

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，故並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下務請閱讀整份上市文件。

### 業務

#### 概覽

我們從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。自二零零四年起，我們的物業組合已平穩建立，主要集中香港商業及住宅物業。本集團已經於往績記錄期前及期間購買物業作長期投資，並將於機會出現時繼續進一步擴大投資組合。我們的業務集中於持有香港商業及住宅物業，尤其注重於商業零售物業及整幢樓房或樓宇作長期投資。本集團之商業物業主要包括商業用途之零售鋪位。於最後實際可行日期，我們的物業組合中，有34個物業位於香港及1個商業物業位於中國。下表所載乃最後實際可行日期本集團持有之物業組合概要：

投資物業	物業數目	實用面積 概約平方呎
<b>港島</b>		
商業	19	12,928
住宅	3	1,563
<b>九龍</b>		
商業	1	700
住宅	5	3,251
工業	4	18,951
整幢樓房或樓宇 (包括商業及住宅單位) (附註)	2	9,369
	<hr/>	<hr/>
	34	46,762
<b>中國深圳</b>		
商業	1	3,067

附註：該數據不包括樓宇，包括第21、26、27及28號物業(位於九龍，在上表中有一項分類為商業物業，三項分類為住宅物業)。

有關物業組合詳情，請分別見本上市文件第79至88頁「業務」一節「物業組合—概要」一段及本上市文件第IV-1至IV-50頁附錄四「物業估值」一節。

## 概 要

### 所持投資物業之公平值

基於本公司之綜合財務報表，本公司投資物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，以及二零一二年八月三十一日之公平值(包括往績記錄期內出售之物業)分別約為316.7百萬港元、505.2百萬港元、638.1百萬港元及877.3百萬港元。根據本上市文件附錄四中「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告，於二零一二年十二月三十一日，投資物業之公平值約為956.1百萬港元。下表載列物業組合(包括往績記錄期內出售之物業)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，二零一二年八月三十一日，以及二零一二年十二月三十一日之公平值：

	公平值				
	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元	二零一二年 八月 三十一日 千港元	二零一二年 十二月 三十一日 千港元
投資物業					
港島					
商業	265,860	369,150	396,740	589,600	649,920
住宅	9,240	10,000	32,860	24,900	25,680
九龍					
商業	-	55,330	101,980	135,400	149,800
住宅	5,100	25,820	45,130	57,100	55,450
工業	32,900	39,800	53,700	62,600	67,550
中國深圳					
商業	3,602	5,059	7,654	7,654	7,654
總值	<u>316,702</u>	<u>505,159</u>	<u>638,064</u>	<u>877,254</u>	<u>956,054</u>

於往績記錄期，純利增長主要來自投資物業之公平值增加。截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為42.4百萬港元、48.9百萬港元、158.8百萬港元及222.3百萬港元及本集團投資物業之公平值分別上升約佔37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元。投資物業之公平值乃基於永利行採用直接比較法，參考可比較市場交易並計入本集團事實上位於相對活躍交易之市場分部的物業所作出之估值。永利行認為，直接比較法為評估本集團投資物業最主要的評值方法。本集團投資物業之公平值乃基於永利行採用直接比較法，並參考可供比較市場交易所作出之估值。永利行認為，市場法為評估有關物業市值最適合之評值方法。有關估值方法及估值所用假設之進一步詳情，請見本上市文件附錄四「物業估值」一節所載由永利行編製之估值報告。

本集團於最後實際可行日期持有的商業投資物業的公平值變動，二零一零年十二月三十一日較二零零九年十二月三十一日錄得11.3%(約3.4%至28.6%)的平均公平值增長，二零一一年十二月三十一日較二零一零年十二月三十一日錄得28.3%(14.8%至43.9%)的增長，二零一二年十二月三十一日較二零一一年十二月三十一日錄得50.0%的增長(如不計及第9及16號物業的增加，則為27.6%至64.1%)，增幅與商業價格指數的整體增幅趨勢一致。

