析，撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動以及收購一家聯營公司收益約1,907,500,000港元之影響，私人公司股東應佔盈利約418,600,000港元。根據本綜合文件附錄三所載私人公司集團之未經審核備考財務資料，私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之備考資產淨值(「資產淨值」)約為9,864,900,000港元。

南聯執行董事周偉偉先生及區慶麟先生已獲委任為私人公司之董事，而私人公司集團旗下業務將繼續交由南聯原管理團隊經營。

私人公司要約之理由及好處

誠如本綜合文件內渣打銀行函件所述，不會就私人公司股份向聯交所或任何其他證券交易所提出上市申請，故於英屬處女群島註冊成立之私人公司現為並仍將為一家非上市公司。根據收購守則，倘執行人員經慮及香港股東人數及公司業務及資產所在地點等因素後認為私人公司為公眾公司，則私人公司可繼續為公眾公司。雖然私人公司股份買賣不設流通市場，除透過私人公司要約外，獨立私人公司股東難以變現彼等於私人公司股份之股權，但獨立私人公司股東仍有權保留私人公司股份。私人公司要約可讓獨立私人公司股東

新百利函件

全數按每股私人公司股份27.60港元以現金代價方式變現彼等於私人公司股份之股權，該價格較私人公司股東應佔備考資產淨值折讓約27.6%，計算如下：

摘錄自附錄三之私人公司股東應佔備考資產淨值	9,864,900,000港元
按私人公司集團之投資物業於二零一二年四月三十日	
之估值向上調整 (附註)	37,000,000港元
	9,901,900,000港元
— 每股私人公司股份	38.13港元
私人公司要約價格	27.6港元
較私人公司股東應佔備考資產淨值折讓	27.6%

附註：鑑於私人公司集團大部分資產均為按估值於二零一一年十二月三十一日之私人公司集團合併資產負債表(載於本綜合文件附錄二私人公司集團財務資料)列賬之投資物業，於評估上述折讓時，吾等已根據本綜合文件附錄四所載估值報告核對私人公司集團各投資物業於二零一二年四月三十日之估值。私人公司集團各投資物業於二零一二年四月三十日之估值約為11,075,600,000港元，較其於二零一一年十二月三十一日之估值約11,038,600,000港元增加約37,000,000港元，分析如下：

	參考頁次	估值 百萬港元
私人公司集團於二零一二年四月三十日之物業		
— 由保柏國際評估有限公司評估	IV-10	7.9
— 由仲量聯行有限公司評估	IV-21	11,067.7
總計	(A)	11,075.6
私人公司集團於二零一一年十二月三十一日		
之投資物業(摘錄自附錄二)	II-5	11,027.8
加：由餘下集團轉讓予私人公司集團之		
麗晶中心B座5樓505至510單位及	VIII-4	
Landmark East一個車位	(永泰通函)	10.8
總計	(B)	11,038.6
差額	(A) - (B)	37.0

有關上述折讓與其他可資比較公司之折讓比較之詳情載於下文「可資比較資料」一節。該等可資比較公司均從事物業投資，且規模與私人公司集團相若。

2. 獨立私人公司股東於私人公司之權益受有限保障

私人公司為於英屬處女群島註冊成立之公司。私人公司章程文件及英屬處女群島公司法概要載於本綜合文件附錄五。獨立私人公司股東務請注意，私人公司(作為非上市公司)將作為上市公司永泰(其股東權益受保障)之附屬公司僅受上市規則規管。就獨立私人公司股東而言，私人公司毋須遵守上市規則所載企業管治及少數股東權益保障之規定。特別是，就私人公司之少數股東而言，現時適用於南聯(作為上市公司)之上市規則第14及14A章有關須予公佈交易及關連交易之保障不適用於私人公司，例如，永泰可向私人公司出售物業以換取現金或同意大型交易，而毋須獲私人公司任何少數股東批准。就股權攤薄方面，私人公司現行章程細則並無就私人公司發行新股份設立優先購買權，相對而言，上市規則則訂有較為嚴謹之規定，如規定有關發行新股份之一般授權須獲股東批准，並以(如未獲股東特別批准)已發行股本最多20%為限，倘超過有關限額，則須取得股東特別批准。上市規則項下有關委任獨立非執行董事之規定亦不適用於私人公司。

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

根據收購守則於以實物方式分派完成後，私人公司已成為香港公眾公司，而只要其仍為公眾公司，則必須繼續遵守收購守則。根據收購守則，倘執行人員經慮及香港股東人數及公司業務及資產所在地點等因素後認為私人公司為公眾公司，則私人公司可繼續為公眾公司。倘若私人公司不再為公眾公司，則收購守則將不再適用。在此情況下，私人公司少數股東之權益將主要由私人公司之組織章程大綱及細則以及英屬處女群島商業公司法項下少數股東權益保障條文所保障，其少數股東權益保障水平遜於收購守則所提供者。

3. 有關私人公司集團之資料

私人公司集團現時持有經分派業務，即南聯集團之所有原有業務，惟持有麗晶中心之若干單位及車位的業務或與麗晶中心之若干單位及車位有關的業務除外。經分派業務主要包括(i)租賃及物業管理業務，目前持有之辦公室物業包括Landmark East (觀塘) 及W Square (灣仔)，而工用物業則包括永南貨倉大廈 (荃灣) 及瑞興中心 (九龍灣)；(ii)倉儲業務；(iii)投資控股；及(iv)不時經營之物業發展業務。

私人公司集團之財務資料

私人公司集團之財務表現：

以下為私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之合併財務資料概要，乃按本綜合文件附錄二所載私人公司集團之財務資料以及永泰通函附錄三所載私人公司集團之管理層討論及分析而編製：

	截至		
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
收益	228.4	341.5	414.8
租賃及物業管理	213.9	328.2	399.0
倉儲業務	14.5	13.3	15.8
毛利	140.5	265.4	320.8
投資物業公平值增加	279.3	1,727.1	1,855.2
私人公司股東應佔盈利	389.9	2,351.9	2,326.1
私人公司股東應佔盈利，撇除 投資物業及衍生金融工具之 公平值變動以及收購一家聯 營公司之收益	47.5	607.8	418.6

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

(i) 租賃及物業管理分部

於二零一零年，私人公司集團錄得收益約328,200,000港元，較二零零九年增長約53.4%，主要歸功於Landmark East年內佔用率上升。於二零一一年，租賃及物業管理分部所得收益增加約21.6%至約399,000,000港元，主要由於Landmark East年內租賃業務增加所致。

(ii) 倉儲業務分部

於二零一零年，此分部錄得收益約13,300,000港元，較二零零九年約14,500,000港元減少約8.3%，主要由於私人公司集團其中一名主要客戶位於香港之倉庫減少存貨所致。二零一一年之收益較上年增加，主要由於年內來自上述主要客戶之收益增加所致。

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

私人公司集團大部分盈利源自旗下投資物業之公平值增加，於二零零九年、二零一零年及二零一一年分別為279,300,000港元、1,727,100,000港元及1,855,200,000港元。二零零九年至二零一零年之公平值增幅約為5.2倍，主要由於投資物業資本值隨二零零九年上半年全球經濟復甦而上升和Landmark East於二零一零年錄得更高佔用率。投資物業公平值於二零一一年錄得升幅，與年內香港物業市場更見蓬勃之情況相符。然而，是項盈利之組成部份為難以持續之「非現金」項目，例如現金股息。

撇除投資物業及衍生金融工具之公平值變動以及收購一家聯營公司之收益後私人公司股東應佔盈利（「經調整私人公司盈利」）由二零零九年約47,500,000港元增至二零一零年約607,800,000港元，主要歸功於(i)應佔聯營公司盈利約300,300,000港元（二零零九年：虧損約3,100,000港元）；及(ii)於二零一零年出售投資物業錄得收益約146,500,000港元（二零零九年：無）。經調整私人公司盈利於二零一一年下降至約418,600,000港元，主要由於不再錄得上述於二零一零年出售投資物業之收益，以及應佔聯營公司盈利減少至約151,200,000港元，有關減幅部分由毛利增加約55,400,000港元所抵銷。

新百利函件

私人公司集團之主要資產及負債：

以下為摘錄自本綜合文件附錄三之私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之備考資產及負債分析，當中假設建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息已完成：

	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
非流動資產	
投資物業	11,038.6
於聯營公司之權益	696.1
可供出售財務資產	319.4
其他非流動資產	115.9
	<hr/>
	12,170.0
流動資產	168.9
流動負債	(781.4)
非流動負債	(1,690.4)
非控股性權益	(2.2)
	<hr/>
私人公司股東應佔權益	9,864.9

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之備考資產總值約為12,338,900,000港元，主要包括(i)投資物業約11,038,600,000港元，佔資產總值約89.5%；(ii)於聯營公司之權益約696,100,000港元。於聯營公司之權益主要指(a)於中國大陸冷庫業務之30%權益；(b)由永泰控制之香港住宅項目（其中20%權益由私人公司集團持有）；(c)由Wing Tai Holdings Limited控制之新加坡住宅項目（其中30%權益由私人公司集團持有）；(d)於Lanson Place Hotel所在香港物業之40%權益；及(e)於中國大陸一項商業物業之24.8%權益；(iii)私人公司集團之可供出售財務資產319,400,000港元，主要指海外上市產業信託基金投資；及(iv)銀行結餘及現金約103,300,000港元，主要包括短期銀行存款。

於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之備考負債總額約為2,471,800,000港元，主要包括已抵押銀行貸款約2,076,800,000港元。

新百利函件

於二零一一年十二月三十一日，私人公司股東應佔備考資產淨值約9,864,900,000港元與摘錄自本綜合文件附錄二所載私人公司集團財務資料之私人公司股東同日應佔資產淨值約7,135,700,000港元有差異。據私人公司集團管理層所述，差額約2,729,200,000港元主要指根據集團重組由私人公司集團若干成員公司向南聯發行普通股償付私人公司集團應付南聯之未清償款項。就評估私人公司集團之資產淨值(猶如建議集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息已完成)而言，請參考私人公司集團之備考資產淨值約9,864,900,000港元。

根據本綜合文件附錄二所載之債務聲明，於二零一二年四月三十日，私人公司集團之未清償借貸合共約1,975,100,000港元，當中包括已抵押銀行貸款約1,876,800,000港元及衍生金融工具負債(有關名義本金總額為1,000,000,000港元)之利率掉期合約之公平值約98,300,000港元。吾等認為，就私人公司集團之備考資產淨值約9,864,900,000港元而言，該債務水平在謹慎可承受範圍之內。

私人公司集團就最近估值調整之資產淨值：

私人公司集團所持投資物業於二零一二年四月三十日之估值載於本綜合文件附錄四由仲量聯行有限公司及保柏國際評估有限公司(「私人公司集團估值師」)編製之估值報告。私人公司集團估值師已就估值目的進行視察以及作出有關查詢及查冊。吾等已審閱私人公司集團估值師就評估私人公司集團所持投資物業價值而採納之基準及假設，並就此與其展開討論。根據私人公司集團估值師之估值報告，私人公司集團名下投資物業於二零一二年四月三十日之估值總額約為11,075,600,000港元，較其於二零一一年十二月三十一日之估值總額約11,038,600,000港元增加約0.3%(或約37,000,000港元)。

據私人公司集團管理層表示，除中國深圳若干單位於二零一二年四月三十日之估值為3,800,000港元，加上於二零一一年十二月三十一日概無進行估值且吾等認為屬並不重大外，私人公司集團持作聯營公司權益之各投資物業於二零一二年四月三十日之估值與二零一一年十二月三十一日之估值相同。吾等亦從私人公司集團管理層獲悉，持作聯營公司權益之其他物業權益主要為按成本值而非估值列賬之待售物業，該等物業之賬面值與私人公司集團各投資物業之賬面值相比被視為並不重大。

私人公司集團之前景

私人公司集團過往三個財政年度之純利因投資物業公平值變動等因素而出現波動。然而，私人公司集團之收益來源及毛利仍錄得穩定增長，且負債比率不高。基於上述分析及

私人公司集團之現行業務模式，私人公司集團應可持續經營，但因私人公司並非上市公司，故其未來股息來源不確定。

4. 關於永泰地產投資及永泰之資料

永泰地產投資為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為永泰之全資附屬公司。永泰是一家投資控股公司，其股份在聯交所主板上市。永泰的主要附屬公司(包括私人公司集團)從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

永泰地產投資對私人公司之意向

私人公司集團之業務

誠如本綜合文件內之渣打銀行函件所披露，按照永泰地產投資及永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行除經分派業務以外之任何業務。另外，按照永泰地產投資及永泰之意向，私人公司集團於私人公司要約結束後將不會持有與經分派業務相關者以外之任何資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。除於日常業務過程中所作出者外，永泰地產投資或永泰並無計劃重新部署私人公司集團之任何固定資產。獨立私人公司股東亦須注意，私人公司概不保證支付未來股息，而私人公司董事擬派之任何股息均為酌情股息。

南聯之執行董事周偉偉先生及區慶麟先生已獲委任為私人公司之董事，而私人公司集團旗下業務將繼續交由南聯之原管理團隊經營。

強制收購私人公司股份

倘永泰地產投資持有不少於90%的私人公司已發行股份且於寄發本綜合文件後4個月期間內，因私人公司要約獲得接納而得到的股份數目，達到無利害關係所持有的私人公司股份不少於90%，其擬在私人公司要約結束後行使其在英屬處女群島商業公司法下的權利，指示私人公司贖回所有餘下的私人公司股份。

5. 可資比較資料

私人公司集團主要從事物業投資和管理、倉儲及投資控股，其絕大部分收益源自其位於香港之投資物業。為評估私人公司要約價格，吾等已按以下基準識別出多家公司(「可資比較公司」)：(i)於香港從事物業投資業務，且已刊發年報顯示最近財政年度源自該分部之收益佔綜合收益超過50%；(ii)股份於聯交所上市；及(iii)權益持有人應佔綜合資產淨值或市值介乎私人公司股東應佔備考資產淨值約9,864,900,000港元(摘錄自本綜合文件附錄三)或私人公司集團市值約7,167,300,000港元(如私人公司要約價格所反映)之50%至兩倍。吾等(i)

新百利函件

視上述挑選標準為物色與私人公司集團從事同類業務且規模與私人公司集團相若之可資比較公司之公平方法，及(ii)視下表為吾等根據上述基準自聯交所網站識別出之詳盡公司清單。以下為吾等之搜尋結果：

	於最後實際 可行日之 股份收市價 (附註1)	於最後實際 可行日之 市值 (附註1)	權益持有人 應佔綜合 資產淨值 (附註1)	市值較權益 持有人應佔 資產淨值 之折讓率
	港元	百萬港元	百萬港元	%
置富產業信託 (股份代號：778)	5.00	8,476.7	13,227.77	(35.9)%
凱聯國際酒店有限公司 (股份代號：105)	16.84	6,062.4	9,954.05	(39.1)%
陽光房地產投資信託基金 (股份代號：435)	2.70	4,335.1	8,622.77	(49.7)%
麗新製衣國際有限公司 (股份代號：191)	0.77	1,245.4	6,968.96	(82.1)%
萬邦投資有限公司 (股份代號：158)	129	3,225.0	4,970.81	(35.1)%
平均				(48.4)%
中位				(39.1)%
最高				(82.1)%
最低				(35.1)%
私人公司要約價格	27.6	(附註2) 7,167.3	(附註3) 9,901.9	(27.6)%

附註：

- (1) 可資比較公司於最後實際可行日之股份收市價及市值源自彭博。權益持有人應佔綜合資產淨值摘錄自可資比較公司最近期之年報或中期報告。
- (2) 私人公司之價值7,167,300,000港元(如私人公司要約價格每股私人公司股份27.6港元所反映)乃根據於最後實際可行日私人公司之已發行股份259,685,288股計算得出。

新百利函件

- (3) 於二零一一年十二月三十一日私人公司股東應佔備考綜合資產淨值已計及根據私人公司集團於二零一二年四月三十日之投資物業估值作出之向上調整。
- (4) 為免重複分析，吾等已於計算上述平均、中位、最高及最低、資產淨值之折讓率時剔除天德地產有限公司(股份代號：266)之相關數據，原因為天德地產有限公司主要透過其附屬公司凱聯國際酒店有限公司(股份代號：105)進行物業投資業務，而凱聯國際酒店有限公司之相關數據已計入上述分析。基於相同原因，永泰之相關數據亦已自上述分析中剔除，此乃由於其絕大部分物業投資業務乃透過附屬公司(即私人公司)進行。

據上表顯示，可資比較公司市值較其綜合資產淨值之折讓率介乎35.1%至82.1%，而平均及中位折讓率分別約為48.4%及39.1%。私人公司要約價較私人公司股東應佔經調整備考資產淨值折讓約27.6%，低於可資比較公司綜合資產淨值之平均、中位及最低折讓率，吾等認為該折讓率對獨立私人公司股東有利。

討論及分析

為使獨立私人公司股東於分派私人公司股份後享有退出機會，永泰地產投資已就新經分派私人公司股份提出要約。私人公司已成為永泰之非上市附屬公司，而永泰地產投資(永泰全資擁有之附屬公司)之意向為私人公司集團旗下業務將繼續交由南聯原管理團隊經營。此外，按照永泰地產投資及永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務以外之任何業務。

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

吾等謹此特別強調任何未能接納私人公司要約之獨立私人公司股東須面對之情況。獨立私人公司股東可能已習慣根據彼等持有南聯股份之經驗而持有定期分派股息之上市股份。然而，以實物方式分派完成後，其絕大部分投資將即時轉撥至非上市股份，而該非上市股份不一定會分派股息。彼等如拒絕接納私人公司要約，則可能需要無限期持有私人公司股份。

永泰地產投資已表明一旦取得所規定之股權下限及私人公司要約獲得接納，即會行使權利強制收購私人公司之少數股東權益，考慮到私人公司要約所提供現金代價具有一定吸引力，加上獨立私人公司股東保留私人公司股份存在缺點，吾等認為上述期望並非不合理。

鑑於以上因素，以及私人公司要約價格較資產淨值之折讓率約為27.6%，遠低於可資比

新百利函件

較公司之折讓，因此吾等認為私人公司要約之條款(包括每股私人公司股份27.6港元之私人公司要約價格)對獨立私人公司股東屬公平合理。

意見及建議

基於上文所述主要因素及理由，吾等認為私人公司要約之條款對獨立私人公司股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立私人公司股東接納私人公司要約。獨立私人公司股東務請注意：私人公司要約可供接納之截止日期為二零一二年八月十三日。私人公司要約為無條件，且截止日期二零一二年八月十三日可能不會延長。因此，獨立私人公司股東如欲接納私人公司要約，須從速行事。

此致

列位獨立私人公司股東 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零一二年七月二十三日

1. 接納手續

閣下所登記持有之私人公司股份載於隨附之接納及過戶表格乙欄。如欲接納私人公司要約，閣下須按照接納及過戶表格上列印之指示填妥接納及過戶表格，而有關指示亦構成私人公司要約條款及條件之一部分。

填妥及簽署接納及過戶表格後，閣下須將該表格郵寄或親手遞交至過戶代理（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舖），信封上須註明「Cherrytime Investments Limited要約」，送達之時間不得遲於二零一二年八月十三日（星期一）下午四時正（「截止日期」）。倘閣下已於截止日期前就閣下所持之私人公司股份以書面形式向過戶代理提出要求獲發股票，則為接納私人公司要約，閣下之私人公司股份之股票連同閣下填妥及簽署之接納及過戶表格須提交予過戶代理。

倘閣下透過中央結算系統於閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行持有私人公司股份，則閣下須於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之最後限期或之前指示閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納私人公司要約。為趕及最後限期，閣下應向閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示。

倘閣下之私人公司股份乃透過閣下於中央結算系統開設之投資者個人戶口持有，則閣下須於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算互聯網系統發出授權指示。

任何接納及過戶表格一概不會獲發收訖通知書。敬請閣下垂注接納及過戶表格所載有關接納手續之進一步詳情。

2. 交收

倘有效之接納及過戶表格在各方面已齊全備妥並於截止日期下午四時正前由過戶代理收訖，則閣下就其根據私人公司要約交出私人公司股份應收現金代價金額之支票，會盡快以平郵方式向閣下寄發，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟無論如何須在過戶代理收妥已填妥之接納及過戶表格令有關接納完整有效之日起計七個營業日內寄出。

如在相關支票簽發日期起計六個月內並無出具兌付，則有關支票將不獲兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應聯絡永泰地產投資以收取款項。

任何私人公司股東根據私人公司要約有權收取之代價將根據私人公司要約之條款全數支付，而不會考慮永泰地產投資可能因其他理由有權或聲稱有權對該名私人公司股東行使之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

3. 代名人登記

為確保所有獨立私人公司股東獲得同等待遇，為超過一名實益擁有人作為代名人而持有私人公司股份之獨立私人公司股東，務必於實際可行情況下將各實益擁有人之持股量分開處理。以代名人之名義登記其投資之私人公司股份實益擁有人應注意，其須就私人公司要約向其代名人提供有關其意向之指示。

獨立私人公司股東以平郵方式寄發或獲寄之一切文件及支票，郵誤風險概由彼等承擔。上述文件及支票將按獨立私人公司股東各自於私人公司股東名冊上所示地址（或如屬聯名私人公司股東，則寄予在私人公司股東名冊上名列首位之私人公司股東）寄發予獨立私人公司股東。私人公司、永泰地產投資、永泰、渣打銀行或彼等各自之任何董事、代理、顧問或參與私人公司要約之任何其他方，概不會就任何損失或傳送延誤或可能因此引致之任何其他負債承擔任何責任。

4. 接納期間、延期與修訂

除非私人公司要約先前已獲執行人員同意修訂或延期，否則一切接納及過戶表格須於截止日期下午四時正前由過戶代理根據接納及過戶表格上列印之指示收訖。

倘私人公司要約延期或修訂，永泰地產投資將於截止日期下午七時正前於聯交所網站以永泰地產有限公司之名義及於證監會網站刊登有關延期或修訂公佈，且該公佈將聲明下一個截止日期或聲明私人公司要約仍然可供接納，直至另行通知為止。倘為後者，私人公司要約將自寄發延期或修訂之書面通知予未接納要約之獨立私人公司股東之日期起計不少於14日期間內仍然可供接納，且除先前已延期或修訂外，將於隨後之截止日期截止。接納之最後時限為截止日期下午四時正。先前已接納私人公司要約之所有私人公司股東亦可獲得對私人公司要約之任何修訂之益處。先前已接納私人公司要約之任何私人公司股東親自或由代表簽署任何接納及過戶表格，將視為構成接納任何經修訂之私人公司要約。

倘截止日期修訂或延期，除非文義另有所指，否則本綜合文件及接納及過戶表格內有關「截止日期」之任何提述應視為按上述方式修訂或延期之私人公司要約截止日期。

5. 公佈

根據收購守則第19條之規定，永泰地產投資須於截止日期下午六時正前（或執行人員於特殊情況下許可之較後時間及／或日期），就其有關私人公司要約修訂、延期或屆滿之意向通知執行人員。永泰地產投資應於截止日期下午七時正前以永泰地產有限公司之名義在聯交所網站及證監會網站刊登公佈，聲明私人公司要約是否已修訂、延期或屆滿。該公佈應列明：

- (i) 私人公司要約已獲接納之私人公司股份及權利總數；
- (ii) 永泰地產投資、永泰及與彼等任何一位一致行動人士於二零一二年五月十四日（私人公司要約期間（定義見收購守則）之開始日期）前所持有、控制或指示之私人公司股份總數及權利總數；及
- (iii) 永泰地產投資、永泰及與彼等任何一位一致行動人士於私人公司要約期間（定義見收購守則）內已收購或同意收購之私人公司股份總數及權利總數。

公佈須包含永泰地產投資或任何與其一致行動人士已借入或借出私人公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）之詳情，惟其中任何已借出或售出之借入私人公司股份除外。

公佈亦須註明上述私人公司股份數目所佔私人公司已發行股本及投票權之百分比。

按照收購守則計算接納私人公司要約之私人公司股份數目時，僅有齊全備妥並於截止日期下午四時正前由過戶代理收訖之有效接納方會計算在內。

根據收購守則之規定，一切有關私人公司要約之公佈（經執行人員確認並無進一步意見）須以付款公佈方式至少於香港每日出版及流通之一份主要英文報章及一份主要中文報章刊登。一切有關私人公司之文件將以電子形式遞交予執行人員，以供在證監會網站刊登。

6. 撤回權利

獨立私人公司股東或彼等代理代為提交之私人公司要約接納書不可撤回，亦不得撤銷，惟本文第6段下文所述之情形除外。

如永泰地產投資未能遵守本段上文「公佈」一段所載規定，執行人員可要求按執行人員接納之條款向已提交私人公司要約接納書之獨立私人公司股東授出撤銷權，直至本段所載規定獲遵守為止。

7. 境外股東

私人公司要約將涉及一間於英屬處女群島註冊成立之公司證券，並將須遵守相關香港法例及規例項下之程序及披露規定，有關程序及規定可能與其他司法權區不同。非香港居民或登記地址位於香港以外司法權區之人士提出私人公司要約或有關接納申請，或會受到相關司法權區法律之影響。身為香港以外司法權區之市民、居民或國民之獨立私人公司股東應知悉並遵守其所屬司法權區之任何適用法律及監管規定。

任何有關人士如欲接納私人公司要約，有責任就此自行全面遵守有關司法權區之一切適用法律及監管要求，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續及支付有關司法權區之任何發行、過戶手續費或其他應繳稅項。任何有關人士之任何接納將被視為構成該人士對永泰地產投資之聲明及保證，即根據一切適用法例及規例其獲准接獲及接納私人公司要約及其任何修訂，且有關接納應根據適用法例有效及具約束力。獨立私人公司股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

8. 一般事項

- (i) 將送達或寄交或來自接納獨立私人公司以償付私人公司要約項下應付代價之一切通訊、通知、接納及過戶表格及支票，將向或由彼等或彼等之指定代理以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而永泰地產投資、永泰、私人公司、渣打銀行、彼等各自之董事、代理、顧問或參與私人公司要約之其他方，概不會就任何損失或郵遞延誤或可能因此引致之任何其他負債承擔任何責任。
- (ii) 接納及過戶表格所載之條文構成私人公司要約條款之一部分。
- (iii) 意外遺漏將本綜合文件及／或接納及過戶表格或其中之一寄交予獲提呈私人公司要約之任何人士，並不會在任何方面導致私人公司要約無效。
- (iv) 私人公司要約及其一切接納均受香港法例監管並按其詮釋。獨立私人公司股東親自或由其代表簽立接納及過戶表格，將構成該股東同意香港法院就解決因私人公司要約而可能產生之任何爭議具有最終司法管轄權。

