
此乃要件 請即處理

閣下如對本收購文件或所載要約之任何部份有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已將名下之聯合集團有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本文件連同隨附之代表委任表格及接納表格(定義見本文件)送交買方、承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本文件應與隨附之接納表格一併閱讀，接納表格內容為收購建議(定義見本通函)之條款及條件一部份。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與香港中央結算有限公司對本收購文件及隨附之表格內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本收購文件及隨附之表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



聯合集團有限公司 (ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

由禹銘投資管理有限公司
代表聯合集團有限公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份18.50港元
購回最多達36,588,363股股份、
涉及清洗豁免的申請

財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



PELICAN FINANCIAL
百利達證券有限公司

董事會函件載於本收購文件第6頁至第16頁。載有(其中包括)關於收購建議條款詳情之禹銘投資管理有限公司函件載於本收購文件第17頁至第26頁。本公司獨立董事委員會致本公司獨立股東之函件載於本收購文件第27頁至第28頁。載有百利達證券有限公司致本公司獨立董事委員會及本公司獨立股東之意見及建議的函件載於本收購文件第29頁至第49頁。

將會或計劃向香港以外任何司法權區轉交本文件及/或隨附的接納表格的託管商、代名人及信託人應細閱本收購文件之禹銘投資管理有限公司函件及附錄一「海外股東」一段。訂於二零零九年十一月十三日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行之股東特別大會(定義見本文件)通告載於本收購文件第VI-1頁至第VI-2頁。

隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡快交回本公司之登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，惟無論如何不得遲於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。股東特別大會之代表委任表格亦會刊載於聯交所之網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.alliedgroup.com.hk)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零零九年十月二十三日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
禹銘函件.....	17
獨立董事委員會函件.....	27
百利達證券函件.....	29
附錄一 – 收購建議之主要條款.....	I-1
附錄二 – 本集團財務資料.....	II-1
附錄三 – 認可函.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 – 法定及一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	VI-1
隨附文件	
– 股東特別大會代表委任表格	
– 接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅供參考，或會更改。倘若預期時間表有任何更改，本公司將發出公佈。

寄發收購文件及股東特別大會通告	二零零九年十月二十三日(星期五)
提交股東特別大會之代表委任表格 的截止時間.....	二零零九年十一月十一日(星期三) 上午十時正
股東特別大會	二零零九年十一月十三日(星期五) 上午十時正
公佈股東特別大會結果及收購建議 是否已成為無條件	二零零九年十一月十三日(星期五)
遞交接納表格的截止時間 及日期(附註2).....	二零零九年十一月二十七日(星期五) 下午四時正
收購建議首次結束日(附註2).....	二零零九年十一月二十七日(星期五)
釐定收購建議中接納股東保證數額及 超額提交股份的記錄日期及時間 (附註2)	二零零九年十一月二十七日(星期五) 下午四時正
於聯交所網站公佈收購建議結果 (附註2)	不遲於二零零九年十一月二十七日(星期五) 下午七時正
向接納股東寄發支票及退還部份 不成功提交股份的股票 截止日期(附註3).....	二零零九年十二月七日(星期一)

附註：

1. 上述時間表假設獨立股東於股東特別大會批准收購建議且已達成條件，使收購建議於二零零九年十一月十三日成為無條件。
2. 倘於收購建議首次結束當日有效接納收購建議的股份總數少於36,588,363股股份，本公司保留權利將收購建議期延長至其根據收購守則釐定的日期(或執行人員根據收購守則批准的日期)。本公司會就任何延長收購建議期和押後釐定接納股東保證數額的記錄日期及時間刊發公佈。在任何情況下，如延長收購建議期，收購建議仍會根據收購守則於收購建議首次結束當日起計不少於14日供股東接納。
3. 本公司將於收購建議結束起計10日內向接納股東支付根據收購建議應付的總金額退款(已扣除向該等接納股東購回股份賣方應付的從價印花稅)。如按上文附註所述延長收購建議期，則向接納股東寄發支票及(如適用)退還未獲購回股份之股票及其他文件的截止日期亦會相應延期。
4. 本收購文件所述之日期及時間均指香港時間。

釋 義

於本收購文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「接納表格」	指	隨本收購文件寄發予合資格股東用於接納收購建議的表格
「接納股東」	指	遞交接納表格表示接受收購建議的合資格股東
「一致行動」	指	具有收購守則所載之涵義
「該公佈」	指	本公司就收購建議及清洗豁免於二零零九年九月十七日作出之公佈
「保證數額」	指	各接納股東可獲本公司購回股份的總數，按相關接納股東名下每2,000股股份可獲購回540股股份的基準按比例計算
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)
「本公司」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	「收購建議條件」一節所載收購建議的條件
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年十一月十三日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳就收購建議及清洗豁免舉行之股東特別大會或其任何續會

釋 義

「超額提交股份」	指	相關合資格股東就接納收購建議所提交超過保證數額的股份
「除外股東」	指	在最後實際可行日期在股東名冊載列地址所處司法權區的法律禁止向該等股東提出收購建議的海外股東，或該司法權區的法律要求本公司向該等股東提出收購建議須遵守額外規定而董事會基於所涉及該司法權區的海外股東數目及持股量認為(事前亦須獲執行人員同意)遵守額外規定之工作過於繁複
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就收購建議及清洗豁免向獨立股東提供建議而成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事黃保欣先生、白禮德先生、麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生
「獨立股東」	指	除代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士以外的股東
「最後交易日期」	指	二零零九年九月十一日，暫停買賣股份前，確定收購建議條款的最後交易日期
「最後接納限期」	指	登記處接受合資格股東遞交接納表格的最後限期(即二零零九年十一月二十七日(星期五)下午四時正)或本公司可能根據收購守則規定公佈的較後日期

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零九年十月二十日，即本收購文件付印前就確定本收購文件所載若干資料之最後實際可行日期
「Lee and Lee Trust」	指	Lee and Lee Trust，為(其中包括)信託人現時及未來之子女及其他人士之利益而設立之全權信託，該信託實益擁有108,626,492股股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約44.53%
「持牌法團」	指	證券及期貨條例附表1第I部所定義的持牌法團
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最高股份數目」	指	根據收購建議所購回的股份最高數目，合共36,588,363股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約15.0%
「收購建議」	指	本公司按收購價向合資格股東購回最高股份數目以作註銷的建議
「收購文件」	指	將就收購建議向股東發出的通函，包括收購建議文件、股東特別大會通告、於股東特別大會投票的代表委任表格及接納表格，惟寄發予除外股東的收購文件則不包括接納表格
「收購期間」	指	具有收購守則所載之涵義
「收購價」	指	18.50港元，即收購建議的購回價
「海外股東」	指	股東名冊所載之地址位於香港以外的股東

釋 義

「百利達證券」	指	百利達證券有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委任就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「合資格股東」	指	於收購建議截止(現時預計為二零零九年十一月二十七日(星期五)下午四時正)時名列股東名冊的股東，但不包括除外股東(如有)
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「登記處」	指	本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「有關期間」	指	二零零九年三月十六日(即該公佈日期前滿六個月當日)至最後實際可行日期(包括該日)
「購回守則」	指	香港股份購回守則
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元之普通股股份
「印花稅條例」	指	印花稅條例(香港法例第117章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「剩餘股份」	指	最高股份數目減接納股東接納收購建議所涉不超過各自所獲保證數額的股份總數

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「所有權文件」	指	有關擁有股份的股票及／或轉讓收據及／或任何所有權文件(及／或任何就此所需之彌償保證)
「信託人」	指	李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生，即Lee and Lee Trust之信託人
「清洗豁免」	指	執行人員將授出有關代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士根據收購守則第26條規定提出強制全面收購建議的責任之豁免，該責任原應由於完成收購建議而須收購並非代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士持有的所有股份
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，一間於香港註冊成立的有限公司，就收購建議擔任本公司財務顧問
「港元」及「港仙」	分別指	港元及港仙，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

執行董事：

李成輝(行政總裁)

勞景祐

麥伯雄

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

狄亞法(主席)

李淑慧

獨立非執行董事：

黃保欣

白禮德

麥尊德

Alan Stephen Jones

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司
代表聯合集團有限公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份**18.50**港元
購回最多達**36,588,363**股股份、
涉及清洗豁免的申請

緒言

二零零九年九月十七日，董事會宣佈，禹銘將代表本公司根據購回守則提出一項有條件現金收購建議，達成條件後購回並註銷最多達最高股份數目，即36,588,363股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約15.0%。合資格股東可遞交接納表格接納收購建議，按每股股份18.50港元的收購價向本公司出售彼等的股份。

董事會函件

本收購文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購建議及清洗豁免的詳細資料；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東就收購建議及清洗豁免是否公平合理和就此接納及投票之推薦建議及意見)；(iii)百利達證券意見函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東就收購建議及清洗豁免是否公平合理和就此的接納及投票之意見)；及(iv)考慮及酌情批准收購建議及清洗豁免的股東特別大會通告。

收購建議

本公司根據收購建議應付的最高款項為676,884,715.50港元。收購建議會以本集團內部資源撥付。董事會及禹銘均認為本公司有足夠資金全面實行收購建議購回最高股份數目。

收購建議會全面遵守購回守則，須達成(其中包括)以下條件後方可作實：(i)獨立股東在股東特別大會以股數投票方式批准收購建議，及(ii)執行人員授出清洗豁免，而清洗豁免須經獨立股東在股東特別大會以股數投票方式批准後方可作實。倘獨立股東不批准收購建議或清洗豁免，或執行人員不授出清洗豁免，則收購建議將會失效。

收購建議亦須達成本收購文件第21頁所載禹銘函件中「收購建議條件」一節所述條件方可作實。

收購價

收購價(即每股股份18.50港元)將以現金支付。收購價較：

- (i) 於最後交易日期在聯交所所報的收市價每股股份18.90港元折讓約2.12%；
- (ii) 於截至及包括最後交易日期止前連續五個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價18.03港元溢價約2.61%；
- (iii) 於截至及包括最後交易日期止前連續十個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價17.30港元溢價約6.94%；
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報的每股股份收市價18.32港元溢價約0.98%；及
- (v) 按本公司截至二零零九年六月三十日止之最近期未經審核綜合中期賬目計算的本集團每股股份資產淨值約37.95港元折讓約51.25%。

清洗豁免

於最後實際可行日期，Lee and Lee Trust實益擁有108,626,492股股份，佔本公司已發行股本總額約44.53%。除代Lee and Lee Trust持有的股份外，李成輝先生(其中一位信託人及執行董事)實益擁有22,921股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.01%。除代Lee and Lee Trust持有的股份外，李淑慧女士(其中一位信託人及非執行董事)並無擁有其他股份權益。根據收購守則，李成輝先生及李淑慧女士被視為與Lee and Lee Trust一致行動。除李成輝先生本身及代Lee and Lee Trust持有的股份以及李淑慧女士代Lee and Lee Trust持有的股份外，並無其他董事持有、控制或管理任何股份，或持有任何本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。於最後實際可行日期，代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生向本公司不撤回地承諾彼等不會接納收購建議。

收購守則第32條及購回守則第6條規定，因購回股份致使股東所佔購回公司投票權的權益比例增加，該等權益將被視為收購守則所指的收購。因此，視乎接納表格所表示由本公司購回股份之數目，及假設獨立股東悉數接納達最高股份數目，則Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士所持本公司已發行股本實益權益或會自其現有水平約44.54%增至收購建議完成時最高約52.40%，從而使Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士須遵守收購守則第26條規定的一般責任，就並非由代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士實益擁有的全部股份提出強制全面收購建議。

因此，代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生之代表已向執行人員提出清洗豁免的申請。執行人員已同意待獨立股東批准後豁免因收購建議可能產生的全面收購建議責任。

如授出清洗豁免，且於收購建議完成後，代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士的權益超出本公司投票權的50%，則代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士日後增持股權再不會導致其他須根據收購守則第26條提出全面收購建議的責任。然而，代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士以及上述各方的持股量亦可能不時改變。在此等情況下，除非獲執行人員豁免，否則上述各方如所持本公司已發行股本不足50%，或須於彼等任何人士增購股份後根據收購守則第26.1條規定提出強制全面收購建議。

收購建議及授出清洗豁免須經獨立股東以股數投票方式通過普通決議案批准後方可作實。如獨立股東不批准清洗豁免或執行人員不授出清洗豁免，則收購建議將會失效。

買賣股份

本公司於有關期間概無購回任何股份，亦不會於最後實際可行日期至收購建議結束、失效或撤銷(視情況而定)當日(包括該日)期間在市場購回股份。

代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士已確認於有關期間概無買賣股份。

其他安排

本公司與代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士之間概無任何與本公司股份相關且對收購建議屬重大的安排(無論以購股權、彌償保證或其他方式)。

本公司、代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士概無參與訂立可能會或可能不會援用或試圖援用收購建議作為先決條件或條件的協議或安排。本公司、代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士亦無借入或借出任何股份。

於最後實際可行日期，除代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生不可撤回地承諾不會接納收購建議外，概無人士(包括本公司或與本公司一致行動之人士)不可撤回地承諾接納或拒絕收購建議。

於最後實際可行日期，本公司、Lee and Lee Trust、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士之間概無任何收購守則第22條附註8所述安排。因此，概無與本公司、Lee and Lee Trust、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士訂立收購守則第22條附註8所述安排的人士持有任何股份。

證監會授權

於最後實際可行日期，若干本公司間接擁有的附屬公司屬於持牌法團。收購建議完成後，Lee and Lee Trust於該等持牌法團的實益擁有權或會增加。屆時，信託人會通知證監會股權增加之事宜。

其他批准

收購建議須待本公司就適用法例及法規規定本公司有效進行收購建議所必須取得的任何其他相關監管機構批准後方可作實。於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他相關監管機構批准之需要。

董事會函件

股權架構

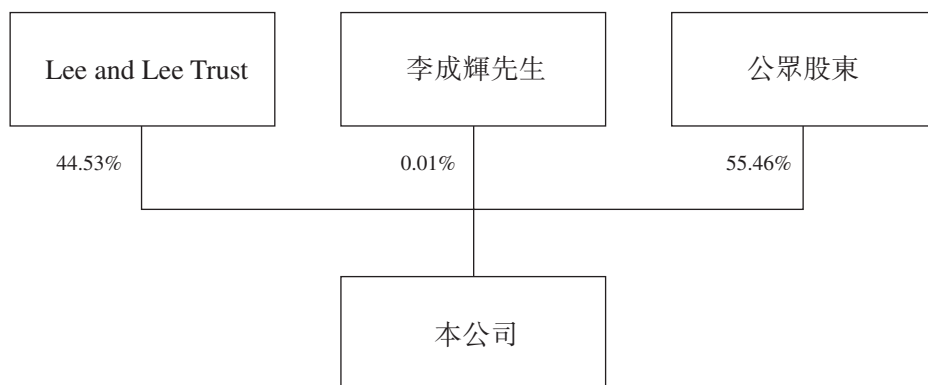
基於代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生已向本公司不可撤回地承諾不會接納收購建議，以下圖表顯示緊接收購建議完成前後本公司的股權架構，乃假設(i)所購回股份數目達最高股份數目；及(ii)於最後實際可行日期已發行股份數目與於收購建議完成前維持不變。

	緊接收購建議前		緊隨收購建議完成後	
	股份	概約 百分比	股份	概約 百分比
代表				
Lee and Lee Trust 之信託人持有	108,626,492	44.53%	108,626,492	52.39%
李成輝先生 (個人權益)	22,921	0.01%	22,921	0.01%
代表Lee and Lee Trust之 信託人、李成輝先生 及與彼等任何一方 一致行動之人士持有 之總和	108,649,413	44.54%	108,649,413	52.40%
公眾股東	135,273,010	55.46%	98,684,647	47.60%
總計	243,922,423	100.00%	207,334,060	100.00%

附註：

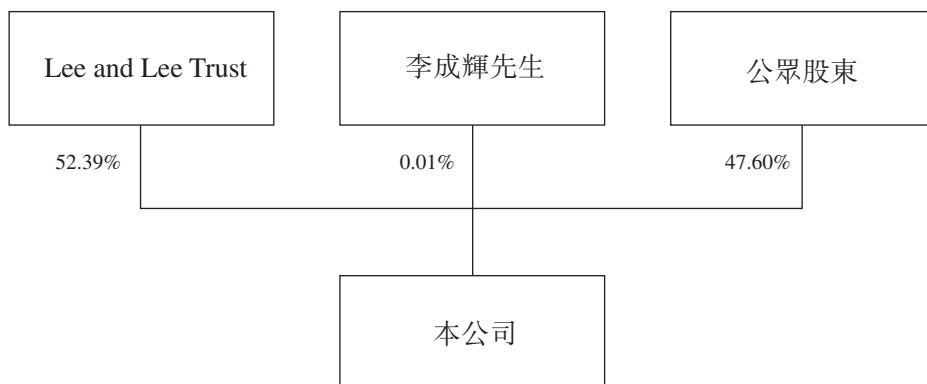
- Lee and Lee Trust透過信託人全資擁有的公司Minty Hongkong Limited及Zealous Developments Limited分別持有31.09%及13.44%股份，而Zealous Developments Limited透過其全資附屬公司Cashplus Management Limited持有13.44%股份。
- 於最後實際可行日期，Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士概無持有或控制或管理本公司任何其他相關證券(定義見收購守則)，包括任何可轉換證券、認股權證或購股權或任何股份的已發行衍生工具。

緊接收購建議前



已發行股本總額：243,922,423股股份

緊隨收購建議完成後



已發行股本總額：207,334,060股股份

附註： 基於(i)於最後實際可行日期，代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生已向本公司不可撤回地承諾不會接納收購建議；(ii)所購回股份數目達最高股份數目；及(iii)於最後實際可行日期已發行股份數目於收購建議完成前維持不變。

收購建議之理由

鑑於本公司手頭有充裕流動資金及並無銀行借貸且現金存款利率維持偏低水平，故董事會認為應當動用該等資金購買並註銷股份，讓有意出售股份之合資格股東可出售所持股份。

鑑於以上因素並與專業顧問商討達致上述目標的其他方法後，董事會認為收購建議符合股東的最佳利益，原因在於：

- (i) 可適當運用本公司盈餘流動資金；
- (ii) 根據收購建議將相當比例盈餘資金歸還股東；
- (iii) 讓合資格股東有機會出售股份並收取現金，或保留股權而增加權益比例參與本公司之未來發展；及
- (iv) 可增加每股股份之資產淨值及每股盈利。

收購建議的財務影響

以下資料摘錄自本收購文件附錄二所載本集團未經審核備考財務資料。

(a) 資產淨值

根據本集團於二零零九年六月三十日的未經審核綜合資產淨值，完成收購建議當時(假設悉數接納達收購建議最高股份數目)，預計收購建議對本集團資產淨值的財務影響如下：

	緊接收購 建議完成前 百萬港元	緊隨收購 建議完成後 百萬港元
本集團於二零零九年六月三十日的 未經審核資產淨值(附註)	9,257.0	9,257.0
收購建議成本	—	(676.9)
收購建議估計開支	—	(3.7)
	<u>9,257.0</u>	<u>8,576.4</u>
已發行股份數目	243,922,423	207,334,060
未經審核經調整每股資產淨值	37.95 港元	41.37 港元

附註： 為於二零零九年六月三十日的本公司股東應佔未經審核綜合權益，乃摘錄自本公司二零零九年中報報告。

(b) 每股基本盈利(虧損)

(i) 根據截至二零零九年六月三十日止六個月本公司股東應佔未經審核綜合溢利，完成收購建議當時(假設悉數接納達收購建議最高股份數目)，收購建議對本集團每股基本盈利的財務影響預計如下：

	緊接收購 建議完成前 百萬港元	緊隨收購 建議完成後 百萬港元
截至二零零九年六月三十日止六個月： 截至二零零九年六月三十日止六個月 本公司股東應佔未經審核綜合溢利	<u>936.8</u>	<u>936.8</u>
已發行股份加權平均數	244,000,000	207,411,637
經調整每股基本盈利	3.84 港元	4.52 港元

董事會函件

- (ii) 根據截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔經審核綜合虧損，完成收購建議當時(假設悉數接納達收購建議最高股份數目)，對本集團每股基本虧損的財務影響預計如下：

	緊接收購 建議完成前 百萬港元	緊隨收購 建議完成後 百萬港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度：		
截至二零零八年十二月三十一日 止年度本公司股東應佔 經審核綜合虧損	<u>(231.4)</u>	<u>(231.4)</u>
已發行股份加權平均數	244,141,000	207,552,637
經調整每股基本虧損	(0.95) 港元	(1.11) 港元

(c) 負債

收購建議會以本集團內部資源撥付，對本集團的負債總額並無影響。於二零零九年六月三十日，本集團的未經審核負債總額約為8,114.3百萬港元(包括未經審核流動負債約5,380.0百萬港元及未經審核非流動負債約2,734.3百萬港元)。

(d) 營運資金

假設悉數接納達收購建議最高股份數目，收購建議估計總成本及相關估計總開支將分別約為676.9百萬港元及3.7百萬港元。

因此，收購建議(假設悉數接納達收購建議最高股份數目)將導致本集團營運資金減少最高約680.6百萬港元。

於二零零九年六月三十日，本集團的未經審核營運資金(流動資產減流動負債)約為8,835.2百萬港元，未經審核現金及銀行結餘約為2,962.5百萬港元，當中包括已抵押銀行存款及銀行結餘約140.8百萬港元，以及現金及現金等價物約2,821.7百萬港元。收購建議(假設悉數接納達收購建議最高股份數目)將導致本集團營運資金由約8,835.2百萬港元減少至8,154.6百萬港元。

董事會函件

董事認為，假設收購建議的最高股份數目獲悉數接納，本集團的營運資金或負債資產比率不會嚴重受損。董事確認，本集團於收購建議完成後有足夠營運資金應付一般營運所需。

本集團資料

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、健康管理、醫療計劃管理、提供醫療保健服務、提供金融服務及上市與非上市證券投資。

於本集團之未來意向

根據代表Lee and Lee Trust之信託人的意向，收購建議完成後(i)本集團業務及管理層將會保持不變，且本公司會維持在聯交所的上市地位；(ii)本集團業務不會有重大轉變；(iii)會繼續聘用本集團僱員；及(iv)本集團重大固定資產不會因收購建議而重新配置。

聯交所表示，倘收購建議結束後公眾持股量低於本公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或聯交所相信(i)股份買賣過程中存在或可能存在造市；或(ii)公眾持有的股份不足以維持有序市場，則會酌情考慮暫停股份買賣。代表Lee and Lee Trust之信託人意向且董事承諾，彼等會採取必要措施確保股份於收購建議結束後有足夠公眾持股量。

股東特別大會

收購建議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上親自或由受委代表以股數投票方式通過普通決議案，批准收購建議及清洗豁免方可作實。

本公司謹訂於二零零九年十一月十三日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，考慮並酌情批准有關收購建議及清洗豁免的決議案。

股東特別大會通告載於本收購文件第VI-1頁至第VI-2頁，隨附股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格所印列之指示填妥及交回代表委任表格至登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室)，且必須不遲於該大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間前四十八小時交回。於股東特別大會使用的代表委任表格亦將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.alliedgroup.com.hk)登載。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據收購守則第2.9條及上市規則第13.39(4)條，獨立股東在股東特別大會上對所有決議案的投票須以股數投票方式進行。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會就收購建議及清洗豁免向獨立股東提供建議，成員包括獨立非執行董事黃保欣先生、白禮德先生、麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生。李淑慧女士(其中一位信託人及非執行董事)被視為與Lee and Lee Trust一致行動之人士，故在收購建議及清洗豁免方面不視作獨立人士。主席兼非執行董事狄亞法先生曾參與有關進行收購建議的討論，故在收購建議及清洗豁免方面亦不視作完全獨立人士。因此，李淑慧女士及狄亞法先生不列入獨立董事委員會成員。經獨立董事委員會批准，百利達證券已獲委任就收購建議及清洗豁免對獨立股東是否公平合理、收購建議及清洗豁免是否符合本公司及股東整體利益以及應否接納及投票贊成或反對收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立股東謹請注意，不論彼等投票贊成或反對將在股東特別大會提呈的決議案，仍可決定接受或不接受收購建議。

一般資料

務請閣下垂注載於本收購文件第27頁至第28頁的獨立董事委員會函件，亦請閣下垂注百利達證券之意見函，當中載有(其中包括)彼等所認為收購建議及清洗豁免是否公平合理和就此的接納及投票而致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及達至該等意見的主要考慮因素及原因。百利達證券函件全文載於本收購文件第29頁至第49頁。

亦請閣下垂注載於本收購文件附錄一之收購建議主要條款，以及載於本收購文件附錄五之法定及一般資料。

董事會函件

股東及有意投資者謹請注意，收購建議須待完全達成所有條件方可作實，因此未必能成為無條件，故收購建議亦未必進行。股東及有意投資者買賣股份時務請謹慎行事。本公司將約於二零零九年十一月十三日發出公佈，知會股東收購建議是否成為無條件。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命
聯合集團有限公司
執行董事
勞景祐
謹啟

二零零九年十月二十三日



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司
代表聯合集團有限公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份18.50港元
購回最多達36,588,363股股份、
涉及清洗豁免的申請

緒言

二零零九年九月十七日，董事會宣佈，禹銘將代表 貴公司根據購回守則提出一項有條件現金收購建議，待達成條件後，購回並註銷最多達最高股份數目，即36,588,363股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約15.0%。合資格股東可遞交接納表格接納收購建議，按每股股份18.50港元的收購價向 貴公司出售彼等的股份。

貴公司購回的股份不會超過最高股份數目。收購建議並無建議購回股份的最低數目。倘收購建議獲全面接納，則 貴公司須向遞交接納表格的接納股東以現金支付每股股份18.50港元。

本函件載有收購建議之條款詳情。有關收購建議之條款及條件之進一步詳情載於本收購文件附錄一及隨附之接納表格。

謹請 閣下垂注本收購文件第6頁至第16頁所載董事會函件，亦務請細閱本收購文件第27頁至第28頁所載包含致獨立股東有關收購建議及清洗豁免之建議的獨立董事委員會函件，以及本收購文件第29頁至第49頁所載包含致獨立董事委員會及獨立股東有關收購建議及清洗豁免之建議的百利達證券函件。

收購建議之主要條款

待達成條件後，禹銘會代表 貴公司進行收購建議，按以下基準購回不超過最高股份數目之股份：

就每股股份 現金18.50港元

每持有2,000股股份的保證數額 540股股份

所有合資格股東均可遞交接納表格接納收購建議，按下文「保證數額及超額提交股份」一節所載基準向 貴公司出售彼等所持任何數目之股份。

收購建議之主要特點如下：

- (a) 貴公司會以收購價每股股份18.50港元購回不超過最高股份數目(即36,588,363股)之股份。
- (b) 合資格股東可就其所持任何數目之股份遞交接納表格。
- (c) 收購價會以現金支付。
- (d) 收購建議宣佈成為無條件後，正式填妥並由 貴公司或 貴公司代表接獲之接納表格將不可撤回。
- (e) 接納表格指定之股份會按下列次序購回：
 - (i) 首先，按比例購回不超過接納股東保證數額之所有股份(即每持有2,000股股份購回540股股份)；及
 - (ii) 其次，倘有剩餘股份，則購回相等於有關接納表格所指定超額提交股份與所有接納表格之超額提交股份總和之比例而不超過最高股份數目的超額提交股份。
- (f) 所有股份購回毋須支付佣金及交易費用，惟 貴公司會自應付予接納股東之現金金額中扣除接納收購建議的合資格股東應付之賣方從價印花稅。賣方從價印花稅按根據收購建議將購回股份的市值或 貴公司接納有關收購建議之應付代價(以較高者為準)每1,000港元(或不足1,000港元者)應付1.00港元的比率計算。 貴公司將代表接納股東安排支付有關購回的賣方從價印花稅。
- (g) 所有購回之股份將會被註銷。

- (h) 所購回之股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。因此，接納股東提交接納表格後，視為對禹銘及 貴公司保證，確保所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，且附有該公佈日期或之後該等股份所附之一切權利(包括享有於該公佈日期後所宣派之所有股息及分派(如有)之權利)。

二零零九年九月七日， 貴公司宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股股份15港仙予二零零九年十月三十日名列股東名冊之股東。預期股息單將於二零零九年十一月六日或左右以郵遞方式寄發予股東。謹此說明，收購建議成為無條件後接納收購建議交出彼等股份的股東倘於二零零九年十月三十日名列股東名冊，則仍可收取上述中期股息。

遵照購回守則第3條規定，收購建議須獲獨立股東以股數投票方式批准。收購建議亦須符合下文「收購建議條件」一節所述之其他條款及條件，方可作實。

倘收購建議宣佈成為無條件，則合資格股東可於其後最少14日內接納收購建議交出彼等的股份。 貴公司有權延長收購建議接納所提交股份的時間，惟不得長於收購守則及購回守則所規定的最長時間。

收購建議之代價須待接納表格完全填妥且 貴公司已收取所有權文件後方會寄發。 貴公司須於收購建議截止後盡快(惟無論如何須於10日內)支付根據收購建議所接納股份的代價。

收購建議之所有條款及詳情將載於收購文件附錄一內。

收購價

收購價(即每股股份18.50港元)將以現金支付。收購價較：

- (i) 於最後交易日期在聯交所所報的收市價每股股份18.90港元折讓約2.12%；
- (ii) 於截至及包括最後交易日期止前連續五個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價18.03港元溢價約2.61%；

- (iii) 於截至及包括最後交易日期止前連續十個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價17.30港元溢價約6.94%；
- (iv) 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份18.32港元溢價約0.98%；及
- (v) 按 貴公司截至二零零九年六月三十日止之最近期未經審核綜合中期賬目計算的 貴集團每股股份資產淨值約37.95港元折讓約51.25%。

貴公司根據收購建議應付的最高款項為676,884,715.50港元。收購建議會以 貴集團內部資源撥付。董事會及禹銘均認為 貴公司有足夠財務資源全面實行收購建議購回最高股份數目。

保證數額及超額提交股份

於最後實際可行日期，已發行243,922,423股股份。最高股份數目為36,588,363股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約15.0%。

董事已就代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士是否有意接納收購建議向彼等作出合理查詢。截至該公佈日期，代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士仍未決定是否接納收購建議。

於最後實際可行日期，代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士(分別持有108,626,492股股份及22,921股股份，相當於 貴公司已發行股本總額分別約44.53%及0.01%)，已向 貴公司不可撤回地承諾彼等不會接納收購建議。因此，最高股份數目相當於由所有股東擁有的股份總數(代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士所持股份除外)約27.05%。

假設所有股東(Lee and Lee Trust及李成輝先生除外)為接納股東，各接納股東可就彼等所持每手買賣單位為2,000股的股份向 貴公司出售540股股份之保證數額。因此，合資格股東的保證數額會根據代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士已承諾不接納收購建議的股份數目按比例增加。基於上文所述，合資格股東獲保證可按每手買賣單位2,000股股份向 貴公司出售最少540股股份，而並非 貴公司於該公佈所宣佈的300股股份。

倘有除外股東或合資格股東並無提交接納表格，或部份接納表格所指定股份數目少於有關接納股東之保證數額，則自接納股東可購回之股份數目可能超逾其保證數額。在此情況下，會出現剩餘股份。自接納股東購回之股份數目將視乎剩餘股份之數目而定。

禹銘函件

倘超額提交股份總數少於剩餘股份，則 貴公司將會購回所有超額提交股份。倘超額提交股份總數超逾剩餘股份，則接納表格載有超額提交股份之每名接納股東有權獲 貴公司購回相等於接納表格所指定超額提交股份與超額提交股份總數之比例(計算公式載於下文)的超額提交股份，惟 貴公司可全權酌情將該數字上下調整，以免(在可行情況下)接納股東持有不足一手或零碎之股份：

$$\frac{E \times S}{A}$$

E = 接納表格指定之超額提交股份

A = 所有接納表格指定之超額提交股份總數

S = 剩餘股份

貴公司將購回之股份總數不會超逾最高股份數目。 貴公司有關按上文所述調減就接納收購建議所作超額提交股份及不足一手或零碎股份之決定將為最終定論且對全體股東均有約束力。

收購建議條件

收購建議須待達成下列條件方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上親自或由受委代表以股數投票方式通過普通決議案，批准收購建議及清洗豁免；
- (b) 執行人員授出清洗豁免且達成清洗豁免所附的所有條件；及
- (c) 就適用法律及法規所規定 貴公司有效進行收購建議所必須取得的任何其他相關監管機構之批准。

於最後實際可行日期，就 貴公司所知，概無上文條件(c)所述相關批准的規定。

信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士將會於股東特別大會中放棄就批准上文所述收購建議及清洗豁免的決議案投票。

倘獨立股東不批准收購建議或清洗豁免，或執行人員不授出清洗豁免，則收購建議將會失效。

收購建議毋須以接納達到最低數目為條件。

海外股東

收購文件不會根據香港以外司法權區的相關證券或同類法例或規則備案。

根據股東名冊，於最後實際可行日期，有若干股東登記地址分別位於11處香港以外司法權區。貴公司已就相關司法權區適用證券法例的法律限制及該等海外股東參與收購建議的相關監管機構或交易所的規定作出查詢。

貴公司已獲得加拿大、西班牙、法國、英國、澳門、馬來西亞、新西蘭、新加坡、台灣法律顧問的意見，指出貴公司向居於該等司法權區的股東提呈收購建議時毋須遵守當地法規。因此，收購建議會提呈居於該等司法權區的海外股東。

貴公司已徵詢美國法律顧問的法律意見。根據彼等的法律意見，在美國進行收購建議須遵守聯邦及州證券法、反欺詐及其他相關法規。貴公司亦已徵詢澳洲法律顧問的法律意見。根據彼等的法律意見，在澳洲進行收購建議須遵守澳洲公司法。遵守美國及澳洲當地的法規會對貴公司造成不必要的負擔。因此，貴公司不會向美國及澳洲的股東寄發接納表格，而僅會向彼等寄發收購文件及股東特別大會通告。貴公司已根據購回守則第8條向執行人員提出申請並取得同意，不將六名美國股東(所持股權合計相當於貴公司已發行股本總額0.0016%)及一名澳洲股東(所持股權相當於貴公司已發行股本總額0.0005%)列入收購建議範圍。

擬接納收購建議的各海外股東須負責就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得任何政府或其他可能要求的同意或遵守其他必要程序或法律規定。任何人士的任何接納將視為彼等向貴公司聲明及保證已遵守當地法律及法規。股東如有任何疑問，謹請諮詢專業顧問。

貴公司僅就出席股東特別大會並於會上投票之目的向除外股東寄發收購文件。雖然除外股東未必可參與收購建議，但全體獨立股東均有權親自或委任代表出席股東特別大會，並於會上投票。

接納要約之手續

倘宣佈收購建議為無條件，則合資格股東可於其後至少14日內根據收購建議交出股份。貴公司保留延長收購建議的接納時間至收購守則及購回守則所允許之最長期限的權利。

合資格股東應根據本收購文件及接納表格所印備之指示填寫及交回隨附的接納表格，方可接納收購建議。本收購文件所列指示應與接納表格(其指示為收購建議條款之一部份)之指示一併細閱。

正式填妥之接納表格，連同不少於相關合資格股東擬接納收購建議之股份數目所涉及之有關所有權文件，須在接獲接納表格後，盡快以郵遞或專人送遞方式交回登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，並在信封上註明「**聯合集團有限公司－2009購回建議**」，惟無論如何須於二零零九年十一月二十七日(星期五)下午四時正(香港時間)或之前或貴公司可能根據收購守則決定並公佈之較後時間及/或日期送抵登記處，方為有效。

任何接納表格及所有權文件之收據概不會發出。

每名合資格股東僅可向登記處提交一份接納表格。於收購建議宣告無條件後，經正式接收的接納即不可撤銷，且不可撤回。

零碎股份安排

股份目前以每手2,000股為買賣單位。該買賣單位不會因收購建議而改變。

基於上文所述保證數額之股份數目及有關超額提交股份之計算方法，接納股東可能因收購建議而持有零碎股份。

為免接納股東持有零碎股份，新鴻基投資服務有限公司(地址：香港中環添美道1號中信大廈12樓；聯繫人：馬如龍先生；電話號碼：(852) 3920 2770)已獲貴公司委任為指定經紀商，於收購建議完成後的六個星期協調市場內零碎股份之買賣，使零碎股份的股東可出售其零碎股份或將零碎股份補足至2,000股的整手買賣單位。零碎股份股東應注意，零碎股份之協調買賣並無保證。有關安排之詳情將於收購建議成為無條件後公佈。

代名人登記之股份

由代名人公司代為持有股份之股東務請留意，董事會會根據股東名冊之記錄視該代名人公司為單一股東。為使全體合資格股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之股份登記持有人，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。倘股份的實益擁有人(其有關之投資以代名人義登記，包括該等透過由中央結算系統持有股份權益之人士)欲接納收購建議，彼等務必就對收購建議之意向向其代名人代理作出指示。由代名人公司代為持有股份之股東可考慮安排將有關股份以實益擁有人名義登記。

對文件之責任

任何股東所交付或寄發或獲交付或寄發或來自任何股東之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款將交付或寄發往或交付或寄予彼等或彼等之指定代理人，風險由股東自行承擔，而 貴公司、禹銘、登記處或彼等各自之任何董事或收購建議所涉任何其他人士概不對因而產生之虧損或其他負債承擔任何責任。

結算

根據收購守則第20.1條，根據收購建議接納之股份之股款將會由 貴公司盡快，而無論如何將會在收購建議成為(或宣佈為)無條件之日或收到正式填妥之接納表格及所有權文件之日(兩者以較後者為準)起計十日之內支付。由於收購建議容許接納股東作出超額提交股份，惟須根據調減機制予以調減，因此， 貴公司在收購建議結束之前，無法確定向根據收購建議接納作出超額提交股份之接納股東購回之股份數目。就此而言， 貴公司已經申請並已獲執行人員批准按下文所述之方式豁免就收購建議而嚴格遵守收購守則第20.1條之規定。

待收購建議成為無條件，而登記處於最後接納限期或之前收到正式填妥且視為已齊全的接納表格(隨附所有權文件)，則登記處將以郵遞方式通知其股東將購回其股份(包括自其超額提交股份購買之股份數目(如有))。同時，登記處會以普通郵遞方式於收購建議結束後10日內寄發根據收購建議應付該等接納股東之全數匯款(惟會自應付現金款項中扣除應就購回股份支付之賣方從價印花稅)，風險概由各接納股東承擔。

倘 貴公司並無悉數購買接納股東之超額提交股份，則有關股份結餘之所有權文件或其替代股票將於收購建議完成後10日內以普通郵遞方式寄回或寄予該接納股東，風險概由各接納股東承擔。

倘收購建議並無成為無條件，則所有權文件將於收購建議失效起10日內以普通郵遞方式寄回及／或寄予各接納股東，風險概由各接納股東自行承擔。在該情況下，貴公司會根據收購守則發出公佈，並向股東發出收購建議失效的通知。倘有關股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該股東之代表已就此領取一張或以上之股票，則會以普通郵遞方式向該股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，風險概由該股東自行承擔。

稅務影響

合資格股東對接納收購建議之稅務影響有如任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此重申，貴公司、其最終實益擁有人及與彼等一致行動之任何人士、禹銘、百利達證券、登記處或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何人士概不對任何一名或多名人士因合資格股東接納收購建議而產生之稅務影響或負債承擔任何責任。

股東特別大會

有關於二零零九年十一月十三日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行為考慮及酌情批准收購建議及清洗豁免的普通決議案的股東特別大會通告載於本收購文件第VI-1頁至第VI-2頁。

一般資料

視乎接納表格所述由貴公司購回所提交股份之數目，及假設獨立股東悉數接納達最高股份數目，則Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士所持貴公司已發行股本實益權益或會自其現有水平約44.54%最高增至收購建議完成時的約52.40%，從而使Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士須遵守收購守則第26條規定的一般責任，就並非彼等實益擁有的全部股份提出強制全面收購建議。因此，代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生之代表已向執行人員提出清洗豁免之申請。如授出清洗豁免，且於收購建議完成後，代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士的權益超出貴公司投票權的50%，則代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動的人士日後增持股權再不會導致須根據第26條提出全面收購建議的其他責任。然而，代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士以及上述各方的持股量亦可能不時改變。在此等情況下，除非獲執行人員豁免，否則上述各方如所持貴公司已發行股本不足50%，或須於彼等任何人士增購股份後根據收購守則第26.1條規定提出強制全面收購建議。

禹銘函件

收購建議條款及條件之其他詳情，包括(其中包括)接納及結算之手續、接納期間及稅務事宜，載於本收購文件附錄一及接納表格。

務請獨立股東審慎考慮本收購文件內「董事會函件」所載資料、「獨立董事委員會函件」所載建議及「百利達證券函件」所載百利達證券之意見，並於有需要時自行諮詢專業顧問。

閣下亦務請垂注本文件附錄(為收購文件之一部份)所載資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事
李華倫
謹啟

二零零九年十月二十三日



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司
代表聯合集團有限公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份**18.50**港元
購回最多達**36,588,363**股股份、
涉及清洗豁免的申請

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就收購建議及清洗豁免向閣下提供意見。收購建議及清洗豁免詳情載於本公司二零零九年十月二十三日所刊發文件「收購文件」，本函件亦為其中一部份之董事會函件。除文義另有所指外，收購文件已界定的詞彙在本函件具有相同涵義。

謹請閣下垂注收購文件第17頁至第26頁所載之禹銘函件以及收購文件附錄一(當中載有收購建議條款)，以及收購文件第29頁至第49頁所載之百利達證券有限公司(「百利達證券」)意見函件(當中載有其就收購建議及清洗豁免向吾等及獨立股東發出之意見及建議，以及作出有關意見及建議的主要因素及理由)。

經考慮百利達證券之考慮因素及理由以及百利達證券之意見(載於上述意見函)後，吾等認為收購建議條款對獨立股東公平合理，收購建議及授出清洗豁免(為收購建議條件之一)符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購建議及清洗豁免之決議案。

吾等亦贊成百利達證券之意見並建議合資格股東接納收購建議，不過獨立股東於收購建議期間仍應密切留意股份市價。倘獨立股東發現有任何機會可在公開

獨立董事委員會函件

市場出售所持股份，且出售所得款項淨額會超逾接納收購建議之所得款項淨額，則應考慮不接受收購建議而在自願且可行之情況下出售所持股份。

此致

列位獨立股東 台照

聯合集團有限公司

獨立董事委員會

黃保欣

白禮德

麥尊德

Alan Stephen Jones

謹啟

二零零九年十月二十三日

百利達證券函件

以下乃百利達證券就收購建議及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本收購文件。

百利達證券有限公司



香港上環皇后大道中183號中遠大廈1502室

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司
代表聯合集團有限公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份**18.50**港元
購回最多達**36,588,363**股股份、
涉及清洗豁免的申請

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。收購建議等詳情載於收購文件(本函件亦為其中一部份)的董事會函件。除文義另有所指外，收購文件已界定的詞彙在本函件具有相同涵義。

股東特別大會將於二零零九年十一月十三日(星期五)上午十時正於香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳召開，以考慮及酌情批准有關收購建議及清洗豁免的決議案。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，包括黃保欣先生、白禮德先生、麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生組成，負責就收購建議及清洗豁免是否公平合理及就接納收購建議及於股東特別大會投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已就收購建議及清洗豁免批准委聘百利達證券為獨立財務顧問。

吾等在達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，會倚賴收購文件所載或所提及的陳述、資料、意見及聲明，以及董事、貴公司及其管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設由董事提供的所有資料及聲明(由彼等全權負責)在作出時及截至股東特別大會當日屬真實及準確。吾等亦假設董事在收購文件中有關意見、主張、期望及計劃的所有陳述均經仔細查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已撤回，或懷疑收購文件所載資料是否屬實、準確及完整，或懷疑由貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供的意見是否合理。吾等認為，吾等已採取足夠及必要的步驟，達致合理及知情的意見。

董事願共同及個別對收購文件所載之資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，收購文件所載之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，致使收購文件內任何聲明誤導。

吾等認為已獲得足夠資料作出知情意見並作為意見的合理基礎。然而，吾等並未就收購文件所載及董事與貴集團管理層向吾等提供的資料作出獨立核證，亦未對貴集團的業務及狀況或前景作出任何形式的深入調查。由於獨立股東是否接受收購建議會視乎個別情況而定，故吾等並未考慮獨立股東接受收購建議的稅務問題。具體而言，居於海外或須就買賣證券繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東須考慮其課稅情況。如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

最後，本函件之資料乃摘錄自己發佈或以其他方式供公眾查閱之資料。百利達證券全權負責確保有關資料正確無誤，且公平呈列及轉載自其他有關資料。

主要考慮之因素

吾等就收購建議及清洗豁免達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購建議條款

收購建議的主要條款載於收購文件附錄一。待獨立股東批准收購建議及清洗豁免、執行人員授出清洗豁免以及獲得任何適用法例及規例規定須獲其同意的任何其他合適監管機構批准，禹銘會按以下基準代表 貴公司進行收購建議，購回合資格股東持有的股份不多於36,588,363股：

根據收購建議購回的每股股份價格 現金18.50港元

每2,000股保證數額 540股

於最後實際可行日期，已發行243,922,423股股份。最高股份數目為36,588,363股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約15.0%。

Lee and Lee Trust實益擁有108,626,492股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約44.53%。李成輝先生(其中一位信託人及執行董事)除代Lee and Lee Trust持有的股份外，亦實益擁有22,921股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.01%。李淑慧女士(其中一位信託人及非執行董事)除代Lee and Lee Trust持有的股份外，並無擁有其他股份權益。根據收購守則，李成輝先生及李淑慧女士視為與Lee and Lee Trust一致行動。於最後實際可行日期，Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士已向 貴公司不可撤回地承諾不會接納收購建議。

視乎接納表格所表示由 貴公司購回股份之數目，及假設獨立股東悉數接納達最高股份數目，則Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士所持 貴公司已發行股本實益權益或會自其現有水平約44.54%最高增至收購建議完成時的約52.40%，從而使Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士須履行收購守則第26條規定的一般責任，就並非由Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士實益擁有的全部股份提出強制全面收購建議。

因此，Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生已向執行人員提出清洗豁免的申請。

接納收購建議的詳細程序載於收購文件附錄一。倘有除外股東或合資格股東並無提交接納表格，或部份接納表格所指定股份數目少於有關接納股東之保證數額，則可自接納股東購回之股份數目可能超逾其保證數額。超額提交股份的數目會根據收購文件中禹銘函件「保證數額及超額提交股份」一段所述方式分配。貴公司所購回並註銷之股份總數不會超過最高股份數目。

根據收購建議將購回的36,588,363股股份按收購價每股股份18.50港元計算，倘按收購建議全數提交股份而收購建議獲悉數接納，則貴公司須就收購建議支付676,884,715.50港元。

貴公司將向所有合資格股東提出收購建議，讓彼等可按以相同基準釐定的保證數額向貴公司出售所持股份。保證數額對所有合資格股東均公平合理。

2. 貴集團營運表現

(a) 貴集團財務表現

貴公司主要業務為投資控股，而其主要附屬公司則主要從事物業投資和發展、酒店相關業務、保健服務管理、醫療計劃管理、提供醫療服務、提供金融服務以及投資上市及非上市證券。

百利達證券函件

以下 貴集團的綜合業績乃摘錄自 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告以及 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報：

	截至六月三十日止六個月				截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零零八年		二零零八年		二零零七年	
	百萬港元 (未經審核)	%	百萬港元 (未經審核)	%	百萬港元 (經審核)	%	百萬港元 (經審核)	%
分部營業額								
投資、經紀及金融	1,025	42.3%	610	32.5%	750	21.5%	2,593	53.0%
私人財務	737	30.4%	641	34.1%	1,353	38.7%	1,125	23.0%
保健服務	540	22.3%	468	24.9%	1,076	30.8%	957	19.6%
物業發展及投資	116	4.8%	143	7.6%	285	8.2%	199	4.1%
企業及其他業務	7	0.3%	16	0.9%	29	0.8%	15	0.3%
總營業額	2,425	100.0%	1,878	100.0%	3,493	100.0%	4,889	100.0%
分部溢利/(虧損)								
投資、經紀及金融	594		177		(113)		1,917	
私人財務	247		298		614		561	
保健服務	30		25		57		50	
物業發展及投資	399		101		(423)		601	
企業及其他業務	(4)		(19)		(15)		(25)	
分部溢利/ (虧損)總額	1,266		582		120		3,104	
股東應佔溢利/ (虧損)	937		209		(231)		1,901	
每股溢利/(虧損) (基本)(港元)	3.84		0.85		(0.95)		7.76	

資料來源：貴公司之年報及中期報告

投資、經紀及金融分部

貴集團之投資、經紀及金融分部包括證券買賣、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、貴金屬及商品經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供相關金融產品和顧問服務以及提供定期貸款融資。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該分部錄得收入約750百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度的約2,593百萬港元大幅下跌約71.1%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，分部經營虧損約為113百萬港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得經營溢利約1,917百萬港元。收入和經營溢利均下跌主要是由於全球金融

市場不景氣，投資者信心下跌，導致經紀部門的營業額及佣金收入低於預期，而孖展借貸業務的成交量亦減少。

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團投資、經紀及金融分部之收入較去年同期約610百萬港元增加約68.0%至約1,025百萬港元，而分部經營溢利則較去年同期約177百萬港元增加約235.6%至約594百萬港元。收入與經營溢利均有增長，主要是由於根據國際貨幣基金組織所刊發的世界經濟展望(二零零九年十月期)的資料，期內股票市場回升令市場氣氛改善，本分部大部份部門的營業額及表現已回復至去年金融危機前之水平。

私人財務分部

貴集團的業務亦包括提供私人財務產品。截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團私人財務分部錄得收入約1,353百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度約1,125百萬港元增加約20.3%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團私人財務分部之經營溢利約為614百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度的約561百萬港元增加約9.4%。收入與經營溢利均有增長，主要是由於私人財務部門在香港及深圳的分行增加，尤其是內地分行網絡於年內持續擴展，令私人財務部門的貸款組合和利息收入均大幅增長。

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團之私人財務分部收入較去年同期約641百萬港元增加約15.0%至約737百萬港元，而經營溢利則較去年同期約298百萬港元下跌約17.1%至約247百萬港元。收入增加主要是由於貴集團加強市場推廣令內地網絡擴張及借貸組合增加所致。然而，截至二零零九年六月三十日止六個月，經營溢利因香港失業率上升及破產申請增加而減少。

保健服務分部

貴集團的保健服務分部包括提供醫療服務、護理介紹所、物理治療、牙科服務以及其他相關服務。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該分部錄得收入約1,076百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度約957百萬港元上升約12.4%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該分部的經營溢利約為57百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度約50百萬港元上升約14.0%。收入及經營溢利增加主要是由於年內核心醫療中心網絡持續擴充，核心醫療中心總數由二零零七年的38間增至二零零八年的52間。

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團保健服務分部收入較去年同期約468百萬港元上升約15.4%至約540百萬港元，而經營溢利則約為30百萬港元，較去年同期約25百萬港元上升約20.0%。保健服務分部表現上揚主要是由於期內住院服務之營業額增加以及向門診病人及按使用收費服務之病人提供門診服務的每名求診者平均收入增加4.3%且求診者數目亦有所增加。

物業發展及投資分部

貴集團物業發展及投資分部包括發展及出售物業、物業租賃、提供物業管理服務以及由第三方管理之酒店業務。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該分部錄得收入約285百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度約199百萬港元上升約43.2%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該分部錄得經營虧損約423百萬港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得經營溢利約601百萬港元。收入增加主要是由於二零零七年起租金水平不斷上升，使貴集團的香港物業組合租金收入上升。經營溢利減少主要是由於年內經濟衰退導致物業重估虧損所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團物業發展及投資分部收入較去年同期約143百萬港元減少約18.9%至約116百萬港元，而經營溢利約為399百萬港元，較去年同期約101百萬港元上升約295.0%。物

業發展及投資分部收入減少主要是由於期內並無銷售物業所致。經營溢利上升主要是由於二零零九年上半年經濟狀況好轉而獲得物業重估收益所致。

企業及其他分部

貴集團企業及其他分部主要包括企業收入及開支以及未分配業務業績。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該分部錄得收入約29百萬港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度約15百萬港元上升約93.3%。截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零七年十二月三十一日止年度，該分部錄得經營虧損分別約15百萬港元及25百萬港元。收入增加而經營虧損減少主要是由於 貴公司管理層對聯營公司事務投放更多人力及時間，故年內總部獲 貴公司聯營公司管理費收入增加，加上 貴公司維持更多的盈餘現金令存款利息收入增加所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月，該分部收入約為7百萬港元，較去年同期約16百萬港元減少約56.3%，經營虧損約為4百萬港元，而去年同期則錄得經營虧損約19百萬港元。收入倒退主要是由於期內利率不斷下調導致存款利息收入減少所致。經營虧損減少主要是由於已於截至二零零八年六月三十日止六個月期間支付管理層花紅，而截至二零零九年六月三十日止年六個月期間該等花紅仍未變現，故令期內薪金開支減少所致。

每股股份盈利／虧損

截至二零零八年十二月三十一日止兩年度，全球金融危機使 貴集團投資、經紀及金融分部業績大幅倒退，由截至二零零七年十二月三十一日止年度經營溢利約1,917百萬港元降至截至二零零八年十二月三十一日止年度經營虧損約113百萬港元。此外，截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團的物業及投資分部錄得經營虧損約423百萬港元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得經營溢利約601百萬港元。因此，每股股份盈利由截至二零零七年十二月三十一日止年

度約7.76港元降至截至二零零八年十二月三十一日止年度每股股份虧損約0.95港元。

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴公司錄得每股股份盈利約3.84港元，主要是由於全球金融市場好轉，使貴集團核心業務分部（尤其是投資、經紀及金融分部與物業發展及投資分部）業績有所改善。

(b) 貴集團前景

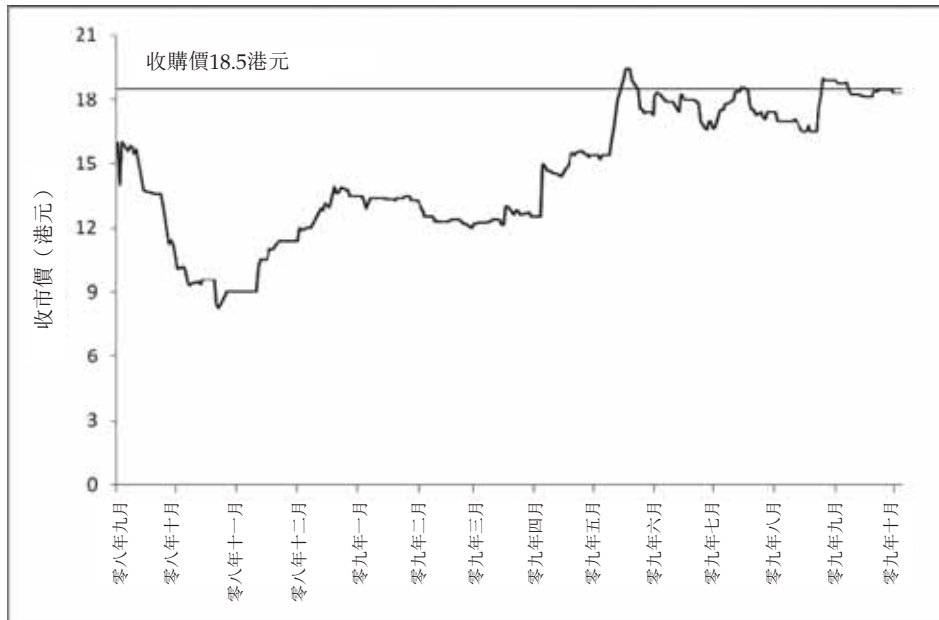
二零零八年，美國次按問題引發全球金融危機。二零零九年上半年，全球經濟不景氣加上豬流感擴散的恐慌均令香港經濟受到打擊。然而，根據國際貨幣基金組織所刊發的二零零九年十月世界經濟展望根據國際貨幣基金組織所刊發的世界經濟展望(二零零九年十月期)，有跡象顯示二零零九年上半年美國經濟正在回穩，而內地政府亦已大幅放寬貨幣政策以維持經濟增長。董事認為，全球經濟前景仍然不明朗，故無法肯定市場氣氛好轉的情況會否持續。