## 概 要

將二零一二年十二月三十一日之公平值與二零一一年十二月三十一日相比，我們絕大部分商業物業的百分比增幅介乎40%至約60%，遠超出商業售價指數的相關變動，主要乃因商業投資物業位於香港市區（主要位於中環、灣仔及旺角）。第9號物業顯示公平值百分比增長少於20%，而第16號物業顯示增幅超過100%。本公司相信，與其他組合內其餘物業比較，第9號物業並無錄得大增幅，乃因於增長市場中，街道上商業零售物業的公平值較不在街道上的商業物業吸引（第9號物業是我們其中一個不在街道上的商業零售物業）。就第16號物業而言，永利行提出，與過往年度比較，被視為正常交易且與第16號物業在面積、格局、門面及地點方面擁有類似特質的若干可資比較交易於二零一二年錄得平均單位成交價急升。永利行進一步確認，儘管該等物業的外圍公平值變動，該等物業已參考各自鄰近物業的成交價進行評估。

商業物業價格指數乃基本根據香港政府差餉物業估價署在香港境內（包括整個港島、九龍及新界）就印花稅而審查的相關交易分析計算而得，反映全香港商業物業成交價格的整體趨勢，不一定直接反映本集團投資物業之表現。然而，我們的商業物業組合的公平值受商業物業地點、該區供應及需求、發展潛力及租戶組合等其他因素影響，從而影響到組合內物業品位高低。

有關詳細討論請見本上市文件第88至92頁「業務」一節「我們的物業組合－我們位於香港之物業之公平值變動」一段。

### 佔用率

於最後實際可行日期，35個物業中有30個全部或部份租出，涉及合共55份租賃協議。於往績記錄期，我們在香港的物業組合中投資物業之平均佔用率概要如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日 止八個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	
	概約%	概約%	概約%	概約%
<b>位於香港的投資物業</b>				
<b>港島</b>				
商業	97.7	94.8	88.7	91.3
住宅	96.4	98.4	61.6	58.9
<b>九龍</b>				
商業	不適用	100.0	100.0	100.0
住宅	100.0	83.3	84.5	91.8
工業	75.0	75.0	75.0	78.2

附註：於本表中，第3號出售物業（停車場）分類為住宅物業。

如上表所示，位於港島的住宅物業的平均佔用率由截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度分別約96.4%及98.4%下跌至截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年八月三十一日止八個月約61.6%及58.9%。佔用率波動之理由及各投資物業於往績記錄期之佔用率詳情，請參閱本上市文件第92至103頁「業務」一節所載之「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金」一段。

## 概 要

### 租金收入

物業的每月租金是主要收入來源。

下表載列往績記錄期內香港物業組合之每平方呎平均實際每月租金：

	每平方呎平均實際每月租金			
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 八月三十一日
	二零零九年 概約 每平方呎港元	二零一零年 概約 每平方呎港元	二零一一年 概約 每平方呎港元	止八個月 概約 每平方呎港元
<b>位於香港的投資物業</b>				
<b>港島</b>				
商業	84.1	82.9	88.4	101.3
住宅	35.0	31.6	41.4	41.5
<b>九龍</b>				
商業	不適用	68.0	72.1	78.3
住宅	18.3	13.2	17.7	18.0
工業	5.6	5.3	9.3	12.9

附註：

- 於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。
- 就與相連商業物業一同租出的任何物業而言，其於此表內獲分類為商業物業。

位於港島的住宅物業之每平方呎平均實際每月租金由二零零九年每平方呎約35.0港元下降至二零一零年每平方呎約31.6港元。位於九龍的住宅物業之每平方呎平均實際每月租金由二零零九年每平方呎約18.3港元下降至二零一零年每平方呎約13.2港元。波動之理由請參閱本上市文件第101至102頁「業務」一節所載之「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金－租金率」分段。

截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團錄得租金收入分別約12.2百萬港元、16.0百萬港元、20.4百萬港元及15.6百萬港元。下表分別載列我們於往績記錄期，物業組合之租金表現：