- (v) 本綜合文件以及接納及過戶表格內有關私人公司要約之提述應包括其有關之任何修訂或延期。
- (vi) 任何人士接納私人公司要約，將被視為構成該人士向永泰地產投資、私人公司及渣打銀行保證，根據私人公司要約出售之私人公司股份乃由該人士在不附帶任何優先購買權、購股權、留置權、申索權、衡平權、押記、產權負擔及任何性質之第三方權利下出售，而所出售之相關私人公司股份連同其所附帶或應計之所有權利，包括收取於發行該等私人公司股份之日期或之後所宣派、派付或作出之所有股息及分派之權利。
- (vii) 接納及過戶表格一經正式簽立，即構成不可撤銷地授權永泰地產投資或渣打銀行之任何董事或彼等可能指定之有關一名或多名人士代表接納私人公司要約之人士填妥及簽立任何文件及採取任何其他必需或權宜之行動，使接納獨立私人公司股東有關私人公司股份之一切權利轉歸永泰地產投資或其可能指定之其他有關人士所有。
- (viii) 任何代名人接納私人公司要約，將被視為構成該代名人向永泰地產投資保證，表示接納及過戶表格所示有關私人公司股份數目為該代名人代表接納私人公司要約之有關實益擁有人所持股份總數。
- (ix) 就詮釋而言，本綜合文件及接納及過戶表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

1. 私人公司集團財務摘要

以下為私人公司集團截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之財務摘要，乃摘錄自永泰通函附錄二所載之會計師報告：

業績

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
收入	228,405	341,459	414,824
除稅前溢利	412,505	2,368,244	2,359,681
稅項支出	(22,257)	(16,297)	(32,954)
本年度溢利	390,248	2,351,947	2,326,727
私人公司股東應佔本年度溢利	389,869	2,351,875	2,326,073
股息	80,000	296,000	305,000
每股基本及攤薄盈利 (港元) 附註(i)	1.50	9.06	8.96
每股私人公司股份股息 (港元) 附註(ii)	0.31	1.14	1.17

附註：

- (i) 每股基本及攤薄盈利乃按私人公司股東年內應佔溢利除以259,685,288股已發行私人公司股份計算，並假設所有私人公司股份已於報告期內發行。
- (ii) 每股私人公司股份股息乃按年內支付予私人公司股東之股息計算，並假設259,685,288股私人公司股份已於報告期內發行。

資產及負債

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產	9,165,275	10,542,980	12,159,286
流動資產	426,624	849,747	894,044
流動負債	(681,454)	(477,390)	(811,436)
非流動負債	(5,802,335)	(5,628,313)	(5,103,995)
資產淨值	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
私人公司股東應佔權益	3,106,413	5,285,570	7,135,682
非控股性權益	<u>1,697</u>	<u>1,454</u>	<u>2,217</u>
總權益	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>

根據香港財務報告準則，於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團並無錄得因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

2. 經審核財務資料

以下為私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之經審核合併財務資料(包括財務資料及解釋附註)，乃摘錄自永泰通函附錄二所載私人公司集團會計師報告。本節所用詞彙與永泰通函所界定者具相同涵義。

就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團之核數師概無就私人公司集團之合併財務資料發表保留意見。

I 私人公司集團之財務資料

以下為南聯董事所編製私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年之財務資料（「財務資料」）：

合併收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	截至下列日期止年度		
		二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
收入	5	228,405	341,459	414,824
銷售成本		(87,869)	(76,033)	(94,062)
毛利		140,536	265,426	320,762
其他收入	5	39,589	35,563	45,755
租務及市場推廣開支		(13,167)	(19,183)	(8,768)
行政費用		(38,215)	(39,398)	(42,420)
投資物業公平值增加	15	279,300	1,727,118	1,855,219
出售投資物業收益		—	146,462	—
其他收益，淨額		71,285	25,167	35,242
經營溢利	6	479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入	7	45	406	5,671
融資成本	7	(63,770)	(73,605)	(72,388)
		415,603	2,067,956	2,139,073
應佔聯營公司溢利減虧損	9	(3,098)	300,288	151,221
議價收購收益	10	—	—	69,387
除稅前溢利		412,505	2,368,244	2,359,681
稅項支出	11	(22,257)	(16,297)	(32,954)
本年度溢利		390,248	2,351,947	2,326,727
應佔：				
私人公司股東		389,869	2,351,875	2,326,073
非控股性權益		379	72	654
		390,248	2,351,947	2,326,727

合併全面收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	截至下列日期止年度		
		二零零九年	二零一零年	二零一一年
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		千港元	千港元	千港元
本年度溢利		390,248	2,351,947	2,326,727
其他全面(虧損)/收益				
折算產生之匯兌差額	29	(138)	59,895	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	29	—	—	(44,122)
可供出售金融資產公平值收益/(虧損)	29	144,519	82,749	(128,185)
現金流量對沖				
— 公平值虧損	29	(56,621)	(63,789)	(33,326)
— 結算時之變現	29	39,686	44,427	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	29	—	—	(3,174)
本年度除稅後其他全面收益/(虧損)		127,446	123,282	(170,329)
本年度全面收益總額		517,694	2,475,229	2,156,398
應佔：				
私人公司股東		517,315	2,475,157	2,155,744
非控股性權益		379	72	654
		517,694	2,475,229	2,156,398

合併資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	14	8,456	11,238	8,930
投資物業	15	8,239,830	9,177,830	11,027,830
於聯營公司之權益	16	180,969	500,676	696,144
應收聯營公司款項及貸款	16	350,338	357,525	39,369
可供出售金融資產	17	350,182	431,094	319,402
持有至到期之投資	18	30,997	37,877	65,835
遞延稅項資產	27	4,503	10,740	1,597
衍生金融工具	23	—	16,000	179
		<u>9,165,275</u>	<u>10,542,980</u>	<u>12,159,286</u>
流動資產				
存貨	19	—	58	362
應收賬款及其他應收款項	20	39,769	42,028	35,561
應收餘下集團實體款項	26	215,250	373,738	181,942
持有至到期之投資	18	—	—	29,252
可收回稅項		—	—	435
現金及等值現金	21	171,605	433,923	646,492
		<u>426,624</u>	<u>849,747</u>	<u>894,044</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款項及應計費用	22	292,862	269,537	196,642
短期銀行貸款，已抵押	24	322,250	126,250	546,682
衍生金融工具	23	40,821	42,865	42,130
應付稅項		25,521	38,738	25,982
		<u>681,454</u>	<u>477,390</u>	<u>811,436</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(254,830)</u>	<u>372,357</u>	<u>82,608</u>
總資產減流動負債		<u>8,910,445</u>	<u>10,915,337</u>	<u>12,241,894</u>
非流動負債				
長期銀行貸款，已抵押	25	2,180,250	1,835,600	1,560,100
應付南聯款項	26	3,372,078	3,526,941	3,413,622
應付聯營公司款項及貸款	16	166,789	166,789	23,552
衍生金融工具	23	55,262	71,621	62,942
遞延稅項負債	27	27,956	27,362	43,779
		<u>5,802,335</u>	<u>5,628,313</u>	<u>5,103,995</u>
資產淨值		<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
合併股本	28	1	1	1
儲備	29	3,106,412	5,285,569	7,135,681
私人公司股東應佔權益		<u>3,106,413</u>	<u>5,285,570</u>	<u>7,135,682</u>
非控股性權益		1,697	1,454	2,217
總權益		<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>

合併權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	私人公司股東應佔權益			非控股性		
		合併股本 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零零九年一月一日		1	(1,763,028)	4,432,125	2,669,098	1,543	2,670,641
全面收入							
本年度溢利		—	—	389,869	389,869	379	390,248
其他全面(虧損)/收益	29						
折算產生之匯兌差額		—	(138)	—	(138)	—	(138)
可供出售金融資產公平值收益		—	144,519	—	144,519	—	144,519
現金流量對沖公平值虧損		—	(56,621)	—	(56,621)	—	(56,621)
結算利率掉期合約之變現		—	39,686	—	39,686	—	39,686
其他全面收益總額		—	127,446	—	127,446	—	127,446
全面收益總額		—	127,446	389,869	517,315	379	517,694
與擁有人之交易							
已派付非控股股東股息		—	—	—	—	(225)	(225)
已派付股息	12	—	—	(80,000)	(80,000)	—	(80,000)
與擁有人之交易總額		—	—	(80,000)	(80,000)	(225)	(80,225)
於二零零九年十二月三十一日		1	(1,635,582)	4,741,994	3,106,413	1,697	3,108,110

私人公司股東應佔權益						
附註	合併股本 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	非控股性	總權益 千港元
					權益 千港元	
於二零一零年一月一日	1	(1,635,582)	4,741,994	3,106,413	1,697	3,108,110
全面收入						
本年度溢利	—	—	2,351,875	2,351,875	72	2,351,947
其他全面收益／(虧損)						
29						
折算產生之匯兌差額	—	59,895	—	59,895	—	59,895
可供出售金融資產公平值收益	—	82,749	—	82,749	—	82,749
現金流量對沖公平值虧損	—	(63,789)	—	(63,789)	—	(63,789)
結算利率掉期合約之變現	—	44,427	—	44,427	—	44,427
其他全面收益總額	—	123,282	—	123,282	—	123,282
全面收益總額	—	123,282	2,351,875	2,475,157	72	2,475,229
與擁有人之交易						
已派付非控股股東股息	—	—	—	—	(315)	(315)
已派付股息	12	—	(296,000)	(296,000)	—	(296,000)
與擁有人之交易總額	—	—	(296,000)	(296,000)	(315)	(296,315)
於二零一零年十二月三十一日	1	(1,512,300)	6,797,869	5,285,570	1,454	5,287,024

私人公司股東應佔權益						
附註	合併股本	其他儲備	保留盈利	合計	非控股性 權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日	1	(1,512,300)	6,797,869	5,285,570	1,454	5,287,024
全面收入						
本年度溢利	—	—	2,326,073	2,326,073	654	2,326,727
其他全面(虧損)/收益	29					
折算產生之匯兌差額	—	(5,627)	—	(5,627)	—	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	(44,122)	—	(44,122)	—	(44,122)
可供出售金融資產公平值虧損	—	(128,185)	—	(128,185)	—	(128,185)
現金流量對沖公平值虧損	—	(33,326)	—	(33,326)	—	(33,326)
結算利率掉期合約之變現	—	44,105	—	44,105	—	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	—	(3,174)	—	(3,174)	—	(3,174)
其他全面虧損總額	—	(170,329)	—	(170,329)	—	(170,329)
全面(虧損)/收益總額	—	(170,329)	2,326,073	2,155,744	654	2,156,398
與擁有人之交易						
出售附屬公司之部分權益	—	(632)	—	(632)	632	—
已派付非控股股東股息	—	—	—	—	(523)	(523)
已派付股息	12	—	(305,000)	(305,000)	—	(305,000)
與擁有人之交易總額	—	(632)	(305,000)	(305,632)	109	(305,523)
於二零一一年十二月三十一日	1	(1,683,261)	8,818,942	7,135,682	2,217	7,137,899

合併現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年

	附註	截至下列日期止年度		
		二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
經營活動				
來自經營活動之現金淨額	34(a)	30,261	28,139	414,434
已付利息		(63,588)	(73,405)	(72,219)
已付香港利得稅		(38,590)	(9,688)	(19,778)
已付海外稅項		(87)	(223)	(288)
(用於)／來自經營活動之現金淨額		(72,004)	(55,177)	322,149
投資活動				
購買物業、機器及設備		(8,226)	(5,594)	(286)
投資物業之增購		(58,508)	(4,882)	(5,713)
出售投資物業所得款項		100	940,462	—
出售物業、機器及設備所得款項		9	468	3
出售可供出售金融資產所得款項		12,945	—	—
持有至到期投資收益		500	500	1,117
已收銀行利息		97	363	4,458
已收可供出售金融資產之股息		27,186	23,776	18,989
給予聯營公司之貸款		(26,000)	(2,800)	—
聯營公司償還貸款		386	47,944	325,408
聯營公司墊款		—	—	21,103
已收聯營公司股息		3,096	—	76,243
收購可供出售金融資產		(10)	—	—
收購持有至到期投資		—	—	(48,825)
收購於聯營公司之權益		—	—	(229,097)
被投資公司墊款		10,865	1,837	111
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(37,560)	1,002,074	163,511
融資活動				
新借長期銀行貸款		460,739	225,000	—
新借短期銀行貸款		321,000	385,000	513,825
償還長期銀行貸款		(58,400)	(540,650)	(133,750)
償還短期銀行貸款		(496,778)	(610,000)	(235,000)
已償還南聯款項		(117,895)	(141,137)	(418,319)
已派付非控股股東股息		(225)	(315)	(523)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		108,441	(682,102)	(273,767)
現金及等值現金(減少)／增加淨額		(1,123)	264,795	211,893
於年初之現金及等值現金		175,117	171,605	433,923
匯率變動之影響		(2,389)	(2,477)	676
於年末之現金及等值現金		171,605	433,923	646,492
現金及等值現金分析				
銀行結存及現金		171,605	433,923	646,492

II 財務資料附註

1 一般資料、集團重組及編製基準

(a) 一般資料

Cherrytime Investments Limited (「私人公司」) 於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立為南聯地產控股有限公司 (「南聯」) 全資所有之有限公司。私人公司登記辦事處為Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, BVI，其香港主要辦事處位於香港九龍觀塘Landmark East安盛金融大樓8樓。

私人公司及其附屬及聯營公司統稱為「私人公司集團」。私人公司之主要業務為投資控股。現時構成私人公司集團之公司之主要業務為物業投資及管理、倉儲與投資控股 (「經分派業務」)。

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

(b) 集團重組

南聯集團已就由南聯進行之私人公司集團以實物方式分派進行重組 (「集團重組」)。私人公司已經註冊成立，而經分派業務亦已轉讓予私人公司。經分派業務主要由Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產 (香港) 有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及南聯地產財務有限公司，以及其各自之附屬公司及聯營公司進行。集團重組之詳情如下：

- 於二零一二年四月十九日，Future Best Developments Limited (「餘下控股公司」) 於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予南聯。
- 於二零一二年五月二十九日，Cherrytime Investments Limited (「私人公司」) 於英屬處女群島註冊成立，法定股本為3,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中一股股份已按面值發行及配發予南聯。
- 於二零一二年六月十五日，Winsor Properties (China) Limited、南聯地產 (香港) 有限公司及Winsor Properties (Overseas) Limited向南聯發行新股份，作為收購南聯地產財務有限公司結欠南聯之公司間應收款項2,663,973,000港元之代價。

- 於二零一二年六月十八日，南聯向私人公司轉讓其於Dragon Eye Holding Ltd.、Winsor Properties (China) Limited、南聯地產(香港)有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及南聯地產財務有限公司連同其各自之附屬公司及聯營公司全部股權，上述公司主要從事物業發展、投資和管理、倉儲及投資控股(統稱「經分派業務」)，代價為2,893,072,000港元，相當於南聯於上述附屬公司及聯營公司之投資賬面值。私人公司及經分派業務統稱為「私人公司集團」。
- 於二零一二年六月十八日，南聯地產(香港)有限公司向餘下控股公司轉讓其於富裕萊有限公司、南聯停車場有限公司及南地財務有限公司(「南地財務」)連同南地財務之全資附屬公司Chericourt Company Limited之全部股權，上述公司主要從事經分派業務以外之業務(統稱「保留業務」)，代價為20,117,000港元，相當於南聯地產(香港)有限公司於上述附屬公司之投資賬面值。南聯、餘下控股公司及保留業務統稱為「餘下集團」。

於本報告日期，上述重組過程已經完成，私人公司集團之法定架構已經形成，而經分派業務亦已轉讓予私人公司。南聯的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)就集團重組編製私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度(「有關期間」)各年財務資料。

財務資料以千港元為單位列示，除文中另有說明，其亦為私人公司集團之功能貨幣及呈報貨幣。

(c) 編製基準

就本報告而言，私人公司集團的合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的原則作為基準編製，猶如集團重組已經完成。私人公司集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表已採用從事經分派業務並受私人公司共同控制且現時組成私人公司集團之公司之財務資料編製，猶如現行集團架構於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年、或自合併公司各自註冊成立／設立之日、或自合併公司首次受私人公司控制之日(以較短期間為準)一直存在。已編製私人公司集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併資產負債表以呈列現時組成私人公司集團之公司於有關日期之資產及負債，猶如現行集團架構於有關日期已存在。私人公司集團之資產淨值及業績已採用私人公司方面之現有賬面值合併入賬。

財務資料包括過往與經分派業務有聯繫之實體之資產、負債及營運業績。但不包括麗晶中心B座5樓505至510單位及Landmark East一個停車位(於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年於私人公司共同控制下)相關之資產、負債及營運業績。

財務資料不包括餘下集團之資產、負債及營運業績，而根據集團重組，該等餘下集團實體並非及從未構成私人公司集團之組成部分。

集團公司之間所有公司間交易、結餘及未變現交易收益／虧損於合併時予以對銷。

2 編製基準及主要會計政策摘要

用於編製該財務資料之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策統一地應用在所呈報之有關期間內。

(a) 編製基準

私人公司集團之財務資料已根據本公司在其截至二零一一年十二月三十一日止之年報中所採納之會計政策編製。

財務資料已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此等財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並經投資物業、可供出售金融資產及衍生金融工具之重估修訂。

按照香港財務報告準則編製財務資料需要採用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用私人公司集團會計政策的過程中行使其判斷力。涉及判斷或複雜程度較高的範疇，又或假設及估計對財務資料十分重要的範疇於附註4披露。

受共同控制之業務合併

永泰於集團重組前擁有並控制組成私人公司集團之公司，並將於集團重組後繼續控制該等公司。為編製私人公司集團之財務資料，是次集團重組被視作與聯合經營相似之受共同控制之業務合併。財務資料包括發生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併各實體或業務的資產值按原公司之現有賬面值綜合入賬。在控制方之權益影響之情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何權益超逾成本之差額確認任何金額。

收購成本(已付代價之公平值)與資產及負債入賬數目間所有差額，已於權益中直接確認為部分資本儲備。

合併收益表包括各合併實體或業務由所呈列之最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期(以較短期間為準)以來之業績，而不論共同控制合併之日期。

呈列財務資料之比較金額時乃假設該等實體或業務於最早呈列日期或其首次受共同控制日期(以較遲者為準)即已合併計算。

合併實體或業務之間所有集團間交易、結餘及未變現收益或交易予以對銷。未變現損失亦予以對銷，但視作已轉讓資產之減值指標。

(b) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

私人公司集團提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」(「香港會計準則第12號(修訂本)」)並追溯應用。私人公司集團並未提早採納下列已發佈但尚未生效之新訂準則、經修訂準則及對現有準則之修訂。

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重的惡性通脹和免去 首次採納者之固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－金融資產之轉移	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－抵銷金融資產 及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號 及第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第20號	地表礦藏生產的剝除成本	二零一三年一月一日
香港財務報告準則	二零一一年第四次 年度改進項目	二零一三年一月一日

私人公司集團正評估該等新訂準則、經修訂準則及對現有準則之修訂之影響，並未確定有關準則對私人公司集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

(c) 合併

財務資料包括私人公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指私人公司集團有權管治其財務及營運政策之所有實體（包括特殊目的實體），一般附帶超過半數投票權之股權。在評定私人公司集團是否管治另一實體時，將考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權是否存在及其影響。當私人公司集團持有一間實體少於50%之投票權股份，但被視為因實際控制權而可管控其財務及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在少數股東權利擴大及股東間合約條款等情況下產生。

附屬公司自管治權轉移至私人公司集團之日起全面綜合入賬，自管治權終止之日起停止綜合入賬。

私人公司集團內公司間交易、結餘、交易收益及費用會進行對銷。於資產中確認之公司間交易產生之損益亦會進行對銷。附屬公司之會計政策經已變更（如有需要），以確保與私人公司集團所採納之政策一致。

(I) 業務合併

私人公司集團採用收購法作為業務合併之入賬方法（惟附註2(a)所載受共同控制之業務合併除外）。收購附屬公司之轉讓代價乃私人公司集團轉讓資產、被收購方之前擁有人所產生之負債以及發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。所收購可識別資產與業務合併承擔之負債及或然負債初步按彼等於收購日期之公平值計量。就個別收購基準，私人公司集團可按公平值或按非控股權益佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控股權益。

收購相關成本於產生時列作開支。

倘企業合併分階段進行，收購方先前持有被收購方權益按收購日期之公平值透過損益重新計量。

私人公司集團待轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平值之其後變動按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他綜合收益之變動。已分類為權益之或然代價則不會重新計量，以及其後續結算在權益中入賬。

商譽是以所轉讓之代價及非控股權益之公平值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債之淨值後，所超出之差額計值。倘該代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，其差額將於損益內確認。

(II) 改變於附屬公司之擁有權權益而控制權維持不變

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

(III) 出售附屬公司

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

(ii) 聯營公司

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

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

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

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

(d) 分部報告

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

(e) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

私人公司集團內各實體之財務資料所列項目均採用有關實體營業所在之主要經濟環境通用之貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務資料以港元呈報。港元為私人公司集團之功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

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

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

(iii) 私人公司集團之轄下公司

私人公司集團所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- (1) 每項資產負債表之資產及負債均按照該資產負債表結算日之匯率折算為呈報貨幣；

(2) 每項收益表之收入及支出均按照平均匯率折算；以及

(3) 所有匯兌差異均確認為權益賬內之單個分項。

因收購海外公司而產生之商譽及公平值調整，均視作為該海外公司之資產及負債處理，並以結算日之匯率折算。所產生之匯兌差異於權益賬內確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售一間海外業務(即出售私人公司集團於一家海外業務之全部權益、或涉及失去對包含海外業務之一間附屬公司之控制權之出售、或涉及失去對包含海外業務之一間聯營公司之重大影響力之出售)時，就私人公司擁有人應佔該業務於權益內累計之所有匯兌差額獲重新分類至損益。

就部分出售不致令私人公司集團失去對海外業務附屬公司控制權之情況而言，按比例將累計匯兌差額重新歸屬為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售(即減少私人公司集團於聯營公司之所有權權益並無造成私人公司集團失去重大影響力)，按比例將累計匯兌差異重新分類至損益。

(f) 物業、廠房及設備

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

惟於資產有關之未來經濟利益可能會流入私人公司集團，且能可靠地計量資產之成本時，方會將其後之成本納入資產之賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用均於產生之財務期間內於收益表內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法根據其估計可使用年期將其成本攤銷至其餘值，年折舊率如下：

廠房及機器	10%至20%
租賃物業裝修、家具、固定裝置及辦公設備	10%至20%
汽車	20%

資產之餘值及可使用年期均於各結算日予以審閱及調整(如適用)。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

物業、廠房及設備出售所產生之盈虧，按銷售所得款項與資產之賬面值兩者間之差額計算，並於收益表確認入賬。有關資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈利，並列作儲備變動。

(g) 投資物業

持作長期租金收益或資本增值之用，或同時供作以上兩項用途，且並非由私人公司集團轄下各公司佔用之物業，均列作投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據財務租約持有之樓宇以及重新發展並今後持續用作投資物業之物業。當符合投資物業之餘下定義，根據經營租約持有之土地將分類為並入賬列作投資物業。經營租約乃猶如其為財務租約入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬。公平值乃按由外間估值師列出之估值為準。公平值變動乃於收益表中確認。

惟於資產有關之未來經濟利益可能會流入私人公司集團，且能可靠地計量資產之成本時，方會將其後之成本計入資產之賬面值。所有其他維修及保養費用均於產生之財務期間內於收益表內支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於股本內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益導致過往之減值虧損出現撥回，該撥回將於收益表內確認。

(h) 商譽

商譽指收購成本高於私人公司集團於收購日期應佔所收購附屬公司／聯營公司可確認資產淨值之公平值之差額。收購附屬公司產生之商譽計入無形資產。收購聯營公司產生之商譽計入於聯營公司之投資中，並每年作為賬面總值之一部分進行減值測試。

分開確認之商譽乃於每年測試是否減值，並按成本減累計減值虧損而列賬。商譽之減值虧損均不會撥回。出售實體之收益及虧損包括有關已售出實體之商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽乃分配至賺取現金單位。有關商譽乃分配至預期會因產生商譽之業務合併而受惠之賺取現金單位或賺取現金單位組別中。私人公司集團將商譽分配至其業務所在國家之各個業務分部中。

(i) 於附屬公司、聯營公司及非金融資產投資之減值

無可使用年限或尚未可使用之資產毋須攤銷，並於每年測試有否減值。凡有事項或情況轉變顯示不可收回賬面值時，檢討資產有否減值。減值按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額為資產之公平值減銷售成本與使用價值之較高者。於評估減值時，資產將按可分開確認現金流量之最低水平(現金產生單位)集中歸類。出現減值之非金融資產(商譽除外)於每個結算日檢討減值撥回之可能性。

於私人公司集團之資產負債表中，倘股息超出附屬公司或聯營公司於宣派股息期間之全面收入總額，或獨立財務報表內投資之賬面值超出投資對象資產淨額(包括商譽)之綜合財務報表之賬面值，收取該等投資之股息時則須對於附屬公司或聯營公司之投資作出減值測試。

(j) 租賃資產

凡資產擁有權之絕大部分風險及回報仍歸出租人所有之租約，均列作經營租約。凡資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租約，均列作融資租約。

(i) 私人公司集團作為承租人之租約

根據經營租約作出之付款(扣除出租人給予之任何優惠)於租期內以直線法自收益表中列作開支。

(ii) 私人公司集團作為出租人之租約

當私人公司集團以經營租約方式租出資產，該資產根據其性質列入資產負債表內，及按附註2(f)所載(如適用)私人公司集團之折舊會計政策計算折舊。來自以經營租約方式租出之收入乃根據私人公司集團之收入確認政策(如附註2(w)所載)計算。

(k) 金融資產

私人公司集團將其金融資產歸類為：按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資及可供出售金融資產。管理層於初步確認金融資產時釐定其所屬類別（視乎購入金融資產之目的而定），再於各結算日重新評估其所屬類別。

(i) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃為持作買賣之金融資產。倘收購之主要目的乃於短期內出售，則金融資產歸為該類別。惟獲指定為對沖工具者除外，衍生工具被分類為持作買賣用途。於該類別之資產則列入流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價而附帶固定或可確定付款金額之非衍生金融資產。該等資產列入流動資產，惟到期日超過由結算日後起計十二個月之資產，則列作非流動資產。

(iii) 持至到期投資

列為持至到期投資之金融資產包括有固定或可確定付款金額及有固定期限、且私人公司集團之管理層有明確意向和能力持至到期日之非衍生金融資產。倘私人公司集團出售任何有關投資（不包括持至到期投資之非重大款額），則整個類別受到影響，並重新歸類為可供出售金融資產／按公平值計入損益之金融資產。該等投資以公平值加上直接相關之交易費用進行初始入賬，並以使用實際利息法計算之攤餘成本扣除減值損失準備進行後續計量。該等資產列入非流動資產，惟到期日低於由結算日後起計十二個月之資產，則列作流動資產。

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，乃指定為該類別或不列入任何其他類別。除非管理層有意於結算日起計十二個月內出售該投資，否則可供出售金融資產將列作非流動資產。

金融資產常規買賣於交易日確認，即私人公司集團承諾購買或出售該等資產之日期。並非按公平值計入損益之所有金融資產初步以公平值另加交易成本確認。按公平值計入損益之所有金融資產初步以公平值確認，而交易成本則於收益表中列賬。當從投資收取現金流之權利已終止或被轉讓，而私人公司集團實質上已轉移有關投資擁有權附帶之一切風險及回報時，則會取消確認該等金融資產。

可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產隨後以公平值入賬。貸款及應收款項乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。

因按公平值計入損益之金融資產之公平值變動引致之盈利及虧損於其產生之財務期間列入收益表。因可供出售金融資產之公平值變動引致之未變現盈利及虧損與其他全面收益內確認。當可供出售金融資產已出售或減值時，累計公平值調整列入收益表。

