
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之G-Prop (Holdings) Limited (金匡企業有限公司*)股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱覽，接納表格之條文構成本綜合文件所載要約條款一部分。

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之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED
金匡企業有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 286)

CHAMPION DYNASTY LIMITED
(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

有關

由華富嘉洛證券有限公司



代表CHAMPION DYNASTY LIMITED

就G-PROP (HOLDINGS) LIMITED (金匡企業有限公司*)
所有已發行股份
(CHAMPION DYNASTY LIMITED及
其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
提出強制性無條件現金要約之
綜合文件

Champion Dynasty Limited之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用之專有詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本綜合文件第9至14頁。華富融資函件(當中載有(其中包括)要約條款詳情)載於本綜合文件第15至30頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本綜合文件第31至32頁。粵海證券函件(當中載有其就要約發表之意見及其致獨立董事委員會之推薦建議)載於本綜合文件第33至52頁。

要約之接納及交收手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納文件最遲須於二零一二年九月三日星期一下午四時正或要約方可能釐定及根據收購守則之規定宣布之較後日期及/或時間前送達登記處。

將會或有意將本綜合文件及/或接納表格轉交任何香港以外司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先行參閱本綜合文件「華富融資函件」中「香港境外股東務須注意之重要事項」一段所載有關此方面之詳情。各海外股東如欲接納要約，則有責任確使其本身全面遵守有關司法權區在此方面之法律及法例，包括取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他方面之同意及辦理任何必須之登記或存檔手續，並遵守一切必要之手續、監管及/或法律規定。海外股東於決定是否接納要約時務請徵詢專業意見。

本綜合文件將於要約可供接納期間登載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.g-prop.com.hk>)。

二零一二年八月十三日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	9
華富融資函件	15
獨立董事委員會函件.....	31
粵海證券函件	33
附錄一 — 接納要約之進一步條款及手續	I – 1
附錄二 — 本集團之財務資料	II – 1
附錄三 — 一般資料	III – 1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。本公司將於適當時候另行發表公布。除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零一二年

本綜合文件及接納表格之寄發日期及要約之

開始日期 (附註1) 八月十三日星期一

接納要約之最後日期及時間 (附註2及4) 九月三日星期一
下午四時正

截止日期 (附註1) 九月三日星期一

於截止日期將要約結果之

公布上載至聯交所網站 (附註2) 不遲於九月三日星期一
下午七時正

就要約接獲之有效接納之

寄發付款最後日期 (附註3及4) 九月十二日星期三

附註：

- (1) 要約於各方面均為無條件及於本綜合文件寄發當日進行，並可於該日期起（包括該日）至截止日期接納。除本綜合文件附錄一「撤回之權利」一節所載之情況外，要約之接納為不可撤回及不能收回。
- (2) 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少二十一天內可供接納。接納要約之最後日期及時間為二零一二年九月三日星期一下午四時正。說明要約是否已延期、修訂或屆滿之公布將於二零一二年九月三日星期一下午七時正前透過聯交所網站刊發。倘要約方決定將要約延期，而有關公布並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公布方式向並無接納要約之獨立股東發出不少於十四天之通知。
- (3) 根據收購守則，就根據要約交回之股份應付現金代價之付款將儘快以平郵方式寄發予接納要約之要約股份持有人，惟無論如何將於接獲已填妥之接納文件當日後七個營業日內支付，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

(4) 倘若八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於下列情況下生效：

- (a) 於接納要約之最後日期及寄發就要約接獲之有效接納應付款項之付款之最後日期，香港本地時間正午十二時前在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納要約及寄發付款之最後時間將繼續為同一營業日下午四時正；或
- (b) 於接納要約之最後日期及寄發就要約接獲之有效接納應付款項之付款之最後日期，於香港本地時間正午十二時至下午四時正期間在香港生效。在此情況下，接納要約及寄發付款之最後時間將順延至下一個營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納要約及寄發付款之最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約方及本公司將於切實可行情況下儘快發表公布，知會股東有關預期時間表之任何變更。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	要約方或本公司（如適用）之董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行開放進行業務之日（星期六、星期日或香港於上午九時正至正午十二時期間任何時間懸掛並於正午十二時或之前未有除下黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號之日除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「華置」或 「第一保證人」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：127），為第一賣方之唯一實益擁有人
「截止日期」	指	二零一二年九月三日星期一，即要約之截止日期（為本綜合文件寄發日期後二十一天或要約方經執行人員同意後可能釐定及公布之任何其後截止日期）
「本公司」或「貴公司」	指	G-Prop (Holdings) Limited（金匡企業有限公司*），一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：286）
「完成」	指	完成購股協議

* 僅供識別

釋 義

「完成日期」	指	落實完成之日期，即二零一二年八月六日
「(本)綜合文件」	指	本綜合要約及回應文件，由要約方與本公司就要約於二零一二年八月十三日共同向股東刊發
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事或執行董事之任何代表
「Fancy Mark Limited」	指	Fancy Mark Limited (以Fancy Mark Capital Limited之名稱於香港經營)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為第一保證人之全資擁有附屬公司，並為Fancy Mark貸款協議之借方
「Fancy Mark貸款協議」	指	本公司(作為貸方)、Fancy Mark Limited(作為借方)與第一保證人(Fancy Mark Limited之擔保人)於二零一一年九月二十二日就最多300,000,000港元之三年期循環貸款融資訂立之貸款協議，其條款於本公司日期為二零一一年十月十二日之通函內概述
「第一賣方」或「巨昇」	指	巨昇有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由華置間接全資擁有
「接納表格」	指	本綜合文件所附有關要約之接納及股份過戶表格
「萬佳錫業」	指	萬佳錫業國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：195)
「本集團」或「貴集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」或「港仙」	指	港元或港仙，香港法定貨幣

釋 義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生組成之獨立董事委員會，本公司成立獨立董事委員會之目的為就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「粵海證券」	指	粵海證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第一類受規管活動（證券交易）、第二類受規管活動（期貨合約交易）、第四類受規管活動（就證券提供意見）、第六類受規管活動（就機構融資提供意見）及第九類受規管活動（提供資產管理）之持牌法團，為獨立財務顧問，負責就要約向獨立董事委員會提供推薦建議
「獨立股東」	指	股東（要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之任何一致行動人士除外）
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且與彼等並無關連之第三方
「該聯合公布」	指	要約方與本公司於二零一二年七月五日就（其中包括）購股協議及要約共同發表之公布
「最後交易日」	指	二零一二年六月十五日，股份於二零一二年六月十八日暫停於聯交所買賣以待發表該聯合公布前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一二年八月十日，即本綜合文件付印前確認本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款融資協議」	指	要約方與華富證券於二零一二年六月十五日訂立之短期貸款融資協議（經分別於二零一二年六月二十七日及二零一二年七月五日訂立之兩份補充協議補充），據此，要約方向華富證券取得最多75,000,000港元之貸款融資，期限為不遲於緊隨最後截止日期後第七個營業日之日子
「張先生」	指	張偉權先生，即買方及要約方之唯一實益擁有人，並為購股協議項下買方之擔保人
「鄭孝仁先生」	指	鄭孝仁先生
「劉先生」	指	Asian Kingdom之唯一實益擁有人劉鑾雄先生。劉先生為華置之執行董事，並間接持有華置之控股權益
「要約」	指	華富證券根據收購守則規則26.1代表要約方提出之強制性無條件現金要約，以收購要約方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份
「要約期間」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即由二零一二年七月五日（即該聯合公布日期）起至截止日期止期間
「要約價」	指	要約方就要約之每股股份應付之現金款額0.28019港元
「要約股份」	指	提出要約收購之已發行股份，即要約方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之股份
「要約方」或「買方」	指	Champion Dynasty Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，即購股協議之買方，由張先生全資實益擁有
「海外股東」	指	按本公司股東名冊所示，地址位於香港境外之股東

釋 義

「配售協議」	指	由（其中包括）要約方及華富證券於二零一二年八月六日訂立之配售協議，據此，華富證券同意盡最大努力安排承配人承購股份，以恢復上市規則規定之最低公眾持股量
「配售股份」	指	要約方根據要約收購而配售代理將根據配售協議盡最大努力配售之要約股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「承付票」	指	要約方為支付購股協議項下部分購股價而向第一賣方開具之承付票
「華富融資」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第六類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌法團，為Champion Dynasty Limited之財務顧問
「華富證券」或 「配售代理」	指	華富嘉洛證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第一類受規管活動（證券交易）、第二類受規管活動（期貨合約交易）、第四類受規管活動（就證券提供意見）、第六類受規管活動（就機構融資提供意見）及第九類受規管活動（提供資產管理）之持牌法團
「登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「有關期間」	指	二零一二年一月六日（即該聯合公布日期前滿六個月當日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「銷售股份」	指	要約方依據購股協議向賣方收購之1,512,059,473股股份

釋 義

「第二賣方」或「Asian Kingdom」	指	Asian Kingdom Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由第二保證人全資擁有
「第二保證人」	指	Crown Jade Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為第二賣方之唯一實益擁有人，由劉先生全資擁有
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「購股協議」	指	賣方、要約方、保證人及張先生於二零一二年六月十六日就買賣銷售股份訂立之購股協議
「購股價」	指	423,660,973港元，即要約方就購買銷售股份應付賣方之代價
「股份」	指	於最後實際可行日期本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「特別股息」	指	董事會藉於二零一二年七月十八日通過決議案宣派之特別股息每股股份4.5港仙，記錄日期為二零一二年八月三日
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	證券可於聯交所整段正常交易時間內在聯交所自由買賣之日，不論實際曾否進行任何交易
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方之統稱
「保證人」	指	第一保證人及第二保證人之統稱
「%」	指	百分比



G·PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

執行董事：

江志明先生
梁榮邦先生

獨立非執行董事：

錢其武醫生
林日輝先生
梁潤輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
康樂廣場1號
怡和大廈
40樓4018室

敬啟者：

由華富嘉洛證券有限公司
代表CHAMPION DYNASTY LIMITED
就G-PROP (HOLDINGS) LIMITED (金匡企業有限公司*)
所有已發行股份
(CHAMPION DYNASTY LIMITED及
其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
提出強制性無條件現金要約

緒言

本公司與要約方於二零一二年七月五日公布，賣方與要約方（連同其他訂約方）於二零一二年六月十六日訂立購股協議，據此，第一賣方及第二賣方同意出售或安排出售彼等分別擁有之1,018,380,590股及493,678,883股銷售股份，而要約方亦同意收購

* 僅供識別

董事會函件

合共1,512,059,473股銷售股份，總現金代價為423,660,973港元（其中285,338,057港元應付予第一賣方，另138,322,916港元應付予第二賣方），相等於購買價每股銷售股份約0.28019港元。銷售股份相當於(i)賣方所持所有銷售股份；及(ii)購股協議簽立日期本公司現有已發行股本約62.26%。完成已於二零一二年八月六日落實。於完成時，要約方成為本公司已發行股本約62.26%之擁有人，因此，要約方須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）提出要約。華富證券現代表要約方提出要約。

作為購股協議一項截止條件，本公司須就宣派及派付特別股息每股股份4.5港仙取得一切所需之同意及批准。董事會已於二零一二年七月十八日批准宣派特別股息，而本公司將於二零一二年八月十四日或前後向於二零一二年八月三日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付特別股息。為安排派付特別股息，本公司已要求提早償還Fancy Mark貸款協議下之部分貸款為數80,000,000港元。該部分之貸款已於二零一二年八月三日償還。

接納要約之進一步條款及手續載於「華富融資函件」及本綜合文件（本函件乃其中一部分）附錄一。本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本公司及要約之資料、就要約獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議及致獨立董事委員會之「粵海證券函件」。

要約

於最後實際可行日期，本公司已發行2,428,255,008股股份。本公司並無任何尚未行使而附帶權利可認購、轉換或交換為股份之購股權、認股權證或可轉換或可交換證券。

依照要約價每股股份0.28019港元（相等於購股協議項下每股銷售股份之價格）及於最後實際可行日期已發行2,428,255,008股股份計算，全部已發行股份約值680,370,000港元。如「華富融資函件」所述，要約方及其一致行動人士於最後實際可行日期擁有1,512,059,473股股份，故要約涉及916,195,535股股份，而按要約價計算之要約總代價將約為256,708,827港元。

董事會函件

要約之主要條款

華富證券謹此代表要約方遵照收購守則，按下列基準就所有已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）提出強制性無條件現金要約，條款乃按照收購守則載於本綜合文件：

每股要約股份..... 現金0.28019港元

要約價將不會受該聯合公布「購股價一向下調整購股價」一節所述可能對購股價作出之向下調整（如有）影響。

要約將在各方面均為無條件，且將無須取決於接獲最低股份數目之接納書或任何其他條件。

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款，且不帶有任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，但連同該等股份於提出要約當日或之後所附帶之所有權利（不包括收取特別股息之權利）。就此，確定享有特別股息之權利之記錄日期為二零一二年八月三日。特別股息計劃於二零一二年八月十四日或前後派付。因此，接納要約之股東將不會轉移彼等收取特別股息之權利。

要約一經接納，即屬無條件及不可撤回，亦不能收回，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

務請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關接納及交收之手續及接納期限之進一步詳情。

董事會函件

本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自一九九零年起於聯交所上市。本集團之主要業務為物業投資以及投資及融資。

下表概列本集團分別於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核財務資料。

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	8,483	8,410
毛利	8,279	8,248
除稅前溢利／（虧損）	(879)	13,144
本年度溢利／（虧損）	(1,859)	13,094
綜合資產淨值	485,952	487,536

於二零一二年八月十四日或前後派付特別股息4.5港仙後，本公司之綜合資產淨值及現金狀況相比於二零一一年十二月三十一日將減少約109,000,000港元。如上文所述，本公司於二零一一年十二月三十一日之綜合資產淨值約為487,540,000港元。如於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況報表所述，本公司之現金狀況約為75,650,000港元，當中並無計及本集團應收Fancy Mark貸款協議下之部分貸款之還款80,000,000港元之現金。

董事會函件

本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東名稱	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	所持股份數目	佔已發行 股份之%	所持股份數目	佔已發行 股份之%
要約方及其一致行動人士	-	-	1,512,059,473 ^(附註1)	62.26
第一賣方	1,018,380,590	41.93	-	-
第二賣方	493,678,883	20.33	-	-
公眾人士	916,195,535	37.74	916,195,535 ^(附註2)	37.74
總計	2,428,255,008	100.00	2,428,255,008	100.00

附註1：銷售股份已由要約方依據其與第一賣方於二零一二年八月六日訂立之抵押協議質押予第一賣方。

附註2：包括鄭孝仁先生（將於本綜合文件寄發後成為董事）及其配偶持有之838,000股股份。

要約方對本公司之意向

務請閣下垂注本綜合文件所載「華富融資函件」中「要約方之資料」及「要約方對貴公司之意向」等節。董事會知悉要約方對本公司及其僱員之意向，現願意在合理情況下向要約方提供合作，乃符合本公司及股東之整體利益。

維持本公司之上市地位

要約方表示有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。根據要約方之資料，配售協議已於二零一二年八月六日由（其中包括）要約方與華富證券訂立，據此，華富證券同意盡最大努力安排承配人按相等於要約價之配售價承購相關數目之股份，以恢復上市規則規定之最低公眾持股量。

董事會函件

倘於要約完成後，本公司之公眾持股量仍然跌至25%以下，則經由要約方提名並將獲本公司委任之新董事與要約方有關董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾持有之股份少於適用於本公司之最低規定百分比（即25%），或倘若聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有之股份不足以維持有秩序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

聯交所亦將密切監察本公司進行之所有資產收購或出售。根據上市規則，聯交所依據上市規則有權將本公司於二十四個月內進行之一連串交易合併計算，任何有關交易可能導致本公司被視作新上市申請人處理，並須遵守上市規則所載之新申請人規定。

意見

獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦建議。務請閣下垂注本綜合文件所載之「獨立董事委員會函件」及「粵海證券函件」，當中載有彼等分別就要約向獨立股東及獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

