

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*證券全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱覽，接納表格之內容構成本綜合文件所載該等要約之條款一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

CAISTER LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之公司)

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

綜合文件

有關

自願性有條件現金要約，由



金利豐證券有限公司

代表CAISTER LIMITED

收購WANG ON GROUP LIMITED(宏安集團有限公司)*

所有已發行股份(CAISTER LIMITED及
其一致行動人士已擁有之該等股份除外)

及

註銷WANG ON GROUP LIMITED(宏安集團有限公司)*

所有尚未行使購股權

Caister Limited之財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*之財務顧問

VEDA | CAPITAL

智略資本

Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*獨立董事委員會之獨立財務顧問

洛爾達有限公司

本封面所用專有詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

金利豐證券函件(當中載有(其中包括)該等要約之條款及條件詳情)載於本綜合文件第7至15頁。董事會函件載於本綜合文件第16至21頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該等要約致獨立股東及購股權持有人之推薦意見)載於本綜合文件第22至23頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就該等要約致獨立董事委員會之意見)載於本綜合文件第24至44頁。

該等要約之接納及交收手續載於本綜合文件附錄一第I-1至I-10頁及隨附之接納表格。股份要約之接納文件須不遲於二零一四年七月二十八日(星期一)下午四時正前送達過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，而購股權要約之接納文件須不遲於二零一四年七月二十八日(星期一)下午四時正前送達本公司之公司秘書，地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓(或要約人徵得執行人員同意及根據收購守則而可能釐定並公佈之較後時間及/或日期)。

將會或有意將本綜合文件及/或隨附之接納表格轉交任何香港境外司法管轄區之人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先行參閱本綜合文件「重要通知」一節所載有關此方面之詳情。各海外持有人如欲接納該等要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法管轄區之法例，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意，以及遵守其他所需之正式手續或法定規定及支付有關司法管轄區之任何轉讓或其他稅項。海外持有人決定是否接納該等要約時，應徵詢專業意見。

* 僅供識別

二零一四年七月七日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
重要通知.....	1
釋義.....	2
金利豐證券函件.....	7
董事會函件.....	16
獨立董事委員會函件.....	22
獨立財務顧問函件.....	24
附錄一 — 該等要約之其他條款.....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
附錄五 — 備查文件.....	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘時間表有任何變動，要約人及本公司將於適當時候另行發表公佈。

綜合文件及接納表格之寄發日期(附註1) 二零一四年七月七日
(星期一)

該等要約之開始日期(附註1) 二零一四年七月七日
(星期一)

首個截止日期(附註2及6) 二零一四年七月二十八日
(星期一)

於首個截止日期接納該等要約之
最後限期(附註3及6) 二零一四年七月二十八日
(星期一)下午四時正

於首個截止日期在聯交所網站公佈該等要約結果 ... 二零一四年七月二十八日
(星期一)下午七時正

就於首個截止日期接納該等要約之最後限期
或之前所接獲之有效接納(假設該等要約於
首個截止日期在所有方面成為或宣佈成為
無條件)寄發匯款之最後日期(附註4) 二零一四年八月六日
(星期三)

該等要約在接納方面可成為或宣佈成為無條件之
最後日期及時限(附註5) 二零一四年九月五日
(星期五)下午七時正

該等要約在各方面可成為或宣佈成為無條件之
最後日期及時限(附註5) 二零一四年九月二十六日
(星期五)下午七時正

附註：

1. 該等要約乃於二零一四年七月七日(即本綜合文件寄發日期)作出，並可於及自該日起直至要約期結束止接納。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長該等要約，否則該等要約將初步維持可供接納，直至二零一四年七月二十八日下午四時正止。根據收購守則，要約人有權延長該等要約直至依據收購守則其可以釐定(或遵照收購守則經執行人員同意)之日期。要約人將就該等要約之任何延期發表公佈，該公佈將說明下一個截止日期，或倘若當時股份要約就接納方面已成為無條件，該等要約將一直維持可供接納直至另行通知為止之陳述。倘屬後者，則必須於該等要約截止前向並無接納該等要約之股東及購股權持有人發出最少十四日之書面通知。
3. 於中央結算系統以投資者參與者直接持有或透過經紀或保管人參與者間接持有彼等股份之股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統之一般規則及中央結算系統運作程序就給予中央結算系統指示之時間規定(載於本綜合文件附錄一)。

預期時間表

除本綜合文件附錄一內「8.撤回權利」一節所載之情況外，股份要約之接納不可撤銷，且不能予以撤銷。

- 有關根據該等要約所交回要約股份及購股權之現金代價匯款將儘快以平郵方式寄發予接納股東(寄至相關股東之白色股份要約接納表格上列明之地址)或購股權持有人(寄至本公司之公司秘書以供購股權持有人領取)，郵誤風險概由彼等承擔，惟無論如何須於過戶處(就約股份而言)或本公司之公司秘書(就購股權而言)接獲所有致令該等要約下之接納完整及有效之有關文件日期，及該等要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較後者為準)隨後七(7)個營業日內寄發。
- 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則該等要約在接納方面不可於二零一四年九月五日(即本綜合文件寄發之日後第60日)下午七時正後成為或宣佈成為無條件。因此，除非該等要約在接納方面已於之前成為無條件，否則其將於二零一四年九月五日失效，除非該等要約經執行人員同意並遵照收購守則之規定獲延展。此外，除非於該等要約就接納方面成為或宣佈成為無條件起計二十一日內，該等要約在所有方面成為或宣佈成為無條件，否則該等要約將告失效。因此，該等要約須達致在所有方面成為或宣佈成為無條件之最後日期為二零一四年九月二十六日。倘該等要約在接納方面成為或宣佈成為無條件，要約人可宣佈該等要約將於(i)由本綜合文件寄發之日起計四(4)個月當日前可供接納，或(ii)倘要約人於當時有權行使強制收購權，則直至要約人可能根據收購守則選擇結束該等要約之任何該較後日期為止可供接納。無論如何，根據收購守則，當該等要約於各方面成為或宣佈成為無條件時，須於該等要約截止前最少十四(14)日向該等並未接納該等要約之該等股東及購股權持有人發出書面通知。進行購股權要約之先決條件為股份要約在各方面成為或宣佈成為無條件，並將於股份要約仍可供接納之整段時間內一直可供接納。
- 倘於接納該等要約之最後時間及日期以及就有效接納而寄發根據該等要約應付之款項之匯款之最後日期，於中午十二時正至下午四時正期間任何當地時間，八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號在香港生效，則接納該等要約之最後日期及時間以及就有效接納而寄發根據該等要約應付款項之匯款之最後日期將不會生效。接納該等要約及寄發匯款之最後限期將改為下一個營業日下午四時正，而該營業日須於上午九時正至下午四時正任何時間均無該等警告訊號生效。

本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。
上述預期時間表僅屬指示性質，倘時間表有變動，將另行發表公佈。

重要通知

香港境外持有人注意事項

向登記地址為香港境外司法管轄區的人士提出該等要約，或會受有關司法管轄區的法律影響或禁止。海外持有人倘為香港境外司法管轄區的公民或居民或國民，則應自行了解並遵守任何適用法律的規定。任何有意接納該等要約的該等人士，均有責任完全遵守有關司法管轄區就有關方面的法律，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其他方面的同意，或符合其他必要手續或法定要求，以及支付該司法管轄區的任何轉讓或其他稅項或其他所需到期款項。要約人、金利豐證券及該等要約涉及的任何其他人士有權就該人士被要求支付的任何稅項獲得全面的彌償及不受損害。請參閱「金利豐證券函件」內「I. 海外持有人」一節。

有關前瞻性陳述之警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義之字眼識別，當中涉及若干風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外之陳述均可視為屬前瞻性陳述。除根據適用法律規定者外，要約人及本公司概不承擔責任亦無意更新此等前瞻性陳述。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行買賣之日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	要約人可能公佈及執行人員可能批准之列載於本綜合文件內之日期，為股份要約之第一個截止日期或其後任何截止日期
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則及上市規則聯合發佈之本綜合文件，內容有關該等要約
「一致行動人士」	指	與收購守則指定及釐定一致行動之人士(定義見收購守則)
「該等條件」	指	如本綜合文件內之金利豐證券函件內「C.該等要約之該等條件」一節所載之該等要約之條件
「寄發日期」	指	二零一四年七月七日
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、認股權、限制、購買權、優先選擇權、優先購買權、投票信託或協議、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何類別之抵押權益，或其他具有類似效力之優先安排(包括所有權轉讓或保留安排)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及任何獲其授權之人士

* 僅供識別

釋 義

「信貸」	指	金利豐證券授予要約人之備用貸款信貸，為要約人根據該等要約應付之該等要約全部代價提供資金
「接納表格」	指	股份要約接納表格及購股權要約接納表格之統稱，而「接納表格」可表示二者中之任何一者
「購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之 黃色 購股權要約接納表格
「股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之 白色 股份要約接納表格
「末期股息」	指	董事會建議就截至二零一四年三月三十一日止財政年度派發每股股份0.6港仙之末期股息，須待股東批准，方告落實
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部獨立非執行董事組成，即李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生，以就該等要約向獨立股東及購股權持有人提供建議
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之股東
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會批准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人有關該等要約之財務顧問

釋 義

「金利豐集團」	指	金利豐證券及金利豐財務顧問，連同控制彼等、由彼等控制或與其任何一方受共同控制之實體
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會批准進行第1類(證券買賣)受規管活動之持牌法團，為代表要約人進行該等要約之代理人
「最後實際可行日期」	指	二零一四年七月四日，即本綜合文件付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零一四年六月十一日，即緊接股份暫停買賣以待刊發要約公佈前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約公佈」	指	要約人聯同本公司於二零一四年六月十六日就該等要約刊發之聯合公佈
「要約期」	指	具有收購守則賦予之涵義
「要約股份」	指	已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將收購之股份除外)
「要約人」	指	Caister Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該等要約」	指	股份要約及購股權要約
「購股權要約」	指	根據本綜合文件所列表載條款及條件，要約人遵守收購守則第13條擬進行之要約，以註銷全部尚未行使購股權
「購股權持有人」	指	購股權持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之22,392,845份尚未行使購股權(無論是否已歸屬)
「海外持有人」	指	本公司股東名冊及購股權持有人名冊所顯示其地址位於香港境外之股東及/或購股權持有人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處
「有關期間」	指	二零一三年十二月十六日(即要約期於二零一四年六月十六日展開前六個月)至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本內每股面值0.01港元之普通股股份
「股份要約」	指	根據本綜合文件所載列之條款及條件，金利豐證券將代表要約人提出自願性有條件現金要約，以收購所有要約股份
「股份要約價」	指	股份要約將據此進行之價格，每股要約股份0.23港元
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃(經不時修訂)
「股東」	指	已發行股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「收購守則」	指	證監會發佈之《香港公司收購及合併守則》
「無條件日期」	指	該等要約於所有方面成為或被宣告為無條件之日期

釋 義

「位元堂」 指 Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)

「%」 指 百分比

* 僅供識別

1. 本綜合文件內之若干數額及百分比數字已約整。
2. 除文義另有所指外，表示單數之詞彙亦具複數涵義，反之亦然。
3. 對任何附錄、段落或其任何分段之提述，乃分別指本綜合文件之各附錄、段落以及其任何分段。
4. 對任何法例或法律條文之提述，應包括對有關法律或法律條文加以修改、合併或將之取代之法例或法律條文，不論其發生於本綜合文件日期之前或後。
5. 對一個性別之提述，亦指所有或任何一個性別。



金利豐證券有限公司

香港中環港景街1號
國際金融中心一期
28樓2801室

敬啟者：

自願性有條件現金要約，由
金利豐證券有限公司
代表 CAISTER LIMITED
收購 WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*
所有已發行股份 (CAISTER LIMITED 及其一致行動人士
已擁有之該等股份除外) 及
註銷 WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*
所有尚未行使購股權

A. 緒言

於二零一四年六月十六日，要約人與本公司聯合宣佈，金利豐證券將代表要約人提出自願性有條件現金要約，(i) 收購所有已發行股份 (要約人及其一致行動人士已擁有或同意將收購的該等股份除外)；及 (ii) 註銷所有尚未行使購股權，總代價上限為 1,078,737,219 港元。

本函件為綜合文件組成部分，載列要約人若干背景資料、進行該等要約的因由及要約人對本公司的意向。該等要約條款載列於本函件、本綜合文件附錄一「該等要約之其他條款」以及隨附之接納表格。

另請閣下垂注載於本綜合文件第16至21頁之董事會函件、第22至23頁之獨立董事委員會函件及第24至44頁之獨立財務顧問函件。

B. 該等要約

於最後實際可行日期，有 6,524,935,021 股已發行股份，其中要約人及其一致行動人士持有 1,857,166,046 股股份，佔本公司已發行股本約 28.46%。於最後實際可行日期，尚未行使購股權涉及 22,392,845 股股份，其中董事陳振康先生擁有之購股權涉及 180,295 股股份。除本節披露者外，本公司並無其他現有已發行股份、可轉換或交換為股份或其他類別股權之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

* 僅供識別

該等要約由金利豐證券代表要約人按下列基準提出：

1. 股份要約

股份要約之代價

每股要約股份..... 現金0.23港元

股份要約將根據收購守則擴至全體獨立股東。根據股份要約將予收購之要約股份須為繳足股款，及於收購時無產權負擔，連同附帶於截止日期之所有權利或其後附帶之權利，包括悉數收取於截止日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)之權利。請參閱董事會函件「I.該等要約之一般事項」一節。

價值比較

股份要約價每股要約股份0.23港元較：

- (a) 股份於二零一四年六月十一日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.1840港元溢價25.00%；
- (b) 緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1826港元溢價約25.96%；
- (c) 緊接最後交易日(包括該日)前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1828港元溢價約25.82%；
- (d) 緊接最後交易日(包括該日)前最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1818港元溢價約26.51%；
- (e) 於二零一四年三月三十一日(即本集團編製最近經審核綜合年度業績日期)之經審核本公司擁有人應佔綜合權益每股約0.5996港元折價約61.64%；及
- (f) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.23港元並無折讓或溢價。

最高及最低股份價格

於有關期間之最高及最低股份收市價：

	股份收市價 (港元)	聯交所報價日期
最高	0.237	二零一四年六月二十日
最低	0.128	二零一四年一月二十七日 及二零一四年二月五日

2. 購股權要約

(a) 關於行使價為0.2234港元之購股權：

註銷每份有關購股權現金0.0066港元

就行使價為0.3893港元及2.0549港元之購股權而言，由於行使價高於股份要約價，金利豐證券將代表要約人提出名義現金要約，藉此按下列條款註銷有關購股權。

(b) 關於行使價為0.3893港元之購股權：

註銷每份有關購股權現金0.0001港元

(c) 關於行使價為2.0549港元之購股權：

註銷每份有關購股權現金0.0001港元

購股權要約須待股份要約於各方面成為或宣佈為無條件後，方告作實。

接納購股權要約後，相關購股權連同其附帶之所有權利將徹底註銷及放棄。

並無根據購股權要約所收購之購股權將不會於截止日期註銷或放棄。該等購股權之持有人或會按歸屬(如適用)根據緊接截止日期之購股權計劃行使該等購股權。

本綜合文件或購股權要約並無載列條款延長根據購股權計劃失效之購股權期限。任何已失效之購股權將不獲行使，購股權要約亦不獲接納。

3. 該等要約之價值

基於股份要約價每股要約股份0.23港元及要約人及其一致行動人士尚未持有之4,667,768,975股已發行股份：

(a) 假設概無尚未行使購股權於截止日期前獲行使，且本公司股本概無變動，及股份要約獲全面接納：

(i) 股份要約之價值將約為1,073,586,864港元；及

(ii) 註銷所有尚未行使購股權所需總額將約為47,956港元。

基於以上情況並假設於截止日期前並無行使購股權，該等要約價值以約1,073,634,820港元計算。

(b) 假設購股權持有人於截止日期前悉數行使所有尚未行使購股權（於此情況下，將額外發行22,392,845股新股份），且股份要約獲全面接納（包括因購股權獲行使而已發行及配發之全部股份）：

(i) 股份要約之價值將約為1,078,737,219港元；及

(ii) 要約人毋須根據購股權要約支付任何款項。

基於以上情況並假設於截止日期前已悉數行使所有尚未行使購股權，該等要約價值以約1,078,737,219港元計算。

就該等要約將支付之總代價上限約為**1,078,737,219**港元。

4. 確認財務資源

假設概無尚未行使購股權獲行使，要約人將須動用合共1,073,634,820港元之財務資源，以結付該等要約之代價。

假設所有尚未行使購股權已獲行使，要約人將須動用合共1,078,737,219港元之財務資源，以結付該等要約之代價。

要約人擬藉信貸項下之外部資金支付要約人根據該等要約應付之全部代價。要約人之財務顧問金利豐財務顧問信納要約人現時及將繼續擁有充裕財務資源，可於該等要約獲全面接納時結付款項。

5. 支付代價

待該等要約在所有方面成為或已宣告為無條件後，將儘快且無論如何於接獲該等要約的填妥有效接納書日期及無條件日(以較後者為準)之後七(7)個營業日內支付該等要約獲接納之代價。

不足一港仙之款項將不予支付，而應付接納股份要約或購股權要約(視乎情況而定)之股東或購股權持有人(視乎情況而定)之現金代價將上調至最接近之港仙。

C. 該等要約之該等條件

股份要約須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 於截止日期(或要約人可根據收購守則決定之較遲時間或日期)下午四時正前就股份接獲股份要約之有效接納書(且並無在允許的情況下被撤銷)，有關股份連同於該等要約之前或期間已收購或同意將收購的股份，將導致要約人及其一致行動人士持有本公司逾50%之投票權；
- (b) 股份直至截止日期依然在聯交所上市及買賣(因該等要約而令股份暫停買賣除外)，且於截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所的指示，致使股份於聯交所之上市地位將會或可能將會因該等要約以外之理由被撤銷；及
- (c) 概無發生任何事項致使該等要約或根據該等要約收購任何股份或註銷購股權無效、不可強制執行或非法或禁止實施該等要約或須對該等要約施加任何重大條件、限制或責任。

要約人保留權利，可豁免全部或部分該等條件(b)。該等條件(a)及(c)不可被豁免。

根據收購守則第30.1條註釋2，要約人不得援引任何該等條件(該等條件(a)除外)，致使該等要約失效，惟導致產生援引任何有關條件之權利的情況就該等要約而言對要約人構成重大影響則除外。

購股權要約須待股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後，方告作實。

倘該等條件未能於首個截止日期或之前獲達成(或未獲豁免(倘適用))，則股份要約將告失效。要約人將於可行情況下儘早根據收購守則及上市規則就股

份要約之修訂、延展或失效或該等條件之達成(或(倘允許)豁免)刊發公佈。要約人可宣告股份要約按接納情況而言已成為無條件之最後限期乃寄發綜合文件後第60日(或執行人員可能同意之較遲日期)當日下午七時正。

警告：本公司股東、購股權持有人及／或潛在投資者須注意，股份要約須待該等條件獲達成或豁免(倘適用)，及購股權要約須待股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後，方告作實。該等要約未必一定會成為無條件。本公司股東、購股權持有人及／或潛在投資者買賣本公司證券(包括股份及任何購股權或當中涉及之權利)時務請審慎行事。任何人士如對彼等應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

D. 維持本公司之上市地位

要約人擬維持本公司於聯交所之上市地位。倘要約人收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部已發行股份之所需百分比，要約人無意行使強制收購餘下股份之權利。要約人將採取所需措施，或促使本公司採取所需措施，以確保本公司維持充足公眾持股量，以符合上市規則之適用規定。

根據上市規則，聯交所聲明，倘於該等要約截止後公眾人士持有的已發行股份不足25%，或倘聯交所認為股份買賣出現或可能出現造市情況或公眾人士持有的股份不足以維持市場秩序，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。就此而言，務請注意，於股份要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止。

要約人屬意本公司維持於聯交所的上市地位。要約人之唯一董事及董事會任何新任董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當措施，以確保股份具備足夠之公眾持股量。本集團與要約人之任何日後交易將按公平磋商基準進行，且符合上市規則。

E. 要約人之資料

要約人為投資控股公司，其於英屬處女群島註冊成立為有限公司，由鄧清河先生直接全資擁有。

鄧清河先生為本公司之創辦人，並為本公司主席兼執行董事。彼亦為位元堂之主席兼執行董事。

F. 位元堂之資料

位元堂為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)。位元堂及其附屬公司主要從事(i)於中國及香港製造、加工及零售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；(ii)加工及零售「珮夫人」及「珮氏」品牌之西藥產品、保健食品及個人護理產品；及(iii)物業投資。

G. 該等要約之因由及預期裨益

要約人深信本公司在市場上穩佔增長優勢，本集團的未來發展將受惠於其單一最大股東的進一步支持。鄧清河先生為本公司創辦人，多年來主導本公司策略及發展，扮演著舉足輕重的角色。鄧清河先生收購本公司控股權益將有利於本集團，因為此舉將推動彼擔當更重大的角色，引領本集團未來路向，實現本集團的願景並為股東創造更大價值。

要約人更深信股份要約為獨立股東提供良機，藉以變現彼等部分或全部投資，即時獲得現金回報。股份要約價較股份於最後交易日之收市價每股0.184港元溢價25.00%，較股份於緊接最後交易日前對上連續三十個交易日之平均收市價約每股0.1818港元溢價約26.51%，及較股份於最後實際可行日期之收市價每股0.23港元並無折讓或溢價。要約人相信股份要約較市場評估本公司之股價有十分吸引人的溢價。

H. 要約人對本集團之意向

該等要約完成後，要約人有意讓本集團繼續以其現狀營運其業務。要約人無意大幅度改變本集團之業務，包括因完成該等要約而(i)對本集團管理層及僱員引入重大變動；及(ii)重新調配本集團之固定資產(不包括於正常業務過程可能發生之變動)。然而，要約人保留權利作出其認為對本集團的業務及營運屬必要或適當之任何變動，以提升本集團之價值。

I. 海外持有人

要約人有意向全體獨立股東及購股權持有人分別提呈股份要約和購股權要約，包括居於香港境外的人士。向居於香港境外的獨立股東及購股權持有人提出及實行股份要約和購股權要約可能受該等獨立股東及購股權持有人身處的

海外司法管轄區法律的規限。該等獨立股東及購股權持有人應自行瞭解並遵守其所在司法管轄區的任何適用規定及限制。登記地址位於香港境外的獨立股東及購股權持有人如欲接納該等要約，須自行負責全面遵守有關司法管轄區的適用法律和法規(包括取得任何所需官方批准或其他方面之許可，或遵守該等司法管轄區的其他必要手續，及支付該等接納獨立股東及購股權持有人應繳的任何轉讓或其他相關稅項)。

若任何適用法律和法規禁止海外股東或購股權持有人收取綜合文件，或只有在遵守該等海外司法管轄區屬過度嚴苛的條件或規定後方能收取綜合文件，在經執行人員同意的前提下，綜合文件將不會寄發予有關海外獨立股東或購股權持有人。要約人屆時將根據收購守則第8條註釋3的有關規定，申請執行人員可能要求的任何豁免。

海外獨立股東或購股權持有人接納該等要約將構成由有關海外股東或購股權持有人(視乎情況而定)作出保證，據此彼等(i)根據所有適用法律獲許可接收及接納股份要約或購股權要約(如適用)及任何相關修訂；(ii)就接納事項已遵守所有相關司法管轄區適用法律及法規，包括取得任何所需政府或其他許可及(iii)遵守其他必要手續及支付於相關司法管轄區轉讓或其他稅項，而有關接納事項將為有效及已遵守所有適用法律。

要約人將就海外持有人遵守收購守則之要求。

J. 一般資料

於最後實際可行日期：

- (a) 除本綜合文件內之董事會函件中「F. 本公司股權架構」一節所披露者外：
- (i) 要約人及其一致行動人士概無任何其他已發行股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為本公司股份或本公司其他類別股本之其他證券；
 - (ii) 要約人及其一致行動人士概無擁有、控制或指示任何股份或購股權之表決權之權利，亦無擁有、控制或指示本公司已發行股本之任何其他權利或權益或表決權之權利；及

- (iii) 要約人或其一致行動人士概無就已擁有、控制或指示之本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (b) 概無與要約人之股份或本公司股份有關且對該等要約可能影響重大之任何安排(無論是透過購股權、彌償或其他方式)；
- (c) 要約人及其一致行動人士概無已借入或借出本公司之相關證券；
- (d) 要約人及其一致行動人士概無收到任何其他接納或拒絕該等要約之不可撤回承諾；及
- (e) 要約人概無訂立協議或安排，而當中是關於其可以或不可以對該等要約援引或尋求援引先決條件或條件之情況。

K. 該等要約之接納

獨立股東或購股權持有人分別接納股份要約或購股權要約將視為構成有關人士向要約人保證根據股份要約收購之股份或根據購股權要約收購之購股權(視乎情況而定)由獨立股東或購股權持有人(視乎情況而定)出售，概不附帶任何第三方權益、留置權、索償、抵押、股權及產權負擔，及連同其於截止日期附帶或其後附帶之所有權利，包括悉數收取於截止日期或之後已宣派、作出或派付之一切股息(不論末期或中期)及其他分派(如有)之權利。

L. 該等要約之其他資料

就該等要約各自之建議及意見，請閣下垂注載於本綜合文件第16至21頁之董事會函件、第22至23頁之獨立董事委員會函件及第24至44頁之獨立財務顧問函件。

另請閣下垂注載於本綜合文件附錄之其他資料。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表
金利豐證券有限公司
董事
呂錦傑
謹啟

二零一四年七月七日



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS, MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

敬啟者：

自願性有條件現金要約，由



金利豐證券有限公司

代表 CAISTER LIMITED

收購 WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*

所有已發行股份 (CAISTER LIMITED 及其一致行動人士

已擁有之該等股份除外) 及

註銷 WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*

所有尚未行使購股權

A. 緒言

茲提述本公司日期為二零一四年六月十六日之要約公佈。於二零一四年六月十六日，Caister Limited (為要約人) 與本公司聯合宣佈，金利豐證券將代表要

* 僅供識別

董事會函件

約人提出自願性有條件現金要約，(i)收購所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將收購的該等股份除外)；及(ii)註銷所有尚未行使購股權，總代價上限為1,078,737,219港元。

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生，以向獨立股東就股份要約是否公平合理及是否接納股份要約提出建議，並向購股權持有人提出其對購股權要約的看法。

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)該等要約之條款、有關本集團及要約人之資料，以及收錄(i)獨立董事委員會之函件，載有其就股份要約向獨立股東及就購股權要約向購股權持有人作出之推薦建議；及(ii)獨立財務顧問之函件，載有其就該等要約向獨立董事委員會作出之意見。

B. 該等要約

誠如本綜合文件內「金利豐證券函件」所披露，金利豐證券現代表要約人按下列基準提出該等要約：

1. 股份要約

股份要約之代價

每股要約股份 現金0.23港元

股份要約乃根據收購守則擴至全體獨立股東。根據股份要約將予收購之要約股份須為繳足股款，及於收購時無產權負擔，連同附帶於截止日期之所有權利或其後附帶之權利，包括悉數收取於截止日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)之權利。詳情請參閱本函件「I.有關該等要約之一般事項」一節。

2. 購股權要約

(a) 關於行使價為0.2234港元之購股權：

註銷每份有關購股權 現金0.0066港元

就行使價為0.3893港元及2.0549港元之購股權而言，由於行使價高於股份要約價，金利豐證券將代表要約人提出名義現金要約，藉此按下列條款註銷有關購股權。

董事會函件

(b) 關於行使價為0.3893港元之購股權：

註銷每份有關購股權現金0.0001港元

(c) 關於行使價為2.0549港元之購股權：

註銷每份有關購股權現金0.0001港元

購股權要約須待股份要約於各方面成為或宣佈為無條件後，方告作實。

C. 該等要約之價值

敬請閣下垂注本綜合文件內之「金利豐證券函件」中「B.該等要約 — 3.該等要約之價值」一節，其中載述收購要約之價值。

D. 股份要約之條件

敬請閣下垂注本綜合文件內之「金利豐證券函件」中「C.該等要約之該等條件」一節，其中載述股份要約及購股權要約之條件。

E. 本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)。

本集團之主要業務為於香港從事物業投資及物業發展、並於香港及中國管理及分租中式街市。本集團亦通過投資於位元堂持有醫藥業務權益。

F. 本公司股權架構

1. 現有已發行股份及尚未行使購股權

現有已發行股份

於最後實際可行日期，有6,524,935,021股已發行股份，其中要約人及其一致行動人士持有1,857,166,046股股份，佔本公司已發行股本約28.46%。

董事會函件

於最後實際可行日期之本公司股權架構如下：

	股份數目	概約持股 百分比 %
要約人及其一致行動人士		
— 要約人	34,172,220	0.52
— 鄧清河先生(附註1)	18,684,213	0.29
— 鄧氏家族信託(附註1)	1,663,309,609	25.49
— 位元堂(附註2)	141,000,000	2.16
— 金利豐證券	4	0.00000006
	1,857,166,046	28.46
— 小計	1,857,166,046	28.46
公眾股東	4,667,768,975	71.54
	6,524,935,021	100.00
總計	6,524,935,021	100.00

附註1：要約人之最終實益擁有人為鄧清河先生。鄧先生及其配偶游育燕女士被視為於全權信託鄧氏家族信託持有之1,663,309,609股股份中擁有權益，因為彼等分別為該信託之創立人及受益人。此外，鄧先生及游女士分別於9,342,113股股份及9,342,100股股份中擁有個人權益。

附註2：鄧清河先生為位元堂董事，該公司持有141,000,000股股份。

由於金利豐證券向要約人提供信貸，為要約人根據該等要約應付之全部代價提供資金(詳情於「附錄四一般資料」一節第10(d)段披露)，以及擔任要約人之股票經紀。金利豐財務顧問就該等要約擔任要約人之財務顧問。據此，金利豐集團被視為要約人之一致行動人士。於最後實際可行日期，金利豐證券擁有四股股份。

尚未行使購股權

於最後實際可行日期，尚未行使購股權涉及22,392,845股股份，其中董事陳振康先生擁有之購股權涉及180,295股股份。

尚未行使購股權各自之行使價及行使期如下：

行使價 (每股港元)	尚未行使 購股權數目	行使期
2.0549	14,562,108	二零零七年三月一日至 二零一七年二月二十八日
0.3893	797,445	二零一零年一月八日至 二零一九年一月七日(附註1)
0.2234	7,033,292	二零一一年五月十二日至 二零二零年五月十一日(附註1)

董事會函件

附註1：購股權按下述方式歸屬：

- 授出日期後滿一週年：歸屬30%。
- 授出日期後滿兩週年：歸屬額外30%。
- 授出日期後滿三週年：歸屬餘下40%。
- 於最後實際可行日期，所有該等尚未行使購股權已悉數歸屬。

