

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本綜合文件及隨附之接納表格任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之大中華集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本綜合文件及隨附之接納表格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。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，接納表格之內容構成本綜合文件所載股份要約條款及條件之一部份。

---

希景集團有限公司  
(於塞舌爾共和國註冊成立之有限公司)



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)

有關  
建銀國際金融有限公司  
代表希景集團有限公司  
就收購大中華集團有限公司所有已發行股份  
(希景集團有限公司及與其一致行動人士  
已擁有或同意收購者除外)  
提出之強制無條件現金要約  
之綜合要約及回應文件

希景集團有限公司之財務顧問



大中華集團有限公司之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

本封面頁所用之專有詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

建銀國際函件(當中載有(其中包括)股份要約之條款及條件詳情)載於本綜合文件第9至17頁。

董事會函件載於本綜合文件第18至23頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24至25頁。

獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會之推薦建議及意見)載於本綜合文件第26至42頁。

股份要約之接納及結算手續載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

股份要約接納文件最遲須於二零一六年七月十三日(星期三)下午四時正(或要約人在執行人員同意下按照收購守則可能釐定及公佈之較後日期及/或時間)由登記處收訖。

將會或有意將本綜合文件及/或隨附之接納表格轉送至香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應細閱本綜合文件內附錄一「海外股東」一節所載有關此方面之詳情。任何人士如欲接納股份要約，則有責任自行確定就此全面遵守相關司法權區之法律，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，以及遵守其他必要之正式手續或法律規定。建議有關人士於決定是否接納股份要約時尋求專業意見。

二零一六年六月二十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
建銀國際函件 .....	9
董事會函件 .....	18
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	26
附錄一 — 股份要約之進一步條款及接納手續 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1

---

## 預期時間表

---

以下為顯示相關事件重要日期之時間表<sup>(1)</sup> (以作說明用途)：

### 事件日期及時間

二零一六年

本綜合文件及隨附之接納表格之寄發日期

以及股份要約之開始日期<sup>(2)</sup> . . . . . 二零一六年六月二十二日

接納股份要約之最後日期及時間<sup>(3)</sup> . . . . . 二零一六年七月十三日下午四時正或之前

股份要約之截止日期 . . . . . 二零一六年七月十三日

於聯交所網站公佈股份要約結果<sup>(4)</sup> . . . . . 二零一六年七月十三日下午七時正或之前

就根據股份要約所接獲有效接納文件寄發股份

要約應付款項匯款之最後日期<sup>(2)及(5)</sup> . . . . . 二零一六年七月二十二日

附註：

1. 本綜合文件所列上文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，要約人與本公司將根據收購守則於適當時候發表聯合公告。所有日期及時間均指香港本地時間。
2. 股份要約在各方面均為無條件及於本綜合文件寄發當日作出，並於二零一六年六月二十二日至截止日期可供接納。除本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一節所載情況外，股份要約接納書為不可撤銷及不能撤回。
3. 除非要約人按照收購守則修訂或延長股份要約，否則股份要約將於截止日期下午四時正截止。
4. 要約人與本公司將於截止日期下午七時正或之前於聯交所網站發表聯合公告，說明股份要約之結果及股份要約是否已修訂或延長。倘要約人決定股份要約將繼續可供接納，則該公告將列明股份要約之下一個截止日期，或股份要約將繼續可供接納直至另行通知為止。如屬後者，則會於股份要約截止前向並無接納股份要約之股份要約股東發出最少14天之書面通知。
5. 就根據股份要約交回之要約股份應付之現金代價(扣除就接納股份要約應付之賣方從價印花稅後)之匯款將以普通郵遞方式盡快寄予接納股份要約之股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於登記處接獲已填妥之接納表格連同所有相關所有權文件，致使按照規則30.2註釋1有關股東根據股份要約之接納為完整及有效之日後起計七(7)個營業日內寄發。

---

## 預期時間表

---

除本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一節所載情況外，股份要約接納書為不可撤銷及不能撤回。

倘若香港於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告：

- (a) 於接納股份要約之最後日期及寄發就有效接納股份要約而應付之款項匯款之最後日期正午十二時前任何本地時間生效，但於正午十二時後不再生效，則接納股份要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；或
- (b) 於接納股份要約之最後日期及寄發就有效接納股份要約而應付之款項匯款之最後日期正午十二時至下午四時正期間任何本地時間生效，則接納股份要約及寄發匯款之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間概無懸掛任何該等警告之營業日下午四時正。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之相同涵義
「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
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理之中央結算及交收系統
「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
「通函」	指	本公司日期為二零一六年五月十三日之通函，當中載有(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；及(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)
「截止日期」	指	二零一六年七月十三日，為股份要約的截止日期，即本綜合文件寄發日期後21日，或經要約人獲執行人員同意下根據收購守則修訂或延長的有關其他日期
「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

---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指	要約人與本公司就股份要約共同刊發之本綜合要約及回應文件
「每股待售股份代價」	指	買賣協議項下之每股待售股份代價，為每股待售股份約港幣3.998元
「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)，於緊接出售事項完成前，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
「出售完成日期」	指	二零一六年六月十五日，出售完成落實之日期
「出售集團」	指	出售公司及出售附屬公司
「出售貸款」	指	約港幣205,000,000元
「出售事項買方」	指	Fulcrest
「出售股份」	指	各出售公司之一股股份(於緊接出售事項完成前，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

---

## 釋 義

---

「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	本公司於二零一六年五月三十一日舉行之股東特別大會，股東於會上批准首次特別股息、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
「首個記錄日」	指	二零一六年六月六日，釐定股東享有首次特別股息之日期
「首次特別股息」	指	於首個紀錄日已向名列本公司股東名冊之合資格股東分派之現金股息每股港幣1.223元
「接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關股份要約之接納及轉讓表格
「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，佔本公司於緊接買賣完成前已發行股本約52.87%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括餘下集團及出售集團(出售完成前)
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指 本公司已成立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(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，獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以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
「天達」	指 天達融資亞洲有限公司，為Investec Bank plc之全資附屬公司及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	二零一六年六月十七日，即本綜合文件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及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，就本綜合文件而言，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	餘下集團於中國擁有之物業
「登記處」	指	聯合證券登記有限公司，本公司之股份過戶登記分處，為收集股份要約接納表格之代理
「相關期間」	指	要約期開始前六個月期間之首日(即二零一五年九月一日)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)
「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	二零一六年六月十五日，買賣完成落實之日期
「買賣最後截止日期」	指	二零一六年八月十八日
「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
「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
「第二個記錄日」	指	二零一六年六月六日，釐定股東享有第二次特別股息之日期

---

## 釋 義

---

「第二次特別股息」	指	於第二個紀錄日向名列本公司股東名冊之合資格股東分派之股息每股港幣3.085元
「售股股東」	指	Fulcrest，於緊接買賣完成前，持有合共138,347,288股股份（佔本公司已發行股本約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
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	建銀國際根據收購守則規則第26.1條代表要約人就所有要約股份作出之無條件強制現金要約
「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

---

## 釋 義

---

「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



敬啟者：

**建銀國際金融有限公司  
代表希景集團有限公司  
就收購大中華集團有限公司所有已發行股份  
(希景集團有限公司及與其一致行動人士  
已擁有或同意收購者除外)  
提出之強制無條件現金要約**

**緒言**

於二零一六年二月四日，要約人與 貴公司作出聯合公佈，指售股股東與要約人於二零一六年一月二十一日訂立買賣協議，據此，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，相當於本公司其時已發行股本約52.87%，代價約為港幣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)。緊隨於二零一六年六月十五日購股完成後，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，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約52.87%。

因此，要約人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者除外)作出無條件強制現金全面要約。

本函件載有(其中包括)股份要約詳情、要約人之資料及要約人對餘下集團之意向。接納股份要約之其他條款及程序載於本綜合文件附錄一(本函件構成其中一部分)及隨附之接納表格。

股份要約股東務請仔細考慮本綜合文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載資料。

## 股份要約

### 股份要約之主要條款

建銀國際代表要約人並遵守收購守則，謹此根據收購守則按照本綜合文件所載條款按以下基準就所有要約股份提出股份要約：

**所持每股要約股份 . . . . . 現金港幣3.998元**

股份要約價不低於買賣協議下每股待售股份之代價，乃經要約人與售股股東公平磋商後達致。

倘股份要約獲悉數接納，根據股份要約價及股份要約項下123,337,622股股份計算，要約人根據股份要約應付之最高金額將約為港幣493.1百萬元。

基於股份要約價每股要約股份港幣3.998元及於最後實際可行日期已發行261,684,910股股份，本公司全部已發行股本價值約為港幣1,046.2百萬元。

股份要約將涵蓋所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士在股份要約作出之日(即寄發本綜合文件之日期)已持有之股份除外)。

股份要約將在所有方面為無條件及將不以接獲最低數目股份之接納或任何其他條件為限。

### 股東根據股份要約、首次特別股息及第二次特別股息應收之總利益

於二零一六年五月三十一日舉行之股東特別大會上，股東批准派發首次特別股息每股港幣1.223元及第二次特別股息每股港幣3.085元。

股東無論是否於要約期內接納股份要約，均可有權獲發首次特別股息及第二次特別股息。售股股東將自待售股份銷售所得款項、首次特別股息及第二次特別股息收取合共每股股份約港幣8.306元。類似的，其他股東倘接納股份要約，將自首次特別股息及第二次特別股息及股份要約收取總利益每股約港幣8.306元。

比較價值

股份要約價每股要約股份港幣3.998元較：

- (a) 股份於緊接要約期間開始前之最後營業日在聯交所所報之收市價每股港幣3.62元溢價約10.44%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣5.680元折讓約29.61%；
- (c) 股份於最後交易日在聯交所所報之除息收市價每股港幣1.372元(已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308)溢價約191.40%；
- (d) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日之平均收市價每股約港幣5.632元折讓約29.01%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日之除息收市價每股港幣1.324元(已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元)溢價約201.96%；
- (f) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日之平均收市價每股約港幣5.703元折讓約29.90%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日之除息收市價每股港幣1.395元(已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元)溢價約186.59%；
- (h) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日之平均收市價每股約港幣5.799元折讓約31.06%；
- (i) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後三十個連續交易日之除息收市價每股港幣1.491元(已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元)溢價約168.14%；

- (j) 於二零一五年十二月三十一日之權益持有人應佔未經審核每股資產淨值約港幣5.868元(根據於二零一五年十二月三十一日之權益持有人應佔經審核資產淨值約港幣1,535.6百萬元及於最後實際可行日期已發行之261,684,910股股份)折讓約31.87%；及
- (k) 於二零一五年十二月三十一日之權益持有人應佔除息經審核每股資產淨值約港幣1.560元(根據於二零一五年十二月三十一日之權益持有人應佔未經審核資產淨值約港幣1,535.6百萬元及於最後實際可行日期已發行之261,684,910股股份)(已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元)溢價約156.28%。

### 最高及最低股價

於緊接要約期開始(即二零一五年九月一日)前滿六個月當日直至最後實際可行日期(包括該日)期間：

- (i) 股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一六年六月一日之港幣8.330元；及
- (ii) 股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一五年七月八日之港幣2.700元。

### 要約人可動用之財務資源

要約人擬以內部資源撥付股份要約下之應付現金代價。建銀國際(作為要約人之財務顧問)信納要約人擁有足夠資源支付股份要約獲悉數接納時所需資金。

要約人無意就任何負債(或然或其他形式)支付利息、還款或抵押將在任何重大程度上依賴本公司之業務。

### 付款

根據收購守則規則30.2註釋1，有關接納股份要約之現金款項將儘快支付，惟在任何情況下須於要約人(或其代理人)接獲已填妥之接納表格以及有關接納所涉股份擁有權之相關文件以令各項有關接納完成及有效之日後起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。



### 接納股份要約之影響

股份要約為無條件。透過接納股份要約，股東將出售其股份(不附帶一切產權負擔)連同其所累計或附帶之一切權利，包括但不限於收取可能在股份要約作出之日(即寄發本綜合文件之日期)或之後的記錄日期推薦、宣派、派付或作出之所有股息及分派之權利(為免生疑，不包括收取首次特別股息及第二次特別股息之權利)。

任何股東接納股份要約將被視為構成該人士已作出保證，表示該人士根據股份要約出售之所有股份均不附帶任何產權負擔且連同其應計或附帶之所有權利，包括但不限於收取在股份要約作出之日或之後的記錄日期建議、宣派、作出或派付之股息及分派(如有)之權利(為免生疑，不包括獲得首次特別股息及第二次特別股息的權利)。股份要約獲接納後不得撤回、亦不得撤銷，惟已根據收購守則獲批准則除外。

### 香港印花稅

就接納股份要約而產生之香港賣方從價印花稅將由股東按就有關接納股份要約應付之代價或股份市值(以較高者為準)以0.1%稅率(或其中部份)支付，並將從應付予接納股份要約之股東之款項中扣除。要約人將會根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份要約及轉讓股份代接納股份要約之相關股東安排繳納賣方從價印花稅，並繳納香港買方從價印花稅。

### 結付股份要約之代價

股份要約之代價(扣除接納股東應佔之印花稅後)將儘快支付，惟在任何情況下須於要約人(或其代理人)接獲已填妥之接納表格以及股份擁有權之相關文件以令各項有關接納完成及有效之日後起計7個營業日(定義見收購守則)內支付。

### 稅務意見

股東如對接納或拒絕股份要約之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、與其一致行動之人士、本公司及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與股份要約之任何其他人士概不會就因任何人士接納或拒絕股份要約而引致之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

### 本公司證券交易及權益

緊接二零一五年九月一日(即要約期開始之日)前六個月及直至最後實際可行日期，除買賣協議外，要約人及與其一致行動之人士並無買賣或擁有本公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)。

### 海外股東

要約人擬向所有獨立股東提呈股份要約(或其中所述任何強制性無條件現金收購要約)，包括其於本公司股東名冊所示之登記地址位於香港境外之獨立股東。然而，股份要約(或其中所述任何強制性無條件現金收購要約)是否提供予並非居住於香港之人士及海外股東能否參與股份要約取決於及可能受限於彼等各自司法權區之法律及法規。本身為香港境外司法權區之公民或居民或國民之獨立股東，應自行了解並遵守其所居住司法權區之適用法律規定。

有意接納股份要約的各海外股東均有責任自行確定已就此全面遵守相關司法權區的所有適用法律及法規規定，包括就有關司法權區取得任何可能需要的政府外匯管制或其他同意，或遵從其他必要手續及繳納任何應繳轉讓或其他稅項。任何海外股東一經作出接納，將被視為構成向要約人、建銀國際及本公司聲明及保證彼已遵從所有適用法律及法規並據此已獲准接收及接納股份要約及其任何修訂，且有關接納將根據所有適用法律屬有效及具約束力。獨立股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