附加資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之附加資料。另建議閣下細閱本綜合文件附錄一及隨附之接納表格，以取得有關接納要約之手續之進一步詳情。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

G-Prop (Holdings) Limited

(金匡企業有限公司*)

董事

梁榮邦

謹啟

二零一二年八月十三日

* 僅供識別

敬啟者：

由華富嘉洛證券有限公司
代表**CHAMPION DYNASTY LIMITED**
就**G-PROP (HOLDINGS) LIMITED (金匡企業有限公司*)**
所有已發行股份
(**CHAMPION DYNASTY LIMITED**及
其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
提出強制性無條件現金要約

緒言

貴公司與要約方於二零一二年七月五日就(其中包括)購股協議及要約共同發表該聯合公布。

如該聯合公布所述，於二零一二年六月十六日，賣方與要約方(連同其他訂約方)訂立購股協議，據此，第一賣方及第二賣方同意出售或安排出售彼等分別擁有之1,018,380,590股及493,678,883股銷售股份，而要約方亦同意收購合共1,512,059,473股銷售股份，總現金代價為423,660,973港元(其中285,338,057港元應付予第一賣方，另138,322,916港元應付予第二賣方)，相等於購買價每股銷售股份約0.28019港元。銷售股份之總代價為423,660,973港元，乃要約方與賣方按公平原則磋商釐定，並已參考(其中包括)貴集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值、將予宣派之特別股息及貴公司之上市地位。銷售股份相當於(i)賣方所持所有銷售股份；及(ii)購股協議簽立日期貴公司現有已發行股本約62.26%。購股協議已於二零一二年八月六日落實完成。因此，要約方須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)提出要約。

* 僅供識別

華富融資函件

本函件載有（其中包括）要約之詳情、要約方之資料及要約方對 貴集團之意向。要約條款及接納手續載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格。

謹此強烈建議獨立股東於決定是否接納要約前，仔細考慮本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「粵海證券函件」所載之資料。

要約

要約之主要條款

華富證券代表要約方遵照收購守則按下列條款提出要約（於各方面均為無條件）：

每股要約股份..... 現金0.28019港元

要約價將不會受該聯合公布「購股價一向下調整購股價」一節所述可能對購股價作出之向下調整（如有）影響。

要約在各方面均為無條件，且無須取決於接獲最低股份數目之接納書或任何其他條件。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行2,428,255,008股股份，而並無任何其他可轉換為股份之未行使認股權證、購股權、衍生工具或證券，亦無訂立任何關於發行 貴公司該等證券、購股權、衍生工具或認股權證之協議。

價值比較

要約價0.28019港元相等於要約方根據購股協議應付之每股銷售股份價格。依據購股協議，要約方同意向賣方收購1,512,059,473股股份，作價423,660,973港元，相等於每股銷售股份約0.28019港元。有關收購已於二零一二年八月六日完成。要約價較：

- (i) 股份於最後交易日之理論除息價每股0.1470港元（即股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.1920港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約90.61%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日之平均理論除息價每股約0.1274港元（即股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1724港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約119.93%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日之平均理論除息價每股約0.1143港元（即股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1593港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約145.14%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日之平均理論除息價每股約0.1263港元（即股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1713港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約121.84%；
- (v) 股份於最後交易日起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報之平均收市價每股0.3056港元折讓約8.31%；

華富融資函件

- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.295港元折讓約5.02%；
- (vii) 貴集團之經審核綜合每股股份資產淨值約0.2008港元（根據 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約487,540,000港元及於最後實際可行日期已發行2,428,255,008股股份計算）溢價約39.54%；
- (viii) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約0.1548港元（根據 貴集團之綜合資產淨值約375,840,000港元（於派付特別股息及二零一一年末期股息後）及於最後實際可行日期已發行2,428,255,008股股份計算）溢價約81.00%；及
- (ix) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.1920港元溢價約45.93%。

要約之總代價

依照要約價每股股份0.28019港元及於最後實際可行日期已發行2,428,255,008股股份計算，全部已發行股份約值680,370,000港元。於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士擁有1,512,059,473股股份。因此，要約涉及916,195,535股股份，而按要約價計算之要約總代價將約為256,708,827港元。

最高及最低股份價格

於有關期間，聯交所所報股份之最高收市價為於二零一二年七月二十四日之每股0.390港元，而聯交所所報股份之最低收市價為於二零一二年一月十日之每股0.131港元。

要約方可用之財務資源

要約方將以(i)其內部資源；及(ii)貸款融資協議下最多75,000,000港元之貸款融資支付根據要約應付之現金代價。要約方之財務顧問華富融資信納要約方可用之財務資源足以應付悉數接納要約之情況。

付款

有關接納要約之現金款項將儘快支付，惟無論如何將於要約方接獲填妥之要約接納書及有關接納之相關股份所有權文件以令有關接納完整及有效當日起計七個營業日（定義見收購守則）內支付。

接納要約之影響

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款，且不帶有任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，但連同該等股份於提出要約當日或之後所附帶之所有權利，包括全數收取於提出要約當日或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派（如有）之權利。就此，確定享有特別股息之權利之記錄日期為二零一二年八月三日。特別股息計劃於二零一二年八月十四日或前後派付。因此，接納要約之股東將不會轉移彼等收取特別股息之權利。

股東一旦接納要約，即被視為已作出保證，表示彼根據要約出售之所有股份將不帶有任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，但連同該等股份所應計或附帶之所有權利，包括但不限於收取於提出要約當日或之後宣派、作出或派付之股息及分派（如有）之權利（不包括有關特別股息之權利）。要約一經接納，即屬不可撤回，亦不能收回，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

香港印花稅

出讓股份之人士在接納要約時所產生之香港從價印花稅乃按就有關股東接納應付之代價或股份之市值（以較高者為準）之0.1%（或其部分）計算。有關香港從價印花稅將自應付予接納要約之股東之款項中扣除。要約方將以股份買方之身份負責支付買方之香港從價印花稅，並將安排支付與該等買賣有關之印花稅。

要約之進一步條款

要約之進一步條款（包括（其中包括）接納及交收之手續、接納期限及稅務事宜）載於本綜合文件附錄一及接納表格。

貴公司證券之買賣及權益

除購股協議項下之銷售股份外，要約方及其一致行動人士於有關期間並無買賣股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。於最後實際可行日期，除購股協議項下之銷售股份外，要約方及其一致行動人士並無持有、擁有或控制任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。

於最後實際可行日期：

- (i) 除(aa)要約方以第一賣方為受益人作出之抵押協議（據此，要約方擁有之1,512,059,473股銷售股份已押記予第一賣方，以擔保要約方償還承付票項下本金總額或其任何部分之責任），(bb)貸款融資協議（當中載有一項條文，乃關於要約方向華富證券提供根據要約提呈以供華富證券代表要約方接納之所有要約股份，作為抵押品），及(cc)配售協議（當中載有一項條文，乃關於要約方須於要約開始時起，將根據要約獲接納之股份存入華富證券根據配售協議管理之證券賬戶內，並且只要根據貸款融資協議仍有可供提取之貸款融資及／或要約方根據貸款融資協議結欠及欠負華富證券任何款項（以較遲者為準），則不得提取任何根據要約獲接納之股份）外，概無訂有與要約方或 貴公司股份有關且可能對要約而言屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）（按收購守則規則22註釋8所述之類別）；
- (ii) 除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無訂立有關其可能會或不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況之協議或安排；

華富融資函件

- (iii) 除銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無擁有股份或 貴公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利，亦無擁有任何該等投票權或權利之控制權或指示；
- (iv) 要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無接獲任何有關接納或拒絕要約之不可撤回承諾；及
- (v) 要約方及其一致行動人士概無就 貴公司證券訂立任何有關未行使衍生工具之安排或合約，亦無借入或借出 貴公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

貴公司之股權架構

下表載列 貴公司於緊接完成前以及緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東名稱	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	所持股份數目	佔已發行 股份之%	所持股份數目	佔已發行 股份之%
要約方及 其一致行動人士	-	-	1,512,059,473 ^(附註1)	62.26
第一賣方	1,018,380,590	41.93	-	-
第二賣方	493,678,883	20.33	-	-
公眾人士	916,195,535	37.74	916,195,535 ^(附註2)	37.74
總計	2,428,255,008	100.00	2,428,255,008	100.00

附註1：銷售股份已由要約方依據其與第一賣方於二零一二年八月六日訂立之抵押協議質押予第一賣方。

附註2：包括鄭孝仁先生（將於本綜合文件寄發後成為董事）及其配偶持有之838,000股股份。

貴集團之資料

貴集團之資料詳情載於本綜合文件「董事會函件」內。

要約方之資料

要約方為一間於二零一二年三月十三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由張先生全資實益擁有。

張先生，現年38歲，為萬佳錫業之執行董事。張先生自一九九七年起在中國不同行業成立多間企業，從事業務包括物業投資、醫院及貿易。張先生在資本管理及企業管理方面具有逾十年經驗。張先生於二零零九年十二月四日獲委任為萬佳錫業之執行董事。

於緊接購股協議日期前六個月內，除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士並無買賣、擁有或控制 貴公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權之持股權益。於最後實際可行日期，要約方（由要約方之唯一董事張先生獨資擁有）擁有1,512,059,473股股份。要約方已以第一賣方為受益人押記要約方擁有之所有股份，以擔保要約方償還承付票項下本金總額或其任何部分之責任。

要約方對 貴集團之意向

業務

要約方有意讓 貴集團繼續經營其現有主要業務。要約方無意於要約完成後對 貴集團現有業務及營運作出任何重大變動或出售 貴集團業務。要約方將於要約完成後對 貴集團業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，提升 貴公司現有業務與資產基礎，以及擴闊收入來源，當中可能包括於出現合適機會時進一步投資及拓展 貴集團現有業務。於最後實際可行日期，要約方無計劃將其任何資產注入 貴集團（而於日後建議注入其任何資產時，均會遵守上市規則），或於日常業務過程以外情況調動 貴集團之僱員及固定資產。要約方認為， 貴集團之現有業務擁有穩定收入基礎。因此，要約方認為收購銷售股份及要約符合長遠商業利益。

華富融資函件

根據 貴公司（作為貸方）、Fancy Mark Limited（第一保證人之全資附屬公司，作為借方）與第一保證人（Fancy Mark Limited之擔保人）於二零一一年九月二十二日訂立之Fancy Mark貸款協議， 貴公司已同意向Fancy Mark Limited借出最多300,000,000港元之貸款融資。於二零一二年八月三日，為安排派付特別股息， 貴公司已要求提早償還上述部分貸款為數80,000,000港元。於上述還款後，於完成時根據Fancy Mark貸款協議結欠之本金額為220,000,000港元。要約方有意於(i)董事認為符合 貴公司利益，及(ii)出現現有投資之替代方案時，要求償還貸款餘款220,000,000港元（或其部分）。然而，要約方無意於完成後短時間內要求償還貸款餘款。

董事會組成之建議變動

董事會目前由五名董事組成，當中包括兩名執行董事江志明先生及梁榮邦先生，以及三名獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生。要約方無意要求任何獨立非執行董事辭任。預期現任獨立非執行董事將會於要約截止後留任。預期江志明先生及梁榮邦先生將於要約截止後辭任執行董事。

要約方有意提名新董事加入董事會，由收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例允許之最早日期起生效。

要約方有意提名張先生及鄭孝仁先生為執行董事，並有意提名林光蔚先生為非執行董事，由收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例允許之最早日期起生效。預期有關委任將由緊隨寄發本綜合文件後之曆日起生效。

將獲要約方提名之新董事之履歷

張偉權先生

張先生之履歷請參閱本函件「要約方之資料」一節。

鄭孝仁先生

鄭孝仁先生，現年65歲，於一九八四年十月至一九八六年三月期間出任雲南地質礦業局計劃財務處之副處長，並於一九八六年四月至一九八八年四月期間出任昆明市經濟委員會副主任。於一九八八年五月至一九九六年，彼為交通銀行雲南分行行長。於一九九八年四月至二零零六年三月，鄭孝仁先生亦曾擔任雲南實業控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：455）之執行董事，並於二零零六年至二零一零年出任華置之華西地區主管。鄭孝仁先生於一九八三年在上海交通大學取得工商管理碩士學位。彼於二零零九年十二月二十三日獲委任為萬佳錫業之獨立非執行董事，並於二零一零年十二月十日獲調任為執行董事。於最後實際可行日期，鄭孝仁先生為萬佳錫業之執行董事。於最後實際可行日期，鄭孝仁先生擁有538,000股股份，並被視為於由其配偶擁有之300,000股額外股份中擁有權益。鄭孝仁先生及其配偶乃於有關期間開始前收購該等股份。

除(i)如上文所披露鄭孝仁先生於萬佳錫業（鄭孝仁先生為其執行董事）之角色；及(ii)鄭孝仁先生為華置（第一保證人）前度僱員外，鄭孝仁先生與任何其他董事、高級管理層或其他主要或控股股東概無任何其他關係。

林光蔚先生

林先生，現年56歲，為 貴公司之前任集團財務總監及公司秘書。彼為華置之執行董事、集團財務總監及公司秘書。彼為至祥置業有限公司（華置之附屬公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：112）之集團財務總監及公司秘書。林先生為香港執業會計師。彼持有英國華威大學之工商管理學碩士學位。林先生在核數、財務及會計方面累積逾三十四年經驗。於最後實際可行日期，林先生並無擁有任何股份之權益。

除上文所披露者外，要約方無意於要約截止後令 貴集團現有管理層及僱員出現任何重大變動。

華富融資函件

- 承配人 : 承配人人選將由配售代理獨力安排及決定，且在上市規則之規限下，配售代理不得在知情情況下向本公司或要約方之一致行動人士之任何「關連人士」（定義見上市規則）配售任何配售股份
- 配售代理已承諾盡其合理努力，於配售事項完成前取得有關承配人之資料，並於聯交所及／或證監會可能提出合理要求時，向聯交所及／或證監會提供有關資料
- 配售佣金 : 配售協議訂約各方所協定之不可退還佣金
- 預期完成日期 : 配售事項將於要約截止日期起計三十天內之日期落實完成
- 終止配售協議 : 配售協議載有不可抗力條文，賦予配售代理權利，於任何時間或在配售事項完成日期前發生（其中包括）若干將對 貴集團整體業務或財務及經營狀況構成重大不利影響之事件之情況下，終止其於配售協議項下之配售責任。倘若配售代理行使有關權利終止配售事項，則配售協議訂約各方之一切責任將告終結及終止，而除（其中包括）事前違反者外，訂約各方一概不得就配售代理於配售協議項下之責任所產生或相關之任何事宜向其他訂約方提出申索，惟於任何情況下，配售代理依據上文所述配售協議下「收購要約股份」條文肩負之責任不得終止

配售事項之先決條件

配售代理之責任須待以下條件達成或獲豁免後，方告落實：

- (i) 購股協議按照其條款妥善恰當地完成；
- (ii) 購股協議之條款於配售協議日期後並無變更、修訂、更改或修改，惟事先獲配售代理書面同意（不得無理不給予、拒絕給予或延遲給予有關同意）者除外；
- (iii) 於完成後（或證監會可能同意之較後日期），在收購守則規定之時限內向所有股份持有人寄發本綜合文件，當中載有（其中包括）要約之條款（大致基於該聯合公布所載之條款及條件）；
- (iv) 要約按照其條款妥善恰當地截止（主要包括該聯合公布及本綜合文件所載之條款及條件）；
- (v) 要約之條款（主要包括該聯合公布所載之條款及條件）於配售協議日期後並無變更、修訂、更改或修改，惟事先獲配售代理書面同意（不得無理不給予、拒絕給予或延遲給予有關同意）者除外；
- (vi) 貴公司之已發行股本（包括（其中包括）已發行股本總數及股份所附帶之權利及責任）於配售協議日期後並無變更、修訂、更改或修改，惟事先獲配售代理書面同意者除外；

