

---

## 此乃要件 請即處理

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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。

閣下如已出售或轉讓名下所有大中華集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份或本公司其他證券之邀請或要約。

---



## GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

### 大中華集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：141)

#### (1) 有關出售DATONG GLOBAL HOLDINGS LIMITED 及XINGAO LIMITED之非常重大出售事項、 關連交易及特別交易

#### (2) 建議宣派首次特別股息及第二次特別股息

#### (3) 租賃延長特別交易及持續關連交易 及

#### (4) 股東特別大會通告

大中華集團有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



VMS Securities  
鼎珮證券

---

除非文義另有所指，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第10至37頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第38頁。

獨立財務顧問函件載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議意見，載於本通函第39至第72頁。

股東特別大會謹訂於二零一六年五月三十一日(星期二)下午三時三十分假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳II舉行，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否親身出席該股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，但無論如何最遲須於該股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時(不包括公眾假期的任何部份)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，並於會上投票。

二零一六年五月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	38
獨立財務顧問函件 .....	39
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團之會計師報告* .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料、獨立申報會計師之 核證報告及財務顧問有關溢利估算之函件 .....	III-1
附錄四 — 估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

\* 包括有關出售集團財務資料之附註

---

## 預期時間表

---

下文載列供說明用途之時間表<sup>(1)</sup>，當中列示出售事項、首次特別股息及第二次特別股息所涉及相關事件之主要日期：

### 事件時間及日期

二零一六年

遞交股份轉讓文件予股份過戶登記處以符合資格

出席股東特別大會及於會上投票之最後時間 . . . . . 五月二十六日(星期四)  
下午四時正

暫停辦理股份過戶登記以釐定股東出席股東特別大會及  
於會上投票之資格

(包括首尾兩天) . . . . . 由五月二十七日(星期五)至  
五月三十一日(星期二)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後日期及時間 . . . . . 五月三十日(星期一)  
下午三時三十分

股東特別大會舉行日期及時間 . . . . . 五月三十一日(星期二)  
下午三時三十分

刊發有關股東特別大會投票表決結果之公告 . . . . . 五月三十一日(星期二)

### 假設於股東特別大會上提呈之決議案全部獲通過：

買賣連首次特別股息及第二次特別股息權利之股份之最後日子<sup>(2)</sup> . . . . . 六月一日(星期三)

買賣除首次特別股息及第二次特別股息權利之股份之首日 . . . . . 六月二日(星期四)

為符合資格獲發首次特別股息及第二次特別股息而

向股份過戶登記處遞交股份過戶文件之最後時間 . . . . . 六月三日(星期五)下午四時正

為釐定享有首次特別股息及第二次特別股息之

資格而暫停辦理股份過戶登記 . . . . . 六月六日(星期一)

### 釐定合資格股東是否享有首次特別股息及

第二次特別股息之首個記錄日及第二個記錄日 . . . . . 六月六日(星期一)

預期向合資格股東寄發首次特別股息之現金支票之日期 . . . . . 六月十三日(星期一)

---

## 預期時間表

---

買賣協議及出售協議之預計完成日期<sup>(3)</sup> . . . . . 六月十五日(星期三)  
向預期向合資格股東寄發第二次特別股息之現金支票之日期 . . . . . 六月二十二日(星期三)

附註：

1. 本通函所列時間表內各項事件之日期及限期僅供說明用途，並可能會延後或修改。預期時間表如有任何變動，本公司將根據適用監管規定於適當時候公佈。所有日期及時間均指香港本地時間。

為清晰起見，有關股份要約之詳細時間表將於相關綜合文件載列。根據執行人員日期為二零一六年二月二十五日之函件，執行人員已同意將寄發要約文件(連同相關接納表格)之最後時限延遲至由達成提出股份要約之先決條件，即買賣完成當日起計七(7)日內，或二零一六年八月十八日，即達成買賣之最後截止日期(以較早者為準)。

2. 分派首次特別股息及第二次特別股息待出售完成及買賣完成後，方可作實。
3. 根據買賣協議及出售協議，相關交易將於下列日期完成：(i)達成或(如適用)豁免買賣協議及出售協議之相關條件後第五個營業日；或(ii)買賣協議及出售協議各自之訂約方書面協定之其他日期。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之相同涵義
「應付餘下集團款項」	指	出售集團結欠餘下集團之款項
「Asian Pacific」	指	Asian Pacific Investment Corporation，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Fulcrest之控股股東，由賀鳴鐸先生及賀鳴玉先生分別實益擁有約66.62%及33.38%
「Asian Pacific (Panama)」	指	Asian Pacific Investment Corporation，於巴拿馬註冊成立之有限公司，為Asian Pacific之全資附屬公司，並擁有Fulcrest之50.91%股本
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之相同涵義
「峇里島投資」	指	CBR Hospitality Pte., Ltd.之9.74%股權，CBR Hospitality Pte., Ltd.為於新加坡共和國註冊成立的公司，其資產主要包括於三個位於印尼峇里省的酒店發展項目的投資以及現金。有關酒店發展項目的估值報告連同其他資料載於本通函附錄四。峇里島投資於二零一五年十二月三十一日的經審核賬面值為約港幣10.5百萬元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放予公眾辦理業務之日子，不包括星期六或星期日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就股份要約擔任要約人之財務顧問
「本公司」	指	大中華集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市，股份代號為141
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司不時之董事
「出售事項」	指 本公司根據出售協議向出售事項買方出售出售股份及出售貸款
「出售協議」	指 本公司(為賣方)與出售事項買方(為買方)就出售事項訂立日期為二零一六年一月二十一日之有條件買賣協議(經出售補充協議補充)
「出售業務」	指 出售集團經營之業務，主要從事(i)魚粉貿易；(ii)於香港之物業投資；(iii)提供代理服務；及(iv)投資財務資產
「出售公司」	指 Datong Global Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)及Xingao Limited(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)，於最後實際可行日期，各為本公司之全資附屬公司
「出售完成」	指 根據出售協議，完成買賣出售股份及出售貸款
「出售完成賬目」	指 出售集團截至二零一六年三月三十一日之未經審核合併管理賬目
「出售完成日期」	指 出售完成落實之日期，即買賣完成日期
「出售條件」	指 出售完成之先決條件，更多詳情載於本通函「B.出售協議、出售特別交易、第二次特別股息及抵銷安排 — 出售協議之先決條件」一節
「出售代價」	指 根據出售協議，出售股份及出售貸款之代價總額為港幣887,247,000元(或須調整)
「出售集團」	指 出售公司及出售附屬公司

---

## 釋 義

---

「出售集團資產淨值」	指	經扣除出售集團負債總額(按合併基準計算)後之出售集團資產總值(按合併基準計算)
「出售貸款」	指	約港幣205,000,000元，即應付餘下集團款項之一部份
「出售最後截止日期」	指	二零一六年八月十八日，即出售協議日期後滿210日當日(或本公司與出售事項買方可能書面協定的較後日期)
「出售事項買方」	指	Fulcrest
「出售股份」	指	各出售公司之一股股份(於最後實際可行日期，相當於出售公司之已發行股本，由本公司合法及實益擁有)，根據出售協議將予出售
「出售特別交易」	指	根據出售協議擬進行之出售事項，其構成收購守則規則第25條註釋4下之特別交易
「出售附屬公司」	指	出售公司經營出售業務之附屬公司
「出售補充協議」	指	本公司與出售事項買方於二零一六年四月十八日訂立之補充買賣協議，以修訂出售協議之若干條款
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供考慮及酌情批准(其中包括)首次特別股息、第二次特別股息及特別交易
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「最終出售代價」	指	下列各項之總和：(i)出售完成賬目所示出售股份之出售集團資產淨值；(ii)於出售完成賬目日期香港辦事處及本集團於峇里島之投資之公平值調整；及(iii)出售貸款
「首個記錄日」	指	釐定股東享有建議首次特別股息之日期，將定於買賣完成及出售完成前之日子

---

## 釋 義

---

「首次特別股息」	指	建議向於首個記錄日在本公司股東名冊登記的合資格股東派付每股股份港幣1.223元之現金股息
「Fulcrest」	指	Fulcrest Limited，於香港註冊成立之有限公司，由Asian Pacific (Panama)及KFH分別擁有約50.91%及約49.09%，並持有138,347,288股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約52.87%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團重組」	指	本集團就促成出售事項之集團重組
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港辦事處」	指	位於香港金鐘道95號統一中心26樓D室之物業
「獨立董事委員會」	指	本公司已成立之董事會轄下之獨立委員會，由全體三名獨立非執行董事(即余錦基先生、俞漢度先生及吳旭洲先生)組成，以(i)分別就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議是否公平合理及就投票表決向獨立股東提供推薦建議；及(ii)就股份要約是否公平合理及應否接納向股份要約股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以(i)就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議是否公平合理及就投票表決向獨立股東提供推薦建議；及(ii)就股份要約是否公平合理及應否接納向股份要約股東提供推薦建議



---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指 就批准收購守則規則第25條下之特別交易、首次特別股息及第二次特別股息、買賣協議以及作為上市規則下之關連交易、持續關連交易而言，以下人士以外之股東：(i)售股股東、與其一致行動人士、其關連人士及其各自之聯繫人(定義見上市規則)；(ii)若要約人及／或其聯繫人以及彼等各自之一致行動人士於本公司中擁有任何股權，則要約人及其聯繫人以及彼等各自之一致行動人士；及(iii)於出售協議、買賣協議、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議及集團重組中擁有權益或參與其中之股東
「天達」	指 天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司之財務顧問
「聯合公告」	指 本公司與要約人於二零一六年二月四日聯合發佈之公告，內容有關(其中包括)買賣協議、出售協議、首次特別股息及第二次特別股息、租賃協議及股份要約
「KFH」	指 Kwong Fong Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為廣豐實業之全資附屬公司，並擁有Fulcrest已發行股本之49.09%
「廣豐實業」	指 廣豐實業股份有限公司，於台灣註冊成立之有限公司，其股份於台灣證券交易所上市，其主要業務包括製造及銷售紡織品以及房地產發展。根據公開所得資料，於最後實際可行日期，賀鳴鐸先生連同賀鳴鐸先生家族之其他成員屬廣豐實業之最大單一股東組別
「最後交易日」	指 二零一六年一月二十一日，即緊接股份於聯交所暫停買賣以待刊發聯合公告前之最後交易日

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	本公司之全資附屬公司(為出租人)與出售集團之全資附屬公司(為承租人)就租賃延長訂立日期為二零一六年一月二十一日之租賃協議
「租賃延長」	指	根據租賃協議擬租賃上海物業，由出售完成日期起計為期六個月
「租賃延長特別交易」	指	根據租賃協議擬進行租賃延長，其構成本公司於收購守則規則第25條項下之特別交易
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「賀鳴鐸先生」	指	賀鳴鐸先生，本公司之董事總經理兼執行董事。賀鳴鐸先生為Fulcrest及Asian Pacific之董事，亦為賀鳴玉先生之胞弟
「賀鳴玉先生」	指	賀鳴玉先生，本公司之已故主席兼執行董事，為Fulcrest之董事，亦為賀鳴鐸先生之胞兄
「賀女士」	指	賀羽嘉女士，本公司之非執行董事，為賀鳴玉先生之女兒及賀鳴鐸先生之姪女
「要約文件」	指	將根據股份要約向股東寄發之要約及回應文件(以綜合或獨立形式)，連同接納及過戶表格
「要約期」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「要約股份」	指	所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
「要約人」或「買方」	指	希景集團有限公司，於塞舌爾共和國註冊成立之投資控股公司
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東

---

## 釋 義

---

「中國」	指	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
「中國物業」	指	本集團於中國擁有之物業
「有關期間」	指	自二零一五年九月一日(即要約期開始前六個月期間之首日)起直至最後實際可行日期(包括該日)之期間
「餘下業務」	指	餘下集團將於出售完成後經營之業務，主要涉及(i)於中國租賃物業；及(ii)物業買賣
「餘下集團」	指	緊隨出售完成後之本集團(不包括出售集團)
「餘下附屬公司」	指	本公司於最後實際可行日期之餘下附屬公司，包括出售集團以外之本公司所有現有附屬公司
「該等決議案」	指	根據相關法律及法規規定，為使買賣協議、首次特別股息、第二次特別股息、特別交易生效而須於股東特別大會上經獨立股東投票表決之所有決議案
「買賣協議」	指	售股股東與買方就待售股份訂立日期為二零一六年一月二十一日之有條件買賣協議(經買賣補充協議補充)
「買賣完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份
「買賣完成日期」	指	買賣完成落實之日期，將為買賣條件達成或(倘適用)獲豁免後第五個營業日，或售股股東及買方可能書面協定之其他日期
「買賣條件」	指	買賣完成之先決條件，更多詳情載於本通函「A.買賣協議 — 買賣協議之先決條件」一節
「買賣最後截止日期」	指	二零一六年八月十八日

---

## 釋 義

---

「待售股份」	指	合共138,347,288股股份，由售股股東合法及實益擁有，並同意根據買賣協議出售
「買賣補充協議」	指	售股股東、買方及擔保人於二零一六年四月十八日訂立之補充買賣協議，以修訂買賣協議之若干條款
「第二個記錄日」	指	釐定股東享有建議第二次特別股息之日期，將定於買賣完成及出售完成前之日子
「第二次特別股息」	指	建議向於第二個記錄日在本公司股東名冊登記的合資格股東宣派及分派每股股份港幣3.085元之股息，作為出售完成之出售先決條件之一
「售股股東」	指	Fulcrest，於最後實際可行日期，持有合共138,347,288股股份(佔本公司現有已發行股本約52.87%)
「抵銷安排」	指	於出售完成後，透過抵銷出售事項買方結欠餘下集團所有債務(即出售貸款)的方式，結付餘下集團應付出售事項買方的任何款項(即第二次特別股息)，根據收購守則規則第25條構成本公司一項特別交易
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「上海物業」	指	中國上海市靜安區鎮寧路168號美麗園公寓6D及6E室
「上海澤尼」	指	上海澤尼貿易有限公司，於最後實際可行日期，為出售集團之全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	建銀國際將根據收購守則規則第26.1條代表要約人就所有要約股份可能作出之無條件強制現金全面要約

---

## 釋 義

---

「股份要約完成」	指	完成股份要約
「股份要約價」	指	將作出股份要約之價格，即每股股份港幣3.998元
「股份要約股東」	指	要約人及與其一致行動之人士以外之股東
「股份」	指	本公司已發行股本中無面值之普通股
「特別交易」	指	出售特別交易、抵銷安排及租賃延長特別交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	出售補充協議及買賣補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所於香港開放買賣之日
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



**GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED**

**大中華集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：141)

執行董事：

賀鳴鐸先生 (董事總經理)

潘國偉先生

鄭金輝先生

註冊辦事處暨總辦事處：

香港

金鐘道95號

統一中心

26樓D室

非執行董事：

賀羽嘉女士

獨立非執行董事：

余錦基先生 *BBS, MBE, JP*

俞漢度先生

吳旭洲先生

敬啟者：

**(1) 有關出售DATONG GLOBAL HOLDINGS LIMITED  
及XINGAO LIMITED之非常重大出售事項、  
關連交易及特別交易**

**(2) 建議宣派首次特別股息及第二次特別股息**

**(3) 租賃延長特別交易及持續關連交易  
及**

**(4) 股東特別大會通告**

### A. 緒言

於日期為二零一六年二月四日之聯合公告及本公司與要約人隨後刊發日期為二零一六年四月十八日的聯合公告內，本公司與要約人聯合宣佈：

- (i) 於二零一六年一月二十一日，售股股東與要約人已訂立買賣協議，據此售股股東有條件同意出售而要約人有條件同意收購待售股份，佔本公司於聯合公告日期其時之現有已發行股本約52.87%；
- (ii) 於二零一六年一月二十一日，本公司與出售事項買方已訂立出售協議，據此本公司有條件同意出售而出售事項買方有條件同意購買出售股份及出售貸款，代價為港幣942,247,000元(或須調整)；
- (iii) 於二零一六年一月二十一日，上海澤尼(於最後實際可行日期為出售集團之全資附屬公司)與餘下集團一間成員公司訂立租賃協議，以租賃上海物業，由出售完成日期起計為期六個月，月租為人民幣27,400元，乃參考上海類似物業之現行市值租金釐定；及
- (iv) 於二零一六年四月十八日，(a)售股股東、買方及擔保人訂立買賣補充協議，以修訂買賣協議之若干條款；及(b)本公司與出售事項買方訂立出售補充協議，以修訂出售協議之若干條款。根據補充協議，出售貸款金額已修訂為約港幣205.0百萬元。因此，出售代價金額修訂為港幣887,247,000元(可予調整)。根據補充協議，除上述修訂及相應和後續變動外，出售協議及買賣協議之所有其他條款將維持不變，且繼續全面生效及具有效力。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列事項之詳情：(i)買賣協議；(ii)出售協議、出售特別交易、第二次特別股息及抵銷安排；(iii)租賃協議、租賃延長特別交易及持續關連交易以及其他事項(包括首次特別股息)；(iv)獨立董事委員會致獨立股東之推薦函件；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(vi)本集團及出售集團之財務資料；(vii)餘下集團於出售完成後之備考財務資料；及(viii)股東特別大會通告。

## B. 買賣協議

日期：二零一六年一月二十一日（經日期為二零一六年四月十八日之買賣補充協議補充）

訂約方：

賣方：售股股東，即 Fulcrest，於最後實際可行日期合共持有 138,347,288 股股份（佔本公司現有已發行股本約 52.87%）

買方：希景集團有限公司。有關更多詳情，請參閱「G. 要約人之資料」一節

擔保人：賀鳴鐸先生

### 買賣協議之主體事項

根據買賣協議，售股股東有條件同意出售待售股份而要約人有條件同意收購待售股份，佔本公司現有已發行股本約 52.87%，代價為港幣 552,998,120 元（相當於每股待售股份約港幣 3.998 元），當中不附帶任何產權負擔及附帶待售股份所附之所有權利（惟首次特別股息及第二次特別股息除外，其將宣派及支付予買賣完成前分別於首個記錄日及第二個記錄日名列本公司股東名冊的股東）。

要約人已確認，緊接訂立買賣協議前，其及其實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，要約人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士各自均為獨立於且與本公司及本公司之關連人士概無關連的第三方。

### 根據買賣協議之待售股份代價

待售股份之代價為港幣 552,998,120 元，相當於每股待售股份約港幣 3.998 元（「每股待售股份代價」），乃經買方與售股股東公平磋商後釐定。

代價將由買方以下列方式支付：

- (i) 簽訂買賣協議後，買方向售股股東支付按金港幣 30,000,000 元（「按金」）；及



---

## 董事會函件

---

- (ii) 買賣完成時，即售股股東就買賣完成履行其責任的同時，買方將透過電匯方式支付餘額港幣522,998,120元。

### 買賣協議之先決條件

買賣完成須待下列條件於買賣最後截止日期下午五時正或之前達成(或(倘適用)獲買方豁免)後，方告作實：

- (i) 獨立股東根據本公司之章程文件、上市規則及收購守則之規定，於股東大會通過必要之決議案，批准據買賣協議擬進行之交易及出售協議、抵銷安排、租賃協議、首次特別股息及第二次特別股息(倘適用)；
- (ii) 已就出售協議、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易(根據收購守則規則第25條作為特別交易)取得執行人員同意，並已達成授出有關同意的任何條件，且有關同意於出售協議、抵銷安排完成前及租賃協議開始(即出售完成日期)前並無被撤回；
- (iii) 出售協議及租賃協議項下的先決條件已告達成或豁免(要求買賣協議成為無條件的條件除外)，且出售協議及租賃協議已分別根據其條款完成及展開(即出售完成日期)，與買賣完成同時進行；
- (iv) 本公司於聯交所之上市地位於完成交易前任何時間並無被撤銷或撤回，股份於完成交易前任何時間繼續於聯交所買賣(惟(i)就據買賣協議擬進行之交易(包括但不限於出售協議及租賃協議)暫停買賣不超過十個連續交易日或買方

---

## 董事會函件

---

可能書面協議之其他期限；及(ii)就非據買賣協議擬進行之交易(包括但不限於出售協議及租賃協議)暫停買賣不超過四個連續交易日)除外，且聯交所或執行人員概無指示，表明本公司之上市地位將因據買賣協議、出售協議及租賃協議擬進行之交易而於完成交易後任何時間暫停、取消、撤銷或撤回；

- (v) 概無觸發及聯交所或證監會概無決定所有相關上市規則(包括但不限於上市規則第13.24及14.82條)項下有關業務或資產充足性及／或現金資產公司事宜之本公司義務(包括但不限於股份短暫停牌及／或暫停買賣)，而本公司無法於買賣最後截止日期前解決有關義務以令聯交所或證監會絕對接納，且聯交所及證監會概無表示彼等任何一方因據買賣協議、出售協議及租賃協議擬進行之交易所涉及或造成之原因(包括但不限於上市規則第13.24及14.82條)而將反對、暫停、取消、撤銷、撤回股份之持續上市地位，或就此以其他方式提出任何問題；
- (vi) 執行人員授出豁免，以豁免本公司於股東大會上就首次特別股息取得股東批准之規定(作為收購守則規則第4條之阻撓行動)，並已達成授出有關豁免的任何條件，且有關豁免於買賣協議完成前未被撤回；
- (vii) 執行人員授出豁免，以豁免本公司於股東大會上就第二次特別股息取得股東批准之規定(作為收購守則規則第4條之阻撓行動)，並已達成授出有關豁免的任何條件，且有關豁免於買賣協議完成前未被撤回；
- (viii) 售股股東及本公司以買方可合理接納之條款已就完成據買賣協議擬進行之交易從任何政府機關、監管機構或其他第三方取得所須任何類別之一切核准、授權、同意、執照、證書、許可、批准、協定或其他許可，並且仍然具備十足效力及作用；
- (ix) 已就有關本公司之股權建議變動從第三方取得一切相關同意及核准，並且仍具備十足效力及效用，確保餘下集團於買賣完成後以其現有狀況維持其全部現有合約及其他權利；

---

## 董事會函件

---

- (x) 聯交所及執行人員表示其就將予發佈有關據買賣協議擬進行之交易之聯合公告及聯合公告於聯交所網站登載概無其他意見；
- (xi) 售股股東及買方於買賣協議下作出的保證、聲明及／或承諾在任何重大方面於買賣協議日期及於買賣完成時，仍為真實及準確，且沒有誤導成份；
- (xii) 概無發生任何事宜、事件、情況或變動已引致、正引致或可能引致餘下集團公司整體之業務、營運、前景或財務狀況或財產或資產之重大部份受到任何重大不利影響；
- (xiii) 概無任何適用法律禁止、限制或施加條件或限制，或可合理預期將禁止、限制或施加條件或限制完成據買賣協議擬進行之任何交易；及
- (xiv) 出售公司結欠餘下集團之所有債務(反之亦然)經已償還(惟出售公司結欠餘下集團並將於買賣完成時或之前更替至售股股東之該等債務除外)，以及餘下集團就擔保出售公司任何債務或負債而提供的所有擔保、抵押、彌償及其他抵押品(反之亦然)及借款人為出售公司及餘下集團成員公司的所有融資經已全數、絕對及無條件解除、免除或終止。

買方將盡一切合理努力(據其權力所及)促使達成買賣條件(x)及(xi)及售股股東將盡一切合理努力(據其權力所及)促使達成上述條件(i)至(xiv)，在合理切實可行的情況下盡快及無論如何於買賣最後截止日期之前達成，而買方或售股股東將在相關條件達成時即時通知售股股東或買方(視乎情況而定)。

倘買方未能盡一切合理努力(據其權力所及)促使達成買賣條件(x)及(xi)，則售股股東將有權沒收按金，作為清算賠償而非罰款，其後買方毋須向售股股東承擔任何義務或責任。

---

## 董事會函件

---

倘售股股東未能盡一切合理努力(據其權力所及)促使達成買賣條件(i)至(xiv)，則售股股東須向買方退還按金，並向買方進一步支付港幣30,000,000元，作為清算賠償而非罰款，其後售股股東毋須向買方承擔任何義務或責任。

此外，售股股東確認及同意餘下集團於出售完成後將能夠以抵銷售股股東結欠餘下集團所有債務(即出售貸款)之方式，結算餘下集團應付予售股股東的任何款項(即第二次特別股息)(即抵銷安排)。包括相關收購守則涵義在內的更多詳情，請參閱本通函下文「第二次特別股息」一段。

買方可在其認為適當及合法有權如此行事的情況下，按照其可能決定的條款，隨時以書面方式豁免買賣條件(iv)、(viii)至(ix)、(xi)至(xii)及(xiv)。

倘任何買賣條件(先前未獲買方豁免者)未能於買賣最後截止日期或之前達成，則買方可於該日選擇(而沒有損害其可能擁有的任何其他權利或補救)向售股股東發出通知：

- (a) 豁免尚未達成的買賣條件(買賣條件(i)至(iii)、(v)至(vii)、(x)及(xiii)除外)；  
或
- (b) 終止買賣協議。

於最後實際可行日期，除買賣條件第(x)項已獲達成外，上述買賣條件概無獲達成。

### 買賣完成

買賣完成將於買賣條件達成或(倘適用)獲豁免後第五個營業日或售股股東與買方可能書面協議之其他日期落實。其將於買賣最後截止日期或之前與出售完成及租賃協議同時進行。

### 擔保

根據買賣協議，賀鳴鐸先生(作為售股股東擔保人)已無條件及不可撤回地(受買賣協議所載限制規限)向買方擔保：

- (i) 售股股東將根據買賣協議履行責任；及
- (ii) 其會應要求根據買賣協議支付不超過港幣300,000,000元之款項。

### 售股股東之承諾

售股股東承諾促使KFH、廣豐實業、賀鳴鐸先生之配偶及賀鳴鐸先生之女兒接納股份要約。

## C. 出售協議、出售特別交易、第二次特別股息及抵銷安排

### 出售協議

日期： 二零一六年一月二十一日(經日期為二零一六年四月十八日之出售補充協議補充)

### 訂約方：

賣方： 本公司，即出售公司之最終實益擁有人

買方： Fulcrest，於香港註冊成立之有限公司

於最後實際可行日期，出售公司為本公司之全資附屬公司。於最後實際可行日期，出售事項買方由：(i) Asian Pacific (Panama) (Asian Pacific之全資附屬公司) 擁有約50.91%，Asian Pacific則由賀鳴鐸先生及賀鳴玉先生分別實益擁有約66.62%及33.38%；及(ii) KFH(廣豐實業之全資附屬公司) 擁有約49.09%，廣豐實業為於台灣註冊成立之公司，其股份於台灣證券交易所上市。於最後實際可行日期，賀鳴鐸先生連同賀鳴鐸先生其他家族成員，即賀鳴玉先生(賀鳴鐸先生之胞兄)、賀鳴琴先生(賀鳴鐸先生之胞兄)及賀鳴珩先生(賀鳴鐸先生之胞弟)為廣豐實業的單一最大股東群組，實益擁有廣豐實業合共約34%已發行股本的權益。

## 董事會函件

出售事項買方為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A章，出售事項買方為本公司之關連人士。

出售事項亦構成收購守則規則第25條註釋4項下的特別交易。

### 出售協議之主體事項

根據出售協議，本公司有條件同意出售而出售事項買方有條件同意購買出售股份及出售貸款，代價為港幣887,247,000元(或須調整)，金額乃參考以下各項釐定：(i)於二零一五年六月三十日的出售集團資產淨值；(ii)出售貸款；及(iii)反映香港辦事處的公平值的調整。

於最後實際可行日期，出售集團之主要資產包括：(i)位於銅鑼灣、旺角及尖沙咀的若干店舖單位、位於尖沙咀及灣仔的若干住宅物業單位、位於金鐘的辦事處物業單位，以及位於上環的泊車位(統稱「香港物業」)；(ii)魚粉等存貨；及(iii)若干財務資產。

出售完成後，出售集團將由出售事項買方全資擁有，且不再為本公司之附屬公司。

根據截至二零一五年十二月三十一日的財務資料出售集團按分部之資產淨值的組成詳情列載如下：

港幣千元

出售集團截至二零一五年十二月三十一日止之資產淨值	
— 魚粉貿易於二零一五年十二月三十一日的資產淨值	港幣184,317元
— 物業投資於二零一五年十二月三十一日的資產淨值	港幣382,965元
— 投資及其他於二零一五年十二月三十一日的資產淨值	港幣28,240元
— 代理服務於二零一五年十二月三十一日的負債淨值	(港幣11,268元)

### 根據出售協議之出售事項最終出售代價

出售代價可根據(i)於出售完成賬目日期根據一名獨立估值師之估值報告對香港辦事處及根據一名獨立估值師之估值報告對峇里島投資所作之公平值調整，詳情載於本通函附錄四；及(ii)出售完成賬目中所示，出售集團資產淨值作出調整，金額乃參考(其中包括)出售貸款於二零一六年三月三十一日之未經審核賬面值、出售集團於二零一六年三月三十一日之未經審核資產淨值(其中包括香港辦事處及峇里島投資)。

---

## 董事會函件

---

根據：(i)二零一六年三月三十一日香港辦事處及峇里島投資分別約港幣49.4百萬元及約港幣0.2百萬元的公平值調整；(ii)二零一六年三月三十一日之出售集團資產淨值；及(iii)二零一六年三月三十一日之出售貸款，最終出售代價經計算約為港幣797,967,000元。

最終出售代價將以下列方式支付：

- (i) 出售完成賬目中所示的出售集團資產淨值及香港辦事處，以及本集團於峇里島之投資的公平值調整，即出售股份之最終代價金額，將透過支票／銀行本票方式以本公司為抬頭人支付／電匯至本公司指定戶口；及
- (ii) 出售事項買方可將其有權收取的第二次特別股息的分派金額(作為其應收股息)用於按等額基準抵銷出售貸款。或者，出售貸款將透過支票方式以本公司為抬頭人支付／電匯至本公司指定戶口之方式支付。

為免疑問，倘獨立股東並無批准第二次特別股息的決議案，則出售協議將告失效。

以下各項之最終代價：(i)就出售股份而言，將於出售完成日期(預期為二零一六年六月中或前後)由買方以現金悉數結清；及(ii)就出售事項買方有權獲享作為應收股息之第二次特別股息而言，將用於按等額基準抵銷出售貸款。根據出售事項買方應收之第二次特別股息約港幣426.8百萬元(根據第二次特別股息每股股份港幣3.085元計算)及出售貸款約港幣205.0百萬元，出售事項買方應收之第二次特別股息金額足以全數抵銷出售貸款。

### 出售協議之先決條件

出售完成須待下列條件於出售最後截止日期下午五時正或之前達成(或獲出售事項買方豁免(倘適用))後方告作實：

- (i) 已根據收購守則規則第25條註釋4及收購守則規則第25條及按照上市規則之規定，分別就進行出售事項及租賃協議及抵銷安排取得執行人員的同意，而有關同意於出售完成前未被撤回；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 執行人員授出豁免，以豁免本公司於股東大會上就首次特別股息取得股東批准規定(作為收購守則規則第4條之阻撓行動)，並已達成授出有關豁免的任何條件，且有關豁免於出售完成前未被撤回；
- (iii) 執行人員授出豁免，以豁免本公司於股東大會上就第二次特別股息取得股東批准規定(作為收購守則規則第4條之阻撓行動)，並已達成授出有關豁免的任何條件，且有關豁免於出售完成前未被撤回；
- (iv) 完成集團重組；
- (v) 獨立股東於股東特別大會上通過所需之該等決議案，批准(a)簽立、執行及履行出售協議；(b)抵銷安排；(c)租賃協議；及(d)根據本公司之憲章文件以及上市規則及收購守則之規定建議派付首次特別股息及第二次特別股息；
- (vi) 於出售完成前聯交所或證監會並無發出指示，表示股份上市可能會被撤銷或撤回；
- (vii) 並無任何法庭仲裁員、有關當局、法定或監管機構作出通知、監管行動、法院命令或法律程序，以致出售事項屬違法；
- (viii) 買賣協議及租賃協議項下之先決條件已告達成或獲豁免(要求出售協議成為無條件之條件除外)，而買賣協議及租賃協議亦根據其條款與出售完成分別同時完成及展開；
- (ix) 聯交所及執行人員告知，彼等對將會就出售協議項下擬進行的交易刊發的聯合公告及於聯交所網站刊登聯合公告並無其他意見；



---

## 董事會函件

---

- (x) 第三方(包括向出售集團提供貸款融資的財務機構)已就轉讓出售股份及出售貸款授出或取得一切所需同意(如有)；
- (xi) 截至出售完成，出售事項買方之保證在各重大方面仍屬真實準確，且在任何重大方面並無誤導成分；及
- (xii) 向餘下集團悉數償付應付餘下集團款項減出售貸款。

在出售事項買方認為合適且具有合法權利之情況下，出售事項買方可隨時按其決定之條款，以書面形式豁免出售條件第(iv)、(xi)及(xii)項中之任何條件。

倘任何出售條件於出售最後截止日期或之前尚未達成或獲豁免，則出售協議將告終止，而出售協議任何一方概不得根據出售協議向另一方提出任何申索或承擔任何負債或責任(包括專業費用)，惟先前違反協議者除外。

於最後實際可行日期，除出售條件第(iv)及(ix)項已獲達成外，上述出售條件概無獲達成。

### 出售完成

待所有出售條件達成(或(倘適用)獲豁免)後，出售完成將於出售完成日期落實。訂約各方協定，出售完成及買賣完成須同時達成。

### 出售集團及出售業務的資料

出售公司(即Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited)於出售完成前為本公司之直接全資附屬公司。於出售完成後，出售集團將繼續經營出售業務，主要從事(i)魚粉貿易；(ii)於香港之物業投資；(iii)提供代理服務；及(iv)財務資產投資。

## 董事會函件

誠如本通函附錄二所載述，出售集團於二零一五年十二月三十一日之經審核合併權益總額約為港幣584.3百萬元。出售股份之代價約為港幣682.2百萬元(可予調整)，較出售集團之經審核合併權益總額溢價約港幣97.9百萬元。出售集團於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度之經審核合併溢利概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (經審核) (概約港幣 百萬元)	二零一五年 (經審核) (概約港幣 百萬元)
除所得稅前溢利／(虧損)	78.1	(33.2)
年內溢利／(虧損)	75.1	(35.5)

更多有關出售集團之財務資料，請參閱附錄二。

### 餘下集團及餘下業務之資料

出售完成後，餘下集團將繼續經營餘下業務，主要涉及於中國上海的物業投資業務及於上海及海南省的物業銷售業務。

#### 餘下集團之資產

餘下集團於中國上海擁有住宅及零售物業單位、停車位，並於中國海南擁有住宅物業單位(即中國物業)。於二零一五年十二月三十一日，中國物業的建築面積不少於16,000平方米，中國物業於截至二零一五年十二月三十一日止年度貢獻平均月租收入不少於人民幣1.5百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，中國物業於本集團經審核財務報表分類為投資物業、持作銷售物業或物業、廠房及設備。於最後實際可行日期，多數中國物業已租出以賺取租金收入，少量仍未租出，海南一個住宅單位及上海若干住宅單位乃持作銷售，而上海物業用作本集團其中一個辦事處。中國物業之其他詳情(包括中國物業於二零一六年三月三十一日之相關概況、其市場估值、相關租賃資料及其他額外資料)載於本通函附錄四中國物業之估值報告。餘下集團業務之其他資料載於本通函附錄一「6.管理層討論及分析」一段。

---

## 董事會函件

---

雖然本集團上次物業銷售乃於二零零八年進行，惟本集團於其財務報表有多項物業指定為「持作銷售」。此外，本集團不時接獲有關可能出售若干「持作銷售」物業的查詢。

根據中國物業及餘下集團之資料，董事會認為餘下集團將擁有充足業務水平或充足資產價值，保證其證券可持續上市，並妥善遵守上市規則第13.24條。

待出售完成及買賣完成後，要約人擬繼續餘下集團之現有物業投資業務，專注投資於中國城市之商用物業，並在出現機會時在該等城市收購優質物業。於最後實際可行日期，要約人並無計劃為餘下集團收購任何資產或業務，或使餘下集團從事物業項目之發展。要約人也沒有物色任何潛在投資機會供餘下集團參與。目前，要約人並無意向縮減餘下集團業務之規模或出售其任何業務。於最後實際可行日期，本公司並未訂立任何協議、安排、諒解或承諾及進行任何商談（不論是否已作結）以出售餘下集團之餘下業務，且本公司無意出售其下之餘下集團之餘下業務。

餘下集團之財務資料（包括餘下集團之備考財務資料）載於本通函附錄三。

### 出售事項買方之資料

出售事項買方為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。出售事項買方之已發行股本由Asian Pacific (Panama)及KFH分別擁有約50.91%及約49.09%。

Asian Pacific (Panama)及KFH各自之主要業務均為投資控股。

### 出售事項之因由及裨益

根據買賣協議，售股股東與要約人有條件協定，出售集團將由本公司出售予出售事項買方，故於出售完成及買賣完成後其將不再為餘下集團之一部份。

---

## 董事會函件

---

出售完成將與買賣完成同時發生。透過集團重組將出售業務及餘下業務分開之主要原因為買賣協議訂約方磋商時，要約人表示其有意保留餘下業務及將出售業務出售，而Fulcrest則表示其有意保留出售業務。透過集團重組，若干新公司已告成立及一系列股份轉讓已經生效，已確保於出售完成及買賣完成之時或之前，(i)本集團持有餘下業務；及(ii)出售集團透過Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited(即出售公司)持有出售業務。於最後實際可行日期，集團重組已完成。

集團重組及第二次特別股息為出售完成之先決條件。

考慮到上文所述者，董事會(不包括獨立董事委員會，其意見已載入獨立董事委員會函件)認為，出售事項將有助於買賣完成，因此亦有助於由股份要約股東提出之潛在股份要約。

首次特別股息、第二次特別股息及股份要約將為其他股東提供機會，可變現彼等於本公司之投資，合併價格每股港幣8.306元(即首次特別股息每股港幣1.223元、第二次特別股息每股港幣3.085元及股份要約價每股要約股份港幣3.998元之和)，較股份於最後實際可行日期之最後收市價每股港幣6.85元溢價約21.3%。

出售協議乃由董事會(不包括有權益董事及獨立非執行董事)及出售事項買方按公平原則磋商、符合一般商業條款，而出售代價乃(i)經參考出售集團之資產淨值及當中之若干資產之公平值之出售股份；及(ii)為應付餘下集團款項之一部分出售貸款約港幣205,000,000元之代價總額。出售集團須於出售完成前，悉數償還應付餘下集團款項之結餘予餘下集團，此乃出售協議所載先決條件之一。

載於補充協議之修訂出售貸款額主要由於出售集團之目前財務狀況。儘管出現該修訂，應付餘下集團款項總額(包括出售貸款)須悉數以現金或以轉讓出售貸款予出售事項買方的形式繳付。

---

## 董事會函件

---

經考慮上文所載之出售事項之因由及裨益，尤其是：(i)出售事項協助促成買賣完成，因為要約人已表達其意見，擬保留餘下業務及將出售業務出售；(ii)首次特別股息、第二次特別股息及股份要約按合併價格每股港幣8.306元，將提供機會予其他股東，變現對本公司之投資，價格較最後交易日錄得可觀溢價；(iii)出售事項之所得款項大部分將由本公司使用作支付第二次特別股息；(iv)應付餘下集團款項之總額(包括出售貸款)須悉數以現金或以轉讓出售貸款予出售事項買方的形式繳付；及(v)出售業務之未來前景，董事會(不包括獨立董事委員會，其意見已載入獨立董事委員會函件)認為出售事項(包括最終出售代價)誠屬公平合理，符合股東之整體利益。

### 出售事項之所得款項用途

出售事項之所得款項總額港幣887,247,000元(或須調整)大部分將由本公司用於派付第二次特別股息。第二次特別股息之詳情載於下文小節。

基於可得資料及考慮到首次特別股息及第二次特別股息，董事會認為餘下集團於出售完成後將有充足營運資金。

### 第二次特別股息

待出售完成後，董事會建議派發每股港幣3.085元的第二次特別股息及將(i)以現金支付予於第二個記錄日名列本公司股東名冊之股東(出售事項買方除外)；及(ii)部分通過抵銷出售事項買方因根據出售協議收購出售貸款而結欠本公司之款項支付及餘額以現金支付予出售事項買方(即抵銷安排)，惟須取得獨立股東批准及待出售完成發生後，方告作實。有關第二個記錄日於任何情況下須早於買賣完成日期。

售股股東、要約人及其最終實益擁有人、彼等各自之聯繫人及與任何彼等一致行動人士以及參與或於出售協議、集團重組、買賣協議、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議中擁有權益之人士，將於股東特別大會上放棄就相關該等決議案(包括但不限於第二次特別股息)投票表決。

### 抵銷安排於收購守則項下之涵義

根據收購守則規則第25條，抵銷安排構成一項特別交易，須經執行人員同意。有關同意一旦授出，將須滿足以下條件(i)獨立財務顧問公開聲明其認為抵銷安排之條款為公平合理；及(ii)抵銷安排獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。股東(包括(i)售股股東、其聯繫人及與其一致行動人士；(ii)要約人、其最終實益擁有人、其聯繫人及與其一致行動人士；及(iii)參與或於出售協議、集團重組、買賣協議、第二次特別股息、租賃協議及據此擬進行之任何交易中擁有權益之任何股東，將於股東特別大會上放棄就有關抵銷安排提呈之相關該等決議案投票表決。本公司將根據收購守則規則第25條向執行人員申請彼就抵銷安排之同意。

誠如上文「C.出售協議、出售特別交易、第二次特別股息及抵銷安排 — 出售協議之先決條件」一節所載，出售完成須待(其中包括)本公司已取得獨立股東就第二次特別股息之批准後，方告作實。

根據最後實際可行日期已發行之261,684,910股股份，於第二個記錄日應付股東之第二次特別股息將為約港幣807.3百萬元，其中售股股東(於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約52.87%，且假設自最後實際可行日期至第二個記錄日彼等之股權概無變動)有權收取第二次特別股息合共約港幣426.8百萬元。第二次特別股息將為股東提供大額及即時的現金回報，有關金額產生自出售事項。

於釐定第二次特別股息金額時，董事會經考慮本集團及餘下集團可獲得之財務資源以及餘下集團之未來營運資金需求後，認為第二次特別股息之金額屬適當。

### 出售事項之財務影響

#### 盈利

完成出售事項後，出售集團之合併收益表將不再綜合入賬至本集團日後之綜合收益表。更多詳情請參閱本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考綜合收益表。

### 資產淨值

於出售完成後，出售集團之合併資產負債表將不再綜合入賬至本集團日後之綜合資產負債表。誠如本通函附錄三所載之餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表，假設出售事項於二零一五年十二月三十一日已完成並已計及支付首次特別股息及第二次特別股息，(i)資產總值將由約港幣1,810.2百萬元減至約港幣601.2百萬元；(ii)負債總額將由約港幣274.6百萬元減至約港幣95.0百萬元；及(iii)權益總額將由約港幣1,535.6百萬元減至約港幣506.2百萬元。更多詳情請參閱本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表。

### 出售事項於上市規則及收購守則項下之涵義

出售公司為本公司之全資附屬公司。出售事項買方由Asian Pacific (Panama)及KFH分別擁有約50.91%及約49.09%。因此，根據上市規則第14A章，出售事項買方為本公司之關連人士及出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項之其中一個適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

出售事項亦構成收購守則規則第25條註釋4的特別交易，需要執行人員的同意。有關同意一旦授出，將須滿足以下條件：(i)獨立財務顧問公開聲明，指其認為出售特別交易的條款屬公平合理；及(ii)出售特別交易獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。股東(包括(i)售股股東、其一致行動人士、其關連人士及其各自之聯繫人(定義見上市規則)；(ii)要約人、其聯繫人及一致行動人士；及(iii)任何參與出售協議、集團重組、買賣協議、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易或於當中擁有權益的股東)將於股東特別大會上就出售特別交易而提呈的該等決議案放棄投票。

於出售協議擁有重大權益之董事(包括董事賀鳴鐸先生、賀鳴玉先生及賀女士)已放棄就相關董事會決議案投票。

## 董事會函件

本公司已根據收購守則規則第25條註釋4，就出售特別交易申請執行人員的同意。

### 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨買賣完成後之股權架構(假設本公司已發行股本自最後實際可行日期概無其他變動)：

	(i)於最後實際可行日期		(ii)緊隨買賣完成後	
	概約		概約	
	所持股份數目	估已發行股份 百分比(%)	所持股份數目	估已發行股份 百分比(%)
售股股東 <sup>(1)</sup>	138,347,288	52.87	—	—
KFH <sup>(2)</sup>	710,000	0.27	710,000	0.27
廣豐實業 <sup>(3)</sup>	8,680,000	3.32	8,680,000	3.32
賀鳴鐸先生之配偶 <sup>(4)</sup>	1,076,000	0.41	1,076,000	0.41
賀鳴鐸先生之女兒 <sup>(4)</sup>	20,000	0.01	20,000	0.01
售股股東及與其一致行動人士小計	148,833,288	56.88	10,486,000	4.01
要約人及與其一致行動人士	—	—	138,347,288	52.87
其他股東	112,851,622	43.12	112,851,622	43.12
總計	<u>261,684,910</u>	<u>100.00</u>	<u>261,684,910</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 售股股東由(i) Asian Pacific (Panama) (為Asian Pacific全資附屬公司，Asian Pacific由賀鳴鐸先生及賀鳴玉先生分別實益擁有約66.62%及33.38%) 擁有約50.91%；及(ii) KFH (為廣豐實業全資附屬公司，廣豐實業為於台灣註冊成立之公司，其股份於台灣證券交易所上市) 擁有約49.09%。
- (2) 於最後實際可行日期，KFH為廣豐實業之全資附屬公司。該持股狀況僅代表KFH直接持有的本公司股權，但不包括售股股東持有的股份。
- (3) 於最後實際可行日期，廣豐實業持有KFH全部已發行股本。該持股狀況僅代表廣豐實業直接持有的本公司股權，但不包括KFH及售股股東持有的股份。
- (4) 有關股權指其於最後實際可行日期直接持有之股權。



