
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



恒基兆業發展有限公司 HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

非常重大收購及關連交易

建議收購零售業務公司

及

持續關連交易

本公司之財務顧問

HSBC  滙豐

獨立股東之獨立財務顧問



百德能
證券

董事局函件載於本通函第8至第47頁。百德能證券致獨立股東之意見函件，載於本通函第48至第81頁。

股東特別大會將於二零一四年十一月四日(星期二)上午十一時正假座香港中環金融街8號四季酒店海景禮堂舉行，有關通告載於本通函第N-1至第N-3頁。隨函亦奉附供獨立股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否親自出席該等大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥及簽署代表委任表格，並將有關表格盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，股份過戶登記處之地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於有關代表委任表格所述人士擬進行表決之大會或續會(視情況而定)之指定舉行時間四十八小時前或(如有人要求在超過48小時後投票)須於有關投票方式表決前不少於24小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十月十七日

目 錄

預期時間表	ii
釋義	1
公司資料	6
參與收購之各方	7
董事局函件	8
1. 緒言	8
2. 收購協議	9
3. 目標集團之資料	12
4. 有關香港千色店業務之資料	12
5. 完成前後目標集團之股權結構	21
6. 收購之原因及利益	24
7. 收購對本集團之財務影響	26
8. 完成後之擬訂股息水平	27
9. 前景	27
10. 擬委任新董事及高級管理層	29
11. 持續關連交易及框架協議	30
12. 與恒地集團之關係	44
13. 上市規則項下收購及持續關連租賃交易之涵義	45
14. 恒地集團及本集團主要業務	46
15. 股東特別大會	46
16. 暫停辦理股份過戶登記手續	47
17. 推薦建議	47
18. 其他資料	47
百德能證券函件	48
前瞻性陳述	82
行業概覽	83
風險因素	89
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團財務資料之會計師報告	II-1
附錄三 — 有關目標集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審計備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1

預 期 時 間 表

二零一四年

就有權出席股東特別大會，並於會上投票而交回 股份過戶文件之最後時間	十月三十一日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續， 以決定有權出席股東特別大會， 並於會上投票之權益	十一月三日(星期一)至 十一月四日(星期二) (包括首尾兩日)
就股東特別大會交回代表委任表格之最後時間	十一月一日(星期六) 上午十一時正
股東特別大會	十一月四日(星期二) 上午十一時正
公佈股東特別大會之結果	十一月四日(星期二)

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

釋義

「會計師報告」	目標集團於報告期之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
「收購」	買方根據收購協議收購出售股份；
「收購協議」	恒地及買方於二零一四年九月五日訂立一份有條件之收購協議；
「公佈」	本公司就有關其中包括，收購刊發之日期為二零一四年九月五日之公佈；
「年度上限」	預計將由香港千色店就截至二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度各年度之持續關連租賃交易向恒地集團支付之款項年度上限，具體描述見本通函董事局函件「11. 持續關連交易及框架協議」；
「聯繫人士」	具有上市規則賦予該詞彙之涵義；
「董事局」	董事局；
「營業日」	香港之銀行開門營業之任何日子(惟不包括星期六、星期日、公眾假期或8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於香港懸掛之日)；
「英屬處女群島」	英屬處女群島；
「Camay」	Camay Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為恒地之全資附屬公司；
「香港千色店」	Citistore (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為Camay之全資附屬公司；

釋 義

「香港千色店辦事處」	香港千色店自恒地集團之成員公司租賃之現有辦公場所，具體描述見本通函董事局函件「11. 持續關連交易及框架協議」；
「千色 Citistore 店舖」	香港千色店以「千色 Citistore」名稱經營之百貨公司，具體描述見本通函董事局函件「4. 有關香港千色店業務之資料」一節，而千色 Citistore 店舖指任何一間店舖；
「本公司」	恒基兆業發展有限公司(Henderson Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：97)；
「完成」	根據收購協議之條款完成收購；
「先決條件」	達成收購之先決條件(或獲豁免(如適用))，載述於本通函董事局函件「2. 收購協議—先決條件」一節；
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞彙之涵義；
「代價」	買方根據收購協議就有關收購應付之代價港幣934,500,000元；
「持續關連租賃交易」	香港千色店與恒地集團之成員公司根據框架協議不時訂立之有關物業租賃及特許之現有及未來持續關連交易，具體描述見本通函董事局函件「11. 持續關連交易及框架協議」；
「控權股東」	具有上市規則賦予該詞彙之涵義；
「董事」	本公司之董事；
「未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」	未計融資成本、所得稅、折舊及攤銷之盈利；

釋 義

「股東特別大會」	將於二零一四年十一月四日(星期二)上午十一時正假座香港中環金融街8號四季酒店海景禮堂舉行之本公司股東特別大會(或其任何續會)，以批准其中包括，收購、持續關連租賃交易及建議年度上限；
「經擴大集團」	完成後之本集團(包括目標集團)；
「現有恒地租賃協議」	香港千色店(作為租戶)與恒地集團之成員公司(作為業主)之間訂立之現有租約或租賃協議之統稱，具體描述見本通函董事局函件「11. 持續關連交易及框架協議」一節；
「框架協議」	本公司與恒地就物業租賃及特許訂立之日期為二零一四年十月十五日之框架協議，有關框架協議自完成之日起生效，具體描述見本通函董事局函件「11. 持續關連交易及框架協議」一節；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「香港銀行同業拆息」	就提供一個月港幣存款釐定利率的任何期間首日上午十一時正(香港時間)之適用屏幕利率，或倘港幣並無屏幕利率，則為由恒地以恒地的資金成本認證的年度百分比率；
「香港小輪」	香港小輪(集團)有限公司(Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：50)；
「香港小輪集團」	香港小輪及其附屬公司；
「港幣」	港幣，香港法定貨幣；
「恒地」	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：12)；

釋 義

「恒地集團」	恒地及其附屬公司(不包括本集團及目標集團)；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立股東」	股東(惟不包括恒地、李兆基博士及彼等各自之聯繫人士)；
「最後實際可行日期」	二零一四年十月十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「Max-mercan」	Max-mercan Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司；
「美麗華」	美麗華酒店企業有限公司(Miramar Hotel and Investment Company, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：71)；
「美麗華集團」	美麗華及其附屬公司；
「百德能證券」	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獲本公司委任以就收購、持續關連租賃交易及建議年度上限之條款向獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「買方」	Newmarket International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「Puretech」	Puretech Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為Camay之全資附屬公司；
「報告期」	截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月；

釋 義

「出售股份」	Camay 之一股股份，代表 Camay 之全部已發行股份；
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「股東」	股份之持有人；
「股份」	本公司之股份；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	於完成時 Camay 及其附屬公司，即香港千色店及 Puretech；
「%」	百分比。

公 司 資 料

本公司	恒基兆業發展有限公司
註冊辦事處	香港中環金融街8號 國際金融中心二期72-76樓
買方	Newmarket International Limited (本公司之全資附屬公司)
本公司之董事	
執行董事	李兆基博士(主席兼總經理) 李家傑先生(副主席) 林高演先生(副主席) 李家誠先生(副主席) 李達民先生
獨立非執行董事	鄺志強先生 高秉強教授 胡經昌先生 梁希文先生
公司秘書	廖祥源先生
股份登記及過戶處	卓佳標準有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心22樓
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環遮打道10號 太子大廈22樓

參與收購之各方

賣方	恒基兆業地產有限公司 香港中環金融街8號 國際金融中心二期72-76樓
買方	Newmarket International Limited (本公司之全資附屬公司)
本公司之財務顧問	香港上海滙豐銀行有限公司 香港皇后大道中1號
本公司之法律顧問	胡關李羅律師行 香港中環康樂廣場一號 怡和大廈26樓
本公司之核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環遮打道10號 太子大廈22樓
有關目標集團之申報會計師	畢馬威會計師事務所 香港中環遮打道10號 太子大廈8樓
獨立股東之獨立財務顧問	百德能證券有限公司 香港中環皇后大道中31號 陸海通大廈21樓



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

執行董事：

李兆基(主席兼總經理)
李家傑(副主席)
林高演(副主席)
李家誠(副主席)
李達民

註冊辦事處：

香港中環金融街8號
國際金融中心二期72-76樓

獨立非執行董事：

鄺志強
高秉強
胡經昌
梁希文

敬啟者：

非常重大收購及關連交易
建議收購零售業務公司
及
持續關連交易

1. 緒言

本公司在公佈中宣佈，恒地及買方(本公司之全資附屬公司)於二零一四年九月五日訂立收購協議，據此，恒地同意出讓出售股份，而買方同意購入出售股份，代價為港幣934,500,000元。須待達成先決條件後，根據收購，本集團將收購主要從事於香港營運名為「千色Citistore」百貨公司之目標集團。

由於至少一項有關收購之百分比率超過100%，按上市規則第14章，收購構成本公司之非常重大收購。再者，鑑於恒地為本公司之控權股東及控股公司，故為本公司之關連人

董事局函件

士，收購就上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。因此，收購須取得獨立股東批准。

於完成後，香港千色店將成為本公司之附屬公司，及現有恒地租賃協議將成為本公司之持續關連交易。本公司已與恒地訂立框架協議，以規管現有恒地租賃協議以及可能於完成後由本集團之成員公司與恒地集團之成員公司訂立之任何新租賃及特許協議。

由於有關年度上限之百分比率將超過5%及各年度上限超過港幣10,000,000元，故框架協議須遵守上市規則第14A章所載之申報及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(i)收購及持續關連租賃交易之進一步詳情；(ii)百德能證券就收購及持續關連租賃交易向獨立股東發出之函件；(iii)本集團之財務資料；(iv)目標集團財務資料之會計師報告；(v)經擴大集團之未經審計備考財務資料；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則規定之其他資料。

2. 收購協議

日期

二零一四年九月五日

訂約方

賣方： 恒地，本公司之控權股東及控股公司

買方： 買方，本公司之全資附屬公司

本集團收購之權益

收購包括買方從恒地購買出售股份。出售股份為Camay之全部已發行股本，及目標集團於完成時包括Camay及其附屬公司，即香港千色店及Puretech。

代價

購買出售股份之代價為港幣934,500,000元，並將於完成時由買方支付予恒地。代價將以現金支付，或由買方於完成時選擇全部或部份代價，通過發出承兌票據予恒地以支付所

董事局函件

選擇之該部份代價金額，該承兌票據屬無抵押及還款期為二零一四年十二月三十一日(或訂約雙方另行協議之其他日期)及附帶利息年利率按香港銀行同業拆息加0.84%。

完成時代價港幣934,500,000元擬於扣除恒地集團當時欠付目標集團之等值金額(將用於償付有關欠付款項)後，由買方支付恒地：(i) 約港幣300,000,000元以現金支付；及(ii) 餘額通過向恒地發出承兌票據方式支付。將以承兌票據方式償付之金額指本集團部份現有長期銀行存款，而承兌票據預期將於二零一四年十二月底當長期銀行存款可予提取時由買方清還恒地。

代價乃由恒地與買方經公平磋商釐定，並已考慮目標集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之溢利及全面收益總額，以及以此計算之7倍市盈率。董事視市盈率為有盈利百貨店業務之適當估值分析，並留意到市盈率为分析員及投資界所常用。董事認為將市賬率作為分析方法不大適用，原因是(i) 零售公司之股價一般受銷售額及盈利影響較大，而受產生銷售額及盈利之資產價值影響較小；(ii) 百貨店經營者一般擁有不同的資產結構以開展業務，並採用不同的策略擁有或租賃店舖物業，從而對基於資產對有關公司之間進行比較的意義以及依賴該比較的估值標準的有效性造成負面影響；及(iii) 由於目標集團並無擁有任何物業，乃透過租賃及特許安排經營全部業務，因此其資產基數較低。

恒地已確認將不擬行使根據收購協議於完成前宣派及派付於Camay及香港千色店之保留盈利作為股息之權利。誠如下文「4. 有關香港千色店業務之資料－財務資料」一節所進一步詳述，假設於二零一四年十一月底交易完成，估計恒地將豁免於上述目標集團之股息金額應不少於港幣78,000,000元。假若計及上述豁免之股息金額所代表之實際代價減少，則上述有關收購之7倍引伸市盈率將有機會降至大約6.4倍。

於釐定代價時，收購的訂約各方亦已考慮Camay於二零一四年六月三十日向恒地分派股息金額約港幣527,900,000元(其詳情載於本通函第III-11頁)，及有關股息分派為收購交易的一部份。

本集團預期以內部資源及/或銀行融資支付代價。

先決條件

完成須待達成以下先決條件後(或如下所述若干情況獲豁免)，方可作實：

(a) 獨立股東於股東特別大會上批准：

(i) 收購協議及收購協議項下之交易；及

(ii) 根據上市規則第14A章因完成而產生之本公司之持續關連交易及該等交易之年度上限；

(b) 恒地並無重大違反收購協議項下之聲明、保證及承諾或其他條款；及

(c) 根據收購協議，就訂立及預期實現交易而取得所有其他有關第三方必須或適用之同意、准許、批准、授權及豁免。

買方可隨時豁免全部或部份列於第(b)及(c)項之先決條件，以及買方可按其規定之條款及條件下作出該豁免。

如任何先決條件於二零一五年三月三十一日或之前(或訂約雙方以書面協議之其他較遲日期)未能達成(或獲豁免，如適用)，則收購協議將終止及失效，以及訂約方對另一方就有關收購協議並無任何責任(惟先前之違反除外)。

保證及彌償保證

收購協議中恒地已就目標集團作出聲明及保證，包括有關資產及存貨之歸屬權、財務及稅務事宜、賬目記錄、業務營運、遵守法律及若干此類性質交易慣常之聲明及保證。

恒地、買方及目標集團將會於完成時簽訂稅務契約，據此，恒地會彌償買方及目標集團若干目標集團之稅務責任，包括因於完成時或之前已發生事項而產生之稅務責任。

完成

完成為達成(或獲豁免，如適用)所有先決條件後之第三個營業日(或訂約雙方以書面協議之其他日期)。待所有先決條件達成(或獲豁免，如適用)，預計完成將於二零一四年十二月底前進行。

3. 目標集團之資料

Camay 之主要業務為投資控股。Camay 為香港千色店及其他若干附屬公司之控股公司。

香港千色店主要於香港從事零售業務，專注百貨業務營運。現時於香港營運六間以「千色 Citistore」為名之百貨公司及以「id:c」為名之專門店。該六間百貨公司分別位於荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門，而專門店則位於尖沙咀。香港千色店及 Puretech 持有與香港千色店零售業務相關之若干香港及中國註冊商標，詳情載於下文「4. 有關香港千色店業務之資料－業務－商標」一節。

Puretech 之主要業務為持有商標。

4. 有關香港千色店業務之資料

業務

概覽

香港千色店主要在香港經營綜合百貨店，主力於家庭用品、化妝品、服裝、食品及生活必需品，以及一間銷售日本品牌之服裝專門店。自一九八九年十二月於荃灣開設第一間及最大千色 Citistore 店舖以來，目標集團已經為其千色 Citistore 店舖在香港樹立強大品牌，千色 Citistore 店舖目前包括六間主要分店，均位於住宅區以及人口稠密之地點，毗鄰本地交通樞紐。

截至最後實際可行日期，千色 Citistore 店舖提供之貨品及商品，從服裝及化妝品到食品、糖果、行李箱、傢具、玩具、電器、廚具及其他家庭用品，一應俱全。「千色 Citistore」品牌力求通過以合理且具競爭力之價格提供廣泛的商品選擇為客戶提供「一站式」購物體驗，並在本地以及從日本、韓國、歐洲及中國採購產品。千色 Citistore 店舖之商品以直接銷售和寄售及特許銷售方式出售，並參照市場趨勢及消費者喜好及需求不時推出新產品及產品類別。

除千色 Citistore 店舖外，目標集團亦自二零零五年底經營一家名為「id:c」之服裝零售店，該店提供來自日本潮流品牌系列之休閒服飾、手袋、鞋履以及飾品，以吸引年輕消費者。「id:c」品牌在尖沙咀美麗華商場設有一間專門店並在所有千色 Citistore 店舖（位於元朗及屯門之千色 Citistore 店舖除外）設有專櫃。

董事局函件

作為提升「千色 Citistore」品牌計劃之一部份，二零零六年推出一個全新「千色 Citistore」企業標誌。千色 Citistore 店舖荃灣店隨後於二零一一年以「海闊天藍」為主題進行翻新，旨在提升客戶整體購物體驗。經翻新後店舖營造出一種時尚優雅之購物環境，設有大型家居用品部以及「KidS'square」(位於店內劃定區域，提供各種知名品牌之兒童及嬰兒產品)。而位於將軍澳、屯門及元朗之千色 Citistore 店舖亦分別於二零一二年、二零一三年及今年早前進行翻新。

於過去三個財政年度，目標集團之營業額錄得增長。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財政年度，營業額分別由約港幣 709,300,000 元增至約港幣 763,800,000 元，並進一步增至約港幣 807,000,000 元。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團錄得約港幣 418,700,000 元之營業額。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財政年度，目標集團之年內溢利及全面收益總額亦分別由約港幣 111,000,000 元增至約港幣 122,900,000 元，並進一步增至約港幣 133,500,000 元。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團之溢利及全面收益總額約為港幣 61,700,000 元。

店面佈局

所有千色 Citistore 店舖及「id:c」專門店均位於購物商場內，其中部份店舖佔用若干樓層，時尚而方便之佈局設計可以有效率地提供多元化商品。

千色 Citistore 店舖之貨品佈置因應季節及假期促銷而作出變化，店內清晰標示可令客戶掌握各個千色 Citistore 店舖不同分區以及各品牌寄售及特許經營貨架及櫃台。所有店舖內亦定期發佈宣傳訊息，以作促銷，並不時播放時尚音樂，營造舒適購物環境。

店址

於最後實際可行日期，香港千色店於香港經營六間以「千色 Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。

其中五間百貨店分別位於新界荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳，而另外一間百貨店及專門店分別位於大角咀及尖沙咀。為方便消費者，所有千色 Citistore 店舖均位於已發展成熟之人口密集住宅區域，公共交通便利。

商品

「千色 Citistore」供應種類繁多的商品，尤其專注家庭用品、化妝品、服飾、食品及生活必需品，並大致可分為「服飾」、「家居用品及玩具」、「化妝品」及「食品」類別。

產品類別	商品
「服飾」	包括休閒、運動及戶外男女服裝、兒童及嬰兒服裝、內衣、睡衣、孕婦裝、配飾、手袋、鞋履及箱包
「家居用品及玩具」	包括廚具、玻璃和瓷器、家電、電動個人護理用品、床上用品、禮品、玩具、傢具、浴室用品及毛巾
「化妝品」	包括化妝品、護膚品及香水
「食品」	包括麵包店、咖啡店、小吃、糖果、飲料、保健品及調味料

直接銷售

直接銷售指銷售香港千色店直接自其供應商採購之產品。香港千色店「服飾」及「家居用品及玩具」類別下逾 22% 之商品以及「id:c」專門店大部份商品均透過直接銷售方式出售。

與供應商之條款及條件為個別磋商，考慮因素包括與供應商之業務關係、市場對產品之需求、是否可取得其他供應來源及產品成本。

於最後實際可行日期，目標集團約有 400 名供應商。

特許銷售

香港千色店之特許銷售乃透過將部份店舖位置授權予特許經營商，供其設立自身特許專櫃，以銷售其自身產品。香港千色店「化妝品」類別下逾 64% 之商品乃透過特許銷售方式出售。

香港千色店與特許經營商之特許協議為個別磋商，按照包括與特許經營商之業務關係、特許經營商之受歡迎程度、市場地位、品牌形象及目標客戶群體、市場對所供應產品之需求、所涉及特許專櫃位置及千色 Citistore 店舖位置而訂定。特許經營期一般初步為期 2 年或以上，可由任何一方提早終止，惟須發出 6 個月提前通知。

董事局函件

於最後實際可行日期，目標集團約有90名特許經營商及約170個特許專櫃。

寄售

寄售指於貨架或其他指定區域或位置銷售寄售商自有產品。於香港千色店之店舖內，「食品」類別下逾72%之商品乃透過寄售方式出售。

香港千色店與寄售商之寄售協議為個別磋商，考慮因素包括與寄售商之業務關係、市場對所供應產品之需求及寄售商產品所佔空間。寄售協議之初始期限介乎14天至1年，可由任何一方在發出提前通知後提早終止。

於最後實際可行日期，目標集團約有830名寄售商。

供應商及採購

香港千色店擁有一套採購直接銷售商品以及寄售及特許銷售商品之統一採購系統。

內部市場研究會定期進行，以了解市場趨勢、客戶偏好及需求。各千色Citistore店舖之商品組合會不時予以檢討，並經參考內部市場研究數據、內部銷售數據、季節性及各千色Citistore店舖之樓面面積、人流量及位置後予以調整。商品採購團隊會接洽供應商、特許經營商及寄售商，以討論及開發潛在業務關係。

客戶、銷售及營銷

千色Citistore店舖作為「一站式」百貨公司，供應滿足現代社會一般家庭生活需求之產品及商品。千色Citistore店舖對其所有銷售僱員及店舖管理層人員提供基本培訓，以維持優質客戶服務。各千色Citistore店舖均設有退貨政策，允許顧客於7天內憑銷售收據退還/退換瑕疵貨品及產品。大部份店舖會透過與其所在商場之業主及管理處作出推廣安排，為顧客提供免費泊車服務。其他客戶服務包括免費禮品包裝、禮品券及就顧客購買之千色Citistore商品提供免費送貨服務。

千色Citistore店舖會於假期及節日(主要為四月至五月、九月至十月、十二月及農曆新年)舉行促銷活動。於該期間，千色Citistore店舖會向客戶提供特選商品及價格折扣，同時會進行購物換禮品及幸運抽獎等多項促銷活動。作為促銷手段，千色Citistore店舖亦會邀

董事局函件

請特許經營商於促銷期間就指定商品提供獨家折扣。千色 Citistore 店舖亦會在每次促銷活動期間向所在區域住宅大廈派發宣傳單張，並透過香港千色店經特許安排下設立之戶外廣告招牌，以加強「千色 Citistore」品牌推廣。

競爭

香港本地零售業競爭激烈。香港千色店提供種類繁多的商品，主要以家庭及年輕人為目標，大多數為可負擔之家用及生活必需品，價格合理且具競爭力。香港千色店業務之直接競爭對手包括位於千色 Citistore 店舖所在位置附近或毗鄰區域提供類似商品之超市、百貨公司、電子商務營運商及其他零售店舖。

物業

於最後實際可行日期，目標集團並無擁有任何物業，而香港千色店透過與恒地集團、恒地上市聯營公司集團及獨立第三方之租賃及授權安排經營所有業務。香港千色店於香港租賃合共 19 項物業，包括零售店舖、倉庫及辦公室。所有千色 Citistore 店舖之樓面面積合共為 505,233 平方呎，而 id:c 專門店之樓面面積則為 6,318 平方呎。目標集團向獨立第三方租賃之四間倉庫之總樓面面積約為 43,000 平方呎，目標集團向恒地集團租賃之辦公室總樓面面積為 24,423 平方呎。於最後實際可行日期，千色 Citistore 店舖均按長期租賃安排經營，大多數租賃為期九年。

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財政年度，目標集團就其所租賃物業之租金及差餉開支分別約為港幣 170,000,000 元、港幣 176,000,000 元及港幣 190,000,000 元。

有關目標集團與恒地集團租賃及特許安排，以及目標集團與一眾恒地上市聯營公司租賃及特許安排之進一步資料，請參閱下文「11. 持續關連交易及框架協議」一節。

營運及內部控制

大部份千色 Citistore 店舖營業時間為每日上午十時正至下午十時正。按個別店舖之位置，部份店舖營業時間略有不同。節日如聖誕節及農曆新年等節慶期間亦會延長營業時間。每間千色 Citistore 店舖由一名店舖經理負責店舖整體營運，其主要職責包括監督千色 Citistore 店舖日常營運；向前線銷售僱員、店舖副經理、樓層經理及文員提供適當培訓及指引；向特許專櫃員工提供建議；以及管理庫存及存貨。各千色 Citistore 店舖之店舖經理會向香港千色店管理層匯報，而管理層就所有六間千色 Citistore 店舖執行統一營運標準。

董事局函件

目標集團之整體營運按職能劃分進行管理，並設有獨立團隊管理營運物流、存貨管理、人力資源、會計及財務、資訊科技、銷售及市場推廣以及商品採購。就資訊科技支援而言，目標集團使用SAP企業管理系統，而該系統之年度保用及維修成本估計約為港幣1,000,000元。

產品質量控制由商品採購人員透過與供應商、寄售商及特許經營商磋商及持續溝通進行監督。根據香港千色店與寄售商及特許經營商之安排，一般而言，千色Citistore店舖寄售或特許銷售之瑕疵產品之責任(倘有)由有關寄售商或特許經營商承擔。

千色Citistore店舖營運之企業傳訊及市場推廣方面亦會集中管理，內部亦會定期檢討促銷活動及其他推廣活動之效果，以提升各千色Citistore店舖日後之表現。

物流及倉儲

千色Citistore店舖之庫存及存貨水平由商品採購人員透過資訊科技系統及各千色Citistore店舖之店舖經理所提供之資料進行監控。訂單會下發予供應商，以確保維持充足存貨水平。新供應商、特許經營商及寄售商須經商品採購部審批，方可聘用。目標集團要求其所有供應商就貨品及產品提供相關證書。

為減低安全風險，千色Citistore店舖銷售之大部份食品為保質期較長之乾貨或醃製食品。千色Citistore店舖所供應相關食品之到期日會根據存貨管理程序定期檢查，且目標集團已就於千色Citistore店舖提供食品取得所有必要證書。目標集團亦設有政策撤銷已損壞存貨或不再處於可售狀態之陳舊庫存。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財政年度，撤銷存貨金額佔目標集團營業額之比例分別不超過0.20%、0.40%及0.19%。

除大宗或大件商品運送至香港千色店租賃之倉庫外，大部份商品由供應商直接配送至相關千色Citistore店舖，並由前線銷售僱員於收貨時按照既定營運程序進行質量控制檢查。就大宗或大件商品而言，質量控制檢查於香港千色店租賃之倉庫進行。該等倉庫主要位於香港千色店在新界荃灣租賃之物業。從倉庫運送貨物至相關店舖，一般由香港千色店內部安排，惟於旺季時部份貨運服務亦會外判。寄售商或特許經營商一般會自行負責自身貨運，並不會使用目標集團之倉庫及物流資源。

董事局函件

商標

於最後實際可行日期，目標集團於香港擁有16項註冊商標及於中國擁有1項註冊商標。除「Citistore千色」及「id:c」商標外，其他商標包括「TabeRu-Ru」、「KidS'square」及「homix」，香港千色店主要將其用於區分「千色Citistore」品牌下不同分部之零售業務。

保險

香港千色店已就其資產及存貨投購保險，可覆蓋由意外事故及如火災等自然災害引致之若干損失。目標集團亦就公眾責任投購保險，其範圍覆蓋由店舖意外事故引致之第三方生命及財產損失，以及就僱員賠償投購保險。

財務資料

以下為有關目標集團根據其經審計合併賬目之若干財務資料：

	截至			
	二零一四年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 止 港幣百萬元	截至財政年度 二零一二年 十二月三十一日 止 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 止 港幣百萬元
營業額	419	807	764	709
稅前溢利	74	160	148	133
年度/期內溢利及全面溢利	62	133	123	111

根據目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月之經審計合併賬目，目標集團於二零一四年六月三十日之資產淨值約為港幣15,800,000元。

根據收購協議，恒地可安排Camay和香港千色店於完成前各自按保留盈利宣派股息。然而，恒地已確認將不擬行使該收購協議下安排宣派及派付Camay或香港千色店按目標集團於二零一四年六月三十日之任何保留盈利(達約港幣15,800,000元)或於二零一四年七月一日至交易完成(預計於二零一四年十一月底完成，惟須達成所有先決條件)作為股息之權利。

董事局函件

假設完成於二零一四年十一月底發生，估計恒地將放棄之上述目標集團股息金額應不少於港幣78,000,000元，此乃計入目標集團於二零一四年六月三十日之保留盈利及目標集團未經審計合併管理賬目所列目標集團截至二零一四年九月三十日止三個月之合併溢利，並參考目標集團未經審計合併每月管理賬目所列目標集團於二零一三年十月一日至二零一三年十一月三十日兩個月之合併溢利計算。

於完成時，目標集團之成員將會成為本公司之附屬公司，及目標集團之財務業績將會合併入本集團之財務報表內。

管理層及僱員

於二零一四年六月三十日，目標集團於香港聘用835名僱員，其中631名為全職僱員、3名為合約僱員及201名為兼職僱員。下表載列目標集團按部門劃分之僱員明細：

<u>職能</u>	<u>僱員人數</u>
管理層.....	13
辦公室.....	64
倉庫.....	20
零售業務.....	738
總計.....	835

目標集團全職僱員之薪酬通常包括基本薪資、津貼、醫療福利及酌情年終花紅，而兼職僱員之薪酬通常包括基本薪資及津貼。目標集團為香港之合資格僱員提供針對強積金計劃之界定供款計劃，而由於歷史原因，目標集團之長期僱員則享有職業退休金計劃供款之福利。

競爭優勢

目標集團之管理層認為，目標集團之成功乃歸功於以下競爭優勢：

品牌名稱家喻戶曉及店舖位置便利

千色Citistore自一九八九年成立，擁有逾20年的經營往績，主要提供價優物美的生活必需品而廣受消費者青睞，成為家喻戶曉之品牌。千色Citistore店舖均位於人口密集之成熟住宅區，並靠近交通樞紐。憑策略性位置令香港千色店之零售業務成功滲透至其目標客戶，從而強化其市場競爭地位。

利用與恒地集團之關係

香港租賃物業市場中適合用作百貨公司營運且樓面面積超過 50,000 平方呎之優質零售物業供應有限。位於成熟住宅區黃金地段之大型物業之租金水平通常較高，且於過往數年呈上漲趨勢。此外，對百貨公司營運商而言，由於樓面面積大，而且內部裝修對整體購物體驗而言至關重要，故搬遷及翻新物業之成本高昂。

如下文「11. 持續關連交易及框架協議」一節所述，香港千色店已與恒地集團訂立若干長期租賃及特許安排，其中涉及預定基本租金及按營業額訂定租金條款。該等租賃及特許安排下物業之總樓面面積為 421,691 平方呎。

該等與恒地集團之相關租賃及特許安排可讓目標集團於過往數據支持下清晰預計未來租金承擔並有助目標集團在未來規劃及業務預算方面之管理。除恒地集團之支持為零售業務供應零售或其他場所外，完成後，倘需要零售或其他物業且存在合適的物業供應，目標集團亦計劃自其他業主租賃零售及其他物業。

有效之採購策略

由於香港千色店其中一項採購策略為採購競爭對手通常沒有供應之優質產品，故採購團隊會定期走訪中國及其他國家，以物色新供應商及對消費者具吸引力之新產品。

目標集團之管理層相信，其採購策略有效並在爭取市場份額及銷售增長方面為香港千色店提供重大競爭優勢。

與品牌擁有者之牢固關係

在長期合作下，香港千色店已與其供應商、寄售商及專賣商建立長期而牢固關係，並已和主要供應商、寄售商及特許經營商建立超過 20 年之業務關係。此牢固關係有助於香港千色店獲取多種商品之穩定及持續供應，並於直接銷售、特許銷售及寄售方面更易獲取有利條款。

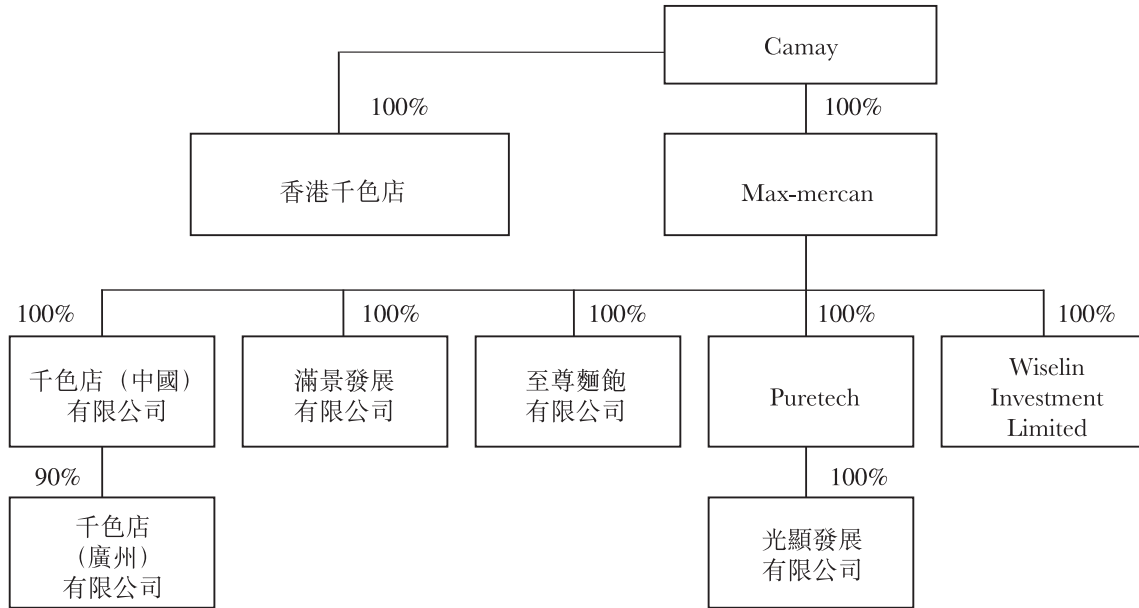
經驗豐富之管理團隊

目標集團已建立經驗豐富之管理團隊，該團隊對業務及營運方面有深入了解，熟悉本地零售行業市場。大部份高級管理層成員持續參與「千色 Citistore」業務超過 15 年。彼等就目標集團之策略制定提供寶貴見解、意見及專業知識，在業務增長及發展中發揮重要作用。

5. 完成前後目標集團之股權結構

Camay、其附屬公司及其前附屬公司之重組

於訂立收購協議前，Camay 為若干附屬公司之控股公司，包括香港千色店、Puretech 及其他並無從事香港千色店零售業務之若干附屬公司。Camay 及其當時附屬公司於二零一四年六月三十日之公司結構載列如下：



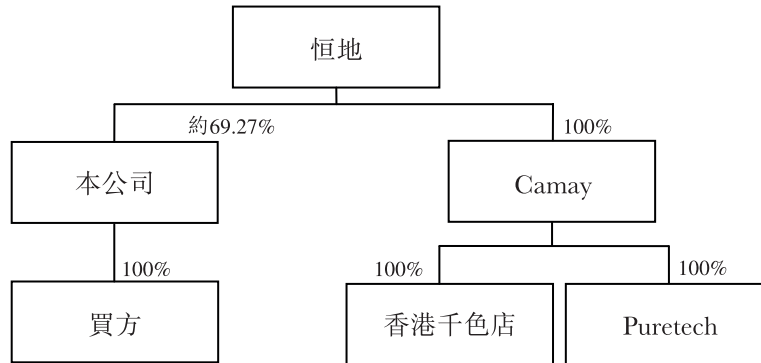
上圖所示 Camay (除香港千色店及 Puretech 以外) 之附屬公司及前附屬公司(「割離公司」)之主要業務如下：

- (i) Max-mercan – 投資控股
- (ii) 千色店(中國)有限公司 – 投資控股(為千色店(廣州)有限公司之中間控股公司)
- (iii) 千色店(廣州)有限公司、光顯發展有限公司、滿景發展有限公司及至尊麵飽有限公司概無業務