儘管市場氣氛已有所改善，惟吾等同意董事觀點，有關好轉未必持續，而全球經濟前景仍然不明朗，依然困難重重，充滿挑戰。該等挑戰大部份均非貴集團所能控制，可能影響貴集團短期內的核心業務表現。然而，董事會向吾等表示，貴集團會為貴集團及全體股東的利益而一直專注核心業務發展，且會繼續審慎執行所訂策略，將管理及財政資源集中用於核心業務物業投資及發展和金融服務。鑑於貴集團金融服務和物業發展及投資分部於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度分別佔貴集團總收入約80.1%及68.4%，而於截至二零零九年六月三十日止六個月則佔貴集團總收入約77.5%，吾等認為董事會已盡力執行發展核心業務的策略。

3. 股價表現及流通量

(a) 過往股份市價

吾等曾比較收購價與該公佈日期前12個月至最後實際可行日期的過往股份市價。下圖顯示二零零八年九月十七日(該公佈日期前約12個月)至最後實際可行日期(「回顧期間」)的每日股份收市價：



資料來源：彭博

於回顧期間，由於二零零八年九月十五日美國投資銀行雷曼兄弟破產，經濟狀況急轉直下，股價由二零零八年九月十七日的15.98港元下跌至二零零八年十一月七日的8.28港元。然而，隨著二零零九年上半年市場信心回穩，股價一直穩步上揚，升至二零零九年六月二日(本公司於二零零九年六月一日公佈收購新工投資有限公司(前稱禹銘投資有限公司)結果後一日)的高位19.40港元。

於回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為19.40港元(二零零九年六月二日)及8.28港元(二零零八年十一月七日)。於回顧期間，股份的平均收市價約為14.53港元。收購價較該平均價高出約27.3%。由於收購價大幅超出回

顧期間的股份平均價，故吾等認為收購價超出平均收市價的溢價可吸引有意變現於 貴公司投資之股東。

(b) 股份流通量

下表載列回顧期間每月總成交量與平均每日成交量、平均每日成交量佔平均已發行股份總額及平均公眾持股量的相關百分比：

	每月總 成交量 (百萬股)	平均每日 成交量 (百萬股)	平均每日 成交量佔 平均已發行 股份總額 之百分比 (附註1)	平均每日 成交量 佔平均 公眾持股量 之百分比 (附註2)
二零零八年				
九月	5.60	0.27	0.11%	0.55%
十月	1.64	0.08	0.03%	0.15%
十一月	8.18	0.41	0.17%	0.52%
十二月	0.17	0.01	小額略去不計	0.01%
二零零九年				
一月	0.06	小額略去不計	小額略去不計	小額略去不計
二月	0.17	0.01	小額略去不計	0.01%
三月	0.10	小額略去不計	小額略去不計	小額略去不計
四月	0.44	0.02	0.01%	0.02%
五月	1.10	0.06	0.02%	0.05%
六月	0.30	0.01	0.01%	0.01%
七月	0.17	0.01	小額略去不計	0.01%
八月	0.17	0.01	小額略去不計	0.01%
九月	0.42	0.02	0.01%	0.02%
十月				
(截至最後實際可行日期)	0.11	0.01	小額略去不計	0.01

資料來源：彭博

附註：

1. 根據彭博所提供回顧期間平均每月已發行股份數目計算。
2. 根據彭博所提供回顧期間平均每月公眾所持股份數目計算。

按上表所示，於回顧期間，股份平均每日成交量佔平均已發行股份總額的百分比介乎可略去的小額百分比至0.17%；而股份平均每日成交量佔平均

公眾所持股份總數的百分比則介乎可略去的小額百分比至0.55%。

吾等認為，股份於12個月期間的流通量極低，未必足夠讓股東在公開市場以收購價出售所持股份。鑑於股份的流通量低，吾等認為收購建議可讓股東變現投資。

(c) 收購價與市價及每股資產淨值之比較

收購價每股股份18.50港元較：

- (i) 於最後交易日期在聯交所所報的收市價每股股份18.90港元折讓約2.12%；
- (ii) 於截至及包括最後交易日期止前連續五個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價18.03港元溢價約2.61%；
- (iii) 於截至及包括最後交易日期止前連續十個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價17.30港元溢價約6.94%；
- (iv) 於截至及包括最後交易日期止前一個月期間平均收市價每股股份約17.19港元溢價約7.63%；
- (v) 於截至及包括最後交易日期止前三個月期間平均收市價每股股份約17.53港元溢價約5.56%；
- (vi) 於截至及包括最後交易日期止前六個月期間平均收市價每股股份約16.09港元溢價約14.96%；
- (vii) 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份18.32港元溢價約0.98%；及
- (viii) 按 貴公司截至二零零九年六月三十日止之最近期未經審核綜合中期賬目計算的 貴集團每股股份資產淨值約37.95港元(「每股資產淨值」)折讓約51.25%。

4. 收購價的估值

(a) 資產淨值

收購價較按 貴公司截至二零零九年六月三十日止之最近期未經審核綜合中期賬目計算的每股資產淨值約37.95港元折讓約51.25%，及較經調整每股資產淨值約38.31港元折讓約51.71%。

下表載列按收購文件附錄四 貴集團物業權益的估值盈餘作出調整後的經調整每股資產淨值，僅供參考：

	百萬港元
貴集團於二零零九年六月三十日的未經審核資產淨值	9,257.0
加：貴公司於二零零九年八月三十一日應佔 物業權益估值盈餘	88.3
	<u>9,345.3</u>
貴集團經調整資產淨值(附註)	<u>9,345.3</u>
經調整每股資產淨值	<u>38.31 港元</u>

附註：上述分析並無計及物業權益估值盈餘的任何潛在稅務影響。

吾等曾將收購價與其他聯交所主板上市公司所提出購回股份的有條件自願現金收購建議比較。按下文「與其他購回股份收購建議的比較」一節所詳述，大部份上市公司以遠低於資產淨值的價格提出股份購回收購建議。以低於資產淨值的價格提出購回股份收購建議可於完成後提升每股資產淨值，因此有利於股東。

(b) 與其他購回股份收購建議的比較

分析收購價是否公平合理時，吾等亦曾比較自二零零二年起至該公佈日期止其他聯交所主板上市公司所提出購回股份的全部有條件自願現金收購建議(「可比較收購建議」)，並比較各收購價相對摘錄自可比較收購建議相

百利達證券函件

關收購文件的緊接有關公佈日期前六個月期間平均收市價及相關每股資產淨值的溢價／(折讓價)：

公司(股份代號)	可比較收購 建議公佈日期	收購價較以下數值的溢價／(折讓價)				每股 資產淨值 (附註1) (%)
		收購建議				
		公佈日期前 最後交易日的 收市價 (「最後 成交價」) (%)	一個月 平均 收市價 (「一個月 平均價」) (%)	三個月 平均 收市價 (「三個月 平均價」) (%)	六個月 平均 收市價 (「六個月 平均價」) (%)	
SCMP集團有限公司(583)	二零零二年九月三日	5.1	4.6	(11.3)	(18.0)	190.3
華人置業集團(127)	二零零二年九月九日	9.8	30.4	37.2	33.5	(86.3)
蜆壳電器工業(集團)有限公司(81)	二零零二年十月一日	46.2	45.7	35.5	24.2	(76.4)
萬順昌集團有限公司(1001)	二零零二年十一月五日	58.1	108.5	157.9	56.7	(33.5)
迪臣發展國際集團有限公司(262)	二零零三年九月十日	37.9	66.7	73.9	89.6	(27.3)
萬裕國際集團有限公司(894)	二零零四年四月二十六日	26.7	26.7	26.7	26.7	(45.7)
中國網絡資本有限公司(383)	二零零四年六月四日	20.0	17.7	7.1	6.2	(59.6)
卓健亞洲有限公司(593)	二零零五年一月二十四日	15.6	17.6	16.3	14.3	301.6
中建電訊集團有限公司(138)	二零零九年一月六日	44.9	50.2	50.6	(14.1)	(85.2)
昌明投資有限公司(1196)	二零零九年七月二十三日	15.2	28.4	35.7	50.8	(47.0)
平均(包括所有可比較收購建議)		28.0	39.7	43.0	27.0	3.1
平均(不包括SCMP及卓健亞洲)						(57.6) (附註2)
中間值(包括所有可比較收購建議)		23.4	29.4	35.6	25.5	(46.4)
中間值(不包括SCMP及卓健亞洲)						(53.3) (附註2)
最高(包括所有可比較收購建議)		58.1	108.5	157.9	89.6	301.6
最低(包括所有可比較收購建議)		5.1	4.6	(11.3)	(18.0)	(86.3)
貴公司	二零零九年九月十七日	(2.12)	7.63	5.56	14.96	(51.25)

附註：

1. 根據截至各收購文件刊發日期前可在香港聯交所網站獲得的最近期財務資料
2. 由於SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司於各自收購建議公佈前一年期間的市值均高於各自最近期刊發資產淨值，而其餘八個可比較收購建議及 貴公司於一年期間的市值則較各自最近期刊發資產淨值折讓，故每股資產淨值的計算不包括SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司

按上表所示，收購價每股股份18.50港元分別較一個月平均價、三個月平均價及六個月平均價高出約7.63%、5.56%及14.96%，而較最後成交價折讓約2.12%，吾等認為此折讓極微。雖然收購價較一個月平均價、三個月平均價及六個月平均價的溢價低於部份相對可比較收購建議平均價的溢價，但收購價相對一個月平均價、三個月平均價及六個月平均價的溢價仍介乎可比較收購建議相應收購價高出平均價的最高及最低溢價。

此外，可比較收購建議的相關收購價佔各收購文件刊發前最近期刊發綜合每股資產淨值介乎高出約301.6%至折讓86.3%，平均溢價約為3.1%而折讓中間值約為46.4%。雖然各收購價較各可比較收購建議最近期刊發綜合每股資產淨值的平均值僅約高出3.1%，但由於最高及最低價格差距較遠，故吾等認為應分析可比較收購建議相同數據的中間值。收購價較每股資產淨值及經調整每股資產淨值分別折讓約51.25%及51.71%，介乎可比較收購建議的範圍，亦接近可比較收購建議的中位數。

吾等觀察可比較收購建議公佈前一年期間（「該一年期間」）該等收購建議的過往股價表現後發現，SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司於該一年期間的股份市價較該等公司最近期公佈的資產淨值高，而另外八個可比較收購建議及 貴公司於該一年期間的股份市價則較各自最近期公佈的資產淨值低。因此，吾等認為分析時應該將收購價與相關收購建議公佈前的過往股份市價低於相關每股資產淨值的可比較收購建議（「可比較折讓收購建議」）比較，而不應考慮SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司。可比較折讓收購建議相關收購價的折讓中位數為約53.3%，平均數約為57.6%。收購價較最近期公佈的綜合每股資產淨

值及經調整每股資產淨值分別折讓約51.25%及51.71%，接近可比較折讓收購建議的每股資產淨值折讓中位數及平均數。

雖然收購價較截至二零零九年六月三十日止最近期刊發綜合每股資產淨值及經調整每股資產淨值的折讓(介乎可比較收購建議相同數據的範圍)接近可比較折讓收購建議每股資產淨值的折讓之中間值及平均值，但基於(i)收購建議將以公平公正方式向全體合資格股東提出；(ii)雖然 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間的財務表現有所改善，但吾等認為 貴集團核心業務以致其業績所面臨的挑戰(尤其是金融服務以及物業發展及投資)仍然受全球金融危機所引致的不明朗經濟及市況困擾；(iii)收購價較一個月平均價、三個月平均價及六個月平均價高；及(iv)股份流通量極低，故整體而言，吾等認為收購價較每股資產淨值及經調整每股資產淨值的折讓不會損害獨立股東的利益。

5. 收購建議的財務影響

根據收購文件附錄二所載 貴集團未經審核備考財務資料，收購建議完成後，收購建議對 貴集團的財務影響如下：

	收購建議 完成前 (附註1)	收購建議 完成後 (附註2)	增加／(減少) %
已發行股份數目	243,922,423	207,334,060	(15.00%)
每股基本盈利(港元)	3.84 (附註3)	4.52 (附註4)	17.65%
流動比率	2.64	2.52	(4.79%)
負債資產比率(附註5)	31.9%	42.4%	32.82%
每股資產淨值(港元)	37.95	41.37	9.00%
經調整每股資產淨值(港元) (附註6)	38.31	41.79	9.08

附註：

1. 基於該公佈日期已發行243,922,423股股份計算。
2. 假設悉數接納收購建議達最高股份數目。
3. 基於截至二零零九年六月三十日止六個月 貴集團股東應佔未經審核純利約937百萬港元及期內已發行股份加權平均數約244,000,000股計算。

4. 假設悉數接納收購建議達最高股份數目，且收購建議已於二零零九年一月一日完成，基於截至二零零九年六月三十日止六個月 貴集團股東應佔未經審核純利約937百萬港元及已發行股份加權平均數約207,000,000股（即期內已發行股份加權平均數244,000,000股減購回的36,588,363股股份）計算。
5. 銀行及其他借貸淨額除以 貴公司股東應佔權益。
6. 按本函件「資產淨值」一段的表格所示，經調整每股資產淨值已按 貴集團於二零零九年八月三十一日的物業權益估值盈餘調整。

(a) 每股基本盈利

假設收購建議已於二零零九年一月一日完成， 貴公司已全數購回並註銷收購建議所涉最高數目合共36,588,363股股份，已發行股份加權平均數會由約244,000,000股減至約207,000,000股，按截至二零零九年六月三十日止六個月 貴集團股東應佔未經審核純利約937百萬港元計算，截至二零零九年六月三十日止六個月的每股基本盈利會增加約17.65%至4.52港元，對 貴公司及股東整體有利。

(b) 流動比率及負債資產比率

按上表所示， 貴集團的流動比率會由約2.64倍減至2.52倍。流動比率的微跌乃假設(i)收購建議估計成本總額加上收購建議估計開支總額約681百萬港元會由 貴集團的內部資源撥付。 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告所載， 貴集團有現金及現金等價物約2,822百萬港元；及(ii)收購建議對 貴集團的負債總額並無影響。

按 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告所載， 貴集團於二零零九年六月三十日的借貸淨額約為2,953百萬港元，即負債資產比率約為31.9%。收購建議完成後，負債資產比率會增至約42.4%。由於預期收購建議會以 貴集團內部資源撥付，故 貴集團負債資產比率的增加主要是由於股東資金扣除接納收購建議代價總額與相關開支合計約681百萬港元。

吾等認為，由於 貴公司於收購建議完成後仍會維持足夠的現金狀況，且董事已確認收購建議完成後， 貴集團會有充足營運資金應付日常營運需求，故流動比率微跌及負債資產比率增加不會對 貴集團的財務狀況有任何重大影響。

(c) 每股資產淨值

按上表所示，由於進行收購建議，每股資產淨值會增加約9.00%至約41.37港元，而經調整每股資產淨值會增加約9.08%至約41.79港元。上述每股資產淨值及經調整每股資產淨值增加主要是由於收購價較每股資產淨值及經調整每股資產淨值折讓。由於折讓以公平公正方式讓全體合資格股東共享，故吾等不認為該收購價會損害獨立股東的利益。

除對流動比率及負債資產比率有輕微影響外，收購建議對 貴公司的整體財務影響屬正面，而董事已確認 貴公司有足夠財務資源撥付收購建議。因此，吾等認為，雖然所提出的收購建議較每股資產淨值及經調整每股資產淨值有大幅折讓，但收購建議對 貴公司及股東整體有利。

6. 收購建議的理由

按收購文件的董事會函件所載，董事認為收購建議符合股東的最佳利益，原因在於：

- (a) 可適當運用 貴公司盈餘流動資金；
- (b) 根據收購建議將相當比例盈餘資金歸還股東；
- (c) 讓合資格股東有機會出售股份而收取現金，或保留股權而增加權益比例參與 貴公司之未來發展；及
- (d) 可增加每股股份之資產淨值及每股盈利。

鑑於該公佈刊發前12個月期間股份市價及其流通量極低，故吾等認同董事的意見，認為收購建議可提供機會讓股東變現於 貴公司的部份投資。此外，按上文「收購建議的財務影響」一節所述，預期除對流動比率及負債資產比率略有影響外，收購建議的財務影響屬正面。另外，收購建議不會影響不擬接納收購建議交出股份的合資格股東之股權。因此，吾等認為收購建議對獨立股東有利。

7. 清洗豁免

收購建議(假設獲悉數接納)完成當時前後 貴公司的股權架構載於收購文件的董事會函件「股權架構」一節。

Lee and Lee Trust實益擁有108,626,492股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約44.53%。除代Lee and Lee Trust持有的股份外，李成輝先生(其中一位信託人及執行董事)實益擁有22,921股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.01%。除代Lee and Lee Trust持有的股份外，李淑慧女士(其中一位信託人及非執行董事)並無擁有其他股份權益。根據收購守則，李成輝先生及李淑慧女士被視為與Lee and Lee Trust一致行動。於最後實際可行日期，Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士已向 貴公司不可撤回地承諾彼等不會接納收購建議。

視乎接納表格所表示由 貴公司購回股份之數目，及假設獨立股東悉數接納達最高股份數目，則Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士所持 貴公司已發行股本實益權益或會自現有水平約44.54%最高增至收購建議完成時約52.40%，從而使Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士須遵守收購守則第26條規定的一般責任，就並非由Lee and Lee Trust、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士實益擁有的全部股份提出強制全面收購建議。

Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生已向執行人員提出清洗豁免的申請。執行人員已同意，待獨立股東批准後豁免任何可能須因收購建議而提出全面收購建議的責任。

鑑於收購建議讓有意變現所持部份投資的合資格股東有機會透過保證數額安排出售股份而收取現金，亦可讓無意接納收購建議的股東與Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等一致行動之人士以同等幅度增加於 貴公司的持股比例，故吾等認為收購建議不會損害獨立股東的利益。此外，鑑於清洗豁免乃收購建議的先決條件(即如無授出清洗豁免則不會進行收購建議)，故吾等認為清洗豁免公平合理，對 貴公司及獨立股東有利。

推薦意見

經考慮以上所述的主要因素，尤其以下數項，

- (i) 經過艱困的二零零八年，儘管 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的財務表現有所改善，但 貴集團主要業務仍受全球金融危機下不明朗的經濟及市場狀況影響，能否持續獲利是 貴集團的挑戰；
- (ii) 由於流通量極低，故收購建議為有意的合資格股東提供機會以高於近日市價之溢價變現於 貴公司的部份投資；
- (iii) 收購價較每股資產淨值及經調整每股資產淨值有所折讓對全體合資格股東均公平及公正，且吾等認為並無侵害獨立股東權益。此外，除流動比率及負債資產比率略受影響外， 貴公司有足夠財政資源支付收購建議，而收購建議對 貴公司之整體財務有正面影響；
- (iv) 在股份之流通量極低且現時金融市場並不明朗的情況下，收購價均高於一個月平均價、三個月平均價及六個月平均價；
- (v) 由於收購建議完成後， 貴公司將繼續維持有現金結餘，董事亦確認 貴集團有充足營運資金應付日常運作，因此吾等認為收購完成後，流動比率輕微下跌及負債資產比率輕微上升不會對 貴集團之財務狀況有任何重大影響；
- (vi) 倘收購建議所涉及的最多36,588,363股股份全數購回並註銷，即使獨立股東持股量合計會由約55.46%下跌至47.60%，但收購建議不會攤薄不提交股份接納收購之獨立股東股權。實際上，倘保證數額獲悉數接納，由於Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與彼等任何一方一致行動之人士於最後實際可行日期已向 貴公司不可撤回地承諾彼等不會接納收購建議，故收購建議完成後，不接納收購建議的合資格股東於 貴公司之持股量升幅將與Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生及與其一致行動之人士相同；及

- (vii) 清洗豁免乃收購建議之其中一項先決條件，倘獨立股東不批准清洗豁免，收購建議將失效，有意接納收購建議之合資格股東會無法透過保證數額安排變現部份股份，而不打算接納收購建議之合資格股東則無法得益於收購完成後，因 貴公司已發行股本減少而增加股權，

整體而言，吾等認為收購建議的條款對獨立股東公平合理，而收購建議及授出清洗豁免(收購建議的其中一項條件)對 貴公司及股東整體有利。經考慮倘收購建議成為無條件而其他合資格股東接納收購建議，則不擬接納收購建議出售所持股份的合資格股東亦可由於所持股權比例及 貴公司的每股資產淨值及經調整每股資產淨值上升而獲益，故吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成批准收購建議及清洗豁免的決議案。吾等亦推薦獨立董事委員會建議屬合資格股東的獨立股東接納收購建議。

有意接納收購建議的合資格股東應於收購建議有效期間密切監察股份市價，如出售的淨收入(已扣除交易成本)可能高於收購建議可得之金額，應考慮於公開市場出售股份而不接受收購建議。合資格股東亦應明白以多於保證數額的股份接納收購建議是否受理，取決於接納收購建議之水平， 貴公司並不保證。

有意不接納收購建議而保留股份的合資格股東可因其他合資格股東接納收購建議使 貴公司已發行股本減少而增加股權比例。

此致

聯合集團有限公司
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
百利達證券有限公司
董事兼行政總裁
李德光
謹啟

二零零九年十月二十三日

禹銘代表本公司向合資格股東提出收購建議，按本收購文件所載條款及條件購回股份。收購建議之主要條款及條件載於下文。

收購建議之條款及條件

1. 收購建議

本公司將按收購價購回不超過最高股份數目之股份。

2. 條件

收購建議須待達成下列所有條件，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上親自或由受委代表以股數投票方式通過普通決議案，批准收購建議及清洗豁免；
- (b) 執行人員授出清洗豁免且達成清洗豁免所附的所有條件；及
- (c) 就適用法律及法規所規定本公司有效進行收購建議所必須取得的任何其他相關監管機構之批准。

於最後實際可行日期，就本公司所知，概無上文條件(c)所述相關批准的規定。

倘執行人員並無授出清洗豁免或獨立股東於股東特別大會不通過批准收購建議及清洗豁免之決議案，則收購建議將會失效。

收購建議毋須接納達到最低數目方可進行。

3. 最高股份數目

本公司根據收購建議將購回之最高股份數目為36,588,363股股份，相當於最後實際可行日期本公司全部已發行股本243,922,423股約15.0%。

4. 合資格股東

收購建議向最後接納限期名列股東名冊的所有合資格股東提呈。

5. 接納

- 5.1 各合資格股東可透過向登記處遞交填妥之接納表格及有關本公司之所有權文件，按收購價接納收購建議，以供本公司購回其所持任何數目之股份，惟以其於最後接納限期持有之全部股權為限。每股股份僅可接納由本公司購回一次。

- 5.2 接納表格指定之股份會按下列次序購回：
- (i) 首先，按比例購回不超過接納股東保證數額之所有股份；及
 - (ii) 其次，倘有剩餘股份，則購回相等於有關接納表格所指定超額提交股份與所有接納表格之超額提交股份總數之比例而不超過最高股份數目的超額提交股份。
- 5.3 收購價以現金支付。
- 5.4 收購建議宣佈成為無條件後，正式填妥並由本公司或本公司代表接獲之接納表格將不可撤回。
- 5.5 本公司購回的所有股份免付佣金及交易費，惟接納股東須付賣方從價印花稅，按根據收購建議所購回股份的市值或本公司接納有關收購建議應付代價(以較高者為準)每1,000港元(及不足1,000港元者)應付1.00港元的比率計算，自本公司應付予接納股東的款項扣除。本公司代表接納股東根據印花稅條例安排向印花稅署支付賣方從價印花稅。
- 5.6 所有購回之股份根據本公司細則註銷，且註銷後不得享有任何股息。
- 5.7 在收購建議成為無條件的情況下，接納股東根據上文第5.1條所述方式遞交接納表格會視為接納股東向禹銘及本公司保證其根據收購建議出售之所有股份不附帶任何留置權、押記、選擇權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或任何產權負擔，亦不附帶股份所產生或所附之一切權利，包括但不限於收取該公佈日期後所宣派之股息及其他分派(如有)之權利。

6. 保證數額及超額提交股份

- 6.1 假設所有合資格股東(不包括除外股東(如有))均為接納股東，則合資格股東保證可在有意出售的情況下向本公司出售彼等於最後接納限期所持股份約27.05%。例如，倘合資格股東於最後接納限期持有2,000股股份，則保證可接受收購建議出售540股股份。

- 6.2 倘若若干合資格股東不接納收購建議或根據收購建議接納的股份少於保證數額，則接納股東或會接納超過本身保證數額的收購建議，而本公司會購回超額提交股份。
- 6.3 倘超額提交股份總數低於剩餘股份總數，則本公司會購回所有超額提交股份。
- 6.4 倘超額提交股份總數超逾剩餘股份，則接納表格載有超額提交股份之每名接納股東有權獲本公司購回超額提交股份，數目取決於接納表格所指定超額提交股份與超額提交股份總數之比例(計算公式載於下文)，惟本公司可全權酌情將該數字上下調整，盡量避免接納股東持有不足一手或零碎之股份：

$$\frac{E \times S}{A}$$

E = 接納表格指定之超額提交股份

A = 所有接納表格指定之超額提交股份總數

S = 剩餘股份

- 6.5 本公司將購回之股份總數不會超逾最高股份數目。本公司有關按上文所述調減就接納收購建議所作超額提交股份及不足一手或零碎股份之決定將為最終定論且對全體股東均有約束力。

7. 碎股

- 7.1 鑑於保證數額之股份數目及上述超額提交股份之計算方式，接納股東或會因收購建議而持有零碎股份。
- 7.2 就此而言，新鴻基投資服務有限公司(地址：香港中環添美道1號中信大廈12樓；聯絡人：馬如龍先生；電話：(852) 3920 2770)已獲本公司委任為指定經紀商，自收購建議完成日期起六個星期內安排市場中零碎股份的配對買賣，使持有零碎股份的股東出售所持碎股或補足碎股成為一手完整買賣單位2,000股股份。持有零碎股份之股東謹請注意，零碎股份配對未必成功。有關安排詳情會於收購建議成為無條件後公佈。

8. 接納期

- 8.1 倘條件已達成，則收購建議可於收購建議成為無條件後至少十四日內供接納。接納表格連同股份(不少於相關合資格股東根據收購建議有意接納之股份數目)的所有權文件須於最後接納限期(現預期為二零零九年十一月二十七日(星期五)下午四時正，或本公司在取得執行人員事先同意而訂定及公佈之較後日期)前填妥、遞交及由登記處接獲，方為有效。本公司保留權利延長接納收購建議的時限，惟須取得執行人員事先同意。
- 8.2 預期最後一項條件之達成日期為二零零九年十一月十三日(星期五)。取得執行人員事先同意後，本公司可延遲該日期。

9. 不可撤回之接納

收購建議宣佈成為無條件後，填妥並由登記處接獲接納表格即表示接納收購建議不可撤回。

10. 一般資料

- 10.1 所購回之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。因此，接納股東提交接納表格後，視為對禹銘及本公司保證，確保所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，且附有該公佈日期或之後該等股份所附之一切權利(包括享有於該公佈日期後所宣派之所有股息及分派(如有)之權利)。

二零零九年九月七日，本公司宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股股份15港仙予二零零九年十月三十日名列股東名冊之股東。預期股息單將於二零零九年十一月六日左右以郵遞方式寄發予股東。謹此說明，收購建議成為無條件後接納收購建議交出股份的股東倘於二零零九年十月三十日名列股東名冊，則仍可收取上述中期股息。

- 10.2 合資格股東根據接納表格(屬於收購建議條款一部份)所載指示填妥接納表格接受收購建議。倘不遵守收購文件與接納表格所載程序，則接納表格視為無效而遭拒絕受理。

- 10.3 收購建議及對收購建議的所有接納、接納表格及根據收購建議訂立的所有合約，以及按照該等條款所採取或進行或視為採取或進行的所有行動將按照香港法律監管及詮釋。遞交接納表格即表示服從香港法院之非專屬司法管轄權。
- 10.4 任何人士無法接獲收購文件或接納表格概不會令收購建議任何方面失效。任何合資格股東可於寄發收購文件至最後接納限期辦公時間在登記處及本公司主要營業地點領取該等文件的額外印刷本，或自登載日期起計至少七日內於聯交所網站 www.hkexnews.hk 或本公司網站 www.alliedgroup.com.hk 下載。
- 10.5 在任何適用法例或監管規定規限下，本公司保留權利調整收購價。倘進行修訂(謹此聲明，不包括最高股份數目之修改)，則會向合資格股東寄發補充文件及新接納表格。經修訂收購建議自經修訂收購文件寄發日起十四日內可供接納。倘本公司於收購建議期間修訂收購建議條款，則所有合資格股東，不論是否已接納收購建議，均可以經修訂條款接納收購建議。
- 10.6 接納收購建議之權利屬各合資格股東個人所有，不得出讓或為他人利益而放棄或轉讓收購建議。
- 10.7 本公司全權酌情釐定有關購回股份數目、購回股份應付價格或根據本文所載條款更改該價格，以及就任何接納付款的有效性、形式、資格(包括接納時間)及接納等所有事宜，且有關決定為最終定案，對各方均具約束力，惟根據適用法律或執行人員另有規定者除外。本公司保留絕對權力拒絕任何或所有未以適當表格填妥的接納或本公司認為不合法的接納或付款。本公司亦保留絕對權力(惟該權力符合購回守則或執行人員同意而行使)豁免收購建議任何條款或條件，惟就接納個別股份或與個別股份持有人相關的條件(共同或個別)及任何不足或不合規事項作出豁免除外。倘所有不足或不合規仍未補救或獲得豁免，則接納或會遭拒絕受理。倘若獲得豁免，則收購建議的代價於填妥接納表格所有內容並收到所有權文件後方會發出。本公司或登記處或任何其他人士概不亦無責任發出有關接納不足或不合規的通告，對未能發出該等通告亦不承擔任何責任。

- 10.8 股東傳送或寄發或接收的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款由本身或其指定代理人傳送或寄發或接收，郵誤風險概由彼等承擔。本公司、禹銘、登記處或彼等各自之董事或其他參與收購建議之人士概不就傳送或接收上述文件及款項所引致任何損失承擔任何責任，亦不就因此產生的任何其他責任負責。
- 10.9 倘合資格股東對填寫接納表格或對收購建議的提呈程序及結算或其他類似內容有疑問而需諮詢及幫助，則可自二零零九年十月二十三日(星期五)至收購建議結束當日(包括首尾兩日)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時正(香港時間)期間撥打熱線電話：(852) 2862 8555聯絡登記處。

海外股東

收購文件不會根據香港以外司法權區的相關證券或同類法例或規則備案。

根據股東名冊資料，於最後實際可行日期，有若干股東登記地址分別位於11處香港以外司法權區。董事會已就相關司法權區適用證券法例的法律限制及該等海外股東參與收購建議的相關監管機構或交易所的規定作出諮詢。

本公司已獲得加拿大、西班牙、法國、英國、澳門、馬來西亞、新西蘭、新加坡及台灣法律顧問的意見，指出本公司毋須就向居於該等司法權區的股東提呈收購建議遵守該等司法權區的當地法規。因此，收購建議會提呈予居於該等司法權區的海外股東。

本公司已徵詢美國法律顧問的法律意見。根據彼等的法律意見，在美國進行收購建議須遵守聯邦及國家證券法、反欺詐及其他相關法規。本公司亦已徵詢澳洲法律顧問的法律意見。根據彼等的法律意見，在澳洲進行收購建議須遵守澳洲公司法。遵守美國及澳洲當地的法規會對本公司造成不必要的負擔。因此，本公司不會向美國及澳洲的股東寄發接納表格，而僅會向彼等寄發收購文件及股東特別大會通告。本公司已根據購回守則第8條向執行人員提出申請並取得同意，不將六名美國股東(所持股權合計相當於本公司已發行股本總額0.0016%)及一名澳洲股東(所持股權相當於本公司已發行股本總額0.0005%)列入收購建議範圍。

擬接納收購建議的海外股東負責就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得可能需要之政府或其他機構之同意或遵守其他必需程序或法律規定。任何人士的任何接納將視為彼等向本公司聲明及保證已遵守當地法律及法規。股東如有任何疑問，謹請諮詢專業顧問。

接納之程序及交收

1. 接納之一般程序

- 1.1 合資格股東如欲接納收購建議，須按本收購文件及接納表格之指示填妥並交回隨附接納表格。收購文件所載指示應與接納表格(屬收購建議條款之一部份)之指示一併閱讀。
- 1.2 填妥之接納表格須連同不少於有關合資格股東有意接納收購建議之股份數目所涉及之所有權文件，於接獲接納表格後盡快以郵遞或專人送遞方式交回登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，惟無論如何不遲於二零零九年十一月二十七日(星期五)下午四時正(香港時間)或本公司可能根據收購守則釐定及公佈的較後日期及/或時間前送達，而信封上應註明「聯合集團有限公司-2009購回建議」。
- 1.3 概不會於最後接納限期後受理接納表格。
- 1.4 倘由登記持有人以外之人士簽署接納表格，則須將適當之授權證明文件(如發出經認證或確認之授權書)連同填妥之接納表格送交登記處。
- 1.5 概不會就接獲之任何接納表格或所有權文件發出任何確認收據。
- 1.6 本公司保留權利，全權酌情就任何接納申請調查本附錄一所載由有關合資格股東提供之聲明及保證是否恰當，倘本公司作出相關調查後基於任何理由認為任何上述聲明及/或保證並非妥善提供，則有關接納申請可能視為無效而遭拒絕受理。
- 1.7 就以香港中央結算(代理人)有限公司之名義在中央結算系統持有之股份接納收購建議時，香港中央結算(代理人)有限公司須在接納表格列明(i)中央結算系統參與者根據保證數額接納收購建議而交出之股份總數；及(ii)中央結算系統參與者根據超額提交股份接納收購建議所交出之股份總數。
- 1.8 每位合資格股東僅可向登記處提交一份接納表格。

2. 代名人持有之股份

2.1 倘合資格股東所持股份之所有權文件乃以代名人公司或該股東本身以外之其他名義持有，而該合資格股東有意接納收購建議(不論為所持全部或部份股份)，則該股東必須：

- (i) 指示代名人公司或其他代名人代表該股東接納收購建議，並要求代名人將填妥之接納表格連同所有權文件在其可能規定之限期(該限期可能早於收購建議指定之限期)內送交登記處；或
- (ii) 安排由本公司透過登記處將股份以該股東名義登記，並將填妥之接納表格連同所有權文件送交登記處；或
- (iii) 倘該股東之股份透過中央結算系統寄存於持牌證券交易商／託管銀行，則指示其持牌證券交易商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代其於香港中央結算(代理人)有限公司規定之限期或之前接納收購建議。為符合香港中央結算(代理人)有限公司規定之限期，該股東須與有關持牌證券交易商／託管銀行核實處理指示的時間安排，並應其經紀／託管銀行的要求向彼等提交有關指示；或
- (iv) 倘該股東之股份已存入其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司規定之限期或之前通過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權該指示。

2.2 以上述代名人名義持有股份之合資格股東須確保有關代名人盡快採取上述適用之行動，使代名人有充裕時間於最後接納限期前代其完成接納程序。

3. 近期進行之轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓以其名義登記但尚未收到股票，並有意接納收購建議，則須填妥接納表格並於最後接納限期或之前將表格連同經簽署之過戶收據送交登記處。該行動將視為授權本公司或其代理代該股東在股票發行時自本公司或登記處領取相關股票，並根據收購建議之條款將有關股票送交登記處，猶如有關股票已連同接納表格送交登記處。

4. 遺失或未能提呈之股票

- 4.1 倘所有權文件未能即時提呈及／或經已遺失，而合資格股東擬接納收購建議，則該股東須填妥接納表格並於最後接納限期或之前送交登記處，而所有權文件須於其後盡快且無論如何不遲於最後接納限期前送交登記處。
- 4.2 即使收購建議並無與所有權文件一併提交，本公司仍可酌情視收購建議之接納有效，惟在該情況下，僅在登記處接獲有關所有權文件後方會寄發應付之現金代價。
- 4.3 倘合資格股東遺失所有權文件，則須致函登記處，就所遺失之所有權文件(視情況而定)徵求發出彌償書，而彌償書在根據所提供指示填妥後，應連同接納表格及任何可提呈之所有權文件以郵遞或專人送遞方式於最後接納限期或之前交回登記處。在上述各情況下，合資格股東將獲知會其須付予登記處之費用。

5. 另發接納表格

倘合資格股東遺失隨附接納表格正本，或該正本成為不能使用而須補領，則須致函登記處或親臨登記處辦事處，要求另發接納表格以供該合資格股東填寫。該股東亦可自聯交所網站 www.hkexnews.hk 或本公司網站 www.alliedgroup.com.hk 下載。

6. 交收

- 6.1 倘收購建議成為無條件，且登記處於最後接納限期或之前收到已填妥之接納表格連同相關所有權文件，而該等表格及文件乃視作符合規定，則登記處將以郵遞方式知會相關接納股東購回有關股份，包括將自超額提交股份購回之股份數目(如有)。同時，登記處亦會於收購建議截止後十日內盡快以普通郵遞方式(郵誤風險概由該接納股東承擔)寄發款項，以支付就根據收購建議應付該接納股東之總金額，惟須根據上文所述之「收購建議的條款及條件」一節第5.5段扣款。

- 6.2 倘收購建議並無成為無條件，則所有權文件將於收購建議失效後十日內以普通郵遞方式退還及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由有關股東自行承擔。倘該股東已寄發一份或以上過戶收據，同時其代表已就此領取一張或以上股票，則該有關股票(而非過戶收據)將以普通郵遞方式寄予該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。
- 6.3 倘本公司並無全數購回一名接納股東之超額提交股份，則有關股份結餘之所有權文件或替代股票將於收購建議截止後十日內以普通郵遞方式退還及／或寄予該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。

7. 新股東

任何新股東可於二零零九年十月二十三日(星期五)至收購建議結束當日(包括首尾兩日)營業時間前往登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室)，索取本收購文件連同委任表格及一份未填寫之接納表格。有關股東亦可透過上文「收購建議之條款及條件」一節第10.9段所述查詢熱線聯絡登記處，要求將本文件副本，連同委任表格及一份未填寫之接納表格(如適用)寄往股東名冊記錄之登記地址。

合資格股東接納收購建議之影響

每名合資格股東或其代表簽署一份接納表格，即表示向本公司及禹銘不可撤回地承諾、聲明、保證及同意(務求對其本人、其遺產代理人、承繼人、繼承人及承讓人具約束力)以下各項：

1. 推定條文

以下條文適用於未正確填寫、未填妥或不合規格之接納表格：

- (a) 倘接納表格第1格並未填寫或僅填上一個記號而並非一個清楚之數目，則有關之合資格股東被視作已就相等於其交出之股份之數目(按隨附之所有權文件所示)接納收購建議，提交股份可予調減；及
- (b) 倘接納表格第1格所填股份總數大於有關合資格股東所接納購回股份數目(經所有權文件證明)，則該合資格股東將視為就相等於其接納購回股份(或會按比例向下調整)之股數而接納收購建議；

2. 聲明及保證

接納股東一經向登記處遞交填妥的接納表格及所有權文件，即表示向本公司及禹銘聲明及保證：

- (a) 有關股東可全權並獲授權競投以及出售、出讓及轉讓接納表格所述供購回的全部股份(連同所有附帶權利，而股份已全數繳足股款且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之第三方權利)，連同該公佈日期或之後所附帶之一切權利(包括有權收取該公佈日期之後所宣派之一切股息及分派(如有))；及
- (b) 就居於香港以外司法權區之相關股東而言，彼等已全面遵守任何適用之法律或其他規定，並可根據有關司法權區之法例合法接納收購建議。

3. 委任及授權

簽署接納表格即屬：

- (a) 不可撤回地委任本公司或禹銘之任何董事或高級職員或其可能指定之任何其他人士為該合資格股東之代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤回地指示代理全權代表接納收購建議之人士填妥及簽署接納表格及／或其他文件，並採取或作出代理認為讓本公司購回該名接納收購建議(或視為已接納收購建議)之人士所供接納之部份或全部股份而本公司全權酌情決定為必須、適當或合宜之行動或事宜。

4. 承諾

一經簽署接納表格，即表示：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理在根據收購建議條款合理行使權力及／或授權之情況下可能作出或進行之任何及所有行動或事宜；
- (b) 承諾向登記處遞交就接納(或視為接納)收購建議所涉及股份之所有權文件，或本公司所接納可取代有關所有權文件之保證，或安排於其後盡快並在任何情況下於最後接納限期前向有關人士送交該等文件；

- (c) 接受接納表格之條文及本文件所載其他條款及條件均視為已收錄於收購建議之條款及條件；
- (d) 承諾在本公司認為必要、適當或合適之情況下，就接納收購建議而簽立任何其他文件、採取任何其他行動及作出任何其他保證，包括但不限於完成購回視為就接納或視作接納之收購建議所涉股份(不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利)連同在收購期間開始日期或之後股份所附帶之一切權利，及／或執行任何據此明文授出之權力；
- (e) 授權本公司或代理安排以郵遞方式將應收代價寄往名列首位之持有人於接納表格第4格所示地址，郵誤風險概由股東自行承擔；及
- (f) 收購建議或接納表格引致或相關的所有事宜交由香港法院裁決。

稅務

合資格股東對接納收購建議之稅務影響如有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此重申，本公司、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士、禹銘、百利達證券、登記處或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何人士概不對任何一名或多名人士因合資格股東接納收購建議而產生之稅務影響或負債承擔任何責任。

公佈

1. 召開股東特別大會讓獨立股東批准收購建議及清洗豁免後，本公司會透過聯交所網站公佈會議結果及收購建議是否成為無條件。
2. 於收購建議截止日期下午六時正(或執行人員可能批准之較後時間)前，本公司須知會執行人員及聯交所有關收購建議修訂、延期或屆滿之決定(如有)，並須於當日下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，表明收購建議是否經已修訂、延期或屆滿。該公佈之初稿必須於下午六時正前送交執行人員及聯交所審批，以於同日下午七時正前在聯交所網站刊載。上述公佈將列明(收購建議失效之情況除外)獲接納根據收購建議購回之股份(及股份權利)總數。該公佈亦會載列收購建議的結果，包括釐定各接納股東按比例應得數額的方法詳情。

3. 計算接納表格所涉股份數目時，會另行呈列文件不齊全或有待核證之收購建議接納個案。

詮釋

1. 本收購文件所指合資格股東包括因購入或轉讓股份而有權簽署接納表格之人士，倘超過一名人士簽署接納表格，則本文件之條文共同及個別適用於該等人士。
2. 本收購文件及接納表格所用陽性詞語亦包含陰性及中性意思，而單數用語亦包含眾數意思，反之亦然。

1. 三年財務資料概要

- a. 下文載列本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月各期間之未經審核簡明綜合業績概要，摘錄自本公司相關中期報告並按情況重列。

	截至六月三十日止六個月		
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收入	<u>2,425.4</u>	<u>1,877.2</u>	<u>2,125.8</u>
除稅前溢利	1,639.2	667.1	1,419.7
稅項	<u>(154.8)</u>	<u>(96.8)</u>	<u>(135.2)</u>
本期間溢利	<u>1,484.4</u>	<u>570.3</u>	<u>1,284.5</u>
應佔方：			
本公司股東	936.8	208.5	673.6
少數股東權益	<u>547.6</u>	<u>361.8</u>	<u>610.9</u>
	<u>1,484.4</u>	<u>570.3</u>	<u>1,284.5</u>
中期股息	<u>36.6</u>	<u>36.6</u>	<u>36.6</u>
每股中期股息	<u>15港仙</u>	<u>15港仙</u>	<u>15港仙</u>
每股盈利：			
基本	<u>3.84港元</u>	<u>0.85港元</u>	<u>2.74港元</u>
攤薄	<u>3.84港元</u>	<u>0.85港元</u>	<u>2.74港元</u>

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月各期間，本集團概無非經常性項目及特殊項目。

- b. 下文載列本集團截至二零零八年十二月三十一日止三年度各年之經審核財務業績概要，摘錄自本公司相關年報並按情況重列。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收入	<u>3,493.7</u>	<u>4,889.4</u>	<u>2,810.6</u>
除稅前溢利	181.8	3,787.1	1,800.3
稅項	<u>(59.8)</u>	<u>(310.4)</u>	<u>(130.7)</u>
本年度溢利	<u>122.0</u>	<u>3,476.7</u>	<u>1,669.6</u>
應佔方：			
本公司股東	(231.4)	1,901.2	1,028.8
少數股東權益	<u>353.4</u>	<u>1,575.5</u>	<u>640.8</u>
	<u>122.0</u>	<u>3,476.7</u>	<u>1,669.6</u>
擬派末期股息	<u>73.2</u>	<u>146.5</u>	<u>98.6</u>
每股擬派末期股息	<u>30港仙</u>	<u>60港仙</u>	<u>40港仙</u>
每股(虧損)盈利：			
基本	<u>(0.95)港元</u>	<u>7.76港元</u>	<u>4.12港元</u>
攤薄	<u>(0.95)港元</u>	<u>7.76港元</u>	<u>4.11港元</u>

截至二零零八年十二月三十一日止三年度各年，本集團概無非經常性項目及特殊項目。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行截至二零零八年十二月三十一日止三年度之報告並無載有保留意見。

2. 本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料

以下資料摘錄自本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團之未經審核簡明綜合財務報表。

簡明綜合收益賬

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 未經審核 百萬港元	二零零八年 未經審核 百萬港元 (重列)
收入	3	2,425.4	1,877.2
其他收入		11.9	23.6
總收入		2,437.3	1,900.8
銷售成本及其他直接成本		(310.8)	(314.7)
經紀費及佣金費用		(94.9)	(126.3)
銷售及市場推廣費用		(21.4)	(30.4)
行政費用		(748.6)	(682.3)
收購一間附屬公司之折讓		138.5	—
收購附屬公司額外權益之折讓		40.9	19.8
視為收購附屬公司額外權益之溢利	4	8.5	—
視為出售一間附屬公司部份 權益之(虧損)溢利	5	(31.7)	0.4
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之虧損		(0.3)	(270.1)
物業價值變動	6	335.2	30.4
呆壞賬		(282.4)	(136.6)
其他經營費用		(48.6)	(58.1)
融資成本	7	(20.7)	(50.9)
應佔聯營公司業績		162.3	313.8
應佔共同控制企業業績		75.9	71.3
除稅前溢利	8	1,639.2	667.1
稅項	9	(154.8)	(96.8)
本期間溢利		<u>1,484.4</u>	<u>570.3</u>
應佔方：			
本公司股東		936.8	208.5
少數股東權益		547.6	361.8
		<u>1,484.4</u>	<u>570.3</u>
每股盈利：	10		
基本		<u>3.84 港元</u>	<u>0.85 港元</u>
攤薄		<u>3.84 港元</u>	<u>0.85 港元</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 未經審核 百萬港元	二零零八年 未經審核 百萬港元
本期間溢利	1,484.4	570.3
其他全面收益：		
可供出售金融資產		
— 本期間公平價值變動淨額	65.5	(539.3)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(2.8)	—
— 遞延稅項	(0.3)	0.6
	62.4	(538.7)
物業、廠房及設備		
— 遞延稅項	—	0.7
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	1.7	12.3
應佔聯營公司其他全面收益	19.1	116.5
應佔共同控制企業其他全面收益	(0.8)	(8.2)
本期間其他全面收益(費用)，已扣除稅項	82.4	(417.4)
本期間全面收益總額	<u>1,566.8</u>	<u>152.9</u>
應佔方：		
本公司股東	993.6	(3.8)
少數股東權益	573.2	156.7
	<u>1,566.8</u>	<u>152.9</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

		於二零零九年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 經審核 百萬港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	3,350.1	3,024.0
物業、廠房及設備		347.9	349.5
預繳地價		345.8	349.1
商譽		276.0	268.2
無形資產		403.5	370.5
於聯營公司之權益		3,974.8	4,010.5
於共同控制企業之權益		1,063.7	934.7
可供出售金融資產	13	629.1	273.3
持至到期投資	14	49.9	—
法定按金		18.8	18.4
一年後到期之私人財務客戶 貸款及墊款		1,884.4	1,743.5
貸款及應收款項		114.6	164.2
遞延稅項資產		98.5	122.5
		<u>12,557.1</u>	<u>11,628.4</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		410.9	410.5
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產	15	1,092.8	423.3
預繳地價		6.4	6.1
一年內到期之私人財務客戶 貸款及墊款		2,331.0	2,588.4
貿易及其他應收款項	16	7,276.9	4,664.9
聯營公司欠款		99.9	104.8
一間共同控制企業欠款		1.8	3.4
可收回稅項		33.0	36.8
已抵押銀行存款及銀行結餘		140.8	130.5
現金及現金等價物	17	2,821.7	2,591.5
		<u>14,215.2</u>	<u>10,960.2</u>

		於二零零九年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 經審核 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	1,551.7	1,638.4
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債		85.0	49.0
欠聯營公司款項		14.1	13.8
欠共同控制企業款項		29.3	14.1
應付稅項		121.5	76.0
一年內到期之銀行及其他借貸 撥備	19	3,468.2	1,403.8
應付股息		37.0	62.8
一年內到期之其他負債		73.2	—
		—	0.6
		<u>5,380.0</u>	<u>3,258.5</u>
流動資產淨值		<u>8,835.2</u>	<u>7,701.7</u>
總資產減流動負債		<u><u>21,392.3</u></u>	<u><u>19,330.1</u></u>
股本及儲備			
股本	20	487.9	488.1
股份溢價及儲備		8,769.1	7,849.9
本公司股東應佔權益		9,257.0	8,338.0
為僱員股份擁有計劃持有股份		(27.6)	(32.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		8.4	10.0
少數股東權益		9,420.2	8,268.8
權益總額		<u>18,658.0</u>	<u>16,584.2</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸 遞延稅項負債	19	2,446.9	2,479.3
撥備		275.2	241.9
		12.2	24.7
		<u>2,734.3</u>	<u>2,745.9</u>
		<u><u>21,392.3</u></u>	<u><u>19,330.1</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔														
	股本	投資	物業	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	非供	資本儲備	累計溢利	股息儲備	總計	擁有計劃	以股份	少數	權益總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零八年一月一日	488.5	631.7	41.8	213.6	80.1	55.2	(2.9)	6,010.6	146.5	9,184.6	-	-	-	9,234.3	18,418.9
全面收益總額	-	(265.3)	0.5	-	57.3	-	(4.8)	208.5	-	(3.8)	-	-	-	156.7	152.9
視為出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.0	15.0
少數股東權益因增購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股份而減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.4)	(74.4)
為僱員股份擁有計劃購入股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.5)	-	-	-	(29.5)
確認以權益結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.9	-	2.9
應付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(146.5)	(146.5)	-	-	-	-	(146.5)
已宣派二零零八年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(36.6)	36.6	-	-	-	-	-	-
分派予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68.5)	(68.5)
股份購回及註銷	(0.2)	-	-	-	-	-	-	(2.0)	-	(2.2)	-	-	-	-	(2.2)
於購回股份時轉撥	-	-	-	0.2	-	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-
於二零零八年六月三十日	488.3	366.4	42.3	213.8	137.4	55.2	(7.7)	6,180.3	36.6	9,032.1	(29.5)	2.9	9,263.1	18,268.6	

本公司股東應佔

	股本	投資	物業	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	非供	資本儲備	累計溢利	股息儲備	總計	擁有計劃	以股份	少數	權益總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零九年一月一日	488.1	174.4	42.3	214.1	136.6	55.2	(8.7)	5,043.3	73.2	8,338.0	(32.6)	10.0	8,268.8	16,584.2	
全面收益總額	-	46.9	-	-	9.9	-	-	936.8	-	993.6	-	-	-	573.2	1,566.8
少數股東權益因收購一間附屬公司而增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	397.6	397.6
少數股東權益因增購附屬公司股份而增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.5	33.5
少數股東權益因附屬公司購回股份而減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.6)	(50.6)
視為出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323.9	323.9
為僱員股份擁有計劃購入股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.4)	-	-	-	(2.4)
確認以權益結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.8	-	-	5.8
僱員股份擁有計劃之股份歸屬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.4	(7.4)	-	-	-
應付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.2)	(73.2)	-	-	-	-	(73.2)
已宣派二零零九年中股息	-	-	-	-	-	-	-	(36.6)	36.6	-	-	-	-	-	-
分派予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126.2)	(126.2)
股份購回及註銷	(0.2)	-	-	-	-	-	-	(1.2)	-	(1.4)	-	-	-	-	(1.4)
於購回股份時轉撥	-	-	-	0.2	-	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-
於二零零九年六月三十日	487.9	221.3	42.3	214.3	146.5	55.2	(8.7)	6,542.1	36.6	9,257.0	(27.6)	8.4	9,420.2	18,658.0	

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 未經審核 百萬港元	二零零八年 未經審核 百萬港元
經營業務			
經營(所用)所得現金			
— 貿易及其他應收款項 (增加)減少		(2,466.6)	114.1
— 其他經營現金流量		645.9	35.1
		(1,820.7)	149.2
已付利息		(22.7)	(56.8)
已付稅項		(49.8)	(42.5)
經營業務(所用)所得現金淨額		(1,893.2)	49.9
投資業務			
收購一間附屬公司	21	128.5	—
出售可供出售金融資產所得款項		20.7	—
來自聯營公司之股息		18.8	—
一間共同控制企業償還之款項		3.7	2.5
聯營公司償還之款項		0.5	78.9
出售附屬公司		0.2	—
出售物業、廠房及設備所得款項		0.1	—
購入可供出售金融資產及 持至到期投資		(142.1)	(12.7)
收購共同控制企業		(53.9)	(9.9)
添置無形資產		(46.6)	(11.8)
購入物業、廠房及設備		(19.3)	(47.8)
收購附屬公司額外權益		(13.6)	(62.9)
已抵押銀行存款及銀行結餘增加		(10.3)	(0.8)
添置投資物業		(2.0)	(113.6)
墊款予一間共同控制企業		(2.0)	(1.5)
法定按金(支付)償還淨額		(0.5)	4.1
收購聯營公司額外權益		—	(98.3)
預繳地價增加		—	(5.5)
投資業務所用現金淨額		(117.8)	(279.3)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 未經審核 附註 百萬港元	二零零八年 未經審核 百萬港元
融資業務		
籌集所得新造銀行貸款	2,187.6	499.0
附屬公司發行股份所得款項淨額	381.9	11.0
一間共同控制企業墊款	15.0	—
聯營公司墊款	0.2	—
償還銀行貸款	(186.6)	(586.9)
付款予少數股東	(126.2)	(24.2)
附屬公司購回股份所支付款項 為新鴻基有限公司(「新鴻基」)之 僱員股份擁有計劃購入股份	(42.1)	—
本公司購回股份所支付款項	(2.4)	(29.5)
贖回一間附屬公司貸款票據	(1.4)	(2.2)
	—	(69.6)
融資業務所得(所用)現金淨額	2,226.0	(202.4)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	215.0	(431.8)
外匯匯率變動之影響	(0.3)	11.0
期初之現金及現金等價物	2,591.5	2,793.0
期終之現金及現金等價物	2,806.2	2,372.2
期終之現金及現金等價物指：		
現金及現金等價物	2,821.7	2,384.8
銀行透支	(15.5)	(12.6)
	2,806.2	2,372.2

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所載之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策概要

除若干物業及金融工具以公平價值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表使用之會計政策乃與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用香港會計師公會所頒佈之現時或已經生效且與本集團業務有關之下列新訂或經修訂準則或修訂本。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效之香港財務報告準則第5號之修訂則除外
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號之第80段作出之修訂
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部

於二零零九年五月，香港會計師公會頒佈「二零零九年香港財務報告準則之改進」，包括香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂，該修訂就釐定實體擔任當事人或代理人身份提供額外指引(「額外指引」)。

額外指引包括表示實體是否當事人或代理人等特徵。本集團按額外指引重新衡量業務安排和追溯應用額外指引。完成重新評估後，本集團已追溯更改若干安排之前呈列業績之方式，將先前以總額基準(即按向客戶發出之賬單總額計算)呈列改為按淨額基準(即按向客戶發出之賬單減支付相關供應商之款項計算)，如此可更準確呈列相關安排的本質。

因此，截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之財務資料已作出以下之調整：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
收入之減少淨額—保健	46.6	53.2
銷售成本及其他直接成本之減少淨額	46.6	53.2

該呈列之變動對期內溢利及本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之每股盈利並無任何影響，亦對本集團於二零零九年及二零零八年一月一日之累計溢利及其他股本部份並無任何影響。

除上文詳述者外，採用新訂或經修訂準則或修訂本對本期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

除根據香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂(包括在上文詳述之二零零九年香港財務報告準則之改進內)採用額外指引外，本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效並與本集團業務有關之經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則之部份改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進，香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂及香港會計準則第39號之第80段作出之修訂除外 ²
香港會計準則第27號 (二零零八年修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (二零零八年修訂)	首次採用香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號「集團以現金結算之股份付款交易」之修訂 ⁴
香港財務報告準則第3號 (二零零八年修訂)	業務合併 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ³

