
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，閣下應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之深圳控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份及證券之邀請或要約。

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



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

- (1) 有關收購深圳生物農業有限公司之全部已發行股本之主要及關連交易；
- (2) 非豁免持續關連交易；
- (3) 重選退任董事；及
- (4) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

CROSBY
高誠證券有限公司

獨立董事委員會函件（載有其致獨立股東之推薦建議）載於本通函第43頁。獨立財務顧問高誠函件（載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見）載於本通函第44至72頁。

本公司謹訂於二零一四年五月二十九日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店二樓花園廳舉行股東特別大會，藉以考慮批准收購事項、非豁免持續關連交易、年度上限及重選退任董事之普通決議案，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。倘閣下不擬或未能出席股東特別大會並有意委任一位／多位受委代表出席，發言及代閣下投票，務請盡快按代表委任表格印列之指示填妥表格及簽署表格，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年五月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	43
獨立財務顧問函件	44
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析及其他財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團之財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團物業權益之估值報告	V-1
附錄六 — 建議重選之董事詳情	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「三年期限」	指	完成日期後三年
「收購事項」	指	買方擬根據經修訂收購協議之條款及條件從賣方收購目標公司之全部已發行股本
「收購協議」	指	買方、賣方、深業集團及農科就收購事項而於二零一四年一月二十七日（交易時段後）訂立之有條件出售及購買協議
「農地委託協議」	指	農科與深業集團就農地及相關資產的委託管理安排訂立的日期為二零一四年一月二十七日的協議
「農地及相關資產」	指	農科擁有的四幅行政劃撥農業地塊，其中(i)三幅地塊位於中國深圳市龍崗區坪山鎮湯坑坪環村，總土地面積為423,635.95平方米；及(ii)一幅地塊位於中國深圳市龍崗區大鵬鎮鵬城村，總土地面積為112,234.20平方米，以及位於該等地塊上的樓宇，均受土地收回規限
「農地委託年度上限」	指	就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的農地委託協議項下擬進行的交易設定的最高年度交易總額
「經修訂收購協議」	指	收購協議（經補充收購協議修訂及補充）
「該公告」	指	本公司日期為二零一四年一月二十七日之公告，內容有關（其中包括）收購事項及非豁免持續關連交易

釋 義

「年度上限」	指	農地委託年度上限及農科花卉市場委託年度上限
「組織章程細則」	指	本公司最初採納及經不時修訂之組織章程細則
「聯繫人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期或上午九時正至下午五時正之間任何時間於香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	於經修訂收購協議項下之所有先決條件根據經修訂收購協議獲達成及／或獲買方豁免後第二個營業日當日(或賣方與買方可能以書面協定之有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「代價」	指	買方就根據經修訂收購協議收購目標公司之全部已發行股本而應付之代價人民幣5,589,000,000元(約等於6,955,203,105港元)(可予調整)
「代價股份」	指	於完成時作為代價的一部分將由本公司按發行價每股新股份3.276港元向賣方配發及發行的1,061,538,935股新股份(入賬列作繳足)

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年五月二十九日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店二樓花園廳召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購協議、非豁免持續關連交易、年度上限及重選高聖元先生及黃友嘉博士為董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「委託協議」	指	農地委託協議及農科花卉市場委託協議
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則成立的由全體獨立非執行董事（即吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士）組成的獨立董事委員會，以就收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限的條款向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「高誠」	指	高誠證券有限公司，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（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團，及獲獨立董事委員會委任以就收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人士以外之股東
「土地收購選擇權」	指	按公平市值行使選擇權收購新置換土地的權利，其詳情載於本通函董事會函件「(B)收購事項」一節「處理土地收回的機制」分節
「土地出讓金」	指	人民幣3,633,337,337元（可予調整（如有）），即目標集團根據名人土地出讓合同就名人土地而應付深圳規土委的土地出讓金總額
「土地收回」	指	建議以新置換土地交換標的土地，其詳情載於本通函董事會函件「(B)收購事項」一節「處理土地收回的機制」分節
「最後交易日」	指	二零一四年一月二十七日，即簽署收購協議日期
「最後實際可行日期」	指	二零一四年五月八日，即於本通函付印前以確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「荔林苑單位」	指	荔林苑荔翠閣27B、27C、27D及29D（荔林苑荔翠閣之詳情載於本通函董事會函件「(C)有關目標集團的資料」一節「目標物業列表」分節

釋 義

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍溪花園單位」	指	龍溪花園14棟單位102及401（龍溪花園之詳情載於本通函董事會函件「(C)有關目標集團的資料」一節「目標物業列表」分節
「龍溪花園拆遷費」	指	根據農科與獨立第三方於二零一二年九月三日就拆遷龍溪花園（龍溪花園的詳情載於本通函董事會函件「(C)有關目標集團的資料」一節「目標物業列表」分節）的若干商舖、食堂、社康中心、幼兒園、宿舍及其他建築物、構築物、附屬物訂立的協議，該獨立第三方應付農科的費用金額人民幣250,457,000元，於補充收購協議日期，農科已收回人民幣30,000,000元
「名人土地」	指	目標集團擁有的位於中國深圳市福田區紅荔西路分別為用地方案號2014-002-0007（B302-0040地塊）及2014-002-0009（B302-0116地塊），總土地面積約39,158平方米，總建築面積不超過259,332平方米
「名人土地出讓合同」	指	深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局（作為出讓人）與中城（作為受讓人）就出讓名人土地訂立之兩份土地出讓合同
「新置換土地」	指	目標集團將根據土地收回從深圳相關國土資源部門取得的置換地塊

釋 義

「新置換土地 出讓合同」	指	有關新置換土地的土地出讓合同
「農科花卉市場 委託年度上限」	指	就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度的農科花卉市場委託協議項下擬進行的交易設定的最高年度交易總額
「非豁免持續 關連交易」	指	根據委託協議將進行的交易
「農科」	指	深圳市農科集團有限公司，一間於中國成立的公司及為目標集團的成員公司
「農科花卉市場」	指	位於中國深圳市福田區香蜜湖及目前由農科使用及管理的地塊
「農科花卉市場 委託協議」	指	農科與深業集團就農科花卉市場相關權益訂立的日期為二零一四年一月二十七日的投資經營管理協議
「農科花卉市場 投資運營」	指	投資和經營管理農業科普和花卉展示博覽園及農科花卉市場的公共停車場和少數配套商業設施
「農科花卉市場 相關權益」	指	根據深圳市政府相關文件規定，給予農科進行農科花卉市場投資運營的權利，年期為40年
「農科集團」	指	農科及農科附屬公司

釋 義

「農科附屬公司」	指	農科的附屬公司，即深圳市農科房地產開發有限公司、深圳市農科物業管理有限公司、深圳市農科園林裝飾工程有限公司、深圳市綠得寶保健食品有限公司、深圳市天翔達鴿業有限公司、深圳市天翔達牧工貿有限公司、深圳市新科泰實業有限公司、深圳市農業生物技術發展有限公司、深圳市農科蔬菜科技有限公司、深圳市農科苑科技實業有限公司、深圳市深業中城有限公司及深圳市農科植物克隆種苗有限公司
「中國」	指	中華人民共和國及（就本通函而言）不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「重估資產淨值」	指	經就（其中包括）(i)採用直接比較法對目標集團持有的物業權益進行估值（於二零一三年十二月三十一日金額約為人民幣10,793,600,000元）；及(ii)目標集團的估計潛在稅項負債進行調整後，目標公司擁有人於二零一三年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值
「置換土地」	指	深圳市相關國土資源部門為補償於二零零五年強制收回農科擁有的一幅地塊承諾向目標集團出讓的置換土地，預期將位於中國深圳市龍崗，土地面積約100,000平方米，作工業用途

釋 義

「置換土地 地價預付款」	指	深圳市相關國土資源部門就置換土地預扣的預付款人民幣27,000,000元，有關款項預期將用於悉數償付取得置換土地應付的地價
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「被查封單位」	指	根據中國法院頒令遭查封的香珠花園32個商業單位及33個住宅單位，該等單位構成本公司根據收購事項將予收購的資產的一部份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司並為賣方之控股公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）管轄
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的土地」	指	農地及相關資產、置換土地及置換土地地價預付款
「補充收購協議」	指	買方、賣方、深業集團及農科於二零一四年五月八日就收購事項訂立之收購協議補充協議

釋 義

「目標公司」	指	深圳生物農業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本目前由賣方持有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（即外商獨資企業、農科及農科附屬公司）
「深圳規土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會
「賣方」或 「深業（集團）」	指	深業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並由深業集團全資擁有
「外商獨資企業」	指	深圳市深業農業發展有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，並為目標集團之成員公司
「香荔花園單位」	指	香荔花園5-6棟1及2樓商舖（香荔花園之詳情載於本通函董事會函件「(C)有關目標集團的資料」一節「目標物業列表」分節
「中城」	指	深圳市深業中城有限公司，一間於中國成立之公司，其全部註冊股本均由目標公司間接持有
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本通函內之人民幣金額乃按人民幣1.0元兌1.244445港元之匯率換算為港元。概不表示任何人民幣或港元金額可以或可能已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

執行董事：

呂華先生 (主席)
高聖元先生 (總裁)
牟勇先生
劉崇先生

註冊辦事處：

香港
九龍尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓

非執行董事：

武捷思博士
黃一格先生

獨立非執行董事：

吳偉聰先生
李偉強先生
黃友嘉博士

敬啟者：

- (1)有關收購深圳生物農業有限公司之全部已發行股本之主要及關連交易；
- (2)非豁免持續關連交易；
- (3)重選退任董事；及
- (4)股東特別大會通告

(A) 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一四年一月二十七日 (交易時段後)，本公司、賣方 (深業集團的全資附屬公司)、農科與深業集團訂立收購協議，據此 (其中包括)，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。