根據購股權計劃，倘藉收購作出全面要約，購股權持有人有權於要約人控制本公司後14日內行使購股權。並未據此行使之購股權將繼續按其條款為有效，惟須受限於該等要約前適用於該等購股權之限制。

G. 要約人之資料及意向

敬請閣下垂注本綜合文件內之「金利豐證券函件」中「E.要約人之資料」、「F.位元堂之資料」及「H.要約人對本集團之意向」各節。董事會知悉要約人有意讓本公司繼續以其現狀營運其業務。

H. 維持本公司之上市地位

誠如「金利豐證券函件」所述，要約人擬維持本公司於聯交所之上市地位。倘要約人收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部已發行股份之所需百分比，要約人已表明無意行使強制收購餘下股份之權利。本公司將採取所需措施，或促使要約人採取所需措施，以確保本公司維持充足公眾持股量，以符合上市規則之適用規定。

根據上市規則，聯交所聲明，倘於該等要約截止後公眾人士持有的已發行股份不足25%，或倘聯交所認為股份買賣出現或可能出現造市情況或公眾人士持有的股份不足以維持市場秩序，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。就此而言，務請注意，於股份要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止。

董事及董事會任何新任董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當措施，以確保股份具備足夠之公眾持股量。本集團與要約人之任何日後交易將按公平磋商基準進行，且符合上市規則。

I. 有關該等要約之一般事項

本公司無意於截止日期前就股份宣派或派付任何股息或其他分派，惟支付末期股息除外。誠如本公司之二零一四年年報所披露，董事會建議向於二零一四年七月二十四日名列本公司股東名冊之股東派發末期股息。因此，鑑於截止日期為除息日(即二零一四年七月二十一日)之後，要約人將不會就該等獨立股東因應股份要約已接納及交回之股份獲發任何末期股息。

J. 推薦建議

敬請閣下垂注(i)本綜合文件第22至23頁之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就該等要約致獨立股東及購股權持有人之推薦建議，及(ii)本綜合文件第24至44頁之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就該等要約致獨立董事委員會之意見，及達致推薦建議所考慮之主要因素。

亦敬請閣下細閱本綜合文件第7至15頁之金利豐證券函件、本綜合文件之各附錄及隨附之接納表格，有關該等要約之條款以及接納和結算程序之資料。

獨立股東及購股權持有人應諮詢彼等本身之專業顧問，以明白若接納該等要約可能產生之稅務後果。

警告：本公司股東、購股權持有人及／或潛在投資者須注意，股份要約須待該等條件獲達成或豁免(倘適用)，及購股權要約須待股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後，方告作實。該等要約未必一定會成為無條件。本公司股東、購股權持有人及／或潛在投資者買賣本公司證券(包括股份及任何購股權或當中涉及之權利)時務請審慎行事。任何人士如對彼等應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*

董事總經理

陳振康

謹啟

二零一四年七月七日

* 僅供識別



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

敬啟者：

自願性有條件現金要約，由



金利豐證券有限公司

代表**CAISTER LIMITED**

收購**WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)***

所有已發行股份

(**CAISTER LIMITED**及其一致行動人士

已擁有之該等股份除外)及

註銷**WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)***

所有尚未行使購股權

吾等謹此提述本公司及要約人於二零一四年七月七日聯合刊發之綜合文件，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮該等要約之條款及就該等要約之條款是否公平合理及就接納該等要約向閣下(即獨立股東及購股權持有人)提供意見。洛爾達有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約之條款是否公平合理及就接納該等要約向吾等提供意見。獨立財務顧問之意見及推薦建議詳情，連同其於達致該等推薦建議前已考慮之主要因素及理由，載於本綜合文件第24至44頁之獨立財務顧問函件。

吾等亦敬希閣下垂注本綜合文件第16至21頁之「董事會函件」、本綜合文件第7至15頁之「金利豐證券函件」及本綜合文件各附錄所載之額外資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮該等要約之條款及獨立財務顧問提出之獨立意見後，吾等認為股份要約及購股權要約之條款就獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及購股權持有人接納股份要約及購股權要約。

謹此建議獨立股東及購股權持有人閱覽本綜合文件第24至44頁之「獨立財務顧問函件之」全文。雖有吾等以上之推薦意見，吾等極力建議獨立股東及購股權持有人，應根據個別情況及投資目標而決定變現或持有於股份及／或購股權(視情況而定)之投資，亦應慎重考慮該等要約之條款。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表

Wang On Group Limited

(宏安集團有限公司)*

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李鵬飛博士

獨立非執行董事

王津先生

獨立非執行董事

蕭炎坤先生

獨立非執行董事

蕭錦秋先生

謹啟

二零一四年七月七日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問洛爾達有限公司就該等要約致獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入本綜合文件。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

自願性有條件現金要約，由
金利豐證券有限公司
代表CAISTER LIMITED
收購WANG ON GROUP LIMITED(宏安集團有限公司)*
所有已發行股份(CAISTER LIMITED及其一致行動人士
已擁有之該等股份除外)及
註銷WANG ON GROUP LIMITED(宏安集團有限公司)*
所有尚未行使購股權

緒言

茲提述吾等就該等要約之條款獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。該等要約之條款詳情載於 貴公司及要約人於二零一四年七月七日向股東聯合刊發之綜合文件內「金利豐證券函件」(「該函件」)一節，本函件為綜合文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零一四年六月十六日，要約人與 貴公司聯合宣佈，金利豐證券將代表要約人提出自願性有條件現金要約，(i)收購所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將收購的該等股份除外)；及(ii)註銷所有尚未行使購股權，總代價上限為1,078,737,219港元。

該等要約須待綜合文件所載多項條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實。

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生，以向獨立股東就股份要約是否公平合理及是否接納股份要約提出建議，並向購股權持有人提出其對購股權要約的看法。

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

吾等為洛爾達有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而本文所載吾等之意見乃僅為協助獨立董事委員會根據收購守則規則2.1考慮該等要約而作出。獨立董事委員會已批准委任洛爾達有限公司獲獨立財務顧問。

吾等之意見基準

吾等於構思吾等對獨立董事委員會之意見時，已依賴綜合文件所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及吾等獲董事及要約人(如適用)所提供之資料及聲明。吾等假設董事及要約人(如適用)提供之所有資料及聲明(彼等個別及共同對此負責)於作出時均為真實及準確，且截至最後實際可行日期止仍為真實，及倘吾等之意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，將儘快通知股東。吾等亦已假設董事及要約人(如適用)在綜合文件所作之全部信念、意見、預期及意向聲明，均於妥善查詢及審慎考慮後方合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑綜合文件所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事及要約人(如適用)向吾等所表達意見的合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要的步驟，以為吾等的意見形成合理基礎及達致知情見解。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供了合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、要約人或其各自之附屬公司或聯營公司之業務和事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等要約對 貴集團或股東造成之稅務影響。

吾等已假設該等要約將根據綜合文件所載之條款及條件，在任何條款或條件並無獲豁免、修訂、增添或延誤的情況下完成。吾等已假設在就該等要約取得一切所需政府、監管或其他批准及同意方面，不會被施加對預期來自該等要約之預計得益構成重大不利影響之任何延誤、時限、條件或限制。此外，吾等之意見乃依據於已存在之財務、市場、經濟、特定行業及其他情況，以及吾等於最後實際可行日期可得之資料而作出。

本函件僅為供獨立董事委員會於考慮該等要約時作參考而刊發，除供收錄於綜合文件內，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對該等要約之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 該等要約之背景及條款

金利豐證券按下列基準為及代表要約人提出該等要約：

股份要約

每股要約股份 : 現金0.23港元

購股權要約

註銷每份行使價為0.2234港元之7,033,292份
未行使購股權 : 現金0.0066港元

註銷每份行使價為0.3893港元之797,445份
未行使購股權 : 現金0.0001港元

註銷每份行使價為2.0549港元之14,562,108份
未行使購股權 : 現金0.0001港元

該等要約須待綜合文件所載多項該等條件獲達成或豁免(如適用)後，方告作實。

誠如董事所確認，於最後實際可行日期，有：(i)6,524,935,021股已發行股份，其中要約人及其一致行動人士持有1,857,166,046股股份，佔 貴公司已發行股本約28.46%；及(ii)22,392,845份尚未行使購股權，其中董事陳振康先生擁有180,295份。

根據購股權計劃，倘藉收購作出全面要約，購股權持有人有權於要約人控制 貴公司後14日內行使購股權。並未據此行使之購股權將繼續按其條款為有效，惟須受限於該等要約前適用於該等購股權之限制。

根據董事之資料，於最後實際可行日期，除股份及購股權外， 貴公司概無任何已發行未行使購股權、認股權證或可轉換或交換為股份或其他類別股權之證券。

根據股份要約價， 貴公司全部已發行股本之估值約為1,500,735,055港元，而股份要約涉及4,667,768,975股股份，根據股份要約價，其估值約1,073,586,864港元。假設概無未行使購股權於截止日期前獲行使，結付所有未行使購股權註銷費用之所需總額為47,956港元。基於上文所述及假設概無未行使購股權於截止日期前獲行使，該等要約之估值約為1,073,634,820港元。

獨立財務顧問函件

倘全部22,392,845份未行使購股權於截止日期前獲悉數行使，貴公司將須發行22,392,845股新股份。股份要約涉及之股份總數將變為4,690,161,820股股份，而股份要約之最大價值估值約為1,078,737,219港元。於此情況下，要約人毋須根據購股權要約支付任何款項。

該等要約之其他條款載於「金利豐證券函件」及綜合文件附錄一。

2. 貴集團之財務資料

根據董事及貴公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之年報（「年報」），貴公司主要業務是投資控股。貴集團主要於香港及中國從事物業投資、物業發展及管理以及分租街市業務。

下表載列貴集團截至二零一四年三月三十一日（「二零一四年財政年度」）及二零一三年三月三十一日（「二零一三年財政年度」）止財政年度之財務資料概要。有關資料乃摘錄自年報。

	截至二零一四年 三月三十一日止年度		截至二零一三年 三月三十一日止年度	
	千港元 (經審核)	% 概約	千港元 (經審核)	% 概約
營業額	1,597,340	100	744,069	100
— 分租收入	191,114	11.96	214,441	28.82
— 物業管理費收入	3,257	0.21	6,129	0.82
— 總租金收入	43,713	2.74	54,316	7.30
— 出售物業	1,359,256	85.09	469,183	63.06
毛利	853,350		364,804	
本年度溢利	593,209		409,534	
			於 二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貴公司綜合資產淨值			3,912,207	3,567,996

獨立財務顧問函件

誠如上表所載及根據年報，貴集團之收入由二零一三年財政年度的約744,000,000港元大幅增加至二零一四年財政年度的約1,597,000,000港元。二零一四年收入增加主要源於香港物業銷售額由二零一三年財政年度的約469,000,000港元增加至二零一四年財政年度的約1,359,000,000港元。二零一四年財政年度物業分部銷售額增加乃源於出售(i) 貴集團於香港的兩個發展項目「薈點」(位於紅磡北拱街的住宅樓宇)及「彌敦道726號」(位於旺角彌敦道的商業樓宇)；及(ii)俊宏軒(位於天水圍的購物商場)的十六間商舖。

貴集團分租收入及物業管理費收入主要源自管理及分租街市業務。上述業務於二零一四年財政年度錄得營業額約194,400,000港元，較去年減少約26,200,000港元。營業額減少主要由於二零一四年財政年度，與將軍澳厚德邨及馬鞍山耀安邨街市業主訂立之牌照已屆滿。

貴集團於二零一四年財政年度錄得總租金收入約43,700,000港元，較二零一三年財政年度減少約10,600,000港元。總租金收入減少主要由於二零一四年財政年度出售若干投資物業所致。

於二零一四年三月三十一日，PNG Resources Holdings Limited合共結欠貴集團未償還本金額約107,600,000港元，該款項按年利率8.0%計息，並須於一年內償還。於二零一四年三月三十一日，中國農產品交易有限公司(於聯交所上市)合共結欠貴集團未償還本金額880,000,000港元，該款項按介乎10%至12%之年利率計息，並須於一至三年內償還。

3. 貴公司之業務前景

(i) 銷售物業

如上文「2. 貴集團之財務資料」一節之列表所示，吾等注意到 貴集團於二零一四年財政年度，逾85%之營業額乃源自於香港銷售物業。根據 貴公司管理層提供之資料及年報，於最後實際可行日期， 貴集團擁有五個發展用地組合，其將於未來數年推出或確認相關收入及溢利，詳情載列如下：

序號	地點	擬定用途	餘下單位 ／預期地盤面積 (平方呎)	預期完成發展項目 建築工程之財政年度/ 預期將確認發展項目收入 之財政年度
1	旺角彌敦道726號	商業	完成預售，餘下一間零售店舖將予銷售	二零一五年三月三十一日
2	西營盤桂香街1-13號	住宅／商業	完成首階段之預售，餘下七個住宅單位用作銷售	二零一五年三月三十一日
3	深水埗營盤街140-146號	住宅／商業	完成預售	二零一六年三月三十一日
4	旺角彌敦道575-575A號	商業	2,100	二零一七年三月三十一日
5	油塘四山街13及15號	住宅／商業	41,000	二零一八年三月三十一日

根據 貴公司之資料，鑑於 貴集團於最後實際可行日期之現有發展用地組合，上表所載第1號物業、第2號物業及第3號物業錄得之預售金額約為20億港元，將於未來兩個財政年度確認為 貴集團之收入。此外， 貴集團將於二零一五年財政年度推出西營盤街發展項目之餘下單位，並將於二

零一七年及二零一八年財政年度分別推出另外兩個地盤面積分別約為2,100平方呎及41,000平方呎的發展項目。

根據香港特別行政區政府統計處，於二零一四年六月出具之「二零一四年六月香港統計月刊」（「統計資料」），吾等注意到，過去數年，就買賣住宅單位向土地註冊處登記而已接獲之文件數目及代價呈現下跌趨勢。

根據統計資料，住宅單位成交量由二零一一年的84,462宗下跌至二零一三年的50,676宗。有關數字較二零一三年同期再減少3,135宗，至截至二零一四年五月三十一日止首五個月的20,839宗。住宅單位買賣協議代價由二零一一年約442,527,000,000港元下跌至二零一三年的約298,942,000,000港元。截至二零一四年五月三十一日止首五個月，有關數字較二零一三年同期再減少約7,144,000,000港元，至約129,873,000,000港元。

根據統計資料，香港島私人住宅物業（實用面積介乎40–69.9平方米之住宅單位）實用面積平均價格由二零一一年的每平方米約101,779港元增加至二零一三年的每平方米約126,642港元。然而，有關數字較二零一三年同期減少約4,222港元至截至二零一四年四月三十日止首四個月的每平方米約123,361港元。

參考統計資料，觀塘甲級私人辦事處的實用面積平均價格由二零一三年二月的每平方米約116,512港元增加至二零一四年四月的每平方米約149,223港元。

由於吾等並非熟悉香港物業市場的專家，故預測香港住宅及商業物業之未來價格走勢並不切實可行。然而，根據上述統計資料，吾等注意到：(i) 香港住宅物業於過去數年的價格呈現下滑趨勢；及(ii) 去年觀塘甲級商業樓宇的價格呈現上升趨勢。

由於 貴集團預期於未來數年推出一個商業樓宇項目及一個住宅／商業樓宇項目，故上述兩個項目的營業額貢獻尚為未知數。

(ii) 分租收入及物業管理費收入

根據 貴公司管理層，於最後實際可行日期， 貴集團於香港管理12個「萬有」品牌之中式街市組合，約有750個檔位，總建築面積超過280,000平方呎。

在中國方面，貴集團亦於廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。

誠如上文「2. 貴集團之財務資料」一節之列表所示，吾等注意到貴集團約12.17%之營業額乃源自二零一四年財政年度之分租收入及物業管理費收入。根據貴公司管理層，貴集團錄得之大部分分租收入及物業管理費收入均由管理及分租中式街市業務所貢獻。

由於分租收入及物業管理費收入金額取決於手頭中式街市的管理合約數目，故重續現有管理合約數目或新增管理合約將影響上述業務的營業額。

根據貴公司管理層所提供有關貴集團與中式街市業主訂立之現有管理合約條款之資料，吾等注意到，貴集團所管理的29個中式街市中，6個須於未來數年重續。倘貴公司未能於上述管理合約屆滿時重續，則會對來自分租收入及物業管理費收入之營業額造成不利影響。

由於不能實際預測貴集團是否能夠於上述管理合約屆滿時重續，故吾等未能預測上述對貴集團營業額造成之影響。因此，來自分租收入及物業管理費收入之營業額之前景存在不明朗因素。

(iii) 物業投資之租金收入

如上文「2. 貴集團之財務資料」一節之列表所示，吾等注意到貴集團約2.74%之營業額乃源自二零一四年財政年度之總租金收入。

根據貴公司管理層提供之資料，於最後實際可行日期，貴集團擁有(i) 11個出租商用物業，而13份租賃協議中，7份須於截至二零一五年三月三十一日止財政年度重續；及(ii) 62個住宅單位，而248份租賃協議中，172份須於截至二零一五年三月三十一日止財政年度重續。

參考統計資料，香港島、九龍及新界於二零一三年的私人零售物業的平均月租分別為每平方米約1,552港元、每平方米約1,485港元及每平方米約1,178港元，較二零一一年之數字分別增加約19.8%、約19.5%及約13.5%。

上述截至二零一四年四月三十日止首四個月之數字較二零一三年同期之數字進一步增加約6.8%、約13.8%及約12.5%。

由於不能實際預測 貴集團能否按可接受之租金與業主重續相關租賃協議，故該業務分部之表現存在不明朗因素。

鑑於上述之分析，吾等認為 貴集團未來之財務表現存在不明朗因素。

4. 要約人之資料

以下載列要約人之資料，內容乃摘錄自該函件。

要約人為投資控股公司，其於英屬處女群島註冊成立為有限公司，由鄧清河先生直接全資擁有。

鄧清河先生為 貴公司之創辦人，並為 貴公司主席兼執行董事。彼亦為位元堂之主席兼執行董事。

5. 要約人對 貴集團之意向

業務

如該函件所述，該等要約完成後，要約人有意讓 貴集團繼續以其現狀營運其業務。要約人無意大幅度改變 貴集團之業務，包括因完成該等要約而(i)對 貴集團管理層及僱員引入重大變動；及(ii)重新調配 貴集團之固定資產(不包括於正常業務過程可能發生之變動)。然而，要約人保留權利作出其認為對 貴集團的業務及營運屬必要或適當之任何變動，以提升 貴集團之價值。

維持 貴公司之上市地位

如該函件所述，要約人擬維持 貴公司於聯交所之上市地位。倘要約人收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部已發行股份之所需百分比，要約人聲明其無意行使強制收購餘下股份之權利。 貴公司將採取所需措施，或促使要約人採取所需措施，以確保 貴公司維持充足公眾持股量，以符合上市規則之適用規定。

根據上市規則，聯交所已指出，倘於該等要約截止後公眾人士持有的已發行股份不足25%，或倘聯交所認為股份買賣出現或可能出現造市情況或公眾人士持有的股份不足以維持市場秩序，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。就此而言，務請注意，於股份要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止，而要約人及貴公司各自將向聯交所承諾，會採取適當措施，以確保股份於股份要約完結後具備足夠之公眾持股量。

6. 股份要約

股份要約價每股要約股份0.23港元較：

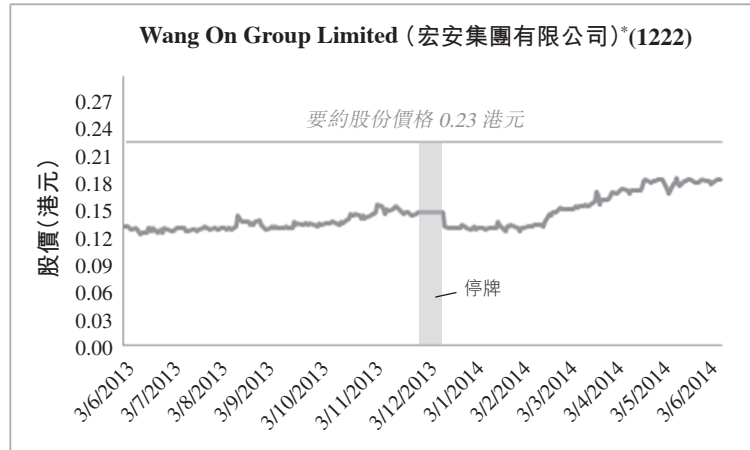
- (i) 股份於二零一四年六月十一日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.1840港元溢價25.00%；
- (ii) 緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1826港元溢價約25.96%；
- (iii) 緊接最後交易日(包括該日)前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1828港元溢價約25.82%；
- (iv) 緊接最後交易日(包括該日)前最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1818港元溢價約26.51%；
- (v) 於二零一四年三月三十一日(即貴集團編製最近經審核綜合年度業績日期)之經審核貴公司綜合資產淨值每股約0.5996港元折讓約61.64%；及
- (vi) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.23港元並無折讓或溢價。

誠如上文所披露，股份要約價較(i)股份之相關收市價溢價；(ii) 貴公司於二零一四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值折讓；(iii)及股份於最後實際可行日期之收市價並無折讓或溢價。

股份之以往價格表現

下圖載列股份於二零一三年六月一日直至及包括最後交易日(「回顧期間」)期間在聯交所所報之收市價：

股份於回顧期間之收市價



資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：股份於二零一三年十二月五日至二零一三年十二月十九日期間暫停買賣

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

股份於回顧期間每月在聯交所所報之最高及最低收市價及每日平均收市價載列如下：

月份	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	每日平均 收市價 (港元)	股份每月之 交易日數目
二零一三年				
六月	0.133	0.124	0.129	19
七月	0.132	0.127	0.129	22
八月	0.145	0.129	0.134	21
九月	0.137	0.13	0.133	20
十月	0.147	0.132	0.139	21
十一月	0.157	0.143	0.150	21
十二月(附註)	0.149	0.13	0.137	9
二零一四年				
一月	0.137	0.128	0.131	21
二月	0.149	0.128	0.137	19
三月	0.163	0.151	0.157	21
四月	0.185	0.163	0.174	20
五月	0.187	0.169	0.181	20
六月(直至及包括 二零一四年六月十一日)	0.183	0.180	0.183	7

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於二零一三年十二月五日至二零一三年十二月十九日期間暫停買賣

誠如上述圖表所示，於回顧期間，股份要約價較股份以往之每日收市價及每月之每日平均收市價為高。於回顧期間，最高及最低股份收市價分別為於二零一四年五月十四日的0.187港元及於二零一三年六月十三日的0.124港元，股份要約價較上述收市價分別溢價約23.0%及約85.5%。

每股資產淨值

根據年報所載，於二零一四年三月三十一日的每股綜合資產淨值約為0.5996港元。據 貴公司管理層所述及 貴公司提供有關 貴集團於二零一四年三月三十一日所持物業之估值的資料，以及綜合文件附錄三所載之估值報告， 貴集團所持有物業分為四大類，即：(i) 貴集團持作投資之物業；(ii) 貴集團持作出售之物業；(iii) 貴集團持有發展中物業；及(iv) 持有供業主自用之物業。就 貴集團持作投資之物業， 貴集團會在每個財政年度末對有關物業進行估值，藉以考慮該類別下之物業是否有任何價值增減，會影響到 貴集團持作投資之物業之公平值。根據 貴集團於二零一四年三月三十一日所持物業之估值，以及綜合文件附錄三所載之估值報告，吾等留意到 貴集團於二零一四年三月三十一日持作投資之物業之價值，與本通函附錄三估值報告所列之價值並沒有差異。就該等持有供業主自用之物業，其於每個財政年度末之價值均以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

就 貴集團持作出售及 貴集團持有發展中之物業類別，根據年報及 貴集團管理層表示， 貴集團持有之該類別物業乃遵照 貴集團之會計政策及香港財務報告準則根據成本法計算價值， 貴集團之財務資料不會反映該等物業之市值，直至有關物業落成及／或完成銷售有關物業為止。由於上述歸屬於 貴集團持有發展中之物業類別之該等物業仍在興建中，而建築費用尚無定案，故有關持作發展物業之開發成本(包括但不限於建築費用及稅務效果)於最後實際可行日期無法確定。另外，上述物業之銷售交易尚未完成而且收益於最後實際可行日期亦尚未入賬。因此，基於吾等未能於最後實際可行日期毫無疑問地估算每股資產淨值，吾等已採納根據年報之每股資產淨值。

吾等已重估每股資產淨值(「經重估每股資產淨值」)，僅供參考。重估是根據年報、 貴公司管理層提供之資料及綜合文件附錄三所載估值報告作出。

吾等已就中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達」)及威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)之估值報告之估值方法及假設，與彼等進行討論，並知悉：(i) 中誠達編撰之估值報告為根據比較法，以可比較物業之已變現價格或市價進行比較，而(ii) 威格斯編撰之估值報告則根據投資法和比較法，

經考慮公開市場上可比較租金並參考市場上之可比較交易後，將按現有租約應收之租金及物業權益於租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。吾等亦得悉，上述估值報告為遵照上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)編製。

經與中誠達及威格斯討論後，吾等知悉中誠達的劉詩詠女士及威格斯的源國民先生二人皆為產業測量組的註冊專業測量師，其中劉詩詠女士擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗，而源國民先生於香港物業估值方面有超過二十年經驗。

編號15的物業(九龍油塘四山街13及15號)的估算市值，受有關契約修訂程序向香港政府支付的補地價規限，於最後實際可行日期，貴公司與相關政府部門尚未就此達成共識。然而，根據地政總署的資料，釐定補地價的一般原則為有關金額應等同該土地在現行契約下發展與在新契約下發展，兩者在地價方面的差額，貴公司須於契約修訂完成前支付有關補地價。因而對於貴集團的資產淨值並無影響。

根據上述資料，經重估每股資產淨值約為0.6629港元。股東謹請注意，經重估每股資產淨值為一個假設數字，受上文所述之多種因素或不明確狀況左右。

誠如上文「股份之以往價格表現」一段所載之圖表所示，於回顧期間，股份成交價及股份要約價均低於上述之每股綜合資產淨值。

以下載列股份要約價對每股資產淨值比率(「市賬率」)與其他聯交所上市公司(「行業可比較公司」)市賬率之比照，該等公司：(i)於最後交易日之市值與貴公司相若(因為於最後交易日貴公司市值約12億港元，即市值

獨立財務顧問函件

介乎10億港元至15億港元之間)；及(ii)經營相若業務，即依據其相關之最近一份年報，公司逾50%收入來自銷售物業。下表載列吾等所識別及審視之可比較公司，及該列表已盡覽無遺。

項號	公司名稱 (股份代號)	業務	於最後 交易日 之市值 (百萬港元)	根據有關 公司最近期 年報之 每股資產淨值 (港元)	於最後 交易日之 每股收市價 (港元)	於最後 交易日之每股 收市價/根據 有關公司 最近期年報之 每股資產淨值 (倍) (概約)
1.	北京北辰實業股份有限公司(588)	物業出租、土地及物業開發、物業投資、物業管理；餐飲業；經營酒店及百貨業	1,343	人民幣4,579元 (約5,734港元)	1.19	0.2075
2.	上置集團有限公司(1207)	房地產開發，物業租賃及酒店經營	1,258	1,629	0.222	0.1363
3.	金輪天地控股有限公司(1232)	房地產開發及物業租賃	1,298	人民幣1,955元 (約2,448港元)	0.72	0.2941
				最低值		0.1363
				平均值		0.2126
				最高值		0.2941
	貴公司		1,201	0.5996 (於二零一四年 三月三十一日之 每股資產淨值)	0.230	0.3836 (附註1)
				0.6629 (經重估每股 資產淨值)		0.3470 (附註2)

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

- (i) 貴公司市賬率是按股份要約價與二零一四年三月三十一日之每股資產淨值計算
- (ii) 貴公司市賬率是按股份要約價與經重估每股資產淨值計算

如上表所示，可比較公司之市賬率介乎約0.1363倍至約0.2941倍，平均值約為0.2126倍。股份要約價及經重估每股資產淨值所反映之市賬率，分別為0.3836倍及0.3470倍，均高於行業可比較公司之市賬率範圍。

然而，吾等認為：(i)股份成交價乃於公開市場釐定，屬公平市價，即有關價格是在聯交所就每股股份自願買家願意買入而自願賣家願意賣出之價

獨立財務顧問函件

值；及(ii)每股資產淨值為一旦 貴公司清盤時(公司並非陷入財政困難狀況並假設有自願買方願以所列價值購買資產)可退還股東之股份價值之參考，惟並非股東可要求 貴公司就換回每股股份支付之現金價值。因此吾等認為，根據 貴公司之過往市價(而非 貴公司資產淨值)來確立股份要約價，更加合適，而股份要約價反映之市賬率與行業可比較公司之市賬率之比較，則為獨立股東提供額外資料，以考慮股份要約價是否公允。

股份過往之交易流動性

於回顧期間，股份每月交易日數、平均每日成交量及股份每月平均成交量佔最後交易日(i)公眾人士持有之已發行股份總數；及(ii) 貴公司之已發行股份總數百分比，載列如下：

月份	每月股份 交易日數	平均每日 成交量 (「平均成交量」) 股份數目	平均成交量佔 要約公佈日期 之已發行股份 總數百分比 (附註2) %	平均成交量佔 要約公佈日期 公眾持有之 已發行股份 總數之百分比 (附註3) %
			(概約)	(概約)
二零一三年				
六月	19	16,186,361	0.248	0.347
七月	22	11,143,398	0.171	0.239
八月	21	13,771,062	0.211	0.295
九月	20	11,924,043	0.183	0.255
十月	21	17,354,270	0.266	0.372
十一月	21	18,386,939	0.282	0.394
十二月(附註1)	9	19,453,369	0.298	0.417
二零一四年				
一月	21	10,823,737	0.166	0.232
二月	19	12,672,887	0.194	0.271
三月	21	30,405,831	0.466	0.651
四月	20	18,481,092	0.283	0.396
五月	20	6,016,669	0.092	0.129
六月(直至及包括 二零一四年六月十一日)	7	3,088,287	0.047	0.066

獨立財務顧問函件

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 股份於二零一三年十二月五日至二零一三年十二月十九日(包括首尾兩日)暫停買賣
- (2) 根據要約公佈日期已發行股份6,524,935,021股計算
- (3) 根據要約公佈日期公眾人士持有之4,667,768,975股股份計算

吾等從上表發現，股份於回顧期間之成交量低於公眾人士於最後交易日所持已發行股份總數之1%，因而導致股份交投疏落。鑑於股份之流通量不足，於公開市場大手出售股東所持之股份將很可能導致股份價格下跌。為此，基於股份於最後實際可行日期之市價為0.23港元，與股份要約價相同，概不保證獨立股東可按高於股份要約價之價格變現其於 貴公司之投資(特別是較大持股量者)。因此，吾等認為股份要約為有意變現其於 貴公司之投資之獨立股東提供撤資選擇。