華富融資函件

- (vii) 貴公司於要約期間任何時間及緊隨要約截止後未能符合公眾持股量規定（即由公眾人士持有之已發行股份不得少於25%之規定）；及
- (viii) 並無發生任何按照配售協議項下之條款賦予配售代理權利終止配售責任之事件。

倘若上述條件於二零一二年十二月三十一日或之前未能達成或未獲配售代理豁免，則在配售代理可得之所有其他權利或補償之上且在不損害該等權利或補償之情況下，配售代理將有權撤銷所有有關協議及於配售協議下之其他責任。

倘於要約完成後，貴公司之公眾持股量跌至25%以下，則經由要約方提名並將獲貴公司委任之新董事與要約方有關董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾持有之股份少於適用於貴公司之最低規定百分比（即25%），或倘若聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有之股份不足以維持有秩序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

香港境外股東務須注意之重要事項

要約涉及一間於百慕達註冊成立之公司之證券，並須遵守香港之法定程序及披露規定，而有關規定可能有別於其他司法權區者。

要約方有意向所有股東提出要約（或本綜合文件所指之任何強制性無條件現金要約），當中包括於貴公司股東名冊所示之登記地址位於香港境外之股東。是否向並非香港居民之人士提出要約（或本綜合文件所指之任何強制性無條件現金要約）及香港境外股東能否參與要約亦將視乎有關人士各自所處司法權區之法律及法規而定，並可能受有關法律及法規所限制。

華富融資函件

向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約可能為相關司法權區之法律所禁止或限制。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，及在有需要時徵求法律意見。有意接納要約之海外股東須負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該海外股東之任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

稅務影響

謹此建議，獨立股東如對彼等接納要約可能產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約方及其一致行動人士、貴公司、華富證券、華富融資、粵海證券、登記處或彼等各自之任何董事或專業顧問或參與要約之任何其他人士，或彼等各自之任何代理人，對獨立股東因接納要約而產生之任何稅務影響或責任概不負責。

接納及交收

務請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關接納及交收之手續及接納期限之進一步詳情。

一般資料

為確保所有獨立股東獲平等對待，作為一名以上實益擁有人之代名人而持有要約股份之登記獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持權益。以代名人義登記投資之要約股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

海外股東務請垂注本函件上文「香港境外股東務須注意之重要事項」一段。

華富融資函件

所有文件及股款將以平郵方式送交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將寄往獨立股東於 貴公司股東名冊上所示之地址，或倘為聯名獨立股東，則寄予於 貴公司股東名冊上排名首位之獨立股東（如適用）。要約方及其一致行動人士、 貴公司、華富證券、華富融資、粵海證券、登記處或專業顧問或彼等各自之任何董事，或參與要約之任何其他人士，對送遞遺失或延誤或因而產生或與此相關之任何其他責任概不負責。

附加資料

務請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載構成本綜合文件一部分之附加資料。

務請 閣下於決定是否接納要約前，細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、獨立董事委員會之意見、獨立財務顧問之推薦建議及 貴集團之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

二零一二年八月十三日



G·PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

敬啟者：

由華富嘉洛證券有限公司
代表CHAMPION DYNASTY LIMITED
就G-PROP (HOLDINGS) LIMITED (金匡企業有限公司*)
所有已發行股份
(CHAMPION DYNASTY LIMITED及
其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
提出強制性無條件現金要約

吾等茲提述本公司與要約方共同刊發日期為二零一二年八月十三日之本綜合文件，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有本綜合文件所界定之相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，負責考慮要約之條款，並就要約之條款是否公平合理及應否接納要約向閣下（即獨立股東）提供意見。粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，負責就要約之條款是否公平合理及要約之接納向吾等提供推薦建議。其意見及推薦建議之詳情以及其於達致有關推薦建議前所考慮之主要因素及理由載於本綜合文件第33至52頁之「粵海證券函件」。

吾等同時謹請閣下垂注「董事會函件」、「華富融資函件」及本綜合文件各附錄所載之附加資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮要約之條款及粵海證券之獨立意見，吾等認為要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。謹此建議獨立股東閱覽本綜合文件所載之「粵海證券函件」全文。

此 致

列位獨立股東 台照

錢其武

獨立非執行董事

林日輝

梁潤輝

謹啟

二零一二年八月十三日

粵海證券函件

以下為獨立財務顧問粵海證券就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。



香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場低座
25樓2505-06室

敬啟者：

由華富嘉洛證券有限公司
代表CHAMPION DYNASTY LIMITED
就G-PROP (HOLDINGS) LIMITED (金匡企業有限公司*)
所有已發行股份
(CHAMPION DYNASTY LIMITED及
其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
提出強制性無條件現金要約

緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司及要約方於二零一二年八月十三日共同刊發致股東之綜合文件內，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合文件所界定之相同涵義。

粵海證券函件

於二零一二年六月十六日，賣方與要約方（連同其他訂約方）訂立購股協議，據此，第一賣方及第二賣方同意出售或安排出售彼等分別擁有之1,018,380,590股及493,678,883股銷售股份，而要約方亦同意收購合共1,512,059,473股銷售股份，總現金代價為423,660,973港元（其中285,338,057港元應付予第一賣方，另138,322,916港元應付予第二賣方），相等於購買價每股銷售股份約0.28019港元。銷售股份相當於(i)賣方所持所有銷售股份；及(ii)最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約62.26%。

於購股協議日期，要約方及其一致行動人士除擁有購股協議項下銷售股份之權益外，並無擁有 貴公司股本及投票權之權益。完成已於二零一二年八月六日落實。因此，要約方及其一致行動人士須依據收購守則規則26.1就所有已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性無條件全面現金要約。根據收購守則，華富證券現代表要約方提出要約。

由獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約條款對獨立股東而言是否公平合理及接納要約向獨立股東提供意見。吾等（粵海證券有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而吾等於本函件內發表之意見僅為依據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮要約。獨立董事委員會已批准委任粵海證券為獨立財務顧問。

吾等之意見基準

吾等於制訂向獨立董事委員會提供之意見時，已依賴綜合文件所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及要約方（視適用情況而定）向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事及要約方（視適用情況而定）提供之所有資料及陳述（彼等獨自承擔全部責任）於作出時屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，吾等之意見於最後實際可行日期後如有任何重大變動，股東將可儘快獲得通知。吾等亦假設董事及要約方（視適用情況而定）於綜合文件內所作出有關信念、意見、期望及意向之所有聲明乃經適當查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完備性，或 貴公司、其顧問及／或董事及要約方（視適用情況而定）向吾等發表之意見之合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則規則2採取足夠及必要之步驟，以便為吾等之意見提供合理基礎及達致知情意見。

全體董事願就綜合文件所載資料（有關要約方及其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及各別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，於綜合文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且綜合文件並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

要約方唯一董事願就綜合文件所載資料（有關 貴集團、賣方及彼等任何一方之一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼所深知，於綜合文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且綜合文件並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

粵海證券函件

綜合文件載有根據上市規則規定提供之資料。全體董事願就綜合文件所載資料（有關要約方及其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及各別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所相信：(i)綜合文件所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導；(ii)綜合文件並無遺漏其他事實而使其中所載任何內容產生誤導；及(iii)於綜合文件內發表之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，且以公平合理之基礎及假設為依據。

吾等認為吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、賣方、要約方或彼等各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮要約對 貴集團或股東造成之稅務影響。 貴公司已就要約及編製綜合文件（本函件除外）另行諮詢其專業顧問。

吾等假設要約將會按照綜合文件所載之條款及條件，於任何條款或條件未經豁免、修訂、增添或延誤之情況下完成。吾等假設於就要約取得所需之一切必要政府、監管或其他批准及同意方面，不會出現任何延誤，或被施加任何局限、條件或限制，以致對預期來自要約之預計得益構成重大不利影響。此外，吾等之意見乃必然建基於最後實際可行日期已存在之財務、市場、經濟、行業特定及其他情況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之資料。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己經刊發或以其他方式公開獲得之來源，則粵海證券之唯一責任為確保此等資料正確而公正地摘錄、轉載或呈列自有關來源。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關要約之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

(1) 要約之背景資料及條款

於二零一二年六月十六日，賣方與要約方（連同其他訂約方）訂立購股協議，據此，第一賣方及第二賣方同意出售或安排出售彼等分別擁有之1,018,380,590股及493,678,883股銷售股份，而要約方亦同意收購合共1,512,059,473股銷售股份，總現金代價為423,660,973港元（其中285,338,057港元應付予第一賣方，另138,322,916港元應付予第二賣方），相等於購買價每股銷售股份約0.28019港元。銷售股份相當於(i)賣方所持所有銷售股份；及(ii)最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約62.26%。

於購股協議日期，要約方及其一致行動人士除擁有購股協議項下銷售股份之權益外，並無擁有 貴公司股本及投票權之權益。完成已於二零一二年八月六日落實。因此，要約方及其一致行動人士須依據收購守則規則26.1就所有已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）提出強制性無條件全面現金要約。

華富證券代表要約方遵照收購守則按下列基準提出要約（於各方面均為無條件）：

每股股份 現金**0.28019**港元

要約價將不會受可能對購股價作出之向下調整（如有）影響。

經董事確認，於最後實際可行日期， 貴公司已發行2,428,255,008股股份，且並無任何其他可轉換為股份之未行使認股權證、購股權、衍生工具或證券，亦無訂立任何關於發行 貴公司該等證券、購股權、衍生工具或認股權證之協議。

粵海證券函件

根據要約價及要約涉及之要約股份合共916,195,535股計算，要約方根據要約應付之代價總額約為256,710,000港元。

要約之進一步條款載於綜合文件中「華富融資函件」及附錄一內。

(2) 貴集團之財務資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自一九九零年起於聯交所上市。貴集團之主要業務為物業投資以及投資及融資。

下表概列 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務資料（摘錄自 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」））：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入		
—物業租金收入	1,695	1,764
—投資及融資利息收入	6,788	6,646
小計	8,483	8,410
毛利	8,279	8,248
匯兌收益淨額	—	2,658
投資物業之公平值變動	(4,150)	3,800
本年度（虧損）／溢利	(1,859)	13,094
貴公司擁有人應佔本年度全面收益總額	3,556	8,869

粵海證券函件

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	110,966	70,067
流動資產	376,978	418,619
非流動負債	(106)	(107)
流動負債	(1,886)	(1,043)
資產淨額	485,952	487,536

如上表所示，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團之收入（包括物業租金收入以及投資及融資利息收入）一直相對穩定。參照二零一一年年報，貴集團於香港灣仔及中環持有31個車位連五個毗鄰空間及一個地庫停車場，為貴集團之收入貢獻物業租金收入。至於貴集團收入中之利息收入，主要來自(i)其借予Fancy Mark Limited（華置之附屬公司）之貸款；及(ii)其於多項浮息票據之投資。經董事進一步確認，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，與上一年度比較，貴集團之全面收益總額有所增加，主要源自(i)貴集團所持投資物業之公平值增加；及(ii)以歐元為單位之浮息票據於到期時收取之外幣現金轉換為港元之匯兌收益。

於二零一一年十二月三十一日，貴集團之資產淨額約為487,540,000港元，當中短期待售金融資產（即會籍債券及以美元為單位之非上市浮息票據）以及定期存款及銀行結餘分別約為41,910,000港元及75,650,000港元。此外，於二零一一年十二月三十一日，貴集團並無任何借貸。

粵海證券函件

貴公司（作為貸款人）與Fancy Mark Limited（作為借款人）及華置（作為擔保人）訂立Fancy Mark貸款協議，續新一項三年期循環貸款（「該貸款」），經修訂本金為300,000,000港元，年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘。截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴公司來自該貸款之應計利息收入合共約為2,840,000港元。如該聯合公布所述，第一賣方及第一保證人向要約方承諾（其中包括）：(i)緊隨完成後，第一保證人須盡其最大努力促使Fancy Mark Limited作出承諾，不會行使其於償還任何貸款融資後再借款之權利及Fancy Mark貸款協議項下其他相關條文，惟貴公司事先書面同意進行建議再借款則作別論；及(ii)緊隨完成後，於貴公司向Fancy Mark Limited送達還款之書面通知後，第一保證人須盡其最大努力促使Fancy Mark Limited於還款通知日期起計三十天內全數或部分償還還款通知所列當時根據Fancy Mark貸款協議結欠之款項（連同利息款項）。

根據二零一一年年報，董事預期，以美元為單位之浮息票據在美國經濟輕微改善之下應持續平穩；而貴集團來自車位租賃之收入亦屬平穩。經董事確認，在愈加嚴峻之經營環境下，貴公司致力於維持審慎但靈活之經營模式，並且在無未可預見之事件或發展之情況下，將於短期內繼續採取保守和謹慎之立場面對未來業務和經濟之挑戰。

(3) 要約方及張先生之資料

下文載列要約方及張先生之資料，乃摘錄自綜合文件中之「華富融資函件」：

要約方為一間於二零一二年三月十三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由張先生全資實益擁有。

張先生，現年38歲，為聯交所主板上市公司萬佳錫業（股份代號：195）之執行董事。張先生自一九九七年起在中國不同行業成立多間企業，從事業務包括物業投資、醫院及貿易。張先生在資本管理及企業管理方面具有逾十年經驗。張先生於二零零九年十二月四日獲委任為萬佳錫業之執行董事。

(4) 要約方對 貴集團之意向

業務

吾等從綜合文件「華富融資函件」中注意到，要約方有意讓 貴集團繼續經營其現有主要業務。要約方無意於要約完成後對 貴集團現有業務及營運作出任何重大變動或出售 貴集團業務。要約方將於要約完成後對 貴集團業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，提升 貴公司現有業務與資產基礎，以及擴闊收入來源，當中可能包括於出現合適機會時進一步投資及拓展 貴集團現有業務。於最後實際可行日期，要約方無計劃將其任何資產注入 貴集團（而於日後建議注入其任何資產時，均會遵守上市規則），或於日常業務過程以外情況調動 貴集團之僱員及固定資產。要約方認為， 貴集團之現有業務擁有穩定收入基礎。因此，要約方認為收購銷售股份及要約符合長遠商業利益。

如綜合文件中「華富融資函件」進一步披露，於二零一二年八月三日，為安排派付特別股息， 貴公司已要求提早償還部分該貸款為數80,000,000港元。於上述還款後，於完成時根據Fancy Mark貸款協議結欠之本金額為220,000,000港元。要約方有意於(i)董事認為符合 貴公司利益；及(ii)出現現有投資之替代方案時，要求償還該貸款之餘款220,000,000港元（或其部分）。然而，要約方無意於完成後短時間內要求償還該貸款餘款。

如綜合文件中「董事會函件」所述，董事會知悉要約方對 貴公司及其僱員之意向，現願意在合理情況下向要約方提供合作，此乃符合 貴公司及股東之整體利益。

董事會組成之建議變動

董事會目前由五名董事組成，當中包括兩名執行董事江志明先生及梁榮邦先生，以及三名獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生。要約方無意要求任何獨立非執行董事辭任。預期現任獨立非執行董事將會於要約截止後留任。然而，預期江志明先生及梁榮邦先生將於要約截止後辭任。

如綜合文件中「華富融資函件」所述，要約方有意提名新董事加入董事會，由收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例允許之最早日期起生效。此外，要約方有意提名張先生及鄭孝仁先生為執行董事，並有意提名林光蔚先生（「林先生」）為非執行董事，由收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例允許之最早日期起生效。預期有關委任將由緊隨寄發綜合文件後之曆日起生效。除上文所披露者外，要約方無意於要約截止後令 貴集團現有管理層及僱員出現任何重大變動。