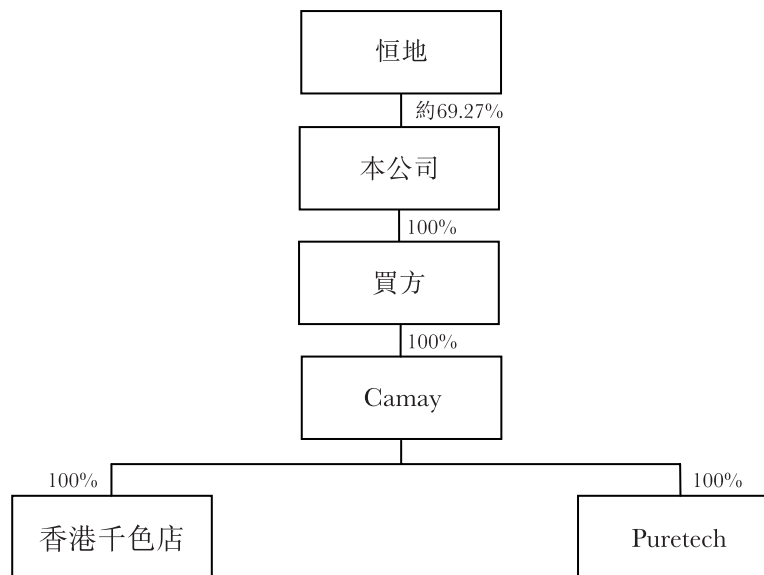
董事局函件

(iv) Wiselin Investment Limited – 上市證券之投資控股，於最後實際可行日期持有香港小輪之已發行股份約13.62%。

為簡化收購流程及降低收購之交易成本，根據收購協議，Camay及其附屬公司將於完成前進行重組，據此，所有割離公司將從Camay轉出，以於緊接完成前達至以下簡化股權結構圖所示之股權結構：



於訂立收購協議前，Wiselin Investment Limited已從Camay轉出，而光顯發展有限公司及Puretech則分別由Max-mercant及Camay直接持有。有關重組之其餘步驟將於完成時或之前進行。以下為預期目標集團緊隨完成後之簡化股權結構圖：



目標集團之會計師報告

在會計師報告中，目標集團之財務資料包括Camay、香港千色店及Puretech之業績，但不包括割離公司之業績。如上文所述，目標集團於報告期內構成Camay及其全部附屬公司之更大集團(「**整個集團**」)之一部份。會計師報告所載目標集團之財務資料乃按割離基準呈列目標集團於報告期內之業績編製，而非以整體基準呈列整個集團之財務資料(即載有割離公司之歷史財務資料)。

儘管香港財務報告準則並無提供有關編製及呈報割離財務報表的任何明確指引，會計準則並無禁止編製財務資料的有關基準。於編製會計師報告所載的目標集團財務資料時，本公司已參考英國財務報告委員會審計實務委員會(Auditing Practices Board)頒佈之投資申報標準第2000號(經修訂)，就歷史財務資料而言適用於公開申報聘約之投資申報準則，其訂明(其中包括)，倘業務構成較大集團的一部份，但並無單獨列賬，其可就該業務單獨呈報往績記錄(摘錄自整體集團的記錄)。

於編撰會計師報告所載目標集團之財務資料時，董事認為以「割離」基準呈列目標集團於報告期內之財務資料較以整體方法呈列整個集團之財務資料更為恰當，原因如下：

- 目標集團在業務性質及管理上與割離公司明確分開。
- 目標集團及割離公司分別擁有清晰可資識別之資產、負債、收益及支出。
- 鑒於目標集團之會計賬簿及記錄與割離公司之會計賬簿及記錄乃分開存置，故確定目標集團業務應佔之歷史財務資料屬切實可行。
- 割離公司不構成本公司將根據收購所購入資產之一部份，因此其歷史財務資料與擬收購業務之交易記錄並不相關。董事認為，呈列整個集團之綜合財務資料(即載有非收購目標的割離公司之業績)將會向股東及投資者提供不相關及可能具誤導性之財務資料。

- 整個集團之綜合財務資料從未由目標集團之管理層按獨立基準編製。
- 以「割離」基準呈列目標集團之財務資料將向股東及投資者提供更直接及相關之資料。

6. 收購之原因及利益

董事局相信下列為收購之原因及利益：

1. 使本集團現有業務組合更多元化

本集團之唯一業務是位於中國之基建投資。由於以下所提及進行中之仲裁案件，本集團自二零一二年三月二十日起未有確認收入。收購可令本集團業務及收益來源多元化，從而可抵禦營商環境之波動。

2. 收購一項已具有市場地位之業務

香港千色店之業務為以香港為主之零售業務，擁有六間以「千色 Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。

六間「千色 Citistore」店舖均位於已發展成熟之住宅區域。該等店舖提供多元化系列貨品及商品，包括服飾、化妝品、家庭用品、食品及生活必需品，使顧客可以以合理及具競爭力價格享受一站式購物之方便體驗。

「id:c」為香港千色店之專門店，提供來自日本之受歡迎服飾品牌系列，店舖策略性選址於尖沙咀心臟地帶之主要旅客購物區，切實迎合本地顧客及旅客之需求。

目標集團經營零售業務有超過二十年之營運記錄，並建立了強勢品牌，深受香港消費大眾所信賴。

3. 策略性零售網絡位置具有穩定增長及盈利能力之往績

憑藉超過二十年之零售業務經驗，目標集團深入了解消費者之消費習慣以及各運營地區的市場特質，策略性的店舖選址於方便消費者及維持成本效益兩方面作出平衡。鑑於目標集團所提供之大部份物品皆為價優物美之生活必需品，故需求並不會因應市場整體狀況轉變而有重大波動。目標集團之營業額因此錄得持續增長，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度分別按年增長7.7%及5.7%。

通過優化貨品組合滿足目標顧客對日常家品之需求及推出針對性市場宣傳活動，目標集團於盈利能力方面達到持續增長，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財政年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利對銷售額之比率分別為20.5%、21.0%及22.1%。

因此，收購可為本集團帶來穩定之收益增長及遞增之現金流。

4. 透過本集團上市平台的優勢，把握未來增長機遇

於完成後，目標集團將為本集團最大業務及預期從重定管理焦點獲得裨益。透過上市平台參與資本市場融資，本集團擬繼續憑藉「千色Citistore」及「id:c」知名度及與各品牌擁有人之良好關係而伸延開設新店，鞏固香港千色店在香港零售市場之地位。本集團亦將繼續於各店推介新產品及商品種類，爭取額外市場機遇及擴大消費群。

董事局認為收購協議條款公平合理，並對本公司及股東整體有利。

尤其是，就上文以買方於完成時向恒地發行承兌票據結算部份代價的提案而言，擬用以支付承兌票據結算的金額為本集團現有長期銀行存款的一部份，預期買方於二零一四年十二月底前，在長期銀行存款提取時，向恒地償還承兌票據。於長期銀行存款提取前，本集團可按年利率1.7%至3.8%賺取長期銀行存款利息收入，預期較承兌票據的建議利率(按香港銀行同業拆息加年利率0.84%計，相當於年利率1.06%)為高(假設於最後實際可行日期根據香港銀行公會按0.22%計香港銀行同業拆息)。無論如何，於預期完成日期後，長期銀行存款僅可於二零一四年十二月底前盡快提取。因此，董事認為以承兌票據支付部份代價符合本公司及股東利益，儘管承兌票據附計利息。

由於李兆基博士、李家傑先生、李家誠先生及李達民先生因其於恒地股份之視作權益或因其為李兆基博士之家屬而各被視為於收購協議及持續關連租賃交易項下之交易中擁有重大利益，故根據本公司之組織章程細則及上市規則，彼等各自須就批准收購協議及持續關連租賃交易之年度上限之董事局相關決議案放棄投票。

7. 收購對本集團之財務影響

如本通函「附錄四－經擴大集團之未經審計備考財務資料」所述，基於其中所載附註及為說明收購之影響，則收購對本集團之財務影響將會如下：

- (a) 如收購已於二零一四年六月三十日發生，本集團之未經審計綜合資產總值將由二零一四年六月三十日之約港幣1,580,000,000元增加約港幣754,000,000元或約47.7%至約港幣2,334,000,000元。有關增加主要原因是經擴大集團確認一項無形資產（即商標）約港幣51,000,000元及收購產生之商譽約港幣858,000,000元，部份被因清償代價導致現金及現金等價物減少約港幣310,000,000元所抵銷（猶如收購已於二零一四年六月三十日發生）；
- (b) 如收購已於二零一四年六月三十日發生，本集團之未經審計綜合負債總額將由二零一四年六月三十日之約港幣28,000,000元增加約港幣772,000,000元或約2,757.1%至約港幣800,000,000元。有關增加乃主要由於經擴大集團確認目標集團之應付賬款及其他應付款約港幣223,000,000元及將由本集團發出以結清部份代價之承兌票據賬面值約港幣508,000,000元所致（猶如收購已於二零一四年六月三十日發生）；
- (c) 如收購已於二零一四年六月三十日發生，本集團之未經審計綜合資產淨值將由二零一四年六月三十日之約港幣1,552,000,000元減少約港幣18,000,000元或約1.2%至約港幣1,534,000,000元；
- (d) 如收購已於二零一四年一月一日發生，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合全面收入總額之虧損約港幣23,000,000元將轉虧為盈，變為同期盈餘約港幣21,000,000元；
- (e) 如收購已於二零一四年一月一日發生，截至二零一四年六月三十日止六個月股東應佔未經審計綜合虧損約港幣9,000,000元將轉虧為盈，變為同期股東應佔未經審計綜合盈利約港幣35,000,000元；及
- (f) 如收購已於二零一四年一月一日發生，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之現金及現金等價物減少淨額約港幣707,000,000元，將增加約港幣340,000,000元或約48.1%，變為同期約港幣1,047,000,000元。有關增加乃由於(i)營運活動所得現金淨額減少約港幣11,000,000元；及(ii)投資活動所用現金淨額增加約港幣329,000,000元。

8. 完成後之擬訂股息水平

如收購成為無條件及完成，董事局擬建議由完成進行後起計之三個財政年度，每個財政年度派發股息不少於每股港幣四仙(按目前預期，若完成於二零一四年十二月底前進行，將為截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度)。

9. 前景

目前，本集團之核心資產為其擁有60%權益之杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」)。該合營公司持有杭州錢江三橋之經營權，經營期限為三十年(由一九九七年三月二十日之通車日起計)，有關項目乃於一九九七年獲杭州市對外經濟貿易委員會批准，復獲「發展和改革委員會」(前稱為「國家發展計劃委員會」)於一九九九年審批。浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會浙江省交通運輸廳及其他有關部門，暫定省內三十九個收費公路項目的收費年限，其中杭州錢江三橋之收費年限暫定為十五年(由一九九七年三月二十日至二零一二年三月十九日)，合營公司隨即要求澄清，並獲杭州市交通運輸局書面承諾維持經營年期三十年不變，並認為收費年限與經營年限相一致。為審慎起見，合營公司於二零一一年六月致函浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳(統稱「當局」)要求正式核定杭州錢江三橋收費年限與經營期限同為三十年。合營公司於二零一二年二月九日又向浙江省人民政府法制辦公室提交行政復議申請書，要求依法責令當局履行其法定職責將杭州錢江三橋之收費期限正式核定為三十年。

於二零一二年三月二十日，合營公司收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處(「杭州收費處」)發出之信函，指出由於浙江人民政府辦公廳自二零零三年暫時核定有關杭州錢江三橋之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，所以杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費予合營公司。杭州收費處乃杭州市一所相關政府機構，按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議(「收費方式協議」)之條款，杭州收費處負責杭州錢江三橋項目的車流量測定和通行費結算支付工作。杭州收費處亦於該信函中提及，杭州收費處將按收費方式協議之條款，繼續車流量測定之工作及與合營公司做好銜接。本公司已指示合營公司去函杭州收費處，指出杭州收費處所採取之行動沒有法律或合約依據，不可接

董事局函件

受，以及要求杭州收費處澄清其行動之依據。該函件亦要求杭州收費處繼續履行其於收費方式協議之責任；否則合營公司將並無他法，唯有採取法律行動保障其利益。合營公司與當局進一步商議後，於二零一二年六月六日收到一封由杭州市交通運輸局發出之信函，載述杭州市人民政府確定由杭州市交通運輸局與合營公司具體協商，爭取盡快妥善處理有關於二零一二年三月二十日起暫停支付杭州錢江三橋通行費之後續事宜，信中亦指出有關合營公司提出的相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。惟杭州市交通運輸局仍然沒有提交任何有關杭州錢江三橋通行費收費權之可接受方案或賠償建議。鑑於有關當局未有提交有關收費權任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，由二零一二年三月二十日起計之通行費收入，不予確認於本集團賬目內。

合營公司於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交有關杭州錢江三橋之通行費仲裁申請書。仲裁庭已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。於二零一四年七月，仲裁庭要求雙方各自提交和解方案，並表示可能於二零一四年九月調解而舉行會議。然而，直至最後實際可行日期，仲裁庭尚未確定調解會議的日期。本集團仍在等待仲裁庭通知有關會議的日期。

有關杭州錢江三橋通行費收費權及仲裁過程進一步資料，可參考本公司二零一四年中期報告及本公司過往年報及中期報告及相關公佈。

本集團將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關中國當局進一步磋商，務求達致一個合乎本集團及本公司股東整體利益之解決方案。

仲裁裁決最終結果存在不確定性。如收購成為無條件及完成，及仲裁裁決確認合營公司於杭州錢江三橋之通行費收費權，本公司擬繼續參與本集團有關該橋之基建業務，連同經營目標集團之百貨公司業務。另一方面，如本集團不再擁有杭州錢江三橋之經濟利益，

本公司擬於收購完成後透過目標集團經營百貨公司，並將在任何情況下考慮其他呈現之適合投資機會，包括(如有合適機會)投資於基建業務。如果且僅當合營公司就杭州錢江三橋獲確認通行費收費權及獲恢復支付通行費，則通行費收入將可重新計入本集團之賬目內。

10. 擬委任新董事及高級管理層

本公司擬於收購完成後保留目標集團現有管理團隊，而董事局仍保留監控及監督經擴大集團之企業管理及財務事宜之職責。擬定李寧先生於收購完成後將被委任為新增執行董事。除上文所述者外，於收購完成後，本集團董事局之現有組合或高級管理層概無其他擬定變動。

以下載列李寧先生及目標集團高級管理層之履歷概況，彼等於整個報告期內直至目前參與管理目標集團的業務：

李寧 (*BSc, MBA*)，57歲，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期71樓，自一九九二年起及現時出任恒地執行董事，持有 Babson College 理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色 Citistore 店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有25年之豐富經驗。李先生亦為香港小輪(恒地之上市聯營公司)之執行董事。一九九零年至二零一零年期間，李先生亦曾擔任本公司之執行董事。彼曾擔任上市公司 Glencore International plc 之獨立非執行董事直至彼於二零一三年五月二日辭任。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶及李家傑先生及李家誠先生之姐夫。

房振華 (*BBA (會計), FCCA, FCPA (澳洲)*)，54歲，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期71樓，於一九九六年加入恒地集團，主要負責管理千色 Citistore 店舖之業務，現任零售及酒店管理部助理總經理及香港千色店總經理。房先生為英國特許公認會計師公會及澳洲註冊會計師公會資深會員。彼於零售管理、會計、審計及融資方面累積逾30年經驗。

李妙儀 (*BSc*)，61歲，地址為香港新界荃灣眾安街68號荃灣城市中心一期9樓，於一九九六年加入千色 Citistore，現任香港千色店助理總經理。李女士持有加拿大阿爾伯塔大學理學學士學位。彼於百貨公司管理及營運方面累積逾33年經驗。彼主要職責為領導及管理採購、專櫃、廣告及銷售推廣、人力資源以及制定業務發展計劃。加入千色 Citistore 之前，彼曾擔任八佰伴(香港)百貨有限公司商品部經理及吉利市百貨有限公司副店務經理。

黃淡卿，61歲，地址為香港新界荃灣眾安街68號荃灣城市中心一期9樓，於二零一二年加入千色Citistore，現任香港千色店助理總經理。彼主要職責為店舖營運及倉存管理。彼於香港、澳門及中國內地之零售營運管理方面累積逾35年經驗。加入千色Citistore之前，彼為LVMH Group HK旗下FENDI店之零售運作經理。在任職LVMH Group HK 10年期間，彼亦兼任管理FENDI店在澳門及中國內地之零售業務運作。彼亦曾擔任國行集團有限公司之零售運作經理、連卡佛香港之副零售運作經理及恒隆集團松板屋百貨之助理經理。

梁國器(BSc,PgD,MBA,MRICS,MCIOB,MAIB,MHKICM)，47歲，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期71樓，於一九九七年加入恒地集團，主要負責管理千色Citistore店舖之業務，現任零售及酒店管理部項目經理。梁先生持有香港城市大學理學學士學位及英國雷丁大學工商管理碩士學位。彼為特許測量師及特許建造師，於項目管理、資產拓展及制定零售業務策略方面累積逾25年經驗。彼主要職責為整體管控店舖翻新及形象工程，以及制定新店擴展計劃。

於整個報告期內直至目前，上述高級管理層概無於割離公司中擔任任何管理職務。

11. 持續關連交易及框架協議

為就香港千色店之業務營運，香港千色店與恒地集團若干成員公司已訂立多項交易，且於完成後將繼續訂立有關交易。完成後，香港千色店將成為本公司之附屬公司。由於恒地為本公司之控權股東兼控股公司，故於完成後，香港千色店與恒地集團成員公司之若干存續交易將構成上市規則第14A章下本集團之持續關連交易。

1. 交易概況

香港千色店於其日常及一般業務過程中與恒地集團成員公司訂立物業租賃及特許安排，以向恒地集團租賃物業及獲取特許權，供香港千色店使用。目前，香港千色店與恒地集團若干成員公司就以下物業之租賃及特許安排仍然有效，並預期於完成後將繼續有效：

- (i) 位於香港新界荃灣眾安街68號荃灣城市中心一期之辦公室物業；及
- (ii) 有關目標集團於香港荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門區用於經營千色Citistore店舖之若干購物商場物業。

2. 現有恒地租賃協議之主要條款

香港千色店與恒地集團之大部份現有恒地租賃協議均設有固定租期於二零二三年九月三十日或之前屆滿，及於該等租期有關租金及應付其他配套費用調整的條款。與恒地集團就各千色 Citistore 店舖及香港千色店辦事處(並無訂立特許安排之千色 Citistore 店舖馬鞍山分店除外)所訂立之特許安排均載於相關現有恒地租賃協議。該等特許安排主要涉及使用香港千色店所租賃相關店舖物業所在的商場之入口標誌、牆面標誌、廣告燈箱、洗手間及其他公共地方。

預期馬鞍山新港城中心，即千色 Citistore 店舖馬鞍山分店所在之購物商場於不久將來將會進行翻新，而香港千色店目前租賃之大部份物業將搬遷至該商場同一樓層另一處面積相若之位置(即第三層)。相關現有恒地租賃協議中載有相關物業搬遷、租金及租賃條款之具體安排，包括受影響期間之租金折讓。

現有恒地租賃協議之主要條款乃概述如下：

物業	可出租面積 (平方呎)	租期*附註1		固定租期之首部份		固定租期之第二部份		固定租期之第三部份		按營業額訂定 租金條款
		期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	
臺灣市地段第301號臺灣街市街67-95號臺灣城市中心二期千色Citistore店舖臺灣店										
地下G9 - G12號舖	1,893	二零一四年 十月一日至 二零一七年 九月三十日	二零一七年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	每一年之基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年 十月一日至 二零二三年 九月三十日	雙方協定的公開市場 租金，惟每月基本租 金不得少於緊接固定 租期之第二部份屆滿 前應付的每月租金， 而不得多於固定租 期第二部份平均應付 的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8% (按千色Citistore 店舖臺灣店全部 店舖物業之合併 基準計算)			
地下G13 - G16號舖 及G24 - G29號舖； 1樓全層；2樓部份； 2樓餘下部份； 及3樓301 - 303號舖	133,469	二零一四年 十月一日至 二零一七年 九月三十日	二零一七年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	每一年之基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年 十月一日至 二零二三年 九月三十日	雙方協定的公開市場 租金，惟每月基本租 金不得少於緊接固定 租期之第二部份屆滿 前應付的每月租金， 而不得多於固定租 期第二部份平均應付 的每月基本租金的 115%。	全年營業額之8% (按千色Citistore 店舖臺灣店全部 店舖物業之合併 基準計算)			

辦事局函件

租期*附註1

物業	固定租期之首部份		固定租期之第二部份		固定租期之第三部份		按營業額訂定租金條款
	可出租面積 (平方呎)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	每月基本租金 (港幣)	
地下 G18A、G18B、 G19 - G23 號舖 *附註1及2	2,951	二零一五年 五月一日至 二零一七年 九月三十日	490,000	二零一七年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	每一年的基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年 十月一日至 二零二三年 九月三十日	全年營業額之8% (按千色 Citistore 店舖聖灣店全部 店舖物業之合併 基準計算)
地下 G17 號舖 *附註1及2	547	二零一五年 十月一日至 二零一七年 九月三十日	110,000	二零一七年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	每一年的基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年 十月一日至 二零二三年 九月三十日	全年營業額之8% (按千色 Citistore 店舖聖灣店全部 店舖物業之合併 基準計算)
2樓1-3號、 35-39號及 48-49號舖	4,296	二零一四年 十月一日至 二零一七年 九月三十日	305,000	二零一七年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	每一年的基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年 十月一日至 二零二三年 九月三十日	全年營業額之8% (按千色 Citistore 店舖元朗店全部 店舖物業之合併 基準計算)

新界元朗市地段第464號元朗教育路1號千色廣場千色 Citistore 店舖元朗店

租期*附註1

物業	可出租面積 (平方呎)	固定租期之首部份		固定租期之二部份		固定租期之三部份		按營業額訂定 租金條款
		期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	
3樓及4樓全層	47,927	一期： 二零一四年 十月一日至 二零一五年 六月三十日	一期： 1,128,000	二零一七年 十月一日至 二零二零年 九月三十日	每一年的基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年 十月一日至 二零二三年 九月三十日	雙方協定的公開市場 租金，惟每月基本租 金不得少於緊接固定 租期之第二部份屆滿 前應付的每月租金， 而不得多於固定租 期第二部份平均應付 的每月基本租金的 115%。	- 全年營業額之8% (按千色Citistore 店舖元朗店全部 店舖物業之合併 基準計算)
2樓31 - 34號、 40 - 42號及 45 - 47號舖 *附註1及2	2,586	二期： 二零一五年 十一月十三日 至二零一七年 九月三十日	二期： 1,297,000	二零一七年十 月一日至二零 二零年九月 三十日	每一年的基本租 金較前一年的基 本租金增加7%	二零二零年十 月一日至二零 二三年九月 三十日	雙方協定的公開市場 租金，惟每月基本租 金不得少於緊接固定 租期之第二部份屆滿 前應付的每月租金， 而不得多於固定租 期第二部份平均應付 的每月基本租金的 115%。	- 全年營業額之8% (按千色Citistore 店舖元朗店全部 店舖物業之合併 基準計算)
								- 按營業額訂定租 金若高於應付基 本租金，則以前 者為準支付租金

董 事 局 函 件

物業	可出租面積 (平方呎)	租期*附註1		固定租期之首部份		固定租期之第二部份		固定租期之第三部份		按營業額訂定 租金條款
		期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	
沙田市地段第307號馬鞍山新港城中心商場千色Citistore店舖馬鞍山*附註5 第3層3048號舖	54,748	一期： 二零一四年十月一日至二零一五年六月三十日	一期： 1,259,204	二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	全年營業額之8% (若高於應付基本租金)
第3層3043-44號及3045-47號舖	5,997	二期： 二零一五年七月一日至二零一七年九月三十日	二期： 1,448,000	二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	無
第3層3057 - 3058號舖	814	二零一四年十月一日至二零一七年九月三十日	58,068	二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日	每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部份屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部份平均應付的每月基本租金的115%。	無

租期*附註1

物業	固定租期之首部份		固定租期之第二部份		固定租期之第三部份		按營業額訂定租金條款
	可出租面積 (平方呎)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	每月基本租金 (港幣)	
第3層3059號舖	1,478	二零一四年十月一日至二零一七年九月三十日	89,436	二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日	每一年基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	無
第2層2110號舖 *附註1及4	5,166	二零一四年十月一日至二零一五年四月二十六日	110,000	不適用	不適用	不適用	無
將軍澳市地段第27號新都城二期千色Citistore店舖將軍澳店							
第2層2047-51號舖 *附註2及6	42,680	一期：	861,740	二零一七年十月一日至二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	不適用	無
		二期：		1,184,900	不適用	不適用	不適用
<p>按營業額訂定租金條款</p> <p>按營業額訂定租金者為準支付租金</p>							

辦事局函件

租期*附註1

物業	固定租期之首部份		固定租期之二部份		固定租期之三部份		按營業額訂定租金條款
	可出租面積 (平方呎)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)	期限	
第2層2054 - 56號舖	12,703	二零一四年十月一日至二零一七年九月三十日	300,000	二零一七年十月一日至二零一零年九月三十日	每一年基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	— 全年營業額之9.5% (按千色Citistore店舖將軍澳店全部店舖物業之合併計算)
第2層2063 - 65號舖	3,392	二零一四年十月一日至二零一七年九月三十日	186,560	二零一七年十月一日至二零一零年九月三十日	每一年基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	— 全年營業額訂定租金若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
屯門市地段第282號屯門時代廣場北翼千色Citistore店舖屯門店北翼3樓部份	17,683	二零一四年十月一日至二零一七年九月三十日	890,000	二零一七年十月一日至二零一零年九月三十日	每一年基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日	— 全年營業額訂定租金若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金
千色Citistore店舖屯門店之店舖物業	8%						— 全年營業額之8%

物業	可出租面積 (平方呎)	租期*附註1			按營業額訂定 租金條款
		固定租期之首部份	固定租期之第二部份	固定租期之第三部份	
		期限	每月基本租金 (港幣)	期限	每月基本租金 (港幣)
香港千色店辦事處之辦公室					
新界荃灣市地段328號	22,724	一期： 二零一四年十月一日至二零一五年七月三十一日	一期： 386,308	二零一七年十月一日至二零二零年九月三十日	483,567
眾安街68號荃灣城市中心一期8樓及9樓全層	*按樓面面積 列示	二期： 二零一五年八月一日至二零一七年九月三十日	二期： 420,394	不適用	不適用

*附註1

*附註：

- 1： 除以*附註1標示之租賃協議外，所有現有恒地租賃協議之固定年期均為九年，由二零一四年十月一日至二零二三年九月三十日。
- 2： 該等租賃協議各自均訂明為期三個月之免租期。
- 3： 該租賃協議訂明為期六個月之免租期。
- 4： 上表所列所有基本租金均不包括管理費、冷氣費、宣傳費及政府差餉(倘適用)，惟*附註4標示之租賃協議除外，及請參閱下文附註6。租賃協議項下之基本租金金額(包括就固定租期首部份後續期間有關金額之經協定調整)經計及多項因素後釐定，包括有關物業之地區、面積及位置、市場租金預計上升幅度、香港千色店承受租金之能力及、訂約方對長達九年之租期所作承諾、香港千色店作為有關購物商場主要租戶所帶來之效益及(倘適用)包括租賃協議之按營業額訂定租金條款。
- 5： 就千色Citistore店舖馬鞍山店現有物業而言，上文所列有關固定年期第二及第三部份之按月應付基本租金僅供說明之用。據估計，於二零一七年，香港千色店與有關業主根據現行租約安排，對千色Citistore店舖馬鞍山店之搬遷安排將會生效，因此，上文所述租金付款安排將不適用，而下列租賃安排將會生效：

<u>物業</u>	<u>可出租面積(平方呎)</u>	<u>期限</u>	<u>每月應付租金(港幣)</u>	<u>按營業額訂定租金</u>
新界沙田鞍祿街18號新港城中心第3層之遷置物業	可出租面積介乎55,784平方呎及68,180平方呎，或訂約方另行共同協定之面積	租賃開始日期應根據新港城中心翻新工程進度而定，但在任何情況下應不遲於二零一七年五月三十一日(或訂約方可能另行共同協定之其他日期)。	直至二零一七年九月三十日：每平方呎可出租面積為23.00元 二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日：每平方呎可出租面積為24.61元 二零一八年十月一日至二零一九年九月三十日：每平方呎可出租面積為26.33元 二零一九年十月一日至二零二零年九月三十日：每平方呎可出租面積為28.17元 二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日：雙方協定之公開市場租金，惟每月租金不得少於二零二零年九月份應付之租金，而不得多於二零一七年十月一日至二零二零年九月三十日平均應付之每月基本租金之115%。	— 全年營業額之8% — 按營業額訂定租金若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金 — 按營業額訂定租金條款於新港城中心第3層翻修期間不適用，且每月基本租金應按可出租面積計每平方呎下調港幣11元。

6： 本租賃協議之基本租金包括管理費、冷氣費及推廣費(如有)。

3. 過往交易金額

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財政年度各年，目標集團根據當時就現有恒地租賃協議項下之物業訂立之租賃及特許安排支付恒地集團之總年度租金付款、冷氣費、特許費及管理費(如適用)分別約為港幣157,000,000元、港幣161,400,000元及港幣175,000,000元。

4. 框架協議之主要條款

如上文所規定，現有恒地租賃協議之年期於完成日期前不會屆滿。本公司及恒地集團有意於完成後維持現有恒地租賃協議。此外，香港千色店或不時與恒地集團之相關成員公司就使用物業訂立進一步及其他租賃及特許交易。因此，為確保恒地集團之相關成員公司與香港千色店之所有租賃及特許交易均符合上市規則第14A章，本公司於二零一四年十月十五日與恒地訂立框架協議，該協議將自完成之日起生效及年期將由完成之日起至二零二三年九月三十日止(包括首尾兩日)。

框架協議訂明，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司之所有租賃及特許交易均須(i)參考當時之市場租金及按正常商業條款；(ii)於本集團之相關成員公司之日常及一般業務過程中訂立；及(iii)與恒地集團之相關成員公司於相關時間或前後向其他租戶或特許准用人(獨立第三方)出租或特許使用類似物業之租金或費用水平相若，且恒地集團之成員公司向本集團之相關成員公司提供之條款將不遜於向其類似物業當時之現有租戶或特許准用人(獨立第三方)提供之條款。

根據框架協議，所有現有恒地租賃協議均將被視作或視為已自完成之日起根據框架協議作出。

框架協議之主要條款概述如下：

日期：	二零一四年十月十五日
訂約方：	恒地及本公司
年期：	完成之日起至二零二三年九月三十日
主要條款：	根據框架協議，約定(其中包括)本集團之成員公司可按照雙方不時相互之約定自恒地集團之成員公司租賃及/或獲特許使用各種物業。

董事局函件

本公司及恒地各自將促使其各自的附屬公司，於框架協議年內就香港之若干物業按照與框架協議之條款一致之條款，訂立個別租賃及特許協議。該等個別租賃及特許協議均將載列具體之租賃或特許(如適用)條款，包括但不限於物業詳情、租賃或特許費(如適用)及其他應付費用以及付款條款。該等條款將主要透過公平磋商及參考相關地區同類物業當時之市場租金及/或特許費而不時釐定。

框架協議項下的每份租賃或特許協議的條款須按以下程序釐定：

- (i) 就恒地集團之成員公司與本集團之成員公司之間的新訂租務或特許安排而言，該等租務安排的建議訂約方各自須進行公平磋商。
- (ii) 就行使選擇權重續現有租賃或特許安排而言，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司須按現有租約或特許之條款及條件就行使續期權進行磋商。
- (iii) 就新訂或重續租務或特許安排進行磋商期間，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司須考慮框架協議載列的定價政策(「定價政策」)。根據定價政策，租金、特許使用費、以及框架協議項下每項租賃及特許交易的其他條款應透過考慮建議安排的特定情況釐定，包括但不限於有關場所的地區、附近環境、面積大小及位置、將於該等場所進行的業務、租期或特許使用期，以及相關場所所處之樓宇或購物商場的潛在租戶的潛在貢獻(如有)。有關情況應透過參考從香港土地註冊處取得或可向物業代理查詢的市場可比較者予以考慮。
- (iv) 倘新訂或重續租務或特許安排的訂約方達成共識，則相關租賃或特許協議將予敲定及訂立。

董事局函件

5. 建議年度上限

按照上市規則第14A.53條，本公司已就本集團根據框架協議應向恒地集團支付之最高總金額(包括本集團根據現有恒地租賃協議及與恒地集團可能訂立之其他租賃及特許安排應付之金額)設定年度上限：

<u>截至十二月三十一日止財政年度</u>	<u>恒地集團與 目標集團之 所有租賃及 特許交易之 建議年度上限</u> (港幣百萬元)
二零一四年 ¹	39
二零一五年	243
二零一六年	264
二零一七年	263
二零一八年	280
二零一九年	296
二零二零年	315
二零二一年	338
二零二二年	351
二零二三年 ²	268

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，僅計算完成後之租賃及特許交易金額並將之與年度上限比較，原因是僅完成後之交易將構成本公司之關連交易。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，僅計算於二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日期間之租賃及特許交易金額並將之與年度上限比較。

上述年度上限乃參考(其中包括)(i)相關現有恒地租賃協議內基本租金及營業額租金條款，截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，目標集團根據先前之租賃及特許安排應付恒地集團之總金額分別為約港幣157,000,000元、約港幣161,400,000元及約港幣175,000,000元；(ii)各個自恒地集團租賃物業經營之千色Citistore店舖於相關財政期間之估計營業額(估計每年增幅介乎3%至8%)；(iii)現有恒地租賃協議年期內管理費及冷氣費每年6%估計增幅；及(iv)計及通脹，可能不時根據框架協議訂立之新租約或特許協議及租賃市場狀況之潛在趨勢而預留不超過20%之緩衝。

就固定租期為九年之現有恒地租賃協議而言，固定租期之第三部份應付之基本租金為雙方協議而定之公開市場租金，惟須遵守有關公開市場租金不得超過上限之規定。在計算年度上限時，有關上限亦假設為就有關現有恒地租賃協議固定租期之第三部份應付之基本租金。

考慮到難以準確估算按營業額訂定之租金，而且亦需預留靈活性予香港千色店於交易完成後可作物業租賃及特許交易之用，而預留額度亦非過高。本公司認為釐定年度上限時計及上文第(iv)項所述之預留額度屬公平合理。

6. 上市規則規定

由於有關年度上限之相關百分比率將超過5%且各年度上限均超過港幣10,000,000元，故框架協議須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

7. 訂立框架協議之原因及利益

荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門千色Citistore店舖已在恒地集團擁有之物業經營多年。將該等店舖搬遷將對目標集團業務之穩定性造成不利影響，亦會導致產生重大成本。董事認為，訂立框架協議符合本公司之最佳利益，原因為框架協議獲獨立股東批准及於完成後，可將本集團與恒地集團之現有及日後之租賃及特許協議安排納入一項共同框架協議。本集團之成員公司可不時在框架協議之範圍內與恒地集團之成員公司訂立租賃及特許協議，而毋須本公司每次需要遵守公告及/或獨立股東批准規定(如適用)。這將使本公司及其附屬公司(包括香港千色店)於完成後能夠靈活且以具成本效益之方式把握機會在必要時就其運營租賃或取得特許使用恒地集團之商業物業。此外，董事認為釐定框架協議項下所訂立的每份租賃及特許協議的條款及條件(包括定價政策)的程序及方法須確保該等條款及條件類似相關時間的市場可比較者，故此，租賃及特許協議按正常商業條款訂立，且不損害本公司及其少數股東的利益。