**D. 租賃協議、租賃延長特別交易及持續關連交易及其他事宜**

**租賃協議、租賃延長特別交易及持續關連交易**

於二零一六年一月二十一日，上海澤尼（於最後實際可行日期為出售集團之全資附屬公司）與餘下集團一間成員公司訂立租賃協議，以租賃上海物業，由出售完成日期起計為期六個月，月租為人民幣27,400元，乃參考上海類似物業之現行市值租金釐定。

租賃協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限為港幣220,000元，乃參考上海澤尼根據租賃協議應付的租金總額釐定，連同緩衝差額，容納人民幣與港幣之匯率可能出現的波動。

上海澤尼緊隨出售完成後將由出售事項買方實益擁有。由於出售事項買方為本公司之關連人士，且根據上市規則，於出售完成後將透過其作為一名董事之聯繫人身份繼續為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，據租賃協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於租賃協議年度上限之適用百分比率（利潤率除外）低於0.1%，故該交易獲豁免遵守上市規則之申報、公告規定及獨立股東之批准規定。

據租賃協議擬進行之交易亦構成收購守則規則第25條註釋4的特別交易，需要執行人員的同意。有關同意一旦授出，將須滿足以下條件：(i)獨立財務顧問公開聲明，指其認為租賃延長特別交易的條款屬公平合理；及(ii)租賃延長特別交易獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。股東（包括(i)售股股東、其一致行動人士、其關連人士及其各自之聯繫人（定義見上市規則）；及(ii)任何參與租賃協議、買賣協議、出售協議、集團重組、第二次特別股息、抵銷安排及據此擬進行之交易或於當中擁有權益的股東）將於股東特別大會上就租賃延長特別交易而提呈的該等決議案放棄投票。

於租賃延長協議擁有重大權益之董事（包括董事賀鳴鐸先生、賀鳴玉先生及賀女士）已放棄就相關董事會決議案投票。

---

## 董事會函件

---

經考慮：(i)租賃協議屬完成後過渡安排，旨在促成出售業務之出售，因為上海物業目前被佔用作為魚粉團隊之中國貿易辦事處；及(ii)租賃協議下之月租乃參考上海類似物業之現行市值租金釐定，董事會(不包括獨立董事委員會，其意見已載入獨立董事委員會函件)認為租賃協議及據此擬進行之交易實屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

本公司已根據收購守則規則第25條，就租賃延長特別交易申請執行人員的同意。

為免疑問，倘獨立股東不批准租賃協議之決議案，出售協議及買賣協議將失效。

### 其他事宜

就買賣協議及出售協議而言，在遵守收購守則及上市規則的前提下，本公司可於買賣完成及出售完成當日或生效之後終止本集團若干現有僱員(包括董事)之僱傭合約，而法律規定須就該終止僱用向有關僱員支付遣散費及長期服務金。按照本公司薪酬政策及常規，及如各自的僱員合約所載，本公司須支付年度酌情花紅予僱員(包括董事)。僅供參考，本公司已就截至二零一四年十二月三十一日止五個年度各年支付年度酌情花紅予僱員(包括董事)。

### E. 可能提出之無條件強制現金全面要約

於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動之人士並無持有、擁有或控制本公司股本中任何股份或投票權。假設本公司之已發行股本由最後實際可行日期起並無其他變動，要約人及與其一致行動之人士於緊隨買賣完成後將擁有合共138,347,288股股份之權益，相當於本公司已發行股本約52.87%。

因此，要約人將須根據收購守則規則第26.1條就所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份除外)作出無條件強制現金全面要約。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司有261,684,910股已發行股份。除上述者外，於最後實際可行日期，本公司並無其他相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)。

根據聯合公告，待買賣完成後，建銀國際將代表要約人按照收購守則作出股份要約，以按根據收購守則刊發之要約文件所載條款收購所有要約股份。有關股份要約之條款及資料詳情載於聯合公告「D.可能就股份提出之無條件強制現金全面要約」一節概述。

根據收購守則規則第8.2條，要約人或其代表須於聯合公告日期起計21日內或執行人員可能同意的其他日期寄發要約文件。此外，收購守則規則第8.2條註釋2規定，倘提出要約的前提是事先達成先決條件，而先決條件未能於收購守則規則第8.2條所指之時限內達成，則需取得執行人員之同意。由於提出股份要約有先決條件，即買賣完成及出售完成，且預期該等先決條件或未能達成，因此未必於聯合公告日期起計21日內提出股份要約。要約人已根據收購守則規則第8.2條註釋2，向執行人員申請，執行人員亦已於二零一六年二月二十五日授出同意，將寄發要約文件(連同相關接納表格)之最後時限延遲至由達成提出股份要約之先決條件，即買賣完成當日起計七(7)日內，或二零一六年八月十八日，即達成買賣之最後截止日期(以較早者為準)。

### **F. 本集團之資料**

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事出售業務及餘下業務，主要涉及(i)香港物業租賃；(ii)中國物業租賃；(iii)提供代理服務；(iv)物業買賣；及(v)魚粉產品貿易。

## 董事會函件

下表載列本集團若干財務資料概要，內容乃摘錄自本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度的相關已刊發年度報告。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣百萬元 (經審核)	二零一四年 港幣百萬元 (經審核)	二零一五年 港幣百萬元 (經審核)
收益	1,523.8	1,336.5	1,191.8
毛利	89.9	119.2	71.1
除稅前溢利	58.6	186.4	11.9
本公司權益持有人應佔年內溢利	<u>55.7</u>	<u>173.4</u>	<u>1.7</u>
權益總額	<u>1,461.1</u>	<u>1,594.5</u>	<u>1,535.6</u>

### G. 要約人之資料及意向

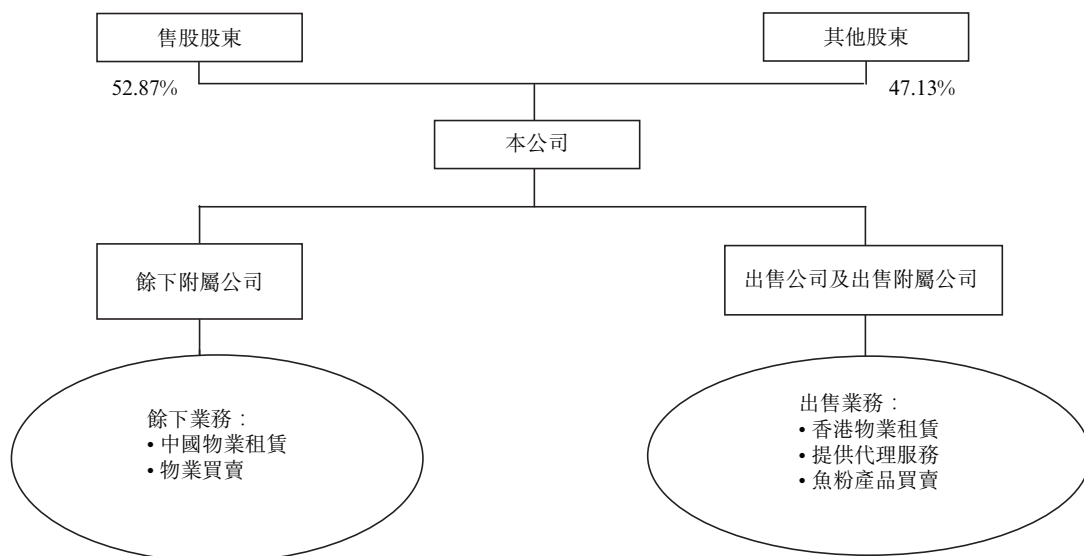
要約人為一間於塞舌爾共和國註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人為上海翀盛投資管理有限公司(由江天先生(「江先生」)及龔標先生分別擁有99%及1%)的間接全資附屬公司，江先生連同其控制的公司主要於中國從事物業投資、酒店管理及物業管理。江先生於物業行業及中國酒店管理方面有逾十年經驗。彼為上海天禧嘉福酒店管理有限公司之大股東及唯一董事，該公司主要於中國從事酒店管理。

待出售完成及買賣完成後，要約人擬繼續餘下集團之物業投資業務，專注投資於中國城市之商用物業，並在出現機會時在該等城市收購優質物業。目前，要約人並無意向縮減餘下集團之規模或出售其任何業務。要約人亦將仔細檢視餘下集團之財務狀況及業務，並制定餘下集團未來業務發展之長遠業務計劃及策略。視乎檢視結果，要約人可探討其他商機，尤其是在物業板塊，務求提高餘下集團之增長及未來發展。於最後實際可行日期，要約人並無計劃為餘下集團收購任何資產或業務，或使餘下集團從事物業項目之發展。要約人也沒有物

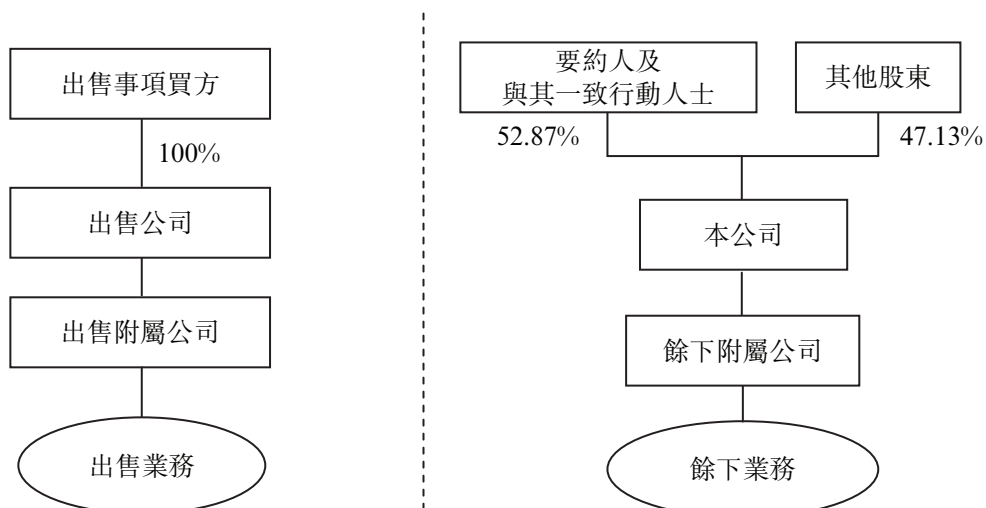
色任何潛在投資機會供餘下集團參與。要約人擬將餘下集團員工數目維持於不少於現有水平，以維持餘下集團之業務。日後，隨著餘下集團之業務可能因收購投資物業及發掘新商機而增長，可能會招聘更多員工以管理及營運業務。

## H. 集團架構

本集團緊接出售完成、買賣完成及股份要約完成前之架構預期如下：



出售集團及餘下集團緊隨出售完成及買賣完成後惟於股份要約完成前之架構預期如下：



### I. 一般資料

#### 首次特別股息

董事會建議派發首次特別股息，每股股份港幣1.223元，將以現金方式分派及支付予於首個記錄日名列本公司股東名冊的股東，該派息須待獨立股東於股東特別大會批准出售協議、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議後方告作實。根據於最後實際可行日期261,684,910股已發行股份，應支付首個記錄日的股東的首次特別股息金額將約港幣320.0百萬元。首次特別股息乃根據可供分派予股東的估計現金結餘(扣除本集團於買賣完成及出售完成前在其日常業務過程中營運所需的估計現金後)釐定。

**按此基準計算，首次特別股息及第二次特別股息合共約為港幣1,127.3百萬元，相當於每股股份約港幣4.308元。**

有關首個記錄日、第二個記錄日、及本公司為釐定股東獲發建議首次特別股息及第二次特別股息之資格而暫停股份過戶登記以及首次特別股息及第二次特別股息之支付日期，股東請參閱本通函「預期時間表」一節所載之預期時間表。**於首個記錄日及第二個記錄日之登記股東將有權分別獲發首次特別股息及第二次特別股息，即使有關股東其後可能接納股份要約。**

#### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及於股東特別大會上以投票方式酌情批准該等決議案。售股股東、要約人、其各自之聯繫人及一致行動人士及參與出售協議、集團重組、買賣協議、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議或於當中擁有權益的人士將須於股東特別大會上放棄就該等相關決議案表決。

於最後實際可行日期，售股股東合共持有138,347,288股股份，佔現有已發行股份約52.87%。

於最後實際可行日期，除於買賣協議之權益外，要約人及與其一致行動人士概無持有任何股份。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年五月二十七日(星期五)至二零一六年五月三十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格享有上述權利，所有有關股份過戶文件連同相關股票須於二零一六年五月二十六日(星期四)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。

### 成立獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，經已成立以就(i)出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易是否公平合理及就投票表決向獨立股東提供推薦建議；及(ii)股份要約是否公平合理及接納股份要約向股份要約股東提供推薦建議。獨立董事委員會並不包括非執行董事賀女士，因為賀女士為Fulcrest之董事賀鳴玉先生之女兒。

獨立財務顧問已由獨立董事委員會批准委任，以建議獨立董事委員會(i)就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易各自之條款是否公平合理及就投票表決向獨立股東提供推薦建議；及(ii)就股份要約根據收購守則規則第2.1條向股份要約股東提供推薦建議。獨立財務顧問及獨立董事委員會分別就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易之意見及推薦建議載於本通函。獨立財務顧問及獨立董事委員會分別就股份要約，特別是股份要約是否公平合理及接納股份要約之意見及推薦建議將載入要約文件，分別載於本通函第39頁至第72頁及38頁。

獨立財務顧問及獨立董事委員會分別就股份要約，特別是股份要約是否公平合理及接納股份要約之意見及推薦建議將載入要約文件。

### 推薦建議

董事會(包括考慮獨立財務顧問意見後之獨立董事委員會)認為出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議之條款及據此擬進行之交易雖然並非於正常及一般業務過程中進行，惟(i)屬公平合理，(ii)符合一般商業條款，及(iii)符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈

之該等決議案以批准出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易。

### J. 其他資料

謹請閣下垂注本通函「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會函件，當中載有其有關出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易之觀點及向獨立股東提供之推薦建議，有關觀點及建議乃基於本通函「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問之建議，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及所考慮之主要因素及理由。

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

### 重要提示

由於出售完成須待出售協議所載先決條件(包括獨立股東批准)達成後，方告作實，故出售事項不一定會進行。

首次特別股息及第二次特別股息須待獨立股東批准後，方告作實。而第二次特別股息須待出售完成達成後，方告作實。因此，首次特別股息及第二次特別股息不一定會宣派及支付。

由於提出股份要約須待先決條件(包括但不限於買賣完成及出售完成)達成後，方告作實，故股份要約不一定會進行。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。



---

## 董事會函件

---

對須採取之行動有疑問之人士，務請諮詢彼等之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
大中華集團有限公司  
董事總經理  
賀鳴鐸  
謹啟

二零一六年五月十三日



**GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED**

**大中華集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：141)

敬啟者：

吾等謹此提述本公司於二零一六年五月十三日向股東刊發之通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該通函所載之詞彙與本函件所採用之詞彙具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易之條款(i)就獨立股東而言是否公平合理；(ii)是否符合一般商業條款；及(iii)是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。鼎珮證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以便就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易之條款以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為，出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易之條款雖不在日常及一般業務過程中進行，但(i)就獨立股東而言屬公平合理；(ii)符合一般商業條款；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。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決議案，以批准出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事

余錦基先生

BBS, MBE, JP

獨立董事委員會

獨立非執行董事

俞漢度先生

獨立非執行董事

吳旭洲先生

謹 啟

二零一六年五月十三日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為鼎珮證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



鼎珮證券有限公司  
49/F, One Exchange Square  
8 Connaught Place, Central, Hong Kong  
香港中環康樂廣場8號交易廣場1期49樓  
Tel/電話：(852) 2996 2100  
Fax/傳真：(852) 2996 1210

敬啟者：

**(1) 有關出售DATONG GLOBAL HOLDINGS LIMITED  
及XINGAO LIMITED之非常重大出售事項、關連交易及特別交易**

**(2) 建議宣派首次特別股息及第二次特別股息  
及**

**(3) 租賃延長特別交易**

### 緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關上述各項之詳情載於日期為二零一六年五月十三日之本通函（「**通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函之一部分。除另有界定者外，通函所界定之專用詞彙於本函件內具有相同涵義。

於二零一六年一月二十一日，售股股東與要約人已訂立買賣協議（經日期為二零一六年四月十八日之買賣補充協議補充），據此售股股東有條件同意出售而要約人有條件同意收購待售股份，代價為港幣552,998,120元（相當於每股待售股份約港幣3.998元）。待售股份佔 貴公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約52.87%。

### 出售協議及出售特別交易

此外，於二零一六年一月二十一日，貴公司與出售事項買方訂立出售協議(經日期為二零一六年四月十八日之出售補充協議補充)，據此 貴公司有條件同意出售而出售事項買方有條件同意購買出售股份及出售貸款，代價為港幣887,247,000元。最終出售代價應包括以下部分：(i)出售股份(即出售完成賬目所示之出售集團資產淨值)以及香港辦事處及 貴集團於峇里島之投資之公平值調整之應佔代價；及(ii)出售貸款之應佔代價。

截至最後實際可行日期，出售公司為 貴公司之全資附屬公司。由於出售事項買方為 貴公司之控股股東，故其為 貴公司之關連人士。據此，出售事項構成上市規則第14A章項下之 貴公司關連交易。出售事項亦構成上市規則下之 貴公司非常重大出售事項，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

出售事項亦構成收購守則規則第25條註釋4之特別交易(即出售特別交易)，需要執行人員之同意。有關同意一旦授出，將須滿足以下條件：(i)獨立財務顧問公開聲明，指其認為出售協議之條款屬公平合理；及(ii)出售協議獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

### 首次特別股息、第二次特別股息及抵銷安排

董事會建議派發首次特別股息，每股股份為港幣1.223元，將以現金方式分派及支付予於首個記錄日名列 貴公司股東名冊之股東，該派息須待獨立股東於股東特別大會批准出售協議、第二次特別股息及租賃協議後方告作實。根據於最後實際可行日期261,684,910股已發行股份，應支付首個記錄日之股東之首次特別股息金額將約為港幣320.0百萬元。首次特別股息乃根據可供分派予股東之估計現金結餘(扣除 貴集團於買賣完成及出售完成前在其日常業務過程中營運所需之估計現金後)釐定。

董事會又建議，待出售完成後，派發每股港幣3.085元之第二次特別股息，其將：(i)以現金分派予股東(出售事項買方除外)；及(ii)部分通過抵銷出售貸款(即出售事項買方由於根據出售協議收購出售貸款而結欠 貴公司之款項)結付，及餘額以現金派付予出售事項買方(即抵銷安排)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據收購守則規則第25條，抵銷安排構成一項特別交易，須經執行人員同意。有關同意一旦授出，將須滿足以下條件：(i)獨立財務顧問公開聲明其認為抵銷安排之條款為公平合理；及(ii)抵銷安排獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

### 租賃協議及租賃延長特別交易

於二零一六年一月二十一日，上海澤尼(出售集團之全資附屬公司)與餘下集團一間成員公司訂立租賃協議，以租賃上海物業，由出售完成日期起計為期六個月，月租為人民幣27,400元。租賃協議截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度上限為港幣220,000元。

上海澤尼緊隨出售完成後將由出售事項買方實益擁有。出售事項買方為 貴公司之關連人士，且於出售完成後將透過其按上市規則所指作為一名董事之聯繫人身份繼續為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，據租賃協議擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易，並獲豁免遵守申報、公告及獨立股東之批准規定。

據租賃協議擬進行之交易亦構成收購守則規則第25條註釋4之特別交易(即租賃延長特別交易)，需要執行人員之同意。有關同意一旦授出，將須滿足以下條件：(i)獨立財務顧問公開聲明，指其認為租賃協議之條款屬公平合理；及(ii)租賃協議獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

由全部三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以(其中包括)就(i)出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議各自之條款及據此擬進行之交易是否公平合理；及(ii)就投票表決，向獨立股東提出推薦建議。獨立董事委員會並不包括非執行董事賀女士，因彼為出售事項買方之董事賀鳴玉先生之女兒。

吾等已獲獨立董事委員會批准並委任，以就出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易，為獨立董事委員會作出建議以向獨立股東提出推薦意見。除上文所述獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問外，吾等與 貴公司及可合理視為與吾等之獨立性相關之任何其他人士概無任何關係或於其中擁有權益。因此吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司，而吾等接受獨立董事委員會委任乃符合收購守則規則第2條。

### 吾等意見之基準

在達致吾等之意見時，吾等依賴 貴公司提供之資料及事實，並假設向吾等作出之任何陳述乃屬真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等假設於通函內所載或所引述之所有聲明、資料、意見及陳述，以及由 董事及 貴公司管理層所提供之所有資料、陳述及意見(彼等須為此承擔全部責任)於作出時乃屬真實及準確，並於最後實際可行日期及截至要約期內仍屬準確。倘有任何重大變動，將盡速通知股東。

董事願對通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所表達之意見乃經過詳細審慎考慮後達致，且通函內概無遺漏任何其他事項，致使通函內所載任何聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，並為吾等之意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將導致所提供之資料及向吾等作出之陳述及意見屬失實、不確或誤導。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，致使通函(包括本函件)內任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團之業務及事務狀況進行任何獨立調查。

### 所考慮之主要因素及理由

#### A. 出售事項

於達致吾等就出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

##### 1. 貴集團之資料

###### (a) 主要業務

貴集團現在主要從事：(i)出售業務，包括魚粉產品貿易、香港物業投資、提供代理服務及財務資產投資；及(ii)餘下業務，包括中國物業投資及中國物業銷售。

(b) 過往財務資料

以下為 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務業績概要，摘錄自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日（「二零一四年報」）及二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年報」）。

貴集團綜合財務業績(以港幣百萬元表示)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (經審核)	二零一四年 (經審核)	二零一五年 (經審核)
收益	1,523.8	1,336.5	1,191.8
毛利	89.9	119.2	71.1
貴公司擁有人應佔純利	55.7	173.4	1.7

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團之分部貢獻較二零一三年維持相對穩定。魚粉產品貿易佔約97.0%（二零一三年：約97.6%），而香港及中國物業投資則佔3.0%（二零一三年：2.4%）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團收益約港幣1,336.5百萬元（二零一三年：約港幣1,523.8百萬元），較二零一三年減少約12.3%。按二零一四年報所載，減幅主要由於來自魚粉產品貿易分部之收益下跌。有關下跌則是由於魚粉供應自二零一四年下半年起受到限制，源於在秘魯之捕魚活動暫停，以保育海洋生態。因供應受到干擾，魚粉價格升至紀錄新高，因而影響魚粉產品之需求。

截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團之毛利增加約港幣29.3百萬元或32.6%。有關增幅主要源於魚粉產品貿易分部之毛利改善。儘管上一段提及魚粉產品貿易分部之市場狀況不穩定， 貴集團維持保守之市場策略，將市場風險減至最少，因而令分部毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約港幣57.0百萬元（毛利率：約3.8%），增至截至二零一四年十二月三十一日止年度約港幣81.7百萬元（毛利率：約6.3%）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團之純利較二零一三年增加約港幣117.7百萬元或211.3%。增幅主要源於(i)投資物業公平值收益增加約港幣57.9百萬元；(ii)就二零一二年出售一間聯營公司之保證期已於二零一四年屆滿，撥回稅務及索償保證撥備約港幣48.2百萬元；及(iii)毛利增加約港幣29.3百萬元。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團之分部貢獻較二零一四年維持相對穩定。魚粉產品貿易佔約96.8% (二零一四年：約97.0%)，而香港及中國物業投資佔其餘3.2% (二零一四年：3.0%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團收益約港幣1,191.8百萬元 (二零一四年：約港幣1,336.5百萬元)，較二零一四年減少約10.8%。按二零一五年報所載，減少主要源於魚粉產品貿易分部之收益下跌。分部收益下跌是由於二零一五年上半年魚粉供應有限，源於對相關海域捕魚活動繼續實施配額，因而導致二零一五年整年魚粉市場更為波動。推高魚粉產品的價格水平，因而令最終用家對魚粉的需求量減少。雖然二零一五年下半年供應緊張情況緩和，魚粉平均價格仍維持於高水平，買家因而開始尋找代替品，致二零一五年下半年魚粉消耗量低於預期。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團之毛利減少約港幣48.1百萬元或40.4%。有關減幅主要源於魚粉產品貿易分部之毛利惡化。魚粉產品貿易分部毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約港幣81.7百萬元 (毛利率：約6.3%)，減至截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣36.2百萬元 (毛利率：約3.1%)。買家尋找魚粉產品的替代品，加上上游捕魚業的捕魚配額有限，最終導致對魚粉產品的需求下降，不止影響本集團的營業額，也對魚粉產品貿易分部毛利構成影響。



## 獨立財務顧問函件

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團之純利較二零一四年減少約港幣171.7百萬元或99.0%。減幅主要源於(i)缺乏截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得之一次性撥回稅務及索償保證撥備約港幣48.2百萬元；(ii)毛利減少約港幣48.1百萬元；及(iii)由截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值收益約港幣61.1百萬元，變為截至二零一五年十二月三十一日止年度有投資物業公平值虧損約港幣16.0百萬元。

### 貴集團綜合資產和負債(以港幣百萬元表示)

	於十二月三十一日		
	二零一三年 (經審核)	二零一四年 (經審核)	二零一五年 (經審核)
總資產	1,979.7	1,978.9	1,810.2
總負債	<u>518.6</u>	<u>384.4</u>	<u>274.6</u>
淨資產	<u>1,461.1</u>	<u>1,594.5</u>	<u>1,535.6</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日

於二零一四年十二月三十一日，貴集團總資產接近二零一三年十二月三十一日結餘之同一水平，而總負債減少約港幣134.2百萬元或25.9%。據此，總權益按總負債減少之概約相同數額增加。總負債減少主要為綜合以下各項之結果：(i)應付貿易款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用總結餘減少約港幣164.6百萬元；及(ii)總借貸增加約港幣21.1百萬元。於二零一四年十二月三十一日之總借貸結構已變為長期借貸水平較低。因此，按二零一四年報所載，貴集團資本負債比率已降至5.8%，此乃按貴集團於二零一四年十二月三十一日之長期銀行借貸約港幣114.3百萬元(二零一三年：約港幣136.4百萬元)與總資產約港幣1,978.9百萬元(二零一三年：約港幣1,979.7百萬元)計算。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之總資產、總負債及總權益均較二零一四年減少。總資產減少約港幣168.7百萬元，主要為綜合以下各項之結果：(i)受限制銀行存款、結構性銀行存款、銀行結存及手頭現金總額之總

結餘減少約港幣242.4百萬元；(ii)按公平值列入損益賬之財務資產增加約港幣35.7百萬元；及(iii)應收貿易及其他款項、預付款項及按金增加約港幣44.0百萬元。總負債減少約港幣109.8百萬元，主要由於：(i)應付貿易款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用總結餘減少約港幣34.3百萬元；及(ii)總借貸減少約港幣77.8百萬元。長期借貸亦見下降。長期借貸之進一步下降亦導致 貴集團資本負債比率降至5.3% (二零一四年：5.8%)。

## 2. 出售集團之資料

### (a) 主要業務

於出售完成前，出售公司為 貴公司之直接全資附屬公司。出售集團現經營出售業務，主要涉及：(i)魚粉產品貿易；(ii)香港物業投資；(iii)提供代理服務；及(iv)財務資產投資。

### (b) 過往財務資料

以下為出售集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之經審核合併財務資料，摘錄自通函附錄二附註6.2「出售集團之財務資料」：

#### 出售集團合併財務業績(以港幣百萬元表示)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (經審核)	二零一四年 (經審核)	二零一五年 (經審核)
收益	1,502.3	1,314.2	1,171.5
毛利	72.4	100.0	54.2
純利／(淨虧損)	41.6	75.1	(35.5)

#### 截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度

據董事表示，截至二零一四年十二月三十一日止年度出售集團之分部貢獻較二零一三年維持相對穩定。魚粉產品貿易佔約98.6% (二零一三年：約99.0%)，而香港物業投資及提供代理服務則佔其餘1.4% (二零一三年：1.0%)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一四年十二月三十一日止年度，出售集團之收益較二零一三年減少約港幣188.1百萬元或12.5%。然而出售集團之毛利增長約港幣27.6百萬元或38.1%。據 貴公司表示，出售集團收益減少而毛利增加是因魚粉產品貿易分部之收益及毛利波動所致，原因一如上文「貴集團之資料」一節所述。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，出售集團之純利增長約港幣33.5百萬元或80.5%。董事告知增長主要源於：(i)投資物業公平值收益增加約港幣14.9百萬元；及(ii)毛利增加約港幣27.6百萬元。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度

據董事所述，截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售集團之分部貢獻較二零一四年維持相對穩定。魚粉產品貿易佔約98.5%（二零一四年：約98.6%），而香港物業投資及提供代理服務則佔其餘1.5%（二零一四年：1.4%）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售集團之收益較二零一四年減少約港幣142.7百萬元或10.9%。集團毛利亦減少約港幣45.8百萬元或45.8%。據董事所述，出售集團之收益及毛利減少是因魚粉產品貿易分部之收益及毛利惡化，原因一如上文「貴集團之資料」一節所述。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售集團業績大幅倒退約港幣110.6百萬元，由截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利約港幣75.1百萬元，變成截至二零一五年十二月三十一日止年度淨虧損約港幣35.5百萬元。董事指業績惡化主要歸咎於：(i)毛利減少約港幣45.8百萬元；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度投資物業公平值虧損約港幣44.3百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則有投資物業公平值收益約港幣16.9百萬元。

## 獨立財務顧問函件

### 出售集團合併資產和負債(以港幣百萬元表示)

	於十二月三十一日		
	二零一三年 (經審核)	二零一四年 (經審核)	二零一五年 (經審核)
總資產	1,658.4	1,645.1	1,294.4
總負債	<u>1,101.5</u>	<u>1,016.3</u>	<u>710.2</u>
淨資產	<u>556.9</u>	<u>628.8</u>	<u>584.2</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日

於二零一四年十二月三十一日，出售集團之總資產較二零一三年維持相對穩定，而總負債則減少約港幣85.2百萬元或7.7%。據此，淨資產之升幅與總負債之減幅相符。總負債減少主要為綜合以下各項之結果：(i)應付貿易款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用之總結餘下跌約港幣121.0百萬元；及(ii)總借貸增加約港幣31.9百萬元。雖然總借貸增多，惟二零一四年十二月三十一日之總借貸結構已變為長期借貸之水平降低。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日

於二零一五年十二月三十一日，出售集團之總資產、總負債及淨資產均較二零一四年減少。總資產減少約港幣350.7百萬元，主要為綜合以下各項之結果：(i)受限制銀行存款、結構性銀行存款、銀行結存及手頭現金總額之總結餘減少約港幣240.2百萬元；(ii)應收餘下集團款項減少約港幣185.6百萬元；(iii)按公平值列入損益賬之財務資產增加約港幣35.7百萬元；及(iv)應收貿易及其他款項、預付款項及按金增加約港幣48.2百萬元。總負債減少約港幣306.1百萬元，主要由於：(i)應付貿易款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用總結餘減少約港幣32.2百萬元；(ii)總借貸減少約港幣66.9百萬元；及(iii)應付餘下集團款項減少約港幣206.8百萬元。

### 3. 餘下集團之資料

#### (a) 主要業務

出售完成後，餘下集團將繼續經營餘下業務，主要涉及(i)中國物業投資；及(ii)中國物業銷售。

誠如董事會函件所述，根據中國物業及餘下集團之資料，董事會認為餘下集團將擁有充足業務水平或充足資產價值，保證其證券可持續上市，並妥善遵守上市規則第13.24條。

#### (b) 過往財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，餘下集團之收益主要指中國租金收入。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下集團收益約港幣22.3百萬元，保持與二零一三年之水平相若。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，純利約港幣98.3百萬元，較二零一三年之約港幣14.1百萬元增長約597.2%。該大幅增長主要源於(i)來自撥回稅務及索償保證撥備之一次性收入約港幣48.2百萬元；及(ii)中國投資物業公平值收益增加約港幣43.0百萬元。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團收益較二零一四年減少約9.0%，至大約港幣20.3百萬元。該減少主要源於年內終止租賃協議。

截至二零一五年十二月三十一日止年度純利約港幣37.2百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約港幣98.3百萬元減少約62.2%。該減幅主要源於(i)缺乏撥回稅務及索償保證撥備之一次性收入約港幣48.2百萬元；及(ii)中國投資物業公平值收益減少約港幣15.9百萬元。

#### 4. 出售事項之背景及因由

根據買賣協議，售股股東與要約人有條件協定，出售業務將由 貴公司出售予出售事項買方，故於出售完成及買賣完成後其將不再為餘下集團之一部份。出售完成將與買賣完成同時發生，而集團重組、首次特別股息及第二次特別股息為出售完成之先決條件。

透過集團重組將出售業務及餘下業務分開之主要原因為買賣協議訂約方磋商時，要約人表示其有意保留餘下業務及將出售業務出售，而出售事項買方則表示其有意保留出售業務。考慮到上文所述者，董事會(不包括獨立董事委員會)認為，出售事項將有助於買賣完成，因此亦有助於首次特別股息、第二次特別股息及股份要約。首次特別股息、第二次特別股息及股份要約將為獨立股東提供機會，可變現彼等於 貴公司之投資，合併價格每股港幣8.306元(即首次特別股息每股港幣1.223元、第二次特別股息每股港幣3.085元及股份要約價每股股份港幣3.998元之和)，較股份於最後交易日之收市價每股港幣5.680元溢價約46.2%。

吾等得悉，出售業務的收益佔 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的現有收益約98.3%。根據通函附錄二附註6.2「出售集團之財務資料」，出售業務截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損約港幣35.5百萬元。換言之，出售事項涉及出售錄得虧損之業務。吾等注意到出售完成後， 貴集團只剩餘下業務作為其主要業務。就此而言，根據董事會函件，於二零一五年十二月三十一日，餘下業務的中國物業的建築面積不少於16,000平方米，於截至二零一五年十二月三十一日止年度貢獻平均月租收入不少於人民幣1.5百萬元。另外，根據通函附錄四估值報告，中國物業市值約為港幣573.3百萬元。除出售完成與買賣完成互為條件外，吾等亦得悉買賣完成其中一項先決條件是確保(其中包括)餘下集團根據上市規則第13.24條維持充足的資產營運。就此而言，根據董事會函件，董事會認為餘下集團將擁有充足的營運水平或充足的資產價值，可保證其證券繼續上市，妥善遵守上市規則第13.24條。

此外，我們認為出售業務的前景整體不明確及充滿挑戰。我們同意董事會觀點，認為因為正如二零一五年報所披露，秘魯之禁漁期結束日期及鯷魚捕魚量配額尚未確定，故目前魚粉貿易業務的未來前景不明朗。就香港物業投資業務，其主要資產包括位於香港之零售店物業、優質住宅物業及辦公物業。市場共識是香港整體物業市場會繼續放緩。物業分部方面，由於本港旅遊業衰退，零售分部的前景黯淡；而住宅分部則因住宅物業可負擔水平嚴重不支、需求放緩及短期供應增加而受到不利打擊。就峇里島投資(峇里島投資的詳情載於下文「投資及其他資產淨值」分節)，吾等得知三個酒店項目中僅一個於二零一五年六月數月內全面投入營運，而其他兩個則處於建設階段或初始階段。因此，酒店項目業務能否成功發展尚未可知。

經考慮出售事項之因由、讓獨立股東有機會以大幅溢價(如上文所載)套現彼等於 貴公司之投資及出售業務之不明朗及充滿挑戰的前景，吾等贊同董事之見解，在商業上有合理依據把出售業務出售，此舉符合 貴公司及股東整體利益。

### 5. 出售協議之條款

#### (a) 出售協議之主體項目

根據出售協議， 貴公司有條件同意出售而出售事項買方有條件同意購買出售股份及出售貸款。

出售股份相當於出售集團之100%權益，而出售集團現經營出售業務，包括魚粉產品貿易(「魚粉貿易業務」)、香港物業投資(「香港物業投資業務」)、提供代理服務(「代理服務業務」)及財務資產投資。出售集團之主要資產包括：(i)在香港之投資物業(「香港投資物業」)；(ii)香港辦事處；(iii)魚粉貿易業務之相關應收款項及存貨；及(iv)投資及其他資產淨值，包括 貴集團於峇里島之投資(「峇里島投資」)。

待出售完成後，出售集團將不再為 貴公司之附屬公司。

出售貸款約港幣205.0百萬元代表部分應付餘下集團款項。應付餘下集團款項餘額須由出售集團於出售完成前悉數償還予餘下集團，即出售協議的先決條件之一。

(b) 出售協議下之出售事項代價

根據出售協議(經日期為二零一六年四月十八日之出售補充協議補充)，出售代價為港幣887,247,000元(可予調整)。該港幣887,247,000元即以下之總和：(i)出售集團於二零一五年六月三十日之資產淨值；(ii)於出售完成日期之出售貸款估計金額；及(iii)反映香港辦事處之公平值之調整。

根據出售協議，出售代價可予調整，包括(i)根據獨立估值師於出售完成賬目日期(即二零一六年三月三十一日)編製之估值報告，香港辦事處及峇里島投資之公平值調整；及(ii)出售完成賬目所示之出售集團資產淨值，並參考(其中包括)以下各項釐定：出售貸款於二零一六年三月三十一日之未經審核賬面值、出售集團於二零一六年三月三十一日之未經審核資產淨值，計有(其中包括)香港辦事處及峇里島投資。

最終出售代價將以下列方式支付：

- (i) 出售完成賬目中所示之出售集團資產淨值以及香港辦事處及峇里島投資之公平值調整，即出售股份之最終代價金額，將透過支票／銀行本票方式以 貴公司為抬頭人支付／電匯至 貴公司指定戶口；及
- (ii) 出售事項買方可將其有權收取之第二次特別股息之分派金額(作為其應收股息)用於按等額基準抵銷出售貸款。或者，出售貸款將透過支票方式以 貴公司為抬頭人支付／電匯至 貴公司指定戶口之方式支付。

根據出售事項買方應收之第二次特別股息約港幣426.8百萬元(根據第二次特別股息每股港幣3.085元)及出售貸款約港幣205.0百萬元，出售事項買方應收之第二次特別股息足以全數抵銷出售貸款。



為免疑問，倘最終出售代價有別於出售協議訂明之出售代價港幣887,247,000元，出售事項買方就出售事項負有最終並帶約束力責任須支付 貴公司之總額將為：(i)出售完成賬目所列之出售集團資產淨值；(ii)香港辦事處及峇里島投資根據其各自於二零一六年三月三十一日之估值作出之公平值調整；及(iii)於二零一六年三月三十一日出售貸款(按等額基準)之總額，作為最終出售代價，但並非出售代價港幣887,247,000元。

## 6. 出售代價之估值

基於出售集團主要由三組性質鮮明之業務加上峇里島投資、其他投資及其他資產淨值組成，吾等認為，就評定出售集團資產淨值(而最終出售代價將以此作為基準)之目的，適宜對各組業務、峇里島投資、其他投資及其他資產淨值之價值個別作出評估如下：

- (i) 就魚粉貿易業務之淨資產；
- (ii) 就香港物業投資業務之淨資產；
- (iii) 就代理服務業務之淨負債；及
- (iv) 就峇里島投資、其他投資及其他資產淨值之賬面值。

貴公司表示：

- (i) 就釐定最終出售代價而言，香港辦事處及峇里島投資或須要作出公平值調整，因上述兩項資產各自之賬面成本可能與其各自之公平值有顯著差別。按照於二零一五年十二月三十一日之出售集團資產淨值，香港辦事處乃用作 貴公司之辦事處地址，故按成本減其後累計折舊及減值虧損(如有)列賬。此外，峇里島投資以可出售財務資產入賬並按成本減減值(如有)記錄。
- (ii) 除了上述之香港辦事處及峇里島投資外，出售集團資產之賬面值與公平值之間並無重大差異，尤其所有香港投資物業均以投資物業入賬並按其公平值記錄於二零一五年十二月三十一日之出售集團資產淨值內。

## 獨立財務顧問函件

按照通函附錄二之「本集團之會計師報告」，於二零一五年十二月三十一日之出售集團資產淨值約為港幣584.3百萬元。誠如董事會函件披露，資產淨值之詳情如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
魚粉貿易業務之淨資產	184.3
香港物業投資業務之淨資產	383.0
代理服務業務之淨負債	(11.3)
峇里島投資、其他投資及其他資產淨值(按成本記錄)	<u>28.3</u>
	<u><u>584.3</u></u>
根據補充協議出售貸款應佔出售代價	<u><u>205.0</u></u>

根據(i)於二零一六年三月三十一日，香港辦事處的公平值調整約港幣49.4百萬元，以及峇里島投資約港幣0.2百萬元；(ii)出售集團於二零一六年三月三十一日的資產淨值；及(iii)於二零一六年三月三十一日的出售貸款，最終出售代價計算得出約港幣798.0百萬元。

### (a) 魚粉貿易業務

吾等得悉相關人士已根據魚粉貿易業務的資產淨值釐定出售代價。按照董事會函件所載，於二零一五年十二月三十一日魚粉貿易業務之資產淨值約為港幣184.3百萬元，包括以下部分：

	港幣百萬元
應收貿易及其他款項	183.6
現金及銀行結存以及受限制銀行存款	83.3
魚粉存貨	70.3
應付貿易及其他款項	(54.6)
應付出售集團其他成員公司款項淨額	(97.5)
其他	<u>(0.8)</u>
資產淨值	<u><u>184.3</u></u>

本質上，除了魚粉存貨，所有其他資產及負債之賬面值應不會與其各自之公平值有重大差別。

董事表示魚粉存貨於二零一五年十二月三十一日之整體賬面值約港幣70.3百萬元，與市值並無重大差異。按照通函附錄二「本集團之會計師報告」，截至二零一五年十二月三十一日止年度 貴集團已就存貨撥備約港幣4.2百萬元。誠如董事表示，撥備乃為撇減魚粉存貨之價值至較低之可變現淨值。換言之，魚粉存貨於二零一五年十二月三十一日之整體賬面值與其於二零一五年十二月三十一日之市值並無重大差異。

董事又指出，由於魚粉市價於二零一五年十二月三十一日至二零一六年三月三十一日期間並無大幅波動，於二零一六年三月三十一日(出售完成賬目日期)之魚粉存貨整體市值，與其當時賬面值並無重大差別。數個提供中國動物飼料訊息之網站所發表之魚粉產品價格走勢，一般亦支持以上陳述。就該等飼料而言及尤其就秘魯優質品位的魚粉產品而言，於二零一五年十二月三十一日至二零一六年三月三十一日期間，在中國市場的市價在以下範圍徘徊：(i)根據<http://www.feedtrade.com.cn>(「中國飼料行業資訊網」)網站，每公噸人民幣11,800元至人民幣12,500元之間；及(ii)根據<http://www.jcichina.com/>(「中國匯易」)網站，為每公噸人民幣12,100元至人民幣12,600元，未見大幅波動。同期，秘魯普通品位魚粉產品在中國市場的市價維持相當穩定，在以下概約範疇內：(i)根據中國飼料行業資訊網網站，每噸人民幣10,300元至人民幣10,900元；及(ii)根據中國匯易，每噸人民幣10,600元至人民幣10,800元。就此而言，於二零一六年三月三十一日之魚粉存貨之賬面值不會與市值有重大差異。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦注意到出售協議相關訂約方並無採納市盈率去評估魚粉貿易業務以確定其價值。管理層憂慮魚粉貿易業務之表現惡化(其截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得分部虧損)，故此，採用市盈率或會涉及對魚粉貿易業務之未來表現作出重大判斷，其目前並不明朗，因為正如二零一五年報所披露，秘魯之禁漁期結束日期及鯷魚捕魚量配額尚未確定。董事會亦認為，魚粉貿易業務之經營環境在可見將來仍然充滿挑戰。

雖然吾等贊同董事觀點，認為基於魚粉貿易業務之資產淨值作出估值屬可接受，惟吾等亦認為基於收益之估值法是評估主要從事貿易公司價值之最常用估值基準。

吾等已審視魚粉貿易業務於過去五年之表現。於截至二零一一年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，魚粉貿易業務均錄得虧損，而期間三年則錄得溢利。具體而言，就通函附錄三「本集團之會計師報告」涵蓋之最近期三年之財務業績而言，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之經營業績仍有利潤，分別錄得分部溢利約港幣41.4百萬元及約港幣45.8百萬元。然而，魚粉貿易業務之業績轉差，於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約港幣11.7百萬元。為評估魚粉貿易業務之價值，吾等取最近三年之平均盈利，計出平均分部溢利約港幣25.2百萬元。

## 獨立財務顧問函件

經考慮 貴公司之魚粉貿易業務及潛在可資比較公司業務之業務規模及範圍後，吾等已識別四家在聯交所主板上市之公司（「可比較公司」），彼等均從事動物飼料產品貿易／製造業務。由於業務性質特別，吾等未能識別任何主要從事魚粉產品貿易之上市公司。然而，吾等認為動物飼料產品應可作為相關適切之參考，因魚粉是部分動物飼料產品之主要原料。可比較公司代表吾等所識別公司之完整及並無遺漏之名單。該等公司之市盈率如下：