	租金收入				租金回報 (附註1、2及3)		
	截至十二月三十一日止年度			二零一二年 八月三十一日	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	止八個月 千港元	二零零九年 概約%	二零一零年 概約%	二零一一年 概約%
<b>投資物業</b>							
<b>港島</b>							
商業	10,572	13,819	14,159	10,203	4.1	4.2	4.5
住宅	304	262	578	321	12.8	11.5	4.6
<b>九龍</b>							
商業	-	514	2,404	2,028	不適用	3.4	3.1
住宅	240	311	1,425	1,264	5.4	4.9	6.9
工業	900	900	1,560	1,504	5.6	5.4	9.4
<b>中國深圳</b>							
商業	203	224	302	238	13.1	13.1	13.1
總值	12,219	16,030	20,428	15,558			

---

## 概 要

---

附註：

1. 本集團於往績記錄期於香港持有(包括已出售者)之各組投資物業之租金回報乃按出租以作投資之相應年度平均實際每月租金總收入佔相關物業組別各自的購買價格之百分比而計算。
2. 於本表中，第3號出售物業(停車場)分類為住宅物業。
3. 就計算租金回報而言，根據單一轉讓所購買該等物業的個別購買價格乃按攤分該等物業總購買價格(基於本上市文件「業務」一節中「表1-2 一 購買價格及公平值」所載該等物業於二零一二年十二月三十一日各自市值)而計算。
4. 就任何與相連商業物業一同租出的物業，於此表內獲分類為商業物業。

如上表所示，位於港島的住宅物業於二零零九年及二零一零年分別錄得租金回報約12.8%及11.5%，惟其後於二零一一年下跌至約4.6%。於二零零九年及二零一零年，位於九龍的工業物業之租金回報保持穩定，分別約5.6%及5.4%，並於二零一一年增加至約9.4%。波動之理由請參閱本上市文件第103至105頁「業務」一節所載之「我們的物業組合－物業租金表現」一段。

就本集團於最後實際可行日期所持商業物業在租金增幅方面的租金表現而言，我們於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月分別錄得平均增幅7.3%、16.7%、26.8%及35.1%。該等百分比率乃指本集團物業組合於一年之租金平均比率變動，即某特定年度內重續或新訂立(視乎情況而定)租賃協議所載每月租金與對上一份租賃協議的每月租金的比較。商業租金指數乃基本根據香港政府差餉物業估價署在香港境內(包括整個港島、九龍及新界)就印花稅而審查的相關交易分析計算而得，反映香港商業物業成交價格的整體趨勢，不一定直接反映本集團投資物業之表現。然而，我們於任何特定年度的租賃協議的每月租金的具體變動受商業物業地點、該區供應及需求、發展潛力及租戶組合等因素影響，從而影響組合內物業之品位高低。有關詳細討論請見本上市文件第97至99頁「業務」一節「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金－每月租金之變動」分段。有關各投資物業於往績記錄期之平均實際每月租金及佔用率詳情，請見本上市文件第92至103頁「業務」一節「我們的物業組合－佔用詳情及平均實際每月租金」一段。

### 租賃協議條款

根據本集團於最後實際可行日期訂立的租賃協議，我們與租戶訂立的租賃協議年期界乎一年至六年，於某些情況下可重續。一般來說，終止住宅物業租賃協議需於租期首十二個月過後在到期前發出一個月通知。就我們的商業及工業物業而言，各租賃協議之租期大致固定，因此並無透過通知終止租賃協議之條款。訂立租賃協議後，我們的租戶一般被要求支付租金按金，相當於協定每月租金的兩至三個月租金。

### 法律遵例情況

於往績記錄期，我們於香港的若干物業曾出現未遵守建築物相關法定條文的情況，其中部分與建築事務監督發出的建築令及警告通知有關，要求須就我們的若干物業或就我們物業所在建築物的公用地方及部分進行工程。根據認可人士之意見及於香港土地註冊處進行之查詢，於最後實際可行日期，並無針對本集團任何成員公司而構成本集團物業的業權瑕疵或有待香港土地註冊處解除之建築令及警告通知，且董事相

---

## 概 要

---

信，於最後實際可行日期，除下述已就我們物業登記之事項外，本集團已遵守所有上述建築令及警告通知所涉及的建築物相關法定條文：

- (i) 五份向業主立案法團發出之建築令（我們僅持有整棟樓宇不可分割分額中之少數權益）；及
- (ii) 本集團其中三個物業之前業主獲發警告通知。

除本集團位於香港灣仔駱克道296-298號一樓及地下之物業及位於香港莊士敦道25-33號、譚臣道1-3號、分域道2號長康大廈地下及閣樓之物業外，上述所有建築令及警告通知均於本集團購買相關物業前便已存在。有關進一步詳情，請參閱本上市文件第109至118頁「業務」一節「法律合規」分節。