董事認為，框架協議之條款乃經公平磋商，屬正常商業條款且公平合理並符合本集團及其股東之最佳利益，而年度上限亦公平合理且符合本集團及其股東之整體利益。

8. 有關與香港小輪集團及美麗華集團之物業租賃及特許交易之其他持續關連交易

香港千色店自香港小輪之附屬公司(a)以月租港幣470,000.00元加上以年營業額超出港幣120,000,000元之部份按7%計算之年營業額租金租賃香港九龍大角咀港灣豪庭廣場地下G01號舖、G31號舖之部份、G35至G50號舖、G51號舖之部份、G52號舖之部份、G63-74號舖及走廊和中庭，以及第一層127至161號舖及走廊和洗手間；及(b)以每月港幣2,460.00元之總特許使用費獲特許在港灣豪庭廣場之外牆及入口使用招牌位，年期為二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日。

香港千色店亦以月租港幣290,000.00元或年營業額之10%（以按年計之較高者為準）自美麗華之附屬公司租賃香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華購物中心2樓2004號舖，年期為二零一四年十月三日至二零一七年十月二日。

由於香港小輪及美麗華均為恒地之聯繫人士，故於完成後香港千色店訂立之以上交易將成為本公司之持續關連交易。待完成後，本公司披露於完成後該等交易之詳情並將就該等交易遵守上市規則第14A章所載之年度審核及申報規定。

12. 與恒地集團之關係

於最後實際可行日期，恒地現時（透過其全資附屬公司）持有全部已發行股份約69.27%，並為本公司控股股東及控股公司。由於支付收購代價並不涉及發行任何新股份，故其不會導致於完成後恒地於本公司之現有股權百分比發生任何變動。

目標集團（即恒地之附屬公司）現時自恒地之其他附屬公司及恒地之聯營公司香港小輪及美麗華之附屬公司租賃及特許使用物業，用作百貨公司、店舖及辦公室供香港千色店經營業務。由於完成後目標集團將成為本公司之附屬公司，故於完成後該等租賃及特許安排根據上市規則第14A章將構成本公司之持續關連交易。進一步詳情載於上文「11. 持續關連交易及框架協議」一節。

此外，於二零一四年十月十五日，本公司與恒地訂立框架協議，據此本集團可於完成之日起計九年期間內不時就本集團用作百貨公司、店舖、辦公室及其業務營運中其他用途之恒地集團物業，訂立、延展、修訂、或行使續約選擇權一項或多項租賃及特許。為符合

上市規則第14A章所載之關連交易規定，租賃及特許將按正常商業條款或對本集團較有利之條款進行。有關於完成後所構成之本公司持續關連交易之進一步詳情(包括年度上限金額及年度檢討、申報及披露規定)，載於上文「11. 持續關連交易及框架協議」一節。

恒地集團主要業務包括物業發展及投資。董事相信，於完成後，香港千色店之業務營運將在有機會自恒地集團及多組恒地之聯營或關聯公司租賃及特許使用物業用於香港千色店之業務營運方面，從本集團與恒地集團之關係中獲益。鑒於在公開市場無法輕易獲得開展百貨業務所需之較大樓面面積，故以上對香港千色店尤為有利。董事亦相信，由於恒地為本集團控股股東及控股公司，故於完成後，本集團將進一步受益於恒地集團管理團隊之專長。

誠如上文「11. 持續關連交易及框架協議」一節所述，香港千色店已與恒地集團訂立若干長期租賃及特許安排。該等租賃及特許下物業之總樓面面積為421,691平方呎。現時位於新界荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門(為香港千色店的千色Citistore店舖經營所用的大部份零售物業場地)的購物中心物業乃由恒地集團出租及特許。香港千色店所用的辦公物業(作為香港辦事處)亦由恒地集團出租。此外，香港千色店向恒地的一眾上市聯營公司群租賃大角咀的購物中心物業及尖沙咀的專賣店。就現時租賃或特許用於其業務的物業場地比例而言，香港千色店可能被視為主要依賴恒地集團及恒地上市聯營公司的供應。

該等與恒地集團之相關租賃及特許安排可讓目標集團於有歷史數據支持下清晰預計未來租金承擔並有助目標集團在未來規劃及業務預算方面之管理。另一方面，目標集團並無任何合約或其他法律承擔自恒地集團獨家取得租賃或特許物業，及目標集團將自由考慮就其業務自其他業主取得租賃或特許零售、辦公或其他物業，不論現有租賃或特許協議是否到期或目標集團何時需要額外場地。完成後，倘需要有關物業且存在合適的物業供應，目標集團亦計劃自其他業主租賃零售及其他物業。

13. 上市規則項下收購及持續關連租賃交易之涵義

由於至少其中一項有關收購之百分比率超過100%，故按上市規則第14章，收購構成本公司之非常重大收購。再者，鑒於恒地為本公司之控股股東及控股公司，故為本公司之關連人士，而收購就上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。因此，收購須遵守上市規則第14章及第14A章所載之獨立股東批准之規定。

本公司及恒地所訂立之框架協議，按上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易，由於有關持續關連租賃交易年度上限之百分比率超過5%，故框架協議須遵守上市規則第14A章所載之獨立股東批准之規定。

14. 恒地集團及本集團主要業務

恒地為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築、基建、酒店業務、財務、百貨公司業務、項目管理、投資控股及物業管理。

本集團主要業務為投資控股及基建。

15. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十一月四日(星期二)上午十一時正假座香港中環金融街8號四季酒店海景禮堂舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至第N-3頁，會上將提呈及酌情通過批准(i)收購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議、持續關連租賃交易及年度上限之決議案。

由於恒地為收購協議之訂約方並於持續關連租賃交易中擁有重大權益，故恒地、李兆基博士及彼等各自的聯繫人士(彼等共同於2,115,274,943股股份中擁有權益，佔最後實際可行日期本公司已發行股份總數約69.41%)須就以點票方式表決批准收購協議及其項下擬進行之交易、框架協議以及持續關連租賃交易之決議案放棄投票。

本通函奉附供獨立股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。務請獨立股東參閱通告，並按照隨附供股東特別大會使用之代表委任表格上印備之指示，填妥及將有關表格盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，名列該代表委任表格之人士擬投票之指定舉行時間四十八小時前或(如有人要求以點票方式表決，而投票是在該要求提出48小時後進行)於指定投票表決時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可意願親身出席股東特別大會。

16. 暫停辦理股份過戶登記手續

為決定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，本公司將會於二零一四年十一月三日(星期一)至二零一四年十一月四日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年十月三十一日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

17. 推薦建議

董事局認為，收購、框架協議、持續關連租賃交易及建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事局建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

由於所有獨立非執行董事均為恒地之獨立非執行董事，所以彼等並不被視為具獨立性，向獨立股東就收購、框架協議、持續關連租賃交易及年度上限提供意見或就股東特別大會上提呈之決議案如何投票提供意見。因此，本公司沒有設立獨立董事委員會就前述向獨立股東提供推薦意見。

18. 其他資料

務請閣下垂注百德能證券就收購、框架協議、持續關連交易及建議年度上限致獨立股東之意見函件及本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事局
主席兼總經理
李兆基博士
謹啟

二零一四年十月十七日

以下為獨立財務顧問向獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港中環皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話 (852) 2841 7000
傳真 (852) 2522 2700
網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

非常重大收購及關連交易
建議收購零售業務公司
及
持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)收購協議及(ii)持續關連租賃交易(統稱「交易」)向獨立股東提供意見。相關詳情載於 貴公司日期為二零一四年十月十七日之通函(「通函」)之「董事局函件」內，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程進行及(i)收購協議及(ii)持續關連租賃交易之條款是否分別按一般商業條款協定以及是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

於達致吾等之意見，吾等已依賴董事及/或 貴公司管理層向吾等提供之資料及事實。吾等已與 貴公司管理層(「管理層」)討論彼等之計劃以及 貴公司及目標集團之前景。吾等已審閱(其中包括)：(i)收購協議；(ii) 貴公司日期為二零一四年九月五日之公佈；(iii) 經擴大集團之未經審核備考財務報表；(iv) 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核年報(「二零一一年年報」)；(v) 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之

經審核年報(「二零一二年年報」)；(vi) 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核年報(「二零一三年年報」)；(vii) 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期報告(「二零一四年中期報告」)；及(viii)目標集團之會計師報告。

吾等已假設通函所載之所有資料、事實、意見及聲明於所有重大方面均屬真實、完整及準確，且吾等已依賴該等資料、事實、意見及聲明，惟吾等並無就通函所載吾等意見作出任何假設。董事局已確認彼等對通函之內容負全責，且經作出一切合理查詢後，向吾等提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載之所有事實或由董事及/或管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑已向吾等提供之董事及/或管理層所表達之意見及聲明之合理性。然而，按照正常慣例，吾等並無對向吾等提供之資料進行核證程序，吾等亦無對 貴公司或目標集團之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以令吾等可達致知情見解，並為吾等有關交易之意見提供合理基礎。

於過往兩年內，李瀾先生(為及代表百德能證券有限公司)已就美麗華日期為二零一三年十二月五日有關持續關連交易－聰明居有限公司(作為業主)與Mira Moon Limited(作為租戶)所訂租賃協議而發出之公告簽署獨立財務顧問意見函件。是項委聘僅限於根據上市規則向美麗華獨立董事委員會提供獨立顧問服務，以確認此類合約有該等年期乃屬正常業務慣例。根據是項委聘，百德能證券有限公司已向美麗華收取正常專業費用。儘管過往曾獲委任，於最後實際可行日期，吾等獨立於且與 貴公司或交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無關聯，因此，吾等被視為符合資格就交易提供獨立意見。吾等就交易擔任獨立股東之獨立財務顧問，因而將向 貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無作出任何安排，使吾等因此向 貴公司或交易任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立股東提供之獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

I. 收購

1 收購之背景

謹此提述 貴公司日期為二零一四年九月五日之公佈，恒地及買方（貴公司之全資附屬公司）訂立收購協議，據此，恒地同意出讓出售股份，而買方同意購入出售股份，代價為港幣934,500,000元。須待達成先決條件後，根據收購，貴集團將收購主要從事於香港營運名為「千色 Citistore」百貨公司之目標集團。

於完成後，香港千色店將成為 貴公司之附屬公司，現有恒地租賃協議將成為 貴公司之持續關連交易。 貴公司已與恒地訂立將於完成後生效之框架協議，以規管現有恒地租賃協議以及可能 貴集團成員公司與恒地集團之成員公司訂立之新增租賃及特許協議。

1.1 貴集團之背景及財務資料

貴公司為恒地之附屬公司， 貴公司股份自一九七二年起在香港上市。如通函董事局函件所述， 貴集團主要業務為投資控股及基建。

以下為 貴集團綜合資產負債表摘要：

表 1： 貴集團之財務摘要 – 資產負債表

	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣百萬元 (經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣百萬元 (經審核)	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣百萬元 (經審核)	於 二零一四年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)
無形經營權	454	415	394	375
長期銀行存款	—	—	—	676
現金及現金等價物	1,355	1,277	1,185	472
資產淨值	1,839	1,747	1,636	1,552
股東應佔權益總額	1,633	1,536	1,433	1,360

資料來源：二零一一年年報、二零一二年年報、二零一三年年報、二零一四年中期報告

百德能證券函件

除現金及現金等價物及長期銀行存款外，貴集團之核心資產為其於浙江省杭州錢江三橋60%之權益。誠如貴公司過往於不同渠道公佈，雖然合營公司持有經營期限由一九九七年三月二十日起為期三十年及合營公司於二零零四年簽訂收費方式協議，但貴集團之合營公司自二零一二年三月二十日起被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費。

以下為 貴集團綜合損益及其他全面收益表摘要：

表2： 貴集團之財務摘要－損益及其他全面收益表

	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 港幣百萬元 (經審核)	二零一二年 港幣百萬元 (經審核)	二零一三年 港幣百萬元 (經審核)	二零一三年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一四年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額	299	63	—	—	—
貴公司股東應佔 年內/期內溢利/ (虧損)	108	25	10	7	(9)
貴公司股東應佔 年內/期內全面 收入/(虧損)總額	140	25	19	12	(12)
每股盈利/(虧損) (港仙)	3.5	0.8	0.3	0.2	(0.3)
每股股息(港仙)	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0

資料來源：二零一一年年報、二零一二年年報、二零一三年年報、二零一四年中期報告

由於有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，通行費收入亦自二零一二年三月二十日起不予確認入 貴集團賬目內。

合營公司於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交有關杭州錢江三橋之通行費仲裁申請書。仲裁庭已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市

人民政府聯繫。於二零一四年七月，仲裁庭要求雙方各自提交和解方案並表示可能於二零一四年九月就調解而舉行會議。然而，直至最後實際可行日期，仲裁庭尚未確定調解會議的日期。 貴集團仍在等待仲裁庭通知有關會議的日期。

有關杭州錢江三橋通行費收費權及仲裁過程進一步資料，可參考二零一四年中期報告及 貴公司過往年報及中期報告及相關公佈。

貴集團將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關中國當局進一步磋商，務求達致一個合乎 貴集團及其股東整體利益之解決方案。

仲裁裁決最終結果存在不確定性。如收購成為無條件及完成，及仲裁裁決確認合營公司於杭州錢江三橋之通行費收費權， 貴公司擬繼續參與 貴集團有關該橋之基建業務，連同經營目標集團之百貨公司業務。另一方面，如 貴集團不再擁有杭州錢江三橋之經濟利益， 貴公司擬於收購完成後透過目標集團經營百貨公司業務，並將在任何情況下考慮其他呈現之適合投資機會，包括(如有合適機會)投資於基建業務。如果且僅當合營公司就杭州錢江三橋獲確認通行費收費權及獲恢復支付通行費，則通行費收入將可重新計入 貴集團之賬目內。

1.2 目標集團之背景及財務資料

Camay

Camay 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為恒地之全資附屬公司。Camay 之主要業務為投資控股。Camay 為香港千色店及若干其他附屬公司之控股公司。

香港千色店

香港千色店主要於香港從事零售業務，專注百貨業務營運。現時於香港營運六間以「千色 Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。該六間百貨公司店舖分別位於荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門，而專門店則位於尖沙咀。香港千色店及 Puretech 持有與香港千色店零售業務相關之若干香港及中國註冊商標。

Puretech

Puretech之主要業務為持有商標。

表3：目標集團之財務摘要－合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 港幣百萬元 (經審核)	二零一二年 港幣百萬元 (經審核)	二零一三年 港幣百萬元 (經審核)	二零一四年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元 (經審核)
營業額	709	764	807	419
行政開支	45	49	58	30
股東應佔年內/ 期內溢利	111	123	133	62
股東應佔年內/ 期內溢利及全面收入 總額	111	123	133	62

經參考通函附錄二所載目標集團之會計師報告，於過去三個財政年度，目標集團之營業額錄得增長。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財政年度，營業額由約港幣709,000,000元增至港幣764,000,000元，並進一步增至港幣807,000,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，約港幣419,000,000元之營業額獲確認。

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財政年度，目標集團之年內溢利及全面收入總額亦分別由約港幣111,000,000元增至港幣123,000,000元，並進一步增至港幣133,000,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團之溢利及全面收入總額約為港幣62,000,000元。

百德能證券函件

表4：目標集團之財務摘要－合併資產負債表

	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣百萬元 (經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣百萬元 (經審核)	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣百萬元 (經審核)	於 二零一四年 六月三十日 港幣百萬元 (經審核)
應收直接控股公司款	363	466	576	127
現金及現金等價物	16	25	42	20
資產淨值	226	348	482	16
股東應佔權益總額	226	348	482	16

根據目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月之經審核合併賬目，目標集團於二零一四年六月三十日之資產淨值約為港幣16,000,000元。此外，目標集團於二零一四年六月三十日並無任何銀行貸款。

於完成時，目標集團之成員將會成為 貴公司之附屬公司，及目標集團之財務業績將會綜合入 貴集團之財務報表內。

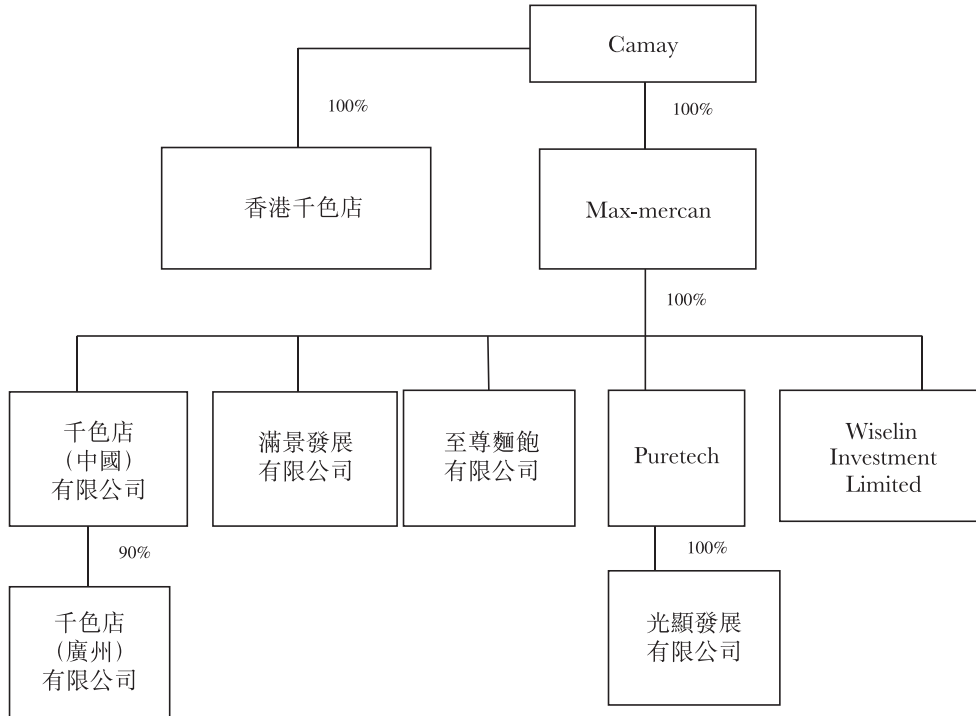
於最後實際可行日期，目標集團並無擁有任何物業，而香港千色店透過與恒地集團、一眾恒地上市聯營公司及其他外部第三方之租賃及特許安排開展所有業務。香港千色店於香港租賃合共19處物業，包括零售店舖、倉庫及辦公室。

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財政年度，目標集團就其所租賃物業之租金及差餉開支分別約為港幣170,000,000元、港幣176,000,000元及港幣190,000,000元。

有關目標集團與恒地集團租賃及特許安排、以及目標集團與一眾恒地上市聯營公司租賃安排之進一步資料，請參閱下文「持續關連租賃交易」一節及通函董事局函件「持續關連交易及框架協議」一節。

1.3 於完成前之股權架構

於訂立收購協議前，Camay 為若干附屬公司之控股公司，包括香港千色店、Puretech 及其他並無從事香港千色店之零售業務之若干附屬公司。Camay 及其當時附屬公司於二零一四年六月三十日之公司結構載列如下：

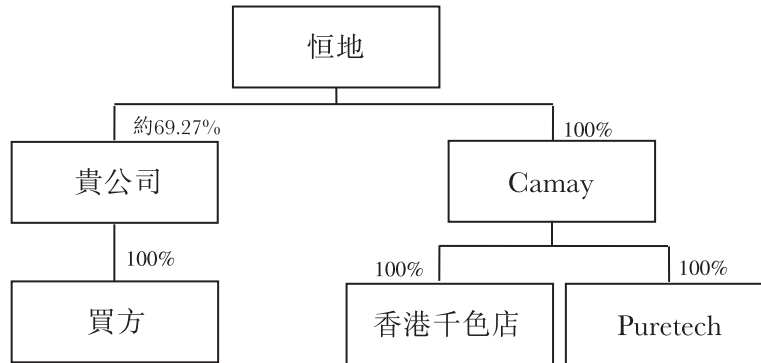


資料來源：通函董事局函件

上圖所示 Camay (除香港千色店及 Puretech 以外) 之附屬公司及前附屬公司 (「割離公司」) 之主要業務如下：

- (i) Max-mercan – 投資控股
- (ii) 千色店(中國)有限公司 – 投資控股(為千色店(廣州)有限公司之中間控股公司)
- (iii) 千色店(廣州)有限公司、光顯發展有限公司、滿景發展有限公司及至尊麵飽有限公司概無營業。
- (iv) Wiselin Investment Limited – 上市證券之投資控股，於最後實際可行日期持有香港小輪之已發行股份約 13.62%。

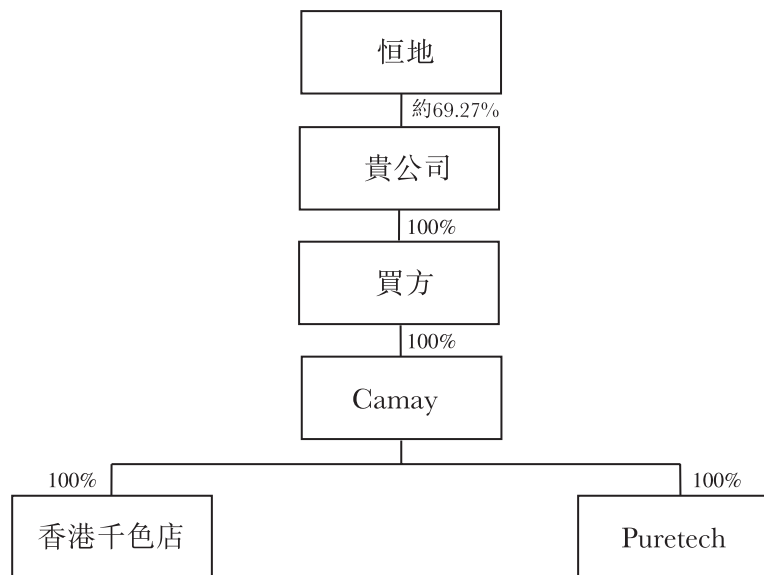
為簡化收購流程及降低收購的交易成本，根據收購協議，Camay 及其附屬公司將於完成前進行重組，據此，所有割離公司將從 Camay 轉出，以於緊接完成前達至以下簡化股權結構圖所示之股權結構：



資料來源：通函董事局函件

1.4 於完成後之股權架構

於訂立收購協議前，Wiselin Investment Limited 已自 Camay 轉出，而光顯發展有限公司及 Puretech 則分別由 Max-mercan 及 Camay 直接持有。有關重組之其餘步驟將於完成時或之前進行。以下為預期目標集團緊隨完成後之簡化股權結構圖：



資料來源：通函董事局函件

1.5 行業概覽

下文載列過往5年香港人均本地生產總值及人均本地生產總值增長率統計數字。

表5：香港本地生產總值過往統計數字

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
人均本地生產總值 (港幣)	237,960	252,887	273,550	284,721	295,701
人均本地生產總值 增長率	-3.0%	6.3%	8.2%	4.1%	3.9%

資料來源：香港政府統計處

下文載列二零零九年至二零一三年香港歷史人口。

表6：香港過往人口

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
人口(千人)	6,996	7,052	7,112	7,178	7,222
增長率	0.5%	0.8%	0.9%	0.9%	0.6%

資料來源：香港政府統計處

下文載列二零零九年至二零一四年七月香港歷史綜合消費物價指數(「消費物價指數」)。

表7：香港過往消費物價指數

	二零零九年 十二月	二零一零年 十二月	二零一一年 十二月	二零一二年 十二月	二零一三年 十二月	二零一四年 七月
消費物價指數	100	103	109	113	118	121
消費物價指數 增長率(按年)	1.3%	2.9%	5.7%	3.7%	4.3%	4.0%

資料來源：香港政府統計處

二零一三年，香港人均本地生產總值港幣295,701元，較二零零九年增長約24%。過往5年，香港人口增長率維持穩定，自二零零九年起每年穩定增長約1%。二零一三年，香港總人口約7.2百萬人，較二零零九年約7.0百萬人有所增長，過往5年增長約226,000人。

如表7所述，自二零零九年起消費物價指數增長率維持在約3.6%，反映消費者面臨的通脹較為溫和。根據政府統計處發布的零售統計數字，香港零售銷貨值於二零一四年二月開始下跌，於二零一四年七月按年下跌3.2%。下跌原因為「珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物」類銷貨值大幅下跌22.2%。然而，二零一四年七月與二零一三年七月相比，服裝類銷貨值增加5.0%，藥品及化妝品增加14.3%，鞋履、關聯產品及其他服裝配飾增加10.5%。

根據吾等的審閱，吾等認為，基於消費物價指數系列之按月變動比率受季節性因素影響。隨著內地人士消費模式繼續轉向中端市場，對購物商舖之需求繼續轉由針對大眾市場及本地客戶之零售商所主導。本地居民開支增加與二零一三年第三季度起經濟復蘇提升消費信心及增加收入密切相關。就業機會增加、家庭中位數收入漸趨穩定及物業價格反彈，為本地消費帶來積極影響。因此，吾等仍謹慎樂觀認為，樂觀的消費者情緒將繼續帶動零售市場增長。

基於上文分析，吾等認為，香港千色店將受惠於零售市場正面因素，因此收購屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2 收購之原因及利益

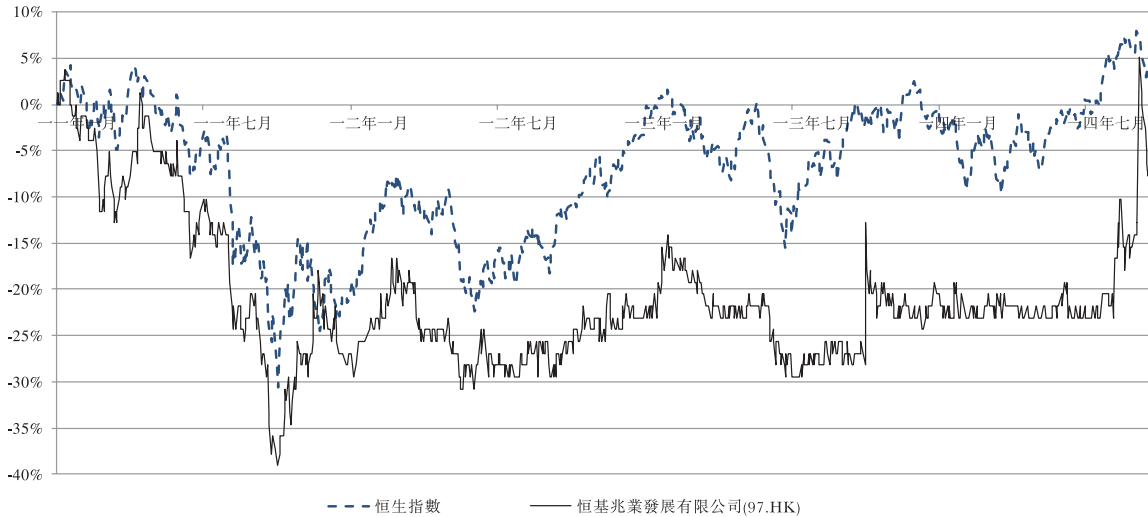
吾等注意到，董事局所解釋的收購之原因及利益如下：

2.1 使 貴集團現有組合多元化

於中國之基建投資現為 貴集團之唯一業務。由於以下所提及進行中之仲裁案件， 貴集團自二零一二年三月二十日起未有確認收入。收購可令 貴集團業務及收益來源多元化，從而可抵禦營商環境之波動。

現時 貴集團之核心經營資產包括杭州錢江三橋之60%權益。過往財務表現受到截至二零一二年十二月三十一日止財政年度起不予確認通行費收入的影響。股東應佔 貴集團綜合溢利有所下降，二零一二年較二零一一年下降76.9%，二零一三年較二零一二年下降60.0%，且截至二零一四年六月三十日止六個月虧損約港幣9,000,000元。

圖 1：恒基兆業發展有限公司股價與恒生指數百分比變動比較
(二零一一年至最後實際可行日期)



資料來源：彭博

由於 貴公司多次就杭州錢江三橋暫停支付通行費刊發一系列公佈，自二零一一年初起大部份時間， 貴公司股價表現遜於恒生指數。應當注意， 貴公司股價於 貴公司於二零一四年九月五日刊發公佈後下一個營業日之表現優於恒生指數。二零一四年九月八日股份收市價較二零一四年九月五日收市價港幣0.68元大幅上漲20.6%至港幣0.82元。

吾等從管理層及二零一一年年報、二零一二年年報、二零一三年年報及二零一四年中期報告獲悉， 貴集團一直努力物色適當投資，以開發及拓展 貴集團業務。

此外，吾等已審閱通函附錄四所載經擴大集團未經審計備考財務資料，並同意管理層意見。吾等亦已於下文「5.收購之財務影響」進行詳細分析，並認為經擴大集團之盈利將受到潛在積極影響。

鑒於 貴公司近期財務表現及上文所述仲裁訴訟最終結果並不確定，吾等認為，多元化 貴集團現有投資業務是吸引收入來源，從而增強 貴公司應對業務環境波動之韌性並維持 貴公司股份持續上市之合理選擇。

2.2 收購一項已具有市場地位之業務

香港千色店之業務是以香港為主之零售業務，擁有六間以「千色 Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。

參考董事局函件，六間「千色 Citistore」店舖均位於已發展成熟之住宅區域。該等店舖提供多元化貨品及商品，包括服裝、化妝品、傢具、食品及日常用品，一應俱全，使顧客可以以合理及具競爭力價格享受一站式購物之方便體驗。千色 Citistore 店舖之商品透過直接銷售和寄售及特許銷售方式出售，不時按照最新市場趨勢及消費者喜好與需求推出新產品及產品類別。「id:c」為香港千色店之專門店，提供來自日本之受歡迎服飾品牌系列。店舖策略性選址於尖沙咀心臟地帶之主要旅遊購物區，切實迎合本地顧客及旅客之需求。

根據香港千色店提供之資料，第一間也是最大的千色 Citistore 店舖於一九八九年十二月在荃灣開設。由一九九零年至二零零零年期間，另外在屯門、元朗、馬鞍山及將軍澳先後開設四間千色 Citistore 店舖。最近開業的千色 Citistore 店舖位於大角咀，於二零零六年開業。計及「id:c」專賣店(曾於一九九八年以千色 Citistore 店舖形式開設)於二零零五年在尖沙咀開業後，目標集團店舖組合平均已開業約 17.6 年，經營記錄期較長及穩定。

此外，吾等從管理層獲悉，香港千色店並未採取急進的開店策略，於二零一一年以「海闊天藍」為主題翻新荃灣店。轉變營造出一種更時尚優雅之購物環境，設有大型家居用品部以及「KidS'quare」(位於店內劃定區域，提供各種知名品牌之兒童及嬰兒產品)。位於將軍澳、屯門及元朗之千色 Citistore 店舖亦分別於二零一二年、二零一三年及今年早前分別進行翻新，旨在提升客戶整體購物體驗。

目標集團經營零售業務有逾二十年之營運記錄，並建立了強勢品牌，深受香港消費大眾所信賴。

2.3 策略性零售網絡位置具有穩定增長及盈利能力之往績

憑藉逾二十年之零售業務經驗及深入了解消費者之消費習慣以及所服務之各區特質，目標集團所在之策略性地點於方便消費者及成本效益兩方面作出平衡。

根據政府統計處之統計數字，吾等同意，千色Citistore店舖乃位於已發展成熟之住宅區域，毗鄰當地交通樞紐，荃灣、屯門、元朗、沙田、西貢及油尖旺於二零一三年的平均家庭數目約為156,000戶。此等千色Citistore店舖所在地區為香港按區議會劃分的十大最多家庭地區。此外，「id:c」專門店策略性位於尖沙咀旅遊購物黃金區。董事局認為，相關策略性店舖位置令香港千色店之零售業務能滲透至目標消費者，從而鞏固其市場競爭地位。

根據香港千色店提供之資料，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財政年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，大部份店舖錄得同店銷售額正增長，惟部份店舖於相關期間翻新而出現同店銷售額短暫下降。吾等從香港千色店管理層獲悉，所提供的產品許多為實惠家庭必需品，其需求不會因整體市況變化而大幅波動。因此，目標集團得以實現營業額持續增長，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度按年分別增長7.7%及5.6%，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財政年度的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利利潤率分別為20.5%、21.0%及22.1%。

由於目標集團盈利持續提高，吾等同意，收購乃為 貴集團帶來穩定增加的盈利及現金流量而進行。

2.4 透過 貴集團上市平台的優勢，把握未來增長機遇

董事局相信，完成後，目標集團將為 貴集團最大的業務。透過上市平台於資本市場集資， 貴集團擬繼續利用「千色Citistore」及「id:c」品牌的知名度及與品牌擁有人的穩固關係，繼續開設新店舖，以鞏固香港千色店在香港零售市場之地位。

經計及上述原因，吾等認為，收購為拓展 貴集團投資以把握市況改善所帶來機遇及分散業務風險之另一步。

鑒於上述，吾等認為，儘管收購並非 貴集團的日常及一般業務，惟其符合 貴集團的業務策略及符合 貴公司及股東整體利益且對彼等有利。

3 收購協議

- 日期 : 二零一四年九月五日
- 訂約方 : (1) 賣方，恒地， 貴公司之控權股東及控股公司
(2) 買方， 貴公司之全資附屬公司；
- 貴集團收購之權益 : 收購包括買方從恒地購買出售股份。出售股份為 Camay 之全部已發行股本，及目標集團於完成時包括 Camay 及其附屬公司，即香港千色店及 Puretech。
- 代價 : 購買出售股份之代價為港幣 934,500,000 元，並將於完成時由買方支付予恒地。代價將以現金支付，或由買方於完成時選擇全部或部份代價，通過發出承兌票據予恒地以支付所選擇之該部份代價金額，該承兌票據屬無抵押及還款期為二零一四年十二月三十一日(或訂約雙方另行協議之其他日期)及附帶利息年利率按香港銀行同業拆息加 0.84%。

完成時代價港幣 934,500,000 元擬於扣除恒地集團當時欠付目標集團之等值金額(將用於償付有關欠付款項)後，由買方償還恒地；(i) 約港幣 300,000,000 元以現金支付；及(ii) 餘額通過向恒地發出承兌票據方式支付。將以承兌票據方式償付之金額指 貴集團部份現有長期銀行存款，而承兌票據預期將於二零一四年十二月底長期銀行存款可予提取時由買方清還恒地。

代價乃由恒地及買方經公平磋商釐定，並已考慮目標集團過往之業績。 貴集團預期以內部資源及/或銀行融資支付代價。

先決條件 : 完成須待達成以下先決條件後(或如下所述若干情況獲豁免)，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上批准：
 - (i) 收購協議及收購協議項下之交易；及
 - (ii) 根據上市規則第14A章於完成時而產生之 貴公司之持續關連交易及該等交易之年度上限；
- (b) 恒地並無重大違反收購協議項下之聲明、保證及承諾或其他條款；及
- (c) 根據收購協議，就訂立及預期實現交易而取得所有其他有關第三方必須或適用之同意、准許、批准、授權及豁免。

買方可隨時豁免全部或部份列於第(b)及(c)項之先決條件，以及買方可按其規定之條款及條件下作出該豁免。

如任何先決條件於二零一五年三月三十一日或之前(或訂約雙方以書面協議之其他較遲日期)未能達成(或獲豁免，如適用)，則收購協議將終止及失效，以及訂約方對另一方就有關收購協議並無任何責任(惟先前之違反除外)。

3.1 保證及彌償保證

收購協議中恒地已就目標集團作出聲明及保證，包括有關資產及存貨之歸屬權、財務及稅務事宜、賬目記錄、業務營運、遵守法律及若干此類性質交易慣常之聲明及保證。

恒地、買方及目標集團將會於完成時簽訂稅務契約，據此，恒地會彌償買方及目標集團若干目標集團之稅務責任，包括因於完成時或之前已發生事項而產生之稅務責任。

3.2 完成

完成為達成(或獲豁免，如適用)所有先決條件後的第三個營業日(或訂約雙方以書面協議之其他日期)。待所有先決條件達成(或獲豁免，如適用)，預計完成將於二零一四年十二月底前進行。