張先生之履歷於上文「要約方及張先生之資料」一節披露。

下文披露鄭孝仁先生及林先生之履歷，乃摘錄自綜合文件中之「華富融資函件」：

鄭孝仁先生，現年65歲，於一九八四年十月至一九八六年三月期間出任雲南地質礦業局計劃財務處之副處長，並於一九八六年四月至一九八八年四月期間出任昆明市經濟委員會副主任。於一九八八年五月至一九九六年，彼為交通銀行雲南分行行長。於一九九八年四月至二零零六年三月，鄭孝仁先生亦曾擔任雲南實業控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：455）之執行董事，並於二零零六年至二零一零年出任華置之華西地區主管。鄭孝仁先生於一九八三年在上海交通大學取得工商管理碩士學位。彼於二零零九年十二月二十三日獲委任為萬佳錫業之獨立非執行董事，並由二零一零年十二月十日起獲調任為執行董事。於最後實際可行日期，鄭孝仁先生擁有538,000股股份，並被視為於由其配偶擁有之300,000股股份中擁有額外權益。鄭孝仁先生及其配偶乃於有關期間開始前收購該等股份。

林先生，現年56歲，為 貴公司之前任集團財務總監及公司秘書。彼為華置之執行董事、集團財務總監及公司秘書。彼為至祥置業有限公司（華置之附屬公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：112）之集團財務總監及公司秘書。林先生為香港執業會計師。彼持有英國華威大學之工商管理學碩士學位。林先生在核數、財務及會計方面累積逾三十四年經驗。於最後實際可行日期，林先生並無擁有任何股份之權益。

(5) 維持 貴公司之上市地位

要約方有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。配售協議已於二零一二年八月六日由（其中包括）要約方與華富證券訂立，據此，華富證券同意盡最大努力安排承配人按相等於要約價之配售價承購股份，以恢復上市規則規定之最低公眾持股量。

倘於要約完成後， 貴公司之公眾持股量跌至25%以下，則經由要約方提名之候任新董事與要約方有關董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後儘快採取適當步驟恢復 貴公司按照上市規則規定之最低公眾持股量，以確保於要約截止後股份有足夠公眾持股量。

(6) 要約價

要約價每股股份0.28019港元較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.2950港元折讓約5.02%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.1920港元溢價約45.93%；
- (c) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.1724港元溢價約62.52%；
- (d) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.1593港元溢價約75.89%；
- (e) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.1713港元溢價約63.57%；

粵海證券函件

- (f) 股份於最後實際可行日期之理論除息價每股0.2500港元（即股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.2950港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約12.08%；
- (g) 股份於最後交易日之理論除息價每股0.1470港元（即股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.1920港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約90.61%；
- (h) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日之平均理論除息價每股約0.1274港元（即股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1724港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約119.93%；
- (i) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日之平均理論除息價每股約0.1143港元（即股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1593港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約145.14%；
- (j) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日之平均理論除息價每股約0.1263港元（即股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1713港元扣除特別股息每股0.045港元）溢價約121.84%；
- (k) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約0.2008港元（根據 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約487,540,000港元及於最後實際可行日期已發行2,428,255,008股股份計算）溢價約39.54%；及
- (l) 貴集團之綜合每股股份資產淨值約0.1548港元（根據 貴公司之綜合資產淨值約375,840,000港元（參照 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約487,540,000港元及於派付特別股息及二零一一年度末期股息後）及於最後實際可行日期已發行2,428,255,008股股份計算）溢價約81.00%。

粵海證券函件

過往股價表現

股份由二零一一年七月一日起至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「回顧期間」）各月之最高、最低及平均每日收市價載列如下：

月份	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)	各月交易日 天數
二零一一年				
七月	0.2600	0.2260	0.2384	20
八月	0.2330	0.1730	0.1972	23
九月	0.1810	0.1440	0.1676	20
十月	0.1690	0.1370	0.1531	20
十一月	0.1650	0.1380	0.1505	22
十二月	0.1480	0.1360	0.1433	20
二零一二年				
一月	0.1540	0.1310	0.1421	18
二月	0.1960	0.1520	0.1841	21
三月	0.1930	0.1600	0.1805	22
四月	0.1780	0.1520	0.1634	18
五月	0.1700	0.1510	0.1596	22
六月(附註)	0.1920	0.1460	0.1605	11
七月(附註)	0.3900	0.2800	0.3219	18
八月(直至最後實際可行日期 (包括該日))	0.2950	0.2800	0.2831	8

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

股份於二零一二年六月十八日至二零一二年七月五日（包括首尾兩天）暫停買賣，以待發表該聯合公布。

粵海證券函件

根據上表所示，要約價高於二零一一年七月一日至最後交易日期間（「過往期間」）股份之過往收市價（介乎每股0.1310港元至0.2600港元）。於發表該聯合公布後直至最後實際可行日期止，股份收市價急升至二零一二年七月二十四日最高每股0.3900港元。經董事確認，除公布要約外，貴公司並不知悉任何可能導致股價急升之事宜。因此，董事認為，如上文所述股價於發表該聯合公布後急升，可印證市場對要約表示歡迎。

過往股份成交量

下表載列回顧期間各月交易日天數、股份每月平均每日成交量以及股份每月成交量分別佔(i)公眾人士於最後實際可行日期所持已發行股份總數；及(ii)於最後實際可行日期已發行股份總數之百分比：

月份	各月交易日 天數	平均每日 成交量 （「平均 成交量」） 股份數目	平均成交量 佔公眾人士於 最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 百分比 （附註2） %		平均成交量 佔於最後實際 可行日期 已發行股份 總數百分比 （附註3） %	
			平均每日 成交量	可行日期 所持已發行 股份總數 百分比 （附註2） %	平均成交量 佔於最後實際 可行日期 已發行股份 總數百分比 （附註3） %	平均成交量 佔於最後實際 可行日期 已發行股份 總數百分比 （附註3） %
二零一一年						
七月	20	1,426,499	0.16		0.06	
八月	23	672,270	0.07		0.03	
九月	20	594,635	0.06		0.02	
十月	20	507,604	0.06		0.02	
十一月	22	554,551	0.06		0.02	
十二月	20	300,816	0.03		0.01	

粵海證券函件

月份	各月交易日 天數	平均每日 成交量 (「平均 成交量」 股份數目)	平均成交量 佔公眾人士於	
			最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 百分比 (附註2) %	平均成交量 佔於最後實際 可行日期 已發行股份 總數百分比 (附註3) %
二零一二年				
一月	18	311,795	0.03	0.01
二月	21	1,097,448	0.12	0.05
三月	22	256,287	0.03	0.01
四月	18	318,023	0.03	0.01
五月	22	412,996	0.05	0.02
六月 (附註1)	11	1,034,727	0.11	0.04
七月 (附註1)	18	26,298,104	2.87	1.08
八月 (直至最後實際 可行日期 (包括該日))	8	4,971,516	0.54	0.20

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份於二零一二年六月十八日至二零一二年七月五日 (包括首尾兩天) 暫停買賣，以待發表該聯合公布。
2. 根據於最後實際可行日期之916,195,535股由公眾人士持有之股份計算。
3. 根據於最後實際可行日期之2,428,255,008股已發行股份計算。

根據上表所示，吾等注意到股份於回顧期間之成交量非常薄弱，尤其是於過往期間內。鑑於股份之流通量極低，於公開市場上大宗出售股東所持股份有可能觸發股價大跌。

粵海證券函件

基於上述理由，無法保證本函件中「過往股價表現」分節所強調股價於發表該聯合公布後急升之勢將得以維持，以及獨立股東（特別是擁有相當持量之獨立股東）可按高於要約價之價格將股份投資變現。因此，吾等認為要約為有意將股份投資變現之獨立股東提供一個撤資機會。

儘管如此，倘有意將股份投資變現之獨立股東能夠尋獲潛在買家以高於要約價之價格收購其股份，而向該等潛在買家出售其股份之所得款項淨額將高於要約項下之應收款項淨額，則彼等可按意願及按其本身狀況酌情考慮不接納要約，而向該等潛在買家出售其股份。

此外，倘獨立股東於細閱綜合文件及本函件（尤其是 貴集團之財務資料、要約方之資料及要約方對 貴公司未來之意向）後，對 貴集團於要約後之前景感樂觀，則可按其本身狀況考慮保留其全部或任何部分股份。儘管如此，由於要約方將於要約完成後對 貴公司業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，因此，吾等認為 貴集團於要約後之前景將不明朗。因此，獨立股東應根據其風險偏好及胃納審慎考慮相關風險及不明朗因素。

與其他可資比較公司之比較

為進一步評估要約價是否公平合理，吾等已搜尋市值規模與 貴公司相若（即低於1,000,000,000港元）且業務與 貴公司相類似之香港上市公司（詳情請參閱下表）。據吾等所知及所悉，符合吾等篩選條件之可資比較上市公司（「可資比較公司」）共有六間，而吾等認為該等可資比較公司乃屬公平、具代表性及完備之樣本，惟務請注意，可資比較公司之業務及前景有別於 貴公司，而吾等並無對可資比較公司之業務、營運及前景進行任何深入調查。

粵海證券函件

下表載列(a)可資比較公司按照該等公司於最後實際可行日期之收市價及最近期刊發之財務資料計算之市賬率(「市賬率」)及市盈率(「市盈率」)；及(b) 貴公司按照要約價及其最近期刊發之財務資料計算之引伸市賬率及市盈率：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	年結日	市賬率 (倍)	市盈率 (倍)	按照於 最後實際 可行日期之 股份收市價 計算之市值 (百萬港元)
至祥置業有限公司 (112)	物業發展、物業租賃、 證券投資及融資。	二零一一年 十二月三十一日	0.56 (附註1)	35.61	599.62
盛洋投資(控股) 有限公司(174)	證券投資及其他投資。	二零一一年 十二月三十一日	0.83 (附註1)	不適用 (附註2)	392.04
太興置業有限公司 (277)	物業租賃及證券投資。	二零一二年 三月三十一日	0.35	2.34	920.20
永發置業有限公司 (287)	證券投資、物業租賃及 物業發展。	二零一二年 三月三十一日	0.41	5.78	191.20
渝港國際有限公司 (613)	經銷廢金屬及其他 物料、財務投資以及 物業及其他投資。	二零一一年 十二月三十一日	0.19	不適用 (附註2)	390.82
鎮科集團控股 有限公司(859)	物業租賃及發展、提供 物業代理、顧問服務 及證券投資。	二零一二年 三月三十一日	0.31	0.44	315.22
貴公司	物業投資以及投資及 融資。	二零一一年 十二月三十一日	1.40 (附註3)	51.89 (附註3)	716.34

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

粵海證券函件

附註：

1. 該等經篩選公司之市賬率乃按照截至二零一二年六月三十日止六個月之最近期刊發中期業績公布計算。
2. 該等經篩選公司於相關最近期財政年度錄得虧損。
3. 按照要約價計算。

如上表所示，可資比較公司按介乎約0.19倍至約0.83倍之市賬率買賣。因此，貴公司之引伸市賬率（按要約價計算）約1.40倍高於上述市場範圍。市盈率方面，可資比較公司按介乎約0.44倍至約35.61倍之市盈率買賣。因此，貴公司之引伸市盈率（按要約價計算）約51.89倍亦高於上述市場範圍。

如本函件中「貴集團之財務資料」一節所述，貴集團收入中之利息收入主要來自(i)其借予Fancy Mark Limited之貸款（佔貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止年度之收入分別約27.75%及33.80%）；及(ii)其於多項浮息票據之投資。就第(i)項而言，預期Fancy Mark貸款協議下該貸款之餘款將於完成後，在(a)董事認為要求償還全部或部分該貸款餘款符合貴公司利益；及(b)出現現有投資之替代方案（「投資替代方案」）時償付。故此，倘若貴公司未能從投資替代方案即時產生利息收入／收入，則貴集團之利息收入／收入可能有所減少。此外，如上述，董事亦確認，與二零一零年比較，貴集團於二零一一年之全面收益總額有所增加，主要源自(i)貴集團所持投資物業之公平值增加；及(ii)以歐元為單位之浮息票據於到期時收取之外幣現金轉換為港元之匯兌收益，而此兩項變動於未來未必一定繼續為貴集團帶來利益。經考慮上述各項，(i)貴集團之未來盈利能力會否增強；及(ii)貴集團之業務會否於未來拓展均仍未明朗。鑑於上述因素及前文所載之市場比較結果，吾等認為按照目前市況計算，要約之條款（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上文論述之主要因素及理由，尤指：

- (i) (a) 貴集團之未來盈利能力會否增強；及(b) 貴集團之業務會否於未來拓展均仍未明朗；
- (ii) 要約價高於過往期間之過往股份收市價；
- (iii) 由於股份成交量薄弱，因此，於公開市場上大宗出售獨立股東所持股份或會觸發股價大跌；及
- (iv) 本函件中「與其他可資比較公司之比較」分節所載之市場比較（即 貴公司之引伸市賬率及市盈率（按要約價計算）高於可資比較公司之市賬率及市盈率市場範圍），

吾等認為，要約之條款（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

然而，吾等亦謹此提醒獨立董事委員會提醒獨立股東於要約期間密切監察股份市價及流通量，倘若獨立股東有可能於公開市場上出售股份，且相關出售之所得款項淨額將高於要約項下之應收款項淨額，則應考慮進行有關出售，而非接納要約。

倘獨立股東決定保留部分或全部股份投資，務請審慎留意要約方對 貴公司之未來意向，以及彼等於要約截止後出售股份投資時可能面對之潛在困難。要約之進一步條款及條件載於綜合文件中「華富融資函件」及附錄一內。

粵海證券函件

由於股東各自擁有不同投資條件、目的及／或情況，故任何股東如須取得有關綜合文件任何方面或應採取之行動之意見，吾等推薦彼等諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

G-Prop (Holdings) Limited

獨立董事委員會 台照

代表

粵海證券有限公司

董事總經理

林家威

謹啟

二零一二年八月十三日

1. 接納要約之手續

閣下如欲接納要約，應按照接納表格上所印備之指示（為要約之一部分）填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下擬接納要約，則閣下必須將接納表格填妥，並連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）以郵遞或以專人送交登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，信封面請註明「**金匡企業有限公司全面要約**」，惟無論如何須於截止日期下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間）前送達。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下擬就閣下全部或部分股份接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）寄存於該代名人公司或其他代名人，並發出指示授權彼代表閣下接納要約及要求彼將已填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放進註明「**金匡企業有限公司全面要約**」之信封，一併送交登記處；或
 - (ii) 透過登記處安排本公司以閣下之名義登記股份，及將已填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放進註明「**金匡企業有限公司全面要約**」之信封，一併送交登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前，代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期，閣下應向閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示；或
- (iv) 倘閣下之股份乃寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人賬戶，則應於香港結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，而有意就閣下之股份接納要約，則仍然應填妥接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時交出一份或以上閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件放進註明「**金匡企業有限公司全面要約**」之信封，一併送交登記處。倘閣下尋回或已可即時交出有關文件，則應盡早將有關文件送交登記處。倘閣下已遺失股票，亦應致函登記處索取彌償保證書，並於按其上指示填妥後交回登記處。
- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何股份以閣下名義登記之轉讓文件，但並未收到有關股票，而有意就閣下之股份接納要約，則仍然應填妥接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據放進註明「**金匡企業有限公司全面要約**」之信封，一併交回登記處。此舉將被視為不可撤回地分別指示並授權華富證券及／或要約方及／或彼等各自之任何代理人，代表閣下於相關股票發出後從本公司或登記處領取有關股票，並將有關股票送交登記處，以及授權並指示登記處根據要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃與接納表格一併送交登記處。

- (e) 要約之接納須待登記處於截止日期下午四時正，或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間前，接獲經填妥之接納表格，並已記錄接獲接納表格及所需之任何相關文件後，且有關接納符合下列條件下，方被視為有效：
- (i) 有關接納表格隨附相關股票及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）及（倘該等股票並非以閣下之名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件（例如一張由登記持有人簽立之空白或以閣下為受益人且已妥為加蓋印章之有關股份過戶文件）；或
 - (ii) 有關接納表格來自登記股東或其遺產代理人（惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入之股份）；或
 - (iii) 有關接納表格已經登記處或聯交所核證。

倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示足以令登記處信納之適當授權證明文件（如授予遺囑認證或經核證授權書副本）。

- (f) 在香港，就接納要約產生之賣方從價印花稅，將由相關獨立股東按要約股份市值或要約方就有關接納要約之應付代價（以較高者為準）0.1%之比率支付，並將自要約方應付予接納要約之相關獨立股東之現金款項中扣除。要約方將代表接納要約之相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。
- (g) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之彌償保證）概不獲發收據。
- (h) 登記處之地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

2. 交收

- (a) 倘接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）在各方面均已填妥並完整無缺，且於截止日期下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定並公布之較後日期及／或時間）前由登記處收訖，則有關支票（票面金額相當於就各接納獨立股東根據要約交回之要約股份而應付予該股東之現金代價，減其應付之賣方從價印花稅）將盡早惟無論如何於登記處接獲使有關接納完整及有效之所有有關文件當日起計七個營業日內，以平郵方式寄發予各接納獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔。
- (b) 獨立股東根據要約應得之代價，將根據要約之條款全數清償，而不受要約方因其他理由而可能擁有或聲稱擁有針對有關獨立股東之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利所影響。

3. 接納期限及修訂

- (a) 除非要約先前已在執行人員同意下獲修訂或延長，否則所有要約接納須於二零一二年九月三日（星期一）（即截止日期）下午四時正前由登記處收訖。要約為無條件。
- (b) 倘要約獲延長或修訂，而有關公布並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公布方式向並無接納要約之獨立股東發出不少於十四天之通知，且除非獲事先延長或修訂，否則將於下一個截止日期截止。倘要約方修訂要約之條款，則全體獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將可享有根據經修訂條款接納經修訂要約之權利。

- (c) 接納須按接納表格上所印備之指示，最遲於截止日期下午四時正前由登記處收訖（要約獲延長或修訂除外），方為有效。
- (d) 倘要約之截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述須被視為對就此獲延長之要約截止日期之提述。
- (e) 謹請注意，依據百慕達一九八一年公司法第102(2)條，倘依據要約轉讓予要約方之股份連同要約方、其附屬公司及代名人所持有之任何其他股份面值不少於90%，則要約方須於轉讓日期起計一個月內向並無接納要約之餘下股份持有人發出有關該事實之通知（「第102(2)條通知」），任何一名該等並無接納要約之股東可於向彼發出第102(2)條通知之日起計三個月內發出通知，要求要約方收購其股份。倘股東向要約方發出有關通知，則要約方有權及必須根據要約之相同條款、議定之其他條款或法院按要約方或股東之申請酌情頒布之其他條款收購該等股份。

4. 代名人登記

為確保平等對待所有獨立股東，作為一名以上實益擁有人之代名人而持有要約股份之已登記獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持權益。以代名人義登記投資之要約股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

5. 公布

- (a) 於二零一二年九月三日（星期一）下午六時正（或執行人員可能於特殊情況下允許之較後日期及／或時間）（即截止日期）之前，要約方須知會執行人員及聯交所其對要約之到期日、修訂或延長之意向。要約方須於截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公布，列明要約之結果及要約是否已獲修訂或延長。

該公布須列明下列各項：

- (i) 已接獲有關要約之接納所涉及之要約股份總數及有關要約股份之權利；
- (ii) 要約方或其一致行動人士於要約期間前持有、控制或指示之要約股份總數及有關要約股份之權利；及
- (iii) 要約方或其一致行動人士於要約期間內收購或同意收購之要約股份總數及有關要約股份之權利。

公告須同時包括要約方或其任何一致行動人士已借入或借出（除已轉借或已出售之任何借入股份外）本公司之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之詳情，並列明有關數目所佔本公司已發行股本之百分比及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 在因應公布之目的計算接納所佔要約股份之總數時，並非在各方面均屬完整無缺之接納，或有待核實之接納僅可於被視為根據收購守則規則30.2下之規定符合本附錄第1(e)段之規定時方可計算在內。
- (c) 根據收購守則之規定，有關上市公司之所有公布均須根據主板上市規則之規定作出。

6. 撤回之權利

除下文所述之情況外，任何獨立股東所提交有關要約之接納將為不可撤回亦不得收回。

如收購守則規則19.2所載，倘要約方未能符合收購守則規則19之任何規定，執行人員可能要求按執行人員可接納之條款向已提交要約之接納之獨立股東授出撤回之權利，直至符合該段所載之規定為止。

在該情況下，於獨立股東撤回接納後，要約方應盡快（惟無論如何於獨立股東撤回接納起計十天內）以平郵方式向獨立股東寄交連同接納表格一併送交之有關股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）。

倘要約遭撤回，要約方必需盡快（惟無論如何於要約遭撤回或失效起計十天內）向已接納要約之獨立股東寄交連同接納表格一併送交之股票（或供該等獨立股東領取有關股票）。

7. 一般事項

- (a) 獨立股東將呈交或送交或將送予彼等之一切通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）及用於支付根據要約應付代價之款項將由彼等或彼等之指定代理人以郵遞方式呈交或送交或送予彼等或彼等之指定代理人，郵誤風險將由彼等（或彼等指定之代理人）自行承擔，而本公司、要約方、華富證券、華富融資、粵海證券、登記處或彼等各自之任何董事或專業顧問或參與要約之其他各方或彼等各自之任何代理人對任何郵遞遺失或延誤造成之任何責任或可能因此引致之任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載之條文為要約條款之一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件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) 要約及一切接納事宜乃受香港法例管轄，並按其詮釋。

- (e) 正式簽立接納表格即構成授權要約方、華富證券或要約方可能指定之一名或多名人士代表接納要約之人士填妥、修訂並簽立任何文件，並作出任何其他必需或適當行動，以使已接納要約之人士所涉及之要約股份轉歸要約方或其可能指定之該名或該等人士所有。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約方及本公司保證，根據要約獲收購之要約股份於由該名或該等人士出售時將不帶有任何產權負擔，但連同所應計或附帶之所有權利，包括收取於提出要約當日或之後就要約股份宣派、派付或作出之所有日後股息或其他分派之權利。
- (g) 本綜合文件及接納表格內對要約之提述包括要約之任何修訂及／或延長。
- (h) 向海外股東提出要約或會受有關司法權區之法例所禁止或影響。海外股東應自行了解及遵守任何適用法例或監管規定。各海外股東如欲接納要約，則有責任確使其本身就此全面遵守所有有關司法權區之法例及法規，包括但不限於取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，以及遵守所有必要之正式手續、監管及／或法例規定。該等海外股東亦須全面負責支付其就相關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項及徵費。海外股東決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。
- (i) 任何人士接納要約將被視為構成該等人士保證，表示其根據一切適用法例及法規獲准收到及接納要約及其任何修訂，而該接納將根據一切適用法例及法規屬有效及具約束力。任何該等人士將負責支付彼等應付之任何有關發行、過戶及其他適用稅項或其他政府費用。

- (j) 受收購守則規限，要約方保留權利以公布方式，將任何事項（包括提出要約）知會全部或任何登記地址在香港以外之獨立股東或要約方或華富證券知悉為該等人士之代名人、信託人或託管人之人士，在此情況下，該通知應被視為已經充分發出，即使任何有關獨立股東未能接獲或看到該通知，且本綜合文件對書面通知之所有提述亦應如此詮釋。
- (k) 在作出決定時，獨立股東應倚賴彼等本身對要約方、本集團及要約條款（包括所涉及之好處及風險）所作出之評估。本綜合文件之內容（包括所載之任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不應詮釋為要約方、本公司、華富證券、華富融資或粵海證券或彼等各自之專業顧問所提出之任何法律或商業意見。獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (l) 本綜合文件及接納表格中英文版如在詮釋方面有歧義，概以英文版為準。

1. 三年財務概要

以下為(i)本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績；及(ii)於二零零九年、二零一零年及二零一一年之資產及負債之概要（乃摘錄自本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表）。本公司核數師國衛會計師事務所有限公司（英國特許會計師、香港執業會計師）並無就本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之財務報表發表任何保留意見。本集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年均無特殊或非經常性項目。本集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年均無錄得任何非控股權益，本集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之全部溢利（虧損）均屬本公司擁有人所有。

本公司於二零一二年七月十八日宣布，將於二零一二年八月十四日或前後向股東派付特別股息約109,270,000港元（相當於每股股份4.5港仙）。有關特別股息之詳情於本公司日期為二零一二年七月十八日之公布內披露。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
(1) 業績			
收入	<u>8,410</u>	<u>8,483</u>	<u>9,099</u>
除稅前溢利（虧損）	13,144	(879)	12,267
所得稅（開支）抵免	<u>(50)</u>	<u>(980)</u>	<u>379</u>
本年度溢利（虧損）	13,094	(1,859)	12,646
其他全面（支出）收益			
待售金融資產之 公平值變動	<u>(4,225)</u>	<u>5,415</u>	<u>26,941</u>
本年度全面收益總額	<u>8,869</u>	<u>3,556</u>	<u>39,587</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<u>13,094</u>	<u>(1,859)</u>	<u>12,646</u>
本公司擁有人應佔本年度全面收益總額	<u>8,869</u>	<u>3,556</u>	<u>39,587</u>
每股盈利(虧損)(港仙)			
基本及攤薄	<u>0.54</u>	<u>(0.08)</u>	<u>0.56</u>
每股股息(港仙)	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>	<u>0.1</u>
股息	<u>4,857</u>	<u>4,857</u>	<u>2,428</u>
(2) 資產及負債			
資產總額	488,686	487,944	486,772
負債總額	<u>(1,150)</u>	<u>(1,992)</u>	<u>(1,948)</u>
	<u>487,536</u>	<u>485,952</u>	<u>484,824</u>

在截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」(於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效)。此會計政策變動已追溯應用，因此，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料已作調整。有關採納此會計政策之詳情已於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報內披露。

2. 本公司之經審核綜合財務資料

以下為本公司於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。

綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	7	8,410	8,483
銷售成本		<u>(162)</u>	<u>(204)</u>
毛利		8,248	8,279
其他收入	9	3,981	210
行政開支		(2,885)	(5,218)
投資物業之公平值變動		<u>3,800</u>	<u>(4,150)</u>
除稅前溢利(虧損)		13,144	(879)
所得稅開支	12	<u>(50)</u>	<u>(980)</u>
本年度溢利(虧損)	10	13,094	(1,859)
其他全面(支出)收益			
待售金融資產之公平值變動		<u>(4,225)</u>	<u>5,415</u>
本年度全面收益總額		<u><u>8,869</u></u>	<u><u>3,556</u></u>
本公司擁有人應佔			
本年度溢利(虧損)		<u><u>13,094</u></u>	<u><u>(1,859)</u></u>
本公司擁有人應佔			
本年度全面收益總額		<u><u>8,869</u></u>	<u><u>3,556</u></u>
每股盈利(虧損)(港仙)	14		
基本及攤薄		<u><u>0.54</u></u>	<u><u>(0.08)</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	32,150	28,350
商譽	16	2,939	2,939
共同控制機構權益	17	–	–
待售金融資產	18	34,978	79,677
		<u>70,067</u>	<u>110,966</u>
流動資產			
待售金融資產	18	41,908	85,031
借予同系附屬公司貸款	19	300,000	200,000
應收賬項、按金及預付款項	20	1,061	705
短期應收貸款	21	–	–
定期存款及銀行結餘	22	75,650	91,242
		<u>418,619</u>	<u>376,978</u>
流動負債			
欠負最終控股公司款項	23	3	–
欠負同系附屬公司款項	24	103	230
應付賬項及應計款項	25	488	1,220
按金及預收款項		438	427
稅項負債		11	9
		<u>1,043</u>	<u>1,886</u>
流動資產淨值		<u>417,576</u>	<u>375,092</u>
資產總額減流動負債		<u><u>487,643</u></u>	<u><u>486,058</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益			
股本	26	24,282	24,282
股份溢價		351,638	351,638
匯兌儲備		234	234
證券投資儲備		(2,907)	1,318
保留溢利			
— 擬派末期股息		2,428	4,857
— 其他		111,861	103,623
		<u>487,536</u>	<u>485,952</u>
股本權益總額			
		<u>487,536</u>	<u>485,952</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	27	<u>107</u>	<u>106</u>
		<u>487,643</u>	<u>486,058</u>

綜合股本權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	證券投資 儲備 千港元	保留溢利 千港元	股本權益 總額 千港元
於二零一零年一月一日	24,282	351,638	234	(4,097)	112,767	484,824
本年度虧損	-	-	-	-	(1,859)	(1,859)
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	5,415	-	5,415
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	5,415	(1,859)	3,556
已付末期股息	-	-	-	-	(2,428)	(2,428)
於二零一零年十二月三十一日	24,282	351,638	234	1,318	108,480	485,952
本年度溢利	-	-	-	-	13,094	13,094
待售金融資產之公平值變動	-	-	-	(4,225)	-	(4,225)
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(4,225)	13,094	8,869
已付末期股息	-	-	-	-	(4,857)	(4,857)
已付中期股息	-	-	-	-	(2,428)	(2,428)
於二零一一年十二月三十一日	<u>24,282</u>	<u>351,638</u>	<u>234</u>	<u>(2,907)</u>	<u>114,289</u>	<u>487,536</u>

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	13,144	(879)
因下列事項之調整：		
利息收入	(7,225)	(6,881)
投資物業之公平值變動	(3,800)	4,150
匯兌(收益)虧損淨額	(2,658)	2,451
營運資金變動前之經營現金流量	(539)	(1,159)
應收賬項、按金及預付款項(增加)減少	(356)	14
應付賬項及應計款項、按金及 預收款項(減少)增加	(721)	9
用於經營業務之現金 已付香港利得稅淨額	(1,616)	(1,136)
	(47)	(58)
用於經營業務之現金淨額	(1,663)	(1,194)
投資業務		
贖回待售金融資產	88,583	—
已收利息	4,631	3,670
借予同系附屬公司貸款	(100,000)	—
(用於)來自投資業務之現金淨額	(6,786)	3,670
融資業務		
已付股息	(7,285)	(2,428)
最終控股公司墊款淨額	3	—
同系附屬公司(還款)墊款淨額	(127)	41
用於融資業務之現金淨額	(7,409)	(2,387)
現金及現金等值項目 (減少)增加淨額	(15,858)	89
於一月一日之現金及現金等值項目	91,242	91,247
匯率變動之影響	266	(94)
於十二月三十一日之現金及 現金等值項目	<u>75,650</u>	<u>91,242</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款及銀行結餘	<u>75,650</u>	<u>91,242</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其最終控股公司為Chinese Estates Holdings Limited（「華置」），一間於百慕達註冊成立，而其股份在聯交所上市之公司。本公司在香港之註冊辦事處及主要辦事處之地址於本年報「公司資料」一節中披露。

此綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司與其附屬公司（「本集團」）之功能貨幣，除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數（千港元）。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司及共同控制機構之主要業務分別載於附註33及17。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布並對本集團於二零一一年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒布之香港財務報告準則改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者根據香港財務報告準則第7號對比較資料披露之有限豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金需求
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

香港會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱觀念，並闡明人士及主要管理人員影響實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦提出，與政府及受與報告實體相同之政府控制、共同控制或行使重大影響力之實體進行之交易所豁免之一般關連人士披露規定。有關關連人士之會計政策經修訂後，反映經修訂準則下關連人士之定義。採納經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響。

在截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」對按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列賬之投資物業以確認遞延稅項，該會計政策變動已貫徹地應用於綜合財務報表。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出往年調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	披露一嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一金融資產及金融負債之抵銷 ³
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	共同安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ²
香港會計準則第19號 （2011年經修訂）	僱員福利 ³
香港會計準則第27號 （2011年經修訂）	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號 （2011年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ³
香港會計準則第32號（修訂本）	呈列一金融資產及金融負債之抵銷 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 ³

- ¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒布）引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修訂）加入金融負債及取消確認之規定。根據香港財務報告準則第9號，符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資，以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期末按公平值計算。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產及金融負債之分類、計量及呈列方法。