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零零九年七月一日或以後所進行之轉讓生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年修訂)可能影響本集團之收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始當日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(二零零八年修訂)將影響本集團對不會導致失去附屬公司控制權之附屬公司權益變動之會計處理方法。不會導致失去附屬公司控制權之權益變動將入賬列為權益交易。本公司董事(「董事」)預計採用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

3. 分部資料

本集團採用於二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定按本集團主要經營決策者調配分部資源及評估業績表現而定期審核之內部報告基準劃分經營分部。採用香港財務報告準則第8號對分部資料之呈列並無重大影響。

本集團按經營分部劃分之收入及業績分析如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月					總額 百萬港元
	投資、經紀 及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	
收入	1,057.2	737.1	540.4	120.6	54.7	2,510.0
減：分部間之收入	(32.2)	—	—	(5.1)	(47.3)	(84.6)
	<u>1,025.0</u>	<u>737.1</u>	<u>540.4</u>	<u>115.5</u>	<u>7.4</u>	<u>2,425.4</u>
分部業績	594.0	246.5	30.0	399.0	(3.7)	1,265.8
收購一間附屬公司之折讓						138.5
收購附屬公司額外權益之折讓						40.9
視為收購附屬公司額外權益 之溢利						8.5
視為出售一間附屬公司部份 權益之虧損						(31.7)
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之虧損						(0.3)
融資成本						(20.7)
應佔聯營公司業績						162.3
應佔共同控制企業業績	0.3	—	—	75.6	—	75.9
除稅前溢利						1,639.2
稅項						(154.8)
本期間溢利						<u>1,484.4</u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月					
	投資、經紀 及金融 百萬港元 (重列)	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元 (重列)	物業發展 及投資 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元 (重列)	總額 百萬港元 (重列)
收入	636.5	640.8	468.1	148.0	82.7	1,976.1
減：分部間之收入	(26.4)	—	—	(5.5)	(67.0)	(98.9)
	<u>610.1</u>	<u>640.8</u>	<u>468.1</u>	<u>142.5</u>	<u>15.7</u>	<u>1,877.2</u>
分部業績	176.8	298.4	25.3	101.4	(19.1)	582.8
收購一間附屬公司額外權益 之折讓						19.8
視為出售一間附屬公司部份 權益之溢利						0.4
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之虧損						(270.1)
融資成本						(50.9)
應佔聯營公司業績						313.8
應佔共同控制企業業績	—	—	—	71.3	—	71.3
除稅前溢利						667.1
稅項						(96.8)
本期間溢利						<u>570.3</u>

分部間交易乃按有關訂約方所議定之條款訂立。

4. 視為收購附屬公司額外權益之溢利

視為收購附屬公司額外權益之溢利產生自附屬公司購回及註銷股份。

5. 視為出售一間附屬公司部份權益之(虧損)溢利

視為出售一間附屬公司部份權益之(虧損)溢利來自附屬公司外界認股權證持有人轉換股份。

6. 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額	320.0	22.2
撥回待出售物業之減值虧損	17.6	9.6
確認酒店物業之減值虧損	(2.4)	(1.4)
	<u>335.2</u>	<u>30.4</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
計入下列項目之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	21.9	29.6
融資成本	20.7	50.9
	<u>42.6</u>	<u>80.5</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷	13.7	12.6
預繳地價攤銷	3.1	3.0
折舊	30.2	27.5
於聯營公司權益之減值虧損	2.6	—
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	2.1	0.4
雷曼兄弟迷你債券之未變現虧損淨額 (計入收入)	42.7	—
非上市投資基金之已變現及未變現虧損淨額 (計入收入)	—	64.2
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 未變現虧損淨額—衍生工具(計入收入)	—	25.8
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 未變現虧損淨額—證券(計入收入)	—	117.0
並已計入：		
上市股本證券之股息收入	8.5	25.1
非上市股本證券之股息收入	3.6	3.8
收購一間聯營公司額外權益之折讓 (計入應佔聯營公司業績)	—	1.4
利息收入(計入收入)	907.1	899.2
槓桿外匯交易之溢利淨額(計入收入)	1.4	1.2
其他買賣活動之溢利淨額(計入收入)	3.1	7.0
非上市投資基金之已變現及未變現溢利淨額 (計入收入)	1.3	—
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額	1.1	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現溢利淨額—衍生工具(計入收入)	17.2	63.8
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現溢利淨額—證券(計入收入)	108.7	8.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 未變現溢利淨額—衍生工具(計入收入)	61.9	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 未變現溢利淨額—證券(計入收入)	210.6	—
出售待出售物業之溢利	—	5.1
	<u>210.6</u>	<u>—</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項：		
香港	95.1	112.4
其他司法權區	2.9	0.5
	<u>98.0</u>	<u>112.9</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足	(0.1)	3.8
	<u>97.9</u>	<u>116.7</u>
遞延稅項：		
本期	56.9	(7.3)
稅率變動	—	(12.6)
	<u>56.9</u>	<u>(19.9)</u>
	<u>154.8</u>	<u>96.8</u>

兩個報告期內之香港利得稅以估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

其他司法權區稅項以期內之估計應課稅溢利按有關司法權區國家之現行稅率計算。

10. 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔溢利936.8百萬港元(二零零八年：208.5百萬港元)及期內已發行股份加權平均數244.0百萬股(二零零八年：244.2百萬股)計算。

由於該兩個期間並無具潛在攤薄影響之已發行普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
普通股：		
於呈報期末後宣派中期股息每股15港仙 (二零零八年：每股15港仙)	36.6	36.6
	<u>36.6</u>	<u>36.6</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息金額乃參考於二零零九年九月七日已發行之243,922,423股股份計算。

於本期及過往期間，本公司並無派發任何股息。二零零八年末期股息已於二零零九年七月派付。

12. 投資物業

	百萬港元
公平價值	
於二零零八年一月一日	3,405.2
匯兌調整	(0.1)
增加	128.6
轉撥自待出售物業	39.6
於綜合收益賬內確認之公平價值減少	(549.3)
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	3,024.0
增加	2.0
轉撥自待出售物業	18.0
轉撥至物業、廠房及設備	(13.9)
於綜合收益賬內確認之公平價值增加	320.0
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	<u>3,350.1</u>

本集團投資物業於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值釐定。該估值主要根據投資法考慮現行租金及可能獲得的租金收入而定。目前仍然空置之物業估值乃根據一般租期內的估計合理市場租金的市值或直接比較法釐定。

13. 可供出售金融資產

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
由企業實體發行之上市股本投資，按公平價值		
香港	73.2	35.3
香港以外地區	46.5	26.3
	<hr/>	<hr/>
	119.7	61.6
	<hr/>	<hr/>
由銀行發行之上市股本投資，按公平價值		
香港	2.0	—
	<hr/>	<hr/>
由企業實體發行之非上市股本投資， 按成本扣除減值	172.4	169.7
由企業實體發行之非上市股本投資， 按公平價值	88.1	42.0
	<hr/>	<hr/>
	260.5	211.7
	<hr/>	<hr/>
上市債券	246.9	—
	<hr/>	<hr/>
	<u>629.1</u>	<u>273.3</u>

14. 持至到期投資

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
上市債券	49.9	—

15. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
持作交易投資，按公平價值		
上市股本證券		
由企業實體發行		
香港	480.3	222.1
香港境外	133.4	24.2
由銀行發行		
香港	222.4	—
香港境外	6.4	50.2
	842.5	296.5
於香港上市之期貨及期權	3.9	12.3
上市聯營公司發行之上市認股權證	0.9	2.1
非上市海外認股權證	50.2	3.1
權益掛鈎工具	19.6	12.6
上市債券	36.4	5.2
非上市債券	43.9	—
嵌入債券之認股權	8.3	—
其他	1.2	0.8
	1,006.9	332.6
非上市投資基金中之股本證券，按公平價值		
由香港境外企業實體發行	85.9	90.7
	1,092.8	423.3

16. 貿易及其他應收款項

於呈報期末已逾期但並未減值之應收貿易款項及有期貸款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
少於31日	95.5	236.7
31日至180日	41.6	55.5
181日至365日	277.8	25.4
超過365日	12.7	11.7
	<u>427.6</u>	<u>329.3</u>
未有過期亦未減值之應收貿易款項	6,218.1	3,738.9
其他應收款項	631.2	596.7
	<u>7,276.9</u>	<u>4,664.9</u>

17. 現金及現金等價物

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
銀行結餘及現金	1,201.9	1,323.9
銀行定期存款	1,612.0	1,259.9
國庫券	7.8	7.7
	<u>2,821.7</u>	<u>2,591.5</u>

本集團於持牌銀行開設信託及獨立賬戶，持有日常業務交易所得之客戶存款。於二零零九年六月三十日，信託及獨立賬戶並不包括於該等財務報表內合計5,334.6百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：4,088.8百萬港元)之金額。

18. 貿易及其他應付款項

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
少於31日	881.6	1,109.2
31日至180日	29.2	18.8
181日至365日	5.3	3.2
超過365日	7.6	7.0
	<u>923.7</u>	<u>1,138.2</u>
其他應付款項	628.0	500.2
	<u>1,551.7</u>	<u>1,638.4</u>

19. 銀行及其他借貸

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
銀行貸款、透支及其他借貸包括：		
銀行貸款	5,759.8	3,776.7
銀行透支	15.5	—
其他借貸	139.8	106.4
	<u>5,915.1</u>	<u>3,883.1</u>
列為：		
有抵押	1,982.3	1,964.1
無抵押	3,932.8	1,919.0
	<u>5,915.1</u>	<u>3,883.1</u>
就呈報目的之分析：		
流動負債	3,468.2	1,403.8
非流動負債	2,446.9	2,479.3
	<u>5,915.1</u>	<u>3,883.1</u>

20. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
每股面值2港元之普通股		
法定：		
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日	<u>650,000,000</u>	<u>1,300.0</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	244,038,423	488.1
已購回及註銷股份	<u>(116,000)</u>	<u>(0.2)</u>
於二零零九年六月三十日	<u>243,922,423</u>	<u>487.9</u>

期間，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本身總共116,000股普通股份，交易成本合共約1.4百萬港元。由於所購回股份於購回時註銷，故本公司已發行股本面值相應減少。購回溢價於累計溢利中扣除。

21. 收購一間附屬公司

於二零零九年四月二十三日，本集團通過認購前聯營公司新工投資有限公司（「新工投資」）（前稱禹銘投資有限公司）的供股股份，額外收購新工投資27.74%股權，因此本集團於新工投資的股權由26.98%增至54.72%，而新工投資成為本集團附屬公司。收購新工投資27.74%股權的代價154.2百萬港元已以現金結算。收購所得資產淨值的公平價值如下：

	賬面值及 公平價值 百萬港元
可供出售金融資產	140.5
持至到期投資	33.7
貿易及其他應收款項	55.7
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	380.2
現金及現金等價物	282.7
貿易及其他應付款項	(10.6)
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	(2.9)
應付稅項	(1.2)
	<hr/>
資產淨值	878.1
少數股東權益	(397.6)
	<hr/>
	480.5
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金(包括已付開支)	(154.2)
轉撥自聯營公司權益	(187.8)
	<hr/>
	(342.0)
	<hr/>
收購折讓	138.5
	<hr/>
收購產生之現金流入淨額：	
—以現金結算的現金代價	(154.2)
—所收購附屬公司的現金及現金等價物	282.7
	<hr/>
	128.5
	<hr/>

由於新工投資供股股份的認購價低於所收購資產淨值的公平價值，故本集團於收購日期所持新工投資可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨額超過業務合併成本。因此，收購所產生的折讓即時於綜合收益賬確認。

於收購日期至呈報日期期間，新工投資為本集團溢利貢獻122.8百萬港元。

倘收購已於二零零九年一月一日完成，則本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之收入及溢利總額應分別為2,513.0百萬港元及1,544.8百萬港元。備考資料僅供說明，並不反映假設收購於二零零九年一月一日完成的情況下本集團實際應取得的收入及經營業績，亦不會作為未來業績預測。

22. 或然負債

(a) 於呈報期末，本集團作出之擔保如下：

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
就一間結算所及監管機構所獲 銀行擔保作出賠償擔保	4.5	4.5
其他擔保	3.0	3.0
	<u>7.5</u>	<u>7.5</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令（「二零零一年判令」）強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決（「判決」），要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基證券有限公司（「新鴻基證券」）向中國內地合營公司長州電力發展有限公司（「合營公司」）支付3百萬美元。新鴻基證券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安中國投資有限公司（「天安」），並於二零零一年十月將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益（「權益」）出售予Long Prosperity Industrial Limited（「LPI」）。於該等出售後，新鴻基證券在合營公司之註冊權益（價值3百萬美元）按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基證券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

(i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited（「GBA」）、LPI及Walton Enterprises Limited（「Walton」）向新鴻基證券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀（「二零零八年令狀」）（「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」）。於二零零八年令狀中，(a)GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基證券申索賠償；(b)LPI就其聲稱日期為二零零一年十月十二日之合約之違反而向新鴻基證券索償；及(c)Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基證券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基證券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基證券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基證券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI已豁免及免除新鴻基證券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基證券彌償這些損害賠償、損失及費用。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

(ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜（「張女士」）已向天安及新鴻基證券發出一項令狀（「國內令狀」），並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院（（二零零八）武民商外初字第8號）受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基證券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及/或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及/或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

23. 資本承擔

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
已訂約但尚未於綜合財務報表中撥備之資本開支	106.6	113.4

24. 經營租約承擔

於呈報期末，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期支付之未來最低租約款項承擔如下：

	於二零零九年 六月三十日		於二零零八年 十二月三十一日	
	土地及樓宇 百萬港元	其他 百萬港元	土地及樓宇 百萬港元	其他 百萬港元
一年內	160.9	3.3	170.5	5.4
於第二至第五年(包括首尾兩年)	93.2	1.1	110.1	1.3
	<u>254.1</u>	<u>4.4</u>	<u>280.6</u>	<u>6.7</u>

經營租約之年期一般協定為一至五年。

25. 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團賬面總值4,160.4百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：3,834.9百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業、139.3百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：129.0百萬港元)之銀行存款及銀行結存、公平價值2,128.3百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1,033.0百萬港元)之屬於本集團之上市投資*、公平價值937.2百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：684.1百萬港元)之屬於孖展客戶之上市投資**、及賬面值108.9百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：無)之債務證券，連同一間上市附屬公司賬面值1,443.2百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1,463.4百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲3,670.3百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：3,602.1百萬港元)之貸款及一般銀行信貸之抵押。截至二零零九年六月三十日，已提用信貸額1,982.3百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1,964.1百萬港元)。

於二零零九年六月三十日，1.5百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項由銀行向第三方發出額度為2.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：2.0百萬港元)之擔保信貸。

* 主要指賬面值3,790.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：3,551.7百萬港元)之本集團所擁有之上市聯營公司部份股份。

** 根據協議條款，本集團可根據證券及期貨條例規定就與其他金融機構訂立之孖展融資安排再抵押客戶證券。

26. 有期資產及負債到期分析

下表載列本集團訂有期滿日之若干金融資產與金融負債。過期未付資產計入須按要求償還之資產。

	於二零零九年六月三十日					總計 百萬港元
	按要求償還 百萬港元	三個月內 百萬港元	三個月 至一年 百萬港元	一年至 五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	1,612.0	—	—	—	1,612.0
持至到期投資	—	—	—	35.8	14.1	49.9
私人財務客戶 貸款及墊款	514.3	663.7	1,447.7	1,916.9	194.9	4,737.5
貸款及應收款項	—	—	120.6	114.6	—	235.2
有期貸款	269.5	233.3	232.0	—	—	734.8
國庫券	—	7.8	—	—	—	7.8
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債						
銀行及其他借貸	129.6	2,828.3	510.3	2,446.9	—	5,915.1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	於二零零八年十二月三十一日					總計 百萬港元
	按要求償還 百萬港元	三個月內 百萬港元	三個月 至一年 百萬港元	一年至 五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	1,259.9	—	—	—	1,259.9
私人財務客戶 貸款及墊款	462.0	670.2	1,687.7	1,726.7	185.7	4,732.3
貸款及應收款項	—	—	117.5	189.7	—	307.2
有期貸款	222.3	113.9	505.0	—	—	841.2
國庫券	—	7.7	—	—	—	7.7
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債						
銀行及其他借貸	98.5	790.7	514.6	2,440.0	39.3	3,883.1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

27. 金融風險管理

金融服務業本身存在風險，因此訂立妥善的風險管理制度，是企業審慎而成功的做法。本集團深信風險控制與業務增長兩者同樣重要。本集團業務存在的主要金融風險為市場風險(包括股票風險、利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的風險管理目標是確保所面對的風險局限於可接受水平，同時致力提高股東價值。

本集團的風險管治架構旨在涵蓋所有業務活動，確保所有有關風險類別已妥為管理及監控。本集團設有妥善的風險管理組織架構，並附有完善的政策及程序，有關政策及程序會定期進行檢討，並在有需要時因應市場、本集團經營環境及業務策略之變動而加強。本集團的有關獨立控制部門(即內部審核、規章及風險控制)擔任重要職務，向相關董事會及管理層確保實施、維持及遵守穩健的內部風險機制。

(a) 市場風險

(i) 股票風險

市場內有不少可供投資的資產類別，而本集團所進行之主要業務之一為股票投資。任何股票投資所產生之市場風險皆因每日市價或公平價值波動而起，緩和該等風險的能力視乎有否預備任何對沖工具及本集團所擁有投資組合的分散程度。更重要的是，進行交易之員工必須擁有管理風險的知識及經驗，確保風險在最適當的時機下獲妥善對沖及重整。本集團之買賣活動包括營造市場活動及自營買賣活動須受風險管理委員會(「風險管理委員會」)審批之限額限制。該等限額由風險控制部經諮詢有關交易主管彼等可承受風險的程度後建議及提出。風險控制部獨立監察及匯報本集團所有買賣活動(包括現貨股票及股本衍生工具)之風險狀況，並視乎該等工具為上市或非上市按「市場價格」及「公平價格」計算價值。評估風險時會使用風險值(「風險值」)及壓力測試。同時，亦設定「虧蝕上限」及「持倉」等其他非風險值限額限制所面對的超限風險。風險值及壓力測試結合持倉之規模及潛在市場變化之潛在金融影響，作為量化風險的工具獲金融業廣泛使用。

本集團所有營造市場活動及自營買賣活動持倉狀況及財務業績，均每日匯報予高級管理層以供審閱。內部審核部門亦會作出審核，確保充份遵守既訂市場風險限額及指引。

(ii) 利率風險

利率風險主要來自計息資產、負債及承擔重新定價之時差。當同類資產及承擔之基準利率上升時，亦被視為持有計息資產及承擔之機會成本。

本集團的利率風險主要來自證券放款，有期放款及其他貸款業務。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。本集團亦可容易確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。管理本集團所支付之利率旨在盡量令息差符合資金之流動性及需求。

(iii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本之風險。

本集團之外匯風險主要來自槓桿外匯及代客購買海外證券之業務的貨幣風險。外匯風險由業務部門各自根據有關集團公司董事會及風險管理委員會所批准之限額管理及監察。槓桿外匯業務方面，本集團擔任莊家之位置。因此外幣未平倉合約(須受管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報)存在外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後無法填補保證金額，亦會令本集團面對外匯風險。

(b) 信貸風險

客戶或交易對手未能履行交收責任會產生信貸風險。倘本集團借款予第三方，並與之交易及買賣，即會面對信貸風險。

受有關信貸委員會(「信貸委員會」)規管的信貸政策載有信貸批准程序及監管程序。該等程序乃按照專業守則、有關條例之規定及條文以及(倘適用)證券及期貨事務監察委員會發出之守則或指引而訂定。

日常信貸管理由有關信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品之種類及數額及風險分布作出批核。本集團之高級管理層與信貸委員會於定期例會上匯報及檢討有關信貸部門日常所作之決定。

(c) 流動資金風險

流動資金管理旨在使本集團即使在不利的市場條件下亦可靈活管理所有到期償還責任及配合資金流入，並達到現金流量管理之高度和諧性。

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，以嚴格遵守有關法定要求。各管理層及其他相關高級經理每日以具透明度及統一的方法監察本集團的流動資金狀況，確保有足夠流動資金應付全部責任，同時符合法定要求(如財務資源條例(「財務資源條例」))。

3. 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料

下文載列本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5 & 6	3,493,736	4,889,405
其他收入		399,808	730,817
總收入		3,893,544	5,620,222
銷售成本及其他直接成本		(776,150)	(713,620)
經紀費及佣金費用		(211,725)	(414,595)
銷售及市場推廣費用		(61,342)	(69,374)
行政費用		(1,388,166)	(1,397,523)
收購附屬公司額外權益之折讓		222,284	—
視為收購附屬公司額外權益之溢利	7	34,401	—
視為出售附屬公司部份權益之 (虧損)溢利淨額	8	(5,546)	401,844
一間上市聯營公司認股權證公平 價值變動之(虧損)收益	9	(284,089)	36,091
視為出售上市聯營公司部份權益之 溢利淨額		—	151,522
物業價值變動	10	(585,160)	485,281
就可供出售金融資產確認之 減值虧損		(109,983)	(2,000)
呆壞賬	11	(463,190)	(269,406)
其他經營費用		(176,852)	(134,091)
融資成本	13	(93,751)	(341,273)
應佔聯營公司業績		194,308	302,945
應佔共同控制企業業績		(6,826)	131,106
除稅前溢利	14	181,757	3,787,129
稅項	15	(59,805)	(310,381)
本年度溢利		121,952	3,476,748
應佔方：			
本公司股東		(231,449)	1,901,254
少數股東權益		353,401	1,575,494
		121,952	3,476,748
		港元	港元
每股(虧損)盈利	16	(0.95)	7.76
基本		(0.95)	7.76
攤薄		(0.95)	7.76

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	18	3,024,003	3,405,200
物業、廠房及設備	19	349,517	322,542
預繳地價	20	349,111	349,857
商譽	21	268,259	229,219
無形資產	22	370,512	358,821
於聯營公司之權益	26	4,010,520	3,453,940
於共同控制企業之權益	27	934,693	998,767
可供出售金融資產	28	273,346	1,423,970
法定按金		18,356	29,729
一年後到期之私人財務			
客戶貸款及墊款	29	1,743,487	1,475,395
貸款及應收款項	30	164,167	5,806
遞延稅項資產	31	122,500	66,576
		<u>11,628,471</u>	<u>12,119,822</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨	32	410,476	482,809
透過損益賬按公平價值處理之			
金融資產	33	423,347	1,209,501
預繳地價	20	6,130	6,009
一年內到期之私人財務			
客戶貸款及墊款	29	2,588,361	2,145,159
貿易及其他應收款項	34	4,664,897	5,884,449
聯營公司欠款	35	104,818	156,448
一間共同控制企業欠款		3,375	2,192
可收回稅項		36,835	3,382
短期銀行抵押存款		130,500	121,000
現金及現金等價物	36	2,591,463	2,811,029
		<u>10,960,202</u>	<u>12,821,978</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	37	1,638,438	2,071,774
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債	38	48,944	71,843
欠聯營公司款項		13,842	12,605
欠共同控制企業款項		14,111	39,063
應付稅項		76,026	152,616
一年內到期之銀行及其他借貸	42	1,403,803	891,364
貸款票據	43	—	115,226
撥備	44	62,771	75,074
一年內到期之其他負債	45	596	734
		<u>3,258,531</u>	<u>3,430,299</u>
流動資產淨額		<u>7,701,671</u>	<u>9,391,679</u>
總資產減流動負債		<u><u>19,330,142</u></u>	<u><u>21,511,501</u></u>
股本及儲備			
股本	39	488,077	488,473
股份溢價及儲備	41	7,849,867	8,696,176
本公司股東應佔權益		8,337,944	9,184,649
為僱員股份擁有計劃持有股份		(32,580)	—
以股份支付之僱員酬金儲備		10,002	—
少數股東權益		8,268,842	9,234,306
權益總額		<u>16,584,208</u>	<u>18,418,955</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	42	2,479,250	2,779,592
遞延稅項負債	31	241,962	308,178
撥備	44	24,722	4,773
一年後到期之其他負債	45	—	3
		<u>2,745,934</u>	<u>3,092,546</u>
		<u><u>19,330,142</u></u>	<u><u>21,511,501</u></u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	1,079	1,450
於附屬公司之投資	24	714,414	714,414
附屬公司欠款	25	2,207,744	—
		<u>2,923,237</u>	<u>715,864</u>
流動資產			
透過損益賬按公平價值處理之			
金融資產	33	10,790	351,826
貿易及其他應收款項		7,175	4,298
附屬公司欠款	25	2,391,194	2,348,818
現金及現金等價物	36	506,470	1,049,854
		<u>2,915,629</u>	<u>3,754,796</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		3,043	2,774
欠一間附屬公司款項	25	—	1,666,714
貸款票據	43	—	46,060
撥備	44	118	247
		<u>3,161</u>	<u>1,715,795</u>
流動資產淨額		<u>2,912,468</u>	<u>2,039,001</u>
總資產減流動負債		<u><u>5,835,705</u></u>	<u><u>2,754,865</u></u>
股本及儲備			
股本	39	488,077	488,473
股份溢價及儲備	41	1,924,170	2,266,392
權益總額		<u>2,412,247</u>	<u>2,754,865</u>
非流動負債			
欠一間附屬公司款項	25	3,423,458	—
		<u><u>5,835,705</u></u>	<u><u>2,754,865</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										一間 附屬公司之 可換股債券		少數 股東權益		權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	非供 派發儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元	之權益部份 千港元	股東權益 千港元	權益總額 千港元	
於二零零七年一月一日	494,033	1,519,481	19,241	521,026	208,115	16,275	55,226	1,517	4,351,867	98,633	7,285,414	3,487	6,132,218	13,421,119	
重估盈餘	-	-	27,315	326,349	-	-	-	-	-	-	353,664	-	327,668	681,332	
遞延稅項	-	-	(4,780)	(300)	-	-	-	15	-	-	(5,065)	-	(2,046)	(7,111)	
折算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	3,593	-	-	-	-	3,593	-	4,863	8,456	
應佔聯營公司收購後 儲備變動	-	-	16	426	-	48,482	-	(4,503)	-	-	44,421	-	59,190	103,611	
應佔共同控制企業收購後 儲備變動	-	-	-	(8)	-	11,762	-	-	-	-	11,754	-	4,085	15,839	
直接於權益中確認之 收入(開支)淨額	-	-	22,551	326,467	-	63,837	-	(4,488)	-	-	408,367	-	393,760	802,127	
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,901,254	-	-	1,901,254	-	1,575,494	3,476,748	
出售可供出售金融資產時撥回	-	-	-	(215,758)	-	-	-	-	-	-	(215,758)	-	(234,198)	(449,956)	
年內已確認之收入及開支總額	-	-	22,551	110,709	-	63,837	-	(4,488)	1,901,254	-	2,093,863	-	1,735,056	3,828,919	
出售附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,129)	(69,129)	
視為出售附屬公司部份權益 因配股及認購一間附屬 公司股份產生之 少數股東權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298,629	298,629	
向少數股東權益發行 附屬公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,037	34,037	
因進一步收購附屬公司股份 引致少數股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,734)	(39,734)	
分派予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,467)	(302,467)	
已宣派中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,646)	36,646	-	-	-	-	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(134,509)	(134,509)	-	-	(134,509)	
股息超額撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	770	(770)	-	-	-	-	
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(146,496)	146,496	-	-	-	-	
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	418	-	418	(3,487)	-	(3,069)	
股份贖回及註銷	(5,560)	-	-	-	-	-	-	-	(54,977)	-	(60,537)	-	-	(60,537)	
於購回股份時轉撥	-	-	-	-	5,560	-	-	-	(5,560)	-	-	-	-	-	
於二零零七年十二月三十一日	488,473	1,519,481	41,792	631,735	213,675	80,112	55,226	(2,971)	6,010,650	146,496	9,184,649	-	9,234,306	18,418,955	

本公司股東權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業	投資	資本	非供	累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元	為僱員股份	以股份	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元		
			重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	撥回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				派發儲備 千港元	資本儲備 千港元			持有股份	支付之僱員 酬金儲備 千港元
於二零零八年一月一日	488,473	1,519,481	41,792	631,735	213,675	80,112	55,226	(2,971)	6,010,630	146,496	9,184,649	—	—	9,234,306	18,418,955
重估虧蝕	—	—	—	(88,993)	—	—	—	—	—	(88,993)	—	—	(78,299)	(167,292)	
收購聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,302)	—	(22,302)	—	—	(7,870)	(30,172)
遞延稅項	—	—	494	300	—	—	—	—	—	794	—	—	557	1,351	
折算海外業務而產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	2,258	—	—	—	2,258	—	—	7,323	9,581	
應佔聯營公司收購後 儲備變動	—	—	—	(7,457)	—	63,867	—	(5,798)	—	50,612	—	350	74,415	125,377	
應佔共同控制企業收購後 儲備變動	—	—	—	(17)	—	(9,600)	—	—	—	(9,617)	—	—	(3,410)	(13,027)	
直接於權益中確認之															
收入(開支)淨額	—	—	494	(96,167)	—	56,525	—	(5,798)	(22,302)	—	(67,248)	—	350	(7,284)	(74,182)
股東應佔(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(231,449)	—	(231,449)	—	—	353,401	121,952
可供出售金融資產減值虧損	—	—	—	56,624	—	—	—	—	—	—	56,624	—	—	43,813	100,437
出售可供出售金融資產時撥回	—	—	—	(417,786)	—	—	—	—	—	—	(417,786)	—	—	(486,205)	(903,991)
年內已確認之收入及開支總額	—	—	494	(457,329)	—	56,525	—	(5,798)	(253,751)	—	(659,859)	—	350	(96,275)	(755,784)
視為出售附屬公司股份權益 因附屬公司購回股份產生之 少數股東權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,812	21,812
因進一步收購附屬公司股份 引致少數股東權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(103,720)	(103,720)
就僱員股份擁有計劃 購買股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,580)	—	—	(32,580)
確認以權益結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,652	—	9,652
分派予少數股東權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(278,941)	(278,941)
已宣派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(36,622)	36,622	—	—	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(183,113)	(183,113)	—	—	—	(183,113)
股息超額撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	5	(5)	—	—	—	—	—
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(73,177)	73,177	—	—	—	—	—
由累計溢利轉撥至資本儲備	—	—	—	—	—	—	—	24	(24)	—	—	—	—	—	—
股份購回及註銷	(396)	—	—	—	—	—	—	—	(3,337)	—	(3,733)	—	—	—	(3,733)
於購回股份時轉撥	—	—	—	—	396	—	—	—	(396)	—	—	—	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	488,077	1,519,481	42,286	174,406	214,071	136,637	55,226	(8,745)	5,643,328	73,177	8,337,944	(32,580)	10,002	8,268,842	16,584,208

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
本年度溢利	121,952	3,476,748
調整項目：		
透過損益賬按公平價值處理之		
金融資產未變現虧損(溢利)淨額	588,249	(44,356)
投資物業公平價值之減少(增加)淨額	549,307	(445,878)
呆壞賬	497,142	98,051
就可供出售金融資產確認之減值虧損	109,983	2,000
融資成本	93,751	341,273
稅項	59,805	310,381
折舊	57,385	46,325
就待出售物業確認(撥回)之減值虧損	36,796	(34,660)
無形資產攤銷	24,957	26,252
就聯營公司權益確認(撥回)之減值虧損	14,752	(26,873)
就新鴻基有限公司(「新鴻基」)之		
僱員股份擁有計劃確認之費用	9,652	—
應佔共同控制企業業績	6,826	(131,106)
預繳地價攤銷	6,108	5,417
視為出售附屬公司部份權益之		
虧損(溢利)淨額	5,546	(401,844)
出售物業、廠房及設備虧損	744	4,779
出售聯營公司虧損(溢利)	28	(2,460)
出售無形資產虧損	23	—
出售可供出售金融資產溢利	(347,674)	(598,227)
於收購附屬公司額外權益時之折讓	(222,284)	—
應佔聯營公司業績	(194,308)	(302,945)
視為收購附屬公司額外權益之溢利	(34,401)	—
匯兌收益淨額	(27,294)	(13)
就物業、廠房及設備撥回之減值虧損	(943)	(4,743)
出售一間共同控制企業溢利	(5)	—
贖回可換股債券之虧損	—	979
視為收購上市聯營公司部份權益之		
溢利淨額	—	(151,522)
出售附屬公司之溢利	—	(61,689)
出售投資物業溢利	—	(11,902)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	1,356,097	2,093,987

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
待出售物業及其他存貨增加		(2,588)	(1,657)
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產減少(增加)		174,568	(545,232)
私人財務客戶貸款及墊款增加		(1,066,953)	(819,837)
貿易及其他應收款項減少(增加)		1,127,467	(2,165,598)
聯營公司欠款減少(增加)		15,891	(18,864)
貸款及應收款項(增加)減少		(182,978)	216
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債(減少)增加		(13,625)	69,871
貿易及其他應付款項(減少)增加		(401,018)	598,111
撥備及其他負債減少		(16,907)	(1,599)
經營所產生(所用)之現金		989,954	(790,602)
已繳香港利得稅		(293,748)	(210,685)
已付利息		(101,006)	(331,709)
已付香港以外稅項		(2,662)	(991)
經營業務所產生(所用)之現金淨額		592,538	(1,333,987)
投資業務			
出售可供出售金融資產所得款項		347,830	695,389
聯營公司還款		79,360	5,000
法定按金償還淨額		11,366	48,144
一間共同控制企業還款		5,078	5,179
出售物業、廠房及設備所得款項		53	1,606
收購附屬公司之額外權益		(306,062)	(59,208)
購入投資物業		(128,638)	—
收購聯營公司之額外權益		(104,941)	(608,297)
購入物業、廠房及設備		(79,905)	(81,975)
收購聯營公司		(75,359)	—
收購附屬公司(扣除所收購之 現金及現金等價物)	49	(39,584)	(5,568)
墊款予聯營公司		(38,527)	(1,340)
購入可供出售金融資產		(33,918)	(215,347)
添置無形資產		(26,808)	(9,677)
收購共同控制企業		(15,563)	—
銀行抵押存款增加		(9,500)	(120,000)
墊款予一間共同控制企業		(6,235)	(5,029)
預繳地價增加		(5,485)	(65,570)
來自聯營公司之股息		—	28,855
出售附屬公司(扣除出售之現金及 現金等價物)		—	17,876
出售一項投資物業所得款項		—	8,098
出售聯營公司所得款項		—	5,300
來自共同控制企業之股息		—	2,269
所投資公司淨欠款還款		—	1,747
添置投資物業		—	(862)
投資業務所用現金淨額		(426,838)	(353,410)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資業務		
籌集所得新造銀行及其他借貸	1,084,846	2,429,323
一間共同控制企業墊款	35,000	20,000
附屬公司發行股份所得款項淨額	11,018	2,186,470
聯營公司墊款	600	28
償還銀行及其他借貸	(826,785)	(1,305,768)
附屬公司向少數股東派付之股息	(248,258)	(344,397)
已派股息	(183,113)	(134,509)
償還貸款票據	(117,059)	—
附屬公司就購回股份所支付款項	(70,715)	—
就新鴻基僱員股份擁有計劃收購股份	(32,580)	—
還款予少數股東	(25,522)	—
本公司購回股份所支付款項	(3,733)	(60,537)
贖回可換股債券	—	(38,604)
償還聯營公司款項	—	(160)
	<hr/>	<hr/>
融資業務(所用)所產生之現金淨額	(376,301)	2,751,846
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(210,601)	1,064,449
	<hr/>	<hr/>
匯率變動之影響	9,035	(803)
	<hr/>	<hr/>
於年初之現金及現金等價物	2,793,029	1,729,383
	<hr/>	<hr/>
於年末之現金及現金等價物	<u>2,591,463</u>	<u>2,793,029</u>
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及現金等價物	2,591,463	2,811,029
銀行透支	—	(18,000)
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,591,463</u>	<u>2,793,029</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港特別行政區(「香港」)註冊成立及上市之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司及提供企業管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務活動分別載於附註58、59及60。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈現已或已予生效並與本集團業務有關之以下修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金需要及其相互關係

採納該等新香港財務報告準則對本期或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效並與本集團業務有關之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤所引致之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制企業或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³

- 1 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第五號之修訂本除外，於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 3 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 4 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 5 於二零零九年六月三十日或以後年結之年度期間生效。

本公司董事(「董事」)估計採用該等新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列會計政策所說明按公平價值計量的若干物業及金融工具除外。

綜合財務報表乃根據會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之相關披露內容。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之公司(附屬公司)之財務報表。倘本公司有權支配一間公司之財務及經營政策而自其業務獲利，即控制該公司。

於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益賬。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全數對銷。

綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團所佔權益分開呈列。少數股東權益包括於原業務合併日期之權益金額加上自合併日期以來少數股東應佔之權益變動。少數股東所佔虧損超出少數股東所佔附屬公司權益之差額在本集團之權益扣除，惟少數股東有約定責任且可額外投資彌補虧損者除外。

業務合併

業務收購採用收購法列賬。收購成本為換取所收購公司控制權而所給予資產、所產生或所承擔之負債及本集團發行之股本工具於交易日期之公平總值，加上業務合併之直接應佔成本總和。所收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平價值確認。

收購產生之商譽確認為資產，按成本(即業務合併成本超出本集團佔所確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益之差額)初始入賬。當重新評估後，倘本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益高於業務合併之成本，則差額即時於損益賬內確認。

所收購公司之少數股東權益初始按少數股東應佔所確認資產、負債及或然負債之公平淨值入賬。

如透過多項交換交易收購附屬公司，則收購成本為各項交易成本總和，而各項交易之成本於各交換交易當日釐定。每項交易單獨處理，以交易當日之成本及公平價值資料計算有關交易產生之商譽。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本扣除減值列入本公司資產負債表。附屬公司之業績乃由本公司按已收或應收股息列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團可對其發揮重大影響之公司，而該公司既非附屬公司，亦非於合營企業之權益。

聯營公司之業績、資產及負債乃以會計權益法合併入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本並就本集團應佔該聯營公司資產淨值之收購後變動調整及扣除任何已識別減值虧損於綜合資產負債表中列賬。如有需要，可調整聯營公司之會計政策，使之與本集團一致。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超出本集團於該聯營公司之權益(包括實際構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益)，則本集團即終止確認其應佔虧損，惟倘本集團產生法律或推定責任或須代表聯營公司付款，則撥備額外應佔虧損及確認負債。

收購成本超出本集團應佔收購當日在聯營公司之已確認可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並就減值進行評估，作為投資的一部份。本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益賬內確認。

倘集團公司與本集團之聯營公司交易，則盈虧在本集團於有關聯營公司之權益中撇銷。

於共同控制企業之權益

合營企業乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制之商業活動，而有關該業務之策略性財務及經營政策決策需要共同控制之各方一致同意。

涉及另外建立合營方共同控制某一企業之經濟活動的單獨實體之合營企業安排乃列為共同控制企業。共同控制企業之業績、資產及負債以會計權益法合併入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制企業之投資按成本並就本集團應佔該共同控制企業資產淨值之收購後變動調整及扣除任何已識別減值虧損在綜

合資產負債表內列賬。如有需要，可調整共同控制企業之會計政策，使之與本集團一致。倘本集團應佔共同控制企業虧損等於或超出本集團於該共同控制企業之權益(包括實際構成本集團於該共同控制企業之淨投資之任何長期權益)，則本集團即終止確認其應佔虧損，惟倘本集團產生法律或推定責任或須代表共同控制企業付款，則撥備額外應佔虧損及確認負債。

收購成本超出本集團應佔收購當日在共同控制企業之已確認可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並就減值進行評估，作為投資的一部份。本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益賬內確認。

倘本集團與其共同控制企業交易，則未變現盈虧於本集團在該共同控制企業之權益中撇銷。

因收購產生之商譽及折讓

於二零零五年一月一日之前因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產及負債公平價值之權益之差額。

對於二零零一年一月一日後之收購原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及有跡象顯示商譽有關之現金產生單位有可能出現減值時進行減值測試。

於二零零五年一月一日或之後因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之差額。該等商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於綜合資產負債表內分開列賬。收購聯營公司或共同控制企業產生之資本化商譽列入有關聯營公司或共同控制企業之投資成本。

其後出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業，資本化商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

收購公司於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出成本之部份(「收購折讓」)

收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為二零零五年一月一日或之後)產生之收購折讓，指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之部份。收購折讓即時於損益賬內確認。收購聯營公司或共同控制企業產生之收購折讓於收購投資之期間在釐定投資者應佔聯營公司或共同控制企業之業績時列作收入。

收入確認

收入按日常業務中已收及應收代價之公平價值計算，指已售貨品及已提供服務之應收款項，扣除折扣及相關銷售稅項。

出售發展物業的收入於物業擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方時確認，指當相關物業的建築工程已完成而物業已交付予買方，並可合理確定收取有關應收款項的可能性時。在建築竣工前將整個發展物業出售所得的溢利或虧損於一份具約束力的銷售合同成為無條件及擁有權的風險及回報已轉讓予買方時確認。已收取的預售樓宇訂金則列入資產負債表的流動負債內。

經營租約之物業租金收入(包括提前開出發票之租金)乃以直線基準於相關租賃期內確認。

提供服務(包括醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務以及護老服務)之收入於提供相關服務時或於服務合約期內按已服務時間之比例確認。

銷售貨品之收入於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時，且本集團已不能就其擁有權作出相關行政參與及對售出貨品亦無有效控制權時確認。

經營酒店收入於提供服務時確認。

金融資產之利息收入乃按時間比重基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率孳生，而實際利率為於金融資產之預期可用年期將估計日後現金收入折現至該資產初始確認時之賬面淨值之實際比率。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利建立時確認。

佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

包銷佣金、分包銷收益、配售佣金及分配售佣金於有關重大活動完成時，根據相關協議或交易授權之條款及條件確認為收入。

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

來自透過損益賬按公平價值處理之金融資產已變現盈虧，以交易日期基準確認，而未變現盈虧則於結算日按估值確認。

外幣交易之盈虧包括已變現及未變現盈利減虧損，及平倉費用，減溢價及手頭外幣倉盤於結算日之估值。

固定費用合約

根據固定費用合約已收或應收之費用於固定費用合約期內按已服務時間之比例確認。固定費用合約有關開支於產生時自綜合收益賬內扣除。

於各結算日進行測試，以確保固定費用合約之合約負債屬適當。進行該等測試時採用現時對固定費用合約未來合約現金流量之最樂觀估計。任何虧絀即時透過設立虧損撥備自綜合收益賬內扣除。

租約

倘租賃之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉予承租人時，租約歸類為融資租約。所有其他租約歸類為經營租約。

本集團作為出租人

融資租約應收承租人之款項按本集團於租約之淨投資列作應收款項。融資租約收入分配至各會計期間，以按固定期間比率反映本集團就租約之未償還淨投資之回報。

經營租約之租金收入以直線法於相關租期內於綜合收益賬內確認。

本集團作為承租人

根據融資租約持有之資產以其公平價值於租約期初或以最低租約付款之現值(以較低者為準)確認為本集團資產。欠出租人之相應負債在綜合資產負債表內列為融資租約承擔。租約付款在融資費用及租約承擔減少之間按比例分配，以就負債之餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬內扣除。

根據經營租約應付之租金乃在相關租期內以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法於租期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地及樓宇租約中之土地及樓宇乃分開考慮，除非租約付款在土地及樓宇間無法可靠分配，在此情況下，整份租約一般列為融資租約處理，並入賬列為物業、廠房及設備。倘租約付款能可靠分配，則土地之租賃權益列為經營租約。

外幣

各個集團公司之個別財務報表乃以有關公司營運所在主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就綜合財務報表而言，各公司之業績及財務狀況以本公司之功能貨幣港元呈列，而港元亦為綜合財務報表之呈列貨幣。

在編製各個別集團公司之財務報表時，以公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易按交易當日之匯率以各自之功能貨幣(即公司營運所在主要經濟環境之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。以外幣計值按公平價值列賬之非貨幣項目按釐定公平價值之日期的匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於本期間之損益賬確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣性項目產生之匯兌差額計入該期間之損益賬內，惟重新換算非貨幣性項目產生之匯兌差額，其盈虧直接於權益確認，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按結算日之適用匯率以港元呈列，而收入及支出乃按該年之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃確認為權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於出售海外業務之期間於損益賬內確認。

因收購海外業務產生之商譽及可識別資產之公平價值調整，乃視作海外業務之資產及負債處理及按結算日之現行匯率換算。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即需用較長期間才可作擬定用途或銷售的資產)直接有關之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已達致可作擬定用途或銷售為止。擬投資於未完成資產之特定借貸在用於特定投資前所作暫時投資賺取之投資收入，從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間在損益賬確認。

僱員福利

僱員應享年假之權益於僱員應享有時確認。就因僱員提供服務而計至結算日之年假之估計負債作出撥備。

應付予本集團之退休福利計劃及強制性公積金計劃供款於僱員提供使其有權獲得供款之服務時作為開支在綜合收益賬內扣除。

本集團按照認可計算方法就花紅及分攤溢利確認負債及開支(如適用)，該計算方法已考慮本集團應佔溢利並作出若干調整。於出現合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即確認撥備。

根據新鴻基僱員股份擁有計劃授出的新鴻基股份(「獎授股份」)，所獲取僱員服務的公平價值參考於授出日期所授出獎授股份的公平價值釐定，並採用直線法於歸屬期內支銷，及於權益(以股份支付之僱員酬金儲備)增加相應數額。於每個結算日，本集團調整對預期最終歸屬獎授股份數目的估計，調整估計所產生的影響(如有)在綜合收益賬確認，及對以股份支付之僱員酬金儲備作出相應調整。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益賬中所報溢利不同，因為其不包括在其他年度應課稅之收入或可扣稅之開支，亦不包括非課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃以綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可以可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若於一項交易中，因商譽或初始確認(不包括業務合併)其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及聯營公司及共同控制企業之權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團有能力控制暫時差額之沖回及暫時差額不會於可預見之未來沖回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在不再有可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產之期間按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。遞延稅項於收益賬中扣除或入賬，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則遞延稅項亦於權益中處理。

投資物業

投資物業為持作用以賺取租金及／或資本增值之物業，按其於結算日之公平價值列賬。因投資物業公平價值變動產生之盈虧計入產生年度之綜合收益賬內或從收益賬扣減。

投資物業於出售時或當投資物業被永久撤銷使用時或出售該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。資產終止確認時產生之任何收益或虧損按該資產之出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於該項目終止確認之年度計入綜合收益賬。

投資物業在下列情況下轉入或轉出：

- 對於投資物業轉入業主佔用物業，為業主佔用開始時；
- 對於業主佔用物業轉入投資物業，為業主佔用結束時；及
- 對於存貨轉入投資物業，為與另外一方之經營租約開始時。

對於按公平價值計值之投資物業轉入業主佔用物業或存貨，對物業進行會計處理之視作成本於使用之變動日期將為其公平價值。

對於業主佔用物業轉入投資物業，有關項目應以與計算重估盈餘相同的方法計算該物業於轉撥當日之賬面值與其公平價值之差額。該物業於轉撥當日之公平價值超出其賬面值之差額會計入重估儲備，惟倘先前確認為開支的同一資產將重估減值逆轉為增值，則有關增幅會計入綜合收益賬，惟以先前於綜合收益賬扣除的減幅為限。該物業於轉撥當日之賬面值超出其公平價值之金額會於綜合收益賬中確認，惟不得超過有關先前就同一資產重估的重估儲備結餘(如有)。

對於存貨轉入按公平價值列賬之投資物業，該日期物業公平價值與其之前賬面值的任何差額將於損益賬中確認。

隨後於出售投資物業時，列入權益之重估盈餘可以轉入累計溢利。重估盈餘並不透過損益賬轉入累計溢利。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的土地及樓宇)乃按成本減之後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊經計及估計剩餘價值後按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本：

酒店物業	2%或於租約之剩餘期限或可使用 年期中之較短者
租賃土地及樓宇	2%至3%或於租約之剩餘期限或可使用 年期中之較短者
租賃樓宇裝修	20%
傢具、裝置及設備	10%至50%
汽車及汽船	16 $\frac{2}{3}$ %至20%

物業、廠房及設備項目於出售或預計持續使用該資產無經濟利益產生時終止確認。終止確認該資產所產生的盈虧(以項目出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於項目終止年度計入綜合收益賬。

當承租人之物業權益性質由投資物業轉變為物業、廠房及設備時，承租人將繼續將租約列為融資租約。

預繳地價

租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線基準於租約期間在綜合收益賬內攤銷，如有任何減值，則會在綜合收益賬扣除。

無形資產

於初始確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

終止確認無形資產之損益以出售所得款項淨額與資產之賬面值的差額計量，並在終止確認資產時在綜合收益賬中確認。

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產若符合無形資產定義及其公平價值能可靠計量之情況下乃與商譽分開識別及確認。該等無形資產按收購日期的公平價值計量。

初始確認後，有固定使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有固定使用年期的無形資產攤銷乃於預計可使用年期內按直線法撥備。而無固定使用年期的無形資產按成本減任何減值虧損列賬，並每年對可收回金額與賬面值進行比較以測試減值。

獨立收購無形資產

交易所參與權及會所會籍

包括：

- 透過聯交所、香港期貨交易所有限公司及其他交易所交易之權利資格；及
- 使用不同會所設施之權利資格。

本集團管理層認為交易所參與權乃為無固定使用年期，因為預計該等權利將無限期帶來淨現金流。管理層亦認為，會所會籍並不具有固定使用年期。該等會籍按成本減任何減值虧損列賬，並每年進行減值測試，透過將其賬面值與其可收回金額進行比較。可使用年期亦會每年審閱及按預期基準作出調整(如適用)。

電腦軟件

購入之電腦軟件許可權按購入軟件及使其投入使用所涉及之成本進行資本化，並按其估計可用年期以直線攤分法分三至五年攤銷。

開發或保養電腦軟件之成本於產生開支時確認。對於可認定為本集團所控制，且有可能帶來高於成本之經濟利益超過一年之獨特軟件，將直接與其製造有關之成本入賬列為無形資產。直接成本包括軟件開發僱員費用及適當之部份相關費用。

電腦軟件開發成本確認為資產，並由軟件可供使用之日起按其不超過十年之估計可用年期以直線法攤銷。

有形及無形資產(不包括金融資產)減值

就減值測試而言，因收購而產生之商譽會分配至預期可從收購之協同效益中獲益之各相關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象顯示可能減值時作減值測試。就一個財務年度內因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位會於財務年度末作減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於單位賬面值時，減值虧損會首先分配至該單位以減低該單位獲分配商譽之賬面值，然後再根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會直接在綜合收益賬內確認。商譽之減值虧損不會在往後期間撥回。

無固定使用年期之無形資產(商譽除外)毋須攤銷,但須最少每年進行減值測試,且在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時,進行減值評估。須予以折舊及攤銷之有形及無形資產在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時,進行減值評估。倘資產賬面值高於可收回金額,則確認減值虧損。可收回金額為資產公平價值減出售成本與使用價值兩者間之較高者。倘一項減值虧損其後獲撥回,則有關資產之賬面值增至其重新估計之可收回金額,惟經增加之賬面值不得超逾有關資產在過往年度如無確認任何減值虧損所應釐定之賬面值。

就評估減值而言,倘若無法對個別資產檢查有否資產減值,則於存在可分開識別現金流(現金產生單位)之最低水平上將資產集合。

金融工具

當集團公司成為文據之合約條文之訂約方時,則於資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公平價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外)而直接應佔之交易成本,於初始確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平價值。因收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

本集團金融資產歸類為四個類別之一,即透過損益賬按公平價值處理之金融資產(「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」)、貸款及應收款項、持至到期投資及可供出售金融資產。所有透過正常方式買賣金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按正常方式買賣為按照市場規則或慣例所制定之時限內須交付資產之金融資產買賣。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計可使用年期或(如適用)較短期間內可準確折現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認賬面淨值的利率。債務工具按實際利率基準確認利息收入。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產分為兩個類別,包括持作交易用途之金融資產及於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

倘發生下列情況,則將金融資產歸類為持作交易:

- 所收購的該金融資產主要用於在不久將來出售;或
- 該金融資產是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部份,且近期實現短線套利模式;或
- 該金融資產為衍生工具,但非指定為有效對沖工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融資產除外之金融資產可於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或
- 金融資產構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

於初始確認後各結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，有關公平價值變動於變動產生期間透過損益賬直接確認。於損益賬確認之盈虧淨額包括通過金融資產所賺取的股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初始確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、聯營公司欠款、一間共同控制企業欠款、短期銀行抵押存款、銀行存款、銀行結餘、應收貸款與貸款及墊款)乃利用實際利息法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

持至到期投資

持至到期投資為本集團管理層有意及有能力持至到期並附有固定或可釐定支付金額及固定期限之非衍生金融資產。於初始確認後之各結算日，持至到期投資按實際利息法計算攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為或非歸類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收款項及持至到期投資之非衍生工具。於初始確認後之各結算日，可供出售金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於權益中確認，直至金融資產被出售或釐定為減值，此時，先前於權益中確認之累積盈虧從權益中移除及於損益賬內確認(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

對沒有活躍市場所報之市價及公平價值不能可靠計量之可供出售股權投資及與該等股權工具關連且必須透過交付該類無報價股權工具作結算之衍生工具，於初始確認後之各結算日，按成本減已確定減值虧損計量(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

本集團於結算日評估是否有任何客觀證據證明一項或一組金融資產有減值。對於歸類於可供出售的證券權益，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為證券減值之客觀證據。倘可供出售投資出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與當期公平價值間之差額減去之前於綜合收益賬確認之金融資產的任何減值計算)將自權益剔除，並於綜合收益賬確認。於綜合收益賬確認之權益投資的減值虧損不會在綜合收益賬撥回。

於各結算日評估各獨立計算時屬重大的應收款項有否減值。獨立計算時不屬重大且不會作獨立減值的貸款及應收款項會於各結算日集體評估。

個別減值撥備適用於個別為重大及有客觀減值證據的證券孖展融資及有抵押有期貸款。評估個別減值時，管理層會考慮借款人的財務狀況、相關抵押品或給予集團擔保的可變現淨值，估計預期可收回的未來現金流量現值。各項減值資產根據其存在價值估計，減值撥備按貸款賬面值及以原有實際利率折現的估計未來現金流量現值間之差額計算。

集體減值撥備涵蓋具有相若經濟及信貸風險特性的應收貸款組合和其他賬戶的內在信貸虧損，而且並不能以客觀憑據識別個別項目的減值。評估集體減值時，管理層根據過往虧損紀錄和現時經濟狀況作出假設，以釐定本集團評估內在風險的方式及所需輸入參數。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債

透過損益賬按公平價值處理之金融負債分為兩類，包括持作交易用途之金融負債及指定於初始確認時透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

倘發生下列情況，則將金融負債歸類為持作交易：

- 該金融負債主要用於在不久將來購回；或
- 該金融負債是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部份，且近期實現短線套利模式；或
- 該金融負債為衍生工具，但非指定為有效對沖工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融負債除外之金融負債可於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或
- 金融負債構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約(資產或負債)指定透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

於初始確認後各結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融負債按公平價值計量，公平價值之變動於變動期間在損益賬直接確認。

其他金融負債

其他金融負債包括銀行及其他借貸、貿易及其他應付款項、欠聯營公司款項、欠一間共同控制企業款項及其他負債，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

公平價值計算原則

金融資產及金融負債之公平價值按下列方式釐定：

- 附帶標準條款及條件於活躍市場流通之金融資產及金融負債之公平價值乃參考市場報價釐定。
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平價值按公認定價模型以可知當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平價值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具之公平價值將以其有效期適用之孳息曲線進行折算現金流量分析估計，而期權衍生工具之公平價值則採用期權定價模型進行折算現金流量分析釐定。

權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項減直接發行成本而列賬。

購回本公司權益工具於權益扣除。於購回本公司權益工具時並無確認盈虧。

嵌入式衍生工具

倘非衍生工具主合約之嵌入式衍生工具之風險及性質與主合約之風險及性質並無密切相關，且主合約不以透過損益賬按公平價值計量，則該嵌入式衍生工具作獨立之衍生工具處理。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人須支付特定款項以補償持有人因特定債務人未能按照債務票據原定或經修訂條款於到期時支付款項所蒙受損失之合約。本集團發行且並非透過損益賬按公平價值處理之財務擔保合約初始按其公平價值扣除與發行財務擔保合約直接相關之交易成本確認。於初始確認後，本集團按(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷兩者中之較高者計量財務擔保合約。