4 有關代價考慮之主要因素

誠如管理層所討論，貴公司應付之代價港幣934,500,000元(待所有先決條件達成)乃由恒地與買方經考慮截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之目標集團經審核合併溢利及全面收益總額以及7倍之市盈率後經公平磋商釐定。

4.1 可資比較公司

經參考董事局函件，董事認為，市盈率為有盈利百貨店業務之適當估值分析，並注意到此乃分析師及投資界通常參考的度量標準。董事認為，鑒於(i)零售公司的股價一般受銷售量及盈利影響較大，而銷售量及盈利之資產價值影響較小，(ii)百貨店經營者一般擁有不同資產結構以開展業務，及就擁有或租賃其店舖場所採納不同策略，從而對基於資產對有關公司之間進行比較的意義以及依賴該比較的估值標準的有效性造成負面影響，及(iii)目標集團擁有相對較低的資產基礎，因為其並不擁有任何物業及透過租賃及特許安排從事其所有業務。

為評估代價之公平合理程度，吾等試著按(i)目前在聯交所主板上市；(ii)主要從事百貨公司業務；及(iii)超過50%營業額來自香港業務之標準甄選目標集團之可資比較公司(「可資比較公司」)。根據該等標準，吾等甄選出利福國際集團有限公司、永安國際有限公司及先施有限公司作為可資比較公司。可資比較公司乃吾等盡力研究公開資料後根據上述基準識別及仔細揀選。儘管該等可資比較公司規模不同(據市值所反映)，吾等認為彼等從事類似業務，為合適之可資比較公司。就吾等選擇基準上，僅有三間合資格可資比較公司，鑒於目標集團僅在有別於中國零售市場的香港零售市場經營業務，吾等認為在聯交所主板上市之大部份收益(即超過50%的營業額)來自中國零售市場的零售公司並不適用於吾等的分析。儘管取樣規模相對較小，吾等認為可資比較公司擁有與目標集團相類似的業務且就吾等分析而言屬公平及具代表性。

誠如管理層所討論，吾等了解釐定代價所用之估值倍數包括市盈率。於吾等之評估中，已考慮市盈率及營收比（「營收比」）作為吾等之基準，此兩種比率均為零售業普遍應用之估值方法。吾等在對可資比較公司分析時並無採納市賬率（「市賬率」），因為零售行業公司的估值不受其資產淨值推動，而是受其盈利及銷售額推動。此外，吾等亦考慮到(i)目標集團並不擁有任何物業；(ii)香港千色店透過與恒地集團及一眾恒地上市聯營公司就零售鋪位及辦公室訂立的租賃及特許安排開展其所有業務，而倉庫租賃自其他外部第三方；及(iii)目標集團與恒地集團及其他外部第三方之間訂有長期承諾租賃及特許安排，確保目標集團的運營不會於收購完成後長期中斷，目標集團的核心業務活動並不受資產負債表的資產所推動，因此，根據目標集團的資產價值對目標集團估值並不合理，亦不適當。

表8 – 可資比較公司之市盈率及營收比分析

公司名稱	股份代號	於最後 實際可行 日期之市值 (港幣百萬元) (附註1)	市盈率 (倍數) (附註2)	營收比 (倍數) (附註3)
利福國際集團有限公司	1212 HK	23,789	9.72	3.99
永安國際有限公司	289 HK	6,733	5.13	3.49
先施有限公司(附註4)	244 HK	345	不適用	0.78
		最高	9.72	3.99
		最低	5.13	0.78
		平均	7.43	2.75
收購之引伸估值(附註5及6)			7.00	1.16

資料來源：彭博、相關公司之最近期全年或中期業績

附註：

- 1 可資比較公司之市值乃以其各自於最後實際可行日期之收市價為基礎，並按從其各自最近期公佈之年報摘錄之已發行股份總數計算。
- 2 除另有註明外，可資比較公司之市盈率乃以可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值為基礎，除以從其各自最近期公佈之年報摘錄之可資比較公司各自之股東應佔稅後純利計算。

- 3 除另有註明外，可資比較公司之營收比乃以可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值為基礎，除以從其各自最近期公佈之年報摘錄之可資比較公司各自之營業額計算。
- 4 由於先施有限公司於其最新二零一三年/一四年年報中於截至二零一四年二月二十八日止財政年度錄得負盈利，其市盈率並無意義，因而並無對先施有限公司之市盈率進行分析。吾等注意到先施有限公司於截至二零一三年二月二十八日止之上一個財政年度錄得純利，惟吾等認為按有別於其他的基準計算市盈率及進行比較並不妥當。
- 5 收購之引伸市盈率乃以代價港幣934,500,000元除以目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之股東應佔稅後純利(即港幣133,496,396元)計算。
- 6 收購之引伸營收比乃以代價港幣934,500,000元除以目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之營業額(即港幣806,973,683元)計算。

按表8所述，可資比較公司之市盈率範圍由約5.13倍至9.72倍不等(「市盈率範圍」)，平均約為7.43倍(「平均市盈率」)。吾等注意到有關收購之7倍引伸市盈率在平均市盈率範圍以內且非常接近平均市盈率。此外，吾等注意到，如董事局函件「4.有關香港千色店業務之資料－財務資料」一節所提及，倘計及恒地將予放棄之目標集團股息，收購之引伸市盈率可能降至約6.4倍。

可資比較公司之營收比範圍由約0.78倍至3.99倍不等(「營收比範圍」)，平均約為2.75倍(「平均營收比」)。吾等注意到收購之引伸營收比亦在平均營收比範圍以內且價格較平均營收比更為有利。

然而，吾等注意到，收購之引伸市賬率(倘根據代價港幣934,500,000元除以目標集團於二零一四年六月三十日之資產淨值港幣15,800,000元計算)約為59倍。收購之引伸市賬率解釋為(i)目標集團之資產組合不同於可資比較公司，其並不擁有任何物業；及(ii)香港千色店透過與租戶及許可方訂立的租賃及特許安排開展其所有業務。如上文所述，吾等認為市賬率並非目標集團估值之合適方法。由於零售公司之股價一般受銷量及盈利影響較大，而受產生銷售額及盈利之資產價值影響較小，故我們認為因應資產組合不同而對引伸市盈率及營收比作出折讓並不適用。

吾等亦謹此強調，恒地確認其無意於完成前行使其於收購協議項下之權利自Camay及香港千色店之保留盈利宣派及派付股息。經參考董事局函件，假設完成於二零一四年十一月底發生，估計上述恒地將放棄之目標集團股息金額應不少於港幣78,000,000元，此乃計入目標集團於二零一四年六月三十日之保留盈利及目標集團未

經審計合併管理賬目所列目標集團截至二零一四年九月三十日止三個月之合併溢利，並參考目標集團未經審計合併每月管理賬目所列目標集團於二零一三年十月一日至二零一三年十一月三十日兩個月之合併溢利計算。該等放棄股息安排預期會對完成時目標集團之資產淨值產生積極影響，而有關影響尚未計入上述收購之引伸市賬率計算。因此，吾等認為收購之市賬率可予接受。

鑒於(i)收購之引伸市盈率(7.0倍)乃訂約方經公平磋商後釐定；(ii)收購之引伸市盈率低於平均市盈率；及(iii)收購之引伸營收比低於平均營收比；及(iv)對完成時目標集團之資產淨值之潛在積極影響乃因放棄股息安排所致，因而吾等認為代價對貴公司及股東整體而言屬公平合理。

4.2 支付方式

吾等留意到，購買出售股份之代價為港幣934,500,000元，並將於完成時由買方支付予恒地。代價將以現金支付，或由買方於完成時選擇全部或部份代價，通過發出承兌票據予恒地以支付所選擇之該部份代價金額，該承兌票據屬無抵押及還款期為二零一四年十二月三十一日(或訂約雙方另行協議之其他日期)及附帶利息年利率按香港銀行同業拆息加0.84%。

吾等所瞭解到的是，完成時代價港幣934,500,000元擬於扣除恒地集團當時欠付目標集團之等值金額(將用於償付有關欠付款項)後，由買方支付予恒地；(i)約港幣300,000,000元以現金支付；及(ii)餘額通過向恒地發出承兌票據方式支付。將以承兌票據方式償付之金額指貴集團部份現有長期銀行存款，而承兌票據預期將於二零一四年十二月底長期銀行存款可予提取時由買方清還恒地。於長期銀行存款可予提取前，吾等認為發行承兌票據為短期融資的合理選擇，同時，貴公司能賺取銀行存款利息收入。吾等從管理層了解到，長期銀行存款的年利率介乎1.7%至3.8%，較承兌票據的建議年利率香港銀行同業拆息加0.84%(即1.06%)為高(假設於最後實際可行日期根據香港銀行公會按0.22%計香港銀行同業拆息)。因此，吾等認為在繼續從長期銀行存款中賺取利息收入的同時，就短期融資發行承兌票據符合貴公司及股東的利益。

有關承兌票據之附帶利率，吾等已參考 貴公司控股公司恒地採納之實際利率，儘管 貴公司及目標集團於二零一四年六月三十日並無任何銀行貸款。吾等認為上述建議利率 1.06% 不高於恒地銀行貸款及透支之實際浮動利率(根據截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之恒地年報，銀行借貸及透支之年利率為 1.68%)。

代價乃由恒地及買方經公平磋商釐定，並已考慮目標集團過往之業績。 貴集團預期以內部資源及/或銀行融資支付代價。

根據上述討論，吾等認為付款方式對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

4.3 於完成前分配保留盈利

吾等注意到，收購協議載有於完成前，恒地可安排 Camay 及香港千色店自彼等各自保留盈利宣派及派付股息的條款。然而，恒地已確認將無意行使收購協議項下要求 Camay 及香港千色店就目標集團於二零一四年六月三十日的任何保留盈利(為數約港幣 15,800,000 元)或就於二零一四年七月一日起至完成(預期將為二零一四年十一月底，惟須待所有先決條件獲達成)期間的任何溢利宣派或派付作為股息之權利。

經參考董事局函件，假設完成於二零一四年十一月底發生，估計上述待恒地放棄之目標集團股息金額應不少於港幣 78,000,000 元，此乃計入目標集團於二零一四年六月三十日之保留盈利及目標集團未經審計合併管理賬目所列目標集團截至二零一四年九月三十日止三個月之合併溢利，並參考目標集團未經審計合併每月管理賬目所列目標集團於二零一三年十月一日至二零一三年十一月三十日兩個月之合併溢利計算。

吾等認為，鑒於股息豁免安排預期將對目標集團於完成時的資產淨值產生積極影響，有關股息豁免安排(已經恒地確認)將對 貴公司有利及符合 貴公司及股東整體利益。

4.4 完成後之擬訂股息水平

如此收購成為無條件及完成，董事局擬建議由完成進行後起計之三個財政年度，每個財政年度派發股息不少於每股港幣四仙(按目前預期，若完成於二零一四年十二月底進行，將為截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年

度)。經參考「貴集團之背景及財務資料」一節，貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年財政年度已派發港幣四仙股息。吾等認為由完成進行後起計之三個財政年度期間派發不少於港幣四仙之擬定股息政策乃與貴公司現有股息政策相符，且貴公司之股息政策並無重大變動。

根據上述討論，吾等認為完成後之擬訂股息水平對貴公司及股東整體而言屬公平合理。

5 收購之財務影響

於完成後，目標集團將成為貴公司之全資附屬公司及目標集團成員公司之財務資料將會綜合入貴公司之財務報表內。獨立股東務請注意，有關收購對貴集團財務影響之討論乃基於通函附錄四經擴大集團未經審計備考財務資料所提供之說明情況，其基礎為(其中包括)假設完成已於二零一四年一月一日(就對盈利及現金流量之影響而言)及或於二零一四年六月三十日(就對淨資產之影響而言)進行。

5.1 對盈利之影響

於完成後，目標集團將為貴集團最大業務及預期從重定管理焦點獲得裨益。經參閱通函附錄四所示有關經擴大集團的未經審計備考財務資料，截至二零一四年六月三十日止六個月股東應佔虧損約港幣9,000,000元將會轉虧為盈，變為同期股東應佔溢利約港幣35,000,000元，猶如收購已於二零一四年一月一日進行。

5.2 對資產淨值之影響

貴集團之未經審核綜合資產淨值將由二零一四年六月三十日之約港幣1,552,000,000元輕微減少約1.2%至約港幣1,534,000,000元，猶如收購已於二零一四年六月三十日進行。有關收購的法律及專業費用以及其他開支總金額約港幣8,000,000元為減少的一項因素。該變動將不會對貴集團之財務狀況產生重大影響。

5.3 對現金/營運資金之影響

由於代價將於完成時由買方以現金支付予恒地或(倘買方選擇)全部或部份代價亦可由買方透過於完成時發行以恒地為受益人的承兌票據方式結算(就選擇以此方式結算的代價部份)，吾等認為貴集團的現金及營運資金將會減少。經參考通函附錄四所

示的有關經擴大集團的未經審計備考財務資料，貴集團的現金及現金等價物將由約港幣472,000,000元減少至約港幣174,000,000元，及貴集團的流動資產淨值約港幣509,000,000元將轉變為流動負債淨額約港幣488,000,000元，猶如收購已於二零一四年六月三十日進行。然而，經考慮收購的理由及裨益以及收購將為貴集團帶來的預期溢利增加，吾等認為收購在現金及營運資金方面的負面財務影響屬可接受。此外，吾等自管理層了解到，於二零一四年十二月底前，當貴集團的長期銀行存款可予提取時，承兌票據預期將由買方自所提取的長期銀行存款所得款項當中償還。因此，吾等認為，對現金及營運資金造成的影響將並不重大。

鑒於(i)對貴集團盈利之正面影響；(ii)對貴集團之資產淨值並無重大影響；及(iii)貴集團的現金及營運資金的財務影響的可接受程度(屬短暫性質)，吾等認為長遠來看收購將對貴集團產生整體正面之財務影響，並符合貴公司及股東整體之利益。

II. 持續關連租賃交易

1 訂立持續關連租賃交易之背景及原因

茲提述通函(本函件為其一部份)董事局函件所載「11. 持續關連租賃交易及框架協議」一節，內容有關(其中包括)持續關連租賃交易。香港千色店(恒地之附屬公司)現時自恒地集團之若干成員公司租賃及特許使用物業，用作百貨公司、店舖及辦公室供香港千色店經營業務。

完成後，香港千色店將成為貴公司之附屬公司，而恒地為貴公司之控權股東及持股公司，故於完成後香港千色店與恒地集團成員公司之若干持續交易根據上市規則第14A章將構成貴公司之持續關連交易。

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就持續關連租賃交易(包括建議年度上限)是否符合正常商業條款、於貴公司之日常及一般業務過程中進行、按公平合理之條款訂立及符合貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

此外，根據上市規則第14A.52條規定，作為獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就租期超過三年之框架協議之期限是否需要如此長期間及確認此類協議具有該期限是否符合正常商業慣例，作出獨立意見。

2 主要考慮因素及原因

於吾等達致有關持續關連租賃交易之意見及向獨立股東作出獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

2.1 恒地集團與目標集團之現有租賃及特許交易

於完成前，吾等明白香港千色店已於其日常及一般業務過程中與恒地集團之成員公司訂立物業租賃及特許安排，以作為租戶及/或被許可方租賃恒地集團物業及獲取特許安排（「現有恒地租賃協議」）。根據吾等與管理層之討論，目前有關以下物業之租賃及特許協議仍然有效，並預期於完成（假設完成於二零一四年十二月進行）後將繼續有效：

- (i) 位於香港新界荃灣眾安街68號荃灣城市中心I之辦公室物業；及
- (ii) 有關目標集團用於經營位於香港荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門之「千色Citistore」店舖之若干購物商場物業。

如通函董事局函件「11. 持續關連租賃交易及框架協議」一節所載，香港千色店與恒地集團之間之大部份現有恒地租賃協議均設有固定租期，於二零二三年九月三十日或之前屆滿。現有恒地租賃協議之年期不會於完成之前屆滿，惟千色Citistore店舖馬鞍山分店於不久將來將會進行翻新，而物業之大部份將搬遷至該商場同一樓層另一處面積相若之位置。

各現有恒地租賃協議載有有關截至二零二三年九月三十日止固定期限內應付之租金及其他配套費用調整之條文。

2.2 框架協議之主要條款

就通函董事局函件所載「11. 持續關連租賃交易及框架協議」一節而言，為確保恒地集團之相關成員公司與 貴集團之相關成員公司之間之所有租賃及特許交易均符合上市規則第14A章， 貴公司於二零一四年十月十五日與恒地訂立框架協議，該協議自完成之日起生效，年期為自完成之日起至二零二三年九月三十日止（包括首尾兩日）。

百德能證券函件

根據框架協議，所有現有恒地租賃協議均將被視作或視為已自完成之日起根據框架協議作出。

框架協議之主要條款概述如下：

日期： 二零一四年十月十五日

訂約方： 恒地及 貴公司

年期： 由完成之日起至二零二三年九月三十日

主要條款： 根據框架協議，約定(其中包括) 貴集團之成員公司可自恒地集團之成員公司租賃及/或獲特許使用若干物業。

貴公司及恒地各自將並將促使其個別附屬公司於框架協議年內就香港之若干物業按照與框架協議之條款一致之條款訂立個別租賃及特許協議。該等個別租賃或特許協議均將載列具體之租賃或特許(如適用)條款，包括但不限於物業詳情、租賃或特許費(如適用)及其他應付費用以及付款條款。該等條款將不時主要經參考相關地區同類物業當時之市場租金及/或特許費後公平磋商釐定。

定價條款： 框架協議訂明，恒地集團之相關成員公司與 貴集團之相關成員公司之間之所有租賃及特許交易均須(i)參考當時之市場條款按正常商業條款訂立；(ii)於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立；及(iii)與恒地集團之相關成員公司於相關時間或前後向其他租戶或特許准用人(獨立第三方)出租或特許使用類似物業之租金或費率水平相若，及將為按不遜於恒地集團的成員公司向其類似物業的當時租戶或被許可人(為獨立第三方)所提供的條款。

吾等亦自董事局函件注意到，框架協議項下的該等租賃或特許協議的條款須按以下程序釐定：

- (i) 就恒地集團之成員公司與 貴集團之成員公司之間的新訂租務或特許安排而言，該等租務安排的建議訂約方各自須進行公平磋商。
- (ii) 就行使選擇權重續現有租賃或特許安排而言，恒地集團之相關成員公司與 貴集團之相關成員公司須按現有租約或特許之條款及條件就行使續期權進行磋商。
- (iii) 就新訂或重續租務或特許安排進行磋商期間，恒地集團之相關成員公司與 貴集團之相關成員公司須考慮框架協議載列的定價政策（「定價政策」）。根據定價政策，租金、特許使用費、以及框架協議項下每項租賃及特許交易的其他條款應透過考慮建議安排的特定情況釐定，包括但不限於有關場所的地區、附近環境、大小及位置、將於該等場所進行的業務、租期或特許使用期，以及潛在租戶對相關場所所處之樓宇或購物商場的潛在貢獻（如有）。有關情況應可透過參考香港土地註冊處的資料或向物業代理同類物業查詢的市場租值予以釐定。
- (iv) 倘新訂或重續租務或特許安排的訂約方達成共識，則相關租賃或特許協議將予確定及訂立。

於評估現有恒地租賃協議條款的公平性及合理性時，吾等已獲得及審閱管理層進行的可資比較分析。吾等獲提供恒地集團的成員公司與香港千色店或與屬恒地集團及相關物業的獨立第三方租戶訂立的兩套租賃協議樣本。吾等已了解到，管理層乃參考有關物業的區域、環境、面積及位置、於有關物業進行的業務、建議租賃或特許期限以及潛在租戶對相關物業所在的樓宇或購物商場的可能貢獻（如有）為評估甄選標準。我們已評估管理層所設定的甄選標準，並了解到資料來源乃取自香港土地註冊處或來自對物業代理的查詢。根據管理層提供的租賃協議樣本，吾等認可管理層選擇的可資

比較樣本屬適當且吾等注意到恒地集團成員公司提供的條款(i)乃經參考現行市場的一般商業條款；(ii)為香港千色店的日常及一般業務過程；及(iii)為不遜於恒地集團的成員公司向其類似物業的租戶或被許可人(為獨立第三方)所提供的條款。

吾等亦已就根據框架協議(或被視為已根據框架協議訂立)訂立的各租賃及特許協議的代價與管理層會談，吾等已獲告知有關達致現有恒地租賃協議項下租賃交易的程序(與框架協議訂明的定價政策一致)。此外，吾等已了解到，管理層已計劃實施相關內部控制政策而有關政策的目標是(其中包括)評估及審核定價政策的實施情況以規管持續關連租賃交易的執行及保障獨立股東的權益。

2.3 訂立框架協議之原因及利益

如通函董事局函件所述，千色Citistore店舖已在恒地集團擁有之上述物業經營多年。搬遷此等千色Citistore店舖將對集團業務之穩定性造成不利影響，亦會導致產生巨額成本。董事認為，訂立框架協議符合 貴公司之最佳利益，原因為框架協議在獲獨立股東批准及於完成後，會將集團與恒地集團之間之現有及日後之租賃及特許協議納入一項普通框架協議。

貴集團之成員公司或不時在框架協議之範圍內與恒地集團之成員公司訂立租賃及特許交易，而毋須 貴公司進一步在每種情況下遵守公告及/或獨立股東批准規定(如適用)。我們同意董事的觀點，即這將使 貴公司及其附屬公司(包括香港千色店)於完成後能夠靈活且具成本效益地把握機會在必要時就其運營租賃或取得特許權使用恒地集團之商業物業。此外，吾等與董事意見一致，即釐定框架協議項下所訂立的每分租賃及特許協議的條款及條件(包括定價政策)的程序及方法須確保該等條款及條件類似相關時間的市場可比較者，故此，租賃及特許協議按正常商業條款訂立，且不損害 貴公司及其少數股東的利益。

3 過往交易金額

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財政年度各年，目標集團根據當時就現有恒地租賃協議之物業訂立之租賃及特許安排應付恒地集團之總年租金付款、冷氣費、特許費及管理費(如適用)分別約為港幣157,000,000元、港幣161,400,000元及港幣175,000,000元。

百德能證券函件

過往交易金額於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度有所增加，主要是受營業額租金所推動(目標集團所實現之營業額由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之約港幣709,300,000元增至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之約港幣763,800,000元，並進一步增至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之約港幣807,000,000元)。

4 建議年度上限及其釐定基準

框架協議下擬進行之持續交易之建議年度上限載列如下：

截至十二月三十一日止財政年度	恒地集團與目標集團 之所有租賃及 特許交易之建議年度上限 (港幣百萬元)
二零一四年 ¹	39
二零一五年	243
二零一六年	264
二零一七年	263
二零一八年	280
二零一九年	296
二零二零年	315
二零二一年	338
二零二二年	351
二零二三年 ²	268

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，僅計算完成後之租賃及特許交易金額並將之與年度上限比較，原因是僅完成後之交易將構成 貴公司之關連交易。
- (2) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，僅計算於二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日期間之租賃及特許交易金額並將之與年度上限比較。

如通函董事局函件所述，年度上限乃參考(其中包括)以下各項後釐定：

- (i) 相關現有恒地租賃協議內之基本租金及營業額租金條款；
- (ii) 各千色 Citistore 店舖於相關財政年度期間之估計營業額；
- (iii) 現有恒地租賃協議年期內管理費及空調費之每年估計增幅；及

- (iv) 通脹、可能不時根據框架協議訂立之新租約或特許協議及租賃市場狀況之潛在趨勢而預留不超過20%之緩衝。

為評估年度上限的公平性及合理性，吾等已審閱並討論管理層所提供資料，包括年度上限之計算以及計算之相關支持文件。除截至二零一四年及二零二三年十二月三十一日止財政年度(並無就全年計算租賃及特許交易金額)之建議年度上限外，建議年度上限一般按年平均增長率5.4%增加，主要由相關期間租用店舖面積之增加以及於固定年期之第二部份及第三部份不斷升級之條款規定應付之基本租金增加所推動。就營業額租金而言，吾等獲悉其已參考過往營業額年增長率。

此外，吾等注意到，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之年度上限增加8.8%，其後於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度輕微下跌0.4%，此乃由於千色Citistore店舖馬鞍山分店搬遷所致(此分店將於二零一六年第三季度進行搬遷，而香港千色店所租賃物業之大部份(「現有物業」)將搬遷至該商場同一樓層之不同位置(「搬遷物業」))。管理層預期營業額租金將上升，因為現有物業推出搬遷特賣，而在裝修期間須就現有物業及搬遷物業支付租金。千色Citistore店舖馬鞍山分店之基本租金將在現有物業之租期終止時輕微下降。

吾等瞭解到緩衝(不超過20%)包括(i)通脹，(ii)可能不時根據框架協議訂立之新租約或特許協議及(iii)租賃市場狀況的潛在趨勢而預留不超過20%緩衝。就(i)通脹因素(可能在性質上多變且可能屬經濟因素、其他因素及將導致租金上漲)而言，吾等已從彭博資訊取得資料研究，香港的消費者價格指數說明最近三年的穩定上行趨勢，分別增長4.06%、4.33%及4%。彭博資訊亦預期，該指數於二零一五年及二零一六年將分別同比增長3.5%及3.1%。經考慮(ii)可能不時訂立之新租約或特許協議，吾等了解到擴大樓面面積及增加店舖數目符合管理層的拓展計劃，而如物色到合適場所，管理層認為樓面面積增加10%並不意外。就(iii)租賃市況的潛在趨勢而言，根據香港差餉物業估價署的資料，新界過往九年零售租金指數表現上行趨勢及平均增長率為約5.8%。根據消費者價格指數及租賃市場趨勢的過往上行趨勢及為與未來業務規劃保持一致，吾等同意董事的意見，即預留額度並非過度及須容許完成後香港千色店之物業租賃及特許交易(對香港千色店之業務營運而言實屬重要之交易)有適當靈活性。

經考慮上述因素，吾等認為框架協議之建議年度上限屬公平合理。

5 大面積零售樓面空間年期較長之原因

現有恒地租賃協議之年期超過三年及框架協議之年期為九年。根據上市規則第14A.52條，吾等作為獨立財務顧問須解釋持續關連交易及框架協議均需要較長期限之原因，並確認此類合約有如此年期乃屬正常業務慣例。

根據吾等與董事局之討論，就租戶從營商角度而言，三年期之合約並不合適且對大面積樓面空間較為敏感，因為租戶通常就裝修以及在相關物業住宅區進行市場營銷及推廣品牌形象會產生巨額開辦費用。

此外，就購物商場業主而言，不同業主對其各自之購物商場可能有不同之品牌及市場營銷策略。替換佔用大面積樓面之租戶將要求業主重新裝飾標準店面並物色合適租戶。這屬費時費財之舉，即須長時間關閉某個店面，以進行整修並就佔用此大面積樓面空間與潛在租戶協商。

因此，頻繁更改店舖地點並不符合香港千色店之商業利益，因為香港租賃物業市場對總面積大、適合用作百貨商店之優質零售物業的供應有限。此外，由於樓面面積大及內部裝飾對整體購物體驗之重要性，故物業之搬遷及裝修成本對百貨公司經營者而言屬重大。

吾等亦同意董事之觀點，訂立年期長於三年之租賃及特許安排將為 貴集團提供關於未來租金支出之清晰可見性，且便於 貴集團之管理層對業務作出未來規劃及預算。因此，吾等認為框架協議需要九年之年期，且此類協議有如此年期乃屬正常業務慣例。

5.1 持續關連租賃交易及框架協議於正常業務慣例中之年期

下文為從事零售業務公司之長期租賃安排實例：

表9－長期租賃安排之市場可比較資料

公司	年期	租賃開始時間	地點(概約建築/ 租用面積)
#Taste, A.S. Watson Group (HK) Ltd	固定年期3年， 可選擇再續3年	二零一四年二月	元朗千色廣場 (租用面積 19,795 平方呎)
*惠康，牛奶有限公司	固定年期3年， 可選擇再續3年	二零一二年十月	元朗光華中心 (建築面積 10,120 平方呎)
*百佳超級市場， A.S. Watson Group (HK) Ltd	固定年期3年， 可選擇再續3年， 可再次選擇 再續3年	二零一三年八月	馬鞍山馬鞍山廣場 (建築面積 40,000 平方呎)
#永旺(香港)百貨有限公司	9年	二零一三年二月	荃灣悅來坊 (建築面積 120,000 平方呎)
	9年	二零一零年六月	屯門屯門市廣場1期 (建築面積 152,000 平方呎)
#H & M, H&M Hennes & Mauritz Ltd	10年	二零一二年四月	將軍澳新都城中心2期商場(租用面積 26,230 平方呎)
#Zara, Zara Asia Ltd.	12年	二零一一年 十二月	將軍澳新都城中心2期商場(租用面積 23,910 平方呎)

資料來源：*土地註冊處

#恒基兆業地產及其他物業代理

如上文表9所示，包括行使續期權，類似購物中心較大建築面積之租賃安排期限介乎6至12年。香港百貨公司經營商或其他零售業務運營商訂立長期租賃合約不在少數，因此，我們認為現有恒地租賃協議之超過三年及最高為九年之期限符合正常業務慣例。

另外，吾等贊同框架協議之期限應相等於現有恒地租賃協議訂明之租期，以確保框架協議的有效運作。

因此，吾等認為框架協議之期限(須為九年)為此期限之此類合約之正常業務慣例。

6 上市規則有關持續關連租賃交易之規定

吾等已與管理層討論且了解到 貴公司已實施嚴格措施，使用SAP系統所得銷售數據透過指定小組追蹤營業額租金以監察每月租金水平。 貴公司已追蹤租金記錄並分類為基本租金及營業額租金，有關記錄每年均經內外部核數師審核。根據管理層之意見， 貴公司將積極監察年度上限之進程及使用情況，以確保符合不時之上市規則。

此外，根據上市規則第14A.55條至第14A.59條，持續關連租賃交易須遵守下列年度審核規定：

- (a) 每年獨立非執行董事須審核持續關連租賃交易及於年報及賬目中確認持續關連租賃交易乃於：
- 貴集團的日常業務中訂立；
 - 按一般商業條款或較佳條款進行；及
 - 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合 貴集團股東的整體利益。
- (b) 每年 貴公司核數師須向董事局提供函件(須於 貴公司年報付印前至少10個營業日向聯交所提供副本)，確認核數師有無發現任何事宜使彼等相信持續關連租賃交易：
- 並未獲 貴公司董事局批准；
 - (若交易涉及由 貴公司提供貨品或服務)並在各重大方面沒有按照 貴公司之定價政策進行；
 - 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及

- 超逾上限。
- (c) 貴公司必須容許，並應保持持續關連交易的相關對手方容許 貴公司之核數師查核持續關連租賃交易賬目記錄，以便核數師就該等交易作出報告；及
- (d) 如獨立非執行董事及/或核數師未能按規定確定有關事宜， 貴公司必須盡快通知聯交所及刊發公告。聯交所或會要求 貴公司重新遵守公告及股東批准規定，亦可能施加其他條件。

鑒於與持續關連租賃交易有關之申報規定，尤其是(i)透過建議上限方式對持續關連租賃交易價值之限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師對持續關連租賃交易條款之持續審閱及並無超過建議上限，吾等認為採取適當措施規管持續關連租賃交易之進行將會保護獨立股東之利益。

基於上述討論，吾等認為框架協議之條款乃按正常商業條款經公平磋商而協定，屬公平合理並符合 貴集團及其股東之最佳利益，且年度上限屬公平合理並符合 貴集團及其股東之整體利益。此外，吾等認為框架協議之期限(現超過三年)須為九年，且此類協議有如此年期乃屬正常業務慣例。

推薦建議

就交易而言，吾等在達致意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是已考慮下列各項因素：

- (i) 完成後， 貴集團將能擴大其現有組合，此舉與 貴集團的業務策略一致，並符合 貴公司及其股東的整體利益；
- (ii) 從可資比較公司分析的角度，就獨立股東而言代價是屬公平合理，且符合 貴公司及股東的利益；
- (iii) 收購將會對 貴集團之盈利產生潛在積極之影響，並符合 貴公司及股東之整體利益；

百德能證券函件

- (iv) 框架協議之條款乃按一般商業條款協定，且年度上限屬公平合理；
- (v) 與恒地集團之租賃及特許安排為目標集團對未來租金清晰判斷提供歷史支持，有利目標集團之管理層對未來作出規劃及業務預算，並會協助目標集團利用其與恒地集團之關係；及
- (vi) 框架協議須為九年期限，對於此類協議而言該期限屬正常業務慣例。

經考慮以上各項，根據上市規則第14A章規定，我們認為儘管收購並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但其與 貴集團之業務策略一致。我們亦認為收購協議及其下擬進行之交易(包括但不限於框架協議)、持續關連租賃交易及該等交易之建議年度上限乃按正常商業條款協定，屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。框架協議之期限超過三年，需要三年以上時間，對於此類協議而言，九年期限屬正常業務慣例。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事暨企業融資部聯席主管

李瀾

謹啟

李瀾先生為證券及期貨事務監察委員會的登記持牌人，並為百德能證券有限公司獲准進行證券及期貨條例的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責主要人員，其於機構融資行業擁有逾八年經驗。

二零一四年十月十七日

前 瞻 性 陳 述

本通函包含前瞻性陳述，陳述對未來之計劃、信念、預期或預測，因性質使然，會受重大風險及不明朗因素(包括本通函所載的風險因素)所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有非過往事實之陳述，包括但不限於有關下列各項之陳述：

- 本集團、目標集團及經擴大集團之財務、業務、經營及經營前景；
- 本集團、目標集團及經擴大集團未來發展之性質、規模及潛力；
- 經擴大集團之策略、計劃、宗旨及目標以及實行策略和達成計劃、宗旨及目標之能力；
- 與目標集團及經擴大集團之業務有關之潛在財務事宜；
- 經擴大集團之未來資本需求及資本開支計劃；
- 香港行業之未來發展、趨勢及狀況；及
- 香港經濟之未來發展、趨勢及狀況

本通函使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及同類辭句陳述本集團、目標集團及/或經擴大集團時，通常用於前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團或目標集團(視情況而定)管理層於本通函刊發當日對日後事件之觀點，會受若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函載列之風險因素)所影響。由於受多種因素影響，實際結果及事實或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 經擴大集團有效管理其擴張計劃之能力；
- 經擴大集團預測客戶偏好及需求並因應作出反應之能力；
- 經擴大集團之未來財務資料；及
- 經擴大集團控制範圍以外之其他因素。

倘發生任何有關風險或不確定因素，或有關假設證實不正確，則本集團、目標集團及/或經擴大集團之經營業績及財務狀況可能受到不利影響，並可能與本通函所述之預計、所信或預期可能出現重大差別。因此，前瞻性陳述並非對未來業績之保證，閣下亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，前瞻性陳述不應視為表示本公司之計劃及目的將會實現。

行業概覽

下文所載與經濟及行業有關之統計數字、行業數據及其他資料之來源被本公司視為該等統計數字、行業數據及資料之適當來源。雖然本公司及其顧問已合理謹慎地摘錄及轉載該等統計數字、行業數據及資料，有關資料未曾獲本公司、其董事、代理或顧問獨立核實。

