

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對要約、本綜合文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有國浩之證券，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、證券註冊機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件其中部分。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附之接納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。

---



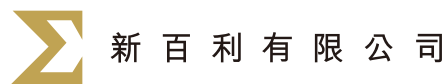
### 綜合要約及回應文件

由渣打銀行(香港)有限公司  
代表 GUOLINE OVERSEAS LIMITED  
提出自願現金要約  
收購國浩集團有限公司  
股本中之全部已發行股份  
(GUOLINE OVERSEAS LIMITED  
已持有之股份除外)

GuoLine Overseas Limited 之財務顧問



渣打銀行(香港)有限公司  
獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

國浩股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。請參閱本綜合文件第3頁開始之「重要通知」及本綜合文件第17頁開始之「要約之提呈範圍」。

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。渣打銀行函件載於本綜合文件第10至20頁，當中載有(其中包括)要約之詳細條款及條件。董事會函件載於本綜合文件第21至27頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第28至29頁，當中載有其就要約致獨立國浩股東之推薦建議。新百利函件載於本綜合文件第30至71頁，當中載有其就要約致獨立董事委員會之意見。

接納及交收要約之程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納最遲須於二零一三年五月三十日下午四時正(或收購人可能釐定及經執行人員同意後根據收購守則可能公佈之較後時間或日期)前送抵股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

凡將會或擬將本綜合文件及/或接納表格轉交任何香港以外司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，務請細閱就此載於本綜合文件內渣打銀行函件中標題為「3.一般資料-3.5有關要約之一般事宜-(a)要約之提呈範圍」一段就此所載之詳情。凡有意接納要約之各海外國浩股東均有責任就此自行全面遵守有關司法權區之法律，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意以及遵守其他必須之正式手續或法律規定。建議海外國浩股東就決定是否接納要約尋求專業意見。

二零一三年四月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
重要通知 .....	3
釋義 .....	4
渣打銀行函件 .....	10
董事會函件 .....	21
獨立董事委員會函件 .....	28
新百利函件 .....	30
附錄一 – 要約之其他條款 .....	I-1
附錄二 – 國浩集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 國浩集團之物業估值 .....	III-1
附錄四 – 收購人及國浩集團之一般資料 .....	IV-1

## 預期時間表

下文所載時間表僅作指示用途，時間表之任何變更將由收購人及國浩公佈。

寄發本綜合文件及隨附之接納表格之日期	二零一三年四月三十日
要約之開始日期	二零一三年四月三十日
首個截止日期(附註1)	二零一三年五月三十日
於首個截止日期接納要約之 最後時間(附註2)	二零一三年五月三十日 下午四時正
於聯交所網站公佈截至首個截止日期 要約之結果	二零一三年五月三十日 下午七時正
就於首個截止日期接獲之有效接納 向國浩股東寄發匯款之最後日期(附註3)	二零一三年六月十日
有條件要約選擇方案可成為 或被宣佈成為無條件之最後時間及日期	二零一三年六月二十八日 下午七時正
要約可供接納之最後時間及日期(附註4)	二零一三年八月二十九日 下午四時正

### 附註：

1. 要約將於二零一三年五月三十日下午四時正截止接納，除非收購人根據收購守則修訂或延長要約。收購人有權根據收購守則延長要約，直至其在收購守則規限下決定(或經執行人員按照收購守則准許)之該日期。收購人將就要約任何延長刊發公佈，該公佈將指明下一個截止日期，或要約將一直維持可供接納直至另行通知為止之陳述。倘若為後者，則將於要約截止前以書面向尚未接納要約之國浩股東發出至少14日通知。倘若(於要約過程中)收購人修訂要約之條款，則全體國浩股東(不論是否已接納要約)將有權享有經修訂之條款。經修訂要約必須於寄發經修訂要約文件之日期後至少14日期間內可供接納。
2. 在中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或保管人參與者間接持有彼等股份之股份實益擁有人，應留意中央結算系統根據中央結算系統之一般規則及中央結算系統運作程序就給予指示之時間上之規定。
3. 上文指明日期以根據有條件要約選擇方案提呈之有效接納而言，有條件要約選擇方案於首個截止日期成為，或宣佈成為無條件作假設為基礎。

於私有化條件達成或獲豁免前應付予根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東的基本收購價之匯款，將以普通郵遞方式盡快寄發予該等國浩股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於股份過戶登記處接獲所有以使根據無條件要約選擇方案接納成為完整及有效之相關文件當日後七個營業日內寄發。倘若私有化條件達成或獲豁免，額外現金代價之匯款將以普通郵遞方式盡快寄發予該等國浩股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於私有化條件達成或獲豁免當日後七個營業日內寄發。

---

## 預期時間表

---

於私有化條件達成或獲豁免後應付予根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東的基本收購價加上額外現金代價之匯款，將以普通郵遞方式盡快寄發予該等國浩股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於股份過戶登記處接獲所有以使根據無條件要約選擇方案接納成為完整及有效之相關文件當日後七個營業日內寄發。

應付予根據有條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東的經提高收購價之匯款，將以普通郵遞方式盡快寄發予該等國浩股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於(i)私有化條件達成或獲豁免及有條件要約選擇方案成為或被宣佈成為無條件之日；及(ii)股份過戶登記處接獲所有以使根據有條件要約選擇方案接納成為完整及有效之相關文件當日(以較後發生者為準)後七個營業日內寄發。

根據要約呈交股份應付現金代價之匯款將以普通郵遞方式支付予接納之國浩股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

4. 國浩股東一經接納無條件要約選擇方案將不可撤銷及不可撤回，惟於執行人員根據收購守則規則19規定之情況下授出之撤回權利除外。

國浩股東一經接納有條件要約選擇方案將不可撤銷及不可撤回，惟於執行人員根據收購守則規則19規定之情況下授出之撤回權利或遵守收購守則規則17除外，該規則17規定該等國浩股東有權自首個截止日期(即自寄發本綜合文件日期起計第20個營業日)起計21日後如有條件要約選擇方案屆時尚未成為無條件或已失效時撤回彼之接納。

要約不得於寄發本綜合文件日期起計超過4個月後仍可供接納，除非收購人屆時有權行使有關強制性收購之權力，倘於這情況下其務必盡快進行。

本綜合文件所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。

---

## 重要通知

---

### 美國之股份持有人注意：

要約為一間於百慕達註冊成立之有限公司之證券而作出，並須遵守香港之披露規定，該等規定有別於美國之有關規定。本綜合文件中所包括之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，因此可能不能與美國公司或根據美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料作出比較。要約將根據適用之美國收購要約規則及另行根據香港法例之規定於美國作出。因此，要約須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、收購時間表、結算程序及付款時間會不同於適用於美國本土之收購要約程序及法律規定。

美國之股份持有人根據要約收取現金，就美國聯邦所得稅法而言及根據適用之美國各州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。敬請各美國之股份持有人立即就接納要約之稅務影響諮詢獨立專業顧問。

由於收購人及國浩位於美國境外之國家，且其部份或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，故美國之股份持有人可能難以行使其權利以及執行根據美國聯邦證券法所產生之索償要求。美國之股份持有人可能無法就違反美國證券法之行為向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，亦難以強制一家非美國公司及其關聯人士服從美國法院之裁決。

### 非香港及美國之股份持有人注意：

向非香港或美國居民之股份持有人作出及實行要約，或會受有關持有人所在之相關司法權區之法例所影響。該等持有人應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。

請參閱本綜合文件內渣打銀行函件中標題為「3.一般資料-3.5有關要約之一般事宜-(a)要約之提呈範圍」一節，以了解進一步討論。

---

## 釋 義

---

在本綜合文件中，除非文義另有所指，下列詞語應具有以下所述的涵義：

「二零一二年末期股息」	指	國浩於二零一二年十二月三日向於暫停過戶登記日期名列於國浩股東名冊之國浩股東派付截至二零一二年六月三十日止財政年度每股1.70港元之末期股息；
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「額外現金代價」	指	額外現金代價每股12.00港元，倘若私有化條件達成或獲豁免，應付予根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東；
「AFCW」	指	Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及國浩之間接全資附屬公司；
「該公佈」	指	收購人及國浩於二零一二年十二月十二日根據收購守則規則3.5刊發之聯合公佈；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「基本收購價」	指	每股88.00港元之價格，不論私有化條件是否達成或獲豁免，應付予根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東；
「董事會」	指	國浩之董事會；
「暫停過戶登記日期」	指	二零一二年十一月二十一日；
「營業日」	指	於聯交所上市之證券進行買賣的日子；
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運之中央結算及交收系統；
「CL」	指	Chaghese Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司及由郭令燦先生全資擁有的公司；

---

## 釋 義

---

「截止日期」	指	要約之首個截止日期，即自寄發本綜合文件日期後第20個營業日或收購人公佈及經執行人員批准的任何之後的截止日期；
「公司法」	指	一九八一年百慕達公司法；
「綜合文件」	指	本文件，當中包括要約文件及回應文件以及相關附錄；
「一致行動人士」	指	根據收購守則釐定的AFCW、CL、郭令燦先生、郭令海先生、郭令山先生、郭令才先生、GCL及與收購人一致行動的任何其他人士；
「有條件要約選擇方案」	指	如本綜合文件所載，在私有化條件達成或獲豁免之規限下，由渣打銀行代表收購人按經提高收購價每股100.00港元收購全部收購股份之自願有條件現金要約；
「無利害關係之股份」	指	收購人或一致行動人士以外之擁有人之股份；
「經提高收購價」	指	每股100.00港元之價格(相等於基本收購價及額外現金代價之總和)，倘私有化條件達成或獲豁免，應付予根據有條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東；
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事及其任何授權人士；
「接納表格」	指	本綜合文件就要約隨附之接納及過戶表格；
「GCL」	指	GuoLine Capital Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司及豐隆之間接全資附屬公司；
「國浩」	指	國浩集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「國浩董事」	指	國浩之董事；

---

## 釋 義

---

「國浩集團」	指	國浩及其附屬公司；
「國浩股東」	指	股份之登記持有人；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「豐隆」	指	Hong Leong Company (Malaysia) Berhad，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司；
「豐隆董事」	指	豐隆之董事；
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則規則2.1成立之董事會獨立委員會，及由司徒復可先生及薛樂德先生組成；
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利有限公司，一間獲發牌經營證券及期貨條例下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會就要約委聘之獨立財務顧問；
「獨立國浩股東」	指	收購人及一致行動人士以外之國浩股東；
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司、Christie + Co、Gerald Eve LLP、Cushman & Wakefield Spain Ltd及The Hallstrom Group Inc.；
「最後交易日」	指	二零一二年十二月三日，即暫停買賣股份前之最後交易日及於該公佈日期前股份之最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一三年四月二十六日，即本綜合文件寄發前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；



---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零一三年六月二十八日，即寄發本綜合文件後60個曆日(或收購人與國浩可能協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)之日子；
「要約」	指	由渣打銀行代表收購人提出之無條件要約選擇方案及有條件要約選擇方案，以收購全部收購股份；
「要約文件」	指	根據收購守則須由收購人或代表收購人向全體國浩股東發出之文件，當中載有(其中包括)要約之詳情以及要約之條款及條件，並組成本綜合文件之部份；
「收購期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；並由二零一二年十二月十二日起(即該公佈日期)至截止日期(包括當日在內)為止；
「收購股份」	指	任何及全部股份，除收購人已持有之股份外但包括一致行動人士持有之股份；
「收購人」	指	GuoLine Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司及豐隆之間接全資附屬公司；
「收購人董事」	指	收購人之董事；
「收購人集團」	指	收購人及其附屬公司(不包括國浩集團)；
「私有化條件」	指	於截止日期就收購股份接獲要約之有效接納(及如本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所述在准許的情況下並未撤回)，構成不少於90%無利害關係之股份；
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室；

---

## 釋 義

---

「回應文件」	指	根據收購守則須由國浩向國浩股東發出之文件，當中載有(其中包括)國浩董事會通函，並組成本綜合文件之部份；
「第二份公佈」	指	收購人及國浩於二零一三年四月二十三日就該公佈載列要約之修訂刊發之聯合公佈；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	國浩已發行股本中每股面值0.50美元之普通股；
「渣打銀行」	指	渣打銀行(香港)有限公司，收購人之財務顧問。渣打銀行為一間獲發牌經營證券及期貨條例下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「無條件要約選擇方案」	指	如本綜合文件所載，由渣打銀行代表收購人按基本收購價每股88.00港元，加(在私有化條件達成或獲豁免之規限下)額外現金代價每股12.00港元收購全部收購股份之自願無條件現金要約；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

---

## 釋 義

---

本綜合文件中之若干金額及百分比數字已作四捨五入之調整。

就本綜合文件附錄二之披露而言，所有以美元為貨幣單位之金額已按以下匯率折算為港元(僅供參考)：

<u>截至以下日期止年度</u>	<u>匯率</u>
二零一二年六月三十日	1.00美元兌7.75585港元
二零一一年六月三十日	1.00美元兌7.78245港元
二零一零年六月三十日	1.00美元兌7.78440港元

<u>截至以下日期止六個月</u>	<u>匯率</u>
二零一二年十二月三十一日	1.00美元兌7.75115港元
二零一一年十二月三十一日	1.00美元兌7.76855港元

該折算不應被詮釋為美元金額已經或可能按以上所載之匯率獲兌換之聲明。



渣打銀行(香港)有限公司

敬啟者：

由渣打銀行(香港)有限公司  
代表 **GUOLINE OVERSEAS LIMITED**  
提出自願現金要約  
收購國浩集團有限公司  
股本中之全部已發行股份  
(**GUOLINE OVERSEAS LIMITED**  
已持有之股份除外)

**1. 緒言**

於二零一三年四月二十三日，收購人與國浩聯合公佈，渣打銀行代表收購人同時提出自願無條件現金要約及自願有條件現金要約，以收購國浩股本之全部已發行股份(收購人已持有之股份除外)。

本函件組成本綜合文件之部份，並載有收購人之若干背景資料、要約之原因及利益以及收購人之意向。要約之條款載於本函件、本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

另請閣下留意本綜合文件內第21至27頁之董事會函件、第28至29頁之獨立董事委員會函件及第30至71頁之新百利函件。

**2. 要約**

**2.1 要約之代價**

根據要約，渣打銀行代表收購人以無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案為基準提出收購收購股份。

根據無條件要約選擇方案，收購人按基本收購價每股88.00港元，加(倘若私有化條件達成或獲豁免)每股12.00港元之額外現金代價提出收購收購股份。

根據有條件要約選擇方案，在私有化條件達成或獲豁免之規限下，收購人按經提高收購價每股100.00港元提出收購收購股份。

## 渣打銀行函件

接納要約之國浩股東可提呈接納無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案，並可就其部分或全部股份提呈有關接納。國浩股東將因此有權就其若干股份提呈接納無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案，及就其餘下若干或全部股份分別提呈接納有條件要約選擇方案或無條件要約選擇方案。

不論私有化條件是否達成或獲豁免，提呈接納無條件要約選擇方案之國浩股東將達成出售其股份。倘若私有化條件未能達成或不獲豁免，提呈接納無條件要約選擇方案之國浩股東將只有權享有基本收購價。除非收購人已豁免私有化條件，該國浩股東只有在有效接納要約之數目足以達成私有化條件後方可獲得額外現金代價。倘若私有化條件達成或獲豁免，根據無條件要約選擇方案應付總代價將為每股100.00港元(即基本收購價及額外現金代價之總和)，即相等於經提高收購價(只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下應付予提呈其接納有條件要約選擇方案的國浩股東)。

提呈接納有條件要約選擇方案之國浩股東將只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下才達成出售其股份，屆時該國浩股東將獲得經提高收購價。倘若有效接納要約之數目不足以達成私有化條件，提呈接納有條件要約選擇方案之國浩股東將不會出售其股份，而除非收購人已豁免私有化條件，否則其將無權享有任何代價。

倘若私有化條件達成或獲豁免，應付接納要約之國浩股東總代價最高將為每股100.00港元。

根據要約在不同情況下應付國浩股東之每股總代價之概要如下：

### 在不同情況下應付之每股總代價：

	私有化條件未能達成 或不獲豁免	私有化條件達成 或獲豁免
接納： 無條件 要約選擇方案	88.00港元 <sup>(1)</sup>	100.00港元 <sup>(2)</sup>
有條件 要約選擇方案	0.00港元 <sup>(3)</sup>	100.00港元 <sup>(4)</sup>

收購人於二零一三年四月二十三日公佈，其將不會進一步提高根據要約應付國浩股東之代價。國浩股東及／或國浩潛在投資者務請注意，隨著作出該聲明後，收購人因收購守則規則18.3不會獲得准許提高根據要約應付國浩股東之代價(惟該守則容許之絕對特殊情況除外)。

## 2.2 價值之比較

基本收購價及經提高收購價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股92.75港元分別折讓約5.1%和溢價約7.8%；
- (b) 股份於第二份公佈日期前最後交易日(即二零一三年四月二十二日)在聯交所所報之收市價每股97.45港元折讓分別約9.7%和溢價約2.6%；
- (c) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股70.50港元溢價分別約24.8%和41.8%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日前連續5個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約70.55港元溢價分別約24.7%和41.7%；
- (e) 股份於截至及包括最後交易日前連續10個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約70.39港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格70.22港元之溢價分別約25.3%和42.4%；
- (f) 股份於截至及包括最後交易日前連續30個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約71.42港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格70.15港元之溢價分別約25.4%和42.6%；
- (g) 股份於截至及包括最後交易日前連續60個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約71.35港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格69.82港元之溢價分別約26.0%和43.2%；
- (h) 股份於截至及包括最後交易日前連續90個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約69.89港元並於暫停過戶登記日期前的交易

日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格68.33港元之溢價分別約28.8%和46.4%；

- (i) 股份於截至及包括最後交易日前連續180個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約66.68港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格65.02港元之溢價分別約35.3%和53.8%；
- (j) 國浩之經調整綜合資產淨值每股約132.62港元折讓分別約33.6%及24.6%，即國浩經審核綜合資產淨值每股約134.32港元(乃根據國浩於二零一二年六月三十日之經審核財務報表所示國浩股東於二零一二年六月三十日應佔國浩經審核綜合資產淨值約44,198,000,000港元及於二零一二年六月三十日已發行之329,051,373股股份計算)減去二零一二年末期股息；及
- (k) 國浩之經審核綜合有形資產淨值每股約108.38港元折讓分別約18.8%及7.7%，乃根據國浩於二零一二年六月三十日之經審核財務報表所示上述之國浩經審核綜合資產淨值(減去二零一二年末期股息)每股132.62港元減去每股24.24港元(即於二零一二年六月三十日經審核綜合無形資產及商譽分別為7,446,000,000港元及529,000,000港元之總和，再除以於二零一二年六月三十日已發行之329,051,373股股份計算)。

### 2.3 最高及最低價格

於收購期開始前之六個月期間起直至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一三年四月二十二日之97.45港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一二年六月十四日之57.15港元。

### 2.4 總代價

根據經提高收購價每股100.00港元(只於私有化條件達成或獲豁免才應付)及於最後實際可行日期已發行之329,051,373股股份計算，國浩之全部已發行股本之價值約為32,905,137,300港元。經計入收購人已持有之235,348,529股股份，根據經提高收購價及93,702,844股收購股份，要約之價值約為9,370,284,400港元。

根據基本收購價每股88.00港元(假設私有化條件未有達成或不獲豁免)及於最後實際可行日期已發行之329,051,373股股份計算，國浩之全部已發行股本之價值約為28,956,520,824港元。經計入收購人已持有之235,348,529股股份，根據基本收購價及93,702,844股收購股份，要約之價值約為8,245,850,272港元。

### 2.5 確認財務資源

收購人擬從渣打銀行(以其作為收購人往來銀行之身份)提供之債務融資及收購人之內部現金資源提供要約所需現金。根據貸款文件之條款，收購人根據要約收購之收購股份將以渣打銀行為受益人予以質押作為收購人於貸款文件下義務之抵押品。收購人並無計劃在很大程度上依賴於國浩的業務就任何負債(不論是或然負債或其他負債)支付利息、償還負債或負債之抵押。

渣打銀行作為收購人就要約之財務顧問，信納收購人已經及將繼續擁有充足財務資源，以償付被全數接納之要約。

### 2.6 要約之條件

#### (a) 無條件要約選擇方案

無條件要約選擇方案將以完全無條件之基準作出，而在此情況下，除非於執行人員根據收購守則規則19之情況下，否則根據無條件要約選擇方案就收購股份提呈之所有有效接納不得被撤回。

只有在私有化條件達成或獲豁免後，根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東方有權享有額外現金代價。

#### (b) 有條件要約選擇方案

有條件要約選擇方案將於私有化條件達成或獲豁免後始可作實。私有化條件規定於截止日期下午四時正(香港時間)或之前就收購股份接獲要約之有效接納(及如本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所述在准許的情況下並未撤回)構成不少於90%無利害關係之股份。

按於最後實際可行日期83,942,940股無利害關係之股份，倘要約獲有效接納之無利害關係之股份數目為75,548,646股(及如本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所述在准許的情況下並未撤回)或以上，則私有化條件將獲達成。

倘若有條件要約選擇方案於首個截止日期(即自寄發本綜合文件日期起計第20個營業日)後21日尚未成為無條件，凡根據有條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東將有權撤回其接納，這項撤回權可於以下日期(以較早發生者為準)前行使：(i)有條件要約選擇方案就接納成為，或被宣佈成為無條件之時；及(ii)最後完成日期(或收購人與國浩可能，協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)。



(c) 可被豁免之私有化條件

收購人保留權利豁免私有化條件。私有化條件必須於最後完成日期或之前(或收購人與國浩可能協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)達成或獲豁免，否則有條件要約選擇方案將會失效。國浩無權豁免私有化條件。

**警告：**

國浩股東及／或國浩潛在投資者務請注意，有條件要約選擇方案須在私有化條件達成或獲豁免之規限下完成，因此有條件要約選擇方案可能或未必能成為無條件及完成。因此，國浩股東及／或國浩潛在投資者於買賣股份或其當中之任何權利時應審慎行事。凡對其應採取之行動有疑問之人士，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 3. 一般資料

#### 3.1 有關收購人及豐隆之資料

收購人為一間於一九九三年九月十六日在百慕達註冊成立之有限公司。其主要業務為投資控股。

收購人為豐隆之間接全資附屬公司。郭令燦先生透過多間控股公司持有豐隆之直接及被視為擁有49.27%權益。郭令奇先生亦透過多間控股公司持有豐隆之直接及被視為擁有36.04%權益。豐隆為一間投資控股公司，其附屬公司從事金融服務、製造及分銷、物業發展及投資，以及酒店及休閒等業務。

#### 3.2 要約之原因及利益

收購人認為：

- (a) 國浩私有化建議倘若成功，將可簡化國浩之股權架構及改善企業效益。收購人全資擁有國浩，將促使收購人集團與國浩之整合，並為收購人集團提供更大靈活性以支持國浩及其附屬公司日後之業務發展；及
- (b) 國浩私有化建議倘若成功，預期可通過精簡架構以節省成本，及減少為遵守規則及維持股份上市地位有關之成本，容許國浩完全集中其資源於業務營運。

收購人董事認為要約從以下幾方面對收購股份持有人有利：

- (i) 要約為收購股份持有人提供將彼等於股份之投資變現為現金回報之機會。於截至最後實際可行日期及包括該日止12個月，股份之日均成交額為186,675股股份，或於最後實際可行日期之已發行股份總額佔約0.06%。鑒於股份普遍成交疏落，收購股份持有人要出售其於國浩之投資之機會有限。因此，要約即時為收購股份持有人提供機會，將其於國浩之投資變現為現金。
- (ii) 經提高收購價為收購股份持有人提供額外誘因以提呈接納要約。倘若私有化條件達成或獲豁免，凡根據要約提呈其接納之所有收購股份持有人，將獲得經提高收購價或基本收購價加額外現金代價(相等於經提高收購價)。
- (iii) 有條件要約選擇方案增加可供收購股份持有人選擇之方案。根據無條件要約選擇方案，收購股份持有人仍有機會按基本收購價無條件出售收購股份(並在私有化條件達成或獲豁免之規限下，可獲得額外現金代價)。透過提供有條件要約選擇方案，收購人為決定不會提呈接納無條件要約選擇方案之收購股份持有人提供另一按經提高收購價出售收購股份之方案(儘管為有條件)。
- (iv) 股份不大可能有另一項全面要約。鑒於收購人持有國浩已發行股本約71.52%，收購股份持有人在未經收購人(其持有該等股份作長期投資)之批准下不大可能獲得第三方提出任何全面要約收購收購股份。

### 3.3 收購人之意向

收購人擬繼續維持國浩集團現有之業務，並無意對國浩集團之業務引入重大變動(包括重新調整國浩集團之固定資產)，惟收購人可能不時檢討國浩集團之業務、架構及／或方向之策略性選擇，並可能執行該檢討產生之該等變動。

收購人並無意對國浩集團持續僱用僱員作出重大變動，惟考慮到國浩於私有化後之非上市地位而可能合適之變動除外。

### 3.4 強制性收購及撤回上市地位

待符合公司法之相關規定及收購人於收購守則規則2.11之規定在寄發綜合文件後4個月內收購到不少於90%無利害關係之股份，收購人擬行使其於公司法第102或第103條下之權利，強制收購並未由收購人於要約收購之該等股份，並於其後根據上市規則第6.15條向聯交所提出撤回股份上市地位之申請。

收購人按上文所述行使其強制性收購權利之書面通知，將由收購人根據公司法向並未接納要約之國浩股東提出。

儘管收購人之意向為私有化國浩，收購人行使其強制性收購權利之能力，視乎接納要約之水平能否達到公司法之指定水平，及符合收購守則規則2.11之規定。倘收購人未能如上文所述進行強制性收購，收購人將(於適當時候)採取步驟，以確保足夠公眾持股量。倘強制性收購及國浩撤回上市地位並未發生，概不能保證股份日後將以基本收購價或以上的價格進行買賣。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾人士持有少於國浩適用之最低規定百分比(即25%股份)，或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣已經或可能出現虛假市場；或
- (b) 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

其將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。

#### 警告：

倘接納要約之水平達到公司法之指定水平，及符合收購守則規則2.11之規定，股份將由最終截止日期起暫停買賣，直至股份根據上市規則第6.15條從聯交所撤回股份上市地位為止。

### 3.5 有關要約之一般事宜

#### (a) 要約之提呈範圍

向非香港居民之國浩股東作出及實行要約，或會受有關國浩股東所在之相關司法權區之法例所影響。該等國浩股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。有意就要約採取任何行動之任何海外國浩

股東，有責任自行全面遵守涉及要約之有關司法權區之法例，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之正式手續及支付任何發行、轉讓或於該司法權區就此須支付之其他稅項。

任何海外國浩股東接納要約，將構成該等海外國浩股東發出之保證，指(i)彼等獲准根據所有適用法律收取及接納要約及其任何修訂、(ii)其已遵守相關司法權區內有關該等接納之所有適用法律及規例，包括取得可能需要之任何政府或其他同意，及(iii)彼等已遵守任何其他必須手續，及已支付於該等司法權區應付之任何發行、轉讓或其他稅項，及該接納按照所有適用法律為有效及具約束力。

要約為一間於百慕達註冊成立之有限公司之證券而作出，並須遵守香港之披露規定，該等規定有別於美國之有關規定。本綜合文件中所包括之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，因此可能不能與美國公司或根據美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料作出比較。要約將根據適用之美國收購要約規則及另行根據香港法例之規定於美國作出。因此，要約須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、收購時間表、結算程序及付款時間等會不同於適用於美國本土之收購要約程序及法律規定。

美國之股份持有人根據要約收取現金，就美國聯邦所得稅法而言及根據適用之美國各州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。敬請各美國之股份持有人立即就接納要約之稅務影響諮詢獨立專業顧問。

由於收購人及國浩位於美國境外之國家，且其部份或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，故美國之股份持有人可能難以行使其權利以及執行根據美國聯邦證券法所產生之索償要求。美國之股份持有人可能無法就違反美國證券法之行為向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，亦難以強制一家非美國公司或其關聯人士服從美國法院之裁決。

倘若相關法律或法規禁止海外國浩股東收取綜合文件，或僅可於海外國浩股東遵守收購人董事認為充分地嚴苛或繁重之條件或規定後方可收取綜合文件，則綜合文件將不會寄發予該等海外國浩股東，惟須待執行人員根據收購守則規則8註釋3授出豁免後，方可作實。

收購人將遵守收購守則適用於海外國浩股東之規定。

(b) 稅務

倘國浩股東對接納要約之稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢彼等本身之專業顧問。謹此重申，收購人、國浩或彼等各自之任何董事或參與要約之任何人士概不會對任何人士因接納要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

(c) 其他協議或安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無任何與股份或收購人股份有關，且對要約而言可能屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (ii) 概無任何收購人為訂約方，且在有關情況下可能會或不會援引或尋求援引要約之某項條件之協議或安排；
- (iii) 概無收購人或任何一致行動人士已借入或借出國浩之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
- (iv) 收購人或任何一致行動人士概無接獲任何接納要約之不可撤回承諾。

(d) 要約之完成

收購人可宣佈有條件要約選擇方案就接納成為無條件之最後限期為寄發本綜合文件後第60日(或收購人與國浩可能協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)下午七時正(香港時間)。因此，倘若私有化條件於最後完成日期(或收購人與國浩可能協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)或之前未能達成或不獲豁免，有條件要約選擇方案將會失效。收購人將按照收購守則及上市規則於截止日期下午七時正(香港時間)前就有關有條件要約選擇方案延期或到期刊發公佈。

倘若私有化條件於最後完成日期或之前達成或獲豁免，國浩股東將按照收購守則及上市規則於其後在實際可行情況下盡快以公佈方式獲知會。屆時，有條件要約選擇方案及無條件要約選擇方案將於有條件要約選擇方案成為或被宣佈成為無條件後不少於14日內仍可供接納，並須於要約不再供接納之日期前至少14日向未根據有條件要約選擇方案或無條件要約選擇方案接納之國浩股東發出書面通知。

---

## 渣打銀行函件

---

無條件要約選擇方案將於有條件要約選擇方案截止可供接納或有條件要約選擇方案失效之日期(以較早發生者為準)截止可供接納。

要約之首個截止日期為二零一三年五月三十日，即自寄發本綜合文件日期起計第20個營業日。

倘若(於要約過程中)收購人修訂要約之條款，則全體國浩股東(不論是否已接納要約)將有權享有經修訂之條款。經修訂要約必須於寄發經修訂要約文件日期後至少14日內可供接納。

由於收購人擬(須遵守收購守則之相關規定)行使其於公司法第102或第103條下之權利，強制收購並未由收購人根據要約收購之該等股份(詳情載於本函件標題為「3.4強制性收購及撤回上市地位」一節)，要約不可於寄發本綜合文件起計超過四個月後仍可供接納，除非收購人屆時有權行使該等權力進行強制性收購，倘於這情況下其務必盡快進行。

要約結果之公佈將於二零一三年五月三十日下午七時正前於聯交所網站公佈，並於其後各截止日期(如有)下午七時正前公佈。

#### 4. 其他資料

閣下務請垂注本綜合文件第21至27頁所載之董事會函件、本綜合文件第28至29頁所載之獨立董事委員會函件及本綜合文件第30至71頁所載之新百利函件，有關彼等就要約分別之推薦建議及意見。

閣下亦務請垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。

此 致

列位國浩股東 台照

代表  
渣打銀行(香港)有限公司  
兼併與收購  
董事總經理  
**Lodewijk Meens**  
謹啟

二零一三年四月三十日



**國浩集團有限公司**  
**Guoco Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：53)

執行董事：

郭令燦－執行主席

郭令海－總裁、行政總裁

陳林興

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

郭令山

主要辦事處：

香港

獨立非執行董事：

司徒復可

皇后大道中九十九號

薛樂德

中環中心五十樓

敬啟者：

由渣打銀行(香港)有限公司  
代表 **GUOLINE OVERSEAS LIMITED**

提出自願現金要約

收購國浩集團有限公司

股本中之全部已發行股份

(**GUOLINE OVERSEAS LIMITED** 已持有之股份除外)

## 1. 緒言

於二零一三年四月二十三日，收購人與國浩聯合公佈，渣打銀行代表收購人同時提出自願無條件現金要約及自願有條件現金要約，以收購國浩股本中之全部已發行股份(收購人已持有之股份除外)。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關國浩集團、收購人及要約之資料；(ii)渣打銀行函件，載有(其中包括)要約之詳情；(iii)獨立董事委員會函件，載有其就要約向獨立國浩股東提出之推薦建議及意見；(iv)新百利函件，載有其就要約向獨立董事委員會提出之意見；及(v)隨附之接納表格。

## 2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已設立由司徒復可先生及薛樂德先生(各自為獨立非執行國浩董事)組成之獨立董事委員會，就要約是否公平及合理，以及是否接納要約向獨立國浩股東提出推薦建議。由於郭令山先生為非執行國浩董事及收購人之董事，且持有收購股份，彼被視為於要約中擁有權益，及不參加獨立董事委員會。

新百利已獲委任(經獨立董事委員會批准)為獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會提供意見。

## 3. 要約

### 3.1 要約之代價

根據其載於本綜合文件之函件，渣打銀行代表收購人以無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案為基準提出收購收購股份。

根據無條件要約選擇方案，收購人將按基本收購價每股88.00港元，加(倘若私有化條件達成或獲豁免)每股12.00港元之額外現金代價提出收購收購股份。

根據有條件要約選擇方案，在私有化條件達成或獲豁免之規限下，收購人將按經提高收購價每股100.00港元提出收購收購股份。

接納要約之國浩股東可提呈接納無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案，並可就其部分或全部股份提呈有關接納。國浩股東將因此有權就其若干股份提呈接納無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案，及就其餘下若干或全部股份分別提呈接納有條件要約選擇方案或無條件要約選擇方案。

不論私有化條件是否達成或獲豁免，提呈接納無條件要約選擇方案之國浩股東將達成出售其股份。倘若私有化條件未能達成或不獲豁免，提呈接納無條件要約選擇方案之國浩股東將只有權享有基本收購價。除非收購人已豁免私有化條件，該國浩股東只有在有效接納要約之數目足以達成私有化條件後方可獲得額外現金代價。倘若私有化條件達成或獲豁免，根據無條件要約選擇方案應付總代價將為每股100.00港元(即基本收購價及額外現金代價之總和)，即相等於經提高收購價(只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下應付予提呈接納有條件要約選擇方案的國浩股東)。



## 董事會函件

提呈接納有條件要約選擇方案之國浩股東將只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下才達成出售其股份，屆時該國浩股東將獲得經提高收購價。倘若有效接納要約之數目不足以達成私有化條件，提呈接納有條件要約選擇方案之國浩股東將不會出售其股份，而除非收購人已豁免私有化條件，否則其將無權享有任何代價。

倘若私有化條件達成或獲豁免，應付接納要約之國浩股東總代價最高將為每股100.00港元。

根據要約在不同情況下應付國浩股東之每股總代價之概要如下：

### 在不同情況下應付之每股總代價：

	私有化條件未能達成 或不獲豁免	私有化條件達成 或獲豁免
接納： 無條件 要約選擇方案	88.00港元 <sup>(1)</sup>	100.00港元 <sup>(2)</sup>
有條件 要約選擇方案	0.00港元 <sup>(3)</sup>	100.00港元 <sup>(4)</sup>

收購人於二零一三年四月二十三日公佈，其將不會進一步提高根據要約應付國浩股東之代價。國浩股東及／或國浩潛在投資者務請注意，隨著作出該聲明後，收購人因收購守則規則18.3不會獲得准許提高根據要約應付國浩股東之代價(惟該守則容許之絕對特殊情況除外)。

### 3.2 價值之比較

基本收購價及經提高收購價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股92.75港元分別折讓約5.1%和溢價約7.8%；
- 股份於第二份公佈日期前最後交易日(即二零一三年四月二十二日)在聯交所所報之收市價每股97.45港元分別折讓約9.7%和溢價約2.6%；

---

## 董事會函件

---

- (c) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股70.50港元溢價分別約24.8%和41.8%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日前連續5個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約70.55港元溢價分別約24.7%和41.7%；
- (e) 股份於截至及包括最後交易日前連續10個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約70.39港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格70.22港元之溢價分別約25.3%和42.4%；
- (f) 股份於截至及包括最後交易日前連續30個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約71.42港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格70.15港元之溢價分別約25.4%和42.6%；
- (g) 股份於截至及包括最後交易日前連續60個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約71.35港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格69.82港元之溢價分別約26.0%和43.2%；
- (h) 股份於截至及包括最後交易日前連續90個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約69.89港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格68.33港元之溢價分別約28.8%和46.4%；
- (i) 股份於截至及包括最後交易日前連續180個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約66.68港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格65.02港元之溢價分別約35.3%和53.8%；
- (j) 國浩之經調整綜合資產淨值每股約132.62港元折讓分別約33.6%及24.6%，即國浩經審核綜合資產淨值每股約134.32港元(乃根據國浩於二零一二年六月三十日之經審核財務報表所示國浩股東於二零一二年六月三十日應佔國浩經審核綜合資產淨值約44,198,000,000港元及於二零一二年六月三十日已發行之329,051,373股股份計算)減去二零一二年末期股息；及

- (k) 國浩之經審核綜合有形資產淨值每股約108.38港元折讓分別約18.8%及7.7%，乃根據國浩於二零一二年六月三十日之經審核財務報表所示上述之國浩經審核綜合資產淨值(減去二零一二年末期股息)每股132.62港元減去每股24.24港元(即於二零一二年六月三十日經審核綜合無形資產及商譽分別為7,446,000,000港元及529,000,000港元之總和，再除以於二零一二年六月三十日已發行之329,051,373股股份計算)。

### 3.3 最高及最低價格

於收購期開始前之六個月起直至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一三年四月二十二日之97.45港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一二年六月十四日之57.15港元。

### 3.4 總代價

根據經提高收購價每股100.00港元(只於私有化條件達成或獲豁免才應付)及於最後實際可行日期已發行之329,051,373股股份計算，國浩之全部已發行股本之價值約為32,905,137,300港元。經計入收購人已持有之235,348,529股股份，根據經提高收購價及93,702,844股收購股份，要約之價值約為9,370,284,400港元。

根據基本收購價每股88.00港元(假設私有化條件未有達成或不獲豁免)及於最後實際可行日期已發行之329,051,373股股份計算，國浩之全部已發行股本之價值約為28,956,520,824港元。經計入收購人已持有之235,348,529股股份，根據基本收購價及93,702,844股收購股份，要約之價值約為8,245,850,272港元。

### 3.5 要約之條件

#### (a) 無條件要約選擇方案

無條件要約選擇方案將以完全無條件之基準作出，而在此情況下，除非於執行人員根據收購守則規則19之情況下，否則根據無條件要約選擇方案就收購股份提呈之所有有效接納不得被撤回。

只有在私有化條件達成或獲豁免後，根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東方有權享有額外現金代價。

#### (b) 有條件要約選擇方案

有條件要約選擇方案將於私有化條件達成或獲豁免後始可作實。私有化條件規定於截止日期下午四時正(香港時間)或之前就收購股份接獲要約之有效接納(及如本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所述在准許的情況下並未撤回)構成不少於90%無利害關係之股份。

按於最後實際可行日期83,942,940股無利害關係之股份，倘要約獲有效接納之無利害關係之股份數目為75,548,646股(及如本綜合文件附錄一「6. 撤回權利」一節所述在准許的情況下並未撤回)或以上，則私有化條件將獲達成。

倘若有條件要約選擇方案於首個截止日期(即自寄發本綜合文件日期起計第20個營業日)後21日尚未成為無條件，凡根據有條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東將有權撤回其接納，這項撤回權可於以下日期(以較早發生者為準)前行使：(i)有條件要約選擇方案就接納成為，或被宣佈成為無條件之時；及(ii)最後完成日期(或收購人與國浩可能協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)。

### (c) 可被豁免之私有化條件

收購人保留權利豁免私有化條件。私有化條件必須於最後完成日期或之前(或收購人與國浩可能協定並視乎情況所需，經執行人員同意之較後日期)達成或獲豁免，否則有條件要約選擇方案將會失效。國浩無權豁免私有化條件。

### 警告：

國浩股東及／或國浩潛在投資者務請注意，有條件要約選擇方案須在私有化條件達成或獲豁免之規限下完成，因此有條件要約選擇方案可能或未必能成為無條件及完成。因此，國浩股東及／或國浩潛在投資者於買賣股份或其當中之任何權利時應審慎行事。凡對其應採取之行動有疑問之人士，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

要約之其他詳情，包括(其中包括)要約之條款及條件，以及接納及結算手續載於本綜合文件內之渣打銀行函件、本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

## 4. 有關國浩集團之資料

國浩於百慕達註冊成立為有限公司及於聯交所上市。該公司為投資控股及投資管理公司。其營運附屬公司、聯營公司及投資業務主要位於香港、中國、新加坡、馬來西亞、越南及英國。國浩集團之四大核心業務為(i)自營投資；(ii)物業發展及投資；(iii)酒店及休閒業務；及(iv)金融服務。

閣下務請垂注分別於本綜合文件附錄二、三及四所載國浩集團之財務資料、物業估值及一般資料。

## 5. 收購人對國浩集團之意向

閣下務請垂注本綜合文件內之渣打銀行函件所載收購人對國浩集團未來計劃之意向。董事會(該等亦為收購人董事而並被視為於要約中擁有權益之國浩董事除外)欣然注意到收購人之意向，並認為收購人對國浩集團之計劃乃符合國浩及國浩股東的整體最佳利益。

## 6. 強制性收購及撤回上市地位

渣打銀行函件表明，待符合公司法之相關規定及收購人於收購守則規則2.11之規定在寄發本綜合文件後四個月內收購到不少於90%無利害關係之股份，收購人擬行使其於公司法第102或第103條下之權利，強制收購並未由收購人於要約收購之該等股份，並於其後根據上市規則第6.15條向聯交所提出撤回股份上市地位之申請。

### 警告：

倘接納要約之水平達到公司法之指定水平，及符合收購守則規則2.11之規定，股份將由最終截止日期起暫停買賣，直至股份根據上市規則第6.15條從聯交所撤回股份上市地位為止。

## 7. 推薦建議

閣下務請垂注：(i)本綜合文件第28至29頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就有關要約向獨立國浩股東提出之推薦建議；及(ii)本綜合文件第30至71頁所載之新百利函件，當中載有其就要約向獨立董事委員會提出之意見，以及達致其推薦建議所考慮之主要因素。

此 致

列位國浩股東 台照

代表  
國浩集團有限公司  
董事會  
董事  
陳林興  
謹啟

二零一三年四月三十日



**國浩集團有限公司**  
**Guoco Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：53)

敬啟者：

由渣打銀行(香港)有限公司  
代表 **GUOLINE OVERSEAS LIMITED**  
提出自願現金要約  
收購國浩集團有限公司  
股本中之全部已發行股份  
(**GUOLINE OVERSEAS LIMITED**  
已持有之股份除外)

吾等茲提述國浩與收購人於二零一三年四月三十日聯合刊發之綜合文件，本函件構成其中之一部分。本函件所用詞彙具有綜合文件所賦予之相同涵義。

吾等已獲董事會委任考慮要約之條款，及就吾等之意見認為要約之條款對獨立國浩股東而言是否公平及合理，向閣下提供意見，並就接納提出推薦建議。吾等已宣告吾等為獨立，及並無就要約存在任何利益衝突，因此能考慮要約之條款，及向獨立國浩股東提出推薦建議。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，就要約之條款向吾等提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注本綜合文件第10至20頁所載之渣打銀行函件，當中載有(其中包括)要約之資料，及本綜合文件第30至71頁所載之新百利函件，當中載有其就有關要約之意見詳情及達致其推薦建議所考慮之主要因素。

吾等亦謹此提請閣下垂注本綜合文件第21至27頁所載之董事會函件及本綜合文件所載之其他資料，包括本綜合文件之附錄以及載有要約條款及股份之接納及結算手續隨附之接納表格。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮新百利之意見後，吾等認為：

- (a) 就有條件要約選擇方案而言，每股100.00港元之經提高收購價對獨立國浩股東而言屬公平合理，並建議獨立國浩股東接納有條件要約選擇方案。謹此提醒選擇接納有條件要約選擇方案之獨立國浩股東，彼等僅可於私有化條件達成或獲收購人豁免後方可按每股100.00港元變現其股份；
- (b) 就無條件要約選擇方案而言，每股88.00港元之基本收購價對獨立國浩股東而言不屬公平合理，並建議獨立國浩股東不接納無條件要約選擇方案。然而，謹此提醒無論如何仍選擇接納無條件要約選擇方案之獨立國浩股東，彼等將因此以每股88.00港元出售股份，彼等有可能(僅有可能)於適當時候另外獲得每股12.00港元。

獨立國浩股東如有意把握目前情況變現其於國浩之投資，應密切監察股價(基於其有可能之波動性)，並考慮於市場上出售其股份。於最後實際可行日期之股份收市價為每股92.75港元，儘管低於每股100.00港元之經提高收購價，但仍高於每股88.00港元之基本收購價，意味著在這最初階段，市場對私有化條件是否能達成在一定程度屬不確定。

在不受吾等推薦建議影響之情況下，獨立國浩股東應仔細考慮要約之條款及條件。

此 致

列位獨立國浩股東 台照

獨立董事委員會

司徒復可先生

薛樂德先生

謹啟

二零一三年四月三十日

---

## 新百利函件

---

下文為新百利致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



新百利有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
怡安華人行  
20樓

敬啟者：

由渣打銀行(香港)有限公司  
代表 **GUOLINE OVERSEAS LIMITED**  
提出自願現金要約  
收購國浩集團有限公司  
股本中之全部已發行股份  
(**GUOLINE OVERSEAS LIMITED**  
已持有之股份除外)

### 要約及私有化條件

吾等已獲委任就要約向獨立董事委員會提供意見。要約之詳情載於日期為二零一三年四月三十日之綜合要約文件(「綜合文件」)，本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與綜合文件所界定者具相同涵義。

於二零一二年十二月十二日，誠如該公佈所披露，收購人與國浩聯合公佈，渣打銀行代表收購人提出自願無條件現金要約，以收購國浩股本之全部已發行股份(收購人已持有之股份除外)。於二零一三年四月二十三日，誠如第二份公佈所披露，收購人與國浩聯合公佈，修訂該公佈所載之原有要約之建議條款，據此，結果為將同時提出經修訂無條件現金要約及新訂有條件現金要約，以收購國浩股本中之全部已發行股份(收購人已持有之股份除外)。國浩股東應細閱要約之安排，原因為該等安排乃香港並不常見的要約。

第二份公佈及綜合文件所載，修訂之結果是把要約分為兩個選擇方案。首個選擇方案(稱為無條件要約選擇方案)保留該公佈原本所載之每股88.00港元之價格。當且僅當私有化條件達成或獲豁免後，接納之國浩股東將額外獲得每股12.00港元(即合共每股100.00港元)。



吾等認為，私有化條件乃頗難達成的條件。要約達成私有化條件須要接獲90%之83,942,940股有效接納無利害關係之股份。換言之，倘約8,400,000股或以上收購股份之持有人不接納要約或根本不採取任何行動，私有化條件將不會達成。根據於最後實際可行日期之國浩股東名冊，幾名獨立國浩股東各自持有超過8,400,000股股份，故彼等任何一人反對也可阻止私有化條件之達成。在此等情況下，只有當私有化條件獲收購人豁免(收購人並無義務作出豁免)，才可支付每股100.00港元之總代價。倘私有化條件未能達成或不獲豁免，接納無條件要約選擇方案之國浩股東必定將出售彼等之股份，惟僅可取得每股88.00港元。

每股100.00港元之有條件要約選擇方案須待私有化條件獲達成(誠如吾等前文所述可能難以達成)方可作實。倘此條件未能達成，或不獲收購人豁免，接納有條件要約選擇方案之人士將獲退回彼等之股份。彼等將不會按每股88.00港元出售彼等之股份。

吾等認為，此乃兩個選擇方案之間的重要差別。無條件要約選擇方案之接納人必定將按每股88.00港元或按每股100.00港元出售彼等之股份(倘私有化條件達成或獲豁免)。另一方面，只有當私有化條件達成或獲豁免，有條件要約選擇方案之接納人才可按每股100.00港元出售彼等之股份。

由國浩之獨立非執行董事(即司徒復可先生及薛樂德先生)組成之獨立董事委員會已獲設立，就要約之條款是否對獨立國浩股東而言公平及合理，以及獨立國浩股東是否應接納要約向獨立國浩股東提出推薦建議。獨立董事委員會已批准吾等之委任為獨立財務顧問，就此向彼等提供意見。

由於吾等與國浩、收購人或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士概無關連，因此吾等視為有資格就要約提出獨立意見。除因該委任應付吾等的一般專業費用外，吾等並無因任何其他安排而向國浩、收購人或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴國浩董事所提供資料及事實以及所發表意見，並假設所獲提供資料、事實及意見於作出時及直至綜合文件日期止均屬真實、準確及完整。吾等亦假設綜合文件所載或所述一切陳述於作出時及綜合文件日期乃真實、準確及完整。倘吾等知悉該等資料有任何重大變動，將於實際可行情況下盡快知會獨立國浩股東。吾等曾審閱(其中包括)該公佈、第二份公佈、綜合文件附錄三所載獨立物業估值報告(「估值報告」)、截至二零一二年六月三十日止兩個年度之國浩年度報告及截至二零一二年十二月三十一日止六個月之國浩中期報告。吾等已與獨立物業估值師討論估值報告所採納的方法、基準及假設。吾等亦已與國浩董事討論「重大變動聲明」及作出重大變動聲明之基準(如綜合文

---

## 新百利函件

---

件附錄二第五段所載)。吾等已徵求並獲得國浩董事確認，彼等所提供資料及所發表意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，或相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無獨立調查國浩集團之業務及事務，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

由於情況因人而異，故吾等並無考慮因獨立國浩股東接納或不接納要約而產生之任何稅務及監管後果。尤其是，居於海外或須就買賣證券承擔海外稅項或香港稅項之獨立國浩股東應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

### 要約之主要條款

根據要約，渣打銀行代表收購人將以下列之無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案為基準提出收購收購股份：

#### 就無條件要約選擇方案

就每股收購股份(無條件) ..... 現金**88.00**港元  
(「基本收購價」)

另加，倘私有化條件獲達成或豁免，

就額外現金代價每股收購股份 ..... 現金**12.00**港元  
(「額外現金代價」)

#### 就有條件要約選擇方案

就每股收購股份(有條件，須待收購人接獲  
最少**90%**接納無利害關係之股份後，方可作實) ..... 現金**100.00**港元  
(「經提高收購價」)

接納要約之國浩股東可根據無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案提呈其接納，並可就其部份或全部股份提呈有關接納。國浩股東將因此有權就其若干股份根據無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案提呈接納，及就其餘若干或全部股份分別根據有條件要約選擇方案或無條件要約選擇方案提呈接納。

不論私有化條件是否達成或獲豁免，提呈接納無條件要約選擇方案之國浩股東將達成出售其股份。倘若私有化條件未能達成或不獲豁免，提呈接納無條件要約選擇方案之國浩股東將只有權享有基本收購價每股88.00港元。除非收購人已豁免私有化條件，該國浩股東只有在有效接納要約之數目足以達成私有化條件後方可獲得每股12.00港元之額外現金代價。倘若私有化條件達成或獲豁免，根據無條

---

## 新百利函件

---

件要約選擇方案應付總代價將為每股100.00港元(即基本收購價每股88.00港元及額外現金代價每股12.00港元之總和)，即相等於經提高收購價每股100.00港元(只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下應付予提呈接納有條件要約選擇方案的國浩股東)。

提呈接納有條件要約選擇方案之國浩股東將只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下才達成出售其股份，屆時該國浩股東將獲得經提高收購價每股100.00港元。倘若有效接納要約之數目不足以達成私有化條件，提呈接納有條件要約選擇方案之國浩股東將不會出售其股份，而除非收購人已豁免私有化條件，否則其將無權享有任何代價。

倘若私有化條件達成或獲豁免，應付接納要約之國浩股東總代價最高將為每股100.00港元。

收購人宣佈，其將不會進一步提高根據要約應付國浩股東之代價。國浩股東及／或國浩潛在投資者務請注意，隨著作出該聲明後，收購人因收購守則規則18.3不會獲得准許提高根據要約應付國浩股東之代價(惟該守則容許之絕對特殊情況除外)。根據收購守則規則31.1，倘有條件要約選擇方案不能成為無條件，收購人通常不能於要約失效日期起計至少12個月內提出類似方案。

根據經提高收購價每股100.00港元(只於私有化條件達成或獲豁免才應付)及於最後實際可行日期已發行之329,051,373股股份計算，國浩之全部已發行股本之價值約為32,905,100,000港元。經計入收購人已持有之235,348,529股股份，根據經提高收購價及93,702,844股收購股份，要約價值約為9,370,300,000港元。

根據基本收購價每股88.00港元(假設私有化條件未有達成或不獲豁免)及於最後實際可行日期已發行之329,051,373股股份計算，國浩之全部已發行股本之價值約為28,956,500,000港元。經計入收購人已持有之235,348,529股股份，根據基本收購價及93,702,844股收購股份，要約價值約為8,245,900,000港元。

無條件要約選擇方案屬無條件性質，且(特別是)毋須受任何最低接納水平條件所規限，亦不受任何其他條件所規限。除非另行延長，否則要約將於二零一三年五月三十日截止。有條件要約選擇方案受私有化條件所規限。

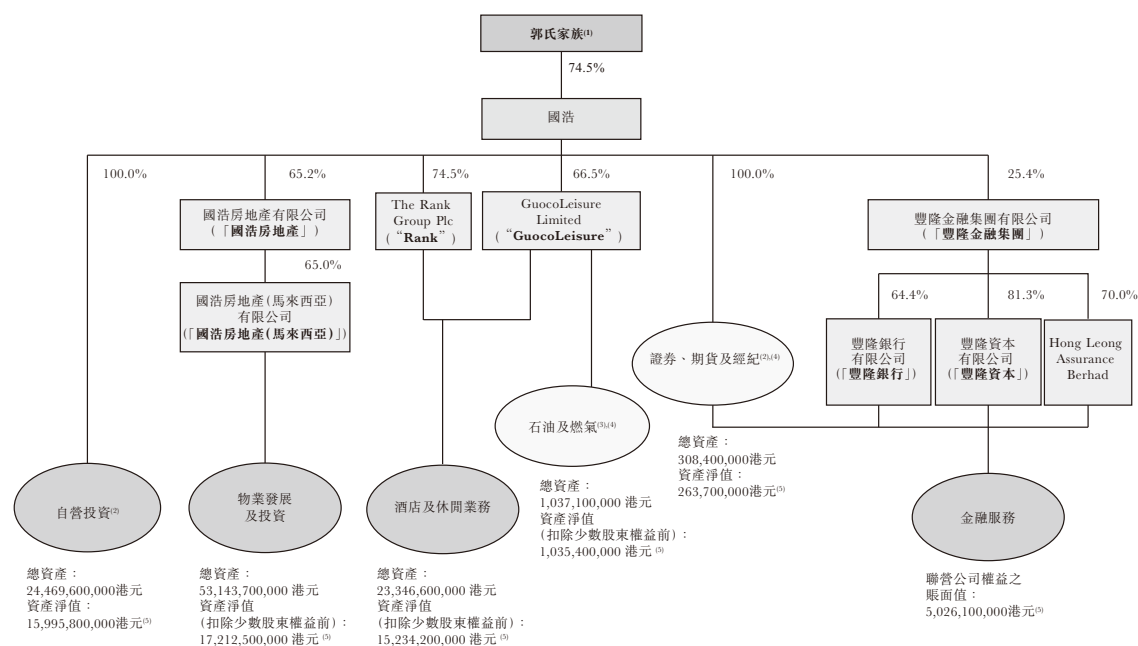
主要考慮因素及理由

於達致吾等對要約之意見及推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 國浩集團之背景資料及組織架構

國浩集團主要從事(i)自營投資；(ii)物業發展及投資；(iii)酒店及休閒業務；及(iv)金融服務。以下載列國浩集團之組織簡表，包括其上市附屬公司及聯營公司及彼等各自之主要業務：

圖1：國浩集團之組織簡表



附註：

- (1) 透過多間中間控股公司由收購人及最終及一致行動人士(「郭氏家族」)實益控制國浩約74.5%
- (2) 國浩直接持有該等業務，而非透過上市附屬公司及聯營公司持有。
- (3) GuocoLeisure持有澳洲巴斯海峽石油信託之若干石油及天然氣生產特許權。
- (4) 鑒於該兩項業務對國浩資產淨值作出之貢獻較少，故被視為非核心業務。
- (5) 以上於二零一二年六月三十日之分類資產總值及資產淨值(扣除少數股東權益前)數字乃取自國浩截至二零一二年六月三十日止年度之年報。

國浩集團各核心業務之背景資料載列如下：

### (a) 自營投資

國浩集團之自營投資業務包括股票及直接投資以及財資運作。國浩集團之股票及直接投資組合涵蓋環球金融市場，並主要包括於亞洲、歐洲、北美洲之「大型市值公司」股票投資。於該組合中，最大的單一投資為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）。國浩集團之財資業務以全球經濟狀況、外匯及利率趨勢以及策略性交易概念為主。

### (b) 物業發展及投資

國浩房地產（一間於新加坡交易所主板上市之公司並由國浩擁有65.2%權益）從事物業發展及投資。國浩於一九八八年收購國浩房地產（當時稱為First Capital Corporation Limited）之控制權。過去多年來，國浩房地產自其新加坡基地擴展至多個新市場（包括馬來西亞、越南及中國）。於馬來西亞，國浩房地產透過一間擁有65.0%權益之附屬公司國浩房地產馬來西亞（於馬來西亞證券交易所上市）經營業務。國浩房地產馬來西亞亦從事度假酒店控股業務。

綜合文件之大部分用於附錄三所載之國浩集團物業權益（包括下文第(c)分段所述之酒店）之最新獨立物業估值。獨立國浩股東務請細閱本附錄（載有更多詳情資料），並考慮到該等物業乃透過各自擁有其本身政策之獨立上市公司持有。國浩並無直接控制該等物業。

### (c) 酒店及休閒業務

GuocoLeisure及Rank為國浩之兩間上市附屬公司，從事酒店及休閒業務。國浩於二零零五年透過一項強制全面收購建議收購GuocoLeisure（當時稱為BIL International Limited）之控制權，目前於GuocoLeisure擁有約66.5%權益。GuocoLeisure於新加坡交易所主板作第一上市，並於新西蘭交易所作第二上市。GuocoLeisure之核心經營資產包括於英國及馬來西亞的兩個品牌（「Guoman」之國際高級品牌及「Thistle」優質品牌）名下之39間酒店（超過9,000間客房）。GuocoLeisure亦擁有Clermont Club（位於英國的持牌賭場）及位於夏威夷島嶼莫洛凱島的物業發展投資。除了其核心酒店及休閒業務外，GuocoLeisure亦持有澳洲巴斯海峽石油及燃氣生產之若干特許權。

國浩於過去多年累積於Rank（一間於倫敦證券交易所上市公司）的權益，繼二零一一年作出的一項全面收購建議後，目前於Rank持有大約74.5%權益。Rank為一家歐洲主要博彩公司，其資產包括(i)英國bingo博彩場營辦商Mecca Bingo；(ii)英國及比利時賭場營辦商Grosvenor賭場；及(iii)西班牙bingo博彩場營辦商Enracha（西班牙業務之新品牌，前稱Top Rank España）。於二零一二年五月十二日，Rank宣佈其已

有條件同意收購Gala Casinos Limited之全部已發行股本，惟須獲得英國合併規管批准。該項擬收購事項包括英國23間經營賭場及3個非經營賭場牌照、與該等賭場相關之多項租賃業權及一項永久業權，以及三個非經營牌照。該協議於二零一二年九月十九日失效。然而，Rank於二零一三年三月六日宣佈，Rank已就Gala Casino 1 Limited訂立新有條件收購協議，購買原定收購協議內23間經營賭場中的19間，以及3個非經營賭場牌照。新有條件收購協議完成後，Rank將成為英國最大賭場營運商，擁有54間經營賭場以及12個非經營牌照。

### (d) 金融服務

國浩集團在香港直接經營股票及期貨經紀及企業顧問服務。然而，其主要透過豐隆金融集團(一間於馬來西亞證交所上市的公司)進行金融服務業務。國浩於一九九三年收購豐隆金融集團之25%權益，目前持有大約25.4%權益。由於豐隆金融集團被列為聯營公司，故儘管國浩可對其管理行使影響力，但並無控制豐隆金融集團。

豐隆銀行(豐隆金融集團擁有64.4%的附屬公司，於馬來西亞證交所上市)經營之網絡於馬來西亞擁有超過300間分行，並於新加坡及香港設有海外分行，以及一間位於越南的全資附屬公司，提供全面之個人財務服務、財資管理、企業及商業銀行服務。豐隆銀行透過持有成都銀行有限公司19.99%權益以及四川錦程消費金融有限責任公司49%權益，從而進駐中國。

豐隆金融集團其他金融服務權益乃透過於馬來西亞證交所上市之豐隆資本持有。豐隆資本主要從事投資銀行、證券經紀及期貨經紀業務、單一信託管理、基金管理及單一信託買賣。收購豐隆資本股份之有條件自願收購建議於二零一三年二月二十五日截止後，豐隆金融集團目前持有豐隆資本81.3%權益。

### 意見

國浩受到郭氏家族的嚴格控制，郭氏家族控制國浩已發行股本約74.5%。

國浩集團結集了多個完全不同的資產及業務組合。其核心業務為物業(包括酒店)、投資及金融服務(包括透過聯營公司)，但其亦透過Rank控制主要博彩業務。除了主要投資業務外，差不多所有該等核心業務均透過位於不同司法權區(新加坡、馬來西亞、英國及新西蘭)的多間上市公司經營。吾等未能物色另一間透過類似架構持有類似業務範疇的香港上市控股公司。

國浩各間上市附屬公司由其本身之管理層按照本身之政策營運。這情況與上市公司透過全資附屬公司擁有、完全由其本身酌情控制、買入及出售資產之情況不同。國浩之架構在其本身董事會及股東批准外，就其資產控制權設立限制，亦須取得其非全資附屬公司董事會及股東之批准，並考慮多個國家之適用上市規則及少數股東規定。吾等認為，國浩集團業務活動多元

化，加上分層投資控股架構，由於未及清晰，限制其股份對投資者之吸引力。投資者／股東可能對業務活動較為集中及組織架構較為簡單之集團投放更多價值。

## 2. 要約之原因及利益

收購人及其財務顧問之聲明

誠如以上綜合文件之渣打銀行函件所載，收購人之意向為私有化國浩。然而，收購人行使其強制性收購權利之能力，視乎接納之水平能否達到公司法之指定水平，及符合收購守則規則2.11之規定(即私有化條件)。

收購人認為：

- (a) 國浩私有化建議倘若成功，將可簡化國浩之股權架構及改善企業效益。收購人全資擁有國浩，將促使收購人集團與國浩之整合，並為收購人集團提供更大靈活性以支持國浩及其附屬公司日後之業務發展；及
- (b) 國浩私有化建議倘若成功，預期可通過精簡架構以節省成本，及減少為遵守規則及維持股份上市地位有關之成本，容許國浩完全集中其資源於業務營運。

收購人董事認為要約對收購股份持有人有利，原因如下：

- (i) 要約為收購股份持有人提供將彼等於股份之投資變現為現金回報之機會。於截至最後實際可行日期及包括該日止12個月，股份之日均成交額為186,675股股份，或於最後實際可行日期之已發行股份總額約0.06%。鑒於股份普遍成交疏落，收購股份持有人分散其於國浩之投資之機會有限。因此，要約即時為收購股份持有人提供將其於國浩之投資變現為現金之機會。
- (ii) 經提高收購價為收購股份持有人提供額外誘因以提呈接納要約。倘若私有化條件達成或獲豁免，凡根據要約提呈其接納之所有收購股份持有人，將獲得經提高收購價或基本收購價加額外現金代價(相等於經提高收購價)。

- (iii) 有條件要約選擇方案增加可供收購股份持有人選擇之方案。根據無條件要約選擇方案，收購股份持有人仍有機會按基本收購價無條件出售收購股份(並在私有化條件達成或獲豁免之規限下，獲得額外現金代價)。透過提供有條件要約選擇方案，收購人為決定不會提呈接納無條件要約選擇方案之收購股份持有人提供另一按經提高收購價出售收購股份之方案(儘管為有條件)。
- (iv) 股份不大可能有另一項全面要約。鑒於收購人持有國浩已發行股本約71.52%，收購股份持有人在未經收購人(其持有該等股份作長期投資)之批准下不大可能接獲第三方提出任何全面要約收購股份。

倘收購人未能進行強制性收購，收購人將(於適當時候)採取步驟，以確保足夠公眾持股量。

### 意見

促進以上(a)及(b)所述業務整合對收購人有利，故此獨立國浩股東並無特別理由支持該項私有化建議。然而，敬請獨立國浩股東留意，倘強制性收購及國浩撤回上市地位並未發生，概不能保證股份將以基本收購價或以上的價格進行買賣。吾等將於以下章節討論有關詳情。

### 3. 國浩集團財務資料之分析

#### (a) 收益表

下表載列國浩截至二零一二年六月三十日止三個年度及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月之綜合收益表概要。



## 新百利函件

表1：國浩之綜合收益表概要

	截至十二月三十一日		截至六月三十日		
	止六個月		止年度		
	二零一二年 百萬港元 (未經審核)	二零一一年 百萬港元 (未經審核)	二零一二年 百萬港元 (經審核)	二零一一年 百萬港元 (經審核)	二零一零年 百萬港元 (經審核)
收益	6,017.4	5,650.9	12,756.6	7,662.1	5,924.7
銷售成本	(3,103.1)	(2,839.9)	(6,770.7)	(3,639.1)	(2,990.4)
其他應佔成本	(113.9)	(90.4)	(224.2)	(179.6)	(153.4)
小計	2,800.4	2,720.6	5,761.7	3,843.4	2,780.9
其他收益	335.9	396.2	613.8	565.7	404.2
其他收入／(虧損)淨額	2,769.0	(3,155.8)	(2,880.8)	838.4	1,711.2
行政及其他經營支出	(2,510.3)	(2,337.9)	(4,571.8)	(2,279.6)	(1,837.9)
融資成本	(532.5)	(346.9)	(800.5)	(541.7)	(471.0)
經營溢利／(虧損)	2,862.5	(2,723.8)	(1,877.6)	2,426.2	2,587.4
投資物業估值盈餘	-	-	24.8	446.9	35.5
出售聯營公司之溢利	-	-	-	324.8	-
應佔聯營公司之溢利	525.9	324.9	760.2	1,686.4	630.9
應佔共同控制實體之溢利減虧損	25.2	8.8	37.4	58.3	15.5
除稅前溢利／(虧損)	3,413.6	(2,390.1)	(1,055.2)	4,942.6	3,269.3
稅項開支	(63.4)	(173.2)	(167.2)	(341.5)	(133.9)
期間/年度溢利／(虧損)	<u>3,350.2</u>	<u>(2,563.3)</u>	<u>(1,222.4)</u>	<u>4,601.1</u>	<u>3,135.4</u>
國浩股東應佔	<u>3,347.2</u>	<u>(2,595.1)</u>	<u>(1,293.8)</u>	<u>4,159.4</u>	<u>2,830.6</u>
年度/期間股息 (每股港元)	<u>-</u>	<u>0.50</u>	<u>2.20</u>	<u>3.20</u>	<u>2.80</u>

(i) 分類收益

國浩截至二零一二年六月三十日止兩個年度之經審核綜合收益表全文(摘錄自國浩截至二零一二年六月三十日止年度之年報)及國浩截至二零一二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合收益表概要(摘錄自國浩截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告)載於綜合文件附錄二，以供獨立國浩股東垂注。以下載列國浩之分類收益(來自對外客戶)概要：

(a) 截至二零一二年六月三十日止三個年度

表2：國浩之全年分類收益

	自營投資(附註) 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	證券、期貨 及經紀 百萬港元	總額 百萬港元
截至二零一二年 六月三十日止年度 之分類收益	841.2	1,678.6	10,182.1	54.7	12,756.6
截至二零一一年 六月三十日止年度 之分類收益	707.7	2,953.0	3,934.3	67.1	7,662.1
截至二零一零年 六月三十日止年度 之分類收益	415.5	2,791.7	2,651.4	66.1	5,924.7

(b) 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月

表3：國浩之半年度分類收益

	自營投資(附註) 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	證券、期貨 及經紀 百萬港元	總額 百萬港元
截至二零一二年 十二月三十一日 止六個月之分類收益	296.1	312.5	5,389.4	19.4	6,017.4
截至二零一一年 十二月三十一日 止六個月之分類收益	257.0	278.9	5,085.2	29.8	5,650.9

附註：僅利息收入及股息收入被確認為自營投資業務收益。

於回顧期間，物業發展及投資及酒店及休閒業務合共佔國浩收益約90%。根據國浩之會計政策，僅利息收入及股息收入被確認為自營投資分類收益。

國浩之收益增加約29.3%至截至二零一一年六月三十日止年度之77億港元，而去年則為59億港元，主要由於來自酒店及休閒業務的平均房租上升及博彩利潤有所改善。於截至二零一二年六月三十日止年度，收益增長持續，較去年增加66.5%至128億港元。該凌厲增長乃受到Rank（於二零一一年六月七日國浩取得控制權後一年被列為附屬公司）之全年收益所帶動。該增加部分已被新加坡及中國之樓市降溫措施所引致的物業銷售放緩所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，來自(i)自營投資；(ii)物業發展及投資；及(iii)酒店及休閒業務之收益與去年同期相比較為穩定。

### (ii) 其他收益

其他收益包括分租收入、巴斯海峽石油及燃氣特許權收入及酒店管理費。其他收益由去年同期約404,200,000港元增加40.0%至截至二零一一年六月三十日止年度約565,700,000港元，並進一步增加8.5%至截至二零一二年六月三十日止年度之613,800,000港元。增加主要由於原油及燃氣之平均價格較高，以致巴斯海峽石油及燃氣特許權收入增加，以及年內澳元兌美元之平均匯率升值所致。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，其他收益下跌15.2%至335,900,000港元。減少主要由於期內原油之平均價格較低，以致所得特許權減少所致。

### (iii) 其他收入／(虧損)淨額

於截至二零一二年六月三十日止年度，其他虧損淨額為29億港元（去年同期則為其他收入淨額8億港元），主要由於交易金融資產之未變現淨虧損。國浩之全球股票經歷令人失望之一年，所有主要環球股市錄得負回報，市場情緒受到憂慮歐元區債務危機、美國經濟復甦緩慢，以及中國經濟大幅放緩帶來之不利影響所困擾。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，其他收入淨額為28億港元，主要由於二零一二年之下半年金融市場復甦，以致出現交易金融資產之已變現及未變現淨收益所致。

### (iv) 行政及其他經營支出

於截至二零一二年六月三十日止年度，行政及其他經營支出較去年增長兩倍，達到46億港元，乃由於首年併入Rank之全年業績。

於截至二零一二年十二月三十一日止六個月，行政及其他經營支出為25億港元，較去年同期增長7.4%，主要由於Rank之經營成本增加。

(v) 溢利／(虧損)淨額

於截至二零一二年六月三十日止年度，國浩錄得國浩股東應佔淨虧損約13億港元，而去年則為國浩股東應佔淨溢利約42億港元。下表載列截至二零一二年六月三十日止三個年度之除稅前溢利／(虧損)明細：

表4：國浩之全年分類除稅前溢利／(虧損)

	自營投資 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	石油及 燃氣 百萬港元	證券、 期貨及經紀 百萬港元	金融服務 百萬港元	總額 百萬港元
截至二零一二年六月三十日止年 度之除稅前分類溢利／(虧損)	(2,278.5)	(571.7)	670.9	381.3	4.9	737.9	(1,055.2)
截至二零一一年六月三十日止年 度之除稅前分類溢利／(虧損)	1,629.3	971.2	894.2	304.2	14.3	1,129.4	4,942.6
截至二零一零年六月三十日止年 度之除稅前分類溢利／(虧損)	1,746.2	583.1	254.5	224.5	13.1	447.9	3,269.3

截至二零一零年六月三十日止年度，自營投資錄得17億港元，佔除稅前溢利總額之53.4%。截至二零一一年六月三十日止年度，國浩之除稅前溢利增加51.2%至49億港元。該增加乃由於(i)新加坡之物業銷售增加；(ii)平均房租及博彩利潤增加；及(iii)豐隆金融集團應佔之利潤增加，其錄得Hong Leong Assurance Bhd Life業務盈餘轉撥175,000,000馬來西亞元及從Hong Leong Assurance Bhd之一般保險業務轉撥至MSIG Insurance(馬來西亞)Bhd之一次性收益619,000,000馬來西亞元。於截至二零一二年六月三十日止年度，國浩錄得除稅前虧損11億港元，乃由於(i)自營投資之重大未變現分類虧損23億港元；及(ii)採納施工竣工法以確認收益而倒減國浩房地產確認之溢利11億港元後，物業業務錄得虧損6億港元。

儘管國浩大部份營運附屬公司及聯營公司於年內錄得盈利，其自營投資業務自二零一一年第三季起面對動盪不穩之市況的衝擊，例如全球經濟增長疲弱、歐元區債務危機尚未解決，以及全球企業盈利薄弱。儘管國浩已收復截至二零一一年十二月三十一日止六個月24億港元淨虧損當中的一半，但全年業績仍錄得虧損。

## 新百利函件

全球股價上升對自營投資業務表現帶來重大的有利影響，故國浩於截至二零一二年十二月三十一日止六個月轉虧為盈。國浩於截至二零一二年十二月三十一日止六個月之國浩股東應佔淨溢利為33億港元，而去年同期錄得國浩股東應佔淨虧損約26億港元。下表載列截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月之除稅前溢利／(虧損)明細。

表5：國浩之半年度除稅前分類溢利／(虧損)

	自營投資 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	石油及 燃氣 百萬港元	證券、 期貨及經紀 百萬港元	金融服務 百萬港元	總額 百萬港元
截至二零一二年十二月三十一 日止六個月之除稅前分類溢 利／(虧損)	2,790.0	(416.5)	370.4	179.9	(6.4)	496.2	3,413.6
截至二零一一年十二月三十一 日止六個月之除稅前分類溢 利／(虧損)	(3,033.0)	(261.5)	298.4	290.2	4.9	310.9	(2,390.1)

### (vi) 股息

吾等注意到，國浩近年均有派付股息，即使於二零一一年至二零一二年年度錄得虧損亦然。於二零一二年至二零一三年年度未有派付中期股息的做法，與國浩於該公佈所作出之意向一致。股息水平及派付比率各有不同。於截至二零一一年六月三十日止年度，國浩派付之股息佔國浩自上市附屬公司及聯營公司及上市投資所得股息及利息約70%，而於截至二零一二年六月三十日止年度則約為50%。最近一個財政年度之減少可能是由於年內國浩之整體虧損。根據基本收購價每股88.00港元，股息收益率(根據截至二零一二年六月三十日止三個年度之每股平均股息計算)為3.1%。於二零一零年至二零一二年年度，該股息收益率與恒生指數平均股息收益率相同。平均股息收益率(根據每股100.00港元之經提高收購價計算)為2.73%。

### 意見

併入Rank後，酒店及休閒業務一直為收益帶來最大貢獻(截至二零一二年六月三十日止年度約80%)。來自物業發展及投資業務的收益主要視乎發展時間而定，來自自營投資業務的收益(來自利息及股息)則較少。豐隆金融集團(被列為聯營公司)並無併入。

近期溢利／虧損較為波動，主要由於自營投資業務的業績所致，該業績隨著全球股市而變動，而交易金融資產之未變現溢利／虧損淨額已計入收益表。於截至二零一二年六月三十日止年度，錄得集團除稅前虧損11億港元，

而截至二零一二年十二月三十一日止六個月則錄得除稅前溢利34億港元的強勁復甦。於截至二零一二年六月三十日止年度，來自物業發展及投資業務的業績亦反覆波動，錄得除稅前虧損6億港元。來自物業活動的業績乃受項目之完成時間(未必同時於財政年末完成)及投資物業的定期重新估值等因素的影響。

由於兩個核心業務(自營投資及物業發展及投資)的溢利/(虧損)的波動性，吾等認為其對獨立國浩股東而言乃無效或無用，以準備按盈利之倍數為該等物業進行估值。由於該兩項業務對國浩整體之重要性，故亦用作為股份進行估值。基於該等理由，吾等集中於吾等對資產負債表措施之分析(其較為穩定，載於下一章節)，並於本函件其餘部分討論與其他主要市場相關的因素。

(b) 財務狀況及物業估值

國浩於二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日之經審核綜合資產負債表全文(摘錄自國浩於截至二零一二年六月三十日止年度之年報)及國浩於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日未經審核綜合資產負債表概要(摘錄自國浩於截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告)載於綜合文件附錄二，以供獨立國浩股東垂注。國浩於二零一零年六月三十日、二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之綜合資產負債表概要如下：

表6：國浩之綜合資產負債表概要

	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	於二零一二年 六月三十日 百萬港元 (經審核)	於二零一一年 六月三十日 百萬港元 (經審核)	於二零一零年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	12,381.0	11,780.3	10,789.9	2,616.6
其他物業、廠房及設備	14,772.9	14,335.5	14,271.5	9,948.0
聯營公司權益	6,212.9	5,335.5	4,886.3	5,292.3
共同控制實體權益	921.2	872.7	938.4	836.1
可供出售金融資產	12,731.8	11,553.9	11,178.2	5,965.6
遞延稅項資產	192.6	182.4	112.6	1.2
無形資產	7,671.8	7,446.0	8,021.9	1,266.7
商譽	539.3	529.1	534.8	265.0
非流動資產總額	55,423.5	52,035.4	50,733.6	26,191.5

## 新百利函件

	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	於二零一二年 六月三十日 百萬港元 (經審核)	於二零一一年 六月三十日 百萬港元 (經審核)	於二零一零年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
<b>流動資產</b>				
發展中物業	32,839.8	32,323.1	27,471.0	21,393.2
持作銷售用途之物業	1,415.5	1,596.5	1,864.8	1,429.3
貿易及其他應收賬款	2,084.5	3,064.1	4,269.9	2,281.6
交易金融資產	13,452.6	9,512.3	16,922.5	18,135.6
現金及短期資金	11,601.1	8,800.1	15,591.4	6,412.2
<b>流動資產總額</b>	<u>61,393.5</u>	<u>55,296.1</u>	<u>66,119.6</u>	<u>49,651.9</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	6,019.5	5,920.1	5,670.3	5,742.2
銀行貸款及其他借貸之 流動部份	14,113.3	14,968.7	30,369.9	7,414.4
稅項	903.3	1,025.5	1,440.5	319.2
撥備及其他負債	209.2	85.6	128.7	9.8
<b>總流動負債</b>	<u>21,245.3</u>	<u>21,999.9</u>	<u>37,609.4</u>	<u>13,485.6</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>40,148.2</u>	<u>33,296.2</u>	<u>28,510.2</u>	<u>36,166.3</u>
<b>總資產減流動負債</b>	95,571.7	85,331.6	79,243.8	62,357.8
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款及其他借貸之 非流動部份	34,139.7	28,880.7	17,044.8	10,858.6
應付非控制權益款項	786.4	723.4	602.8	-
撥備及其他負債	703.3	727.7	665.5	53.4
遞延稅項負債	239.2	232.1	695.7	634.7
<b>非流動負債總額</b>	<u>35,868.6</u>	<u>30,563.9</u>	<u>19,008.8</u>	<u>11,546.7</u>
<b>淨資產</b>	59,703.1	54,767.7	60,235.0	50,811.1
<b>股本及儲備</b>				
股本	1,275.3	1,276.0	1,280.4	1,280.7
儲備	47,748.5	42,922.1	47,727.1	42,072.1
<b>國浩股東應佔權益</b>	49,023.8	44,198.1	49,007.5	43,352.8
<b>非控制權益</b>	<u>10,679.3</u>	<u>10,569.6</u>	<u>11,227.5</u>	<u>7,458.3</u>
<b>總權益</b>	<u><u>59,703.1</u></u>	<u><u>54,767.7</u></u>	<u><u>60,235.0</u></u>	<u><u>50,811.1</u></u>

## 新百利函件

下表載列國浩按主要業務活動分類之資產及負債之明細：

**表7：國浩按主要業務活動分類之資產及負債**

	自營投資 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	石油及 燃氣 百萬港元	證券、 期貨及經紀 百萬港元	金融服務 百萬港元	總額 百萬港元
<b>於二零一二年六月三十日</b>							
總資產	24,469.6	53,143.7	23,346.6	1,037.1	308.4	5,026.1	107,331.5
總負債	8,473.8	35,931.2	8,112.4	1.7	44.7	-	52,563.8
資產淨值	15,995.8	17,212.5	15,234.2	1,035.4	263.7	5,026.1	54,767.7
<b>於二零一一年六月三十日</b>							
總資產	34,970.1	51,070.1	24,701.2	1,132.9	410.7	4,568.2	116,853.2
總負債	10,443.4	34,882.4	11,172.7	0.8	118.9	-	56,618.2
資產淨值	24,526.7	16,187.7	13,528.5	1,132.1	291.8	4,568.2	60,235.0
<b>於二零一零年六月三十日</b>							
總資產	26,946.3	32,855.0	11,884.9	915.3	308.6	2,933.3	75,843.4
總負債	1,510.0	18,941.6	4,519.3	1.1	60.3	-	25,032.3
資產淨值	25,436.3	13,913.4	7,365.6	914.2	248.3	2,933.3	50,811.1

### (i) 物業

於二零一二年十二月三十一日，物業發展及投資佔國浩集團總資產一半以上。投資物業包括租予第三方之物業及發展中物業，主要位於新加坡、中國、馬來西亞及香港。投資物業於國浩集團賬目按公平市值列賬。

於二零一一年六月三十日，國浩集團之投資物業大幅增加至108億港元(為於二零一零年六月三十日水平之四倍)，乃由於加入新加坡Tanjong Pagar地盤的商業部分，藉此為租賃商業部分之經常性收入建立基礎。國浩房地產在新加坡、中國、馬來西亞及越南負責五個綜合發展項目，包括一個結合發展與投資物業的項目。於二零一二年六月三十日，國浩集團之投資物業進一步增加9.2%至118億港元(主要由於從發展中物業轉撥)，並於二零一二年十二月三十一日進一步增加5.1%至124億港元。

其他物業、廠房及設備按照成本減累積折舊及任何減值虧損後列賬。其中80%以上為租賃權益及永久業權土地及樓宇(包括國浩集團物業之自用部分)。截至二零一一年六月三十日止年度之大幅增長主要由於年內於新加坡購買大量土地及收購Rank。於二零一二年十二月三十一日之數字與去年末差不多相同。



發展中物業及持作銷售用途之物業持有作流動資產，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃物業估計售價減銷售所產生之成本。與各去年末相比，發展中物業及持作銷售用途之物業於二零一一年及二零一二年六月三十日分別錄得28.5%及15.6%的穩定增長。於二零一二年十二月三十一日，該數字與於二零一二年六月三十日的數字差不多相同。

該等物業權益之獨立物業估值詳載於綜合文件附錄三(篇幅較長但重要之附錄)，以供獨立國浩股東垂注。根據估值報告，貴集團管理層估計於二零一三年一月三十一日國浩應佔物業權益估值產生之估值盈餘約為5,910,000,000港元，乃根據於二零一三年一月三十一日國浩應佔物業權益估值計算，載於綜合文件附錄三，並按國浩集團管理層提供之(i)該等物業權益於二零一三年一月三十一日之賬面值；及(ii)相關潛在稅項負債作出調整。誠如估值報告所載，獨立物業估值師已採用直接比較法、收入資本化法及折舊重置成本法之組合為國浩集團之物業進行估值。獨立物業估值師採納之估值法詳情載於估值報告。

吾等已就採用不同估值方法、基準及假設為國浩集團持有之不同物業進行估值之原因與獨立物業估值師會面及討論，並檢驗獨立估值師使用之估值工作表及可比較樣本。下表載列獨立物業估值師為國浩集團持有之不同物業進行估值時採用的估值方法概要。

**表8：估值方法概要**

獨立物業估值師	物業權益	估值方法
世邦魏理仕有限公司	國浩、GuocoLeisure及國浩房地產持有之物業權益位於中國、香港、馬來西亞、新加坡、越南及斐濟。目標物業主要為發展中物業、持作銷售用途之物業及投資物業。	大部分物業權益以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以其現有狀況(視乎租賃或其他事項)交吉形式出售。比較乃按實際交易所變現的價格及／或對比較物業的出價進行。類似面積、特性及地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致公平值比較。  估值師認為若干租賃物業權益不具任何商業價值，主要由於其禁止轉讓或分租及／或缺乏大額的租值溢利。

獨立物業估值師	物業權益	估值方法
Christie + Co	Guoman Hotels Limited (GuocoLeisure之全資附屬公司)持有之物業權益位於英國。差不多所有目標物業均為酒店。	物業權益以收入資本化法進行估值。估值師亦已參考英國酒店物業市場的成交記錄作為估計目標物業之基準。就酒店銷售記錄之比較而言，乃採納「每間出租房間」的基準。為確認根據收入資本法給予的市值，已對可比較酒店的銷售作詳細分析及以對目標物業的所有優點及缺點作衡量。
Gerald Eve LLP	Rank及Clermont Leisure (UK) Limited (GuocoLeisure之全資附屬公司)持有之物業權益位於英國。目標物業主要為賭場及bingo博彩場。	於進行物業權益估值時，估值師已採納收入資本化法根據自估值日起之租金收入潛力之資本化按照資本值評估之適當投資收益率進行估值。估值師已參考可資比較物業之分析及其對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。估值師已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入／租值利潤租金溢利之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。估值師亦已反映潛在買家對首日收購及佔用物業(已按適當透過增資就其特定用途進行設計或改裝)之評估。

---

## 新百利函件

---

獨立物業估值師	物業權益	估值方法
Cushman & Wakefield Spain Ltd.	Rank持有之物業權益位於西班牙。目標物業主要為bingo博彩場。	於進行物業權益估值時，估值師已採納收入資本化法根據自估值日起之現有及復歸租金收入潛力之資本化按照達致資本值之適當投資收益率進行估值。估值師已參考可資比較物業之市場交易分析及其對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。估值師已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。
The Hallstrom Group Inc.	Molokai Properties Limited (GuocoLeisure之全資附屬公司)持有之物業權益位於夏威夷島嶼之莫洛凱島。目標物業主要由空置土地組成。	大部分目標物業主要以直接比較法作出估計，有關方法乃根據物業價值受市場類似物業一般所得價格規管的原則為基礎，並予以調整以補償可資比較物業及有關物業之間的差額。  位於莫洛凱島偏遠鄉村地區的若干建築物乃使用折舊重置成本分析進行估值。

獨立物業估值師主要採納直接比較法及收入資本化法作為估值方法，為國浩集團所持有之不同物業進行估值。彼等根據多個考慮因素(其中包括類似物業是否存在市場交易、物業性質(不論是否永久業權、短期或長期租賃物業、經營租賃等)、為類似物業進行估值之可接受方法及現行投資者所需求或預期)決定使用採納直接比較法或收入資本化法其中任何一個方法。

根據以上基準，吾等認為估值方法，以及獨立物業估值師為國浩集團物業進行估值所採用的基準及假設乃屬合理。

### (ii) 於聯營公司及共同控制實體之權益

於聯營公司及共同控制實體之投資是計入國浩賬目之權益，有關權益按成本初始列賬，並就國浩應佔淨資產之任何變動及其後之任何相關減值虧損作出調整。主要聯營公司為豐隆金融集團。

於截至二零一一年六月三十日止年度，Rank於二零一一年六月七日在國浩就Rank股份提出收購建議的收購截止日被停止確認為聯營公司。於二零一零年九月十六日，國浩出售其於Pepsi-Cola Products Philippines, Inc.之30%全部權益予第三者，確認至收益表之溢利約為324,800,000港元。

### (iii) 可供出售金融資產及交易金融資產

於二零一二年六月三十日，自營投資佔國浩集團總資產約22.8%。可供出售金融資產在每個報告期終日重新計量，而任何未變現收益或虧損於公平價值儲備中獨立累計。交易金融資產亦在每個報告期終日重新計量，而所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

於二零一一年六月三十日，國浩之可供出售金融資產增加87.4%至112億港元，而去年末則為60億港元。此乃由於美國聯儲局自二零一零年下半年開始推行第二輪量化寬鬆政策起息口一直偏低，以及大部分發展國家繼續推行貨幣寬鬆及刺激財政政策，以致國浩增加於股票及負債之分配所致。於二零一二年六月三十日，國浩之可供出售金融資產輕微增加3.4%至116億港元。在各國央行持續執行寬鬆貨幣政策、美國經濟數據有所改善、中國重現增長預期及市場估值偏低之支持下，全球股票價格於二零一二年下半年拾級而上，該數字於二零一二年十二月三十一日持續增加10.2%至127億港元。另一方面，與去年年結日相比，交易金融資產於二零一一年六月三十日下跌6.7%至169億港元，於二零一二年六月三十日進一步減少43.8%至95億港元，但於二零一二年十二月三十一日增加41.4%至135億港元。該等變動乃由於在相關回顧期間公平價定值之股價變動及買賣自營投資所致。

於二零一二年十二月三十一日，國浩於東亞銀行持有約14.3%權益(入賬為可供出售金融資產)，此乃國浩之最大單一自營投資。自營投資總額(不包括現金)當中，於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日在東亞銀行之投資分別佔約22%、26%及42%，而於二零一二年十二月三十一日則佔約36%。於最後實際可行日期，持有之其他可供出售金融資產及交易金融資產大部分為國際大型企業權益性證券。

### (iv) 無形資產及商譽

於二零一零年六月三十日，國浩集團之無形資產約13億港元，主要為其於巴斯海峽石油信託之權益，按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。無形資產由13億港元增加至截至二零一一年六月三十日止年度之80億港元，包括於Rank之無形資產。

該款項於截至二零一二年六月三十日止年度減少至74億港元，主要由於在年終結算日澳元及英鎊兌美元貶值、攤銷開支(按直線法基準以原來可使用年期計算)及減值虧損所致。於二零一二年十二月三十一日，無形資產為77億港元，由於匯兌差額而錄得輕微增長約3.0%。

於截至二零一一年六月三十日止年度，國浩集團之商譽增加269,800,000港元至534,800,000港元，乃由於年內收購Rank之控股權益產生之商譽所致。商譽於各財政年度完結日進行減值測試，於回顧期間並無識別減值。於截至二零一二年六月三十日止年度，由於作出輕微的匯兌調整，國浩集團之商譽減少1.1%至529,100,000港元。

### (v) 現金及短期資金

於二零一一年六月三十日，國浩集團之現金及短期資金較去年年結日之64億港元增加143.2%至156億港元。年內，國浩房地產於二零一零年十二月透過供股籌得532,500,000新加坡元，國浩已按比例承購。於二零一二年六月三十日，國浩集團之現金及短期資金減少至88億港元，但於二零一二年十二月三十一日增加至116億港元。該增加主要由於國浩發行500,000,000美元(39億港元)之中期票據所得款項所致。

### (vi) 銀行貸款及其他借貸

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款及其他借貸總額約為483億港元，其中141億港元在隨後十二個月內支付。國浩集團之總貸款主要以新加坡元、美元、英鎊及人民幣計算。於二零一二年十二月三十一日，借貸約66%按浮動利率計算，其餘按固定利率計算。

### (vii) 每股資產淨值及有形資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，國浩股東應佔之資產淨值(不包括非控制權益，「資產淨值」)及有形資產淨值(不包括非控制權益、無形資產及商譽，「有形資產淨值」)分別約490億港元及408億港元。

誠如上文「(b)財務狀況及物業估值」一節於「(i)物業」一段所述，國浩集團之土地及樓宇按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬，而投資物業則按公平值列賬。因此，土地及樓宇之賬面值可能有別於大部分現有估值。

下文載列國浩股東應佔資產淨值及有形資產淨值之計算，並已按上文所討論及估值報告所載之基準，調整國浩於二零一三年一月三十一日應佔之物業權益估值產生之重估盈餘，以反映國浩集團物業權益之現值(「重估資產淨值」或「重估有形資產淨值」)。

表9：重估資產淨值及重估有形資產淨值

(未經審核)	國浩 股東應佔 資產淨值	國浩 股東應佔 有形資產淨值
於二零一二年十二月三十一日(百萬港元)	49,023.8	40,812.7
每股資產淨值／有形資產淨值(港元)	149.0	124.0
加：國浩於二零一三年一月三十一日應佔之 物業權益獨立物業估值產生之重估盈餘 (百萬港元) <sup>(附註)</sup>	5,910.0	5,910.0
就現值作出調整後之重估數字(百萬港元)	54,933.8	46,722.7
已發行股份數目	329,051,373	329,051,373
<b>每股重估資產淨值／有形資產淨值(港元)</b>	<b>166.9</b>	<b>142.0</b>

附註：根據國浩於二零一三年一月三十一日應佔之物業權益獨立物業估值(誠如估值報告所載)，已就(i)該等物業權益於二零一三年一月三十一日之賬面值；及(ii)國浩集團管理層所提供之相關潛在稅項負債作出調整。

按以上討論之基準，根據國浩於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表，估值前每股資產淨值及有形資產淨值分別約為149.0港元及124.0港元。經調整土地及樓宇公平值後之每股重估資產淨值及重估有形資產淨值分別約為**166.9**港元及**142.0**港元。

### 意見

物業乃國浩集團持有之最大資產分類。誠如綜合文件附錄三所載，獨立物業估值已於二零一三年一月三十一日獨立重估所有物業權益。

自營投資市值由二零一二年六月三十日至二零一二年十二月三十一日凌厲反彈。按國浩所提供資料之基準，吾等估計自營投資於二零一三年二月二十八日之價值差不多維持與二零一二年十二月三十一日相若的水平。

儘管國浩於過去三個財政年度之賬面收益大部份來自酒店及休閒業務，務請注意，該類業務並非佔總資產或淨資產之最大部份，亦並非國浩內對溢利／虧損作出最大貢獻之分類。自營投資業務及偶爾，物業發展及投資業務之盈利能力較酒店及休閒業務更高。自營投資業務只有利息及股息計入國浩之收益，倘出售投資所得款項亦計入，截至二零一二年六月三十日止年度，自營投資業務之營業額或會達95.77億港元，相比酒店及休閒業務為101.82億港元。國浩集團於二零一二年十二月三十一日之總資產過半數為物業發展及投資業務。基於這些原因，股份實在難以分類為屬於某一行業。

吾等進行分析時採納每股資產淨值，而非每股有形資產淨值作為吾等的主要計量標準。無形資產及商譽價值約為82億港元(約每股25港元)。無形資產及商譽主要與Rank有關，而Rank之營運帶來利潤，而其他無形資產與所得之令人滿意之石油及燃氣特許權有關。因此，吾等認為無形資產及商譽之價值獲得充足資產支持。吾等注意到，於二零一二年十二月三十一日，國浩董事尚未考慮任何適當之減值。

如上文表9所載，每股重估資產淨值為166.9港元。如下文圖4所載，於過去五年，股份一直以資產淨值之重大折讓介乎約14%至66%買賣。該重大折讓的一個可能原因是大多數物業權益及大部分國浩其他資產(自營投資除外)可算是「間接」，即透過不同的上市附屬公司持有，此舉減少母公司對該等資產／業務之控制及支配。

#### 4. 股份市價之分析

##### (a) 市值與基本收購價及經提高收購價比較

表10：股價比較

	溢價或(折讓)	
	每股88.00港元	每股100.00港元
(i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股70.50港元	24.8%	41.8%
(ii) 股份於截至及包括最後交易日前連續5個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約70.55港元	24.7%	41.7%
(iii) 股份於截至及包括最後交易日前連續10個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約70.39港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格70.22港元	25.3%	42.4%
(iv) 股份於截至及包括最後交易日前連續30個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約71.42港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格70.15港元(「不受干擾股價」)	25.4%	42.6%

---

## 新百利函件

---

	溢價或(折讓)	
	每股88.00港元	每股100.00港元
(v) 股份於截至及包括最後交易日前連續60個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約71.35港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格69.82港元	26.0%	43.2%
(vi) 股份於截至及包括最後交易日前連續90個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約69.89港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格68.33港元	28.8%	46.3%
(vii) 股份於截至及包括最後交易日前連續180個交易日在聯交所所報之加權平均收市價每股約66.68港元並於暫停過戶登記日期前的交易日減去二零一二年末期股息所產生每股淨價格65.02港元	35.3%	53.8%
(viii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股92.75港元	5.4%	(7.3)%

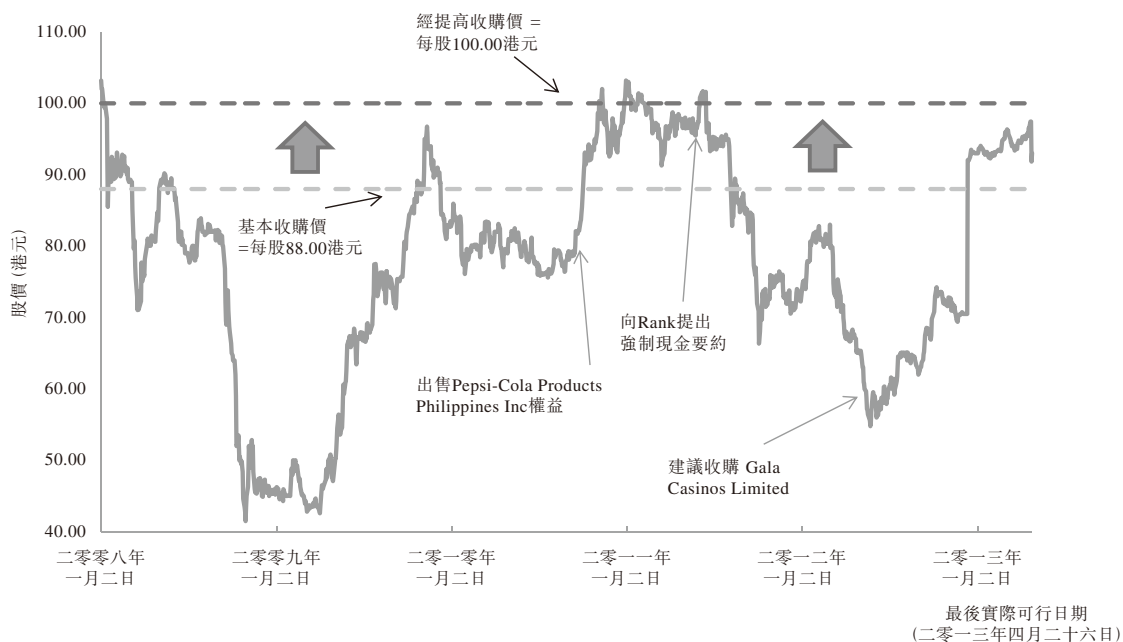
吾等認為，於最後實際可行日期之股價及較基本收購價之溢價受到該公佈及第二份公佈的影響。就以上數字而言，吾等認為上文(iv)較不受干擾股價約每股70港元高約25.4%及42.6%之溢價很可能是獨立國浩股東考慮的最具代表性溢價。吾等注意到，以上(ii)至(v)之溢價分別按基本收購價為25-26%及經提高收購價為42-43%之範疇分類。就90日及180日之較長交易期，溢價較高，屬於46%至54%的範圍。



(b) 於5年及1年期內之收市價

下文載列自二零零八年一月二日起截至及包括最後實際可行日期(「回顧期間」)之股份收市價概要：

圖2：股價走勢圖



於回顧期間，股份之收市價在每股41.5港元至每股103.2港元之間。自二零一零年十月起至二零一一年五月止期間，股份以高於每股90港元之價格買賣，並於二零一一年三月某日以高於每股100港元之價格收市。於回顧期間，在1,313日當中37日股份以每股100.00港元或以上之價格收市。

國浩宣佈於回顧期間的三個須予公佈交易—於二零一零年九月出售Pepsi-Cola Products Philippines Inc.之權益、於二零一一年五月就Rank提出強制性現金收購建議，以及於二零一二年五月建議收購Gala Casinos Limited。

於截至最後交易日(即二零一二年十二月三日)止之十二個月回顧期間(「十二個月回顧期間」)，股份以每股54.80港元至每股83.00港元之價格買賣。於緊隨截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期業績公佈刊發後，股份之收市價低於每股80.00港元。在此期間，國浩錄得淨虧損約26億港元，主要由國浩之自營投資業務所產生，該業務曾受到金融市場疲弱之不利影響。誠如上圖所載，股份之收市價於隨後三個月進一步下跌至二零一二年五月二十三日每股54.80港元，並於其後截至二零一二年六月三十日止年度之全年業績公佈刊發時回復升勢至每股63.00港元。

## 新百利函件

其後及直至二零一二年十二月十二日該公佈刊發前，股份之收市價大部分時間維持在大約每股70港元左右。於該公佈刊發後及截至最後實際可行日期，股份收市價之下限及上限分別增加至每股91.85港元及每股97.45港元，股份平均收市價約每股93.98港元。

### (c) 交易流通量

下表載列股份之每月總成交量及自二零一二年起至最後實際可行日期止該每月總成交量佔國浩已發行股本總額及公眾持股量之百分比：

**表11： 股份之交易流通量**

	股份每月 總成交量	股份 佔已發行股份 總額之百分比 <sup>(1)</sup>	每月 總成交量 佔公眾持股量 之百分比 <sup>(2)</sup>
<b>二零一二年</b>			
一月	728,451	0.22%	0.88%
二月	1,599,312	0.49%	1.93%
三月	6,981,576	2.12%	8.44%
四月	4,013,825	1.22%	4.85%
五月	3,078,255	0.94%	3.72%
六月	1,586,673	0.48%	1.92%
七月	4,110,878	1.25%	4.97%
八月	1,222,383	0.37%	1.48%
九月	1,637,206	0.50%	1.98%
十月	3,558,177	1.08%	4.30%
十一月	1,687,514	0.51%	2.04%
十二月	12,573,463	3.82%	15.20%
<b>二零一三年</b>			
一月	6,495,123	1.97%	7.85%
二月	1,815,782	0.55%	2.20%
三月	1,937,143	0.59%	2.34%
由二零一三年四月一日至 最後實際可行日期	4,772,519	1.45%	5.77%

