

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下利福國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，而接納表格的條文構成本綜合文件所載要約的條款及條件其中一部分。

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接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**SYNERGY SMART
INVESTMENTS LIMITED**
(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

**LIFESTYLE INTERNATIONAL
HOLDINGS LIMITED**
利福國際集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1212)

有關
法國巴黎證券(亞洲)有限公司
代表

SYNERGY SMART INVESTMENTS LIMITED
提呈強制性無條件全面現金要約
以收購利福國際集團有限公司所有已發行股份
(要約人、**UNITED GOAL RESOURCES LIMITED**、劉鑾鴻先生及
與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士
已擁有或同意收購的股份除外)的
綜合要約文件

要約人的財務顧問



BNP PARIBAS

獨立董事委員會的獨立財務顧問



金融有限公司
OCTAL Capital Limited

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

法國巴黎證券函件(載有(其中包括)要約條款)載於本綜合文件第8至22頁。

董事會函件載於本綜合文件第23至30頁。

獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦建議函件載於本綜合文件第31至32頁。

八方金融就要約致獨立董事委員會的意見函件載於本綜合文件第33至53頁。

要約接納程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-8頁及隨附接納表格。要約接納表格最遲須於二零一五年一月三十日(星期五)下午四時正(或要約人根據收購守則在執行人員同意下可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送交登記處。

將會或有意將本綜合文件及／或接納表格轉交任何香港境外司法權區的人士(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第8至22頁「法國巴黎證券函件」內「強制性無條件全面現金要約」一段「海外股東」分段及本綜合文件附錄一「致香港境外股東的重要提示」一段所載有關此方面的詳情。各海外股東如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意或任何登記及／或存檔，以及遵守所有其他必要的正式程序及／或法律規定並支付有關海外股東於該司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項。海外股東決定是否接納要約時，應徵詢專業意見。

本綜合文件將於要約可供接納的期限內在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.lifestylehk.com.hk>)刊載。

二零一五年一月九日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
法國巴黎證券函件.....	8
董事會函件.....	23
獨立董事委員會函件.....	31
八方金融函件.....	33
附錄一 — 要約的其他條款及接納手續.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團的物業估值.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

以下預期時間表僅屬指示性並可能有所變動。倘時間表出現任何變動，本公司將適時另作公告。除另行指明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零一五年

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期

以及要約開始日期(附註1) 一月九日(星期五)

接納要約的最後時間及日期(附註2及4) 一月三十日(星期五)
下午四時正前

截止日期(附註1) 一月三十日(星期五)

在聯交所網站刊登有關

要約結果的公告(附註2) 一月三十日(星期五)
下午七時正前

就按要約所接獲有效接納寄發要約項下

應付匯款的最後日期(附註3及4) 二月十日(星期二)

附註：

- (1) 要約(在各方面均為無條件)於本綜合文件寄發當日作出，並自二零一五年一月九日(星期五)起至截止日期可供接納。要約的接納為不可撤銷及不可撤回，惟本綜合文件附錄一「撤回權利」一節所載情況除外。
- (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21日內可供接納。接納要約的最後時間及日期為二零一五年一月三十日(星期五)下午四時正。有關公告將於二零一五年一月三十日(星期五)下午七時正前將透過聯交所網站刊發，說明要約結果及要約是否已延期、修訂或屆滿。倘要約人決定將要約延期，而有關公告並無表明下一個截止日期，則會於要約截止前以公告方式向並無接納要約的該等獨立股東發出最少14日通知。
- (3) 根據收購守則，就要約項下所交回股份應付的現金代價匯款(經扣除賣方涉及交回股份的從價印花稅後)將盡快惟無論如何於接獲填妥的接納表格的日期之後的7個營業日內，以平郵方式寄發予接納要約股份的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

(4) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於下列時間在香港生效：

- (a) 於接納要約的最後日期及就有效接納寄發要約項下應付匯款的最後日期任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正後取消，則接納要約及寄發匯款的最後時間將仍為同一營業日下午四時正；或
- (b) 於接納要約的最後日期及就有效接納寄發要約項下應付匯款的最後日期任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，則接納要約及寄發匯款的最後時間將順延至下一個營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納要約及寄發匯款的最後時間並無於上文所載日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會股東有關預期時間表的任何變動。

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的涵義
「Asia Prime」	指	Asia Prime Assets Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行，即法國巴黎證券集團母公司
「法國巴黎證券」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，為要約人就要約的財務顧問
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零一五年一月三十日(星期五)，即要約截止日期或(倘要約經修訂或延期)要約人根據收購守則修訂或延後的要求截止日期
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1212)

釋 義

「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則聯合刊發的本綜合要約及回應文件，當中載列(其中包括)要約詳情
「周大福」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本綜合文件日期通過其全資附屬公司Go Create間接擁有Real Reward的50%股權
「周大福資金」	指	(i)周大福於法國巴黎財富管理銀行香港分行(由法國巴黎銀行最終持有)的現金存款及融資合共2,516,000,000港元；及(ii)法國巴黎財富管理銀行香港分行向Chow Tai Fook (Holding) Limited(周大福的控股公司)提供的融資800,000,000港元，根據周大福及Chow Tai Fook (Holding) Limited所作出日期為二零一四年十二月十八日的不可撤回指示的函件，其唯一用途為於融資悉數動用後用作提供資金讓要約人履行要約項下財務責任，以就接納要約所交回股份付款
「周大福集團」	指	周大福及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立合資格專業物業估值師
「Dynamic Castle」	指	Dynamic Castle Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或彼之任何代表
「融資」	指	根據要約人與法國巴黎銀行(通過其香港分行，作為原貸款人、主辦行、代理人及擔保代理)所訂立日期為二零一四年十二月二十二日的貸款協議所載條款及條件授予要約人達3,271,326,000港元的貸款融資

釋 義

「第一買賣協議」	指	Real Reward (作為賣方) 與 United Goal (作為買方) 所訂立日期為二零一四年十二月二十二日的買賣協議，內容有關 Real Reward 向 United Goal 出售第一銷售股份
「第一銷售股份」	指	Real Reward 根據第一買賣協議向 United Goal 出售的 425,000,000 股股份
「接納表格」	指	本綜合文件所隨附有關要約的股份接納及轉讓表格
「第四買賣協議」	指	Real Reward (作為賣方) 與周大福 (作為賣方擔保人) 及投資者 (作為買方) 所訂立日期為二零一四年十二月二十二日的買賣協議，內容有關 Real Reward 向投資者出售第四銷售股份
「第四銷售股份」	指	Real Reward 根據第四買賣協議向投資者出售的 46,875,343 股股份
「Go Create」	指	Go Create Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，持有 Real Reward 的 50% 股權，由周大福全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	由本公司成立的董事會獨立委員會，成員包括全部四名獨立非執行董事林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生，以就要約向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或「八方金融」	指	八方金融有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已就要約獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士以外的股東
「投資者」	指	Bellshill Investment Company，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由Qatar Holding LLC全資擁有
「投資者協議」	指	Real Reward與周大福及投資者所訂立日期為二零一四年十月十九日的股份出售協議，據此，Real Reward同意出售及投資者同意收購324,247,615股股份，每股作價14.75港元。有關買賣已於二零一四年十月二十一日完成
「聯合公告」	指	要約人及本公司就(其中包括)該等交易及要約所刊發日期為二零一四年十二月二十三日的聯合公告
「最後交易日」	指	二零一四年十二月十七日，即股份於二零一四年十二月十八日在聯交所主板短暫停牌以待刊發聯合公告前的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年一月六日，即本綜合文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「劉氏家族集團」	指	劉鑾鴻先生、其近親、相關信託及由劉鑾鴻先生、其近親或相關信託控制的公司
「利福地產」	指	利福地產發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)，於最後實際可行日期由本公司擁有約59.56%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉鑾鴻先生」	指	劉鑾鴻先生，本公司執行董事及首席執行官

釋 義

「要約」	指	法國巴黎證券根據收購守則代表要約人提呈的強制性無條件全面現金要約，以按要約價收購所有已發行股份(要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)
「要約期」	指	自聯合公告日期起至截止日期(包括該日)止期間
「要約價」	指	每股要約股份現金14.75港元
「要約股份」	指	根據要約收購的股份，不包括要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份
「要約人」	指	Synergy Smart Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「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
「Real Reward」	指	Real Reward Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由United Goal及Go Create分別各擁有50%權益
「登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司在香港的股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號鋪
「有關期間」	指	自二零一四年六月二十三日(即聯合公告日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間

釋 義

「該等買賣協議」	指	第一買賣協議、第二買賣協議、第三買賣協議及第四買賣協議的統稱
「第二買賣協議」	指	Real Reward (作為賣方) 與劉鑾鴻先生 (作為買方) 所訂立日期為二零一四年十二月二十二日的買賣協議，內容有關Real Reward向劉鑾鴻先生出售第二銷售股份
「第二銷售股份」	指	Real Reward根據第二買賣協議向劉鑾鴻先生出售的53,877,041股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份抵押」	指	法國巴黎銀行 (通過其香港分行) 與United Goal、要約人及Dynamic Castle所訂立日期為二零一五年一月七日的股份抵押，據此，United Goal合法實益擁有的540,000,000股股份、要約人將通過要約收購的要約股份及Dynamic Castle合法實益擁有的50,000,000股股份已抵押予法國巴黎銀行 (通過其香港分行) 作為融資的抵押品
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	現時生效及不時經修訂的香港公司收購及合併守則
「第三買賣協議」	指	Real Reward (作為賣方) 與Go Create (作為買方) 所訂立日期為二零一四年十二月二十二日的買賣協議，內容有關Real Reward向Go Create出售第三銷售股份
「第三銷售股份」	指	Real Reward根據第三買賣協議向Go Create出售的一股股份

釋 義

「該等交易」	指	(i)United Goal按第一買賣協議購入第一銷售股份；(ii)劉鑾鴻先生按第二買賣協議購入第二銷售股份；(iii)Go Create按第三買賣協議購入第三銷售股份及(iv)投資者按第四買賣協議購入第四銷售股份，或文義所指任何上述或多於一項上述購入交易
「United Goal」	指	United Goal Resources Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，直接持有Real Reward的50%股份權益，由劉鑾鴻先生及一個合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員的家族信託分別最終擁有80%及20%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



BNP PARIBAS

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

敬啟者：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
代表

SYNERGY SMART INVESTMENTS LIMITED

提呈強制性無條件全面現金要約
以收購利福國際集團有限公司所有已發行股份
(要約人、**UNITED GOAL RESOURCES LIMITED**、劉鑾鴻先生及
與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士
已擁有或同意收購的股份除外)

緒言

茲提述(i)聯合公告，內容有關(其中包括)該等買賣協議及法國巴黎證券提呈強制性無條件全面現金要約以收購所有已發行股份(要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

本函件構成本綜合文件其中一部分，載有(其中包括)要約詳情、有關要約人的資料及要約人對貴集團的意向。接納要約相關條款及程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

強烈建議獨立股東仔細考慮本綜合文件內「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「八方金融函件」載列的資料，如有疑問，應諮詢本身的專業顧問。

收購股份

於二零一四年十二月二十二日，(i) Real Reward與United Goal訂立第一買賣協議，(ii) Real Reward與劉鑾鴻先生訂立第二買賣協議，(iii) Real Reward與Go Create訂立第三買賣協議及(iv) Real Reward與投資者訂立第四買賣協議。該等買賣協議的詳情如下：

第一買賣協議

日期：二零一四年十二月二十二日

訂約方：(i) Real Reward，作為賣方；

(ii) United Goal，作為買方

第一銷售股份及代價

根據第一買賣協議的條款，Real Reward同意出售及United Goal同意收購第一銷售股份(即425,000,000股股份)，該等股份不附帶任何產權負擔及連同於該協議日期所附帶或累計的一切權利及利益，包括所有於該協議日期或之後就該等股份所宣派、作出或派付的股息及分派。第一銷售股份約佔 貴公司於該協議日期全部已發行股本26.08%。

根據第一買賣協議，第一銷售股份的代價為6,268,750,000港元，相當於每股第一銷售股份14.75港元，此乃Real Reward與United Goal經公平磋商後釐定，並已由United Goal於完成時向Real Reward簽發本金額相當於該代價金額的承兌票據(「**UG承兌票據**」)償付。UG承兌票據不含利息，並須按要求隨時支付。

第二買賣協議

日期：二零一四年十二月二十二日

訂約方：(i) Real Reward，作為賣方；

(ii) 劉鑾鴻先生，作為買方

第二銷售股份及代價

根據第二買賣協議的條款，Real Reward同意出售及劉鑾鴻先生同意收購第二銷售股份(即53,877,041股股份)，該等股份不附帶任何產權負擔及連同於該協議日期所附帶或累計的一切權利及利益，包括所有於該協議日期或之後就該

等股份所宣派、作出或派付的股息及分派。第二銷售股份約佔 貴公司於該協議日期全部已發行股本3.31%。

根據第二買賣協議，第二銷售股份的代價為794,686,354.75港元，相當於每股第二銷售股份14.75港元，此乃Real Reward與劉鑾鴻先生經公平磋商後釐定，並已由劉鑾鴻先生於完成時向Real Reward簽發本金額相當於該代價金額的承兌票據（「**TL承兌票據**」）償付。TL承兌票據不含利息，並須於二零一五年二月十二日支付。

第三買賣協議

日期： 二零一四年十二月二十二日

訂約方： (i) Real Reward，作為賣方；

(ii) Go Create，作為買方

第三銷售股份及代價

根據第三買賣協議的條款，Real Reward同意出售及Go Create同意收購第三銷售股份（即一股股份），該股份不附帶任何產權負擔及連同於該協議日期所附帶或累計的一切權利及利益，包括所有於該協議日期或之後就該股份宣派、作出或派付的股息及分派。

根據第三買賣協議，第三銷售股份的代價為14.75港元，此乃Real Reward與Go Create經公平磋商後釐定，並已由Go Create於完成時以現金支付予Real Reward。

第四買賣協議

日期： 二零一四年十二月二十二日

訂約方： (i) Real Reward，作為賣方；

(ii) 周大福，作為賣方擔保人；

(iii) 投資者，作為買方

第四銷售股份及代價

根據第四買賣協議的條款，Real Reward同意出售及投資者同意收購第四銷售股份（即46,875,343股股份），該等股份不附帶任何產權負擔及連同於完成時

所附帶或累計的一切權利，包括有權收取所有於完成或之後就該等股份宣派、作出或派付的股息或分派。第四銷售股份約佔 貴公司於該協議日期全部已發行股本2.88%。

根據第四買賣協議，第四銷售股份的代價為691,411,309.25港元，相當於每股第四銷售股份14.75港元，此乃Real Reward與投資者經公平磋商後釐定，並已由投資者於完成時向Real Reward簽發本金額相當於該代價金額的承兌票據（「投資者承兌票據」）償付。投資者承兌票據不含利息，並須於二零一五年二月十二日支付。

完成該等買賣協議

該等買賣協議於二零一四年十二月二十二日（即其訂立日期）完成。

該等交易完成後，Real Reward向其兩名現任股東（United Goal及Go Create）平均宣派及派付合共12,537,500,000港元的特別中期股息。其中，應付United Goal的50%特別中期股息（即6,268,750,000港元）通過抵銷及註銷Real Reward所持具相同本金額的UG承兌票據償付，而應付Go Create的50%特別中期股息（即6,268,750,000港元）則部分以背書及轉讓TL承兌票據及投資者承兌票據予Go Create及部分以現金支付予Go Create的形式償付。

強制性無條件全面現金要約

第一買賣協議及第二買賣協議完成前，(a)劉氏家族集團（包括United Goal）合共持有335,815,460股股份，佔 貴公司全部已發行股本約20.61%；及(b)Real Reward（由劉氏家族集團擁有50%權益）持有525,752,385股股份，佔 貴公司全部已發行股本約32.27%。

第一買賣協議及第二買賣協議完成後，劉氏家族集團（包括United Goal）持有的股份數目由335,815,460股（佔 貴公司全部已發行股本約20.61%）增至814,692,501股（佔 貴公司全部已發行股本恰逾50%）。

根據收購守則第26.1條，劉氏家族集團須於第一買賣協議及第二買賣協議完成後提呈強制性無條件全面現金要約，以收購所有已發行股份（要約人、

United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。因此，要約人(作為劉氏家族集團成員)就此提呈要約。

要約的主要條款

法國巴黎證券謹此代表要約人遵照收購守則提呈要約(其條款根據收購守則載於本綜合文件)，基準如下：

就每股於要約中被接納的要約股份.....現金**14.75**港元

要約價每股14.75港元相等於United Goal及劉鑾鴻先生分別按第一買賣協議及第二買賣協議支付的每股股份銷售價。

要約涵蓋作出要約當日全部已發行股份，惟要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士(包括(i)Go Create(周大福集團成員及被推定為與劉氏家族集團一致行動人士)；(ii)投資者(根據收購守則，United Goal(劉氏家族集團成員)及投資者基於該等交易完成後各自持有 貴公司已發行股本20%以上而為 貴公司聯屬公司，故投資者被推定為與United Goal一致行動人士))已擁有或同意收購的股份除外。

除下文「貴公司的股權架構」一段所披露與要約人或被推定為與要約人一致行動人士的劉鑾鴻先生、United Goal、Dynamic Castle、Go Create及投資者共同持有的1,185,815,460股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約72.78%)以及法國巴黎銀行(被推定與要約人一致行動人士)於股份抵押項下抵押股份的權利外，要約人及與要約人或被推定與要約人一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)除外)概無擁有、持有、控制或指示任何股份、衍生工具、認股權證、可轉換或可交換證券(具認購、轉換或交換為股份的權利)的任何投票權或權利。

價值比較

要約價14.75港元相等於United Goal及劉鑾鴻先生分別按第一買賣協議及第二買賣協議支付的每股股份銷售價並較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股約15.22港元折讓約3.09%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約15.13港元折讓約2.51%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約14.72港元有溢價約0.20%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續九十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約14.53港元有溢價約1.51%；及
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股約16.44港元折讓約10.28%。

最高及最低股份價格

股份於有關期間在聯交所所報每股最高及最低收市價分別為二零一五年一月五日的16.70港元及二零一四年八月十九日的13.86港元。

要約總代價

於最後實際可行日期，貴公司已發行1,629,385,000股股份。除要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士(包括(i)Go Create(周大福集團成員及被推定為與劉氏家族集團一致行動人士)；及(ii)投資者(根據收購守則，United Goal(劉氏家族集團成員)及投資者基於該等交易完成後各自持有貴公司已發行股本20%以上而為貴公司聯屬公司，故投資者被推定為與United Goal一致行動人士))已擁有或同意收購的股份外，假設要約獲全部其他股東全數接納，按要約價計算要約人根據要約應付的總代價將為6,542,650,715港元。

要約人可動用的財政資源

要約人有意首先利用融資為其根據要約應付的代價提供資金，餘額則來自周大福資金。要約人無意依重 貴集團業務所得款項支付利息、還債或作為債項抵押。

吾等(法國巴黎證券，作為要約人的財務顧問)信納要約人具有充足財政資源以應付上述要約獲全數接納的情況。

付款

接納要約的現金款項將盡快且無論如何於要約人收訖相關所有權文件以完成及使該接納有效的日期之後的七個營業日(定義見收購守則)內支付。

接納要約的影響

通過接納要約，股東將出售其股份，而該等股份不附帶任何留置權、押記及產權負擔及連同於本綜合文件寄發日期所附帶或可能在其後任何時間附帶於要約股份的一切權利，包括所有於提呈要約日期或之後(即本綜合文件日期)就該等股份建議、宣派、作出或派付的股息及分派。

股東一經接納要約，即被視為保證根據要約出售的所有股份不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同就該等股份產生或附帶的一切權利，包括但不限於有權收取於本綜合文件日期或之後就該等股份建議、宣派、作出或派付的股息及分派(如有)。要約一經接納，即屬不可撤銷及不可撤回，惟收購守則允許的情況除外。

香港印花稅

賣方在接納要約時產生的香港從價印花稅乃按(i)股東就相關接納應付的代價或(ii)股份市值(以較高者為準)的0.1%(每1,000港元為1.00港元(或其中部分))計算，並自應付接納要約股東的款項中扣除。要約人將以股份買方身份負責支付買方的香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例安排支付與該等買賣有關的印花稅。

買賣 貴公司證券

除Real Reward根據投資者協議於二零一四年十月二十一日以每股14.75港元向投資者出售324,247,615股股份及該等買賣協議項下擬進行的交易外，要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)除外)並無於有關期間買賣 貴公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

其他安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及／或與其任何一個一致行動人士概無接獲任何接納要約的不可撤銷承諾；
- (ii) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及／或與其任何一個一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)除外)概無任何涉及 貴公司證券的已發行衍生工具；
- (iii) 除股份抵押外，並無就要約人或 貴公司股份訂立對要約具有重大影響(定義見收購守則第22條註釋8)的任何安排(不論通過期權、彌償保證或其他形式)；
- (iv) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及／或與其任何一個一致行動人士概無訂立任何有關其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況的協議或安排；及
- (v) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及／或與其任何一個一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)除外)概無借入或借出 貴公司其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

海外股東

要約涉及於開曼群島註冊成立的公司的證券，須遵守香港法定程序及披露規定，而該等規定可能有別於其他司法權區的規定。要約人擬向全體股東提呈要約，包括於 貴公司股東名冊所示登記地址位於香港境外的股東。然而，是否向非香港居民人士提呈要約及香港境外股東能否參與要約將視乎有關人士各自所在司法權區的法律及法規而定，並可能受有關法律及法規限制。

向登記地址位於香港境外司法權區的人士提呈要約可能受相關司法權區法律禁止或限制。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東須遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區的適用法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意或遵守其他必要的正式程序及支付有關海外股東於該司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項)。

強制性收購

要約人無意運用任何強制收購權。

貴公司的股權架構

下表載列 貴公司於(a)緊接該等交易完成前；(b)緊隨該等交易完成後但於要約前；及(c)於最後實際可行日期的股權架構：

股東	緊接該等交易完成前		緊隨該等交易完成後 但於要約前		於最後實際可行日期	
	股份數目	概約 百分比(%)	股份數目	概約 百分比(%)	股份數目	概約 百分比(%)
(a) 要約人及與其一致行動人士或被推定為與其一致行動人士						
要約人	—	—	—	—	—	—
Dynamic Castle (附註1) #	154,764,000	9.50	154,764,000	9.50	154,764,000	9.50
United Goal (附註2) #	115,000,000	7.06	540,000,000	33.14	540,000,000	33.14
劉鑾鴻先生 #	66,051,460	4.05	119,928,501	7.36	119,928,501	7.36
劉氏家族集團小計	335,815,460	20.61	814,692,501	50.00	814,692,501	50.00
Real Reward (附註3)	525,752,385	32.27	—	—	—	—
Go Create (附註4) #	—	—	1	少於 0.0001	1	少於 0.0001
投資者 #	324,247,615	19.90	371,122,958	22.78	371,122,958	22.78
要約人及與其一致 行動人士或被推定為與 其一致行動人士小計	1,185,815,460	72.78	1,185,815,460	72.78	1,185,815,460	72.78
(b) 貴公司附屬公司 若干董事 (附註5)	2,288,000	0.14	2,288,000	0.14	2,288,000	0.14
(c) 公眾股東	441,281,540	27.08	441,281,540	27.08	441,281,540	27.08
總計	1,629,385,000	100.00	1,629,385,000	100.00	1,629,385,000	100.00

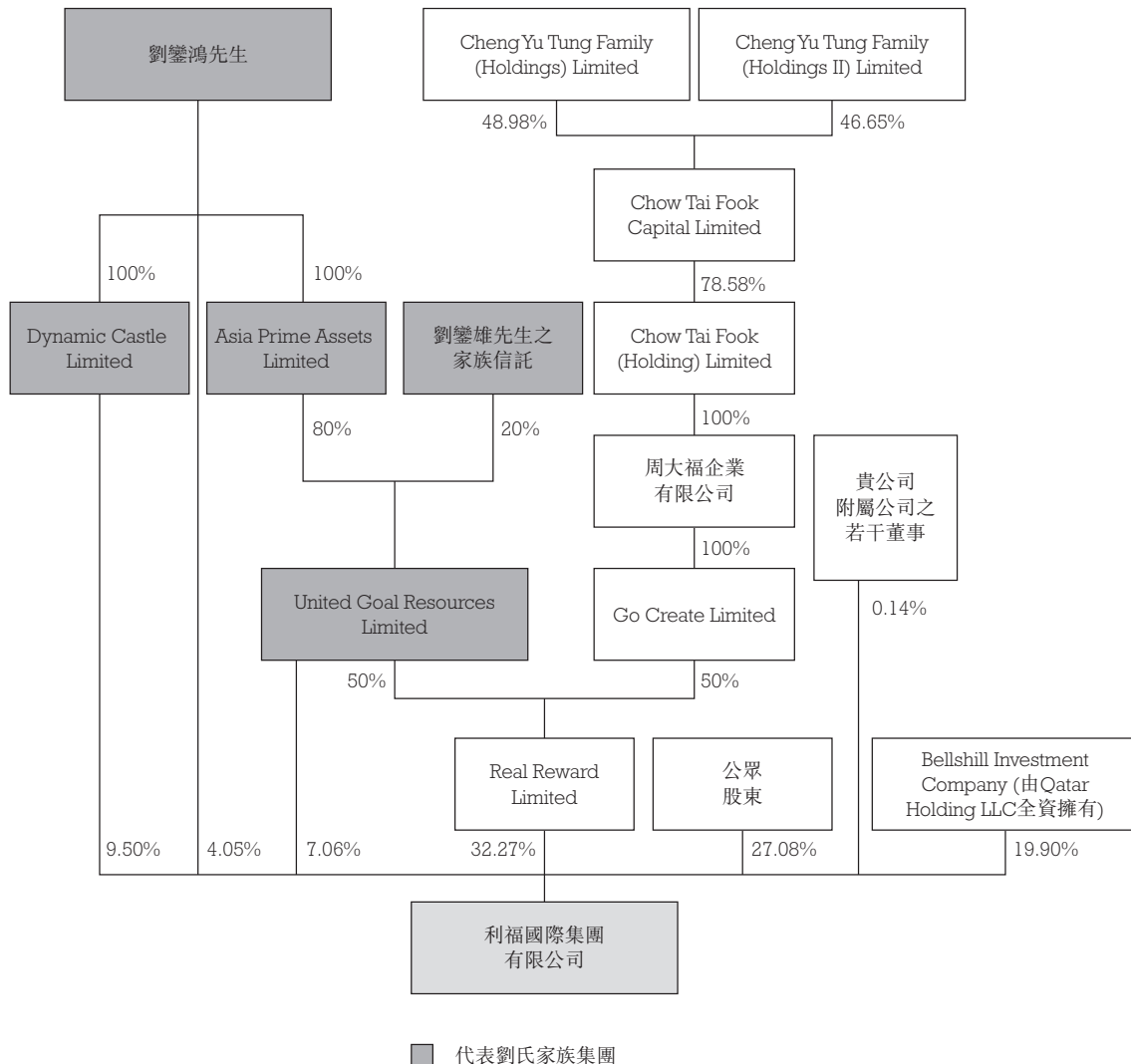
附註：

1. Dynamic Castle由劉鑾鴻先生全資擁有。
2. United Goal由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員的家族信託分別最終擁有80%及20%權益。
3. Real Reward由United Goal及Go Create共同平均擁有。
4. Go Create由周大福全資擁有。
5. 該2,288,000股股份由 貴公司附屬公司若干董事持有。根據上市規則，由於彼等為 貴公司核心關連人士，所持股權並不計入「公眾」類別。

該等股份不受要約收購。

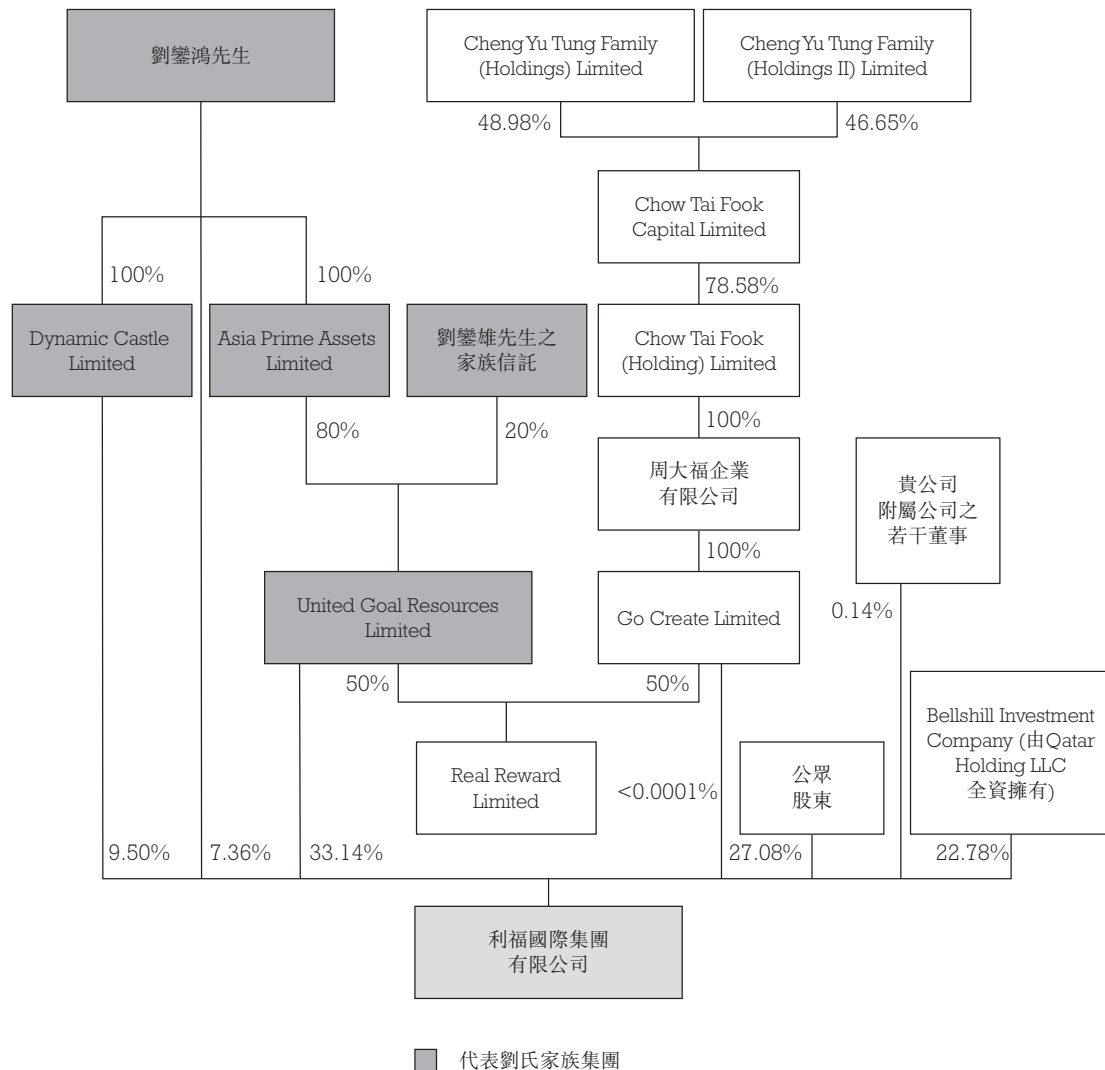
貴公司的股權架構

下圖說明 貴公司緊接該等交易完成前的股權架構：



法國巴黎證券函件

下圖說明 貴公司緊隨該等交易完成後但於要約前的股權架構：



要約人資料

要約人為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉鑾鴻先生全資實益擁有。要約人的主要業務為投資控股，其成立目的為進行要約。

劉鑾鴻先生為要約人的唯一股東及唯一董事，亦為 貴公司執行董事及首席執行官。

貴公司資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，股份自二零零四年四月十五日起於聯交所主板上市。貴集團的主要業務為經營時尚百貨公司，以及持有位於香港及中國的零售物業。

下表概列 貴集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的若干經審核財務資料以及 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月的若干未經審核財務資料：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度 二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)
營業額	2,876,966	5,955,335	5,523,443
毛利	1,735,747	3,560,526	3,267,097
除稅前溢利	1,332,499	3,150,477	2,754,961
貴公司擁有人應佔 本年度／期間溢利	1,017,784	2,448,247	2,057,461
	於二零一四年 六月三十日	於十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
貴公司擁有人應佔 綜合資產淨值	10,409,431	10,464,565	9,548,551

要約人對 貴集團的意向

要約人有意讓 貴集團繼續經營現有主要業務。要約人不打算僅就要約對 貴集團現有營運及業務作出任何重大改變或重新部署 貴集團的固定資產或員工。於最後實際可行日期，要約人無意向或計劃收購或出售 貴集團任何資產及／或業務。

維持 貴公司上市地位

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位。要約人已向聯交所承諾，倘於要約截止後， 貴公司的公眾持股量跌至25%以下，要約人將作出適

當行動，確保於要約截止後恢復或維持(如適用)上市規則所規定佔已發行股份不少於25%的最低公眾持股量。

敬請注意，倘於要約截止後已發行股份的公眾持股量低於 貴公司適用規定最低百分比(即**25%**)，或倘聯交所認為**(i)**股份買賣存在或可能存在虛假市場；或**(ii)**公眾人士持有的股份不足以維持有秩序市場，則聯交所可能行使酌情權暫停股份買賣。

接納及交收程序

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關接納及交收程序以及接納期間的進一步詳情。

稅務影響

獨立股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士、貴公司及其最終實益擁有人、法國巴黎證券、八方金融、戴德梁行、登記處或其各自任何董事、聯繫人或專業顧問或參與要約的任何其他人士或其各自任何代理商概不會就獨立股東的個別稅務影響發表意見，亦不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

一般事項

為確保全體獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份為一名以上實益擁有人持有股份的已登記獨立股東務請在切實可行情況下獨立處理各實益擁有人的持股量。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人務須向代名人提供有關要約意向的指示。

所有文件及匯款將以平郵或速遞方式寄發予獨立股東。該等文件及匯款將按獨立股東各自在股東名冊所示地址寄發，或倘為聯名獨立股東，則寄發予在股東名冊名列首位的獨立股東。要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士、貴公司、法國巴黎證券、八方金

法國巴黎證券函件

融、戴德梁行、登記處或其各自任何董事、聯繫人或專業顧問或參與要約的任何其他人士概不會就任何郵遞失誤或延誤或可能因此產生的任何其他責任負責。

其他資料

敬請 閣下垂注載於本綜合文件各附錄(構成本綜合文件其中一部分)的其他資料。決定是否接納要約前，敬請 閣下細閱本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「八方金融函件」及有關 貴集團的其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
法國巴黎證券(亞洲)有限公司
董事總經理
李玉華
謹啟

二零一五年一月九日



LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

利福國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)

執行董事：

劉鑾鴻先生(首席執行官)

杜惠愷先生

非執行董事：

拿督鄭裕彤博士(主席)

鄭家純博士

劉玉慧女士

獨立非執行董事：

林兆麟先生

石禮謙議員

許照中先生

葉毓強先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

敬啟者：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

代表

SYNERGY SMART INVESTMENTS LIMITED

提呈強制性無條件全面現金要約

以收購利福國際集團有限公司所有已發行股份

(要約人、**UNITED GOAL RESOURCES LIMITED**、劉鑾鴻先生及

與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士

已擁有或同意收購的股份除外)

緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)該等交易及法國巴黎證券代表要約人提呈強制性無條件全面現金要約以收購所有已發行股份(要約人、United

Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。

誠如聯合公告所披露，緊隨第一買賣協議及第二買賣協議完成後，劉氏家族集團(包括United Goal)持有的股份數目由335,815,460股(佔本公司全部已發行股本約20.61%)增至814,692,501股(佔本公司全部已發行股本恰逾50%)。根據收購守則第26.1條，劉氏家族集團須於第一買賣協議及第二買賣協議完成後提呈強制性無條件全面現金要約，以收購所有已發行股份(要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。因此，要約人(作為劉氏家族集團成員)就此提呈要約。

本函件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團及要約的資料、獨立董事委員會就要約向獨立股東提供的推薦建議及意見，以及獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供的推薦建議及意見。

要約

要約的主要條款

法國巴黎證券謹此代表要約人遵照收購守則提呈要約(其條款根據收購守則載於本綜合文件)，基準如下：

就每股於要約中被接納的要約股份.....現金14.75港元

要約價每股14.75港元相等於United Goal及劉鑾鴻先生分別按第一買賣協議及第二買賣協議支付的每股股份銷售價。

要約涵蓋提出要約當日全部已發行股份，惟要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士(包括(i)Go Create(周大福集團成員及被推定為與劉氏家族集團一致行動人士)；(ii)投資者(根據收購守則，United Goal(劉氏家族集團成員)及投資者基於該等交易完成後各自持有本公司已發行股本20%以上而為本公司聯屬公司，故投資者被推定為與United Goal一致行動人士))已擁有或同意收購的股份除外。

董 事 會 函 件

有關要約的進一步詳情

有關要約的進一步詳情(其中包括接納要約的條款及程序以及交收及接納期間)載於本綜合文件內「法國巴黎證券函件」、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

本集團資料

本公司為於二零零三年十二月二十九日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零零四年四月十五日起於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，本集團的主要業務為經營時尚百貨公司，以及持有位於香港及中國的零售物業。

下表分別概列本集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的若干經審核財務資料以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的若干未經審核財務資料：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度 二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)
營業額	2,876,966	5,955,335	5,523,443
毛利	1,735,747	3,560,526	3,267,097
除稅前溢利	1,332,499	3,150,477	2,754,961
本公司擁有人應佔 本年度／期間溢利	1,017,784	2,448,247	2,057,461
	於二零一四年 六月三十日	於十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔 綜合資產淨值	10,409,431	10,464,565	9,548,551

董事會函件

本公司的股權架構

下表載列本公司於(a)緊接該等交易完成前；(b)緊隨該等交易完成後但於要約前；及(c)於最後實際可行日期的股權架構：

股東	緊接該等交易完成前		緊隨該等交易完成後 但於要約前		於最後實際可行日期	
	股份數目	概約 百分比(%)	股份數目	概約 百分比(%)	股份數目	概約 百分比(%)
(a) 要約人及與其一致行動人士 或被推定為與其一致行動人士						
要約人	—	—	—	—	—	—
Dynamic Castle ^{(附註1) #}	154,764,000	9.50	154,764,000	9.50	154,764,000	9.50
United Goal ^{(附註2) #}	115,000,000	7.06	540,000,000	33.14	540,000,000	33.14
劉鑾鴻先生 [#]	66,051,460	4.05	119,928,501	7.36	119,928,501	7.36
劉氏家族集團小計	335,815,460	20.61	814,692,501	50.00	814,692,501	50.00
Real Reward ^(附註3)	525,752,385	32.27	—	—	—	—
Go Create ^{(附註4) #}	—	—	1	少於 0.0001	1	少於 0.0001
投資者 [#]	324,247,615	19.90	371,122,958	22.78	371,122,958	22.78
要約人及與其一致 行動人士或被推定為 與其一致行動人士小計	1,185,815,460	72.78	1,185,815,460	72.78	1,185,815,460	72.78
(b) 本公司附屬公司 若干董事 ^(附註5)	2,288,000	0.14	2,288,000	0.14	2,288,000	0.14
(c) 公眾股東	441,281,540	27.08	441,281,540	27.08	441,281,540	27.08
總計	1,629,385,000	100.00	1,629,385,000	100.00	1,629,385,000	100.00

附註：

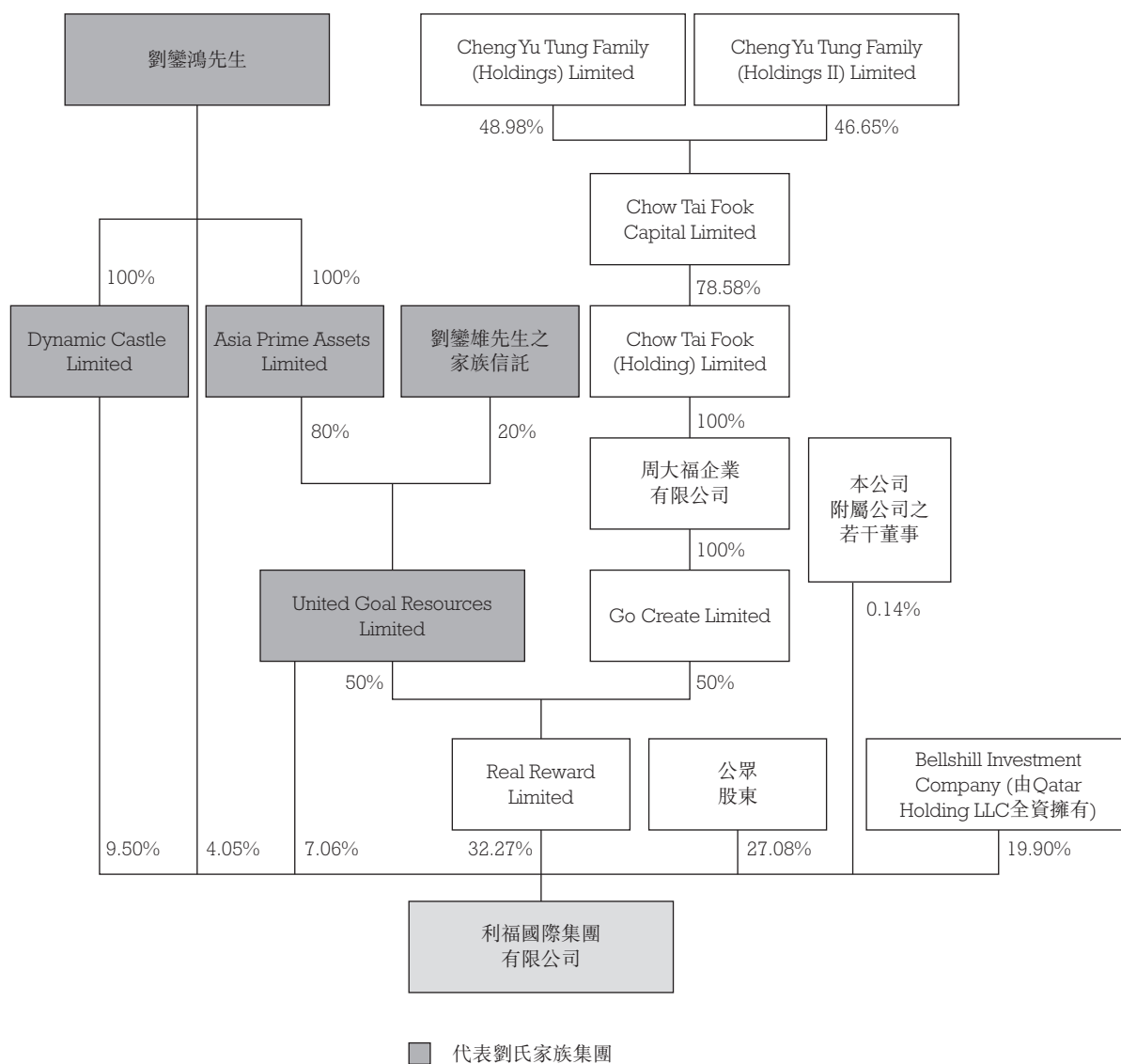
- Dynamic Castle由劉鑾鴻先生全資擁有。
- United Goal由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員的家族信託分別最終擁有80%及20%權益。
- Real Reward由United Goal及Go Create共同平均擁有。

董事會函件

4. Go Create由周大福全資擁有。
 5. 該2,288,000股股份由本公司附屬公司若干董事持有。根據上市規則，由於彼等為本公司核心關連人士，所持股權並不計入「公眾」類別。
- # 該等股份不受要約收購。

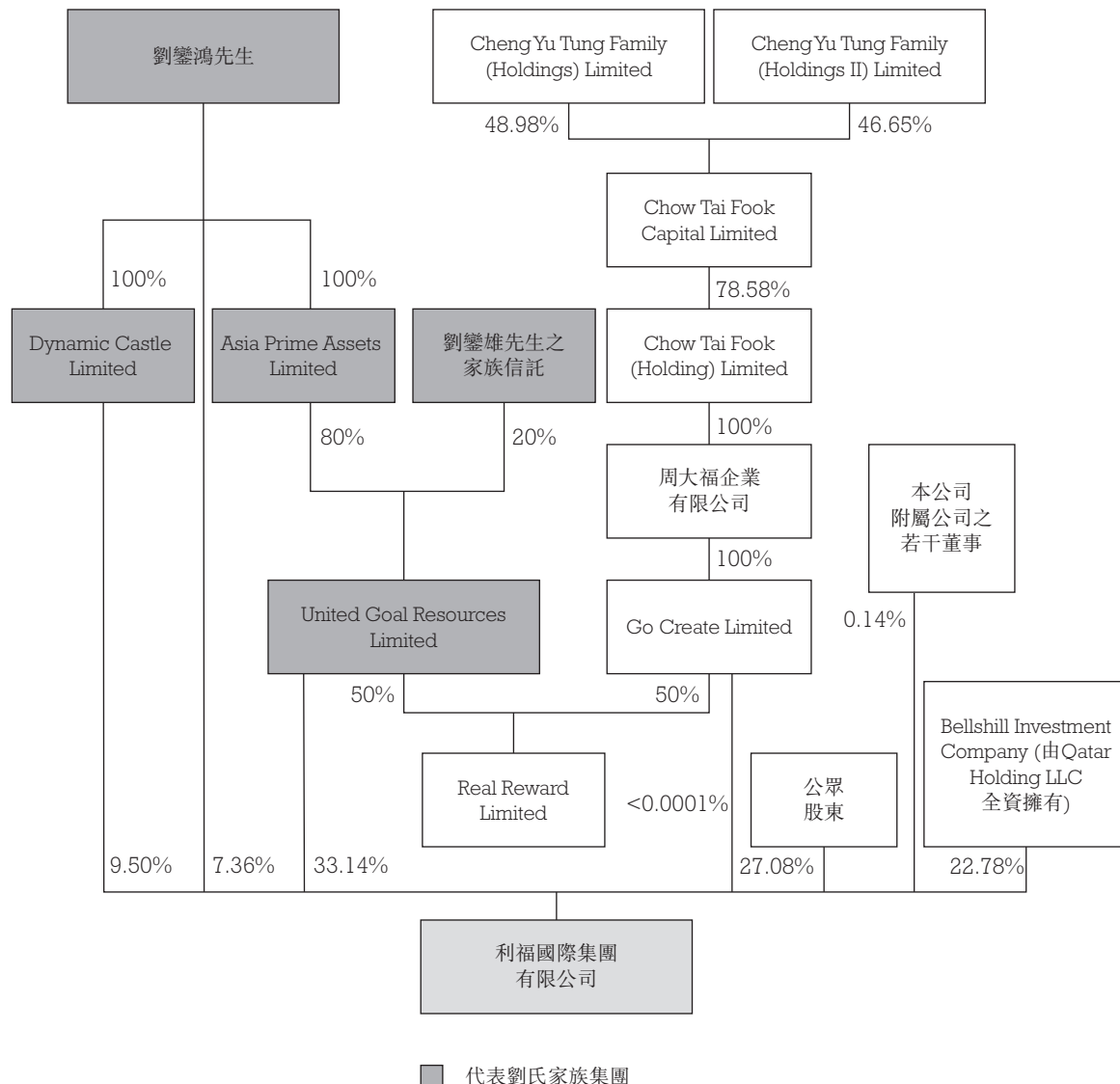
本公司的股權架構

下圖說明本公司緊接該等交易完成前的股權架構：



董事會函件

下圖說明本公司緊隨該等交易完成後但於要約前的股權架構：



要約人資料

有關要約人的資料，請參閱本綜合文件第8至22頁所載「法國巴黎證券函件」內「要約人資料」一節。

要約人對本集團的意向

敬請閣下垂注本綜合文件所載「法國巴黎證券函件」內「要約人對貴集團的意向」一節。董事會已知悉要約人對本集團的意向，並願意與要約人充分合作，而此舉符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

於最後實際可行日期，董事會(i)尚未及無意就收購任何資產或業務訂立任何對本集團整體屬重大的協議、安排、諒解或磋商(不論締結與否)；及(ii)並無已協定或磋商中的資產或業務注入。

維持本公司上市地位

要約人及與其任何一個一致行動人士擬於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位。

要約人向聯交所承諾，倘於要約截止後，本公司的公眾持股量跌至25%以下，要約人將作出適當行動，確保於要約截止後恢復或維持(如適用)上市規則所規定佔已發行股份不少於25%的最低公眾持股量。

敬請注意，倘於要約截止後已發行股份的公眾持股量低於本公司適用規定最低百分比(即**25%**)，或倘聯交所認為**(i)**股份買賣存在或可能存在虛假市場；或**(ii)**公眾人士持有的股份不足以維持有秩序市場，則聯交所可能行使酌情權暫停股份買賣。

強制性收購

要約人表示無意運用任何強制收購權。

意見及推薦建議

根據收購守則第2.1及2.8條，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。Real Reward(該等買賣協議的訂約方)由Go Create擁有50%權益，而Go Create則由周大福全資擁有。非執行董事拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士為周大福的董事。非執行董事劉玉慧女士為劉鑾鴻先生的胞姊。基於彼等各自與Real Reward及劉鑾鴻先生的關係，拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士及劉玉慧女士並無擔任獨立董事委員會成員。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款以及(特別是)要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

敬請閣下垂注本綜合文件所載「獨立董事委員會函件」及「八方金融函件」，當中載列其就要約分別向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議，以及達致各項意見前考慮的主要因素及理由。

其他資料

敬請閣下垂注載於本綜合文件各附錄的其他資料。另請閣下細閱本綜合文件及隨附接納表格，以瞭解接納要約相關程序的進一步詳情。考慮要約相關行動時，閣下應衡量本身稅務或財務狀況，如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會
利福國際集團有限公司
非執行董事
劉玉慧
謹啟

二零一五年一月九日



LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
利福國際集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1212)

敬啟者：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
代表

SYNERGY SMART INVESTMENTS LIMITED

提呈強制性無條件全面現金要約
以收購利福國際集團有限公司所有已發行股份
(要約人、**UNITED GOAL RESOURCES LIMITED**、劉鑾鴻先生及
與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士
已擁有或同意收購的股份除外)

緒言

吾等謹此提述要約人及本公司所聯合刊發日期為二零一五年一月九日的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就要約條款對獨立股東而言是否公平合理及應否接納要約向閣下提供吾等的意見。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款及應否接納要約向吾等提供意見。有關八方金融所提供意見及推薦建議的詳情以及達致有關推薦建議所考慮的主要因素及理由，載於綜合文件第33至53頁「八方融資函件」(「獨立財務顧問函件」)。

吾等另請閣下垂注「法國巴黎證券函件」、「董事會函件」及綜合文件各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

意見及推薦建議

經考慮要約條款、獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問的意見及推薦建議以及達致有關意見所考慮的主要因素及理由後，吾等認為要約條款對獨立股東而言不屬公平合理，並不建議獨立股東接納要約。獨立股東務請細閱綜合文件所載獨立財務顧問函件全文。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
利福國際集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

林兆麟先生
許照中先生

石禮謙議員
葉毓強先生

謹啟

二零一五年一月九日



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓
801-805室

敬啟者：

強制性無條件全面現金要約

緒言

茲提述吾等獲委聘就要約的條款向獨立董事委員會提供意見，要約詳情載於日期為二零一五年一月九日向獨立股東寄發的綜合文件（「綜合文件」，當中轉載本函件內容）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約人與 貴公司於二零一四年十二月二十二日聯合宣佈：

- (i) Real Reward與United Goal訂立第一買賣協議，據此，Real Reward同意出售及United Goal同意收購425,000,000股股份，約佔 貴公司現有已發行股本約26.08%，每股股份代價14.75港元；
- (ii) Real Reward與劉鑾鴻先生訂立第二買賣協議，據此，Real Reward同意出售及劉鑾鴻先生同意收購53,877,041股股份，約佔 貴公司現有已發行股本約3.31%，每股股份代價14.75港元；
- (iii) Real Reward與Go Create訂立第三買賣協議，據此，Real Reward同意出售及Go Create同意收購1股股份，股份代價14.75港元；及
- (iv) Real Reward與投資者訂立第四買賣協議，據此，Real Reward同意出售及投資者同意收購46,875,343股股份，約佔 貴公司現有已發行股本約2.88%，每股股份代價14.75港元。

該等買賣協議同於二零一四年十二月二十二日完成。

第一買賣協議及第二買賣協議完成前，(a)劉氏家族集團(包括United Goal)持有335,815,460股股份(約佔 貴公司全部已發行股本20.61%);及(b)Real Reward(由劉氏家族集團持有50%股份權益)持有525,752,385股股份(約佔 貴公司全部已發行股本32.27%)。第一買賣協議及第二買賣協議完成後，劉氏家族集團(包括United Goal)所持有的股份數目由335,815,460股(約佔 貴公司全部已發行股本20.61%)增至814,692,501股(佔 貴公司全部已發行股本僅多於50%)。因此，根據收購守則第26.1條，劉氏家族集團須於第一買賣協議及第二買賣協議完成後提呈強制性無條件全面現金要約，以收購所有已發行股份(要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。要約人為劉氏家族集團成員並將就此目的提呈要約。

法國巴黎證券謹此代表要約人遵照收購守則提呈要約(其條款根據收購守則載於本綜合文件)，基準如下：

就每股於要約中被接納的要約股份.....現金14.75港元

有關要約條款及條件的進一步詳情(包括接納要約的手續)載於綜合文件。

獨立董事委員會

貴公司已委派全體四名獨立非執行董事(即林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生)成立獨立董事委員會，以就要約的條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。吾等(八方金融有限公司)在獨立董事委員會批准下獲委任就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等意見的基礎

於總結意見時，吾等信賴綜合文件所載資料及陳述的準確性，並假設在綜合文件中作出或所述一切由 貴集團管理層、執行董事及／或要約人提供的資料及陳述於作出時均屬真實，且於綜合文件日期仍維持真實。吾等亦信賴就 貴集團及要約與 貴集團管理層及執行董事進行的磋商，包括綜合文件所載資料及陳述。吾等亦假設 貴集團管理層、執行董事及要約人分別在綜合文件所作出一切有關信念、意見及意向的聲明均在作出適當查詢後作出。吾等並

無理由懷疑綜合文件所載資料或所表達意見遺漏或隱瞞任何重要事實，或質疑貴集團管理層、執行董事及要約人所提供資料及陳述是否真實、準確及完整。然而，吾等並無對貴集團、要約人及其各自聯繫人的業務及事務進行任何獨立的深入調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核證。

吾等並無考慮獨立股東因接納或不接納要約而引致的稅務影響，因情況因人而異。身居香港境外或在買賣證券時須繳納海外或香港稅項的獨立股東尤其應就要約考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

就要約加以考慮的主要因素及理由

吾等在就要約的條款總結意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

(i) 貴集團的財務狀況／表現回顧

貴集團主要經營百貨店及其他零售業務與及物業持有。於二零一三年九月，貴公司完成分拆旗下的香港及國內物業投資及發展公司利福地產發展有限公司（「利福地產」，股份代號：2183）於香港聯交所主板獨立上市。於最後交易日，貴公司持有利福地產的59.56%股權。

貴集團主要以崇光為品牌在香港及以久光為品牌在國內不同城市（包括上海、蘇州、大連及瀋陽）經營百貨店。以下為貴集團經營的百貨店概要：

店 名	開 業 年 份	自 置／租 賃
崇 光：		
銅鑼灣	一九八五年	自置
尖沙咀(新)	二零一四年	租賃
尖沙咀(舊)	二零零五年	租賃(於二零一四年結業)
久 光：		
上海	二零零五年	以合資形式擁有50%業權
蘇州	二零零九年	自置
大連	二零零九年	自置
瀋陽	二零一三年	自置

八 方 金 融 函 件

貴集團由二零零九年至二零一三年均錄得溢利，總收入的複合年增長率達12.2%。截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團錄得全面收入總額約878,800,000港元，主要來自貴公司的貨品直接銷售及特許專櫃銷售收入。吾等於下文概述貴集團於最近三個財政年度及最近兩段中期期間的經審核／未經審核綜合業績：

以千港元為單位	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (經審核)	二零一二年 (經審核)	二零一三年 (經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
按業務劃分：					
貨品銷售—直接銷售	2,871,430	3,059,477	3,268,622	1,563,025	1,564,392
特許專櫃銷售收入	2,046,443	2,219,242	2,442,305	1,169,153	1,193,914
服務收入	112,410	121,681	123,728	61,487	57,578
租金收入	101,667	123,043	120,680	57,479	61,082
總營業額	5,131,950	5,523,443	5,955,335	2,851,144	2,876,966
按地區劃分：					
香港	4,091,393	4,392,649	4,725,027	2,248,222	2,250,797
國內	1,040,557	1,130,794	1,230,308	602,922	626,169
總營業額	5,131,950	5,523,443	5,955,335	2,851,144	2,876,966
年度溢利	2,040,119	2,257,129	2,670,229	1,204,578	1,112,233
貴公司擁有人應佔溢利	1,867,170	2,057,461	2,448,247	1,096,931	1,017,784
年／期內全面收入總額	2,253,996	2,344,848	2,878,156	1,288,192	878,822

資料來源：貴公司的年報及中期報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度

誠如貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報所披露，不明朗因素籠罩全球經濟及中國經濟增長放緩，削弱了香港及國內的消費意欲。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自直接銷售及特許專櫃銷售分部的收入分別較上年度穩步增加約6.5%及8.4%。香港的業務仍屬貴公司最有價值的業務分部，合併營業額佔貴公司的總營業額79.5%。貴公司擁有人應佔年度綜合溢利約為2,057,500,000港元，較截至

二零一一年十二月三十一日止年度約1,867,200,000港元增長約10.2%。增幅轉趨溫和的主要原因為：(1)香港的直接銷售及特許專櫃銷售分部的利潤增幅靠穩；(2)在市況逆轉下仍取得11.4%銷售增長；(3)中國收緊貨幣政策及香港經濟增長放緩；及(4)因上年度表現強勁而致比較基數特別高。貴公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度溢利及全面收入總額分別約為2,257,100,000港元及2,344,800,000港元。一如過往年度，貴公司宣派現金股息每股49.4港仙，即派息比率約為盈利的40%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

誠如 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報所披露，全球經濟呈現較實在的復甦趨勢。中國的國民生產總值穩步增長7.7%。美國經濟顯著改善，而歐元區亦逐步擺脫債務危機。然而，中國中央政府嚴打奢侈及貪腐對中、港兩地的消費意欲構成不利影響。誠如 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報所披露，貴公司於上海開設第一間獨立經營的「鮮品館」店，以顯示 貴公司致力拓展國內市場。於二零一三年十月中，貴公司四間久光百貨店於瀋陽試業。除表現突出的香港業務外，貴公司在國內的業務在營業額及邊際利潤方面亦持續有所改善。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自直接銷售及特許專櫃銷售分部的收入分別較上年度增加約6.84%及10.05%。貴公司旗下香港業務及國內業務分別佔總營業額79.3%及20.7%。貴公司成功錄得約2,448,200,000港元的 貴公司擁有人應佔溢利，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的約2,057,500,000港元顯著增加約19.0%。增加的主要原因為(1)直接銷售及特許專櫃銷售分部的溢利上升；(2)聯營公司北人集團的盈利能力持續上升；(3)獲高消費力的入境國內旅客惠顧；及(4)因淨投資及利息收入增加及融資成本較低而致淨利潤率大幅改善。貴公司於北人集團的策略投資表現突出，銷售收入增加15.6%。貴公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度溢利及全面收入總額分別約為2,670,200,000港元及2,878,200,000港元。貴公司按過往年度約40%的派息比率宣派現金股息每股59.1港仙。

截至二零一四年六月三十日止六個月

誠如 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告所披露，儘管全球經濟復甦在望，但中國增長放緩導致內地旅客消費開支及零售業的本地需求同告減弱。 貴公司繼續面對營商環境不明朗及消費意欲減弱的挑戰。香港的業務仍屬 貴公司最具價值的收入來源，合併營業額佔 貴公司的總營業額78.2%。於截至二零一四年六月三十日止六個月，來自直接銷售及特許專櫃銷售分部的收入分別較上期間增加約0.1%及2.1%。期內的 貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月約1,096,900,000港元下跌7.2%至約1,017,800,000港元。溢利減少之主要原因為(1)位於尖沙咀的其中一間崇光香港旗艦店於二零一四年二月因搬遷而暫停營業；(2)上海久光百貨店及大連久光百貨店因當地需求呆滯及競爭激烈而出現負增長；(3)本年並無出現二零一三年上半年的情況，即因出售一間在天津擁有一項投資物業的附屬公司而錄得已變現收益107,700,000港元。 貴公司於截至二零一四年六月三十日止六個月的期內溢利及全面收入總額分別約為1,112,200,000港元及878,800,000港元。 貴公司宣派中期現金股息每股24.8港仙，即派息比率為盈利的40%。

據 貴公司日期為二零一四年十月二十日的公佈所載，Real Reward與Bellshill Investment Company訂立一項協議。Real Reward已同意出售及Bellshill Investment Company已同意以每股作價14.75港元購買324,247,615股股份(相當於 貴公司於二零一四年十月二十日的已發行股本約19.9%)。Bellshill Investment Company為Qatar Holding LLC(由環球投資機構Qatar Investment Authority全資擁有)的全資附屬公司。根據其網站所載，Qatar Investment Authority乃由卡塔爾於二零零五年創立，於Harrods Group及Tiffany & Co.等百貨公司及零售務擁有多元化投資組合。

八 方 金 融 函 件

吾等進一步概述 貴公司於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的經審核／未經審核綜合資產負債表如下：

以千港元為單位	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核)	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)
非流動資產	13,637,344	13,651,309
流動資產	13,078,654	14,105,919
非流動負債	9,376,243	9,123,273
流動負債	<u>5,075,985</u>	<u>6,364,374</u>
資產淨值	<u>12,263,770</u>	<u>12,269,581</u>

資料來源： 貴公司的年報及中期報告

貴公司於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的總資產分別約為26,716,000,000港元(經審核)及27,757,200,000港元(未經審核)。於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備、預付租賃款項與現金及現金等價物為 貴公司的主要資產，合共佔 貴公司的總資產約69.1%。於二零一四年六月三十日，物業、廠房及設備、預付租賃款項與現金及現金等價物為 貴公司的主要資產，合共佔 貴公司的總資產約71.0%。貴公司於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的總負債分別約為14,452,200,000港元(經審核)及15,487,600,000港元(未經審核)。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，應付賬款及其他應付款項、銀行借貸與債券為 貴公司的主要負債，分別佔 貴公司的總負債約93.6%及93.7%。貴公司於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的資產淨值分別約為12,263,800,000港元(經審核)及12,269,600,000港元(未經審核)。

(ii) 貴集團的業務前景及展望

在出口增長偏軟及內需相對疲弱下，二零一四年第一季中國的國民生產總值下滑至7.4%，是18個月以來的最低位。與此同時，中央銀行於回顧期間推出的新一輪放寬貨幣政策於第二季開始漸見成效，令一度淡靜的經濟活動回暖，國民生產總值於第二季微升至7.5%。二零一四年的零售市道增長勢頭因消費意欲減弱而受挫，可幸情況未見進一步惡化，仍有望谷底反彈。時裝以至名貴腕錶等奢侈品的零售需求所受影響尤其明顯。二零一四年第一季零售業增長12.0%，而二零一三年同期則為12.4%。二零一四年第二季的增長速度則與經濟同步，零售表現於二零一四年上半年結束前續有改善，二零一四年五、六月的增幅分別為12.5%及12.4%，而二零一四年年初首兩個月則為11.8%。整體而言，國內零售業於二零一四年上半年增長12.1%，呈現靠穩跡象。儘管全球經濟仍復甦乏力，貴集團管理層相信中國新領導班子推行的改革和政策將有利國家經濟的中長線發展。

儘管來自國內百貨店的貢獻持續上升，但香港業務仍繼續為貴公司的主要收入來源，佔二零一三年度收入的79.34%。據「香港二零一二年經濟概況及二零一三年展望」所載「訪港旅遊業對零售業銷貨額的相對重要性」所載，多年來旅客的零售開支(以中國旅客開支為主)所佔比例穩步上升，由二零零一年的約12%升至二零一二年上半年約33%。中國旅客於二零一一年、二零一二年及二零一三年佔訪港旅客總數的67%、72%及75%。香港零售業的表現大致受訪港旅遊業的快速增長帶動。過去十年來，訪港中國旅客的複合年增長率(「複合年增長率」)為12.77%，而訪港旅客整體複合年增長率則為9.55%。儘管香港零售業由二零一零年至二零一三年中長期呈現強勁增長，但觀乎二零一四年上半年最近數月的零售數字，零售業呈現放緩跡象。訪港旅客將繼續成為香港零售業賴以增長的重要支柱。

因此，展望來年度香港及國內零售業(尤其是非必需品)的表現大致向好。然而，鑒於目前大中華地區的消費意欲仍然疲弱，貴集團維持審慎態度，但貴集團管理層仍會致力提升集團盈利能力及維持長遠發展，推行周詳的業務及營銷策略以維持增長勢頭。貴集團位於上海閘北區在建中的久光百貨店及零售綜合大樓預期於二零一八年投入運作，連同其於二零一三年十月於瀋陽開業的久光百貨店，吾等認為，不應低估貴集團旗下目前落後於香港競爭對手的中國業務的增長潛力。任何有利可圖的商機，只要具有優厚潛質可供進一步拓展業務及鞏固基礎，貴集團都不會輕言放過。

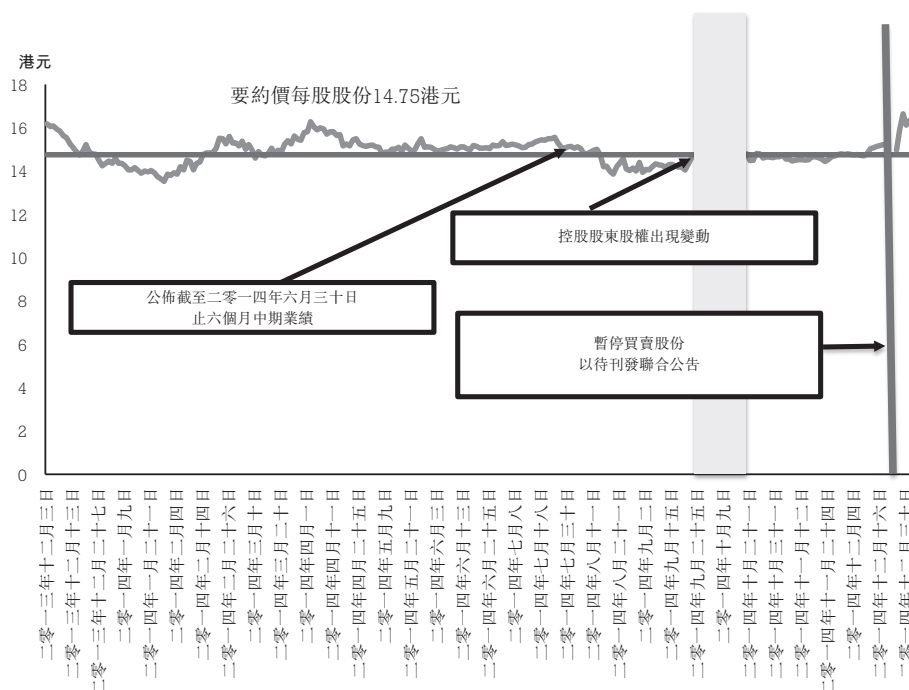
(iii) 每股股份要約價

要約價14.75港元相等於United Goal及劉鑾鴻先生分別按第一買賣協議及第二買賣協議支付的每股股份銷售價及：

- (i) 較最後交易日於聯交所所報的每股股份收市價約15.22港元有約3.09%的折讓；
- (ii) 較最後交易日前連續五個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報的平均每股股份收市價約15.13港元有約2.51%的折讓；
- (iii) 較最後交易日前連續三十個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報的平均每股股份收市價約14.72港元有約0.20%的溢價；
- (iv) 較最後交易日前連續九十個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報的平均每股股份收市價約14.53港元有約1.51%的溢價；
- (v) 較於二零一四年六月三十日的每股股份未經審核綜合資產淨值約7.53港元有約95.88%的溢價及較於二零一三年十二月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值約7.43港元有約98.52%的溢價；及
- (vi) 較最後實際可行日期於聯交所所報的每股股份收市價約16.44港元有約10.28%的折讓。

過往股價表現

為進一步將每股股份14.75港元的要約價與股份市價作比較，吾等列出股份自二零一四年一月三日至二零一四年十二月十七日(即最後交易日)以及截至最後實際可行日期止(「回顧期間」)在聯交所成交的收市價走勢如下：



資料來源： 聯交所

附註：股份由二零一四年十二月十八日(上午九時正)至二零一四年十二月二十二日暫停買賣以待刊發聯合公告。

參照上述圖表，股份於回顧期間的收市價在介乎13.52港元至16.28港元的幅度波動。股份由二零一四年一月二日至刊發聯合公告日期前最後交易日(即二零一四年十二月十七日)止期間(「公告前期間」)的最高及最低收市價分別為二零一四年四月二日的每股16.28港元及二零一四年一月二十七日的每股13.52港元。因此，要約價較股份於公告前期間的最低收市價有約9.1%的溢價及較股份的最高收市價有約9.4%的折讓。