然而，倘任何獨立股東有意變現其於 貴公司之投資，並可按高於股份要約價之價格於公開市場出售其股份及/或識別潛在買方收購其股份，而銷售其股份之所得款項淨額超出根據股份要約之應收款項淨額，該等獨立股東可按其各自情況在認為合適之情況下，依願考慮不接納該等要約，惟於公開市場及/或向有關潛在買方出售其股份。

獨立股東於閱覽綜合文件及本函件以及考慮其本身之情況後，倘考慮保留其全部或任何部份股份，應注意上文「貴集團之業務前景」一節所述，貴集團業務前景存在若干不明朗因素。

因此，獨立股東應密切監察股份於要約期之市價及流通量，並根據其各自之承受風險能力周詳考慮相關風險及不確定性。倘獨立股東決定保留其部份或全部於 貴公司之投資，亦應謹慎監察 貴集團之財務表現，以及要約人日後對 貴公司之意向，以及彼等於股份要約截止後出售其於股份之投資可能遇到之困難。

獨立財務顧問函件

其他全面收購要約的比較

為了向股東提供更多較近期之參考資料，以考慮該等要約的公平性，吾等擬將該等要約之條款與行業可比較公司於聯合公佈日期前四個月內宣佈之收購要約條款進行比較。行業可比較公司即：(i)於最後交易日之市值與 貴公司相近，即市值介乎10億港元至15億港元，因為 貴公司於最後交易日之市值約為12億港元；及(ii)經營類似業務，即據有關最近期年報所示，逾50%收入為源於銷售物業。根據吾等之調查，吾等未能識別任何符合上述要求的可比較公司。因此，吾等將篩選標準放寬至僅須經營類似業務，即據有關最近期年報所示，逾50%收入為源於銷售物業。

根據新篩選準則，吾等識別出兩間業務與 貴公司類似之上市公司，其於聯合公佈日期前四個月內宣佈私有化計劃／全面收購要約，該等公司為新世界中國地產有限公司(「新世界中國」，股份代號：917)及百利大有限公司(股份代號：495及642(優先股))。然而，根據百利大有限公司之最近期年報，百利大有限公司股份資產值為負數。下表載列吾等根據前述篩選準則已識別之詳盡列表。

項號	公司名稱 (股份代號)	業務	相關公佈日期	緊接相關 公佈前之 交易日 之市值 百萬港元	要約價較 緊接相關 公佈刊發前 之最後 交易日 相關股份之 收市價 倍 (概約)	要約價/ 註銷價較 根據有關 最近期年報 相關股份 之每股 資產淨值 倍 (概約)	結果
1.	新世界中國地產 有限公司(917)	在中國經營 地產發展 及投資	二零一四年 三月十四日	44,598	1.3230	0.6753	因人數驗證 未獲批准 (附註vi)
2.	百利大有限公司 (495及642(優先股))	物業建造及 重新發展 以供出售	二零一四年 六月十二日	292	0.8772 (附註iii)	— (附註v)	不適用
					0.8056 (附註iv)		
				最高	1.3230	0.6753	
				中位數	1.0019	0.6753	
				最低	0.8056	0.6753	
	貴公司			1,201	1.250	0.3836 (附註i)	不適用
						0.3470 (附註ii)	

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (i) 按股份要約價與二零一四年三月三十一日之每股資產淨值計算
- (ii) 按股份要約價與經重估每股資產淨值計算
- (iii) 根據百利大有限公司普通股之要約價及成交價
- (iv) 根據百利大有限公司優先股之要約價及成交價
- (v) 根據百利大有限公司最新年報之負債淨額
- (vi) 新世界中國獨立股東持有股份總數約0.16%及約65.95%之新世界中國獨立股東於法院會議反對Easywin Enterprises Corporation Limited之私有化計劃

根據上表所列資料，吾等注意到：(i) 股份要約價較股份於最後交易日之收市價溢價約25%，而新世界中國及百利大有限公司以緊接有關公佈日期前當日收市價計則溢價約32.30%及折讓約12.28%（根據百利大有限公司普通股之要約價及成交價）及約19.44%（根據百利大有限公司優先股之要約價及成交價）；及(ii) 股份要約價相當於每股資產淨值（於二零一四年三月三十一日）約0.3836倍及經重估每股資產淨值約0.3470倍，而根據新世界中國之有關最近期年報，新世界中國之要約價相當於新世界中國經調整每股資產淨值約0.6753倍（根據百利大有限公司最近期之年報，其資產淨值為負數）。

就要約價比每股資產淨值比率而言，儘管上述之新世界中國要約價較 貴公司之要約價為佳，吾等認為 貴公司之市值僅為新世界中國之約2.7%，兩者不宜相提並論。

此外，根據上文「每股資產淨值」一段所述之理由，吾等認為根據 貴公司之過往市價（而非 貴公司資產淨值）來確立股份要約價，更加合適。

購股權要約

請參閱本函件及「該等要約之背景及條款」一節，以了解購股權要約之詳情。於最後實際可行日期，股份市價高於購股權之行使價0.2234港元。倘有關銷售之所得款項淨額於要約期超出購股權要約項下之應收款項淨額，購股權持有人若持有行使價為0.2234港元之購股權，應考慮在可行情況下將其購股權轉換為股份，以及於公開市場出售其股份，而非接納購股權要約。

約。就持有行使價為0.3893港元及2.0549港元之購股權之購股權持有人而言，由於上述購股權之行使價較股份於最後實際可行日期之市價為高，吾等認為該等購股權持有人應接納購股權要約。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 貴集團業務前景存在不明朗因素；
- (ii) 股份要約價較股份於回顧期間之過往收市價溢價；
- (iii) 購股權之行使價0.3893港元及2.0549港元高於股份市價；
- (iv) 倘有關銷售之所得款項淨額於要約期超出購股權要約項下之應收款項淨額，持有行使價為0.2234港元購股權之購股權持有人，應考慮在可行情況下將其購股權轉換為股份，以及於公開市場出售其股份，而非接納購股權要約；
- (v) 整體而言，股份於回顧期間之整體流通量處於低水平；
- (vi) 誠如「每股資產淨值」一段所述，儘管股份要約價為每股資產淨值約0.3836倍(於二零一四年三月三十一日)及為經重估每股資產淨值約0.3470倍(於二零一四年三月三十一日)，按股份要約價及經重估每股資產淨值計算之市賬率(即每股資產淨值0.3836倍(於二零一四年三月三十一日)及經重估每股資產淨值約0.3470倍)超出行業可比較公司的市賬率範圍；及
- (vii) 就註銷價／要約價比每股資產淨值比率而言，儘管上述之新世界中國要約價較 貴公司之要約價為佳，吾等認為(i) 貴公司之市值僅為新世界中國之約2.7%，兩者不宜相提並論；(ii) 誠如上文「股份之以往價格表現」一段所述，股份要約價高於股份於回顧期間(即由二零一三年六月一日起直至及包括最後交易日之期間，超過一年)之成交價；及(iii) 該等要約為有意變現其於 貴公司之投資之獨立股東提供撤資選擇，

吾等認為股份要約及購股權要約之條款對獨立股東而言誠屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東及購股權持有人(不包括持有行使價為0.2234港元之購股權之該等購股權持有人，倘有關銷售之所得款項淨額於要約期超出

獨立財務顧問函件

購股權要約項下之應收款項淨額，該等購股權持有人應考慮在可行情況下將其購股權轉換為股份以及於公開市場出售其股份，而非接納購股權要約)建議接納股份要約及購股權要約。

整體而言，吾等亦謹此提醒獨立董事委員會，提醒獨立股東密切監察股份於要約期之市價及流通量，特別是由於股份交投疏落，於公開市場大手出售獨立股東所持之股份將導致股份價格下跌。倘有關銷售之所得款項淨額超出股份要約項下之應收款項淨額，獨立股東若有意變現其於 貴公司之投資，應考慮在可行情況下於公開市場出售其股份，而非接納股份要約。

此外，由於不同股東會有不同投資標準、目標及／或情況，吾等建議任何可能就綜合文件任何方面或應採取之行動需要意見之股東或購股權持有人諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*
獨立董事委員會 台照

代表
洛爾達有限公司
董事
陳家良
謹啟

二零一四年七月七日

* 僅供識別

1. 該等要約之接納手續

閣下應按照隨附之接納表格上印備之指示填妥及簽署接納表格後，方可接納該等要約，有關指示構成該等要約條款及條件之一部分。

A. 股份要約

- (a) 倘有關閣下名下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就名下股份接納股份要約，閣下必須將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同相關之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)，儘快送交過戶處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，信封註明「**宏安集團有限公司股份要約**」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及公佈並經執行人員同意之有關較後時間及／或日期)前送達過戶處。
- (b) 倘有關閣下名下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就名下股份接納股份要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)送交過戶處，信封註明「**宏安集團有限公司股份要約**」；或
- (ii) 透過過戶處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)送交過戶處，信封註明「**宏安集團有限公司股份要約**」；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港結算所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港結算代表閣下接納股份要約。為趕及香港結算設定之期限，閣下應向持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存放於中央結算系統之投資者戶口持有人股份戶口，則於不遲於香港結算設定之期限透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授出閣下之指示。
- (c) 閣下如欲就閣下名下股份接納股份要約，且已將閣下名下股份過戶文件以閣下名義送往登記，惟尚未收取閣下之股票，亦應先行填妥及簽署白色股份要約接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶處，信封註明「宏安集團有限公司股份要約」。此舉將構成授權予要約人及／或金利豐證券或彼等各自之代理人，代表閣下在有關股票發出時向本公司或過戶處領取有關股票，並將此等股票在發出後送交過戶處，猶如連同白色股份要約接納表格一併送交過戶處。
- (d) 閣下如欲就名下股份接納股份要約，但暫時無法提供及／或已遺失有關股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(視情況而定)，閣下亦應先行填妥及簽署白色股份要約接納表格，並連同聲明閣下已遺失或未能交出一份或多份有關閣下名下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件，送交過戶處，信封註明「宏安集團有限公司股份要約」。倘閣下尋獲或可提供該等文件，應儘快將相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件送交過戶處。倘閣下遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶處索取彌償保證，依據其指示填妥後交回過戶處。
- (e) 股份要約之接納僅會於過戶處在不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及公佈並經執行人員同意之較後時間及／或日期)前收訖已填妥及簽署之白色股份要約接納表格，並且過戶

處作出記錄確認已收訖白色股份要約接納表格及下文第(f)段規定之任何相關文件之情況下，方為有效。

- (f) 除非填妥及簽署白色股份要約接納表格且達成以下事項，否則股份要約接納可能視為無效：
- (i) 連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)，及如該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)並非以閣下之名義登記，則應隨附可確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之其他所需文件；或
 - (ii) 由登記股東或彼等遺產代理人發出，惟最多僅以已登記之股權數目為限，且有關接納僅涉及本(f)段之其他分段並無計入之股份；或
 - (iii) 經過戶處或聯交所核證。

倘白色股份要約接納表格由已登記股東以外人士簽署，則須同時提交適當且獲過戶處信納之授權憑證文件。

- (g) 概不就接獲之任何白色股份要約接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)發出收據。
- (h) 倘股份要約未能於收購守則所允許之時限內在所有方面成為或宣佈成為無條件，則過戶處所接獲之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證)將儘快以平郵方式歸還予已接納股份要約之股東，郵誤風險由股東自行承擔，惟無論如何須於股份要約失效後十日內退還。

B. 購股權要約

- (a) 閣下如欲接納購股權要約，應按照黃色購股權要約接納表格上所印備之指示填妥及簽署該表格，有關指示構成購股權要約條款及條件之一部分。

- (b) 經填妥及簽署之**黃色**購股權要約接納表格，連同載明在該購股權下閣下擬接納購股權要約之購股權數目之有關購股權證書及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人信納之彌償保證)須儘快及於任何情況下寄發給本公司之公司秘書，地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓，信封註明「**宏安集團有限公司購股權要約**」，以不遲於截止日期下午四時正前送達位於上述地址之本公司公司秘書。
- (c) 任何交回之**黃色**購股權要約接納表格、購股權證書及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人信納之彌償保證)概不會獲發收據。
- (d) 倘購股權要約未能於收購守則所允許之時限內在所有方面成為或宣佈成為無條件，則本公司之公司秘書所接獲之購股權證書及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份令人信納之彌償保證)將儘快以平郵方式歸還予已接納購股權要約之購股權持有人，郵誤風險由購股權持有人自行承擔，惟無論如何須於購股權要約失效後十日內退還。

2. 結算

A. 股份要約

- (a) 倘閣下接納股份要約，代價(扣除賣方從價印花稅)將儘快以支票支付，惟無論如何會於收到完整有效之股份要約接納文件之日期及股份要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。支票將以平郵方式寄至相關股東之**白色**股份要約接納表格上列明之地址，郵誤風險由股東自行承擔。
- (b) 少於一港仙之款項將不予支付，而應向接納股份要約之股東支付之現金代價金額將上調至最接近之港仙。

B. 購股權要約

- (a) 倘閣下接納購股權要約，代價將儘快以支票支付，惟無論如何會於收到完整有效之購股權要約接納文件之日期及購股權要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。支票將以平郵方式寄至本公司之公司秘書，地址為香港

九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓，以供領取，郵誤風險由該購股權持有人自行承擔。

- (b) 少於一港仙之款項將不予支付，而應向接納購股權要約之購股權持有人支付之現金代價金額將上調至最接近之港仙。

3. 行使購股權

欲接納股份要約之購股權持有人如行使名下之購股權(以可行使者為限)，可填寫、簽署並交付行使購股權之通知並於首個截止日期或之前(或要約人可能根據收購守則決定及公佈之其他時間及/或日期)將行使購股權之通知連同支付認購款項之支票及相關購股權證書(如適用)送交予本公司之公司秘書(地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓)。購股權持有人應同時填妥及簽署白色股份要約接納表格並將該表格連同已送交本公司以行使購股權之有關文件副本交回過戶處。行使購股權須受購股權計劃之條款及條件以及授出購股權所附帶之條款所規限。向過戶處交回經填妥及簽署之白色股份要約接納表格並不表示已完成行使購股權，而僅被視為向要約人及/或金利豐證券及/或彼等各自之任何代理，或彼等可能指示之其他人士賦予一項不可撤銷授權以代其向本公司或過戶處收取當購股權獲行使時所發行之相關股票，猶如其/彼等乃以白色股份要約接納表格送交過戶處。如購股權持有人未能按上文所述行使其購股權，概不保證本公司會及時向該購股權持有人就根據其行使購股權時配發之股份發出相關股票，以供其以該等股份之股東身份而根據股份要約之條款接納股份要約。

4. 購股權失效

本綜合文件或購股權要約所載者概不會令將按購股權計劃失效之任何購股權期限延長。概不可就任何已失效購股權行使購股權或接納購股權要約。

5. 接納期及修訂

- (a) 該等要約乃於二零一四年七月七日(即本綜合文件寄發日期)作出，於該日及自該日起可供接納。
- (b) 除非該等要約先前在執行人員同意下及遵照收購守則經修訂或延長，否則白色股份要約接納表格及黃色購股權要約接納表格必須按照相關接納表格印列之指示於截止日期下午四時正之前分別由過戶處(就股份

要約而言)及本公司之公司秘書(就購股權要約而言)收取，方為有效，以及該等要約將於截止日期結束。

- (c) 倘該等要約獲延長，有關延長之公佈將列明另一截止日期或載述該等要約將仍可供接納直至另行通知為止。倘屬較後情況，於該等要約結束前，須向獨立股東及購股權持有人發出最少十四日之書面通知。倘在該等要約過程中，要約人修訂該等要約之條款，所有獨立股東及購股權持有人(不論彼等是否已接納該等要約)將有權按照經修訂條款接納經修訂之該等要約。經修訂之該等要約須於經修訂要約文件寄發當日起計最少十四日維持可供接納，且不得早於截止日期結束。
- (d) 倘截止日期獲延長，本綜合文件以及接納表格中有關截止日期之任何提述須(除非文義另有所指)被視為其後之截止日期。

6. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間及/或日期)之前，要約人須知會執行人員及聯交所其有關該等要約之修訂、延期或屆滿之決定。要約人須在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公佈，說明該等要約是否已修訂或延期或已屆滿。

公佈須載列以下之股份及購股權總數：

- (i) 已收到接納該等要約所涉及者；
- (ii) 於要約期前由要約人或其一致行動人士持有、控制或操控者；及
- (iii) 於要約期內由要約人或其一致行動人士收購或同意將予收購者。

公佈須載有本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)已由要約人或任何其一致行動人士借用或借出之詳情(已借出或出售之任何借用證券除外)。

公佈亦必須說明該等數目佔本公司已發行股本之百分比及投票權之百分比。

計算接納所代表之股份及購股權總數時，僅完備、齊整及符合本附錄一所載之接納條件，而過戶處(就股份要約而言)及本公司之公司秘書(就

購股權要約而言)在不遲於截止日期下午四時正(即接納該等要約之最後時限及日期)前接獲之有效接納應計算在內。

- (b) 根據收購守則之規定，與該等要約有關之所有公佈將根據上市規則之規定作出。

7. 代名人登記

為確保全體股東及購股權持有人獲得平等待遇，以代名人身份替一位以上實益擁有人持有股份及購股權之該等股東及購股權持有人務應在實際可行情況下分別單獨處理各實益擁有人所持股份及購股權數量。股份及購股權實益擁有人之投資如以代名人之名義登記，則務必就其對該等要約之意向向其代名人作出指示，以接納該等要約。

8. 撤回權利

股份要約須待達成本綜合文件內之金利豐證券函件所載之該等條件後，方可作實，而購股權要約須待股份要約於各方面成為及被宣告為無條件後，方可作實。股東及購股權持有人分別提交之接納股份要約及購股權要約須為不可撤銷及不得撤回，惟下段所載之情況或根據收購守則第17條所作出者除外。收購守則第17條規定股份要約或購股權要約接納人士有權自首個截止日期起計二十一日內(即二零一四年七月二十八日)撤回其同意，及倘就接納而言，該等要約屆時並無成為無條件。股份要約或購股權要約接納人士可透過向過戶處及／或本公司之公司秘書遞交接納人士(或其正式書面委任之代名人，而有關委任憑證須連同通告一同發出)簽署之書面通告撤回其接納。

再者，於收購守則第19.2條規定之情況下(倘要約人未能遵守上文「6.公佈」一段所述就該等要約作出公佈之任何規定)，執行人員可按其接納之條款要求向接納人士授出撤回接納之權利，直至符合該等規定為止。

除上文所述者外，該等要約之接納須為不可撤銷及無法撤回。

9. 一般事項

- (a) 所有由股東及購股權持有人或彼等指定之代理人以平郵方式送交或接收或發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及匯款所涉及郵誤風險，概由彼等或彼等指定之代理人自行承擔。該等通訊、通告、文件及匯款將送往股東及購股權持有人之地址(就股東而言，為有關白色股份要約接納表格上註明之地址，而就購股權持有人而言，會送呈本公司之公司秘書之香港地址，為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓)，

以發予股東及購股權持有人。要約人、金利豐證券、金利豐財務顧問、本公司、過戶處、本公司之公司秘書或彼等各自之任何董事或代理人，或該等要約涉及之任何其他人士概不就任何郵遞損失或延誤或因此而招致之任何其他責任負責。

- (b) 倘**白色**股份要約接納表格上並無註明股份數目，又或接納人士於**白色**股份要約接納表格上註明之股份數目多於該名接納人士作為持有人名下登記之股份數目或接納人士向過戶處送交之有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)所涉及之股份數目，則**白色**股份要約接納表格將退回給接納人士以作更正。任何經更正之**白色**股份要約接納表格須於接納股份要約之最後限期或之前向過戶處再行提交且由過戶處收訖方可被視為滿足接納條件。
- (c) 倘**黃色**購股權要約接納表格上並無註明購股權數目，又或接納人士於**黃色**購股權要約接納表格上註明之購股權數目多於接納人士向本公司之公司秘書送交之有關購股權證書及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)所涉及之購股權數目，則**黃色**購股權要約接納表格將退回給接納人士以作更正。任何經更正之**黃色**購股權要約接納表格須於接納購股權要約之最後限期或之前向本公司之公司秘書再行提交且由本公司之公司秘書收訖方可被視為滿足接納條件。
- (d) **白色**股份要約接納表格及**黃色**購股權要約接納表格所載之條文分別為股份要約及購股權要約之條款一部分。
- (e) 即使意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈該等要約之人士，亦不會導致該等要約於任何方面失效。
- (f) 該等要約及所有該等要約之接納均受香港法律管轄，並根據香港法律詮釋。
- (g) 正式簽署接納表格後，即表示不可撤回地授權要約人及／或金利豐證券(或要約人及／或金利豐證券可能就此指派之一名或多名人士)，代表接納股份要約及／或購股權要約之人士填妥及簽署任何文件及採取必要或適宜之行動，以便將該人士已接納股份要約之股份轉歸要約人(或

要約人指派之一名或多名人士)，及／或註銷該(等)人士已就此接納購股權要約之購股權。

(h) 若任何人士接納：

(i) 股份要約，將視作代表該(等)人士向要約人、金利豐證券及本公司保證，要約人根據股份要約收購之股份在該(等)人士出售時概不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，並將連同所附所有權利，包括(除末期股息外)悉數收取於股份要約提出日期或之後宣派、派付或作出之全部股息及其他分派(如有)之權利。請參看董事會函件內「I.有關該等要約之一般事項」一節。

(ii) 購股權要約，將視作代表該(等)人士向要約人、金利豐證券及本公司保證，要約人根據購股權要約收購之購股權在該(等)人士出售時概不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，並將連同於購股權要約提出日期或之後所附之所有權利。

(i) 本綜合文件及接納表格中所提述之該等要約包括其任何延期及／或修訂。

(j) 股東就接納股份要約應付之賣方從價印花稅將按要約人就該等人士之股份應付之代價或該等人士股份之市值(以較高者為準)為基準以每1,000港元(或其部分)須付1.00港元之稅率計算，並將自股份要約下應付予該名人士之款項中扣除。要約人將自行繳付買方從價印花稅，並將代接納股東支付與接納股份要約有關之股份之賣方從價印花稅。

(k) 就接納購股權要約方面毋須支付任何印花稅。

(l) 任何分別接納股份要約或購股權要約之獨立股東或購股權持有人將負責支付任何其他轉讓或註銷或其他稅項或有關人士就有關司法管轄區應付之徵費。

(m) 該等要約下須付予任何獨立股東及／或購股權持有人之代價將根據該等要約之條款悉數支付，而不會理會要約人可以其他方式有權或聲稱有權向該獨立股東及／或購股權持有人提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

- (n) 任何代名人接納該等要約，將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列股份及／或購股權數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納該等要約之股份及／或購股權總數。
- (o) 本綜合文件及接納表格之中英文本如有歧義，就詮釋而言，概以英文本為準。
- (p) 在作出決定時，獨立股東及購股權持有人須分別倚賴其本身對本集團及股份要約及購股權要約之條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之研究。本綜合文件之內容(包括所載之任何一般意見或推薦建議連同接納表格)不應視為要約人、本公司、金利豐證券或彼等各自之專業顧問所提出之任何法律或商業意見。股東及購股權持有人應向本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (q) 本綜合文件乃為就於香港進行股份要約及購股權要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所操作規則而編製。

I. 財務概要

以下載列本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之財務資料概要(摘錄自本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之年報所載本集團之經審核綜合財務報表)。安永會計師事務所就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表發表之核數師報告並無任何保留意見。

本集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之本集團財務報表概無記錄任何非經常項目。

三年財務概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一二年 千港元 (經重列)
收入	<u>1,597,340</u>	<u>744,069</u>	<u>393,763</u>
除稅前溢利	680,744	450,560	423,153
所得稅開支	(87,535)	(41,026)	(29,666)
來自已終止經營業務之本年度溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,809</u>
年度溢利，由以下人士應佔：			
本公司擁有人	593,521	409,536	395,228
非控制權益	<u>(312)</u>	<u>(2)</u>	<u>68</u>
股息	<u>48,937</u>	<u>42,412</u>	<u>42,412</u>
每股股息	<u>0.75 港仙</u>	<u>0.65 港仙</u>	<u>0.65 港仙</u>
年度本公司普通股權益持有人 應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	<u>9.10 港仙</u>	<u>6.28 港仙</u>	<u>6.06 港仙</u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄	<u>9.10 港仙</u>	<u>6.28 港仙</u>	<u>6.03 港仙</u>

II. 經審核綜合財務資料

以下財務資料摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，而財務報表乃載於本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收入	5	1,597,340	744,069
銷售成本		(743,990)	(379,265)
毛利		853,350	364,804
其他收入及收益	5	116,604	85,119
銷售及分銷開支		(56,139)	(40,716)
行政開支		(136,025)	(95,498)
其他開支		(159,572)	(145,713)
融資成本	7	(18,354)	(11,228)
按公平值經損益表入賬之金融資產 公平值收益/(虧損)淨額		41,365	(383)
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	15	(11,580)	109,871
應佔溢利及虧損：			
合營企業		8,057	4,925
聯營公司		43,038	179,379
除稅前溢利	6	680,744	450,560
所得稅開支	10	(87,535)	(41,026)
本年度溢利		593,209	409,534
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資：			
公平值變動		(291,308)	205,890
對計入損益表之減值作出之 重新分類調整		84,833	—
		(206,475)	205,890
換算海外業務之匯兌差額		(85)	2,465
其他儲備：			
於視作部分出售聯營公司時解除		—	(1,085)
應佔聯營公司其他全面收益		415	984
應佔合營企業其他全面收益/(虧損)		(458)	1,109
		(43)	1,008

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本年度其他全面收益／(虧損)		<u>(206,603)</u>	<u>209,363</u>
本年度全面收益總額		<u>386,606</u>	<u>618,897</u>
溢利應佔：			
母公司權益持有人	11	593,521	409,536
非控制權益		<u>(312)</u>	<u>(2)</u>
		<u>593,209</u>	<u>409,534</u>
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人	11	386,918	618,899
非控制權益		<u>(312)</u>	<u>(2)</u>
		<u>386,606</u>	<u>618,897</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
本年度 基本及攤薄		<u>9.10港仙</u>	<u>6.28港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	70,668	4,818	7,581
投資物業	15	1,140,070	679,900	719,790
發展中物業	16	700,000	1,249,162	1,264,114
於合營企業之投資	18	91,341	93,438	90,457
於聯營公司之投資	19	521,592	480,327	361,968
可供出售投資	20	119,704	334,529	—
應收貸款及利息	23	210,797	881,054	255,805
已付按金	24	3,996	117,916	15,072
遞延稅項資產	31	548	817	570
總非流動資產		<u>2,858,716</u>	<u>3,841,961</u>	<u>2,715,357</u>
流動資產				
發展中物業	16	567,283	585,118	—
待出售物業	21	341,109	167,346	364,514
應收賬款	22	1,958	4,652	5,649
應收貸款及利息	23	846,015	35,139	410,395
預付款項、按金及其他應收款項	24	347,138	286,876	49,669
按公平值經損益表入賬之金融資產	25	105,274	55,989	75,446
可收回稅項		699	1,024	2,454
原到期日超過三個月之定期存款	26	10,000	—	20,000
現金及現金等同項目	26	710,591	734,535	566,688
總流動資產		<u>2,930,067</u>	<u>1,870,679</u>	<u>1,494,815</u>
流動負債				
應付賬款	27	56,792	38,473	22,687
其他應付款項及應計費用	28	60,159	47,983	29,929
已收按金及預收款項		361,446	367,471	106,894
計息銀行貸款	29	447,315	284,122	229,483
繁重合約撥備	30	2,398	880	770
應付稅項		121,864	43,197	27,493
總流動負債		<u>1,049,974</u>	<u>782,126</u>	<u>417,256</u>
流動資產淨值		<u>1,880,093</u>	<u>1,088,553</u>	<u>1,077,559</u>
總資產減流動負債		<u>4,738,809</u>	<u>4,930,514</u>	<u>3,792,916</u>

		二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 四月一日 千港元 (經重列)
總資產減流動負債		4,738,809	4,930,514	3,792,916
非流動負債				
計息銀行貸款	29	819,540	1,345,697	790,171
繁重合約撥備	30	1,651	2,369	2,687
遞延稅項負債	31	4,427	10,188	8,663
其他應付款項	28	984	4,264	—
總非流動負債		826,602	1,362,518	801,521
資產淨值		3,912,207	3,567,996	2,991,395
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	32	65,249	65,249	65,249
儲備	34(a)	3,846,805	3,502,282	2,925,679
		3,912,054	3,567,531	2,990,928
非控制權益		153	465	467
權益總額		3,912,207	3,567,996	2,991,395

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										非控制 權益 千港元	總股本 千港元
	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯變 動儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元			
於二零一二年四月一日												
如先前呈報	65,249	1,462,363	306,353	—	8,535	12,236	3,861	1,132,331	2,990,928	467	2,991,395	
過往年度調整	—	—	—	—	—	(13,979)	11,333	2,646	—	—	—	
經重列	65,249	1,462,363	306,353	—	8,535	(1,743)	15,194	1,134,977	2,990,928	467	2,991,395	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	409,536	409,536	(2)	409,534	
本年度其他全面收益：												
可供出售投資的 公平值變動	20	—	—	205,890	—	—	—	—	205,890	—	205,890	
換算海外業務的 匯兌差額	—	—	—	—	—	2,465	—	—	2,465	—	2,465	
應佔合營企業 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	1,109	—	1,109	—	1,109	
視作部份出售 聯營公司時撥回	—	—	—	—	—	—	(1,085)	—	(1,085)	—	(1,085)	
應佔聯營公司 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	984	—	984	—	984	
本年度全面收益總額	—	—	—	205,890	—	2,465	1,008	409,536	618,899	(2)	618,897	
於購股權沒收或屆滿時 轉撥購股權儲備	—	—	—	—	(2,554)	—	—	2,554	—	—	—	
股權結算購股權安排	33	—	—	—	116	—	—	—	116	—	116	
二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(32,625)	(32,625)	—	(32,625)	
二零一三年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	(9,787)	(9,787)	—	(9,787)	
於二零一三年 三月三十一日	65,249	1,462,363*	306,353*	205,890*	6,097*	722*	16,202*	1,504,655*	3,567,531	465	3,567,996	