資料來源： 彭博及聯交所網站

附註：

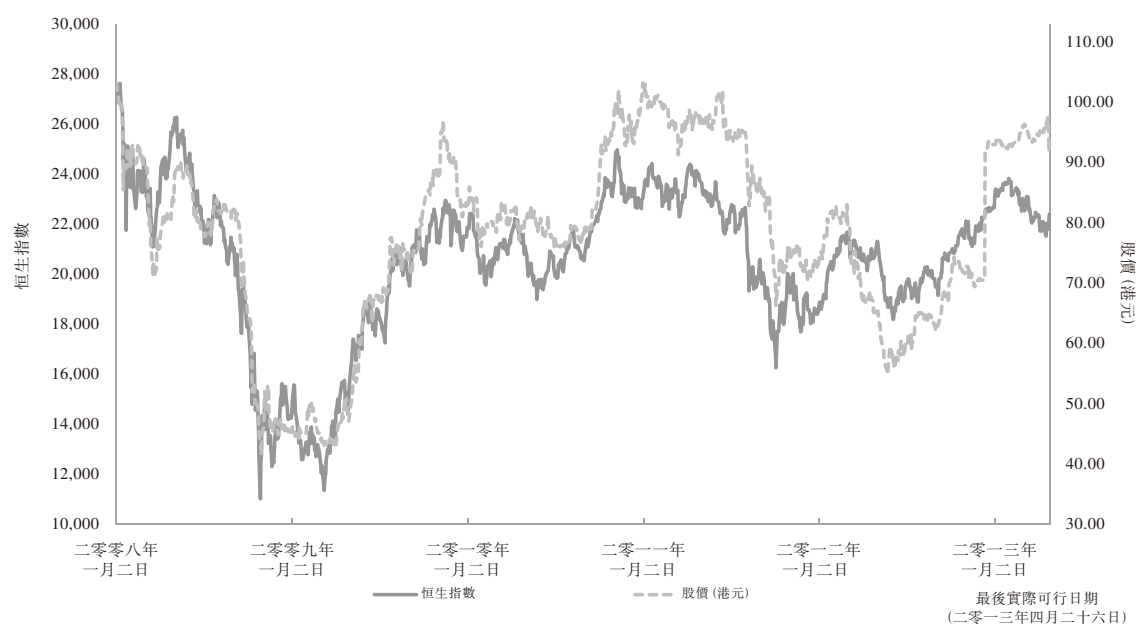
- (1) 按股份每月總成交量除以回顧期間各月末國浩已發行股本總額計算。
- (2) 按股份每月總成交量除以於最後實際可行日期公眾持股量之股份總數82,697,407股計算。

根據以上圖表，吾等認為，於二零一二年起直至十二月該公佈刊發後買賣飆升為止，股份之交易流通量普遍偏低。其他月份之買賣較為活躍，可能與公佈業績有關。由於股份不可被視為活躍買賣，獨立國浩股東按固定現金價無條件出售可能是個重要的機會。

(d) 股份與恒生指數走勢之比較

下文載列於回顧期間股份收市價與恒生指數之走勢：

圖3： 股份及恒生指數之走勢

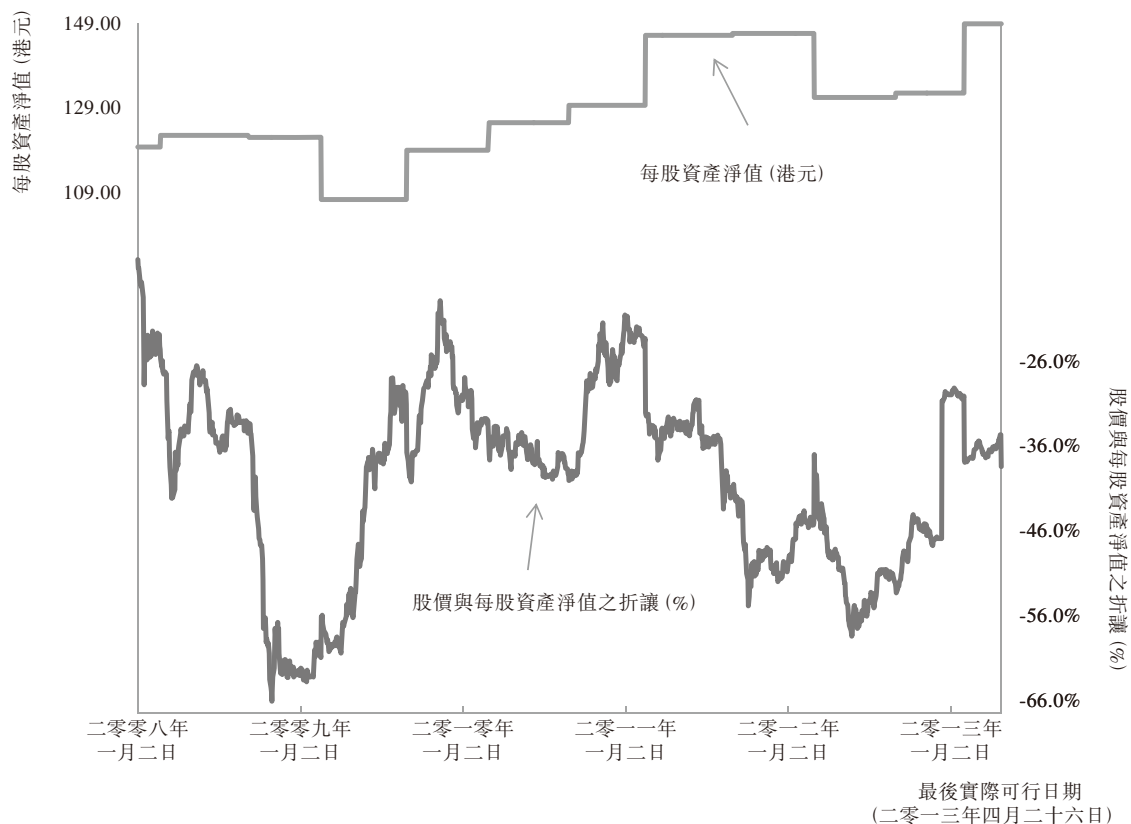


如上圖所示，股價於過去五年普遍地與恒生指數同步變動。如上文第3節所討論，恒生指數與股價之相關性可能是因為國浩公布之盈利能力明顯受到其自營投資業務所影響，乃主要投資於上市證券，加上由於多項其他業務均透過上市附屬公司(儘管並非於香港上市)持有。

國浩股價於二零一二年內大部分時間未能跟隨恒生指數之走勢，可能是基於中期及末期業績欠佳。截至二零一一年十二月三十一日止六個月及截至二零一二年六月三十日止年度產生淨虧損26億港元及13億港元。近期表現較整體股市更佳，吾等認為歸因於該公佈。

(e) 於5年期內股價對資產淨值之折讓

圖4： 每股資產淨值及股價對每股資產淨值之折讓走勢



國浩透過於結算年度／期間後2至3個月每年兩次刊發中期及末期業績公佈，就其每股資產淨值作出報告。吾等注意到，如國浩於回顧期間不時所公佈，股價普遍與每股資產淨值同步變動，但於若干月份走勢較高。

於回顧期間(截至最後交易日)，股份按每股資產淨值折讓介乎約13.9%至66.0% (平均約40.1%)買賣。由二零零八年十一月至二零零九年二月期間，正值二零零八年金融危機令香港股市低迷，每股資產淨值相對大幅折讓。國浩於二零零九年二月十七日公佈其每股資產淨值由122.2港元下跌至107.5港元。於二零一二年五月當恒生指數跌破19,000點時，每股資產淨值大幅折讓，而二零一二年六月三十日之每股資產淨值為132.6港元。

於截至最後交易日之12個月期內，每股資產淨值之折讓介乎37%至58%，平均約為49%。

## 意見

每股88.00港元之基本收購價及每股100.00港元之經提高收購價指較該公佈前約每股70港元之不受干擾股價溢價分別約25%及43%。於該公佈前五年期內，股份多個月來(尤其是二零一一年)以每股88.00港元以上買賣，並於較少期間以每股100港元以上買賣。這五年期內之最高收市價為每股103.2港元。然而，於該公佈前整個年度，股份之收市價低於88.00港元，而最低收市價為每股為54.8港元。

吾等認為，股份於該公佈前年度並無活躍買賣，以致提供機會以固定現金價格出售具潛在價值之股份。

於該公佈前五個年度，股份持續按每股資產淨值之重大折讓在市場上買賣。於截至最後交易日之12個月期間，平均折讓約為49%。

如上文圖3所載，恒生指數與股價走勢之間存在相關性。這可能是因為國浩之重大自營投資業務(不包括現金)(於二零一二年十二月三十一日總資產之22%)，或由於其他主要業務均由上市附屬公司持有，儘管該等附屬公司並非於香港上市。

## 5. 根據上市公司市價計算國浩估值之說明

由於國浩之上市資產佔大部分及吾等從上述股價表現與恒生指數之相關性觀察到，吾等已根據於二零一二年十二月三十一日(i)其上市附屬公司及聯營公司以及東亞銀行之股份市值；及(ii)國浩其他資產／負債(不包括國浩與上述上市附屬公司／聯營公司及東亞銀行相關之所有資產及負債)之賬面值計算國浩之估值，僅供說明之用。吾等已與國浩集團管理層討論國浩集團之最新財務狀況，並已得出結論，即自二零一二年十二月三十一日以來其他資產／負債(惟國浩房地產、GuocoLeisure、Rank及豐隆金融集團持有者及國浩持有之東亞銀行股份除外)之價值並無重大變動。

表12：市價相關價值之計算

	於二零一二年 六月三十日 (百萬港元)	於二零一二年 十二月三十一日 (百萬港元)	於最後實際 可行日期 <sup>(1)</sup> (百萬港元)
附屬公司及聯營公司股份市值			
－國浩房地產	7,664	11,755	10,838
－GuocoLeisure	3,309	3,783	4,860
－Rank	4,131	5,284	5,668
－豐隆金融集團	7,980	8,936	10,027
國浩持有之東亞銀行股份市值	8,775	9,465	9,734
國浩其他資產及負債(不包括國浩與上 述上市附屬公司／聯營公司相關之 所有資產及負債以及國浩持有之東 亞銀行股份)之賬面值	9,565 <sup>(2)</sup>	14,086 <sup>(3)</sup>	14,086 <sup>(3)</sup>
<b>市價相關價值(定義見下文)</b>	<b>41,424</b>	<b>53,309</b>	<b>55,213</b>
<b>每股(港元)</b>	<b>125.9</b>	<b>162.0</b>	<b>167.8</b>

附註：

- (1) 根據於截至及包括最後實際可行日期前連續30個交易日在相關證券交易所所報之各平均收市價計算之市值(就Rank而言，指最後實際可行日期前交易日)。
- (2) 其他資產及負債之賬面值為於二零一二年六月三十日(引述自國浩截至二零一二年六月三十日止年度之年報)，並就國浩於二零一三年一月三十一日直接持有之物業估值作出調整。
- (3) 其他資產及負債之賬面值為於二零一二年十二月三十一日(引述自國浩截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告)，並就國浩於二零一三年一月三十一日直接持有之物業估值作出調整。

根據於二零一二年十二月三十一日上市附屬公司及聯營公司以及東亞銀行之股份市值和並非由其上市附屬公司／聯營公司持有之其他資產及負債(不包括國浩持有之股份)之賬面值，國浩於二零一二年六月三十日、二零一二年十二月三十一日及最後實際可行日期之總市值(「市價相關價值」)分別約為414億港元、533億港元及552億港元，分別相當於每股約125.9港元、162.0港元及167.8港元。

吾等期望強調，現屆董事會並無表明可能會出售業務之任何部分。收購人已表示擬繼續維持國浩集團之現有業務，並無意對國浩集團之業務引入重大變動(包括重新調整國浩集團之固定資產)，惟收購人可能不時檢討國浩集團之策略性選

擇，並可能執行該檢討產生之該等變動。因此，對國浩主要業務之上市部分可能於市場上出售所作出之假設僅供說明之用。然而，除了每股重估資產淨值外，這項假設為獨立國浩股東提供對國浩價值之另一種看法。結果並無相異。

吾等亦考慮根據(i)國浩各項主要業務之資產淨值，或就Rank而言之企業價值；(ii)各項業務倘由獨立上市公司持有而很大可能會於市場上作出估值之折讓或溢價；及(iii)一間控股公司(即國浩)倘其資產包括一系列上市公司而會於市場上作出估值之折讓，進行整體價值分析。經進行這項分析後，吾等得出之結論是該項分析為太理論化，並取決於太多值得商榷而對獨立國浩股東具有指導意義之假設。

### 意見

由於國浩之上市資產或透過上市公司持有之資產佔大部分，吾等認為上述162.0港元至167.8港元之每股市價相關價值有效衡量上文所載166.9港元之每股重估資產淨值，產生相似但略高結果。每股重估資產淨值乃根據經估值報告所載最新獨立物業估值補充之賬面值計算，而市價相關價值乃假設該等因素或物業價值將廣泛反映於相關股份之市價中。倘若有任何跡象顯示國浩集團可能分拆，及獨立出售，經重估資產淨值及市價相關價值對獨立國浩股東更為直接相關。然而，現屆董事會並無表明如此行事，而收購人表明其擬繼續維持國浩集團之現有業務，並無意對國浩集團之業務引入重大變動(包括重新調整國浩集團之固定資產)，惟收購人可能不時檢討國浩集團之策略性選擇，並可能執行該檢討產生之該等變動。

## 6. 私有化先例公司

吾等已將要約與香港其他私有化建議進行比較。由於上文第3(a)節所述國浩溢利／虧損之波幅，以及國浩集團於二零一二年十二月三十一日之總資產過半數乃物業發展及投資業務，香港上市資產相關業務(通常採用淨資產折讓進行估值)已被選為組成私有化先例公司(定義見下文)之基準。吾等已盡全力識別過去10年(由二零零三年五月一日直至最後實際可行日期(包括該日在內)，不包括於二零零二年十一月至二零零三年七月發生嚴重急性呼吸道症候群(「沙士」)期間(該期間幾乎全部香港股本證券均以重大折讓買賣))涉及香港上市資產相關業務(「私有化先例公司」)之成功私有化建議(「成功私有化先例公司」)及失敗私有化建議(「失敗私有化先例公司」)。吾等已對私有化先例公司當時現行市價之溢價與每股綜合經調整資產淨值之折讓水平進行比較。結果載列如下。

表13：私有化先例公司

初步 公佈日期	公司名稱	收購／註銷價相當於 每股綜合經調整 資產淨值 之折讓	主要業務活動	收購／註銷價相當於 於私有化建議前平均股價之溢價	根據收購值 計算之市值 (百萬港元)	結果
				10個 交易日	30個 交易日	180個 交易日
<b>失敗私有化先例公司</b>						
二零一二年 五月八日	星獅地產(中國)有 限公司(股份代號： 535) (「星獅地產」)	46.7%	物業投資、發展及 管理住宅、商業及 商業園項目	56.4%	62.8%	68.7%
二零零八年 二月十三日	盈科大衍地產發展有 限公司(股份代號： 432) (「盈科大衍」)	12.3%	於亞太區發展及管 理優質物業及基建 設施，以及投資頂 級物業	26.6%	19.2%	14.8%
		<b>12.3%</b>		<b>56.4%</b>	<b>62.8%</b>	<b>68.7%</b>
		<b>46.7%</b>		<b>26.6%</b>	<b>19.2%</b>	<b>14.8%</b>
		<b>29.5%</b>		<b>41.5%</b>	<b>41.0%</b>	<b>41.8%</b>
						1,917.8
						6,861.3
						失敗及獨立財 務顧問表達不 公平意見
						失敗



初步 公佈日期	公司名稱	收購／註銷價相當於 每股綜合經調整 資產淨值 之折讓	主要業務活動	收購／註銷價相當於 於私有化建議前平均股價之溢價 10個 交易日	30個 交易日	180個 交易日	根據收購值 計算之市值 (百萬港元)	結果
成功私有化先例公司								
二零一一年 一月二十日	復地(集團)股份 有限公司 (股份代號：2337) (「復地」)	26.2%	物業發展及物業投 資，以及發展及經 營配套物業相關服 務	24.6%	34.1%	52.2%	8,852.6	成功
二零一零年 四月二十七日	會德豐地產有限公司 (股份代號：49) (「會德豐地產」)	12.1%	物業發展、物業投 資及投資及其他	150.5%	162.1%	157.0%	26,905.3	成功
二零零七年 四月十九日	世茂國際控股 有限公司 (股份代號：649)	19.8%	物業發展、物業投 資及酒店經營	49.4%	45.6%	47.7%	869.0	成功
二零零五年 五月十九日	恒基中國集團 有限公司 (股份代號：246)	36.1%	於中國之物業發 展及投資、項目管 理、物業管理、融 資及投資控股	61.0%	64.3%	86.1%	3,982.2	成功

初步 公佈日期	公司名稱	收購／註銷價相當於 每股綜合經調整 資產淨值 之折讓	主要業務活動	收購／註銷價相當於 於私有化建議前平均股價之溢價	根據收購值 計算之市值 (百萬港元)	結果
				10個 交易日	30個 交易日	180個 交易日
二零零四年 十一月四日	廣生行國際 有限公司 (股份代號：189)	31.7%	物業發展及物業銷 售、物業租賃、製 造及買賣化妝品	23.3%	36.2%	77.3%
		12.1%		150.5%	162.1%	157.0%
		36.1%		23.3%	34.1%	47.7%
		25.2%		61.8%	68.5%	84.1%
		47.3% <sup>(2)</sup>		25.3%	25.4%	35.3%
		47.6% <sup>(3)</sup>				
		每股88.00 港元				
		每股100.00 港元		42.4%	42.6%	53.8%
		40.1% <sup>(2)</sup>				
		40.4% <sup>(3)</sup>				

資料來源： 彭博及相關公司於聯交所網站之存檔

附註：

- (1) 如不包括會德豐地產(溢價為約151-162%之離群值)，於現行10日、30日及180日股價之平均溢價分別為39.6%、45.1%及65.8%。
- (2) 如上文第3節所討論，乃根據每股重估資產淨值計算。
- (3) 如上文第5節所討論，乃根據於最後實際可行日期之每股市價相關價值計算。

### 失敗私有化先例公司

在合共7間私有化先例公司中，2間(即星獅地產及盈科大衍)之結果為失敗。就星獅地產而言，收購價相當於其當時現行股價之溢價56.4%至68.7%及其每股綜合經調整資產淨值之折讓46.7%。盈科大衍之收購價定為其現行股價之溢價14.8%至26.6%及其每股綜合經調整資產淨值之折讓12.3%。吾等認為，以收購價代表之現行股價之溢價及每股綜合經調整資產淨值之折讓及兩者之間之取捨，為私有化先例公司股東之首要考慮因素。

### 成功私有化先例公司

#### (i) 現行股價之溢價

吾等注意到有5間成功私有化先例公司。成功私有化先例公司於10日、30日及180日平均股價之平均溢價分別介乎23.3%至150.5%、34.1%至162.1%及47.7%至157.0%，平均值分別為61.8%、68.5%及84.1%。成功私有化先例公司(不包括會德豐地產，因可能被視為離群值)於10日、30日及180日平均股價之平均溢價分別介乎23.3%至61.0%、34.1%至64.3%及47.7%至86.1%，平均值分別為39.6%、45.1%及65.8%。

基本收購價於10日、30日及180日平均股價提供之溢價分別為25.3%、25.4%及35.3%，遠低於所有成功私有化先例公司各自之平均值。

成功私有化先例公司之經提高收購價於10日、30日及180日平均股價提供之溢價分別介乎42.4%、42.6%及53.8%，但低於各平均值。

#### (ii) 資產淨值之折讓

於成功私有化先例公司其各自的收購價代表之每股綜合經調整資產淨值之折讓介乎12.1%至36.1%，平均折讓為25.2%。

無條件要約選擇方案之基本收購價相當於每股重估資產淨值及每股市價相關價值之折讓分別47.3%及47.6%，乃高於所有私有化先例公司之折讓。

有條件要約選擇方案之經提高收購價相當於每股重估資產淨值之折讓40.1%及每股市價相關價值之折讓40.4%，各自為4.0%或4.3%高於成功私有化先例公司之較低值(即36.1%)。

## 意見

上述所有私有化先例公司均涉及從事房地產業務之公司，因此(舉例而言)其業務活動組合、架構、規模、資產和業務之地區分佈，與國浩有所不同。

為何要約之條款所代表的較市價之溢價及較資產淨值之折讓與私有化先例公司之不同存在多項原因解釋。國浩集團之業務／資產組合及其透過上市附屬公司持有該等業務／資產之方式，依吾等認為，於香港上市公司當中屬於獨特。相比成功私有化先例公司，當中並無一間透過上市附屬公司擁有其資產。在所有成功私有化先例公司中，只有復地之公司架構涉及上市實體運作，但亦只有約19%由復地擁有，以總資產計並不重大。

### 7. 收購人有關強制收購權利及可能撤銷上市之意向

誠如上文綜合文件內之渣打銀行函件所載，在符合公司法相關規定及收購人根據收購守則規則2.11規定於寄發綜合文件後四個月期內須收購不少於90%無利害關係之股份之規限下，收購人擬根據公司法第102條或第103條行使其權利，強制收購收購人並無根據要約收購之該等股份，其後將根據上市規則第6.15條作出撤銷股份於聯交所上市之申請。

上述收購人行使其強制收購權利之書面通知，將由收購人提供予該等並無接納要約之國浩股東。

雖然收購人擬私有化國浩，收購人行使強制收購權利之能力乃視乎要約被接納之水平達致公司法之指定水平並達成收購守則規則2.11之規定而定。根據獨立國浩股東持有已發行股份約25.5%之基礎，持有收購股份合共約2.55%或以上之持有人可透過不接納要約或根本不採取任何行動，防止收購人行使強制收購權利。根據國浩股東名冊，於最後實際可行日期，吾等了解到有幾名股權規模如上之獨立國浩股東。倘若收購人無法執行上文所載之強制收購，收購人將採取行動(於適當時)以確保具足夠公眾持股量。倘並無發生強制收購及撤銷國浩上市之事件，則無法保證股份日後將以基本收購價或以上買賣。

於最後實際可行日期，公眾人士持有82,697,407股股份，相當於國浩全部已發行股本之25.1%。國浩股東及／或國浩潛在投資者應注意，倘公眾人士於要約截止後所持股份少於25%，或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣已經或可能出現虛假市場；或
- (b) 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則聯交所可能會行使其酌情權以暫停股份買賣，直至達到足夠公眾持股量為止，而倘公眾持股量低於15%，則聯交所一般會要求暫停股份買賣。舉例而言，南華早報集團有限公司(股份代號：583)近日因公眾持股量不足而暫停股份買賣。

### 意見

於要約截止後，倘若無條件要約選擇方案獲大幅接納，公眾人士持有之股份數目可能不足以滿足上市規則之最低公眾持股量規定。於此等情況下，股份買賣可能會被暫停，直至恢復所需之足夠公眾持股量。收購人已表示將於該等情況下採取行動(於適當時)以確保有足夠公眾持股量。其中一種方法就是配售股份，對要約截止後之股價可能造成短期壓力。

### 討論與分析

#### (i) 要約之安排

國浩目前由郭氏家族控制約74.5%。要約為獨立國浩股東提供出售其股份之機會。收購人已表明不會增加代價，而根據收購守則，除了特殊情況以外，否則不會增加代價。

要約之安排在香港並不常見。第二份公佈以及綜合文件所載修訂之結果是把要約分為兩個選擇方案。首個選擇方案(稱為無條件要約選擇方案)保留該公佈原本所載之每股88.00港元之價格。當且僅當私有化條件達成或獲豁免後，接納之國浩股東將額外獲得每股12.00港元(即合共每股100.00港元)。

吾等認為，私有化條件乃頗難達成的條件。要約達成私有化條件須要接獲至少90%之83,942,940股有效接納無利害關係之股份。換言之，倘約8,400,000股收購股份或以上之持有人不接納要約或根本不採取任何行動，除非私有化條件獲收購人豁免(而收購人並無義務作出豁免)，否則每股100.00港元之總代價將不獲支付。

## 新百利函件

每股100.00港元之有條件要約選擇方案須待私有化條件達成後，方可作實，惟如上文所述可能出現困難。倘若此項條件未能達成或獲收購人豁免，接納之國浩股東將獲歸還其股份。

概括而言，無條件要約選擇方案之接納者必然會出售其股份，無論是以每股88.00港元，或倘私有化條件達成而以每股100.00港元出售。另一方面，有條件要約選擇方案之接納者僅將於私有化條件達成或獲豁免並僅以每股100.00港元出售其股份。

國浩股東可以就其部分股份接納無條件要約選擇方案及就其餘下若干或全部股份接納有條件要約選擇方案。

國浩股東應仔細閱讀及(倘彼等決定接納)填寫接納表格，以確保彼等恰當地填妥表格。國浩股東必須在接納表格第一頁之適當空格內填上「✓」號或填寫彼等接納要約之股份數目。倘閣下簽署表格但未有填上「✓」號或填寫股份數目，閣下之接納或不會被視為有效。

根據要約應付國浩股東之每股總代價在不同情況之概要如下：

### 在不同情況下應付之每股總代價：

	私有化條件未能達成或不獲豁免	私有化條件達成或獲豁免
接納： 無條件要約選擇方案	88.00港元 <sup>(1)</sup>	100.00港元 <sup>(2)</sup>
有條件要約選擇方案	0.00港元 <sup>(3)</sup>	100.00港元 <sup>(4)</sup>

附註：

- (1) 根據無條件要約選擇方案提呈接納之國浩股東將達成出售其股份，不論私有化條件達成或獲豁免與否。倘若私有化條件未能達成或不獲豁免，該國浩股東根據無條件要約選擇方案提呈之接納將只有權享有每股88.00港元之基本收購價。
- (2) 倘若私有化條件達成或獲豁免，根據無條件要約選擇方案應付之總代價將為每股100.00港元(即每股88.00港元之基本收購價及每股12.00港元之額外現金代價之總和)，將相等於每股100.00港元之經提高收購價。

- (3) 倘若私有化條件未能達成或不獲豁免，根據有條件要約選擇方案提呈接納之國浩股東將不會達成出售其股份，在此情況下，該國浩股東將不會收取任何代價。
- (4) 根據有條件要約選擇方案提呈接納之國浩股東將只有在私有化條件達成或獲豁免之情況下達成出售其股份，在此情況下，該國浩股東將收取每股100.00港元之經提高收購價。

**(ii) 達致吾等意見及建議之因素**

在制定吾等以下意見及建議時，吾等已考慮上文「主要考慮因素及理由」一節所載之所有因素，而該等因素不能單獨考慮。吾等謹此提醒獨立國浩股東特別注意以下概述之要點(其中若干要點結合成為多於一個因素)：

**(a) 不受干擾股價之溢價**

有條件要約選擇方案

經提高收購價根據90日及180日平均價格對不受干擾股價之溢價為42.6%，或約46-54%。吾等認為，此乃重大溢價，介乎表13所載成功私有化先例公司範圍以內及接近平均值45.1%(倘撇除離群值)。

無條件要約選擇方案

基本收購價對不受干擾股價之溢價約為25%，儘管不是微不足道，但介乎成功私有化先例公司範圍以外。

**(b) 流通量及公眾持股量**

要約提供全體獨立國浩股東以固定現金價格出售其股份之機會具潛在價值。基於上文表11，吾等認為，股份於發表該公佈前期間一直沒有活躍買賣。公眾持股量為25.5%，目前略為高於香港上市公司之正常最低值。例如，倘無條件要約選擇方案獲大幅接納，公眾人士(定義見上市規則)將持有少於25%股份。公眾持股量不足可能會導致股份臨時暫停於聯交所買賣。

**(c) 重估資產淨值／市價相關價值之折讓與國浩集團之架構**

有條件要約選擇方案

經提高收購價對每股重估資產淨值及每股市價相關價值之折讓分別為40.1%及40.4%。這稍微高於成功私有化先例公司範圍之較低值(即36.1%)。

### 無條件要約選擇方案

基本收購價對每股重估資產淨值及每股市價相關價值之折讓分別為47.3%及47.6%。這些折讓大幅高於所有私有化先例公司之價格範圍。

於評估這些折讓時，吾等已考慮到國浩持有之不尋常資產／業務組合，故難以將其歸類至任何單一行業。此外，資產／業務主要透過不同的上市公司持有，此舉減少國浩對其之控制及支配。這些因素可能限制投資者權益，並導致於該公佈前12個月之期間買賣之股份之資產淨值出現49%折讓。

吾等認為，與成功私有化先例公司而該等公司與國浩相比全部均為直接持有其資產之物業公司之資產淨值折讓相比，這些因素符合稍高(但並非非常高)之折讓。

#### (d) 股價可能於要約截止後下跌

短期內，依仗私有化條件達成之可能性及透過無條件要約選擇方案以每股88.00港元無條件「認沽」，可能在目前支持股價高於沒有提出私有化之水平。股份於過去一年在市場以平均每股資產淨值約49%折讓之價格買賣。應用這折讓於每股經重估資產淨值約167港元，將造成理論價格約每股85港元。如上文圖3所說明，股價亦相當貼近恒生指數走勢。就恒生指數當時及於最後實際可行日期之間變動調整該公佈前現行股價，將得出理論股價於每股70至75港元之範圍。任何為恢復公眾持股量而採取之措施(如需要)亦可能對股份市價造成短暫壓力。

#### (e) 「不提高代價」聲明

收購人宣佈，其將不會進一步提高根據要約應付國浩股東之代價。國浩股東及／或國浩潛在投資者務請注意，隨著作出該聲明後，收購人因收購守則規則18.3不會獲得准許提高根據要約應付國浩股東之代價(惟該守則容許之絕對特殊情況除外)。根據收購守則規則31.1，倘有條件要約選擇方案不能成為無條件，收購人通常不能於要約失效日期起計至少12個月內提出類似方案。



## 意見及建議

就無條件要約選擇方案而言

基於上述分析，吾等認為，每股88.00港元之基本收購價對獨立國浩股東而言不屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦獨立國浩股東不接納無條件要約選擇方案。然而，謹此提醒無論如何仍選擇接納無條件要約選擇方案之獨立國浩股東，彼等將因此以每股88.00港元出售股份，彼等有可能(僅有可能)於適當時候另外獲得每股12.00港元。

就有條件要約選擇方案而言

基於上述分析，吾等認為，每股100.00港元之經提高收購價就獨立國浩股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦獨立國浩股東接納有條件要約選擇方案。謹此提醒選擇接納有條件要約選擇方案之獨立國浩股東，彼等僅可於私有化條件達成或獲收購人豁免後方可按每股100.00港元變現其股份。

獨立國浩股東如有意把握目前情況變現其於國浩之投資，應密切監察股價(基於其有可能之波動性)，並考慮於市場上出售其股份。於最後實際可行日期之股份收市價為每股92.75港元，儘管低於每股100.00港元之經提高收購價，但仍高於每股88.00港元之基本收購價，意味著在這最初階段，市場對私有化條件是否能達成在一定程度屬不確定。

此 致

國浩集團有限公司之獨立董事委員會 台照

代表  
新百利有限公司  
主席  
邵斌  
謹啟

二零一三年四月三十日

## 1. 接納要約之手續

閣下有權根據無條件要約選擇方案及／或有條件要約選擇方案提呈其接納，而閣下可就部分或全部股份作出接納。

為接納要約，閣下必須依照隨附之接納表格上印備之指示填妥及簽署該表格，而有關指示構成要約條款之一部分。尤其是，閣下必須於接納表格內列明閣下是否有意接納無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案或兩者，以及閣下有意就無條件要約選擇方案及／或有條件要約選擇方案接納閣下所擁有之股份數目。

如有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納要約，則閣下必須將正式填妥及簽署之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)，在不遲於截止日期下午四時正或收購人可能釐定和公佈及經執行人員根據收購守則同意之該等較後時間及／或日期，送交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至16室。

如有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)乃以代名人公司或並非閣下本身之名義擁有，而閣下有意接納全數或部份要約，則閣下必須：

- (a) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並隨附授權其代表閣下接納要約之指示，以及要求該代名人將正式填妥及簽署之接納表格，連同有關閣下擬接納要約之股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)一併送交股份過戶登記處；或
- (b) 透過股份過戶登記處安排國浩以閣下名義登記股份，並將正式填妥及簽署之接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)一併送交股份過戶登記處；或
- (c) 如閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下之持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行授權香港結算代理人代表閣下，於香港結算代理人所定最後限期或之前接納要約。為遵守香港結算代理人所定之最後

限期，閣下務請向閣下之持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (d) 如閣下已將股份寄存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人戶口內，則請於香港結算代理人所定最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。

如暫時未能交出及／或已遺失(視乎情況而定)有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，而閣下有意接納要約，則仍須填妥接納表格，並連同聲明閣下遺失或未能提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件之函件一併送交股份過戶登記處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則應於隨後盡快送交股份過戶登記處。

倘閣下遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦須致函股份過戶登記處索取彌償保證書，按所接獲指示填妥後應交回股份過戶登記處。

如已就以閣下名義登記之任何股份遞交轉讓文件，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下有意接納要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並連同已由閣下正式簽署之過戶收據一併送交股份過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷之授權，在要約之條款及條件規限下，授權收購人於有關股票發出時代表閣下自國浩或股份過戶登記處領取股票，並將有關股票送交股份過戶登記處，並授權及指示股份過戶登記處持有該等股票，猶如有關股票已連同接納表格一併送交股份過戶登記處。

除非發生以下事項，否則要約之接納不會被視為有效：

- (a) 該接納及下文(c)段所規定之任何有關文件於截止日期下午四時正或之前，或收購人可能釐定和公佈及經執行人員根據收購守則同意之該等較後時間及／或日期，經股份過戶登記處收訖及記錄已收訖；
- (b) 接納表格已填妥(包括標明閣下是否有意接納無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案或兩者，以及閣下有意就無條件要約選擇方案及／或有條件要約選擇方案接納閣下所擁有之股份數目)及簽署；及
- (c) 已填妥及簽署之接納表格須：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)，及倘股票並非以閣下名義登記，則連同就確立閣下成為有關股份登記持有人的權利所需之其他文件(例如，由登記持有人簽署之空白或以接納人為受益人妥為加蓋印花之有關股份過戶表格)；或

- (ii) 由已登記國浩股東或其遺產代表發出(惟最多僅以已登記之股權數目為限，且有關接納僅涉及本(c)段內其他分段並無計入之股份)；  
或
- (iii) 經股份過戶登記處或聯交所核證。

倘接納表格由已登記國浩股東以外之人士簽立，則須同時出示獲股份過戶登記處信納之適當授權憑證文件(例如授予認證或授權文件之經核證副本)。

概不會就所接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)發出收訖通知。

倘要約被撤回，或就接納有條件要約選擇方案而言，倘有條件要約選擇方案並無成為無條件或失效，收購人須盡快及無論如何於上述情況發生後10日內以普通郵遞方式將連同接納表格交回的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)寄還有關國浩股東或於股份過戶登記處存放有關文件以供有關國浩股東領取。

在收購守則之規限下，即使要約之接納並未完全填妥或並無隨附有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)，收購人仍可酌情將有關要約之接納視為有效，惟在該等情況下，應付之代價將於股份過戶登記處收到有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)後方會寄發。

## 2. 結算

結算時間視乎國浩股東是否根據無條件要約選擇方案或有條件要約選擇方案提呈其接納而定，詳情如下：

### (a) 無條件要約選擇方案

於私有化條件達成或獲豁免前應付予根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東的基本收購價之匯款將獲盡快寄發，惟無論如何須於股份過戶登記處接獲所有以使根據無條件要約選擇方案接納成為完整及有效之相關文件當日後7個營業日內寄發。倘若私有化條件達成或獲豁免，額外現金代價之匯款將盡快寄發予該等國浩股東，惟無論如何須於私有化條件達成或獲豁免當日後7個營業日內寄發。

於私有化條件達成或獲豁免後應付予根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東的基本收購價加上額外現金代價(兩者之總和等於經提高收購價)之匯款將獲盡快寄發，惟無論如何須於股份過戶登記處接獲所有以使根據無條件要約選擇方案接納成為完整及有效之相關文件當日後7個營業日內寄發。

*(b) 有條件要約選擇方案*

應付予根據有條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東的經提高收購價之匯款將獲盡快寄發，惟無論如何須於(i)私有化條件達成或獲豁免及有條件要約選擇方案就接納成為或被宣佈成為無條件之日；及(ii)股份過戶登記處接獲所有以使根據有條件要約選擇方案接納成為完整及有效之相關文件當日(以較後發生者為準)後7個營業日內寄發。

*(c) 一般事項*

代價(扣除賣方從價印花稅)之結算支票將盡快寄發，而每張支票將以普通郵遞方式寄發予相關國浩股東於接納表格上指明之地址，郵誤風險由彼自行承擔。

少於一仙之款項將不予支付，故應向接納要約之國浩股東支付之現金代價金額將予以下調至最接近之仙位。

### 3. 接納期限及修訂

除非要約在執行人員同意之有效情況下曾修訂或延長，否則要約之相關接納表格必須按表格上印備之指示於截止日期下午四時正前由股份過戶登記處收訖。

倘要約獲延長，就延長發出之公佈將註明下一個截止日期，或要約將維持可供接納，直至另行通知。就後者而言，將於要約截止前以書面向國浩股東發出至少14日通知。倘收購人於收購期內修訂要約之條款，全體國浩股東(無論是否已接納要約)均有權根據經修訂之條款接納經修訂要約。經修訂要約必須於寄發經修訂要約文件之日期後至少14日內可供接納，並且不得早於截止日期之前結束。

倘截止日期獲延期，除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須被視為指其後之截止日期。

#### 4. 該等公佈

於截止日期下午六時正(或執行人員在例外情況下可能准許之較後時間及/或日期)之前，收購人將知會執行人員及聯交所其有關要約修訂及延期之決定。收購人將在截止日期下午七時前於聯交所網站根據上市規則之規定登載公佈，註明要約之結果，以及要約是否經已修訂、延期或屆滿。該公佈將註明以下事項：

- (a) 已收訖接納要約所涉及之股份總數以及股份權利；
- (b) 於收購期前由收購人及一致行動人士持有、控制或操控之股份總數以及股份權利；
- (c) 於收購期內由收購人及一致行動人士收購或同意收購之股份總數以及股份權利；及
- (d) 已由收購人及任何一致行動人士借入或借出之國浩任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟已轉借或出售之任何借入股份除外。

該公佈亦將會指明上述股份數目所佔相關類別股本之百分比及投票權之百分比。

就公佈目的，於計算接納所涉及之股份總數時，僅計入股份過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)收訖於各方面屬完整及妥善之接納。

根據收購守則之規定，有關要約之所有公佈將按照上市規則之規定作出。

#### 5. 代名人登記

為確保全體國浩股東獲得平等待遇，以代名人身份替一位以上實益擁有人持有股份之該等國浩股東務應在實際可行情況下獨立處理各實益擁有人之持股量。股份實益擁有人之投資如以代名人之名義登記，則務必就其對要約之意向，向其代名人提供指示，以接納要約。

所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄予國浩股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按照國浩股東各自在國浩股東名冊上所示之地址寄發予彼等，及倘為聯名國浩股東，則寄發予在國浩股東名冊上名列首位之股東，除非於相關國浩股東接納表格上另行指明。收購人、國浩、渣打銀行、股份過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何其他人士概不會就傳送之任何遺失或延誤或可能就此產生之任何其他責任負責。

## 6. 撤回權利

國浩股東一經接納無條件要約選擇方案將不可撤銷及不可撤回，惟於執行人員根據收購守則規則19規定之情況下授出之撤回權利除外。

國浩股東一經接納有條件要約選擇方案將不可撤銷及不可撤回，惟於執行人員根據收購守則規則19規定之情況下授出之撤回權利或遵守收購守則規則17除外，該規則17規定該等國浩股東有權自首個截止日期(即自寄發本綜合文件日期起計第20個營業日)起計21日後如有條件要約選擇方案屆時尚未成為無條件或已失效時撤回彼之接納。該等國浩股東可透過將彼(或彼以書面正式委任之代理人，須連同有關通知出示委託證明)之書面通知送交股份過戶登記處撤回彼之接納。

## 7. 股份

任何國浩股東接納要約將被視為構成該等國浩股東作出保證，保證該等國浩股東根據要約將予出售之所有股份將並無一切留置權、押記、購股權、索償、衡平權、不利權益、優先購買權及任何其他第三方權利或無論任何性質之產權負擔，並連同其應計或附帶之所有權利，包括但不限於收取於該公佈日期或之後所宣派、作出或支付之全部股息及其他分派(如有)之權利。

## 8. 香港印花稅

各國浩股東均須繳付因接納要約而產生之賣方從價印花稅，稅率為就該名人士名下股份之(i)股份市值；或(ii)每股100.00港元(即就有條件要約選擇方案而言，經提高收購價，以及就無條件要約選擇方案而言，基本收購價與額外現金代價之總和)(以較高者為準)按0.1%繳付，有關稅款將會自應付該名接納之國浩股東之現金款項內扣除。收購人將自行繳付買方從價印花稅，並將(經扣減上述項目)負責向香港印花稅署支付就買賣根據要約有效提呈接納之股份而應付之所有印花稅。

根據無條件要約選擇方案有效提呈接納之國浩股東應注意，均須就其所按無條件要約選擇方案提呈之股份按每股100.00港元之最高代價(即基本收購價及額外現金代價之總和)繳付從價印花稅，無論私有化條件是否達成或獲豁免以及額外現金代價是否應付予彼。倘若私有化條件並無達成或獲豁免，則就額外現金代價預期支付之印花稅將不獲退還。

## 9. 一般事項

- (a) 所有從國浩股東送交或發出或向彼等送交或發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)及匯款將以郵遞方式從彼等(或其指定代理人)送交或發出或向彼等(或其指定代理人)發出，彼等(或彼等指定之代理人)須承擔郵誤風險，而國浩、收購人、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或代理人概不會承擔任何郵遞損失之任何責任或可能因此引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約之部份條款。
- (c) 意外漏派本綜合文件及/或接納表格予任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄，並按其詮釋。
- (e) 正式簽署要約接納表格，將構成授權收購人、收購人之任何董事、渣打銀行或收購人可能指定之一名或多名人士，代表接納要約之一名或多名人士填妥、修訂及簽立任何文件，並採取任何其他必須或適當之行動，使已接納要約之一名或多名人士之股份歸屬收購人或其所指定之一名或多名人士所有。
- (f) 任何國浩股東根據要約應得之代價，將根據要約之條款悉數償付，而不受任何留置權、抵銷權、反索償或收購人可另行或聲稱可對有關國浩股東行使之其他類似權利所影響。
- (g) 任何接納要約之國浩股東將負責支付就任何有關司法權區應付之任何轉讓或註銷或其他稅項或關稅。
- (h) 在作出決定時，國浩股東須倚賴其本身對國浩集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之研究。本綜合文件之內容(包括所載之任何一般意見或推薦建議連同接納表格)不應視為收購人、國浩、渣打銀行、新百利或彼等各自之專業顧問所提出之任何法律或商業意見。國浩股東應向本身之專業顧問諮詢財務、法律、稅務或其他意見。
- (i) 本綜合文件及接納表格對要約之提述包括其任何延期及/或修訂。



## 1. 國浩集團財務資料概要

以下為截至二零一二年、二零一一年及二零一零年六月三十日止三個年度各年之財務業績概要，乃摘錄自國浩集團截至二零一二年、二零一一年及二零一零年六月三十日止三個年度之年報所載國浩集團之經審核綜合財務報表。

國浩截至二零一二年、二零一一年及二零一零年六月三十日止三個年度各年之核數師畢馬威會計師事務所並無就國浩集團截至二零一二年、二零一一年及二零一零年六月三十日止三個年度各年之財務報表發出任何保留意見。

國浩就截至二零一二年、二零一一年及二零一零年六月三十日止三個年度各年並無特殊或非經常項目。

	(經審核)		
	截至六月三十日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	<u>21,492,748</u>	<u>37,528,009</u>	<u>17,598,886</u>
年度除稅前溢利/(虧損)	(1,055,176)	4,942,555	3,269,293
稅項開支	<u>(167,162)</u>	<u>(341,502)</u>	<u>(133,907)</u>
年度溢利/(虧損)	<u>(1,222,338)</u>	<u>4,601,053</u>	<u>3,135,386</u>
應佔：			
國浩股東	(1,293,754)	4,159,400	2,830,611
非控制權益	<u>71,416</u>	<u>441,653</u>	<u>304,775</u>
年度溢利/(虧損)	<u>(1,222,338)</u>	<u>4,601,053</u>	<u>3,135,386</u>
股息			
就往年度已付末期股息	(712,530)	(652,644)	(489,701)
就本年度已付中期股息	<u>(162,252)</u>	<u>(324,209)</u>	<u>(260,847)</u>
	<u>(874,782)</u>	<u>(976,853)</u>	<u>(750,548)</u>

	(經審核)		
	截至六月三十日止年度		
	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	港元	港元	港元
每股股息			
就往年度已付末期股息	2.20	2.00	1.50
就本年度已付中期股息	<u>0.50</u>	<u>1.00</u>	<u>0.80</u>
	<u>2.70</u>	<u>3.00</u>	<u>2.30</u>
	港元	港元	港元
每股盈利/(虧損)			
基本	<u>(3.98)</u>	<u>12.80</u>	<u>8.71</u>
攤薄	<u>(3.98)</u>	<u>12.80</u>	<u>8.71</u>

以下為截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止六個月之財務業績概要，乃摘錄自國浩集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告所載國浩集團之未經審核綜合財務報表。

國浩就截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止六個月並無特殊或非經常項目。

	(未經審核)	
	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
營業額	<u>6,316,908</u>	<u>11,958,750</u>
期間除稅前溢利/(虧損)	3,413,592	(2,390,120)
稅項開支	<u>(63,381)</u>	<u>(173,231)</u>
期間溢利/(虧損)	<u>3,350,211</u>	<u>(2,563,351)</u>
應佔：		
國浩股東	3,347,157	(2,595,086)
非控制權益	<u>3,054</u>	<u>31,735</u>
期間溢利/(虧損)	<u>3,350,211</u>	<u>(2,563,351)</u>
已宣派中期股息	<u>-</u>	<u>164,526</u>
	港元	港元
每股已宣派中期股息	<u>-</u>	<u>0.50</u>
	港元	港元
每股盈利/(虧損)		
基本	<u>10.30</u>	<u>(7.98)</u>
攤薄	<u>10.30</u>	<u>(7.98)</u>

## 2. 經審核財務資料

以下為國浩集團截至二零一二年六月三十日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自國浩截至二零一二年六月三十日止年度之年報：

## 綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註1(c))	二零一一年 千港元 (附註1(c))
營業額	5	<u>2,771,166</u>	<u>4,822,133</u>	<u>21,492,748</u>	<u>37,528,009</u>
收益	5	1,644,773	984,537	12,756,613	7,662,110
銷售成本		(872,977)	(467,604)	(6,770,679)	(3,639,105)
其他應佔成本		(28,905)	(23,082)	(224,183)	(179,635)
		<u>742,891</u>	<u>493,851</u>	<u>5,761,751</u>	<u>3,843,370</u>
其他收益	6(a)	79,141	72,691	613,806	565,714
其他(支出)/收入淨額	6(b)	(371,442)	107,731	(2,880,848)	838,411
行政及其他經營支出		(589,461)	(292,918)	(4,571,771)	(2,279,620)
除融資成本前之經營(虧損)/溢利		(138,871)	381,355	(1,077,062)	2,967,875
融資成本	7(a)	(103,221)	(69,599)	(800,567)	(541,651)
經營(虧損)/溢利	14	(242,092)	311,756	(1,877,629)	2,426,224
投資物業估值盈餘		3,198	57,427	24,803	446,923
出售聯營公司之溢利		-	41,727	-	324,738
應佔聯營公司之溢利	7(c)	98,021	216,695	760,236	1,686,418
應佔共同控制實體之溢利減虧損	7(c)	4,824	7,485	37,414	58,252
年度除稅前(虧損)/溢利	7	(136,049)	635,090	(1,055,176)	4,942,555
稅項開支	8(a)	(21,553)	(43,881)	(167,162)	(341,502)
年度(虧損)/溢利		<u>(157,602)</u>	<u>591,209</u>	<u>(1,222,338)</u>	<u>4,601,053</u>
應佔：					
本公司股東	11	(166,810)	534,459	(1,293,754)	4,159,400
非控制權益		9,208	56,750	71,416	441,653
年度(虧損)/溢利		<u>(157,602)</u>	<u>591,209</u>	<u>(1,222,338)</u>	<u>4,601,053</u>
分配：					
就往年度已付末期股息		(91,870)	(83,861)	(712,530)	(652,644)
就本年度已付中期股息		(20,920)	(41,659)	(162,252)	(324,209)
	12	<u>(112,790)</u>	<u>(125,520)</u>	<u>(874,782)</u>	<u>(976,853)</u>
每股(虧損)/盈利		美元	美元	港元	港元
基本	13	<u>(0.51)</u>	<u>1.64</u>	<u>(3.98)</u>	<u>12.80</u>
攤薄	13	<u>(0.51)</u>	<u>1.64</u>	<u>(3.98)</u>	<u>12.80</u>
		千美元	千美元	千港元	千港元
擬派發末期股息	12	<u>72,125</u>	<u>93,019</u>	<u>559,387</u>	<u>723,913</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止年度

	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註1(c))	二零一一年 千港元 (附註1(c))
年度(虧損)/溢利	(157,602)	591,209	(1,222,338)	4,601,053
年度其他全面收益(扣除稅項及 重分類調整後)				
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制 實體財務報表所產生之匯兌差額	(87,204)	201,327	(676,341)	1,566,817
海外附屬公司及聯營公司投資淨額中貨幣 性項目所產生之匯兌差額	11,385	(22,210)	88,300	(172,848)
可供出售金融資產之公平價值變動	(187,038)	171,139	(1,450,639)	1,331,881
轉撥至損益：				
– 出售可供出售金融資產	(93,450)	129	(724,784)	1,004
– 可供出售金融資產之減值虧損	10,162	–	78,815	–
出售物業之估值儲備轉出	(36)	–	(279)	–
定額福利責任之精算虧損	(11,920)	(8,899)	(92,450)	(69,256)
應佔聯營公司之其他全面收益	(557)	69,178	(4,320)	538,374
年度其他全面收益，除稅後淨額	(358,658)	410,664	(2,781,698)	3,195,972
年度全面收益總額	(516,260)	1,001,873	(4,004,036)	7,797,025
年度應佔全面收益總額：				
本公司股東	(474,856)	884,235	(3,682,913)	6,881,513
非控制權益	(41,404)	117,638	(321,123)	915,512
	(516,260)	1,001,873	(4,004,036)	7,797,025

## 綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

		二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註1(c))	二零一一年 千港元 (附註1(c))
	附註				
<b>非流動資產</b>					
<b>固定資產</b>					
— 投資物業	15	1,518,898	1,386,440	11,780,345	10,789,900
— 其他物業、廠房及設備	15	1,848,341	1,833,806	14,335,456	14,271,504
聯營公司權益	18	687,929	627,864	5,335,474	4,886,320
共同控制實體權益	19	112,518	120,584	872,673	938,439
可供出售金融資產	22	1,489,702	1,436,338	11,553,905	11,178,229
遞延稅項資產	34	23,518	14,469	182,402	112,604
無形資產	16	960,052	1,030,765	7,446,019	8,021,877
商譽	23	68,218	68,713	529,089	534,755
		<u>6,709,176</u>	<u>6,518,979</u>	<u>52,035,363</u>	<u>50,733,628</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	24	4,167,580	3,529,862	32,323,125	27,470,975
持作銷售用途之物業	25	205,842	239,615	1,596,480	1,864,792
貿易及其他應收賬款	26	395,069	548,658	3,064,096	4,269,903
交易金融資產	27	1,226,472	2,174,448	9,512,333	16,922,533
現金及短期資金	28	1,134,639	2,003,408	8,800,090	15,591,423
		<u>7,129,602</u>	<u>8,495,991</u>	<u>55,296,124</u>	<u>66,119,626</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	29	763,309	728,599	5,920,110	5,670,285
銀行貸款及其他借貸之流動部份	30	1,929,996	3,902,353	14,968,759	30,369,867
稅項	8(d)	132,218	185,101	1,025,463	1,440,539
撥備及其他負債	33	11,032	16,544	85,563	128,753
		<u>2,836,555</u>	<u>4,832,597</u>	<u>21,999,895</u>	<u>37,609,444</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>4,293,047</u>	<u>3,663,394</u>	<u>33,296,229</u>	<u>28,510,182</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,002,223</u>	<u>10,182,373</u>	<u>85,331,592</u>	<u>79,243,810</u>

		二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註1(c))	二零一一年 千港元 (附註1(c))
	附註				
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸之					
非流動部份	31	3,723,733	2,190,160	28,880,715	17,044,811
應付非控制權益款項		93,267	77,454	723,365	602,782
撥備及其他負債	33	93,822	85,509	727,669	665,470
遞延稅項負債	34	29,932	89,401	232,148	695,759
		<u>3,940,754</u>	<u>2,442,524</u>	<u>30,563,897</u>	<u>19,008,822</u>
<b>淨資產</b>					
		<u>7,061,469</u>	<u>7,739,849</u>	<u>54,767,695</u>	<u>60,234,988</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	35(c)	164,526	164,526	1,276,039	1,280,415
儲備		<u>5,534,157</u>	<u>6,132,653</u>	<u>42,922,092</u>	<u>47,727,066</u>
本公司股東應佔權益					
非控制權益		<u>5,698,683</u>	<u>6,297,179</u>	<u>44,198,131</u>	<u>49,007,481</u>
		<u>1,362,786</u>	<u>1,442,670</u>	<u>10,569,564</u>	<u>11,227,507</u>
<b>總權益</b>					
		<u>7,061,469</u>	<u>7,739,849</u>	<u>54,767,695</u>	<u>60,234,988</u>

## 財務狀況表

於二零一二年六月三十日

		二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註1(c))	二零一一年 千港元 (附註1(c))
	附註				
<b>非流動資產</b>					
附屬公司權益	17	3,820,371	3,134,426	29,630,224	24,393,514
持至到期金融資產	21	–	185,446	–	1,443,224
可供出售金融資產	22	203	203	1,575	1,580
		<u>3,820,574</u>	<u>3,320,075</u>	<u>29,631,799</u>	<u>25,838,318</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收賬款	26	170	1,484	1,318	11,549
現金及短期資金	28	215,821	744,731	1,673,875	5,795,832
		<u>215,991</u>	<u>746,215</u>	<u>1,675,193</u>	<u>5,807,381</u>
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司賬款	17	141,017	170,979	1,093,707	1,330,636
貿易及其他應付賬款	29	567	3,212	4,398	24,997
		<u>141,584</u>	<u>174,191</u>	<u>1,098,105</u>	<u>1,355,633</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>74,407</u>	<u>572,024</u>	<u>577,088</u>	<u>4,451,748</u>
<b>淨資產</b>		<u>3,894,981</u>	<u>3,892,099</u>	<u>30,208,887</u>	<u>30,290,066</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	35	164,526	164,526	1,276,039	1,280,415
儲備	35	3,730,455	3,727,573	28,932,848	29,009,651
<b>總權益</b>		<u>3,894,981</u>	<u>3,892,099</u>	<u>30,208,887</u>	<u>30,290,066</u>



## 綜合資本變動表

截至二零一二年六月三十日止年度

	本公司股東應佔													非控制	
	行政人員											總額	權益	總權益	
	資本及			股份		股份		公平							
	股本	股份溢價	其他儲備	繳入盈餘	方案儲備	認購權儲備	匯兌儲備	價值儲備	重估儲備	保留溢利		總額	權益	總權益	
千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	
於二零一一年七月一日	164,526	10,493	(62,782)	2,544	(40,933)	8,690	231,280	361,194	9,179	5,612,988	6,297,179	1,442,670	7,739,849		
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(166,810)	(166,810)	9,208	(157,602)		
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體財務報表所產生之匯兌差額	-	-	3,508	-	(140)	(267)	(33,541)	1,215	(140)	-	(29,365)	(57,839)	(87,204)		
海外附屬公司及聯營公司投資淨額中貨幣性項目所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2,446)	-	-	-	(2,446)	13,831	11,385		
可供出售金融資產之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(184,366)	-	-	(184,366)	(2,672)	(187,038)		
轉撥至損益：															
– 出售可供出售金融資產	-	-	-	-	-	-	-	(93,450)	-	-	(93,450)	-	(93,450)		
– 可供出售金融資產之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	10,162	-	-	10,162	-	10,162		
出售物業之估值儲備轉出	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-	(36)	-	(36)		
定額福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,988)	(7,988)	(3,932)	(11,920)		
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	1,307	-	-	-	(2,126)	691	-	(429)	(557)	-	(557)		
年度其他全面收益總額	-	-	4,815	-	(140)	(267)	(38,113)	(265,748)	(176)	(175,227)	(474,856)	(41,404)	(516,260)		
儲備間之轉撥	-	-	18,625	-	-	-	-	-	-	(18,625)	-	-	-		
於權益結算之股權交易	-	-	-	-	-	(4,459)	-	-	-	-	(4,459)	(2,449)	(6,908)		
一間附屬公司就股份認購權計劃購入其股份	-	-	(997)	-	-	-	-	-	-	-	(997)	(501)	(1,498)		
購入附屬公司	-	-	(6,690)	-	-	-	-	-	-	-	(6,690)	-	(6,690)		
購入一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,124	1,124	(2,794)	(1,670)		
清盤附屬公司	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)		
一間附屬公司贖回可換股債券	-	-	(18,537)	-	-	-	-	-	-	18,722	185	-	185		
已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,736)	(32,736)		
就往年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,870)	(91,870)	-	(91,870)		
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,920)	(20,920)	-	(20,920)		
於二零一二年六月三十日	164,526	10,493	(65,579)	2,544	(41,073)	3,964	193,167	95,446	9,003	5,326,192	5,698,683	1,362,786	7,061,469		

	本公司股東應佔												非控制 權益 總權益	
	行政人員													
	資本及				股份		公平							
	股本	股份溢價	其他儲備	繳入盈餘	認購權 方案儲備	認購權 儲備	匯兌儲備	價值儲備	重估儲備	保留溢利	總額	權益		
千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	
於二零一零年七月一日	164,526	10,493	(30,612)	2,544	(40,923)	6,326	110,244	184,057	8,653	5,153,879	5,569,187	958,112	6,527,299	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	534,459	534,459	56,750	591,209	
換算海外附屬公司、聯營公 司及共同控制實體財務報 表所產生之匯兌差額	-	-	(9,856)	-	(10)	843	105,259	3	526	-	96,765	104,562	201,327	
海外附屬公司及聯營公司投 資淨額中貨幣性項目所產 生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	18,565	-	-	-	18,565	(40,775)	(22,210)	
可供出售金融資產之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	171,082	-	-	171,082	57	171,139	
出售可供出售金融資產而轉 撥至損益賬	-	-	-	-	-	-	-	85	-	-	85	44	129	
定額福利責任之精算虧損 應佔聯營公司之 其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,899)	(5,899)	(3,000)	(8,899)	
	-	-	1,234	-	-	-	(2,788)	5,967	-	64,765	69,178	-	69,178	
年度其他全面收益總額	-	-	(8,622)	-	(10)	843	121,036	177,137	526	593,325	884,235	117,638	1,001,873	
儲備間之轉撥	-	-	4,159	-	-	-	-	-	-	(4,159)	-	-	-	
於權益結算之股權交易 一間附屬公司就股份認購權 計劃購入其股份	-	-	-	-	-	1,521	-	-	-	-	1,521	790	2,311	
購入附屬公司	-	-	(478)	-	-	-	-	-	-	-	(478)	(163)	(641)	
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	397,284	397,284	
信託人對行政人員股份認購 權方案認購一間附屬公司 所進行供股而發行之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,009)	(6,009)	(173,329)	(179,338)	
出售附屬公司部份權益 一間附屬公司進行供股之 支出	-	-	(26,957)	-	-	-	-	-	-	-	(26,957)	150,649	123,692	
出售附屬公司部份權益 一間附屬公司進行供股之 支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,472	1,472	15,470	16,942	
附屬公司回購優先股	-	-	(272)	-	-	-	-	-	-	-	(272)	(145)	(417)	
已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,154)	(1,154)	
就往年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,482)	(22,482)	
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83,861)	(83,861)	-	(83,861)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,659)	(41,659)	-	(41,659)	
於二零一一年六月三十日	164,526	10,493	(62,782)	2,544	(40,933)	8,690	231,280	361,194	9,179	5,612,988	6,297,179	1,442,670	7,739,849	

## 綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
<b>經營業務</b>			
年度除稅前(虧損)/溢利		(136,049)	635,090
經以下調整：			
— 融資成本		103,221	69,599
— 利息收入		(23,490)	(28,169)
— 股息收入		(105,449)	(77,266)
— 折舊		85,523	33,326
— 物業、廠房及設備減值虧損撥回		(366)	—
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷		4,452	4,292
— 賭場牌照及品牌攤銷		9,561	751
— 於權益結算之股權支付 (沒收)/支出		(6,735)	2,182
— 投資物業估值盈餘		(3,198)	(57,427)
— 無形資產之減值虧損		18,177	—
— 可供出售金融資產之減值虧損		59,024	—
— 發展中物業可預見之虧損準備撥 回		(7,594)	(1,403)
— 應佔聯營公司之溢利		(98,021)	(216,695)
— 應佔共同控制實體之溢利減虧損		(4,824)	(7,485)
— 出售固定資產之淨虧損/(收益)		455	(170)
— 出售聯營公司之溢利		—	(41,727)
— 終止確認一間聯營公司之收益		—	(2,126)
<b>營運資金變動前之經營(虧損)/溢利</b>		<b>(105,313)</b>	<b>312,772</b>
貿易及其他應收賬款之 減額/(增額)		158,257	(182,115)
交易金融資產之減額		954,505	155,836
可供出售金融資產之增額		(377,850)	(498,424)
發展中物業之增額		(729,125)	(558,166)
持作銷售用途之物業之 減額/(增額)		30,499	(30,680)
撥備及其他負債之減額		(6,310)	(7,455)
貿易及其他應付賬款之 增額/(減額)		26,303	(421,831)
<b>經營業務所用之現金</b>		<b>(49,034)</b>	<b>(1,230,063)</b>
已收利息		20,705	28,730
已收股票投資股息		89,786	74,345
已付稅款			
— 已付香港利得稅		(3,041)	(2,173)
— 已付海外稅項		(140,200)	(56,865)
— 退回海外稅項		3,761	1,656
<b>經營業務所用現金淨額</b>		<b>(78,023)</b>	<b>(1,184,370)</b>

	附註	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
<b>投資活動</b>			
購入附屬公司	36(b)	–	107,919
購入共同控制下附屬公司		(8,947)	–
聯營公司還款淨額		61	711
共同控制實體(借款)／還款淨額		(319)	2,157
購入固定資產		(125,324)	(188,416)
發展中投資物業之增加		(30,767)	(885,453)
購入聯營公司額外權益		–	(114,085)
購入無形資產		(11,146)	(1,105)
出售聯營公司所得款項		–	88,969
出售固定資產所得款項		804	1,330
已收聯營公司股息		23,771	36,878
已收共同控制實體股息		5,926	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(145,941)</b>	<b>(951,095)</b>
<b>融資活動</b>			
一間附屬公司進行供股之所得淨款項		–	150,232
信託人就行政人員股份認購權方案認購一間附屬公司所進行供股而發行之股份		–	(27,598)
一間附屬公司之股份認購權計劃購入普通股		(1,498)	–
出售部份附屬公司所得款項		–	94,449
購入附屬公司額外股權		(1,670)	(9,207)
銀行貸款及其他借貸之(還款)／所得款項淨額		(115,596)	3,002,445
一間附屬公司回購按揭債券		(40,167)	(6,408)
附屬公司回購優先股		–	(1,154)
一間附屬公司贖回可換股債券		(304,531)	–
附屬公司非控制權益之所得貸款		14,948	–
已付利息		(189,707)	(113,576)
付予非控制權益之股息		(32,736)	(22,482)
付予股東權益之股息		(112,790)	(125,520)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(783,747)</b>	<b>2,941,181</b>
<b>現金及等同現金項目(減少)／增加淨額</b>			
於七月一日之現金及等同現金項目	28	1,710,788	823,720
匯兌變動之影響		(12,983)	81,352
<b>於六月三十日之現金及等同現金項目</b>	<b>28</b>	<b>690,094</b>	<b>1,710,788</b>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

#### (a) 遵例聲明

雖然本公司之公司細則上並無規定，此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），即為香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋之統稱，香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納的重大會計政策概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採納。開始應用這些與本集團有關的新訂及經修訂財務報告準則所引致現時和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註4。

#### (b) 財務報表編製基準

截至二零一二年六月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）以及本集團於聯營公司及共同控制實體之權益。

除投資物業按重估值入賬，及若干金融工具按市值計算外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準（於下文載列的會計政策闡釋）。

在編製符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設乃根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

各項估計和相關假設乃按持續基準審閱。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及未能作出肯定估計的主要來源內容，於附註3論述。

#### (c) 港元款額

列示於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及財務狀況表內之港元數字僅供參考。本公司之功能貨幣為美元。港元數字已根據有關財政年度結算日之匯率，由美元折算為港元。

### 2. 重要會計政策

#### (a) 收益確認

收入以已收或應收代價之公平價值計量。經濟效益可能流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠地計算時，收益會以下列方法於損益中確認：

##### (i) 利息收入

- 利息收入按實際利率法累計確認。

- (ii) 股息
  - 非上市投資之股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。
  - 上市投資之股息收入在此等投資之股價轉為除息股價時確認。
- (iii) 預售物業收益在物業發展完成時於財務報表確認。可預見之虧損會於虧損被確定之年度作出撥備。
- (iv) 出售其他物業所得收益乃在所有出售條件絕大部分已達成及擁有權所附帶之風險及報酬均已轉移至買家時始予確認。
- (v) 經營租約項下應收之租金收入乃於租賃期內，以等額在損益中確認。
- (vi) 特許權收入按有關合約內容累計確認。
- (vii) 有關證券買賣之佣金及經紀收入按交易日期基準於有關交易獲執行時確認。
- (viii) 賭場收益乃扣除博彩稅前之博彩收益。

**(b) 投資**

*(i) 債務及股票證券投資*

本集團及本公司有關債務及股票證券投資(除附屬公司、聯營公司或共同控制實體之投資除外)之政策如下：

債務及股票證券投資按公平值(即交易價格)初始列賬，惟採用估值技術(其可變項目僅包括可觀望市場之數據)而能更可靠估計其公平價值除外。成本包括應佔交易成本，惟下列以其他方式顯示者除外。該等投資其後視乎分類入賬列作下列各項：

持作買賣證券之投資分類為流動資產。任何相關交易成本於產生時在損益中確認。本集團會在每個報告期終日重新計量公平價值，由此產生之任何收益或虧損均在損益中確認。從該等投資賺取之任何利息或股息收入並不包括在損益中確認之淨收益或虧損，而是根據政策附註2(a)(i)及2(a)(ii)中載列而確認。

本集團及/或本公司有明確能力及意願持有至到期的有期債務證券，分類為持至到期證券。持至到期證券以攤銷成本減去減值虧損列賬(見附註2(k)(i))。

不屬於上述任何類別的證券投資分類為可供銷售證券。於各報告期終日，將重新計量公平價值，而所產生之損益會直接於其他全面收益並於權益中之公平價值儲備獨立累計確認，惟貨幣項目(如債務證券)的匯兌損益則直接於損益確認。從該等投資所獲取之股息根據政策附註2(a)(ii)中載列於損益中確認；倘該等投資為計息投資，有關利息則按實際利率法計算根據政策附註2(a)(i)於損益中確認。倘該等投資終止確認或減值時(見附註2(k)(i))，累計收益或虧損會重新由權益歸類至損益中。

當股票證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公平價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在財務狀況表確認(見附註2(k)(i))。

本集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關投資。

金融工具的公平價值是於報告期終日根據其市場報價但未減除將來的估計出售成本計算。金融資產按買入價作價而金融負債則按賣出價作價。

如未能取得公眾可得之最新成交價或認可交易所之市場報價，或從經紀／交易員獲得屬於非通過交易所買賣的金融工具市場報價，或若其市場並不活躍，此工具的公平價值按估值模式估值而該估值模式可根據市場實際交易提供可靠的估計價格。

當採用現金流折讓價格模式，估計將來現金流按管理層的最佳估計及採用的貼現率是在報告期終日適用於相近工具條款的市場利率。當採用其他價格模式時，輸入的資料是以報告期終日的市場價格資料為基準。

如金融資產和金融負債具法定權利抵銷確認金額及計劃以淨額結算，或可同時變賣資產以償還負債，金融資產和金融負債則可互相抵銷，而在財務狀況表內以淨額列示。

## (ii) 附屬公司及非控制權益

### 附屬公司

附屬公司乃本集團控制之實體。控制之產生為本集團有能力影響實體之財務及營運政策以從中獲得利益。當評估控制權時，應包括目前可行使之潛在表決權。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合賬項內。集團內公司間之結餘、交易及該等交易所產生之任何未變現盈利需於編製綜合財務報表時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現盈利相同，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

### 非控制權益

非控股權益乃指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司之權益。就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定的合約責任。就每項業務合併，本集團可選擇根據附屬公司公平價值或可予識別資產淨值之比例，計量非控股權益。

本集團非控股權益列於綜合財務狀況表之權益內，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益於綜合收益計算表及綜合全面收益表內列報為非控股權益及本公司股權持有人於損益及全面收益之分配。來自非控制權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任乃按負債之性質，根據附註2(l)、(m)、(o)及(p)，於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將被視為權益交易，並對綜合權益內之控股權益及非控股權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認損益。

當本集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入賬，其導致之盈虧於收益計算表內確認。任何於失去控制權日保留於該前附屬公司之權益以公平價值確認，而該金額被視為初始確認金融資產之公平價值(見附註2(b)(i))，或如適用，為投資聯營公司或共同控制實體之初始確認成本(見附註2(b)(iii))。

在本公司財務狀況資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳(見附註2(k)(ii))。

(iii) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司是指本集團或本公司對其管理(包括參與財務及營運決策)有重大影響力，但無控制權或共同控制權之公司。

共同控制實體是指一家本集團或本公司與其他合作方根據合約安排經營之企業。該合約安排規定本集團或本公司與一名或多名其他合作方共同控制該公司之經濟活動。

於聯營公司或共同控制實體之投資是按權益法記入綜合財務報表。權益法是先以成本入賬，並就本集團應佔該被投資方可適別淨資產在收購時之公平值超越投資成本作出調整(如有)。然後就本集團應佔該被投資方淨資產在收購後之變動及有關的任何減值虧損(見附註2(d)及2(k)(ii))作出調整。綜合收益表包括任何收購時超越投資額、年內本集團應佔被投資方之收購後及除稅後業績及任何減值虧損。然而，綜合全面收益表包括本集團應佔被投資方之收購後及除稅後全面收益表之項目。

當本集團對聯營公司或共同控制實體承擔之虧損額超逾其應佔權益時，本集團應佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資方作出付款則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成集團在聯營公司或共同控制實體投資淨額一部分之長期權益為準。

本集團與聯營公司及共同控制實體之間交易所產生之未變現損益會按本集團應佔該被投資方之權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益內確認。

當本集團結束對聯營公司之重大影響力或共同控制實體之共同控制權，於該投資對象之全部權益會被視為出售處置，其導致之盈虧於收益計算表內確認。任何保留於該前投資對象之權益於失去重大影響力或共同控制權當日按公平價值確認，而該金額被視為初始確認之財務資產之公平價值(見附註2(b)(i))，或如適用，為投資聯營公司之初始確認成本(見附註2(b)(iii))。



於本公司財務狀況表，於聯營公司及共同控制實體之投資是按原值減任何減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

**(c) 衍生金融工具及對沖活動**

衍生金融工具先以公平價值確認。本集團會在每個報告期終日重新計量公平價值，由此產生之收益或虧損即時在損益中確認。

本集團利用一筆貸款作為投資海外附屬公司所承擔外匯風險的對沖。有關對沖有效部分的對沖工具損益作為其他全面收入入賬，而無效部分的損益則在收益表確認。出售海外業務時，任何已直接在權益確認的損益的累計價值將轉撥至收益表。

**(d) 商譽**

商譽指以下項(i)超出項(ii)之差額：

- (i) 獲轉讓代價之公平價值、被收購方任何非控股權益之金額與本集團先前所持被收購方股權公平價值之總和；
- (ii) 收購日所計量於被收購方可予識別資產及負債之公平價淨值。

倘項(ii)金額超出項(i)金額，差額即時於損益內確認為議價購買收益。

商譽乃按成本扣除累計減值虧損後入賬。業務合併所產生之商譽將分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試(見附註2(k)(ii))。就聯營公司或共同控制實體而言，商譽之賬面金額被計入應佔聯營公司或共同控制實體權益之賬面金額中整體投資接受減值測試，在其時是否有客觀之減值證據(見附註2(k)(i))。

於年內出售現金產生單位時，應佔商譽部分將撥入出售盈虧中計算。

**(e) 無形資產**

本集團購入之無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。內部產生之商譽及品牌於產生期間確認為開支。

攤銷有限年期之無形資產是以直線法按資產估計可使用年期於損益中扣除。每年須檢討有關期限及攤銷方法。

倘無形資產之可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產之可使用年期並無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件或情況繼續支持該項資產的無限可使用年期。倘並無任何該等事件或情況，可使用年期評估由無限期轉為有限期時，則自變動日期起就其預期情況及根據上文所載攤銷有限期無形資產之政策列賬。

**(f) 固定資產及折舊**

- (i) 物業皆按照成本減累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃撇銷成本及減估計剩餘價值後以直線法按資產之估計可使用年期計算如下：

— 永久業權並無計算折舊。

- 永久業權土地上之建築物按其尚餘可使用年期(最多至一百年)折舊。
  - 根據經營租賃持有之土地及建於其上之建築物,按其尚餘租賃期或估計可使用年期(由落成起計不超過五十年)兩者中較短期間計算折舊。
- (ii) 傢俬、裝置及設備均按原值減除累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃按照資產之估計可使用年期(為三至十五年之間),以直線法撇銷成本而計算。
- (iii) 每年均須檢討資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)。
- (iv) 每件固定資產於報廢或出售之盈虧以銷售所得款項淨額與項目賬面值差價釐定,並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(g) 投資物業**

投資物業指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及/或建築物,當中包括就尚未確定未來用途而持有之土地及將來為投資物業之興建或發展中之物業。

投資物業按公平價值列賬,除非該等物業在報告期終日仍在興建或發展中,而其公平價值在當時不可能可靠地計量。投資物業公平價值之變動,或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按照附註2(a)(v)所述方式入賬。

如本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值,有關之權益會按每項物業之基準作投資物業分類。被分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃(見附註2(h))持有之權益一樣,而其適用之會計政策與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款之入賬方式載列於附註2(h)。

**(h) 租賃資產**

倘本集團把一項安排(包括一項或一連串交易)確定為於協定期間轉讓一項或多項特定資產之使用權以換取一筆或多筆款項,則有關安排屬於或包含租賃。有關決定乃按安排之性質作出評估,而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

**(i) 租予本集團資產之分類**

對於本集團以租賃持有之資產,如租賃使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團,有關之資產會分類為以融資租賃持有;如租賃不會使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團,則分類為經營租賃。下列情況則除外:

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業,會按照每項物業之基準作投資物業分類。如分類為投資物業,其入賬方式會與以融資租賃(見附註2(g))持有相同;及

- 以經營租賃持有作自用之土地，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上之建築物之公平價值可靠地分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(能清晰地以經營租賃持有之建築物則除外)。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以融資租賃方式獲得之資產

如本集團以融資租賃獲得資產之使用權，會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)列入固定資產及相關負債，扣除融資費用，並列作融資租賃承擔。折舊是在相關之租賃期或(如本集團可能取得資產之所有權)資產之可用期限內沖銷資產成本或估值之比率計提；有關之資產可用期限載列於附註2(f)。減值虧損按照附註2(k)(ii)所載之會計政策入賬。租金所包含的融資費用將於租賃期間計入損益，使各會計期間對承擔結餘以相若的比率扣減額。或然租金於產生的會計期內計入損益賬內。

(iii) 經營租約開支

本集團根據經營租約使用資產時，按照租約所支付之款項於租賃期所轄會計期間按等額分期計入損益中，若另一方法更能反映該租賃資產所產生之效益模式則除外。租賃獎勵在損益中被確認為淨租賃支付款項之組成部分。或然租金於產生會計期內計入損益中。

購入根據經營租約持有物業之成本乃於租賃期間按以直線法攤銷，惟物業被分類為投資物業(見附註2(g))或可供出售發展中物業(見附註2(i))則除外。

(i) 持作銷售用途之物業

持作銷售用途之物業在財務狀況表內按原值及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃物業估計售價減銷售所產生之成本。

(j) 發展中物業

發展中物業以成本及估計可變現淨值中較低者，扣除按進程開發賬單後列賬。發展中物業成本值包括地價、有關收購費用、發展費用、借貸成本及其他有關費用。

(k) 資產減值

(i) 債務及股票證券及其他應收款項之減值

本集團在每個報告期終日審閱已按原值或攤銷成本入賬之債務及股票證券投資和其他流動與非流動應收款項或已分類為可供出售金融資產，以確定是否有客觀之減值證據。減值的客觀證據包括當本集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；

- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；以及
- 股本工具投資的公平價值大幅或長期下跌至低於其成本值。

如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就附屬公司及採用權益法(見附註2(b)(iii))確認於聯營公司及共同控制實體之投資，減值虧損以比較投資按照附註2(k)(ii)得出可收回金額與賬面值予以計量。若用於按照附註2(k)(ii)釐定可收回金額之估計出現可觀轉變，則可撥回減值虧損。
- 就以成本列賬並無市場報價之股票證券而言，減值虧損是以金融資產之賬面金額與預計未來現金流量按同類金融資產於當時市場之回報率貼現(如果貼現會造成重大之影響)之間之差額計量。股票證券之減值虧損不會被轉回。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收賬款及金融資產而言，減值虧損以資產之賬面金額與預計未來現金流量現值按金融資產原有實際利率(即在初始確認有關資產時計算之實際利率)貼現(如果貼現會造成重大之影響)之間之差額計量。如列賬的財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會整體進行。共同評估減值的財務資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如減值虧損於往後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則透過損益撥回。減值虧損撥回後資產的賬面金額不能超逾其在過往年度並無確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

- 就可供出售金融資產而言，已在公平價值儲備中確認並重新歸類至損益中。在損益中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公平價值之間之差額並減去以往就該資產在損益中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售股票證券於損益中確認的減值虧損不會透過損益轉回。這些資產公平價值其後的任何增額會在其他全面收益中確認。

假若可供出售債券期後增加之公平價值可以客觀地聯繫到該事項是在減值虧損被確認後才發生，該減值虧損便可被轉回。減值虧損在該情況下轉回，並在損益確認。

除因已計入貿易及其他應收賬項之貿易應收賬項而確認的減值虧損外(該應收賬款的可收回性被視為可疑，但並非完全沒有可能收回)，其他減值虧損會直接衝銷相應的資產。在這種情況下，呆賬的減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接衝銷貿易應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接衝銷的數額均在損益內確認。

(ii) 其他資產之減值

本集團會在每個報告期終日參考內部和外來資料，以確定下列資產是否出現減值跡象(商譽除外)，或是以往確認之減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備(按重估值列賬之物業除外)；
- 無形資產；及
- 商譽。

如果出現減值跡象，對資產之可收回金額便會作出估計。此外，對於商譽及尚未可供使用或擁有無限使用年期的無形資產，每年均會評估可收回金額以確定有否減值跡象。

— 計算可收回款額

資產之可收回款額乃以其公平價值減除出售成本或可使用價值之較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量會使用反映金錢時間價值之現有市場評估及資產之特定風險的除稅前貼現率貼現至現值。當某資產未能大部份獨立於其他資產產生的現金流量時，其可收回金額取決於可獨立產生現金流量的最小資產組合(即一個現金產生單位)。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬之現金產生單位之賬面金額高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。確認之減值虧損會首先減少該現金產生單位(或一組單位)商譽之賬面金額，然後按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產之賬面金額，但減值不會使個別資產之賬面金額減至低於公平價值減銷售成本，或其使用價值(如可釐定)。

— 轉回減值虧損

就資產(不包括商譽)而言，倘用作釐定可收回款額之估計出現有利之改變，則會轉回減值虧損。商譽之減值虧損不會轉回。

所轉回減值虧損只限於資產於過往年度並無確認任何減值虧損之情況下所釐定之賬面值。轉回減值虧損會計入確認轉回之年度之損益內。

**(l) 計息借貸**

計息借貸按公平價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之間之任何差額按實際利率法連同任何利息及應付費用在借貸期間計入損益內。

**(m) 優先股本**

如優先股本為不可贖回或僅可供本公司選擇贖回，優先股本將被分類為權益，而任何股息均屬酌情。被分類為權益之優先股本之股息於權益中確認為分派。

如優先股本於特定日期贖回或可供股東選擇贖回，或如股息支付並不屬酌情，優先股本將被分類為負債。根據附註2(1)所載本集團有關計息借貸之政策確認負債，而有關股息則按累計基準於損益中確認為融資成本部分。

**(n) 貿易及其他應收賬款**

貿易及其他應收賬款以初始公平價值列賬，其後按實際利率法以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損(見附註2(k)(i))列賬。如應收賬款為給有關連人士之免息及無固定還款期貸款或貼現之影響並不重大，則以成本減呆壞賬之減值虧損列賬。

**(o) 貿易及其他應付賬款**

貿易及其他應付賬款按初始公平價值確認。除了按附註2(v)(i)已發出之財務擔保所計量外，貿易及其他應付賬款其後以攤銷成本列賬。倘貼現之影響並不重大，則會以成本列賬。

**(p) 可換股債券**

倘可換股債券可按持有人的選擇轉換為權益股本，而轉換時將予發行的股份數目及當時將獲得的代價價值不會變動，則可換股債券按其債務成份及權益成份的複合金融工具入賬。

於初始確認時，可換股債券之負債部分按未來利息及本金付款之現值計量，並按於初始確認時適用於並無轉換選擇權的同類負債之市場利率貼現。所得款項高於初步確認為負債部分之任何數額將確認為權益部分。與發行複合金融工具有關之交易成本乃按所得款項分配比例配發至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息開支乃按實際利息法計算。權益部分於資本儲備中確認，直至債券獲轉換或贖回為止。

倘債券獲轉換，資本儲備連同轉換時之負債部分賬面值將轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。倘債券獲贖回，資本儲備將直接轉入保留溢利。

(q) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行結存及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流通性極高之投資，該等投資可容易地換算為已知之現金數額，而其價值變動風險極低，如在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目也包括銀行透支，其於通知時償還，並且是本集團現金管理之組成部分。

(r) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均在損益中內確認，除與確認在其他全面收益表之項目或直接確認為資本項目相關的，則分別確認在其他全面收益內或確認為資本。

本期稅項是按本年度應課稅收入，於報告期終日根據已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算的預期應付稅項，以及往年應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅和應課稅暫時性差異，即因資產和負債在財務報表與稅基而言之賬面值之間的差異所產生。遞延稅項資產亦因由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免而產生。

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可用該資產來抵扣日後應課稅利潤)均予確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括因轉回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在同一期可抵扣暫時性差異或稅項虧損所產生遞延稅項資產可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在同一期或在能使用稅項虧損和稅項抵免期間內轉回。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況包括不可在稅務方面獲得扣減的商譽所產生的暫時性差異；不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可扣稅差異，除非屬將來可轉回的差異)。

遞延稅項之金額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於報告期終日已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不會貼現。

於各報告期終日，遞延稅項資產的賬面值會重新評估。若預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以實現相關稅務利益，則予扣減；但若日後可能獲得足夠的應課稅利潤，則有關扣減會被轉回。

由派發股息引起的額外所得稅在有關股息的支付責任獲確立時確認。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產並清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產並清償該負債。

**(s) 外幣換算**

於年度所進行之外幣交易乃根據交易日之匯率折算為美元。貨幣性外幣資產及負債依照報告期終日之匯率折算為美元。匯兌所產生之盈虧於損益中確認，惟對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生之匯兌盈虧除外，該有關盈虧直接於其他全面收益中確認。

以歷史成本列賬但以外幣為單位的非貨幣性資產及負債按交易日的匯率折算。以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債乃按釐定其公平價值日之匯率折算。

海外業務之業績按年內之平均匯率折算為美元；呈列於財務狀況表之項目，包括來自綜合收購海外業務之商譽，則按報告期終日之年終匯率折算為美元。所產生之匯兌差額於其他全面收益及於資本匯兌儲備中獨立累計中確認。

出售海外業務時，有關該海外業務的累積匯兌差額重新歸類至損益中乃確認為出售盈虧。

**(t) 僱員福利**

*(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款*

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及其他非貨幣性福利之成本，乃於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。倘遞延付款或結算的影響重大，該等款額將以現值列賬。

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出強制性公積金之供款，乃於產生時於損益中確認為開支。

本集團亦按海外附屬公司各自之要求，供款至彼等之退休計劃。有關供款會計入該年度之損益中。



(ii) 定額福利退休計劃之責任

本集團就每一個定額福利退休計劃所承擔之淨責任，乃按現有申領退休金人士估計其賺取之未來收益而為每一計劃個別計算，該等收益以貼現計算其現值，並扣除所有計劃內資產之公平價值。計算工作由合資格精算師採用預計單位貸記法進行。在本集團獲悉各項基金所承擔責任之現值超出有關基金之資產現值時，會於損益中確認超出之數額。折現率為AAA信貸評級債券於報告期終日之收益率(與本集團履行責任之期限相近)。

當計算結果為本集團利益時，確認之資產僅限於任何未確認之精算虧損淨額及過往服務成本及未來由退休計劃之退款或未來減少就退休計劃供款之現值。

於上一個財政年度，本集團修改其會計政策放棄使用香港會計準則第19號，僱員福利所許可之「通道方案」，致使所有精算收益或虧損發生時，確認於在該期間其他全面收益。以往，精算損益累積計入財務狀況表。超過計劃資產或負債10%之任何損益乃按計劃僱員的平均餘下服務年期撇銷至收益表。

(iii) 股權支付

僱員獲發之認股權按公平價值確認為僱員成本，而股本權益亦會相應增加。公平價值乃採用柏力克-舒爾斯模式，按認股權授予日計算，並顧及授予認股權的條款。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等認股權，預計公平價值總額在歸屬期內攤分入賬，並已考慮認股權歸屬或然率。

估計可歸屬認股權的數目須在歸屬期內作出檢討。除非原本僱員支出符合資產確認之要求，任何已在往年確認的累積公平價值之最終調整須在檢討年內的損益支銷/回撥，並在認股權儲備作相應調整。在歸屬日，除非因未能符合歸屬條件引致權利喪失純粹與本公司股份的市價有關，確認為支出之金額按歸屬認股權的實際數目作調整(並在資本儲備作相應調整)。屬股東權益的金額在儲備確認，直至當認股權被行使時(轉入股份溢價賬)，或當認股權之有效期屆滿時(直接轉入保留溢利)。

(u) 借貸成本

因收購、建築或生產資產(需要長時間才可作設定用途或銷售者)直接產生之借貸成本被撥充作資本化為資產成本的一部份，其他借貸成本則在期內發生時列作開支。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須之撥備工作已在進行中，借貸成本會開始資本化並作為合資格資產成本之一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須之絕大部分撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(v) 已發出之財務擔保、撥備與或有負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平價值(即交易價格，除非該公平價值能可靠地估計)初始確認為貿易及其他應付賬款內之遞延收入。倘在發出該擔保時已收或應收代價，該代價則根據適用於該類資產之本集團政策而予以確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，則於初始確認任何遞延收入時，在損益中確認即時開支。

初始確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益中攤銷為已發出之財務擔保收入。此外，於倘(i)擔保持有人有可能根據擔保要求本集團履行擔保；及(ii)本集團之被申索金額預期超過現時有關該擔保貿易及其他應付賬款確認之金額(即初始確認之金額，扣除累計攤銷)，則撥備根據附註2(v)(iii)確認。

(ii) 因業務合併而承擔或有負債

因業務合併而於收購日承擔或有負債為現有責任，則以公平價值確認，惟公平價值須能可靠計算。於初始以公平價值確認後，該等或有負債會以最初確認的金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額及可能根據附註2(v)(iii)確定之金額兩者中的較高者予以確認。倘不能於收購日可靠地計量公平價值或並非為現有責任，因業務合併而承擔之或有負債則根據附註2(v)(iii)作出披露。

(iii) 其他撥備與或有負債

當本集團或本公司因過去發生之事件產生法律或推定責任，且可能導致經濟效益流出以償付責任，同時該責任金額可作出可靠之估計時，有關之不確定時間或金額之債項將作撥備。當貨幣之時間價值重大時，撥備乃按預計償付責任之開支之現值列賬。

在經濟效益流出之可能性不大，或有關金額未能可靠評估之情況下，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該項責任會被披露為或有負債。須待發生或不發生一項或多項未來事件才能確認之潛在責任，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該潛在責任亦會被披露為或有負債。

(w) 有關連人士

(i) 個人，或與該個人關係密切的家庭成員與本集團有關連，如果該個人：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團具有重大影響；或
- (c) 是本集團或本集團母公司主要管理人員的成員。

(ii) 如果符合以下任何條件，則某實體與本集團有關連：

- (a) 該實體與本集團為相同集團成員(這意味著任何一方的母公司、附屬公司以及同系附屬公司都與另一方相關聯)；
- (b) 某一實體是另一實體的聯營公司或共同控制公司(或是另一實體為一個成員所屬集團的聯營公司或共同控制公司)；
- (c) 兩家實體都是相同第三方的合營企業；
- (d) 某一實體是第三方的共同控制公司並且另一實體是該第三方的聯營公司；
- (e) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (f) 該實體受(i)項所述個人的控制或共同控制；
- (g) (i)(a)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的主要管理人員的成員。

與個人關係密切的家庭成員是指在他們與實體交易中可影響，或受該個人影響的家庭成員。

(x) 分類呈報

經營分部及於財務報表內呈報各分部之金額從財務資料識別出來，惟定期向本集團最高級行政管理人員報告，以供分配資源及評估本集團不同業務類別及地區之表現。

個別重大經營分部就財務報告並不合併處理，除非分部就產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之種類或類別、分銷產品或提供服務採用之方法，以及規管環境之性質具有類似經濟特點。若符合大多數此等準則，個別並不重大之經營分部可能合併處理。

### 3. 會計估計及判斷

本集團會持續評估編製財務報表時所使用之估計及判斷，該等估計及判斷乃根據以往經驗及多項其他因素，包括因應當時情況認為合理之預期未來事項而作出。本集團須就未來作出估計及假設。以下論述會對財務狀況表內資產與負債之賬面值以及損益項目有重大影響之有關未來及會計估計之主要假設：

(a) 投資物業(附註15)

於二零一二年及二零一一年六月三十日，投資物業按獨立專業估值師所進行之估值以公平價值列賬。估值師乃依據涉及若干估計之估值方法釐定公平價值。在依賴估值師所編製之估值報告時，管理層已審閱其估值方法包括所採用之假設及估計。管理層已就此作出其判斷並信納該估值方法。

**(b) 資產減值**

本集團最少每年一次測試擁有無限使用年期之商譽及其他資產是否有出現任何減值。其他資產在出現顯示賬面值超出其可回收金額之事件或轉變時即進行減值審閱。資產或現金產生單位之可回收金額按使用價值基準計算，該計算方法涉及若干假設及估計。

**(c) 所得稅(附註8及34)**

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定全球所得稅之撥備時，集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有部分交易及計算難以明確作出最終之稅務釐定。本集團須估計會否有額外之應繳稅項而就潛在之稅務承擔確認負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

**(d) 於權益結算之股權交易(附註38)**

本集團採用柏力克-舒爾斯期權計價模式估計本公司及其若干附屬公司所授出股份認購權之公平價值，此計價模式須輸入高度主觀之假設，包括股份價格之波幅。所輸入主觀假設之變動可對公平價值之估計產生重大影響。

**(e) 定額福利退休計劃所承擔之責任(附註37)**

本集團就每一個定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃現有申領退休金人士之未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以折現，並扣除任何計劃資產之公平價值。計算工作由合資格精算師採用推算單位積分法進行。本集團在獲悉各計劃所承擔責任之現值超出該計劃資產之公平價值時，會於損益中確認超出之數額。

精算師在釐定定額福利計劃之公平價值時須使用假設及估計。在釐定定額福利計劃之現值及服務成本時，須作出判斷以決定所採用之主要精算假設。主要精算假設之變動可對計劃之未來責任及服務成本之現值產生重大影響。

**(f) 無形資產—博彩牌照及品牌商標(附註16)**

本集團為收購The Rank Group Plc (「Rank」) 進行其賭場牌照及品牌之估值，是基於使用價值模式，從Rank營運所得之未來收入所釐定。該計算方法涉及若干假設及估計。

**4. 會計政策的修訂**

香港會計師公會已頒佈若干對本集團及本公司首次於本會計期間生效之經修訂的香港財務報告準則及若干香港財務報告準則(修訂本)。採納經修訂準則及修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無應用於現行會計期間尚未生效之任何新訂／經修訂準則或詮釋(見附註46)。

**5. 營業額及收益**

本公司之主要業務為投資控股。年內，對本集團業績或資產構成重大影響的附屬公司的主要業務，包括自營投資、物業發展及投資、證券及期貨經紀、投資顧問以及酒店及博彩業務。

年內主要業務中各項之重要營業額及收益類別之數額分析如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
出售物業之收益	189,608	353,338
酒店及博彩業務之收益	1,299,350	496,325
利息收入		
—來自上市證券	225	2,001
—其他	23,265	26,168
上市證券之股息收入	105,449	77,266
物業之租金收入	16,084	19,330
證券佣金及經紀費	4,927	6,489
其他	5,865	3,620
	<u>1,644,773</u>	<u>984,537</u>
收益	1,644,773	984,537
出售證券投資之所得款項	<u>1,126,393</u>	<u>3,837,596</u>
營業額	<u><u>2,771,166</u></u>	<u><u>4,822,133</u></u>

收益已用來呈列分類資料於附註14內。

## 6. 其他收益及(虧損)/收入淨額

### (a) 其他收益

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
分租收入	8,607	8,181
巴斯海峽石油及燃氣特許權	53,668	44,399
酒店管理費	6,055	4,254
其他	10,811	15,857
	<u>79,141</u>	<u>72,691</u>

## (b) 其他(虧損)/收入淨額

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
交易金融資產之已變現及未變現淨 (虧損)/收益	(384,662)	60,236
衍生金融工具之已變現及未變現淨虧損	(6,784)	(3,330)
出售可供出售金融資產之已變現淨收益	63,047	1,552
可供出售金融資產之減值虧損	(59,024)	-
終止確認聯營公司之收益(附註20(b))	-	2,126
外匯合約之淨收益/(虧損)	13,567	(126)
其他匯兌收益	1,140	46,363
出售固定資產之淨(虧損)/收益	(455)	170
其他收入	1,729	740
	<u>(371,442)</u>	<u>107,731</u>

## 7. 年度除稅前(虧損)/溢利

年度除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

## (a) 融資成本

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
須於五年內償還之銀行貸款 及其他借貸利息	157,592	87,546
其他借貸成本	<u>39,571</u>	<u>38,611</u>
借貸成本總額	----- 197,163	----- 126,157
減：已資本化之借貸成本計入：		
- 發展中物業	(67,381)	(56,558)
- 投資物業	(23,170)	-
- 物業、廠房及設備	<u>(3,391)</u>	<u>-</u>
已資本化之借貸成本總額(附註)	----- (93,942)	----- (56,558)
	<u>103,221</u>	<u>69,599</u>

附註：該借貸成本是按年利率0.85厘至7.36厘資本化(二零一一年：0.66厘至6.36厘)。

## (b) 員工成本

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
定額供款退休計劃之供款	6,753	3,314
有關定額福利退休計劃之已確認支出	474	—
退休成本總額	7,227	3,314
於權益結算之股權支付(沒收)/支出	(6,735)	2,182
薪金、工資及其他福利	429,998	164,710
	<u>430,490</u>	<u>170,206</u>

## (c) 其他項目

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
折舊	85,523	33,326
發展中物業可預見之虧損準備撥回	(7,594)	(1,403)
無形資產之減值虧損	18,177	—
攤銷		
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	4,452	4,292
— 賭場牌照及品牌	9,561	751
經營租賃支出		
— 物業	61,751	8,874
— 其他	11,821	3,736
核數師酬金		
— 核數服務	1,815	1,711
— 稅項服務	483	19
— 其他服務	770	1,071
捐款	719	317
投資物業之總租金收入	(16,084)	(19,330)
減：直接開支	6,810	4,151
租金收入淨額	<u>(9,274)</u>	<u>(15,179)</u>
應佔聯營公司之(溢利)/虧損：		
— 上市	(98,134)	(212,087)
— 非上市	113	(4,608)
	<u>(98,021)</u>	<u>(216,695)</u>
應佔共同控制實體之溢利減虧損：		
— 非上市	<u>(4,824)</u>	<u>(7,485)</u>

## 8. 稅項開支

(a) 於綜合收益表之稅項開支為：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項	(9)	(2,908)
往年(不足)/超額撥備	(865)	171
	(874)	(2,737)
本期稅項—海外		
本年度稅項	(67,666)	(39,261)
往年(不足)/超額撥備	(5,326)	4,091
	(72,992)	(35,170)
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	57,597	(2,904)
就稅項虧損動用遞延稅項資產	(4,622)	(2,988)
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	(662)	(82)
	52,313	(5,974)
	(21,553)	(43,881)

香港利得稅撥備乃根據截至二零一二年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按16.5% (二零一一年：16.5%) 之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家現行適用之稅率計算。



## (b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(136,049)</u>	<u>635,090</u>
按有關國家適用利得稅稅率計算除稅前 (虧損)/溢利之名義稅項	4,425	(102,047)
不可扣減支出之稅項影響	(87,768)	(78,863)
非應課稅收入之稅項影響	53,632	121,144
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	(8,710)	(9,081)
動用前期末確認稅項虧損之稅項影響	27,205	21,773
稅率變動對遞延稅項結餘之稅項影響	(662)	(82)
往年(不足)/超額撥備	(6,191)	4,262
其他	<u>(3,484)</u>	<u>(987)</u>
實際稅項開支	<u>(21,553)</u>	<u>(43,881)</u>

## (c) 關於其他全面收益成份之稅項效果：

就二零一二及二零一一年，關於其他全面收益成份之淨稅效果於披露並不重大。

## (d) 於財務狀況表之稅項為：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
香港利得稅	1,314	3,468
海外稅項	<u>130,904</u>	<u>181,633</u>
應付稅項	<u>132,218</u>	<u>185,101</u>
預期於一年後繳納之應付稅項數額	<u>62,057</u>	<u>85,173</u>

## 9. 董事酬金

董事酬金包括本公司及其附屬公司就管理本公司及其附屬公司之事務而支付予董事之款項。截至二零一二年六月三十日止年度，本公司已支付及應支付予各董事之金額如下：

姓名	集團				二零一二年 酬金總額 千美元
	袍金 千美元	薪金、津貼 及實物利益 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	
郭令燦	123 <sup>(1)</sup>	-	-	-	123
郭令海	122 <sup>(1)</sup>	950	3,086	77	4,235
卡達**	155	-	-	-	155
郭令山*	31 <sup>(1)</sup>	-	-	-	31
陳林興	-	417	26	1	444
司徒復可**	43	-	-	-	43
丁偉銓 <sup>(2)</sup>	-	383	103	15	501
薛樂德**	43	-	-	-	43
	<u>517</u>	<u>1,750</u>	<u>3,215</u>	<u>93</u>	<u>5,575</u>

附註：

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

<sup>(1)</sup> 該等袍金已轉派予董事受聘之公司或該公司之關連公司

<sup>(2)</sup> 於二零一二年六月一日辭任

姓名	集團				二零一一年 酬金總額 千美元
	袍金 千美元	薪金、津貼 及實物利益 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	
郭令燦	110 <sup>(1)</sup>	-	-	-	110
郭令海	108 <sup>(1)</sup>	950	2,386	78	3,522
卡達**	145	-	-	-	145
郭令山*	31 <sup>(1)</sup>	-	-	-	31
陳林興	-	409	-	1	410
司徒復可**	42	-	-	-	42
丁偉銓	-	404	-	16	420
薛樂德**	42	-	-	-	42
	<u>478</u>	<u>1,763</u>	<u>2,386</u>	<u>95</u>	<u>4,722</u>

附註：

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

<sup>(1)</sup> 該等袍金已轉派予董事受聘之公司或該公司之關連公司

## 10. 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五名人士中，有一名(二零一一年：一名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註9中披露，其他四名(二零一一年：四名)人士之酬金如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
薪津及實物收益	2,605	2,395
酌情花紅	1,017	448
股權支付	438	1,138
退休金供款	314	103
	<u>4,374</u>	<u>4,084</u>

酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	集團	
	二零一二年 人數	二零一一年 人數
700,001–750,000	–	1
850,001–900,000	1	–
900,001–950,000	–	1
950,001–1,000,000	1	1
1,150,001–1,200,000	1	–
1,300,001–1,350,000	1	–
1,500,001–1,550,000	–	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 11. 本公司股東應佔(虧損)/溢利

本公司股東應佔綜合(虧損)/溢利中有117,071,000美元之溢利(二零一一年：165,733,000美元)已在本公司財務報表內入賬。

## 12. 股息

	集團		公司	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
二零一零/二零一一年：				
已付末期股息每股普通股2.20港元 (二零零九/二零一零年： 每股普通股2.00港元)	91,870	83,861	93,008	84,899
二零一一/二零一二年：				
已付中期股息每股普通股0.50港元 (二零一零/二零一一年： 每股普通股1.00港元)	20,920	41,659	21,181	42,175
	<u>112,790</u>	<u>125,520</u>	<u>114,189</u>	<u>127,074</u>
二零一一/二零一二年：				
擬派發末期股息每股普通股1.70港元 (二零一零/二零一一年： 每股普通股2.20港元)	72,125	93,019	72,125	93,019

截至二零一二年六月三十日止年度擬派發末期股息為72,125,000美元(二零一一年：93,019,000美元)，乃按於二零一二年六月三十日已發行之329,051,373股普通股(二零一一年：329,051,373股普通股)計算。