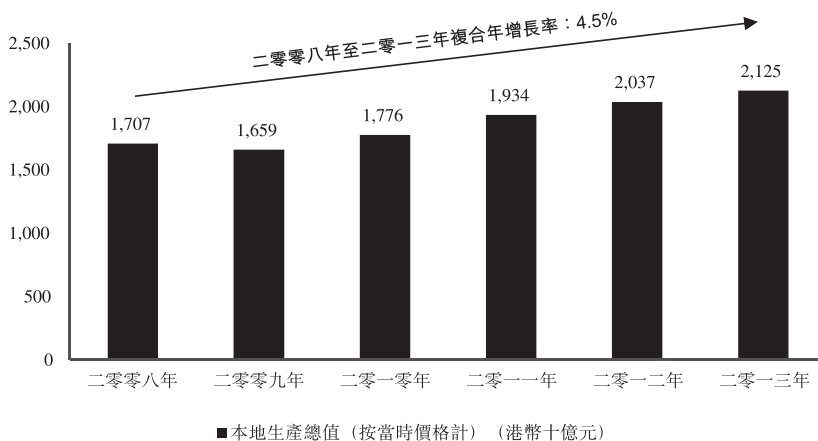
香港主要經濟指標分析

香港千色店主要於香港營運綜合百貨店，主要售賣家庭用品、化妝品、服裝及日用必需品。

根據政府統計處之資料，香港名義本地生產總值隨著本地經濟增長而平穩增長，由二零零八年約港幣17,070億元增至二零一三年約港幣21,250億元，二零零八年至二零一三年之複合年增長率約為4.5%，惟二零零九年因全球金融危機而略微下降除外(圖1)。

財政司司長轄下經濟分析及方便營商處所刊發之二零一三年經濟概況及二零一四年經濟展望中預測，中期而言，主要先進經濟體增長潛力轉弱，新興市場將為推動全球增長之主要動力。考慮到中國內地之增長前景及香港之優勢和人口結構方面之挑戰，預計在二零一五年至二零一八年期間，香港經濟每年之增長率趨勢會達3.5%。

圖1：香港本地生產總值(以現時市價計)(港幣十億元)，二零零八年至二零一三年



資料來源：政府統計處

香港零售業銷貨價值增長關鍵推動力分析

過往，本地生產總值與零售業銷貨價值正相關，零售業銷貨價值與本地生產總值增長傾向朝同一方向變動，惟變動幅度更大。

行業概覽

零售業銷貨價值由本地消費及消費者信心帶動，而消費者信心受多項「看好前景」因素影響，例如：

a) 失業率

二零零八年金融危機之影響減弱，及經季節性調整後之失業率由二零零九年五月至七月之5.4%逐步下降至二零一四年六月至八月之3.3%。¹

b) 物業價格

主要由於自全球金融危機後，主要經濟體實施寬鬆貨幣政策，香港物業價格大幅增長，正面刺激消費者信心。中原城市指數(反映私人住宅物業價格)由二零零八年十二月之55.46回彈至二零一四年七月之121.13，增至相等於兩倍以上。²

c) 股市

恒生指數亦由全球金融危機高峰之波谷值11,922(二零零九年三月六日收市時)恢復至23,089(最後實際可行日期收市時)。此乃主要歸因於全球貨幣政策放寬及主要經濟體經濟復甦。

上述因素均有助提升消費者信心水平，從而推動零售業銷貨價值增長。消費者信心指數³由二零零八年九月之66.8(全球金融危機期間之波谷值)恢復至二零一四年六月之84.2。

與過往本地生產總值增長相比較，旅遊消費強勁增長亦是零售業銷貨價值快速增長之推動因素。自二零零三年起，中國內地旅客湧入及中國內地旅客總支出增加亦推動香港零售業整體增長。根據香港旅遊發展局之數據，中國內地訪港旅客由二零零三年之約8,500,000人次增至二零一三年之約40,700,000人次，二零零三年至二零一三年期間之複合

¹ 資料來源：政府統計處「綜合住戶統計調查」。失業率指失業人士在勞動人口中所佔之比例。失業率(經季節性調整)指經就季節性變動作出調整後之失業率。二零一四年六月至八月之失業率為臨時數字。

² 資料來源：中原地產代理有限公司。中原城市指數是一個每月發佈之指數，基於政府土地註冊處登記之住宅樓宇全部交易記錄編制，反映上一月之物業價格變動。一九九七年七月水平重新定基為100。

³ 消費者信心指數由香港中文大學生活質素研究中心編製。指數越高表明人民對經濟現狀及未來發展持越樂觀之態度。基線為二零零零年一月(指數=100)。

行業概覽

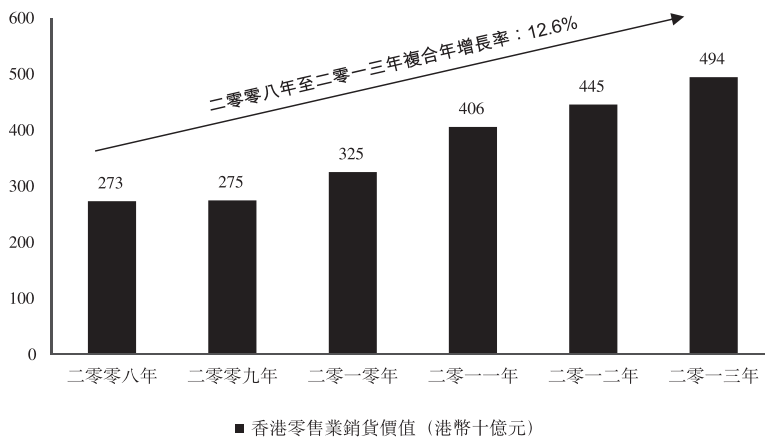
年增長率約為17%。中國內地過夜旅客之購物總支出由二零零三年之港幣202億元增至二零一三年之港幣1,094億元，二零零三年至二零一三年期間之複合年增長率約為18%。然而，由於香港千色店之定位針對本地居民消費，主力於可負擔之家庭用品，故旅客消費增長對其之相關性較小。

香港零售業市場分析

根據政府統計處之資料，香港零售業銷貨價值由二零零八年約港幣2,730億元增至二零一三年約港幣4,940億元，二零零八年至二零一三年期間之複合年增長率約為12.6% (圖2)。「奢侈品」類別下之「珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物」以及「電器及攝影器材」乃較受遊客歡迎的消費類產品，在訪港內地旅客人次及總支出迅速增長推動下取得可觀增長(圖3)。

此外，平均零售價水平增長亦推動零售業銷貨價值增長(圖4)。通貨膨脹乃平均零售價水平增長之主要推動因素，由綜合消費物價指數自二零零八年之97.8增至二零一三年之115.1可見一斑。⁴同時，黃金價格飆升亦推動珠寶首飾平均價格上漲，進而促進珠寶首飾零售業銷貨價值增長。然而，由於香港千色店之營運較少涉及奢侈品銷售，故奢侈品零售業銷貨價值增長與香港千色店營運之相關性較小。

圖2：香港零售業銷貨價值(港幣十億元)，二零零八年至二零一三年



資料來源：政府統計處

⁴ 資料來源：政府統計處。消費物價指數反映消費物價轉變對不同開支組別之住戶之影響。二零零九年十月至二零一零年九月 = 100。

行業概覽

圖3：按零售商類別劃分之香港零售業銷貨價值明細(港幣十億元)，二零一三年⁵

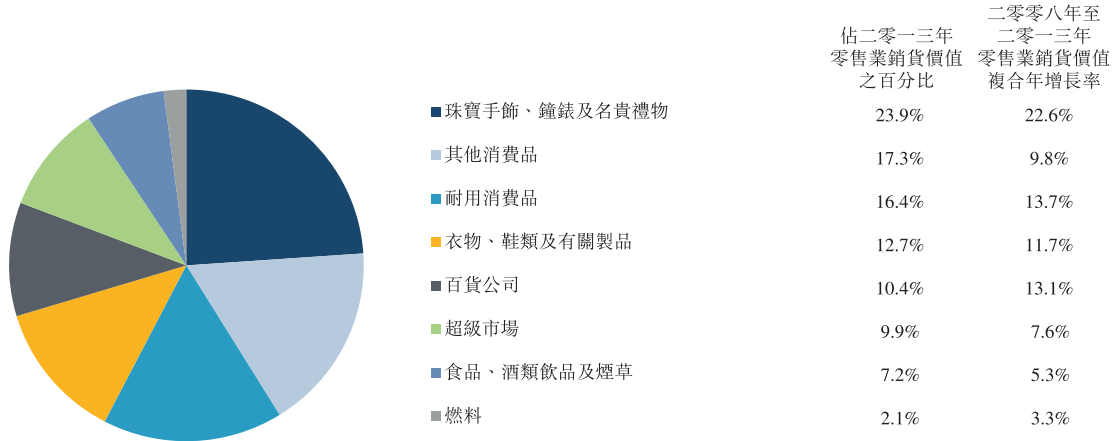
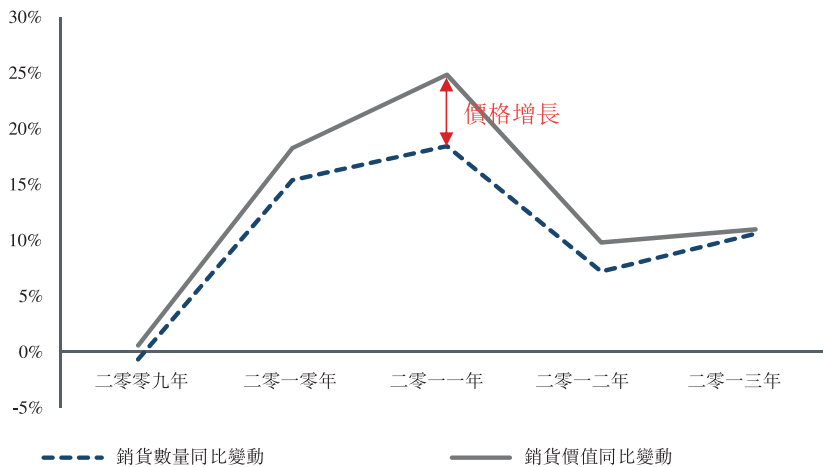


圖4：香港零售業總銷貨價值及銷貨數量之同比增長，二零零九年至二零一三年



資料來源：政府統計處

⁵ 按零售商類別劃分之零售業銷貨額統計數字，是各類商店之銷售貨額統計而非各類商品之銷售額統計。例如以「衣物、鞋類及有關製品」而言，其數字並非指衣物、鞋類及有關製品之總銷售額，而是指專營這類商品或以這類商品為主要貨品之商店之總銷售額。因此，這些商店之銷貨數字可能包括其他商品。反過來說，亦有部份衣物、鞋類及有關製品之銷售額可能包括在其他商店類別之銷貨數字內。

香港零售業市場分析，二零一四年年初至今之表現

根據政府統計處之資料，二零一四年七月之零售業總銷貨價值暫時估計為港幣387億元，較二零一三年七月之零售業總銷貨價值下降3.1%。二零一四年首七個月之零售業總銷貨價值較二零一三年同期下降1.5%。於扣除同期價格變動之影響後，二零一四年首七個月之零售業銷貨數量按年下降1.5%。

零售業銷貨價值下降主要由於二零一四年首七個月較之二零一三年首七個月，奢侈品零售業銷貨數量下降15.1%及「電器及攝影器材」零售業銷貨數量下降9.1%。此外，由於若干較高單價的產品銷售減少，上述兩個類別之平均售價亦有所下降。因此，二零一四年首七個月較之二零一三年首七個月，奢侈品及「電器及攝影器材」之整體零售業銷貨價值分別下降17.5%及14.3%。然而，與本地消費更密切相關之產品類別之零售業銷貨價值於同期取得溫和增長。例如，二零一四年首七個月期間，「衣物」、「超級市場銷售」、「食品、酒類飲品及煙草」之零售業銷貨價值分別實現按年增長7.7%、5.9%及7.1%。

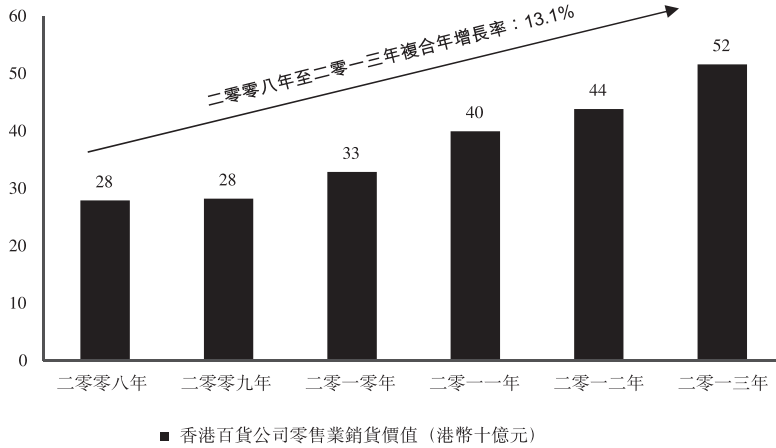
香港百貨公司市場分析

根據政府統計處之資料，二零一三年，按零售業銷貨價值計，百貨公司乃香港整體零售業市場第五大類零售商，佔二零一三年整體零售業銷貨價值之10.4%。香港百貨公司之零售業銷貨價值由二零零八年約港幣280億元增至二零一三年約港幣520億元，二零零八年至二零一三年之複合年增長率約為13.1%（圖5）。

「衣物及鞋類」、「藥物、化妝品及梳洗用品」及「旅行及體育用品及家庭用品」為百貨公司之三大零售產品類別，分別佔百貨公司總市場之30.2%、23.5%及16.2%（圖6）。「藥物、化妝品及梳洗用品」乃旅客青睞產品類別之一，於二零零八年至二零一三年錄得18.0%之複合年增長率，為整體百貨公司市場增長之一項關鍵推動因素。

行業概覽

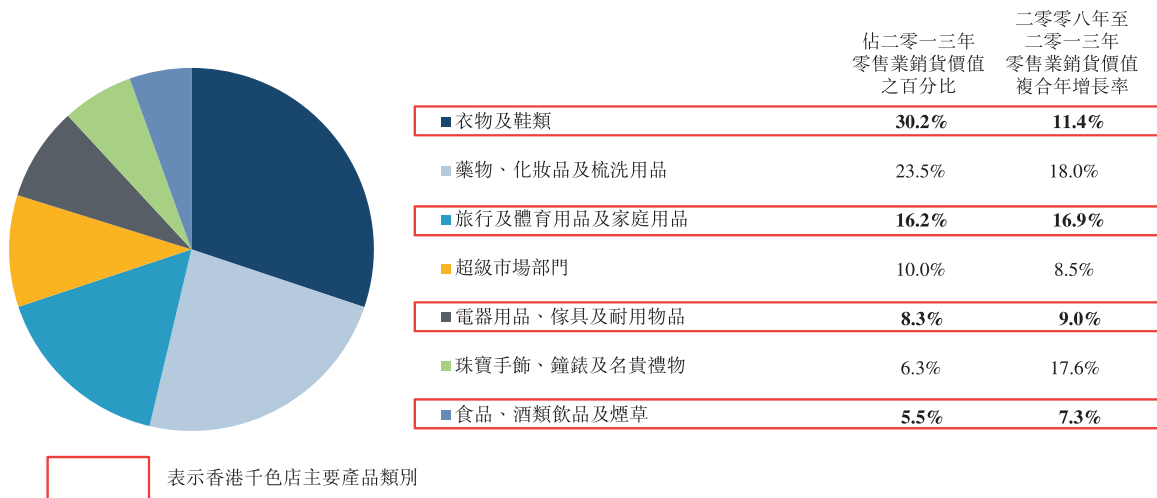
圖5：香港百貨公司零售業銷貨價值(港幣十億元)，二零零八年至二零一三年



資料來源：政府統計處

香港千色店之店舖主要位於已發展成熟之住宅區，主力提供生活必需品及家庭用品。由於千色Citistore店舖較少涉及旅遊消費(尤其是高增長「藥物、化妝品及梳洗用品」及奢侈品類別)，故與百貨公司行業整體水平相比，香港千色店之銷售所得增長通常更加穩定。

圖6：按主要貨品種類劃分之香港百貨公司零售業銷貨價值明細，二零一三年



資料來源：政府統計處

風 險 因 素

於考慮收購時，請審慎考慮本節所載風險因素及本通函所載其他材料。倘發生本節所載任何可能事件，則經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

1. 與目標集團業務有關之風險

依賴特許經營商、寄售商及供應商

香港千色店之零售業務包括銷售寄售商品、直接銷售其採購之商品及向特許經營商特許部份店舖空間。目標集團業務之成功取決於香港千色店保留現有特許經營商及寄售商及吸引合適其店舖之新特許經營商及寄售商以及自其供應商獲得貨品及商品之能力而定。與特許經營商及寄售商訂立之現有合約通常可由任何一方透過發出三至六個月之通知提前終止，而就直接銷售而言通常並無與商品供應商訂立任何固定供應合約。倘主要特許經營商、寄售商或供應商終止與香港千色店訂立之協議或未能於現有協議到期或終止後按香港千色店可接受之條款訂立新協議，香港千色店未必能滿足其客戶之需求、按具競爭力之價格提供商品及貨品或維持其收入水平，而目標集團之盈利能力及經營業績亦可能受到不利影響。概不能保證香港千色店將能及時與新特許經營商、寄售商或供應商發展業務關係或與彼等洽商有利之合約條款。

依賴恒地集團進行租賃及授權特許

目標集團本身並無擁有任何物業，而香港千色店透過向恒地集團及一眾恒地上市聯營公司租賃及特許物業經營其所有零售業務。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團向恒地集團及其上市聯營公司之附屬公司支付之租金付款、冷氣費、特許費及管理費總額(如適用)分別約為港幣167,700,000元、港幣173,200,000元、港幣186,700,000元及港幣96,000,000元。

雖然大多數千色Citistore店舖之租期長達九年，但目標集團在現有租賃及特許安排屆滿後能否重續對其業務營運仍屬重要。倘香港千色店未能於現有恒地租賃協議屆滿後重續該租賃及特許安排，需向其他業主租賃零售物業，且概不保證其將按現有恒地租賃協議下同樣有利之條款進行。此外，目標集團在搬遷其業務時將產生額外成本，因而導致其營運成本上升。目標集團之業務及財務前景或會因此受到不利影響。

風險因素

存在產品責任索償及侵犯第三方商標之風險

香港千色店之零售業務使目標集團面臨產品責任風險及可能侵犯第三方之商標或其他知識產權。儘管香港千色店致力保持對所售商品質量之有效控制並檢查其採購或寄售之商品，但若其店鋪銷售之任何商品(包括該等特許經營商或寄售商銷售之商品及其直接銷售之商品)存在缺損或缺陷，概不保證其不會被客戶提出起訴產品責任索償，亦不保證將能提前發現銷售商品可能侵犯商標或其他知識產權之情況。香港千色店就商品質量缺陷或侵犯知識產權承擔之任何責任可能導致其本身須承擔損害賠償、法律費用及開支，而其未必能就此向相關特許經營商、寄售商或供應商索回。就所售缺陷產品或侵權商品承擔之有關責任可能對目標集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

聲譽風險

「Citistore」、「千色」及「id:c」品牌之市場知名度一直是香港千色店零售業務成功之關鍵。作為種類繁多且價格合理及具競爭力之綜合百貨店，該等品牌在香港消費大眾中備受信賴。倘香港千色店未能採取充分措施維持其對其銷售服務或其所供應或其他許可品牌使用者供應之商品之質量控制，則「Citistore」、「千色」及「id:c」之聲譽及消費者之認可度可能受損，而目標集團之業務、經營業績及前景亦可能受到不利影響。

消費者偏好及需求不斷變化

香港千色店零售業務之表現在很大程度上取決於其預測香港市場之消費者偏好及需求並因應作出反應之能力。消費者偏好及需求可能受多項因素影響，包括時尚潮流、消費習慣及生活方式變化，該等因素不時變化且非香港千色店所能控制。倘香港千色店不能預測消費者喜好及需求之變化並迅速作出反應，或所提供之產品組合或其營銷策略不符合其店鋪經營所在區域之消費者品味或喜好，則其零售業務之市場份額及經營業績可能受到不利影響。

產品庫存積壓、短缺或損失之風險

為優化其零售業務，香港千色店不斷監控及評估其店鋪及倉庫之存貨及庫存以確保受歡迎之商品及產品充足並盡量降低不受歡迎之商品及產品庫存積壓。倘未能有效管理其存貨及庫存，導致商品及產品庫存積壓，則可能對香港千色店之盈利能力及經營造成不利影響。概不保證日後不會發生有關重大存貨撇銷。

保險保障範圍不足之風險

香港千色店投購多項保單，涵蓋其中包括，一切財產風險、第三方責任及僱員賠償。然而，可能會出現香港千色店未必能就其業務可能面臨之若干類風險投保之情況。倘出現未投保之損失或保險損失索償超出其保單限額，則可能對目標集團之盈利能力及業績造成不利影響。

租賃物業瑕疵狀況之風險

香港千色店之零售業務均於租賃之店舖進行。此外，香港千色店租賃倉庫及辦公室物業經營業務。該等物業之正常運作及狀況對香港千色店之業務具有直接影響。倘該等物業出現任何事故或故障(如電力短缺、火災、燃氣或水供應中斷或水災)，或會導致其業務營運中斷或延誤，並對其產品及商品造成損害，目標集團亦可能因此蒙受損失。倘租賃物業長期存在任何該等瑕疵，均可能對香港千色店之業務及經營業績造成不利影響。

2. 與收購有關之風險

完成後未來發展計劃之實施

經擴大集團任何開設新店舖之未來發展計劃將涉及巨額資本開支的投入。開設新店舖可能延誤或受風險或不明朗因素之不利影響，包括市況、資本充足性、財務資源之可用性及經擴大集團按其可接受之條款物色及租賃合適、優質且具規模之物業；招募、培訓及保留足夠員工，以及滿足有關採購、銷售及營銷、物流及倉庫之額外需要及其他運營及技術需求之能力。

經擴大集團推出新產品種類之未來計劃可能延誤或受風險或不明朗因素之不利影響，包括經擴大集團預測客戶喜好及需求、按其可接受之條款適時物色及發展與新品牌擁有人之業務關係及推出合適之廣告及銷售及營銷活動以促進新產品種類知名度之能力。

概不保證完成後目標集團之任何未來發展計劃將能得到實施或可獲利下實施。倘目標集團不能透過實施未來計劃實現理想之經濟效益及商業成功，則經擴大集團之經營業績、財務狀況、盈利能力及前景可能受到不利影響。

依賴目標集團之管理人員

香港千色店之業務表現取決於，其中包括與供應商、寄售商及特許經營商之良好關係、採購、銷售及營銷策略、其質量及財務控制措施及人力資源管理，而該等因素在很大程度上取決於目標集團及(完成後)經擴大集團管理人員之專業知識及經驗。此外，經擴大集團之管理層人員需要高度重視並投入大量精力以實現目標集團業務之任何未來發展計劃。

3. 與香港零售業有關之風險

競爭激烈

香港本地零售業競爭激烈。香港千色店面臨來自大量競爭對手之激烈競爭，包括在香港千色店之百貨店及專門店所在區域提供類似商品之其他百貨店、超市及零售店以及電子商務運營商及其他零售運營商。概不保證目標集團將能與其競爭對手成功競爭。倘香港千色店不能有效與其競爭對手競爭，未必能保持其市場份額，因而對目標集團之盈利能力及業績造成不利影響。

租金、員工成本及其他經營成本增加

與香港零售業其他市場參與者一樣，香港千色店之營運需要使用較大樓面經營其店舖及大量員工提供服務。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，租金及差餉開支分別佔其經營成本約29.1%、28.2%、28.6%及28.0%，而員工成本分別佔其經營成本約20.8%、20.2%、20.4%及20.9%。由於土地供應有限，香港物業之售價及租金水平通常較高。倘香港千色店未能按合理及可負擔之租金水平獲得使用其百貨店及專門店之樓面、獲得其員工之持續服務及控制其他成本，可能對目標集團之盈利能力及業績造成重大不利影響。

香港經濟

本地零售業受香港經濟波動影響。倘香港經濟環境發生任何不利變動，消費者之可支配收入水平、消費意欲及需求可能受到不利影響，從而可能對香港千色店之銷售、業務及經營業績造成不利影響。

流行疾病爆發

香港本地零售業易受流行疾病爆發影響。倘香港再出現嚴重急性呼吸道綜合症或爆發豬流感或禽流感或其他嚴重傳染病，則消費者對香港經濟之信心、購物商場及零售店之客流量以及消費者之消費意欲可能嚴重受損，從而可能對目標集團之銷售、業務及經營業績造成不利影響。

4. 與本通函有關之風險

本通函所載與經濟及行業有關之若干統計數字、行業數據及其他資料來自多份官方資料來源、政府刊物及其他實體且不一定可靠。

本通函所載與經濟及行業有關之若干統計數字、行業數據及其他資料均直接或間接來自多份官方資料來源、政府刊物、香港中文大學(消費者信心指數)、香港旅遊發展局及中原地產代理有限公司。董事並無理由相信該等統計數字、行業數據及資料屬虛假或具誤導性或遺漏任何事實，導致該等統計數字、行業數據及資料屬虛假或具誤導性。本公司、其董事、代理或顧問或彼等各自之聯繫人士並無編撰或獨立核證該等統計數字、行業數據及資料之準確性或完備性。由於收集方法可能存在缺陷及來自官方資料來源、政府刊物及上述實體之資料存在差異，本通函所載與經濟及行業有關之統計數字、行業數據及其他資料可能並不準確，或不可與來自其他資料來源之統計數字比較。

無法就本通函所載與經濟及行業有關之統計數字、行業數據及其他資料之準確性及完備性作出任何聲明或保證。務請審慎考慮如何權衡該等統計數字、數據及資料或對其重要性作出評估。

財務資料概要

本集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料分別於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年度之年報以及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告中披露，有關報告以引述方式載入本通函。本公司之上述年報及中期報告可於本公司網站 www.hilhk.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

於本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報中，本公司核數師就本集團綜合賬目出具意見，強調有關杭州市交通運輸局及/或其他相關政府當局最終是否確定杭州錢江三橋之經營權與收費權期限同為三十年至二零二七年三月十九日屆滿，以及仲裁結果均存在不明朗因素之事宜。本公司核數師並無對有關事宜作出有保留意見。

債務

於二零一四年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，除集團內負債以及日常業務之應付賬款及其他應付款外，經擴大集團概無任何重大未了結之借貸資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、租購或融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

經計及目標集團之預計現金流量貢獻後，董事認為，本集團擁有充裕營運資金足以應付其目前需求(即自本通函刊發日期起計未來十二個月)。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審計綜合賬目之編製日期)起有任何重大不利變動。

本集團之管理層討論及分析

下文載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政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業績之管理層討論及分析。資料乃分別摘錄自聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hilhk.com)刊發之本公司相關財政年度及財政期間之分別年報及中期報告。

各財政年度或財政期間之管理層討論及分析應與本公司各年度或中期報告內本集團之財務資料一併閱讀。

關鍵會計估計及判斷

(a) 有關收費期限之不確定性

於本財務報表刊發日，本集團尚等待浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳(合稱為「當局」)核定杭州錢江三橋之經營權與收費權期限同為三十年以及仲裁案件之結果。

本集團已從一所獨立之中國律師事務所取得法律意見，認為杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」)就杭州錢江三橋所享有之收費權期限，應與其所享有之經營權期限同為三十年。按此，於編製本財務報表中，無形經營權之攤銷及計量其可收回金額乃按照杭州錢江三橋之經營期限與收費年限均同為三十年，並於二零二七年三月十九日屆滿為基準。然而，當局及/或杭州市交通運輸局之任何進一步回覆，以至仲裁案件之判決均存在不確定性。隨著上述事態發展，本集團或需要重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及/或可收回金額。本財務報表並不包括因上述將來發展情況而導致無形經營權賬面值之任何調整。

(b) 應收賬款之減值

如果情況顯示應收賬款之賬面值可能無法收回時，減值虧損可能會予以確認。本集團對應收賬款之賬面值作定期審閱以確定其可收回金額是否低於其賬面值。本集團會參照(其中包括)應收賬款之賬齡、對方的信貸信譽及過往還款的狀況，以估計該等應收賬款之未來現金流量。

(c) 所得稅

本集團須繳納由中國內地投資項目的盈利分派所產生之相關預提所得稅。管理層已行使判斷以應計準則確認在中國內地投資項目之盈利，並按此在本集團財務報表中計提預提所得稅準備。當中國內地稅務機構採納不同的準則來徵收本集團有關由中國內地投資項目的盈利分派的預提所得稅負債，本集團的預提所得稅負債之金額可能與本集團在財務報表中計提預提所得稅準備之金額有所不同。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之管理層討論及分析重要收購及出售

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

經營業績

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團於中國內地透過持有位於浙江省杭州市之收費大橋杭州錢江三橋之經營權從事基建業務。

由於杭州收費處⁶於截至二零一四年六月三十日止六個月內繼續暫停支付杭州錢江三橋之通行費予本集團，因此本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明中期財務報表中沒有確認通行費收入。儘管如此，本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月內確認以下各項：

- (i) 直接成本(主要包括有關杭州錢江三橋無形經營權賬面值之攤銷費用和維修及保養費用)港幣24,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣19,000,000元)；
- (ii) 其他收入淨額港幣11,000,000元(主要包括銀行利息收入港幣15,000,000元，惟被期內人民幣兌港幣貶值1.0%引致的外匯虧損淨額港幣5,000,000元抵銷)(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣26,000,000元，主要包括銀行利息收入港幣13,000,000元及期內人民幣兌港幣升值1.8%引致的外匯收益淨額港幣10,000,000元)；

⁶ 杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心，前稱杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處，別稱「杭州收費處」

- (iii) 行政費用港幣5,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣3,000,000元)；
- (iv) 期內所得稅支出為零(截至二零一三年六月三十日止六個月：所得稅支出港幣3,000,000元，主要由於以往年度所得稅撥備不足之金額港幣2,000,000元所致)；及
- (v) 非控股權益應佔期內虧損港幣9,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣6,000,000元)。

因此，截至二零一四年六月三十日止六個月，股東應佔虧損為港幣9,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：股東應佔盈利港幣7,000,000元)。

儘管杭州收費處於截至二零一四年六月三十日止六個月內暫停支付通行費收入予本集團，杭州錢江三橋於截至二零一四年六月三十日止六個月所產生之通行費收入為港幣126,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣155,000,000元)，按期減少18.7%。截至二零一四年六月三十日止六個月，杭州錢江三橋之平均每天車流量為62,133架次(截至二零一三年六月三十日止六個月：77,215架次)，按期減少19.5%，主要由於二零一四年四月動工之西興互通道路改建工程(即杭州機場道路項目之一部份)之道路建設工程，導致南引橋關閉以及杭州錢江三橋南岸車流量減少。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一四年六月三十日，本集團概無銀行借款(二零一三年十二月三十一日：零)。本集團於二零一四年六月三十日擁有現金及銀行結餘以及長期銀行定期存款達港幣1,148,000,000元(二零一三年十二月三十一日：現金及銀行結餘港幣1,185,000,000元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團概無確認任何融資成本(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一四年六月三十日，本集團並非任何有關為投機或對沖目的而訂立之衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其匯率風險(乃有關自其於中國內地基建業務並以人民幣計值之投資，及並無作出對沖安排之位於香港以人民幣計值銀行存款)，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一四年六月三十日，本集團概無任何重大匯率變動風險。由於本集團於二零一四年六月三十日概無借款，故概無重大利率變動風險。

資產抵押

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

或然負債

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

承諾借款信貸額度

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何承諾借款信貸額度。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團有57名(二零一三年十二月三十一日：58名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一四年六月三十日止六個月，總員工成本為港幣3,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣3,000,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的本集團管理層討論及分析重要收購及出售

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

經營業績

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本集團於中國內地透過持有位於浙江省杭州市之收費大橋杭州錢江三橋之經營權從事基建業務。

杭州收費處於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內繼續暫停支付收費大橋之通行費予本集團(該暫停自二零一二年三月二十日開始)。因此，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合賬目中沒有確認通行費收入(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣63,000,000元，即二零一二年一月一日至二零一二年三月十九日期間之通行費收入)。

儘管如此，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內確認以下各項：

- (i) 直接成本(主要包括有關杭州錢江三橋無形經營權賬面值之攤銷費用)港幣39,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣47,000,000元)；
- (ii) 其他收入及其他收益(主要包括銀行及其他利息收入及外匯收益淨額)港幣50,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣38,000,000元)；
- (iii) 行政費用港幣12,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣18,000,000元)；
- (iv) 所得稅支出為港幣3,000,000元，主要為有關以往年度稅項支出撥備少計之金額(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣6,000,000元)；及
- (v) 非控股權益應佔本年度虧損為港幣14,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：非控股權益應佔本年度盈利港幣5,000,000元)。

因此，截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本集團股東應佔綜合盈利為港幣10,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣25,000,000元)。

儘管杭州收費處於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內暫停支付通行費收入予本集團，杭州錢江三橋於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度所產生之通行費收入為港幣318,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣317,000,000元)，按年增加0.3%。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度杭州錢江三橋之平均每日車流量為77,376架次(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：77,615架次)，按年減少0.3%，原因為二零一三年下半年杭州錢江三橋之每月車流量錄得按月減少2%至4%之間，此乃由於(i)七月份及八月份創紀錄之高溫抑制了使用杭州錢江三橋旅客之活動；及(ii)於九月至十二月期間內杭州錢江三橋鄰近地區進行道路建設工程，導致使用杭州錢江三橋之客流量減少。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一三年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二零一二年十二月三十一日：零)。本集團於二零一三年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘達港幣1,185,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,277,000,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本集團概無確認任何融資成本(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：零)。

庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一三年十二月三十一日，本集團並非任何有關為投機或對沖目的而訂立之衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其匯率風險(乃有關其於中國內地基建業務並以人民幣計值之投資、及並無作出對沖安排之位於香港以人民幣計值銀行存款)，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團概無任何重大匯率變動風險。由於本集團於二零一三年十二月三十一日概無借款，故概無重大利率變動風險。

資產抵押

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，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

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，本集團概無任何資本承擔。

或然負債

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，本集團概無任何或然負債。

承諾借款信貸額度

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，本集團並無任何承諾借款信貸額度。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團有58名(二零一二年十二月三十一日：60名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，總員工成本為港幣6,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣7,000,000元)，包括港幣5,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣6,000,000元)之員工成本(董事酬金除外)及本年度董事酬金港幣1,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：港幣1,000,000元)。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的本集團管理層討論及分析重要收購及出售

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，本集團於中國內地從事基建業務，即一條位於浙江省杭州市之收費大橋(杭州錢江三橋)之經營權。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之營業額為港幣63,000,000元(截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：港幣299,000,000元)，較截至二零一一年十二月三十一日止財政年度減少港幣236,000,000元或79%。杭州收費處暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費予本集團(該暫停自二零一二年三月二十日開始)。鑑於有關當局對收費權未有提交任何正式方案或賠償建議，而所引伸之仲裁案件亦尚待最終裁決，於本集團截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之綜合賬目中沒有確認自二零一二年三月二十日至二零一二年十二月三十一日期間內之通行費收入(經扣除營業稅後)人民幣207,000,000元或相等於港幣254,000,000元，此亦解釋上述截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內營業額減少之原因。因此，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之股東應佔盈利為港幣25,000,000元(截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：港幣108,000,000元)，減少港幣83,000,000元或77%。

儘管杭州收費處自二零一二年三月二十日至二零一二年十二月三十一日期間內暫停支付有關杭州錢江三橋所產生之通行費收入予本集團，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，杭州錢江三橋所產生之通行費收入為港幣317,000,000元(截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：港幣299,000,000元)，較截至二零一一年十二月三十一日止財政年度增加6%。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一二年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二零一一年十二月三十一日：零)。因此，本集團於二零一二年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘達港幣1,277,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,355,000,000元)。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，本集團概無確認任何融資成本(截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：零)。

庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一二年十二月三十一日，本集團並非任何有關為投機或對沖目的而訂立之衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其匯率風險(乃有關其於中國內地基建業務之投資，以人民幣計值並且無作出對沖)，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一二年十二月三十一日，本集團概無任何重大匯率變動風險。由於本集團於二零一二年十二月三十一日概無借款，故概無重大利率變動風險。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

承諾借款信貸額度

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何承諾借款信貸額度。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團有60名(二零一一年十二月三十一日：64名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣7,000,000元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣9,000,000元)，包括港幣6,000,000元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣8,000,000元)之員工成本(董事酬金除外)及本年度董事酬金港幣1,000,000元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：港幣1,000,000元)。

本集團之財務及貿易前景

誠如「董事局函件」中「9. 前景」一節所討論，本集團現時核心資產為浙江省杭州錢江三橋之60%權益。本集團將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關中國當局進一步磋商，務求達致一個合乎本集團及股東整體利益之解決方案。

如此收購成為無條件及完成，及仲裁裁決確認合營公司於杭州錢江三橋之通行費收費權，本公司擬繼續參與本集團有關該橋之基建業務，連同經營目標集團之百貨公司業務。另一方面，如本集團不再擁有杭州錢江三橋之經濟利益，目標集團之百貨公司業務將成為本集團核心業務，直至出現其他投資機會及作出進一步投資。

鑒於目標集團之店舖均位於已發展成熟之住宅區域並專注日常家品需求，故目標集團之業務表現與香港本地消費活動高度相關。根據政府統計處的資料，二零一四年之首七個月日常消費品之銷售額錄得穩定增長，衣物、鞋履及關聯產品按年增長7.7%，而食品、酒類飲料及煙草(超級市場之銷售額除外)按年增長7.1%。本公司對目標集團(於完成後將成為本集團附屬公司)百貨公司業務於本財政年度餘下時間繼續穩定增長持謹慎樂觀看法。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)特為載入本通函而編製之報告全文。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

致恒基兆業發展有限公司
列位董事

敬啟者：

緒言

吾等於下文載列有關Camay Investment Limited(「目標公司」)及其於恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)建議收購目標公司全部股本完成時仍保留之附屬公司(即Citistore (Hong Kong) Limited(「香港千色店」)及Puretech Investment Limited(「Puretech」))(以下統稱「目標集團」)財務資料之報告，當中包括目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之合併資產負債表及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同其說明附註(「財務資料」)，以載入 貴公司日期為二零一四年十月十七日有關 貴公司建議收購目標集團之通函(「通函」)內。

目標公司於二零零六年五月三日在英屬處女群島註冊成立並登記為有限公司。

於本報告日期，目標公司概無編製任何經審核財務報表，此乃由於其為投資控股公司，並毋須遵守註冊成立所在司法權區相關規則及規例下之法定審核規定。

現時組成目標集團之實體已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。組成目標集團之實體須於有關期間進行審核，詳情及其各自核數師之名稱載於B節附註廿三。該等公司之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

目標公司董事已根據編製B節所載財務資料所採用之相同基準編製目標集團於有關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。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各年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之相關財務報表由吾等按照與目標公司訂立之獨立委聘條款根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則審核。

財務資料由 貴公司董事基於相關財務報表並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文編製，以載入通函，且並無作出任何調整。

董事就財務資料之責任

貴公司董事負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及上市規則之適用披露條文，編製真實公平之財務資料，以及 貴公司董事須負責確定必要之內部控制，以使財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程與申報會計師」(第3.340條)所執行之程序，就財務資料發表意見。吾等並無審核目標公司或組成目標集團之其他實體於二零一四年六月三十日後任何期間之任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文B節所載之編製基準，財務資料真實公平地反映目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之事務狀況以及目標集團截至該日止有關期間之合併業績及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體之獨立核數師執行對中期財務資料的審閱」，審閱 貴公司董事須負責之目標集團未經審核之相應中期財務資料，包括截至二零一三年六月三十日止六個月之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同相關附註(「相應財務資料」)。

貴公司董事須負責根據與財務資料所採納之相同基準以編製相應財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱就相應財務資料發表結論。

審閱主要包括向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及採用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項使吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據與財務資料所採納之相同基準予以編製。

A 財務資料

一 合併全面收益表

(以港幣列示)

	B 節 附註	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
營業額	四	709,347,676	763,845,386	806,973,683	392,149,035	418,704,764
直接成本		(525,148,703)	(552,650,930)	(583,607,756)	(284,120,755)	(307,306,435)
		184,198,973	211,194,456	223,365,927	108,028,280	111,398,329
其他收益	五	8,571,753	8,734,874	18,202,463	4,367,458	4,853,294
其他收入 / (虧損)淨額	五	1,565	19,059	(72,398)	(38,956)	560
行政費用		(44,733,963)	(49,062,823)	(57,711,620)	(28,307,475)	(29,924,770)
其他經營費用		(14,872,066)	(23,081,932)	(23,790,287)	(12,572,087)	(12,398,599)
經營盈利		133,166,262	147,803,634	159,994,085	71,477,220	73,928,814
融資成本	六(a)	(18,046)	(19,399)	(15,658)	(6,743)	(7,582)
除稅前盈利	六	133,148,216	147,784,235	159,978,427	71,470,477	73,921,232
所得稅	七(a)	(22,179,190)	(24,862,826)	(26,482,031)	(11,827,248)	(12,267,051)
年度 / 期內盈利 及全面收益總額		<u>110,969,026</u>	<u>122,921,409</u>	<u>133,496,396</u>	<u>59,643,229</u>	<u>61,654,181</u>

相關附註屬財務資料之一部份。

二 合併資產負債表

(以港幣列示)

	B 節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
非流動資產					
固定資產	九	29,990,322	55,298,720	55,302,802	77,197,362
遞延稅項資產	七(c)	724,728	—	1,346,351	1,345,997
		<u>30,715,050</u>	<u>55,298,720</u>	<u>56,649,153</u>	<u>78,543,359</u>
流動資產					
存貨	十	67,063,875	60,931,929	56,727,213	55,341,323
應收賬款及其他應收款	十一	9,182,111	10,320,718	10,749,735	8,596,014
應收直接控股公司款	十二	362,692,832	466,098,533	575,548,524	126,655,656
應收同系附屬公司款	十二	14,400,987	23,397,810	23,397,409	—
應收關連公司款	十二	—	661,552	604,766	787,663
現金及現金等價物		15,870,480	24,746,916	41,732,621	20,394,018
		<u>469,210,285</u>	<u>586,157,458</u>	<u>708,760,268</u>	<u>211,774,674</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款	十三	(226,718,595)	(239,688,251)	(239,181,743)	(222,883,595)
租約按金		(8,906,672)	(10,461,045)	(11,508,982)	(12,019,514)
應付同系附屬公司款	十二	(30,993,542)	(42,244,245)	(23,618,398)	(24,241,741)
應付關連公司款	十二	(150,270)	—	—	—
應付稅項	七(c)	(7,595,842)	(261,964)	(9,122,079)	(15,394,716)
		<u>(274,364,921)</u>	<u>(292,655,505)</u>	<u>(283,431,202)</u>	<u>(274,539,566)</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>194,845,364</u>	<u>293,501,953</u>	<u>425,329,066</u>	<u>(62,764,892)</u>

二 合併資產負債表(續)

(以港幣列示)

	B 節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
總資產減流動負債		225,560,414	348,800,673	481,978,219	15,778,467
非流動負債					
遞延稅項負債	七(c)	—	(318,850)	—	—
資產淨值		<u>225,560,414</u>	<u>348,481,823</u>	<u>481,978,219</u>	<u>15,778,467</u>
資本及儲備					
股本	十四	8	8	8	8
保留盈利		<u>225,560,406</u>	<u>348,481,815</u>	<u>481,978,211</u>	<u>15,778,459</u>
權益總額		<u>225,560,414</u>	<u>348,481,823</u>	<u>481,978,219</u>	<u>15,778,467</u>

相關附註屬財務資料之一部份。

三 合併權益變動表

(以港幣列示)

	<i>B 節</i>			
	<i>附註</i>	股本	保留盈利	權益總額
於二零一一年一月一日之結餘		8	114,591,380	114,591,388
二零一一年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	110,969,026	110,969,026
於二零一一年十二月三十一日 之結餘		<u>8</u>	<u>225,560,406</u>	<u>225,560,414</u>
於二零一二年一月一日之結餘		8	225,560,406	225,560,414
二零一二年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	122,921,409	122,921,409
於二零一二年十二月三十一日 之結餘		<u>8</u>	<u>348,481,815</u>	<u>348,481,823</u>
於二零一三年一月一日之結餘		8	348,481,815	348,481,823
二零一三年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	133,496,396	133,496,396
於二零一三年十二月三十一日 之結餘		<u>8</u>	<u>481,978,211</u>	<u>481,978,219</u>
於二零一四年一月一日之結餘		8	481,978,211	481,978,219
截至二零一四年六月三十日 止六個月之權益變動：				
本期盈利及全面收益總額		—	61,654,181	61,654,181
本期宣派及批准之股息	十五	—	(527,853,933)	(527,853,933)
於二零一四年六月三十日之結餘		<u>8</u>	<u>15,778,459</u>	<u>15,778,467</u>

三 合併權益變動表(續)

(以港幣列示)

	<i>B節</i>			
	<i>附註</i>	股本	保留盈利	權益總額
於二零一三年一月一日 之結餘		8	348,481,815	348,481,823
截至二零一三年六月三十日 止六個月之權益變動：				
(未經審核)				
本期盈利及全面收益總額 (未經審核)		—	59,643,229	59,643,229
於二零一三年六月三十日之結餘 (未經審核)		<u>8</u>	<u>408,125,044</u>	<u>408,125,052</u>

相關附註屬財務資料之一部份。

四 合併現金流量表

(以港幣列示)

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
				(未經審核)	
營運活動					
除稅前盈利	133,148,216	147,784,235	159,978,427	71,470,477	73,921,232
調整項目：					
出售固定資產之(收益)/虧損	(2,129)	(77,559)	(5,305)	3,204	3,079
折舊	12,240,652	12,336,063	18,032,164	8,171,583	9,729,641
融資成本	18,046	19,399	15,658	6,743	7,582
營運資金變動前之經營盈利	145,404,785	160,062,138	178,020,944	79,652,007	83,661,534
存貨(增加)/減少	(12,640,747)	6,131,946	4,204,716	(3,600,039)	1,385,890
應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(2,149,579)	(1,138,607)	(429,017)	(5,325,695)	2,153,721
應收直接控股公司款增加	(126,946,560)	(103,405,701)	(109,449,991)	(9,341,195)	(78,961,065)
應收同系附屬公司款減少/(增加)	198,504	(8,996,823)	401	400	23,397,409
應收關聯公司款減少/(增加)	270,542	(661,552)	56,786	85,576	(182,897)
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	72,889,463	12,969,656	(506,508)	(42,060,329)	(29,584,769)
租約按金增加	966,932	1,554,373	1,047,937	392,725	510,532
應付同系附屬公司款增加/(減少)	17,787,717	11,250,703	(18,625,847)	(16,089,583)	623,343
應付關聯公司款增加/(減少)	118,446	(150,270)	—	7,742	—
營運所得之現金	95,899,503	77,615,863	54,319,421	3,721,609	3,003,698
已付香港利得稅	(21,807,291)	(31,153,126)	(19,287,117)	—	(5,994,060)
營運活動所得/(所用)之現金淨額	74,092,212	46,462,737	35,032,304	3,721,609	(2,990,362)
投資活動					
購買固定資產支付款	(32,857,218)	(37,683,902)	(18,046,941)	(11,355,660)	(18,340,659)
出售固定資產所得款項	14,500	117,000	16,000	—	—
投資活動所用之現金淨額	(32,842,718)	(37,566,902)	(18,030,941)	(11,355,660)	(18,340,659)

四 合併現金流量表(續)

(以港幣列示)

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
融資活動					
支付利息	(18,046)	(19,399)	(15,658)	(6,743)	(7,582)
融資活動所用之現金淨額	(18,046)	(19,399)	(15,658)	(6,743)	(7,582)
現金及現金等價物之增加/(減少) 淨額	41,231,448	8,876,436	16,985,705	(7,640,794)	(21,338,603)
於年初/期初之現金及現金等價物	(25,360,968)	15,870,480	24,746,916	24,746,916	41,732,621
於年末/期末之現金及現金等價物	15,870,480	24,746,916	41,732,621	17,106,122	20,394,018

現金及現金等價物指銀行存款及現金。

相關附註屬財務資料之一部份。

B 財務資料附註*(除另有指明外，以港幣列示)***一 一般資料****(a) 背景資料**

目標公司是於二零零六年五月三日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，其辦事處註冊地址為Pasea Estate, Road Town, Tortola, BVI，主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。目標公司之主要業務為投資控股。

報告實體包括目標公司及其附屬公司，即香港千色店及Puretech，但不包括Max-mercan Investment Limited(「Max-mercan」)及其他附屬公司(「Max-mercan集團」)。編製財務資料時所包括之目標集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足股本	所有權權益比例		主要業務
			目標集團 之實際權益	由目標 公司持有	
Citistore (Hong Kong) Limited	香港	1股	100%	100%	百貨業務營運
Puretech Investment Limited	香港	2股	100%	100%	持有商標

目標集團之集團架構詳情及財務資料之編製及呈列基準分別於附註一(b)及二(a)披露。

(b) 建議收購

於二零一四年九月五日，貴公司宣佈根據貴公司一家全資附屬公司(作為買方)與恒基兆業地產有限公司(作為賣方)訂立之收購協議(「收購協議」)，買方建議收購目標集團之全部權益，總代價為934,500,000元(「建議收購」)。

根據收購協議，目標公司及其附屬公司於建議收購完成前將會進行公司重組，使目標公司之所有附屬公司(香港千色店及Puretech除外)於建議收購完成前從目標公司轉出。

二 主要會計政策

(a) 編製及呈列基準

目標集團之業務於有關期間構成目標公司及其全部附屬公司之更大集團(「整個集團」)之一部份。

就編製目標集團財務資料而言，目標公司、香港千色店及Puretech之資產及負債以及業績乃予以合併。但與按綜合基準編製之整個集團之資產及負債以及業績相比，不包括Max-mercan集團之資產及負債以及業績(即「割離」基準)。

貴公司管理層認為以「割離」基準呈列目標集團於有關期間之財務資料較以綜合基準呈列整個集團之財務資料更為恰當，原因如下：

- 目標集團在業務性質及管理上與Max-mercan集團明確分開。
- 目標集團及Max-mercan集團分別擁有清晰可資識別之資產、負債、收益及支出。
- 鑒於目標集團之會計賬簿及記錄與Max-mercan集團之會計賬簿及記錄乃分開存置，故確定屬於目標集團業務之歷史財務資料屬切實可行。
- Max-mercan集團不構成 貴公司將根據建議收購所收購資產之一部份，因此其歷史財務資料與擬收購業務之交易記錄並不相關。 貴公司管理層認為，呈列整個集團之綜合財務資料(即載有非建議收購之Max-mercan集團之業績)將會向財務資料使用者提供不相關及可能具誤導性之財務資料。
- 整個集團之綜合財務資料從未由目標集團之管理層按獨立基準編製。
- 以「割離」基準呈列目標集團之財務資料將向財務資料使用者提供更直接及相關之資料。

財務資料並無進行重大調整及費用分配。

二 主要會計政策(續)

(a) 編製及呈列基準(續)

就附註一(b)所載之建議收購而言，目標集團之財務資料已按猶如附註一(b)所載公司重組於有關期間之期初已完成，以及目標集團之集團架構於有關期間內保持不變之基準編製及呈列。

集團內部往來結餘及交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現損益，均會在編製目標集團財務資料時抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

目標集團與 Max-mercan 集團於有關期間並無進行任何交易。

(b) 合規聲明

本報告所載財務資料是按照香港財務報告準則(此統稱包含香港會計準則和香港會計師公會頒佈之相關詮釋)之規定而編製。獲採納主要會計政策之進一步詳情載於B節其餘部份。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，目標集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂之香港財務報告準則，惟於有關期間尚未生效之新訂準則或詮釋除外。於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋均載於附註廿二。

財務資料同時符合適用之上市規則披露規定。

下文所載會計政策已於財務資料所呈列之所有期間貫徹應用。

截至二零一三年六月三十日止六個月之相應財務資料已按財務資料所採納之相同基準及會計政策編製。

(c) 計量基準

編製財務資料時是以歷史成本作為計量基準。

二 主要會計政策(續)

(d) 應用估計及判斷

管理層須在編製符合香港財務報告準則之財務資料時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能不同於該等估計。

管理層會持續審閱各項估計和相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

對有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響之判斷、及估計數額之不確定因素主要來源之討論，已載列於附註廿一。

(e) 附屬公司

附屬公司為目標集團所控制之實體。當目標集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則目標集團已控制該實體。當評估目標集團是否有權力時，只會考慮由目標集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資由控制權開始當日至控制權終止當日，並在目標集團之財務資料中合併入賬。

當目標集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益。所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初步確認金融資產之公允價值或初步確認於聯營公司或合營公司之投資成本(如適用)。

二 主要會計政策(續)

(f) 固定資產及折舊

固定資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

固定資產之折舊是以直線法在以下估計可使用期限內沖銷其成本(扣除估計剩餘價值(如有))計算：

— 租賃物業裝修	按未屆滿租期
— 傢俱、設備及車輛	五年

目標集團會每年審閱資產之可使用期限和剩餘價值(如有)。

固定資產之賬面值於各結算日檢討減值跡象。如果資產或所屬現金產出單元之賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益確認減值虧損。資產或所屬現金產出單元之可收回數額是其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。如果用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，有關減值虧損便會撥回。

報廢或出售固定資產項目所產生之損益乃以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日在損益中確認。

(g) 租賃資產

倘目標集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一項或一系列交易，從而獲得使用於一項特定資產或多項特定資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之實質內容評估而作出，不論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 目標集團租賃資產之分類

對於目標集團以租賃持有之資產，如果租賃使所有權之絕大部份風險和回報轉移至目標集團，相關資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權之絕大部份風險和回報轉移至目標集團，則劃歸為經營租賃。

二 主要會計政策(續)

(g) 租賃資產(續)

(ii) 經營租賃費用

如果目標集團是以經營租賃持有資產之使用權，則根據租賃作出之付款在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額基準在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租賃所涉及之激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中列支。

(h) 存貨

存貨是以成本和可變現淨值兩者中之較低額入賬。

成本是以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本及將存貨運至現時地點及達至目前狀況所產生之成本。可變現淨值是以日常業務過程中之估計售價減去銷售所需之估計成本後所得數額。

所出售存貨之賬面金額是在相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值和存貨之所有虧損都是在出現減值或虧損之期間內確認為支出。存貨之任何減值撥回會在撥回之期間內沖減列作支出之存貨額。

(i) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後採用實質利率計算法，按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬；惟倘若應收款為給予關聯方之無固定還款期之免息貸款，或在受貼現影響不大之情況下則除外。於該等情況下，應收款將以成本減呆賬減值撥備列賬。

當有客觀證據證實存在減值時，對呆賬減值虧損予以確認並以金融資產之賬面值與預計未來現金流量之差額計量，並在受貼現影響重大之情況下按資產原實際利率貼現。減值之客觀證據包括目標集團注意到有關事件之可察覺數據將對資產估計未來現金流量產生影響，例如債務人之重大財務困難。

二 主要會計政策(續)

(i) 應收賬款及其他應收款(續)

就包括於應收賬款及其他應收款中之應收貿易賬款之減值虧損，倘若其收回可能性被認為具疑問但並非極低之情況下，則計入撥備賬目。當目標集團認為收回可能性極低，不能收回之款項於應收貿易賬款中直接沖銷，而任何列入撥備賬與此債項有關之金額將會被撥回。曾於撥備賬目扣除之款項在期後收回時，則在撥備賬目中撥回。撥備賬目中之其他變動及曾被直接沖銷於期後收回之款項，則在損益中確認。

(j) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本列賬，除非受貼現之影響不大，於該情況下則以成本列賬。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構之活期存款，以及短期和高流動性之投資並可以隨時換算為已知之現金額，該等現金額價值變動方面之風險不大並且在購入後三個月內到期。就編製現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成目標集團現金管理一部份之銀行透支。

(l) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款計劃之供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之期間內計提。倘若須延遲付款或結算及因此產生重大影響時，有關款項按其現值列賬。

(m) 所得稅

本期所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

期間所得稅是按應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往期間應付稅項之任何調整。

二 主要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生，意指資產和負債在財務報表上之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務虧損和未利用稅款抵減產生。除初始確認資產和負債產生之差額外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能抵扣未來應課稅盈利者)將會確認。

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

目標集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面金額。如果目標集團預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以抵扣相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面金額便會調低；但如果日後預期又可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低金額便會撥回。

本期所得稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。在目標公司或目標集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，才可分別以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債。

(n) 撥備及或然負債

倘若目標集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期很可能會導致含有經濟利益之資源外流，並可作出可靠之估計，則需就該不確定性時間或數額之負債計提撥備。倘若貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出之現值計提撥備。

倘若含有經濟利益資源外流之可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠之估計時，則需將該義務披露為或然負債，經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之可能性義務，亦會被披露為或然負債，經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。

二 主要會計政策(續)

(o) 收入確認

收入是按已收或應收代價款之公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入目標集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 銷貨收入

百貨業務銷貨收入在貨品交付時確認，即當客戶已接納貨品及其擁有權之有關風險及回報時確認。收入已扣除任何貿易折扣。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額基準在損益中確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。經營租賃協議所涉及之激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 推廣收入、天線站租金、贊助費、裝修翻新收入、貨品換購收入及維修與保養費收入，均於提供服務時確認。

(p) 外幣換算

本期間內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之外幣匯率換算，匯兌盈虧在損益中確認。

(q) 借貸成本

借貸成本於其所產生期間內列支。

二 主要會計政策(續)

(r) 關連人士

- (a) 如屬以下人士，即該人士或該人士之近親為目標集團之關連人士：
- (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層人員之成員。
- (b) 如符合下列任何條件，即該企業實體是目標集團之關連人士：
- (i) 該實體與目標集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同母系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩家實體為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一家實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體是為目標集團或作為目標集團關連人士之任何實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員之成員。

一名人士之近親是指與有關實體交易並可能影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

三 分部資料

由於目標集團僅有單一經營分部，因此並無呈列目標集團於有關期間按經營分部劃分之營業額、其他收入及經營盈利貢獻分析，而目標集團之所有收益及其他收入、業績及資產均屬香港同一市場。

四 營業額

目標集團之主要業務為經營百貨業務。

營業額指於有關期間內所賺取向客戶供應貨品之銷售價值、寄售及特許專櫃租金收入及推廣收入，分析如下：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
銷貨收入	346,985,427	373,641,620	398,568,180	191,224,070	207,596,002
寄售專櫃租金收入	224,079,730	235,055,414	237,342,638	116,656,585	124,019,182
特許專櫃租金收入	131,627,833	148,339,195	163,989,164	80,799,769	83,519,298
推廣收入	6,654,686	6,809,157	7,073,701	3,468,611	3,570,282
	<u>709,347,676</u>	<u>763,845,386</u>	<u>806,973,683</u>	<u>392,149,035</u>	<u>418,704,764</u>

於有關期間內，目標集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
代寄售專櫃收取	784,741,007	814,127,909	810,720,313	399,548,569	421,570,520
代特許專櫃收取	497,202,389	552,242,456	589,050,898	293,431,950	295,942,227
	<u>1,281,943,396</u>	<u>1,366,370,365</u>	<u>1,399,771,211</u>	<u>692,980,519</u>	<u>717,512,747</u>

五 其他收益及其他收入/(虧損)淨額

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
(a) 其他收益					
補償收入(附註)	—	—	8,304,809	—	—
天線站租金	3,673,900	4,006,500	4,568,080	2,259,820	2,311,560
贊助費	2,454,500	2,802,600	3,563,900	1,421,800	1,495,800
裝修翻新收入	792,364	609,170	344,593	249,083	292,699
貨品換購收入	354,440	186,299	432,595	—	—
向寄售人收取 維修及保養費 收入	68,322	45,256	79,546	42,949	46,111
雜項收入	1,228,227	1,085,049	908,940	393,806	707,124
	<u>8,571,753</u>	<u>8,734,874</u>	<u>18,202,463</u>	<u>4,367,458</u>	<u>4,853,294</u>
	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
(b) 其他收入/(虧損)淨額					
出售固定資產之 收益/(虧損)	2,129	77,559	5,305	(3,204)	(3,079)
匯兌(虧損)/收益	(564)	(58,500)	(77,703)	(35,752)	3,639
	<u>1,565</u>	<u>19,059</u>	<u>(72,398)</u>	<u>(38,956)</u>	<u>560</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度之金額為就目標集團於二零一三年訂立之一份協議就將軍澳店一樓租賃租約提前終止而收取之一筆一次性賠償費收入。

六 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
(a) 融資成本					
銀行透支利息	<u>18,046</u>	<u>19,399</u>	<u>15,658</u>	<u>6,743</u>	<u>7,582</u>
(b) 員工成本					
薪酬、工資及 其他福利	116,414,740	120,720,899	129,971,498	63,817,274	69,854,656
界定供款退休 計劃供款	<u>4,877,724</u>	<u>5,132,180</u>	<u>5,460,005</u>	<u>2,784,372</u>	<u>3,030,887</u>
	<u>121,292,464</u>	<u>125,853,079</u>	<u>135,431,503</u>	<u>66,601,646</u>	<u>72,885,543</u>
(c) 其他項目					
折舊	12,240,652	12,336,063	18,032,164	8,171,583	9,729,641
核數師酬金	202,800	209,700	216,000	100,200	102,600
應收租金*	(355,707,563)	(383,394,609)	(401,331,802)	(197,456,354)	(207,538,480)
減：直接支出	<u>259,982,937</u>	<u>275,351,500</u>	<u>298,846,947</u>	<u>146,441,661</u>	<u>156,866,631</u>
	(95,724,626)	(108,043,109)	(102,484,855)	(51,014,693)	(50,671,849)
租賃物業之經營					
租賃支出	169,907,105	175,846,077	189,867,895	93,523,193	97,965,439
存貨成本(附註十)	<u>225,980,110</u>	<u>247,347,040</u>	<u>256,305,959</u>	<u>123,966,460</u>	<u>134,894,951</u>

* 包括截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之或然租金收入分別為173,073,630元、179,766,902元、178,652,347元及94,757,293元(截至二零一三年六月三十日止六個月：88,731,675元)。

七 所得稅

(a) 合併全面收益表內列報之所得稅代表：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
本期稅項					
按年度/期間估計應課稅盈利之16.5%計算之香港利得稅撥備	21,753,322	22,923,267	27,104,259	11,018,220	12,266,697
以往年度撥備少計	129,298	907,981	1,052,973	1,052,973	—
一次性香港利得稅退稅	—	(12,000)	(10,000)	(10,000)	—
	<u>21,882,620</u>	<u>23,819,248</u>	<u>28,147,232</u>	<u>12,061,193</u>	<u>12,266,697</u>
遞延稅項					
源自及撥回暫時性差異	296,570	1,043,578	(1,665,201)	(233,945)	354
	<u>22,179,190</u>	<u>24,862,826</u>	<u>26,482,031</u>	<u>11,827,248</u>	<u>12,267,051</u>

根據英屬處女群島之規則及法規，目標集團毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

七 所得稅(續)

(b) 所得稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
除稅前盈利	<u>133,148,216</u>	<u>147,784,235</u>	<u>159,978,427</u>	<u>71,470,477</u>	<u>73,921,232</u>
按香港利得稅率16.5% 計算除稅前 盈利之稅項	21,969,456	24,384,399	26,396,440	11,792,629	12,197,003
毋須應課稅收益的 稅項影響	—	(561)	—	—	—
不可抵扣費用的 稅項影響	209,240	244,599	104,685	34,619	70,048
以往年度確認但目前 終止確認的暫時性 差異的稅項影響	(128,804)	(661,592)	(1,062,067)	(1,042,973)	—
以往年度撥備少計	129,298	907,981	1,052,973	1,052,973	—
一次性香港利得稅退稅	—	(12,000)	(10,000)	(10,000)	—
實際稅項支出	<u>22,179,190</u>	<u>24,862,826</u>	<u>26,482,031</u>	<u>11,827,248</u>	<u>12,267,051</u>

(c) 合併資產負債表內列報之所得稅代表：

(i) 本期稅項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
本年度/期間香港 利得稅撥備	21,753,322	22,923,267	27,104,259	12,266,697
已付預繳香港利得稅	<u>(14,157,480)</u>	<u>(22,661,303)</u>	<u>(17,982,180)</u>	—
	7,595,842	261,964	9,122,079	12,266,697
以往年度/期間香港 利得稅撥備結餘	—	—	—	<u>3,128,019</u>
應付稅項	<u>7,595,842</u>	<u>261,964</u>	<u>9,122,079</u>	<u>15,394,716</u>

七 所得稅(續)

(c) 合併資產負債表內列報之所得稅代表：(續)

(ii) 遞延稅項

已確認之遞延稅項(資產)/負債：

合併資產負債表中已確認之遞延稅項(資產)/負債組成部份及於有關期間內之變動如下：

來自以下各項之遞延稅項：	折舊多於有關 之折舊免稅項
於二零一一年一月一日	(1,021,298)
於損益中扣除	296,570
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	(724,728)
於損益中扣除	1,043,578
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	318,850
計入損益	(1,665,201)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	(1,346,351)
於損益中扣除	354
於二零一四年六月三十日	(1,345,997)

八 董事酬金

於有關期間之董事酬金披露如下：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
董事袍金	—	—	—	—	—
薪金、津貼及實物福利	—	—	—	—	—
酌定花紅	—	—	—	—	—
退休金供款	—	—	—	—	—
總計	—	—	—	—	—

九 固定資產

	租賃物業裝修	傢俱及設備	車輛	總計
成本：				
於二零一一年				
一月一日	30,885,007	16,379,697	432,910	47,697,614
添置	30,701,047	1,695,308	460,863	32,857,218
出售	(20,400)	(41,842)	—	(62,242)
於二零一一年				
十二月三十一日	61,565,654	18,033,163	893,773	80,492,590
於二零一二年				
一月一日	61,565,654	18,033,163	893,773	80,492,590
添置	33,772,331	3,911,571	—	37,683,902
出售	(653,270)	(1,473,686)	—	(2,126,956)
於二零一二年				
十二月三十一日	94,684,715	20,471,048	893,773	116,049,536
於二零一三年				
一月一日	94,684,715	20,471,048	893,773	116,049,536
添置	15,144,196	2,476,848	425,897	18,046,941
出售	(995,558)	(466,142)	—	(1,461,700)
於二零一三年				
十二月三十一日	108,833,353	22,481,754	1,319,670	132,634,777
於二零一四年				
一月一日	108,833,353	22,481,754	1,319,670	132,634,777
添置	31,258,312	368,968	—	31,627,280
出售	(131,001)	(55,897)	—	(186,898)
於二零一四年				
六月三十日	139,960,664	22,794,825	1,319,670	164,075,159

九 固定資產(續)

	租賃物業裝修	傢俱及設備	車輛	總計
累計折舊：				
於二零一一年 一月一日	26,127,623	12,097,282	86,582	38,311,487
本年度折舊	9,492,906	2,568,991	178,755	12,240,652
出售時撥回	(18,360)	(31,511)	—	(49,871)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>35,602,169</u>	<u>14,634,762</u>	<u>265,337</u>	<u>50,502,268</u>
於二零一二年 一月一日	35,602,169	14,634,762	265,337	50,502,268
本年度折舊	10,519,694	1,637,615	178,754	12,336,063
出售時撥回	(653,270)	(1,434,245)	—	(2,087,515)
於二零一二年 十二月三十一日	<u>45,468,593</u>	<u>14,838,132</u>	<u>444,091</u>	<u>60,750,816</u>
於二零一三年 一月一日	45,468,593	14,838,132	444,091	60,750,816
本年度折舊	15,829,914	2,016,398	185,852	18,032,164
出售時撥回	(995,557)	(455,448)	—	(1,451,005)
於二零一三年 十二月三十一日	<u>60,302,950</u>	<u>16,399,082</u>	<u>629,943</u>	<u>77,331,975</u>
於二零一四年 一月一日	60,302,950	16,399,082	629,943	77,331,975
本期折舊	8,576,689	1,020,985	131,967	9,729,641
出售時撥回	(131,001)	(52,818)	—	(183,819)
於二零一四年 六月三十日	<u>68,748,638</u>	<u>17,367,249</u>	<u>761,910</u>	<u>86,877,797</u>
賬面淨值：				
於二零一一年 十二月三十一日	<u>25,963,485</u>	<u>3,398,401</u>	<u>628,436</u>	<u>29,990,322</u>
於二零一二年 十二月三十一日	<u>49,216,122</u>	<u>5,632,916</u>	<u>449,682</u>	<u>55,298,720</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>48,530,403</u>	<u>6,082,672</u>	<u>689,727</u>	<u>55,302,802</u>
於二零一四年 六月三十日	<u>71,212,026</u>	<u>5,427,576</u>	<u>557,760</u>	<u>77,197,362</u>

十 存貨

合併資產負債表內列報之存貨包括：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
製成品	<u>67,063,875</u>	<u>60,931,929</u>	<u>56,727,213</u>	<u>55,341,323</u>

已確認為支出並計入損益之存貨金額分析如下：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
已出售存貨賬面金額	224,574,347	244,284,767	254,785,398	122,715,937	134,887,364
存貨撇減	<u>1,405,763</u>	<u>3,062,273</u>	<u>1,520,561</u>	<u>1,250,523</u>	<u>7,587</u>
	<u>225,980,110</u>	<u>247,347,040</u>	<u>256,305,959</u>	<u>123,966,460</u>	<u>134,894,951</u>

十一 應收賬款及其他應收款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
應收貿易賬款	7,462,128	7,992,562	9,199,599	5,798,641
按金及預付款項	<u>1,719,983</u>	<u>2,328,156</u>	<u>1,550,136</u>	<u>2,797,373</u>
	<u>9,182,111</u>	<u>10,320,718</u>	<u>10,749,735</u>	<u>8,596,014</u>

於二零一四年六月三十日，所有應收賬款及其他應收款預期於一年內收回或確認為支出，惟於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別為200,700元、448,245元、556,245元及556,245元之各項按金預期於一年後收回。

十一 應收賬款及其他應收款(續)

並無減值之應收貿易賬款

於各結算日，並無個別或集體視作已減值之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
並無逾期亦無減值	580,353	170,954	153,985	181,449
逾期少於一個月	6,478,973	7,489,504	9,036,323	5,612,598
逾期多於一個月 但少於三個月	402,802	332,104	9,291	4,594
	6,881,775	7,821,608	9,045,614	5,617,192
	7,462,128	7,992,562	9,199,599	5,798,641

無逾期亦無減值之應收賬款是與近期並無違約記錄之不同類型客戶有關。

已逾期但並無減值之應收賬款與目標集團保持良好業務往來之客戶有關。根據以往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。

十二 應收/(應付)直接控股公司、同系附屬公司及關連公司款

應收/(應付)直接控股公司、同系附屬公司及關連公司款均為無抵押、免息及按要求收回/(償還)。

十三 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
應付貿易賬款	196,002,992	206,318,860	205,326,320	181,478,110
應付費用	30,008,172	32,604,491	32,790,610	40,810,542
其他應付款	707,431	764,900	1,064,813	594,943
	<u>226,718,595</u>	<u>239,688,251</u>	<u>239,181,743</u>	<u>222,883,595</u>