按公平值於收益表確認之金融資產及可供出售之資產之股息收入於私人公司集團收取款項之權利確立時予以確認。

有報價投資之公平值根據當時買盤價計算。倘金融資產及非上市證券所處之市場並不活躍，私人公司集團會採用估值技術確定其公平值。該等估值技術包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他大致相同之工具、現金流量貼現分析及期權定價模式，並最大限度地採用市場資訊，而盡可能不依賴特定實體資訊。

私人公司集團會於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有無出現減值之客觀證據。對於分類為可供出售之股票證券，證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。倘可供出售之金融資產存在該等證據時，累計虧損(按購買成本與當時公平值之差額，減去該金融資產先前於收益表確認之任何減值虧損計算)從投資重估儲備中扣除，並於收益表內確認。於收益表內確認之股本投資工具減值虧損不會透過收益表撥回。

對於被分類為可供出售，以外幣為本位之貨幣性證券，其公平值變動可分為源自證券攤餘成本變動之匯兌差額和證券賬面值之其他匯兌變動兩部分。貨幣性證券之匯兌差額於損益內確認；而非貨幣性證券之匯兌差額則於其他全面收入中確認。貨幣性及非貨幣性證券(分類為可供出售)之公平值變動於其他全面收入中確認。

當分類為可供出售之證券已出售或減值時，先前於投資重估儲備中確認之累計公平值調整列入收益表。

(I) 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之資產

私人公司集團會於每個報告期末評估一項金融資產或一組金融資產有無出現減值之客觀證據。惟於有客觀減值證據表明金融資產於初步確認後因發生一項或多項事件（「損失事件」），且該損失事件對可靠估計該項金融資產或該組金融資產之預計未來現金流產生影響時，則該項或該組金融資產被認定為已發生減值並出現減值損失。

私人公司集團於釐定是否有減值虧損之客觀證據時所採用之準則包括：

- 發行人或承擔人出現重大財政困難；
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金；
- 私人公司集團之財政困難及有關之經濟或法律理由，給予借款人一項出借人於其他情況下不會考慮之優惠；
- 借款人有可能會破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而導致某金融資產失去活躍市場；或
- 明顯資料顯示一組金融資產自首次確認入賬後，其估計之未來現金流量出現重大跌幅，儘管尚未能認明有關跌幅是來自組別內哪項個別金融資產，包括：
 - (i) 組別內借款人之付款狀況出現逆轉；
 - (ii) 組別內資產拖欠情況與有關國家或當地經濟狀況相關聯。

私人公司集團首先評估是否有客觀證據證明出現減值。

虧損金額乃以資產之賬面值與按金融資產原來之實際利率折算估計之未來現金流量（不包括未產生之日後信貸虧損）所得現值兩者間之差額計量。資產之賬面值被銷減，虧損金額

則於收益表內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損之折現率則為合約下釐定之即期實際利率。作為可行之權宜之計，私人公司集團可按某工具可觀察得到之市價為公平值之基礎計量其減值。

如於繼後期間，減值虧損金額減少，同時客觀地與減值獲確認後發生之事項相關(例如債務人之信貸評級改善)，則將過往確認之減值虧損撥回，並於收益表中確認。

(ii) 被分類為可供出售金融資產之資產

私人公司集團會於每個報告期末評估金融資產或一組金融資產有無出現減值之客觀證據。對於債務證券，私人公司集團採用上文(i)所載之準則。對於分類為可供出售之股權投資，投資公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，亦會被視為資產已減值之證據。倘可供出售金融資產存在該等證據時，累計虧損(按購買成本與當時公平值之差額，減去該金融資產先前於收益表確認之任何減值虧損計算)從投資重估儲備中扣除，並於損益表內確認。於收益表內確認之股本投資工具減值虧損不會透過收益表撥回。倘日後被分類為可供出售金融資產之債務工具之公平值增加，並與損益內確認減值後發生之事項有客觀關聯，有關之減值損失將於收益表內撥回。

(m) 存貨

存貨指製成品，乃以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本採用先進先出法(FIFO)釐定。可變現淨值乃按正常營運過程中之估計售價，減去適用之變動銷售開支計量。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於出現客觀證據表明私人公司集團無法按應收款之原有條款收回所有金額時確定。債務人出現嚴重財政困難、債務人可能會破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還借款，均被視為應收款項出現減值之跡象。撥備之金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值(按實際利率折現計算)間之差額。資產之賬面值透過減值撥備賬扣除，而虧損金額於收益表內確認。當應收款項無法收回時，該款項會於應收款項減值撥備賬中對銷。其後收回已對銷之款項會於收益表中入賬。

(o) 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具初時以訂立有關合約當日之公平價值列賬，隨後再按其公平值進行重新估值。確認所產生收益或虧損之方法取決於該衍生工具是否被指定為作對沖工具，如屬對沖工具，則取決於其對沖項目之性質。私人公司集團會於交易發生時記錄對沖工具與相關對沖項目之關係、風險管理目的以及進行各類對沖交易時所採取之策略。私人公司集團亦於對沖活動發生時及所涉期間內評估有關衍生工具能否高度有效地抵銷相關對沖項目之公平值或現金流量變動，並作出記錄。若對沖衍生金融工具的餘下期限超過十二個月，其全部公平值將分類為非流動資產或負債。

衍生金融工具公平值變動之有效部分(即所選定和合資格作現金流動對沖之部分)已於其他全面收益中確認。無效部分所產生之收益或虧損已即時於收益表中確認。

對沖儲備之累積數額於對沖項目影響損益時於財務期間內撥入至收益表。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計處理之條件時，其時於對沖儲備中存有之任何累計盈虧仍保留於對沖儲備內，並於未來交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項未來交易預期不會再出現時，於對沖儲備中申報之累計盈虧即時轉撥入收益表。

某些非交易用途衍生金融工具不合資格採用對沖會計處理。根據金融工具之結算日，該等工具將被列作流動或非流動資產或負債。該等衍生工具之公平值變動乃於收益表中即時確認。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括所持現金、銀行通知存款及原本到期日為三個月或以下至其他短期高流動性投資及銀行透支。

(q) 撥備

當私人公司集團因為已發生之事件而須承擔法律性或推定性之現有責任，而解除該責任時有可能消耗有經濟利益之資源，需在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，為確認有關責任而撥備。私人公司集團概不會就未來經營虧損確認撥備。凡出現多項類似責任，會否導致資源流出以清算責任乃經考慮責任之整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出之機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃使用稅前折扣率按預期需要清償債務之支出之現值計算，而稅前折扣率反映當前市場對貨幣時間價值及債務特定風險之評估。因時間推移而導致之撥備增加乃確認為利息開支。

(r) 應付款項

應付貿易款項乃於日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付之債務。倘應付款項之支付日期於一年或以內(如仍處於正常經營週期中，則可較長時間)，則分類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

(s) 合併股本

普通股乃分類列為權益。

因發行新股份或購股權而產生之直接相關新增成本，乃以所得款項之扣減(扣除稅項)於權益中列賬。

(t) 財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人因特定債務人未能根據債務文據之條款於到期時付款而導致持有人蒙受損失，而向擔保之受益人支付特定款項以作出償付之合約。

財務擔保合約初步按其公平值計量，並隨後按以下兩者中之較高者計量(i)初步確認之金額減累計攤銷額後之餘額；(ii)就財務擔保合約而言，要求擔保人於結算日結算之金額。

(u) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，須視乎日後會否出現一項或多項非私人公司集團可控制之事件方可確實。或然負責亦包括基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟資源或不能就該負債數額作可靠估計而未有確認。

或然負債不會確認但會於財務資料附註中加以披露。倘資源流出之可能性改變而導致資源可能流出，則會確認為撥備。

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，須視乎日後會否出現一項或多項非私人公司集團可控制之事件方可確實。

或然資產不會被確認，但會於經濟收益有可能流入時於財務資料附註中加以披露。若實質確定有收益流入，則被確認為資產。

(v) 當期及遞延稅項

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

當期所得稅支出根據私人公司及其附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表所列之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款作出撥備。

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

遞延所得稅以於結算日前實施或大體上已實施之稅率（及稅法）釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

遞延所得稅資產就有可能將未來應課稅利潤與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延所得稅乃就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，惟倘私人公司集團可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能於可預見未來不會撥回則除外。

(w) 收益及其他收入確認

收益包括於私人公司集團日常業務進程中銷售貨物或提供服務而應收之代價之公平值。當收益金額能可靠地衡量、未來經濟利益可能流入有關實體，以及符合下文所述私人公司集團之有關業務之特定條件時，私人公司集團將確認收益。

以經營租約從投資物業獲取之租金收益乃按有關租約期以直線法確認入賬。

股息收益於收取股息之權利確定時列賬。

利息收益乃以實際利息法按時間比例作基準計量。

倉儲收益及其他收益乃於提供服務時確認入賬。

出售物業之收益乃於其擁有權之重大風險及回報轉移至買方時確認入賬。

(x) 僱員福利

僱員應享年假和法定長期服務休假福利已於僱員提供服務時確認。私人公司集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生年假之估計負債作出撥備。

僱員可享用之病假及分娩假不作確認，直至僱員放取該等假期時才予以確認。

私人公司集團向定額供款退休計劃作出之供款乃於產生時列作開支，並以全數取得供款前離開計劃之該等僱員之自願被沒收供款扣減。計劃之資產乃與私人公司集團之資產分開及以獨立管理之基金持有。

(y) 借貸及借貸成本

借貸首先按公平值扣除交易成本後確認。借貸其後按經攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之差額於借貸期間以實際利息法於收益表確認。

借貸歸類為流動負債，除非私人公司集團擁有無條件權利將償還負債的日期延至結算日後最少十二個月。

因收購、建築及生產為合資格資產所產生之直接應計借貸成本均撥入該等資產之部分成本。合資格乃為須一段長時間始方能達至其擬定用途或予以銷售之資產。倘資產大致上可供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。其他一切借貸成本於產生之期間內概確認為開支。

(z) 分派股息

分派予私人公司集團股東之股息於該等股息成為私人公司須承擔法律或推定責任之財務期間內，作為負債於私人公司集團之財務報表中確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

私人公司集團之投資活動承受多種財務風險，例如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。私人公司集團之整體風險管理計劃尋求盡可能減低對私人公司集團財務表現之潛在負面影響。私人公司集團採用衍生金融工具以對沖若干風險。

(i) 外匯風險

私人公司集團之大部分資產均位於香港並於香港經營，於該等資產所產生之相關收益以港元計值。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，私人公司集團之借貸以港元計值。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之借貸主要以港元計值。

私人公司集團因投資海外業務而受匯率變動影響，其淨資產承受匯率風險。

管理層密切監察匯率變動以確定有無可能出現任何重大風險。私人公司集團認為，除新加坡元外，貨幣波動產生之外匯風險不大。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘港元對新加坡元升值或貶值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度除稅後溢利將減少或增加13,000港元、728,000港元及283,000港元，主要因換算以新加坡元計值之銀行結餘而產生之外匯虧損或收益所致。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘港元對新加坡幣升值或貶值5%，而所有其他因素維持不變，則股權將減少或增加16,336,000港元、35,855,000港元及32,458,000港元，主要因換算以新加坡元計值之聯營公司可供出售金融資產及權益以及應收聯營公司之款項及貸款而產生之外匯虧損或收益所致。

(ii) 價格風險

私人公司集團持有可供出售金融資產，故須承受股本證券價格風險。私人公司集團並無涉及商品價格風險。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘私人公司集團之可供出售金融資產之市場價值增加或減少10%，而所有其他因素維持不變，則股權將增加或減少26,335,000港元、31,968,000港元及22,525,000港元。

(iii) 信貸風險

私人公司集團之信貸風險主要是由於銀行結餘、可供出售金融資產、持有至到期之投資、應收餘下集團實體之款項、應收賬款及其他應收款項，以及於衍生金融工具中之交易對手財務責任。

私人公司集團之現金存款存於高信貸評級之銀行及金融機構，且私人公司集團之可供出售金融資產及持有至到期之投資主要投資於財務狀況穩健之公司。私人公司集團定期檢討該等投資，以釐定是否存在信貸質量轉差之情況。

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

為降低交易對手違責之風險，私人公司集團僅會與聲譽昭著且擁有良好投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約。

(iv) 流動資金風險

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

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

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

	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元
於二零零九年十二月三十一日			
銀行借貸	349,227	173,753	2,095,650
應付賬款、其他應付款項及應計費用	292,862	—	—
衍生金融工具	40,821	26,255	29,007
應付南聯之款項	—	3,372,078	—
總計	<u>682,910</u>	<u>3,572,086</u>	<u>2,124,657</u>
於二零一零年十二月三十一日			
銀行借貸	152,654	292,705	1,609,797
應付賬款、其他應付款項及應計費用	269,537	—	—
衍生金融工具	42,865	35,121	36,500
應付南聯之款項	—	3,526,941	—
總計	<u>465,056</u>	<u>3,854,767</u>	<u>1,646,297</u>
於二零一一年十二月三十一日			
銀行借貸	575,155	992,684	596,453
應付賬款、其他應付款項及應計費用	196,642	—	—
衍生金融工具	42,130	38,376	24,566
應付南聯之款項	—	3,413,622	—
總計	<u>813,927</u>	<u>4,444,682</u>	<u>621,019</u>

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

(v) 利率風險

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

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

(i) 現金流量利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘借貸利率提高或降低25個基點，而所有其他因素維持不變，則截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少或增加2,873,000港元、3,069,000港元及2,038,000港元，主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少所致。

(ii) 公平值利率風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，倘遠期利率收益率曲線上移或下移50個基點，而所有其他因素維持不變，則：

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

(b) 資本管理

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

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

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

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
銀行借貸總額	2,502,500	1,961,850	2,106,782
減：銀行結餘及現金	(171,605)	(433,923)	(646,492)
債務淨值	<u>2,330,895</u>	<u>1,527,927</u>	<u>1,460,290</u>
權益總額	<u>3,108,110</u>	<u>5,287,024</u>	<u>7,137,899</u>
負債比率	<u>75.0%</u>	<u>28.9%</u>	<u>20.5%</u>

(c) 公平值估計

下表透過估值法分析按公平值計量的金融工具。不同級別界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 該資產或負債之輸入值並非包括在第1層的報價內，但可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)被觀察(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入值(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

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

	第1層 千港元	第2層 千港元	總計 千港元
於二零零九年十二月三十一日			
資產			
可供出售金融資產	263,348	86,834	350,182
負債			
衍生金融工具	—	96,083	96,083
於二零一零年十二月三十一日			
資產			
可供出售金融資產	319,677	111,417	431,094
衍生金融工具	—	16,000	16,000
	319,677	127,417	447,094
負債			
衍生金融工具	—	114,486	114,486
於二零一一年十二月三十一日			
資產			
可供出售金融資產	225,255	94,147	319,402
衍生金融工具	—	179	179
	225,255	94,326	319,581
負債			
衍生金融工具	—	105,072	105,072

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

沒有在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體之特定估計。如計算金融工具公平值所需之所有重大輸入值為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。列入第2層之金融工具主要包括衍生金融工具及非上市可供出售金融資產，即有若干相關資產包括於香港以外地區上市之股本投資之非上市股本投資。

4 關鍵會計估計及判斷

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

關鍵會計估計及假設

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

(i) 投資物業之公平值

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

(ii) 可供出售金融資產及衍生金融工具之公平值

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

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

於應用私人公司集團會計政策時作出之重大判斷

(i) 所得稅項

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

根據香港會計準則第12號(修訂本)的可推翻推定，以公平值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，若無資產增值稅，則無需就投資物業重估作出遞延稅項撥備。若投資物業透過使用方式收回，投資物業重估須按所得稅稅率作遞延稅項撥備。私人公司集團已應用可推翻推定，假定將透過出售收回投資物業之賬面值，重新評估遞延稅項之計量。

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

(ii) 投資物業之分類

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

5 收益、其他收入及分部資料

於有關期間確認之收益及其他收入如下：

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
收益			
租務及物業管理	213,922	328,216	399,052
倉儲	14,483	13,243	15,772
	<u>228,405</u>	<u>341,459</u>	<u>414,824</u>
其他收入			
來自可供出售金融資產之 股息收入	27,186	23,776	36,010
來自聯營公司貸款利息收入	8,464	9,387	3,177
其他	3,939	2,400	6,568
	<u>39,589</u>	<u>35,563</u>	<u>45,755</u>
	<u><u>267,994</u></u>	<u><u>377,022</u></u>	<u><u>460,579</u></u>

私人公司集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

- 租務及物業管理
- 倉儲
- 投資
- 其他

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

營運分部

	租務及 物業管理 千港元	倉儲 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零零九年 十二月三十一日止年度					
收益	213,922	14,483	—	—	228,405
投資物業公平值變動前及 出售投資物業收益之分部業績	124,222	1,503	33,766	—	159,491
投資物業公平值增加	279,300	—	—	—	279,300
分部業績	403,522	1,503	33,766	—	438,791
衍生金融工具之公平值收益	63,078	—	—	—	63,078
未分配收入減開支					(22,541)
經營溢利					479,328
融資收入	44	—	1	—	45
融資成本	(63,556)	—	(214)	—	(63,770)
					415,603
應佔聯營公司溢利減虧損 (附註)	(1)	81	—	(3,178)	(3,098)
除稅前溢利					412,505
稅項支出					(22,257)
本年度溢利					390,248
資本開支	28,088	838	—	—	28,926
折舊	2,099	239	—	—	2,338
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	8,451,251	7,268	382,320	—	8,840,839
於聯營公司之權益 (附註)	13,887	4,222	—	162,860	180,969
應收聯營公司之款項及貸款 (附註)	11,163	22,330	—	316,845	350,338
其他資產					219,753
資產總值					9,591,899
分部負債	309,328	1,795	2,864	—	313,987
應付聯營公司之款項及貸款 (附註)	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					6,003,013
負債總值					6,483,789

附註：該聯營公司主要從事物業發展，該公司所產生之應佔聯營公司之虧損為3,178,000港元，於聯營公司之權益為162,860,000港元，應收聯營公司之款項及貸款為316,845,000港元以及應付聯營公司之款項及貸款為166,789,000港元。

	租務及 物業管理 千港元	倉儲 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一零年 十二月三十一日止年度					
收益	328,216	13,243	—	—	341,459
投資物業公平值變動及出售					
投資物業收益前之分部業績	241,315	147	31,156	—	272,618
投資物業公平值增加	1,727,118	—	—	—	1,727,118
出售投資物業之收益	146,462	—	—	—	146,462
分部業績	2,114,895	147	31,156	—	2,146,198
衍生金融工具之公平值收益	959	—	16,000	—	16,959
未分配收入減開支					(22,002)
經營溢利					2,141,155
融資收入	405	—	1	—	406
融資成本	(73,595)	—	(10)	—	(73,605)
					2,067,956
應佔聯營公司溢利減虧損 (附註)	(419)	(593)	—	301,300	300,288
除稅前溢利					2,368,244
稅項支出					(16,297)
本年度溢利					2,351,947
資本開支	5,341	5,135	—	—	10,476
折舊	1,897	355	—	—	2,252
於二零一零年十二月三十一日					
分部資產	9,647,252	12,103	490,693	—	10,150,048
於聯營公司之權益 (附註)	14,166	3,871	—	482,639	500,676
應收聯營公司之款項及貸款 (附註)	11,208	22,330	—	323,987	357,525
其他資產					384,478
資產總值					11,392,727
分部負債	274,324	2,533	26,822	—	303,679
應付聯營公司之款項及貸款 (附註)	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					5,635,235
負債總值					6,105,703

附註：該聯營公司主要從事物業發展，該公司所產生之應佔聯營公司之溢利為301,300,000港元，於聯營公司之權益為482,639,000港元，應收聯營公司之款項及貸款為323,987,000港元以及應付聯營公司之款項及貸款為166,789,000港元。

附錄二

有關私人公司集團之財務資料

	租務及 物業管理 千港元	倉儲 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度					
收益	399,052	15,772	—	—	414,824
投資物業公平值變動前及 出售投資物業收益之分部業績	308,456	1,858	45,655	—	355,969
投資物業公平值增加	1,855,219	—	—	—	1,855,219
分部業績	2,163,675	1,858	45,655	—	2,211,188
衍生金融工具之公平值虧損	(1,365)	—	(15,821)	—	(17,186)
聯營公司償還貸款後撥出之 匯兌差額	—	—	—	44,122	44,122
未分配收入減開支	—	—	—	—	(32,334)
經營溢利	—	—	—	—	2,205,790
融資收入	5,671	—	—	—	5,671
融資成本	(72,114)	—	(274)	—	(72,388)
					2,139,073
應佔聯營公司溢利減虧損 (附註)	230	(3,199)	—	154,190	151,221
議價收購收益	—	—	—	69,387	69,387
除稅前溢利	—	—	—	—	2,359,681
稅項支出	—	—	—	—	(32,954)
本年度溢利	—	—	—	—	2,326,727
資本開支	5,985	14	—	—	5,999
折舊	1,923	670	—	—	2,593
於二零一一年十二月三十一日					
分部資產	11,701,298	13,902	419,078	—	12,134,278
於聯營公司之權益 (附註)	14,867	181	—	681,096	696,144
應收聯營公司之款項及貸款 (附註)	11,557	22,355	—	5,457	39,369
其他資產	—	—	—	—	183,539
資產總值	—	—	—	—	13,053,330
分部負債	192,489	3,286	22,084	—	217,859
應付聯營公司之款項及貸款 (附註)	—	—	—	23,552	23,552
其他負債	—	—	—	—	5,674,020
負債總值	—	—	—	—	5,915,431

附註：該聯營公司主要從事物業發展，該公司所產生之應佔聯營公司之溢利為108,501,000港元，於聯營公司之權益為366,083,000港元，應收聯營公司之款項及貸款為5,457,000港元以及應付聯營公司之款項及貸款為23,552,000港元。

地區資料

私人公司集團主要於香港營運。私人公司集團之地域收益、分部業績及分部資產之分析如下：

(i) 收益及分部業績

	收益			分部業績		
	截至下列日期止年度			截至下列日期止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	228,405	341,459	414,824	412,152	2,114,652	2,175,789
新加坡	—	—	—	26,639	31,546	35,399
	<u>228,405</u>	<u>341,459</u>	<u>414,824</u>	<u>438,791</u>	<u>2,146,198</u>	<u>2,211,188</u>
衍生金融工具之 公平值收益/ (虧損)				63,078	16,959	(17,186)
聯營公司償還貸款 後撥出之匯兌差額				—	—	44,122
未分配收入減開支				(22,541)	(22,002)	(32,334)
經營溢利				479,328	2,141,155	2,205,790
融資收入				45	406	5,671
融資成本				(63,770)	(73,605)	(72,388)
				<u>415,603</u>	<u>2,067,956</u>	<u>2,139,073</u>

(ii) 分部資產

	資本開支			金融工具及遞延稅項資產 以外之非流動資產			資產總值		
	截至下列日期止年度			截至下列日期止年度			截至下列日期止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
香港	28,926	10,476	5,999	8,534,720	9,446,624	11,400,551	8,996,425	10,360,988	12,362,206
新加坡	—	—	—	198,120	553,417	327,484	548,721	984,511	646,886
中國大陸	—	—	—	46,753	47,228	44,238	46,753	47,228	44,238
	<u>28,926</u>	<u>10,476</u>	<u>5,999</u>	<u>8,779,593</u>	<u>10,047,269</u>	<u>11,772,273</u>	<u>9,591,899</u>	<u>11,392,727</u>	<u>13,053,330</u>

6 經營溢利

經營溢利已(扣除)／計入以下各項：

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
持有至到期之投資之			
攤銷收入(附註18)	6,052	7,380	9,028
核數師酬金	(706)	(609)	(812)
物業、機器及設備折舊	(2,338)	(2,252)	(2,593)
投資物業產生租務收入			
之直接經營開支	(74,108)	(59,877)	(83,250)
產生倉儲收入之直接經營開支	(4,365)	(5,687)	(5,944)
聯營公司償還貸款後撥出			
之匯兌差額	—	—	44,122
衍生金融工具之公平值			
收益／(虧損)	63,078	16,959	(17,186)
出售物業、機器及設備			
之收益／(虧損)	2	(101)	11
持有至到期之投資之利息收入	—	—	617
有關房地產之經營性租約租金	(3,939)	(4,028)	(4,118)
其他匯兌收益／(虧損)，淨額	1,497	929	(1,350)
包括在租務及市場推廣及			
行政開支之僱員薪津成本			
(包括董事酬金)(附註8)	(25,183)	(26,115)	(30,209)
可供出售金融資產之已變現收益	610	—	—

7 融資收入及支出

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
融資收入			
銀行存款及銀行結餘之利息收入	45	406	5,671
融資成本			
銀行貸款及透支之利息支出	(63,770)	(73,605)	(72,388)
融資成本，淨額	<u>(63,725)</u>	<u>(73,199)</u>	<u>(66,717)</u>

8 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
薪酬、工資及其他福利	28,807	31,070	49,256
退休福利，減除數目極少之 被沒收供款(附註a)	<u>1,487</u>	<u>1,406</u>	<u>2,028</u>
	<u>30,294</u>	<u>32,476</u>	<u>51,284</u>
列入：			
銷售成本	5,111	6,361	21,075
租賃、營銷及行政開支(附註6)	<u>25,183</u>	<u>26,115</u>	<u>30,209</u>
	<u>30,294</u>	<u>32,476</u>	<u>51,284</u>

(a) 退休福利－界定供款計劃

私人公司集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為65歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。私人公司集團已按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在合併收益表支銷之僱員退休福利成本指私人公司集團就上述退休計劃之供款。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，於各自結算日應付予上述退休計劃之供款分別合共為109,000港元、340,000港元及364,000港元，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

(b) 董事酬金

於有關期間內，私人公司集團及南聯向私人公司董事支付董事酬金。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，該等酬金分別合共約為3,781,000港元、4,383,000港元及4,469,000港元。因私人公司董事認為將該等酬金於其為私人公司集團、南聯及餘下集團實體服務之間分攤乃不可行，因此無此等分攤。

於有關期間內，並無任何南聯董事或高級管理人員放棄任何酬金，南聯亦並無向任何董事或高級管理人員支付酬金，作為彼等加入或於加入私人公司集團時之獎勵，或作為離任之賠償。

9 應佔聯營公司盈利減虧損

於截至二零一一年十二月三十一日止年度已包括私人公司集團應佔該聯營公司之投資物業公平值增加38,890,000港元。私人公司集團並無顯示截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度聯營公司所持投資物業公平值之任何增加。

10 議價收購收益

於二零一一年六月三十日，私人公司集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd. (「Dragon Eye」) 之全部已發行股本，代價為229,097,000港元。Dragon Eye持有豐晟有限公司40%之股本權益，而豐晟為位於香港一間精品酒店物業之業主。有關私人公司集團所收購Dragon Eye資產淨值及議價收購收益之詳情如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
收購現金代價	229,097
減：已收購資產淨值之公平值 (附註16)	298,484
	<hr/>
議價收購收益	69,387
	<hr/> <hr/>