### 要約人之資料

要約人為一間於塞舌爾群島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。江先生為要約人及上海翀盛投資管理有限公司各自之唯一董事。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。江先生於中國物業行業及酒店管理擁有逾10年經驗。彼為上海天禧嘉福酒店管理有限公司之主要股東及唯一董事，該公司主要於中國從事酒店管理。

### 要約人對餘下集團之意向

要約人有意繼續經營餘下集團之現有物業投資業務並專注於投資中國城市的商用物業及於機會來臨時在該等城市收購優質物業。要約人目前無意縮減或出售餘下集團任何業務，或重新調配任何固定資產。要約人亦將詳細檢討餘下集團之財務狀況及業務，並就餘下集團之未來業務發展制定長遠業務計劃及策略。視乎檢討結果，要約人或會開拓其他商機(尤其是物業分部)，藉此提高餘下集團之增長及未來發展。

於最後實際可行日期，要約人並無計劃收購任何資產或業務至餘下集團，或供餘下集團從事物業項目發展。餘下集團概無獲得要約人物色任何潛在商機。要約人有意維持不少於餘下集團現有員工數目以供餘下集團營運。展望將來，餘下集團業務會隨著收購投資物業及開拓新商機而增長，並會招聘額外員工管理及營運業務。

### 董事會成員之建議變動

董事會現時由七位董事組成，包括三位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事。

全體現任董事已遞交彼等之辭呈，將由收購守則允許之最早時間(即截止日期，或行政人員批准之其他日期)起生效。要約人擬於收購守則允許之最早時間提名新董事加入董事會，而任何有關任命均會符合收購守則及上市規則。

於最後實際可行日期，新董事之有關建議提名及委任尚未生效。本公司將就董事會成員的任何變動根據上市規則及收購守則(倘適用)規定另行刊發公告。於最後實際可行日期，除龔標先生(要約人提名之建議董事之一)透過其於要約人之1%股權權益而於待售股份中擁有間接權益外，建議董事或彼等之一致行動人士概無於該等股份中持有任何權益。

### 維持本公司之上市地位

要約人擬於股份要約結束後維持股份於聯交所主板之上市地位。

倘於股份要約結束後，本公司之公眾持股量跌至低於25%，則新任董事(如有)(將由要約人提名為董事)與當時在任董事將共同及個別向聯交所承諾，採取適當措施，於股份要約截止後恢復上市規則所規定之最低公眾持股量，以確保股份具有足夠公眾持股量。

於股份要約截止時，倘公眾人士持有之已發行股份少於本公司之適用最低規定百分比(即25%之股份)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 公眾所持股份不足以維持有秩序之市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

### 強制收購

要約人不擬利用自身的任何權利於股份要約結束後強制收購任何股份。

### 接納及交收

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

### 一般資料

為確保所有獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份為一名以上實益擁有人持有股份之已登記獨立股東，須在實際可行情況下分開處理各實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資之股份的實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對股份要約之意向。

謹請海外股東垂注本函件上文「海外股東」一段。

所有文件及股款將以平郵方式寄往股份要約股東各自於貴公司股東名冊上所示的地址，或倘為聯名股份要約股東，則寄予於貴公司有關聯名持有的股東名冊上排名首位的聯名股份要約股東，以送交股份要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、最終實益擁

---

## 建銀國際函件

---

有人及彼等任何一致行動人士、貴公司、建銀國際、獨立財務顧問、登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問，或任何參與股份要約的其他人士，對送遞遺失或延誤或因而產生或與之相關的任何其他責任概不負責。

### 其他資料

謹請閣下亦細閱本綜合文件連同隨附有關股份要約之接納及交收程序之接納表格。敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。於決定是否接納股份要約前，謹請閣下細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、獨立董事委員會之意見、獨立財務顧問之推薦意見，以及有關貴集團之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
建銀國際金融有限公司  
董事總經理  
李紹明  
謹啟

二零一六年六月二十二日



**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)

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

金鐘道九十五號

統一中心

二十六樓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：

**建銀國際金融有限公司  
代表希景集團有限公司  
就收購大中華集團有限公司所有已發行股份  
(希景集團有限公司及與其一致行動人士  
已擁有或同意收購者除外)  
提出之強制無條件現金要約**

**緒言**

謹此提述聯合公告、該通函及本公司日期為二零一六年六月十五日買賣完成及出售完成之公告。

買賣完成及出售完成已於二零一六年六月十五日同時落實。

---

## 董事會函件

---

緊隨買賣完成後，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，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約52.87%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就收購所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)作出強制無條件現金要約。由於要約人及與其一致行動之人士持有本公司超過50%已發行股本，故股份要約屬無條件。

股份要約由建銀國際(作為要約人之財務顧問)代表要約人作出。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關本集團及股份要約之資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就股份要約之條款及應否予以接納向股份要約股東提供之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就股份要約之條款及應否予以接納向獨立董事委員會及股份要約股東提供之意見。

### A. 就股份提出之無條件強制現金要約

下列有關股份要約之資料乃根據本綜合文件所載之建銀國際函件內載列之相關資料提供。建銀國際正按照收購守則，按本綜合文件及隨附之接納表格所載條款及條件代表要約人作出股份要約，基準如下：

每股要約股份 . . . . . 現金港幣3.998元

股份要約下每股要約股份之股份要約價港幣3.998元與要約人在買賣協議下就每股待售股份支付之代價相等。

務請閣下參閱建銀國際函件及本綜合文件附錄一所載股份要約之進一步條款及詳情及接納手續，以及隨附之接納表格所載股份要約之其他詳情以及接納及交收手續。

### B. 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。

出售完成(已於二零一六年六月十五日發生)後，餘下集團繼續經營餘下業務，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(「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(包括中國物業之相關概況、其市場估值、於二零一六年三月三十一日之相關租賃資料及其他額外資料)載於綜合文件附錄三中國物業之估值報告。

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。

誠如本綜合文件建銀國際函件「要約人對餘下集團之意向」一節所載，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。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。



## 董事會函件

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。

董事會知悉要約人關於本公司及其僱員之意向，並願意向要約人提供合理程度的合作，此舉符合本公司及股東之整體利益。

本集團之財務資料載於本綜合文件附錄二。

### 本公司之股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期之股權架構：

	所持股份數目	佔已發行股份 百分比(%)
KFH <sup>(1)</sup>	710,000	0.27
廣豐實業 <sup>(2)</sup>	8,680,000	3.32
賀鳴鐸先生之配偶 <sup>(3)</sup>	1,076,000	0.41
賀鳴鐸先生之女兒 <sup>(3)</sup>	<u>20,000</u>	<u>0.01</u>
與售股股東一致行動人士小計	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	<u>112,851,622</u>	<u>43.12</u>
總計	<u>261,684,910</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 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。
- (2) 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持有的股份。
- (3) 有關股權指彼等各自於最後實際可行日期直接持有之本公司股權。

### C. 要約人之資料

要約人之資料，請參閱本綜合文件所載建銀國際函件中「要約人之資料」一節。

#### D. 維持本公司之上市地位

聯交所已表示，於股份要約截止完成時，倘公眾人士持有之已發行股份少於上市發行人之適用最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- i. 股份買賣出現或可能出現虛假市場；或
- ii. 公眾所持股份不足以維持有秩序之市場；

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

誠如本綜合文件所載建銀國際函件中所述，要約人有意讓本公司維持於聯交所之上市地位。要約人及將獲委任之新任董事將共同及各別向聯交所承諾採取適當行動，確保股份有足夠公眾持股量。

#### E. 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)已告成立，以就接納股份要約是否公平合理向股份要約股東提供推薦意見。獨立董事委員會並不包括非執行董事賀女士，鑒於賀女士為Fulcrest董事賀鳴玉先生之女兒。

獨立董事委員會已批准委任鼎珮證券有限公司，以根據收購守則規則2.1就接納股份要約是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，以向股份要約股東提供推薦意見。

#### F. 推薦意見

董事會(包括獨立董事委員會已考慮獨立財務顧問意見之後)認為，股份要約之條款屬公平合理，並符合股份要約股東之利益。因此，董事會推薦股份要約股東接納股份要約。

謹此提醒有意變現於本集團之投資之股份要約股東應密切審慎留意股份於要約期內之市價，而倘於公開市場上出售彼等股份之所得款項淨額將超過根據股份要約應收之淨額，則應考慮於要約期內在公開市場上出售有關股份，而非接納股份要約。在任何情況下，股份要約股東均應注意，無法確定股份目前之成交量及／或成交價水平會於股份要約之要約期內或之後維持。

---

## 董事會函件

---

### H. 其他資料

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第24至25頁所載之獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會致股份要約股東有關股份要約之見解及推薦意見)；及(ii)本綜合文件第26至42頁所載之獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會有關股份要約之見解及推薦意見)。

此外，亦請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

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

二零一六年六月二十二日



**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六月二十二日向股東刊發之綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該綜合文件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，以就此向股份要約股東提供推薦意見。其獨立意見之詳情連同其考慮之主要因素及理由載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」一節。

有關股份要約之條款及詳情，吾等謹請閣下垂注本綜合文件「董事會函件」、「建銀國際函件」各節以及各附錄所載之其他資料。

經考慮：(i)股份要約之條款；及(ii)獨立財務顧問之意見及其就達成關於股份要約之推薦建議已考慮之主要因素，吾等認為股份要約對股份要約股東而言誠屬公平合理。據此，吾等推薦股份要約股東接納股份要約。

鑑於本公司股份價格最近急升，謹此提醒有意變現於本公司之投資之股份要約股東應密切審慎留意於股份要約期內本公司之市價，而倘於公開市場上出售彼等股份之所得款項淨額將超過股份要約建議應收之淨額，則應考慮於股份要約期內在公開市場上出售有關股份，而非接納股份要約。

決定保留彼等於股份的部分或全部投資的股份要約股東應仔細留意要約人今後就本集團的意向，和獨立股東於股份要約截止後出售彼等於股份的投資時可能遭遇的潛在困難。要約之進一步詳情及條款載於建銀國際函件及綜合文件附錄一。

由於不同的股東面對的投資條件、目標、風險喜好及承受能力及／或情況均有不同，吾等建議股東如需就綜合文件或應採取的行動尋求任何意見，務請諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

---

獨立董事委員會函件

---

此 致

列位股份要約股東 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  
謹 啟

獨立非執行董事  
吳旭洲先生

二零一六年六月二十二日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列鼎珮證券有限公司就載入本綜合文件所編製之致獨立董事委員會之意見函件全文。



VMS Securities Limited  
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：

**建銀國際金融有限公司  
代表希景集團有限公司  
就收購大中華集團有限公司所有已發行股份  
(希景集團有限公司及與其一致行動人士  
已擁有或同意收購者除外)  
提出之強制無條件現金要約**

### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立董事委員會就股份要約之獨立財務顧問，有關詳情載於綜合文件，而本函件構成綜合文件之一部份。本函件載有吾等就股份要約是否公平合理及是否接納股份要約向獨立董事委員會提出之建議。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零一六年二月四日，貴公司與要約人作出聯合公佈，指售股股東與要約人於二零一六年一月二十一日訂立買賣協議(經日期為二零一六年四月十八日的買賣補充協議補充)，據此，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，相當於貴公司於當日已發行股本約52.87%，代價約為港幣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)。

緊隨於二零一六年六月十五日購股完成後，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，相當於貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約

---

## 獨立財務顧問函件

---

52.87%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)作出無條件強制現金全面要約。

根據收購守則第2.1條及第2.8條，貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即余錦基先生、俞漢度先生及吳旭洲先生，以就股份要約是否公平合理及是否接納向股份要約股東提供推薦建議。

根據收購守則第2.1條，吾等獲獨立董事委員會批准委聘，以建議獨立董事委員會就股份要約向股份要約股東作出推薦。於過往兩年，吾等並無與貴集團訂立任何委任。此外，於最後實際可行日期，吾等獨立於貴集團且與貴集團概無關連。因此，根據收購守則第2條，吾等合資格向獨立董事委員會就股份要約及其接納提供獨立意見。除就吾等獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問而向吾等應付之一般諮詢費外，概無就吾等向貴公司收取任何費用或利益訂立安排。

### 吾等意見之基準及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依據綜合文件所載及所指聲明、資料、意見及陳述，以及貴公司、董事及貴公司管理層所提供的資料及陳述。吾等假設綜合文件所載或所述的所有聲明、資料、意見及陳述及貴公司、董事及貴公司管理層提供而彼等須負全責的所有資料及陳述於提供時真實、準確及有效並於最後實際可行日期將一直真實及有效。吾等亦假設綜合文件所載董事及貴公司高級管理層所發表或提供的所有意見及陳述均經審慎查詢後合理作出。此外，吾等亦已徵求並取得貴公司、董事及貴公司管理層的確認，綜合文件所提供及引述的資料並無遺漏任何重大事實。根據收購守則第9.1條，倘貴公司先前提供予吾等之資料出現任何重大變動，股東將在可行情況下盡快獲告知有關陳述、資料、意見及／或聲明之任何重大變動，在此情況下，本函件將予以修訂及更新。

吾等認為吾等已審閱吾等獲提供之所有資料及文件令吾等達致知情意見，並為吾等信賴所獲資料提供理據，為吾等的意見提供合理的基礎。吾等並無理由懷疑貴公司、董事及貴公司管理層及彼等各自之顧問提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確

性及完整性，亦無理由認為提供予吾等的資料或上述文件所載資料隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立查核所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴集團之業務及事務或彼等各自經營所在市場的前景。

吾等並無計及接納或不接納股份要約對股份要約股東產生之稅務及監管影響，因為該等影響取決於彼等之特定個人情況。具體而言，屬海外居民或繳付海外稅項或香港證券交易稅項之股份要約股東，應考慮彼等自身稅務狀況及(倘有任何疑問)應諮詢彼等之專業顧問。

### 所考慮之主要因素及理由

於制定吾等有關股份要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 股份要約之條款

建銀國際代表要約人並遵守收購守則，謹此根據收購守則按照綜合文件所載條款按以下基準就所有要約股份提出股份要約：

**所持每股要約股份 . . . . . 現金港幣3.998元**

股份要約價不低於買賣協議下每股待售股份之代價，乃經要約人與售股股東公平磋商後達致。

倘股份要約獲悉數接納，根據股份要約價及股份要約項下123,337,622股股份計算，要約人根據股份要約應付之最高金額將約為港幣493.1百萬元。

基於每股要約股份為股份要約價港幣3.998元及於最後實際可行日期已發行261,684,910股股份， 貴公司全部已發行股本價值約為港幣1,046.2百萬元。

股份要約將涵蓋所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士在股份要約作出之日(即寄發綜合文件之日期)已持有之股份除外)。