終止確認

於資產收取現金流量之權利到期或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報時，即終止確認該資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額之差額以及已直接於權益確認之累計盈虧於損益賬確認。

金融負債於相關合約指定之責任獲解除、取消或到期時終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益賬確認。

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件現在須承擔法定或推定責任，而解除有關責任將導致資源流出，並能夠可靠估算責任金額，則會確認撥備。倘本集團預期撥備將部份或全部償付，而實際肯定可獲償付，則有關償付確認為獨立資產。撥備相關開支於綜合收益賬扣除償付金額呈列。

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，該等責任須視乎日後有否一項或多項並非本集團所能完全控制之事件方可確實。或然負債亦包括因過去事件引起，惟因未必有需要流出經濟資源或無法可靠計算該責任之數額而不予確認之現有責任。

或然負債不會確認，惟會於綜合財務報表附註披露。倘資源流出之可能性有轉變而很可能導致經濟資源流出，則或然負債將確認為撥備。

待出售物業

待出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括永久持有及租賃土地成本、發展成本、借貸成本及其他該等物業應佔之直接成本，直至相關物業達到可供出售狀態。可變現淨值參考管理層根據現行市場條件估計之售價減所有估計完成成本以及市場推廣及銷售時產生之成本而釐定。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

現金及現金等價物

現金及現金等價物按公平價值於綜合資產負債表及資產負債表中列賬。包括手頭現金、銀行結餘、短期定期存款及國庫券。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

4. 估計不確定因素之主要來源

於編製此等綜合財務報表時，管理層需就會計政策之選擇及應用作出重大判斷，包括作出估計及假設。下列為受判斷及不確定因素影響之重大會計政策及就該等判斷及估計而可能導致呈報金額在不同條件下或採用不同假設可能出現不同之概覽。

投資物業之公平價值估計

於結算日，投資物業按獨立專業估值師所評估的公平價值列賬。估值師決定公平價值時乃根據包含若干估計的估值方法進行。管理層倚賴估值報告時已作出判斷及信納估值所用的假設乃反映市場現況。

貸款及應收款項(不包括私人財務客戶貸款及墊款)之減值撥備

本集團定期審核貸款組合，以評估是否存在減值撥備。於釐定是否應於綜合收益賬記錄減值撥備時，管理層在考慮借款人之財務狀況及向本集團作出的相關抵押或擔保之可變現淨值後，以估計預期收取未來現金流值之現值。

私人財務客戶貸款及墊款之減值撥備

本集團私人財務客戶貸款及墊款之減值撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等貸款及墊款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括現時信譽及各個貸款之過往收款歷史記錄。

可供出售金融資產之減值

對於上市可供出售股本投資，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為減值之客觀證據。於釐定公平價值之下降是否重大或為長期時需要作出判斷。在作出該等判斷時，市場波動之歷史資料以及專項投資之價格亦被考慮在內。

對於以公平價值列賬之非上市股本投資，本集團透過採用適當估值方法及根據於每個結算日之現有市場條件作出之假設釐定其公平價值。本集團亦考慮其他因素，例如行業及業界表現及所投資公司之財務資料。

商譽及無固定使用年期之無形資產之估計減值

本集團根據相關會計準則，每年對商譽及無固定使用年期之無形資產進行減值測試。在釐定商譽及無固定使用年期之無形資產是否減值時，要求根據本集團可得到之資料對公平價值減出售成本或使用價值作出估計。倘未來現金流量低於預期，則可能產生減值虧損。

遞延稅項

估計因稅項虧損產生之遞延稅項資產金額需要經過涉及就稅項、預測未來數年之應課稅收入及評估本集團透過未來盈利利用稅項利益之能力釐定適當撥備之過程。倘產生之實際未來溢利低於預期，則可能產生遞延稅項資產撥回，而撥回將於撥回發生之期間在綜合收益賬確認。因稅項虧損產生之本集團遞延稅項資產主要來自一間主要從事物業買賣之附屬公司。倘現有財務模式顯示稅項虧損可於未來動用，則任何假設、估計及稅務規例之變動可能影響該遞延稅項資產之可收回性。

衍生工具及金融工具之公平價值

按附註28及33所述，本集團對於活躍市場無報價的金融工具選用適當的估值技巧。估值技巧受市場從業員廣泛採用(附註47b)。

本集團賬面值42,014,000港元(二零零七年：78,901,000港元)的非上市股權工具依據以可觀察市場數據為基準的假設使用公認定價模式估值。

非上市衍生金融工具乃採用合適假設以所報市場數據(按工具特點調整)為基準估值。該等衍生金融資產及負債之賬面值分別為3,149,000港元(二零零七年：297,587,000港元)及32,353,000港元(二零零七年：37,680,000港元)。

5. 收入

收入代表來自提供醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務、護老服務、私人財務、物業銷售、物業租賃、酒店業務及物業管理服務、提供顧問及其他服務已收及應收之款項、利息及股息收入、來自企業融資及顧問服務收入、來自證券孖展融資及有期貸款融資及保險經紀服務溢利，以及買賣證券及基金之溢利淨額、黃金交易收入以及槓桿式外匯交易差額。以下為本集團年度收入之分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	1,341,815	1,113,668
醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務及護老服務	1,069,967	947,701
證券經紀	504,645	1,060,420
其他利息收入	411,841	689,386
企業融資及其他收入	297,332	363,520
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	249,189	278,060
物業租賃、酒店業務及管理服務	240,287	199,227
股息收入	50,666	33,089
出售物業	46,180	—
證券之交易(虧損)溢利淨額	(718,186)	204,334
	<u>3,493,736</u>	<u>4,889,405</u>

所有利息收入乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

6. 分部資料

本集團之主要業務分部如下：

- 投資、經紀及金融—買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資。
- 私人財務—提供私人客戶貸款財務產品。
- 保健—提供醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務，以及其他服務。
- 物業發展及投資—發展及出售物業、物業租賃、提供物業管理服務以及由第三方管理之酒店業務。
- 企業及其他業務—包括企業收入及開支以及未分配業務業績。

業務分部為主要呈報方式，而地域分部為次要呈報方式。於本年度，本集團業務在香港以外地區之收入、分部業績及資產比重均少於10%，因此並無呈列地區分部資料。

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

本集團之業務分部資料分析如下：

	二零零八年					總額 千港元
	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元	保健 千港元	物業發展 及投資 千港元	企業及 其他業務 千港元	
收入	842,754	1,353,325	1,075,579	296,586	109,055	3,677,299
減：分部間之收入	(92,386)	—	—	(11,425)	(79,752)	(183,563)
	<u>750,368</u>	<u>1,353,325</u>	<u>1,075,579</u>	<u>285,161</u>	<u>29,303</u>	<u>3,493,736</u>
分部業績	(112,646)	614,460	57,188	(422,805)	(15,221)	120,976
收購附屬公司額外權益之折讓						222,284
視為收購附屬公司額外權益之溢利						34,401
視為出售附屬公司部份權益之						
虧損淨額						(5,546)
一間上市聯營公司認股權證						
公平價值變動之虧損						(284,089)
融資成本						(93,751)
應佔聯營公司業績						194,308
應佔共同控制企業業績	—	—	54	(6,880)	—	(6,826)
除稅前溢利						181,757
稅項						(59,805)
本年度溢利						<u>121,952</u>
分部資產	7,355,209	4,826,512	931,561	3,742,017	520,633	17,375,932
於聯營公司之權益						4,010,520
於共同控制企業之權益	16,774	—	573	917,346	—	934,693
遞延稅項資產						122,500
聯營公司欠款						104,818
一間共同控制企業欠款	—	—	3,375	—	—	3,375
可收回稅項						36,835
資產總額						<u>22,588,673</u>
分部負債	1,458,160	1,995,463	178,258	57,532	4,982	3,694,395
欠聯營公司款項						13,842
欠一間共同控制企業款項	—	—	14,063	48	—	14,111
應付稅項						76,026
銀行及其他借貸						1,964,129
遞延稅項負債						241,962
負債總額						<u>6,004,465</u>
其他資料						
折舊	23,886	9,433	18,301	5,183	582	57,385
預繳地價攤銷	3,112	101	—	2,895	—	6,108
無形資產攤銷	8,155	—	16,802	—	—	24,957
已確認減值虧損	124,735	—	—	35,853	—	160,588
投資物業公平價值之減值淨額	—	—	—	549,307	—	549,307
呆壞賬	119,714	335,254	3,782	4,440	—	463,190
資本開支	152,915	12,721	17,793	58,763	214	242,406

	二零零七年					總額 千港元
	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元	保健 千港元	物業發展 及投資 千港元	企業及 其他業務 千港元	
收入	2,617,470	1,124,942	957,323	207,806	212,949	5,120,490
減：分部間之收入	(24,710)	—	—	(8,579)	(197,796)	(231,085)
	<u>2,592,760</u>	<u>1,124,942</u>	<u>957,323</u>	<u>199,227</u>	<u>15,153</u>	<u>4,889,405</u>
分部業績	1,917,444	560,750	50,117	601,384	(24,801)	3,104,894
視為出售附屬公司部份 權益之溢利淨額						401,844
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之收益						36,091
視為出售上市聯營公司 部份權益之溢利淨額						151,522
融資成本						(341,273)
應佔聯營公司業績						302,945
應佔共同控制企業業績	827	—	—	130,279	—	131,106
除稅前溢利						3,787,129
稅項						(310,381)
本年度溢利						<u>3,476,748</u>
分部資產	10,055,893	3,964,390	884,372	4,295,181	1,060,659	20,260,495
於聯營公司之權益						3,453,940
於共同控制企業之權益	971	—	519	997,277	—	998,767
遞延稅項資產						66,576
聯營公司欠款						156,448
一間共同控制企業欠款	—	—	—	2,192	—	2,192
可收回稅項						3,382
資產總額						<u>24,941,800</u>
分部負債	2,008,151	1,650,834	130,467	68,863	4,775	3,863,090
欠聯營公司款項						12,605
欠一間共同控制企業款項	—	—	—	39,063	—	39,063
應付稅項						152,616
銀行及其他借貸						2,147,293
遞延稅項負債						308,178
負債總額						<u>6,522,845</u>
其他資料						
折舊	16,716	7,624	16,161	5,239	585	46,325
預繳地價攤銷	2,522	—	—	2,895	—	5,417
無形資產攤銷	5,272	—	20,980	—	—	26,252
撥回減值虧損	24,873	—	—	39,403	—	64,276
投資物業公平價值增加	—	—	—	445,878	—	445,878
呆壞賬	8,797	259,552	1,120	(63)	—	269,406
資本開支	<u>127,273</u>	<u>9,093</u>	<u>21,238</u>	<u>2,035</u>	<u>357</u>	<u>159,996</u>

7. 視為收購附屬公司額外權益之溢利

視為收購附屬公司額外權益之溢利產生自附屬公司購回及註銷股份。

8. 視為出售附屬公司部份權益之(虧損)溢利淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
視為出售附屬公司部份權益之(虧損)溢利 淨額包括：		
一間附屬公司分派之以股代息股份	(1,580)	—
認股權證持有人行使附屬公司之認股權證	(3,966)	(52,994)
一間附屬公司配售166,000,000股股份	—	454,838
	<u>(5,546)</u>	<u>401,844</u>

9. 一間上市聯營公司認股權證公平價值變動之(虧損)收益

於二零零七年十二月，本集團之一間上市聯營公司以每持有五股股份可獲配發一股新股份之基準向合資格股東公開發售新股，同時按成功認購每股新股份發行該上市聯營公司之一份新認股權證。本集團認購其比例之新股份並獲得新認股權證。本集團按其起初賬面值(即購入日之公平價值)確認該等認股權證為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」。

該等認股權證於二零零八年十二月三十一日根據其市場買入價之公平價值較二零零八年一月一日為低，本集團因該公平價值之變動引致有未變現虧損284,089,000港元(二零零七年：收益36,091,000港元，其於上一年度列作收入並於二零零八年在綜合收益賬作為獨立項目分開披露)。然而，該上市聯營公司就該等認股權證在本年度之相同公平價值變動而獲利，本集團亦會分佔其利潤，其數值相當於引致之虧損。

10. 物業價值變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值(減少)增加淨額	(549,307)	445,878
已(確認)撥回待出售物業之減值虧損	(36,796)	34,660
已撥回酒店物業之減值虧損	943	4,743
	<u>(585,160)</u>	<u>485,281</u>

確認及撥回之減值虧損乃基於酒店物業之成本及使用價值兩者中較低者及待出售物業之成本及可變現淨值兩者中之較低者。使用價值及可變現淨值乃參考各物業根據二零零八年十二月三十一日之獨立專業估值的相關公平價值而釐定。

11. 呆壞賬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
壞賬撇銷	261,369	198,182
已確認減值撥備	250,265	119,551
減值撥回	(14,492)	(21,957)
收回壞賬	(33,952)	(26,370)
	<u>463,190</u>	<u>269,406</u>

12. 董事及僱員酬金資料

(a) 已付或應付九名(二零零七年：九名)董事之酬金如下：

	二零零八年				酬金總額 千港元
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	
李成輝	—	6,841	20,000	94	26,935
勞景祐	—	1,502	1,570	69	3,141
李淑慧	—	—	—	—	—
狄亞法	—	1,498	500	59	2,057
黃保欣	—	150	—	—	150
白禮德	10	225	—	—	235
麥尊德	—	150	—	—	150
麥伯雄	—	2,152	1,200	105	3,457
Alan Stephen Jones	10	600	—	—	610
	<u>20</u>	<u>13,118</u>	<u>23,270</u>	<u>327</u>	<u>36,735</u>

	二零零七年				酬金總額 千港元
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	
李成輝	—	6,195	10,000	92	16,287
勞景祐	—	1,430	1,200	66	2,696
李淑慧	—	—	—	—	—
狄亞法	—	1,506	—	52	1,558
黃保欣	—	150	—	—	150
白禮德	10	225	—	—	235
麥尊德	—	150	—	—	150
麥伯雄	—	2,235	1,125	101	3,461
Alan Stephen Jones	10	600	—	—	610
	<u>20</u>	<u>12,491</u>	<u>12,325</u>	<u>311</u>	<u>25,147</u>

附註：有關款項乃年內已付相關董事去年的花紅實際金額。二零零八年的花紅尚待釐定。

本公司向若干上市附屬公司及聯營公司提供管理服務，並向該等公司收取管理費。上述酬金包括本公司或附屬公司於二零零八年已付或應付本公司董事之所有款項。然而，謹請注意，上述有關李成輝先生及勞景祐先生之款項包括金額分別為5,387,000港元(二零零七年：無)及1,413,000港元(二零零七年：1,115,000港元)之款項，該等款項已列入本公司就李成輝先生及勞景祐先生擔任一間上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)之董事履行管理服務而向天安收取之二零零八年管理費內，天安已將該5,387,000港元(二零零七年：無)及1,413,000港元(二零零七年：1,115,000港元)之款項分別作為李先生及勞先生酬金之一部份披露於其二零零八年年報內。

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士包括一名(二零零七年：一名)董事，其酬金詳情載於上文附註12(a)。其餘四名(二零零七年：四名)人士之合併酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	5,875	9,351
花紅	38,070	36,832
退休福利計劃供款	391	375
獎金／佣金	—	28,672
	<u>44,336</u>	<u>75,230</u>

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
9,500,001 港元－10,000,000 港元	1	—
10,500,001 港元－11,000,000 港元	1	—
11,500,001 港元－12,000,000 港元	1	—
12,000,001 港元－12,500,000 港元	1	—
12,500,001 港元－13,000,000 港元	—	1
17,500,001 港元－18,000,000 港元	—	1
19,500,001 港元－20,000,000 港元	—	1
25,000,001 港元－25,500,000 港元	—	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

13. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
五年內全數償還之銀行借貸	149,429	383,364
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	1,556	2,741
五年內全數償還之貸款票據	3,520	8,428
可換股債券	—	1,226
其他	6,383	1,011
	<u>160,888</u>	<u>396,770</u>
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	67,137	55,497
融資成本	93,751	341,273
	<u>160,888</u>	<u>396,770</u>

所有利息支出乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

14. 除稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度	8,775	8,092
過往年度撥備不足(超額撥備)	70	(235)
	8,845	7,857
無形資產攤銷	24,957	26,252
預繳地價攤銷	6,108	5,417
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及 銷售表現獎金	194,066	364,604
待出售物業及其他存貨開支成本	96,829	44,928
折舊	57,385	46,325
就新鴻基之僱員股份擁有計劃確認之費用	9,652	—
就一間聯營公司權益確認之減值虧損	14,752	—
出售一間聯營公司之虧損	28	—
出售物業、廠房及設備之虧損	744	4,779
贖回可換股債券之虧損	—	979
匯兌虧損淨額	13,776	—
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之已變現虧損淨額 —股本證券(計入收入)	354,264	—
非上市投資基金之已變現及 未變現虧損淨額(計入收入)	129,407	—
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產之未變現虧損淨額 —衍生工具(計入收入)	2,186	41,913
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產之未變現虧損淨額 —股本證券(計入收入)	288,956	13,758
退休福利計劃供款，扣除為數1,232,000港元之 沒收供款(二零零七年：1,450,000港元)(附註54)	32,553	28,412
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃 供款及新鴻基僱員股份擁有計劃供款)	863,257	882,605

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
並已計入：		
上市股本證券之股息收入	45,974	24,566
非上市股本證券之股息收入	4,692	8,523
於收購聯營公司額外權益時之折讓 (計入應佔聯營公司業績)	33,987	1,114
就聯營公司權益撥回之減值虧損	—	26,873
匯兌收益淨額	—	13,410
槓桿外匯交易溢利淨額	3,895	8,514
其他買賣活動之溢利淨額	17,397	12,418
非上市投資基金之已變現及 未變現溢利淨額(計入收入)	—	68,728
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現溢利淨額-衍生工具(計入收入)	130,470	160,716
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現溢利淨額-股本證券(計入收入)	—	122,460
視為收購一間聯營公司權益之 溢利(計入應佔聯營公司業績)	—	636
出售一項投資物業之溢利(計入其他收入)	—	11,902
出售聯營公司之溢利(計入其他收入)	—	2,460
出售一間共同控制企業之溢利(計入其他收入)	5	—
出售可供出售金融資產之溢利(計入其他收入)	347,674	598,227
出售附屬公司之溢利(計入其他收入)	—	61,689
經營租約投資物業之租金收入扣除支出 24,998,000港元(二零零七年：24,982,000港元)	116,149	91,504
應佔上市聯營公司終止經營業務之溢利	—	72,922
	<u> </u>	<u> </u>

15. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項：		
香港	178,296	277,922
其他司法權區	2,585	2,621
	<u>180,881</u>	<u>280,543</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	2,335	465
其他司法權區	59	(67)
	<u>183,275</u>	<u>280,941</u>
遞延稅項(附註31)		
本年度	(111,602)	28,435
過往年度撥備不足	—	1,005
稅率變動	(11,868)	—
	<u>(123,470)</u>	<u>29,440</u>
	<u>59,805</u>	<u>310,381</u>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利及稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

來自其他司法權區的稅項按年內估計應課稅溢利以有關司法權區內各國之現行稅率計算。

本年度稅項支出與綜合收益賬列示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	181,757	3,787,129
減：應佔聯營公司業績	(194,308)	(302,945)
應佔共同控制企業業績	6,826	(131,106)
本公司及附屬公司應佔(虧損)溢利	<u>(5,725)</u>	<u>3,353,078</u>
以香港利得稅稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之稅項	(945)	587,788
海外附屬公司不同所得稅率之影響	375	(106)
不可用作扣稅支出之稅項影響	267,375	73,597
毋須課稅收入之稅項影響	(301,040)	(301,232)
未確認稅務虧損之稅項影響	82,203	3,519
動用之前未確認稅務虧損之稅項影響	(7,954)	(24,048)
動用之前未確認可扣稅臨時差額之 稅項影響	29,302	(29,817)
過往年度撥備不足	2,394	1,403
提前贖回可換股債券時終止確認 遞延稅項之稅項影響	—	(735)
稅率變動	(11,868)	—
其他	(37)	12
本年度稅項	<u>59,805</u>	<u>310,381</u>

16. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按本公司股東應佔虧損231,449,000港元(二零零七年：溢利1,901,254,000港元)及年內已發行股份之加權平均數244,141,000股(二零零七年：245,137,000股)計算。

由於兩個年度內本公司並無具潛在攤薄影響之普通股，故該兩年度之每股攤薄(虧損)盈利等同每股基本(虧損)盈利。

17. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
普通股：		
中期股息每股15港仙 (二零零七年：15港仙)	36,622	36,646
擬派末期股息每股30港仙 (二零零七年：60港仙)	73,177	146,496
	<u>109,799</u>	<u>183,142</u>

董事會(「董事會」)已建議派發末期股息每股30港仙(二零零七年：60港仙)，惟須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之建議末期股息數額，乃參照於二零零九年四月九日已發行243,922,423股股份計算。

於二零零八年，本公司已就二零零七年末期股息及二零零八年中中期股息支付及確認股息146,496,000港元及36,617,000港元，分別等同於每股60港仙及每股15港仙。

於二零零七年，本公司已就二零零六年末期股息及二零零七年中中期股息支付及確認股息97,873,000港元及36,636,000港元，分別等同於每股40港仙及每股15港仙。

18. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公平價值		
於一月一日	3,405,200	2,780,300
匯兌調整	(82)	—
增加	128,638	862
轉撥自待出售物業	39,554	78,760
出售	—	(43,600)
轉撥自物業、廠房及設備	—	143,000
於綜合收益賬內確認之 公平價值(減少)增加	(549,307)	445,878
於十二月三十一日	<u>3,024,003</u>	<u>3,405,200</u>

上述投資物業之賬面值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港之物業		
長期	2,364,200	2,744,300
中期	530,100	602,000
香港境外之中期 物業	129,703	58,900
	<u>3,024,003</u>	<u>3,405,200</u>

本集團投資物業於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值釐定。該估值主要根據投資法考慮現行租金及可能獲得的租金收入而定。目前仍然空置之物業估值乃根據一般租期內的估計合理市場租金的市值或直接比較法釐定。

於二零零八年十二月三十一日，本集團就銀行及其他借貸而抵押之投資物業之賬面值為2,929,170,000港元(二零零七年：3,379,200,000港元)。

本集團就貸款及一般銀行信貸而抵押之投資物業及其他資產之詳情載於附註55。

19. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地及 樓宇 千港元	租約 樓宇裝修 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	汽車 及汽船 千港元	總計 千港元
本集團						
成本						
於二零零七年一月一日	374,341	176,619	127,737	206,717	29,536	914,950
匯兌及其他調整	—	—	23	61	—	84
增加	—	10,436	27,075	39,487	6,888	83,886
轉撥至投資物業	—	(143,494)	—	—	—	(143,494)
轉撥至投資物業之重估盈餘	—	36,985	—	—	—	36,985
出售附屬公司	—	—	(82)	(8,000)	—	(8,082)
出售	—	—	(29,867)	(18,516)	(390)	(48,773)
於二零零七年十二月三十一日	374,341	80,546	124,886	219,749	36,034	835,556
匯兌及其他調整	—	—	128	—	—	128
增加	—	2,091	37,341	41,343	700	81,475
轉撥	—	—	(18,209)	18,209	—	—
收購一間附屬公司	—	—	635	2,075	—	2,710
出售	—	—	(6,498)	(6,562)	(45)	(13,105)
於二零零八年十二月三十一日	374,341	82,637	138,283	274,814	36,689	906,764
累計折舊及減值						
於二零零七年一月一日	243,064	22,648	89,304	142,304	23,411	520,731
匯兌及其他調整	—	—	28	60	—	88
本年度撥備	2,928	1,629	18,769	20,432	2,567	46,325
轉撥至投資物業	—	(494)	—	—	—	(494)
出售附屬公司時撇銷	—	—	(31)	(6,474)	—	(6,505)
出售時撇銷	—	—	(26,325)	(15,726)	(337)	(42,388)
減值虧損撥回	(4,743)	—	—	—	—	(4,743)
於二零零七年十二月三十一日	241,249	23,783	81,745	140,596	25,641	513,014
匯兌及其他調整	—	1	4	(40)	—	(35)
本年度撥備	3,015	1,525	23,462	26,195	3,188	57,385
轉撥	—	—	(7,197)	7,197	—	—
出售時撇銷	—	—	(6,092)	(6,043)	(39)	(12,174)
減值虧損撥回	(943)	—	—	—	—	(943)
於二零零八年十二月三十一日	243,321	25,309	91,922	167,905	28,790	557,247
賬面值						
於二零零八年十二月三十一日	<u>131,020</u>	<u>57,328</u>	<u>46,361</u>	<u>106,909</u>	<u>7,899</u>	<u>349,517</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>133,092</u>	<u>56,763</u>	<u>43,141</u>	<u>79,153</u>	<u>10,393</u>	<u>322,542</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團就銀行及其他借貸而抵押之酒店物業及租賃土地及樓宇之賬面值為179,114,000港元(二零零七年：182,338,000港元)。

本集團列入物業、廠房及設備之租賃土地位於香港且根據長期租約持有。

	租約樓宇 裝修 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本公司				
成本				
於二零零七年一月一日	7,126	6,166	650	13,942
增加	9	348	—	357
出售	—	(58)	—	(58)
於二零零七年十二月三十一日	7,135	6,456	650	14,241
增加	43	171	—	214
出售	—	(114)	—	(114)
於二零零八年十二月三十一日	7,178	6,513	650	14,341
累計折舊				
於二零零七年一月一日	6,356	5,475	433	12,264
本年度撥備	182	273	130	585
出售時撇銷	—	(58)	—	(58)
於二零零七年十二月三十一日	6,538	5,690	563	12,791
本年度撥備	186	309	87	582
出售時撇銷	—	(111)	—	(111)
於二零零八年十二月三十一日	6,724	5,888	650	13,262
賬面值				
於二零零八年十二月三十一日	<u>454</u>	<u>625</u>	<u>—</u>	<u>1,079</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>597</u>	<u>766</u>	<u>87</u>	<u>1,450</u>

20. 預繳地價

本集團之預繳地價包括：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在香港之租賃土地		
長期租賃	217,393	347,035
中期租賃	123,966	—
香港以外之租賃土地		
中期租賃	13,397	8,241
短期租賃	485	590
	<u>355,241</u>	<u>355,866</u>

為呈報目的所作之分析：

非流動資產	349,111	349,857
流動資產	<u>6,130</u>	<u>6,009</u>
	<u>355,241</u>	<u>355,866</u>

於二零零八年十二月三十一日，賬面值為332,214,000港元(二零零七年：337,685,000港元)之預繳地價已抵押，作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

21. 商譽

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
於一月一日	229,219	239,514
因收購一間附屬公司產生(附註49)	17,686	1,230
因收購附屬公司額外權益產生	21,407	18,270
因收購附屬公司成本增加產生	—	1,202
視為出售一間附屬公司之 部份權益時撥回	(53)	(6,243)
出售附屬公司時撥回	<u>—</u>	<u>(24,754)</u>
於十二月三十一日	<u>268,259</u>	<u>229,219</u>
減值		
於一月一日	—	267
出售附屬公司時撥回	<u>—</u>	<u>(267)</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u>268,259</u>	<u>229,219</u>

22. 無形資產

	電腦軟件		商標	銷售網絡	交易所		總計
	購入	內部開發			參與權	會所會籍	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團							
成本							
於二零零七年一月一日	23,582	8,796	179,000	167,700	3,512	9,294	391,884
匯兌及其他調整	—	—	—	—	22	4	26
增加	9,677	—	—	—	—	—	9,677
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	(1,200)	—	(1,200)
於二零零七年十二月三十一日	33,259	8,796	179,000	167,700	2,334	9,298	400,387
匯兌及其他調整	—	—	—	—	(13)	(4)	(17)
收購一間附屬公司	—	—	9,880	—	—	—	9,880
增加	13,466	13,342	—	—	—	—	26,808
出售	(2,270)	—	—	—	—	—	(2,270)
於二零零八年十二月三十一日	44,455	22,138	188,880	167,700	2,321	9,294	434,788
攤銷及減值							
於二零零七年一月一日	13,201	—	—	—	1,311	1,042	15,554
本年度已扣除之攤銷	5,272	—	—	20,980	—	—	26,252
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	(240)	—	(240)
於二零零七年十二月三十一日	18,473	—	—	20,980	1,071	1,042	41,566
本年度已扣除之攤銷	6,380	1,775	—	16,802	—	—	24,957
出售時撇銷	(2,247)	—	—	—	—	—	(2,247)
於二零零八年十二月三十一日	22,606	1,775	—	37,782	1,071	1,042	64,276
賬面值							
於二零零八年十二月三十一日	<u>21,849</u>	<u>20,363</u>	<u>188,880</u>	<u>129,918</u>	<u>1,250</u>	<u>8,252</u>	<u>370,512</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>14,786</u>	<u>8,796</u>	<u>179,000</u>	<u>146,720</u>	<u>1,263</u>	<u>8,256</u>	<u>358,821</u>

於業務合併收購的無形資產於收購日期按獨立合資格估值師普敦國際評估有限公司編撰的估值報告確認，詳情如下：

商標

商標的公平價值按收入法(特許權使用費寬免法)計算。由於各商標持有公司毋須就使用該資產向第三方繳付公平特許權使用費，故此該資產乃按各商標持有公司應計之遞增除稅後現金流量基準進行估值。按照各可資比較已收購企業的風險系數估計，本集團釐定貼現率為14.35%至19.59%，而經調整特許權比率為2%至2.7%，以釐定公平價值。

銷售網絡

於結算日，銷售網絡的使用價值以收入法(收益估值法)釐定。該方法按銷售網絡所得現金流淨額現值計算。銷售網絡估值採用的折現率為14.35%。

除會所會籍、交易所參與權及商標無固定使用年期外，無形資產於下列期間按直線法攤銷：

購入電腦軟件	3至5年
內部開發電腦軟件	10年
銷售網絡	10年

23. 商譽及無固定使用年期之無形資產之減值測試

為進行減值測試，二零零八年十二月三十一日之商譽及無固定使用年期的無形資產乃分配至以下現金產生單位。

	商譽		商標	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
私人財務分部				
亞洲聯合財務有限公司 (「亞洲聯合財務」)	5,921	5,921	—	—
新鴻基財務有限公司	2,713	2,713	—	—
	<u>8,634</u>	<u>8,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資、經紀及金融分部				
新鴻基	106,815	98,612	—	—
禹銘投資管理有限公司	1,230	1,230	—	—
	<u>108,045</u>	<u>99,842</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
保健分部				
卓健亞洲有限公司(「卓健」)	151,580	120,743	188,880	179,000
	<u>268,259</u>	<u>229,219</u>	<u>188,880</u>	<u>179,000</u>

於私人財務分部的亞洲聯合財務及新鴻基財務有限公司與於投資、經紀及金融分部的禹銘投資管理有限公司的可收回款項均根據使用價值釐定。該計算方法使用以各管理層批准的一年期財政預算按折現率11.35%折讓為基準的現金流量預測。亞洲聯合財務及新鴻基財務有限公司的可收回數額經確定為超過其各自之賬面淨值。

卓健之可收回金額指於二零零八年十二月三十一日之使用價值，乃根據普敦國際評估有限公司所編製卓健集團業務估值報告所釐定。可收回金額是按收入法釐定，根據五年業績預測以及若干主要假設(包括二零零九年至二零一三年的增長率介乎4.97%至12.73%及二零一三年後的可持續增長率為2.5%，而折現率為11.35%)，以釐定使用價值。卓健的可收回金額經確定為超過其賬面淨值。

管理層相信，上述任何假設可能出現的改變不會使商譽賬面值超出可收回金額。

新鴻基的可收回金額以公平價值減出售成本釐定。公平價值為新鴻基於二零零八年十二月三十一日之市場買入價。

24. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在香港之上市股份，按成本	714,414	714,414
非上市股份，按成本	50,840	50,840
減：減值	(50,840)	(50,840)
	—	—
	<u>714,414</u>	<u>714,414</u>
在香港之上市股份市值	<u>741,803</u>	<u>2,774,535</u>

25. 欠自(欠)附屬公司款項

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附屬公司欠款(扣除減值)乃無抵押且須按要求償還，包括：		
按香港最優惠利率加1厘之年利率計息之款項	392,511	63,483
按香港銀行同業拆息率加0.5厘之年利率計息之款項	2,104,845	—
不計息款項	2,482,921	2,581,473
	4,980,277	2,644,956
減：已確認減值撥備	(381,339)	(296,138)
	<u>4,598,938</u>	<u>2,348,818</u>
列為：		
非即期	2,207,744	—
即期	2,391,194	2,348,818
	<u>4,598,938</u>	<u>2,348,818</u>

本公司於年結時評估有否客觀證明證實附屬公司欠款已減值。本公司於有客觀證明證實減值乃由已發生的一項或以上的虧損事項而引起，且於進行可靠的估計後，預期會影響附屬公司日後的現金流量時方會確認減值撥備。

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附屬公司欠款之已減值總額	2,799,797	303,744
減：已確認減值撥備	<u>(381,339)</u>	<u>(296,138)</u>
附屬公司欠款之已減值賬面淨值	<u><u>2,418,458</u></u>	<u><u>7,606</u></u>

除新鴻基發行的貸款票據(其條款載於附註43)外，概無附屬公司於本年末或本年內任何時間擁有任何未償還之債務證券。

欠一間附屬公司款項為無抵押及不計息。於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司指出並不會於未來十二個月內提出還款要求，因此該金額以非流動負債顯示。

本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註58。

26. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市證券(附註26(i))	3,955,840	3,410,854
非上市股份(附註26(ii))	<u>54,680</u>	<u>43,086</u>
	<u><u>4,010,520</u></u>	<u><u>3,453,940</u></u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附註：		
(i) 上市證券		
投資成本	2,671,824	2,351,504
應佔收購後儲備	<u>1,284,016</u>	<u>1,059,350</u>
	<u><u>3,955,840</u></u>	<u><u>3,410,854</u></u>
上市證券市值	<u><u>1,243,366</u></u>	<u><u>5,948,052</u></u>

於二零零八年十二月三十一日，收購聯營公司時產生之減值後商譽11,417,000港元(二零零七年：9,585,000港元)列入投資成本。變動載於下文附註26(iii)。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(ii) 非上市股份		
投資成本	43,410	40,913
應佔收購後儲備	12,070	2,973
	<u>55,480</u>	<u>43,886</u>
減：已確認減值虧損	<u>(800)</u>	<u>(800)</u>
	<u><u>54,680</u></u>	<u><u>43,086</u></u>

(iii) 收購上市聯營公司所產生之商譽

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
於一月一日	12,356	13,323
收購聯營公司	14,752	—
增持聯營公司權益時產生	1,832	9,585
出售時撇銷	—	(10,552)
	<u>28,940</u>	<u>12,356</u>
減值		
於一月一日	2,771	13,323
已確認減值虧損	14,752	—
出售時撇銷	—	(10,552)
	<u>17,523</u>	<u>2,771</u>
	<u><u>11,417</u></u>	<u><u>9,585</u></u>

本集團每年測試減值，或於有跡象顯示於聯營公司的權益可能減值時根據可收回金額測試減值。

本公司於二零零八年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註59。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總額	16,695,696	16,356,596
負債總額	(5,473,377)	(6,127,134)
資產淨值	<u>11,222,319</u>	<u>10,229,462</u>
少數股東權益	<u>(291,234)</u>	<u>(390,549)</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>3,999,903</u>	<u>3,445,155</u>
收入	<u>2,032,399</u>	<u>1,469,114</u>
年內溢利	<u>91,066</u>	<u>903,973</u>
本集團應佔聯營公司之本年度溢利或虧損	<u>160,321</u>	<u>301,437</u>

27. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份		
投資成本	17,572	1,436
應佔收購後儲備	<u>934,743</u>	<u>1,014,953</u>
	952,315	1,016,389
撇銷未變現溢利	<u>(17,622)</u>	<u>(17,622)</u>
	<u>934,693</u>	<u>998,767</u>

本集團於二零零八年十二月三十一日之主要共同控制企業詳情載於附註60。

本集團於共同控制企業權益(以權益會計法入賬)之財務資料概述如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	1,299,623	1,405,269
流動資產	144,790	136,067
非流動負債	(372,359)	(411,903)
流動負債	(119,739)	(113,044)
本集團應佔共同控制企業資產淨值	<u>952,315</u>	<u>1,016,389</u>
收入	285,641	253,048
開支	(234,638)	(216,943)
投資物業公平價值(減少)增加	(70,646)	124,000
稅項	<u>12,817</u>	<u>(28,999)</u>
本集團應佔共同控制企業之本年度業績	<u>(6,826)</u>	<u>131,106</u>

28. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
由企業實體發行之上市股本投資，按公平價值		
香港	35,292	964,222
香港以外地區	<u>26,329</u>	<u>256,044</u>
	61,621	1,220,266
由企業實體發行之非上市股本投資按成本扣除減值	169,711	165,758
由企業實體發行之非上市股本投資按公平價值	<u>42,014</u>	<u>37,946</u>
	<u>211,725</u>	<u>203,704</u>
	<u>273,346</u>	<u>1,423,970</u>

可供出售金融資產擬就持續策略或長期目標持有。

可供出售金融資產之進一步詳情載於附註47。

29. 私人財務客戶貸款及墊款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
私人財務客戶貸款及墊款	4,732,199	3,913,237
減：已確認減值撥備		
— 個別評估	(921)	(1,225)
— 集體評估	(399,430)	(291,458)
	<u>4,331,848</u>	<u>3,620,554</u>
減：即期部份	(2,588,361)	(2,145,159)
	<u>1,743,487</u>	<u>1,475,395</u>

年內已確認減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	292,683	204,561
匯兌調整	196	85
出售附屬公司時撥回	—	(160)
已收回款項	(304)	(198)
於綜合收益賬扣除之款項	107,776	88,395
	<u>400,351</u>	<u>292,683</u>

私人財務客戶貸款及墊款由私人財務部審核，按可收回程度、賬齡分析及管理層判斷(包括現時信譽及各重大賬目的過往可收回紀錄或賬目的整體組合)評估減值撥備。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
獨立評估之已減值貸款總額	3,404	4,020
減：獨立評估之已確認減值撥備	(921)	(1,225)
	<u>2,483</u>	<u>2,795</u>

於結算日已到期但未減值之私人財務客戶貸款及墊款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於31日	304,717	238,359
31日至180日	109,315	136,474
	<u>414,032</u>	<u>374,833</u>

所需抵押款項及類別視乎客戶或交易對手之信貸風險評估情況而定。已就接納抵押的類別及估值參數實施指引。

所獲抵押的主要類別如下：

- 對於個人貸款，以住宅物業按揭；及
- 對於商業借貸，以房地產物業抵押、股份抵押或公司資產債券抵押。

管理層會於適當時要求根據相關協議作出額外抵押，並於檢討減值虧損撥備是否足夠時監察所獲抵押品的市值。

本集團政策為按序出售所收回物業。所得款項用於調減或償還尚未了結的索償。一般而言，本集團不會佔用收回物業作業用途。

30. 貸款及應收款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年後償還之有期貸款	78,000	—
一年後償還之款項	229,191	—
所投資公司欠款	—	6,686
減：已確認減值撥備	<u>(25,690)</u>	<u>(1,447)</u>
	281,501	5,239
加：貿易及其他應收款項之長期部份(附註34)	193	567
減：貸款及應收款項之短期部份(附註34)	<u>(117,527)</u>	<u>—</u>
	<u>164,167</u>	<u>5,806</u>

本集團會在評估貸款及應收款項之可收回狀況發現有客觀證據顯示有減值時作出減值撥備。減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	(1,447)	(1,447)
於綜合收益賬扣除之款項	(25,690)	—
撥回款項	1,447	—
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>(25,690)</u>	<u>(1,447)</u>
	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已減值貸款及應收款項總額	229,191	6,686
減：已確認減值撥備	(25,690)	(1,447)
	<u> </u>	<u> </u>
已減值貸款及應收款項賬面淨值	<u>203,501</u>	<u>5,239</u>

31. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度中確認的主要遞延稅項資產及負債以及相關變動如下：

	加速稅務 折舊 千港元	物業及 其他 資產重估 千港元	撥備及 減值 千港元	未變現 溢利 千港元	未分派 盈利及 其他 千港元	一間 附屬公司之 可換股債券 稅項虧損 之權益部份 千港元	總計 千港元	
本集團								
於二零零七年一月一日	195,789	151,146	(45,470)	1,037	3,246	(104,213)	735	202,270
匯兌調整	—	9	—	199	—	—	—	208
出售附屬公司時撥回	(376)	—	14	—	—	2,935	—	2,573
扣除自(計入)權益	—	7,143	—	—	(32)	—	—	7,111
扣除自(計入)綜合收益賬	17,476	23,540	(5,915)	45	2,267	(7,238)	(735)	29,440
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日	212,889	181,838	(51,371)	1,281	5,481	(108,516)	—	241,602
匯兌調整	—	40	(28)	(98)	—	(24)	—	(110)
稅率變動影響	(12,164)	(8,841)	2,936	—	—	6,201	—	(11,868)
收購附屬公司	—	1,630	—	—	1,161	—	—	2,791
計入權益	—	(1,351)	—	—	—	—	—	(1,351)
扣除自(計入)綜合收益賬	16,278	(75,268)	(1,341)	215	1,240	(52,726)	—	(111,602)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>217,003</u>	<u>98,048</u>	<u>(49,804)</u>	<u>1,398</u>	<u>7,882</u>	<u>(155,065)</u>	<u>—</u>	<u>119,462</u>

呈列資產負債表時，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。以下為本集團就財務報告所作的遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延稅項負債	241,962	308,178
遞延稅項資產	(122,500)	(66,576)
	<u>119,462</u>	<u>241,602</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為869,684,000港元(二零零七年：693,814,000港元)及可抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損2,953,484,000港元(二零零七年：2,164,382,000港元)。其中就952,698,000港元(二零零七年：631,511,000港元)之上述虧損確認遞延稅項資產。因未能確定未來應課稅溢利流，故並無確認餘下2,000,786,000港元(二零零七年：1,532,871,000港元)稅項虧損之遞延稅項資產。年內或於結算日，並無其他未確認之重大臨時差額。

未確認稅項虧損包括2,839,000港元及180,000港元之虧損分別將於二零一一年及二零一二年到期。其他虧損則可無限期結轉。

於二零零八年十二月三十一日，本公司可抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損為39,542,000港元(二零零七年：66,938,000港元)。因未能確定未來應課稅溢利流，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

32. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港之物業，按可變現淨值	259,250	335,600
香港境外之永久業權物業，按成本	135,181	135,751
藥物，醫療用品及其他可消耗品	15,945	11,341
其他存貨	100	117
	<u>410,476</u>	<u>482,809</u>

若干本集團之前所持有可變現淨值為39,554,000港元(二零零七年：78,760,000港元)之待出售物業已於本年度按經營租約租出，並已重新分類為投資物業。

香港境外之永久業權物業指一項位於美利堅合眾國之物業。本集團擬將此資產出售。永久業權物業就分部呈報目的計入本集團之物業發展及投資(附註6)。

於二零零八年十二月三十一日，賬面值達394,431,000港元(二零零七年：471,351,000港元)之待出售物業已抵押，作為本集團銀行及其他借貸之抵押品。

33. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作交易投資，按公平價值		
上市股本證券		
企業實體發行		
香港	222,082	198,053
香港境外	24,207	214,735
銀行發行		
香港	50,181	10,826
公營機構發行		
香港	36	41
	296,506	423,655
由香港境外企業實體發行之非上市股本證券	–	40,955
於香港上市之認股權證及期權	12,263	30,290
香港境外上市認股權證及期權	–	36
上市聯營公司發行之上市認股權證	2,170	–
非上市海外認股權證	3,149	12,336
一間上市聯營公司發行的非上市認股權證	–	285,251
權益掛鈎工具	12,568	–
債券	5,193	–
其他	835	779
	332,684	793,302
非上市投資基金之股本證券，按公平價值		
香港以外企業實體發行	90,663	416,199
	423,347	1,209,501
	423,347	1,209,501
	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
指定為透過損益賬按公平價值處理之 金融資產		
香港上市之認股權證，按公平價值	10,790	351,826
	10,790	351,826

透過損益賬按公平價值處理之金融資產之進一步詳情載於附註47。

34. 貿易及其他應收款項

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款				
—來自交易所、經紀及客戶之應收賬款	1,071,477		1,593,582	
—減：已確認減值撥備	<u>(26,516)</u>		<u>(22,851)</u>	
		1,044,961		1,570,731
—有抵押有期貸款	819,314		621,058	
—減：已確認減值撥備	<u>(64,487)</u>		<u>(14,814)</u>	
		754,827		606,244
—無抵押有期貸款		<u>21,900</u>		<u>25,960</u>
		1,821,688		2,202,935
—證券放款	2,366,940		3,192,825	
—減：已確認減值撥備	<u>(120,393)</u>		<u>(76,277)</u>	
		<u>2,246,547</u>		<u>3,116,548</u>
		4,068,235		5,319,483
應收利息	94,597		67,553	
減：已確認減值撥備	<u>(6,388)</u>		<u>—</u>	
		88,209		67,553
其他應收賬款、按金及預付款項		<u>391,119</u>		<u>497,980</u>
		4,547,563		5,885,016
加：貸款及應收款項之短期部份(附註30)		117,527		—
減：貿易及其他應收款項之長期部份(附註30)		<u>(193)</u>		<u>(567)</u>
		<u>4,664,897</u>		<u>5,884,449</u>

減值撥備變動如下：

	應收 貿易賬款 千港元	有抵押 有期貸款 千港元	證券放款 千港元	應收利息 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	(22,001)	(24,928)	(58,461)	—	(105,390)
匯兌調整	(280)	1	—	—	(279)
重新分類	(1,513)	—	(385)	—	(1,898)
撇銷款項	1,527	1,425	—	—	2,952
已收回款項	488	8,688	12,605	—	21,781
於綜合收益賬扣除之款項	(1,244)	—	(30,036)	—	(31,280)
出售附屬公司時撥回	172	—	—	—	172
於二零零七年十二月三十一日	(22,851)	(14,814)	(76,277)	—	(113,942)
匯兌調整	—	(1)	1	—	—
撇銷款項	364	—	1,706	—	2,070
已收回款項	45	12,557	159	—	12,761
於綜合收益賬扣除之款項	(4,074)	(62,229)	(45,982)	(6,388)	(118,673)
於二零零八年十二月三十一日	(26,516)	(64,487)	(120,393)	(6,388)	(217,784)

經本集團有關信貸監控部門或信貸委員會及執行委員會適當地審視應收貿易賬款、證券放款及有期貸款的情況後(根據應收貿易賬款、證券放款及有期貸款的最新情況及最新公布或得到的有關抵押品的資料)，如有任何減值虧損，便於綜合收益賬中確認。

	本集團					
	二零零八年			二零零七年		
	已減值 墊款總額 千港元	獨立 評估撥備 千港元	已減值墊款 賬面淨值 千港元	已減值 墊款總額 千港元	獨立 評估撥備 千港元	已減值墊款 賬面淨值 千港元
獨立評估之已減值貿易及 其他應收款項						
—應收貿易賬款	37,824	(26,516)	11,308	36,514	(22,851)	13,663
—有抵押有期貸款	65,935	(64,487)	1,448	27,268	(14,814)	12,454
—證券放款	187,840	(120,393)	67,447	115,287	(76,277)	39,010
	291,599	(211,396)	80,203	179,069	(113,942)	65,127

於結算日已逾期但並未減值之應收貿易賬款、有期貸款及證券放款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於31日	236,684	117,766
31至180日	55,514	73,707
181至365日	25,362	21,474
365日以上	11,755	42,258
	<u>329,315</u>	<u>255,205</u>
未有過期或減值之貿易及 其他應收款項	4,335,582	5,629,244
	<u>4,664,897</u>	<u>5,884,449</u>

客戶之上市證券，非上市證券與物業乃持有作有抵押證券放款及有期貸款之抵押品。持有作為抵押品之上述上市證券於二零零八年十二月三十一日之公平價值為5,195,667,000港元(二零零七年：26,501,188,000港元)。

貿易及其他應收款項進一步詳情載於附註47。

35. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
墊款	113,265	86,895
貸款票據	—	78,000
	<u>113,265</u>	<u>164,895</u>
減：已確認減值撥備	(8,447)	(8,447)
	<u>104,818</u>	<u>156,448</u>

本集團僅會在評估聯營公司欠款之可收回度發現有客觀證據顯示有減值時方會進行減值。減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之結餘	8,447	2,125
撇銷款項	—	(2,125)
重新分類	—	8,428
於綜合收益賬扣除之款項	—	19
	<u>8,447</u>	<u>8,447</u>

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司欠款已減值總額	64,704	64,637
減：已確認減值撥備	(8,447)	(8,447)
	<u>56,257</u>	<u>56,190</u>

聯營公司欠款之進一步詳情載於附註47。

36. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行結餘及現金	1,323,892	950,086	1,370	854
存放於銀行之定期存款	1,259,831	1,853,219	505,100	1,049,000
國庫券	7,740	7,724	—	—
	<u>2,591,463</u>	<u>2,811,029</u>	<u>506,470</u>	<u>1,049,854</u>

本集團於持牌銀行開設信託及獨立賬戶，以持有經營日常業務交易之客戶信託存款。於二零零八年十二月三十一日，並無計入本財務報表之信託及獨立賬戶總額為4,088,837,000港元(二零零七年：5,255,971,000港元)。

現金及現金等價物之進一步詳情載於附註47。

37. 貿易及其他應付款項

計入貿易及其他應付款項內之款項為應付貿易賬款1,138,229,000港元(二零零七年：1,426,508,000港元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於31日	1,109,179	1,398,922
31至180日	18,847	12,444
181至365日	3,161	2,062
365日以上	7,042	13,080
	<u>1,138,229</u>	<u>1,426,508</u>

38. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本及貨幣場外衍生工具	32,353	37,680
於香港上市之股票期權	14,108	31,547
股票借貸	2,483	—
海外上市之指數期貨	—	2,546
金融擔保合約	—	70
	<u>48,944</u>	<u>71,843</u>

39. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值2港元之普通股		
法定：		
於二零零七年一月一日、 二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	<u>650,000,000</u>	<u>1,300,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	247,016,423	494,033
已購回及註銷股份	<u>(2,780,000)</u>	<u>(5,560)</u>
於二零零七年十二月三十一日	244,236,423	488,473
已購回及註銷股份	<u>(198,000)</u>	<u>(396)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>244,038,423</u>	<u>488,077</u>

40. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「本計劃」)乃根據本公司股東於二零零二年六月三日(「採納日期」)通過之決議案而採納，主要目的為向合資格參與者提供於本公司持有個人股份之機會，以及幫助鼓勵、吸引及挽留可對本集團長期增長及盈利能力作出重要貢獻之合資格參與者。本計劃之合資格參與者包括本公司、其附屬公司或本集團持有股本權益之任何機構(「所投資實體」)之任何僱員、非執行董事(包括獨立非執行董事)、本集團或所投資實體之貨品或服務供應商、本集團或所投資實體之客戶、本集團或所投資實體之任何少數股東，或董事認為對本集團發展及增長有貢獻或可能作出貢獻之任何人士或機構。本計劃將於二零一二年六月二日屆滿。

根據本計劃及本公司任何其他計劃(不包括根據本計劃及本公司任何其他計劃已失效之購股權)可發行之股份數目上限，不得超過本公司於採納日期已發行股份之10%。於二零零八年十二月三十一日，根據本計劃可發行之股份數目上限佔本公司於該日期之已發行股份10%。

除獲本公司股東事先於股東大會上批准外，於任何十二個月期限內根據本計劃而發行及將發行予每位合資格參與者之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

根據本計劃向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，必須獲本公司獨立非執行董事(不包括身為承授人的獨立非執行董事)批准。此外，倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權導致於十二個月期限內已發行及將發行之股份超過已發行股份之0.1%或總值(根據股份於授出購股權日期之收市價計算)超過5,000,000港元，則須由本公司股東於股東大會作出批准。

根據本計劃授出購股權之建議，可於授出建議當日起計28個營業日內接納，並支付1.00港元作為授出購股權之代價。購股權可按本計劃之條款於董事釐定並通知每位承授人之期間隨時行使，惟在任何情況下須於採納日期起計10年內屆滿。

行使價由董事釐定，並至少須為以下之最高者：(i)本公司股份於授出購股權建議當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權建議當日前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納本計劃以來，概無任何購股權根據本計劃而授出，因此亦無任何購股權於二零零八年及二零零七年十二月三十一日尚未行使。

41. 股份溢價及儲備

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股份溢價	1,519,481	1,519,481
物業重估儲備	42,286	41,792
投資重估儲備	174,406	631,735
資本贖回儲備	214,071	213,675
匯兌儲備	136,637	80,112
非供派發儲備(附註)	55,226	55,226
資本儲備	(8,745)	(2,971)
累計溢利	5,643,328	6,010,630
股息儲備	73,177	146,496
	<u>7,849,867</u>	<u>8,696,176</u>

本公司	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	1,519,481	208,115	283,308	98,633	2,109,537
二零零七年中期股息	—	—	(36,646)	36,646	—
已付股息	—	—	—	(134,509)	(134,509)
股息超額撥備	—	—	770	(770)	—
擬派末期股息	—	—	(146,496)	146,496	—
已購回及註銷股份	—	—	(54,976)	—	(54,976)
股份購回時轉撥	—	5,560	(5,560)	—	—
本公司股東應佔溢利	—	—	346,340	—	346,340
於二零零七年十二月三十一日	1,519,481	213,675	386,740	146,496	2,266,392
二零零八年中期股息	—	—	(36,622)	36,622	—
已付股息	—	—	—	(183,113)	(183,113)
股息超額撥備	—	—	5	(5)	—
擬派末期股息	—	—	(73,177)	73,177	—
股份購回及註銷	—	—	(3,337)	—	(3,337)
股份購回時轉撥	—	396	(396)	—	—
本公司股東應佔虧損	—	—	(155,772)	—	(155,772)
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,519,481</u>	<u>214,071</u>	<u>117,441</u>	<u>73,177</u>	<u>1,924,170</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備以合共190,618,000港元(二零零七年：533,236,000港元)的累計溢利及股息儲備呈列。

附註：不可分派儲備指本集團應佔附屬公司之資本贖回儲備。

42. 銀行及其他借貸

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸包括：		
銀行貸款	3,776,629	3,633,233
透支	—	18,000
其他借貸	106,424	19,723
	<u>3,883,053</u>	<u>3,670,956</u>
列為：		
有抵押	1,964,129	1,921,233
無抵押	1,918,924	1,749,723
	<u>3,883,053</u>	<u>3,670,956</u>
銀行貸款及透支償還期限如下：		
於要求時或一年內	1,305,320	871,641
一年以上但不超過兩年	237,969	721,872
兩年以上但不超過五年	2,194,040	1,998,510
五年以上	39,300	59,210
	<u>3,776,629</u>	<u>3,651,233</u>
其他借貸償還期限如下：		
於要求時或一年內	98,483	19,723
兩年以上但不超過五年	7,941	—
	<u>106,424</u>	<u>19,723</u>
	3,883,053	3,670,956
減：須於一年內償還及列於 流動負債之款項	<u>(1,403,803)</u>	<u>(891,364)</u>
一年後到期之款項	<u>2,479,250</u>	<u>2,779,592</u>

本集團86,108,000港元及1,571,000港元的銀行貸款分別以澳元及美元計值。銀行及其他借貸的詳情載於附註47。

以本集團及本公司資產作為抵押之銀行及其他借貸之詳情載於附註55。

43. 貸款票據

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按攤銷成本				
由本公司發行之貸款票據	—	46,060	—	46,060
由一間上市附屬公司發行之 貸款票據	—	69,166	—	—
	<u>—</u>	<u>115,226</u>	<u>—</u>	<u>46,060</u>

本公司及上市附屬公司新鴻基之貸款票據乃發行作為分別支付購回本公司及新鴻基股份之部份代價。本公司發行之貸款票據以年利率2.25厘計息，並於二零零八年八月十五日期到期。新鴻基發行之貸款票據以年利率4厘計息，並於二零零八年三月七日期到期。實際年利率分別為7.0厘及7.9厘。