11 稅項支出

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
當前稅項			
香港利得稅	(9,322)	(18,640)	(9,523)
海外稅項	(198)	(312)	(120)
往年度超額／(不足)撥備	186	(4,176)	2,249
	<u>(9,334)</u>	<u>(23,128)</u>	<u>(7,394)</u>
遞延稅項 (附註27)			
暫時差異	(12,923)	6,831	(25,560)
	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>

香港利得稅乃分別按截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度估計應評稅利潤之16.5%作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司有關期間估計應評稅利潤及其經營所在地之稅率作出撥備。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，在合併收益表呈報之私人公司集團應佔聯營公司盈利減虧損已分別扣除私人公司集團應佔聯營公司稅項收入372,000港元、稅項支出62,184,000港元及稅項支出21,934,000港元。

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

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
經營盈利減融資收入及融資成本	415,603	2,067,956	2,139,073
按16.5%稅率計算之稅項	(68,574)	(341,213)	(352,947)
其他國家不同稅率之影響	102	(122)	(346)
毋須課稅之收入	52,359	317,939	322,056
不能扣稅之開支	(3)	—	(2,757)
確認過往未確認稅項虧損	5,335	11,413	—
稅項虧損及其他未確認暫時差異	(11,413)	—	—
往年度超額／(不足)撥備	186	(4,176)	2,249
其他	(249)	(138)	(1,209)
稅項支出	<u>(22,257)</u>	<u>(16,297)</u>	<u>(32,954)</u>

於有關期間，其他全面收益中並無稅項支出。

12 股息

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
已派中期股息	<u>80,000</u>	<u>296,000</u>	<u>305,000</u>

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，一家合併集團公司向南聯派發之中期股息分別為80,000,000港元、296,000,000港元及305,000,000港元。

13 與關聯方重大交易

除本財務資料所披露之關連交易外，私人公司集團與關聯方於有關期間內進行之重大交易如下。

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
付予南聯之股息	(80,000)	(296,000)	(305,000)
收取聯營公司之利息收入	8,464	9,387	3,177
收取關聯公司之租務及管理費收入	17,193	18,412	13,457
收取餘下集團實體之租賃及 銷售代理費收入	1,358	1,238	2,260
收取餘下集團實體之物業經理酬金收入	693	705	762
收取餘下集團實體之僱員薪津回收成本	1,338	1,437	2,254
收取餘下集團實體之管理費收入	1,090	920	930
主要管理人員酬金	(3,781)	(4,383)	(4,469)
付予餘下集團實體之租務及管理費	(182)	(442)	(745)
付予一間餘下集團實體之利息開支	(2,519)	(1,912)	(2,053)
付予南聯之管理費	(7,560)	(6,240)	(6,960)

附註：

- (1) 此等交易乃按由有關各方共同協定之條款進行。
- (2) 主要管理人員指南聯董事，而彼等之酬金載於附註8(b)。

14 物業、機器及設備

	機器及 機械 千港元	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
原值				
於二零零九年一月一日	887	3,629	2,273	6,789
匯兌差額	—	6	31	37
增購	—	8,226	—	8,226
出售	—	(848)	—	(848)
	<u>887</u>	<u>11,013</u>	<u>2,304</u>	<u>14,204</u>
於二零零九年 十二月三十一日				
	<u>887</u>	<u>11,013</u>	<u>2,304</u>	<u>14,204</u>
累積折舊				
於二零零九年一月一日	736	2,374	1,111	4,221
匯兌差額	—	6	24	30
本年度折舊撥備	38	1,873	427	2,338
出售	—	(841)	—	(841)
	<u>774</u>	<u>3,412</u>	<u>1,562</u>	<u>5,748</u>
於二零零九年 十二月三十一日				
	<u>774</u>	<u>3,412</u>	<u>1,562</u>	<u>5,748</u>
賬面淨值				
於二零零九年 十二月三十一日	<u>113</u>	<u>7,601</u>	<u>742</u>	<u>8,456</u>

	機器及 機械 千港元	租賃物業 裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
原值				
於二零一零年一月一日	887	11,013	2,304	14,204
匯兌差額	—	—	36	36
增購	—	5,594	—	5,594
出售	—	(365)	(1,000)	(1,365)
	<u>887</u>	<u>16,242</u>	<u>1,340</u>	<u>18,469</u>
於二零一零年 十二月三十一日				
	<u>887</u>	<u>16,242</u>	<u>1,340</u>	<u>18,469</u>
累積折舊				
於二零一零年一月一日	774	3,412	1,562	5,748
匯兌差額	—	—	27	27
本年度折舊撥備	35	1,992	225	2,252
出售	—	(46)	(750)	(796)
	<u>809</u>	<u>5,358</u>	<u>1,064</u>	<u>7,231</u>
於二零一零年 十二月三十一日				
	<u>809</u>	<u>5,358</u>	<u>1,064</u>	<u>7,231</u>
賬面淨值				
於二零一零年 十二月三十一日	<u>78</u>	<u>10,884</u>	<u>276</u>	<u>11,238</u>

	機器及 機械 千港元	裝修、 傢俱、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
原值				
於二零一一年一月一日	887	16,242	1,340	18,469
增購	—	286	—	286
出售	—	(30)	(102)	(132)
於二零一一年 十二月三十一日	887	16,498	1,238	18,623
累積折舊				
於二零一一年一月一日	809	5,358	1,064	7,231
本年度折舊撥備	18	2,354	221	2,593
出售	—	(29)	(102)	(131)
於二零一一年 十二月三十一日	827	7,683	1,183	9,693
賬面淨值				
於二零一一年 十二月三十一日	60	8,815	55	8,930

15 投資物業

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	7,939,930	8,239,830	9,177,830
增購	20,700	4,882	5,713
出售	(100)	(794,000)	—
建築成本超額撥備	—	—	(10,932)
公平值收益	279,300	1,727,118	1,855,219
本年度末	8,239,830	9,177,830	11,027,830

上述投資物業賬面值包括：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
於香港之租賃土地			
長期租賃	994,000	1,100,000	1,270,000
中期租賃	7,245,830	8,077,830	9,757,830
	<u>8,239,830</u>	<u>9,177,830</u>	<u>11,027,830</u>

(a) 於香港之投資物業(農地除外)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。所有估值師皆為獨立估值師，彼等之物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。

(b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，若干投資物業已抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。該等物業之賬面值總額分別為8,232,000,000港元、9,152,000,000港元及11,001,000,000港元。

16 聯營公司

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
應佔資產淨值	180,969	500,676	696,144
應收款項及貸款 (附註a)	350,338	357,525	39,369
應付款項及貸款 (附註b)	(166,789)	(166,789)	(23,552)
	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>
投資原值－非上市股份	<u>11,308</u>	<u>11,308</u>	<u>11,348</u>

於聯營公司之權益變動概述如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	334,313	364,518	691,412
匯兌差額	2,321	62,363	(6,405)
應佔聯營公司盈利減虧損	(3,098)	300,288	151,221
應佔對沖儲備	—	—	(3,174)
收購一間聯營公司 (附註10)	—	—	298,484
來自聯營公司之股息	(3,096)	—	(269,977)
來自聯營公司貸款利息收入	8,464	9,387	3,177
給予聯營公司償還及貸款	26,000	2,800	193,734
聯營公司償還及墊支	(386)	(47,944)	(346,511)
本年度末	<u>364,518</u>	<u>691,412</u>	<u>711,961</u>

私人公司集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產	1,452,965	220,762	560,371
流動資產	135,873	779,718	512,726
流動負債	(648,016)	(113,500)	(114,165)
非流動負債	(759,853)	(386,304)	(262,788)
	<u>180,969</u>	<u>500,676</u>	<u>696,144</u>

截至下列日期止年度

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
收益	10,031	1,090,401	343,534
除稅後盈利減虧損	<u>(3,098)</u>	<u>300,288</u>	<u>151,221</u>

(a) 應收款項及貸款之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
新加坡元	194,608	246,548	718
港元	129,120	84,306	11,605
人民幣	26,610	26,671	27,046
	<u>350,338</u>	<u>357,525</u>	<u>39,369</u>

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

(b) 該等應付款項及貸款均為無抵押，以港元為面額、免息及無指定還款期。

(c) 聯營公司之詳情載於附註35(b)。

17 可供出售金融資產

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
可供出售金融資產包括：			
海外上市產業信託基金投資	263,348	319,677	225,255
非上市股份投資	86,834	111,417	94,147
	<u>350,182</u>	<u>431,094</u>	<u>319,402</u>

(a) 可供出售金融資產以新加坡元為面額並以公平值列賬。

(b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為176,531,000港元、265,398,000港元及187,008,000港元之若干產業信託基金投資已抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。

(c) 分別於二零零九年及二零一零年十二月三十一日納入於非上市股份投資中的應付投資公司款項13,464,000港元及16,646,000港元已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內全數清還。

(d) 於結算日，信用風險之最高承擔為可供出售金融資產之賬面值。

18 持有至到期之投資

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

持有至到期之投資包括：

非上市債務及其他投資	30,997	37,877	95,087
------------	--------	--------	--------

持有至到期之投資變動概述如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	25,445	30,997	37,877
匯兌差額	—	—	(143)
增加	—	—	48,825
於合併收益表中攤銷 (附註6)	6,052	7,380	9,028
已收票息	(500)	(500)	(500)
本年度末	30,997	37,877	95,087
分析如下：			
流動	—	—	29,252
非流動	30,997	37,877	65,835
	30,997	37,877	95,087

(a) 持有至到期之投資之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
港元	30,997	37,877	46,405
美元	—	—	48,682
	30,997	37,877	95,087

(b) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，無持有至到期之投資抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。於二零一一年十二月三十一日，賬面值48,682,000港元之若干持有至到期之投資已抵押予銀行作為私人公司集團銀行融資之抵押品。

(c) 於結算日，信用風險之最高承擔為持有至到期之投資之賬面值。

19 存貨

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
製成品原值	—	58	362

20 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
應收賬款	9,295	7,881	6,397
減：應收賬款減值撥備 (附註c)	—	—	—
應收賬款扣除撥備 (附註a)	9,295	7,881	6,397
攤銷租金款項	7,964	18,497	15,333
其他應收款項	8,635	4,110	3,135
按金	7,872	6,663	6,557
預付賬款	6,003	4,877	4,139
	39,769	42,028	35,561

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

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
即期至30日	1,717	1,886	1,630
31至90日	6,801	5,299	4,516
超過90日	777	696	251
	9,295	7,881	6,397

(b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應收賬款分別為9,295,000港元、7,881,000港元及6,397,000港元，已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有如附註22所述之已收租金按金作保證。

(c) 應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	145	—	—
撥備	40	6	—
應收款項撇銷	(185)	(6)	—
本年度末	—	—	—

(d) 應收賬款及其他應收款項之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
港元	39,751	42,003	35,504
新加坡元	18	25	57
	39,769	42,028	35,561

(e) 於結算日，信用風險之最高承擔為以上所述每類應收款項之賬面值。

21 現金及現金等值物結餘

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
銀行結餘及手頭現金	33,845	28,763	35,299
短期銀行存款	137,760	405,160	611,193
	171,605	433,923	646,492
信用風險之最高承擔	171,419	433,773	646,232

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，短期銀行存款平均實際年利率分別為0.09%、0.8%及2.05%，分別為平均9天、24天及24天到期。

銀行結餘及現金以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
港元	170,121	415,280	637,046
新加坡元	672	17,280	7,719
美元	812	1,363	1,727
	<u>171,605</u>	<u>433,923</u>	<u>646,492</u>

22 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
應付賬款	7,449	7,939	8,561
其他應付款項	188,146	142,157	69,238
已收按金	60,247	95,851	107,588
應計費用	37,020	23,590	11,255
	<u>292,862</u>	<u>269,537</u>	<u>196,642</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
即期至30日	4,980	3,998	6,172
31至90日	1,834	3,620	1,070
超過90日	635	321	1,319
	<u>7,449</u>	<u>7,939</u>	<u>8,561</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
港元	289,923	265,408	196,570
新加坡元	2,939	4,129	72
	<u>292,862</u>	<u>269,537</u>	<u>196,642</u>

23 衍生金融工具

	資產			負債		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
利率掉期合約 (附註a)						
— 現金流量對沖	—	—	—	89,195	108,557	97,778
— 不符合對沖資格	—	—	—	6,888	5,929	7,294
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>96,083</u>	<u>114,486</u>	<u>105,072</u>
可換股債券之衍生 工具部分 (附註b)	—	16,000	179	—	—	—
	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>179</u>	<u>96,083</u>	<u>114,486</u>	<u>105,072</u>
分析：						
流動	—	—	—	40,821	42,865	42,130
非流動	—	16,000	179	55,262	71,621	62,942
	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>179</u>	<u>96,083</u>	<u>114,486</u>	<u>105,072</u>

(a) 利率掉期合約

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，利率掉期合約之名義本金總額各自均為1,000,000,000港元。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，利率掉期合約中不符合對沖資格者之公平值變動在合併收益表內確認，分別錄得收益63,078,000港元、收益959,000港元及虧損1,365,000港元。

(b) 可換股債券之衍生工具部分

作為持有至到期之投資而持有之可換股債券包含可轉換特色及發行人贖回特色，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行之估值，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，公平值分別為16,000,000港元及179,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度衍生工具部分公平值變動產生之收益16,000,000港元及於截至二零一一年十二月三十一日止年度衍生工具部分公平值變動產生之虧損15,821,000港元已於該年度合併收益表確認。

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

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

發行人贖回股權之公平值乃於二零一一年十二月三十一日，根據相關的市場價格可換股購股權而作出。

24 短期銀行貸款，已抵押

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
須於要求時或一年內償還之			
銀行貸款，已抵押	225,000	—	278,682
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註25)	97,250	126,250	268,000
	<u>322,250</u>	<u>126,250</u>	<u>546,682</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款皆以港元為面額。於二零一一年十二月三十一日，除金額為48,682,000港元之款項以美元為面額外，銀行貸款皆以港元為面額。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面值分別為8,232,000,000港元及9,152,000,000港元、176,531,000港元及265,398,000港元之若干投資物業及可供出售金融資產已抵押予銀行，作為私人公司集團銀行貸款之擔保。於二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為11,001,000,000港元、187,008,000港元及48,682,000港元之若干投資物業、可供出售金融資產及持有至到期之投資已抵押予銀行，作為私人公司集團銀行貸款之擔保。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，短期銀行貸款平均實際年利率分別為1.3%、0%及1.0%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險皆在六個月或以下。

25 長期銀行貸款，已抵押

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
銀行貸款－有抵押	2,277,500	1,961,850	1,828,100
減：已列入流動負債內須 於一年內償還者 (附註24)	(97,250)	(126,250)	(268,000)
	<u>2,180,250</u>	<u>1,835,600</u>	<u>1,560,100</u>
銀行貸款之還款安排如下：			
一年內	97,250	126,250	268,000
於第二年	150,250	268,000	971,600
於第三至第五年 (包括首尾兩年)	2,030,000	1,567,600	588,500
	<u>2,277,500</u>	<u>1,961,850</u>	<u>1,828,100</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，銀行貸款皆以港元為面額。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值分別為8,232,000,000港元、9,152,000,000港元及11,001,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為私人公司集團銀行貸款之擔保。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，長期銀行貸款平均實際年利率分別為1.1%、1.4%及1.4%。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團銀行貸款在利率變動及平均合約重新定價日期所承擔風險皆在六個月或以下。

26 與餘下集團實體及南聯之結餘

應收餘下集團實體之款項及應付南聯之款項皆以港元為面額、無抵押、免息及毋須自結算日起十二個月內償還。結餘之賬面值約相當於其公平值。

此等與餘下集團實體及南聯之結餘將待集團重組完成後結算。

27 遞延稅項

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	10,530	23,453	16,622
從合併收益表中扣除／(計入) (附註11)	12,923	(6,831)	25,560
本年度末	<u>23,453</u>	<u>16,622</u>	<u>42,182</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，遞延稅項採用負債法皆就暫時差異按16.5%之主要稅率作全數撥備。

由於部分上年結轉之稅務虧損可透過抵銷未來應課稅利潤而變現相關之稅務利益，遞延稅項資產按可抵銷之稅務虧損而確認。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，私人公司集團未確認稅務虧損69,171,000港元可結轉以抵銷未來應課稅收入。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，私人公司集團並無未確認稅務虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。

有關期間內遞延稅項資產及負債之變動(在與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	稅項虧損		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	26,653	86,799	99,552
從合併收益表中扣除／(計入)	60,146	12,753	(11,360)
本年度末	<u>86,799</u>	<u>99,552</u>	<u>88,192</u>

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
本年度初	37,183	110,252	116,174
從合併收益表中扣除	73,069	5,922	14,200
本年度末	<u>110,252</u>	<u>116,174</u>	<u>130,374</u>

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

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
遞延稅項資產	(4,503)	(10,740)	(1,597)
遞延稅項負債	27,956	27,362	43,779
	<u>23,453</u>	<u>16,622</u>	<u>42,182</u>

28 合併股本

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之各合併資產負債表內列入之合併股本乃私人公司直接擁有公司之合併股本，其詳情分析如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 港元	二零一零年 十二月 三十一日 港元	二零一一年 十二月 三十一日 港元
Dragon Eye Holding Ltd.	—	—	780
Winsor Properties (China) Ltd.	8	8	8
南聯地產(香港)有限公司	8	8	8
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	8	8	8
南聯地產財務有限公司	2	2	2
	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>806</u>

29 儲備

	繳入盈餘 (附註a) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌變動賬 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	(1,810,737)	112,348	7,621	(72,260)	4,432,125	2,669,097
折算產生之匯兌差額	—	—	(138)	—	—	(138)
可供出售金融資產之 公平值收益	—	144,519	—	—	—	144,519
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(56,621)	—	(56,621)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	39,686	—	39,686
本年度溢利	—	—	—	—	389,869	389,869
已派中期股息 (附註12)	—	—	—	—	(80,000)	(80,000)
	—	144,519	(138)	(16,935)	309,869	437,315
於二零零九年十二月三十一日	(1,810,737)	256,867	7,483	(89,195)	4,741,994	3,106,412
	繳入盈餘 (附註a) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌變動賬 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	(1,810,737)	256,867	7,483	(89,195)	4,741,994	3,106,412
折算產生之匯兌差額	—	—	59,895	—	—	59,895
可供出售金融資產之 公平值收益	—	82,749	—	—	—	82,749
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(63,789)	—	(63,789)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	44,427	—	44,427
本年度溢利	—	—	—	—	2,351,875	2,351,875
已派中期股息 (附註12)	—	—	—	—	(296,000)	(296,000)
	—	82,749	59,895	(19,362)	2,055,875	2,179,157
於二零一零年十二月三十一日	(1,810,737)	339,616	67,378	(108,557)	6,797,869	5,285,569

	繳入盈餘 (附註a) 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌變動賬 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	(1,810,737)	339,616	67,378	(108,557)	6,797,869	5,285,569
折算產生之匯兌差額	—	—	(5,627)	—	—	(5,627)
聯營公司償還貸款後 撥出之匯兌差額	—	—	(44,122)	—	—	(44,122)
可供出售金融資產之 公平值虧損	—	(128,185)	—	—	—	(128,185)
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(33,326)	—	(33,326)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	44,105	—	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	—	—	—	(3,174)	—	(3,174)
本年度溢利	—	—	—	—	2,326,073	2,326,073
出售部分附屬公司之 權益 (附註b)	(632)	—	—	—	—	(632)
已派中期股息 (附註12)	—	—	—	—	(305,000)	(305,000)
	(632)	(128,185)	(49,749)	7,605	2,021,073	1,850,112
於二零一一年十二月三十一日	(1,811,369)	211,431	17,629	(100,952)	8,818,942	7,135,681

附註a：繳入盈餘指於中介控股公司名冊（包括南聯地產（香港）有限公司、Winsor Properties (China) Limited及Winsor Properties (Overseas) Limited，見附註35）內附屬公司之權益與其各自附屬公司之股本間之差額，乃於編製合併財務報表時產生。於有關期間，附屬公司之權益以南聯之公司間貸款撥付。作為集團重組之一部分，公司間貸款連同繳入盈餘將會於集團重組完成後支付（附註1(b)）。

附註b：儲備乃因不致私人公司集團失去控制權之部分附屬公司權益之出售而產生，乃指非控股性權益（反映於附屬公司權益之變動）之調整金額與已收代價之公平值間之差額。

30 未來租金收入

不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
一年內	244,782	342,856	387,796
一年後但五年內	306,842	606,563	593,154
五年後	—	—	9,374
	<u>551,624</u>	<u>949,419</u>	<u>990,324</u>

31 資本承擔

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
投資聯營公司已簽約 但未在財務表中作出撥備	484,425	—	—
	<u>484,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

32 租務承擔

私人公司集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
一年內	1,969	3,510	1,755
一年後但五年內	—	1,755	—
	<u>1,969</u>	<u>5,265</u>	<u>1,755</u>

33 財務擔保合約

私人公司集團提供之財務擔保面值分析如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
為銀行提供予餘下集團實體之融資作擔保	<u>125,000</u>	<u>125,000</u>	<u>125,000</u>

- (i) 私人公司董事會認為於結算日私人公司集團不可能就上述任何擔保被申索。私人公司董事會認為該等擔保合約之公平值對私人公司集團不會構成重大影響，故以上披露之財務擔保合約均無於私人公司集團之財務資料內被確認入賬。
- (ii) 私人公司集團已就提供予餘下集團實體之金額分別為125,000,000港元、125,000,000港元及125,000,000港元之融資以銀行為受益人作出擔保。於有關期間內，該等融資中並無款項被餘下集團實體動用。

34 合併現金流量表附註

(a) 自除稅前溢利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	截至下列日期止年度		
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元
除稅前溢利	412,505	2,368,244	2,359,681
議價收購收益	—	—	(69,387)
應佔聯營公司溢利減虧損	3,098	(300,288)	(151,221)
融資成本	63,770	73,605	72,388
融資收入	(45)	(406)	(5,671)
持有至到期之投資之攤銷收入	(6,052)	(7,380)	(9,028)
物業、機器及設備折舊	2,338	2,252	2,593
來自可供出售金融資產之股息收入	(27,186)	(23,776)	(36,010)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	(44,122)
衍生金融工具公平值(收益)／虧損	(63,078)	(16,959)	17,186
出售投資物業收益	—	(146,462)	—
出售物業、機器及設備(收益)／虧損	(2)	101	(11)
投資物業公平值增加	(279,300)	(1,727,118)	(1,855,219)
持有至到期之投資之利息收入	—	—	(617)
來自聯營公司貸款之利息收入	(8,464)	(9,387)	(3,177)
可供出售金融資產之變現收益	(610)	—	—
營運資金變動前之經營溢利	96,974	212,426	277,385
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	4,970	(2,216)	7,680
存貨增加	—	(58)	(304)
餘下集團實體應收款項(增加)／減少	(123,863)	(158,488)	191,796
應付賬款、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)	52,180	(23,525)	(62,123)
來自經營活動之現金淨額	30,261	28,139	414,434

(b) 主要非現金交易

- (i) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日各年度，私人公司集團應付南聯之股息分別為80,000,000港元、296,000,000港元及305,000,000港元，乃以應付南聯之款項支付。
- (ii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付聯營公司款項193,734,000港元乃以聯營公司分派之股息支付。
- (iii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團應付一家被投資公司款項16,646,000港元乃以被投資公司分派之股息支付。

35 附屬公司及聯營公司詳情

(a) 附屬公司

私人公司集團於下列附屬公司擁有直接／間接權益：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度 十二月三十一日持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
Dragon Eye Holding Ltd.	開曼群島	控股投資	普通股份：100美元	—	—	100	5、10
南聯地產財務有限公司	香港	集團財務公司	普通股份：2港元	100	100	100	1、10
南聯地產(香港)有限公司	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	4、10
Adam Knitters Ltd.	香港	地產投資	普通股份：1,000港元 遞延股份：200,000港元	100 —	100 —	100 —	1
Allied Effort Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	4
永銳有限公司	香港	地產投資	普通股份：100港元	100	100	100	1
Baudinet Investment Ltd.	香港	地產投資	普通股份：18港元 遞延股份：2港元	100 —	100 —	100 —	1
始都有限公司	香港	地產投資	普通股份：90,000港元 遞延股份：10,000港元	100 —	100 —	100 —	1
Congenial Investments Ltd.	英屬處女群島	投資	普通股份：1美元	100	100	100	5

附錄二

有關私人公司集團之財務資料

附屬公司名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度 十二月三十一日持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
怡生物業管理有限公司	香港	物業管理	普通股份：200港元	100	100	100	1
East Sun Textile Company, Ltd.	香港	暫無營業	普通股份：20港元 遞延股份：15,000,000港元	100	100	100	1
Grandeur Investments Ltd.	英屬處女群島	地產投資	普通股份：1美元	100	100	100	4
南聯和記地產有限公司	香港	控股投資及 庫務投資	普通股份：450,000港元 遞延股份：50,000港元	100	100	100	1
南聯儲存有限公司	香港	酒倉	普通股份：10,000港元	100	100	100	1
鴻奔有限公司	香港	暫無營業	普通股份：1港元	—	100	100	9
Libro Estates Ltd.	香港	暫無營業	普通股份：90,000港元 遞延股份：10,000港元	100	100	100	1
永聯基地產有限公司	香港	暫無營業	普通股份：200港元	100	100	100	1
永南貨倉有限公司	香港	倉儲	普通股份：1,500,000港元	70	70	70	1
南聯空運中心有限公司	香港	暫無營業	普通股份：20港元	100	100	100	1
億聯物業管理有限公司	香港	物業管理	普通股份：10港元	100	100	80	1
南聯地產代理有限公司	香港	物業代理	普通股份：20港元	100	100	100	1
南聯物業管理有限公司	香港	物業管理	普通股份：2港元	100	100	100	1
時佳置業有限公司	香港	地產投資	普通股份：90,000港元 遞延股份：10,000港元	100	100	100	1
Winsor Properties (Overseas) Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5、10
Zak Holdings Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5
Winwin Investment Pte. Ltd.	新加坡	暫無營業	普通股份：2新加坡元	100	100	100	3
Curlew International Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5

附錄二

有關私人公司集團之財務資料

附屬公司名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度 十二月三十一日持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	控股投資	普通股份：2新加坡元	100	100	100	3
Winsor Properties (China) Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1美元	100	100	100	5、10
丹迪有限公司	香港	控股投資	普通股份：1,000港元	100	100	100	1
Tat Yeung Properties Investment Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1,000美元	100	100	100	5

(b) 聯營公司

附屬公司名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	私人公司集團於下列年度 十二月三十一日持有股權百分比			附註
				二零零九年	二零一零年	二零一一年	
招商局冷鏈物流 (中國)有限公司	英屬處女群島	控股投資	普通股份：1,000美元	30	30	30	5
招商局冷鏈物流 (香港)有限公司 (附註b)	香港	控股投資	普通股份：1港元	30	30	30	1
招商局國際冷鏈(深圳) 有限公司 (外商獨資企業)	中國大陸	冷藏倉儲	普通股份：5,000,000美元	30	30	30	2
豐晟有限公司	香港	地產投資	普通股份：100港元	—	—	40	1
Javary Ltd.	香港	地產投資	普通股份：300港元	33.3	33.3	33.3	6
鵬金發展有限公司	香港	地產發展	普通股份：100港元	20	20	20	1
蘇州國際貿易中心有限公司	中國大陸	地產投資	普通股份：6,500,000美元	24.8	24.8	24.8	7
Tat Yeung Trading Company Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：2美元	50	50	50	5
Universal Plus Ltd.	英屬處女群島	控股投資	普通股份：100美元	20	20	20	4
Winquest Investment Pte. Ltd.	新加坡	地產發展	普通股份： 1,000,000新加坡元	30	30	30	8
Winwill Investment Pte Ltd.	新加坡	控股投資	普通股份：10新加坡元	20	20	20	8