股份要約將在所有方面為無條件及將不以接獲最低數目股份之接納或任何其他條件為限。



股份要約之詳情及條款載於綜合文件建銀國際函件(「建銀國際函件」)及附錄一內。

## 2. 餘下集團之資料

### (a) 主要業務

於二零一六年六月十五日出售完成後，餘下集團將繼續經營餘下業務，主要涉及(i)中國物業投資(即持有作租金收入及／或資本增值)；及(ii)中國物業銷售。

### (b) 過往財務資料

參考日期為二零一六年五月十三日內容關於買賣協議及出售協議的通函披露的資料，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，其代表來自餘下集團於中國住宅及商業單位及商場之租金收入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，貴公司擁有人應佔餘下集團溢利約港幣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，該撥備乃就於二零一二年出售聯營公司作出，而該撥回則因保證期於二零一四年屆滿而作出；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。該收益主要代表來自餘下集團於中國住宅及商業單位及商場之租金收入，收益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，貴公司擁有人應佔餘下集團溢利約港幣37.2百萬元，其代表(i)租金收入總值(減支出、公司開支及所得稅開支)約港幣5.8百萬元；(ii)中國稅項及徵費撥備回撥約港幣3.4百萬元及(iii)投資物業之公平值收益港幣28百萬元。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。

### (c) 業務前景

誠如建銀國際函件所載「要約人對餘下集團之意向」一節所述，要約人有意繼續經營餘下集團之現有物業投資業務並專注於投資中國上海及海南的商用物業及於機會來臨時在該等城市收購優質物業。要約人目前無意縮減或出售餘下集團任何業務。要約人亦將詳細檢討餘下集團之財務狀況及業務，並就餘下集團之未來業務發展制定長遠業務計劃及策略。視乎檢討結果，要約人或會開拓其他商機(尤其是物業分部)，藉此提高餘下集團之增長及未來發展。於最後實際可行日期，要約人並無計劃收購任何資產或業務至餘下集團，或供餘下集團從事物業項目發展。餘下集團概無獲得要約人物色任何潛在商機。要約人有意維持不少於餘下集團現有員工數目以供餘下集團營運。展望將來，餘下集團業務會隨著收購投資物業及開拓新商機而增長，並會招聘額外員工管理及營運業務。

誠如截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所述，中國物業主要位於上海，分類為(i)包括可供租賃的住宅及商業單位及購物商場的投資物業；(ii)持作銷售物業，包括住宅及商用單位；及(iii)用作貴集團其中一間辦公室的物業，分別佔中國物業總建築面積約89.52%、8.32%及2.16%。誠如董事會函件(「**董事會函件**」)進一步指出，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，中國物業貢獻平

均月租收入不少於人民幣1.5百萬元。有關中國物業的其他詳情載於綜合文件附錄三中國物業的估值報告。

根據上海市統計局的資料，上海物業銷售市場於二零一五年整年相對蓬勃，並持續至二零一六年第一季。於二零一六年第一季，已售物業樓面面積為5,018,300平方呎，按年增加27.3%。已售物業樓面面積增長率較去年增加10.7%。已售住宅物業樓面面積為4,203,300平方呎，按年增加19.7%。為免產生房屋泡沫及控制二零一五年以來樓價飆升情況，上海市人民政府（「上海政府」）於二零一六年三月推出一連串政策（即：(i)將普通房的首付由40%調高至50%；(ii)規定非本地居民的稅務證明由2年增加至5年；及(iii)嚴禁首付貸款）。預計銷量及樓價均會因上海政府推出新住宅政策而下跌。有見及此，加上 貴集團約92%持作銷售物業位於上海，吾等認為於中國銷售物業的前景甚具挑戰。

就房屋租賃市場而言，於二零一六年五月六日，誠如國務院政策簡報紀錄所披露，中國政府視房屋租賃市場的穩健增長及發展為其首要工作之一。為應對租賃市場急速發展而衍生的特定問題，例如供應商水平參差、市場秩序混亂及缺乏完善法律及法規，住房和城鄉建設部已制定並推行多項國務院於二零一六年五月四日已原則上批准的政策。該等政策包括增加市場供應商及鼓勵租賃競爭、建築租賃房屋及強化房屋租賃活動的規例等。該等政策旨在為二零一五年至二零一六年第一季以來，北京及上海等一線城市租賃市場過熱降溫。由於餘下集團收益主要來自上海物業的租金收入，該等政策一旦落實生效，可能對餘下集團造成負面影響，惟目前仍存在未知數。因此吾等對餘下集團於中國的租賃業務的前景及未來抱持審慎態度。

經考慮(i)要約人於最後實際可行日期無意收購任何資產或業務至餘下集團，或供餘下集團從事物業項目發展；(ii)上海政府收緊政策，令物業銷售的前景頗具挑戰；及(iii)建議推行新房屋租賃政策，令上海租賃市場存在不明朗因素，故吾等對餘下集團的前景及未來抱持審慎態度。

3. 要約人之背景及意向

(a) 要約人之資料

要約人為一間於塞舌爾群島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。江先生於中國物業行業及酒店管理擁有逾10年經驗。彼為上海天禧嘉福酒店管理有限公司之主要股東及唯一董事，該公司主要於中國從事酒店管理。

(b) 董事會成員之建議變動

董事會現時由七位董事組成，包括三位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事。

全體現任董事已呈辭，將由收購守則允許之最早時間起生效(即截止日期，或執行人員批准之有關其他日期)。

於最後實際可行日期，建議提名新董事尚未敲定。貴公司將就董事會成員的任何變動根據上市規則及收購守則(倘適用)規定另行刊發公告。

(c) 維持 貴公司之上市地位

要約人擬於股份要約結束後維持股份於聯交所主板之上市地位。

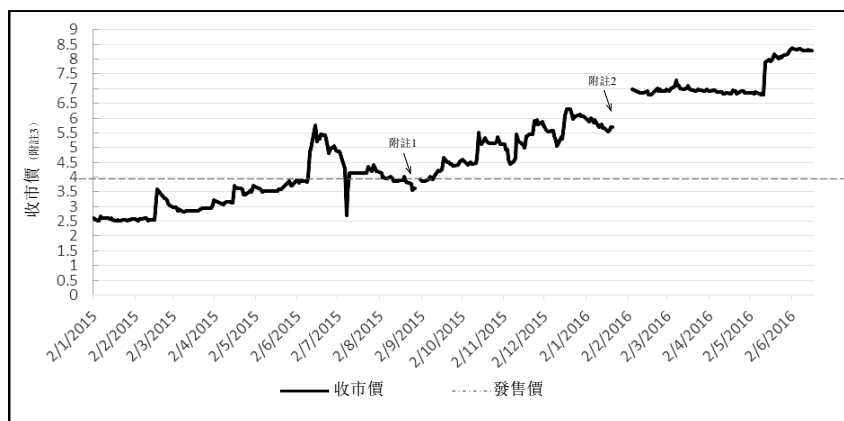
倘於股份要約結束後，貴公司之公眾持股量跌至低於25%，則新任董事(如有)(將由要約人提名為董事)與當時在任董事將共同及個別向聯交所承諾，採取適當措施，於股份要約截止後恢復上市規則所規定之最低公眾持股量，以確保股份具有足夠公眾持股量。

#### 4. 股份過往表現分析

##### (a) 股價

下圖顯示於二零一五年一月二日起至最後實際可行日期(包括當日)(「回顧期間」)股份於聯交所所報每日收市價與股份要約價之比較：

##### 於回顧期間股份之每日收市價



資料來源：彭博

附註：

1. 股份於二零一五年八月三十一日暫停買賣，以待刊發第一份公告(定義見下文)。
2. 股份於二零一六年一月二十二日至二零一六年二月四日(包括首尾兩日)暫停買賣，以待刊發聯合公告。
3. 上文所示各交易日之收市價已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息每股港幣4.308元。

吾等已審閱股份於回顧期間之收市價變動，回顧期間為大約18個月之期間，涵蓋於二零一六年二月四日刊發有關買賣協議之聯合公告前超過12個月(包括聯合公告之刊發月份)。吾等認為回顧期間之長度屬合理充分，可顯示股份收市價之過往走勢與股份要約之關係。

##### (i) 聯合公告前期間

根據 貴公司於二零一五年九月一日刊發之公告(「第一份公告」)， 貴公司之控股股東Fulcrest獲獨立第三方接洽，內容關於可能出售其於 貴公司之全部股權。然而，當時僅予討論而未有訂立協議。刊發第一份公告前，股

份於回顧期間開始至刊發第一份公告期間之平均每日收市價為約每股港幣3.521元，而股份要約價每股港幣3.998元較有關平均每日收市價溢價約13.5%。

刊發第一份公告後，股價由每股港幣3.930元（於第一份公告之刊發日期二零一五年九月一日的收市價）逐步攀升至二零一六年一月二十一日（股份暫停買賣前之最後交易日）的每股港幣5.680元。

刊發聯合公告前，股份於回顧期間的最高及最低收市價分別為每股港幣6.300元（於二零一五年十二月十八日及二零一五年十二月二十一日錄得）及每股港幣2.517元（於二零一五年一月五日、二零一五年一月六日、二零一五年一月十九日、二零一五年一月二十一日、二零一五年一月二十二日、二零一五年一月二十七日及二零一五年二月十一日錄得）。股份於回顧期間在刊發聯合公告前之平均每日收市價為每股港幣4.133元。股份要約價每股港幣3.998元較(i)最低收市價溢價約58.8%；(ii)最高收市價折讓約36.5%；及(iii)於回顧期間在刊發聯合公告前之平均每日收市價折讓約3.3%。

*(ii) 聯合公告後期間*

應 貴公司要求，股份於二零一六年一月二十二日至二零一六年二月四日（包括首尾兩日）暫停買賣，以待刊發聯合公告。緊隨刊發聯合公告後，股價由二零一六年一月二十一日（股份暫停買賣前之最後交易日）的每股港幣5.680元急升至二零一六年二月五日（刊發聯合公告後恢復交易之第一日）的港幣6.970元。股價於二零一六年二月六日後及截至最後實際可行日期靠穩，介乎每股港幣6.800元至每股港幣8.378元。股份於最後實際可行日期之收市價為每股港幣8.288元。

於刊發聯合公告後及截至最後實際可行日期，

- i) 股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一六年六月二日每股港幣8.378元（於二零一六年六月二日已宣派的首次特別股息及第二次合共每股港幣4.308元），經計及已宣派之首次特別股息及第二次特別

## 獨立財務顧問函件

股息總額每股港幣4.308元，股份之除息最高收市價為港幣4.07元，股份要約價港幣3.998元較有關除息最高收市價折讓約1.77%；

- ii) 股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一六年五月十日每股港幣6.800元，已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元，股份之除息最低收市價為港幣2.492元，股份要約價港幣3.998元較有關除息最低收市價溢價約60.43%；
- iii) 平均收市價為每股約港幣7.284元，已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元，股份之除息平均收市價為港幣2.976元，股份要約價港幣3.998元較有關除息平均收市價溢價約34.34%；
- iv) 股份於最後可後實際可行日期聯交所所報之收市價每股港幣3.98元（已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息每股港幣4.308元）較股份要約價港幣3.998元溢價約0.45%；
- v) 於二零一五年十二月三十一日之每股未經審核綜合資產淨值為港幣5.868元，股份要約價港幣3.998元較有關每股未經審核綜合資產淨值折讓約31.87%；及
- vi) 於二零一五年十二月三十一日之每股未經審核綜合資產淨值為港幣5.868元，已考慮已宣派之首次特別股息及第二次特別股息總額每股港幣4.308元，每股除息未經審核綜合資產淨值為港幣1.560元，股份要約價港幣3.998元較有關每股除息未經審核綜合資產淨值溢價約156.28%。

基於(i)股份要約價港幣3.998元高於刊發第一份公告前整個回顧期間之股份收市價；及(ii)刊發第一份公告後，倘從股份收市價扣除首次特別股息及第二次特別股息，則股份要約價大多仍較股份之除息收市價溢價，吾等認為股份要約價港幣3.998元誠屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

謹請股東注意，上文所述資料並不反映股份之未來表現，且股份價格可能自最後實際可行日期之收市價有所升跌。

### (b) 股份的成交流通性

下表顯示於回顧期間，每月／期的交易日數、每月／期的總成交量、每月／期的平均每日股份成交量及平均每日成交量分別佔已發行股份總數及公眾股東持有的股份總數的百分比：

	交易 日數 (日)	每月總成交量 (股份數目)	概約平均 每日成交量 (股份數目)	平均每日成交 量佔已發行股 份總數百分比 (概約) (附註1)	平均每日成交 量佔公眾股東 持有的股份 總數百分比 (概約) (附註2)
<b>二零一五年</b>					
一月	21	554,000	26,381	0.01%	0.02%
二月	18	2,373,000	131,833	0.05%	0.12%
三月	22	476,000	21,636	0.01%	0.02%
四月	19	2,532,000	133,263	0.05%	0.12%
五月	19	1,354,000	71,263	0.03%	0.06%
六月	22	8,044,940	365,679	0.14%	0.32%
七月	22	912,000	41,455	0.02%	0.04%
八月	20	713,000	35,650	0.01%	0.03%
九月 (附註3)	20	1,335,000	66,750	0.03%	0.06%
十月	20	1,650,000	82,500	0.03%	0.07%
十一月	21	3,322,050	158,193	0.06%	0.14%
十二月	22	3,152,000	143,273	0.05%	0.13%
<b>二零一六年</b>					
一月	14	2,403,500	171,679	0.07%	0.15%
二月	14	11,977,960	855,569	0.33%	0.76%
三月	21	2,789,014	132,810	0.05%	0.12%
四月	20	949,960	47,498	0.02%	0.04%
五月	21	12,382,000	589,619	0.23%	0.52%
六月 (直至最 後實際可 行日期)	12	3,554,000	296,167	0.11%	0.26%

資料來源：彭博



附註：

1. 根據於最後實際可行日期有261,684,910股已發行股份。
2. 根據於最後實際可行日期公眾股東持有112,851,622股股份。
3. 股份於二零一五年八月三十一日暫停買賣，以待刊發首份公告，以及於二零一六年一月二十二日至二零一六年二月四日(包括首尾兩日)暫停買賣，以待刊發聯合公告。

於回顧期間，每月／期的平均每日股份成交量介乎二零一五年一月、二零一五年三月及二零一五年八月的約0.01%至二零一六年二月的約0.33%。倘計算回顧期間每月／期的平均每日股份成交量的百分比時，只考慮公眾股東持有的股份(即公眾持股量)，則該百分比介乎二零一五年一月及二零一五年三月的約0.02%至二零一六年二月的0.76%。