公司名稱	主要業務	市值 (港幣百萬元) (附註1)	上市公司擁有人	市盈率 (附註2)
			應佔來自持續 經營業務之年度 溢利／(虧損) (港幣百萬元)	
卜蜂國際有限公司 (股份代號：43)	產銷動物飼料產品，養殖、畜牧及銷售禽畜、水產及加工增值製造食品產品，金霉素產品，摩托車、汽車零部件，買賣卡特彼勒機械。	14,443.1	1,880.0	7.7
樂遊科技控股有限公司 (股份代號：1089)	生產及銷售動物飼料、雞肉產品及雞苗。	3,011.9	(100.7)	不適用
太平洋恩利國際控股有限公司（「太平洋恩利」）； 股份代號：1174)	捕撈及魚粉加工業務、漁船營運、環球採購、岸上加工及國際分銷多種冷凍海產、買賣漁船燃料及提供船務與代理服務。	1,034.1	485.8	2.1
大成食品(亞洲)有限公司 (股份代號：3999)	製作及買賣禽畜飼料、家禽以及冰鮮肉及加工食品。	752.0	(189.4)	不適用
最高		14,443.1	1,880.0	7.7
最低		752.0	(189.4)	2.1
平均		<b>4,810.3</b>	<b>518.9</b>	<b>4.9</b>
魚粉貿易業務		<b>184.3</b> (附註3)	<b>25.2</b>	<b>7.3</b>

資料來源：彭博資訊

附註：

1. 市值是根據可比較公司(太平洋恩利除外)於二零一六年一月二十一日(出售協議日期)之相關股份收市價及已發行股份數目計出。有關太平洋恩利之數字是根據該公司自二零一五年十一月二十六日開始停牌前之最後交易日之相關數據計出。
2. 可比較公司之市盈率是根據其各自之市值除以各自之擁有人應佔來自持續經營業務之溢利計算，而有關資料摘錄自其各自最新刊發之全年業績。因其中兩間可比較公司錄得虧損，故其市盈率顯示為「不適用」。
3. 其指魚粉貿易業務於二零一五年十二月三十一日之淨資產。

可比較公司之市盈率範圍介乎約2.1倍至7.7倍不等，平均約4.9倍。於二零一五年十二月三十一日，魚粉貿易業務之資產淨值(為釐定出售協議項下出售代價所採納之基準)約為港幣184.3百萬元。就此而言，魚粉貿易業務之引申市盈率應約為7.3倍，符合上述可比較公司之市盈率範圍並高於其平均數。

鑑於上述者，吾等認為，根據魚粉貿易業務(構成出售集團之一部分)之資產淨值釐定出售代價，屬可接受，其已考慮以下各項因素：

- (i) 本質上，魚粉貿易業務所有資產負債表項目(魚粉存貨除外)之賬面值與其公平值應無重大差別；
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日之魚粉產品賬面值及市值並無重大差別；及
- (iii) 由魚粉貿易業務資產淨值得出之引申市盈率仍符合可比較公司之市盈率範圍並高於其平均數。

(b) 香港物業投資業務

誠如董事會函件披露，香港物業投資業務於二零一五年十二月三十一日之資產淨值約為港幣383.0百萬元。

按照於二零一五年十二月三十一日之管理賬目，吾等知悉香港物業投資業務之資產淨值主要下列各項之總值：(i)物業；(ii)應收款項及應付款項；(iii)現金及銀行結存；(iv)借貸；及(v)應收／應付出售集團其他成員公司款項。本質上，除了物業，所有項目賬面值應不會與其各自之公平值有重大差別。

董事表示，物業包括香港投資物業及香港辦事處，乃香港物業投資業務之主要資產。根據 貴集團之會計政策，香港投資物業按其公平值計量。香港辦事處現正用作 貴公司之辦公室物業，並記作固定資產並按成本減其後累計折舊及減值虧損(如有)列賬。因此，就釐定最終出售代價而言，只有香港辦事處須受公平值調整規限。換言之，所有香港投資物業及香港辦事處將以有關業務於二零一六年三月三十一日(出售完成賬目日期)之公平值出售。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司委聘獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司(「估值師」)評估香港投資物業及香港辦事處之價值，就此編製之估值報告(「物業估值報告」)載於通函附錄四，而根據物業估值報告於二零一六年三月三十一日之公平值概要載列如下：

物業	於二零一六年 三月三十一日 之公平值 (港幣百萬元)
1 九龍 彌敦道111-139號、143-161號及165-181號 栢麗購物大道A座地下G55號至G58號店舖	303.3
2 香港 軒尼詩道479及481號波斯富街29號 地下A2號店舖	73.9
3 九龍 西洋菜南街14-24號山東街40P號 榮華大樓地下店舖A之A3及A4部分	64.7
4 香港 港灣道1號 會展中心西翼會景閣18樓04室	27.5
5 香港 德輔道西9號 京光商業中心2樓P20號車位	1.3
6 九龍 河內道18號 名鑄K11 57樓F室	30.0
7 香港 金鐘道95號 統一中心26樓D室 (即香港辦事處)	90.1



吾等謹請獨立股東垂注通函附錄四所載物業估值報告全文。按照物業估值報告，香港投資物業於二零一六年三月三十一日之公平值約為港幣500.7百萬元，而出售完成賬目將考慮該估值。香港辦事處於二零一六年三月三十一日之公平值約港幣90.1百萬元，其相關賬面值則約港幣40.7百萬元。兩者之差額約港幣49.4百萬元將以香港辦事處最終出售代價之公平值調整處理。

就盡職審查目的，吾等已審視估值師執行估值工作之資歷及經驗。根據估值師提供之資料，吾等知悉估值師在香港、中國及海外提供有形及無形資產、土地及樓宇、廠房及機械之專業評估服務。簽署物業估值報告之人士為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員及一般執業註冊專業測量師。該人士亦被名列香港測量師學會所公佈從事有關收購及合併而進行估值並將此附載於上市詳情、通函或作其參考用途之物業估值師名單內，亦為名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊商業估值師，並於香港、澳門及中國之物業估值方面擁有逾10年經驗。簽署物業估值報告之人員之資格及經驗詳情披露於通函附錄四所載之物業估值報告。估值師確認其對於 貴公司為獨立第三方。

此外，吾等亦已審閱估值師的委聘條款，並得悉委聘之目的為編製物業估值報告及向 貴公司提供其對香港投資物業和香港辦事處於二零一六年三月三十一日的市值意見。委聘函亦包含屬獨立物業估值師進行物業估值典型的標準估值範圍。

吾等亦就估值所採用的方法、基準及假設向估值師作出查詢，該等方法、基準及假設之詳情載於通函附錄四之物業估值報告。估值乃按照香港測量師學會頒佈於二零一三年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)編製。估值指香港投資物業和香港辦事處在一宗公平交易中之市值。

就香港投資物業和香港辦事處，吾等知悉投資法及直接比較法均被採納為估值方法。按照物業估值報告，除了兩個住宅單位為空置外，全部香港投資物業現時均受租賃協議規限。

就該等附有租賃協議之物業，已採用投資法，其以該等物業根據物業所簽立總租約可產生之租金收入淨額為基礎，並已充分考慮總租約到期時之復歸權益。

現時空置之住宅單位分別是位於香港港灣道之會景閣及九龍河內道之名鑄。此等空置住宅單位乃採用直接比較法估值，參考可於相關市場取得的可資比較銷售證據，並於主體物業與可資比較物業之間作出相應調整。吾等留意到由於該兩個物業均位於優越住宅區，在同一地點之類似物業具有高透明度市場，讓估值師在估值時能夠有充足現行市場數據作參考，故適宜採用直接比較法就該兩個空置之住宅用途投資物業進行估值。

就香港辦事處，根據物業估值報告，其正由業主佔用。估值師告知其位於金鐘金鐘道統一中心。吾等留意到該物業位於優質寫字樓／商業區。在同一地點之類似物業具有高透明度市場，讓估值師在估值時能夠有充足現行市場數據作參考，故同樣適宜採用直接比較法就香港辦事處進行估值。

估值師亦指出，不論投資法和直接比較法均屬最廣為接受用作評估投資物業及／或自用物業之估值方法。基於香港投資物業和香港辦事處均屬以下其中一種情況：受租賃協議規限，或位於優越住宅／商業區並有現行而透明之交易作為估值基礎，吾等贊同採納投資法及直接比較法對香港投資物業和香港辦事處進行估值。

基於上述者，吾等認為估值所採用之方法、基準及假設為公平合理。吾等認為，香港投資物業和香港辦事處之價值乃以公平方式演繹而成，對 貴公司及獨立股東而言誠為公平合理。

總括而言，吾等認為，鑑於該等物業之估值是以市值作基準並透過獨立物業估值得出，根據香港物業投資業務(構成出售集團之一部分)之資產淨值而達致之出售代價為公平合理。

(c) 代理服務業務

代理服務業務指在中國提供之物業管理服務及租賃顧問服務。有關業務當初為連繫到 貴集團之中國物業投資業務而設立。

董事告知於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一年度，代理服務業務分別錄得虧損淨額約港幣0.6百萬元及純利約港幣0.2百萬元。按照出售集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理賬目，代理服務業務產生淨虧損約港幣1.2百萬元。誠如董事會函件披露，代理服務業務於二零一五年十二月三十一日有淨負債約港幣11.3百萬元。淨負債主要指(i)應付出售集團其他成員公司款項；及(ii)固定資產和現金及銀行結存僅有微量價值。應付出售集團其他成員公司款項對出售集團之整體資產淨值不會有影響，因為其將於出售集團層面被對銷。對銷後，代理服務業務只有微量之資產淨值，對最終出售代價構成的影響不大。

(d) 投資及其他資產淨值

峇里島投資

根據通函附錄四峇里島投資的估值報告(「峇里島投資估值報告」)及誠如董事表示， 貴集團於峇里島投資之權益是透過其於CBR Hospitality Pte. Ltd(「CBR」)之9.74%股權持有。CBR為在新加坡註冊成立之投資控股公司，目的是贊助於印尼的實體發展酒店及營運，其資產主要包括峇里島投資。

取得法律意見後，董事表示，峇里島投資是指CBR透過貸款或股權投資在三家項目公司之投資，而於二零一六年三月三十一日，其中一項投資是以權益的形式，而另外兩項投資則是以貸款的形式。根據峇里島投資估值報告，及誠如董事告知，遵指定條件達成及獲相關印尼政府當局事先批准後，CBR有權將兩筆貸款分別轉換為各項目公司的股本投資。董事確認，於最後實際可行日期，CBR尚未向相關印尼政府當局提交任何申請，且無意將兩筆貸款轉換為兩間項目公司的股本投資。

根據通函附錄四之峇里島投資估值報告及據董事所述，該三間項目公司各自均獲賦予權利在峇里島發展一間酒店。該三間酒店項目其中一間由二零一五年六月起全面投入營運；另一間現時在建設中及計劃於二零一六年底竣工；餘下一間仍然處於起始階段，其建築工程尚待展開。

根據通函附錄二「本集團之會計師報告」，於二零一五年十二月三十一日，貴集團於CBR之權益以可出售財務資產入賬並以成本減減值(如有)列賬。尤其貴集團於CBR之權益於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日約為港幣10.5百萬元。

## 獨立財務顧問函件

就出售事項而言，貴公司與出售事項買方已協定，一旦峇里島投資之公平值高於其相關賬面值，最終出售代價將予調整以反映其公平值。就此而言，貴公司已委託估值師評估該三間項目公司於二零一六年三月三十一日之市值，以確定是否須作出該等調整。由於根據峇里島投資估值報告，CBR的資產主要指峇里島投資(即酒店項目)，吾等贊同董事參考CBR淨資產之9.74%，加上按照峇里島投資估值報告能夠取得三間酒店項目於二零一六年三月三十一日之公平值之調整，去評估貴集團於CBR之權益之公平值。基於三間項目公司於二零一六年三月三十一日之公平值，預料最終出售代價將上調約港幣0.2百萬元，載列如下：

	港幣百萬元
CBR之100%股權於二零一六年三月三十一日之公平值	110.6
貴集團於CBR之股權百分比	<u>9.74%</u>
根據峇里島投資估值報告 貴集團於CBR之權益 應佔之CBR公平值	10.7
根據出售完成賬目 貴集團於CBR之權益之賬面值	<u>10.5</u>
峇里島投資應佔最終出售代價之公平值調整	<u><u>0.2</u></u>

如上表所示，一旦三間酒店項目投資之市值較其賬面值有溢價(按二零一六年三月三十一日之CBR淨資產所反映)，其中9.74%將作為調整處理，以增加最終出售代價。換言之，峇里島投資將以其於二零一六年三月三十一日(出售完成賬目日期)之公平值出售，按此等額基準調整機制，吾等認為最終出售代價將妥善計入峇里島投資之公平值。

其他投資及其他資產和負債

誠如董事表示，於二零一五年十二月三十一日，出售集團之其他投資及其他資產淨值包括：(i)向一個閉端式私募基金出資3.5百萬美元（約港幣27.3百萬元），以成本列賬；(ii)持作買賣之上市債券證券約港幣198.8百萬元，以公平值列賬；(iii)現金及銀行結存約港幣161.2百萬元；(iv)會所債券約港幣1.9百萬元，以公平值列賬；(v)應收／應付出售集團其他成員公司之款項及應付餘下集團之款項；及(vi)其他雜項資產及應收款項。

吾等贊同董事之意見，除了向閉端式私募基金出資外，出售集團投資及其他資產淨值之賬面值與其各自之公平值應無重大差別。

至於向閉端式私募基金之3.5百萬美元出資，董事表示：(i)基金已悉數投資於一系列優先擔保債券，為期兩年，年利率為12%；(ii)基金並無活躍買賣之市場報價；及(iii)本金及利息須於到期日支付。吾等贊同董事之意見，該項私募基金投資之估值已公平地列賬，因(i)基金僅投資於債券；及(ii)基金並無活躍買賣市場。

基於上述各項，吾等認為出售集團投資及其他資產淨值之賬面值與公平值並無重大差別，故根據資產淨值就投資及其他資產淨值方面達致之最終出售代價為公平合理。

(e) 出售貸款

按照通函附錄三之餘下集團未經審核備考財務資料，於二零一五年十二月三十一日有結欠餘下集團款項約港幣565.6百萬元。其後出售集團向餘下集團償付了約港幣360.6百萬元，故尚餘欠款約港幣205.0百萬元，其構成出售貸款。根據補充協議，經計及出售集團其後之等額付款，出售貸款為約港幣205.0百萬元。換言之，尚未償還之應付餘下集團款項將以現金方式或通過轉讓出售貸款約港幣205.0百萬元予出售買方之方式悉數結付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

按照董事會函件，出售事項買方與 貴公司協定，待出售完成後，餘下集團將可藉對銷出售事項買方欠餘下集團之債項(即出售貸款)之方式(即抵銷安排)，結付任何餘下集團應付予出售事項買方之款項(即第二次特別股息)。誠如董事會函件所載，最終出售代價確實為港幣798.0百萬元。

根據出售協議，最終出售代價將計及：(i)出售貸款於二零一六年三月三十一日之未經審核賬面值；及(ii)出售事項買方有權收取的第二次特別股息的分派金額(將根據抵銷安排按等額基準予以抵銷)。又或者，出售貸款將透過支票方式以 貴公司為抬頭人支付／電匯至 貴公司指定戶口之方式支付。

### 結論

如上文所示，出售代價港幣887,247,000元為基於二零一五年六月三十日之財務資料釐定。其相當於：(i)截至二零一五年六月三十日之出售集團資產淨值；(ii)截至出售完成日期之出售貸款估計金額；及(iii)反映香港辦事處公平值之調整。

然而，最終出售代價將以二零一六年三月三十一日之財務資料為基準。其相當於以下之總和：(i)於二零一六年三月三十一日之出售集團資產淨值；(ii)於二零一六年三月三十一日之出售貸款；及(iii)反映香港辦事處及峇里島投資於二零一六年三月三十一日公平值之調整。

吾等認為，計及以下因素後，最終出售代價之基準為公平合理：

- (i) 根據出售集團整體之資產淨值釐定出售代價誠屬合適，因為：a)基於其資產淨值計出之魚粉貿易業務引申市盈率將符合可比較公司之市盈率範圍；b)香港物業投資業務屬資產為本業務，以物業作為主要資產；及c)代理服務業務只有極少業務活動及微量淨資產。最終出售代價已根據上述相同基準定出。
- (ii) 香港投資物業(為出售集團之主要資產)已按其於出售完成賬目所示之市值(基於估值師編製之估值)列賬。

- (iii) 最終出售代價已予調整，以反映香港辦事處之公平值(按其於二零一六年三月三十一日之市值，而此乃基於估值師編製之估值)。
- (iv) 最終出售代價已予調整，以反映峇里島投資於二零一六年三月三十一日之公平值(基於估值師就該等酒店項目-為峇里島投資之主要資產-所編製峇里島投資估值報告)。
- (v) 除了香港辦事處及峇里島投資，據出售完成賬目所示包括在二零一六年三月三十一日之出售集團資產淨值內之所有其他出售集團資產(包括出售貸款)之賬面值，不會與其公平值有重大差別。

### 出售事項之財務影響

#### (a) 盈利

完成出售事項後，出售集團之合併收益表將不再綜合入賬至 貴集團日後之綜合收益表。誠如通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合收益表所述，假設出售事項已於二零一五年十二月三十一日完成，截至二零一五年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔本年度溢利約港幣1.7百萬元將增至約港幣100.8百萬元。此外，出售事項估計收益為約港幣63.7百萬元。有關收益將增加餘下集團的會計純利。

更多詳情請參閱通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考綜合收益表。

#### (b) 淨資產

於出售完成後，出售集團之合併資產負債表將不再綜合入賬至餘下集團日後之綜合資產負債表。假設出售事項、首次特別股息及第二次特別股息已於二零一五年十二月三十一日已發生，資產總值將由約港幣1,810.2百萬元減少至約港幣601.2百萬元。負債總額將由約港幣274.6百萬元減至約港幣95.0百萬元。因此，淨資產將由約港幣1,535.6百萬元減至約港幣506.2百萬元。

更多詳情請參閱通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表。



(c) 現金資源

待獨立股東批准第二次特別股息(為出售完成之先決條件之一)後，貴公司會將出售事項之所得款項總額約港幣887.2百萬元(可予調整)大部份用作支付第二次特別股息。第二次特別股息約港幣807.3百萬元將讓股東從出售事項所得結果即時獲得大額現金。

誠如董事會函件所述，根據現有資料並計及首次特別股息及第二次特別股息，董事會認為餘下集團於出售完成後將有充裕營運資金。

**B. 首次特別股息、第二次特別股息及抵銷安排**

誠如董事會函件「C. 出售協議，出售特別交易、第二次特別股息及抵銷安排」一節所載：

- (i) 董事會建議從現有內部財務資源以現金向全體合資格股東支付首次特別股息，金額為港幣1.223元。
- (ii) 董事會亦向全體合資格股東建議第二次特別股息，金額為港幣3.085元。除下文抵銷安排外，第二次特別股息全額將以出售事項所得款項總額之主要部分支付。就此而言，第二次特別股息將讓股東從出售事項所得結果即時獲得大額現金。
- (iii) 出售貸款將與出售事項買方(以貴公司其中一名股東之身份)於第二次特別股息有權獲得之金額抵銷(即抵銷安排)。根據每股股份港幣3.085元之第二次特別股息，出售事項買方將有權就其於最後實際可行日期於貴公司的52.87%實益權益獲得不少於約港幣426.8百萬元。因此，其足以抵銷於出售協議日期的出售貸款約港幣205.0百萬元。

誠如董事會函件所載，出售完成須待(其中包括)貴公司已取得獨立股東就首次特別股息、第二次特別股息及抵銷安排之批准後，方告作實。

首次特別股息及第二次特別股息將讓獨立股東有機會按合併價格每股港幣4.308元變現於貴公司的投資。另外，首次特別股息及第二次特別股息將平均分派予所有合資格股東。

誠如董事會函件所述，根據現有資料並計及首次特別股息及第二次特別股息，董事會認為餘下集團於出售完成後將有充裕營運資金。

根據上文所述，吾等認為首次特別股息、第二次特別股息及抵銷安排誠屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

### C. 租賃協議

誠如董事會函件所述，於二零一六年一月二十一日，上海澤尼(出售集團之全資附屬公司)與餘下集團一間成員公司訂立租賃協議，以租賃上海物業，由出售完成日期起計為期六個月， 貴集團的月租收入為人民幣27,400元。

租賃協議項下交易構成特別交易(即租賃延長特別交易)。

#### 所考慮之主要因素及理由

吾等於編製推薦建議時已審閱(其中包括)(i)租賃協議；及(ii)估值師發出之上海物業公平租金函件。吾等已與估值師討論其估值之根據、假設及方法。根據董事會函件所載，租賃協議屬完成後過渡安排，旨在促成出售業務之出售，因為上海物業目前被佔用作為魚粉貿易業務之辦事處，且租賃協議由 貴集團按一般商業條款訂立。

租賃延長之主要條款列於下表：

訂約方	上海澤尼貿易有限公司(承租人)；及 博平置業(上海)有限公司(出租人)
租賃延長所涉物業	上海物業(即中國上海市靜安區鎮寧路168號美麗園公寓 6D及6E室)
租賃物業用途	綜合用途
租期	出售完成起計六個月

月租	人民幣27,400元
重續選擇權	由出租人酌情決定及承租人須於租期完結前發出最少兩個月通知。承租人及出租人將共同協定重續條款及訂立新協議。

#### **租賃延長項下月租之估值**

貴公司已委聘估值師以對租賃協議項下上海物業月租價值提供意見。為履行盡職審查，吾等已審閱及查詢估值師有關履行估值之資歷及經驗，其載於「香港物業投資業務」分節。

根據上海物業之公平租金函件及吾等與估值師之討論，於達成意見時，估值師已參與鄰近類似物業，此方法常用於評估租賃之租金是否公平合理。據此，估值師認為上海物業於租賃協議日期之市場月租為人民幣25,700元(包括管理費但不包括政府稅項及其他支出)。

根據租賃協議，上海物業之月租為人民幣27,400元(包括管理費及政府稅項但不包括其他支出)。董事指有關租金人民幣27,400元包括(i)物業月租及管理費人民幣25,935元；及(ii)稅項人民幣1,465元。租賃協議項下月租及管理費人民幣25,935元與估值師之公平租金函件所載市場月租相近，且條款相同。人民幣1,465元指(i)物業租金及管理費之5%銷售稅；及(ii)其他雜項稅項(例如城市維護建設稅、教育費附加及其他)，此乃基於銷售稅之金額。吾等同意董事，認為租賃協議之稅額屬合理。

鑑於上文所述，吾等同意租賃協議(即租賃延長特別交易)項下月租及條款誠屬公平合理。

## 推薦建議

吾等認為建議(包括作價每股股份港幣3.998元之股份要約、每股股份港幣1.223元之首次特別股息及每股股份港幣3.085元之第二次特別股息(合共為每股股份港幣8.306元))讓獨立股東有機會變現於 貴公司之投資，其較於最後交易日每股股份收市價港幣5.680元溢價不少於46.2%。倘建議未能成事，現行股份價格未必會維持現有水平。

此外，租賃協議屬特別交易，乃根據估值師的估值報告建基於市場租值以及市場可比較條款。

根據吾等對上文各節所載出售代價的分析，吾等認為(i)出售協議、抵銷安排及租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，但出售協議及抵銷安排因其「單次」性質而並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)訂立出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准出售協議、首次特別股息、第二次特別股息、抵銷安排、租賃協議及據此擬進行之交易。

此 致

大中華集團有限公司  
獨立董事委員會及  
獨立股東 台照

代表  
鼎珮證券有限公司  
企業融資部  
董事總經理  
文耀光  
謹啟

二零一六年五月十三日

文耀光先生為向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並被視為鼎珮證券有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。文耀光先生在機構融資行業積逾10年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料已於本公司最近之多份年報中披露，上述年報已刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk/index\\_en.asp](http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk/index_en.asp))。

- 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第28至113頁([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415186\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415186_C.pdf))
- 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第27至107頁([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0413/LTN20150413250\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0413/LTN20150413250_C.pdf))
- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第35至108頁([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0420/LTN20160420342\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0420/LTN20160420342_C.pdf))

## 2. 債務聲明

### 債務聲明

於二零一六年三月三十一日(即本通函印刷前就本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸總額約為港幣109,727,000元，全部均由本集團若干租賃土地及樓宇及投資物業(於二零一六年三月三十一日賬面總值約為港幣841,774,000元)作擔保，亦由本公司及其若干附屬公司就其獲授的銀行融資發出的交叉擔保安排作抵押。

除上述者外，於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還借貸資本、銀行透支、貸款、按揭、押記或其他類似債務或融資租賃租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

據董事作出一切合理查詢後所深知，本集團之債務或是或然負債自二零一六年三月三十一日以來直至及包括最後實際可行日期並無任何重大變動。

## 3. 營運資金

董事認為，經計及本集團現時之內部資源、現時可動用之銀行信貸額及將從出售事項收取之所得款項淨額以及派付首次特別股息及第二次特別股息後，在無不可預見情況下，本

集團將於完成出售協議以及派付首次特別股息及第二次特別股息後具備充裕營運資金，足以應付本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

#### 4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期經審核合併財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

#### 5. 財務及貿易前景

餘下集團現時經營餘下業務，主要涉及於中國上海的物業投資業務，以及於上海及海南省的物業銷售業務。有關餘下集團上述業務發展計劃之更多詳情，請參閱本通函所載董事會函件所載「餘下集團及餘下業務之資料」一節。

#### 6. 管理層討論及分析

進行出售事項前，本集團由本公司及其附屬公司組成，而餘下集團為其中一部份。進行出售事項後，餘下集團將由本公司及其附屬公司組成，但不包括出售集團。本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析載列如下：

##### (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

###### 業務回顧

###### 一般貿易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，一般貿易分部之收益降至約港幣1,487百萬元。受到二零一二年末捕魚配額出乎預期收緊所影響，二零一三年上半年之魚粉產品供應銳減及價格上升。然而，秘魯政府公佈之二零一三年夏季捕魚配額回復正常，令魚粉供應緊張之情況得以紓緩，隨後魚粉價格於二零一三年下半年開始掉頭回軟。秘魯政府公佈冬季捕魚配額後，魚粉價格漸趨穩定。此外，中國天氣狀況欠佳導致推遲水產季節，令魚粉消耗量減少。儘管市況疲弱，惟本集團實力雄厚之貿易團隊仍能為本集團帶來正面貢獻。

有見於此，本集團採取了保守的策略回應市場波動，以將市場風險減低。儘管魚粉產品價格於二零一三年第二季度回軟，惟平均售價仍較二零一二年顯著上升。貿易量下跌將毛利拖低至約港幣57百萬元。然而，本分部截至二零一三年十二月三十一日止年度仍錄得合理之溢利港幣41百萬元，而去年約為港幣59百萬元。

#### 於香港之物業投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港投資物業所得租金收入約為港幣15百萬元，維持於與去年相同水平。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一三年錄得投資物業公平值收益港幣2百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨租金收入合共為本集團帶來約港幣14百萬元之溢利貢獻。

#### 於中國內地之物業投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國投資物業所得租金收入約為港幣22百萬元，維持於與去年相同水平。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一三年錄得投資物業公平值收益港幣1百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨租金收入合共為本集團帶來約港幣15百萬元之溢利貢獻。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本負債比率約為7%，乃按本集團之長期借貸約港幣136百萬元及資產總值約港幣1,980百萬元計算。本集團之流動比率約為2.91，乃按流動資產約港幣928百萬元除以流動負債約港幣319百萬元計算。

於二零一三年十二月三十一日，受限制銀行存款、已抵押銀行存款、結構性銀行存款、銀行結存及手頭現金總額約為港幣502百萬元。本集團之借貸總額約為港幣171百萬元，借貸並無以銀行存款作擔保。在本集團之借貸總額中，約有20%

於一年內到期及約80%於一年後到期。借貸總額包括有抵押銀行及其他貸款約港幣171百萬元，而本集團並無附全面追索權之貼現應收票據。本集團之借貸以美元、港幣、人民幣及澳元計值。

#### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行融資約為港幣1,981百萬元。本集團已向銀行抵押下列資產及轉讓租出物業之租金收入，以取得上述融資：

- 投資物業約港幣808百萬元；
- 租賃土地及樓宇約港幣42百萬元；
- 已抵押銀行存款為零；
- 結構性銀行存款為零；
- 應收票據為零；及
- 按公平值列入損益賬之財務資產約港幣90百萬元。

#### 外匯風險

本集團之交易主要以美元、港幣、人民幣及澳元計值。本集團定期檢討外匯風險承擔，並可能於有需要時使用衍生財務工具對沖外匯風險。

#### 重大投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

#### 重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無重大收購或出售附屬公司，亦並無持有重大投資。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱員總數為84人，員工成本(不包括董事酬金)為港幣16,096,000元。管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇已考慮到市場上可供比較之薪金水平制定。



### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

##### 一般貿易

截至二零一四年十二月三十一日止年度，一般貿易分部之收益降至約港幣1,296百萬元。貿易收益下跌乃由於自二零一四年下半年起魚粉供應有限所致。於二零一四年上半年，魚粉價格維持堅穩。於二零一四年最後一季，秘魯海洋研究院於秘魯海岸發現魚苗佔比甚高，因此建議秘魯政府生產部門繼續暫停第二鯷魚捕季，直至魚量生長量回復正常為止。於二零一四年十二月二十二日，秘魯生產部正式宣佈暫停中北部鯷魚捕撈活動，直至環境狀況改善為止。因為秘魯魚粉供應因捕魚活動中斷，而令魚粉價格創下歷史新高。

儘管市況不穩，惟本集團貫徹保守市場推廣策略，以將市場風險減至最低。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約港幣46百萬元，而去年則錄得約港幣41百萬元。

##### 於香港之物業投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港投資物業所得租金收入約為港幣18百萬元，增長乃受租金上調及出租率上升推動。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一四年錄得投資物業公平值收益約港幣17百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨租金收入合共為本集團帶來約港幣31百萬元之溢利貢獻。

##### 於中國內地之物業投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國投資物業所得租金收入約為港幣22百萬元，維持於與去年相同水平。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一四年錄得投資物業公平值收益約港幣44百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨

租金收入連同撥回過往年度有關出售中國物業之未動用直接費用及稅項撥備，合共為本集團帶來約港幣98百萬元之溢利貢獻。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資本負債比率約為6%，乃按本集團之長期銀行借貸約港幣114百萬元及總資產約港幣1,979百萬元計算。本集團之流動比率約為4.50，乃按流動資產約港幣896百萬元除以流動負債約港幣199百萬元計算。

於二零一四年十二月三十一日，受限制銀行存款、結構性銀行存款、銀行結存及手頭現金總額約為港幣498百萬元。本集團之借貸總額約為港幣192百萬元，借貸並無以銀行存款作擔保。在本集團之借貸總額中，約有41%於一年內到期及約59%於一年後到期。本集團之借貸以美元及港幣計值。

#### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行融資約為港幣1,264百萬元。本集團已向銀行抵押下列資產及轉讓租出物業之租金收入，以取得上述融資：

- 投資物業約港幣845百萬元；及
- 租賃土地及樓宇約港幣41百萬元。

#### 外匯風險

本集團之交易主要以美元、港幣及人民幣計值。本集團定期檢討外匯風險承擔，並可能於有需要時使用衍生財務工具對沖外匯風險。

#### 重大投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

### 重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無重大收購或出售附屬公司，亦並無持有重大投資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱員總數為84人，員工成本(不包括董事薪酬)為港幣16,659,000元。管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇已考慮到市場上可供比較之薪金水平制定。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## (c) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

#### 一般貿易

截至二零一五年十二月三十一日止年度，一般貿易分部之收益降至約港幣1,154百萬元。貿易收益下跌乃主要由於二零一五年上半年魚粉供應有限所致。

秘魯魚粉供應反覆，由第二鯷魚捕季(二零一四年十一月至二零一五年一月)之暫停供應扭轉為第一鯷魚捕季(二零一五年四月至二零一五年七月)達2.58百萬公噸之指定捕魚量，令二零一五年全年市場大幅波動。於二零一五年下半年，儘管緊絀供應有所緩解，但魚粉平均價格仍然保持高價位水平，故買家開始尋找代替品。因此，二零一五年下半年整體魚粉消耗量低於預期。

由於全年市況反覆，魚粉消耗量不振，本集團之貿易溢利大受影響，截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損約港幣12百萬元，而去年則錄得溢利約港幣46百萬元。

#### 於香港之物業投資

截至二零一五年十二月三十一日止年度，香港所得租金收入約為港幣18百萬元，維持於與去年相同水平。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一五年錄得投資物業公平值虧損約港幣44百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，此公平值虧損令本集團從上一年度錄得溢利扭轉約為港幣29百萬元之虧損。

#### 於中國內地之物業投資

截至二零一五年十二月三十一日止年度，中國所得租金收入約為港幣20百萬元，減少約9%，乃主要由於美麗園大廈第2層西翼租賃協議於二零一五年六月三十日終止所致。本公司已訂立新租賃協議，租期由二零一五年十二月起至二零二四年九月止。

投資物業經獨立專業估值師進行估值，於二零一五年錄得投資物業公平值收益約港幣28百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，此公平值收益及淨租金收入合共為本集團之本年度溢利帶來約港幣36百萬元之貢獻。

#### 財務回顧

##### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資本負債比率約為5%，乃按本集團之長期銀行借貸約港幣96百萬元及總資產約港幣1,810百萬元計算。本集團之流動比率約為6.61，乃按流動資產約港幣707百萬元除以流動負債約港幣107百萬元計算。

於二零一五年十二月三十一日，受限制銀行存款、銀行結存及手頭現金總額約為港幣256百萬元。本集團之銀行借貸總額約為港幣114百萬元，銀行借貸並無以銀行存款作抵押。在本集團之銀行借貸總額中，約有16%於一年內到期及約84%於一年後到期。本集團之借貸以美元及港幣計值。

##### 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團有關收購物業、廠房及設備之資本承擔總額約為港幣462,000元。

### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團可使用但未動用之銀行融資約為港幣1,210百萬元。本集團已向銀行抵押下列資產及轉讓租出物業之租金收入，以取得上述融資：

- 投資物業約港幣799百萬元；及
- 租賃土地及樓宇約港幣41百萬元。

### 外匯風險

本集團之交易主要以美元、港幣及人民幣計值。本集團定期檢討外匯風險承擔，並可能於有需要時使用衍生財務工具對沖外匯風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱員總數為85人，員工成本(不包括董事薪酬)為港幣17,268,000元。管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇已考慮到市場上可供比較之薪金水平制定。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

以下為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製之報告(包括出售集團之財務資料之附註)全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

以下載列吾等就大中華集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，財務資料包括 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及 貴集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策之概要及其他解釋資料。財務資料之編製乃供載入 貴公司日期為二零一六年五月十三日之通函(「通函」)，內容有關 貴集團建議向 Fulcrest Limited 出售於 Datong Global Holdings Limited 及 Xingao Limited 及其附屬公司(統稱「出售集團」)之全部股權(「出售事項」)。

貴公司於一九六五年一月二十三日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。其直接控股公司為於香港註冊成立之有限公司 Fulcrest Limited，而其最終控股公司為廣豐實業股份有限公司，其為一家於台灣註冊成立之有限公司，且股份於台灣證券交易所上市。

於本報告日期， 貴公司於附屬公司之直接及間接權益載於下文第II節附註33。

貴集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年之綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據與 貴公司之獨立委聘條款審核。

就本報告而言， 貴公司董事已根據下文第II節附註2所載編製基準及下文第II節附註4

所載符合香港會計師公會(「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」)之會計政策，編製 貴集團在有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表(毋須對其進行調整)及下文第II節附註2所載之編製基準而編製。

### 董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須按照下文第II節附註2所載呈列基準及下文第II節附註4所載之會計政策、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製財務資料，並真實而公平地作出有關呈報，以及落實 貴公司董事認為編製財務資料所必要之內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須對本報告內呈列之財務資料及載有本報告之通函內容負責。

吾等之責任是根據程序就財務資料表達意見及向 閣下匯報吾等之見解。

### 意見基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行審核程序及審查財務資料，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要的適當程序。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映了 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的事務狀況以及 貴集團於有關期間財務表現及現金流量。

## I. 貴集團之財務資料

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	6	1,523,808	1,336,486	1,191,819
銷售成本		<u>(1,433,906)</u>	<u>(1,217,255)</u>	<u>(1,120,753)</u>
毛利		89,902	119,231	71,066
其他收入	7	37,756	25,977	34,187
分銷成本		(25,937)	(23,794)	(20,619)
行政費用		(39,476)	(48,433)	(65,122)
投資物業之公平值變動		3,176	61,071	(15,996)
按公平值列入損益賬之財務資產之公 平值變動		(6,279)	9,360	7,105
衍生財務工具之公平值變動		6,760	(2,490)	—
其他經營收入淨額	9	5	48,159	3,409
財務費用	8	<u>(7,290)</u>	<u>(2,705)</u>	<u>(2,175)</u>
所得稅前溢利	9	58,617	186,376	11,855
所得稅開支	11	<u>(2,916)</u>	<u>(12,973)</u>	<u>(10,201)</u>
貴公司擁有人應佔本年度溢利		<u>55,701</u>	<u>173,403</u>	<u>1,654</u>
		港仙	港仙	港仙
每股盈利	12			
— 基本及攤薄		<u>21.29</u>	<u>66.26</u>	<u>0.63</u>



## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	55,701	173,403	1,654
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益賬之項目			
— 換算海外業務所產生之匯兌差額	14,428	(13,911)	(29,205)
— 可出售財務資產之公平值增加	<u>120</u>	<u>50</u>	<u>30</u>
本年度其他全面收入	<u>14,548</u>	<u>(13,861)</u>	<u>(29,175)</u>
貴公司擁有人應佔本年度全面收入總額	<u><u>70,249</u></u>	<u><u>159,542</u></u>	<u><u>(27,521)</u></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	14	972,262	1,022,169	982,658
物業、廠房及設備	15	50,227	48,011	48,278
土地預付租賃款項	16	267	263	259
應收貿易及其他款項、預付款項 及按金	20	—	—	31,793
可出售財務資產	17	11,202	12,397	39,726
受限制銀行存款	23	17,265	—	—
遞延稅項資產	28	161	93	452
		<u>1,051,384</u>	<u>1,082,933</u>	<u>1,103,166</u>
<b>流動資產</b>				
持有待售物業	18	20,104	19,408	18,094
存貨	19	32,234	63,353	70,314
土地預付租賃款項	16	4	4	4
應收貿易及其他款項、預付款項 及按金	20	286,761	151,205	163,380
按公平值列入損益賬之財務資產	21	99,209	163,044	198,772
可收回稅項		117	426	407
衍生財務資產	22	4,957	38	—
受限制銀行存款	23	—	16,841	16,041
結構性銀行存款	23	282,637	237,025	—
銀行結存及現金	23	202,253	244,579	240,027
		<u>928,276</u>	<u>895,923</u>	<u>707,039</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項及應付票據	24	186,781	73,192	42,764
其他應付款項及應計費用		94,442	43,469	39,613
已收租務按金		2,323	1,237	3,226
借貸	25	34,650	77,831	18,652
應繳稅項		769	3,322	2,559
		<u>318,965</u>	<u>199,051</u>	<u>106,814</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>609,311</u>	<u>696,872</u>	<u>600,225</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,660,695</u>	<u>1,779,805</u>	<u>1,703,391</u>

				於十二月三十一日		
				二零一三年	二零一四年	二零一五年
				港幣千元	港幣千元	港幣千元
	附註					
<b>非流動負債</b>						
已收租務按金				7,053	7,873	5,148
借貸	25			136,409	114,281	95,641
遞延稅項負債	28			<u>56,119</u>	<u>63,163</u>	<u>67,037</u>
				<u>199,581</u>	<u>185,317</u>	<u>167,826</u>
<b>資產淨值</b>						
				<u>1,461,114</u>	<u>1,594,488</u>	<u>1,535,565</u>
<b>權益</b>						
股本	26			52,337	71,853	71,853
儲備				<u>1,408,777</u>	<u>1,522,635</u>	<u>1,463,712</u>
<b>總權益</b>						
				<u>1,461,114</u>	<u>1,594,488</u>	<u>1,535,565</u>

## 綜合權益變動表

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	52,337	19,516	125,305	495	870	1,218,510	1,417,033
本年度溢利	—	—	—	—	—	55,701	55,701
其他全面收入：							
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	14,428	—	—	—	14,428
可出售財務資產之公平值增加	—	—	—	—	120	—	120
本年度其他全面收入	—	—	14,428	—	120	—	14,548
本年度全面收入總額	—	—	14,428	—	120	55,701	70,249
與擁有人進行之交易：							
二零一二年度末期股息 (附註13)	—	—	—	—	—	(26,168)	(26,168)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	52,337	19,516	139,733	495	990	1,248,043	1,461,114
本年度溢利	—	—	—	—	—	173,403	173,403
其他全面收入：							
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	(13,911)	—	—	—	(13,911)
可出售財務資產之公平值增加	—	—	—	—	50	—	50
本年度其他全面收入	—	—	(13,911)	—	50	—	(13,861)
本年度全面收入總額	—	—	(13,911)	—	50	173,403	159,542
儲備間轉撥：							
於二零一四年三月三日 廢除股份面值時轉撥	19,516	(19,516)	—	—	—	—	—
與擁有人進行之交易：							
二零一三年度末期股息 (附註13)	—	—	—	—	—	(26,168)	(26,168)
於二零一四年十二月三十一日	71,853	—	125,822	495	1,040	1,395,278	1,594,488

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	71,853	—	125,822	495	1,040	1,395,278	1,594,488
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,654	1,654
其他全面收入：							
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	(29,205)	—	—	—	(29,205)
可出售財務資產之公平值增加	—	—	—	—	30	—	30
本年度其他全面收入	—	—	(29,205)	—	30	—	(29,175)
本年度全面收入總額	—	—	(29,205)	—	30	1,654	(27,521)
與擁有人進行之交易：							
二零一四年度末期股息 (附註13)	—	—	—	—	—	(31,402)	(31,402)
於二零一五年十二月三十一日	<u>71,853</u>	<u>—</u>	<u>96,617</u>	<u>495</u>	<u>1,070</u>	<u>1,365,530</u>	<u>1,535,565</u>

## 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營業務</b>				
所得稅前溢利		58,617	186,376	11,855
就下列各項調整：				
土地預付租賃款項攤銷	9	4	4	4
物業、廠房及設備折舊	9	3,056	2,178	2,307
呆賬(撥備撥回)/撥備	9	(45)	(1,542)	13,197
壞賬撇銷	9	412	8	705
存貨撥備	9	—	—	4,221
可出售財務資產之(減值虧損撥回)/減值虧損	9	(5)	25	1
稅項及費用撥備撥回	9	—	—	(3,410)
直接開支及稅項撥備撥回	9	—	(48,184)	—
投資物業之公平值變動	14	(3,176)	(61,071)	15,996
衍生財務工具之公平值變動		(6,760)	2,490	—
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動		6,279	(9,360)	(7,105)
出售物業、廠房及設備收益	7	(25)	—	(175)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	9	—	—	303
利息收入	7	(22,702)	(21,709)	(28,974)
財務費用	8	7,290	2,705	2,175
營運資金變動前之經營現金流量		42,945	51,920	11,100
存貨減少/(增加)		116,600	(31,119)	(11,182)
應收貿易及其他款項、預付款項及按金(增加)/減少		(162,727)	138,219	(55,181)
衍生財務工具(增加)/減少		(1,096)	2,429	38
應付貿易款項及應付票據減少		(134,436)	(113,589)	(30,428)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(8,678)	(3,033)	151
已收租務按金增加/(減少)		1,353	(266)	(736)
按公平值列入損益賬之財務資產增加淨額		(93,983)	(55,906)	(28,623)
營運所用之現金		(240,022)	(11,345)	(114,861)
已付香港利得稅(淨額)		(195)	(476)	(315)
已付海外稅項		(1,672)	(1,750)	(3,849)
經營業務所用之現金淨額		(241,889)	(13,571)	(119,025)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>投資業務</b>			
存放受限制銀行存款	(17,171)	—	—
存放結構性銀行存款	(281,336)	(239,507)	(331,911)
提取受限制銀行存款	17,171	—	—
提取已抵押銀行存款	92,940	—	—
提取結構性銀行存款	380,224	283,251	565,478
已收利息	31,094	20,580	26,462
出售物業、廠房及設備所得款項	45	—	621
購買物業、廠房及設備	(407)	(68)	(3,470)
購買可出售財務資產	—	(1,170)	(27,300)
<b>投資業務產生之現金淨額</b>	<b>222,560</b>	<b>63,086</b>	<b>229,880</b>
<b>融資業務</b>			
新增借款	15,093	55,707	42,316
償還借款	(92,301)	(34,654)	(120,135)
已付利息	(9,206)	(2,461)	(2,470)
已付股息	13 (26,168)	(26,168)	(31,402)
<b>融資業務所用之現金淨額</b>	<b>(112,582)</b>	<b>(7,576)</b>	<b>(111,691)</b>
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(131,911)	41,939	(836)
於年初之現金及現金等值	333,728	202,253	244,579
匯率變動之影響	436	387	(3,716)
<b>於年末之現金及現金等值</b>	<b>202,253</b>	<b>244,579</b>	<b>240,027</b>
<b>現金及現金等值分析</b>			
銀行結存及現金	202,253	244,579	240,027