董事會亦宣佈，於二零一四年五月八日，本公司、賣方、農科與深業集團訂立補充收購協議，據此，訂約各方同意對收購協議，包括但不限於代價、代價股份之發行價及數目以及先決條件作出若干修訂，主要由於名人土地出讓合同規定就名人土地應

付的土地出讓金總額較收購協議項下擬定的估計土地出讓金為高及令訂約方進行收購事項（包括賣方就收購事項取得深圳市國資委的批准）。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限致獨立股東之推薦建議函件；(iii)高誠就收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限致獨立董事委員會以及獨立股東之意見函件；(iv)有關重選退任董事之資料；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定之其他資料。

(B) 收購事項

本節載列收購協議（經補充協議修訂及補充）之主要條款及條件概要。

收購協議

日期：二零一四年一月二十七日（交易時段後）

訂約方：本公司（作為買方）；賣方（作為賣方）；深業集團；及農科

補充收購協議

日期：二零一四年五月八日（交易時段後）

訂約方：本公司（作為買方）；賣方（作為賣方）；深業集團；及農科

賣方為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，賣方為本公司的直接控股股東，賣方連同其聯繫人士持有3,260,164,941股股份，佔已發行股份約60.59%。賣方由深業集團全資擁有。

深業集團為一家於中國成立的公司及賣方的控股公司，由深圳市人民政府通過深圳市人民政府國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）最終全資擁有。深業集團主要從事一系列業務營運，主要包括物業發展、物業投資、物業管理、基礎設施建設及運營、運輸服務及現代農業。

於最後實際可行日期，農科為目標公司通過外商獨資企業持有的全資附屬公司，因而為賣方的間接全資附屬公司。農科主要從事物業發展及投資、物業管理、園林設計及施工以及農產品製造及銷售。

將予收購的資產

根據經修訂收購協議，買方有條件同意向賣方收購目標公司（透過其附屬公司從事物業發展及投資、物業管理、園林設計及施工、農產品生產及銷售）的全部已發行股本。根據截至二零一三年十二月三十一日止年度目標集團的經審核綜合財務資料，物業投資及發展分部和物業管理分部合共佔截至二零一三年十二月三十一日止年度目標集團總分部收入的約94.9%及於二零一三年十二月三十一日目標集團總分部資產的約99.1%。

目標集團的主要物業為名人土地，位於中國深圳市福田區紅荔西路，總土地面積約為39,158平方米，及總建築面積不超過259,332平方米。目標集團亦擁有其他物業項目，載列於下文「(C)有關目標集團的資料」一節「目標物業列表」分節。為免生疑問，(i)農地及相關資產，置換土地及置換土地地價預付款；及(ii)農科花卉市場相關權益並不構成本公司於收購事項下將予收購的資產的一部分，有關詳情分別載於下文「處理土地收回的機制」及「處理農科花卉市場相關權益的機制」分節。

於完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的附屬公司。

董事會函件

代價

代價為人民幣5,589,000,000元（相等於約6,955,203,105港元，並可進行下文所述調整（如有））。代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定。該代價乃經參考（其中包括）重估資產淨值（按下列計算）釐定：

	人民幣百萬元 ⁽⁶⁾	人民幣百萬元 ⁽⁶⁾
目標集團擁有人於二零一三年十二月三十一日 應佔之綜合資產淨值 ⁽¹⁾		2,966.6
加： 龍溪花園拆遷費 ⁽²⁾		250.4
加： 土地增值		
目標集團於二零一三年十二月三十一日 所持物業權益之市值 ⁽³⁾	10,793.6	
物業權益於二零一三年十二月三十一日 之賬面值 ⁽⁴⁾	(6,504.1)	4,289.5
減： 估計潛在稅項負債 ⁽⁵⁾		(1,785.4)
重估資產淨值		5,721.1

附註：

1. 該金額乃摘錄自本通函附錄二，並按人民幣1.0元兌1.2719港元之匯率釐定。
2. 該金額乃指龍溪花園拆遷費減有關物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值。於釐定代價時，經修訂收購協議之各方已計及龍溪花園拆遷費（並無於本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告中入賬）。因此，龍溪花園拆遷費構成收購事項之一部分，因而在計算重估資產淨值時作為調整計入。
3. 本通函附錄五估值報告所載之物業於二零一三年十二月三十一日之市值與於二零一四年二月二十八日之估值對賬如下：

	人民幣百萬元 ⁽⁶⁾
公告所述之於二零一三年十二月三十一日之市值	10,793.6
減： 二零一四年一月及二月天御香山花園 (即載於本通函附錄五之估值報告第1項物業) 已出售單位之市值	(196.0)
減： 荔林苑單位、龍溪花園單位及香荔花園單位 (即載於本通函附錄五之估值報告 第5、11及13項物業)之估值	(66.6)
於二零一四年二月二十八日之市值	10,531.0

董事會函件

4. 土地出讓金約人民幣3,633,000,000元已於二零一三年十二月三十一日入賬列作目標集團發展中物業之土地成本。
5. 由於於出售已收購物業時，本集團可能須承擔潛在稅項負債，於釐定重估資產淨值時，目標公司於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值已因估計潛在稅項負債下調。潛在稅項負債約人民幣1,785,400,000元與本通函第IV-3頁之按人民幣1.0元兌1.2719港元之匯率釐定之備考調整2,270,800,000港元對賬。
6. 所有數字均四捨五入至最接近十萬。

代價較重估資產淨值折讓約2.3%。

人民幣5,589,000,000元（相當於約6,955,203,105港元）代價須以如下方式償付：

- (i) 3,477,601,551.06港元（相等於約人民幣2,794,499,999元，佔經任何調整前代價的約50%），將由本公司於完成時在完成日期按每股代價股份3.276港元的發行價向賣方配發及發行1,061,538,935股代價股份（入賬列作繳足）的方式予以支付；
- (ii) 311,679,961.40港元，即等額的農科應收龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元，將由本公司在農科收到龍溪花園拆遷費的全部款項後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能書面協定之其他方式）支付，惟倘農科須在三年期限收到有關費用。倘龍溪花園拆遷費於三年期限屆滿後仍未償清，則將按龍溪花園拆遷費的全部款項下調代價，有關詳情載於下文「代價調整」分節；
- (iii) 211,729,872.30港元，即等額的有關收購事項的被查封單位獲賦予的價值金額人民幣170,140,000元，將由本公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能書面協定之其他方式）支付：
 - (a) 農科已完成解除所有被查封單位的法定程序；
 - (b) 農科已取得所有被查封單位的產權證；
 - (c) 所有被查封單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
 - (d) 買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(iii)(a)、(iii)(b)及(iii)(c)所述條件已達成（統稱「被查封單位條件」），

惟倘所有被查封單位條件須於三年期限內達成。倘任何被查封單位條件未於三年期限內達成，將按上述被查封單位獲賦予的價值全額下調代價，有關詳情載於下文「代價調整」分節；

- (iv) 13,191,117.00港元，即等額的有關收購事項的荔林苑單位獲賦予的價值金額人民幣10,600,000元，將由本公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能書面協定之其他方式）支付：
- (a) 深圳市農科房地產開發有限公司（「農科房地產」）已取得所有荔林苑單位的產權證；
 - (b) 所有荔林苑單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
 - (c) 買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(iv)(a)及(iv)(b)所述條件已達成（統稱「荔林苑單位條件」），

惟倘所有荔林苑單位條件須於三年期限內達成。倘任何荔林苑單位條件未於三年期限內達成，將按上述荔林苑單位獲賦予的價值全額下調代價，有關詳情載於下文「代價調整」分節；

- (v) 62,471,139.00港元，即等額的有關收購事項的香荔花園單位獲賦予的價值金額人民幣50,200,000元，將由本公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能書面協定之其他方式）支付：
- (a) 農科房地產已取得所有香荔花園單位的產權證；
 - (b) 所有香荔花園單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
 - (c) 買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(v)(a)及(v)(b)所述條件已達成（統稱「香荔花園單位條件」），

惟倘所有香荔花園單位條件須於三年期限內達成。倘任何香荔花園單位條件未於三年期限內達成，將按上述香荔花園單位獲賦予的價值全額下調代價，有關詳情載於下文「代價調整」分節；

(vi) 7,242,669.90港元，即等額的有關收購事項的龍溪花園單位獲賦予的價值金額人民幣5,820,000元，將由本公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能書面協定之其他方式）支付：

- (a) 農科已取得所有龍溪花園單位的產權證；
- (b) 所有龍溪花園單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
- (c) 買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(vi)(a)及(vi)(b)所述條件已達成（統稱「龍溪花園單位條件」），

惟倘所有龍溪花園單位條件須於三年期限內達成。倘任何龍溪花園單位條件未於三年期限內達成，將按上述龍溪花園單位獲賦予的價值全額下調代價，有關詳情載於下文「代價調整」分節；及

(vii) 有關代價的餘下部份2,871,286,794.34港元（相等於約人民幣2,307,283,001元）須由本公司於完成時以現金（或賣方與買方可能書面協定之其他方式）支付。

代價調整

代價可（倘適用）進行下述調整：

(i) 龍溪花園拆遷費

由於農科持有龍溪花園（龍溪花園的詳情載於本通函附錄五所載之估值報告第15項物業）的若干單位，而龍溪花園一直是一家獨立第三方物業開發商的拆遷及投資運營對象。於二零一二年九月三日，農科與該物業開發商訂立協

議，據此，該物業開發商同意就搬遷龍溪花園的若干商舖、食堂、社康中心、幼兒園、宿舍及其他建築物、構築物及附屬物向農科支付龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元（相等於311,679,961.40港元）。

於補充收購協議日期，農科已就龍溪花園拆遷費收取按金人民幣30,000,000元。倘農科於三年期限內未悉數收到龍溪花園拆遷費餘額及該餘額連同上述按金未按適用會計原則列作收入人民幣250,457,000元，則三年期限屆滿後，(a)代價將下調人民幣250,457,000元，本公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣250,457,000元款項；及(b)上述按金連同農科於三年期限屆滿前收到作為龍溪花園拆遷費付款的一部分的任何其他款項須退還賣方（農科無須承擔向相關物業開發商退款的法律責任）。待本公司悉數收到龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元後，本公司將向賣方支付相同款項，以清償上文「代價」分節第(ii)段所述部分代價。倘於代價如上文所述下調後，農科收到任何龍溪花園拆遷費，本公司須於收到款項後7個營業日內將其返還予賣方。