1. 此等附屬公司／聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。

2. 此聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表經由普華永道中天會計師事務所有限公司審核。該等經審核財務報表乃根據有關會計原則及適用於中國企業之財務條例編製。
3. 此等附屬公司／聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表經由MGI Singapore PAC審核。該等經審核財務報表乃根據有關會計原則及適用於新加坡企業之財務條例編製。
4. 此等附屬公司／聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之非法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。
5. 由於此等附屬公司／聯營公司之註冊成立地點並無法定審核規定，故並無就該等公司編製經審核法定財務報表。
6. 該聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。
7. 該聯營公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表經由立信會計事務所有限公司審核，於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表由立信會計師事務所有限公司(江蘇江南分所)審核。該等經審核財務報表乃根據有關會計原則及適用於中國企業之財務條例編製。
8. 此等聯營公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之法定財務報表經由PricewaterhouseCoopers LLP審核。該等財務報表乃根據有關會計原則及適用於新加坡企業之財務條例編製。
9. 由於該附屬公司註冊成立於二零一一年二月二十五日，故並無就該附屬公司編製法定財務報表。
10. 此等附屬公司由南聯直接持有。

III 後期財務報表

私人公司或其任何附屬公司並無編製二零一一年十二月三十一日以後直至本報告日期止任何期間之經審核財務報表。私人公司或其任何附屬公司並無就二零一一年十二月三十一日以後任何期間宣派股息或作出分派。」

3. 債務聲明

借貸

於二零一二年四月三十日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日)營業時間結束時，私人公司集團尚有未償還借貸合共約1,975,100,000港元，包括有抵押銀行貸款約1,876,800,000港元，以及名義本金總額為1,000,000,000港元之利率掉期合約衍生金融工具負債之公平值約98,300,000港元。

於二零一二年四月三十日，私人公司集團並無發行任何債務證券，亦無其他承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔。

或然負債

於二零一二年四月三十日，私人公司集團因以銀行為受益人就授予餘下集團實體之銀行貸款而作出之125,000,000港元之擔保而承擔或然負債。

抵押及質押

於二零一二年四月三十日，私人公司集團為取得銀行貸款及信貸融資之擔保，已抵押私人公司集團之若干投資物業、可供出售金融資產及持有至到期之投資，賬面值分別約為11,038,000,000港元、239,100,000港元及64,200,000港元。

一般資料

除上文或本綜合文件另有披露者及集團內公司間負債，以及日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零一二年四月三十日營業時間結束時，私人公司集團概無任何未清償之債務證券、其他承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔，以及已發行但未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務（不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、按揭、質押或債券、擔保或其他重大或然負債。

私人公司之董事已確認，自二零一二年四月三十日以來，除該等交易外，私人公司集團之債務及或然負債概無任何其他重大變動。

4. 重大變動

除集團重組及以實物方式分派之影響，以及私人公司集團僅於集團重組及以實物方式分派完成後方參與經分派業務之外，私人公司之董事確認私人公司集團之財務或交易狀況或前景於二零一一年十二月三十一日（即截至最後實際可行日，本附錄內所載私人公司集團之最新經審核合併財務報表之結算日）後並無出現重大變動。

私人公司集團未經審核備考財務資料及相關會計師報告

以下為轉載自永泰通函附錄六之私人公司集團之未經審核備考財務資料及關於私人公司集團之未經審核備考財務資料之會計師報告。本節所用詞彙與永泰通函所界定者具相同涵義。

「A. 私人公司集團之未經審核備考財務資料

以下為私人公司集團之未經審核備考財務說明資料（「未經審核備考財務資料」），資料包括私人公司集團之未經審核備考合併資產負債表、未經審核備考合併收益表、未經審核備考合併全面收益表及未經審核備考合併現金流量表。編製該等資料乃為說明建議集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息派付（統稱為「該等交易」）假設已於二零一一年十二月三十一日實行而對未經審核備考合併資產負債表所產生之影響，以及假設已於二零一一年一月一日實行而對未經審核備考合併收益表、未經審核備考合併全面收益表及未經審核備考合併現金流量表所產生之影響。

未經審核備考財務資料由本公司及南聯之董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映假設該等交易已於二零一一年十二月三十一日或二零一一年一月一日（如適用）或日後任何日期完成的情況下私人公司集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

私人公司集團之未經審核備考合併資產負債表

	私人公司 集團於 二零一一年 十二月 三十一日之 經審核合併 資產負債表										私人公司 集團之 未經審核 備考合併 資產負債表
	備考調整										
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3(i))	千港元 (附註3(ii))	千港元 (附註3(iii))	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6(i))	千港元 (附註6(ii))	千港元 (附註6(iii))	千港元
非流動資產											
物業、廠房及設備	8,930										8,930
投資物業	11,027,830	10,750									11,038,580
於聯營公司之權益	696,144										696,144
應收聯營公司款項及貸款	39,369										39,369
可供出售金融資產	319,402										319,402
持有至到期投資	65,835										65,835
遞延稅項資產	1,597										1,597
衍生金融工具	179										179
	<u>12,159,286</u>										<u>12,170,036</u>
流動資產											
存貨	362										362
應收貸款及其他應收款項	35,561										35,561
應收餘下集團實體款項	181,942	(10,750)	24,675					(195,867)			-
持有至到期投資	29,252										29,252
可收回稅項	435										435
銀行結餘及現金	646,492	(35,099)	(32,498)	(21,594)	(14,305)	(115,000)	(324,684)				103,312
	<u>894,044</u>										<u>168,922</u>
流動負債											
應付貸款及其他應付款項 及應計費用	196,642										196,642
短期銀行貸款，已抵押	546,682					(30,000)					516,682
衍生金融工具	42,130										42,130
應付稅項	25,982										25,982
	<u>811,436</u>										<u>781,436</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>82,608</u>										<u>(612,514)</u>
總資產減流動負債	<u>12,241,894</u>										<u>11,557,522</u>

	私人公司 集團於 二零一一年 十二月 三十一日之 經審核合併 資產負債表										私人公司 集團之 未經審核 備考合併 資產負債表
	備考調整										
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3(i))	千港元 (附註3(ii))	千港元 (附註3(iii))	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6(i))	千港元 (附註6(ii))	千港元 (附註6(iii))	
非流動負債											
長期銀行貸款，已抵押	1,560,100										1,560,100
應付南聯款項	3,413,622						(324,684)	(195,867)	(2,893,072)	1	-
應付聯營公司款項及貸款	23,552										23,552
衍生金融工具	62,942										62,942
遞延稅項負債	43,779										43,779
	<u>5,103,995</u>										<u>1,690,373</u>
資產淨值	<u>7,137,899</u>										<u>9,867,149</u>
合併股本	1								2,596	(1)	2,596
儲備	7,135,681	(35,099)	(7,823)	(21,594)	(14,305)	(85,000)			2,890,476		9,862,336
私人公司股東應佔權益	7,135,682										9,864,932
非控股權益	2,217										2,217
權益總額	<u>7,137,899</u>										<u>9,867,149</u>

附註：

- 金額均摘錄自本通函附錄二第I節所載私人公司集團於二零一一年十二月三十一日之會計師報告內的經審核合併資產負債表。
- 根據集團重組，有關調整指：
 - 餘下集團實體按公平價值轉讓予私人公司集團之物業，包括(i)麗晶中心B座5樓505-510號單位（「麗晶中心單位」），金額為10,650,000港元及(ii)一個位於Landmark East的停車位，金額為100,000港元；
 - 私人公司集團向南聯宣派之35,099,000港元股息。

3. 根據集團重組，有關調整乃指：
- (i) 償還應付南地財務之款項24,675,000港元，該筆款項將為南地財務提供資金，用以償還其欠付百領（於南地財務之非控股權益）之股東貸款及向南聯宣派及支付為數7,823,000港元之現金股息，有關款項將由南聯墊付予南地財務以清償其欠付百領之股東貸款。
 - (ii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息21,594,000港元將由南聯墊付予南地財務，用於向百領支付股息。
 - (iii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息14,305,000港元將由南聯墊付予餘下控股公司，用於向百領收購尚餘之南地財務4.76%少數股東權益。
- 14,305,000港元的代價乃按南地財務及Chericourt於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值753,930,000港元於南地財務向股東派發之股息453,486,000港元後之結餘的4.76%計算。由於集團重組完成後南地財務及Chericourt之綜合資產淨值可能與該未經審核備考財務資料內之相應值存在差異，故最終代價金額可能與以上呈列者不同。
4. 有關調整乃指償還私人公司集團之附屬公司以餘下集團實體之資產作抵押所訂定之銀行貸款30,000,000港元及私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息85,000,000港元，該筆款項將為餘下集團提供資金，用於悉數償還餘下控股公司之附屬公司所訂定之銀行貸款。
5. 有關調整乃指南聯提供的現金墊款，用於支付南聯於截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息122,052,000港元及應付南聯股東之特殊現金股息202,632,000港元，該金額基於南聯259,685,288股已發行股份按每股0.7803港元計算。
6. 根據集團重組，有關調整乃指：
- (i) 將私人公司集團應收餘下集團實體之款項195,867,000港元轉讓予南聯。
 - (ii) 私人公司集團（包括南聯地產（香港）有限公司、Winsor Properties (Overseas) Limited及Winsor Properties (China) Limited)透過向南聯發行普通股份，已向南聯償付私人公司集團尚未支付之應付款項2,663,973,000港元。
- 其後私人公司透過發行259,685,287股普通股，每股面值0.01港元，合共2,596,000港元，以代價2,893,071,000港元（即經分派業務於轉讓日期之賬面值）收購經分派業務。股份溢價2,890,476,000港元於私人公司集團之儲備中確認。
- (iii) 撤銷私人公司直接持有之附屬公司之合併股本1,000港元。
7. 概無作出其他調整藉以反映於二零一一年十二月三十一日後之任何交易結果或私人公司集團所訂立之其他交易事項。

私人公司集團之未經審核備考合併收益表

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 合併收益表			私人公司 集團之 未經審核 備考 合併收益表
	千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2(i))		
收入	414,824	559		415,383
銷售成本	(94,062)	(155)		(94,217)
毛利	320,762			321,166
其他收入	45,755			45,755
租賃及市場推廣費用	(8,768)			(8,768)
行政費用	(42,420)			(42,420)
投資物業公平值增加	1,855,219	1,000		1,856,219
其他收益淨額	35,242			35,242
經營溢利	2,205,790			2,207,194
財務收入	5,671			5,671
財務費用	(72,388)		194	(72,194)
	2,139,073			2,140,671
應佔聯營公司溢利減虧損	151,221			151,221
議價收購收益	69,387			69,387
除稅前溢利	2,359,681			2,361,279
稅項支出	(32,954)	(88)	(32)	(33,074)
本年度溢利	2,326,727			2,328,205
應佔：				
私人公司股東	2,326,073	1,316	162	2,327,551
非控股權益	654			654
	2,326,727			2,328,205

私人公司集團之未經審核備考合併全面收益表

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 全面收益表			私人公司 集團之 未經審核 備考合併 全面收益表
	千港元 (附註1)	備考調整 千港元 千港元		
		(附註2(i))	(附註4(ii))	千港元
本年度溢利	2,326,727	1,316	162	2,328,205
其他全面(虧損)/收益				
匯兌差額	(5,627)			(5,627)
償還聯營公司貸款時 解除之匯兌差額	(44,122)			(44,122)
可供出售金融資產 之公平值虧損	(128,185)			(128,185)
現金流量對沖 －公平值虧損	(33,326)			(33,326)
－結算時之變現	44,105			44,105
應佔聯營公司之對沖儲備	(3,174)			(3,174)
扣除稅項後年內其他 全面虧損	(170,329)			(170,329)
本年度全面收益總額	2,156,398	1,316	162	2,157,876
應佔：				
私人公司股東	2,155,744	1,316	162	2,157,222
非控股權益	654			654
	2,156,398			2,157,876

私人公司集團之未經審核備考合併現金流量表

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表				備考調整		私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)		
除稅前溢利	2,359,681	1,404	2(i)		194	4(ii)	2,361,279
議價收購收益	(69,387)						(69,387)
應佔聯營公司溢利減虧損	(151,221)						(151,221)
財務費用	72,388				(194)	4(ii)	72,194
財務收入	(5,671)						(5,671)
持有至到期投資之收入攤銷	(9,028)						(9,028)
物業、廠房及設備之折舊	2,593						2,593
可供出售金融資產股息收入	(36,010)						(36,010)
償還聯營公司貸款時解除 之匯兌差額	(44,122)						(44,122)
衍生金融工具之公平值虧損	17,186						17,186
出售物業、廠房及設備之收益	(11)						(11)
投資物業公平值增加	(1,855,219)	(1,000)	2(i)				(1,856,219)
持有至到期投資之利息收入	(617)						(617)
聯營公司貸款之利息收入	(3,177)						(3,177)
營運資金變更前之經營溢利	277,385						277,789
應收貨款及其他應收款項減少	7,680						7,680
存貨增加	(304)						(304)
應收餘下集團實體款項減少	191,796			(24,675)	3(i)		167,121
應付貨款及其他應付款項 及應計費用減少	(62,123)						(62,123)
來自經營活動之現金淨額	414,434						390,163

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表				備考調整		私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)		
來自經營活動之現金淨額	414,434					390,163	
已付利息	(72,219)				194 4(ii)	(72,025)	
已付香港利得稅	(19,778)	(67)	2(i)		(32) 4(ii)	(19,877)	
已付海外稅項	(288)					(288)	
來自經營活動之現金淨額	<u>322,149</u>					<u>297,973</u>	
投資活動							
購買物業、廠房及設備	(286)					(286)	
添置投資物業	(5,713)					(5,713)	
出售物業、廠房及 設備所得款項	3					3	
持有至到期投資之收入	1,117					1,117	
已收銀行利息	4,458					4,458	
可供出售金融資產股息收入	18,989					18,989	
聯營公司償還貸款	325,408					325,408	
聯營公司墊款	21,103					21,103	
已收聯營公司股息	76,243					76,243	
收購持有至到期投資	(48,825)					(48,825)	
收購於聯營公司之權益	(229,097)					(229,097)	
被投資公司墊款	111					111	
來自投資活動之現金淨額	<u>163,511</u>					<u>163,511</u>	

	私人公司 集團於截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度之 經審核合併 現金流量表					備考調整					私人公司 集團之 未經審核 備考合併 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註)	千港元 (附註5)	千港元				
融資活動											
新短期銀行貸款	513,825									513,825	
償還長期銀行貸款	(133,750)									(133,750)	
償還短期銀行貸款	(235,000)				(30,000)	4(i)				(265,000)	
餘下集團墊款	(418,319)						(324,684)			(743,003)	
			(7,823)	3(i)							
			(21,594)	3(ii)							
已付股息	—	(35,099)	2(ii)	(14,305)	3(iii)	(85,000)	4(i)			(163,821)	
已付非控股股東股息	(523)									(523)	
融資活動所用											
現金淨額	(273,767)									(792,272)	
現金及等值現金											
之增加淨額	211,893									(330,788)	
於年初之現金 及等值現金	433,923									433,923	
匯率變動之影響	676									676	
於年末之現金 及等值現金	646,492									103,811	
現金及等值現金											
之分析											
銀行結存及現金	646,492	(34,762)		(68,397)		(114,838)	(324,684)			103,811	

附註：

1. 金額摘錄自本通函附錄二所載私人公司集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之會計師報告所呈列之經審核合併收益表、經審核合併綜合全面收益表及合併現金流量表。
2. 根據集團重組，有關調整乃指：
 - (i) 麗晶中心單位及停車位轉讓予私人公司集團後，該等物業於截至二零一一年十二月三十一日止年度之收入、開支、所得稅及遞延稅項開支。
 - (ii) 私人公司集團向南聯宣派之35,099,000港元股息。
3. 有關調整乃指：
 - (i) 償還應付南地財務之款項24,675,000港元，該筆款項將為南地財務提供資金，用以償還其欠付百領（於南地財務之非控股權益）之股東貸款；及向南聯宣派及支付為數7,823,000港元之現金股息，有關款項將由南聯墊付予南地財務以清償其欠付百領之股東貸款。
 - (ii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息21,594,000港元將由南聯墊付予南地財務，用於向百領支付股息。
 - (iii) 私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息14,305,000港元將由南聯墊付予餘下控股公司，用於向百領收購尚餘之南地財務4.76%少數股東權益。由於重組完成後南地財務及Chericourt之綜合資產淨值可能與該未經審核備考財務資料內之相應值存在差異，故最終代價金額可能與以上呈列者不同。
4. 根據集團重組，有關調整乃指：
 - (i) 有關調整乃指償還私人公司集團之附屬公司所訂定之銀行貸款30,000,000港元及私人公司集團向南聯宣派及支付之現金股息85,000,000港元，該筆款項將為餘下集團提供資金，用於償還餘下控股公司之附屬公司所訂定之全部銀行貸款。
 - (ii) 倘未償還銀行借款於二零一一年一月一日已全部償還，上述銀行貸款之相應財務成本將於截至二零一一年十二月三十一日止年度減少194,000港元，稅項支出之相關影響將增加32,000港元。
5. 有關調整乃指南聯提供的現金墊款，用於支付南聯於截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息122,052,000港元及應付南聯股東之特殊現金股息202,632,000港元，該金額基於南聯之259,685,288股已發行股份按每股0.7803港元計算，作為集團重組之一部分。
6. 概無作出任何其他調整以反映私人公司集團於二零一一年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料之申報會計師函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****就未經審核備考財務資料之會計師報告
致永泰地產有限公司列位董事**

本所謹就永泰地產有限公司(「貴公司」)於二零一二年六月二十日刊發之通函(「通函」)第VI-1至VI-10頁附錄六「私人公司集團之未經審核備考財務資料」所載之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，其內容乃關於(當中包括)南聯地產控股有限公司(「南聯」)之建議集團重組、建議以實物方式分派及建議支付特殊現金股息(合稱「建議交易」)。未經審核備考財務資料由貴公司及南聯的董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議交易對私人公司及其附屬公司(以下統稱「私人公司集團」)之相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第VI-1至VI-10頁。

貴公司及南聯的董事及申報會計師各自之責任

貴公司及南聯的董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並僅向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出之任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告之抬頭人負上之責任外，本所概不承擔任何其他責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見之基準

本所乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱，而工作主要包括比較本通函「私人公司集團之未經審核備考財務資料」一節所載私人公司於二零一一年十二月三十一日之經審核合併資產負債表、私人公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核合併收益表、經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表與私人公司集團二零一一年會計師報告所載私人公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，考慮調整之支持文件及與 貴公司及南聯的董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司及南聯的董事按照所述基準適當編製、該基準與私人公司集團之會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司及南聯的董事所作之判斷和假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必反映：

- 私人公司集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或
- 私人公司集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司及南聯的董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與私人公司集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年六月二十日

本附錄四所載報告全文乃來自以下機構，以供載入永泰通函及本綜合文件內：

- (a) 獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就位於香港銅鑼灣禮頓道133號之物業Lanson Place Hotel於二零一二年四月三十日之市價估值；
- (b) 獨立估值師保柏國際評估有限公司就坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段於二零一二年四月三十日之市價估值；
- (c) 獨立估值師仲量聯行有限公司就香港及中國之多處物業於二零一二年四月三十日之市價估值；及
- (d) 獨立估值師CBRE Pte. Ltd.就新加坡嘉茂園若干住宅單位於二零一二年四月三十日之市價估值。

以上報告的標的物業共同構成經分派業務。於本綜合文件日期，持有標的物業之所有公司構成私人公司集團之組成部分、或為私人公司之聯營公司。

由於本附錄所載報告之日期均在以實物方式分派完成前，故閱覽報告所載陳述時應參照於有關報告各日期存在之事實及情況。因此，有關「南聯」或「南聯集團」之提述均應指以實物方式分派完成前之南聯或南聯集團。

除另有界定者外，本附錄所載報告所用詞彙與永泰通函所界定者具相同涵義。

A部分

Lanson Place Hotel於二零一二年四月三十日之估值



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣禮頓道133號之Lanson Place Hotel

吾等遵照閣下之指示對標題所示物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一二年四月三十日之市值之意見，以供刊發公眾通函之用途。

吾等之估值乃根據物業市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協

議、任何人士就出售提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致的估計價格升跌。估計物業之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等之估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11。

吾等根據獲提供之附表所示經營收入淨額撥作資本化為基準，並參照市場上之銷售憑證，按經營中酒店對物業進行估值。

吾等並無獲得有關該物業之任何業權文件，惟已在土地註冊處對物業進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等在很大程度上依賴該物業之註冊業主豐晟有限公司(「豐晟」)提供之資料及接納吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、經營收入及支出、佔用情況、建築面積及一切其他相關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲豐晟告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業確實無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

豐晟確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。然而，於估值日，因出售該物業而可能產生之潛在稅項責任為按16.5%計算之利得稅。上述稅項責任獲實現之可能性甚微。

隨函附奉吾等之估值證書供閣下參考。

此致

香港九龍
觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
資深董事
凌國維
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一二年六月二十日

* 凌國維為合資格測量師，於評估香港物業價值方面累積約26年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
香港銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hotel	<p>該物業包括一幅大約三角形之水平地盤，登記地盤面積約為687.60平方米(7,401平方呎)。</p> <p>目前該地盤上建有一幢26層(包括機械樓層)高辦公室／商業／酒店大廈，其地下至25樓及27至28樓分別於一九九六年及一九九九年落成。</p> <p>該大廈於二零零五年轉型為一幢服務式公寓／酒店大廈，共可容納194個單位，總建築面積約為10,599.87平方米(114,097平方呎)。</p> <p>內地段8774號乃按交換條件第12159號持有，年期由一九九一年九月二日起至二零四七年六月三十日屆滿，每年須向政府繳納相當於當時該地段應課差餉租值3%之租金。</p>	<p>目前該物業乃以Lanson Place Hotel名義佔用作服務式公寓／酒店。</p>	<p>1,290,000,000港元</p> <p>(南聯集團 應佔40%: 516,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業目前之註冊業主為豐晟，該公司由Success Grab Investments Limited及Dragon Eye Holding Limited按實益權益比例60:40所持有。Success Grab Investments Limited及Dragon Eye Holding Limited分別為本公司及南聯全資擁有之附屬公司。豐晟持該物業作投資用途。
- (2) 該物業已按揭予三菱東京UFJ銀行香港分行。
- (3) 該物業目前位於銅鑼灣分區計劃大綱圖(編號S/H6/15)中劃分為「商業」之地帶。
- (4) 由英國皇家特許測量師學會成員及香港測量師學會成員蘇志鈞於二零一二年五月十八日進行視察。該物業維護狀況合理，符合其樓齡及用途，並配有一般樓宇服務。

B部分

坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段

於二零一二年四月三十日之估值



B. I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 2127 7762

傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：香港新界坪洲坪洲地段1號及大嶼山丈量約份6、310、311及326號多個地段

吾等按照永泰地產有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，對標題所示南聯地產控股有限公司(以下統稱「南聯」)及／或其附屬公司(以下統稱「南聯集團」)持有之物業(以下稱為「物業」)進行估值。吾等確認已進行視察及於土地註冊處進行土地查冊，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日(以下稱為「估值日」)現況下之價值之意見。

吾等了解本估值文件將由貴公司作披露用途。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中列明受估物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所採用假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對各物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等已按個別基準對物業進行估值。吾等未有考慮物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘物業同時以組合形式提呈出售對價值之任何影響。

就政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮一九八八年新界土地契約(續期)條例之有關條文，即該等租約已於免繳地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，並自續期日期起每年收取各物業應課差餉租值百分之三作為租金。

吾等之估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11。

估值方法

於達致吾等對各持作投資物業價值之意見時，吾等採用直接比較法，假設各物業按其現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較交易案例。

估值假設

吾等之估值乃假設物業可按其現況在公開市場上銷售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響其價值。此外，吾等之估值並無考慮有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，並假設概無任何形式之強迫銷售情況。

吾等之估值並無考慮物業所欠負任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等已於二零一二年六月四日至七日期間視察物業之情況，但鑑於物業所處地形及交通接達，吾等未能視察各物業整個區域。然而，吾等得悉物業一及物業三有若干侵入活動。在估值過程中，吾等並無計及該等活動之影響，並已假設物業處於閒置狀態，並可作相關政府租契所允許之用途。

吾等乃依據有關集體政府租契所載註冊地盤面積評估物業，而該等地盤面積僅為約數。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所獲提供之相關政府租約及／或其他文件所示地盤面積乃屬準確。

於估值過程中，吾等乃依賴相關地段索引圖、丈量約份及測量圖以識別物業之位置，原因為吾等不具有法定資格進行土地測量以劃分物業之具體界線。吾等已假設物業乃由註冊業主保管，且未被鄰近地塊之業主／佔用人侵佔。

業權調查

吾等已就物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核對文件正本以核實擁有權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件及租約僅作參考之用。

潛在稅項責任

於估值過程中，吾等並無考慮出售各物業可能產生之任何潛在稅項責任。南聯集團已向吾等表示目前並無計劃或意向出售任何或全部物業。然而，因出售物業而可能產生之潛在稅項責任應為利得稅。但吾等認為該等潛在稅項責任實現之可能性甚微。

限制條件

吾等並無進行任何土地測量及實地量度，以核實物業之地盤面積。估值證書所列尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件副本所載資料列出，故僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施／或有關設施是否適合供任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面情況均令人滿意，且於任何施工期內不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在確定物業時，在很大程度上依賴南聯集團提供之資料，尤其是規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及一切其他相關事宜。

吾等並無理由懷疑南聯集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。南聯集團亦已表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

備註

物業之註冊地盤面積以英畝或平方呎列示。在估值過程中，吾等採用以下換算公式，即1英畝 = 43,560平方呎，1平方米 = 10.764平方呎。

除另有指明者外，吾等之估值證書所載金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、其附屬公司、其控股公司(或其附屬公司)、物業或本報告所呈報價值中並無任何現有或預期權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

九龍
觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一二年六月二十日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會所刊發就註冊成立或上市詳情及通函之引述以及收購及合併之估值進行估值之物業估值師核准名單。岑先生在評估香港物業方面具備逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面具備逾15年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一二年六月四日至七日期間視察物業，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面具備逾13年經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
1. 香港新界坪洲坪洲地段1號	3,000,000.00港元
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份6號地段385、390、397、399、 404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、 427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、 450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、 470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、 516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、 571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、 618、619及620號	2,800,000.00港元
3. 香港新界大嶼山丈量約份310號地段20、25、26、27、30、33、 35、36、37、39、43、54、58、64、67 R.P.、69、71、76、90、 91、92、93、94、95、97、98、111、112、120、122、129、 130、132、135、138、139、140、141、142、143、144、150、 152、156、161、163、164、167、171、172、175、178、181、 220、222、225、242、245、328及361號	1,330,000.00港元
4. 香港新界大嶼山丈量約份311號地段406、410、411 R.P.、 415、416、417、418、419、420、424、425、426 R.P.、 427 R.P.、429 R.P.、463、465及466號	670,000.00港元
5. 香港新界大嶼山丈量約份326號地段891、905、906、908、 914、920、925、1094、1097、1102及1141號	130,000.00港元
總計：	<u><u>7,930,000.00港元</u></u>