母公司權益持有人應佔											
附註	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	可供出售 投資重估 實繳盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯變 動儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控制 權益 千港元	總股本 千港元	
於二零一三年四月一日											
如先前呈報	65,249	1,462,363	306,353	205,890	6,097	15,810	4,069	1,501,700	3,567,531	465	3,567,996
過往年度調整	—	—	—	—	—	(15,088)	12,133	2,955	—	—	—
經重列	65,249	1,462,363	306,353	205,890	6,097	722	16,202	1,504,655	3,567,531	465	3,567,996
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	593,521	593,521	(312)	593,209
本年度其他全面虧損：											
可供出售投資：											
可供出售投資的 公平值變動	20	—	—	(291,308)	—	—	—	—	(291,308)	—	(291,308)
對計入損益表之 減值作出之 重新分類調整		—	—	84,833	—	—	—	—	84,833	—	84,833
換算海外業務的 匯兌差額		—	—	—	—	(85)	—	—	(85)	—	(85)
應佔合營企業 其他全面虧損		—	—	—	—	—	(458)	—	(458)	—	(458)
應佔聯營公司 其他全面收益		—	—	—	—	—	415	—	415	—	415
本年度全面收益總額		—	—	(206,475)	—	(85)	(43)	593,521	386,918	(312)	386,606
購股權沒收時轉撥											
購股權儲備		—	—	—	(181)	—	—	181	—	—	—
股權結算購股權安排	33	—	—	—	17	—	—	—	17	—	17
二零一三年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(32,625)	(32,625)	—	(32,625)
二零一四年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	(9,787)	(9,787)	—	(9,787)
於二零一四年 三月三十一日	65,249	1,462,363*	306,353*	(585)*	5,933*	637*	16,159*	2,055,945*	3,912,054	153	3,912,207

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備3,846,805,000港元(二零一三年：3,502,282,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		680,744	450,560
已調整以下各項：			
融資成本	7	18,354	11,228
應佔合營企業及聯營公司盈虧		(51,095)	(184,304)
視作部份出售聯營公司之虧損	6	—	104,917
銀行利息收入及來自金融投資及 應收貸款之利息收入		(93,759)	(66,723)
上市證券股息收入	5	(2,407)	(787)
出售按公平值經損益表入賬之 金融資產之虧損淨額	6	—	4,530
出售投資物業之收益淨額	5	(699)	(5,354)
出售及撤銷物業、廠房及 設備項目之收益	5	(14)	(14)
投資物業公平值虧損／(收益)淨額	15	11,580	(109,871)
按公平值經損益表入賬之金融資產 公平值虧損／(收益)淨額		(41,365)	383
折舊	14	4,677	5,248
繁重合約撥備／(已動用)淨額	6	800	(208)
可供出售投資減值	6	84,833	—
發展中物業撤減至可變現淨值淨額	6	73,068	36,049
應收賬項減值／(減值撥回)淨額	6	17	(7)
累計免租租金收入／(支出)	15	360	(438)
以股權支付之購股權開支	33	17	116
		<u>685,111</u>	<u>245,325</u>
持作出售物業減少		568,999	197,168
發展中物業增加		(234,609)	(117,638)
應收賬款、預付款項、按金及 其他應收款項增加		(45,265)	(236,676)
應付賬款增加		18,319	15,786
其他應付款項及應計費用增加		8,406	21,203
已收按金及預收款項增加／(減少)		(6,025)	260,577
		<u>994,936</u>	<u>385,745</u>
經營業務產生現金		(14,035)	(23,092)
已付利得稅			
		<u>980,901</u>	<u>362,653</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自投資活動之現金流量			
收購一間並非業務的附屬公司	35	—	(475,613)
已收利息		85,072	46,687
上市證券股息收入		2,407	787
來自合營企業的股息收入		9,696	3,053
來自聯營公司的股息收入		2,188	—
購入時原到期日超逾三個月之 無抵押定期存款之減少/(增加)		(10,000)	20,000
應收貸款增加		(131,931)	(229,957)
於聯營公司的投資		—	(43,998)
購入投資物業之已付按金		—	(101,600)
添置投資物業		(436,910)	(981)
購入物業、廠房及設備項目		(8,527)	(2,599)
購入可供出售投資		(76,484)	(124,079)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(7,920)	(6,910)
出售投資物業之所得款項		5,099	156,534
出售物業、廠房及設備項目所得款項		14	128
出售按公平值經損益表入賬之 金融資產所得款項		—	16,894
投資活動所用現金流淨額		<u>(567,296)</u>	<u>(741,654)</u>
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(31,915)	(25,102)
已付股息		(42,412)	(42,412)
償還銀行貸款		(790,502)	(200,560)
新增銀行貸款		428,000	814,000
融資活動所得/(所用)現金流淨額		<u>(436,829)</u>	<u>545,926</u>
現金及現金等同項目之增加/(減少)淨額			
年初現金及現金等同項目		734,535	566,688
匯率變動之影響淨額		(720)	922
年終現金及現金等同項目		<u>710,591</u>	<u>734,535</u>
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	26	367,653	341,465
購入時原到期日少於三個月之 無抵押定期存款	26	342,938	393,070
		<u>710,591</u>	<u>734,535</u>

財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	<u>2,019,288</u>	<u>1,876,873</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	24	2,014	1,280
按公平值經損益表入賬之金融資產	25	14,639	10,322
原到期日超過三個月之定期存款	26	10,000	—
現金及現金等同項目	26	<u>484,011</u>	<u>490,517</u>
總流動資產		<u>510,664</u>	<u>502,119</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	28	24,813	17,910
計息銀行貸款	29	<u>12,053</u>	<u>16,053</u>
總流動負債		<u>36,866</u>	<u>33,963</u>
流動資產淨值		<u>473,798</u>	<u>468,156</u>
總資產減流動負債		<u>2,493,086</u>	<u>2,345,029</u>
非流動負債			
計息銀行貸款	29	<u>15,400</u>	<u>17,454</u>
資產淨值		<u><u>2,477,686</u></u>	<u><u>2,327,575</u></u>
權益			
已發行股本	32	65,249	65,249
儲備	34(b)	<u>2,412,437</u>	<u>2,262,326</u>
權益總額		<u><u>2,477,686</u></u>	<u><u>2,327,575</u></u>

財務報表附註

1. 公司資料

宏安集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限公司，其總辦事處及主要營業地點均位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。

年內，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務如下：

- 物業發展
- 物業投資
- 中式街市之管理及分租

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業及股本投資乃按公平值計算。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由本集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示下文所述附屬公司會計政策中三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產的可收回金額披露之修訂(已提早採用)
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋—第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年周期之年度改進項目	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡述有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號以及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)、香港會計準則第1號(修訂)及香港會計準則第36號(修訂)，及二零零九年至二零一一年周期之年度改進項目載列之若干修訂的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬之部分及香港(常務詮釋委員會)詮釋—第12號綜合—特殊目的實體提出之事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權之定義，投資者須：(a)擁有對投資對象之權力；(b)就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。

應用香港財務報告準則第10號後，本集團經已修訂有關釐定本集團所控制投資對象之會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於二零一三年四月一日有關參與投資對象營運之任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)詮釋—第13號共同控制實體—合營方之非貨幣性出資，描述共同控制之合營安排的入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營企業，且取消合營企業採用按比例綜合之入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排之分類取決於該等安排所產生之各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排之資產擁有權利及對該項安排之負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方對該項安排之淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法入賬的合營安排。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號審查及評估對本集團於合營安排之投資的分類，並認為本集團於深圳集貿市場有限公司(「深圳集貿」)之投資(先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並採用按比例綜合入賬的會計法處理)須根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業並採用權益會計法處理。於合營企業之投資的會計處理方式變動已作追溯應用。於二零一二年四月一日的期初結餘及截至二零一三年三月三十一日止年度之比較資料已於綜合財務報表內重列。

對財務報表的定量影響概述如下：

對綜合損益及其他全面收益表的影響：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
收入減少	(17,393)
銷售成本減少	<u>5,762</u>
毛利減少	(11,631)
其他收入及收益減少	(461)
行政開支減少	5,124
投資物業公平值收益增加	1,511
應佔合營企業溢利及虧損增加	<u>4,925</u>
除稅前溢利減少	(532)
所得稅開支減少	<u>532</u>
對該年度溢利及每股盈利之影響淨額	<u>—</u>
對其他全面收益之影響淨額	<u>—</u>

對綜合財務狀況表之影響：

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 四月一日 千港元
物業、廠房及設備減少	(752)	(896)
投資物業減少	(77,117)	(77,652)
商譽減少	(1,376)	(1,376)
於合營企業之投資增加	93,438	90,457*
總非流動資產增加	14,193	10,533
預付款項、按金及其他應收款項減少	(1,196)	(1,016)
現金及現金等同項目減少	(18,116)	(15,407)
總流動資產減少	(19,312)	(16,423)
其他應付款項及應計費用減少	1,303	1,248
已收按金及預收款項減少	2,756	2,837
應付稅項減少	1,125	1,496
總流動負債減少	5,184	5,581
淨流動資產減少	(14,128)	(10,842)
遞延稅項負債及總非流動負債減少／(增加)	(65)	309
對淨資產及權益之影響	—	—

* 本集團於二零一二年四月一日對深圳集貿之初步投資乃按本集團先前按比例綜合入賬的資產及負債賬面值(包括收購所產生之商譽)確認。

對綜合現金流量表之影響：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
經營活動產生現金流淨額減少	(5,360)
投資活動所用現金流淨額減少	2,915
融資活動所用現金流淨額減少	—
現金及現金等同項目淨額減少	(2,445)

- (c) 香港財務報告準則第12號包括就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定於以往納入香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資中。該準則亦引入就該等實體之若干新披露規定。有關附屬公司、合營企業及聯營公司之披露詳情載於財務報表附註17、18及19。

- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納全面追溯應用，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號、香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋－第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及於香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，惟提供了香港財務報告準則在其他規定或准許之情況下應如何應用公平值之指引。香港財務報告準則第13號已被追溯應用，且採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平值之政策已獲修訂。香港財務報告準則第13號規定須對投資物業及金融工具之公平值計量作出的額外披露載於財務報表附註15及41。
- (f) 香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益(「其他全面收益」)呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如換算境外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可出售金融資產之淨虧損或收益)將與不可重新分類之項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對本集團之財務狀況及業績表現並無影響。本集團亦已選擇於財務報表內使用該等修訂所引入的新稱謂「損益及其他全面收益表」。
- (g) 香港會計準則第36號(修訂)取消香港財務報告準則第13號對並無減值之現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值之資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本)之公平值計量的披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況及業績表現並無影響。
- (h) 於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年周期之年度改進載有香港財務報告準則之多項修訂。各項準則均設有獨立的過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號呈列財務報表：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅應用香港會計準則第12號的規定。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號香港會計準則第27號(二零一一年) —投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號(修訂)	監管遞延賬目 ³ 香港會計準則第19號僱員福利—界定福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融 資產及金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 —衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂 ¹ 徵費 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋—第21號 二零一零年至二零一二年 周期之年度改進項目 二零一一年至二零一三年 周期之年度改進項目	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 之修訂 ² 於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四個類別，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合約現金流之特性，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號財務資產分類及計量方法。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。由於大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，因此指定為按公平值計入損益賬之金融負債之計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益賬中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益賬呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相關披露。香港財務報告準則第9號(修訂)放寬了評估對沖成效的要求，導

致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號(修訂)准許實體僅可就因二零一零年引入之公平值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進之入賬方法，而同時不應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產耗蝕方面之指引仍繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬要求。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值計入損益賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年四月一日採納該等修訂，預期不會對本集團的財務狀況或業績表現產生任何影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的多項回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司之投資乃按成本值扣除任何減值虧損入賬。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指之是參與投資對象之財務和經營決策之權力，但不是控制或共同控制這些決策之權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績之其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽已計入作本集團於聯營公司或合營企業投資之一部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額乃於損益賬內確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團承擔來自被收購方之前度擁有人之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方之非控制權益。即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。所有其他非控制權益之成份均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括被收購方將主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股權按收購日期之公平值重新計量，任何得出之收益或虧損於損益賬確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內的資產或負債的或然代價，按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認或確認為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制權益及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重新評估後其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年就減值測試一次，一旦發生任何事件或變動，顯示賬面值可能減值時，測試次數將更為頻密。本集團於每年三月三十一日進行商譽減值測試。就減值測試而言，自收購日期開始在業務合併所取得之商譽將分配至本集團每個現金產生單位，或各組現金產生單位(不論本集團其他資產或負債分配至該等單位或該等組別亦然)，預期將可受惠於合併之協同效益。

減值乃評估與商譽相關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額予以釐定。凡現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額少於其賬面值，則須確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

凡商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)以及出售單位內業務之部分，與出售業務相關之商譽在釐定出售損益時於業務之賬面值內入賬。在此情況下出售之商譽乃根據出售業務之相關價值及所保留現金產生單位部分計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

所有公平值於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值等級分類：

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 第一層 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整) |
| 第二層 | — | 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法 |
| 第三層 | — | 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法 |

就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要對資產(遞延稅項資產、持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益賬中與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入損益賬。

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 控制本集團或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在損益賬中扣除。如屬達成確認條件之情況，主要檢查之開支於資產賬面值中撥充資本為一項重置。如物業、廠房及設備之重要部分須分階段重置，則本集團會按特定可使用年期及折舊確認該等部分為個別資產。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期以直線法計算，以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	3%
融資租賃下之租賃土地	於租期內
租賃物業裝修	15%至33%或於租期內
廠房及機器	15%至50%
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目各部份成本將按合理之基礎分配，而每部份將作個別折舊。餘值、可使用年期及折舊法至少於各財政年結日子以檢討，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目包括於初步確認時之重大部分於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何收益或損失按銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額於終止確認資產年度之損益賬內確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

至於將投資物業轉撥入自用物業，其後入賬方法是以物業於更改用途日之公平值作為成本。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策於更改用途日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之任何差額乃根據於上文「物業、廠房及設備及折舊」所列政策入賬列作重新估值。

租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險(除合法業權外)轉移至本集團之租約，均視為融資租約。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥充資本，並連同利息部分以外之承擔一併入賬，以反映有關購買及融資。根據已撥充資本之融資租約持有之資產，包括根據融資租約預付的土地租金已計入物業、廠房及設備，並於租約期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。租約之融資成本均自損益賬中扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍屬於出租人之租約，均視為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入損益賬。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除從出租人收取之任何獎勵)均按直線法在租約期內自損益賬中扣除。

發展中物業

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內產生由該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建築工程預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業則轉撥至持作出售之竣工物業。

開發項目竣工前，就預售發展中物業已收及應收買家的銷售按金／分期付款，均計入流動負債。

待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產初步確認時歸入按公平值經損益表入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加收購金融資產之交易成本，惟倘為按公平值經損益表入賬之金融資產，則作別論。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或出售。

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

按公平值經損益表入賬之金融資產

按公平值經損益表入賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認後指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。倘金融資產以於短期內出售為目的而收購，則其會分類列作持作買賣。

按公平值經損益表入賬之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，正數淨公平值變動於全面收益表內呈列作其他收入及收益，而負數淨公平值變動則於損益表內呈列作其他開支。該等淨公平值變動並不包括該等金融資產所得之任何股息或利息，有關金額乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

初始確認後指定為按公平值經損益表入賬的金融資產，於初始確認日期指定，並僅於香港會計準則第39號之要求獲得達至方可作出。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為其他收入及收益列賬。減值產生之虧損於損益表內確認為貸款融資成本及應收款項之其他開支。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資為上市股本投資及債務證券內之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為按公平值經損益表入賬之金融投資。

於初步確認後，可供出售之金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資終止確認時於可供出售之投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於損益表之其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表之其他開支內。持有可供出售金融投資所得股息呈報為股息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策於損益表內確認為其他收入。

本集團就其可供出售金融資產，評估於近期銷售該等金融資產之能力及意向是否仍然恰當。在特殊情況下，當本集團缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可見將來持有該等資產或持有至到期，則本集團可重新分類該等金融資產。

對由可供出售類別重新分類出之金融資產，於重新分類日期的賬面公平值成為其新攤銷成本，而已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按資產之剩餘年限於損益賬內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後釐定為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益賬。

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用,作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除):

- 從資產收取現金流之權利已屆滿;或
- 本集團轉讓從資產收取現金流量之權利,或已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將已獲取現金流量支付有關第三者之責任;及(a)本集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已訂立過手安排,本集團會評估是否及在多大程度上保留了擁有資產的風險及回報。倘本集團沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,本集團於該資產之持續參與繼續確認已轉讓資產。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留權利及責任之基準下計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件,且有關事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計,則確認存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少,例如欠款數目或與違約相關之經濟狀況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產,評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產,其減值虧損會予確認或繼續確認入賬,而不會納入綜合減值評估之內。

已識別之任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少,而虧損金額於損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計,且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若預期日後不可能收回且所有抵押品已變現或已轉至本集團,則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷之金額，該項收回將計入損益表之其他開支中。

可供出售金融投資

就可供出售金融資產而言，本集團會於每個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產出現減值時，成本(扣除任何本金及攤銷)與現有公平值，扣減之前於損益賬確認之任何減值虧損之差額之金額，將撥離其他全面收益，並在損益賬中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益賬內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益賬內確認。列為可供出售之股本投資之減值虧損不可透過損益賬撥回，而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資任何減值虧損計量。未來利息收入持續就資產之已抵減賬面值按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為其他收入之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸(倘適合)。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則扣除直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應計費用以及計息銀行貸款。

後續計量

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益賬內確認。

攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為融資成本列賬。

終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在損益賬中確認。

金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，前提是目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並有意按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債。

現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款，以及短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期的短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為本集團現金管理不可分割之部份。

就編撰財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及類同現金性質之資產。

撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本賬項內。

繁重合約撥備指就履行若干香港物業及項目租約責任無可避免之費用超逾預期所收取經濟收益之撥備。繁重合約之撥備乃按本集團根據合約應收租金與無可避免之應付租金之差額，及未能完成合約責任時產生之任何賠償或罰款折現至其現值(如適當)而計算。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因初步確認商譽或一項非業務合併交易中的資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據在報告期末制定或實質上已頒佈之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按時間比例於租用期內確認；
- (b) 來自提供服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (d) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期或較短年期(如適用)內收取之估計未來現金流精確地折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (e) 來自出售上市證券之收入在交易當日確認；及
- (f) 股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。

以股份付款

本公司設有購股權計劃，以獎勵及回報對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份付款之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股份付款」)。

對於二零零二年十一月七日之後授出之購股權，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註33。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲得履行之期間於僱員福利開支內確認。在歸屬日期前，每個報告期末確認之以股權支付之交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益賬內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

對於已授出但最終未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否之以股份付款則除外。對於該類以股權支付之交易而言，只要所有其他績效及／或服務條件已經達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，且已符合已授出購股權之原定條款，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

如以股權支付之購股權被註銷，則被視為在註銷當日已歸屬，而尚未就該已授出購股權確認之任何費用須即時予以確認。此包括本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件未獲達成時之任何已授出購股權。然而，倘有一項新授出購股權取代已經註銷已授出購股權，及於授出當日被指定為該已授出購股權之替代品，則該已註銷購股權及新授出購股權均被視為原已授出購股權之改動(見前一段所述)。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自損益賬扣除。該強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在向強積金計劃供款後全數歸僱員所有。

本集團在中國大陸之附屬公司之僱員須參與由地方市政府營運之中央退休計劃(「中央退休計劃」)。附屬公司須就其酬金成本按某個百分比向中央退休計劃作出供款。供款於須根據中央退休計劃規則作出付款時自損益賬扣除。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售,則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之投資收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生之期內列賬開支。借貸成本包括實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

股息

中期股息於建議同時宣派,蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此,中期股息於建議宣派後隨即確認為負債。

末期股息於獲得股東批准後確認為負債。

外幣

財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團內各實體釐定本身之功能貨幣,而計入各公司財務報表之項目乃利用該功能貨幣而計量。本集團實體錄得之外幣交易初步以交易日期各自之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債,按報告期末之匯率換算為功能貨幣。所有結算或兌換貨幣項目產生的差額於損益賬確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目,採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目,則採用計量公平值當日之匯率換算。兌換按公平值計量之非貨幣項目產生的盈虧的處理方法,一如確認某項目的公平值變動產生的盈虧(即公平值盈虧或於其他全面收入或損益確認之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益表確認)。

若干海外附屬公司及其合營企業之功能貨幣並非港元。於報告期末,該等公司之資產及負債按報告期末之匯率換算為本公司呈列貨幣,而其損益賬乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

所得出匯兌差額於其他全面收益確認,並累計於匯兌波動儲備。出售外國業務時,於有關該特定外國業務之其他全面收益組成部分,在損益賬中確認。

因收購外國業務產生之任何商譽及因收購產生之資產及負債賬面值之公平值調整乃視為外國業務之資產及負債,並按報告期末之匯率換算。

就綜合現金流量表而言,海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港元。年內產生之海外附屬公司經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估設及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷。

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立物業租約。本集團確認，按該等安排之條款及條件之相關評估，就此等以經營租約出租之物業而言，本集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

按公平值列賬之投資物業可經銷售收回之假設於釐定遞延稅項時是否會被反駁

本集團合營企業位於中國內地的投資物業均以公平值計算。投資物業是持有以賺取租金或本金增值或兩者兼得之物業。當考慮香港會計準則第12號所得稅中的假設，即按公平值計量的投資物業將可經銷售收回，在釐定遞延稅項時是否會被反駁時，本集團已設立若干規限以作出該判斷，例如持有投資物業的經營模式所具備的目標，是否以長期持續使用或經銷售，以享有投資物業蘊藏的幾近全部經濟利益。倘有足夠證據，例如以往的交易、未來的發展計劃及管理層意向，證明持有投資物業之目標，旨在藉長期持續持有(而非經銷售)，享有幾近全部的經濟利益，僅在此情況下，該假設方可被反駁。管理層將於每個報告日對假設作持續評估。

估計不明朗因素

於報告期末估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

遞延稅項資產

在很有可能有應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。有關遞延稅項資產的更多詳情載於財務報表附註31。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期末評估所有非金融資產出現任何減值跡象。當有跡象顯示可能無法收回賬面值時，則對非金融資產進行減值測試。當資產賬面值或現金產品單位高於其可收回金額時，則出現減值。可收回金額為公平值減銷售成本與其使用價值之較高者。公平值減銷售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本之公平交易之有

約束力銷售交易之可用數據計算。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，以及須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

發展中物業及待出售物業減值

發展中物業及待出售物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃以加權平均法釐定。估計之可變現淨值乃以估計售價減銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。有關撥備需要使用判斷及估計。倘預期與原來估計不同，賬面值及該等估計變動的有關期間的物業撥備將須作出相應調整。

截至二零一四年三月三十一日止年度，於損益賬之其他開支中已確認之發展中物業撇減至可變現淨值為73,068,000港元(二零一三年：36,049,000港元)。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如同在地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及維修成本。投資物業於二零一四年三月三十一日的賬面值為1,140,070,000港元(二零一三年：679,900,000港元(經重列))。

物業、廠房及設備之可使用年期及減值

本集團管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢之技術廢舊資產。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減銷售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對減值作出假設來釐定應否於損益賬確認減值。於二零一四年三月三十一日，就可供出售資產確認減值虧損84,833,000港元(二零一三年：零)。可供出售資產之賬面值為119,704,000港元(二零一三年：334,529,000港元)。

應收賬款及其他應收款項撥備

本集團之呆賬撥備政策乃以未收回應收款項之持續可收回程度評估及賬齡分析以及管理層估計為基礎。

評估該等應收款項之最終變現能力需要作出大量判斷，包括各客戶之現時信譽及以往之收款記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其付款能力，則可能須要作出額外撥備。

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

本集團須繳付中華人民共和國(「中國」)所得稅。由於一些有關所得稅之事項尚未獲有關地方稅局明確，因此，本集團須以現行稅法、規例及其他相關政策為依據，就這些事項釐定將作出之所得稅撥備作出客觀估計及判斷。如這些事項之最終稅務結果有別於原記錄之金額，則該差額將會對實現該差額期內之所得稅及稅項撥備有所影響。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，三個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入及銷售利潤；及
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損)評價，而可報告分類溢利／(虧損)之計算方式為經調整之除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業收入及開支以及應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
分類收入：								
銷售予外界顧客	899,046	—	504,814	524,040	193,480	220,029	1,597,340	744,069
其他收入	1,065	6	7,461	115,811	5,801	7,568	14,327	123,385
總計	900,111	6	512,275	639,851	199,281	227,597	1,611,667	867,454
分類業績	310,581	(71,769)	295,693	379,644	24,733	19,555	631,007	327,430
對賬：								
利息收入							93,759	66,723
融資成本							(18,354)	(11,228)
企業及未分配收入							49,883	4,882
企業及未分配開支							(126,646)	(121,551)
應佔溢利及虧損：								
合營企業					8,057	4,925	8,057	4,925
聯營公司							43,038	179,379
除稅前溢利							680,744	450,560
所得稅開支							(87,535)	(41,026)
本年度溢利							593,209	409,534

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		企業及其他		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
其他分類資料：										
折舊	53	53	700	110	1,635	3,616	2,289	1,469	4,677	5,248
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	84,833	—	84,833	—
發展中物業撤減至可變現 淨值淨額	73,068	36,049	—	—	—	—	—	—	73,068	36,049
應收賬款減值/(減值撥回) 淨額	—	—	—	—	17	(7)	—	—	17	(7)
資本開支*	248,833	606,215	541,153	1,089	1,497	1,111	4,387	1,379	795,870	609,794
投資物業公平值虧損/(收益) 淨額	—	—	11,580	(109,871)	—	—	—	—	11,580	(109,871)
按公平值經損益表入賬之 金融資產之公平值 虧損/(收益)淨額	—	—	—	—	—	—	(41,365)	383	(41,365)	383
於合營企業之投資	—	—	—	—	91,341	93,438	—	—	91,341	93,438
於聯營公司之投資	—	—	—	—	—	—	521,592	480,327	521,592	480,327
應佔溢利及虧損：										
合營企業	—	—	—	—	(8,057)	(4,925)	—	—	(8,057)	(4,925)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(43,038)	(179,379)	(43,038)	(179,379)

* 資本開支由添置物業、廠房及設備、發展中物業及投資物業組成。

地區資料

(a) 外界顧客銷售額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
香港	1,596,558	743,272
中國內地	782	797
	<u>1,597,340</u>	<u>744,069</u>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
香港	2,432,199	2,413,865
中國內地	91,472	93,780
	<u>2,523,671</u>	<u>2,507,645</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶之資料

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，並無與單一客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售物業之所得款項。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收入		
分租收入	191,114	214,441
物業管理費收入	3,257	6,129
總租金收入	43,713	54,316
出售物業	1,359,256	469,183
	<u>1,597,340</u>	<u>744,069</u>
其他收入		
銀行利息收入	4,493	2,821
金融投資之利息收入	635	712
應收貸款之利息收入	88,631	63,190
上市證券之股息收入	2,407	787
管理費收入	3,520	4,247
佣金收入	2,651	—
其他	13,554	7,994
	<u>115,891</u>	<u>79,751</u>
收益		
出售投資物業之收益淨額	699	5,354
出售及撇減物業、廠房及設備項目之收益	14	14
	<u>713</u>	<u>5,368</u>
其他收入及收益	<u>116,604</u>	<u>85,119</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
提供服務成本		169,090	180,404
出售物業成本		574,900	198,861
折舊	14	4,677	5,248
土地及樓宇按經營租約之最低租金		115,427	125,511
核數師酬金		2,300	2,250
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		104,264	78,598
以股本支付之購股權開支		17	116
退休金供款計劃		1,548	1,364
減：資本化金額		(8,702)	(5,532)
		<u>97,127</u>	<u>74,546</u>
總租金收入	5	(43,713)	(54,316)
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)		<u>11,755</u>	<u>4,178</u>
		<u>(31,958)</u>	<u>(50,138)</u>
可供出售投資減值*	20	84,833	—
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之 虧損淨額*		—	4,530
視作部分出售聯營公司之虧損*	19	—	104,917
發展中物業撇減至可變現淨值淨額*	16	73,068	36,049
繁重合約撥備／(運用)淨額	30	800	(208)
應收賬項減值／(減值撥回)淨額*	22	17	(7)
外匯虧損淨額*		<u>1,654</u>	<u>224</u>

* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

7. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	20,963	13,470
須於五年後償還(附註)	11,615	9,481
	<u>32,578</u>	<u>22,951</u>
減：資本化利息	(14,224)	(11,723)
	<u>18,354</u>	<u>11,228</u>

上列分析顯示根據貸款協議所載之協定還款時間表的日期，銀行借貸(包括包含須應要求還款條款的定期貸款)之融資成本。

附註：

包括包含須應要求還款條款的銀行借貸之利息4,488,000港元(二零一三年：5,464,000港元)。

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	<u>771</u>	<u>771</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	16,126	10,276
表現花紅*	27,707	23,983
股本結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	101	100
	<u>43,934</u>	<u>34,359</u>
	<u>44,705</u>	<u>35,130</u>

* 本公司若干執行董事有權享有花紅，而花紅乃參考年內本集團經營業績、董事之個別表現及可供比較之市場慣例後釐定。

於過往年度，董事就對本集團之服務而根據本公司之購股權獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註33。該等購股權之公平值已於損益賬中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述董事之酬金披露內。

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

執行董事及獨立非執行董事：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	股權結算 購股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一四年						
執行董事：						
鄧清河先生， <i>太平紳士</i>	—	10,168	19,542	—	15	29,725
游育燕女士	—	4,515	551	—	15	5,081
陳振康先生	—	1,443	7,614	—	71	9,128
	—	16,126	27,707	—	101	43,934
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士， <i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	297	—	—	—	—	297
王津先生， <i>BBS, MBE, 太平紳士</i>	217	—	—	—	—	217
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	117	—	—	—	—	117
蕭錦秋先生	140	—	—	—	—	140
	771	—	—	—	—	771
	771	16,126	27,707	—	101	44,705
二零一三年						
執行董事：						
鄧清河先生， <i>太平紳士</i>	—	4,536	13,172	—	15	17,723
游育燕女士	—	4,327	271	—	15	4,613
陳振康先生	—	1,413	10,540	—	70	12,023
	—	10,276	23,983	—	100	34,359
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士， <i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	297	—	—	—	—	297
王津先生， <i>BBS, MBE, 太平紳士</i>	217	—	—	—	—	217
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	117	—	—	—	—	117
蕭錦秋先生	140	—	—	—	—	140
	771	—	—	—	—	771
	771	10,276	23,983	—	100	35,130

年內，並無應付獨立非執行董事的其他薪金(二零一三年：零)。

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一三年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下兩名(二零一三年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,491	2,238
表現花紅	1,845	842
股權結算購股權開支	—	—
退休金計劃供款	30	29
	<u>4,366</u>	<u>3,109</u>

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	—
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	—

於過往年度，非董事最高薪僱員就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註33。該等購股權之公平值已於損益賬中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述非董事最高薪僱員之酬金披露內。

10. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一三年：16.5%)作出撥備。中國內地之應課稅溢利之稅項乃按中國內地現行之稅率而計算。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期－香港		
年內稅項開支	86,857	31,459
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>2,831</u>	<u>(1,407)</u>
	89,688	30,052
即期－中國內地		
年內稅項開支	3,339	10,174
遞延(附註31)	<u>(5,492)</u>	<u>800</u>
本年度之稅項開支總額	<u>87,535</u>	<u>41,026</u>

適用於除稅前溢利並按本公司及其附屬公司所屬司法權區之法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支之調節如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	680,744	450,560
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	112,323	74,884
按本集團中國合營企業可分派溢利之10%計算		
預扣所得稅之影響	801	305
就以往期間即期稅項之調整	2,831	(1,407)
應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損	(9,115)	(30,829)
毋須課稅收入	(56,632)	(30,496)
不可扣減稅項之開支	38,917	27,659
動用以往期間之稅項虧損	(5,045)	(3,709)
未確認稅項虧損	7,427	5,895
其他稅項	2,538	—
其他	(6,510)	(1,276)
按本集團實際稅率計算之稅項	87,535	41,026

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年三月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損19,857,000港元(二零一三年：9,595,000港元)，有關款項已於本公司財務報表內處理(附註34(b))。

12. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期—每股普通股0.15港仙(二零一三年：0.15港仙)	9,787	9,787
擬派末期—每股普通股0.6港仙(二零一三年：0.5港仙)	39,150	32,625
	48,937	42,412

報告期後擬派末期股息於報告期終尚未確認為負債，並須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行6,524,935,021股(二零一三年：6,524,935,021股)普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目。

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，故並無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益 持有人應佔溢利	593,521	409,536
	<u>593,521</u>	<u>409,536</u>
		股份數目
	二零一四年	二零一三年
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行 普通股加權平均數	6,524,935,021	6,524,935,021
	<u>6,524,935,021</u>	<u>6,524,935,021</u>

14. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零一四年三月三十一日							
於二零一三年三月三十一日及 於二零一三年四月一日：							
按成本	—	46,476	824	8,526	3,112	7,273	66,211
累計折舊	—	(45,014)	(616)	(8,355)	(1,503)	(5,905)	(61,393)
	<u>—</u>	<u>1,462</u>	<u>208</u>	<u>171</u>	<u>1,609</u>	<u>1,368</u>	<u>4,818</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>1,462</u>	<u>208</u>	<u>171</u>	<u>1,609</u>	<u>1,368</u>	<u>4,818</u>
於二零一三年四月一日，							
扣除累計折舊	—	1,462	208	171	1,609	1,368	4,818
添置	2,643	289	1,126	982	609	2,878	8,527
轉撥自投資物業(附註15)	62,000	—	—	—	—	—	62,000
年內折舊撥備	(683)	(1,123)	(632)	(200)	(657)	(1,382)	(4,677)
	<u>(683)</u>	<u>(1,123)</u>	<u>(632)</u>	<u>(200)</u>	<u>(657)</u>	<u>(1,382)</u>	<u>(4,677)</u>
於二零一四年三月三十一日，							
扣除累計折舊	63,960	628	702	953	1,561	2,864	70,668
	<u>63,960</u>	<u>628</u>	<u>702</u>	<u>953</u>	<u>1,561</u>	<u>2,864</u>	<u>70,668</u>
於二零一四年三月三十一日：							
按成本	64,643	46,187	1,535	7,648	3,378	10,100	133,491
累計折舊	(683)	(45,559)	(833)	(6,695)	(1,817)	(7,236)	(62,823)
	<u>(683)</u>	<u>(45,559)</u>	<u>(833)</u>	<u>(6,695)</u>	<u>(1,817)</u>	<u>(7,236)</u>	<u>(62,823)</u>
賬面淨值	<u>63,960</u>	<u>628</u>	<u>702</u>	<u>953</u>	<u>1,561</u>	<u>2,864</u>	<u>70,668</u>

本集團

	租賃物業 裝修 千港元 (經重列)	廠房及 機器 千港元 (經重列)	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元 (經重列)	汽車 千港元 (經重列)	電腦設備 千港元	總計 千港元 (經重列)
二零一三年三月三十一日						
於二零一二年三月三十一日及 於二零一二年四月一日：						
按成本	59,971	1,300	8,347	3,057	6,400	79,075
累計折舊	(55,724)	(1,114)	(8,280)	(1,236)	(5,140)	(71,494)
賬面淨值	<u>4,247</u>	<u>186</u>	<u>67</u>	<u>1,821</u>	<u>1,260</u>	<u>7,581</u>
於二零一二年四月一日，						
扣除累計折舊	4,247	186	67	1,821	1,260	7,581
添置	733	425	242	325	873	2,598
出售及撇銷	(109)	—	(4)	—	—	(113)
年內折舊撥備	(3,409)	(403)	(134)	(537)	(765)	(5,248)
於二零一三年三月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>1,462</u>	<u>208</u>	<u>171</u>	<u>1,609</u>	<u>1,368</u>	<u>4,818</u>
於二零一三年三月三十一日：						
按成本	46,476	824	8,526	3,112	7,273	66,211
累計折舊	(45,014)	(616)	(8,355)	(1,503)	(5,905)	(61,393)
賬面淨值	<u>1,462</u>	<u>208</u>	<u>171</u>	<u>1,609</u>	<u>1,368</u>	<u>4,818</u>

本集團計入土地及樓宇內之租賃土地位於香港，並按中期租約持有。

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面淨值約63,960,000港元(二零一三年：零)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保(附註29)。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
於四月一日之賬面值	679,900	719,790
添置	538,510	981
出售	(4,400)	(151,180)
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(62,000)	—
累計免租租金收入	(360)	438
公平值調整收益/(虧損)淨額	(11,580)	109,871
於三月三十一日之賬面值	<u>1,140,070</u>	<u>679,900</u>

本集團位於香港之投資物業乃按以下租期持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
長期租約	335,830	332,060
中期租約	804,240	347,840
	<u>1,140,070</u>	<u>679,900</u>

本集團之投資物業包括位於香港之九項商業物業、一項工業物業及62項住宅物業。本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為三類資產，即商業、工業及住宅。本集團之投資物業於二零一四年三月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司及資產評估有限公司重估其價值為1,140,070,000港元。本集團之財務總監及助理財務總監決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團財務總監及助理財務總監已於估值時每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方，其他詳情載於財務報表附註37。

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面總值達1,096,170,000港元(二零一三年：637,790,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保。

本集團投資物業之其他詳情載於第143頁。

公平值層級

本集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	於二零一四年 三月三十一日 採用重大不可 觀察元素之 公平值計量 (第三層) 千港元
經常性公平值計量：	
商業物業	883,100
工業物業	15,500
住宅物業	241,470
	<u>1,140,070</u>

年內，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元	住宅物業 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日之賬面值	370,600	15,500	293,800	679,900
添置	538,161	—	349	538,510
出售	—	—	(4,400)	(4,400)
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	(62,000)	(62,000)
累計免租租金收入	(360)	—	—	(360)
公平值調整收益／(虧損)淨額	<u>(25,301)</u>	<u>—</u>	<u>13,721</u>	<u>(11,580)</u>
於二零一四年三月三十一日 之賬面值	<u>883,100</u>	<u>15,500</u>	<u>241,470</u>	<u>1,140,070</u>

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍(加權平均)
商業物業	直接比較法	每平方米價格	2,000港元至124,740港元
工業物業	直接比較法	每平方米價格	4,704港元至5,603港元
住宅物業	投資法及 直接比較法	估計每平方米及 每月租金價值 資本化率 每平方米價格	14港元至69港元 2.5%至8% 3,761港元至11,510港元

於二零一四年三月三十一日，投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

估計每平方米租金價值單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅上升／(下降)。資本化率單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅下降／(上升)。每平方米價格單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅上升／(下降)。

通常，倘有關估計每平方米租金價值及每平方米價格之假設發生變動，資本化率會出現反向變動。

16. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值		1,834,280	1,264,114
添置(包括開發成本及資本化利息)		248,833	129,362
收購一間附屬公司	35	—	476,853
轉撥至持作出售物業	21	(742,762)	—
撇減至可變現淨值淨額		(73,068)	(36,049)
		<u>1,267,283</u>	<u>1,834,280</u>

預計於下列期間落成之發展中物業：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
超過為期三年之正常營運週期，計入非流動資產	700,000	1,249,162
於為期三年之正常營運週期內，計入流動資產	567,283	585,118
	<u>1,267,283</u>	<u>1,834,280</u>

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	348,926	585,118
一年後	218,357	—
	<u>567,283</u>	<u>585,118</u>

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面總值達1,267,283,000港元(二零一三年：1,834,280,000港元)之發展中物業已抵押作為本集團一般銀行融資之擔保(附註29)。

本集團之發展中物業均位於香港，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約	348,926	891,427
中期租約	918,357	942,853
	<u>1,267,283</u>	<u>1,834,280</u>

17. 於附屬公司之投資

	附註	本公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按成本之非上市股份		71,000	71,000
應收附屬公司款項	(i)	3,823,795	3,101,717
給予附屬公司之貸款	(ii)	196,428	404,768
應付附屬公司款項	(i)	<u>(1,868,182)</u>	<u>(1,605,656)</u>
		2,223,041	1,971,829
減值	(iii)	<u>(203,753)</u>	<u>(94,956)</u>
		<u>2,019,288</u>	<u>1,876,873</u>

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該款項乃無抵押、按年利率2%（二零一三年：2%）計息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 減值主要與應收多年蒙受虧損或已終止經營業務的附屬公司款項及給予該等附屬公司之貸款有關。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
俊興投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
和偉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
安興投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
信行有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
聯添投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
友邦有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
迅強有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
同明有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
倍利投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	放債
培盛有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
East Run Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
誼堅有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
仁達投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
皇雋投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	放債
Everlong Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
Ever Task Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
富英有限公司	香港	普通股100港元	—	100	放債及證券投資
金利寶投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
港威龍有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
高達管理有限公司	香港	普通股2,800,100港 元	—	100	商場管理
興德投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
僑達投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
聯保投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
朗寶有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Mailful Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
集旺有限公司	香港	普通股10,000港元	—	100	管理及分租 中式街市
More Action Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
利樂投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
新嘉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
良寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
新兆投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
偉駿投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	投資控股
金鋒有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
悅勝投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
Rich Time Strategy Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
生利投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
光暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
森寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
德堡投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
永宜投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業發展
Wang On Commercial Management Limited	英屬處女群島	普通股2美元	—	100	投資控股
宏安管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	管理及分租物業
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100	—	投資控股
宏集策劃有限公司	香港	普通股1,000港元	—	100	管理及分租 中式街市
Wang To Investments Limited	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
運英投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
華域投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

附註：

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方收購永宜投資有限公司。是項收購的進一步詳情載於財務報表附註35。

董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨值之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。

18. 於合營企業之投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
應佔資產淨值	89,965	92,062
收購產生之商譽	1,376	1,376
	<u>91,341</u>	<u>93,438</u>

本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	繳足及註冊資本	註冊及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權 權益	投票權	分佔溢利	
深圳集貿	人民幣31,225,000元	中國／中國大陸	50	50	50	管理及分租 中式街市

上述合營企業並無上市且由本公司間接持有。

深圳集貿為本集團之重要合營企業，在中國大陸從事中式街市管理及分租業務，並按權益法入賬處理。

下表載述深圳集貿之財務資料概要及與財務報表內之賬面值對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	1,842	2,392
現金及現金等同項目	32,439	36,232
流動資產	<u>34,281</u>	<u>38,624</u>
物業、廠房及設備	1,255	1,504
投資物業	158,466	154,234
非流動資產	<u>159,721</u>	<u>155,738</u>
其他應付款項及應計費用	6,010	2,606
已收按金及預收款項	6,206	5,512
應付稅項	923	2,250
流動負債	<u>13,139</u>	<u>10,368</u>
遞延稅項負債及非流動負債	934	(130)
資產淨值	<u>179,929</u>	<u>184,124</u>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
與本集團於合營企業之權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	50%	50%
本集團應佔合營企業之資產淨值(不包括商譽)	89,965	92,062
收購產生之商譽	1,376	1,376
投資之賬面值	<u>91,341</u>	<u>93,438</u>
收入	36,219	34,786
利息收入	808	654
折舊及攤銷	(166)	(252)
稅項	(2,687)	(1,064)
本年度溢利	16,113	9,850
其他全面收益/(虧損)	(916)	2,218
本年度全面收益總額	15,197	12,068
已收股息	<u>9,696</u>	<u>3,053</u>

19. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	<u>521,592</u>	<u>480,327</u>
上市股份之市值	<u>151,641</u>	<u>153,099</u>

聯營公司詳情如下：

公司名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 經營地點	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)*	每股面值0.01港元 之普通股	百慕達/香港	24.87	24.87	生產及銷售中西 藥產品、保健 食品產品及 物業投資

* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團透過於二零一三年一月二十一日至二零一三年二月一日期間進行之連串交易，於市場上收購合共220,000,000股位元堂控股股份，總收購價約為44,000,000港元。議價購買收益約146,700,000港元，代表本集團於位元堂控股可識別資產淨值公平值之額外權益，超過總收購價之差額，有關金額已於截至二零一三年三月三十一日止年度確認，並計入綜合損益及其他全面收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」。

此外，截至二零一三年三月三十一日止年度，位元堂控股向若干承配人發行合共895,000,000股普通股。其後，本集團於位元堂控股之股權遭到攤薄，而視作部份出售位元堂控股之總虧損約104,900,000港元，已於截至二零一三年三月三十一日止年度確認，並計入綜合損益及其他全面收益表之「其他開支」。

本集團名下之位元堂控股之股權包括經本公司全資附屬公司持有之權益股。

本集團聯營公司之財政年度與本集團共同結束。

於此等財務報表中，採用權益法將本集團聯營公司入賬。

下表載述位元堂控股之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬並已作出調整，反映於本集團完成收購日期，位元堂控股可識別資產及負債的公平值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	645,660	948,921
非流動資產	1,952,644	1,353,772
流動負債	308,735	324,453
非流動負債	192,295	46,888
資產淨值	<u>2,097,274</u>	<u>1,931,352</u>
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	24.87%	24.87%
投資之賬面值	<u>521,592</u>	<u>480,327</u>
收入	865,258	808,517
本年度溢利	173,051	153,323
其他全面收益	1,668	4,612
本年度全面收益總額	174,719	157,935
已收股息	<u>2,188</u>	<u>—</u>

20. 可供出售投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	<u>106,909</u>	<u>321,300</u>
上市債務證券，按公平值		
香港	5,981	6,182
其他地區	<u>6,814</u>	<u>7,047</u>
	<u>12,795</u>	<u>13,229</u>
	<u>119,704</u>	<u>334,529</u>

年內，本集團於市場上合共收購PNG資源控股有限公司（「PNG資源」）約382,184,000股普通股，約佔PNG資源股權之4.97%，總代價為大約76,484,000港元。於報告期末，本集團於PNG資源之股權為17.03%。

年內，本集團於其他全面收益確認的可供出售投資之淨虧損為291,308,000港元(二零一三年：淨收益205,890,000港元)，其中84,833,000港元(二零一三年：零)年內由其他全面收益重新分類至損益內。

年內，PNG資源之市值大幅下跌。董事認為市值下跌顯示於PNG資源之投資出現減值，減值虧損84,833,000港元(二零一三年：零)(包括由其他全面收益重新分類之84,833,000港元(二零一三年：零))年內於損益內確認。

以上投資包括股本證券投資，該等投資指定為可供出售金融資產，並無固定到期日或票息率。

21. 待出售物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值	167,346	364,514
轉撥自發展中物業(附註16)	742,762	—
年內出售物業	(568,999)	(197,168)
	<u>341,109</u>	<u>167,346</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>341,109</u>	<u>167,346</u>

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面總值達313,983,000港元(二零一三年：166,226,000港元)之待出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資(附註29)。

本集團之持作出售物業均位於香港，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約	315,146	—
中期租約	25,963	167,346
	<u>341,109</u>	<u>167,346</u>

有關本集團待出售物業之進一步詳情載於第143頁。

22. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	1,943	4,438
91日至180日	63	120
180日以上	83	248
	<u>2,089</u>	<u>4,806</u>
減：減值	(131)	(154)
	<u>1,958</u>	<u>4,652</u>

本集團一般就其分租業務給予客戶15至30日之信貸期。本集團就其他業務一般不會給予客戶任何信貸。

本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將信貸風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑒於上述情況及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故並無特別集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。應收賬款之賬面值與其公平值相若。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	154	161
已確認減值虧損(附註6)	17	—
已撤銷無法收回款項	(40)	—
減值虧損撥回(附註6)	—	(7)
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	<u>131</u>	<u>154</u>

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值之應收賬款撥備131,000港元(二零一三年：154,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於撥備前之賬面值為146,000港元(二零一三年：247,000港元)。

個別已減值之應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分賬款能收回。

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未過期或減值	1,943	3,714
過期少於90日	—	614
過期91至180日	—	231
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,943</u>	<u>4,559</u>

未過期或未減值之應收款項與多名多元化而最近並無違約紀錄之客戶有關。

已過期但未減值之應收款項屬於多名與本集團有良好交往紀錄之獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可以完全收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

23. 應收貸款及利息

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收PNG資源之貸款及利息	(i)/(v)	130,077	209,852
應收中國農產品之貸款及利息	(ii)/(v)	925,534	704,754
應收貸款及利息，有抵押	(iii)	905	905
應收貸款及利息，無抵押	(iii)	6,140	6,526
		<u>1,062,656</u>	<u>922,037</u>
減：減值	(iv)	(5,844)	(5,844)
		<u>1,056,812</u>	<u>916,193</u>
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(210,797)	(881,054)
		<u>846,015</u>	<u>35,139</u>

附註：

- (i) PNG資源為位元堂控股之聯營公司。

該等貸款乃無抵押，惟不包括本金額為135,000,000港元之貸款，該貸款以股份押記為抵押，涉及PNG資源三間附屬公司之股權。貸款按年利率8厘(二零一三年：8厘)計息，並須於一年內償還。

- (ii) 該等貸款按年利率介乎10厘至12厘(二零一三年：10厘)計息，並須於一至三年內償還。貸款以下列各項作抵押品：(i)涉及中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，PNG資源之聯營公司)三間附屬公司股權之股份押記；(ii)上述三間附屬公司之資產浮動押記；及(iii)中國農產品就上述三間附屬公司結欠該公司之貸款，以押記形式簽立之貸款轉讓安排。
- (iii) 該等應收貸款乃根據實際利率介乎4厘至12厘按攤銷成本入賬，信貸期介乎1年至22年不等。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iv) 計入以上應收貸款及利息之減值撥備為賬面總值達5,844,000港元(二零一三年：5,844,000港元)之應收款項個別減值撥備5,844,000港元(二零一三年：5,844,000港元)。
- (v) 於二零一四年三月三十一日，應收貸款及利息之公平值總額為1,050,619,000港元(二零一三年：876,875,000港元)。公平值乃採用目前對類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具適用之利率，將預期未來現金流量貼現計算得出。

除上述已減值之應收貸款及利息外，以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項	18,718	12,931	884	887
按金 (i)	49,668	123,802	82	82
其他應收款項	283,013	268,324	1,048	311
減：減值 (ii)	351,399 (265)	405,057 (265)	2,014 —	1,280 —
減：列作非流動資產之按金 (iii)	351,134 (3,996)	404,792 (117,916)	2,014 —	1,280 —
	<u>347,138</u>	<u>286,876</u>	<u>2,014</u>	<u>1,280</u>

附註：

- (i) 於二零一四年三月三十一日，按金包括就可能收購商業及住宅物業而支付予若干獨立第三方之誠意金25,000,000港元。上述誠意金於財務報表批准日期已悉數退還予本集團。
- (ii) 計入以上其他應收款項之減值撥備為賬面總值達665,000港元(二零一三年：665,000港元(經重列))之應收款項個別減值撥備265,000港元(二零一三年：265,000港元(經重列))。
- (iii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已向獨立第三方支付按金101,600,000港元，以收購香港一座購物中心作為賺取租金收入之用，總代價為508,000,000港元。收購事項已於截至二零一四年三月三十一日止年度完成，購物中心於二零一四年三月三十一日分類為投資物業。

除上述已減值之其他應收款項外，以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

25. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股本投資，按公平值：	15,080	8,904	—	—
上市股本投資，按市值：				
香港	90,194	47,085	14,639	10,322
	<u>105,274</u>	<u>55,989</u>	<u>14,639</u>	<u>10,322</u>

以上於二零一四年及二零一三年三月三十一日之金融工具乃分類為持作買賣，並於初步確認後由本集團指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。

本集團及本公司於該等財務報表批准日期的上市股本投資之市值分別為90,719,000港元及15,765,000港元。

26. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	367,653	341,465	168,990	108,913
定期存款	352,938	393,070	325,021	381,604
減：原到期日超過三個月之定期存款	(10,000)	—	(10,000)	—
現金及現金等同項目	<u>710,591</u>	<u>734,535</u>	<u>484,011</u>	<u>490,517</u>

本集團於報告期末以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為171,774,000港元(二零一三年：57,878,000港元(經重列))。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但是根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准於獲授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率計算賺取利息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

27. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	<u>56,792</u>	<u>38,473</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

28. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延收益	—	6,112	—	—
其他應付款項	20,931	17,181	106	735
應計費用	<u>40,212</u>	<u>28,954</u>	<u>24,707</u>	<u>17,175</u>
	61,143	52,247	24,813	17,910
減：分類作非流動負債之其他應付款項	(984)	(4,264)	—	—
	<u>60,159</u>	<u>47,983</u>	<u>24,813</u>	<u>17,910</u>

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。以上其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

29. 計息銀行貸款

本集團

	合約利率(%)	二零一四年 到期期限	千港元	合約利率(%)	二零一三年 到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.0-3.05)/ 最優惠利率-2.75	二零一五年或 按要求	388,068	香港銀行同業拆息 +(0.85-3.05)/ 最優惠利率-2.75	二零一四年或 按要求	84,871
銀行貸款—無抵押	香港銀行同業拆息 +1.5	按要求	8,000	香港銀行同業拆息 +1.5	按要求	8,000
按要求時償還長期 銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.0-2.3)/ 最優惠利率-2.75	按要求	49,247	香港銀行同業拆息 +(0.85-1.8)/ 最優惠利率-2.75	按要求	181,251
按要求時償還長期 銀行貸款—無抵押	香港銀行同業拆息 +1.5	按要求	2,000	香港銀行同業拆息 +1.5	按要求	10,000
			<u>447,315</u>			<u>284,122</u>
非即期：						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.2-3.05)	二零一五年 至二零二五年	819,540	香港銀行同業拆息 +(1.25-3.05)	二零一四年 至二零二五年	1,345,697
			<u>1,266,855</u>			<u>1,629,819</u>
本公司						
即期：						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.1-1.45)	二零一五年或 按要求	12,053	香港銀行同業拆息 +(1.35-1.45)	二零一四年或 按要求	16,053
按要求時償還長期 銀行貸款—有抵押			—			—
			<u>12,053</u>			<u>16,053</u>
非即期：						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +1.45	二零一五年至 二零二二年	15,400	香港銀行同業拆息 +1.45	二零一四年至 二零二二年	17,454
			<u>27,453</u>			<u>33,507</u>

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分析為：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求(附註)	447,315	284,122	12,053	16,053
第二年內	146,703	1,111,737	15,400	17,454
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	397,379	114,455	—	—
五年後	275,458	119,505	—	—
	<u>1,266,855</u>	<u>1,629,819</u>	<u>27,453</u>	<u>33,507</u>

附註：誠如財務報表附註42進一步詳述，本集團合共394,352,000港元(二零一三年：249,779,000港元)之定期貸款(載有按要求償還條款)分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行貸款及列作一年內或按要求償還之銀行貸款。

於報告期末，按貸款協議指定還款日期，計息貸款之到期情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	396,068	92,871	12,053	16,053
第二年內	157,473	1,012,960	2,053	2,054
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	415,563	243,885	6,160	6,160
五年後	297,751	280,103	7,187	9,240
	<u>1,266,855</u>	<u>1,629,819</u>	<u>27,453</u>	<u>33,507</u>

附註：

- (a) 本集團及本公司若干銀行貸款以本集團土地及樓宇(附註14)、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入(附註15)、在建物業(附註16)、持作出售物業(附註21)及就本公司四間全資附屬公司(從事物業發展)之全部股權質押之股份作抵押。此外，本集團預售在建物業之銷售所得款項賬面總值239,940,000港元(二零一三年：229,726,000港元)已作抵押，以獲授若干銀行貸款。

此外，本公司已於報告期末就本集團最多達2,474,686,000港元(二零一三年：2,383,130,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

- (b) 本集團及本公司之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團及本公司之銀行貸款賬面值與其公平值相若。

30. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值	3,249	3,457
本年度撥備	2,380	—
年內已動用款項	(1,580)	(208)
	<u>3,249</u>	<u>3,457</u>
於三月三十一日之賬面值	4,049	3,249
減：分類為流動負債之部份	(2,398)	(880)
	<u>1,651</u>	<u>2,369</u>

31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

本集團

	超出有關 折舊之 折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元 (經重列)	預扣稅項 千港元	總計 千港元 (經重列)
於二零一二年四月一日	6,885	3,132	283	10,300
收購一間附屬公司(附註35)	478	—	—	478
年內扣自/(計入)損益賬之遞延稅項	(1,646)	2,496	—	850
	<u>5,717</u>	<u>5,628</u>	<u>283</u>	<u>11,628</u>
於二零一三年三月三十一日 及四月一日	5,717	5,628	283	11,628
年內計入損益賬之遞延稅項	(603)	(5,192)	—	(5,795)
	<u>5,114</u>	<u>436</u>	<u>283</u>	<u>5,833</u>
於二零一四年三月三十一日	5,114	436	283	5,833

遞延稅項資產

本集團

	可抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	超出有關 折舊撥備 之折舊 千港元	繁重 合約撥備 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	1,637	—	570	2,207
年內計入／(扣自)損益賬之遞延稅項	<u>(197)</u>	<u>281</u>	<u>(34)</u>	<u>50</u>
於二零一三年三月三十一日 及四月一日	1,440	281	536	2,257
年內計入／(扣自)損益賬之遞延稅項	<u>(34)</u>	<u>(281)</u>	<u>12</u>	<u>(303)</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>1,406</u>	<u>—</u>	<u>548</u>	<u>1,954</u>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務申報目的所作之遞延稅項結餘分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	548	817
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	<u>(4,427)</u>	<u>(10,188)</u>
	<u>(3,879)</u>	<u>(9,371)</u>

本集團在香港產生稅項虧損約180,766,000港元(二零一三年：172,633,000港元)(取決於稅務局是否同意)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，凡於中國成立之外資企業向海外投資者宣派股息，均須繳交10%預扣所得稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與海外投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可採用較低預扣所得稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就其於中國成立之合營企業自二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳交預扣所得稅。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

32. 股本

股份

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定：		
40,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
6,524,935,021股每股面值0.01港元之普通股	<u>65,249</u>	<u>65,249</u>

年內，本公司股本並無任何變動。

33. 購股權計劃

於二零一二年五月二日，本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃（「二零零二年計劃」）屆滿，而本公司股東於二零一二年八月二十一日採納一項新購股權計劃（「二零一二年計劃」）。因此，本公司不再可按二零零二年計劃進一步授出任何購股權。然而，所有於二零零二年計劃屆滿前授出之購股權將仍然完全有效及生效。截止二零一四年三月三十一日止年度，概無購股權按二零一二年計劃授出、行使、失效或取消。

根據二零一二年計劃，購股權可授予任何董事或候任董事（不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事）、僱員或擬聘請之僱員（不論是全職或兼職）、借調人、任何本集團成員公司所發行證券之持有人、向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體，或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。二零一二年計劃已於二零一二年八月二十一日生效，除非股東於股東大會上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

目的

二零一二年計劃旨在向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。

可供認購之最高股份數目

根據二零一二年計劃，按二零一二年計劃及任何其他本公司購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過本公司不時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之任何股份。根據二零一二年計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使後可能發行之股份總數合共不得超過批准二零一二年計劃限額之日或不時更新已發行股份數目之10%。

每名參與者可獲授權益上限

根據二零一二年計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者（除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外）發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

向本公司一名董事、行政總裁或主要股東（或任何彼等各自之聯繫人）授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事）批准。倘向主要股

東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權時，會導致根據二零一二年計劃或本公司任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行及將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按本公司股份於各授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

釐定行使價之基礎

行使購股權時應付之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：

- (i) 購股權授出日期(必須為營業日)載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及
- (ii) 購股權授出日期前五個營業日載於聯交所發出之日報表之股份平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，須就授出之每手購股權向本公司繳付1.00港元。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據二零零二年計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一四年		二零一三年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
於四月一日	1.3448	23,912	1.3932	32,944
年內沒收	0.23	(1,302)	1.4779	(8,609)
年內屆滿	—	—	2.4082	(423)
於三月三十一日	1.3476	<u>22,610</u>	1.3448	<u>23,912</u>

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，概無購股權獲行使。所授出之購股權之行使期由董事會釐定，並於歸屬期後開始為期三年。

於報告期末未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一四年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
14,562	2.0549	1/3/2007至28/2/2017
797	0.3893	8/1/2010至7/1/2019
<u>7,251</u>	0.2234	12/5/2011至11/5/2020
<u><u>22,610</u></u>		

二零一三年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
14,562	2.0549	1/3/2007至28/2/2017
867	0.3893	8/1/2010至7/1/2019
<u>8,483</u>	0.2234	12/5/2011至11/5/2020
<u><u>23,912</u></u>		

* 購股權之行使價或會在發生供股或紅股發行或本公司股本出現類似變動時有所調整。

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度確認購股權開支17,000港元(二零一三年：116,000港元)。

於報告期末，本公司根據二零零二年計劃授出之未行使購股權為22,610,000份(二零一三年：23,912,000份)。根據本公司現時之股本架構，全面行使該等購股權將導致須發行22,610,000股(二零一三年：23,912,000股)額外之本公司普通股及額外股本226,000港元(二零一三年：239,000港元)，以及股份溢價31,628,000港元(二零一三年：31,917,000港元)(未計發行開支)。

於批准刊發本財務報表之日期，本公司根據二零零二年計劃未行使之購股權為22,610,000份，佔於該日期本公司已發行股本約0.3%。

34. 儲備

(a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第47至48頁之綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日		1,462,363	321,388	8,535	461,426	2,253,712
本年度全面收入總額					50,910	50,910
於購股權沒收或屆滿時轉撥購股權儲備		—	—	(2,554)	2,554	—
二零一二年末期股息		—	—	—	(32,625)	(32,625)
二零一三年中期股息	12	—	—	—	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	33	—	—	116	—	116
於二零一三年三月三十一日及四月一日		1,462,363	321,388	6,097	472,478	2,262,326
本年度全面收入總額		—	—	—	192,506	192,506
於購股權沒收時轉撥購股權儲備		—	—	(181)	181	—
二零一三年末期股息	12	—	—	—	(32,625)	(32,625)
二零一四年中期股息	12	—	—	—	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	33	—	—	17	—	17
於二零一四年三月三十一日		<u>1,462,363</u>	<u>321,388</u>	<u>5,933</u>	<u>622,753</u>	<u>2,412,437</u>