於報告期終日後之擬派發末期股息於報告期終日尚未被確認為一項負債。

## 13. 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司股東應佔虧損166,810,000美元(二零一一年：534,459,000美元盈利)及年內已發行之普通股之加權平均數325,024,511股(二零一一年：325,024,511股普通股)計算。

**(b) 每股攤薄(虧損)/盈利**

年內並無具潛在攤薄作用之普通股，因此截至二零一二年六月三十日止年度之每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

截至二零一一年六月三十日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利534,380,000美元及年內已發行之普通股之加權平均數325,024,511股計算，並就所有具潛在攤薄作用之普通股予以調整。

**14. 分類報告**

如下文所示，本集團有六個可申報分類，乃本集團之策略業務單位，由本集團最高執行管理層以貫徹內部申報資料之方式劃分，以供分配資源及評估表現。策略業務單位從事不同業務活動，提供不同產品及服務，並獨立管理。下文概述分類之營運：

分類	業務活動	營運
自營投資：	此分類包括股票及直接投資以及財資運作並於環球金融市場作交易及策略性投資。	附屬公司
物業發展及投資：	此分類於主要地區市場，即新加坡、中國、馬來西亞及越南涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。	附屬公司
酒店及休閒業務：	此業務分類於英國、西班牙及比利時擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩業務。	附屬公司
證券、期貨及經紀：	此分類主要於香港提供股票及期貨買賣經紀以及企業顧問服務。	附屬公司
石油及燃氣：	此分類從澳洲巴斯海峽石油信託權益收取特許權收入。	附屬公司
金融服務：	此分類包括商業及零售銀行業務、伊斯蘭銀行、投資銀行、人壽及一般保險、伊斯蘭保險業務、基金管理以及單位信託、企業顧問服務及股票經紀。	聯營公司

經營分類之會計政策與附註2所載之重要會計政策相同。表現以除稅前經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法跟二零一零/二零一一年度並無改變。

以下為有關本集團作為資源分配及評估分類表現之本年度分類呈報資料：

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債

分類收益及損益

	自營投資 千美元	物業發展 及投資 千美元	酒店 及休閒業務 千美元	證券、期貨 及經紀 千美元	石油及燃氣 千美元	金融服務 千美元	總額 千美元
截至二零一二年六月三十日							
止年度							
營業額	1,234,859	216,426	1,312,823	7,058	-	-	2,771,166
對外客戶之收益	108,466	216,426	1,312,823	7,058	-	-	1,644,773
分類間收益	1,308	971	-	915	-	-	3,194
呈報分類收益	109,774	217,397	1,312,823	7,973	-	-	1,647,967
經營(虧損)/溢利	(277,833)	(40,484)	130,654	679	49,164	-	(137,820)
融資成本	(15,939)	(44,123)	(44,157)	(53)	-	-	(104,272)
投資物業估值盈餘	-	3,198	-	-	-	-	3,198
應佔聯營公司之溢利	-	2,874	-	-	-	95,147	98,021
應佔共同控制實體之 溢利減虧損	-	4,824	-	-	-	-	4,824
除稅前(虧損)/溢利	(293,772)	(73,711)	86,497	626	49,164	95,147	(136,049)
截至二零一一年六月三十日							
止年度							
營業額	3,928,531	379,441	505,544	8,617	-	-	4,822,133
對外客戶之收益	90,935	379,441	505,544	8,617	-	-	984,537
分類間收益	3,070	1,019	-	698	-	-	4,787
呈報分類收益	94,005	380,460	505,544	9,315	-	-	989,324
經營溢利	171,929	79,785	90,992	1,977	39,485	-	384,168
融資成本	(5,055)	(26,764)	(40,057)	(144)	(392)	-	(72,412)
投資物業估值盈餘	-	57,427	-	-	-	-	57,427
出售聯營公司之溢利	41,727	-	-	-	-	-	41,727
應佔聯營公司之溢利	748	6,865	63,963	-	-	145,119	216,695
應佔共同控制實體 之溢利減虧損	-	7,485	-	-	-	-	7,485
除稅前溢利	209,349	124,798	114,898	1,833	39,093	145,119	635,090

## 分類資產及負債

	自營投資 千美元	物業發展 及投資 千美元	酒店 及休閒業務 千美元	證券、期貨 及經紀 千美元	石油 及燃氣 千美元	金融服務 千美元	總額 千美元
於二零一二年六月三十日							
呈報分類資產	3,154,991	6,699,670	3,010,187	39,759	133,724	-	13,038,331
聯營公司權益	-	39,886	-	-	-	648,043	687,929
共同控制實體權益	-	112,518	-	-	-	-	112,518
總資產	<u>3,154,991</u>	<u>6,852,074</u>	<u>3,010,187</u>	<u>39,759</u>	<u>133,724</u>	<u>648,043</u>	<u>13,838,778</u>
呈報分類負債	<u>1,092,566</u>	<u>4,632,794</u>	<u>1,045,969</u>	<u>5,765</u>	<u>215</u>	<u>-</u>	<u>6,777,309</u>
於二零一一年六月三十日							
呈報分類資產	4,493,459	6,400,760	3,173,962	52,772	145,569	-	14,266,522
聯營公司權益	-	40,871	-	-	-	586,993	627,864
共同控制實體權益	-	120,584	-	-	-	-	120,584
總資產	<u>4,493,459</u>	<u>6,562,215</u>	<u>3,173,962</u>	<u>52,772</u>	<u>145,569</u>	<u>586,993</u>	<u>15,014,970</u>
呈報分類負債	<u>1,341,923</u>	<u>4,482,185</u>	<u>1,435,632</u>	<u>15,274</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>7,275,121</u>

## 其他資料

二零一二年							
利息收入	5,124	3,873	13,473	2,071	-	-	24,541
折舊及攤銷	448	2,242	92,222	172	4,452	-	99,536
添置到非流動分類資產	<u>245</u>	<u>56,612</u>	<u>125,436</u>	<u>359</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182,652</u>
二零一一年							
利息收入	16,303	3,508	9,219	1,952	-	-	30,982
折舊及攤銷	432	1,389	32,124	132	4,292	-	38,369
添置到非流動分類資產	<u>71</u>	<u>2,114</u>	<u>186,170</u>	<u>61</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,416</u>

## 主要客戶

於二零一二年及二零一一年財政年度內，並沒有主要客戶的銷售總額多於集團總收益的10%。

(b) 呈報分類收益，融資成本及利息收入的對賬如下

## 收益

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
呈報分類收益	1,647,967	989,324
抵銷分類間收益	<u>(3,194)</u>	<u>(4,787)</u>
綜合收益(附註5)	<u>1,644,773</u>	<u>984,537</u>

## 融資成本

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
呈報融資成本	(104,272)	(72,412)
抵銷分類間融資成本	<u>1,051</u>	<u>2,813</u>
綜合融資成本(附註7(a))	<u>(103,221)</u>	<u>(69,599)</u>

## 利息收入

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
呈報利息收入	24,541	30,982
抵銷分類間利息收入	<u>(1,051)</u>	<u>(2,813)</u>
綜合利息收入(附註5)	<u>23,490</u>	<u>28,169</u>

## (c) 地域分類

以下列出有關本集團對外客戶收益、經營溢利／(虧損)、本集團之總資產以及除金融工具及遞延稅項資產外本集團之非流動資產(「特定非流動資產」)之地區分佈資料。該地區分佈資料是根據產生收入實體之營運地方而作出分類。

	對外客戶收益		經營(虧損)／溢利	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
中華人民共和國				
香港	116,835	100,439	(284,644)	168,073
中國內地	35,719	316,899	(附註)(43,933)	63,762
英國及歐洲大陸	1,275,980	473,470	87,197	50,141
新加坡	182,527	39,085	(附註)(44,062)	(2,659)
澳大利西亞及其他	<u>33,712</u>	<u>54,644</u>	(附註) 43,350	<u>32,439</u>
	<u>1,644,773</u>	<u>984,537</u>	<u>(242,092)</u>	<u>311,756</u>



	分類資產		特定非流動資產	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千美元	千美元	千美元	千美元
中華人民共和國				
香港	3,188,150	4,525,476	51,239	51,031
中國內地	3,145,337	2,708,484	144,007	148,057
英國及歐洲大陸	2,701,548	2,851,939	2,427,819	2,457,139
新加坡	3,113,228	3,312,162	1,453,011	1,332,741
澳大拉西亞及其他	1,690,515	1,616,909	1,119,880	1,079,204
	<u>13,838,778</u>	<u>15,014,970</u>	<u>5,195,956</u>	<u>5,068,172</u>

附註：按照適用之香港財務報告準則，在集團層面上，確認出售物業之收益來自竣工後之發展項目，而非國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）般就新加坡分階段付款計劃項下之住宅項目採納按完工百分比方法確認。

國浩房地產已採納新加坡財務報告準則詮釋第115號—房地產施工協議及針對新加坡開發物業銷售發出之隨附執行指引。因此，國浩房地產繼續就新加坡分階段付款計劃項下之住宅項目採納按完工百分比方法確認收益。就新加坡遞延付款計劃項下之住宅項目，以及海外項目而言，乃根據竣工施工法計入其收益及開支。

因此，國浩房地產於新加坡之本期間經營溢利139,000,000美元已於本集團賬目中遞延確認。本集團已就國浩房地產於年內完成之新加坡發展項目確認過往年度遞延之經營溢利為5,000,000美元。直至二零一二年六月三十日為止，國浩房地產於新加坡之累計經營溢利總額215,700,000美元已遞延確認，並會於其後年間相關發展項目竣工後，本集團才會確認。

於截至二零一一年六月三十日止上年同期間，國浩房地產於新加坡以及中國內地及其他國家之本期間經營溢利分別為74,000,000美元及9,200,000美元已於本集團賬目中遞延確認。本集團已就國浩房地產於年內完成之發展項目確認於過往年度遞延之新加坡以及中國內地及其他國家之經營溢利分別為零美元及55,000,000美元。直至二零一一年六月三十日為止，國浩房地產於新加坡以及中國內地及其他國家之累計經營溢利總額分別104,900,000美元及11,500,000美元已遞延。

## 15. 固定資產

	集團					總額 千美元
	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	
<b>原值或估值</b>						
於二零一零年七月一日	336,135	815,359	405,129	392,476	1,612,964	1,949,099
透過收購附屬公司添置	-	163,668	73,909	670,985	908,562	908,562
添置	885,453	151,093	8,466	28,857	188,416	1,073,869
轉撥從/(到)發展中物業	66,374	(15,656)	-	-	(15,656)	50,718
轉撥	3,131	-	(3,131)	-	(3,131)	-
出售及撤銷	-	(790)	(2,837)	(1,141)	(4,768)	(4,768)
重估盈餘	57,427	-	-	-	-	57,427
匯兌調整	37,920	47,941	26,050	8,812	82,803	120,723
	<u>1,386,440</u>	<u>1,161,615</u>	<u>507,586</u>	<u>1,099,989</u>	<u>2,769,190</u>	<u>4,155,630</u>
於二零一一年六月三十日	<u>1,386,440</u>	<u>1,161,615</u>	<u>507,586</u>	<u>1,099,989</u>	<u>2,769,190</u>	<u>4,155,630</u>
相當於：						
原值	-	1,161,615	507,586	1,099,989	2,769,190	2,769,190
估值-二零一一年	<u>1,386,440</u>	-	-	-	-	<u>1,386,440</u>
	<u>1,386,440</u>	<u>1,161,615</u>	<u>507,586</u>	<u>1,099,989</u>	<u>2,769,190</u>	<u>4,155,630</u>
於二零一一年七月一日	1,386,440	1,161,615	507,586	1,099,989	2,769,190	4,155,630
添置	53,937	34,331	11,597	82,787	128,715	182,652
轉撥從/(到)：						
—持作銷售用途之物業	-	-	(6,017)	-	(6,017)	(6,017)
—發展中物業	122,235	17,851	-	-	17,851	140,086
—投資物業	(5,071)	-	5,071	-	5,071	-
出售及撤銷	-	(13,687)	(77)	(14,261)	(28,025)	(28,025)
重估盈餘	3,198	-	-	-	-	3,198
匯兌調整	(41,841)	(27,765)	(15,633)	(35,427)	(78,825)	(120,666)
	<u>1,518,898</u>	<u>1,172,345</u>	<u>502,527</u>	<u>1,133,088</u>	<u>2,807,960</u>	<u>4,326,858</u>
於二零一二年六月三十日	<u>1,518,898</u>	<u>1,172,345</u>	<u>502,527</u>	<u>1,133,088</u>	<u>2,807,960</u>	<u>4,326,858</u>
相當於：						
原值	-	1,172,345	502,527	1,133,088	2,807,960	2,807,960
估值-二零一二年	<u>1,518,898</u>	-	-	-	-	<u>1,518,898</u>
	<u>1,518,898</u>	<u>1,172,345</u>	<u>502,527</u>	<u>1,133,088</u>	<u>2,807,960</u>	<u>4,326,858</u>

	集團					總額 千美元
	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	
<b>累積攤銷及折舊</b>						
於二零一零年七月一日	-	31,648	9,827	293,544	335,019	335,019
透過收購附屬公司添置	-	99,731	35,378	428,265	563,374	563,374
本年折舊	-	6,866	1,740	24,720	33,326	33,326
出售撥回及撇銷	-	(790)	(2,035)	(783)	(3,608)	(3,608)
匯兌調整	-	(1,264)	(319)	8,856	7,273	7,273
於二零一一年六月三十日	-	<u>136,191</u>	<u>44,591</u>	<u>754,602</u>	<u>935,384</u>	<u>935,384</u>
於二零一一年七月一日	-	136,191	44,591	754,602	935,384	935,384
本年折舊	-	11,964	2,801	70,758	85,523	85,523
出售撥回及撇銷	-	(13,666)	(30)	(13,070)	(26,766)	(26,766)
轉撥到持作銷售用途之物業	-	-	(3,100)	-	(3,100)	(3,100)
減值撥備/(撥回)	-	(1,906)	(63)	1,603	(366)	(366)
匯兌調整	-	(3,335)	(1,529)	(26,192)	(31,056)	(31,056)
於二零一二年六月三十日	-	<u>129,248</u>	<u>42,670</u>	<u>787,701</u>	<u>959,619</u>	<u>959,619</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一二年六月三十日	<u>1,518,898</u>	<u>1,043,097</u>	<u>459,857</u>	<u>345,387</u>	<u>1,848,341</u>	<u>3,367,239</u>
於二零一一年六月三十日	<u>1,386,440</u>	<u>1,025,424</u>	<u>462,995</u>	<u>345,387</u>	<u>1,833,806</u>	<u>3,220,246</u>

(a) 物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
在香港：		
– 租賃期限尚餘十年至五十年者	50,580	50,562
在香港以外地區：		
– 租賃期限尚餘五十年以上者	1,947,022	1,865,338
– 租賃期限尚餘十年至五十年者	168,119	111,306
– 租賃期限尚餘十年以下者	28,898	8,246
– 永久業權	827,233	839,407
	<u>3,021,852</u>	<u>2,874,859</u>

- (b) 根據本集團之會計政策，集團位於香港、中國、新加坡及馬來西亞之投資物業由獨立專業測計師名為CB Richard Ellis，Savills及Burgess Rawson按於二零一二年六月三十日之公開市場基準估值。
- (c) 若干本集團賬面值1,909,700,000美元(二零一一年：1,899,100,000美元)之物業已為銀行貸款和按揭債券股份作出抵押。
- (d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至五年。本集團持作經營租賃用途之投資物業之總賬面金額為445,200,000美元(二零一一年：454,000,000美元)。
- (e) 所有持作經營租賃用途並符合投資物業定義之物業歸類為投資物業。

## 16. 無形資產

	賭場牌照 及品牌 千美元	集團 巴斯海峽石油 及燃氣特許權 千美元	總額 千美元
<b>原值</b>			
於二零一零年七月一日	52,773	161,388	214,161
透過收購附屬公司添置	936,363	–	936,363
添置	1,105	–	1,105
匯兌調整	(4,669)	41,715	37,046
	<u>985,572</u>	<u>203,103</u>	<u>1,188,675</u>
於二零一一年六月三十日	<u>985,572</u>	<u>203,103</u>	<u>1,188,675</u>
於二零一一年七月一日	985,572	203,103	1,188,675
添置	11,146	–	11,146
匯兌調整	(50,709)	(10,590)	(61,299)
	<u>946,009</u>	<u>192,513</u>	<u>1,138,522</u>
於二零一二年六月三十日	<u>946,009</u>	<u>192,513</u>	<u>1,138,522</u>
<b>累積攤銷</b>			
於二零一零年七月一日	–	51,433	51,433
透過收購附屬公司添置	89,126	–	89,126
本年攤銷	751	4,292	5,043
匯兌調整	(1,307)	13,615	12,308
	<u>88,570</u>	<u>69,340</u>	<u>157,910</u>
於二零一一年六月三十日	<u>88,570</u>	<u>69,340</u>	<u>157,910</u>
於二零一一年七月一日	88,570	69,340	157,910
本年攤銷	9,561	4,452	14,013
減值	18,177	–	18,177
匯兌調整	(7,934)	(3,696)	(11,630)
	<u>108,374</u>	<u>70,096</u>	<u>178,470</u>
於二零一二年六月三十日	<u>108,374</u>	<u>70,096</u>	<u>178,470</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零一二年六月三十日	<u>837,635</u>	<u>122,417</u>	<u>960,052</u>
於二零一一年六月三十日	<u>897,002</u>	<u>133,763</u>	<u>1,030,765</u>

巴斯海峽石油及燃氣特許權指本集團於Bass Strait Oil Trust中擁有之權益。其按原值減累積攤銷及減值虧損列值。原值按直線法基準攤銷，致令本年度攤銷開支計入綜合收益表行政及其他經營開支項下，從以按估計使用年期25年撇銷原值。由二零一零年七月一日起生效，根據最新的專業重估報告，延長估計使用年期13年至二零四零年。

賭場牌照及品牌為無限使用期(惟兩個比利時賭場之估計剩餘使用年期為8年除外)，並按成本減減值虧損列賬。

## 17. 附屬公司權益

	公司	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
非上市股份	467,678	24,824
應收附屬公司賬款	<u>3,352,693</u>	<u>3,109,602</u>
	<u>3,820,371</u>	<u>3,134,426</u>
應付附屬公司賬款	<u>141,017</u>	<u>170,979</u>

於二零一二年六月三十日，應收附屬公司賬款255,028,000美元(二零一一年：172,651,000美元)按每年1.57厘的息率計算(二零一一年：1.14厘)，且為無抵押及無固定還款年期。餘下未結付之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

應付附屬公司賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率		
		公司	集團	主要業務
Asia Fountain Investment Company Limited	2股每股面值10港元	-	100	投資交易
BIL (Far East Holdings) Limited	635,855,324股每股面值1港元	-	67	投資控股
國浩資本有限公司	120,000股每股面值100港元	-	100	股票經紀及證券買賣
國浩期貨商品有限公司	100,000股每股面值100港元	-	100	期貨經紀
國浩股本資產有限公司	23,000,000股每股面值1港元	100	100	投資控股
國盛資產中國有限公司	1股每股面值1港元	-	65	投資控股
國浩管理有限公司	2,000,000,000股每股面值1港元	100	100	提供一般管理服務
國浩投資(中國)有限公司	10,000,000股每股面值1港元	100	100	投資控股

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率		主要業務
		公司	集團	
Belmeth Pte Ltd	50,000,000股 (50,000,000新加坡元)*	-	52	物業投資
Elliot Development Pte Ltd	16,000,000股 (16,000,000新加坡元)*	-	65	物業發展
GLL IHT Pte Ltd	10,000,000股 (10,083,000新加坡元)*	-	65	提供金融及 財資服務
GLL Land Pte Ltd	70,000,000股 (70,000,000新加坡元)*	-	65	物業投資
GLL (Malaysia) Pte Ltd	58,000,000股 (58,000,000新加坡元)*	-	65	投資控股
Goodwood Residence Development Pte Ltd	90,300,000股 (90,300,000新加坡元)*	-	65	物業發展
Guoco Assets Pte Ltd	2股 (2新加坡元)*	100	100	投資控股
Guoco Investment Services Pte Ltd	50,000股 (50,000新加坡元)*	-	100	提供投資 顧問服務
國浩房地產有限公司	1,183,373,276股 (1,926,053,441新加坡元)*	-	65	投資控股
GuocoLand Assets Pte Ltd	20,000,000股 (20,000,000新加坡元)*	100	100	投資控股
GuocoLand Property Management Pte Ltd	2股 (2新加坡元)*	-	65	物業管理、 市場推廣及 物業保養服務
GuocoLand (Singapore) Pte Ltd	195,000,000股 (195,000,000新加坡元)*	-	65	投資控股
GuocoLand Vietnam (S) Pte Ltd	1股 (1新加坡元)*	-	65	投資控股
GuocoLeisure Management Pte Ltd	2股 (2新加坡元)*	-	66	管理公司
Guston Pte Ltd	10,000,000股 (10,000,000新加坡元)*	-	52	投資控股
Leedon Residence Development Pte Ltd	158,000,000股 (158,000,000新加坡元)*	-	65	物業發展
Sophia Residence Development Pte Ltd	91,600,000股 (91,600,000新加坡元)*	-	65	物業發展
Waterline Development Pte Ltd	13,000,000股 (13,000,000新加坡元)*	-	65	物業發展

\* 根據新加坡「二零零五年公司修正法案」，股票面值概念由二零零六年一月三十日起廢除。

刊載股票面值金額代表公司已發行股份面值。

## (c) 在馬來西亞註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收普通股本	應佔百分率		主要業務
		公司	集團	
Ace Acres Sdn. Bhd.	3,000,000股每股 面值1馬來西亞元	-	44	物業發展
Damansara City Sdn. Bhd.	20,000,000股每股 面值1馬來西亞元	-	44	物業發展
Famous Moments Sdn. Bhd.	2股每股面值1馬來西亞元	-	44	酒店業務
Guoco Assets Sdn. Bhd.	250,000股每股面值1馬來西亞元，300,000股「B」股每股面值1馬來西亞元及5,815股優先股每股面值1馬來西亞元	45	100	投資控股
GuocoLand (Malaysia) Berhad	700,458,518股每股 面值0.5馬來西亞元	-	44	投資控股及 提供管理 服務
Hikmat Gembira Sdn. Bhd.	2股每股面值1馬來西亞元	-	44	物業投資
Impressive Genesis Sdn. Bhd.	2股每股面值1馬來西亞元	-	44	物業投資
Intelligent Circle Sdn. Bhd.	2股每股面值1馬來西亞元	-	44	停車場業務及 物業投資
JB Parade Sdn. Bhd.	40,000,000股每股 面值1馬來西亞元	-	35	投資控股及 酒店業務
PD Resort Sdn. Bhd.	100,000,000股每股 面值1馬來西亞元	-	51	物業投資、 發展及酒店 業務
Titan Debut Sdn. Bhd.	3,000,000股每股 面值1馬來西亞元	-	44	物業收購、 增值及轉售
Wonderful Space Sdn. Bhd.	250,000股每股 面值1馬來西亞元	-	44	物業投資及 物業發展

## (d) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率		主要業務
			公司	集團	
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100	提供信託 服務
北京城建東華房地產開發有限責任公司 (附註(i)及(viii))	中華人民共和國	人民幣50,000,000元(附註(ii))	-	59	物業發展
北京江盛房地產開發有限公司 (附註(i)及(viii))	中華人民共和國	人民幣250,000,000元(附註(ii))	-	65	物業發展
BIL Asia Group Treasury Limited (附註(v))	英屬維爾京群島	100股每股面值1新西蘭元	-	67	融資公司
BIL Australia Pty Limited	澳洲	1股每股面值1澳元	-	67	投資控股



公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司 集團	主要業務
BIL NZ Treasury Limited	新西蘭	200,100股每股面值1,000新西蘭元	-	67 投資控股
Blue Square Gaming (Alderney) Limited (附註(ix))	奧爾德尼	1股每股面值1英鎊	-	75 互動博彩及 體育博彩
Blue Square Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	14,884,600股「A」股每股面值1英鎊 及500,000股「B」股每股面值1英鎊	-	75 互動博彩支援 服務
Capital Intelligence Limited (附註(iii))	開曼群島	1股每股面值1美元	-	100 投資交易
Clermont Leisure (UK) Limited	英國	55,000,000股每股面值1英鎊	-	67 博彩
Dynamic Talent Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100 融資活動
Fresco Resources Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	100	100 融資活動
GA Investment Limited	納閩島	200,000股每股面值1美元	100	100 投資控股
Great Insight Limited (附註(iii))	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100 融資活動
Grosvenor Casinos Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	39,000,000股每股面值1英鎊	-	75 倫敦及外省 賭場
Guoco Assets (Philippines), Inc.	菲律賓	1,210,000股每股面值100披索	-	100 投資控股
Guoco Securities (Bermuda) Limited	百慕達	120,000股每股面值0.1美元	100	100 投資控股
GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd	越南	288,245,178,769越南盾 (附註(ii))	-	65 物業發展
GuocoLand (China) Limited	百慕達	20,000,000股每股面值1美元	-	65 投資控股
GuocoLeisure Limited	百慕達	1,368,063,633股每股面值0.2美元	-	67 酒店及物業 管理
GuocoLeisure Assets Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100 投資控股
Guoman Hotels Group Limited (附註(v))	百慕達	1股每股面值1美元	-	67 投資控股
Guoman Hotel Holdings Limited	英國	2股每股面值1英鎊	-	67 投資控股
Guoman Hotels Limited	英國	310,545,212股每股 面值0.26英鎊	-	67 在英國擁有及 經營酒店
國盛投資有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	370,000,000美元 (附註(ii))	-	65 投資控股

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率		主要業務
			公司	集團	
Hong Way Holdings, Inc.	菲律賓	100,000股每股面值1披索	-	100	投資控股
Ma Sing Investments Limited (附註(iv))	英屬維爾京群島	407,174,860股每股面值1澳元	-	67	投資控股
Mecca Bingo Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	170,000,000股每股面值1英鎊及 50,000股「A」股每股面值1英鎊	-	75	社交及bingo 會所
Molokai Properties Limited	美國	100股每股面值2美元	-	67	投資控股
南京馬會置業有限公司(附註(i)及(viii))	中華人民共和國	人民幣286,000,000元(附註(ii))	-	62	物業發展
南京新浩寧房地產開發有限公司 (附註(i)及(viii))	中華人民共和國	11,920,000美元(附註(ii))	-	65	物業發展
南京新浩玄房地產開發有限公司 (附註(i)及(viii))	中華人民共和國	11,920,000美元(附註(ii))	-	65	物業發展
Oceanease Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	-	100	投資交易
Rank Assets Limited (前稱All Global Investments Limited)	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	投資控股
Rank Group Finance Plc (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	200,000,000股每股面值1英鎊	-	75	資金業務
Rank Group Gaming Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	100股每股面值1英鎊	-	75	投資控股
Rank Group Gaming Division Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	76,133,001股每股面值1英鎊及 55,531股「A」股每股面值1英鎊	-	75	投資控股及 提供共用 服務
Rank Holding España SA (附註(ix))	西班牙	150,000股每股面值26.02歐羅	-	75	Top Rank España之 投資控股
Rank Holdings (Netherlands) BV (附註(ix))	荷蘭	65股每股面值453歐羅	-	75	投資控股
Rank Interactive Development Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	20,000,100股每股面值 1英國便士	-	75	互動博彩支援 服務
Rank Leisure Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	1股每股面值1英鎊	-	75	位於Mecca Bingo 之成人博彩 中心及 Grosvenor 賭場
Rank Leisure Holdings Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	1,000,000股每股面值1英鎊及1,799股 優先股每股面值1美元	-	75	投資控股及 企業活動
Rank Nemo (Twenty-Five) Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	1股每股面值1英鎊	-	75	投資控股

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	應佔百分率 公司 集團	主要業務
Rank Overseas Holdings Limited (附註(ix))	英格蘭及威爾斯	1,000,000股每股面值1英鎊	- 75	投資控股
上海新浩隆房地產開發有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	126,000,000美元(附註(ii))	- 65	物業發展
上海新浩嘉房地產開發有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	人民幣3,100,176,000元(附註(ii))	- 83	物業發展
Supreme Goal Investments Limited (附註(ii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	100	100 物業投資
Tabua Investments Limited	斐濟	2股每股面值1斐濟元	- 67	投資控股
天津中新名仕房地產開發有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	人民幣510,000,000元(附註(ii))	- 65	物業發展
The Rank Group Plc(附註(ix))	英格蘭及威爾斯	390,613,426股每股面值13 8/9 英國便士	- 75	博彩業務之 投資控股
Wayforward Services Limited(附註(v))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	- 67	投資控股

附註：

- (i) 這些公司財政年度為每年十二月三十一日。
- (ii) 此乃已注入該公司之資金，此公司有規定之合營期限。
- (iii) 這些公司在香港經營業務。
- (iv) 這些公司在澳洲經營業務。
- (v) 這些公司在英國經營業務。
- (vi) 這些公司在馬來西亞經營業務。
- (vii) 這些公司為外資企業。
- (viii) 這些公司為中外股本合資企業。
- (ix) 於二零一一年六月三十日，集團擁有該等公司78.4%之權益。隨後集團最後減少其擁有權至74.5%。

國浩房地產集團曾進行內部重組以精簡持股架構。國浩房地產已徵詢當地機關澄清有關稅務基制。於財政報告日，未能作出可充分依靠之估計稅額。因此，並無就此重組而作出稅項撥備。

## 18. 聯營公司權益

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
應佔之淨資產		
上市股份，海外	705,775	645,428
非上市	294	273
商譽	12,092	12,092
	<u>718,161</u>	<u>657,793</u>
應收聯營公司之賬款	7,230	7,533
	<u>725,391</u>	<u>665,326</u>
減：減值虧損	(37,462)	(37,462)
	<u>687,929</u>	<u>627,864</u>

上市投資於二零一二年六月三十日之市值為1,055,900,000美元(二零一一年：1,190,900,000美元)。

應收聯營公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立 及經營業務 之國家	已發行及 實收普通股本	集團 應佔實際 百分率	主要業務
Hong Leong Financial Group Berhad	馬來西亞	1,052,767,789股每股面值1馬來西亞元	25	財務服務
Tower Real Estate Investment Trust	馬來西亞	280,500,000股每股面值1.0173馬來西亞元	10	投資房地產及房地產相關資產

附註：

- (a) 於二零一一年六月七日，Rank在本集團提出強制性現金收購建議的收購截止日被停止確認為聯營公司。詳情載於附註20(b)內。
- (b) 於二零一零年九月十六日，集團出售其於Pepsi-Cola Products Philippines, Inc.之30%全部權益予第三者，確認至收益表之溢利約為41,700,000美元。

有關本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
總資產	53,849,561	51,974,128
總負債	<u>(49,736,234)</u>	<u>(48,396,176)</u>
非控制權益	<u>4,113,327</u> <u>(1,307,206)</u>	<u>3,577,952</u> <u>(924,145)</u>
淨資產	<u>2,806,121</u>	<u>2,653,807</u>
本集團應佔聯營公司之淨資產	<u>706,069</u>	<u>645,701</u>
收益	<u>2,326,705</u>	<u>2,726,826</u>
年度溢利	<u>384,840</u>	<u>785,579</u>
本集團應佔聯營公司之年度溢利	<u>98,021</u>	<u>216,695</u>

#### 19. 共同控制實體權益

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
應佔之淨資產-非上市	108,834	117,058
應收共同控制實體之賬款	<u>3,684</u>	<u>3,526</u>
	<u>112,518</u>	<u>120,584</u>

應收共同控制實體之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

主要共同控制實體詳情如下：

公司名稱	註冊成立 及經營業務 之國家	已發行及 實收普通股本	集團 應佔實際 百分率	主要業務
Continental Estates Sdn. Bhd.	馬來西亞	50,600,000股每股 面值1馬來西亞元	22	物業發展及 經營棕櫚樹區
Vintage Heights Sdn. Bhd.	馬來西亞	140,000,000股每股 面值1馬來西亞元	21	物業發展及 經營棕櫚樹區

有關共同控制實體之財務資料概要—本集團之實際權益：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
非流動資產	119,499	129,850
流動資產	33,813	34,707
非流動負債	(20,460)	(27,256)
流動負債	(24,018)	(20,243)
淨資產	<u>108,834</u>	<u>117,058</u>
收入	8,218	22,536
支出	(3,394)	(15,051)
年度溢利	<u>4,824</u>	<u>7,485</u>

## 20. 收購附屬公司及非控制權益

### (a) 於二零一一年/一二年財政年度擬收購事項

於二零一二年五月十二日，Rank宣佈其已有條件同意向Gala Coral Group Limited收購Gala Casinos，現金代價總額為205,000,000英鎊(約320,000,000美元)。該收購建議仍待監管機關批准。Rank擬以新三年期銀行融資共175,000,000英鎊(約273,000,000美元)及現有銀行融資支付該收購事項及與其有關的成本及開支。

### (b) 於二零一零/一一年財政年度收購附屬公司

- (i) 於二零一一年五月六日，本集團向第三者收購Rank之已發行股本11.6%，令集團合共擁有40.8%之Rank權益。Rank為一家歐洲博彩公司，主要集中於英國的賭場及bingo博彩場所業務。其亦於西班牙及比利時營運。
- (ii) 於二零一一年五月六日，本集團於英國宣佈提出強制性現金收購建議(「收購建議」)，以每股現金代價1.50英鎊收購Rank股份。於二零一一年六月七日(即第一個收購截止日)，本集團已接獲60,738,410股有效接納收購股份，合共現金代價約149,800,000美元。於第一個收購截止日後，Rank成為本集團擁有及控制56.4%權益之附屬公司。
- (iii) 截至二零一一年六月三十日止財政年度，Rank以附屬公司，對本集團營業額及本公司股東應佔年度溢利分別作出85,300,000美元及4,800,000美元之貢獻。
- (iv) 由於在收購前對Rank之權益進行公平值重估，終止確認聯營公司之2,100,000美元之收益於二零一零/一一年財政年度之其他收入淨額內確認(附註6(b))。

上述收購之淨資產及所產生之商譽載列如下：

	被收購公司 於合併前 之賬面值 千美元	公平價值調整 千美元	被收購公司 於合併前之 公平價值 千美元
所收購之淨資產：			
物業、廠房及設備	345,188	—	345,188
無形資產	272,511	574,726	847,237
遞延稅項資產	27,152	—	27,152
貿易及其他應收賬款	53,938	—	53,938
現金及短期資金	257,745	—	257,745
銀行貸款及借貸	(202,828)	—	(202,828)
貿易及其他應付賬款	(157,022)	—	(157,022)
稅項	(159,343)	—	(159,343)
撥備	(92,940)	—	(92,940)
遞延稅項負債	(8,343)	—	(8,343)
可識別資產及負債淨值	336,058	574,726	910,784
被收購公司持有股權權益 之公平價值			(397,762)
應佔非控制權益			(397,284)
購入可識別資產及負債淨值 收購所產生之商譽			115,738 34,088
總代價			149,826
總代價由以下方法支付：			
現金			149,826

倘上述收購已於二零一零年七月一日進行，本集團於截至二零一一年六月三十日止年度之總收益應為1,786,200,000美元，而本公司股東之應佔年度溢利應為657,400,000美元。

二零一一年六月七日以後，收購建議持續開放。而於二零一一年六月三十日本集團從Rank股東再接獲86,188,549股有效接納收購股份，隨後減至70,776,619股(扣除撤回股份)。本集團最終擁有權由56.4%增至74.5%。本集團確認減少165,000,000美元非控制權益及減少8,700,000美元保留溢利。

以下概述就本集團對Rank擁有者權益之改變效果：

	千美元
集團於收購時擁有者權益	547,588
新增集團擁有者權益之影響	165,022
應佔全面收益	(1,298)
於二零一一年六月三十日集團擁有者權益	711,312

(c) 收購非控制權益

於截至二零一二年六月三十日止財政年度內，本集團以現金1,600,000美元收購了GuocoLeisure Limited(「GuocoLeisure」)0.2%之額外股權，擁有權由66.3%增至66.5%。本集團確認減少2,700,000美元非控制權益及增加1,100,000美元保留溢利。

以下概述就本集團對GuocoLeisure擁有者權益之改變效果：

	千美元
於二零一一年七月一日集團擁有者權益	781,286
新增集團擁有者權益之影響	2,743
應佔全面收益	<u>8,443</u>
於二零一二年六月三十日集團擁有者權益	<u>792,472</u>

於截至二零一一年六月三十日止財政年度內，本集團以現金5,700,000美元收購了GuocoLeisure 0.8%之額外股權，擁有權由65.5%增至66.3%。本集團確認減少8,300,000美元非控制權益及增加2,600,000美元保留溢利。

以下概述就本集團對GuocoLeisure擁有者權益之改變效果：

	千美元
於二零一零年七月一日集團擁有者權益	685,542
新增集團擁有者權益之影響	8,307
應佔全面收益	<u>87,437</u>
於二零一一年六月三十日集團擁有者權益	<u>781,286</u>

## 21. 持至到期金融資產

	公司	
	二零一二年	二零一一年
	千美元	千美元
非上市債務證券	<u>-</u>	<u>185,446</u>

非上市債務證券指本公司一間全資擁有附屬公司發行的定息票據，按每年8.2厘計算，並無抵押。彼等已於二零一二年五月十八日由附屬公司全面贖回。



## 22. 可供出售金融資產

	集團		公司	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
股票證券				
上市(按市場價值)				
- 香港	1,433,789	1,394,290	-	-
- 香港以外	20,446	2,517	-	-
非上市	3,780	4,546	-	-
	<u>1,458,015</u>	<u>1,401,353</u>	-	-
會籍及其他債券	451	451	203	203
合夥企業投資	31,236	34,534	-	-
	<u>1,489,702</u>	<u>1,436,338</u>	<u>203</u>	<u>203</u>

## 23. 商譽

	集團 千美元
原值：	
於二零一零年七月一日	34,045
於年內添置(附註20(b))	34,088
匯兌調整	580
	<u>68,713</u>
於二零一一年六月三十日	<u>68,713</u>
於二零一一年七月一日	68,713
匯兌調整	(495)
	<u>68,218</u>
於二零一二年六月三十日	<u>68,218</u>

根據本集團會計政策，商譽的賬面值於二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日進行減值測試。測試結果顯示毋須作出減值開支。

## 24. 發展中物業

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
於六月三十日之成本	4,587,604	3,980,260
減：減值虧損	(10,699)	(18,112)
已收及應收之按進程開發賬單	(409,325)	(432,286)
	<u>4,167,580</u>	<u>3,529,862</u>

發展中物業之賬面值已根據估計售價遞減。

本集團若干原賬面值2,144,700,000美元(二零一一年：2,243,500,000美元)之發展中物業已抵押以取得銀行貸款及按揭債權股份。

## 25. 持作銷售用途之物業

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
於七月一日	239,615	183,613
添置	157	265,205
轉撥自固定資產	2,917	-
出售	(30,499)	(221,030)
	<u>212,190</u>	<u>227,788</u>
匯兌調整	(6,348)	11,827
	<u>205,842</u>	<u>239,615</u>

## 26. 貿易及其他應收賬款

	集團		公司	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
貿易應收款項	218,208	310,023	-	-
按金及預付款項	170,798	231,376	157	129
衍生金融工具 (按公平價值)	1,893	5,874	-	-
應收利息	4,170	1,385	13	1,355
	<u>395,069</u>	<u>548,658</u>	<u>170</u>	<u>1,484</u>

本集團之貿易及其他應收賬款中包括8,300,000美元(二零一一年：7,100,000美元)預期超過一年後收回。

### (a) 賬齡分析

貿易及其他應收賬款包括貿易應收款項(扣除呆壞賬撥備)，其於報告期終日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
即期	214,889	296,613
一至三個月內	1,733	4,819
超過三個月	1,586	8,591
	<u>218,208</u>	<u>310,023</u>

## (b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；除非本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在貿易應收賬項內撤銷。

於二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日的呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

## (c) 沒有減值的貿易應收賬項

不存在個別或整體減值問題的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
沒有逾期或沒有減值	186,197	257,534
少於一個月內逾期	7,758	12,880
一至三個月內逾期	1,220	4,735
超過三個月逾期	1,584	8,521
	<u>10,562</u>	<u>26,136</u>
	<u>196,759</u>	<u>283,670</u>

概無逾期末付或減值之應收款項乃與眾多客戶有關，彼等在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期末付但並無減值之應收款項乃與一些獨立客戶有關，該等客戶在集團內有良好的往績記錄。根據過往經驗，管理層認為有關該等結餘並無需要作出減值撥備，皆因認為結餘依然可以全數收回。本集團在該等結餘方面並無持有抵押品。

## 27. 交易金融資產

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
債券		
上市(按市值)		
- 在香港	-	1,863
- 在香港以外	-	25,165
非上市	509	27,532
	<u>509</u>	<u>27,532</u>
	-----	-----
	509	54,560
股票證券		
上市(按市值)		
- 在香港	97,606	173,234
- 在香港以外	1,128,357	1,939,836
	<u>1,225,963</u>	<u>2,113,070</u>
	-----	-----
	1,225,963	2,113,070
單位信託基金		
非上市	-	6,818
	<u>-</u>	<u>6,818</u>
	-----	-----
	-	6,818
	<u>1,226,472</u>	<u>2,174,448</u>
	-----	-----
	1,226,472	2,174,448

## 28. 現金及短期資金

	集團		公司	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
銀行定期存款	954,537	1,638,802	214,710	739,492
銀行存款及現金	<u>180,102</u>	<u>364,606</u>	<u>1,111</u>	<u>5,239</u>
財務狀況表之現金及 短期資金	1,134,639	2,003,408	215,821	744,731
現金抵押品(附註)	<u>(444,545)</u>	<u>(292,620)</u>	-	-
綜合現金流量表內之 現金及等同現金項目	<u>690,094</u>	<u>1,710,788</u>	<u>215,821</u>	<u>744,731</u>

附註：現金抵押品為於財務機構貸款融資之存款。此金額包括444,500,000美元(二零一一年：292,600,000美元)存款已抵押予中國財務機構以取得銀行貸款。

## 29. 貿易及其他應付賬款

	集團		公司	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
貿易應付款項	115,099	104,588	-	-
其他應付賬款及 應計經營支出	621,598	588,295	567	557
衍生金融工具 (按公平價值)	19,891	23,241	-	-
應付同系附屬公司款項	6,377	12,117	-	2,655
應付聯營公司款項	39	38	-	-
應付共同控制實體款項	305	320	-	-
	<u>763,309</u>	<u>728,599</u>	<u>567</u>	<u>3,212</u>

計入本集團及本公司預期超過一年後支付之貿易及其他應付賬款分別為54,300,000美元(二零一一年：60,200,000美元)及300,000美元(二零一一年：300,000美元)。

貿易及其他應付賬款包括貿易應付款項，其於報告期終日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
一個月內或即時到期	101,068	85,420
一個月後至三個月內到期	4,469	3,432
三個月後到期	9,562	15,736
	<u>115,099</u>	<u>104,588</u>

應付同系附屬公司、聯營公司及共同控制實體之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 30. 銀行貸款及其他借貸之流動部份

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
銀行貸款		
—有抵押	595,224	1,601,603
—無抵押	834,464	1,168,429
	<u>1,429,688</u>	<u>2,770,032</u>
其他貸款		
—有抵押	440,511	782,601
—無抵押	4,692	4,495
	<u>445,203</u>	<u>787,096</u>
一年內償還之無抵押中期票據	55,105	40,671
可換股債券(附註32)	—	304,554
	<u>1,929,996</u>	<u>3,902,353</u>

## 31. 銀行貸款及其他借貸之非流動部份

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
銀行貸款		
—有抵押	1,795,352	830,727
—無抵押	528,209	324,979
	<u>2,323,561</u>	<u>1,155,706</u>
其他貸款		
—無抵押	24,477	28,962
無抵押中期票據及債券	1,052,669	621,874
有抵押按揭債券股份	323,026	383,618
	<u>3,723,733</u>	<u>2,190,160</u>

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	集團								
	二零一二年				二零一一年				
	銀行貸款	按揭債券	其他借貸	總額	銀行貸款	按揭債券	可換股	其他借貸	總額
千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內或即時	1,429,688	-	500,308	1,929,996	2,770,032	-	304,554	827,767	3,902,353
一年後至兩年內	364,202	-	165,880	530,082	471,177	-	-	61,434	532,611
兩年後至五年內	1,852,604	231,050	887,693	2,971,347	608,077	289,026	-	563,883	1,460,986
五年後	106,755	91,976	23,573	222,304	76,452	94,592	-	25,519	196,563
	<u>2,323,561</u>	<u>323,026</u>	<u>1,077,146</u>	<u>3,723,733</u>	<u>1,155,706</u>	<u>383,618</u>	<u>-</u>	<u>650,836</u>	<u>2,190,160</u>
	<u>3,753,249</u>	<u>323,026</u>	<u>1,577,454</u>	<u>5,653,729</u>	<u>3,925,738</u>	<u>383,618</u>	<u>304,554</u>	<u>1,478,603</u>	<u>6,092,513</u>

附註：

銀行貸款及按揭債券股份之抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為1,085,400,000美元(二零一一年：1,009,900,000美元)(附註15)；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為2,144,700,000美元(二零一一年：2,243,500,000美元)(附註24)；
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為824,300,000美元(二零一一年：889,200,000美元)(附註15)；及
- 若干交易金融資產賬面總值為1,098,300,000美元(二零一一年：1,428,500,000美元)(附註27)。

### 32. 可換股債券

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
流動部份	-	304,554

於二零零七年五月七日，國浩房地產發行本金額690,000,000新加坡元(450,000,000美元)可換股債券(「債券」)，包括本金額為345,000,000新加坡元(225,000,000美元)的無抵押第一批可換股債券(「第一批債券」)，以及本金額為345,000,000新加坡元(225,000,000美元)的無抵押第二批可換股債券(「第二批債券」)。

債券持有人(「債券持有人」)可於二零零七年七月六日起至二零一二年四月二十七日辦公時間結束(於該等債券之證書存放作轉換之地點)期間，或倘該等債券於二零一二年四月二十七日前由國浩房地產要求贖回，則直至所訂定贖回日期不少於七個營業日之辦公時間結束前(於上述地點)，隨時將債券轉換為國浩房地產股本中的新普通股(「股份」)。根據二零一零年十二月六日國浩房地產進行的可予放棄供股發行295,843,319股新股份後，債券的經調整換股價為每股份5.284新加坡元。

於二零零九年五月七日起至二零一二年五月七日(債券之「到期日」)前不少於七個營業日期任何時間，倘股份連續十個交易日的成交量加權平均價為債券本金額的最少120%，加上利息相等於適用提早贖回利息額除以換股比率，債券可按國浩房地產的選擇整批贖回。

除非提早贖回、轉換，或購買及註銷，第一批債券將於到期日按其本金額，另加本金額以半年基準按年利率0.6厘計算的利息贖回；而第二批債券將於到期日按其本金額，另加本金額以半年基準按年利率1.9厘計算的利息贖回。

於本財政年度內，國浩房地產已於債券到期日按基本金額加利息全面贖回所有餘下未結付金額7,200,000新加坡元(5,100,000美元)之第一批債券及本金額345,000,000新加坡元(225,000,000美元)之第二批債券。國浩房地產贖回之債券已被註銷。於贖回後，概無餘下未結付之債券。

### 33. 撥備及其他負債

	集團			總額 千美元
	退休金 千美元	有償租賃 千美元	其他 千美元	
於二零一一年七月一日	16,229	68,900	16,924	102,053
於年內作出撥備	11,707	13,343	1,221	26,271
於年內結付或動用的款項	(5,411)	(8,491)	(6,759)	(20,661)
匯兌調整	(648)	(1,874)	(287)	(2,809)
於二零一二年六月三十日	<u>21,877</u>	<u>71,878</u>	<u>11,099</u>	<u>104,854</u>
於二零一二年六月三十日之撥備 及其他負債披露為：				
流動負債	-	6,513	4,519	11,032
非流動負債	<u>21,877</u>	<u>65,365</u>	<u>6,580</u>	<u>93,822</u>
	<u>21,877</u>	<u>71,878</u>	<u>11,099</u>	<u>104,854</u>



## 34. 遞延稅項

## (a) 已確認遞延稅項資產及負債：

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項(資產)/負債項目及年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	集團							總額 千美元	
	折舊免稅額 超出有關		發展中 物業之		重估		稅項虧損		其他
	折舊 千美元	物業重估 千美元	時間差異 千美元	金融負債 千美元	其他 千美元				
於二零一零年七月一日	590	71,920	17,383	(10,847)	(7,816)	10,161	81,391		
透過收購附屬公司添置	(45,850)	-	-	-	(13,900)	40,941	(18,809)		
於綜合收益表扣除/(計入)	691	(14,760)	10,142	2,281	7,842	(222)	5,974		
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	19	19		
再分類	-	-	11,831	-	-	(11,831)	-		
	(44,569)	57,160	39,356	(8,566)	(13,874)	39,068	68,575		
匯兌調整	1,527	4,827	792	(718)	(284)	213	6,357		
於二零一一年六月三十日	<u>(43,042)</u>	<u>61,987</u>	<u>40,148</u>	<u>(9,284)</u>	<u>(14,158)</u>	<u>39,281</u>	<u>74,932</u>		
於二零一一年七月一日	(43,042)	61,987	40,148	(9,284)	(14,158)	39,281	74,932		
於綜合收益表扣除/(計入)	13,965	(23,924)	(41,308)	3,964	2,989	(7,999)	(52,313)		
於其他全面收益扣除	-	-	1,431	-	-	674	2,105		
於綜合財務狀況表 轉到稅項撥備	-	-	(16,224)	-	-	-	(16,224)		
	(29,077)	38,063	(15,953)	(5,320)	(11,169)	31,956	8,500		
匯兌調整	994	(1,164)	(871)	173	280	(1,498)	(2,086)		
於二零一二年六月三十日	<u>(28,083)</u>	<u>36,899</u>	<u>(16,824)</u>	<u>(5,147)</u>	<u>(10,889)</u>	<u>30,458</u>	<u>6,414</u>		
					二零一二年 千美元	二零一一年 千美元			
於綜合財務狀況表內已確認 之遞延稅項淨資產					(23,518)	(14,469)			
於綜合財務狀況表內已確認 之遞延稅項淨負債					29,932	89,401			
					<u>6,414</u>	<u>74,932</u>			

## (b) 未確認遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產並無確認：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
可扣減之暫時性差異	63,464	4,597
稅項虧損	<u>2,102,392</u>	<u>2,082,509</u>
	<u>2,165,856</u>	<u>2,087,106</u>

由於在有關稅務地域及個體上，予以抵銷可用性虧損之未來應課稅盈利尚未確定，本集團並未為某些集團內公司確認稅項虧損所產生之遞延稅項資產。可扣減之暫時性差異及稅項虧損於現行稅務法例下並無屆滿期限。

## (c) 未確認遞延稅項負債

於二零一二年六月三十日，與附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異為194,100,000美元(二零一一年：214,000,000美元)。由於本集團控制該等附屬公司之派息政策及經決定該等溢利可能不會於短期內分派，因此並無確認與分派該等保留溢利時而產生之稅項有關之遞延稅項負債為13,800,000美元(二零一一年：21,400,000美元)。

## 35. 股本及儲備

## (a) 權益部份之變動

就本公司權益個別成份由年初至年末之變化詳情如下：

	股本 千美元	股份溢價 千美元	保留溢利 千美元	權益總額 千美元
公司				
於二零一零年七月一日	164,526	10,493	3,678,421	3,853,440
就往年度已付末期股息	-	-	(84,899)	(84,899)
就本年度已付中期股息	-	-	(42,175)	(42,175)
年度全面收益總額				
- 年度溢利	-	-	165,733	165,733
於二零一一年六月三十日	<u>164,526</u>	<u>10,493</u>	<u>3,717,080</u>	<u>3,892,099</u>
於二零一一年七月一日	164,526	10,493	3,717,080	3,892,099
就往年度已付末期股息	-	-	(93,008)	(93,008)
就本年度已付中期股息	-	-	(21,181)	(21,181)
年度全面收益總額				
- 年度溢利	-	-	117,071	117,071
於二零一二年六月三十日	<u>164,526</u>	<u>10,493</u>	<u>3,719,962</u>	<u>3,894,981</u>

## (b) 儲備之本質及用途

- (i) 股份溢價賬的運用，受百慕達「一九八一年公司法」第四十條所管控。
- (ii) 資本及其他儲備已設立，並將按照本集團所採用之會計政策處理。已發行的可換股債券的權益部分代表換股權的暗示公平價值，已計入資本儲備。
- (iii) 繳入盈餘的運用，受百慕達「一九八一年公司法」第五十四條所管控。

繳入盈餘可派發予各股東。然而，倘若下列情況發生，本公司不能宣佈或派發股息或分配繳入盈餘：

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
- (b) 其可變現資產值將會少於負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

- (iv) 行政人員股份認購權方案儲備包括為滿足根據股份認購權方案將授予合資格僱員之股份認購權之行使，而購入本公司已發行股份之購買代價(附註38)。
- (v) 股份認購權儲備包括發行認購權所得之僱員服務累計值。
- (vi) 匯兌儲備包括：
- (a) 換算海外附屬公司及聯營公司(其功能貨幣有別於本公司之功能貨幣)之財務報表所產生之外匯差額。
- (b) 組成本集團海外附屬公司及聯營公司投資淨額一部份之貨幣性項目之匯兌差額。
- (vii) 公平價值儲備包括可供出售之金融資產公平價值變動所產生之未變現收益或虧損。
- (viii) 重估儲備包括收購附屬公司之物業、廠房及設備及發展中物業之公平價值增加。
- (ix) 本公司於二零一二年六月三十日之可分配儲備為3,690,661,000美元(二零一一年：3,680,889,000美元)。

## (c) 股本

	集團及公司			
	二零一二年		二零一一年	
	股份數目 千股	千美元	股份數目 千股	千美元
法定：				
普通股每股面值0.50美元	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	<u>329,051</u>	<u>164,526</u>	<u>329,051</u>	<u>164,526</u>

附註：於二零一二年六月三十日，本集團已購入4,026,862股普通股(二零一一年：4,026,862股普通股)，以滿足將授予合資格僱員之股份認購權之行使，作為股份認購權方案之儲備。

## 36. 綜合現金流量表附註

## (a) 收購附屬公司

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
所收購之淨資產：		
物業、廠房及設備	—	345,188
無形資產	—	847,237
遞延稅項資產	—	27,152
貿易及其他應收賬款	—	53,938
現金及短期資金	—	257,745
銀行貸款及借貸	—	(202,828)
貿易及其他應付賬款	—	(157,022)
稅項	—	(159,343)
撥備	—	(92,940)
遞延稅項負債	—	(8,343)
	—	910,784
被收購公司持有股權權益之公平價值	—	(397,762)
應佔非控制權益	—	(397,284)
收購所產生之商譽	—	34,088
代價總額	—	149,826
支付方式：		
現金代價	—	149,826

## (b) 就收購附屬公司之現金及等同現金項目之淨流入分析

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
現金代價	—	149,826
所收購之銀行存款及現金	—	(257,745)
就收購附屬公司之現金及 等同現金項目之淨流入	—	(107,919)

## 37. 僱員退休福利

## (a) 定額福利退休計劃

本集團有多個定額福利退休計劃，其均不接納新成員並由獨立管理人管理。每三年至少進行一次精算評估，並於相隔年間進行非正式評估。

(i) 於綜合財務狀況表確認之金額如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
全部或部份供款責任之現值	(127,451)	(116,603)
計劃內資產之公平價值	<u>110,928</u>	<u>105,089</u>
	<u>(16,523)</u>	<u>(11,514)</u>

上述部份負債預期將於超過一年後支付。然而，由於未來之供款額亦將視乎未來僱員所提供之服務及未來精算假設及市場情況之變化，故此分拆此金額至一年後支付之負債並不實際可行。

(ii) 定額福利責任之現值變動：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
於七月一日	116,603	106,339
服務成本	430	457
利息成本	6,031	6,009
精算虧損／(利潤)	11,204	(227)
已付福利	(3,807)	(3,980)
匯兌差額	<u>(3,010)</u>	<u>8,005</u>
於六月三十日	<u>127,451</u>	<u>116,603</u>

(iii) 計劃內資產之公平價值變動：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
於七月一日	105,089	87,370
計劃內資產之預期回報	6,927	6,174
集團供款	5,208	5,444
已付福利	(3,807)	(3,980)
精算利潤	151	4,110
匯兌差額	<u>(2,640)</u>	<u>5,971</u>
於六月三十日	<u>110,928</u>	<u>105,089</u>

(iv) 於綜合財務狀況表內已確認之其他負債變動如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
於七月一日	(11,514)	(6,858)
供款予計劃	5,166	5,402
於全面收益表內確認之支出	(10,704)	(7,945)
匯兌差額	529	(2,113)
	<u>          </u>	<u>          </u>
於六月三十日	<u>(16,523)</u>	<u>(11,514)</u>

(v) 於綜合損益表及全面收益表內確認之支出如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
現行服務成本	(436)	(454)
利息成本	(6,122)	(5,951)
計劃內資產之精算預期回報	7,032	6,139
已確認精算虧損淨值	(11,178)	(7,679)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>(10,704)</u>	<u>(7,945)</u>

(vi) 於二零一二年六月三十日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	集團	
	二零一二年	二零一一年
貼現率	4.16%	4.55%
計劃內資產之預期回報-股票	8.00%	8.00%
計劃內資產之預期回報-債券	4.00%	5.20%
預期加薪率	3.40%	4.70%
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 其他退休計劃承擔

本集團之英國附屬公司為三位前行政人員有不設資金退休計劃承擔。於二零一二年六月三十日，本集團之承擔為5,300,000美元。於本年度內，本集團支付退休金額300,000美元。承擔之淨成本為200,000美元，已於綜合收益表中其他財政費用確認。由於二零一二年作出假設有所改變(於以下列出)，承擔中之精算虧損為900,000美元。

用於確定責任之假設：

	集團	
	二零一二年	二零一一年
貼現率	4.2%	4.7%
退休金增長	2.9%	3.2%
	<u>          </u>	<u>          </u>

(b) 定額供款退休計劃

本公司及其香港附屬公司根據於二零零零年十二月香港僱傭條例管轄範圍之強制性公積金計劃條例為受僱僱員成立及經營一強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為僱員月薪之10%或5%及實報實銷。

於新加坡之附屬公司經營一中央公積金計劃(「中央公積金計劃」)，為一項定額供款計劃。根據中央公積金計劃，該附屬公司之供款為僱員月薪之6.5%至16%及實報實銷。

年內，本集團就僱員退休計劃產生的成本為7,227,000美元(二零一一年：3,314,000美元)，而沒收的供款93,000美元(二零一一年：34,000美元)用以減少本年度的供款。

38. 於權益結算之股權交易

(a) 公司

本公司於二零零一年十一月二十九日採納一項股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)，為本公司或其附屬公司或聯營公司之僱員或董事(「合資格僱員」)提供機會，參與本集團之增長及成就。

於任何股份認購權獲行使時就每股股份應付之認購權價格，將由董事於授出股份認購權時釐定。該價格不會低於下列三項之最高者：(a)於緊接授出該等股份認購權之日前五個營業日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出之每日報價表所示之平均股份收市價；(b)於授出該股份認購權之日在聯交所每日報價表所示之股份收市價；及(c)股份之面值。

由授出日期(包括該日)起計二十一日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。股份認購權之行使期限為於授出日期起至就該項建議授出日期起計滿第十周年之日止期間。股份認購權計劃已於二零一一年十一月二十八日到期。自計劃成立以來，概無根據股份認購權計劃授出認購權。

於二零零二年十二月十六日，本公司為鼓勵集團公司之僱員及董事，以及聯營公司之僱員(「參與者」)採納一項股份認購權方案(「股份認購權方案」)，並透過授出現有股份之認購權，讓彼等參與本集團之增長。



購買股份之認購權之行使價將不低於下列三項之最高者：(a)於緊接授出該份股份認購權之前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所示之平均股份收市價；(b)於授出該份股份認購權之日(必須為營業日)在聯交所發出之每日報價表所示之股份收市價；及(c)股份之面值。

由授出日期起計二十一日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。股份認購權之行使期為由授出日期起截至授出該份認購權之日起計滿第十周年之日止期間。於二零零二年十二月十六日(即本公司採納股份認購權方案之日)起計十年後不得授出股份認購權。

年內概無購股權尚未行使，亦無購股權根據股份認購權方案授予任何合資格參與者。

**(b) 國浩房地產**

國浩房地產股東於一九九八年十二月三十一日舉行之股東特別大會上批准國浩房地產有限公司行政人員股份認購權計劃(「該計劃」)。本公司於一九九九年二月一日舉行之股東特別大會上進一步批准該計劃。

於二零零四年十月，就該計劃規則(「規則」)之建議修訂已尋求國浩房地產及本公司股東之批准，(其中包括)容許授出涉及國浩房地產新發行普通股(「股份」)及轉讓現有股份之認購權，或合併新股份及現有股份，以及根據香港聯合交易所有限公司上市規則第17章對規則作出調整。

由於該國浩房地產計劃已於二零零八年十二月三十日到期，新國浩房地產有限公司二零零八年行政人員股份認購權計劃(「國浩房地產二零零八年股份認購權計劃」)已於二零零八年十一月二十一日獲採納，取代已相應被終止的國浩房地產計劃。儘管國浩房地產計劃終止，據此授出之認購權卻不受影響。

國浩房地產股東於二零零八年十月十七日批准國浩房地產二零零八年股份認購權計劃，並由本公司股東於二零零八年十一月二十一日(生效日期)進一步批准。國浩房地產採納國浩房地產二零零八年股份認購權計劃，以取代國浩房地產計劃，以按照與國浩房地產計劃大致相同的條款延續行政人員股份認購權計劃。根據國浩房地產二零零八年股份認購權計劃，可向合資格參與者(包括國浩房地產及其附屬公司之僱員及執行董事，而彼並非國浩房地產控制股東)授出認購權認購新發行及/或現有之國浩房地產股份。國浩房地產二零零八年股份認購權計劃在國浩房地產股份認購權計劃委員會酌情下將繼續生效，惟由生效日期起計最長為期十年，截至二零一八年十一月二十日止。

- (i) 於年內存在授出認購權之條款及條件如下(包含國浩房地產於二零零七年七月及二零一零年十二月所進行供股之已調整認購權數目)，所有認購權以實物交付股份形式結算：

	工具數目	歸屬情況	認購權之 合約期限
授予國浩房地產僱員 之認購權：			
—於二零零九年 九月二十八日	6,148,475	須於二零一零年至二零一二年 財政年度表現期間達致若干 財務及表現目標。	3至5年
股份認購權總數	<u>6,148,475</u>		

- (ii) 股份認購權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一二年		二零一一年	
	加權平均 行使價	認購權 之數目	加權平均 行使價	認購權 之數目
年初尚未行使	2.17新加坡元	33,615,318	2.32新加坡元	34,436,750
於年內失效	2.18新加坡元	(27,466,843)	2.24新加坡元	(3,069,300)
國浩房地產於 二零一零年進行供股而增 加之認購權	—	—	2.17新加坡元	2,247,868
年末尚未行使	<u>2.14新加坡元</u>	<u>6,148,475</u>	<u>2.17新加坡元</u>	<u>33,615,318</u>
年末可行使	<u>不適用</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>	<u>—</u>
			二零一二年	二零一一年
年內行使的認購權在行使日之加權 平均股價			<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
尚未行使認購權之每股加權平均行使價			<u>2.14新加坡元</u>	<u>2.17新加坡元</u>
認購權之加權平均剩餘合約期限			<u>1.0年</u>	<u>1.0年</u>

## (iii) 股份認購權之公平價值及假設

本集團以授出股份認購權而獲得之服務之公平價值，乃參考已授出股份認購權之公平價值計量。所獲得服務之估計公平價值以柏力克-舒爾斯期權價格模式計量。根據管理層之最佳估計，在定價模式中所使用之預期壽命已就不可轉讓、行使限制及行為考量作出調整。預期波幅乃根據一年估計歷史波幅計算。

授出認購權日期	二零零九年九月二十八日
於計量日期之公平價值	0.69新加坡元 至0.72新加坡元
於授出日期之股價	2.28新加坡元
行使價	2.29新加坡元
調整行使價	2.14新加坡元
預期波幅	42.2%至49.8%
預期認購權年期	3.2年至5.2年
預期股息收益率	2.2%
無風險利率	0.6%至1.3%

## (c) GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」)

GLM股東於二零一一年十月十一日舉行之股東特別大會上批准GLM行政人員股份認購權計劃(「新計劃」)。本公司於二零一一年十一月二十五日進一步批准該計劃取代於二零一六年到期之GLM前行政人員股份認購權計劃。新計劃於二零一二年三月二十一日生效，由生效日期起計為期十年。新計劃將給予合資格行政人員，彼曾為本集團增長及發展作出貢獻，參與GLM之股權。根據新計劃，可向合資格參與者(包括GLM及其附屬公司之行政人員或董事)授出認購權認購新發行及/或現有之GLM股份。截至本財政年度末，並無就新計劃授予任何認購權。

GLM價值創造獎勵股份計劃(「該計劃」)於本財政年度期間成立，透過授與認購權認購現有之GLM股份(彼等股份現為行政人員股份認購權方案信託所持有)，為激勵特選之GLM及其附屬公司主要行政人員達至長遠表現目標。根據該計劃，GLM已向合資格GLM集團之主要行政人員授予27,500,000股有條件獎勵認購權認購GLM普通股，每股行使價為0.87馬來西亞元。

- (i) 於年內存在授出認購權之條款及條件如下，所有認購權以實物交付股份形式結算：

	工具數目	歸屬情況	認購權之 合約期限
授予GLM董事之認購權：			
—於二零一一年八月二十四日	10,000,000	須於二零一二年 至二零一五年 財政年度表現 期間達致若干 財務及表現目 標／標準。	二至七年
授予GLM僱員之認購權：			
—於二零一一年八月二十四日	<u>17,500,000</u>		
股份認購權總數	<u><u>27,500,000</u></u>		

- (ii) 股份認購權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一二年	
	加權平均行使價	認購權之數目
年初尚未行使	—	—
於年內授出	<u>0.87馬來西亞元</u>	<u>27,500,000</u>
年末尚未行使	<u><u>0.87馬來西亞元</u></u>	<u><u>27,500,000</u></u>
		二零一二年
尚未行使認購權之每股加權平均行使價		<u><u>0.87馬來西亞元</u></u>
認購權之加權平均剩餘合約期限		<u><u>4.4年</u></u>

- (iii) 股份認購權之公平價值及假設

授出股份認購權而獲得之服務之公平價值，乃參考已授出股份認購權之公平價值計量。所獲得服務之估計公平價值以柏力克-舒爾斯期權價格模式計量。根據管理層之最佳估計，在定價模式中所使用之預期壽命已就不可轉讓、行使限制及行為考量作出調整。

	二零一一年 八月二十四日
授出認購權日期	
於計量日期之公平價值	0.17馬來西亞元 至0.42馬來西亞元
於授出日期之股價	0.83馬來西亞元
行使價	0.87馬來西亞元
預期波幅	42.8%
預期認購權年期	1.5年至6.5年
預期股息收益率	2.30%至3.09%
無風險利率	3.04%至3.25%

**(d) GuocoLeisure**

GuocoLeisure價值創造獎勵股份計劃(「該計劃」)屬股份獎勵計劃，並於二零零三年獲董事會批准及由其薪酬委員會管理。根據該計劃，可向合資格參與者授出認購權，以認購GuocoLeisure之現有股份。該計劃已於二零零八年十一月二十一日終止。

GuocoLeisure股東於二零零八年十月十七日批准GuocoLeisure Limited二零零八年行政人員股份認購權計劃(「GuocoLeisure二零零八年股份認購權計劃」)，並由本公司股東於二零零八年十一月二十一日(「生效日期」)進一步批准，以取代以前之GuocoLeisure股份認購權方案及GuocoLeisure價值創造獎勵股份計劃(兩者同時已於二零零八年十一月二十一日終止)。GuocoLeisure二零零八年股份認購權計劃容許向合資格參與者(包括並非GuocoLeisure控股股東的GuocoLeisure集團僱員及執行董事)授出認購權認購新發行及/或現有之GuocoLeisure股份。GuocoLeisure二零零八年股份認購權計劃在GuocoLeisure股份認購權計劃委員會酌情下將繼續生效，惟由GuocoLeisure股份認購權計劃生效日期起計最長為期十年，截至二零一八年十一月二十日止。於二零一零年十二月十六日，GuocoLeisure二零零八年股份認購權計劃授出5,300,000認購權。

(i) 於年內存在授出認購權之條款及條件如下，所有認購權以實物交付股份方式結算：

	工具數目	歸屬情況	認購權之 合約期限
授予GuocoLeisure僱員之認購權：			
—於二零一零年十二月十六日	210,000	由授出日期起 計1年至3年	1.5至3.3年
股份認購權總數	<u>210,000</u>		

(ii) 股份認購權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一二年		二零一一年	
	加權平均 行使價	認購權 之數目	加權平均 行使價	認購權 之數目
年初尚未行使	0.713新加坡元	5,300,000	1.43新加坡元	11,800,000
於年內授出	-	-	0.713新加坡元	5,300,000
於年內失效	0.713新加坡元	(5,090,000)	1.43新加坡元	(11,800,000)
年末尚未行使	0.713新加坡元	210,000	0.713新加坡元	5,300,000
年末可行使	不適用	-	不適用	-
			二零一二年	二零一一年
尚未行使認購權之每股加權平均行使價			0.713新加坡元	0.713新加坡元
認購權之加權平均剩餘合約期限			2.3年	3.3年

(iii) 股份認購權之公平價值及假設

本集團以授出股份認購權而獲得之服務之公平價值，乃參考已授出股份認購權之公平價值計量。所獲得服務之估計公平價值以柏力克-舒爾斯期權價格模式計量。根據管理層之最佳估計，在定價模式中所使用之預期壽命已就不可轉讓、行使限制及行為考量作出調整。於二零一零年十二月十六日授出之股份認購權之預期波幅，股息收益率及無風險利率乃分別根據五年估計歷史波幅計算。

授出認購權日期	二零一零年 十二月十六日
於計量日期之公平價值	0.189新加坡元至 0.263新加坡元
於授出日期之股價	0.715新加坡元
行使價	0.713新加坡元
預期波幅	56.7%
預期認購權年期	1.5年至3.3年
預期股息收益率	1.99%
無風險利率	2.04%

(e) Rank

Rank設有隨賺隨儲蓄購股權計劃(「隨賺隨儲蓄購股權計劃」)、行政人員購股權計劃(「行政人員購股權計劃」)及長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)為股份獎

勵計劃。所有該等計劃均以權益結算。於二零一零年Rank股東週年大會上，股東批准一項新全面性長期獎勵計劃（「二零一零年長期獎勵計劃」）以取代已於二零一零年四月失效之二零零五年長期獎勵計劃及二零零二年行政人員購股權計劃（根據該購股權計劃，從二零零六年起並無獎勵授出及於二零一二年因任何事故而失效）。

124,819股獎勵股份於年內授出。

(i) 於年內存在授出認購權之條款及條件如下，所有認購權以實物交付股份方式結算：

	工具數目	歸屬情況	認購權之合約期限
授予Rank董事之認購權：			
- 隨賺隨儲蓄購股權計劃	-	隨賺隨儲蓄 購股權計劃	無須任何表現 情況 最長5.5年
- 行政人員購股權計劃	-		
- 長期獎勵計劃	766,172		
授予Rank附屬公司董事之認購權：		行政人員 購股權計劃	全數歸屬 最長10年
- 隨賺隨儲蓄購股權計劃	-	長期獎勵計劃	特定財務及表現 目標達成及於 授出後三年內 歸屬 最長3年
- 行政人員購股權計劃	-		
- 長期獎勵計劃	2,167,171		
授予Rank員工之認購權：			
- 隨賺隨儲蓄購股權計劃	158,559		
- 行政人員購股權計劃	11,666		
- 長期獎勵計劃	194,940		
股份認購權總數	<u>3,298,508</u>		

(ii) 股份認購權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一二年		二零一一年	
	加權平均 行使價	認購權之 數目	加權平均 行使價	認購權之 數目
年初尚未行使	28.40 英國便士	3,902,006	42.67 英國便士	4,434,862
於年內行使	-	-	139.00 英國便士	(6,076)
於年內授出	0.00 英國便士	124,819	-	-
於年內失效	117.60 英國便士	(728,317)	146.91 英國便士	(526,780)
年末尚未行使	<u>7.60 英國便士</u>	<u>3,298,508</u>	<u>28.40 英國便士</u>	<u>3,902,006</u>
年末可行使	<u>270.00 英國便士</u>	<u>11,666</u>	<u>256.40 英國便士</u>	<u>315,926</u>

	二零一二年	二零一一年
年內行使的認購權在行使日之加權平均股價	<u>-</u>	<u>151.71 英國便士</u>
尚未行使認購權之每股加權平均行使價	<u>7.60 英國便士</u>	<u>28.40 英國便士</u>
認購權之加權平均剩餘合約期限	<u>1.3 年</u>	<u>1.9 年</u>

## (iii) 股份認購權之公平價值及假設

行政人員購股權計劃及隨賺隨儲蓄購股權計劃授出之獎賞各自之公平價值，乃採用柏力克-舒爾斯模式計算。長期獎勵計劃之獎賞之公平價值，乃採用蒙地卡羅模擬方式計算，該方式可納入市場表現條件。須達成每股盈利表現條件方可授出者，確認開支乃基於估計該等條件可獲達成，而該等條件於每個報告期終日進行重估。

	二零一一年 長期獎勵計劃	二零一零年 長期獎勵計劃
於計量日期之公平價值	<u>79.10 英國便士</u>	<u>83.56 英國便士至 89.20 英國便士</u>
於授出日期之股價	<u>129.30 英國便士至 138.20 英國便士</u>	<u>115.20 英國便士至 119.00 英國便士</u>
行使價	<u>無</u>	<u>無</u>
預期波幅	<u>42.0%</u>	<u>49.0%</u>
預期認購權年期	<u>3.0 年</u>	<u>3.0 年</u>
預期股息收益率	<u>2.7%</u>	<u>2.5% 至 2.9%</u>
無風險利率	<u>1.7%</u>	<u>1.1% 至 1.8%</u>



### 39. 財務風險管理及公平價值

集團在一般業務過程中會產生由信貸、流動資金、利率及外匯等波動帶來的風險，本集團需承擔投資其他實體股票所產生的股票價格風險。

集團根據以下所述的財務管理政策及常規管理該等風險：

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源自銀行存款、債務證券、衍生金融工具及貿易及其他應收賬款。管理層已訂有一套信貸政策，以持續監控該等信貸風險。

本集團只會將銀行存款存放於高信貸質素之交易對手，而債務證券只會購自於同樣之交易對手，並與信貸評級卓越之交易對手進行涉及衍生金融工具之交易。本集團已就個別交易對手及國家設立限制以管理集中風險。

由於本集團物業業務客戶大部分從獨立金融機構取得住宅按揭貸款作為購買住宅單位之資金，故此本集團在此方面之信貸風險有限。酒店業務按其信貸政策容許某些客戶有最多14天的信貸限期。對博彩零售客戶之銷售以現金或主要信用卡支付。本集團並無重大集中的信貸風險。本集團只會向證券、期貨及經紀業務之保證金客戶收取流動證券作為抵押品。

最大信貸風險(在沒有考慮所持有之抵押品)，已透過財務狀況表內各金融資產(但扣除任何減值撥備)，包括衍生金融工具之賬面值列報。

#### (b) 流動資金風險

流動資金由財資及財務部每日管理。該等部門負責確保本集團所有營運公司持有充足流動資金，以及適當的資金組合，以避免到期錯配。本集團透過持有質素適當之充足流動資產以管理流動資金風險，確保短期資金達致合理水平。

下表詳載了本集團及本公司的非衍生及衍生金融負債於報告期終日以合約未貼現現金流量(包括用合約利率所計算之利息付款,或若浮動利率,按報告期終日之利率計算)及本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況:

	二零一二年 合約的未貼現現金流量					於 二零一二年 六月三十日 之賬面金額 千美元	二零一一年 合約的未貼現現金流量					於 二零一一年 六月三十日 之賬面金額 千美元
	一年內 或即時 千美元	一年後但 少於二年 千美元	二年後但 少於五年 千美元	五年後 千美元	總額 千美元		一年內 或即時 千美元	一年後但 少於二年 千美元	二年後但 少於五年 千美元	五年後 千美元	總額 千美元	
<b>集團</b>												
非衍生金融負債												
銀行貸款及其他貸款	(1,878,070)	(423,370)	(1,992,828)	(144,189)	(4,438,457)	(4,222,929)	(3,552,528)	(552,261)	(675,885)	(121,927)	(4,902,601)	(4,741,796)
無抵押中期票據	(102,713)	(208,284)	(943,636)	(15,283)	(1,269,916)	(1,107,774)	(67,774)	(82,760)	(605,869)	(16,338)	(772,741)	(662,545)
有抵押按揭債券股份	(30,002)	(30,002)	(247,746)	(120,554)	(428,304)	(323,026)	(35,373)	(35,373)	(313,412)	(130,628)	(514,786)	(383,618)
可換股債券	-	-	-	-	-	-	(314,668)	-	-	-	(314,668)	(304,554)
貿易及其他應付賬項	(687,479)	(54,902)	(888)	(149)	(743,418)	(743,418)	(645,142)	(58,093)	(2,005)	(118)	(705,358)	(705,358)
	<u>(2,698,264)</u>	<u>(716,558)</u>	<u>(3,185,098)</u>	<u>(280,175)</u>	<u>(6,880,095)</u>	<u>(6,397,147)</u>	<u>(4,615,485)</u>	<u>(728,487)</u>	<u>(1,597,171)</u>	<u>(269,011)</u>	<u>(7,210,154)</u>	<u>(6,797,871)</u>
衍生金融負債												
淨衍生結算:												
利率掉期	(3,492)	(2,941)	(2,624)	-	(9,057)		(4,397)	(4,163)	(6,640)	-	(15,200)	
總衍生結算:												
外匯遠期合約												
- 流出	(3,664,728)	-	-	-	(3,664,728)		(3,568,926)	(5,089)	-	-	(3,574,015)	
- 流入	3,650,001	-	-	-	3,650,001		3,556,653	5,000	-	-	3,561,653	
貨幣期權合約												
- 流出	(131,570)	-	-	-	(131,570)		(158,190)	-	-	-	(158,190)	
- 流入	132,075	-	-	-	132,075		158,617	-	-	-	158,617	
	<u>(17,714)</u>	<u>(2,941)</u>	<u>(2,624)</u>	<u>-</u>	<u>(23,279)</u>		<u>(16,243)</u>	<u>(4,252)</u>	<u>(6,640)</u>	<u>-</u>	<u>(27,135)</u>	
<b>公司</b>												
非衍生金融負債												
貿易及其他應付賬項	(296)	(271)	-	-	(567)	(567)	(2,942)	(270)	-	-	(3,212)	(3,212)
對附屬公司向銀行發出之財務擔保 (金額保證上限)	(50,285)	(250,000)	(150,000)	-	(450,285)		(520,000)	-	-	-	(520,000)	

## (c) 利率風險

本集團之利率倉盤源自財資活動及借貸。本集團管理其利率風險透過全力減少集團之整體負債成本及利率變動之風險。本集團在適當時採用利率掉期及掉期息差攤分管理其利率風險。於二零一二年六月三十日，本集團之未到期利率掉期名義金額為320,200,000美元(二零一一年：327,300,000美元)。

## (i) 利率剖析

下表詳列集團及公司之附息金融資產及計息金融負債於報告期終日的利率剖析。

	二零一二年 實際利率	千美元	二零一一年 實際利率	千美元
<b>集團</b>				
浮動利率金融資產/(負債)				
債券	-	-	5.49%至7.12%	29,474
銀行貸款及其他借貸	0.55%至7.65%	(4,115,142)	0.44%至7.35%	(4,662,626)
		(4,115,142)		(4,633,152)
固定利率金融資產/(負債)				
債券	6.00%	509	4.00%至6.75%	25,086
銀行存款	0.02%至9.00%	954,537	0.01%至4.39%	1,638,802
銀行貸款及其他借貸	2.33%至10.75%	(1,538,587)	2.00%至10.75%	(1,429,887)
		(583,541)		234,001
總額		(4,698,683)		(4,399,151)
<b>公司</b>				
固定利率金融資產				
銀行存款	0.08%至1.17%	214,710	0.01%至3.05%	739,492
應收附屬公司賬款	1.57%	255,028	1.14%	172,651
持至到期金融資產	-	-	8.20%	185,446
		469,738		1,097,589

## (ii) 敏感度分析

於二零一二年六月三十日，集團中各外幣(主要以美元、英鎊、馬來西亞元及新加坡元)整體利率每增加/減少10至63點子(二零一一年：10至54點子)(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的溢利和權益總額減少/增加約4,600,000美元(二零一一年：減少/增加8,900,000美元)。這已計入二零一二年六月三十日附息銀行存款及計息銀行貸款及其他借貸的影響。

上文之敏感度分析表示若假設利率於報告期終日發生轉變對本集團溢利及總權益之即時變動，並適用於重新計量本集團於報告期終日持有面對公平值利率風險之金融工具。就本集團於報告期終日持有浮動利率非衍生金融工具產生之現金流量利率風險，本集團溢利及總權益之影響以利息支出或利率轉變所得收入作為年度化影響予以估計。分析是以與二零一一年相同之基準進行。

(d) 外匯風險

結構性外匯倉盤主要來自新加坡、馬來西亞、中國及英國之海外投資。該等海外投資之外匯風險主要由本集團管理，主要宗旨是保障本集團之儲備不受匯率變動所影響。

本集團不時訂立外匯合約(主要為場外交易衍生工具)，主要用作對沖外匯風險及投資。

(i) 外匯風險承擔

下表詳載了本集團及本公司於報告期終日因並非以個別公司之相關功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的外匯風險承擔。由換算海外業務之財務報表至本集團之呈列貨幣之差額及由集團內公司往來之餘款(惟性質屬於附屬公司權益)引起之風險，並不包括在內。

	二零一二年					二零一一年				
	澳元 千元	英鎊 千元	日元 千元	馬來 西亞元 千元	新加坡元 千元	澳元 千元	英鎊 千元	日元 千元	馬來 西亞元 千元	新加坡元 千元
<b>集團</b>										
可供出售金融資產	5,798	-	-	5,490	-	-	-	-	-	-
貿易及其他應收賬款	162	215	135	53	712	412	321	4,535	90	6,903
交易金融資產	219,110	-	16,435,740	212,061	12,324	303,474	31,427	29,414,279	195,378	17,431
現金及短期資金	174	607	5,864	18,378	13,256	416	2,151	13,492	112,513	6,479
貿易及其他應付賬款	-	(106)	-	(133)	(3,683)	-	-	-	(373)	(1,536)
銀行貸款及其他借貸	-	(31,800)	-	-	-	-	(5,000)	-	-	-
已確認資產及負債 產生的風險總額	225,244	(31,084)	16,441,739	235,849	22,609	304,302	28,899	29,432,306	307,608	29,277
按公平價值計入損益之 外匯遠期合約的名義數額	(284,814)	31,800	(37,995,529)	(111,153)	183,392	(322,646)	5,987	(57,918,010)	271,204	252,552
按公平價值計入損益之 貨幣期權合約的名義數額	30,000	-	794,300	63,885	-	25,000	20,000	(1,868,400)	305	-
整體風險淨額	<u>(29,570)</u>	<u>716</u>	<u>(20,759,490)</u>	<u>188,581</u>	<u>206,001</u>	<u>6,656</u>	<u>54,886</u>	<u>(30,354,104)</u>	<u>579,117</u>	<u>281,829</u>
<b>公司</b>										
貿易及其他應收賬款	-	-	-	-	-	-	-	-	4,040	-
現金及短期資金	90	24	3,535	119	257	416	313	13,492	112,091	4,559
已確認資產及負債產生 的風險總額	<u>90</u>	<u>24</u>	<u>3,535</u>	<u>119</u>	<u>257</u>	<u>416</u>	<u>313</u>	<u>13,492</u>	<u>116,131</u>	<u>4,559</u>

## (ii) 敏感度分析

下表載列若本集團於報告期終日面對重大風險之外幣匯率於該日期已轉變對本集團溢利及總權益之即時變動，假設所有其他風險變數保持不變。

	二零一二年			二零一一年		
	匯率上升	溢利影響 千美元	於其他 權益部份 影響 千美元	匯率上升	溢利影響 千美元	於其他 權益部份 影響 千美元
<b>集團</b>						
澳元	6%	(3,810)	-	5%	(976)	-
英鎊	2%	27	-	1%	78	-
日元	5%	(15,989)	-	5%	(18,216)	-
馬來西亞元	6%	2,093	-	3%	5,828	-
新加坡元	5%	7,045	-	2%	6,443	-

上表所轉載之分析結果乃代表在本集團各個別公司對其溢利及總權益之影響總和，以其功能貨幣用報告期終日之匯率折算為美元作呈列用途。

敏感度分析假設外幣匯率轉變已適用於重新計量本集團持有而本集團於報告期終日面對外幣匯率風險之金融工具。分析是以與二零一一年相同之基準進行。

## (e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為交易證券(見附註27)及可供出售證券(見附註22)之股票投資所產生之股票價格風險。

本集團維持一個投資組合，包括上市及非上市的公司股票。所選擇的投資是可通過買賣獲得資本增值的，以及具有長線增長潛力的。股票投資須遵守資產配置限額，以控制適當風險。投資委員會定期檢討組合的規模，密切監察其價格變動，並會於有需要時採取適當行動。

於二零一二年六月三十日，本集團的環球上市交易證券及可供出售證券的市值每增加/減少10%至24%(二零一一年：13%至18%) (所有其他可變因素維持不變)，估計分別會增加/減少本集團的溢利及總權益構成156,900,000美元(二零一一年：313,600,000美元)及243,600,000美元(二零一一年：237,400,000美元)影響。假設可供出售投資一概沒有因為有關風險變數而被視為已減值。分析是以與二零一一年相同之基準進行。

## (f) 公平價值

## 以公平價值列賬的金融工具

下表載列於報告期終日按香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所界定之三層公平價值架構按公平價值計量金融工具之賬面值，各金融工具之公平價值根據對公平價值計量屬重大之最低輸入水平以整體作出。所界定之層次如下：

- 第1級別(最高水平)：公平價值計量參考同一工具在活躍市場取得的未經調整市場報價
- 第2級別：公平價值計量採用相若工具在活躍市場取得的市場報價，或採用估值模式，而該等估值模式所用的重要輸入參數，是直接或間接可從市場觀察所得的數據
- 第3級別(最低水平)：公平價值計量採用估值模式而重要輸入參數並非建基於可以觀察得到的市場數據

	二零一二年				二零一一年			
	第1級別 千美元	第2級別 千美元	第3級別 千美元	總額 千美元	第1級別 千美元	第2級別 千美元	第3級別 千美元	總額 千美元
<b>集團</b>								
<b>資產</b>								
可供出售股票證券：								
— 上市	1,454,235	-	-	1,454,235	1,396,807	-	-	1,396,807
— 非上市	-	-	35,467	35,467	-	-	39,531	39,531
交易債券：								
— 上市	-	-	-	-	-	27,028	-	27,028
— 非上市	-	509	-	509	-	27,532	-	27,532
交易股票證券：								
— 上市	1,225,963	-	-	1,225,963	2,113,070	-	-	2,113,070
交易單位信託基金：								
— 非上市	-	-	-	-	-	6,818	-	6,818
衍生金融工具：								
— 利率掉期	-	-	-	-	-	7	-	7
— 外匯遠期合約	-	1,564	-	1,564	-	2,389	-	2,389
— 期貨合約	-	246	-	246	-	-	-	-
— 證券期權合約	-	-	-	-	-	3,477	-	3,477
— 貨幣期權合約	-	83	-	83	-	1	-	1
	<u>2,680,198</u>	<u>2,402</u>	<u>35,467</u>	<u>2,718,067</u>	<u>3,509,877</u>	<u>67,252</u>	<u>39,531</u>	<u>3,616,660</u>
<b>負債</b>								
衍生金融工具：								
— 利率掉期	-	8,553	-	8,553	-	7,663	-	7,663
— 外匯遠期合約	-	10,751	-	10,751	-	15,129	-	15,129
— 證券期權合約	-	527	-	527	-	229	-	229
— 貨幣期權合約	-	60	-	60	-	220	-	220
	<u>-</u>	<u>19,891</u>	<u>-</u>	<u>19,891</u>	<u>-</u>	<u>23,241</u>	<u>-</u>	<u>23,241</u>
<b>公司</b>								
<b>資產</b>								
可供出售股票證券：								
— 非上市	-	-	203	203	-	-	203	203

以下為期間根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
非上市可供出售股票證券：		
於七月一日	39,531	43,522
期間已確認於其他全面收益 之未變現虧損	(4,185)	(2,829)
派發	-	(1,172)
匯兌調整	121	10
	<u>35,467</u>	<u>39,531</u>
於六月三十日	<u>35,467</u>	<u>39,531</u>

(g) 公平價值估計

所有財務工具的列賬金額與二零一二年及二零一一年六月三十日的公平價值並無重大不同。

上市投資以市場買入價列報。不能可靠地計量其公平價值的非上市投資以成本值扣除減值虧損列報。

遠期外匯合約的公平價值以報告期終日的遠期匯率釐定。衍生金融工具的公平價值根據本集團若終止該等合約時應收或應付獨立第三方的金額釐定。

非衍生金融負債之公平價值以貸款本金之貼現現金流(包括貸款利息)分析根據於報告期終日同類工具之現行增值借貸利率作出估計。

鑑於該等金融資產及負債之較短期到期日，現金及等同現金項目、貿易及其他應收賬款及貿易及其他應付賬款之賬面值與公平價值相若。

#### 40. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報，也為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱權益對債務比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定權益對債務比率為本集團股東應佔權益對淨負債之比率。淨負債包括總貸款扣除現金及短期資金及有價證券。

於二零一二年六月三十日的權益對債務比率如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
銀行貸款	3,753,249	3,925,738
按揭債券股份	323,026	383,618
可換股債券	—	304,554
其他借貸	<u>1,577,454</u>	<u>1,478,603</u>
總借貸	5,653,729	6,092,513
減：現金及短期資金	(1,134,639)	(2,003,408)
有價證券	<u>(1,226,472)</u>	<u>(2,174,448)</u>
淨債務	<u>3,292,618</u>	<u>1,914,657</u>
本公司股東應佔權益	<u>5,698,683</u>	<u>6,297,179</u>
權益對債務比率	<u>63 : 37</u>	<u>77 : 23</u>

#### 41. 承擔

##### (a) 經營租約安排

##### (i) 作為租戶

於二零一二年六月三十日，根據不可註銷經營租約支付之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
一年內	129,854	137,733
一年後至五年內	486,621	493,445
五年後	<u>1,599,828</u>	<u>1,575,309</u>
	<u>2,216,303</u>	<u>2,206,487</u>

本集團根據經營租約租用多項物業。有關租約一般為期可長達三十年，並供於屆滿日後續約之選擇。大部分租賃協議規定須就日常租賃款項進行審閱。



## (ii) 作為業主

於二零一二年六月三十日，根據不可註銷經營租約收取之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
一年內	16,627	16,484
一年後至五年內	27,615	28,229
五年後	24,865	28,725
	<u>69,107</u>	<u>73,438</u>

於二零一二年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約之承擔。

## (b) 於報告期終日未有在財務報表內預提撥備之未到期資本承擔

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
已授權及訂約	6,987	40,210
已授權但未有訂約	64,240	28,228
	<u>71,227</u>	<u>68,438</u>

本集團已簽訂發展開支而未有在財務報表內預提撥備的資本承擔為1,507,300,000美元(二零一一年：792,400,000美元)；購買土地為零美元(二零一一年：376,300,000美元)。

## 42. 或有負債

## (a) GuocoLeisure

GuocoLeisure就二零零二年出售之不同酒店業務向其買家擔保，其後直至二零一二年四月四日期間有關業務扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(「EBITDA」)將不會低於每曆年43,300,000美元(二零一一年：44,400,000美元)。擔保於任何一年之最高負債為43,300,000美元(二零一一年：44,400,000美元)。因該擔保於二零一二年四月到期，GuocoLeisure已獲豁免給予酒店持有人的負債。

## (b) 國浩房地產

於二零零七年十一月，GuocoLand (China) Limited(「GLC」)(國浩房地產之全資附屬公司)完成收購海南京灝實業有限公司(「海南公司」)之100%權益，而海南公司則擁有北京城建東華房地產開發有限責任公司(「東直門項目公司」，負責進行於北京之東直門項目「東直門項目」之公司)之90%股本。購買代價人民幣58億元(約900,000,000美元)中之人民幣32.2億元(約500,000,000美元)已支付予東直門項目之賣方-北京北大青島有限責任公司(「北大青島」)及其關聯公司(統稱「東直門賣方」)。餘下人民幣25.8億元(約400,000,000美元)已被預扣，有待以下敘述之糾紛獲解決，及有關一項由中國農業銀行(「中農銀行」)借予北京東華廣場置業有限公司(「置業」)(北大青島之關連公司)並由北大青

鳥、東直門項目公司及海南公司作保證之人民幣20億元(約310,000,000美元)之貸款。國盛投資有限公司(「國盛投資」)(國浩房地產之全資附屬公司)已於二零一一年四月以金額人民幣30.48億元(約470,000,000美元)收購此人民幣20億元(約310,000,000美元)之貸款連利息(「中農貸款」)，當中附有所有權利包括向借款人及保證人執行債權申索。國盛投資收購中農貸款一事已獲北京市第二中級人民法院批准。中國律師認為GLC有充份理據以國盛投資已支付予中農銀行之金額抵銷任何尚欠的東直門項目購買代價餘額。

東直門項目之建築工程繼續施工。就住宅、酒店、零售部分及兩座商業大樓之結構工程已經完工。而商場南翼已連接至東直門地鐵站及前往北京首都國際機場的直接高速鐵路。GLC於二零零八年七月(即二零零八年北京奧運會前)已完成東直門項目的交通樞紐部分，並送交北京政府。

(i) 深圳發展銀行(「深發銀行」)之聲稱申索

深發銀行聲稱深發銀行已向若干借款人授出一項人民幣15億元(約230,000,000美元)之貸款(「聲稱貸款」)。而深發銀行所取得之保證中，有一項由置業所作之擔保。深發銀行較早前向北京高級人民法院(「北京法院」)對置業及東直門項目公司提出之訴訟已於二零零七年十二月被撤銷。深發銀行對此訴訟被撤銷向置業及東直門項目公司提出上訴(「深發銀行之上訴」)。

深發銀行亦已直接對東直門項目公司提出另一項訴訟，有關討回其因置業擔保下所作出之貸款及利息(「深發銀行之第二項訴訟」)。深發銀行已向北京法院申請臨時限制處理東直門項目公司總值相當於其申索金額之資產。GLC之中國律師亦指出，北京法院授出深發銀行之臨時申請僅為於深發銀行等待申訴終審期間限制處理東直門項目公司之資產。如果中國法院撤銷深發銀行的申訴，該臨時申請將被刪除。

根據GLC所得的資料顯示，東直門項目公司並非深發銀行授出聲稱貸款之擔保人或借款人，借款人乃跟東直門項目公司無關係之第三者。GLC已取得其中國律師之意見，認為深發銀行之上訴及深發銀行之第二項訴訟均沒有法律依據。

於深發銀行之上訴及深發銀行之第二項訴訟程序審訊前，深發銀行與北大青島據稱於二零零八年五月簽訂和解協議，由東直門項目公司向深發銀行支付(其中包括)聲稱貸款的人民幣10億元(約150,000,000美元)。於二零零八年十一月，此項和解協議指稱是在中華人民共和國最高人民法院(「最高法院」)調解下訂立，而經相關人士簽署後具有判決的效用(「指稱民事調解協議」)。GLC並無進行上述法律程序，及不知悉該指稱民事調解協議是否已獲該等人士簽署，GLC已獲其中國律師之意見，該指稱民事調解協議為無效及不可強制執行。GLC已申請重新聆訊該指稱民事調解協議，正待最高法院裁決。

(ii) 海南公司及東直門項目公司

於二零零八年早期，GLC接獲由海南省工商行政管理局發出一項通告聲稱將海南公司之註冊歸還其原有股東(東直門項目之兩名賣家)所有，據稱原因(其中包括)是GLC並未支付海南公司所需之代價。

由於就轉讓海南公司予GLC之全數代價經已支付予東直門賣方，故GLC質疑該通告之根據。GLC已對這些事宜取得法律意見，並將極力維護其於東直門項目之90%權益。

於二零零八年三月，GLC向海南省工商行政管理局提出訴訟，指其將海南公司之登記發回予原有股東。於二零零八年十月，GLC獲知會海南省海口市中级人民法院作出行政判決指GLC敗訴。GLC自當時起就該判決向海南省高級法院提出上訴。該案已由海南省高級法院審理，並正等待判決。

GLC集團尋求保護其位於東直門項目之90%權益，並正在北京進行個別法律行動，目前於北京市中级人民法院提呈審理，以合法擁有人身份現正尋求(其中包括)法院頒令將東直門項目公司之90%權益轉讓予GLC或其代名人，論點其中包括東直門項目發展成本由國浩房地產集團撥資。北京市中级人民法院已為GLC集團申請就海南公司所持有東直門項目公司之90%股權，頒出資產保護令，直至上述法律行動獲得判決為止。

(c) **Rank**

(i) *Rank就財政中立性案件之負債*

於二零一一年十一月十日，有關Rank博彩娛樂機之申索，歐洲法院裁定在若干類型之博彩娛樂機上應用增值稅，乃違反歐洲聯盟之財政中立原則。於二零一零年五月，Rank就博彩娛樂機多付之增值稅之申索收取30,800,000英鎊(增值稅26,400,000英鎊加利息4,400,000英鎊)。歐洲法院對Rank之博彩娛樂機申索作出之決定乃未可定案，並因此交還英國法院處理。聆訊已於二零一二年六月展開，預計二零一二年下半年會有裁決。

(ii) *Grosvenor就不可收回增值稅之負債*

Rank已與英國稅務及海關總署就Grosvenor Casinos之不可收回增值稅金額之計算方式商討若干年。Rank與英國稅務及海關總署之分歧涉及期間(二零零七年七月至二零一二年六月)之金額估計8,800,000英鎊。

Rank與英國稅務及海關總署之爭議重點，亦是另外一家類似之納稅人提出之訴訟主題。就該案件而言，上訴庭裁定，英國稅務及海關總署之觀點並不正確。這是有關這觀點之一連串上訴之最新情況。根據判例法，Rank之觀點屬正確，在此基礎上，不可收回增值稅費用已相應調整。但倘若事情並非如此，Rank須支付爭議中之增值稅(見上文)連同利息。

(iii) *其他增值稅及稅務*

此外，Rank現正與英國稅務及海關總署討論有關有限數目的其他增值稅及稅務問題。Rank預期該等問題並無應予支付的增值稅及稅務，但倘若事情並非如此，則高達15,000,000英鎊之負債應予支付。

董事認為，就上文所披露之所有或有負債，應不會有資金流出。

**43. 有關連人士之重大交易**

(a) **銀行交易**

與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad Group (「HLCM」)屬下公司之交易：

年內，本集團於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對方及客戶提供者相同。

年內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期終日之結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度之收入

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
利息收入	299	178

(ii) 於六月三十日之結餘

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
現金及短期資金	19,520	18,998

(b) 管理費

於二零一一年七月四日，本公司與HLCM之附屬公司GOMC Limited(「GOMC」)及GuoLine Group Management Co. Limited(「GGMC」)就由GOMC或GGMC向本公司及／或其附屬公司(不包括於馬來西亞不時註冊成立、常駐或設立主要營業地點之該等附屬公司(「馬來西亞附屬公司」)提供管理服務，續約一項服務總協議，由二零一一年七月一日起計至二零一四年六月三十日，為期三年。截至二零一二年六月三十日止年度，向GOMC及GGMC已付或撥備之管理費總額分別為260,000美元(二零一一年：3,288,000美元)及6,650,000美元(二零一一年：9,246,000美元)。

於二零一一年七月四日，本公司與HLCM之附屬公司HL Management Co Sdn Bhd(「HLMC」)就向本公司之馬來西亞附屬公司提供管理服務，續約一項服務總協議，由二零一一年七月一日起計至二零一四年六月三十日，為期三年。截至二零一二年六月三十日止年度，向HLMC已付或撥備之管理費總額為328,000美元(二零一一年：403,000美元)。

集團與HLCM之附屬公司間訂立之前兩項服務總協議已於二零一一年六月三十日期滿。

(c) 主要管理人員資料

主要管理人員之薪酬(包括支付予本公司董事(於附註9披露)及若干酬金最高的僱員(於附註10披露))載列如下：

	集團	
	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
短期僱員福利	5,575	4,722

薪酬總額已計入「員工成本」內(見附註7(b))。

(d) 物業單位銷售

在二零一一年六月三十日止財政年度內，國浩房地產於日常業務中透過其全資擁有附屬公司出售一個新加坡物業項目單位予本公司附屬公司之董事，銷售代價為3,398,000新加坡元(約2,643,000美元)。

#### 44. 財務報表編製後發生事項

於二零一二年八月一日，Dynamic Talent Limited（本公司之全資附屬公司），根據二零一二年七月十七日成立之3,000,000,000美元中期票據計劃之下發行面值總額500,000,000美元之定息票據。該定息票據已於香港聯合交易所上市，附有每年4.75%票面息率及五年期到期。

#### 45. 母公司及最終控股公司

董事認為，於二零一二年六月三十日之母公司為於百慕達註冊成立之GuoLine Overseas Limited及最終控股公司為於馬來西亞註冊成立之Hong Leong Company (Malaysia) Berhad。該等實體並無公開發佈之財務報表。

#### 46. 截至二零一二年六月三十日止會計年度已頒佈但尚未生效之修訂本、新準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未於截至二零一二年六月三十日止會計年度生效及尚未於本財務報表中採用之修訂本、新準則及詮釋：

集團並無應用於現行會計期間未生效之任何新準則或詮釋。集團正評估該等修訂本、新準則及詮釋於預期期間首次應用時的影響。除因香港財務報告準則第9號「金融工具」致令本集團在分類及計量金融工具時可能對本集團的業績及財務狀況有影響外，至今所得結論是若採納該等修訂對本集團的業績及財務狀況不可能構成重大影響。