(ii) 被查封單位的估值

農科持有香珠花園（香珠花園的詳情載於本通函附錄五所載之估值報告第3項及7項物業）的若干單位。香珠花園為農科與另外兩家獨立第三方開發商的共同物業開發項目。於完成開發後，農科獲分配香珠花園的若干單位，其中部分單位已售出。由於聯合項目合作夥伴未自政府部門取得完工證明，且未完成為香珠花園買家取得房屋所有權證的手續，農科於香珠花園所持有的六十五個單位幾乎全部涉及司法查封（即被查封單位），且截至最後實際可行日期仍受限於該司法查封。司法查封下的相關物業為本公司間接透過收購事項將予收購的資產的一部分，已被估值為人民幣170,140,000元（相等於211,729,872.30港元）。

賣方及買方協定，倘任何被查封單位條件於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣170,140,000元（即被查封單位獲賦予的價值金額），本公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣170,140,000元款項，且待代價下調後，

被查封單位的一切權利及權益將被視作由賣方擁有。此後，農科收到的任何有關被查封單位的利益或權益均須按賣方與本公司協定的方式或透過轉讓予賣方指示的第三方退還賣方（或其代名人），惟在各種情況下，相關方式應獲中國法律法規容許。

(iii) 荔林苑單位的估值

農科房地產持有荔林苑荔翠閣（其詳情載於本通函附錄五所載之估值報告第5項物業）的若干單位。農科房地產與另一開發商共同開發荔林苑荔翠閣。荔林苑單位已出售予若干個別人士，而其隨後由於未能償還按揭而將荔林苑單位退還予農科房地產。於補充收購協議日期及最後實際可行日期，農科房地產尚未取得荔林苑單位的產權證。荔林苑單位為本公司間接透過收購事項將予收購的資產的一部分，且已被估值為人民幣10,600,000元（相等於13,191,117.00港元）。

賣方及買方協定，倘任何荔林苑單位條件於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣10,600,000元（即荔林苑單位的估值金額），本公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣10,600,000元款項，且待代價下調後，荔林苑單位的一切權利及權益將被視作由賣方擁有。此後，農科房地產收到的任何有關荔林苑單位的利益或權益均須按賣方與本公司協定的方式或透過轉讓予賣方指示的第三方退還賣方（或其代名人），惟在各種情況下，相關方式應獲中國法律法規容許。

(iv) 香荔花園單位的估值

農科房地產持有香荔花園（其詳情載於本通函附錄五所載之估值報告第13項物業）的所有單位。於補充收購協議日期及最後實際可行日期，農科房地產尚未取得香荔花園單位的產權證。香荔花園單位為本公司間接透過收購事項將予收購的資產的一部分，且已被估值為人民幣50,200,000元（相等於62,471,139.00港元）。

賣方及買方協定，倘任何香荔花園單位條件於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣50,200,000元（即香荔花園單位的估值金額），本公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣50,200,000元款項，且待代價下調後，香荔

花園單位的一切權利及權益將被視作由賣方擁有。此後，農科房地產收到的任何有關香荔花園單位的利益或權益均須按賣方與本公司協定的方式或透過轉讓予賣方指示的第三方退還賣方（或其代名人），惟在各種情況下，相關方式應獲中國法律法規容許。

(v) 龍溪花園單位的估值

農科持有龍溪花園的若干單位（其詳情載於本通函附錄五所載之估值報告第11項物業）的所有單位。於補充收購協議日期及最後實際可行日期，買方尚未取得龍溪花園單位的產權證。龍溪花園單位為本公司間接透過收購事項將予收購的資產的一部分，且已被估值為人民幣5,820,000元（相等於7,242,669.90港元）。

賣方及買方協定，倘任何龍溪花園單位條件於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣5,820,000元（即龍溪花園單位的估值金額），本公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣5,820,000元款項，且待代價下調後，龍溪花園單位的一切權利及權益將被視作由賣方擁有。此後，農科收到的任何有關龍溪花園單位的利益或權益均須按賣方與本公司協定的方式或透過轉讓予賣方指示的第三方退還賣方（或其代名人），惟在各種情況下，相關方式應獲中國法律法規容許。

(vi) 土地出讓金之調整

根據名人土地出讓合同，第二期土地出讓金之初步總金額為合共人民幣2,444,612,668元（相當於3,042,186,011.62港元）或會因土地出讓金政策變動予以調整，及中城已承諾，倘土地出讓金作出上述調整，則支付經調整之土地出讓金第二期。因此，根據補充收購協議，其已議定：

- (i) 倘土地出讓金第二期上調，代價將下調；及
- (ii) 倘土地出讓金第二期下調，代價將上調，

及倘土地出讓金第二期金額調整（「土地出讓金調整金額」），

- (a) 少於人民幣10,000,000元，代價將上調或下調（視乎情況而定）土地出讓金調整金額之相同金額；或
- (b) 超過人民幣10,000,000元，賣方及買方將共同委任中國資產估值師，以就釐定代價之調整金額於重估資產淨值同一估值日期、按就收購事項採納之標準及方式重估目標集團之資產淨值，惟於任何情況下，代價之調整金額不得超過人民幣100,000,000元。

上一段(b)所述之上限人民幣100,000,000元乃由經修訂收購協議訂約各方進行商業磋商後釐定，乃經考慮該等訂約方估計之土地出讓金第二期付款可能增加。賣方及買方進一步議定，待完成落實後，倘代價如上述上調，代價之調整金額須由買方支付予賣方，或倘代價如上述下調，代價之調整金額將由賣方支付予買方，於任何情況下，須於土地出讓金第二期支付日期後七個營業日內或二零一五年六月一日（以較早者為準）支付。

代價股份

代價股份將按每股代價股份3.276港元發行，其：

- (i) 較最後交易日聯交所所報收市價每股股份2.700港元溢價約21.33%；
- (ii) 較最後五個交易日直至最後交易日（包括該日）的平均收市價每股股份2.800港元溢價17.00%；
- (iii) 較最後十個交易日直至最後交易日（包括該日）的平均收市價每股股份2.807港元溢價約16.71%；
- (iv) 較最後三十個交易日直至最後交易日（包括該日）的平均收市價每股股份2.849港元溢價約15.00%；
- (v) 較最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份2.41港元溢價約35.93%；
及

- (vi) 較本公司股權持有人應佔經審核每股綜合資產淨值約4.589港元（根據本集團於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值25,337,900,000港元及截至二零一三年十二月三十一日的已發行股份5,381,055,305股及經扣除截至二零一三年十二月三十一日止年度的擬派末期股息645,700,000港元而計算得出）折讓約28.61%。

倘於完成時全部配發及發行，代價股份約將佔：

- (i) 最後實際可行日期本公司現有已發行股本的19.73%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大後已發行股本的16.48%。

代價股份將由本公司根據獨立股東於股東特別大會上授予的特別授權而發行。代價股份一經配發及發行，將在各方面與當時已發行的所有股份享有同等地位。對於發行後出售代價股份並無任何限制。

為賣方就收購事項取得深圳市國資委批准，發行價每股代價股份3.276港元乃由收購協議的訂約各方考慮（其中包括）股份的現行市價、本集團的財務表現及目前市況後經公平磋商而達致。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准收購協議及補充收購協議及其下擬進行的交易，包括向賣方配發及發行代價股份及委託協議；
- (ii) 上市委員會批准或同意批准代價股份於聯交所上市及買賣；
- (iii) 賣方已提供買方不時要求的目標集團的所有相關文件及買方已完成對目標集團盡職調查（包括但不限於就相關公司的設立、審批、法律事宜、財務

事宜、工程、土地、物業、管理、勞工、保險、環保、外匯、借貸、擔保及投資)，並合理地滿意盡職調查的結果；

- (iv) 買方的中國法律顧問就目標集團成員公司（目標公司除外）的（包括但不限於）成立及有效存續及其經營業務和範圍、物業等各方面事宜出具了令買方合理地滿意的法律意見；
- (v) 賣方已獲深圳市人民政府國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）批准根據經修訂收購協議買賣目標公司的全部已發行股本（包括有關農地及相關資產及農科花卉市場投資運營的委託安排）；
- (vi) 名人土地出讓合同持續合法有效，且其內容並無修訂，及並無事宜違反名人土地出讓合同或導致名人土地出讓合同無效或終止；
- (vii) 賣方根據經修訂收購協議作出的保證條文在所有要項上均為真確無誤並且無誤導性。

買方可通過向賣方發出書面通知而豁免上述第(iii)、(iv)及／或(vii)項先決條件。倘上述先決條件未能於二零一四年六月三十日（或賣方與買方以書面形式議定的其他較後日期或較長期間）或之前達成（或獲上述豁免）（第(vi)及(vii)項先決條件除外，該等條件除非按上文豁免，否則將於完成後達成），則經修訂收購協議將自動終止，且之後任何訂約方概無須對其他各方承擔任何責任，惟任何先前違約除外。

賣方已同意，倘除上文(v)項所述者外，根據經修訂收購協議買賣目標公司的全部已發行股本（包括有關農地及相關資產以及農科花卉市場投資運營的委託安排）須經中國有關政府部門的其他批准、備案或許可，其將及時遵守相關批准、備案或許可要求，並將就賣方因自身未符合相關要求而產生的一切損失悉數對買方作出彌償。

完成

待所有上述先決條件達成及／或（倘相關）豁免後，完成將於完成日期生效。

彌償保證及承諾

根據經修訂收購協議，買方與賣方及／或深業集團已同意就因為或由於其違反經修訂收購協議的任何條文（包括任何條款、聲明、承諾及保證）而使對方直接或間接產生的損失、債務或費用向對方作出彌償。