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
1. 香港 新界 坪洲 坪洲地段1號	<p data-bbox="461 421 855 488">該物業包括一幅位於坪洲北部大龍村之農業用地。</p> <p data-bbox="461 539 855 680">根據於二零零九年二月二十日公佈之坪洲分區計劃大綱核准圖(編號：S/I-PC/10)，該地段獲劃入「綠化地帶」用途區域內。</p> <p data-bbox="461 732 855 799">該物業之註冊地盤面積約為151,153平方呎(14,042.46平方米)。</p> <p data-bbox="461 851 855 1081">該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="461 1133 855 1200">該物業每季應付政府地租合共為347.40港元。</p>	<p data-bbox="895 421 1139 600">該物業為果樹及植被所覆蓋，惟其東北部建有若干臨時建築物及兩幢單層房屋。</p> <p data-bbox="895 651 1139 882">該物業西部已被租用，根據租賃合約自二零一二年三月一日起至二零一三年二月二十八日止，年租100港元。</p>	<p data-bbox="1193 421 1401 450">3,000,000.00港元</p> <p data-bbox="1193 501 1401 607">(南聯集團 應佔100%權益： 3,000,000.00港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 根據坪洲分區計劃大綱核准圖(編號：S/I-PC/10)之土地用途表，「綠化地帶」用途區域內可作一般農業用途。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
2. 香港新界 大嶼山東涌 丈量約份6號 地段385、390、 397、399、404、 406、407、408、 411、412、414、 418、420、423、 425、427、433、 434、436、438、 440、441、442、 444、447、448、 450、451、453、 454、461、463、 464、465、466、 467、468、470、 471、472、478、 486、492、493、 501、503、509、 511、516、521、 532、534、535、 542、545、551、 555、557、570、 571、572、583、 588、589、592、 595、596、603、 614、618、619 及620號	該物業包括72幅分佈於大嶼山東 涌灣附近散頭地區之農業用地。 該物業之總註冊地盤面積約為 119,354平方呎(11,088.26平方米)。 該物業乃根據集體政府租契持 有，年期為自一八九八年七月一 日起計75年，可進一步重續24 年，減最後3天。上述租期已依 法延長至二零四七年六月三十 日。 該物業每年應付總地租為3.29港 元。	該物業為植被所覆 蓋。	2,800,000.00港元 (南聯集團 應佔100%權益： 2,800,000.00港元)

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

			於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 香港新界 大嶼山丈量約 份310號地段 20、25、26、 27、30、33、 35、36、37、 39、43、54、 58、64、67 R.P.、69、71、 76、90、91、 92、93、94、 95、97、98、 111、112、120、 122、129、130、 132、135、138、 139、140、141、 142、143、144、 150、152、156、 161、163、164、 167、171、172、 175、178、181、 220、222、225、 242、245、328 及361號	<p>該物業包括60幅分佈於大嶼山上 羌山地區之農業用地。</p> <p>該物業之總註冊地盤面積約為 170,514平方呎(15,841.14平方米)。</p> <p>地段328及361號乃分別按新批租 約2803及3277號持有，而餘段則 根據集體政府租契持有。所有地 段之年期均為自一八九八年七月 一日起計75年，可進一步重續24 年，減最後3天。上述租期已依 法延長至二零四七年六月三十 日。</p> <p>該物業每年應付總地租約為 10.14港元。</p>	<p>該物業為果樹及植 被所覆蓋，惟地段 111及328號上建有 若干一至兩層高房 屋及若干臨時建築 物。</p>	<p>1,330,000.00港元</p> <p style="text-align: center;">(南聯集團 應佔100%權益： 1,330,000.00港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
4. 香港新界 大嶼山丈量 約份311號 地段406、 410、411 R.P.、415、416、 417、418、419、 420、424、425、 426 R.P.、427 R.P.、429 R.P.、 463、465 及466號	<p data-bbox="459 412 855 479">該物業包括17幅分佈於大嶼山下 羌山地區之農業用地。</p> <p data-bbox="459 533 855 600">該物業之總註冊地盤面積約為 86,078平方呎 (7,996.84平方米)。</p> <p data-bbox="459 654 855 875">該物業乃根據集體政府租契持 有，年期為自一八九八年七月一 日起計75年，可進一步重續24 年，減最後3天。上述租期已依 法延長至二零四七年六月三十 日。</p> <p data-bbox="459 929 855 996">該物業每年應付總地租約為 48.87港元。</p>	該物業為植被所覆 蓋。	670,000.00港元 (南聯集團 應佔100%權益： 670,000.00港元)

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值
5. 香港新界 大嶼山丈量 約份326號 地段891、 905、906、 908、914、 920、925、 1094、1097、 1102及1141號	<p data-bbox="459 416 855 483">該物業包括11幅分佈於大嶼山水口地區之農業用地。</p> <p data-bbox="459 533 855 719">根據於二零一零年十一月十二日公佈之大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖(編號：S/SLC/16)，該地段獲劃入「郊野公園」用途區域內。</p> <p data-bbox="459 768 855 835">該物業之總註冊地盤面積約為13,068平方呎(1,214.05平方米)。</p> <p data-bbox="459 884 855 1115">該物業乃根據集體政府租契持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可進一步重續24年，減最後3天。上述租期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="459 1164 855 1236">該物業每年應付總地租為0.30港元。</p>	該物業為植被所覆蓋。	130,000.00港元 (南聯集團 應佔100%權益： 130,000.00港元)

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為南聯之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- (2) 根據大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖(編號：S/SLC/16)之土地用途表，「郊野公園」用途區域內一切用途及發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局之同意，但毋須經由城市規劃委員會審批。
- (3) 於估值日，因出售該物業而產生之潛在稅項責任將為按16.5%計算之利得稅。

C部分

於二零一二年四月三十日於香港及中國之多處物業之估值



仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
公司牌照號碼：C-003464

敬啟者：

關於：永泰地產有限公司之資產組合估值

指示及估值日

吾等按照永泰地產有限公司（「永泰」）及南聯地產控股有限公司（「南聯」）之聯合指示，對南聯及其附屬公司（統稱「南聯集團」）位於香港及中華人民共和國（「中國」）持有或租賃之物業組合（「該物業」）進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一二年四月三十日（「估值日」）之市值之意見。

該物業共包含十項物業權益，當中六項位於香港，餘下四項位於中國。

估值基準

吾等就該等物業之估值乃按香港測量師學會所採納市值基準作出，即「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則（「收購守則」）規則11以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）編製。

市值之定義分別應用於每一項物業權益上。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上個別出售該物業而並無任何特別安排，例如遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議，從而影響該物業之價值。估計物業市值時並不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

吾等之估值並不考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就第一類－於香港持作投資之物業的物業權益而言，吾等採用直接比較法及收入資本化法並參考相關市場銷售數據後評估該等物業權益之市值。

就第二類－於中國持有作投資之物業的物業權益而言，吾等採用直接比較法評估該等物業權益之市值。

就第三類－南聯集團於香港租用之物業的物業權益而言，吾等並未賦予該物業任何商業價值，主要由於其租約之短期性質、禁止轉讓或轉租及／或缺乏可觀盈利租金所致。

就第四類－招商局國際冷鏈(深圳)有限公司(「招商局國際冷鏈」，南聯集團應佔30%權益之聯營公司)於中國租賃之物業的物業權益而言，吾等並未賦予該等物業任何商業價值，主要由於其租約之短期性質、禁止轉讓或轉租及／或缺乏可觀盈利租金所致。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑒於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整以計入任何性質上可影響所考慮物業在市場上可達成價格之差異。

收入資本化法乃按適當投資回報率將估值日之現有及復歸租金收入潛力資本化，從而得出資本值。就估值採納之租值及資本化比率源自市場交易分析及吾等對投資者目前需要或期望之詮釋。

業權調查

吾等已就位於香港之物業權益於土地註冊處進行查冊。就位於中國之物業權益而言，吾等依賴招商局國際冷鏈及南聯集團中國法律顧問廣東佳因律師事務所(「中國法律顧問」)所提供有關該等物業業權之資料。吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核有否任何未載於吾等所獲提供副本之租約修訂。吾等概不會就涉及該等物業之法定業權之任何事宜承擔任何責任。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴南聯集團及招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租冊、所有權詳情、物業權益鑑定、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。所有文件及租約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。吾等並未查閱該等物業之規劃、發展方案及使用同意書原件，惟假設該等物業已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及已取得所有法定通告。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。南聯集團及招商局國際冷鏈亦已表示所提供資料並無遺漏任何重大事實，吾等並無理由懷疑當中有隱瞞重大資料。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作，例如核實該等物業之租約是否存在或其準確性。吾等之估值完全依賴所獲提供資料之充足性及準確性。倘該等資料被證實為不正確或不充分，則估值之準確性或會受到影響。

物業視察

吾等已先後於五月底及六月初由以下署名人士及毛偉業先生，MHKIS，MRICS分別視察該等中國及香港物業之外部，並在可能情況下視察其內部之具代表性部分。吾等並無進行正式地盤及結構測量，故未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並沒有進行樓宇測量，亦沒有視察該等物業被覆蓋、遮蔽或不可通達之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等不能對沒有經視察部分之狀況提供意見或匯報，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並沒有測試任何樓宇設施。

吾等並未獲指示安排進行任何調查，以確定於興建該等物業時或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害物料，故吾等無法報告該等物業在此方面是否並無任何風險。

實地勘察

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之地盤面積是否正確。吾等並未獲指示進行任何實地勘察，以釐訂土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展，吾等亦沒有進行任何考古、生態或環境調查。吾等進行估值時乃假設上述各方面均符合發展標準，以及於進行發展時不會因上述各項或考古或生態事宜而招致額外特別費用或延誤。

廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部分之全部廠房及機器。然而，吾等之估值不計及佔用者之工業或商業加工工作而全面裝置之加工機器與設備，以及傢俬、陳設、租戶之固定裝置及裝備。

潛在稅項責任

於各地出售該等物業時，有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本收益稅及各司法權區現時適用之任何其他相關稅項。市值之基準及定義並不需顧及出售時可能產生之任何稅項，故吾等於估值時並不考慮該等稅項責任。

匯率

本報告所載金額均以港元（「港元」）列示。位於中國之物業權益乃以人民幣（「人民幣」）進行估值，並已按估值日之現行匯率（人民幣1元兌1.2356港元）換算為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

及

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

港區董事

牌照號碼：E-181955

謹啟

二零一二年六月二十日

區先生為香港註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，於香港及中國分別擁有逾18年及10年物業估值經驗。

估值概要

第一類－於香港持作投資之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
1.	香港九龍 觀塘巧明街100號 Landmark East	8,500,000,000港元	100% 8,500,000,000港元
2.	香港新界葵涌 打磚坪街70號 麗晶中心 B座5樓505-510單位	10,650,000港元	95.24% 10,142,857港元
3.	香港九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	510,000,000港元	100% 510,000,000港元
4.	香港灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square	1,270,000,000港元	100% 1,270,000,000港元
5.	香港新界 荃灣青山公路荃灣段 503-515號及沙咀道1-9號 永南貨倉大廈	777,000,000港元	100% 777,000,000港元
	小計	11,067,650,000港元	11,067,142,857港元

第二類－於中國持作投資之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
6.	中國深圳市 蛇口公園路及工業七路 花果山大廈1棟A座 402及403室	3,800,000港元	1,140,000港元
7.	位於中國 深圳市南山區 前海灣物流園 振海路以北及通海路 以東地塊	無商業價值	無商業價值
	小計	3,800,000港元	1,140,000港元

第三類－南聯集團於香港租用之物業

編號 物業	於二零一二年	南聯集團 應佔權益	南聯集團
	於二零一二年 四月三十日 之資本值		於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
8. 香港新界 青衣長輝路2-10號 大生貨櫃倉庫中心8樓	無商業價值	100%	無商業價值
小計	無商業價值		無商業價值

第四類－招商局國際冷鏈於中國租賃之物業

編號	物業	南聯集團	
		於二零一二年 四月三十日 之資本值	於二零一二年 四月三十日 應佔之資本值
9.	位於中國 深圳市南山區 蛇口工業區 南港路3號一個冷庫項目	無商業價值	30%
10.	中國 深圳市南山區 前海灣保稅港區 臨海大道53號 倉庫105號至108號	無商業價值	30%
	小計	無商業價值	無商業價值
	總計	11,071,450,000港元	11,068,282,857港元

第一類－於香港持作投資之物業

估值證書

於二零一二年
四月三十日
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值								
1. 香港九龍 觀塘巧明街 100號 Landmark East 觀塘內地段 242號餘段 (「該地段」 見附註2)	<p>該物業為於二零零八年竣工之「Landmark East」辦公室項目，由兩幢辦公大樓(即安盛金融大樓及Two Landmark East)組成，樓高分別40層及43層，另加兩層相連地庫。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,335,823平方呎(124,100.98平方米)。建築面積(「建築面積」)細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>座</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>533,094</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>802,729</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,335,823</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據南聯集團所提供資料，該物業合共提供454個私家車車位、47個重型貨車車位及24個電單車車位。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為85,585平方呎(7,951平方米)(見附註2)。</p> <p>該地段乃根據政府批出之政府租約持有，年期為自一九六一年七月一日起計21年，並已續租15年，減最後3天。有關租期已延長至二零四七年六月三十日。目前應付政府地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	座	建築面積 (平方呎)	1	533,094	2	802,729	總計	<u>1,335,823</u>	<p>於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為98%。</p> <p>租期大多為三年，最遲一項將於二零一六年六月三十日屆滿。</p> <p>於估值日，總月租(不包括車位特許權費)約為23,200,000港元，政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為1,032,780港元，包含政府差餉、政府地租及管理費。</p> <p>(見附註3)</p>	<p>8,500,000,000港元</p> <p>(南聯集團 應佔100%： 8,500,000,000 港元)</p>
座	建築面積 (平方呎)										
1	533,094										
2	802,729										
總計	<u>1,335,823</u>										

附註：

- (1) 除停車場地庫二樓M1號電單車車位以及公共範圍與設施及停車場公共範圍與設施分別以南聯停車場有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)及南聯物業管理有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)之名義註冊外，該物業之註冊業主為始都有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)。

- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，Landmark East由觀塘內地段242號A分段、B分段及餘段組成。據南聯集團所述，總地盤面積約為10,355平方呎(962平方米)之觀塘內地段242號A分段及B分段將撥歸政府作道路擴闊用途。
- (3) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
- 就觀塘內地段242號餘段向香港特別行政區政府及地政總署署長所發出日期為二零零九年五月十一日之承諾契據(註冊摘要號碼：09060401340025)。
 - 就悉數取得一般銀行融資(包括但不限於高達1,000,000,000港元之有期貸款融資)向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零零九年九月三十日之按揭書(註冊摘要號碼：09102303520566)。
 - 向中國銀行(香港)有限公司所簽立日期為二零零九年十月十三日之按揭書(註冊摘要號碼：09102901060012)。
 - 於二零零九年十月二十三日發出之公契及管理協議連同圖則(註冊摘要號碼：09102303520551)。
 - 日期為二零一零年十月七日之豁免函件(註冊摘要號碼：10101402340162)，以每季豁免費29,980港元(可調整)准許安盛金融大樓「1號舖」作餐廳用途，由二零零九年十一月十八日起為期一年，其後按季續期，而任何一方均有權於首年屆滿時根據豁免函件所載條款終止豁免。
 - 日期為二零一一年四月二十六日之豁免函件連同圖則(註冊摘要號碼：11042901180282)，以每季豁免費111,930港元(可調整)准許Two Landmark East「3號舖」作餐廳用途，由二零一零年十二月二十日起為期一年，其後按季續期，而任何一方均有權於首年屆滿時根據豁免函件所載條款終止豁免。
 - 日期為二零一一年四月二十六日之豁免函件連同圖則(註冊摘要號碼：11042901180292)，以每季豁免費24,190港元(可調整)准許Two Landmark East「2號舖」作餐廳用途，由二零一零年十二月二十日起為期一年，其後按季續期，而任何一方均有權於首年屆滿時根據豁免函件所載條款終止豁免。
 - 日期為二零一一年五月十九日之更改樓宇名稱備忘(註冊摘要號碼：11080300560015)。
 - 該物業訂有多份租賃協議。
- (4) 總月租包括永泰之一間附屬公司所佔用Two Landmark East 27樓之租金。Two Landmark East 27樓之租約已有條件協定進一步續期三年，由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止，月租507,603港元，政府差餉、管理費及所有其他租客支銷由租客負責支付。上述重訂構成收購守則項下之一項特殊交易。
- (5) 根據日期為二零一二年三月二十三日之觀塘(南部)分區計劃大綱草圖(編號：S/K14S/17)，該物業獲劃定為「其他特定用途(商業)」。

- (6) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。根據集團重組，南聯停車場有限公司所擁有之車位將按賬面值轉讓予南聯集團之另一附屬公司。然而，上文附註(1)所述該物業之註冊業主確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
2. 香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座5樓505-510單位 丈量約份444號地段299號餘段之合共493/71,750相等及不可分割之業權份數	<p>該物業包含麗晶中心B座5樓六個單元。</p> <p>於一九九六年落成，麗晶中心為由兩幢工業大廈組成之綜合工業中心。A座樓高23層，B座樓高22層，建於3層高之平台上。</p> <p>該物業總建築面積約8,096平方呎(752.14平方米)。</p> <p>丈量約份444號地段299號乃根據政府新批租約4260號持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。目前應付政府地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業由南聯集團一家全資附屬公司根據特許權協議佔用，特許權月費為40,480港元，由二零一零年七月十五日起至二零一二年七月十四日止初始為期兩年且此後應自動按年續租，除非及直至任何一方根據協議條款終止該協議。</p>	<p>10,650,000港元</p> <p>(南聯集團應佔95.24%： 10,142,857港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Chericourt Company Limited(南聯集團擁有95.24%權益之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔：
 - 向創興銀行有限公司所簽立日期為二零零零年一月二十八日之按揭書(註冊摘要號碼：TW1333609)。
- (3) 根據日期為二零一二年四月二十日之葵涌分區計劃大綱草圖(編號：S/KC/26)，丈量約份444號地段299號獲劃定為「其他特定用途(商業)」。丈量約份444號地段299號之高度限制為香港主水平基準以上130米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，南聯集團因此次出售香港該物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主確認該物業已被持有作為長遠投資。因此上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
3. 香港 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心 新九龍內地段 第5890號 〔該地段〕	<p>該物業包括一幢12層高(包括閣樓及地庫)工業大廈，於一九八六年落成。</p> <p>地庫及地下提供1個貨櫃車車位、9個貨車車位、10個私家車車位及上／落貨區，而上層則提供工場。</p> <p>該物業之總建築面積約為186,827平方呎(17,356.65平方米)。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為18,256平方呎(1,696.00平方米)。</p> <p>該地段乃根據政府批出之賣地條款11538號持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為90%。</p> <p>租期大多介乎一至三年，最遲一項將於二零一四年九月二十日屆滿。</p> <p>於估值日，每月總收入(不包括車位特許權費)約為160萬港元，政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為59,088港元，包含政府差餉、政府地租及管理費。</p>	<p>510,000,000港元</p> <p>(南聯集團 應佔100%： 510,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Grandeur Investments Limited(南聯集團全資擁有之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就所有款項向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為二零零八年三月三十一日之按揭書(註冊摘要號碼：08041502660207)。

- 與OK便利店有限公司所簽訂日期為二零零九年七月二日之租賃協議(關於：地下A座B部)(註冊摘要號碼：09072802740137)，由二零零九年六月三日起至二零一二年六月二日止為期三年，月租20,000港元，租客有三年續租權。
 - 與香港德國萊茵技術監護顧問股份有限公司所簽訂日期為二零一零年十月十四日之租賃協議(關於：1樓101A、B及C、102及104單位)(註冊摘要號碼：10102800680346)，由二零一零年十月一日起至二零一三年九月三十日止為期三年，月租82,061.6港元，租客有三年續租權。
 - 建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條所頒佈日期為二零一二年一月十三日之法令(編號：UBCS/06-07/0001/10)連同圖則(註冊摘要號碼：12031401360010)。
- (3) 根據日期為二零一一年十月十四日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(編號：S/K13/27)，該物業獲劃定為「其他特定用途(商業)」。該物業之高度限制為香港主水平基準以上120米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主Grandeur Investments Limited確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
4. 香港 灣仔 軒尼詩道 314至324號 W Square 海傍地段 122號 餘段及D分段 (「該地段」)	<p>該物業包括一幢25層高(包括地庫)之商業大廈，於一九七八年落成，於二零零八年進行大規模翻新。</p> <p>地庫至6樓指定零售用途，7樓指定作為機房樓層，而上層則作辦公室用途。</p> <p>該物業之總建築面積約為128,658平方呎(11,952.62平方米)。</p> <p>該物業之地盤面積約為7,652平方呎(710.89平方米)。</p> <p>該地段乃根據政府批出之政府租約持有，年期為自一八六零年十二月二十六日起計999年。該地段目前應付政府地租合共為96港元。</p>	<p>於估值日，該物業已出租予不同租戶，佔用率約為91%。</p> <p>租期大多為三年，最遲一項將於二零一五年四月十四日屆滿。</p> <p>於估值日，每月總收入約為3,750,000港元，政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p>(見附註2)</p>	<p>1,270,000,000港元</p> <p>(南聯集團 應佔100%： 1,270,000,000 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為永錠有限公司(南聯集團全資擁有之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 向東亞銀行有限公司所簽立日期為二零零六年六月二十九日之按揭書(註冊摘要號碼：06071301660407)。
 - 日期為二零零七年十二月二十一日之不反對通知書(註冊摘要號碼：08012202030175)。
 - 此外，該物業訂有多份租賃協議。

- (3) 每月總收入包括永泰之附屬公司所佔用6樓、25樓及閣樓之租金。6樓、25樓及閣樓之租約已有條件協定按以下方式(重訂構成收購守則項下之一項特殊交易)續期：

物業	年期	月租
6樓	二零一二年十月一日至 二零一三年七月八日	192,885港元，政府差餉、管理費、 空調費用及所有其他租客支銷 由租客負責支付
25樓及閣樓	執行人員(定義見永泰 二零一二年六月二十日之通函) 同意已授出且有關同意所附 之所有條件已達成之日 至二零一三年七月八日	303,412.5港元，政府差餉、管理費、 空調費用及所有其他租客支銷 由租客負責支付

- (4) 根據日期為二零一零年九月二十四日之灣仔分區計劃大綱草圖(編號：S/H5/26)，該物業獲劃定為「其他特定用途(混合用途)」。該物業之高度限制為香港主水平基準以上110米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (5) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主永錠有限公司確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
5. 香港新界荃灣 青山道荃灣段 503至515號及 沙咀道1至9號 永南貨倉大廈 荃灣內 地段28號餘段 (「該地段」)	<p>該物業包括一幢20層高(包括閣樓)貨倉大廈，於一九八八年落成。</p> <p>地下其中部分提供1個貨櫃車車位、25個貨車車位、25個私家車車位及上／落貨區。閣樓及一樓其中部分提供附屬辦公室，而地下餘下部分及上層則為貨倉。</p> <p>該物業之總建築面積約為497,140平方呎(46,185.43平方米)。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為50,804平方呎(4,719.81平方米)。</p> <p>該地段乃根據政府批出之政府租約持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，並已續租24年，減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，該物業已全部出租予不同租戶。</p> <p>租期大多為兩年，最遲一項將於二零一四年十一月三十日屆滿。</p> <p>於估值日，總月租(不包括車位特許權費)約為330萬港元，政府差餉、政府地租及管理費由租客負責支付。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一一年十月至二零一二年三月期間，車位特許權之平均月收入約為161,911港元，包含政府差餉、政府地租及管理費。</p>	<p>777,000,000港元</p> <p>(南聯集團 應佔100%： 777,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為時佳置業有限公司(佔1/2權益)及Baudinet Investment Limited(佔1/2權益)，上述兩家公司均為南聯集團全資擁有之附屬公司。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業附帶以下產權負擔及工具：
 - 就取得一般銀行融資向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為一九九六年十二月二十三日之按揭書(註冊摘要號碼：UB6896857)。
 - 契約備忘錄更改契(編號：UB6896857)及就取得一般銀行融資向香港上海滙豐銀行有限公司所簽立日期為一九九九年九月二日之再押記(註冊摘要號碼：UB7882029)。

- 與G.O.D. (International) Limited所簽訂日期為二零零九年六月十六日之租賃協議(關於：8樓A單位)(註冊摘要號碼：09061900680166)，由二零零九年五月四日起至二零一二年五月三日止為期三年，月租59,547.60港元。
- (3) 根據日期為二零一二年二月二十四日之荃灣分區計劃大綱草圖(編號：S/TW/29)，該物業獲劃定為「工業」用途。該物業之高度限制為香港主水平基準以上100米或現有建築物之高度(以較高者為準)。
- (4) 於估值日，因出售香港物業而可能產生之潛在稅項責任為因出售該物業所產生之應評稅利潤16.5%徵收的利得稅。然而，該物業之註冊業主時佳置業有限公司及Baudinet Investment Limited確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。

第二類－於中國持作投資之物業

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
6. 中國 深圳市 蛇口 公園路及 工業七路 花果山大廈 1棟A座 402及403室	<p>該等物業包括一幢於一九九三年落成之25層高(包括地庫)住宅大廈4樓兩個住宅單位。</p> <p>該等物業之總建築面積約為220.4平方米(2,372平方呎)。</p> <p>該等物業之土地使用權屬住宅用途，年期均自一九九三年八月十三日起至二零四三年八月十二日止為期50年。</p>	<p>建築面積約為109.3平方米(1,176平方呎)之402室，出租予一名獨立第三方，由二零一二年四月一日起為期一年，月租人民幣4,000元，管理費及其他支銷由租客支付。</p> <p>於視察日期，建築面積約為111.1平方米(1,196平方呎)之403室乃佔用作員工宿舍。</p>	<p>3,800,000港元</p> <p>(南聯集團應佔30%： 1,140,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據日期均為一九九六年三月二十九日之房地產權證深房地字第6002861號及深房地字第6002862號，該等物業由招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)持有。
- (2) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 招商局國際冷鏈擁有該物業之妥善和正式業權，並有權將物業自由出讓予本地及海外買家；
 - (b) 招商局國際冷鏈對該物業享有佔有、出租、收益、處分、按揭等權利；及
 - (c) 402室的租賃合同內容合法，為有效合同，招商局國際冷鏈有權向租戶收取租金。
- (3) 據中國法律顧問所述，於估值日，轉讓上述物業涉及的稅費主要有契稅(稅率原房款的1.5%)、印花稅(稅率原房款的0.05%)等。然而，招商局國際冷鏈確認，該物業乃為賺取租金收入而持有之長遠投資，故無計劃或意向將其出售。因此，上述稅項責任實現之可能性甚微。
- (4) 該等物業乃以人民幣進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌1.2356港元)換算為港元。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值
7. 位於 中國 深圳市南山區 前海灣物流園 振海路以北及 通海路以東 地塊	該物業包括一幅地塊面積約為 50,779.31平方米(546,588平方 呎)之地塊。 據提供，該物業現計劃發展為一 個總建築面積約76,000平方米 (818,064平方呎)之冷庫項目。	該物業目前出租予 一名獨立第三方作 露天倉儲用途，為 期兩年，直至二零 一二年十月十四日 屆滿止，月租人民 幣120,000元。	無商業價值 (見附註2)