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方法出現變動。

3. 主要會計政策概要

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之披露規定所規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計算之投資物業及金融工具除外，有關之會計政策闡述如下。

(a) 綜合賬目基準

附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策，且一般擁有其過半數投票權之持股量之所有實體。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全數於本集團內綜合入賬，並於控制權終止當日起從本集團中剔除。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可辨別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或非控股權益按比例應佔被收購人資產淨值，確認被收購人非控股權益。

於附屬公司之投資乃以成本扣除減值之方法入賬。成本經調整以反映於計量期間（最長由收購日期起計十二個月）因或然代價修訂產生之代價變動。成本亦包括投資之直接應佔費用。

如超出轉讓代價情況，被收購人之任何非控股權益金額及任何先前於被收購人之股本權益於收購日期之公平值超出所收購之可辨別資產淨值之公平值之差額乃列作商譽。倘在議價收購之情況下，該數額低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額將直接在綜合全面收益報表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。

附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生赤字結餘。

非控股權益交易

本集團將其與非控股權益進行之交易視為與本集團股本權益擁有人之間進行之交易。向非控股權益購買，所支付之任何代價與所收購之附屬公司資產淨值賬面值相關部分之差額，於股本權益中入賬。向非控股權益進行出售所產生之盈虧亦於股本權益入賬。

倘本集團終止擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於溢利或虧損中確認。公平值指初始賬面值並於其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味着先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至綜合全面收益報表。

倘於聯營公司之擁有權減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例部分重新分類至綜合全面收益報表（如適用）。

(b) 商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確立之成本扣除累計減值虧損（如有）列賬。

商譽按轉讓代價總額超出所收購可辨別資產扣除所承擔負債後於收購日期之金額之差額計量。倘經重新評估後，所收購可辨別資產扣除所承擔負債後於收購日期之金額超出轉讓代價總額，則該差額即時在綜合全面收益報表內確認為議價收購收益。

就減值測試而言，商譽會分配至本集團各預期可受惠於合併之協同效益之現金產生單位（或多組現金產生單位）。

商譽所屬之現金產生單位會每年（或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密地）進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會直接於綜合全面收益報表中之損益確認。商譽之已確認減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位而釐定出售盈虧時，會計入商譽所佔之金額。

(c) 共同控制機構

共同控制機構指涉及另行成立獨立機構，而其合營方擁有對該機構之經濟活動共同控制權之合營安排。

共同控制機構之業績及資產與負債利用會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，共同控制機構權益以成本在綜合財務狀況報表內列賬，並經本集團攤佔共同控制機構損益及股本權益變動之收購後變動而調整，減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團攤佔共同控制機構之虧損相等於或高出其所佔該共同控制機構權益（包括任何實質上構成本集團於該共同控制機構之淨投資一部分之任何長期權益），則本集團會終止確認其攤佔之其他虧損。本集團會就額外攤佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制機構付款為限。

倘集團實體與本集團之共同控制機構進行交易，則會以本集團所佔有關共同控制機構權益為限而對銷未變現損益，惟倘未變現虧損證實已轉讓資產出現減值，則全數確認虧損。

(d) 減值虧損

於報告期末，本集團會檢討其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損之情況。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損則即時確認為開支。

如減值虧損於其後撥回，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回金額，惟所提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值虧損之情況下之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

(e) 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值用途之物業。於首次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計量。於首次確認後，投資物業利用公平值計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧會於產生年度計入綜合全面收益報表。

投資物業於出售時或當該投資物業被永久終止使用及預期由出售時起再無日後經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）於取消確認該物業年度內計入綜合全面收益報表。

(f) 金融工具

當一集團實體成為金融工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（通過損益以反映公平值之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於首次確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值扣除（如適用）。收購通過損益以反映公平值之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於綜合全面收益報表內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下兩個類別其中之一，包括貸款及應收款項及待售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及取消確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就該類別金融資產採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本與於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於首次確認時將金融資產預計年期或（如適用）更短期間內將估計未來現金收入（包括所有已付或已收並構成實際利率一部分之費用及差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨值之利率。

除分類為通過損益以反映公平值之金融資產外，債務工具之利息收入按實際利率計算確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括借予同系附屬公司貸款、應收賬項及按金、短期應收貸款以及定期存款及銀行結餘）為於交投活躍之市場內並無報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

待售金融資產

待售金融資產為非衍生項目，無論是被指派或並無分類為根據香港會計準則第39號之任何其他類別。於各報告期末，待售金融資產按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益中確認，並於證券投資儲備中累計，直至該項金融資產被出售或釐定為已減值為止，屆時，以往於證券投資儲備累計之累計盈虧重新分類至綜合全面收益報表（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

然而，利用實際利率法計算之利息會於綜合全面收益報表確認。

金融資產減值

金融資產（通過損益以反映公平值者除外），於報告期末評估有否出現減值跡象。當於首次確認金融資產後發生一項或多項事件，導致有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量已受到影響時，則金融資產已經減值。

減值客觀證據可包括：

- (i) 發行人或交易方出現嚴重財困；
- (ii) 無力支付或拖欠利息或本金額；或
- (iii) 借款人有可能破產或進行財務重組。

就應收貿易款項等若干類別之金融資產而言，被評為不會個別減值之資產會彙集評估減值。一組應收款項之減值客觀證據可包括本集團過往之收款經驗、組合內還款時間超過平均信貸期之延遲還款數目增加，以及與無力支付應收款項有關之國家或地方之經濟環境之明顯轉變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認之減值虧損金額以資產之賬面值與按金融資產原實際利率貼現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

除應收貿易款項外，所有金融資產之賬面值會直接扣除其減值虧損。應收貿易款項之賬面值會利用撥備賬進行扣減。當應收貿易款項被視為不可收回時，則會撤銷撥備賬。倘之前已撤銷之款項於其後收回，則會計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於綜合全面收益報表確認。

當待售金融資產釐定為已減值，以往於其他全面收益確認之累計盈虧會重新分類至綜合全面收益報表。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於確認後之期間有所減少，而有關減少可以客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，之前已確認之減值虧損可透過綜合全面收益報表予以撥回，但於撥回減值虧損日期資產之賬面值不得超過該項資產原未確認減值時之攤銷成本。

就待售債務投資而言，倘該項投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具為可證明於本集團資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債攤銷成本與於有關期間內分配利息開支之方法。實際利率為於首次確認時將金融負債預計年期或（如適用）更短期間內將估計未來現金支出（包括所有已付或已收並構成實際利率一部分之費用及差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨值之利率。

除分類為通過損益以反映公平值之金融負債外，利息開支按實際利率計算確認。

其他金融負債

其他金融負債（包括欠負最終控股公司款項、欠負同系附屬公司款項、應付賬項及應計款項及已收按金）其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計盈虧之差額，於綜合全面收益報表中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債會於綜合財務狀況報表中移除。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於綜合全面收益報表中確認。

(g) 收入確認

租金收入包括就營業租約物業預先開出發票之租金，乃就有關租約年期按直線法於綜合全面收益報表中確認。

金融資產之利息收入乃就本金結餘按適用實際利率及時間比例計算。有關利率指於金融資產預計年期內將估計未來現金收入準確貼現至資產賬面淨值之利率。

(h) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益報表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或扣減之項目。本集團之當期稅項負債於報告期末以已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相關稅基兩者之差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於較可能於日後取得應課稅溢利，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中首次確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

本集團會就於附屬公司及聯營公司之投資以及合營公司權益所產生之應課稅暫時差異確認遞延稅項負債，惟本集團有能力控制暫時差異之撥回及暫時差異不大可能於可見將來撥回則另作別論。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。當期稅項及遞延稅項會於綜合全面收益報表中確認，惟有關項目於其他全面收益或股本權益之中確認，其當期稅項及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於股本權益中確認。若當期稅項或遞延稅項乃因首次就業務合併入賬而產生，其稅務影響會納入業務合併之會計處理中。

如所得稅是由同一稅務當局徵收，而實體打算支付其當期稅項資產及稅項負債之淨額，有關遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

(i) 租賃

凡租約條款規定將租賃資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租約均列為財務租約。所有其他租約分類為營業租約。

本集團為出租人

營業租約之租金收入會以直線法按有關租約年期在綜合全面收益報表確認。磋商及安排營業租約時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

(j) 外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日通用之匯率以有關功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以報告期末通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在綜合全面收益報表中確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間之綜合全面收益報表中，惟重新換算盈虧直接於其他全面收益確認之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於其他全面收益中確認。

(k) 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務以有權取得供款時確認為開支。

(l) 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任，導致本集團將有可能就該責任付款，而該責任款額能可靠地估計時確認撥備。

確認為撥備之款額乃於報告期末就支付現有責任所需之代價之最佳估計，當中已考慮涉及有關責任之風險及不確定因素。倘撥備使用估計支付現有責任之現金流進行計量，其賬面值即該等現金流之現值。

(m) 關連人士

- (i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (1) 控制或共同控制本集團；
 - (2) 對本集團有重大影響力；或
 - (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

- (ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
 - (3) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (4) 一實體為一第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (5) 該實體為本集團或本集團相關實體之僱員離職後福利計劃。
 - (6) 該實體受(i)項所述人士控制或共同控制。
 - (7) 於(i)(1)項所述人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

個別人士關係密切的家庭成員是指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家庭成員。

4. 重大會計判斷及估計不明確因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（如附註3所述）時，管理層須對未能從其他方面確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往之經驗及其他被視為相關之因素為依據。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須持續檢討。若會計估計之修訂只影響該修訂期，該修訂會於該修訂期內確認；或如該修訂影響該修訂期及未來期間，則於修訂期及未來期間確認。

應用會計政策時之關鍵判斷

除與估計有關者外，以下為管理層於應用本集團之會計政策過程中，已作出對綜合財務報表已確認之數額有重大影響之關鍵判斷。

投資物業

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值，並採納投資法及／或直接比較法（按適用情況而定）而個別釐定。估值依據貼現現金流量分析及資本化收入法計算。投資法以對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據，以反映其租賃及現金流狀況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素（包括租約期限之回報率及復歸回報率）時須由估值師作出判斷。有關回報率於採納時已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售證據。如市場狀況有變導致假設有任何變動，投資物業之公平值可能於未來變動。

商譽之減值

本集團根據附註3所述之會計政策每年對商譽進行減值測試。現金產生單位之可收回金額會根據使用價值計算法釐定。使用價值計算法需要管理層對未來業務營運、稅前貼現率及其他有關使用價值計算法之假設作出估計及假設。

5. 金融工具

(a) 金融工具類別：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
待售金融資產	76,886	164,708
貸款及應收款項（包括 定期存款及銀行結餘）	<u>376,270</u>	<u>291,511</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>968</u>	<u>1,798</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括待售金融資產、借予同系附屬公司貸款、應收賬項及按金、短期應收貸款、定期存款及銀行結餘、欠負最終控股公司款項、欠負同系附屬公司款項、應付賬項及應計款項及已收按金。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

本集團有關金融工具之風險或管理及計量該等風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外幣風險

本集團大部分貨幣資產及貨幣負債價值以及租金收入均以港元為貨幣單位，惟待售金融資產則以美元（「美元」）為貨幣單位。本集團現時並無任何外匯流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監管其外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產於報告期末之賬面值如下：

資產	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
歐元（「歐元」）	–	40,952
美元	<u>77,166</u>	<u>130,635</u>

敏感度分析

下表詳列本集團對港元兌相關外幣之匯率上升及下跌5%之敏感度。由於港元與美元掛鈎，故假設兩種貨幣之間並無重大貨幣風險，亦不會載於下文之分析內。於內部向主要管理人員報告外幣風險時會用5%作為敏感度比率，而有關比率為管理層對匯率可能合理出現之變動作出之評估。

下文之正數／負數表示相關貨幣兌港元之匯率轉強5%時溢利增加／減少數額。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
歐元之影響		
盈虧	-	2,048

本集團對外幣之敏感度於本年度減少，主要是因為以歐元計值之貨幣淨資產減少。

(ii) 現金流量利率風險

本集團並無任何銀行借貸。

本集團擁有之計息資產包括待售金融資產、借予同系附屬公司貸款及定期存款及銀行結餘，故須承擔現金流量利率風險（詳情於各附註披露）。本集團現時並無採用任何利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）之波動。

敏感度分析

倘浮動利率上升／降低50個基點，則本集團：

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將增加／減少約2,232,000港元（二零一零年：除稅前虧損減少／增加2,225,000港元）。此乃主要由於本集團所承受之浮息金融資產之利率風險所致；及

- 截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之股本權益內其他成份不受影響。

(iii) 價格風險

於各報告期末按公平值計量且由本集團分類為待售金融資產之投資令本集團面臨價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。此外，本集團已委任特別小組監管價格風險，並於必要時考慮對沖風險。

敏感度分析

倘價格上升／下降5%，則本集團：

- 截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前溢利不會增加／減少；及
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之股本權益內其他成份將增加／減少約3,844,000港元（二零一零年：8,235,000港元）。

信貸風險

本集團就倘若交易方未能履行彼等於二零一一年十二月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對最大信貸風險為該等資產之賬面值。就借予同系附屬公司貸款所產生之信貸風險，由於交易方還款歷史良好，本集團所面對因交易方違約而產生之信貸風險有限。本集團之定期存款存於香港高信貸質素之銀行。

本集團與符合本集團庫務政策所訂信貸評級良好之交易方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選交易方之兩項重要原則，是由有信譽之信貸評級機構發出可接受之信貸評級，以及對沒有評級之交易方進行財務評審。本集團會在整個交易期內密切監察交易方之信貸質素。此外，本集團會定期為與其交易之財務機構進行評審，以減低與各交易方相關規模及信貸強度有關之集中信貸之風險。

為不利之市場變動預先作準備，本集團亦監察每間金融機構交易方之潛在風險。

除借予同系附屬公司貸款面臨之集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

本集團管理流動資金風險之方法為定期監察現時及預測之流動資金需要，並確保具備足夠流動現金及取得計劃來自主要金融機構之融資，以應付本集團之短期及長期流動資金需要。管理層會持續監察流動資金風險，並將於必要時籌集銀行借貸。

於報告期末，本集團並無重大之流動資金風險。

於報告期末，須於一年內或按要求時償還之本集團金融負債為968,000港元（二零一零年：1,798,000港元）。

(c) 公平值估計

具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場買入及賣出價計算。

本公司董事（「董事」）認為，綜合財務報表內按經攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與公平值相若。

下表為於首次確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據公平值之可觀察程度分為第一至三級：

- 第一級： 公平值計量參考同等之資產或負債於活躍市場取得之報價（未經調整）；
- 第二級： 公平值計量為直接（由價格）或間接（參考價格）從可觀察之資產或負債所得之數據（於第一級之報價除外）；及
- 第三級： 公平值計量由輸入參數，包括非從市場觀察所得之資產或負債數據（非可觀察數據）之估值技術產生。

下表顯示按公平值分級制所劃分按公平值記錄本集團之金融工具分析：

	第一級	第二級	第三級	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年				
十二月三十一日				
待售金融資產	76,886	-	-	76,886
於二零一零年				
十二月三十一日				
待售金融資產	164,708	-	-	164,708

公平值分級制內第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值即各報告期末所報之市價。倘即時及定時透過交易所、交易商、經紀、業界組別、報價服務或監管機構獲得報價，且該等價格屬實際及定期按公平基準進行之市場交易，則市場可視為活躍。本集團所持金融資產所用之市場報價為目前之買入價。此等工具已計入第一級。

6. 資本風險管理

本集團通過根據風險水平給予產品及服務相應定價，及確保按合理成本取得融資之方式管理資本，主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報，並為其他權益相關者提供利益。

董事積極並定時檢討及管理本集團之資本架構，透過以完善資本狀況支持優化債務及於經濟條件發生變動時對資本架構作出調整，為股東爭取最大之回報。本集團整體策略與二零一零年保持不變。