附註：

本公司之實繳盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

35. 收購一間並非業務的附屬公司

截至二零一三年三月三十一日止年度

於二零一三年二月八日，本集團與獨立第三方 Woomera International Limited 訂立買賣協議，以收購永宜投資有限公司(「永宜投資」)全部股權及永宜投資結欠其當時之股東之股東貸款，現金代價為475,771,000港元。永宜投資主要於香港從事物業發展及截至收購日期止，永宜投資除於香港持有若干物業外，並無進行任何重大業務交易。

本集團將上述交易入賬作為收購資產，因為本集團收購的公司並不構成一項業務。

本集團於上述交易所收購的資產淨值如下：

	千港元
已收購資產淨值：	
持作發展物業	476,853
銀行結餘	158
已收按金	(613)
應計款項	(149)
遞延稅項負債	(478)
	<u>475,771</u>
付款方式：	
現金	<u>475,771</u>

就收購永宜投資所作之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(475,771)
所得銀行結餘	<u>158</u>
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(475,613)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	<u>(1,013)</u>
	<u>(476,626)</u>

36. 或然負債

於報告期末，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a)

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
就附屬公司所獲信貸而向財務機構作出之擔保	<u>2,474,686</u>	<u>2,424,573</u>

(b) 如財務報表附註2.4「其他僱員福利」所詳述，於二零一四年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債應付最高金額可能為1,354,000港元(二零一三年：1,415,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期末已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)及分租中式街市，商議租期由兩個月至六年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	160,798	217,733
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	46,366	200,800
	<u>207,164</u>	<u>418,533</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市及其部份辦公室物業。租約之商議租期由兩年至六年不等。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	83,783	108,285
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	20,498	104,135
	<u>104,281</u>	<u>212,420</u>

38. 承擔

除上文附註37(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	211,309	291,932
投資物業	9,824	406,400
	<u>221,133</u>	<u>698,332</u>

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

39. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 與關連人士進行之交易

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
自一位董事收取之租金收入*	(i)	1,073	996
向一位本公司董事為其控股股東的一間公司 支付之租金開支*	(ii)	286	—
與位元堂控股之交易：			
— 本集團收取管理費	(ii)	960	960
— 本集團收取租金收入	(ii)	1,507	1,470
— 本集團支付租金開支	(ii)	1,992	1,950
— 本集團購入產品	(iii)	431	889

* 是項關連人士交易亦構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易。

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租一項物業，月租為100,000港元(二零一三年：83,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。
- (iii) 向位元堂控股購入產品乃根據已發佈之價格及位元堂控股向客戶提供之條件作出。

(b) 與一名關連人士進行之其他交易

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團按每股0.096港元向位元堂控股收購PNG資源的1,150,000,000股普通股，即PNG資源約14.95%股權，代價為110,400,000港元。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	8,258	5,785
退休福利	80	74
股權結算購股權開支	—	31
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>8,338</u>	<u>5,890</u>

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。

40. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產外，本公司及本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日之其他金融資產及負債分別為應收貸款及利息以及按攤銷成本計值之金融負債。

41. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及銀行結餘、定期存款、已抵押存款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款及利息之即期部分、計入其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行貸款之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本集團董事為首的財務團隊負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務團隊直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務團隊分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用之主要元素。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次，以便呈列中期及年度財務報告。

金融資產及負債之公平值按金融工具可由自願各方在現有交易中可交換之金額入賬，強制或清算銷售除外。

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

應收貸款及利息、按金以及計息銀行貸款之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。

於二零一四年三月三十一日，本集團本身計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。應收貸款及利息以及計息銀行貸款的公平值乃採用重大不可觀察元素(第三層)計量。

上市股本投資及上市債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。對於按公平值經損益表入賬之非上市金融資產，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事認為，估值方法得出之估計公平值(計入綜合財務狀況報表)及公平值相關變動(計入損益表)屬合理，且為報告期末最合適之估值。

下表說明本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

本集團

於二零一四年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不 可觀察元素 (第三層) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	106,909	—	—	106,909
債務投資	—	12,795	—	12,795
按公平值經損益表入賬之股本投資	90,194	15,080	—	105,274
	<u>197,103</u>	<u>27,875</u>	<u>—</u>	<u>224,978</u>

於二零一三年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不 可觀察元素 (第三層) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	321,300	—	—	321,300
債務投資	—	13,229	—	13,229
按公平值經損益表入賬之股本投資	47,085	8,904	—	55,989
	<u>368,385</u>	<u>22,133</u>	<u>—</u>	<u>390,518</u>

本公司

於二零一四年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不 可觀察元素 (第三層) 千港元	
按公平值經損益表入賬之股本投資	14,639	—	—	14,639

於二零一三年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不 可觀察元素 (第三層) 千港元	
按公平值經損益表入賬之股本投資	10,322	—	—	10,322

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團及本公司並無按公平值計量之金融負債。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出(二零一三年：無)。

42. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、債務證券、可供出售投資、應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息、按金、應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金、現金及銀行結餘以及銀行借貸。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動性風險及價格風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。

利率風險

本集團市場利率變動之風險主要來自本集團按浮動利率計息之銀行貸款。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險，但將於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性。有關變動不會嚴重影響本集團的其他權益組成部分。

	本集團	
	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一四年 港元	100	(12,669)
港元	(100)	12,669
二零一三年 港元	100	(16,298)
港元	(100)	16,298

外幣風險

本集團因經營單位以該經營單位功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

本集團部分營業額及經營開支以人民幣計值，而現時人民幣並非自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠之外幣，可能會限制本集團之中國附屬公司及合營企業匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值之銀行貸款，則須獲適當之中國大陸政府當局批准。

目前，本集團之中國附屬公司及合營企業可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團之中國附屬公司及合營企業亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司及合營企業通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

本集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間之匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示於報告期末在所有其他可變因素保持不變之情況下，歐元、英鎊及人民幣匯率之合理可能變動對本集團稅前溢利之影響(來自貨幣資產及負債之公平值變動)。

	本集團	
	匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一四年		
如歐元兌港元升值	6.341	7
如歐元兌港元貶值	(6.341)	(7)
如港元兌人民幣升值	2.678	5,367
如港元兌人民幣貶值	(2.678)	(5,367)
二零一三年		
如歐元兌港元升值	10.428	10
如歐元兌港元貶值	(10.428)	(10)
如英鎊對港元升值	7.052	755
如英鎊對港元貶值	(7.052)	(755)
如港元兌人民幣升值	2.504	1,256
如港元兌人民幣貶值	(2.504)	(1,256)

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息以及債務證券。管理層設有信貸政策，按持續基準監督該等信貸風險。該等金融資產之最大風險等於該等工具之賬面值。

至於應收賬款及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收賬款主要與租金有關，並一般在十五至三十天到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

至於應收貸款及利息，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

債務證券的信貸風險主要源於發行人可能違約未付款或破產的風險。不同發行主體的債務證券一般存在不同程度的信貸風險。管理層定期檢討信貸風險，預期不會有任何投資對手方未能履行其責任。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目及若干上市股本證券)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

本公司亦因向若干附屬公司授予財務擔保而承受信貸風險，進一步詳情乃披露於財務報表附註36。

有關本集團因可供出售投資(附註20)、應收賬款及其他應收款項(附註22及24)、應收貸款及利息(附註23)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)之債務證券所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務報表相關附註中披露。

流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產(如應收賬款)之到期情況及經營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

於報告期末，根據合約未貼現付款，本集團金融負債之到期情況如下：

本集團

	於要求時 千港元	在1年內 千港元	二零一四年			總計 千港元
			1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行貸款(附註)	394,352	71,655	164,842	411,282	280,829	1,322,960
應付賬款(附註27)	—	56,792	—	—	—	56,792
其他應付款項及應計 費用(附註28)	—	60,159	984	—	—	61,143
	<u>394,352</u>	<u>188,606</u>	<u>165,826</u>	<u>411,282</u>	<u>280,829</u>	<u>1,440,895</u>
	於要求時 千港元	在1年內 千港元	二零一三年			總計 千港元
			1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行貸款(附註)	249,779	57,043	1,142,682	128,734	134,697	1,712,935
應付賬款(附註27)	—	38,473	—	—	—	38,473
其他應付款項及應計 費用(附註28)	—	41,871	4,264	—	—	46,135
	<u>249,779</u>	<u>137,387</u>	<u>1,146,946</u>	<u>128,734</u>	<u>134,697</u>	<u>1,797,543</u>

本公司

	二零一四年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行貸款(附註)	10,000	2,312	2,282	6,358	7,293	28,245
其他應付款項及應計 費用(附註28)	—	24,813	—	—	—	24,813
應付附屬公司款項 (附註17)	—	—	—	—	1,868,182	1,868,182
	<u>10,000</u>	<u>27,125</u>	<u>2,282</u>	<u>6,358</u>	<u>1,875,475</u>	<u>1,921,240</u>
已發出財務擔保： 就附屬公司所獲信貸 而向銀行作出之擔保 (附註36(a))	<u>—</u>	<u>2,474,686</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,474,686</u>
	二零一三年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行貸款(附註)	14,000	2,411	17,773	—	—	34,184
其他應付款項及應計 費用(附註28)	—	17,910	—	—	—	17,910
應付附屬公司款項 (附註17)	—	—	—	—	1,605,656	1,605,656
	<u>14,000</u>	<u>20,321</u>	<u>17,773</u>	<u>—</u>	<u>1,605,656</u>	<u>1,657,750</u>
已發出財務擔保： 就附屬公司所獲信貸而 向銀行作出之擔保 (附註36(a))	<u>—</u>	<u>2,424,573</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,424,573</u>

附註：

本集團之計息銀行貸款中，包括總本金額為394,352,000港元(二零一三年：249,779,000港元)之定期貸款，當中各貸款協議載有按要求償還條款，給予銀行無條件權利隨時要求償還貸款，因此，就上述到期日而言，總金額分類為「於要求時」。

儘管有上述條款，董事相信該等貸款不會於十二個月內全數被要求償還，彼等認為有關貸款將根據各貸款協議所載到期日償還。作出此項評估乃考慮到：本集團於批准財務報表當日之財務狀況、本集團遵守貸款契諾之情況；並無違約事件，以及本集團過去按時償還所有貸款。根據貸款之條款，已訂約非折扣付款如下：

本集團

	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一四年三月三十一日	350,951	10,170	18,545	22,291	401,957
二零一三年三月三十一日	59,450	30,036	63,516	101,034	254,036

本公司

	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一四年三月三十一日	10,183	—	—	—	10,183
二零一三年三月三十一日	14,222	—	—	—	14,222

價格風險

價格風險為因股份指數水平及個別債務證券價值變動而導致金融投資公平值下降之風險。於二零一四年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註20)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)之個別金融投資而產生之價格風險。

本集團之債務證券乃於場外市場交易及於每個年結日參考市場所報交易價格按公平值進行估值。本集團之上市股本投資於香港聯交所上市，並按報告期末所報之市價計值。

以下證券交易所於最接近報告期末之交易日營業時間結束時之市場股份指數，以及指數於年內之最高及最低價如下：

	二零一四年 三月三十一日	二零一四年 最高/最低價	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 最高/最低價
香港—恒生指數	22,151	23,881/20,803	22,300	23,730/18,630

本集團透過密切監察可能影響該等金融投資價值的價格變動及市況變動管理其所受的風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變且未計入任何稅務影響之情況下，金融投資之公平值出現合理可能變動時之敏感度，乃按報告期末當日賬面值計算。

	金融投資 賬面值 千港元	價格 (減少)/增加 %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一四年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	90,194	14.80	13,349
持作買賣	90,194	(14.80)	(13,349)
在香港上市之股本證券：			
可供出售	106,909	14.80	15,823
可供出售	106,909	(14.80)	(15,823)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	15,080	14.80	2,232
持作買賣	15,080	(14.80)	(2,232)
二零一三年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	47,085	27.38	12,892
持作買賣	47,085	(27.38)	(12,892)
在香港上市之股本證券：			
可供出售	321,300	27.38	87,972
可供出售	321,300	(27.38)	(87,972)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	8,904	27.38	2,438
持作買賣	8,904	(27.38)	(2,438)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力及維持健康之資本比率以支援其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息、向股東償還之資本或發行新股份。截至二零一四年三月三十一日止年度，有關管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用淨負債比率監察資本。淨負債比率指淨負債除以母公司擁有人應佔權益。淨負債按計息銀行貸款總額減現金及現金等同項目計算。於報告期末之負債比率如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
計息銀行貸款(附註29)	1,266,855	1,629,819
減：現金及現金等同項目(附註26)	(710,591)	(734,535)
淨負債	<u>556,264</u>	<u>895,284</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>3,912,054</u>	<u>3,567,531</u>
負債比率	<u>14.22%</u>	<u>25.10%</u>

43. 比較數字

誠如財務報表附註2.2所闡釋，由於本年度採納香港財務報告準則第11號，故財務報表中的若干項目及結餘及會計處理及呈列已經重列，以遵守新規定。因此，已作出若干往年度調整，若干比較數字亦已重列，以與本集團的呈列及會計處理一致，而於二零一二年四月一日的第三份財務狀況表經已呈列。

44. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一四年五月十四日經由董事會批准及授權刊發。

III. 債務聲明

於二零一四年五月三十一日(即確定本綜合文件內之本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行貸款約1,203,900,000港元，其中合共約1,182,800,000港元之銀行貸款乃以本集團土地及樓宇、投資物業及因此而產生之若干租金收入、發展中物業及持作出售物業作抵押。於二零一四年五月三十一日，已予抵押以取得本集團銀行貸款之本集團之土地及樓宇、投資物業、發展中物業及持作出售物業之賬面價值分別為約63,700,000港元、1,036,200,000港元、1,287,800,000港元及24,800,000港元。

除上文另有披露及本集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

IV. 重大變動

董事確認，於二零一四年三月三十一日(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表編製完成當日)後直至最後實際可行日期(包括該日)止期間，本集團之財務或營運狀況或前景並無出現任何重大變動。

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本綜合文件而就本集團持有之物業權益於二零一四年五月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



Asset Appraisal Limited 中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港的物業權益估值

吾等遵照 **Wang On Group Limited** (宏安集團有限公司)* (「貴公司」) 的指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於香港的物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等謹此確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一四年五月三十一日(「估值日期」)之估值之意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值代表市場價值。市場價值之定義，就我們所下定義而言，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方就一項資產或負債按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易而應交換之估計金額」。

業權

吾等已在合適的土地註冊處對該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權及有否任何並無記錄於吾等所獲提供之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

* 僅供識別

估值方法

吾等以比較法對該等物業進行估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以按資本值作公平對比。

假設

吾等之估值乃假設業主出售該等物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何其他足以影響該等物業的價值之任何類似安排。

就業主以中國政府批出之長期土地使用權之方式持有之該等物業，吾等假設業主於有關土地使用權之整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該等物業。

除另有說明外，吾等亦已假設該等物業的業主有權向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式處置該等物業，而毋須支付任何額外地價或大額費用予政府機關。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等之報告並無就接受估值之該等物業任何押記、按揭或欠款或任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜而向吾等提供之意見。

吾等並無進行詳細地盤丈量以核實該等物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之法律文件所載之樓面面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

全部該等物業均已由楊俊昊(B.Sc.)及劉詩泳(HKIS)及Tse Wai Leung (HKIS)(彼等各自均於二零一四年一月至二零一四年五月期間為中誠達資產評值顧問有限公司之僱員的同事)進行視察。吾等已視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現

任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物服務及設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)的所有規定。

誠如 貴集團告知，第一類物業乃持作投資用途，其須於出售時就純利繳付16.5%利得稅，惟可扣減屬資本性質之任何溢利。 貴集團現時無意出售此等物業，因此，產生該等稅項負債之機會甚微。第二類及第三類物業乃持作出售用途，其須承擔的稅項責任包括將於出售時產生的釐印費及就純利繳付16.5%所得稅，該等稅項負債有機會於二零一四年至二零一七年間實際發生。第四類物業乃持有供業主自用，其須於出售時就純利繳付16.5%所得稅，惟因本質上屬資本而扣減之任何溢利則除外。 貴集團現時無意出售此等物業，因此，產生該等稅項負債之機會甚微。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓
Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零一四年七月七日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

物業	於二零一四年 五月三十一日 貴集團 應佔物業 權益價值
第一類 — 貴集團持作投資之物業	
1. 新界 沙田 大圍道55-65號積輝街14-18號 金禧花園地下6號舖	30,000,000 港元
2. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B號舖	28,900,000 港元
3. 九龍 洗衣街135A及135B號旺角道93、95及99號 華懋王子大廈地下4及5號舖	114,000,000 港元
4. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈8樓	15,500,000 港元
5. 九龍 欽州街60A號 地下連閣樓	25,600,000 港元
6. 新界 大埔 安慈路3號 翡翠廣場1樓3號舖	18,900,000 港元
7. 九龍 彌敦道732號 寬成樓地下連閣樓	83,900,000 港元
8. 九龍 馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	21,800,000 港元

物業	於二零一四年 五月三十一日 貴集團 應佔物業 權益價值
9. 新界 荃灣 怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號及2-12號 海濱花園海濱廣場第1及第2層地庫商業單位及停車位	500,000,000 港元
第二類一 貴集團持作出售物業	
10. 九龍 旺角 彌敦道724及726號 「彌敦道726號」地下、8樓、15至19樓及21樓	718,300,000 港元
11. 新界荃灣沙咀道237號，川龍街87及89號 仁愛樓地下B舖連閣樓	39,600,000 港元
12. 新界 元朗 十八鄉楊屋村92A號-92G號 曉逸豪園地塊	1,540,000 港元

物業	於二零一四年 五月三十一日 貴集團 應佔物業 權益價值
第三類一 貴集團持作發展物業	
13. 九龍 營盤街140號、142號、144號及146號	372,500,000 港元
14. 香港 桂香街1號、3號、5號、7號、9號、11號及13號	632,500,000 港元
15. 九龍 油塘 四山街13及15號	1,200,000,000 港元
16. 九龍 彌敦道575及575A號	400,000,000 港元
第四類一 持有供業主自用之物業	
17. 新界 沙田 馬鞅徑9、11、13、15號 恆勝苑2座及3號和4號停車位	60,000,000 港元
	總計： <u>4,263,040,000 港元</u>

第一類 — 貴集團持作投資之物業

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
1. 新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園地下6號舖 沙田市地段第199號之 份數12000份之15份。	該物業為一座兩層高 商業樓宇(金禧花園)之 一個地下商舖單位,約 於一九八五年落成。 該物業之建築面積約 為674平方呎而實用面 積約為512平方呎。 該物業根據新批租約 第11871號持有,由 一八九八年七月一日 開始,為期99年。其已 根據法定規例續期至 二零四七年六月三十 日,條件為每年按應課 差餉租值之3%繳納地 租。	該物業現有租約為期 三年,至二零一四年十 月一日屆滿,月租為 130,000港元(不包括水 電及管理費)。	30,000,000港元

附註:

1. 該物業之登記業主為朗寶有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押及須向該銀行轉讓租金,以擔保全數金額,見日期同為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480059及13100201480061。
3. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/29號,該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
2. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B號舖 筲箕灣內地段第472號 餘段之份數107份之20 份。	該物業為一幢六層高 唐樓之一個地下商舖 單位，約於一九七六年 落成。 該物業之實用面積約 為791平方呎，另加約 36平方呎之天井。 該物業根據一份政府 官契持有，由一九二一 年一月三十一日開始， 為期75年，可續契75年。	該物業現有租約至二 零一六年八月六日屆 滿，月租為122,000港元 (不包括水電及管理 費)。	28,900,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為光暉投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向中國光大銀行股份有限公司香港分行作出法定押記/按揭抵押，以擔保全數金額，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510185。
3. 該物業須向中國光大銀行股份有限公司香港分行轉讓租金，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510195。
4. 根據筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/16號，該物業被劃為「住宅(甲類)2」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
3. 九龍 洗衣街135A及135B號 旺角道93、95及99號 華懋王子大廈地下4及 5號舖	該物業為一幢二十二 層綜合樓宇之兩個地 下商舖單位，約於 一九七三年落成。	該物業現有租約為期 三年，至二零一五年三 月十四日屆滿，月租為 420,000港元(不包括水 電及管理費)。	114,000,000港元
九龍內地段第1580號 A段第1分段C段餘段、 A段第1分段餘段、B 段餘段、B段第1分段 餘段、B段第2分段餘 段及B段第3分段餘段 之份數111份之6份。	該物業之實用面積約 為2,478平方呎。 該物業根據批地條件 第1271號持有，由 一九二三年四月六日 開始，為期75年，可續 契75年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為誼堅有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押，以擔保全數金額，見日期為二零一三年三月二十八日之註冊摘要編號13041202430369。
3. 該物業須向恒生銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一三年三月二十八日之註冊摘要編號13041202430372。
4. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
4. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈8樓 香港仔內地段第395號 之份數42份之2份。	該物業為一幢十七層 工業大廈八樓整層之 工業用空間，約於 一九八一年落成。 建築面積約為3,958平 方呎及實用面積約為 2,956平方呎。 該物業根據賣地條件 編號11161持有，由 一九七八年一月十七 日開始，為期75年，可 續契75年。	該物業現正空置。	15,500,000 港元

附註：

1. 該物業之登記業主為有邦有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/29號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
5. 九龍 欽州街60A號 地下連閣樓	該物業為一幢六層高 唐樓之一個地下商舖， 約於一九五七年落成。	該物業現有租約為期 兩年，至二零一五年十 月三日屆滿，月租合共 為68,750港元(不包括 水電及管理費)。	25,600,000港元
新九龍內地段第1056 號C段之份數6份之1份。	該物業之實用面積約 為596平方呎，另加閣 樓約207平方呎及天井 約186平方呎。	該物業根據一份政府 官契持有，為期75年， 可續契24年。其已根據 法定規例續期至二零 四七年六月三十日，條 件為每年按應課差餉 租值之3%繳納地租。	

附註：

1. 該物業之登記業主為港威龍有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押及須向該銀行轉讓租金，見日期同為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480035及13100201480044。
3. 根據長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號，該物業被劃為「住宅(甲類)6」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
6. 新界 大埔 安慈路3號 翡翠廣場1樓3號舖 大埔市地段第7號之份 數16800份之5500份其 中份數5500份之118份。	該物業為一座兩層高 商業樓宇之一個1樓商 舖單位，約於一九八六 年落成。 該物業之建築面積約 為921平方呎及實用面 積約為712平方呎。 該物業根據新批租約 第TP11899號持有，由 一八九八年七月一日 開始，為期99年。其已 根據法定規例續期至 二零四七年六月三十 日，條件為每年按應課 差餉租值之3%繳納地 租。	該物業現有租約為期 兩年，至二零一四年八 月十九日屆滿，月租合 共為80,000港元(不包 括管理費但包括差餉)。	18,900,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為宏圖電機工程有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已就全數金額向中信銀行(國際)有限公司作出法定押記/按揭抵押，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200190。
3. 須向中信銀行(國際)有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200202。
4. 根據大埔分區計劃大綱圖第S/TP/25號，該物業被劃為「住宅(甲類)4」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
7. 九龍 彌敦道732號 寬成樓地下連閣樓 九龍內地段第2284號 餘段之份數30份之8份。	該物業為一幢12層高 綜合樓宇之一個地下 商舖，約於一九七六年 落成。 該物業之實用面積約 為1,399平方呎，另加天 井約31平方呎及閣樓 約1,096平方呎。 該物業根據一份政府 官契持有，由一九二八 年八月二十日開始，為 期75年，可再續契75年。	該物業現有租約為期 三年，至二零一四年八 月三十一日屆滿，月租 合共為130,000港元(不 包括水電及管理費)。	83,900,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為安興投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已就全數金額向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一零年十月十八日之註冊摘要編號10102601730025。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年十月十八日之註冊摘要編號10102601730034。
4. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
8. 九龍 馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	該物業為一幢八層高唐樓之三個地下商舖單位，約於一九五七年落成。	該物業現有租約為期三年，至二零一四年十月十五日屆滿，月租為50,000港元(不包括水電及管理費)。	21,800,000港元
九龍海旁地段第52號 B段第3分段A段餘段 之份數8份之1份其中 份數20份之8份。	該物業之實用面積共約332平方呎。 該物業根據一份政府官契持有，由一八九九年九月二十五日開始，為期75年，可再續契75年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為利樂投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CBZ/S1/027965/03/K之取代令規限，見日期為二零零八年十月二十九日之註冊摘要編號08120400560110，及受建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號D00354/K/11之命令規限，見日期為二零一一年十一月二十三日之註冊摘要編號11122300750191(備註：有關樓宇外牆及公共地方)。據 貴公司告知，撤去命令之費用約為30,000港元。
3. 該物業已就全數金額向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950087。
4. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950097。
5. 根據紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/24號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
9. 新界 荃灣 怡樂街1-9號及2-12 號，怡康街1-7號及 2-12號 海濱花園 海濱廣場第1及第2層 地庫商業單位及停車 位(附註1) 荃灣市地段第303號餘 段之第430,000份相等 不分割部分之19,520 份。	該物業為一幢九層高 商場連兩層地庫，名為 「海濱廣場」，於一九九 零年落成。 該物業總建築面積約 242,689平方呎(22,546.57 平方米)。 該物業根據新批租約 第TW6577號持有，由 一八九八年七月一日 開始，為期99年，其已 根據法定規例續期至 二零四七年六月三十 日，條件為每年按應課 差餉租值之3%繳納地 租。	該物業現正空置。	500,000,000港元

附註：

1. 該物業指於土地註冊處登記為荃灣市地段第303號餘段的整幅或整個土地以及其上之院宅、搭建物及樓宇(現稱為「海濱花園」)(「發展項目」)，其中第430,000份相等不分割部分之19,520整份，連同持有、使用、佔用及享用：第一，現稱為「海濱廣場」發展項目的獨立商業樓宇的商業單位；第二，「海濱廣場」發展項目的第二層地庫的第1號停車位；及第三，「海濱廣場」發展項目的所有停車位(不包括第二層地庫第1號停車位)之獨有權利及特權。
2. 該物業之現登記業主為華域投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
3. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並須向該銀行轉讓租金，見日期同為二零一三年七月二日之註冊摘要編號13072402130120及13072402130136。
4. 根據荃灣分區計劃大綱草圖第S/TW/31號，該物業被劃為「商業區(1)」地帶。

第二類一 貴集團持作出售物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
10. 九龍 旺角 彌敦道724及726號 「彌敦道726號」地下、 8樓、15至19樓及21樓 九龍內地段第2132號 餘段以及A段餘段。	<p>該物業為一幢13層高寫字樓之8個商業單位，於二零一四年落成。</p> <p>該物業實用面積總計為1,851平方呎。</p> <p>該物業根據政府官契持有，由一九二八年八月二十日開始，為期75年及可再續契75年。</p> <p>就該等地段應付之每年地租為94,086港元。</p>	該物業現正空置。	718,300,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業附有一項含樓宇按揭之債權證，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司，見日期為二零一零年十一月三十日之註冊摘要編號10122301290036。
3. 該物業已登記厭惡性行業牌照，見日期為二零一一年十月十七日之註冊摘要編號11111000970024。
4. 佔用許可證KN5/2014號，日期為二零一四年二月二十日。
5. 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。
6. 於估值日期，除地下外，該物業之單位已全數售出，出售所得款項總額為388,300,000港元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
11. 新界 荃灣 沙咀道237號，川龍街 87及89號 仁愛樓地下B舖連閣 樓 荃灣市地段第54號之 份數21份之2份。	該物業為一幢6層高唐 樓之一個地下商舖，約 於一九六七年落成。 該物業之實用面積約 為582平方呎，另加閣 樓約354平方呎。 該物業根據新批租約 第4462號持有，由 一八九八年七月一日 開始，為期99年，其已 根據法定規例續期至 二零四七年六月三十 日，條件為每年按應課 差餉租值之3%繳納地 租。	該物業現有租約為期 三年，至二零一四年五 月三十一日屆滿，月租 為85,000港元(不包括 水電及管理費)。 該物業已獲續租，由二 零一四年六月一日開 始，為期三年，月租 106,250港元(不包括差 餉及管理費，但包括地 租)。	39,600,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為森寶投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業之大廈公契已登記，見日期為一九六七年十月三十一日之註冊摘要編號TW81219。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條頒佈編號WCBZ/S202667/01/NT-F02之通知規限，見日期為二零零八年五月二十七日之註冊摘要編號08100201020105；及受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBF/F02-291/002/08之命令規限，見日期為二零零九年九月二十九日之註冊摘要編號09111600850142。
4. 據 貴公司告知，費用約為30,000港元。
5. 該物業已就全數金額向恒生銀行有限公司作出按揭抵押及有關租金須轉讓予該銀行，見日期同為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480018及13100201480021。
6. 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/31號，該物業被劃為「住宅(甲類)13」地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
12. 新界 元朗 十八鄉 楊屋村 92A-92G 號 曉逸豪園地塊 丈量約份第60約地段 第16及17號C段、地段 第17號D段、地段第15 號F段、地段第19號、 地段第15、16及17號 餘段。	<p>曉逸豪園為一個村屋發展項目，由七間三層高聯排／獨立別墅，及一幅土地（現時用作14個露天停車位）組成。該物業為該發展項目之14個停車位，於二零一一年落成。</p> <p>該物業根據一份政府官契持有，為期75年，可續契24年。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p>	該物業已空置。	1,540,000 港元

附註：

1. 該物業之登記業主為嘉穎投資有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
2. 該物業附有一份互利及互授通道權及地役權契約連圖則，見日期為二零一一年六月八日之註冊摘要編號11071101030132。
3. 根據大棠分區計劃大綱圖第S/YL-TT/16號，該物業被劃為「鄉村式發展」地帶。

第三類一 貴集團持作發展物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
13. 九龍 營盤街140號、142號、 144號及146號 蒼悅	該物業為四幅相連土地，總地盤面積約4,624平方呎(429.58平方米)。	該物業現正興建中。	372,500,000港元
新九龍內地段第2803 號B、C及D段及餘段。	該物業之上座落一幢25層高住宅大廈(包括兩層商業樓宇)，實用面積合共33,678平方呎，將於二零一五年落成。		
	該物業根據賣地條件編號4120持有，期限至一九九七年六月三十日屆滿，其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。		