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。貴公司之註冊辦事處及主要經營地點為香港金鐘道95號統一中心26樓D室。

貴公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為牲畜飼料貿易、物業投資以及物業買賣。

貴公司之直接控股公司為於香港註冊成立之有限公司Fulcrest Limited（「Fulcrest」），而最終控股公司為廣豐實業股份有限公司，其為一家於台灣註冊成立之有限公司，且股份於台灣證券交易所上市。

貴公司及其主要附屬公司之功能貨幣為美元（「美元」）。財務資料以港幣（「港幣」）呈列，與貴公司之功能貨幣有別，乃因為貴公司董事認為，因其上市地關係，港幣乃較恰當之呈列貨幣。除另有所指外，所有金額約整至最接近千元（港幣千元）。

### 2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及與編製財務報表有關之香港公司條例編製。此外，財務資料包括上市規則規定之適用披露。

通函所載之財務資料並不構成貴公司截至二零一三年、二零一四年或二零一五年十二月三十一日止年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，貴公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

貴公司之核數師已就該等截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表作出匯報。核數師之報告為無保留意見的報告，其中不包含核數師以強調方式提呈使用者注意的任何事項；亦不包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

### 3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列財務資料，於整個有關期間貴集團已採納所有於二零一五年一月一日開始之會計期間生效之適用新訂／經修訂香港財務報告準則。



貴集團並無提早採納以下與 貴集團財務報表有潛在關係之已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	二零一二年至二零一四年週期年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清可接受之折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合豁免 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### 香港會計準則第1號之修訂「披露計劃」

該等修訂旨在鼓勵實體於釐定於應用香港會計準則第1號考慮其財務報表之格式及內容時運用判斷。

實體來自以權益入賬之聯營公司及合營企業權益的應佔其他全面收入將分為將會及不會重新分類至損益賬之項目，並於該兩個組別中作為單一項目呈列總額。

#### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂「澄清可接受之折舊及攤銷方法」

香港會計準則第16號之修訂禁止使用以收益為基準之方式對物業、廠房及設備項目計算折舊。香港會計準則第38號之修訂引入一項可被推翻之推定，即以收益作為無形資產攤銷之基礎並不合適。該推定可於以下兩種情況被推翻：當無形資產是以收益衡量；或收益與無形資產經濟利益之消耗存在高度關聯時。

#### 香港會計準則第27號之修訂「獨立財務報表之權益法」

該等修訂容許實體在其獨立財務報表中以權益法將其於附屬公司之投資入賬。

#### 香港財務報告準則第9號(二零一四年)「財務工具」

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引進財務資產分類及計量之新規定。按旨在持有資產以收取合約現金流之業務模型持有之債務工具(業務模型測試)以及具產生現金流之合約條款且現金流僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模型之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具以按公平值列入其他全面收入(「按公平值列入其他全面收入」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值列入其他全面收入計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具以按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)計量。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非按公平值列入損益賬計量之所有財務資產納入新的預期虧損減值模型(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模型)以及新的一般對沖會計規定,讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)結轉香港會計準則第39號有關財務負債之確認、分類及計量規定,惟就指定按公平值列入損益賬之財務負債而言,因其信貸風險變動而導致之公平值變動金額乃於其他全面收入內確認,除非其將產生或擴大會計錯配則作別論。此外,香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及財務負債之規定。

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

該項新準則設立一個獨立之收益確認框架。該框架之核心原則為實體應確認收益以用金額描述轉讓承諾商品或服務予客戶,該金額反映預期該實體有權就交換該等商品及服務所收取之代價。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋)。

香港財務報告準則第15號要求透過五個步驟確認收益:

- 第一步: 識別與客戶之合約
- 第二步: 識別合約中之履約責任
- 第三步: 釐定交易價
- 第四步: 將交易價分配至各履約責任
- 第五步: 於各履約責任完成時確認收益

香港財務報告準則第15號包含特定收益相關議題之特定指引,該等指引或會更改現時根據香港財務報告準則應用之方法。該準則亦對與收益有關之披露作出大幅質化與量化改進。

貴公司董事預期 貴集團將於有關規定生效日期後之首個期間在會計政策中採納所有有關規定。

貴集團現正評估該等新訂/經修訂香港財務報告準則之潛在影響,董事預期將作出更多披露,惟未能確定該等修訂是否對 貴集團財務報表構成重大影響。

#### 4. 重大會計政策

財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

財務資料乃按歷史成本基準編製,惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。計量基準於以下會計政策全面說明。

謹請注意,編製財務資料時已運用會計估計及假設。儘管該等估計乃按照管理層對現時事件及狀況之最深入瞭解及判斷而作出,惟實際結果最終可能與該等估計及假設不同。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出之假設及估計對財務資料表有重大影響之範疇均於附註5披露。

編製財務資料時採納之重大會計政策下文概述。除另有說明外，該等政策已於有關期間貫徹應用。

#### 4.1 綜合賬目基準

綜合財務報表載有 貴公司及由其控制之實體(其附屬公司)截至各年度十二月三十一日止之財務報表。

有關期間所收購或出售附屬公司之業績由收購生效日期起或直至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

貴集團會於必要時調整附屬公司之財務報表，使該等財務報表內之會計政策符合 貴集團其他成員公司所採用者。

貴集團所有集團內公司間之交易、結存、交易之未變現損益均於綜合賬目時悉數對銷。公司間交易產生之未變現虧損亦會對銷，惟若交易提供所轉讓資產之減值憑證，則即時於損益確認未變現虧損。

#### 4.2 附屬公司

附屬公司為 貴公司能夠行使控制權之被投資方。倘存在下列全部三項元素，則 貴公司能控制被投資方：

- 對被投資方行使權力；
- 享有或有權享有來自被投資方之浮動回報；及
- 有能力運用其權力影響該等浮動回報。

當有事實及狀況顯示任何該等控制權元素可能有變，則 貴集團會重新評估控制權。

在 貴公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資會按成本減去減值虧損(如有)列賬。 貴公司按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

#### 4.3 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及樓宇，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模型按公平值計量。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益。

投資物業於出售時或當永遠不再使用有關投資物業或出售物業預期不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認投資物業所產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該資產之賬面金額之差額計算)計入項目取消確認期間之損益。

#### 4.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途之租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇)於綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目會在其估計可使用年內以直線法撇銷其成本減殘值(如適用)後確認折舊。貴集團會在各報告期末審閱估計可使用年期、殘值和折舊方法,並採用未來基準對任何估計變更之影響進行調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用資產或出售將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損按銷售所得款項與該項目賬面金額之差額釐定,並於損益確認。

#### 4.5 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇元素時,貴集團會分別根據對與各項元素之所有權有關之絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團之評估,評估各項元素應分類為融資租賃或經營租賃,除非兩項元素均明顯屬於經營租賃,在此情況下,整份租賃會分類為經營租賃。具體而言,最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於租賃開始時,按租賃之土地元素及樓宇元素之租賃權益之相對公平值比例,在土地及樓宇元素之間分配。

在租賃款項能夠可靠分配之情況下,入賬為經營租賃之租賃土地權益在綜合財務狀況表中呈列為「土地預付租賃款項」,並在租期以直線法攤銷,根據公平值模型分類及入賬為投資物業之權益除外。當租賃付款不能在土地與樓宇元素之間可靠分配時,整份租賃一般被分類為融資租賃,併入賬列為物業、廠房及設備。

#### 4.6 租賃

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

##### 作為出租人

貴集團根據經營租賃租出之資產乃列入非流動資產,而租金收入在相關租期以直線法於損益確認。

##### 作為承租人

經營租賃款項在租期以直線法於損益確認為開支,惟有另一系統基準更能代表租賃資產耗用經濟利益之時間模式則除外。

倘於訂立經營租賃時獲得租賃優惠，則將有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟有另一系統基準更能代表租賃資產耗用經濟利益之時間模式則除外。

#### 4.7 有形資產之減值虧損

於報告期末，貴集團及貴公司會檢討下列資產之賬面金額，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或過往已確認之減值虧損是否不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備；
- 預付土地租賃款項；及
- 於附屬公司之權益。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值之較高者)估計低於其賬面金額，則將該資產之賬面金額調低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面金額則增加至其可收回金額之經修訂估值，惟增加後之賬面金額不得超過該資產過往年度已確認為無減值虧損所釐定之賬面金額。減值虧損之撥回即時確認為收入。

於評估使用價值時，資產或現金產生單位預期產生之估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映目前市場對資金時間值及資產或現金產生單位之獨有風險之評估。

#### 4.8 財務工具

當貴集團成為工具合約條文之訂約方，財務資產及財務負債於財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值列入損益賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值，或從財務資產或財務負債之公平值扣除(如適用)。收購按公平值列入損益賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

(i) 財務資產

貴集團之財務資產列入下列三類之一，包括按公平值列入損益賬之財務資產、貸款及應收款項以及可出售財務資產。貴集團於初步確認時視乎財務資產之收購性質及用途將財務資產分類。所有財務資產之常規買賣按交易日基準確認及取消確認。常規買賣乃規定於市場上按規則或慣例設定之時限內交付資產之財務資產買賣。

*按公平值列入損益賬之財務資產*

按公平值列入損益賬之財務資產包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之財務資產。

財務資產在下列情況會被分類為持作買賣：

- 收購之主要目的為於短期內銷售；或
- 由貴集團一併管理及有短期獲利之近期實際模式之已識別財務工具組合之一部分；或
- 屬並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)。

倘出現下列情況，持作買賣財務資產以外之財務資產可於初步確認時指定為按公平值列入損益賬：

- 有關分類可避免或大幅減少如無分類而因按不同基準計量資產或確認其收益或虧損所導致計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債或兩者之一部分，並根據貴集團明文訂立之風險或投資策略按公平值基準管理及評估表現，而有關貴集團之資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約之一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定為按公平值列入損益賬。

於初步確認後，按公平值列入損益賬之財務資產乃按公平值計量，而重新計量所產生之公平值變動於產生期間在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取之任何股息或利息。

*貸款及應收款項*

貸款及應收款項乃有固定或可釐定款項而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收貿易及其他款項及按金、應收餘下集團款項、受限制銀行存款、結構性銀行存款以及銀行結存及現金)以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

### 可出售財務資產

可出售財務資產為非衍生財務工具，並被指定或不能分類為按公平值列入損益表之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資。於初步確認後，可出售財務資產按公平值列賬，而公平值變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備累計，惟貨幣工具之減值虧損及外匯收益及虧損於損益確認除外。倘財務資產被出售或被釐定減值，則之前於投資重估儲備中累計之累積損益會重新分類至損益（見下文有關財務資產減值之會計政策）。

並無活躍市場報價而公平值未能可靠計量之可出售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，乃於初步確認後於各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

### 財務資產之減值

貴集團會於報告期末評定財務資產（按公平值列入損益賬之財務資產除外）是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，該財務資產被視為出現減值。

減值證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 違反合約，例如未能繳付或延遲償還利息及本金；
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現可能對債務人造成不利影響之重大變化；及
- 股本工具投資之公平值出現大幅或長期跌至低於其成本。

一組財務資產之虧損事件包括顯示來自該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量之減少之可觀測數據。該等可觀測數據包括但不限於該組債務人之付款情況，以及與該資產組別違約有關連之國家或地方經濟狀況出現不利變動。

### 貸款及應收款項

按攤銷成本列賬之貸款及應收款項之減值虧損於損益確認，並按資產賬面金額與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

財務資產之賬面金額透過使用撥備賬減去減值虧損。倘財務資產之任何部分被釐定為不可收回，則自相關資產之撥備賬中撇銷。

倘往後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則會撥回之前確認之減值虧損，惟其不得導致財務資產之賬面金額超越若無確認減值而於減值撥回日期之攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間於損益確認。

可出售財務資產

倘公平值減少構成減值之客觀憑證，則於權益扣除並於損益確認虧損金額。

就可出售債務投資而言，倘投資公平值之增加客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損可於其後在損益撥回。

就按成本列賬之可出售股本投資而言，減值虧損金額乃按資產之賬面金額與按同類財務資產現時市場回報率貼現後之估計未來現金流現值間之差額計量。該減值虧損不予撥回。

## **(ii) 財務負債及股本工具**

貴集團發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

貴集團視乎產生負債之目的將財務負債分類。按公平值列入損益賬之財務負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公平值減所產生之直接應佔成本計量。

股本工具乃證明 貴集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。 貴集團所發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

*按公平值列入損益賬之財務負債*

按公平值列入損益之財務負債包括持作買賣之財務負債及於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之財務負債。

財務負債在下列情況會被分類為持作買賣：

- 產生之主要目的為於短期內購回；或
- 屬並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)。



當一份合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，整份組合合約可能被指定為按公平值列入損益賬之財務負債，除非該嵌入式衍生工具不會嚴重影響現金流量或明顯不得單獨計量嵌入式衍生工具則作別論。

倘符合以下條件，則財務負債可於初步確認時指定為按公平值列入損益賬之財務負債：

- 該指定抵銷或大幅減少按不同基準計量負債或確認負債損益所產生之不一致處理方法；
- 該等負債為根據明文訂立之風險管理策略管理並按公平值為基準表現之財務負債組合之一部分；或
- 該財務負債包含須單獨列示之嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值列入損益賬之財務負債乃按公平值計量，而重新計量所產生之公平值變動於產生期間在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就財務負債支付之任何利息。

#### *按攤銷成本計量之財務負債*

按攤銷成本計量之財務負債(包括應付貿易款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付附屬公司款項、已收租務按金及借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### **(iii) 實際利率法**

實際利率法為計算財務資產或財務負債之攤銷成本及於相關期間內分配利息收入或支出之方法。實際利率指將財務資產或財務負債於預計年期或(如適用)較短期間內之估計未來現金收支(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

利息收入及支出按實際利率法確認。

#### **(iv) 嵌入式衍生工具**

嵌入非衍生工具主合約之衍生工具會在其風險及特性與主合約者並無緊密關連，以及主合約並非按公平值計量且公平值變動於損益確認時被視作獨立衍生工具處理。

#### **(v) 財務擔保合約**

財務擔保合約指於指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人須支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。

由 貴集團發行而非指定為按公平值列入損益賬之財務擔保合約，初步按公平值減發行財務擔保合約應佔之直接交易成本確認。於初步確認後， 貴集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約項下責任之金額；及(ii)初步確認之金額減根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷(如適用)。

**(vi) 衍生財務工具**

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認。

**(vii) 取消確認**

貴集團僅會於資產現金流量之合約權利屆滿或轉讓財務資產並轉移資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，方會取消確認財務資產。倘 貴集團並無轉讓亦不保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則繼續按其持續參與程度確認資產並確認相關負債。倘 貴集團保留所轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則 貴集團會繼續確認財務資產，並同時確認已收所得款項涉及之有抵押借貸。

於完全取消確認財務資產時，資產賬面金額與已收及應收代價總和之差額，以及已於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損會於損益確認。

貴集團僅會在 貴集團之責任被解除、註銷或屆滿時取消確認財務負債。取消確認之財務負債賬面金額與已付及應付代價之差額會於損益確認。

**4.9 存貨及持有待售物業**

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值之較低者確認。成本包括所有採購成本、兌換成本及將存貨達致其目前地點及狀況所產生之其他成本。成本以先進先出法計算。

持有待售物業指未售出之已落成物業，按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減作出銷售所需之估計成本。

**4.10 現金及現金等值**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，以及一般在購入後三個月內之短期到期及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小之短期高度流動性投資。

就財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款）以及性質類似現金而用途不受限制之資產。

#### 4.11 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易當日適用之匯率以各自之功能貨幣（即實體營運業務所在主要經濟環境之貨幣）記賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。按公平值列賬並以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公平值當日之通行匯率重新換算。按歷史成本計量並以外幣為單位之非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間在損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入期內損益。

就呈列綜合財務報表而言，貴集團海外業務之資產及負債按報告期末通行之匯率換算為貴集團之呈列貨幣（即港幣），而該等業務之收支項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率曾出現大幅波動，在此情況下，則採用該等交易日期通行之匯率。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入中確認並於權益項下之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，貴公司擁有人截至出售日期應佔海外業務於匯兌儲備確認之累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

於二零零五年一月一日或之後，收購海外業務所產生之商譽及已購入可識別資產公平值調整列作該海外業務的資產及負債，並按報告期末通行之匯率換算。所產生之匯兌差額於權益中之匯兌儲備確認。

#### 4.12 收益及其他收入確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中已售貨品及已提供服務之已收及應收款項（扣除折扣及銷售相關稅項）。

貨品銷售產生之收益於擁有權之風險及回報轉移時確認，即貨品及轉移所有權交付客戶時確認。

銷售物業所產生之收益在簽立具約束力之銷售協議並將物業交付買方後，即物業所有權之風險及回報已移交買方後確認。

租金收入（包括根據經營租賃出租物業時預收之租金）按相關租期以直線法確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面金額，並按租期以直線法確認為開支。

代理費收入於提供服務時確認。

財務資產之利息收入於經濟利益將可能流入 貴集團且收入金額能可靠計量時確認。財務資產之利息收入按未償還本金額及適用實際利率以時段基準累積計算，該利率為將財務資產於預計年內之估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨額之貼現率。

#### 4.13 稅項

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合收益表所列之溢利不同。 貴集團之即期稅項負債按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

貴集團就財務報表內資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認遞延稅項。 貴集團一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。 貴集團一般在很可能有應課稅溢利足以用於抵銷可扣稅暫時差額之情況下就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額由商譽或由初步確認(於業務合併中確認除外)一項不影響應課稅溢利或會計損益之交易之資產及負債所產生，則不會確認遞延稅項資產及負債。

貴集團就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟 貴集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額很大可能不會於可見將來撥回則除外。

因與有關投資及權益相關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益並預期可在可見將來撥回時，方會確認。

貴集團於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面金額，並扣減至無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照 貴集團預期之方式於報告期末收回或結清其資產及負債賬面金額之稅務結果。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額以於報告日期按賬面金額出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模型內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益賬中確認，惟在其與於其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關之情況下則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

#### 4.14 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作其擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本會被資本化，作為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可用作擬定用途或銷售為止。等待用於合資格資產支出之特定借貸之暫時投資所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益賬確認。

#### 4.15 退休福利成本

退休福利計劃之付款於僱員提供使彼等有權享有供款之服務時作為開支扣除。

#### 4.16 股息

董事建議末期股息須於分類為權益之保留溢利獨立分配，直至股東在股東大會上批准為止。該等股息於獲得批准及宣派時確認為負債。中期股息同時獲建議及宣派，因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

#### 4.17 分部報告

經營分部及財務報表所述各分部業務款項之界定方法，乃根據定期向主要營運決策者(即執行董事)提供之財務資料作出，旨在讓 貴集團向不同業務及地區分配資源並評估該等業務及地區之表現。就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部之間如有類似經濟特點，並且在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類似則除外。對於並非個別重大之經營分部，假如符合大部分此等準則，則可能會被合併。

#### 4.18 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而負有法律或推定責任，從而可能引致可合理估計之經濟利益流出之數額，即會就期限或金額不明確之負債確認撥備。

凡不大可能須要流出經濟利益或金額不能可靠估計，責任會披露為或然負債，除非流出經濟利益之機會甚微。僅以日後出現或無出現一項或多項未來事件而確定之潛在責任亦會披露為或然負債，除非流出經濟利益之機會甚微。

**4.19 關連人士**

就財務資料而言，一方於下列情況會被視為與 貴集團有關連：

- (a) 該方為一名人士或該人士之近親，且該人士：
  - (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴公司的母公司之主要管理層成員；

或

- (b) 該方為符合下列任何條件之實體：
  - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此有關連)；
  - (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體及 貴集團均為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 某一實體為第三方之合營企業，而另一實體則為該第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所識別之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (c) 該人士或其配偶或同居伴侶之受養人。

**5. 主要會計估計及判斷**

貴集團會持續根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件相信屬合理之預測)評估估計與判斷。就此得出之會計估計顧名思義將很少會與其實際結果相同。存有須對下個財政年度之資產及負債賬面金額作出重大調整之重大風險之估計及假設討論如下。

### 估計不確定因素之主要來源

#### (i) 投資物業公平值之估計

如附註14所披露，獨立專業估值師於各報告期末重估投資物業。該等估值會以若干假設為基礎，而該等假設存在不確定因素，並可能大幅有別於實際結果。於作出估計時，貴集團會考慮活躍市場上類似物業現行價格之資料，並利用主要以各報告期末存在之市況為基礎之假設。

有關投資物業之公平值計量之更詳盡資料，請參閱附註14。

#### (ii) 應收貿易及其他款項之減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則貴集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損之金額按資產賬面金額與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按財務資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之現值間之差額計量。估計應收款項可收回金額時須作出重大估計及判斷，包括估計可收回性及評估客戶或債務人之信譽及過往還款記錄。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。

#### (iii) 衍生工具及其他財務工具之公平值

並非在活躍市場交易的其他財務工具(包括外匯遠期合約及交叉貨幣利率掉期安排)之公平值乃參考可觀察目前市場交易及類似工具之交易商報價而釐定。

有關該等項目公平值計量之更多詳情，請參閱附註37。

#### (iv) 存貨之可變現淨值

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價，減估計可變銷售開支。當有客觀證據顯示存貨成本可能不可收回時，存貨成本乃撇減至可變現淨值。於損益撇銷之數額為存貨賬面值與可變現淨值之間之差額。釐定能否收回存貨成本時需要作出重大估計及判斷。作出有關估計及判斷時，貴集團會評估(其中包括)將收回數額之期限、程度及方式。此等估計根據現行市況及過往出售類似性質產品之經驗而作出。若客戶喜好改變及競爭對手因應市場狀況而採取不同行動，將可能導致此等估計出現重大變動。

#### (v) 即期及遞延稅項之估計

貴集團須繳納多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項之時間時須作出重大判斷，而該等稅項之實施情況在中華人民共和國(「中國」)各個城市均有不同。貴集團根據對稅務規則之瞭解，按管理層之最佳估計確認所得稅及其他稅項。最終稅務結果可能有別於初步入賬之金額，而該等差額將影響與當地稅務機關落實稅項計算方法之期間之稅項開支。

## 6. 收益及分部資料

## 6.1 貴集團之收益及分部資料

## 收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貨品銷售	1,486,968	1,295,987	1,153,604
租金收入	<u>36,840</u>	<u>40,499</u>	<u>38,215</u>
	<u>1,523,808</u>	<u>1,336,486</u>	<u>1,191,819</u>

## 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向 貴公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料乃集中於 貴集團之經營部門。

執行董事已就 貴集團之經營分部識別下列可報告分部。由於各業務提供之產品及服務不同且需要不同之業務策略，故該等分部乃分開管理。

1. 一般貿易 — 魚粉貿易
2. 於香港之物業投資 — 位於香港之物業租賃
3. 於中國之物業投資 — 位於中國(香港除外)之物業租賃及提供代理服務
4. 物業買賣 — 位於中國之物業銷售

可報告分部之會計政策與 貴集團之會計政策相同。於有關期間，不同經營分部之間並無進行分部間銷售。分部收益指來自外部客戶之銷售收益。稅後分部損益指各可報告分部賺取之純利或產生之虧損淨額，且未分配 貴集團總部之收支，包括按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動、可出售財務資產之減值虧損撥回/減值虧損、企業收入及費用、未分配財務費用及未分配所得稅抵免或開支。

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除 貴集團總部之企業資產外，所有資產均分配至可報告分部；及
- 除 貴集團總部之企業負債外，所有負債均分配至可報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。



## 分部收益及業績

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
可報告分部收益	<u>1,486,968</u>	<u>15,366</u>	<u>21,474</u>	<u>—</u>	<u>1,523,808</u>
可報告分部稅後溢利	<u>41,417</u>	<u>14,480</u>	<u>14,613</u>	<u>—</u>	<u>70,510</u>
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動					(6,279)
可出售財務資產之減值虧損撥回					5
企業收入及費用淨額					(7,871)
未分配財務費用					(673)
未分配所得稅抵免					<u>9</u>
本年度溢利					<u><u>55,701</u></u>
	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度					
可報告分部收益	<u>1,295,987</u>	<u>18,215</u>	<u>22,284</u> (附註(a))	<u>—</u>	<u>1,336,486</u>
可報告分部稅後溢利	<u>45,795</u>	<u>31,031</u>	<u>98,377</u>	<u>—</u>	<u>175,203</u>
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動					9,360
可出售財務資產之減值虧損					(25)
企業收入及費用淨額					(10,296)
未分配財務費用					(725)
未分配所得稅開支					<u>(114)</u>
本年度溢利					<u><u>173,403</u></u>

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
可報告分部收益	<u>1,153,604</u>	<u>17,936</u>	<u>20,279</u> (附註(b))	<u>—</u>	<u>1,191,819</u>
可報告分部稅後(虧損)/溢利	<u>(11,737)</u>	<u>(29,279)</u>	<u>36,316</u>	<u>—</u>	<u>(4,700)</u>
按公平值列入損益賬之財務資產之公平 值變動					7,105
可出售財務資產之減值虧損					(1)
企業收入及費用淨額					(442)
未分配財務費用					(360)
未分配所得稅抵免					<u>52</u>
本年度溢利					<u><u>1,654</u></u>

附註：

(a) 包括直接開支及稅項撥備撥回約港幣48,184,000元(詳見附註9(c))。

(b) 包括稅項及費用撥備撥回港幣3,410,000元(詳見附註9(d))。

分部資產及負債

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
可報告分部資產	620,953	573,321	480,658	20,104	1,695,036
可出售財務資產					11,202
按公平值列入損益賬之財務資產					99,209
未分配企業資產					<u>174,213</u>
綜合總資產					<u><u>1,979,660</u></u>
可報告分部負債	263,896	90,469	129,282	—	483,647
未分配企業負債					<u>34,899</u>
綜合總負債					<u><u>518,546</u></u>

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>					
可報告分部資產	557,551	589,982	501,786	19,408	1,668,727
可出售財務資產					12,397
按公平值列入損益賬之財務資產					163,044
未分配企業資產					<u>134,688</u>
綜合總資產					<u><u>1,978,856</u></u>
可報告分部負債	190,886	81,752	91,047	—	363,685
未分配企業負債					<u>20,683</u>
綜合總負債					<u><u>384,368</u></u>
	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>					
可報告分部資產	338,099	558,983	497,375	18,094	1,412,551
可出售財務資產					39,726
按公平值列入損益賬之財務資產					198,772
未分配企業資產					<u>159,156</u>
綜合總資產					<u><u>1,810,205</u></u>
可報告分部負債	91,651	72,366	88,901	—	252,918
未分配企業負債					<u>21,722</u>
綜合總負債					<u><u>274,640</u></u>

未分配企業資產主要包括 貴集團總部所使用之物業、廠房及設備、作為 貴集團整體一般營運資金而持有之銀行結存及現金以及 貴集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業資產。

未分配企業負債主要包括為撥付 貴集團整體一般營運資金而產生之借貸以及 貴集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業負債。

## 其他分部資料

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	公司/ 未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
指定非流動資產之增加 (附註)	354	—	53	—	—	407
土地預付租賃款項攤銷	—	—	4	—	—	4
物業、廠房及設備折舊	433	—	880	—	1,743	3,056
投資物業之公平值收益	—	2,040	1,136	—	—	3,176
衍生財務工具之公平值收益	1,803	—	—	—	4,957	6,760
呆賬撥備撥回	—	—	45	—	—	45
壞賬撇銷	412	—	—	—	—	412
匯兌(收益)/虧損淨額	(11,330)	8	449	—	1,125	(9,748)
利息收入	20,226	—	13	—	2,463	22,702
利息支出	5,049	1,568	—	—	673	7,290
所得稅(抵免)/開支	(49)	479	2,495	—	(9)	2,916
	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	公司/ 未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>						
指定非流動資產之增加 (附註)	38	—	30	—	—	68
土地預付租賃款項攤銷	—	—	4	—	—	4
物業、廠房及設備折舊	388	—	296	—	1,494	2,178
投資物業之公平值收益	—	16,930	44,141	—	—	61,071
衍生財務工具之公平值收益	—	—	—	—	2,490	2,490
呆賬撥備撥回	1,542	—	—	—	—	1,542
壞賬撇銷	—	—	8	—	—	8
匯兌虧損/(收益)淨額	7,253	(57)	(513)	—	(591)	6,092
利息收入	18,671	—	14	—	3,024	21,709
利息支出	264	1,716	—	—	725	2,705
所得稅開支	2,119	811	9,929	—	114	12,973

	一般貿易 港幣千元	於香港之 物業投資 港幣千元	於中國之 物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	公司/ 未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
指定非流動資產之增加(附註)	829	2,266	375	—	—	3,470
土地預付租賃款項攤銷	—	—	4	—	—	4
物業、廠房及設備折舊	333	248	232	—	1,494	2,307
投資物業之公平值虧損/(收益)	—	44,270	(28,274)	—	—	15,996
存貨撥備	4,221	—	—	—	—	4,221
呆賬撥備	13,050	—	147	—	—	13,197
壞賬撇銷	705	—	—	—	—	705
匯兌虧損/(收益)淨額	9,393	12	(1,153)	—	(1,930)	6,322
利息收入	14,450	—	15	—	14,509	28,974
利息支出	553	1,262	—	—	360	2,175
所得稅開支/(抵免)	1,921	416	7,916	—	(52)	10,201

附註： 指定非流動資產不包括財務工具及遞延稅項資產。

#### 地區資料

貴集團之業務位於香港及中國。

貴集團按客戶地點劃分之收益及有關其按資產地理位置劃分之指定非流動資產資料詳述如下：

	收益			指定非流動資產		
	截至十二月三十一日止年度			於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港(所在地)	15,366	18,215	17,936	576,741	591,980	548,042
中國其他地區	<u>1,508,442</u>	<u>1,318,271</u>	<u>1,173,883</u>	<u>446,015</u>	<u>478,463</u>	<u>483,153</u>
	<u>1,523,808</u>	<u>1,336,486</u>	<u>1,191,819</u>	<u>1,022,756</u>	<u>1,070,443</u>	<u>1,031,195</u>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無客戶之貢獻佔 貴集團收益10%或以上。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自 貴集團一般貿易分部一名客戶之收益達港幣123,693,000元，佔 貴集團收益之10%以上。

## 6.2 出售集團之財務資料

於二零一六年一月二十一日，貴公司與Fulcrest訂立出售協議（「出售協議」），據此，貴公司有條件同意出售而Fulcrest有條件同意購買(i)出售集團之全部股權；及(ii)出售貸款（「出售貸款」）港幣260,000,000元，即出售集團於二零一六年一月二十一日結欠貴公司及其餘下附屬公司（統稱為「餘下集團」）之部分應付款項，代價為港幣942,247,000元（或須調整）。

於二零一六年四月十八日，貴公司與Fulcrest訂立補充協議，以修訂出售協議之若干條款。根據補充協議，出售貸款之金額修訂為港幣205,000,000元。因此，出售代價之金額相應修訂為港幣887,247,000元（或須調整）。出售協議及補充協議統稱為「出售協議」。

於二零一六年一月二十日，貴公司董事建議，於出售事項完成前，特別股息不少於每股港幣1.147元，涉及總額不少於約港幣300百萬元，而另一次特別股息不少於每股港幣2.293元，涉及總額不少於港幣600百萬元（稱為「第二次特別股息」）須待出售事項完成後方可作實。

截至二零一六年三月三十一日止三個月，出售集團以現金部分結付出售集團應付餘下集團之款項，而餘額港幣205,000,000元（即出售貸款）將抵銷第二次特別股息，而非根據出售協議與出售集團一併出售。

出售集團應佔代價約為港幣682,247,000元（或須調整）。

出售集團主要從事三種業務，即(i)魚粉貿易；(ii)於香港之物業投資及提供代理服務；及(iii)於財務資產之投資。

貴公司將於出售事項完成之時或之前解除與出售集團有關之所有財務擔保。

於出售事項完成後，貴集團主要保留兩種業務，即(i)於中國之物業租賃；及(ii)於中國之物業銷售。

### (a) 出售集團合併財務資料之編製基準

出售集團之財務資料已根據附註4所載之貴集團之會計政策而編製。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之合併收益表、合併全面收益表及合併現金流量表包括將予出售之附屬公司之財務資料，猶如出售集團於整個有關期間或自彼等各自之註冊成立日期起（以較短期間者為準）一直存續。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之合併財務狀況表已編製以呈列將予出售之附屬公司之合併資產及負債，猶如出售集團於該等日期一直存續。

所有重大集團內／公司間交易及與出售集團之結餘於合併時對銷。

為呈列出售集團之財務資料，出售集團與餘下集團之間的公司間結餘並未對銷。

**(b) 出售集團之合併財務資料**

*(i) 合併收益表*

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	1,502,334	1,314,202	1,171,540
銷售成本	<u>(1,429,950)</u>	<u>(1,214,247)</u>	<u>(1,117,379)</u>
毛利	72,384	99,955	54,161
其他收入	35,530	26,152	33,924
分銷成本	(25,858)	(23,389)	(20,619)
行政費用	(36,063)	(46,287)	(61,799)
投資物業之公平值變動	2,040	16,930	(44,270)
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動	(6,279)	9,360	7,105
衍生財務工具之公平值變動	6,760	(2,490)	—
其他經營收入／(開支)淨額	5	(25)	(1)
財務費用	<u>(6,532)</u>	<u>(2,083)</u>	<u>(1,670)</u>
所得稅前溢利／(虧損)	41,987	78,123	(33,169)
所得稅開支	<u>(421)</u>	<u>(2,993)</u>	<u>(2,284)</u>
<b>本年度溢利／(虧損)</b>	<b><u>41,566</u></b>	<b><u>75,130</u></b>	<b><u>(35,453)</u></b>

*(ii) 合併全面收益表*

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)	41,566	75,130	(35,453)
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益賬之項目			
— 換算所產生之匯兌差額	485	(3,239)	(5,266)
— 可出售財務資產之公平值增加	<u>120</u>	<u>50</u>	<u>30</u>
本年度其他全面收入	<u>605</u>	<u>(3,189)</u>	<u>(5,236)</u>
本年度全面收入總額	<b><u>42,171</u></b>	<b><u>71,941</u></b>	<b><u>(40,689)</u></b>

## (iii) 合併財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	530,440	547,370	503,100
物業、廠房及設備	46,828	44,968	45,896
受限制銀行存款	17,265	—	—
應收貿易及其他款項、預付款項及按金	—	—	31,793
可出售財務資產	11,202	12,397	39,726
遞延稅項資產	161	93	452
	<u>605,896</u>	<u>604,828</u>	<u>620,967</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	32,234	63,353	70,314
應收貿易及其他款項、預付款項及按金	262,919	141,529	157,911
按公平值列入損益賬之財務資產	99,209	163,044	198,772
可收回稅項	117	426	407
衍生財務資產	4,957	38	—
應收餘下集團之款項	175,579	185,582	—
受限制銀行存款	—	16,841	16,041
結構性銀行存款	282,637	237,025	—
銀行結存及現金	194,807	232,406	230,003
	<u>1,052,459</u>	<u>1,040,244</u>	<u>673,448</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	186,781	73,192	42,764
其他應付款項及應計費用	21,777	14,322	12,565
已收租務按金	2,094	770	3,101
應付餘下集團之款項	771,028	772,456	565,646
借貸	23,784	66,911	8,891
應繳稅項	715	3,120	2,550
	<u>1,006,179</u>	<u>930,771</u>	<u>635,517</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>46,280</u>	<u>109,473</u>	<u>37,931</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>652,176</u>	<u>714,301</u>	<u>658,898</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租務按金	3,033	4,155	1,576
借貸	90,349	79,139	70,247
遞延稅項負債	1,920	2,192	2,821
	<u>95,302</u>	<u>85,486</u>	<u>74,644</u>
<b>資產淨值</b>	<u>556,874</u>	<u>628,815</u>	<u>584,254</u>
<b>權益</b>			
股本	51,216	51,216	47,344
儲備	505,658	577,599	536,910
<b>總權益</b>	<u>556,874</u>	<u>628,815</u>	<u>584,254</u>



## (iv) 合併權益變動表

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	51,216	17,359	1,365	550,763	620,703
本年度溢利	—	—	—	41,566	41,566
其他全面收入：					
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	485	—	—	485
可出售財務資產之公平值增加	—	—	120	—	120
本年度其他全面收入	—	485	120	—	605
本年度全面收入總額	—	485	120	41,566	42,171
與擁有人進行之交易：					
向 貴公司派付之股息	—	—	—	(106,000)	(106,000)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	51,216	17,844	1,485	486,329	556,874
本年度溢利	—	—	—	75,130	75,130
其他全面收入：					
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	(3,239)	—	—	(3,239)
可出售財務資產之公平值增加	—	—	50	—	50
本年度其他全面收入	—	(3,239)	50	—	(3,189)
本年度全面收入總額	—	(3,239)	50	75,130	71,941
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	51,216	14,605	1,535	561,459	628,815
本年度虧損	—	—	—	(35,453)	(35,453)
其他全面收入：					
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	(5,266)	—	—	(5,266)
可出售財務資產之公平值增加	—	—	30	—	30
本年度其他全面收入	—	(5,266)	30	—	(5,236)
本年度全面收入總額	—	(5,266)	30	(35,453)	(40,689)
與擁有人進行之交易：					
於附屬公司之擁有權益變動(附註)	(3,872)	—	—	—	(3,872)
於二零一五年十二月三十一日	47,344	9,339	1,565	526,006	584,254

附註：於二零一五年十月二十一日，G.C. Nominees Limited向 貴公司收購豪德物業管理(上海)有限公司之100%股權，代價為500,000美元(約港幣3,872,000元)。G.C. Nominees Limited及豪德物業管理(上海)有限公司均為出售事項中出售之公司。

## (v) 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
所得稅前溢利／(虧損)	41,987	78,123	(33,169)
就下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	2,165	1,882	2,080
呆賬(撥備撥回)／撥備	—	(1,542)	13,197
壞賬撇銷	412	—	705
存貨撥備	—	—	4,221
衍生財務工具之公平值變動	(6,760)	2,490	—
投資物業之公平值變動	(2,040)	(16,930)	44,270
按公平值列入損益賬之財務資產之 公平值變動	6,279	(9,360)	(7,105)
可出售財務資產之(減值虧損撥回)／ 減值虧損	(5)	25	1
出售物業、廠房及設備收益	(25)	—	(175)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	—	51
利息收入	(20,226)	(18,671)	(25,687)
財務費用	6,532	2,083	1,670
營運資金變動前之經營現金流量	28,319	38,100	59
存貨減少／(增加)	116,600	(31,119)	(11,182)
應收貿易及其他款項、預付款項及按金 減少／(增加)	34,783	122,931	(57,742)
衍生財務工具變動	(1,096)	2,429	38
應付貿易款項及應付票據減少	(134,436)	(113,589)	(30,428)
其他應付款項及應計費用減少	(4,884)	(7,455)	(1,168)
已收租務按金增加／(減少)	875	(202)	(248)
按公平值列入損益賬之財務資產增加淨額	(93,983)	(55,906)	(28,623)
營運所用之現金	(53,822)	(44,811)	(129,294)
已付香港利得稅(淨額)	(497)	(116)	(315)
已退還／(已付)海外稅項淨額	19	(424)	(2,098)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>	<b>(54,300)</b>	<b>(45,351)</b>	<b>(131,707)</b>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
<b>投資業務</b>			
存放受限制銀行存款	(17,171)	—	—
存放結構性銀行存款	(281,336)	(239,507)	(331,911)
提取受限制銀行存款	17,171	—	—
提取已抵押銀行存款	92,940	—	—
提取結構性銀行存款	380,224	283,251	565,478
已收利息	20,226	18,671	23,175
購買可供出售財務資產	—	(1,170)	(27,300)
出售物業、廠房及設備所得款項	45	—	222
購買物業、廠房及設備	(354)	(38)	(3,099)
<b>投資業務產生之現金淨額</b>	<b>211,745</b>	<b>61,207</b>	<b>226,565</b>
<b>融資業務</b>			
新增借款	15,093	55,707	42,316
償還借款	(81,000)	(23,790)	(109,228)
已付利息	(6,532)	(2,083)	(1,963)
已付股息	(106,000)	—	—
來自具有全面追索權之貼現應收票據			
融資減少	(190,650)	—	—
應收餘下集團之款項減少／(增加)	109,283	(10,003)	185,582
應付餘下集團之款項(減少)／增加	(26,226)	1,428	(210,682)
<b>融資業務(所用)／產生之現金淨額</b>	<b>(286,032)</b>	<b>21,259</b>	<b>(93,975)</b>
現金及現金等值(減少)／增加淨額	(128,587)	37,115	883
於年初之現金及現金等值	324,931	194,807	232,406
匯率變動之影響	(1,537)	484	(3,286)
<b>於年末之現金及現金等值</b>	<b>194,807</b>	<b>232,406</b>	<b>230,003</b>
<b>現金及現金等值分析：</b>			
銀行結存及現金	194,807	232,406	230,003

## (vi) 重大關連人士交易

(a) 出售集團與餘下集團於有關期間之交易披露如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
向餘下集團支付之管理費	11,664	13,464	15,214
向餘下集團支付之股息	106,000	—	—

- (b) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，出售集團與餘下集團之結餘披露如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收餘下集團之款項	175,579	185,582	—
應付餘下集團之款項	<u>771,028</u>	<u>772,456</u>	<u>565,646</u>

- (c) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，餘下集團向出售集團提供之擔保披露如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
餘下集團就出售集團之借貸提供之擔保	<u>2,058,445</u>	<u>1,921,851</u>	<u>1,799,273</u>

- (vii) 於二零一五年十二月三十一日出售之業務應佔資產／負債淨額

出售集團主要從事以下業務：(i)魚粉貿易；(ii)於香港之物業投資；(iii)提供代理服務；及(iv)投資於財務資產。

於二零一五年十二月三十一日，魚粉貿易、於香港之物業投資及投資於財務資產之應佔資產淨額分別為港幣184,317,000元、港幣382,965,000元及港幣28,240,000元。

於二零一五年十二月三十一日，提供代理服務之應佔負債淨額為港幣11,268,000元。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以下各項利息收入			
— 按攤銷成本計量之銀行結存及應收貿易款項	21,153	18,685	14,895
— 按公平值列入損益賬之債務證券	1,549	3,024	11,551
— 按成本列賬之非上市投資	—	—	<u>2,528</u>
	22,702	21,709	28,974
上市股本證券之股息收入	105	20	74
匯兌收益淨額	9,748	—	—
出售物業、廠房及設備收益	25	—	175
呆賬撥備撥回	—	1,534	—
雜項	<u>5,176</u>	<u>2,714</u>	<u>4,964</u>
	<u>37,756</u>	<u>25,977</u>	<u>34,187</u>

## 8. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借貸利息			
— 須於五年內全數償還	4,811	495	486
— 毋須於五年內全數償還	<u>2,479</u>	<u>2,210</u>	<u>1,689</u>
	<u>7,290</u>	<u>2,705</u>	<u>2,175</u>

## 9. 所得稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅前溢利經已扣除／(計入)以下各項：			
核數師酬金	850	850	850
土地預付租賃款項攤銷	4	4	4
物業、廠房及設備折舊	3,056	2,178	2,307
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	—	303
已確認為開支之存貨成本，包括	1,429,951	1,214,309	1,117,379
— 存貨撥備	—	—	4,221
匯兌(收益)／虧損淨額	(9,748)	6,092	6,322
呆賬(撥備撥回)／撥備	(45)	(1,542)	13,197
壞賬撇銷	412	8	705
僱員成本(包括董事酬金)(附註(a)及(b))	28,455	30,733	27,786
其他經營(收入)／開支淨額：			
可出售財務資產之(減值虧損撥回)／減值虧損	(5)	25	1
直接開支及稅項之撥備撥回(附註(c))	—	(48,184)	—
稅項及費用之撥備撥回(附註(d))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,410)</u>
	<u>(5)</u>	<u>(48,159)</u>	<u>(3,409)</u>
租金收入總額	(36,840)	(40,499)	(38,215)
減：開銷	<u>2,937</u>	<u>3,292</u>	<u>2,854</u>
租金收入淨額	<u>(33,903)</u>	<u>(37,207)</u>	<u>(35,361)</u>

附註：

- (a) 僱員成本(包括董事酬金(附註(a)))包括：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利	27,102	29,253	26,528
退休金供款 — 定額供款退休計劃	<u>1,353</u>	<u>1,480</u>	<u>1,258</u>
	<u>28,455</u>	<u>30,733</u>	<u>27,786</u>

- (b) 於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，貴集團員工宿舍之經營租賃款項分別為港幣1,406,000元、港幣1,416,000元及港幣1,579,000元已計入員工成本內。
- (c) 於二零一二年十月，貴集團出售Samstrong International Limited(「Samstrong」)已發行股本之43%。於出售前，Samstrong及Samstrong旗下公司(「Samstrong集團」)為貴集團之聯營公司，貴集團透過Great China Development (Shanghai) Limited(「GCD」，貴公司之間接全資附屬公司)持有Samstrong集團之43%權益。

根據買賣協議，貴集團同意就於完成日期後十八個月期間(「保證期間」)內可能產生與Samstrong集團有關之稅項及申索，向Samstrong集團之買家作出彌償。貴集團就於保證期間產生之潛在申索，以及與出售有關之其他直接開支及稅項而作出之撥備總額約為港幣60,460,000元，已於截至二零一二年十二月三十一日止年度計入貴集團綜合收益表所呈列之「經扣除直接開支及稅項後之出售收益」。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度保證期間屆滿及GCD解散，以及經扣除迄今已作出之申索後，貴集團已撥回撥備餘額約港幣48,184,000元，並將之計入截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合收益表之「其他經營收入淨額」。