根據經修訂收購協議，賣方已作出若干承諾並同意就買方因為或由於（其中包括）(i)農科集團若干成員公司捲入若干實際或潛在申索或法律或行政訴訟；(ii)農科集團若干物業的業權、利益或權益；及(iii)發生若干違反或未遵守相關中國法律、法規、政策、通知、批准、措施、法院頒令及／或農科集團若干成員公司的判斷或有關農科集團若干成員公司的若干事務出現不合規的情況而直接或間接蒙受的損失、遭致的債務或產生的開支進行賠償。

此外，於完成後，賣方與買方將訂立稅務彌償契據，據此（其中包括），賣方將承諾就（其中包括）以下事項對買方作出彌償：(i)目標集團因目標集團須承擔賣方根據經修訂收購協議的交易導致的任何稅項負債而可能產生的任何損失；及(ii)因或參考目標集團於完成日期前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益或進行交易而產生的任何稅項負債或索償。

處理土地收回的機制

(i) 標的土地不納入收購事項範圍

就深圳市政府於二零零五年收回農科擁有的一幅地塊而言，深圳有關土地資源政府部門同意將以中國深圳龍崗地盤面積為約100,000平方米作工業用途的置換土地對目標集團進行彌補。作為收回土地的整體彌補的一部分，深圳有關土地資源政府部門保留了金額為人民幣27,000,000元的置換土地地價預付款。

目標集團目前擁有位於深圳市龍崗區坪山鎮及大鵬鎮的農地及相關資產。農地及相關資產為農科擁有的四塊行政劃撥農業用地（其中三處地塊位於中國深圳市龍崗區坪山鎮湯坑坪環村錦龍大道，總土地面積為423,635.95平方米；及另一處地塊位於中國深圳市龍崗區大鵬鎮鵬城村，總土地面積為112,234.20平方米）及位於該等地塊上的建築物。於二零一三年十二月三十一日，已就4,483,000港元

之農地及25,437,000港元之相關資產作出悉數減值（誠如本通函附錄二所載之目標集團會計師報告附註14及15所詳述）。農地及相關資產並無估值，且並無賦予彼等任何價值。

置換土地、置換土地地價預付款以及農地及相關資產統稱為標的土地。根據中國相關法律，標的土地尚不能進行轉讓。因此，標的土地不納入本次收購事項範圍之內，且與標的土地有關的全部權利及權益均屬於深業集團。

置換土地地價預付款指應收政府補助人民幣27,000,000元（預計日後將用作抵銷收購置換土地之代價）。於二零一三年十二月三十一日，目標集團並無將其他應收款項人民幣27,000,000元及有關等額政府補助之相應遞延收入入賬。

據了解，深圳市政府有意同時解決涉及標的土地的事宜，並擬以土地收回方式處理該等事宜。目標集團目前正與深圳市政府就土地收回進行商討，標的土地預期將由深圳規土委取得以換取新置換土地作物業開發用途。

賣方已承諾將促使目標集團於完成日期前終止有關農地及相關資產營運的不合規行為並同意就買方因為或由於該等不合規行為及／或終止直接或間接蒙受的損失、遭致的債務或產生的開支進行賠償。

(ii) 農地委託協議

於二零一四年一月二十七日，農科與深業集團訂立農地委託協議，據此，自完成日期起，深業集團將委託農科(i)代其持有及管理農地及相關資產；及(ii)授權農科及其全資附屬公司根據彼等當時的營運狀況管理農地及相關資產，在各種情況下，費用均由深業集團承擔，而農科將有權收取每年人民幣1,613,529.42元（相當於約2,007,948.62港元）的管理費，須由深業集團按季度分期支付，期限自完成日期起至二零一六年十二月三十一日或農地委託協議規定的其他較早日期止。該管理費乃由農科與深業集團參考截至二零一三年十二月三十一日止三個年度農地及相關資產產生的過往年均收入，經公平磋商後釐定。

待完成後，農地委託協議的期限（「農地委託期間」）將始於完成日期並截至二零一六年十二月三十一日前保持有效。倘發生下列事項，農地委託協議可於二零一六年十二月三十一日前終止（以較早者為準）：

- (a) 當買方（或其代名人）已根據下文第(iv)段向賣方收購新置換土地時；
- (b) 當根據下文第(iv)段再將新置換土地合法轉回至賣方（或其代名人）時；
- (c) 當所有農地及相關資產遭沒收或禁止經營時；或
- (d) 當所有農地及相關資產由深業集團售予或轉讓予相關第三方時。

惟倘僅分別於上文第(a)、(b)或(c)項所述部份農地及相關資產被收購、轉讓或收回，深業集團與農科就相關部份農地及相關資產訂立的委託安排及農地委託期間將予終止。深業集團與農科就餘下部份農地及相關資產訂立的委託安排及農地委託期間仍將持續。

於農地委託期間，深業集團（即農地及相關資產的實益擁有人）有權享有農地及相關資產的所有經濟利益。該等經濟利益將由農科以中國法律法規允許的方式代表深業集團收取並轉撥予深業集團（或其代名人），該款項已扣除於農地委託協議項下提供物業管理服務應付農科的管理費、農科於管理農地及相關資產期間產生的所有相關開支及稅項。倘該經濟利益少於應付農科管理費，深業集團應及時安排向農科支付差額部份。另一方面，於農地委託期間，深業集團（即農地及相關資產的實益擁有人）應以相關中國法律及法規准許的方式承擔有關農地及相關資產的所有成本、稅項及其他負債。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的農地委託年度上限分別為人民幣1,100,000元（相當於約1,400,000港元）、人民幣1,700,000元（相當於約2,100,000港元）及人民幣1,700,000元（相當於約2,100,000港元）。農地委託年度上限乃由農科與深業集團根據農地委託協議議定的管理

費，參考截至二零一三年十二月三十一日止三個年度農地及相關資產產生的過往年均收入約人民幣 1,613,000元，經公平磋商後釐定。董事認為，根據農地委託協議議定之管理費對本公司有利。截至二零一四年十二月三十一日止年度，農地委託年度上限乃假設完成已於二零一四年四月發生按比例釐定。

(iii) 轉讓新置換土地的條件

根據經修訂收購協議，買方與深業集團同意，新置換土地的定價及轉讓須符合下列條件：

- (a) 深圳有關土地及資源政府部門根據中國法律確認標的土地的補償安排及完成適當轉讓新置換土地的所有相關法律程序；及
- (b) 新置換土地的轉讓價應遵守有關國資委部門及相關土地及資源管理部門的適用法律及規管規定及獲得有關國資委部門及相關土地及資源管理部門的所有必要批文、許可及根據上述部門規定支付相關費用（倘適用）。

(iv) 土地收購選擇權

由於根據中國法律，標的土地尚無法轉讓，故根據經修訂收購協議，待完成後，載於上文第(iii)段的所有條件獲達成後及於農地委託期間，買方（其本身或透過其代名人）有權根據下文載列的條款行使土地收購選擇權以按市值收購新置換土地：

- (a) 根據深業集團的授權，農科（或其代名人）已訂立新置換土地出讓合同並就新置換土地以本公司可接納的條款及條件與中國相關政府部門訂立其他相關法律文件；
- (b) 深業集團已悉數支付或提供足夠資金供農科（或其代名人）償付所有土地出讓金、稅項及新置換土地出讓合同及其他相關法律文件規定的任何其他相關開支；

- (c) 根據深業集團的授權，農科（或其代名人）已獲得新置換土地的房屋所有權證，而農科（或其代名人）為土地使用權擁有人；
- (d) 有關國資委部門已同意買方（或其代名人）按市值向深業集團購買新置換土地；及
- (e) 新置換土地獲准用於物業開發。

於上述全部條件獲達成後七個營業日內，買方及深業集團共同委任的物業估值師須於相關土地使用權證頒發日期對新置換土地進行估值。於新置換土地的市值獲確認後，本公司將書面通知賣方其是否擬在一年內（或本公司根據上市規則或公司收購及合併守則的規定要求的有關較後時間，倘如此，本公司須告知深業集團該較後時間）行使土地收購選擇權（「選擇權期間」）。為免生疑，於深業集團收到本公司發出的書面通知前，於選擇權期間新置換土地不得轉讓予任何其他人士或抵押、押質或受限於任何其他第三方權利。

倘本公司決定不行使土地收購選擇權，本公司及深業集團同意，在獲中國法律准許前，本公司將促使農科（或其代名人）將以其代名人名義持有的新置換土地轉回予深業集團（或其代名人），惟須遵守所有中國法律及規管規定，而深業集團亦有權指示農科（或其代名人）依法轉讓新置換土地予其他第三方並將該轉讓產生的相關收入以符合所有中國法律及規管規定的方式轉撥予深業集團或其代名人（本公司將接受深業集團的上述指示，惟須遵守本公司所適用的法律及監管規定及規管部門訂明的規定）。深業集團已同意承擔有關該轉回或轉讓的所有法律及政策風險、稅項及其他成本。深業集團亦承諾就買方及／或目標集團因該轉回或轉讓而蒙受的所有損失向彼等提供彌償。

倘及當本公司酌情行使土地收購選擇權（倘該等選擇權可行使），本公司將採取措施遵守上市規則第14章及第14A章項下的適用規定（如需要）。

處理農科花卉市場相關權益的機制

(i) 農科花卉市場相關權益不納入收購事項範圍

根據深圳市政府相關文件，深圳市政府原則上同意授權農科投資和經營管理農業科普和花卉展示博覽園及農科花卉市場的公共停車場和若干配套商業設施，年期為40年（即農科花卉市場相關權益）。農科須於中國農曆新年後拆除當前建於農科花卉市場的所有建築物並逐出農科花卉市場目前的所有承租人，並於二零一四年四月底前將相關土地交還福田區政府。有關農科花卉市場投資運營的具體實施計劃尚待確定。