下列日期或以後之  
會計期間生效

香港會計準則第12號修訂本，所得稅 —遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港會計準則第1號修訂本，財務報表之呈列 —其他全面收入項目之呈列	二零一二年七月一日
香港財務報告準則第10號，綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號，共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號，披露於其他 實體之權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號，公平值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號（二零一一年）， 獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號（二零一一年）， 於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號（經修定）（二零一一年）， 僱員福利	二零一三年一月一日
香港財務報告準則之年度改進二零零九至 二零一一週期	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一五年一月一日

## 附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	集團之 權益 %
<b>新加坡</b>						
位於Bukit Timah Road之 Goodwood Residence	住宅	底部構造, 上部構造及 建築工程進行中	二零一二年十一月	24,845	39,752	65
位於32 Adis Road之 Sophia Residence	住宅	底部構造及上部 構造工程進行中	二零一三年九月	15,435	32,413	65
位於Elliot Walk之 Elliot at the East Coast	住宅	二零一二年二月 獲得臨時入伙紙	不適用	11,882	16,634	65
位於Yio Chu Kang Road之 The Waterline	住宅	底部構造及建築 工程進行中	二零一三年一月	8,072	11,300	65
位於Leedon Heights之 Leedon Residence	住宅	打樁工程及底部構造 工程進行中	二零一四年十一月	48,525	77,640	65
位於Peck Seah Street/ Choon Guan Street 之地盤	住宅/ 商業#/ 辦公室#/ 酒店^	打樁工程進行中	*	15,023	157,738	52
<b>馬來西亞</b>						
位於Mukim of Rawang , Districts of Gombak 及 Ulu Selangor , Selangor Darul Ehsan 之 Emerald 1B	住宅	計劃中	*	35,587	不適用	44
位於吉隆坡Lot 241 Seksyen 63 , Bandar 之 Changkat Kia Peng	住宅	計劃中	*	3,030	3,030	44
位於吉隆坡Old Klang Road , Mukim of Petaling Jaya 之 Commerce One , Bedford Business Park	商業	第一期: 二零一零年 四月獲得臨時入伙紙  第二期: 大樓工程進行中	不適用  二零一三年十二月	4,634	39,636	44
位於Mukim of Sg. Buloh , Selangor Darul Ehsan 之 Bukit Rahman Putra	住宅	第6B期: 主要大樓工程完成  第5B、6C、6D、8D、 CL5及CL11期: 計劃中	二零一二年十二月  *	26,993  93,195	23,411  65,341	44  44
位於Lot 3059 , Mukim of Hulu Kelang , District of Gombak , Selangor Darul Ehsan 之地盤	住宅	計劃中	*	30,351	30,351	44

物業	擬定用途	完成階段	預計領取	建築地盤	樓面面積	集團之
			臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期			
位於吉隆坡白沙羅市中心之 白沙羅城	住宅/ 商業 <sup>#</sup> / 辦公室 <sup>#</sup> / 酒店 <sup>^</sup>	地基工程進行中	二零一四年十二月	32,450	214,794	44
位於Geran No. 20438, Lot 36, Bandar Batu Ferringhi, Pulau Pinang之地盤	住宅	計劃中	*	18,538	18,538	44
位於Seksyen 9, Tempat Sungai Kantan, Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan 之Amandarii	住宅	大樓工程進行中	二零一三年九月	35,450	16,591	44
位於吉隆坡 Taman Mutiara Barat, Off Jalan Cheras之The Cirrus	住宅	第一期:二零一零年 八月獲得臨時入伙紙	不適用	53,179	不適用	44
		第二期:計劃中	*			
位於吉隆坡 Seksyen 63, Jalan Binjai之 The OVAL	住宅	二零零九年九月 獲得臨時入伙紙	不適用	8,642	54,474	44
位於吉隆坡 Geran No. 18795-18799, 18803-18805, 18831, Lot 7585-7589, 7597-7599, 7600 Mukim Petaling 及地區之地盤	住宅	計劃中	*	184,687	184,687	44
位於Daerah Petaling Lot 13508, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya之 PJ City Corporate Hub	商業	平整地盤及 打樁工程完成	二零一四年三月	31,404	18,486	44
位於Daerah Petaling 13507, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya之地盤	商業	計劃中	*	12,974	12,974	44
中華人民共和國						
位於南京玄武區之 顧家營項目	住宅/商業	計劃中	*	296,002	504,420	65
位於南京棲霞區之 鐘山晶典	住宅	第一期A:二零零九年 十二月獲得臨時入伙紙	不適用	89,709	232,505	62
		第一期B:二零一零年 十二月獲得臨時入伙紙	不適用			
	商業	計劃中	*			

物業	擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期	建築地盤		集團之 權益 %
				面積 平方米	樓面面積 平方米	
位於上海普陀區之 國盛中心長風	蘇豪	第一期：二零零九年 十一月獲得臨時入伙紙	不適用	143,845	492,272	65
	商業 <sup>#</sup>	二零一零年七月 獲得臨時入伙紙	不適用			
	辦公室	二零一零年 九月獲得臨時入伙紙	不適用			
	酒店 <sup>^</sup>	二零一零年 六月獲得臨時入伙紙	不適用			
	服務式 住宅/ 商業/ 辦公室	第二期：建築工程進行中	二零一三年四月 至二零一五年三月			
位於上海長風9號地塊之 Camden Park	住宅	計劃中	*	47,675	122,400	83
位於天津南開區之 陽光晶典	住宅	建築工程進行中	二零一二年十二月 至二零一三年三月	25,866	209,661	65
位於北京東城區之 國盛中心東直門	住宅/ 商業/ 辦公室 及酒店	建築工程進行中	二零一三年五月至 二零一三年十一月	106,000	595,812	59
<b>越南</b>						
位於Thuan An District Binh Duong Province之 The Canary	住宅/商業	第一期：二零零九年 十二月獲得臨時入伙紙	不適用	175,533	229,325	65
		第二期：建築工程進行中	二零一三年四月			
		第三及第四期：計劃中	*			

\* 由於該等發展項目仍未動工或仍未開售，故此項不適用。

# 賬面值包含於投資物業內。

^ 賬面值包含於物業、廠房及設備內。



## 附屬公司持作投資用途之主要物業

地點	現時用途	土地租約年期
新加坡		
Tung Centre 20 Collyer Quay Singapore 049319	寫字樓大廈	由一八六二年 十一月五日起計 九百九十九年期
Lots 99951A, 99952K及99953N Part of 61 Robinson Road Singapore 068893	永久業權土地之復歸權益	(附註)
位於Peck Seah Street/ Choon Guan Street, Singapore 之地盤	發展中土地	由二零一一年 二月二十一日起計 九十九年期
附註：本集團於二零零六年七月出售其關於永久業權土地之九十八年租約(由一九九八年三月十九日起)的權益。因此，本集團確認其於永久業權土地的復歸權益。		
馬來西亞		
Wisma Megah (前稱Bangunan Hong Leong) No. 117 Jalan Tun H.S. Lee 50000 Kuala Lumpur	寫字樓大廈	永久業權
Menara Pandan Persiaran MPAJ Jalan Pandan Utama Pandan Indah 55100 Kuala Lumpur	寫字樓大樓大廈	由二零零二年 三月二十五日起計 九十九年期
Damansara City Lot PT 5787 Jalan Damanlela Bukit Damansara Kuala Lumpur	發展中土地	永久業權
中華人民共和國		
國盛中心長風 上海大渡河路452號	商業大廈	由二零零五年 十二月十一日起計 五十年期
香港		
中環中心 香港皇后大道中99號15樓	寫字樓大廈	由一九九五年 十一月二十四日起 至二零四七年六月三十日止

## 3. 未經審核財務資料

以下為國浩集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月之未經審核財務報表全文，乃摘錄自國浩截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告。

## 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月－未經審核

		二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註19)	二零一一年 千港元 (附註19)
	附註				
營業額	2 & 3	<u>814,964</u>	<u>1,539,380</u>	<u>6,316,908</u>	<u>11,958,750</u>
收益	2 & 3	776,329	727,413	6,017,443	5,650,944
銷售成本		(400,350)	(365,567)	(3,103,173)	(2,839,926)
其他應佔成本		<u>(14,691)</u>	<u>(11,637)</u>	<u>(113,872)</u>	<u>(90,403)</u>
		361,288	350,209	2,800,398	2,720,615
其他收益	4(a)	43,334	51,001	335,888	396,204
其他收入／(虧損)淨額	4(b)	357,241	(406,227)	2,769,029	(3,155,795)
行政及其他經營支出		<u>(323,864)</u>	<u>(300,947)</u>	<u>(2,510,318)</u>	<u>(2,337,922)</u>
除融資成本前之經營溢利／ (虧損)		437,999	(305,964)	3,394,997	(2,376,898)
融資成本	2(b) & 5(a)	<u>(68,693)</u>	<u>(44,657)</u>	<u>(532,450)</u>	<u>(346,920)</u>
經營溢利／(虧損)	2	369,306	(350,621)	2,862,547	(2,723,818)
應佔聯營公司之溢利		67,846	41,823	525,885	324,904
應佔共同控制實體之溢利減虧損		<u>3,246</u>	<u>1,132</u>	<u>25,160</u>	<u>8,794</u>
期間除稅前溢利／(虧損)	2 & 5	440,398	(307,666)	3,413,592	(2,390,120)
稅項開支	6	<u>(8,177)</u>	<u>(22,299)</u>	<u>(63,381)</u>	<u>(173,231)</u>
期間溢利／(虧損)		<u>432,221</u>	<u>(329,965)</u>	<u>3,350,211</u>	<u>(2,563,351)</u>

		二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註19)	二零一一年 千港元 (附註19)
應佔：					
本公司股東		431,827	(334,050)	3,347,157	(2,595,086)
非控制權益		<u>394</u>	<u>4,085</u>	<u>3,054</u>	<u>31,735</u>
期間溢利／(虧損)		<u>432,221</u>	<u>(329,965)</u>	<u>3,350,211</u>	<u>(2,563,351)</u>
		美元	美元	港元	港元
每股盈利／(虧損)					
基本	8	<u>1.33</u>	<u>(1.03)</u>	<u>10.30</u>	<u>(7.98)</u>
攤薄	8	<u>1.33</u>	<u>(1.03)</u>	<u>10.30</u>	<u>(7.98)</u>
		千美元	千美元	千港元	千港元
中期股息	7	<u>-</u>	<u>21,178</u>	<u>-</u>	<u>164,526</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元	二零一二年 千港元 (附註19)	二零一一年 千港 (附註19)
期間溢利／(虧損)	432,221	(329,965)	3,350,211	(2,563,351)
期間其他全面收益 (扣除稅項及重分類調整後)				
將不會重新分類至損益之項目：				
定額福利責任之精算收益／(虧損)	154	(425)	1,194	(3,302)
其後可重新分類至損益之項目：				
換算海外附屬公司、聯營公司及 共同控制實體財務報表所產生之 滙兌差額	135,873	(62,110)	1,053,172	(482,505)
海外附屬公司及聯營公司投資淨額中貨 幣性項目所產生之滙兌差額	(18,353)	18,250	(142,257)	141,776
可供出售金融資產之公平價值變動	152,172	(161,395)	1,179,508	(1,253,805)
出售可供出售金融資產而轉撥至損益賬	-	(93,297)	-	(724,782)
應佔聯營公司之其他全面收益	48,421	13	375,318	101
	318,113	(298,539)	2,465,741	(2,319,215)
期間其他全面收益，除稅後淨額	318,267	(298,964)	2,466,935	(2,322,517)
期間全面收益總額	750,488	(628,929)	5,817,146	(4,885,868)
期間應佔全面收益總額：				
本公司股東	700,399	(611,357)	5,428,899	(4,749,359)
非控制權益	50,089	(17,572)	388,247	(136,509)
	750,488	(628,929)	5,817,146	(4,885,868)

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

		於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元 (附註19)	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註19)
<b>非流動資產</b>					
固定資產	9				
— 投資物業		1,597,317	1,518,898	12,381,044	11,780,345
— 其他物業、廠房及設備		1,905,899	1,848,341	14,772,909	14,335,456
聯營公司權益		801,548	687,929	6,212,919	5,335,474
共同控制實體權益		118,842	112,518	921,162	872,673
可供出售金融資產		1,642,564	1,489,702	12,731,760	11,553,905
遞延稅項資產		24,845	23,518	192,577	182,402
無形資產		989,762	960,052	7,671,794	7,446,019
商譽		69,581	68,218	539,333	529,089
		<u>7,150,358</u>	<u>6,709,176</u>	<u>55,423,498</u>	<u>52,035,363</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	10	4,236,772	4,167,580	32,839,855	32,323,125
持作銷售用途之物業		182,619	205,842	1,415,507	1,596,480
貿易及其他應收賬款	11	268,923	395,069	2,084,463	3,064,096
交易金融資產		1,735,559	1,226,472	13,452,578	9,512,333
現金及短期資金		1,496,692	1,134,639	11,601,084	8,800,090
		<u>7,920,565</u>	<u>7,129,602</u>	<u>61,393,487</u>	<u>55,296,124</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	12	776,592	763,309	6,019,481	5,920,110
銀行貸款及其他借貸之 流動部份	13	1,820,807	1,929,996	14,113,348	14,968,759
稅項		116,532	132,218	903,257	1,025,463
撥備及其他負債		26,988	11,032	209,188	85,563
		<u>2,740,919</u>	<u>2,836,555</u>	<u>21,245,274</u>	<u>21,999,895</u>

		於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元 (附註19)	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註19)
淨流動資產		<u>5,179,646</u>	<u>4,293,047</u>	<u>40,148,213</u>	<u>33,296,229</u>
總資產減流動負債		<u>12,330,004</u>	<u>11,002,223</u>	<u>95,571,711</u>	<u>85,331,592</u>
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸之 非流動部份	14	4,404,470	3,723,733	34,139,708	28,880,715
應付非控制權益款項		101,461	93,267	786,439	723,365
撥備及其他負債		90,737	93,822	703,316	727,669
遞延稅項負債		<u>30,855</u>	<u>29,932</u>	<u>239,162</u>	<u>232,148</u>
		<u>4,627,523</u>	<u>3,940,754</u>	<u>35,868,625</u>	<u>30,563,897</u>
淨資產		<u>7,702,481</u>	<u>7,061,469</u>	<u>59,703,086</u>	<u>54,767,695</u>
股本及儲備					
股本	15	164,526	164,526	1,275,266	1,276,039
儲備		<u>6,160,190</u>	<u>5,534,157</u>	<u>47,748,557</u>	<u>42,922,092</u>
本公司股東應佔權益		6,324,716	5,698,683	49,023,823	44,198,131
非控制權益		<u>1,377,765</u>	<u>1,362,786</u>	<u>10,679,263</u>	<u>10,569,564</u>
總權益		<u>7,702,481</u>	<u>7,061,469</u>	<u>59,703,086</u>	<u>54,767,695</u>

## 綜合資本變動表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月—未經審核

	本公司股東應佔											非控	
	股本	股份溢價	資本及 其他儲備	總入盈餘	行政人員 股份 認購權 方案儲備	股份 認購權 儲備	匯兌儲備	公平 價值儲備	重估儲備	保留溢利	總額	制權益	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一二年七月一日	164,526	10,493	(65,579)	2,544	(41,073)	3,964	193,167	95,446	9,003	5,326,192	5,698,683	1,362,786	7,061,469
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431,827	431,827	394	432,221
換算海外附屬公司、聯營公司 及共同控制實體財務報表所 產生之滙兌差額	-	-	(5,118)	-	(25)	136	76,776	(21)	165	-	71,913	63,960	135,873
海外附屬公司及聯營公司投資 淨額中貨幣性項目 所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(2,092)	-	-	-	(2,092)	(16,261)	(18,353)
可供出售金融資產之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	150,214	-	-	150,214	1,958	152,172
定額福利責任之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116	116	38	154
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(278)	-	-	-	180	13,289	-	35,230	48,421	-	48,421
期間其他全面收益總額	-	-	(5,396)	-	(25)	136	74,864	163,482	165	467,173	700,399	50,089	750,488
儲備間之轉移	-	-	4,542	-	-	-	-	-	-	(4,542)	-	-	-
於權益結算之股權交易 一間附屬公司就股份認購權 計劃購入其股份	-	-	(1,459)	-	-	-	(1,611)	-	-	-	(1,611)	(772)	(2,383)
由非控制權益資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371	371
已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,975)	(33,975)
就住年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71,296)	(71,296)	-	(71,296)
於二零一二年十二月三十一日	164,526	10,493	(67,892)	2,544	(41,098)	2,489	268,031	258,928	9,168	5,717,527	6,324,716	1,377,765	7,702,481

	本公司股東應佔												
	股本	股份溢價	資本及 其他儲備	繳入盈餘	行政人員 股份 認購權 方案儲備	股份 認購權 儲備	滙兌儲備	公平 價值儲備	重估儲備	保留溢利	總額	非控 制權益	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一一年七月一日	164,526	10,493	(62,782)	2,544	(40,933)	8,690	231,280	361,194	9,179	5,612,988	6,297,179	1,442,670	7,739,849
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(334,050)	(334,050)	4,085	(329,965)
換算海外附屬公司、聯營公司 及共同控制實體財務報表所 產生之滙兌差額	-	-	5,970	-	(73)	(453)	(25,312)	632	(238)	-	(19,474)	(42,636)	(62,110)
海外附屬公司及聯營公司投資 淨額中貨幣性項目 所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(5,497)	-	-	-	(5,497)	23,747	18,250
可供出售金融資產之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	(158,735)	-	-	-	(158,735)	(2,660)	(161,395)
出售可供出售金融資產而 轉撥至損益賬	-	-	-	-	-	-	-	(93,297)	-	-	(93,297)	-	(93,297)
定額福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(317)	(317)	(108)	(425)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	573	-	-	-	505	(1,308)	-	243	13	-	13
期間其他全面收益總額	-	-	6,543	-	(73)	(453)	(30,304)	(252,708)	(238)	(334,124)	(611,357)	(17,572)	(628,929)
儲備間之轉撥	-	-	8,458	-	-	-	-	-	-	(8,458)	-	-	-
於權益結算之股權交易	-	-	-	-	-	(333)	-	-	-	-	(333)	(273)	(606)
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,124	1,124	(2,794)	(1,670)
已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,504)	(30,504)
就往年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,870)	(91,870)	-	(91,870)
於二零一一年十二月三十一日	164,526	10,493	(47,781)	2,544	(41,006)	7,904	200,976	108,486	8,941	5,179,660	5,594,743	1,391,527	6,986,270



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零一二年 千美元	二零一一年 千美元
來自／(用於)經營業務之現金淨額	163,544	(395,713)
用於投資活動之現金淨額	(32,152)	(74,466)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	<u>222,631</u>	<u>(484,174)</u>
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	354,023	(954,353)
滙兌變動之影響	8,212	(4,919)
於七月一日之現金及等同現金項目	<u>690,094</u>	<u>1,710,788</u>
於十二月三十一日之現金及等同現金項目	<u><u>1,052,329</u></u>	<u><u>751,516</u></u>
現金及等同現金項目之餘額分析		
於綜合財務狀況表之現金及短期資金	1,496,692	1,143,286
現金抵押品	<u>(444,363)</u>	<u>(391,770)</u>
於簡明綜合現金流量表之現金及等同現金項目	<u><u>1,052,329</u></u>	<u><u>751,516</u></u>

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 會計政策及編製基準

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則及由香港會計師公會(「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」之規定而編製。

中期財務報告所採用之會計政策與二零一一/二零一二年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零一二/二零一三年度財務報表內反映之會計政策變動除外，詳情載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干經修訂及修訂本的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該詞彙包括香港會計準則及詮釋)，於本集團的本會計期間生效。採納經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。此外，香港會計準則第1號修訂本「財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列」已於二零一二年七月一日起生效。該修訂本規定，在若干條件符合之情況下，實體把其他全面收益中於日後可重新分類至損益之項目，與不會重新分類至損益之項目分開呈列。這項呈列之變動對任何所呈列期間之已呈報損益、總收支或淨資產並無影響。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選定之闡述附註。附註載有有助於了解本集團自二零一一/二零一二年度財務報表以來之財政狀況及業績變動的相關重要事件及交易之闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製整份財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告之資料乃未經審核，故並不構成法定財務報表。載於中期財務報告有關截至二零一二年六月三十日止財政年度之財務資料乃摘錄自本公司之法定財務報表。截至二零一二年六月三十日止年度之法定財務報表可於本集團之公司秘書處索閱，地址為香港皇后大道中99號中環中心50樓，或瀏覽本公司之網站 [www.guoco.com](http://www.guoco.com)。核數師已於二零一二年八月三十日刊發之報告中就該財務報表發出無保留意見。

## 2. 分類報告

如下文所示，本集團有六個可申報分類，乃本集團之策略業務單位，由本集團高級執行管理層以貫徹內部申報資料之方式劃分，以供分配資源及評估表現。策略業務單位從事不同業務活動，提供不同產品及服務，並獨立管理。下文概述分類之營運：

分類	業務活動	營運
自營投資：	此分類包括股票及直接投資以及財資運作並於環球金融市場作交易及策略性投資。	附屬公司
物業發展及投資：	此分類於主要地區市場，即新加坡、中國、馬來西亞及越南涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。	附屬公司
酒店及休閒業務：	此業務分類於英國、西班牙及比利時擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩業務。	附屬公司
證券、期貨及經紀：	此分類主要於香港提供股票及期貨買賣以及企業顧問服務。	附屬公司
石油及燃氣：	此分類從澳洲巴斯海峽石油信託權益收取特許權收入。	附屬公司
金融服務：	此分類包括商業及零售銀行業務、伊斯蘭銀行、投資銀行、人壽及一般保險、伊斯蘭保險業務、基金管理、單位信託、企業顧問服務及股票經紀。	聯營公司

表現以除稅前之經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法跟二零一一／二零一二年度並無改變。

以下為有關本集團作為資源分配及評估分類表現之本期分類呈報資料：

(a) 呈報分類收益及損益(未經審核)

	物業發展及 自營投資 千美元	酒店及 投資 千美元	酒店及 休閒業務 千美元	證券、期貨 及經紀 千美元	石油及燃氣 千美元	金融業務 千美元	總額 千美元
截至二零一二年十二月三十一日 止六個月							
營業額	76,841	40,313	695,307	2,503	-	-	814,964
對外客戶之收益	38,206	40,313	695,307	2,503	-	-	776,329
分類間收益	1,503	488	-	1	-	-	1,992
呈報分類收益	39,709	40,801	695,307	2,504	-	-	778,321
經營溢利/(虧損)	377,826	(33,310)	72,208	(573)	23,351	-	439,502
融資成本	(17,882)	(27,507)	(24,411)	(253)	(143)	-	(70,196)
應佔聯營公司之溢利	-	3,832	-	-	-	64,014	67,846
應佔共同控制實體之溢利減虧損	-	3,246	-	-	-	-	3,246
除稅前溢利/(虧損)	359,944	(53,739)	47,797	(826)	23,208	64,014	440,398
截至二零一一年十二月三十一日 止六個月							
營業額	845,054	35,897	654,588	3,841	-	-	1,539,380
對外客戶之收益	33,087	35,897	654,588	3,841	-	-	727,413
分類間收益	27	490	-	883	-	-	1,400
呈報分類收益	33,114	36,387	654,588	4,724	-	-	728,813
經營溢利/(虧損)	(382,719)	(21,678)	60,432	669	37,359	-	(305,937)
融資成本	(7,708)	(14,923)	(22,016)	(37)	-	-	(44,684)
應佔聯營公司之溢利	-	1,805	-	-	-	40,018	41,823
應佔共同控制實體之溢利減虧損	-	1,132	-	-	-	-	1,132
除稅前溢利/(虧損)	(390,427)	(33,664)	38,416	632	37,359	40,018	(307,666)

## (b) 呈報分類收益及融資成本的調節如下(未經審核)

## 收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千美元	千美元
呈報分類收益	778,321	728,813
抵銷分類間收益	(1,992)	(1,400)
綜合收益(附註3)	<u>776,329</u>	<u>727,413</u>

## 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千美元	千美元
呈報融資成本	(70,196)	(44,684)
抵銷分類間融資成本	1,503	27
綜合融資成本(附註5(a))	<u>(68,693)</u>	<u>(44,657)</u>

## (c) 地域分類(未經審核)

以下列出本集團對外客戶收益及經營溢利/(虧損)之地域分佈。該地域分佈資料是根據產生收入實體之營運地方而作出分類。

	對外客戶收益		經營溢利/(虧損)	
	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千美元	千美元	千美元	千美元
中華人民共和國				
香港	41,249	37,568	360,473	(389,127)
中國內地	5,931	20,893	(49,775)	1,150
英國及歐洲大陸	676,643	637,699	50,771	45,661
新加坡	11,113	14,590	(附註)(10,757)	(40,540)
澳大拉西亞及其他	41,393	16,663	18,594	32,235
	<u>776,329</u>	<u>727,413</u>	<u>369,306</u>	<u>(350,621)</u>

## 附註：

按照適用之香港財務報告準則，在集團層面上，確認出售物業之收益來自竣工後之發展項目，而非國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)般就新加坡分階段付款計劃項下之住宅項目採納按完工百分比方法確認。

國浩房地產已採納新加坡財務報告準則詮釋第115號-房地產施工協議及針對新加坡開發物業銷售發出之隨附執行指引。因此，國浩房地產繼續就新加坡分階段付款計劃項下之住宅項目採納按完工百分比方法確認收益。就新加坡遞延付款計劃項下之住宅項目，以及海外項目而言，乃根據竣工施工法計入其收益及開支。

因此，國浩房地產於新加坡之本期間經營溢利82,100,000美元(二零一一年：43,000,000美元)已於本集團賬目中遞延確認。本集團並未確認國浩房地產於新加坡過往年度遞延之任何經營溢利(二零一一年：零美元)。直至二零一二年十二月三十一日為止，國浩房地產於新加坡之累計經營溢利總額302,300,000美元(二零一一年：128,200,000美元)已遞延確認，並會於其後年間相關發展項目竣工後，本集團才會確認。

### 3. 營業額及收益

期內主要業務中各項之重要營業額及收益類別之數額分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
出售物業之收益	28,020	22,688
酒店及博彩業務之收益	691,133	649,197
利息收入	12,338	10,082
上市證券之股息收入	32,306	31,887
物業之租金收入	8,588	7,934
證券佣金及經紀費	1,481	2,842
其他	2,463	2,783
	<hr/>	<hr/>
收益	776,329	727,413
出售證券投資之所得款項	38,635	811,967
	<hr/>	<hr/>
營業額	<u>814,964</u>	<u>1,539,380</u>

### 4. 其他收益及收入／(虧損)淨額

#### (a) 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
分租收入	3,295	4,402
巴斯海峽石油及燃氣特許權	25,618	31,275
酒店管理費	2,797	5,434
其他	11,624	9,890
	<hr/>	<hr/>
	<u>43,334</u>	<u>51,001</u>

## (b) 其他收入／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益／(虧損)	353,509	(459,214)
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益／(虧損)	372	(5,602)
出售可供出售金融資產之已變現淨(虧損)／收益	(9)	62,947
外匯合約之淨收益	2,372	1,384
其他滙兌收益／(虧損)	321	(6,384)
出售固定資產之淨虧損	(161)	(93)
其他收入	837	735
	<u>357,241</u>	<u>(406,227)</u>

## 5. 期間除稅前溢利／(虧損)

期間除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

## (a) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸利息	98,562	74,658
其他借貸成本	20,368	18,440
借貸成本總額	<u>118,930</u>	<u>93,098</u>
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(34,471)	(38,617)
－投資物業	(13,793)	(9,824)
－物業、廠房及設備	<u>(1,973)</u>	<u>-</u>
已資本化之借貸成本總額(附註)	<u>(50,237)</u>	<u>(48,441)</u>
	<u>68,693</u>	<u>44,657</u>

附註：

該借貸成本是按年利率1.11厘至7.36厘資本化(二零一一年：0.9厘至6.4厘)。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
薪金、工資及其他福利	220,557	218,684
退休計劃供款	4,211	3,330
於權益結算之股權支付(沒收)/支出	(2,252)	2,829
	<u>222,516</u>	<u>224,843</u>

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
折舊	43,832	40,415
攤銷		
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	2,238	2,223
— 賭場牌照及品牌	5,077	4,718
	<u>41,147</u>	<u>47,356</u>
投資物業之總租金收入	(8,588)	(7,934)
減：直接開支	2,697	1,512
	<u>(5,891)</u>	<u>(6,422)</u>

## 6. 稅項開支

於綜合收益表之稅項開支為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
香港利得稅	2	(963)
海外稅項	(9,006)	(22,250)
遞延稅項	827	914
	<u>(8,177)</u>	<u>(22,299)</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零一二年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算提撥準備。海外附屬公司稅項之計算方法乃同樣根據有關國家適用之估計年度實際稅率計算。



## 7. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千美元	二零一一年 (未經審核) 千美元
二零一〇/二零一一年：已付末期股息每股普通股1.70港元 (二零一〇/二零一一年：每股普通股2.20港元)	71,296	91,870
二零一二/二零一三年：宣派中期股息每股普通股零港元 (二零一一/二零一二年：每股普通股0.50港元)	-	21,178

截至二零一三年六月三十日止年度並無宣派中期股息。截至二零一二年六月三十日止年度宣派中期股息21,178,000美元乃按於二零一一年十二月三十一日已發行之329,051,373股普通股計算。

## 8. 每股盈利／(虧損)

## (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利431,827,000美元(二零一一年：虧損334,050,000美元)及期內已發行之普通股之加權平均數325,024,511股(二零一一年：325,024,511股普通股)計算。

## (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

期內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零一二年十二月三十一日止期內之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

截至二零一一年十二月三十一日止期內，尚未發行之潛在普通股對期內每股基本盈利有反攤薄作用。

## 9. 固定資產

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團購入固定資產之成本為34,388,000美元(截至二零一一年十二月三十一日止六個月：73,298,000美元)。截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團出售固定資產之賬面淨值為647,000美元(截至二零一一年十二月三十一日止六個月：610,000美元)。

## 10. 發展中物業

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
成本	4,826,216	4,587,604
減：減值虧損	(6,740)	(10,699)
已收及應收之按進程開發賬單	(582,704)	(409,325)
	<u>4,236,772</u>	<u>4,167,580</u>

## 11. 貿易及其他應收賬款

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
貿易應收款項	102,756	218,208
按金及預付款項	137,208	170,798
衍生金融工具(按公平價值)	20,224	1,893
應收利息	8,735	4,170
	<u>268,923</u>	<u>395,069</u>

計入貿易及其他應收賬款中包括9,600,000美元(二零一二年六月三十日：8,300,000美元)預期超過一年後收回。

於報告期終日，根據發票日期及扣除呆壞賬撥備後之貿易應收款項(已計入貿易及其他應收賬款)之賬齡分析如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
一個月以內	96,550	214,889
一至三個月內	4,448	1,733
超過三個月	1,758	1,586
	<u>102,756</u>	<u>218,208</u>

## 12. 貿易及其他應付賬款

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
貿易應付款項	75,992	115,099
其他應付賬項及應計經營支出	642,700	621,598
衍生金融工具(按公平價值)	40,595	19,891
應付同系附屬公司款項	16,916	6,377
應付聯營公司款項	74	39
應付共同控制實體款項	315	305
	<u>776,592</u>	<u>763,309</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括50,400,000美元(二零一二年六月三十日：54,300,000美元)預期超過一年後支付。

於報告期終日，根據發票日期之貿易應付款項(已計入貿易及其他應付賬款)之賬齡分析如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
一個月以內	64,354	101,068
一至三個月內	3,375	4,469
超過三個月	8,263	9,562
	<u>75,992</u>	<u>115,099</u>

應付同系附屬公司、聯營公司及共同控制實體之款項為無抵押，免息以及無固定還款期。

### 13. 銀行貸款及其他借貸之流動部份

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
銀行貸款		
—有抵押	586,072	595,224
—無抵押	1,149,623	834,464
	<u>1,735,695</u>	<u>1,429,688</u>
其他貸款		
—有抵押	79,903	440,511
—無抵押	5,209	4,692
	<u>85,112</u>	<u>445,203</u>
一年內償還之無抵押中期票據	<u>-</u>	<u>55,105</u>
	<u>1,820,807</u>	<u>1,929,996</u>

## 14. 銀行貸款及其他借貸之非流動部份

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
銀行貸款		
—有抵押	1,951,838	1,795,352
—無抵押	421,223	528,209
	<u>2,373,061</u>	<u>2,323,561</u>
其他貸款		
—無抵押	23,656	24,477
無抵押中期票據及債券	1,676,847	1,052,669
有抵押按揭債券股份	330,906	323,026
	<u>4,404,470</u>	<u>3,723,733</u>

## 15. 股本

	於二零一二年十二月三十一日		於二零一二年六月三十日	
	股份數目 (未經審核) 千股	(未經審核) 千美元	股份數目 (經審核) 千股	(經審核) 千美元
法定股本：				
每股面值0.50美元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及實收	<u>329,051</u>	<u>164,526</u>	<u>329,051</u>	<u>164,526</u>

## 附註：

於二零一二年十二月三十一日，本集團已購入4,026,862股普通股(二零一二年六月三十日：4,026,862股普通股)，作為根據股份認購權方案之儲備，以滿足將授予合資格僱員之股份認購權之行使。

## 16. 未有作撥備之未到期資本承擔

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
已授權及訂約	15,248	6,987
已授權但未有訂約	59,386	64,240
	<u>74,634</u>	<u>71,227</u>

本集團已簽訂發展開支而未有預提撥備的資本承擔為1,004,400,000美元(二零一二年六月三十日：1,507,300,000美元)。

## 17. 或有負債

## (a) 國浩房地產

如本集團二零一二年年度之年報所述，在北京，對國浩房地產東直門項目（「東直門項目」）採取法律行動仍有待判決。如以往指出，國浩房地產一直探討方案及機會，處理訴訟及其於東直門之權益。國浩房地產就其於東直門項目之權益，不時接獲第三方建議，並就當中若干建議展開討論。截至目前為止，尚未達成具體方案，而結果尚未作實。

## (b) Rank

## (i) Rank就財政中立性案件之負債

於二零一零年五月，Rank就博彩娛樂機多付之增值稅之申索收取30,800,000英鎊（增值稅26,400,000英鎊加利息4,400,000英鎊）。歐洲法院於二零一一年就申索舉行聆訊，但判決乃未可定案，而部份上訴已交還英國法院處理。高等法院已於二零一二年六月舉行聆訊，而若干具體理據已交還初審法院進一步考慮。Rank已與英國稅務及海關總署協定押後這次聆訊，直至上訴法院於二零一三年五月就有關申索另一項爭議舉行聆訊。

## (ii) 其他增值稅及稅務

於過往期間，Rank就有限數目之增值稅及稅務事項披露或有負債。於本期間內，已撥備9,600,000英鎊（連同利息）作為彌補預期流出之最佳估計。然而，解決這些問題之最終金額仍將可能與已撥備之金額有別。Rank之總承擔（包括已撥備之金額）估計約為27,000,000英鎊（連同利息）。

## 18. 有關連人士之重大交易

## (a) 銀行交易

與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad Group（「HLCM」）屬下公司之交易：

期內，本集團於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對方及客戶提供者相同。

期內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期終日之結餘，載列如下：

## (i) 收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核)
	千美元	千美元
利息收入	202	42

## (ii) 結餘

	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 千美元
現金及短期資金	15,999	19,520

## (b) 管理費

於二零一一年七月四日，本公司與HLCM之附屬公司GOMC Limited(「GOMC」)及GuoLine Group Management Co. Limited(「GGMC」)就由GOMC或GGMC向本公司及／或其附屬公司(不包括於馬來西亞不時註冊成立、常駐或設立主要營業地點之該等附屬公司(「馬來西亞附屬公司」)提供管理服務，續約一項服務總協議，由二零一一年七月一日起計至二零一四年六月三十日，為期三年。截至二零一二年十二月三十一日止期間，向GOMC或GGMC已付或撥備之管理費總額分別為3,459,000美元(二零一一年：155,000美元)及11,828,000美元(二零一一年：2,537,000美元)。

於二零一一年七月四日，本公司與HLCM之附屬公司HL Management Co Sdn Bhd(「HLMC」)就向本公司之馬來西亞附屬公司提供管理服務，續約一項服務總協議，由二零一一年七月一日起計至二零一四年六月三十日，為期三年。截至二零一二年十二月三十一日止期間，向HLMC已付或撥備之管理費總額為180,000美元(二零一一年：198,000美元)。

## 19. 港元金額

列示於綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表內之港元數字僅供參考。本公司之功能貨幣為美元。港元數字乃根據有關財政期末結算日之匯率，由美元折算為港元。

## 20. 董事會審核委員會之審閱

截至二零一二年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績，經已由本公司之董事會審核委員會作出審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。

#### 4. 債務聲明

於二零一三年一月三十一日(即本綜合文件付印前為編撰本債務聲明之最後實際可行日期)，國浩集團之尚未清償債務如下：

	百萬港元
銀行貨款	
— 有抵押	19,336
— 無抵押	12,378
	<hr/>
	31,714
其他貸款	
— 有抵押	618
— 無抵押	216
	<hr/>
	834
無抵押中期票據及債券	12,888
有抵押按揭債券股份	2,508
	<hr/>
	47,944
	<hr/> <hr/>

附註：

銀行貨款、其他貸款及按揭債券股份以賬面總值414億港元的若干物業、固定資產及交易金融資產作為抵押。

就國浩集團或有負債，請參閱載於本綜合文件附錄四內標題為「重大訴訟」一節中的資料。

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零一三年一月三十一日，國浩集團並無就按揭、質押、債券、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信用或其他擔保或其他重大或有未償還負債。

#### 5. 重大變動

除於二零一三年三月八日公開披露於國浩就截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告內，就(i)國浩股東截至二零一二年十二月三十一日止六個月之溢利改善至33.47億港元(其中包括交易金融資產之未變現收益27.05億港元，來自國浩集團之自營投資業務隨期內金融市場復甦所致)，比較上年度同期虧損為25.95億港元(其中包括交易金融資產之未變現虧損27.10億港元)；及(ii)總借貸自二零一二年六月三十日之438億港元增加至二零一二年十二月三十一日之483億港元，主要原因是國浩集團根據中期票據計劃於二零一二年八月發行5億美元(39億港元)定息債券，國浩董事確認，自二零一二年六月三十日(即國浩最近期刊發經審核綜合財務報表結算之日)至最後實際可行日期，國浩集團之財務或交易狀況或前景概無任何重大變動。

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就國浩集團及其聯營公司(定義見收購守則)於中華人民共和國、香港、馬來西亞、新加坡、越南及斐濟的物業權益於二零一三年一月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。

**CBRE**

4/F Three Exchange Square  
8 Connaught Place  
Central, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理(公司)牌照號碼  
Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

二零一三年四月三十日

國浩集團有限公司

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

敬啟者：

吾等按照閣下的指示，對國浩集團有限公司(「貴公司」)、其附屬公司及其聯營公司(於收購守則中定義)(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)、香港、馬來西亞、新加坡、越南及斐濟持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察並作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一三年一月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等的估值是吾等對市值的意見。所謂市值，就香港測量師學會估值準則所下定義而言，是指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

除非另有說明，吾等的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版的「香港測量師學會估值準則」、皇家特許測量師學會估值準則以及國際估值準則(「國際估值準則」)進行。吾等亦已遵守公司條例(第32章)附表三第34(2)及(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章、應用指引第12項及公司收購及合併守則規則第11條所載的所有規定。



吾等進行估值時，已假設業主將物業在公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議(惟指定酒店管理合約除外)或任何類似安排，以影響此等物業權益的價值而得益或受累。

對第A1、A2、A3、A4、A5、B1、C1、C2、C3、C4、C5、D1、D2、D3、E1、E2、E3、E4及F1類物業權益進行估值時，除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以其現有狀況(視乎租賃或其他事項)交吉形式出售。比較乃按實際交易所變現的價格及／或對比較物業的出價進行。類似面積、特性及地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致公平值比較。如適用時，吾等亦以資本法對物業權益估值，參考物業權益之現行租金以及重訂租金收入潛力計算。

對 貴集團分別在中國、香港、馬來西亞、新加坡及越南租賃的第A6、B2、C6、D4及E5類物業權益進行估值時，吾等認為該等物業權益不具任何商業價值，主要由於其禁止轉讓或分租及／或缺乏大額的租值溢利。

吾等對 貴集團在中國及越南的物業權益進行估值時，乃依賴 貴集團的中國法律顧問環球律師事務所及越南法律顧問NTK Consulting Group分別提供的法律意見。吾等獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於吾等所取得的副本。所有文件僅供參考用途。

吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於已售及未售單位紀錄、規劃批准、發展計劃及時間表、已產生及未償付開發成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積(包括但不限於建築面積、可銷售面積、可出租面積等)等資料。吾等並無進行實地量度。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲提供資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供給吾等作估值依據的重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就現有結構或任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面的質素。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。

除另有披露者外，吾等並無於視察時發現明顯的未經授權構築物或對物業的改動。倘存在未經授權構築物或改動，可能導致物業所有權有缺陷。吾等建議諮詢合適顧問以進行樓宇考察及有否任何非法／未經授權構築物／對物業的改動，以及實際使用該物業是否符合當地條例／法規。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

貨幣金額乃以港元（「港元」）計價。吾等的估值所採用的匯率約為人民幣（「人民幣」）1元=0.801658港元、1馬來西亞林吉特（「馬來西亞元」）=2.50664港元、1新加坡元（「新加坡元」）=6.264069港元、1美元（「美元」）=7.75805港元、2,686.242越南盾（「越南盾」）=1港元及1斐濟元（「斐濟元」）=4.39416港元，其為根據彭博於估值日期之通行匯率。

為符合公司收購及合併守則規則第11.3條，並經 貴集團告知，因出售該等物業而產生之潛在稅項負債如下。出售物業所得利潤徵繳之利得稅，中國物業為25%、香港物業為16.5%、馬來西亞物業為25%、新加坡物業為17%、越南物業為25%及斐濟物業為20%。中國營業稅及相關稅項為貿易金額5.7%。此外，物業增值收益須按物業價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

就第A3、A4、A5、C3、C4、C5、D2、D3、E2、E3、E4及F1類持作出售、發展中以作未來發展的物業權益而言，誠如 貴集團告知， 貴集團有意出售該等物業權益。因此，須支付相關稅項負債的可能性極高。就 貴集團第A1、A2、B1、C1、C2、D1及E1類持作投資及佔用／營運的物業權益而言，須支付潛在稅項負債的可能性微乎其微，原因為誠如 貴集團告知，於二零一三年四月二十六日（即確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期）， 貴集團無意出售該等物業權益。根據吾等之標準慣例，在估值過程中，吾等既無核實亦無計入任何該等稅項負債。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部  
大中華  
高級董事  
梁沛泓MRICS MHKIS RPS (GP)

附件

附註：梁先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會企業會員，彼擁有逾17年在亞太地區估值的經驗。

吾等已向梁先生提供以下合資格估值師以編製估值報告：

- 馬來西亞：Paul Khong 先生，MRISM、MRICS，註冊估值師(V-528)，CB Richard Ellis (Malaysia) Sdn Bhd 的執行董事，有20年在馬來西亞估值的經驗。
- 新加坡：Li Hiaw Ho 先生，DipUrbVal (Auck)、SNZPI、FSISV，估價師牌照 AD41-2445，執行董事，CBRE Pte. Ltd. 的估值及顧問服務，有37年在新加坡估值的經驗。
- 新加坡：Kamal Hamdi 先生，B Sc (Est Mgt)、MSISV，估價師牌照 AD41-6388，董事，CBRE Pte. Ltd. 的估值及顧問服務，有20年在新加坡估值的經驗。
- 越南：Pham Thanh Duong 先生，The Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City 發出的估值牌照 565 號，經理，估值及顧問服務，CBRE (Vietnam) Co., Ltd.，有10年在越南估值的經驗。
- 斐濟：Stephen Doyle B. Prop 先生，ANZIV、MPINZ，董事，CBRE Limited 的酒店估值及顧問服務，有13年在新西蘭估值的經驗，包括5年專注在南太平洋及斐濟估值。

## 估值概要

## 在中國的物業權益

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第A1類－貴集團在中國持作投資的物業權益</b>			
A1.1 中華人民共和國上海市普陀區大渡 河路長風國盛中心一期項目第一號 的零售部份	732,000,000 港元	65.2%	477,000,000 港元
		<b>第A1類小計：</b>	<b>477,000,000 港元</b>
<b>第A2類－貴集團在中國持作佔用／營運的物業權益</b>			
A2.1 中華人民共和國上海市普陀區大渡 河路長風國盛中心一期項目第一號 的寫字樓3樓	55,000,000 港元	65.2%	36,000,000 港元
A2.2 中華人民共和國上海市普陀區大渡 河路上海國豐酒店	1,372,000,000 港元	65.2%	895,000,000 港元
		<b>第A2類小計：</b>	<b>931,000,000 港元</b>

物業權益		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第A3類-貴集團在中國持作出售的物業權益</b>				
A3.1	中華人民共和國北京市西城區金融大街35號國際企業大廈139個未售停車位	35,000,000 港元	48.9%	17,000,000 港元
A3.2	中華人民共和國上海市普陀區大渡河路長風國盛中心一期200個零售部份未售地下停車位	64,000,000 港元	65.2%	42,000,000 港元
A3.3	中華人民共和國上海市黃浦區桃源路111弄7-8號淮海晶華苑200個地下停車位	55,000,000 港元	63.9%	35,000,000 港元
A3.4	中華人民共和國南京市棲霞區金馬路鐘山晶典1個未售零售單位、1個未售住宅單位以及891個未售停車位	94,000,000 港元	61.9%	58,000,000 港元
			<b>第A3類小計：</b>	<b>152,000,000 港元</b>

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第A4類—貴集團在中國發展中的物業權益</b>			
A4.1	中華人民共和國北京市東城區東直門外大街東直門橋東北角東直門國盛中心 15,842,000,000 港元	58.7%	9,299,000,000 港元
A4.2	中華人民共和國上海市普陀區大渡河路長風國盛中心二期 2,108,000,000 港元	65.2%	1,374,000,000 港元
A4.3	中華人民共和國天津市南開區老城廂陽光晶典 2,127,000,000 港元	65.2%	1,387,000,000 港元
<b>第A4類小計：</b>			<b>12,060,000,000 港元</b>
<b>第A5類—貴集團在中國持作未來發展的物業權益</b>			
A5.1	中華人民共和國上海市普陀區同普路長風9號地塊 3,752,000,000 港元	82.6%	3,099,000,000 港元
A5.2	中華人民共和國南京市玄武區鐘山學院東Hillview Regency 3,069,000,000 港元	48.9%	1,501,000,000 港元
A5.3	中華人民共和國南京市棲霞區白龍山西鐘山晶典二期 271,000,000 港元	61.9%	168,000,000 港元
<b>第A5類小計：</b>			<b>4,768,000,000 港元</b>

物業權益	於二零一三年	貴公司 應佔權益	於二零一三年
	一月三十一日 現況下的資本值		一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第A6類-貴集團在中國租賃的物業權益</b>			
A6.1	中華人民共和國北京市東城區東直門南大街3號居然大廈12層一個單位		無商業價值
A6.2	中華人民共和國北京市東城區東直門南大街3號居然大廈12層一個單位		無商業價值
A6.3	中華人民共和國北京市東城區東直門南大街3號居然大廈12層一個單位		無商業價值
A6.4	中華人民共和國上海市靜安區北京西路1701號靜安中華大廈24樓2403室		無商業價值
A6.5	中華人民共和國上海市徐匯區西藏南路500號巴黎時韻1204室		無商業價值
A6.6	中華人民共和國天津市和平區南馬路11號麥購國際大廈804室		無商業價值
A6.7	中華人民共和國南京市玄武區中山路328號蘇糧國際大廈17樓1703-1709室		無商業價值
		<b>第A6類小計：</b>	無商業價值
		<b>中國第A1至A6類小計：</b>	<b>18,388,000,000 港元</b>

## 在香港的物業權益

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第B1類—貴集團在香港持作投資的物業權益</b>			
B1.1 香港中環皇后大道中99號中環中心 12樓	341,000,000 港元	100%	341,000,000 港元
B1.2 香港中環皇后大道中99號中環中心 15樓	344,000,000 港元	100%	344,000,000 港元
		<b>第B1類小計：</b>	<b>685,000,000 港元</b>
<b>第B2類—貴集團在香港租賃的物業權益</b>			
B2.1 香港中環皇后大道中99號中環中心 50樓			無商業價值
		<b>第B2類小計：</b>	<b>無商業價值</b>
		<b>香港第B1至B2類小計：</b>	<b>685,000,000 港元</b>



## 在馬來西亞的物業權益

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第C1類—貴集團在馬來西亞持作投資的物業權益</b>			
C1.1	PM 3701/Lot 35181, Locality of Jalan Kelang Lama, Mukim of Petaling District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia 1個3層半高的多層停車場	10,000,000 港元	44.3% 4,400,000 港元
C1.2	Blocks C and D, Menara Pandan, Seksyen 15, Bandar Ampang, District of Ulu Langat, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	150,000,000 港元	44.3% 66,000,000 港元
C1.3	PJ City Development, Section 51A, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 1個美食廣場以及 40個露天停車場車位	3,000,000 港元	44.3% 1,300,000 港元
第C1類小計：			<b>71,700,000 港元</b>
<b>第C2類—貴集團在馬來西亞持作佔用／營運的物業權益</b>			
C2.1	Thistle Johor Bahru, Jalan Sungai Chat, Johor Bahru, Malaysia	431,000,000 港元	35.4% 153,000,000 港元
C2.2	Thistle Port Dickson and a 9-hole golf course, Pasir Panjang, KM16, Telok Kemang, Port Dickson, Negeri Sembilan, Malaysia	271,000,000 港元	50.6% 137,000,000 港元
第C2類小計：			<b>290,000,000 港元</b>

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值	
<b>第C3類－貴集團在馬來西亞持作出售的物業權益</b>				
C3.1	Jalan BRP 6/10, Bukit Rahman Putra, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 3個分層辦公室	1,500,000 港元	44.3%	660,000 港元
C3.2	Phases 6A and 6B, Bukit Rahman Putra, Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 388個低造價住宅	41,000,000 港元	44.3%	18,000,000 港元
C3.3	West Tower and East Tower of The Oval, located along Lorong Kuda, Kuala Lumpur, Malaysia 115個服務式住宅	1,256,000,000 港元	44.3%	556,000,000 港元
C3.4	Pangsapuri Kos Rendah AC4 located along Jalan Taman Sri Sentosa, Malaysia 18個低造價住宅	1,900,000 港元	44.3%	840,000 港元

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
C3.5 Unit No. 17-3A and Unit No. L-04, 3 Kia Peng Serviced Apartments, Lot 1286 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia	37,000,000 港元	50.6%	19,000,000 港元
C3.6 No. 4, Jalan Bayan 34 and No.28 Jalan Bayan 65, Taman Megah Ria, 81750 Masai, Johor Darul Takzim, Malaysia	250,000 港元	44.3%	110,000 港元
C3.7 No. 17, Jalan Murai 8 and No. 31 Jalan Kedidi 3, Nos. 7 and 15, Jalan Kedidi 8, No. 12 Jalan Kedidi 10, Nos. 6, 8, 10, 14, 16, 26, 28, 30, 31 and 35 Jalan Kedidi 13, Nos. 23 and 41 Jalan Kedidi 14, Pantai Sepang Putra, Sg Pelek, Selangor, Malaysia 1棟未售單層洋樓及16間未售單層低 造價排屋	1,900,000 港元	21.0%	400,000 港元
C3.8 Developer's Plot No. 122, Phase 4C Address No. 2, Jalan KE 9/1B1K, Emerald West, Rawang, Selangor, Malaysia 1棟未售2層高半獨立式住宅	11,000,000 港元	22.2%	2,400,000 港元
Developer's Plot Nos. 23A, 25 to 29 and 36 to 39, Phase 2F, Emerald West, Rawang, Selangor, Malaysia 10個未售獨立屋地段			
第C3類小計：			597,410,000 港元

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值	
<b>第C4類－貴集團在馬來西亞發展中的物業權益</b>				
C4.1	Commerce One, Part of PM 8254/Lot 45788, Locality of Batu 5, Jalan Klang Lama, Mukim of Petaling and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia	130,000,000 港元	44.3%	58,000,000 港元
C4.2	位於 Damansara Town Centre (DTC), Kuala Lumpur GRN 74955/ Lot 58303 Mukim and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia Damansara City 發展項目	978,000,000 港元	44.3%	433,000,000 港元
C4.3	Amandarii, Seksyen 9, Bandar Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	98,000,000 港元	44.3%	43,000,000 港元
C4.4	PJ City Corporate Hub located within Section 51A, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, PN 91909/Lot 13508 Seksyen 32 Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	140,000,000 港元	44.3%	62,000,000 港元

		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
C4.5	物業權益 Phase 3J, 3K and 3L of Emerald East, GM4825/Lot 263, G48238/Lot 952 and G48239/Lot 1318, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia	208,000,000 港元	22.2%	46,000,000 港元
C4.6	Phase 2C of Emerald West, Part of GRN 51712/Lot 934 and GRN 52772/Lot 1286, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia	110,000,000 港元	22.2%	24,000,000 港元
			第C4類小計：	666,000,000 港元

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
第C5類－貴集團在馬來西亞持作未來發展的物業權益			
C5.1	位於GRN 25964, Lot 241 Seksyen 63, Bandar Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia 靠近Jalan Changkat Kia Peng, Kuala Lumpur的1幅空置發展用地	155,000,000 港元	44.3% 69,000,000 港元
C5.2	位於Bukit Rahman Putra, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 32幅發展用地		無商業價值
C5.3	HSD 15960/Lot PT 3059, Mukim of Ulu Kelang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 位於Taman Hill View Ampang的 1幅住宅用地	50,000,000 港元	44.3% 22,000,000 港元
C5.4	Geran 20438/Lot 36 Section 1, Town of Batu Ferringgi, District of North-East, Penang, Malaysia 靠近Jalan Batu Feringghi, Penang的 1幅發展用地	33,000,000 港元	44.3% 15,000,000 港元
C5.5	Mukim of Petaling, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan, Malaysia 位於Jalan Alam Damai, Kuala Lumpur的 9幅相連住宅用地	306,000,000 港元	44.3% 136,000,000 港元
C5.6	位於PJ City Development, Section 51A, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 1幅商業用地	62,000,000 港元	44.3% 27,000,000 港元

		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
C5.7	位於 Telok Kemang, Port Dickson, GRN 84693 and GRN 84697/ Lot 7252 and 7257 respectively, both in Mukim of Pasir Panjang, District of Port Dickson, Negeri Sembilan Darul Khusus, Malaysia 2幅建築用地	13,000,000 港元	50.6%	6,600,000 港元
C5.8	根據 GRN 251910/Lot 41, GRN 176674/Lot 3347, GRN 176675/Lot 5832, GRN 118269/Lot 3910, GM 273/Lot 223, GRN 118286/Lot 5773 將發展位於 Mukim and District of Sepang, State of Selangor, Malaysia 位於 Bagan Lalang, Sepang 的 6幅發展用地及 餘下 962份已分拆業權	1,446,000,000 港元	21.0%	304,000,000 港元
C5.9	位於 Mukim and District of Jasin, Melaka, Malaysia 靠近 Jasin Toll Plaza 兩邊的 10幅發展用地	867,000,000 港元	22.2%	192,000,000 港元
C5.10	Emerald East, Section 18, Municipality of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia 10幅地皮	43,000,000 港元	22.2%	9,500,000 港元
C5.11	Emerald West, Part of GRN 51712/Lot 934 and GRN 52772/Lot 1286, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia 1幅地皮  Part of GRN 52207/Lot 997, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia 位於 Emerald West 對面用作未來發展的 1幅地皮	762,000,000 港元	22.2%	169,000,000 港元

第 C5 類小計： 950,100,000 港元

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第C6類－貴集團在馬來西亞租賃的物業權益</b>			
C6.1 Lot 17-02, 17th floor and Portion of 20th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.2 Lot 17-01, 17th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.3 Portion of 20th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.4 Lot 19-01 of 19th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.5 Lot 19-03 of 19th floor and portion of 20th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值



		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
C6.6	MF floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia 儲物房1及2			無商業價值
C6.7	Lot G-01 of Ground Floor, Block A, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.8	Portion of 8th floor, Wisma Hong Leong, No. 18, Jalan Perak 50490 Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.9	Lot 5.03B, 5th floor, Wisma Hong Leong, No. 18, Jalan Perak 50490 Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值
C6.10	3rd Floor, No.2- 3 Lorong 2/137C, Off Jalan Kelang Lama, 58200 Kuala Lumpur, Malaysia			無商業價值

第C6類小計： 無商業價值

馬來西亞第C1至C6類小計： 2,575,210,000 港元

## 在新加坡的物業權益

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第D1類－貴集團在新加坡持作投資的物業權益</b>			
D1.1 Tung Centre, 20 Collyer Quay, Singapore 21個辦公室單位、7個辦公室單位之 複歸權益、3個辦公室單位之複歸權 益	2,393,000,000 港元	65.2%	1,560,000,000 港元
<b>第D1類小計：</b>			<b>1,560,000,000 港元</b>
<b>第D2類－貴集團在新加坡發展中的物業權益</b>			
D2.1 Peck Seah Street/ Choon Guan Street, Singapore 市區重建局地皮	12,121,000,000 港元	52.2%	6,327,000,000 港元
D2.2 Lot 598N of Town Subdivision 26, Bukit Timah Road, Singapore Goodwood Residence 地皮	7,598,000,000 港元	65.2%	4,954,000,000 港元
D2.3 Lots 2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P, 2464L and 70000W of Mukim 2, Leedon Heights, Singapore Leedon Residence 地皮	8,908,000,000 港元	65.2%	5,808,000,000 港元
D2.4 Lots 406M and 420X of Town Subdivision 19, Sophia Road, Singapore Sophia Residence 地皮	3,276,000,000 港元	65.2%	2,136,000,000 港元
D2.5 Lots 3838K, 3841K and 3842N of Mukim 22, Poh Huat Road West, Singapore The Waterline 地皮	896,000,000 港元	65.2%	584,000,000 港元
<b>第D2類小計：</b>			<b>19,809,000,000 港元</b>

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司應佔 資本值
<b>第D3類－貴集團在新加坡持作未來發展的物業權益</b>			
D3.1	Lots 152T, 99951A, 99952K and 99953N of Town Subdivision 30, No. 61 Robinson Road, Singapore 複歸權益	38,000,000 港元	65.2%
			25,000,000 港元
		<b>第D3類小計：</b>	<b>25,000,000 港元</b>
<b>第D4類－貴集團在新加坡租賃的物業權益</b>			
D4.1	#11-01 Suntec Tower Two, No. 9 Temasek Boulevard, Singapore		無商業價值
D4.2	#06-01 Robinson Centre, No. 61 Robinson Road, Singapore		無商業價值
D4.3	#08-03 Robinson Centre, No. 61 Robinson Road, Singapore		無商業價值
		<b>第D4類小計：</b>	<b>無商業價值</b>
		<b>新加坡第D1至D4類小計：</b>	<b>21,394,000,000 港元</b>

## 在越南的物業權益

		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司 應佔資本值
<b>第E1類－貴集團在越南持作投資的物業權益</b>				
E1.1	Lot No. 42 Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam GuocoLand Complex Project的部份 寫字樓及零售樓宇 －(Canary Plaza)	22,000,000 港元	65.2%	14,000,000 港元
E1.2	Lot No. 41 and 157 Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam GuocoLand Complex Project的 現存學校部份	17,000,000 港元	65.2%	11,000,000 港元
			<b>第E1類小計：</b>	<b>25,000,000 港元</b>

物業權益		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司 應佔資本值
<b>第E2類－貴集團在越南持作出售的物業權益</b>				
E2.1	Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 17個未售住宅單位	9,800,000 港元	65.2%	6,400,000 港元
E2.2	Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 1幅62,015.1平方米商業用地	167,000,000 港元	65.2%	109,000,000 港元
<b>第E2類小計：</b>				<b>115,400,000 港元</b>
<b>第E3類－貴集團在越南發展中的物業權益</b>				
E3.1	Residential Phase II of Proposed Project/Lot No. 162 National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam	111,000,000 港元	65.2%	72,000,000 港元
<b>第E3類小計：</b>				<b>72,000,000 港元</b>

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司 應佔資本值	
	<b>第E4類－貴集團在越南持作未來發展的物業權益</b>			
E4.1	Phase III and IV of Proposed Project/ Lots No. 160, 161 National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 住宅發展項目	124,000,000 港元	65.2%	81,000,000 港元
E4.2	Phase II of Proposed Project/ Lots Nos,41,42,157 and 158 National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 寫字樓/酒店及學校發展項目	45,000,000 港元	65.2%	29,000,000 港元
			<b>第E4類小計：</b>	<b>110,000,000 港元</b>
<b>第E5類－貴集團在越南出租的物業權益</b>				
E5.1	Units 1203-1204, 12th floor No. 37, Ton Duc Thang Street, Saigon Trade Center Building Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam			無商業價值
			<b>第E5類小計：</b>	<b>無商業價值</b>
			<b>越南第E1至E5類小計：</b>	<b>322,400,000 港元</b>

## 在斐濟的物業權益

物業權益		於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	於二零一三年 一月三十一日 貴公司 應佔資本值
<b>第F1類－貴集團在斐濟持作出售的物業權益</b>				
F1.1	Denarau Island, Nadi Region, legally known as Lot 1 on SO 3706, District of Nadi, Province of Ba, Fiji 空置發展用地「N1」	50,000,000 港元	66.5%	33,000,000 港元
F1.2	Unit 019, Port Denarau Retail and Commercial Centre, Denarau Island, Nadi Region, legally known as Unit 1T Strata Lease Plan 30 being a subdivision of Lot 1 DP 9594, District of Nadi, Province of Ba, Fiji 首層辦公室	880,000 港元	66.5%	590,000 港元
			第F1類小計：	<b>33,590,000 港元</b>
			斐濟第F1類小計：	<b>33,590,000 港元</b>

## 第A1類：貴集團在中國持作投資的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年一月三十一日的資本值
A1.1 中華人民共和國上海市普陀區大渡河路長風國盛中心一期零售部份	長風國盛中心為混合用途項目，將分階段發展。標的物業由一幢發展一期的4層高商場(加1層地庫)組成，於二零一二年十二月完成。	若干49%空間已租予各名租戶作零售用途，租期為3至15年。總月租約為人民幣1,190,000元，不包括管理費。	732,000,000港元 (人民幣587,000,000元 人民幣五億八千七百萬元)
該物業位於長風生態商業園區，鄰近中山公園商務中心、古北商務中心及虹橋商務中心。該物業鄰近360,000平方米的長風公園及著名的綜合式商業項目北岸長風。	該發展項目包括標的物業、物業A2.1、A2.2、A3.2及A4.2號。	最後到期日為二零二六年五月二十二日。	(貴公司應佔 65.2%權益： 477,000,000港元)
	標的商場的建築面積約為28,861.31平方米(地面加地下商場)。		
		<b>建築面積 (平方米)</b>	
	地面商場	28,861.31	
	地下商場	<u>11,562.91</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>40,424.22</u></b>	
	該地皮的土地使用權年期將於二零五五年十二月十日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同字第64號，地盤(土地面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予上海新浩隆房地產開發有限公司。
- d) 根據日期為二零一一年一月十四日的上海房地產權證編號滬房地普字(2011)第000514號，該地皮的土地使用權出讓予 貴集團作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期於二零五五年十二月十日屆滿。該物業的總建築面積約為49,364.73平方米。



- e) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩隆中持有該物業的正式法定業權，並有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業毋須按揭。
- h) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行視察。

## 第A2類：貴集團在中國持作佔用／營運的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
A2.1 中華人民共和國上海市普陀區大渡河路長風國盛中心一期寫字樓3樓	長風國盛中心為大型混合項目，將分階段發展。標的物業由發展一期的一幢24層高辦公樓的三樓組成，於二零一零年完成。	標的物業由 貴集團用作辦公室。	<b>55,000,000港元</b> (人民幣44,000,000元 人民幣四千四百萬元)
該物業位於長風生態商業園區，鄰近中山公園商務中心、古北商務中心及虹橋商務中心。該物業鄰近360,000平方米的長風公園及商業項目北岸長風。	該發展項目包括標的物業、物業A1.1、A2.2、A3.2及A4.2號。	標的辦公室大樓的建築面積約為2,177.60平方米(地面加地下倉庫及設備室)。	(貴公司應佔 65.2%權益： <b>36,000,000港元</b> )
	該地皮的土地使用權年期將於二零五五年十二月十日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同字第64號，該地皮(地盤面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予上海新浩隆房地產開發有限公司，代價為人民幣1,490,000,000元。

- d) 根據日期為二零一二年六月六日上海房地產權證編號滬房地普字(2012)第008156號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩隆房地產開發有限公司作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期於二零五五年十二月十日屆滿。該物業的建築面積約為2,177.60平方米，作辦公室用途。
- e) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海新浩隆中持有該物業的正式法定業權，並有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (ii) 該物業毋須按揭。
- h) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
A2.2 中華人民共和國上海市普陀區大渡河路上海國豐酒店	長風國盛中心為混合用途項目，將分階段發展。標的物業由發展一期的一間有442間房間的5星級酒店組成。標的物業已於二零一零年六月完成。	標的物業於吾等視察時經營酒店。	<b>1,372,000,000</b> 港元 (人民幣1,100,000,000元 人民幣十一億元)
該物業位於長風生態商業園區，鄰近中山公園商務中心、古北商務中心及虹橋商務中心。該物業鄰近360,000平方米的長風公園及商業項目北岸長風。	該發展項目包括標的物業、物業A1.1、A2.1、A3.2及A4.2號。		(貴公司應佔 65.2%權益： <b>895,000,000</b> 港元)
	該酒店為26層高，設施包括餐廳、酒吧、會議室/宴會廳、游泳池及健身房。該物業的建築面積如下：		
		<b>建築面積</b> (平方米)	
	酒店	40,667.66	
	地下設備室	5,107.32	
	<b>總計</b>	<b>45,774.98</b>	
	該地皮用作酒店用途的土地使用權年期將於二零四五年十二月十日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同字第64號，該地皮(地盤面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予 貴集團。
- d) 根據日期為二零一一年一月二十六日的上海房地產權證編號滬房地普字(2011)第001529號，該地皮的土地使用權出讓予 貴集團作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期於二零五五年十二月十日屆滿。該物業的建築面積約為45,744.98平方米。

- e) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩隆中持有該物業的正式法定業權，並有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業毋須按揭。
- h) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行視察。

## 第A3類：貴集團在中國持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
A3.1 中華人民共和國北京市西城區金融大街35號國際企業大廈139個未售停車位	國際企業大廈為於一九九九年落成的A級辦公樓。	吾等獲悉若干停車位已按短期基準租出。	35,000,000港元 (人民幣28,000,000元 人民幣二千八百萬元)
該物業位於該城市的金融街，可經地鐵1號線及2號線方便到達。	標的物業由3個一層地庫的停車位及136個二層地庫的停車位組成。		(貴公司應佔 48.9%權益： 17,000,000港元)
	該地皮的土地使用權年期將於二零四五年七月十八日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據北京市房屋土地管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為北京明華置業有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有48.9%應佔權益。
- c) 根據日期為一九九九年九月二十七日的房地產權證編號京房權證市西涉外字第10050號，土地使用權出讓予 貴集團，年期於二零四五年七月十八日屆滿。
- d) 該物業位於一個用作商業用途的地區。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 北京明華已獲得房地產權證編號京房權證市西涉外字第10050號；
  - (ii) 北京明華確認房地產權證編號京房權證市西涉外字第10050號所載的139個停車位並無就個別證書分拆；
  - (iii) 北京明華確認並無第三方擁有此等停車位的所有權，而北京明華有合法權利佔用、使用、租賃、抵押及出售上述停車位；及
  - (iv) 根據北京明華於二零一三年一月三十一日作出的聲明，概無抵押及／或扣押上述139個停車位的擁有權及土地使用權。
- g) Ella Du女士已於二零一三年一月七日進行內部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A3.2	中華人民共和國上海市普陀區大渡河路長風國盛中心一期200個零售部份未售地下停車位	長風國盛中心為大型混合項目，將分階段發展。標的物業由數個發展一期的地下停車位組成，於二零一二年十二月完成。	標的物業於吾等視察時為空置。  <b>64,000,000 港元</b> (人民幣51,000,000元 人民幣五千一百萬元)
	該物業位於長風生態商業園區，鄰近中山公園商務中心、古北商務中心及虹橋商務中心。該物業鄰近360,000平方米的長風公園及著名的綜合式商業項目北岸長風。	該發展項目包括標的物業、物業A1.1、A2.1、A3.2及A4.2號。  標的地下停車位的建築面積約為7,591.89平方米。  該地皮的土地使用權年期將於二零一五年十二月十日屆滿。	(貴公司應佔 65.2%權益： <b>42,000,000 港元</b> )

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同字第64號，該地皮(地盤面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予 貴集團，代價為人民幣1,490,000,000元。
- d) 根據日期為二零一一年一月十四日的上海房地產權證編號滬房地普字(2011)第000514號，該地皮的土地使用權出讓予 貴集團作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期於二零一五年十二月十日屆滿。該物業的總建築面積約為49,364.73平方米。
- e) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩隆中持有該物業的正式法定業權，並有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業毋須按揭。
- h) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A3.3	中華人民共和國上海市黃浦區桃源路111弄7-8號淮海晶華苑200個地下停車位	標的物業於二零零五年落成，包括200個地下停車位，建築面積約為9,261.45平方米。	誠如 貴集團所告知，119個停車位已租予不同租戶，最遲於二零二六年屆滿，總月租約為人民幣147,000元。
	該物業位於市中心，可經地鐵1號線及8號線方便到達。	該地皮的土地使用權年期將於二零一一年十二月二十日屆滿。	55,000,000 港元 (人民幣44,000,000元 人民幣四千四百萬元)
			(貴公司應佔 63.9%權益： 35,000,000 港元)

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩中房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有63.9%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零一年十二月三日的國有土地使用權出讓合同編號滬房地(1996)出讓合同第78號，該地皮(地盤面積約為14,841平方米)的土地使用權出讓予上海新浩中。
- d) 根據日期為二零零三年四月九日的上海房地產權證出讓合同編號滬房地盧字(2003)第002254號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩中作住宅用途，年期於二零一一年十二月二十日屆滿。該物業的總建築面積約為14,841平方米。
- e) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩中持有該物業的正式法定業權，並有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業毋須按揭。
- h) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行視察。



## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
A3.4	中華人民共和國南京市棲霞區金馬路鐘山晶典1個未售零售單位、1個未售住宅單位以及891個未售停車位	標的物業為鐘山晶典一期的未售部份。  標的物業於二零一一年五月至二零一二年六月間完成，其建築面積如下：  <b>建築面積</b> (平方米)	<b>94,000,000</b> 港元 (人民幣75,600,000元 人民幣七千五百 六十萬元)  (貴公司應佔 61.9%權益： <b>58,000,000</b> 港元)
		1個未售零售單位	124.91
		1個住宅單位	151.44
		地下停車場	12,542.28
	該項目的土地使用權年期於二零一三年七月九日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據日期為二零零五年七月十三日的國有土地使用權出讓合同，該發展項目所在地盤(地盤面積約為958,087平方米)的土地使用權出讓予南京馬會置業有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有61.9%應佔權益。
- c) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- d) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 南京馬會擁有該物業的正式法定所有權，並有權自由租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- e) Kelvin Shi先生已於二零一三年一月十六日進行外部視察。

## 第A4類：貴集團在中國發展中的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值																										
A4.1	<p>中華人民共和國北京市東城區東直門外大街東直門橋東北角東直門國盛中心</p> <p>該物業位於東直門北京其中一個最受歡迎的商業區。</p> <p>該物業鄰近二環長纓東路，及可經地鐵2號線及機場快線方便到達。</p>	<p>完成後，該項目將為綜合使用發展項目，有兩幢住宅樓宇、一間會所、一間酒店、兩幢辦公室大樓及零售部份，建於地盤面積約為106,000平方米的用地上。</p> <p>該發展項目的總建築面積包括約地面353,174平方米加地下停車位及配套部份。</p> <p style="text-align: right;"><b>建築面積</b> (平方米)</p> <table border="0"> <tr> <td>地面</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">50,764</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td style="text-align: right;">700</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td style="text-align: right;">47,781</td> </tr> <tr> <td>零售部份</td> <td style="text-align: right;">115,485</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">138,444</td> </tr> <tr> <td><b>小計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>353,174</b></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場及設備室</td> <td style="text-align: right;">112,392</td> </tr> <tr> <td>零售及配套服務</td> <td style="text-align: right;">37,782</td> </tr> <tr> <td>酒店後勤區</td> <td style="text-align: right;">8,700</td> </tr> <tr> <td>物業管理辦公室</td> <td style="text-align: right;">752</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>512,800</b></td> </tr> </table> <p>該地皮的土地使用權年期將於二零四五年六月二十三日、二零五五年六月二十三日、二零七五年六月二十三日及二零五五年六月二十三日屆滿，期間分別作零售用途、辦公室用途、住宅用途及地下停車位。</p>	地面		住宅	50,764	會所	700	酒店	47,781	零售部份	115,485	辦公室	138,444	<b>小計</b>	<b>353,174</b>	地下		停車場及設備室	112,392	零售及配套服務	37,782	酒店後勤區	8,700	物業管理辦公室	752	<b>總計</b>	<b>512,800</b>	<p>該物業於吾等視察時為興建中。</p> <p style="text-align: right;"><b>15,842,000,000 港元</b> (人民幣12,700,000,000元 人民幣一百二十七億元)</p> <p style="text-align: right;">(貴公司應佔 58.7%權益： <b>9,299,000,000 港元</b>)</p>
地面																													
住宅	50,764																												
會所	700																												
酒店	47,781																												
零售部份	115,485																												
辦公室	138,444																												
<b>小計</b>	<b>353,174</b>																												
地下																													
停車場及設備室	112,392																												
零售及配套服務	37,782																												
酒店後勤區	8,700																												
物業管理辦公室	752																												
<b>總計</b>	<b>512,800</b>																												

## 附註：

- a) 根據建設用地規劃許可證第0529670號，總土地使用面積約為106,000平方米。
- b) 誠如 貴集團所告知， 貴公司擁有該物業的58.7%應佔權益。
- c) 根據建設工程規劃許可證第0617843號，總建築規模約為590,800平方米，包括並非由 貴集團擁有的交通樞紐的53,000平方米。
- d) 誠如 貴集團所提供，於估值日期，已產生及未償付建築成本分別約為人民幣2,122,000,000元及人民幣2,170,000,000元。
- e) 吾等認為建議發展(假設於剛完成時)的總發展價值為人民幣23,332,000,000元。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 於二零一三年一月三十一日，北京城建東華房地產開發有限責任公司已合法取得中國北京東城區東直門外小街北面91,287.7平方米的國有土地使用權。根據北京高級人民法院於二零零七年十一月十四日及二零零八年二月十五日發出的四份民事裁定書及北京城建東華的聲明，於二零一三年一月三十一日，法院已查封上述土地使用權北京城建東華的土地使用權及建築項下的樓宇不得轉讓或按揭。
- (ii) 誠如北京城建東華所確認，該物業於工程完成前並未完成最後接納及無法租出。
- (iii) 根據北京市國土資源局的記錄，該物業的註冊擁有人為北京城建東華房地產開發有限責任公司。
- h) 主要證書／批文概要如下所示：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 不適用 |
| (ii) 國有土地使用權證     | 不適用 |
| (iii) 建設用地許可證     | 有   |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 有   |
| (v) 建設工程施工許可證     | 有   |
| (vi) 預售許可證        | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- i) Nicole Liu, CIREA女士及Ella Du女士已於二零一三年一月七日進行外部視察。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
A4.2 中華人民共和國上海市普陀區大渡河路長風國盛中心二期	標的地皮總地盤面積約為143,846平方米。	該物業於吾等視察時為興建中。	<b>2,108,000,000</b> 港元 (人民幣1,690,000,000元 人民幣十六億 九千萬元)
該物業位於長風生態商業園區，鄰近中山公園商務中心、古北商務中心及虹橋商務中心。該物業鄰近360,000平方米的長風公園及著名的商業項目北岸長風。	長風國盛中心包括物業A1.1、A2.1、A2.2及A3.2號，其組成該發展項目的一期。標的物業將為該發展項目的二期。		(貴公司應佔 65.2%權益： <b>1,374,000,000</b> 港元)
	完成後，二期的總建築面積包括約地面169,936.39平方米，不包括地下部份。		
		<b>建築面積 (平方米)</b>	
	<u>地面</u>		
	辦公室大樓3號	32,965.00	
	辦公室大樓4號	24,597.00	
	服務式住宅	29,772.39	
	零售	83,330.27	
	<b>小計</b>	<b>170,664.66</b>	
	<u>地下</u>		
	零售	7,451.60	
	辦公室大樓3號(倉庫及休息室)	2,044.00	
	辦公室大樓4號(倉庫及休息室)	2,016.00	
	公寓大樓(倉庫)	1,508.90	
	停車場	63,445.30	
	<b>總計</b>	<b>247,130.46</b>	
	誠如 貴集團所告知，該發展項目二期將於二零一六年八月完成。該地皮的土地使用權年期將於二零五五年十二月十日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同字第64號，該已發展／將予發展的地盤(土地面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予 貴集團。
- d) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同字第64號，標的地皮的建設須於二零一零年十二月三十一日或之前完成。誠如 貴集團所通知，完成日期二零一零年十二月三十一日為有關該物業的一期，而二期的建築將不遲於二零一三年六月開始。
- e) 誠如 貴集團所提供，將予支付直至二零一三年一月三十一日的建築成本總額約為人民幣367,512,720元。
- f) 吾等認為建議發展(假設於剛完成時)的總發展價值為人民幣3,390,000,000元。
- g) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- i) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海新浩隆為該物業的合法土地使用者；
- (ii) 上海新浩隆已取得政府所發出有關建築二期的辦公室3、辦公室4、公寓、地下停車位及設施的相關證書及批文；
- (iii) 二期的公寓及地下停車位所在土地為已佔用，而其建築毋須按揭；
- (iv) 該物業的辦公室3及辦公室4部份已抵押予恒生銀行中國有限公司上海分行及上海銀行股份有限公司漕河涇支行；及
- (v) 上海新浩隆無權未經恒生銀行中國有限公司上海分行及上海銀行股份有限公司漕河涇支行按揭批准而質押、抵押、送贈、轉讓或出售該物業的辦公室3及辦公室4部份。
- j) 主要證書／批文概要如下所示：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 有   |
| (ii) 國有土地使用權證     | 有   |
| (iii) 建設用地許可證     | 有   |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 部份  |
| (v) 建設工程施工許可證     | 部份  |
| (vi) 預售許可證        | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- k) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A4.3 中華人民共和國天津市南開區老城廂陽光晶典	標的地皮(土地面積約為22,033.6平方米)將發展成住宅發展。	該物業於吾等視察時為興建中。	<b>2,127,000,000</b> 港元 (人民幣1,705,000,000元) 人民幣十七億五百萬元
該物業位於一個傳統商業區，可經地鐵2號線到達。	完成後，該發展項目約包括七幢住宅樓宇；總地面建築面積約為152,940平方米。		(貴公司應佔 65.2%權益： <b>1,387,000,000</b> 港元)
		<b>建築面積 (平方米)</b>	
	住宅	152,940.00	
	地下停車場	<u>56,675.60</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>209,615.60</u></b>	
	誠如 貴集團所告知，該發展項目將於二零一三年年末完成。		
	該地皮的土地使用權年期將於二零五九年四月十四日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據天津政府辦公室的記錄，該物業的註冊擁有人為天津中新名仕房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零九年四月二十七日的房地產權證房地證津字第104050900020號，該地皮的土地使用權出讓予天津中新名仕房地產開發有限公司作城鎮混合住宅用途，年期於二零五九年四月十四日屆滿。
- d) 根據日期為二零零九年十二月八日的建設工程規劃許可證第120104200900117號，建築規模為152,940平方米。
- e) 於估值日期，已出售296個單位，總建築面積為37,181平方米。銷售合約的總金額為人民幣635,244,325元。
- f) 誠如 貴集團所提供，於估值日期，已產生及未償付建築成本分別約為人民幣570,407,052元及人民幣187,713,665元。
- g) 吾等認為建議發展(假設於剛完成時)的總發展價值為人民幣1,705,000,000元。

- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- i) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 以天津中新名仕已取得延長有效性的年期的房地產權證津字第104050900020號<天津房地產權證>(土地部份)為條件下，天津中新名仕合法擁有位於南開區津東南(招)2004-024第12號的21,468.4平方米的國有土地使用權。
- (ii) 於二零一三年一月三十一日，抵押於該土地(津東南(招)2004-024第12號)上的按揭21,468.4為合法及有效。
- (iii) 於二零一三年一月三十一日，天津中新名仕1號、2號、4號、5號、6號及7號大樓合共296個單位已預售。天津中新名仕對該等預售單位仍有擁有權，但無法再銷售、抵押或出售該296個單位。
- j) 主要證書／批文概要如下所示：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 有   |
| (ii) 國有土地使用權證     | 有   |
| (iii) 建設用地許可證     | 有   |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 有   |
| (v) 建設工程施工許可證     | 有   |
| (vi) 預售許可證        | 有   |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- k) Ella Du女士已於二零一二年十二月二十六日進行外部視察。

## 第A5類：貴集團在中國持作未來發展的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
A5.1 中華人民共和國上海市普陀區同普路長風9號地塊	標的地皮由七塊毗連土地組成，總地盤面積約為47,674.5平方米。該地皮擬定為住宅發展項目(即天第晶華)，計劃建築面積約為122,400平方米。	標的地皮於吾等視察時為空置。	<b>3,752,000,000港元</b> (人民幣3,008,000,000元 人民幣三十億 八百萬元)
該物業位於長風生態商業園區，連接中山公園商務中心，古北商務中心及虹橋商務中心。該物業鄰近360,000平方米的長風公園及商業項目北岸長風。	建議建築面積如下：		(貴公司應佔 82.6%權益： <b>3,099,000,000港元</b> )
	<b>建築面積</b> (平方米)		
	地面		
	住宅	120,671	
	會所	1,596	
	設施面積	<u>133</u>	
	小計：	122,400	
	地下		
	泊車位	33,880	
	單車泊車位	400	
	設備樓	<u>11,042</u>	
	小計：	<u>45,322</u>	
	共計：	<u><u>167,722</u></u>	
	該地皮的土地使用權年期將於二 零八一年十二月一日屆滿。		

## 附註：

- 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩嘉房地產開發有限公司。
- 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有82.6%應佔權益。
- 根據日期為二零一一年十月三十一日的國有土地使用權出讓合同滬浦規土(2011)第19號，標的地皮的土地使用權出讓予 貴集團，代價為人民幣3,040,000,000元。
- 根據日期為二零一二年四月二十五日的房地產權證滬房地普字(2012)第005410號，該地皮的土地使用權出讓予 貴集團作住宅用途，年期於二零八一年十二月一日屆滿。



- e) 根據日期為二零零八年五月五日的國有土地使用權出讓合同第440605-2008-000059號，有關重大條款如下：
- (i) 上海新浩嘉可轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權。於首次轉讓下，必須已完成房地產項目的建築超過25%。
  - (ii) 標的地皮的建設須於二零一五年十二月二日或之前完成。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- g) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海新浩嘉已取得天第晶華物業的土地的土地使用權證書，並有權合法佔用及使用該土地使用權；
  - (ii) 在該發展項目的總投資超過25%的前提下，上海新浩嘉有權轉讓、出租及抵押該土地使用權；
  - (iii) 該土地使用權毋須按揭；及
  - (iv) 上海新浩嘉並無於估值日期(二零一三年一月三十一日)開展建築，並獲准延遲建築，前提為上海新浩嘉得到上海普陀區規劃和土地管理局的批准。
- h) 主要證書／批文概要如下所示：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 有   |
| (ii) 國有土地使用權證     | 有   |
| (iii) 建設用地許可證     | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 不適用 |
| (v) 建設工程施工許可證     | 不適用 |
| (vi) 預售許可證        | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- i) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A5.2 中華人民共和國南京市玄武區鐘山學院東Hillview Regency  該物業位於南京傳統商業區老城鄉區，可經地鐵2號線方便到達。	標的地皮由三塊毗連土地組成，總地盤面積約為281,291平方米。  該地皮擬定為住宅及商業發展，總地面建築面積為324,793平方米。  該地皮的土地使用權年期將於二零七九年十二月七日屆滿。	標的地皮於吾等視察時為空置。	3,069,000,000 港元 (人民幣2,460,000,000元 人民幣二十四億 六千萬)  (貴公司應佔 48.9%權益： 1,501,000,000 港元)

## 附註：

- a) 根據日期為二零零五年七月十三日的國有土地使用權出讓合同寧國土資讓合(2005)第165號，該地皮(地盤面積約為296,001.6平方米)的土地使用權出讓予南京新浩寧房地產開發有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有48.9%應佔權益。
- c) 根據日期為二零一二年八月十七日的國有土地使用權證編號寧玄國用(2012)第06758、06759及07541號，標的地皮的土地使用權出讓予 貴集團作住宅用途，年期於二零七九年十二月七日屆滿。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- e) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 南京新浩寧已取得該物業的土地的土地使用權證，並有權合法佔用及使用該土地使用權；
  - (ii) 該發展項目的總投資超過25%的前提下，南京新浩寧有權轉讓、出租及抵押該土地使用權；及
  - (iii) 該土地使用權毋須按揭。
- f) 主要證書／批文概要如下所示：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 有   |
| (ii) 國有土地使用權證     | 有   |
| (iii) 建設用地許可證     | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 不適用 |
| (v) 建設工程施工許可證     | 不適用 |
| (vi) 預售許可證        | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- g) Kelvin Shi先生已於二零一三年一月十六日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A5.3 中華人民共和國南京市棲霞區白龍山西鐘山晶典二期	標的地皮為物業A3.4號的二期，由三塊毗連土地組成，總地盤面積約為19,270平方米。  該地皮擬定為商業發展，總地面積面積為48,181平方米。  該地皮的土地使用權年期將於二零四三年七月九日屆滿。	標的地皮於吾等視察時為空置。	<b>271,000,000</b> 港元 (人民幣217,000,000元 人民幣二億一千 七百萬元)  (貴公司應佔 61.9%權益： <b>168,000,000</b> 港元)

## 附註：

- a) 根據日期為二零零五年七月十三日的國有土地使用權出讓合同，該已發展地盤(土地面積約為89,708.5平方米)的土地使用權出讓予南京馬會置業有限公司。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有61.9%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零七年七月三十日的國有土地使用權證編號寧棲國用(2007)字第06954號，該地皮的土地使用權出讓予 貴集團作商業及辦公室用途，年期於二零四三年七月九日屆滿。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額5.7%徵收的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收土地增值稅。
- e) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 南京馬會已取得該物業的土地的土地使用權證書，並有權合法佔用及使用該土地使用權；及
- (ii) 土地使用權毋須按揭。
- f) 主要證書／批文概要如下所示：
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 有   |
| (ii) 國有土地使用權證     | 有   |
| (iii) 建設用地許可證     | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 不適用 |
| (v) 建設工程施工許可證     | 不適用 |
| (vi) 預售許可證        | 不適用 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- g) Kelvin Shi先生已於二零一三年一月十六日進行外部視察。

## 第A6類：貴集團在中國租賃的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
A6.1 中華人民共和國北京市東城區東直門南大街3號居然大廈12層一個單位	該物業包括一個18層高A級辦公樓的一個辦公室單位(不包括3層地庫)。該物業於二零零八年落成	該物業由 貴集團佔用作代理辦公室。	無商業價值
該物業位於東直門北京其中一個最受歡迎的商業區。	標的辦公室單位的可出租面積約為33平方米。		
該物業鄰近二環長纓東路及可經地鐵2號線及機場快線方便到達。	該物業由北京居然大廈物業管理有限公司租予 貴集團，租期為一年，由二零一三年一月十六日起，月租為人民幣8,910元，不包括管理費及公用事業費用。		

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為北京居然大廈物業管理有限公司。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- c) Ella Du 女士已於二零一三年一月七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A6.2	<p>中華人民共和國北京市東城區東直門南大街3號居然大廈12層一個單位</p> <p>該物業位於東直門北京其中一個最受歡迎的商業區。</p> <p>該物業鄰近二環長纓東路及可經地鐵2號線及機場快線方便到達。</p>	<p>該物業包括一個18層高A級辦公樓的一個辦公室單位(不包括3層地庫)。該樓宇於二零零八年落成。</p> <p>該物業由第三方租予 貴集團，租期為一年，由二零一三年一月十六日起，月租為人民幣128,872元，不包括管理費及公用事業費用。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作代理辦公室。</p> <p style="text-align: right;">無商業價值</p>

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為北京居然大廈物業管理有限公司。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- c) Ella Du女士已於二零一三年一月七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A6.3	<p>中華人民共和國北京市東城區東直門南大街3號居然大廈12層一個單位</p> <p>該物業位於東直門北京其中一個最受歡迎的商業區。</p> <p>該物業鄰近二環長纓東路及可經地鐵2號線及機場快線方便到達。</p>	<p>該物業包括一個18層高A級辦公樓的一個辦公室單位(不包括3層地庫)。該樓宇於二零零八年完成。</p> <p>該物業由北京居然大廈物業管理有限公司租予 貴集團，租期由二零一二年六月十一日起至二零一四年一月十五日。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作代理辦公室。</p> <p style="text-align: right;">無商業價值</p>

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為北京居然大廈物業管理有限公司。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- c) Ella Du女士已於二零一三年一月七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A6.4	<p>中華人民共和國上海市靜安區北京西路1701號靜安中華大廈24樓2403單位</p> <p>該物業位於靜安區。其提供地鐵2號線服務及可經人民廣場方便到達。</p>	<p>該物業包括一個30層高商廈的一個高層辦公室單位(不包括2層地庫)，於二零零五年完成。</p> <p>標的辦公室單位的建築面積約為151平方米。</p> <p>該物業由Yaohua Chen租予貴集團，租期為兩年，由二零一二年六月一日起，月租為人民幣29,888元，不包括管理費及公用事業費用。</p>	<p>該物業由貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p style="text-align: right;">無商業價值</p>

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為Yaohua Chen。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- c) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A6.5	<p>中華人民共和國上海市徐匯區西藏南路500號巴黎時讓1204單位</p> <p>該物業位於徐匯區。其提供地鐵9號線服務及可經徐家匯方便到達。</p>	<p>該物業包括一個32層高商廈的一個高層住宅單位(不包括2層地庫)，於二零零三年完成。</p> <p>標的辦公室單位的建築面積約為60平方米。</p> <p>該物業由Min Lu租予 貴集團，租期為一年，由二零一二年六月一日起，月租為人民幣8,000元，不包括管理費及公用事業費用。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作銷售辦公室、員工宿舍及其他用途。</p> <p style="text-align: right;">無商業價值</p>

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為Min Lu。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- c) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十一日進行外部視察。



## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A6.6	中華人民共和國天津市和平區南馬路11號麥購國際大廈804室	該物業於二零一零年落成，包括一個27層高A級辦公樓的一個辦公室單位。	無商業價值
	該物業位於天津傳統商業區老城鄉區，可經地鐵2號線方便到達。	該物業由天津新濱江機電廣場有限公司租予 貴集團，租期為兩年，由二零一二年八月一日起，月租為人民幣11,502元，不包括管理費及公用事業費用。	

## 附註：

- a) 標的物業註冊擁有人為天津新濱江機電廣場有限公司。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業及住宅用途的地區。
- c) Ella Du女士已於二零一二年十二月二十六日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A6.7	中華人民共和國南京市玄武區中山路328號蘇糧國際大廈17層1703-1709單位	該物業包括一個27層高商廈的一個高層辦公室單位，於二零零九年完成。	無商業價值
	該物業位於宣武區。其提供地鐵1號線服務，可經觀音橋方便到達。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	
	標的辦公室單位的可出租面積約為611.62平方米。	該物業由Nanjing Electromechanical Equipment Bidding Trading Centre租予 貴集團，租期為四年，由二零一一年九月十日起，月租為人民幣48,369元，不包括管理費及公用事業費用。	

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為Nanjing Electromechanical Equipment Bidding Trading Centre。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業位於一個根據當地城市設計處記錄用作商業用途的地區。
- c) Yiren Ni女士已於二零一三年一月十六日進行外部視察。

## 第B1類－貴集團在香港持作投資的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
B1.1 香港中環皇后大道中99號中環中心12樓	該物業包括中環中心，一個73層高辦公樓內一個全層，於一九九八年完成。低層提供零售店、銀行、餐廳、停車位。	根據 貴集團提供的資料，該層已租予各名租戶，最遲於二零一五年六月三十日屆滿。總月租為1,124,616港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	341,000,000港元 (三億四千一百萬港元)
8827號內地段172,379份不可分割業權份額所佔之1,783份業權份額	根據所提供資料，該物業的建築面積為2,379.13平方米(25,609平方尺)。該物業的可銷售面積量度為1,537.81平方米(16,553平方尺)。		(貴公司應佔 100%權益： 341,000,000港元)
該物業位於中環與上環商業區之間。可由該物業步行至鄰近的中環及香港港鐵站。	該物業根據換地文書12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日。政府年租相等於該物業應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- a) 該物業的註冊擁有人為Supreme Goal Investments Limited，註冊編號為UB7604071號，於一九九八年十月十二日訂立。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之直接全資附屬公司。
- c) 該物業須受以下產權負擔之規限：
  - (i) 佔用許可證H44/98號，註冊編號為UB7511436號及UB7620861號，於一九九八年六月十三日訂立；
  - (ii) 大廈公契及管理契，註冊編號為UB7603348號，於一九九八年十月十二日訂立；
  - (iii) 合規證明，註冊編號為UB8041101號，於二零零零年三月三十一日訂立；及
  - (iv) 大廈分契(由註冊編號UB7603348號所補充)，註冊編號為UB9024549號，於二零零三年九月二十九日訂立。
- d) 根據於二零一二年五月十八日批准的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/27，該物業位於「商業(2)」區。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收16.5%的利得稅。
- f) 梁沛泓先生MHKIS、MRICS、RPS(GP)已於二零一三年一月十日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
B1.2 香港中環皇后大道中99號中環中心15樓	該物業包括中環中心的一個73層高辦公樓內一個全層，於一九九八年完成。低層提供零售店、銀行、餐廳、停車位。	根據 貴集團提供的資料，該物業細分為12個單位，其中10個的租期為固定，最遲於二零一五年三月九日屆滿。總月租為1,052,616港元，不包括政府租金、差餉、管理費及冷氣費。於估值日期，1501室及1504室為空置。	<b>344,000,000</b> 港元 (三億四千四百萬港元)
8827號內地段172,379份不可分割業權份額所佔之1,783份業權份額	根據所提供資料，該物業的建築面積為2,379.13平方米(25,609平方尺)。該物業的可銷售面積量度為1,537.81平方米(16,553平方尺)。		(貴公司應佔 100%權益： <b>344,000,000</b> 港元)
該物業位於中環與上環商業區之間。可由該物業步行至鄰近的中環及香港港鐵站。	該物業根據換地文書12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日。政府年租相等於該物業應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- a) 該物業的註冊擁有人為Supreme Goal Investments Limited，註冊編號為UB7604071號，於一九九八年十月十二日訂立。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之直接全資附屬公司。
- c) 該物業須受以下產權負擔之規限：
  - (i) 佔用許可證H44/98號，註冊編號為UB7511436號及UB7620861號，於一九九八年六月十三日訂立；
  - (ii) 大廈公契及管理契，註冊編號為UB7603348號，於一九九八年十月十二日訂立；
  - (iii) 合規證明，註冊編號為UB8041101號，於二零零零年三月三十一日訂立；及
  - (iv) 大廈分契(由註冊編號UB7603348號所補充)，註冊編號為UB9024549號，於二零零三年九月二十九日訂立。
- d) 根據於二零一二年五月十八日批准的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/27，該物業位於「商業(2)」區。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收16.5%的利得稅。
- f) 梁沛泓先生MHKIS, MRICS, RPS(GP)已於二零一三年一月十日進行外部視察。

## 第B2類：貴集團在香港租賃的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
B2.1 香港中環皇后大道中99號中環中心50樓	該物業包括中環中心的一個73層高辦公樓內一個全層，於一九九八年完成。低層提供零售店、銀行、餐廳、停車位。	根據 貴集團提供的資料，該物業目前由 貴集團佔用，租期固定，於二零一五年十二月三十一日屆滿。總月租為1,561,500港元，不包括政府租金、差餉、管理費及冷氣費。	無商業價值
8827號內地段172,379份不可分割業權份額所佔之1,854份業權份額	根據所提供資料，該物業的建築面積為2,377.95平方米(25,596平方尺)。該物業的可銷售面積量度為1,537.11平方米(16,545平方尺)。		
該物業位於中環與上環商業區之間。可由該物業步行至鄰近的中環及香港港鐵站。	該物業根據換地文書12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日。政府年租相等於該物業應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- a) 標的物業註冊擁有人為土地發展公司。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 該物業須受以下產權負擔之規限：
  - (i) 佔用許可證H44/98號，註冊編號為UB7511436號及UB7620861號，於一九九八年六月十三日訂立；
  - (ii) 大廈公契及管理契，註冊編號為UB7603348號，於一九九八年十月十二日訂立；
  - (iii) 合規證明，註冊編號為UB8041101號，於二零零零年三月三十一日訂立；及
  - (iv) 大廈分契(由註冊編號M/N 7603348號所補充)，註冊編號為UB9024549號，於二零零三年九月二十九日訂立。
- c) 根據於二零一二年五月十八日批准的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/27，該物業位於「商業(2)」區。
- d) 梁沛泓先生MHKIS, MRICS, RPS(GP)已於二零一三年一月十日進行外部視察。



## f) 法律詳情

於二零一三年一月二十九日向Registry of Land Titles of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur查核的資料摘錄如下：

業權編號：	PM 3701
地段編號：	Lot 35181
區域：	Jalan Kelang Lama
分區：	Petaling
地區：	吉隆坡
州份：	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期：	於二零八八年七月十六日屆滿的99年租賃權益
業權土地面積：	2,912平方米
年租金：	10,047馬來西亞元
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Tanah ini hendaklah digunakan hanya untuk tapak bangunan tempat letak kereta sahaja (僅供停車場之用)
權益限制：	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak dan dicagar melainkan dengan kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. (此塊土地不可轉讓、租賃及抵押，除非獲得Federal Territory Land Kuala Lumpur的准許)
註冊擁有人：	Hume Development Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Hume Development Sdn Bhd現更名為「Bedford Industrial Development Sdn Bhd」，Bedford Industrial Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)
背書：	無

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C1.2 Blocks C and D, Menara Pandan, Seksyen 15, Bandar Ampang, District of Ulu Langat, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	標的物業包括2座10層高的辦公大樓，連同2層高的多層停車場，合共301個停車位(根據買賣協議)。	C座的估用率為100%，目前出租予Lembaga Hasil Dalam Negeri。該租期於二零一三年十月三十一日屆滿。	<b>150,000,000</b> 港元 (60,000,000 馬來西亞元 六千萬 馬來西亞林吉特)
(始初業權) HS(D) 148569/Lot No. PT 13966	標的物業的淨可出租樓面面積約為33,088平方米。	D座的估用率偏低於約11%。其出租予Indah Water Konsortium Sdn Bhd及HLMG Management Co Sdn Bhd。	(貴公司應佔 44.3%權益： <b>66,000,000</b> 港元)
標的物業位於吉隆坡Pandan Indah內。	標的物業的土地使用權為99年的租賃權益，於二零一一年三月二十四日屆滿。	C座的裝飾維修狀況尚好，而D座則欠佳。	
該物業位於吉隆坡市中心東南面約11公里。	向政府支付的年租金為29,845馬來西亞元。		
	標的物業的個人分層所有權並未發出。		

## 附註：

- a) 估值基準為2座10層高的辦公大樓(分層)連同2層高的停車場(名為C座及D座Menara Pandan)在其現況下未屆滿88年租賃權益的市值(以始初業權HS(D) 148569/Lot No. PT 13966 Seksyen 15, Bandar Ampang, District of Ulu Langat, Selangor Darul Ehsan持有)現有租約及其業權假設可合法強制執行所限。
- b) 標的物業的樓齡約為15年。
- c) 吾等向Ampang Jaya Town Planning Department作出的口頭查詢確認標的物業劃分為商業用途。
- d) 標的物業位處獲提供基本基礎設施及公共服務的社區內，包括水電、電話線、道路、排水及污水處理和其他配套設施。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。



## f) 法律詳情(始初業權)

於二零一三年一月九日向Registry of Land Titles of Selangor Darul Ehsan Land Registry查核的資料摘錄如下：

業權編號：	HSD 148569
地段編號：	Lot PT 13966 Seksyen 15
Bandar：	Ampang
地區：	Ulu Langat
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	於二零一一年三月二十四日屆滿的99年租賃權益
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)

## g) 標的物業的實益擁有人如下：

說明	實益擁有人
C座	BLV Fashions Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，BLV Fashions Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
D座	Guobena Development Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Guobena Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
停車場(第7層)	Guobena Development Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Guobena Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
停車場(第8層)	BLV Fashions Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，BLV Fashions Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)

\* 根據 貴集團於二零一三年二月二十日的最後確認。

## h) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：

- 標的物業的淨可出租樓面面積約為33,088平方米(356,160平方呎)為正確；
- 標的物業將獲發出22項個人分層業權；
- 就該等物業發出的分層業權將連帶99年租賃權益年期；及
- 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。

## i) Chin Poh Ting女士，B.(Hons) Estate Management於二零一三年一月十一日進行內部視察。



- d) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業將獲發出2項個人分層業權；
  - 就標的物業發出的業權將連帶99年租賃權益；及
  - 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- e) Chia Chin Phang先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十一日對標的物業進行外部視察。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- g) 法律詳情(始初業權)