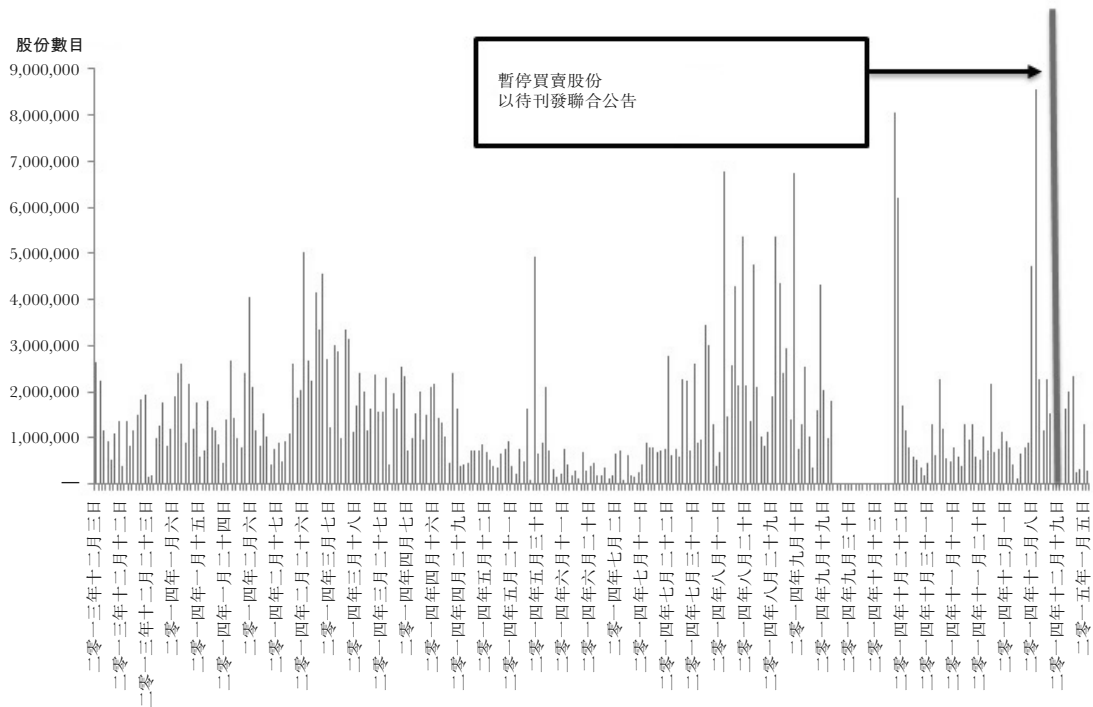
股份自二零一四年十二月十八日起暫停買賣以待刊發聯合公告。繼於二零一四年十二月二十三日刊發聯合公告後，股份的收市價升至14.96港元。股份由二零一四年十二月二十三日(即刊發聯合公告後首個交易日)至最後實際可行日期止期間(「公告後期間」)的收市價介乎二零一四年十二月二十三日的最低每股14.96港元至二零一五年一月五日的最高每股16.70港元。

要約價較股份於公告後期間的最低收市價有約1.4%的折讓及較股份的最高收市價有約11.68%的折讓。要約價相等於或低於整段回顧期間合共250個交易日其中93個(佔交易日總數約37.2%)的股份收市價。

儘管股份價格於刊發聯合公告後上升，吾等認為股份收市價自刊發聯合公告以來出現的升勢可能是市場對刊發聯合公告及要約作出的反應，故無法肯定目前的股價水平能否維持。獨立股東宜密切留意股份於要約可供接納期間的市價。

(a) 流通性

下圖顯示股份於回顧期間的全日成交量：



資料來源： 聯交所

八 方 金 融 函 件

下表顯示於回顧期間股份的平均全日成交量、股份平均全日成交量相對已發行股份總數及獨立股東所持股份的百分比：

月份	最高全日 成交量 (股份數目)	平均全日 成交量 (股份數目) (附註1)	無成交記錄 的交易日數 (日)	平均全日 成交量 相對已發行 股份總數的 百分比 (%) (附註2)	平均全日 成交量 相對獨立 股東所持 股份總數的 百分比 (%) (附註3)
二零一四年					
一月	2,685,000	1,387,617	0	0.085%	0.313%
二月	5,033,500	1,801,555	0	0.111%	0.406%
三月	4,553,000	2,271,645	0	0.139%	0.512%
四月	2,537,500	1,481,325	0	0.091%	0.334%
五月	4,941,000	851,198	0	0.052%	0.192%
六月	2,093,600	456,255	0	0.028%	0.103%
七月	2,780,000	927,854	0	0.057%	0.209%
八月	6,760,600	2,312,730	0	0.142%	0.521%
九月	6,749,700	2,500,577	0	0.153%	0.564%
十月	8,057,027	2,011,406	0	0.123%	0.454%
十一月	2,260,290	969,697	0	0.060%	0.219%
十二月					
一 截至及包括 最後交易日 (附註4)	8,546,500	1,934,927	0	0.119%	0.436%
一 最後交易日 之後(附註4)	2,339,000	1,541,957	0	0.095%	0.348%
二零一五年					
一月(截至及 包括最後實際 可行日期)	1,290,000	633,233	0	0.039%	0.143%

資料來源：聯交所

附註：

1. 平均全日成交量的計算方法為將月／期內的總成交量除以月／期內的交易日數，但不包括股份於整個交易日均暫停於聯交所買賣的交易日。
2. 以於個別月份／期間結束時的已發行股份總數為基礎。
3. 以獨立股東於個別月份／期間結束時持有的股份總數為基礎。

4. 股份由二零一四年十二月十八日至二十三日(首尾兩日包括在內)暫停在聯交所買賣。回顧期間並無任何聯交所沒有錄得股份交投的交易日，但不包括股份於整個交易日均暫停在聯交所買賣的交易日。

誠如上表所示，股份由二零一四年一月至二零一四年十二月的平均全日成交量介乎456,255股至2,500,577股，分別佔已發行股份總數約0.028%及0.153%及佔獨立股東所持股份總數約0.103%及0.564%，吾等認為股份於回顧期間大部分時間交投疏落。

除曾於二零一四年九月二十四日至十月十七日及由二零一四年十二月十八日至二十三日兩段期間暫停買賣外，吾等注意到，(i)於二零一四年三月及八月當 貴公司刊發其截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績時；(ii)於二零一四年十月當公佈上文所述Qatar Holding LLC的股份收購事項時；及(iii)於二零一四年十二月當崇光尖沙咀新店於舊店附近開幕時，股份的相應全日平均成交量均維持在較高水平。回顧期間其他月份的成交量較低，故吾等認為無法保證成交量長遠能維持在此高水平。敬希獨立股東垂注，倘彼等欲變現於 貴公司的投資(特別是持有大量股份的股東)，彼等可能無法在不致於對股份短期市價構成下調壓力的情況下在市場出售股份。因此，有意出售部份或全部股權的獨立股東應密切留意股份在公開市場的市價及流通情況，並考慮接納要約作為變現投資的另一門徑。

(iv) 對比可資比較公司

貴集團主要經營百貨店及其他零售業務及持有物業。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團旗下香港及中國百貨店業務銷售產生的收入分別貢獻總收入約95.83%、95.57%、95.90%及95.88%。按於二零一四年十二月十七日(即最後交易日)的收市價計算，貴公司的市值約為24,799,240,000港元。由於貴集團於最後交易日持有利福地產的59.56%股權，因此，吾等認為要約價引伸的貴公司旗下百貨店業務的假設市值(「**假設市值**」)可按如下方式得出：

	百萬港元
要約價引伸的 貴公司市值(約1,629,390,000股 已發行股份X 14.75港元)	24,033.43
減：佔利福地產於最後交易日的59.56%市值 (約562,000,000港元X 59.56%)	(334.50)
假設市值	<u>23,698.93</u>

於評估要約價是否公平合理時，吾等嘗試應用市價盈利比率(「**市盈率**」)、平均股息收益率及經調整資產淨值(定義見下文)進行分析，均為以比較方式評估公司財務表現的合適指標。吾等已搜尋從事百貨店業務的聯交所上市公司。吾等注意到貴公司在自置及租賃物業經營百貨店(大部分屬貴公司的自置物業)。由於該等物業並非由貴公司用作賺取租金收入或持作轉售／發展用途，吾等認為選取百貨店業務作比較分析乃恰當之舉。以下為吾等根據以上準則識別的公司名單(「**可資比較公司**」)。

八 方 金 融 函 件

下表揭示各可資比較公司與 貴公司的市盈率，僅供參考。

公司(股份代號)	業務所在地	市值 ¹ (百萬港元) (a)	股東 應佔溢利 ² (百萬港元) (b)	市盈率 (倍) (c)=(a)/(b)	平均股息 收益率 ⁵ (%)
世紀金花 (162)	中國	1,379.03	443.64	3.11	0.68
先施 (244)	香港、中國 及英國	321.61	(85.07)	不適用	0.89
永旺 (984)	香港及中國	2,314.00	107.07	21.61	3.76
永安 (289)	香港	6,762.26	1,312.81	5.15	4.38
歲寶百貨 (312)	中國	985.53	(279.20)	不適用	3.51
佳華百貨控股 (602)	中國	368.31	57.72	6.38	7.18
新世界百貨中國 (825)	中國	4,080.47	520.53	7.84	7.30
茂業國際 (848)	中國	6,600.99	1,020.11	6.47	4.51
華地 (1700)	中國	6,988.39	928.93	7.52	5.69
銀泰 (1833)	中國	11,983.01	1,354.80	8.84	3.44
益華百貨 (2213)	中國	712.80	19.14	37.24	0 ⁶
金鷹商貿 (3308)	中國	16,252.71	1,570.83	10.35	2.12
百盛集團 (3368)	中國	5,586.86	449.80	12.42	6.30
中位數				7.84	3.76
平均數				11.54	3.83
最高				37.24	7.30
最低				3.11	0
貴公司		23,698.93 ³	2,413.29 ⁴	9.82	3.47

資料來源：www.hkex.com.hk 及 infocast

附註：

1. 按二零一四年十二月十七日(即最後交易日)的收市價計算。
2. 按可資比較公司年報所刊發於最後實際可行日期的最近期財務數據計算。
3. 即假設市值，乃按發售價所反映市值約24,033,430,000港元減利福地產於最後交易日市值的59.56%，即約334,500,000港元計算。

八 方 金 融 函 件

4. 即假設股東應佔溢利，不包括利福地產應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度的相應溢利34,940,000港元。
5. 吾等的計算只包括現金股息。平均股息收益率為過去三年所宣派的現金股息除以個別公司於二零一四年十二月十七日的股份收市價。
6. 益華百貨控股有限公司於二零一三年十二月十一日在聯交所主板上市。

在比較下，吾等注意到假設市值(及要約價)所代表的9.82倍市盈率處於可資比較公司介乎3.11倍至37.24倍的市盈率範圍內，低於11.54倍的平均數但高於7.84倍的中位數(有關數據乃參考可資比較公司股份於二零一四年十二月十七日(即最後交易日)的收市價計算)。

吾等亦曾考慮以平均股息收益率作為基準，此乃評估有派息記錄的商業實體的財務及營運表現的常用比率。根據吾等曾加以分析的財務數據，吾等認為 貴公司過去三年均有穩健的營運及財務表現。然而，吾等認為在評估要約價時，必須參考平均現金股息收益率，因其可代表股東所獲的實際現金回報。吾等注意到 貴公司的平均股息收益率為3.47%，低於可資比較公司3.76%的中位數，亦低於可資比較公司3.83%的平均數。

為進一步評估假設市值(或要約價)是否公平合理，吾等亦考慮就戴德梁行所提供 貴集團名下物業於二零一四年十一月三十日的獨立估值(因 貴集團名下用作經營百貨店的物業的估值(尤其是香港崇光百貨所在樓宇)在其財務報表以歷史成本入賬)及相關遞延稅項調整 貴公司於二零一四年六月三十日的未經審核資產淨值(「經調整資產淨值」)。有關經調整資產淨值的進一步詳情請參閱下文。因此，吾等認為應參考每股經調整資產淨值評估要約價是否公平合理，因其代表一項按等額基準計算，代表 貴公司所擁有物業的價值金額。

貴公司委聘戴德梁行協助 貴公司評估 貴集團所持物業的價值(「估值」)。吾等已審閱本通函附錄三所載戴德梁行編製的估值報告，並就達致二零一四年十一月三十日的估值所採納的方法及假設與戴德梁行商討。經與戴德梁行商討後，吾等得悉估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)按「市場法」進行。吾等注意到戴德梁行於進行

估值時，乃參考相關市場上的類似成交個案作直接比較，包括分析及選取大小、特性及地點相若的可資比較物業，從而在市值方面作出公平比較。吾等亦注意到戴德梁行採用投資法，將源自現有租約的淨租金收入撥充資本，並適當考慮該等物業的復歸潛力。吾等亦獲戴德梁行告知，鑒於 貴集團所持物業的特點，上述估值方法乃達致估值的常見方法。據吾等與戴德梁行商討後及吾等對 貴集團所持物業了解所得，吾等認同戴德梁行的見解，同意戴德梁行採用市場法進行估值乃恰當之舉。

此外，吾等曾與戴德梁行商討以了解進行估值時曾加以考慮的假設。吾等得悉，戴德梁行在對物業進行估值時，已假設(i)物業乃在公開市場出售而不受非典型融資、售後租回安排、特別考慮因素或任何參與出售的人士給予優惠等情況影響；(ii)物業概不附帶任何繁重的產權負擔、限制及支銷而致影響其價值；(iii)位於中國的物業所屬的可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用年費獲授特定使用年期，並已清繳任何應付地價；(iv)估值並無考慮物業附帶的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何支銷或稅項；及(v)據所取得的所有權文件副本或摘要顯示，業主於獲授的整段未屆滿年期內對物業擁有可強制執行的所有權，並享有自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業的權利。吾等認為上述假設乃常見做法，就評估物業的價值而言屬公平合理。

吾等亦在向戴德梁行了解後得悉，戴德梁行曾就估值進行實地視察、作出查詢及查冊。戴德梁行已就估值參考市場上可資比較的成交記錄。吾等曾與戴德梁行討論戴德梁行就估值所用可資比較交易的甄選標準並加以審視，發現所有可資比較交易均性質相近及所在地點鄰近有關物業。因此，吾等認為估值所用可資比較交易均為合理及可與有關物業作比較。與估值師商討後， 貴集團於香港作百貨店用途的物業建築面積為340,194平方呎，估值為每平方呎53,316.64港元。吾等亦與戴德梁行商討可資比較交易所得的租金收入及戴德梁行就估值所採用的租金回報率並加以審視，同樣發現所有可資比較交易均性質相近及所在地點鄰近有關物業。鑒於戴德梁行所用估值方法均為專業資產估值師常用的方法，且估值乃根據香港測量師學會出版的「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」進行，吾等認為戴德梁行就確定估值所採用的方法及基準均屬恰當。

八 方 金 融 函 件

吾等謹此列載就於二零一四年六月三十日的未經審核綜合資產負債表(連同獨立估值及相應遞延稅項負債)作出的調整：

貴集團於二零一四年六月三十日的 未經審核綜合資產淨值(千港元)		12,269,581
就 貴公司所持物業(不包括利福地產所有者) 作出的公平值調整(千港元)		21,074,024
相應遞延稅項負債調整(千港元)		(3,582,359)
經調整資產淨值(千港元)	(a)	29,761,246
於最後交易日的已發行股份數目(千股)	(b)	1,629,385
經調整資產淨值(港元)	(a)／(b)	18.27
要約價(港元)		14.75
要約價較每股經調整資產淨值的折讓		19.27%

進行估值旨在呈列 貴公司及其附屬公司於國內及香港所持物業的市值。為按公平市值基準呈列 貴公司的資產淨值，貴集團(不包括利福地產)所持物業的市值升值調整加入資產淨值，並連同有關的遞延稅項負債調整。就比較而言，經調整資產淨值乃除以於最後交易日的已發行股份總數。鑒於 貴集團所持物業於二零一四年十一月三十日的估值出現盈餘及相關遞延稅項，要約價較經調整資產淨值每股約18.27港元折讓19.27%。

據戴德梁行所提供日期為二零一四年三月十日及二零一四年九月十八日題為「香港寫字樓及商鋪市場2014年回顧」的研究報告所載，香港商鋪的租務市場前景表現參差。雖然二零一四年第三季零售市道放緩，但訪港旅客人數仍見上升，預料二零一四年來自國內的訪港旅客人數將較二零一三年增長15.5%至47,000,000人次，佔旅客總數的77%。此外，預料非國內旅客人數於二零一四年將增長2.8%。訪港旅客的消費模式有所轉變導致珠寶及鐘錶銷量下跌，但時裝

配飾、醫藥、化妝品、煙酒及食品的銷量則有增加。香港整體商鋪租值經過去數年大幅攀升後，預料將隨著零售業穩定增長而靠穩，每年升幅轉趨溫和。

(v) 要約人的背景及要約人對 貴集團的意向

要約人的背景

要約人為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉鑾鴻先生全資實益擁有。要約人的主要業務為投資控股，其成立目的為進行要約。

劉鑾鴻先生為要約人的唯一股東及唯一董事，亦為 貴公司執行董事及首席執行官。

劉先生現年60歲，於二零零四年一月加盟 貴公司。彼為 貴公司首席執行官，負責領導及管理 貴集團，制定及執行政策與策略、以及監督 貴集團之業績及業務目標。劉先生為 貴公司薪酬委員會及提名委員會委員及擔任 貴公司若干附屬公司的董事。

要約人對 貴集團的意向

要約人有意讓 貴集團繼續經營現有主要業務。要約人不打算僅就要約對 貴集團現有營運及業務作出任何重大改變或重新部署 貴集團的固定資產或員工。於最後實際可行日期，要約人並無任何由 貴集團收購或出售資產及／或業務的意向或計劃。

鑒於(i)要約人的唯一實益擁有人劉鑾鴻先生曾任 貴公司首席執行官及身為主要股東，且將留任首席執行官及成為控股股東；(ii)要約人擬於要約截止後繼續經營 貴集團的現有主要業務及維持 貴公司在聯交所的上市地位；及(iii)除日常業務過程外，要約人無意重新部署 貴集團的員工或固定資產，吾等認為於要約截止後， 貴集團的整體業務、營運表現及財務狀況應不會出現任何重大轉變。

論 述 及 意 見

經考慮上述主要因素，尤其：

- (i) 要約價較最後交易日於聯交所所報的每股股份收市價15.22港元有約3.09%的折讓，及較最後實際可行日期的每股股份收市價16.44港元有10.28%的折讓；
- (ii) 要約價所引伸的9.82倍市盈率處於可資比較公司介乎3.11倍至37.24倍的市盈率範圍內，且低於可資比較公司11.54倍的平均數，而 貴公司的平均現金股息收益率為3.47%，低於可資比較公司3.76%的中位數，亦低於可資比較公司3.83%的平均數(有關數據乃參考可資比較公司股份於二零一四年十二月十七日的收市價計算)；
- (iii) 要約價較經調整資產淨值有19.27%的折讓；及
- (iv) 貴集團於過往財政年度連年獲利，且穩定增長，前景秀麗； 貴集團於二零一二及二零一三年均向股東宣派股息，派息率相當於盈利約40%；及 貴集團將繼續專注發展其現有核心業務，且無意於完成及要約截止後隨即對現有營運及業務作出任何重大轉變，

儘管(i)要約價相等於買賣協議的股份收購價及(ii)要約價所引伸的9.82倍市盈率高於可資比較公司7.84倍的中位數(有關數據乃參考可資比較公司股份於二零一四年十二月十七日的收市價計算)，吾等認為，要約的條款對股東而言並不吸引，亦非公平合理，故吾等推薦獨立董事委員會建議股東拒絕要約。

謹此提醒獨立股東，倘彼等擬繼續持有一名下股份或交出少於要約涉及的全部股份，應仔細考慮於要約截止後出售所持股份投資可能遇到困難，因股份過往的流通量偏低，且無法保證於要約期內及之後股份定能維持現有價格水平。

擬接納要約的獨立股東宜密切留意股份於要約可供接納期間的市價及流通量，倘於公開市場出售該等股份所得收入淨額將超過根據要約應收的所得款項

八 方 金 融 函 件

淨額，則在衡量股份市價及流通量後應考慮在公開市場出售名下股份而非接納要約。

務請獨立股東垂注，決定接納要約抑或繼續持有股份投資取決於個人情況及投資目標。倘獨立股東擬接納要約，務請細閱綜合文件、綜合文件的附錄及相關接納及轉讓表格詳載有關接納要約的手續。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
八方金融有限公司

董事總經理
馮智明

董事
黃偉亮

謹啟

二零一五年一月九日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司須遵守收購守則的多項顧問交易。黃偉亮先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾15年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司須遵守收購守則的多項顧問交易。

1. 接納要約的手續

閣下應按照接納表格上印備的指示填妥及簽署接納表格後方可接納要約，有關指示構成要約的一部分。

- (a) 倘閣下的股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將填妥的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)，務必於二零一五年一月三十日(星期五)下午四時正或要約人根據收購守則可能決定及公佈的有關較後時間及／或日期前，郵寄或專人送遞方式送交登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，信封面註明「利福國際集團有限公司－全面要約」。
- (b) 倘閣下的股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士的名義登記，而閣下欲就閣下全部或部分股份接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)送交登記處，信封面註明「利福國際集團有限公司－全面要約」；或
 - (ii) 透過登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)送交登記處，信封面註明「利福國際集團有限公司－全面要約」；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於中央結算系統的投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下的股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)無法即時提供及／或已遺失，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下仍應將填妥的接納表格，連同聲明閣下已遺失的一張或多張有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)或其無法隨時提供有關文件的函件一併送交登記處，信封面註明「利福國際集團有限公司—全面要約」。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應在其後盡快轉送至登記處。倘閣下已遺失股票，亦應致函登記處索取彌償保證書，並應按指示填妥後交回登記處。
- (d) 倘閣下已提交任何有關閣下股份的過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下應先行填妥及簽署接納表格，連同閣下本人正式簽署的過戶收據一併送交登記處，信封面註明「利福國際集團有限公司—全面要約」。此舉將視為不可撤回地指示及授權法國巴黎證券及／或要約人及／或彼等各自的任何代理人，代表閣下在有關股票發出時向本公司或登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交登記處，及授權並指示登記處按要約的條款及條件持有該等股票，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交登記處。

- (e) 在登記處於二零一五年一月三十日(星期五)下午四時正(或要約人根據收購守則可能決定及公佈的有關較後時間及／或日期)前，接獲已填妥的接納表格，且登記處已記錄所收訖的接納表格及所需任何相關文件後，並在下列情況下，要約接納方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)及倘該等股票並非以閣下名義登記，則以該等其他文件(如不記名或登記持有人以閣下為受益人簽署並妥為繳納印花稅的有關過戶文件)確立閣下成為有關股份登記持有人的權利；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以未根據本(e)段其他分段計入的股份接納為限)；或
 - (iii) 經登記處或聯交所核證。倘為登記股東以外的人士簽立接納表格，須同時提交適當且獲登記處信納的授權憑證文件(例如遺囑認證書或授權書的核證副本)。
- (f) 於香港，相關獨立股東接納要約應付的賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納要約而應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算，並將於從要約人向接納要約的相關獨立股東支付的現金金額中扣除。要約人將代表接納要約的相關獨立股東安排繳納賣方從價印花稅，並將就接納要約及股份轉讓繳納買方從價印花稅。
- (g) 送交的任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)概不獲發收據。
- (h) 登記處的地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

2. 交收

- (a) 如接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)在各方面均屬完備及符合規定，且登記處於要約結束前接獲，則盡快但無論如何於登記處接獲使有關接納完整及有效的所有有關文件的日期之後的七個營業日內，以平郵方式向各接納獨立股東寄發支票(票面金額相當於各接納獨立股東根據要約交回的要約股份而應收取的現金代價，減其應付的賣方從價印花稅)，郵誤風險概由彼自行承擔。
- (b) 任何獨立股東於要約項下應得代價將根據要約的條款全數結付，而不考慮要約人對有關獨立股東因其他理由可能應有或聲稱應有的任何留置權、抵扣權、反申索或其他類似權利。

3. 接納期間及修訂

- (a) 除非要約根據收購守則獲延期或修訂，否則所有接納要約必須根據接納表格所印備的指示，於二零一五年一月三十日(星期五)下午四時正前由登記處收訖，方為有效。
- (b) 要約可於直至截止日期前任何時間修訂。倘要約獲修訂，該經修訂要約將由寄發修訂通知書予獨立股東的日期起計至少14日期間繼續可供接納，及要約人將遵守收購守則的任何其他相關規定。

4. 代名人登記

為確保全體獨立股東獲得平等待遇，以代名人身分為一名以上實益擁有人持有要約股份的已登記獨立股東，須在實際可行情況下分開處理各實益擁有人的持股量。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人務必向其代名人提供彼等有關要約意向的指示。

5. 公告

- (a) 要約人須於截止日期下午六時正(或執行人員可能同意的較後時間及／或日期)前就其對有關要約的屆滿、修訂或延期的決定知會執行人員及聯交所。要約人須於截止日期下午七時正前經聯交所網站刊發公告，載述(其中包括)根據收購守則第19.1條所規定的資料及要約是否已予修訂、延期或屆滿。

有關公告須列明下列各項的要約股份總數及要約股份權利：

- (i) 已接獲接納要約所涉及股份；
- (ii) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生或與任何彼等一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示的股份；及
- (iii) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生或與任何彼等一致行動人士於要約期收購或同意收購的股份。

有關公告亦須包括要約人或與其一致行動的任何人士已借入或借出(除已轉借或已出售的任何借入股份外)本公司的任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)的詳情，並須列明有關數目所佔本公司已發行股本的百分比及本公司投票權的百分比。

- (b) 計算接納的要約股份總數時，因應公告的目的而並非在各方面均屬完備及符合規定的接納，或有待核實的接納僅可於被視為根據收購守則第30.2條項下的規定符合本附錄1(e)段的規定時方可計算在內。
- (c) 根據收購守則的規定，有關上市公司的所有公告必須根據上市規則的規定刊發。

6. 撤回權利

除下列情況外，任何獨立股東提出的接納要約將不可撤銷，亦不可撤回。

誠如收購守則第19.2條所載，如要約人未能遵守收購守則第19條的任何規定，則執行人員可要求向已提出接納要約的獨立股東，按執行人員接納的條款獲授撤回的權利，直至符合該規則所載規定為止。

於此情況下，如獨立股東撤回接納，則要約人應盡快且無論如何於撤回接納當日起計十日內，以平郵方式向獨立股東寄回與接納表格一併遞交的份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)。

7. 一般事項

- (a) 所有由獨立股東送交或領取或發出的通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)及要約項下的應付代價匯款，將由彼等或彼等指定的代理以平郵方式送交或領取或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、其實益擁有人、本公司、法國巴黎證券、八方金融、戴德梁行、登記處、彼等各自的任何董事及專業顧問以及參與要約的任何其他人士及彼等各自的任何代理，概不會就任何郵遞失誤或延誤或可能就此產生的任何其他責任負責。
- (b) 接納表格所載條文為要約條款的一部分。
- (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的人士，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規限，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格，將賦予要約人、法國巴黎證券或要約人可能指示的有關人士權利，代表接納要約的人士填妥、修訂及簽立任何文件，及作出任何其他必須或適當的行動，以使有關人士已接納要約的要約股份歸要約人或其所指示的有關人士所有。

- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該等人士向要約人及本公司保證根據要約收購的要約股份乃由有關人士出售，且不附帶一切產權負擔的限制，連同產生或附帶的一切權利，包括全數收取於提出要約當日或之後就要約股份所建議、宣派、作出或派付的全部股息及分派的權利。
- (g) 本綜合文件及接納表格所述的要約，包括要約的任何修訂及／或延長。
- (h) 任何人士接納要約將視為構成有關人士的一項保證，即有關人士乃獲所有適用法律及法規准許接收及接納要約(及要約的任何修訂)，而該接納根據所有適用法律及法規均屬有效且具約束力。任何有關人士須負責支付彼等任何有關發行、過戶及其他適用稅項或其他政府費用。
- (i) 在作出決定時，獨立股東應倚賴其本身對要約人、本集團及要約條款(包括所涉及的好處及風險)所作出的評估。本綜合文件的內容(包括所載的任何一般建議或推薦意見)連同接納表格不應詮釋為就要約人、其實益擁有人、本公司、法國巴黎證券、八方金融及戴德梁行所提出的任何法律或商業意見。獨立股東應向其本身的專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格的英文文本與其各自中文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

8. 給予香港境外股東的重要提示

要約涉及一間於開曼群島註冊成立的公司的證券，並須遵守香港的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。要約人有意向所有股東提出要約，當中包括於本公司股東名冊所示的登記地址位於香港境外的股東。然而，是否向並非香港居民的人士提出要約及香港境外股東能否參與要約將視乎彼等各自所處司法權區的法律及法規而定，並可能受有關法律及法規所限制。

向登記地址位於香港境外司法權區的人士提出要約可能為相關司法權區的法律所禁止或限制。屬於香港境外司法權區的公民、居民或國民的海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，及在有需要時尋求法律意見。有意接納要約的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的法律及法規(包括但不限於就該等司法權區取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意或任何登記及／或存檔，以及遵守一切其他必要的正式手續、監管及／或法例規定，及支付該等海外股東的任何應繳轉讓稅或其他稅項)。海外股東決定是否接納要約時，應徵詢專業意見。

9. 稅務影響

倘獨立股東對彼等接納要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢本身的專業顧問。謹此強調，要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與彼等一致行動的人士、本公司及其最終實益擁有人及與任何彼等一致行動的人士、法國巴黎證券、八方金融、戴德梁行、登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與要約的任何其他人士或彼等各自的任何代理人，概不會就獨立股東的個別稅務影響向彼等提供意見，亦不會對任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或責任負責。

1. 三年財務資料之概要

下文為本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務業績概要，乃摘錄自本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之年報所載經審核綜合財務報表以及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所載未經審核綜合財務報表。

本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之核數師德勤•關黃陳方會計師行並無就本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表刊發任何保留意見。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無因規模、性質或事件而產生任何例外項目。

(i) 綜合收益表

	本公司 中期報告 所披露截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元
營業額	2,876,966	5,955,335	5,523,443	5,131,950
銷售成本	(1,141,219)	(2,394,809)	(2,256,346)	(2,132,077)
毛利	1,735,747	3,560,526	3,267,097	2,999,873
其他收入、收益及虧損	73,765	308,767	226,871	249,898
銷售及分銷成本	(560,880)	(1,130,078)	(1,020,015)	(962,011)
行政開支	(131,077)	(310,207)	(258,292)	(248,797)
投資收入	194,519	414,201	352,080	64,301
投資物業公平值變動	(979)	6,491	184,420	297,763
出售附屬公司收益	—	157,160	—	—
應佔一家合資企業溢利	15,139	31,870	30,297	29,393
應佔聯營公司溢利	142,648	349,554	280,290	221,892
融資成本	(136,383)	(237,807)	(307,787)	(57,911)
除稅前溢利	1,332,499	3,150,477	2,754,961	2,594,401
稅項	(220,266)	(480,248)	(497,832)	(554,282)
年／期內溢利	1,112,233	2,670,229	2,257,129	2,040,119

	本公司 中期報告 所披露截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元
年／期內應佔溢利：				
本公司擁有人	1,017,784	2,448,247	2,057,461	1,867,170
非控股權益	94,449	221,982	199,668	172,949
	<u>1,112,233</u>	<u>2,670,229</u>	<u>2,257,129</u>	<u>2,040,119</u>
每股盈利				
— 基本	<u>0.620 港元</u>	<u>1.4783 港元</u>	<u>1.2349 港元</u>	<u>1.1125 港元</u>
— 攤薄	<u>0.620 港元</u>	<u>1.4759 港元</u>	<u>1.2310 港元</u>	<u>1.1028 港元</u>
股息				
末期股息	<u>不適用</u>	<u>535,176</u>	<u>458,430</u>	<u>429,003</u>
特別股息*	<u>—</u>	<u>393,809</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
中期股息	<u>403,834</u>	<u>436,068</u>	<u>362,625</u>	<u>322,955</u>
每股股息				
末期股息	<u>不適用</u>	<u>32.7 港仙</u>	<u>27.6 港仙</u>	<u>25.7 港仙</u>
特別股息	<u>—</u>	<u>23.8 港仙</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
中期股息	<u>24.8 港仙</u>	<u>26.4 港仙</u>	<u>21.8 港仙</u>	<u>19.2 港仙</u>

* 有關股息於利福地產在二零一三年九月十二日分拆上市時以實物分派之方式，分派合共82,588,800股利福地產之股份予本公司當時股東。

(ii) 資產及負債

	(經審核)		
	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元
資產總值	26,715,998	24,598,805	18,581,349
負債總額	<u>(14,452,228)</u>	<u>(14,116,780)</u>	<u>(9,472,410)</u>
資產淨值	12,263,770	10,482,025	9,108,939
非控股權益	<u>(1,799,205)</u>	<u>(933,474)</u>	<u>(806,526)</u>
本公司擁有人應佔 資產淨值	<u>10,464,565</u>	<u>9,548,551</u>	<u>8,302,413</u>

2. 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料

下文為摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報之本集團截至二零一三年止年度之經審核綜合財務報表全文：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	7	5,955,335	5,523,443
銷售成本	7	(2,394,809)	(2,256,346)
毛利		3,560,526	3,267,097
其他收入	9	308,767	226,871
銷售及分銷成本		(1,130,078)	(1,020,015)
行政開支		(310,207)	(258,292)
投資收入	10	414,201	352,080
投資物業公平值變動	17	6,491	184,420
出售附屬公司收益	38	157,160	—
應佔一家合資企業溢利	22	31,870	30,297
應佔聯營公司溢利	21	349,554	280,290
融資成本	11	(237,807)	(307,787)
除稅前溢利		3,150,477	2,754,961
稅項	12	(480,248)	(497,832)
本年度溢利	13	2,670,229	2,257,129
其他全面收入			
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		209,303	74,684
應佔聯營公司匯兌差額		42,593	11,218
應佔一家合資企業匯兌差額		6,850	1,817
		258,746	87,719
出售一間附屬公司時重新分類 匯兌差額	38	(50,819)	—
本年度其他全面收入		207,927	87,719
本年度全面收入總額		2,878,156	2,344,848

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		2,448,247	2,057,461
非控股權益		<u>221,982</u>	<u>199,668</u>
		<u>2,670,229</u>	<u>2,257,129</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		2,624,498	2,140,122
非控股權益		<u>253,658</u>	<u>204,726</u>
		<u>2,878,156</u>	<u>2,344,848</u>
每股盈利			
— 基本	16	<u>1.4783 港 元</u>	<u>1.2349 港 元</u>
— 攤薄	16	<u>1.4759 港 元</u>	<u>1.2310 港 元</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	17	716,753	684,397
物業、廠房及設備	18	5,211,461	4,268,354
預付租賃款項	19	4,497,222	4,454,178
已付長期按金	20	27,852	23,101
於聯營公司權益	21	2,682,188	2,314,880
於一家合資企業權益	22	486,231	483,112
會所債券		15,637	12,737
		<u>13,637,344</u>	<u>12,240,759</u>
流動資產			
存貨	23	80,339	78,753
預付租賃款項	19	95,052	91,098
應收賬款及其他應收款項	24	657,713	350,381
應收一家合資企業款項	25	230,570	209,275
按公平值計入損益之金融資產	26	3,345,920	2,669,210
銀行結存及現金	27	8,669,060	8,291,994
		<u>13,078,654</u>	<u>11,690,711</u>
分類為持作出售資產	28	<u>—</u>	<u>667,335</u>
		<u>13,078,654</u>	<u>12,358,046</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	29	2,690,620	2,250,170
應付一家合資企業款項	25	156,391	92,056
應繳稅項		358,620	271,564
銀行借貸			
— 一年內到期	30	1,857,774	1,240,457
衍生金融負債	31	12,580	16,429
		<u>5,075,985</u>	<u>3,870,676</u>
分類為持作出售資產之負債	28	<u>—</u>	<u>66,063</u>
		<u>5,075,985</u>	<u>3,936,739</u>
流動資產淨值		<u>8,002,669</u>	<u>8,421,307</u>
總資產減流動負債		<u>21,640,013</u>	<u>20,662,066</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	30	2,818,433	3,540,720
債券	32	6,165,476	6,161,708
遞延稅項負債	33	211,441	301,848
應付附屬公司一名非控股股東之款項	34	180,893	175,765
		<u>9,376,243</u>	<u>10,180,041</u>
		<u>12,263,770</u>	<u>10,482,025</u>
資本及儲備			
股本	35	8,252	8,325
儲備		<u>10,456,313</u>	<u>9,540,226</u>
本公司擁有人應佔權益		10,464,565	9,548,551
非控股權益		<u>1,799,205</u>	<u>933,474</u>
		<u>12,263,770</u>	<u>10,482,025</u>