- (d) 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團就因博平置業(上海)有限公司(「博平」，貴公司之間接全資附屬公司)所產生或與之有關之多項中國稅費合共港幣3,410,000元計提撥備，而貴集團多年來均毋須結清該等責任。經考慮貴集團中國稅務顧問之意見，管理層認為中國稅務機關不太可能再強制執行結清該等稅費。有關撥備已於年內撥回，並計入截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合收益表中之「其他經營收入淨額」。

## 10. 董事及僱員薪酬

## (a) 董事薪酬

根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露之董事薪酬如下：

	賀鳴玉先生 港幣千元	賀鳴鐸先生 港幣千元	潘國偉先生 港幣千元	鄭金輝先生 港幣千元	余錦基先生 港幣千元	俞漢度先生 港幣千元	吳旭洲先生 港幣千元	賀羽嘉女士 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日									
止年度									
袍金	—	—	—	—	280	300	60	60	700
其他酬金									
薪金及其他福利	1,287	4,489	1,809	1,536	—	—	—	—	9,121
酌情表現花紅(附註(i))	50	1,200	256	987	—	—	—	—	2,493
退休福利計劃供款	—	15	15	15	—	—	—	—	45
	<u>1,337</u>	<u>5,704</u>	<u>2,080</u>	<u>2,538</u>	<u>280</u>	<u>300</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>12,359</u>
截至二零一四年十二月三十一日									
止年度									
袍金	—	—	—	—	280	300	70	70	720
其他酬金									
薪金及其他福利	1,270	4,388	1,905	2,145	—	—	—	—	9,708
酌情表現花紅(附註(i))	50	2,287	341	917	—	—	—	—	3,595
退休福利計劃供款	—	17	17	17	—	—	—	—	51
	<u>1,320</u>	<u>6,692</u>	<u>2,263</u>	<u>3,079</u>	<u>280</u>	<u>300</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>14,074</u>

	賀鳴玉先生 港幣千元	賀鳴鐸先生 港幣千元	潘國偉先生 港幣千元	鄭金輝先生 港幣千元	余錦基先生 港幣千元	俞漢度先生 港幣千元	吳旭洲先生 港幣千元	賀羽嘉女士 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日 止年度									
袍金	—	—	—	—	280	300	70	70	720
其他酬金									
薪金及其他福利	1,197	4,588	1,767	2,202	—	—	—	—	9,754
退休福利計劃供款	—	18	8	18	—	—	—	—	44
	<u>1,197</u>	<u>4,606</u>	<u>1,775</u>	<u>2,220</u>	<u>280</u>	<u>300</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>10,518</u>

附註：

- 酌情表現花紅乃參考個人表現及 貴集團之財務表現釐定。
- 於有關期間，董事並無放棄任何酬金。

**(b) 五名最高薪酬人士**

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年， 貴集團五名最高薪酬人士當中，分別四名、四名及四名為 貴公司董事，彼等之酬金已列於上文附註10(a)之分析。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，分別應付餘下一名、一名及一名人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及其他福利	540	600	630
酌情表現花紅	250	366	390
退休福利成本 — 定額供款計劃	<u>15</u>	<u>17</u>	<u>18</u>
	<u>805</u>	<u>983</u>	<u>1,038</u>

酬金範圍如下：

	人數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
零至港幣1,000,000元	1	1	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

於有關期間， 貴集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為招攬彼等加盟 貴集團或於加盟 貴集團時之酬金或作為離職補償。



## 11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅開支包括：			
香港利得稅			
本年度即期稅項	288	536	133
過往年度超額撥備	<u>(312)</u>	<u>(32)</u>	<u>(154)</u>
	<u>(24)</u>	<u>504</u>	<u>(21)</u>
其他司法權區			
本年度即期稅項	1,512	3,916	3,597
預扣稅	—	50	—
本年度撥備不足	<u>29</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,541</u>	<u>3,966</u>	<u>3,597</u>
遞延稅項 (附註28)	<u>1,399</u>	<u>8,503</u>	<u>6,625</u>
所得稅開支	<u><u>2,916</u></u>	<u><u>12,973</u></u>	<u><u>10,201</u></u>

香港利得稅乃根據有關期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

於有關期間，根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司須按稅率25%繳付企業所得稅。

若干香港附屬公司於中國之營運產生之企業所得稅根據有關期間之估計應課稅收入按稅率10%計算。

有關期間之所得稅開支與綜合收益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除所得稅前溢利	<u>58,617</u>	<u>186,376</u>	<u>11,855</u>
按適用稅率計算之除所得稅前溢利之稅項	10,807	31,749	1,586
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	2,597	1,968	10,752
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(2,750)	(14,120)	(3,081)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	1,325	7	508
動用過往尚未確認之稅項虧損之稅務影響	(8,758)	(8,459)	(518)
未確認暫時差額之稅務影響	17	2,108	1,108
過往年度超額撥備	(283)	(32)	(154)
預扣稅	—	50	—
其他	<u>(39)</u>	<u>(298)</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u><u>2,916</u></u>	<u><u>12,973</u></u>	<u><u>10,201</u></u>

## 12. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本盈利按下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貴公司擁有人應佔本年度溢利	<u>55,701</u>	<u>173,403</u>	<u>1,654</u>
	股份數目		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
年內已發行普通股加權平均數	<u>261,684,910</u>	<u>261,684,910</u>	<u>261,684,910</u>

由於 貴公司於有關期間均無潛在攤薄已發行普通股，故有關期間之每股基本及攤薄盈利相同。

## 13. 股息

每股普通股港幣0.1元及港幣0.12元的末期股息港幣26,168,000元及港幣31,402,000元已由股東於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的股東週年大會上分別批准。

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息。

貴公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度支付的股息總額(包括上一年度的末期股息)分別為港幣26,168,000元、港幣26,168,000元及港幣31,402,000元，已於財務資料內反映。

於二零一六年一月二十日， 貴公司董事建議於完成向Fulcrest出售Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited以及該等公司之附屬公司全部股權前派發特別股息，每股股份不少於港幣1.147元，合共不少於港幣300百萬元，並待出售事項完成後派發另一次特別股息，每股股份不少於港幣2.293元，合共不少於港幣600百萬元。此等特別股息須經獨立股東於股東特別大會上批准。

## 14. 投資物業

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公平值			
年初	956,907	972,262	1,022,169
匯兌調整	12,179	(11,164)	(23,515)
公平值變動	<u>3,176</u>	<u>61,071</u>	<u>(15,996)</u>
年末	<u>972,262</u>	<u>1,022,169</u>	<u>982,658</u>

貴集團之投資物業以公平值模式計量，該等物業以經營租賃出租予第三方以賺取租金收入。進一步詳情載於附註29。

貴集團之投資物業於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之公平值按韋堅信測量師行有限公司（「韋堅信測量師行」）進行之估值得出，而貴集團之投資物業於二零一五年十二月三十一日之公平值則按中誠達資產評值顧問有限公司（「中誠達」）進行之估值得出。韋堅信測量師行及中誠達均為獨立合資格專業估值師。於為貴集團之投資物業進行估值時，中誠達及韋堅信測量師行均為香港測量師學會成員，具有適當資歷及近期於中國及香港進行物業估值之經驗。

投資物業於二零一三年十二月三十一日之估值採用估值比較法釐定及以公開市場基準為基礎（就位於香港之公寓而言），當中假設以交吉方式出售物業權益，並參考相關市場上可查閱之可資比較市場交易，以及利用估值投資法釐定及以淨收入撥充資本為基礎（就其他物業而言），並妥為考慮物業權益之復歸收入潛力。

投資物業於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之估值採用估值投資法釐定，估值投資法在將現有租賃產生之租金收入資本化之直接資本化方法中使用，當中已妥為考慮物業之復歸收入潛力。

下表為使用估值法按公平值列賬之投資物業分析：

	於二零一三年十二月三十一日 利用下列各項進行之公平值計量		
	同等資產於活躍 市場中之報價 (第一級) 港幣千元	重大其他可觀察 之輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 之輸入數據 (第三級) 港幣千元
經常性公平值計量 投資物業			
於香港之商舖	—	—	464,200
於香港之公寓	—	65,100	—
於香港之停車場	—	—	1,140
於中國上海之物業	—	—	441,822
	<u>—</u>	<u>65,100</u>	<u>907,162</u>

於二零一四年十二月三十一日

利用下列各項進行之公平值計量

	同等資產於活躍 市場中之報價 (第一級) 港幣千元	重大其他可觀察 之輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察之 輸入數據 (第三級) 港幣千元
經常性公平值計量			
投資物業			
於香港之商舖	—	—	480,200
於香港之公寓	—	—	65,900
於香港之停車場	—	—	1,270
於中國上海之物業	—	—	474,799
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,022,169</u>

於二零一五年十二月三十一日

利用下列各項進行之公平值計量

	同等資產於活躍 市場中之報價 (第一級) 港幣千元	重大其他可觀察 之輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察之 輸入數據 (第三級) 港幣千元
經常性公平值計量			
投資物業			
於香港之商舖	—	—	444,300
於香港之公寓	—	—	57,500
於香港之停車場	—	—	1,300
於中國上海之物業	—	—	479,558
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>982,658</u>

貴集團之政策為於導致在公平值層級內各級轉出及轉入之事件或狀況變動當日，確認有關轉撥。

於二零一四年十二月三十一日，由於相關市場上缺乏可比較市場交易以供應用比較法釐定於香港之公寓之公平值，故釐定有關公平值之估值技巧更改為投資法。因此，於香港之公寓之公平值之公平值層級已由第二級重新分類至第三級。

除上文所述者外，於有關期間，第一級、第二級及第三級之間並無進行轉撥。

下表利用重大不可觀察之輸入數據(第三級)為投資物業之公平值計量進行對賬：

	於香港之 商舖 港幣千元	於香港之 公寓 港幣千元	於香港之 停車位 港幣千元	於上海之 物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	459,700	—	1,100	428,507	889,307
匯兌調整	—	—	—	12,179	12,179
公平值計量之收益淨額					
— 計入「投資物業之公平值變動」	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>1,136</u>	<u>5,676</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	464,200	—	1,140	441,822	907,162
轉自第二級	—	65,100	—	—	65,100
匯兌調整	—	—	—	(11,164)	(11,164)
公平值計量之收益淨額					
— 計入「投資物業之公平值變動」	<u>16,000</u>	<u>800</u>	<u>130</u>	<u>44,141</u>	<u>61,071</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	480,200	65,900	1,270	474,799	1,022,169
轉至第二級					
匯兌調整	—	—	—	(23,515)	(23,515)
公平值計量之收益淨額					
— 計入「投資物業之公平值變動」	<u>(35,900)</u>	<u>(8,400)</u>	<u>30</u>	<u>28,274</u>	<u>(15,996)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>444,300</u>	<u>57,500</u>	<u>1,300</u>	<u>479,558</u>	<u>982,658</u>
就於二零一三年十二月三十一日所持資產計入損益之本 年度未變現收益或虧損變動	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>1,136</u>	<u>5,676</u>
就於二零一四年十二月三十一日所持資產計入損益之本 年度未變現收益或虧損變動	<u>16,000</u>	<u>800</u>	<u>130</u>	<u>44,141</u>	<u>61,071</u>
就於二零一五年十二月三十一日所持資產計入損益之本 年度未變現收益或虧損變動	<u>(35,900)</u>	<u>(8,400)</u>	<u>30</u>	<u>28,274</u>	<u>(15,996)</u>

下表提供該等投資物業公平值之釐定方法(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)及將公平值計量分類之公平值層級第一至第三級(乃基於公平值計量之輸入數據之可觀察程度)的資料。

於二零一三年十二月三十一日

物業	位置	估值技巧	公平值層級	不可觀察之輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
商舖	香港	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	市場租金(每月)	每平方呎港幣283.5元至港幣789元	租值越高, 公平值越高
				市場收益率	3.25%至4.70%	市場收益率越高, 公平值越低
				年期收益率	2.57%至5.24%	市場收益率越高, 公平值越低
				支出比率	3.00%至6.50%	支出比率越高, 公平值越低
公寓	香港	比較法	第二級	不適用	不適用	不適用
停車位	香港	比較法	第三級	根據停車位使用年期、位置及等級貼現	-23.00%至-23.50%	貼現率越高, 公平值越低
公寓、商舖及停車位	中國上海	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	市場租金(每月)	公寓及商舖: 每平方米人民幣51.60元至人民幣257元 停車位: 每平方米人民幣825元	租值越高, 公平值越高
				市場收益率	4.30%至6.00%	市場收益率越高, 公平值越低
				年期收益率	3.14%至5.79%	市場收益率越高, 公平值越低
				支出比率	3.00%	支出比率越高, 公平值越低

於二零一四年十二月三十一日

物業	位置	估值技巧	公平值層級	不可觀察之輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
商舖、公寓及停車位	香港	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	市場租金(每月)	商舖：每平方呎港幣300.68元至港幣845.00元 公寓：每平方呎港幣58.9元至港幣65.49元 停車位：每月港幣4,525元	租值越高，公平值越高
				市場收益率	2.35%至4.75%	市場收益率越高，公平值越低
				年期收益率	1.92%至5.10%	年期收益率越高，公平值越低
				支出比率	3.00%至6.50%	支出比率越高，公平值越低
公寓、商舖及停車位	中國上海	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	市場租金(每月)	公寓及商舖：每平方米人民幣83.60元至人民幣256.5元 停車位：每個停車位人民幣912元	租值越高，公平值越高
				市場收益率	4.10%至5.65%	市場收益率越高，公平值越低
				年期收益率	2.59%至5.13%	年期收益率越高，公平值越低
				支出比率	3.00%至5%	支出比率越高，公平值越低

於二零一五年十二月三十一日

物業	位置	估值技巧	公平值層級	不可觀察之 輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與 公平值之關係
商舖、公寓及 停車位	香港	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	市場租金(每月)	商舖：每平方呎 港幣198.26元至 港幣896.86元 公寓：每平方呎 港幣52.84元 停車位：每月 港幣4,117元	租值越高，公平值越高
				市場收益率	2.00%至2.50%	市場收益率越高，公平值越低
				年期收益率	2.48%至5.46%	年期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率	2.50%至3.00%	復歸收益率越高，公平值越低
公寓、商舖及 停車位	中國上海	估值投資法 — 淨收入資本化	第三級	市場租金(每月)	公寓及商舖：每平方米 人民幣52.51元至 人民幣226.26元 停車位：每個停車位 人民幣825元	租值越高，公平值越高
				市場收益率	3.00%至5.00%	市場收益率越高，公平值越低
				年期收益率	2.00%至5.40%	年期收益率越高，公平值越低
				復歸收益率	3.50%至5.50%	復歸收益率越高，公平值越低

公平值計量以投資物業之最高及最佳用途(與實際用途無異)為基礎。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，賬面總額分別為港幣807,806,000元、港幣844,502,000元及港幣798,850,000元之若干投資物業已抵押作為 貴集團取得銀行融資之擔保(附註31)。



貴集團投資物業之賬面金額分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於下列地點之物業：			
— 於香港之租賃土地，按下列方式持有：			
長期租賃	465,340	481,470	445,600
中期租賃	<u>65,100</u>	<u>65,900</u>	<u>57,500</u>
	<u>530,440</u>	<u>547,370</u>	<u>503,100</u>
— 於香港以外之租賃土地，按下列方式持有：			
長期租賃	278,506	298,402	297,050
中期租賃	<u>163,316</u>	<u>176,397</u>	<u>182,508</u>
	<u>441,822</u>	<u>474,799</u>	<u>479,558</u>
	<u><u>972,262</u></u>	<u><u>1,022,169</u></u>	<u><u>982,658</u></u>

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零一三年一月一日	38,216	9,569	14,901	2,087	6,999	71,772
匯兌調整	—	93	210	40	105	448
添置	—	—	—	333	74	407
出售	—	—	—	(146)	—	(146)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	38,216	9,662	15,111	2,314	7,178	72,481
匯兌調整	—	(85)	(137)	(42)	(79)	(343)
添置	—	—	—	—	68	68
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	38,216	9,577	14,974	2,272	7,167	72,206
匯兌調整	—	(157)	(70)	(46)	(108)	(381)
添置	—	—	1,960	1,315	195	3,470
出售／撇銷	—	—	(5,137)	(1,362)	(2,505)	(9,004)
於二零一五年十二月三十一日	38,216	9,420	11,727	2,179	4,749	66,291
<b>累計折舊</b>						
於二零一三年一月一日	1,513	1,429	8,765	1,380	5,897	18,984
匯兌調整	—	26	196	15	103	340
年內撥備	318	222	1,864	296	356	3,056
出售時撥回	—	—	—	(126)	—	(126)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,831	1,677	10,825	1,565	6,356	22,254
匯兌調整	—	(33)	(113)	(28)	(63)	(237)
年內撥備	318	226	1,069	298	267	2,178
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	2,149	1,870	11,781	1,835	6,560	24,195
匯兌調整	—	(64)	(67)	(1)	(102)	(234)
年內撥備	319	222	1,281	187	298	2,307
出售時撥回／撇銷	—	—	(5,059)	(979)	(2,217)	(8,255)
於二零一五年十二月三十一日	2,468	2,028	7,936	1,042	4,539	18,013
<b>賬面淨值</b>						
於二零一三年十二月三十一日	36,385	7,985	4,286	749	822	50,227
於二零一四年十二月三十一日	36,067	7,707	3,193	437	607	48,011
於二零一五年十二月三十一日	35,748	7,392	3,791	1,137	210	48,278

物業、廠房及設備於下列估計可使用年期以直線法計提折舊，以撇銷其成本減估計殘值(如有)：

租賃土地	於租期內
樓宇	租期或40年(以較短者為準)
租賃物業	5年
汽車	4年
傢俬、固定裝置及辦公室設備	5年

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，賬面總額分別為港幣41,755,000元、港幣41,280,000元及港幣40,804,000元之若干租賃土地及樓宇已抵押作為 貴集團取得銀行融資之擔保(附註31)。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，租賃土地之賬面金額指 貴集團根據長期租賃分類所持位於香港之土地。

## 16. 土地預付租賃款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初	275	271	267
年內攤銷	(4)	(4)	(4)
年末	<u>271</u>	<u>267</u>	<u>263</u>
貴集團之土地預付租賃款項包括： 下列方式持有位於中國之租賃土地			
— 長期租賃	<u>271</u>	<u>267</u>	<u>263</u>
呈報作出之分析：			
— 非流動資產	267	263	259
— 流動資產	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>271</u>	<u>267</u>	<u>263</u>

## 17. 可出售財務資產

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按公平值列賬之會所債券(附註(i))	1,842	1,867	1,896
按成本列賬之非上市投資(附註(ii))	—	—	27,300
按成本列賬之非上市股本證券(附註(iii))	<u>9,360</u>	<u>10,530</u>	<u>10,530</u>
	<u>11,202</u>	<u>12,397</u>	<u>39,726</u>

附註：

- (i) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，可出售財務資產包括賬面淨額分別為港幣1,842,000元、港幣1,867,000元及港幣1,896,000元之會所債券，乃按公平值列賬。

- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團向一個封閉式私募基金（「該基金」）出資3,500,000美元（約港幣27,300,000元）。該基金投資於一系列優先擔保債券，為期兩年，年利率為12厘。本金及利息於到期日支付。該基金於活躍市場上並無市場報價，其公平值亦無法可靠地計量，於報告期末乃按成本減任何已識別減值虧損計量。
- (iii) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，結存分別為港幣9,360,000元、港幣10,530,000元及港幣10,530,000元，指非上市股本證券之投資，乃按成本扣除減值（如有）列賬。貴公司董事認為由於合理估計公平值範圍龐大，其公平值無法可靠計量。

## 18. 持有待售物業

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
持有待售物業			
— 土地預付租賃款項	6,086	5,937	5,655
— 樓宇	14,018	13,471	12,439
	<u>20,104</u>	<u>19,408</u>	<u>18,094</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，計入持有待售物業之土地預付租賃款項之賬面金額分別為港幣6,086,000元、港幣5,937,000元及港幣5,655,000元，指貴集團根據長期租賃持有之土地權益。

## 19. 存貨

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易商品	<u>32,234</u>	<u>63,353</u>	<u>70,314</u>

## 20. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收貿易款項及應收票據淨額 (附註(a))	243,694	70,513	117,610
預付款項、按金及其他應收款項淨額 (附註(b))	<u>43,067</u>	<u>80,692</u>	<u>77,563</u>
	286,761	151,205	195,173
減：流動部分	<u>(286,761)</u>	<u>(151,205)</u>	<u>(163,380)</u>
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,793</u>

附註：

(a) 應收貿易款項及應收票據

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據	247,276	72,683	128,816
減：呆賬撥備 (附註(c))	<u>(3,582)</u>	<u>(2,170)</u>	<u>(11,206)</u>
應收貿易款項及應收票據淨額	<u>243,694</u>	<u>70,513</u>	<u>117,610</u>

於有關期間，貴集團之應收票據均以即期信用狀、期限不超過一百八十日之遠期信用狀及期限介乎三十至六十日之銀行承兌匯票之方式進行。就其他應收貿易款項而言，於有關期間，貴集團提供介乎三十至九十日之信貸期。接納任何新客戶前，貴集團會對新客戶進行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並釐定該客戶之信貸限額。客戶之信貸限額每年審查一次。

應收貿易款項及應收票據(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至三十日	211,857	28,040	66,092
三十一至六十日	65	9,831	8,296
六十一至九十日	65	1,311	167
九十一至一百二十日	19	—	14,087
超過一百二十日	<u>31,688</u>	<u>31,331</u>	<u>28,968</u>
	<u>243,694</u>	<u>70,513</u>	<u>117,610</u>

已逾期但未減值之應收貿易款項及應收票據之賬齡如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
逾期少於三十日	65	709	203
逾期三十一至六十日	65	1,428	932
逾期六十一至九十日	65	1,311	167
逾期九十一至一百二十日	19	—	—
逾期超過一百二十日	<u>31,688</u>	<u>31,331</u>	<u>20,856</u>
	<u>31,902</u>	<u>34,779</u>	<u>22,158</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收貿易款項及應收票據港幣211,792,000元、港幣35,734,000元及港幣95,452,000元並無逾期或減值。此乃涉及若干客戶，基於過往資料，此等應收貿易款項及應收票據之違約風險甚微。因此，毋須為此等應收款項作出減值撥備。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收貿易款項主要與一名客戶廣州進和飼料有限公司（「進和」）有關，進一步詳情載於下文附註(c)。

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
預付款項及按金	3,625	2,644	1,614
其他應收款項	<u>40,219</u>	<u>78,620</u>	<u>80,120</u>
	43,844	81,264	81,734
減：呆賬撥備	<u>(777)</u>	<u>(572)</u>	<u>(4,171)</u>
	<u><u>43,067</u></u>	<u><u>80,692</u></u>	<u><u>77,563</u></u>

(c) 應收貿易及其他款項之減值

呆賬撥備之變動如下：

應收貿易款項及應收票據

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年初	3,549	3,582	2,170
減值虧損撥備	—	—	9,446
撥回之前已確認之減值虧損	(45)	(1,355)	—
匯兌調整	<u>78</u>	<u>(57)</u>	<u>(410)</u>
於年末	<u><u>3,582</u></u>	<u><u>2,170</u></u>	<u><u>11,206</u></u>

其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年初	756	777	572
減值虧損撥備	—	—	3,751
撥回之前已確認之減值虧損	—	(187)	—
匯兌調整	<u>21</u>	<u>(18)</u>	<u>(152)</u>
於年末	<u><u>777</u></u>	<u><u>572</u></u>	<u><u>4,171</u></u>

於報告期末作出之減值撥備乃關於：

- 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收進和貿易及其他款項分別為港幣47,118,000元、港幣45,961,000元及港幣43,776,000元，其中港幣2,704,000元、港幣1,992,000元及港幣14,511,000元已計提撥備；及

- ii. 應收其他客戶貿易款項港幣1,655,000元、港幣750,000元及港幣866,000元因該等客戶有財政困難而已全數計提撥備。

評估應收貿易及其他款項能否收回時，貴集團會考慮應收貿易及其他款項之信貸質素自初步批出信貸當日起至報告日期止之任何變化。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收貿易款項包括賬面總金額分別為港幣33,575,000元、港幣32,751,000元及港幣31,194,000元之款項，及其他應收款項包括賬面總金額分別為港幣13,543,000元、港幣13,210,000元及港幣12,582,000元之應收進和款項。該等應收款項於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日已逾期，而貴集團已就該等結存計提減值虧損合共港幣2,704,000元、港幣1,992,000元及港幣14,511,000元。貴集團持有來自黃獻寧先生（「擔保人」）之擔保，其質押於一個物業投資項目（「抵押品」）之全部權利及權益，作為應收進和款項之擔保（「抵押品安排」）。

貴集團已與進和、擔保人及黃曉民先生（其就進和於魚粉貿易合同項下之付款責任分佔共同及各別責任）展開法律訴訟。

於二零一一年三月二十九日，上海市第二中級人民法院（「上海法院」）接納貴集團對進和（作為第一被告人）連同黃曉民先生（作為第二被告人，彼就進和於魚粉貿易合同項下之付款責任分佔共同及各別責任）及擔保人（作為第三被告人）（統稱「被告人」）之令狀申請。

於二零一一年三月三十一日，貴集團自上海法院取得一項資產保留令（「第一項頒令」），以凍結被告人之若干資產（包括抵押品）。貴集團已向上海法院支付人民幣5,536,000元（相當於約港幣6,832,000元），並分別凍結賬面金額港幣2,659,000元、港幣279,000元及港幣1,356,000元之若干樓宇、土地使用權及持有待售物業，作為申請第一項頒令之擔保。

於二零一一年十一月十三日，貴集團自上海法院撤回針對擔保人之令狀申請，並向中國國際經濟貿易仲裁委員會上海分委員會（「仲裁委員會」）提出針對擔保人之仲裁申請。同日，抵押品自第一項頒令獲解除。

於二零一一年十二月一日及二零一二年一月十日，上海法院舉行有關法律訴訟之聆訊。仲裁委員會於二零一二年一月十一日舉行首次聆訊。

於二零一二年六月十三日，上海法院解除(i) 貴集團向其支付之金額人民幣5,536,000元；及(ii)上海法院就作為申請有關抵押品之資產保留令（上海法院已於二零一一年三月三十一日發出）之擔保所持有之若干持有待售物業。

於二零一二年八月二十七日，上海市高級人民法院（「上海高級法院」）委任一家獨立會計師事務所，就貴集團向進和提出之申索進行司法審核。有關司法審核已於截至二零一三年十二月三十一日止年度完成。

於二零一三年六月二十八日，上海法院曾舉行一次聆訊。另一次聆訊亦已於二零一三年八月十二日在上海法院舉行，聆訊中匯報了司法審核之結果。

於二零一三年十月二十四日，上海法院作出判決，將案件完結。概括而言，上海法院判令進和須向貴集團賠償轉售存貨所產生差價之虧損、貴集團代進和支付之費用及應付貴集團之進口代理費，

而黃曉民先生應有責任承擔其擔保下之上述所有賠償。然而，上海法院並不同意 貴集團就逾期利息及法律及專業費用之申索，並提議將有關逾期利息限制為人民幣5,000,000元。

於二零一三年十一月七日及二零一三年十一月二十七日，進和及黃曉民先生分別向上海高級法院提出上訴申請。於二零一三年十二月二十七日，上海高級法院向 貴集團發出傳票，要求 貴集團於二零一四年一月七日與法官進行商討。於二零一四年三月五日，上海高級法院發出傳票，知會 貴集團於二零一四年四月九日舉行聆訊。

於二零一四年一月七日，上海高級法院邀請 貴集團代表與法官進行一般會談，以大致了解案件情況。於討論中，進和及黃曉民先生解釋彼等的上訴申請及理由，而 貴集團則對指控作出回應。總體而言，法官已初步了解上訴申請，以便籌備下一次聆訊。

兩次聆訊於二零一四年四月九日及四月二十八日在上海高級法院舉行。於二零一四年四月二十八日的聆訊後，法官詢問相關方是否願意以調解方式解決糾紛，而 貴集團、進和及黃曉民先生均同意接受法院調解。然而，於該次聆訊後，進和並未提供任何調解計劃。因此，於二零一四年八月一日， 貴集團以書面形式告知上海高級法院，讓其不要展開調解，並要求上海高級法院盡快作出裁決。

於二零一五年一月十六日，上海市高級法院作出判決（「判決」），判令進和須向 貴集團賠償轉售存貨所產生差額之虧損、 貴集團代進和支付之費用及應付 貴集團之進口代理費，而黃曉民先生應有責任承擔其義務下之上述所有賠償。根據判決，進和及黃曉民先生應於由判決日期起計十日內向 貴集團作出賠償，惟彼等未能履行。

於二零一五年二月九日， 貴集團向上海法院申請執行命令，以執行判決（「執行」）。於二零一五年八月五日，進和及黃曉民先生就判決向中國最高人民法院提出上訴申請（「上訴」），而中國最高人民法院已於二零一五年十二月十七日拒絕上訴。截至財務資料發表日期，執行仍在進行。

就抵押品而言， 貴集團向仲裁委員會尋求判決，以要求擔保人就應收進和款項向 貴集團作出彌償。

於二零一一年十一月十三日， 貴集團向仲裁委員會申請針對擔保人的仲裁。於二零一一年十一月二十八日， 貴集團通過向仲裁委員會作出申請，取得河源中級人民法院（「河源法院」）發出之資產保留令（「第二項頒令」），以凍結由擔保人抵押之抵押品。同時， 貴集團須向河源法院押記定期存款人民幣13,500,000元（附註23），作為申請第二項頒令之擔保。然而，仲裁申請被中止。

於二零一五年二月四日， 貴集團已就 貴集團根據抵押品安排收取賠償之權利申請針對擔保人之仲裁（「仲裁」），而仲裁委員會接納該申請。 貴集團及擔保人已根據審裁處之命令於二零一五年八月十七



日前向審裁處提交各自之仲裁意見書，而仲裁聆訊已於二零一五年十一月十三日進行。於二零一五年十一月十三日進行仲裁聆訊後，貴集團及擔保人已分別進一步提交各自之仲裁意見書。截至財務資料發表日期，仲裁仍在進行，審裁處尚未就貴集團根據抵押品安排收取賠償之權利達成任何裁決。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，基於貴集團中國法律顧問的意見，管理層認為貴集團很可能收回應收進和款項。然而，考慮到司法機關處理進和及黃曉民先生的上訴申請所需的時間，為了作出最終決定及執行頒令，管理層已對二零一三年十二月三十一日的兩個年度及二零一四年十二月三十一日的一年半的應收款項結餘使用除稅前折現率3%折現，以反映貨幣的時間價值。折現後，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，進和所結欠應收貿易款項的賬面值分別減少港幣1,927,000元及港幣1,420,000元，而應收進和的其他應收款項分別減少港幣777,000元及港幣572,000元。

根據貴集團中國法律顧問之意見，截至二零一五年十二月三十一日止年度，審裁處達致仲裁裁決所需之時間可能甚長。中國法律顧問亦認為，即使審裁處達成裁決，擔保人亦可能不同意，或並不遵從裁決，履行其於抵押品安排下之義務，而貴集團其後將須向法院申請民事執行，以取得或出售擔保人於投資項目之權益，從而收回應收進和之金額。經考慮貴集團中國法律顧問之意見，管理層認為貴集團將可收回應收進和之金額，惟視乎仲裁及就抵押品安排可能向擔保人提出的法律行動(如有)之進度而定，所需之時間頗長。經考慮仲裁及就抵押品安排可能向擔保人提出的法律行動估計所需之時間，管理層已使用反映資金時間值之稅前貼現率每年3%以十年貼現估計未來現金流量，以計算截至二零一五年十二月三十一日止年度應收進和之應收貿易及其他款項的現值。由於進行貼現，貴集團已於二零一五年十二月三十一日就應收進和之應收貿易及其他款項作出減值撥備港幣10,340,000元及港幣4,171,000元。

## 21. 按公平值列入損益賬之財務資產

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按公平值計量之持作買賣之股本證券			
— 於香港上市	<u>19,689</u>	<u>362</u>	<u>—</u>
按公平值計量之持作買賣之債務證券			
— 於香港上市	7,052	162,682	191,043
— 於香港境外上市	49,876	—	7,729
— 於香港境外進行場外買賣	<u>22,592</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>79,520</u>	<u>162,682</u>	<u>198,772</u>
	<u>99,209</u>	<u>163,044</u>	<u>198,772</u>

上市及於場外買賣之股本及債務證券之公平值按附註37所述之相關證券交易所及場外市場之報價釐定。

於二零一三年十二月三十一日，港幣90,298,000元之若干股本及債務證券已就借貸作質押(附註31)。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日概無質押任何證券。

## 22. 衍生財務資產

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
衍生財務資產			
可交收遠期外匯合約	4,957	—	—
交叉貨幣利率掉期安排	—	38	—
	<u>4,957</u>	<u>38</u>	<u>—</u>

## 貴集團可交收遠期外匯合約

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團訂立數項可交收遠期外匯合約，以從人民幣升值中獲益。該等工具將於到期日按總值基準結算，詳情如下：

於二零一三年十二月三十一日，賣出美元及買入人民幣之可交收遠期合約面值達20,000,000美元。合約到期日為報告期末後六個月至七個月不等。合約匯率由人民幣6.27元兌1美元至人民幣6.28元兌1美元不等。於二零一三年十二月三十一日，貴集團可交收遠期外匯合約之公平值估計為財務資產約港幣4,957,000元。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團並無任何未結清之可交收遠期外匯合約。

## 交叉貨幣利率掉期安排

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團與銀行訂立交叉貨幣利率掉期安排，以賺取人民幣銀行存款與美元銀行貸款之間之息差。根據有關安排，貴集團同時與銀行按相同面額及到期期限存置固定利率人民幣存款、安排浮動利率美元銀行貸款並訂立遠期外匯合約及利率掉期合約。實際上，儘管存款與銀行貸款以不同貨幣計值，惟貴集團並無面對匯率波動風險，且貴集團亦可賺取人民幣存款與美元銀行貸款之間之息差。合約由貴集團與銀行以全套方案形式安排，須至各自之到期日方可終止，並須同時清償。交叉貨幣利率掉期安排入賬為按公平值列入損益賬計量之單一衍生財務工具。

於二零一四年十二月三十一日，兩項未結清之交叉貨幣利率掉期安排之面值約為人民幣199,204,000元。安排到期日為報告期結束後一個月。貴集團之交叉貨幣利率掉期安排於二零一四年十二月三十一日之公平值估計為約港幣38,000元之財務資產。

於二零一三年及二零一五年十二月三十一日，貴集團並無任何未結清之交叉貨幣利率掉期安排。

## 23. 受限制銀行存款／結構性銀行存款／銀行結存及現金

### 受限制銀行存款

於二零一三年十二月三十一日分類為非流動資產及於二零一四年十二月三十一日分類為流動資產之受限制銀行存款指原到期日為截至二零一五年十一月止兩年之定期存款，其已質押予河源法院，作為申請第二項頒令以凍結擔保人所抵押之抵押品（詳情載於附註20(c)）。受限制銀行存款按固定年利率4.13厘計息。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，上文所述受限制銀行存款已到期，而第二項頒令由相等金額的另一項定期存款作擔保，其原到期日為一年，至二零一六年十一月截止，及按固定年利率2厘計息。

### 結構性銀行存款

貴集團結構性銀行存款乃為保本收益增長銀行存款。

於二零一三年十二月三十一日，結構性銀行存款包括：

- (i) 結構性銀行存款港幣273,685,000元，其最低年利率介乎0.35%至1.80%，可增加至最高年利率介乎5.00%至5.80%，惟須於一段介乎二至四個月之預訂期間內參考美元兌澳元或美元兌歐元之市場匯率釐定。結構性銀行存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨美元兌澳元或美元兌歐元之市場匯率而變動。
- (ii) 結構性銀行存款港幣8,952,000元，其包含讓銀行可於存款到期日前收回存款之選擇權。該等銀行存款之年利率5.10%，原到期日四十一日。

於二零一四年十二月三十一日，結構性銀行存款包括：

- (i) 結構性銀行存款港幣62,375,000元，其最低年利率為1.8厘，可增加至最高年利率介乎4.85厘至4.9厘，惟須於一段介乎二至四個月之預訂期間內參考美元兌澳元之市場匯率釐定。結構性銀行存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨美元兌澳元之市場匯率而變動。
- (ii) 結構性銀行存款港幣174,650,000元，其包含讓銀行可於存款到期日前收回存款之選擇權。該等銀行存款之年利率介乎4.85厘至5.00厘，原到期日介乎六十六日至八十八日。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團並無任何結構性銀行存款。

貴公司董事認為，該等結構性銀行存款之嵌入式衍生工具之公平值極低，故並無確認衍生財務工具。

## 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括 貴集團持有之現金及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行現金按以每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，短期銀行存款按介乎1.07厘至1.68厘、0.64厘至0.90厘及0.01厘至0.79厘之市場年利率賺取利息。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日， 貴集團之銀行存款、銀行結存及現金中，港幣314,960,000元、港幣346,211,000元及港幣52,581,000元乃以人民幣計值，存於中國多間銀行。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為外幣。

## 24. 應付貿易款項及應付票據

於報告期末，應付貿易款項及應付票據按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至三十日	181,751	63,464	40,160
三十一至六十日	—	3,463	156
超過一百二十日	5,030	6,265	2,448
	<u>186,781</u>	<u>73,192</u>	<u>42,764</u>

於有關期間，就應付貿易款項而言，平均信貸期為三十日。

## 25. 借貸

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>有抵押</b>			
銀行貸款	158,382	192,112	114,293
其他貸款	12,677	—	—
	<u>171,059</u>	<u>192,112</u>	<u>114,293</u>

於報告期間之借貸貨幣分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	113,578	138,025	82,381
美元	44,804	54,087	31,912
澳元	12,677	—	—
	<u>171,059</u>	<u>192,112</u>	<u>114,293</u>

借貸之賬面金額分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>即期</b>			
須於一年內償還之銀行貸款	21,973	77,831	18,652
須於一年內償還並附有應要求償還條款之其他貸款	<u>12,677</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	34,650	77,831	18,652
<b>非即期</b>			
須於一年後償還之銀行貸款	<u>136,409</u>	<u>114,281</u>	<u>95,641</u>
	<u><u>171,059</u></u>	<u><u>192,112</u></u>	<u><u>114,293</u></u>

附註：於二零一三年十二月三十一日，貴集團之其他貸款為一筆由財務機構借出、未償還結餘為港幣12,677,000元之15日投資貸款，須於二零一四年一月二日償還，惟貴集團可予重續。此筆貸款之貸款協議載有一項條款，給予貸款人無條件權利隨時酌情要求還款。

根據貸款協議所載計劃償款日起及不計及任何按要求償款條款的影響，應償還借貸如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	34,650	77,831	18,652
超過一年但不超過兩年	22,111	18,653	15,525
超過兩年但不超過五年	49,791	46,937	44,098
超過五年	<u>64,507</u>	<u>48,691</u>	<u>36,018</u>
	<u><u>171,059</u></u>	<u><u>192,112</u></u>	<u><u>114,293</u></u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團之借貸中分別有港幣158,382,000元、港幣152,112,000元及港幣114,293,000元為浮動利率借貸，乃按HIBOR或LIBOR加上若干基點計息，故須承受現金流量利率風險。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團港幣12,677,000元之固定利率借貸指貴集團就於若干債務證券投資所安排、按年利率3.1%計息之15日投資貸款(附註31)。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團港幣40,000,000元之固定利率借貸按年利率2.24厘計息。

貴集團之借貸於報告期末之實際年利率如下：

	港幣	美元	澳元
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>			
浮動利率借貸：			
銀行貸款	1.69%	1.30%	—
固定利率借貸：			
其他貸款	—	—	3.10%
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>			
浮動利率借貸：			
銀行貸款	1.74%	1.07%	—
固定利率借貸：			
銀行貸款	2.24%	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>			
浮動利率借貸：			
銀行貸款	1.58%	1.33%	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

貴集團之借貸乃以若干投資物業、租賃土地及樓宇以及按公平值列入損益賬之財務資產作擔保，進一步詳情載於附註31。貴公司亦就若干附屬公司之借貸提供擔保如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
就附屬公司獲授之銀行融資向銀行及財務機構提供公司擔保	<u>2,058,445</u>	<u>1,921,851</u>	<u>1,799,273</u>

貴公司 貴集團並非以有關集團實體之功能貨幣計值之借貸載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
港幣	12,123	47,683	3,243
澳元	<u>12,677</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於報告期末，貴集團有下列未動用銀行融資：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於一年內到期	<u>1,980,896</u>	<u>1,263,965</u>	<u>1,209,614</u>

於一年內到期之融資為年度融資，並須於下年內多個日期審閱。

## 26. 股本

	股份數目	港幣千元
<b>法定</b>		
每股面值港幣0.2元之普通股：		
於二零一三年一月一日及十二月三十一日	500,000,000	100,000
法定股本概念已於二零一四年三月三日取消 (附註)	<u>(500,000,000)</u>	<u>(100,000)</u>
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一三年一月一日及十二月三十一日	261,684,910	52,337
於二零一四年三月三日轉自股份溢價賬 (附註)	<u>—</u>	<u>19,516</u>
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	<u>261,684,910</u>	<u>71,853</u>

附註： 根據於二零一四年三月三日施行之香港公司條例(第622章) (「新公司條例」) 第135條，「法定股本」及「面值」概念不再存在。根據新公司條例附表11所載之過渡性條文，作為過渡至無面值制度之一環，於二零一四年三月三日股份溢價賬中港幣19,516,000元之進賬額須計入 貴公司股本中。此等改變並無對已發行股份數目或任何股東之相對權益構成影響。

**購股權**

貴公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對 貴集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃之合資格參與者包括 貴公司或其任何附屬公司或任何投資實體( 貴集團持有任何股權之任何實體)之任何僱員(不論全職或兼職僱員)或執行董事； 貴公司、其任何附屬公司或 貴公司任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)； 貴集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨品或服務供應商； 貴集團或任何投資實體之任何客戶；向 貴集團或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；以及 貴集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或 貴集團任何成員公司或任何投資實體發行之證券之任何持有人。該計劃由 貴公司股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

將根據該計劃及 貴公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可予發行之普通股總數(「該上限」)，合計不得超過26,168,491股股份，相當於 貴公司於本年報日期已發行普通股之10%。於任何12個月期間內向該計劃各合資格參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之最高股份數目上限為 貴公司已發行股份之1%。倘於截至進一步授出購股權日期當日(包括該日)止之12個月期間內進一步授出之購股權超逾該上限，則須經股東於股東大會上批准。

每次向 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，均須經獨立非執行董事事先批准，惟建議作為承授人之獨立非執行董事除外。此外，倘於截至授出購股權日期當日

(包括該日)止之12個月期間內，向 貴公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，會導致向該人士已授出及將予授出之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份超逾 貴公司已發行股份之0.1%，且總值(根據 貴公司股份於授出日期之收市價)超逾港幣5百萬元，則須經股東於 貴公司股東大會上事先批准。

購股權之授出要約須於要約日期起計28日內，由承授人支付名義代價合計港幣1元之方式接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自購股權要約日期起計十年，並受限於該計劃載列之提早終止條款。除非董事會另行全權酌情釐定，否則概無規定行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標。

購股權之行使價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

- i. 貴公司股份於購股權要約日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- ii. 貴公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- iii. 貴公司股份之面值。

採納該計劃後，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 27. 儲備

### 貴集團

儲備性質如下：

#### 股份溢價

於二零一四年三月三日前，股份溢價賬之應用受香港公司條例(第32章)第48B條規管。按照香港公司條例(第622章)(「公司條例」)附表11第37條所載之過渡條文，於二零一四年三月三日開始在股份溢價賬之任何進賬額已成為 貴公司股本一部分。動用此等股份溢價結存受公司條例附表11第38條規管。

#### 匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註4.11採納之會計政策換算海外業務財務報表所產生之所有匯兌差額。

#### 物業重估儲備

物業重估儲備指重估物業(投資物業除外)產生之損益。



## 投資重估儲備

投資重估儲備指重新計量按公平值列賬並已分類為可出售財務資產之財務資產所產生之損益。

## 貴公司

貴公司之儲備變動詳情如下：

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	19,516	477,418	496,934
本年度溢利	—	53,166	53,166
二零一二年度末期股息 (附註13)	—	(26,168)	(26,168)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	19,516	504,416	523,932
於二零一四年三月三日取消股份面值時轉撥	(19,516)	—	(19,516)
本年度溢利	—	5,932	5,932
二零一三年度末期股息 (附註13)	—	(26,168)	(26,168)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	—	484,180	484,180
本年度溢利	—	292,831	292,831
二零一四年度末期股息 (附註13)	—	(31,402)	(31,402)
於二零一五年十二月三十一日	—	745,609	745,609

## 28. 遞延稅項

於有關期間，貴集團確認之主要遞延稅項負債／(資產)及其變動如下：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	9,288	44,035	(247)	53,076
匯兌調整	226	1,257	—	1,483
於損益扣除 (附註11)	868	493	38	1,399
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年 一月一日	10,382	45,785	(209)	55,958
匯兌調整	(215)	(1,176)	—	(1,391)
於損益扣除 (附註11)	1,390	6,997	116	8,503
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年 一月一日	11,557	51,606	(93)	63,070
匯兌調整	(487)	(2,623)	—	(3,110)
於損益扣除／(抵免) (附註11)	1,630	5,077	(82)	6,625
於二零一五年十二月三十一日	12,700	54,060	(175)	66,585