### 我們的優勢

我們相信，我們至今的成功及於經營所在物業市場的卓越競爭能力主要歸因於以下競爭優勢：

- 業務產生穩定收益；
- 董事局具備廣泛物業市場經驗；及
- 我們持有具良好投資潛力的物業。

### 我們的未來發展策略

我們計劃提高本集團作為香港物業投資者的市場地位，並採取以下主要策略繼續擴充物業組合及改善業務表現：

- 明確物業投資方法；
- 緊貼市場租金情況，於磋商租賃協議時擴大物業投資回報率；及
- 完善物業組合同時保持財政謹慎。

展望將來，我們預期維持業務範圍之焦點於投資位於香港的商業及住宅物業，尤其是集中於投資商業零售物業及整幢樓房或樓宇作為長期投資之機遇，以進一步擴充物業租賃業務。

### 風險因素

作為專注於香港投資物業的物業租賃公司，我們的業務受與當地物業市場或我們的業務性質有關的若干重大風險所限。例如，我們的營運業績包括投資物業之公平值損益，其未變現且可能不時變動，投資物業之公平值可能於將來大幅減少；我們的業務表現及投資組合價值倚賴香港物業市場表現，而我們的現金流量則視乎投資物業產生的租金收入而定。我們亦對有關持股的風險，包括控股股東將能夠就董事局之組成可行使重大控制權及對本集團組成發揮重大影響力，從而間接影響業務，且其權益未必與其他股東之權益一致；及由於並無現有市場可供股份流動，市價及流動資金可能會遭受到比市場正常變化更大之波動。有關上述及其他風險的詳細描述，請見本上市文件第24至35頁「風險因素」一節。

## 有關物業市場之近期監管發展

近年，香港政府及其他監管機關就香港物業市場推行若干反投機措施，包括就特定物業交易種類徵稅，及限制向按揭貸款申請人授予融資之程度。

除了香港金融管理局自二零一零年八月頒佈之通告(要求持牌銀行降低住宅物業可得之按揭貸款之貸款價值比率)外，香港金融管理局亦於二零一二年九月發出通告，限制授予按揭貸款申請人之銀行融資額度(只要該按揭貸款申請人尚有先前已借入或擔保之尚未償還按揭貸款記錄)。尤其是，就住宅及非住宅物業的按揭貸款而言，倘按揭貸款申請人尚有先前已借入或擔保之尚未償還物業按揭貸款，則根據按揭貸款申請人淨值評估的物業按揭貸款的債務償還比率將由50%降至40%，而貸款價值比率則降至30%。倘按揭貸款申請人的收入主要來自香港境外，則貸款價值比率將再調降10%。所有物業按揭貸款申請的最長貸款年期以30年為限。這些政策的實施可能(其中包括)影響本集團可以由融資銀行以按揭方式貸款用於購買住宅物業之金額，而在此情況下，本集團將須尋求其他融資途徑。另外，於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長宣佈草案，進一步就香港住宅物業市場之反投機措施立法，包括修訂現有特別印花稅機制及就於二零一二年十月二十七日或之後由任何人士，包括有限公司(惟屬香港永久居民之個人除外)購入之香港住宅物業推行「買家印花稅」。有關草案一經頒佈，將追溯至二零一二年十月二十六日生效。於二零一三年一月十六日，香港政府行政長官在二零一三年度施政報告內宣佈其他措施，包括多項增加房屋供應之中長期計劃，尤其在公營資助房屋方面。二零一三年度施政報告中亦討論到香港政府將增加商用辦公室土地供應之持續計劃，以及進一步放寬推行活化工業大廈之政策。有關政策及措施之進一步詳情，請見本上市文件「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府政策及其他監管政策概要」及「香港物業行業監管概覽」分節。亦請見本上市文件「風險因素」一節所載之第(2)項風險因素。