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔部分								非控股 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註46(c))	儲備 千港元 (附註37)	資本贖回 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股份付款 儲備 千港元	保留溢利 千港元		
於二零一二年一月一日	8,338	530,652	52,950	305	123,641	606,592	157,451	6,822,484	8,302,413	9,108,939
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,057,461	2,057,461	2,257,129
本年度其他全面收入	—	—	—	—	—	82,661	—	—	82,661	87,719
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	82,661	—	2,057,461	2,140,122	2,344,848
確認股本結算股份付款	—	—	—	—	—	—	221	—	221	221
股份購回										
— 購回股份	(44)	—	—	—	—	—	—	—	(44)	(44)
— 購回股份之溢價	—	(141,696)	—	—	—	—	—	—	(141,696)	(141,696)
— 轉讓	—	—	—	44	—	—	—	(44)	—	—
購股權獲行使及註銷	31	45,204	—	—	—	—	(6,248)	176	39,163	39,163
已派付予非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,778)	(77,778)
已派付股息(附註15)	—	(429,003)	—	—	—	—	—	(362,625)	(791,628)	(791,628)
轉撥儲備	—	—	24,692	—	—	—	—	(24,692)	—	—
於二零一二年十二月三十一日	8,325	5,157	77,642	349	123,641	689,253	151,424	8,492,760	9,548,551	10,482,025
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,448,247	2,448,247	2,670,229
本年度其他全面收入	—	—	—	—	—	176,251	—	—	176,251	207,927
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	176,251	—	2,448,247	2,624,498	2,878,156
股份購回										
— 購回股份	(88)	—	—	—	—	—	—	—	(88)	(88)
— 購回股份之溢價	—	(14,743)	—	—	—	—	—	(276,904)	(291,647)	(291,647)
— 轉讓	—	—	—	88	—	—	—	(88)	—	—
購股權獲行使	15	21,661	—	—	—	—	(3,060)	—	18,616	18,616
已派付予非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(96,242)	(96,242)
已派付股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(894,498)	(894,498)	(894,498)
出售一間附屬公司時由資產 重估儲備轉回保留溢利 (附註38(a))	—	—	—	—	(119,961)	—	—	119,961	—	—
實物分派(附註1、15及45)	—	—	—	—	—	(6,946)	—	(386,863)	(393,809)	—
視作出售一間附屬公司 部分權益而沒有失去 控制權(扣除交易成本) (附註1及45)	—	—	—	—	—	(4,353)	—	(142,705)	(147,058)	167,448
轉撥儲備	—	—	(20,552)	—	—	—	—	20,552	—	—
於二零一三年十二月三十一日	8,252	12,075	57,090	437	3,680	854,205	148,364	9,380,462	10,464,565	12,263,770

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		3,150,477	2,754,961
經作出以下調整：			
銀行存款之利息收入		(169,463)	(147,623)
估算利息收入		(12,976)	—
其他利息收入		(4,686)	(3,554)
融資成本		237,807	307,787
物業、廠房及設備折舊		226,555	216,227
預付租賃款項轉出		13,762	10,775
按公平值計入損益之			
金融資產之股息收入		(31,189)	(12,432)
出售物業、廠房及設備虧損		136	262
按公平值計入損益之			
金融資產之公平值變動		(195,887)	(188,471)
投資物業之公平值變動		(6,491)	(184,420)
應佔一家合資企業溢利		(31,870)	(30,297)
應佔聯營公司溢利		(349,554)	(280,290)
(撥回)滯銷存貨撇減		(353)	274
應收賬款及其他應收款項			
減值及註銷		1,331	128
股份付款開支		—	221
出售附屬公司溢利	38	(157,160)	—
營運資金變動前經營現金流量		2,670,439	2,443,548
存貨增加		(340)	(6,853)
應收賬款及其他應收款項減少(增加)		34,904	(25,655)
應收一家合資企業款項減少(增加)		18,734	(13,411)
應付賬款及其他應付款項增加		56,743	20,600
經營業務所得現金		2,780,480	2,418,229
已收利息		169,463	147,623
已繳香港利得稅		(349,648)	(312,320)
已繳中國企業所得稅		(120,939)	(127,850)
香港利得稅退稅		5,368	139
經營業務所得現金淨額		2,484,724	2,125,821

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動			
出售按公平值計入損益之 金融資產所得款		2,207,186	1,420,924
按公平值計入損益之 金融資產之已收利息		49,516	36,731
出售投資物業所得款		864	23,748
從一家聯營公司之已收股息		24,839	16,467
從按公平值計入損益之 金融資產之已收股息		31,189	12,432
借款給一家合資企業		—	(99,520)
一家合資企業之已收利息		3,576	3,504
購買按公平值計入損益之金融資產		(2,741,374)	(2,791,724)
收購預付租賃款項		(39,558)	(2,517,983)
購買物業、廠房及設備		(435,023)	(460,941)
購買投資物業		(7,396)	(13,638)
購買會所債券		(2,900)	—
出售附屬公司所得款項	38	340,344	—
出售物業、廠房及設備所得款		621	599
出售一間附屬公司所得保證金		—	37,320
投資活動所用現金淨額		(568,116)	(4,332,081)
融資活動			
一家合資企業借款		61,488	92,056
一間附屬公司於首次公開發售 發行股份		172,089	—
一間附屬公司發行股份 所產生之有關費用		(4,641)	—
發行債券		—	6,159,692
新借銀行借貸		2,105,341	2,230,997
行使購股權		18,616	39,163
償還銀行借貸		(2,233,115)	(4,077,886)
已派付股息		(894,498)	(791,628)
已付融資成本		(413,514)	(215,072)
購回普通股		(291,735)	(141,740)
已派付給非控股股東股息		(96,242)	(77,778)
融資活動(所用)所得現金淨額		(1,576,211)	3,217,804

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
附註		
現金及現金等價物增加淨額	340,397	1,011,544
匯率差異之影響	32,864	14,961
年初現金及現金等價物	<u>8,295,799</u>	<u>7,269,294</u>
年終現金及現金等價物	<u><u>8,669,060</u></u>	<u><u>8,295,799</u></u>
現金及現金等價物之分析		
銀行結存及現金	8,669,060	8,291,994
分類為持作出售資產包含之 銀行結存及現金	<u>—</u>	<u>3,805</u>
	<u><u>8,669,060</u></u>	<u><u>8,295,799</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為一間於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司之公眾上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於開曼群島註冊成立之Real Reward Limited（「Real Reward」）為本公司之控股及最終控股公司。本公司之註冊辦事處及總辦事處以及主要營業地點地址於年報企業資料披露。

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為經營「生活時尚」百貨店及其他零售業務、以及物業持有。

於年內，本集團已完成一項透過向本公司股東以實物分派方式將其物業投資及發展業務獨立分拆；及利福地產發展有限公司（「利福地產」）及其附屬公司（統稱為「利福地產集團」）的股份於聯交所（「分拆上市」）主板上市。實物分派是通過分派本公司持有的利福地產股份（「利福地產股份」）按比例本公司股東每持20股持可分1股利福地產股份；約佔在分派時的已發行利福地產股本之24.86%（或佔公開發售及配售事項完成後利福地產之全部已發行股本之19.70%，即如利福地產二零一三年九月二日刊發的招股書（「招股書」）中說明定義）（「分派」）。此外，作為分拆上市的一部分，利福地產通過公開發售及配售方式發行86,914,000股股份（包括根據超額配股權而發行的股份），即約佔利福地產分拆上市完成後全部已發行股本之20.74%，及於綜合財務報表中視作出售一間附屬公司部分權益而沒有失去控制權入賬。利福地產於二零一三年九月十二日於聯交所上市；於分拆上市完成後，本公司持有利福地產59.56%權益，故其仍為本公司之附屬公司。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元（「港元」）列值。

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」）

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年周期之年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產與金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體
香港財務報告準則第11號及	權益的披露：過渡指引
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	投資於聯營公司及合資企業
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場於生產階段之剝採成本
—詮釋第20號	

除以下敘述，於本年度應用之新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

新訂及經修訂的準則於合併、聯合安排、聯營公司及披露

於本年度，本集團首次採用有關合併、聯合安排、聯營公司及披露五個準則；包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「聯合安排」、香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」、香港會計準則第27號(2011年經修訂)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(2011年經修訂)「投資於聯營公司及合資企業」；與香港財務報告準則第10號(修訂本)，香港財務報告準則第11號(修訂本)和香港財務報告準則第12號關於過渡指引。

由於本集團不涉及獨立財務報表，故香港會計準則第27號(2011年經修訂)並不適用。

應用這些準則的影響呈列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表及香港詮釋委員會標準—詮釋第12號「合併—特殊目的實體」之部份。香港財務報告準則第10號改變了控制的定義，使投資者可控制被投資方；當：(a)對被投資方有控制權，(b)對其參與投資方所得可變回報之風險或權利，及(c)有能力運用其權力影響其回報。這三個條件必須完全符合，投資方才擁有對被投資方的控制。此前，控制被定義為對一個企業的財務和經營政策有監管權，並藉此從其業務中獲取利益。為解釋當一個投資者可控制被投資方，更多的指引已被列入香港財務報告準則第10號。

本公司董事在新訂及經修訂香港財務報告準則的新定義下，於香港財務報告準則第10號的初次應用日(即2013年1月1日)就本集團對被投資方的控制已作出評估，並得出結論，新準則的應用對目前在綜合財務報表中被投資方的分類並沒有影響。

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「合資企業中的權益」以及香港詮釋委員會標準—詮釋第13號中的指引「共同控制實體—非貨幣性貢獻的企業」，已經包含在香港會計準則第28號(2011年經修訂)。香港財務報告準則第11號處理有兩個或以上個體共同控制的聯合安排應如何分類及處理。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排只可分為聯合經營及合資企業。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排的分類是基於各方的權利和義務，包括考慮其結構、法律形式上的安排、各方同意的合約條款，以及(當適用)其他事實和有關情況。一個聯合經營為聯合安排，據此擁有安排控制權之各方(即共同經營者)具有就該安排之資產控制和負債義務。一個合資企業為一個聯合安排，據此擁有安排控制權之各方(即合資者)在對淨資產的安排上，擁有共同控制權。前此，根據香港會計準則第31號有三種類型的聯合安排：共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。根據香港會計準則第31號聯合安排的分類主要是在法律形式安排的基礎上而確定(例如通過一個單獨的實體而成立的聯合安排將列為共同控制實體)。

合資企業和聯合經營在最初及其後的會計處理方法有所不同。投資於合資企業應採用權益法(比例合併法是不再允許的)。投資於聯合經營的處理方法根據每位聯合經營者確認其資產(包括其應佔共同持有的資產)、其負債(包括其應佔共同產生的負債)、其收益(包括其應佔聯合經營產生的收益)以及其支出(包括其應佔聯合經營產生的支出)。每位聯合經營者須根據有關適用的準則處理有關於聯合經營權益的資產、負債、收益及支出。

本公司董事將根據香港財務報告準則第11號的要求，檢討及評估本集團權益於聯合安排的分類。本公司董事決定，根據香港會計準則第31號，本集團目前的投資之前分類為共同控制實體，根據香港財務報告準則第11號，應分類為合資企業，並繼續採用權益法處理。本公司董事並不預期對綜合財務報表目前所列的金額有重大影響。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號是一項新的披露準則，適用於附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未經綜合結構實體有權益的實體。在一般情況下，香港財務報告準則第12號的應用導致本集團於聯營公司及合資企業的權益在綜合財務報表有更廣泛的披露(請參見附註21、22及45)。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次採用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立了有關公平值計量及披露公平值計量單一的指引。香港財務報告準則第13號的範圍是廣泛的：香港財務報告準則第13號的公平值計量要求同時適用於其他財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目，除了在香港財務報告準則第2號股份支付範圍內以股份支付的交易；在香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易和計量一些與公平價值相似，但不是公平值(例如：用於減值評估目的之為計量庫存或使用價值之可變現淨值)。

香港財務報告準則第13號定義資產的公平值為(或在確定為負債的公平值的情況下支付轉讓負債)根據目前的市場條件在計算日於主要市場(或最有利)正常交易下可收到出售資產的價格。根據香港財務報告準則第13號公平值為退出價格，不論價格為直接觀察或使用其他估值方法估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露要求。

香港財務報告準則第13號要求前瞻應用。依據香港財務報告準則第13號過渡性條文，本集團沒有就香港財務報告準則第13號要求對於2012年度比較期間作出任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表中確認金額並沒有任何重大影響。

香港會計準則第1號呈報其他全面收益項目之修訂

本集團已採用香港會計準則第1號「呈報其他全面收益項目」。當採用香港會計準則第1號之修訂，本集團之「全面收益表」改名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號仍保留以單一報表或兩個獨立但連續報表呈報損益及其他全面收益的選擇。此外，香港會計準則第1號要求其他全面收益部分額外的披露，因此其他全面收益項目分為兩類：(a)將不會隨後重新分類至損益的項目；及(b)在符合特定條件下，可能會

隨後重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須在相同基礎上分配——修訂不會改變呈報稅前或扣除稅項後的其他全面收益項目之選擇。該修訂已追溯應用，因此，已修改呈報其他全面收益項目以反映更改。除上述呈報變改以外，應用香港會計準則第1號不會對損益，其他全面收益及全面收益總額收入造成任何影響。

本集團並無提早採用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：員工供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債的互相抵消 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額的披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具：對沖會計法 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 對2014年1月1日或之後開始之年度有效，允許提早採用。

² 對2014年7月1日或之後開始之年度有效，允許提早採用。

³ 對2014年7月1日或之後開始之年度有效，少數情況例外。

⁴ 本集團已提早採用香港財務報告第9號規定以分類及計量金融資產／負債，但尚未提前採用對沖會計法。有效採用——當香港財務報告準則第9號的尚欠階段完成，強制生效日期將被確定。

本公司董事預期應用該新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表不會有影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，誠如以下會計政策所闡釋，惟若干投資物業及金融工具則在每一個年度末按公平值計算。

歷史成本一般按交換貨物和服務所付代價之公平值。

公平值為於計量日的有序交易中，市場參與者間出售資產之應收價值或轉移負債之應付價格，而不論該價值是否直接可觀察，或以其他估值方法估計。在估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮資產或負債的特徵即市場參與者於計算日所考慮對資產或負債定價的特徵。除香港財務報告準則第2號中的股份付款、香港會計準則第17號中的租賃交易和香港會計準則第2號中與公平值相似但並非公平值的計算，例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值外，綜合財務報表的公平值之計算和／或披露均以該基準確定。

此外，就財務報告而言，公平值的計算按用以計算公平值的輸入數據的可觀察性和該數據對整個公平值的計算的重要性，分為一、二或三級。描述如下：

- 第一級輸入數據乃於計算日活躍市場對完全相同的資產或負債所報之未調整價格；
- 第二級輸入數據乃第一級之報價外，可根據直接或間接觀察資產或負債所得出之輸入數據；及
- 第三級輸入數據乃並非可根據觀察資產或負債所得出之輸入數據。

主要會計政策如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制實體及其附屬公司的財務資料。控制得到實現當本公司：

- 對被投資方有控制權；
- 對其因參與被投資的可變回報之風險及權力；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本公司會重估是否仍然控制被投資方。

本公司獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支於本公司獲得控制權日期綜計入綜合損益及其他全面收益表，直至本公司不再控制該附屬公司為止。

損益及其他全面收益各項目均歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致結餘為負數的非控股權益。

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有有關本集團成員之間的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合時全數撇銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權益變動

本集團於附屬公司之擁有權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按權益交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額以及已付或已收代價之公平值間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

本集團擁有現有附屬公司權益之變動如透過分派附屬公司股份給本公司股東而在分派前後附屬公司最終仍受同一方控制，本集團權益之賬面值及非控股權益將進行調整，以反映於附屬公司相關權益之變化。本集團測量分派和分配非現金資產之能力，即按佔附屬公司的淨資產賬面值之比例和轉讓非控股權益給其擁有者作為股息。

當本集團失去對一家附屬公司的控制權，收益或虧損計入損益中，並計算之間的差異：(i)已收代價公平值之總和及任何保留權益公平值；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負責原本賬面值及任何非控股權益。所有原先在其他全面收益中確認有關該附屬公司的金額猶如本集團已直接出售附屬公司相關的資產或負債入賬(即採用香港財務報告準則規定／允許，重新分類至損益或轉移至另外一類權益)。在失去控制權當日，任何保留在前附屬公司投資公平值被視作其後根據香港財務報告準則第9號入賬之初步確認公平值。當適用，為最初確認投資於聯營公司或合資企業的成本。

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司是指本集團對其有顯著影響力的實體。顯著的影响力是有權參與被投資方的財務和經營政策之決策，惟並非控制或共同控制該等政策。

一家合資企業是一個合資安排，據此，各方有權共同控制安排合資安排的資產淨值。共同控制，是指按照合同的安排，它只存在當對有關的業務的決策需要分享控制權各方一致同意。

聯營公司及合資企業之業績及資產與負債採用權益會計法計入綜合財務報表。在類似情況下的交易及事件，聯營公司及合資企業採用權益法編制的財務報表與本集團會計政策統一。根據權益法，於一家聯營公司及一家合資企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並就本集團應佔聯營公司或合資企業收購後損益及其他全面收益作出調整。倘本集團應佔聯營公司或合資企業虧損超出其於該聯營公司或合資企業之權益(包括實際組成本集團於該聯營公司或合資企業投資淨值其中部分之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。倘本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合資企業付款，方始額外確認應佔虧損。

於聯營公司或合資企業之投資按權益會計法入賬，由該投資對象成為一家聯營公司或一家合資企業開始。在收購一家聯營公司或一家合資企業時，任何收購成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已包括在投

資的賬面價值中。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出收購成本之任何差額，在重新評估後即時確認於該投資收購年度之損益。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定有否需要就本集團於一家聯營公司或一家合資企業之投資確認任何減損。如有需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與賬面值作比較。任何已確認之減損構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減損之撥回。

倘本集團旗下實體與本集團之一家聯營公司或一家合資企業進行交易(如出售或資產貢獻)，則以本集團在聯營公司或合資企業之權益為限於綜合財務報表中撇銷損益。

持作出售之非流動資產

如其賬面金額將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，則此非流動資產或出售集團分類為持作出售。在出售很可能進行及資產(或出售集團)可按現況即時出售，此條件才被視作達成論。管理層必須致力於銷售，應預期限定在從分類日起一年內確認為完成銷售。

當本集團致力於一項銷售計劃涉及損失一間附屬公司的控制權，當上述標準都滿足時，該附屬公司的資產和負債將被列為持作出售，不論本集團在出售后是否在其前附屬公司保留非控股利益。

分類為持作出售之非流動資產(或出售集團)需按資產過往賬面金額及公平值減銷售成本之較低者計量。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，指於日常業務中就所售出貨品及提供服務之應收款項扣除折扣及銷售相關稅項。

收益來自貨品銷售於貨品售出及擁有權轉移時確認，以及滿足下列條件：

- 本集團已將貨品擁有權之主要風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留對所售貨品之持續管理參與權(達與一般擁有權相關之程度)，亦無保留其實際控制權；
- 該收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入本集團；及
- 就該項交易已經或將會產生之成本能可靠地計量。

服務收入於提供服務時確認。

特許專櫃銷售收入於有關店鋪售出貨品時及根據合約條款按照營業額之特定百分比確認。當特許專櫃經銷商不能符合按照合同條款之最低保證收入，該最低保證金額確認為收入。

金融資產(包括按公平值計入損益之金融資產)之利息收入乃按時間基準，經參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將金融資產預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之貼現率。

投資所得股息收入乃於股東收取款項之權利確立時確認(假設經濟利益很可能流入本集團及收入能夠可靠地計算)。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括租賃土地及建築物持作用於生產或提供商品或服務，或用作行政用途(在建工程除外)於綜合財務狀況表中乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬(如有)。

折舊乃按物業、廠房及設備(除在建工程外)估計可使用年期，減其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算。估計可使用年期、估計剩餘價值及折舊方法於每個報告結算日審查，而估計變動之影響以預期基準列賬。

在建工程以供生產、供其本身使用或管理之物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及按本集團會計政策於合資格資產被資本化借貸成本。在建工程於落成及備妥作擬定用途時，將適當分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同之基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時剔除確認。剔除確認資產產生之任何收益或虧損(按出售所得款淨額與有關項目賬面值之差額計算)計入損益。

當用作生產或行政用途之發展中樓宇，於建築期間預付租賃款項的攤銷將計入為在建中樓宇成本一部份。在建樓宇按成本列賬，減任何已識別減值虧損。當樓宇可供使用(即樓宇之地點及狀況已達致管理層擬定之經營方式)時開始計算折舊。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值之物業(包括在建業中的物業)。投資物業包括持有但未確定未來用途之土地，其被視為持作資本增值用途。

投資物業按成本計算，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計算。投資物業公平值變動產生之收益或虧損計入產生期間之損益。

在建投資物業產生之建築成本乃撥充資本為撥作在建投資物業部分賬面金額。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時剔除確認。剔除確認資產產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款淨額與賬面值間之差額計算)於該項目被剔除確認之期間計入損益。

減值

於呈報期結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值具有有限使用年限，以確定有否任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致的分配基準之最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產特定風險的評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘某項減值虧損其後撥回，則資產賬面值須增至其可回收金額經修訂後的估值，惟增加後之賬面值不得超過假設該項資產(現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損而會釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認於損益賬。

會所債券

會所債券按成本減任何減值虧損計算。

租賃

當租賃條款將涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本，加上租賃資產之賬面值，按租賃年期以直線法確認作開支。根據經營租賃所產生的或然租金在其產生期間確認為收入。

本集團作為承租人

經營租賃款項於有關租賃期間按直線法確認為開支。於經營租賃產生或然租金於產生期間確認為支出。

若訂立經營租賃時獲得租賃優惠，該優惠將被確認為負債。該優惠總利益將按直線法扣減租金支出確認。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇成份，本集團會按因擁有每個成份而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到本集團的基礎上評估，以分類為融資或經營租賃。除非很明顯地，該兩個成份均是經營租賃，在這種情況下，整個租賃則分類為經營租賃。具體來說，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)按在開始租賃時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公平值，按比例分配到土地及樓宇成份。

在一定程度上租賃費能可靠地分配，租賃土地權益以「預付租賃款項」在綜合財務狀況報表列賬為經營租賃，並在租賃期內按直線法攤銷，除非那些在公平值模式下分類和列賬為投資物業。當租賃費無法可靠地分配在土地及樓宇成份，整個租賃一般歸類為融資租賃及列為物業、廠房及設備。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期適用之匯率(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)列賬。於報告期間結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

匯率差異引起的結算貨幣性項目，及重新換算貨幣項目，是在其發生期間確認損益，除公司海外業務的淨投資的組成部分產生之匯兌差額之貨幣項目外，在這種情況

下，有關匯兌差額確認在其他全面收益和累計權益，並會從權益重新分類至處置海外業務損益。換算以公平值入賬的非貨幣性項目所產生的匯兌差額列入換算非貨幣性項目所產生的收益和損失方面的匯兌差額除了換算非貨幣性項目所產生的收益和損失直接計入其他全面收入外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認於其他全面收入。

就綜合財務報表呈報方式而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期間結算日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易日期適用之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。

海外業務出售(即集團的海外業務全部權益出售，或處置涉及失去控制權之一家附屬公司之外國業務，處置涉及失去共同控制權之一家合資企業之外國業務，或處置涉及處置失去重大影響之一間聯營公司之外國業務)，所有歸屬於本公司股東權益的累計匯兌差額，將重新分類收益和損失。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售之資產)直接應佔借貸成本將計入該等資產成本中，直至該資產大致可供用作擬定用途或出售為止。就開支用合資格資產前作短暫投資之特定借貸所賺取投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

稅項

所得稅支出指現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入收益表中毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合損益或其他全面收益表所報稅前溢利。本集團有關現行稅項之責任按於結算日已實施或大致上已實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間差額確認。所有暫時應課稅差額一般都會確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產則於應課稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額予以確認。但倘若有關暫時差額是由商譽又或由初步確認(非業務合併)既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產和負債所引起，則不會確認該等資產和負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益所產生之暫時應課稅差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回以及暫時差額有機會不會於可見將來撥回除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產賬面值於報告期間結算日檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期間結算日已實施或大致實施之稅率及稅法，於清償有關負債或變賣有關資產時，按預計有關期間適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映出於報告期間結算日將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額之方式之稅務後果。現行及遞延稅項於損益確認。

在計算遞延稅項負債或資產時，以公平值計量之投資物業其賬面價值假定是從出售中全部收回，除非被駁回。當投資物業是可折舊的，以及是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式持有，而不是通過出售，以上假設將被駁回。

存貨

存貨以成本及可變現淨值較低者入賬。商品成本以加權平均方法計算。可變現淨值指存貨估計售價減估計所有銷貨完成所需成本。

金融工具

當本集團旗下實體成為金融工具合約條文之訂約方時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算。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)產生之直接應佔交易成本，於初步確認金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債時產生之直接應佔交易成本即時於損益確認。

金融資產

根據金融資產的分類，所有已確認之金融資產隨後以其整體按攤銷成本或公平值計量。所有以正常方式購買或出售之金融資產按交易日基準確認及剔除確認。正常購買或出售方式規定須於規例或市場慣例設定之時限內以交付資產方式購買或出售金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本減減值損失(除了初步確認時指定以公平值計入損益的債務投資)：

- 於一個商業模式內持有資產，而其持有資產的目的是為了收取合約現金流量；及
- 工具合同條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還之本金利息。

所有其他金融資產在期後按公平價值進行計量。

按實際利率法

實際利率法計算是以攤銷成本計量的金融資產和分配有關期間的利息收入的方法。實際利率折現估計未來現金收入(包括支付或收取的所有費用率，形成一個組成部分的實際利率，交易成本及其他溢價或折讓)通過金融資產的預期壽命，或在適當的情況下，在初始確認時的賬面淨值的較短期間。

按實際利率法確認隨後按攤銷成本計量之債務工具之收入，利息收入確認為損益並列入「投資收入」的項目。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產

權益工具投資被分類為按公平值計入損益，除非本集團指定的非持作賣買投資於初步確認按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)。本集團並無指定投資於非上市股本證券按公平值計入其他全面收入。

債務工具不符合成本攤銷標準(見上文)乃按公平值計入損益。此外，債務工具符合成本攤銷標準，但被指定為公平值計入損益乃按公平值計入損益計量。債務工具於初步確認可以指定為按公平值計入損益，如果該指定可以消除或顯著減少計量或確認不一致而產生按不同的基礎計量資產或負債或確認其收益和損失。

當商業模式的改變使攤銷成本的標準不再符合時，債務工具由按攤銷成本重新分類為按公平值計入損益。初步確認被指定為按公平值計入損益之債務工具是不允許重新分類。

於每個報告期末按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，與重新計量所產生任何收益或虧損確認入損益。確認入損益中之淨收益或虧損包括在綜合損益及其他全面收入報表中的「投資收入」項目。確認入損益中之淨收益或虧損不包括從其金融資產取之任何股息或利息。

金融資產減值

按攤銷成本計量之金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)會於報告期間結算日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手的重大財務困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估不會個別減值之資產，將會其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合中已超出平均信貸期30日以內之延遲繳款次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

金融資產賬面值之減值會直接按減值虧損扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回已撇銷的款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

本集團旗下實體發行之金融負債及股本工具按所訂立訂約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具

股本工具為體現本集團資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。由本集團發行的股本工具在已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

購回公司股本直接在回購權益中確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司的股本並不會確認任何收益或虧損於利潤表中。

實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內金融負債之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在金融負債之預期年期或(如適用)更短期間內能夠精確貼現預計未來現金付款(包括所有已支付或收取並為實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之費用)貼現至於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認。

按公平值計入損益之金融負債

金融負債在持作買賣或它被指定為按公平值計入損益時被列為按公平值計入損益的金融負債。

倘出現下列情況，金融負債將被分類為持作買賣：

- 它被收購的主要目的在於短期內回購，或
- 於初步確認，這是本集團共同管理的可辨認金融工具組合的一部分，具有最近實際短期獲利回吐模式；或
- 它是一種衍生工具，除了這是一個財務擔保合同或指定且為有效套期工具的衍生工具。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，因重新計量產生的收益或虧損直接確認至該期間損益內。淨收益或虧損計入損益項目中的「投資收益」，包括任何金融負債的利息支付。

其他金融負債

其他金融負債包括銀行借貸、債券、應付賬款及其他應付款項、應付特許專櫃銷售款項及應付一家附屬公司一名非控股股東之款項，其後採用實際利率法按已攤銷成本量。

衍生金融工具

衍生工具初始按公平值確認的衍生工具合同訂立之日起，其後在報告期末重新計量其公平價值。所產生的收益或損失立即確認至損益。

剔除確認

本集團剔除確認金融資產，只有當資產現金流量的合同權利屆滿，或金融資產轉移幾乎所有的風險和回報的資產所有權給另一個實體。

於剔除確認整體金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和間之差額於損益確認。

本集團之金融負債會於及只會於有關合約所指定責任遭免除、註銷或屆滿時剔除確認。剔除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價間之差額於損益確認。

股份付款交易

於股本結算股份付款交易所收取之僱員服務之公平值乃參考於授出日期購股權之公平值而釐定。僱員服務之公平值於歸屬期以直線法支銷，並於權益(股份付款儲備)作相應增加。

於報告期間結算日，本集團修訂其估計預期最終歸屬之購股權數目。修訂估計之影響(如有)於歸屬期間於損益確認，從而累計支出反映重訂估計，並於股份付款儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，先前於股份付款儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於到期日尚未行使，則先前於股份付款儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

政府補助

政府補助於本集團確認該等補助擬補償之有關成本為開支之期間內按有系統基準於損益確認。其他應收政府補助作為補償已產生有關成本或虧損，或作為向本集團提供即時財務援助(並無日後相關成本)之政府補助金，乃於其成為可收取之期間於損益確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃供款，在僱員提供服務而有權獲得供款時列作支出。

4. 重大會計判斷和主要不確定估計來源

應用於附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就未能於其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被認為屬有關之因素為依據。實際結果或會與該等估計有所出入。

估計及相關假設均會按持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂及未來期間確認。

會計政策應用的重大判斷

除其他部分牽涉以估值計算，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時所作出之重大判斷，其對於綜合財務報表確認之金額造成最重大影響。

投資物業的遞延稅項

為了計算以公平值模式計量之投資物業所產生的遞延稅項負債，本公司董事審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團並沒有投資物業是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式下持有，而是透過出售收回。因此本公司的董事已經確定，投資物業賬面值經出售而收回的假設並未被駁回。本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，概因本集團預期於出售該等投資物業時，並不受限於任何所得稅。但是，本集團已確認在中國的投資物業因公平價值變動產生的遞延稅項，此乃由於出售該等物業於出售時需交付土地增值稅和所得稅。因中國土地增值稅而產生之遞延稅項負債是根據獨立專業估值師進行投資物業估值及出售物業時所收取的實際所得款項假設的價值。

主要不確定估計來源

以下為於報告期內對有關未來和其他不確定性估計之主要來源之假設，對此可能導致下一個財政年度內大幅調整資產及負債賬面值的顯著風險。

所得稅

於二零一三年十二月三十一日，由於未能預測日後之溢利來源，故並無就稅項虧損約535,500,000港元(二零一二年：538,700,000港元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現情況主要取決於日後是否有充裕應課稅溢利或應課稅暫時差額。倘日後應課稅溢利或應課稅暫時差額較先前預期少，或會產生重大遞延稅項資產確認，而有關確認將於修訂估計之期間內確認入損益。

按公平值計入損益之金融資產

如附註26所述，本集團擁有在截至二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表賬面金額50,700,000港元(為位於中國的瀋陽佳建置業開發有限公司(「瀋陽佳建」)之10%股權)(二零一二年：50,700,000港元)的非上市股本投資。管理層估計其公平值已考慮因權益性證券投資缺乏市場而給予調整後的相關投資物業的公平值。有利或不利的估計變化可能會影響透過損益按公平值計量之投資產品之公平值。

位於中國之投資性物業

如附註17所日述，除於二零一二年十二月三十一日天津物業外，其他位於中國的投資物業，均由獨立專業估值師釐定之公平值列賬。於二零一二年十二月三十一日，天津投資物業之公平值乃參考同日本集團與獨立第三方簽訂之買賣合約所釐定(見附註28)。於二零一三年十二月三十一日本集團位於中國投資物業之公平值是根據收入法—直接資本化方法，資本化來自該物業土地使用權利之剩餘年期，物業權益在適當市場收益率衍生之未來租金收入。於二零一二年十二月三十一日本集團位於中國投資物業之公平值是根據收入法—直接資本化方法，資本化由適合的資本化率進行估值之潛在物業租金收入；並考慮直接比較法，假設在現況和參考其他相關市場提供可比較銷售交易下銷售每個物業權益。在依賴獨立專業估值師的估值報告下，管理層已作出判斷，並相信於報告期內估值方法已反映現行市場情況。任何市場情況改變會影響本集團投資物業之公平值。

預付租賃款項

於附註19本集團預付租賃款項包括一幅毗鄰於本集團位於中國瀋陽瀋河區百貨店之31,376平方米土地(「怡富地塊」)，本集團透過招標獲得該土地使用權。怡富地塊會用作商業樓宇發展用途實質上持作出售。於二零一零年二月二十二日土地出讓金已全數支付，但本集團於該時間仍未申請土地使用權證書和尚未開始發展。這是管理層的理解，怡富地塊在發展過程是受於二零一一年十二月怡富地塊出讓合同總結即受到30米高度限制。於二零一二年八月，為準備申請建設用地規劃許可證初步與當地政府部門的溝通，本集團從瀋陽市規劃設計研究院之怡富地塊規劃圖了解到，該土地的發展可能須受到15米高度限制，(而不是本集團從收購怡富地塊過程中理解的30米高度限制)。其後，本集團開始與相關政府部門包括瀋陽市規劃和國土資源局(「瀋陽市規劃和國土局」)尋求澄清。