所有貸款票據已於年內按各自之到期日償還。

44. 撥備

	本集團		總計 千港元	本公司 僱員福利 千港元
	僱員福利 千港元	其他 千港元		
撥備：				
於二零零八年一月一日	69,788	10,059	79,847	247
年內額外撥備	35,909	39,359	75,268	—
撥回款項	(12,249)	(107)	(12,356)	(129)
年內已動用款項	(7,144)	—	(7,144)	—
年內已付款項	(48,510)	(235)	(48,745)	—
收購一間附屬公司	147	476	623	—
	<u>37,941</u>	<u>49,552*</u>	<u>87,493</u>	<u>118</u>
減：即期部份	<u>(22,078)</u>	<u>(40,693)</u>	<u>(62,771)</u>	<u>(118)</u>
	<u>15,863</u>	<u>8,859</u>	<u>24,722</u>	<u>—</u>

* 於二零零八年十二月三十一日撥備之款項包括有關向若干客戶購回雷曼兄弟迷你債券34,441,000港元，其已於二零零九年三月十九日完成。

45. 其他負債

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少數股東墊款	593	729
融資租賃承擔	3	8
	<u>596</u>	<u>737</u>
減：即期部份	(596)	(734)
	<u>—</u>	<u>3</u>
非即期部份	<u>—</u>	<u>3</u>

46. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的整體策略與上年度保持不變。

本集團的資本架構包括債務(銀行及其他借貸及貸款票據等)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、股份溢價及儲備)。

負債資產比率

本集團管理層運用負債資產比率(即債務淨額除以權益)持續檢討資本架構。債務淨額包括本集團的銀行及其他借貸減短期已抵押存款與現金及現金等價物。權益包括本公司股東應佔權益之各個組成部份。

於結算日之負債資產比率如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他借貸	3,883,053	3,670,956
貸款票據	—	115,226
	<u>3,883,053</u>	<u>3,786,182</u>
減：短期銀行抵押存款	(130,500)	(121,000)
現金及現金等價物	(2,591,463)	(2,811,029)
	<u>1,161,090</u>	<u>854,153</u>
債務淨額	<u>1,161,090</u>	<u>854,153</u>
本公司股東應佔權益	<u>8,337,944</u>	<u>9,184,649</u>
負債資產比率	<u>13.9%</u>	<u>9.3%</u>

47. 金融工具

47a. 金融工具分類

本集團及本公司金融資產於結算日之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產				
— 持作交易投資(附註33)	332,684	793,302	—	—
— 指定透過損益賬按 公平價值處理(附註33)	—	—	10,790	351,826
— 非上市投資基金中的 股本證券(附註33)	90,663	416,199	—	—
	<u>423,347</u>	<u>1,209,501</u>	<u>10,790</u>	<u>351,826</u>
歸類為非流動資產的貸款 及應收款項				
— 私人財務客戶貸款及 墊款(附註29)	1,743,487	1,475,395	—	—
— 貸款及應收款項(附註30)	164,167	5,806	—	—
歸類為流動資產的貸款 及應收款項				
— 短期銀行抵押存款	130,500	121,000	—	—
— 現金及現金等價物 (附註36)	2,591,463	2,811,029	506,470	1,049,854
— 附屬公司欠款(附註25)	—	—	4,598,938	2,348,818
— 貿易及其他應收款項 (附註34)	4,664,897	5,884,449	7,175	4,298
— 私人財務客戶貸款 及墊款(附註29)	2,588,361	2,145,159	—	—
— 聯營公司欠款(附註35)	104,818	156,448	—	—
— 一間共同控制企業欠款	3,375	2,192	—	—
	<u>11,991,068</u>	<u>12,601,478</u>	<u>5,112,583</u>	<u>3,402,970</u>
可供出售金融資產(附註28)	<u>273,346</u>	<u>1,423,970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>12,687,761</u></u>	<u><u>15,234,949</u></u>	<u><u>5,123,373</u></u>	<u><u>3,754,796</u></u>

本集團及本公司金融負債於結算日之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按攤銷成本計算的				
金融負債				
— 銀行及其他借貸 (附註42)	3,883,053	3,670,956	—	—
— 貿易及其他應付款項 (附註37)	1,638,438	2,071,774	3,043	2,774
— 欠一間附屬公司款項 (附註25)	—	—	3,423,458	1,666,714
— 欠聯營公司款項	13,842	12,605	—	—
— 貸款票據(附註43)	—	115,226	—	46,060
— 欠一間共同控制 企業款項	14,111	39,063	—	—
	<u>5,549,444</u>	<u>5,909,624</u>	<u>3,426,501</u>	<u>1,715,548</u>
透過損益賬按公平價值				
處理之金融負債(附註38)	48,944	71,843	—	—
	<u>5,598,388</u>	<u>5,981,467</u>	<u>3,426,501</u>	<u>1,715,548</u>

47b. 金融資產及負債之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

具標準條款及條件並在活躍市場買賣的金融資產及金融負債(包括衍生工具)的公平價值分別參照市場的買盤價與賣盤價釐定。

計入透過損益賬按公平價值處理之金融資產的由一間上市聯營公司發行之非上市認股權證的公平價值，乃參照公認定價模式以現行市場數據作為參數而釐定。

計入透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售金融資產的並無活躍市場之非上市投資基金及非上市證券的公平價值，乃參照有關基金管理員的報價或使用包括近期經公平磋商的交易、參考大致相同之其他投資及公認定價模式等估值方法而建立。

計入透過損益賬按公平價值處理之金融資產之非上市認股權證的公平價值使用畢蘇期權定價模式估計。由於缺乏股權及貨幣場外衍生工具(計入透過損益賬按公平價值處理之金融負債)的報價，加上現行市況欠佳致使近月並無有關衍生工具的市場交易，故此本集團參考各交易方於年末提供的價格估計有關公平價值。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平價值相若。

47c. 金融風險管理

金融服務業本身存在風險，因此訂立一個妥善的風險管理制度，是企業審慎而成功的做法。本集團深信風險管理與業務增長兩者同樣重要。本集團的業務存在的主要金融風險為市場風險(包括股票風險、利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的風險管理目標是確保所面對的風險局限於可接受水平內之餘，同時致力提高股東價值。

本集團的風險管治架構旨在涵蓋所有業務活動，以確保所有有關風險類別已妥為管理及監控。本集團已採納一個妥善的風險管理組織架構，並附有完善的政策及程序，有關政策及程序會定期進行檢討，並在有需要時因應市場及本集團經營環境之變動及業務策略而加強。

董事會代表股東的權益，肩負起確保妥善風險管理的最終使命。董事會在轄下委員會的協助下，著手適當之風險管理框架並監督執行，確保系統、方法及政策之整體效能。有關集團公司董事會設立的常務委員會風險管理委員會(「風險管理委員會」)在風險控制部的協助下，負責界定、分析及實施監察本集團所從事業務面對的各種風險。有關信貸委員會(「信貸委員會」)負責向各集團公司董事會轄下的執行委員會匯報，以確保妥善及充份管理本集團之交易對手風險。本集團的有關獨立控制部門(即內部審核、規章及風險控制)擔任重要職務，向相關董事會及管理層確保實施、維持及遵守穩健的內部風險機制。

(a) 市場風險

(i) 股票風險

市場內有不少可供投資的資產類別，而本集團所進行之主要業務之一為股票投資。任何股票投資所產生之市場風險皆因每日市價或公平價值波動而起，緩和該等風險的能力視乎有否預備任何對沖工具及本集團所擁有投資組合的分散程度。更重要的是，進行交易之員工必須擁有管理風險的知識及經驗，確保風險在最適當的時機下獲妥善對沖及重整。本集團之買賣活動包括營造市場活動及自營買賣活動須受風險管理委員會審批之限額限制。該等限額由風險控制部經諮詢有關交易主管彼等可承受風險的程度後建議及提出。風險控制部負責獨立監察及匯報本集團所有買賣活動(包括現貨股票及股本衍生工具)之風險狀況，並視乎該等工具為上市或非上市按「市場價格」及「公平價格」計算價值。評估風險時會使用風險值(「風險值」)及壓力測試。同時，亦設定其他非風險值限額如「虧蝕上限」及「持倉」以限制所面對的超限風險。風險值及壓力測試獲金融業廣泛使用，透過結合持倉之規模及潛在市場變化對損益產生之潛在影響，作為量化風險的工具。

本集團所有營造市場活動及自營買賣活動持倉狀況及財務業績，均每日匯報予高級管理層以供審閱。內部審核部門亦會作出審核，確保充份遵守既訂市場風險限額及指引。

下表概述環球股市指數變動對本集團的整體財務影響。該分析乃假設股市指數上下波幅為15%，所有其他變數保持不變，而本集團的所有股本工具隨之變動。指數下降以負數表示。

	二零零八年十二月三十一日				二零零七年十二月三十一日			
	年度潛在影響		權益其他部份之 潛在影響		年度潛在影響		權益其他部份之 潛在影響	
	15%	-15%	15%	-15%	15%	-15%	15%	-15%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本地指數	46,720	(46,663)	41,013	(41,013)	85,044	(193,184)	193,451	(193,451)
海外指數	23,420	(23,420)	-	-	102,756	(102,755)	20,145	(20,145)

環球股市指數變動對本集團本年度的表現並無重大財務影響。鑒於市場波動及交易範圍廣泛，期貨、期權及限價期權以其他衍生工具對沖。

(ii) 利率風險

利率風險主要由就計息資產、負債及承擔重新定價之時差所引致。當類似資產及承擔之基準利率上升時，亦被視為持有計息資產及承擔之機會成本。

本集團的利率風險主要來自證券放款，有期放款及其他貸款業務。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。本集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。管理本集團所支付之利率旨在盡量令息差符合資金之流動性及需求。

於二零零八年十二月三十一日，倘香港市場利率之變動為加減50個點子，而所有其他變數保持不變，則本集團於本年度的潛在財務影響將上升7,953,000港元或下降3,974,000港元(二零零七年：上升13,013,000港元或下降10,021,000港元)，主要是由於浮息借貸的利息開支被浮息私人財務客戶貸款及墊款以及證券放款的利息收入所抵銷。本公司承受的財務風險並不重大。

(iii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

本集團之外匯風險主要來自其槓桿外匯或代客購買海外證券之業務。外匯風險由業務部門各自根據有關集團公司董事會及風險管理委員會所批准之限額作出管理及監察。就槓桿外匯業務而言，本集團乃擔任莊家之位置。因此，外幣未平倉合約(須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報)涉及外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能填補保證金額，亦會對本集團造成外匯風險。

於二零零八年十二月三十一日，假設外幣匯率上下波幅為5%，所有其他變數保持不變，則本集團於本年度之潛在財務影響將上升/下降9,071,000港元(二零零七年：24,069,000港元)，主要由於本集團以澳元持有資產之故。

(b) 信貸風險

客戶或交易對手未能履行交收責任，將導致信貸風險。一旦本集團借款予第三方，並與之交易及買賣，即會有信貸風險。

信貸政策(受有關信貸委員會規管)詳列批准信貸及監管程序。該等程序乃按照健全之業務守則、有關條例之規定及條文以及證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則或指引而訂定。

日常信貸管理由有關信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品之種類及數額及風險分布作出批核。有關信貸部門日常所作之決定是向本集團之高級管理層與信貸委員會所召開的定期例會上作出匯報及檢討。

下表載列資產負債表組成部份面對最高信貸風險及集中程度。最高風險以總值顯示，並未計及使用抵押協議減少風險的影響。總值旁的百分比數字反映其集中程度。

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	%	千港元	%
最高信貸風險				
貿易及其他應收款項	4,664,897	39%	5,884,449	47%
私人財務客戶貸款 及墊款	4,331,848	36%	3,620,554	29%
短期銀行抵押存款	130,500	1%	121,000	1%
現金及現金等價物	2,591,463	22%	2,811,029	22%
貸款及應收款項	164,167	1%	5,806	0%
聯營公司欠款	104,818	1%	156,448	1%
一間共同控制企業 欠款	3,375	0%	2,192	0%
	<u>11,991,068</u>	<u>100%</u>	<u>12,601,478</u>	<u>100%</u>

	本公司			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	%	千港元	%
最高信貸風險				
貿易及其他應收款項	7,175	0%	4,298	0%
現金及現金等價物	506,470	10%	1,049,854	31%
附屬公司欠款	4,598,938	90%	2,348,818	69%
	<u>5,112,583</u>	<u>100%</u>	<u>3,402,970</u>	<u>100%</u>

倘金融工具以公平價值列賬，則上述款項指現時信貸風險款項，而非可能因價值變動而產生的日後最高風險款項。本集團所面對的最高信貸風險平均分佈於「貿易及其他應收款項」與「私人財務客戶貸款及墊款」之間，佔總風險約四分之三。貿易及其他應收款項包括應收交易所、經紀及客戶款項、有抵押有期貸款、證券放款以及其他利息及應收項目。有關分類及賬齡分析載於綜合財務報表附註34。由於股票買賣追加的按金收緊而大部份客戶已將交易平倉，因此證券放款方面問題不大。本集團證券放款負債資產比率仍處於低水平。

本公司主要附屬公司亞洲聯合財務授出的私人財務客戶貸款及墊款，包括無抵押貸款及墊款3,727,221,000港元(二零零七年：3,172,601,000港元)及有抵押貸款及墊款604,627,000港元(二零零七年：447,953,000港元)，未計及持有的抵押品或其他信貸增加。下表概述以採用內部信貸評級系統為基準的信貸質素：

	本集團	
	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
信貸質素		
未過期或未減值	3,915,333	3,245,721
已過期或個別減值	416,515	374,833
	<u>4,331,848</u>	<u>3,620,554</u>

公司層面的信貸風險主要集中於附屬公司欠款與現金及現金等價物。由於附屬公司屬本集團旗下，故附屬公司欠款被視為具有較低信貸風險。另因交易對手為信譽卓著的金融機構，因此，現金及現金等價物同樣被視為具有較低信貸風險。由於本集團及本公司大部份業務在香港經營，故並無有關地區分部的集中風險。

(c) 流動資金風險

流動資金管理旨在使本集團即使在不利的市場條件下亦可就所有到期償還責任靈活管理及配合資金流入，並達到現金流量管理之高度和諧性。

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，以遵守有關法定要求。本公司各管理層及其他相關高級經理每日以高透明度及統一的方法進行監察，以確保有足夠流動資金應付全部責任，並符合法定要求(如財務資源條例(「財務資源條例」))。

本集團之金融負債風險面對的約定未折現現金流量及其約定到期日如下：

	少於31日	31日至90日	91日至1年	1年至5年	5年以上	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年十二月三十一日						
銀行及其他借貸	172,414	652,910	618,897	2,550,768	39,725	4,034,714
貿易及其他應付款項	1,638,438	-	-	-	-	1,638,438
欠聯營公司款項	13,842	-	-	-	-	13,842
欠一間共同控制企業款項	14,111	-	-	-	-	14,111
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債	48,944	-	-	-	-	48,944
於二零零七年十二月三十一日						
銀行及其他借貸	379,494	327,252	259,931	3,001,353	62,638	4,030,668
貿易及其他應付款項	2,071,774	-	-	-	-	2,071,774
欠聯營公司款項	12,605	-	-	-	-	12,605
欠一間共同控制企業款項	39,063	-	-	-	-	39,063
貸款票據	-	70,139	48,095	-	-	118,234
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債	71,843	-	-	-	-	71,843

本公司於結算日的金融風險並不重大。

48. 固定費用合約管理

本集團訂立若干固定費用合約，據此，本集團使用其本身之醫療中心／診所，職員及其他資源提供合約涵蓋之醫療／牙科服務。根據固定費用合約將提供之服務水平並不確定，且須視乎不確定之未來事件。於評估該等合約之定價及條文時，本集團須考慮為履行根據固定費用合約提供服務之合約責任所需成本是否會超過其將收取之收入及風險（「風險」）之機率。

風險之頻率及嚴重程度受多項因素影響，包括（其中包括）固定費用合約參與人士及香港公眾之健康狀況及意識、爆發／可能爆發任何傳染疾病、氣候變化、該等合約之期限（一般為短期）以及各種社會、行業及經濟因素。與該等涉及個別合約之實際收回之可能性的因素（包括該等因素之過度集中及可能發生若干受該等因素影響之事件）有關之風險乃須予以估計之不明朗因素之主要來源。

本集團透過定期審查個別合約之估計及實際收回率管理風險，並在確立定價及續約政策時考慮該等評估。

由於固定費用合約的相關資產及負債並不計息，加上僅會向信貸紀錄良好或風險低的客戶以記賬形式提供服務，故此本集團有關該等合約的利率風險及信貸風險極低。

於二零零八年十二月三十一日，本集團固定費用合約之應收賬款及遞延收入分別約為8,428,000港元（二零零七年：10,047,000港元）及4,684,000港元（二零零七年：3,416,000港元）。

49. 收購附屬公司

於二零零八年七月十日，本集團收購從事私人財務分部業務之亞洲第一集團有限公司全部已發行股份，收購代價12,161,000港元以現金支付。所收購資產淨值之公平價值如下：

	所收購公司 之賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
所收購資產淨值			
—私人財務客戶貸款及墊款	317	7,037	7,354
—貿易及其他應收款項	7,330	—	7,330
—現金及現金等價物	789	—	789
—貿易及其他應付款項	(62)	—	(62)
—應付稅項	(2,089)	—	(2,089)
—遞延稅項負債	—	(1,161)	(1,161)
	<u>6,285</u>	<u>5,876</u>	12,161
現金代價(包括已付開支)			<u>(12,161)</u>
			<u>—</u>
收購產生的現金流出淨額：			
—以現金支付的現金代價			12,161
—所收購附屬公司的現金 及現金等價物			<u>(789)</u>
			<u>11,372</u>

所收購附屬公司之收入及溢利或虧損如下：

	二零零八年度 千港元	收購後 千港元
收入	<u>104</u>	<u>57</u>
溢利或虧損	<u>6,956</u>	<u>(1,081)</u>

上表列載之二零零八年度收入及溢利或虧損資料僅為說明目的呈列，並不必然為已計入本集團綜合收益賬內之所收購附屬公司收入及經營業績之指標，亦無意用作對未來業績之預測。

於二零零八年十月八日，本集團收購從事保健分部業務之高健醫療集團控股有限公司全部已發行股份。收購代價為21,905,000港元，以現金支付29,107,000港元及餘下保留款項198,000港元扣除可收回金額7,400,000港元。所收購資產淨值之公平價值如下：

	所收購公司 之賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
所收購資產淨值			
—物業、廠房及設備	2,710	—	2,710
—無形資產	—	9,880	9,880
—待出售物業及其他存貨	1,999	—	1,999
—貿易及其他應收款項	6,253	—	6,253
—現金及現金等價物	895	—	895
—貿易及其他應付款項	(14,209)	—	(14,209)
—應付稅項	(1,056)	—	(1,056)
—撥備	(623)	—	(623)
—遞延稅項負債	—	(1,630)	(1,630)
	<u>(4,031)</u>	<u>8,250</u>	4,219
現金代價(包括已付開支)			<u>(21,905)</u>
商譽			<u>17,686</u>
收購產生的現金流出淨額：			
—以現金支付的現金代價			29,107
—所收購附屬公司的現金 及現金等價物			<u>(895)</u>
			<u>28,212</u>

所收購附屬公司之收入及溢利或虧損如下：

	二零零八年度 千港元	收購後 千港元
收入	<u>61,107</u>	<u>10,237</u>
溢利或虧損	<u>(3,597)</u>	<u>718</u>

上表列載之二零零八年度收入及溢利或虧損資料僅為說明目的呈列，並不必然為已計入本集團綜合收益賬內之所收購附屬公司收入及經營業績之指標，亦無意用作對未來業績之預測。

50. 主要非現金交易

年內，共同控制企業宣派股息收入60,000,000港元(二零零七年：60,000,000港元)乃透過抵銷共同控制企業之往來賬目記錄。

51. 或然負債

(a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團之擔保如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就一間結算所及監管機構所獲		
銀行擔保作出賠償擔保	4,540	5,540
其他擔保	3,000	1,400
	<u>7,540</u>	<u>6,940</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基證券有限公司(「新鴻基證券」)向中國合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3,000,000美元。新鴻基證券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基證券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基證券在合營公司之註冊權益(價值3,000,000美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

(i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基證券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，(a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及/或罔顧後果及/或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基證券申索賠償；(b) LPI就其聲稱日期為二零零一年十月十二日之合約之違反而向新鴻基證券索償；及(c) Walton根據一項股東協議及/或根據判決向新鴻基證券索償3,000,000美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基證券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基證券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基證券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI已豁免及免除新鴻基證券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基證券彌償這些損害賠償、損失及費用。由於新鴻基已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

(ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基證券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲中國法院湖北省武漢市中級人民法院((二零零八)武民商外初字第8號)受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。國內令狀正受強力抗辯。由於新鴻基已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及/或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及/或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。於本報告日期，香港令狀尚未送達張女士，新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

於二零零八年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所動用之銀行信貸向銀行作出5,000,000港元(二零零七年：205,000,000港元)之擔保。於二零零八年十二月三十一日未動用任何貸款(二零零七年：無)。

本公司就所作出之銀行信貸擔保按照有關市場比率每年向該間附屬公司收取擔保費。

52. 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已簽約但未在綜合財務報表撥備的資本開支	113,443	294,184
已授權但未訂約的資本開支	—	5,233

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

53. 經營租約安排

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
作為承租人				
於本年度確認有關經營租約之最低租約款項				
土地及樓宇	179,808	148,475	5,844	4,920
其他	9,884	55,497	—	—
	<u>189,692</u>	<u>203,972</u>	<u>5,844</u>	<u>4,920</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期支付之日後承擔最低租約款項如下：

	本集團				本公司	
	二零零八年		二零零七年		二零零八年	二零零七年
	土地及樓宇 千港元	其他 千港元	土地及樓宇 千港元	其他 千港元	土地及樓宇 千港元	千港元
一年內	170,484	5,344	152,929	6,520	5,796	12,185
第二至第五年 (包括首尾兩年)	110,091	1,340	145,598	969	—	5,796
五年以上	—	—	1,168	—	—	—
	<u>280,575</u>	<u>6,684</u>	<u>299,695</u>	<u>7,489</u>	<u>5,796</u>	<u>17,981</u>

經營租約付款指本集團就其辦公室物業、醫療中心、長者護理中心及辦公室設備應付之租金。租約之年期一般議定為一至五年不等。

作為出租人

年內賺取之物業租金收入為141,147,000港元(二零零七年：116,486,000港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租約協議將於未來三年內屆滿或可於未來三年內終止。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已就下列未來最低租約款項與租戶訂立合約：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年內	96,443	112,827
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>69,526</u>	<u>60,996</u>
	<u>165,969</u>	<u>173,823</u>

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本公司概無因作為出租人而於不可撤銷經營租約擁有任何重大租賃承擔。

54. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團資產分開持有，獨立存於獨立信託公司所管理之公積金。

自綜合收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而已付及應付供款。倘僱員於完全達到享用退休福利前退出計劃，則根據計劃之條款，本集團應付的供款將扣除僱主應繳之金額。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部份之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減低本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，故此本集團於二零零零年十二月起不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

新鴻基於二零零七年十二月十八日正式採納及成立僱員股份擁有權計劃(「僱員股份擁有權計劃」)以吸引、表揚及挽留優秀人才。根據僱員股份擁有權計劃，新鴻基集團的特定僱員或董事(「特定承授人」)會獲授新鴻基股份，而該等新鴻基股份已由所委任的計劃受託人購買。經管理層推薦後，獲新鴻基董事會授出所需權力的委員會(由四名新鴻基高級管理人員組成)會決定特定承授人(新鴻基董事除外)獲授的股份數目及各批次的歸屬日期。倘僱員股份擁有權計劃特定承授人為新鴻基董事，則須經新鴻基董事會薪酬委員會推薦及新鴻基董事會批准方可落實。

於二零零八年四月十五日及二零零八年九月三十日，根據僱員股份擁有權計劃分別向特定承授人獎授3,400,000股及600,000股新鴻基股份。作為獎授股份代價之所提供服務之公平價值乃參考於獎授日期獎授股份之公平價值22,181,000港元(經扣除於歸屬期內將予收取之預期股息之現值)計量，其將於歸屬期內在綜合收益賬確認。年內支銷之金額為9,652,000港元(二零零七年：無)。

55. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值3,834,929,000港元(二零零七年：4,370,574,000港元)、銀行存款129,000,000港元(二零零七年：120,000,000港元)、屬於本集團之上市投資公平價值1,032,974,000港元*(二零零七年：5,716,995,000港元)及屬於孖展客戶之上市投資公平價值為684,140,000港元**(二零零七年：2,286,292,000港元)連同集團公司持有之上市附屬公司之若干證券，其各自賬目中所示之賬面值合共為1,463,441,000港元(二零零七年：5,204,326,000港元)已用作本集團所獲3,602,129,000港元(二零零七年：4,074,233,000港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零八年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,964,129,000港元(二零零七年：1,921,233,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，一項為數1,500,000港元(二零零七年：1,000,000港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2,000,000港元(二零零七年：2,000,000港元)之銀行擔保。

於二零零七年十二月三十一日，本公司於一間上市附屬公司所持有之若干證券，賬面總值1,038,712,000港元連同其附屬公司之若干投資已抵押，作為一間附屬公司所獲200,000,000港元銀行信貸額之擔保。截至二零零七年十二月三十一日，並無動用任何貸款。銀行信貸額已於年內屆滿及註銷。

* 主要指本集團擁有之一間上市聯營公司之部份股份，賬面值為3,551,747,000港元(二零零七年：3,133,369,000港元)。

** 根據協定條款，本集團可在證券及期貨條例之規管下於其他融資機構再抵押孖展客戶之證券。

56. 關連人士交易及結餘

年內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 交易概要

	(收入)/支出	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司		
管理服務費	(11,700)	(4,095)
管理費、表現費用及其他費用	(12,540)	(21,621)
貸款安排費、配售費及包銷費	(8,466)	—
利息收入	(1,818)	(2,449)
保險金	(821)	(902)
租金、物業管理及空調費與 其他相關服務費	(389)	(455)
已付租金	1,404	—
利息開支	523	—
股息收入	—	(1,500)
共同控制企業		
股息收入	(60,000)	(60,000)
物業管理及空調費與 其他相關服務費	(13,793)	(13,879)
行政、管理及顧問費	(6,260)	(5,028)
租金開支	17,682	12,210
	<u>17,682</u>	<u>12,210</u>

(b) 主要管理層人員酬金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	51,251	55,963
退休福利	622	564
	<u>51,873</u>	<u>56,527</u>

(c) 於結算日，本集團及本公司與關連人士有以下重大結餘：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司	94,377	145,429	3,353	1,529
共同控制企業	(10,733)	(36,869)	—	—
	<u>83,644</u>	<u>108,560</u>	<u>3,353</u>	<u>1,529</u>

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之資產負債表內入賬：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易及其他應收款項	3,420	1,604	3,353	1,529
聯營公司欠款				
— 貸款票據 (附註56c(i))	—	78,000	—	—
— 其他 (附註56c(ii))	104,818	78,448	—	—
一間共同控制企業欠款 (附註56c(iii))	3,375	2,192	—	—
貿易及其他應付款項	(16)	(16)	—	—
欠聯營公司款項 (附註56c(ii))	(13,842)	(12,605)	—	—
欠一間共同控制企業款項 (附註56c(iii))	(14,111)	(39,063)	—	—
	<u>83,644</u>	<u>108,560</u>	<u>3,353</u>	<u>1,529</u>

附註：

- (i) 貸款票據以年利率2.5厘計息，利息每年支付，並已於二零零八年全數償還。
- (ii) 欠自(欠)聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟向一間聯營公司作出之38,527,385港元無抵押短期貸款除外，其以年利率15厘計息，並於二零零九年九月三十日到期償還。
- (iii) 欠自(欠)一間共同控制企業之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (d) 年內，本集團與一間合營夥伴於一間雙方各佔50%權益之共同控制企業收取及獲償還若干免息貸款。於二零零八年十二月三十一日，本集團的借款總額14,000,000港元(二零零七年：39,000,000港元)乃為無抵押、免息及須於要求時償還。

57. 有期資產及負債到期分析

下表載列本集團訂有期滿日之若干金融資產與金融負債。過期未付資產計入須按要求償還之資產。

	二零零八年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求償還 千港元	三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	
資產						
銀行定期存款	—	1,259,831	—	—	—	1,259,831
私人財務客戶貸款及墊款	461,939	670,187	1,687,732	1,726,641	185,700	4,732,199
貸款及應收款項	—	—	117,527	189,664	—	307,191
有期貸款	222,314	113,900	505,000	—	—	841,214
國庫券	—	7,740	—	—	—	7,740
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債						
銀行及其他借貸	98,483	790,734	514,586	2,439,950	39,300	3,883,053
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零零七年十二月三十一日						
	二零零七年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求償還 千港元	三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	
資產						
銀行定期存款	—	1,853,219	—	—	—	1,853,219
私人財務客戶貸款及墊款	409,717	692,002	1,212,614	1,500,933	97,971	3,913,237
已計入聯營公司欠款 之貸款票據	—	—	78,000	—	—	78,000
有期貸款	138,181	179,031	329,806	—	—	647,018
國庫券	—	7,724	—	—	—	7,724
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債						
銀行及其他借貸	19,723	673,530	198,111	2,720,382	59,210	3,670,956
貸款票據	—	69,166	46,060	—	—	115,226
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

58. 主要附屬公司資料

二零零八年十二月三十一日，本公司主要業務所在地位於香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
聯合融資有限公司	2	100	100	100	100	股份買賣、 借貸及顧問 諮詢業務
Alaston Development Limited	1美元	100	100	74	74	物業買賣
聯合水產發展有限公司	50,000,000	100*	100*	100	100	投資控股
Allied Capital Management Limited	2	100	100	100	100	證券買賣
雅聯醫務協會有限公司	2	100	100	46	22	提供合約保健 服務
聯合地產(香港) 有限公司**	1,130,287,104	17* 57	17* 57	74	74	投資控股
聯合地產代理有限公司	2	100	100	74	74	地產代理
AP Administration Limited	2	100	100	74	74	提供管理及 顧問服務
AP Corporate Services Limited	2	100	100	74	74	提供公司服務
聯合地產發展有限公司	2	100	100	74	74	投資控股
AP Diamond Limited	1美元	100	100	74	74	物業買賣及 持有物業
AP Emerald Limited	1美元	100	100	74	74	投資控股
AP Finance Limited	2	100	100	74	74	借貸
AP Property Management Limited	2	100	100	74	74	樓宇管理
百達利證券有限公司	7,000,000	100	100	47	43	證券交易

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Berkshire Group Limited	1 美元	100	100	46	22	提供保健服務
高韻發展有限公司	5,000	100	100	74	74	持有物業
Capscore Limited	2	100*	100*	100	100	投資控股
CASE Specialist Limited	10,000	100	—	46	—	提供美容服務
開鵬投資有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股
Cowslip Company Limited	2	100	100	47	43	投資控股
Dynamic People Group Limited	1 美元	100	100	46	22	提供激光及 視力手術 服務
亞洲第一集團有限公司	2	58	—	27	—	持有資產
景資發展有限公司	10,000	100	100	74	74	投資控股
拓航有限公司	5,000	100	100	74	74	持有物業
高健醫療集團控股有限公司	10,000	100	—	46	—	提供保健服務
Gilmore Limited	2	100	100	74	74	持有物業
Gloria (Nominees) Limited	200	100	100	47	43	投資控股
Gloxin Limited	2	100	100	47	43	投資控股
金坤投資有限公司	1	100	100	74	74	持有物業
Hilarious (Nominees) Limited	10,000	100	100	47	43	投資控股
Hillcrest Development Limited	20	100	100	74	74	持有物業
Hi-Link Limited	200	100	100	74	74	投資控股

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Integrated Custodian Limited	2	100	100	74	74	持有物業
Itso Limited	2	100	100	47	43	證券買賣
Jaffe Development Limited	1美元	100	100	74	74	持有物業
Kalix Investment Limited	2	100	100	74	74	持有物業
勁鵬發展有限公司	2	100	100	74	74	持有物業
歷山代理人有限公司	2	100	100	47	43	代理人服務
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000	100	100	47	43	投資控股
銘福投資有限公司	1	100	100	74	74	持有物業
Marvellous Way Limited	10	100	100	46	22	營運中醫藥 中心
銳騰投資有限公司	2	100	100	74	74	證券買賣
Mightyton Limited	10,000	100	100	74	74	持有物業
幹美投資有限公司	2	100	100	47	43	投資控股
安通建業有限公司	2	100	100	74	74	酒店業務及 持有物業
興順隆有限公司	10,000	100*	100*	100	100	投資控股
Plentiwind Limited	2	100	100	47	43	期貨買賣
栢麗服務有限公司	2	100	100	48	48	樓宇保養及 清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000	100	100	48	48	樓宇管理
卓健耆安有限公司	1美元	100	100	46	22	提供長者護理 服務
卓健亞洲有限公司**	22,987,586	63	51	46	22	投資控股

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
卓健牙科服務有限公司	1,000	100	100	46	22	提供牙科服務
卓健耆安萬基有限公司	1,000	100	100	46	22	提供長者護理 服務
卓健醫療體檢中心 有限公司	1,300	100	100	46	22	醫療設施及 服務供應商
卓健醫療服務有限公司	2	100	100	46	22	提供合約保健 服務
卓健護理介紹所有限公司	10,000	100	100	46	22	提供護理介紹 服務
卓健耆安護理有限公司	1,000	100	100	46	22	提供長者護理 服務
卓健物理治療服務有限公司	1,000	100	100	47	22	提供物理治療 服務
卓健心理健康有限公司	1	100	100	46	22	提供心理服務
Quality HealthCare Professional Services Limited	2	100	100	46	22	提供專業服務
Quick Art Limited	3,540,000	100	100	47	43	證券買賣
捷橋財務有限公司	20,000,000	100	100	47	43	借貸
穎坤投資有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股
山栢置業有限公司	10	100	100	74	74	持有物業
Scienter Investments Limited	20	100	100	47	43	證券買賣
新鴻基財務有限公司	150,000,000	100	100	27	25	借貸
新鴻基財經資訊有限公司	100	51	51	24	22	財經資訊服務
新鴻基投資管理有限公司	62,000,000	100	100	47	43	基金市場策劃 及管理

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
SHK Investment Services Limited	1,000,000	100	100	47	43	資產投資及租賃
新鴻基科網(証券)有限公司	40,000,000	100	100	47	43	網上証券經紀及証券放款
新鴻基科網有限公司	20,000,000	100	100	47	43	投資控股
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	75,000,000	100	100	47	43	投資控股
順隆外匯有限公司	32,000,000	100	100	47	43	槓桿外匯買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000	100	100	47	43	期貨及期權買賣
順隆集團有限公司	200,000,000	100	100	47	43	投資控股
順隆証券行有限公司	50,000,000	100	100	47	43	証券經紀及証券放款
Sierra Joy Limited	2	100	100	74	74	持有物業
Sino Success (HK) Limited	2	100	100	46	22	提供企業服務
Splendid Gain Limited	2	100	100	47	43	投資控股
新興金業有限公司	5,000,000	100	100	47	43	黃金買賣
新鴻基有限公司**	343,206,583	63	58	47	43	投資控股
新鴻基(代理人)有限公司	200	100	100	47	43	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000	100	100	47	43	黃金買賣及投資控股
新鴻基期貨有限公司	80,000,600	100	100	47	43	商品期貨經紀

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
新鴻基外匯有限公司	150,000,000	100	100	47	43	外匯買賣
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000	100	100	47	43	保險經紀及 顧問服務
新鴻基國際有限公司	10,000,000	100	100	47	43	企業融資服務
Sun Hung Kai International Commodities Limited	25,000,000	100	100	47	43	證券、期貨及 期權買賣
新鴻基投資服務有限公司	290,000,000	100	100	47	43	投資控股、 證券經紀及 證券放款
新鴻基證券(海外) 有限公司	60,000	100	100	47	43	投資控股
新鴻基證券(信託) 有限公司	3,000,000	100	100	47	43	提供信託服務
新鴻基證券資本市場 有限公司	1,000	100	100	47	43	投資控股
新鴻基証券有限公司	124,898,589	100	100	47	43	投資控股
新鴻基策略資本有限公司 (前稱致諾有限公司)	2	100	100	47	43	投資控股、 證券及黃金 買賣
新鴻基結構融資有限公司 (前稱百達利財務 有限公司)	137,500,000	100	100	47	43	金融服務及 投資控股
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2	100	100	47	43	投資控股
新鴻基優越理財有限公司	5,000,000	100	100	47	43	財務策劃及 資產管理
新泰昌授信有限公司	150,000,000	100	100	47	43	借貸

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
新泰昌財務有限公司	25,000,000	100	100	47	43	金融服務
陽山投資有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股
Texgulf Limited	20	100	100	47	43	持有物業
杜雲發展有限公司	10,000	100	100	47	43	投資控股
同和投資有限公司	10,000	100	100	47	43	投資控股
亞洲聯合財務有限公司	137,500,000	58	58	27	25	私人財務
華昌建業有限公司	25,100,000	100	100	46	43	投資控股
偉略秘書有限公司	2	100	100	47	43	秘書服務
億利高投資有限公司	58,330,000	100	100	47	43	持有物業
禹銘投資管理有限公司	10,000,000	100	100	100	100	管理及投資 顧問服務

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited、Berkshire Group Limited、Dynamic Force Investments Limited、Dynamic People Group Limited、Jaffe Development Limited及卓健耆安有限公司在英屬處女群島註冊成立，以及卓建亞洲有限公司於百慕達註冊成立外，以上所有附屬公司均在香港註冊成立。

二零零八年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100	100	74	74	投資控股
Best Decision Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	65	65	30	28	投資控股
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
晴輝有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	100	47	43	投資控股
Dynamic Force Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
佳紀有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
興業控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	持有物業
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
Kenworld Corporation	利比亞共和國	1美元	100	100	74	74	投資控股
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	100	74	74	持有待出售物業
Onspeed Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	27	25	投資控股
Shipsape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
SHK Alternative Managers Limited	開曼群島	1美元	100	100	47	43	基金管理
SHK Absolute Return Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	47	43	投資控股
SHK Dynamic Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	47	43	基金管理

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000美元	100	100	47	43	基金管理
SHK Private Equity Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	47	43	基金管理
SHK Quant Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	47	43	基金管理
誠興投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	持有物業
新鴻基(中國)投資管理有限公司	中華人民共和國	人民幣 50,000,000元	100	—	47	—	市場策劃及 投資顧問
Sun Hung Kai GAPS Limited	汶萊	1美元	100	—	47	—	管理服務
Sun Hung Kai Global Managers Limited	汶萊	1美元	100	100	47	43	管理服務
Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited	汶萊	10,000,000 新加坡元	100	100	47	43	國際銀行 事務
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	100	47	43	投資控股
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	48,900,000澳門元	100	100	47	43	持有物業
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100	100	47	43	投資控股及 管理服務
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
UAF Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400美元	100	100	74	43	投資控股
Zeal Goal International Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	47	43	投資控股
亞聯財信息諮詢(深圳) 有限公司	中華人民 共和國	人民幣 25,000,000元	100	100	27	25	財務顧問
深圳市亞聯財小額信貸 有限公司	中華人民 共和國	人民幣 15,000,000元	100	100	27	25	借貸
深圳亞聯財行銷顧問 有限公司(前稱: 深圳銀融聯行銷 顧問有限公司)	中華人民 共和國	人民幣 10,000,000元	100	100	27	25	借貸
新鴻基(天津)投資管理 有限公司	中華人民 共和國	人民幣 50,000,000元	100	—	47	—	資產管理
廣州市新鴻基投資顧問 有限公司	中華人民 共和國	6,000,000港元	100	—	47	—	市場策劃及 投資顧問

* 該等持股權即本公司所持已發行股本面值之比例。

** 該等附屬公司於香港上市，有關該等附屬公司之其他詳情載於其公佈之賬目內。

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團資產或負債主要部份之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司的詳情，會令資料過於冗長。

59. 主要聯營公司資料

二零零八年十二月三十一日之本集團主要聯營公司資料如下：

聯營公司	註冊成立/ 業務所在地	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
中國新永安期貨有限公司	香港	25	25	12	11	期貨經紀
確勁有限公司	香港	45	45	21	19	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	22	10	10	持有物業
Eurogold Limited*	澳洲	49	—	36	—	投資控股
Omicron International Limited	英屬處女群島	44	44	21	19	投資控股
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	40	19	17	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	42	42	20	18	投資控股
時達開有限公司	香港	33	33	15	14	投資控股
Tanami Gold NL*	澳洲	21	—	16	—	黃金採礦業務 及礦產勘探
天安中國投資有限公司**	香港	37	36	17	14	投資控股
禹銘投資有限公司**	香港	27	27	27	27	投資控股

* 該等聯營公司在澳洲上市，有關該等公司之進一步詳情載於其公佈之賬目內。

** 該等聯營公司在香港上市，有關該等公司之進一步詳情載於其公佈之賬目內。

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團資產或負債主要部份之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司的詳情，會令資料過於冗長。

60. 主要共同控制企業資料

二零零八年十二月三十一日之本集團主要共同控制企業資料如下：

共同控制企業	註冊成立/ 業務所在地	佔已發行股本面值及投票權之比例				主要業務
		附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Allied Kajima Limited	香港	50	50	37	37	地產及投資 控股
Poltallock Limited	香港	50	50	23	11	向醫生及牙醫 提供設施及 技術服務
上海新鴻基企業顧問 有限公司	中華人民 共和國	33	33	15	14	企業融資顧問
深圳市東方富海創業投資 管理有限公司	中華人民 共和國	49	—	23	—	創業私募股本 投資
中山市中基投資顧問 有限公司	中華人民 共和國	34	—	16	—	企業投資、 提供管理 及產品市場 策劃顧問 服務

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團資產或負債主要部份之本集團共同控制企業。

4. 負債聲明

二零零九年八月三十一日(即本文件付印前確定本負債聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借貸約3,939.8百萬港元,包括有抵押銀行貸款約1,973.4百萬港元、無抵押銀行貸款約1,748.1百萬港元、來自一間共同控制企業的無抵押借貸約44.0百萬港元、來自聯營公司的無抵押借貸約13.1百萬港元、來自一間投資對象公司的無抵押借貸約4.4百萬港元、來自一名少數股東的無抵押借貸約0.5百萬港元及其他無抵押借貸約156.3百萬港元。本集團的銀行信貸以本集團資產及屬於孖展客戶之上市投資作抵押。本集團的已抵押資產包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價、待出售物業、銀行存款及銀行結餘、上市投資及債券,以及本集團所持一間上市附屬公司的若干股份。

此外,本集團就向香港中央結算有限公司及香港特別行政區政府所提供之銀行擔保之有關彌償保證以及與交易方所訂立交易安排提供的擔保而有或然負債共約7.5百萬港元。有關長州電力發展有限公司之法律程序的訴訟亦涉及索償,詳情載於附錄五「訴訟」一節。

外幣金額已按二零零九年八月三十一日營業時間結束當時之匯率換算為港元。

除上文所述者及集團內公司間之負債外,二零零九年八月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未償還按揭、質押、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款或其他類似負債或租購承擔、承兌或承兌信貸的負債或任何擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

除本附錄「6.財務及貿易前景」一節所載資料及本公司中期報告所載本集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間的財務表現,尤其股東應佔溢利及權益增加主要是由於(i)本集團大部份核心業務部門表現有所改善;(ii)重估投資物業錄得公平價值收益;及(iii)所持新工投資有限公司股權由26.98%增至57.66%所產生之收益外,就董事會所知,本集團於二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期編製之經審核綜合財務報表之結算日)後至最後實際可行日期(包括當日)之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

6. 財務及貿易前景

香港經濟遭受全球經濟放緩之不利影響，尤其是二零零九年上半年豬流感疫情擴散的恐懼。本集團注意到，於本年度第三季，美國經濟出現復甦跡象，內地政府則大力放寬貨幣政策以維持經濟發展。

本集團認為市場氣氛已轉佳，但難以確定能否持續。倘市場氣氛持續好轉，則可為極度倚賴營業額的經紀及金融業務營造有利的營商環境。本集團亦相信物業業務的物業價值可受惠於目前的經濟。本集團對經濟前景持謹慎樂觀態度，惟香港經濟會自內地支持政策及發展前景獲益。

基於穩健的財務狀況，本集團將繼續為自身及全體股東之利益，審慎實施既定政策，將管理及財務資源集中用於核心業務物業投資及發展以及金融服務。

7. 本集團未經審核備考財務資料

以下本集團未經審核備考財務資料按摘錄自本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告的本集團二零零九年六月三十日未經審核簡明綜合財務狀況表編製，並已因應假設收購建議於二零零九年六月三十日已完成的影響調整。有關財務資料根據上市規則第4.29條編製，僅供參考，旨在向股東提供有關收購建議之影響的資料，基於其性質，未必能真實反映倘若收購建議於二零零九年六月三十日實際完成的本集團財務狀況或本集團任何未來日期的財務狀況。

	本集團 於二零零九年 六月三十日 的資產淨值 百萬港元 (未經審核)	收購 建議成本 百萬港元 (附註1)	備考經調整 資產淨值 百萬港元 (未經審核)
非流動資產	<u>12,557.1</u>	<u>—</u>	<u>12,557.1</u>
流動資產*	14,215.2	(680.6)	13,534.6
流動負債(附註2)	<u>(5,380.0)</u>	<u>—</u>	<u>(5,380.0)</u>
流動資產淨值	<u>8,835.2</u>	<u>(680.6)</u>	<u>8,154.6</u>
總資產減流動負債	21,392.3	(680.6)	20,711.7
非流動負債(附註2)	<u>(2,734.3)</u>	<u>—</u>	<u>(2,734.3)</u>
資產淨值	18,658.0	(680.6)	17,977.4
加：為僱員股份擁有計劃 持有股份	27.6	—	27.6
減：以股份支付之僱員酬金儲備	(8.4)	—	(8.4)
減：少數股東權益	<u>(9,420.2)</u>	<u>—</u>	<u>(9,420.2)</u>
本公司股東應佔權益	<u><u>9,257.0</u></u>	<u><u>(680.6)</u></u>	<u><u>8,576.4</u></u>
* 包括：			
現金及現金等價物	<u><u>2,821.7</u></u>	<u><u>(680.6)</u></u>	<u><u>2,141.1</u></u>
			港元
緊接收購建議完成前未經審核 每股股份資產淨值(附註3)			<u><u>37.95</u></u>
緊接收購建議完成後未經審核 備考經調整每股股份資產 淨值(附註4)			<u><u>41.37</u></u>

附註：

1. 該金額指收購建議成本(假設悉數接納達收購建議最高股份數目)及收購建議直接產生的估計開支約3.7百萬港元。
2. 收購建議不會對本集團負債有任何重大影響。
3. 緊接收購建議完成前未經審核每股股份資產淨值按二零零九年六月三十日本公司股東應佔未經審核綜合權益9,257.0百萬港元及最後實際可行日期有已發行股份243,922,423股計算，並假設最後實際可行日期的已發行股份數目於收購建議完成前及緊接收購建議完成前維持不變。
4. 緊接收購建議完成後未經審核備考經調整每股股份資產淨值按二零零九年六月三十日本公司股東應佔未經審核備考經調整綜合權益8,576.4百萬港元及收購建議完成後有已發行股份207,334,060股(即緊接上述收購建議完成前已發行股份243,922,423股減假設悉數接納達收購建議最高股份數目所購回36,588,363股股份)計算。

以下本集團截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考財務資料按本收購文件附錄二第II-3頁至第II-115頁所載「本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料」分別所示截至二零零九年六月三十日止六個月本公司股東應佔未經審核綜合溢利及截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔經審核綜合虧損計算，並已因應假設收購建議於各報告期間開始時已完成的影響調整。

有關財務資料根據上市規則第4.29條編製，僅供參考，旨在向股東提供有關收購建議之影響的資料，基於其性質，未必真實反映倘若收購建議於各報告期間開始時已實際完成的本集團業績或本集團任何未來期間的業績。

(i) 按截至二零零九年六月三十日止六個月本公司股東應佔未經審核綜合溢利計算

	截至二零零九年六月三十日 止六個月	
	(未經審核)	(未經審核備考)
	(附註(a))	(附註(b))
每股基本盈利(附註(e))	3.84港元	4.52港元

(ii) 按截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔經審核綜合虧損計算

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	
	(經審核) (未經審核備考)	(附註(c)) (附註(d))
每股基本虧損(附註(e))	<u>(0.95) 港元</u>	<u>(1.11) 港元</u>

附註：

- (a) 截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核每股股份基本盈利金額按截至二零零九年六月三十日止六個月本公司股東應佔未經審核綜合溢利936.8百萬港元及截至二零零九年六月三十日止六個月已發行股份的加權平均數244,000,000股計算。
- (b) 截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核備考每股股份基本盈利按截至二零零九年六月三十日止六個月本公司股東應佔未經審核綜合溢利936.8百萬港元及已發行股份經調整加權平均數207,411,637股(即截至二零零九年六月三十日止六個月已發行股份加權平均數244,000,000股減假設收購建議於二零零九年一月一日已完成所購回36,588,363股股份且悉數接納達收購建議最高股份數目)計算。
- (c) 截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核每股股份基本虧損按截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔經審核綜合虧損231.4百萬港元及截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份加權平均數244,141,000股計算。
- (d) 截至二零零八年十二月三十一日止年度未經審核備考每股股份基本虧損按截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股東應佔經審核綜合虧損231.4百萬港元及已發行股份經調整加權平均數207,552,637股(即截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份加權平均數244,141,000股減假設收購建議於二零零八年一月一日已完成所購回36,588,363股股份且悉數接納達收購建議最高股份數目)計算。
- (e) 收購建議估計開支約3.7百萬港元將按香港會計師公會所頒佈香港會計準則第32號「金融工具：呈列」從權益扣除。

Deloitte.