附註：

- (1) 根據招商局蛇口工業區有限公司(甲方)與招商局國際冷鏈(南聯集團應佔30%權益之聯營公司)所簽訂日期為二零零九年五月五日之土地使用權確認合同書，招商局國際冷鏈同意購買而甲方亦同意出售該地塊，總代價約為人民幣76,168,965元。該地塊僅可用作倉儲及儲存用途。截至估值日期，招商局國際冷鏈支付之總按金為人民幣30,467,585元。
- (2) 鑑於招商局國際冷鏈於估值日尚未取得該物業之土地使用證，吾等賦予該物業「無商業價值」。假設招商局國際冷鏈於估值日已取得該物業之土地使用權，根據土地使用權確認合同書所載條款及條件以及假設現行計劃發展參數之相關批文已經取得，該物業於二零一二年四月三十日之資本值應為人民幣78,000,000元(南聯集團應佔30%：人民幣23,400,000元)。
- (3) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見：
 - (a) 甲方受國土部門的委託有權與招商局國際冷鏈簽訂「土地使用權確認合同書」；及
 - (b) 招商局國際冷鏈在與國土部門簽訂「土地使用權轉讓協議」，取得土地使用權證後，對上述土地擁有合法使用權。招商局國際冷鏈獲得土地使用權後，有依法轉讓土地使用權、按揭、出租、發展等權利。
- (4) 該物業乃以人民幣進行估值，並已按估值日之現行匯率(人民幣1元兌1.2356港元)換算為港元。

第三類－南聯集團於香港租賃之物業

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)
8. 香港 新界 青衣 長輝路 2至10號 大生貨櫃 倉庫中心8樓	該物業之建築面積約為58,500平方呎(5,434.78平方米)，包括一幢於一九八二年落成之23層高貨倉大廈之8樓全層。	該物業由南聯集團租用作貨倉用途，租期為自二零一零年七月一日起計兩年。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為獨立第三方大億利企業有限公司。
- (2) 根據大億利企業有限公司(「業主」)與永南貨倉有限公司(「租戶」)所簽訂日期為二零一零年四月二十六日之租賃協議，業主與租戶已重續該物業之租約，由二零一零年七月一日起為期兩年，總月租為292,500港元，包括管理費、政府差餉及政府地租。
- (3) 根據日期為二零一二年五月四日之函件所附續期協議，業主及租戶均已同意進一步重續該物業內建築面積約為39,000平方呎(3,623.19平方米)之B及C單位之租約，由二零一二年七月一日起為期兩年，總月租為246,200港元，包括管理費、政府差餉及政府地租。續租不包括該物業A單位。

第四類－招商局國際冷鏈於中國租賃之物業

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)
9. 位於 中國 深圳市 南山區 蛇口工業區 南港路3號 一個冷庫項目	<p>該物業包括一幅佔地約20,040.88平方米(215,720平方呎)略呈梯形之地塊，其西北面以南港路為界，連接現由蛇口貨櫃碼頭佔用之地段。</p> <p>該物業之樓宇建設包括一幢用作冷庫及附屬辦公室之9層高工業大廈(「建築物甲」)及一單層倉庫(「建築物乙」)(以下統稱「綜合體」)。建築物甲及建築物乙先後於一九九二年及二零零五年落成。</p> <p>根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證，建築物甲之建築面積約為35,792.2平方米(385,267平方呎)。據招商局國際冷鏈所述，建築物乙之建築面積約為1,201.2平方米(12,930平方呎)。</p>	<p>該物業之租約為期25年，直至二零一五年四月三十日屆滿止有5年或更長之續租權。</p> <p>該物業大部分現由招商局國際冷鏈佔用作冷藏倉儲用途。</p> <p>總建築面積約2,244平方米(24,154平方呎)之樓宇部分已分租予兩名獨立第三方作「倉儲及附屬辦公室用途」，最遲一項租約將於二零一四年五月十九日屆滿。現總月租為人民幣96,003元(每年按預定增幅調整)。</p> <p>佔地約7,900平方米(85,036平方呎)之露天部分已分租予招商局國際冷鏈一名關連方作露天倉儲用途，直至二零一二年九月三十日屆滿止為期兩年，每月收入為人民幣71,100元，包括土地使用稅。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據南聯集團之獨立第三方招商局蛇口工業區房地產公司(現稱深圳招商房地產有限公司,「甲方」)與招商局國際冷鏈所簽訂日期為一九九零年二月二十三日之土地使用協議書(經多份補充租賃協議書修訂),甲方同意向招商局國際冷鏈出租該物業,直至二零一五年四月三十日屆滿止為期25年,有5年或更長之續租權。根據日期為二零一零年十二月之最新補充租賃協議書(編號:2010D142-1),該物業於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間之年租已修訂為人民幣1,903,884元。
- (2) 據提供,招商局國際冷鏈為南聯集團應佔30%權益之聯營公司。
- (3) 根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證深房地字第6018644號(「產權證」),總建築面積約為35,792.2平方米之建築物甲由招商局國際冷鏈持有。然而,產權證亦列明有關建築物不得出售,惟獲准於符合相關規則及規例之情況下作按揭或出租用途。土地使用權撥歸甲方所有。
- (4) 吾等於估值過程中已接納並考慮以下由中國法律顧問提供之法律意見:
 - (a) 甲方可出租該幅土地租予招商局國際冷鏈作冷藏倉儲用途。土地使用協議書雙方簽字蓋章後即具有法律效力、約束力。招商局國際冷鏈有權依約使用土地,為期25年;
 - (b) 建築物甲的權利人為招商局國際冷鏈,土地使用權屬深圳招商房地產有限公司。故招商局國際冷鏈對該物業有出租、使用的權利,但不能按揭、處分;
 - (c) 土地使用協議書合同期滿後,土地連同地上建築物屬深圳招商房地產有限公司所有;
 - (d) 租賃協議內容合法,為有效合同;及
 - (e) 建築物乙乃臨時建築物,招商局國際冷鏈有使用權。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之資本值 (港元)
10. 中國 深圳市 南山區 前海灣 保稅港區 臨海大道53號 倉庫105至 108號	該物業包括一幢約於二零一零年落成之單層倉庫，總建築面積約為13,944平方米（150,093平方呎）。	<p>該物業之租約直至二零二九年二月二十八日屆滿，有5年續租權。</p> <p>目前，該物業絕大部分由招商局國際冷鏈佔用作冷藏倉儲用途。</p> <p>佔地約60平方米（646平方呎）之附屬辦公室部分根據一項協議出租予一名獨立第三方，為期兩年，自二零一一年十月二十五日起至二零一三年十月二十四日，月租人民幣3,600元，管理費及其他支銷由租客負責支付（「租賃協議」）。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據深圳市招商局海運物流有限公司（甲方）與招商局國際冷鏈所簽訂日期為二零一零年三月一日之倉庫合作協議，甲方同意向招商局國際冷鏈出租該物業，租約於二零二九年二月二十八日屆滿，並有5年續租權。該物業首4年之月租為人民幣278,880元，包括相關稅項。
- (2) 據提供，招商局國際冷鏈為南聯集團應佔30%權益之聯營公司。
- (3) 於估值時，吾等已接納及計及由中國法律顧問所提供之下列法律意見：
 - (a) 甲方為該物業的權利人；
 - (b) 甲方有權將倉庫出租給招商局國際冷鏈使用，用於貨物的倉儲、裝卸和其他增值服務。「倉庫合作協議」具有法律效力、約束力。招商局國際冷鏈可根據協議使用該物業，為期19年；
 - (c) 招商局國際冷鏈根據「倉庫合作協議」的規定取得租約期內的使用權；及
 - (d) 租賃協議內容合法，為有效合同，招商局國際冷鏈有權向租戶收取租金。

D部分
新加坡嘉茂園若干住宅單位
於二零一二年四月三十日之估值

CBRE Pte. Ltd.

CBRE

新加坡第049909郵區

百得利路6號#32-01

電話：(65) 6224 8181

傳真：(65) 6225 1987

www.cbre.com.sg

公司註冊編號：197701161R

代理牌照號碼：L3002163I

敬啟者：

新加坡238592/3/4/5/6/8/9

歐思禮徑19/21/23/25/27/31/33號

嘉茂園24個待售單位(統稱「物業」)之估值

吾等按照南聯地產控股有限公司(「南聯」)及永泰地產有限公司(「永泰」)之聯合指示，評估物業於二零一二年四月三十日(「估值日」)之市值，以供載入南聯及永泰各自於二零一二年六月二十日刊發之通函。吾等確認已於二零一二年五月二十九日由高級經理彭兆漢先生進行實地視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日之市值之意見。

估值基準及假設

根據國際估值準則及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)之倡議，市值之定義如下：

「市值為物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會所頒佈「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章項下所有規定，以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場按物業現況將其出售，而並無憑藉遞延條款合約、合資經營或任何類似安排，從而影響物業價值。

經評估市值反映全部合約值，概不會考慮出售過程中可能產生之任何稅務責任或成本。於估值過程中，吾等假設物業不受任何按揭、產權負擔及其他未付溢價及支銷限制。

吾等之估值乃根據所述物業及其任何工程符合所有有關法定條例之基準而編製。吾等獲悉樓宇工地已獲建築事務監督發出竣工證明書。

吾等並無進行樓宇結構測量，故無法就腐朽、白蟻、蟲蛀或其他隱藏損壞提供任何保證。吾等並無測試任何樓宇設施。

資料來源

於適用情況下，吾等透過新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)進行查冊取得業權詳情、地盤面積及年期方面之資料。吾等亦依賴客戶所提供有關建築面積及待售單位室號等事宜之資料。吾等視所獲提供一切資料均為真實及準確，CBRE概不會對該等資料其後任何變動負責，並保留權利於所獲提供任何其他資料出現重大變動時修改吾等之估值意見。

保密及免責聲明

本函件及估值證書僅供南聯及永泰就交易(定義見南聯及永泰於二零一二年六月二十日刊發之通函)而加以依賴。本機密文件僅供CBRE直接提供之人士使用。

CBRE並無授權南聯地產控股有限公司及永泰地產有限公司以外人士使用或依賴本文件，倘因未獲授权使用或依賴本文件而蒙受任何損失，CBRE概不負責。未經CBRE事先書面授權不得轉載本文件。

估值理據

於達致物業之市值時，吾等已考慮有關整體及經濟因素，特別是已調查近期住宅物業市場發生之相關可資比較物業銷售交易。吾等已運用直接比較法評估物業。

估值師之權益

吾等謹此證明，每位參與估值之估值師均為可依法進行估值之執業估值師，並具備最少5年連續估值經驗，且並無擁有可能會與對物業進行合理估值時存在衝突之金錢利益。

物業之主要詳情及估值載於背頁之估值證書。

潛在稅項責任

該等住宅單位可供出售。於估值日，因出售而產生之任何收益均須繳納新加坡適用企業稅。倘經出售，已出售住宅單位之上述企業稅項責任實現之可能性將成為確定事實。據南聯地產控股有限公司所述，按該物業之估計毛利69,000,000新加坡元及企業稅率17%計算，該物業可能須繳納之企業稅最高為11,730,000新加坡元。因此，就南聯集團應佔之30%權益而言，可能須繳納之企業稅最高為3,519,000新加坡元。

此外，Winquest Investment Pte Ltd擁有之未出售單位支付物業稅責任亦將成為確定事實。根據目前評稅主任對該物業3,091,200新加坡元已評估年值10%之年度物業稅率計算，該物業可能須繳納之物業稅最高為每年309,120新加坡元。因此，就南聯集團應佔之30%權益而言，可能須繳納之企業稅最高為每年92,736新加坡元。

根據《新加坡共和國物業稅法》(第254章)第2(a)條，住房、樓宇、土地或房舍(並非碼頭、橋墩、突堤或棧橋)的年值是指可合理預期出租的每年總租金，其中，修葺、保險、維護或維修及一切稅項(貨品及服務稅除外)等費用由業主支付。

於進行估值時，吾等並無考慮企業稅／物業稅責任。然而，吾等認為這些責任對該物業的市場價值並無影響。

此致

香港
九龍觀塘
巧明街100號Landmark East
安盛金融大樓8樓
南聯地產控股有限公司

及

香港
九龍觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司 台照

CBRE PTE. LTD.

執行董事－估值及顧問服務

李曉和

DipUrbVal (Auck) SNZPI FSISV

估值師牌照號碼：AD041-2445

(38年持續估值經驗)

副董事－估值及顧問服務

蘇雪梅

BSc (Est. Mgt) Hons MSISV

估值師牌照號碼：AD041-2006556

(18年持續估值經驗)

謹啟

二零一二年六月二十日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 之市值
新加坡 238592/3/4/5/6/8/9 歐思禮徑 19/21/23/25/27/ 31/33號 嘉茂園24個 待售單位	該物業包括嘉茂園24個待售住宅單位，總分層面積約為83,271平方呎(7,736.13平方米)。 嘉茂園為共管式發展項目，由九幢5層高公寓(設施庫停車場)組成，合共提供176個住宅單位。新加坡建設局(Building and Construction Authority)於二零一零年五月十四日就發展項目發出臨時佔用許可證。	於估值日，24個待售住宅單位為空置，由 Winqest Investment Pte Ltd 持作銷售。	按「全幢物業」 基準 141,600,000 新加坡元 (南聯集團 應佔30%權益 達42,480,000 新加坡元)
	嘉茂園建於Town Subdivision 20第665N地段，經查核土地面積約為247,610平方呎(23,003.5平方米)。		按「每一單位」 基準 157,285,000 新加坡元
	根據新加坡總規劃圖2008，該物業獲劃入「住宅」區域，地積比率為1.4。根據新加坡總規劃圖2008，該地盤之高度限制為5層樓。		(南聯集團 應佔30%權益 達47,185,500 新加坡元)
	該物業狀況良好。		
	該物業屬永久業權。		
	該物業之註冊業主為 Winqest Investment Pte Ltd。據南聯地產控股有限公司所示，Winqest Investment Pte Ltd為南聯集團擁有30%權益之聯營公司。		
	於估值日，該物業並無產權負擔。		

以下為私人公司之組織章程大綱（「章程大綱」或「大綱」）及組織章程細則（「章程細則」或「細則」）之若干條文以及英屬處女群島公司法之若干範疇之概要。

(I) 私人公司章程文件概要

1 章程大綱

私人公司之章程大綱於二零一二年五月二十九日存檔，並列明（其中包括）私人公司股東之責任有限，成立私人公司之宗旨不受限制，及私人公司擁有全面權力及授權可實現英屬處女群島二零零四年商業公司法（經修訂）（「公司法」）或任何其他英屬處女群島法律並無禁止之任何宗旨。

1.1 股份類別

私人公司獲授權發行普通股。根據章程大綱，私人公司獲授權發行之最高股份數目為300,000,000股每股面值0.01港元之股份。

1.2 更改章程文件

受公司法條文規限之情況下，董事或股東可不時以董事決議案或股東決議案修訂大綱或細則。董事須將該決議案之通知書送達私人公司註冊代理以供其向英屬處女群島公司事務註冊處（「公司註冊處」）登記修訂大綱或細則之通知書，或已載有已作出修訂之經重列組織章程大綱及細則，而大綱或細則之修訂將於公司註冊處登記修訂通知書或已作出修訂之經重列組織章程大綱及細則之日期起生效。

董事概無權力修訂大綱或細則：

- (a) 以限制股東修訂大綱或細則之權利或權力；
- (b) 以更改通過修訂大綱或細則之決議案所需股東百分比；或
- (c) 於大綱或細則僅可由股東修訂的情況下。

1.3 更改現有股份或股份類別之權利

如私人公司在任何時間獲授權發行多於一個類別之股份，除非某類股份之發行條款另有規定，不論私人公司是否清盤，已發行任何類別股份所附有權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三之持有人及經由不少於可能受該更改影響之任何類別已發行股份面值四分之三之持有人書面同意修訂。

任何類別已發行股份賦予其持有人之權利(優先或其他權利)，除非於發行該類股份之條款中另有明文規定，否則概不因增設或發行與其享有同等權利之股份而視為已予修訂。

1.4 更改私人公司可發行之股份數目

董事或股東可不時透過根據章程大綱修訂大綱之方式，通過董事決議案或股東決議案增加私人公司獲授權發行之最高股份數目。

2 章程細則

私人公司之章程細則於二零一二年五月二十九日存檔，以下為其條文：

2.1 董事

(a) 配發及發行股份之權力

受公司法以及章程大綱及細則之條文所規限，私人公司之未發行股份(不論為組成原有股份之部分或任何已授權新增股份)須由董事處置，董事將在其釐定之時間，按其釐定之代價(不少於董事所處置股份之面值(如有))及條款，向其釐定之人士發售、配發股份或授予購股權或以其他方式處置。

根據公司法之規定，股份可按其可贖回之條款發行，或由私人公司有責任按董事於發行該等股份之時或之前可能釐定之有關條款及方式選擇贖回。董事可能贖回由私人公司按溢價發行之任何股份。

(b) 私人公司之業務及事務

私人公司之業務由董事管理，董事可能支付私人公司成立及登記之初步產生及相關之一切開支，及可能行使就管理以及指導及監督私人公司業務及事務而言屬必要之私人公司一切有關權力，有關私人公司業務及事務並非按照公司法或章程大綱或章程

細則而須由股東行使，惟可能獲章程細則授權及公司法許可以及股東決議案訂明之有關規定轉授該等權力，惟倘股東決議案所作規定未能與章程細則貫徹一致，或倘有關規定致使董事之任何過往行動（倘有關規定不獲作出，則屬有效）無效，則毋須遵守有關規定。

(c) 披露於與私人公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

概無董事因其職位而失去以買方、賣方或其他身分與私人公司訂立合約之資格；由私人公司或代表私人公司訂立且任何董事以任何形式於當中擁有利益之合約或安排亦不得因此而被撤銷；參與訂約或有上述利益關係之任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立之受信關係而向私人公司交代其因任何該合約或安排所獲得之溢利，但若該董事緊隨獲悉其於私人公司已經或將予訂立之交易中擁有權益後，應向董事會披露有關權益。就此而言：

(i) 如於以下情況下，董事毋須作出有關披露：

(A) 交易或擬進行之交易由董事與私人公司進行；及

(B) 交易或擬進行之交易於或將於私人公司之日常業務並按一般條款及條件訂立；

(ii) 向董事會作出披露，致使身為另一名稱公司或其他人士之股東、董事、主管或信託人並將被視為於任何交易（可能於訂立或披露日期後與該公司或人士訂立）擁有權益之董事，為有關該交易之權益作出充足披露。除非向董事會各董事提出或敦請彼等垂注，否則不視為向董事會作出披露；及

(iii) 在公司法第125(1)條之規限下，董事未能遵守細則不會影響董事或私人公司所訂立交易之有效性。

於私人公司已經或將予訂立之交易中擁有權益的董事可：

(i) 就有關該交易的事宜投票；

(ii) 出席有關該交易事宜之董事會議，並計入出席會議之董事之法定人數；及

(iii) 代表私人公司簽署文件，或以董事身分進行任何與該交易有關的其他事宜。

(d) 酬金

董事就以任何身分向私人公司(包括向私人公司擁有權益之任何公司)提供或將予提供服務之酬金(不論以薪金、佣金、分紅或其他方式支付)須透過董事決議案或股東決議案釐定。董事亦可收取彼等往返董事會議或任何董事委員會或股東會議或有關私人公司業務(須透過董事決議案或股東決議案批准)產生之合理差旅、酒店及其他開支。

(e) 退任、委任及罷免

首名或多名董事須獲私人公司之登記代理委任。其後，董事須就董事或股東可能釐定之有關條款透過董事決議案或股東決議案委任及罷免。公司法第114(2)及114(3)條不適用於私人公司。

各董事任期直至：

(i) 根據公司法第111條彼喪失擔任董事資格(根據公司法第115(2)條，倘彼尚未辭任，則自動終止其董事職務)；

(ii) 彼身故；

(iii) 彼辭任；或

(iv) 彼遭董事決議案或股東決議案罷免之生效日期。

以下人士不符合委任為董事之資格：

(i) 18歲以下人士；

(ii) 二零零三年破產法第260(4)條所界定不符合資格人士；

(iii) 二零零三年破產法第409條所界定受限制人士；及

(iv) 未解除破產人士。

(f) 董事會議事程序

董事可舉行會議以進行業務、休會及以其認為適當之方式開會。董事會議提出之問題須由大多數投票表決。如出現同等票數，則董事會主席可投第二票或決定票。

(g) 授權

受公司法第110條規限之情況下，董事可將其任何權力授予委員會，而有關委員會可由彼等認為合適之一名或多名董事會成員組成。

董事可於彼等認為必需或合宜之時間透過董事決議案委任私人公司之高級職員。

董事可不時透過授權書，按其認為適當的條件就此等目的委任任何公司、商號或人士或團體於有關期間內擔任私人公司之代表，並賦予董事認為適當的權力、授權及酌情權（不超出董事根據章程細則獲賦予或可行使的權力）。

董事可委任任何人士（包括董事）擔任私人公司之代理。董事可隨時罷免代理，並可撤銷或改變賦予代理之權力。

2.2 股東會議通告

董事可按董事認為必要或適當的時間、方式及地點（英屬處女群島境內或境外）召開股東大會，如就召開大會之事宜擁有最少百分之三十(30)投票權的股東書面要求召開大會時，則彼等須予召開大會。

不少於七(7)天至少指明大會地點、日期及時間以及將處理事務性質之通告，將按以下述方式向發出通告日期名列私人公司股東名冊並有權於大會表決之股東發出。儘管上文所述者，倘股東持有以下事項百分之九十(90)，則違反發出通告之規定所舉行股東大會仍屬有效：

- (a) 就會上將考慮所有事宜之總投票權；或
- (b) 股東有權作為一個類別或系列連同餘下票數之絕對大多數票就各類別或系列股份之票數投票，

已豁免發出會議通告，就此股東出席大會即被視為構成豁免其部分(除非有關股東於舉行大會或之前以書面反對)。

董事因無心之失而未能向股東發出會議通告或股東未接獲已妥為發出之通告，概不會導致會議失效。

2.3 會議之法定人數

除非於處理事務時出席會議之人數已達到法定人數，否則任何股東會議上均不能處理任何事務。法定人數須由一名或多名親身或委派代表出席，且有權作為一個類別或系列行使各類別或系列有權投票股份投票權最少百分之五十(50)以及佔餘下具投票權股份之相同票數比例之持有人組成。

如於以下情況下，股東被視為出席股東大會：

- (a) 彼或其受委代表可通過電話或其他電子方式參與；及
- (b) 參與會議之全體股東及受委代表可互相聽到對方講話。

倘自會議指定舉行時間起計半小時內仍未達到法定人數，則會議須予解散。

2.4 表決權

於任何大會上提呈表決之決議案將由有權就決議案表決之股東(或其正式獲授權代表)按舉手表決方式，以超過百分之五十(50)大多數票決定，除非在宣佈舉手表決結果或之前以下人士要求以投票方式表決：

- (a) 主席；或

- (b) 持有不少於已發行有表決權股份總數十分之一且有權就該決議案表決之任何親身或委派代表出席之股東。

除非要求按上述方式以投票方式表決，否則主席宣佈有關決議案已進行舉手表決，並在載有私人公司議事程序記錄的簿冊內登載相應事項，即為有關事實之憑證，而毋須證明該項決議案所得贊成票或反對票數目或比例。

如正式要求以投票方式表決，則按主席指定的方式進行，而投票表決結果須被視為要求以投票方式表決的會議決議案。以投票方式表決的要求可由主席酌情決定撤回。

以投票方式表決時，每名親身或委派代表出席之有表決權股份持有人可就以其名義登記且有權就決議案表決的每股有表決權股份投一票。

如票數均等，不論以舉手表決或以投票方式表決，進行舉手表決或要求以投票方式表決之大會主席無權投第二票或決定票。

如為任何股份之聯名登記持有人，兩名或以上親身或委派代表出席之持有人須作為一名持有人表決。倘超過一名聯名持有人親身或委派代表在任何大會上或就書面決議案投票，則僅有在私人公司股東名冊就有關聯名股份排名首位之聯名持有人方有權投票。

2.5 轉讓股份

私人公司記名股份須以經轉讓人簽署的轉讓文據轉讓，當中載有承讓人名稱及地址。如登記承讓人為股份持有人形成私人公司對承讓人之責任，則轉讓文據亦須經承讓人簽署。記名股份轉讓文據將寄交私人公司登記。

受公司章程大綱、章程細則以及公司法第54(5)條規限的情況下，私人公司接獲轉讓文據後，須將股份承讓人的名稱記入私人公司股東名冊，除非董事議決拒絕或延遲辦理股份過戶登記手續，並須在決議案列明有關理由。倘董事通過該決議案，則私人公司須向轉讓人及承讓人寄發拒絕或延遲通知。不論章程大綱或細則所載任何事項，如轉讓屬以下情況，則董事不得拒絕辦理任何股份轉讓，亦不得暫停辦理登記手續：

- (a) 向登記於私人公司股東名冊的任何承按人或承押人轉讓；
- (b) 由任何該等承按人或承押人根據其抵押項下銷售權轉讓；或

(c) 由任何該等承按人或承押人根據有關抵押文件條款轉讓。

如承讓人名稱記入私人公司股東名冊，記名股份轉讓即告生效。

2.6 私人公司購回本身股份之權力

在取得其股份可予購買、贖回或以其他方式收購的全體股東書面同意的情況下，董事可代表私人公司按董事認為適合的代價，購買、贖回或以其他方式收購任何私人公司本身股份，並註銷或持有該等股份為庫存股份。股份可予購買或以其他方式收購以換取私人公司新發行股份。

除公司法允許外，董事不得購買、贖回或以其他方式收購私人公司本身任何股份，惟緊隨購買、贖回或以其他方式收購後發生以下情況則除外：

- (a) 私人公司資產值大於其負債額；及
- (b) 私人公司有能力和償付到期債務。

公司法第60及61條將不適用於私人公司。

2.7 分派

受公司法條文規限的情況下，倘董事有合理理由信納緊隨分派後私人公司資產值大於其負債額且私人公司有能力和償付到期債項，則可通過董事決議案授權私人公司向彼等認為適合的任何股東作出分派。

概不就私人公司於宣派分派當日所持有作為庫存股份的股份派發任何分派。

董事可於建議作出任何分派前，將彼等認為適合的私人公司溢利金額撥作儲備，以供彼等酌情將有關儲備用於私人公司業務或投資於董事不時認為適合的投資。倘若干人士登記為任何股份之聯名持有人，彼等任何一名人士可就任何分派或其他應付款項或就股份發出有效收據。