於二零一三年四月十九日本集團所接獲瀋河區人民政府的函件指明怡富土地授出之時適用的規劃標準維持不變，即高度不可超過30米。於二零一三年五月八日本集團進一步接獲瀋陽市規劃和建設工程管理處的函件，確認海堰里—1商業項目的發展高度為29.9米(即怡富土地發展項目)的規劃設計方案已獲瀋陽市規劃和土地局初步同意，和本集團須根據市政府的審閱意見，提交另一份設計方案，其中加入專門審閱小組關於建築架構／藍圖的意見以供獲得建築批文。在二零一三年七月底，本集團向瀋陽市規劃和土地局提交另一份設計方案以供審閱。於二零一三年九月十七日本集團收到由瀋陽市規劃及土地局建設用地管理處發出的函件，基於瀋陽市規劃設計研究院批准怡富地塊的設計繪圖，當局確認怡富地塊的發展高度限制不可高於30米。

於二零一三年十月，本集團收到由瀋陽市規劃及土地局發出日期為二零一三年十月二十八日的通知，確認怡富地塊的發展高度限制不可高於30米，及隨後於二零一三年十二月，本集團成功取得怡富地塊的土地使用證。於批核此綜合財務報表當天，本集團尚未取得規劃設計方案的最終批文。如果本集團不能夠取得怡富地塊發展的最終批文，此發展項目將會有可能延遲或有不利的影響。然而，鑑於本集團已獲得設計方案初步批文且相信可獲得最終批文，故本集團管理層認為不必減值。於二零一三年十二月三十一日，金額為約705,799,000港元(即怡富地塊相關的累計付款)分類為預付租賃款項(二零一二年：685,871,000港元)。

公平值計量及估值程序

本集團部分資產及負債以公平值計量以作財務報告之目的。本公司董事會有一個專責團隊，以確定適當的估值技術和參數去計量公平值。

在估計本集團投資物業的公平值時，本集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級參數，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團的投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定第2級及第3級公平值計量的適當估值技術及參數。如可從活躍市場可觀察報價得出參數，則本集團會先考慮及採用第2級參數。如無第2級參數，則本集團會採用含第3級參數的估值技術。倘資產公平值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。有關釐定本集團投資物業公平值所用估值技術及參數的資料於附註17披露。

在估計本集團按公平值計入損益之金融資產的公平值時，本集團使用可獲得的市場可觀察數據。倘並無第1級參數，本集團管理層將在各報告期末，以場外交易市場上一交易日所報買入價評估金融工具的價值。根據以上所述，於報告期期末就本集團的非上市股本投資(為瀋陽佳建的10%股權)，管理層估計其公平值時主要考慮由被投資方擁有之物業，經因股本證券缺乏市場流通性而予以調整後的公平值。於估計本集團按公平值計入損益之金融負債(即在附註31披露之本集團之衍生金融負債)，本集團利用可提供範圍內市場可觀察數據。如沒有第1級參數，本集團管理層將於報告期末，根據貼現現金流量方法評估衍生金融負債估值。本集團管理層將根據自己的經驗，建立和確定適當的估值技術和於估值模式的參數而作出判斷。倘資產／負債公平值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。附註6提供了有關本集團去計量金融資產／負債的公平值所採用的估值技術、參數和主要假設的詳細資料。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體能繼續持續經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東提供最佳回報。本集團之整體策略與去年相同。

本集團之資本架構包括債務(包括附註30和32披露之借貸及債券)、扣除現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為該檢討之一部分，董事會考慮資本成本與各類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股及股份購回以及發行新債或贖回現有債項以平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具類別

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產(附註26)	3,345,920	2,669,210
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物)	9,410,693	8,693,349
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	13,270,282	12,851,957
衍生金融負債	12,580	16,429

財務風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括銀行結存及現金、按公平值計入損益之金融資產、應收及其他應收款項、應付及其他應付款項、衍生金融負債、應收／付一家合資企業款項、應付特許專櫃銷售款項、銀行借貸、債券及應付附屬公司一名非控股股東之款項。這些金融工具資料在各自附註披露。與此等金融工具相關之風險及減低有關風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

外匯風險

本公司及其香港主要附屬公司之功能貨幣為港元，當中大部分交易以港元結算。於中國經營之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，當中大部分交易以人民幣結算。若干本集團提供融資功能的附屬公司之功能貨幣為美元(「美元」)。

本集團有若干以美元及人民幣的銀行結餘(集團個體的功能貨幣以外之貨幣)分別約2,486,354,000港元(二零一二年：2,983,159,000港元)及1,234,161,000港元(二零一二年：271,336,000港元)。此外，本集團有若干以美元及人民幣銀行借貸(集團個體的功能貨幣以外之貨幣)，分別約407,929,000港元(二零一二年：694,313,000港元)及371,490,000港元(二零一二年：360,760,000港元)。

再者，以美元及人民幣值計的按公平值計入損益的若干金融資產(集團個體的功能貨幣以外之貨幣)分別約2,257,212,000港元(二零一二年：2,486,676,000港元)及396,970,000港元(二零一二年：無)。

由於港元與美元是掛鈎貨幣，本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，故本集團主要面對人民幣外匯風險，因此美元兌港元的敏感度分析並沒有在以下呈列。此外，本公司董事認為，其他外幣風險對綜合財務報表並沒有重大影響。

下表詳列本集團於人民幣兌港元之匯率可能出現3.0%(二零一二年：3.0%)合理變動時之敏感度，而所有其他變數維持不變。3.0%(二零一二年：3.0%)是代表向主要管理人員提出內部報告時之外匯風險敏感率，亦代表管理層對外幣匯率變動的評估。敏感度分析包括於報告期末以外幣結算的貨幣性項目，並以3.0%(二零一二年：3.0%)變動進行換算。下列正數表示港元兌各外幣匯率減弱，使年度溢利增加。當港元兌各外幣匯率增強時，對年度的利潤會有相等及相反的影響，使下列結餘列為負數。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣	37,789	2,683

管理層認為，由於年結日之風險並無反映年內風險，故敏感度分析並不代表固有外匯風險。

利率風險

本集團對有關的固定利率銀行借款，固定票面利率債券和與一間合資企業的固定利率結餘面對公平值利率風險。本集團亦對有關浮息銀行存款及銀行借貸面對現金流量利率風險。本集團現時並無任何利率對沖政策。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。

本集團對現金流利率風險之敏感度，乃根據於報告期間結算日銀行借貸(不包括特定之銀行借貸作建築用途)及於中國及香港浮息銀行存款之利率風險，以及於每年年初合理地可能出現之變動而於全年維持不變釐定。100個基點(二零一二年：100基點)增加或減少用於其他浮息結餘，當向主要管理人員內部匯報利率風險時並代表管理層對利率可能合理變動的評估。對於年息低於1%利率的銀行結餘，下面的分析中只反映其利率下降50個基點的敏感度(局限於下降到0%)。當所有其他變數維持不變，經考慮利息資本化於在建工程後，本集團於報告期間結算日對利率風險敏感度如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利增加(減少)		
— 由於利率上升	37,710	45,881
— 由於利率下降	(32,583)	(41,215)

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團就對手方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產面對之最高信貸風險，指綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已制定明確之既定信貸政策，並委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團會於報告期間結算日定期檢討各項個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。零售銷售主要以現金進行，可以現金、記賬卡或信用卡付款。

由於對手方均為獲國際信貸評級機構高信貸評級之銀行及政府機構，故流動資金之信貸風險有限。

本集團沒有重大集中信貸風險於應收及其他應收款，風險分散於眾多交易對手及客戶。

本集團的集中信貸風險從地域而言，主要是在香港，約佔截至二零一三年十二月三十一日應收賬款總額之50%(二零一二年：60%)。

價格風險

本集團按公平值計入損益之金融資產及衍生金融負債乃按報告期間結算日之公平值計量。因此，本集團面對價格風險。管理層透過維持具不同風險之投資組合以管理是項風險。按公平值計入損益之金融資產及衍生金融負債之詳情分別載於附註26及31。

在其他變數維持不變下，本集團於報告期間結算日對按公平值計入損益之金融資產及衍生金融負債之價格風險敏感度如下：

千港元

二零一三年

價格之可能合理變動	5%
年內除稅後溢利增加(減少)	
—由於價格增加	162,497
—由於價格減少	(162,497)

二零一二年

價格之可能合理變動	5%
年內除稅後溢利增加(減少)	
—由於價格增加	111,846
—由於價格減少	(111,846)

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層視為足以應付本集團業務所需資金水平之現金及現金等價物，並減低現金流量波動影響。管理層監察銀行借貸之運用，確保遵守貸款契諾。

本集團依靠銀行借貸及債券作為重要的流動資金來源。於二零一三年十二月三十一日，本集團之未提取銀行借貸融資額度為約2,662,100,000港元(二零一二年：2,149,300,000港元)，詳情載於附註30。

下表詳列本集團非衍生金融負債餘下合約到期日。下表乃按照本集團可能被要求還款之最早日期，以金融負債之非貼現現金流量顯示。

下表已載列利率及主要現金流。若利息流為浮動利率，貼現金額來自在報告期末的的利息率曲線。

此外，下表詳列本集團的衍生金融工具的流動性分析。該表根據需淨額結算衍生工具之未貼現按合約淨現金(流入)及流出，及那些衍生工具需總額結算之未貼現總(流入)及流出制定。當應付金額不固定，披露金額參考預計利率或滙率(如在報告期末現行利率或滙率所示)確定。本集團的衍生金融工具的流動性分析基於合約到期日，因為管理層認為，合約到期日對了解衍生工具的現金流量時間非常重要。

流動資金及利息風險表

	加權平均 實際利率 %	一個月內 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總非貼現 現金流量 千港元	賬面值 千港元
二零一三年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	—	1,796,776	265,312	29,227	—	—	2,091,315	2,091,315
應付附屬公司一名								
非控股股東之貸款	—	—	—	—	180,893	—	180,893	180,893
應付一家合資企業款項	0.50%	—	—	156,783	—	—	156,783	156,391
銀行借貸—固定利率	3.50%	—	3,206	379,576	—	—	382,782	371,490
銀行借貸—浮動利率	1.69%	522,599	671,919	359,626	2,911,286	—	4,465,430	4,304,717
債券	4.94%	101,719	—	200,531	4,778,844	2,720,250	7,801,344	6,165,476
		<u>2,421,094</u>	<u>940,437</u>	<u>1,125,743</u>	<u>7,871,023</u>	<u>2,720,250</u>	<u>15,078,547</u>	<u>13,270,282</u>
衍生工具—總額結算								
利率掉期								
— 流入		—	(34)	(103)	(1,060)	(1,416)	(2,613)	
— 流出		—	—	761	3,046	1,900	5,707	
		<u>—</u>	<u>(34)</u>	<u>658</u>	<u>1,986</u>	<u>484</u>	<u>3,094</u>	<u>1,172</u>
衍生工具—總額結算								
交叉貨幣掉期								
— 流入		—	(237)	(888)	(388,675)	—	(389,800)	
— 流出		—	—	5,918	400,466	—	406,384	
		<u>—</u>	<u>(237)</u>	<u>5,030</u>	<u>11,791</u>	<u>—</u>	<u>16,584</u>	<u>11,408</u>

	加權平均 實際利率 %	一個月內 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總非貼現 現金流量 千港元	賬面值 千港元
二零一二年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	—	1,245,174	396,077	—	—	—	1,641,251	1,641,251
應付附屬公司一名								
非控股股東之貸款	—	—	—	—	175,765	—	175,765	175,765
應付一家合資企業款項	0.50%	—	—	92,287	—	—	92,287	92,056
銀行借貸—固定利率	3.50%	—	3,113	9,513	368,440	—	381,066	360,760
銀行借貸—浮動利率	1.65%	849,006	174,927	266,617	3,311,773	—	4,602,323	4,420,417
債券	4.94%	101,719	—	200,531	5,152,297	2,720,250	8,174,797	6,161,708
		<u>2,195,899</u>	<u>574,117</u>	<u>568,948</u>	<u>9,008,275</u>	<u>2,720,250</u>	<u>15,067,489</u>	<u>12,851,957</u>
衍生工具—總額結算								
利率掉期								
— 流入		—	(99)	(299)	(1,140)	(13,552)	(15,090)	
— 流出		—	—	1,710	6,841	24,958	33,509	
		<u>—</u>	<u>(99)</u>	<u>1,411</u>	<u>5,701</u>	<u>11,406</u>	<u>18,419</u>	<u>9,579</u>
衍生工具—淨額結算								
交叉貨幣掉期		<u>—</u>	<u>7,029</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,029</u>	<u>6,850</u>

上文就非衍生金融負債之浮動利率工具包括之金額，會因浮動利率變動有別於報告期間結算日所釐定估計而有變。

金融工具之公平值計量

本集團金融資產及金融負債按經常性基準計量的公平值

本集團若干的金融資產和金融負債在每個報告期末時按公平值計量。下表提供有關如何確定這些金融資產和金融負債的公平值(尤其是估值方法和使用的輸入數據)。

金融資產/金融負債	於二零一三年 十二月三十一日 的公平值 千港元	公平值 等級架構	估值方法和 主要輸入的數據	重大 無法觀察的 輸入數據	無法觀察的 輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入損益之金融資產					
1. 上市股本證券	575,643	第一級	於活躍市場中的買入價。	不適用	不適用
2. 上市債券	1,109,396	第二級	前一交易日場外交易市場的買入價。	不適用	不適用
3. 非上市證券	1,610,221	第二級	前一交易日場外交易市場的買入價。	不適用	不適用
4. 非上市股本投資	10%瀋陽佳建 (其擁有一座 持作出售商業 物業)股權	第三級	參考相關物業的公平值及因缺乏 市場而作出調整。	基於估值模式 釐定相關投資 物業的公平值。 (附註2)	相關投資物業之 公平值越高， 資產公平值 越高。
	50,660 (附註1)				
按公平值計入損益之金融負債					
5. 利率掉期	1,172	第二級	貼現現金流量：基於遠期利率 (從報告期末時可觀察收益率曲線) 和合約利率，按反映各交易對手的 信貸風險利率貼現，預計未來現金 流量。	不適用	不適用
6. 外匯遠期合約	11,408	第二級	貼現現金流量：基於預定遠期匯率和 報告期末時即期匯率的差別，按反 映各交易對手的信貸風險利率貼現， 預計未來現金流量。	不適用	不適用

附註：

- (1) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，公平值沒有顯著的變化。
- (2) 若相關投資物業之公平值的上升／下降5%，而所有其他可變因素維持不變，非上市股本投資的眼面值將增加／減少約4,301,000港元。

第一級、第二級和第三級之間在今年及去年期間並無任何轉移。

除載於下表，本公司董事認為，在綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產和金融負債的賬面值與其公平值相若。

	二零一三年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債		
債券	6,165,476	6,250,422
應付附屬公司之一位非控股股東的款項	180,893	176,920

公平值等級架構

	二零一三年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產：				
— 上市股本證券	575,643	—	—	575,643
— 上市債券	—	1,109,396	—	1,109,396
— 非上市證券	—	1,610,221	—	1,610,221
— 非上市股本投資(附註)	—	—	50,660	50,660
總計	575,643	2,719,617	50,660	3,345,920
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融負債	—	12,580	—	12,580

	二零一二年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產：				
— 上市股本證券	131,874	—	—	131,874
— 上市債券	—	1,116,853	—	1,116,853
— 非上市證券	—	1,369,823	—	1,369,823
— 非上市股本投資(附註)	—	—	50,660	50,660
總計	131,874	2,486,676	50,660	2,669,210
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融負債	—	16,429	—	16,429

附註：於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之非上市股本投資代表在二零一一年出售瀋陽佳建後保留的10%股權。在兩個年度的公平值沒有顯著的變化。

7. 營業額

營業額指本集團本年度就向外界客戶售出貨品之已收及應收款項減折扣及銷售相關稅項、特許專櫃銷售收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貨品銷售—直接銷售	3,268,622	3,059,477
特許專櫃銷售收入	2,442,305	2,219,242
服務收入	123,728	121,681
租金收入	120,680	123,043
	<u>5,955,335</u>	<u>5,523,443</u>

銷售成本分析如下：

貨品銷售成本	2,313,926	2,167,834
其他銷售成本	<u>80,883</u>	<u>88,512</u>
	<u>2,394,809</u>	<u>2,256,346</u>

於今年及去年，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收益之10%。

8. 分部資料

匯報資料給作為主要營運決策的本公司董事會(「董事會」)之主要目的是按銷售、服務、租賃業務及物業控股在香港及中國分部之資源分配，評估其表現。

本集團有兩個分開管理之地區經營分部，即香港及中國。本集團按董事會審閱並據此作出決策之內部報告釐定其經營分部。

分部收益及業績

本集團按可報告分部劃分之收益及業績分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
分部收益			
對外銷售	<u>4,725,027</u>	<u>1,230,308</u>	<u>5,955,335</u>
業績			
分部業績	2,113,268	315,740	2,429,008
投資收入			414,201
投資物業公平值變動			6,491
出售附屬公司收益			157,160
應佔一家合資企業溢利			31,870
應佔聯營公司溢利			349,554
融資成本			<u>(237,807)</u>
除稅前溢利			<u>3,150,477</u>
	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
分部收益			
對外銷售	<u>4,392,649</u>	<u>1,130,794</u>	<u>5,523,443</u>
業績			
分部業績	1,886,296	329,365	2,215,661
投資收入			352,080
投資物業公平值變動			184,420
應佔一家合資企業溢利			30,297
應佔聯營公司溢利			280,290
融資成本			<u>(307,787)</u>
除稅前溢利			<u>2,754,961</u>

可報告分部之會計政策與本集團於附註3所述會計政策相同。分部溢利指各分部賺取之溢利，惟未計應佔聯營公司及一家合資企業溢利、投資物業公平值變動、投資收入、出售附屬公司收益及融資成本。此指標乃用作董事會就資源分配及表現評估之根據。

分部資產及負債

本集團按可報告分部劃分之資產及負債分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
於二零一三年十二月三十一日			
資產			
分部資產	8,713,169	11,242,283	19,955,452
按公平值計入損益之金融資產			3,345,920
於一家合資企業權益			486,231
應收一家合資企業款項			230,570
於聯營公司權益			2,682,188
未分配資產			15,637
綜合資產總值			26,715,998
負債			
分部負債	1,207,063	1,483,557	2,690,620
應付一家合資企業款項			156,391
銀行借貸			4,676,207
債券			6,165,476
未分配負債			763,534
綜合負債總值			14,452,228
	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元

其他分部資料

計量分部損益或分部資產包括之數額：

非流動資產添置	31,911	1,138,238	1,170,149
物業、廠房及設備之折舊	95,964	130,591	226,555
出售物業、廠房及設備之虧損	44	92	136
應收賬款及其他應收款項減值及註銷	1,099	232	1,331
滯銷存貨(撥回)撇減撥備	(603)	250	(353)
預付租賃款項轉出	—	13,762	13,762

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
於二零一二年十二月三十一日			
資產			
分部資產	8,529,225	9,713,031	18,242,256
按公平值計入損益之金融資產			2,669,210
於一家合資企業權益			483,112
應收一家合資企業款項			209,275
於聯營公司權益			2,314,880
分類為持作出售資產			667,335
未分配資產			12,737
綜合資產總值			<u>24,598,805</u>
負債			
分部負債	1,295,475	954,695	2,250,170
應付一家合資企業款項			92,056
銀行借貸			4,781,177
債券			6,161,708
分類為持作出售資產之負債			66,063
未分配負債			765,606
綜合負債總值			<u>14,116,780</u>
	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
其他分部資料			
計量分部損益或分部資產包括之數額：			
非流動資產添置	66,530	2,995,085	3,061,615
物業、廠房及設備之折舊	82,574	133,653	216,227
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(213)	475	262
應收賬款及其他應收款項減值及註銷	21	107	128
滯銷存貨(撥回)撇減撥備	(63)	337	274
預付租賃款項轉出	—	10,775	10,775
股份付款	221	—	221

於二零一三年十二月三十一日和二零一二年十二月三十一日，未分配的分部資產代表本集團所持之會所債券和未分配的分部負債主要指應付稅項、遞延稅務負債、應付附屬公司之一位非控股股東款項及衍生金融負債。

地區資料

按資產所在地區劃分之本集團非流動資產分析如下：

	二零一三年		二零一二年	
	香港 千港元	中國 千港元	香港 千港元	中國 千港元
非流動資產	<u>1,739,111</u>	<u>8,729,814</u>	<u>1,800,800</u>	<u>7,641,967</u>

附註：非流動資產不包括於聯營公司及一家合資企業權益。

9. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
管理費收入	97,666	87,508
項目收入	9,271	7,842
政府補助(附註a)	21,441	25,950
淨匯兌收入	36,331	2,589
其他(附註b)	<u>144,058</u>	<u>102,982</u>
	<u>308,767</u>	<u>226,871</u>

附註：

(a) 該金額是中國地方當局提供給予的政府補助，作為本集團進行其業務活動及宣傳推廣活動。所有補助並無任何特別附加條件。

(b) 其他主要代表銀行信用卡費用回扣及佣金收入。

10. 投資收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行存款之利息收入	169,463	147,623
估算利息收入(附註)	12,976	—
按公平值計入損益之金融資產的股息收入	31,189	12,432
金融資產公平值變動：		
衍生金融工具以外按公平值計入損益之金融資產	200,404	188,046
衍生金融工具	(4,517)	425
其他	<u>4,686</u>	<u>3,554</u>
	<u>414,201</u>	<u>352,080</u>

附註：估算利息收入指出售一間附屬公司時的遞延應收款項之公平值調整的攤銷所產生的應計利息。

11. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下項目之利息：		
銀行借貸：		
— 須於五年內悉數償還	76,935	113,223
債券：		
— 須於五年內悉數償還	204,506	182,881
— 須於五年後悉數償還	101,708	21,489
其他	30,735	14,204
	<u>413,884</u>	<u>331,797</u>
減：資本化金額	<u>(176,077)</u>	<u>(24,010)</u>
	<u>237,807</u>	<u>307,787</u>

年內，已資本化之融資成本乃就合資格資產，源自分別為參考香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加若干百分比介乎1.43厘至1.50厘（二零一二年：介乎1.45厘至1.67厘）之港元借貸、固定利率為3.5厘（二零一二年：3.5厘）之人民幣借貸以及固定利率為5.25厘（二零一二年：無）之美元債券。

12. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項支出包括下列項目：		
香港利得稅	344,802	321,378
中國稅務(附註)	<u>216,578</u>	<u>139,720</u>
	<u>561,380</u>	<u>461,098</u>
過往年度不足(過多)撥備：		
香港利得稅	6,440	(4,280)
中國稅務	<u>2,835</u>	<u>—</u>
	<u>9,275</u>	<u>(4,280)</u>
	570,655	456,818
遞延稅項(扣抵)支出(附註33)	<u>(90,407)</u>	<u>41,014</u>
	<u>480,248</u>	<u>497,832</u>

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據企業所得稅法，從二零零八年一月一日起開始就中國附屬公司所賺取的利潤之股息徵收預扣稅。於二零一三年十二月三十一日止年度，中國實體可分派利潤206,214,000港元(二零一二年：198,771,000港元)所確認之遞延稅項為20,621,000港元(二零一二年：19,877,000港元)。

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅」)及於二零一一年一月八日修訂，和一九九五年一月二十七日起生效中國土地增值稅暫行條例實施細則的要求(統稱「土地增值稅條例」)，於一九九四年一月一日起所有中國房地產的出售或轉讓而產生的收益須繳納按土地增值金額(即物業銷售的所得款項減去可扣減支出，包括支付收購土地使用權，土地發展，新建築及配套設施建設的成本和費用，或舊有建築物 and 結構的評估值，有關轉讓房地產的應納稅額和財務部規定的其他扣除項目)的累進稅率從30%至60%不等的土地增值稅。除了上述扣減，房地產開發商享有額外扣除，相等於支付於收購土地使用權及土地開發和建設新建築物或相關設施款項的20%。

附註：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度中國稅務支出包括：		
出售一家擁有中國投資物業的附屬公司產生之稅項	100,930	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	115,648	139,720
	<u>216,578</u>	<u>139,720</u>

本年度稅項支出與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<u>3,150,477</u>	<u>2,754,961</u>
按香港利得稅率計算之稅項	519,829	454,569
應佔一家合資企業溢利之稅項影響	(5,259)	(4,999)
應佔聯營公司溢利之稅項影響	(57,677)	(46,248)
毋須課稅收入之稅項影響	(83,668)	(35,458)
不可扣稅開支之稅項影響	35,915	41,333
動用早前未確認稅項虧損之稅項影響	(7,016)	(7,155)
未確認稅項虧損之稅項影響	27,581	9,311
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之稅項影響	34,035	38,479
過往年度不足(過多)撥備	9,275	(4,280)
預扣稅	20,621	19,877
土地增值稅	5,445	53,627
土地增值稅之稅項影響	(899)	(8,848)
其他	<u>(17,934)</u>	<u>(12,376)</u>
本年度稅項支出	<u>480,248</u>	<u>497,832</u>

13. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利已扣除下列項目：		
董事酬金：(附註14)		
袍金	1,535	1,500
其他薪酬	7,200	7,200
花紅	20,000	20,000
退休福利計劃供款	15	14
	28,750	28,714
其他員工成本	392,844	352,153
退休福利計劃供款減沒收供款	21,266	18,969
股份付款	—	221
總員工成本	442,860	400,057
核數師酬金	4,654	4,300
物業、廠房及設備之折舊	226,555	216,227
預付租賃款項轉出	127,554	22,785
減：在建工程資本化金額(附註18)	(113,792)	(12,010)
	13,762	10,775
應收賬款及其他應收款項減值及註銷	1,331	128
滯銷存貨撇減	250	274
就經營租約下租賃土地及樓宇		
向以下人士支付之租金款項		
— 一家合資企業	198,122	193,511
— 其他人士	80,071	66,574
出售物業、廠房及設備之虧損	136	262
確認為支出之存貨成本	2,313,926	2,167,834
以及計入下列項目：		
投資物業租金總額	4,490	20,809
減：經營開支	(4,573)	(14,489)
商用物業分租租金總額	116,190	102,234
減：分租商用物業的直接經營開支	(86,966)	(83,150)
租金收入淨額	29,141	25,404
滯銷存貨撇減撥回	603	—

14. 董事、行政總裁及僱員酬金

向各10名(二零一二年：10名)董事已付或應付之酬金如下：

二零一三年

	劉鑾鴻 千港元	杜惠愷 千港元	鄭裕彤 千港元	鄭家純 千港元	劉鑾雄 千港元	劉玉慧 千港元	林兆麟 千港元	張悅文 千港元	石禮謙 千港元	許熙中 千港元	總計 二零一三年 千港元
袍金	135	200	100	100	100	100	200	200	200	200	1,635
其他酬金											
薪金及其他福利	7,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,200
花紅*	20,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000
退休福利計劃供款	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15
股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酬金總額	<u>27,350</u>	<u>200</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>28,750</u>

二零一二年

	劉鑾鴻 千港元	杜惠愷 千港元	鄭裕彤 千港元	鄭家純 千港元	劉鑾雄 千港元	劉玉慧 千港元	林兆麟 千港元	張悅文 千港元	石禮謙 千港元	許熙中 千港元	總計 二零一二年 千港元
袍金	100	200	100	100	100	100	200	200	200	200	1,500
其他酬金											
薪金及其他福利	7,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,200
花紅*	20,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000
退休福利計劃供款	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14
股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酬金總額	<u>27,314</u>	<u>200</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>28,714</u>

* 花紅取決於集團業績及市場趨勢。

無董事於本年及去年放棄收取任何酬金。

劉鑾鴻先生是公司的行政總裁，而上述就他所披露的薪酬已包括他作為行政總裁所提供服務之報酬。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪人士中，一名(二零一二年：一名)為本公司董事，彼之酬金於上文披露。另外四名(二零一二年：四名)則為本集團僱員，彼等之酬金詳情載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
僱員：		
薪金、津貼及其他福利	5,933	5,943
退休福利計劃供款	60	55
與表現掛鉤獎金	5,304	2,430
股份付款	—	30
	<u>11,297</u>	<u>8,458</u>

其餘四名最高薪人士之薪酬介乎以下範圍：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	2
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	2	—
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	—
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	—
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	—	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	—
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	—	—
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	—

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事或四名最高薪僱員支付酬金，以吸引彼等加入本集團或作為加入本集團之獎金或離職補償。

15. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內確認為分派之股息：		
以實物分派利福地產股份作為特別中期股息(附註)	393,809	—
截至二零一二年十二月三十一日止年度		
以現金派付之末期股息—每股27.6港仙		
(二零一二年：派付截至二零一一年		
十二月三十一日止年度每股25.7港仙)	458,430	429,003
截至二零一三年六月三十日止六個月		
以現金派付之中期股息—每股26.4港仙		
(二零一二年：派付截至二零一二年		
六月三十日止六個月每股21.8港仙)	436,068	362,625
	<u>1,288,307</u>	<u>791,628</u>

附註：於二零一三年七月二十九日，本公司已宣布就分派(見附註1)一項有條件特別中期股息，惟須聯交所批准就遵照上市規則第15項應用指引，本公司以分派方式給予股東利福地產股份配額權，及當股份配售將會成為無條件。而在二零一三年九月十一日聯交所之批准。於二零一三年九月十二日，合共82,588,800股之利福地產股份分派予本公司股東。

於報告期間結束後，董事建議派付末期股息每股32.7港仙(二零一二年：27.6港仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

16. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利而言之 本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>2,448,247</u>	<u>2,057,461</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,656,084	1,666,119
本公司購股權計劃項下可予發行之 潛在攤薄普通股之影響	<u>2,718</u>	<u>5,275</u>
就計算每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,658,802</u>	<u>1,671,394</u>

17. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一二年一月一日	1,147,261
年內添置	13,638
於損益表確認之公平值增加	
— 出售後之可變現收益	1,498
— 未變現收益	182,922
出售	(23,748)
分類為持作出售資產(附註28)	(647,920)
匯兌調整	<u>10,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	684,397
年內添置	7,396
於損益表確認之公平值增加	
— 出售後已變現收益	4
— 未變現收益	6,487
出售	(864)
匯兌調整	<u>19,333</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>716,753</u>

以上投資物業的賬面金額包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港根據中期租約持有之土地	38,400	35,900
於中國根據中期租約持有之土地	678,353	648,497
	<u>716,753</u>	<u>684,397</u>

本集團在中國以收取租金收入或以資本增值為目的的經營租賃下持有的物業權益採用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團位於中國的投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值乃基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師上海八達國瑞房地產土地估價有限公司(「八達國瑞」)，地址為中國上海市虹口區東長治路701號長治大廈A407室，郵編200080)於當日進行之估值釐定。八達國瑞是皇家特許測量師學會之成員。

本集團在香港的投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)於該日對本集團的投資物業發出估值報告，地址為香港灣仔港灣道6—8號瑞安中心4字樓。萊坊為香港測量師學會之成員。

本集團位於香港與內地之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)於該日進行評估確定。地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓。世邦魏理仕是香港測量師學會之成員。

本集團位於香港之投資物業於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之公平值乃由萊坊與世邦魏理仕於該日進行之評估確定。估值是以直接比較法假設每個物業權益在現狀出售及參考有關市場可比銷售交易來釐定。

本集團位於中國青島及哈爾濱的投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平價值參考「八達國際」採用收入法—直接資本化法，在物業的剩餘土地使用期的將來租金收入以合適市場回報率資本化作估值。

本集團位於中國青島及哈爾濱之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值參考世邦魏理仕之估值釐定。公平值按收入法—直接資本化法以估物業之潛在租金收入除以適當資本化比率釐定，亦考慮假設按現況銷售各項物業權益及參考相關市場可比較銷售交易之直接比較法。位於天津之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值參考本集團與一名獨立第三方於同日簽訂的買賣協議釐定(見附註28)。

下表載列該等投資物業公平值的釐定方法(尤其是估值方法及所使用參數)以及公平值等級，根據公平等級，公平值計量基於公平值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

綜合財務狀況表內

本集團所持投資 物業之賬面值	公平值 等級架構	估值方法 和主要輸入的數據	重大無法 觀察的輸入數據	無法觀察的輸入數據 與公平值的關係	敏感度
二零一三年 十二月三十一日					
青島商業物業 323,516,000港元	第三級	收入法—直接資本化方法 主要參數為： (1)資本化比率； (2)單位日租；及 (3)級別調整	經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為11%。	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模式的資本化比率上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別減少約11,708,000港元及增加約12,464,000港元。
			基本層級的單位日租使用直接市場比較方法並經計入時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每日每平方米人民幣13.17元。	單位日租越高，公平值越高。	倘估值模式的單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別增加約15,872,000港元及減少約15,884,000港元。
			物業各樓層的級別調整為特定層級的65%至95%。	級別調整越高，公平值越低。	倘估值模式的級別調整上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別減少約47,410,000港元及增加約62,987,000港元。

綜合財務狀況表內

本集團所持投資
物業之賬面值公平值
等級架構估值方法
和主要輸入的數據重大無法
觀察的輸入數據無法觀察的輸入數據
與公平值的關係

敏感度

哈爾濱商業物業
354,837,000港元

第三級

收入法—直接資本化方法

主要參數為：

- (1) 資本化比率；
- (2) 單位日租；及
- (3) 級別調整

經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為12%。

資本化比率越高，公平值越低。

倘估值模式的資本化比率上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別減少約13,579,000港元及增加約14,539,000港元。

基本層級的單位日租使用直接市場比較方法並經計入時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每日每平方米人民幣15.48元。

單位日租越高，公平值越高。

倘估值模式的單位日租上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別增加約17,755,000港元及減少約17,742,000港元。

物業各樓層的級別調整為特定層級的50%至95%。

級別調整越高，公平值越低。

倘估值模式的級別調整上升／下降5%，而所有其他變量保持不變，則物業賬面值將分別減少約26,683,000港元及增加約29,117,000港元。

香港商業物業
38,400,000港元

第二級

基於同類物業市場可觀察交易與反映標的物業情況及位置的調整的直接比較法。

不適用

不適用

不適用

18. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一二年一月一日	4,348,003	843,616	237,451	155,257	12,938	409,260	6,006,525
匯兌調整	15,137	3,403	709	437	33	3,314	23,033
重新分類為持作出售	—	—	(16,914)	—	—	—	(16,914)
添置	29,824	21,914	18,472	27,129	2,293	395,442	495,074
出售	—	(34,325)	—	(4,004)	(1,164)	—	(39,493)
轉撥	4,232	11,664	—	—	—	(15,896)	—
於二零一二年十二月三十一日	4,397,196	846,272	239,718	178,819	14,100	792,120	6,468,225
匯兌調整	34,126	12,942	8,928	2,928	797	20,943	80,664
添置	7,523	1,940	22,256	12,128	2,948	1,068,749	1,115,544
出售	—	(56)	—	(552)	(1,640)	—	(2,248)
轉撥	1,341,544	50,960	111,636	—	—	(1,504,140)	—
於二零一三年十二月三十一日	5,780,389	912,058	382,538	193,323	16,205	377,672	7,662,185
折舊							
於二零一二年一月一日	1,100,348	639,834	172,453	99,958	7,960	—	2,020,553
匯兌調整	2,514	2,682	473	255	30	—	5,954
重新分類為持作出售	—	—	(4,231)	—	—	—	(4,231)
年內折舊	114,669	62,964	21,462	14,858	2,274	—	216,227
出售時對銷	—	(34,325)	—	(3,621)	(686)	—	(38,632)
於二零一二年十二月三十一日	1,217,531	671,155	190,157	111,450	9,578	—	2,199,871
匯兌調整	9,571	10,433	2,098	3,596	91	—	25,789
年內折舊	109,999	76,849	19,352	18,762	1,593	—	226,555
出售時對銷	—	(14)	—	(428)	(1,049)	—	(1,491)
於二零一三年十二月三十一日	1,337,101	758,423	211,607	133,380	10,213	—	2,450,724
賬面淨值							
於二零一三年十二月三十一日	4,443,288	153,635	170,931	59,943	5,992	377,672	5,211,461
於二零一二年十二月三十一日	3,179,665	175,117	49,561	67,369	4,522	792,120	4,268,354