指：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項負債	56,119	63,163	67,037
遞延稅項資產	<u>(161)</u>	<u>(93)</u>	<u>(452)</u>
遞延稅項	<u>55,958</u>	<u>63,070</u>	<u>66,585</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團有未動用稅項虧損約港幣56,700,000元、港幣18,670,000元及港幣16,281,000元可與未來溢利抵銷。已就上述虧損中約港幣1,270,000元、港幣565,000元及港幣2,739,000元確認約港幣209,000元、港幣93,000元及港幣452,000元之遞延稅項資產。由於未來溢利流不可預測，故並無就其餘稅項虧損約港幣55,430,000元、港幣18,105,000及港幣13,542,000元確認遞延稅項資產。

於二零一三年十二月三十一日，為數港幣28,474,000元之虧損將於二零一四年至二零一八年到期，而為數港幣28,226,000元之虧損則無到期日。

於二零一四年十二月三十一日，為數港幣1,094,000元之虧損將於二零一五年至二零一九年到期，而為數港幣17,576,000元之虧損則無到期日。

於二零一五年十二月三十一日，為數港幣2,228,000元之虧損將於二零一六年至二零二零年到期，而為數港幣14,053,000元之虧損則無到期日。

根據中國企業所得稅法，向中國附屬公司就其自二零零八年一月一日起賺取之溢利所宣派之股息徵收預扣稅。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，概無就與於中國成立及經營之若干附屬公司之未分派盈利相關之暫時性差額約港幣941,000元、港幣2,061,000元及港幣1,406,000元確認遞延稅項負債，因為貴集團現時控制其附屬公司之股息政策，而該等差額於可見將來不一定會撥回。

## 29. 經營租賃安排

### 作為承租人

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項承擔到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	1,538	1,388	2,570
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>308</u>	<u>39</u>	<u>186</u>
	<u>1,846</u>	<u>1,427</u>	<u>2,756</u>

經營租賃款項指貴集團就若干土地及樓宇應付之租金。於有關期間，該等土地及樓宇之租賃按一至兩年租期議定並設有固定租金。

## 作為出租人

貴集團出租其投資物業，而於報告期末，貴集團根據與租戶訂立有關租賃物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租賃款項之到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	36,665	39,010	32,755
第二年至第五年(包括首尾兩年)	71,185	66,312	61,633
五年後	<u>14,723</u>	<u>9,517</u>	<u>22,593</u>
	<u>122,573</u>	<u>114,839</u>	<u>116,981</u>

於有關期間，平均租期議定為一至十年不等，租期內之租金固定。

## 30. 退休福利計劃

貴集團於二零零零年十二月參與根據強制性公積金條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產與貴集團之資產於受託人控制之基金分開持有。

於強積金計劃設立前已屬根據職業退休計劃條例登記之定額供款計劃成員之僱員，須由二零零零年十二月一日起轉為強積金計劃成員，而在二零零零年十二月一日或以後加入貴集團之所有新僱員均須參與強積金計劃。

作為強積金計劃成員，貴集團及僱員均按僱員月薪5%或每月港幣1,500元(由二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日：港幣1,250元)(以較低者為準)向該計劃供款。

貴集團於中國經營業務之附屬公司之僱員須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按其工資成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃之規則應付時於損益扣除。

於損益扣除之總成本港幣1,353,000元、港幣1,480,000元及港幣1,258,000元指貴集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度已付／應付上述退休福利計劃之供款。

## 31. 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團已向銀行及財務機構抵押下列資產及轉讓出租物業之租金收入，以取得借貸及銀行融資：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業 (附註14)	807,806	844,502	798,850
租賃土地及樓宇 (附註15)	41,755	41,280	40,804
按公平值列入損益賬之財務資產 (附註21)	90,298	—	—

## 32. 貴公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司權益	33	108,436	108,436	108,436
遞延稅項資產		—	—	2
		<u>108,436</u>	<u>108,436</u>	<u>108,438</u>
<b>流動資產</b>				
其他應收款項、預付款項及按金		808	1,072	388
應收附屬公司款項		676,601	653,660	834,674
銀行結存及現金		1,389	2,363	1,738
		<u>678,798</u>	<u>657,095</u>	<u>836,800</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用		3,353	4,538	6,568
應付附屬公司款項		150,677	158,888	86,042
借貸		10,866	10,921	9,761
應繳稅項		9	9	11
		<u>164,905</u>	<u>174,356</u>	<u>102,382</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>513,893</u>	<u>482,739</u>	<u>734,418</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>622,329</u>	<u>591,175</u>	<u>842,856</u>
<b>非流動負債</b>				
借貸		46,060	35,142	25,394
<b>資產淨值</b>		<u>576,269</u>	<u>556,033</u>	<u>817,462</u>
<b>權益</b>				
股本	26	52,337	71,853	71,853
儲備	27	523,932	484,180	745,609
<b>總權益</b>		<u>576,269</u>	<u>556,033</u>	<u>817,462</u>

## 33. 於附屬公司權益

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按成本計量之非上市股份	131,295	131,295	127,423
視為向附屬公司出資	32,782	—	—
減：已確認減值虧損	<u>(55,641)</u>	<u>(22,859)</u>	<u>(18,987)</u>
	<u>108,436</u>	<u>108,436</u>	<u>108,436</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴公司董事參考董事於報告期末對該等投資之貼現未來現金流量及資產淨值之估計評估 貴公司於附屬公司權益之可收回金額。

根據減值評估，於截至二零一三年十二月三十一日止年度就該等投資確認額外減值虧損港幣32,782,000元（二零一四年及二零一五年：無）。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/經營地點/國家	已發行股本/繳足股本	貴公司所持已發行股本百分比			主要業務
			於十二月三十一日			
			二零一三年	二零一四年	二零一五年	
Adamgate Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
Poppins Properties Limited	英屬處女群島	55,603股每股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
Datong Global Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	—	100%	投資控股
Xingao Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	—	100%	投資控股
Great China Development (Shanghai) Limited	英屬處女群島	10股每股面值1美元之普通股	100%	—	—	投資控股，於二零一四年已解散
加凱投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	100%	於中國上海之物業投資
和志發展有限公司	香港	港幣2元之普通股及港幣2元之無投票權遞延股份 (附註)	100%	100%	100%	於中國上海之物業投資
Dajen Properties Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
立美貿易有限公司	香港	港幣4,000,000元之普通股	100%	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(中國)有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	100%	牲畜飼料貿易
立美貿易(亞洲)有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	100%	牲畜飼料貿易

公司名稱	註冊成立／經營地點／國家	已發行股本／繳足股本	貴公司所持已發行股本百分比			主要業務
			於十二月三十一日			
			二零一三年	二零一四年	二零一五年	
立美貿易(國際)有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	100%	牲畜飼料貿易
G C Nominees Limited	香港	港幣100元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
Halesite Limited	香港	港幣4,000,000元之普通股	100%	100%	100%	物業投資
豪德物業管理(上海)有限公司*	中國	註冊資本500,000美元	100%	100%	100%	於中國上海之地產代理
國南投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	100%	物業投資
Great China Commodities Limited	英屬處女群島	10,000美元之每股面值1美元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
安盟發展有限公司	香港	港幣100元之普通股	100%	100%	100%	物業投資
Jasmine Ocean Limited	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	100%	100%	船舶租賃
振盛企業有限公司	香港	港幣2元之普通股及港幣2元之無投票權遞延股份(附註)	100%	100%	100%	於中國上海之物業投資
Morning Sky Holdings Limited	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
瑞怡發展有限公司	香港	港幣100元之普通股	100%	100%	100%	物業投資
順盛發展有限公司	香港	港幣100元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
大來實業有限公司	香港	港幣43,344,000元之普通股	100%	100%	100%	投資控股
Treasure Jubilee Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	—	100%	100%	投資控股
上海裕景貿易有限公司*	中國	註冊資本人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	牲畜飼料貿易
博平置業(上海)有限公司*	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	100%	於中國上海之物業投資
上海澤尼貿易有限公司*	中國	註冊資本150,000美元	100%	100%	100%	牲畜飼料貿易

\* 外商獨資企業

附註：非 貴集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取相關公司任何股東大會之通告或出席該等大會或於會上投票，亦無權於清盤時收取任何分派。

於有關期間，各附屬公司概無任何在外之債務證券。

### 34. 關連人士交易

除財務資料其他部分所披露者外，貴集團與關連人士進行以下重大交易：

#### 主要管理層薪酬(指董事薪酬)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	700	720	720
薪金及其他福利	11,614	13,303	9,754
退休福利成本 — 定額供款計劃	45	51	44
	<u>12,359</u>	<u>14,074</u>	<u>10,518</u>

### 35. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
購買物業、廠房及設備之承擔	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>462</u>

### 36. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團旗下實體將有能力持續經營，並同時通過優化債務及股本平衡，盡量增大股東之回報。

貴集團之資本結構包括債務(包括附註25披露之借貸，扣除現金及現金等值)及貴公司擁有人應佔權益(包括分別於附註27及綜合權益變動表內披露之已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事定期檢討資本結構。作為有關檢討之一部分，貴公司董事在計及資金供應後編製年度預算。根據擬訂年度預算，貴公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據貴集團管理層之推薦意見，貴集團將在有需要時通過支付股息、發行新股、購回股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

於報告日期之資本對整體融資比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資本</b>			
總權益	<u>1,461,114</u>	<u>1,594,488</u>	<u>1,535,565</u>
<b>整體融資</b>			
借貸	<u>171,059</u>	<u>192,112</u>	<u>114,293</u>
資本對整體融資比率	<u>8.54</u>	<u>8.30</u>	<u>13.44</u>

於有關期間，貴集團整體策略維持不變。

### 37. 財務資產及財務負債類別概要

下表載列財務資產及負債之賬面金額：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>財務資產</b>			
按公平值列入損益賬之財務資產 — 持作買賣 貸款及應收款項(包括銀行存款及銀行現金)	104,166	163,082	198,772
可出售財務資產	<u>11,202</u>	<u>12,397</u>	<u>39,726</u>
<b>財務負債</b>			
按攤銷成本計量之財務負債	<u>449,217</u>	<u>308,991</u>	<u>196,572</u>

#### (a) 並非按公平值計量之財務工具

並非按公平值計量之財務工具包括應收貿易及其他款項、應收／應付附屬公司款項、銀行存款、銀行結存及現金、應付貿易款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、已收租務按金、借貸及已發出之財務擔保。

由於屬短期性質，故上述財務工具(不包括分別分類為非流動負債及非流動資產之借貸、已收租務按金及應收附屬公司款項)之賬面值與其公平值相若。

分類為非流動負債之借貸及已收租務按金以及分類為非流動資產之應收附屬公司款項之公平值乃採用貼現現金流量模式而釐定，於公平值層級中分類為第三級。主要輸入數據包括用於反映貴集團及貴公司以及借款人信貸風險之貼現率。董事認為，貴集團及貴公司分別分類為非流動負債及非流動資產之借貸、已收租務按金及應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。



## (b) 按公平值計量之財務工具

貴集團若干財務資產及財務負債會於報告期末按公平值計量。該等財務資產及財務負債之公平值按下列方式釐定：

- 具標準條款及條件並於活躍流動市場(包括場外)買賣之財務資產及財務負債之公平值乃參考市場報價釐定；
- 並無於活躍市場報價之衍生財務工具之公平值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，使用可觀察當前市場交易及交易商對類似工具報價之輸入數據釐定；
- 遠期外匯合約之公平值乃採用於報告日期當前之遠期匯率釐定；及
- 利率掉期合約之公平值乃按觀察所得收益率曲線而估計之未來現金流量現值計算。

下表提供於初步確認後以公平值計量之財務工具按公平值層級之分析：

- 第一級： 同等資產或負債於活躍市場中所報未調整價格；
- 第二級： 資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察之輸入數據(第一級之報價除外)；及
- 第三級： 資產或負債之輸入數據並非以可觀察之市場數據為依據(不可觀察輸入數據)。

	於二零一三年十二月三十一日		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總計 港幣千元
可出售財務資產			
— 會所債券	—	1,842	1,842
按公平值列入損益賬之財務資產			
— 上市股本證券	19,689	—	19,689
— 上市債務證券	56,928	—	56,928
— 於場外買賣之債務證券	22,592	—	22,592
— 衍生財務資產	—	4,957	4,957
	<u>99,209</u>	<u>4,957</u>	<u>104,166</u>

	於二零一四年十二月三十一日		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總計 港幣千元
可出售財務資產			
— 會所債券	—	1,867	1,867
按公平值列入損益賬之財務資產			
— 上市股本證券	362	—	362
— 上市債務證券	162,682	—	162,682
— 衍生財務資產	—	38	38
	<u>163,044</u>	<u>38</u>	<u>163,082</u>

	於二零一五年十二月三十一日		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總計 港幣千元
可出售財務資產			
— 會所債券	—	1,896	1,896
按公平值列入損益賬之財務資產			
— 上市債務證券	198,772	—	198,772

於有關期間，第一、二、三級之間並無轉移。

### 38. 財務風險管理

#### (a) 財務風險管理目標

管理層透過分析風險程度及大小之內部風險報告，監控及管理於日常業務過程及投資活動中訂立之財務工具之財務風險。該等風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效執行適當措施。

貴集團之市場風險及所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

#### (b) 外幣風險

貴公司有多家附屬公司以外幣進行銷售、採購及投資，致使 貴集團面臨外幣風險。

**i. 非衍生外幣貨幣資產及貨幣負債**

貴集團之若干應收票據、股本及債務證券投資、銀行結存、其他應付款項及借貸乃以集團實體功能貨幣以外之貨幣計值。導致出現此項風險之貨幣包括港幣、美元、人民幣及新台幣(「新台幣」)。由於港幣與美元掛鈎，故有關該等貨幣之風險被視為甚微。於報告日期，貴集團以外幣計值之貨幣資產及負債淨狀況(不包括港幣及美元)之賬面金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>淨貨幣資產</b>			
人民幣	4,533	6,520	15
新台幣	<u>38</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

**外幣敏感度**

下表詳述貴集團對相關集團實體及貴公司之功能貨幣兌相關外幣(不包括港幣兌美元)升值及貶值5%之敏感度。5%乃內部向主要管理人員匯報外幣風險時所使用之敏感度比率，即管理層對外幣匯率合理潛在變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未償還貨幣項目，並按外幣匯率之5%變動於期末進行換算調整。

	本年度溢利減少		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>功能貨幣升值5%</b>			
人民幣	<u>189</u>	<u>272</u>	<u>1</u>

各集團公司之功能貨幣兌各種外幣貶值5%會對溢利構成相同幅度但相反影響。

管理層認為，由於報告期末所承受之風險不能反映於有關期間之風險，故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

**ii. 遠期外匯合約**

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團曾與銀行訂立若干遠期外匯合約(附註22)。該等衍生工具並未以對沖會計法列賬。貴集團須於報告期末估計遠期外匯合約之公平值，從而令貴集團面對外幣風險。

**外幣敏感度**

以下敏感度分析乃根據貴集團於報告日期所面對之遠期購入匯率風險而釐定。

倘人民幣兌美元之匯率上升／下降5%，而估值模型之所有其他輸入變數維持不變，則 貴集團年內溢利將(減少)／增加如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度  
港幣千元

衍生金融工具：		
外匯遠期合約	美元升值5%	<u>(7,630)</u>
衍生金融工具：		
外匯遠期合約	美元減值5%	<u>8,434</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日， 貴集團並無未償還之遠期外匯合約。

### iii. 結構性銀行存款之嵌入式衍生工具

貴集團亦須於報告期末估計結構性銀行存款之嵌入式衍生工具之公平值，從而令 貴集團面對外幣風險。然而， 貴公司董事認為，嵌入式衍生工具之公平值極低，故並無呈列敏感度分析。

### (c) 利率風險

#### 非衍生財務資產及財務負債

貴集團面對與免息結存(包括固定利率受限制銀行存款、結構性銀行存款及借貸)有關之公平值利率風險。

貴集團面對與浮動利率借貸(附註25)及銀行結存有關之現金流量利率風險。

管理層認為，由於存款利率水平低，有關銀行結存之利率風險甚低。

#### 利率敏感度

以下敏感度分析乃按非衍生浮動利率工具(包括借貸)於報告期末所面對之利率風險釐定，當中假設利率於財政年度開始時出現已規定之變動及於整個有關期間維持不變。

	本年度溢利(減少)／增加		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
倘利率上升50個基點	<u>(661)</u>	<u>(635)</u>	<u>(477)</u>
倘利率下跌10個基點	<u>132</u>	<u>127</u>	<u>95</u>

貴集團此乃主要由於 貴集團承受浮動利率借貸之利率風險所致。

**(d) 其他價格風險**

貴集團須於報告期末估計該等按公平值計量之可出售財務資產(即會所債券及按公平值列入損益賬之財務資產(即上市或於場外買賣之股本及債務證券))之公平值。因此，貴集團面對可出售財務資產及按公平值列入損益賬之財務資產所產生之價格風險。

*價格敏感度*

以下敏感度分析乃按報告日期所面對之價格風險而釐定。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，倘會所債券及上市或於場外買賣之股本及債務證券之價格上升10%，而所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加港幣170,000元、港幣175,000元及港幣178,000元，而本年度溢利將增加港幣9,935,000元、港幣16,316,000元及港幣19,889,000元，主要由於可出售財務資產及按公平值列入損益賬之財務資產之公平值增加及減值虧損所致，當中已計及就可出售財務資產作出之減值撥回。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，倘上述工具之價格下跌10%，而所有其他變數維持不變，則會對投資重估儲備及本年度溢利構成相同幅度但相反影響。

**(e) 信貸風險**

因交易對手未能履行其責任而令貴集團面對將導致貴集團蒙受財務損失之信貸風險主要源自綜合財務狀況表所列之已確認財務資產。

就應收貿易款項及應收票據而言，如客戶要求之信貸超過若干金額，則須進行個別信貸評估。有關評估集中於客戶過往支付到期款項之記錄及目前付款能力，並計及客戶獨有以及有關客戶經營所在經濟環境之資料。貴集團一般不會向客戶索取抵押品。

貴集團已採納僅與信譽卓著之交易對手進行交易之政策，作為減低因違約而產生財務損失風險之手段。貴集團之風險及交易對手之信貸評級持續受到監察，所達成之交易總值分散於各個獲批准之交易對手。信貸風險通過由風險管理委員會每年審批後授予交易對手之信貸限額而得以控制。

由於交易對手為信譽良好之銀行及財務機構，故銀行結存及衍生財務工具之信貸風險有限。債務或股本證券投資主要於認可證券交易所上市或買賣。因此，董事預期投資交易對手將可應付其責任。

按地理位置劃分，貴集團之信貸風險主要集中於中國，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日佔應收貿易款項及應收票據總額約100%。

貴公司 貴公司 貴公司向其附屬公司發出之財務擔保之詳情於附註25披露。

## (f) 流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理，其已就 貴集團之短期、中期及長期資金之管理與流動資金管理規定，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。 貴集團通過持續監控預測及實際現金流量，維持充足儲備、銀行融資及未動用借貸融資，從而管理流動資金風險。 貴集團依賴銀行借貸為流動資金之主要來源。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日， 貴集團之未動用可用透支及短期銀行及其他貸款融資載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
未動用透支及短期銀行及其他貸款融資	<u>1,980,896</u>	<u>1,263,965</u>	<u>1,209,614</u>

借貸詳情載於附註25。

下表詳細列明 貴集團之非衍生財務負債根據協定還款日期得出之餘下合約到期情況。該等列表根據 貴集團之財務負債於 貴集團可能須付款之最早日期之未貼現現金流量編製。具體而言，具有須按要求還款條款之借貸乃納入最早之時間範圍，而不論銀行及財務機構選擇行使其權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日乃按協定還款日期得出。

表內包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額乃根據報告期末之利率得出。

下表亦詳列 貴集團之衍生財務工具之流動資金分析。該等列表根據按淨值基準結算之衍生工具之未貼現合約淨現金(流入)及流出，以及須按總值結算之該等衍生工具之未貼現(流入)及流出總額編製。倘應付金額不固定，披露金額則參照報告期末存續之收益曲線所示之預測利率釐定。由於管理層認為合約到期情況對於瞭解衍生工具之現金流量時間非常重要，故 貴集團之衍生財務工具之流動資金分析乃根據合約到期情況編製。

於二零一三年十二月三十一日	按要求或少於六十日 港幣千元	六十一至一百八十日 港幣千元	一百八十一至三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金流量總額 港幣千元	賬面金額 港幣千元
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	186,781	—	—	—	—	—	186,781	186,781
其他應付款項及應計費用	82,001	—	—	—	—	—	82,001	82,001
借貸	16,744	8,120	12,145	24,162	20,396	101,843	183,410	171,059
已收租務按金	703	31	809	2,004	2,266	3,563	9,376	9,376
	<u>286,229</u>	<u>8,151</u>	<u>12,954</u>	<u>26,166</u>	<u>22,662</u>	<u>105,406</u>	<u>461,568</u>	<u>449,217</u>
衍生工具 — 按總值結算								
— 流入	—	—	(160,475)	—	—	—	(160,475)	
— 流出	—	—	156,000	—	—	—	156,000	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,475)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,475)</u>	<u>(4,957)</u>

於二零一四年十二月三十一日	按要求或 少於六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面金額 港幣千元
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	73,192	—	—	—	—	—	73,192	73,192
其他應付款項及應計費用	34,577	—	—	—	—	—	34,577	34,577
借貸	59,782	8,067	12,065	20,403	17,018	84,797	202,132	192,112
已收租務按金	34	492	711	3,237	2,779	1,857	9,110	9,110
	<u>167,585</u>	<u>8,559</u>	<u>12,776</u>	<u>23,640</u>	<u>19,797</u>	<u>86,654</u>	<u>319,011</u>	<u>308,991</u>
衍生工具 — 按總值結算								
— 流入	(38)	—	—	—	—	—	(38)	
— 流出	—	—	—	—	—	—	—	
	<u>(38)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(38)</u>	<u>(38)</u>
於二零一五年十二月三十一日								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	42,764	—	—	—	—	—	42,764	42,764
其他應付款項及應計費用	31,141	—	—	—	—	—	31,141	31,141
借貸	3,613	7,211	9,584	17,019	16,885	67,836	122,148	114,293
已收租務按金	155	1,915	1,155	3,380	—	1,769	8,374	8,374
	<u>77,673</u>	<u>9,126</u>	<u>10,739</u>	<u>20,399</u>	<u>16,885</u>	<u>69,605</u>	<u>204,427</u>	<u>196,572</u>

於二零一三年十二月三十一日，貴集團借貸之尚未償還金額為港幣12,677,000元，到期日為15天，並包含按要求償還條款。該貸款之到期日較短，為15天，因此該貸款之合約到期日為「按要求或少於60天」。除該貸款外，於二零一三年十二月三十一日，貴集團及貴公司之借貸概不是按要求償還。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團之借貸均並非按要求償還。

上述載列有關非衍生財務負債浮動利率工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之利率估計有差異時作出變動。

下表概述附有按要求償還條款之借貸根據貸款協議所載之協定計劃償款時間之到期日分析。該等款項包括使用相關合約利率及償款時間表計算之利息付款。經計及貴集團之財務狀況，董事不認為銀行將會行使酌情權要求即時償款。董事認為該等借貸將根據貸款協議所載計劃償款日期償付。於二零一四年或二零一五年概無呈列比較資料，因為於二零一四年及二零一五年十二月三十一日貴集團之借貸均不是按要求償還。

二零一三年十二月三十一日	少於六十日 港幣千元	六十一至 一百八十日 港幣千元	一百八十一至 三百六十五日 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	<u>12,677</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,677</u>	<u>12,677</u>

### 39. 期後事項

除財務資料其他部分所披露之重大事項外，於二零一五年十二月三十一日後發生下列重大事項：

- (i) 於二零一六年一月二十一日，Fulcrest(持有138,347,288股 貴公司股份，佔 貴公司已發行股本約52.87%(「待售股份」))與希景集團有限公司(「要約人」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，Fulcrest有條件同意出售而希景集團有限公司有條件同意收購待售股份，代價約為港幣552,998,120元。此項交易須經獨立股東於股東特別大會上批准。
- (ii) 於二零一六年一月二十一日， 貴公司一間全資附屬公司(作為出租人)與出售集團一間全資附屬公司(作為承租人)就租賃上海一項物業訂立租賃協議，由出售事項完成日期起計為期六個月，月租人民幣27,400元，根據上市規則構成一項獲豁免持續關連交易並根據收購守則構成一項特別交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。
- (iii) 緊隨要約人向Fulcrest收購待售股份完成(「買賣完成」)後，假設 貴公司之已發行股本並無其他變動，要約人及與其一致行動之人士將擁有合共138,347,288股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約52.87%。因此，要約人將須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份除外)(「要約股份」)作出無條件強制現金全面要約。根據所得資料，要約股份相當於 貴公司已發行股本約47.13%。

受限於買賣完成及於買賣完成後，建銀國際金融有限公司(代表要約人及遵照收購守則)將按根據收購守則刊發之要約文件所載之條款，按每持有一股要約股份港幣3.998元(「股份要約價」)提出收購全部要約股份之股份要約。股份要約價並不低於買賣協議項下經要約人與Fulcrest公平磋商後釐定之每股待售股份代價。

按照緊隨買賣完成後要約人及與其一致行動之人士將擁有約138,347,288股股份之基準，根據股份要約價及股份要約項下123,337,622股股份計算，要約股份之總代價將為港幣493,103,813元，即在股份要約獲悉數接納之情況下，要約人根據股份要約應支付之最高金額。

貴公司有意於股份要約截止後，維持其於聯交所主板之上市地位。



### III. 財務報表期後

貴公司或其任何附屬公司概無就二零一五年十二月三十一日後直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外，貴公司概無就二零一五年十二月三十一日後任何期間宣派或作出股息或分派。

此 致

大中華集團有限公司  
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

呂智健

執業證書編號P06162

香港

謹啟

二零一六年五月十三日

**A. 餘下集團之未經審核備考財務資料****基準**

編製下文呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)旨在說明(i)在出售事項於二零一五年十二月三十一日完成之情況下餘下集團之財務狀況；及(ii)在出售事項於二零一五年一月一日完成之情況下餘下集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及現金流量。未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，而基於其假設性質，其本意並非真實反映在出售事項於二零一五年十二月三十一日完成之情況下餘下集團於二零一五年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或在出售事項於二零一五年一月一日完成之情況下餘下集團截至二零一五年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃董事依照本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表和截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自附錄二所載之會計師報告)以及第II-33至II-39頁所載出售集團之經審核財務資料編製，並已作出本通函第III-8至III-10頁所載附註所述之備考調整及按照上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條編製。

## 1. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團						餘下集團
	於二零一五年						於二零一五年
	十二月三十一日						十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	備考調整	港幣千元	港幣千元	之未經審核備考
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	綜合財務狀況表
							港幣千元
非流動資產							
投資物業	982,658	(503,100)	—	—	—	—	479,558
物業、廠房及設備	48,278	(45,896)	—	—	—	—	2,382
土地預付租賃款項	259	—	—	—	—	—	259
應收貿易及其他款項、 預付款項及按金	31,793	(31,793)	—	—	—	—	—
可出售財務資產	39,726	(39,726)	—	—	—	—	—
遞延稅項資產	452	(452)	—	—	—	—	—
	1,103,166	(620,967)	—	—	—	—	482,199
流動資產							
持有待售物業	18,094	—	—	—	—	—	18,094
存貨	70,314	(70,314)	—	—	—	—	—
土地預付租賃款項	4	—	—	—	—	—	4
應收貿易及其他款項、 預付款項及按金	163,380	(157,911)	—	—	—	—	5,469
應收出售集團款項 按公平值列入損益賬之 財務資產	—	565,646	(360,646)	—	(205,000)	—	—
可收回稅項	198,772	(198,772)	—	—	—	—	—
受限制銀行存款	407	(407)	—	—	—	—	—
銀行結存及現金	16,041	(16,041)	—	—	—	—	—
	240,027	(230,003)	360,646	682,247	(922,339)	(35,155)	95,423
	707,039	(107,802)	—	682,247	(1,127,339)	(35,155)	118,990
流動負債							
應付貿易款項及應付票據	42,764	(42,764)	—	—	—	—	—
其他應付款項及應計費用	39,613	(12,565)	—	—	—	—	27,048
已收租務按金	3,226	(3,101)	—	—	—	—	125
借貸	18,652	(8,891)	—	—	—	(9,761)	—
應繳稅項	2,559	(2,550)	—	—	—	—	9
	106,814	(69,871)	—	—	—	(9,761)	27,182
流動資產淨值	600,225	(37,931)	—	682,247	(1,127,339)	(25,394)	91,808
總資產減流動負債	1,703,391	(658,898)	—	682,247	(1,127,339)	(25,394)	574,007

## 附錄三

## 餘下集團之未經審核備考財務資料、獨立申報會計師之核證報告及財務顧問有關溢利估算之函件

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日						餘下集團 於二零一五年 十二月三十一日 之未經審核備考 綜合財務狀況表
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	備考調整 港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元
非流動負債							
已收租務按金	5,148	(1,576)	—	—	—	—	3,572
借貸	95,641	(70,247)	—	—	—	(25,394)	—
遞延稅項負債	67,037	(2,821)	—	—	—	—	64,216
	<u>167,826</u>	<u>(74,644)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(25,394)</u>	<u>67,788</u>
資產淨值	<u>1,535,565</u>	<u>(584,254)</u>	<u>—</u>	<u>682,247</u>	<u>(1,127,339)</u>	<u>—</u>	<u>506,219</u>
資本及儲備							
股本	71,853	—	—	—	—	—	71,853
儲備	<u>1,463,712</u>	<u>(584,254)</u>	<u>—</u>	<u>682,247</u>	<u>(1,127,339)</u>	<u>—</u>	<u>434,366</u>
總權益	<u>1,535,565</u>	<u>(584,254)</u>	<u>—</u>	<u>682,247</u>	<u>(1,127,339)</u>	<u>—</u>	<u>506,219</u>

## 2. 餘下集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 綜合收益表
	港幣千元 附註1	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	港幣千元 附註10	港幣千元
收益	1,191,819	(1,171,540)	—	—	20,279
銷售成本	<u>(1,120,753)</u>	<u>1,117,379</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,374)</u>
毛利	71,066	(54,161)	—	—	16,905
其他收入	34,187	(33,924)	15,214	—	15,477
分銷成本	(20,619)	20,619	—	—	—
行政費用	(65,122)	61,799	(15,214)	—	(18,537)
投資物業之公平值變動	(15,996)	44,270	—	—	28,274
出售出售集團之收益	—	—	—	63,688	63,688
按公平值列入損益賬之 財務資產之公平值 變動	7,105	(7,105)	—	—	—
其他經營收入淨額	3,409	1	—	—	3,410
財務費用	<u>(2,175)</u>	<u>1,670</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(505)</u>
所得稅前溢利	11,855	33,169	—	63,688	108,712
所得稅開支	<u>(10,201)</u>	<u>2,284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,917)</u>
本公司擁有人應佔 本年度溢利	<u><u>1,654</u></u>	<u><u>35,453</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>63,688</u></u>	<u><u>100,795</u></u>

## 3. 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 附註1	備考調整		餘下集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 綜合全面收益表 港幣千元
		港幣千元 附註8	港幣千元 附註10	
本年度溢利	1,654	35,453	63,688	100,795
其他全面收入				
其後可能重新分類至損益賬之項目				
— 換算海外業務所產生之匯兌差額	(29,205)	5,266	—	(23,939)
— 可出售財務資產之公平值變動	30	(30)	—	—
— 解除出售集團應佔之物業重估儲備	—	—	(495)	(495)
— 解除出售集團應佔之投資重估儲備	—	—	(1,040)	(1,040)
— 解除出售集團應佔之匯兌儲備	—	—	(14,601)	(14,601)
本年度其他全面收入	(29,175)	5,236	(16,136)	(40,075)
本公司擁有人應佔				
本年度全面收入總額	(27,521)	40,689	47,552	60,720

## 4. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度						餘下集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 綜合現金流量表	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	附註1	附註3	附註4	附註5	附註6	附註8	港幣千元	
<b>經營業務</b>								
所得稅前溢利	11,855	—	—	—	—	33,169	45,024	
就下列各項調整：								
土地預付租賃款項攤銷	4	—	—	—	—	—	4	
物業、廠房及設備折舊	2,307	—	—	—	—	(2,080)	227	
存貨撥備	4,221	—	—	—	—	(4,221)	—	
呆賬撥備	13,197	—	—	—	—	(13,197)	—	
壞賬撇銷	705	—	—	—	—	(705)	—	
可出售財務資產之減值虧損	1	—	—	—	—	(1)	—	
稅項及費用撥備撥回	(3,410)	—	—	—	—	—	(3,410)	
投資物業之公平值變動	15,996	—	—	—	—	(44,270)	(28,274)	
按公平值列入損益賬之財務 資產之公平值變動	(7,105)	—	—	—	—	7,105	—	
出售物業、廠房及設備收益	(175)	—	—	—	—	175	—	
撇銷物業、廠房及設備之虧損	303	—	—	—	—	(51)	252	
利息收入	(28,974)	—	—	—	—	25,687	(3,287)	
財務費用	2,175	—	—	—	—	(1,670)	505	
營運資金變動前之經營現金流量	11,100	—	—	—	—	(59)	11,041	
存貨增加	(11,182)	—	—	—	—	11,182	—	
應收貿易及其他款項、 預付款項及按金增加	(55,181)	—	—	—	—	57,742	2,561	
衍生財務工具減少	38	—	—	—	—	(38)	—	
應付貿易款項及應付票據減少	(30,428)	—	—	—	—	30,428	—	
其他應付款項及應計費用增加	151	—	—	—	—	1,168	1,319	
已收租務按金減少	(736)	—	—	—	—	248	(488)	
按公平值列入損益賬之 財務資產增加淨額	(28,623)	—	—	—	—	28,623	—	
營運(所用)／所得之現金	(114,861)	—	—	—	—	129,294	14,433	
已付香港利得稅(淨額)	(315)	—	—	—	—	315	—	
已付海外稅項	(3,849)	—	—	—	—	2,098	(1,751)	
<b>經營業務(所用)／ 所得之現金淨額</b>	<b>(119,025)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>131,707</b>	<b>12,682</b>	

## 附錄三

## 餘下集團之未經審核備考財務資料、獨立申報會計師之核證報告及財務顧問有關溢利估算之函件

	本集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度						餘下集團於截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 綜合現金流量表	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	附註1	附註3	附註4	備考調整 附註5	附註6	附註8	附註8	
<b>投資業務</b>								
存放結構性銀行存款	(331,911)	—	—	—	—	331,911	—	
提取結構性銀行存款	565,478	—	—	—	—	(565,478)	—	
已收利息	26,462	—	—	—	—	(23,175)	3,287	
出售出售集團之所得款項	—	—	682,247	—	—	—	682,247	
出售物業、廠房及設備所得款項	621	—	—	—	—	(222)	399	
購買物業、廠房及設備	(3,470)	—	—	—	—	3,099	(371)	
購買可出售財務資產	(27,300)	—	—	—	—	27,300	—	
<b>投資業務產生/(所用)之 現金淨額</b>	<b>229,880</b>	<b>—</b>	<b>682,247</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(226,565)</b>	<b>685,562</b>	
<b>融資業務</b>								
新增借款	42,316	—	—	—	—	(42,316)	—	
償還借款	(120,135)	—	—	—	(35,155)	109,228	(46,062)	
已付利息	(2,470)	—	—	—	—	1,963	(507)	
已付股息	(31,402)	—	—	(922,339)	—	—	(953,741)	
出售集團之還款	—	360,646	—	—	—	—	360,646	
應收餘下集團款項之變動	—	—	—	—	—	(185,582)	(185,582)	
應付餘下集團款項之變動	—	—	—	—	—	210,682	210,682	
<b>融資業務所用之現金淨額</b>	<b>(111,691)</b>	<b>360,646</b>	<b>—</b>	<b>(922,339)</b>	<b>(35,155)</b>	<b>93,975</b>	<b>(614,564)</b>	
<b>現金及現金等值(減少)/ 增加淨額</b>	<b>(836)</b>	<b>360,646</b>	<b>682,247</b>	<b>(922,339)</b>	<b>(35,155)</b>	<b>(883)</b>	<b>83,680</b>	
於年初之現金及現金等值	244,579	—	—	—	—	(232,406)	12,173	
匯率變動之影響	(3,716)	—	—	—	—	3,286	(430)	
<b>於年末之現金及現金等值</b>	<b>240,027</b>	<b>360,646</b>	<b>682,247</b>	<b>(922,339)</b>	<b>(35,155)</b>	<b>(230,003)</b>	<b>95,423</b>	
<b>現金及現金等值分析</b>								
銀行結存及現金	240,027	360,646	682,247	(922,339)	(35,155)	(230,003)	95,423	



附註：

- 1 相關金額摘錄自本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及本集團截至該日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本通函附錄二)。
- 2 該等調整指假設出售事項於二零一五年十二月三十一日進行之情況下排除出售集團之資產及負債。結餘乃摘錄自本通函第II-35頁所載出售集團於二零一五年十二月三十一日之經審核財務資料。  
  
應收出售集團款項指出售集團結欠餘下集團之款項，其於編製本集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表時對銷。
- 3 對未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考現金流量表作出的調整指以現金結付出售集團結欠餘下集團之部分款項約港幣360,646,000元，餘額約港幣205,000,000元入賬列為出售貸款，而據Fulcrest Limited與本集團訂立之出售協議及補充協議(統稱「出售協議」)，有關款項將抵銷特別股息(即抵銷安排)(附註5)。
- 4 對未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考現金流量表作出的調整指出售集團之代價。根據Fulcrest Limited與本集團訂立之出售協議，本集團同意出售其於Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited之全部已發行股本，及出售集團結欠餘下集團之出售貸款，總現金代價約港幣887,247,000元(可根據出售協議調整代價)。出售集團結欠餘下集團之出售貸款之賬面值約為港幣205,000,000元及出售集團應佔代價約為港幣682,247,000元。就編製未經審核備考財務資料而言，代價未經調整(附註10)。
- 5 未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考綜合現金流量表中，該調整指將向本公司股東分派之首次特別股息及第二次特別股息，金額分別為約港幣320,041,000元及約港幣807,298,000元，以及抵銷安排(附註4)。獨立股東於股東大會通過必須決議案以批准首次特別股息及第二次特別股息乃買賣協議及出售協議其中一項先決條件。因此，將予派發之特別股息之調整約為港幣1,127,339,000元。根據出售協議，出售貸款約港幣205,000,000元將用於抵銷此等特別股息，而就特別股息支付的現金淨額約為港幣922,339,000元。

- 6 未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考現金流量表之調整指出售事項完成後，餘下集團以現金支付所有銀行借款，因為該等銀行借款由出售集團作出擔保。
- 7 除上文附註2、3、4、5及6外，並無對未經審核備考綜合財務狀況表作出其他調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易，包括投資物業之公平值變動(如有)。
- 8 該等調整指假設出售事項於二零一五年一月一日完成之情況下排除出售集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經營業績及現金流量。金額乃摘錄自本通函第II-34頁所載出售集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務資料。
- 9 該調整指餘下集團向出售集團收取之管理費收入分類為其他收入，而出售集團之管理費開支於行政開支內分類。
- 10 該調整指出售事項之估計收益為港幣63,688,000元，假設就編製餘下集團之未經審核備考財務資料，出售事項已於二零一五年一月一日發生。代價未經調整。

	二零一五年 一月一日 港幣千元
<b>假設出售事項之發生日期</b>	
出售事項之代價(附註4)	682,247
出售集團資產淨值之賬面值	(628,815)
出售事項直接應佔之估計專業費用及其他開支(附註11)	(5,880)
解除出售集團之應佔物業重估儲備	495
解除出售集團之應佔投資重估儲備	1,040
解除出售集團之應佔匯兌儲備	<u>14,601</u>
出售事項之估計收益	<u><u>63,688</u></u>

出售事項之實際結果將按最終出售代價、出售集團資產淨值之實際賬面值及於實際出售完成日期出售集團應佔之相關儲備、與出售事項有關之實際交易成本而釐定，或會與上述計算之出售事項之未經審核估計收益有出入。因此，出售事項之未經審核估計收益或會因出售事項之完成而有所變動。

- 11 該調整指出售事項直接應佔之估計開支約港幣5,880,000元，猶如出售事項已於二零一五年一月一日完成。
- 12 就編製未經審核備考財務資料而言，董事估計並無重大稅項開支與出售事項直接有關。

- 13 除上文附註3、4、5、6、8、9及10外，並無對未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出其他調整以反映本集團於二零一五年一月一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。
- 14 預期上述調整將不會對餘下集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

**B. 有關餘下集團未經審核備考財務資料的報告**

以下為香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致大中華集團有限公司董事會

吾等已完成吾等的核證工作，就董事編製大中華集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」，不包括Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited以及其附屬公司（「出售集團」）（統稱為「餘下集團」）的未經審核備考財務資料提呈報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括餘下集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、餘下集團截至該日止年度的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」）以及相關附註，該等資料載於 貴公司就 貴公司建議出售出售集團全部股權（以下統稱「出售事項」）而刊發日期為二零一六年五月十三日的通函（「通函」）第III-1至III-10頁。有關董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載述於通函。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項及董事建議之特別股息對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況的影響（猶如出售事項及董事建議之特別股息已於二零一五年十二月三十一日發生），以及對 貴集團截至該日止年度的財務表現和現金流量的影響（猶如出售事項及董事建議之特別股息已於二零一五年一月一日發生）。作為本程序的一部份， 貴集團的財務狀況、財務表現和現金流量的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料，而有關財務資料已載入附錄二所載之會計師報告。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

**吾等的獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會發佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號，因此設有一套全面質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的文件紀錄政策及程序。

**申報會計師的責任**

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段及香港公司收購及合併守則規則10的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入章程文件所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃程序並執行，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29(1)段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函的目的僅旨在說明一項重大事件或交易對實體的未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定說明該影響的日期前發生或進行一般。因此，吾等並不保證出售事項及董事建議之特別股息於二零一五年十二月三十一日或二零一五年一月一日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編撰，涉及執行情序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證釐定下列事項：

- 有關備考調整是否已按該等標準妥為編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質的了解、就此編製未經審核備考財務資料的有關交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證乃屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當；及
- (d) 就有關會計政策及計算方式而言，吾等信納餘下集團於年內的未經審核備考財務資料已根據通函第III-1頁「基準」所載的基準妥善編製，並於各重大方面已按與 貴集團編製 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時所採納的會計政策一致的基準呈列。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一六年五月十三日

C. 財務顧問有關溢利估算之函件

以下為天達融資亞洲有限公司編製之報告全文，以送交董事及僅供載入本通函。

敬啟者：

吾等謹此提述 貴公司日期為二零一六年五月十三日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等提述餘下集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合收益表，其載於通函附錄三第A節所載之餘下集團之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)。吾等已與董事討論截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考除所得稅前溢利、本公司擁有人應佔溢利及本公司擁有人應佔年內全面收入總額之編製基準(「**未經審核備考溢利估算**」)。吾等亦已審議 貴公司申報會計師立信德豪會計師事務所有限公司就本通函附錄三B節所載未經審核備考財務資料出具之報告(「**備考報告**」)。立信德豪會計師事務所有限公司信納(a)與未經審核備考財務資料有關之會計政策及計算已由 貴公司董事根據備考報告第III-1至III-14頁所述基準妥善編製；(b)有關基準與 貴集團所採納之會計政策保持一致；及(c)有關調整就上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

根據上文所述，吾等信納有關未經審核備考財務資料所載之未經審核備考年內溢利估算之披露(董事就此負全責)乃經審慎周詳考慮後作出。



就本函件而言，吾等僅倚賴 貴集團提供予吾等及／或與吾等所討論之所有資料之準確性及完整性，並假設該等資料乃屬準確及完整。吾等概不對獨立核實該等資料之準確性及完整性承擔任何責任，亦未曾對 貴集團之任何資產或負債進行任何獨立評估或評價。除本函件所提供者外，吾等對未經審核備考財務資料概不發表任何意見或看法。董事會須對未經審核備考財務資料自行承擔全部責任。

本函件僅就遵從收購守則規則10.1註釋1(c)及規則10.2及10.4之規定而向 貴公司提供，除此之外不作任何其他用途。除 貴公司董事會之外，吾等概不就本函件或其產生或與之有關之任何事宜向任何人士承擔任何責任。

此 致

大中華集團有限公司(「貴公司」)

董事會 台照

香港

金鐘道95號

統一中心

26樓D室

代表

天達融資亞洲有限公司

董事總經理

企業融資部主管

戴國良

謹啟

二零一六年五月十三日

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就本集團所持有的物業權益於二零一六年三月三十一日的估值而編製的函件及估值證書，以供收錄入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評估顧問有限公司**

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

**關於：位於香港及中華人民共和國（「中國」）之若干物業的估值**

根據大中華集團有限公司（「貴公司」）對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港及中國所持物業進行估值的指示，吾等確認已對該等物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一六年三月三十一日（「估值日期」）市值的意見。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值代表其市值。根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）定義，市值乃指「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將一項資產或負債易手的估計金額」。

### 業權

吾等已在合適的土地註冊處就位於香港的該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權，亦未核實是否存在任何並無記錄於吾等所獲提供之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