於二零一三年一月十四日向Registry of Land Titles of Selangor Darul Ehsan查核的資料摘錄如下：-

業權編號：	PN 91908
地段編號：	Lot 13507 Seksyen 32
分區：	Bandar Petaling Jaya
地區：	Petaling
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	於二零一七年十二月十二日屆滿的99年租賃權益
業權土地面積：	32,060平方米
年租金：	99,066馬來西亞元
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
權益限制：	Tanah ini boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri(該土地可於取得國家政府機關同意後轉讓、出租或承擔)
註冊擁有人：	PJ Corporate Park Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
產權負債：	由 Affin Bank Berhad 承擔

## 第C2類：貴集團在馬來西亞持作佔用／營運的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C2.1 Thistle Johor Bahru, Jalan Sungai Chat, Johor Bahru, Malaysia  標的物業位於 Johor Bahru 市中心內。	標的物業為一間名為Thistle Johor Bahru的5星級酒店，有382間酒店房，面向Johor Bahru, Johor Darul Takzim, Malaysia市中心內的Jalan Sungai Chat。  Thistle Johor Bahru為一幢15層高酒店大樓，連同3層低層／地庫停車場(411個停車位)。  Majlis Bandaraya Johor Bahru於二零零零年八月二十五日發出入伙紙(參考編號MBJB (PB) 68/91)的副本。  標的物業的土地使用權為99年的租賃權益，於二零八七年十月十日屆滿。  向政府支付的年租金為128,212馬來西亞元。	根據所提供的實際記錄，標的物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年達致的佔用率分別約為62%、67%及77%。  3年的平均水平約為68.5%。	<b>431,000,000</b> 港元 (172,000,000 馬來西亞元 一億七千二百萬 馬來西亞林吉特)  (貴公司應佔 35.4%權益： <b>153,000,000</b> 港元)

## 附註：

- a) 估值基準為Thistle Johor Bahru在其現況下未到期75年租賃權益的市值(以PN 11153, Lot No 24807, City and District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim持有)，實時交吉或以其他方式須受現時租約及與Thistle的現有管理協議所限，其業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 根據Local Plan for the District of Johor Bahru 2020確認標的物業目前劃分為商業用途。
- c) 標的物業透過採納收入直接資本化法，並輔以採用直接比較法進行估值。我們的直接資本化法採納該物業的經營收入淨額，並按類似可資比較數字計算的可比較市場資本化利率予以資本化。直接比較法項下的可資比較銷售數字引用自The Government Valuation and Property Services Department's (JPPH) Sale Database。
- d) 標的物業包括：
  - 382間客房及411個停車位
  - 3間餐廳及一間酒吧(即馬來西亞廚房—The Fresh、茶室及咖啡餐廳—The Glass、泳池餐廳—The Oasis及酒吧—The Hive)
  - 一個大堂休息室



- ii. Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan/dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan. (所有該活動造成的垃圾及污染須於機關提供的正式棄置地點棄置。)
- iii. Segala dasar dan syarat yang ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi. (必須遵守由國家機關不時引入的任何條款及條件。)
- 權益限制：
- i. Tuanpunya tanah tidak dibenarkan menjualkan unit-unit (parcels) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan mula mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan. (土地擁有人並不獲准出售建築物內單位，惟根據當地機關批准的計劃興建的建築物除外。)
- ii. Hakmilik tanah apabila dipecahkan kepada hakmilikstrata, pecahan hakmilik strata tersebut apabila sahaja bertukar hakmilik kepada seorang Bumiputera/Syarikat Bumiputera maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun kepada orang bukan Bumiputera/Syarikat bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri. (細分為分層業權時的業權將受以下所限制：—  
當業權轉讓予Bumiputra(本地人)或本地公司，除非取得國家政府機關事前同意，否則其不能出售、出租、承擔或轉讓予非本地人。)
- iii. Pecahan Hakmilik strata daripada hakmilik ini tidak boleh dijual atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun kepada bukan Warganegara/Syarikat Asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri. (除非取得國家政府機關事前同意，否則細分為分層的業權不能出售或轉讓予非公民/海外公司。)
- 註冊擁有人： JB Parade Sdn. Bhd. (誠如 貴集團所通知，JB Parade Sdn. Bhd. 為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有35.4%應佔權益)
- 產權負擔： 由Malayan Banking Berhad承擔

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C2.2 Thistle Port Dickson and a 9-hole golf course fronting onto Jalan Port Dickson – Pasir Panjang, KM16, Telok Kemang, Port Dickson, Negeri Sembilan, Malaysia	Thistle Port Dickson 為一幢 6 層高的酒店大樓，提供 251 間酒店房間及一個 9 洞的高爾夫球場（高爾夫球場用地為 18.77 公頃）。  Majlis Daerah Port Dickson 於一九九七年十二月二十九日發出入伙紙（參考編號 MDPD431/167/92/03）。	根據所提供的實際記錄，標的物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年達致的估用率分別約為 52%、58% 及 59%。3 年的平均水平約為 56.7%。	271,000,000 港元 (108,000,000 馬來西亞元 一億八百萬 馬來西亞林吉特)
標的物業位於 KM16, Jalan Port Dickson – Pasir Panjang, Telok Kemang, Port Dickson。	標的物業的土地使用權為永久（永久業權）。  向政府支付的年租金為 20,262 馬來西亞元。		(貴公司應佔 50.6% 權益： 137,000,000 港元)

## 附註：

- a) 估值基準為 Thistle Port Dickson 及一個 9 洞的高爾夫球場在其現況下永久業權權益的市值（以 Geran 84962/Lot 7251 及 Geran 84694/Lot 7253, Mukim of Pasir Panjang, District of Port Dickson, Negeri Sembilan 持有），實時交吉或以其他方式須受現時租約及與 Thistle 的現有管理協議所限，其業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 吾等向 Port Dickson Town Planning Department 作出的口頭查詢確認標的物業劃分為商業用途。
- c) 標的物業透過採納收入直接資本化法，並輔以採用直接比較法進行估值。我們的直接資本化法採納該物業的經營收入淨額，並按類似可資比較數字計算的可比較市場資本化利率予以資本化。直接比較法項下的可資比較銷售數字引用自 The Government Valuation and Property Services Department's (JPPH) Sale Database。
- d) 標的物業包括：
  - 251 間客房
  - 9 洞的高爾夫球場
  - 3 間餐廳（即馬來西亞廚房 – The Fresh、茶室及咖啡餐廳 – The Glass、中式餐廳 – The Chinese）
  - 一個大堂休息室 (The Steps)
  - 會議設施（一個宴會廳、活動前招待區及多間會議室）
  - 娛樂設施，其中包括游泳池、兒童戲水池、健身室及體育中心、水療中心、單車徑、兒童遊樂場、遊戲室、電影室及 2 個網球場
- e) 該建築在強化混凝土樓面以強化混凝土框架構建，加上強化混凝土平頂、磚牆及鋼化玻璃面板。





## 第C3類：貴集團在馬來西亞持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C3.1 Jalan BRP 6/10, Bukit Rahman Putra, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 3個分層辦公室  (始初業權) HS(D) 283618/PT 12456, Pekan Baru Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan	標的物業包括位於一列4層高露台商店/辦公室的首層的3個分層辦公室單位。  3個分層辦公室單位的總樓面積約為500.29平方米(5,385平方呎)，即	標的物業現時為空置。  標的物業的裝飾維修狀況良好。	<b>1,500,000</b> 港元 (590,000馬來西亞元 五十九萬 馬來西亞林吉特)  (貴公司應佔 44.3%權益： <b>660,000</b> 港元)
	單位編號	樓面面積 (平方米)	
標的物業位處吉隆坡市中心西北面約30公里。	1B 7B 11B	247.59 126.35 126.35	
	總計：	<u>500.29</u>	
	該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。		
	標的物業尚未獲發出個人分層業權。		

## 附註：

## a) 估值基準：

標的物業(即位於Jalan BRP 6/10, Bukit Rahman Putra的3個分層辦公室單位)在其現況下永久業權權益的市值(以始初業權viz. HS(D) 283618/PT 12456, Pekan Baru Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan持有)，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。

## b) 吾等向Town Planning Department of Shah Alam City Council作出的口頭查詢確認標的物業劃分為商業用途。

## c) 選址及服務

街道情況：

主要面向Jalan BRP 6/10, within Bukit Rahman Putra, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan。

服務：水電供應及電話線均連接至標的物業。推測此等設施可滿足現成發展物業目前及未來的需求。

鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。

- d) 標的物業所在大樓位於以強化混凝土架構於強化混凝土樓面填充抹灰磚牆並以緊扣的屋頂瓦片覆蓋。
- e) 標的物業內各單位的天花板及地板飾面一般分別為水泥灰泥及水泥抹灰／瓷磚／地毯。
- f) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業的總樓面面積(三個單位)約500.29平方米(5,385平方呎)為正確；
  - 就標的物業發出的業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對分層業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- g) The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia註冊估值師Lee Hooi San女士於二零一三年一月十四日對1B室及7B室進行內部視察，並僅對11B室進行外部視察。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- i) 法律詳情

向Registry of Land Titles of Selangor Darul Ehsan查核的資料摘錄如下：

業權編號：	HS(D) 283618
地段編號：	PT 12456
分區：	Rawang
地區：	Gombak
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	永久業權
臨時土地面積：	2,647平方米
年租金：	5,453.00馬來西亞元
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
權益限制：	無
註冊擁有人：	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C3.2 Phase 6A and 6B, Bukit Rahman Putra, Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 388個低造價住宅  (始初業權) HS(D) 31905/PT 13196, HS(D) 31907/PT 13198及HS(D) 31909/PT 13200,全部位於 Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan.  該物業位處吉隆坡市中心西北面約30公里。	標的物業包括位於26幢5層高唐樓內的388個低造價住宅。  388個低造價住宅的總樓面面積約為25,232平方米(約271,600平方呎,即每個單位700平方呎)。  該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。  標的物業尚未獲發出個人分層業權。	標的物業為空置。  標的物業的外部裝飾維修狀況良好。	<b>41,000,000</b> 港元 (16,300,000馬來西亞元 一千六百三十萬 馬來西亞林吉特)  (貴公司應佔 44.3%權益： <b>18,000,000</b> 港元)

## 附註：

## a) 估值基準：

標的物業(即位於Bukit Rahman Putra 6A及6B座內的388個低造價住宅)在各自其現況下永久業權權益的市值(以始初業權 viz. HS(D) 31905/PT 13196, HS(D) 31907/PT 13198及HS(D) 31909/PT 13200持有)，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。

## b) 吾等向Town Planning Department of Shah Alam City Council作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途。

## c) 吾等向Housing Division of the State Secretary of Selangor作出的口頭查詢顯示低造價住宅的上限售價定為每個單位42,000馬來西亞元。

## d) 選址及服務

街道情況：

標的物業位處南北高速公路的東面外。

服務：

6A座

水電供應及電話線均連接至標的物業。推測此等設施可滿足現成發展物業目前及未來的需求。

6B座

水電供應及電話線由鄰近社區提供，並可就此作出申請。推測此等設施可滿足現成發展物業目前及未來的需求。

鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。

- e) 標的物業以強化混凝土架構於強化混凝土樓面填充抹灰磚牆，加上斜的木材屋頂以金屬甲板屋面覆蓋。
- f) 標的物業內各單位的天花板及地板飾面一般分別為水泥灰泥及水泥抹灰／瓷磚。
- g) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業的總樓面面積約25,232平方米為正確；
  - 就標的物業發出的分層業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對分層業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- h) Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia註冊估值師Lee Hooi San女士已於二零一三年一月十四日進行外部視察。
- i) 標的物業本質上透過採用由State Secretary of Selangor訂定的上限售價進行估值，即每個單位42,000馬來西亞元。
- j) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- k) 法律詳情

由 貴集團所提供的業權註冊文件如下：

業權編號	地段編號	臨時土地面積 (平方米)	年租金 (馬來西亞元)
HS(D) 31905	PT 13196	6,908	12,493.00
HS(D) 31907	PT 13198	2,639	4,773.00
HS(D) 31909	PT 13200	6,249	12,430.00

上述業權的常用資料如下：

分區：	Rawang
地區：	Gombak
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	永久業權
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk rumah pangsa. (該土地將僅用作住宅)
權益限制：	無
註冊擁有人：	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C3.3 West Tower and East Tower of The Oval, located along Lorong Kuda, Kuala Lumpur, Malaysia 115個服務式住宅  (始初業權) Geran 53088/Lot 327及 Geran 71995/Lot 388，全部位於Seksyen 63, Bandar Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur內  標的物業位於金三角區內，可由吉隆坡市中心各地區經過直接連接至Lorong Kuda的Jalan Binjai及Jalan Stonor等公路方便到達。	標的物業包括位於2座41層高大樓的115個服務式住宅。  各份買賣協議所載115個服務式住宅的總樓面面積約為44,692平方米。  該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。  標的物業尚未獲發出個人分層業權。  向政府支付的年租金為32,845馬來西亞元。	東座的37個單位及西座的17個單位現時已出租予多名人士，其餘單位大部份為空置。  標的物業的裝飾維修狀況良好。	<b>1,256,000,000</b> 港元 (501,000,000馬來西亞元 五億一百萬 馬來西亞林吉特)  (貴公司應佔 44.3%權益： <b>556,000,000</b> 港元)

## 附註：

## a) 估值基準：

標的物業(按個人單位基準)全部位於Seksyen 63, Bandar Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur在其各自現況下永久業權權益的市值，以始初業權viz. Geran 53088/Lot 327及Geran 71995/Lot 388持有，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。

## b) 吾等向Town Planning Department of Kuala Lumpur City Council作出的口頭查詢確認標的物業劃分為商業用途。

- c) 選址及服務
- 街道情況： 標的物業位處Lorong Kuda
- 服務： 水電供應及電話線均連接至標的物業。
- The Oval East Tower的樓宇管理及維修由Oval KL-East Tower Management Office進行及業主Titan Dabut Sdn Bhd管理The Oval West Tower。每月會就所提供的服務向標的物業收取每平方米0.50馬來西亞元的服務費及償債基金。
- 鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。
- 設施： 游泳池、兒童游泳池、日光浴躺椅、桑拿室、蒸氣室、兒童遊樂場、功能區、健身房、景觀花園、及24小時保安
- d) 標的物業以強化混凝土框架、強化混凝土地板及混凝土平屋頂構建。
- e) 標的物業內各單位的天花板和地板飾面一般為水泥灰泥／薄塗層及進口大理石／瓷磚／木條。
- f) 根據日期均為二零零七年四月二十日的各份買賣協議，標的物業的實益擁有人為Titan Debut Sdn Bhd（誠如 貴集團所通知，Titan Debut Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益）。吾等僅獲提供各份協議有限的部分副本。
- g) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業(115個單位)的總樓面面積為44,692平方米為正確；
  - 標的物業將獲發出115項個人分層業權；
  - 就標的物業發出的分層業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對分層業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- h) Chan Siang Li女士, B. (Hons) Property Management已於二零一三年一月十五日進行內部視察。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

## j) 法律詳情

於二零一三年一月十一日向Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Land Office查核的資料摘錄：

業權編號	地段編號	業權用地 面積 (平方米)	年租金 (馬來西亞元)	背書
Geran 53088	327	3,266	15,024.00	i. Oval Residences Sdn. Bhd.私自提出中止於二零零六年四月二十七日登記的訴訟手續(參見匯報No. 4670/2006)。
				ii. Titan Debut Sdn. Bhd.私自提出中止於二零零七年十一月六日登記的訴訟手續(參見匯報No. 16050/2007)。
				iii. Alliance Bank Malaysia Berhad私自提出中止於二零一一年六月二十九日登記的訴訟手續(參見匯報No. 10623/2011)。
Geran 71995	388	3,874	17,821.00	i. Oval Residences Sdn. Bhd.私自提出中止於二零零六年四月二十七日登記的訴訟手續(參見匯報No. 4670/2006)。
				ii. Titan Debut Sdn. Bhd.私自提出中止於二零零七年十一月六日登記的訴訟手續(參見匯報No. 16050/2007)。
				iii. Alliance Bank Malaysia Berhad私自提出中止於二零一一年六月二十九日登記的訴訟手續(參見匯報No. 10623/2011)。

上述業權的常用資料如下：

Seksyen :	63
市鎮 :	Bandar Kuala Lumpur
地區 :	Kuala Lumpur
州份 :	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期 :	永久業權
土地使用類別 :	Bangunan (樓宇)
明確情況 :	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bertingkat bagi tujuan pangsapuri servis sahaja(該土地將僅用作服務式住宅的多層商業樓宇)
權益限制 :	無列明
註冊擁有人 :	Oval Suites Sdn. Bhd. (誠如 貴集團所通知，Oval Suites Sdn Bhd為標的物業的發展商，而個人單位的分層業權尚未獲發出。)

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值	
C3.4	<p>Pangsapuri Kos Rendah AC4 located along Jalan Taman Sri Sentosa, Malaysia 18個低造價住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PN32695/M1/6/61</li> <li>• PN32695/M1/6/63</li> <li>• PN32695/M1/14/158</li> <li>• PN32695/M1/15/172</li> <li>• PN32695/M2/5/225</li> <li>• PN32695/M2/6/237</li> <li>• PN32695/M2/8/256</li> <li>• PN32695/M2/14/312</li> <li>• PN32695/M2/15/321</li> <li>• PN32695/M3/8/406</li> <li>• PN32695/M3/9/413</li> <li>• PN32695/M3/11/434</li> <li>• PN32695/M3/14/463</li> <li>• PN32695/M4/9/583</li> <li>• PN32695/M3/9/413</li> <li>• PN32695/M4/12/623</li> <li>• PN32695/M4/14/641</li> <li>• PN32695/M4/14/646</li> </ul> <p>在該 Mukim of Petaling, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur之內</p> <p>標的物業位處Jalan Taman Sri Sentosa北面旁邊。該物業位 處吉隆坡市中心西南面約11 公里。</p>	<p>標的物業包括位於4座(A至D座) 15層高公寓內的18個低造價住宅 單位。</p> <p>18個低造價住宅單位的總樓面面 積約為1,044平方米，即每個單位 624平方呎。</p> <p>該地皮的土地使用權為99年租賃 權益，將於二零八五年四月十七 日屆滿。</p> <p>標的物業已獲發出個人分層業 權。</p>	<p>標的物業現時為空置。</p> <p>標的物業的裝飾維修狀況良好。</p>	<p><b>1,900,000</b> 港元 (756,000馬來西亞元 七十五萬六千 馬來西亞林吉特)</p> <p>(貴公司應佔 44.3%權益： <b>840,000</b> 港元)</p>

## 附註：

## a) 估值基準：

標的物業(即 Pangsapuri Kos Rendah AC 4 內的 18 個單位低造價住宅)未屆滿 72 年租賃權益的市價，以下列持有：

- Pajakan Negeri 32695/M1/6/61
- Pajakan Negeri 32695/M1/6/63
- Pajakan Negeri 32695/M1/14/158
- Pajakan Negeri 32695/M1/15/172
- Pajakan Negeri 32695/M2/5/225
- Pajakan Negeri 32695/M2/6/237
- Pajakan Negeri 32695/M2/8/256
- Pajakan Negeri 32695/M2/14/312
- Pajakan Negeri 32695/M2/15/321
- Pajakan Negeri 32695/M3/8/406
- Pajakan Negeri 32695/M3/9/413
- Pajakan Negeri 32695/M3/11/434



- Pajakan Negeri 32695/M3/14/463
- Pajakan Negeri 32695/M4/9/583
- Pajakan Negeri 32695/M3/9/413
- Pajakan Negeri 32695/M4/12/623
- Pajakan Negeri 32695/M4/14/641
- Pajakan Negeri 32695/M4/14/646

全部位於 Mukim of Petaling, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 內在其各自現況下實時交吉並須受其分層業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

- b) 吾等向 Town Planning Department of Kuala Lumpur City Council 作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途。
- c) 吾等向 Housing Division of the State Secretary of Selangor 作出的口頭查詢顯示低造價住宅的上限售價定為每個單位42,000馬來西亞元。
- d) 選址及服務

街道情況： 標的物業位處 Jalan Taman Sri Sentosa

服務： 水電供應及電話線均連接至標的物業。

Pangsapuri Kos Rendah AC 4 的樓宇管理及維修由 Badan Pengurusan Bersama Pangsapuri Kos Rendah AC4 進行。每月會就所提供的服務向標的物業收取每個單位50馬來西亞元的服務費及償債基金。

鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭

- e) 標的物業於強化混凝土架構以強化混凝土樓面，緊扣的木材屋頂覆蓋構建。
- f) 標的物業內各單位的天花板及地板飾面一般分別為水泥灰泥及水泥抹灰／瓷磚。
- g) Chan Siang Li 女士, B. (Hons) Property Management 已於二零一三年一月十五日進行內部視察。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

## i) 法律詳情

於二零一三年一月十日向 Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Land Office 查核的摘錄：

編號	分層業權編號	樓面面積 (平方米)
1.	Pajakan Negeri 32695/M1/6/61	58
2.	Pajakan Negeri 32695/M1/6/63	58
3.	Pajakan Negeri 32695/M1/14/158	58
4.	Pajakan Negeri 32695/M1/15/172	58
5.	Pajakan Negeri 32695/M2/5/225	58
6.	Pajakan Negeri 32695/M2/6/237	58
7.	Pajakan Negeri 32695/M2/8/256	58
8.	Pajakan Negeri 32695/M2/14/312	58
9.	Pajakan Negeri 32695/M2/15/321	58
10.	Pajakan Negeri 32695/M3/8/406	58
11.	Pajakan Negeri 32695/M3/9/413	58
12.	Pajakan Negeri 32695/M3/11/434	58
13.	Pajakan Negeri 32695/M3/14/463	58
14.	Pajakan Negeri 32695/M4/9/583	58
15.	Pajakan Negeri 32695/M3/9/413	58
16.	Pajakan Negeri 32695/M4/12/623	58
17.	Pajakan Negeri 32695/M4/14/641	58
18.	Pajakan Negeri 32695/M4/14/646	58

上述業權的常用資料如下：

地段編號：	39915
分區：	Petaling
州份：	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期：	於二零八五年四月十七日屆滿的99年租賃權益
註冊擁有人：	Bedford Development Sdn Bhd(誠如 貴集團所通知，Bedford Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C3.5 Unit No. 17-3A and Unit No. L-04, 3 Kia Peng Serviced Apartments, Lot 1286 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia	標的物業包括位於28層高樓宇(名為3 Kia Peng Serviced Apartments) 17樓的3+2睡房服務式住宅及3樓的辦公室。  服務式住宅的分層樓面面積為272平方米。此單位獲分配2個停車位。  辦公室的分層樓面面積為674平方米。此辦公室連帶134個附屬單位，包括：-	服務式住宅現時為空置。  辦公室(目前作為健身中心)由Club Performance Systems (M) Sdn Bhd估用及管理。  兩個單位的裝飾維修狀況良好。  就估值工作而言，吾等已排除健身中心的所有配件及設備，並已假設此辦公室地段毋需限制作任何正式商業用途，可由該單位自由進出Menara HLA及3 Kia Peng。  就停車位而言，吾等已按無附帶任何產權負擔的基準(即可銷售及出租予任何個別人士)進行估值，並已具體地排除與3 Kia Peng Serviced Apartments的管理公司作出的全部現有安排。	37,000,000 港元 (14,700,000 馬來西亞元 一千四百七十萬 馬來西亞林吉特)  (貴公司應佔 50.6% 權益： 19,000,000 港元)
Geran 43969/M1-B/17/91 及 Geran 43969/M1/3/9，全部位於 Lot 1286 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 內。  標的物業位於金三角區內，可由吉隆坡市中心各地區經過直接連接至 Jalan Kia Peng 的 Jalan Pinang 及 Jalan Stonor 等公路方便到達。	1) 129 個停車位；  2) 2 個位於3樓的開放式露台；及  3) 地庫的3間雜物房。  該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。  標的物業尚未獲發出個人分層業權。		

## 附註：

## a) 估值基準：

3 Kia Peng 內標的物業永久業權權益的市值，以下列持有：

- Geran 43969/M1-B/17/91 (For Unit No. 17-3A, 3 Kia Peng)
- Geran 43969/M1/3/9 (For Unit No. L-04, 3 Kia Peng)

位於 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 在其現況下實時交吉並須受其分層業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

## b) 吾等向 Town Planning Department of Kuala Lumpur City Council 作出的口頭查詢確認標的物業劃分為商業用途。

- c) 選址及服務
- 街道情況： 標的物業位處Jalan Kia Peng旁。
- 服務： 水電供應及電訊設施均連接至標的物業。
- 3 Kia Peng的樓宇管理及維修由3 Kia Peng Management Corporation進行。標的物業須就所提供服務被徵收每月服務費及償債基金合共3,645.90馬來西亞元。
- 鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。
- 設施： 游泳池、兒童游泳池、水療中心、健身中心、桌球室、多功能廳、兒童遊樂場、健身室、景觀花園及24小時保安
- d) 標的物業以強化混凝土框架填入粘土牆構建，連同水泥抹灰、強化混凝土地板及強化混凝土平頂。
- e) 標的物業的天花板及地板飾面一般分別為抹灰天花板／薄塗層及進口大理石／瓷磚／木條／地毯。
- f) 標的物業的實益擁有人為Kia Peng Development Sdn. Bhd.。(誠如 貴集團所通知，Kia Peng Development Sdn. Bhd.為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有50.6%應佔權益)
- g) Chan Siang Li女士, B. (Hons) Property Management已於二零一三年一月十七日進行內部視察。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

## i) 法律詳情

於二零一三年一月二十二日向Wilayah Persekutuan Land Office查核的資料摘錄：

編號	分層業權編號	樓面面積 (平方米)	附屬單位
1.	Geran 43969/M1/3/9	674	A12, A15, A13, A14, A19, A24, A25, A34, A35, A44, A45, A48, A49, A52, A53, A84, A85, A86, A87, A88, A89, A90, A91, A92, A93, A94, A95, A96, A97, A98, A99, A100, A101, A102, A103, A104, A105, A106, A107, A108, A109, A110, A111, A112, A113, A114, A115, A116, A117, A118, A119, A120, A125, A126, A127, A135, A136, A140, A141, A142, A149, A150, A160, A161, A162, A185, A186, A221, A222, A223, A224, A225, A226, A227, A228, A229, A230, A231, A232, A233, A234, A243, A244, A245, A246, A247, A248, A253, A270, A271, A272, A273, A279, A280, A281, A282, A290, A291, A292, A293, A294, A312, A330, A331, A332, A333, A334, A335, A336, A349, A350, A371, A377, A382, A383, A384, A390, A391, A394, A395, A396, A435, A436, A437, A438, A439, A442, A443, A451, A454, A455, A465, A467, A468
2.	Geran 43969/M1- B/17/91	272	A369, A370, A634, A635
地段：	Lot 1286 Seksyen 57		
市鎮：	Bandar Kuala Lumpur		
州份：	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur		
租期：	永久業權		
土地用途類別：	Bangunan (樓宇)		
明確情況：	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan (該用地將用作商業樓宇)		
註冊擁有人：	Amtrustee Berhad (誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Amtrustee Berhad為Kia Peng Development Sdn. Bhd.持有。Kia Peng Development Sdn. Bhd.為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有50.6%應佔權益。)		

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C3.6	No. 4, Jalan Bayan 34 and No.28 Jalan Bayan 65, Taman Megah Ria, 81750 Masai, Johor Darul Takzim, Malaysia	標的物業由2層低造價平房的2個 單位組成。  向政府支付的年租金分別為18.00 馬來西亞元及36.00馬來西亞元。	<b>250,000</b> 港元 (100,000馬來西亞元 十萬馬來西亞林吉特)
	GRN 284165/Lot 31999 and GRN 281469/Lot 31488, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim	該地皮的土地使用權為永久(永 久業權)。	(貴公司應佔 44.3%權益： <b>110,000</b> 港元)
	標的物業位處Taman Megah Ria, Masai內。該物業位於 Johor Bahru市中心東北面約 20公里。		

## 附註：

a) 估值基準為Taman Megah Ria內2層低造價平房的2個單位(均位於Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim內)在其各自現況下永久業權權益的市值(以GRN 284165/Lot 31999及GRN 281469/Lot 31488持有)，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

b) 如業權文件所規定，標的物業劃分為住宅。

c) 選址及服務

外形： Lot 31999 (No. 4)為長方形的中間單位

Lot 31488 (No. 28)為近乎長方形呈斜角面的角落單位。

街道情況： Lot 31999 (No. 4)及Lot 31488 (No. 28)分別面向Jalan Bayan 34及Jalan Bayan 65。

服務： 水電供應及電訊設施互相連接。Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)為此地區提供常用公共服務。

鄰近設有公共交通可供乘搭。

- d) 標的物業以強化混凝土框架填入空心牆構建，連同以瓦楞石棉板覆蓋的木材屋頂。
- e) 標的物業的天花板及地板飾面一般分別為及水泥抹灰／水泥板及水泥塗層。
- f) 標的物業的裝飾維修狀況欠佳。該等單位已被棄置，並無任何維修及可見人為破壞。
- g) Ahmad Humaizi Bin Ismail先生B.Sc. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十日進行外部視察。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- i) 於二零一三年一月十日及十四日向Johor Land Registry in Kota Iskandar, Nusajaya查核的資料摘錄：

業權編號	地段編號	名義土地面積	年租金
GRN 284165	Lot 31999	68平方米	18.00馬來西亞元
GRN 281469	Lot 31488	175平方米	36.00馬來西亞元

除另有列明外，上述權證的常用資料如下：

- 分區： Plentong
- 地區： Johor Bahru
- 州份： Johor Darul Takzim
- 租期： 永久業權
- 土地使用類別： Bangunan (樓宇)
- 明確情況：
- i. Tanah ini hendaklah digunakan untuk sebuah Rumah Kediaman Jenis Kekal, dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan. (該土地將根據當地政府機關批准的計劃用作永久房住宅。)
  - ii. Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan/dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan. (所有該活動造成的垃圾及污染須於機關提供的正式棄置地點棄置。)
  - iii. Segala dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Bekenan hendaklah dipatuhi. (必須遵守由機關不時引入的任何條款及條件。)

- 權益限制：
- Lot 31999
- i. Tuan tanah selepas Nama Pemaju tidak boleh menjual, memajak atau memindahmilik tanah ini dengan apa cara sekali pun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjual tanah ini tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri. (土地擁有人(不包括發展商)並不獲准以任何方式出售、出租或轉讓，包括未獲國家機關同意下以協議方式出售／銷售。)

Lot 31488

- i. Tuan tanah (selepas nama pemaju……)tidak boleh menjual, memajak atau memindahmilik tanah ini dengan apa cara sekali pun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjual tanah ini tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri. (地主(以發展商名下……)並不獲准以任何方式出售、出租或轉讓，包括未獲國家機關同意下以協議方式出售／銷售。)
- ii. Tuan tanah hanya dibenarkan menggadaikan/mencagar tanahnya sekali sahaja kepada Kerajaan atau Badan-Badan Berkanun atau mana-mana bank yang berdaftar di Malaysia atau sumber-sumber kewangan yang bergabung dengan Bank-Bank tersebut. Tuan tanah apabila hendak menggadaikan atau mencagarkan tanahnya bagi kali yang kedua dan berikutnya hendaklah terlebih dahulu mendapat kebenaran Penguasa Negeri. (地主僅獲准對其土地向政府或任何法定機構或於馬來西亞註冊的銀行或任何取得自上述銀行的財政來源作出一次承擔。地主須於第二次及往後向銀行承擔前取得 State Superintendent的同意)

註冊擁有人：

Lot 31999

PJ Corporate Park Sdn Bhd(誠如 貴集團所通知，PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)

Lot 31488

Malaysia Pacific Development Co. Sdn. Bhd. (目前名為 PJ Corporate Park Sdn Bhd)(誠如 貴集團所通知，為 PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)

背書：

Lot 31999

Rumah Kos Rendah  
(低造價房屋)



## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值	
物業	概況及年期	估用詳情		
C3.7	<p>No. 17, Jalan Murai 8 and No. 31 Jalan Kedidi 3, Nos. 7 and 15, Jalan Kedidi 8, No. 12 Jalan Kedidi 10, Nos. 6, 8, 10, 14, 16, 26, 28, 30, 31 and 35 Jalan Kedidi 13, Nos. 23 and 41 Jalan Kedidi 14, Pantai Sepang Putra, Sg Pelek, Selangor, Malaysia</p> <p>1棟未售單層洋樓及16間未售單層低造價排屋</p> <p>HSD 24975/Lot PT 8664, HSD 25475/Lot PT 6309, HSD 25476/Lot PT 6310, HSD 25477/Lot PT 6311, HSD 25482/Lot PT 6316, HSD 25483/Lot PT 6317, HSD 25485/Lot PT 6319, HSD 25486/Lot PT 6320, HSD 25487/Lot PT 6321, HSD 25501/Lot PT 6336, HSD 25510/Lot PT 6346, HSD 25391/Lot PT 6223, HSD 25389/Lot PT 6221, HSD 25383/Lot PT 6215, HSD 25324/Lot PT 6155, HSD 25262/Lot PT 6092 及 HSD 25266/Lot PT 6096</p> <p>全部位於 Mukim and District of Sepang, State of Selango 內</p>	<p>Pantai Sepang Putra 為一個位於 Bagan Lalang, Sepang 內的大型綜合住宅發展項目，離馬來西亞首都吉隆坡以南約 70 公里。</p> <p>標的物業鄰近 Sg Pelek 鄉鎮南面，可經 Sg Pelek-Tg Sepat 公路及 Pantai Sepang Putra 內支路方便到達。</p> <p>一幢 3 房的單層共管式排屋已落成，並獲發出臨時入伙紙。</p> <p>共管式排屋的土地及總建築面積約為 139.35 平方米及 65.03 平方米。</p> <p>16 個 3 房的單層低造價排屋單位已落成，並獲發出臨時入伙紙。</p> <p>16 幢低造價排屋的總土地面積約為 1,665.1 平方米。每幢低造價排屋的總建築面積約為 60.39 平方米。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。</p> <p>向州政府支付的年租金為每個 46.00 馬來西亞元。</p>	<p>標的物業現時為空置。</p> <p>標的物業的外部裝飾維修狀況良好。</p>	<p><b>1,900,000 港元</b> (755,000 馬來西亞元 七十五萬五千 馬來西亞林吉特)</p> <p>(貴公司應佔 21.0% 權益： <b>400,000 港元</b>)</p>

附註：

a) 地址：

地段編號	地址
Lot PT 8664	No. 17, Jalan Murai 8, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6309	No. 30, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6310	No. 28, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6311	No. 26, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6316	No. 16, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6317	No. 14, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6319	No. 10, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6320	No. 8, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6321	No. 6, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6336	No. 23, Jalan Kedidi 14, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6346	No. 41, Jalan Kedidi 14, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6223	No. 31, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6221	No. 35, Jalan Kedidi 13, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6215	No. 12, Jalan Kedidi 10, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6155	No. 31, Jalan Kedidi 3, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6092	No. 7, Jalan Kedidi 8, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor
Lot PT 6096	No. 15, Jalan Kedidi 8, Pantai Sepang Putra, 43950 Sg Pelek, Selangor

- b) 估值基準為該等物業在其各自現況下永久業權權益的市值，以上述個人業權Mukim and District of Sepang, State of Selangor持有，實時交吉並須受業權所限，無附帶產權負擔及可登記。
- c) 標的物業的現時用途為住宅。
- d) 吾等向Bahagian Lembaga Perumahan, Setiausaha Negeri Selangor (Housing Division of the State Secretary of Selangor)作出的口頭查詢顯示低造價排屋的上限售價定為每個單位42,000馬來西亞元(約110,000港元)。
- e) 共管式排屋的樓齡約為10年，而低造價排屋則約為6年。
- f) 標的物業現時獲提供基本基礎設施及公共服務，包括水電、電話線、支路、排水及污水處理和其他配套設施。
- g) 低造價排屋本質上採用上限售價進行估值，乃由State Secretary of Selangor釐定為每個單位42,000馬來西亞元。
- h) 所有業權均向The East Asiatic Company (M) Bhd登記。誠如 貴集團所通知，The East Asiatic Company (M) Bhd現更名為「Hap Seng Consolidated Berhad」。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為Vintage Heights Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad、Hap Seng Consolidated Berhad及獨立於 貴集團之其他人士組成之合營企業。Vintage Heights Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有21.0%應佔權益。
- i) Simon Wong先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十五日對標的物業進行外部視察。
- j) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

## k) 法律詳情

貴集團所提供的已登記文件資料摘錄如下：

業權編號	地段編號	臨時土地面積 (平方米)	年租金 (馬來西亞元)
HSD 24975	Lot PT 8664	139.35	46.00
HSD 25475	Lot PT 6309	102.2	46.00
HSD 25476	Lot PT 6310	102.2	46.00
HSD 25477	Lot PT 6311	102.2	46.00
HSD 25482	Lot PT 6316	102.2	46.00
HSD 25483	Lot PT 6317	102.2	46.00
HSD 25485	Lot PT 6319	102.2	46.00
HSD 25486	Lot PT 6320	102.2	46.00
HSD 25487	Lot PT 6321	102.2	46.00
HSD 25501	Lot PT 6336	102.2	46.00
HSD 25510	Lot PT 6346	102.2	46.00
HSD 25391	Lot PT 6223	102.2	46.00
HSD 25389	Lot PT 6221	127.7	46.00
HSD 25383	Lot PT 6215	102.2	46.00
HSD 25324	Lot PT 6155	102.2	46.00
HSD 25262	Lot PT 6092	106.6	46.00
HSD 25266	Lot PT 6096	102.2	46.00

上述業權的常用資料如下：

分區：	Selangor
地區：	Selangor
州份：	Selangor
租期：	永久業權
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
權益限制：	無
註冊擁有人：	The East Asiatic Company (M) Bhd

(誠如 貴集團所通知，The East Asiatic Company (M) Bhd 現更名為「Hap Seng Consolidated Berhad」。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為Vintage Heights Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad、Hap Seng Consolidated Berhad及獨立於 貴集團之其他人士組成之合營企業。Vintage Heights Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有21.0%應佔權益。)

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C3.8 Developer's Plot No. 122, Phase 4C Address No. 2, Jalan KE 9/1B1K, Emerald West, Rawang, Selangor, Malaysia 1棟未售2層高半獨立式住宅	大型持續興建的綜合住宅發展項 目的Emerald West位於Rawang鎮 的西郊內，離馬來西亞首都吉隆 坡以北約30公里。	標的物業於吾等進行視察時為空 置。	<b>11,000,000</b> 港元 (4,400,000馬來西亞元 四百四十萬 馬來西亞林吉特)
Developer's Plot Nos. 23A, 25 to 29 及 36 to 39, Phase 2F, Emerald West, Rawang, Selangor, Malaysia 10棟未售 獨立式住宅	一幢4房的2層高 半獨立式住宅 已落成及獲發出Amberley Residential Precinct項下C類的標準 發展商的設計及工程的完工與合 規證明書。		(貴公司應佔 22.2%權益： <b>2,400,000</b> 港元)
標的物業位於Rawang郊區 內，可經由Rawang-Batang Berjuntai公路及Emerald West 內支路方便到達。	半獨立式住宅的土地及建築面積 約為374.31平方米及209.12平方 米。		
	10幢獨立式住宅已準備進行建設 工程。		
	10個獨立式住宅的土地總面積約 為4,571.57平方米。		
	該地皮的土地使用權為永久(永 久業權)。		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其各自現況下永久業權權益的市值，以始初業權viz. GRN 51712/Lot 934 及 GRN 52772/Lot 1286, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor持有，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 標的物業的現時用途為住宅。
- c) 半獨立式房屋的樓齡大約少於一年。
- d) 根據Emerald West經審批的地盤圖則，目前規劃或劃分用途為住宅。
- e) 半獨立式房屋為新落成，狀況良好。標的物業現時獲提供基本基礎設施及公共服務，包括水電、電話線、支路、排水與污水處理及其他配套設施。

- f) 根據從Registry of Land Titles Selangor獲得的業權，Lots 934 及 1286的註冊擁有人為Hong Bee Realty Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，標的物業由Hong Bee Realty Sdn Bhd為Promakmur Development Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。始初業權的有關詳情如下：

租期：	永久業權
土地用途：	樓宇
產權負擔：	由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔

- g) 根據日期為二零零零年五月三十一日的買賣協議及日期為二零零三年四月二十五日的第五份補充協議，Emerald West開發土地及標的物業的實益擁有人為Promakmur Development Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，Promakmur Development Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。

- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

- i) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：

- 標的物業的總臨時土地面積374.31平方米及4,571.57平方米為正確；
- 標的物業將獲發出11份個人可登記業權文件；
- 就標的物業發出的業權將連帶永久業權年期；及
- 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。

- j) Yong Heng Yuen先生(CBRE Malaysia副總裁)已於二零一三年一月十六日進行外部視察。

## 第C4類：貴集團在馬來西亞發展中的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C4.1 Commerce One, Part of PM 8254/Lot 45788, Locality of Batu 5, Jalan Klang Lama, Mukim of Petaling and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia  標的物業位於吉隆坡市中心 東北面約10公里的吉隆坡 Jalan Klang Lama 外的 Bedford Business Park。	標的物業包括一幅商業土地，地 盤面積約為4,634平方米。  名為Commerce One的標的物業為 商業發展項目，包括21層高辦公 大樓，連同7層高的多層及地庫 停車場。  於落成時，Commerce One將包括 總出售面積約20,505平方米及合 共465個停車位。  據悉，Commerce One將於二零一 三年七月落成。  該地皮的土地使用權為於二零 六年十一月八日屆滿的99年租賃 權益。  向政府支付的年租金(始初業權) 為15,987.30馬來西亞元。	標的物業於吾等進行視察時正處 於後期施工階段。	<b>130,000,000</b> 港元 (52,000,000馬來西亞元 五千二百萬 馬來西亞林吉特)  (貴公司應佔 44.3%權益： <b>58,000,000</b> 港元)

## 附註：

- 估值基準為標的物業(即位於吉隆坡 Jalan Klang Lama 外的 Bedford Business Park Commerce One 在其現況下的 94 年未屆滿租賃權益)的市值(以 Part of PM 8254/Lot 45788, Locality of Batu 5, Jalan Klang Lama, Mukim of Petaling and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 持有)，受惠於其新發展審批，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- 標的物業劃分為商業用途。
- 標的物業的 21 層分層辦公大樓已獲 Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) 發出日期為二零一一年四月二十二日的最新發展指令(參考編號 No. (111)dIm.DBKL.JPRB.10872/84T(OSC(B) A13S3100817-028)) 審批。
- 標的項目(由 151 個辦公室單位及一個零售單位可銷售總面積約 14,754 平方米組成)的已售出部分已訂約出售，總代價約為七千二百萬馬來西亞元。在達致吾等對標的物業資本值的意見時，吾等已考慮到該等部分的代價。
- 貴集團已明確指示吾等從估值中排除迄今開賬的金額(從上述已售出單位)，但包括(扣除)已證明的金額(於獲得上述合約/所產生成本的已證明詳情)。

- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為六千六百五十萬馬來西亞元，而直至二零一三年一月三十一日招致的建築成本約為三千七百二十萬馬來西亞元。
- g) 吾等認為建議發展項目假設剛落成的總發展值為一億五百三十萬馬來西亞元。
- h) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業的可銷售總面積20,505平方米為正確；
  - 標的物業將於工程竣工時獲發出多份分層業權；
  - 就標的物業發出的業權將連帶99年租賃權益；及
  - 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- i) Chia Chin Phang先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十四日對標的物業進行外部視察。
- j) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- k) 法律詳情(始初業權)

於二零一三年一月二十二日向Registry of Land Titles, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur查核的資料摘錄：

業權編號：	PM 8254
地段編號：	Lot 45788
地區：	Batu 5, Jalan Klang Lama
分區：	Petaling
地區：	吉隆坡
州份：	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期：	於二零一六年十一月八日屆滿的99年租賃權益
業權土地面積：	4,634平方米
年租金：	15,987.30馬來西亞元
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan kedai dan pejabat sahaja. (該土地將用作設計為商店及辦公室用途的商業樓宇。)
權益限制：	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, dicagar atau digadai tanpa kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. (該土地不得未經Federal Territories Land Executive Committee同意轉讓、出租、承擔或按揭。)
註冊擁有人：	Bedford Industrial Development Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Bedford Industrial Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
背書：	無
產權負債：	無

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C4.2 位於 Damansara Town Centre (DTC), Kuala Lumpur GRN 74955/Lot 58303 Mukim and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia Damansara City 發展項目	<p>標的地皮包括一幅商業土地，地盤面積約為32,450平方米。</p> <p>名為 Damansara City 的標的物業為綜合發展項目，包括辦公大樓A及B座、服務式住宅、零售商場、精品酒店及多層/地庫停車場。</p>	<p>標的物業於吾等進行視察時正處於不同施工階段。</p> <p>多層/地庫停車場目前在興建中，而建設工程處於不同後期階段。</p>	<p><b>978,000,000 港元</b> (390,000,000 馬來西亞元 三億九千萬 馬來西亞林吉特)</p> <p>(貴公司應佔 44.3% 權益： <b>433,000,000 港元</b>)</p>
<p>標的物業位於 Damansara Town Centre (DTC) 內，離吉隆坡市中心以西約5公里的 Sprint Highway 東北面外</p>	<p>在吾等進行視察期間，吾等注意到已進行及完成整個基礎設施工程、打樁工程(筏式地基)及連續鑽孔樁擋土牆，連同完工的多層地庫，橫跨8英畝地盤的整個地皮。</p> <p>發展商已設計及興建 Damansara City 作為單一綜合發展項目，其中5個組成部分位於平台，而停車場設施實際上由整個發展項目共用。</p> <p>項目及基礎設施的出入口亦為配合整個發展項目而設計及興建。</p> <p>於完成多個組成部分的基礎平台後，發展商將分配5個組成部分予5間不同公司，以及將停車場部分分配予另一間公司。</p>		



於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情
	Damansara City將有總建築面積約214,795平方米以及合共2,743個停車位。	
		建築面積 (平方米)
	辦公大樓A座	59,212
	辦公大樓B座	29,190
	服務式住宅	67,440
	零售商場	26,153
	精品酒店	32,800
	<b>總計</b>	<b><u>214,795</u></b>
	據悉，發展項目第一期(服務式住宅及地庫/多層停車場)將於二零一四年三月落成，而發展項目第二期(辦公大樓A及B座、零售商場及精品酒店)將於二零一五年五月落成。	
	該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。	
	向政府支付的年租金為111,953馬來西亞元。	

**附註：**

- a) 估值基準為標的物業(即Damansara City Development located within Damansara Town Centre (DTC), Kuala Lumpur)在其現況下永久業權權益的市值(以GRN 74955/Lot 58303, Mukim and District of Kuala Lumpur, WP Kuala Lumpur持有)，須受下文附註(d)所載**基準/假設**所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 標的物業劃分為商業用途。
- c) 根據最新審批：
- (i) 日期為二零一二年十月八日的經審批地盤圖則(參考編號1142/J/KTPS/30.8.2012/42 Jld II)
  - (ii) 日期為二零一二年十一月二十三日的經修訂發展指令(參考編號dlm.BP T2 2006 0194 (BP T2 OSC 2010 4476) (OSC(B)A10T2101229-025))。
    - DC項目有以下項目：
      - i. 8.52英畝土地
      - ii. 地積比率為5.9
      - iii. 允許建築面積—203,491平方米
    - 根據發展項目組成部分的建築面積的攤分：
      - i. 服務式住宅 —35.07% @ 71,356平方米
      - ii. 辦公大樓(A及B座) —38.31% @ 77,967平方米
      - iii. 零售商場 —12.21% @ 24,848平方米
      - iv. 精品酒店 —14.41% @ 23,320平方米

以及合共2,743個停車位。

d) 就現時行使—假設基準，

- 貴集團已明確指示吾等根據 貴集團所提供日期為二零一三年一月三十一日的最新成本計劃及成本聲明對標的物業進行估值：—

- DC項目有以下項目：

- i. 8.51英畝土地(8.02淨英畝)
- ii. 地積比率為6.24
- iii. 不計及停車位的建築面積—214,795平方米

- 根據5個主要組成部分的建築面積的攤分：

- i. 辦公大樓A座 —27.57% @ 59,212平方米
- ii. 辦公大樓B座 —13.59% @ 29,190平方米
- iii. 服務式住宅 —31.40% @ 67,440平方米
- iv. 零售商場 —12.18% @ 26,153平方米
- v. 5星級精品酒店 —15.26% @ 32,800平方米

以及合共2,743個停車位。

組成部分詳情：

- i. 辦公大樓A座 —31層／淨出租面積 @ 47,820平方米
- ii. 辦公大樓B座 —19層／淨出租面積 @ 22,475平方米
- iii. 服務式住宅 —2幢30層／370個單位／淨出租面積 @ 58,237平方米
- iv. 零售商場 —4層／淨出租面積 @ 16,415平方米
- v. 5星級精品酒店 —23層／312間客房

Damansara City發展項目的其他常見基準／假設：

- i. DC項目的外部工程及預備工作大部分已由其工料測量師作出估計，並已支付若干首批款項。
- ii. 整個DC發展項目的打樁工程已全部完成，而上述成本亦已支付。
- iii. 以下項目的建設工程已展開：—
  - 服務式住宅
  - 地庫／多層。
- iv. 綠化特色提升將專用於
  - 辦公大樓A座
  - 辦公大樓B座及
  - 服務式住宅。

- e) 根據 貴集團所提供的詳情，整個項目的估計總建築成本(按 貴集團的成本計劃計算)約為1,458,000,000馬來西亞元。
- f) 直至二零一三年一月三十一日招致的建築成本約為239,700,000馬來西亞元。
- g) 建議發展項目的總發展值估計約為2,092,100,000馬來西亞元。
- h) Chia Chin Phang先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十一日對標的物業進行外部視察。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- j) 法律詳情

於二零一三年一月十四日向Registry of Land Titles, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur查核的資料摘錄：

業權編號：	GRN 74955
地段編號：	58303
分區：	吉隆坡
地區：	吉隆坡
州份：	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期：	永久業權
業權土地面積：	32,450平方米
年租金：	111,953馬來西亞元
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan menara pejabat/perniagaan. (該土地將用作辦公室單位/業務的商業樓宇。)</li><li>2. Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan sahaja. (該土地將僅用作商業樓宇。)</li></ol>
註冊擁有人：	Damansara City Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Damansara City Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)
背書：	Public Bank Berhad私自提出中止訴訟續
產權負債：	由Public Bank承擔

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C4.3 Amandarii, Seksyen 9, Bandar Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	標的物業包括39間平房，總業權 土地面積約為22,242.94平方米。  名為「Amandarii」的標的物業為住 宅發展項目，由36個平房單位組 成。	標的物業於吾等進行視察時正處 於不同後期施工階段。	<b>98,000,000</b> 港元 (39,000,000馬來西亞元 三千九百萬馬來西亞 林吉特)
• GM 6188-6190/ Lot 87042-87044			(貴公司應佔 44.3%權益： <b>43,000,000</b> 港元)
• GM 6191-6193/ Lot 87046-87048	據悉，Amandarii發展項目將於二 零一三年三月落成。		
• GM 6166-6171/ Lot 87022, 87024, 87007, 87045, 87041, 87049	該地皮的土地使用權為永久 (永久業權)。		
• GM 6178-6187/ Lot 87031-87040	向政府支付的年租金為2,521 馬來西亞元。		
• GM 6147/Lot 87023			
• HSM 25019-25022/ Lot PT 66102-66105			
• HSM 25025-25027/ Lot PT 66108-66110			
• HSM 25029-25037/ Lot PT 66112-66120			
全部位於Seksyen 9, Bandar Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan, Malaysia內			
標的物業位於Kajang內的 Persiaran Saujana Impian外。			

## 附註：

- a) 估值基準為Kajang市中心內名為「Amandarii」發展項目的39幅住宅用地永久業權權益的市  
值，以下列持有：-
- GM6188-6190/Lot 87042-87044
  - GM6191-6193/Lot 87046-87048
  - GM6166-6171/Lot 87022, 87024, 87007, 87045, 87041, 87049
  - GM6178-6187/Lot87031-87040
  - GM6147/Lot 87023
  - HSM 25019-25022/Lot PT 66102-66105
  - HSM25025-25027/Lot PT 66108-66110
  - HSM25029-25037/Lot PT 66112-66120

全部位於 Seksyen 9, Bandar Kajang, Daerah Hulu Langat, Selangor Darul Ehsan 內在其現況下其業權無附帶產權負擔及可登記。

- b) 標的物業劃分為住宅用途。
- c) 標的物業的住宅項目(由2層高平房的36個單位組成)已獲Majlis Perbandaran Kajang (MPK)發出日期為二零一一年一月十三日的審批函(參考編號(3)dlm.MPKJ.JPPK/PELAN/1/247/2010)成功審批。

類型	單位	建成區面積 (每區平方米)	建成區面積 (每區平方呎)
Type A/AM	12	448	4,826
Type A1/A1M	10	427	4,591
Type A1A	1	427	4,591
Type B	1	541	5,823
Type B1/B1M	3	518	5,577
Type CM	1	448	4,826
Type C1	1	448	4,826
Type D	3	412	4,438
Type E/EM	4	535	5,755

- d) 標的物業(由17個單位總建築面積約7,727.40平方米組成)的已售出部分已訂約出售，總代價為三千三百三十萬馬來西亞元。在達致吾等對標的物業市值的意見時，吾等已全面包括該等售出部分。
- e) 貴集團已明確指示吾等從估值中排除迄今開賬的金額(於上述已售出單位)，但包括(扣除)已證明金額(於獲得上述合約/所產生成本的已證明詳情)。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為三千八百七十萬馬來西亞元，而直至二零一三年一月三十一日招致的建築成本約為二千三百七十萬馬來西亞元。
- g) 吾等認為建議發展項目假設剛落成的總發展值為68,477,659馬來西亞元。
- h) Hun Shuang Ding女士，B.(Hons) Estate Management & Master of Real Estate已於二零一三年一月十一日進行內部視察。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- j) 法律詳情

於二零一三年一月九日及十日向Land Registry of Hulu Langat Selangor查核的資料摘錄：-

編號	業權編號	地段編號	註冊擁有人
1	GM 6191	87046	Liew Eng Kiat及Por Kim Yoke(誠如 貴集團所通知，Ace Acres Sdn Bhd已轉讓該等土地的擁有權予買方，並有待轉讓完成及交付售出物業予買方。)
2	GM 6192	87047	Ace Acres Sdn Bhd(誠如 貴集團所通知，Ace Acres Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
3	GM 6193	87048	Ace Acres Sdn Bhd
4	GM 6071	87049	Ace Acres Sdn Bhd
5	GM 6188	87042	Ace Acres Sdn Bhd
6	GM 6189	87043	Ace Acres Sdn Bhd
7	GM 6190	87044	Ace Acres Sdn Bhd
8	GM 6069	87045	Ace Acres Sdn Bhd
9	GM 6178	87031	Ace Acres Sdn Bhd
10	GM 6179	87032	Ace Acres Sdn Bhd
11	GM 6180	87033	Chai Chui Lin及Tan Hock Ann(誠如 貴集團所通知，Ace Acres Sdn Bhd已轉讓該等土地的擁有權予買方，並有待轉讓完成及交付售出物業予買方。)
12	GM 6181	87034	Ace Acres Sdn Bhd
13	GM 6182	87035	Ace Acres Sdn Bhd
14	GM 6183	87036	Ace Acres Sdn Bhd
15	GM 6184	87037	Ace Acres Sdn Bhd

編號	業權編號	地段編號	註冊擁有人
16	GM 6185	87038	Ace Acres Sdn Bhd
17	GM 6186	87039	Ace Acres Sdn Bhd
18	GM 6187	87040	Ace Acres Sdn Bhd
19	GM 6070	87041	Ace Acres Sdn Bhd
20	GM 6066	87022	Ace Acres Sdn Bhd
21	H.S.(M) 25019	PT 66102	Tan Kok Choo (誠如 貴集團所通知, Ace Acres Sdn Bhd已轉讓該等土地的擁有權予買方,並有待轉讓完成及交付售出物業予買方。)
22	H.S.(M) 25020	PT 66103	Khoo Seng Sian及Lee Peck Yoke (誠如 貴集團所通知, Ace Acres Sdn Bhd已轉讓該等土地的擁有權予買方,並有待轉讓完成及交付售出物業予買方。)
23	H.S.(M) 25021	PT 66104	Impirama Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知, Ace Acres Sdn Bhd已轉讓該等土地的擁有權予買方,並有待轉讓完成及交付售出物業予買方。)
24	H.S.(M) 25022	PT 66105	Khoo Seng Chen及Tan Chian Chian (誠如 貴集團所通知, Ace Acres Sdn Bhd已轉讓該等土地的擁有權予買方,並有待轉讓完成及交付售出物業予買方。)
25	GM 6147	87023	Ace Acres Sdn Bhd
26	GM 6067	87024	Ace Acres Sdn Bhd
27	H.S.(M) 25025	PT 66108	Ace Acres Sdn Bhd
28	H.S.(M) 25026	PT 66109	Ace Acres Sdn Bhd
29	H.S.(M) 25027	PT 66110	Ace Acres Sdn Bhd
30	GM 6068	87007	Ace Acres Sdn Bhd
31	H.S.(M) 25029	PT 66112	Ace Acres Sdn Bhd
32	H.S.(M) 25030	PT 66113	Ace Acres Sdn Bhd
33	H.S.(M) 25031	PT 66114	Ace Acres Sdn Bhd
34	H.S.(M) 25032	PT 66115	Ace Acres Sdn Bhd
35	H.S.(M) 25033	PT 66116	Ace Acres Sdn Bhd
36	H.S.(M) 25034	PT 66117	Ace Acres Sdn Bhd
37	H.S.(M) 25035	PT 66118	Ace Acres Sdn Bhd
38	H.S.(M) 25036	PT 66119	Ace Acres Sdn Bhd
39	H.S.(M) 25037	PT 66120	Ace Acres Sdn Bhd

Seksyen :

9

分區 :

Bandar Kajang

地區 :

Hulu Langat

Tempat :

Sungai Kantan

州份 :

Selangor Darul Ehsan

租期 :

永久業權

業權土地面積 :

22,242.94平方米(就全部39個地段)

年租金 :

2,521馬來西亞元

土地使用類別 :

Bangunan (樓宇)

明確情況 :

Bangunan Kediaman (住宅樓宇)

背書 :

多間銀行私自提出中止訴訟手續及指控,即:-

- Hong Leong Bank Berhad
- Hong Leong Islamic Bank Berhad
- Malayan Banking Berhad
- CIMB Bank Berhad
- CIMB Islamic Bank Berhad

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C4.4 PJ City Corporate Hub located within Section 51A, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, PN 91909/Lot 13508 Seksyen 32 Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	標的物業包括一幅地盤面積約為31,390平方米的工業用地。  名為PJ City Corporate Hub的標的物業為工業發展項目，包括2.5/3層高半獨立式工廠的16個單位及2層排列連接式工廠的12個單位。	標的物業於吾等進行視察時正處於不同施工階段。	140,000,000港元 (56,000,000馬來西亞元 五千六百萬馬來西亞 林吉特)  (貴公司應佔 44.3%權益： 62,000,000港元)
標的物業位於Section 51A, Petaling Jaya內的Jalan 225，分別離Petaling Jaya及吉隆坡市中心西南面約2公里及12公里的Federal Highway西北面外。	於落成後，PJ City Corporate Hub的總建築面積將約為18,486平方米。  據悉，PJ City Corporate Hub將於二零一四年四月落成。		
	該地皮的土地使用權為99年的租賃權益，於二零七年十二月十二月屆滿。		
	向政府支付的年租金為80,855馬來西亞元。		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業(即Section 51A, Petaling Jaya, Selangor內一幅工業用地在其現況下95年未屆滿租賃權益)的市值(以PN 91909/Lot 13508 Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan持有)，受惠於其新發展審批，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 標的物業劃分為工業用途。
- c) 標的物業的工業項目已獲Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)發出日期為二零一二年一月四日的審批函(參考編號(33)dIm.MBPJ/040100/T/P23/S51A/1240/2007JId)成功審批。可銷售發展項目包括：

發展項目類型	單位	土地面積 (每區平方米)	土地面積 (每區平方呎)
3層高半獨立式工廠(A型)	2	1,595 – 1,808	17,171 – 19,459
2層半高半獨立式工廠(B型)	6	941	10,124
3層高半獨立式工廠(C型)	8	1,056 – 1,621	11,368 – 17,449
2層高排列連接式工廠(D型)	12	186	2,000

- d) 標的項目由18個單位總建築面積約13,892平方米的已售出部分已訂約出售，總代價為九千三百一十萬馬來西亞元。在達致吾等對標的物業資本值的意見時，吾等已全面包括該等售出部分。
- e) 貴集團已明確指示吾等從估值中排除迄今開賬的金額(於上述已售出單位)但包括(扣除)已證明金額(於獲得上述合約/所產生成本的已證明詳情)。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為五千萬馬來西亞元，而直至二零一三年一月三十一招致的建築成本約為一千零六十萬馬來西亞元。
- g) 吾等認為建議發展項目假設剛落成的總發展值為一億二千三百四十萬馬來西亞元。
- h) Chia Chin Phang 先生, B. (Hons) Estate Management 已於二零一三年一月十一日對標的物業進行外部視察。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- j) 法律詳情

於二零一三年一月十四日向Registry of Land Titles of Selangor Darul Ehsan查核的資料摘錄：-

業權編號：	PN 91909
地段編號：	13508 Seksyen 32
分區：	Bandar Petaling Jaya
地區：	Petaling
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	於二零一七年十二月十二日屆滿的99年租賃權益
業權土地面積：	31,390平方米
年租金：	80,855馬來西亞元
土地使用類別：	Perusahaan (工業)
明確情況：	Perusahaan ringan (輕工業)
權益限制：	Tanah ini boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri(該土地可於國家機關批准後轉讓、出租或承擔)
註冊擁有人：	PJ Corporate Park Sdn Bhd(誠如 貴集團所通知，PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
產權負債：	由 Affin Bank Berhad 承擔





- c) 標的物業位處獲提供基本基礎設施及公共服務的社區內，包括水電、電話線、支路、排水與污水處理及其他配套設施。
- d) 所有主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald East內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald East項目共用。
- e) 根據從Registry of Land Titles Selangor獲得的權證，Lots 263、952及1318的註冊擁有人為Kota Selatan Indah Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，Kota Selatan Indah Sdn Bhd為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。Kota Selatan Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。始初業權的有關詳情如下：
- 租期： 永久業權
- 土地用途： 農業(Lot 263)、樓宇(Lot 952)及無(Lot 1318)
- 產權負擔： 由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔
- f) 標的項目由131個單位(第3J期)、55個單位(第3K期)及159個單位(第3L期)總建築面積分別約19,703.71平方米、11,460.98平方米及28,552.45平方米的已售出部分已訂約出售，總代價分別為45,883,516馬來西亞元、33,551,518馬來西亞元及71,098,038馬來西亞元。在達致吾等對標的物業資本值的意見時，吾等已全面包括該等售出部分。
- g) 貴集團已明確指示吾等從估值中排除迄今開賬的金額(於上述已售出單位)但包括(扣除)已證明金額(於獲得上述合約/所產生成本的已證明詳情)。
- h) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本分別約為24,125,918馬來西亞元(第3J期)、15,704,904馬來西亞元(第3K期)及29,818,909馬來西亞元(第3L期)，而直至二零一三年一月三十一日招致的建築成本分別約為21,282,788馬來西亞元、5,971,075馬來西亞元及13,787,281馬來西亞元。
- i) 吾等認為標的物業假設剛落成的總發展值分別為45,883,516馬來西亞元(第3J期)、33,551,518馬來西亞元(第3K期)及73,210,038馬來西亞元(第3L期)。
- j) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- k) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業的總臨時土地面積分別21,298.77平方米(第3L期)、12,930.80平方米(第3K期)及26,968.27平方米(第3L期)為正確；
  - 標的物業將獲發出350份個人可登記業權文件；
  - 就標的物業發出的業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- l) Yong Heng Yuen先生(CBRE Malaysia副總裁)已於二零一三年一月十六日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C4.6 Phase 2C of Emerald West, Part of GRN 51712/Lot 934 and GRN 52772/Lot 1286, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia	<p>標的物業由2及2½層高超級排屋的161個單位組成，淨面積總計約為36,864.02平方米。</p> <p>由第2C座組成位於Rawang鎮西郊內的Emerald West為大型的持續綜合住宅發展項目，離馬來西亞首都吉隆坡以北約30公里。</p> <p>於落成後，第2C座的總建築面積約為55,267.56平方米。</p> <p>據悉，發展項目第2C座將於二零一四年第二季度落成。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。</p>	標的物業於吾等進行視察時正在建設中。	<p><b>110,000,000</b>港元</p> <p>44,000,000馬來西亞元</p> <p>四千四百萬馬來西亞林吉特)</p> <p>(貴公司應佔</p> <p>22.2%權益：</p> <p><b>24,000,000</b>港元)</p>

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值，以始初業權viz. GRN 51712/Lot 934及GRN 52772/Lot 1286, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor持有，受惠於Emerald West及其地盤／建設工程內已落成的主要基礎設施，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 根據Emerald West的經審批地盤圖則，目前規劃或劃分用途為住宅。
- c) 標的物業位處獲提供基本基礎設施及公共服務的社區內，包括水電、電話線、支路、排水與污水處理及其他配套設施。
- d) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald West內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald West項目共用。

- e) 根據從Registry of Land Titles Selangor獲得的權證，Lots 934及1286的註冊擁有人為Hong Bee Realty Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，標的物業由Hong Bee Realty Sdn Bhd為Promakmur Development Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。始初業權的有關詳情如下：
- 租期： 永久業權
- 土地用途： 樓宇
- 產權負擔： 由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔
- f) 根據日期為二零零零年五月三十一日的買賣協議及日期為二零零三年四月二十五日的第五份補充協議，Emerald West開發土地及標的物業的實益擁有人為Promakmur Development Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，Promakmur Development Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。
- g) 標的項目由119個單位總建築面積約40,849.93平方米的已售出部分已訂約出售，總代價為111,719,708馬來西亞元。在達致吾等對標的物業資本值的意見時，吾等已全面包括該等售出部分。
- h) 貴集團已明確指示吾等從估值中排除迄今開賬的金額(於上述已售出單位)但包括(扣除)已證明金額(於獲得上述合約/所產生成本的已證明詳情)。
- i) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為66,443,929馬來西亞元，而直至二零一三年一月三十一日招致的建築成本約為7,407,006馬來西亞元。
- j) 吾等認為標的物業假設剛落成的總發展值為146,677,508馬來西亞元。
- k) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- l) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業的總臨時土地面積36,864.02平方米為正確；
  - 標的物業將獲發出161份個人可登記業權文件；
  - 就標的物業發出的業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- m) Yong Heng Yuen先生(CBRE Malaysia副總裁)已於二零一三年一月十六日對標的物業進行外部視察。

## 第C5類：貴集團在馬來西亞持作未來發展的物業權益

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C5.1	GRN 25964, Lot 241 Seksyen 63, Bandar Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia 1幅空置發展用地	標的物業為一幅發展用地，臨時業權土地面積為3,029.985平方米 該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。 向政府支付的年租金為2,182馬來西亞元。	<b>155,000,000</b> 港元 (62,000,000馬來西亞元 六千二百萬馬來西亞 林吉特) (貴公司應佔 44.3%權益： <b>69,000,000</b> 港元)
	標的物業位於吉隆坡市中心第63段內的Jalan Changkat Kia Peng。		
	該物業可由市內各地區經過Jalan Tun Razak、Jalan Pinang及Jalan Kia Peng方便到達。		

## 附註：

## a) 估值基準：

一幅發展用地在其現況下永久業權權益的市值(以GRN 25964/Lot 241 Seksyen 63, Bandar Kuala Lumpur, District Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur持有)，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

## b) 吾等向Planning Department of Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)作出的口頭查詢確認標的物業劃分為市中心商業用途及地積比率為1:6。

- c) 選址及服務
- 外形： 勻稱
- 地形： 地形呈波浪形，位處於略低於街道(即Jalan Changkat Kia Peng)。灌木叢生及長滿樹木，並建於一間古老破舊平房之上。
- 地盤面積： 3,029.985平方米
- 圍牆： 金屬圍板。
- 街道情況： Jalan Changkat Kia Peng。
- 服務： 鄰近社區提供水電供應及電話線。
- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur為此地區提供常用公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- e) 法律詳情
- 於二零一三年一月九日向Registry of Land Titles of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur查核的資料摘錄：
- 業權編號： GRN 25964
- 地段編號： Lot 241 Seksyen 0063
- 分區： Bandar Kuala Lumpur
- 地區： Kuala Lumpur
- 州份： Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
- 租期： 永久業權
- 臨時業權土地面積： 3,029.985平方米
- 年租金： 2,182馬來西亞元
- 土地使用類別： Bangunan (樓宇)
- 明確情況： Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman bagi tujuan pangsapuri mewah sahaja. (僅為豪華公寓)
- 註冊擁有人： Sabna Development Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
- f) Hun Shuang Ding女士，B.(Hons) Estate Management & Master of Real Estate已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
C5.2 標的物業包括：	Bukit Rahman Putra為一個位於Sungai Buloh Interchange外North-South Highway的建成綜合住宅/商業/工業項目。	第6及5B期 該地皮現時灌木叢生及長滿樹木。目前無發展項目。	無商業價值
Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan (Bukit Rahman Putra第6期)內的4幅「建築」/用地及24幅「商業」聯排土地。	該物業位於吉隆坡市中心西北面約30公里。	第8D期 該地皮的建設工程(預製混凝土樁及樁帽)受拖延。	
Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan (Bukit Rahman Putra第CL11, 8D及5B期)內的4幅「建築」/土地。	標的物業的總臨時土地面積約為71,944平方米(774,400平方呎/17.78英畝)。	該地皮現時灌木叢生及長滿樹木。	
標的物業位於Bukit Rahman Putra, Selangor Darul Ehsan。	該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。 向政府支付的總年租金約為38,380馬來西亞元。	第CL11期 該物業現時為公共道路,亦有部分為露天停車場。	

## 附註：

## a) 估值基準：

標的物業的永久業權權益的市值(按總計基準)。

- Mukim of Rawang, District of Gombak (Bukit Rahman Putra第6期)內的4幅「建築」/用地及24幅「商業」聯排土地
- Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling (Bukit Rahman Putra內第CL11、8D及5B期)內的4幅「建築」/土地

Selangor Darul Ehsan永久業權的市值,實時交吉並須受其業權所限,無附帶產權負擔及可登記。

編號	Bukit Rahman Putra 期數		土地面積	
	業權詳情	以平方米計	以平方呎計	
1)	第6期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HS(D) 31904/PT 13195</li> <li>• HS(D) 31906/PT 13197</li> <li>• HS(D) 31910/PT 13201</li> <li>• HS(D) 31911/PT 13202</li> <li>• HS(D) 31912/PT 13203</li> <li>• HS(D) 31913/PT 13204</li> <li>• HS(D) 31914/PT 13205</li> <li>• HS(D) 31915/PT 13206</li> <li>• HS(D) 31916/PT 13207</li> <li>• HS(D) 31917/PT 13208</li> </ul>	22,820	245,639
			12,353	132,971
			14,939	160,808
			2,023	21,779
			226	2,858
			121	1,300
			121	1,300
			121	1,300
			121	1,300
			121	1,300
			121	1,300

編號	Bukit Rahman Putra 期數		業權詳情	土地面積	
				以平方米計	以平方呎計
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• HS(D) 31918/PT 13209</li> <li>• HS(D) 31919/PT 13210</li> <li>• HS(D) 31920/PT 13211</li> <li>• HS(D) 31921/PT 13212</li> <li>• HS(D) 31922/PT 13213</li> <li>• HS(D) 31923/PT 13214</li> <li>• HS(D) 31924/PT 13215</li> <li>• HS(D) 31925/PT 13216</li> <li>• HS(D) 31926/PT 13217</li> <li>• HS(D) 31927/PT 13218</li> <li>• HS(D) 31928/PT 13219</li> <li>• HS(D) 31929/PT 13220</li> <li>• HS(D) 31930/PT 13221</li> <li>• HS(D) 31931/PT 13222</li> <li>• HS(D) 31932/PT 13223</li> <li>• HS(D) 31933/PT 13224</li> <li>• HS(D) 31934/PT 13225</li> <li>• HS(D) 31935/PT 13226</li> </ul>	<p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>244</p> <p>287</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>121</p> <p>266</p>	<p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>2,623</p> <p>3,093</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>1,300</p> <p>2,858</p>
			全部位於 Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan		
2)	第5B期	HS(D) 94844/PT 28770 Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan	7,893	84,959	
3)	第8D期	HS(D) 94076/PT 28002 Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan	4,186	45,057	
4)	第CL11期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HS(D) 94315/PT 28241</li> <li>• HS(D) 94316/PT 28242</li> </ul> 均位於 Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan	<p>411</p> <p>3,840</p>	<p>4,421</p> <p>41,334</p>	
b)	<u>Bukit Rahman Putra 第6期</u>				
	外形：	不勻稱。			
	地形：	地形呈波浪形，灌木叢生及長滿樹木。目前無發展項目。			
	總土地面積：	28份分層業權約55,613平方米。			
	服務：	鄰近社區提供水電供應及電話線。 鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。			
	法律詳情：	貴集團／Registry of Land Titles Selangor Darul Ehsan in Shah Alam所提供的業權登記文件摘錄。  Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan.			
	租期：	永久業權			
	土地使用類別：	樓宇			



註冊擁有人：	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)
背書：	<u>HS(D) 31904/PT 13195</u> 以約21平方米(226平方呎)計算的部分用地已根據於二零零四年十二月三十日登記的Form D of Land Acquisition Act 1960 (Act 486) via Presentation No. 2017/2004被收購。
備注：	<p>根據經審批總圖則(參考編號MBSA/PRG/PSA U20B-4-04，經Shah Alam City Council審批)，此等地皮劃分為低造價住宅(上限為每個單位售價42,000馬來西亞元)及低造價商店(上限為每個單位售價120,000馬來西亞元)，連同一個公共社區會堂及停車位。</p> <p>此等設施為發展商在項目獲State Government Authority (State Secretary of Selangor)首次審批作發展時對當地社區承擔的部分社會責任。</p> <p>吾等進一步注意到，此等低造價單位的建築成本通常高於固定售價，而在大多數情況下出現負現金流量狀況。</p>
c) <u>Bukit Rahman Putra 第5B期</u>	
外形：	近乎長方形。
地形：	地形平坦，位處接近其街道的水平(即Jalan BRP 6/8)，已獲批准進行發展。
土地面積：	約7,893平方米
法律詳情：	於二零一三年一月二十一日向Registry of Land Titles Selangor Darul Ehsan in Shah Alam查核的資料摘錄如下：—
業權編號：	HS(D) 94844
地段編號：	PT 28770
分區：	Sungai Buloh
地區：	Petaling
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	永久業權
臨時土地面積：	約7,893平方米
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Rumah pangsa untuk kediaman (公寓)

	註冊擁有人：	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)
備注：	根據經審批總圖則(參考編號MBSA/PRG/PSA U20B-4-04，經Shah Alam City Council審批)，此地皮劃分為中低造價公寓區(上限為每個單位售價72,000馬來西亞元)。	
		此等中低造價公寓進一步受「Bumiputra折扣」配額所限，即總售價折扣7%，按總建成單位的70%。
d)	<u>Bukit Rahman Putra第8D期</u>	
外形：	勻稱。	
地形：	與建築工程同水平，地皮邊界以金屬圍板劃分。項目現時受拖延及地皮現時灌木叢生及長滿樹木。	
土地面積：	約4,186平方米。	
法律詳情：	於二零一三年一月二十一日向Registry of Land Titles Selangor Darul Ehsan in Shah Alam查核的資料摘錄如下：—	
	業權編號：	HS(D) 94076
	地段編號：	PT 28002
	分區：	Sungai Buloh
	地區：	Petaling
	州份：	Selangor Darul Ehsan
	租期：	永久業權
	臨時土地面積：	約4,186平方米
	土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
	明確情況：	Rumah pangsa (公寓大樓)
	註冊擁有人：	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)
備注：	根據經審批建築圖則(參考編號MBSA/PRG/KMPG/Sek. U20/133-2-2010，經Shah Alam City Council於二零一一年二月二十四日審批)，此地皮獲准興建一幢18層高的公寓大樓，包括84個公寓單位、4層停車場、1層地庫停車場及設施。	

已完成地盤清理及土方工程，而預製混凝土樁及樁帽已部分完成。

e) Bukit Rahman Putra 第CL11期

外形：不勻稱。

地形：地形平坦，現時為道路及露天停車場的一部分。位於The Store (商場)的西南面。

總土地面積：約4,251平方米。

法律詳情：於二零一三年一月二十一日向Registry of Land Titles Selangor Darul Ehsan in Shah Alam查核的資料摘錄如下：—

業權/地段編號	臨時土地面積	年租金
HS(D) 94315/PT 28241	約411平方米	82馬來西亞元
HS(D) 94316/PT 28242	約3,840平方米	695馬來西亞元

上述業權的常用資料如下：—

分區：Sungai Buloh

地區：Petaling

州份：Selangor Darul Ehsan

租期：永久業權

土地使用類別：Bangunan (樓宇)

註冊擁有人：Harta Kemunchak Sdn Bhd  
(誠如 貴集團所通知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益。)

備注：吾等向Town and Country Planning Department of Shah Alam City Council作出的口頭查詢顯示：

- 該地皮劃分為預留道路及不准在地皮上進行發展。

- f) 上述所有地皮被視為Bukit Rahman Putra項目發展的最後數塊餘下土地並一併進行估值。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- h) The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia註冊估值師Lee Hooi San女士已於二零一三年一月十四日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C5.3	<p>1幅住宅用地(名為「Upper Condo Project」)</p> <p>HSD 15960/Lot PT 3059, Mukim of Ulu Kelang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan, Malaysia</p> <p>標的物業位處Jalan 7A, Taman Hill View, Ampang。</p> <p>該物業位於吉隆坡市中心東北面約9公里。</p>	<p>標的物業為一幅住宅用地，臨時業權土地面積為30,417.8754平方米(約7.52英畝)。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。</p> <p>向政府支付的年租金為60,502馬來西亞元。</p>	<p>標的物業現時為空置住宅用地，灌木叢生及長滿樹木，與Jalan 7A, Taman Hill View並排。</p> <p style="text-align: right;"><b>50,000,000</b> 港元 (20,000,000 馬來西亞元 二千萬馬來西亞 林吉特)</p> <p style="text-align: right;">(貴公司應佔 44.3%權益： <b>22,000,000</b> 港元)</p>

## 附註：

## a) 估值基準：

一幅住宅用地位於Taman Hill View內在其現況下永久業權權益的市值(以HSD 15960/Lot PT 3059, Mukim of Ulu Kelang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan持有)，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

## b) 吾等向Ampang Jaya Town Planning Department作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途及密度為每英畝8個單位。

## c) 選址及服務

外形： 勻稱。

地形： 地形呈波浪形，位處於略高於街面道路(即Jalan 7A)。灌木叢生及長滿樹木。

圍牆： 面向街道邊界築起鋼絲網圍欄。

街道情況： Jalan 7A。

服務： 鄰近社區提供水電供應及電話線。

Majlis Perbandaran Ampang Jaya為此地區提供常用公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。

d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

e) 法律詳情

於二零一三年一月十一日向Registry of Land Titles, Selangor查核的資料摘錄如下：

業權編號： HSD 15960

地段編號： Lot PT 3059

分區： Ulu Kelang

地區： Gombak

州份： Selangor Darul Ehsan

租期： 永久業權

臨時業權土地面積： 30,417.8754平方米

年租金： 60,502馬來西亞元

土地使用類別： Bangunan (樓宇)

明確情況： Rumah Pangsa (公寓)

註冊擁有人： Hampstead Corporation Sdn Bhd  
(誠如 貴集團所通知，Hampstead Corporation Sdn Bhd現時更名為「Hong Leong Housing Sdn Bhd」，Hong Leong Housing Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)

f) Chang Chung Yuen先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十一日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C5.4	<p>Geran 20438/Lot 36 Section 1, Town of Batu Ferringgi, District of North-East, Penang, Malaysia</p> <p>1 幅發展用地</p> <p>標的物業位於 Jalan Batu Feringghi 東南面旁邊。</p> <p>該物業位處 George Town 市中心西北面約 16 公里。</p>	<p>標的物業為一幅發展用地(劃分為住宅用途)，業權土地面積為 18,538.6473 平方米。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。</p> <p>向政府支付的年租金為 9,978 馬來西亞元。</p>	<p>標的物業為一幅發展用地，並由約 85 個僭建物(寮屋)佔用。</p> <p style="text-align: right;"><b>33,000,000 港元</b> (13,000,000 馬來西亞元 一千三百萬馬來西亞 林吉特)</p> <p style="text-align: right;">(貴公司應佔 44.3% 權益： <b>15,000,000 港元)</b></p>

## 附註：

- a) 估值基準為一幅發展用地在其現況下永久業權權益的市值(以 Geran 20438/Lot 36 Section 1, Town of Batu Ferringgi, District of North-East, Penang 持有)，實時並無交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 吾等向 Town Planning Department of Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP) 作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途及密度為每英畝 15 個單位。
- c) 經吾等向 Jabatan Kerja Raya (JKR) 及 Town Planning Department, Majlis Perbandaran Pulau Pinang 作出的查詢，吾等注意到：-
  - (i) 標的物業基於擬建 North Coast Road 而將切分成 2 幅用地(由 JKR 建議)。
  - (ii) 此擬建道路項目切入用地中心約 250 呎的寬度。
  - (iii) 在地皮的西面及西北面，該用地進一步受到現時 Jalan Batu Feringghi 的 66 呎道路拓寬工程所限。
  - (iv) 東南部分目前有：-
    - 剩餘面積約 1.8 英畝(摘錄自 貴集團所提供的資料)；
    - 目前密度為每英畝 15 個單位；及
    - 責任補貼 North Coast Road 的建築成本，開發時估計為每公里二百萬馬來西亞元。
- d) 目前尚未完成正式用地調查，而所有實用面積均為 貴集團提供的估計數字。

## e) 選址及服務

外形：	不勻稱。
地形：	地形平坦，除了沿約20米(約66呎)的結構向上傾斜的西南部分外，另有約85個半永久性僭建物(寮屋)。
圍牆：	無圍牆。
街道情況：	Jalan Batu Feringghi。
服務：	鄰近社區提供水電供應及電話線。  Majlis Perbandaran Pulau Pinang (MPPP)為此地區提供常用公共服務。

f) Tam See Wei先生，B.(Hons) Estate Management已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

## h) 法律詳情

於二零一三年一月十六日向Penang Land Registry查核的資料摘錄：

業權編號：	Geran 20438
地段編號：	Lot 36, Section 1
鎮：	Batu Ferringgi
地區：	東北
州份：	Penang
業權土地面積：	18,538.6473平方米
年租金：	9,978馬來西亞元
土地使用類別：	無

明確情況：此業權包括的用地：—

- i) 不會受到國家土地法典的任何規定或任何其他法律有關禁止開採或清除用地邊界以外的特定材料所影響；
- ii) 不會受到國家土地法典的任何規定有關限制制定採集員就樹木、農作物或樓宇損壞作出賠償方式的權利而支付賠償所影響。

註冊擁有人：Pembinaan Sri Jati Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Pembinaan Sri Jati Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C5.5 Mukim of Petaling, District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan, Malaysia 9幅相連住宅用地	標的物業為9幅連接的住宅用地，總臨時業權土地面積為189,083平方米。	標的物業現時為空置，灌木叢生及長滿樹木。	<b>306,000,000</b> 港元 (122,000,000馬來西亞元 一億二千二百萬 馬來西亞林吉特)
標的物業位於吉隆坡內Jalan Alam Damai西面外。	該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。	樹叢內用地發現一個被遺棄的混凝土構築物。	(貴公司應佔 44.3%權益： <b>136,000,000</b> 港元)
該物業位於吉隆坡市中心東南面約14公里。	向政府支付的年租金為62,403馬來西亞元。	吾等進一步注意到最近於二零一二年業權上背書的已登記地役權。	

## 附註：

## a) 估值基準：

9幅住宅用地在其各自現況下永久業權權益的市值(以GRN 18799/Lot 7589, GRN 18798/Lot 7588, GRN 18797/Lot 7587, GRN 18796/Lot 7586, GRN 18795/Lot 7585, GRN 18803/Lot 7597, GRN 18804/Lot 7598, GRN 18805/Lot 7599及GRN 18831/Lot 7600持有)，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

## b) 吾等向Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) Town Planning Department作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途及密度為每英畝80人。

## c) 選址及服務

外形： 勻稱。

地形： 地形呈波浪形，位處與街道同等水平(即Jalan 3/154D)，灌木叢生及長滿樹木。

圍牆： 無

街道情況： Jalan 3/154D。

服務： 鄰近社區提供水電供應及電話線。

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)為此地區提供常用公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。

## d) 於二零一二年十二月七日，綜合住宅及商業發展項目的合併及土地細分建議已提交予Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)，目前有待審批。

## e) Mohd Suri Bin Ismail先生，B. Sury. (Hons) Property Management已於二零一三年一月十五日進行外部視察。



f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

g) 法律詳情

於二零一三年一月十五日向Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Land Office查核的資料摘錄如下：

業權編號	地段編號	業權土地面積 (平方米)	年租金 (馬來西亞元)
GRN 18799	7589	21,395.029	7,061.00
GRN 18798	7588	20,715.18	6,837.00
GRN 18797	7587	21,322.188	7,037.00
GRN 18796	7586	21,017.208	6,936.00
GRN 18795	7585	21,194.716	6,995.00
GRN 18803	7597	20,840.628	6,878.00
GRN 18804	7598	20,840.628	6,878.00
GRN 18805	7599	20,891.212	6,895.00
GRN 18831	7600	20,865.92	6,886.00

上述業權的常用資料如下：

分區：	Petaling
地區：	吉隆坡
州份：	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期：	永久業權
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	<p>(a) Tanah ini hendaklah digunakan hanya untuk tapak rancangan perumahan yang pembangunannya hendaklah diselaraskan dengan pelan pertapakan yang akan dipersetujui oleh Dewan Bandaraya, Kuala Lumpur. (此用地應用作規劃住宅的地盤，其發展符合地盤圖則)。</p> <p>(b) Pembangunan di atas tanah ini hendaklah mematuhi perintah pembangunan yang dikeluarkan oleh Dewan Bandaraya, Kuala Lumpur. (此用地的發展應遵循吉隆坡市政廳頒佈的發展指令)。</p>
註冊擁有人：	Wonderful Space Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Wonderful Space Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
產權負擔：	由RHB Bank Berhad承擔。
背書：	Wonderful Space Sdn Bhd私自提出中止訴訟手續。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C5.6 位於PJ City Development, Section 51A, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 1幅商業用地	標的物業由位於PJ City Development內的一幅商業用地組成，地盤面積約為12,140平方米(3英畝)。	標的物業的一部分(約6,070平方米或1.5英畝)目前出租予Ideal Wealth Creation Sdn Bhd作為露天停車場，月租金為18,000馬來西亞元。	<b>62,000,000</b> 港元 (24,800,000 馬來西亞元 二千四百八十萬 馬來西亞林吉特)
PN 91908/Lot 13507 Seksyen 32 Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 的一部分	PJ City Development為一個綜合商業中心，包括2幢現有的辦公大樓(A及B座)，以及將於日後興建的另外4幢辦公大樓(C至F座)。		(貴公司應佔 44.3%權益： <b>27,000,000</b> 港元)
標的物業位於Section 51A, Petaling Jaya內，位處Petaling Jaya市中心西南面約2公里的Federal Highway西北面外。	該地皮的土地使用權為於二零一七年十二月十二日屆滿的99年租賃權益。 向政府支付的年租金(始初業權)為99,066馬來西亞元。		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業(即PJ City Development, Section 51A, Petaling Jaya, Selangor內的一幅3英畝商業用地在其現況下的95年未屆滿租賃權益)的市值(以始初業權PN 91908/Lot 13507 Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan持有)，受惠於其新發展審批，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 標的物業位於劃分為商業用途的區域內。
- c) 審批詳情(來自Majlis Bandaraya Petaling Jaya)如下：-
  - 經修訂總圖則(圖則編號KWAP/PJ DEVELOPMENT SB/MBPJ/PINDAAN/01-2009)
  - Majlis Bandaraya Petaling Jaya均於二零零九年五月四日發出的的審批函(參考編號(4) dlm. MPPJ/JPB331/T/P23/S51/1240/2007 Jld. 5) 及
  - 日期為二零零九年九月二日的經審批建築圖則(圖則編號MBPJ/120100/T/P100921/2010)。

標的物業未開發部分的估計土地面積約為12,140平方米(3.0英畝)。

經審批發展內容	淨出租面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
辦公大樓—C座	9,391	10,993.1
辦公大樓—D座	9,278	10,879.3
辦公大樓—E座	9,278	10,894.6
辦公大樓—F座	9,390	10,938.9
合計	<b>37,337</b>	<b>43,705.9</b>
地庫停車場車位	872個停車位(根據經審批建築規劃圖則計算)	

d) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：

- 標的物業臨時土地面積12,140平方米為正確；
- 標的物業將獲發出個人可登記業權文件；
- 就標的物業發出的業權將連帶99年租賃權益；及
- 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。

e) Chia Chin Phang先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十一日對標的物業進行外部視察。

f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

g) 法律詳情(始初業權)

於二零一三年一月十四日向Registry of Land Titles Selangor Darul Ehsan查核的資料摘錄：

業權編號：	PN 91908
地段編號：	13507 Seksyen 32
分區：	Bandar Petaling Jaya
地區：	Petaling
州份：	Selangor Darul Ehsan
租期：	於二零七年十二月十二日屆滿的99年租賃權益
業權土地面積：	32,060平方米
年租金：	99,066馬來西亞元
土地使用類別：	Bangunan (樓宇)
明確情況：	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
權益限制：	Tanah ini boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri (該土地可於取得國家政府機關同意後轉讓、出租或承擔)
註冊擁有人：	PJ Corporate Park Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.3%應佔權益)
產權負債：	由 Affin Bank Berhad 承擔

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C5.7 位於Telok Kemang, Port Dickson 2幅建築用地	標的物業由兩幅住宅用地組成，總土地面積為26,988平方米(6.70英畝)。	標的物業現時為空置，灌木叢生及長滿樹木。	<b>13,000,000</b> 港元 (5,200,000馬來西亞元 五百二十萬馬來西亞 林吉特)
均位於Mukim of Pasir Panjang, District of Port Dickson, Negeri Sembilan Darul Khusus, Malaysia的GRN 84693 and GRN 84697/Lot 7252 and 7257	該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。 向政府支付的總年租金為6,310馬來西亞元。		(貴公司應佔 50.6%權益： <b>6,600,000</b> 港元)
標的物業位處KM 16, Telok Kemang, Port Dickson 內Jalan Port Dickson – Pasir Panjang 西面外。該物業位處Seremban 市中心東北面約40公里。			

## 附註：

- a) 估值基準為兩(2)幅建築用地位於KM 16, Telok Kemang, Port Dickson 內在其現況下永久業權權益的市值(分別以GRN 84693及GRN 84697/Lot 7252及7257，均位於Mukim of Pasir Panjang, District of Port Dickson, Negeri Sembilan Darul Khusus持有)，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 吾等向Port Dickson Town Planning Department作出的口頭查詢確認標的物業劃分為商業用途。
- c) 選址及服務
- 外形： 勻稱。
- 地形： 地形平坦，位處略高於用碎石鋪成的街道，灌木叢生及長滿樹木。
- 圍牆： 並無構建任何圍牆。
- 街道情況： Thistle Port Dickson 內巷
- 服務： 鄰近社區提供水電供應及電話線。
- Majlis Perbandaran Port Dickson為此地區提供常用公共服務。  
鄰近設有公共交通可供乘搭。
- d) Mohamad Hafiz Johan 先生, Bsc. (Hons) Property Management 已於二零一三年一月十五日進行外部視察。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

## f) 法律詳情

於二零一三年一月十五日向Negeri Sembilan Land Registry in Seremban查核的資料摘錄如下：

業權編號	地段編號	名義土地面積	年租金
GRN 84693	Lot 7252	16,458平方米	6,090.00馬來西亞元
GRN 84697	Lot 7257	10,530平方米	220.00馬來西亞元

分區： Pasir Panjang

地區： Port Dickson

州份： Negeri Sembilan

租期： 永久業權

土地使用類別： Bangunan (樓宇)

明確情況： Lot 7252 – Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perniagaan sahaja (僅為商業樓宇)

Lot 7257 – Tanah ini hendaklah digunakan untuk padang golf sahaja (僅為高爾夫場)

權益限制： 無列明

註冊擁有人： PD Resort Sdn Bhd  
(誠如 貴集團所通知，PD Resort Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有50.6%應佔權益)

背書： 無

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值	
C5.8	<p>根據GRN 251910/Lot 41, GRN 176674/Lot 3347, GRN 176675/Lot 5832, GRN 118269/Lot 3910, GM 273/Lot 223, GRN 118286/Lot 5773 將發展位於Mukim and District of Sepang, State of Selangor, Malaysia位於Bagan Lalang, Sepang的6幅發展用地及餘下962份已分拆業權</p> <p>標的物業鄰近SG Pelek鄉鎮的南面及西南面，可由Sg Pelek-Tg Sepat公路及Pantai Sepang Putra內支路方便到達。</p>	<p>此等發展用地及Pantai Sepang Putra (一個大型綜合住宅發展項目)位於馬來西亞首都吉隆坡以南約70公里的Bagan Lalang, Sepang內。</p> <p>6幅發展用地(包括北面部分)的總土地面積約為4,674.7英畝。</p> <p>Pantai Sepang Putra項目南面部分的餘下未開發地區的總土地面積約為268.15英畝(按962份分拆業權計算的淨業權土地面積總計約為104.24英畝)。</p> <p>標的物業的土地使用權為永久(永久業權)。</p> <p>向州政府支付的總年租金為139,271.70馬來西亞元。</p>	<p>6幅發展用地(包括北面已開發Pantai Sepang Putra項目部分)由註冊擁有人大幅改良為油棕種植園。</p> <p>南面部分的餘下未開發地區現時為空置。部分地區可隨時用作發展，其土方工程已完成，尤其是第2E及3A期，而其他階段灌木叢生及長滿樹木。</p>	<p><b>1,446,000,000</b>港元 (577,000,000馬來西亞元 五億七千七百萬 馬來西亞林吉特)</p> <p>(貴公司應佔 21.0%權益： <b>304,000,000</b>港元)</p>

## 附註：

## a) 估值基準：

永久業權權益的市值：

編號	業權編號／地段編號
1	GRN 251910/Lot 41
2	GRN 176674/Lot 3347
3	GRN 176675/Lot 5832
4	GRN 118269/Lot 3910
5	GM 273/Lot 223
6	GRN 118286/Lot 5773 (Pantai Sepang Putra項目北面部分)
7	962份已分拆業權 (Pantai Sepang Putra項目南面部分內)

位於Mukim and District of Sepang, State of Selangor在其現況下實時交吉並須受業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

- b) 吾等向Sepang Municipal Council Planning Department作出的核實確認上述發展用地劃分為綜合發展用途。同時，北面及南面部分的總圖則已獲審批興建名為Pantai Sepang Putra的綜合住宅發展項目。
- c) 選址及服務
- 外形： 勻稱。
- 地形： 地形普通平坦，發展用地種植油棕欄。
- 街道情況： 發展用地位於Sg Pelek-Tg Sepat主道路，而已分拆地段可經過Pantai Sepang Putra內支路方便到達。
- 服務： 鄰近社區提供水電供應及電話線。
- Sepang Municipal Council為此地區提供公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。
- d) 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等將標的物業以一幅具發展潛力的用地(即不包括所有生物資產)進行估值。
- e) 在吾等視察標的地皮期間，吾等注意到：-
- (i) 建於地皮上的若干構築物用於支援種植園的運作，如位處Lot 3910的平房、宿舍、辦公室、寺廟及倉庫等。
- (ii) 於該等土地內發現的若干種菜活動。
- f) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Pantai Sepang Putra的南面部分內已落成及未來階段提供服務。此等本地基礎設施乃共用。攤分至南面部分內未來階段的已竣工工程估計為57,000,000馬來西亞元。
- g) 權證的常用資料如下：-
- (i) Mukim and District of Sepang, State of Selangor
- (ii) 租期：永久業權
- h) 該等業權向Hap Seng Consolidated Berhad及The East Asiatic Company (M) Bhd登記。誠如貴集團所通知，The East Asiatic Company (M) Bhd現更名為「Hap Seng Consolidated Berhad」。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為Vintage Heights Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad、Hap Seng Consolidated Berhad及獨立於貴集團之其他人士組成之合營企業。Vintage Heights Sdn Bhd為聯營公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有21.0%應佔權益。
- i) 誠如貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- j) Simon Wong先生, B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十五日進行外部視察。

## k) 法律詳情

於不同期間向Registry of Land Titles Selangor及District and Land Office of Sepang (就Lot 223) 查核的已登記業權文件摘錄：

編號	業權編號	地段編號	土地面積	年租金 (馬來西亞元)	土地使用類別	明確情況	註冊擁有人	產權負擔	背書
1	GRN 251910	41	190.9公頃 (約1,909,000 平方米)	6,426	Pertanian (農業)	Tiada (無)	Hap Seng Consolidated Berhad	無	無
2	GRN 176674	3347	354.108公頃 (約3,541,080 平方米)	11,920	Tiada (無)	Tiada (無)	Hap Seng Consolidated Berhad	由Public Bank Berha承擔(參 見日期為二零 零六年八月三 日的匯報No. 69121/2006)。	無
3	GRN 176675	5832	416公頃 (約4,160,000 平方米)	14,003	Tiada (無)	Tiada (無)	Hap Seng Consolidated Berhad	由Public Bank Berha承擔(參 見日期為二零 零六年八月三 日的匯報No. 69121/2006)。	無
4	GRN 118269	3910	679.2公頃 (約6,792,000 平方米)	22,862	Tiada (無)	Tiada (無)	Hap Seng Consolidated Berhad	由Public Bank Berha承擔(參 見日期為二零 零六年八月三 日的匯報No. 69121/2006)。	無
5	GM 273	223	4.8562公頃 (約48,562 平方米)	136	Pertanian (農業)	Tanaman Kekal - Industri (永 久性農作物 - 工業)	Hap Seng Consolidated Berhad	無	無
6	GRN 11828	5773	271公頃(約 2,710,000平方 米)	9,122	Tiada (無)	Tiada (無)	The East Asiatic Company (M) Bhd	無	1. 部份用地約10英 畝已被徵用(表 格K)(參見於一 九八三年十一月 十八日登記的匯 報No. 5441/1983 Vol. 1 Fol.194)、 日期為一九八三 年三月十七日的 公報No. 451。)。  2. 部份用地約40英 畝已被徵用(表 格K)(參見於一 九八四年二月六 日登記的匯報 No. 604/1984 Vol. 2 Fol. 16)。  3. 部份用地約10英 畝已被徵用(表 格K)(參見於一 九八七年十一月 五日登記的匯 報No. 6812/1987 Vol. 3 Fol. 44)。



1) 貴集團所提供962份已分拆業權(Pantai Sepang Putra項目南面部分內)的摘要如下：

編號	階段	地段 編號	面積 (平方米)	退租 (馬來西亞元)	明確情況	用途(根據經審批 總圖則)
1	2C1	5	3,202	230	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	平房地段
2	2C2	6	24,355	16,130	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	商業地段
3	2E	107	54,041	4,944.10	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	平房地段
4	3A4	31	5,428	1,443.10	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	排屋地段
5	3A3	51	8,122	2,346	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	排屋地段
6	3A4	80	12,820	3,680	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	排屋地段
7	3C	376	56,394	17,313.10	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	共管式排屋地段
8	3F	77	10,854	3,542	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	中低造價排屋地段
9	4C	142	49,114	6,532	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	半獨立式住宅地段
10	5A	1	24,812	1,479	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
11	5B	1	61,854	3,687	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地

編號	階段	地段 編號	面積 (平方米)	退租 (馬來西亞元)	明確情況	用途(根據經審批 總圖則)
12	5C	1	29,592	1,764	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
13	5D	1	35,129.90	2,094	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
14	6A	18	2,278	1,524	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	低造價商店地段
15	6B	35	4,290	3,134	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	低造價商店地段
16	6C	30	3,834	2,830.40	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	低造價商店地段
17	8B	1	35,731	2,130	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	中造價公寓土地
合計		962	421,850.90	74,802.70		

\*附註： 貴集團僅就多個單位階段提供1份抽樣業權。

上述業權的常用資料如下：-

分區： Sepang  
地區： Sepang  
州份： Selangor  
租期： 永久業權  
土地使用類別： Bangunan (樓宇)  
註冊擁有人： The East Asiatic Company (M) Bhd  
(誠如 貴集團所通知，The East Asiatic Company (M) Bhd 現更名為「Hap Seng Consolidated Berhad」。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為Vintage Heights Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad、Hap Seng Consolidated Berhad及獨立於 貴集團之其他人士組成之合營企業。Vintage Heights Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有21.0%應佔權益。)

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C5.9	<p>10幅發展用地(名為Continental Estate)。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• HSD 10216/Lot PT 6145</li> <li>• HSD 10219/Lot PT 6148</li> <li>• HSD 10221/Lot PT 6150</li> <li>• GRN 46412/Lot 7044</li> <li>• GRN 46413/Lot 7045</li> <li>• GRN 46414/Lot 7046</li> <li>• GRN 11214/Lot 1051</li> <li>• GRN 11217/Lot 1294</li> <li>• GRN 22676/Lot 1050</li> <li>• GRN 53455/Lot 7001</li> </ul> <p>全部位於Mukim and District of Jasin, Melaka, Malaysia內。</p> <p>標的物業位處Jasin Toll Plaza兩旁及圍繞Jasin/Bemban Town。該物業分別位處Jasin市中心東南面及Melaka市中心西南面約10公里及40公里。</p>	<p>標的物業由10幅發展用地組成，總土地面積為1,646.74公頃(約4,069.19英畝)。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。</p> <p>向州政府支付的總年租金為99,267.20馬來西亞元。</p> <p>1) Lot PT 6145 2) Lot PT 6148</p> <p>上述已售出地段仍組成標的物業的一部分，並獲全面考慮(即並無對已收取按金作出任何調整)。</p>	<p><b>867,000,000</b>港元 (346,000,000馬來西亞元 三億四千六百萬 馬來西亞林吉特)</p> <p>(貴公司應佔 22.2%權益： <b>192,000,000</b>港元)</p>