在建工程包括年內已資本化之借貸成本及預付租賃款項，分別為176,077,000港元(二零一二年：24,010,000港元)及113,792,000港元(二零一二年：12,010,000港元)。

除在建工程外，上述物業、廠房及設備項目乃扣除了其估計殘值後，以直線法按下列年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	按租約年期或四十年(以較短者為準)
租賃物業裝修	按租約年期或五年(以較短者為準)
廠房及機器	十年
傢俬、固定裝置及設備	五年
汽車	五年

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租賃土地及樓宇賬面值包括以下土地及樓宇：		
一位於香港受長期租約管轄	449,895	458,764
一位於香港受中期租約管轄	1,091,893	1,129,943
	1,541,788	1,588,707
一位於中國受中期租約管轄	2,901,500	1,590,958
	4,443,288	3,179,665

本集團已抵押賬面淨值約1,414,200,000港元(二零一二年：1,458,600,000港元)之若干租賃土地及樓宇，以獲取授予本集團4,533,000,000港元(二零一二年：4,866,000,000港元)之一般銀行信貸。

本集團已抵押賬面值約3,403,900,000港元(二零一二年：1,471,100,000港元)位於中國之若干物業、廠房及設備，以獲授貸款融資，詳細資料列於附註42。

19. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於中國之租賃土地 中期租約	4,592,274	4,545,276
就呈報目的分析為：		
即期部份	95,052	91,098
非即期部份	4,497,222	4,454,178
	4,592,274	4,545,276

於二零一三年十二月三十一日本集團預付租金款項包括怡富土地之預付款為705,799,000港元(二零一二年：685,871,000港元)，詳細披露在附註4，在二零一三年十月本集團收到由瀋陽市規劃和國土局發出確認有關怡富土地項目不得超過30米的通知。在二零一三年十二月本集團取得怡富地塊的土地使用權證書。

20. 已付長期按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購物業、廠房及設備已付按金	27,852	23,101

21. 於聯營公司權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市，按成本	1,514,131	1,514,131
於過往年度收購一家聯營公司額外權益產生之折讓	114,556	114,556
應佔收購後之溢利及其他全面收入，扣除股息	1,053,501	686,193
	2,682,188	2,314,880

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	業務 結構模式	註冊成立/ 註冊地點/國家	主要 經營地點	本集團所持已發行股本/ 註冊股本面值比例		所持投票權比例		主要業務
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
石家莊北國人百集團 有限公司 (「北人集團」) (附註1)	註冊成立	中國	中國	49%	49%	49%	49%	從事百貨店、超市及物業 租賃業務之集團公司之 投資控股
河北北國先天下廣場 有限責任公司 (「先天下廣場」) (附註2)	註冊成立	中國	中國	48%	48%	48%	48%	在中國從事零售業務
龍信有限公司	註冊成立	香港	中國	50%	50%	50%	50%	在中國從事食肆經營之 公司之投資控股

附註：

- (1) 本集團持有60%權益之附屬公司持有北人集團49%(二零一二年：49%)股本權益。
- (2) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團持有60%權益之附屬公司益良集團有限公司持有先天下廣場48%股本權益。此外，51%的先天下廣場股權由北人集團非全資擁有之附屬公司間接持有。

有關本集團聯營公司之財務資料如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總額	12,663,618	12,265,364
負債總額	8,422,550	8,732,051
資產淨值	4,241,068	3,533,313
本集團應佔聯營公司資產淨值	2,682,188	2,314,880
收益	17,887,103	15,468,261
本年度溢利	441,643	369,576
其他全面收入	67,950	17,098
本集團應佔聯營公司本年度溢利	349,554	280,290
本集團應佔聯營公司本年度其他全面收入	42,593	11,218

重大聯營公司之財務資料概要

有關本集團重大聯營公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列於聯營公司之財務報表之金額，是按照香港財務報告準則編制。

北人集團是本集團唯一重大的聯營公司，是採權益法於綜合財務報表入賬。

北人集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	7,434,613	8,416,765
非流動資產	5,012,687	3,827,804
流動負債	7,841,471	8,261,367
非流動負債	373,161	456,344
非控股權益	723,828	525,667
收益	17,767,637	15,346,521
本年度溢利	439,699	370,000
本年度其他全面收入	67,950	17,098
本年度全面收入總額	507,649	387,098
於年內從該聯營公司之已收股息	24,839	16,467

有關北人集團於綜合財務報表中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擁有人應佔北人集團之資產淨值	3,508,840	3,001,191
本集團於北人集團按比例擁有之權益	49%	49%
加：通過本集團其他附屬公司 於北人集團擁有之權益	958,656	841,068
本集團於北人集團權益之賬面值	2,677,988	2,311,652

非個別重大之聯營公司綜合資料

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團應佔溢利(虧損)及全面收入總額	972	(213)
本集團於聯營公司權益之總賬面值	4,200	3,228

22. 於一家合資企業權益

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下列合資企業擁有權益：

實體名稱	業務結構模式	成立／ 經營地點	本集團所持 已發行股本 面值比例	所持投票權 比例	主要業務
上海九百城市廣場 有限公司	中外合資合營企業	中國	50%	50%	物業持有及租賃

合資企業按權益會計法入賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一家合資企業非上市投資之成本	433,104	433,104
分佔收購後之溢利及其他全面收入，扣除股息	53,127	50,008
	486,231	483,112

有關本集團於合資企業之權益之財務資料概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	1,322,422	1,357,361
流動資產	170,903	131,988
流動負債	520,863	523,125
現金及現金等價物	13,841	12,556
流動金融負債(不包括應付賬款 及其他應付款項及撥備)	493,407	491,007
收入	248,748	239,990
開支	185,008	179,396
本年度溢利	63,740	60,594
其他全面收入	13,700	3,634
本年度全面收入總額	77,440	64,228
年內已確認之股息收入	35,601	35,091
本集團應佔合資企業溢利	31,870	30,297
本集團應佔合資企業其他全面收入	6,850	1,817

以上本年度溢利包括以下項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊及攤銷	—	71
利息收入	238	243
利息支出	15,989	16,891
所得稅支出	26,333	25,249

上述財務資料概述和綜合財務報表中於合資企業權益之賬面值對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合資企業之資產淨值	972,462	966,224
本集團擁有權益比例	50%	50%
本集團於合資企業權益之賬面值	<u>486,231</u>	<u>483,112</u>

23. 存貨

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持有作轉售商品	<u>80,339</u>	<u>78,753</u>

24. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	88,841	103,608
減：呆賬撥備	<u>(3,135)</u>	<u>(2,091)</u>
預付賬款	85,706	101,517
已付按金	52,357	60,971
應收增值稅(「增值稅」)	26,131	25,257
出售一家附屬公司應收作價(附註38(a))	68,162	72,073
其他	349,964	—
	<u>75,393</u>	<u>90,563</u>
應收賬款及其他應收款項總額	<u>657,713</u>	<u>350,381</u>

本集團向顧客作出的零售銷售主要以現金、透過記賬卡或信用卡付款，並無既定信貸政策。本集團主要應收賬款來自信用卡銷售及通常於三十日內收回應收特許經營商收入賬款。以下為於報告期間結算日應收賬款(扣除呆賬撥備)根據發票日期之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0日至30日	79,822	99,110
31日至60日	4,783	1,530
61日至90日	517	372
超過90日	<u>584</u>	<u>505</u>
	<u>85,706</u>	<u>101,517</u>

本集團應收賬款結餘包括賬面總值1,101,000港元(二零一二年：877,000港元)之應收款，該等應收款於報告日期逾期尚未收回，而本集團未曾作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡為90日(二零一二年：90日)。

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
61日至90日	517	372
超過90日	584	505
	<u>1,101</u>	<u>877</u>

本集團並未就所有超過90日的應收款作全數撥備，原因為根據過往經驗，集團可從有關債務人收回該等應收款。

應收賬款呆賬撥備變動

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
報告期初結餘	2,091	2,070
已確認之減值虧損	<u>1,044</u>	<u>21</u>
報告期終結餘	<u>3,135</u>	<u>2,091</u>

25. 應收(應付)一家合資企業款項

應收一家合資企業之款項包括借予一家合資企業之委託貸款102,480,000港元(二零一二年：99,520,000港元)，其固定年利率為3.5%，及於一年內還款。餘下結餘128,090,000港元(二零一二年：109,755,000港元)，為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付一家合資企業之款項代表由一家合資企業借出之委託貸款，其固定年利率為0.5%，及於一年內償還。

26. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按公平值計入損益之金融資產		
— 於香港上市股本證券	345,235	128,534
— 於新加坡上市股本證券	22,375	—
— 於倫敦上市股本證券	3,015	3,340
— 於東京上市股本證券	109,521	—
— 於紐約上市股本證券	95,497	—
— 上市債券(附註1)	1,109,396	1,116,853
— 非上市證券(附註2)	1,610,221	1,369,823
— 非上市股本投資(附註3)	<u>50,660</u>	<u>50,660</u>
	<u>3,345,920</u>	<u>2,669,210</u>

附註：

- (1) 上市債券主要指在香港及新加坡上市之投資債券。
- (2) 非上市債券主要包括存款證及由金融機構管理的投資基金。
- (3) 於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，在中國非上市股本證券乃代表於二零一一年出售瀋陽佳建之後尚餘之10%權益。其公平值取決於瀋陽佳建擁有的投資物業之公平值及因相關投資欠缺市場流通性而作出之調整。

於二零一三年十二月三十一日，已抵押賬面值1,393,922,000港元(二零一二年：1,098,175,000港元)之按公平值計入損益之金融資產，以獲取授予本集團融資額度。

27. 銀行結存及現金

於報告期間結算日，銀行結存及現金主要包括按現行市場利率計息(年利率介乎0.01厘至3.3厘)(二零一二年：年利率介乎0.01厘至3.6厘)的於三個月內到期之短期存款。

銀行結存及現金包括下列以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計算的款項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	2,486,354	2,983,159
人民幣	1,234,161	271,336

28. 分類為持作出售資產／分類為持作出售資產之負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團與獨立第三方(「買方」)簽訂買賣合約(「出售天津合約」)，據此(i)買方同意購買利華佳(天津)的全部股權，以作價現金為人民幣545,000,000元(相等於約677,980,000港元)減去於二零一二年十二月三十一日之所有貸款，包括本金或利息及利華佳(天津)欠本公司其他附屬公司之未償還金額，總金額約人民幣99,113,000元(相等於約123,296,000港元)(「貸款」)。及(ii)買方將提供資金，並會促使利華佳(天津)於完成日期完成償還貸款。於二零一二年十二月三十一日利華佳(天津)欠會福商務諮詢(上海)有限公司(「會福」)及利福中國(投資)有限公司之未償還貸款金額，分別為約人民幣40,044,000元(相等於約49,815,000港元)及人民幣59,069,000元(相等於約73,481,000港元)。

利華佳(天津)應佔資產和負債(預計於十二個月內出售)已分類為持作出售，並單獨呈列於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表。交易於二零一三年四月二十五日完成。

於二零一二年十二月三十一日利華佳(天津)被分類為持作出售的資產和負債主要類別如下：

	千港元
投資物業	647,920
物業、廠房及設備	12,683
應收租金賬款及其他應收款項	2,927
銀行結存及現金	3,805
分類為持作出售資產之資產總數	667,335
其他應付款項及已收租賃按金	(8,543)
遞延稅項負債	(57,520)
分類為持作出售資產之負債總數	(66,063)
分類為持作出售資產淨值	601,272

29. 應付賬款及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付賬款	286,140	283,233
應付工程款	407,476	12,073
應付特許專櫃銷售款項	1,235,160	1,177,604
遞延收益	168,650	160,401
已收租賃按金	65,304	50,882
應計支出	186,946	224,758
應付增值稅	32,342	30,567
出售一家附屬公司之預收款項(附註38(a))	—	37,320
應付利息	110,620	113,426
其他	197,982	159,906
	2,690,620	2,250,170

以下為於報告期間結算日應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0日至30日	238,868	238,740
31日至60日	41,351	42,074
61日至90日	3,728	126
超過90日	2,193	2,293
	286,140	283,233

應付賬款及應付特許專櫃銷售款項之平均信貸期為45日以內。所有應付特許專櫃銷售款項之賬齡均為45日以內。本集團設有財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內支付。

30. 銀行借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸由銀行貸款組成，並按以下分析：		
有抵押	4,304,717	4,420,417
無抵押	371,490	360,760
	<u>4,676,207</u>	<u>4,781,177</u>
按合約中償還日期分類之應償還賬面值：		
應要求或一年內償還	1,857,774	1,240,457
一年後但不超過兩年	720,621	902,440
兩年後但不超過三年	1,956,031	675,120
三年後但不超過四年	141,781	1,888,520
四年後但不超過五年	—	74,640
	<u>4,676,207</u>	<u>4,781,177</u>
減：列入流動負債於一年內到期之款項	<u>(1,857,774)</u>	<u>(1,240,457)</u>
一年後到期之款項	<u>2,818,433</u>	<u>3,540,720</u>

固定利息／浮息借貸包括：

	賬面值 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元銀行貸款，按香港銀行同業 拆息加年息1.22厘計息 ⁽¹⁾	2,868,960	3,202,560
美元銀行貸款，按倫敦銀行同業拆息 (「倫敦銀行同業拆息」)加年息0.3厘至0.5厘計息 ⁽²⁾	407,929	694,312
歐羅銀行貸款，按倫敦銀行同業拆息加年息0.5厘計息 ⁽²⁾	346,973	125,232
英鎊銀行貸款，按倫敦銀行同業拆息加年息0.5厘計息 ⁽²⁾	66,669	25,113
新加坡元銀行貸款，按倫敦銀行同業拆息 加年息0.5厘計息 ⁽²⁾	28,493	—
日元銀行貸款，按倫敦銀行同業拆息加年息0.5厘計息 ⁽²⁾	92,320	—
其他人民幣銀行貸款 ⁽³⁾	864,863	733,960
借貸總額	<u>4,676,207</u>	<u>4,781,177</u>

(1) 須於一年至三年(二零一二年：一年至四年)內償還，而利率每隔一至三個月重新定價。

(2) 須應要求償還，而利率將每三個月重新定價。

(3) 人民幣銀行貸款當中包括493,373,000港元(二零一二年：373,200,000港元)之貸款，須於四年(二零一二年：五年)內償還，而有關貸款之利息以參考中國人民銀行制定之金融機構基準貸款利率為基準。其餘的人民幣銀行貸款則維持於年息3.5厘之固定利率及須於一年(二零一二年：兩年)內償還。

借貸實際利率幅度介乎年息1.95厘至2.01厘(二零一二年：1.45厘至1.67厘)，亦與訂約利率相同。

於報告期間結算日，本集團之未提取銀行融資額度如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
浮息		
— 一年後到期	2,662,143	2,149,343

31. 衍生金融負債

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他衍生工具(不根據對沖會計)：		
利率掉期	1,172	9,579
外匯遠期合約	11,408	6,850
	12,580	16,429

利率掉期的主要條款如下：

名義金額	到期日	支付固定利息 之利率	收取浮動利息 之利率
於二零一三年十二月三十一日 3,000,000美元	二零二一年五月二十日	3.23厘	倫敦銀行同業拆息
於二零一二年十二月三十一日 3,000,000美元	二零二一年五月二十日	3.23厘	倫敦銀行同業拆息
3,000,000美元	二零四一年六月九日	4.025厘	倫敦銀行同業拆息

附註：本集團將於每半年按名義金額支付固定利息和按利率掉期合約以名義金額收取季度浮動利息。

外幣遠期合約的主要條款如下：

名義金額	到期日	匯率
於二零一三年十二月三十一日 買 50,040,617 美元	二零一五年五月十三日	1 美元兌 6.155 人民幣
於二零一二年十二月三十一日 買 31,746,032 美元	二零一三年二月二十七日	1 美元兌 6.3 人民幣
買 30,158,730 美元	二零一三年二月二十七日	1 美元兌 6.3 人民幣

本集團可以於到期日前終止該等掉期合約和外幣遠期合約。

32. 債券

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應償還賬面值：		
兩年後但不超過五年	3,871,494	3,870,557
超過五年	2,293,982	2,291,151
	<u>6,165,476</u>	<u>6,161,708</u>
500,000,000美元債券，固定票面年利率為5.25%， 每半年派發一次，直至二零一七年一月到期為止	3,871,494	3,870,557
300,000,000美元債券，固定票面年利率為4.25%， 每半年派發一次，直至二零二二年十月到期為止	2,293,982	2,291,151
	<u>6,165,476</u>	<u>6,161,708</u>

於二零一二年一月及三月，本集團的全資附屬公司LS Finance (2017) Limited已發行分別為350,000,000美元及150,000,000美元之債券(總額等值約為3,875,000,000港元)。債券之固定票面年利率為5.25%，每半年支付一次。第一批債券以折讓價發行，實際年利率為5.54%，而第二批債券則以溢價發行，實際年利率為4.70%。第一批與第二批債券的本金將會以第一批債券之發行日期計起的五年後償還，即二零一七年一月，並且是由本集團無條件及不可撤回地作擔保。

於二零一二年十月，本集團的全資附屬公司LS Finance (2022) Limited已發行300,000,000美元之債券(等值約為2,325,000,000港元)。債券之固定票面年利率為4.25%，每半年支付一次。債券以折讓價發行，實際年利率為4.43%。債券的本金將會在以債券之發行日期計起的十年後償還，即二零二二年十月，並且是由本集團無條件及不可撤回地作擔保。

發行債務的主要目的是符合在中國發展新百貨公司項目所導致之資本開支的資金需求。當任何時間出現改變而影響英屬維爾京群島和開曼群島的稅收時，LS Finance (2017) Limited和LS Finance (2022) Limited有權選擇贖回全部而非部分的債券之本金連同直至贖回日的應付利息。另外，當LS Finance (2017) Limited和LS Finance (2022) Limited的控股股東有變化的時候，債券持有人可選擇以債券之本金連同直至贖回日的應付利息的101%贖回債券。

33. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債以及於本年度及過往年度的變動：

	物業、廠房及 設備／投資 物業 千港元 (附註)	按投資物業 公平值變動 應計的 企業所得稅 千港元 (附註)	土地增值稅 千港元 (附註)	中國附屬公司、 聯營公司及 合資企業 之可分配利潤 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	17,146	92,186	150,408	58,614	318,354
扣除自損益(附註12)	1,052	22,108	53,627	19,877	96,664
分類為持作出售資產 (附註28)	—	(57,520)	—	—	(57,520)
宣派股息後解除(附註12)	—	—	—	(55,650)	(55,650)
於二零一二年 十二月三十一日 (扣抵)扣除自損益 (附註12)	18,198 (1,710)	56,774 4,547	204,035 (95,485)	22,841 20,621	301,848 (72,027)
宣派股息後解除(附註12)	—	—	—	(18,380)	(18,380)
於二零一三年 十二月三十一日	16,488	61,321	108,550	25,082	211,441

附註：該金額代表物業、廠房及設備之加快稅項折舊及位於中國之投資物業的公平值變動之應計土地增值稅及企業所得稅之確認遞延稅項負債。

於報告期間結算日，本集團有未動用稅項虧損約535,500,000港元(二零一二年：538,700,000港元)可用作抵銷日後溢利。由於日後溢利來源難以預測，故此去年及今年均並無就此稅項虧損確認遞延稅項資產。香港的所有稅項虧損均可無限期結轉。而在中國經營的附屬公司產生之未確認稅項虧損將會於下列年份到期：

稅項虧損到期之年份	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
二零一三年	—	48,933
二零一四年	32,965	55,618
二零一五年	33,597	58,881
二零一六年	27,732	44,652
二零一七年	25,915	39,899
二零一八年	165,661	—
	285,870	247,983

截至二零一三年十二月三十一日止年度，約35,100,000港元(二零一二年：80,700,000港元)之稅項虧損已經過期。於二零一二年十二月三十一日，累計稅項虧損中，包括利華佳(天津)約92,700,000港元的累計稅項虧損。

34. 應付附屬公司一名非控股股東之款項

該款項為無抵押及免息。附屬公司之非控股股東同意不會要求在報告期末後一年內償還款項。

35. 股本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之股本變動詳情如下：

	股份數目	款項 千港元
法定：		
於二零一二年一月一日、		
二零一二年十二月三十一日		
及二零一三年十二月三十一日		
每股面值0.005港元之普通股	4,000,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	1,667,513,500	8,338
行使購股權—每股面值0.005港元之普通股	6,126,000	31
購回之股份	(8,718,000)	(44)
於二零一二年十二月三十一日	1,664,921,500	8,325
行使購股權—每股面值0.005港元之普通股(附註a)	2,925,000	15
購回之股份(附註b)	(17,505,500)	(88)
於二零一三年十二月三十一日	1,650,341,000	8,252

附註：

- (a) 年內，本公司於購股權持有人行使二零零五年購股權及二零零九年購股權(定義見附註36)時分別按每股6.16港元(二零一二年：每股6.16港元)發行433,000股(二零一二年：183,000股)每股面值0.005港元之股份及按每股6.40港元(二零一二年：每股6.40港元)發行2,492,000股(二零一二年：5,943,000股)每股面值0.005港元之股份，所有該等股份於各方面均與本公司其他普通股享有同等權益。

(b) 年內，本公司從聯交所購回公司股份詳情如下：

回購月份	回購之普通股 股份總數目 千股	每股作價 最高 港元	最低 港元	總支付金額 千港元
二零一三年四月	6,882	17.42	16.92	118,530
二零一三年五月	3,951	17.30	15.92	64,892
二零一三年六月	3,297	17.50	15.88	54,469
二零一三年九月	63	16.14	16.08	1,017
二零一三年十月	3,313	16.10	15.66	52,827
	<u>17,506</u>			<u>291,735</u>

於去年，本公司從聯交所購回公司股份詳情如下：

回購月份	回購之普通股 股份總數目 千股	每股作價 最高 港元	最低 港元	總支付金額 千港元
二零一二年五月	1,564	16.38	15.60	24,840
二零一二年六月	5,314	16.52	15.92	86,708
二零一二年八月	1,840	16.26	16.14	29,836
	<u>8,718</u>			<u>141,384</u>

36. 股份付款交易

二零零四年購股權計劃

本公司已採納由二零零四年三月二十七日起為期十年之購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司可向本公司及其附屬公司經甄選之全職僱員及董事授出購股權，以認購本公司股份。此外，本公司可不時按本公司董事會(「董事會」)酌情權向本公司及其附屬公司之合資格顧問及諮詢顧問授出購股權。

如未經本公司股東事先批准，根據該計劃可授出購股權所涉及股份總數，不得超過本公司於任何時間已發行股份10%。如未經本公司股東事先批准，於任何一年，就任何個別人士所獲授及可獲授之購股權已發行及將發行之股份數目，不得超過本公司於任何時間已發行股份1%。授予主要股東、獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人(包括全權信託，而有關全權受益人包括主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人)超過本公司股本0.1%或價值超過5,000,000港元之購股權，亦必須經本公司股東批准。

授出之購股權須於提呈函件所指定時限(不得遲於提呈日期起計5日)內接納，接納時須就每份購股權支付1港元。購股權可於接納及被視為已授出當日或之後起至董

事會知會各承授人屆滿當日止期間內隨時行使，惟由接納及被視為已授出購股權當日起計不得超過10年。行使價由本公司董事釐定，將不低於(i)授出日期本公司股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

二零零九年購股權計劃

本公司股東於二零零九年三月三日舉行之股東特別大會上批准採納新購股權計劃(「二零零九年購股權計劃」)，自二零零九年三月三日起為期十年，作為合資格參與者對本集團發展作出貢獻之激勵或獎賞，並讓本集團更具彈性地向合資格參與者提供獎賞、報酬、補償及／或提供福利。

根據二零零九年購股權計劃，本公司可授予購股權予(a)本公司及／或任何附屬公司之任何全職或兼職僱員；(b)本公司及／或任何附屬公司之任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；及(c)經董事會全權決定，已對或將會對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻之本公司及／或任何附屬公司之任何專家顧問或顧問(不論其是否專業人士及不論其基於聘用、合約或榮譽或其他性質及是否受薪)、分銷商、承包商、供應商、服務供應商、代理、客戶及業務夥伴。

對於購股權可以根據二零零九年購股權計劃之條款行使前必須持有購股權之最低期限或須達致之表現目標，並無設立一般性規定。然而，董事會授予任何購股權時可設立有關條款及條件，規限在有關購股權可以行使前必須持有購股權之最低期限及／或須達致之表現目標，及／或董事會可絕對酌情釐定之任何其他條款。

因行使根據二零零九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授予之所有購股權而可發行之股份總數，合計不得超過166,860,950股股份，相當於本公司股東於二零零九年三月三日舉行之股東特別大會上有條件批准二零零九年購股權計劃當日本公司已發行股本10%。董事會可於股東大會上尋求股東之批准以更新有關限額，惟該限額不得超過更新限額批准當日本公司已發行股本之10%。行使根據二零零九年購股權計劃及任何其他計劃所有已授予而尚未行使之未行使購股權時發行之股份數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本30%之股份數目。

倘於截至及包括授予日期前任何12個月內建議向本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授予購股權，會使該人士因行使所有已獲授及將獲授購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份總數合計超過本公司於要約日期已發行股本之0.1%，而有關總值(按各授予日期股份收市價計算)超過5,000,000港元，則該次購股權授予須在股東大會上獲得股東按股數投票表決批准。涉及該次建議授予購股權之關連人士以及本公司之所有其他關連人士須在上述股東大會上放棄投票(然而，任何關連人士均可投票反對授予建議，惟其相關意向須載列於致股東之相關通函內)。

授予之購股權須於要約函件所指定時限(不得遲於要約日期起計5日)內接納，於接納要約時須支付1港元。購股權可於董事會知會各承授人期間內隨時行使，惟於要約日期起計不得超過10年。行使價由本公司董事釐定，將至少為下列三者中之最高者(i) 授予日期本公司股份收市價；(ii) 緊接授予日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。

特定類別購股權之詳情如下：

購股權種類	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	經調整 行使價 港元
在二零零四年購股權計劃下					
二零零五年	二零零五年 十月七日	二零零五年十月七日至 二零零八年十月七日	二零零六年十月七日至 二零一四年三月二十六日	12.32	6.16 (附註1)
二零零七年甲	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一一年十月一日	二零零九年十月一日至 二零一四年三月二十六日	37.00	18.50 (附註1)
二零零七年乙	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一零年十月一日	二零零八年十月一日至 二零一四年三月二十六日	37.00	18.50 (附註1)
二零零七年丙	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一零年十月一日	二零零八年十月一日至 二零一四年三月二十六日	37.00	18.50 (附註1)
在二零零九年購股權計劃下					
二零零九年(附註2)	二零零九年 二月二日(附註3)	二零零九年二月二日 二零一二年二月七日	二零一零年二月七日至 二零一四年三月二十六日	6.40	6.40

附註：

- (1) 當股份於二零零七年九月二十七日從0.01港元拆細至0.005港元時，行使價已被調整。
- (2) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司新授出20,400,000份購股權，以取代二零零七年甲及二零零七年乙購股權種類項下已註銷之購股權，並以修改原購股權之方式入賬。
- (3) 董事會於二零零九年二月二日建議及授出有待獨立股東批准之購股權，其後於根據香港財務報告準則第2號界定之授出日期二零零九年三月三日取得批准。

下表披露若干僱員及董事所持本公司購股權之變動：

二零一三年

購股權種類	於二零一三年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使
二零零五年	455,000	(433,000)	22,000
二零零七年丙	17,020,000	—	17,020,000
二零零九年	4,828,000	(2,492,000)	2,336,000
總計	<u>22,303,000</u>	<u>(2,925,000)</u>	<u>19,378,000</u>
於年終可予行使			<u>19,378,000</u>
	港元	港元	港元
每股加權平均行使價	<u>15.63</u>	<u>6.36</u>	<u>17.03</u>

二零一二年

購股權種類	於二零一二年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內註銷	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
二零零五年	638,000	(183,000)	—	455,000
二零零七年丙	17,020,000	—	—	17,020,000
二零零九年	10,951,000	(5,943,000)	(180,000)	4,828,000
總計	<u>28,609,000</u>	<u>(6,126,000)</u>	<u>(180,000)</u>	<u>22,303,000</u>
於年終可予行使				<u>22,303,000</u>
	港元	港元	港元	港元
每股加權平均行使價	<u>13.60</u>	<u>6.39</u>	<u>6.40</u>	<u>15.65</u>

就年內已行使購股權而言，各行使日期之加權平均股價為16.91港元(二零一二年：17.78港元)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團沒有就本公司授出購股權於綜合損益表確認開支(二零一二年：221,000港元)。

37. 儲備

按有關中國外資企業之相關法律及法規，本公司之中國附屬公司須存置法定公積金。有關儲備之撥款乃來自中國附屬公司法定財務報表之除稅後純利，而款額及分配基準由董事會每年決定。法定公積金可用於彌補過往年度之虧損(如有)，並可以資本化之方式轉換為資本。

38. 出售附屬公司**(a) 出售利華佳(天津)**

如附註28所列，於二零一二年十二月三十一日，本集團就出售利華佳(天津)的全部股權簽訂買賣合約，總現金代價為人民幣545,000,000元(相等於約677,980,000港元)減去所有貸款，包括於交易完成日期當天利華佳(天津)欠本公司其他附屬公司之未償還本金及利息，合共約人民幣99,000,000元(相等於約123,156,000港元)(「應付貸款」)，並受載於下文的條件作出調整。利華佳(天津)應佔資產和負債已分類為持作出售，並單獨呈列於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表。

根據出售天津合約，本集團應償付買方一筆款項，相等於利華佳(天津)於交易完成日，償還應付貸款後，於管理賬目之淨流動負債。而有關款項約人民幣4,449,000元(相等於約5,535,000港元)，已由本集團支付給買方。根據於二零一二年十二月三十一日之備忘錄，部份代價款人民幣2,000,000元(相等於約2,488,000港元)會被買方扣起，以作為保證金(「保證金」)。此保證金會於二零一四年四月二十五日或以前歸還本集團。此交易已於二零一三年四月二十五日完成，最後總代價為人民幣540,551,000元(相等於約672,445,000港元)。

千港元

出售的資產和負債分析：

投資物業	647,920
物業、廠房及設備	12,683
應收租金及其他應收款項	2,857
銀行結存及現金	1,995
遞延稅項負債	(57,520)
其他應付款項及已收租金按金	(7,782)
應付本公司附屬公司款項	(123,156)

出售的淨資產 476,997

出售之收益

已收代價款項及應收代價款項為：

於二零一二年已收預收款項(附註29)	37,320
應收代價款項(附註)	326,880
本集團已收現金代價款項	292,869

減：應付本公司附屬公司款項 657,069
(123,156)

出售的淨資產 533,913
(476,997)
由權益重新分類至損益的附屬公司淨資產之累計匯兌差額 50,819

出售之收益 107,735

因出售而產生之現金流入淨額

於本年本集團已收現金代價款項	292,869
減：出售之銀行結餘及現金	(1,995)
	<u>290,874</u>

附註：根據出售天津合約，買方須於完成交易日九個月內，將最後付款人民幣272,500,000元(相等於約339,768,000港元)的款項(「最後付款」)繳清予本集團。另外，買方須於二零一四年四月二十五日或以前，將人民幣2,000,000元(相等於約2,488,000港元)的部分代價保證金還予本集團。附帶延遲付款條款之最後付款以實際年利率6.0%攤分成本方式入賬，及人民幣11,734,000元(相等於約15,376,000港元)的公平值調整已於完成交易日確應入賬。最後付款已於二零一四年一月二十四日收到。

公司董事認為該投資物業於出售日的公平值與於二零一二年十二月三十一日的公平值相若。當完成出售附屬公司，之前於權益表內確認的相關資產重估儲備119,961,000港元已轉撥到保留溢利。

(b) 出售 Lakehill Holdings Limited

於二零一三年七月五日，本集團亦出售擁有商標使用權的Lakehill Holdings Limited之全部股權予獨立第三方，總現金代價為7,375,000美元(相等於57,220,000港元)。淨資產於出售當日的詳情如下：

	千港元
應收專利費	7,750
其他應收款項	45
	<u>7,795</u>
出售之收益	
已收代價款項	57,220
出售的淨資產	<u>(7,795)</u>
出售之收益	<u>49,425</u>
因出售而產生之現金流入淨額	
現金代價款項	57,220
減：於二零一二年已收款項	<u>(7,750)</u>
	<u>49,470</u>

39. 經營租約**本集團作為承租人**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內根據經營租約已付之最低租約款項：		
其他資產	516	1,060
租賃土地及樓宇	<u>168,508</u>	<u>156,556</u>
	<u>169,024</u>	<u>157,616</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按銷售若干百分比支付或然租金為109,685,000港元(二零一二年：103,529,000港元)。

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約之所承擔日後最低租約款項如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	192,899	166,446
第二至第五年(包括首尾兩年)	918,987	692,803
超過五年	1,459,422	1,222,386
	<u>2,571,308</u>	<u>2,081,635</u>

經營租約款項指由本集團應支付在租賃土地及房屋2,570,439,000港元(二零一二年：2,080,940,000港元)及在其他資產869,000港元(二零一二年：695,000港元)的租金。

經營租約款項指本集團就租用商業物業及其他資產(即機器)應付之租金。而應付之租金則預定在固定的金額，除了一些根據銷售額比例為條件而收取租金的租約。租約一般按租賃期一至五年協商，租金固定於每一至兩年釐定，惟以下各項則除外：

- (a) 本公司非全資附屬公司上海久光百貨有限公司所訂立有關上海九百城市廣場之租約，租期由二零零四年十月一日至二零二四年九月三十日，可選擇進一步續期十年，但上海久光百貨有限公司須在租賃期限屆滿前不少於十二個月內提出請求。
- (b) 崇光(香港)百貨有限公司(「崇光(香港)」)所訂立有關九龍尖沙咀梳士巴利道12號亞瑪遜之租約，原本租期由二零零五年九月三十日至二零二零年九月二十九日，可選擇進一步續期五年，但崇光(香港)須在租賃期限屆滿前不少於3個月內提出書面通知。於二零一二年，崇光(香港)與香島發展有限公司(「香島」)雙方同意提前終止尖沙咀之租約，同時崇光(香港)同意於二零一四年二月十五日將物業交還業主。