鑒於上文所述，農科花卉市場相關權益無法可靠估值，因此，收購協議各方同意，農科花卉市場相關權益不包括在本次收購事項範圍內，故農科花卉市場相關權益的所有權利及權益以及所有收入將歸屬於深業集團。於二零一三年十二月三十一日，農科花卉市場相關權益並無確認為目標集團之資產。農科花卉市場相關權益並無估值，且並無賦予彼等任何價值。

此外，根據經修訂收購協議，買方及深業集團已同意，儘管農科將負責農科花卉市場投資運營，(i)來自農科花卉市場的所有相關收入將歸屬於深業集團；(ii)所有有關農科花卉市場投資運營的投資及經營管理成本以及開支將由深業集團承擔；及(iii)所有有關農科花卉市場投資運營的所有法律及政策風險、稅項及其他成本將由深業集團悉數承擔。深業集團亦承諾就買方因農科花卉市場投資運營蒙受的所有損失對其進行賠償。

(ii) 農科花卉市場委託協議

於二零一四年一月二十七日，農科與深業集團訂立農科花卉市場委託協議，據此，自完成日期起，深業集團將委託農科(i)處理有關農科花卉市場投資運營實施計劃的法律程序；及(ii)根據相關規定拆除目前建於農科花卉市場的所有建築物，費用由深業集團承擔，管理費為每年人民幣1,000,000元（相當於約

1,244,445港元)，須由深業集團按季度分期支付，期限自完成日期起至二零一六年十二月三十一日或農科花卉市場委託協議規定的其他較早日期止。該管理費乃由農科與深業集團參考農科花卉市場委託協議設定的工作範圍有關的預期工作量經公平磋商後釐定。

農科花卉市場委託協議期限始於完成日期並截至二零一六年十二月三十一日前保持有效。倘農科花卉市場投資運營的具體實施計劃獲確定及確認，農科花卉市場委託協議亦可於二零一六年十二月三十一日前終止（其中包括，以較早者為準）。於該委託期間，深業集團（即農科花卉市場投資經營的最終實益擁有人）將有權享有農科花卉市場投資經營的所有收入。該等收入將由農科根據中國法律為及代表深業集團收取並轉撥予深業集團（或其代名人），有關款項扣除農科於管理農科花卉市場期間產生的所有相關開支（包括根據農科花卉市場委託協議就農科提供的管理服務應付其管理費用），稅項及其他開支。倘該等經濟利益低於應付予農科的管理費用，深業集團應及時安排支付有關不足部分予農科。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的農科花卉市場委託年度上限分別為人民幣700,000元（相當於約900,000港元）、人民幣1,000,000元（相當於約1,200,000港元）及人民幣1,000,000元（相當於約1,200,000港元）。農科花卉市場委託年度上限乃由農科與深業集團按根據農科花卉市場委託協議議定的管理費，參考農科花卉市場委託協議設定的工作範圍有關的預期工作量經公平磋商後釐定。本集團管理層初步估計根據農科花卉市場委託協議進行工作所產生之費用概不重大且每年少於人民幣1,000,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，農科花卉市場委託之年度上限乃假設完成已於二零一四年四月發生按比例釐定。

根據農科花卉市場委託協議，農科花卉市場委託協議各方同意，儘管農科將持有農科花卉市場相關權益（倘獲授），農科花卉市場投資經營的所有實益權利及權益被視作由深業集團擁有，而農科就農科花卉市場投資經營產生的所有收入將由深業集團享有及農科花卉市場投資經營產生的所有相關開支由深業集團承擔。

(C) 有關目標集團的資料

有關目標集團的資料

目標公司乃於英屬處女群島註冊成立，並（通過外商獨資企業）控制農科集團。目標公司及外商獨資企業均為持有農科集團而成立的特殊目的公司，旨在促成收購事項，彼等並無擁有任何業務和其他資產。

農科乃於中國成立，並（通過其附屬公司）主要從事物業發展及投資、物業管理、園林設計及施工、農產品加工及銷售。

深業集團於二零零九年通過深圳市國資委進行行政劃撥的方式收購農科並全資擁有其股本。

目標物業列表

目標集團（通過其附屬公司）在深圳擁有及經營十二個物業發展項目並持有物業（包括名人土地）用於投資。於最後實際可行日期，目標集團應佔該等物業的總建築樓面面積約為384,622平方米。目標集團的物業權益詳情載於下表：

物業項目	位置	用途	狀況	總建築 樓面面積 (平方米)	附錄五
					所載之 估值報告之 物業編號
荔林苑荔翠閣的若干單位	中國深圳	住宅	已完工及目前空置	374.53	5
俊安苑的若干單位	中國深圳	住宅	已完工及目前空置	3,136.73	2
香珠花園的若干單位	中國深圳	住宅、商業	已完工及目前空置	7,627.19	3 及 7

董事會函件

物業項目	位置	用途	狀況	附錄五	
				總建築 樓面面積 (平方米)	所載之 估值報告之 物業編號
農科商務辦公樓的若干單位	中國深圳	辦公室、商業	已完工，部分佔作自用、部分用作出租及部分空置	8,756.12	4、12 及 19
天御香山花園的若干單位	中國深圳	住宅	已完工及目前空置	27,929.04	1
名人土地	中國深圳	住宅、商業、酒店	待日後開發物業	259,332.00	6
香荔綠洲會所的若干單位	中國深圳	會所	已完工及持作出租	2,212.09	8
時代科技大廈的若干單位	中國深圳	辦公室、商業	已完工，部分持作出租及部分佔作自用	57,841.67	9 及 16
龍溪花園的若干單位	中國深圳	住宅、 配套設施	已完工，部分持作出租及部分佔作自用為員工宿舍及配套設施	11,404.28	10、11、14 及 15
香荔花園的若干單位	中國深圳	商業	已完工及持作出租	2,560.00	13

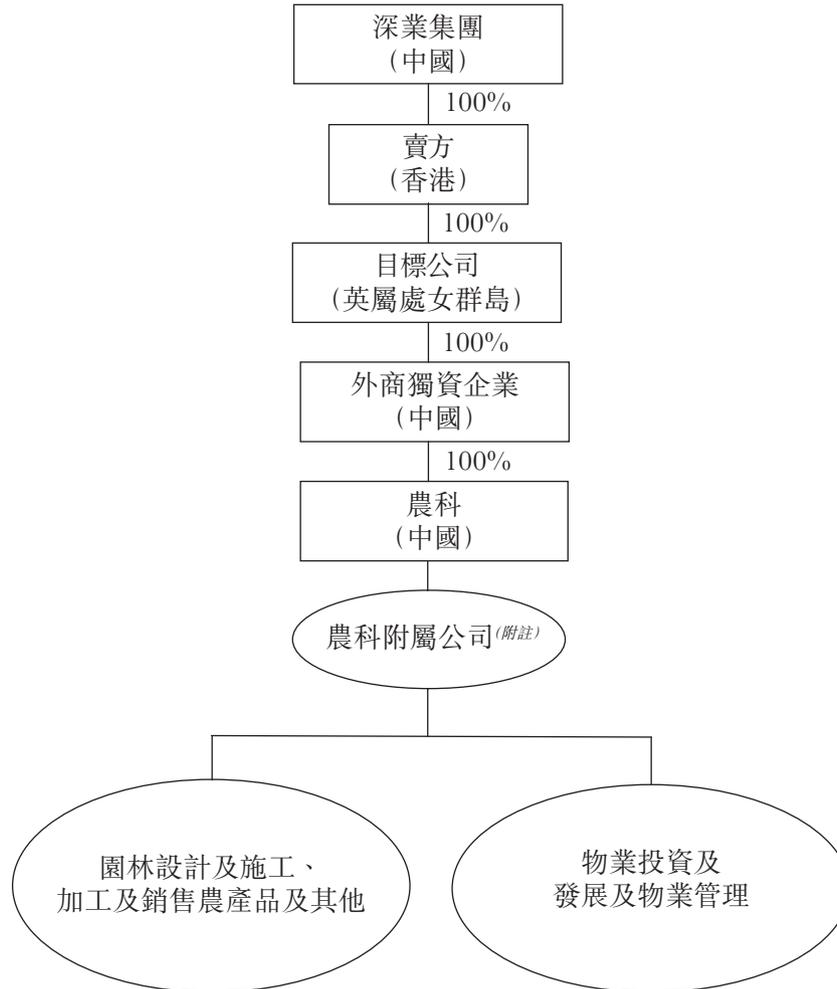
董事會函件

物業項目	位置	用途	狀況	總建築	附錄五
				樓面面積 (平方米)	所載之 估值報告之 物業編號
農科中心園藝情報 實驗樓的若干單位	中國深圳	辦公室	已完工及佔作自用	2,996.35	17
中國深圳市龍崗區 坪山鎮碧嶺路 福安西一巷的若干單位	中國深圳	住宅	已完工及佔作自用宿舍	452.00	18