本集團運用資本負債比率監察其資本結構，此舉與行業其他業者貫徹一致。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，由於本集團於各報告期末並無任何借貸，故並無界定資本負債比率。

7. 收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入指已收及應收之合計金額， 分析如下：		
物業租金收入	1,764	1,695
投資及融資利息收入	<u>6,646</u>	<u>6,788</u>
	<u><u>8,410</u></u>	<u><u>8,483</u></u>

8. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有兩個可呈報分類－(i)投資及融資；及(ii)物業投資。本集團乃以管理層用作決策之本集團營運資料進行分類。

主要業務活動如下：

投資及融資	－	投資及融資業務
物業投資	－	物業租賃

本集團以扣除稅項開支前（惟不包括主要非現金項目）之經營溢利或虧損為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動。於兩個年度並無可入賬之分類間收入。

本集團用於釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零一零年起維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同業務。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

於投資及融資產生之收入6,646,000港元（二零一零年：6,788,000港元）中約5,070,000港元（二零一零年：5,961,000港元）之收入來自本集團三名（二零一零年：四名）主要客戶，而每名客戶佔本集團收入總額超過10%。

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	6,646	1,764	8,410
業績			
可呈報分類之分類業績	9,304	1,619	10,923
未分攤項目			
利息收入			579
未分攤之公司開支淨額			(2,158)
所得稅開支			(50)
核心溢利(不包括 主要非現金項目)			
主要非現金項目			9,294
— 投資物業之公平值變動			3,800
本公司擁有人應佔本年度溢利			13,094

綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
可呈報分類之分類資產	<u>448,279</u>	<u>37,468</u>	485,747
未分攤之公司資產			<u>2,939</u>
綜合資產總額			<u>488,686</u>
負債			
可呈報分類之分類負債	<u>536</u>	<u>496</u>	1,032
未分攤之公司負債			<u>118</u>
綜合負債總額			<u>1,150</u>

綜合全面收益報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	<u>6,788</u>	<u>1,695</u>	<u>8,483</u>
業績			
可呈報分類之分類業績	<u>4,437</u>	<u>1,508</u>	5,945
未分攤項目			
利息收入			93
未分攤之公司開支			(2,767)
所得稅開支			<u>(980)</u>
核心溢利(不包括 主要非現金項目)			2,291
主要非現金項目			
— 投資物業之公平值變動			<u>(4,150)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損			<u>(1,859)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
可呈報分類之分類資產	452,846	32,159	485,005
未分攤之公司資產			2,939
綜合資產總額			487,944
負債			
可呈報分類之分類負債	1,326	551	1,877
未分攤之公司負債			115
綜合負債總額			1,992

地區資料

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團在香港經營所有業務。在兩個年度本集團之收入全部來自香港。

9. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	579	93
匯兌收益淨額	<u>2,658</u>	<u>-</u>

10. 本年度溢利(虧損)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利(虧損)已(扣除)計入：		
僱員成本總額：		
董事酬金	(470)	(410)
薪金及其他福利	(989)	(899)
退休福利計劃供款	(52)	(40)
	(1,511)	(1,349)
核數師酬金	(300)	(300)
匯兌虧損淨額	-	(2,451)
投資物業之租金收入總額	1,764	1,695
減：本年度產生租金收入		
之投資物業直接經營開支	(146)	(187)
本年度並無產生租金		
收入之投資物業直接經營開支	(16)	(17)
	<u>1,602</u>	<u>1,491</u>

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，已付或應付予各董事之袍金及其他酬金如下：

	二零一一年			二零一零年		
	袍金 千港元	薪金及 其他酬金 千港元	總額 千港元	袍金 千港元	薪金及 其他酬金 千港元	總額 千港元
江志明先生	10	-	10	10	-	10
梁榮邦先生	10	-	10	10	-	10
錢其武醫生	150	-	150	130	-	130
林日輝先生	150	-	150	130	-	130
梁潤輝先生	150	-	150	130	-	130
	<u>470</u>	<u>-</u>	<u>470</u>	<u>410</u>	<u>-</u>	<u>410</u>

董事概無於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內放棄收取任何酬金。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員，全部（二零一零年：全部）為董事，其酬金資料載列於(a)項。

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團概無為吸引加入本集團或於加入本集團時或作為離職補償而向董事支付任何酬金。

12. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港	49	51
遞延稅項	1	929
	<u>50</u>	<u>980</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一零年：16.5%）計算。

本年度之所得稅支出與綜合全面收益報表之除稅前溢利（虧損）對賬如下：

	二零一一年		二零一零年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利（虧損）	<u>13,144</u>		<u>(879)</u>	
按香港利得稅稅率16.5% （二零一零年：16.5%） 計算之稅項	2,169	16.5	(145)	16.5
就稅務而言毋須課稅收入 之稅務影響	(12)	(0.1)	(556)	63.3
就稅務而言不可扣減開支 之稅務影響	(1,466)	(11.1)	950	(108.1)
未確認之稅務虧損之 稅務影響	382	2.9	1,619	(184.2)
運用先前未確認之 稅務虧損	<u>(1,023)</u>	<u>(7.8)</u>	<u>(888)</u>	<u>101.0</u>
本年度稅項支出	<u>50</u>	<u>0.4</u>	<u>980</u>	<u>(111.5)</u>

13. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(a) 於二零一一年六月十七日 已派付之二零一零年 末期股息每股0.2港仙 (二零零九年: 0.1港仙)	4,857	2,428
(b) 於二零一一年九月二十八日 已派付之二零一一年 中期股息每股0.1港仙 (二零一零年: 無)	2,428	—
已派付股息總額	<u>7,285</u>	<u>2,428</u>

董事建議派付末期股息每股普通股0.1港仙(二零一零年: 0.2港仙), 有待股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利13,094,000港元(二零一零年: 虧損1,859,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數2,428,255,008股(二零一零年: 2,428,255,008股)計算。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度, 由於並無攤薄事項, 故上述兩個年度之每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。

15. 投資物業

千港元

公平值

於二零一零年一月一日	32,500
於綜合全面收益報表中確認之公平值減少	<u>(4,150)</u>
於二零一零年十二月三十一日	28,350
於綜合全面收益報表中確認之公平值增加	<u>3,800</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>32,150</u></u>

根據營業租約持有以賺取租金或作資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已於二零一一年及二零一零年十二月三十一日進行物業估值。保柏國際評估持有認可專業資格，並具有近期之相關經驗。物業估值乃參照類似地點同類物業之成交價之市場憑證釐定。

於二零一一年十二月三十一日，投資物業之估值報告由保柏國際評估之董事（香港測量師學會會員）簽署。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版）進行重估。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業於香港按長期租約持有。

16. 商譽

千港元

成本

於二零一零年一月一日、

二零一零年十二月三十一日

及二零一一年十二月三十一日

2,939

減值

於二零一零年一月一日、

二零一零年十二月三十一日

及二零一一年十二月三十一日

—

賬面值

於二零一零年十二月三十一日

及二零一一年十二月三十一日

2,939

商譽減值測試

為進行減值測試，商譽已分配至以下現金產生單位（「現金產生單位」）。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，商譽之賬面值（扣除累計減值虧損）分配如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業	2,939	2,939

現金產生單位之可收回金額會利用董事批准之五年現金流量預測，根據使用價值計算法釐定。於評估已包含商譽之現金產生單位之可收回程度時，現金流量預測應用之稅前年貼現率約為8.96%（二零一零年：11.67%）。

編製現金流量預測涉及多項假設及估計。主要假設包括由董事根據過往表現及其對市場發展預測釐定之毛利率及貼現率。主要假設所用之價值以過往之經驗、市場現況及經批准預測為基礎，並符合外部資料來源。毛利率乃預算毛利率，而所採用之貼現率乃參照業內同類型公司之加權平均資本成本釐定，並反映與行業相關之特定風險。董事相信，任何該等假設可能合理出現之任何變動不會導致現金產生單位賬面值超出現金產生單位之可收回金額。於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內，董事評定商譽並無減值。

17. 共同控制機構權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
攤佔共同控制機構淨資產	<u>—</u>	<u>—</u>

本公司間接持有之本集團共同控制機構於二零一一年十二月三十一日之詳情如下：

共同控制機構名稱	業務組建形式	註冊成立地點	所持已發行股本 面值比率	主要業務
金萊斯投資有限公司	註冊成立	香港	40%	暫無營業
Top Grade Assets Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	50%	暫無營業
Upgrade Properties Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	50%	暫無營業

本集團之共同控制機構之財務資料概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產總額	-	-
負債總額	<u>(160,145)</u>	<u>(160,138)</u>
淨負債	<u><u>(160,145)</u></u>	<u><u>(160,138)</u></u>
本集團應佔淨資產	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
收入	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
本年度虧損	<u><u>(7)</u></u>	<u><u>(3,990)</u></u>
本集團應佔本年度溢利	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

18. 待售金融資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
待售金融資產包括：		
會籍債券 (附註1)	-	-
浮息票據		
上市 (附註2)	-	38,976
非上市 (附註3)	<u>76,886</u>	<u>125,732</u>
	<u><u>76,886</u></u>	<u><u>164,708</u></u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	34,978	79,677
流動資產	<u>41,908</u>	<u>85,031</u>
	<u><u>76,886</u></u>	<u><u>164,708</u></u>

附註：

- (1) 分類為待售金融資產之會籍債券按成本扣除累計減值虧損入賬。會籍債券之成本為220,000港元，已於二零零七年度作出全數減值撥備。
- (2) 於二零一零年十二月三十一日，按年利率歐洲銀行同業拆息加0.2厘計息並須按季付款之上市浮息票據以歐元為單位。
- (3) 到期日為二零一二年至二零一四年之非上市浮息票據按年利率倫敦銀行同業拆息加0.3厘至0.35厘計息，須按季付款，而到期日為二零一二年之結餘已分類為流動資產。於報告期末，該等非上市浮息票據以美元為單位。

19. 借予同系附屬公司貸款

於二零零八年十一月四日，本公司（作為貸方）與華置之附屬公司Fancy Mark Limited（「Fancy Mark」，作為借方）及華置（作為擔保人）訂立一份貸款協議，向Fancy Mark提供一筆最多200,000,000港元之三年期循環貸款融資，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1厘（「第一筆循環貸款」）。

於二零一一年九月二十二日，本公司（作為貸方）與同一訂約方訂立一份新貸款協議，續新第一筆循環貸款，本金額修訂為300,000,000港元，自二零一一年十一月三日起計為期三年，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘（「第二筆循環貸款」）。

有關第二筆循環貸款之更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一一年十月十二日之通函。

同系附屬公司名稱	年內		
	最高結餘 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
Fancy Mark			
— 第一筆循環貸款	200,000	—	200,000
— 第二筆循環貸款	300,000	<u>300,000</u>	<u>—</u>

20. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項內包括應收貿易款項8,400港元（二零一零年：無），當中包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易款項之信貸風險。租賃物業之租金須由租戶預先支付。

應收貿易款項（扣除呆賬撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至三十日	4	—
三十一日至六十日	4	—
	<u>8</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日應收貿易款項總額已逾期但未被減值。

總額雖然並無抵押，本集團已就其信譽、過往還款記錄及於報告期末後之結賬作出評估，並認為該數額仍可收回，無需要作呆賬撥備。

21. 短期應收貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貸款	3,203	3,203
減：呆壞賬撥備	—	(3,203)
減：本年度內撇銷為 不可收回之款項	<u>(3,203)</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團因應個別之貸款協議而採用既定之信貸政策，而本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

22. 定期存款及銀行結餘

定期存款按當時之市場存款利率計息，並於一個月內到期。本集團並無就結餘持有抵押。

23. 欠負最終控股公司款項

欠負最終控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 欠負同系附屬公司款項

欠負同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

25. 應付賬項及應計款項

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易賬項。

26. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零一零年一月一日、		
二零一零年十二月三十一日		
及二零一一年十二月三十一日	<u>80,000,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一零年一月一日、		
二零一零年十二月三十一日		
及二零一一年十二月三十一日	<u>2,428,255,008</u>	<u>24,282</u>

27. 遞延稅項負債

以下為本集團於本報告期間及過往報告期間作出撥備之主要遞延稅項負債（確認資產）及其變動：

	投資物業 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日	105	(928)	(823)
於綜合全面收益報表扣除	<u>1</u>	<u>928</u>	<u>929</u>
於二零一零年十二月三十一日	106	-	106
於綜合全面收益報表扣除	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>107</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>107</u></u>

為呈列綜合財務狀況報表，若干遞延稅項負債及資產已經對銷。

於二零一一年十二月三十一日，本集團可用作對銷未來溢利但尚未動用之稅項虧損為702,362,000港元（二零一零年：705,677,000港元）。由於未能預測日後溢利來源，故本集團並無確認遞延稅項資產。所有未動用之稅項虧損可無限期結轉。

28. 購股權計劃

本公司於二零零二年二月十五日採納一項購股權計劃（「二零零二年計劃」），主要目的是獎勵董事及合資格僱員。根據二零零二年計劃之條款，本公司可按每次10港元之代價向本公司或其附屬公司之董事及全職僱員授出可認購本公司普通股之購股權。二零零二年計劃之股份認購價由董事決定，惟最低為股份於授出日期在聯交所每日報價表所示之收市價或股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之收市價平均值（以較高者為準）。已授出之購股權於董事知會之期間內可隨時行使，惟該期間最長以購股權授出日期起計十年為限。所授出之購股權於提呈日期起計21天內可供接納。

本年度年初及年終並無購股權尚未行使。本年度亦無授出、行使、註銷或已失效之購股權，而上述計劃已於二零一二年二月十四日屆滿。

29. 資本承擔及或然負債

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

30. 營業租約

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大營業租約承擔。

31. 退休福利計劃

本集團參與香港界定供款退休計劃之職業退休計劃（「職業退休計劃」）及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團向職業退休計劃作出僱員薪酬之5%至10%供款（視乎僱員服務年資）。由二零零零年十二月一日起加入本集團之新僱員均須參加強積金計劃。僱主及僱員均需為強積金計劃規則內列明之比率供款。

於綜合全面收益報表扣除之總費用約為52,000港元（二零一零年：40,000港元），即本集團於本年度向該等計劃應付之供款。

32. 重大關連人士交易

交易：

除綜合財務報表其他部分已披露者外，本集團於本年度與關連人士進行以下重大交易：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
借予同系附屬公司貸款之利息收入 (附註1)	2,843	2,354
同系附屬公司收取之管理費 (附註2)	90	132
	90	132

附註：

- (1) 利息收入根據年內尚欠結餘計算，詳情載於附註19。
- (2) 管理費根據雙方互相協定之條款計算。

結餘：

於報告期末，與關連人士之交易結餘詳情載於附註19、23及24。

主要管理人員酬金：

主要管理人員酬金於附註11(a)內披露。

33. 主要附屬公司詳情

董事會認為列出全部附屬公司資料會令篇幅過於冗長。故此，下表只列出於二零一一年十二月三十一日對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	所持股份/ 註冊資本 類別	繳足股本/ 註冊資本	本公司所持繳足股本/ 註冊資本面值之百分比		主要業務
				直接	間接	
Grow Wealth Company Ltd (業務名稱：Grow Wealth Property Investment Limited)	利比里亞共和國/ 香港	記名股	1美元	-	100%	物業投資
G-Prop Services Limited	香港	普通股	2港元	-	100%	投資及融資
名佳發展有限公司	香港	普通股	2港元	-	100%	物業投資