本集團作為出租人

於報告期間結算日，本集團已與租戶訂約的日後最低租約款項如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	85,659	76,419
第二至第五年(包括首尾兩年)	113,738	108,705
超過五年	2,034	619
	<u>201,431</u>	<u>185,743</u>

租約一般按租賃期由一至五年協商。

此外，本集團與其特許專櫃就按特許專櫃營業額收取或然租金訂立年期為期由一至兩年之合約。

40. 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有關購入物業、廠房及設備及 物業發展項目之資本開支		
— 已授權惟未訂約	6,460,900	3,940,700
— 已訂約惟未於綜合財務報表撥備	192,700	533,400
	<u>6,653,600</u>	<u>4,474,100</u>

41. 或然負債

根據附屬公司間於一九八五年及一九九六年訂立之兩份買賣協議，若干物業於本集團內公司間轉讓，惟該等物業轉讓至今仍未執行。倘未能根據印花稅條例獲豁免印花稅，則本集團於轉讓該等物業時，將須繳付合共約38,900,000港元印花稅。

42. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團將賬面值為1,414,200,000港元(二零一二年：1,458,600,000港元)位於香港之若干租賃土地及樓宇，連同本公司附屬公司若干股份抵押，作為本集團獲授銀行可用的融資額4,533,000,000港元(二零一二年：4,866,000,000港元)之抵押。

另外，本集團賬面值約3,403,900,000港元(二零一二年：1,471,100,000港元)之位於中國的物業、廠房及設備及賬面值1,393,900,000港元(二零一二年：1,098,200,000港元)之按公平值計入損益之金融資產已分別為約人民幣650,000,000元(相當於約832,700,000港元)(二零一二年：人民幣300,000,000元(相當於約373,200,000港元))及155,000,000美元(相當於約1,201,300,000港元)(二零一二年：120,000,000美元(相當於約736,300,000港元))之貸款融資額作抵押。

43. 有關連人士披露

(a) 交易

年內，本集團曾與以下有關連人士進行下列重大交易：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
與有關連人士的交易性質		
(i) 給予上海九百城市廣場有限公司 (「物業合資企業」)之租金及管理費(附註1)	246,394	238,687
(ii) 向物業合資企業收取之貸款利息收入(附註1)*	3,576	3,504
(iii) 向物業合資企業支付之貸款利息(附註1)*	592	415
(iv) 向周大福珠寶集團有限公司 及其附屬公司(「周大福集團」) 收取之特許專櫃費用(附註2)	48,333	44,898
(v) 向香島支付之租金、審批費用、 空調費及管理費(附註2)	<u>73,998</u>	<u>69,557</u>

附註：

- (1) 物業合資企業為本集團擁有50%權益之一家合資企業。
- (2) 周大福集團及香島為周大福企業有限公司之聯繫人。周大福企業有限公司擁有Real Reward 50%股權，而Real Reward為本公司之控股及最終控股公司。因此，周大福集團及香島為本公司關連人士，而交易於上市規則下構成關連交易。
- (3) 於二零一三年十二月三十一日，應付特許專櫃銷售款項包括須於30天內支付予有關連人士周大福珠寶約45,961,000港元(二零一二：43,695,000港元)。該筆款項屬貿易性質，與特許專櫃銷售所產生應付款項相關。此等賬款結餘為無抵押、免息及須按特許專櫃經營協議條款償還。

* 該等交易構成關連交易但獲豁免遵守上市規則之披露要求。

(b) 主要管理人員薪酬

年內，執行董事之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場狀況釐定，彼等之酬金連同其餘四名最高收入管理層成員之酬金詳情於上文附註14披露。

44. 退休福利計劃

香港

本集團參與職業退休計劃條例下界定供款計劃(「職業退休計劃」)及強積金計劃(「強積金計劃」)。

作為強積金計劃成員，本集團及員工均以5%有關入息向計劃供款。從二零一二年六月一日，根據強積金計劃條例，有關每月入息上限為25,000港元。無沒收供款可用作減低將來年度應付供款。

職業退休計劃由員工及本集團每月按員工基本薪金之5%出資供款。

中國

本集團在中國的員工都是由有關司法管轄區的相關地方政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。本集團須提供並確認工資成本的指定百分比到計劃以資助有關福利。本集團就這些計劃唯一的義務是作出指定供款並確認按照計劃所載的條款和有關司法管轄區的要求之相關退休工資。

有關上述在司法管轄區的計劃中計入損益的總成本費用總額約為12,827,000港元(二零一二年：11,072,000港元)。

45. 主要附屬公司詳情

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司間接持有之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及營業地點 以及註冊成立日期	已發行及實繳／註冊股本		本集團應佔股本權益(附註a)		主要業務
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
益良集團有限公司	香港 二零零七年八月十七日	10,000港元	10,000港元	60%	60%	投資控股
Congenial Company Limited	香港 一九八一年四月二十四日	10,000,000港元	10,000,000港元	100%	100%	一般貿易及物業持有
加諾發展有限公司	香港 一九八七年八月二十一日	500,000港元	500,000港元	100%	100%	物業持有及租賃
永盛環球有限公司	香港 二零零零年十一月十七日	2港元	2港元	100%	100%	物業租賃
遠耀有限公司	香港 二零零三年九月十一日	2港元	2港元	100%	100%	特許權持有人
可偉投資有限公司	香港 一九八八年七月十五日	500,000港元	500,000港元	100%	100%	物業持有
Future Develop Limited	英屬維爾京群島／香港 二零零三年十二月十二日	3美元	3美元	100%	100%	投資控股
偉業管理有限公司	香港 一九九五年九月五日	500,000港元	500,000港元	100%	100%	提供物業保安及 管理服務
堅享有限公司	香港 二零零一年二月七日	2港元	2港元	100%	100%	物業持有及租賃
利福地產發展有限公司	開曼群島／香港 二零一二年一月五日	41,911,000港元	2港元	59.56%	100%	投資控股
LS Finance (2017) Limited	英屬維爾京群島／香港 二零一一年十一月一日	1美元	1美元	100%	100%	融資安排
LS Finance (2022) Limited	英屬維爾京群島／香港 二零一二年九月二十七日	1美元	1美元	100%	100%	融資安排
沛駿發展有限公司	香港 一九九五年七月六日	2港元	2港元	100%	100%	物業持有及租賃
群量有限公司	香港 一九八四年八月三十日	1,000港元	1,000港元	100%	100%	物業投資及提供大廈 管理服務

公司名稱	註冊成立及營業地點 以及註冊成立日期	已發行及實繳/註冊股本		本集團應佔股本權益(附註a)		主要業務
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
Ronson Kwok Asia Pacific Limited	香港 一九九三年十月五日	1,000,000港元	1,000,000港元	100%	100%	大廈管理及會所營運
崇光(香港)百貨有限公司	香港 一九八三年九月二十三日	4,000,000港元	4,000,000港元	100%	100%	零售業務
Superlite Limited	英屬維爾京群島/香港 二零零一年四月三日	1美元	1美元	100%	100%	物業持有
上海久光百貨有限公司*	中國 二零零四年七月二十六日	12,000,000美元	12,000,000美元	65%	65%	零售業務
捷金有限公司	香港 二零零七年四月二十日	10,000港元	10,000港元	60%	60%	投資控股
利怡達商業置業有限公司**	中國 二零一二年四月二十三日	人民幣 2,500,000,000元	人民幣 2,500,000,000元	100%	100%	投資控股
上海利海超商業有限公司**	中國 二零一二年三月三十一日	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	100%	100%	投資控股
瀋陽卓遠置業有限公司**	中國 二零零六年十二月一日	人民幣 710,090,392元	人民幣 710,090,392元	100%	100%	物業持有
瀋陽怡富置業有限公司**	中國 二零零七年三月十二日	89,990,000美元	74,990,000美元	59.56%	100%	物業持有
利福廣場(蘇州)有限公司**	中國 二零零七年三月一日	人民幣 600,000,000元	人民幣 600,000,000元	100%	100%	物業持有及租賃
久光百貨(蘇州)有限公司**	中國 二零零八年一月十七日	12,000,000美元	12,000,000美元	100%	100%	零售業務
利福商厦(大連)有限公司**	中國 一九九三年十月九日	45,000,000美元	45,000,000美元	100%	100%	零售業務
利華佳商厦(天津)有限公司**	中國 一九九六年八月七日	40,000,000美元	40,000,000美元	— (附註b)	100%	物業持有及租賃
嘉標商厦(青島)有限公司**	中國 一九九五年十二月三十一日	人民幣 225,000,000元	人民幣 225,000,000元	59.56%	100%	物業持有
哈爾濱利福商厦有限公司**	中國 一九九五年十月十六日	18,000,000美元	18,000,000美元	59.56%	100%	物業持有

* 於中國成立之中外合資企業

** 於中國成立之全外資企業

附註：

- (a) 利福地產是由本公司直接持有。其他附屬公司由本公司間接持有。
- (b) 二零一二年十二月，本集團訂立出售及購買協議出售其在利華佳商廈(天津)的全部股權予獨立第三方。出售事項已於二零一三年四月二十五日完成。詳情載於附註28及38。

上述列表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司資料會導致詳情過長。

於報告期期末，本公司之其他附屬公司對本集團沒有重大影響。大部分該等附屬公司在香港及中國經營。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要經營地點	附屬公司數量	
		二零一三年	二零一二年
餐廳經營	香港	2	2
	中國	1	1
		<u>3</u>	<u>3</u>
證券投資	香港	<u>5</u>	<u>4</u>

如附註1所述，本集團於年內已完成分拆利福地產上市。於分拆上市完成後，本集團於利福地產集團的股權由100%減少至59.56%，而本集團繼續擁有利福地產集團的控制權。分派之後，393,809,000港元(即按比例分佔利福地產集團的淨資產賬面值)已經轉移到非控股權益。此外，公開發售及配售之後(定義見招股書)，314,506,000港元(即應佔利福地產集團的淨資產賬面值)已經轉到非控股權益，而非控股權益的增加與公開發售及配售所得款項淨額差額147,058,000港元已分別扣除保留溢利及匯兌儲備，金額分別為142,705,000港元及4,353,000港元。

本公司董事認為，本集團並沒有對綜合財務報表整體有重大影響、擁有非控股權益之附屬公司，故此有關該等附屬公司之財務資料並沒有呈列。

46. 本公司財務狀況表

於報告期間結算日，本公司財務狀況表資料包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益	774,925	4,194
流動資產		
其他應收款項	1,449	952
按公平值計入損益之金融資產	9,307	28,642
應收稅項	—	628
應收附屬公司款項(附註a)	5,817,224	9,738,469
銀行結存及現金	280,991	549,083
	6,108,971	10,317,774
流動負債		
其他應付款項	2,377	3,069
應付附屬公司款項(附註a)	4,486,833	7,017,977
應繳稅項	118	—
	4,489,328	7,021,046
流動資產淨值	1,619,643	3,296,728
	2,394,568	3,300,922
資本及儲備		
股本	8,252	8,325
儲備	2,386,316	3,292,597
	2,394,568	3,300,922

本公司的儲備變動如下：

	股份溢價 千港元 (附註c)	資本贖回 儲備 千港元	股份付款 儲備 千港元	保留溢利 千港元 (附註c)	總計 千港元
於二零一二年一月一日	530,652	305	157,451	3,485,190	4,173,598
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	12,970	12,970
確認股本結算股份付款	—	—	221	—	221
股份購回					
一購回股份之溢價	(141,696)	—	—	—	(141,696)
一轉讓	—	44	—	(44)	—
購股權獲行使及註銷	45,204	—	(6,248)	176	39,132
已派付股息	(429,003)	—	—	(362,625)	(791,628)
於二零一二年十二月三十一日	5,157	349	151,424	3,135,667	3,292,597
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	516,275	516,275
股份購回					
一購回股份之溢價	(14,743)	—	—	(276,904)	(291,647)
一轉讓	—	88	—	(88)	—
購股權獲行使	21,661	—	(3,060)	—	18,601
已派付股息	—	—	—	(894,498)	(894,498)
實物分派(附註b)	—	—	—	(255,012)	(255,012)
於二零一三年十二月三十一日	12,075	437	148,364	2,225,440	2,386,316

附註：

- 應收(應付)附屬公司款項是無抵押、免息及須於要求時償還。
- 根據分派，按比例應佔利福地產於財務狀況表中的權益以實物分派確認及於保留溢利扣除。
- 根據開曼群島公司法(2009修訂)，本公司之股份溢價可根據其公司組織章程大綱或細則之規定，分派予股東或作為股息向股東派發，惟緊隨股息分派後，本公司須有能力支付其於日常業務過程中到期之債務。於二零一三年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備由股份溢價約12,075,000港元(二零一二年：5,157,000港元)及保留溢利約2,225,440,000港元(二零一二年：3,135,667,000港元)組成。

3. 債務

債務聲明

於二零一四年十一月三十日(即本綜合文件付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之有抵押銀行借款約為5,285,900,000港元，乃以(i)本集團於香港及中國之若干土地及樓宇、(ii)本集團若干附屬公司之股份及(iii)本集團按公平值計入損益之若干金融資產作抵押。於二零一四年十一月三十日，本集團應付一家合資企業及附屬公司一名非控股股東之無抵押款項分別約為186,500,000港元及139,000,000港元。

此外，本集團有賬面值約6,169,100,000港元(或於到期時800,000,000美元)之無抵押擔保應付債券，包括5年期債券500,000,000美元(年息為5.25%及於二零一七年一月到期)及10年期債券300,000,000美元(年息為4.25%及於二零二二年十月到期)。

於二零一四年十一月三十日，本集團就物業工程以及收購物業、廠房及機器之資本承擔分別約為5,403,000,000及246,800,000港元。

免責聲明

除上述者或於本附錄其他部分披露者外，於二零一四年十一月三十日營業時間結束時，除集團內公司間負債外，本集團並無任何未償還之已發行借貸資本或未償還或同意將予發行之銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，以外匯計值之金額已按二零一四年十一月三十日營業時間結束時之當時匯率換算為港元。

董事確認，自二零一四年十一月三十日起至最後實際可行日期止期間，本集團之債務狀況及或然負債並無重大變動。

4. 重大變動

董事確認，自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來至最後實際可行日期，本集團之財務或交易狀況或前景並無重大變動。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對香港及中國物業於二零一四年十一月三十日的市值的意見而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：物業組合估值

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下的指示對利福國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業(「物業」)市值進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以就物業於二零一四年十一月三十日(「估值日期」)現況下的市值向閣下提供意見。

市值定義

吾等對每項物業的估值乃代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所下定義，市值指「由自願買家與自願賣家就資產或負債經適當推銷後於估值日期達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

估值基準及假設

吾等的物業估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士作出的特別考慮或授出的優惠或任何特別價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等對位於中國的物業進行估值時，經參考法律顧問的中國法律意見後，按已獲授物業於其特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，以及已悉數繳付任何應付的土地出讓金的基準編製估值。就物業的業權及物業權益而言，吾等依賴由 貴集團提供的資料及意見以及法律顧問的中國法律意見。吾等亦按假設業主擁有物業的可執行業權的基準編製估值，且於獲授的整段未屆滿期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業。

根據 貴集團提供的資料，供說明用途並按現行規則及於最後實際可行日期可取得的資料，出售香港物業可能產生的潛在稅務負債為按出售時純利16.5%計算之利得稅，扣除任何屬資金性質之溢利則除外。出售中國物業可能產生的在稅務負債為中國商業稅(約5%)、中國土地增值稅(增值額約30%至60%)及外資公司預扣稅(約20%)(如有)。根據吾等的慣例，在對物業進行估值時，吾等並無核證或考慮有關稅務負債。準確的稅務影響將視乎出售時的現行規則及法規而定。

物業分別由 貴集團持有作業主佔用、投資及發展之用，有關稅務負債於短期內能夠予以確定的可能性甚微。

吾等的估值並無考慮物業所欠負任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等假設物業乃按其現況出售，並參考相關市場上可資比較之銷售交易採用直接比較法評估物業價值，或在適當情況下，採用投資法透過資本化現有租約的租金收入淨額及就物業租約期滿後租金收入增加的潛力作出適當考慮而進行估值。

就物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會所發佈的公司收購、合併及股份回購守則第11條(包括11.3條)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料及中國法律顧問就中國法律提供的意見。吾等已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、租賃詳情、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及所有其他有關事項的意見。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編制而其英文翻譯反映吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

本估值報告所載尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值甚重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何文件的任何修訂。吾等未能就物業在中國進行業權查冊，惟吾等已參考 貴集團向吾等提供的業權文件副本。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師已於二零一四年十二月視察物業外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，確定物業的土壤狀況及服務設施等是否適合進行任何發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期的額外開支或延誤。

除另有註明外，吾等未能進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等已假設交予吾等的文件所示面積均為正確。

貨幣

除另有註明外，吾等估值中載列的全部金額分別以港元(就香港物業)及人民幣(就中國物業)列示。

吾等隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
軒尼詩道555號
東角中心20樓
利福國際集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MHKIS
謹啟

二零一五年一月九日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業組)，在香港及中國物業估值方面具備逾30年經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
第一類 — 貴集團於香港持有作自用的物業			
1. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 地庫2層及1層及地下 以及1樓至3樓部分、 4樓至7樓、9樓及22樓 (包括4樓平台)	9,941,000,000 港元	100%	9,941,000,000 港元
2. 九龍 觀塘 開源道45號 有利中心 地下、1樓及2樓工廠 以及地下L4號貨車車位	165,000,000 港元	100%	165,000,000 港元
3. 香港 大坑 大坑道26號 帝后臺 17樓B室及 3樓2號車位	15,700,000 港元	100%	15,700,000 港元
4. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(新翼) 地庫2層及1層、地下、 1樓至15樓、 21樓及22樓	8,915,000,000 港元	100%	8,915,000,000 港元

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
5. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(新翼) 16樓至20樓	887,000,000 港元	100%	887,000,000 港元
6. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 地下部分(銀行物業)、 12樓1204室及 東角中心(新翼)天台範圍	471,000,000 港元	100%	471,000,000 港元
7. 香港 銅鑼灣 駱克道522號1樓	12,400,000 港元	100%	12,400,000 港元
8. 香港 銅鑼灣 駱克道504號2樓	10,800,000 港元	100%	10,800,000 港元
9. 香港 銅鑼灣 駱克道516號3樓	9,900,000 港元	100%	9,900,000 港元
10. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 15樓	235,000,000 港元	100%	235,000,000 港元
11. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 12樓1205室	46,000,000 港元	100%	46,000,000 港元

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
12. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 10樓(不包括升降機機房)	378,000,000 港元	100%	378,000,000 港元
13. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 20樓2001及2002室	239,000,000 港元	100%	239,000,000 港元
14. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 主天台及上層天台	10,000,000 港元	100%	10,000,000 港元
第一類小計：	<u>21,335,800,000 港元</u>		<u>21,335,800,000 港元</u>

估值概要

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
第二類 — 貴集團於香港持有作投資的物業			
15. 九龍 長沙灣 青山道489-491號 香港工業中心 3座11樓C3工場、 12樓C3、C5、C6、C7及 C8工場 以及地庫第107號車位	39,400,000 港元	59.56%	23,466,640 港元
第二類小計：	39,400,000 港元		23,466,640 港元
第一及第二類合計：	21,375,200,000 港元		21,359,266,640 港元

估值概要

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
第三類一貴集團於中國持有作自用的物業			
16. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 旺敦路268號 蘇州久光店	人民幣1,790,000,000元	100%	人民幣1,790,000,000元
17. 中國 遼寧省 大連市 中山區 友好路11號 大連久光店	人民幣400,000,000元	100%	人民幣400,000,000元
18. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 正陽街西側 沈陽久光店	人民幣1,550,000,000元	100%	人民幣1,550,000,000元
第三類小計：	人民幣3,740,000,000元		人民幣3,740,000,000元

估值概要

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
第四類一貴集團於中國持有作投資的物業			
19. 中國 山東省 青島市 市北區 膠州路152-158號	人民幣253,000,000元	59.56%	人民幣150,686,800元
20. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道裡區 中央大街86號	人民幣277,500,000元	59.56%	人民幣165,279,000元
第四類小計：	人民幣530,500,000元		人民幣315,965,800元

估值概要

物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 現況下 貴集團應佔市值
第五類一貴集團於中國持有作發展的物業			
21. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 正陽街西側	人民幣596,000,000元	59.56%	人民幣354,977,600元
22. 中國 上海市 閘北區 大寧街道312街坊 33丘 大寧項目	人民幣3,000,000,000元	100%	人民幣3,000,000,000元
第五類小計：	<u>人民幣3,596,000,000元</u>		<u>人民幣3,354,977,600元</u>
第三、第四及 第五類合計：	<u>人民幣7,866,500,000元</u>		<u>人民幣7,410,943,400元</u>

估值證書

第一類一貴集團於香港持有作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
1. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 地庫2層及1層及 地下以及1樓至 3樓部分、4樓至 7樓、9樓及22樓 (包括4樓平台)	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及於 一九九三年(新翼)落成23 層高加3層地庫的商業大 樓的舊翼地庫1層及2層、 地下部分、1樓至7樓 (包括4樓平台)、9樓及 22樓。	該物業由業主佔用。	9,941,000,000港元
內地段8583號； 內地段470號A段 第1分段B段之A段 及餘段；海旁地段 52號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段、第23分段 餘段及A段餘段以 及其延伸部分 第6925/10000份	該物業總樓面建築面積 為187,692平方呎 (17,437.00平方米)。 該物業按批地條件第 UB11736號及官契向政府 租借持有，三個主要年期 為(i)自一九八四年五月 十七日起計75年，可再重 續75年、(ii)自一八六五 年十二月二十四日起計 999年、(iii)自一八四三年 六月二十五日起計999 年。該等地段應付的總地 稅為每年1,074港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司 Congenial Company Limited。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第 UB5671581 號。
- (3) 該物業須受向中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人)提供的崇光香港債權證及按揭所規限，見日期為二零一一年十月十九日的註冊摘要編號第 11111502200698 號。
- (4) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號 S/H6/15 劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
2. 九龍觀塘開源道 45號有利中心 地下、1樓及2樓 工廠以及地下 L4號貨車車位	該物業為一座於 一九七八年落成的15層 高工業大廈內的地下、 1樓及2樓多個工場單位 以及地下一個貨車車位。	該物業由 貴集團佔 用作倉庫。	165,000,000港元
觀塘內地段12號 第2202/9995份 (觀塘內地段乃按 官契編寫)。	該物業總樓面建築面積 為46,220平方呎(4,293.94 平方米)，惟不包括貨車 車位的樓面面積。	該物業按官契向政府租 借持有，年期自一九五五 年七月一日起計為期 21年，已再重續21年，減 最後三日。租賃已依法延 長50年至二零四七年 六月三十日。該物業現時 應繳的地稅相當於該物 業當時年度應課差餉租 值的3%。	

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司崇光(香港)百貨有限公司。
- (2) 該物業根據觀塘南分區計劃大綱圖編號S/K14S/19劃定為「其他指定用途(商貿)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
3. 香港大坑大坑道 26號帝后臺17樓 B室及3樓2號車位 內地段8838號 第22/1417份	帝后臺為建於12層高停車場／遊憩平台上的29層高住宅大廈，該大廈於一九九九年落成，提供泳池、健身室、桑拿浴室、羽毛球場、壁球場及遊樂場。 該物業包括17樓一個住宅單位及3樓一個車位。 該物業樓面建築面積及實用面積分別為1,415平方呎(131.46平方米)及1,084平方呎(100.71平方米)，惟不包括車位的樓面面積。 該物業根據換地條件第12283號向政府租借持有，年期自一九九三年十二月四日至二零四七年六月三十日止。該物業現時應繳地稅相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。	15,700,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司崇光(香港)百貨有限公司。
- (2) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「住宅(乙類)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
4. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(新翼) 地庫2層及1層、 地下、1樓至 15樓、21樓及 22樓	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加3層地庫的商業 大樓的新翼地庫2層及 1層、地下、1樓至15樓、 21樓及22樓。	該物業由業主佔用。	8,915,000,000港元
內地段8816號 第17325/19465份	該物業總樓面建築面積 為208,639平方呎 (19,383.00平方米)。	該物業根據換地條件第 12234號向政府租借持 有，年期自一九九三年 三月一日至二零四七年 六月三十日止。該物業現 時應繳地稅相當於該物 業當時年度應課差餉租 值的3%。	

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司加諾發展有限公司。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為二零零一年四月十二日的註冊摘要編號第UB8361562號。
- (3) 該物業須受向中國銀行(香港)有限公司提供的加諾債權證及按揭所規限，見日期為二零一一年十月十九日的註冊摘要編號第11111502200653號。
- (4) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
5. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(新翼) 16樓至20樓 內地段8816號 第1779/19465份	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及於 一九九三年(新翼)落成 23層高加3層地庫的商業 大樓的新翼16樓至20樓。 該物業總樓面建築面積 為43,325平方呎 (4,025.00平方米)。 該物業根據換地條件第 12234號向政府租借持 有，年期自一九九三年 三月一日至二零四七年 六月三十日止。該物業現 時應繳地稅相當於該物 業當時年度應課差餉租 值的3%。	該物業由業主佔用。	887,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司加諾發展有限公司。
- (2) 該物業須受批約修訂書所規限，見日期為二零零一年四月十二日的註冊摘要編號第UB8361562號。
- (3) 該物業須受向中國銀行(香港)有限公司提供的加諾債權證及按揭所規限，見日期為二零一一年十月十九日的註冊摘要編號第11111502200653號。
- (4) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
6. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 地下部分(銀行物業)、12樓1204室 及東角中心 (新翼)天台範圍	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加3層地庫的商業 大樓的舊翼地下銀行 物業及12樓1204室以及 新翼頂層天台。	該物業由業主佔用。	471,000,000港元
內地段8583號； 內地段470號A段 第1分段B段之A段 及餘段；海旁地段 52號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段、第23分段 餘段及A段餘段 以及其延伸部分 第262/10000份 內地段8816號第 100/19465份	該物業總樓面建築面積 為2,894平方呎(268.85平 方米)。 東角中心舊翼按批地條 件第UB11736號及官契向 政府租借持有，三個主要 年期為(i)自一九八四年 五月十七日起計75年， 可再重續75年、(ii)自 一八六五年十二月 二十四日起計999年、 (iii)自一八四三年 六月二十五日起計 999年。該等地段的應付 總地稅為每年1,074港元。 東角中心新翼按換地條 件第12234號向政府租借 持有，年期自一九九三年 三月一日至二零四七年 六月三十日止。該物業現 時的應繳地稅相當於該 物業當時年度應課差餉 租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司群量有限公司。
- (2) 該物業須受兩份批約修訂書所規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號(有關：舊翼地下銀行物業及12樓1204室)及日期為二零一一年四月十二日的註冊摘要編號第UB8361562號(有關：新翼天台範圍)。
- (3) 該物業須受向中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人)提供的群量債權證及按揭所規限，見日期為二零一一年十月十九日的註冊摘要編號第11111502200688號。
- (4) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
7. 香港銅鑼灣 駱克道522號1樓 海旁地段52號D段 第28分段F段餘段 及其延伸部分 第1/5份	該物業為一幢於 一九五四年落成的5層高 唐樓／綜合大樓內位 於1樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積為 670平方呎(62.24平方米)。 該物業按官契向政府租 借持有，年期自一八四三 年六月二十五日起計為 期999年。該地段現時應 繳地稅為每年6港元。	該物業由 貴集團佔 用作倉儲用途。	12,400,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司可偉投資有限公司。
- (2) 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第26A條頒佈編號INVO00114/HK/10/TB的命令規限，見日期為二零一零年六月二十五日的註冊摘要編號10072800480154 (有關：該樓宇內的公共地方及樓宇外部)。
- (3) 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條頒佈編號C/TB/004012/12/HK的命令規限，見日期為二零一二年十月十六日的註冊摘要編號13010800570062。
- (4) 於估值過程，吾等並無考慮為符合上述命令而產生的任何重整成本，亦無計及上述命令規定的補救／預防措施的成本。
- (5) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
8. 香港銅鑼灣 駱克道504號2樓 內地段2836號A段 第9分段A段餘段 第1/5份	該物業為一幢於 一九五三年落成的5層高 唐樓／綜合大樓內位於 2樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積為 670平方呎(62.24平方米)。 該物業按官契向政府租 借持有，年期自一九二九 年九月三十日起計為期 99年，可再重續99年。	該物業由 貴集團佔 用作倉儲用途。	10,800,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司可偉投資有限公司。
- (2) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
9. 香港銅鑼灣 駱克道516號3樓 海旁地段52號D段 第28分段E段餘段 及其延伸部分 第1/5份	該物業為一幢於 一九五四年落成的5層高 唐樓／綜合大樓內位於 3樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積為 617平方呎(57.32平方米)。 該物業按官契向政府租 借持有，年期自一八四三 年六月二十五日起計為 期999年。該地段現時應 繳地稅為每年6港元。	該物業由 貴集團佔 用作倉儲用途。	9,900,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司可偉投資有限公司。
- (2) 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第26條頒佈編號DBZ/U09/0003/01的命令規限，見日期為二零零二年十二月十一日的註冊摘要編號UB8868291(有關：外部地方及公共地方)。
- (3) 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條頒佈編號DRZ/U09/0004/01的命令規限，見日期為二零零二年十二月十一日的註冊摘要編號UB8868292(有關：僅就公用渠管)。
- (4) 於估值過程，吾等並無考慮為符合上述命令而產生的任何重整成本，亦無計及上述命令規定的補救／預防措施的成本。
- (5) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
10. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 15樓 內地段8583號； 內地段470號A段 第1分段B段之A段 及餘段、海旁地段 52號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段及第23分段 餘段及A段餘段 以及其延伸部分 第215/10000份	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加3層地庫的商業 大樓的舊翼15樓。 該物業總樓面建築面積 為11,569平方呎(1,074平 方米)。 該物業按批地條件第 UB11736號及官契向政府 租借持有，三個主要年期 為(i)自一九八四年五月 十七日起計75年，可再重 續75年、(ii)自一八六五 年十二月二十四日起計 999年、(iii)自一八四三年 六月二十五日起計999 年。該等地段的應付總地 稅為每年1,074港元。	該物業由業主佔用。	235,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Superlite Limited。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
11. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 12樓1205室 內地段8583號；內 地段470號A段第1 分段的B段之A段 及餘段；海旁地段 52號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段、第23分段 餘段及A段餘段 以及其延伸部分 第38/10000份	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加地庫3層的商業 大樓的舊翼12樓1205室。 該物業總樓面建築面積 為2,085平方呎(193.70平 方米)。 該物業按批地條件第 UB11736號及官契向政府 租借持有，三個主要年期 為(i)自一九八四年五月 十七日起計75年，可再重 續75年、(ii)自一八六五 年十二月二十四日起計 999年、(iii)自一八四三年 六月二十五日起計999 年。該等地段應付的總地 稅為每年1,074港元。	該物業由業主佔用。	46,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Nicesky Limited。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
12. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 10樓(不包括升降 機機房) 內地段8583號；內 地段470號A段第1 分段B段之A段及 餘段；海旁地段52 號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段、第23分段 餘段及A段餘段 以及其延伸部分 第230/10000份	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加3層地庫的商業 大樓的舊翼10樓(不包括 升降機機房)。 該物業總樓面建築面積 為13,347平方呎(1,240.00 平方米)。 該物業按批地條件第 UB11736號及官契向政府 租借持有，三個主要年期 為(i)自一九八四年五月 十七日起計75年，可再重 續75年、(ii)自一八六五 年十二月二十四日起計 999年、(iii)自一八四三年 六月二十五日起計999 年。該等地段應付的總地 稅為每年1,074港元。	該物業由業主佔用。	378,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司永盛環球有限公司。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業須受向中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人)提供的永盛債權證及按揭所規限，見日期為二零一一年十月十九日的註冊摘要編號第11111502200664號。
- (4) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
13. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號 東角中心(舊翼) 20樓2001及 2002室	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加3層地庫的商業 大樓的舊翼20樓。	該物業由業主佔用。	239,000,000港元
內地段8583號；內 地段470號A段第1 分段B段之A段及 餘段；海旁地段 52號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段、第23分段 餘段及A段餘段 以及其延伸部分 第220/10000份	該物業總樓面建築面積 為11,569平方呎(1,074.76 平方米)。 該物業按批地條件第 UB11736號及官契向政府 租借持有，三個主要年期 為(i)自一九八四年五月 十七日起計75年，可再重 續75年、(ii)自一八六五 年十二月二十四日起計 999年、(iii)自一八四三年 六月二十五日起計999 年。該等地段應付的總地 稅為每年1,074港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司堅享有限公司。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
14. 香港銅鑼灣 軒尼詩道555號東 角中心(舊翼)主天 台及上層天台 內地段8583號；內 地段470號A段第1 分段B段之A段及 餘段；海旁地段52 號D段第1分段 餘段、第2分段 餘段、第5分段 餘段、第6分段 餘段、第7分段 餘段、第8分段 餘段、第17分段 餘段、第22分段 餘段、第23分段 餘段及A段餘段 以及其延伸部分 第1/10000份	該物業包括兩幢先後於 一九八五年(舊翼)及 一九九三年(新翼)落成的 23層高加3層地庫的商業 大樓的舊翼主天台及上 層天台。 該物業按批地條件第 UB11736號及官契向政府 租借持有，三個主要年期 為(i)自一九八四年五月 十七日起計75年，可再重 續75年、(ii)自一八六五 年十二月二十四日起計 999年、(iii)自一八四三年 六月二十五日起計999 年。該等地段應付的總地 稅為每年1,074港元。	該物業由業主佔用。	10,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司 Congenial Company Limited。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第 UB5671581 號。
- (3) 該物業須受向中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人)提供的 Congenial 債權證及按揭所規限，見日期為二零一一年十月十九日的註冊摘要編號第 11111502200642 號。
- (4) 該物業根據銅鑼灣分區計劃大綱圖編號 S/H6/15 劃定為「商業(1)」用途地帶。

估值證書

第二類 一 貴集團於香港持有作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十一月三十日現況下的市值
15. 九龍長沙灣 青山道489-491號 香港工業中心3座 11樓C3工場、 12樓C3、C5、 C6、C7及C8工場 以及地庫第107號 車位 新九龍內地段 3515號C、D及F段 第56/7700份	該物業為一幢於 一九八二年落成的14層 高(連地庫)工業大廈內的 11樓及12樓六個工場單 位以及一個地庫車位。 該物業總樓面建築面積 為9,776平方呎(908.21平 方米)，惟不包括車位的 樓面面積。 該物業按賣地條件第 UB4268號向政府租借持 有，年期自一八九八年七 月一日起計為期75年， 已再重續24年，減最後 三日。租賃已依法延長 50年至二零四七年六月 三十日。該物業現時應繳 的地稅相當於該物業當 時年度應課差餉租值的 3%。	該物業現空置。	39,400,000港元 (貴集團應佔 59.56%權益： 23,466,640港元)

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴公司擁有59.56%權益的附屬公司高利有限公司。
- (2) 該物業根據長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/35劃定為「其他指定用途(商貿2)」用途地帶。