雖然股份每月總成交量高見於二零一六年二月公佈聯合公告時有11,977,960股股份成交，惟該高成交量未必持久，因為其後月份的股份總成交量回落至公佈聯合公告前的舊有水平。因此股份要約股東或覺得難以於短期內在公開市場出售大量股份而不導致對股價造成下行壓力。

雖然股份收市價普遍高於股份要約價，並顯示公佈聯合公告後有上升趨勢，惟股份成交量反覆，於回顧期間普遍淡薄。此外，股份收市價超逾股份要約價的主因或在於就出售事項建議派發首次特別股息及第二次特別股息。股份的流通性是否足以讓股份要約股東能於公開市場拋售大量股份而不致壓低股價仍存在不明朗因素。因此股份市場成交價未必反映股份要約股東透過於公開市場出售彼等的股份可收取的所得款項。因此吾等認為股份要約乃股份要約股東按股份要約價套現彼等於 貴公司的投資的良機，特別是對持有大量股份的股東而言。

**(c) 可資比較分析**

就評估股份要約價每股要約股份港幣3.998元的公平及合理性而言，吾等在分析中亦已應用市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)，即估算公司價值時最常採用的估值比率。

貴集團餘下業務主要集中於中國的物業投資及物業銷售，而香港的物業投資則已於買賣完成時連同其他出售業務一併出售。誠如上文「**要約人對餘下集團之意向**」一節所述，要約人有意繼續進行現有物業投資業務，惟於最後實際可行日期尚未制定餘下集團參與物業項目發展的計劃。此外，根據董事會函件，貴集團最近的物業銷售乃於二零零八年進行。基於上述，吾等已識別出詳盡的公司(「**可資比較公司**」)列表，該等公司(i)均為於聯交所主板上市，市值介乎港幣1億元至港幣50億元(股份要約價引伸的貴公司市值約為港幣10億元，屬可資比較公司市值範圍內，而該範圍能為吾等提供合理的樣本數目)；(ii)主要業務包括於中國投資物業；及(iii)根據最近經審核財務報表，主要來自物業租賃的相關分部收益佔總收益逾50%。

吾等認為，雖然餘下集團與可資比較公司在(其中包括)財務表現、財務狀況、市值及中國投資物業位址等方面並非十分相似，惟物業的供需及月租大致上受類似因素影響，包括但不限於租金收入增長動力、中國中央政府推行的政策、零售銷售行界的表現及整體市場氣氛。因此，吾等認為可資比較公司誠屬公平及具代表性，可資比較公司的分析對評估股份要約價的公平及合理性而言頗為有用。

## 獨立財務顧問函件

下表根據可資比較公司於最後實際可行日期各自的收市價及其最近刊發的財務資料，列示可資比較公司的市盈率及市賬率：

公司名稱	主要業務	市值 (港幣百萬元) (附註1)	市盈率 (附註2)	市賬率 (附註3)
達力集團有限公司(股份代號:29)	物業投資及發展	661.7	6.5	0.3
添利工業國際(集團)有限公司(股份代號:93)	物業投資及發展	1,468.2	不適用	1.3
新城市建設發展集團有限公司(股份代號:456)	在中國從事物業發展及投資	1,310.2	352.7 (附註4)	2.1
皇冠環球集團有限公司(股份代號:727)	物業投資及酒店投資及營運	3,946.8	25.5	5.2
中國置業投資控股有限公司(股份代號:736)	物業投資、採礦業務投資及提供教育支援服務	167.1	不適用	0.3
中國三迪控股有限公司(股份代號:910)	物業投資及發展	692.5	不適用	0.3
中華國際控股有限公司(股份代號:1064)	物業投資及發展	218.0	7.6	0.3
最高		3,946.8	25.5	5.2
最低		167.1	6.5	0.3
中位數		692.5	7.6	0.3
平均數		<b>1,209.2</b>	<b>13.2</b>	<b>1.4</b>
股份要約		<b>1,046.2</b>	<b>28.1</b>	<b>2.1</b>

資料來源：彭博

附註：

1. 可資比較公司的市值乃根據各自於最後實際可行日期的每股收市價及已發行股份數目。股份要約的市值乃根據股份要約價港幣3.998元及於最後實際可行日期有261,684,910股已發行股份計算。
2. 可資比較公司的市盈率乃根據彼等各自的市值除以其擁有人應佔持續經營業務溢利(摘錄自彼等各自最近刊發的年度業績)計算。三間可資比較公司由於錄得虧蝕，故市盈率列為「不適用」。股份要約的市盈率乃根據其市值(參考股份要約價港幣3.998元)及貴公司

## 獨立財務顧問函件

擁有人於截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔餘下集團純利約港幣37.2百萬元(參考 貴公司日期為二零一六年五月十三日的通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料), 撇除出售出售集團的一次性收益, 並已考慮出售事項、首次特別股息、第二次特別股息及抵銷安排的影響計算。

3. 可資比較公司的市賬率乃根據彼等各自的市值除以其擁有人應佔其各自的資產淨值(摘錄自彼等各自最近刊發的年度業績)計算。股份要約的市賬率乃根據其市值(參考股份要約價港幣3.998元)及 貴公司擁有人於截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔餘下集團資產淨值約港幣506.2百萬元(參考 貴公司日期為二零一六年五月十三日的通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料), 已考慮出售事項、首次特別股息、第二次特別股息及抵銷安排的影響計算。
4. 計算可資比較公司市盈率中位數及平均數時已剔除新城市建設發展集團有限公司(「**新城市建設發展**」)的市盈率, 因為吾等認為有關市盈率約348.2倍乃為異常值, 純利由二零一四年的約港幣33.0百萬元大幅下跌至二零一五年的約港幣3.7百萬元乃由於二零一五年使用不同的估值方法, 令若干投資物業的公平值出現變動(二零一五年使用收入法, 而二零一四年則使用直接比較法)。由於純利減少並非源自日常業務營運, 故吾等認為雖然純利驟跌, 但溢利數字卻並無對股價造成相同程度的不利減值影響。除此之外, 吾等注意到新城市建設發展公佈二零一五年業績前的市盈率約為30倍, 吾等認為屬合理及符合市場。然而, 由於二零一五年業績公告刊發後股價並無大幅下跌, 故市盈率升至逾300倍, 吾等認為並不合理。因此, 新城市建設發展的有關市盈率已被剔除, 以免扭曲直接數據比較。

誠如上文分析所示, 可資比較公司市盈率介乎約6.5倍至約25.5倍, 平均數及中位數分別約為13.2倍及7.6倍。股份要約價引申的 貴公司市盈率(「**引申市盈率**」)約為28.1倍, (i)較所有可資比較公司市盈率高; 及(ii)遠高於可資比較公司市盈率的平均數及中位數。就市賬率而言, 可資比較公司的市賬率介乎約0.3倍至約5.2倍, 平均數及中位數分別約為1.4倍及0.3倍。股份要約價引申的 貴公司市賬率(「**引申市賬率**」)約為2.1倍; 及(i)符合可資比較公司市賬率的範圍; 及(ii)高於可資比較公司市賬率的平均數及中位數。因此, 鑑於可資比較公司的目前市場估值, 吾等參照引申市盈率及引申市賬率, 認為股份要約價誠屬公平合理。

## 推薦建議

經考慮上文討論的所有因素及理由，特別是下列各項(應與本函件一併閱讀)：

- (i) 股份要約價較股份於回顧期間開始直至公佈首份公告期間的平均每日收市價溢價約13.5%；
- (ii) 已考慮首次特別股息和第二次特別股息合計已宣派每股港幣4.308元後，股份要約價較公佈聯合公告直至最後實際可行日期期間，(a)股份的除息最高收市價港幣4.07元輕微折讓約1.77%；(b)股份的除息最低收市價港幣2.492元溢價約60.43%；及(c)股份的除息平均收市價港幣2.976元溢價約34.34%；(d)較股份於最後實際可行日期之除息收市價港幣3.98元溢價約0.45%；及(e)較每股除息資產淨值港幣1.560元溢價約156.28%；
- (iii) 股份於回顧期間的成交量普遍較淡薄，以及股份要約為股份要約股東提供機會，按股份要約價套現彼等的投資，而毋須對股價造成下行影響；
- (iv) 引申市盈率較所有可資比較公司的市盈率為高，並遠高於可資比較公司市盈率的平均數及中位數；
- (v) 引申市賬率介乎可資比較公司市賬率的範圍，並高於可資比較公司市賬率的平均數及中位數；及
- (vi) 基於市場氣氛的不可預測性以及政府收緊政策，故認為餘下集團的未來及前景頗具挑戰。

吾等認為，股份要約之條款(包括股份要約價)對股份要約股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股份要約股東接納股份要約。

鑑於 貴公司股價近日波動不穩，謹此提醒有意套現彼等於 貴公司的投資的股份要約股東應仔細及密切注意 貴公司於股份要約期間的市價，倘於公開市場出售有關股份的所得款項淨額會超過根據股份要約應收的款項淨額，則彼等應考慮於股份要約期間在公開市場出售彼等的股份，而非接納股份要約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

股份要約股東如決定保留其部分或全部股份投資，亦應密切留意要約方日後對貴集團之意向及獨立股東於要約結束後在出售股份投資時可能遇到之潛在困難。有關股份要約之更多詳情及條款載於「建銀國際函件」及綜合文件附錄一。

由於不同股東有不同之投資準則、目標、風險偏好及承受能力及／或情況，吾等建議任何股東如對綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

大中華集團有限公司獨立董事委員會 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

二零一六年六月二十二日

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，曾就涉及香港上市公司的關連交易，提供獨立財務諮詢服務。

## 1. 接納手續

閣下如欲接納股份要約，應按照接納表格上所印備之指示(該等指示為股份要約條款之一部分)填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下之要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納股份要約，則閣下必須儘快將已填妥及簽署之接納表格，連同不少於閣下欲接納股份要約之有關數目股份之相關股票(「股票」)及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以郵遞或以專人送交登記處，信封面請註明「大中華集團有限公司全面要約」，以於截止日期下午四時正(或要約人因修訂或延展股份要約(如有)而根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期)前送達登記處。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下有意就閣下全部或部分要約股份接納股份要約，則閣下必須：
- (i) 指示該代名人公司或其他代名人代表閣下接納股份要約及要求彼將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，一併送交登記處；或
- (ii) 透過登記處安排本公司以閣下之名義登記要約股份，及將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，一併送交登記處；或
- (iii) 倘閣下之要約股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前，代表閣下接納股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期，閣下應向閣下之持牌證

券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行要求向其發出指示；或

- (iv) 倘閣下之要約股份乃寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人賬戶，則應於香港結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失(視乎情況而定)有關閣下要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，而有意接納股份要約，則仍應填妥接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時交出一份或以上閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件，一併送交登記處。倘閣下尋回或已可即時交出有關文件，則應儘早將有關文件送交登記處。倘閣下已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函登記處索取彌償保證書，並按其上指示填妥及交回登記處。
- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何要約股份以閣下名義登記之轉讓文件，但並未收到有關股票，而有意就閣下之要約股份接納股份要約，則仍應填妥接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據，一併交回登記處。此舉將被視為不可撤回地授權建銀國際及／或要約人或彼等各自之代理，代表閣下於相關股票發出後從登記處領取有關股票，並將有關股票送交登記處，以及授權並指示登記處根據股份要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃與接納表格一併送交登記處。



- (e) 股份要約之接納須待登記處於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則規定可能釐定之較後時間及／或日期)前，接獲經填妥及簽署之接納表格，並已記錄接獲接納表格及所需之任何相關文件後，且有關接納符合下列條件下，方為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及(倘該等股票並非以閣下之名義登記)其他可確立閣下成為相關要約股份登記持有人之權利的文件；或
  - (ii) 來自登記股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(e)段另一分段並未計入之股份)；或
  - (iii) 已獲登記處或聯交所核證。
- 倘接納表格由登記股份要約股東以外之人士簽立，則必須出示足以令登記處信納之適當授權證明文件。
- (f) 在香港，就接納股份要約產生之賣方從價印花稅，將由相關股份要約股東按股份要約股份市值或要約人就有關接納股份要約之應付代價(以較高者為準)0.1%的比率支付，並將自要約人應付接納股份要約之相關股份要約股東的現金款項中扣除。要約人將代表接納股份要約之相關股份要約股東安排支付賣方從價印花稅，並將就接納股份要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。
- (g) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)概不獲發收據。
- (h) 登記處之地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

## 2. 接納期限及修訂

除非股份要約先前已經執行人員同意予以修訂或延長，否則所有接納必須根據印列之指示於截止日期下午四時正前送達登記處。

倘股份要約獲延長或修訂，則將刊登有關該延長或修訂之公告，公告將載列下一個截止日期或說明股份要約將繼續可供接納以待進一步通知。如屬後者，股份要約將於向股份要約股東寄發延長或修訂通知書日期起不少於14日期間可供接納，除非要約先前已獲延長或修訂，否則將於隨後之截止日期結束。先前已接納股份要約之所有股份要約股東亦將獲得股份要約修訂帶來之任何利益。此前已接納股份要約之任何股份要約股東或其代表簽署任何接納表格，將被視為構成接納任何經修訂股份要約。

倘截止日期獲修訂或延長，則除文義另有所指外，於綜合文件及接納表格內所提述之截止日期須被視為指就此獲修訂或延長之股份要約截止日期。

### 3. 公告

- (a) 根據收購守則規則19規定，於截止日期下午六時正(或執行人員可能於特殊情況下允許之較後時間及／或日期)之前，要約人須知會執行人員及聯交所其對股份要約之修訂、延長或到期日之意向。要約人須最遲在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公告，列明股份要約是否已獲修訂、延期或已到期。

該公告須列明涉及下列各項之要約股份總數及權利：

- (i) 已接獲股份要約之接納；
- (ii) 要約人或其一致行動人士於股份要約之要約期間(定義見收購守則)前已持有、控制或指示者；及
- (iii) 要約人或其一致行動人士於股份要約之要約期間(定義見收購守則)內收購或同意收購者。

公告須載列要約人或其一致行動之任何人士已借入或借出(已轉借或已出售之任何借入股份除外)本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情。公告亦須列明有關數目之股份所佔已發行股份之百分比及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 計算接納所涉及之股份總數時，並非於所有方面屬完整及妥當或有待核證之接納，僅於根據本附錄第1(e)段視為達成接納條件方可計算在內。
- (c) 根據收購守則及上市規則之規定，任何有關股份要約之公告(執行人員及聯交所已確認彼等概無進一步意見)將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.greatchinaholdingsltd.com.hk刊發。