吾等已獲提供有關位於中國的該等物業的法律文件副本。然而，吾等並無對該等物業之業權進行核實，或查核是否有可影響該等業權的任何產權負擔。

吾等亦倚賴 貴公司的中國法律顧問通力律師事務所就中國有關法例及法規對該等物業業主的土地使用權性質於二零一六年四月五日提供的意見(「中國法律意見」)，其重要內容已撮要在附載的估值證書內。

### 估值方法

就 貴集團於第二、四及五組項下持作銷售及業主自用的該等物業而言，吾等已採用直接比較法，當中會根據可資比較物業的套現價格或市價進行比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各物業的利弊，以達致估值。就 貴集團於第一及三組項下持作投資的該等物業而言，吾等採用投資法，以資本化現有租約產生的租金收入(如有)為基準，並就該等物業復歸收入的潛力作出適當撥備或(倘適用)採用直接比較法，其中參考可於相關市場可得的可資比較銷售證據(可於主體物業與可資比較物業之間進行適當調整)。

### 假設

吾等的估值假設業主已交吉並在市場出售該等物業，而並無可影響該等物業價值的遞延條款合同、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲中國政府授出長期土地使用權而持有該等物業，中國法律顧問已確認業主於其土地使用權整個尚餘有效期內有權自由而不受干擾地使用該等物業。

吾等估值的其他特殊假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

### 限制條件

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮因出售而可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

吾等相當依賴 貴公司或目標集團提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的佔地及樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲文件及正式地盤圖或樓面圖顯示的佔地及樓面面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該等物業由謝偉良(香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員)及周通(註冊中國房地產估價師)於二零一六年四月四日至二零一六年四月八日期間進行視察。吾等已視察該等物業的樓宇及構築物的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無對該等物業進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等必須指出，吾等並無進行實地考察，以釐定該等物業發展實地的實際情況或服務設施是否適用。吾等作出估值的基準為該等方面均令人滿意，且於建造期間並無產生任何非經常性開支或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

就位於香港的該等物業而言，吾等已獲 貴集團告知，該等物業一旦出售，其概無潛在稅項責任。就位於中國的該等物業而言，吾等獲 貴集團告知，潛在稅項責任包括土地增值稅(累進稅率介乎30%至60%)、增值稅(銷售代價的11%)(視乎適用輸入增值稅進賬(如有))及所得稅(除稅前溢利的25%)。於中國變現相關物業的應付稅項的實際金額將視乎於出售相關物業呈交相關交易文件時相關稅務機構發出的正式稅務意見而定。就於第三及五組項下持作投資及業主自用的中國物業而言，相關稅項責任(按相當於估值金額的代價出售該等物業所產生)被清算的機會不大，因為 貴集團尚未有出售該等物業的詳細計劃。就於第四組項下持作銷售的中國物業而言，誠如 貴集團告知，其將於適當時候出售。因此，相關稅項責任有很大機會清算。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則第11條、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)載列的所有規

定。吾等已遵守香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)附錄1.1所定義之「獨立估值師」及上市規則之規定，此外，吾等與該交易的其他方概無重大關連。

吾等以港幣估算該等物業的價值。人民幣兌港幣按港幣1.1967元兌人民幣1.00元的匯率換算，已參考估值日期的通行匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

大中華集團有限公司  
董事會  
香港  
金鐘道95號  
統一中心  
26樓D室

代表  
中誠達資產評值顧問有限公司

董事  
謝偉良  
*MFin MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一六年五月十三日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及一般執業註冊專業測量師。彼名列香港測量師學會所公佈從事有關收購及合併而進行估值並將此附載於上市詳情、通函或作其參考用途之物業估值師名單內，亦為名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊商業估值師，並於香港、澳門及中國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一六年 三月三十一日現況下 的市值	於二零一六年 三月三十一日 貴公司應佔 權益 %	於二零一六年 三月三十一日 貴公司應佔物業 權益價值
<b>第一組 — 貴集團於香港持作投資的物業權益</b>			
1. 九龍 彌敦道 111-139號、143-161號及 165-181號 栢麗購物大道 A座地下G55號至G58號店舖	港幣303,300,000元	100%	港幣303,300,000元
2. 香港 軒尼詩道479及481號 波斯富街29號 地下A2號店舖	港幣73,900,000元	100%	港幣73,900,000元
3. 九龍 西洋菜南街14-24號 山東街40P號 榮華大樓 地下店舖A之A3及A4部分	港幣64,700,000元	100%	港幣64,700,000元
4. 香港 港灣道1號 會展中心 西翼會景閣 18樓04室	港幣27,500,000元	100%	港幣27,500,000元
5. 香港 德輔道西9號 京光商業中心 2樓P20號車位	港幣1,300,000元	100%	港幣1,300,000元
6. 九龍 河內道18號 名鑄K11 57樓F室	港幣30,000,000元	100%	港幣30,000,000元
<b>第二組 — 貴集團於香港持作業主佔用的物業權益</b>			
7. 香港 金鐘道95號 統一中心 26樓D室	港幣90,100,000元	100%	港幣90,100,000元

物業	於二零一六年 三月三十一日現況下 的市值	於二零一六年 三月三十一日 貴公司應佔 權益 %	於二零一六年 三月三十一日 貴公司應佔物業 權益價值
<b>第三組 — 貴集團於中國持作投資的物業權益</b>			
8. 中國	人民幣	100%	人民幣
上海市	35,400,000元		35,400,000元
長寧區	(相當於約港幣		(相當於約港幣
虹梅路3887弄2號	42,400,000元)		42,400,000元)
君悅花園404、504、604、704及804室			
9. 中國	人民幣	100%	人民幣
上海市	86,900,000元		86,900,000元
長寧區	(相當於約港幣		(相當於約港幣
虹梅路3887弄1號	104,400,000元)		104,000,000元)
君悅花園一層商場(地下)			
10. 中國	人民幣	100%	人民幣
上海市	129,800,000元		129,800,000元
長寧區	(相當於約港幣		(相當於約港幣
虹梅路3887弄1號	155,300,000元)		155,300,000元)
君悅花園二層、三層商業樓層、四層會所 及 地下一層38、39、40、41、60號車位			
11. 中國	人民幣	100%	人民幣
上海市	37,500,000元		37,500,000元
靜安區	(相當於約港幣		(相當於約港幣
延安西路396號，	44,900,000元)		44,900,000元)
鎮寧路168號			
美麗園公寓			
底層西側			
12. 中國	人民幣	100%	人民幣
上海市	64,600,000元		64,600,000元
靜安區	(相當於約港幣		(相當於約港幣
延安西路396號，	77,300,000元)		77,300,000元)
鎮寧路168號			
美麗園公寓			
二層西側			

物業	於二零一六年 三月三十一日現況下 的市值	於二零一六年 三月三十一日 貴公司應佔 權益 %	於二零一六年 三月三十一日 貴公司應佔物業 權益價值
13. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號， 鎮寧路168號 美麗園公寓 三層西側	人民幣 32,400,000元 (相當於約港幣 38,800,000元)	100%	人民幣 32,400,000元 (相當於約港幣 38,800,000元)
14. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號， 鎮寧路168號 美麗園公寓 一至三層地庫西側	人民幣 19,500,000元 (相當於約港幣 23,300,000元)	100%	人民幣 19,500,000元 (相當於約港幣 23,300,000元)
<b>第四組 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益</b>			
15. 中國 海南省 海口市 銀谷苑 第五座 12G房	人民幣 630,000元 (相當於 約港幣 800,000元)	100%	人民幣630,000元 (相當於 約港幣 800,000元)
16. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號 鎮寧路168號 美麗園公寓14C、17A、17D、23D、 23E、27C、27D及27E室	人民幣 56,200,000元 (相當於 約港幣 67,200,000元)	100%	人民幣 56,200,000元 (相當於 約港幣 67,200,000元)
<b>第五組 — 貴集團於中國持作業主佔用的物業權益</b>			
17. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號 鎮寧路168號 美麗園公寓 6D及6E室	人民幣 16,100,000元 (相當於 約港幣 19,300,000元)	100%	人民幣 16,100,000元 (相當於 約港幣 19,300,000元)
	<b>總計：</b>		<b>港幣1,164,100,000元</b>



## 估值證書

## 第一組 — 貴集團於香港持作投資的物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
1. 九龍 彌敦道111-139號、143-161號 及165-181號 栢麗購物大道A座 地下G55號至G58號店舖  九龍內地段第10710號2308份 均等且不可分割份數中之72份	該物業包括位於一座兩層 高商業樓宇內地下四個相 連店舖單位，該樓宇於一 九八五年左右落成。  該物業的實用面積約為 3,032平方呎。  該物業乃根據第UB11654 號賣地條款持有，由一九 八三年二月二十三日起計 為期75年，可再續期75 年。	該物業根據四項租約出 租，屆滿日期介乎二零一 六年四月三十日至二零一 七年十月二日，現時總月 租為港幣694,434元。	303,300,000

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為Halesite Limited(為 貴集團之直接全資附屬公司)，註冊摘要編號UB3026758至UB3026761，日期均為一九八六年三月十七日。
- 該發展的公契及管理協議的註冊摘要編號為UB3009761，日期為一九八六年三月十七日。
- 該物業的G55號舖訂有按揭及租金轉讓，註冊摘要編號分別為09061903030943及09061903031069，日期均為二零零九年六月八日，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司。
- 該物業的G56號舖訂有取得一般銀行融資的按揭及租金轉讓，註冊摘要編號分別為UB9474182及UB9474183，日期均為二零零五年一月七日，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司。
- 該物業的G57號舖訂有取得一般銀行融資的按揭及租金轉讓，註冊摘要編號分別為UB8278069及UB8278070，日期均為二零零零年十二月二十二日，受益人為第一太平銀行有限公司。
- 該物業的G57號舖亦訂有第二法律押記／按揭，註冊摘要編號分別為UB8852848，日期為二零零二年十二月二十三日，受益人為東亞銀行有限公司。

7. 該物業的G58號舖訂有以下註冊產權負擔：
- i. 法律押記，註冊摘要編號為UB7809971，日期為一九九九年七月六日，受益人為中南銀行有限公司；
  - ii. 租金轉讓，註冊摘要編號為UB8136055，日期為二零零零年六月二十九日，受益人為中南銀行有限公司；
  - iii. 第二法律押記，註冊摘要編號為UB8136056，日期為二零零零年六月二十九日，受益人為中南銀行有限公司；
  - iv. 租金轉讓，註冊摘要編號為UB8136057，日期為二零零零年六月二十九日，受益人為中南銀行有限公司；
  - v. 抵押契據，註冊摘要編號為UB8677575，日期為二零零二年四月十五日，受益人為中國銀行(香港)有限公司；
  - vi. 第三法律押記，註冊摘要編號為UB8867023，日期為二零一三年一月十日，受益人為中國銀行(香港)有限公司；及
  - vii. 租金轉讓，註冊摘要編號為10110202200152，日期為二零一零年十月四日，受益人為中國銀行(香港)有限公司。
8. 根據日期為二零一三年十二月十三日的尖沙咀分區計劃大綱圖(編號為S/K1/28)，該物業所處區域為「休憩用地」。

## 估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
2. 香港 軒尼詩道479及481號 波斯富街29號 地下A2號店舖  內地段第7160及7161號 餘段85份均等且不可分割份 數中之4份	該物業包括位於一座16層 高住宅樓宇內地下一個店 舖單位，該樓宇於一九六 五年左右落成。  該物業的實用面積約為409 平方呎。  該物業乃根據政府租契持 有，由一九二九年四月十 五日起計為期99年，可再 續期99年。	該物業根據一項租約出 租，租期由二零一三年十 一月一日起計，將於二零 一六年十月三十一日屆 滿，月租為港幣350,000 元。	73,900,000

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Halesite Limited(為 貴集團之直接全資附屬公司)，註冊摘要編號UB2930334，日期為一九八五年十月二十一日。
2. 該發展的通行權及其他地役權公契連圖則的註冊摘要編號為UB516091，日期為一九六五年十二月二十八日。
3. 該主體發展的公契連圖則的註冊摘要編號為UB524680，日期為一九六六年三月五日。
4. 該物業訂有以下註冊產權負擔：
  - i. 取得一般銀行融資的按揭，註冊摘要編號為UB8278069，日期為二零零零年十二月二十二日，受益人為第一太平銀行有限公司；
  - ii. 租金轉讓，註冊摘要編號為UB8278070，日期為二零零零年十二月二十二日，受益人為第一太平銀行有限公司；
  - iii. 第二法律押記／按揭，註冊摘要編號為UB8852848，日期為二零零二年十二月二十三日，受益人為東亞銀行有限公司；
5. 根據日期為二零一二年八月三日的灣仔分區計劃大綱圖(編號為S/H5/27)，該物業所處區域為「商業」。

## 估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
3. 九龍 西洋菜南街14-24號 山東街40P號 榮華大樓 地下店舖A之A3及A4部分	該物業包括位於一座11層 高商業／住宅樓宇內地下 兩個相連店舖單位，該樓 宇於一九五九年左右落 成。	該物業根據一項租約出 租，租期於二零一七年 八月七日屆滿，月租為 港幣300,000元。	64,700,000
九龍內地段第2131號A段1分段 及A段餘段144份均等且不可分 割份數中之1份中100份之58 份。	該物業的實用面積約為326 平方呎。	該物業乃根據政府租契持 有，由一九二一年二月二 十八日起計為期75年，可 再續期75年。	

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Halesite Limited(為 貴集團之直接全資附屬公司)，註冊摘要編號為UB3020857，日期為一九八六年三月十二日(關於A舖)。
2. 該主體發展的公契註冊摘要編號為UB553305，日期為一九六六年十月一日。
3. 該主體發展的公契分契連圖則的註冊摘要編號為UB6293882，日期為一九九五年五月五日。
4. 該物業設有的各項產權負擔概述如下：
  - i. 取得一般銀行融資的法律押記(代價請見摘要)，受益人為國華商業銀行有限公司，註冊摘要編號為UB7658661，日期為一九九八年十二月十七日；
  - ii. 第二份取得一般銀行融資的法律押記(代價為全部有關款項)，受益人為國華商業銀行有限公司，註冊摘要編號為UB8317030，日期為二零零一年二月二十二日；
  - iii. 租金轉讓，受益人為中國銀行(香港)有限公司，註冊摘要編號為UB8670507，日期為二零零二年四月十九日；
  - iv. 抵押契據，受益人為中國銀行(香港)有限公司，註冊摘要編號為UB8677575，日期為二零零二年四月十五日；
  - v. 第三法律押記(代價為全部有關款項)，受益人為中國銀行(香港)有限公司，註冊摘要編號為UB8867023；

- vi. 租金轉讓，受益人為中國銀行(香港)有限公司，註冊摘要編號為10110202200161，日期為二零一零年十月四日。
- 5. 根據日期為二零一三年五月三十一日的旺角分區計劃大綱圖(編號為S/K3/30)，該物業所處區域為「住宅(甲類)」。

## 估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
4. 香港 港灣道1號 會展中心 西翼會景閣 18樓04室	該物業包括位於一座35層 高出租樓宇內18樓一個住 宅單位，該樓宇於一九八 九年落成。	誠如 貴公司確認， 該物業現時空置。	27,500,000
內地段第8593號4000000份均 等且不可分割份數中之1283 份。	該物業的實用面積約為 1,410平方呎。	該物業乃根據第UB11784 號批地條款持有，由一九 八五年二月十九日起計為 期75年。	

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為安盟發展有限公司（為 貴集團之間接全資附屬公司），註冊摘要編號為UB7370872，日期為一九九七年十二月三日。
2. 該主體發展的佔用許可（許可編號H29/90）的註冊摘要編號為UB4501042，日期為一九九零年三月七日。
3. 該主體發展的公契連圖則的註冊摘要編號為UB4568130，日期為一九九零年九月十三日。
4. 該主體發展的公契分契的註冊摘要編號為UB5179726，日期為一九九二年一月二十七日，重新註冊摘要編號為6082631。
5. 該物業設有的各項產權負擔概述如下：
  - i. 取得一般銀行融資的法律押記，受益人為中南銀行有限公司，註冊摘要編號為UB8136066，日期為二零零零年六月三十日；
  - ii. 租金轉讓，受益人為中南銀行有限公司，註冊摘要編號為UB8136067，日期為二零零零年六月三十日；
  - iii. 第二法律押記，受益人為中南銀行有限公司，註冊摘要編號為UB8136068，日期為二零零零年六月三十日；
  - iv. 租金轉讓，受益人為中南銀行有限公司，註冊摘要編號為UB8136069，日期為二零零零年六月三十日；
  - v. 抵押契據，受益人為中國銀行（香港）有限公司，註冊摘要編號為UB8677574，日期為二零零二年四月十五日；

- vi. 第三法律押記，受益人為中國銀行(香港)有限公司，註冊摘要編號為UB8867023；
  - vii. 租金轉讓，受益人為中國銀行(香港)有限公司，註冊摘要編號為10110202200176，日期為二零一零年十月四日。
6. 根據日期為二零一四年二月二十八日的灣仔北分區計劃大綱圖(編號為S/H25/4)，該物業所處區域為「其他指定用途(展覽中心連同商業發展)」。

## 估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
5. 香港 德輔道西9號 京光商業中心 2樓P20號車位  海旁地段第502、503、504及 506號及海旁地段第505號及內 地段第3183及3184號A段及餘 段10010份均等且不可分割份 數中之3份。	該物業包括位於一座四層 高商業樓宇內2樓／一座24 層高辦公大樓下停車平台 的一個停車位，該樓宇於 一九九五年落成。  該物業乃根據政府租契持 有，開始日期介乎一八九 九年十一月二十八日至一 九九零年五月二十八日， 為期999年。	該物業根據一項租約出 租，租期由二零一五年六 月一日起計，將於二零一 七年五月三十一日屆滿， 月租為港幣4,000元。	1,300,000

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為瑞怡發展有限公司（為 貴集團之間接全資附屬公司），註冊摘要編號為UB6360478，日期為一九九五年六月二十一日。
2. 該主體發展的佔用許可（編號為H37/95）的註冊摘要編號為UB6311690，日期為一九九五年五月三十一日。
3. 該主體發展的公契及管理協議的註冊摘要編號為UB6344864，日期為一九九五年六月二十一日。
4. 該主體發展的公契分契的註冊摘要編號為UB6346483，日期為一九九五年六月二十一日。
5. 根據日期為二零一三年九月二十七日的西營盤及上環分區計劃大綱圖（編號為S/H3/29），該物業所處區域為「商業」。



## 估值證書

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
6. 九龍 河內道18號 名鑄K11 57樓F室	該物業包括位於一座72層 高酒店及住宅綜合大樓內 57樓一個住宅單位，該樓 宇於二零零九年落成。	誠如 貴公司確認，該物 業現時空置。	30,000,000
九龍內地段第11188號106220份 均等且不可分割份數中之111份	該物業的實用面積約為 1,180平方呎。	該物業乃根據換地條款第 20040號持有，由二零零七 年四月二十三日起計為期 50年。	

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Halesite Limited(為 貴集團之間接全資附屬公司)，註冊摘要編號為10031902650133，日期為二零一零年二月二十四日。
2. 該主體發展的佔用許可(編號為KN4/2009(OP))的註冊摘要編號為09022501110011，日期為二零零九年一月二十二日。
3. 該主體發展載有管理協議的公契連圖則的註冊摘要編號為09110200850026，日期為二零零九年十月十二日。
4. 該物業設有按揭，受益人為恒生銀行有限公司，註冊摘要編號為10042803110759，日期為二零一零年四月二十日。
5. 根據日期為二零一三年十二月十三日的尖沙咀分區計劃大綱圖(編號為S/K1/28)，該物業所處區域為「商業(10)」。

## 估值證書

## 第二組 — 貴集團於香港持作業主估用的物業權益

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 港幣元
7. 香港 金鐘道95號 統一中心 26樓D室	該物業包括位於一座35層 高辦公大樓內26樓一個辦 公單位，該樓宇於一九八 零年落成。	誠如 貴公司確認，該物 業由業主估用。	90,100,000
內地段第8469號 74554份均等且不可分割份數中 之1722份中1000份之228份	該物業的實用面積約為 3,695平方呎。	該物業乃根據第UB11233 號賣地條款持有，由一九 七八年八月四日起計為期 75年，可再續期75年。	

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為瑞怡發展有限公司，註冊摘要編號為08031302710294，日期為二零零八年二月十五日。
2. 該主體發展的公契連圖則的註冊摘要編號為UB2081479，日期為一九八一年四月二十八日。
3. 該主體發展的公契分契連圖則的註冊摘要編號為UB5801149，日期為一九九三年八月三十一日。
4. 該物業設有按揭，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司，註冊摘要編號為08031302710303，日期為二零零八年二月十五日。
5. 根據日期為二零一五年十二月十一日的中區分區計劃大綱圖(編號為S/H4/15)，該物業所處區域為「商業」。

## 估值證書

## 第三組 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元														
8. 中國 上海市 長寧區 虹梅路3887弄2號 君悅花園404、504、604、704及804室	該物業包括位於一座八層高住宅樓宇內四至八樓五個住宅單位，該樓宇於一九九七年落成。  該物業的建築面積概述如下：  <table border="1"> <thead> <tr> <th>房間</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>404</td> <td>202.59</td> </tr> <tr> <td>504</td> <td>202.59</td> </tr> <tr> <td>604</td> <td>202.59</td> </tr> <tr> <td>704</td> <td>202.59</td> </tr> <tr> <td>804</td> <td>202.59</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,012.95</b></td> </tr> </tbody> </table>	房間	建築面積 (平方米)	404	202.59	504	202.59	604	202.59	704	202.59	804	202.59	<b>總計：</b>	<b>1,012.95</b>	該物業乃根據五項租約出租，屆滿日期介乎二零一六年七月三十一日至二零一七年九月十四日，總月租為人民幣68,000元，包括管理費及物業租賃稅。	35,400,000  (相當於約港幣 42,400,000元)
房間	建築面積 (平方米)																
404	202.59																
504	202.59																
604	202.59																
704	202.59																
804	202.59																
<b>總計：</b>	<b>1,012.95</b>																
	該物業的土地使用權由一九九六年十月十日起計，將於二零六五年六月四日屆滿，作為住宅用途。																

## 附註：

- 根據日期均為一九九六年十二月十六日的五份房屋及土地所有權證(滬房地市字(1996)第002159至002163號)，該物業總建築面積為1,012.95平方米，由加凱投資有限公司(為貴集團之間接全資附屬公司)持有，其土地使用權由一九九六年十月十日開始至二零六五年六月四日屆滿，用作商業用途。
- 根據日期為二零零九年六月二十二日的最高按揭協議，該物業設有按揭，受益人為中信嘉華銀行有限公司，由二零零八年六月二十六日開始至二零一八年六月二十五日屆滿。誠如貴公司所述，所有未付金額已於估值日期悉數結清。
- 根據貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
房屋及土地所有權證：有

4. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
5. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 加凱投資有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 該物業設有按揭，受益人為中信嘉華銀行有限公司。
  - iii. 受承按人的權利所限，加凱投資有限公司有權根據相關法律使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
9. 中國 上海市 長寧區 虹梅路3887弄 1號君悅花園 一層商場(地下)	該物業包括位於一座四層 高商業樓宇內一樓全層加 地庫，該樓宇於一九九七 年左右落成  該物業的建築面積約為 1,550.10平方米。  該物業的土地使用權由一 九九八年四月十六日起 計，將於二零六五年六月 四日屆滿，作為住宅用 途。	該物業乃根據一項租約出 租，租期由二零一零年五 月三十一日起計，將於二 零一九年五月三十日屆 滿，現時月租為人民幣 363,046.34元，不包括管 理費及其他開支。	86,900,000  (相當於約港幣 104,000,000元)

## 附註：

- 根據日期為一九九八年五月二十二日的房屋及土地所有權證(滬房地市字(1998)第002046號)，該物業總建築面積為1,550.10平方米，由和志發展有限公司(為 貴集團之間接全資附屬公司)持有，其土地使用權由一九九八年四月十六日開始至二零六五年六月四日屆滿，用作住宅用途。
- 根據日期為二零零八年四月十六日的房地產按揭合約，該物業(連同其10號物業)設有按揭，受益人為恒生銀行有限公司，由二零零八年五月二十一日開始至二零二零年五月二十日屆滿，貸款額為3,830,000美元。誠如 貴公司所述，於估值日期的未付金額為1,281,823.12美元。
- 根據日期為二零零九年五月二十五日的第二最高按揭協議及日期為二零一零年六月十五日的第三最高按揭合約，該物業(連同其10號物業)設有按揭，受益人為恒生銀行(中國)有限公司上海分行，於二零一九年五月二十五日或二零一七年四月二十七日屆滿。誠如 貴公司確認，第二最高按揭已於估值日期支付。
- 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
房屋及土地所有權證       ：       有
- 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。

6. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
- i. 和志發展有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 該物業設有按揭，受益人恒生銀行有限公司及恒生銀行(中國)有限公司上海分行。
  - iii. 受承按人的權利所限，和志發展有限公司有權根據相關法律使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
10 中國 上海市 長寧區 虹梅路3887弄1號 君悅花園二層、三層商業樓層、 四層會所及 地下一層38、39、40、41、60號車位	<p>該物業包括位於一座四層高商業樓宇內二樓至四樓全層及地庫五個停車位，另加一個地庫，該樓宇於一九九七年左右落成。</p> <p>該物業的建築面積概述如下：</p> <table border="1" data-bbox="683 778 951 1034"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>2,253.81</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,530.51</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,018.01</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>160.80</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>4,963.13</b></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	2	2,253.81	3	1,530.51	4	1,018.01	地庫	160.80	<b>總計：</b>	<b>4,963.13</b>	<p>該物業的二樓至四樓建築面積為4,802.33平方米，乃根據一項租約出租，租期由二零零七年五月十日起計為期十年，將於二零一七年五月九日屆滿，現時月租為人民幣565,294元，不包括管理費及其他開支。</p>	129,800,000  (相當於約港幣 155,300,000元)
樓層	建築面積 (平方米)														
2	2,253.81														
3	1,530.51														
4	1,018.01														
地庫	160.80														
<b>總計：</b>	<b>4,963.13</b>														
	<p>該物業的土地使用權由一九九八年四月十六日起計，將於二零六五年六月四日屆滿，作為住宅用途。</p>														

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年十月二十七日的上海房地產權證(滬房地長字(2004)第032030號)，該物業四樓的會所及五個車位總建築面積為1,178.81平方米，由振盛企業有限公司(為 貴集團之間接全資附屬公司)持有作文化中心及其他用途。
2. 根據日期均為二零零六年九月十二日的二十份上海房地產權證(滬房地長字(2006)第017003、017018、017022至017024、017026至017030、017036至017041、017045至017048號)，該物業二樓總建築面積為2,253.81平方米，由振盛企業有限公司持有，其土地使用權由一九九八年四月十六日開始至二零六五年六月四日屆滿，作商業用途。

3. 根據日期均為二零零六年九月十二日的十四份上海房地產權證(滬房地長字(2006)第0170019至017021、017035、017049至017058號)，該物業三樓總建築面積為1,530.51平方米，由振盛企業有限公司持有，其土地使用權由一九九八年四月十六日開始至二零六五年六月四日屆滿，作商業用途。
4. 根據日期為二零零八年四月十六日的房地產按揭合約，該物業(連同其9號物業)設有按揭，受益人為恒生銀行有限公司，由二零零八年五月二十一日開始至二零二零年五月二十日屆滿，貸款額為3,830,000美元。誠如 貴公司所述，於估值日期的未付金額為1,281,823.12美元。
5. 根據日期為二零零九年五月二十五日的第二最高按揭協議及日期為二零一零年六月十五日的第三最高按揭合約，該物業(連同其9號物業)設有按揭，受益人為恒生銀行(中國)有限公司上海分行，於二零一九年五月二十五日或二零一七年四月二十七日屆滿。誠如 貴公司所述，所有未付金額已於估值日期結清。
6. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
房屋及土地所有權證       ：       有
7. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
8. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 振盛企業有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 該物業設有按揭，受益人恒生銀行有限公司及恒生銀行(中國)有限公司上海分行。
  - iii. 受承按人的權利所限，振盛企業有限公司有權根據相關法律使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。



## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
11. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號，鎮寧路168 號美麗園公寓底層西側	該物業包括位於一座28層 高綜合大樓內地下一個店 舖，另加三個地庫樓層， 該樓宇於一九九九年左右 落成。  該物業的建築面積約為 751.47平方米。  吾等進行估值時已假設該 物業的土地使用權為50 年，作為綜合用途，根據 中國土地法，即綜合用地 的最高年期。	該物業根據一項租約出 租，租期由二零一四年三 月一日起計，將於二零一 九年二月二十八日屆滿， 現時月租為人民幣 126,878.20元，不包括管 理費及其他支出。	37,500,000  (相當於約港幣 44,900,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年五月二十四日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第006840號)，該物業建築面積為751.47平方米，由博平置業(上海)有限公司(為 貴集團之間接全資附屬公司)持有作商業用途。
2. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
上海房地產權證       ：       有
3. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
4. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - iii. 根據相關法律，博平置業(上海)有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
12. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號，鎮寧路168 號美麗園公寓二層西側	該物業包括位於一座28層 高綜合大樓內二樓西側部 分(93.13%)，另加三個地 庫樓層，該樓宇於一九九 九年左右落成。  該物業的建築面積約為 1,949.19平方米。  吾等進行估值時已假設該 物業的土地使用權為50 年，作為綜合用途，根據 中國土地法，即綜合用地 的最高年期。	該物業(連同目標樓宇二樓 其餘部分)根據一項租約出 租，租期由二零一五年十 二月二十日起計，將於二 零二四年九月十九日屆 滿，現時月租為人民幣 254,937.81元(僅就物業而 言)，不包括管理費及其他 支出。	64,600,000  (相當於約港幣 77,300,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年五月二十四日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第006840號)，該物業建築面積為1,949.19平方米，由博平置業(上海)有限公司(為 貴集團之間接全資附屬公司)持有作商業用途。
2. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
上海房地產權證       ：       有
3. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
4. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - iii. 根據相關法律，博平置業(上海)有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
13. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號， 鎮寧路168號 美麗園公寓三層西側	該物業包括位於一座28層 高綜合大樓內三樓西側部 分(48.95%)，另加三個地 庫樓層，該樓宇於一九九 九年左右落成。  該物業的建築面積約為 1,065.92平方米。  吾等進行估值時已假設該 物業的土地使用權為50 年，作為綜合用途，根據 中國土地法，即綜合用地 的最高年期。	該物業(連同目標樓宇三樓 及四樓其餘部分)根據一項 租約出租，租期由二零一 三年七月十六日起計，將 於二零二三年七月十五日 屆滿，現時月租為人民幣 143,595元(僅就物業而 言)，不包括管理費及其他 支出。	32,400,000  (相當於約港幣 38,800,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年五月二十四日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第006840號)，該物業建築面積為1,065.92平方米，由博平置業(上海)有限公司(為 貴集團之間接全資附屬公司)持有作商業用途。
2. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
上海房地產權證       ：       有
3. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
4. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - iii. 根據相關法律，博平置業(上海)有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
14. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號， 鎮寧路168號 美麗園公寓 一至三層地庫西側	該物業包括位於一座28層 高綜合大樓下三層高的地 庫內65個停車位，該樓宇 於一九九九年左右落成。  該物業的建築面積約為 3,268.20平方米。  吾等進行估值時已假設該 物業的土地使用權為50 年，作為綜合用途，根據 中國土地法，即綜合用地 的最高年期。	誠如 貴公司告知，該物 業已出租。	19,500,000  (相當於約港幣 23,300,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年五月二十四日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第006840號)，該物業建築面積為3,268.20平方米，由博平置業(上海)有限公司(為 貴集團之間接全資附屬公司)持有作指定用途。
2. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
上海房地產權證 : 有
3. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
4. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - iii. 根據相關法律，博平置業(上海)有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

## 第四組 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
15. 中國 海南省 海口市 和平大道16號銀谷苑第五座 12G房	該物業包括位於一座19層 高住宅樓宇內12樓一個住 宅單位，該樓宇於二零零 零年左右落成。  該物業的建築面積約為108 平方米。  吾等進行估值時已假設該 物業的土地使用權為70 年，作為住宅用途，根據 中國土地法，即住宅用地 的最高年期。	誠如 貴公司告知，該物 業現時空置。	630,000 (相當於約 港幣800,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零零年一月二十九日的房屋所有權證(見海口市房權證海房字第34815號)，該物業建築面積為108平方米，由國南投資有限公司持有作住宅用途。
2. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
房屋所有權證       ：       有
3. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。
4. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - i. 國南投資有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 根據調查報告，該物業並無按揭或其他產權負擔。
  - iii. 根據相關法律，國南投資有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

物業	概況及年限	估用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元																														
16. 中國 上海市 靜安區 延安西路396號，鎮寧路 168號 美麗園公寓14C、17A、 17D、23D、23E、27C、 27D及27E室	該物業包括位於一座28層高 綜合大樓內十四樓、十七樓、 二十三樓及二十七樓的八個 住宅單位，另加三個地庫樓 層，該樓宇於一九九九年左 右落成。  該物業的建築面積明細概述 如下：	該物業的17A、17D及27D 單位的總建築面積為 520.59平方米，乃根據三 項租約出租，屆滿日期介 乎二零一七年八月九日至 二零一七年十月十四日， 總月租為人民幣41,500 元，包括管理費及物業租 賃稅。  誠如 貴公司確認，該物 業其餘單位空置。	56,200,000 (相當於約港幣 67,200,000元)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14</td> <td>C</td> <td>90.79</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>A</td> <td>196.81</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>D</td> <td>161.89</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>D</td> <td>161.89</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>E</td> <td>190.46</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>C</td> <td>90.79</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>D</td> <td>161.89</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>E</td> <td>190.46</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><b>1,244.98</b></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	單位	建築面積 (平方米)	14	C	90.79	17	A	196.81	17	D	161.89	23	D	161.89	23	E	190.46	27	C	90.79	27	D	161.89	27	E	190.46	總計：		<b>1,244.98</b>		
樓層	單位	建築面積 (平方米)																															
14	C	90.79																															
17	A	196.81																															
17	D	161.89																															
23	D	161.89																															
23	E	190.46																															
27	C	90.79																															
27	D	161.89																															
27	E	190.46																															
總計：		<b>1,244.98</b>																															
	吾等進行估值時已假設該物 業的土地使用權為50年，作 為綜合用途，根據中國土地 法，即綜合用地的最高年期。																																

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年二月十九日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第002403號)，該物業(連同當中第17號物業)之部分總建築面積為801.84平方米，由博平置業(上海)有限公司持有作住宅用途。
2. 根據日期為二零零五年五月二十四日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第006840號)，該物業其餘部分總建築面積為443.14平方米，由博平置業(上海)有限公司持有作住宅用途。

3. 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：

上海房地產權證       ：       有

4. 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。

5. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：

- i. 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
- ii. 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
- iii. 根據相關法律，博平置業(上海)有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

## 第五組 — 貴集團於中國持作業主佔用的物業權益

物業	概況及年限	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
17. 中國 上海市靜安區延安西路 396號，鎮寧路168號美麗 園公寓6D及6E室	該物業包括位於一座28層高 綜合大樓內六樓的兩個住宅 單位，另加三個地庫樓層，該 樓宇於一九九九年左右落 成。  該物業的建築面積明細概述 如下：	誠如 貴公司確認，該物 業由業主佔用。	16,100,000 (相當於約港幣 19,300,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>D</td> <td>161.89</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>E</td> <td>190.46</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><b>352.35</b></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	單位	建築面積 (平方米)	6	D	161.89	6	E	190.46	總計：		<b>352.35</b>		
樓層	單位	建築面積 (平方米)													
6	D	161.89													
6	E	190.46													
總計：		<b>352.35</b>													
	吾等進行估值時已假設該物 業的土地使用權為50年，作 為綜合用途，根據中國土地 法，即綜合用地的最高年期。														

## 附註：

- 根據日期為二零零五年二月十九日的上海房地產權證(見滬房地靜字(2005)第002403號)，該物業(連同當中第16號物業)總建築面積為352.35平方米，由博平置業(上海)有限公司持有作住宅用途。
- 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：  
  
上海房地產權證       ：       有
- 概無就該物業進行環境影響評估。誠如 貴公司確認，其於可見未來並無任何計劃進行任何裝修或重建工程、出售該物業或改變其用途。



4. 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
- i. 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的房屋及土地所有權證。
  - ii. 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - iii. 根據相關法律，博平置業(上海)有限公司有權使用、佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

下文為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就其於二零一六年三月三十一日對 CBR 之估值發出之估值報告全文，編製以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評估顧問有限公司**

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No.145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於： CBR Hospitality Pte Ltd. (「CBR」) 9.74% 股權的估值

## 1. 緒言

根據大中華集團有限公司(「貴公司」)對 貴公司所持 CBR 9.74% 股權(「股份」)進行估值的指示，吾等確認已對 CBR 直接或間接持有的投資進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以提供吾等對股份於二零一六年三月三十一日(「估值日期」)公平價值的意見。

## 2. 估值目的

中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達」)之目標為向 貴公司提供有關適合載入 貴公司計劃就建議交易向香港交易及結算所有限公司(「港交所」)及／或香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)提交之文件之股份之獨立估值報告。吾等必須指出，本估值報告並不構成技術報告，亦不就 CBR、其附屬公司或其投資之法定業權、技術事宜及環境考慮發表意見。

是次估值工作涉及以下程序：

- 審閱 貴公司所提供之資料、實地考察 CBR 於印尼峇里島的投資、與 貴公司管理層討論以及收集並審閱提供予中誠達之文件；及
- 分析所提供之數據及資料，以及編製本估值報告。

### 3. 工作範圍及限制

本報告所表達之意見乃建基於 貴公司提供予中誠達之資料，以及Roosdiono & Partners (「**印尼法律顧問**」)就CBR (為貸方)與若干印尼業務實體 (為借方)訂立的若干公司貸款協議 (「**貸款協議**」)及與貸款協議相關的公司貸款安排發出的法律意見 (「**法律意見**」)。中誠達獲悉 貴公司已向中誠達聲明，所有重要資料均已全面披露，且據其所知及所悉，該等資料乃屬完整、準確及真實。進行估值服務時，中誠達依賴並假設 貴公司及其服務供應商向其提供的所有重要資料均屬準確及完整。

本估值於估值日期為有效，並代表中誠達對股份於該日公平值的意見。本估值預計可因應政治、經濟、市場及法律因素而隨時間改變。

估值亦可因法律、法規、實施條例、自我執行條文、貸款協議的合法執行性的後續修訂而改變，這或會削減CBR的貸款人權益。估值亦可因貸款協議訂約方於公共領域以外的任何承諾、補充協議、最新資料、聲明及關係的考慮而遭受影響，影響CBR的貸款人權益 (中誠達未獲提供)。

所表達的意見代表中誠達於本報告之時的公平專業意見。然而，該等意見並非預測，因為其從不能準確地預測就股份價值構成意見時所需考慮的眾多可變因素。

本文件內呈列的估值限於對股份公平值的聲明。所釐定的價值為貨幣金額或現金等價物的估計，該現金等價物可能於公平交易中在自願買方與自願賣方之間易手，當中各方均在知情、審慎及非強制的情況下行事。

對於已作出假設是否合理及其後達成有關價值的機會，讀者應建立自己的意見。

誠如 貴公司確認，於估值日期至本報告的刊發日期，概無發生重大變動。

#### 4. 獨立性及資格聲明

本報告乃由受聘於中誠達的謝偉良編製，其薪酬並非取決於估計價值金額、有否實現指定結果、發生後續事件或以 貴公司為受益人報告預定價值或價值的方向。

中誠達及謝偉良於估值資產或報告價值中概無現有或潛在權益。

謝偉良為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員、香港測量師學會(HKIS)會員、註冊專業測量師(產業測量)(RPS)及特許財務分析師(CFA)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊、香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。

#### 5. 數據及資料來源

本估值的主要資料來源如下：

1. 印尼會計業與企業監管局於二零一五年十月二十九日發出的CBR營業資料文本；
2. CBR(前稱Mulberry Café Pte. Ltd.)日期為二零零九年八月十八日的組織章程大綱及細則文本；
3. 七名CBR股東於二零一二年七月十五日訂立的股東協議(「股東協議」)文本；
4. CBR截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表文本；
5. CBR截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務報表文本；
6. CBR截至二零一六年三月三十一日止三個月的未經審核財務報表文本；
7. CBR(作為發行人)發出的未簽立可換股貸款協議文本；
8. CBR於二零一五年二月十四日向其股東發出的已簽立可換股貸款投資者認購表格文本；
9. CBR(作為貸款人)與PT Sutera Abadi(「PTSA」)(作為借款人)於二零一四年三月八日訂立的已簽立貸款協議文本；

10. CBR(作為貸款人)與PT Sutera Sejahtera(「PTSS」)(作為借款人)於二零一四年三月八日訂立的已簽立貸款協議文本；
11. CBR與PTSS於二零一四年三月八日訂立的已簽立確認債務協議文本；
12. CBR(作為承授人)與PTSS(作為授出人)於二零一四年三月八日訂立的已簽立選擇權協議文本；
13. CBR(作為貸款人)與PT Sutera Perkasa(「PTSP」)(作為借款人)於二零一三年四月二十九日訂立的已簽立貸款協議文本；
14. CBR與PTSP於二零一三年四月二十九日訂立的已簽立確認債務協議文本；
15. CBR(作為承授人)與PTSP(作為授出人)於二零一三年四月二十九日訂立的已簽立選擇權協議文本；
16. CBR與Nyoman Prabawa(「NP」)(作為借款人)於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立貸款協議文本；
17. CBR與NP於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立確認債務協議文本；
18. CBR與NP於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立股息轉讓協議文本；
19. CBR與NP於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立購股選擇協議文本；
20. CBR與NP於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立股份質押協議文本；
21. CBR(作為貸款人)與Christopher Suprayogie Ganis(「CSG」)(作為借款人)於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立售股授權書文本；
22. CBR與CSG於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立確認債務協議文本；
23. CBR與CSG於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立股息轉讓協議文本；
24. CBR與CSG於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立購股選擇協議文本；
25. CBR與CSG於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立股份質押協議文本；

26. CBR與CSG於二零一四年三月八日訂立的三份已簽立投票授權書文本；
27. CBR(作為承授人)與PTSS(作為授出人)於二零一四年三月八日訂立的已簽立選擇權協議文本；
28. CBR(作為承授人)與PTSP(作為授出人)於二零一三年四月二十九日訂立的已簽立選擇權協議文本；
29. Ida Bagus Putra Baruna、Ida Bagus Agung Wiadnyana、Ida Bagus Dalem Cahayadi、Ida Ayu Laksmi Anjali、Ida Ayu Rajarani Ccernpaka、Ida Bagus Bhaskara Parameswara(統稱出租人)與CBR(作為承租人)於二零一三年八月二十三日訂立的已簽立土地租賃協議文本，內容有關PTSA所持有及佔用的Sens Hotel & Spa所佔用的地塊；
30. Pemerintah Kabupaten Gianyar於二零一三年十二月五日就Sens Hotel & Spa發出的*Hak Guna Bangunan*(樓宇使用權證)文本；
31. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar於二零一三年十二月二十七日就PTSS持有的地塊發出的土地所有權證文本；
32. Pemerintah Kabupaten Gianyar於二零一四年十一月十四日就PTSS持有的地塊上的在建酒店發出的*Hak Guna Bangunan*(樓宇使用權證)文本；
33. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung於二零一零年一月二十六日就PTSP持有的地塊發出的三份土地所有權證文本；及
34. SereS Hotels & Resorts Pte. Ltd.(作為營運商)與CRB(作為業主)於二零一三年十二月十四日訂立的已簽立酒店合作、開發及管理協議文本，內容有關在PTSA、PTSS及PTSP所租賃或擁有的土地上已落成或將予開發的酒店。
35. CBR發出的聲明函件，確認Morning Sky Holdings Ltd.([MSH]，本公司全資附屬公司)於CBR的股權。
36. 印尼法律顧問就貸款協議(全部均由CBR作為貸款人訂立)發出的三份法律意見([法律意見])。

## 6. CBR資料

根據MSH與其他投資者於二零一二年七月十五日訂立的股東協議，CBR為一間於新加坡註冊成立的投資公司，以就酒店發展及營運向印尼公司提供贊助。於估值日期，CBR的

註冊及繳足資本為16,246,000美元，已發行股份總數為13,856,072股，其中1,350,000 (9.74%)股由MSH持有。

透過與PTSA、PTSS及PTSP訂立的獨立貸款文件組合，CBR向PTSA、PTSS及PTSP各自墊付公司貸款，各份貸款的上限金額分別為8,500,000美元(「PTSA貸款」)、10,000,000美元(「PTSS貸款」)及6,900,000美元(「PTSP貸款」)。隨同各PTSA貸款、PTSS貸款及PTSP貸款，CBR另外亦與NP及CSG(兩者均為PTSA、PTSS及PTSP的股東)訂立貸款協議，相關貸款金額15,000美元及35,000美元，只可透過PTSA、PTSS及PTSP的股份權益贖回。待指定條件達成及獲相關政府當局事先批准(包括但不限於印尼資本投資協調委員會(Badan Koordinasi Penanaman Modal)及印尼法務與人權部(MLHR/Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia))後，各貸款文件組合賦予CBR權利可將PTSA貸款、PTSS貸款及PTSP貸款轉為PTSA、PTSS及PTSP的股份權益。