目標集團的股權架構

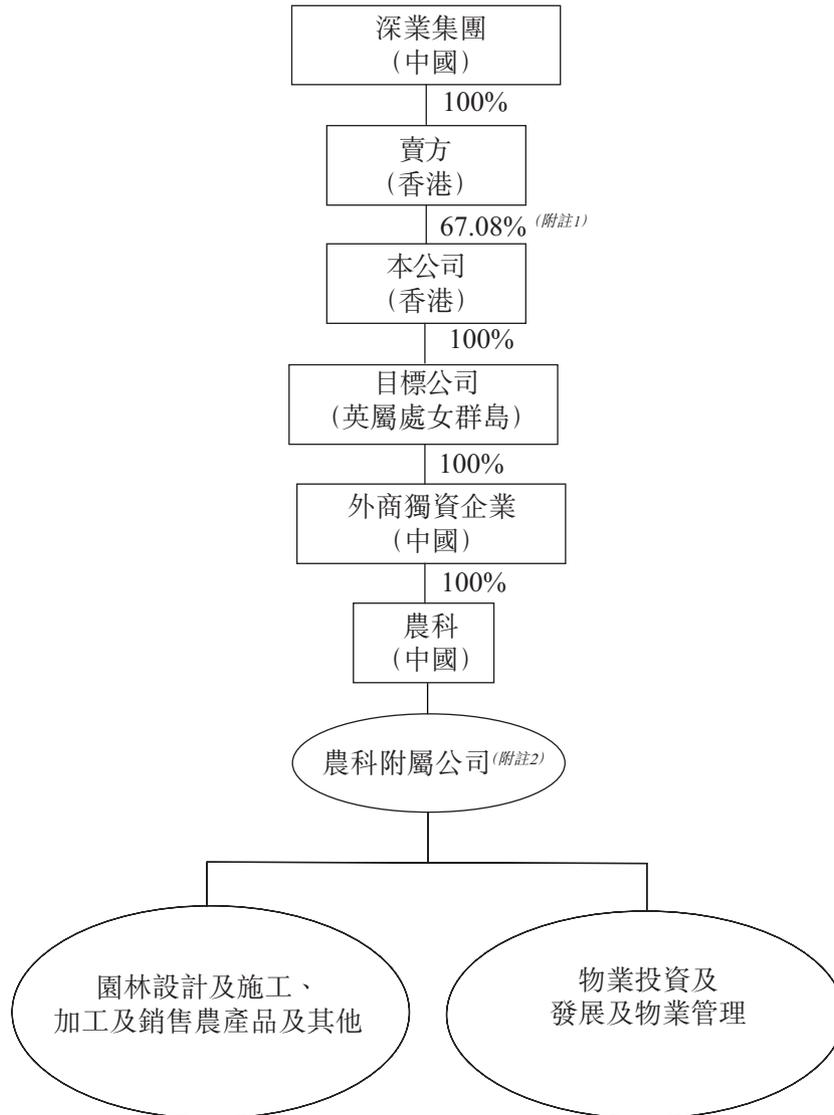
下表載列目標集團於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後的股權架構圖：

(i) 於最後實際可行日期



附註：所有農科附屬公司（農科持有其58%權益的深圳市天翔達鴿業有限公司除外）均由農科全資持有。

(ii) 於緊隨完成後



附註：

1. 假設本公司的股權架構概無變動（因收購事項而導致的變動除外）。
2. 所有農科附屬公司（農科持有其58%權益的深圳市天翔達鴿業有限公司除外）均由農科全資持有。

有關目標集團的財務資料

下表載列自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告摘錄的目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
本年度的扣除稅項前溢利	1,643,064	918,640
本年度的扣除稅項後溢利	965,433	492,630

根據目標集團的上述經審核綜合財務資料，於二零一三年十二月三十一日，目標公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值為3,773,200,000港元。

截至最後實際可行日期，目標集團欠付賣方的款項總額為約15,600,000港元，而賣方及其關連方欠付目標集團的款項總額為約1,557,500,000港元，從而導致賣方及其關連方欠付目標集團的款項淨額為約1,541,900,000港元。根據經修訂收購協議，賣方已同意並已同意促使深業集團及目標集團於完成前悉數償付上述債項。

(D) 收購事項及非豁免持續關連交易的理由及裨益

本集團主要從事一系列業務營運，主要包括物業發展、物業投資、物業管理、基礎設施建設運營、運輸服務及現代農業。

目標集團持有物業組合，其中名人土地的價值約佔目標集團所持物業權益總估值的58.1%。名人土地位於中國深圳市福田區紅荔西路黃金地段，用地方案號2014-002-0007 (B302-0040地塊) 及2014-002-0009 (B302-0116地塊)。於二零一四年四月十五日，深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局(「出讓人」)(作為出讓人)與中城(作為受讓人)(i)就用地方案號2014-002-0007 (B302-0040地塊) 訂立土地出讓合同，據此，出讓人同意向中城出讓土地面積約36,192.94平方米的地塊的土地使用權，作商業性辦公用地及商業用地，年期為40年，由二零一四年四月八日起至二零五四年四月七

日屆滿，及作二類居住用地，年期為70年，由二零一四年四月八日起至二零八四年四月七日屆滿，建築容積率不超過6.6，及總建築面積不超過238,873平方米，中城分別於二零一四年六月一日及二零一五年六月一日分兩期（分別為人民幣1,066,046,468元及人民幣2,159,686,467元）支付土地出讓金人民幣3,225,732,935元（調整（如有）前）；及(ii) 就用地方案號2014-002-0009（B302-0116地塊）訂立土地出讓合同，據此，出讓人同意向中城出讓土地面積約2,965平方米的地塊的土地使用權，年期為40年，由二零一四年四月八日起至二零五四年四月七日屆滿，作商業性辦公用地，建築容積率不超過6.9，及總建築面積不超過20,459平方米，中城分別於二零一四年六月一日及二零一五年六月一日分兩期（分別為人民幣122,678,201元及人民幣284,926,201元）支付土地出讓金人民幣407,604,402元（調整（如有）前）（統稱名人土地出讓合同）。土地出讓金首次付款總額人民幣1,188,724,669元已由目標集團於二零一四年四月八日支付。根據名人土地出讓合同，由於有關土地出讓金政策變動，土地出讓金第二期人民幣2,444,612,668元或會予以調整。名人土地的總土地面積約為39,158平方米，及總建築面積不超過259,332平方米。預期名人土地將開發為集辦公、住宅及商業用途為一體的綜合用途物業。名人土地尚未開工建設。

於二零一三年上半年，中央政府實施「國五條」嚴厲調控政策，繼續遏制投資及房地產投機性需求以促進房地產市場的健康發展。在貨幣政策相對寬鬆及剛性住房需求強勁的背景下，中國房地產市場持續復甦，尤其是一二線城市的房地產交易活躍且復甦強勁。因此，董事認為，收購事項乃本集團增加其對位於深圳黃金商業地段的物業投資的良機。

由於董事認為深圳的未來優質物業需求將因其經濟環境持續改善而持續增長，故增加深圳的土地儲備對本集團長遠發展具有重大意義。於收購事項完成後，本集團的土地儲備（以總建築樓面面積計）將增長逾259,332平方米。此外，於行使土地收購選擇權後，本集團土地儲備（以總建築樓面面積計）將進一步增加。目標集團除擁有深圳核心地段土地及物業權益外，尚有農林及畜牧業務。雖該等業務佔目標集團資產及收入比例不足10%，但在深圳市及行業內有重要地位。於完成後，本集團將繼續維持該等業務，並探索該等業務與本集團房地產業務之間的協同效應。

於完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合計入本集團。

董事認為，(i)收購事項補充了本集團的土地儲備，長遠而言將進一步提高本公司的盈利能力，及促進本公司的可持續發展；及(ii)委託協議項下擬進行的交易屬必要的過渡性安排，旨在促使(a)（就處理土地收回而言）本公司可能於可預見將來行使土地收購選擇權；及(b)（就處理農科花卉市場相關權益而言）於本公司在可預見將來可能向深

董事會函件

業集團收購農科花卉市場相關權益前實施農科花卉市場投資運營，而經修訂收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，就委託協議而言，相關條款對本公司更加有利，故收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限對獨立股東而言乃屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

(E) 本公司的股權架構

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨完成後（假設在最後實際可行日期至發行代價股份日期期間將不會發行任何其他股份）的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方及其聯繫人士	3,260,164,941	60.59%	4,321,703,876	67.08%
董事				
呂華	1,093,895	0.02%	1,093,895	0.02%
武捷思	3,400,000	0.06%	3,400,000	0.05%
李偉強	1,131,866	0.02%	1,131,866	0.02%
小計	3,265,790,702	60.69%	4,327,329,637	67.17%
公眾股東	2,115,264,603	39.31%	2,115,264,603	32.83%
總計	<u>5,381,055,305</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,442,594,240</u>	<u>100.00%</u>

誠如上文所載，假設本公司股權於最後實際可行日期後並無變動（根據收購事項預期的變動除外），本公司控股權緊隨完成後將不會有任何改變，因為賣方及其聯繫人士將仍為本公司的控股股東。

(F) 上市規則的涵義

上市規則的涵義

由於收購事項的若干適用百分比率超過25%但彼等均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有，而賣方為深業集團的全資附屬公司。由於賣方為本公司的直接控股股東，連同其聯繫人士持有本公司已發行股份數

量的約60.59%權益，故賣方及深業集團均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於委託協議的條款對本公司更加有利，儘管根據年度上限計算的所有適用百分比率低於0.1%，但委託協議項下擬進行的交易於完成後將構成本公司的非豁免持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

各董事在收購事項及／或非豁免持續關連交易中概無擁有任何須就批准收購事項及非豁免持續關連交易之董事會決議案放棄投票的重大權益。

賣方及其聯繫人士持有(3,260,164,941股股份(佔本公司已發行股份數量總額約60.59%))及將就於股東特別大會上提呈的批准收購事項及非豁免持續關連交易的決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無投票權信託或其他協議或其他安排或諒解(徹底出售除外)乃由任何股東訂立或對彼等具約束力，亦無任何股東有責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久地將行使其股份投票權之控制權轉移至第三方(不論為一般性或按個別情況)。

獨立董事委員會

為符合上市規則的規定，本公司已成立獨立董事委員會，以審議收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限的條款及就彼等是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，以及於考慮高誠的推薦建議後就擬於股東特別大會上提呈以供批准收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限的決議案投票提出其推薦建議。本公司將就此委任高誠，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

(G) 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司的成員公司將成為本公司的附屬公司，其業績將合併計入本集團之綜合財務報表內。說明收購事項對本集團之資產及負債之財務影響（假設收購事項於二零一三年十二月三十一日已完成）之經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄四。根據本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，於二零一三年十二月三十一日，本集團之總資產約為76,900,000,000港元、總負債約為49,300,000,000港元、流動資產淨值約為18,900,000,000港元及資產負債率（以總負債除以總資產計算）約為64.1%。根據本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務狀況表（假設收購事項於二零一三年十二月三十一日已完成），於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之總資產將約為91,900,000,000港元，總負債約為60,500,000,000港元、流動資產淨值約為21,800,000,000港元及資產負債率（以總負債除以總資產計算）約為65.8%。根據上述數字，於完成時，本集團之流動資產淨值將增加約15.3%，而本集團之資產負債率將稍有上升。