所有應付賬款及其他應付款均為免息及須於一年內或按要求償還。

於各結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
於30天內到期或 按要求還款	180,889,044	189,674,707	189,483,791	166,565,139
於30天後但 60天內到期	14,800,178	16,535,287	15,740,598	14,205,137
於60天後但 90天內到期	313,770	108,866	101,931	707,834
	<u>196,002,992</u>	<u>206,318,860</u>	<u>205,326,320</u>	<u>181,478,110</u>

十四 股本

	於十二月三十一日				於六月三十日			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	股份數目	港幣元	股份數目	港幣元	股份數目	港幣元	股份數目	港幣元
已發行及 繳足股本： 1股每股面值 1美元之 普通股	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

目標公司獲准發行不超於50,000股無面值股份。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並於目標公司大會上可就每股股份享有一票投票權。就目標公司之剩餘資產而言，所有普通股享有同等權利。

十四 股本(續)

資本管理

目標集團進行資本管理之主要宗旨是確保目標集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務回報及以合理成本籌措財務資源。

目標公司將「資本」定義為包括權益所有組成部份。目標集團不將因與其他集團公司之貿易交易所產生之貿易結餘視為資本。

在充分考慮目標集團所屬集團資金管理常規之情況下，目標集團定期審閱其資本結構。在並無抵觸董事對目標集團之誠信責任之情況下，因應當時影響目標集團之經濟狀況變動，對資本結構作出調整。

於有關期間及各結算日，目標集團概毋受制於外部施加之資本規定。

十五 股息

根據目標公司單一股東之決議，目標公司就截至二零一四年六月三十日止六個月向其直接控股公司宣派中期股息總額527,853,933元。該款項為一項重大非現金交易，透過與其直接控股公司之往來賬戶結算。

十六 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從目標集團業務之正常過程中產生。目標集團面對之該等風險及目標集團用於監控有關風險之財務管理政策與措施，載述如下。

(a) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款。管理層備有信貸政策及持續監控有關風險。

就應收貿易賬款而言，對逾期金額進行定期檢討及採取跟進行動以將信貸風險減至最低。定期編製應收款賬齡分析，並嚴密監控以將與該等應收款有關之信貸風險減至最低。

十六 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

鑒於目標集團客戶數目龐大，故其並無集中信貸風險。最大信貸風險額度為合併資產負債表內列報之各項金融資產之賬面值。

有關目標集團源自應收貿易賬款之信貸風險之進一步量化披露載於附註十一。

(b) 流動資金風險

目標集團之政策是定期監控現時及預期流動資金需求以確保其能維持充足現金儲備及充足集團公司融資，以應付短期及長期之流動資金需求。

目標集團於各結算日按合約未貼現現金流量及目標集團可能須要付款之最早日期計之金融負債之剩餘合約到期情況，為一年內或按要求償還。

(c) 利率風險

於各結算日，目標集團並無任何資產或負債以致目標集團面對重大利率風險。

(d) 外匯風險

由於目標集團之交易絕大部份以港幣計值，因此目標集團並無面對重大外匯風險，惟下文所述者除外。

外匯風險主要來自以日圓計值、並以港幣列示以供呈列目的之按金及預付款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別為983,868元、714,339元、680,427元及590,776元。

假設有關於外幣於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別升值/貶值5%，而其他變量維持不變，預期對目標集團之除稅後盈利及權益總額之影響並不重大。

上述敏感度分析是假設以變動後之匯率對目標集團於各結算日持有之金融工具(此亦為目標集團帶來外匯風險)進行重新計量而得出。

十六 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 公允價值計量

所有金融工具之賬面值與其於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之公允價值並無重大差異。

十七 資本承擔

於各結算日，未於財務資料計提之未履行資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
已訂立合約	5,509,888	—	—	3,540,834

十八 重大租賃安排

於各結算日，目標集團同時為經營租賃之出租人及承租人。有關目標集團於不可解除經營租賃下之承擔詳情載列如下：

(a) 出租人

目標集團以經營租賃租出若干商舖。該等租賃一般初步為期一個月至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新議定。或然租金收入之計算乃根據有關商舖之營運收入超出其本來固定月租計算法時，其超出之營業額之若干百分比再計算。

根據不可解除之經營租賃在日後應收之最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
一年內	123,428,320	117,419,981	104,337,171	171,275,357
一年後但五年內	35,449,928	11,933,790	13,948,560	22,062,527
	<u>158,878,248</u>	<u>129,353,771</u>	<u>118,285,731</u>	<u>193,337,884</u>

十八 重大租賃安排(續)

(b) 承租人

目標集團以經營租賃租入若干物業。該等租賃一般初步為期一年至九年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新議定。或然租金支出之計算乃根據有關物業之營運收入超出其本來固定月租計算法時，其超出之營業額之若干百分比再計算。

根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
一年內	109,342,011	174,401,030	178,891,546	182,602,572
一年後但五年內	47,089,432	285,542,588	128,542,259	80,924,431
五年後	—	34,836,060	22,892,268	16,920,372
	<u>156,431,443</u>	<u>494,779,678</u>	<u>330,326,073</u>	<u>280,447,375</u>

十九 重大關連人士交易

除本財務資料其他地方所披露之交易及結餘以外，目標集團於有關期間內曾進行以下重大關連人士交易：

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
(i) 應收同系附屬公司 之補償收入	—	—	8,304,809	—	—
(ii) 應付同系附屬公司 之專業費用	7,867,356	8,404,919	8,628,112	4,314,056	4,532,513
(iii) 應付同系附屬公司 之清潔服務費	3,738,856	4,061,122	4,697,771	2,216,772	2,591,759

十九 重大關連人士交易(續)

	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	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
				(未經審核)	
(iv) 應付以下各項 之租金支出					
— 同系附屬公司	157,030,225	161,426,923	174,973,718	86,243,723	90,171,582
— 關連公司	10,736,602	11,783,671	11,699,879	5,873,721	5,845,668
(v) 應付以下各項 之電費					
— 同系附屬公司	143,384	107,463	18,217	18,053	17,010
— 關連公司	54,387	119	—	—	—
(vi) 應收同系附屬 公司之電費	57,627	—	—	—	—
(vii) 應付以下各項之 停車場支出					
— 同系附屬公司	801,335	869,615	900,659	451,204	401,378
— 關連公司	76,465	93,751	124,620	61,785	69,970
(viii) 向同系附屬公司 採購	16,860	123,120	45,800	33,800	6,000
(ix) 應付同系附屬公司 之廣告支出	—	941,250	142,500	—	—

附註：目標公司董事認為，該等交易乃按一般商業條款並於日常業務過程中進行。

二十 母公司及最終控股公司

於各結算日，目標公司董事認為，母公司及最終控股公司分別為恒基兆業地產有限公司及恒基兆業有限公司，兩者均在香港註冊成立。恒基兆業地產有限公司編製供公眾使用之財務報表。

廿一 會計估計及判斷

在應用目標集團會計政策時之估計數額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源如下所述。

廿一 會計估計及判斷(續)

遞延稅項資產確認

於二零一一年及二零一三年十二月三十一日和二零一四年六月三十日，目標集團就超過有關折舊免稅額之折舊確認遞延稅項資產(載於附註七(c))。遞延稅項資產的變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以使能利用該遞延稅項資產之有關稅項利益。倘若產生之未來實際應課稅盈利或應課稅暫時性差異乃少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現撥回，並會於有關撥回發生期間之損益內確認。

廿二 於有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋可能產生之影響

截至此財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，其於有關期間尚未生效，亦未於此財務資料中採納。該等修訂及新訂準則包括下列可能與目標集團有關者。

	於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日

目標集團現正評估該等修訂及新訂準則預期在首次應用期間所產生之影響。到目前為止，目標集團認為採納前述修訂及新訂準則對財務資料不大可能構成重大影響。

廿三 有關目標集團附屬公司法定財務報表之資料

目標集團附屬公司於有關期間須進行審核之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製。該等財務報表之法定核數師列示如下：

附屬公司名稱	財務期間	法定核數師
Citistore (Hong Kong) Limited	截至二零一一年、 二零一二年及二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
Puretech Investment Limited	截至二零一一年、 二零一二年及二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所

廿四 結算日後事項

除附註一 (b) 所披露者外，於二零一四年六月三十日以後及於批准財務資料當日概無影響目標集團之重大事項。

C 結算日後財務報表

目標公司及目標集團旗下附屬公司並無就二零一四年六月三十日以後之任何期間編製經審核財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年十月十七日

概覽

目標集團主要於香港從事零售業務，專注百貨業務營運。現時於香港營運六間以「千色Citistore」為名之百貨公司及一間以「id:c」為名之專門店。

目標集團之營業額由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約港幣709,300,000元增至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣763,800,000元及增至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約港幣807,000,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，已確認營業額約為港幣418,700,000元。

年內盈利及全面收益總額由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約港幣111,000,000元增至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣122,900,000元及增至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約港幣133,500,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，期內盈利及全面收益總額約為港幣61,700,000元。

財務資料之編製及呈列基準

有關財務資料之編製及呈列基準詳情，請參閱「附錄二—目標集團財務資料之會計師報告」第B節附註2(a)。

影響目標集團經營業績及財務狀況之一般因素

已售存貨成本

已售存貨成本指目標集團採購商品及透過直銷出售之成本。已售存貨成本為直接成本之最大組成部份，並對邊際利潤率有直接影響。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，已售存貨成本分別佔營業額約31.9%、32.4%、31.8%及32.2%。

目標集團積極監控存貨採購價，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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，均能夠將已售存貨成本佔營業額之百分比保持合理穩定。在採購商品過程中，目標集團之採購團隊會研究可比較產品之供應、成本及質量，以確保採購物美價廉之產品。集中採購程序可透過大批量採購而享受折扣。對於海外採購之產品，採購團隊一般直接與賣方而非中間商或貿易商進行交易，以消除支付予中間商或貿易商之額外成本。

租金及差餉

目標集團租賃其所營運之所有商舖、辦公室及倉庫。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，租金及差餉總額⁷分別佔營業額約24.0%、23.0%、23.5%及23.4%。

目標集團各店舖之應付租金包括固定租金及與店舖實際營業額掛鈎之租金。目前，所有「千色Citistore」品牌旗下之千色Citistore店舖均按長期租賃安排經營，大部份租賃為期九年。相對較長之租賃協議可對未來租金帶來可見性，及令目標集團能夠有效管理其租金費用。

員工薪金及相關費用

員工薪金及相關費用包括員工薪金、公積金供款、員工福利開支、員工膳食及員工醫療費用以及招聘及培訓費用。員工薪金及相關費用為目標集團主要成本及費用項目之一。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，員工薪金及相關費用分別佔營業額約17.1%、16.5%、16.8%及17.4%。

目標集團定期檢討其營運流程，以確保營運流程精簡及充分提升營運效率。例如，為了與行業慣例接軌，目標集團自二零一二年起終止將單獨價格標籤貼在大部份產品之處理方法，有效地降低店舖員工之工作量。

季節性

目標集團之營業額經歷季節性波動。十二月至二月期間之銷售額普遍高於年度內其他月份之銷售額，主要是由於市場推廣及促銷活動以及假日季節推動銷售增加所致。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財政年度，一月、二月及十二月份之零售收入總額分別佔各年度零售收入總額⁸約32.8%、32.6%及30.6%。目標集團一般於該等月份需要更多營運資金用於採購商品，以應對特定產品之預期銷量增加。

⁷ 租金及差餉總額指列入合併全面收益表之直接成本及行政費用項下之租金及差餉

⁸ 零售收入總額指直接銷售以及特許專櫃及寄售專櫃銷售之總銷售所得款項

關鍵會計政策及會計判斷

(a) 關鍵會計政策

會計師報告所載財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(包括香港會計準則及相關詮釋)編製。目標集團所採納重大會計政策之進一步詳情載於本通函附錄二所載列之會計師報告B節附註2。部份會計政策涉及管理層所作出之判斷及假設，所有判斷及假設均受制於內在不確定性。下列各段概述編製目標集團合併財務報告所採用之關鍵會計政策及會計判斷。

收入確認

收入是按已收或應收代價款之公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入目標集團，並且收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 銷貨收入

百貨業務銷貨收入在貨品交付時確認，即當客戶已接納貨品及其擁有權之有關風險及回報時確認。收入已扣除任何貿易折扣。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額基準在損益中確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租賃所涉及之激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 推廣收入、天線場地租金、贊助費、裝修翻新收入、貨品換購收入及維修與保養費收入，均於提供服務時確認。

(b) 關鍵會計判斷

在應用目標集團會計政策時之估計數額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源如下所述。

遞延稅項資產確認

於報告期內，目標集團就超過有關折舊免稅額之折舊確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利或應課稅暫時性差異，以使能利用該遞延稅項資產之有關稅項利益。倘若產生之未來實際應課稅盈利或應課稅暫時性差異乃少於預期數額，則遞延稅項資產可能會出現撥回，並會於有關撥回發生期間之損益內確認。

合併全面收益表選定項目說明

營業額。營業額包括銷售貨品收入、寄售專櫃租金收入、特許專櫃租金收入及推廣收入。

下表列示目標集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之營業額明細：

	截至十二月三十一日止財政年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年 (未經審核)		二零一四年	
	(港幣，百分比除外)									
貨品銷售	346,985,427	48.9%	373,641,620	48.9%	398,568,180	49.4%	191,224,070	48.8%	207,596,002	49.6%
寄售專櫃 租金收入	224,079,730	31.6%	235,055,414	30.8%	237,342,638	29.4%	116,656,585	29.7%	124,019,182	29.6%
特許專櫃 租金收入	131,627,833	18.6%	148,339,195	19.4%	163,989,164	20.3%	80,799,769	20.6%	83,519,298	19.9%
推廣收入	6,654,686	0.9%	6,809,157	0.9%	7,073,701	0.9%	3,468,611	0.9%	3,570,282	0.9%
總營業額	709,347,676	100.0%	763,845,386	100.0%	806,973,683	100.0%	392,149,035	100.0%	418,704,764	100.0%

貨品銷售營業額指目標集團銷售直接採購自供應商之商品之收入。貨品銷售營業額為目標集團營業額之最大組成部份。寄售專櫃及特許專櫃租金收入指分別來自寄售商及特許經營商之租金收入(有關寄售及特許銷售詳情，請參閱董事局函件「第4節－有關香港千色店業務之資料」)。推廣收入指就促銷服務而向寄售商及特許經營商收取之收入。

直接成本。直接成本主要包括直接銷售項下已售存貨成本、租金及差餉，以及員工薪金及相關費用(包括員工福利開支、員工醫療費用、員工膳食費用及公積金供款)。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，已售存貨成本分別佔營業額約31.9%、32.4%、31.8%及32.2%。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，租金及差餉分別佔營業額約23.6%、22.5%、22.6%及22.4%。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，員工薪金及相關費用分別佔營業額約13.9%、13.3%、13.4%及14.0%。

以下所載為截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之直接成本明細：

	截至十二月三十一日止財政年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年 (未經審核)		二零一四年	
	(港幣，百分比除外)									
直接成本										
期初存貨	54,423,128		67,063,875		60,931,929		60,931,929		56,727,213	
採購	238,620,857		241,215,094		252,101,243		127,566,499		133,509,061	
期末存貨	(67,063,875)		(60,931,929)		(56,727,213)		(64,531,968)		(55,341,323)	
	225,980,110	43.0%	247,347,040	44.8%	256,305,959	43.9%	123,966,460	43.6%	134,894,951	43.9%
租金及差餉	167,678,482	31.9%	171,694,683	31.1%	182,388,416	31.2%	90,080,756	31.7%	93,694,126	30.5%
員工薪金	88,194,132	16.8%	90,357,883	16.3%	96,477,190	16.5%	47,060,346	16.6%	52,367,494	17.0%
折舊	10,596,270	2.0%	11,094,362	2.0%	14,972,438	2.6%	6,694,567	2.4%	8,146,652	2.6%
電、水、煤氣及電話	9,050,402	1.7%	9,070,065	1.6%	9,700,655	1.7%	4,705,241	1.7%	4,927,619	1.6%
員工膳食	3,420,385	0.6%	4,394,575	0.8%	4,221,862	0.7%	2,091,157	0.7%	2,003,477	0.7%
公積金供款	4,069,042	0.8%	4,250,044	0.8%	4,480,395	0.8%	2,277,923	0.8%	2,501,326	0.8%
清潔服務費(扣除補償)	3,484,268	0.7%	3,910,638	0.7%	4,286,806	0.7%	2,025,140	0.7%	2,376,014	0.8%
保安服務費	3,147,227	0.6%	3,255,640	0.6%	3,418,549	0.6%	1,759,199	0.6%	1,802,108	0.6%
營運開支	2,713,713	0.5%	2,651,279	0.5%	2,242,195	0.4%	720,894	0.3%	1,731,771	0.6%
員工福利	1,896,781	0.4%	1,282,104	0.2%	1,775,095	0.3%	1,140,657	0.4%	1,172,597	0.4%
員工醫療	824,873	0.2%	1,069,186	0.2%	1,020,339	0.2%	596,122	0.2%	439,347	0.1%
維修及保養	2,927,143	0.6%	1,012,557	0.2%	993,073	0.2%	374,660	0.1%	524,688	0.2%
保險	710,194	0.1%	711,841	0.1%	803,307	0.1%	388,474	0.1%	436,216	0.1%
印刷及文具用品	354,903	0.1%	463,970	0.1%	456,396	0.1%	202,983	0.1%	221,426	0.1%
登記、查冊費及印花稅	49,873	0.0%	37,632	0.0%	18,718	0.0%	—	—	24,369	0.0%
訂購費	25,400	0.0%	25,400	0.0%	25,400	0.0%	25,400	0.0%	29,000	0.0%
郵費及速遞	25,505	0.0%	22,031	0.0%	20,963	0.0%	10,776	0.0%	13,254	0.0%
	299,168,593	57.0%	305,303,890	55.2%	327,301,797	56.1%	160,154,295	56.4%	172,411,484	56.1%
直接成本總額	525,148,703	100.0%	552,650,930	100.0%	583,607,756	100.0%	284,120,755	100.0%	307,306,435	100.0%

其他收入。其他收入主要由雜項收入組成，包括天線場地租金、贊助費、截至二零一三年十二月三十一日止財政年度因將軍澳店一樓租賃租約提前終止而收取一筆一次性賠償費收入及雜項收入。

有關進一步詳情，請參閱「附錄二－目標集團財務資料之會計師報告」第B節附註5(a)。

其他收入/(虧損)淨額。其他收入/(虧損)淨額包括出售固定資產收益/(虧損)及匯兌收益/(虧損)。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各財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，其他收入/(虧損)淨額分別為收入淨額港幣1,565元、收入淨額港幣19,059元、虧損淨額港幣72,398元及收入淨額港幣560元。

行政費用。行政費用主要包括員工薪金、專業費用、租金及差餉以及銀行費用。以下所載為截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之行政費用明細：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	(港幣)				
行政費用					
員工薪金	21,548,088	22,995,151	25,648,387	12,413,884	13,379,904
專業費用	9,185,118	9,189,428	9,874,915	5,053,109	4,700,413
租金及差餉	2,445,106	4,230,594	7,565,704	3,485,312	4,271,313
銀行費用	3,841,750	4,153,714	4,475,003	2,159,440	2,310,348
電腦費用	2,470,361	2,622,547	2,980,145	1,488,120	1,485,706
折舊	1,644,382	1,241,701	3,059,726	1,477,016	1,582,989
公積金供款	808,682	882,136	979,610	506,449	529,561
海外旅遊	703,651	651,038	642,667	345,229	379,723
本地旅遊	351,515	389,341	428,635	214,787	229,503
核數師酬金	202,800	209,700	216,000	100,200	102,600
員工醫療	233,565	307,593	335,597	174,701	175,086
員工福利	184,910	176,862	242,111	218,662	195,854
員工膳食	112,006	137,545	250,917	121,745	120,897
招聘及培訓	51,756	94,723	40,323	14,475	15,291
招待	6,523	7,318	6,252	3,548	3,282
壞賬	6,000	—	—	—	—
雜項費用	937,750	1,773,432	965,628	530,798	442,300
	44,733,963	49,062,823	57,711,620	28,307,475	29,924,770

其他經營費用。其他經營費用為主要因零售營運產生之廣告及推廣費用。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各財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，該等費用分別約為港幣14,900,000元、港幣23,100,000元、港幣23,800,000元及港幣12,400,000元。

融資成本。融資成本包括銀行透支產生之利息支出。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各財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，融資成本分別為港幣18,046元、港幣19,399元、港幣15,658元及港幣7,582元。

所得稅。目標集團在香港須就年度之估計應課稅盈利按16.5%之稅率繳納利得稅。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各財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，所得稅分別約為港幣22,200,000元、港幣24,900,000元、港幣26,500,000元及港幣12,300,000元。

香港千色店已清償截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之全部香港利得稅負債，並將於二零一四年十一月及二零一五年一月清償截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之最終香港利得稅負債以及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之暫繳香港利得稅負債。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，Camay及Puretech並無利得稅負債。

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，香港千色店、Camay或Puretech與相關稅務機關並無爭端或未解決之稅務事宜。

過往經營業績回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月比較

營業額。截至二零一四年六月三十日止六個月，營業額約為港幣418,700,000元，較截至二零一三年六月三十日止六個月約港幣392,100,000元增加約港幣26,600,000元，或約6.8%。營業額增加主要受貨品銷售營業額增加約港幣16,400,000元及特許專櫃及寄售專櫃租金收入增加約港幣10,100,000元所致。

直接成本。直接成本由截至二零一三年六月三十日止六個月約港幣284,100,000元增加約港幣23,200,000元，或約8.2%，至截至二零一四年六月三十日止六個月約港幣307,300,000元。直接成本增加主要受已售存貨成本增加約港幣10,900,000元、租金增加約港幣3,600,000元及員工薪金及相關費用增加約港幣5,300,000元所致。

毛利。毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月約港幣108,000,000元增加約港幣3,400,000元，或約3.1%，至截至二零一四年六月三十日止六個月約港幣111,400,000元。

行政費用。行政費用由截至二零一三年六月三十日止六個月約港幣28,300,000元增加約港幣1,600,000元，或約5.7%，至截至二零一四年六月三十日止六個月約港幣29,900,000元。行政費用增加主要是由於千色Citistore之員工薪金及相關開支增加約港幣1,000,000元、以及千色Citistore之辦公室及倉庫租賃開支增加約港幣800,000元所致。

期內盈利及全面收益總額。上文所述原因主要致使盈利及全面收益總額由截至二零一三年六月三十日止六個月約港幣59,600,000元增加約港幣2,100,000元，或約3.5%，至截至二零一四年六月三十日止六個月約港幣61,700,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度與截至二零一二年十二月三十一日止財政年度比較

營業額。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，營業額約為港幣807,000,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣763,800,000元增加約港幣43,200,000元，或約5.7%。營業額增加主要是由於特許專櫃租金收入增加及貨品銷售營業額增加，原因是(i)將軍澳店於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度全面營運，而於二零一二年二月至二零一二年五月期間則處於翻修工程中；及(ii)屯門店於二零一三年四月完成翻修後，商品組合改善致使截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之銷售表現強勁。兩間店舖貢獻之特許專櫃租金收入增加約港幣10,200,000元及貨品銷售營業額增加約港幣18,900,000元。

直接成本。直接成本由截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣552,700,000元增加約港幣30,900,000元，或約5.6%，至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約港幣583,600,000元。直接成本增加主要受租金及差餉和已售存貨成本之增加所致。租金及差餉之增加是由於二零一二年七月續簽荃灣店、元朗店及馬鞍山店之租賃租約，致使實際租金分別上升20%、20%及26%。已售存貨成本之增加是由於年內直銷金額增加所致。

毛利。毛利由截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣211,200,000元增加約港幣12,200,000元，或約5.8%，至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約港幣223,400,000元。

行政費用。行政費用由截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣49,100,000元增加約港幣8,600,000元，或約17.5%，至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約港幣57,700,000元。行政費用之增加主要是由於(i)二零一二年十月千色Citistore總部進行搬遷及千色Citistore之店舖運營辦公室及倉庫續租而導致租金及差餉增加合共約港幣3,300,000元；及(ii)員工薪金及花紅撥備增加約港幣2,600,000元。

年內盈利及全面收益總額。除上文所述項目外，其他收入亦增加約港幣9,500,000元（主要是由於根據二零一三年訂立之協議就將軍澳店一樓租賃租約提前終止而收取一筆一次性賠償費收入約港幣8,300,000元所致），但因其他費用淨額增加約港幣11,100,000元而被部份抵銷（其他費用淨額增加主要是由於(i)如上文所述行政費用增加約港幣8,600,000元；(ii)其他營運費用增加約港幣700,000元；及(iii)所得稅增加約港幣1,600,000元所致），致使盈利及其他全面收益總額由截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣122,900,000元增加約港幣10,600,000元，或約8.6%，至截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約港幣133,500,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度比較

營業額。截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，營業額約為港幣763,800,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止財政年度營業額約為港幣709,300,000元，增加約港幣54,500,000元，或約7.7%。營業額之增加主要是由於特許專櫃租金收入增加及貨品銷售營業額增加，原因是(i)荃灣店於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度全面營運，而二零一一年二月至二零一一年六月期間則處於翻修工程中；及(ii)因受惠於更多元朗及天水圍地區客戶之惠顧，元朗店於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得強勁之銷售表現。兩間店舖貢獻之特許專櫃租金收入增加約港幣17,600,000元及貨品銷售營業額增加約港幣23,800,000元。

直接成本。直接成本由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約港幣525,100,000元增加約港幣27,600,000元，或約5.3%，至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣552,700,000元。直接成本之增加主要由於已售存貨成本增加，此乃因年度內直銷金額增加所致。

毛利。毛利由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約港幣184,200,000元增加約港幣27,000,000元，或約14.7%，至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣211,200,000元。

行政費用。行政費用由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約港幣44,700,000元增加約港幣4,400,000元，或約9.8%，至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣49,100,000元。行政費用之增加主要是由於(i)二零一二年十月千色Citistore總部進行搬遷導致租金及差餉增加約港幣2,000,000元；及(ii)員工薪金增加約港幣1,400,000元。

年內盈利及全面收益總額。除上文所述行政費用之增加外，以下項目亦錄得淨增加：(i)其他營運費用增加約港幣8,200,000元；及(ii)所得稅增加約港幣2,700,000元，合共部份抵銷上文所述毛利之增加。這致使盈利及其他全面收益總額由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約港幣111,000,000元增加約港幣11,900,000元，或約10.7%，至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約港幣122,900,000元。

流動資產/(負債)淨額及營運資金

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(港幣)			
流動資產				
存貨	67,063,875	60,931,929	56,727,213	55,341,323
應收賬款及其他應收款	9,182,111	10,320,718	10,749,735	8,596,014
應收直接控股公司款	362,692,832	466,098,533	575,548,524	126,655,656
應收同系附屬公司款	14,400,987	23,397,810	23,397,409	—
應收關連公司款	—	661,552	604,766	787,663
現金及現金等價物	15,870,480	24,746,916	41,732,621	20,394,018
流動資產總額	469,210,285	586,157,458	708,760,268	211,774,674
流動負債				
應付賬款及其他應付款	(226,718,595)	(239,688,251)	(239,181,743)	(222,883,595)
租約按金	(8,906,672)	(10,461,045)	(11,508,982)	(12,019,514)
應付同系附屬公司款	(30,993,542)	(42,244,245)	(23,618,398)	(24,241,741)
應付關連公司款	(150,270)	—	—	—
應付稅項	(7,595,842)	(261,964)	(9,122,079)	(15,394,716)
流動負債總額	(274,364,921)	(292,655,505)	(283,431,202)	(274,539,566)
流動資產/ (負債)淨額	194,845,364	293,501,953	425,329,066	(62,764,892)

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之流動資產淨額分別約為港幣194,800,000元、港幣293,500,000元及港幣425,300,000元，及於二零一四年六月三十日之流動負債淨額約為港幣62,800,000元。於二零一四年六月三十日之流動負債淨額狀況主要是由於目標集團於二零一四年六月三十日分派股息總額約港幣527,900,000元予其直接控股公司，包括香港千色店就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月已先派付予Camay，但尚未由Camay派付予恒地(按已產生可分派盈利之金額釐定)之股息付款。鑒於預期收購事項將導致目標集團之擁有權發生變動，股息已於二零一四年六月三十日由Camay支付予恒地。

目標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財政年度均產生營運活動現金流入淨額(截至二零一四年六月三十日止六個月之營運活動現金流出淨額約港幣3,000,000元，乃主要由於香港千色店向恒地支付盈餘資金所致)。於完成後，目標集團亦將成為本集團之一部份並得到本集團之支持。因此，董事相信按持續經營基準編製目標集團之財務報表乃屬合適。同樣，考慮到目標集團當期經營活動之現金流入淨額、恒地集團所提供支持(完成前)及本集團將予提供之支持(完成後)，目標集團向其當前股東宣派及派付股息乃屬適當，派付金額為目標集團業務所產生之可分派但尚未由目標集團向其當前股東恒地派付之溢利。

應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款包括貿易應收賬款以及按金及預付款項。目標集團之大部份零售客戶於銷售時使用現金或信用卡付款結算交易。對於信用卡交易，一般於交易後兩個營業日結算。因此，貿易應收賬款主要有關於財政年度/期間屆滿前數天之信用卡銷售之應收款項、以及就採購若干貨品及商品之預先付款。

有關貿易應收賬款之賬齡分析，請參閱「附錄二—目標集團財務資料之會計師報告」第B節附註11。

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之應收貿易賬款週轉天數。

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	應收貿易賬款週轉天數	3.2	3.7	3.9

附註：應收貿易賬款週轉天數按應收貿易賬款平均結餘金額(相等於各期間之期初及期末結餘之和除二)除以營業額並再乘以財政年度/期間內之天數計算。

存貨

存貨主要包括目標集團購自其供應商以供銷售之商品。

有關於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日之存貨結餘金額，請參閱「附錄二—目標集團財務資料之會計師報告」第B節附註10。

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之存貨週轉天數。

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	存貨週轉天數	98.1	94.4	83.8

附註：存貨週轉天數按存貨平均結餘金額(相等於各期間之期初及期末結餘之和除二)除以已售存貨成本並再乘以財政年度/期間內之天數計算。

存貨週轉天數之下降主要是由於目標集團存貨管理有所改善，致使業務所保持之存貨水平及較高賬齡存貨水平均有所降低。

應付賬款及其他應付款

有關於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日之應付賬款及其他應付款以及應付賬款之賬齡分析，請參閱「附錄二—目標集團財務資料之會計師報告」第B節附註13。

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之應付賬款週轉天數。

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	應付賬款週轉天數	51.4	59.7	59.9

附註：應付賬款週轉天數按應付賬款平均結餘金額(相等於各期間之期初及期末結餘之和除二)除以(i)已售存貨成本及(ii)應付寄售及特許專櫃款項淨額(為經扣除目標集團應得之租金收入後，寄售及特許專櫃之銷售收入淨額)之總和並再乘以財政年度/期間內之天數計算。

應收/(應付)直接控股公司、同系附屬公司及關連公司款

於二零一四年六月三十日，應收直接控股公司款及關連公司款總額減應付同系附屬公司款後得出之應收款項淨額約為港幣103,200,000元。

下表載列於二零一四年六月三十日應收/(應付)直接控股公司款、同系附屬公司款及關連公司款之明細：

訂約方	於二零一四年 六月三十日 之結餘金額 交易性質 (港幣)	
	應收直接控股公司款	
恒地	126,655,656	香港千色店向恒地歸還盈餘資金
應收/(應付)同系附屬公司款		
寶豐環保服務有限公司	(913,018)	清潔費用
千色店(中國)有限公司	(558,885)	代千色店(中國)有限公司收取出售員工宿舍所得款項
迪加置業有限公司	(7,803)	租金費用
迪靈傑置業有限公司	(499,294)	租金費用
怡福發展有限公司	(15,460)	租金、停車場優惠券及牆面標誌費用

訂約方	於二零一四年 六月三十日	
	之結餘金額 (港幣)	交易性質
怡運發展有限公司	(363,056)	租金費用
依智利置業有限公司	(4,343)	租金及牆面標誌費用，扣除於二零一三年將軍澳店舖1樓提前終止租賃之賠償費收入
凱峯企業有限公司	(5,746,021)	租金、電費、停車場優惠券及牆面標誌費用，扣除於二零一三年將軍澳店舖1樓提前終止租賃之賠償費收入
恒基物業代理有限公司	728,000	恒基物業代理有限公司向香港千色店購買禮券
捷高置業有限公司	(184,322)	租金費用
康翠發展有限公司	(477,776)	租金及牆面標誌費用，扣除於二零一三年將軍澳店舖1樓提前終止租賃之賠償費收入
敬新有限公司	(5,892,513)	租金、電費、停車場優惠券及牆面標誌費用，扣除於二零一三年將軍澳店舖1樓提前終止租賃之賠償費收入
崇景建業有限公司	(10,188,589)	租金、電費、停車場優惠券及牆面標誌費用，扣除於二零一三年將軍澳店舖1樓提前終止租賃之賠償費收入
先寶置業有限公司	(118,661)	租金及電費
應付同系附屬公司款淨額	(24,241,741)	
應收關連公司款		
香港小輪物業投資有限公司	336,063	業主退還分成租金收入
正信有限公司	441,600	租金按金

訂約方	於二零一四年 六月三十日	
	之結餘金額	交易性質
	(港幣)	
Sunlight Crownwill Limited	10,000	租金按金
應收關連公司款總額	787,663	

如上表所示，香港千色店與其同系附屬公司(均為恒地之附屬公司)之往來賬目乃合併入賬，因此香港千色店與該等同系附屬公司間之任何未償還結餘按淨額基準列示。

於二零一四年六月三十日之未償還結餘為無擔保、免息及須按要求收回/償還，及於最後實際可行日期，此等賬項並無全數償還/結算。應收直接控股公司之款項將由本公司悉數收回，並於完成時結算。代千色店(中國)有限公司收取之出售員工宿舍所得款項為偶發一次性事件。提早放棄租賃之賠償費收入亦僅偶然發生。引致上表所示其他結餘之交易於完成後將繼續，並將構成本公司於完成後之持續關連交易。租金費用及使用特許物業及牆面標誌之費用將屬本公司正尋求獨立股東批准之框架協議範圍。本公司預期，根據適用百分比率之計算，其他持續關連交易將會完全豁免遵守上市規則第14A章之規定，或僅須遵守申報及公告規定而豁免刊發通函及取得股東批准之規定。

由於應收/(應付)直接控股公司款、同系附屬公司款及關連公司款為目標集團成員公司與恒地及其附屬公司(目標集團除外)及聯營公司之間之交易，因此該等款項為無抵押、免息及須按要求收回/(償還)。

財務狀況

固定資產

固定資產包括租賃物業裝修、傢俱及設備以及車輛。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團固定資產之賬面淨值分別約為港幣30,000,000元、港幣55,300,000元、港幣55,300,000元及港幣77,200,000元。

固定資產總值自二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間有所增加，主要是由於(i)於二零一二年二月至二零一二年五月期間翻新將軍澳店；及(ii)於二零一二年十月千色Citistore總部搬遷後進行翻新，導致租賃物業裝修金額增加所致。

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(港幣)			
租賃物業裝修	25,963,485	49,216,122	48,530,403	71,212,026
傢俱及設備	3,398,401	5,632,916	6,082,672	5,427,576
車輛	628,436	449,682	689,727	557,760
固定資產總值	29,990,322	55,298,720	55,302,802	77,197,362