德勤

未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等謹就二零零九年十月二十三日有關禹銘投資管理有限公司代表聯合集團有限公司(「貴公司」)提出按每股股份18.50港元購回最多達36,588,363股 貴公司股份的有條件現金收購建議(「收購建議」)的收購文件(「收購文件」)附錄二第II-117頁至第II-120頁「本集團未經審核備考財務資料」(「未經審核備考財務資料」)所載 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料發出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明有關收購建議對所呈列財務資料的可能影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於收購文件附錄二第II-117頁至第II-120頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」之規定，編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，除對於該等報告發出當日吾等指定的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經審核財務資料與原始資料文件、考慮各項調整之憑證以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行審核工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目的，以便獲得充分憑證，合理確保 貴公司董事已按上述基準(此基準與 貴集團之會計政策一致)妥為編撰未經審核備考財務資料，而該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明，而基於其假設性質，概非保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必反映：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或任何未來日子之財務狀況；
- 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月或任何未來期間之每股盈利及業績；或
- 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何未來期間之每股虧損及業績。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據上述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

此致

聯合集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年十月二十三日

下文所載為獨立物業估值師普敦國際評估有限公司有關集團所持物業權益於二零零九年八月三十一日的估值之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本收購文件。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話: (852) 2810 7337 傳真: (852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對聯合集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）、澳門特別行政區（「澳門」）、台灣、新加坡及菲律賓的物業（其物業詳情載於本函件隨附的估值概要）權益進行估值。吾等確認曾視察物業、於相關土地註冊處進行土地查冊、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，向貴集團提供吾等所認為該等物業權益於二零零九年八月三十一日（以下稱「估值日期」）現況下之價值。

吾等對物業價值的估值乃基於「市值」而定，而吾等對市值的定義為「物業經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

吾等進行物業權益估值時個別考慮每項物業，並無計及該等物業售予個別人士時提供的任何折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售對價值之任何影響。

對第一及第二類（除第A15號物業外）貴集團持作投資之物業權益估值時，吾等乃採用評估出租物業普遍採用之投資法。該物業之市價乃以其期限價值總和，計算時乃將現有租金以市場決定的等效收益率及續租價值予以資本化，而續租價值則來自按照現時市租計算之租約續租／新租出之價值，或來自根據現時市價出售有關物業之價值。

對第三至第六類 貴集團持作銷售及自用的物業權益估值時，吾等參考有關市場同類可比較交易，按直接比較法估值。

達致吾等對第A15號物業(酒店)之物業權益估值意見時，吾等亦參考有關市場同類可比較交易，按直接比較法估值。

由於 貴集團所租用的第七至第十類物業權益的租約屬短期或不得轉租或分租或欠缺可觀租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等進行估值時，假設業主按有關物業權益現狀於公開市場出售，並不涉及可影響該等物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何同類安排。此外，吾等估值時並無考慮有關或可影響物業銷售的任何購買權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

對於香港及澳門的物業，經 貴集團同意，吾等已於有關土地註冊處進行抽樣業權查冊，而對於中國、台灣、新加坡及菲律賓的租用物業，吾等則無進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本核實所有權或確定有否任何未載於吾等所獲提供文件副本之租約修訂。

對於第A18及A27號以及A19及A28號物業的業權，吾等相當倚賴 貴集團提供的資料及其中國法律顧問天衡聯合律師事務所及廣東浩暉律師事務所提供的法律意見，亦已接納有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概要、地盤及建築面積以及其他一切有關資料的意見。

吾等已視察該等物業之外部，並在可行情況下視察其內部。視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故未能呈報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

吾等並無進行實地測量核實相關物業的地盤及建築面積是否準確，惟吾等假設所獲提供的文件及官方地盤規劃圖所載地盤及建築面積均準確。隨附估值證書的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等的文件所載資料作出，僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真確， 貴集團亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為，所獲資料足以達至知情意見，吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值並無計及任何物業所欠的任何抵押、按揭或債項以及出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。貴集團管理層表示，倘按估值金額出售該等物業，則出售物業產生的稅項負債包括第一及四類 貴集團於香港持作投資／自用之物業的印花稅(不超過交易金額的3.75%)，以及第三類 貴集團於香港持作銷售之物業的印花稅及利得稅(溢利金額的16.5%)。對於第二及五類 貴集團於中國持作投資／自用之物業，稅項負債可能包括印花稅(交易金額的0.05%)、營業稅(交易金額的5%)、企業所得稅(出售純利的25%)及土地增值稅(增值淨額減應扣除項目的30%至60%)。變現有關中國物業的實際應付稅項金額以中國有關當局於出售該等物業時所發出的正式稅單為準。至於第六類 貴集團於澳門持作自用之物業，稅項負債包括印花稅(不超過交易金額的3%)及補充所得稅(溢利金額的12%)。然而，在出售物業權益完成前，有關稅項負債金額不會變現或實際出現。貴集團就所持第一、二及三類物業而可能應付的稅項負債總額估計分別約為151,886,000港元、17,679,000港元及8,852,000港元。貴集團亦已確認有意出售第三類於香港持作銷售之物業，但短期內並無計劃且現時亦無意出售餘下第一、二、四、五及六類物業。因此，除第三類於香港持作銷售之物業外，短期內實際出現有關出售該等物業所產生稅項負債的機會很微。

吾等的估值遵照證券及期貨事務委員會頒佈的公司收購及合併守則及股份購回守則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及實務指引第12號，以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載所有規定。

除另有說明外，吾等估值證書所有金額均以港元計值。估值時採用之匯率為估值日期之概約匯率約1港元兌人民幣0.88元、1港元兌1.03澳門幣、1英磅兌12.55港元、1新加坡元兌5.37港元及1港元兌6.30菲律賓比索及1港元兌4.25台幣。

隨函奉附吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合集團有限公司
列位董事 台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事

王明坤

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

董事

龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

謹啟

二零零九年十月二十三日

附註：王明坤先生為執業測量師，擁有逾17年香港、澳門、中國及亞太區的物業估值經驗。

龔仲禮先生為執業測量師，擁有逾18年香港、澳門、中國及亞太區的物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 八月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港元
第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益			
A1 香港 港島南區 大潭水塘道7號 雅柏苑A座1樓至10樓1號室 及1樓至6樓2號室，以及 平台高層34個停車位	646,200,000	74.37%	480,578,940
A2 新界 荃灣 德士古道150-164號 聯合貨運中心	347,000,000	74.37%	258,063,900
A3 香港 山頂 種植道60號2號屋連花園、 陽台及泳池以及其他部份	226,600,000	74.37%	168,522,420
A4 香港 大潭 白筆山道18號 紅山半島D區 棕櫚徑2號屋	51,200,000	74.37%	38,077,440
A5 香港 大潭 白筆山道18號 紅山半島第四期 停車場1及2層的79個 停車位	20,000,000	74.37%	14,874,000
A6 香港 大潭 白筆山道18號 紅山半島B區 松柏徑168號屋 (亦稱為T17號獨立屋)	54,600,000	74.37%	40,606,020
A7 香港 灣仔 駱克道333號中國網絡中心 (不包括28樓全層)	960,000,000	74.37%	713,952,000

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 八月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港元
A8 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈9樓至12樓、15樓至 22樓及27樓A室，9樓至12樓、 15樓至23樓及27樓B室，12樓、 15樓至23樓及25樓C室，11樓、 12樓、15樓至22樓D室，28樓 複式單位A、B、C及D室及30樓 複式單位A及C室	608,000,000	74.37%	452,169,600
A9 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈58個停車位	29,100,000	74.37%	21,641,670
A10 九龍 油麻地 東安街38號 安蘭閣 地下1及2號舖，5樓、6樓、15樓、 16樓及17樓A室，以及21樓、 22樓、23樓、25樓、26樓及27樓 A、B及C室連天台	44,500,000	74.37%	33,094,650
A11 香港 灣仔 謝斐道239號 世紀閣	266,000,000	74.37%	197,824,200
A12 香港 半山 地利根德徑14號 地利根德閣三層連天台屋C，及 3座3樓第11、12及13號停車位	127,800,000	74.37%	95,044,860
A13 香港 皇后大道中9號 22樓2201室及2205A室	70,000,000	74.37%	52,059,000
A14 香港 皇后大道中9號 22樓2202室至2204室及2205B室	126,000,000	74.37%	93,706,200
A15 香港 北角 渣華道138號 世紀軒	460,000,000	74.37%	342,102,000

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 八月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港元
A16 香港 灣仔 莊士敦道60號 嘉薈軒 33樓3306室	5,730,000	74.37%	4,261,401
A17 香港 鯉魚涌 太古城道39號 匯豪峰 5樓D室連露台及公用設施 平台以及11樓C室連露台及 公用設施平台	8,700,000	74.37%	6,470,190
小計：			3,013,048,491
第二類－貴集團於中國持作投資之物業權益			
A18 中國 上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心 11樓1101至1109室	65,400,000	46.06%	30,123,240
A19 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 天安創新科技廣場二期東座及 西座的6個單位	57,400,000	26.80%	15,383,200
小計：			45,506,440
第三類－貴集團於香港持作銷售之物業權益			
A20 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈25樓至26樓A室， 26樓至27樓C室，23樓、26樓至 27樓D室，30樓的複式單位B及 D室，及32樓的複式單位A、 B、C及D室	227,200,000	74.37%	168,968,640
A21 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈17個停車位	8,850,000	74.37%	6,581,745
小計：			175,550,385

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 八月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港元
第四類－貴集團於香港持作自用之物業權益			
A22 香港 灣仔 駱克道333號 中國網絡中心28樓全層	28,700,000	74.37%	21,344,190
A23 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座4樓全層，包括部份平台頂部	46,500,000	46.06%	21,417,900
A24 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座8樓全層	96,800,000	46.06%	44,586,080
A25 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座11樓全層	102,100,000	46.06%	47,027,260
A26 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 1座22樓2201、2201A及2202號 辦公室	122,700,000	46.06%	56,515,620
			190,891,050
	小計：		190,891,050

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元	貴集團 應佔權益 (%)	於二零零九年 八月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港元
第五類－貴集團於中國持作自用之物業權益			
A27 中國 上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心 19樓1901至1903室	25,600,000	46.06%	11,791,360
A28 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 天安創新科技廣場二期西座 2003及2005室	21,800,000	26.80%	5,842,400
			17,633,760
	小計：		17,633,760
第六類－貴集團於澳門持作自用之物業權益			
A29 澳門上海街147至191號及 北京街111至123號，羅理基博士 大馬路298至316號，澳門中華 總商會大廈地下E號鋪	13,300,000	46.06%	6,125,980
			6,125,980
	小計：		6,125,980

物業

於二零零九年
八月三十一日
現況下之資本值
港元

第七類－貴集團於香港租用之物業

B1	香港灣仔駱克道88號25樓	無商業價值
B2	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈405室	無商業價值
B3	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓及3個停車位	無商業價值
B4	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈23樓2302-03室	無商業價值
B5	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈24樓及3個停車位	無商業價值
B6	香港跑馬地黃泥涌道63至65號安美大廈8樓B室	無商業價值
B7	香港中環添美道1號中信大廈12樓1211-13室	無商業價值
B8	香港中環添美道1號中信大廈12樓1201-10及14-16室	無商業價值
B9	香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓	無商業價值
B10	香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心18樓1801及1803室	無商業價值
B11	香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心2樓部份平台	無商業價值
B12	香港金鐘夏慤道18號海富中心1座22樓2203室	無商業價值
B13	香港金鐘夏慤道18號海富中心2座16樓	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B14 香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓	無商業價值
B15 新界荃灣德士古道150-164號聯合貨運中心13樓9室	無商業價值
B16 新界荃灣沙咀道289號恒生荃灣大廈15樓	無商業價值
B17 九龍旺角彌敦道707至713號銀高國際大廈2樓	無商業價值
B18 新界上水馬會道170號地下3號舖及閣樓	無商業價值
B19 香港銅鑼灣軒尼詩道523至527號恒和鑽石大廈2樓及3樓	無商業價值
B20 香港北角木星街9號永昇中心27樓1、2及3室	無商業價值
B21 香港淺水灣深水灣道70號E號屋	無商業價值
B22 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室	無商業價值
B23 九龍旺角亞皆老街6A-6C號及上海街595-599A號安美大廈1樓	無商業價值
B24 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心18樓1816B-1818A室	無商業價值
B25 九龍觀塘康寧道60號地下連閣樓	無商業價值
B26 香港銅鑼灣軒尼詩道505號電業城19樓	無商業價值
B27 新界沙田橫壆街1-15號好運中心15B-D號地舖	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B28 九龍旺角彌敦道732號寬成樓1樓	無商業價值
B29 九龍新蒲崗康強街57號安強大廈地鋪	無商業價值
B30 九龍尖沙咀彌敦道72號昌興大廈2樓	無商業價值
B31 香港西灣河筲箕灣道94-102號地下2號鋪	無商業價值
B32 新界大埔廣福道51-59號中嘉閣地下B2號鋪	無商業價值
B33 新界元朗青山公路195號地下	無商業價值
B34 新界葵涌葵富路7-11號葵涌廣場1樓43號鋪	無商業價值
B35 香港中環干諾道中61-61A號福興大廈閣樓及1樓	無商業價值
B36 香港灣仔軒尼詩道164-166號享寧大廈2樓A及B室	無商業價值
B37 香港灣仔軒尼詩道188-190號188中心1樓	無商業價值
B38 香港灣仔軒尼詩道188-190號188中心2樓	無商業價值
B39 九龍深水埗長沙灣道266-268號昌發商業大廈地下2-11號鋪	無商業價值
B40 九龍紅磡馬頭圍道124號1樓地下及地鋪	無商業價值
B41 新界屯門屯門鄉事會路4-26號明偉樓地下12號鋪	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B42 新界屯門屯門鄉事會路4-26號明偉樓地下11號鋪	無商業價值
B43 新界上水石湖墟北新豐路113-119號新豐樓地下A鋪	無商業價值
B44 九龍佐敦佐敦道37A-37B號德寶城商業中心1樓	無商業價值
B45 香港香港仔香港仔大道178號1樓	無商業價值
B46 香港西營盤德輔道西151號地下	無商業價值
B47 九龍長沙灣長沙灣道833號長沙灣廣場1樓119室	無商業價值
B48 香港北角英皇道255號國都廣場2樓201-2號鋪	無商業價值
B49 九龍旺角洗衣街91號偉基樓2樓A號鋪	無商業價值
B50 九龍土瓜灣土瓜灣道271號地下	無商業價值
B51 九龍九龍城龍崗道27號地鋪及1樓	無商業價值
B52 新界荃灣大河道49號地下6號鋪	無商業價值
B53 新界將軍澳欣景路8號新都城二期地下G31號鋪	無商業價值
B54 香港西環德輔道西410-424B號太平洋廣場地下3號鋪	無商業價值
B55 香港金鐘金鐘道95號統一中心2樓2001號A鋪	無商業價值
B56 香港中環德輔道中39號永傑商業大廈2樓	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B57 九龍旺角彌敦道573號富運商業中心7樓B室	無商業價值
B58 九龍大角咀埃華街56-58號大有樓地下E4f號鋪	無商業價值
B59 新界天水圍嘉湖銀座第二期1樓134A號鋪	無商業價值
B60 九龍觀塘開源道68號觀塘廣場地下G13-14號鋪	無商業價值
B61 九龍九龍灣常悅道20號寰球工商大廈地下1A號工場	無商業價值
B62 香港銅鑼灣糖街15-23號銅鑼灣中心8樓B及C室	無商業價值
B63 九龍尖沙咀科學館道14號新文華中心15及16號地鋪	無商業價值
B64 香港柴灣柴灣道341-343號怡順街1-3號 宏德居B座75及76號地鋪	無商業價值
B65 新界粉嶺聯和墟聯興街25號地鋪	無商業價值
B66 新界沙田大圍道55-65號積輝街14-18號金禧花園地下6號鋪	無商業價值
B67 九龍黃大仙鳳德道83-89號永基樓地下B鋪	無商業價值
B68 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈8樓801室	無商業價值
B69 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈8樓802室	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B70 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈14樓1401-2室	無商業價值
B71 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈20樓	無商業價值
B72 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈21樓	無商業價值
B73 香港金鐘夏慤道18號海富中心一座16樓1605-09室	無商業價值
B74 香港金鐘夏慤道18號海富中心二座1樓71號舖	無商業價值
B75 香港中環皇后大道中70號卡佛大廈7樓706-709室	無商業價值
B76 香港中環皇后大道中70號卡佛大廈7樓710A-710B室	無商業價值
B77 香港上環德輔道中303-307號及干諾道中152-155號 招商局大廈1樓、2樓、3樓及4樓	無商業價值
B78 香港柴灣祥利街7號萬峰工業大廈1樓A室部份	無商業價值
B79 香港上環德輔道中303-307號及干諾道中152-155號 招商局大廈地下商舖	無商業價值
B80 香港上環德輔道中303-307號及干諾道中152-155號 招商局大廈7樓01-04室	無商業價值
B81 新界大嶼山愉景灣廣場徑8-12號愉景廣場B座108號舖	無商業價值
B82 新界大嶼山愉景灣愉景灣道1號康頤閣12樓B室	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B83 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心13樓1301室	無商業價值
B84 香港銅鑼灣軒尼詩道502號黃金廣場10樓1002室	無商業價值
B85 香港中環夏慤道10號和記大廈20樓2017室	無商業價值
B86 九龍觀塘開源道48號威利廣場25樓1室	無商業價值
B87 九龍荔枝角蘭秀街15號美孚新村第五期地下J(B)號鋪	無商業價值
B88 九龍旺角彌敦道664號惠豐中心8樓	無商業價值
B89 九龍旺角彌敦道664號惠豐中心4樓401-403室	無商業價值
B90 新界馬鞍山西沙路608號馬鞍山廣場2樓210號鋪	無商業價值
B91 香港北角英皇道277-291號皇都戲院大廈地下27D號鋪	無商業價值
B92 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心7樓703室	無商業價值
B93 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心7樓704室	無商業價值
B94 香港鰂魚涌英皇道979號太古坊濠豐大廈3樓304室	無商業價值
B95 香港中環遮打道10號太子大廈5樓501至507室、530至532室	無商業價值
B96 九龍尖沙咀漢口道28號亞太中心6樓606-607室	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B97 九龍尖沙咀漢口道28號亞太中心6樓608-613室	無商業價值
B98 香港筲箕灣筲箕灣東大街59-99號東威大廈2號地舖及閣樓	無商業價值
B99 新界沙田白鶴汀街10-18號新城市商業大廈712、905-907室	無商業價值
B100 新界沙田白鶴汀街10-18號新城市商業大廈10樓1005-6室	無商業價值
B101 香港赤柱赤柱廣場購物中心4樓404A號舖	無商業價值
B102 新界大嶼山東涌慶東街1號東堤灣畔地下18號舖	無商業價值
B103 九龍九龍灣德福廣場1期平台P1A號舖	無商業價值
B104 九龍九龍灣德福廣場1期平台P1A號舖旁儲物房連洗手間	無商業價值
B105 新界將軍澳新都城中心第一期商場2層234-236號舖	無商業價值
B106 新界大埔鄉事會街43號福安樓地下	無商業價值
B107 新界沙田美田路16號富嘉花園地下28號舖	無商業價值
B108 新界青衣青敬路33號青衣城3樓308D號舖	無商業價值
B109 新界青衣香港鐵路青衣站地下TSY 47號舖	無商業價值
B110 新界元朗青山公路65號豪景商業大廈24樓	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B111 九龍旺角彌敦道664號惠豐中心17樓1704-06室	無商業價值
B112 香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2407室	無商業價值
B113 九龍觀塘偉業街156號3樓311室	無商業價值
B114 九龍觀塘偉業街156號4樓402室	無商業價值
B115 九龍觀塘偉業街156號5樓504室	無商業價值
B116 九龍佐敦彌敦道301-309號嘉賓商業大廈13樓1301室	無商業價值
B117 九龍九龍灣宏光道80號麗晶花園 商場及停車場大樓1樓商場128號鋪	無商業價值
B118 九龍觀塘牛頭角道304-308號康寧道15-17號裕民大廈7樓C室	無商業價值
B119 九龍旺角彌敦道582號信和中心9樓906室	無商業價值
B120 九龍旺角彌敦道582號信和中心9樓907室	無商業價值
B121 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心7樓713-4室	無商業價值
B122 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心7樓722室	無商業價值
B123 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心7樓723室	無商業價值
B124 新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居 嘉湖新北江商場1樓F10號鋪	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B125 新界屯門湖翠路138號啟豐園商場地下52號鋪	無商業價值
B126 新界荃灣荃景圍100-102號荃灣中心商場二期18-19座 地下高層18C-18D號鋪	無商業價值
B127 新界荃灣荃景圍100-102號荃灣中心商場二期18-19座 地下高層17號鋪	無商業價值
B128 九龍佐敦佐敦道23號新寶廣場地下1號鋪的一部份	無商業價值
B129 九龍大角咀嘉善街27-41號福群樓地下、1樓及2樓、 角祥街2H、2J-2L號及博文街28-44號	無商業價值
B130 九龍窩打老道86號萬基大廈2樓	無商業價值
B131 九龍油麻地廣東道847-865號永發大廈地下、1樓及2樓	無商業價值
B132 香港北角英皇道318-328號恒英大廈地下、1樓及2樓	無商業價值
B133 香港旺角太子道西90、92及94號大華大廈地下至4樓	無商業價值
B134 新界葵涌青山公路412號葵星中心地下、1樓及2樓	無商業價值
B135 新界屯門仁政街27號 屯門中心地下9號鋪、1樓、2樓及3樓的部份	無商業價值
B136 香港上環德輔道中303-307號及 干諾道中152-155號招商局大廈6樓	無商業價值
B137 香港深水灣壽山村道22號 雅麗苑5及6樓的10室以及3號有頂蓋停車位	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B138 香港銅鑼灣羅素街38號23樓01及02室	無商業價值
B139 香港西環卑路乍街39號山市大廈地下A1號鋪	無商業價值
B140 新界葵涌盛芳街38-44號寬德大廈地下11號鋪	無商業價值
B141 九龍觀塘協和街121-125號、129-135號、139號及141號以及瑞和街92-112號仁富花園洋樓地下H號鋪	無商業價值
B142 九龍觀塘協和街149號協和大廈地下	無商業價值
B143 九龍藍田啟田道49號啟田大廈商場地下9號鋪	無商業價值
B144 九龍新蒲崗彩虹道242號采頤花園地下874及897號鋪	無商業價值
B145 九龍深水埗元州街82號地下B號鋪	無商業價值
B146 新界馬鞍山港鐵馬鞍山線沙田圍站地下6及7號鋪	無商業價值
B147 新界將軍澳新都城第二期地下G14及G15號鋪	無商業價值
B148 新界屯門青海圍6號屯門花園地下N號鋪	無商業價值
B149 新界荃灣青山公路210號富華中心1樓4A號鋪	無商業價值
B150 新界荃灣荃興徑10-18號富榮大廈地下8號鋪	無商業價值
B151 新界元朗教育路8-16號樂成大廈地下D7號鋪	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>

物業

於二零零九年
八月三十一日
現況下之資本值
港元

第八類－貴集團於中國租用之物業

B152 中國深圳市福田區天安數碼城 天安數碼時代大廈19樓1901室	無商業價值
B153 中國深圳市福田區天安數碼城 天安數碼時代大廈19樓1902室	無商業價值
B154 中國廣東省廣州市天河區天河北路183號 大都會廣場26樓2601室	無商業價值
B155 中國廣東省廣州市天河區天河北路183號 大都會廣場26樓2616室	無商業價值
B156 中國江蘇省南京市白下區中山南路98號 天安國際大廈12樓1205室	無商業價值
B157 中國北京市西城區武定侯街6號卓著中心12樓1206C室	無商業價值
B158 中國深圳市羅湖區深南中路5002號信興廣場12樓1213室	無商業價值
B159 中國深圳市福田區天安數碼城天安數碼時代大廈2601-A室	無商業價值
B160 中國深圳市福田區天安數碼城天安數碼時代大廈2601-B室	無商業價值
B161 中國深圳市福田區天安數碼城天安數碼時代大廈2601-C室	無商業價值
B162 中國深圳市福田區華強北路3003號 CEPA上步工業區首層1085號鋪	無商業價值
B163 中國深圳市南山區南山大道1175號新綠島大廈首層A1-2號鋪	無商業價值
B164 中國深圳市龍崗鎮深惠路龍盈泰商業中心首層1L 143號鋪	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B165 中國深圳市羅湖區深南東路3001號 金城大廈1座商場首層A1號鋪	無商業價值
B166 中國深圳市南山區南海大道201號 新街口大樓首層103B及C號鋪	無商業價值
B167 中國深圳市寶安區龍華鎮東環一路 南方明珠商業城首層S31及S32號鋪	無商業價值
B168 中國深圳市龍崗區吉華路69號 布吉中心廣場附屬大樓首層110號鋪	無商業價值
B169 中國深圳市福田區深南大道6017號 都市陽光名苑裙樓首層C號鋪	無商業價值
B170 中國深圳市福田區深南中路2050號華南電力大廈首層104號鋪	無商業價值
B171 中國深圳市福田區民田路171號新華保險大廈首層106號鋪	無商業價值
B172 中國深圳市寶安區前進路211號 寶城十區泰華商業城首層A-3號鋪	無商業價值
B173 中國深圳市福田區福民路9號福民佳園首層G08A1號鋪	無商業價值
B174 中國深圳市羅湖區春風路2047號凱悅華庭首層105號鋪	無商業價值
B175 中國深圳市南山區海德三道濱海之窗首層102A號鋪	無商業價值
B176 中國深圳市福田區 天安數碼城天安數碼時代大廈首層102-104號鋪	無商業價值

物業	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 港元
B177 中國深圳市龍崗區橫崗鎮茂盛路1號 志健時代廣場首層1A024-1A025號鋪	無商業價值
B178 中國深圳市寶安區福永大道寶利來國際大酒店1樓105號鋪	<u>無商業價值</u>
小計：	<u>無商業價值</u>
第九類－貴集團於澳門租用之物業	
B179 澳門南灣大馬路619號澳門時代商業中心8樓I座	無商業價值
B180 澳門倫斯特大馬路160-206號光輝商業中心14樓D座	<u>無商業價值</u>
小計：	<u>無商業價值</u>
第十類－貴集團於海外租用之物業	
B181 台灣台北市110信義區松仁路89號16樓	無商業價值
B182 新加坡萊佛士坊9號共和大廈第2期18樓	無商業價值
B183 Room 815, Peninsula Court Building, 8735 Paseo de Roxas Makati City, Philippines	<u>無商業價值</u>
小計：	<u>無商業價值</u>
總計：	<u>3,448,756,106</u>

估值證書

第一類—貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A1 香港 港島南區 大潭水塘道7號 雅柏苑A座1樓至 10樓1號室及1樓 至6樓2號室， 以及平台高層 34個停車位 鄉郊建屋地段 第1055號之若干 部份或份數 (「地段」)	雅柏苑(「發展項目」) 為一幢於一九八五年 落成，建於兩層高停 車平台上之10層高住 宅大樓。該物業包括 發展項目的16個住宅 單位及34個停車位， 總建築面積約為37,408 平方英尺(3,475.29平 方米)(不包括停車位 之建築面積)。 該地段按賣地章程 第11536號持有， 自一九八一年八月 二十八日起，為期75 年，可再續期75年。 該地段的應付地租為 每年1,000港元。	16個住宅單位及23 個停車位已租予不 同租客，住宅租約 最遲到期日為二 零一二年五月三十 日，每月租金共 1,270,314港元。 6個停車位訂有多 份租約，每月租金 共13,100港元，剩 餘5個停車位現時 空置。	646,200,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 480,578,940 港元)

附註：

- 根據吾等之抽樣業權查冊及貴集團所提供之資料，吾等知悉該物業之登記業主為貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Sierra Joy Limited，請參閱日期分別為一九八五年九月十日及一九八七年九月三十日註冊摘要編號UB2887556及UB3519234之文書。
- 該34個停車位包括於發展項目平台高層之1-10號、11號、13號、15-17號、20號、34號、35號、39號、40號、42號、54-57號、61號、75號、80-85號及113號。
- 根據抽樣業權查冊，該物業有下列產權負擔：
 - 向中信嘉華銀行有限公司作出按揭以獲取代價200,000,000港元，請參閱日期為二零零八年十月二十九日註冊摘要編號08111001750074之文書；
 - 向中信嘉華銀行有限公司作出二次按揭以獲取所授一般銀行信貸等所有款項，請參閱日期為二零零八年十月二十九日註冊摘要編號08111001750086之文書；及
 - 向中信嘉華銀行有限公司轉讓銷售所得款項及租金，請參閱日期為二零零八年十月二十九日註冊摘要編號09011601600064之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A2 新界 荃灣 德士古道 150-164號 聯合貨運中心 丈量約份446號第 285號地段之餘段	<p>聯合貨運中心為一幢26層高貨倉大廈，連同地下及1樓之9個貨櫃泊位、14個貨車停車位及24個私家車／小型貨車停車位。該物業約於一九九一年落成，樓底高16英尺及樓面負荷量為每平方英尺300磅。</p> <p>該物業之總建築面積約為501,630平方英尺(46,602.56平方米)，另加天台約15,590平方英尺(1,448.35平方米)。</p> <p>285號地段乃根據新批地契第3906號持有，自一八九八年七月一日起，為期99年(不計最後三天)，並有法定權利再續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>丈量約份446號的285號地段的應付地租為每年348港元。</p>	<p>除總建築面積約732平方英尺(68.00平方米)及天台面積約15,590平方英尺(1,448.35平方米)空置外，該物業按不同租約及牌照租賃，每月租金共2,019,829.70港元。</p> <p>租約之租期主要為三年，最遲到期日為二零一二年三月三十一日。</p>	<p>347,000,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 74.37% 權益： 258,063,900 港元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司山柏置業有限公司，請參閱日期為一九八九年三月一日註冊摘要編號TW571699之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向中國銀行香港支行作出之保證書，請參閱日期為一九九六年十一月二十九日註冊摘要編號TW1102606之文書；及
 - (ii) 向永亨銀行有限公司作出以獲得所有款項之法定押記，請參閱日期為二零零二年一月十一日註冊摘要編號TW1450289之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A3 香港 山頂 種植道60號2號 屋連花園、 陽台及泳池以及 其他部份 鄉郊建屋地段第 139號2份平均及 不可分割業權份 數之1份	<p>該物業包括一幢於一九九三年落成之5層高獨立屋。</p> <p>該物業建築面積約為6,882平方英尺(639.36平方米)，連同車棚、花園／陽台及頂棚分別約2,967平方英尺(275.64平方米)、5,064平方英尺(470.46平方米)及787平方英尺(73.11平方米)。</p> <p>鄉郊建屋地段第139號根據政府租契持有，自一九一六年八月二十一日起為期75年，可再續期75年。</p> <p>鄉郊建屋地段第139號的應付地租為每年120,600港元。</p>	<p>該物業根據租約租用，租期自二零零八年一月一日起，為期兩年，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租300,000港元。</p>	<p>226,600,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 74.37%權益： 168,522,420 港元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Hillcrest Development Limited，請參閱日期為一九九零年二月二日註冊摘要編號UB4345735之文書。
2. 該物業有下述產權負擔：
 - (i) 向亞洲商業銀行有限公司就所有款項簽訂的按揭契據，請參閱日期為二零零五年四月十三日註冊摘要編號05042602440126之文書；及
 - (ii) 為亞洲商業銀行有限公司簽訂的轉租合約，請參閱日期為二零零五年四月十三日註冊摘要編號05042602440133之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A4 香港 大潭 白筆山道18號 紅山半島D區 棕欄徑2號屋	該物業為於一九九零年落成之「紅山半島」發展項目中之一幢3層高半獨立屋。 該物業建築面積約為3,082平方英尺(286.33平方米)，連同庭院、車棚及頂棚分別約2,192平方英尺(203.64平方米)、805平方英尺(74.79平方米)及207平方英尺(19.23平方米)。 鄉郊建屋地段第1050號按賣地章程第11461號持有，自一九八一年一月二日起，為期75年，可再續期75年。 鄉郊建屋地段第1050號的應付地租為每年1,000港元。	該物業根據租約租用，租期兩年，自二零零九年七月一日起至二零一一年六月三十日屆滿，月租120,000港元。	51,200,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 38,077,440 港元)

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Mightyton Limited，請參閱日期為二零零五年七月十六日註冊摘要編號05080401760011之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 為富邦銀行(香港)有限公司作出之法定押記，代價為所有款項，請參閱日期為二零零五年七月二十日註冊摘要編號為05080401760036之文書；及
 - (ii) 為富邦銀行(香港)有限公司簽訂之轉租合約，請參閱日期為二零零五年七月二十日註冊摘要編號05080401760046之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A5 香港 大潭 白筆山道18號 紅山半島第四期 停車場1及2層的 79個停車位	該物業包括「紅山半島」發展項目第四期之一個2層停車場平台的共79個停車位。該發展項目包括十幢5至18層高住宅樓，於一九九二年落成。	1層第21、24、42至46、192、195及273號停車位以及2層第45、47及239號停車位須按月獲得停車許可，月停車許可費總額為19,600港元，其餘停車位空置。	20,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 14,874,000 港元)
鄉郊建屋地段第1050號之若干部份或份數及餘段	鄉郊建屋地段第1050號按賣地章程第11461號持有，自一九八一年一月二日起，為期75年，可再續期75年。 鄉郊建屋地段第1050號的應付地租為每年1,000港元。		

附註：

1. 根據吾等之抽樣業權查冊及 貴集團提供之資料，吾等知悉，該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Mightyton Limited，請參閱日期為一九八九年五月二十二日註冊摘要編號為UB4089710之文書。
2. 該物業包括發展項目的停車場1層第20、21、24至33、41至47、173至205、239至247以及271至276號停車位，以及停車場2層第45至48、160、162、229、230、232、234、239及242號停車位。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A6 香港 大潭 白筆山道18號 紅山半島B區 松柏徑168號屋 (亦稱為T17號獨立屋) 鄉郊建屋地段第 1050號3,580份平均 及不可分割業 權份數之60份及 C段	<p>該物業為於一九九零年落成之「紅山半島」發展項目之一幢3層高半獨立屋。</p> <p>該物業建築面積約為3,339平方英尺(310.20平方米)，另加花園、庭院、車棚及平頂分別約1,395平方英尺(129.60平方米)、1,357平方英尺(126.07平方米)、277平方英尺(25.73平方米)及1,476平方英尺(137.13平方米)。</p> <p>鄉郊建屋地段第1050號按賣地章程第11461號持有，租期由一九八一年一月二日起，為期75年，可再續期75年。</p> <p>鄉郊建屋地段第1050號的應付地租為每年1,000港元。</p>	<p>該物業按租約租賃，租期為兩年，自二零零九年五月二十六日起至二零一一年五月二十五日屆滿，月租110,000港元。</p>	<p>54,600,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 74.37% 權益： 40,606,020 港元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Kalix Investment Limited，請參閱日期為一九九七年八月六日註冊摘要編號UB7235892之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向港基國際銀行有限公司(更名為富邦銀行(香港)有限公司)作出之法定押記以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年十二月六日註冊摘要編號UB8841112之文書；及
 - (ii) 為港基國際銀行有限公司(更名為富邦銀行(香港)有限公司)簽訂之轉租合約，請參閱日期為二零零二年十二月六日註冊摘要編號UB8841113之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A7 香港 灣仔 駱克道333號中國 網絡中心(不包括 28樓全層)	中國網絡中心為一幢 47層高約於二零零 零年落成的綜合商 業／辦公樓宇(不包括 第4、13、14、24、34 及44層)，擁有60個停 車位。	除總建築面積 10,050平方英尺 (933.67平方米)空 置外，該物業按不 同租約租賃，月租 共4,833,710港元。 大部份租約為期兩 至三年，最遲屆滿 日期為二零一二年 八月二十四日。	960,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 713,952,000 港元)
海旁地段第439 號A段1分段之A 段若干部份或份 數、A段1分段之 B段餘段、 A段1分段之C段、 A段1分段之 餘段及A段2分段 之餘段；海旁地 段第440號A段1分 段、A段2分段、 A段4分段、 B段1分段之A段、 B段1分段之餘 段、B段之餘段、 J段1分段之餘段 及A段3分段之餘 段(「地段」)	該物業總建築面積約 為163,483平方英尺 (15,187.94平方米)，惟 不包括停車位之建築 面積。	該地段按兩份政府租 契持有，一般期限為 99年，均自一九二七 年七月一日起，可再 續期99年。	
	該地段的應付地租為 每年112.59港元。		

附註：

1. 根據吾等之抽樣業權查冊及 貴集團提供之資料，吾等知悉，該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Jaffe Development Limited，請參閱日期為一九九五年五月三十日註冊摘要編號UB6328459及UB6328460之文書。
2. 根據抽樣業權查冊，該物業有下列產權負擔：
 - (i) 固定及浮動息率擔保文件，包括向中信嘉華銀行有限公司作出之香港物業法定押記，請參閱日期為二零零七年六月四日註冊摘要編號07061402570763之文書；及
 - (ii) 為中信嘉華銀行有限公司簽訂之擔保文件之補充，請參閱日期為二零零七年九月五日註冊摘要編號07091701970323之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A8 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈9樓至 12樓、15樓至22樓 及27樓A室，9樓 至12樓、15樓至23 樓及27樓B室，12 樓、15樓至23樓 及25樓C室，11、 12樓、15樓至22樓 D室，28樓複式單 位A、B、C及D室 及30樓複式單位 A及C室 九龍內地段第 2657號H段餘段 若干部份或份數 (「地段」)	該物業包括建於8層平 台(包括停車場、會所 及隔火層)上之一幢25 層高住宅樓多層之54 個住宅單位。該樓宇 於二零零二年落成。 該物業總建築面積 為77,953平方英尺 (7,242.01平方米)。 該地段按賣地章程 第3121號持有，自 一九三一年十一月 十六日起，為期75年， 可再續期75年。 該地段的應付地租為 每年950,130港元。	除8個住宅單位空 置外，其他46個住 宅單位按不同租 約租賃，月租共 1,659,300港元(包 括差餉、管理費 及49個停車位租 金)，最遲屆滿日 期為二零一一年八 月十六日。	608,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 452,169,600 港元)

附註：

1. 根據吾等之抽樣業權查冊及 貴集團提供之資料，吾等知悉，該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司AP Diamond Limited，請參閱日期為一九九七年九月十二日註冊摘要編號UB7285549之文書。
2. 根據抽樣業權查冊，該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向Buildings Hong Kong之董事作出之承諾，請參閱日期為二零零零年二月二十五日註冊摘要編號UB8003229之文書；
 - (ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出按揭以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700783之文書；及
 - (iii) 向中國銀行(香港)有限公司轉讓租約，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700784之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A9 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈58個 停車位	該物業包括建於8層平台(包括停車場、會所及隔火層)上之一幢25層高住宅樓之58個停車位。該樓宇於二零零二年落成。	9個停車位月停車費總額為22,200港元，其餘49個停車位則與貴集團所擁有樓宇的33個住宅單位一併出租。	29,100,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 21,641,670 港元)
九龍內地段第 2657號H段餘段 若干部份或份數 (「地段」)	該地段按賣地章程第3121號持有，自一九三一年十一月十六日起，為期75年，可再續期75年。 該地段的應付地租為每年950,130港元。		

附註：

1. 根據吾等之抽樣業權查冊及貴集團提供之資料，吾等知悉，該物業之登記業主為貴公司擁有74.37%股權之附屬公司AP Diamond Limited，請參閱日期為一九九七年九月十二日註冊摘要編號UB7285549之文書。
2. 該物業包括該樓宇第1層P1至P8、P10至P21號、第2層P1至P27號及第3層P1、P10至P13、P15至P16、P21至P23及P25號停車位。
3. 根據抽樣業權查冊，該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向Buildings Hong Kong之董事作出之承諾，請參閱日期為二零零零年二月二十五日註冊摘要編號UB8003229之文書；
 - (ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出之按揭以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700783之文書；及
 - (iii) 向中國銀行(香港)有限公司轉讓租約，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700784之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A10 九龍 油麻地 東安街38號 安蘭閣 地下1及2號舖，5 樓、6樓、15樓、 16樓及17樓A室， 以及21樓、22樓、 23樓、25樓、26樓 及27樓A、B及C 室連天台 九龍海旁地段第 84號E段1及3分段 餘段之若干部份 或份數、九龍海 旁地段第84號G段 1及2分段餘段及 九龍海旁地段第 84號E段餘段(「地 段」)	安蘭閣為於一九九七 年落成之一幢25層 高綜合樓，連地下商 舖、1樓平台花園及2 至27樓每層3個住宅單 位(4樓、14樓及24樓除 外)。 該物業包括兩個地 下商舖及23個住宅 單位，總建築面積 約為13,048平方英尺 (1,212.20平方米)，連 約575平方英尺(53.42 平方米)之頂棚。 該地段按政府租契持 有，自一八九九年九 月十八日起，為期75 年，可再續期75年。 該地段的應付地租為 每年178,706港元。	除建築面積約480 平方英尺(44.59平 方米)之1個住宅單 位空置外，該物業 按多份租約租賃， 最遲住宅租約到期 日為二零一一年八 月二十二日，月租 總額為172,800港 元。 該物業1號舖訂有 為期三年的租約， 於二零一零年十月 十四日屆滿，月租 25,000港元，而該 物業2號舖訂有於 二零一一年三月 十五日屆滿的租 約，月租18,200港 元。	44,500,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 33,094,650 港元)

附註：

1. 根據吾等之抽樣業權查冊及 貴集團提供之資料，吾等知悉，該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Alaston Development Limited，請參閱日期為一九九四年四月二十一日註冊摘要編號UB6965159之文書。
2. 根據吾等之抽樣業權查冊，該物業抵押予香港華人銀行有限公司(更名為中信嘉華銀行有限公司)，以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零零年四月二十日註冊摘要編號UB8075982之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A11 香港 灣仔 謝斐道239號 世紀閣 內地段第2756號 G段1分段、 K段、L段 及餘段	世紀閣為建於一幅梯形地盤(註冊地盤面積約4,002平方英尺(371.80平方米))上之一幢21層高(連閣樓)綜合樓，約於一九七五年落成。 該樓宇地下至第三層為商用，其上餘下數層專門用作住宅。該物業總建築面積約為42,014平方英尺(3,903.20平方米)。 內地段第2756號按政府租契持有，自一九二八年五月十一日起，為期99年，可再續期99年。 內地段第2756號的應付地租為每年340港元。	除總建築面積約15,803平方英尺(1,468.13平方米)之29個住宅單位空置外，該物業須獲各種許可，最遲住宅許可屆滿日期為二零一零年七月十日，月許可費總額為356,400港元。 該物業之商用部份包括地下、1樓至3樓整層，總月租253,000港元，最遲租約屆滿日期為二零一一年七月十五日。 此外，四個廣告燈箱須按月獲兩項許可，月許可費總額為10,100港元。	266,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 197,824,200 港元)

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司King Policy Development Limited，請參閱日期為一九九七年三月十五日註冊摘要編號UB7001009之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向新華銀行有限公司(更名為中國銀行(香港)有限公司)訂立之承諾契據，以執行第二次法定押記，請參閱日期為一九九九年十月三十日註冊摘要編號UB7906638之文書；
 - (ii) 向華僑商業銀行有限公司(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出之法定押記以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零零年十二月十六日註冊摘要編號UB8275656之文書；
 - (iii) 向華僑商業銀行有限公司(更名為中國銀行(香港)有限公司)轉讓租約所得款項，請參閱日期為二零零零年十二月十六日註冊摘要編號UB8275657之文書；及
 - (iv) 向中國銀行(香港)有限公司作出之第二次法定押記，請參閱日期為二零零九年一月二十二日註冊摘要編號09020200620031之文書。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A12 香港 半山 地利根德徑14號 地利根德閣三層 連天台屋C，及3 座3樓第11、12及 13號停車位	地利根德閣3座(「發展 項目」)為建於一個共 用平台及停車平台上 之56層高住宅樓，約於 一九九三年落成。該發 展項目內設一個居民 會所及多項娛樂設施。	該物業(第11號停 車位除外)按租約 租賃，為期兩年， 於二零一零年一 月六日屆滿，月租 343,000港元。	127,800,000 港元 (貴集團應佔 74.37%權益： 95,044,860 港元)
內地段第1929 號、內地段第 1627號若干部份 或份數以及其他伸 延部份，內地段 第8306號餘段及 內地段第1626號 餘段	該物業包括一個三 層公寓單位及3個停 車位，總建築面積約 8,018平方英尺(744.90 平方米)，連面積約 1,178平方英尺(109.44 平方米)之平台。	第11號停車位月許 可費3,000港元。	
	內地段1929號按政府 租契持有，自一九一二 年九月二日起，為期75 年，再續期75年。		
	內地段1626及1627號及 其伸延部份按兩份政 府租契持有，自一九零 一年二月四日起，各為 期75年，再續期75年。		
	內地段8306號按政府租 契持有，自一八九八年 五月三十一日起，為期 999年。		
	內地段第1929號、內地 段第1626號及1627號以 及其伸延部份、內地段 第8306號的應付地租總 額為每年741,254港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Best Melody Development Limited，請參閱日期為二零零一年十二月三日註冊摘要編號UB8561783之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向中國銀行(香港)有限公司作出按揭，以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零一年十二月十一日註冊摘要編號UB8561784之文書。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A13 香港 皇后大道中9號 22樓2201室及 2205A室	「皇后大道中9號」為於一九九一年落成之一幢34層高甲級商業樓宇，連一層地庫。	該物業2201室按租約租賃，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租91,350港元，而該物業2205A室按租約租賃，於二零零九年十二月三十一日屆滿，月租126,178港元。	70,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37%權益： 52,059,000 港元)
海旁地段第102號A段餘段若干部份或份數，海旁地段第103號C段，內地段第514號餘段，海旁地段第101號A段、B段及C段餘段以及餘下部份	該物業總建築面積約為4,817平方英尺(447.51平方米)。 海旁地段第101、102及103號根據三份政府租契持有，均自一八五五年十一月十六日起，為期999年。 內地段第514號按政府租契持有，自一八五七年一月二十一日起，為期999年。 海旁地段第101號的應付地租為每年30英鎊。海旁地段第102號A段的應付地租為每年100港元。海旁地段第103號C段的應付地租為每年6.27港元。內地段第514號的應付地租為每年24英鎊10仙令。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Gilmore Limited，請參閱日期為二零零一年三月十五日註冊摘要編號UB8351631之文書。
2. 該物業有下述產權負擔：
 - (i) 向永亨銀行有限公司作出法定押記以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零四年十二月二十一日註冊摘要編號UB9436619之文書；及
 - (ii) 為永亨銀行有限公司簽訂的轉租合約，請參閱日期為二零零四年十二月二十一日註冊摘要編號UB9436620之文書。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
<p>A14 香港 皇后大道中9號 22樓2202室至 2204室及2205B室</p> <p>海旁地段第102 號A段餘段若干 部份或份數，海 旁地段第103號C 段，內地段第514 號餘段，海旁地 段第101號A段、 B段及C段餘段以 及餘下部份</p>	<p>「皇后大道中9號」為 一幢34層高甲級商業 大樓，連一層地庫，於 一九九一年落成。</p> <p>該物業總建築面積 約為8,924平方英尺 (829.06平方米)。</p> <p>海旁地段第101、102 及103號根據三份政 府租契持有，均自 一八五五年十一月 十六日起，為期999 年。</p> <p>內地段第514號根據 政府租契持有，租期 自一八五七年一月 二十一日起，為期999 年。</p> <p>海旁地段第101號的 應付地租為每年30英 鎊。海旁地段第102號 A段的應付地租為每 年100港元。海旁地段 第103號C段的應付地 租為每年6.27港元。內 地段第514號的應付地 租為每年24英鎊10仙 令。</p>	<p>該物業現時以租約 租賃，租期三年， 到期日為二零一零 年十二月十五日， 總月租419,428港 元。</p>	<p>126,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 93,706,200 港元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Gilmore Limited，請參閱日期為二零零一年三月十五日註冊摘要編號UB8351631之文書。
2. 該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向永亨銀行有限公司作出以獲得一般銀行融資之法定押記，請參閱日期為二零零四年十二月二十一日註冊摘要編號UB9436619之文書；及
 - (ii) 向永亨銀行有限公司轉讓租約，請參閱日期為二零零四年十二月二十一日註冊摘要編號UB9436620之文書。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A15 香港 北角 渣華道138號 世紀軒 內地段第3540號 I段餘段，內地段 第3540號I段3分段 餘段，內地段第 3540號H段餘段， 內地段第3540號H 段4分段餘段，內 地段第3540號H段 5分段餘段	<p>「世紀軒」為一幢29層高酒店發展項目，備有275間客房，分別於二零零零年及二零零四年分兩期落成。發展項目頂層設有娛樂設施及游泳池。</p> <p>該物業總建築面積約為73,462平方英尺(6,824.79平方米)。住房設施背面之總建築面積約為2,539平方英尺(235.88平方米)。</p> <p>內地段第3540號乃根據政府租契持有，租期自一九三三年六月十二日起，為期75年，可再續期75年。</p> <p>內地段第3540號的應付地租為每年61,932港元。</p>	<p>該物業現時由 貴公司第三方AAPC Hong Kong Limited 經營及為酒店之管理公司。</p>	<p>460,000,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 342,102,000 港元)</p>

附註：

1. 吾等僅對該物業進行抽樣業權查冊。然而，吾等知悉該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司安通建業有限公司。
2. 根據抽樣業權查冊，該物業(除內地段第3540號H段4分段餘段外)有下列產權負擔：
 - (i) 向國華商業銀行(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出以獲得一般銀行融資之法定押記，請參閱日期為二零零零年九月六日註冊摘要編號UB8185480之文書；及
 - (ii) 向國華商業銀行(更名為中國銀行(香港)有限公司)作出總收入轉讓及記帳抵押，請參閱日期為二零零零年九月六日註冊摘要編號8185481之文書。
3. 根據抽樣業權查冊，該物業內地段3540號H段4分段餘段有下列產權負擔：
 - (i) 為所有款項向中國銀行(香港)有限公司作出之按揭，請參閱日期為二零零七年十二月十九日註冊摘要編號08010300630107之文書；及
 - (ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出之總收入轉讓及記帳抵押，請參閱日期為二零零七年十二月十九日註冊摘要編號08010300630118之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A16 香港 灣仔 莊士敦道60號 嘉薈軒 33樓3306室	該物業約於二零零七 年左右落成，包括建 於商業場地上之30層 高住宅樓的一個住宅 單位。	該物業訂有兩年期 租約，於二零一一 年二月二十八日屆 滿，月租21,000港 元。	5,730,000港元 (貴集團應佔 74.37%權益： 4,261,401港元)
內地段第8997號 23,005份平均及 不可分割業權 份數之39份(「地 段」)	該物業總建築面積約 為49.70平方米(535平 方英尺)。 該地段按賣地章程第 UB12663號持有，由二 零零四年七月十三日 起，為期50年。 該地段的年地租為不 時可租賃價值的3%。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司銘福投資有限公司，請參閱日期為二零零八年五月十九日註冊摘要編號08052800240125之文書。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A17 香港 鰂魚涌 太古城道39號 匯豪峰 5樓D室連露台及 公用設施平台以 及11樓C室連露台 及公用設施平台 鰂魚涌海旁地段 第2號及其伸延 部份E段4分段之 35800份平均及不 可分割業權份數 之424份。鰂魚涌 內地段第15號C段 2分段	<p>該物業約於二零零五年落成，包括建於4層高停車場／商業平台上的24層高住宅大樓的兩個住宅單位。</p> <p>該物業總建築面積約為117.99平方米(1,270平方英尺)。</p> <p>鰂魚涌海旁地段第2號及其伸延部份按一份政府租契持有，自一九零零年四月十八日起，為期999年。鰂魚涌內地段第15號按一份政府租契持有，自一八八二年二月二日起，為期999年。</p> <p>鰂魚涌海旁地段第2號及其伸延部份的應付地租為每年32港元。鰂魚涌內地段第15號的應付地租為每年480港元。</p>	<p>5樓D室訂有一份租約，租期兩年，於二零一零年九月十九日屆滿，月租13,000港元。11樓C室訂有兩年期租約，於二零一零年十月十四日屆滿，月租15,000港元。</p>	<p>8,700,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 74.37% 權益： 6,470,190 港元)</p>

附註：

- 該物業兩個住宅單位的登記持有人如下：

登記持有人	物業	註冊摘要編號	文書日期
Gold Concord Investment Limited (貴公司擁有74.37% 股權之附屬公司)	匯豪峰5樓D室	08050900190060	二零零八年 四月十六日
Gold Concord Investment Limited (貴公司擁有74.37% 股權之附屬公司)	匯豪峰11樓C室	08032700220301	二零零八年 一月三十一日

- 該物業11樓C室已抵押予大眾銀行(香港)有限公司，以獲取全部款項，請參閱日期為二零零八年六月三日註冊摘要編號08062301370079之文書。

第二類－貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A18 中國 上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心 11樓1101至1109室	天安中心(「發展項目」)於一九九四年落成，為一幢建於三層高地庫上之30層高商業樓宇，總建築面積約57,893.02平方米，提供約164個停車位。 該物業包括發展項目11樓全層，總建築面積約1,359.54平方米，樓層分為9個獨立單位，列示如下：	該物業訂有兩份獨立租約，總月租人民幣317,096.52元，分別於二零零八年六月二十二日及二零一零年十二月二十四日屆滿。	65,400,000 港元 (貴集團應佔 46.06% 權益： 30,123,240 港元)
	單位	建築面積 平方米	
	1101	204.70	
	1102	155.47	
	1103	154.17	
	1104	187.53	
	1105	138.35	
	1106	158.65	
	1107	102.45	
	1108	102.45	
	1109	155.77	
	總計	<u>1,359.54</u>	
	該物業獲授土地使用權自一九九四年七月八日至二零四四年七月七日為期50年，作綜合用途。		

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年四月二十一日發出之編號為2005005128、2005005125、2005005121、2005005122、2005005117、2005005118、2005005119、2005005120及2005005115的九份房屋所有權證，該物業之業權已轉讓予貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司誠興投資有限公司，土地使用權自一九九四年七月八日起，為期50年，作綜合用途。

2. 經擴大集團中國法律顧問天衡聯合律師事務所表示：
 - (i) 根據房屋所有權證，誠興投資有限公司擁有該物業(總建築面積1,359.54平方米)之土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期50年，作綜合用途。
 - (ii) 誠興投資有限公司擁有該物業之合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
3. 貴集團表示，於估值日期，貴集團出售該物業而可能應付的稅項估計約為17,650,000港元，但由於貴集團無意出售該物業，故短期內實際出現有關負債的機會很微。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值														
A19 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 天安創新科技廣場二期東座及西座的6個單位	深圳天安數碼城(該「發展項目」)地盤面積為273,527.37平方米，包括工業／辦公室樓宇、數碼科技大樓、住宅物業、公寓、多功能會所及技術服務中心。	東座2002及2003室已租賃，總月租人民幣105,650.40元，物業餘下部份目前空置。	57,400,000港元 (貴集團應佔 26.80%權益： 15,383,200港元)														
	該物業包括發展項目天安創新科技廣場二期的兩幢20層高工業樓宇(東西座，「樓宇」)的6個工業單位，總建築面積約為3,452.43平方米，於二零零五年落成。建築面積詳情列示如下：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="557 1017 612 1044">單位</th> <th data-bbox="715 1017 831 1081">建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="557 1123 667 1151">東座2001</td> <td data-bbox="756 1123 831 1151">496.38</td> </tr> <tr> <td data-bbox="557 1157 667 1185">東座2002</td> <td data-bbox="756 1157 831 1185">440.92</td> </tr> <tr> <td data-bbox="557 1191 667 1219">東座2003</td> <td data-bbox="756 1191 831 1219">439.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="557 1225 667 1253">東座2005</td> <td data-bbox="756 1225 831 1253">571.14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="557 1259 667 1287">西座2001</td> <td data-bbox="756 1259 831 1287">369.35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="557 1293 667 1321">西座2002</td> <td data-bbox="756 1293 831 1321">442.18</td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 平方米	東座2001	496.38	東座2002	440.92	東座2003	439.50	東座2005	571.14	西座2001	369.35	西座2002	442.18		
單位	建築面積 平方米																
東座2001	496.38																
東座2002	440.92																
東座2003	439.50																
東座2005	571.14																
西座2001	369.35																
西座2002	442.18																
	總計： <u>2,759.47</u>																
	該物業獲授土地使用權自二零零二年九月十日至二零五二年九月九日，為期50年，作工業用途。																

附註：

1. 根據6份房地產證，該物業(總建築面積2,759.47平方米)之業權歸屬於 貴公司間接實益持有26.80%股本之附屬公司亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司，作工業用途。證書詳情概述如下：

編號	單位	房地產證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
(i)	東座2001	深房地字第300510323號	二零零八年一月二十九日	496.38
(ii)	東座2002	深房地字第300510324號	二零零八年一月二十九日	440.92
(iii)	東座2003	深房地字第300514860號	二零零八年四月八日	439.50
(iv)	東座2005	深房地字第300514863號	二零零八年四月八日	571.14
(v)	西座2001	深房地字第300514858號	二零零八年四月八日	369.35
(vi)	西座2002	深房地字第300514859號	二零零八年四月八日	442.18

總計： 2,759.47

2. 貴集團中國法律顧問廣東浩暉律師事務所表示：

- (i) 根據房屋所有權證，亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司擁有該物業(總建築面積1,359.54平方米)之土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期50年，作綜合用途。
- (ii) 亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司擁有該物業之合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。

3. 貴集團表示，於估值日期， 貴集團出售該物業而可能應付的稅項估計約為29,000港元，但由於 貴集團無意出售該物業，故短期內實際出現有關負債的機會很微。

第三類－貴集團於香港持作銷售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A20 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈25樓 至26樓A室，26 樓至27樓C室，23 樓、26樓至27樓D 室，30樓的複式 單位B及D室，及 32樓的複式單位 A、B、C及D室	該物業包括一幢建於 8層高平台(包括停車 場、會所及隔火層) 上之25層高住宅大樓 各層內之13個住宅單 位。該樓宇於二零零 二年落成。 該物業總建築面積 約為24,294平方英尺 (2,256.97平方米)。	該物業現時空置。	227,200,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 168,968,640 港元)
九龍內地段第 2657號H段若干 部份或份數及餘 段(「地段」)	該地段按賣地章程 第3121號持有，自 一九三一年十一月 十六日起，為期75年， 可再續期75年。 該地段的應付地租為 每年950,130港元。		

附註：

- 吾等僅對該物業進行抽樣業權查冊，惟吾等知悉該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司AP Diamond Limited，請參閱日期為一九九七年九月十二日註冊摘要編號UB7285549之文書。
- 根據抽樣業權查冊，該物業有下列產權負擔：
 - 向Buildings Hong Kong董事作出之承諾，請參閱日期為二零零零年二月二十五日註冊摘要編號UB8003229之文書；
 - 向中國銀行(香港)有限公司作出按揭以獲取一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700783之文書；及
 - 向中國銀行(香港)有限公司轉租合約，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700784之文書。
- 貴集團表示有意出售該物業，故短期內可能出現於估值日期估計出售物業的應付稅項負債約為8,520,000港元。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A21 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈17個 停車位	該物業包括一幢建於 8層高平台(包括停車 場、會所及隔火層)上 之25層高住宅樓之17 個停車位。該樓宇於 二零零二年落成。	該物業現時空置。	8,850,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 6,581,745 港元)
九龍內地段第 2657號H段餘段 若干部份或份數 (「地段」)	內地段第2657號按 賣地章程第3121號 持有，自一九三一年 十一月十六日起，為 期75年，可再續期75 年。		
	該地段的應付地租為 每年950,130港元。		

附註：

1. 吾等僅對該物業進行抽樣業權查冊，惟吾等知悉該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司AP Diamond Limited，請參閱日期為一九九七年九月十二日註冊摘要編號UB7285549之文書。
2. 該物業包括樓宇1樓P9及3樓P2至P9、P14、P17至P20、P24及P26至P27號單位。
3. 根據抽樣業權查冊，該物業有下列產權負擔：
 - (i) 向Buildings Hong Kong董事作出之承諾，請參閱日期為二零零零年二月二十五日註冊摘要編號UB8003229之文書；
 - (ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出按揭以獲取一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700783之文書；及
 - (iii) 向中國銀行(香港)有限公司轉租合約，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700784之文書。
4. 貴集團表示有意出售該物業，故短期內可能出現於估值日期估計出售物業的應付稅項負債約為332,000港元。

第四類－貴集團於香港持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A22 香港 灣仔 駱克道333號 中國網絡中心28 樓全層	中國網絡中心(該「發展項目」)為一幢47層高綜合商用／辦公室樓宇(不包括4樓、13樓、14樓、24樓、34樓及44樓)，擁有60個停車位，約於二零零零年落成。	該物業訂有租約，自二零零七年十月二十二日至二零零九年十月二十一日，為期兩年，月租153,170港元。	28,700,000 港元 (貴集團應佔 74.37% 權益： 21,344,190 港元)
海旁地段第439 號A段1分段之A 段若干部份或份 數、A段1分段之B 段餘段、A段1分 段之C段、A段1分 段之餘段及A段2 分段之餘段；海 旁地段第440號A 段1分段、A段2分 段、A段4分段、B 段1分段之A段、B 段1分段之餘段、 B段之餘段、J段 1分段之餘段及 A段3分段之餘段 (「地段」)	該物業包括發展項目28樓全層，總建築面積約為5,300平方英尺(492.38平方米)。 該地段按兩份政府租契持有，由一九二七年七月一日起，為期99年，可再續期99年。 該地段的應付地租為每年112.59港元。		

附註：

- 該物業之登記業主為 貴公司擁有74.37%股權之附屬公司Jaffe Development Limited，請參閱日期為一九九五年五月三十日註冊摘要編號UB6328459及UB6328460之文書。
- 該物業有下列產權負擔：
 - 固定及浮動息率擔保文件，包括向中信嘉華銀行有限公司作出之法定押記，請參閱日期為二零零七年六月四日註冊摘要編號07061402570763之文書；及
 - 向中信嘉華銀行有限公司作出抵押之擔保文件之補充，請參閱日期為二零零七年九月五日註冊摘要編號07091701970323之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A23 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座4樓全層，包 括部份平台頂部 內地段第8423號 227,600份平均及 不可分割業權份 數之337份(「地 段」)	該物業包括發展項目 2座4樓全部辦公室及 平台天台部份。海富 中心於一九八零年落 成，包括兩座建於4層 高商業平台上的辦公 室大樓，每座有23層。 該物業實用面積約 5,208平方英尺(483.84 平方米)及平台天台面 積約13,910平方英尺 (1,292.28平方米)。 該地段根據批地規約 第11226號持有，自 一九七八年八月十八 日起，為期75年，可再 續期75年。 該地段的應付地租為 每年1,000港元。	該物業現時由 貴 集團自用。	46,500,000 港元 (貴集團應佔 46.06% 權益： 21,417,900 港元)