於最後實際可行日期後，香港金融管理局於二零一三年二月二十二日發出公告，據此(其中包括)非住宅物業按揭貸款之貸款價值比率將再調降10%。例如倘申請人仍有一項或多項未償還按揭貸款之物業，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港)之貸款價值比率上限將由50%下降至40%，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港境外)之貸款價值比率上限將由30%下降至20%，而倘物業按揭貸款乃根據按揭貸款申請人淨值評估，貸款價值比率上限將由將由30%下降至20%。銀行於評估按揭貸款申請人償還貸款之能力時，採納若干壓力測試(其以若干息率百分比為假設)。根據二零一三年二月二十二日公佈之新政策，儘管債務償還比率維持不變，債務償還能力之壓力測試現將採納至少300基點作為基準(於公佈前為200基點)。此舉會減少合資格申請按揭貸款之申請人數目。另外，於二零一三年二月二十二日，香港政府宣佈進一步計劃，有關調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業之從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。購買非住宅物業之從價印花稅應於訂立銷售協議而非於售賣轉易契時徵收。有關計劃一旦實施，將對於二零一三年二月二十三日或之後簽立之協議具追溯效力。概不保證香港政府不會於二零一三年二月二十五日(為確定本上市文件第52至54頁及54至61頁「行業及監管概覽」一節「香港物業市場之政府及其他監管政策概要」及「香港物業行業監管概覽」分節之相關資料之最後實際可行日期)之後宣佈進一步措施。

## 概 要

儘管推出上述監管措施，但本公司持有商業及住宅物業並更集中於商業零售物業及整幢樓房或樓宇之投資機會的業務策略仍維持不變。鑒於本集團之業務為長期物業投資及出租，並計入本集團之財務狀況，我們認為二零一三年度施政報告及於最後實際可行日期後公佈之上述措施，對本集團之業務並無任何即時重大不利影響，且我們並不預期對本集團現行業務策略將可能會受到重大影響。

### 分拆

於最後實際可行日期，分拆前永利控股集團的主要業務是於香港及中國製造及買賣電子零件，尤其是電子插座及連接器，以及在香港及中國之物業投資。永利控股董事相信，分拆前永利控股集團於香港及中國的物業投資業務已發展至足夠規模，於聯交所申請獨立上市將對本集團及永利控股股東有利。相關理由載於本上市文件第63頁「歷史、重組及分拆」一節「本集團歷史－建議分拆」一段。

有關分拆之詳情，請見本上市文件第66頁「歷史、重組及分拆」一節「分拆」分節。

### 財務資料

下文為我們於往績記錄期之財務資料：

#### 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
營業額(附註)	12,219	16,030	20,428	12,910	15,558
直接經營開支	(731)	(1,601)	(3,025)	(1,808)	(913)
	11,488	14,429	17,403	11,102	14,645
其他收入	361	414	62	-	541
投資物業公平值 變動淨額	37,139	43,333	152,914	161,062	223,834
行政支出	(4,742)	(5,797)	(7,322)	(4,093)	(5,775)
其他支出	-	-	-	-	(8,349)
融資成本	-	(610)	(1,294)	(687)	(1,336)
除稅前溢利	44,246	51,769	161,763	167,384	223,560
稅項	(1,853)	(2,857)	(2,974)	(2,044)	(1,264)
本公司擁有人應佔 年度／期內溢利及 全面收益總額	<u>42,393</u>	<u>48,912</u>	<u>158,789</u>	<u>165,340</u>	<u>222,296</u>

附註：

營業額指由經營租賃收取之租金。

## 概 要

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利(虧損)及全面收益(開支)總額(不包括投資物業公平值變動淨額)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
減：投資物業公平值 變動淨額	(37,139)	(43,333)	(152,914)	(161,062)	(223,834)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)及全面 收益(虧損)總額(不包括 投資物業公平值變動 淨額)	<u>5,254</u>	<u>5,579</u>	<u>5,875</u>	<u>4,278</u>	<u>(1,538)</u>