估值證書

第三類 一 貴集團於中國持有作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
16. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 旺敦路268號 蘇州久光店	該物業包括建於一幅佔地面積53,192.77平方米土地上的一幢四層高加兩層地庫的商業大廈。該物業於二零一零年落成。 該物業總樓面建築面積為178,384.18平方米。 該物業位於蘇州市區的蘇州工業園區。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據貴集團提供的資料，該物業計劃作商業用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出作商業用途，於二零四六年九月二十七日屆滿。	該物業由業主佔用作百貨店。	人民幣 1,790,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,790,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年三月十六日的國有土地使用證第(2007) 01045號，該物業地盤面積53,192.77平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司利福廣場(蘇州)有限公司，作商業用途，於二零四六年九月二十七日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一二年十一月一日的房屋所有權證第00447923號，該物業總樓面建築面積178,384.18平方米的房屋所有權已授予利福廣場(蘇州)有限公司，作非住宅用途。
- (3) 根據營業執照第320594400021311號，利福廣場(蘇州)有限公司已告成立，註冊資本為人民幣600,000,000元，有效經營期自二零零七年三月一日至二零四七年二月二十七日。

(4) 根據江蘇衡鼎(蘇州)律師事務所提供的中國法律意見：

- (i) 利福廣場(蘇州)有限公司已就地盤面積53,192.77平方米的土地取得國有土地使用證，作商業用途，於二零四六年九月二十七日屆滿；及就總樓面建築面積178,384.18平方米的樓宇取得房屋所有權證；
- (ii) 土地使用權及房屋所有權均抵押予中國農業銀行蘇州工業園區支行，貸款期至二零一九年九月十五日為止；及
- (iii) 利福廣場(蘇州)有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。

(5) 根據 貴集團所提供資料及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
17. 中國 遼寧省 大連市 中山區友好路 11號 大連久光店	該物業包括建於一幅佔地面積4,608.40平方米土地上的一幢10層高加兩層地庫的商業大廈。該物業於二零零二年落成。 該物業總樓面建築面積為34,944.91平方米。 該物業位於青泥窪商圈。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據貴集團提供的資料，該物業計劃作商業用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出作商業用途，於二零四八年三月二日屆滿。	該物業由業主佔用作百貨店。	人民幣 400,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 400,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年三月五日的國有土地使用證第(2009) 01002號，該物業地盤面積4,608.40平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司利福商廈(大連)有限公司，作商業用途，於二零四八年三月二日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零九年六月九日的房地產權證第2009200271號，該物業總樓面建築面積34,944.91平方米的房屋所有權已授予利福商廈(大連)有限公司，作非住宅用途。
- (3) 根據營業執照第210200400014961號，利福商廈(大連)有限公司已告成立，註冊資本為人民幣45,000,000元，有效經營期自一九九三年十月九日至二零二三年十月八日。
- (4) 根據遼寧蓮城律師事務所提供的中國法律意見：
 - (i) 利福商廈(大連)有限公司已就地盤面積4,608.40平方米的土地取得國有土地使用證，作商業用途，於二零四八年三月二日屆滿；及就總樓面建築面積34,944.91平方米的樓宇取得房地產權證；
 - (ii) 土地使用權及房屋所有權不受任何第三方債權人的權利所限；及

(iii) 利福商廈(大連)有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。

(5) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
18. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 正陽街西側 沈陽久光店	該物業包括建於一幅佔地面積23,076.20平方米土地上的一幢4層高加3層地庫的商業大廈。該物業於二零一三年落成。 據 貴集團告知，該物業總樓面建築面積為119,091平方米。 該物業位於沈河區正陽街。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業計劃作商業用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出作商業服務用途，於二零五零年三月二十二日屆滿。	該物業由業主佔用作百貨店。	人民幣 1,550,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,550,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年四月二十二日的國有土地使用證第(2010) 0055號，該物業地盤面積23,076.20平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽卓遠置業有限公司，作商業服務用途，於二零五零年三月二十二日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一零年三月二十二日的土地使用權出讓合同第2101012010A0028號：
 - (i) 受讓人：瀋陽卓遠置業有限公司
 - (ii) 佔地面積：23,073.20平方米
 - (iii) 土地用途：商業服務用途
 - (iv) 容積率：不高於5.30
 - (v) 土地出讓金：人民幣423,817,489.2元
 - (vi) 建築承諾：於二零一二年十二月三十一日前完成建設

- (3) 根據日期為二零一零年十二月三十一日的建設工程規劃許可證第210100201000194號，該物業總樓面面積115,267平方米(56,074平方米地上及59,193平方米地庫)的建築工程已獲批准。
- (4) 根據日期為二零一一年三月一日的建設工程施工許可證第210100201103010601號，該物業總樓面建築面積115,267平方米的建築工程已符合施工規定。
- (5) 根據營業執照第210100400001676號，瀋陽卓遠置業有限公司已告成立，註冊資本為人民幣710,090,392元，有效經營期自二零零六年十二月一日至二零三六年十二月一日。
- (6) 根據遼寧匯安康律師事務所提供的中國法律意見：
- (i) 瀋陽卓遠置業有限公司已就地盤面積23,076.20平方米的土地取得國有土地使用證，作商業服務用途，於二零五零年三月二十二日屆滿；
 - (ii) 該物業的建築工程已取得瀋陽市城鄉建設委員會批准，其已符合施工規定；
 - (iii) 該物業已抵押予交通銀行股份有限公司遼寧省分行，貸款期至二零一八年七月二十五日為止；及
 - (iv) 瀋陽卓遠置業有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產權證 | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類一貴集團於中國持有作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十一月三十日現況下的市值
19. 中國 山東省 青島市 市北區 膠州路152-158號	該物業包括建於一幅佔地面積2,159.70平方米土地上的一幢12層高加4層地庫的商業大廈。該物業於二零零四年落成。	該物業現空置。	人民幣 253,000,000元
	該物業總樓面建築面積為26,507.07平方米。		(貴集團應佔 59.56%權益： 人民幣 150,686,800元)
	該物業位於青島西部中山路商業區。鄰近開發項目主要為商業及住宅開發項目。根據貴集團提供的資料，該物業計劃作商業及辦公室用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。		
	該物業的土地使用權已授出作商業用途，於二零三六年三月三十一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的房地產權證第389869號，該物業地盤面積2,159.70平方米及總樓面建築面積26,507.07平方米的土地使用權及房屋所有權已授予貴公司擁有59.56%權益的附屬公司嘉標商廈(青島)有限公司。土地使用權已授出作商業用途，於二零三六年三月三十一日屆滿。
- (2) 根據營業執照第370200400043018號，嘉標商廈(青島)有限公司已告成立，註冊資本為人民幣225,000,000元，有效經營期自一九九五年十二月三十一日至二零三五年十二月三十一日。

(3) 根據遼寧匯安康宇律師事務所提供的中國法律意見：

(i) 嘉標商廈(青島)有限公司已就地盤面積2,159.70平方米的土地及總樓面建築面積26,507.07平方米的樓宇取得房地產權證，作商業用途，於二零三六年三月三十一日屆滿；

(ii) 土地使用權不受任何第三方債權人的權利所限；及

(iii) 嘉標商廈(青島)有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。

(4) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

房地產權證

有

營業執照

有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
20. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 中央大街86號	該物業包括建於一幅佔地面積1,960.20平方米土地上的一幢5層高加1層地庫的商業大廈。該物業於二零一四年落成。 根據日期為二零一四年十一月五日的建設工程竣工規劃核實確認書，該物業總樓面建築面積為10,089.60平方米。 該物業位處中央大街與霞曼街交界中央大街商圈中，其為哈爾濱最傳統和繁華的商圈。根據貴集團提供的資料，該物業計劃作商業用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出作商業用途，於二零三六年三月二十五日屆滿。	該物業現空置。	人民幣 277,500,000元 (貴集團應佔 59.56%權益： 人民幣 165,279,000元)

附註：

- (1) 根據哈爾濱市人民政府所頒發日期為二零一一年四月十八日的國有土地使用證第(2011)02006025號，該物業地盤面積1,960.20平方米的土地使用權已授予貴公司擁有59.56%權益的附屬公司哈爾濱利福商廈有限公司，作商業用途，於二零三六年三月二十五日屆滿。
- (2) 根據營業執照第230100400001911號，哈爾濱利福商廈有限公司已告成立，註冊資本為18,000,000美元，有效經營期自一九九五年十月十六日至二零三五年十月十五日。

(3) 根據遼寧匯安康宇律師事務所提供的中國法律意見：

- (i) 哈爾濱利福商廈有限公司已就地盤面積1,960.20平方米的土地取得國有土地使用證作商業用途，於二零三六年三月二十五日屆滿；
- (ii) 建設項目已取得哈爾濱市城鄉規劃局核驗確認，其符合規劃要求；
- (iii) 土地使用權不受任何第三方債權人的權利所限；及
- (iv) 哈爾濱利福商廈有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。

(4) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

房地產權證	無
國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類一貴集團於中國持有作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十一月三十日現況下的市值
21. 中國 遼寧省 沈陽市 沈河區 正陽街西側	該物業包括建於一幅佔地面積31,377.03平方米土地上的一幢擬建商業樓宇。 該物業具發展潛力總樓面建築面積186,065平方米。 該物業位於沈河區正陽街。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據貴集團提供的資料，該物業計劃作商業用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出作商業服務用途，於二零一五年十二月二十八日屆滿。	該物業為空置工地，尚待發展。	人民幣 596,000,000元 (貴集團應佔 59.56%權益： 人民幣 354,977,600元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一三年十二月十七日的國有土地使用證第(2013)0100號，土地地盤面積31,377.03平方米的土地使用權已授予貴公司擁有59.56%權益的附屬公司瀋陽怡富置業有限公司，作商業服務用途，於二零一五年十二月二十八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一一年十二月二十八日的土地使用權出讓合同第2101012011A0080號：
 - (i) 受讓人：瀋陽怡富置業有限公司
 - (ii) 佔地面積：31,376平方米
 - (iii) 土地用途：商業服務用途
 - (iv) 容積率：不高於6
 - (v) 土地出讓金：人民幣576,251,616元
 - (vi) 建築承諾：於二零一五年十二月二十七日前完成建設
- (3) 根據日期為二零一三年九月二十八日的建設用地規劃許可證第210100201300070號，該物業已獲准建設用地，總樓面建築面積為186,065平方米。

- (4) 根據日期為二零一四年三月十六日的營業執照第210100400005128號，瀋陽怡富置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為89,990,000美元，有效經營期自二零零七年三月十二日至二零三七年三月十一日。
- (5) 根據遼寧匯安康宇律師事務所提供的中國法律意見：
- (i) 瀋陽怡富置業有限公司已就地盤面積31,377.03平方米的土地取得房屋所有證作商業用途，於二零五一年十二月二十八日屆滿；
 - (ii) 瀋陽怡富置業有限公司已付清土地出讓金；
 - (iii) 土地使用權不受任何第三方債權人的權利所限；及
 - (iv) 瀋陽怡富置業有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建設工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下的市值
22. 中國 上海市 閘北區 大寧街道312街坊 33丘 大寧項目	該物業包括建於一幅佔地面積50,153.50平方米土地上的一幢擬建商業樓宇。該物業計劃於二零一八年前後落成。 根據 貴集團提供的資料，該物業計劃作商業及辦公室用途，總樓面建築面積為346,733平方米(包括地庫面積169,221.00平方米)。 該物業位於上海市區閘北區大寧街道。鄰近開發項目主要為商業及住宅開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業計劃作商業及辦公室用途；並無涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無出售或改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出，作商業用途為期40年，於二零五二年七月二十六日屆滿；作辦公室用途為期50年，於二零六二年七月二十六日屆滿；作其他商業及服務(娛樂)用途為期40年，於二零五二年七月二十六日屆滿；及作文化及體育設施用途為期50年，於二零六二年七月二十六日屆滿。	該物業的地基工程已展開。	人民幣 3,000,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,000,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年十月十六日的上海市房地產權證第HFDZZ (2012)013283號，土地地盤面積50,153.50平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司利怡達商業置業(上海)有限公司，作商業用途為期40年，於二零五二年七月二十六日屆滿；作辦公室用途為期50年，於二零六二年七月二十六日屆滿；作其他商業及服務(娛樂)用途為期40年，於二零五二年七月二十六日屆滿；及作文化及體育設施用途為期50年，於二零六二年七月二十六日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一二年五月三十一日的土地使用權出讓合同第HZGT (2012)001號：
- | | | |
|-------------|---|-----------------------------|
| (i) 受讓人 | : | 利怡達商業置業(上海)有限公司 |
| (ii) 佔地面積 | : | 50,153.50平方米 |
| (iii) 土地用途 | : | 商業、體育、文化、其他商業及服務(娛樂)以及辦公室用途 |
| (iv) 容積率 | : | 3.5 |
| (v) 土地出讓金 | : | 人民幣2,467,000,000元 |
| (vi) 土地使用年期 | : | 商業用途為40年 |
| | | 其他商業及服務(娛樂)用途為40年 |
| | | 辦公室用途為50年 |
| | | 文化及體育設施用途為50年 |
- (3) 根據日期為二零一三年五月二十日的建設用地規劃許可證第HZD (2013) EA31010820134467號，土地總地盤面積50,153.50平方米的建設工程已符合城鄉規劃要求。
- (4) 根據日期為二零一三年十一月四日的建設工程規劃許可證第HZJ (2013) FA31010820135507號，該物業已獲准進行地基工程。
- 根據日期為二零一四年九月十六日的建設工程規劃許可證第HZJ (2013) FA31010820145271號，包括總地庫面積169,221.00平方米的建設工程已符合建築工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一三年十二月五日的建設工程施工許可證第1302ZB0006D01310108201302070619號，該物業的地基建設工程已符合施工規定。
- 根據日期為二零一四年十一月二十五日的建設工程施工許可證第1302ZB0006D01310108201302070619號，該物業的建設工程已符合施工規定，並獲准發展總地庫面積169,221.00平方米。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，完成發展的估計總建築成本約為人民幣3,309,522,000元；建築成本約人民幣97,400,000元已於二零一四年十一月三十日撥付發展物業。於估值過程，吾等已計及上述已撥付建築成本。

- (7) 根據日期為二零一二年十二月四日的營業執照第310000400680756號，利怡達商業置業(上海)有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,500,000,000元，有效經營期自二零一二年四月二十三日至二零六二年四月二十二日。
- (8) 根據允正律師事務所提供的中國法律意見：
- (i) 利怡達商業置業(上海)有限公司已就地盤面積50,153.50平方米的土地取得上海市房地產權證，作商業用途為期40年，於二零五二年七月二十六日屆滿；作辦公室用途為期50年，於二零六二年七月二十六日屆滿；作其他商業及服務(娛樂)用途為期40年，於二零五二年七月二十六日屆滿；及作文化及體育設施用途為期50年，於二零六二年七月二十六日屆滿；及
 - (ii) 地庫建设工程169,221.00平方米已取得上海市閘北區建設和交通委員會的批准；其已符合施工規定；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行股份有限公司上海閘北支行及中國工商銀行股份有限公司上海靜安支行，貸款期至二零二四年十二月三十日為止；及
 - (iv) 利怡達商業置業(上海)有限公司合法擁有該物業，並有權佔用、使用、轉讓或抵押該物業。
- (9) 根據 貴集團提供的資料及法律意見，業權狀況以及主要批文及執照批授情況如下：

上海市房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建设工程規劃許可證	有
建设工程施工許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本綜合文件遵照收購守則為股東提供有關本集團及要約的資料。

要約人的唯一董事就本綜合文件所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件內表達的意見(本集團或董事發表的意見除外)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，致使本綜合文件所載的任何聲明有所誤導。

全體董事就本綜合文件所載資料(有關要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其任何一個或被推定為與其任何一個一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件內表達的意見(要約人發表的意見除外)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，致使本綜合文件所載的任何聲明有所誤導。

2. 本公司的企業資料

本公司為於二零零三年十二月二十九日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零零四年四月十五日起於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，本集團的主要業務為經營時尚百貨公司，以及持有位於香港及中國的零售物業。

3. 本公司的股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為20,000,000.00港元(包括4,000,000,000股股份)，而本公司的已發行股本為8,146,925港元(包括1,629,385,000股股份)。於最後實際可行日期，本公司並無任何可兌換為股份的已發行認股權證、購股權、衍生工具或證券，亦無就發行該等本公司認股權證、購股權、衍生工具或證券訂立任何協議。

所有現有已發行股份彼此在各方面均享有同等地位，包括在股息、投票及資本權益方面的所有權利。

自二零一三年十二月三十一日(本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)起至最後實際可行日期止，本公司共發行2,310,000股股份。以下所載為發行及配發該等股份之詳情：

發行日期	所發行	
	股份數目	每股行使價 (港元)
二零一四年一月七日	100,000 ^(附註1)	6.40
二零一四年一月二十一日	344,000 ^(附註1)	6.40
二零一四年二月七日	22,000 ^(附註2)	6.16
二零一四年二月七日	460,000 ^(附註1)	6.40
二零一四年二月二十一日	846,000 ^(附註1)	6.40
二零一四年三月七日	322,000 ^(附註1)	6.40
二零一四年三月二十八日	216,000 ^(附註1)	6.40

附註：

1. 該等股份乃因根據本公司購股權計劃(於二零零九年三月三日獲批准)授出的購股權獲行使而予以發行。
2. 該等股份乃因根據本公司購股權計劃(於二零零四年三月二十七日獲批准)授出的購股權獲行使而予以發行。

除上文所披露外，本公司自二零一三年十二月三十一日以來並無發行任何其他股份。

4. 市價

下表顯示股份(i)於相關期間內每個曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零一四年六月三十日	15.18
二零一四年七月三十一日	15.14
二零一四年八月二十九日	14.40
二零一四年九月二十三日(附註)	14.60
二零一四年十月三十一日	14.66
二零一四年十一月二十八日	14.80
最後交易日	15.22
二零一四年十二月三十一日	16.32
最後實際可行日期	16.44

股份於相關期間內在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零一五年一月五日的16.70港元及二零一四年八月十九日的13.86港元。

附註：

股份由二零一四年九月二十四日至二零一四年十月十七日暫停買賣。

5. 根據證券及期貨條例作出的權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份、相關股份及債權證中擁有證券及期貨條例第352條規定備存的登記冊所記錄，又或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括證券及期貨條例該等條文被視作或被視為擁有的權益及淡倉)及／或上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於已發行股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 權益的 概約百分比
劉鑾鴻先生	受控制公司權益 ^(附註1)	154,764,000	9.50%
	受控制公司權益 ^(附註2)	540,000,000	33.14%
	實益擁有人	119,928,501	7.36%
總計：		814,692,501	50.00%

附註：

- 由劉鑾鴻先生全資擁有的Dynamic Castle持有154,764,000股股份。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於Dynamic Castle所持154,764,000股股份中擁有權益。
- United Goal持有540,000,000股股份。United Goal由劉鑾鴻先生透過Asia Prime最終擁有80%權益及由合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員的家族信託最終擁有20%權益。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於United Goal所持540,000,000股股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	相聯法團 股份數目	概約股權 百分比
劉鑾鴻先生	利福地產	實益擁有人	3,262,500	0.78%
	利福地產	受控制公司權益 (附註1)	297,861,200	71.07%
	利福地產	受控制公司權益 (附註2)	3,852,175	0.92%

附註：

1. 在該等股份中，249,611,200股股份由本公司持有，42,500,000股股份由Real Reward持有，另外5,750,000股股份由United Goal持有。劉鑾鴻先生直接或透過受其控制的公司間接擁有本公司權益恰逾50%。Real Reward由United Goal及Go Create共同平均擁有。United Goal由劉鑾鴻先生透過Asia Prime最終擁有80%權益及由合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員的家族信託最終擁有20%權益。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於本公司、Real Reward及United Goal所擁有的同一批利福地產股份中擁有權益。
2. 該等股份由劉鑾鴻先生全資擁有的Dynamic Castle持有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於Dynamic Castle所擁有的同一批利福地產股份中擁有權益。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份、相關股份及債權證中擁有證券及期貨條例第352條規定備存的登記冊所記錄，又或根據標準守則另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司的股份、相關股份及證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，下列人士(不包括董事或本公司行政總裁)於股份或相關股份(按證券及期貨條例第XV部所界定者)中擁有證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊所記錄，又或另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉：

於股份的好倉

名稱	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 權益的概約 百分比
United Goal	實益擁有人	540,000,000	33.14%
Asia Prime	受控制公司權益 ^(附註1)	540,000,000	33.14%
Dynamic Castle	實益擁有人 ^(附註2)	154,764,000	9.50%
Bellshill Investment Company	實益擁有人 ^(附註3)	371,122,958 ^(附註3)	22.78%
Qatar Holding LLC	受控制公司權益 ^(附註3)	371,122,958 ^(附註3)	22.78%
Qatar Investment Authority	受控制公司權益 ^(附註3)	371,122,958 ^(附註3)	22.78%
FMR LLC	投資經理	89,549,694 ^(附註5)	5.50%

附註：

1. 由劉鑾鴻先生全資擁有的Asia Prime持有United Goal全部已發行股本超過三分之一。根據證券及期貨條例，Asia Prime被視為於United Goal實益擁有的同一批540,000,000股股份中擁有權益。執行董事劉鑾鴻先生亦為United Goal及Asia Prime的董事。
2. Dynamic Castle由劉鑾鴻先生全資擁有。劉鑾鴻先生亦為Dynamic Castle的唯一董事。
3. Bellshill Investment Company為Qatar Holding LLC的全資附屬公司，而後者則由Qatar Investment Authority全資擁有。根據證券及期貨條例，Qatar Holding LLC及Qatar Investment Authority均被視為於Bellshill Investment Company以實益擁有人身份持有的同一批股份中擁有權益。
4. LS Finance (2017) Limited及LS Finance (2022) Limited(包括其主要股東、董事及行政總裁)已根據證券及期貨條例第309(2)條獲豁免遵守證券及期貨條例的披露權益規定。

5. 本公司乃根據FMR LLC按收購守則第22條向證監會呈報並於二零一五年一月六日在聯交所網站登載的交易披露資料獲悉FMR LLC所持的股份權益。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定而備存的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

6. 於本公司及要約人及涉及要約的安排中的權益

於最後實際可行日期，

- (a) 除本公司執行董事兼首席執行官劉鑾鴻先生擁有要約人的全部已發行股本外，本公司、本集團任何成員公司或任何董事概無擁有或控制要約人任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或於當中擁有權益；
- (b) 要約人並無於本公司的相關證券(定義見收購守則第22條附註4)中擁有任何權益；
- (c) 根據證券及期貨條例，要約人的唯一董事劉鑾鴻先生被視作擁有合共814,692,501股股份(相當於最後實際可行日期的本公司已發行股本恰逾50%)，詳情於本附錄第5(a)節披露；
- (d) 除本綜合文件「董事會函件」一節中「本公司的股權架構」一段所披露與要約人或被推定為與要約人一致行動人士的劉鑾鴻先生、United Goal、Dynamic Castle、Go Create及投資者共同持有的1,185,815,460股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約72.78%)以及法國巴黎銀行(被推定與要約人一致行動人士)於股份抵押項下抵押股份的權利外，要約人、其唯一董事或與要約人一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)除外)概無擁有、持有、控制或指示任何股份、衍生工具、認股權證、可轉換或可交換證券(具認購、轉換或交換為股份的權利)的任何投票權或權利；
- (e) 除本附錄第5(a)節所披露本公司執行董事兼首席執行官劉鑾鴻先生(與要約人一致行動)的權益外，各董事概無擁有或控制任何股份、衍生工

具、認股權證或附帶權利可認購、兌換或交換為股份的可轉換或可交換證券或於當中擁有權益；

- (f) 要約人或任何與其一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)除外)概無借入或借出本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (g) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (h) 本公司各附屬公司及本公司或其附屬公司的退休基金或屬於收購守則所界定第(2)類聯繫人的本公司顧問(但不包括獲豁免自營交易商)概無擁有或控制本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (i) 概無任何人士與本公司或屬於收購守則所界定第(1)、(2)、(3)或(4)類「聯繫人」的任何人士或要約人或任何與要約人一致行動人士訂立收購守則第22條附註8所述類別的安排；
- (j) 本公司的股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具概無由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；
- (k) 概無獨立股東不可撤回地承諾接納或拒絕要約；
- (l) 除融資及股份抵押外，要約人或任何與其一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無存在任何涉及要約或以要約結果作為附帶條件或取決於要約結果的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (m) 要約人概無訂立任何與要約人可能援引或不援引或尋求援引要約某項條件的情況有關的協議或安排；及

- (n) 要約人將透過要約購入的要約股份連同United Goal擁有的540,000,000股股份及Dynamic Castle擁有的50,000,000股股份已根據股份抵押抵押予法國巴黎銀行(通過其香港分行擔任抵押代理)作為融資的抵押品。於最後實際可行日期,法國巴黎銀行及其附屬公司(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)並無持有任何股份。倘發生融資項下的任何違約事件,法國巴黎銀行(通過其香港分行)有權強制執行有關抵押品(包括行使出售及沒收所抵押要約股份的權力)及所抵押要約股份附帶的所有權利。除上文所述外,要約人或要約人的唯一董事概無訂立任何協議、安排、承諾或諒解,致使要約人根據要約所購入的任何本公司證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士。

7. 買賣證券及有關買賣的安排

- (a) 於有關期間,

- (i) 除投資者協議及該等買賣協議項下所擬進行交易外,要約人、其唯一董事及與要約人一致行動或被推定與要約人一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券受共同控制的實體(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)除外)概無對本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣;
- (ii) 除劉鑾鴻先生於二零一四年九月二十日就要約人註冊成立而以總代價1美元認購要約人的一股股份外,本公司、其任何附屬公司、董事或要約人的唯一董事概無對要約人任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣;
- (iii) 除(AA) United Goal根據第一買賣協議(劉鑾鴻先生因透過Asia Prime擁有United Goal的80%已發行股本而擁有間接權益)按每股14.75港元的價格購入第一銷售股份;(BB)劉鑾鴻先生根據第二買賣協議按每股14.75港元的價格購入第二銷售股份;及(CC)Real Reward根據第三買賣協議及第四買賣協議(劉鑾鴻先生因透過United Goal擁有Real Reward的50%已發行股本而擁有間接權益)按每股14.75港元的

價格分別向Go Create及投資者出售第三銷售股份及及第四銷售股份外，各董事概無對本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣；

(b) 於要約期內及截至最後實際可行日期為止，

- (i) 概無任何與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)曾對按全權基準管理的本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣；
- (ii) 本公司各附屬公司及本公司或其附屬公司的退休基金或屬於收購守則所界定第(2)類聯繫人的本公司顧問(但不包括獲豁免自營交易商進行的獲豁免買賣)概無對本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價買賣；

(c) 要約人確認於最後實際可行日期：

- (i) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與彼等一致行動人士並無接獲任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (ii) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與其一致行動人士(控制法國巴黎證券、受法國巴黎證券控制或與法國巴黎證券同受控制的該等實體(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)除外)概無任何涉及本公司證券的已發行衍生工具；
- (iii) 並無收購守則第22條附註8所述任何涉及要約人或本公司股份訂立對要約具有重大影響的任何安排(不論通過期權、彌償保證或其他形式)；
- (iv) 除與要約人或被推定為與要約人一致行動人士的劉鑾鴻先生、United Goal、Dynamic Castle、Go Create及投資者共同持有的1,185,815,460股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約72.78%)以及法國巴黎銀行(被推定與要約人一致行動人士)於股份抵押項下抵押股份的權利外，要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與彼等或被推定與彼等一致行動人士概無擁有控制或指示股份或本公司的可轉換證券、購股權、認股權證或衍生工具的任何投票權或權利；

- (v) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與彼等一致行動人士概無訂立任何涉及可能援引或不援引或尋求援引要約之先決條件或條件的情況的協議或安排；及
- (vi) 要約人、United Goal、劉鑾鴻先生及與彼等一致行動人士概無借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

8. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無任何有關任何董事就要約獲給予任何利益作為離職或其他形式的補償安排；
- (b) 除要約人為訂約方及執行董事劉鑾鴻先生因身為要約人唯一股東兼董事而擁有個人權益的融資及股份抵押外，董事概無與任何其他人士訂立任何以要約結果作為條件或取決於要約結果或以其他方式與要約有關連的協議或安排；及
- (c) 除要約人為訂約方及執行董事劉鑾鴻先生因身為要約人唯一股東兼董事而被視為擁有重大個人權益的融資及股份抵押外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

9. 董事的服務合約

執行董事劉鑾鴻先生及杜惠愷先生分別與本公司訂立服務合約，詳情如下：

執行董事劉鑾鴻先生及杜惠愷先生分別就其各自的董事職務與本公司訂立服務合約，年期分別自二零一三年四月一日至二零一六年三月三十一日及二零一四年三月二日至二零一七年三月一日，可自動重續及延期三年，除非任何一方於當時的任期屆滿前向對方發出六個月書面通知表示無意續約。

劉鑾鴻先生所屬服務合約的對上一段三年任期於二零一三年三月三十一日屆滿，由於雙方事先均無發出終止通知，劉鑾鴻先生的服務合約已根據合約條款自動重續三年，自二零一三年四月一日起計。杜先生所屬服務合約的對上一段三年任期於二零一四年三月一日屆滿，由於雙方事先均無發出終止通知，杜

先生的服務合約已根據合約條款自動重續三年，自二零一四年三月二日起計。

根據現有服務合約，劉鑾鴻先生有權享有固定董事袍金每年100,000港元，並可享有由董事會酌情決定的酌情花紅，而董事會就任何財政年度可向全體執行董事發放的酌情花紅總額不得超過本集團的經審核綜合純利5%（未計稅項、非經常性項目及應向全體執行董事支付的花紅前，但扣除非控股權益及非控股權益應佔稅項後）。在董事會酌情決定下，劉鑾鴻先生亦可收取一項管理花紅，以表揚彼在本公司日常管理上作出的貢獻，金額由董事會決定。

除就擔任執行董事所訂立的服務合約外，劉鑾鴻先生亦根據與本公司全資附屬公司崇光(香港)百貨有限公司訂立的一項僱傭協議受僱為總經理，固定月薪600,000港元另加酌情花紅。劉鑾鴻先生根據與崇光(香港)百貨有限公司所訂僱傭合約規定的僱用期屬連續性質，除非任何一方向另一方發出三個月書面終止通知。劉鑾鴻先生亦與利福地產訂立委任函，據此，彼擔任利福地產非執行董事的任期為三年，自二零一三年八月二十六日起計（除非任何一方向另一方發出一個月書面終止通知），且須遵守利福地產公司組織章程細則的董事退任及輪值規定。根據上述委任函，劉鑾鴻先生有權享有董事袍金每年100,000港元。

根據現有服務合約，杜先生有權享有固定薪金每年200,000港元，並可享有由董事會酌情決定的酌情花紅，而董事會就任何財政年度可向全體執行董事發放的酌情花紅總額不得超過本集團的經審核綜合純利5%（未計稅項、非經常性項目及應向全體執行董事支付的花紅前，但扣除少數股東權益及少數股東權益應佔稅項後）。

兩者的服務合約均無明確條款規定提早離任的補償金額。

除本附錄第9節所披露外，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立任何服務合約，而該等服務合約乃(i)（包括連續性及固定年期合約）於聯合公告日期前六個月內訂立或修訂；或(ii)通知期為12個

月或以上的連續性合約；或(iii)剩餘年期逾12個月的固定年期合約(不論通知期長短)。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

11. 重大合約

本集團並無於要約期開始當日之前兩年內訂立任何屬於或可能屬重大的合約(於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約除外)。

12. 同意及資格

以下為本綜合文件載有或提述其函件、意見或建議的專業顧問的名稱及資格：

名稱	資格
法國巴黎證券(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行	獨立合資格專業物業估值師

法國巴黎證券、八方金融及戴德梁行已就刊發本綜合文件發出同意書，表示同意以現有形式及涵義轉載其意見、函件及推薦建議，並引述其名稱及標誌，迄今並無撤回同意書。

13. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人的註冊辦事處設於P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人的唯一董事及唯一股東為劉鑾鴻先生。劉鑾鴻先生的通訊地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (b) 要約人一致行動集團若干主要成員包括United Goal、Dynamic Castle及Asia Prime等公司，詳情如下：

名稱	地址	董事	股東
United Goal Resources Limited	Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	(1) 劉鑾雄先生 (2) 劉鑾鴻先生 (3) 林寶雲女士	(1) 80%由Asia Prime擁有，而Asia Prime則由劉鑾鴻先生全資擁有 (2) 20%由合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員的家族信託擁有
Dynamic Castle Limited	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	劉鑾鴻先生	由劉鑾鴻先生全資擁有
Asia Prime Assets Limited	Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	劉鑾鴻先生	由劉鑾鴻先生全資擁有

- (c) 本公司的註冊辦事處設於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港的總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。董事會由兩名執行董事劉鑾鴻先生及杜惠愷先生、三名非執行董事拿督鄭裕彤博

士、鄭家純博士及劉玉慧女士，以及四名獨立非執行董事林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生組成。

- (d) 本公司的公司秘書為潘福全先生。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記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1712-1716號鋪。
- (f) 法國巴黎證券的註冊辦事處設於香港中環金融街8號國際金融中心二期59至63樓。
- (g) 八方金融的註冊辦事處設於香港干諾道中88號南豐大廈8樓801-805室。
- (h) 本綜合文件及接納表格備有中英文版本，兩者如有任何歧義，概以英文本為準。

14. 備查文件

以下文件副本自本綜合文件日期至截止日期(包括該日在內)止期間任何營業日上午九時正至下午六時正的一般辦公時間於(i)本公司在香港的總辦事處及主要營業地點(地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓)；及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.lifestylehk.com.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) 本集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度年報；
- (d) 本集團截至二零一四年六月三十日止六個月中期報告；
- (e) 日期為二零一五年一月九日的法國巴黎證券函件，全文載於本綜合文件第8至22頁；
- (f) 日期為二零一五年一月九日的董事會函件，全文載於本綜合文件第23至30頁；

- (g) 日期為二零一五年一月九日的獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第31至32頁；
- (h) 日期為二零一五年一月九日的八方金融函件，全文載於本綜合文件第33至53頁；
- (i) 戴德梁行就本集團物業權益所編製日期為二零一五年一月九日的估值報告，全文載於本綜合文件附錄三；
- (j) 本附錄「同意及資格」一節所述法國巴黎證券、八方金融及戴德梁行各自發出日期為二零一五年一月九日的同意書；
- (k) 本附錄「董事的服務合約」一節所述劉鑾鴻先生的服務合約、僱傭協議及委任函以及杜惠愷先生的服務合約；
- (l) 要約人與法國巴黎銀行(通過其香港分行)就融資所訂立日期為二零一四年十二月二十二日的融資協議；
- (m) 股份抵押；
- (n) 劉鑾鴻先生向法國巴黎銀行(通過其香港分行)作出日期為二零一四年十二月二十二日的個人擔保，作為融資的擔保；
- (o) 周大福企業有限公司、要約人、劉鑾鴻先生及法國巴黎銀行(通過其香港分行)訂立日期為二零一四年十二月二十九日的從屬契約；及
- (p) 周大福企業有限公司及Chow Tai Fook (Holding) Limited向法國巴黎財富管理銀行(通過其香港分行)、法國巴黎證券及要約人作出日期為二零一四年十二月十八日有關周大福資金的不可撤回指示的函件。