鑒於誠如上文「(D)收購事項及非豁免持續關連交易的理由及裨益」一節所述收購事項所提供之潛在未來前景，董事認為，收購事項將可能為經擴大集團帶來積極貢獻。然而，對本公司盈利／（虧損）之實際影響將視乎目標集團之未來財務表現而定。

值得注意的是，由於目標集團之資產及負債將於完成時於本公司之綜合財務狀況表內按公允值確認，倘目標集團於完成時之綜合資產淨值當時之公允值有別於代價當時之公允值，收購事項可能會導致產生商譽或議價購買收益（視乎情況而定）。倘代價當時之公允值超過目標集團於完成時之綜合資產淨值當時之公允值，超出金額將確認為收購事項產生之商譽。反之亦然，倘目標集團於完成時之綜合資產淨值當時之公允值超過代價當時相應之公允值，超出金額將於本集團之損益賬內確認為議價購買收益。商譽或議價購買收益之最終金額將於完成後根據目標集團之綜合資產淨值當時之公允值及代價當時之公允值釐定及須待審核。

本公司將委聘一名獨立估值師釐定目標集團物業於完成日期之公允值。倘商譽自完成起產生，則於本財政期間或其後財政期間之商譽確認及減值可能會對經擴大集團

之財務業績及財務狀況造成重大影響。代價之公允值（視現行股價而定）及目標集團物業之公允值將於完成日期釐定。因此，實際商譽（如有）將於完成時釐定，並將根據經擴大集團之會計政策入賬。

會計政策亦規定，商譽須按年度基準或更頻密（倘出現任何減值跡象）進行減值測試。倘目標集團之可收回金額低於其賬面值，則確認減值虧損。目標集團之可收回金額乃採用根據董事批准之涵蓋五年期之財政預算計算之現金流量預測按使用價值計算釐定。於使用價值計算中採用之關鍵假設包括增長率及折現率，此乃根據管理層最佳估計作出。

本公司將採納一致會計政策及關鍵假設以評估經擴大集團於編製未來末期業績時之商譽減值。作為經擴大集團之綜合財務報表之審核一部份，本公司核數師將審閱本公司於其評估經擴大集團商譽（如有）之減值時所應用會計政策之一致性。

有關進一步詳情亦請參閱本通函附錄四。

(H) 重選退任董事

董事會現時由九名董事組成，即呂華先生、高聖元先生、牟勇先生、劉崇先生、武捷思博士、黃一格先生、吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士。

緊隨本公司於二零一三年六月十三日舉行之股東週年大會結束後，高聖元先生及黃友嘉博士獲董事會委任為董事以填補臨時空缺。按照組織章程細則第92條，高聖元先生及黃友嘉博士將僅可任職董事至董事會對彼之委任自二零一三年六月十三日起生效後之第一次股東大會止，惟彼符合資格並願意於股東特別大會上重選連任。

建議將於股東特別大會上重選為董事之高聖元先生及黃友嘉博士之詳情載於本通函附錄六。

(I) 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年五月二十九日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店二樓花園廳舉行股東特別大會，於會上將提呈普通決議案，藉以考慮及酌情批准收購事項、非豁免持續關連交易、年度上限及重選高聖元先生及黃友嘉博士為董事。召開大會之通告載於EGM-1至EGM-4頁。

本通函隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下不擬或未能出席股東特別大會並有意委任一位／多位受委代表出席，發言及代閣下投票，務請盡快按代表委任表格印列之指示填妥及簽署表格，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳

標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將由二零一四年五月二十七日（星期二）至二零一四年五月二十九日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一四年五月二十六日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

(J) 推薦建議

敬請閣下垂注載於本通函第43頁獨立董事委員會致獨立股東之函件以及載於本通函第44至72頁之高誠函件，當中載有彼等就收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限向獨立董事委員會以及獨立股東提供之意見以及於達致彼等之意見時所考慮之主要因素及理由。

董事認為，經修訂收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，或就非豁免持續關連交易而言，相關條款對本公司更加有利且並非於本集團一般及日常業務過程訂立，故收購事項及非豁免持續關連交易及年度上限對獨立股東而言乃屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限。於決定如何就股東特別大會上提呈之有關決議案投票前，務請閣下細閱上文所述之獨立董事委員會函件及高誠函件。董事亦認為重選高聖元先生及黃友嘉博士為董事符合本公司及股東之整體利益，因此推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈重選高聖元先生及黃友嘉博士為董事之決議案。

收集個人資料聲明

本聲明中所指的「個人資料」具有香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》（「《私隱條例》」）中「個人資料」之涵義。閣下是自願向本公司提供個人資料。若閣下未能提供足夠資料，本公司可能無法處理閣下委任代表及其他指示。本公司可就任何所說明的用途，將閣下的個人資料披露或轉移給本公司的附屬公司、股份過戶登記處、及／或其他公司或團體，並將在適當期間保留該等個人資料作核實及紀錄用途。

董事會函件

閣下有權根據《私隱條例》的條文查閱及／或修改閣下的個人資料。任何該等查閱及／或修改個人資料的要求均須以書面方式向卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓）提出。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
深圳控股有限公司
主席
呂華
謹啟

二零一四年五月十二日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件正文，乃為載入本通函而編製。



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

敬啟者：

**(1)有關收購深圳生物農業有限公司之
全部已發行股本之主要及關連交易；
及
(2)非豁免持續關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零一四年五月十二日之通函（「通函」），本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限之條款向閣下提供意見。高誠已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情連同彼等於作出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第10至42頁。亦請閣下垂注通函內之「董事會函件」及其各附錄所載之其他資料。

經考慮收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限之條款及經計及高誠之意見，尤其是其函件內所載主要因素、理由及推薦建議，吾等認為，訂立收購協議及補充收購協議及履行其項下擬進行之交易（包括發行代價股份）、非豁免持續關連交易及年度上限乃符合本公司及股東之整體利益，而經修訂收購協議之條款乃按一般商業條款訂立，就委託協議而言，相關條款對本公司更加有利且並非於本集團一般及日常業務過程訂立，故收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限對獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購事項、非豁免持續關連交易及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

李偉強先生

吳偉聰先生

黃友嘉博士

謹啟

二零一四年五月十二日

以下為高誠致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件正文，乃為載入本通函而編製。

CROSBY

香港灣仔
告士打道151號
安盛中心5樓

敬啟者：

- (1) 主要及關連交易；及
- (2) 非豁免持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一四年五月十二日向股東刊發之通函（「通函」）董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年一月二十七日（交易時段後），董事會欣然宣佈， 貴公司、賣方（深業集團的全資附屬公司）、農科與深業集團訂立收購協議，據此（其中包括）， 貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。此外，農科與深業集團亦訂立委託協議，以（其中包括）代表深業集團在完成日期至二零一六年十二月三十一日管理農地及相關資產及農科花卉市場。董事會亦宣佈，於二零一四年五月八日（交易時段後）， 貴公司、賣方、農科與深業集團訂立補充協議，據此，訂約各方同意對收購協議，包括但不限於代價、代價股份之發行價及數目以及先決條件作出若干修訂，主要由於名人土地出讓合同規定就名人土地應付的土地出讓金總額較收購協議項下擬定的估計土地出讓金為高及令訂約方進行收購事項（包括賣方就收購事項取得深圳市國資委的批准）。

於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有，而賣方為深業集團的全資附屬公司。由於賣方為 貴公司的直接控股股東，賣方連同其聯繫人士持有 貴公司已發行股本約60.59%，賣方及深業集團均為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司的一項關連交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

由於農科於完成後將成為 貴公司的間接全資附屬公司，及委託協議的條款對 貴公司更加有利，儘管根據建議年度上限計算的所有適用百分比率低於0.1%，但委託協議項下擬進行的交易於完成後將構成 貴公司的非豁免持續關連交易，及須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則，賣方及其聯繫人士將就於股東特別大會上提呈的批准收購事項及非豁免持續關連交易的決議案放棄投票。概無董事在收購事項及／或非豁免持續關連交易中擁有任何須就批准收購事項及非豁免持續關連交易之董事會決議案放棄投票的重大權益。

由全體獨立非執行董事，即吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）向獨立股東提供意見。

吾等的意見基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載及提述之資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理層所作出或提供之聲明。

在依賴通函附錄五所載估值報告（「估值報告」）時，吾等已檢討中誠達資產評值顧問有限公司（「估值師」）於估值報告中作出之任何假設或預測之公平性、合理性及完整性。就估值師提供有關收購事項之意見或估值而言，吾等(i)已就估值師之專業知識及現時或過去與 貴公司、目標集團或彼等各自之附屬公司或聯繫人士之任何關係訪問估值師；(ii)已審閱委聘條款（尤其是工作範圍是否切合須予提供之意見及可能對估值報告作出之保證程度造成不利影響之工作範圍限制；及(iii)已與估值師討論其已進行之工作（有關詳情，請參閱下文吾等之函件「(i)代價」分節）。

董事於通函附錄七所載責任聲明內表明彼等願就通函所載資料及所作聲明的真實性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏其他事項，致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函所載或提述之資料及董事所作聲明於作出時屬真實準確，且至股東特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知並相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱充分資料以達致知情意見，而吾等依賴通函所載資料之準確性實屬妥當，並為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、目標集團或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

獨立性聲明

根據高誠之劉志華先生及鄭敏華女士之先前職業，彼等為簽發 貴公司於二零一三年三月二十八日就主要及關連交易以及申請清洗豁免刊發之通函所載獨立財務顧問意見函之人士。儘管有上述先前職業，但於最後實際可行日期，高誠之劉志華先生及鄭敏華女士並不知悉高誠與 貴公司或任何可能被合理視為妨礙高誠擔任獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）之其他人士之間之任何關係或利益。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項及非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