若干投資物業已於往績記錄期出租予關連人士。截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，向關連人士收取之租金收入分別約為1.2百萬港元、1.2百萬港元、1.9百萬港元及1.7百萬港元。下表載列往績記錄期股東應佔溢利及全面收益總額(不包括向關連人士收取之租金收入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額	42,393	48,912	158,789	165,340	222,296
減：向關連人士收取 之租金收入(附註)	(1,164)	(1,164)	(1,860)	(1,240)	(1,712)
本公司擁有人應佔溢利及全面 收益總額(不包括向 關連人士收取之 租金收入)	<u>41,229</u>	<u>47,748</u>	<u>156,929</u>	<u>164,100</u>	<u>220,584</u>

附註：向關連人士收取之租金收入包括(i)星晨實業有限公司(乃永利控股之附屬公司，因而屬本公司主要股東之聯繫人士)、(ii)董事雷兆峰先生，以及(iii)董事黃少華女士之女兒。

## 概 要

### 綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 八月三十一日 千港元
非流動資產				
投資物業	316,702	505,159	638,064	877,254
物業、廠房及設備	-	-	760	633
就購買投資物業之已付按金	-	500	2,562	-
	<u>316,702</u>	<u>505,659</u>	<u>641,386</u>	<u>877,887</u>
流動資產				
租金及其他應收款項	568	485	615	1,682
可收回稅項	-	-	604	-
定期存款	-	-	57,000	53,000
銀行結餘及現金	682	1,644	3,807	5,665
	<u>1,250</u>	<u>2,129</u>	<u>62,026</u>	<u>60,347</u>
流動負債				
其他應付款項及已收				
租金按金	3,365	4,853	5,740	9,467
應付MSC款項(附註1)	259,665	302,759	317,382	320,839
應付永利控股款項(附註1)	-	-	-	5,344
應付稅項	1,241	310	92	550
銀行貸款—一年內到期	-	112,481	33,145	32,677
	<u>264,271</u>	<u>420,403</u>	<u>356,359</u>	<u>368,877</u>
流動負債淨值(附註1)	<u>(263,021)</u>	<u>(418,274)</u>	<u>(294,333)</u>	<u>(308,530)</u>
總資產減流動負債	<u>53,681</u>	<u>87,385</u>	<u>347,053</u>	<u>569,357</u>
非流動負債				
銀行貸款—一年後到期	-	-	99,266	99,093
遞延稅項負債	1,559	2,522	4,115	4,296
	<u>1,559</u>	<u>2,522</u>	<u>103,381</u>	<u>103,389</u>
資產淨值(附註2)	<u><u>52,122</u></u>	<u><u>84,863</u></u>	<u><u>243,672</u></u>	<u><u>465,968</u></u>

#### 附註：

- 於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日，本集團之淨流動負債狀況主要由於應付MSC及永利控股款項所致。作為重組一部分，應付MSC及永利控股之上述款項將根據資本化發行而被資本化。計入本集團於二零一二年八月三十一日之淨流動負債狀況(約308.5百萬港元)以及應付MSC及永利控股款項約326.2百萬港元後，本集團之財務狀況將於上市後顯著提高。
- 假設於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之款項已全數資本化，則於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日本公司擁有人應佔經調整綜合本集團有形資產淨值分別約為311.8百萬港元、387.6百萬港元、561.1百萬港元及792.2百萬港元。倘根據386,175,758股股份並參考該經調整資產淨值計算(假設上述股份於緊接上市前在本公司股份拆細及資本化發行後已予發行)，於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日之本公司擁有人應佔每股經調整綜合本集團有形資產淨值分別約為0.81港元、1.00港元、1.45港元及2.05港元。誠如下文「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」分節所載，於二零一二年八月三十一日，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為2.03港元。

## 往績記錄期後之財政發展

摘自本上市文件附錄一之會計師報告及根據附錄四所載永利行編製之「物業估值」一節估值報告，投資物業公平值總額由二零一二年八月三十一日約877.3百萬港元已增長至二零一二年十二月三十一日約956.1百萬港元，增加9%。計入出售第6號出售物業5.2百萬港元之代價，本集團之投資物業組合自二零一二年八月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間錄得之公平值盈餘約為84.0百萬港元。