#### 4. 撤回權利

- (a) 凡股份要約股東或其代理代其提交股份要約之接納，均不得撤銷亦不得撤回，惟於下文第(b)分段所載之情況除外。
- (b) 倘要約人未能符合上文「3.公告」一段所載規定，執行人員可要求按執行人員可接納之條款向已提交股份要約接納之股份要約股東授出撤回權利，直至符合該段所載之規定為止。

#### 5. 交收

- (a) 倘接納表格及／或有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)均屬完整及於各方面符合規定，而過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正前接獲，則支票(金額為各接納股份要約股東就股份要約項下由彼或其代理人所提交有關要約股份而應得之現金代價，扣除彼就提交要約股份應付之賣方從價印花稅)將盡快以平郵寄交各接納股份要約股東，郵誤風險概由彼自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處接獲已填妥之接納日期後七個營業日(定義見收購守則)內根據收購守則寄發。於相關支票開具之日起六個月內未出示之支票將不予兌現及將不再具有其他影響，在此情況下，支票持有人應聯絡要約人付款。
- (b) 除上文所載支付印花稅外，有關任何接納股份要約股東根據股份要約應得代價，將會根據股份要約之條款悉數支付，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索

償或要約人可能享有或聲稱享有針對該接納股份要約股東之其他類似權利。

倘股份要約根據收購守則在執行人員同意下撤回，則要約人應儘快(惟無論如何於撤回接納起計十日內)以平郵方式將連同接納表格一併送交之有關股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)寄還予已提交股份要約接納之相關股份要約股東。

應付接納股份要約之股份要約股東之代價金額將四捨五入至最接近仙位。

## 6. 海外股東

向並非香港居民或登記地址位於香港境外司法權區之人士提呈股份要約或有關人士接納股份要約或會受到有關司法權區法例影響。股份要約股東如為香港境外司法權區之市民、居民或國民應自行瞭解及遵守彼等所屬司法權區之任何適用法律規定。

任何有關人士如欲接納股份要約，有責任就此自行全面遵守有關司法權區之所有適用法律及監管規定，包括取得可能需要之任何政府外匯管制或其他同意，或遵守其他所需手續及支付該等司法權區之任何過戶手續費或其他應繳稅項。任何有關人士之任何接納將被視為構成該名人士對要約人之聲明及保證，即其已獲一切適用法例批准接獲並接納股份要約及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法例應屬有效及具有約束力。股份要約股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## 7. 一般事項

- (a) 將由股份要約股東送交或發出或將向彼等送交或發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及結算股份要約項下應付代價之匯款將由或向彼等或彼等指定之代理以平郵方式送交或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、建銀國際、要約人、登記處或彼等各自之任何董事、代理、顧問或任何參與股份要約之其他人士概不會承擔任何郵誤之任何責任，或可能因此引起之任何其他責任。

- (b) 接納表格所載條文是股份要約條款之一部份。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈股份要約之人士，將不會導致股份要約在任何方面失效。
- (d) 股份要約及一切接納乃受香港法例管轄，並按其詮釋。股東或其代表簽立接納表格，將構成該股東同意香港法院對解決就股份要約產生之任何爭議具有獨家管轄權。
- (e) 正式簽立接納表格即構成不可撤回地授權要約人、建銀國際之任何董事或彼等可能指定之一名或多名人士，代表接納股份要約之人士填妥並簽立任何文件，並作出任何其他必需或適當行動，以將接納股份要約股東就有關接納所涉及股份之所有權利歸屬予要約人或其可能指示之一名或多名人士。
- (f) 任何人士接納股份要約將被視為構成該名人士向要約人、建銀國際及本公司保證，保證有關人士根據股份要約售出之股份不附有任何產權負擔，但享有所附帶或應計之所有權利，包括收取記錄日期為本綜合文件寄發日期或之後對有關股份建議、宣派、作出或支付之所有股息及分派之權利(為免生疑，不包括收取首次特別股息及第二次特別股息之權利)。
- (g) 要約人不擬行使其可能獲得之任何權利以於股份要約截止後強制性收購根據股份要約未獲承購之任何股份。
- (h) 本綜合文件及接納表格內所提述之股份要約包括任何經延長及／或修訂之股份要約。
- (i) 任何代名人接納股份要約將被視為構成該代名人向要約人保證，表示接納表格所示有關股份數目為該代名人代表接納股份要約之有關實益擁有人所持股份總數。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版在詮釋方面概以英文版為準。

## 1. 本集團之財務資料

### I. 本集團之財務概要

以下為本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各年之財務資料概要，資料摘錄自本公司之相關年報。

本集團核數師已就截至二零一三年、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報表作出報告。核數師報告屬無保留意見或未經修訂，其中不包含核數師以強調方式提請注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。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各年，本集團概無項目因規模、性質或情況而被視為特殊。

#### 財務資料概要

	二零一三年 港幣千元 (經審核)	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)
收益	1,523,808	1,336,486	1,191,819
所得稅前溢利	58,617	186,376	11,855
所得稅開支	(2,916)	(12,973)	(10,201)
本公司擁有人應佔本年度溢利	55,701	173,403	1,654
非控股權益應佔本年度溢利	—	—	—
已付末期股息*	26,168	26,168	31,402
每股盈利 — 基本及攤薄 (港仙)	21.29	66.26	0.63

\* 本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之末期股息總額分別為港幣26,168,000元、港幣26,168,000元及港幣31,402,000元，指就相關過往年度宣派之末期股息，分別為每股普通股港幣0.1元、港幣0.1元及港幣0.12元。

### II. 本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

以下為本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，資料摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報。本節提述之所有相關頁數乃指本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報之頁數。

## 綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	5	1,191,819	1,336,486
銷售成本		(1,120,753)	(1,217,255)
毛利		71,066	119,231
其他收入	7	34,187	25,977
分銷成本		(20,619)	(23,794)
行政費用		(65,122)	(48,433)
投資物業之公平值變動		(15,996)	61,071
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動		7,105	9,360
衍生財務工具之公平值變動		—	(2,490)
其他經營收入淨額	9	3,409	48,159
財務費用	8	(2,175)	(2,705)
所得稅前溢利	9	11,855	186,376
所得稅開支	11	(10,201)	(12,973)
本公司擁有人應佔本年度溢利		1,654	173,403
		港仙	港仙
每股盈利	12		
— 基本及攤薄		0.63	66.26

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	1,654	173,403
其他全面收入		
<i>其後可能重新分類至損益賬之項目</i>		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(29,205)	(13,911)
可出售財務資產之公平值增加	30	50
本年度其他全面收入	(29,175)	(13,861)
本公司擁有人應佔本年度全面收入總額	<u>(27,521)</u>	<u>159,542</u>



## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

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

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
已收租務按金		5,148	7,873
借貸	25	95,641	114,281
遞延稅項負債	28	67,037	63,163
		<u>167,826</u>	<u>185,317</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,535,565</u>	<u>1,594,488</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	71,853	71,853
儲備	27	1,463,712	1,522,635
<b>總權益</b>		<u>1,535,565</u>	<u>1,594,488</u>

第35至108頁之綜合財務報表已於二零一六年三月二十二日經董事會批准及授權刊發。

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	匯兌儲備	物業重估 儲備	投資重估 儲備	保留溢利	總計
	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
於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 及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	71,853	—	96,617	495	1,070	1,365,530	1,535,565

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
所得稅前溢利		11,855	186,376
就下列各項調整：			
土地預付租賃款項攤銷	9	4	4
物業、廠房及設備折舊	9	2,307	2,178
存貨撥備	9	4,221	—
呆賬撥備／(撥備撥回)	9	13,197	(1,542)
壞賬撇銷	9	705	8
可出售財務資產之減值虧損	9	1	25
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	15,996	(61,071)
衍生財務工具之公平值變動		—	2,490
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值變動		(7,105)	(9,360)
出售物業、廠房及設備收益	7	(175)	—
撇銷物業、廠房及設備之虧損	9	303	—
利息收入	7	(28,974)	(21,709)
財務費用	8	2,175	2,705
營運資金變動前之經營現金流量		11,100	51,920
存貨增加		(11,182)	(31,119)
應收貿易及其他款項、預付款項及按金(增加)／減少		(55,181)	138,219
衍生財務工具減少		38	2,429
應付貿易款項及應付票據減少		(30,428)	(113,589)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		151	(3,033)
已收租務按金減少		(736)	(266)
按公平值列入損益賬之財務資產增加淨額		(28,623)	(55,906)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
	附註	
營運所用之現金	(114,861)	(11,345)
已付香港利得稅(淨額)	(315)	(476)
已付海外稅項	(3,849)	(1,750)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>	<b>(119,025)</b>	<b>(13,571)</b>
<b>投資業務</b>		
存放結構性銀行存款	(331,911)	(239,507)
提取結構性銀行存款	565,478	283,251
已收利息	26,462	20,580
出售物業、廠房及設備所得款項	621	—
購買物業、廠房及設備	(3,470)	(68)
購買可出售財務資產	(27,300)	(1,170)
<b>投資業務產生之現金淨額</b>	<b>229,880</b>	<b>63,086</b>
<b>融資業務</b>		
新增銀行貸款	42,316	55,707
償還銀行貸款	(120,135)	(34,654)
已付利息	(2,470)	(2,461)
已付股息	(31,402)	(26,168)
<b>融資業務所用之現金淨額</b>	<b>(111,691)</b>	<b>(7,576)</b>
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(836)	41,939
於一月一日之現金及現金等值	244,579	202,253
匯率變動之影響	(3,716)	387
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>	<b>240,027</b>	<b>244,579</b>
<b>現金及現金等值分析</b>		
銀行結存及現金	240,027	244,579

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

大中華集團有限公司(「本公司」)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。本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。

本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。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

本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。

本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為美元(「美元」)。綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，與本公司之功能貨幣有別，乃因為本公司董事認為，因其上市地關係，港幣乃較恰當之呈列貨幣。

第35至108頁之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「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之規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一五年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋，而該等新訂準則、修訂及詮釋乃與本集團於二零一五年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並於該期間生效：

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期年度改進
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期年度改進

除下文所闡述者外，採納該等修訂並無對本集團之財務報表構成重大影響。

## 二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期年度改進

根據年度改進程序頒佈之修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之改變，其中包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」作出之修訂，以釐清實體運用重估模型時如何處理總賬面金額及累計折舊。資產賬面金額重列為重估金額。累計折舊可抵銷資產總賬面金額。或者，總賬面金額可按與重估資產賬面金額一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面金額與計及累計減值虧損後之賬面金額之間的差額。

由於第二種處理方法與本集團過去處理物業、廠房及設備重估之方法一致，故採納香港會計準則第16號之修訂並無對本財務報表構成影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下與本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	澄清可接受之折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第38號之修訂	
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	財務工具 <sup>2</sup>
(二零一四年)	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合豁免 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號之修訂	
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(二零一四年)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。

本集團現正評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

### 2.3 新公司條例項下有關編製財務報表之條文

新公司條例（第622章）項下有關編製財務報表之條文於本財政年度適用於本公司。

董事認為，採用新條文並無對本集團之財務狀況或業績產生影響，惟新公司條例（第622章）影響綜合財務報表內之呈列方式及披露事項。例如，本公司之財務狀況表現在於財務報表附註中呈列，而非作為主要報表呈列，且一般毋須再呈列本公司財務狀況表之相關附註。

## 3. 重大會計政策

綜合財務報表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。

編製該等財務報表時已運用會計估計及假設。儘管該等估計及假設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本集團財務報表有重大影響之範疇均於附註4披露。

編製該等財務報表時採納之重大會計政策下文概述。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

### 3.1 綜合賬目基準

綜合財務報表載有本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。

年內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。

本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本集團其他成員公司所採用者。

本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。

### 3.2 附屬公司

附屬公司為本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，則本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，則本集團會重新評估控制權。

在本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。本公司按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

### 3.3 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。

### 3.4 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期內以直線法撇銷其成本減殘值(如適用)後確認折舊。本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。

### 3.5 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇元素時，本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本集團之評估，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。

### 3.6 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

本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。

### 3.7 有形資產之減值虧損

於報告期末，本集團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。

### 3.8 財務工具

當本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

本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。本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
- 由本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，並根據本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，而有關本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、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

本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**

本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。

本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。

股本工具乃證明本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。本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、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。

由本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，本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**

本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。倘本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。倘本集團保留所轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本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。

本集團僅會在本集團之責任被解除、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。

### **3.9 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。

### 3.10 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。

### 3.11 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，本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本集團之呈列貨幣(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，本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。

### 3.12 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本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期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。

### 3.13 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。本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。

本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。本集團一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。本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。

本集團就與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本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。

本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本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。

### 3.14 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。

### 3.15 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。

### 3.16 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。

### 3.17 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,旨在讓本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。

### 3.18 撥備及或然負債

當本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。

### 3.19 關連人士

就該等財務報表而言，一方於下列情況會被視為與本集團有關連：

(a) 該方為一名人士或該人士之近親，且該人士：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本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) 該實體與本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) 該實體及本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) 該實體為本集團或與本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本集團或本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。

#### 4. 主要會計估計及判斷

本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，本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，則本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) 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，本集團會評估(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。

*(iv) 即期及遞延稅項之估計*

本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。本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。

## 5. 收益

收益(亦即本集團之營業額)指已售魚粉之淨發票值及租金收入。年內已確認之收益如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貨品銷售	1,153,604	1,295,987
租金收入	38,215	40,499
	<u>1,191,819</u>	<u>1,336,486</u>

## 6. 分部資料

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

執行董事已就本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本集團之會計政策相同。截至二零一五年十二月三十一日止年度，不同經營分部之間並無進行分部間銷售（二零一四年：無）。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，且未分配本集團總部之收支，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、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：

- 除本集團總部之企業資產外，所有資產均分配至可報告分部；及
- 除本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
<b>截至二零一五年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
可報告分部收益	1,153,604	17,936	20,279	—	1,191,819
			(附註(a))		
可報告分部稅後(虧損)／ 溢利	(11,737)	(29,279)	36,316	—	(4,700)
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					52
本年度溢利					<u>1,654</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	1,295,987	18,215	22,284	—	1,336,486
可報告分部稅後溢利	45,795	31,031	98,377	—	175,203
(附註(b))					
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 企業收入及費用淨額 未分配財務費用 未分配所得稅開支					9,360 (25) (10,296) (725) (114)
本年度溢利					<u>173,403</u>

附註：

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

## 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
<b>於二零一五年</b>					
<b>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					159,156
綜合總資產					<u>1,810,205</u>
可報告分部負債	91,651	72,366	88,901	—	252,918
未分配企業負債					21,722
綜合總負債					<u>274,640</u>