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司Texgulf Limited，請參閱日期為一九八一年三月二十四日註冊摘要編號UB2059320之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A24 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座8樓全層	該物業包括發展項目2座8樓全部辦公室。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每座有23層。	該物業現時由 貴集團自用。	96,800,000 港元
內地段第8423號 227,600份平均及不可分割業權份數之1,235份(「地段」)	該物業建築面積約為10,627平方英尺(987.27平方米)。		(貴集團應佔 46.06%權益： 44,586,080 港元)
	該地段根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，可再續期75年。		
	該地段的應付地租為每年1,000港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司Texgulf Limited，請參閱日期為二零零七年五月二十三日註冊摘要編號07061401530052之文書。
2. 該物業已抵押予大眾銀行(香港)有限公司，以獲取全部款項，請參閱日期為二零零七年五月三十一日註冊摘要編號07061401530067之文書。

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A25 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座11樓全層	該物業包括發展項目 2座11樓全部辦公室。 海富中心於一九八零 年落成，包括兩座建 於4層高商業平台上的 辦公室大樓，每座有 23層。	該物業現時由 貴 集團自用。	102,100,000 港元
內地段第8423號 227,600份平均及 不可分割業權份 數之1,246份(「地 段」)	該物業建築面積約為 10,627平方英尺(987.27 平方米)。		(貴集團應佔 46.06%權益： 47,027,260 港元)
	內地段第8423號根據 批地規約第11226號持 有，自一九七八年八 月十八日起，為期75 年，可再續期75年。		
	該地段的應付地租為 每年1,000港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司Texgulf Limited，請參閱日期為二零零零年十一月二十三日註冊摘要編號UB8260871之文書。
2. 該物業向DBS廣安銀行有限公司(已易名為星展銀行(香港)有限公司)作出無上限首次法定押記以獲取一般銀行融資，請參閱日期為二零零零年十一月二十三日註冊摘要編號UB8260872之文書。

				於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	佔用詳情			
A26 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心 1座22樓2201、 2201A及2202號辦公室	該物業包括發展項目 內1座22樓的三個辦公 室單位。海富中心包 括建於一座4層高商業 平台上之兩座辦公大 樓，於一九八零年落 成。該座有28個辦公 樓層。	該物業現由	貴集	122,700,000 港元	
		團自用。		(貴集團應佔 46.06% 權益： 56,515,620 港元)	
內地段第8423號 227,600份平均及 不可分割業權份 數之1,390份(「地 段」)	該物業總實用面積 約為9,002平方英尺 (836.32平方米)，詳細 資料載列如下：				
		單位	實用面積 平方英尺		
		2201	3,038		
		2201A	1,487		
		2202	4,477		
		總計	9,002		
	該地段按批地規約 第11226號持有，自 一九七八年八月十八 日起，為期75年，可再 續期75年。				
	該地段的應付地租為 每年1,000港元。				

附註：

- 該物業之登記業主為 貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司Yee Li Ko Investment Limited，請分別參閱日期為二零零零年九月五日註冊摘要編號UB8203614之文書、日期為二零零二年六月十日註冊摘要編號UB8723486之文書及日期為一九九三年七月二十八日註冊摘要編號UB5770117之文書。
- 該物業向永亨銀行有限公司作出法定押記以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零七年七月二十五日註冊摘要編號07082400990029之文書。

第五類－貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值										
A27 中國 上海市 黃浦區 南京西路338號 天安中心 19樓1901至1903室	天安中心(「發展項目」)為一幢於二零零四年落成，30層高連3層地庫的商業樓宇，總建築面積約為57,893.02平方米，提供約164個停車位。 該物業包括發展項目19樓之3個相鄰辦公室單位，建築面積詳情如下：	該物業現由 貴集團自用。	25,600,000 港元 (貴集團應佔 46.06% 權益： 11,791,360 港元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1901</td> <td>204.63</td> </tr> <tr> <td>1902</td> <td>155.17</td> </tr> <tr> <td>1903</td> <td>153.68</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>513.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 平方米	1901	204.63	1902	155.17	1903	153.68	總計	<u>513.48</u>		
單位	建築面積 平方米												
1901	204.63												
1902	155.17												
1903	153.68												
總計	<u>513.48</u>												
	該物業獲授土地使用權自一九九四年七月八日至二零四四年七月七日，為期50年，作綜合用途。												

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年三月十五日發出之編號為2005003353、2005003352及2005003351的三份房屋所有權證，該物業之業權已轉讓予 貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司Hing Yip Holdings Limited，土地使用權自一九九四年七月八日起，為期50年，作綜合用途。
- 經擴大集團中國法律顧問天衡聯合律師事務所表示：
 - 根據房屋所有權證，Hing Yip Holdings Limited擁有該物業(總建築面積513.48平方米)之土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期50年，作綜合用途。
 - Hing Yip Holdings Limited擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A28 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 天安創新科技廣 場二期西座2003 及2005室	深圳天安數碼城(「發 展項目」)之地盤面積 為273,527.37平方米， 包括多幢工業／辦公 樓宇、數碼科技樓 宇、住宅物業、公寓、 多功能會所及技術服 務中心。	該物業現時空置。	21,800,000 港元 (貴集團應佔 26.80% 權益： 5,842,400 港元)
	該物業包括天安創新 科技廣場二期兩幢20 層高工業樓宇(東座 及西座，「樓宇」，建築 面積約為1,053.19平方 米，於二零零五年落 成)之兩個工業單位。		
	該物業獲授土地使用 權自二零零二年九月 十日至二零五二年九 月九日，為期50年，作 工業用途。		

附註：

1. 根據日期為二零零八年四月八日之深房地字第30005414861號之房地產權證，該物業(建築面積692.96平方米)之業權歸屬於 貴公司間接實益持有26.80%股權之附屬公司亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司所有，作工業用途。
2. 根據日期為二零零八年四月八日之深房地字第300514862號之房地產權證，該物業(建築面積360.23平方米)之業權歸屬於亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司所有，作工業用途。
3. 貴集團中國法律顧問廣東浩暉律師事務所表示：
 - (i) 根據房屋所有權證，亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司擁有該物業(總建築面積1,359.54平方米)之土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期50年，作綜合用途。
 - (ii) 亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。

第六類－貴集團於澳門持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
A29 澳門上海街147至191號及北京街111至123號，羅理基博士大馬路298至316號，澳門中華總商會大廈地下E號舖	<p>該物業包括澳門中華總商會大廈地下閣樓多個零售商舖之一。該大廈為一幢20層高(連同閣樓)之辦公樓，於一九九三年或前後落成。地下指定作零售用途，而其上各層(4至19樓)作辦公用途。1至3樓提供停車位。</p> <p>該物業總實用面積約為195.48平方米(2,104平方英尺)。</p> <p>該物業按租賃批地持有，自一九八八年七月二十九日起，為期25年。</p>	該物業現由 貴集團自用。	<p>13,300,000 港元</p> <p>(貴集團應佔 46.06% 權益： 6,125,980 港元)</p>

附註：

- 根據物業登記局之資料，該物業之登記業主為 貴公司間接實益持有46.06%股權之附屬公司Sun Hung Kai Serviços e Consultadoria de Invesrimentos (Macau), Limitada，請分別參閱日期為一九九四年四月二十七日及二零零三年六月十日登記編號分別為3284 F15K及66044 G之文書。
- 根據吾等近期之業權查冊，該物業並無登記任何重大產權負擔。

第七類－貴集團於香港租用之物業

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B1 香港 灣仔 駱克道88號25樓	駱克道88號為於一九九零年落成的一幢23層高複合大樓，設有地庫。 該物業包括駱克道88號25樓建築面積約186.73平方米(2,010平方英尺)的一個辦公室單位，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月十六日至二零一一年六月十四日，月租25,125港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B2 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 405室	聯合鹿島大廈為一幢24層高商業／辦公室樓宇，連兩層地庫，於一九九零年落成。 該物業包括聯合鹿島大廈4樓的一個辦公室單位，建築面積約為229.49平方米(2,470平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月一日至二零一一年一月三十一日，為期兩年，月租54,340港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B3 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈22樓 及3個停車位	聯合鹿島大廈為一幢於一九九零年落成的24層高商業／辦公室樓宇，連兩層地庫。 該物業包括聯合鹿島大廈22樓全層及3個停車位，建築面積約883.13平方米(9,506平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 22樓全層由 貴集團租用，租期自二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租為218,638港元，不包括差餉、管理費及其他費用。3個停車位由 貴集團租用，租期由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租為9,000港元，不包括差餉。	無商業價值
B4 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈23樓 2302-03室	聯合鹿島大廈為一幢於一九九零年落成的24層高商業／辦公室樓宇，連兩層地庫。 該物業包括聯合鹿島大廈23樓兩個辦公室單位，建築面積約261.98平方米(2,820平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租為64,860港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值		
物業	概況及年期			
B5	<p>香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈24樓 及3個停車位</p>	<p>聯合鹿島大廈為一幢於一九九零年落成的24層高商業／辦公室樓宇，連兩層地庫。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈24樓全層及3個停車位，建築面積約883.13平方米(9,506平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>24樓全層由 貴集團租用，租期由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租為218,638港元，不包括差餉、管理費及其他費用。3個停車位由 貴集團租用，租期由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租為9,000港元，不包括差餉。</p>	無商業價值	
B6	<p>香港 跑馬地 黃泥涌道63至65號 安美大廈8樓B室</p>	<p>安美大廈為一幢於一九七一年落成的12層高住宅樓宇連地庫。</p> <p>該物業包括安美大廈8樓一個住宅單位，建築面積約78.97平方米(850平方英尺)，現時由 貴集團佔用作住宅。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月一日至二零一一年五月三十一日，為期兩年，月租為23,000港元，包括差餉及管理費。</p>	無商業價值	
B7	<p>香港 中環 添美道1號 中信大廈12樓 1211-13室</p>	<p>中信大廈為一幢於一九九六年落成的34層高商業／辦公室樓宇。</p> <p>該物業包括中信大廈12樓3個辦公室單位，建築面積約401.90平方米(4,326平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十月一日至二零一零年七月三十一日，月租為423,948港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B8	<p>香港 中環 添美道1號 中信大廈12樓 1201-10及14-16室</p>	<p>中信大廈為一幢於一九九六年落成的34層高商業／辦公室樓宇。</p> <p>該物業包括中信大廈12樓的13個辦公室單位，建築面積約1,276.94平方米(13,745平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年八月一日至二零一零年七月三十一日，為期三年，月租為1,078,982.50港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B9 香港 金鐘 夏愨道16號 遠東金融中心17樓	<p>遠東金融中心為一幢於一九八二年落成的46層高商業／辦公室樓宇，連地下低層停車位。</p> <p>該物業包括遠東金融中心17樓全層，建築面積約1,003.34平方米(10,800平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年八月一日至二零一一年七月三十一日，為期四年，月租為432,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B10 香港 金鐘 夏愨道16號 遠東金融中心18樓 1801及1803室	<p>遠東金融中心為一幢於一九八二年落成的46層高商業／辦公室樓宇，連地下低層停車位。</p> <p>該物業包括遠東金融中心18樓的兩個辦公室單位，建築面積約815.87平方米(8,782平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年八月一日至二零一一年七月三十一日，為期兩年，月租為351,280港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B11 香港 金鐘 夏愨道16號 遠東金融中心 2樓部份平台	<p>遠東金融中心為一幢於一九八二年落成的46層高商業／辦公室樓宇，連同地下低層停車位。</p> <p>該物業包括遠東金融中心2樓的部份平台，建築面積約13.94平方米(150平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年九月十二日至二零一一年七月三十一日，月租7,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B12 香港 金鐘 夏愨道18號 海富中心 1座22樓2203室	<p>海富中心為兩幢於一九八零年落成建於4層高商業平台上的商業／辦公大樓(28及23層)。</p> <p>該物業包括海富中心1座22樓的一個辦公室單位，建築面積約452.99平方米(4,876平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年八月一日至二零零九年七月三十一日，為期兩年，月租175,536港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B13 香港 金鐘 夏愨道18號 海富中心 2座16樓	海富中心為兩幢於一九八零年落成建於4層高商業平台上的商業／辦公大樓(28及23層)。 該物業包括海富中心2座16樓全層，建築面積約987.27平方米(10,627平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年一月二十二日至二零一一年一月二十一日，為期兩年，月租340,064港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B14 香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心23樓	兆安中心為一幢於一九九四年落成的31層高商業／辦公室大樓，連一樓至四樓的車位。 該物業包括兆安中心23樓全層，建築面積約433.57平方米(4,667平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零六年九月一日至二零零九年八月三十一日，為期三年，月租51,337港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B15 新界 荃灣 德士古道150-164號 聯合貨運中心 13樓9室	聯合貨運中心為一幢於一九九一年落成的26層高倉儲大廈，連同地下及1樓停車位。 該物業包括聯合貨運中心13樓一個工業單位，建築面積約58.71平方米(632平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團按月租用，月租為2,100港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B16 新界 荃灣 沙咀道289號 恒生荃灣大廈15樓	恒生荃灣大廈為一幢於一九九八年落成的22層高商業／辦公室樓宇，連同一層地庫。 該物業包括恒生荃灣大廈15樓全層，建築面積約371.61平方米(4,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期三年，月租為30,537港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B17 九龍 旺角 彌敦道707至713號 銀高國際大廈2樓	<p>銀高國際大廈為一幢於一九九四年落成的25層高商業／辦公室大樓連地庫。</p> <p>該物業包括銀高國際大廈2樓全層，建築面積約362.50平方米(3,902平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年七月一日至二零一一年六月三十日，為期兩年，月租56,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B18 新界 上水 馬會道170號地下 3號舖及閣樓	<p>該物業包括一幢於一九七三年落成的4層高綜合大廈的一個地下商舖及閣樓。</p> <p>該物業實用面積約176.51平方米(1,900平方英尺)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年七月十三日至二零一一年六月十二日，月租59,000港元，不包括差餉。</p>	無商業價值	
B19 香港 銅鑼灣 軒尼詩道 523至527號 恒和鑽石大廈 2樓及3樓	<p>恒和鑽石大廈為一幢於一九九零年落成的26層高商業／辦公室大樓，連一層地庫。</p> <p>該物業包括恒和鑽石大廈2樓及3樓全層，建築面積約514.40平方米(5,537平方英尺)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年三月一日至二零一一年二月二十八日，為期三年，月租300,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B20 香港 北角 木星街9號 永昇中心 27樓1、2及3室	<p>永昇中心為一幢於一九九七年落成的27層高商業／辦公室大樓連地庫。</p> <p>該物業包括永昇中心27樓3個辦公室單位，建築面積約144.28平方米(1,553平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年九月十五日至二零零九年九月十四日，為期一年，月租20,965.50港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B21 香港 淺水灣 深水灣道70號 E號屋	深水灣道70號E號屋為一幢於二零零二年落成的3層高獨立屋。 該物業包括建築面積約371.6平方米(4,000平方英尺)的一個住宅單位，現由 貴集團佔用作住宅。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月二十二日至二零一一年二月二十一日，為期兩年，月租200,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B22 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 19樓1901B室	聯合鹿島大廈為一幢於一九九零年落成的24層高商業／辦公室樓宇，連兩層地庫。 該物業包括聯合鹿島大廈19樓一個辦公室單位，建築面積約74.9平方米(806平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日，為期兩年，月租為25,389港元，不包括差餉、管理費及其他費用共4,674.80港元。	無商業價值
B23 九龍 旺角 亞皆老街6A-6C號及 上海街595-599A號 安美大廈1樓	安美大廈為一幢於一九九六年落成的16層高綜合樓宇。 該物業包括安美大廈1樓整層，建築面積約244.52平方米(2,632平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期兩年，月租為120,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B24 新界 荃灣 青山公路264-298號 南豐中心18樓 1816B-1818A室	南豐中心為一幢於一九八三年落成的20層高商業／辦公室大樓連地庫。 該物業包括南豐中心18樓兩個辦公室單位，建築面積約164.90平方米(1,775平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日，為期兩年，月租28,400港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B25 九龍 觀塘 康寧道60號 地下連閣樓	<p>該物業包括一幢於一九六八年落成的6層高綜合大廈的一個地下商舖及閣樓。</p> <p>該物業建築面積約86.40平方米(930平方英尺)，現由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月六日至二零一一年五月五日，為期兩年，月租38,800港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B26 香港 銅鑼灣 軒尼詩道505號 電業城19樓	<p>電業城為一幢於一九九一年落成的23層高商業／辦公室樓宇，設有地庫。</p> <p>該物業包括電業城19樓整層，建築面積約為211.82平方米(2,280平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年八月一日至二零一一年七月三十一日，為期三年，月租65,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B27 新界 沙田 橫壆街1-15號 好運中心首層 15B-D號地舖	<p>好運中心為一幢於一九八三年落成，建於3層高商舖平台上的住宅／商用大樓。</p> <p>該物業包括好運中心首層三個地舖，建築面積約147.44平方米(1,587平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租120,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B28 九龍 旺角 彌敦道732號 寬成樓1樓	<p>寬成樓為一幢於一九七五年落成的12層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括寬成樓首層整層，建築面積約為148.83平方米(1,602平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年一月十六日至二零一一年一月十五日，為期兩年，月租24,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期		
B29 九龍 新蒲崗 康強街57號 安強大廈地鋪	<p>該物業包括一幢於一九六三年落成之8層高綜合大樓的一個地下商鋪。</p> <p>該物業建築面積約為111.48平方米(1,200平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年一月三日至二零一零年一月二日，為期兩年，月租33,800港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B30 九龍 尖沙咀 彌敦道72號 昌興大廈2樓	<p>該物業包括一幢於一九六四年落成之13層高綜合大樓2樓整層。</p> <p>該物業建築面積約278.71平方米(3,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租55,200港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B31 香港 西灣河 筲箕灣道94-102號 地下2號鋪	<p>該物業包括一幢於一九六七年落成之12層高綜合大樓的一個地下商鋪。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月十八日至二零一一年二月十七日，為期兩年，月租46,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B32 新界 大埔 廣福道51-59號 中嘉閣地下 B2號鋪	<p>中嘉閣為一幢於一九九一年落成的15層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括中嘉閣一個建築面積約為120.77平方米(1,300平方英尺)的地下商鋪，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年一月一日至二零零九年十二月三十一日，為期兩年，月租41,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B33 新界 元朗 青山公路195號 地下	<p>該物業包括一幢於一九七二年落成之6層高綜合大樓之一個地下商鋪。</p> <p>該物業建築面積約97.55平方米(1,050平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月三日至二零一一年七月二日，為期三年，月租100,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B34 新界 葵涌 葵富路7-11號 葵涌廣場1樓 43號舖	<p>葵涌廣場包括三幢建於4層高商鋪平台上住宅／商業大樓(26至27層)，於一九九零年落成。</p> <p>該物業包括葵涌廣場首層的一個商鋪，建築面積約為133.13平方米(1,433平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十月十六日至二零一零年十月十五日，為期兩年，月租49,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B35 香港 中環 干諾道中61-61A號 福興大廈 閣樓及1樓	<p>福興大廈為一幢於一九七六年落成之22層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括福興大廈閣樓及首層全層，建築面積分別約為139.35平方米(1,500平方英尺)及222.97平方米(2,400平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期兩年，月租132,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B36 香港 灣仔 軒尼詩道164-166號 享寧大廈2樓 A及B室	<p>該物業包括一幢於一九七七年落成之16層高商業大樓2樓的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為120.77平方米(1,300平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月一日至二零零九年十月十二日，月租35,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B37 香港 灣仔 軒尼詩道188-190號 188中心1樓	188中心為一幢於一九七四年落成的13層高商業／辦公大樓。 該物業包括188中心一樓全層，建築面積約167.22平方米(1,800平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月十八日至二零一一年五月十七日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B38 香港 灣仔 軒尼詩道188-190號 188中心2樓	188中心為一幢於一九七四年落成的13層高商業／辦公大樓。 該物業包括188中心二樓全層，建築面積約167.22平方米(1,800平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月十八日至二零一一年五月十七日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B39 九龍 深水埗 長沙灣道266-268號 昌發商業大廈地下 2-11號舖	昌發商業大廈為一幢於一九八三年落成的13層高商業／辦公大樓。 該物業包括昌發商業大廈十個地下商舖，建築面積約134.71平方米(1,450平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十一月一日至二零一零年十月三十一日，為期兩年，月租75,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B40 九龍 紅磡 馬頭圍道124號 1樓地下及地舖	該物業包括於一九八七年落成的一幢10層高綜合大樓地下及一樓全層。 該物業建築面積約172.80平方米(1,860平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月一日至二零一一年五月三十一日，為期兩年，月租39,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期		
B41 新界 屯門 屯門鄉事會路 4-26號 明偉樓 地下12號鋪	<p>該物業包括於一九七二年落成的一幢6層高綜合大樓地下的一個商鋪。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米(800平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年九月一日至二零零九年八月三十一日，為期兩年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B42 新界 屯門 屯門鄉事會路 4-26號 明偉樓 地下11號鋪	<p>該物業包括於一九七二年落成的一幢6層高綜合大樓地下的一個商鋪。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米(800平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年九月一日至二零零九年八月三十一日，為期兩年，月租36,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B43 新界 上水 石湖墟北 新豐路113-119號 新豐樓地下A鋪	<p>該物業包括於一九六六年落成的一幢4層高綜合大樓地下的一個商鋪。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十一月十日至二零零九年十一月九日，為期兩年，月租100,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B44 九龍 佐敦 佐敦道37A-37B號 德寶城商業中心 1樓	<p>該物業包括於一九九一年落成的一幢18層高商業大樓一樓全層。</p> <p>該物業建築面積約139.82平方米(1,505平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年九月九日至二零一一年九月八日，為期兩年，月租46,800港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值

	物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B45	香港 香港仔 香港仔大道 178號1樓	<p>該物業包括於一九五四年落成的一幢4層高綜合大樓一樓全層。</p> <p>該物業建築面積約144.93平方米(1,560平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日，為期三年，月租64,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B46	香港 西營盤 德輔道西151號 地下	<p>該物業包括於一九六八年落成的一幢9層高綜合大樓地下全層。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年四月二日至二零一零年四月一日，為期三年，月租42,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B47	九龍 長沙灣 長沙灣道833號 長沙灣廣場 1樓119室	<p>長沙灣廣場為於一九八九年落成的兩幢商業／辦公大樓，3及4樓為停車場。</p> <p>該物業包括長沙灣廣場一樓的一個商舖，建築面積約215.35平方米(2,318平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年六月一日至二零一零年五月三十一日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B48	香港 北角 英皇道255號 國都廣場 2樓201-2號舖	<p>國都廣場為於一九九九年落成的一幢26層高商業／辦公大樓，設有3層地庫。</p> <p>該物業包括國都廣場2樓的兩個舖位，總建築面積約99.59平方米(1,072平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年六月十六日至二零一零年六月十五日，為期兩年，月租49,700港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B49 九龍 旺角 洗衣街91號 偉基樓2樓 A號鋪	<p>偉基樓為於一九六五年落成之17層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括偉基樓2樓的一個鋪位，建築面積約139.35平方米(1,500平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零六年十月二十八日至二零零九年十月二十七日，為期3年，月租85,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B50 九龍 土瓜灣 土瓜灣道271號 地下	<p>該物業包括於一九六零年落成之一幢8層高綜合大樓地下的一個鋪位。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租45,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B51 九龍 九龍城 龍崗道27號 地鋪及1樓	<p>該物業包括於一九七四年落成之一幢6層高綜合大樓地下及一樓全層。</p> <p>該物業總建築面積約185.80平方米(2,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年九月二十五日至二零零九年九月二十四日，為期兩年，月租72,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B52 新界 荃灣 大河道49號地下 6號鋪	<p>該物業包括於一九六六年落成之一幢6層高綜合大樓地下的一個商鋪。</p> <p>該物業建築面積約157.93平方米(1,700平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期兩年，月租78,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B53 新界 將軍澳 欣景路8號 新都城二期地下 G31號舖	該物業包括於二零零零年落成的一幢設有2層地庫的4層高商場之一個地舖。 該物業建築面積約132.39平方米(1,425平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年一月六日至二零一一年一月五日，為期兩年，月租65,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B54 香港 西環 德輔道西 410-424B號 太平洋廣場 地下3號舖	太平洋廣場為於一九九二年落成設有3層地庫的26層高商業／辦公大樓。 該物業包括太平洋廣場地下的一個舖位，建築面積約68.10平方米(733平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年二月十六日至二零一一年二月十五日，為期兩年，月租27,854港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B55 香港 金鐘 金鐘道95號 統一中心 2樓2001號A舖	統一中心為於一九八一年落成，建於6層高商業平台上的35層高商業／辦公大樓。 該物業包括統一中心2樓的一個單位，建築面積約118.91平方米(1,280平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年十一月二十四日至二零一零年十一月二十三日，為期兩年，月租40,800港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B56 香港 中環 德輔道中39號 永傑商業大廈2樓	該物業包括於一九九二年落成的一幢15層高商業大樓2樓全層。 該物業建築面積約248.98平方米(2,680平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年九月二十六日至二零零九年九月二十五日，為期兩年，月租77,720港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期		
B57 九龍 旺角 彌敦道573號 富運商業中心 7樓B室	富運商業中心為於一九九五年落成，設有地庫的24層高商業大樓。 該物業包括富運商業中心7樓的一個辦公室單位，建築面積約77.95平方米(839平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十一月十三日至二零零九年十一月十二日，為期兩年，月租15,102港元，不包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值
B58 九龍 大角咀 埃華街56-58號 大有樓地下 E4f號舖	該物業包括於一九七四年落成的一幢14層高綜合大樓地下的一個商舖。 該物業建築面積約130.06平方米(1,400平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十一月十五日至二零零九年十一月十四日，為期兩年，月租43,700港元，不包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值
B59 新界 天水圍 嘉湖銀座第二期 1樓134A號舖	該物業包括於一九九七年落成並設有2層地庫的一幢25層高商業／辦公大樓一樓的一個舖位。 該物業建築面積約62.15平方米(669平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年十一月十六日至二零一零年十一月十五日，為期兩年，月租40,800港元，不包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值
B60 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場地下 G13-14號舖	觀塘廣場為於一九八六年落成的14層(包括閣樓)高商業大樓，1至3樓為購物商場，5至11樓為停車場。 該物業包括觀塘廣場地下的一個舖位，建築面積約46.08平方米(496平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年一月二十四日至二零一一年一月二十三日，為期兩年，月租112,700港元，不包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期		
B61 九龍 九龍灣 常悅道20號 寰球工商大廈 地下1A號工場	<p>該物業包括於一九八七年落成的一幢12層 高連地庫的工業大樓地下的一個工場。</p> <p>該物業建築面積約89.19平方米(960平方英 呎)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年 十二月一日至二零一零年十一月三十日， 為期兩年，月租87,500港元，不包括差餉、 管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B62 香港 銅鑼灣 糖街15-23號 銅鑼灣中心 8樓B及C室	<p>銅鑼灣中心為於一九八三年落成設有地庫 的22層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括銅鑼灣中心8樓的兩個辦公室 單位，建築面積約219.62平方米(2,364平方 英呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八 年十一月二十日至二零一零年十一月十九 日，為期兩年，月租53,000港元，不包括差 餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期		
B63 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華中心 15及16號地鋪	<p>文華中心商場為於一九八二年落成，建於4層商業平台上並設有地庫，包括2座商業／辦公大樓(10至11層)。</p> <p>該物業包括文華中心商場地下的兩個鋪位，建築面積約70.61平方米(760平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年十二月十八日至二零一零年十二月十七日，為期兩年，月租70,180港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B64 香港 柴灣 柴灣道341-343號 怡順街1-3號 宏德居B座 75及76號地鋪	<p>宏德居為於一九八一年落成的25層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括宏德居地下的兩個鋪位，建築面積約74.32平方米(800平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年一月二十九日至二零一零年一月二十八日，為期3年，月租78,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B65 新界 粉嶺 聯和墟 聯興街25號地鋪	<p>該物業包括於一九六五年落成的一幢5層高綜合大樓地下的一個鋪位。</p> <p>該物業建築面積約102.19平方米(1,100平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十月一日至二零零九年九月三十日，為期兩年，月租23,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B66 新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號鋪	<p>金禧花園包括於一九八五年落成，建於2層高商業平台上的6幢住宅樓。</p> <p>該物業包括金禧花園地下的一個鋪位，建築面積約55.74平方米(600平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十月二日至二零零九年十月一日，為期兩年，月租73,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B67 九龍 黃大仙 鳳德道83-89號 永基樓地下B舖	<p>永基樓為於一九七零年落成的7層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括永基樓地下的一個舖位，建築面積約111.48平方米(1,200平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年十月一日至二零一一年九月三十日，為期三年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B68 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 8樓801室	<p>聯合鹿島大廈為於一九九零年落成，設有2層地庫的24層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈8樓的兩個辦公室單位，建築面積約260.68平方米(2,806平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年三月二十五日至二零一零年三月二十四日，為期兩年，月租92,598港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B69 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 8樓802室	<p>聯合鹿島大廈為於一九九零年落成，設有2層地庫的24層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈8樓的一個辦公室單位，建築面積約130.99平方米(1,410平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年六月一日至二零一零年五月三十一日，為期兩年，月租53,298港元，不包括差餉。</p>	無商業價值
B70 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 14樓1401-2室	<p>聯合鹿島大廈為於一九九零年落成，設有2層地庫的24層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈14樓的兩個辦公室單位，建築面積約348.01平方米(3,746平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年四月十六日至二零一一年四月十五日，為期兩年，月租93,650港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B71 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈20樓	<p>聯合鹿島大廈為於一九九零年落成，設有2層地庫的24層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈20樓全層，建築面積約883.13平方米(9,506平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年一月一日至二零零九年十二月三十一日，為期兩年，月租359,326.80港元，不包括差餉，惟包括管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B72 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈21樓	<p>聯合鹿島大廈為於一九九零年落成，設有2層地庫的24層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈21樓全層，建築面積約883.13平方米(9,506平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年一月一日至二零零九年十二月三十一日，為期兩年，月租359,326.80港元，不包括差餉，惟包括管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B73 香港 金鐘 夏愨道18號 海富中心一座 16樓1605-09室	<p>海富中心包括於一九八零年落成，建於4層高商業平台的兩幢商業／辦公樓宇(28及23層)。</p> <p>該物業包括海富中心1座16樓的五個辦公室單位，建築面積約882.48平方米(9,499平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月五日至二零一二年六月四日，為期3年，月租261,222.50港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B74 香港 金鐘 夏愨道18號 海富中心二座 1樓71號鋪	<p>海富中心包括於一九八零年落成，建於4層高商業平台的兩幢商業／辦公樓宇(28及23層)。</p> <p>該物業包括海富中心二期1樓的一個鋪位，建築面積約97.83平方米(1,053平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年十一月一日至二零一零年十月三十一日，為期3年，月租60,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B75 香港 中環 皇后大道中70號 卡佛大廈 7樓706-709室	卡佛大廈為於一九七七年落成的23層高商業／辦公樓宇。 該物業包括卡佛大廈7樓四個辦公室單位，建築面積約227.33平方米(2,447平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年十一月十六日至二零一三年十一月十五日，為期6年，第一至三年月租84,421.50港元，第四至六年按當時市租繳租，均不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值	
B76 香港 中環 皇后大道中70號 卡佛大廈 7樓710A-710B室	卡佛大廈為於一九七七年落成的23層高商業／辦公大樓。 該物業包括卡佛大廈7樓的2個辦公室單位，建築面積約68.65平方米(739平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年三月十六日至二零一三年十一月十五日，為期六年，第一至三年月租26,973.50港元，第四至六年按當時市租繳租，均不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值	
B77 香港 上環 德輔道中303-307號 及干諾道中 152-155號 招商局大廈 1樓、2樓、3樓 及4樓	招商局大廈為於一九七九年落成的25層高商業／辦公樓宇。 該物業包括招商局大廈1樓至4樓全層，建築面積約2,375.33平方米(25,568平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日，為期兩年，月租460,224港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值	
B78 香港 柴灣 祥利街7號 萬峰工業大廈 1樓A室部份	萬峰工業大廈為於一九七七年落成的25層工業樓宇。 該物業包括該樓宇1樓A室其中B44部份的迷你倉庫，建築面積約4.65平方米(50平方英尺)，現時由 貴集團佔用作倉庫。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月三十日至二零零九年十一月三十日，每月牌照費用為750港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值	

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B79 香港 上環 德輔道中303-307號 及干諾道中 152-155號 招商局大廈 地下商鋪	招商局大廈為於一九七九年落成的25層高商業／辦公大樓。 該物業包括招商局大廈地下的一個鋪位，建築面積約57.88平方米(623平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日，為期兩年，月租13,800港元，包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值
B80 香港 上環 德輔道中303-307號 及干諾道中 152-155號 招商局大廈 7樓01-04室	招商局大廈為於一九七九年落成的25層高商業／辦公大樓。 該物業包括招商局大廈7樓的四個辦公室單位，建築面積約264.68平方米(2,849平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年四月十八日至二零一零年十二月三十一日，月租39,886港元，包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值
B81 新界 大嶼山 愉景灣 廣場徑8-12號 愉景廣場B座 108號鋪	愉景廣場為於一九九二年落成的7層高商業／辦公大樓。 該物業包括愉景廣場的一個鋪位，建築面積約252.69平方米(2,720平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年五月一日至二零一零年四月三十日，為期兩年，月租134,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值
B82 新界大嶼山 愉景灣 愉景灣道1號 康頤閣12樓B室	康頤閣為於一九八八年落成的21層高住宅樓宇。 該物業包括康頤閣12樓的一個住宅單位，建築面積約43.85平方米(472平方英尺)，現時由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年三月一日至二零一一年二月二十八日，為期兩年，月租5,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。		無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B83 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心 13樓1301室	<p>東角中心為於一九九三年落成，設有2層地庫的22層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括東角中心13樓的1個辦公室單位，建築面積約241.82平方米(2,603平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年五月十日至二零零九年十一月九日，月租76,788.50港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B84 香港 銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場 10樓1002室	<p>黃金廣場為於一九八七年落成的20層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括黃金廣場10樓的一個辦公室單位，建築面積約70.61平方米(760平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年六月二十三日至二零一一年六月二十二日，為期3年，第一至二年月租為23,782.50港元，第三年月租為24,160港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B85 香港 中環 夏愨道10號 和記大廈 20樓2017室	<p>和記大廈為於一九七五年落成，建於商業平台上的22層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括和記大廈20樓的一個辦公室單位，建築面積約52.95平方米(570平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年五月十五日至二零一零年五月十四日，為期3年，月租32,863港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B86 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場25樓1室	<p>威利廣場為於一九九八年落成的23層高商業／辦公大樓，1樓及2樓設有停車位。</p> <p>該物業包括威利廣場25樓的一個辦公室單位，建築面積約402.64平方米(4,334平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十一月十日至二零一一年十一月九日，為期三年，月租54,175港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	

			於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期		
B87 九龍 荔枝角 蘭秀街15號 美孚新村 第五期地下J(B)號舖	<p>美孚新村為於一九七三年落成，建於商業平台上的大型住宅發展項目。</p> <p>該物業包括美孚新村地下的一個舖位，建築面積約65.03平方米(700平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月一日至二零一一年一月三十一日，為期兩年，月租38,000港元，包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B88 九龍 旺角 彌敦道664號 惠豐中心8樓	<p>惠豐中心為於一九八四年落成的18層商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括惠豐中心8樓全層，建築面積約554.25平方米(5,966平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月七日至二零一一年二月六日，為期兩年，月租131,252港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B89 九龍 旺角 彌敦道664號 惠豐中心 4樓401-403室	<p>惠豐中心為於一九八四年落成的18層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括惠豐中心4樓三個舖位，建築面積約179.77平方米(1,935平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年三月十七日至二零一一年三月十六日，為期兩年，月租42,570港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值
B90 新界 馬鞍山 西沙路608號 馬鞍山廣場 2樓210號舖	<p>馬鞍山廣場為於一九九四年落成的2層購物商場。</p> <p>該物業包括馬鞍山廣場2樓的一個舖位，建築面積約68.38平方米(736平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日，為期3年，第一至二年月租為35,328港元，第三年月租為39,008港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>		無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B91 香港 北角 英皇道277-291號 皇都戲院大廈 地下27D號舖	皇都戲院大廈為於一九五九年落成的11層高綜合大樓。 該物業包括皇都戲院大廈地下的一個舖位，淨建築面積約36.60平方米(394平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年四月十九日至二零一零年四月十八日，為期1年，月租26,400港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B92 新界 荃灣 青山公路264-298號 南豐中心 7樓703室	南豐中心為於一九八三年落成的20層高商業／辦公大樓連地庫。 該物業包括南豐中心7樓的一個辦公室單位，建築面積約61.41平方米(661平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年七月二十一日至二零一零年七月三十一日，月租14,542港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B93 新界 荃灣 青山公路264-298號 南豐中心 7樓704室	南豐中心為於一九八三年落成的20層高商業／辦公大樓連地庫。 該物業包括南豐中心7樓的一個辦公室單位，建築面積約61.41平方米(661平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十二月五日至二零一一年十二月四日，為期3年，月租17,847港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B94 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 濠豐大廈3樓304室	濠豐大廈為於一九九九年落成，設有3層地庫的42層辦公室／商業綜合大樓。 該物業包括濠豐大廈的一個辦公室單位，建築面積約283.17平方米(3,048平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年一月一日至二零一一年十二月三十一日，為期三年，月租99,060港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B95	香港 中環 遮打道10號 太子大廈 5樓501至507室、 530至532室	太子大廈為於一九六五年落成，設有地庫的26層高商業／辦公大樓。 該物業包括太子大廈5樓的十個辦公室單位，可租用面積約565.59平方米(6,088平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零四年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期6年，月租438,336港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B96	九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心6樓 606-607室	亞太中心為於一九九一年落成的18層高商業／辦公大樓，設有地庫。 該物業包括亞太中心6樓的兩個辦公室單位，建築面積約141.95平方米(1,528平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年二月一日至二零一一年十二月三十一日，月租42,784港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B97	九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心6樓 608-613室	亞太中心為於一九九一年落成的18層高商業／辦公大樓，設有地庫。 該物業包括亞太中心6樓的六個辦公室單位，建築面積約513.84平方米(5,531平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月一日至二零一一年十二月三十一日，月租154,868港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B98	香港 筲箕灣 筲箕灣東大街 59-99號 東威大廈 2號地鋪及閣樓	東威大廈為於一九七六年落成的27層高綜合大樓，設有一層地庫及1至3樓的停車位。 該物業包括東威大廈地下及閣樓的一個鋪位，建築面積約185.80平方米(2,000平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日，為期3年，月租58,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

		於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期		
B99 新界 沙田 白鶴汀街10-18號 新城市商業大廈 712、905-907室	<p>新城市商業大廈為於一九八八年落成的14層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括新城市商業大廈7樓及9樓的四個辦公室單位，建築面積約289.20平方米(3,113平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期3年，月租136,972港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B100 新界 沙田 白鶴汀街10-18號 新城市商業大廈 10樓1005-6室	<p>新城市商業大廈為於一九八八年落成的14層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括新城市商業大廈10樓的兩個辦公室單位，總建築面積約147.99平方米(1,593平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年七月一日至二零一二年六月三十日，為期三年，月租71,685港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B101 香港 赤柱 赤柱廣場購物中心 4樓404A號舖	<p>赤柱廣場為於二零零零年落成的6層購物商場。</p> <p>該物業包括赤柱廣場購物中心4樓的一個舖位，建築面積約57.97平方米(624平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年二月十六日至二零一零年二月十五日，為期一年，月租38,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	
B102 新界 大嶼山 東涌 慶東街1號 東堤灣畔 地下18號舖	<p>該物業包括東堤灣畔地下的一個舖位，建築面積約186.73平方米(2,010平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零六年九月十五日至二零一一年十一月十四日，為期5年，月租逐期遞增，第一年115,600港元、第二年125,700港元、第三年135,700港元以及第四年及第五年138,690港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值	

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B103 九龍 九龍灣 德福廣場1期 平台P1A號鋪	<p>德福廣場1期為於一九八零年落成的2層購物商場。</p> <p>該物業包括德福廣場1期平台的一個鋪位，可租用面積約240.99平方米(2,594平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年三月二十七日至二零一零年三月二十六日，為期3年，月租逐期遞增，第一年300,000港元、第二年310,000港元及第三年320,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B104 九龍 九龍灣 德福廣場1期 平台P1A號鋪旁 儲物房連洗手間	<p>德福廣場1期為於一九八零年落成的2層購物商場。</p> <p>該物業包括德福廣場1期平台的一個儲物房，可租用面積約18.58平方米(200平方英尺)，現時由 貴集團佔用作儲物室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年三月二十七日至二零一零年三月二十六日，為期3年，月租逐期遞增，第一年11,500港元、第二年12,000港元及第三年12,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B105 新界 將軍澳 新都城中心 第一期商場 2層234-236號鋪	<p>新都城中心為於一九九零年落成設有2層地庫的5層商業平台。</p> <p>該物業包括新都城中心第一期2樓的三個鋪位，建築面積約240.90平方米(2,593平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月二十九日至二零一二年六月二十八日，為期3年，月租逐期遞增，第一年100,000港元、第二年110,000港元及第三年127,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B106 新界 大埔 鄉事會街43號 福安樓地下	<p>福安樓為於一九七四年落成的14層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括福安樓地下的一個鋪位，淨建築面積約48.50平方米(522平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年三月一日至二零一零年五月三十一日，月租44,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B107 新界 沙田 美田路16號 富嘉花園 地下28號鋪	富嘉花園為包括於一九八九年落成，建於6層停車場的3幢24層高住宅／商業綜合大樓。 該物業包括富嘉花園地下的一個鋪位，淨建築面積約27.13平方米(292平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十一月一日至二零一零年七月三十一日，月租79,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用	無商業價值
B108 新界 青衣 青敬路33號 青衣城3樓 308D號鋪	青衣城為一幢於一九九八年落成的4層購物商場。 該物業包括青衣城3樓的一個地鋪，可租用面積約260.31平方米(2,802平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年四月十六日至二零一零年四月十五日，為期三年，月租逐期遞增，第一年252,180港元、第二年266,190港元及第三年280,200港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B109 新界 青衣 香港鐵路 青衣站地下 TSY 47號鋪	青衣站共有6層，為香港鐵路東涌線／機場快線的轉車站，設有停車場及商鋪。 該物業包括青衣站的一個地鋪，建築面積約87.24平方米(939平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年三月五日至二零一零年三月四日，為期3年，月租逐期遞增，第一年58,610港元、第二年61,274港元及第三年63,938港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B110 新界 元朗 青山公路65號 豪景商業大廈24樓	豪景商業大廈為於二零零二年落成，建於3層購物商場上的23層高商業／辦公大樓。 該物業包括豪景商業大廈24樓的一個辦公室單位，建築面積約120.77平方米(1,300平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年三月十五日至二零一零年三月十四日，為期一年，月租11,902.50港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B111 九龍 旺角 彌敦道664號 惠豐中心17樓 1704-6室	<p>惠豐中心為於一九八四年落成的18層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括惠豐中心17樓的三個辦公室單位，建築面積約279.64平方米(3,010平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十月十七日至二零一一年十月十六日，為期3年，月租72,240港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B112 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈24樓 2407室	<p>環球大廈為於一九八零年落成，建於4層商業平台上的27層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括環球大廈24樓的一個辦公室單位，建築面積約320.88平方米(3,454平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年二月一日至二零一一年一月三十一日，為期3年，月租逐期遞增，第一至二年月租為124,344港元，第三年月租為134,706港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B113 九龍 觀塘 偉業街156號 3樓311室	<p>該物業為於一九六七年落成，地下設有停車位的9層貨倉大樓。</p> <p>該物業包括3樓的一個單位，建築面積約46.27平方米(498平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年一月一日至發出終止書面通知時屆滿，月租2,490港元，不包括差餉。</p>	無商業價值
B114 九龍 觀塘 偉業街156號 4樓402室	<p>該物業為於一九六七年落成，地下設有停車位的9層貨倉大樓。</p> <p>該物業包括4樓的一個單位，建築面積約46.27平方米(498平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年三月一日至發出書面終止通知時屆滿，月租2,490港元，不包括差餉。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B115 九龍 觀塘 偉業街156號 5樓504室	<p>該物業為於一九六七年落成，地下設有停車位的9層貨倉大樓。</p> <p>該物業包括5樓的一個單位，建築面積約62.99平方米(678平方英尺)，現時由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零二年一月一日至發出終止書面通知時屆滿，月租3,390港元，不包括差餉。</p>	無商業價值
B116 九龍 佐敦 彌敦道301-309號 嘉賓商業大廈 13樓1301室	<p>嘉賓商業大廈為於一九七七年落成，設有地庫的16層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括嘉賓商業大廈13樓的一個辦公室單位，建築面積約73.95平方米(796平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日，為期3年，月租19,104港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B117 九龍 九龍灣 宏光道80號 麗晶花園商場及 停車場大樓 1樓商場 128號鋪	<p>麗晶花園包括於一九八五年落成的二十三幢10至33層高住宅／商業綜合大樓。</p> <p>該物業包括麗晶花園1樓的一個鋪位，建築面積約102.19平方米(1,100平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日，為期3年，月租34,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B118 九龍 觀塘 牛頭角道304-308號 康寧道15-17號 裕民大廈7樓C室	<p>裕民大廈為於一九六六年落成的15層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括裕民大廈7樓的一個單位，建築面積約55.74平方米(600平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日，為期3年，第一至二年月租為15,000港元，第三年月租為16,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B119 九龍 旺角 彌敦道582號 信和中心9樓906室	<p>信和中心為於一九七九年落成，建於3層高購物商場上，設有地庫的22層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括信和中心9樓的一個辦公室單位，建築面積約64.10平方米(690平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日，為期兩年，月租13,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B120 九龍 旺角 彌敦道582號 信和中心9樓907室	<p>信和中心為於一九七九年落成，建於3層高購物商場上，設有地庫的22層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括信和中心9樓的一個辦公室單位，建築面積約58.34平方米(628平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日，為期兩年，月租12,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B121 新界 荃灣 青山公路264-298號 南豐中心 7樓713-4室	<p>南豐中心為於一九八三年落成，建於2層高購物商場上的20層高商業／辦公大樓，設有地庫。</p> <p>該物業包括南豐中心7樓的兩個辦公室單位，建築面積約93.83平方米(1,010平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期3年，月租23,230港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B122 新界 荃灣 青山公路264-298號 南豐中心 7樓722室	<p>南豐中心為於一九八三年落成，建於2層高購物商場上的20層高商業／辦公大樓，設有地庫。</p> <p>該物業包括南豐中心7樓的一個辦公室單位，建築面積約46.92平方米(505平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期3年，月租13,600港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B123 新界 荃灣 青山公路264-298號 南豐中心 7樓723室	南豐中心為於一九八三年落成，建於2層高購物商場上的20層高商業／辦公大樓，設有地庫。 該物業包括南豐中心7樓的一個辦公室單位，建築面積約95.78平方米(1,031平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期3年，月租24,744港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B124 新界 元朗 天水圍 天湖路1號 嘉湖山莊樂湖居 嘉湖新北江商場 1樓F10號舖	嘉湖新北江商場為於一九九一年落成的4層高購物商場。 該物業包括嘉湖新北江商場1樓的一個舖位，建築面積約65.68平方米(707平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日，為期3年，月租54,340港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B125 新界 屯門 湖翠路138號 啟豐園商場地下 52號舖	啟豐園商場包括於一九九二年落成，建於3層高購物商場上的四幢28層高住宅／商業樓宇。 該物業包括啟豐園商場地下的一個舖位，建築面積約51.00平方米(549平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零六年十一月十五日至二零一零年十一月十四日，為期4年，月租第1及第2年30,000港元、第3及第4年32,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B126 新界 荃灣 荃景圍100-102號 荃灣中心商場 二期18-19座 地下高層 18C-18D號舖	荃灣中心商場二期為於一九八零年落成，設有地下停車位及閣樓的6層高購物商場。 該物業包括荃灣中心商場二期地下高層的兩個舖位，總建築面積約39.58平方米(426平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日，為期3年，月租30,767港元，不包括差餉及管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B127 新界 荃灣 荃景圍100-102號 荃灣中心 商場二期18-19座 地下高層17號舖	荃灣中心商場二期為於一九八零年落成，設有地下停車位及閣樓的6層高購物商場。 該物業包括荃灣中心商場二期地下高層的一個舖位，建築面積約18.58平方米(200平方英尺)，現時由 貴集團佔用作儲物室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年三月十日及二零一零年三月九日，為期兩年，月租2,700港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B128 九龍 佐敦 佐敦道23號 新寶廣場地下 1號舖的一部份	新寶廣場為於二零零三年落成的22層高商業／辦公大樓。 該物業包括新寶廣場地下的一個舖位，可售面積約23.23平方米(250平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年七月二十一日至二零一一年六月二十日，為期兩年，月租36,000港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B129 九龍 大角咀 嘉善街27-41號 福群樓地下、 1樓及2樓、 角祥街2H、2J-2L號 及博文街28-44號	福群樓包括於一九七三年落成，建於3層高購物商場上的三幢12層高住宅／商業樓宇。 該物業包括福群樓地下、一樓及二樓全層，總建築面積約3,534.93平方米(38,050平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年八月一日至二零一一年七月三十一日，為期3年，月租600,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B130 九龍 窩打老道86號 萬基大廈2樓	萬基大廈為於一九六六年落成的26層高綜合大樓。 該物業包括萬基大廈二樓全層，總建築面積約2,587.33平方米(27,850平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年十二月一日至二零一零年十一月三十日，為期3年，月租390,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B131 九龍 油麻地 廣東道847-865號 永發大廈 地下、1樓及2樓	永發大廈為於一九八四年落成的21層高綜合大樓。 該物業包括永發大廈地下、一樓及二樓全層，總建築面積約1,443.24平方米(15,535平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零六年十月一日至二零零九年九月三十日，為期3年，月租247,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B132 香港 北角 英皇道318-328號 恒英大廈地下、 1樓及2樓	恒英大廈為於一九七五年落成的20層高綜合大樓。 該物業包括恒英大廈地下、一樓及二樓全層，總建築面積約2,294.31平方米(24,696平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零六年十月十九日至二零零九年十月十八日，為期3年，月租495,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B133 香港 旺角 太子道西90、92及 94號 大華大廈地下至4樓	大華大廈為於一九六七年落成的14層高綜合大樓。 該物業包括大華大廈地下、一樓、二樓、三樓及四樓全層，建築面積約2,140.47平方米(23,040平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零六年十一月二十日至二零零九年十一月十九日，為期3年，月租330,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B134 新界 葵涌 青山道412號 葵星中心地下、1樓 及2樓	葵星中心包括於一九八一年落成，建於5層高購物商場上的兩幢24層高住宅／商業樓宇。 該物業包括葵星中心地下、一樓及二樓全層，總建築面積約1,768.86平方米(19,040平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年五月一日至二零一一年四月三十日，為期3年，月租290,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B135 新界 屯門 仁政街27號 屯門中心 地下9號鋪、1樓、 2樓及3樓的部份	屯門中心為於一九七七年落成的16層高綜合大樓。 該物業包括屯門中心9號鋪部份、一樓、二樓及三樓全層，總建築面積約3,404.87平方米(36,650平方英尺)，現時由 貴集團佔用作老人院。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年一月八日至二零一二年一月七日，為期3年，月租460,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B136 香港 上環 德輔道中 303-307號及 干諾道中152-155號 招商局大廈6樓	招商局大廈為於一九七七年落成的25層高綜合大樓。 該物業包括招商局大廈六樓全層，建築面積約429.48平方米(4,623平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日，為期兩年，月租83,214港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B137 香港 深水灣 壽山村道22號 雅麗苑 5及6樓的10室 以及3號有頂蓋 停車位	雅麗苑為於一九九三年落成之9層高住宅樓。 該物業包括雅麗苑5層及6層的一個住宅單位以及一個有頂蓋停車位，建築面積約225.29平方米(2,425平方英尺)，現時由 貴集團佔用作住宅物業。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年八月一日至二零一零年七月三十一日，為期兩年，月租82,792港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B138 香港 銅鑼灣 羅素街38號 23樓01及02室	羅素街38號為於一九九六年落成之一幢37層高綜合大樓。 該物業包括羅素街38號23樓的兩個單位，建築面積約283.44平方米(3,051平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年五月十五日至二零一零年五月十四日，為期兩年，月租106,785港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B139 香港 西環 卑路乍街39號 山市大廈地下 A1號鋪	山市大廈為於一九七四年落成的17層高綜合大樓。 該物業包括山市大廈地下的一個鋪位，淨建築面積約24.15平方米(260平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年四月一日至二零一一年三月三十一日，為期兩年，月租16,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B140 新界 葵涌 盛芳街38-44號 寬德大廈 地下11號鋪	寬德大廈為於一九七七年落成的22層高綜合大樓。 該物業包括寬德大廈地下的一個鋪位，淨建築面積約35.95平方米(387平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年五月一日至二零一一年四月三十日，為期3年，月租23,000港元，包括差餉及地租。	無商業價值
B141 九龍 觀塘 協和街121-125號、 129-135號、139號及 141號以及瑞和街 92-112號 仁富花園洋樓 地下H號鋪	仁富花園洋樓為於一九六七年落成的23層高綜合大樓。 該物業包括仁富花園洋樓地下的一個鋪位，淨建築面積約49.52平方米(533平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年十月一日至二零一零年九月三十日，為期兩年，月租65,500港元，包括差餉及地租。	無商業價值
B142 九龍 觀塘 協和街149號 協和大廈地下	協和大廈為於一九六六年落成的21層高綜合大樓。 該物業包括協和大廈地下的一個鋪位，淨建築面積約40.04平方米(431平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年八月一日至二零零九年八月三十一日，月租54,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B143 九龍 藍田 啟田道49號 啟田大廈商場地下 9號鋪	啟田大廈商場為於一九八零年落成的綜合大樓。 該物業包括啟田大廈商場地下的一個鋪位，淨建築面積約17.93平方米(193平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年七月一日至二零一一年六月三十日，為期4年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B144 九龍 新蒲崗 彩虹道242號 采頤花園地下 874及897號鋪	采頤花園為於二零零零年落成，建於8層停車場上的住宅／商業大樓。 該物業包括采頤花園地下的兩個鋪位，淨建築面積約16.72平方米(180平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十月一日至二零一一年九月三十日，為期3年，月租17,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B145 九龍 深水埗 元州街82號 地下B號鋪	元州街82號為於一九八零年落成的12層高綜合大樓。 該物業包括元州街82號地下的一個鋪位，淨建築面積約19.51平方米(210平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年十月十五日至二零零九年十月十四日，為期兩年，月租31,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B146 新界 馬鞍山港鐵 馬鞍山線 沙田圍站 地下6及7號鋪	該物業包括港鐵線沙田圍站地下的兩個鋪位，總淨建築面積約35.95平方米(387平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年一月十一日至二零一一年一月十日，為期3年，基本月租31,920港元或銷售收入總額的8%(以較高者為準)，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B147 新界 將軍澳 新都城第二期 地下G14及G15號鋪	<p>新都城為於一九九九年落成的3層高商業平台，設有地庫。</p> <p>該物業包括新都城地下的兩個鋪位，總建築面積約189.99平方米(2,045平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年四月十八日至二零一零年四月十七日，為期兩年，月租59,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B148 新界 屯門 青海園6號 屯門花園 地下N號鋪	<p>屯門花園為於一九八一年落成的20層高住宅／商業大樓。</p> <p>該物業包括屯門花園地下的一個鋪位，淨建築面積約47.66平方米(513平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月二十日至二零一零年六月十九日，為期1年，月租45,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B149 新界 荃灣 青山公路210號 富華中心1樓 4A號鋪	<p>富華中心為於一九八一年落成的23層高住宅／綜合大樓。</p> <p>該物業包括富華中心一樓的一個鋪位，淨建築面積約19.32平方米(208平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年八月二十一日至二零一零年八月二十日，為期兩年，月租72,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B150 新界 荃灣 荃興徑10-18號 富榮大廈 地下8號鋪	<p>富榮大廈為於一九七五年落成的20層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括富榮大廈地下的一個鋪位，淨建築面積約36.79平方米(396平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月一日至二零一二年五月三十一日，為期3年，月租45,000港元，包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B151 新界 元朗 教育路8-16號 樂成大廈 地下D7號舖	<p>樂成大廈為於一九八一年落成的12層高綜合大樓。</p> <p>該物業包括樂成大廈地下的一個舖位，淨建築面積約32.52平方米(350平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年一月十一日至二零一一年一月十日，為期3年，月租50,500港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