附註：

1. 該物業之登記業主為悅勝投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向東亞銀行有限公司作出樓宇按揭抵押，見日期為二零一二年五月二十九日及二零一四年一月二十九日之註冊摘要編號12061302330028及14020701330029。
3. 根據日期為二零一四年一月十日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號，該物業被劃為「住宅(甲類)7」地帶。
4. 於估值日期，該物業之84個住宅單位及8個商業單位已全數售出，出售所得款項總額為472,500,000港元。
5. 根據貴公司提供之資料，於估值日期，總建築費為140,000,000港元，而已用於該物業之建築費為40,000,000港元。該物業預計於二零一五年落成。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
14. 香港 桂香街1號、3號、5號、 7號、9號、11號及13號 蒼臻	該物業為七幅相連土地，總地盤面積約4,784.81平方呎(444.52平方米)。	該物業現正興建中。	632,500,000港元
內地段第1262號A段 第2、3、4分段之餘 段，A段之餘段，A段 第1分段之A段第1分 段之餘段，A段第1分 段A及B段之餘段。	該物業之上座落一幢 29層高住宅大廈(包括 兩層商業樓宇)，設有 97個住宅單位及兩個 商業單位，實用面積合 共30,390平方呎，將於 二零一五年落成。	該物業根據一份政府 官契持有，由一八五五 年八月四日開始，為期 999年。	

附註：

1. 該物業之登記業主為培盛有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業附有一項含樓宇按揭之債權證，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司，見日期為二零一一年七月二十六日之註冊摘要編號11081101210011。
3. 該物業已登記厭惡性行業牌照，見日期為二零一二年八月六日之註冊摘要編號12082100940017。
4. 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/29號，該物業被劃為「住宅(甲類)7」地帶。
5. 於估值日期，該物業之90個住宅單位及兩個商業單位已全數售出，出售所得款項總額為650,310,000港元，有七個單位(12樓D室、28樓A及D室、31樓A、B及C室，以及32樓A室)未售，實用面積總計約2,449平方呎。
6. 根據貴公司提供之資料，於估值日期，已落成部分之總價值為712,700,000港元，總建築費為140,000,000港元，而已用於該物業之建築費為60,000,000港元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
15. 九龍 油塘 四山街13及15號 油塘內地段第23及24 號。	該物業為兩幅相連土地，總地盤面積約41,080平方呎(3,816.43平方米)。 在四山街13號之上座落一幢五層高大廈，名為鴻盛工業大廈，約於一九七八年落成。 該物業根據賣地條件第10800號及第10806號持有，至一九九七年六月三十日屆滿，其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	該物業現正空置。	1,200,000,000港元 (參看附註6)

附註：

1. 該物業之登記業主為同明有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110401180071(有關：四山街13號)及日期為二零一零年三月二十九日之註冊摘要編號10042101890089(有關：四山街15號)。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110401180082(有關：四山街13號)及日期為二零一零年三月二十九日之註冊摘要編號10042101890098(有關：四山街15號)。
4. 根據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(S/K15/21)，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
5. 根據最新已審批計劃之發展條件如下：
 - i. 總建築面積 約272,196平方呎。
 - ii. 地積比率 6.626
特別補貼地積比率 0.626(透過擴闊道路)
住用 5.0
非住用 1.0
 - iii. 高度上限 據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/19號規定，高度不超過香港主水平基準以上140米。
 - iv. 地盤類別 丙類
6. 該物業市值是根據契約修訂程序(包括支付補地價)已經完成之基準達致。
7. 於估值日期，正在辦理契約修訂程序及尚未結付補地價款項，金額仍在磋商之中。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
16. 九龍 彌敦道575及575A號 九龍內地段第9425及 9443號。	該物業為兩幅相連土地，總地盤面積約2,130平方呎(197.88平方米)。現時之屋宇正在拆卸。 在彌敦道575及575A號之上座落一幢八層高大廈，約於一九六五年落成。 該物業根據重批條件第9020及9024號持有，由一八八七年十二月二十五日開始，為期150年。	該物業現正空置。	400,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為永宜投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一三年三月二十二日之註冊摘要編號13041902790078(等待註冊的契約)。
3. 該物業附有重批條件第9020及9024號，當中訂明(其中包括)：

「該地段不得作工業用途，其上不可設立工廠。」
4. 根據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號，該物業被劃為「商業」地帶。
5. 根據計劃之發展條件如下：
 - i. 總建築面積 約2,120平方呎。
 - ii. 地積比率 12
 - iii. 高度上限 據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號規定，高度不超過香港主水平基準以上100米。
6. 於估值日期，並未取得政府之建築規劃審批。

第四類一持有供業主自用之物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
17. 新界 沙田 馬鞅徑9、11、 13、15號 恆勝苑2座及3號和 4號停車位 沙田市地段第102號及 第103號之份數112份 之27份。	該物業為一幢兩層高 獨立式洋房，以鋼筋混 凝土建造，約於 一九八三年落成。 該樓房之建築面積約 為3,663平方呎。 該物業分別根據新批 租約第11474及11475號 持有，由一八九八年七 月一日開始，為期99 年。其已根據法定規例 續期至二零四七年六 月三十日，條件為每年 按應課差餉租值之3% 繳納地租。	該物業現有租約為期 三年，由二零一三年 十一月十五日開始，至 二零一六年十一月 十四日屆滿，月租為 100,000港元(不包括差 餉及管理費)。	60,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為金峰有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已就全數金額向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710128。
3. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零零七年九月二十四日之註冊摘要編號07101000710131。
4. 根據沙田分區計劃大綱圖第S/ST/29號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一四年五月三十一日對物業進行估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本綜合文件。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉城大廈10樓

敬啟者：

有關：香港若干物業之估值

根據閣下指示吾等評估由 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有之物業權益，吾等謹此確認已進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之資料，以便向貴公司提供吾等對有關物業於二零一四年五月三十一日(「估值日期」)之估值之意見。

吾等之估值為吾等對該等物業市場價值之意見。市場價值之定義，指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方就一項資產或負債按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易而應交換之估計金額。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業而並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響物業價值之類似安排。

* 僅供識別

在對 貴集團持作投資之物業進行估值時，吾等採用投資法及比較法，經考慮公開市場上可比較租金並參考市場上之可比較交易後，將按現有租約應收之租金及物業權益於租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

吾等已於土地註冊處進行查冊，但並無查證文件正本以核實業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何租賃修訂。無論如何，倘有任何披露資料與吾等所獲提供資料有相違之處，吾等保留修改本行估值之權利。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就土地年期、面積、佔用情況、租約、法定通告、地役權等事項以及所有其他相關事項而向吾等提供之意見。所有文件僅作參考之用。所有大小尺寸、計量及面積均為概約數字。

威格斯資產評估顧問有限公司之高級估值員杜錦榮先生(榮譽學士及建築及房地產碩士)已於二零一四年二月至五月視察該等物業。吾等已按本次估值所需之程度視察該等物業，惟並無進行任何結構測量，亦無視察任何木工部份或被遮蔽、非外露或無法接觸之其他構築部份。因此，吾等無法呈報物業是否確無任何結構性或非結構性損毀。

吾等並無安排進行任何查驗，以確定物業所用之建築材料是否高鉛水泥或氯化鈣附加劑或粉煤灰或任何其他有害物質。因此，吾等未能呈報該等物業在此方面是否全無風險。就是次估值目的而言，吾等已假設有關於調查不會發現有任何此等物料存在之負面影響。

吾等之報告並無就物業任何押記、按揭或欠款或任何於出售時應付之任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設有關於物業並無附帶任何可促使影響物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。根據「香港測量師學會物業估值準則」規定，「在評估某項物業之市值時，不應計入如按揭、債券、押記等產權負擔」。

誠如 貴集團告知，持作投資之物業須於出售時就純利繳付16.5%利得稅，惟可扣減屬資本性質之任何溢利。 貴集團現無意出售此等物業。因此，產生該等稅項負債之機會較微。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2012年版)」、公司條例相關條例及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則進行。

隨函附上吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
九龍灣宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓
Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*

列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一四年七月七日

附註：源國民先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港物業之估值方面有超過二十年經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零一四年 五月三十一日 之市值
1. 九龍黃竹街33號7樓	2,450,000 港元
2. 九龍砵蘭街127號登德大廈7樓(7樓C室)	5,250,000 港元
3. 九龍石硤尾街10號9樓	3,400,000 港元
4. 九龍大南街253號8樓	2,230,000 港元
5. 九龍洗衣街137號國際大廈7樓	5,750,000 港元
6. 九龍洗衣街137號國際大廈8樓	5,800,000 港元
7. 香港駱克道441號及謝斐道440號駱克大廈A座3樓 A6室	5,800,000 港元
8. 九龍欽州街34/42號永明大廈4樓F室	2,650,000 港元
9. 九龍上海街675號2樓	3,200,000 港元
10. 九龍青山道60號4樓前座	3,300,000 港元
11. 香港謝斐道524號5樓	6,000,000 港元
12. 九龍南昌街180號普泰大廈5樓B室	2,950,000 港元
13. 新界荃灣眾安街89號F座5樓	3,000,000 港元
14. 香港軒尼詩道479號及481號及波斯富街29號8樓A室	7,000,000 港元
15. 九龍彌敦道312號美明大廈11樓A室	6,100,000 港元
16. 香港軒尼詩道117-123號6樓B室	7,900,000 港元
17. 九龍福榮街23號C 1樓	2,530,000 港元

物業	於二零一四年 五月三十一日 之市值
18. 九龍南昌街148-154號寶昌大廈6樓D室	2,820,000 港元
19. 九龍長沙灣道233號、233號A、235號、237號及239號及桂林街38號K惠康大廈6樓A室	3,120,000 港元
20. 九龍彌敦道444號、444號A、446號及446號A增祥大廈2樓C室	5,300,000 港元
21. 香港軒尼詩道482號泰港大廈10樓F室	5,000,000 港元
22. 九龍元州街3號7樓	3,580,000 港元
23. 九龍彌敦道322-326號A百樂大廈8樓C室	5,340,000 港元
24. 九龍彌敦道648號、650號及652號皇上皇大廈6樓C室	4,350,000 港元
25. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓A室	2,750,000 港元
26. 香港電氣道132號A 5樓	5,700,000 港元
27. 九龍亞皆老街83號先施大廈4樓413室	5,200,000 港元
28. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓A室連平台	3,200,000 港元
29. 九龍青山公路220-240號及240號A及永隆街20號及22號永隆大廈7樓P-7號單位	2,460,000 港元
30. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓B室連平台	2,700,000 港元
31. 九龍福華街22號龍華大廈7樓G室	3,300,000 港元

物業	於二零一四年 五月三十一日 之市值
32. 九龍洗衣街133號泰怡大廈1樓5室	4,700,000 港元
33. 新界北馬會道174號1樓1室連平台(亦稱1樓A室)	2,600,000 港元
34. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓B室	2,670,000 港元
35. 香港駱克道399號金禧大廈2樓	5,480,000 港元
36. 九龍彌敦道501號11樓	4,350,000 港元
37. 九龍大南街192號3樓	3,100,000 港元
38. 香港駱克道240號6樓A室	5,300,000 港元
39. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓A室	2,810,000 港元
40. 新界上水石湖墟新樂街1號後座1樓	3,000,000 港元
41. 香港軒尼詩道463號6樓連內牆	4,850,000 港元
42. 九龍長沙灣道109號7樓	3,150,000 港元
43. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓B室	2,730,000 港元
44. 九龍長沙灣道250號6樓	2,860,000 港元
45. 九龍南昌街148-154號寶昌大廈6樓F室	2,380,000 港元
46. 九龍南京街3號懷高大廈3樓	3,300,000 港元
47. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓A室	2,860,000 港元

物業	於二零一四年 五月三十一日 之市值
48. 九龍荔枝角道240-244號寶興樓6樓A室	3,780,000 港元
49. 九龍長沙灣道113號13樓	3,020,000 港元
50. 九龍彌敦道501號5樓	4,200,000 港元
51. 九龍大埔道83號民安大廈7樓	2,900,000 港元
52. 九龍彌敦道654-658號利威大樓12樓C室	3,800,000 港元
53. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓B室	2,780,000 港元
54. 九龍元州街78號11樓F室	4,000,000 港元
55. 九龍上海街692號興發大廈6樓	3,750,000 港元
56. 九龍長沙灣道109號3樓	3,080,000 港元
57. 九龍福榮街63號、65號、65號A、67號、69號及69號 A福星樓8樓D室	3,360,000 港元
58. 九龍長沙灣道113號8樓	2,920,000 港元
59. 九龍南昌街199號鑽石樓8樓E室	3,300,000 港元
60. 九龍長沙灣道252號6樓	2,860,000 港元
61. 新界沙田大圍大圍道74-76號樹德樓2樓D室	2,900,000 港元
62. 九龍彌敦道654-658號利威大樓6樓A及B室	8,550,000 港元
總計：	<u>241,470,000 港元</u>

估值證書

貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
1. 九龍黃竹街 33號7樓	該物業為一幢八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五九年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為12,650港元。屆滿日最遲為二零一五年三月十八日。	2,450,000 港元
該物業為新九龍內地段第2309號餘段之份數8份之1份。	該物業之實用面積約為631平方呎(58.62平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
2. 九龍砵蘭街 127號登德 大廈7樓 (7樓C室) 該物業為九 龍內地段第 8121號及第 8160號之份 數40份之1 份。	該物業為一幢十層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。 該物業之實用面積約為921平方呎(85.56平方米)。 該物業乃按重批條件編號6852及6970持有，年期由一八八七年十二月二十五日起，為期150年。 九龍內地段第8121號及第8160號全段每年之總地租為214港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為6個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為25,900港元。屆滿日最遲為二零一五年四月一日。	5,250,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00189/K/07之命令(有關一般渠務)規限，見日期為二零零七年九月十四日之註冊摘要編號07101501330023。
3. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為7,500港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
3. 九龍石硤尾街10號9樓 該物業為新九龍內地段第1152號餘段及第1283號餘段之份數156份之4份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。 該物業之實用面積約為602平方呎(55.93平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，且悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為14,300港元。屆滿日最遲為二零一五年一月十六日。	3,400,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
4. 九龍大南街 253號8樓	該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六零年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，其中3個小單位已出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為8,300港元。屆滿日最遲為二零一五年二月二十一日。	2,230,000 港元
該物業為新九龍內地段第19號餘段之份數9份之1份。	該物業之實用面積約為593平方呎(55.09平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業受建築事務監督頒佈編號D00307/K/09及DR00616/K/10/TD命令之完工通知信函規限，見日期為二零一三年三月二十日之註冊摘要編號13041901240039。
4. 根據 貴集團提供之資料，該物業就遵守上述修葺令須擔負之成本為26,938.70港元，已獲 貴集團支付。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促使致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。
5. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
5. 九龍洗衣街 137號國際 大廈7樓	該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為26,800港元。屆滿日最遲為二零一五年三月十四日。	5,750,000 港元
該物業為九龍內地段第2147號A段餘段及餘段之份數57份之1份。	該物業之實用面積約為983平方呎(91.32平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，為期75年，自一九二八年十月二十二日開始，可續契75年。 每年之地租為1,318港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
6. 九龍洗衣街 137號國際 大廈8樓	該物業為一幢十七層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六五年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為5個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為28,300 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十六日。	5,800,000 港元
該物業為九 龍內地段第 2147號A段 餘段及餘段 之份數57份 之1份。	該物業之實用面積約為983 平方呎(91.32平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，為期75年，自 一九二八年十月二十二日 開始，可續契75年。 每年之地租為1,318港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
7. 香港駱克道 441號及謝 斐道440號 駱克大廈A 座3樓A6室	該物業為由兩層高商業建築上雙幢住宅大廈組成之駱克大廈A座之住宅單位，A座共有26層，於一九七九年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為21,950港元。屆滿日最遲為二零一五年一月八日。	5,800,000 港元
該物業為內地 地段第2833 號F段餘 段、F段第1 分段餘段、 I段第1分段 餘段及I段 餘段、內地 地段第2835 號E段及餘段 以及內地 地段第6304 號餘段之份數 4348份之14 份。	該物業之建築面積及實用面積分別約為671平方呎(62.34平方米)及552平方呎(51.28平方米)。 該物業根據一份政府官契持有： 內地地段第2833號，為期99年，自一九二九年四月十五日開始，可續契99年。 內地地段第2835號，為期99年，自一九二九年五月二十五日開始，可續契99年。		
	內地地段第6304號，為期75年，自一九四七年十月十八日開始，可續契75年。		
	內地地段第2833號、第2835號及第6304號全段每年之總地租為1,744港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
8. 九龍欽州街 34/42號永 明大廈4樓 F室	該物業為一幢十三層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九七一年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為3個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為13,600 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年三月 五日。	2,650,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第930號餘 段、C段餘 段及B段餘 段之份數 900份之7 份。	該物業之實用面積約為487 平方呎(45.24平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，原有年期於 一九九七年六月三十日屆 滿，並已根據新界土地契 約(續期)條例續契至二零 四七年六月三十日。	每年地租相等於該物業當 時應課差餉租值之3%。	

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司俊興投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U22-38/0005/08之命令(僅有關公共部分)規限，見日期為二零零九年六月十三日之註冊摘要編號11040700660314。
4. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。
5. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00048/K/14之命令(僅有關公共部分)規限，見日期為二零一四年一月二十七日之註冊摘要編號14022601010192。
6. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為6,000港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
9. 九龍上海街 675號2樓	該物業為一幢十層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為13,900港元。屆滿日最遲為二零一五年三月二十五日。	3,200,000 港元
該物業為九龍內地段第10830號之份數10份之1份。	該物業之實用面積約為560平方呎(52.03平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，為期一九八五年六月二十八日至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
10. 九龍青山道 60號4樓前 座	該物業為一幢十二層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六二年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為17,700 港元。屆滿日 最遲為二零 一四年十月 十日。	3,300,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第2702號之 份數144份 之1份。	該物業之實用面積約為606 平方呎(56.30平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，原有年期於 一九九七年六月三十日屆 滿，並已根據新界土地契 約(續期)條例續契至二零 四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當 時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
11. 香港謝斐道 524號5樓	該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六一年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位，已出租其中3個單位。	6,000,000港元
該物業為海 旁地段52號 F段第3分 段及其延伸 部分之份數 18份之1份。	該物業之實用面積約為725平方呎(67.35平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，為期999年，自一八四三年六月二十五日開始。	於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為15,200港元。屆滿日最遲為二零一五年二月十四日。	
	全段地段每年地租為12港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
12. 九龍南昌街 180號普泰 大廈5樓B 室	該物業為一幢十三層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六六年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為3個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為13,700 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十二日。	2,950,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第386號A 段餘段、B 段餘段及C 段餘段之份 數49份之1 份。	該物業之實用面積約為507 平方呎(47.10平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，原有年期於 一九九七年六月三十日屆 滿，並已根據新界土地契 約(續期)條例續契至二零 四七年六月三十日。	每年地租相等於該物業當 時應課差餉租值之3%。	