附註：

a) 估值基準：

Jasin內名為「Continental Estate」的10幅發展用地永久業權權益的市值，以下列持有：

編號	業權編號／地段編號	編號	業權編號／地段編號
1	HSD 10216/Lot PT 6145	6	GRN 46414/Lot 7046
2	HSD 10219/Lot PT 6148	7	GRN 11214/Lot 1051
3	HSD 10221/Lot PT 6150	8	GRN 11217/Lot 1294
4	GRN 46412/Lot 7044	9	GRN 22676/Lot 1050
5	GRN 46413/Lot 7045	10	GRN 53455/Lot 7001

全部位於Mukim and District of Jasin, Melaka內在其現況下實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

b) 吾等向Melaka State Town及Country Planning Department作出的核實確認標的物業劃分為住宅用途。

c) 選址及服務

外形：勻稱。

地形：地形輕輕呈波浪形，種植油棕欄。

圍牆：部分築起鋼絲網圍欄。

街道情況：位於Jasin Toll Interchange南北高速公路旁邊及靠於Jalan Merlimau- Jasin、Jalan Merlimau- Bemban和Jalan Dato Mulia。

服務：鄰近社區提供水電供應及電話線。

Majlis Perbandaran Jasin為此地區提供公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。

d) 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等將標的物業以一幅具發展潛力的用地(即不包括所有生物資產)進行估值。

e) 在吾等視察標的地皮期間，吾等注意到：-

i. 建於地皮上的若干構築物用於支援種植園的運作，如平房、宿舍、辦公室、寺廟及倉庫等。

ii. 位於Lot 7046的一間小學SJK(T) Ladang Jasin Lalang。

iii. 同時發現位於Lot 1294南面部分的墓地(約0.57公頃)

f) 權證的常用資料如下：

i. Mukim and District of Jasin, Melaka

ii. 租期：永久業權

g) 該等業權向IOI Corporation Berhad登記。誠如貴集團所通知，標的物業由IOI Corporation Berhad為Continental Estate Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad、IOI Corporation Berhad及獨立於貴集團之其他人士組成之合營企業。Continental Estate Sdn Bhd為聯營公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有22.2%應佔權益。

h) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年一月十八日進行外部視察。

i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。

j) 法律詳情

於二零一三年一月十八日向Registry of Land Titles Melaka查核的已登記業權文件摘錄如下：

編號	業權編號	地段編號	土地面積	年租金 (馬來西亞元)	土地使用類別	明確情況	註冊擁有人	產權負擔	背書
1	HSD 10216	PT 6145	40.5495公頃 (約405,495 平方米)	2,677	Pertanian (農業)	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja. (僅油棕)	IOI Corporation Berhad	無	無
2	HSD 10219	PT 6148	40.4686公頃 (約404,686 平方米)	2,671	Pertanian (農業)	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja. (僅油棕)	IOI Corporation Berhad	無	無
3	HSD 10221	PT 6150	263.8513公頃 (約2,638,513 平方米)	17,415	Pertanian (農業)	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja. (僅油棕)	IOI Corporation Berhad	無	無
4	GRN 46412	Lot 7044	111.4公頃(約 1,114,000平方 米)	7,353	Pertanian (農業)	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja. (僅油棕)	IOI Corporation Berhad	無	無
5	GRN 46413	Lot 7045	147.5公頃(約 1,475,000平方 米)	9,735	Pertanian (農業)	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja. (僅油棕)	IOI Corporation Berhad	無	無
6	GRN 46414	Lot 7046	217.9公頃(約 2,179,000平方 米)	14,382	Pertanian (農業)	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja. (僅油棕)	IOI Corporation Berhad	由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔(參 見日期為二零 零六年六月五 日的匯報No. 5623/2006)	無
7	GRN 11214	Lot 1051	108.8097公頃(約 1,088,097平方 米)	5,441.90	無列明	無	IOI Corporation Berhad	無	1. 於一九九九年 五月二十四日 登記的建議土 地徵用(表格D) (參見匯報No. P14449/2001 Vol. 22 Fol. 38)。日 期為一九九八年 十一月十九日的 公報No 400。  2. 部份用地約 2.79902英畝已 被徵用(表格K) 及稅款修訂為 5,441.90馬來西 亞元(參見於二 零零零年三月六 日登記的匯報 No. P25775/2002 Vol. 22 Fol. 87)。

編號	業權編號	地段編號	土地面積	年租金		明確情況	註冊擁有人	產權負擔	背書
				(馬來西亞元)	土地使用類別				
8	GRN 11217	Lot 1294	243.5197公頃(約 2,435,197平方 米)	13,151	無列明	無	IOI Corporation Berhad	無	無
9	GRN 22676	Lot 1050	445.5582公頃(約 4,455,583平方 米)	24,319.30	無列明	無	IOI Corporation Berhad	無	<p>1. 部份用地約8英畝0道路8平方桿已被徵用(表格K)及稅款修訂為24,319.30馬來西亞元(參見於一九七四年二月二十七日登記的匯報No. P30664/2002 Vol. 4 Fol. 63)。日期為一九七三年三月一日的公報No. 71。</p> <p>2. 部份用地約1.3876英畝已被徵用(表格K)及稅款修訂為24,319.30馬來西亞元(參見於二零零零年三月六日登記的匯報No. P30665/2002 Vol. 22 Fol. 87)。日期為一九九八年十一月十九日的公報No. 400。</p>
10	GRN 53455	Lot 7001	32.14公頃(約 321,400平方米)	2,122	無列明	無	IOI Corporation Berhad	由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔(參 見日期為二零 零六年六月五 日的匯報No. 5623/2006)	部份用地已出租予 The Federal Lands Commissioner(參 見自一九六七年 一月一日開始起 計30年的匯報No. 3335/1967 Vol. 1 Fol. 25)。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	
C5.10 Emerald East, Section 18, Municipality of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia 10幅地皮	<p>標的物業包括5幅商業用地HSD 70367/Lot PT 6686, HSD 70368/Lot PT 6687, HSD 70369/Lot PT 6688, HSD 70350/Lot PT 6669 及HSD 70351/Lot PT 6670，各自位於Emerald East，總地盤面積約為2,653,163.88平方米。</p> <p>標的物業位於Rawang郊區內，可經Rawang-Batang Berjuntai公路及Emerald East內支路方便到達。</p>	<p>標的物業於吾等進行視察時為空置。</p> <p>用作私人機構及部分以始初業權 viz. GM4825/Lot 263 及G48239/Lot 1318 持有的一幅土地HSD 70208/Lot PT 6532，總地盤面積約為2,515,515.00平方米。</p> <p>用作聯建住宅的一幅土地HSD 68959/Lot PT 7213，總地盤面積約為987,244.30平方米。</p> <p>用作低造價公寓的一幅土地HSD 70207/Lot PT 6531，總地盤面積約為2,889,743.86平方米。</p> <p>用作中低造價公寓的一幅土地HSD 70206/Lot PT 6530，總地盤面積約為1,433,063.92平方米。</p> <p>用作中造價公寓及部分以始初業權 viz. G48239/Lot 1318 持有的一幅土地HSD 70205/Lot PT 6529，總地盤面積約為1,393,969.40平方米。</p> <p>相當大型持續興建的綜合住宅發展項目的Emerald West位於Rawang鎮的西郊內，離馬來西亞首都吉隆坡以北約30公里。</p> <p>此等用地為Emerald East發展項目日後的餘下階段，並準備在其上馬上進行興建。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。</p>	<p><b>43,000,000港元</b> (17,000,000馬來西亞元 一千七百萬馬來西亞 林吉特)</p> <p>(貴公司 應佔22.2%權益： <b>9,500,000港元</b>)</p>

附註：

- a) 估值基準為標的物業位於Section 18, Municipality of Rawang, District of Gombak, State of Selangor 在其各自現況下永久業權權益的市值，以下列始初業權持有，受惠於Emerald East內已落成的主要基礎設施，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- HSD 70367/Lot PT 6686, HSD 70368/Lot PT 6687, HSD 70369/Lot PT 6688, HSD 70350/Lot PT 6669 及 HSD 70351/Lot PT 6670 (商業用地)
  - HSD 70208/Lot PT 6532 及部分以始初業權 viz. GM4825/Lot 263 及 G48239/Lot 1318 持有 (私人機構用地)
  - HSD 68959/Lot PT 7213 (聯建住宅用地)
  - HSD 70207/Lot PT 6531 (低造價公寓用地)
  - HSD 70206/Lot PT 6530 (中低造價公寓用地)
  - HSD 70205/Lot PT 6529 及部分以始初業權 viz. G48239/Lot 1318 持有 (中造價住宅用地)
- b) 標的物業的現有用途明確載於各自的業權文件。
- c) 標的物業位處於提供基本基礎設施及公共服務的社區內，包括水電、電話線、支路、排水及污水處理和其他配套設施。
- d) 所有主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald East內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald East項目共用。
- e) 根據 貴集團所提供的業權，標的物業的註冊擁有人為Kota Selatan Indah Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，Kota Selatan Indah Sdn Bhd為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。Kota Selatan Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。業權的有關詳情如下：-
- |       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 租期：   | 永久業權                           |
| 土地用途： | 樓宇／農業(Lot 263)及無(Lot 1318)     |
| 產權負擔： | 由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔 |
- f) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 私人機構及中造價公寓的總臨時土地面積2,515,515.00平方米及1,393,969.40平方米為正確；
  - 標的物業將獲發出個人可登記業權文件；
  - 就標的物業發出的業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- g) Yong Heng Yuen先生(CBRE Malaysia副總裁)已於二零一三年一月十六日對標的物業進行外部視察。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。



## i) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件副本摘錄：

編號	業權編號	地段編號	土地面積 (平方米)	明確情況
1	HSD 70367	PT 6686	2,581.5	商業樓宇
2	HSD 70368	PT 6687	3,542.0	商業樓宇
3	HSD 70369	PT 6688	1,660.1	商業樓宇
4	HSD 70350	PT 6669	12,951.9	商業樓宇
5	HSD 70351	PT 6670	2,163.9	商業樓宇
6	HSD 70208	PT 6532	14,071.7	商業樓宇
7	HSD 68959	PT 7213	8,520.9	住宅樓宇
8	HSD 70207	PT 6531	24,941.3	住宅樓宇
9	HSD 70206	PT 6530	12,368.7	住宅樓宇
10	HSD 70205	PT 6529	1,015.6	住宅樓宇
11	GM4825 (始初業權)	263	20,740.0	橡膠樹
12	G48239 (始初業權)	1318	143,157.0	無

路段： 18

市鎮： Rawang

地區： Gombak

州份： Selangor Darul Ehsan

租期： 永久業權

土地使用類別： 樓宇  
農業(Lot 263)  
無(Lot 1318)

註冊擁有人： Kota Selatan Indah Sdn Bhd (誠如 貴集團所通知，Kota Selatan Indah Sdn Bhd 為 GuocoLand (Malaysia) Berhad 及 Hong Bee Land Sdn Bhd 組成之合營企業。Kota Selatan Sdn Bhd 為聯營公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 22.2% 應佔權益。)

背書： 由 OCBC Bank (Malaysia) Berhad 承擔

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
C5.11	Emerald West, Part of GRN 51712/Lot 934 and GRN 52772/Lot 1286, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia 1幅地皮	Emerald West的未來發展土地由兩 幅相連的用地組成，總地盤面積約 為2,223,383.51平方米。  此用地為Emerald East發展項目日後 的餘下階段。  組成Lot 997一部分的未來發展土地 的總地盤面積約為450,698.40平方 米。	762,000,000港元 (304,000,000馬來西亞元 三億四百萬馬來西亞 林吉特)
	Part of GRN 52207/Lot 997, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor, Malaysia 位於Emerald West對面用作未 來發展的一幅地皮	Emerald West對面的Lot 997預留作 未來發展，目前尚未獲得審批。  大型持續興建的綜合住宅發展項目 的Emerald West位於Rawang鎮的西 郊內，離馬來西亞首都吉隆坡以北 約30公里。	(貴公司 應佔22.2%權益： 169,000,000港元)
	標的物業位於Rawang郊區內， 可經Rawang-Batang Berjuntai公 路及Emerald East及Taman Velox 內支路方便到達。	該地皮的土地使用權為永久(永久 業權)。	

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其各自現況下永久業權權益的市值，以始初業權 viz. GRN 51712/Lot 934, GRN 52772/Lot 1286及GRN 52207/Lot 997, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor持有，受惠於Emerald East內已落成的主要基礎設施，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 根據Emerald West經審批的地盤圖則，組成Lots 934及1286一部分的未來發展用地的目前規劃或劃分用途為住宅。
- c) 標的物業位處於提供基本基礎設施及公共服務的社區內，包括水電、電話線、支路、排水及污水處理和其他配套設施。

- d) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald West內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald West項目共用。攤分至Emerald West內未來發展用地的已竣工工程估計為12,000,000馬來西亞元。
- e) 根據從Registry of Land Titles Selangor獲得的業權，Lots 934, 1286及997的註冊擁有人為Hong Bee Realty Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，標的物業由Hong Bee Realty Sdn Bhd為Promakmur Development Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。始初業權的有關詳情如下：-
- 租期： 永久業權
- 土地用途： 樓宇(Lots 934及1286)／農業(Lot 997)
- 產權負擔： 由OCBC Bank (Malaysia) Berhad承擔
- f) 根據日期為二零零零年五月三十一日的買賣協議及日期為二零零三年四月二十五日的第五份補充協議，標的物業的實益擁有人為Promakmur Development Sdn Bhd。誠如 貴集團所通知，Promakmur Development Sdn Bhd為聯營公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。
- g) 在吾等的估值中，吾等已作出以下業權假設：
- 標的物業臨時土地面積2,223,383.51平方米及450,698.40平方米為正確；
  - 標的物業將獲發出個人可登記業權文件；
  - 就標的物業發出的業權將連帶永久業權年期；及
  - 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- i) Yong Heng Yuen先生(CBRE Malaysia副總裁)已於二零一三年一月十六日對標的物業進行外部視察。

## 第C6類－貴集團在馬來西亞租賃的物業權益

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情		於二零一三年 一月三十一日 的資本值
C6.1 Lot 17-02 on 17th floor and Portion of 20th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia	標的物業由GLM Property Management Sdn Bhd租賃，為期三年，於二零一五年五月三十一日屆滿，可選擇按公開市場租金進一步續約三(3)年。  出租面積如下：－	標的物業目前由GLM Property Management Sdn Bhd佔用作辦公室。		無商業價值
		平方米	平方呎	
HP Towers由兩(2)幢辦公大樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。	Lot 17-02	804	8,653	
	20樓	398	4,288	
該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	總計	<u>1,202</u>	<u>12,941</u>	
	標的物業按月租金51,764馬來西亞出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。			

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第16條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
  - 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	的資本值
C6.2 Lot 17-01, 17th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia  HP Towers由兩(2)幢辦公大樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。  該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	標的物業由Raikon Building Management Co Sdn Bhd租賃，為期三(3)年，於二零一五年五月三十一日屆滿，可選擇按經修訂租金進一步續約三(3)年。  租賃面積為319平方米(約3,412平方呎)，按月租金13,648馬來西亞元出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。	標的物業目前由Raikon Building Management Co Sdn Bhd佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第16條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
- 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	的資本值
C6.3 Portion of 20th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia  HP Towers由兩(2)幢辦公大樓 組成，即A座(9層)及B座(21 層)。  該物業位處吉隆坡市中心西北 面約8公里。	標的物業由GuocoLand (Malaysia) Berhad租賃，為期三(3)年，於二零 一五年五月三十一日屆滿，可選擇 按公開市場租金進一步續約三(3) 年。  租賃面積為309平方米(約3,326平方 呎)，按月租金13,304馬來西亞元出 租，包括服務費，但不包括水電、 電話費、垃圾處理及物業內耗用或 獲供應的任何其他服務/公共設 施。	標的物業目前由GuocoLand (Malaysia) Berhad估用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第16條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
  - 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	的資本值
C6.4 Lot 19-01 of 19th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia  HP Towers由兩(2)幢辦公大樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。  該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	標的物業由GLM REIT Management Sdn Bhd租賃，為期三(3)年，於二零一五年五月三十一日屆滿，可選擇按公開市場租金進一步續約三(3)年。  租賃面積為123.5平方米(約1,329平方呎)，按月租金5,316馬來西亞元出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。	標的物業目前由GLM REIT Management Sdn Bhd估用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第16條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
- 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	無商業價值
C6.5 Lot 19-03 of 19th floor and portion of 20th floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia	標的物業由GLM Property Services Sdn Bhd租賃，為期三(3)年，於二零一五年五月三十一日屆滿，可選擇按公開市場租金進一步續約三(3)年。  出租面積如下：	標的物業目前由GLM Property Services Sdn Bhd估用作辦公室。	
HP Towers由兩(2)幢辦公大樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。			
	平方米	平方呎	
	Lot 19-03	533.4	5,742
	20樓	<u>330.4</u>	<u>3,556</u>
該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	總計	<u>863.8</u>	<u>9,298</u>
	標的物業按月租金37,192馬來西亞元出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。		

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第16條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
  - 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。



## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	無商業價值
C6.6 MF floor, Block B, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia 儲物房1及2	標的物業由GLM Property Services Sdn Bhd租賃，為期一(1)年，於二零一三年七月三十一日屆滿，可選擇按公開市場租金進一步續約一(1)年。	標的物業目前由GLM Property Services Sdn Bhd估用作儲物房。	
HP Towers由兩(2)幢辦公大樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。	出租面積如下：		
		平方米	平方呎
該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	儲物房1	36.3	391
	儲物房2	<u>39.0</u>	<u>420</u>
	總計	<u>75.3</u>	<u>811</u>

標的物業按月租金1,500馬來西亞元出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第15條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
- 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

於二零一三年  
一月三十一日  
的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	的資本值
C6.7 Lot G-01 of Ground Floor, Block A, HP Towers, No. 12, Jalan Gelenggang 50490 Bukit Damansara, Kuala Lumpur, Malaysia  HP Towers由兩(2)幢辦公大樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。  該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	標的物業由Damansara City Sdn Bhd租賃，為期兩(2)年，於二零一三年十月十五日屆滿，可選擇按公開市場租金進一步續約一(1)年。  租賃面積為752.5平方米(約8,100平方呎)及按月租金56,700馬來西亞元出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。	標的物業目前由Damansara City Sdn Bhd佔用作陳列室/辦公室。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第18條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將批租物業回復至租戶進行翻新前的原先狀況及狀態，除了以下作出的優化外：
- (i) 外觀、落地玻璃及玻璃天幕；
  - (ii) 大門口的木製露天平臺；
  - (iii) 畫廊區的地板飾面及抹灰天花板；
  - (iv) 改善公共廁所區域及連接至廁所的共用區域(僅供租戶使用)；
  - (v) 遷移/重新設計現時大門口的「斜門」；
  - (vi) 拆除內部隔牆；
  - (vii) 遷移「A」座電梯大堂旁的機房；
  - (viii) 拆除「A」座電梯大堂旁的卷簾；
  - (ix) 拆除防火門旁的隔間。
- 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為AmTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad(「GLM」)的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- d) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年二月七日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C6.8 Portion of 8th floor, Wisma Hong Leong, No. 18, Jalan Perak 50490 Kuala Lumpur, Malaysia  Wisma Hong Leong 面向位於吉隆坡市中心內的 Jalan Perak。  該物業位處 Petronas Twin Towers 東北面約 1 公里。	標的物業由 GuocoLand (Malaysia) Berhad 租賃，為期三(3)年，於二零一二年八月三十一日屆滿。  租賃面積為 111.8 平方米(約 1,203 平方呎)及月租金為 6,315.75 馬來西亞元，包括服務費，但不包括物業內耗用的水電及電話費任何其他服務/公共設施。	標的物業目前由 GuocoLand (Malaysia) Berhad 佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- a) 貴集團所提供的租賃要約函件已於二零一二年八月三十一日屆滿，而新租賃協議有待完成。因此，吾等已假設標的物業的租賃期限乃按月計，年租金為 6,315.75 馬來西亞元。
- b) 根據租賃要約函件第 14 條，「租戶應於空出該物業時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至租戶進行翻新前的原先狀況」。
- 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- c) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- d) 標的物業的註冊擁有人為 Hong Leong Assurance Berhad。如貴集團所示，該註冊擁有人為貴公司的一家聯營公司。
- e) Chang Chung Yuen 先生，B. (Hons) Estate Management 已於二零一三年一月二十一日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值	
物業	概況及年期	估用詳情		
C6.9	<p>Lot 5.03B, 5th floor, Wisma Hong Leong, No. 18, Jalan Perak 50490 Kuala Lumpur, Malaysia</p> <p>Wisma Hong Leong 面向位於吉隆坡市中心內的 Jalan Perak。</p> <p>該物業位處 Petronas Twin Towers 東北面約 1 公里。</p>	<p>標的物業由 Guoman Hotel Management (Malaysia) Sdn Bhd 租賃，為期一(1)年及九(9)個月，於二零一三年十一月三十日屆滿，可選擇按公開市場租金進一步續約三(3)年。</p> <p>租賃面積為 136.4 平方米(約 1,468 平方呎)及月租金為 8,808 馬來西亞元，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務/公共設施。</p>	<p>標的物業目前由 Guoman Hotel Management (Malaysia) Sdn Bhd 估用作辦公室。</p>	無商業價值

## 附註：

- a) 根據租賃要約函件第 15 條，「儘管租戶已接管該物業連同向該物業前租戶購買時的現存翻新及傢俱和裝置，租戶承諾及確認，租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好及可租住(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
- 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- b) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- c) 標的物業的註冊擁有人為 Hong Leong Assurance Berhad。誠如貴集團所通知，註冊擁有人為貴公司的一家聯營公司。
- d) Chang Chung Yuen 先生，B. (Hons) Estate Management 已於二零一三年二月八日對標的物業進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C6.10 3rd Floor, No.2-3 Lorong 2/137C, Off Jalan Kelang Lama, 58200 Kuala Lumpur, Malaysia  標的物業位於吉隆坡市中心 東北面約10公里的吉隆坡 Old Klang Road外的 Bedford Business Park。	標的物業由Bedford Industrial Development Sdn Bhd租賃，為期一 (1)年，於二零一二年三月三十一日 屆滿，可選擇按公開市場租金進一 步續約一(1)年。  租賃面積為348.2平方米(約3,748 平方呎)，月租金為3,800馬來西亞 元，包括服務費。	標的物業目前由Bedford Industrial Development Sdn Bhd佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- a) 貴集團所提供的租賃協議已於二零一二年三月三十一日屆滿(可選擇按公開市場租金進一步續約一(1)年)，而新租賃協議有待完成。因此，吾等已假設標的物業的租賃期限乃按月計，月租金為3,800馬來西亞元。
- b) 電力供應乃視乎與Tenaga Nasional Berhad另行訂立的合約而定，而租戶須承擔租賃面積內耗用的電量。
- c) 根據租賃要約函件第12條，「租戶應於租約到期或提前終止時確保該物業狀況良好(適量磨損及損耗除外)，以及移除租戶的所有傢俱、裝置及隔板，並將該物業回復至業主可接受的原先空置狀況」。
  - 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等從估值中排除修復費用。
- d) 標的物業的註冊擁有人為Hong Leong Bank Berhad。誠如貴集團所告知，註冊擁有人為貴公司的聯營公司。
- e) Chang Chung Yuen先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一三年三月七日對標的物業進行外部視察。

## 第D1類：貴集團在新加坡持作投資的物業權益

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D1.1 Tung Centre, 20 Collyer Quay, Singapore 21個辦公室單位、7個辦公室 單位之複歸權益、3個辦公室 單位之複歸權益	Tung Centre為一幢辦公大樓，原先 於一九八五年落成，但於二零零 九年進行翻新及改善工程。Tung Centre包括24層高的辦公大樓及3層 地庫停車場。大樓內合共有106個 停車位。	該物業約95.2%已出租予多名租戶 作辦公室用途	<b>2,393,000,000</b> 港元 (382,000,000新加坡元 三億八千二百萬 新加坡元)
該物業位於新加坡主要商業區 內的Collyer Quay。	組成此項估值的31個分層單位的總 分層面積為23,248平方米。		(貴公司 應佔65.2%權益： <b>1,560,000,000</b> 港元)

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，21個分層單位包括#B1-02, #01-02及02-02, #06-01, #08-02, #09-00, #10-01, #10-02, #11-01, #11-02, #12-01, #12-02, #13-01, #13-02, #14-01, #14-02, #15-00, #16-00, #17-00, #18-00, #19-00, #20-00及#21-00。其乃合法地名為Town Subdivision 21的Strata Lots U285X, U291M, U264T, U265A, U266K, U267N, U268X, U269L, U270N, U271X, U272L, U273C, U275W, U276V, U277P, U278T, U279A, U280P, U281T, U282A及U283K，分層面積分別為1,635平方米、121平方米、294平方米、899平方米、529平方米、254平方米、529平方米、254平方米、529平方米、254平方米、529平方米、254平方米、583平方米、254平方米、899平方米、899平方米、899平方米、899平方米、899平方米及899平方米，合共13,211平方米。21個分層單位的租期自一八六二年十一月五日起計為期99年租賃權益，而註冊擁有人為First Capital Land Pte Ltd。
- b) 誠如 貴集團所通知，該註冊擁有人現時更名為「GLL Land Pte. Ltd.」，其為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，7個分層單位包括地庫1層至6層(電梯井及電梯機房)、#B1-01, #01-01及#02-01, #03-00, #04-00, #05-00, #07-00及#08-01。其乃合法地名為Town Subdivision 21的Strata Lots U263P, U274M, U288M, U289W, U290C, U292W及U293V，分層面積分別為155平方米、1,704平方米、1,323平方米、1,323平方米、1,323平方米、899平方米及601平方米，合共7,328平方米。自一九八五年一月二十九日起計為期50年租賃權益的註冊擁有人為Banque Nationale De Paris (現時更名為BNP Paribas)。自一八六二年十一月五日起計為期99年租賃權益的複歸權益由First Capital Land Pte Ltd持有。
- d) 根據新加坡土地管理局的記錄，3個分層單位包括#22-00, #23-00及#24-00。其乃合法地名為Town Subdivision 21的Strata Lots U284N, U286L及U287C，分層面積分別為903平方米、903平方米及903平方米，合共2,709平方米。自一九八五年三月一日起計為期99年租賃權益的註冊擁有人為Awin Resource International Pte. Ltd.。Town Subdivision 21的Strata Lots U284N, U286L及U287C已抵押予The Bank Of East Asia Limited。自一八六二年十一月五日起計為期99年租賃權益的複歸權益由GLL Land Pte. Ltd.持有。

- e) Dresdner Bank Aktiengesellschaft於二零一二年四月三十日將3個分層單位(名為#22-00, #23-00及#24-00)總分層面積為2,709平方米及自一九八五年三月一日起計為期99年租賃權益出售予Awin Resource International Pte. Ltd.，代價為63,566,620新加坡元。
- f) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為12.6+。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- h) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行內部視察。

## 第D2類：貴集團在新加坡發展中的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
D2.1 Peck Seah Street/Choon Guan Street, Singapore 市區重建局地皮	標的地皮的結構相當勻稱，地盤面積為15,022.6平方米。	在吾等進行視察期間，該物業正在興建中。預期建議發展項目的臨時入伙日期為二零一六年第一季度至第二季度期間。	<b>12,121,000,000</b> 港元 (1,935,000,000新加坡元 十九億三千五百萬 新加坡元)
該物業為位於新加坡主要商業區內Peck Seah Street/Choon Guan Street的發展地皮。	擬建的綜合發展項目將整合至Tanjong Pagar地鐵站，並將座落於平均水平線以上290米高，於落成時定為新加坡最高建築物。		(貴公司 應佔52.2%權益： <b>6,327,000,000</b> 港元)
	於落成後，該發展項目的總建築面積將為157,738平方米，連同以下部分：		
		<b>建築面積</b> (平方米)	
	辦公室	95,387.6	
	零售	15,021.1	
	酒店及商店	19,334.8	
	住宅	27,994.5	
	<b>總計</b>	<b>157,738.0</b>	
	辦公室及零售部分的淨樓面面積分別為80,000.0平方米及9,364.1平方米。5星級酒店將可容納220間客房及淨樓面面積為1,614平方米的商店。住宅部分將包括合共181個單位，可銷售總面積為23,000平方米。		
	該地皮的租期為自二零一一年二月二十一日起計為期99年租賃權益。		



## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Lot 876K of Town Subdivision 3的地盤面積為15,022.6平方米，而註冊擁有人為Belmeth Pte. Ltd.、Guston Pte. Ltd.及Perfect Eagle. Pte Ltd.，在合共10,000股股份中分別佔6,089股、1,033股及2,878股股份。
- b) 誠如 貴集團所通知，該等註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有52.2%應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Lot 876K of Town Subdivision 3已抵押予United Overseas Bank Limited。
- d) 於二零一三年一月三十一日，該項目尚未推出發售。
- e) 吾等認為建議發展項目於二零一三年一月三十一日假設剛落成的總發展值為3,406,000,000新加坡元。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為716,000,000新加坡元，而直至二零一三年一月三十一日產生的建築成本約為36,000,000新加坡元。
- g) 標的地皮乃由市區重建局(「市建局」)透過政府賣地計劃購買，代價為1,708,080,000新加坡元。投標截止日期為二零一零年十一月十六日，而該地皮於二零一零年十一月二十二日贈予Belmeth Pte Ltd、Guston Pte Ltd及Perfect Eagle Pte Ltd。
- h) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位處「白色地皮」的區域內，地積比率為8.4+。然而，根據市建局的招標文件，該地皮准許的最大建築面積為157,738平方米，反映了准許地積比率為10.5。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- j) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D2.2 Lot 598N of Town Subdivision 26, Bukit Timah Road, Singapore Goodwood Residence 地皮	標的地皮的結構相當勻稱，地盤面積為24,844.7平方米。  Goodwood Residence 為一個住宅公寓發展項目，包括兩幢12層高樓宇（即261 Bukit Timah Road及263 Bukit Timah Road）（合共210個單位）連同游泳池及公共設施。  於落成後，該發展項目的總建築面積將為43,696.5平方米及可銷售總面積為51,188.7平方米。  該地皮的租期為永久產權。	在吾等進行視察期間，該物業正在興建中。臨時入伙許可證預期於二零一三年上半年發出。	7,598,000,000 港元 (1,213,000,000 新加坡元 十二億一千三百萬 新加坡元)  (貴公司應佔 65.2% 權益： 4,954,000,000 港元)

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Lot 598N of Town Subdivision 26的註冊擁有人為 Goodwood Residence Development Pte. Ltd.。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Lot 598N of Town Subdivision 26已抵押予United Overseas Bank Limited。
- d) 誠如 貴集團所提供，於二零一三年一月三十一日，137個單位可銷售總面積為32,415.3平方米已售出，總銷售所得款項為827,449,100新加坡元(平均售價為每平方呎2,371新加坡元)。於估值日期，73個單位可銷售總面積為18,773.4平方米仍未售出。
- e) 吾等認為建議發展項目於二零一三年一月三十一日假設剛落成的總發展值為1,282,000,000新加坡元，包括所售出單位的實際總銷售所得款項。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為221,000,000新加坡元，而直至二零一三年一月三十一日產生的建築成本約為201,000,000新加坡元。
- g) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位處「住宅」的區域內，地積比率為1.6。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- i) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D2.3	Lots 2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P, 2464L and 70000W of Mukim 2, Leedon Heights, Singapore Leedon Residence地皮  該物業位於Farrer Road外Leedon Heights旁邊的發展地皮。該物業位於新加坡高級住宅區的District 10內。	標的地皮的結構相當勻稱，地盤面積為48,525.3平方米，不包括面積為56平方米的Airspace Lot 70000W of Mukim 2。  Leedon Residence為一個住宅公寓發展項目，包括十一幢12層高樓宇(合共381個單位)連同地庫停車場、游泳池及公共設施。  於落成後，該發展項目的總建築面積將為85,242.1平方米及可銷售總面積為97,188.0平方米。  該地皮的租期為永久產權。	在吾等進行視察期間，該物業正在興建中。預期建議發展項目的臨時入伙日期為二零一四年十一月一日。  (1,422,000,000新加坡元 十四億二千二百萬新加坡元)  (貴公司應佔 65.2%權益： 5,808,000,000港元)
			<b>8,908,000,000</b> 港元

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Mukim 2的Lots 2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P及2464L的註冊擁有人為Rivaldo Investments Pte Ltd，其地盤面積分別為44,214.8平方米、504.1平方米、1,413.6平方米、1,483.3平方米、741.2平方米及168.3平方米。面積為56平方米的Airspace Lot 70000W of Mukim 2的註冊擁有人為Leedon Residence Development Pte. Ltd。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Mukim 2的Lots 2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P, 2464L及70000W已抵押予Oversea-Chinese Banking Corporation Limited。
- d) 誠如 貴集團所提供，於二零一三年一月三十一日，96個單位可銷售總面積為22,920.7平方米已售出，總銷售所得款項為473,735,000新加坡元(平均售價為每平方呎1,920新加坡元)。於估值日期，285個單位可銷售總面積為74,197.3平方米仍未售出。
- e) 吾等認為建議發展項目於二零一三年一月三十一日假設剛落成的總發展值為1,927,000,000新加坡元，包括所售出單位的實際總銷售所得款項。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為418,000,000新加坡元，而直至二零一三年一月三十一日產生的建築成本約為73,000,000新加坡元。
- g) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位處「住宅」的區域內，地積比率為1.6。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- i) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D2.4 Lots 406M and 420X of Town Subdivision 19, Sophia Road, Singapore Sophia Residence 地皮 該物業位於 Sophia Road 旁邊的發展地皮。該物業位於新加坡高級住宅區的 District 9 內。	標的地皮的結構相當勻稱，地盤面積為 15,434.8 平方米。  Sophia Residence 為一個住宅公寓發展項目，包括五幢 8 至 14 層高樓宇（合共 272 個單位）連同地庫停車場、游泳池及公共設施。  於落成後，該發展項目的總建築面積將為 35,560.2 平方米及可銷售總面積為 36,996.0 平方米。  該地皮的租期為永久產權。	在吾等進行視察期間，該物業正在興建中。預期建議發展項目的臨時入伙日期為二零一三年十二月三十一日。	3,276,000,000 港元 (523,000,000 新加坡元 五億二千三百萬 新加坡元)  (貴公司應佔 65.2% 權益： 2,136,000,000 港元)

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 19 的 Lots 406M 及 420X 的註冊擁有人為 Sophia Residence Development Pte. Ltd.，其地盤面積分別為 141.5 平方米及 15,293.3 平方米。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 65.2% 應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 19 的 Lots 406M 及 420X 已抵押予 United Overseas Bank Limited。
- d) 誠如 貴集團所提供，於二零一三年一月三十一日，270 個單位可銷售總面積為 36,716.1 平方米已售出，總銷售所得款項為 589,149,714 新加坡元（平均售價為每平方呎 1,491 新加坡元）。於估值日期，2 個單位可銷售總面積為 279.9 平方米仍未售出。
- e) 吾等認為建議發展項目於二零一三年一月三十一日假設剛落成的總發展值為 594,000,000 新加坡元，包括所售出單位的實際總銷售所得款項。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為 127,000,000 新加坡元，而直至二零一三年一月三十一日產生的建築成本約為 57,000,000 新加坡元。
- g) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位處「住宅」的區域內，地積比率為 2.1。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收 17% 的利得稅。
- i) Kamal Hamdi 先生 (BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照 AD41-6388) 已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D2.5	Lots 3838K, 3841K and 3842N of Mukim 22, Poh Huat Road West, Singapore The Waterline 地皮 該物業位於 Yio Chu Kang Road 外 Poh Huat Road West 旁邊的發展地皮。該物業位於新加坡城郊住宅區的 District 19 內。	標的地皮的結構相當勻稱，地盤面積為 8,071.5 平方米。  The Waterline 為一個住宅公寓發展項目，包括四幢 5 層高樓宇(合共 103 個單位)連同地庫停車場、游泳池及公共設施。  於落成後，該發展項目的總建築面積將為 12,426.6 平方米及可銷售總面積為 13,150.0 平方米。  該地皮的租期為永久產權。	在吾等進行視察期間，該物業正在興建中。臨時入伙許可證預期於二零一三年第一季發出。  <b>896,000,000 港元</b> (143,000,000 新加坡元 一億四千三百萬 新加坡元)  (貴公司應佔 65.2% 權益： <b>584,000,000 港元</b> )

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Mukim 22 的 Lots 3838K, 3841K 及 3842N 的註冊擁有人為 Waterline Development Pte. Ltd.，其地盤面積分別為 7,347.7 平方米、531.1 平方米及 192.7 平方米。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 65.2% 應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Mukim 22 的 Lots 3838K, 3841K 及 3842N 已抵押予 DBS Bank Ltd。
- d) 誠如 貴集團所提供，於二零一三年一月三十一日，100 個單位可銷售總面積為 13,006.6 平方米已售出，總銷售所得款項為 143,637,000 新加坡元(平均售價為每平方呎 1,026 新加坡元)。於估值日期，3 個單位可銷售總面積為 143.4 平方米仍未售出。
- e) 吾等認為建議發展項目於二零一三年一月三十一日假設剛落成的總發展值為 146,000,000 新加坡元，包括所售出單位的實際總銷售所得款項。
- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為 41,000,000 新加坡元，而直至二零一三年一月三十一日產生的建築成本約為 38,000,000 新加坡元。
- g) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位處「住宅」的區域內，地積比率為 1.4。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收 17% 的利得稅。
- i) Kamal Hamdi 先生 (BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照 AD41-6388) 已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 第D3類：貴集團在新加坡持作未來發展的物業權益

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D3.1	<p>Lots 99951A, 99952K and 99953N of Town Subdivision 30, No. 61 Robinson Road, Singapore 複歸權益</p> <p>該物業位於新加坡主要商業區內的Robinson Road旁邊。</p>	<p>該地皮目前有一個20層高名為Robinson Centre的商業發展項目，建於Town Subdivision 30的Lots 152T, 99951A, 99952K及99953N之上，合併地盤面積為1,405.2平方米。然而，吾等已忽視該地皮的現有建築及改善工程，而將該物業作為空置土地塊進行估值。</p>	<p>Robinson Centre內的物業現時主要出租予多名租戶作辦公室用途。</p> <p style="text-align: right;"><b>38,000,000</b> 港元 (6,100,000新加坡元 六百一十萬新加坡元)</p> <p style="text-align: right;">(貴公司應佔 65.2%權益： <b>25,000,000</b> 港元)</p>

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，建於Town Subdivision 30的Lots 152T, 99951A, 99952K及99953N之上的現有建築的地盤面積分別為803平方米、200.7平方米、200.7平方米及200.8平方米，合共1,405.2平方米。
- b) 根據新加坡土地管理局的記錄，Lot 152T of Town Subdivision 30的租期自一九九七年三月十九日起計為期99年租賃權益，而註冊擁有人為Robson (CP) Investment Private Limited。Lot 152T of Town Subdivision 30已抵押予United Overseas Bank Limited。Lot 152T of Town Subdivision 30並不組成此項估值。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 30的Lots 99951A及99952K的租期自一九九八年三月十九日起計為期98年租賃權益，由Robson (CP) Investment Private Limited持有。Town Subdivision 30的Lots 99951A及99952K已抵押予United Overseas Bank Limited。具有永久產權的複歸權益由Da Zhong Investment Pte Ltd持有。
- d) 根據新加坡土地管理局的記錄，Lot 99953N of Town Subdivision 30的租期自一九九八年三月十九日起計為期98年租賃權益，由First Capital Asia Land Pte Ltd持有。具有永久產權的複歸權益由Da Zhong Investment Pte Ltd持有。
- e) 誠如 貴集團所通知，First Capital Asia Land Pte Ltd現時更名為「Sophia Residence Development Pte Ltd」。Sophia Residence Development Pte Ltd及Da Zhong Investment Pte Ltd為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- f) 據新聞報導，Robinson Centre的租賃權益於二零一一年十月按代價約292,900,000新加坡元售出。
- g) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為11.2+。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- i) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 第D4類：貴集團在新加坡租賃的物業權益

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D4.1 #11-01 Suntec Tower Two, No. 9 Temasek Boulevard, Singapore  該物業位於新加坡主要商業區內的Temasek Boulevard。	Suntec City為新加坡最大的單一購物、娛樂、商業以及會議及展覽發展項目。綜合發展項目包括6層高的Suntec Singapore International Convention and Exhibition Centre、一幢18層高的辦公大樓、四幢45層高的辦公大樓、一個名為Suntec City Mall的零售及娛樂中心，以及一個兩層地庫的大型停車場。該發展項目於一九九四年至一九九七年分階段落成。  標的辦公室單位的可出租面積約為320平方米。  誠如 貴集團所告知，該物業由Progress Realty Pte. Ltd.出租予 貴集團，由二零一一年十一月一日至二零一四年十月三十一日為期三年，每月總租金為29,282.5新加坡元。	該物業現時由 貴集團估用作辦公室單位。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，標的物業的註冊擁有人為Progress Realty Pte. Ltd.。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為4.1。
- c) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D4.2 #06-01 Robinson Centre, No. 61 Robinson Road, Singapore  該物業位於新加坡主要商業區內的Robinson Road旁邊。	Robinson Centre包括已於二零零零年九月落成的一幢20層高商業大樓。該大樓可容納第1層的三個舖位、第2層以及第6層至第20層的辦公室單位，及第3層至第5層的71個停車位。  標的辦公室單位的可出租面積約為856平方米。  該物業由Robson (CP) Investment Private Limited出租予 貴集團，由二零一零年四月十六日至二零一三年四月十五日為期三年，每月總租金為59,154新加坡元。	該物業現時由 貴集團估用作辦公室單位。	無商業價值

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為Robson (CP) Investment Private Limited。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為11.2+。
- c) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。



## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
D4.3 #08-03 Robinson Centre, No. 61 Robinson Road, Singapore  該物業位於新加坡主要商業區內的Robinson Road旁邊。	Robinson Centre包括已於二零零零年九月落成的一幢20層高商業大樓。該大樓可容納第1層的三個舖位、第2層以及第6層至第20層的辦公室單位，及第3層至第5層的71個停車位。  標的辦公室單位的可出租面積約為172平方米。  該物業由Robson (CP) Investment Private Limited出租予 貴集團，由二零一一年七月十六日至二零一三年四月十五日為期三年，每月總租金為15,853新加坡元。	該物業現時由 貴集團估用作辦公室單位。	無商業價值

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為Robson (CP) Investment Private Limited。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 按照新加坡二零零八年總圖則，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為11.2+。
- c) Kamal Hamdi先生(BSc (Est Mgt), MSISV, 估價師牌照AD41-6388)已於二零一三年一月十七日進行外部視察。

## 第E1類：貴集團在越南持作投資的物業權益

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
E1.1	Lot No. 42 Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa - Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam GuocoLand Complex Project的部份寫字樓及零售樓宇-(Canary Plaza)	GuocoLand Complex Project為一個分階段發展的大型綜合住宅/辦公室/商業/學校項目。  Canary Plaza於二零一二年五月落成，標的物業於第1發展階段由一幢3層高的辦公室及零售大樓，以及一幢附屬建築物組成。  標的辦公室及零售大樓的建築面積約為3,192平方米，加上144.43平方米的附屬建築物。根據貴集團所提供的資料，Canary Plaza的淨可出租面積總計為2,885平方米。	<b>22,000,000</b> 港元 (59,800,000,000越南盾 五百九十八億越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： <b>14,000,000</b> 港元)
		<b>建築面積</b> (平方米)	
	辦公室及零售	3,192.00	
	附屬物	144.43	
	<b>總計</b>	<b>3,336.43</b>	
	該地皮的土地使用權年期將於二零五六年九月二十二日屆滿，該土地已向政府作出一次性土地租金付款。		

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
E1.2 Lot No. 41 and 157 Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam GuocoLand Complex Project的現存學校部份  該物業位於VSIP Industrial Park附近，鄰近Song Be Golf Course, Metro supermarket，離Tan Son Nhat airport西南面約30公里，離胡志明市商務中心南面約17公里，可經National Highway 13方便到達。	GuocoLand Complex Project為一個分階段發展的大型綜合住宅/辦公室/商業/學校項目。  現存學校於二零零八年落成，標的物業於第1發展階段由一幢3層高的學校大樓及附屬建築物組成。  學校大樓的建築面積約為3,893.1平方米，加上194.66平方米的附屬建築物。根據貴集團所提供的資料，學校大樓的淨可出租面積總計為3,300平方米。	學校在吾等進行視察時為空置。	17,000,000港元 (46,500,000,000越南盾 四百六十五億越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： 11,000,000港元)
	<b>建築面積</b> (平方米)		
	學校 3,893.10		
	附屬物 194.66		
	<b>總計 4,087.76</b>		
	該地皮的土地使用權年期將於二零五六年九月二十二日屆滿，該土地已向政府作出一次性土地租金付款。		

## 附註：

- a) 根據日期為二零一二年十二月十八日的土地使用權及土地附帶資產證no. BK033609，該地皮地盤面積約9,700.4平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong (GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd, 其為貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有65.2%應佔權益)作辦公室用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付。Canary Plaza (包括辦公室及零售大樓以及附屬建築物)總建築面積約3,336.43平方米的所有權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong。
- b) 根據日期為二零零九年九月一日的房屋所有權證No.747252598700781，現存學校及其附屬改善工程總建築面積約4,087.76平方米的所有權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong。
- c) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證No. AM565255及AM565256，以及日期為二零零八年八月十一日及二零零九年一月二十日的修訂本，該地皮總地盤面積約11,014平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong作教育用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付，其中現存學校及其附屬建築物建於總土地面積約3,762平方米之上。

- d) 根據The People's Committee of Binh Duong Province於二零零八年十一月十四日發出的Decision no.3591/QD-UBND，就GuocoLand Complex Project一期學校部分審批的總圖則1/500比例而言，學校獲批准建於總土地面積約3,762平方米之上。
- e) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一三年三月十八日就該物業提供法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的土地面積20,860平方米。
  - (ii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、辦公大樓、商業中心、房地產交易大堂、教育-培訓-研究設施、醫院、診所、體育館、商業家用辦公室、停車場及其他商用空間)，連同建於Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province土地面積160,154.3平方米上的已落成及統一基礎設施。
  - (iii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金。
  - (iv) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong並無質押及抵押土地使用權證。
- f) 在吾等的估值中，吾等已作出以下假設：已於估值日期前就此項估值進行視察。吾等已假設，標的物業於視察與估值日期期間並無發生重大變動。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- h) 獲Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City, Vietnam發出估值牌照no. 565的Valuation and Advisory Service of CBRE (Vietnam) Co., Ltd經理Pham Thanh Duong先生已於二零一三年一月十日進行內部視察。

## 第E2類：貴集團在越南持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
E2.1	Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 17個未售住宅單位 該物業位於VSIP Industrial Park附近，鄰近Song Be Golf Course, Metro supermarket，離Tan Son Nhat airport西南面約30公里，離胡志明市商務中心南面約17公里，可經National Highway 13方便到達。	GuocoLand Complex Project為一個分階段發展的大型綜合住宅/辦公室/商業/學校項目。 標的物業於二零零九年六月至二零零九年十二月期間落成，由三幢不同的10層高住宅大樓的17個單位組成。 據悉，17個未售出單位的可出售總面積約為1,538.4平方米。  可出售面積 (平方米)  三幢不同的 住宅大樓  總計	該物業在吾等進行視察時為空置。  9,800,000港元 (26,200,000,000越南盾 二百六十二億越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： 6,400,000港元)
		1,538.4	
		<u>1,538.4</u>	
	該地皮的土地使用權年期將於二零五六年九月二十二日屆滿，該土地已向政府作出一次性土地租金付款。		

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證no. AM565260、日期為二零零八年八月十一日及二零零九年一月二十日的修訂本，以及日期為二零一二年八月六日的Decision No.2162/QD-UBND，該地皮總地盤面積約12,015.2平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong (GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd, 為貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有65.2%應佔權益)作城市住宅土地用途，租期將於二零七六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付。
- b) 吾等已獲貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一三年三月十八日就該物業提供法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的土地面積12,015.2平方米。

- (ii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、辦公大樓、商業中心、房地產交易大堂、教育-培訓-研究設施、醫院、診所、體育館、商業家用辦公室、停車場及其他商用空間)，連同建於Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province土地面積160,154.3平方米上的已落成及統一基礎設施。
  - (iii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金。
  - (iv) 於二零一三年一月三十一日，除了為Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong客戶申請房屋所有權證而向Binh Duong Department of Natural Resources and Environment提交土地使用權證No.AM565260外，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong並無質押及抵押任何其他土地使用權證。
- c) 在吾等的估值中，吾等已作出以下假設：17個未售出單位合共1,538.4平方米的房屋所有權證已於估值日期授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong；已於估值日期後就此項估值進行視察。吾等已假設，標的物業於視察與估值日期期間並無發生重大變動。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- e) 獲Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City, Vietnam發出估值牌照no. 565的Valuation and Advisory Service of CBRE (Vietnam) Co., Ltd經理Pham Thanh Duong先生已於二零一三年一月十日進行內部視察。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
E2.2	Phase I National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 1幅62,015.1平方米商業用地	Guocoland Complex Project為一個分階段發展的大型綜合住宅/辦公室/商業/學校項目。 標的物業由多幅合共62,015.1平方米的的不勻稱空置商業用地組成。	該物業在吾等進行視察時為空置。 <b>167,000,000</b> 港元 (449,300,000,000越南盾 四千四百九十三億 越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： <b>109,000,000</b> 港元)
	該物業位於VSIP Industrial Park附近，鄰近Song Be Golf Course, Metro supermarket，離Tan Son Nhat airport西南面約30公里，離胡志明市商務中心南面約17公里，可經National Highway 13方便到達。	該地皮的土地使用權年期將於二零五六年九月二十二日屆滿，該地已向政府作出一次性土地租金付款。	

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證no. AM565253及AM565264、日期為二零零八年八月十一日、二零零九年一月二十日及二零一二年十二月十二日的修訂本，以及日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證no. AM565265、日期為二零零八年八月十一日及二零零九年一月二十日的修訂本，該地皮總地盤面積約62,015.1平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong (GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd, 為貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有65.2%應佔權益)作商業用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付。
- b) 根據貴集團所提供的資料，於估值日期，總土地面積為62,015.1平方米的商業用地已訂約出售，經扣除落成其基礎設施的成本後的總代價為449,335,266,000越南盾。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮已售出但尚未移交的該等部分的代價。
- c) 吾等已獲貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一三年三月十八日就該物業提供法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的土地面積62,015.1平方米。
  - (ii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、辦公大樓、商業中心、房地產交易大堂、教

育—培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、商業家用辦公室、停車場及其他商用空間)，連同建於Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province土地面積160,154.3平方米上的已落成及統一基礎設施。

- (iii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)。
  - (iv) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金。
  - (v) 於二零一三年一月三十一日，根據於二零一二年十二月十四日就租賃土地的土地使用權訂立的部分項目轉讓協議，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong正在轉讓62,015.1平方米的整幅零售用地的土地使用權予Aeon Vietnam Co., Ltd。
- d) 在吾等的估值中，吾等已作出以下假設：基礎設施系統於估值日期已落成並連接至標的地皮的邊界；已於估值日期前就此項估值進行視察。吾等已假設，標的物業於視察與估值日期期間並無發生重大變動。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- f) 獲Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City, Vietnam發出估值牌照no. 565的Valuation and Advisory Service of CBRE (Vietnam) Co., Ltd經理Pham Thanh Duong先生已於二零一三年一月十日進行外部視察。



## 第E3類：貴集團在越南發展中的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
E3.1 Residential Phase II of Proposed Project/Lot No. 162 National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam	標的地皮的總地盤面積約為11,880.5平方米。  GuocoLand Complex Project為一個分階段發展的大型綜合住宅/辦公室/商業/學校項目，其中Property E3.1組成住宅發展項目的一部分。標的項目為發展項目二期。	該物業在吾等進行視察時正在建設中。	<b>111,000,000</b> 港元 (296,900,000,000越南盾 二千九百六十九億 越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： <b>72,000,000</b> 港元)
該物業位於VSIP Industrial Park附近，鄰近Song Be Golf Course, Metro supermarket，離Tan Son Nhat airport西南面約30公里，離胡志明市商務中心南面約17公里，可經National Highway 13方便到達。	於落成後，二期地面的總建築面積約為23,799.63平方米。據悉，可出售總面積約為19,768.21平方米。	<b>建築面積</b> (平方米)	
	住宅公寓	23,681.33	
	附屬物	118.30	
	<b>總計</b>	<b>23,799.63</b>	
	據悉，發展項目二期將於二零一三年第三季度落成。		
	該地皮的土地使用權年期將於二零七六年九月二十二日屆滿，該土地已向政府作出一次性土地租金付款。		

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證no. AM565263、日期為二零零八年八月十一日、二零零九年一月二十日及二零一二年八月二十八日的修訂本，該地皮總地盤面積約11,880.5平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong (GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd, 為貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有65.2%應佔權益)作城市住宅土地用途，租期將於二零七六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付。
- b) 由20個單位組成的物業部分(可出售總面積約為2,017.59平方米)已訂約出售，總代價為52,040,183,015越南盾。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮已售出但尚未移交的該等部分的代價。

- c) 誠如Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong所提供，估計總建築成本約為15,470,084美元，而直至二零一三年一月三十一日產生的建築成本約為10,313,416美元。
- d) 吾等認為建議發展項目假設剛落成的總發展值為460,304,500,000越南盾(171,750,000港元)。
- e) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一三年三月十八日就該物業提供法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的土地面積11,880.5平方米。
- (ii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、辦公大樓、商業中心、房地產交易大堂、教育—培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、商業家用辦公室、停車場及其他商用空間)，連同建於Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province土地面積160,154.3平方米上的已落成及統一基礎設施。
- (iii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金。
- (iv) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong並無質押及抵押土地使用權證。
- f) 在吾等的估值中，吾等已作出以下假設：標的物業已根據其獲審批相關法律文件興建，而標的物業於落成後將獲發出物業所有權證。已於估值日期前就此項估值進行視察。吾等已假設，標的物業於視察與估值日期期間並無發生重大變動。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- h) 獲Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City, Vietnam發出估值牌照no. 565的Valuation and Advisory Service of CBRE (Vietnam) Co., Ltd經理Pham Thanh Duong先生已於二零一三年一月十日進行內部視察。

## 第E4類：貴集團在越南持作未來發展的物業權益

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
E4.1	Phase III and IV of Proposed Project/Lots No. 160, 161 National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 住宅發展項目	標的地皮由兩幅相連住宅用地及另外兩幅獨立用地組成，總地盤面積約為41,175.10平方米。  GuocoLand Complex Project為一個分階段發展的大型綜合住宅/辦公室/商業/學校項目，其中Property E4.1及E4.2組成綜合住宅/商業/學校發展項目的一部分。標的項目為發展項目三及四期以及二期土地的一部分。  於落成後三及四期地面的總建築面積約為75,025.8平方米，而餘下二期地面的總建築面積約為66,433.62平方米。	標的地皮在吾等進行視察時為空置。  <b>124,000,000</b> 港元 (332,600,000,000越南盾 三千三百二十六億 越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： <b>81,000,000</b> 港元)
E4.2	Phase II of Proposed Project/Lots No.41,42,157 and 158 National Highway 13 (Binh Duong Boulevard), Binh Hoa – Thuan Giao Commune, Thuan An District, Binh Duong Province, Vietnam 寫字樓/酒店及學校發展項目	<b>建築面積</b> (平方米)  住宅三及四期 餘下二期的酒店、辦公室及學校  <u>66,433.62</u>	<b>45,000,000</b> 港元 (120,000,000,000越南盾 一千二百億越南盾)  (貴公司應佔 65.2%權益： <b>29,000,000</b> 港元)
	<b>總計</b>	<b><u>138,459.42</u></b>	
	該物業位於VSIP Industrial Park附近，鄰近Song Be Golf Course, Metro supermarket，離Tan Son Nhat airport西南面約30公里，離胡志明市商務中心南面約17公里，可經National Highway 13方便到達。	住宅三及四期的土地使用權以二零七六年九月二十二日屆滿的年期持有。酒店、辦公室及學校餘下二期的土地使用權以二零五六年九月二十二日屆滿的年期持有。兩者均已向政府作出一次性土地租金付款。	

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證no. AM565259及AM565262、日期為二零零八年八月十一日、二零零九年一月二十日及二零一二年八月二十八日的修訂本，住宅用地三及四期總地盤面積約28,100.1平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong (GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd, 為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益)作城市住宅用途，租期將於二零七六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付。
- b) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用權證no. AM565255、AM565256及AM565257、日期為二零零八年八月十一日及二零零九年一月二十日的修訂本，以及日期為二零一二年十二月十八日的土地使用權及土地附帶資產證no. BK033609，酒店、辦公室及學校發展項目餘下二期總地盤面積約13,075平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong作辦公室、教育用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，其土地租金已就整個土地使用期作出一次性支付。
- c) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一三年三月十八日就該物業提供法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的土地面積41,175.1平方米。
- (ii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、辦公大樓、商業中心、房地產交易大堂、教育—培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、商業家用辦公室、停車場及其他商用空間)，連同建於Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province土地面積160,154.3平方米上的已落成及統一基礎設施。
- (iii) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金。
- (iv) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)。
- (v) 於二零一三年一月三十一日，Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong並無質押及抵押土地使用權證。
- d) 在吾等的估值中，吾等已作出以下假設：基礎設施系統於估值日期已落成並連接至標的地皮的邊界；已於估值日期前就此項估值進行視察。吾等已假設，標的物業於視察與估值日期期間並無發生重大變動。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅。
- f) 獲Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City, Vietnam發出估值牌照no. 565的Valuation and Advisory Service of CBRE (Vietnam) Co., Ltd經理Pham Thanh Duong先生已於二零一三年一月十日進行外部視察。

## 第E5類：貴集團在越南租賃的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
E5.1 Unit 1203-1204, 12th floor No. 37, Ton Duc Thang Street, Saigon Trade Center Building Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam	該物業於一九九七年落成，由一幢 34層高商業大廈(不包括地庫一層) 的兩個中層辦公室單位組成。  標的辦公室單位的淨出租面積約為 233平方米。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍 及其他用途。	無商業價值
該物業位於胡志明市的商務中 心。	該物業由 Cong Ty TNHH Luks Land (Vietnam) 出租予 貴集團，自二零 一一年九月一日起計為期兩年，月 租金為6,058美元，不包括管理費及 水電費。		

## 附註：

- a) 標的物業的註冊擁有人為 Cong Ty TNHH Luks Land (Vietnam)。誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。
- b) 獲 Construction Department of The People's Committee of Ho Chi Minh City, Vietnam 發出估值牌照 no. 565 的 Valuation and Advisory Service of CBRE (Vietnam) Co., Ltd 經理 Pham Thanh Duong 先生已於二零一三年一月十日進行內部視察。

## 第F1類：貴集團在斐濟持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的資本值
F1.1 Denarau Island, Nadi Region, legally known as Lot 1 on SO 3706, District of Nadi, Province of Ba, Fiji 空置發展用地「N1」	一幅6.9508公頃輪廓明顯的梯形 空置用地，位於Denarau Island西岸 線，並連接至WorldMark Resort北面 及Denarau Island高爾夫球場第16洞 南面。	該物業基本上為空置及未開發，不 包括於估值時不被考慮的小型單層 辦公大樓。	<b>50,000,000</b> 港元 (11,300,000斐濟元 一千一百三十萬 斐濟元)
該物業位於主要填海區 Denarau Island上，可由斐濟的 Viti Levu內陸經雙線行車天橋 (目前正在維修中)方便到達。	該用地的街道約120米長，橫伸向 海邊(由高水位線定義)約650米闊。 該用地以Native Lease No. 434878持 有，自一九九七年七月一日起計 為期99年，並無特定續約權。於估 值日期，仍剩餘83.5年期限。儘管 未開發，其目前年租金於改善工 程後首五年由4,518斐濟元上升至 150,000斐濟元。在分拆或分租任何 用地前，必須取得iTaukei Land Trust Board的同意，但不能無理地拒絕。		(貴公司應佔 66.5%權益： <b>33,000,000</b> 港元)

## 附註：

- a) 租賃諒解備忘錄列明註冊承租人為Te Arawa Limited。誠如 貴集團所通知，Te Arawa Limited 為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有66.5% 應佔權益。
- b) 該物業位處Nadi Rural Local Authority的司法權區，儘管根據經審批Denarau總圖則界定為適用於酒店／度假村發展項目較為合適。
- c) 在吾等的估值中，吾等已作出以下具體假設：
- (i) 斐濟政府經營的土地註冊制度頗為過時，普遍存置大量業權及租約文件副本。因此，該等文件可能已過時及在短時間內難以搜尋。吾等一直無法搜尋最新的租賃文件並假設並無發生任何變動以致可能影響其價值或可銷售性。
  - (ii) Denarau Island為主要填海及工程區。因此，該用地的岩土特性的質量及適合性可能構成發展項目的外型。吾等的估值假設該地皮符合岩土標準，不遜於以度假酒店方式開發的相連地皮，且不需要特別的地基設計。
  - (iii) 吾等在評估時不考慮由小型獨立辦公室及多個附屬建築物組成的改善工程。在該物業的相關用地價值方面，改善工程提供有限的附加價值(如有)。
  - (iv) 向用地提供的公眾及公用設施服務的位置及容量為未知。吾等的估值假設公用設施服務(食水、廢水及電力)可於用地邊界提供。然而，吾等承認已開發地皮建立內部網絡以補充並提供剩餘容量予「公眾」Denarau Island服務為常見做法。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- e) Stephen Doyle B.Prop先生，ANZIV, MPINZ董事—CBRE Limited of New Zealand酒店估值及顧問服務已於二零一三年一月十六日對該用地進行實地視察(如可進入)。

## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 的資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
F1.2	Unit 019, Port Denarau Retail and Commercial Centre, Denarau Island, Nadi Region, legally known as Unit 1T Strata Lease Plan 30 being a subdivision of Lot 1 DP 9594, District of Nadi, Province of Ba, Fiji  首層辦公室  該物業位於主要填海區 Denarau Island上，可由斐濟的 Viti Levu 內陸經雙線行車天橋 (目前正在維修中) 方便到達。	Unit 019 為一個勻稱的首層辦公室/商業單位，位於總規劃住宅/度假村發展項目 Denarau Island 上並於二零零七年七月落成的綜合商業、碼頭及港口設施內。  該單位的測量樓面面積(計算至內牆中心線及外牆外面)相當於88平方米。  <b>樓面面積</b> (平方米)  辦公室 <u>88.00</u>  <b>總計</b> <u><u>88.00</u></u>  該單位並無合法專用的停車場，但連接中心的私人地段內坐落大型停車場。  與該單位有關連的共用物業包括多條行人通道及中央園景庭院。  該物業為「總」官契(Ref: 16977)的分租(Ref: 606621)，租約尚餘85年。	該單位目前由Port Denarau停車場毗鄰的經營商根據一項非正式安排估用。  就估值而言，已假設在空置情況下交吉。  二零一二年/二零一三年的經營開支(包括法人團體預算)相等於每平方米132.99斐濟元。  <b>880,000 港元</b> (200,000斐濟元 二十萬斐濟元)  (貴公司應佔 66.5%權益： <b>590,000 港元</b> )

## 附註：

- a) 分租諒解備忘錄列明註冊承租人為 Aotea Limited。誠如 貴集團所通知，Aotea Limited 為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 66.5% 應佔權益。
- b) 該物業位處 Nadi Rural Local Authority 的司法權區，儘管根據經審批 Denarau 總圖則界定為適用於商業用途較為合適。



- c) 在吾等的估值中，吾等已作出以下具體假設：
- (i) 斐濟政府經營的土地註冊制度頗為過時，普遍存置大量業權及租約文件副本。因此，該等文件可能已過時及在短時間內難以搜尋。吾等一直無法搜尋最新的租賃文件並假設並無發生任何變動以致可能影響其價值或可銷售性。
  - (ii) 斐濟群島於二零一二年年底經歷一次大風暴(Cyclone Evan)。Port Denarau零售及商業中心持續受到主要表面損毀。估值假設法人團體毋需特別採取任何必要維修。
  - (iii) 該單位目前根據一項非正式安排被佔用。吾等的估值假設該物業假定出售時在空置情況下交吉。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- e) Stephen Doyle B.Prop先生, ANZIV, MPINZ 董事—CBRE Limited of New Zealand酒店估值及顧問服務已於二零一三年一月十六日對該單位進行外部視察(亦容許審查內部)。

以下為獨立估值師Christie + Co就國浩集團於英國的物業權益於二零一三年一月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



Whitefriars House  
6 Carmelite Street  
London  
EC4Y 0BS

T 020 7227 0757  
F 020 7227 0701  
E enquiries@christie.com  
DX 131715 Strand 5

敬啟者：

## 1.0 指示

吾等遵照閣下於日期為二零一三年一月十五日的函件所確認的指示，對Guoman Hotels Limited及其附屬公司(「該等公司」)擁有及經營的15(十五)間酒店及1(一)棟辦公大樓(「該等物業」及每項「物業」)於二零一三年一月三十一日的永久業權、長期及短期租賃權益進行多項估值(「估值」)，該等物業載列如下：

### 永久業權物業

The Tower – Guoman旗下酒店，St Katharine's Way, London E1W 1LD  
Thistle Kensington Gardens, Bayswater Road, London W2 3HL

### 長期租賃物業

Royal Horseguards及One Whitehall Place – Guoman旗下酒店，Whitehall Court, London SW1A 2EJ  
Charing Cross – Guoman旗下酒店，Strand, London WC2N 5HX  
Thistle Heathrow, Bath Road, Longford, West Drayton UB7 0EQ  
Thistle大理石拱門, Bryanston Street, 大理石拱門, London W1H 7EH  
The Grosvenor – Guoman旗下酒店，Buckingham Palace Road, London SW1W 0SJ

### 短期租賃物業

The Cumberland – Guoman 旗下酒店，大理石拱門，London W1A 4RF

Thistle Trafalgar Square, Whitcomb Street, Trafalgar Square, London WC2H 7HG

Bloomsbury Park, 126 Southampton Row, London WC1B 5AD

Thistle City Barbican, 120 Central Street, London EC1V 8DS

Thistle Edinburgh, 107 Leith Street, Edinburgh EH1 3SW

Thistle Euston, Cardington Street, London NW1 2LP

Thistle Hyde Park, Hyde Park, Lancaster Gate, London W2 3NR

Thistle Piccadilly, Coventry Street, London W1D 6BZ

位於 Stephenson House, 67-87 Hampstead Road 及 146-162 Drummond Street, London NW1 2PL 的辦公室

該等物業的概要(「概要」)載於本估值報告(「估值報告」)附錄，吾等根據第2.0分點，將該等物業於二零一三年一月三十一日的現有狀況視為全面運作的貿易酒店而給予該等物業的市值，惟該等物業當中屬辦公大樓部分之其中一部分除外。該等物業以個別實體而非作為某集團或投資組合其中部份進行估值。

估值報告乃供載入國浩集團有限公司(「國浩」)有關於二零一二年十二月十二日在香港聯合交易所有限公司宣佈之一般要約之綜合文件(「綜合文件」)。估值報告已根據皇家測量師學會所頒佈並納入國際估值準則(「國際估值準則」)的《評估－專業準則》(「紅書」第八版)，以及遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項、證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購、合併及股份購回守則(「收購守則」)規則11所載的所有規定，並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則編製。基本、一般及特別條款及估值假設載於第2.0、4.0及5.0分點。該等物業由獨立估值師於二零一三年一月四日至九日期間根據紅書估值準則第1.7項進行視察。該等獨立估值師擁有對類似物業及業務的估值經驗。估值報告在Christie + Co董事R Chess FRICS及Christie + Co董事I A Martin MA監督下編製。此外，吾等獲悉自一九九六年十月起Christie + Co已擔任該等公司之估值師，而吾等熟悉該等物業。吾等擁有早前檢查該等物業的大量記錄及檔案。

## 2.0 估值基準－市值

吾等已給予該等物業市值。按紅書評估準則第3.2項，市值的涵意如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值」。

市值加入「作現有用途」一詞，假設該等物業會在適當時候予以重建，以繼續用作相同或類似用途。

市值之釋義已根據國際估值準則第31至35段所載之概念應用。

給予該等物業的市值，乃假設有系統地進行個別出售物業而非一次過出售全部該等物業的宣傳推廣，視乎其年期而定。就7(七)項永久業權及長期租賃物業而言為期6(六)個月，就9(九)項短期租賃物業物業而言則為期最多2(兩)年。因此吾等假設該等物業已進行有效宣傳及管理系統已全面運作。

### 3.0 估值方法

吾等對該等物業進行估值時採用收入資本化估值法，即酒店估值最常見的估值方法之一，惟屬於辦公大樓部分之物業除外。吾等認為，此乃對具有悠久貿易歷史的該等物業的最適當估值方法。此外，吾等已參考英國酒店物業市場的成交記錄。就酒店銷售記錄而言，乃採納「每間出租房間」的基準(市場或比較法)，除了使業界人士和投資者容易明白，亦為專業媒體以及地方及全國媒體所廣泛引用。為確認根據收入資本法給予的市值，已對可比較酒店的銷售作詳細分析及以對該等物業的所有優點及缺點作衡量。

該等公司已向吾等表示，該等物業中的其中6(六)項屬於二零零五年四月與Topland Group Holdings Limited(「Topland」)達成的售後租回交易的物業。吾等認為，此項交易下的若干應付租金較按標準商業租約協商的市價水平為高。該等售後租回交易在英國酒店物業市場大幅增加，達到「信貸緊縮」之水平，原因是二零零七年已開始出現金融及銀行危機，惟自此以後有關活動已放緩。由於貿易環境日趨嚴峻，不少承租人愈來愈難以履行其合約租金的責任。此外，顯示承租人權益交易之市場證據微不足道，在目前的貿易環境下不少酒店被認為已「過租」，因此吾等採納估值師之判斷，並認為在現時之市場氣氛下承租人之權益並無市值可言，充其量屬名義市值。吾等亦確認，吾等已對該等物業之現用途進行估值，但察覺到兩間永久業權物業(即The Thistle Kensington Gardens及The Tower Thistle – Guoman旗下酒店)改作混合商業及/或住宅的用途會有較高的另類用途價值，惟須獲得適當的規劃及其他許可。

### 4.0 一般條款及估值假設

#### 4.1 交易家具、裝置、附件、機械設備

此類估物業一般以設備齊全的營運業務單位在公開市場轉讓。由於一般包括在銷售之內，所以估值包括所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件。該等公司董事已向吾等表示，據彼等所深知，除若干細小項目外，所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件為其所擁有，吾等據此作出估值。此外，並無額外考慮個別家具項目、藝術品或具古董或珍品價值的物品。吾等已假設機械及機器運作良好。

#### 4.2 設施

吾等並無獲指示就任何設施或裝置安排測試，因此估值報告不會對其足夠程度或狀況發表任何意見。吾等估值的基準為設施及裝置均符合法定要求，且誠如該等公司董事所告知，據彼等所深知，該等設施及裝置足以應付業務所需以及運作良好，惟該等物業之一除外(請參閱下文第5.1分點)。

#### 4.3 結構狀況

吾等並無獲指示對該等物業進行結構測量，故在進行估值時乃假設該等物業的設計及建築穩固，且誠如該等公司董事所告知，據彼等所深知，除就該等物業之其中三(3)項外(請參閱下文第5.2分點)，該等物業並無任何內在損壞。此外，吾等沒有視察該等物業被覆蓋、隱蔽或無法到達的木工或其他地方，已假設該等地方維修及狀況良好。所以，估值不會對沒有視察的地方發表任何意見或作出建議，而無論如何估值並不構成或被視為構成實際或隱含代表該等地的任何聲明或保證。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於興建過程中或自建成以來有否使用富礬土水泥或混凝土氯化物添加劑或包含石棉物料或任何其他有害或可能有害物料，因此吾等無法就該等物業在此方面有否承受風險作出報告。吾等獲告知該等物業已備存石棉登記冊。就估值而言，吾等已假設有關於調查並無披露該等物料存在的不利影響。但是，吾等並無考慮一旦發現該等物料所需的清理成本或補救工作。

#### 4.4 實地調查

吾等並無進行或委託他人進行實地調查或地理勘察或地球物理測量，所以沒有對土地具備足夠承重力支持該等物業或現正及將來可能加建其他建築物發表意見或作出保證或擔保。對於該等物業地底或其附近沒有地下礦物或其他礦坑，或地底存在何任斷層或殘缺而可能影響該等物業及配套物業或該處任何建築物，吾等亦不會發表任何意見或作出保證或擔保。吾等並未獲提供涉及該等物業過去曾受洪水侵襲或位於泛濫平原的任何資料，而估值並無反映出現該等情況而導致市值出現任何減值。

#### 4.5 環保事項

吾等並無獲提供涉及該等物業的環境審核或其他環境調查或土壤調查，而發覺受任何污染或可能受污染而對估值產生不利影響。吾等在進行估值時已假設該等物業並無用作或會導致污染用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地的過

去或現時用途進行調查，以確定該等物業的用途或地盤有否可能產生污染問題。然而，倘該等物業或鄰近土地於日後受污染，或該等物業於過往或目前用途會導致污染，則估值或會減少。

#### 4.6 法定規則

吾等已向該等公司董事作出查詢(彼等據彼等所深知向吾等表示)，故吾等已假設，該等物業在所有重大方面均遵守所有法例規定及其他規定，包括但不限於環境、防火、發牌、規劃、健康與安全，並在此條件下估值，惟該等物業之其中一項除外(請參閱下文第5.3分點)。吾等已假設該等物業已取得所有同意書、牌照及許可，並遵照此等同意書、牌照及許可經營，並將繼續持有該等同意書、牌照及許可。吾等亦假設該等同意書、牌照及許可可轉讓予適當買家。吾等已假設不存在有關當局規定的未履行條件或工程，所以並無可能損害該等物業的計劃(請參閱下文第5.3分點)。

吾等已根據該等物業的現行用途進行估值，並假設此等乃合法或獲准用途，並無影響該等物業的繁重計劃，而估值將不會受地方機構查究或回覆法律查詢而揭露的事情所影響。估值已考慮現存規劃批准。

#### 4.7 年期

該等物業屬該等公司自用，而吾等已假設該等物業並無任何不尋常或繁重限制、負擔或開支，業權良好及已嚴格遵守影響該等物業的所有契約(包括租賃契約)、限制及規定。就須檢討租金的該等物業而言，吾等已假設會／將會採取適當步驟確保合時進行檢討。此外，吾等已假設就調查所獲指示該等物業的面積及邊界乃屬正確。然而，吾等謹請垂注吾等對該等物業其中五(5)項所作出之意見(請參閱下文第5.4分點)。至於已訂立的租約，吾等已假設所收取租金包含於該等物業的損益賬內。

### 5.0 特別條款及估值假設

#### 5.1 設施：Thistle Trafalgar

根據吾等對物業進行的調查，吾等獲告知於二零一一年及二零一二年排水管堵塞導致三及四樓出現水災。該物業最近已進行翻新以糾正此問題，惟工程正在進行中，吾等假設所有管道將會完成工程以防止造成進一步損害。

## 5.2 結構情況：Thistle Heathrow、Bloomsbury Park及Thistle Hyde Park

根據吾等對Thistle Heathrow的調查，吾等獲悉連接兩座寢室大樓的行人天橋存在結構損毀。吾等已假設修補有關損毀的工程經已開展，因此吾等對該物業進行估值時並無計入有關工程成本。吾等對Bloomsbury Park的調查也發現外牆結構上層的磚牆工程需要補救維修。吾等假設該等工程已完成，進行估值時並無計入有關成本。吾等亦於Thistle Hyde Park注意到毗連建築物的共同牆出現裂縫。吾等獲告知此裂縫是由於毗連建築物業主進行工程所造成。目前，毗連建築物業主已償付該等工程及維修受損毀共同牆的成本。就物業估值而言，吾等已假設修補有關損毀的工程經已開展，因此吾等並無計入有關工程成本。

## 5.3 法定規則：Thistle Hyde Park

就吾等對物業的調查，吾等獲告知地下只有一個緊急消防逃生出口，此乃顯示於日期為二零一二年五月三日由London Fire and Emergency Planning Authority發出以要求增加逃生方法之函件。就是次估值工作而言，吾等已假設有關於工作將會完成。

## 5.4 年期：Thistle Kensington Gardens、Royal Horseguards及One Whitehall Place – Guoman旗下酒店，Thistle Heathrow、Thistle Trafalgar及Thistle Edinburgh

吾等已考慮到檢討租金，Royal Horseguards Hotel於二零一三年到期檢討租金。該等公司已向吾等表示，Thistle Heathrow原訂於二零一零年十二月進行的租金檢討尚未進行。因此，吾等已於物業估值中反映有關事項。吾等注意到，Battle of Trafalgar Public House經營作Thistle Trafalgar一部分之租約將於二零一四年八月期滿，惟該等公司表示已達成新租約，因此按租約將獲履行之基準進行估值。吾等進行調查時獲告知，與分租戶發生分界線糾紛，影響到進出Thistle Kensington Gardens之權利，該等公司已向吾等表示，有關人士已達成協議，現正劃出經修訂的分界線圖以顯示經協定之探視權。吾等並無獲提供此項糾紛或建議解決方案之詳情，然而，就物業估值而言，吾等已假設有關於事宜將會獲得解決，而不會出現其他與有關人士探視權相關的未解決問題。吾等已考慮到檢討租金，而Thistle Edinburgh主租約之租金尚未檢討。

## 5.5 業務狀況

一如大部分西方國家，自二零零七年爆發銀行及金融危機以來，英國經歷若干不確定經濟狀況，在二零零八年經濟衰退中達致頂峰，情況持續至今尚未復甦。就宏觀經濟狀況而言，中央銀行作出前所未有的干預，以及後來歐盟、歐洲央行

及國際貨幣基金會透過「餌誘」若干成員國家組成「Troika」，致力支持多國經濟體系，原因是國債持續增加現正構成歐元區瓦解的威脅。

有關行動所有的未知影響為對正常經濟活動構成經濟壓力以及嚴格限制正常經濟活動。樓市表現失色，交易活動為數有限，當中以拋售資產為主，而且缺乏組合交易，惟倫敦市中心主要個別酒店資產的市場持續蓬勃。由於英國持續受到衰退的煎熬，加上財政大臣奉行「緊縮」政策，儘管貨幣供應進一步「量化寬鬆」，英國經濟增長預測亦持續向下調整，故於編製報告時仍然難以估計市況何時好轉。此外，全球相繼出現多宗政治／經濟事件，金融及股票市場緊張情況持續高企。紅書指引註釋第1條「估值確定性」第2.6分點「市場不穩定性」對估值有如下說明：

「市場中斷可能因無法預料的金融、宏觀經濟、法律、政治或自然因素而起。倘估值日期與有關事件恰好吻合或緊隨其後，則可能附著估值的不確定因素可能因不協調、或缺乏日期或面對判斷所依據的一系列前所未有情況的估值師而有所減少。在此等情況下，對估值師的要求可以是非常的考驗。儘管估值師仍可作出判斷，重要的是估值師必須清晰地表達判斷的內容。」

吾等認為，持續的金融市場混亂及物業市場普遍不明朗即屬該情況。吾等在此不確定的情況下進行估值。但吾等在進行估值時已使用判斷詮釋最近的證據及當前市場氣氛。謹請注意，在當前情況下估值的「保質期」可能會大幅縮短。

## 5.6 恐怖主義

很多酒店的業務的一部分來自國際商務旅客及遊客，故該業務尤其易受全球事件影響。倘事態進一步發展、出現恐怖襲擊或威脅，則可能對酒店及其價值產生不利影響。吾等注意到無法預見事件可能對酒店行業產生不利影響，而吾等並無就有關事件作出撥備。

## 6.0 豁除

該等物業乃按其目前用途釐定價值，所以吾等並無考慮任何發展價值或附帶的更高其他用途價值(請參閱上文第3.0分點)。估值並無考慮待銷存貨、汽車、貿易應付賬及應收賬、其他資產或負債或或然負債之價值。吾等並無考慮在公開市場出售該等物業涉及的成本，包括專業費用、可能須付的稅項、英鎊兌換成其他貨幣而產生的溢價及一旦出售而出現裁員或其他賠償的支付。為符合公司收購及合併守則規則第11.3條，並經該等公司告知，因出售該等物業可能產生之潛在稅項



負債已計入資本增值稅，該稅項乃按23.75%就出售英國物業所得利潤徵收。潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是吾等得悉於二零一三年四月二十六日(即確定綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期)，該等公司無意出售於該等物業的相關權益。根據吾等的標準守則，在吾等編製估值報告的過程中，吾等並無核實或考慮該稅項負債。吾等對該等物業的估值均以其並無負債、按揭或其他抵押方式借貸，以及並無任何涉及抵押的費用。此外，吾等並無考慮英國物業市場一般及特別法律的變更，或無法預見的因素或災難事件對英國酒店物業市場的影響。

## 7.0 資料

吾等依賴該等公司就該等物業提供的資料、意見以及實際、預算及預測貿易賬(「賬目」)。吾等已假設賬目為正確及完備，並足以進行獨立審計。吾等強調日後一旦賬目及假設所顯示的交易潛力或實際業務水平出現轉變，估值亦可逆轉(請參閱第5.5分點)。吾等不會就所獲得的錯誤陳述、遺漏或虛報承擔任何責任。

## 8.0 估值

吾等認為，根據之前所述基準，該等物業於現有狀況下的永久業權、長期及短期租賃權益(概要載於附錄)於二零一三年一月三十一日的市值如下：

	市值 英鎊
<b>自用作商業用途的永久業權物業</b>	
The Tower – Guoman 旗下酒店，St Katharine’s Way, London E1W 1LD	230,000,000
Thistle Kensington Gardens, Bayswater Road, London W2 3HL	42,000,000
	<hr/>
<b>永久業權物業總額</b>	<b>272,000,000</b>
<b>自用作商業用途的長期租賃物業</b>	
Royal Horseguards 及 One Whitehall Place – Guoman 旗下酒店， Whitehall Court, London SW1A 2EJ	140,000,000
Charing Cross – Guoman 旗下酒店，Strand, London WC2N 5HX	92,000,000
Thistle Heathrow, Bath Road, Longford, West Drayton UB7 OEQ	10,000,000
Thistle 大理石拱門, Bryanston Street, 大理石拱門, London W1H 7EH	235,000,000
The Grosvenor – Guoman 旗下酒店，Buckingham Palace Road, London SW1W OSJ	105,000,000
	<hr/>
<b>長期租賃物業總額</b>	<b>582,000,000</b>
<b>自用作商業用途的短期租賃物業</b>	
The Cumberland – Guoman 旗下酒店，大理石拱門, London W1A 4RF	15,000,000
Thistle Trafalgar Square, Whitcomb Street, Trafalgar Square, London WC2H 7HG	5,400,000
Bloomsbury Park, 126 Southampton Row, London WC1B 5AD	3,000,000
Thistle City Barbican, 120 Central Street, London EC1V 8DS	2,000,000
Thistle Edinburgh, 107 Leith Street, Edinburgh EH1 3SW	零
Thistle Euston, Cardington Street, London NW1 2LP	9,500,000
Thistle Hyde Park, Hyde Park, Lancaster Gate, London W2 3NR	零
Thistle Piccadilly, Coventry Street, London W1D 6BZ	1,500,000
Stephenson House, 67-87 Hampstead Road & 146-162 Drummond Street, London NW1 2PL	零
	<hr/>
<b>短期租賃物業總額</b>	<b>36,400,000</b>
	<hr/>
<b>總額</b>	<b>890,400,000</b>
	<hr/> <hr/>

資料來源：Christie + Co

上述總額指給予個別該等物業的市值總和，不一定視作為該等物業作為整體或投資組合(以供一次過出售)的估值。

## 9.0 保密及司法權

估值報告及附錄僅供國浩及該等公司董事之用。在未經吾等同意下，不得以任何方式出版或複製估值報告，惟規定載入國浩於二零一二年十二月十二日就一般要約公佈之綜合文件則除外。估值報告及附錄受英國法律所規管，任何爭議僅可在英格蘭及威爾斯法院裁決。

此致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓  
國浩集團有限公司

列位董事 台照

代表  
**R Chess FRICS**  
董事  
**Christie + Co**  
謹啟

二零一三年四月三十日

## 附錄

## 物業概要

## 自用作商業用途的永久業權物業

<b>The Tower – Guoman</b> 旗下酒店 <b>St Katharine’s Way</b> <b>London E1W 1LD</b>	<b>概況</b>
<b>市值</b>	該物業位於塔橋及倫敦塔旁邊，俯瞰泰晤士河及St Katharine’s Dock，乃一九七零年代落成的特定用途酒店，混凝土外牆結構堅固，主要採用基本十字架形式的設計，屋頂線條不規則，一條入口道路環繞該物業，並通過其地底多處。該物業設有801間客房及套房、2間正式餐廳(其中一間剛翻新並易為Gallery Restaurant)、2間咖啡店、1間酒吧、Guoman Lounge、19間宴會／會議廳及一間健身室，並有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括27間員工睡房)，以及可停泊多達90輛車的地下停車場，地面亦有有限的泊車位。客房及套房現正逐層進行有系統的年度翻新計劃，至目前已完成六層。
<b>230,000,000 英鎊</b>	

## 年期及分租

該物業為永久業權。一間租車公司佔用接待處一個櫃台及18個車位，租期至二零一四年十二月三十一日止，租戶可作出三個月通知於二零一四年一月十一日終止協議。現時年度應付租金為44,000英鎊。屋頂上的兩(2)支電訊杆，目前之租金收入總額為30,076英鎊。一間Starbucks咖啡室自二零一零年二月起以特許方式經營，為期5年。誠如該等公司所告知，該物業的註冊擁有人為The Tower Guoman Limited。The Tower Guoman Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

**Thistle Kensington Gardens****概況****Bayswater Road****London W2 3HL**

市值

**42,000,000 英鎊**

該物業屹立於Bayswater Road東側，而Bayswater Road沿海德公園及肯辛頓花園北面邊界一直伸延，距離大理石拱門約1英里。該物業包括一幢可追溯自一九六零年代、以混凝土箱建成的10層高特定用途酒店，面向Bayswater Road的主要地下部份由一個加油站佔用。該物業的地下範圍有限，包括一個服務櫃台及電梯大堂，餘下住宿設於上層，包括175間客房、餐廳、酒吧及3間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。物業後面對外設有地面及地庫停車場，配備路障控制，可停泊多達60輛車。物業於二零一二年九月完成大規模裝修，合共投資五百三十萬英鎊翻新所有客房及公眾地方。

**年期及分租**

該物業為永久業權。自一九八一年七月七日至二零五八年十二月二十八日，該加油站分租予Shell UK Ltd，每年固定租金為5,000英鎊。屋頂上有三(3)支電訊杆，目前之租金收入總額為每年62,895英鎊；第四支電訊杆位於地庫，租金收入為每年14,317英鎊。電訊杆之所有租金均為固定，須於二零一七年七月調整之Vodafone則除外。誠如該等公司所告知，該物業的註冊擁有人為Thistle Kensington Gardens Limited。Thistle Kensington Gardens Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

## 自用作商業用途的長期租賃物業

**Royal Horseguards 及  
One Whitehall Place –  
Guoman 旗下酒店  
Whitehall Court  
London SW1A 2EJ**

市值

**140,000,000 英鎊**

## 概況

該物業位於倫敦市中心泰晤士河河堤上，倫敦眼對面，在英國下議院的表決鈴範圍內。該物業由可追溯自一八八零年代末以石塊建成的多幢一級保護名單建築物組成。該等建築物於一九八九年結為一體，但保留了兩個獨立入口。酒店住宿包括282間客房及套房、餐廳、休息室、酒吧、7間宴會／會議廳及一間健身房。One Whitehall Place的前身為National Liberal Club (「NLC」)，仍佔用一樓，包括另外6間宴會／會議廳，並有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

## 年期及分租

該物業根據兩份獨立租約持有：第一份租約(「第一份租約」)的年期由一九九三年八月二十七日起為期99年，目前租金為每年300,000英鎊。租金於二零一三年七月五日調整，其後每5年調整一次。第二份租約(「第二份租約」)以象徵式租金出租，年期由一九八七年三月二十五日起為期99年。部份物業已分租予NLC，年期由一九八八年七月五日起為期99年，租金為每年3,000英鎊。租金每5年調整一次。誠如該等公司所告知，該物業由The Crown Estate Commissioners (就第一份租約)及Whitehall Court (Investments) Ltd (就第二份租約) (同為國浩集團的獨立第三方)租予The Royal Horseguards Hotel Limited。The Royal Horseguards Hotel Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

**Charing Cross –  
Guoman 旗下酒店  
Strand  
London WC2N 5HX**

市值

**92,000,000 英鎊**

**概況**

該物業屹立於斯特蘭德大街(The Strand)，面向Charing Cross火車站正面入口，在特拉法爾加廣場視野範圍內。建於一八六五年，該物業為一間火車站酒店，地下設有有限的住宿，大部分為分開擁有的鐵路物業及商舖單位。建於維多利亞時代的獨立客房附屬建築物，上層有83間客房及套房，該等客房及套房於二零一一年進行裝修以符合Guoman標準。該物業設有239間客房及套房、餐廳、酒吧、Guoman Lounge、9間宴會／會議廳及一間健身室。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括9間員工睡房及兩間管理層房間)。

**年期及分租**

該物業為以象徵式租金租用之租賃業權，年期由一九八六年三月起為期125年。Villiers Street的一間酒吧已分租，年期由二零零一年三月二十五日起為期25年，目前租金為每年238,000英鎊，將於二零一六年調整，其後每5年調整一次。Villiers Street的一個商舖單位已分租，直至二零一四年三月十五日止，租金為每年30,000英鎊。該客房附屬建築物地下另一間酒吧亦已按象徵式租金分租，年期由二零零二年七月一日起為期125年。誠如該等公司所告知，該物業由Network Rail(國浩集團的獨立第三方)租予Guoman Hotels Limited。Guoman Hotels Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩66.5%應佔權益。

**Thistle Heathrow****概況****Bath Road****Longford****West Drayton UB7 0EQ****市值****10,000,000 英鎊**

該物業位於 Bath Road A4 對開，Bath Road 為全球最繁忙國際機場希思羅北面邊界的主幹道路。該物業位於機場綜合大樓的西北面角落，距離較舊的客運站區約一英里，在新的 5 號客運站視野範圍之內，而距離 4 號客運站則有三英里。該物業佔地 8.8 英畝 (3.58 公頃)，由兩層高低層平頂磚建排屋組成，該等建築物可追溯自一九六零年代末，全部互相連接及排列成不規則「H」形。一棟排屋改作辦公室以供該公司使用後，住宿已由 314 間客戶減至 264 間客房。住宿包括 2 間餐廳、酒吧及 25 間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍 (包括 20 間員工睡房)。對外設有配備路障控制的停車場，可停泊多達 550 輛車，而部分地方已分租予一間租車公司。

**年期及分租**

該物業為租賃業權，年期由一九六八年十二月起為期 200 年，目前租金為每年 854,900 英鎊，將於二零一零年調整 (惟該調整尚未進行)，其後每 14 年調整一次。部份物業已分租予一間租車公司，年期由一九九二年八月十二日起為期 25 年，目前租金已於二零一二年調整為每年 296,554 英鎊。一間辦公室已分租予一間的士公司，目前租金為每年 9,000 英鎊，直至二零一三年六月三十日為止。停車場根據可變更的管理協議經營，為營運商及該等公司其中一間公司 (Thistle) 提供各佔一半之停車場收入，收入總額最高達每年 180,000 英鎊，其後營運商佔 70%。誠如該等公司所告知，該物業由 Pickering Developments Ltd (國浩集團的獨立第三方) 租予 Thistle Heathrow Limited。Thistle Heathrow Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 66.5% 應佔權益。



<b>Thistle 大理石拱門</b> <b>Bryanston Street</b> 大理石拱門 <b>London W1H 7EH</b>  市值  <b>235,000,000 英鎊</b>	<b>概況</b>  該物業位於倫敦主要購物區之一牛津街(Oxford Street)西端，鄰近大理石拱門及海德公園。建於一九三零年代，該物業作為服務式公寓，迄立於發展完善的四面向街地段，四周為牛津街、Portman Street、Bryanston Street及Old Quebec Street。該物業的地下範圍有限，而此範圍大部份由多個零售商、一間賭場及多層停車場入口佔用。住宿包括692間客房及套房、餐廳、酒吧、大堂休息間、2間咖啡室、9間宴會／會議廳、行政休息室及健身室。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括16間員工睡房)。  <b>年期及分租</b>  該物業根據兩份日期為一九三五年及一九八五年六月之租約持有，兩份租約賦予持續擁有直至二一零年。一九八五年主租約(「主租約」)乃就整項物業訂立，目前租金為每年13,100英鎊，另加賭場(分租)租金。該租金將於二零二一年三月到期調整。該租約附有多份分租約，其中最重要的一九九八年五月就地下商舖授出的租約，該租約在整個租期內按照與主租約項下的租賃承擔相等之租金分租。部分屋頂空間亦受一份10年租約所規限，直至二零一六年九月為止，作為設置電訊杆的地點。與電訊公司訂立的三(3)份協議帶來現有租金收入總額每年54,000英鎊。物業內一間商舖已分租，年期由二零一二年六月三十日起為期3年，租金為每年31,000英鎊。地下的一間設備齊全的咖啡室以特許方式經營。誠如該等公司所告知，該物業由The Portman Family Settlements(國浩集團的獨立第三方)就主租約租出，目前由Thistle Marble Arch Limited佔有。Thistle Marble Arch Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
--	---

**The Grosvenor –  
Guoman 旗下酒店**

**Buckingham Palace Road  
London SW1W OSJ**

市值

**105,000,000 英鎊**

概況

該物業為特定用途的二級歷史酒店，迄立於維多利亞火車站兩邊一個發展完善的地段。原有物業面向 Buckingham Palace Road，於一八六二年建成，而於火車站正面擴建的部份於二十世紀初時啟用。整項物業於二零一二年二月完成大規模裝修以達致 Guoman 標準。該物業目前設有 345 間客房及套房、2 間餐廳、2 間酒吧、休息室、Guoman Lounge、9 間宴會／會議廳及一間健身室。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

年期及分租

該物業為以象徵式租金租用之租賃業權，年期由一九八三年三月起為期 125 年。根據由一九九八年三月起生效的重建條款，該物業相對較小的部份(由主酒店佔用)受業主給予六個月通知的終止條款所規限。The Grand Imperial Cantonese Restaurant 由合營公司聯同廚師一起經營，每年收取 150,000 英鎊費用，連同工資付款及其他服務。一間位於火車站大堂入口的外幣找換店已分租，年期為 10 年至二零一七年十月五日終止。目前所得租金為每年 50,000 英鎊，自二零一二年十一月起之租金調整尚未進行。屋頂上之電線杆之租約至二零一五年十二月為止，目前租金為每年 27,751 英鎊，須於二零一四年十二月予以調整。另外亦以可更新特許權方式(須要一個月通知)出租陳列櫃，目前收費為 1,380 英鎊。誠如該等公司所告知，該物業由 Hammerson (Victoria Investments) Limited (國浩集團的獨立第三方) 租予 The Grosvenor Hotel Victoria Limited。The Grosvenor Hotel Victoria Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 66.5% 應佔權益。

## 自用作商業用途的短期租賃物業

<b>The Cumberland – Guoman 旗下酒店 大理石拱門 London W1A 4RF</b>	<b>概況</b>
<b>市值</b>	
<b>15,000,000 英鎊</b>	

該物業屹立於牛津街西端一個顯眼地段，俯瞰大理石拱門及海德公園。該物業面向倫敦西區主要購物大道之一牛津街，並座落於大理石拱門地鐵站上蓋。該物業於一九三三年建成，為以Portman石材建成的堅固鋼結構建築物，佔據一幅四面向街地段，邊界為牛津街、Cumberland Place、Bryanston Street及Quebec Street。主要入口在Cumberland Place，而後面為位於20 Cumberland Place的一幢設備齊全的附屬建築物，該附屬建築物只有地庫與主要酒店連接。該物業曾由業主進行大規模裝修，於二零零四年十月一日以Guoman的品牌名字重開。所有住客範圍均升級為新式現代風格，住宿包括1,019間客房及套房、寬敞的特色大堂、2間餐廳、酒吧、25間宴會／會議廳及健身室。該物業有廣泛系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。地下多個範圍已分租，面向牛津街的第二個入口於吾等調查時關閉，另有範圍廣泛之地庫住宿未使用。

### 年期及分租

該物業及位於20 Cumberland Place的附屬建築物根據一份於二零二零年三月二十一日期滿的租約、按照日期為二零零四年十月十日之修改契約及日期為二零零一年七月十一日之重訂租約持有，租客可選擇續租10年，之後可再選擇續租10年兩次。其後，租約獲一九五四年Landlord and Tenant Act《業主與租客法案》第24至28條（續租條文）豁免。應付租金按所界定的營運額35%的基準，根據最低保證租金（「基本租金」）及EBITDAR（未扣除利息付款、稅項、折舊、攤銷及租金的盈利）之60%計算。基本租金首年固定為13,000,000英鎊，第二年增至15,000,000英鎊，第三年增至20,000,000英鎊。其後，基本租金因應零售價指數（「零售價指數」）上調，並受於任何年度最大增幅為5%所規限。自二零一二年起，須支付750,000英鎊的額外基本租金，每年與零售價指數掛鉤。EBITDAR租金乃按所界定的附加於基本租金的EBITDAR的60%的基準計算。租約亦就營業額4%的維修基金賬戶訂立規定。吾等注意到，業主已為建築物投保。目前租金乃按營業額基準計算。另兩(2)個設備齊全、入口只面向牛津街的地下範圍已分租予外來飲食營運商，合併租金為每年1,011,500英鎊。屋頂上的一支電訊杆目前的年租為30,217英鎊。誠如該等公司所告知，該物業由Sanne Trust Company Ltd及Private Capital Trust Company（同為國浩集團的獨立第三方）租予The Cumberland Guoman Limited。The Cumberland Guoman Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5應佔權益。

**Thistle Trafalgar Square**  
**Whitcomb Street**  
**Trafalgar Square**  
**London WC2H 7HG**

市值

**5,400,000 英鎊**

概況

該物業位於National Gallery後面，在特拉法爾加廣場與Leicester Square之間，接近Whitcombe Street南端，北側是Orange Street，東側是St Martin's Street。該物業為一個主要辦公室發展項目的一部份，其餘部份名為St Vincent House。該物業為一九六零年代末的混凝土外牆發展項目，包括一間設備齊全的酒吧Battle of Trafalgar。住宿包括108間客房、餐廳、酒吧及接待處／休息室。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。於二零一一年七月至二零一二年五月，所有客房及公眾地方進行了全面裝修。

年期及分租

該物業根據兩份租約持有。第一份租約乃就酒店住宿訂立，年期由一九六九年八月十五日起為期60年。目前之租金為每年1,091,150英鎊，將於二零二零年予以調整。第二份租約乃就Battle of Trafalgar Public House訂立，年期由一九九四年八月一日起為期20年。每年租金為58,850英鎊，須每隔5年調整一次。酒館之租賃契約尚未達成(尚未簽署或註明日期)，年期自二零一四年八月一日起為期15年，開始租金為每年58,850英鎊，須每隔5年調整一次，下一次調整將為二零一九年八月一日。一個安置物業火災警報連接之處已分租予一間商舖單位，每年租金為50英鎊。誠如該等公司所告知，該物業由NGT Foundation(國浩集團的獨立第三方)租予Thistle Trafalgar Limited。Thistle Trafalgar Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

### 自用作商業用途的短期租賃物業－TOPLAND租約(請參閱「估值方法」第3.0分點)

#### 附註

誠如「估值方法」第3.0分點所述，對於以下六(6)項物業：Bloomsbury Park、Thistle City Barbican、Thistle Edinburgh、Thistle Euston、Thistle Hyde Park及Thistle Piccadilly，該等公司以金額一億八千五百萬英鎊出售該等物業的永久業權及長期租賃業權予Topland，以換取獲授予30(三十)年該等物業的租約。該等租約(「Topland租約」，各自稱為「一份Topland租約」)於二零零五年四月二十八日起生效，載有標準的全面維修及保險契約，惟其中兩(2)項已根據長期租約持有的該等物業Thistle Edinburgh及Thistle Piccadilly除外，就上述兩項該等物業，大業主根據現有契約的規定繼續為該等物業投保。該等公司擔保會承擔Topland租約的責任，包括支付該等物業的租金。

Topland租約載有授予續租30(三十)年的選擇權，惟一項物業Thistle Piccadilly除外，該項物業有權緊接主租約選擇續租20(二十)年。租金包括兩個部分：

- (a) Topland就各物業所得之租金為固定金額，首個年期為期15年，租金包括每年固定增幅2%。餘下15年年期之租金為固定。
- (b) 租賃物業(Thistle Edinburgh及Thistle Piccadilly)之租金由Topland支付予大業主。該等公司將向Topland償付該等付款，連同大業主就租賃物業所徵收之任何保險或其他收費。

倘續租選擇權獲行使，應付租金將為予以獨立評估的公開市場租金或於首個年期結束時之應付租金之較高者(以較高者為準)。根據Topland租約應付之租金已載於概要。吾等察覺到Topland租約載有授予該等公司在Topland決定出售任何該等物業或擁有該等物業的任何公司的股份的情況下的優先購買權。

<b>Bloomsbury Park</b> <b>126 Southampton Row</b> <b>London WC1B 5AD</b>	<b>概況</b>
<b>市值</b>	該物業位於大英博物館所在的倫敦地區布盧姆斯伯里(Bloomsbury)，鄰近Covent Garden及牛津街的娛樂及零售區。該物業乃一幢二十世紀初的紅磚樓宇，住宿包括95間客房、餐廳、2間酒吧及一間會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、員工及儲物範圍。
<b>3,000,000 英鎊</b>	
	<b>年期</b>
	該物業根據一份30年的Topland租約(見以上附註)持有，現行基本租金為每年541,995英鎊。誠如該等公司所告知，該物業由Topland Medway Ltd(國浩集團的獨立第三方)租予Thistle Bloomsbury Park Tenant Limited。Thistle Bloomsbury Park Tenant Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
<b>Thistle City Barbican</b> <b>120 Central Street</b> <b>Clerkenwell</b> <b>London EC1V 8DS</b>	<b>概況</b>
<b>市值</b>	該物業位於首都的金融中心倫敦市以北約一英里，大約位於大倫敦自治市伊斯靈頓的City Road及Old Street兩者中間。該物業屹立於四面向街地段，四周為Central Street、Hull Street、Lever Street及Dingle Road。主要入口為一條將該物業分成兩段的中央私家道路：樓宇後部前身為可追溯自十九世紀的煙草倉庫，約於一九六零年代末改為酒店用途，同一時間，樓宇前部已發展為一幢設備齊全的附屬建築物，而100間客房最近已進行小型翻新工程。住宿包括463間客房及套房、餐廳、酒吧、咖啡室、13間宴會／會議廳、健身中心及商務中心。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括9間員工睡房)。於中央私家道路有可供16輛車停泊的停車場。
<b>2,000,000 英鎊</b>	