	於香港之		於中國之		綜合
	一般貿易	物業投資	物業投資	物業買賣	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年					
十二月三十一日					
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					134,688
綜合總資產					<u>1,978,856</u>
可報告分部負債	190,886	81,752	91,047	—	363,685
未分配企業負債					20,683
綜合總負債					<u>384,368</u>

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之物業、廠房及設備、作為本集團整體一般營運資金而持有之銀行結存及現金以及本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本集團整體一般營運資金而產生之借貸以及本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	企業／ 未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一五年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
<b>止年度</b>						
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



	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	企業／ 未分配 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						
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 平值虧損	—	—	—	—	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

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

本集團之業務位於香港及中國。

本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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港(所在地)	17,936	18,215	548,042	591,980
中國其他地區	1,173,883	1,318,271	483,153	478,463
	<u>1,191,819</u>	<u>1,336,486</u>	<u>1,031,195</u>	<u>1,070,443</u>

## 有關主要客戶之資料

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

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

## 7. 其他收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	14,895	18,685
— 按公平值列入損益賬之債務證券	11,551	3,024
— 按成本列賬之非上市投資	2,528	—
	<u>28,974</u>	<u>21,709</u>
上市股本證券之股息收入	74	20
出售物業、廠房及設備收益	175	—
呆賬撥備撥回	—	1,534
雜項	4,964	2,714
	<u>34,187</u>	<u>25,977</u>

## 8. 財務費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
借貸利息		
— 須於五年內全數償還	486	495
— 毋須於五年內全數償還	1,689	2,210
	<u>2,175</u>	<u>2,705</u>

## 9. 所得稅前溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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
土地預付租賃款項攤銷	4	4
物業、廠房及設備折舊	2,307	2,178
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	1,117,379	1,214,309
— 存貨撥備	4,221	—
匯兌虧損淨額	6,322	6,092
呆賬撥備／(撥備撥回)	13,197	(1,542)
壞賬撇銷	705	8
僱員成本(包括董事酬金)(附註(a)及(b))	27,786	30,733
其他經營收入淨額：		
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))	(3,410)	—
可出售財務資產之減值虧損	1	25
	<u>(3,409)</u>	<u>(48,159)</u>
租金收入總額	(38,215)	(40,499)
減：開銷	2,854	3,292
租金收入淨額	<u>(35,361)</u>	<u>(37,207)</u>

附註：

(a) 僱員成本(包括董事酬金(附註10(a)))包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	26,528	29,253
退休金供款— 定額供款退休計劃	1,258	1,480
	<u>27,786</u>	<u>30,733</u>

- (b) 本集團員工宿舍之經營租賃款項港幣1,579,000元(二零一四年：港幣1,416,000元)已計入員工成本內。
- (c) 於二零一二年十月，本集團出售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」)為本集團之聯營公司，本集團透過Great China Development (Shanghai) Limited(「GCD」，本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，本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。本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本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，本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，本集團就因博平置業(上海)有限公司(「博平」，本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，而本集團多年來均毋須結清該等責任。經考慮本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	賀鳴鏢 先生	潘國偉 先生	鄭金輝 先生	余錦基 先生	俞漢度 先生	吳旭洲 先生	賀羽嘉 女士	總計
	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	港幣千元	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>

	賀鳴玉 先生 港幣千元	賀鳴鏗 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>

附註：

- (i) 酌情表現花紅乃參考個人表現及本集團之財務表現釐定。
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度董事並無放棄任何酬金(二零一四年：無)。

### (b) 五名最高薪酬人士

在本集團五名最高薪酬人士當中，四名(二零一四年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已列於上文附註(a)之披露資料。餘下一名(二零一四年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及其他福利	630	600
酌情表現花紅	390	366
退休福利成本 — 定額供款計劃	18	17
	<u>1,038</u>	<u>983</u>

酬金範圍如下：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
零至港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>1</u>

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之酬金或作為離職補償(二零一四年：無)。

## 11. 所得稅開支

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
所得稅開支包括：		
香港利得稅		
本年度即期稅項	133	536
過往年度超額撥備	(154)	(32)
	<u>(21)</u>	<u>504</u>
其他司法權區		
本年度即期稅項	3,597	3,916
預扣稅	—	50
	<u>3,597</u>	<u>3,966</u>
遞延稅項(附註28)	<u>6,625</u>	<u>8,503</u>
所得稅開支	<u><u>10,201</u></u>	<u><u>12,973</u></u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一四年：16.5%)計算。

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本年度之估計應課稅收入按稅率10%(二零一四年：10%)計算。

本年度所得稅開支與綜合收益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除所得稅前溢利	11,855	186,376
按適用稅率計算之除所得稅前溢利之稅項	1,586	31,749
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	10,752	1,968
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(3,081)	(14,120)
尚未確認稅項虧損之稅務影響	508	7
動用過往尚未確認之稅項虧損之稅務影響	(518)	(8,459)
未確認暫時差額之稅務影響	1,108	2,108
過往年度超額撥備	(154)	(32)
預扣稅	—	50
其他	—	(298)
所得稅開支	10,201	12,973

## 12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利按下列數據計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利	1,654	173,403
	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
年內已發行普通股加權平均數	261,684,910	261,684,910

由於本公司於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度均無潛在攤薄已發行普通股，故該兩個年度之每股基本及攤薄盈利相同。

## 13. 股息

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。股東已於二零一五年五月二十日舉行之二零一五年股東週年大會上批准二零一四年度末期股息每股普通股港幣0.12元，合共港幣31,402,000元。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內批准及已付之過往財政年度末期股息：二零一四年度末期股息每股普通股港幣0.12元(二零一四年：二零一三年度末期股息每股普通股港幣0.1元)	31,402	26,168

於二零一六年一月二十日，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已發行股本前派發特別股息，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。出售事項及特別股息之詳情連同其他相關資料載於本公司日期為二零一六年二月四日之公告內。

## 14. 投資物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日	1,022,169	972,262
匯兌調整	(23,515)	(11,164)
公平值變動	(15,996)	61,071
<b>於十二月三十一日</b>	982,658	1,022,169

本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。

本集團之投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公平值分別按中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達」)及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。中誠達及韋堅信測量師行為獨立於本集團之合資格專業估值師。於為本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。

投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之估值利用估值投資法釐定。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。

本集團所有投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公平值均屬於第三級經常性公平值計量。

下表利用重大不可觀察之輸入數據(第三級)為投資物業之經常性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」	16,000	800	130	44,141	61,071
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
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」	(35,900)	(8,400)	30	28,274	(15,996)
於二零一五年十二月三十一日	444,300	57,500	1,300	479,558	982,658
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	16,000	800	130	44,141	61,071
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	(35,900)	(8,400)	30	28,274	(15,996)

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
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	復歸收益率	2.50%至3.00%	復歸收益率越高，公平值越低
				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

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	不可觀察輸入數據與公平值之關係	
					不可觀察輸入數據之範圍	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83.6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

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。

賬面總額港幣798,850,000元(二零一四年：港幣844,502,000元)之若干投資物業已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註31)。

本集團投資物業之賬面金額分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	445,600	481,470
中期租賃	57,500	65,900
	<hr/>	<hr/>
	503,100	547,370
— 於香港以外之租賃土地，按下列方式持有：		
長期租賃	297,050	298,402
中期租賃	182,508	176,397
	<hr/>	<hr/>
	479,558	474,799
	<hr/>	<hr/>
	982,658	1,022,169
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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／撤銷	—	—	(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／撤銷	—	—	(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>						
於二零一五年 十二月三十一日	35,748	7,392	3,791	1,137	210	48,278
於二零一四年 十二月三十一日	36,067	7,707	3,193	437	607	48,011

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)：

**資產類別**

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

賬面總額港幣40,804,000元(二零一四年：港幣41,280,000元)之若干租賃土地及樓宇已抵押作為本集團取得銀行融資之擔保(附註31)。

租賃土地之賬面金額指本集團根據長期租賃(二零一四年：長期租賃)所持位於香港之土地。

**16. 土地預付租賃款項**

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日之賬面金額	267	271
年內攤銷	(4)	(4)
	<u>263</u>	<u>267</u>
於十二月三十一日之賬面金額	<u>263</u>	<u>267</u>

本集團之土地預付租賃款項包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
下列方式持有位於中國之租賃土地		
— 長期租賃	<u>263</u>	<u>267</u>
呈報作出之分析：		
— 非流動資產	259	263
— 流動資產	4	4
	<u>263</u>	<u>267</u>

## 17. 可出售財務資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
按公平值列賬之會所債券 (附註(i))	1,896	1,867
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))	10,530	10,530
	39,726	12,397

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日之可出售財務資產包括賬面淨額港幣1,896,000元(二零一四年：港幣1,867,000元)之會所債券，乃按公平值列賬。
- (ii) 於年內，本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) 結存港幣10,530,000元(二零一四年：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。本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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持有待售物業		
— 土地預付租賃款項	5,655	5,937
— 樓宇	12,439	13,471
	18,094	19,408

計入持有待售物業之土地預付租賃款項之賬面金額港幣5,655,000元(二零一四年：港幣5,937,000元)指本集團根據長期租賃持有之土地權益。



## 19. 存貨

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易商品	70,314	63,353

## 20. 應收貿易及其他款項、預付款項及按金

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據淨額(附註(a))	117,610	70,513
預付款項、按金及其他應收款項淨額(附註(b))	77,563	80,692
於十二月三十一日之賬面金額	195,173	151,205
減：流動部分	(163,380)	(151,205)
非流動部分	31,793	—

## (a) 應收貿易款項及應收票據

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收貿易款項及應收票據	128,816	72,683
減：呆賬撥備(附註(c))	(11,206)	(2,170)
應收貿易款項及應收票據淨額	117,610	70,513

本集團之應收票據均以即期信用狀、期限不超過一百八十日(二零一四年：一百八十日)之遠期信用狀及期限介乎三十至六十日(二零一四年：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，本集團提供介乎三十至九十日(二零一四年：三十至九十日)之信貸期。接納任何新客戶前，本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。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何向財務機構貼現之應收票據。

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
零至三十日	66,092	28,040
三十一至六十日	8,296	9,831
六十一至九十日	167	1,311
九十一至一百二十日	14,087	—
超過一百二十日	28,968	31,331
	<u>117,610</u>	<u>70,513</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
逾期少於三十日	203	709
逾期三十一至六十日	932	1,428
逾期六十一至九十日	167	1,311
逾期超過一百二十日	20,856	31,331
	<u>22,158</u>	<u>34,779</u>

於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95,452,000元(二零一四年：港幣35,734,000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。

報告期末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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
預付款項及按金	1,614	2,644
其他應收款項	80,120	78,620
	<u>81,734</u>	<u>81,264</u>
減：呆賬撥備(附註(c))	<u>(4,171)</u>	<u>(572)</u>
	<u>77,563</u>	<u>80,692</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		其他應收款項	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日之結存	2,170	3,582	572	777
減值虧損撥備	9,446	—	3,751	—
撥回之前已確認之減值虧損	—	(1,355)	—	(187)
匯兌調整	(410)	(57)	(152)	(18)
	<u>11,206</u>	<u>2,170</u>	<u>4,171</u>	<u>572</u>
於十二月三十一日之結存	<u>11,206</u>	<u>2,170</u>	<u>4,171</u>	<u>572</u>

於報告期末作出之減值撥備乃關於：

- (i) 應收進和貿易及其他款項港幣43,776,000元(二零一四年：港幣45,961,000元)，其中港幣14,511,000元(二零一四年：港幣1,992,000元)已計提撥備；及
- (ii) 應收其他客戶貿易款項港幣866,000元(二零一四年：港幣750,000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，本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。

於二零一五年十二月三十一日，應收貿易及其他款項包括應收一名魚粉貿易客戶進和之款項，賬面總金額分別為港幣31,194,000元(二零一四年：港幣32,751,000元)及港幣12,582,000元(二零一四年：港幣13,210,000元)。該等應收款項於報告日期已逾期，而本集團已就該等結存計提減值虧損合共港幣14,511,000元(二零一四年：港幣1,992,000元)。本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(「投資項目」)之全部權利及權益，作為應收進和款項之擔保(「抵押品安排」)。

本集團自二零一一年起已與進和、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(「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。截至綜合財務報表發表日期，執行仍在進行。

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收取賠償之權利申請針對擔保人之仲裁(「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。截至綜合財務報表發表日期，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。

根據本集團中國法律顧問之意見，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。經考慮本集團中國法律顧問之意見，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，管理

層已使用反映資金時間值之稅前貼現率每年3%(二零一四年：3%)以十年(二零一四年：一年半)貼現估計未來現金流量，以計算應收進和之應收貿易及其他款項的現值。由於進行貼現，本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(二零一四年：港幣1,420,000元)及港幣4,171,000元(二零一四年：港幣572,000元)。

## 21. 按公平值列入損益賬之財務資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	—	362
按公平值計量之持作買賣之債務證券		
— 於香港上市	191,043	162,682
— 於香港境外上市	7,729	—
	<u>198,772</u>	<u>162,682</u>
	<u>198,772</u>	<u>163,044</u>

## 22. 衍生財務資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
衍生財務資產		
交叉貨幣利率掉期安排	—	38

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何未結清之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，本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，本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，惟本集團並無面對匯率波動風險，且本集團亦可賺取人民幣存款與美元銀行貸款之

間之息差。合約由本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。安排到期日為二零一四年十二月三十一日後一個月。本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。

交叉貨幣利率掉期安排之公平值乃按附註37所述之估值技巧釐定。

## 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

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之受限制銀行存款指原到期日為截至二零一六年十一月(二零一四年：二零一五年十一月)止一年(二零一四年：兩年)之定期存款，其已質押予河源中級人民法院，作為申請第二項資產保護令以凍結擔保人所抵押之抵押品之擔保(附註20(c))。受限制銀行存款按固定年利率2厘(二零一四年：4.13厘)計息。

### 結構性銀行存款

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何結構性銀行存款。

於二零一四年十二月三十一日，結構性銀行存款乃為保本收益增長銀行存款，其包括：

- (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4.90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洲元(「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。

本公司董事認為，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本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。短期銀行存款按介乎0.01厘至0.79厘(二零一四年：0.64厘至0.90厘)之市場年利率賺取利息。

本集團之銀行存款、銀行結存及現金中，港幣52,581,000元(二零一四年：港幣346,211,000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，本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
零至三十日	40,160	63,464
三十一至六十日	156	3,463
超過一百二十日	2,448	6,265
	<u>42,764</u>	<u>73,192</u>

就應付貿易款項而言，平均信貸期為三十日(二零一四年：三十日)。

### 25. 借貸

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款，有抵押	114,293	192,112
減：流動部分	<u>(18,652)</u>	<u>(77,831)</u>
非流動部分	<u>95,641</u>	<u>114,281</u>