可能宣派任何分派的通知須按下文所載方式向各股東發出，而宣派後三年仍未領取的全部分派可由董事沒收並歸私人公司所有。

私人公司所作分派並不計息。

2.8 委任代表

股東有權親身出席股東大會或由一名委任代表代其發言及投票。

委任代表之文據(有關文據所列人士擬於會上表決)，須於大會指定舉行時間前送交大會指定舉行地點。委任代表之文據須為大會主席接納之格式，作為股東擬委任代表之正式憑證，惟必須由委任人親筆簽署，如委任人為公司或其他形式之法律實體(而非一名或以上個人作為聯名擁有人持有)，則委任代表之文據須經由該公司或法律實體正式授權人士親筆簽署。

2.9 沒收股份

私人公司可於繳款到期日後隨時向股東發出書面催繳通知(「催繳通知」)列明須予繳款日期，催繳有關以彼等名義所持股份尚未全額繳付之款項。催繳通知須列明於不早於發出催繳通知當日起計14日之日期或之前支付催繳通知要求的款項，並須載有聲明，表示倘於催繳通知所指定時間或之前仍未付款，則尚未繳款股份或當中任何股份將予沒收。

如已根據上一條發出書面催繳通知而仍未遵守催繳通知的規定，則董事可於付款前隨時沒收及註銷催繳通知所涉及股份。私人公司並無責任退回款項予根據章程細則註銷其股份的股東，而該股東欠付私人公司的任何進一步責任將告解除。

2.10 少數股東在遭受欺詐或壓制時之權利

章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時之權利之規定。

2.11 審核

董事可透過董事決議案，要求由彼等委任的一名或多名核數師審閱私人公司賬目，核數師酬金可予不時協定。

核數師可為股東，惟私人公司董事或高級職員於任內則不合資格。

私人公司各核數師有權隨時查閱私人公司賬目的賬冊，並有權要求私人公司高級職員提供其認為對履行職責而言屬必需的資料及解釋。

核數師報告須隨附於其作出匯報之賬目內，而核數師有權接收通知並出席提呈私人公司經審核損益賬及／或資產負債表的任何會議。

2.12 清盤

如私人公司並無負債且能夠支付到期債務，則可根據公司法第XII部自動清盤。受公司法條款規限的情況下，可透過董事決議案或股東決議案委任清盤人。

倘私人公司清盤，清盤人可將私人公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予股東，而不論該等資產是否為同類財產，就此而言，清盤人可為前述分派之任何財產釐定其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可以出資人為受益人之信託方式，將全部或任何部分資產交予清盤人認為適合之信託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務之股份或其他證券。

(II) 英屬處女群島公司法概要

1 緒言

儘管公司法與英國公司法顯著不同，然而公司法在很大程度上源自英國公司法。以下載列公司法若干條文概要，惟本概要並不表示已總覽公司法及稅務的所有事項，此等條文或與有利益關係各方可能較為熟悉的司法權區同類條文有所不同。

2 註冊成立

私人公司於二零一二年五月二十九日根據公司法在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島業務公司。私人公司須根據該公司獲授權發行的股份數目向英屬處女群島公司事務註冊處處長支付年費。

3 股份

公司法主要特徵之一為取消股本的概念。

相反，被限制或以其他方式獲授權發行股份的公司現時可於章程大綱中簡要列明其獲授權發行股份的最高數目及類別。公司亦可將股份(包括已發行股份)拆細或合併為數目較多或較少的同類別或同系列股份，惟不得超過該公司獲准發行股份的最高數目。每次拆細或合併股份後，新股份總面值(如有)須與原有股份總面值相等。

公司董事可酌情以記名或不記名(儘管須於章程大綱明確授權時方能發行不記名股份，且有關不記名股份須由獲許可託管商持有)形式按彼等可能釐定的代價及條款發行股份。

股份可以代價以任何形式發行，惟倘股份為面值股份，則有關代價不得低於面值。

倘章程大綱批准，則公司可發行超過一種類別的股份，在此情況下，章程大綱亦須列明各類別股份所附帶權利、特權、限制及條件。

公司法規定，公司可發行可贖回股份、無權利股份、有限制權利或優先權參與分派的股份或無投票權股份或擁有特別、限制性或條件投票權的股份。在不違反章程大綱及章程細則的情況下，公司亦可發行紅股、部分繳款或未繳股款股份以及碎股。

公司法規定公司可根據公司法所載程序或公司章程大綱及章程細則規定的任何其他程序，購買、贖回或以其他方式收購本身股份。

根據公司法規定，董事可就公司購買、贖回或以其他方式收購公司股份作出要約，惟要約乃(a)向全體股東發出，倘成功，則相關投票及分派權利不會受影響，或(b)經全體股東書面同意或章程大綱或章程細則以其他方式許可，向一名或多名股東發出。倘要約向一名或多名股東發出，在彼等認為購買、贖回或以其他方式收購會有利於餘下股東且建議要約對公司及餘下股東而言屬公平合理情況，則董事須通過決議案。

在符合下文第5段所詳述分派條件的情況下，公司收購本身股份視為分派。倘(其中包括)股東行使贖回股份或將股份兌換為貨幣或公司其他財產的權利，或股份可應公司要求被贖回，則公司購買、贖回或以其他方式收購本身股份不被視為分派。

4 財務資助

英屬處女群島並無法規限制公司對購買或認購公司本身或其控股公司的股份提供財務資助。

因此，倘公司董事審慎真誠地認為資助屬善意行為、合適且符合公司利益，則公司可提供有關資助。

5 股息及分派

僅在公司緊隨分派後通過公司法第57(1)條所載償債測試的合理情況下，公司董事方可宣派公司分派。倘公司資產值超過負債額且能夠支付到期債務，則公司通過償債測試。

6 股東補救措施

公司法提供了一系列股東可使用的補救措施。倘公司從事違反公司法或公司章程大綱及章程細則的活動，則法院可發出禁制令或服從令。

股東亦可在若干情況下提起引入股東代為訴訟、對人訴訟及集體訴訟。公司法亦包括傳統英國法下的股東措施，即倘公司股東認為公司事務已經、現正或可能以近乎壓迫、受到不公平歧視或偏見的方式進行，則可向法院申請發出有關命令。

7 合併及整合

根據公司法，兩家或多家公司（均為「成分公司」）可合併或整合。

合併涉及兩家或多家公司合併為將繼續存續公司的附屬公司之一，而整合涉及兩家或多家公司整合為一家新公司。根據公司章程大綱及章程細則，合併或整合須經有權就合併投票的各類別股東通過決議案批准。

合併程序視乎所進行合併的類型而不同。根據公司法，合併可能於下列任何一項所述公司間發生：

- (a) 根據公司法註冊成立的兩家或多家公司；

- (b) 根據公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而英屬處女群島公司為存續實體；
- (c) 根據公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而海外公司為存續實體；
- (d) 母公司與其一家或多家附屬公司，而該等公司根據公司法註冊成立；
- (e) 母公司與其一家或多家附屬公司且一家或多家該等公司根據公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立，而英屬處女群島公司為存續實體；或
- (f) 母公司與其一家或多家附屬公司且一家或多家該等公司根據公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬處女群島以外司法權區法律註冊成立，而海外公司為存續實體。

根據公司法，公司股東有權因反對以下各項而收取股份公平值付款：

- (a) 合併(倘公司為成分公司)，惟公司為存續公司且股東繼續持有相同或相若股份則除外；
- (b) 整合(倘公司為成分公司)。

公司法載有行使反對者權利時須遵循的程序。最終，倘公司及反對者未能就反對者所擁有股份支付的價格達成協議，則法定程序規定反對者所擁有股份的公平值須由三名評估人釐定。

8 贖回少數股東股份

根據公司法第176條並受公司章程大綱或章程細則規限的情況下，持有附投票權已發行股份90%票數的公司股東；及持有附投票權各類別已發行股份90%票數的公司股東，可向公司發出書面指示，要求公司贖回其餘股東持有的股份。接獲指示後，公司須贖回獲指示贖回的股份，且須向各股東發出書面通知，列明贖回價格及方式。

強制性贖回股份的股東有權獲得其股份公平值，且可反對強制性贖回。公司法第179條載列行使反對者權利時須進行的程序。最終，倘公司及反對者未能就反對者所擁有股份支付的價格達成協議，則法定程序規定反對者所擁有股份的公平值須由三名評估人釐定。

9 出售資產

根據公司法並受公司章程大綱或章程細則規限的情況下，倘出售、轉讓、租賃、兌換或以其他方式處置(按揭、抵押或增設其他產權負擔或執行以上各項除外) 50%以上的公司資產值並非在公司日常或一般業務過程中進行，則須獲得股東批准。

公司法載有出售時須遵循的程序。

10 會計及審核規定

公司法規定公司須促使存置適當的會計賬目，有關賬目(a)足以顯示及說明公司的交易；及(b)能夠隨時合理準確地釐定公司的財務狀況。

11 股東名冊

受章程細則條文規限的情況下，英屬處女群島業務公司可在董事不時認為適合的任何地方(無論在英屬處女群島境內或境外)存置股東名冊總冊及股東名冊分冊。然而，英屬處女群島業務公司的股東名冊或股東名冊副本須存置於英屬處女群島註冊代理的辦事處。

公司法並無強制規定公司須將股東資料於英屬處女群島公司事務註冊處處長存檔。因此，股東姓名及地址並非公開記錄且不可供公眾查詢。

12 查閱賬目及紀錄

根據公司法，公司股東將擁有可查閱或獲得公司股東名冊、董事名冊、會議記錄、股東或其所屬類別股東的決議案副本的一般權利。然而，受公司章程大綱及章程細則規限的

情況下，倘董事認為允許股東查閱任何文件(或部分文件)有可能違背公司的利益，則董事可拒絕或限制股東查閱文件(包括限制複印或摘錄記錄)。

13 特別決議案

公司法並無界定「特別決議案」。然而，公司章程大綱及章程細則可對通過決議案所需不固定最低票數作出規定，並規定若干事項獲特定投票百分比方可通過。

14 附屬公司擁有母公司股份

公司法並無禁止英屬處女群島公司收購及持有母公司股份。進行有關收購的任何附屬公司董事須謹慎、真誠、善意並以其認為符合公司最佳利益的方式行事。

根據公司法：

- (a) 倘公司章程大綱及章程細則明確許可，則全資附屬公司董事在行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合公司控股公司最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。
- (b) 倘公司章程大綱或章程細則明確許可且已獲股東(其控股公司除外)事先同意，則附屬公司(全資附屬公司除外)董事在行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合公司控股公司最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。
- (c) 倘公司章程大綱或章程細則明確許可，則由股東經營的合營公司董事就經營合營公司行使董事權利或履行職責時，可按其認為符合股東最佳利益的方式行事，即使該方式未必符合公司的最佳利益。

15 彌償保證

英屬處女群島法律一般不會限制公司章程細則對高級職員及董事提供彌償保證的數額，惟須遵守公司法所載條件(例如高級職員或董事真誠信實並按其認為符合公司最佳利益的方式行事，及(倘屬刑事訴訟)高級職員或董事並無合理理由認為其行為不合法)。

16 清盤

公司可根據法院頒令或董事或股東決議案清盤。獲委任的清盤人負責收集公司資產(包括應收出資人(股東)款項(如有))、確定債權人名單、清還公司所欠債權人的債務(倘資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人名單，及根據其股份所附權利分派盈餘資產(如有)。

17 轉讓印花稅

在英屬處女群島轉讓英屬處女群島公司的股份毋須支付印花稅。

18 稅項

根據公司法註冊成立或登記的公司現時豁免繳納所得稅及企業稅。此外，英屬處女群島現時並無對根據公司法註冊成立或登記的公司徵收資本收益稅。

19 外匯管制

英屬處女群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

20 一般事項

任何人士如欲查閱英屬處女群島公司法的詳細概要，或了解英屬處女群島公司法與其較熟悉的司法權區的法律之區別，建議諮詢獨立法律意見。

邁普達律師事務所已向本公司發出意見函件，當中概述有關英屬處女群島公司法例之若干範疇。誠如本綜合文件附錄六「備查文件」一段所述，本意見函件連同公司法副本可供查閱。

1. 責任聲明

私人公司董事願對本綜合文件所載資料(有關永泰地產投資或永泰之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件表達之意見(永泰地產投資或永泰表達之意見除外)乃經仔細周詳考慮後始行作出，本綜合文件概無遺漏其他事實而致使本綜合文件之任何聲明有所誤導。

永泰地產投資董事及永泰董事願對本綜合文件所載資料(有關私人公司集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件表達之意見(私人公司集團表達之意見除外)乃經仔細周詳考慮後始行作出，本綜合文件概無遺漏其他事實而致使本綜合文件之任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日，私人公司之法定及已發行股本如下：

法定股本		港元
<u>300,000,000股</u>	於最後實際可行日每股面值0.01港元之私人公司股份	<u>3,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足股本：		
1股	於二零一二年六月六日配發及發行之私人公司股份	
<u>259,685,287股</u>	於二零一二年六月十八日配發及發行之私人公司股份	<u>2,596,852.87</u>
<u>259,685,288股</u>	於最後實際可行日之私人公司股份	<u>2,596,852.88</u>

除(i)於二零一二年六月六日註冊成立私人公司後向南聯最初配發之一股私人公司股份及(ii)根據集團重組於二零一二年六月十八日配發及發行之259,685,287股私人公司股份外，私人公司自二零一二年五月二十九日(即私人公司註冊成立日期)以來概無發行任何私人公司股份。

所有已發行私人公司股份彼此之間在所有方面(包括有關股息、投票及股本回報之所有權利)均享有同等權益。

於最後實際可行日，私人公司集團概無任何附帶權利可兌換或交易或認購私人公司股份之任何未行使購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

3. 持股及交易

(a) 於私人公司之權益

I. 永泰地產投資、永泰地產投資董事及與永泰地產投資一致行動人士於私人公司之權益

於最後實際可行日，永泰地產投資、永泰、永泰地產投資董事及任何與永泰地產投資及永泰一致行動人士於私人公司之股權(定義見收購守則附表一第4段附註3)如下：

姓名	個人權益	家族權益	所持普通股份數目			權益總額	佔私人公司
			公司權益	其他權益	已發行 股本之概 約百分比 (附註1)		
永泰地產投資	—	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%	
永泰(附註3)	—	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%	
鄭維志(附註4及5)	—	27,000	—	205,835,845 (附註2)	205,862,845	79.27%	
鄭維新(附註4及5)	—	—	—	205,835,845 (附註2)	205,835,845	79.26%	
鄭文彪(附註5)	—	—	—	205,835,845 (附註2)	205,835,845	79.26%	
周偉偉(附註5)	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%	
郭炳聯(附註5)	500	—	—	—	500	0.0002%	
陳周薇薇(附註6)	70,000	—	—	—	70,000	0.03%	
鄭陳秀清(附註7)	27,000	—	—	—	27,000	0.01%	

附註：

1. 於最後實際可行日，於私人公司股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
2. 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有205,835,845股私人公司股份之權益，該等權益由永泰地產投資實益擁有。該等權益乃指同類權益，故在該三名永泰董事之間重複呈列。
3. 永泰地產投資為永泰之全資附屬公司。
4. 鄭維志及鄭維新為永泰地產投資董事。

5. 鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、郭炳聯均為永泰董事，故為與永泰地產投資及永泰之一致行動人士。
6. 陳周薇薇為永泰董事周偉偉之堂姐。
7. 鄭陳秀清為永泰董事鄭維志之太太，故為與永泰地產投資及永泰之一致行動人士。該等權益與上文披露之鄭維志權益屬同一家族權益。

除上述所披露者外，永泰地產投資、永泰、永泰地產投資董事或任何與永泰地產投資或永泰一致行動人士，於最後實際可行日均無於私人公司股份或任何私人公司股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益(定義見收購守則附表一第4段附註3)。

II. 私人公司董事於私人公司之權益

於最後實際可行日，私人公司董事於私人公司之股權(定義見收購守則附表一第4段附註3)如下：

董事	所持普通股份數目				權益總額	佔南聯 已發行 股本之概 約百分比 (附註1)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
周偉偉	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%

(b) 買賣私人公司之證券

於有關期間內，除以實物方式向周偉偉分派合共2,713,000股私人公司股份外，私人公司董事概無買賣私人公司股份、附帶權利可兌換或認購私人公司股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券以賺取價值。

於有關期間內，除以實物方式分別向永泰、Twin Dragon及永泰關連人士分派162,844,458股、42,991,387股及2,810,500股私人公司股份外，永泰地產投資、永泰、永泰地產投資董事或與永泰地產投資及永泰之一致行動人士概無買賣私人公司股份、附帶權利可兌換或認購私人公司股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券。

於有關期間內，永泰地產投資、永泰、永泰地產投資董事及與永泰地產投資及永泰之一致行動人士概無借入或借出任何私人公司股份或私人公司其他附帶投票權之證券，或私人公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

此外，於有關期間內，

- (i) 私人公司之附屬公司、私人公司集團之退休基金或收購守則項下聯繫人定義第(2)類所指之私人公司顧問概無持有或買賣任何私人公司股份、附帶權利可兌換或認購私人公司股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券；及
- (ii) 與私人公司有關連之基金經理概無買賣任何私人公司股份、附帶權利可兌換或認購私人公司股份之認股權證、購股權、衍生工具或證券。

(c) 於永泰地產投資及永泰之權益

I. 私人公司及私人公司董事於永泰地產投資及永泰之權益

於最後實際可行日，私人公司概無於永泰地產投資或永泰(永泰地產投資之母公司)之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益(定義見收購守則附表二第2段附註3)。

於最後實際可行日，私人公司董事概無於永泰地產投資之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益(定義見收購守則附表二第2段附註3)。

於最後實際可行日，私人公司董事於永泰(永泰地產投資之母公司)之股權(定義見收購守則附表二第2段附註3)如下：

董事	個人 權益	所持普通股份數目			其他 權益	以股本衍 生工具持 有之相關 股份數目	佔永泰已 發行股本 之概約 百分比
		家族 權益	公司 權益	其他 權益		(附註2)	
周偉偉	200,002	—	—	—	—	200,002	0.02%
區慶麟	2,364,747	—	—	—	959,250	3,323,997	0.25%

附註：

1. 於最後實際可行日，已發行永泰股份總數為1,332,257,279股。

2. 該等權益相當於永泰根據永泰股份獎勵計劃，向區慶麟(以永泰董事身份)，作為實益擁有人授出之獎勵股份之相關股份權益。據此股份獎勵計劃頒授之獎勵股份，指授予指定僱員(包括董事)以現金認購永泰股份之權利。

除上述所披露者外，私人公司董事於最後實際可行日概無於永泰之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益(定義見收購守則附表二第2段附註3)。

(d) 買賣永泰地產投資及永泰之證券

於有關期間內，私人公司或任何私人公司董事概無買賣任何永泰地產投資之股份、附帶權利可兌換或認購永泰地產投資股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券，亦無買賣任何永泰股份、附帶權利可兌換或認購永泰股份之認股權證、購股權、衍生工具及證券。

(e) 其他事項

於最後實際可行日，

- (i) 除以實物方式分派外，概無任何人士與私人公司或身為私人公司聯繫人之任何人士(收購守則聯繫人定義下之第(1)、(2)、(3)及(4)類人士)訂有收購守則第22條附註8所述類別之任何安排；
- (ii) 永泰地產投資、永泰、彼等各自之聯繫人或與彼等任何一位一致行動之人士，概無與任何人士訂有收購守則第22條附註8內所述類別之任何安排或彌償保證；
- (iii) 概無任何人士不可撤回地承諾將會接納或拒絕接納私人公司要約；
- (iv) 與私人公司有關連之基金經理均不是按全權委托管理私人公司之股權；
- (v) 私人公司董事周偉偉擬就其實益持有之全部私人公司股份接納私人公司要約；
- (vi) 私人公司董事於過往或未來均不獲提供任何作為離職補償或與私人公司要約有關之利益(法定賠償除外)；
- (vii) 除特殊交易外，永泰地產投資、永泰或與彼等任何一方一致行動之人士概無與私人公司任何董事、最近之董事、股東或最近之股東訂立任何有關私人公司要約或取決於私人公司要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；

- (viii) 概無任何可將根據私人公司要約將予收購之任何證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士之任何協議、安排或諒解；
- (ix) 永泰地產投資或永泰並無訂立任何私人公司董事於其中有任何重大個人利益之重大合約；
- (x) 私人公司或任何私人公司董事概無借入或借出任何私人公司股份；及
- (xi) 任何私人公司董事與任何其他人士概無訂立取決於或依賴於私人公司要約之結果或以其他形式與私人公司要約有關之協議或安排。

4. 市場價格

鑒於私人公司股份並無於聯交所或任何其他證券交易所上市，概無有關私人公司股份於聯交所或任何其他證券交易所所報價格之資料。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日，私人公司或其任何附屬公司或聯營公司概無與私人公司董事訂立任何有效服務合約，而該等合約：(i) (包括持續及定期合約) 於有關期間內訂立或修訂；(ii) 為通知期達十二個月或以上之持續合約；或(iii) 為有效期尚餘十二個月或以上 (不論通知期長短) 之定期合約。

6. 重大合約

以下為私人公司集團成員公司於緊接私人公司要約之要約期開始 (即二零一二年五月十四日) 前兩年內訂立，而屬重大或可能重大之合約 (並非私人公司集團於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 南聯、永泰、Success Grab Investments Limited (「**Success Grab**」)、Dragon Eye Holding Limited (「**Dragon Eye**」) 及豐晟有限公司 (「**豐晟**」) 於二零一一年五月六日訂立之執行契據及對股東協議之修訂 (「**執行契據**」)。根據執行契據，南聯已承諾遵守二零零四年六月二十三日之股東協議 (由Success Grab、富聯國際集團有限公司 (永泰以前名稱)、Dragon Eye、MSREF TMK Holding, LLC及豐晟之間簽訂) 及受其條文約束 (「**股東協議**」)。執行契據須待南聯從獨立第三方 (即MSREF IV TE Holding, L.P.、Morgan Stanley Real Estate Fund IV International-T, L.P.、Morgan

Stanley Real Estate Investors IV International, L.P.及Morgan Stanley Real Estate Fund IV Special International, L.P.)收購Dragon Eye之全部已發行股本(「Dragon Eye股份」)完成後方可作實。南聯收購Dragon Eye股份已於二零一一年六月三十日完成，經執行契據修訂之股東協議亦自當日生效。於南聯收購Dragon Eye股份完成後，Dragon Eye成為南聯之全資附屬公司，而豐晟成為南聯集團擁有40%權益之聯營公司。於集團重組及以實物方式分派後，Dragon Eye成為私人公司之全資附屬公司，而豐晟則成為私人公司集團擁有40%權益之聯營公司，而Dragon Eye不再為南聯集團成員公司，豐晟不再為南聯集團聯營公司；

- (b) 於二零一零年八月二十三日，永聯基地產有限公司(「永聯基地產」)與曉勝發展有限公司(「曉勝」)訂立買賣協議。根據協議，永聯基地產同意出售且曉勝同意購買名為裕美工業中心之物業，地址為香港九龍新蒲崗五芳街2號。物業代價為現金601,000,000港元。於集團重組及以實物方式分派前，永聯基地產為南聯之全資附屬公司，而於集團重組及以實物方式分派後則為私人公司之全資附屬公司；
- (c) 於二零一零年七月二十一日，Libro Estates Limited(「Libro Estates」)與萬誠實業有限公司(「萬誠實業」)訂立買賣協議。根據協議，Libro Estates同意出售且萬誠實業同意購買名為樂基工業大廈之物業，地址為香港新界葵涌葵喜街18至24號。物業代價為現金348,000,000港元。於集團重組及以實物方式分派前，Libro Estates為南聯之全資附屬公司，而於集團重組及以實物方式分派後則為私人公司之全資附屬公司；
- (d) 於二零一二年六月十八日，私人公司與Future Best Developments Limited訂立管理協議，據此，私人公司已同意購買私人公司集團之成員公司向餘下集團之成員公司持續提供之公司秘書、簿記及其他行政服務、物業管理服務及物業租售經紀及代理服務。所提供服務之基準與緊接股份銷售協議日期前十二個月內向餘下集團之成員公司所提供相關服務者一致(包括收費基準)。任何一方均可透過發出一個月之書面通知終止管理協議。

管理協議構成收購守則項下之特殊交易，須待(其中包括)完成集團重組、以實物方式分派及根據收購守則第25條獲得執行人員同意後方可作實。最後一項條件已於二零一二年七月十六日達成，因此管理協議自當日起生效。

7. 訴訟

於最後實際可行日，私人公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就私人公司董事所知，私人公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

8. 專業人士資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見或建議之專業人員資格：

名稱	資格
Maples and Calder	私人公司之英屬處女群島法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
渣打銀行(香港)有限公司	持牌經營證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動之公司，乃永泰地產投資之財務顧問
新百利有限公司	持牌經營證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動之公司，乃獨立私人公司股東之獨立財務顧問
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
CBRE Pte. Ltd.	獨立物業估值師
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

Maples and Calder、羅兵咸永道會計師事務所、渣打銀行(香港)有限公司、新百利有限公司、保柏國際評估有限公司、CBRE Pte. Ltd.、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本綜合文件之刊發發出其各自之同意書，同意以本綜合文件所載之形式及涵義轉載彼等報告或函件(視情況而定)及引述彼等名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本，由本綜合文件日期起至截止日期之日(包括該日在內)期間(i)於星期一至星期五(不包括公眾假日)上午九時正至下午五時正於香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓；(ii)於證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)於永泰網站(www.wingtaiproperties.com)可供查閱：

- (a) 永泰地產投資之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄提述之重大合約；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就私人公司集團之日期為二零一二年六月二十日之會計師報告；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就私人公司集團未經審核備考財務資料之日期為二零一二年六月二十日之會計師報告；
- (e) 保柏國際評估有限公司、CBRE Pte. Ltd.、仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就構成經分派業務之物業編製之物業估值報告，如本綜合文件附錄四所載；
- (f) Maples and Calder所發概述有關英屬處女群島公司法各方面之意見函件及公司法之副本；
- (g) 載於本綜合文件之新百利意見函件；
- (h) 本附錄標題為「專業人士資格及同意書」一節所提述之書面同意書；
- (i) 私人公司之組織章程大綱及細則；及
- (j) 本綜合文件。

10. 其他資料

- (a) 永泰地產投資為永泰之全資附屬公司，而永泰則由Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited (透過Wing Tai Holdings Limited) 最終擁有34.71%。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為一單位信託基金之受託人，該單位信託基金之全部單位均由Deutsche Bank International Trust Co. Limited持有，而Deutsche Bank International Trust Co. Limited為一家族信託基金之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪(均為永泰董事))。

- (b) 於本綜合文件之日，永泰地產投資之董事為鄭維志、鄭維新、區慶麟及馮靜雯。
- (c) 於本綜合文件日期，永泰之董事如下：
- 執行董事：鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及區慶麟
- 非執行董事：郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥、駱思榮及吳德偉
- 獨立非執行董事：馬世民、方鏗及楊傑聖
- (d) 永泰地產投資之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands，香港通訊地址為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓。
- (e) 私人公司之註冊辦事處地址為Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands，香港通訊地址為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓。
- (f) 永泰之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓。
- (g) 渣打銀行(香港)有限公司之註冊辦事處地址為香港中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈32樓。
- (h) 新百利有限公司之註冊辦事處地址為香港中環遮打道3A號香港會所大廈10樓。
- (i) 本綜合文件與接納及過戶表格之中英文如有歧義，概以英文為準。