### 年期及分租

該物業受一份30年Topland租約(見上文附註)規限，現行基本租金為每年5,822,745英鎊。健身中心根據一個2年牌照經營，年費為12,000英鎊。另有三(3)支電訊杆，所得之全年租金總額目前為53,310英鎊。誠如該等公司所告知，該物業由Topland Delta Ltd(國浩集團的獨立第三方)租予Thistle Barbican Tenant Limited。Thistle Barbican Tenant Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

**Thistle Edinburgh**  
**107 Leith Street**  
**Edinburgh EH1 3SW**

市值

英鎊—零價值

### 概況

該物業位於愛丁堡的零售中心Princes Street東端的St James Centre內，鄰近市中心主要名勝，包括Royal Mile及古堡。其他名勝包括Old Town、Holyrood House及新蘇格蘭國會大樓。該物業為於一九七一年建成的St James Square Development的一部份，現正考慮重建整個中心。該物業設有143間客房、餐廳、2間酒吧及4間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

### 年期及分租

該物業根據兩份租約持有。主租約年期由一九七零年五年十五日起為期125年。目前租金為每年40,831.24英鎊，租金須於二零一二年五月作出調整(尚未進行)，其後每21年調整。已按現行基本租金每年1,575,525英鎊與Topland訂立再分租租約(見上文附註)。50個車位已分租，年期為主租約年期減一日，租金為每年41,000英鎊並將於二零一五年五月十五日調整。誠如該等公司所告知，該物業由Topland Riversmeet Ltd(國浩集團的獨立第三方)租予Thistle Edinburgh Tenant Limited。Thistle Edinburgh Tenant Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。



**Thistle Euston  
Cardington Street  
London NW1 2LP**

**市值**

**9,500,000 英鎊**

#### 概況

該物業位於倫敦內環路部份的尤斯頓路(Euston Road)以北，尤斯頓火車站位於東側，背向聖詹姆斯花園(St James's Gardens)，為住客提供露天空地。該物業於一九六零年代末由維多利亞式印刷工廠改建而成，當時及其後十年多次進行擴建。住宿包括362間客房、餐廳、酒吧、5間宴會／會議廳、6間由客房組成的討論室及接待處／大堂的一間零售商舖。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。該物業於二零一二年五月完成全面翻新工程。

#### 年期及分租

該物業受一份30年Topland租約規限，現行基本租金為每年3,234,569英鎊(見上文附註)。屋頂上的三(3)支電訊杆帶來目前每年41,009英鎊之租金收入總額。誠如該等公司所告知，該物業由Topland Summit Ltd(國浩集團的獨立第三方)租予Thistle Euston Tenant Limited。Thistle Euston Tenant Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

**Thistle Hyde Park****90 Lancaster Gate****London W2 3NR**

市值

英鎊－零價值

## 概況

該物業位於中倫敦的著名住宅／酒店區Bayswater，於大理石拱門以西約一英里，鄰近帕丁頓站(Paddington Station)，帕丁頓站為英格蘭西部及希思羅高速火車(Heathrow Express)路線的主要火車總站。該物業位於Queensway及Lancaster Gate這兩個地鐵站的中間，遠離Bayswater Road，俯瞰海德公園，背向Lancaster Gate。該物業由三幢於十九世紀中期建成的大型排屋結合而成，於一九八零年代中曾大規模重建，保留原有嵌條正面外牆。住宿包括54間客房及套房、餐廳、酒吧、休息室及2間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

## 年期

該物業受一份30年Topland租約規限，現行租金為每年353,210英鎊(見上文附註)。誠如該等公司所告知，該物業由Topland Tor Limited(國浩集團的獨立第三方)租予Thistle Hyde Park Tenant Limited，Thistle Hyde Park Tenant Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

**Thistle Piccadilly**  
**31/39 Coventry Street**

**London**  
**W1D 6BZ**

市值

**1,500,000 英鎊**

概況

該物業屹立於 Coventry Street 及 Whitcomb Street 街角的黃金地段，面向 Leicester Square 及倫敦西區心臟地帶的全新 W Hotel，距離皮卡迪利廣場 (Piccadilly Circus) 及特拉法爾加廣場很近。該物業為二十世紀初期一幢堅固的圓角建築物。該物業與威爾斯親王劇院 (Prince of Wales Theatre) 毗連，合共形成一個邊界為 Coventry Street、Whitcomb Street 及 Whitcomb Court 的多面向街地段。該物業於一九八七年發展，保留原有正面外牆，住宿包括 82 間客房、酒吧及餐廳。該物業經營一間鄰近地下入口的咖啡室。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。所有客房及公眾地方於二零一二年二月至六月進行全面翻新工程。部份地下已分租作各種零售用途。

年期及分租

該物業根據三份租約持有。主租約之年期自一九六六年十一月十一日起為期 88.5 年，目前租金為每年 1,006,340 英鎊，須於二零二二年予以調整，其後每隔 14 年調整一次。第二份租約就一條消防逃生樓梯訂立，年期由一九九四年三月十五日為期 14 年，於二零零八年三月十四日期滿，惟根據日期為二零零五年四月十日之修改契約再延長 61 年及 9 日。目前租金為每年 5,183 英鎊，須於二零一四年三月十五日予以調整，其後每隔 5 年因應零售價指數調整一次。與 Topland 的 30 年分租約按現時租金 1,393,701 英鎊訂立 (見上文附註)。吾等注意到分租約之續租權利只限於在二零五五年三月二十日期滿時，緊接主租約續租 20 年。該物業地下的九 (9) 個商舖單位已分租，年期於二零一二年至二零二三年期滿，現時租金總額為每年 772,000 英鎊。其中一名分租戶現正延長租期。屋頂上的一支電訊杆目前的年租為 17,407 英鎊，租金須於二零一三年一月一日調整。誠如該等公司所告知，該物業由 Topland Valley Co Ltd (國浩集團的獨立第三方) 租予 Thistle Piccadilly Tenant Limited。Thistle Piccadilly Tenant Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 66.5% 應佔權益。

## 自用作商業用途的短期租賃物業

<p>位於</p> <p><b>Stephenson House</b></p> <p><b>67-87 Hampstead Road &amp; 146-162 Drummond Street London</b></p> <p>NW1 2PL 的辦公室</p> <p>市值</p> <p>英鎊—零價值</p>	<p>概況</p> <p>該物業位於Stephenson House二樓，為一棟8層高連地庫停車場的辦公大樓。該物業地下亦設有健身中心及零售陳列室。該物業位於Drummond Street與William Road交界的Hampstead Road，毗鄰Warren Street及Euston Square Underground Stations。辦公室佔地6,242平方呎(580平方米)，採用開放式設計，設有若干可拆除的分隔形成9個獨立辦公室。另設有兩個員工廚房及一個員工休憩區。</p>
--	--

## 年期

該物業根據一份內部維修及保險租約持有，年期由二零一一年九月二十一日起至二零一八年十月一日止(包括首尾兩日)，目前租金為每年184,250英鎊，須於二零一六年九月二十一日予以調整，連同每年12,500英鎊的停車牌照費。租約以日期為二零一一年九月十五日的法定聲明的方式獲一九五四年Landlord and Tenant Act《業主與租客法案》第24至28條(續租條文)豁免。誠如該等公司所告知，該物業由Logica UK Limited(國浩集團的獨立第三方)租予Guoman Hotels Limited。Guoman Hotels Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

以下為獨立估值師Gerald Eve LLP就國浩集團於英國的物業權益於二零一三年一月三十一日的估值所編製的函件全文及估值概要，以供載入本綜合文件。



**GERALDEVE**

72 Welbeck Street London W1G 0AY  
Tel. 020 7493 3338  
www.geraldeve.com

敬啟者：

**The Rank Group Plc及 Clermont Leisure (UK) Limited**  
**英國多項物業權益之估值**

吾等遵照閣下的指示，對The Rank Group Plc（一間由國浩集團有限公司（「國浩」）擁有74.5%權益的公司）之附屬公司（統稱為「Rank」），持有的物業權益進行估值。吾等亦按照指示，對由Clermont Leisure (UK) Limited（「Clermont Leisure」，GuocoLeisure Limited之全資附屬公司，該公司由國浩擁有66.5%權益）擁有的一項物業進行估值。

吾等確認已視察物業，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一三年一月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等之估值報告遵照Rank及Clermont Leisure的會計準則，就收購國浩股本之全部已發行股份之現金收購建議編製。本概要乃為載入就該收購建議寄發予國浩股東之綜合要約及回應文件而編製。吾等之估值報告僅可由收件人及其專業顧問依賴用於所述用途。任何並非收寄人之人士或用作所述用途以外任何用途之收寄人不可依賴吾等估值報告之內容。

吾等之估值乃根據並遵照皇家測量師學會(「皇家測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》，納入國際估值準則(「國際估值準則」)(全球及英國版(二零一二年三月)，下稱「準則」)編製。皇家特許測量師學會認為，遵照準則之估值亦遵照國際估值準則。吾等之估值亦已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購、合併及股份購回守則第11條的有關規定。

一般而言，物業權益乃自用且作為設備齊全的營運bingo博彩場及賭場進行貿易。吾等按照指示，僅對物業權益進行估值，並已剔除被佔用之商業實體應佔之任何價值。

根據準則，市值的涵意為「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值。」

物業權益已按指示根據以下之特別假設按市值基準個別進行估值：

- (i) 該物業僅可用作現有用途；及
- (ii) 該物業從未當作營業實體進行買賣，且並無買賣歷史。

該等特別假設乃用作反映物業權益乃自用，且並無計及貿易實體所附帶及經營之交易潛力應佔之任何價值。考慮到Rank及Clermont Leisure之會計準則及本估值之情況下，吾等認為此等特別假設為合乎實際、相關及有效。

超過經營需要的無牌照或無人使用物業權益在無任何特別假設之情況下按市值進行估值。

吾等之估值包括於土地及建築物(包括構成建築物一部分之裝置、附件、機械及機器)之法定權益，惟不包括貿易庫存價值，連同博彩或賭場牌照應佔之任何價值。

考慮到於進行物業權益估值時之假設及特別假設，吾等一般採納收入資本化法根據自估值日起之租金收入潛力之資本化按照吾等資本值評估之適當投資收益率進行估值。吾等已參考可資比較物業之分析及吾等對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。吾等已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入／租值利潤之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。吾等亦反映潛在買家對首日收購及佔用物業(已按適當透過增資就其特定用途進行設計或改裝)之評估。於達至報告價值時，吾等已計及標準買家成本。

吾等的估值乃基於業主在公開市場出售物業權益且無附帶遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的利益或負擔。所報告的市值反映物業權益以現時狀況空置出售的事實。物業已個別進行估值，且並無作出任何考慮以反映市場泛濫或分配可能帶來的影響。

此類物業一般參照其交易潛力作為為設備齊全的營運實體進行估值，吾等認為考慮到Rank及Clermont Leisure的會計準則及避免重覆計算資產的需要，吾等在此情況下採用適當的方法。適用於此類物業的直接可資比較交易證據為數有限，以致在現有市場進行估值變得較為主觀。

吾等在頗大程度上依賴Rank及Clermont Leisure提供的資料，特別是租約副本（就租賃物業權益而言）及土地註冊處摘錄（就永久業權物業權益而言）、資本開支記錄、無牌分租收入詳情、應付及應收租金時間表及平面圖，吾等假設有關資料均屬準確及完整。吾等已在有需要時進行實地測量。吾等已將長期及短期租賃權益分別劃分為於估值日期擁有50年以上或以下的剩餘年期。吾等已參照Rank及Clermont Leisure提供的年期資料，然而，吾等並無檢驗有關該等物業的業權契據，並已假設物業權益無附帶產權負擔及以妥善和可轉售的業權持有。

吾等已採取一切合理審慎之措施，檢視吾等所獲資料及作出相關查詢。吾等無理由懷疑吾等所獲之重要估值資料之真實性及準確性。吾等已獲Rank告知，提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已按需要就本估值對物業進行視察。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合，亦無進行任何環境調查。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合公司收購及合併守則規則第11.3條，並經Rank告知，因出售該等物業可能產生之潛在稅項負債已計入資本增值稅，該稅項乃按23.75%就出售英國物業所得利潤徵收。大部分物業之潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是吾等得悉於二零一三年四月二十六日(即確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期)，Rank並無意出售相關物業權益。就少數有可能出售的物業權益而言，吾等獲告知出售產生之任何資本增值稅將由現有資本虧損抵償。

所有貨幣金額乃以英鎊(「英鎊」)計算。負數值於圓括號內列示。

隨函附奉估值概要及吾等之估值報告。

此 致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓  
國浩集團有限公司

列位董事 台照

吾等之參考編號：DJA/M3246

代表  
**Daniel Anning MA MRICS**  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人  
Gerald Eve LLP

danning@geraldeve.com  
直線電話 020 7333 6374  
手提電話 07776 161821

代表  
**Andrew Buxton BSc MPhil MRICS**  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人  
Gerald Eve LLP

abuxton@geraldeve.com  
直線電話 020 7333 6296  
手提電話 07836 549773

謹啟

二零一三年四月三十日

**附註：**Anning先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及皇家特許測量師學會會員。彼為Gerald Eve LLP之Leisure Department合夥人兼聯席主管，在英國已獲牌照之休閒物業估值方面擁有超過15年經驗。

Buxton先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及皇家特許測量師學會會員。彼為Gerald Eve LLP之Leisure Department合夥人，在英國已獲牌照之休閒物業估值方面擁有超過15年經驗。



## 估值概要

## 第一至四類－在英國持有的永久或租賃物業權益

物業權益	於二零一三年 一月三十一日 的市值		國浩應佔權益 百分比	國浩
	英鎊	英鎊		於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
I. The Rank Group Plc 持有的永久物業 權益	17項物業： 27,350,000英鎊	74.5%		20,375,750英鎊
II. The Rank Group Plc 持有的長期租 賃物業權益	1項物業： 2,010,000英鎊	74.5%		1,497,450英鎊
	2項物業： (13,150,000英鎊)			(9,796,750英鎊)
III. The Rank Group Plc 持有的短期租賃 物業權益	93項物業： 84,740,000英鎊	74.5%		63,131,300英鎊
	35項物業： (27,495,000英鎊)			(20,483,775英鎊)
<b>第一至三類總計</b>	<b>73,455,000英鎊</b>	<b>74.5%</b>		<b>54,723,975英鎊</b>
IV. Clermont Leisure (UK) Limited持有的短期租 賃物業權益	1項物業： 1,000,000英鎊	66.5%		665,000英鎊

## 估值概要

## 第一類 The Rank Group Plc 持有之永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日		國浩
			的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
3項遍佈英國的物業	該等物業由多個傳統及現代的地層賭場組成，總樓面面積約為5,200平方米(56,000平方呎)。	該等物業目前由Grosvenor Casinos Limited 佔用作營運賭場。	3項物業： 10,185,000 英鎊	74.5%	7,587,825英鎊
	該等物業由Grosvenor Casinos Limited以永久業權(於蘇格蘭屬永久業權/可繼承)持有。Grosvenor Casinos Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。				

## 擁有權詳情：

**Bristol Casino**

該物業位於Anchor Road, Bristol BS1 5TT，並以永久業權持有。

**Great Yarmouth Casino**

該物業位於Shadingfield Lodge, Marine Parade, Great Yarmouth NR30 3JG，而主物業以永久業權持有。

鄰近永久業權轉讓之土地以長期租賃基準持有，年期自一八六零年三月二十五日起為期999年，以象徵式租金出租。

**Sheffield Casino**

該物業位於87 Duchess Road, Sheffield S2 4BG，並以永久業權持有。該物業有一份分租約，現行租金為每年100,000英鎊分租(包括上層)，將於二零一九年一月二十日期滿。

## 估值概要

## 第一類 The Rank Group Plc持有之永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
8項遍佈英國的物業	<p>該等物業由多個傳統及現代的地層Bingo博彩場組成，總樓面面積約為21,200平方米(228,000平方呎)。</p> <p>該等物業由Mecca Bingo Limited以永久業權(於蘇格蘭屬永久業權/可繼承)持有。Mecca Bingo Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。</p>	該等物業目前由Mecca Bingo Limited佔用作營運Bingo博彩場。	8項物業： 14,665,000 英鎊	74.5%	10,925,425英鎊

## 擁有權詳情：

**Chester Bingo**

該物業位於Brookdale Place, Chester CH1 3DY，並以永久業權持有。該物業有兩份分租約，包括於二零一七年四月二日期滿之五年租約，現行租金為每年10,000英鎊，以及另一份於二零一三年三月二十三日期滿之五年租約，現行租金為每年9,364英鎊。

**Halifax Bingo**

該物業位於Broad Street, Halifax HX1 1YA，並以永久業權持有。

**Hornchurch Bingo**

該物業位於31 High Street, Hornchurch, Essex RM11 1TP，並以永久業權持有。

**Plymouth Devonport Bingo**

該物業位於Fore Street, Devonport PL1 4DN，並以永久業權持有。

**Stevenage Bingo**

該物業位於Danestreet, Stevenage SG1 1XB，並以永久業權持有。

**Sunderland Bingo**

該物業位於Holmeside, Sunderland, Tyne & Wear SR1 3PD，並以永久業權持有。

**Watford Bingo**

該物業位於19 King Street, Watford WD18 0BW，並以永久業權持有。

**Wednesbury Cross Bingo**

該物業位於Dudley Street, Wednesbury WS10 7DR，並以永久業權持有。

## 估值概要

## 第一類 The Rank Group Plc 持有之永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日		國浩
			的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
2項遍佈英國的物業	該等物業由住宅及商業物業組成；長期租賃並無租金收入。	該物業目前由第三方按長期租賃基準佔用。	2項物業： 零英鎊	74.5%	零英鎊
	該等物業由Rank以永久業權持有。				

## 擁有權詳情：

**Brighton**

該物業位於5 Preston Street, Brighton BN1 2HN，並以永久業權持有。

**Southampton**

該物業位於Land and Buildings, Court Road, off Banister Road, Southampton SO15 2JR，並以永久業權持有。

## 估值概要

## 第一類 The Rank Group Plc 持有之永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年		國浩
			一月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
4項遍佈英國的物業	該等物業由多個空置的前Bingo博彩場及賭場組成，總樓面面積約為7,700平方米(83,000平方呎)。	該等物業超出營運要求及目前未被佔用。	4項物業： 2,500,000 英鎊	74.5%	1,862,500英鎊
	該等物業由Rank以永久業權(於蘇格蘭屬永久業權/可繼承)持有。				

## 擁有權詳情：

**Edinburgh Palais Closed Bingo**

該物業位於121-125a Fountainbridge, Edinburgh EH3 9QG，並以永久業權持有/可繼承。

**Great Yarmouth Closed Bingo**

該物業位於85-87 Regent Road, Great Yarmouth NR30 2AH，並以永久業權持有。面向Regent Road的商舖單位以長期租賃基準分租，租期於二九八七年六月期滿，每年租金固定為0.5英鎊。

**Wallsend Closed Bingo**

該物業位於87-93 High Street West, Wallsend NE28 8JD，並主要以永久業權持有。小部分以長期租賃持有，年期自一八九二月七月二十八日起為期999年，以象徵性租金出租。

**Liverpool Car Park Land**

該物業位於76-78 West Derby Road, Liverpool L6 9BY，並以永久業權持有。

## 估值概要

## 第二類 The Rank Group Plc 持有之長期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日		國浩
			的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
2項遍佈英國的物業	該等物業由改建地層Bingo博彩場組成；總樓面面積約為5,400平方米(58,000平方呎)。	該等物業目前由Mecca Bingo Limited佔用作營運Bingo博彩場。	1項物業： 2,010,000英鎊	74.5%	1,497,450英鎊
	該等物業由Mecca Bingo Limited以長期租賃持有，並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃。Mecca Bingo Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。		1項物業： (5,250,000英鎊)		(3,911,250英鎊)

## 年期條款：

**Bradford Bingo**

該物業位於19 Little Horton Lane, Bradford BD5 0AB，並根據兩份租約持有。就主租約而言，距離二零六五年一月三日期滿約有52年，現行租金為每年412,643英鎊，另加服務費。下次租金檢討於二零三六年一月進行。另有一份有關附加地下住宿之附加小租約，距離二零一九年三月二十四日期滿約有6年，現行租金為每年13,500英鎊。該物業分租兩層上層，初步年期為7年，於二零零一年七月一日期滿，租戶正延長租期，現行租金為每年32,500英鎊。

**Harlow Bingo**

該物業位於Terminus House, Terminus Street, Harlow CM20 1XA，並以一份單一租約持有。距離二零七一年六月三日期滿約有58.5年，現行租金以每年一元之象徵性租金收取，另加服務費。無進行租金檢討。

## 估值概要

## 第二類 The Rank Group Plc 持有之長期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日		國浩
			的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
1項位於英國的物業	該物業由一幢多功能休閒大樓組成，包括戲院、空置夜總會、Bingo 博彩場及舞蹈室，總樓面面積約為7,500平方米(81,000平方呎)。	該物業目前由 Mecca Bingo Limited 佔用作 Bingo 博彩場，而部分乃分租予其他第三方佔用。	1項物業： (7,900,000 英鎊)	74.5%	(5,885,500 英鎊)
	該物業由 Rank Group Gaming Division Limited 以長期租賃持有，並向單一業主(國浩集團的獨立第三方)租賃。Rank Group Gaming Division Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。				

## 年期條款：

**Romford**

該物業位於 The Mercury Mall, Mercury Gardens, Romford RM1 3EE，並以一份單一長期租賃持有。距離二一一五年十二月十一日期滿約有103年應付租金按象徵式租金收取，並無提供檢討。附帶大額應付服務費，據了解流動負債為每年575,000英鎊。租戶可選擇於第50年(二零四零年十二月)及其後每10年發出12個月的事前通知終止租約。該物業有兩份分租約，一份租期至二零三零年三月二十四日止，租金為每年45,000英鎊，另加營業額撥備；另一份租期至二零二二年九月二十八日止，租金為每年26,000英鎊，每年租金增幅已固定(相當於5%)。

## 估值概要

## 第三類 The Rank Group Plc 持有之短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
31項遍佈英國的物業	該等物業由多個傳統及現代的地層賭場組成，總樓面面積約為59,000平方米(635,000平方呎)。  該等物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為11,256,841英鎊(每曆月938,070英鎊)。	該等物業目前由Grosvenor Casinos Limited 佔用作營運賭場。	29項物業： 48,715,000 英鎊	74.5%	36,292,675英鎊
			2項物業： (925,000 英鎊)		(689,125英鎊)

## 物業詳情：

<b>Aberdeen Casino :</b>	該物業位於5 Exchequer Row, Aberdeen AB11 5BW
<b>Birmingham Casino :</b>	該物業位於Fiveways Leisure Complex, Broad Street, Birmingham B15 1AY
<b>Blackpool Casino :</b>	該物業位於The Sandcastle, The Promenade, Blackpool FY4 1BB
<b>Bolton Casino :</b>	該物業位於Ormrod Street, Bolton BL3 5DJ
<b>Brighton Casino :</b>	該物業位於9 Grand Junction Road, Brighton BN1 1PP
<b>Cardiff Casino :</b>	該物業位於The Red Dragon Centre, Atlantic Wharf, Hemmingway Road, Cardiff CF10 4JY
<b>Coventry Casino :</b>	該物業位於Ricoh Arena, Phoenix Way, Coventry CV6 6GE
<b>Dundee Casino :</b>	該物業位於142 West Marketgait, Dundee DD1 1NJ
<b>Leeds Casino :</b>	該物業位於Podium Building, Merrion Way, Leeds LS2 8PD
<b>London Coventry Street Casino :</b>	該物業位於3-4 Coventry Street, London W1D 6BL
<b>London Park Tower Casino :</b>	該物業位於The Park Tower, 101 Knightsbridge, London SW1X 7RQ
<b>London The Gloucester Casino :</b>	該物業位於4-18 Harrington Gardens, London SW7 4LJ
<b>London Victoria Casino :</b>	該物業位於150-162 Edgware Road, London W2 2DT
<b>Luton Casino :</b>	該物業位於35 Park Street West, Luton LU1 3BE
<b>Manchester Bury New Road Casino :</b>	該物業位於2 Ramsgate Street, Manchester M8 9SG



<b>Manchester Didsbury Casino :</b>	該物業位於Parrs Wood Entertainment Centre, Wilmslow Road, Manchester M20 5PG
<b>Manchester George Street Casino :</b>	該物業位於35/39 George Street, Manchester M1 4HQ
<b>New Brighton Casino :</b>	該物業位於18 Marine Point, Kings Parade, New Brighton, Wallasey CH45 2PB
<b>Newcastle Casino :</b>	該物業位於100 St James Boulevard, Newcastle Upon Tyne NE1 4BN
<b>Plymouth Casino :</b>	該物業位於15 Derrys Cross, Plymouth PL1 2SW
<b>Portsmouth Gunwharf Casino :</b>	該物業位於Gunwharf Quays, Portsmouth PO1 3TW
<b>Portsmouth Osborne Road Casino :</b>	該物業位於20-22 Osborne Road, Portsmouth P05 3LT
<b>Reading Casino :</b>	該物業位於Queens Road, Reading RG1 4SY
<b>Reading New Casino :</b>	該物業位於Rose Kiln Lane, Reading RG2 0SN
<b>Salford Casino :</b>	該物業位於5 Derwent Street, Salford M5 4SW
<b>Scarborough Casino :</b>	該物業位於26 Newborough, Scarborough, North Yorkshire YO11 1NA
<b>Southend Casino (興建中) :</b>	該物業位於Park Inn Palace Hotel, Church Road, Southend-on-Sea SS1 2AL
<b>Stockton Casino :</b>	該物業位於4 Chandlers Wharf, Bridge Road, Stockton-on-Tees TS18 3BA
<b>Swansea Casino :</b>	該物業位於15-16 High Street, Swansea SA1 1LF
<b>Thanet Casino :</b>	該物業位於Margate Road, Broadstairs CT10 2BF
<b>Walsall Casino :</b>	該物業位於Bentley Mill Way, Walsall WS2 0LE

## 估值概要

## 第三類 The Rank Group Plc 持有之短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
84項遍佈英國的物業	<p>該等物業由多個傳統及現代的地層Bingo博彩場組成，總樓面面積約為244,300平方米(2,630,000平方呎)。</p> <p>該等物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為21,236,150英鎊(每曆月1,769,679英鎊)。</p>	該等物業目前由Mecca Bingo Limited佔用作營運Bingo博彩場。	<p>61項物業： 34,300,000 英鎊</p> <p>23項物業： (16,100,000 英鎊)</p>	74.5%	<p>25,553,500英鎊</p> <p>(11,994,500 英鎊)</p>

## 物業詳情：

<b>Aberdeen Bingo :</b>	該物業位於Unit 2 Centre Point, Berryden Road, Aberdeen AB25 3SQ
<b>Acocks Green Bingo :</b>	該物業位於Stockfield Road, Acocks Green, Birmingham B27 6BB
<b>Andover Bingo :</b>	該物業位於Junction Road, Andover, Hampshire SP10 3QT
<b>Ashford Bingo :</b>	該物業位於33 High Street, Ashford TN24 8TF
<b>Ayr Bingo :</b>	該物業位於4 Boswell Park, Ayr KA7 1NW
<b>Bedford Bingo :</b>	該物業位於57 London Road, Bedford MK42 0NX
<b>Beeston Bingo :</b>	該物業位於183 Queens Road, Beeston, Nottingham NG9 2FE
<b>Bilston Bingo :</b>	該物業位於Spring Vale Retail Park, Bilston WV14 0QL
<b>Birkenhead Bingo :</b>	該物業位於5 Europa Centre, Europa Square, Birkenhead CH41 4PF
<b>Blackpool Talbot Road Bingo :</b>	該物業位於Talbot Road, Blackpool FY1 3QX
<b>Blyth Bingo :</b>	該物業位於Rink Street, Blyth, Northumberland NE24 1AL
<b>Bolton Brightmet Bingo :</b>	該物業位於60 Brightmet Lane, Bolton BL2 6PP
<b>Bolton Moor Lane Bingo :</b>	該物業位於Ormrod Street, Bolton BL3 5DJ
<b>Bridgwater Bingo :</b>	該物業位於Penel Orlieu, Bridgwater, Somerset TA6 3PH
<b>Brierley Hill Bingo :</b>	該物業位於35-47 High Street, Brierley Hill, Dudley DY5 3AB

<b>Bristol Bingo :</b>	該物業位於1 Barrow Court, Barrow Road, Barton Hill, Bristol BS5 0UH
<b>Burnt Oak Bingo :</b>	該物業位於1 Burnt Oak Broadway, Edgware HA8 5LD
<b>Burton on Trent Bingo :</b>	該物業位於Middle Yard Leisure Park, Guild Street, Burton on Trent DE14 1NQ
<b>Camden Town Bingo :</b>	該物業位於182 Arlington Road, London NW1 7HL
<b>Catford Bingo :</b>	該物業位於Unit 4, The Island Site, Plassy Road, London SE6 2DD
<b>Chadwell Heath Bingo :</b>	該物業位於1078-1082 High Road, Chadwell Heath RM6 4BD
<b>Chesterfield Bingo :</b>	該物業位於Foljambe Road, Chesterfield S40 1NJ
<b>Crewe Bingo :</b>	該物業位於Unit 3, Phoenix Leisure Park, Dunwoody Way, Crewe CW1 3AJ
<b>Croydon Bingo :</b>	該物業位於Croydon Centrale, 80 Tamworth Road, Croydon CR0 1XX
<b>Cwmbran Bingo :</b>	該物業位於18 Monmouth Walk, Cwmbran Shopping Centre, Cwmbran NP44 1PE
<b>Dagenham Bingo :</b>	該物業位於Dagenham Leisure Park, Cook Road, Dagenham RM9 6UQ
<b>Dewsbury Bingo :</b>	該物業位於Railway Street, Dewsbury WF12 8EQ
<b>Doncaster Bingo :</b>	該物業位於1c East Laith Road, Doncaster DN1 1JG
<b>Dundee Douglasfield Bingo :</b>	該物業位於Eclipse Leisure Park, Douglas Road, Dundee DD4 8JX
<b>Dundee Playhouse Bingo :</b>	該物業位於The Playhouse, 104-110 Nethergate, Dundee DD1 4EH
<b>Ellesmere Port Bingo :</b>	該物業位於Unit LSU1, 49 Marina Drive, The Port Arcades, Ellesmere Port CH65 0AN
<b>Eltham Hill Bingo :</b>	該物業位於Eltham Hill, London SE9 5ED
<b>Exeter Bingo :</b>	該物業位於12 North Street, Exeter EX4 3QS
<b>Gateshead Bingo :</b>	該物業位於East Street, Gateshead, Tyne & Wear NE8 3AR
<b>Glasgow Drumchapel Bingo :</b>	該物業位於3 Allerdyce Court, Great Western Road, Drumchapel, Glasgow G15 6SA
<b>Glasgow Forge Bingo :</b>	該物業位於Forge III, 1221 Duke Street, Glasgow G31 5NZ
<b>Glasgow Quay Bingo :</b>	該物業位於Springfield Quay, Paisley Road, Glasgow G5 8NP
<b>Glasgow Rutherglen Bingo :</b>	該物業位於58 Main Street, Rutherglen, Glasgow G73 2HY
<b>Gloucester Bingo :</b>	該物業位於54 Eastgate Street, Gloucester, Gloucestershire GL1 1QN

<b>Grays Bingo :</b>	該物業位於 Quarry Hill, Grays RM17 5BT
<b>Greenock Bingo :</b>	該物業位於 Waterfront, Container Way, Greenock PA15 1PX
<b>Hackney Road Bingo :</b>	該物業位於 211-227 Hackney Road, Hackney, London E2 8NA
<b>Hamilton Bingo :</b>	該物業位於 17 Douglas Park Lane, Hamilton ML3 0DF
<b>Hartlepool Bingo :</b>	該物業位於 The Lanyard, Warrior Retail Park, Hartlepool, Cleveland TS24 0XS
<b>Hayes Bingo :</b>	該物業位於 466-468 Uxbridge Road, Hayes UB4 0SD
<b>Hull Cecil Bingo :</b>	該物業位於 9b Analaby Road, Hull HU1 2NR
<b>Hull Clough Road Bingo :</b>	該物業位於 Clough Road, Hull HU6 7PE
<b>Ipswich Bingo :</b>	該物業位於 Lloyds Avenue, Ipswich IP1 3HT
<b>Kingstanding Bingo :</b>	該物業位於 Kettlehouse Road, Kingstanding, Birmingham B44 9JD
<b>Leeds Cross Gates Bingo :</b>	該物業位於 Cross Gates Road, Leeds LS15 7PE
<b>Leeds Hunslet Bingo :</b>	該物業位於 Balm Road, Hunslet, Leeds LS10 2HU
<b>Leeds Mayfair Bingo :</b>	該物業位於 50 New York Street, Leeds LS1 7DY
<b>Leith Bingo :</b>	該物業位於 26 Manderston Street, Edinburgh EH6 8LY
<b>Liverpool Knotty Ash Bingo :</b>	該物業位於 439 East Prescott Road, Knotty Ash, Liverpool L14 2DE
<b>Luton Skimpot Road Bingo :</b>	該物業位於 Skimpot Road, Luton LU4 0JB
<b>Manchester Hyde Road Bingo :</b>	該物業位於 477 Hyde Road, Gorton, Manchester M12 5FL
<b>Norwich Aylsham Road Bingo :</b>	該物業位於 Norwood Rooms, 285 Aylsham Road, Norwich NR3 2RE
<b>Oldbury Bingo :</b>	該物業位於 50 Halesowen Street, Oldbury B69 2AN
<b>Oldham Bingo :</b>	該物業位於 24-28 King Square, Oldham OL8 1DR
<b>Paisley Bingo :</b>	該物業位於 8 Saucel Crescent, Paisley, Glasgow PA1 1UB
<b>Rochdale Bingo :</b>	該物業位於 Smith Street, Rochdale OL16 1YH
<b>Rose Hill Bingo :</b>	該物業位於 Bishopsford Road, Rose Hill, Morden SM4 6BP
<b>Rotherham Bingo :</b>	該物業位於 Corporation Street, Rotherham S60 1NG
<b>Sale Bingo :</b>	該物業位於 56 Washway Road, Sale M33 7RA
<b>Scarborough Bingo :</b>	該物業位於 Scarborough Capitol, Albemarle Crescent Scarborough, North Yorkshire YO11 1XS
<b>Sheffield Flat Street Bingo :</b>	該物業位於 Flat Street, Sheffield S1 2BA

<b>Sittingbourne Bingo :</b>	該物業位於 High Street, Sittingbourne ME10 4PG
<b>South Shields Bingo :</b>	該物業位於 52-60 Dean Road, South Shields, Tyne and Wear NE33 4DZ
<b>Southend Bingo :</b>	該物業位於 Greyhound Trading Park, Greyhound Way, Southend-on-Sea SS2 5PY
<b>Southport Bingo :</b>	該物業位於 Garrick Parade, Lord Street, Southport PR8 1RN
<b>St Helens Bingo :</b>	該物業位於 20 Kirkland Street, St Helens WA10 2EG
<b>Stockton Bingo :</b>	該物業位於 2 Chandlers Wharf, Bridge Road, Stockton-on-Tees TS18 3BA
<b>Stoke Bingo 及 Stoke Casino :</b>	該物業位於 The Octagon Retail Park, New Century Street, Stoke on Trent ST1 5RR
<b>Swansea Carmarthen Road Bingo :</b>	該物業位於 Park Cymdu, Carmarthen Road, Swansea SA5 8LJ
<b>Taunton Bingo :</b>	該物業位於 Corporation Street, Taunton TA1 4AH
<b>Telford Bingo :</b>	該物業位於 Southwater Square, St Quentin Gate, Telford TF3 4EJ
<b>Thanet Ramsgate Bingo :</b>	該物業位於 Unit 46, Westwood Cross, Margate Road, Broadstairs CT10 2BF
<b>Wakefield Bingo :</b>	該物業位於 Westgate Retail/Leisure Park, Colinsway, Wakefield WF2 9SH
<b>Wandsworth Bingo :</b>	該物業位於 Bendon Valley, London SW18 4LZ
<b>West Bromwich Bingo :</b>	該物業位於 Unit 6, Astle Park, West Bromwich B70 8NS
<b>Wishaw Bingo :</b>	該物業位於 The Playhouse, Kirk Road, Wishaw, Motherwell ML2 7BL
<b>Wood Green Bingo :</b>	該物業位於 707-725 Lordship Lane, Wood Green, London N22 5JY
<b>Wrexham Bingo :</b>	該物業位於 Smithfield Road, Wrexham LL13 8EN
<b>York Bingo :</b>	該物業位於 Fishergate, York YO10 4AR

## 估值概要

## 第三類 The Rank Group Plc 持有之短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日		國浩
			的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
5項遍佈英國的物業	該等物業由多個辦公室物業組成；總樓面面積約為3,100平方米(33,000平方呎)。	該等物業目前由Rank佔用作行政辦公室。	2項物業： 零英鎊	74.5%	零英鎊
	該等物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為934,059英鎊(每曆月77,838英鎊)。		3項物業： (435,000英鎊)		(324,075英鎊)

## 物業詳情：

<b>Artillery House 三及四樓：</b>	該物業位於11/19 Artillery Row, London SW1P 1RT
<b>Edinburgh Hanover Street：</b>	該物業位於Third Floor, Hanover House, 45-51 Hanover Street, Edinburgh EH2 2PJ
<b>Edinburgh Hill Street：</b>	該物業位於20 Hill Street, Edinburgh EH2 3JZ
<b>Highbury：</b>	該物業位於89-95 St Paul's Road, London N1 2NA
<b>Sheldon Square 三樓第六部份：</b>	該物業位於Paddington Central, London W2 6HY

## 估值概要

## 第三類 The Rank Group Plc 持有之短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	國浩		國浩
			於二零一三年 一月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
4項遍佈英國的物業	該等物業由三幢多功能休閒大樓，包括Bingo博彩場、賭場及多個分租部分，以及第四幢大樓組成，包括Rank的總辦事處，連同總樓面面積約為35,600平方米(383,000平方呎)。	該等物業目前由Mecca Bingo Limited、Grosvenor Casinos Limited及Rank佔用，部分作賭場、Bingo博彩場及總辦事處。部分乃分租予其他第三方佔用。	1項物業： 1,725,000 英鎊	74.5%	1,285,125英鎊
			3項物業： (7,000,000 英鎊)		(5,215,000 英鎊)
	該等物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為5,269,428英鎊(每曆月439,119英鎊)。				

## 物業詳情：

<b>Huddersfield RGGD、 Huddersfield Casino 及 Huddersfield Bingo：</b>	該物業位於 Folly Hall Mills, St Thomas Road, Huddersfield HD1 3LT
<b>Leicester RGGD 及 Leicester Bingo：</b>	該物業位於 Freemans Park, 80 Aylestone Road, Leicester LE2 7LB
<b>Maidenhead RGGD：</b>	該物業位於 Statesman House, Braywick Road, Maidenhead SL6 1AY
<b>Southampton RGGD 及 Southampton Casino：</b>	該物業位於 West Quay Road, Southampton SO15 1RE

## 估值概要

## 第三類 The Rank Group Plc 持有之短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日		國浩
			的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
4項遍佈英國的物業	該等物業由多個空置的前Bingo博彩場及賭場組成，總樓面面積約為7,000平方米(75,000平方呎)。	該等物業超出營運要求及目前未被佔用。	4項物業： (3,035,000 英鎊)	74.5%	(2,261,075 英鎊)
	該等物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為322,550英鎊(每曆月26,879英鎊)。				
<b>物業詳情：</b>					
<b>Edinburgh Fountainpark Closed Bingo：</b>		該物業位於Fountain Park, Unit 6, 130 Dundee Street, Edinburgh EH11 1AF			
<b>Liverpool Closed Casino：</b>		該物業位於E-Casino, Units 17 & 18, Central Shopping Centre, 28-30 Ranelagh Street, Liverpool L1 1QE			
<b>Norwich Closed Bingo：</b>		該物業位於All Saints Green, Norwich NR1 3NA			
<b>Ramsgate Closed Casino：</b>		該物業位於Royal Victoria Pavilion, Harbour Parade, Ramsgate CT11 8LS			



## 估值概要

## 第四類 Clermont Leisure (UK) Limited 持有之短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年	國浩	國浩
			於二零一三年 一月三十一日 的市值 英鎊	應佔權益百分比	於二零一三年 一月三十一日 應佔市值 英鎊
1項位於英國的物業	<p>該物業由倫敦市中心的一個賭場組成，總樓面面積約為515平方米(5,543平方呎)。</p> <p>該物業由The Clermont Club Limited以短期租賃持有並向一名單一業主(國浩集團的一名獨立第三方)租賃，自二零一零年六月二十六日起計為期26年，總年租金為600,000英鎊(每曆月50,000英鎊)。</p> <p>The Clermont Club Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。</p>	<p>該物業目前由The Clermont Club Limited (Clermont Leisure (UK) Limited的全資附屬公司)佔用作營運賭場。</p>	1項物業: 1,000,000英鎊	66.5%	665,000英鎊

## 物業詳情：

**The Clermont Club：**

該物業位於44 Berkeley Square, Mayfair, London W1J 5AR

以下為獨立估值師Cushman & Wakefield Spain Ltd就國浩集團於西班牙的物業權益於二零一三年一月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



敬啟者：

### 多項物業權益之估值

吾等遵照閣下的指示，對The Rank Group Plc及其附屬公司(統稱為「Rank」，一間由國浩集團有限公司(「國浩」)擁有74.5%權益的公司)持有的物業權益進行估值。吾等確認已對所有物業(行政辦公室除外)進行內部檢查，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一三年一月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等之估值報告遵照Rank的會計準則，就收購國浩股本之全部已發行股份之現金收購建議編製。本概要乃為載入就該收購建議寄發予國浩股東之綜合要約及回應文件而編製。吾等之估值報告僅可由收件人及其專業顧問依賴用於所述用途。任何並非收寄人之人士或用作所述用途以外任何用途之收寄人不可依賴吾等估值報告之內容。

吾等之估值乃根據並遵照皇家測量師學會(「皇家測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》，納入國際估值準則(「國際估值準則」)(全球及英國版(二零一二年三月)，下稱「準則」)編製。皇家特許測量師學會認為，遵照準則之估值亦遵照國際估值準則。吾等之估值亦已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則第11條的有關規定。

為符合公司收購及合併守則規則第11.3條，並經Rank告知，出售於西班牙之各項物業可能產生潛在稅項負債，包括但不限於利得稅及任何其他按西班牙當時現行地方適用稅率徵收的相關稅項。吾等獲告知，潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是於二零一三年四月二十六日(即確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期)，Rank無意出售相關物業權益。根據吾等的標準守則，在吾等進行估值的過程中，吾等並無核實或考慮該稅項負債。

一般而言，物業權益乃自用且作為設備齊全的營運bingo博彩場及賭場進行貿易。吾等按照指示，僅對物業權益進行估值，並已剔除被佔用之商業實體應佔之任何價值。

根據準則，市值的涵意為「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值。」

物業權益已按指示根據以下之特別假設按市值基準個別進行估值：

- (i) 該物業僅可用作現有用途；及
- (ii) 該物業從未當作營業實體進行買賣，且並無買賣歷史。

該等特別假設乃用作反映物業權益乃自用，且並無計及貿易實體所附帶及經營之交易潛力應佔之任何價值。考慮到Rank之會計準則及本估值之情況下，吾等認為此等特別假設為合乎實際、相關及有效。

超過經營需要的無人使用物業權益在無任何特別假設之情況下按市值進行估值。

吾等之估值包括於土地及建築物(包括組成建築物一部分之裝置、附件、機械及機器)之法定權益，惟不包括貿易庫存，連同博彩或賭場牌照應佔之任何價值。

考慮到於進行物業權益估值時之假設及特別假設，除非另有所指，吾等已採納收入資本化法根據自估值日起之現有及復歸租金收入潛力之資本化按照達致資本值之適當投資收益率進行估值。吾等已參考可資比較物業之市場交易分析及吾等對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。吾等已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。

吾等的估值乃基於業主在公開市場出售物業權益且無附帶遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的利益或負

擔。所報告的市值反映物業權益以現時狀況空置出售的事實。物業已個別進行估值，且並無作出任何考慮以反映市場泛濫或分配可能帶來的影響。

此類物業一般參照其交易潛力作為為設備齊全的營運實體進行估值，吾等認為考慮到Rank的會計準則及避免重覆計算資產的需要，吾等在此情況下採用適當的方法。適用於此類物業的直接可資比較交易證據為數有限，以致在現有市場進行估值變得較為主觀。

吾等在頗大程度上依賴Rank提供的資料，特別是租約副本(就租賃物業權益而言)及土地註冊處摘錄(就永久業權物業權益而言)、資本開支記錄、無牌分租收入詳情、應付及應收租金時間表及平面圖，吾等之分包承辦商Ibertasa已審閱所有有關資料，吾等假設有關於資料均屬準確及完整。吾等已在有需要時進行實地測量。

吾等已採取一切合理審慎之措施，檢視Rank提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等無理由懷疑Rank向吾等提供之重要估值資料之真實性及準確性。Rank已告知吾等，提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已按需要就本估值對商業物業進行視察。於視察過程中，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，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合，亦無進行任何環境調查。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

所有貨幣金額乃以歐元(「歐元」)計算。

隨函附奉估值概要及吾等之估值報告。

此 致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心  
五十樓  
國浩集團有限公司

列位董事 台照

吾等之參考編號：mlm2069

代表Cushman & Wakefield Spain

**Tony Loughran MRICS**

合夥人

+34 91 781 38 36

[tony.loughran@eur.cushwake.com](mailto:tony.loughran@eur.cushwake.com)

謹啟

二零一三年四月三十日

## 估值物業一覽表

## 第一／／／三類

	物業名稱	地址	市鎮	年期	檢查日期(外部)	外部檢查人員	檢查日期(內部)	內部檢查人員	樓齡(年)
1	DON PELAYO	Carrer del Comte d' Urgell 154, 08306	巴塞隆納	永久業權	二零一三年 一月二十九日	Iván González Lázaro	二零一一年 十二月二十二日	Iván González Lázaro	34
2	CONTINENTAL	Carrer de Collblanc 3, 08903	巴塞隆納	租賃	二零一三年 二月一日	Iván González Lázaro	二零一三年 二月一日	Iván González Lázaro	16
3	ZAHIRA	Calle del Conde de Robledo 1, 14008	科爾多瓦	永久業權	二零一三年 一月二十九日	Carlos Olalla Benedicto	二零一一年 十二月五日	Carlos Olalla Benedicto	31
4	CIUTAT DE GIRONA	Carrer del Pont de la Barca 1, 17007	Girona	租賃	二零一三年 一月二十九日	Laia Fornós Amat	二零一三年 一月二十九日	Laia Fornós Amat	53
5	MACOES	Avenida de Portugal 131-137, 28011	馬德里	租賃	二零一三年 一月二十八日	Ignacio Torres	二零一二年 三月二十八日	Ignacio Torres	43
6	UNIVERSAL	Calle Carretas 13, 28012	馬德里	永久業權	二零一三年 一月二十八日	Ignacio Torres	二零一一年 十二月九日	Ignacio Torres	113
7	GORBEA	Pena Gorbea 17, 28018	馬德里	租賃	二零一三年 二月一日	Ignacio Torres	二零一三年 二月一日	Ignacio Torres	40
8	CIUTAT DE REUS	Raval de Jesus 14-16, 43201	Reus	永久業權	二零一三年 一月三十日	Marc Cerro Llurba	二零一一年 十二月十三日	Raquel Yepes Morcillo	33
9	SABADELL	Avinguda de l' Onze de Setembre 125, 08208	Sabadell	租賃	二零一三年 一月三十一日	Joan Arboledas	二零一三年 一月三十一日	Joan Arboledas	53
10	SANTIAGO	Rua de Montero Rios 28, 15706	聖地亞哥	租賃	二零一三年 一月二十八日	Manuel Benigno	二零一三年 一月二十八日	Manuel Benigno	33
11	ANDALUCIA	Ronda de Capuchinos 19, 41009	塞維利亞	租賃	二零一三年 一月三十一日	Francisco Soto Barra	二零一三年 一月三十一日	Francisco Soto Barra	59
12	行政辦公室	Gran Via de les Cortes Catalanes, 680, 6 & 7	巴塞隆納	租賃	二零一三年 一月三十一日	Javier Bernades	不適用	不適用	26
13	行政辦公室	Calle Balmes, 268, 1	巴塞隆納	租賃	二零一三年 一月三十一日	Javier Bernades	不適用	不適用	23

## 估值概要

## 第一至三類—RANK於西班牙持有或租用的物業權益

物業權益	於二零一三年	國浩	國浩
	一月三十一日	應佔權益	於二零一三年
	現況下的資本值		一月三十一日
			應佔的資本值*
I. 西班牙永久業權Bingo博 彩場	16,330,000 歐元	74.5%	12,166,000 歐元
II. 西班牙短期租賃Bingo博 彩場	(750,000 歐元)	74.5%	(559,000 歐元)
III. 西班牙短期租賃 行政辦公室	零	74.5%	零

\*附註：吾等按全部資產已出售及74.5%價值分配予國浩，而非銷售產生不同收購水平及價值之74.5%資產之基準，並經考慮到並非全部參與所有權後提供此意見。

## 估值證書

於二零一三年

一月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
I. 以下於西班牙的4項自置物業	該等物業由4個營運商業單位組成，總樓面面積約為7,100平方米。	該等物業目前由Rank擁有及佔用作營運Bingo博彩場。	16,330,000 歐元

## 權屬詳情：

**Bingo Don Pelayo:**

該物業位於Carrer del Comte D' Urgell 154, 08306, Barcelona。該物業由RANK CATALUNYA S.A. 全資擁有，以涉及前業主的合併方式於一九九六年十二月三十日被收購。RANK CATALUNYA S.A. 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。建築物的外牆結構乃共有部分，未經建築物內其他物業業主事前同意不得改動。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Zahira:**

該物業位於Calle del Conde de Robledo 1, 14008, Córdoba。該物業由TOP RANK ANDALUCIA, S.A. 全資擁有，以涉及前業主之合併方式於二零零二年一月十二日被收購。TOP RANK ANDALUCIA, S.A. 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。物業業權須受水通道權利及有關建築其餘部分的一般衛生權利所規限。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Universal:**

該物業位於Calle Carretas 13, 28012, Madrid。該物業由RANK CENTRO, S.A. 全資擁有，以涉及前業主之合併方式被收購。RANK CENTRO, S.A. 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。物業業權須受通道權利及物業上的住宅居民使用樓梯／照明的權利所規限。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Ciutat de Reus:**

該物業位於Raval de Jesus 14-16, 43201, Reus。該物業由RANK CATALUNYA S.A. 全資擁有，以涉及前業主之合併方式於一九九六年十二月三十日被收購。RANK CATALUNYA S.A. 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有74.5%應佔權益。物業業權須受通往單位1及2(物業登記號碼為13,686及13,690)之通道權利所規限，以及SAFLO, S.A. 業權也須受水通道權利所規限。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**附註：**儘管吾等指出，吾等及吾等的分包承辦商Ibertasa並非法律專家，吾等已獲提供業權契據，且吾等已按嚴格商業基準審閱上述業權契據。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值
II. 以下於西班牙的7項租賃物業	該等物業由7項物業租約組成，總樓面面積約為11,087平方米。  該等物業由Rank向多名業主租賃不同年期，總月租金為142,269歐元。	該等物業由Rank佔用作Bingo博彩場。	(750,000歐元)

## 年期條款：

**Bingo Continental：**

該物業位於Carrer de Collblanc 3, 08903, Barcelona。該物業的註冊擁有人為CINE CONTINENTAL, S.A. (國浩集團的一名獨立第三方)。目前的合約租金為每年214,248歐元。承租人可於每年續約時以30天通知期協商租約。租約於二零二零年七月十六日屆滿。

**Bingo Ciutat de Girona：**

該物業位於Carrer del Pont de la Barca 1, 17007, Girona。該物業的註冊擁有人為R.G. INMOVER S.L. (國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零二年二月十六日簽訂。目前的合約租金為每年169,200歐元。剩餘兩個5年延長期限，於二零一七年二月十六日及二零二二年二月十六日結束。租戶可選擇以3個月通知期終止租約。

**Bingo Macoes：**

該物業位於Avenida de Portugal 131-137, 28011, Madrid。該物業的註冊擁有人為ANGEL ARCOS E HIJOS, S.A. (國浩集團的一名獨立第三方)。租戶目前支付每年658,800歐元的合約租金。於二零一五年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零三零年六月三十日帶有中斷選擇權。租戶可選擇以6個月通知期終止租約。

**Bingo Gorbea：**

該物業位於Pena Gorbea 17, 28018, Madrid。該物業的註冊擁有人為PROMOCIONES ALBUFERA 46, S.A. (國浩集團的一名獨立第三方)。租戶目前支付每年228,000歐元的合約租金。於二零一七年二月十六日及二零二二年二月十六日帶有中斷選擇權。租戶可選擇以3個月通知期終止租約。

**Bingo Sabadell：**

該物業位於Avinguda de I'Onze de Setembre 125, 08208, Sabadell。該物業的註冊擁有人為SOCIEDAD CORAL COLÓN (國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零八年六月三十日簽訂。租戶目前支付每年73,200歐元的合約租金。租戶可於二零一三年六月一日至二零三三年六月一日(租約期滿)期間隨時以6個月通知期協商租約。倘租戶於租約期滿前離場，則須支付3個月的斷租罰款。

**Bingo Santiago：**

該物業位於Rua de Montero Rios 28, 15706, Santiago。該物業的註冊擁有人為DON ERNESTO MATA MÉNDEZ (國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零三年十月二十一日簽訂。租戶目前支付每年108,180歐元的合約租金。規定期限於二零一三年十月二十一日結束，隨後有10個1年續約期，期間租戶可於任何一年協商租約。

**Bingo Andalucia：**

該物業位於Ronde de Capuchinos 19, 41009, Seville。該物業的註冊擁有人為INDEMI, S.L. (國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零五年十二月二十三日簽訂。目前的合約租金為每年255,600歐元。規定期限於二零一六年七月一日結束，隨後有一個直至二零二一年七月一日的5年選擇性續約期。租戶必須提前3個月通知協商租約的意願。

附註：儘管吾等指出，吾等及吾等的分包承辦商Ibertasa並非法律專家，吾等已獲提供租約，且吾等已按嚴格商業基準審閱上述合約。



## 估值證書

			於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
III. 以下於西班牙的2項租賃物業	該等物業由兩項物業租約組成，總樓面面積約為689平方米。	該物業由Rank佔用作行政辦公室。	零
	該等物業由Rank向多名業主租賃不同年期，總月租金為9,649歐元。		

## 年期條款：

**Gran Via de les Corts Catalanes 行政辦公室：**

該物業位於 Gran Vía de les Corts Catalanes, 680, 6&7, Barcelona。該物業的註冊擁有人為 NUÑEZ I NAVARRO (國浩集團的一名獨立第三方)。目前的合約租金為每年 73,788 歐元。我們獲 Rank Group 告知，儘管其租約於二零一四年四月屆滿，其將放棄承擔自二零一三年三月起的任何責任 (包括租金)。

**Calle Balmés 行政辦公室：**

該物業位於 Calle Balmés, 268, 1, Barcelona。該物業的註冊擁有人為 BALMA BCN 2003, S.L. (國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一二年十二月二十一日簽訂。目前的合約租金為每年 42,000 歐元。五年規定期限於二零一七年十二月二十一日結束。

## 附註：

- a) 儘管吾等指出，吾等及吾等的分包承辦商 Ibertasa 並非法律專家，吾等已獲提供租約，且吾等已按嚴格商業基準審閱上述合約。
- b) 吾等理解 Rank Group 目前正將其辦公室由位於 Gran Vía de les Corts Catalanes 的租賃物業搬遷至 Calle Balmés。吾等已獲 Rank Group 告知，儘管其租約於二零一四年四月屆滿，其將放棄承擔自二零一三年三月起的任何責任 (包括租金)。

下文為獨立估值師The Hallstrom Group Inc.就國浩集團於美國的物業權益於二零一三年一月三十一日的估值而所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



敬啟者：

**Molokai Properties Limited**之估值  
夏威夷房地產物業資產

吾等謹此就Molokai Properties Limited (MPL)位於夏威夷州莫洛凱島之物業權益及檀香山之公司辦事處，傳達市值估值。有關物業按表一(估值摘要)之「資產用途組別」分類。由各資產用途組別組成的個別物業以報告之個別部分識別。本文所申報之估值總額為個別部分或組別之估計市值總和，並非為假設成批售予單一買家項下組合之市值。

估值師已到訪及／或實際視察作為本報告對象之各物業，利用航空攝影及地理位置資訊系統(GIS)數據進行分析，而為得出吾等對市值之意見，亦已完成所需之調查及分析。估值之有效日期為二零一三年一月三十一日。

本估值之預期使用者為吾等之客戶國浩集團有限公司。報告乃用作內部企業用途及所需之外部估值。估值報告連同適當之披露將於國浩之股權通函或公佈內向第三方匯報、發表及發佈。

表一

夏威夷莫洛凱島及瓦胡島  
Molokai Properties Limited 組合總值

資產用途組別	土地面積 英畝	結論價值
西部農業用地	41,280.694	\$78,434,000
中部農業用地	2,590.268	\$4,921,000
東南部農業用地	3,557.601	\$6,759,000
獨立保育土地	4,116.740	\$2,470,000
Kaunakakai 及 Maunaloa 商用物業	28.825	\$9,987,000
Kualapuu 及 Maunaloa 工業物業	84.751	\$11,741,000
Maunaloa 住宅物業	21.502	\$5,145,000
住宅潛在城市化擴展土地	294.992	\$9,940,000
Kaluakoi 室內渡假區土地	176.015	\$25,060,000
Kaluakoi 海濱渡假區土地	100.575	\$16,320,000
Kaluakoi 室內擴展土地	1,091.259	\$4,580,000
Papohaku Ranch 地段及 Kaupoa 沙灘營	841.959	\$9,616,000
Maunaloa 及 Kaluakoi 酒店物業	28.924	\$14,890,000
Kaluakoi 及 Ironwood 高爾夫球場	222.327	\$3,020,000
填充地段	2.619	\$226,000
電訊牌照之貢獻價值	-	\$3,858,000
其他牌照協議之貢獻價值	-	\$103,000
無市場價值之莫洛凱物業	197.033	\$0
檀香山公司辦事處(租賃)	-	\$0
	<hr/>	<hr/>
各個資產組別之總值	<b>54,636.084</b>	<b>\$207,070,000</b>
減海水淡化廠之估值成本		<b><u>(\$5,000,000)</u></b>
假設多個買家之組合之結論零售價值		<b><u><u>\$202,070,000</u></u></b>

資料來源：The Hallstrom Group, Inc.，二零一三年一月三十一日。

The Hallstrom Group, Inc. 曾為MPL之房地產物業資產進行估值；吾等之前的估值日期為二零零五年十二月三十一日。當時，MPL(一般亦稱為Molokai Ranch)負責管理牧場之營運，以及數個位於Maunaloa村的商業及住宅物業。部分旅遊設施(如Kaluakoi酒店及豪華的Molokai Lodge)已停止營業。於二零零八年三月底，由於當時現有之海濱La'au Point土地發展計劃受到當地居民反對而於隨後數年耽誤下來，Molokai Ranch已停止經營活躍業務。

最近，自二零一一年初，公司就牧場及渡假區呈交多項新計劃，有關計劃主要是與莫洛凱居民建立正面的聯繫。計劃的最大目的是擴展畜牧業；重新審視Kaluakoi酒店及Molokai Lodge設施的潛在用途；考慮發展生物燃料作為太陽能以外補充能源的可能性，以及恢復Maunaloa村的商業用途。公司亦正研究增加新的經濟場所，如招待旅客狩獵、利用牧場作為製作電影的電影場地及風力發電場。

牧場於二零零八年三月底關閉時，正值美國本土及夏威夷州面臨經濟日趨不穩定之際。二零零八年及二零零九年期間，夏威夷經濟處於收縮階段，至二零一零及二零一一年呈現穩定及復甦的趨勢。預期目前二零一二年曆年受到美國旅遊業全面復甦的帶動下，若干產業的經濟收益會微升。儘管牧場尚未重新開始其之前的多項業務，惟公司已作出有關的明確承諾。估值師承擔是次估值工作，致力為Molokai Ranch帶來新遠景，建立地區消費者的信心。

根據吾等的研究及分析，且在本報告內文概述的限制條件及假設所規限下，吾等認為在個別售予多名買家的假設底下，組合於截至二零一三年一月三十一日之物業零售總額為：

**二億二百零七萬美元**  
**(\$202,070,000)**

本報告內所有數值以美元(\$=美元)呈列。

此致

國浩集團有限公司  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心50樓

**THE HALLSTROM GROUP, INC.**  
**James E. Hallstrom, Jr., MAI, CRE**  
謹啟

二零一三年四月三十日



**Molokai Properties Limited**

房地產物業資產  
之估值

位於

夏威夷州莫洛凱島之西部、中部及東南部地區  
及檀香山之公司辦事處

本報告乃為國浩集團有限公司編製

於二零一三年一月三十一日

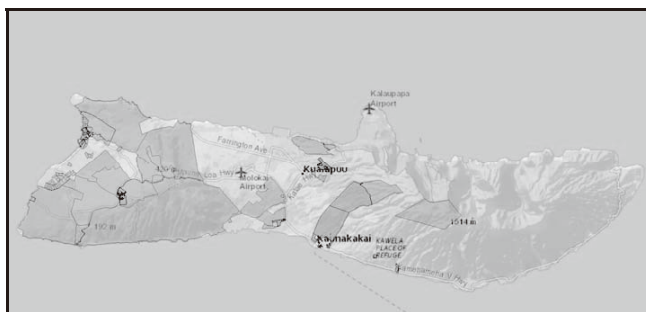
## 工作概要及結論

## 工作

## 目標物業

目標物業為Molokai Properties Limited (MPL)於莫洛凱島的房地產物業資料及於夏威夷州檀香山租賃的公司辦事處。個別資產按稅務地圖圖例土地及資產組別於結論概要的表一內概述。

MPL持有之土地目前約為54,636英畝，主要位於Maunaloa村附近之莫洛凱西部及Kaluakoi渡假區內。其他工業及商用物業小區及數千英畝農地分別位於毗鄰Kaunakakai及Kualapuu的莫洛凱中部及東南部。MPL面積之相關州土地用途分類及郡分區各有不同，包含了商業、住宅、酒店、工業及農業土地用途之組合。



MPL物業組合之空中鳥瞰圖

## 客戶

國浩集團有限公司(「國浩」)。

## 預期使用者

吾等之客戶。

## 預期用途

預期作內部企業用途及所需之外部估值。估值報告連同適當之披露將於國浩之股東權通函或公佈內向第三方匯報、發表及發佈。

是次估值工作並非根據向單一買家出售整個組合之假設以數量表述大型市值。本報告並不擬作任何其他用途。估值師對未經授權使用本報告並不負責。

有待解決的問題及 估值權益	吾等之工作為估計本文所述之目標物業之永久產權、 無租約或租賃土地權益之市值。
之前估值	The Hallstrom Group, Inc. 曾對MPL之房地產物業資產 作估值，最近估值之有效日期為二零零五年十二月 三十一日。
估值及資料來源的定義	市值指於某一指定日期最有可能之價值(以現金或等 同於現金或以其他精確展示之用語)，而某一物業權 利於競爭市場上合理地尋求買家之後根據公平出售 所需之全部條件出售，買賣雙方均在審慎知情之情 況下本著自身利益行事，及假設價格並無受到不當 脅迫所影響。(資料來源：The Appraisal of Real Estate， 第13版)
特別假設	<p>特別假設指直接有關某一工作的假設，倘特別假設 屬失實，則可修改估值師之意見或結論。特別假設 假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確 定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況 或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。(USPAP, 2010-2011 Ed.) (資料來源：The Dictionary of Real Estate Appraisal，第5版)</p> <p>本估值乃受到以下特別假設所限：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 吾等之工作為估計由MPL所有權組成之房地產 物業權益之個別零售市值，並報告獨立估值或 按適當資產組合作出報告。吾等之估值結論假 設物業將於合理之時間予以專業之管理及銷 售。是次估值工作並無呈列在向單一買家出售 整個組合假設下之市值。吾等並無反映或考慮 同時銷售全部物業之假設性影響，此舉可能會 令現有供應泛濫並人為地抑制價值。</li></ul>

- 本報告估值之目標物業乃根據MPL提供之資料及吾等之公開及私人數據研究進行估值。吾等並無檢驗產權報告，並假設MPL於估值有效日期擁有本文識別之莫洛凱物業。
- 就租賃予其他人士之物業而言，估值師已審閱MPL提供之租賃資料，有關資料大部分以表格方式提供。是次估值受資料所提供之特別假設屬準確所限。
- 曾獲展望的La'au Point發展項目並無進行估值，原因是該項目過往及目前仍然被視為居民大力反對的起源。
- 根據客戶的指示，Kaluakoi渡假區內及附近的渡假區土地的估值結論乃根據Kaluakoi酒店將翻新為經營品牌酒店或渡假區基礎設施(如分時渡假或多層大廈單位)，並將修復高爾夫球場的假設進行估值。重開這些設施是Kaluakoi渡假區成功的關鍵；而估值的前提是假設有關設施將於短期內重開。
- 食水素來是莫洛凱一個具爭議性的問題。MPL擁有自Kualapuu第17號井抽取約每天一百萬加侖食水，並將食水從中部運送至島嶼西端以為Maunaloa市供水的所有權，而Kaluakoi正是導致牧場的營運及擴展過往未能獲得當地居民支持的核心問題之一。為了解決這個決定性的問題，MPL主席Clay Rumbaoa確認MPL現正考慮在莫洛凱西部發展海水淡化廠，以就牧場現時及未來的食用水需求提供所需的食水以及MPL水山系統及含鹽井水。MPL的水山系統及含鹽井水可作農業用途。管理層目前預計海水淡化廠的費用約為5百萬元。吾等的估值認為此項新食水來源對取得社區支持非常重要，故吾等自牧場資產總值中扣除了這項費用。



## 假設性條件

假設性條件指與現有但須作分析用途的條件相反的條件。假設性條件假設與目標物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反的條件；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。(USPAP, 2010-2011 Ed.) (資料來源：The Dictionary of Real Estate Appraisal，第5版。)

本估值乃受到以下假設性條件所限：

- Molokai Ranch將成功重建其經濟勢力。根據與Clay Rumbaoa之討論，MPL承諾給牧場及Kaluakoi渡假區注入新的活力，令當地經濟回穩及重拾公眾的信心。估值師已於彼等的一般分析中反映此事。此乃估值的假設性條件。

## 其他限制條件及假設

其他標準一般限制條件及假設已載於附件內。

## 報告方案

本報告為根據專業評估慣例之統一標準(USPAP)標準規則第2-2(b)條編製之估值總結報告。因此，本報告呈報的資料足以讓客戶及其他預期使用者(經識別)恰當地了解報告。

## 結論概要

## 估值意見有效日期

二零一三年一月三十一日。

## 報告日期

二零一三年四月三十日。

## 估值意見

\$202,070,000 (於表一概述)。本報告內所有數值以美元(\$=美元)呈列。

## 暴露時間

個別呈報。

**稅項負債**

為遵守公司收購及合併守則第11.3條及按GuocoLeisure Limited所告知，出售物業可能產生的潛在稅項負債包括另外的最低稅項，有關稅項乃就於美利堅合眾國出售物業所得利潤按20%稅率徵收。潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是吾等得悉於二零一三年四月二十六日(即確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期)，GuocoLeisure Limited無意出售相關的物業權益。根據吾等的標準守則，在吾等進行估值的過程中，吾等並無核實或考慮該稅項負債。

**工作範疇**

- 造訪獲選定且可以車輛到達的目標物業；無法到達的物業會根據過往的造訪、航拍照片及現有GIS資料進行分析。
- 審閱MPL提供的租賃概要或附有租約物業的文件。
- 就各個目標物業的最高價值及最佳用途潛力得出結論。
- 按莫洛凱島及州內其他地方的分區研究可資比較物業的銷售。
- 完成個別目標地盤的銷售比較分析，並編組資產以取得個別物業及各資產組別的估計價值。
- 對附有長期租約(一年以上)的目標物業的租賃土地權益進行估值。
- 編製本總結報告。



莫洛凱為夏威夷最後一個落後和未經開發之主要島嶼之一。其不同之地形特點、毗鄰檀香山，以及各方均認為有需要刺激當地之經濟，使該島成為可作農業及其他低密發展之一張重要「空白清單」。過去十年島上並無進行有關發展，原因並非缺乏投資意欲，而是由於缺乏已發展之具競爭力選址、當地居民反對、缺乏經濟刺激，以及往來該島和島上之交通及服務不便。過往為使經濟多元化所作之努力均功敗垂成，原因是莫洛凱之人口稀疏及與世界市場隔絕，以及部分居民為保留鄉村生活和文化而大力窒礙發展和多元化。島上的過去的經濟基礎也因為Molokai Ranch於二零零八年三月關閉而遭受重大的損害。

島上最大市鎮是Kaunakakai。Kaunakakai為人口及商業活動中心，位於鄰近島中心之南岸一帶。市鎮有一條長度約為兩個街區之大街及支路，沿路有小型商店，為當地居民提供基本必需品，例如食物、汽油及器具；政府、消防、警察，以及金融、專業及醫療服務。市鎮周圍為康樂設施、住宅物業及大片未開發土地。

在Maunaloa及Kaunakakai之間為Kualapuu社區，以及Hoolehua及Kalamaula等在農村生活的夏威夷人家園部落。自Kaunakakai往東方向，朝向Halawa之茂密熱帶山谷延伸，部落之鄉村色彩更濃且更加分散。道路的盡頭在島嶼東端。

Island Air、Pacific Wings Express及Mokulele航空公司為莫洛凱Ho'olehua (Kaunakakai)機場提供每日定期航班，主要往返Honolulu International主要Commuter Terminal。莫洛凱設於Kaunakakai的海港提供島嶼之間的駁船服務，以及私人及商務客運，包括前往茂宜的渡輪服務。

**MPL及Kaluakoi渡假區**

Molokai Ranch為該島之主要地主，擁有略少於55,000英畝之土地，約佔莫洛凱島33%的面積。其所持土地主要位於島嶼西半部，且於莫洛凱中部持有少量物業。牧場起源於一八九七年由一群檀香山商人組成的American Sugar Company購買約70,000英畝土地。American Sugar Company的其中一名合作夥伴Charles M. Cooke最終買下了其他合作夥伴的權益，並於一九零八年收購牧場。在其子George P. Cooke之領導下，牧場逐漸發展成為洲內第二大牧場。於35年間，該物業由Cooke管理及營運，擴充了食水系統，也進行了不同形式的農業測試，包括生產蜂蜜、牧牛、製糖、種植蕃薯及菠蘿。

莫洛凱西陲為島上較乾燥和陽光較充沛之地方，還有延綿不斷之白沙海灘，為提升旅遊設施之屬意地點。隨著Kaluakoi渡假區設有198間客房的喜來登酒店於一九七七年開幕，莫洛凱西部社區的經濟基礎獲得自傳統農業土地用途以外的擴展。根據各項發展計劃，擬建設一個渡假區，當中包括酒店、多層大廈單位、單一家庭住宅地段、商業區及康樂設施。Kaluakoi酒店及鄰近多層大廈單位，提供標準可與島上前所未見者看齊之旅遊服務及康樂設施，初步定下發展中渡假區發展項目之目標。一個十八洞比賽用高爾夫球場、有照明設備之網球場，以及其他康樂設施，座落於遼闊沙白之Kepuhi Beach毗鄰，成為旅客之理想渡假勝地，以及莫洛凱及Kaluakoi渡假區區內之活動中心。

一九八七年，Cooke家族將其於牧場的權益售予Brierley Investments Limited，該公司成為BIL International，且最終於二零零七年成為GuocoLeisure Ltd.。於一九九零年代，牧場擴展其業務至旅遊業，藉以振興其經濟基礎。Maunaloa市經過修復後，增添了一間電影院、一座小型商場、擁有22間客房的豪華Molokai Lodge、頂級廣播設稟、新住宅發展和不同種類的露營體驗(名為Molokai Ranch Tentals)。

Kaluakoi酒店及高爾夫球場開業約十年後出售予Kukui Resort Inc.(總部位於日本的Tokyo Kosan, Ltd的附屬公司)。Colony Hotels加入成為酒店的新管理團隊，惟酒店的質素持續下降，最終於二零零一年歇業。Molokai Ranch於二零零二年收購酒店及高爾夫球場，並於二零零五年前全面修復及重開高爾夫球場。

於二零零六年，Molokai Ranch宣佈翻新酒店，作為其主要發展計劃的一部分，該計劃包括出售La'au Point沿岸約200間豪宅，該處乃島嶼西南端風光明媚的海濱地帶。當地居民強烈反對La'au發展計劃，導致島上最大的僱主於二零零八年三月底結束業務。

於二零一二年，MPL由Clay Rumbaosa擔任新行政總裁，彼竭力取得當地居民接納，為牧場帶來新遠景。在國浩集團有限公司的指示下，MPL現正研究擴大畜牧業的形式；發展生物燃料作為太陽能以外的替代品；為現已停業的Molokai Lodge及前Kaluakoi渡假區酒店開拓其他用途；舉辦狩獵活動；以及迎合一家大型電影製作公司使用牧場指定部分作電影場地的意願。成功推行這些計劃將會為莫洛凱西陲帶來就業機會，且令Molokai Ranch再次成為島上的主要僱主。

在此情況下，Molokai Ranch的房地產物業資產現已進行估值。有關莫洛凱的交易比較資料大部分來自停業期間，且未必能反映Molokai Ranch持有之土地的新領導能力及已規劃的未來變動。

## 報告方式概覽

目標物業已進行估值及／或於目錄概述的18個主要標題內呈報。各節呈列按用途及／或實際位置分類的若干物業。

各分節呈列以下內容：識別、物業數據、物業描述、地面租賃概要、土地與裝修描述(如適用)及估值。目標物業的敘述以摘要形式呈列，並附以航拍照片及稅務地圖。

個別市值結構呈列於結論概要一節表一內。有關取得永久產權估值結論所採用的方法及詳情於各分節中作敘述性討論及以表格方式概述。

MPL於個別物業權益之市值已作概述，以呈報MPL房地產權益組合的總值。估值師並無根據售予單一買家之假設估計MPL所持有土地之總市值。

## 物業數據、描述及估值

### 最高價值及最佳用途概覽

地盤或物業於其優勢獲得最大化時，以及於其缺點最小化時，按其發展、重建或使用性質得出最高價值及最佳用途。有關用途可合理預期於指定時間內為土地帶來最高淨回報，且必須為合法並遵守市、縣及州的警方權力之內的規例及條例，包括健康規例、分區條例、建築守則規定等。於評估潛在用途時，必須考慮最大及最佳用途的四個元素。當中包括用途是否實質上可行、得到法律允許、財政可行及充分發揮生產力。

### 估值方法

目標物業之無租約永久產權及租賃土地市值主要利用銷售比較方法作出估計，有關方法乃根據物業價值受市場類似物業一般所得價格規管的原則為基礎。並予以調整以補償可資比較物業及有關物業之間的差額。

經選定位於Maunaloa村的重大建築物的貢獻價格乃使用折舊重置成本分析進行估值。概無經改善的物業按資本化收入進行估值。

**可資比較銷售數據概要**

組合物業的永久產權權益估值必須對莫洛凱的恰當可資比較交易數據，以及(視乎經分析物業的種類)被視為必要的其他鄰近島嶼進行資料搜集。可資比較者乃按銷售日期的新近程度、以及與目標物業在位置、分區、用途及物理特質方面的相似之處選出。可資比較者已獲經記錄文件且一般與有識之士(如直接涉及物業的授出人、承授人、承租人、出租人及房地產經紀)確認。

自吾等市場活動研究所得及報告各分節所用的經選定可資比較土地交易於表二標明。



表二

選作仔細比較之土地交易  
夏威夷莫洛凱  
Molokai Ranch 物業

參考編號	稅務地圖圖例	最高價值及最佳用途	分區	土地面積英畝/ 平方呎	交易日期	銷售價格	每英畝/ 平方呎
<b>農業</b>							
A-1	(2) 5-2-11-22	農業	農業	157.734 英畝	二零零六年四月四日	\$450,000	\$2,853
A-2	(2) 5-2-12-7	農業	農業	1,148.532 英畝	二零零六年三月七日	\$1,400,000	\$1,219
A-3	(2) 5-2-13-10	農業	農業/臨時	728.040 英畝	二零零九年十一月二十四日	\$1,792,066	\$2,461
A-4	(2) 5-7-5-21 <sup>(1)</sup>	農業/保育	農業	196.396 英畝	二零零九年十二月七日	\$1,245,000	\$6,339
A-5	(2) 4 (多種圖例) <sup>(2)</sup>	農業	農業	43,259.111 英畝	二零一二年七月十八日	分配	\$1,927
<b>保育</b>							
C-1	(4) 4-7-1-1 & (4) 4-7-2-5	保育	開放	2,517.440 英畝	二零零零年二月十八日	\$1,263,650	\$502
C-2	(3) 2-5-1-1, 3, 7 及 10; (3) 2-5-2-3 (3) 2-5-8-1 及 9	保育	農業/保育	5,226.855 英畝	二零零二年八月二日	\$2,500,000	\$478
C-3	(3) 9-2-1-2; (3) 9-3-4-2 (部分)	保育	農業	21,689.000 英畝	二零零三年六月二十四日	\$9,800,000	\$452
C-4	(3) 8-8-1-1	保育	農業	2,248.783 英畝	二零零三年十一月五日	\$1,700,000	\$756
C-5	(3) 2-4-8-3	保育	保育	1,335.980 英畝	二零零八年六月三十日	\$1,250,000	\$936
<b>商用</b>							
B-1	(2) 5-3-01-61	商用	B-CT	20,462 平方呎	二零零六年六月六日	\$269,000	\$13.15
B-2	(2) 5-3-01-83	商用	M-1	13,339 平方呎	二零零六年七月二十一日	\$150,000	\$11.25
B-3	(2) 5-3-02-81	商用	B-CT	13,092 平方呎	二零零六年十二月十五日	\$300,000	\$22.91
B-4	(2) 5-1-10-1	商用	B-CT	9,294 平方呎	二零零七年十月九日	\$148,500	\$15.98
B-5	(2) 5-1-10-2	商用	B-CT	8,750 平方呎	二零零七年十月九日	\$141,000	\$16.11
<b>工業</b>							
I-1	(2) 5-2-31-11, 12, 13	工業	M-1	106,905 平方呎	二零零六年十二月二十九日	\$1,181,000	\$11.05
B-1	見上文						
B-2	見上文						
<b>Maunaloa 住宅地段</b>							
R-1	(2) 5-1-09-12	住宅地段	臨時	6,686 平方呎	二零一零年二月二十五日	\$69,000	\$10.32
R-2	(2) 5-1-09-33	住宅地段	臨時	6,342 平方呎	二零一零年一月二十八日	\$61,000	\$9.62
R-3	(2) 5-1-09-92	住宅地段	臨時	10,237 平方呎	二零零九年三月三十一日	\$79,375	\$7.75
R-4	(2) 5-1-09-100	住宅地段	臨時	6,534 平方呎	二零一二年二月六日	\$54,000	\$8.26
R-5	(2) 5-1-09-101	住宅地段	臨時	6,456 平方呎	二零一二年二月六日	\$54,000	\$8.36
R-6	(2) 5-1-10-94	住宅地段	臨時	5,343 平方呎	二零一零年七月十九日	\$44,500	\$8.33
R-7	(2) 5-1-10-33	住宅地段	臨時	5,364 平方呎	目前	\$45,000	\$8.39
<b>獨立式房屋</b>							
SF-1	(2) 5-1-9-93	獨立式房屋	臨時	2,033 <sup>(3)</sup>	二零一一年十一月三十日	\$315,000	\$154.94
SF-2	(2) 5-1-09-24	獨立式房屋	臨時	1,396 <sup>(3)</sup>	二零一零年二月二十五日	\$360,000	\$257.88
SF-3	(2) 5-1-10-61	獨立式房屋	臨時	1,360 <sup>(3)</sup>	二零一零年十月八日	\$225,400	\$165.74
SF-4	(2) 5-1-10-42	獨立式房屋	臨時	1,604 <sup>(3)</sup>	二零零九年四月三日	\$321,000	\$200.12
<b>住宅潛在城市化擴展</b>							
BR-1	(2) 5-4-02-4	住宅擴展	臨時	18.200 英畝	二零零六年六月十六日	\$1,300,000	\$71,429
BR-2	(2) 5-6-04-18	住宅擴展	臨時	13.747 英畝	二零零九年三月九日	\$425,000	\$30,916
BR-3	(2) 5-6-04-31	住宅擴展	臨時	2.483 英畝	二零零九年三月十三日	\$160,000	\$64,438
<b>室內渡假住宅/Maunaloa Lodge 地點</b>							
RR-1	(4) 2-8-14-18	渡假住宅	R-20/開放	2.713 英畝	二零零九年四月十六日	\$2,592,000	\$955,400
RR-2	(2) 3-9-17-2	多個家庭	A-1	1.960 英畝	二零一一年四月二十二日	\$750,000	\$382,653
RR-3	(4) 3-7-01-17	多個家庭	R-20	6.222 英畝	二零一一年六月十六日	\$2,600,000	\$417,872
RR-4	(2) 2-3-66-12 至 14	商用/多個家庭	B-CT	4.179 英畝	二零一一年六月十七日	\$3,850,000	\$921,273

表二(續)

選作仔細比較之土地交易  
夏威夷莫洛凱  
Molokai Ranch 物業

## Resort Oceanfront/Kaluakoi 酒店地盤

O-1	(4) 4-3-09-50	渡假住宅	R-20	1.146 英畝	二零零九年九月十五日	\$2,100,002	\$1,832,462
O-2	(4) 4-5-07-2	渡假住宅	RR-20	12.026 英畝	二零一零年一月一日	\$11,738,071	\$976,058
O-3	(4) 5-4-05-39	渡假住宅	R-10	21.162 英畝	二零一一年一月一日	\$18,870,000	\$891,693

## 渡假城市化擴展面積/Kaluakoi 高爾夫球場土地

U-1	(2) 2-1-08-56, 71	發展	臨時	668.700 英畝	二零零零年一月十日	\$17,220,000	\$25,751
U-2	(3) 7-3-09-19, 20, 32	發展	多種	402.982 英畝	二零零四年十一月三十日	\$16,250,000	\$40,324
U-3	(3) 6-8-02-55	發展	RS-10	866.564 英畝	二零零五年三月二十五日	\$25,083,417	\$28,946

## 牧場地段

RA-1	(2) 5-1-06-46	牧場地段	農業	22.952 英畝	二零一一年十月十六日	\$225,000	\$9,803
RA-2	(2) 5-1-07-16	牧場地段	農業	25.739 英畝	二零一一年九月六日	\$215,000	\$8,353
RA-3	(2) 5-1-04-24	牧場地段	農業	73.223 英畝	目前	\$297,775	\$4,067 <sup>(4)</sup>
RA-4	(2) 5-1-06-58	牧場地段	農業	20.814 英畝	目前	\$210,005	\$10,090 <sup>(4)</sup>
RA-5	(2) 5-1-06-66	牧場地段	農業	5.858 英畝	二零一二年二月二十四日	\$450,000	\$76,818
RA-6	(2) 5-1-08-42	牧場地段	農業	6.353 英畝	二零一零年三月二十三日	\$650,000	\$102,314
RA-7	(2) 5-1-08-43	牧場地段	農業	5.716 英畝	二零一零年三月十九日	\$550,000	\$96,221

## 高爾夫球場

G-1	(1) 9-4-02-46	高爾夫球場	P-2	163.381 英畝	二零零零年五月	\$11,500,000	\$638,889 <sup>(5)</sup>
G-2	(1) 8-4-02-51, 52, 53, 54, 55	高爾夫球場	P-2/渡假	332.219 英畝	二零零零年九月	\$6,100,000	\$338,889 <sup>(5)</sup>
G-3	(1) 4-2-06-1; 4-2-07-1; 4-2-08-1; 4-2-09-1	高爾夫球場	農業-2	190.000 英畝	二零零零年十二月	\$12,000,000	\$666,667 <sup>(5)</sup>
G-4	(4) 2-8-14-7, 31, 36	高爾夫球場	開放, R-10, 農業	144.180 英畝	二零零三年四月	\$4,500,000	\$250,000 <sup>(5)</sup>
G-5	(2) 3-6-04-10, 11, 12, 14	高爾夫球場	農業	335.300 英畝	二零零四年七月	\$12,500,000	\$694,444 <sup>(5)</sup>
G-6	(1) 4-5-08-38; 4-5-30:多種; 4-5-59:多種	高爾夫球場	P-2, R-5	114.951 英畝	二零零六年三月	\$11,000,000	\$611,111 <sup>(5)</sup>

## 填充地段

M-1	(2) 5-2-16-70	住宅地段	臨時	7,749 平方呎	二零一一年六月二十八日	\$55,000	\$7.10
M-2	(2) 5-2-16-56	住宅地段	臨時	14,521 平方呎	二零一一年八月八日	\$45,000	\$3.10
M-3	(2) 5-2-20-36	住宅地段	臨時	7,676 平方呎	二零一一年十月七日	\$79,000	\$10.29
M-4	(2) 5-3-04-9	住宅地段	臨時	6,000 平方呎	二零零九年一月二十九日	\$40,000	\$6.67
M-5	(2) 5-3-04-24	住宅地段	臨時	12,000 平方呎	二零一二年一月二十六日	\$45,000	\$3.75

<sup>(1)</sup> East Molokai 銷售；具壯麗景觀之物業。

<sup>(2)</sup> Island of Lanai 銷售－獲分配的農業土地價值。

<sup>(3)</sup> 起居面積(平方呎)。

<sup>(4)</sup> 上市定價。

<sup>(5)</sup> 每洞價錢。

資料來源： The Hallstrom Group, Inc. 二零一三年一月三十一日。

## 西部農業用地

## 識別及價值

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途 之分類	結論價值
<b>Kaluakoi 農業</b>					
5-1-03-2	172.924	農業	空置	擁有人佔用	\$328,600
<b>Maunaloa 農業</b>					
5-1-01-1	23.652	農業	空置	擁有人佔用	\$44,900
5-1-02-4	16,392.146	農業	空置	擁有人佔用	\$31,145,100
5-1-02-5	7.350	農業	空置	擁有人佔用	\$14,000
5-1-02-13	0.142	農業	空置	擁有人佔用	\$300
5-1-02-18	36.727	農業	空置	擁有人佔用	\$69,800
5-1-02-38	0.072	農業	空置	擁有人佔用	\$100
5-1-02-1	3,211.890	農業	空置	擁有人佔用	\$6,102,600
5-1-02-23	3,266.096	農業	空置	擁有人佔用	\$6,205,600
5-1-02-24	1,518.267	農業	空置	擁有人佔用	\$2,884,700
5-1-02-29	1,484.468	農業	空置	擁有人佔用	\$2,818,600
5-1-02-30	6,348.623	農業	空置	擁有人佔用	\$12,062,400
5-1-02-31	1,439.238	農業	空置	擁有人佔用	\$2,734,690
5-1-02-32	897.399	農業	空置	擁有人佔用	\$1,705,100
5-1-02-33	624.683	農業	空置	擁有人佔用	\$1,186,900
5-1-02-34	155.371	農業	空置	擁有人佔用	\$295,200
5-1-02-35	5,356.442	農業	空置	擁有人佔用	\$10,177,200
<b>Maunaloa 近海濱</b>					
5-1-02-49	295.169	農業	空置	擁有人佔用	\$560,800
5-1-02-50	51.035	農業	空置	擁有人佔用	\$97,000
<b>總計</b>	<b>41,280.694</b>				<b>\$78,434,000</b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Kaluakoi-Punakou-Ioli-Hoolehua (Apana 1)。

## 地盤特有環境

此土地組別包括在莫洛凱西部持有之農業土地，大致位於 Palaau ahupua'a 以西。此地區由西部及北部相對平坦及起伏的山巒組成，而橫跨南北之峽谷則形成不太險峻之地帶，峽谷沿南部海岸線延伸，海拔約 1,000 呎。

該島之北部及南部，主要由州際公路 460 (亦稱莫洛凱高速公路) 貫通，並連接位於 Ho'olehua 之莫洛凱機場及莫洛凱村。除由莫洛凱高速公路延伸至海岸渡假區之 Kaluakoi Road，以及其他渡假區及莫洛凱村之內部道路外，道路均為沒有堅實路面之泥路或碎石路。

## 物業數據及描述

州土地用途	農業。
所有權	Kaluakoi渡假區之業權屬永久產權，有關土地(稅務地圖圖例(2)5-1-3-2)由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC (Kaluakoi渡假區)持有。所有其他物業由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
實物描述	<p><u>Kaluakoi農業</u>—Kaluakoi農業土地是一幅172.924英畝之土地，鄰近Kaluakoi渡假區高爾夫球場及主要進入道路並位於其東面。由於其位置之關係，該幅土地未來可能有供發展渡假區之長遠潛力，但已就是次估值工作獲評估為農土。</p> <p><u>Maunaloa農業</u>—該島北部及西部環境理想，為比較乾旱之畜牧／農業土地；莫洛凱西部約8,000英畝之土地曾用於種植菠蘿。該等地區已被平整，並由未鋪路面之內部道路貫通。</p> <p>沿北部海岸線有高達500呎之懸崖，且中北部地區有一個大型沙丘區。在此地區東陲Kawaaloa Bay及Moomomi Beach附近可有限地前往沿海地區。</p> <p>西部沿海地區較多岩石，還有延綿不斷之白沙海灘。一般而言，沿岸地區可通過不太陡峭之海岸平原前往，惟不時會被許多橫貫東西之峽谷／海溝切斷。Kaupoa沙灘鄉村營(另行估值)位於區內。</p> <p>南部海岸地區主要由北部莫洛凱高速公路延伸至南部海岸地區，以及由西部之Lono Harbor延伸至東部之Waiahewahewa Gulch。除懸崖外，此地區是Maunaloa農業區最崎嶇之地帶。斜度由中等至陡峭，海岸邊陲不時由十三個橫貫南北之主要峽谷切斷，由海拔約1,000呎一直延伸至海岸線。</p> <p><u>Maunaloa近海濱</u>—此地區包括最近建造之土地，位於Haleolono Point Lono Harbor之山區，建於一九七零年代。物業由一條由Maunaloa村延伸至Lono Harbor之優質未鋪設道路連接。此地區享有一望無際之海景及南莫洛凱海岸景觀。</p>

## 估值

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Kaluakoi</u> 農業－農業及未來發展。  <u>Maunaloa</u> 農業－農業。  <u>Maunaloa</u> 近海濱－潛在未來住宅區。
特別價值考慮	Molokai Ranch 馬術設施包括一個馬術競技場，擁有大型照明、廣播器／計時台、圍欄及賽道、露天看台，以及供一千五百人使用之泊車位。在綜合大樓之中，設有廚房／餐廳及小食部、三個可供使用之馬房、一個展覽馬房，附設辦公室及零售區、馬廄、高溫步行器及馬匹清洗設施，以及有多個間隔及小徑之柵欄系統。此設施為牧場之一個標誌，擬成為牧場及 <u>Maunaloa</u> 村引人矚目之處。有關設施於一九九四年至一九九八年間建造，當時耗費於結構及地盤改善之成本超過 2,000,000 元，不包括傢俬、固定裝置及設備。自牧場於二零零八年關閉以來，設施並無進行定期維修，露天看台、馬術競技場、柵欄及廚房設施也出現實質損耗的跡象。該設施並沒有可以計量之獨立經濟價值。
使用之估值方法	已使用銷售比較法對各個別土地，以及西莫洛凱地區 41,280.694 英畝土地組態作出評估。
已檢驗之可資比較者	Molokai Ranch 於二零零八年關閉對賣地活動(特別是成批農業交易)造成重大的影響。如前文表三所概述，自二零零六年起只有四宗面積超過 100 英畝的銷售。與持有之目標農地最為相關的是交易 4，此交易位於中部莫洛凱，並於二零零八年牧場關閉時發生。此銷售被識別為第 10 幅(稅務地圖圖例 5-2-13)，乃指 MPL 以 1,792,066 元或每英畝 2,461 元向前物業承租人 Kualapu'u Ranch 3, LLC 轉讓面積 728.04 英畝。

幸而，數宗莫洛凱農業交易的增補乃至關重要，最近的交易乃於二零一二年六月向Larry Ellison先生購買Lanai島約98%。莫洛凱與Lanai具備很多相似的物理特質，特別是兩者也擁有可供放牧及經營牧場的大型農地。

根據與有識之士之確認，吾等得知Ellison先生就Castle & Cooke於Lanai權益達成二零一二年六月保密購買價，該購買價連同未來風電場之保留權利獲「公平地呈列為約400,000,000元」。此項資產包括約88,000英畝野生農業及保育土地、部分Lanai City，以及城市化擴展及渡假區發展(包括Koele及Manele Bay多間酒店及高爾夫球場)。Lanai農地佔地約43,259英畝。

The Hallstrom Group, Inc. 過去十多年來持續每三年為Wells Fargo Bank對Lanai所有或主要部分進行估值，作為取得循環貸款之Castle & Cooke夏威夷組合之一部分。

Lanai島宣佈出售以後，Castle & Cooke消息人士確認有數名有趣興人士，並以Castle & Cooke視為對該島及其居民而言屬最佳者為依歸選出最終買家。此項收購為獨一無二之購買，也是一項向單一買家作出的成批磋商購入，成交價有目的地低於傳媒一般引用作參考的資產總值500至6億元。個別稅務地圖圖例地塊的累計價值(甚至是於獲合理延長的跌價期內接納多名買家的資產組別總值)出現大幅折讓。至少，吾等考慮到任何互相抵銷的自我購買溢價及成批出售因素，故已根據早前估值採納分配予農地組成部分的收購價值。此農地的實質特質與在莫洛凱持有之西部農地最為相近。

根據吾等之出售確認，吾等得知此成批農地之價值為每英畝約2,000元。吾等於吾等之工作檔案維持吾等之分配分析，從而不會披露Lanai早前的保密估值。前述之土地價值分配不包括保育土地或其他市區或郊區發展地區之任何價值。

#### 選出之每英畝總值

根據吾等對二零零八年六月Lanai獲分配之農地指標及向Kualapu'u Ranch 3, LLC作出之中部莫洛凱二零零九年大額農業銷售之審閱及確認，莫洛凱西部、中部及東南部之農業物業之永久產權土地價值為每英畝2,000元。持有之中部農業用地擁有更肥沃的土壤，在吾等之前的估值中的每英畝價值較西莫洛凱農業物業為高。同樣地，東南部農地較接近Kaunakakai。然而，所地土地均按相同的之每英畝比率進行估值，以配合整體二零一二年Lanai價值指數。

吾等承認各個地區包括毗鄰或位於MPL擁有之較大農業地塊內之較少地塊(面積少於15英畝)。第4幅(稅務地圖圖例(2) 5-1-2)擁有16,392.146英畝及第25幅(稅務地圖圖例(2) 5-2-11)擁有79.9英畝，為兩幅前方為海洋之新加土地。此等物業面積少於15英畝，獲確認為較大之整體周邊之一部分。前方向海洋之地塊在農業具有最高價值且屬最佳土地用途之前題下，採用相同之每英畝2,000元作出估值，並因其沿海位置而不獲額外的貢獻價值。

#### 結論市值

MPL之西莫洛凱農業用地估計於二零一三年一月三十一日之總值為**78,434,000**元。

#### 尋找買家之合理時間

少於300英畝的小型地塊—12至18個月。  
大型地塊及5-1-2-34-2至3年。

## 中部農業用地

## 識別及價值

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途之分類	結論價值
5-2-11-26	846.017	農業	空置	擁有人佔用	\$1,607,400
5-2-11-38	14.750	農業	空置	擁有人佔用	\$28,000
5-2-11-23	6.131	農業	空置	擁有人佔用	\$11,600
5-2-11-25	79.900	農業	空置	擁有人佔用	\$151,800
5-2-11-27	570.507	農業	空置	擁有人佔用	\$1,084,000
5-2-12-29	0.970	農業	空置	擁有人佔用	\$1,800
5-2-13-3	1,011.360	農業	空置	擁有人佔用	\$1,921,600
5-2-13-16	0.850	農業	空置	擁有人佔用	\$1,600
5-2-13-21 (部分)	59.783	農業	空置	擁有人佔用	\$113,600
<b>總計</b>	<b>2,590.268</b>				<b>\$4,921,000</b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Hoolehua (Apana 2) – Naiwa-Kahananui-Manowainui。

## 地盤特有環境

土地編組包括莫洛凱中部，一般而言位於 Palaau ahupua'a 以東，以及 Kalamaulua 以西和島上之主要市區 Kaunakakai 之持有。此區之中部為島上之第二大人口中心。Kualapu'u 於二零一零年人口普查中，擁有 2,027 人，即全島於二零一零年人口 7,345 人中之約 27.6%。

該島之南部及北部被州際公路 460 (亦稱為莫洛凱高速公路) 所分隔，此碎石雙線公路，由 Ho'olehua 之 Molokai 機場延伸至西部之 Maunaloa Village 及東南部之 Kaunakakai。Kala'e 快速公路 (亦稱為州際公路 470) 則連接 North Pali (懸崖線) 之 Kalaupapa Overlook。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

農業。

## 所有權

第 27 幅 (稅務地圖圖例 5-2-11) 由 Molokai Properties Limited 之一家附屬公司 Cooke Land Company, Inc. 所擁有。所有其他物業由 Molokai Properties Limited 擁有。Molokai Properties Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 66.5% 應佔權益。



## 實物描述

Kualapuu農業—此地區由相對平坦，沿該島南海岸線淤泥地之低地所組成，繼而稍微爬升至高約海拔1,000呎以上之北部海岸懸崖線。降雨量隨高度上升而增加。

沿北部海岸線一帶有數個陡峭而狹窄之峽谷，並延伸至中部莫洛凱物業之最北面。此等峽谷應會影響該等物業內部之可接達性。進入該物業最可供使用部分需使用未鋪裝泥路及四驅車小徑。亦有數個較廣闊而淺之峽谷系統影響Kualapuu地區。

莫洛凱中部大部分地區，成為過去島上菠蘿種植之心臟地帶。自從菠蘿種植場於一九八零年代中關閉後，數家農業公司嘗試把農業生產線多元化，利用區內溫和之氣候，全年生產種子及農作物。仍然努力把初種之咖啡種植農場轉化為經濟上可持續之經營。大部分土地目前停留於休耕狀態，並於過去近二十年內沒有進行生產。

中部農業用地據報擁有考古學遺跡，Molokai Landfill位於第27幅(稅務地圖圖例(2) 5-2-11)佔地約21英畝。與垃圾堆填場相關之地區以及附有與Goodfellow Brother訂立99年租約之61.648英畝已從合共653.155英畝之稅務地圖圖例面積中扣除，以取得已估值之570.507英畝。

## 估值

## 估值之權利

永久產權權益。

## 最高價值及最佳用途

Kualapuu—農業。

## 結論市值

中部農業用地亦已按每英畝2,000元進行估值，與吾等之西部農業用地分析相符。中部農業用地估計於二零一三年一月三十一日之總值為**4,921,000元**。

## 尋找買家之合理時間

一般2至3年。  
5-2-12-29(部分)—12至18個月。

## 東南部農業用地

## 識別及價值

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途之分類	結論價值
5-3-03-001	1,768.310	農業	空置	擁有人佔用	\$3,359,800
5-3-03-002 *	50.000	農業	空置	擁有人佔用	\$95,000
5-3-03-013	3.213	農業	空置	擁有人佔用	\$6,100
5-3-03-015 *	3.726	農業	空置	擁有人佔用	\$7,100
5-3-03-016 *	13.259	農業	空置	擁有人佔用	\$25,200
5-3-03-017 *	0.497	農業	空置	擁有人佔用	\$900
5-3-03-020 *	1,718.596	農業	空置	擁有人佔用	3,265,300
<b>總計</b>	<b>3,557.601</b>				<b>\$6,759,000</b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Kaunakakai及Kawela。

## 地盤特有環境

此土地組別主要包括在莫洛凱主要市中心Kaunakakai mauka部持有之土地。另外，在這個組別內亦有數幅位於Kawela地區之較小型持有土地。

Kaunakakai表面上屬郊區，市區/商業核心相對較小。根據截至二零一零年之美國人口普查數字，該市鎮為島上約7,345人服務。莫洛凱約46.6%之居民均居於此。Kaunakakai亦為島上之商業港口，並連接島的東部及西部。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

農業。

## 所有權

區內所有目標物業均由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

## 實物描述

Kaunakakai農業一區內對象大型農業土地，由Kaunakakai村東面及其後面一直延伸，由海面水平爬升至Forest Reserve界線之1,975呎；於海拔1,300呎以上，持有土地變得越加陡峭。該物業於縱長之一端，被相對較廣闊和陡峭之Kaunakakai Gulch深谷分成兩邊。

該物業可經Kaunakakai村前往，該處有數條向內陸伸延之未鋪裝四驅車徑，而近Homelani墳場及其後面，則有另外之進入點。

大部分低於Forest Reserve之持有土地，相對地缺乏大量植被，大部分樹木已被移走，以利於物業上進行牛隻放牧。

## 估值

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Kaunakakai</u> －農業。
結論市值	東南部農業用地已按每英畝2,000元進行估值，與吾等之西部農業用地分析相符。東南部農業用地估計於二零一三年一月三十一日之總值為 <b>6,759,000元</b> 。
尋找買家之合理時間	2至3年。