第八類—貴集團於中國租用之物業

物業	概況及年期	
B152 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 天安數碼時代大廈 19樓1901室	<p>天安數碼時代大廈為一幢於二零零三年落成的26層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括天安數碼時代大廈19樓一個辦公室單位，建築面積約233.93平方米(2,518平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年六月十六日至二零一一年六月十五日，為期三年，月租人民幣30,428元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B153 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 天安數碼時代大廈 19樓1902室	<p>天安數碼時代大廈為一幢於二零零三年落成的26層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括天安數碼時代大廈19樓一個辦公室單位，建築面積約130.90平方米(1,409平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年六月十六日至二零一一年六月十五日，為期三年，月租人民幣17,022元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B154 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路183號 大都會廣場 26樓2601室	<p>大都會廣場為一幢於一九九七年落成，建於5層高商業平台上的48層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括大都會廣場26樓一個辦公室單位，建築面積約125.98平方米(1,356平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零八年十二月二十一日至二零一一年十二月二十日，為期三年，月租人民幣16,300元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B155 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路183號 大都會廣場 26樓2616室	<p>大都會廣場為一幢於一九九七年落成，建於5層高商業平台上的48層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括大都會廣場26樓三個辦公室單位，總建築面積約64.66平方米(696平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月二十一日至二零一零年五月二十日，為期一年，月租人民幣10,500元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B156 中國 江蘇省 南京市 白下區 中山南路98號 天安國際大廈 12樓1205室	<p>天安國際大廈為一幢於二零零三年落成的47層高住宅／商業大樓，連兩層地庫。</p> <p>該物業包括天安國際大廈12樓一個辦公室單位，建築面積約144.00平方米(1,550平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日，為期一年，月租人民幣12,487元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B157 中國 北京市 西城區 武定侯街6號 卓著中心12樓 1206C室	<p>卓著中心為一幢於二零零七年落成的20層高商業／辦公室大樓，連3層地庫。</p> <p>該物業包括卓著中心12樓一個辦公室，建築面積約9平方米(97平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日，為期一年，月租人民幣8,750元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B158 中國 深圳市 羅湖區 深南中路5002號 信興廣場 12樓1213室	<p>信興廣場為一幢於一九九六年落成的69層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括信興廣場12樓一個辦公室單位，建築面積約131.64平方米(1,417平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零六年十二月十八日至二零一零年一月三日，月租人民幣15,797元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B159 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 數碼時代大廈 2601-A室	<p>數碼時代大廈為於二零零三年落成，建於3層高商場上的26層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括數碼時代大廈26樓的一個辦公室單位，建築面積約366平方米(3,940平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十一月一日至二零一零年八月三十一日，月租人民幣47,580元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B160 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 數碼時代大廈 2601-B室	<p>數碼時代大廈為於二零零三年落成，建於3層高購物商場上的26層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括數碼時代大廈26樓的一個辦公室單位，建築面積約220平方米(2,368平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期三年，月租人民幣28,600元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B161 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 數碼時代大廈 2601-C室	<p>數碼時代大廈為於二零零三年落成，建於3層高購物商場上的26層高商業／辦公大樓。</p> <p>該物業包括數碼時代大廈26樓的一個辦公室單位，建築面積約147平方米(1,582平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期三年，月租人民幣19,110元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B162 中國 深圳市 福田區 華強北路3003號 CEPA上步工業區 首層1085號舖	CEPA上步工業區為於二零零四落成的5層高購物商場。 該物業包括CEPA上步工業區首層的一個舖位，建築面積約114平方米(1,227平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年六月一日至二零零九年十二月三十一日，月租人民幣82,080元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B163 中國 深圳市 南山區 南山大道1175號 新綠島大廈 首層A1-2號舖	新綠島大廈為於一九九八年落成的20層高商業／辦公大樓。 該物業包括新綠島大廈首層的一個地舖，建築面積約162平方米(1,744平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年八月一日至二零一零年七月三十一日，為期三年，月租人民幣26,730元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B164 中國 深圳市 龍崗鎮 深惠路 龍盈泰商業中心 首層1L 143號舖	龍盈泰商業中心為於二零零四年落成的3層高購物商場。 該物業包括龍盈泰商業中心首層的一個舖位，建築面積約61.89平方米(666平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十月十八日至二零一零年十月十七日，為期三年，月租人民幣8,800元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B165 中國 深圳市 羅湖區 深南東路3001號 金城大廈1座 商場首層 A1號舖	商場為於一九八四年落成，建於2層高商場上的高層商業／住宅大樓。 該物業包括商場首層的一個舖位，建築面積約100平方米(1,076平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商舖。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零七年十月十八日至二零一零年十月十七日，為期三年，月租人民幣70,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B166 中國 深圳市 南山區 南海大道201號 新街口大樓首層 103B及C號鋪	新街口大樓為於二零零五年落成，建於3層高購物商場上的13層高商業／住宅大樓。 該物業包括新街口大樓首層的一個鋪位，建築面積約98.12平方米(1,056平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年一月二十八日至二零一一年一月二十七日，為期三年，月租人民幣44,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B167 中國 深圳市 寶安區 龍華鎮 東環一路 南方明珠商業城 首層S31及S32號鋪	南方明珠商業城為6層高商業／辦公大樓。 該物業包括南方明珠商業城首層的兩個鋪位，總建築面積約160平方米(1,722平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年二月八日至二零一一年一月三十一日，月租人民幣24,604元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B168 中國 深圳市 龍崗區 吉華路69號 布吉中心廣場 附屬大樓首層 110號鋪	布吉中心廣場包括於二零零一年落成，建於5層高購物商場上並設有地庫停車場的2幢22層高住宅樓。 該物業包括布吉中心廣場首層的一個鋪位，建築面積約85.60平方米(921平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年四月十日至二零一一年四月九日，為期三年，月租人民幣17,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B169 中國 深圳市 福田區 深南大道6017號 都市陽光名苑裙樓 首層C號鋪	裙樓為於二零零三年落成，設有地庫車棚的住宅／商業大樓。 該物業包括裙樓首層的一個鋪位，建築面積約70.13平方米(755平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年五月一日至二零一一年四月三十日，為期三年，月租人民幣42,078元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B170 中國 深圳市 福田區 深南中路2050號 華南電力大廈 首層104號鋪	華南電力大廈為13層高商業／辦公大樓。 該物業包括華南電力大廈首層的一個鋪位，建築面積約100平方米(1,076平方英尺)，現時由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年七月十六日至二零一一年七月十五日，為期三年，月租人民幣38,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B171 中國 深圳市 福田區 民田路171號 新華保險大廈 首層106號鋪	新華保險大廈為於二零零四年落成並設有地庫車棚的26層高商業／辦公大樓。 該物業包括新華保險大廈首層的一個商鋪，建築面積約91.91平方米(989平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年八月一日至二零一一年七月三十一日，為期三年，月租人民幣39,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B172 中國 深圳市 寶安區 前進路211號 寶城十區 泰華商業城 首層A-3號鋪	泰華商業城為於二零零零年落成的住宅／商業大樓。 該物業包括泰華商業城首層的一個鋪位，建築面積約127平方米(1,367平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年九月二十六日至二零一一年九月二十五日，為期三年，月租人民幣28,295元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B173 中國 深圳市 福田區 福民路9號 福民佳園 首層G08A1號鋪	福民佳園為於二零零四年落成的31層高住宅／商業大樓。 該物業包括福民佳園首層的一個鋪位，建築面積約127平方米(1,367平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零八年十一月十九日至二零一一年十月三十一日，月租人民幣38,354元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B174 中國 深圳市 羅湖區 春風路2047號 凱悅華庭 首層105號鋪	<p>凱悅華庭為於二零零二年落成，建於4層高購物商場上並設有地庫車棚的29層高住宅／商業大樓。</p> <p>該物業包括凱悅華庭首層的一個鋪位，建築面積約121.60平方米(1,309平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年三月十六日至二零一二年三月十五日，為期三年，月租人民幣67,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B175 中國 深圳市 南山區 海德三道濱海之窗 首層102A號鋪	<p>濱海之窗為於二零零四年落成，建於2層高購物商場上的12幢住宅樓。</p> <p>該物業包括濱海之窗首層的一個鋪位，建築面積約250平方米(2,691平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年四月一日至二零一二年三月三十一日，為期三年，月租人民幣40,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B176 中國 深圳市 福田區 天安數碼城 數碼時代大廈 首層102-104號鋪	<p>數碼時代大廈為於二零零三年落成，建於3層高購物商場上的26層高商業／辦公綜合大樓。</p> <p>該物業包括數碼時代大廈首層的三個鋪位，建築面積約121平方米(1,302平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年六月一日至二零一二年五月三十一日，為期三年，月租人民幣21,780元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B177 中國 深圳市 龍崗區 橫崗鎮 茂盛路1號 志健時代廣場首層 1A024-1A025號鋪	<p>志健時代廣場包括於二零零七年落成，建於5層高購物商場上的3幢住宅樓。</p> <p>該物業包括志健時代首層的兩個鋪位，總建築面積約168.16平方米(1,810平方英尺)，現時由 貴集團佔用作商鋪。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年六月十五日至二零一零年六月十四日，為期一年，月租人民幣16,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B178 中國 深圳市 寶安區 福永大道 寶利來國際大酒店 首層105號鋪	寶利來國際大酒店為一幢於二零零二年落成的17層高酒店，設有地庫。 該物業包括該樓宇首層，建築面積約161平方米(1,733平方英尺)的一個鋪位，現時由 貴集團佔用作商鋪。 該物業由 貴集團租用，租期自二零零九年七月二十一日至二零一二年七月二十日，為期三年，月租人民幣36,762元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

第九類－貴集團於澳門租用之物業

物業	概況及年期	
B179 澳門 南灣大馬路619號 澳門時代商業中心 8樓I座	該物業包括於一九八三年落成的一九八三年落成的19層高辦公大樓8樓一個單位。 該物業建築面積約40.97平方米(441平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零七年八月十日及二零零九年八月九日，為期兩年，月租5,800港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值
B180 澳門倫斯特 大馬路160-206號 光輝商業中心 14樓D座	光輝商業中心為於一九九五年落成的一九九五年落成的高商業／辦公大樓。 該物業包括光輝商業中心14樓的一個辦公室單位，建築面積約60.67平方米(653平方英尺)，現時由 貴集團佔用作診所。 該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年五月十一日至二零一零年五月十日，為期1年，月租5,800港元，包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值

第十類—貴集團於海外租用之物業

物業	概況及年期	於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值
B181 台灣 台北市110 信義區 松仁路89號16樓	<p>該物業包括於一九九九年落成之16層高商業大樓16樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約31.03平方米(334平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年九月一日至二零一零年二月二十八日，月租為新台幣62,000元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B182 新加坡 萊佛士坊9號 共和大廈 第2期18樓	<p>共和大廈第2期為一幢於一九九五年落成之66層高商業大樓。</p> <p>該物業的建築面積約7.43平方米(80平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年六月十日至二零零九年十二月三十一日，月租1,350新加坡元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
B183 Room 815, Peninsula Court Building, 8735 Paseo de Roxas Makati City, Philippines	<p>該物業包括一幢於二零零一年落成之樓宇8樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約65平方米(700平方英尺)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零九年七月至二零一零年二月，月租26,000披索，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

下文乃獨立物業估值師Jack L. Hughey & Associates就於二零零九年八月三十一日對本集團於美利堅合眾國之物業權益的估值發出的函件及估值證書，以供載入本收購文件。

該物業由Lakewood Development Corporation擁有，而於二零零九年八月三十一日，Lakewood Development Corporation由本公司實益擁有74.37%權益。該物業價值以美元列賬。倘物業以估值價格出售，則出售物業所產生稅務負債將包括於美利堅合眾國適用之聯邦稅及商業稅。於估值日期Lakewood Development Corporation因出售該物業而可能須繳付的稅款估計為24,844,000港元。該物業由集團持作銷售。基於其待售性質，短期內可能會產生稅項負債。

Jack L. Hughey & Associates
2825 Wilcrest Street, Suite 553
Houston, Texas
郵編：77042

就
位於

FM 2100 Road and
Diamond Head Boulevard
Harris County, Texas 附近
郵編：77532

之

Newport Subdivision
約3,432.03英畝土地
(未開發英畝數)

為

Joyce Young 女士
Lakewood Development Corporation
9201 Clarewood Drive, Suite 260
Houston, Texas
郵編：77036

所編製
之

二零零九年八月三十一日
之
估值



JACK L. HUGHEY, MAI

JACK L. HUGHEY & ASSOCIATES

REAL ESTATE APPRAISERS—CONSULTANTS

2825 WILCREST
SUITE 553
HOUSTON, TEXAS 77042
713/780-4021
FAX 713/780-4538

有關位於Diamondhead Boulevard and FM2100 Road, Harris County, Texas (郵編：77532) 西面3,432.03英畝土地的有限制用途估值報告。

根據閣下的要求與授權，本人已粗略視察上述物業，並為向閣下提供二零零九年八月三十一日之有限制用途估值報告而審閱提供予本所的資料。因此，本報告不會載列面積、附近情況、地盤描述、裝修詳情、成本法、收入法、銷售比較法或物業之最優良及最佳用途等方面的詳細討論。有限制用途估值報告將概述以上若干項目。

此外，有限制用途估值報告擬符合美國房地產估價基金會之專業估值準則標準第2-2C條標準規則所載報告規定，例如呈列有關估值師估值意見之基本討論。其他支持文件包括數據、理由，而分析載於估值師文件。本報告的討論深入程度僅限於滿足客戶需求及上述擬定用途。估值師毋須對未經授權使用本報告的行為負責。另外，根據客戶與估值師的過往協議，本報告乃根據有限度估值程序而編製，已請求允許偏離USPAP指定指引的若干規定。謹此提醒本報告的擬定使用者，所提供估值結果的可靠性或會因偏離USPAP的指定指引而受影響。相關物業包括一幅面積為3,432.03英畝的土地。該地塊之法定描述如下：

- 地塊一 佔地1,955.0英畝，減去於二零零零年九月二十九日售出的53.17英畝。
- 地塊二 佔地992.8英畝。
- 地塊三 佔地497.4英畝，為William Wilson Survey, A-838及Humphrey Jackson Survey, A-37, Harris County, Texas之土地。

邊界及界限的完整法定描述載於本有限制用途估值報告之附錄。

並無可用之測量報告。

誠如該相關物業先前之評估報告所述，於一九九七年四月十一日，Century Surveying Company 寄予本人一封函件，概述位於洪水沖積平原、洪水流經路段及沼澤泥地之估計英畝數，惟並無指出有多少英畝地受到不同附屬建築物(公用設施、管道、洪水控制、鐵路、街道及墓地)之影響。本人致電測量員並詢問關於附屬建築物之詳情，該測量員說：「其任務僅是提供邊線測量，不能回答關於可用淨英畝數的問題」。於一九九七年四月十一日之函件中，該測量員提供的洪水沖積平原及洪水流經路段之估計英畝數如下：約557.48英畝地位於洪水沖積平原及390.79英畝地位於洪水流經路段。洪水沖積平原經增加地基高度後可作建築用途，洪水流經路段僅可用作綠化帶、公園、高爾夫球場及停車場等。然而，附屬建築物情況不同。由於不清楚附屬建築物之詳情，估值師決定按總英畝數進行評估，估值師了解，當得到確認多個附屬建築物與標明洪水流經路段及洪水沖積平原面積之測量報告時，其市值可能改變。由於並無顯示有關資料之測量報告，故不能確定其精確淨英畝數。過往，有限制用途估值報告是基於總英畝數估值，當估值師得到列出可用淨英畝數之新測量報告時，所示市值可能出現變動。

市值

「**市值**」：於公開競爭市場根據公平出售所需之全部條件，且買賣雙方均在審慎知情之情況下行事，並假設價格並無受到不當刺激因素所影響，物業最有可能具有的價格。

該定義之含義為根據下列條件於指定日期完成出售並將業權由賣方轉至買方：

- a. 買賣雙方有特定動機；
- b. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益之方式行事；
- c. 允許於合理時間在公開市場求售；
- d. 以美元現金或相若的財務安排付款；及

- e. 該價格為出售物業未受特別或新設融資或與任何銷售有關人士授出的銷售優惠所影響的一般代價。¹

永久產權遺產：即絕對可繼承地產；該可繼承地產不受任何繼承人之特定損失或約束所限，但受徵用權、無繼承時充公、警方權力及稅務之限制，並為可繼承遺產。

估值日期

相關物業由 Jack L. Hughey, MAI 視察。本估值的有效日期為二零零九年八月三十一日。

報告日期

本報告於二零零九年九月二十一日編製。

估值權利

物業估值權利為永久產權遺產包含的權利。

範圍

本估值師為完成本報告而進行之活動範圍包括實地視察相關物業及其附近情況。本報告所用市場數據源自吾等對相關物業的相關交易的契據紀錄的研究、與當地估值師及經紀以及熟悉並參與相關物業市場的其他人士的交談。本報告僅為本估值師表達的意見及結論，並無受其他人士的不當影響。本估值工作並非根據所要求的最低估值、指定估值或以批准一項貸款而作出。

估值目的

本報告的目的僅為表達對相關地塊的永久產權遺產現時市值的意見。除市值外，估值師會提供相關物業銷售時間的意見。

估值用途

本估值報告將由客戶用作表明對相關物業市值的現時意見。

¹ 「市值」，請參閱 Federal Register / 第55卷，第165號 / 一九九零年八月二十四日（星期五） / 法律及法規，第34部—不動產借出及評估，C分部評估事項，34.44f 定義。

個人物業

如大多數裝修，一般有可視為屬個人物業的項目。該等項目通常並非永久附屬於相關物業，且訂約雙方一般會將該等項目移除而不會隨著業權轉移。就相關物業而言，本報告並無對個人物業進行估值。

土壤及底土層： 並無向本估值師提供相關物業的土壤報告，但似乎大多數類型的開發項目均可建造於相關土地上。

水災： 根據報告，相關物業部份位於洪災區。

地形及排水： 相關地塊位於坡度上，似乎良於疏水

水災圖： 48201C0540 J，一九九六年十一月六日

區域劃分： 未劃分區域

斷層： 視察時並無觀察到地面斷層。

附屬建築物： 並無向本估值師提供相關物業測量報告；但對相關物業的肉眼觀察顯示並無對相關物業有重大影響的附屬建築物。本估值師建議對該物業進行測量，確定所有附屬建築物的位置。

公用設施： 根據報告，水及下水道由Newport MUD提供，相關物業內的其他公用設施一應俱全。

業主： 根據HCAD的紀錄，Lakewood Development自一九九六年起擁有相關物業。

本估值師並未獲得相關物業的環境研究。本估值報告之估計價值取決於相關物業及毗鄰物業有否任何有毒或有害廢物。法律慣例顯示，買家有意購買的物業如發現有害或危險物質，買家可能須承擔清除該等物質的財務負債。再者，本報告假設並無影響相關地塊的有毒或有害物質。

相關土地樹木繁茂，約有兩里半的土地面對休斯頓湖。根據休斯頓市水務部資料，休斯頓湖為佔地約12,336英畝之水庫，為休斯頓市水處理廠提供淡水，而淡水經處理後可供休斯頓市民使用。該湖亦提供划船、滑水及釣魚等娛樂活動。

休斯頓市哈里斯、福本、加爾維斯頓、錢伯斯、沃勒、布拉佐裡亞及蒙哥馬利等縣的房地產市場受到全國獨立屋市場的影響，但休斯頓房地產市場的虧損較美國其他城市輕微，目前休斯頓房地產市場的前景預測仍然相對向好，而相關物業等未開發土地截至本估值日期的市值並無因次按住宅市場崩潰的影響而減少，未開發土地的土地價值已趨穩定。因此，相關物業於二零零九年八月三十一日的市值與去年相同。

估值師謹請投資者注意，倘現時經濟狀況持續疲弱，則可能影響其所認為的相關物業市值。美國及其他世界各地的經濟狀況令房地產估值面臨前所未有的壓力，美國部份地區的銀主盤較休斯頓市更多。截至本估值日期，休斯頓的房地產估值並無大幅減少，大部份當地經濟學家預期休斯頓的衰退情況會較美國其他地區輕微。雖然一手及二手房屋市場影響不大，但首次置業的數字則大受影響。大小型購物中心的市場正在下滑，但辦公樓、辦公室／倉庫／公寓及醫療建築則不受影響，目前的土地價值已經穩定。大部份的房地產均可獲提供信貸融資，惟貸方要求借方對有關項目作20%至25%的現金投資，而且借方須有良好的信貸紀錄及理想的房地產發展業績。一般土地貸款為相等於其價值的50.0%至60.0%，投資者購買土地後一般會持有至少五年或直至市場回暖。

由於哈里斯縣大面積的空置土地供應愈來愈少，故近期該縣土地(尤其是大面積土地)銷售交易極少。現時的經濟環境對空置土地的市場亦有所影響，主要是由於貸方不願作出土地貸款，所提供的土地貸款條款不及從前理想，但並不表示不會提供任何土地貸款。

基於上述理由，截至本估值日期，相關物業價值無增無減。估值師認為，相關物業的市值於年內以至來年首兩季將仍然平穩。然而，倘全球經濟(尤其是美國經濟)繼續衰退，則相關物業市值仍難免會受影響。

相關估值師近期對位於Foley Road鄰近相關物業約450.0英畝的土地進行估值。此次估值於今年六月應一家銀行要求完成，該銀行將為該土地上所興建的大型獨立屋地段提供發展貸款。有關貸款已完成，而基礎建設現時已動工。本意見旨在知會讀者鄰近地區有建築工程正在進行。

估值師已調查相關物業所在的全部區域，發現近期在哈里斯縣有關地區及鄰縣僅出售了少量大塊土地。該五宗銷售交易及另外三塊待售土地鄰近相關物業。雖然銷售交易數量有限，不過該五宗銷售交易與三塊待售土地均是近期且位於相關物業鄰近地區。

因此，估值師認為該等銷售交易及待售項目足以作為釐定相關物業市值的基礎。根據位置、面積及岸線作出多項調整後，經調整價值為每英畝5,800元。估值師認為相關物業中總面積約3,432.03英畝的土地於二零零九年八月三十一日的市值為：

約3,432.03X每英畝5,800元= 19,905,774.00元，約整為20,000,000.00元(美元)

貳仟萬元

(20,000,000.00美元)

本估值報告為有限制用途估值報告，故不會編製估值報告概要。倘編製報告概要，則估值師釐定有關市值不會低於有限制用途估值報告所述的市值。

就本人所知，本人在估值時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定。

本人謹此證明，本人並無亦不會擁有相關物業權益，扣除或收取費用後所提供的價值意見均為無條件。報告下文載有相關假設及限制條件。

此致

Joyce Young女士 台照
Lakewood Development
9201 Clarewood Drive
Houston, Texas
郵編：77036

Jack L. Hughey & Associates

Jack L. Hughey, MAI
JLH/bmh
92031 LL
謹啟

二零零九年九月二十一日

證明

除本報告另有說明外，署名人士現謹此證明：

1. 估值師並無亦不會擁有所估物業之權益，獲委任進行估值及所獲報酬亦不取決於該物業之估值價。估值價並非根據所要求的最低估值、指定估值或以任何貸款批准而作出。
2. 估值師對估值報告所涉項目或銷售交易並無存在個人利益，而對有關項目或相關銷售參與者亦無偏見。估值報告之「市值意見」概非完全或局部基於有關業主或所估物業之居住者或所估物業附近地區物業之現有業主或居住者的種族、膚色或國籍。
3. 估值師已對該物業進行視察，並對本報告所列的全部可比較銷售項目進行外部視察。就估值師所知及所信，本報告所有陳述及資料均真實準確，估值師並無故意隱瞞任何重要資料。
4. 本報告列有所有影響本報告所載分析、觀點及結論之或然及限制條件(受任務期限或署名人士之影響)。
5. 本報告遵照並根據與估值師有關的估值機構之專業操守守則及專業操守標準之規定編製。
6. 除指明為「評估師」外，估值報告所載有關房地產的所有結論及意見均由估值師負責編製，估值師亦已於估值報告簽名。除估值師外，概無其他人士可修改估值報告的任何項目。估值師毋須對任何未經授權的修改內容負責。
7. 本人已親自視察本報告的相關物業。
8. 概無任何人士為本報告簽署人士提供重大專業協助。
9. 使用本報告須獲正式授權代表審閱Appraisal Institute之有關規定。
10. 於本報告日期，本人已完成Appraisal Institute之持續進修計劃的要求。
11. 本估值報告乃依照USPAP的權限規定編製。

Jack L. Hughey, MAI

附錄

假設及限制條件聲明

1. 並無調查合法業權，亦並無就物業業權及業權狀況作出任何意見。
2. 假設相關物業之業權可予出售。
3. 採用永久產權估值，即假設該物業不涉及任何留置權及產權負擔。
4. 該物業並無違反任何適用守則、條例、法規或其他政府規例。
5. 假設契據所載法定描述均正確無誤。
6. 假設現有測量之尺寸正確無誤。
7. 本報告之草圖及地圖乃根據估值師編製之實地考察製作，方便閱覽者了解有關物業的外觀。尺寸及描述乃基於公共紀錄及其他人士所提供資料，不可作為測量之參考。
8. 編製本估值報告所用全部資料均取自視作知情且可靠之來源。視作可靠之銷售資料及數據已獲審閱及核查，惟無法保證是否絕對正確。
9. 假設並不存在任何潛在意外狀況會對該物業價值產生不利影響。
10. 毋須承擔任何法律責任。
11. 土地及裝修僅會根據既定使用計劃獲分配價值。土地及裝修之個別估值不得與其他任何估值一併使用，即使使用，亦屬無效。
12. 有關市值之所有意見均列作估值師經考慮本報告所載事實及數據而作出之意見。估值師不會就市況變動或業主無法物色願按估值價交易之買家而承擔任何責任。
13. 未經估值師同意，不得複製所提供之若干報告原文。
14. 假設鑽孔測試結果(如有必要)將支持所提議之結構。
15. 假設所有出入許可證、污水地役權、洪水險申請、建造許可證及公用設施合同將按計劃落實。

16. 估值師毋須就本報告所載資料親臨任何法庭或委員會作證，惟已事先訂立特別協議除外。
17. 本報告內容之披露受Appraisal Institute之細則及規例監管。未經作者事先書面同意及批准，概不得透過廣告媒體、新聞媒體、銷售媒體或任何其他公共通信方式向公眾散佈本報告之全部或任何部份內容(尤指估值之任何估值結論、估值師身份或與其相關估值師行或引用Appraisal Institute名稱)。
18. Jack L. Hughey, MAI先生現被Appraisal Institute自願持續進修計劃確認，並為德克薩斯州之持牌「一般房地產估值師」。
19. 特別報告條件、估值師責任限制及客戶協議：客戶確認本報告乃令人信納之專業結論，故其採納並以任何方式使用本報告作任何用途，並已親自參閱本報告，特別同意本文之數據乃盡估值師所能做到準確無誤。本報告乃簽署人之個人財產，未經簽署人書面許可(就第三方按揭而發出)，不得轉交第三方。在任何情況下，Jack L. Hughey and Associates, Inc.或估值師之個人責任概不引伸至適用於第三方。根據估值師與客戶訂立的聘用協議，客戶同意在獲悉本文所載數據有任何誤差、遺漏或無效的15天內知會估值師，並在以任何方式使用前將本報告連同所有副本送交估值師更正。在任何情況下，該公司或估值師之法律責任不超過就本報告實際收取之費用，惟倘出現對估值師於估值當日之估值意見有重大影響之嚴重誤差則除外。

因此，採納本報告即表示閣下確認估值意見乃專業人士之結論，惟該結論僅屬意見，並非可證明事實。由於屬於個人意見，因此即使基於相同事實，但估值仍可能因估值師不同而有差異。

因此，估值師僅保證估值結論乃估值當日之最佳評估意見。

20. 本估值乃遵照Title XI of the Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA)及美國房地產估價基金會屬下的估價標準委員會所採納之專業估值準則標準(「USPAP」)而編製。就吾等所知及所信，謹此證明：
 - A. 本報告所載事實之聲明真確無誤。

- B. 所呈報之分析、意見及結論僅受所呈報之假設及限制條件所規限，為吾等不偏不倚之個人專業分析、意見及結論。
 - C. 吾等並無亦不會擁有本報告相關物業任何權益，且對所涉各方並無任何個人利益或偏見。
 - D. 吾等之酬金並非取決本報告之分析、意見或結論或使用本報告而作出之行動或事件。
 - E. 本估值工作並非根據所要求的最低估值、指定估值或以任何貸款批准而作出。
 - F. 吾等之分析、意見及結論乃遵照專業估值準則標準而闡述，且本報告乃據此而編製。
 - G. 吾等已親自視察本報告之相關物業。
 - H. 概無任何人士為本報告簽署人士提供重大專業協助。
 - I. 概無故意隱瞞任何資料。
21. FIRREA：估值師證明，本項工作之酬金並非取決於呈報有利客戶之估值預定值、估值數額、獲得規定結果或隨後環境影響研究的研究或調查結果。除本報告另有所指外，估值師並無觀察到有害物質存在(未必出現於該物業)。就估值師並不知悉該物業存在該等物質，亦無資格探查該等物質。存在該等物質(如石棉、脛醛樹脂泡沫絕緣物或其他潛在有害物質)可能影響該物業之價值。該估值乃假設該物業並無任何可能導致價值受損之物質。概不就深查該等物質所需的任何專門知識或工程知識承擔任何責任。謹請客戶自行聘用該範疇專業人士(如適用)。
22. 本報告所載估值意見界定為有關評估價值之意見。概無作出任何明示或隱含保證，表示相關物業將會以該等金額出售。
23. 假設已遵守所有適用地區劃分、使用規例及限制，惟在本報告所已列明、界定及考慮之不一致者除外。
24. 本估值乃遵照Texas Real Estate Commission之規則及美國房地產估價基金會之規則與專業操守守則而進行。

25. 本估值報告之內容披露受美國房地產估價基金會之細則及規例所規限。

未經估值師或所代表估值師行書面同意及批准，不得透過證券招股章程、廣告、公關、新聞、營銷或其他媒體向公眾發佈本報告全部及任何部份內容，亦不得引述估值機構的估值工作。持有本報告或相關副本並不附有刊發權利，除獲估值師或申請人事先書面同意且取得適當資格及整份採用外，本報告亦不得由申請人以外的人士作任何用途。

26. 本報告估值總額之土地及裝修數額僅可根據現行或建議使用計劃分配。土地及樓宇之個別估值不得與其他任何估值一併使用，即使使用，亦屬無效。

因此，接納本報告即表示閣下獲悉本估值意見乃專業人士的結論，但僅屬意見而非可證明事實。因此，估值師僅保證本估值結論為估值當日之最佳評估意見。

估值日期

二零零九年八月三十一日

物業說明

FM 2100 and Diamondhead Boulevard

Crosby, Harris County, Texas

附近之3,432.03英畝土地

同類土地

第一宗出售

該土地位於德克薩斯州休斯敦市休斯敦湖E/S、Cry Baby Lane西端及相關物業西北約3哩，面積33.08英畝，該土地與休斯敦湖相接有2,857英呎，約10.0%物業位於洪水沖積平原。該物業於二零零九年七月二十日以260,000元售出，即每英畝7,859.62元。

第二宗出售

該土地位於德克薩斯州Crosby市5930 FM 2100及相關物業以東約1哩，面積80.0英畝，並無任何公用設施，並非位於洪水沖積平原或洪水流經之處。該塊土地於二零零九年七月以680,000元售出，即每英畝8,500元。

第三宗出售

該土地位於德克薩斯州Crosby市以西約3哩Old Highway 290的San Jacinto河，面積288英畝。出售當時該物業並無任何公用設施；與San Jacinto河相接有3,000英呎。該物業於二零零八年五月三十日以700,000元售出，即每英畝約2,430元。相關物業建於該幅土地之上。

第四宗出售

該土地位於Harris County的Stroker Lane與FM 2100交界的FM 2100 Road東面，在相關物業以北約1哩，面積201英畝。購買當時並無任何公用設施。售價為每英畝6,865元，完成日期為二零零六年一月三日。

第五宗出售

該土地位於FM 2100 Road的東面，在第四宗出售的同類土地以北約半哩，面積420英畝，售價為每英畝5,000元。

第六宗出售

該土地位於FM 1010 Road(即Plum Grove Road)西面，在德克薩斯州Plum以南約1哩及相關物業以北，面積1,123英畝。該塊土地位於Harris County，目前並無任何公用設施。售價為每英畝4,500元。

第七宗出售

該土地位於FM 1010(即Plum Road)東面，與第六宗出售同類土地隔FM 1010相對，面積7,544英畝。相關物業並無任何公用設施，售價為每英畝4,500元。

第八宗出售

該土地位於第四宗出售土地的後面，面積1,400英畝，與FM 2100並不相接，且無公用設施。叫價每英畝8,000元。

第九宗出售

該土地位於Plum Road，臨San Jacinto River的東支流及Huffman – Cleveland Road，在相關物業東北方約7哩，面積1,122.98英畝。叫價每英畝5,000元，於二零零六年十月以每英畝3,000元售出。

第十宗出售

該土地位於Stroker Road以南1200英呎及FM 2100的東面，在相關物業東北約2哩，面積87.18英畝。叫價每英畝11,975元。

第十一宗出售

該土地位於Indian Shores Subdivision及相關物業西北約2.5哩，面積99英畝。叫價每英畝8,009元。

第十二宗出售

該土地位於South Diamondhead南面，亦位於與相關物業相同的Newport Subdivision，面積145.31英畝。物業外圍有所有公用設施，該物業並不連接休斯敦湖。該物業部份位於洪水沖積平原，叫價每英畝12,500元。

1. 責任聲明

董事共同及個別對本收購文件之資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本收購文件所載意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，致使本收購文件內任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及收購建議完成時，本公司法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>650,000,000</u> 股股份(於最後實際可行日期)	<u>1,300,000,000</u>
<i>已發行及繳足或列作繳足</i>	
243,922,423 股股份(於最後實際可行日期)	487,844,846
<u>(36,588,363)</u> 股將根據收購建議註銷之股份	<u>(73,176,726)</u>
<u>207,334,060</u> 股股份(於收購建議完成時)	<u>414,668,120</u>

所有已發行之股份於各方面(包括投票、股息及資本回報之權利)彼等均享有同等權益。

於最後實際可行日期，除已發行的243,922,423股股份外，本公司並無擁有任何其他類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可換股或可兌換為股份之其他證券。

緊接本收購文件日期前兩年期間，本公司支付股息情況如下：

支付日期	期間	金額 (每股港仙)
二零零九年七月六日	末期	30
二零零八年十一月七日	中期	15
二零零八年八月十一日	末期	60
二零零七年十一月二日	中期	15

此外，本公司於二零零九年九月七日宣派中期股息每股股份15港仙，預期將於二零零九年十一月六日派付。董事會或會視乎本集團日後的業績及財務狀況，於認為合適時宣派股息。董事會預期收購建議不會對本公司派付股息的能力或本公司股息政策有任何不利影響。

3. 股份購回

- a. 緊接本收購文件日期前十二個月期間，本公司購回188,000股股份，詳情如下：

購回日期	購回股份 數目	已付每股購回代價		已付 代價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年十月二十三日	16,000	9.32	8.98	144,560
二零零八年十月二十四日	16,000	9.55	9.02	149,940
二零零八年十月二十九日	14,000	9.36	9.00	127,440
二零零八年十月三十日	6,000	9.45	9.45	56,700
二零零八年十月三十一日	10,000	9.20	9.00	90,800
二零零八年十一月十一日	8,000	9.00	8.80	71,200
二零零八年十一月十二日	2,000	9.00	9.00	18,000
二零零九年二月二十日	4,000	12.50	12.50	50,000
二零零九年二月二十五日	66,000	12.50	12.30	816,200
二零零九年二月二十六日	20,000	12.36	12.34	246,880
二零零九年二月二十七日	26,000	12.34	12.20	319,360
總計	<u>188,000</u>			<u>2,091,080</u>

平均每股購回價格：11.12港元

- b. 下表載列本公司自二零零八年十二月三十一日至最後實際可行日期購回股份的詳情：

購回日期	購回股份 數目	每股購回代價		已付 代價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零九年二月二十日	4,000	12.50	12.50	50,000
二零零九年二月二十五日	66,000	12.50	12.30	816,200
二零零九年二月二十六日	20,000	12.36	12.34	246,880
二零零九年二月二十七日	26,000	12.34	12.20	319,360
總計	<u>116,000</u>			<u>1,432,440</u>

平均每股購回價格：12.35 港元

除上文所披露者外，自二零零八年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度結束日期)以來，概無發行或購回任何股份。

除本節「3. 股份購回」所披露有關本公司購回股份及收購建議外，緊接該公佈日期前兩個財政年度，本公司並無資本重組，亦無發行任何股份。

4. 市價

下表顯示股份於(i)最後實際可行日期；(ii)二零零九年九月十一日，即公佈日期前之最後交易日；及(iii)於有關期間各曆月之最後交易日於聯交所之每股收市價。

日期	每股收市價 港元
二零零九年三月三十一日	12.16
二零零九年四月三十日	14.40
二零零九年五月二十九日	17.98
二零零九年六月三十日	18.24
二零零九年七月三十一日	18.60
二零零九年八月三十一日	16.50
二零零九年九月十一日	18.90
二零零九年九月三十日	18.16
二零零九年十月二十日(即最後實際可行日期)	18.32

於有關期間，於聯交所所報之每股股份最高及最低收市價分別為於二零零九年六月二日、二零零九年六月三日及二零零九年六月四日之每股股份19.40港元及二零零九年三月十六日之每股股份12.00港元。

5. 權益及買賣披露

a. 董事所持本公司及其相聯法團股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司之董事及最高行政人員或與彼等任何一方一致行動之人士於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文當作或視為擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所指本公司登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所或根據收購守則須披露之權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

董事姓名	所持股份數目	佔有關已發行股本之概約百分比	權益性質
李成輝	108,649,413	44.54%	22,921股屬個人權益（以實益擁有人身份持有），108,626,492股屬其他權益(附註1)
李淑慧	108,626,492	44.53%	其他權益(附註1)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有本公司108,626,492股股份之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員或與彼等任何一方一致行動之人士概無於本公司之任何股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所或收購守則規定披露之任何權益或淡倉。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份的權益及淡倉

董事姓名	公司名稱	所持股份及 相關股份數目	佔有關已 發行股本之 概約百分比	權益性質
李成輝	聯合地產(香港) 有限公司(「聯合地產」) (附註2)	4,528,120,310	74.36%	其他權益 (附註1)
李淑慧	聯合地產(附註2)	4,528,120,310	74.36%	其他權益 (附註1)
李成輝	新工投資有限公司 (「新工投資」)(附註3)	2,463,841,348	65.90%	其他權益 (附註1)
李淑慧	新工投資(附註3)	2,463,841,348	65.90%	其他權益 (附註1)
李成輝	新鴻基有限公司 (「新鴻基」)(附註4)	1,091,885,163	62.32%	其他權益 (附註1)
李淑慧	新鴻基(附註4)	1,091,885,163	62.32%	其他權益 (附註1)
李成輝	卓健亞洲有限公司 (「卓健」)(附註5)	144,385,776	63.79%	其他權益 (附註1)
李淑慧	卓健(附註5)	144,385,776	63.79%	其他權益 (附註1)
李成輝	天安中國投資有限公司 (「天安」)(附註6)	652,736,215	43.32%	其他權益 (附註1)
李淑慧	天安(附註6)	652,736,215	43.32%	其他權益 (附註1)
麥伯雄	新鴻基(附註4)	15,000	0.00%	個人權益 (5,000股以實益 擁有人身份 持有及10,000股 以信託受益人身份 持有)(附註7)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有聯合地產4,528,120,310股股份、新工投資2,155,593,774股股份和308,247,574份認股權證、新鴻基1,091,885,163股股份、卓健144,385,776股股份以及天安563,327,096股股份和89,409,119份認股權證之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，聯合地產為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 新工投資為本公司之間接非全資附屬公司。因此，新工投資為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
4. 新鴻基為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，新鴻基為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
5. 卓健為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，卓健為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
6. 天安由新鴻基擁有37.38%權益，而新鴻基為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，天安為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
7. 該權益指根據新鴻基僱員股份擁有計劃正式授予麥伯雄先生的15,000股新鴻基股份(「獎授股份」)，當中權益被視為其所擁有。該等股份權益已於二零零八年四月二十八日授予麥伯雄先生。獎授股份根據歸屬比例，三分之一獎授股份從二零零九年四月十六日起已被歸屬及變成不受限制；另外三分之一獎授股份從二零一零年四月十六日起將被歸屬及變成不受限制；及餘下三分之一從二零一一年四月十六日起將被歸屬及變成不受限制。
8. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員或與彼等任何一方一致行動之人士概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所或收購守則規定披露之任何權益或淡倉。

b. 主要股東所持本公司權益

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢確定，持有本公司10%或以上投票權之人士(董事及本公司主要行政人員除外)如下：

股東名稱	所持股份 數目	佔有關已 發行股本之 概約百分比	附註
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	32,781,800	13.44%	1
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	32,781,800	13.44%	1、2、3
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	75,844,692	31.09%	—
Lee and Lee Trust	108,626,492	44.53%	4、5

附註：

1. 根據本公司股東名冊及公開披露資料(包括二零零八年年報及二零零九年中中期報告)的控股比例為13.43%(經約整至小數位)。
2. 該權益指Cashplus於本公司32,781,800股股份中之相同權益。
3. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此，Zealous被視作擁有Cashplus所持股份之權益。
4. Minty及Zealous由全權信託Lee and Lee Trust之信託人全資擁有。
5. 李成輝先生及李淑慧女士(彼等為董事)與李成煌先生均為全權信託Lee and Lee Trust之信託人，因此，彼等被視作擁有Minty及Zealous所持股份之權益。
6. 上述股東於有關期間概無買賣本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(不包括本公司董事或最高行政人員)持有本公司10%或以上投票權或收購守則規定披露之權益。

6. 於股份的其他權益及股份買賣

- a. 本收購文件寄發前，除代表Lee and Lee Trust之信託人及李成輝先生不可撤回地承諾不會接納收購建議外，本公司及與其一致行動之人士概無接獲任何其他人士作出不可撤回承諾，不可撤回地接納或拒絕收購建議。
- b. 本公司於該公佈日期起至最後實際可行日期並無在市場購回任何股份，亦不會於最後實際可行日期起至收購建議結束、失效或撤回日期(包括當日)(視情況而定)期間在市場購回任何股份。
- c. 本公司不會在該公佈日期起至緊隨完成或撤銷收購建議起計31日後期間公佈或參與股份分銷。
- d. 董事確認，彼等及與彼等任何人士一致行動之人士於有關期間概無買賣股份。
- e. 於最後實際可行日期，任何擁有或控制本公司任何股權的人士概無與代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排。因此，任何擁有或控制本公司任何股權而與代表Lee and Lee Trust之信託人、李成輝先生或與彼等任何一方一致行動之人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排的人士於有關期間概無買賣本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。
- f. 於最後實際可行日期，任何擁有或控制本公司任何股權的人士概無與本公司或屬於收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人的本公司聯繫人(定義見收購守則)之任何人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排。
- g. 於最後實際可行日期，本公司、董事、Lee and Lee Trust及李成輝先生或與彼等任何人士一致行動之人士概無借入或借出任何股份。
- h. 於最後實際可行日期，概無收購守則所界定第(2)類聯繫人所指本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司退休基金或本公司顧問(惟不包括獲豁免主要交易商)於本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)中擁有任何權益。因此，符合收購守則所界定第(2)類聯繫人定義的

公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司退休基金或本公司顧問(惟不包括獲豁免的主要交易商)概無於有關期間買賣本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

- i. 於最後實際可行日期，與本公司有關的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無全權管理本公司股權。因此，全權管理本公司股權而與本公司有關的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無於有關期間買賣本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。
- j. 將不會向任何其他人士轉讓、質押或抵押根據收購建議收購的證券，且本公司於最後實際可行日期亦並無訂立關於轉讓、質押或抵押本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)的協議、安排或諒解書。

7. 影響董事之安排

概無本公司任何董事已經或即將獲得任何利益作為離職補償或就收購建議而得益。

於最後實際可行日期，本公司董事概無與任何其他人士訂立取決於收購建議結果或取決於收購建議或與收購建議有關之協議或安排。

於最後實際可行日期，本公司或任何與其一致行動之人士概無與任何現任董事、新任董事或股東或新任股東訂立與收購建議有關或取決於收購建議之任何協議、安排或諒解書(包括任何賠償安排)。

於最後實際可行日期，本公司概無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司、其附屬公司或聯營公司訂有下列有效服務合約：(i)於收購建議期間開始前六個月內訂立或修訂之合約，包括持續及有固定年期之合約；(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)不論通知期長短，有效期為十二個月以上之固定年期合約。

9. 重大合約

除下文所披露者外，該公佈日期前兩年至最後實際可行日期，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- a. 二零零九年四月二十三日，新工投資以平邊契據方式簽訂認股權證文據。因此，已認購新工投資供股股份之有關股東已收取紅利認股權證（即二零一一年認股權證），基準為所認購每五股供股股份獲發一份紅利認股權證。按已發行1,869,172,517股供股股份計算，於二零零九年四月二十三日已向有關新工投資股東發行373,834,503份二零一一年認股權證。詳情披露於新工投資於二零零九年四月二十日及二零零九年四月二十二日發出的公佈。
- b. 二零零九年二月十三日，本公司與本公司間接全資附屬公司晴輝有限公司（「晴輝」）簽訂認購承諾（「認購承諾」），承諾認購禹銘投資有限公司（新工投資於二零零九年七月二日前稱為禹銘投資有限公司，於二零零九年四月十七日禹銘投資有限公司供股完成後成為本公司間接非全資附屬公司）供股（「供股」）的新工投資供股股份（「供股股份」）數目。二零零九年四月十五日，根據認購承諾，晴輝獲暫時配發504,371,800股供股股份，並向新工投資提交超額供股股份申請。根據超額供股股份申請，晴輝獲配發1,036,766,074股供股股份。全部供股股份均按認購價每股供股股份0.10港元向晴輝配發。詳情披露於本公司二零零九年四月二十日發出的公佈。
- c. 二零零九年二月十三日，新工投資與包銷商結好證券有限公司訂立有關新工投資供股的包銷協議。支付予結好證券有限公司的佣金按所包銷總額之2.5%計算，約為3,400,000港元。包銷協議於二零零九年四月十七日成為無條件。詳情披露於新工投資於二零零九年二月十四日發出的公佈及二零零九年三月二十六日發出的供股章程。
- d. 二零零八年十二月二十四日，本公司兩家間接非全資附屬公司新鴻基策略資本有限公司（「新鴻基策略資本」）及Itso Limited（作為賣方）與凱美有限公司（作為買方）訂立買賣協議；及新鴻基策略資本（作為賣方）分別與佳啟有限公司及澤潤有限公司（作為買方）訂立兩份買賣協議，以總代價371,090,393.66港元出售合共598,532,893股每股面值0.10港元之亞太資源有限公司（「亞太資源」）股份，合共約佔亞太資源已發行股本12.66%。根據買賣協議，各買方已同意向有關賣方提供股份抵押，作為支付有關購買價之擔保。各買賣協議及股份抵押之條款大致相同。詳情披露於本公司、聯合地產及新鴻基於二零零八年十二月三十一日發出的聯合公佈及本公司、聯合地產及新鴻基於二零零九年一月二十日發出的通函。

- e. 二零零八年十月八日，本公司兩家間接非全資附屬公司TCM Products Limited(買方)及Quality HealthCare Medical Holdings Limited(買方之擔保人)與江正本醫生、劉令德先生及張楚雄先生(共同為賣方)訂立買賣協議，買方同意以代價29,600,000港元自賣方收購10,000股高健醫療集團控股有限公司(「高健」)股份，相當於高健全部已發行股本。根據買賣協議，買方擔保人同意就買方之付款責任提供擔保。詳情披露於卓健於二零零八年十月九日發出的公佈及卓健於二零零八年十月三十日發出的通函。
- f. 二零零八年五月二十三日，新工投資以平邊契據方式簽立認股權證文據。因此，於二零零八年五月二十三日名列新工投資股東名冊之股東獲發紅利認股權證(「二零零九年認股權證」)，基準為每持有五股現有新工投資股份獲發一份二零零九年認股權證。按1,869,171,989股新工投資股份計算，373,834,397份二零零九年認股權證已於二零零八年五月二十九日發行予有關股東。詳情披露於二零零八年五月二十九日所發出致新工投資股東的函件。
- g. 二零零八年五月七日，本公司三間間接非全資附屬公司新鴻基(作為賣方)、Famestep Investments Limited(「Famestep」)(作為買方)與聯合地產(作為買方之擔保人)訂立買賣協議，(i)新鴻基已有條件同意出售2,675,400股Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)股份(相當於卓健已發行股本約51.15%)並轉授Wah Cheong欠付Famestep之股東貸款271,391,445港元；及(ii)Famestep已有條件同意購入Wah Cheong股份及接納股東貸款轉授，總代價為470,690,000港元。詳情披露於本公司、聯合地產及新鴻基於二零零八年五月十四日發出之聯合公佈及本公司、聯合地產及新鴻基於二零零八年六月四日發出的通函。
- h. 二零零七年十月三十一日，本公司兩家間接非全資附屬公司新鴻基、AP Emerald Limited(「AP Emerald」)(作為賣方)與Dubai Ventures LLC(作為承配人)訂立配售及認購協議，賣方同意配售配售股份(即166,000,000股新鴻基股份)予承配人，配售價為每股配售股份11.50港元，並有條件同意認購認購股份(即合共166,000,000股新鴻基新股份)，認購價為每股認購股份11.50港元。詳情披露於本公司、聯合地產及新鴻基於二零零七年十月三十一日發出的聯合公佈。

10. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

- a. 於二零零六年訴訟後之總結，新鴻基(聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產則為本公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)，在新世界發展有限公司(「新世界發展」)與IGB Corporation Berhad於馬來西亞吉隆坡成立各佔一半權益之合營企業(「合營企業」)中擁有12.5%權益。新鴻基証券現正向新世界發展及Stapleton Developments Limited(「Stapleton」)尋求協助，確保由Stapleton以信託形式代新鴻基証券持有之合營企業，即Great Union Properties Sdn. Bhd. (「GUP」)已發行股份之法定權益已轉讓至新鴻基証券名下，以及GUP承認並於其賬目中記錄代新鴻基証券墊支之股東貸款金額已轉至新鴻基証券名下。
- b. 於二零零九年二月二十五日，市場失當行為審裁處(「審裁處」)對關於在二零零三年五月及六月QPL International Holdings Limited之證券買賣進行研訊程序後作出裁斷及判令。審裁處裁定兩位新鴻基集團僱員行為不當，該裁定亦令審裁處作出不利新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)及致諾有限公司(「致諾」)(現稱新鴻基策略資本有限公司)之裁定。審裁處命令該兩間公司不可再作出任何市場失當行為，及須支付政府及證監會的費用，以及建議證監會針對新鴻基投資服務採取紀律行動。新鴻基投資服務與證監會達成協議後，於二零零九年十月十二日，證監會譴責新鴻基投資服務並向其罰款4,000,000港元。新鴻基投資服務及致諾現正就審裁處的裁斷及判令方面(不包括證監會採取紀律行動的建議)提出上訴。
- c. 於二零零八年十月十四日，新鴻基投資服務於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited、林世榮之遺產代理人、陳吟揮(「陳女士」)及伍綺媚(「伍女士」)發出傳訊令狀，以尋求收回(a) 50,932,876.64港元之金額；(b)利息；(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在售出抵押品以收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日在香港高等法院存檔了一份申索陳述書，及申索(a) 36,030,376.64港元；(b)利息；(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判所有被告人敗訴的簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原來對陳女士及伍女士的簡易判決。新鴻基投資服務已就判決申請上訴許可以上訴至上訴法院。

- d. 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令（「二零零一年判令」）強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決（「判決」），要求新鴻基証券向中國內地合營公司長州電力發展有限公司（「合營公司」）支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安，並於二零零一年十月將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益（「權益」）出售予Long Prosperity Industrial Limited（「LPI」）。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益（價值3百萬美元）按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：
- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited（「GBA」）、LPI及Walton Enterprises Limited（「Walton」）向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀（「二零零八年令狀」）（「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」）。於二零零八年令狀中，(a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b) LPI就其聲稱日期為二零零一年十月十二日之合約之違反而向新鴻基証券索償；及(c) Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。
- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜（「張女士」）已向天安及新鴻基証券發出一項令狀（「國內令狀」），並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院（（二零零八）武民商外初字第8號）受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝數，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀（「香港令狀」）以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

11. 同意書

於本收購文件發表意見的專家資格如下：

名稱	資格
禹銘	可根據證券及期貨條例進行第1類(證券買賣)、第4類(證券諮詢)、第6類(企業財務諮詢)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌公司
百利達證券	可根據證券及期貨條例進行第1類(證券買賣)、第4類(證券諮詢)及第6類(企業財務諮詢)受規管活動的持牌公司
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
普敦國際評估有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問
Jack L. Hughey & Associates	估值服務及房地產顧問

禹銘、百利達證券、德勤•關黃陳方會計師行、普敦國際評估有限公司及Jack L. Hughey & Associates已就刊發本收購文件發出同意書，表示同意按本文件所載形式及涵義轉載其載於本文件之意見及／或函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

12. 一般資料

- a. 本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- b. 禹銘之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室。
- c. 百利達證券之註冊辦事處位於香港上環皇后大道中183號中遠大廈1502室。
- d. 與Lee and Lee Trust一致行動的主要成員包括李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生。彼等的地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈24樓。
- e. 本收購文件、股東特別大會代表委任表格及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件由本收購文件日期起在收購建議可供公開接納期間的任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內於(i)本公司註冊辦事處(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓)；(ii)香港證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.alliedgroup.com.hk)可供查閱：

- a. 本公司之組織章程大綱及細則；
- b. 董事會函件，全文載於本收購文件第6頁至第16頁；
- c. 禹銘函件，全文載於本收購文件第17頁至第26頁；
- d. 獨立董事委員會之函件，全文載於本收購文件第27頁至第28頁；
- e. 百利達證券函件，全文載於本收購文件第29頁至第49頁；
- f. 德勤•關黃陳方會計師行之認可函，全文載於本收購文件第III-1頁至第III-2頁；
- g. 普敦國際評估有限公司及Jack L. Hughey & Associates發出的估值證書及報告，全文載於本收購文件第IV-1頁至第IV-115頁；
- h. 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩年度之年報；

- i. 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- j. 本附錄第11段「同意書」所述之同意書；及
- k. 本附錄第9段「重大合約」所述之重大合約。



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

茲通告聯合集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十一月十三日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過本公司下列決議案(作出修訂或毋須修訂)為普通決議案：

普通決議案

「茲動議：

- (a) 批准由禹銘投資管理有限公司代表本公司提出一項有條件現金收購建議(「收購建議」)，根據二零零九年十月二十三日寄發予股東的收購文件(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及隨附接納表格所載的條款及條件以現金按每股股份18.50港元購回並註銷本公司股東(「股東」)所持本公司已發行股本中不超過36,588,363股每股面值2.00港元的股份(「股份」)，惟不影響本公司根據股東於本公司二零零九年六月十五日股東週年大會上授出有關股份的一般授權之現有權利，且授權本公司任何一位董事簽署及作出彼等認為與收購建議相關事宜有關或使該等事宜生效或與收購建議有關的一切必需、適宜或權宜的文件(作出修訂或毋須修訂)及行動，包括但不限於完成收購建議；及
- (b) 批准豁免(「清洗豁免」)李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生(代表本公司主要股東Lee and Lee Trust之信託人)以及與彼等任何一方一致行動的人士(定義見香港公司收購及合併守則(「收購守則」))根據收購守則及股份購回守則就全部已發行股份(在獲得上述清洗豁免的情況下於收購建議完成後彼等可能持有者除外)提出強制全面收購建議的責任，且授

股東特別大會通告

權本公司任何一位董事簽署及作出彼等認為與清洗豁免相關事宜有關或使該等事宜生效或與清洗豁免有關的一切必需、適宜或權宜的文件（作出修訂或毋須修訂）及行動。」

承董事會命
聯合集團有限公司
公司秘書
雷美欣

香港，二零零九年十月二十三日

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

附註：

- 一、 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，將有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
- 二、 隨附股東特別大會代表委任表格一份。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席股東特別大會，該表格將視作撤回。
- 三、 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之副本，須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)召開時間四十八小時前交回本公司之登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，方為有效。股東特別大會的規定形式代表委任表格亦會刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.alliedgroup.com.hk)。
- 四、 如屬股份之聯名持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表在股東特別大會上就此等股份投票，猶如彼有全權投票；惟倘超過一位此等聯名持有人親自之或委派代表出席，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。