於報告期末或於報告期內任何時間，並無附屬公司發行任何仍然有效之債務證券。

34. 本公司財務狀況報表之資料

本公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之財務狀況報表如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
附屬公司投資	61,914	154,260
流動資產		
借予同系附屬公司貸款	300,000	200,000
預付款項及其他應收款項	958	463
定期存款以及銀行結餘	69,944	80,583
	<u>370,902</u>	<u>281,046</u>
流動負債		
欠負最終控股公司款項	3	–
欠負同系附屬公司款項	87	149
應計款項及其他應付款項	352	359
	<u>442</u>	<u>508</u>
流動資產淨值	<u>370,460</u>	<u>280,538</u>
資產總額減流動負債	<u><u>432,374</u></u>	<u><u>434,798</u></u>
本公司擁有人應佔股本權益		
股本(附註26)	24,282	24,282
股份溢價	351,638	351,638
保留溢利		
– 擬派末期股息	2,428	4,857
– 其他	53,688	53,601
	<u>432,036</u>	<u>434,378</u>
非流動負債		
欠負附屬公司款項	338	420
	<u><u>432,374</u></u>	<u><u>434,798</u></u>

- (a) 香港會計師公會已頒布於本公司在二零一一年一月一日開始之財政年度生效之新香港財務報告準則。應用新香港財務報告準則並無對本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式構成任何重大影響。

本公司已承諾提供所需財務資源，以支持附屬公司之未來經營。董事認為，各附屬公司具有足夠財務資源履行責任。

- (b) 附屬公司投資賬面值減少至其可收回金額，有關可收回金額乃參考預期來自各附屬公司之估計未來現金流量釐定。
- (c) 除附屬公司欠款為數40,852,000港元（二零一零年：36,507,000港元）之款項須計息外，附屬公司欠款（欠負附屬公司款項）為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司溢利約為4,943,000港元（二零一零年：3,665,000港元）。

35. 報告期末後事項

報告期末後本集團概無重大事件發生。

36. 授權刊發綜合財務報表

董事會已於二零一二年三月九日批准及授權刊發綜合財務報表。

3. 債項聲明

除本綜合文件已另行披露及集團內公司間之負債外，於二零一二年六月三十日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及尚未償還或已同意發行之借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或任何重大或然負債。董事確認，本集團債項自二零一二年六月三十日以來並無重大變動。

4. 重大變動

董事確認，除下文所述者外，本集團之財務或經營狀況或前景自本公司最近期刊發經審核綜合財務報表結算日二零一一年十二月三十一日起至最後實際可行日期（包括該日）止期間並無重大變動：

- (i) 本公司已於二零一二年七月十八日公布宣派特別股息合共約109,000,000港元。特別股息將於二零一二年八月十四日或前後派付予於二零一二年八月三日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期派付特別股息將令本集團之營運資金及資產淨值於截至二零一二年十二月三十一日止年度內減少與所派付特別股息相同之金額，惟本集團將擁有足夠可供分派溢利及可用現金以應付建議特別股息之付款；
- (ii) 本公司預期，由於香港物業市場於二零一二年上半年持續增長，本集團擁有之停車場公平值因而增加，故本集團於二零一二年上半年之簡明綜合全面收益報表中「投資物業之公平值變動」將錄得正面變動；及
- (iii) 本公司注意到，歐洲債務危機之挑戰、中國及香港經濟增長放緩以及多個國家採取量化寬鬆政策衍生之問題，均自二零一一年十二月三十一日以來對本集團之財務及經營環境構成影響。本集團業務受到香港及全球總體營運及經營環境變動所影響。由於本集團現時之核心業務為借款予Fancy Mark Limited、於浮息票據之投資以及於停車場及停車位之物業投資，任何利率（如香港銀行同業拆息）之變動將嚴重影響本集團賺取利息之能力。歐洲債務危機同樣影響浮息票據價值。在現時美元與港元掛鈎之聯繫匯率制度下，多個國家之量化寬鬆政策產生越多之貨幣供應，利率及利息收入將越低。

1. 責任聲明

本綜合文件載有根據收購守則規定提供之資料，以向股東提供有關本集團及要約之資料。

各董事願就本綜合文件所載資料（有關要約方及其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及各別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，於本綜合文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實而使其中任何內容產生誤導。

要約方唯一董事願就本綜合文件所載資料（有關本集團、賣方及彼等任何一方之一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼所深知，於本綜合文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實而使其中任何內容產生誤導。

本綜合文件載有根據上市規則規定提供之資料。各董事願就本綜合文件所載資料（有關要約方及其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及各別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所相信：(i)本綜合文件所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導；(ii)本綜合文件並無遺漏其他事實而使其中所載任何內容產生誤導；及(iii)於本綜合文件內發表之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，且以公平合理之基礎及假設為依據。

2. 本公司之公司資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股公司，連同其附屬公司之主要業務為物業投資以及投資及融資。

本公司於一九九零年六月十一日根據一九八一年百慕達公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市。本公司註冊辦事處之地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，主要辦事處及香港主要營業地點則位於香港康樂廣場1號怡和大廈40樓4018室。

3. 本公司之股本及購股權

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為800,000,000港元，分為80,000,000,000股股份，而已發行股本則為24,282,550.08港元，分為2,428,255,008股股份。

全部現有已發行股份於各方面均享有同等權益，包括股息、表決及股本權益方面之一切權利。

於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券。

自本公司最近期刊發經審核綜合財務報表結算日二零一一年十二月三十一日以來及截至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

4. 市價

下表載列股份(i)於有關期間內各個曆月之最後一個交易日；(ii)於最後交易日；及(iii)於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

月份	股份收市價 (港元)
二零一二年一月三十一日	0.1500
二零一二年二月二十九日	0.1910
二零一二年三月三十日	0.1600
二零一二年四月三十日	0.1700
二零一二年五月三十一日	0.1530
二零一二年六月十五日 (即最後交易日)	0.1920
二零一二年六月二十九日	0.1920
二零一二年七月三十一日	0.2800
二零一二年八月十日 (即最後實際可行日期)	0.2950

股份於該聯合公布日期前六個月起至最後實際可行日期止期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一二年八月十日之0.2950港元及於二零一二年一月十日之0.1310港元。

5. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司之最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，董事概無於本公司之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，建議委任董事鄭孝仁先生為538,000股股份之實益擁有人。鄭孝仁先生之配偶馬愛麗女士為300,000股股份之實益擁有人。鄭孝仁先生確認，彼或彼之配偶於有關期間並無買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

(b) 主要股東於本公司之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知悉，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有涉及有關股本之任何購股權：

於股份之權益

於最後實際可行日期，要約方、其一致行動人士及要約方之董事於股份之權益如下：

名稱	權益性質	持有股份數目	持股量概約百分比(%)
要約方 (附註1)	實益擁有人	1,512,059,473 (附註2)	62.26%
張先生 (附註1)	受控制公司之權益	1,512,059,473	62.26%
劉先生 (附註4)	信託創立人、信託受益人及受控制公司之權益	1,512,059,473	62.26%
華置 (附註3)	受控制公司之權益	1,512,059,473	62.26%
Global King (PTC) Ltd. (附註3)	信託人	1,512,059,473	62.26%
GZ Trust Corporation (附註3)	信託人、信託受益人及受控制公司之權益	1,512,059,473	62.26%
第一賣方 (附註2、3)	於股份擁有抵押權益之人士	1,512,059,473	62.26%

附註：

1. 要約方由張先生全資實益擁有。
2. 銷售股份已由要約方依據其與第一賣方於二零一二年八月六日訂立之抵押協議質押予第一賣方。
3. GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人) 持有一項由Global King (PTC) Ltd.任信託人之單位信託基金之單位。Global King (PTC) Ltd.有權於華置之股東大會行使三分之一以上之投票權。華置間接擁有第一賣方全部已發行股本。因此，Global King (PTC) Ltd.、GZ Trust Corporation及華置各被視為擁有第一賣方所擁有之同等權益。
4. 由於劉先生擁有華置之已發行股本74.99%權益，故被視為擁有華置所擁有之同等權益。

有關建議委任董事鄭孝仁先生於本公司持有之權益詳情，請參閱「華富融資函件」中「將獲要約方提名之新董事之履歷」一節。

6. 於本公司及要約方之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 本公司及董事概無於要約方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，亦無擁有或控制要約方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 除本附錄第5節所披露者外，要約方、其唯一董事或要約方之一致行動人士概無於任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券中擁有權益，亦無擁有或控制任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券；
- (c) 本公司概無任何股權乃由要約方或其任何一致行動人士借入或借出；
- (d) 本公司概無任何股權乃由本公司或任何董事借入或借出；

- (e) 除本綜合文件「華富融資函件」中「董事會組成之建議變動」一節所載據此擬進行之辭任安排外，任何董事概無與任何其他人士訂立以要約結果為條件或取決於要約結果或其他與要約有關之協議或安排；
- (f) 除該聯合公布所述及本綜合文件「華富融資函件」中「董事會組成之建議變動」一節所載之辭任安排外，要約方或其任何一致行動人士概無與任何董事、前任董事、股東或前任股東訂有有關於或取決於要約之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (g) 概無本公司之附屬公司及本公司或其附屬公司之退休金基金擁有或控制任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (h) 概無任何人士與本公司或依據收購守則所界定第(1)、(2)、(3)或(4)類「聯繫人士」而身為本公司聯繫人士之任何人士或與要約方或其任何一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (i) 本公司概無任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理；
- (j) 概無獨立股東於寄發本綜合文件前已不可撤回地承諾接納或拒絕要約；
- (k) 概無身為收購守則所界定第(2)類「聯繫人士」之本公司顧問擁有或控制任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (l) 本公司或其任何董事概無借入或借出本公司發行之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (m) 要約方概無訂立有關其可能會或不會援引或尋求援引要約條件之情況之協議或安排；及

- (n) 要約方根據要約將予收購之所有股份將以要約方之內部資源及貸款融資協議下最多75,000,000港元之貸款融資撥資。要約方以第一賣方為受益人簽立抵押協議（據此，要約方擁有之1,512,059,473股銷售股份已押記予第一賣方，以擔保要約方償還承付票項下本金總額或其任何部分之責任）。要約方現無意將根據要約收購之股份轉讓、押記或質押予任何其他人士。

7. 買賣證券及有關買賣之安排

於有關期間內，

- (a) 除本綜合文件「華富融資函件」所披露根據購股協議及配售協議買賣銷售股份外，要約方、其唯一董事或要約方之一致行動人士概無買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 本公司或董事概無買賣要約方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 董事概無買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無與本公司有關連之基金經理買賣按全權基準管理之任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 概無身為收購守則所界定第(2)類「聯繫人士」之本公司顧問買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (f) 概無本公司之附屬公司及本公司或其附屬公司之退休金基金買賣任何股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

要約方確認，於最後實際可行日期，

- (i) 要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無接獲任何有關接納或拒絕要約之不可撤回承諾；
- (ii) 要約方、其最終實益擁有人或彼等任何一方之任何一致行動人士概無訂立任何有關本公司證券之流通在外衍生工具；
- (iii) 除(aa)要約方以第一賣方為受益人作出之抵押協議（據此，要約方擁有之1,512,059,473股銷售股份已押記予第一賣方，以擔保要約方償還承付票項下本金總額或其任何部分之責任），(bb)貸款融資協議（當中載有一項條文，乃關於要約方向華富證券提供根據要約提呈以供華富證券代表要約方接納之所有要約股份，作為抵押品），及(cc)配售協議（當中載有一項條文，乃關於要約方須於要約開始時起，將根據要約獲接納之股份存入華富證券根據配售協議管理之證券賬戶內，並且只要根據貸款融資協議仍有可供提取之貸款融資及／或要約方根據貸款融資協議結欠及欠負華富證券任何款項（以較遲者為準），則不得提取任何根據要約獲接納之股份）外，概無訂有與要約方或本公司股份有關且可能對要約而言屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）（按收購守則規則22註釋8所述）；
- (iv) 除銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無擁有股份或本公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利，亦無擁有任何該等投票權或權利之控制權或指示；
- (v) 除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無訂立有關可能會或不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況之協議或安排；及
- (vi) 要約方或其任何一致行動人士概無借入或借出本公司之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

8. 董事之服務合約及其他權益

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有下列任何服務合約：(a)於要約期間開始前六個月內訂立或修訂之合約，包括持續及有固定年期之合約；(b)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(c)不論通知期長短，尚餘有效期為十二個月以上之固定年期合約。

董事概無與本公司訂立或訂有本公司不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）予以終止之任何服務合約或未屆滿服務合約。

本公司董事概無於本公司或其附屬公司所訂立，且於年終或年內任何時間依然有效，對本集團業務而言屬重要之合約中，直接或間接擁有重大權益。

未曾亦將不會就要約向任何董事提供利益（法定賠償除外）作為離職補償或其他補償。

董事概無於要約方訂立之重大合約中擁有重大個人權益。

9. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

10. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於該聯合公布日期前兩年內及截至最後實際可行日期(包括該日)止所訂立確屬或可能屬重大之合約(不包括於本集團日常業務中訂立之合約)如下:

- (a) 本公司(作為貸方)、Fancy Mark Limited(作為借方)及華置(作為Fancy Mark Limited之擔保人)於二零一一年九月二十二日就最多300,000,000港元、年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘之三年期循環貸款融資訂立之貸款協議。

11. 同意書及資格

以下為本綜合文件載列或提述其函件、意見或建議之專家顧問之名稱及資格:

名稱	資格
粵海證券	根據證券及期貨條例獲准從事第一類受規管活動(證券交易)、第二類受規管活動(期貨合約交易)、第四類受規管活動(就證券提供意見)、第六類受規管活動(就機構融資提供意見)及第九類受規管活動(提供資產管理)之持牌法團
華富融資	根據證券及期貨條例獲准從事第六類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團

粵海證券及華富融資已就本綜合文件之刊發各自發出同意書,同意按本綜合文件所示形式及涵義,轉載彼等各自之函件、意見或建議(視乎情況而定)及引述彼等各自之名稱,且迄今並無撤回其同意書。

除粵海證券經紀部門為非酌情客戶之賬戶持有及買賣之股份外,於最後實際可行日期,粵海證券及華富融資概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論法律上可否執行)。

粵海證券及華富融資概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核綜合賬目結算日二零一一年十二月三十一日以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中,擁有任何直接或間接權益。

12. 一般事項

於最後實際可行日期，

- (a) 要約方之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而通訊地址則位於香港新界葵涌新葵興花園C座15樓2室。要約方之唯一董事兼唯一股東為張先生，而其通訊地址則位於香港新界葵涌新葵興花園C座15樓2室。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而主要營業地點則位於香港康樂廣場1號怡和大廈40樓4018室。董事會包括一名副主席江志明先生、一名行政總裁梁榮邦先生及三名獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生。
- (c) 本公司之公司秘書為黃月影小姐。
- (d) 華富融資及華富證券之註冊辦事處位於香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3208室。
- (e) 粵海證券之註冊辦事處位於香港皇后大道中181號新紀元廣場低座25樓2505-06室。
- (f) 本綜合文件及接納表格中英文版如有歧義，概以英文版為準。

13. 備查文件

下列文件由二零一二年八月十三日（即本綜合文件日期）起，在要約可供接納之期間內於(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；(ii)本公司網站(<http://www.g-prop.com.hk>)；及(iii)（在上午九時正至下午五時正之正常營業時間內（星期六、星期日及公眾假期除外））本公司之香港主要營業地點（地址為香港康樂廣場1號怡和大廈40樓4018室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 要約方之組織章程大綱及細則；

- (c) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (d) 本綜合文件之副本；
- (e) 本綜合文件第9至14頁所載董事會所發出日期為二零一二年八月十三日之函件；
- (f) 本綜合文件第15至30頁所載華富融資所發出日期為二零一二年八月十三日之函件；
- (g) 本綜合文件第31至32頁所載獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一二年八月十三日之函件；
- (h) 本綜合文件第33至52頁所載粵海證券致獨立董事委員會日期為二零一二年八月十三日之函件；
- (i) 本附錄「同意書及資格」一段所述之同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (k) 購股協議；
- (l) 要約方與第一賣方於二零一二年八月六日訂立之抵押協議，據此，要約方擁有之1,512,059,473股銷售股份已押記予第一賣方，以擔保要約方償還承付票項下本金總額或其任何部分之責任；
- (m) 配售協議；及
- (n) 貸款融資協議。