現金流量及流動資金

過往，目標集團之主要資金來源一直為其零售業務所得之現金。主要流動資金需求為撥付營運資金、以及為資本性開支及集團零售業務之增長及拓展所用。

營運活動所用/所得之現金淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，營運活動所用之現金淨額約為港幣3,000,000元。該款項包括(i)營運資金變動前之經營盈利約港幣83,700,000元；(ii)營運資金變動、流動資產及負債淨額變動以及應收/應付集團公司及關連公司款變動以導致總現金流出淨額約港幣80,700,000元；及(iii)支付利得稅約港幣6,000,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，營運活動所得之現金淨額約為港幣35,000,000元。該款項包括(i)營運資金變動前之經營盈利約港幣178,000,000元；(ii)營運資金變動、流動資產及負債淨額變動以及應收/應付集團公司及關連公司款變動以導致總現金流出淨額約港幣123,700,000元；及(iii)支付利得稅約港幣19,300,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，營運活動所得之現金淨額約為港幣46,500,000元。該款項包括(i)營運資金變動前之經營盈利約港幣160,100,000元；(ii)營運資金變動、流動資產及負債淨額變動以及應收/應付集團公司及關連公司款變動以導致總現金流出淨額約港幣82,500,000元；及(iii)支付利得稅約港幣31,100,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，營運活動所得之現金淨額約為港幣74,100,000元。該款項包括(i)營運資金變動前之經營盈利約港幣145,400,000元；(ii)營運資金變動、流動資產及負債淨額變動以及應收/應付集團公司及關連公司款變動以導致總現金流出淨額約港幣49,500,000元；及(iii)支付利得稅約港幣21,800,000元。

投資活動所用之現金淨額

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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，投資活動所用之現金淨額分別為港幣32,800,000元、港幣37,600,000元、港幣18,000,000元及港幣18,300,000元。上述投資活動所用之現金淨額主要包括於相應年度/期間內購買租賃物業裝修之付款。

融資活動所用之現金淨額

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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，融資活動所用之現金淨額分別為港幣18,046元、港幣19,399元、港幣15,658元及港幣7,582元，乃為相應年度/期間內之利息支出。

承諾借款融資

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團並無任何承諾借款融資。

資本開支

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之資本開支明細。

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(港幣)			
租賃物業裝修	30,701,047	33,772,331	15,144,196	31,258,312
傢俱及設備	1,695,308	3,911,571	2,476,848	368,968
車輛	460,863	—	425,897	—
固定資產增加總額	32,857,218	37,683,902	18,046,941	31,627,280

於二零一一年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團之已訂立合約但尚未作撥備之資本承擔分別約為港幣5,500,000元及港幣3,500,000元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日則概無資本承擔。

資本架構

由於香港千色店之業務營運性質為目標集團之現金產生單位，因此目標集團產生充足現金流為其營運及資本開支需求提供資金。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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月並於最後實際可行日期，目標集團並無任何借款或股本融資需求，惟一項金額為港幣10,000,000元之銀行透支額度(按借款銀行之最優惠借貸利率按每日結餘支付利息及須按要求償還)除外。倘若採購貨品及商品之現金結算款項超逾自應收賬款可收回之款項時，該銀行透支額度隨時為目標集團提供備用資金來源。

重大關連交易

下表載列目標集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月期間之重大關連交易明細：

		截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日止六個月		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審計)	二零一四年	
		(港幣)					
	關連方名稱						
i.	應收同系附屬公司 之補償費收入	依智利置業有限公司	—	—	11,627	—	—
		凱峯企業有限公司	—	—	3,782,010	—	—
		康翠發展有限公司	—	—	850,412	—	—
		敬新有限公司	—	—	374,547	—	—
		崇景建業有限公司	—	—	3,286,213	—	—
總計			—	—	8,304,809	—	—
ii.	應付同系附屬公司 之專業費用	恒基兆業地產代理有限公司	7,867,356	8,404,919	8,628,112	4,314,056	4,532,513
iii.	應付同系附屬公司 之清潔服務費	寶豐環保服務有限公司	3,738,856	4,061,122	4,697,771	2,216,772	2,591,759

		截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		(未經審計)				
		(港幣)				
iv.	應付以下公司之租金開支：					
	— 同系附屬公司					
	迪加置業有限公司	77,458	85,350	96,261	48,332	60,667
	迪靈傑置業有限公司	4,956,264	5,461,219	6,159,397	3,092,584	3,881,852
	怡福發展有限公司	4,186,228	4,469,396	4,798,205	2,397,454	2,416,647
	怡運發展有限公司	3,603,889	3,971,062	4,478,734	2,248,736	2,822,643
	依智利置業有限公司	36,753	22,406	24,140	11,355	12,802
	凱峯企業有限公司	26,598,191	23,494,294	25,765,741	12,459,545	13,071,352
	捷高置業有限公司	1,829,683	2,016,095	2,273,839	1,141,676	1,433,047
	康翠發展有限公司	2,761,848	2,160,152	2,945,405	1,403,271	1,582,235
	敬新有限公司	73,807,437	80,427,350	83,475,435	41,600,420	42,226,397
	崇景建業有限公司	38,654,908	38,746,999	44,344,128	21,537,638	22,348,100
	先寶置業有限公司	517,566	572,600	612,433	302,712	315,840
	總計	157,030,225	161,426,923	174,973,718	86,243,723	90,171,582
	— 關連公司					
	香港小輪物業投資有限公司	7,885,856	8,333,155	8,338,755	4,168,878	4,169,878
	正信有限公司	2,405,612	3,282,041	3,301,225	1,646,662	1,675,790
	Sunlight Crownwill Limited	445,134	168,475	59,899	58,181	—
	總計	10,736,602	11,783,671	11,699,879	5,873,721	5,845,668
v.	應付以下公司之電費：					
	— 同系附屬公司					
	迪加置業有限公司	595	656	135	134	—
	迪靈傑置業有限公司	38,090	42,000	8,626	8,547	—
	怡福發展有限公司	—	—	—	—	—
	怡運發展有限公司	27,697	30,540	6,272	6,216	—
	依智利置業有限公司	23	—	—	—	—
	凱峯企業有限公司	21,845	5,883	—	—	5,252
	捷高置業有限公司	14,062	15,505	3,184	3,156	—
	康翠發展有限公司	1,684	—	—	—	—
	敬新有限公司	7,561	932	—	—	2,495
	崇景建業有限公司	30,866	11,816	—	—	8,911

		截至十二月三十一日止財政年度			截至六月三十日止六個月		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	
		(未經審計)					
		(港幣)					
	先寶置業有限公司	961	131	—	—	352	
總計		143,384	107,463	18,217	18,053	17,010	
— 關連公司	香港小輪物業投資有限公司	—	—	—	—	—	
	正信有限公司	54,387	119	—	—	—	
	Sunlight Crownwill Limited	—	—	—	—	—	
總計		54,387	119	—	—	—	
vi.	應收同系附屬公司之電費	冠威管理有限公司	57,627	—	—	—	
vii.	應付以下公司之停車場開支：						
— 同系附屬公司	迪加置業有限公司	—	—	—	—	—	
	迪靈傑置業有限公司	—	—	—	—	—	
	怡福發展有限公司	118,658	124,141	114,616	59,120	49,402	
	怡運發展有限公司	—	—	—	—	—	
	依智利置業有限公司	—	—	—	—	—	
	凱峯企業有限公司	109,007	124,014	145,305	70,727	66,793	
	捷高置業有限公司	—	—	—	—	—	
	康翠發展有限公司	—	—	—	—	—	
	敬新有限公司	337,718	353,024	326,217	168,264	140,606	
	崇景建業有限公司	235,952	268,436	314,521	153,093	144,577	
	先寶置業有限公司	—	—	—	—	—	
總計		801,335	869,615	900,659	451,204	401,378	
— 關連公司	香港小輪物業投資有限公司	76,465	93,751	124,620	61,785	69,970	
	正信有限公司	—	—	—	—	—	
	Sunlight Crownwill Limited	—	—	—	—	—	
總計		76,465	93,751	124,620	61,785	69,970	
viii.	自同系附屬公司之採購	宏力保安服務有限公司	16,860	123,120	45,800	33,800	6,000
ix.	應付同系附屬公司之廣告開支	恒地會有限公司	—	941,250	142,500	—	—

應收同系附屬公司之賠償費收入(就提早放棄租賃而言)僅偶然發生。應付同系附屬公司之專業費用(就會計相關服務而言)將於完成時終止。上表所述其他重大關連交易將於完成後繼續。鑒於上述各關連方(Sunlight Crownwill Limited除外,該公司根據上市規則由二零零九年四月三十日起被視為恒地之關連人士)為恒地或其聯營公司之附屬公司,各關連人士均為本公司之根據上市規則所界定之關連人士。因此,完成後該等關連人士與目標集團成員公司間將持續交易,及此等交易將構成本公司之關連交易或持續關連交易。租金及使用特許物業及牆面標誌之費用將屬本公司正尋求獨立股東批准之框架協議範圍。本公司預期,根據適用百分比率之計算,其他關連交易或其他持續關連交易將會完全豁免遵守上市規則第14A章之規定,或僅須遵守申報及公告規定而豁免刊發通函及取得股東批准之規定。

業務前景

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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月,並無引進或公佈任何新產品或服務。

重大收購及出售事項

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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月,目標集團並無進行任何重大附屬公司或資產之收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日,目標集團分別有612名、614名、614名及631名全職僱員及195名、176名、170名及201名非全職僱員。

僱員薪酬與業內市場薪資水平相若。目標集團全職僱員之薪酬通常包括基本薪資、津貼、醫療福利及酌情年終花紅,而非全職僱員之薪酬通常包括基本薪資及津貼。目標集團為香港之合資格僱員提供針對強積金計劃之界定供款計劃,而由於歷史原因,目標集團之長期僱員則享有職業退休金計劃供款之福利。目標集團亦提供持續培訓課程予全體僱員。

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財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，員工薪金及相關開支分別約為港幣121,300,000元、港幣125,900,000元、港幣135,400,000元及港幣72,900,000元。

香港千色店持續向千色Citistore店舖之前線僱員提供關於客戶服務及產品知識(特別有關新產品)之培訓。

或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日，目標集團概無任何或然負債。

資產抵押

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日，目標集團概無抵押資產予任何各方。

資產負債表外之安排

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日，目標集團概無任何資產負債表外之安排。

主要財務比率

下表載列於所示日期或財政年度/期間之若干財務比率：

	於十二月三十一日及截至該日止財政年度			於六月三十日 及截至該日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
主要財務比率				
權益回報率 ¹	49.2%	35.3%	27.7%	781.5%
資產回報率 ²	22.2%	19.2%	17.4%	42.5%
流動比率 ³	171.0%	200.3%	250.1%	77.1%
債務權益比率 ⁴	—	—	—	—

附註：

1. 權益回報率按財政年度/年度化期間內目標集團之股東應佔盈利及全面收益總額除以於相應日期之目標集團股東應佔權益計算。

2. 資產回報率按財政年度/年度化期間內目標集團之股東應佔盈利及全面收益總額除以於相應日期之目標集團總資產計算。
3. 流動比率按相應日期之流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 債務權益比率按相應日期之銀行借款及銀行透支總額除以於相應日期目標集團之股東應佔資本及儲備計算。

權益回報率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，權益回報率分別約為49.2%、35.3%、27.7%及781.5%。權益回報率自二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日期間有所上升，主要是由於目標集團於二零一四年六月三十日向其直接控股公司支付股息總額約港幣527,900,000元後，於二零一四年六月三十日之目標集團股東應佔權益金額減少所致。

資產回報率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，資產回報率分別約為22.2%、19.2%、17.4%及42.5%。資產回報率自二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日期間有所下降，主要是由於目標集團向直接控股公司支付其經營所得盈餘資金後，應收直接控股公司之款項逐年增加所致。資產回報率自二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日期間有所上升，主要是由於目標集團於二零一四年六月三十日向直接控股公司支付股息後(如上文「權益回報率」一段所述)，應收直接控股公司之款項減少所致。

流動比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，流動比率分別約為171.0%、200.3%、250.1%及77.1%。流動比率自二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日期間有所上升，主要是由於應收直接控股公司之款項按年增加(原因如上文「資產回報率」一段所述)所致。流動比率自二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日期間有所下降，主要是由於二零一四年六月三十日應收直接控股公司之款項減少(原因如上文「資產回報率」一段所述)所致。

財務風險因素

有關財務風險因素之討論，請參閱「附錄二—目標集團財務資料之會計師報告」第B節附註16。

以下為經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表、未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表，以作說明之用（「未經審計備考財務資料」）。未經審計備考財務資料乃按下文所列載附註及根據上市規則第4.29條編製，旨在說明收購對本集團之影響並以供載入本通函（「通函」）。

經擴大集團之未經審計備考財務資料已予編製，以說明建議收購對本集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之財務表現及現金流量之影響，猶如收購分別已於二零一四年六月三十日及二零一四年一月一日發生。

編製未經審計備考財務資料採用之會計政策，與本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所列載本集團之會計政策一致。

經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審計綜合資產負債表（摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）及目標集團於二零一四年六月三十日之經審核合併資產負債表（摘錄自通函附錄二所載目標集團財務資料之會計師報告），猶如收購已於二零一四年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之業績及現金流量（摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）及目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月之經審核業績及現金流量（摘錄自通函附錄二所載目標集團財務資料之會計師報告），猶如收購已於二零一四年一月一日完成。

未經審計備考財務資料應與通函所載之財務資料及通函附錄二所載目標集團財務資料之會計師報告一併閱讀。

本未經審計備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計及不確定因素編製，僅作說明用途。由於其假設性質，本未經審計備考財務資料未必能真實反映假設收購已於二零一四年六月三十日或二零一四年一月一日（如適用）或未來任何日期完成時經擴大集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

經擴大集團之未經審計備考財務資料

(i) 經擴大集團於二零一四年六月三十日之未經審計備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一四年 六月三十日 之未經 審計綜合 資產負債表	備考調整				經擴大集團 港幣百萬元
		目標集團 於 二零一四年 六月三十日 之經審核合併 資產負債表	附註1 港幣百萬元	附註2 港幣百萬元	附註3 港幣百萬元	
資產及負債						
非流動資產						
固定資產	1	77	—	—	—	78
無形經營權	375	—	—	—	—	375
無形資產	—	—	—	51	—	51
商譽	—	—	—	858	—	858
長期銀行定期存款	676	—	—	—	—	676
遞延稅項資產	—	1	—	—	—	1
非流動應收款	1	—	—	—	—	1
	<u>1,053</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>909</u>	<u>—</u>	<u>2,040</u>
流動資產						
存貨	—	55	—	—	—	55
應收賬款及其他應收款	55	9	—	—	—	64
應收中介控股公司款	—	127	(127)	—	—	—
應收關連公司款	—	1	—	—	—	1
現金及現金等價物	472	20	(310)	—	(8)	174
	<u>527</u>	<u>212</u>	<u>(437)</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>294</u>

(i) 經擴大集團於二零一四年六月三十日之未經審計備考綜合資產負債表(續)

	本集團於 二零一四年 六月三十日 之未經 審計綜合 資產負債表	備考調整				經擴大集團 港幣百萬元
		目標集團 於 二零一四年 六月三十日 之經審核合併 資產負債表 附註1	附註2	附註3	附註4	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
流動負債						
應付賬款及其他應付款	17	223	—	—	—	240
承兌票據	—	—	508	—	—	508
租約按金	—	12	—	—	—	12
應付同系附屬公司款	—	24	—	(18)	—	6
本期稅項	1	15	—	—	—	16
	<u>18</u>	<u>274</u>	<u>508</u>	<u>(18)</u>	<u>—</u>	<u>782</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>509</u>	<u>(62)</u>	<u>(945)</u>	<u>18</u>	<u>(8)</u>	<u>(488)</u>
總資產減流動負債	1,562	16	(945)	927	(8)	1,552
非流動負債						
遞延稅項負債	10	—	—	8	—	18
資產淨值	<u>1,552</u>	<u>16</u>	<u>(945)</u>	<u>919</u>	<u>(8)</u>	<u>1,534</u>
資本及儲備						
股本及其他法定資本儲備	612	—	—	—	—	612
其他儲備	748	—	(10)	—	(8)	730
本公司股東應佔權益總額	<u>1,360</u>	<u>—</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>1,342</u>
非控股權益	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>192</u>
權益總額	<u>1,552</u>	<u>—</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>1,534</u>

(ii) 經擴大集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審計備考綜合損益及其他全面收益表

	備考調整					經擴大集團 港幣百萬元
	本集團 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 之未經審計 綜合損益及 其他全面 收益	目標集團 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併損益及 其他全面 收益	附註1 港幣百萬元	附註2 港幣百萬元	附註3 港幣百萬元	
營業額	—	419	—	—	—	419
直接成本	(24)	(308)	—	—	—	(332)
	(24)	111	—	—	—	87
其他收益	—	5	—	—	—	5
其他收入/其他收益淨額	11	—	(10)	—	—	1
行政費用	(5)	(30)	—	—	(8)	(43)
其他經營費用	—	(12)	—	—	—	(12)
經營(虧損)/盈利	(18)	74	(10)	—	(8)	38
融資成本	—	—	—	—	—	—
除稅前(虧損)/盈利	(18)	74	(10)	—	(8)	38
所得稅	—	(12)	—	—	—	(12)
本期(虧損)/盈利	(18)	62	(10)	—	(8)	26
本期其他全面收益	(5)	—	—	—	—	(5)
本期全面收益總額	<u>(23)</u>	<u>62</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>21</u>
本期(虧損)/盈利應佔：						
本公司股東	(9)	62	(10)	—	(8)	35
非控股權益	(9)	—	—	—	—	(9)
	<u>(18)</u>	<u>62</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>26</u>
本期全面收益總額應佔：						
本公司股東	(12)	62	(10)	—	(8)	32
非控股權益	(11)	—	—	—	—	(11)
	<u>(23)</u>	<u>62</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>21</u>

(iii) 經擴大集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審計備考綜合現金流量表

	備考調整					經擴大集團 港幣百萬元
	本集團 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 之未經審計 綜合現金 流量 港幣百萬元	目標集團 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量 附註1 港幣百萬元	附註2 港幣百萬元	附註3 港幣百萬元	附註4 港幣百萬元	
營運活動						
除稅前(虧損)/盈利	(18)	74	(10)	—	(8)	38
調整項目：						
利息(收入)/支出	(16)	—	10	—	—	(6)
無形經營權攤銷	16	—	—	—	—	16
折舊	—	10	—	—	—	10
匯兌虧損淨額	5	—	—	—	—	5
營運資金變動前之經營 (虧損)/盈利	(13)	84	—	—	(8)	63
非流動應收款以及應收賬款 及其他應收款減少	28	2	—	—	—	30
存貨減少	—	1	—	—	—	1
應收中介控股公司款增加	—	(79)	—	—	—	(79)
應收同系附屬公司款減少	—	23	—	—	—	23
應付賬款及其他應付款減少	(1)	(29)	—	—	—	(30)
已收租約按金及應付同系 附屬公司款增加	—	1	—	—	—	1
營運所得之現金	14	3	—	—	(8)	9
已付稅項淨額	(3)	(6)	—	—	—	(9)
營運活動所得之現金淨額	11	(3)	—	—	(8)	—

(iii) 經擴大集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審計備考綜合現金流量表(續)

	備考調整					經擴大集團 港幣百萬元
	本集團 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 之未經審計 綜合現金 流量 港幣百萬元	目標集團 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 之經審核 合併現金 流量 附註1 港幣百萬元	附註2 港幣百萬元	附註3 港幣百萬元	附註4 港幣百萬元	
投資活動						
已收利息	19	—	(10)	—	—	9
長期銀行定期存款增加	(676)	—	508	—	—	(168)
固定資產添置	—	(19)	—	—	—	(19)
收購目標集團	—	—	(808)	—	—	(808)
投資活動所用之現金淨額	(657)	(19)	(310)	—	—	(986)
融資活動						
向股東支付股息	(61)	—	—	—	—	(61)
融資活動所用之現金淨額	(61)	—	—	—	—	(61)
現金及現金等價物 之減少淨額	(707)	(22)	(310)	—	(8)	(1,047)
於一月一日之現金及 現金等價物	1,185	42	—	—	—	1,227
匯率變動之影響	(6)	—	—	—	—	(6)
於六月三十日之現金及 現金等價物	472	20	(310)	—	(8)	174

經擴大集團之未經審計備考財務資料附註

1. 目標集團之財務資料乃摘錄自通函附錄二所載目標集團財務資料之會計師報告。
2. 根據收購協議，代價款港幣935,000,000元將於完成時由買方以現金支付予恒地，或倘若買方選擇，全部或部份代價款亦可於完成時由買方以向恒地發行承兌票據之方式結付(金額為選擇以該方式結付之代價款部份)，而該承兌票據將為無抵押及須於二零一四年十二月三十一日(或訂約方可能協定之其他日期)前償還，並且計息之年利率為香港銀行同業拆息加0.84%。就經擴大集團之未經審計備考財務資料而言，乃假設扣除恒地集團欠付目標集團之款項港幣127,000,000元後，代價款港幣300,000,000元將於完成時由買方以現金支付，及餘下部份之代價款港幣508,000,000元(假設承兌票據於二零一四年六月三十日之公允價值與上述金額相同)將於完成時由買方以向恒地發行承兌票據(到期日為發行日期起計一個月，並按香港銀行同業拆息0.21%加0.84%之年利率計息)之方式清償。在此假設下，承兌票據之估計融資成本為約港幣400,000元。

利息收入估計直接減少約港幣9,800,000元乃基於假設收購已於二零一四年一月一日進行，而本集團之五至六個月期銀行存款(年息介於1.7%至3.8%)有所減少。

3. 於完成時，目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，於經擴大集團之綜合財務報表按公允價值入賬。就經擴大集團之未經審計備考財務資料而言及僅作說明用途，本集團已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)進行暫定購買價分配。附註3之調整為對可識別資產及負債以及收購所產生商譽之公允價值調整。就經擴大集團之未經審計備考財務資料而言及僅作說明用途，根據董事對其公允價值之估計，目標集團擁有之商標之公允價值被視為具有約港幣

51,000,000元之價值。商標價值根據收入法、免除特許權使用費法計算。商譽約港幣858,000,000元則來自目標集團之管理專長及勞動力。有關將於經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表入賬之目標集團之可識別資產及負債，以及商譽之計算詳情如下：

	公允		公允價值 港幣百萬元
	賬面值 港幣百萬元	價值調整 港幣百萬元	
固定資產	77	—	77
遞延稅項資產	1	—	1
商標	—	51	51
存貨	55	—	55
應收賬款及其他應收款	9	—	9
應收中介控股公司款項	127	—	127
應收關連公司款	1	—	1
現金及現金等價物	20	—	20
應付賬款及其他應付款	(223)	—	(223)
租約按金	(12)	—	(12)
應付同系附屬公司款	(24)	18	(6)
本期稅項	(15)	—	(15)
遞延稅項負債	—	(8)	(8)
可識別淨資產	<u>16</u>	<u>61</u>	<u>77</u>
			港幣百萬元
代價款			935
減：可識別淨資產之公允價值			<u>(77)</u>
商譽			<u>858</u>

鑒於目標集團於完成日期之可識別資產及負債之公允價值及賬面值可能與編製經擴大集團之未經審計備考財務資料所用之價值存有重大差異，因此於完成時將於經擴大集團之綜合財務報表入賬之資產、負債及商譽之實際金額可能與本附錄所顯示之估計金額有重大差異。

4. 該調整代表與收購有關之法律及專業費用以及其他開支，將由買方於完成時支付。

5. 就經擴大集團之未經審計備考財務資料而言，本集團管理層已根據香港會計準則第36號「資產減值」對收購產生之商譽及無形資產進行減值評估，並認為倘若收購已於二零一四年六月三十日（就經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表而言）及二零一四年一月一日（就經擴大集團之未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言）完成，商譽或無形資產均將不會減值。減值評估項下之可收回金額根據使用價值法計算得出，編製後續會計期間之綜合財務報表時本集團將會採用此方法。
6. 概無作出其他調整以反映本集團及目標集團於二零一四年六月三十日後之任何營運業績或其他交易。除非另有指明，否則上述調整並無重複性之影響。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)特為載入本通函而編製之報告全文。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製載入通函之未經審計備考財務資料之鑑證報告

致：恒基兆業發展有限公司 列位董事：

本所已對 貴公司董事就恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及Camay Investment Limited及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)編製之未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標集團(「交易」)而於二零一四年十月十七日刊發之 貴公司通函第IV-2頁至IV-9頁所載有關 貴集團於二零一四年六月三十日之未經審計備考綜合資產負債表、截至二零一四年六月三十日止期間之未經審計備考綜合損益及其他全面收益表及截至二零一四年六月三十日止期間之未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。董事用於編製未經審計備考財務資料之適用標準載於第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一四年六月三十日止期間之財務表現及現金流量可能造成之影響，猶如該項交易分別於二零一四年一月一日和二零一四年六月三十日發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一四年六月三十日止期間之財務報表中摘錄有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料，並已就此公佈審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

申報會計師之責任

本所之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用之任何財務資料相關並由本所曾發出之任何報告，除對該等報告出具日之報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈之《香港鑑證業務準則》第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告之鑑證委聘」執行本所之工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範並計劃及執行有關程序，以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審計備考財務資料，獲取合理保證。

就本委聘而言，本所概無責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本委聘過程中，本所也未對於編製未經審計備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

通函所載之未經審計備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如於為說明用途而選擇之較早日期時，該事件已發生或該交易已進行。因此，本所概不保證於二零一四年六月三十日，交易之實際結果與所呈列者相同。

就是否已按照適用標準以適當地編製未經審計備考財務資料並就此進行合理之鑑證委聘時，涉及實施程序以評估董事為編製未經審計備考財務資料時所用之適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或該交易直接造成相關重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否已適當地反映該等標準；及
- 未經審計備考財務資料是否已反映對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對公司之性質、與編製未經審計備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關委聘情況之了解。

本委聘亦涉及評估未經審計備考財務資料之整體呈列方式。

本所相信，本所獲取之證據乃屬充分及適當，為發表意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當地編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年十月十七日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部之第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例被認為或認為擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司或聯交所之權益及淡倉(根據證券及期貨條例第XV部，李兆基博士、李家傑先生及李家誠先生僅因彼等於或被視為於恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)、恒地及/或本公司擁有權益而被認為或視為於本公司非上市相聯法團擁有之權益除外，本公司已就此等權益向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.66(3)條及第14A.70(14)條以及上市規則附錄1B第38(1)段所載之披露規定，理由為作出相關披露可能會導致刊載對本集團而言並不重要且過份冗長之資料)如下：

普通股(除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
本公司	李兆基	1			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李達民	2	6,666				6,666	0.00

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒地	李兆基	3	9,654,499		2,048,944,665		2,058,599,164	68.62
	李家傑	3				2,047,807,010	2,047,807,010	68.26
	李家誠	3				2,047,807,010	2,047,807,010	68.26
	李達民	4	136,788				136,788	0.00
恒兆	李兆基	5			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	6			3,510 (無投票權 B股)		3,510 (無投票權 B股)	100.00
	李兆基	7	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	6				3,510 (無投票權 B股)	3,510 (無投票權 B股)	100.00
	李家傑	7				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	6				3,510 (無投票權 B股)	3,510 (無投票權 B股)	100.00
	李家誠	7				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
喜田地產 有限公司	李兆基	8			100		100	100.00
	李家傑	8				100	100	100.00
	李家誠	8				100	100	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	9			3,240		3,240	80.00
	李家傑	9				3,240	3,240	80.00
	李家誠	9				3,240	3,240	80.00

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之行政總裁概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，李兆基博士、李家傑先生及李家誠先生僅因彼等於或被視為於恒兆、恒地及/或本公司擁有權益而被認為或視為於本公司非上市相聯法團擁有之權益除外，本公司已就此等權益向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.66(3) 條及第 14A.70(14) 條以及上市規則附錄 1B 第 38(1) 段所載之披露規定。

(b) 董事於本集團資產中之權益

於最後實際可行日期，除董事及擬擔任董事透過彼等以上提及於恒地股份中擁有之權益及透過李兆基博士、林高演先生及梁希文先生分別於 799,220 股、150,000 股及 2,250 股香港小輪股份之個人權益而於收購、現有恒地租賃協議及/或香港千色店與香港小輪集團及美麗華集團訂立之租賃及/或特許安排擁有權益外，自二零一三年十二月三十一日(即本公司編製最新刊發之經審核綜合賬目之日期)以來，概無董事或擬擔任董事於已由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司，或建議將由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 董事於本集團合約中之權益

除上文披露董事透過彼等於恒地股份中擁有之權益而於收購協議、現有恒地租賃協議及框架協議中擁有權益外，概無董事於最後實際可行日期於對本集團之業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 主要股東及其他人士權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司之行政總裁所知，下列人士（並非董事或本公司之行政總裁）於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載之權益或淡倉：

好倉

	擁有權益 之股份數目	百分比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒兆(附註1)	2,110,868,943	69.27
恒地(附註1)	2,110,868,943	69.27
Kingslee S.A. (附註1)	2,110,868,943	69.27
賓勝置業有限公司(附註1)	843,249,284	27.67
敏勝置業有限公司(附註1)	602,398,418	19.77
踞威置業有限公司(附註1)	363,328,900	11.92
主要股東以外之人士：		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13

附註：

- 該等股份中，(i) 恒地全資擁有之 Kingslee S.A. 之全資附屬公司賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited 及登銘置業有限公司分別擁有 843,249,284 股、602,398,418 股、363,328,900 股、217,250,000 股及 84,642,341 股，而恒兆被視為持有恒地 68.20%；及(ii) 3,000,000 股及 1,406,000 股分別由香港小輪之全資附屬公司 Tako Assets Limited 及 Thommen Limited 擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪 33.55%。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) 作為一單位信託(「單位信託」) 之受託人，擁有恒兆之全部已發行普通股。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及 Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有 Hopkins、Rimmer 及 Riddick 之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有該等股份之權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。

3. 該等股份中，李兆基博士實益擁有9,654,499股，而其餘之2,048,944,665股中，(i) 897,168,664股由恒兆擁有；(ii) 160,821,512股由恒兆之全資附屬公司達邦投資有限公司擁有；(iii) 230,452,102股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；495,425,632股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；94,937,415股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；87,358,640股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；73,049,536股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 均為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 6,779,146股由香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)之全資附屬公司Superfun Enterprises Limited擁有，恒地持有中華煤氣41.50%，而恒兆則被視為持有恒地68.20%；(v) 1,814,363股由富生有限公司(「富生」)擁有；及(vi) 774,618股及363,037股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒兆(列載於附註1)、富生(Hopkins作為單位信託之受託人擁有其全部已發行普通股)、中華煤氣及恒地之股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由李達民先生實益擁有。
5. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
6. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
7. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
8. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬公司達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬公司恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各自擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股本。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部股本，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份之權益。李家傑先生及李家誠先生為於該單位信託持有單位之全權信託之可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份之權益。
9. 該等股份中，(i) 3,038股由恒地擁有；及(ii) 202股由Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited於福佳投資有限公司之所有權益及承擔所有責任。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或擬擔任董事已與或建議與本集團任何成員公司訂立不可在一年內不作補償(法定補償除外)之情況下由本集團終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或擬擔任董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，除本通函之董事局函件「9. 前景」一節所述有關本集團一間合營公司通行費收費權之仲裁程序外，本集團及目標集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團及目標集團任何成員公司面臨任何待決或受威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家及同意書

以下為本通函所載發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
百德能證券	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
畢馬威會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，概無專家持有本集團任何成員公司之任何股權，且無擁有任何權利(不論是否可合法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，概無專家自二零一三年十二月三十一日(即本公司編製最新刊發之經審核綜合賬目之日期)以來已由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司，或建議將由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

百德能證券、羅兵咸永道會計師事務所及畢馬威會計師事務所均已就刊發本通函發出彼等各自之書面同意書，同意按本通函所載之個別形式及涵義，轉載彼等各自之意見、函件或報告(日期為二零一四年十月十七日)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約(並非於一般業務過程內訂立之合約)為於緊接本通函刊發日期前兩年內由本集團及目標集團成員公司訂立且屬於或可能屬於重大之合約：

- (i) 收購協議；及
- (ii) 框架協議。

8. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為廖祥源先生，B.Ec., F.C.P.A., C.A.(Aust.), F.C.S., F.C.I.S.。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期72-76樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 倘中英文版本之內容出現歧異，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件副本於截至股東特別大會日期(包括該日)之任何營業日之正常辦公時間內，於胡關李羅律師行之辦事處可供查閱，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 畢馬威會計師事務所發出之有關目標集團財務資料之會計師報告，其全文載於本通函；
- (e) 經擴大集團之未經審計備考財務資料及羅兵咸永道會計師事務所發出之告慰函，其全文載於本通函；
- (f) 百德能證券發出之函件，其全文載於本通函；

- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 收購協議；
- (i) 現有恒地租賃協議及框架協議；及
- (j) 本通函董事局函件所述之香港千色店與香港小輪之附屬公司訂立之租約及特許以及香港千色店與美麗華之一間附屬公司訂立之租約。

股東特別大會通告



恒基兆業發展有限公司 HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

茲通告恒基兆業發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十一月四日(星期二)上午十一時正假座香港中環金融街8號四季酒店海景禮堂舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司之決議案(不論有否作出修訂)：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司Newmarket International Limited與恒基兆業地產有限公司於二零一四年九月五日訂立之有條件協議(「收購協議」，其副本已呈交大會，並註有「A」字樣及由大會主席(「主席」)簽署以資識別)，以及據此擬進行交易之收購(定義及詳情見二零一四年十月十七日向本公司股東寄發之通函(「通函」)，而召開大會之通告構成其中一部份，其副本已呈交大會，並註有「B」字樣及由大會主席簽署以資識別)；
- (B) 批准、確認及追認框架協議(定義及詳情見通函)及據此擬進行之交易；
- (C) 批准通函董事局函件內所載「11. 持續關連交易及框架協議－5. 建議年度上限」一節所述有關截至二零二三年十二月三十一日止九個年度持續關連租賃交易(定義及詳情見通函)之總年度上限；及
- (D) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司為落實或使其生效或完成收購協議、框架協議、現有恒地租賃協議以及據此擬進行之交易或使其生效而簽署、簽立、完成、執行及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關協議、文據、

股東特別大會通告

契據及文件，及進行一切有關行動或事宜及採取一切措施，以及作出及授出及同意董事認為屬必要、適宜或權宜之有關修改、修訂、改進、豁免或擴充。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源

香港，二零一四年十月十七日

註冊辦事處：

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
72-76樓

附註：

- (1) 於上述大會上，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排決議案以點票方式進行表決。
- (2) 凡有權出席上述大會及於大會上投票之本公司股東（「股東」），可委派一位或多位代表代其出席大會及於會上發言，並於投票表決時投票，且股東可分別委任多名代表以代表在相關代表委任表格中列明由該股東所持之相關股份數目。代表不必為股東。代表委任表格及已簽署之授權書或其他授權文件（如有）（或經由公證人簽署證明之該授權書副本）必須在該大會或名列該代表委任表格之人士擬投票之續會（視情況而定）之指定舉行時間48小時前或（如有人要求以點票方式表決，而投票是在該要求提出48小時後進行）於指定投票表決時間24小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓），方為有效。
- (3) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關人士可就該股份親自或委派代表於會議上投票，猶如其為唯一持有人。若超過一名聯名持有人親自或委派代表出席該會議，則於有關股份股東名冊上排名較先之該名有關人士，方可單獨有權就有關股份在該會議上投票。

股東特別大會通告

- (4) 為決定有權出席上述大會並於大會上投票之本公司股東，本公司將由二零一四年十一月三日(星期一)至二零一四年十一月四日(星期二)(包括首尾兩天)止暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述大會，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年十月三十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)辦理過戶手續。