## 獨立保育土地

## 識別及價值

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途之分類	結論價值
5-2-13-5	82.824	保育	空置	擁有人佔用	\$49,700
5-2-13-33	20.176	保育	空置	擁有人佔用	\$12,100
5-3-03-5	1,240.000	保育	空置	擁有人佔用	\$744,000
5-4-03-26	2,773.740	保育	空置	擁有人佔用	\$1,664,200
<b>總計</b>	<b>4,116.740</b>				<b>\$2,470,000</b>

位置/地址 夏威夷莫洛凱 Nihoa、Kaunakakai 及 Kawela。

地盤特有環境 此土地組合包括於 Palaau State Park 內 Nihoa 上 mauka 地區之保育分區持有之土地，及 Kaunakakai 及 Kawela ahupua`a 之偏遠地區組。該等地區主要為未經改善之地區，亦作為島上之分水嶺地區。

以車輛到達該等地區乃十分困難或不可能，只可步行至該等地區。該地區乃樹木叢生的。

## 物業數據及描述

州土地用途 保育。

所有權 所有此組合內之目標物業乃由 Molokai Properties Limited 擁有。Molokai Properties Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 66.5% 應佔權益。

實物描述 Nihoa—稅務地圖圖例(2) 5-2-13-5 及 33 只可步行至該處，而其位於近 Puu Lua 之 Phallic Rock 西陲。此物業處於海拔 1,300 呎，毗連及可俯瞰 Kaluapapa Pali (懸崖線)，較為水平。

Kaunakakai—稅務地圖圖例(2) 5-3-03-5 之高度介乎海拔 1,975 呎至 3,100 呎。此物業可經一條未經改善、直達州際公路 460 之泥路到達該物業，並作為島上之服務水井地點及水管系統，為島上居民提供食水。該目標物業乃樹木叢生的。

Kawela—稅務地圖圖例(2) 5-4-03-26 之高度介乎海拔 2,600 呎至 4,250 呎。該地區名為 Kamakou 受保護地區，毗鄰十分陡峭的 Palis (懸崖線)，俯瞰 Waikolu 及 Pelekunu 谷。只有通過未經改善之小徑方可到達該物業。

## 估值

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Nihoa</u> —保育(Nihoa；潛在單一房屋地點)。  <u>Kaunakakai</u> 及 <u>Kawela</u> —保育—分水嶺。
特別價值考慮	於整個夏威夷市真正以英畝計之大型保育地塊之市場一般被視為聯合市場。典型買家為作為分水嶺或保護用途之政府代理，或保育組織／團體。  該等組合之每英畝價值一般介乎每英畝約450元至1,000元，視乎位置、交通、地域及用作輔助保育用途之潛力。
使用之估值方法	銷售比較法已採納為用作對若干個別地塊及位於Molokai、4,116.740英畝獨立保育組合內之裝置地形作出估值。
結論市值	吾等對保育物業交易進行之市場資料搜查已於表三呈列。根據有關數據，吾等用括弧括住目標保育地之永久產權價值，並認為該永久產權價值為每英畝600元。估計獨立保育土地於二零一三年一月三十一日之總值為 <b>2,470,000元</b> 。
尋找買家之合理時間	逾兩年。

**KAUNAKAKAI及MAUNALOA**  
**商用物業**

**識別及價值**

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途之 分類	結論價值
5-3-01(多種圖例)	15.665	B-CT及臨時	空置地段	投資	\$4,359,000
5-3-06-33	1.018	B-CT及臨時	空置地段	投資	\$333,000
5-1-02-45	4.404	B-CT	經修葺/空置	擁有人佔用	\$1,190,000
5-1-09(多種圖例)	4.807	B-CT	經修葺/空置	投資/出售	\$2,314,000
5-1-10(多種圖例)	2.931	B-CT	經修葺/空置	投資/出售	\$1,791,000
<b>總計</b>	<b>28.825</b>				<b>\$9,987,000</b>

**位置/地址**

夏威夷莫洛凱 Kaunakakai  
夏威夷莫洛凱 Maunaloa

**地盤特有環境**

第33幅(稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)及5-3-06)位於Kaunakakai之Kamehameha第五高速公路(鄰近Kaunakakai Wharf及以往的Pau Hana Inn)之makai方向。該等地塊所處位置毗鄰Kaunakakai市中心。第33幅(稅務地圖圖例5-3-06)是一段鋪石板地段，直達Oki Place。

第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)、5-1-09(多種圖例)及5-1-10(多種圖例)位於Maunaloa村附近，其中包括若干種類之空地及地塊，而位於其上之舊建築物已經修葺。

**物業數據及描述**

**州土地用途**

稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)－市區  
稅務地圖圖例5-3-06，第33幅－市區  
稅務地圖圖例5-1-02，第45幅－市區  
稅務地圖圖例5-1-09(多種圖例)－市區  
稅務地圖圖例5-1-10(多種圖例)－市區

**所有權**

所有物業之永久產權均由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

## 實物描述

於第33幅(稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)及5-3-06)乃指位於一般被Kamehameha第五高速公路、Kaunakakai Place、Beach Place及Oki Place包圍之Kaunakakai地區中，B-CT及中部已分區地段之合併。

因其鄰近Kaunakakai市，故合理地可能以此土地作市區擴展。已分割地段之面積一般由9,119平方呎至18,282平方呎不等，其中包括兩幅201,640平方呎及294,475平方呎之未分割地段。第33幅(稅務地圖圖例5-3-06)是一段面積為44,358平方呎之大鋪石板地段。一般來說該地皮之地面平坦，路面經已鋪平。該地區已備有電力及電話服務，而Kamehameha第五高速公路沿途已備有食水。

第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)、5-1-09(多種圖例)及5-1-10(多種圖例)差不多包含了Maunaloa市內所有B-CT分區土地。第110幅至第115幅(稅務地圖圖例5-1-09)及第3幅至第7幅(稅務地圖圖例5-1-10)是空置而且並未出售之Maunaloa商業地段。該等地塊之大小由8,709平方呎至31,585平方呎、由四方形至輕微不規則，以及由水平至輕微地傾斜的。第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)之主要形狀為四方形，並具長尾部分。此輕微地傾斜的地盤的總土地面積為191,840平方呎。第117幅(稅務地圖圖例5-1-09)乃一塊位於Maunaloa路北面，而Maunaloa路乃由西向東逐漸向上傾斜之長形街角地盤，面積為79,840平方呎。而位於Maunaloa路南面之第8幅(稅務地圖圖例5-1-10)面積為83,748平方呎，並由西向東逐漸向上傾斜之四方形雙層街角物業。所有該等地塊均可以已鋪平之路面到達，亦備有食水、電力及電話服務供應。

## 改善描述

大部分商業地盤均為空置。該等改善描述如下：

第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)－此地盤上一座1,290平方呎之Libby建築物(建於一九二五年)、音樂臺及若干重新安置於此物業，並將保存作為舊殖民地家居博物館之舊式木框架房屋已獲修葺。該等房屋經已空置，亦未獲重新佈置。

第117幅(稅務地圖圖例5-1-09)一共有四座建於一九三八年至一九四一年之建築物座落於此物業上，以往之Village Grill餐廳佔5,085平方呎，及三間面積介乎763平方呎至1,116平方呎之村舍。該Village Grill建築物乃一座舊式但經重大裝潢之木製建築物，現時雖無人使用，但仍得到適當的保養。所有村舍之木框架結構經已殘舊。

第8幅(稅務地圖圖例5-1-10)－Maunaloa General Store及派發建築物均位於此物業上。面積為5,130平方呎較舊木框架雜貨店建築物(建於一九三八年)之正面有一間零售商店，而其後為儲物空間。該木框架派發建築物之面積為3,953平方呎，前身為Molokai派發報紙及醫生之辦公室，以及自助洗衣店，現已空置。此建築物之其他空間已由Molokai Ranch之洗衣設施The Lodge所佔用，而舊貨店及一小空間已租賃予Taro Patch Jewelry。

## 估值

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	商用或商業擴展。
特別價值考慮	所有重大結構性修葺牽涉之特別價值考慮詳情如下。
使用之估值方法	銷售比較法已採納為用作對所有商業組合之土地組成部分作出估值。

### Kaunakakai 商用物業

就該已空置Kaunakakai商用地段(稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)及5-3-6，第33幅)而言，已對基準地盤(稅務地圖圖例5-3-01-55)作出估值，以解釋市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、物理特質及大小之分別。餘下之商用／擴大地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

已檢驗之可資比較者	商用B-1至B-3已用以對基準作出估值。交易B-1至B-2相似地位於Kamehameha第五高速公路之makai方向，而交易B-3則接近Kaunakakai市中心。
-----------	--



**補償調整**

近期價值走勢顯示，於本期間該等交易引致市場狀況於期內調整負20%。交易B-3之位置接近Kaunakakai市中心，其評級高於基準。交易B-2位於Kamehameha第五高速公路，評級較低。交易B-2之M-1分區之評級高於基準。交易B-3呈三角形，基於實質特色而低於基準。除大小外，概無其他重大調整是為必須。已調整之估值介乎於每平方呎9.60元至14.22元，其中位數為11.69元及加權值為11.66元。該面積為15,922平方呎之基準地段之價值為每平方呎11.65元，或總值185,000元。

**Maunaloa 商用物業**

就Maunaloa商用地段(稅務地圖圖例5-1-02，第45幅；5-1-09(多種圖例)及5-1-10(多種圖例))而言，一幅具代表性的基準地段(稅務地圖圖例5-1-09，第117幅)已按與Kaunakakai商用物業分析相符之調整理由而作出估值。

**已檢驗之可資比較者**

除Kaunakakai所採納之可資比較者外，已加入位於Maunaloa且分別9,294平方呎及8,750平方呎的交易B-4及B-5。該等水平及長方形B-CT分區地證位於Village Grill的Maunaloa Road。

**補償調整**

時間方面之調整與之前組合所採納之負20%一致。交易B-1至B-3獲評定為於Kaunakakai之上等位置。除交易B-4以外，該基準為街角地塊，被視為比所有交易優勝。交易B-2之M-1分區被評定為上等，而交易B-3的三角形被評定為低於基準。唯一其他需要作出之調整為大小。於所有調整後，價值介乎每平方呎5.64元至8.12元，其中位數為7.14元及加權值為7.38元。該面積為79,840平方呎之基準地塊之價值為每平方呎7.35元，或永久產權之總值為587,000元。

重大結構性修葺

所有重大結構性修葺之貢獻價值以折舊成本分析採用客戶提供之建築成本及服務數據，以及分析員應用之折舊估計。折舊估計考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。此組別之建築物對於是次估值工作(包括Village Grill Restaurant、Libbys、Laundromat Building及Grocery Store)而言具有重大意義。下表概述此組別之經改善物業之估計貢獻價值、相關之永久產權土地價值以及物業總值。

## 經修葺物業價值概要

## 夏威夷莫洛凱

## Kaunakakai及Mounaloa商用物業

稅務地圖圖例	描述	改善之 貢獻價值	永久產權之 土地價值	物業總值
5-1-09-117	燒烤村	\$670,000	\$587,000	\$1,257,000
5-1-10-8	雜貨店/ 自助洗衣店	\$660,000	\$610,000	\$1,270,000
5-1-02-45	Libbys	\$180,000	\$1,010,000	\$1,190,000

現有狀況下之結論市值 Kaunakakai及Maunaloa商用物業於二零一三年一月三十一日之總值合共為**9,987,000元**。

尋找買家之合理時間 1至2年。

**KAUNAKAKAI及MAUNALOA商業價值結論**  
**Molokai Properties Limited物業資產**

第二級稅務地圖圖例	土地面積(英畝)	結論價值
2-5-1-2-45	4.404	\$1,190,000
2-5-1-9-110	0.725	\$245,000
2-5-1-9-111	0.471	\$165,000
2-5-1-9-112	0.457	\$163,000
2-5-1-9-113	0.442	\$159,000
2-5-1-9-114	0.423	\$153,000
2-5-1-9-115	0.455	\$172,000
2-5-1-9-117	1.833	\$1,257,000
2-5-1-10-3	0.201	\$103,000
2-5-1-10-4	0.201	\$103,000
2-5-1-10-5	0.201	\$103,000
2-5-1-10-6	0.200	\$102,000
2-5-1-10-7	0.206	\$110,000
2-5-1-10-8	1.923	\$1,270,000
2-5-3-1-1	6.760	\$1,460,000
2-5-3-1-25	0.401	\$161,000
2-5-3-1-26	0.345	\$132,000
2-5-3-1-27	0.387	\$146,000
2-5-3-1-30	4.629	\$970,000
2-5-3-1-47	0.349	\$152,000
2-5-3-1-48	0.343	\$149,000
2-5-3-1-49	0.358	\$154,000
2-5-3-1-50	0.420	\$188,000
2-5-3-1-51	0.256	\$117,000
2-5-3-1-55	0.366	\$185,000
2-5-3-1-56	0.368	\$187,000
2-5-3-1-57	0.258	\$117,000
2-5-3-1-58	0.217	\$119,000
2-5-3-1-59	0.209	\$122,000
2-5-3-6-33	1.018	\$333,000
<b>總計</b>	<b>28.825</b>	<b>取整數 \$9,987,000</b>

## KUALAPUU及MAUNALOA工業物業

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-10-134	6.363	M-1	辦公室/戲院	擁有人佔用	\$3,180,000
5-2-11-29	68.546	M-2/臨時 <sup>(*)</sup>	空置地段	投資	\$4,480,000
5-2-31 (多種圖例)	9.842	M-2 <sup>(*)</sup>	空置地段	出售	\$4,081,000
<b>總計</b>	<b>84.751</b>				<b>\$11,741,000</b>

<sup>(\*)</sup> 由茂宜郡報告之分區。

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Maunaloa  
夏威夷莫洛凱Kualapuu

## 地盤特有環境

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)乃Molokai Ranch辦公室及baseyard之所在地，而該戲院位於Maunaloa。位於Kamehameha第五高速公路Kualapuu方向之稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例)包括Molokai工業園之空地。第29幅(稅務地圖圖例5-2-11)包括以英畝計算、位處毗鄰現時工業園西部及西南部之工業擴展。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

稅務地圖圖例5-1-10，第134幅—市區  
稅務地圖圖例5-2-11，第29幅—市區、農業  
稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例)—市區

## 所有權

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)之永久產權權益乃由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。其餘物業由Molokai Properties Limited之附屬公司Cooke Land Company, Inc.擁有。

## 實物描述

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)乃輕微不規則形狀之物業，其正面有四條已鋪路面。該地皮處於水平位置，亦備有所有公用設施。此物業亦可遠望海景。

該不規則形狀之第29幅(稅務地圖圖例5-2-11)具有地形學上的波浪形特徵，並可經通往Molokai工業園之舖平了的路到達該物業。該物業被租賃予Goodfellow Brothers之土地分開至鄰近其西部物業線。該地區內可供使用之公用設施包括水、電話及電力。可從此物業觀賞海景及海岸線。

第1至8、15至17、21及22幅(稅務地圖圖例5-2-31)乃若干未售出Molokai工業園地段，一條Kamehameha第五高速公路舖平了的路可通往該物業。該等地段之大小介乎於22,101平方呎至39,260平方呎，其地形由水平的到傾斜的不等。可供使用之公用設施包括水、電力及電話服務。

#### 改善描述

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)之改善包括建於一九六九年之Molokai Ranch辦公室、建於一九九七年之baseyard及戲院建築物，其中亦包括一座面積約為3,120平方呎、較新式之木框架辦公室建築物。毗鄰之倉庫建築之面積約為15,919平方呎，內有不同的維護及維修店舖。該戲院建築物亦為新建築，其面積約為9,370平方呎。

所有其他工業地塊均為空置以待結構性改善。

#### 估值

##### 估值之權利

永久產權權益。

##### 最高價值及最佳用途

工業及商用。

##### 特別價值考慮

Molokai Ranch辦公室、baseyard及戲院物業(稅務地圖圖例5-1-10，第134幅)牽涉下述之特別價值考慮。

##### 使用之估值方法

銷售比較法已採納為用作對所有工業組合之土地組成部分作出估值。

### Molokai 工業園

就Molokai工業園(稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例))而言，已對基準地盤(稅務地圖圖例5-2-31-16)作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、物理特質及大小之分別。餘下之工業園地段已按對基準作出估值所採納之相同方法作出估值。

#### 已檢驗之可資比較者

工業可資比較者B-1、B-2及I-1已用以對基準作出估值。一項交易位於Molokai工業園內，而兩項則位於Kaunakakai。

#### 補償調整

所有交易之市場狀況均向下調整20%，與前節相符。交易B-1之顯眼位置需要向下調整位置。交易I-1街角地形之評級高於基準。交易B-1之B-CT分區獲較次評級。唯一其他需要作出之調整為大小。最後調整之數值介乎於每平方呎8.28元至10.67元，其中位數為9.61元及加權值為9.80元。基準地塊之價值為每平方呎9.80元，或總值為219,000元。

### Molokai 工業園擴建面積

由於並無大量工業分區之交易，故該面積為68.546英畝之Molokai工業園擴建面積(稅務地圖圖例5-2-11，第29幅)已按以往之工業園基準地段之相同交易及一般調整理由而作出估值。然而，考慮到該13幅位於現有已分拆部分之待售地段，於擴建面積之估值時已考慮到市場供應過剩備抵。除市場供應過剩備抵以外，該目標之地役權連接及其不規則形狀均獲評定為不如該等交易般好。於目標物業之一部分作出臨時性分區被評定為不如交易B-2及I-1般好。於作出所有調整後，價值介乎於每平方呎1.39元至1.59元，其中位數為1.49元及加權值為1.52元。吾等認為該面積為68.546英畝擴展地塊之價值為每平方呎1.50元，或土地總值為4,480,000元。

**Molokai Ranch辦公室、Baseyard及戲院物業**

M-1分區的第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)按以往之工業估值之相同交易及一般調整理由而作出估值。此6.363英畝之地塊之正面有四條已鋪路面，並位於Maunaloa村中心。該目標於Maunaloa之位置獲評定為不如所有交易般好。Having single frontages, 交易B-1及B-2之單一正面被評定為不如對象物業般好。交易B-1的B-CT分區被評定為不如對象物業般好。唯一其他需要作出之調整為大小。調整程序導致價值介乎於每平方呎5.39元至6.93元，其中位數為6.22元及加權值為6.36元。吾等認為該面積為6.363英畝之目標地盤之單位價值為每平方呎6.35元，或永久產權總值為1,760,000元。

Molokai Ranch Office Complex及戲院建築物之貢獻價值乃以折舊成本分析採用客戶提供之建築成本及服務數據，以及分析員應用之折舊估計。如前節所示，折舊估計考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。Molokai Ranch Office/Baseyard及戲院建築物之貢獻價值估計分別為40,000元及1,380,000元，貢獻總值為1,420,000元。加上先前總結之1,760,000元永久產權土地價值，Molokai Ranch Office、Baseyard及Theater物業(稅務地圖圖例5-1-10, 第134幅)之物業總值為3,180,000元。

現有狀況下之結論市值 估計Kualapuu及Maunaloa工業物業於二零一三年一月三十一日之總值為**11,741,000元**。

尋找買家之合理時間 1至2年。

## MAUNALOA 住宅物業

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-09 (多種圖例)	75,175	臨時	已分割地段之北部	出售	\$464,000
5-1-10 (多種圖例)	297,258	臨時	已分割地段之南部	出售	\$2,555,000
5-1-10 (多種圖例)	64,725	臨時	Maunaloa Vistas	投資	\$199,000
5-1-02 (多種圖例)	203,600	臨時	經理Row	擁有人佔用	\$1,927,000
5-1-10-9	295,862	臨時	Nani Maunaloa	投資	\$0
<b>總計</b>	<b>936,620</b> 平方呎 <b>或21.502</b> 英畝				<b>\$5,145,000</b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Maunaloa。

## 地盤特有環境

稅務地圖圖例5-1-09 (多種圖例)及稅務地圖圖例5-1-10 (多種圖例)包括位於Maunaloa已分割地段之北部及南部之待售空置獨立家庭式住宅地段，及位於已分割地段之南部、由Maunaloa Vistas Limited Partnership興建之房屋。稅務地圖圖例5-1-02 (多種圖例)包括6間房及2幅一般被稱為經理Row之空地。第9幅(稅務地圖圖例5-1-10)包括因由61間出租村舍組成之Nani Maunaloa出租屋計劃而有所改善之一幅單一大地塊。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

所有目標物業之州份土地用途均獲分類為市區。

## 所有權

Maunaloa北部及南部餘下之空地、經理Row物業、Maunaloa Vistas及Nani Maunaloa計劃乃由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。Maunaloa Vistas已出租予Maunaloa Vistas Limited Partnership。Nani Maunaloa已出租予Maunaloa Housing LLC，Maunaloa Housing LLC於二零一二年一月一日透過出讓以成交價1,000元收購租賃權益。



自二零零九年三月起，並無銷售目標空置房屋地段或經改善之住宅。據吾等所知，此等物業於過去三年內並無出售或接獲任何要約。

#### 實物描述

Maunaloa北部已分割地段之大小介乎於7,571平方呎至16,097平方呎，其地形由水平至中度地傾斜不等。此為較新及較受歡迎之已分割部分，因其可觀看西面風景之全景。Maunaloa南部已分割地段乃較舊之發展地區，其大小介乎於5,110平方呎至6,353平方呎。該等地段之地形亦由水平至中度地傾斜不等。雖然該等地段可遠望海景，但其風景則較為狹窄。

該經理Row住宅及該等地盤位於Maunaloa優越位置，即一個可俯瞰北部已分割地割之山丘。此通道沿線八幅地段之已分割部分之面積介乎0.414英畝至0.935英畝。所有地段一般為四方形，大部分由西向東逐漸地向上傾斜。

面積為295,862平方呎之Nani Maunaloa大型四方形地盤，其東、南及西面均接駁村路。一列待售商業地段毗鄰該目標之北面。該物業由西向東慢慢地向上傾斜。

#### 改善描述

該等Maunaloa Vistas房屋之結構全為木框架，面積介乎於864平方呎至988平方呎，作為出租屋之用。該12間房屋均具3間睡房及2間洗手間，並於一九九七年興建。

經理Row房屋包括4間狀況不大理想至一般之石造小屋及2間多年來經過多番重新塑造之較大型木框架行政人員居所。

Nani Maunaloa包括61間村舍，其中約71%被實質佔用。該等房屋由Prudential管理，為木框架單位，面積介乎於498平方呎至1,248平方呎，作為出租屋之用。該等房屋建於一九九六年，具1間睡房及1間洗手間至4間睡房及2間洗手間。

## 估值

估值之權利	永久產權權益及租賃產權權益。
最高價值及最佳用途	住宅。
特別價值考慮	該12間Maunaloa Vistas房屋的租賃產權權益及Nani Maunaloa村地塊的永久產權權益已按收入資本化分析法作出估計。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對該等Maunaloa空地及房屋作出估值。於適當時候收入資本化分析法亦將如上述般獲採納。

**Maunaloa北部已分割地段**

就Maunaloa北部已分割地段(稅務地圖圖例5-1-09(多種圖例))及經理Row地段(稅務地圖圖例5-1-2-54及56)而言，已對基準地盤作出估值，以說明市場狀況、街角/屋前空地、景觀、物理特質及大小之分別。餘下之北部已分割地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

已檢驗之可資比較者	已檢驗之可資比較者住宅比較者R-1至R-5已用以對基準作出估值。由於近期交易量大，所有交易均位於北部已分割地段。
-----------	--

補償調整	因所有可資比較者均來自同一個已分割地段，故調整十分輕微；需要作出調整之部分為市場狀況、街角/屋前空地及大小。於二零零九年及二零一零年，市場狀況已按5至10%向下調整。大小方面之調整則採用推算地塊之大小與單位價值關係之指數曲線。經調整範圍介乎每地段49,572元至\$66,861元，其中位數為58,175元及加權值為59,379元。北部已分割部分基準地塊之價值為60,000元。
------	---

**Maunaloa南部已分割地段**

南部已分割地段(稅務地圖圖例5-1-10(多種圖例))已按跟北部已分割地段相同之方法及調整理由而作出估值。

**已檢驗之可資比較者** 南部已分割部分之最近期空地銷售(交易R-6)、目前上市(可資比較R-7)及前段中之交易R-1及R-2均獲用作對基準地段進行估值之用。

**補償調整** 補償調整—設立市場狀況備抵之原因與於北部地段設立市場狀況備抵之原因相同。加入位置上之調整可說明該2宗北部已分割部分交易之優秀位置之特性。該北部已分割部分之景觀之評價比南部已分割部分之基準為高。

經調整價值介乎每地段40,500元至54,603元，其中位數為47,064元及加權值為47,453元。南部已分割部分基準地塊之價值為47,500元。

#### **經理Row之房屋**

經理Row之房屋(稅務地圖圖例5-1-02-51、52、53、55、57及58)面積介乎1,260至3,030平方呎，按Maunaloa最近的房屋銷售所採納的銷售比較進行估值。銷售或融資優惠、銷售日期/時間、位置、於土地面積、景觀、設計及吸引力之分別、建築質素、樓齡、狀況、睡房/洗手間、內部居住面積、車房、入口面積/陽臺、地段位置及上坡已作出調整。

**已檢驗之可資比較者** 單一家庭式住宅比較者SF-1至SF-4獲用以對6間經理Row之房屋作出估值。交易SF-1乃一間位於Maunaloa已分割部分之北部、面積為2,033平方呎、3間睡房及2個洗手間之房屋。交易SF-2乃一間位於Maunaloa已分割部分之北部、面積為1,396平方呎、2間睡房及2間洗手間之房屋。交易SF-3乃一間位於Maunaloa已分割部分之南部、2間睡房及1.5間洗手間、面積為1,360平方呎之房屋。交易SF-4也是一間位於Maunaloa已分割部分之南部、面積為1,604平方呎、3間睡房及2個洗手間之房屋。

**補償調整**

作為房屋估值之典範，於上文所列之範疇大部分已作出補償調整。該目標房屋一般為建於大型地段之舊式殖民地風格房屋，多年來得到良好的維護。一般而言，交易SF-3被評為較次等，而交易SF-1、SF-2及交易SF-4之評價比四間較少的石造房屋為高。兩間面積較大之經理Row之房屋被評為較交易SF-2、SF-3及SF-4為高，並與交易SF-1相等。最明顯之調整為市場狀況、地盤面積、樓齡、狀況及起居面積之差異。

於經理Row的四間較少的石造房屋的結論價值介乎255,000元至275,000元。

兩間較大的大框架經理Row之房屋之估值介乎340,000元至360,000元。

**Maunaloa Vistas**

該12間Maunaloa Vistas房屋以每年租金總額20,000元租出直至二零二零年十二月三十一日。於該等租約終止時，租戶有以每間房屋2,500元購買之權利。Maunaloa Vistas之租賃土地價值為199,000元。

**Nani Maunaloa**

Nani Maunaloa乃一個具備準備成為出租屋直至二零二六年十二月三十一日之61間村舍之綜合設施。於此日期後，再無任何限制附加於該等村舍，而其可持續經營出租項目或被個人佔用化及出售。計劃所呈報之佔用率約為71%，並且自Prudential負責管理以來持續上升。1至4間睡房單位所呈報之每月租金介乎450元至619元，儘管租戶獲100元貸款以按時支付租金(現在透過電子付款)。計劃初期已訂立政策。各租戶須支付彼等之所有公用設施。

目前，物業不會銷售予尋求投資經濟回報之個別人士。吾等確認實惠房屋項目提供之社會福利，據釐定目標物業並無持續之經濟價值。

計劃最後承諾於二零二六年提供出租屋，個別單位可能會重新裝修、被個人佔用及獨立出售。然而，該業務可能需要多年才能在市場較強勁時出售，並且與Maunaloa附近的過剩房屋地段競爭。該6.792英畝地盤作為空置地塊，估計土地價值為349,000元，惟該地皮於物業現時提供實惠房屋之承諾下未能變賣。因此，吾等已將Nani Maunaloa評為零價值。

**現有狀況下之結論市值** Maunaloa住宅物業於二零一三年一月三十一日之總值合共為**5,145,000元**。

**尋找買家之合理時間** 6至9個月。

## MAUNALOA 住宅個別空地價值結論

## Molokai Properties Limited 物業資產

第二級稅務地圖圖例	土地面積(平方呎)	結論價值
2-5-1-9-60	8,702	\$60,000
2-5-1-9-61	8,307	\$60,000
2-5-1-9-69	7,571	\$59,000
2-5-1-9-72	8,590	\$60,000
2-5-1-9-74	16,097	\$77,000
2-5-1-9-76	13,961	\$75,000
2-5-1-9-81	11,947	\$73,000
2-5-1-10-29	5,304	\$50,000
2-5-1-10-30	5,384	\$48,000
2-5-1-10-36	5,447	\$43,000
2-5-1-10-37	5,602	\$43,000
2-5-1-10-38	5,662	\$48,000
2-5-1-10-39	5,418	\$48,000
2-5-1-10-40	5,395	\$48,000
2-5-1-10-41	5,261	\$48,000
2-5-1-10-43	5,497	\$52,000
2-5-1-10-60	6,088	\$46,000
2-5-1-10-62	5,110	\$45,000
2-5-1-10-64	5,133	\$45,000
2-5-1-10-66	5,165	\$45,000
2-5-1-10-69	5,689	\$46,000
2-5-1-10-70	6,241	\$48,000
2-5-1-10-71	5,462	\$45,000
2-5-1-10-74	5,157	\$48,000
2-5-1-10-75	5,211	\$48,000
2-5-1-10-76	5,183	\$48,000
2-5-1-10-77	5,264	\$48,000
2-5-1-10-91	5,293	\$45,000
2-5-1-10-92	5,325	\$45,000
2-5-1-10-93	5,267	\$45,000
2-5-1-10-95	5,871	\$48,000
2-5-1-10-96	5,273	\$50,000
2-5-1-10-97	5,256	\$48,000
2-5-1-10-98	5,113	\$48,000
2-5-1-10-99	5,184	\$48,000
2-5-1-10-100	5,625	\$48,000
2-5-1-10-101	5,451	\$48,000
2-5-1-10-102	5,787	\$48,000
2-5-1-10-103	5,968	\$48,000
2-5-1-10-104	5,400	\$48,000
2-5-1-10-105	5,190	\$48,000
2-5-1-10-106	5,190	\$48,000
2-5-1-10-107	5,190	\$48,000
2-5-1-10-108	5,255	\$45,000
2-5-1-10-116	5,366	\$45,000
2-5-1-10-117	5,266	\$45,000
2-5-1-10-118	5,272	\$45,000

## MAUNALOA 住宅個別空地價值結論(續)

## Molokai Properties Limited 物業資產

第二級稅務地圖圖例	土地面積(平方呎)	結論價值
2-5-1-10-119	5,477	\$48,000
2-5-1-10-120	5,914	\$50,000
2-5-1-10-121	5,803	\$48,000
2-5-1-10-122	5,964	\$48,000
2-5-1-10-123	6,220	\$48,000
2-5-1-10-124	6,353	\$48,000
2-5-1-10-125	6,353	\$48,000
2-5-1-10-126	6,209	\$48,000
2-5-1-10-127	5,561	\$48,000
2-5-1-10-128	5,552	\$48,000
2-5-1-10-129	5,518	\$48,000
2-5-1-10-130	5,377	\$48,000
2-5-1-10-131	5,371	\$48,000
2-5-1-10-132	5,371	\$48,000
2-5-1-10-34	5,471	\$199,000
2-5-1-10-35	5,515	於第34幅
2-5-1-10-86	5,516	於第34幅
2-5-1-10-87	5,410	於第34幅
2-5-1-10-88	5,182	於第34幅
2-5-1-10-89	5,355	於第34幅
2-5-1-10-90	5,389	於第34幅
2-5-1-10-109	5,282	於第34幅
2-5-1-10-110	5,308	於第34幅
2-5-1-10-111	5,453	於第34幅
2-5-1-10-112	5,431	於第34幅
2-5-1-10-114	5,413	於第34幅
2-5-1-2-51	26,441	\$270,000
2-5-1-2-52	22,433	\$275,000
2-5-1-2-53	19,646	\$255,000
2-5-1-2-54	18,034	\$81,000
2-5-1-2-55	19,297	\$260,000
2-5-1-2-56	26,005	\$86,000
2-5-1-2-57	31,015	\$360,000
2-5-1-2-58	40,729	\$340,000
2-5-1-10-9	295,862	\$0
<b>總計</b>	<b>936,620</b>	<b>取整數\$5,145,000</b>

## 住宅潛在城市化擴展土地

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-2-25 (部分)	49.710	農業	空置	擁有人佔用	\$1,580,000
5-1-2-28	96.085	項目區域	空置	擁有人佔用	\$3,710,000
5-1-2-46	2.929	臨時住宅	空置	擁有人佔用	\$172,000
5-2-13-21 (部分)	12.608	郊區	空置	擁有人佔用	\$620,000
5-2-13-38	6.058	農業	空置	擁有人佔用	\$266,000
5-2-28-106	2.057	住宅	空置	擁有人佔用	\$134,000
5-3-05-3	63.150	農業	空置	擁有人佔用	\$158,000
5-3-05-8	13.721	農業	空置	擁有人佔用	\$1,941,000
5-3-11-129	2.345	住宅	空置	擁有人佔用	\$455,000
5-4-01-23	34.895	農業	空置	擁有人佔用	\$542,000
5-4-01-54	2.625	農業	空置	擁有人佔用	\$95,000
5-4-01-84	8.809	農業	空置	擁有人佔用	\$267,000
<b>總計</b>	<b>294.992</b>				<b>\$9,940,000</b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Maunaloa  
 夏威夷莫洛凱Kualapuu  
 夏威夷莫洛凱Kaunakakai  
 夏威夷莫洛凱Kawela

## 地盤特有環境

此等住宅潛在城市化擴展土地位於夏威夷莫洛凱之Maunaloa、Kualapuu、Kaunakakai及Kawela。於Maunaloa，該等擴展土地毗鄰Maunaloa村北部及南部之住宅已分割部分。Kualapuu之擴展土地鄰近Ironwoods Golf Course及現於Kualapuu村之住宅已分割部分。現時Kaunakakai之擴展土地已獲耕種，其亦鄰近現有之牧場露營住宅已分割部分。擴展土地鄰近Kawela Plantations已分割部分。



## 物業數據及描述

州土地用途	市區及農業。
所有權	該等目標地塊之永久產權乃由Molokai Properties Limited或Cooke Land Company, Inc.持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
實物描述	<p>第25幅(稅務地圖圖例5-1-02(部分))及第28幅為不規則形狀、並具波浪形地形之較大地盤，其面積分別為49.710英畝及96.800英畝。彼等具備海景及海岸線之優美景觀。第46幅(稅務地圖圖例5-1-02)之面積為2.929英畝，位於Maunaloa Road東面之盡頭。此地盤乃波浪形，並由路面逐漸地向上傾斜。吾等未能確切地找出面積為6.058英畝之第38幅(稅務地圖圖例5-2-13)，但一般面積已樹本叢生，而且其波浪形地形是為典型。第21幅(稅務地圖圖例5-2-13(部分))乃Ironwoods Golf Course一個面積為12.608英畝之部分，鄰近Kalae高速公路及由該處逐漸向上傾斜。位於Kualapuu村之第106幅(稅務地圖圖例5-2-28)乃一幅面積為2.057英畝之不規則地塊，並與現時房屋位置重疊。此物業由Huila向Alahula Streets逐漸地向上傾斜。面積為2.345英畝之第129幅(稅務地圖圖例5-3-11)乃一個不規則形狀之水平地盤，伸延至現時牧場露營房屋位置。此物業位處Kolapa Place斜坡以下之位置。第3及8幅(稅務地圖圖例5-3-05)分別為63.150英畝及13.721英畝之不規則形狀地盤。此等地塊鄰近該市西陲之Kaunakakai Homesteads已分拆部分。第3幅一般由水平至輕微地傾斜，物業限線內的第8幅有起伏的溝壑與崖徑。第54及84幅(稅務地圖圖例5-4-01)分別為2.625英畝及8.809英畝，位於Kawela地區之Kaunakakai東部。第84幅正面面向Kamehameha第五高速公路；第54幅是內陸地塊，並無面向高速公路。兩幅均略呈不規則形狀，地形由水平至輕微地傾斜。</p> <p>第23幅(稅務地圖圖例5-4-01)也位於Kawela，是一幅Kawela Stream分隔之34.895英畝地塊。此地塊大部分有溪流及存在泛濫憂慮。此地塊正面面向Kamehameha第五高速公路。</p>
改善描述	所有地盤現被空置。除第38幅(稅務地圖圖例5-2-13)及第54幅(稅務地圖圖例5-4-01)以外，所有地塊均獲以瀝青鋪平路面接連至彼等之物業線。

## 估值

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	住宅發展。
特別價值考慮	不詳。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對基準地段根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、潛在景觀、物理特質及大小之分別。餘下之地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。
已檢驗之可資比較者	吾等之資料搜集披露位於Molokai具住宅潛力之三項封閉式交易。大量住宅交易BR-1至BR-3已於吾等之估值分析中獲採納。交易BR-1為一幅面積為18.200英畝之地塊，正面面向Kamiloloa之Kamehameha第五高速公路。此四方長形地盤由makai至mauka逐漸地向上傾斜。位於Keawanui之交易BR-2乃一個面積為13.747英畝之不規則形地盤，正面面向Kamehameha第五高速公路。此地盤逐漸地傾斜。交易BR-3鄰近交易BR-2，為面積2.483英畝之內陸地塊。此地盤地勢陡峭，看似無道路可到達該處。
補償調整	市場狀況已按與二零零六年六月之交易BR-1相同之負20%作出調整。其他兩宗交易毋須作出調整，原因是該等交易於二零零九年市場開始回穩之際發生。交易BR-2及BR-3的Keawanui位置被評定為不及目標基準的Kaunakakai位置。就交通及屋前空地而言，基準之單一大型屋前空地被評為比欠缺道路可達的交易BR-3優勝。交易BR-1具有地塊上部的海景，獲評為比基準為佳。交易BR-2及BR-3具有不規則形狀，故其物理特質被評為次於該基準。於所有調整(包括確認大小之分別)後，該等價值介乎每英畝44,550元至每英畝78,099元，其中位數為65,674元及加權值為67,289元。吾等認為每英畝之價值為67,200元，或該面積為2.345英畝之基準地盤之總值為158,000元。

現有狀況下之結論市值 估計該住宅潛在擴展地塊於二零一三年一月三十一日之總值為**9,940,000元**。

尋找買家之合理時間 1至2年。

### KALUAKOI室內渡假區土地

#### 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-3-4	18.594	H-M/酒店	空置	投資	\$4,080,000
5-1-3-10	8.018	H-M/A-2	空置	投資	\$2,040,000
5-1-3-12	4.189	H-M/酒店	空置	投資	\$1,180,000
5-1-3-16	6.751	H-M/酒店	空置	投資	\$1,700,000
5-1-3-19	7.516	BR	空置	投資	\$1,270,000
5-1-3-20	41.710	假設臨時	空置	投資	\$2,530,000
5-1-3-25	49.077	PK-4	空置	投資	\$4,470,000
5-1-3-26	24.975	A-2/單位	空置	投資	\$4,900,000
5-1-3-28	3.670	臨時	空置	投資	\$730,000
5-1-3-29	11.515	R-2	空置	投資	\$2,160,000
<b>總計</b>	<b>176.015</b>				<b>\$25,060,000</b>

位置/地址 夏威夷莫洛凱Kaluakoi。

地盤特有環境 此等Kaluakoi室內渡假區發展地塊位於Kaluakoi渡假區。所有高爾夫球場之正面地段均位於現有酒店(非經營的)、多個家庭化之住處及高爾夫球場發展(非經營的)。

## 物業數據及描述

州土地用途	市區。
所有權	各目標地段之永久產權乃由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
實物描述	10幅Kaluakoi室內渡假區發展地塊之大小介乎於3.670英畝至49.077英畝，地形由水平至中度傾斜。於大部分地段可看到海洋、海岸線及／或高爾夫球場景觀。
改善描述	除第19及20幅(稅務地圖圖例5-1-03)以外，整個地盤現為空置，具瀝青鋪平路面接駁，而該物業線亦備有公用設施。

## 估值

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	酒店及渡假區發展。
特別價值考慮	誠如前述，第19及20幅(稅務地圖圖例5-1-03)並無道路可到達。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對基準地段根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、高爾夫球場正面、物理特質及大小之分別。餘下之室內地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。
已檢驗之可資比較者	此時於莫洛凱上並無任何相似渡假區地盤之交易。故吾等撰擇4宗近茂宜島及Kauai之交易以對目標基準地段作具體比較。室內渡假區交易RR-1至RR-4已於吾等之估值分析中獲納。

## 補償調整

由於所有交易乃自二零零九年發生，故並無對市場狀況進行調整。一般位置調整按比較莫洛凱、Kauai及茂宜單一家庭及多個家庭產品之中位銷售價格作出估計。根據此項分析，Kauai及茂宜之一般位置被評定為分別比莫洛凱高出50%及60%。就交通／屋前空地而言，交易RR-4之3個雙面屋前空地獲評為比基準為好。交易RR-3乃一幅舖路石地段，並獲較次評級。基準之已劃分H-M及A-2分區被視為比所有交易好。所有交易的正面也沒有高爾夫球場，因而獲得向上調整。由於高爾夫球場現時處於被廢棄之狀況，故作出象徵式調整。交易RR-2及RR-4的輕微不規則形狀，被評為較基準的不規則形狀為高。唯一其他重大調整為相對大小。經調整價值介乎每英畝123,980元至每英畝447,127元，其中位數為285,836元及加權值為253,929元。基準室內渡假區地段之價值為每英畝255,000元，或該面積為8.018英畝之代表地盤之總值為2,040,000元。

現有狀況下之結論市值 估計該室內Kaluakoi渡假區地塊於二零一三年一月三十一日之總值為**25,060,000元**。

尋找買家之合理時間 1至2年。

## KALUAKOI海濱渡假區土地

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-3-8	21.965	H-M/酒店	空置	投資	\$0
5-1-3-14	15.330	H-M/酒店	空置	投資	\$3,090,000
5-1-3-15	22.360	H-M/酒店	空置	投資	\$4,250,000
5-1-3-17	12.120	H-M/酒店	空置	投資	\$2,410,000
5-1-3-18	28.800	HM/開放	空置	投資	\$6,570,000
總計	<u>100.575</u>				<u>\$16,320,000</u>

位置／地址	夏威夷莫洛凱Kaluakoi。
地盤特有環境	此等前方為海洋之渡假區發展地塊位於Kaluakoi渡假區。除第8幅(稅務地圖圖例5-1-03)以外，此等前方為海洋之地塊現時未有正式通道到達該處。
<b>物業數據及描述</b>	
州土地用途	市區。
所有權	各目標地段之永久產權乃由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
最近目標物業之市場活動	無。
實物描述	該5幅Kaluakoi海濱渡假區發展地塊之大小介乎12.120英畝至28.800英畝，地形由水平至中度傾斜。第8幅(稅務地圖圖例5-1-03)一般被指為Kaiaka Rock(一個石山丘及該沿著波浪形海岸線之地標)。由於Kaiaka Rock地盤之聲望及文化特性，吾等評定於現時之政治環境其為不能銷售的。於大部分地段可看到海洋、海岸線及／或高爾夫球場景觀。
改善描述	整個地盤現為空置，除第8幅(稅務地圖圖例5-1-03)以外，該物業線並無瀝青鋪平路面接駁及公用設施。
<b>估值</b>	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	酒店及渡假區發展。
特別價值考慮	誠如前述，第8幅(稅務地圖圖例5-1-03，即Kaiaka Rock)被視為於現時之政治環境其為不能銷售的。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對海濱基準地段根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、高爾夫球場正面、物理特質及大小之分別。餘下之海濱地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

已檢驗之可資比較者	此時於莫洛凱上並無任何相似海濱渡假區地盤之交易。故吾等撰擇3宗近期Kauai島之交易以對目標基準地段作具體比較。海濱渡假區交易O-1至O-3已於吾等之估值分析中獲納。所有可資比較者均位於Kauai非渡假區位置。
補償調整	鑒於所有交易均自二零零九年發生，故被視為毋須作出市場狀況調整。吾等已按前節所述對Kauai之一般位置向下調整50%。就交通／屋前空地而言，所有可資比較者被視為在不同程度上比無路可達之基準好。基準H-M分區被視為比交易O-1及O-3好。屋前有白沙海灘的交易O-1及O-2則被評定為比基準好。交易O-3部分地形傾斜，故被評定為不及基準。唯一其他重大調整為相對大小。經調整價值介乎每英畝88,821元至每英畝264,833元，其中位數為176,523元及加權值為194,246元。無路可達之基準海濱渡假區地段之價值為每英畝190,000元，或該面積為22.360英畝之代表地盤之總值為4,250,000元。
現有狀況下之結論市值	估計無路可達的海濱Kaluakoi渡假區地塊於二零一三年一月三十一日之總值為 <b>16,320,000元</b> 。此總值不包括被視為不能銷售的Kaiaka Rock (第8幅(稅務地圖圖例5-1-03))。
尋找買家之合理時間	1至2年。

### KALUAKOI渡假區擴展土地

#### 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區／ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-3-1	1,052.452	多種	空置	投資	\$4,580,000
5-1-3-3	33.400	OZ	空置	投資	\$0
5-1-3-23	5.407	開放	空置	投資	\$0
<b>總計</b>	<b><u>1,091.259</u></b>				<b><u>\$4,580,000</u></b>

位置／地址	夏威夷莫洛凱Kaluakoi。
地盤特有環境	此等室內及前方為海洋之渡假區發展地段位於Kaluakoi渡假區。此資產由分作多個家庭、商業、養業及開放使用空間之地塊組成，但現時未可經現有之通道到達該處。
<b>物業數據及描述</b>	
州土地用途	市區及郊區。
所有權	各目標地段之永久產權乃由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
實物描述	該3幅Kaluakoi渡假區未來擴展地塊之大小介乎5.407英畝至1,052.452英畝，地形由水平至中度傾斜。該渡假區擴展土地包括總面積為1,091.259英畝，其邊沿為Kakaako Gulch之南面、私人擁有Kaluakoi牧場地段之東面、由Molokai Properties擁有之農地之北面及海洋之西面。Pohakumauliuli Gulch分開了該保有地西面向東面。
改善描述	整個渡假區擴展保有地乃空置以作任何重大改善。
<b>估值</b>	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	按分區作出之渡假區擴展。
特別價值考慮	無。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對整個1,091.259英畝之組合作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、海洋位於正面、物理特質及大小之分別。
已檢驗之可資比較者	吾等之資料搜集並未發現任何於莫洛凱具相似城市化擴展面積之交易。所以吾等擴大吾等之資料搜集至所有鄰近島嶼並選擇了3宗交易，用以對目標作出具體比較。城市化交易U-1至交易U-3於吾等之估值分析中獲採納。交易U-1鄰近於茂宜之Wailea Resort，交易U-2及交易U-3乃Kaloko之城市化擴張土地並鄰近夏威夷群島上之Waikoloa村。



## 補償調整

自二零零四年一月一日及二零零六年十二月三十一日起，市場狀況之調整以每年12%上升。二零零七年一月一日至目前期間，則向下調整20%。如前節所述，莫洛凱、茂宜及夏威夷島之產品銷售價格中位數之比較顯示出夏威夷島之一般位置向下調整50%，而茂宜則向下調整60%。交易U-2於主要道路上具有完善之雙倍屋前空地，因而獲評定為比目標優勝。目標物業主要為指定的農業及州土地郊區用途，必須向下調整分區的所有可資比較交易。所有交易均缺乏海景於前方，並就要求往上調整。兩個峽穀穿過綜合目標組合致使所有交易就物理特質而言獲高評價。補償大小之分別後，經調整價值介乎每英畝3,850元至每英畝4,855元，其中位數為4,244元及加權值為4,240元。該面積為1,091.259英畝Kaluakoi城市化擴建面積之價值為每英畝4,200元。

現有狀況下之結論市值 估計Kaluakoi渡假區城市化擴展土地於二零一三年一月三十一日之總值為**4,580,000元**。

尋找買家之合理時間 1至2年。

## PAPOHAKU牧場地段及KAUPOA沙灘營

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-2-48	30.246	農業	沙灘營	擁有人佔用	\$2,400,000
5-1-4-22	32.772	農業	空置地段	出售	\$191,000
5-1-6(多種圖例)	93.600	農業	空置地段	出售	\$843,000
5-1-7(多種圖例)	119.790	農業	空置地段	出售	\$1,063,000
5-1-8(多種圖例)	565.551	農業	空置地段	出售	\$5,119,000
<b>總計</b>	<b>841.959</b>				<b>\$9,616,000</b>

位置/地址 夏威夷莫洛凱Kaluakoi。

地盤特有環境 此等牧場段位於莫洛凱西部Kaluakoi渡假區之農業已分割地段之東面及南面並主要用作住宅區。

## 物業數據及描述

州土地用途	農業、保育。
所有權	<p>該空置內陸地段中5塊地段之土地所有權由Kaluakoi Residential LLC (一家Kaluakoi Land LLC之附屬公司，一家Molokai Properties Limited之附屬公司)持有。餘下地段則由Molokai Acquisition LLC以絕對所有權持有。Beach Village (稅務地圖圖例5-1-2-48)之土地所有權由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。</p> <p>Kaluakoi Residential LLC已於二零零一年十二月十七日收購若干於稅務地圖圖例5-1-4及稅務地圖圖例5-1-6之牧場地段。Molokai Acquisition LLC已於二零零二年一月十日收購若干於稅務地圖圖例5-1-7及稅務地圖圖例5-1-8之牧場地段。</p> <p>自二零零六年起並無出售目標地段。據吾等所知，此等物業於過往三年內並無掛牌出售或收取任何要約。</p>
實物描述	<p>該33幅牧場內陸地段之大小介乎20.003英畝至43.357英畝，其地形由水平至緩緩地傾斜不等。各地段均已備有藏於地下之公用設施，包括水、污水管、電話及電力。於大部部分地段可看見海洋及海岸線之景觀。</p> <p>Kaupoa沙灘營沿海地帶乃位於離其他牧場地段較遠之地段，可經未鋪路面之私家路到達。該處並無電力、電話或污水處理系統及私家用電。很多受保護之重大文化特色位於該地皮。</p>
改善描述	該沙灘營因具有一座建於一九九九年，並用作廚房及開放式聚會之小型永久建築物。
<b>估值</b>	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	單一家庭住宅地盤／住宅區。
特別價值考慮	該現時已不存在的沙灘營不可作獨立經營並於財務上得以維持，而該土地及邊際改善作為獨家私人獨立住宅地盤／住宅區更具價值。

使用之估值方法	<p>銷售比較法已獲採納，用以對內陸基準地段按每地段之價格為基礎而作出估值，以說明市場狀況、屋前空地、景觀、物理特質及大小之分別。餘下內陸地段之價值已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估計。該等地段之售清價值以折讓吸納分析法估計。</p> <p>沿海地帶沙灘村落地段已按每英畝之價格以直接銷售比較法(與鄰近之沿海空置地塊作比較)作出估值。沙灘前方空地、隱閉情度、交通及公用設施方面已作出額外調整。</p>
已檢驗之可資比較者	<p>內陸牧場地段比較者RA-1至RA-4已用於內陸基準地段之估值。沿海牧場地段比較者RA-5至RA-9已用於沙灘地塊之估值。所有比較者均位於Papohaku牧場已分割部分之內。</p>
補償調整	<p>內陸牧場地段—內陸牧場地段比較者與基準均出自同一個已分割部分，並只需作出少部分之調整，包括就呈列作出5至10%之下調備抵。經調整價值介乎209,480元至253,422元，其中位數為226,313元及加權值為222,203元。該基準內陸地段之價值為220,000元。此等其他地段隨後按基準地段作出估值。</p> <p><u>Kaupoa沙灘營</u>—因其獨特特質，需對沿海地帶比較者作出重大調整使彼等與沙灘營地塊相等，其中包括沙灘前方空地、隱閉情度及交通之備抵。該等經調整價值介乎每英畝59,918元至每英畝113,357元，其中位數為83,897元及加權值為79,454元。該面積為30.246英畝之理想沿海地帶地段之價值為每英畝79,500元，或總值2,400,000元。</p>
現有狀況下之結論市值	<p>估計Papohaku牧場地段及Kaupoa沙灘營地段於二零一三年一月三十一日之現值合共為<b>9,616,000元</b>。</p>
尋找買家之合理時間	<p>6至9個月。</p>

**個別PAPOHAKU牧場地段估值結論**  
**Molokai Properties Limited 物業資產**

第二級稅務地圖圖例	土地面積(英畝)	結論價值
2-5-1-2-48	30.246	\$2,400,000
2-5-1-4-22	32.772	\$191,000
2-5-1-6-50	28.364	\$222,000
2-5-1-6-51	21.479	\$207,000
2-5-1-6-52	20.003	\$205,000
2-5-1-6-77	23.754	\$209,000
2-5-1-7-11	24.654	\$209,000
2-5-1-7-17	23.576	\$220,000
2-5-1-7-18	23.333	\$218,000
2-5-1-7-19	22.695	\$207,000
2-5-1-7-20	25.532	\$209,000
2-5-1-8-1	25.143	\$220,000
2-5-1-8-2	20.910	\$218,000
2-5-1-8-3	20.894	\$218,000
2-5-1-8-4	21.064	\$218,000
2-5-1-8-5	21.091	\$229,000
2-5-1-8-6	43.357	\$252,000
2-5-1-8-7	40.027	\$240,000
2-5-1-8-8	40.197	\$252,000
2-5-1-8-9	23.007	\$218,000
2-5-1-8-10	23.007	\$218,000
2-5-1-8-11	23.669	\$220,000
2-5-1-8-12	21.562	\$218,000
2-5-1-8-13	24.739	\$220,000
2-5-1-8-14	21.994	\$218,000
2-5-1-8-15	22.075	\$218,000
2-5-1-8-16	22.074	\$218,000
2-5-1-8-17	24.494	\$220,000
2-5-1-8-20	20.474	\$216,000
2-5-1-8-21	21.632	\$218,000
2-5-1-8-22	21.258	\$218,000
2-5-1-8-25	21.471	\$218,000
2-5-1-8-26	20.475	\$216,000
2-5-1-8-27	20.937	\$218,000

附註：所有地段分作農業。

## MAUNALOA 及 KALUAKOI 酒店物業

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-2-27	10.804	酒店	已結業Lodge/ 倉庫	投資	\$6,010,000
5-1-3-05	18.120	酒店	已結業酒店	擁有人佔用	\$8,880,000
<b>總計</b>	<b>28.924</b>				<b>\$14,890,000</b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Maunaloa  
夏威夷莫洛凱 Kaluakoi

## 地盤特有環境

Molokai Ranch之The Lodge位於Maunaloa市海拔1,200呎，具暢通無阻的郊野及海景。

沿海地區之Kaluakoi酒店位於莫洛凱西面之Kaluakoi渡假區內，鄰近一個已廢棄具18洞之高爾夫球場及該莫洛凱西部渡假區項目。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

市區。

## 所有權

Molokai Ranch之The Lodge之永久產權所有權由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

Kaluakoi酒店之土地由Kaluakoi Poolside, LLC(一家Kaluakoi Land LLC之附屬公司，一家Molokai Properties Limited之附屬公司)持有。

## 實物描述

Molokai Ranch之The Lodge所處之不規則地塊位於Maunaloa村西面，並逐漸地向下傾斜至西面。交通方面可直接由Maunaloa高速公路到達該處。該地皮備有藏於地下之公用設施，包括水、污水管、電話、電纜及電力供應。一個獨立商用倉庫亦位於該地塊之上。

沿海Kaluakoi酒店地盤甚為平坦，但其形狀因需劃出分界線以排除任何於酒店結業時以個人單位形式出售之前酒店單位而變得十分不規則。可通過Kepuhi Place到達該地皮，而該地皮備有藏於地下之公用設施，包括水、污水管、電話、電纜及電力供應。

#### 改善描述

Molokai Ranch之The Lodge乃由一座包括前門書桌、大堂、餐廳、烤架、健身中心及戶外水池之中央建築物及6間客房，及2座各有8間客房之附屬大樓。該間備有22間房間之木框架豪華酒店乃建於一九九九年。由Molokai Ranch之The Lodge橫過該風景優美之停泊地段後乃一間原於一九二六年興建、面積為7,517平方呎之「Outfitters」倉庫，其已獲重新裝修及被間開，目前被一座教堂佔用。

該間已於二零零一年一月遭廢棄、備有152間房間之木框架平房式Kaluakoi酒店乃建於一九七六年，並且原來由超過290間房間組成(其中差額已於之前被分割及以各戶均有獨立產權之單位出售)。Andre Tatibouet(一間夏威夷酒店發展及管理顧問)現正研究重新裝修及重開酒店之可行性及成本。酒店之其他改善亦包括前門書桌、餐廳、小型商用空間及水池。一個商用空間及水池目前仍然開放。

#### 估值

##### 估值之權利

永久產權權益。

##### 最高價值及最佳用途

酒店。

##### 特別價值考慮

Molokai Ranch之The Lodge自二零零八年起已關閉，部分已被毀壞。現有改善之貢獻價值已按折舊成本分析作出估計。

Kaluakoi酒店預期所需之裝修乃比經改善酒店之估計價值為高，故並不須於土地價值之上作獨立貢獻。

##### 使用之估值方法

**Molokai Ranch之The Lodge及商用倉(Outfitters)**

銷售比較法已獲採納，用以對Molokai Ranch之H-1分區的Lodge按每英畝之價格作出估值，以解釋市場狀況、位置、交通／前方海景、分區、物特質及大小之分別。

#### 已檢驗之可資比較者

早前對Kaluakoi室內Resort多個家庭基準進行估值所呈列之室內渡假區交易RR-1至RR-4已於吾等之估值分析中獲採納。

#### 補償調整

由於所有交易乃自二零零九年發生，故並無對市場狀況進行調整。就一般位置而言，Kauai及茂宜被評定為分別比莫洛凱高出50%及60%。就交通／屋前空地而言，交易RR-4之3個雙面屋前空地獲評為比目標為好。交易RR-3乃一幅舖路石地段，並獲較次評級。目標之H-1分區被視為比所有交易。交易RR-1及RR-3之不規則形狀被評為次於目標之輕微不規則形狀。唯一其他重大調整為相對大小。經調整價值介乎每英畝115,370元至每英畝412,733元，其中位數為265,483元及加權值為236,351元。Maunaloa Lodge地點(第27幅，稅務地圖圖例5-1-02)之價值為每英畝237,000元，或該面積為8.018英畝之地盤之總值為2,560,000元。

Molokai Ranch之Lodge及Outfitters建築物之貢獻價值乃以折舊成本分析採用客戶提供之建築成本及服務數據，以及分析員應用之折舊估計。折舊估計考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。Molokai Ranch之Lodge及Outfitters之貢獻價值估計為3,450,000元。加上先前總結之2,560,000元永久產權土地價值，Molokai Ranch之Lodge及Outfitters建築物(第27幅，稅務地圖圖例5-1-02)之物業總值為6,010,000元。

#### Kaluakoi酒店物業

銷售比較法已獲採納，用以對Kaluakoi沿海酒店地盤按每英畝之價格作出估值，以解釋市場狀況、位置、交通、前方海景、物理特徵及大小之分別。

使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對H-1分區的Kaluakakoi酒店地盤根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、海洋位於正面、物理特質及大小之分別。
已檢驗之可資比較者	沿海渡假區交易O-1至O-3已於吾等之估值分析中獲納。所有比較者均位於Kauai之渡假區內。
補償調整	鑒於所有交易均自二零零九年發生，故被視為毋須作出市場狀況調整。吾等已按前節所述對之一般位置向下調整50%。就交通／屋前空地而言，交易O-2及O-3被視為在不同程度上比Kaluakakoi酒店物業好。目標H-1分區被評定為比交易O-1及O-3好。屋前有白沙海灘的交易O-1及O-2則被評定為比目標物業的懸崖及多岩石的海岸線好。所有交易也輕微向上調整，以確認彼等屋前欠缺高爾夫球場。交易O-3部分地形傾斜，故被評定為不及目標物業。地形一般較規則的交易O-1及O-2被評家為較目標物業好。唯一其他重大調整為相對大小。經調整價值介乎每英畝366,998元至每英畝545,716元，其中位數為485,652元及加權值為491,805元。Kaluakakoi酒店地盤(第5幅(稅務地圖圖例5-1-03))之價值為每英畝490,000元，或該面積為18.120英畝之地盤之總值為8,880,000元。
現有狀況下之結論市值	估計此等酒店物業於二零一三年一月三十一日之總值為 <b>14,890,000元</b> 。
尋找買家之合理時間	1至2年。



## KALUAKOI及IRONWOOD高爾夫球場

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (英畝)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之 分類	結論 價值
5-1-3-7, 21, 22, 24及 27; 及 5-1-6-76	154.327	OZ/ 高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用	\$1,730,000
5-2-13-21(部分)	68.000	AG/ 高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用	\$1,290,000
<b>總計</b>	<b><u>222.327</u></b>				<b><u>\$3,020,000</u></b>

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Kaluakoi  
夏威夷莫洛凱Kualapuu

## 地盤特有環境

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場(稅務地圖圖例5-1-3-7、21、22、24及27; 5-1-8-76)乃一個位於Moloaki西面Kaluakoi渡假區、備有18個球洞之沿海設施。此物業目前已長滿植物，不再像一個高爾夫球場。位於Kualapuu之Ironwoods高爾夫球場現為一個備有9個球洞之高爾夫球場，並以按月形式租予私人經營者。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

Kaluakoi高爾夫球場—市區  
Ironwoods高爾夫球場—農業，市區

## 所有權

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場乃由Kaluakoi Golf Course LLC(一家Kaluakoi Land LLC之附屬公司，而其為一家Molokai Properties Limited之附屬公司)擁有。Ironwoods高爾夫球場之永久產權權益由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

## 實物描述

Kaluakoi高爾夫球場乃一個位於海邊、備有18個球洞之錦標賽設計，並由Ted Robinson Sr.設計之高爾夫球場。球場位處Kepuhi及Papohaku Beaches之間，標準杆數為72杆，由一般發球台起計之距離為6,187碼。球場備有位置合適之沙池及水池，而大部份洞附近之海景十分優美。球場現在已被廢棄，長滿植物，已不像一個高爾夫球場。

Ironwoods高爾夫球場建於一九三八年，由種植菠蘿之工人興建作為康樂設施。該9個球洞而標準杆數為35杆之高爾夫球場之距離為2,850碼，並位於Kualapuu上之山丘樹林地區。多山丘的地帶、狹窄的通道、草木叢生的環境，以及細小的植物使此高爾夫球場更具挑戰性。可經一條泥路直達該高爾夫球場。

#### 改善描述

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場因於其上有一間小型木框架造之商店、兩間木製洗手間、練習發球場、及一所建於一九七六年至一九八五年於Kaiaka Road之維修綜合中心而有所改善。吾等未能觀察大部分建築物，原因是該處現已長滿植物。

Ironwoods高爾夫球場並無重大永久建築物於其上。此設施並無會所，而拖車則用作商店。

#### 估值

##### 估值之權利

永久產權權益。

##### 最高價值及最佳用途

高爾夫球場及具有高爾夫球場發展潛力的的地盤。

##### 特別價值考慮

Kaluakoi高爾夫球場不可被視為高爾夫球場，已作為渡假區擴展土地進行估值。

Ironwood高爾夫球場租賃予私人經營者，並按月形式每年收取18,750元。該物業並無長期租賃需要考慮，並以永久產權以作估值。

##### 使用之估值方法

銷售比較法已獲採納，用以對Ironwood高爾夫球場按每個洞之價格作出估值，以解釋市場狀況、位置、球場質素及特別情況之分別。高爾夫球場之市場是為錯綜複雜的，因其涉及不同賣家與買家之行動方式，以及不同程度額外可發展土地。最佳可供比較之交易已獲採納於吾等之銷售比較分析法。

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場已按銷售比較分析作為渡假區擴展土地進行估值。

**Ironwood 高爾夫球場**

已檢驗之可資比較者 高爾夫球場可資比較者G-1至G-6已於對Ironwood高爾夫球場作出估值時獲採納。該等交易位於瓦胡島、茂宜及Kauai。

補償調整 為確認高爾夫球場近年普通向下調整之趨勢，已對市場狀況作出20%之向下調整。所有交易之一般位置獲評級為於不同程度上比該目標高爾夫球場於莫洛凱之位置為佳。就球場質素而言，Bay View Executive高爾夫球場被評為可資比較。於所有時間，可資比較者之球場質素獲為於不同程度上比該目標球場為佳。因於銷售時缺少會所及加入額外可發展土地而需作出特別情況之調整。就Ironwood高爾夫球場而言，經調整價值介乎每個球洞83,333元至每個球洞306,667元，其中位數為164,741元及加權值為143,289元。該9個球洞Ironwoods高爾夫球場之價值為每個球洞143,000元，合共總值為1,290,000元。

**已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場**

已檢驗之可資比較者 城市化交易U-1至U-3於面積達154.327英畝之已廢棄Kaluakoi高爾夫球場地盤進行估值時獲採納。

## 補償調整

自二零零四年一月一日及二零零六年十二月三十一日起，市場狀況之調整以每年12%上升。二零零七年一月一日至目前期間，則向下調整20%。就一般位置而言，夏威夷島向下調整50%，茂宜則向下調整60%。交易U-2於主要道路上具有完善之雙倍屋前空地，因而獲評定為比目標優勝。目標物業主要為開放分區及高爾夫球場，必須向下調整分區的所有可資比較交易。所有交易均缺乏海景於前方，並就要求往上調整。此前高爾夫球場地盤之地形及起伏因其物理特質而被視為不及可資比較者。補償大小之分別後，經調整價值介乎每英畝10,166元至每英畝12,803元，其中位數為11,188元及加權值為11,172元。該面積為154.327英畝之已廢棄Kaluakoi高爾夫球場地盤之價值為每英畝11,200元，或總值1,730,000元。

現有狀況下之結論市值 估計Kaluakoi及Ironwoods高爾夫球場於二零一三年一月三十一日之總值為**3,020,000元**。

尋找買家之合理時間 1至2年。

## 填充地段

## 識別及價值

第二級稅務 地圖圖例	土地面積 (平方呎)	分區/ 土地用途	現有 用途	按持有用途之分 類	結論 價值
5-1-2-17	42,013	臨時/公園	教堂	擁有人佔用	\$52,000
5-1-2-47	31,145	臨時/PD	空置	擁有人佔用	\$45,000
5-2-13-12	13,634	單一家庭	空置	擁有人佔用	\$61,000
5-3-11-38	27,276	臨時	空置	擁有人佔用	\$68,000
	<b>114,068</b>	<b>平方呎</b>			<b>\$226,000</b>
總計	<b>或2.619</b>	<b>英畝</b>			

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Maunaloa  
 夏威夷莫洛凱 Kualapuu  
 夏威夷莫洛凱 Kaunakakai

地盤特有環境	此等若干填充地段位於Kualapuu之Maunaloa村東面沿岸，毗鄰Ironwoods高爾夫球場，並位於夏威夷莫洛凱Kaunakakai牧場露營之已分割部分。
<b>物業數據及描述</b>	
州土地用途	市區。
所有權	第38幅(稅務地圖圖例5-3-11)之永久產權由Cooke Land Company, Inc.擁有。所有其他目標地段之永久產權權益乃由Molokai Properties Limited)持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。
實物描述	第17幅(稅務地圖圖例5-1-02)乃一個長形而平坦之地盤，備有於Maunaloa Road邊之廣闊屋前空地。具有不規則形狀之第47幅(稅務地圖圖例5-1-02)乃一個輕微陡峭之地盤，位於一個低收入房屋項目之後，及看似無道路可到達該處。第12幅(稅務地圖圖例5-2-13)位於Kualapuu，其為不規則形狀及為一個長滿樹木及灌木，而且屬輕微陡峭之地盤。可經一條未經修葺之道路。位於Kaunakakai牧場露營已分割部分之第38幅(稅務地圖圖例5-3-11)乃一個於Kakalahale Street東面邊界之三角形空置地盤。
改善描述	第17幅(稅務地圖圖例5-1-02)因有一座舊式教堂建築物而有所改善。所有其他地塊均為空置以待結構性修葺。
<b>估值</b>	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	住宅用途。
特別價值考慮	第17幅(稅務地圖圖例5-1-02)因有一間以象徵式租金獲租賃之教堂而有所改善。其結構被評為未能對其物業價值作出貢獻而使其比土地價值為高。
使用之估值方法	分開銷售比較分析法已因備有於地理位置上合適之交易而獲採納，用以對該4幅填充地段作出估值。市場狀況、位置、街角／屋前空地、景觀、發展潛力，物理特質及大小已作出調整。

**Maunaloa 填充地段**

**已檢驗之可資比較者** 為與該2幅目標地段作出具體比較，3宗交易已被選出。彼等以R-1、R-2及R-6以茲識別，並且代表該等為單一家庭以作住宅之用而購買之地段。交易R-1及交易R-2乃位於Maunaloa北部之已分割部分，而交易R-6乃位於Maunaloa南部之已分割部分。

**補償調整** 市場狀況已向下調整5%。位於Maunaloa北部之交易R-1及交易R-2於位置上被評為比該2幅目標地段為佳。就第17幅(稅務地圖圖例5-1-02)而言，其社區公園計劃之指令比所有交易之評級為次。第47幅(稅務地圖圖例5-1-02)因欠缺交通及屋前空地之道路而被視為較所有交易為次，另因其所處位置於一個低收入房屋項目之後，其潛在景觀之評級比所有可資比較者為次。其項目地區社區計劃之指令及較大型地塊之大小具被分割之潛力，而此潛力獲確認為一項優勢。於所有調整後(包括大小分別之確認、價值範圍、中位數及加權值)如下：

物業	中位數	加權值	總值
5-1-02-17	\$52,585	\$51,740	\$52,000
5-1-02-47	\$45,126	\$44,469	\$45,000

**Kualapuu 填充地段**

**已檢驗之可資比較者** 為與該目標地段作出比較，交易M-1至交易M-3已被選出。交易M-1及M-2乃一幅四方形、位於鄰近Kalae高速公路目標之地段。交易M-3亦鄰近該目標北面之Kalae Houselots已分割部分。

**補償調整** 方法及調理由與Maunaloa填充地段相同。該目標因其未經修葺之路面交通而獲評為比所有交易為次。該目標之不規則形狀及輕微陡峭之地形使其評級較所有交易為次。於所有調整後(包括大小方面之折扣)，價值介乎每地段39,500元至每地段79,100元，其中位數為58,700元及加權值60,740元。吾等認為該面積為13,634平方呎之第12幅(稅務地圖圖例5-2-13)之價值為61,000元。

**Kaunakakai 填充地段**

已檢驗之可資比較者	該幅位於Kaunakakai之三角形地段之估值已採納交易M-2、M-4及M-5。交易M-4及M-5乃位於Kaunakakai之Kaunakakai家園已分割部分。交易M-2為上述之Kualapuu地段。交易M-4及M-5乃一個位於Manila Place之四方形地盤。
補償調整	交易M-2之Kualapuu位置獲評級為不及該目標。就發展潛力而言，因該目標之面積屬大型而有被分割之可能，故被評為比該等比資比較者為佳。該三角形目標被視為較所有交易為次。大小方面之經調整價值介乎每地段67,000元至每地段68,000元，其中位數為67,417元及加權值為67,500元。吾等認為該面積為27,276平方呎之第38幅(稅務地圖圖例5-3-11)之價值為68,000元。
現有狀況下之結論市值	估計填充地塊於二零一三年一月三十一日之總值為 <b>226,000元</b> 。
尋找買家之合理時間	6至9個月。

## 電訊牌照之貢獻價值

## 識別及價值

電訊牌照	租約期	年租	租金變動	結論估值
Wavecom <sup>1</sup>	一九九二年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	\$51,500.00	消費物價指數(3)	\$542,000
Aeronautical Radio	一九八三年五月一日至 二零一三年四月三十日	\$157,353.24	消費物價指數	\$1,240,000
Hawaiian Telcom Kualapuu	一九九七年十月一日至 二零一七年九月三十日	\$100,000	二零一二年十月一日至二零一七年九月三十日水平	\$778,000
Hawaiian Telcom Puunana	一九六三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	\$40	水平	\$1,000
Oceanic Time Warner Cable	一九九三年九月一日至 二零一三年八月三十一日	\$20,038.32	假設消費物價指數	\$150,000
Maui Electric	一九八九年九月十九日至 二零三九年九月十五日	\$12,000	二零一九年九月十六日， Reneg., 十年	\$122,000
Cellco Partnership (Verizon)	二零零八年五月一日至 二零一三年四月三十日	\$24,311	消費物價指數	\$266,000
Crown Castle	二零零八年十一月一日至 二零二三年十月三十一日	\$37,907 <sup>2</sup>	消費物價指數	\$288,000
State of Hawaii (DLNR)	二零零四年七月一日至 二零一四年六月三十日	\$40,000	二零一四年七月一日， \$50,000或公平市值	\$351,000
Visionary Entertainment	二零一二年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	\$13,596	假設消費物價指數	\$120,000
總計				<u><u>\$3,858,000</u></u>

1. 前為Pacific Lightnet；自動續期十年。
2. 包括基本租金加分租予AT&T、T-Mobile及Coral之33.3%；分租按3%至4%之比率增加。
3. MPL收取之所有分租租金最高達5,000元，其後各佔一半。

## 位置／地址

Aeronautical Radio在第1、4及35幅之稅務地圖圖例5-1-02部分擁有地盤。

Crown Castle、Wavecom、Oceanic、Maui Electric、Visionary Entertainment及夏威夷州在位於第4幅之稅務地圖圖例5-1-02部分擁有地盤。

Cellco Partnership Maunaloa位於第118幅之稅務地圖圖例5-1-9部分。

Hawaiian Telcom Kualapuu位於第16幅之稅務地圖圖例5-2-13部分。

Hawaiian Telcom Puunana位於第13幅之稅務地圖圖例5-1-02。



## 物業描述

**實益權益** 電訊牌照之實益權益由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

最近目標物業之市場活動不知悉。

**實物描述** 電訊設施包括沿著Puunana屋脊及位於莫洛凱其他策略性部署地點之多個塔、天線、碟型衛星天線及小型遮蔽建築物。

## 估值

**估值之權利** 牌照收入。

**最高價值及最佳用途** 電訊用途。

**特別價值考慮** 相關土地已與其他資產組別進行估值，故無導致復歸權益加入定期收入流之價值內。

**使用之估值方法** 收入資本化乃由該等電訊設施產生。租約期、年租、租金調升法概述於上表。吾等進行分析之有關假設概述如下：

- 過去二十六年之消費物價指數(CPI)平均為3.18%。吾等對該等須作年度CPI調升之牌照使用每年3.0%之CPI計算。
- 該等電訊設施為整個通訊網絡及傳輸該等牌照之重要及組成部分。該等地盤很可能有持續需求。吾等假設所有牌照及租約將於其即將屆滿後最少持續十年。
- 該等電訊設施之收入流被視為高度可靠，故可減低相關風險並導致選用10%之貼現率。

**現有狀況下之結論市值** 電訊收益於二零一三年一月三十一日之總貢獻現值估計為**3,858,000元**。

**尋找買家之合理時間** 不適用。

**THE GAS COMPANY 租賃  
之貢獻價值**

**識別及價值**

租戶	租約期	年租	租金變動	結論價值
The Gas Company	二零一二年四月一日至 二零一七年三月三十一日	\$12,160	公平市值	\$103,000

**位置/地址** The Gas Company 位於第29(部分)及24幅之稅務地圖圖例5-2-11，鄰近莫洛凱工業園。

**物業描述**

**實益權益** 該等租賃協議之實益權益由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有66.5%應佔權益。

**最近目標物業之市場活動** 不知悉。

**實物描述** The Gas Company 租用遭阻塞之15,000平方呎並在承租人建築裝修下獲得最少之改動。

**估值**

**估值之權利** 收入流之現值。

**最高價值及最佳用途** 工業。

**特別價值考慮** 相關土塊已與其他資產組別進行估值，故無導致復歸權益加入定期收入流之現值內。

**使用之估值方法** 收入資本化分析乃用於對該等租賃協議產生之收益進行估值。租約期、年租、租金調升法概述於上表。吾等進行現金流量分析之有關假設概述如下：

- The Gas Company 之15,000平方呎地盤之永久產權權益用作重新出租之價值為152,000元。年租估計為該址永久產權價值之8%。

- The Gas Company 必須磋商延長未來五年的租賃期，其後持續佔用該址之可能性甚大。吾等已假設該租賃已延長未來五年的租約期至二零一七年三月三十一日，其後將獲兩度延長租期五年。
- 此租賃之收入流被視為高度可靠，故可減低相關風險並導致選用10%之貼現率。

現有狀況下之結論市值 租賃收益於二零一三年一月三十一日之總貢獻現值估計為 **103,000 元**。

尋找買家之合理時間 不適用。

## 無市價之物業

估計並無市價之物業包括各道路、零碎地段、公用設施、綠化帶及公園。該等部分一般被視作不可在市場買賣之資產，僅可提升其他土地之價值，但本身並無市場價值。下表概述Molokai Ranch所持之無市價部分。

## MOLOKAI RANCH所持之無市價部分

第二級稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	現有用途	結論價值
5-1-002-021	44.363	道路	\$0
5-1-02-25 (部分) -9	0.917	道路	\$0
5-1-003-009	20.158	道路	\$0
5-1-004-018	2.001	公用設施	\$0
5-1-004-036	2.562	公用設施	\$0
5-1-006-157	79.861	道路	\$0
5-1-009-109	0.286	綠化帶	\$0
5-1-009-116	1.168	公園	\$0
5-1-009-119	9.029	道路	\$0
5-1-010-010	1.181	公園	\$0
5-1-010-133	1.658	公園	\$0
5-1-010-135	0.081	道路	\$0
5-1-010-136	0.081	道路	\$0
5-1-010-137	10.551	道路	\$0
5-2-011-008	0.534	道路	\$0
5-2-012-025	0.004	道路	\$0
5-2-012-035	0.980	道路	\$0
5-2-028-098	6.773	公園	\$0
5-2-028-108	0.018	道路	\$0
5-2-029-060	0.280	道路	\$0
5-2-031-014	0.653	保育	\$0
5-2-031-023	1.726	道路	\$0
5-3-002-094	0.242	公園	\$0
5-3-002-097	5.457	公園	\$0
5-3-002-105	0.264	公園	\$0
5-3-002-131	0.099	道路	\$0
5-3-002-161	0.002	零碎地段	\$0
5-3-002-163	0.002	零碎地段	\$0
5-3-002-164	0.002	零碎地段	\$0
5-3-002-167	5.411	公園	\$0
5-3-002-169	0.041	零碎地段	\$0
5-3-006-041	0.003	零碎地段	\$0
5-3-008-023	0.042	公用設施	\$0
5-3-010-016	0.231	道路	\$0
5-3-011-130	0.372	道路	\$0
<b>總計</b>	<b>197.033</b>		<b>\$0</b>

## MPL之檀香山公司寫字樓

## 識別及價值

第一級 稅務地圖圖例	租賃面積 (平方呎)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有用途 之分類	結論價值
2-1-11-01	2,033	BMX-4	辦公室	租賃	\$0

## 位置/地址

1003 Bishop Street, Pauahi Suite 1170  
Honolulu, Hawaii 96813。

## 地盤特有環境

租賃寫字樓位於檀香山中央商業區之核心地帶Bishop Square之Class A Pauahi Tower內。

## 租賃描述

## 業主

Douglas Emmett 2010, LLC (國浩集團的一名獨立第三方)

## 已租賃之樓面面積

2,033平方呎。

## 租約期

6年6個月。

## 月租

\$5,710.21 (包括每月維修費CAM及Hawaii GE Tax 4.712%)

## 租金

變動水平。

## 評論

禁止轉讓或分租空間。

## 估值

## 估值之權利

短期租賃。

## 最高價值及最佳用途

寫字樓。

## 特別價值考慮

由於被禁止轉讓或分租，並欠缺可觀之租金溢利，故租賃權益並無商業價值。

## 現有狀況下之結論市值

此資產於二零一三年一月三十一日被評定為零商業價值。

## 尋找買家之合理時間

不適用。

## 證明

下述簽署人謹此證明，就吾等所知和所信，本報告內所載之事實陳述為真實及正確，並進一步證明所呈報之分析、意見及結論，僅受已呈報之假設及限制條件所規限，並屬吾等之個人、公正，以及並無偏見之專業分析、意見及結論。吾等進一步證明，吾等於作為本報告對象之物業中，現時或將來並無任何權益，而就所涉及之各方而言亦無任何個人權益。吾等對作為本報告對象之物業，或涉及是次估值工作之各方並無任何偏見。吾等參與是次估值工作並不須待獲得或呈報預定結果後始可作實。吾等完成是次估值工作之酬金並不須待以下各項達成始可作實：獲得或呈報一個預定價值或有利於客戶之價值方向、價值意見數額、取得訂明之結果，或發生與本估值擬定用途直接相關之後續事件。The Hallstrom Group, Inc. 已於緊接接受是次估值工作前三年期間內以任何其他身份就物業(即本報告之目標物業)履行估值／顧問服務。得出之估值分析、意見及結論，以及編製本報告，均符合估值協會專業估值慣例之專業操守及準則守則及專業評估慣例之統一標準之規定。就由正式授權之代表審閱而言，本報告之使用須遵守估值協會之規定。下述簽署人證明，彼等已親身視察作為本報告對象之物業。除下述簽署人外，概無任何人士就物業估值提供重大協助。

於本報告發出日期，Jeffrey K. Hallstrom已完成估值協會會員之Standards and Ethics Education之規定。

估值協會為其會員舉辦持續教育課程。於本報告發出日期，下文簽署人已完成估值協會之持續教育課程之規定。

**James E. Hallstrom, Jr., MAI, CRE**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-178

到期日：二零一三年十二月三十一日

**Brian S. Goto, MAI, SRA**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-62

到期日：二零一三年十二月三十一日

**Esther H.C. Price, MAI**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-314

到期日：二零一三年十二月三十一日

**Jeffrey K. Hallstrom**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-817

到期日：二零一三年十二月三十一日

附件



## 有限之條件及假設

The Hallstrom Group, Inc. 所進行之估值調查、分析、結論及證明或市場研究乃受到以下各項所限及影響：

- 報告乃表達截至傳遞函件所述日期署名人之意見，決不可依賴對該等特定價值或結果作出之報告。報告乃按當時國家及本地經濟之現行情況及當時貨幣之購買能力而定。
- 報告內所使用之法定描述乃取自夏威夷州物業轉易局(Bureau of Conveyances)所記錄之官方文件或由客戶提供的資料並假設為準確。概無就報告作出調查。
- 報告所載任何草圖、地圖、建造圖則及照片僅擬作為顯示空間關係及／或協助讀者設想物業。其乃未經量度之測繪或地圖，吾等對其準確性或說明性並不負責。
- 假設目標物業並無及已解除任何及所有產權負擔(本報告所述者除外)，且假設並無任何法律責任。報告並不可被理解為對所有權提供任何意見，所有權乃假設為完整及可買賣。概無發現或獲提供有關地役權之所有權資料或數據對使用、進入或發展物業可能造成不利影響，惟報告所述者除外。物業乃經分析，猶如物業乃處於負責之所有權及能幹之管理下。
- 任何建築計劃及／或檢查之規格乃假設大致按照該等文件所述適時及熟練地完成裝修。
- 除非已為此作出預先安排，否則概毋須就與本報告有關之任何法院或行政聆訊預備、出庭或作證。
- 倘報告載有土地與裝修間價值之分配，該分配僅適用於現有使用計劃。土地與樓宇之個別估值不可與任何其他用途一併使用，倘一併使用均屬無效。
- 倘報告載有房地產地理部分或地域之估值，就該地理部分報告之估值僅與該部分有關，且不應被理解為對較大幅或較大片之其他部分具有同等有效性；而就該地理部分報告之估值與所有其他地理部分之估值未必相等於被視為實體之整幅或整片之價值。
- 倘報告載有土地上之一項地產之估值(較整項永久產權地產為少)，就該地產報告之估值僅與涉及之房地產之部分權益有關，而該部分權益之估值與所有其他部分權益之估值未必相等於被視為整體之整項永久產權地產之價值。

- 假設物業並無隱藏或不明之情況、底土或結構而可能影響其價值：吾等對該等情況或就找出該等情況而可能需要進行之工程概不負責。
- 除非另有說明，報告之任何內容概不可被視為對樓宇及相關機械系統之結構及／或機械(電力、暖氣、空調及配管)妥善之證明或保證。
- 本報告所載由第三方提供之資料、估計及意見乃取自被視為可靠之來源，且相信為真實無誤。然而，對可能之誤報概不負責。
- 如需要此項特定工作範圍以外之其他顧問或估值服務，費用及工作安排將個別磋商，不論本報告是否已於所要求之時間交付客戶亦然。
- 各方將使其他人毋須就第三方提出之任何申索或法律提訴產生之任何責任、費用或開支(包括律師費)負責並確保其免受損害，此等申索或法律提訴乃根據疏忽行為或遺漏或其他人士之不檢行為而提出。
- 就客戶提供的數據而言，The Hallstrom Group, Inc. 不會透過不當披露估值師獲提供之任何保密資料而違反估值與客戶關係之保密性質。
- 擁有報告或其副本並不帶有任何發行權，而除客戶外，在未得估值師之事先書面同意下，報告不可由任何人士或機構使用，及僅可在其全體同意下，方可由彼等使用，惟客戶獲准向法庭及物業之準買家呈列報告以供參考之用。倘客戶在未得估值師之同意下向其他人士發表或散佈報告，客戶僅此同意估值師及分析員不會因客戶散佈報告導致分析員因任何原因而須負上責任、蒙受損害或虧損而蒙受損失。然而，本報告概無任何內容禁止客戶或分析員因適用法例所需而披露上述報告或其所載意見。
- 倘因聲稱違反協議任何條文某一方方向另一方展開任何行動或提訴，以強制執行協議之條文或追討損害賠償，勝訴方有權向另一方追討由此招致的所有合理費用(包括合理之律師費)。
- 披露本報告之內容乃受估值協會之公司細則及規例監管。本報告全部或任何部分內容(特別是任何估值結論、估值師之身份或與其關連之估值行，或對估值協會或MAI名稱之任何提述)在未得估值師之事先同意及批准下，概不可透過廣告媒體、公關媒體、新聞媒體、銷售媒體或任何公開通訊方式向公眾人士散佈。

- 除非本報告另有指明，否則估值師概無觀察危險物品(可能存在或不存在於物業內)。估值師對於物業有否存有有關物品並不知情。然而，估值師並無資格調查有關物質。如石棉、苯甲醛泡沫絕緣材料等物質或其他具潛伏危險之物品可影響物業之價值。估計價值乃假設物業並無該等可導致喪失價值之物品而作出之預測。概無就有關情形或就揭發有關情形所須之任何專門知識或工程知識而承擔任何責任。吾等促請客戶於認為必要時就此聘請專家協助。
- 美國傷殘人士法(ADA)於一九九二年一月二十六日生效。吾等並無就此物業作出專門合規調查及分析，以釐定其有否符合ADA之各項詳細規定。合規調查連同ADA規定之詳細分析有可能反映出該物業不符合該法之一項或多項規定。倘若如此，該情況將對物業之價值造成負面影響。吾等估計物業之價值時，並無考慮不符ADA規定之法規之可能性。
- 本報告純粹為本文所載目的編製，可能不會就有關房地產銀團、房地產投資信託或有限責任合夥經營之任何建議或未來工程而加以利用，以游說投資者或有限責任合夥人，且不可就此而加以倚賴。
- 估值師乃根據物業並無可能防礙可建性之隱藏或不明顯的狀況之假設作出估值結論。估值師建議透過當地建築部門或市政當局進行盡職審查，研究可建性，以及物業是否適合作擬定用途。估值師並無作出此等聲明、保證或擔保。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供之詳情，旨在提供有關要約、收購人及國浩集團之資料。

本綜合文件所載有關收購人之資料由收購人及豐隆提供。本綜合文件之刊發獲收購人董事及豐隆董事批准，彼等願對本綜合文件所載資料(但有關國浩集團及新百利之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就他們所深知，本綜合文件所發表的意見(但有關國浩集團、獨立董事委員會及新百利之意見除外)是經審慎周詳考慮後才作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件的任何聲明具有誤導性。

本綜合文件所載有關國浩集團之資料由國浩提供。本綜合文件之刊發獲國浩董事批准，彼等願對本綜合文件所載資料(但有關豐隆、收購人、收購人集團、一致行動人士及渣打銀行的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就他們所深知，本綜合文件所發表的意見(但有關豐隆、收購人、收購人集團、一致行動人士及渣打銀行的意見除外)是經審慎周詳考慮後才作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件的任何聲明具有誤導性。

## 2. 國浩之股本

於最後實際可行日期，國浩之法定及已發行股本如下：

	股份數目	金額 美元
<b>每股面值0.50美元之股份</b>		
法定：		
於最後實際可行日期之結餘	1,000,000,000	500,000,000
已發行及繳足：		
於二零一二年六月三十日(即國浩最近財政年度之結算日)之結餘	329,051,373	164,525,687
自二零一二年六月三十日起直至最後實際可行日期所發行之股份	-	-
於最後實際可行日期之結餘	329,051,373	164,525,687

現時已發行之所有股份於所有方面各自享有同等權益，尤其包括股息、投票權及股本。自二零一二年六月三十日(即國浩最近財政年度之結算日)起直至最後實際可行日期止期間概無其他股份已獲發行。

股份乃於聯交所上市，而國浩概無證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求該等上市或准許買賣。

於最後實際可行日期，329,051,373股股份為已發行。於最後實際可行日期，國浩並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券、概無訂立任何協議發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，及並無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 3. 股份之市價

於收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一三年四月二十二日之97.45港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一二年六月十四日之57.15港元。

下表載列於最後實際可行日期、第二份公佈日期前之最後交易日、最後交易日及緊接收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間各曆月最後一個營業日，股份在聯交所所報收市價：

日期	收市價 港元
二零一二年六月二十九日	59.80
二零一二年七月三十一日	65.05
二零一二年八月三十一日	62.00
二零一二年九月二十八日	69.80
二零一二年十月三十一日	71.60
二零一二年十一月三十日	70.75
最後交易日	70.50
二零一二年十二月三十一日	93.00
二零一三年一月三十一日	93.00
二零一三年二月二十八日	95.95
二零一三年三月二十八日	94.80
二零一三年四月二十二日 (即第二份公佈日期前之最後交易日)	97.45
最後實際可行日期	92.75

## 4. 國浩股份之權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，收購人持有的股份和一致行動人士擁有或控制的股份如下：

股東	股份數目	佔國浩已 發行股本 概約 百分比(%)
收購人	235,348,529	71.52
郭令海先生 <sup>(1)</sup>	3,800,775	1.16
郭令山先生 <sup>(2)</sup>	209,120	0.06
郭令燦先生 <sup>(3)</sup>	1,656,325	0.50
郭令才先生 <sup>(4)</sup>	16,822	0.01
AFCW <sup>(5)</sup>	4,026,862	1.22
GCL <sup>(6)</sup>	50,000	0.02
收購人持有及一致行動人士擁有或 控制的股份總數	<u>245,108,433</u>	<u>74.49</u>

附註：

1. 郭令海先生為收購人之董事，故被視為一致行動人士。
2. 郭令山先生為收購人之董事，故被視為一致行動人士。
3. 郭令燦先生為收購人之董事，故被視為一致行動人士。於最後實際可行日期，彼以其個人名義持有1,056,325股股份及透過彼全資擁有之CL持有600,000股股份。
4. 郭令才先生為郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生之兄弟，故被視為一致行動人士。
5. AFCW為國浩之間接全資附屬公司，並為國浩於二零零二年十二月十六日所採納購股權計劃的受託人。於最後實際可行日期，收購人被視為在AFCW持有的4,026,862股股份中擁有權益(定義見《證券及期貨條例》)。
6. GCL為豐隆之間接全資附屬公司，故被視為一致行動人士。

(b) 於最後實際可行日期，以下國浩董事於國浩擁有的權益：

國浩董事姓名	個人權益	公司權益	佔國浩已發行股本概約	
			擁有權益之股份數目	百分比(%)
郭令燦先生 <sup>(1)</sup>	1,056,325	245,225,391	246,281,716	74.85
郭令海先生	3,800,775	—	3,800,775	1.16
郭令山先生	209,120	—	209,120	0.06
陳林興先生	566,230	—	566,230	0.17

附註：

1. 245,225,391股股份(或相關股份)之公司權益包括由下列人士直接持有之相關權益：

	股份(或相關股份)數目
收購人	235,348,529
GCL*	5,250,000
AFCW**	4,026,862
CL***	600,000

\* GCL持有之5,250,000股股份(或相關股份)之權益包括50,000股股份及就5,200,000股相關股份持有非上市現金結算衍生工具。於最後實際可行日期，根據於二零零八年六月四日訂立及於二零一一年六月十五日修訂的主要權益確認書，GCL(豐隆之間接全資附屬公司並為一致行動人士)就5,200,000股相關股份(相當於國浩已發行股本約1.58%)持有非上市現金結算衍生工具。根據該確認書之條款，GCL按初步價格每股12.97美元訂立該以現金結算股份掉期交易而預定終止日期為二零一四年六月十六日。

\*\* AFCW由國浩全資擁有，而國浩由收購人擁有71.52%。GuoLine Capital Assets Limited全資擁有收購人及GCL之權益，而豐隆則全資擁有GuoLine Capital Assets Limited。郭令燦先生擁有豐隆之49.27%權益，分別由郭令燦先生以其個人名義擁有2.424%、透過郭令燦先生全資擁有之HL Holdings Sdn Bhd (HLH)擁有46.534%及透過Newton (L) Limited (NLL)擁有0.311%。NLL由Newton Capital Group Limited全資擁有，而Newton Capital Group Limited分別由郭令燦先生及HLH擁有2.424%及46.534%。

\*\*\* CL由郭令燦先生全資擁有。

於最後實際可行日期，概無擁有或控制任何股份或國浩其他附帶投票權的證券或國浩的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之國浩董事作出不可撤回承諾，表示接納或不接納要約。所有上述之國浩董事擬就彼等於國浩之實益股權接納要約。

- (c) 郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生以彼等作為收購人董事的身份於國浩擁有之權益已於第4(b)段披露。
- (d) 其他權益

於最後實際可行日期，除第4(a)、4(b)及4(c)段所披露者外：

- (i) 收購人並無持有及一致行動人士並無擁有或控制任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ii) 概無國浩董事或收購人董事於任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (iii) 國浩之附屬公司或國浩集團之退休基金或收購守則項下「聯繫人」之定義第(2)類所指國浩顧問(惟不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iv) 概無擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士作出不可撤回承諾，表示接納或不接納要約；
- (v) 概無人士與國浩或按收購守則項下「聯繫人」之定義第(1)、(2)、(3)或(4)類屬國浩聯繫人之任何人士訂有屬收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排；
- (vi) 概無人士與收購人或任何一致行動人士訂有屬收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排；
- (vii) 概無與國浩有關連並獲全權委託管理基金之基金經理(獲豁免之基金經理除外)擁有或控制任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (viii) 除任何已再借出或出售之股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具外，概無國浩、國浩董事、收購人或一致行動人士曾借入或借出任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。



## 5. 收購人股份之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 國浩於任何收購人股份或有關任何收購人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中概無任何權益；及
- (b) 除下表披露者外，概無國浩董事於任何收購人股份或有關任何收購人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益：

國浩董事姓名	個人權益	公司權益	擁有	佔已發行
			權益之 股份數目	股本總額 百分比
郭令燦先生	-	345,000	345,000	100

## 6. 買賣國浩股份

- (a) 於收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間，除本第6(a)段披露者外，概無收購人、一致行動人士或收購人董事曾買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。

名稱	日期	交易類別	股份數目	每股股份 價格
GuoLine Capital Limited	二零一二年十二月二十一日	解除非上市 衍生工具*	50,000	66.757 港元

\* 根據於二零一二年十月十六日訂立的股份掉期確認書，GCL(豐隆之間接全資附屬公司並為一致行動人士)就50,000股相關股份持有非上市衍生工具，乃按GCL選擇提供現金或實物結算。於二零一二年十二月二十一日，GCL透過提早解除該等衍生工具及根據該等衍生工具之條款選擇實物結算股份的方式收購該等50,000股股份。

- (b) 於收購期直至最後實際可行日期止，概無國浩之附屬公司或國浩集團之退休基金或收購守則項下「聯繫人」之定義第(2)類所指國浩顧問(惟不包括獲豁免自營買賣商)曾買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。

- (c) 於收購期直至最後實際可行日期止，概無與國浩有關連並獲全權委託管理基金之基金經理(獲豁免之基金經理除外)曾買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。
- (d) 於收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間，概無國浩董事曾買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。
- (e) 於收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間，除任何已再借出或出售之股份外，概無收購人或任何一致行動人士曾借入或借出任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 7. 買賣收購人股份

- (a) 於收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間，國浩並無買賣任何收購人股份或有關任何收購人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。
- (b) 於收購期開始前之6個月起直至最後實際可行日期止期間，概無國浩董事曾買賣任何收購人股份或有關收購人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。

## 8. 國浩董事服務合約

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無國浩董事與國浩或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約為(a)(包括持續及固定年期之合約)於收購期開始前6個月內訂立或修訂；或(b)持續合約，需要12個月或以上通知期；或(c)固定年期合約，除通知期外尚有超過12個月之有效期：

- 於二零一二年十二月十一日，陳林興先生與國浩資本有限公司訂立之董事服務合約獲續期一年，由二零一三年二月二十八日起至二零一四年二月二十七日止，年度薪酬合共為3,238,000港元，而有關酌情花紅可由國浩董事會薪酬委員會釐定。

## 9. 重大訴訟

除本綜合文件第II-89至II-91頁之國浩集團截至二零一二年六月三十日止年度之經審核財務報表附註42(「或有負債」)及本綜合文件第II-117頁之國浩集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月之未經審核財務報表附註17(「或有負債」)所披露者外，於最後實際可行日期，國浩集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而國浩集團任何成員公司概無任何就國浩董事所知尚未了結或將面臨提出或接獲之重大訴訟、仲裁或索償。

## 10. 重大合約

國浩集團成員公司於收購期開始前兩年起直至最後實際可行日期(包括該日止期間概無訂立屬於或可能屬重大之合約(並非在國浩集團一般業務過程中訂立者)。

收購人並無訂立任何國浩董事於其中擁有重大個人權益之任何重大合約。

## 11. 專家

以下為名列本綜合文件或本綜合文件載列其意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
渣打銀行(香港)有限公司	一間獲發牌經營證券及期貨條例下第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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
新百利有限公司	一間獲發牌經營證券及期貨條例下第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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
世邦魏理仕有限公司	香港測量師學會會員
Christie + Co	英國皇家特許測量師學會
Gerald Eve LLP	英國皇家特許測量師學會
Cushman & Wakefield Spain Ltd	英國皇家特許測量師學會
The Hallstrom Group Inc.	Appraisal Institute會員 State of Hawaii Certified General Appraiser

## 12. 同意書

渣打銀行、新百利及獨立物業估值師已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意按現有格式及文義轉載彼等各自函件及報告全文及提述彼等名稱，且迄今並無撤回同意書。

### 13. 備查文件

以下文件之副本(i)由星期一至星期五上午十時正至下午四時正於國浩辦事處，地址為香港皇后大道中99號中環中心50樓；(ii)於國浩網站<http://www.guoco.com>；及(iii)於證監會網站<http://www.sfc.hk>，由本綜合文件日期起至截止日期可供查閱：

- (a) 收購人之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 國浩之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 國浩截至二零一一年及二零一二年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (d) 國浩截至二零一二年十二月三十一日止6個月之中期業績報告；
- (e) 渣打銀行函件，全文載於本綜合文件第10至20頁；
- (f) 董事會函件，全文載於本綜合文件第21至27頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第28至29頁；
- (h) 新百利函件，全文載於本綜合文件第30至71頁；
- (i) 各獨立物業估值師就國浩集團及其聯營公司(定義見收購守則)於二零一三年一月三十一日持有物業權益之估值編製之函件、估值概要及估值證書，全文載於本綜合文件第III-1至III-308頁；
- (j) 本附錄「4.國浩股份之權益披露」及「6.買賣國浩股份」節所述衍生工具確認書；
- (k) 本附錄「8.國浩董事服務合約」一節所述董事服務合約；
- (l) 本附錄「12.同意書」一節所述同意書；及
- (m) 本綜合文件。

### 14. 其他事項

- (a) 概無現任國浩董事曾經或將會獲給予任何利益作為離職補償，或其他與要約有關之任何利益。

- (b) 國浩董事概無與任何其他人士訂立任何取決於要約結果或其他與要約有關之協議或安排。
- (c) 收購人或任何一致行動人士(作為一方)概無與任何國浩董事、新任國浩董事、國浩股東或新任國浩股東(作為另一方)訂立任何有關或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (d) 國浩之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。國浩之通訊地址為香港皇后大道中99號中環中心50樓。
- (e) 國浩之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。
- (f) 收購人之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，其香港通訊地址為香港皇后大道中99號中環中心50樓。
- (g) 豐隆之註冊辦事處地址及通訊地址為Level 10, Wisma Hong Leong, 18 Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia。
- (h) 收購人董事為郭令燦先生、郭令山先生、Kwek Leng Beng先生及郭令海先生。
- (i) 豐隆董事為郭令燦先生、Kwek Leng Beng先生、郭令海先生、Kwek Leng Peck先生、Poh Soon Sim醫生及郭令山先生。
- (j) 除根據就要約訂立的貸款文件條款將質押予渣打銀行(以其作為收購人往來銀行之身份)之任何股份外(有關詳情載於本綜合文件所載之渣打銀行函件「確認財務資源」一節)及除可能就收購人集團為取得任何未來外來融資而質押之任何股份外，收購人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購之任何股份。
- (k) 渣打銀行之主要營業地點位於香港德輔道中4-4A號渣打銀行大廈32樓。
- (l) 新百利之主要營業地點位於香港皇后大道中29號怡安華人行20樓。
- (m) 於最後實際可行日期，收購人或任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立屬收購守則規則22註釋8第三段所述有關類別之安排。
- (n) 本綜合文件之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。