根據截至二零一二年十一月三十日止三個月之未經審核綜合財務報表，收益由截至二零一一年十一月三十日止三個月約5.7百萬港元上升至截至二零一二年十一月三十日止三個月約6.5百萬港元，增長13.9%。截至二零一二年十一月三十日止三個月，本集團錄得直接經營開支約0.3百萬港元，投資物業公平值增長淨額約70.0百萬港元，行政開支約2.4百萬港元，以及期內溢利及全面收入總額約69.6百萬港元。上述二零一二年九月一日至二零一二年十一月三十日期間之財務資料乃摘錄自本公司董事根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製之未經審核簡明綜合財務報表，並由本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。二零一一年九月一日至二零一一年十一月三十日之可供比較財務資料則未經審閱。

於往績記錄期，本集團有關上市之開支約為8.3百萬港元。截至二零一二年十一月三十日止三個月，本集團有關上市之額外開支約2.8百萬港元。除截至二零一二年十一月三十日止三個月有關上市之開支外，期內溢利及全面收入總額約72.4百萬港元。於二零一二年十一月三十日後及截至最後實際可行日期止，本集團有關上市之額外開支約為2.1百萬港元。於最後實際可行日期後，本集團預計有關上市之額外開支約為1.4百萬港元。有關上市之開支已經及將會計入本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表，而董事相信，該項開支不會對本集團之財務業績產生重大影響。

於往績記錄期後，於二零一二年十一月二日，本集團按5.2百萬港元之代價出售其中一項投資物業，較該物業約2.3百萬港元之購買價格，取得收益約2.9百萬港元。該物業乃經考慮多項因素後出售予獨立第三方，該等因素包括(i)物業市價及管理層對物業資本增值之增長潛力所作評估；(ii)物業地點；(iii)管理層對當時物業市況及前景之預期以及是否有潛在更好投資機會。於往績記錄期後直至最後實際可行日期，本集團之租金收入、租金率、主要開支及本集團租戶之繳租情況並無重大變動。此外，於二零一三年二月六日，唯一股東永利控股通過決議，批准在分拆條件所規限下，根據資本化發行向永利控股（或按其指示）配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份，並於緊接上市前落實。

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算

按上市文件附錄三所載之基準，如無不可預計之情況，我們估算本公司擁有人應佔我們的未經審核綜合溢利及未經審核備考估算每股盈利如下：

本公司擁有人應佔未經審核估算綜合溢利 <sup>(1)</sup> .....	不少於305.0百萬港元
未經審核備考估算每股盈利 <sup>(2)</sup> .....	不少於0.7港元

## 概 要

附註：

- (1) 編製上述截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算之基準乃於本上市文件附錄三概述。
- (2) 未經審核備考估算每股盈利之計算，乃將本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利除以合共386,175,758股股份後得出（假設本公司已於二零一二年一月一日上市，且該等股份在本公司股份拆細及資本化發行後於截至二零一二年十二月三十一日止全年已發行）。

### 股息政策

任何股息宣派由董事全權釐定，並視乎一系列因素而定，包括我們的盈利、現金流、財務狀況、資金要求、可分派儲備及董事認為相關之任何其他狀況，包括本公司章程文件及百慕達公司法之條文。所宣派股息之金額不會僅按本集團溢利（於往績記錄期之重大部份為投資物業公平值變動）釐定。進一步之詳情請參閱本上市文件內「財務資料」一節「股息政策」分節。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29條編製，並載列如下以顯示對本集團於二零一二年八月三十一日（假設上市已於該日進行）之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響。

編製此份本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，基於其假設性質，未必能真實反映本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據會計師報告（全文載於本上市文件附錄一）所載本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合資產淨值編製，並已作出下列調整。

於二零一二年 八月三十一日 本公司擁有人 應佔之本集團 經審核綜合 有形資產淨值 千港元	估計與 上市有關 之費用 千港元	根據資本化 發行資本化 之金額 千港元	本公司 擁有人應佔 之本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元	本公司擁有人 每股應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元	
根據假設於緊接上市前已發行 386,175,758股股份計算	465,968	(6,304)	326,183	785,847	2.03

附註：有關編製基準之進一步詳情，請見「附錄二－未經審核備考財務資料」。