根據貸款協議載列之預定還款日期，借貸須償還如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	18,652	77,831
超過一年但不超過兩年	15,525	18,653
超過兩年但不超過五年	44,098	46,937
超過五年	36,018	48,691
	<u>114,293</u>	<u>192,112</u>

所有銀行融資均受若干契諾規限，有關契諾與本集團若干財務狀況比率有關，於財務機構貸款安排中屬常見。倘本集團違反有關契諾，則已提取之融資將可能須按要求償還。此外，本集團若干有期貸款協議載有條款，給予貸款人權利隨時全權酌情要求即時還款，毋須理會本集團是否符合有關契諾及遵守如期還款之義務。

本集團定期監察其遵守有關契諾之情況，按貸款條款準時如期還款，且認為只要本集團繼續符合有關規定，則銀行行使酌情權要求還款之可能性不大。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情，載於附註38(f)。於二零一五年十二月三十一日，概無有關已提取融資之契諾(二零一四年：無)遭違反。

本集團於報告期間之借貸貨幣分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
港幣	82,381	138,025
美元	31,912	54,087
	<u>114,293</u>	<u>192,112</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團之借貸中有港幣114,293,000元(二零一四年：港幣152,112,000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。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無固定利率借貸。於二零一四年十二月三十一日，本集團港幣40,000,000元之固定利率借貸按年利率2.24厘計息。



本集團之借貸於報告期末之實際年利率如下：

	港幣	美元
<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%
<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%	—

本集團之借貸乃以若干投資物業以及土地及樓宇作擔保，進一步詳情載於附註31。  
本公司亦就若干附屬公司之借貸提供擔保如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	1,799,273	1,921,851

於二零一五年十二月三十一日，附屬公司獲授之銀行融資(由本公司向銀行及財務機構作出擔保)中，港幣75,282,000元(二零一四年：港幣163,008,000元)已動用。

本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
港幣	3,243	47,683

於報告期末，本集團有下列未動用銀行融資：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一年內到期	1,209,614	1,263,965

於一年內到期之融資為年度融資，並須於二零一六年內多個日期審閱。

## 26. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
<b>法定</b>				
<b>每股面值港幣0.2元之普通股：</b>				
於一月一日	—	—	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)	—	—	(500,000,000)	(100,000)
於十二月三十一日	—	—	—	—
<b>已發行及繳足：</b>				
於一月一日	261,684,910	71,853	261,684,910	52,337
於二零一四年三月三日轉自股份 溢價賬(附註)	—	—	—	19,516
於十二月三十一日	261,684,910	71,853	261,684,910	71,853

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元之進賬額須計入本公司股本中。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

本公司設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本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本公司或其任何附屬公司或任何投資實體(本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；本公司、其任何附屬公司或本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)；本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；本集團或任何投資實體之任何客戶；向本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；以及本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本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。該計劃由本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。

將根據該計劃及本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，相當於本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本公司已發行股份之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。

每次向本公司董事、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，向本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本公司已發行股份之0.1%，且總值(根據本公司股份於授出日期之收市價)超逾港幣5百萬元，則須經股東於本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) 本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) 本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) 本公司股份之面值。

採納該計劃後，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 27. 儲備

### 本集團

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)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本公司股本一部分。動用此等股份溢價結存受新公司條例附表11第38條規管。

#### 匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.11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。

## 本公司

本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(附註26)	(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

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度內，本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：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債	67,037	63,163
遞延稅項資產	(452)	(93)
遞延稅項	<u>66,585</u>	<u>63,070</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損港幣16,281,000元(二零一四年：港幣18,670,000元)可與未來溢利抵銷。已就上述虧損中約港幣2,739,000元(二零一四年：港幣565,000元)確認約港幣452,000元(二零一四年：港幣93,000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港幣13,542,000元(二零一四年：港幣18,105,000元)確認遞延稅項資產。為數港幣2,228,000元(二零一四年：港幣1,094,000元)之虧損將於二零一六年至二零二零年(二零一四年：二零一五年至二零一九年)到期，而為數港幣14,053,000元(二零一四年：港幣17,576,000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。本集團並無於綜合財務報表就若干中國附屬公司累計溢利應佔之暫時差額港幣1,406,000元(二零一四年：港幣2,061,000元)計提遞延稅項撥備，原因為本集團能控制撥回暫時差額之時間，且該等附屬公司不大可能於可見將來分派溢利。

## 29. 經營租賃安排

### 作為承租人

於報告期末，本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	2,570	1,388
第二年至第五年(包括首尾兩年)	186	39
	<u>2,756</u>	<u>1,427</u>

經營租賃款項指本集團就若干土地及樓宇應付之租金。該等土地及樓宇之租賃按一至兩年(二零一四年：一至兩年)租期議定並設有固定租金。

### 作為出租人

本集團出租其投資物業，而於報告期末，本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	32,755	39,010
第二年至第五年(包括首尾兩年)	61,633	66,312
五年後	22,593	9,517
	<u>116,981</u>	<u>114,839</u>

平均租期議定為一至十年(二零一四年：一至十年)不等，租期內之租金固定。

### 30. 退休福利計劃

本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」)。該計劃之資產與本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本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，本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。

本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1,258,000元(二零一四年：港幣1,480,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休福利計劃之供款。

### 31. 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業(附註14)	798,850	844,502
租賃土地及樓宇(附註15)	40,804	41,280



## 32. 本公司之財務狀況表

		於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益	33	108,436	108,436
遞延稅項資產		2	—
		<u>108,438</u>	<u>108,436</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其他款項、預付款項及按金		388	1,072
應收附屬公司款項		834,674	653,660
銀行結存及現金		1,738	2,363
		<u>836,800</u>	<u>657,095</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		6,568	4,538
應付附屬公司款項		86,042	158,888
借貸		9,761	10,921
應繳稅項		11	9
		<u>102,382</u>	<u>174,356</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>734,418</u>	<u>482,739</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>842,856</u>	<u>591,175</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		25,394	35,142
<b>資產淨值</b>		<u>817,462</u>	<u>556,033</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	71,853	71,853
儲備	27	745,609	484,180
<b>總權益</b>		<u>817,462</u>	<u>556,033</u>

已於二零一六年三月二十二日經董事會批准及授權刊發。

## 33. 於附屬公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
按成本計量之非上市股份	127,423	131,295
減：已確認減值虧損	(18,987)	(22,859)
	<u>108,436</u>	<u>108,436</u>

於二零一五年十二月三十一日，本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本公司於附屬公司權益之可收回金額。根據減值評估，年內並無就該等投資確認額外減值虧損(二零一四年：無)。

於二零一五年及二零一四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	本公司所持已發行 股本百分比		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
直接持有：					
Adamgate Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Dajen Properties Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	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
立美貿易(中國)有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
G C Nominees Limited	香港	港幣100元之普通股	100%	100%	投資控股
Halesite Limited	香港	港幣4,000,000元之普通股	100%	100%	物業投資
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%	投資控股
順盛發展有限公司	香港	港幣100元之普通股	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%	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

公司名稱	註冊成立／ 經營地點／國家	已發行股本	本公司所持已發行 股本百分比		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Xingao Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	100%	—	投資控股
間接持有：					
加凱投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	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%	於中國上海之 物業投資
立美貿易有限公司	香港	港幣4,000,000元之普通股	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%	牲畜飼料貿易
立美貿易(國際)有限 公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	牲畜飼料貿易
國南投資有限公司	香港	港幣2元之普通股	100%	100%	物業投資
Great China Commodities Limited	英屬處女群島	10,000股每股面值1美元之 普通股	100%	100%	投資控股
豪德物業管理(上海) 有限公司*	中國	註冊資本500,000美元	100%	100%	於中國上海之 地產代理
安盟發展有限公司	香港	港幣100元之普通股	100%	100%	物業投資
Jasmine Ocean Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	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%	於中國上海之 物業投資
Morning Sky Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	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%	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 經營地點／國家	已發行股本	本公司所持已發行 股本百分比		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
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%	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%	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%	牲畜飼料貿易

\* 外商獨資企業

附註： 非本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。

於年末或年內任何時間，各附屬公司概無任何在外之債務證券(二零一四年：無)。

### 34. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分所披露者外，本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)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
袍金	720	720
薪金及其他福利	9,754	13,303
退休福利成本 — 定額供款計劃	44	51
	10,518	14,074

## 35. 資本承擔

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
購買物業、廠房及設備之承擔	462	—

## 36. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本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。

本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)及本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)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為有關檢討之一部分，本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，本公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據本集團管理層之推薦意見，本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>資本</b>		
總權益	1,535,565	1,594,488
<b>整體融資</b>		
借貸	114,293	192,112
資本對整體融資比率	13.44	8.30

本集團整體策略與二零一四年比較維持不變。

## 37. 財務資產及財務負債類別概要

下表載列財務資產及財務負債之賬面金額：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	198,772	163,082
貸款及應收款項(包括銀行存款及銀行現金)	450,334	647,383
可出售財務資產	39,726	12,397
	<u>688,832</u>	<u>822,862</u>
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債	196,572	308,991
	<u>196,572</u>	<u>308,991</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、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、已收租務按金及借貸。

由於屬短期性質，故上述財務工具(不包括分類為非流動負債之借貸及已收租務按金)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本集團以及借款人信貸風險之貼現率。董事認為，本集團分類為非流動負債之借貸及已收租務按金之賬面值與其公平值相若。

**(b) 按公平值計量之財務工具**

本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；
- 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)。

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

	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
<b>可出售財務資產</b>			
— 會所債券	—	1,867	1,867
<b>按公平值列入損益賬之財務資產</b>			
— 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>

於年內，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。

本集團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

本公司有多家附屬公司以外幣進行銷售、採購及投資，致使本集團面臨外幣風險。

##### (i) 非衍生外幣貨幣資產及貨幣負債

本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、美元及人民幣。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，本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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
淨貨幣資產		
人民幣	15	6,520

#### 外幣敏感度

下表詳述本集團對相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一四年：5%)之敏感度。5%(二零一四年：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%(二零一四年：5%)變動於期末進行換算調整。

	本年度溢利減少	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
功能貨幣升值5%(二零一四年：5%)		
人民幣	1	272

各集團公司之功能貨幣兌各種外幣貶值5%(二零一四年：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該年度內之風險，故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

#### (ii) 結構性銀行存款之嵌入式衍生工具

本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，從而令本集團面對外幣風險。然而，本公司董事認為，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****(i) 非衍生財務資產及財務負債**

本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。

本集團面對與浮動利率借貸(附註25)及銀行結存有關於現金流量利率風險。

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報告期內維持不變。50個(二零一四年：50個)基點之上升及10個(二零一四年：10個)基點之下跌乃內部向主要管理人員匯報利率風險時所用，即管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升50個(二零一四年：50個)基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣477,000元(二零一四年：港幣635,000元)。倘利率下跌10個(二零一四年：10個)基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利將增加港幣95,000元(二零一四年：港幣127,000元)，主要由於本集團承受浮動利率借貸之利率風險所致。

**(ii) 衍生財務資產 — 交叉貨幣利率掉期安排**

管理層認為此工具之利率風險微不足道。

**(d) 其他價格風險**

本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，本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。

倘會所債券及上市股本及債務證券之價格上升10%(二零一四年：10%)，而所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加港幣178,000元(二零一四年：港幣175,000元)及本年度溢利將增加港幣19,889,000元(二零一四年：港幣16,316,000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。

倘上述工具之價格下跌10%(二零一四年：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

於二零一五年十二月三十一日，因交易對手未能履行其責任而令本集團面對將導致本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。本集團一般不會向客戶索取抵押品。

本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。本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，本集團之信貸風險主要集中於中國，於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%(二零一四年：100%)。

於二零一五年十二月三十一日，本公司於報告期末就附屬公司動用之信貸作出抵押而發出之財務擔保所承擔之最大信貸風險為港幣75,282,000元(二零一四年：港幣163,008,000元)，該金額指擔保被要求繳付時本公司可能須支付之最高金額。本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，其已就本集團之短期、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。本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。本集團依賴銀行借貸為流動資金之主要來源。於二零一五年十二月三十一日，本集團之未動用可用透支及短期銀行及其他貸款融資約為港幣1,209,614,000元(二零一四年：港幣1,263,965,000元)。借貸詳情載於附註25。

下表詳細列明本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。該等列表根據本集團之財務負債於本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。

下表亦詳列本集團之衍生財務工具的流動資金分析。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,故本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。

	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
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>
二零一四年十二月三十一日								
非衍生財務負債								
應付貿易款項及應付票據	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及二零一四年十二月三十一日,本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。

**39. 報告日期後事項**

- (i) 於二零一六年一月二十一日，Fulcrest (持有138,347,288股本公司股份，佔本公司已發行股本約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，本公司與Fulcrest訂立出售協議，據此，本公司有條件同意出售而Fulcrest有條件同意購買(i) Datong Global Holdings Limited及Xingao Limited以及該等公司之附屬公司 (統稱「出售集團」) 全部已發行股本及(ii) 出售貸款 (即出售集團於二零一六年一月二十一日結欠本公司及其餘下附屬公司之部分款項) 約港幣260,000,000元，代價為港幣942,247,000元 (或須調整) (統稱「出售事項」)。出售事項構成本公司之非常重大出售事項、關連交易及特別交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。出售集團之主要業務包括(i) 香港物業租賃；(ii) 提供代理服務；及(iii) 魚粉產品貿易。
- (iii) 於二零一六年一月二十一日，本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。
- (iv) 於二零一六年一月二十日舉行之會議上，董事建議派發首次特別股息，每股股份不少於港幣1.147元，合共不少於港幣300百萬元，以及第二次特別股息，每股股份不少於港幣2.293元，合共不少於港幣600百萬元。首次及第二次特別股息須於股東特別大會上經獨立股東批准，以及經獨立股東批准有關 (其中包括) 買賣協議、出售事項及租賃協議之相關決議案後，方可作實。本公司將另行公佈首次及第二次特別股息之派息日期詳情。

- (v) 緊隨要約人向Fulcrest收購待售股份完成(「買賣完成」)後，假設本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，要約股份相當於本公司已發行股本約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。

本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。

買賣待售股份、出售事項、特別股息、租賃延長及可能無條件強制現金全面要約之詳情連同其他相關資料，載於本公司日期為二零一六年二月四日之公告內。載有上述交易之額外資料(其中包括獨立財務顧問之意見、獨立董事委員會之推薦建議及召開股東特別大會之通告)之通函將於二零一六年五月三十一日或之前寄發予本公司股東。

### III. 債務聲明

#### 債務聲明

買賣完成及出售完成將於二零一六年六月十五日同時達成。於二零一六年六月十五日，買賣完成及出售完成後，董事確認餘下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。