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
13. 新界荃灣眾安街89號F座5樓	該物業為一幢六層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五八年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為16,400港元。屆滿日最遲為二零一五年四月三十日。	3,000,000 港元
該物業為丈量約份第449約地段第2013號餘段之份數66份之1份。	該物業之實用面積約為647平方呎(60.11平方米)。 該物業根據新批租約第3504號持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號CRT/RT/001468/10/NT之命令(僅有關公共部分)規限，見日期為二零一零年六月三十日之註冊摘要編號10080901360098。
3. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為9,000港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
14. 香港軒尼詩道479號及481號及波斯富街29號8樓A室 該物業為內地地段第7160號餘段及內地地段第7161號餘段之份數85份之2份。	該物業為一幢十六層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。 該物業之實用面積約為820平方呎(76.18平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，為期99年，自一九二九年四月十五日開始，可續契99年。 內地地段第7160號及第7161號全段每年之總地租為22港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為27,400港元。屆滿日最遲為二零一五年四月三日。	7,000,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
15. 九龍彌敦道 312號美明 大廈11樓A 室	該物業為一幢十三層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六五年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為6個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為27,700 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年三月 九日。	6,100,000 港元
該物業為九 龍內地段第 3596號餘段 之份數27份 之1份。	該物業之實用面積約為879 平方呎(81.66平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，為期75年，自 一九一四年九月十四日開 始，可續契75年。 每年地租為1,584港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U18-58/0017/09之命令(僅有關公共部分)規限，見日期為二零一三年一月十四日之註冊摘要編號13022700490244。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U18-58/0024/09之命令規限，見日期為二零一三年五月二十二日之註冊摘要編號13061000360064。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為13,000港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。
6. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
16. 香港軒尼詩道117-123號6樓B室	該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七零年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為28,750港元。屆滿日最遲為二零一五年五月十一日。	7,900,000 港元
該物業為內地地段第3809號餘段、內地地段第3810號餘段、內地地段第3813號餘段及內地地段第3814號餘段之份數131份之2份。	該物業之實用面積約為834平方呎(77.48平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，為期99年，自一九二九年五月二十五日開始，可續契99年。 內地地段第3809號、第3810號、第3813號及第3814號全段每年之總地租為48港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
17. 九龍福榮街 23號C1樓	該物業為一幢八層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九五九年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為13,100港元。屆滿日最遲為二零一五年五月九日。	2,530,000 港元
該物業為新九龍內地段第2310號D段之份數8份之1份。	該物業之實用面積約為527平方呎(48.96平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
18. 九龍南昌街 148-154號 寶昌大廈6 樓D室	該物業為一幢十三層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六九年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為3個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為13,750 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 二十六日。	2,820,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第1278號餘 段、新九龍 內地段第 1392號餘 段、新九龍 內地段第 1393號餘段 及新九龍內 地段第1394 號餘段之份 數74份之1 份。	該物業之實用面積約為480 平方呎(44.59平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，原有年期於 一九九七年六月三十日屆 滿，並已根據新界土地契 約(續期)條例續契至二零 四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當 時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司金利寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590399。
3. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590405。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
19. 九龍長沙灣道233號、233號A、235號、237號及239號及桂林街38號K惠康大廈6樓A室 該物業為新九龍內地段第1578號餘段、新九龍內地段第1577號餘段、新九龍內地段第1576號餘段及新九龍內地段第1290號餘段之份數78份之1份。	該物業為一幢十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。 該物業之實用面積約為549平方呎(51.00平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為17,300港元。屆滿日最遲為二零一五年一月三十一日。	3,120,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
20. 九龍彌敦道 444號、444 號A、446號 及446號A 增祥大廈2 樓C室	該物業為一幢十四層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六三年落成。 該物業之實用面積約為744 平方呎(69.12平方米)。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為20,200 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十七日。	5,300,000 港元
該物業為九 龍內地段第 1464號B段 及餘段之份 數50份之1 份。	該物業根據一份政府官契 持有，為期75年，自 一九二二年三月二十日開 始，已續契75年。 每年地租為3,708 港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
21. 香港軒尼詩道482號泰港大廈10樓F室	<p>該物業為一幢二十三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為544平方呎(50.54平方米)。</p> <p>該物業為內地段第3582號之份數120份之1份。</p> <p>該物業根據一份政府官契持有，為期999年，自一八六二年六月二十五日開始。</p> <p>內地段第3582號全段每年之總地租為104港元。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為21,500港元。屆滿日最遲為二零一五年二月二十八日。</p>	5,000,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
22. 九龍元州街 3號7樓	該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,300港元。屆滿日最遲為二零一五年四月二十五日。	3,580,000 港元
該物業為新九龍內地段第1927號餘段之份數27份之2份。	該物業之實用面積約為651平方呎(60.48平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業受編號D00330/K/09命令之完工通知信函規限，見日期為二零一一年五月十一日之註冊摘要編號11061301670249。
4. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為600港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
23. 九龍彌敦道 322-326號A 百樂大廈8 樓C室 該物業為九 龍內地段第 8030號及第 8119號之份 數72份之1 份。	該物業為一幢十八層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。 該物業之實用面積約為763 平方呎(70.88平方米)。 該物業根據重批條件第 6957號及第6951號持有，為 期150年，自一八八八年 十二月二十五日開始。 每年之總地租為8港元。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為5個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為25,200 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十七日。	5,340,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
24. 九龍彌敦道 648號、650 號及652號 皇上皇大廈 6樓C室	該物業為一幢十六層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六三年落成。 該物業之實用面積約為652 平方呎(60.57平方米)。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為20,200 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年三月 二十四日。	4,350,000 港元
該物業為九 龍內地段第 1388號A段 餘段、B段 餘段及C段 第1分段餘 段之份數55 份之1份。	該物業根據一份政府官契 持有，為期75年，自 一九一九年十月二十日開 始，已續契75年。 每年之總地租為2,700港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行股份有限公司作出按揭抵押以擔保包括一般銀行融資在內之全數金額之一部分，見日期為二零零八年五月二日之註冊摘要編號08052901680011。
3. 該物業已由中國建設銀行股份有限公司向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓按揭抵押，見日期為二零一三年十二月二十三日之註冊摘要編號14010602240011。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
25. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓A室 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積約為286平方呎(26.57平方米)。 該物業根據重批條件第8064號及第8123號以及政府官契持有，均為期150年，自一八八七年十二月二十五日開始。 每年之總地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為10,800港元。屆滿日最遲為二零一五年五月二日。	2,750,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司德堡投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590377。
3. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590382。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
26. 香港電氣道 132號A5樓 該物業為內 地段第1065 號餘段之份 數97份之1 份。	該物業為一幢十一層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。 該物業之實用面積約為678 平方呎(62.99平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，為期999年，自 一八八七年二月十四日開 始。 內地段第1065號全段每年 之總地租為72港元。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為5個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為25,000 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十五日。	5,700,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590099。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590106。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
27. 九龍亞皆老街83號先施大廈4樓413室	該物業為一幢十七層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六三年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為22,150港元。屆滿日最遲為二零一五年五月二十四日。	5,200,000 港元
該物業為九龍內地段第8241號之份數289份之1份。	該物業之實用面積約為734平方呎(68.19平方米)。 該物業根據換地條款第7073號持有，為期75年，自一九二三年四月六日開始，可續契75年。 每年之總地租為3,082港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590134。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590145。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
28. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓A室連平台 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積及平台面積分別約為286平方呎(26.57平方米)及588平方呎(54.63平方米)。 該物業根據重批條件第8064號及第8123號以及政府官契持有，均為期150年，自一八八七年十二月二十五日開始。 每年之總地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為20,300港元。屆滿日最遲為二零一五年四月十九日。	3,200,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590152。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590161。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條頒佈編號WCBZ/S203283/01/K-W03S之命令規限，見日期為二零零九年十一月二十五日之註冊摘要編號10031700600219。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為1,500港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
29. 九龍青山公路220-240號及240號A及永隆街20號及22號永隆大廈7樓P-7號單位	<p>該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為385平方呎(35.77平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位，其中2個單位已出租。</p> <p>於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為8,300港元。屆滿日最遲為二零一五年三月二十八日。</p>	2,460,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司仁達投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590119。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590125。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
30. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓B室連平台 該物業為九龍內地地段第8775號餘段、九龍內地地段第8880號餘段、九龍內地地段第8604號餘段及九龍內地地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積及平台面積分別約為278平方呎(25.83平方米)及110平方呎(10.22平方米)。 該物業根據重批條件第8064號及第8123號以及政府官契持有，均為期150年，自一八八七年十二月二十五日開始。 每年之總地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為11,500港元。屆滿日最遲為二零一五年三月二十四日。	2,700,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590294。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590308。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條頒佈編號WCBZ/S203284/01/K-W03S之命令規限，見日期為二零零九年十一月二十五日之註冊摘要編號10031700600224。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為1,500港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
31. 九龍福華街 22號龍華大 廈7樓G室	該物業為一幢十三層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為17,200 港元。屆滿日 最遲為二零 一四年八月 三十一日。	3,300,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第1637號A 段餘段、B 段餘段、C 段餘段、E 部餘段、F 段餘段及餘 段之份數 144份之1 份。	該物業之實用面積約為593 平方呎(55.09平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，原有年期於 一九九七年六月三十日屆 滿，並已根據新界土地契 約(續期)條例續契至二零 四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當 時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950376。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950381。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
32. 九龍洗衣街 133號泰怡 大廈1樓5 室	該物業為一幢十五層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為5個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為23,700 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十六日。	4,700,000 港元
該物業為九 龍內地段第 1580號C段 餘段、D段 餘段、E段 餘段及餘段 之份數92份 之1份。	該物業之實用面積約為690 平方呎(64.10平方米)。 該物業根據批地條件第 1271號持有，為期75年，自 一九二三年四月六日開始， 已續契75年。 每年之總地租為3,072港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司新兆投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590314。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590325。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U19-33/0001/09之命令(僅有關公共部分)規限，見日期為二零一一年六月三日之註冊摘要編號11123000500062。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為1,000港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
33. 新界北馬會 道174號1樓 1室連平台 (亦稱1樓A 室) 該物業為丈 量約份第91 約地段第 3831號之份 數70份之1 份。	<p>該物業為一幢三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七三年落成。</p> <p>該物業之實用面積及平台面積分別約為593平方呎(55.09平方米)及73平方呎(6.78平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為12,300港元。屆滿日最遲為二零一五年二月九日。</p>	2,600,000 港元
	<p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司新兆投資有限公司。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
34. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓B室 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積約為278平方呎(25.83平方米)。 該物業根據重批條件第8064號及第8123號以及政府官契持有，均為期150年，自一八八七年十二月二十五日開始。 每年之總地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位，其中1個單位已出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為5,100港元。屆滿日最遲為二零一五年一月二十四日。	2,670,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590232。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590246。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
35. 香港駱克道 399號金禧 大廈2樓	該物業為一幢十四層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為23,300 港元。屆滿日 最遲為二零 一四年十二 月二十三日。	5,480,000 港元
該物業為海 旁地段第 435號B段、 C段及D段 之份數117 份之1份。	該物業之實用面積約為653 平方呎(60.67平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，為期99年，自 一九二七年七月一日開始， 可續契99年。 海旁地段第435號B段、C 段及D段各段每年之地租 為28港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590253。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590262。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
36. 九龍彌敦道 501號11樓	該物業為一幢十四層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位，其中3個 單位已出租。 於二零一四 年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為15,100 港元。屆滿日 最遲為二零 一四年十月 十八日。	4,350,000 港元
該物業為九 龍內地段第 7749號及第 7750號之份 數51份之1 份。	該物業之實用面積約為606 平方呎(56.30平方米)。 該物業根據重批條件第 6171號及第6173號持有，為 期150年，自一八九四年 十二月二十五日開始。 每年之總地租為6港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590193。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590204。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U16-51/0001/10之命令(有關地下通往彌敦道樓梯之鐵閘)規限，見日期為二零一一年五月三十一日之註冊摘要編號11070702480026。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為500港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
37. 九龍大南街 192號3樓 該物業為新 九龍內地段 第597號餘 段之份數10 份之1份。	<p data-bbox="453 374 847 491">該物業為一幢九層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六八年落成。</p> <p data-bbox="453 544 863 619">該物業之實用面積約為678平方呎(62.99平方米)。</p> <p data-bbox="453 672 847 917">該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="453 970 847 1046">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="895 374 1094 959">誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為17,900港元。屆滿日最遲為二零一五年四月二十日。</p>	3,100,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司聯保投資有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
38. 香港駱克道 240號6樓A 室	該物業為一幢十二層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六七年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為20,100 港元。屆滿日 最遲為二零 一六年一月 二日。	5,300,000 港元
該物業為內 地段第5224 號餘段及內 地段第5225 號餘段之份 數24份之1 份。	該物業之實用面積約為617 平方呎(57.32平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，為期99年，自 一九二九年五月二十五日 開始，可續契99年。 內地段第5224號及第5225 號全段每年之總地租為24 港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司聯保投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590210。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590225。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
39. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓A室 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢十二層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積約為286平方呎(26.57平方米)。 該物業根據重批條件第8064號及第8123號以及政府官契持有，均為期150年，自一八八七年十二月二十五日開始。 每年之總地租為74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為9,700港元。屆滿日最遲為二零一四年十二月十九日。	2,810,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590059。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590068。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
40. 新界上水石湖墟新樂街1號後座1樓 該物業為丈量約份第91約地段第3813號之份數12份之1份。	該物業為一幢三層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。 該物業之實用面積約為700平方呎(65.03平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為17,600港元。屆滿日最遲為二零一四年十二月二十四日。	3,000,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司良寶投資有限公司。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
41. 香港軒尼詩道463號6樓連內牆	該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為22,300港元。屆滿日最遲為二零一五年三月三十一日。	4,850,000 港元
該物業為內地地段第7152號餘段之份數42份之1份。	該物業之實用面積約為532平方呎(49.42平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，為期99年，自一九二九年四月十五日開始，可續契99年。 全段地段每年之總地租為12港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590015。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590025。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
42. 九龍長沙灣道109號7樓	該物業為一幢十五層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為17,800港元。屆滿日最遲為二零一五年五月十八日。	3,150,000 港元
該物業為新九龍內地段第1348號餘段、新九龍內地段第1349號餘段、新九龍內地段第1350號餘段及新九龍內地段第1351號餘段之份數77份之1份。	該物業之實用面積約為572平方呎(53.14平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原有年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司良寶投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押以擔保全數金額，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590073。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590083。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
43. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓B室 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢12層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積約為278平方呎(25.83平方米)。 該物業根據重批條件第8064及8123號以及政府官契持有，均由一八八七年十二月二十五日開始，為期150年。 地租為每年74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為9,500港元。屆滿日最遲為二零一五年四月三十日。	2,730,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司運英投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590357。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590364。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
44. 九龍長沙灣 道250號6樓 該物業為新 九龍內地段 第1407號餘 段及新九龍 內地段第 1580號餘段 之份數36份 之1份。	<p>該物業為一幢12層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為520平方呎(48.31平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,600港元。屆滿日最遲為二零一五年四月七日。</p>	2,860,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司運英投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950254。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950265。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
45. 九龍南昌街 148-154號 寶昌大廈6 樓F室 該物業為新 九龍內地段 第1278號餘 段、新九龍 內地段第 1392號餘 段、新九龍 內地段第 1393號餘段 及新九龍內 地段第1394 號餘段之份 數74份之1 份。	該物業為一幢13層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六九年落成。 該物業之實用面積約為331平方呎(30.75平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為12,600港元。屆滿日最遲為二零一五年三月四日。	2,380,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司運英投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950311。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950327。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
46. 九龍南京街 3號懷高大 廈3樓	該物業為一幢10層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七零年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為17,150港元。屆滿日最遲為二零一五年四月十日。	3,300,000 港元
該物業為九龍內地段第1301號A段第3分段餘段及A段第4分段餘段之份數20份之1份。	該物業之實用面積約為555平方呎(51.56平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，由一九一六年七月十日開始，為期75年，及已續契75年。 地租為每年1,674港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司運英投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950273。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950283。
4. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26A(1)條頒佈編號INVO00059/K/11/S2之命令(有關2樓向南京街之懸臂式平板簷篷(CSC))規限，見日期為二零一二年二月十七日之註冊摘要編號12032201690010。
5. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為25,000港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
47. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓A室 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢12層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積約為286平方呎(26.57平方米)。 該物業根據重批條件第8064及8123號以及政府官契持有，均由一八八七年十二月二十五日開始，為期150年。 地租為每年74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為10,200港元。屆滿日最遲為二零一四年九月三十日。	2,860,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590415。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590427。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
48. 九龍荔枝角道240-244號寶興樓6樓A室 該物業為新九龍內地段第462號餘段及新九龍內地段第463號餘段之份數46份之1份。	該物業為一幢15層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。 該物業之實用面積約為686平方呎(63.73平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為21,600港元。屆滿日最遲為二零一五年三月十一日。	3,780,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950055。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950061。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
49. 九龍長沙灣道113號13樓	該物業為一幢15層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,200港元。屆滿日最遲為二零一五年五月十四日。	3,020,000 港元
該物業為新九龍內地段第1348號餘段、新九龍內地段第1349號餘段、新九龍內地段第1350號餘段及新九龍內地段第1351號餘段之份數77份之1份。	該物業之實用面積約為526平方呎(48.87平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950079。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950081。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
50. 九龍彌敦道 501號5樓	該物業為一幢14層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為19,400港元。屆滿日最遲為二零一四年十二月七日。	4,200,000 港元
該物業為九龍內地段第7749號及第7750號之份數51份之1份。	該物業之實用面積約為619平方呎(57.51平方米)。 該物業根據重批條件第6171及6173號持有，由一八九四年十二月二十五日開始，為期150年。 該等地段全段每年之總地租為178港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號UBZ/U16-51/0001/10之命令(有關地下通往彌敦道樓梯之鐵閘)規限，見日期為二零一一年五月三十一日之註冊摘要編號11070702480026。
3. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為500港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。
4. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950037。
5. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950049。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
51. 九龍大埔道 83號民安大 廈7樓	該物業為一幢11層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,200港元。屆滿日最遲為二零一五年五月二十四日。	2,900,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第1479號A 段餘段、C 段餘段及餘 段之份數64 份之1份。	該物業之實用面積約為533平方呎(49.52平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。		
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950013。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950026。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
52. 九龍彌敦道 654-658號 利威大樓12 樓C室	該物業為一幢十四層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六二年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為20,200 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 六日。	3,800,000 港元
該物業為九 龍內地段第 1259號A段 第1分段餘 段、A段第 2分段餘 段、A段餘 段之份數47 份之1份。	該物業之實用面積約為530 平方呎(49.24平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，由一九一零年二月 十八日開始，為期75年，有 權續契75年。 該等地段全段之地租為 103,214 港元。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司僑達投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950096。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950108。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
53. 九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓B室 該物業為九龍內地段第8775號餘段、九龍內地段第8880號餘段、九龍內地段第8604號餘段及九龍內地段第8710號餘段之份數52份之1份。	該物業為一幢12層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七五年落成。 該物業之實用面積約為278平方呎(25.83平方米)。 該物業根據重批條件第8064及8123號以及政府官契持有，由一八八七年十二月二十五日開始，為期150年。 每年為地租74港元。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為2個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為9,700港元。屆滿日最遲為二零一四年十月十三日。	2,780,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司和偉投資有限公司。
2. 該物業已向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590439。
3. 該物業須向中國建設銀行(亞洲)股份有限公司轉讓租金，見日期為二零零九年七月七日之註冊摘要編號09080600590440。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
54. 九龍元州街 78號11樓F 室	該物業為一幢12層高綜合樓宇之住宅單位，於一九六六年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為5個小單位，其中4個單位已出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,500港元。屆滿日最遲為二零一五年四月十四日。	4,000,000 港元
該物業為新九龍內地段第2206號餘段、新九龍內地段第1745號A段餘段及餘段之份數94份之1份。	該物業之實用面積約為668平方呎(62.06平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司和偉投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950152。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950168。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
55. 九龍上海街 692號興發 樓6樓	該物業為一幢13層高綜合 樓宇之住宅單位，於 一九六四年落成。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為4個小單 位並已悉數 出租。於二零 一四年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為18,300 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十九日。	3,750,000 港元
該物業為九 龍內地段第 11037號之 份數66份之 1份。	該物業之實用面積約為552 平方呎(51.28平方米)。 該物業根據一份政府官契 持有，年期由一九九二年 十二月二十二日起至二零 四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當 時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司和偉投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950133。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950141。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
56. 九龍長沙灣 道109號3樓 該物業為新 九龍內地段 第1348號餘 段、新九龍 內地段第 1349號餘 段、新九龍 內地段第 1350號餘段 及新九龍內 地段第1351 號餘段之份 數77份之1 份。	該物業為一幢15層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。 該物業之實用面積約為572平方呎(53.14平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為19,400港元。屆滿日最遲為二零一五年四月二十一日。	3,080,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司和偉投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950115。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950120。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
57. 九龍福榮街 63號、65 號、65號 A、67號、 69號及69號 A福星樓8 樓D室 該物業為新 九龍內地段 第1973號餘 段、新九龍 內地段第 1668號餘 段、新九龍 內地段第 1565號餘段 及新九龍內 地段第1548 號餘段之份 數68份之1 份。	<p>該物業為一幢10層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六七年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為560平方呎(52.03平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,900港元，屆滿日最遲為二零一四年十二月二十二日。</p>	3,360,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司生利投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950234。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950248。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
58. 九龍長沙灣 道113號8樓 該物業為新 九龍內地段 第1348號餘 段、新九龍 內地段第 1349號餘 段、新九龍 內地段第 1350號餘段 及新九龍內 地段第1351 號餘段之份 數77份之1 份。	該物業為一幢15層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六四年落成。 該物業之實用面積約為526平方呎(48.87平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為18,400港元。屆滿日最遲為二零一五年二月二十一日。	2,920,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司生利投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950176。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950181。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
59. 九龍南昌街 199號鑽石 樓8樓E室	該物業為一幢12層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六七年落成。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為20,100港元。屆滿日最遲為二零一五年二月十一日。	3,300,000 港元
該物業為新 九龍內地段 第1230號餘 段及B段餘 段份數110 份之2份。	該物業之實用面積約為534平方呎(49.61平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司生利投資有限公司。
2. 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DR00190/K/10之命令(僅有關公共部分)規限，見日期為二零一零年四月二十七日之註冊摘要編號10052000590067。
3. 根據 貴集團提供之資料，該物業遵守上述修葺令之估計成本為3,000港元。吾等之估值並無反映有關估計金額，此符合該物業並無附帶可促致影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷之假設。
4. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950211。
5. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950226。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
60. 九龍長沙灣 道252號6樓 該物業為新 九龍內地段 第1407號餘 段及新九龍 內地段第 1580號餘段 之份數36份 之1份。	該物業為一幢12層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九六五年落成。 該物業之實用面積約為520平方呎(48.31平方米)。 該物業根據一份政府官契持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為4個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為19,400港元。屆滿日最遲為二零一五年五月一日。	2,860,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司生利投資有限公司。
2. 該物業已向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押(以全數金額為限)，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950192。
3. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年八月三日之註冊摘要編號11083000950204。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
61. 新界沙田大圍大圍道74-76號樹德樓2樓D室 該物業為丈量約份第180約地段第936號之份數38份之1份。	該物業為6層高之綜合樓宇之住宅單位，於一九七一年落成。 該物業之實用面積約為387平方呎(35.95平方米)。 該物業根據新批租約第10243號持有，原期限於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例續契至二零四七年六月三十日。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	誠如 貴集團所提供之資料，該物業已分為3個小單位並已悉數出租。於二零一四年五月三十一日，每月應收租金總額為13,100港元。屆滿日最遲為二零一五年二月十八日。	2,900,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司生利投資有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 現況下之市值
62. 九龍彌敦道 654-658號 利威大樓6 樓A及B室 該物業為九 龍內地段第 1259號A段 第1分段餘 段、A段第 2分段餘段 及A段餘段 之份數47份 之2份。	該物業為一幢十四層高之 綜合樓宇之住宅單位，於 一九六二年落成。 該物業之實用面積約為 1,278平方呎(118.73平方 米)。 該物業根據一份政府官契 持有，由一九一零年二月 十八日開始，為期75年，有 權續契75年。 該等地段全段之地租為 103,214港元。	誠如 貴集團 所提供之資 料，該物業已 分為8個小單 位而其中7個 單位已出租。 於二零一四 年五月 三十一日，每 月應收租金 總額為40,300 港元。屆滿日 最遲為二零 一五年五月 十六日。	8,550,000 港元

附註：

1. 登記業主為 貴集團全資附屬公司聯添投資有限公司。

1. 責任聲明

本綜合文件載列遵守收購守則之詳情，旨在就有關股份要約及購股權要約、要約人及本集團提供資料。

要約人之唯一董事願就本綜合文件所載資料(與本集團、股東及購股權持有人有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件內表達之意見(本集團、股東及購股權持有人所表達者除外)乃經周詳審慎考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

董事願就本綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關之資料除外)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，於本綜合文件內表達之意見(與要約人及其一致行動人士有關之資料除外)乃經周詳審慎考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

2. 本集團企業資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，自一九九五年於聯交所主板上市。本集團之主要業務為於香港從事物業投資及物業發展、並於香港及中國管理及分租中式街市。本集團亦通過投資於位元堂持有醫藥業務權益。

本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。

3. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

港元

法定股本：

40,000,000,000股股份

400,000,000.00

已發行及繳足股本：

6,524,935,021股股份

65,249,350.21

全部已發行股份於所有方面於彼此之間均享有同等權利(包括有關股本、股息及投票之權利)。

於最後實際可行日期，尚未行使購股權涉及22,392,845股股份，其中董事陳振康先生擁有180,295股股份。倘購股權持有人悉數行使所有購股權，將額外發行合共22,392,845股新股份。

除已發行股份及購股權外，本公司並無發行可換股證券、認股權證、購股權、衍生工具或其他證券。

自二零一四年三月三十一日(即本公司上個財政年度末)至最後實際可行日期止，並無發行新股份。

4. 市場價格

下表載列於(i)緊接最後交易日前六個月至最後實際可行日期期間內各曆月之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期，於聯交所之每股收市價：

日期	收市價 (港元)
二零一三年十二月三十一日	0.134
二零一四年一月三十日	0.134
二零一四年二月二十八日	0.149
二零一四年三月三十一日	0.163
二零一四年四月三十日	0.183
二零一四年五月三十日	0.184
二零一四年六月十一日(即最後交易日)	0.184
二零一四年六月三十日	0.231
二零一四年七月四日(即最後實際可行日期)	0.230

於有關期間，在聯交所所報最高及最低每股收市價分別為於二零一四年六月二十日的每股0.237港元及於二零一四年一月二十七日及二零一四年二月五日之每股0.128港元。

5. 權益披露

(a) 本公司及其相聯法團之董事及主要行政人員權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員包括彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股權

或股本證券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關係文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司全部已發行股本之概約百分比 (附註g) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益 (鄧氏家族信託)		
鄧清河	9,342,113	9,342,100 (附註a)	34,172,220 (附註b)	1,663,309,609 (附註c)	1,716,166,042	26.30
游育燕	9,342,100	43,514,333 (附註d)	—	1,663,309,609 (附註e)	1,716,166,042	26.30

(ii) 於本公司購股權相關股份之好倉

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使		相關 股份數目	佔本公司全部已發行股本之概約百分比 (附註g) %
			購股權數目	行使期 (附註f)		
陳振康	二零零九年一月八日	0.3893	180,295	二零一零年一月八日至 二零一九年一月七日	180,295	0.003

附註：

- 鄧先生被視為擁有其配偶游女士擁有權益之該等股份之權益。
- 鄧先生被視為擁有要約人(其由鄧先生全資實益擁有)所擁有權益之該等股份之權益。
- 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創辦人而被視為擁有該等股份之權益。
- 游女士被視為擁有其配偶鄧先生擁有權益之該等股份之權益。
- 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。

- (f) 該等股份為陳振康先生於二零一零年一月八日起至二零一九年一月七日止期內行使購股權後可能須發行之股份，有關股份數目及行使價可根據購股權計劃予以調整，而有關購股權於下列期間歸屬：

自授出日期起計第一週年：	歸屬30%
自授出日期起計第二週年：	進一步歸屬30%
自授出日期起計第三週年：	歸屬餘下40%

於最後實際可行日期，所有該等尚未行使之購股權已悉數歸屬。

- (g) 該百分比指股份數目佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本6,524,935,021股股份之百分比。

除上述由鄧清河先生、游育燕女士擁有或視為擁有之股份及由陳振康先生擁有之購股權外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司有關證券(見收購守則第22條註釋4之定義)擁有權益。由於鄧清河先生為要約人唯一股東，彼視為要約人之一致行動人士，因此不具備條件接受或拒絕股份要約。由於游育燕女士為鄧清河先生之配偶，彼亦視為一致行動人士，因此亦不具備條件接受或拒絕股份要約。陳振康先生就其擁有之購股權有意接受購股權要約。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員(包括彼等之聯繫人)於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例規定視為或當作擁有之權益及淡倉)而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第352條須載於該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 要約人及其他主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置之登記冊及就公司董事所知，於本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上直接或間接擁有權益或擁有該等股本相關購股權之人士或實體如下：

(i) 於股份之權益

股東名稱	身份	持股數目	概約持股 百分比 (附註5) (%)
要約人及其一致行動人士			
— 要約人(附註1)	於受控法團之權益	34,172,220	0.52
— 鄧清河先生(附註2)	實益擁有人及家族權益	18,684,213	0.29
— 鄧氏家族信託(附註3)	鄧氏家族信託	1,663,309,609	25.49
— 位元堂(附註4)	於受控法團之權益	141,000,000	2.16
— 金利豐證券	於受控法團之權益	4	0.00000006
— 小計		1,857,166,046	28.46

附註：

- (1) 要約人之最終實益擁有人為鄧清河先生。
- (2) 鄧先生及其配偶游育燕女士分別擁有9,342,113股及9,342,100股股份之個人權益。
- (3) 鄧先生及游育燕女士被視為於全權信託鄧氏家族信託持有之1,663,309,609股股份中擁有權益，因為彼等分別為該信託之創立人及受益人。該等股份由致力有限公司實益擁有，而致力有限公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有。David Henry Christopher Hill先生擁有Fiducia Suisse SA已發行股本之100%權益，而Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此Fiducia Suisse SA、David Henry Christopher Hill先生及Rebecca Ann Hill女士視為擁有該等股份之權益。

- (4) 該等股份由位元堂間接全資附屬公司 Suntech Investments Limited 實益擁有。
- (5) 有關百分比指股份數目佔本公司截至最後實際可行日期 6,524,935,021 股已發行股本總數之百分比。

(ii) 於本公司附屬公司之權益

附屬公司名稱	股東名稱	身份	概約持股 百分比 (%)
天晨有限公司	富偉投資有限公司(附註1)	實益擁有人	60
	大森投資有限公司(附註2)	實益擁有人	40
高和投資有限公司	越龍投資有限公司(附註3)	實益擁有人	60
	錦華長勝有限公司(附註4)	實益擁有人	40
Pacific Ace Investments Limited	晉威投資有限公司(附註5)	實益擁有人	51
	特運投資有限公司(附註6)	實益擁有人	49

附註：

- (1) 富偉投資有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (2) 大森投資有限公司由朱廷邦先生全資擁有。
- (3) 越龍投資有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (4) 錦華長勝有限公司由楊奮彬先生全資擁有。
- (5) 晉威投資有限公司為本公司間接全資附屬公司。
- (6) 特運投資有限公司分別由蔡加讚先生持有50%股權及蔡加怡女士持有50%股權。

除上述披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，並無人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上直接或間接擁有權益或擁有該等股本相關購股權。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士擁有任何股份或本公司相關股份中須由本公司根據證券及期貨條例第336條載於登記冊之權益或淡倉。

- (c) 於最後實際可行日期，概無任何本公司之附屬公司或本集團之任何退休基金或根據收購守則「聯繫人」釋義第(2)類(惟獲豁免自營買賣商除外)所訂明本公司之任何顧問擁有或控制任何股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (d) 於最後實際可行日期，概無與本公司或根據收購守則「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類所指任何屬本公司聯繫人之人士訂有收購守則第22條註釋8所述種類之任何安排之人士擁有或控制任何股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (e) 於最後實際可行日期，概無任何股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關聯之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理。
- (f) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (g) 於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無借入或借出任何股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (h) 除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無要約人之董事或其一致行動人士擁有、控制或有權指導本公司任何股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

6. 買賣證券

(a) 於有關期間內：

- (i) 董事概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (ii) 本公司或任何董事概無買賣要約人股份或與任何要約人股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (iii) 概無任何與要約人或其任何一致行動人士訂有收購守則第22條註釋8所述種類之安排之人士買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

要約人、其董事、其一致行動人士於有關期間買賣任何附有轉換權或認購權之股份、認股權證、購股權、衍生工具及證券以換取價值。

(b) 於自要約期開始起至最後實際可行日期止之期間內：

- (i) 本公司附屬公司或本集團任何退休基金或根據收購守則「聯繫人」釋義第(2)類所訂明本公司任何顧問(獲豁免自營買賣商除外)概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (ii) 概無與本公司或根據收購守則「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類所指任何屬本公司聯繫人之人士訂有收購守則第22條註釋8所述種類之任何安排之人士買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (iii) 與本公司有關連並以全權委託方式管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何生效之服務合約，且有關合約(i) (包括持續及定期合約) 乃於要約期開始前六個月內訂立或經修訂；(ii) 為具有12個月或以上通知期之持續合約；或(iii) 為尚餘期間超過12個月之定期合約(不論通知期長短)。

概無任何董事將獲或已獲提供任何利益(適用法律規定之任何法定補償除外) 作為失去職位或有關本要約之賠償。

8. 重大合約

以下合約乃由本集團於要約期開始前兩年內起至最後實際可行日期止之期間內訂立(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司之全資附屬公司龐盛投資有限公司(「**龐盛**」)、本公司、佳名控股有限公司(「**佳名**」)、位元堂、金利豐證券及中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」)於二零一三年十二月四日訂立包銷協議。據此，按中國農產品建議供股，(i)龐盛參與包銷中國農產品228,000,000股供股股份；(ii)佳名參與包銷中國農產品228,000,000股供股股份；及(iii)金利豐證券參與包銷中國農產品326,726,985股供股股份，供股比例為於記錄日期每15股經調整中國農產品供股股份兌一股經調整中國農產品股份，每股中國農產品供股股份為0.465港元(「**中國農產品供股事項**」)，詳情載於本公司、中國農產品、PNG資源控股有限公司(「**PNG**」)及位元堂於二零一三年十二月十九日刊發之聯合公告；
- (b) 本公司之全資附屬公司Mailful Investments Limited(「**Mailful**」)於二零一三年十二月四日向中國農產品簽立之不可撤回承諾，據此Mailful承諾認購其根據中國農產品供股事項獲暫定配發之412,500股中國農產品供股股份，詳情載於本公司、中國農產品、PNG資源控股有限公司及位元堂於二零一三年十二月十九日刊發之聯合公告；
- (c) 本公司之全資附屬公司凱鋒投資有限公司(作為賣方)與成貿有限公司(作為買方)於二零一三年十一月三十日訂立之臨時買賣協議，其有關以總代價60,000,000港元出售位於香港九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前舖部分之物業，詳情載於本公司二零一三年十二月二日刊發之公告；
- (d) 本公司之全資附屬公司金峰有限公司與游育燕女士於二零一三年十一月二十日訂立之租賃協議，其有關以每月租金100,000港元租賃位於香港新界沙田九肚山馬鞅徑9至15號恒勝苑之物業，由二零一三年十一月十五日開始為期三年，詳情載於本公司二零一三年十一月二十日刊發之公告；
- (e) 本公司之全資附屬公司倍利投資有限公司(「**倍利**」，作為貸方)與中國農產品(作為借方)於二零一三年九月十九日訂立之貸款協議，其有關

- 向中國農產品墊出有抵押循環信貸融資不多於210,000,000港元，年利率為12.0%，由協議日期起計限期三年，詳情載於本公司二零一三年九月十九日刊發之公告；
- (f) 本公司之間接全資附屬公司宏安管理有限公司(「**宏安管理**」)與位元堂之間接附屬公司位元堂藥廠有限公司(「**位元堂藥廠**」)於二零一三年一月十四日訂立之總銷售協議，其有關宏安管理(為其本身及代表本公司之其他成員公司)購買位元堂藥廠之醫藥產品，截至二零一五年三月三十一日止三個年度之年度上限分別為5,800,000港元、7,200,000港元及9,000,000港元；
- (g) 本公司間接全資附屬公司Rich Time Strategy Limited(「**Rich Time**」)(作為賣方及認購方)、位元堂(作為發行人)與金利豐證券(作為配售代理)訂立日期為二零一二年十一月三十日之先舊後新配售及認購協議，據此(i) Rich Time已同意透過金利豐證券配售250,000,000股現有位元堂股份予不少於六名承配人，該等承配人及其最終實益擁有人將為獨立於Rich Time及位元堂及其關連人士之第三方，配售價為每股位元堂股份0.125港元；及(ii)Rich Time已有條件同意以認購價每股位元堂股份0.125港元認購250,000,000股位元堂新股份，詳情載於本公司及位元堂日期為二零一二年十一月三十日之聯合公告內；
- (h) 本公司之間接全資附屬公司Ever Task Limited(作為買方)與位元堂之間接全資附屬公司Gain Better Investments Limited(作為賣方)於二零一二年十一月二十二日訂立買賣協議，內容有關收購PNG之1,150,000,000股股份(佔PNG當時已發行股本總數約14.95%)，代價為110,400,000港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零一二年十一月二十二日之聯合公告內；
- (i) 荃灣地產有限公司及Riviera Entertainment Limited(作為賣方)於二零一二年十一月二十日以本公司之全資附屬公司華域投資有限公司(作為買方)為受益人簽立之要約接納書，確認本集團成功收購位於荃灣海濱花園之商場，代價為508,000,000港元，詳情載於本公司二零一二年十一月二十日刊發之公告及本公司二零一二年十二月二十四日刊發之通函；
- (j) 本公司之全資附屬公司威富利有限公司(作為賣方)與Ku Sing Han(作為買方)於二零一二年七月二十日訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於

香港新界沙田美田路16號及村南道15及35號富嘉花園地下23號舖之物業，總代價為50,300,000港元，詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十三日之公告；

- (k) 本公司之全資附屬公司True Noble Limited (「True Noble」) (作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一二年七月十六日之貸款協議(經日期為二零一二年七月三十一日之補充協議補充)，內容有關授予中國農產品總額不超過670,000,000港元之貸款融資(「有關貸款」)，年利率為10.0%，連同中國農產品及其附屬公司向True Noble提供的擔保文件，有關詳情載於本公司日期為二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日之公告、本公司日期為二零一二年八月三日之通函；以及True Noble向倍利轉讓有關貸款及相關質押日期為二零一四年四月十五日之轉讓文件；及
- (l) 位元堂(作為特許授權人)與宏安管理(作為特許承授人)於二零一二年六月三十日訂立特許協議，內容有關分租香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈地庫、地下、1樓及5樓若干部分，每月租金154,000港元，租期由二零一二年七月一日起為期三年。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何重大訴訟或仲裁尚待解決或似將發生且牽涉本集團任何成員公司。

10. 於本公司及要約人之權益及有關該等要約之其他安排

- (a) 於最後實際可行日期，概無擁有或控制任何股份或就股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士，於本綜合文件寄出前曾經不可撤回地承諾接納或拒絕該等要約。
- (b) 於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立任何有關或取決於該等要約之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人概無訂立與其可能會或可能不會援引或尋求援引該等要約某項條件之情況有關之協議或安排。

- (d) 誠如「金利豐證券函件」所述，要約人擬以信貸撥付其根據該等要約應付之全部代價，據其條款，要約人成功透過股份要約收購之要約股份及鄧清河先生(要約人唯一股東)所持有要約人之股份須就信貸質押予金利豐證券。於最後實際可行日期，除上述者外，概無任何協議、安排或諒解約定向任何其他人士轉讓、押記或質押根據該等要約所購入之本公司任何證券。
- (e) 於最後實際可行日期，金利豐證券作為信貸之提供者及代表要約人提出該等要約之代理，持有四股股份。
- (f) 於最後實際可行日期，要約人、要約人董事會之唯一董事或其任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則第22條註釋8所指類別之任何安排(無論以購股權、彌償保證或其他方式)。
- (g) 於最後實際可行日期，除本附錄披露者外，本公司或任何董事概無於任何要約人股份或與任何要約人股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。
- (h) 於最後實際可行日期，要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。
- (i) 於最後實際可行日期，董事概無與任何其他人士訂立任何有待於或取決於該等要約之結果或在其他方面與該等要約有關之協議或安排。

11. 專家資格及同意書

以下為提供函件、意見或建議以供載入本綜合文件之專家名稱及資格：

名稱	資格
金利豐財務顧問	根據證券及期貨條例獲證監會批准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團及要約人就進行該等要約之財務顧問
金利豐證券	根據證券及期貨條例獲證監會批准進行第1類(證券買賣)受規管活動之持牌法團，為代表要約人進行該等要約之代理人

名稱	資格
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	專業物業估值師
中誠達資產評估顧問有限公司	專業物業估值師

金利豐財務顧問、金利豐證券、獨立財務顧問、威格斯資產評估顧問有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司各自已就刊發本綜合文件發出書面同意書，表示同意按各自呈現之形式及涵義，轉載其函件(如有)及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

12. 一般資料

- (a) 要約人註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人通訊地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。
- (b) 要約人唯一董事為鄧清河先生。
- (c) 要約人由鄧清河先生全資擁有及控制。
- (d) 與要約人一致行動人士之主要成員為鄧清河先生、游育燕女士、鄧氏家族信託、位元堂及金利豐集團。
- (e) 金利豐證券之主要營業地點為香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室。
- (f) 金利豐財務顧問之主要營業地點為香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室。
- (g) 獨立財務顧問之主要營業地點為香港上環永樂街93-103號協成行上環中心18樓1805-08室。
- (h) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

備查文件

下列文件之副本於自本綜合文件刊發日期開始並在該等要約仍可供接納期間內，於(i)正常辦公時間內上午九時正至下午六時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.wangon.com)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及章程細則；
- (c) 本公司截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 金利豐證券函件，其全文載於本綜合文件；
- (e) 董事會函件，其全文載於本綜合文件；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件；
- (h) 物業估值報告，其全文載於本綜合文件附錄三；
- (i) 本綜合文件附錄四「11.專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (j) 本綜合文件附錄四「8.重大合約」一段所述之重大合約。