於二零一五年，CBR完成所有必要的申請手續，並取就轉換PTSA貸款取得一切相關政府批文，因此PTSA成為CBR的全資附屬公司。

於估值日期，CBR的主要資產包括下列各項：

- PTSA 100%股權；
- PTSS貸款；
- PTSP貸款；及
- 就PTSS貸款及PTSP貸款墊付予NP及CSG的該等貸款。

誠如 貴公司確認，CBR並無向政府提出任何申請，且無意轉換PTSS貸款及PTSP貸款。

PTSA為根據印尼法律籌組及存在的公司，註冊及繳足資本為1,602,795美元。其主要資產為SenS Hotel & Spa Conference Ubud Town Centre，即位於Sukma Street, Banjar Tebesaya Village, Peliatan Sub-district, Ubud District, Gianyar Region, Bali Province, Indonesia的四星級精品酒店。佔地1,887平方米，建有四層高酒店大樓，總建築面積為6,285平方米，合共設有91間客房(包括35間專貴客房、56間豪華客房及6間套房)、咖啡廳及餐廳、休息室、健康及水療會所及游泳池。

該酒店地塊乃由Anak Agung Okta Kartini根據日期為二零一四年八月十二日的Hak Milik(永久業權)持有。土地使用權乃由PTSA透過為期35年的土地租約取得，租期由PTSA接獲樓宇佔用許可、酒店經營牌照及其他合法開展酒店營運的相關許可當日起計，可選擇連

續續期3次，每次20年。Gianyar區的土地辦事處已向PTSA發出Hak Guna Bangunan(建築權)土地證 (SHGB No. 12)。

根據於估值日期的未經審核財務報表，CBR的財務狀況如下：

資產 (美元)

<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備 <sup>1</sup>	5,403,331
商譽 <sup>2</sup>	3,305,090
貸款予PTSP	50,000
貸款予PTSS	50,000
	<hr/>
<b>非流動資產總額</b>	<b>8,808,421</b>
<b>流動資產</b>	
存貨 <sup>3</sup>	261,409
應收貿易款項	19,242
其他應收款項	1,840,178
貸款予PTSP <sup>4</sup>	2,316,013
貸款予PTSS <sup>5</sup>	3,813,236
預付款項	16,067
現金及現金等值	3,408,925
	<hr/>
<b>流動資產總額</b>	<b>11,675,070</b>
	<hr/>
<b>總資產</b>	<b>20,483,491</b>
	<hr/> <hr/>



## 負債及股本 (美元)

<b>非流動負債</b>	
銀行貸款	2,173,414
可換股貸款 <sup>6</sup>	<u>1,600,000</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b>3,773,414</b>
<b>流動負債</b>	
應付所得稅	17,927
應付貿易款項	26,252
應計經營開支	425,753
應計可換股貸款利息	78,427
其他應付款項	<u>259,150</u>
<b>流動負債總額</b>	<b><u>807,509</u></b>
<b>負債總額</b>	<b><u>4,580,923</u></b>
<b>股權</b>	<b><u>15,902,568</u></b>
<b>總負債及股權</b>	<b><u>20,483,491</u></b>

## 附註：

- 財務報表內所呈報的物業、廠房及設備全部均由PTSA (CBR全資附屬公司) 持有，並且與SenS Hotel & Spa Conference Ubud Town Centre有關。
- 商譽將透過CBR以轉換PTSA貸款的方式收購PTSA產生，PTSA貸款於估值日期的賬面值為7,579,925美元。
- 賬面值261,409美元之存貨主要為PTSA持有涉及SenS Hotel & Spa Conference UBud Town Centre營運之易耗品，該等存貨包括食品(7,947美元)、飲品(8,231美元)、水療用品(459美元)、清潔用品(894美元)、招待用品(20,240美元)、印刷及文儀用品(5,124美元)、工程用品(136美元)、煮食用燃料(151美元)、發電機燃料(1,589美元)、廚房用具及設備(61,221美元)、客房用品(43,969美元)、制服(9,647美元)、陶瓷及玻璃器皿(22,464美元)、廚具及餐飲用品(18,680美元)、織物及毛巾(59,487美元)、容器(108美元)、廚房用品(479美元)及工程用具(584美元)。據 貴公司所確認，以上存貨按先進先出法入賬，而賬面值乃反映存貨項目之當前購買成本。因此，無需作出公平值調整，其賬面值可作為有關存貨項目公平值之良好指標。
- 貸款予PTSP的2,316,013美元包括PTSP貸款的提取貸款金額及於估值日期的累計利息減禁制利息的稅項付款。
- 貸款予PTSS的3,813,236美元包括PTSS貸款的提取貸款金額及於估值日期的累計利息減禁制利息的稅項付款。

- <sup>6</sup> 可換股貸款為CBR向股東及投資者發行的無擔保可換股貸款的本金額。可換股債券的票息率每年6%按日累計，於二零一八年三月十五日到期。可換股債券持有人有權按每股1.6美元的價格將全部或部分本金額轉換為CBR新股份。經 貴公司確認，MSH並無認購任何數額之可換股貸款。

## 7. 估值基準

股份按「公平值」基準估算價值，「公平值」根據香港財務報告準則第13號界定為市場參與者於計量日期在一項有序交易中出售資產已收或轉讓負債已付的價格。

吾等的估值包括就CRB營運之歷史及性質與 貴公司的討論；財務資料的研究；對 貴公司就實施業務計劃將採取行動的策略及計劃所提供的資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的有關資料、意見及聲明均屬真實及準確。吾等就股份達致意見之前，吾等已考慮下列主要因素：

- i. CBR、PTSA、PTSS及PTSP相關業務營運的性質及前景；
- ii. 影響CBR、PTSA、PTSS及PTSP、其所參與的行業及市場的特定經濟及競爭因素；
- iii. 從事類似業務支線的企業的市場衍生投資回報；
- iv. CBR、PTSA、PTSS及PTSP營運的營業風險；
- v. 誠如 貴公司所委聘的印尼法律顧問所編製的法律意見所示，CBR對其於印尼投資的權益的性質；及
- vi. CBR、PTSA、PTSS及PTSP的財務資料。

鑑於CBR、PTSA、PTSS及PTSP經營所在整體環境及特定情況，吾等在估值中已採納下列假設，以為吾等定下的價值結論提供充分的支持：

- i. 印尼現有政治、法律及經濟狀況將不會有重大變動；
- ii. 現時通行的稅法及稅率將不會有重大變動；且CBR、PTSA、PTSS及PTSP將遵守稅務的所有適用法律及法規；

- iii. 現時通行的利率及匯率將不會有重大變動；
- iv. 作為吾等分析之一部分，吾等已審閱公開之財務及業務資料，連同吾等獲得的有關項目之財務資料、管理層聲明、項目文件及其他相關數據。該等資料由 貴公司管理層於吾等之估值過程中提供。吾等在達致估值意見之過程中已假設所獲提供的資料及管理層聲明均屬準確，並已加以依賴；
- v. CBR、PTSA、PTSS及PTSP所使用的物業及設施均為良好且能夠履行其設計功能，支持酒店營運，以及沒有違反任何相關法規及法律；
- vi. 除CBR、PTSA、PTSS及PTSP財務報表所列的該等負債外，其股份及經營資產均沒有附帶任何資產負債表外的產權負擔及負債（包括但不限於按揭、押記、支付予政府的土地溢價及搬遷賠償）；
- vii. 於估值日期，PTSA、PTSS及PTSP的物業並無牽涉任何未解決的爭議、訴訟、止贖令、法院扣押令及任何第三方權利；
- viii. CBR於PTSA的股權為合法及有效，且沒有違反任何法律、法規、規則及印尼政府的指示；
- ix. PTSA、PTSS及PTSP的物業權益（包括土地租賃權益及建築權利）為合法及可予發展及經營酒店，且沒有附帶任何其他支付予政府的土地溢價或任何其他重大付款；
- x. PTSA、PTSS及PTSP或其業權承繼人在取得及重續所有必要之許可及牌照，以不時在其物業內進行酒店業務活動方面概無任何障礙；
- xi. 與PTSS貸款及PTSP貸款有關的貸款文件組合為有效，且可合法執行，而一切必要的申請程式及手續經已完成辦理，以及貸款的相關訂約方已取得所有相關政府批文；
- xii. 估計公平值並不包括任何額外融資或收入擔保的代價、特別稅項代價或任何可能影響公平值的其他非典型利益。

## 8. 估值方法

由於CBR為投資控股公司，其主要業務活動為透過股本投資或貸款融資的方式投資於參與酒店項目的業務實體，故適合以資產法進行估值。根據本方法，CBR的公平值通過將其所有資產及負債項目調整至公平值釐定。使用收入法對CBR進行估值並不恰當，因為CBR其自身並非業務經營實體。使用市場法對CBR進行估值亦不恰當，因為其投資組合十分獨特，無法覓得可資比較的投资公司或基金以供合理比較。

就釐定CBR資產及負債的公平值而言，吾等已考慮三項公認的方法，即市場法、成本法及收入法。

市場法乃透過分析可資比較資產的近期銷售估計資產的價值，並對指示市價作出調整以反映已估算資產相對市場可比較資產的狀況及用途。

倘沒有類似資產的市場交易或倘未能從大宗交易推算數據，則成本法被視為估算資產的另一種方法。

成本法乃考慮重建具備類似設計及材料的資產或以不同設計及材料但擁有最接近的等價用途的資產重置之成本，並經計及因狀況、用途、樓齡、損耗情況產生之應計折舊或陳舊狀況(不論是實質、功能或經濟原因導致)，當中已考慮以往及現時維修政策及重建歷史(如有)。

收入資本化法乃以假若資產或一組資產可賺取特定收入，則將可能產生之盈利淨額資本化為基準計算價值。此方法最適用於擁有已建立及可確認租業市場之投資物業及一般用途物業。

在任何估值研究中，必定會考慮所有三種估值方法，因為一項或以上或會適用於資產及負債。在若干情況下，或會結合兩項或三項方法的元素，以達致估值結論。

根據CBR財務報表，以下資產及負債項目的賬面值重列為公平值：

- 物業、廠房及設備(各自的賬面值為5,403,313美元及3,305,090美元，就PTSA持有的SenS Hotel & Spa Conference Ubud Town Centre入賬)；
- PTSP貸款及PTSS貸款；
- 墊付予NP及CSG的個人貸款；及

- CBR發行的可換股債券(「可換股債券」)

就其他資產包括存貨(261,409美元)、應收貿易款項(19,242美元)、其他應收款項(1,840,178美元)、預付款項(16,067美元)及現金(3,408,925美元)以及其他負債包括銀行貸款(2,173,414美元)、應付所得稅(17,927美元)、應付貿易款項(26,252美元)、應計經營開支(425,753美元)、應計可換股貸款利息(78,427美元)及其他應付款項(259,150美元)，現基於以下理由認為無需作公平值調整：

- 存貨均為PTSA從市場購買之易耗品，以供SenS Hotel & Spa Conference UBud Town Centre正常業務營運之用，而賬面值可作為該等存貨項目公平值之良好指標；
- 經 貴公司確認，所有應收款項金額均可於一年內全數收回，因此，目前認為沒有必要作出公平值調整及撥備；
- 經 貴公司確認，所有銀行貸款均為浮息票據，受正常商業條款規限，故其公平值可由其賬面值代表。
- 所有即期應付款項均於PTSA之正常營業過程中產生並將於一年內由PTSA結付。因此，其公平值可由其各自之賬面值代表。

#### 物業、廠房及設備及商譽的公平值

SenS Hotel & Spa Conference Ubud Town Centre為鄰近Ubud縣市中心的四星級精品酒店。該酒店佔地1,887平方米，該地塊建有四層酒店綜合樓宇，建築面積為6,285平方米，提供合共91間客房、咖啡廳及餐廳、娛樂室、保健及水療會所及泳池。該酒店於二零一五年三月試業營運，並於二零一五年六月全面營運。

該酒店的地塊由Anak Agung Okta Kartini根據日期為二零一四年八月十二日的Hak Milik(永久業權)持有。PTSA已透過Ida Bagus Putra Baruna、Ida Bagus Agung Wiadnyana、Ida Bagus Dalem Cahayadi、Ida Ayu Laksmi Anjali、Ida Ayu Rajarani Ccernpaka、Ida Bagus Bhaskara Parameswara(為出租人)與PTSA(為承租人)於二零一三年八月二十七日訂立的租賃協議(「租賃協議」)獲得土地使用權。Gianyar 縣土地局已向PTSA發出Hak Guna Bangunan(建設權)土地證書(SHGB第12號)。

土地租期於該酒店正式開始營運日期起計35年期間生效(「初步租期」)，承租人擁有延續及重續租期的不可撤回優先權，可自動及單方面連續重續三次，每次重續20年，租金以外的條款及條件與初步租期相同。

誠如租賃協議，初步租期的一筆過土地租金總額為7,980,000,000印尼盾，已入賬作為CBR財務報表內「物業、廠房及設備」的部分。首次續期(20年)的土地租金為就初步租期應付的年度土地租金的兩倍，前提是整個20年租期的土地租金總額於正式展開營運當日起計七年內一次過支付，或應按與初步租期最後一個曆月金價一致的金額計算。第二及第三次續期的土地租金將根據類似土地租賃的當前市場租值，由知名房地產代理或訂約方共同委聘的專業人士釐定。

結合市場法(土地部分的估值)及成本法(樓宇部分的估值)計量的SenS Hotel & Spa Conference Ubud Town Centre的市值為104,162,000,000印尼盾(7,879,000美元)，包括下列組成部分：

組成部分	市值 (印尼盾)	市值 (美元)
於土地的租賃權益	10,000,000,000	756,000
酒店樓宇	60,800,000,000	4,599,000
機電及水管系統	15,495,150,000	1,172,000
辦事處設備	117,420,000	9,000
固定裝置及傢俬	6,266,760,000	474,000
酒店設備	5,514,580,000	417,000
酒店營運系統	2,585,690,000	196,000
<b>總計</b>	<b>100,779,600,000</b>	<b>7,623,000</b>

該估值方法為土地物業市值的良好指標，土地物業通常一次過整體出售(例如酒店、平房、獨立別墅、專門工業綜合大樓)，而買方有權收購已竣工物業或收購發展用地及自行建設物業。

土地租賃權益價值已利用直接比較法評定為815,000美元，並參考指涉地區之土地租賃權益之市值。

著名國際產業測量行Rider Levett Bucknall (RLB)於二零一五年十二月發佈「印尼報告 — 建造市場最新資訊」(Indonesia Report-Construction Market Update)，當中顯示印尼三星級酒店及五星級酒店的造價(不包括裝置及傢俬及設備)分別介乎每平方米10,410,000印尼盾至每平方米11,880,000印尼盾，以及每平方米13,670,000印尼盾至每平方米17,420,000印尼盾。有關市場造價報告全文，請參閱網站<http://rlb.com/publications/rlb-indonesia-report-december-2015/>。

考慮到SenS Hotel & Spa Conference Ubud Town Centre的評估替代成本(不包括裝置及傢具及設備)(為60,800,000,000印尼盾 + 15,495,150,000印尼盾 = 76,295,150,000印尼盾)及總建築面積6,285平方米, 替代成本定於每平方米12,139,244印尼盾, 符合RLB研究所示造價範圍。

酒店之其餘組成部分為動產及酒店營運軟件, 由PSTA在市場向供應商購入或採購。其總額1,096,000美元之賬面值已被採納作為其公平值。

#### PTSS貸款、PTSP貸款及墊付予NP及CSG的貸款的公平值

根據CBR(為貸方)及PTSS(為借方)於二零一四年三月八日訂立的貸款協議, CBR同意向PTSS提供貸款融資(「PTSS貸款」), 本金額最多為10,000,000美元, 僅用於收購位於Singarkerta Village, Ubud District, Bali Province, Indonesia的土地及於其上發展酒店。PTSS貸款由提取日期開始按票面年息率6%計息。

PTSS須於以下較早時間償還PTSS貸款的未償還本金、應計及未付利息:(i)貸款協議日期(即二零一四年三月八日)起計滿十五年當日;或(ii)CBR要求還款。待達成規定準則及獲相關政府部門(包括但不限於印尼資本投資委員會(*Badan Koordinasi Penanaman Modal*)及印尼司法和人權部(*MLHR/Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia*))事先批准, 倘CBR選擇轉換PTSS貸款以成為PTSS股東, 即視為PTSS已悉數償還PTSS貸款結欠款項連同應計利息。誠如 貴公司確認, 於估值日期的PTSS貸款結欠款項及應計利息分別為3,434,459美元及415,154美元。

根據CBR(為貸方)及PTSP(為借方)於二零一三年四月二十九日訂立的另一份貸款協議, CBR同意向PTSP提供貸款融資(「PTSP貸款」), 本金額最多為6,900,000美元, 僅用於收購位於Canggu Village, Kuta Utara District, Badung Town, Bali Province, Indonesia的土地及於其上發展酒店。PTSP貸款由提取日期開始按票面年息率6%計息。

PTSP須於以下較早時間償還PTSP貸款的未償還本金、應計及未付利息:(i)貸款協議日期(即二零一三年四月二十九日)起計滿十五年當日;或(ii)CBR要求還款。待達成規定準則及獲相關政府部門(包括但不限於印尼資本投資委員會(*Badan Koordinasi Penanaman Modal*)及印尼司法和人權部(*MLHR/Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia*))事

先批准，倘CBR選擇轉換PTSP貸款以成為PTSP股東，即視為PTSP已悉數償還PTSP貸款結欠款項連同應計利息。誠如 貴公司確認，於估值日期的PTSP貸款結欠款項及應計利息分別為1,920,884美元及435,840美元。

PTSS貸款及PTSP貸款的主要條款概述如下：

借方	PTSS	PTSP
貸方	CBR	CBR
協議日期	8/3/2014	29/4/2013
於估值日期的未償還金額(美元)	3,434,459	1,920,884
應計利息(美元)	415,154	435,840
屆滿日期	8/3/2029	29/4/2028
直至屆滿期間(年)	12.94	12.08
於屆滿時贖回	100%	100%
	加應計利息	加應計利息
利息	6%固定年利率	6%固定年利率
借方提早還款選擇權	無	無
貸方提早還款選擇權	按貸方要求償還	按貸方要求償還
	100%加應計利息	100%加應計利息

固定收入證券的公平值可根據其預期現金流(包括票息付款及贖回付款)的現值釐定。其涉及釐定每項現金流的適用貼現率或到期孳息。



未經審核財務報表所示PTSS及PTSP於估值日期的財務狀況列載如下：

(印尼盧比)	PTSS	PTSP
<b>資產</b>		
現金及銀行	5,748,877,591	356,337,200
存貨	21,468,901	—
預付開支	2,122,066,863	—
預先採購	1,475,941,692	—
應收關連人士	—	485,693,037
遞延開支	574,000,000	—
固定資產	38,286,147,660	1,792,740,300
在建工程	15,721,917,476	—
其他非流動資產	—	14,776,801,864
<b>總資產</b>	<b><u>63,950,420,183</u></b>	<b><u>17,411,572,401</u></b>
<b>負債</b>		
其他應付款項	138,500,000	—
應付稅項	79,086,085	—
應付關連人士	23,790,089,336	518,061,725
貸款予CBR	<u>50,624,521,273</u>	<u>30,747,390,647</u>
<b>總負債</b>	<b><u>74,632,196,694</u></b>	<b><u>31,265,452,372</u></b>
<b>股權</b>	<b><u>(10,681,776,511)</u></b>	<b><u>(13,853,879,971)</u></b>

PTSS的主要資產包括位於Singarkerta Village, Ubud District, Gianyar Region, Bali Province, Indonesia的酒店項目。該酒店的土地面積為9,440平方米，擬發展為45房酒店大樓、20間別墅及水療綜合設施，總建築面積為11,486平方米。該酒店正在施工，預計於本年年末竣工。

該酒店的發展地盤包括兩幅相鄰地塊，面積分別為240平方米及9,200平方米。Gianyar縣土地局已向PTSS發出兩份Hak Guna Bangunan(建設權)土地證書(SHGB第33及34號)。根據有關建設權、租賃及使用權的第5/960號基本土地法及第40/1996號政府法例，Hak Guna Bangunan(建設權)土地證書有效期最長可達30年，並有權重續20年及再重續30年。

該酒店之估值為109,815,200,000印尼盾(8,306,119美元)，是根據以下各項得出之總和：(i)土地租賃權益之市值54,976,000,000印尼盾(4,158,233美元)，其利用直接比較法估

定，並參考指涉地區之土地租賃權益之市值，及(ii)按財務報表所列報就在建工程支出之建築成本54,839,200,000印尼盾(4,147,886美元)。

誠如 貴公司確認，該酒店項目已於PTSS的財務報表透過「存貨」、「預付開支」、「預先採購」、「遞延開支」、「固定資產」及「在建工程」資產項目呈報，總賬面值為58,201,542,592印尼盾。

PTSP的主要資產包括位於Munduk Catu Road, Canggu Village, North Kuta Utara Sub District, Badung District, Bali Province, Indonesia的酒店項目。該酒店的土地面積為2,000平方米，擬發展為118房酒店大樓。該酒店於估值日期尚未動工。

該酒店的發展地盤包括三幅相鄰地塊，面積分別為1,000平方米、500平方米及500平方米。Gianyar縣土地局已向PTSS發出三份Hak Guna Bangunan(建設權)土地證書(SHGB第848、849及850號)。根據有關建設權、租賃及使用權的第5/960號基本土地法及第40/1996號政府法例，Hak Guna Bangunan(建設權)土地證書有效期最長可達30年，並有權重續20年及再重續30年。

該酒店之估值為23,278,000,000印尼盾(1,760,684美元)，是根據以下各項得出之總和：(i)土地租賃權益之市值23,278,000,000印尼盾(1,760,684美元)，其利用直接比較法估定，並參考指涉地區之土地租賃權益之市值，及(ii)並無建築成本支出(因尚未展開建築工程)。

誠如 貴公司確認，該酒店項目已於PTSP的財務報表透過「固定資產」及「其他非流動資產」資產項目呈報，總賬面值為16,569,542,164印尼盾。

PTSS及PTSP於該酒店物業的公平值調整後的財務狀況列載如下：

(印尼盧比)	PTSS	PTSP
<b>資產</b>		
現金及銀行	5,748,877,591	356,337,200
酒店物業	109,815,200,000	23,278,000,000
應收關連人士	—	485,693,037
<b>總資產</b>	<b><u>115,564,077,591</u></b>	<b><u>24,120,030,237</u></b>
<b>負債</b>		
其他應付款項	138,500,000	—
應付稅項	79,086,085	—
應付關連人士	23,790,089,336	518,061,725
貸款予CBR	<u>50,624,521,273</u>	<u>30,747,390,647</u>
<b>總負債</b>	<b><u>74,632,196,694</u></b>	<b><u>31,265,452,372</u></b>
<b>股權</b>	40,931,880,897	(7,145,422,135)
償還貸款予CBR的資產淨值	91,556,402,170	23,601,968,512
償還貸款予CBR的資產淨值(美元)	6,925,074	1,785,188

適用於貼現PTSS貸款及PTSP貸款未來現金流的到期孳息率乃按下文得出：

- a) 無風險率 : 2.102%<sup>1</sup>
- b) 信貸息差 : 7.266%<sup>2</sup>
- c) 到期孳息率 : 9.368% (a及b的總和)

附註：

<sup>1</sup> 無風險率乃根據於估值日期的美國離拆單售債券本息票收益率曲線10年及15年主要比率推算。

<sup>2</sup> 信貸息差乃參考非投資級債券發行(發行人從事旅遊、住宿及酬酢等業務，該等業務亦可於PTSS及PTSP正在開發及將予開發的酒店及別墅進行)的期權經調整息差釐定。

由於適用到期孳息率高於PTSS貸款及PTSP貸款兩者的票面息率，其屬貼現債券，CBR適宜向借款人要求即時還款，並就信貸風險與PTSS貸款及PTSP貸款相當的債券發行尋求更高收益率。因此，PTSS貸款及PTSP貸款各自的公平值應為賬面值及償還貸款的PTSS及PTSP經調整資產淨值的較低者：

(美元)	PTSS貸款	PTSP貸款
<b>資產</b>		
賬面值	3,813,236	2,316,013
償還貸款的經調整資產淨值	6,925,074	1,785,188
<b>貸款公平值</b>	<b>3,813,236</b>	<b>1,785,188</b>

發放PTSS貸款的同時，CBR向NP及CSG(均為PTSS的股東)墊付私人貸款，詳情如下：

借方	CSG	NP
貸方	CBR	CBR
協議日期	8/3/2014	8/3/2014
於估值日期的未償還金額(美元)	35,000	15,000
應計利息(美元)	無	無
屆滿日期	無	無
直至屆滿期間(年)	無	無
於屆滿時贖回	350股PTSS股份	150股PTSS股份
利息	無	無
借方提早還款選擇權	無	無
貸方提早還款選擇權	按貸方要求償還 350股PTSS股份	按貸方要求償還 350股PTSS股份

發放PTSP貸款的同時，CBR向NP及CSG墊付私人貸款，條款及條件與上述CBR發放PTSS貸款者相同。

對CSG及NP的所有貸款的公平值為零，因為其以PTSS及PTSP股權(而非現金)贖回，而於估值日期未能確定CBR是否合資格成為PTSS及PTSP股東。

## 可換股債券的公平值

於二零一五年三月十六日，CBR向其股東及投資者發行本金額為1,600,000美元的可換股債券。可換股債券主要條款概述如下：

發行日期：	二零一五年三月十六日
估值日期：	二零一五年三月三十一日
本金額：	1,600,000美元
到期日：	二零一八年三月十五日
利息：	每年6%，每年支付
轉換價：	每股CBR股份1.60美元
贖回：	可換股債券將按本金額加應計利息的價格贖回，前提為持有人選擇不轉換可換股債券。
轉換：	持有人有權於到期日按每股1.6美元的轉換價將可換股債券轉換為CBR普通股。

可換股債券公平值乃使用**二項式定價模型**得出。該模型涉及二項式點陣結構，表示可換股債券於有效期內相關資產價格可能出現之不同走勢。點陣乃假定每點之相關資產價格於移至下一時間點時會上升或下跌。倘開始價格為價值S，則下一時間點的價值為uS或dS。經過兩個時間點後，資產價值如上升兩次，為u<sup>2</sup>S；倘先升後跌或先跌後升，為udS；倘連續下跌兩次，為d<sup>2</sup>S。有關程序將於上述隨意走勢延伸至屆滿時重複。

$$S(n+1) = S(n) \times \text{「上升因子(u)」或}$$

$$S(n+1) = S(n) \times \text{「下跌因子(d)」}$$

因子u及d於整個點陣中維持不變，致使點陣呈現合併樹狀(即相關資產價格於通過點陣時的升跌次數相同，則會維持於相同價格)。

估值採用以下參數：

估值日期	直至 到期日的 餘下期間 (年)	公司股份 於估值 日期的股價 (美元) <sup>1</sup>	轉換價 (美元)	無 風險率 (%) <sup>2</sup>	孳息率	波幅 (%) <sup>3</sup>
31/3/2016	1.95	1.0626	1.60	0.713	0% <sup>4</sup>	28.91

附註

- <sup>1</sup> 股價按CBR的資產淨值估計。資產淨值已按固定資產公平值、應收PTSP及PTSS及相關股東貸款調整，且不包括可換股債券的賬面值。資產淨值全額乃除以現有普通股數目加轉換股份數目，猶如可換股債券已悉數轉換。
- <sup>2</sup> 無風險率指美國主權債券(到期條款與可換股債券一致)的到期回報，當中參考於估值日期的美國離拆單售債券本息票收益率曲線。價值摘錄自彭博。
- <sup>3</sup> 波幅指Homeinns Hotel Group (ADR)、NH Hotel Group S.A.、Dalata Hotel Group PLC及Choice Hotels International, Inc.等酒店股每日股份報表的標準差，資料摘錄自彭博。
- <sup>4</sup> 估值採用孳息率0%。

考慮到上述參數，按二項式定價模型計量的可換股債券公平值為1,605,186美元。

## CBR股權的估值

考慮到上述CBR資產及負債公平值，CBR股權的公平值計算如下：

美元	賬面值	公平值
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備 <sup>1</sup>	5,403,331	7,623,000
商譽 <sup>2</sup>	3,305,090	—
貸款予PTSP	50,000	—
貸款予PTSS	50,000	—
<b>非流動資產總額</b>	<b>8,808,421</b>	<b>7,623,000</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	261,409	261,409
應收貿易款項	19,242	19,242
其他應收款項	1,840,178	1,840,178
貸款予PTSP3	2,316,013	1,785,188
貸款予PTSS4	3,813,236	3,813,236
預付款項	16,067	16,067
現金及現金等值	3,408,925	3,408,925
<b>流動資產總額</b>	<b>11,675,070</b>	<b>11,144,245</b>
<b>總資產</b>	<b>20,483,491</b>	<b>18,767,245</b>

	賬面值	公平值
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	2,173,414	2,173,414
可換股貸款	<u>1,600,000</u>	<u>1,605,186</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b><u>3,773,414</u></b>	<b><u>3,778,600</u></b>
<b>流動負債</b>		
應付所得稅	17,927	17,927
應付貿易款項	26,252	26,252
應計經營開支	425,753	425,753
應計可換股貸款利息	78,427	78,427
其他應付款項	<u>259,150</u>	<u>259,150</u>
<b>流動負債總額</b>	<b><u>807,509</u></b>	<b><u>807,509</u></b>
<b>負債總額</b>	<b><u>4,580,923</u></b>	<b><u>4,586,109</u></b>
<b>股權</b>	<b><u>15,902,568</u></b>	<b><u>14,181,136</u></b>
<b>總負債及股權</b>	<b><u>20,483,491</u></b>	<b><u>18,767,245</u></b>

CBR的100%股權的公平值計量為14,181,136美元(港幣110,612,863元)，其中股份應佔價值為1,381,243美元(港幣10,773,693元)。

## 9. 限制條件

吾等已接納由 貴公司提供的股份、CBR、PTSA、PTSS、PTSP、其資產的性質及有關辨別其資產金屬礦的資料。吾等並無理由懷疑由指示方提供予吾等資料的真確性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，並無遺漏任何重要因素以達致知情見解，以及吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實CBR、PTSS及PTSP酒店物業的土地及建築面積是否準確，惟已假設吾等所獲法律文件所示的面積均準確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸及面積僅為約數。

就估值而言，吾等已實地視察酒店物業惟並無進行結構調查及地盤調查。吾等的估值乃根據酒店物業的地下狀況及設施均令人滿意及其開發及營運期間並無非經常性費用或出現延誤為基準作出。



吾等的估值並無考慮CBR、PTSS及PTSP所欠負的任何抵押、按揭、未償還的土地及開發款項或金額，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除賬目列出的該等債務外，吾等假設股份並無涉及可影響其價值的資產負債表外產權負擔、限制及支銷。

## 10. 價值意見

根據上述調查及分析、所採納估值基準、估值假設及評估方法，吾等認為股份於二零一六年三月三十一日的公平值乃合理呈列為**1,381,243美元(港幣10,773,693元)**。

美元兌印尼盾乃按1美元兌13,221印尼盾換算，美元兌港幣乃按1美元兌港幣7.8元換算，即估值日期的現行匯率。

謹此證明，吾等並無於被評估資產或所呈報價值中擁有任何現有或潛在利益。

此估值結論乃按公認之估值程序及慣例而得出，並倚賴大量假設及經考慮許多不明朗因素，其中並非全部均可輕易量化或確定。

吾等並無調查所評估資產的業權或其任何負債。

此 致

香港  
金鐘道95號  
統一中心  
26樓D室  
大中華集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評值顧問有限公司  
董事  
謝偉良  
CFA, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一六年五月十三日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確完備及並無誤導或欺詐，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

本通函所載有關要約人、希景集團有限公司、其各自之聯繫人及其一致行動人士之資料及確認乃妥為摘錄自聯合公告或由上述各方所提供。

董事願就轉載或呈列該等資料之準確性及公平性共同及個別承擔責任。董事願共同及個別地對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並無未載於本通函的任何其他事實，而遺漏該等事實會導致本通函內的任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員在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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)列入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事	擁有權益之股份數目			佔已發行股本	
	家族權益	法團權益	總計	百分比	
賀鳴鐸先生	1,076,000	138,347,288*	139,423,288	53.28%	

\* 根據證券及期貨條例，賀鳴鐸先生被視為擁有Fulcrest Limited所持之138,347,288股股份之權益。Fulcrest Limited為一間由賀鳴鐸先生擁有控股權益之公司。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文董事或最高行政人員被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露權益或淡倉之人士及主要股東**

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

*於股份之好倉*

主要股東	擁有權益之股份數目			佔已發行股本 百分比
	直接擁有之 權益	視為擁有之 權益	總計	
Fulcrest Limited (附註1)	138,347,288	—	138,347,288	52.87%
Asian Pacific Investment Corporation (附註1)	—	138,347,288 <sup>^</sup>	138,347,288	52.87%
KFH (附註2)	710,000	138,347,288 <sup>^</sup>	139,057,288	53.14%
廣豐實業 (附註2)	8,680,000	139,057,288 <sup>^</sup>	147,737,288	56.46%
中糧集團(香港)有限公司	45,058,000	—	45,058,000	17.22%
江天 (附註3)	—	138,347,288 <sup>*</sup>	138,347,288	52.87%
上海翀盛投資管理有限公司 (附註3)	—	138,347,288 <sup>*</sup>	138,347,288	52.87%
希景集團有限公司 (附註3)	138,347,288	—	138,347,288	52.87%

附註1： Fulcrest Limited由(i) Asian Pacific (Panama)(為Asian Pacific全資附屬公司，Asian Pacific由賀先生及賀鳴玉先生分別實益擁有約66.62%及33.38%)擁有約50.91%；及(ii) KFH(為廣豐實業全資附屬公司，廣豐實業為於台灣註冊成立之公司，其股份於台灣證券交易所上市)擁有約49.09%。

附註2： 於最後實際可行日期，KFH為廣豐實業之全資附屬公司。

附註3： 根據買賣協議，在達成若干條件之前提下，希景集團有限公司(為買賣協議之買方)有條件同意向Fulcrest收購138,347,288股股份。於最後實際可行日期，買賣協議尚未完成。希景集團有限公司由上海翀盛投資管理有限公司間接全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司由江天先生及龔標先生分別擁有99%及1%。根據證券及期貨條例，江天先生及上海翀盛投資管理有限公司被視為於希景集團有限公司擁有權益之全部股份中擁有權益。

賀鳴鐸先生為Fulcrest Limited、Asian Pacific Investment Corporation、廣豐實業股份有限公司及Kwong Fong Holdings Limited董事。

除上文披露者外，董事或本公司最高行政人員並不知悉任何人士於最後實際可行日期於股份或相關股份中擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### 3. 其他權益及證券買賣之披露資料

於有關期間及最後實際可行日期，

- (a) 本公司並無持有要約人之股份或任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，或進行有關買賣以換取價值；
- (b) 本公司及任何董事並無買賣要約人之股份或任何可換股證券、認股權證、期權或與要約人之任何股份有關的衍生工具以換取價值；
- (c) 與要約人或其任何一致行動人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士並無買賣股份或任何可換股證券、認股權證、期權或與任何股份有關的衍生工具以換取價值；
- (d) 除本附錄「2. 權益披露」一段所披露者外，董事概無於相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有權益，亦無買賣相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 概無(i)本公司附屬公司；(ii)本公司或其任何附屬公司之退休金；或(iii)本公司任何顧問(見收購守則內「聯繫人」定義第(2)類)於相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有權益及／或買賣相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (f) 概無人士與本公司或屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人之任何人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (g) 本公司概無證券由與本公司有關連之任何基金經理全權管理，而有關基金經理亦無買賣本公司任何證券；
- (h) 董事或任何與董事一致行動之人士或本公司概無借入或借出本公司股份或證券；  
及

(i) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

#### 4. 董事服務合約

執行董事賀鳴鐸先生(即賀先生)與本公司訂立服務合約,由二零一四年五月二十一日至二零一七年五月二十日為期三年。彼有權收取固定酬金每年港幣2,448,000元及浮動酬金作為有關賀先生表現及本集團財務業績的酌情表現花紅。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司或關聯公司訂立或擬訂立之服務合約為(i)本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)終止之服務合約;(ii)於要約期(即二零一五年九月一日)開始前六個月內已訂立或經修訂之服務合約(包括仍然生效及有固定期限之合約);(iii)為通知期達12個月或以上之持續合約;或(iv)為有效期尚餘12個月以上(不論通知期長短)之定期合約。

#### 5. 專家及同意書

名列本通函並於本通函提供意見及建議之專家專業資格如下:

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所 有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
天達融資亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
鼎珮證券有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
中誠達資產評估顧問 有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期,上述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權,或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論法律上可否強制執行)。

上述專家已各自發出同意書，同意按所示形式及涵義刊發載列其函件、報告或引述其名稱之本通函，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期公佈的經審核財務報表結算日期）以來，所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 申索及訴訟

本公司自二零一一年起對廣州進和飼料有限公司（「進和」）、黃曉民先生（其就進和於若干魚粉貿易合同項下之付款責任分佔共同及個別責任）及黃獻寧先生（「擔保人」）發起法律訴訟。

於二零一五年一月十六日，上海市高級人民法院作出判決（「判決」），判令進和須向本集團賠償轉售存貨所產生差額之虧損、本集團代進和支付之費用及應付本集團之進口代理費，而黃曉民先生應有責任承擔其義務下之上述所有賠償。根據判決，進和及黃曉民先生應於由判決日期起計十日內向本集團作出賠償，惟彼等未能履行。於二零一五年二月九日，本集團向上海第二中級人民法院申請執行命令，以執行判決。於二零一五年八月五日，進和及黃曉民先生就判決向中國最高人民法院提出上訴申請（「上訴」），而中國最高人民法院於二零一五年十二月十七日駁回上訴。於最後實際可行日期，法律執行程序尚在進行。

於二零一五年二月四日，本集團亦已就本集團根據抵押品安排，按裁決收取為數約人民幣44,335,019元之賠償之權利申請針對擔保人之仲裁。本集團及擔保人已根據審裁處之命令於二零一五年八月十七日前向審裁處提交各自之仲裁意見書，而仲裁聆訊已於二零一五年十一月十三日進行。於二零一五年十一月十三日進行仲裁聆訊後，本集團及擔保人已分別進一步提交各自之仲裁意見書。

本公司已就此尋求中國法律顧問之法律意見（「法律意見」）並注意到，審裁處達致仲裁裁決所需之時間可能甚長。中國法律顧問亦認為，即使審裁處達成裁決，擔保人亦可能不同意，或並不遵從裁決，履行其於抵押品安排下之義務，而本集團其後將須向法院申請民事執行，以取得或出售擔保人於投資項目之權益，從而收回應收進和之金額。經考慮上述法律意見，管理層認為本集團將可收回應收進和之金額，惟視乎仲裁及就抵押品安排可能向擔保人

提出的法律行動(如有)之進度而定,所需之時間將會甚長。經考慮仲裁及就抵押品安排可能向擔保人提出的法律行動估計所需之時間,於二零一五年十二月三十一日之應收貿易款項及其他應收進和款項的賬面總值約港幣31,194,000元及港幣12,582,000元已作出總額約港幣14,511,000元之減值。更多詳情,請參閱本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績公告。

於最後實際可行日期,仲裁仍在進行,審裁處尚未就本集團根據抵押品安排收取賠償之權利達成任何裁決。

除上文所述者外,於最後實際可行日期,本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索,且據董事所知,本集團任何成員公司概無待決或面臨之任何重大訴訟或申索。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期,除本集團之業務外,董事或彼等各自的聯繫人概無於直接或間接與本集團業務有所競爭或可能有所競爭的任何業務中擁有任何權益。

## 8. 董事於資產／重大合約及安排之權益

於最後實際可行日期,概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合賬目當日)起所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期,概無存續任何董事擁有重大權益而就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

## 9. 重大合約

除出售協議及租賃協議外,本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立重大合約(非日常業務過程中訂立之合約)。



## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)的任何工作天(不包括星期六、星期日及公眾假期)之正常營業時間(上午九時正至下午五時正)，於本公司之香港總辦事處及主要營業地點香港金鐘道95號統一中心26樓D室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (c) 出售協議；
- (d) 租賃協議；
- (e) 獨立財務顧問向獨立董事委員會出具之意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」；
- (f) 獨立申報會計師就本集團(包括出售集團)截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之財務資料之報告；
- (g) 香港立信德豪會計師事務所有限公司有關餘下集團未經審核備考財務資料的報告及天達融資亞洲有限公司有關溢利估算之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (h) 中誠達資產評值顧問有限公司就餘下集團及出售集團所持之物業(包括香港辦事處)估值出具之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (k) 本附錄「董事服務合約」一段所述的董事服務合約；及
- (l) 本通函。

**11. 其他事項**

- (a) 何詠欣女士為本公司之公司秘書。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會士。
- (b) 本公司註冊及總辦事處位於香港金鐘道95號統一中心26樓D室。
- (c) 本公司股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，均以英文版本為準。



**GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED**

**大中華集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：141)

**股東特別大會通告**

茲通告大中華集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年五月三十一日(星期二)下午三時三十分假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳II舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論經修訂與否)為普通決議案。本股東特別大會通告中並無明確界定之字詞，須與日期為二零一六年五月十三日之股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

**普通決議案**

1. 「動議批准、確認及追認本公司(為賣方)與出售事項買方(為買方)訂立日期為二零一六年一月二十一日之出售協議及訂立日期為二零一六年四月十八日之出售補充協議，據此本公司有條件同意出售及出售事項買方有條件同意收購出售股份及出售貸款，代價為港幣887,247,000元，惟須遵守其中所載條款及條件，以及據出售協議擬進行之交易；及授權董事簽署、簽立及遞交有關出售協議之任何協議、契據、文據及任何其他文件(倘適用，根據本公司之公司細則加蓋本公司印章)及作出及採取彼等認為必需、合宜或合適之一切有關行動、步驟、契據及事宜以使出售協議及據其等擬進行之交易生效。」
2. 「動議批准、確認及追認出售集團之全資附屬公司上海澤尼(為承租人)與餘下集團一間成員公司(為出租人)訂立日期為二零一六年一月二十一日之租賃協議，據此出租人同意出租上海物業予承租人，租期自出售完成日期起六個月期間，月租為人民幣27,400元，惟須遵守其中所載條款及條件，以及據租賃協議擬進行之交易；及授權董事簽署、簽立及遞交有關租賃協議之任何協議、契據、文據及任何其他文件(倘適用，根據本公

---

## 股東特別大會通告

---

司之公司細則加蓋本公司印章)及作出及採取彼等認為必需、合宜或合適之一切有關行動、步驟、契據及事宜以使租賃協議及據此擬進行之交易生效。」

3. 「**動議**待出售協議、第二次特別股息、抵銷安排及租賃協議獲獨立股東於股東特別大會上批准後，以現金向於首個記錄日名列本公司股東名冊之股東分派及支付首次特別股息每股港幣1.223元；及授權董事(或彼等之任何一位)採取彼等／彼認為可能屬必要、適宜或權宜之行動或事宜及簽訂有關文件(包括但不限於加蓋本公司印鑑)以進行或落實根據本決議案擬進行之交易。」
4. 「**動議**待出售完成及買賣完成生效後，將(i)以現金支付予於第二個記錄日名列本公司股東名冊之股東(出售事項買方除外)；及(ii)部分通過抵銷出售事項買方因根據出售協議收購出售貸款而結欠本公司之款項支付及餘額以現金支付予出售事項買方(即抵銷安排)，分派及支付第二次特別股息每股港幣3.085元；及授權董事(或彼等之任何一位)採取彼等／彼認為可能屬必要、適宜或權宜之行動或事宜及簽訂有關文件(包括但不限於加蓋本公司印鑑)以進行或落實根據本決議案擬進行之交易。」
5. 「**動議**待出售完成及買賣完成生效後，批准、確認及追認抵銷安排及據此擬進行之交易；及授權董事(或彼等之任何一位)採取彼等／彼認為可能屬必要、適宜或權宜之行動或事宜及簽訂有關文件(包括但不限於加蓋本公司印鑑)以進行或落實根據本決議案擬進行之交易。」

承董事會命  
大中華集團有限公司  
董事總經理  
賀鳴鐸

香港，二零一六年五月十三日

---

## 股東特別大會通告

---

### 附註

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一名，或倘為持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人可於上述大會(或其任何續會)就該股份(不論親身或透過受委代表)投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席大會(不論親身或透過受委代表)，則以於本公司股東名冊排名首位者方有權就該股份投票。
3. 委任代表表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署之副本，最遲須於股東特別大會(或任何續會)舉行時間48小時前(不包括公眾假期的任何部份)盡快送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，方為有效。
4. 本公司將於二零一六年五月二十七日(星期五)至二零一六年五月三十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記，以確定有權出席將於二零一六年五月三十一日(星期二)舉行之股東特別大會並於會上投票之本公司股東身份。為符合資格出席本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)舉行之應屆股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一六年五月二十六日(星期四)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。
5. 本公司將於二零一六年六月六日(星期一)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記，以確定有權享有待二零一六年五月三十一日(星期二)舉行之股東特別大會上通過相關決議案後建議首次特別股息及第二次特別股息之本公司股東身份。為符合資格享有建議首次特別股息及第二次特別股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一六年六月三日(星期五)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。
6. 遞交代表委任文據後股東仍可依願出席所召開大會並於會上投票，惟於該情況下，委任文據將被視為撤回論。
7. 本通告載列之所有提呈決議案均將以投票方式表決。