### IV. 重大變動

除出售事項、派付首次特別股息及第二次特別股息外，自二零一五年十二月三十一日（本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日）以來直至最後實際可行日期（包括該日），董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況或前景出現任何重大變動。



以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該等物業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，以供收錄入本綜合文件。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評值顧問有限公司**

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」）在中國所持物業（「該等物業」）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**

吾等已獲提供有關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 貴集團持作投資、銷售或業主自用的的該等物業而言，彼等屬於分層商業單位、已竣工大廈內之住宅單位或停車位，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 貴集團於第一組項下持作投資及於估值日期具有現有租約的該等物業(即 貴集團就創造租賃收入而持有之該等物業)而言，吾等採用投資法，以彼等年期及復歸權益之和為基準，當中各自的年期權益及價值乃透過資本化現有租約產生的租金收入而得以釐定，且復歸權益的價值乃在交吉基準上透過現有市值呈現。

### 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

吾等的報告中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。

吾等獲 貴集團告知，就出售該等物業的潛在稅項責任包括土地增值稅（土地增值稅）（累進稅率介乎30%至60%）、增值稅（增值稅）（銷售代價的11%）（視乎，是否扣除就已售貨品成本徵收的增值稅（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。就於第一及三組項下持作投資及業主自用的物業而言，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。就於第二組下持有之物業而言，誠如 貴集團告知，其將於適當時間出售。故此，有關稅務負債得以固定的機會很高。

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，吾等與股份發售的其他方概無重大關連。

該等物業之市值均以人民幣計價。

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

二零一六年六月二十二日

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	於二零一六年	於二零一六年
	三月三十一日 現況下的市值 人民幣元	三月三十一日 貴公司應佔 權益 %	三月三十一日 貴公司應佔物業 權益價值 人民幣元
<b>第一組 — 貴集團於中國持作投資的物業權益</b>			
1. 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	35,400,000	100%	35,400,000
2. 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)	86,900,000	100%	86,900,000
3. 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	129,800,000	100%	129,800,000
4. 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	37,500,000	100%	37,500,000
5. 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	64,600,000	100%	64,600,000

物業	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元	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 人民幣元
6. 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	32,400,000	100%	32,400,000
7. 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	19,500,000	100%	19,500,000
<b>第二組 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益</b>			
8. 中國 海南省 海口市 銀谷苑 第五座 12G房	630,000	100%	630,000
9. 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	56,200,000	100%	56,200,000
<b>第三組 — 貴集團於中國持作業主佔用的物業權益</b>			
10. 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	16,100,000	100%	16,100,000
	<b>總計：</b>		<b>人民幣479,030,000元</b>

## 估值證書

## 第一組 — 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														
1. 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，該樓宇於一九九六年前後落成。  該物業的建築面積概述如下：	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														
	<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><u>202.59</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>1,012.95</u></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	<u>202.59</u>	<b>總計：</b>	<b><u>1,012.95</u></b>		
房間	建築面積 (平方米)																
404	202.59																
504	202.59																
604	202.59																
704	202.59																
804	<u>202.59</u>																
<b>總計：</b>	<b><u>1,012.95</u></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上海房產權證(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，用作住宅用途。
- 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：

上海房產權證           ：       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. 加凱投資有限公司已依法取得該物業的上海房產權證。
  - 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

## 第一組 — 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
2. 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

## 附註：

- 根據日期為一九九八年五月二十二日的上海房產權證(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。誠如上海房產權證所述，該物業可用作商場用途。
- 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：  
  
上海房產權證：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。

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上海房產權證。
  - 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

## 第一組 — 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
3 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	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。  該物業的建築面積概述 如下：	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。	129,800,000
	<b>樓層</b>	<b>建築面積</b> (平方米)	
	2	2,253.81	
	3	1,530.51	
	4	1,018.01	
	地庫	<u>160.80</u>	
	<b>總計：</b>	<b><u>4,963.13</u></b>	
	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。		

## 附註：

- 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)持有作住宅用途。誠如上海房產權證所述，會所及車位物業的指定用途性質分別為「文化中心」及「其他」。
- 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0117003、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，作住宅用途。誠如二十份上海房產權證所述，該物業第二層可用作商業用途。
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，作住宅用途。誠如十四份上海房產權證所述，該物業第三層可用作商業用途。
  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：  
  
上海房產權證       ：       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上海房產權證。
    - 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

## 第一組 — 貴集團於中國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 人民幣元
4. 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

## 附註：

- 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。
- 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。
- 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的上海房產權證。
  - 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - 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

## 第一組 — 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
5. 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

## 附註：

- 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。
- 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。
- 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的上海房產權證。
  - 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - 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

## 第一組 — 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
6. 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	<p>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。</p> <p>該物業的建築面積約為1,065.92平方米。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	32,400,000

## 附註：

- 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。
- 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。
- 貴公司中國法律顧問對該物業的意見如下：
  - 博平置業(上海)有限公司已依法取得該物業的上海房產權證。
  - 根據註冊記錄，該物業並無按揭。
  - 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

## 第一組 — 貴集團於中國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 人民幣元
7. 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

## 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上海房產權證。
  - 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

## 第二組 一 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
8. 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

## 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 貴集團之間接全資附屬公司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

## 第二組 一 貴集團於中國持作銷售的物業權益

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
9. 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 業其餘單位為業主所估用 或空置。	56,200,000
	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	<u>190.46</u>
	總計：		<u><u>1,244.98</u></u>
	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)，該物業之部分總建築面積為801.84平方米，由 貴集團之間接全資附屬公司博平置業(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上海房產權證。
- 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

## 第三組 — 貴集團於中國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 人民幣元											
10. 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 業由業主估用。	16,100,000											
	<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><u>190.46</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><u><u>352.35</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	單位	建築面積 (平方米)	6	D	161.89	6	E	<u>190.46</u>	總計：		<u><u>352.35</u></u>	
樓層	單位	建築面積 (平方米)												
6	D	161.89												
6	E	<u>190.46</u>												
總計：		<u><u>352.35</u></u>												
	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)，該物業總建築面積為352.35平方米，由 貴集團之間接全資附屬公司博平置業(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上海房產權證。
  - 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。

## 1. 責任聲明

董事願對本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士、該等要約的條款及要約人就本集團的未來意向的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(要約人所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述有所誤導。

要約人之唯一董事江天先生願對本綜合文件所載資料(有關本集團、售股股東、出售事項買方、彼等各自之聯繫人及任何與彼等一致行動之人士的資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件所表達之意見(董事、本集團、售股股東、出售事項買方、彼等各自之聯繫人及任何與彼等一致行動之人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期之已發行股本列載如下：

已發行及繳足或入賬為繳足：	港幣千元
<u>261,684,910</u> 股股份	<u>71,853</u>

所有現有已發行股份於各方面彼此享有同等地位，特別是包括股息、投票權及股本方面。本公司概無任何部分股本於聯交所以及之任何證券交易所上市或買賣。

自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起截至最後實際可行日期，概無發行股份。

於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、認股權證或附有權利可轉換為或交換或認購股份之其他證券。

### 3. 市價

下表展示股份於(i)有關期間每個曆月之最後一個營業日；(ii)緊接要約期開始前之最後一個營業日；(iii)最後交易日；及(iv)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	每股收市價 港元
二零一五年二月二十七日	3.140
二零一五年三月三十一日	3.180
二零一五年四月三十日	3.820
二零一五年五月二十九日	3.700
二零一五年六月三十日	4.890
二零一五年七月三十一日	4.200
二零一五年八月二十八日(即緊接要約期開始前之最後一個營業日)	3.620
二零一五年九月三十日	4.530
二零一五年十月三十日	5.110
二零一五年十一月三十日	5.880
二零一五年十二月三十一日	6.050
二零一六年一月二十一日(即最後交易日)	5.680
二零一六年一月二十九日	不適用(附註)
二零一六年二月二十九日	6.930
二零一六年三月三十一日	6.980
二零一六年四月二十九日	6.860
二零一六年五月三十一日	8.300
二零一六年六月十七日(最後實際可行日期)	3.980

附註：由於停牌，故未能提供價格。

於有關期間：

- (i) 股份於聯交所所報之最高收市價為二零一六年六月一日之每股港幣8.330元；及
- (ii) 股份於聯交所所報之最低收市價為二零一五年七月八日之每股港幣2.700元。

#### 4. 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，除賀先生因其配偶持有之1,076,000股股份而被視作其擁有的權益外，本公司董事及最高行政人員概無於相關證券(定義見收購守第22條附註4)中擁有任何權益，或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。

##### (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)於相關證券(定義見收購守則第22條附註4)中擁有或視作擁有權益或於股份或相關股份中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	直接權益	視作權益	總計	佔已發行股本之百分比
要約人 <sup>(1)</sup>	138,347,288	—	138,347,288	52.87%
江天	—	138,347,288	138,347,288	52.87%
上海翀盛投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	—	138,347,288	138,347,288	52.87%
中糧集團(香港)有限公司	45,058,000	—	45,058,000	17.22%

##### 附註：

1. 要約人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要約人擁有權益之全部股份中擁有權益。



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。

## 5. 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，就本公司而言：

- (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、期權或與要約人之任何股份有關的衍生工具，或進行有關買賣以換取價值；
- (b) 概無董事持有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，或進行有關買賣以換取價值；
- (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) 除本綜合文件所披露者外，董事概無於本公司之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有權益，亦無買賣本公司之相關證券(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；
- (i) 於最後實際可行日期，概無董事持有／直接／擁有任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (j) 概無向任何董事提供任何利益以作為離職或與股份要約有關之補償；及
- (k) 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；
- (l) 董事概無與任何其他人士達成須以股份要約之結果為條件 或據此作決定或與股份要約有關之任何協議或安排；

要約人確認，於最後實際可行日期，

- (i) 除本附錄「4.權益披露」一節所披露者外，要約人、其股東、其最終實益擁有人、其董事或任何與彼等一致行動之人士概無於任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利可認購、轉換或兌換為股份之可換股或可兌換證券中擁有權益或擁有或控制或買賣該等股份、衍生工具、認股權證或證券；
- (ii) 概無向任何要約人、其董事、其股東、其最終實益擁有人，或任何與彼等一致行動之人士借出或借入本公司股份或證券；
- (iii) 要約人或任何與其一致行動之人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東概無作出協議或安排或諒解備忘錄(包括任何補償安排)而涉及或取決於股份要約；
- (iv) 要約人及／或其一致行動人士無意轉讓、抵押或質押將根據股份要約收購之股份予任何其他人士，要約人及／或其一致行動人士亦概無達成或將達成有關協議、安排或共識，以轉讓、抵押或質押要約人或其一致行動人士將或同意將(如有)收購之本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)；
- (v) 除根據買賣協議買賣待售股份外，要約人、其股東、其最終實益擁有人、其董事或與彼等任何一方一致行動之人士並無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；

- (vi) 要約人、其股東、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士於最後實際可行日期之前及截至該日並無接獲接納任何股份要約之不可撤回承諾；
- (vii) 要約人、其股東、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士並無訂立涉及本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (viii) 概無任何人士(為訂約方)與(i)要約人；或(ii)與其一致行動之人士；或(iii)要約人之聯繫人(為另一訂約方)訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (ix) 除待售股份外，概無要約人、其股東、其董事、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士擁有或控制或支配任何投票權或關於本公司股份或可換股證券、期權、認股權證或衍生工具的權利；及
- (x) 除購股協議外，要約人、其股東、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士並無訂立任何涉及其可能會或可能不會引用或尋求引用股份要約先決條件或條件的協議或安排。

## 6. 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。

## 7. 董事服務合約

執行董事潘國偉先生與本公司訂立委任函，自二零一六年五月二十五日起為期三年，直至本公司於委任函件日期起計約三年後舉行的股東週年大會結束為止。彼有權收取每月人民幣109,200元之固定薪酬，以及視乎潘先生的表現而定的可變薪酬，作為酌情表現花紅。潘先生之薪俸稅將由本公司承擔。

執行董事鄭金輝先生與本公司訂立委任函，自二零一六年五月二十五日起為期三年，直至本公司於委任函件日期起計約三年後舉行的股東週年大會結束為止。彼有權收取每月港幣183,520元的固定薪酬，以及視乎鄭先生的表現而定的可變薪酬，作為酌情表現花紅。

獨立非執行董事余錦基先生與本公司訂立服務合約，自二零一六年五月二十一日起至二零一九年五月二十日止為期三年，可予提早終止。彼有權收取每年港幣280,000元之固定薪酬。

除上文披露者外，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。

## 8. 專家及同意書

名列本綜合文件並於本綜合文件提供意見及建議之專家專業資格如下：

名稱	資格
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師
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
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
鼎珮證券有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、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

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綜合文件，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。

## 9. 申索及訴訟

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。

## 10. 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要約期開始前兩年至最後實際可行日期內概無訂立重大合約（非日常業務過程中訂立之合約）。

## 11. 備查文件

下列文件之副本(i)由本綜合文件日期起至截至日期（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皇后大道中16-18號新世界大廈1座15樓1512室；(ii)於證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(iii)於本公司網站<http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk>/可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 建銀國際之函件，全文載於本綜合文件「建銀國際函件」一節；
- (d) 董事會函件，其全文載於本綜合文件「董事會函件」一節；
- (e) 獨立董事委員會致股份要約股東之函件，全文載於本綜合文件「獨立董事委員會函件」一節；

- (f) 獨立財務顧問向獨立董事委員會出具之意見函件，其全文載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」；
- (g) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (h) 獨立申報會計師就本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之財務資料之報告；
- (i) 本綜合文件；
- (j) 出售協議；
- (l) 租賃協議；
- (l) 中誠達資產評值顧問有限公司就餘下集團所持之物業之估值出具之估值報告，其全文載於本綜合文件附錄三；
- (m) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述的同意書；
- (n) 本附錄「7.董事服務合約」一段所述之服務合約副本；及
- (o) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約副本。

## 12. 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皇后大道中16-18號新世界大廈1座15樓1512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) 要約人之註冊辦事處位於Second Floor, Capital City, Independence Avenue, Victoria Mahe, Seychelles及其唯一董事為江天先生。

- (e) 上海翀盛投資管理有限公司之註冊辦事處為中國(上海)自由貿易試驗區富特東一路458號1幢5層537室及其唯一董事為江天先生。要約人為上海翀盛投資管理有限公司之間接全資附屬公司，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%。江天先生及龔標先生各自之通訊地址為中國上海虹許路358號。
- (f) 建銀國際之註冊辦事處位於香港中環干諾道中3號中國建設銀行大廈12樓。
- (g) 獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場1期49樓。
- (h) 本綜合文件之中英文版本如有任何歧義，均以英文版本為準。