經修訂收購協議

A. 訂立經修訂收購事項的背景及理由

(i) 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、提供交通運輸服務以及製造及銷售工業及商業產品。 貴集團是一家在中國南方提供提供中高端產品的

物業開發商。茲提述 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度的年報（統稱「財務業績」）。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團來自物業分類的收入分別約為8,863,400,000港元及7,572,000,000港元，分別佔總收入的90.6%及91.1%。吾等亦從財務業績中獲悉， 貴集團有計劃繼續執行策略進一步擴大其於深圳的土地儲備以及透過其他策略（其母公司注入資產）鞏固其於深圳的現有住宅物業開發業務。根據財務業績及吾等對 貴集團主要業務及策略的理解，吾等注意到收購事項在性質上符合 貴集團的日常及一般業務過程。

(ii) 收購事項的背景

於二零一四年一月二十七日（交易時段後）， 貴公司、賣方（深業集團的全資附屬公司）、農科與深業集團訂立收購協議，據此（其中包括）， 貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。於二零一四年五月八日， 貴公司、賣方、農科與深業集團訂立補充協議，據此，訂約各方同意對收購協議作出若干修訂。代價將為人民幣5,589,000,000元（相等於約6,955,203,105港元，可予調整（如有）），乃由買方與賣方經公平磋商後議定。代價較重估資產淨值折讓約2.3%。吾等對代價的分析詳情載於下文吾等的函件「(i) 代價」分節。於完成後，目標集團的成員公司將成為 貴公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合計入 貴集團。

目標公司透過其附屬公司從事物業開發及投資、物業管理、園林設計及施工、農產品加工及銷售。根據通函附錄二所載截至二零一三年十二月三十一日止年度目標集團的經審核綜合財務資料，物業投資及發展分部和物業管理分部合共佔截至二零一三年十二月三十一日止年度目標集團總分部收入的約94.9%及於二零一三年十二月三十一日目標集團總分部資產的99.1%。

目標集團的主要物業為名人土地，位於中國深圳市福田區紅荔西路，總土地面積約為39,158平方米，及總建築面積不超過259,332平方米。目標集團亦擁有其他物業項目，載列於董董事會函件「(C)有關目標集團的資料」一節「目標物業列表」分節。為免生疑問，(i)農地及相關資產；(ii)置換土地及置換土地地價預付款；及(iii)農科花卉市場相關權益並不構成 貴公司於收購事項下將予收購的資產的一部分。標的土地（即農地及相關資產、置換土地及置換土地地價預付款）及農科花卉市場相關權益不納入收購事項範圍之內，因為根據中國法律標的土地尚不能進行轉讓，及有關農科花卉市場投資運營的具體實施計劃尚待確定，因而農科花卉市場相關權益無法可靠估值。標的土地及農科花卉市場相關權益的詳情分別載於董事會函件「處理土地收回的機制」及「處理農科花卉市場相關權益的機制」分節。

誠如董事會函件所述，在中國住房需求強勁的背景下，中國房地產市場持續復甦，尤其是一二線城市的房地產交易活躍且復甦強勁。有見上述機遇，由於董事認為深圳的未來優質物業需求將因其經濟環境持續改善而持續增長，故增加深圳的土地儲備對 貴集團長遠發展具有重大意義。於收購事項完成後， 貴集團的土地儲備（以總建築樓面面積計）將增長逾259,332平方米。

目標集團除擁有深圳核心地段土地及物業權益外，尚有農林及畜牧業務（「其他業務」）。吾等從通函附錄二所載截至二零一三年十二月三十一日止三個年度目標集團的經審核綜合財務資料的分類業績中獲悉，儘管截至二零一三年十二月三十一日止三個年度其他業務佔目標集團總資產及收入比例不足10%，但截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度其他業務產生的淨虧損分別約為22,600,000港元、20,200,000港元及35,200,000港元。吾等與 貴公司管理層討論後獲悉，過去其他業務應佔虧損主要是由於賣方對相關研發努力作出大量投資及有關投資並未產生原先預期的收益。於完成後， 貴公司管理層將密切監管其他業務以期透過研發努力將其他業務轉變為盈利分類。

(iii) 中國深圳經濟發展及物業市場概覽

吾等已審閱來自中國國家統計局及深圳市統計局有關中國深圳經濟發展及物業市場之資料，而目標地盤及該物業位於深圳。

深圳是廣東省之主要城市。根據深圳市統計局之資料，於二零零五年至二零一三年期間，深圳市之名義生產總值（「生產總值」）錄得強勁增長，由二零零五年之約人民幣4,930億元增至二零一三年之約人民幣14,500億元，相當於複合年增長率（「複合年增長率」）約14.4%。

根據深圳市統計局之資料，深圳市之固定資產投資完成額度於二零一三年增至約人民幣2,500億元，較去年之增長率為14.0%；而二零一三年深圳市之家庭年人均可支配收入約為人民幣44,653元，較去年之增長率為9.6%。

深圳市繼續吸引外資並見證外商投資數量及價值之增長。根據深圳市統計局之資料，於二零一三年，外商直接投資約達55億美元，較上一年增加約4.6%。國內消費品市場繼續擴大，於二零一三年零售消費總額達約人民幣4,430億元，相當於按年增長10.6%。

就深圳物業市場而言，根據深圳市統計局之資料，深圳市之房地產開發投資完成金額於二零一三年達約人民幣888億元，較上一年之增長率為20.5%。

經計及上述事項，包括深圳市之當地經濟發展，吾等同意管理層之觀點，深圳市之物業市場具有未來繼續增長之潛力。

就中國經濟而言，根據中國國家統計局之資料，二零一三年中國之名義國內生產總值達人民幣56.9萬億，相當於按年增長9.6%；城鎮居民人均可支配收入由二零零五年之人民幣10,493元增至二零一二年之人民幣24,565元，複合年增長率為12.9%；而城鎮人口由二零零五年之562,100,000人增至二零一三年之731,100,000人，相當於複合年增長率為3.3%。

經計及上述事項，吾等認為，中國物業市場之根本增長動力（包括（其中包括）中國經濟整體增長、可支配收入增加及快速城鎮化）仍屬正面。

經考慮上述各項後，尤其是(i)收購事項的性質符合 貴集團的主要業務及策略；(ii)深圳土地儲備（於收購事項後， 貴集團的土地儲備（按總建築樓面面積計算）將增加約259,332平方米）增加為 貴集團現有策略不可或缺的一部分，對 貴集團的長期發展至關重要；(iii)收購事項是 貴集團日後擴大收入來源的機會；(iv)根據中國統計局及深圳市統計局之統計數據，中國物業市場尤其是深圳物業市場的前景仍屬正面；及(v)代價較重估資產淨值（吾等對代價的分析詳情載於下文吾等的函件（「(i)代價」）分節）折讓，故吾等認為訂立經修訂收購協議符合 貴集團及股東之整體利益。

B) 經修訂收購協議之主要條款

以下為吾等對收購協議主要條款之分析及意見：

(i) 代價

代價之基準

收購協議規定代價將為人民幣5,589,000,000元（相等於約6,955,203,105港元）（可進行下文所述調整（如有））。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，代價乃由買方與賣方經公平磋商後議定。代價乃經參考（其中包括）重估資產淨值後釐定。重估資產淨值可作出以下調整：

	人民幣百萬元 (概約)	人民幣百萬元 (概約)
於二零一三年十二月三十一日目標公司 擁有人應佔綜合資產淨值 ^{附註1}		2,966.6
龍溪花園拆遷費 ^{附註2}		250.4
物業重估調整：		
於二零一三年十二月三十一日目標集團 所持物業權益（「所收購物業」）的 市值（「市值」） ^{附註3}	10,793.6	
減：於二零一三年十二月三十一日 所收購物業的相關賬面值 ^{附註4}	(6,504.1)	4,289.5
估計潛在稅項負債調整 ^{附註5}		(1,785.4)
重估資產淨值		5,721.1
代價		5,589.0
代價較重估資產淨值折讓		2.3%

附註：

1. 於二零一三年十二月三十一日，誠如目標集團會計師報告所載，農地及相關資產作出全數減值，以及置換土地、置換土地地價預付款及農科花卉市場相關權益未確認為目標集團的資產。因此，誠如本通函附錄二目標集團會計師報告所載，結餘約人民幣2,967,000,000元未計入標的土地及農科花卉市場相關權益（不構成收購事項的一部份）的價值，及相當於按約人民幣1.0元兌1.2719港元之匯率釐定之結餘3,773,241,000港元。
2. 誠如董事會函件披露，於釐定代價時，經修訂收購協議之訂約方已計及龍溪花園拆遷費（並無於本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告中入賬）。因此，人民幣250,457,000元之龍溪花園拆遷費構成收購事項之一部分，因而在計算重估資產淨值時作為調整計入。

獨立財務顧問函件

3. 在釐定重估資產淨值時為反映所收購物業的市值，目標公司於二零一三年十二月三十一日的綜合資產淨值已按所收購物業賬面值與市值的差額向上調整。誠如董事會函件披露，於估值報告所載，市值與估值報告所示之所收購物業於二零一四年二月二十八日之市值對賬載列如下：

	人民幣百萬元 (概約)
公佈所述市值	10,793.6
減：已出售物業權益於二零一四年一月及二零一四年二月之市值	(196.0)
減：荔林苑單位、龍溪花園單位及香荔花園單位之估值	(66.6)
	<hr/>
估值報告所載之所收購物業於二零一四年二月二十八日之市值	10,531.0

4. 土地出讓金約人民幣3,633,000,000元已於通函附錄二所載之目標集團於二零一三年十二月三十一日之會計師報告中入賬列作發展中物業之土地成本。
5. 由於出售所收購物業後，貴集團可能須承擔潛在稅項負債，在釐定重估資產淨值時，目標公司於二零一三年十二月三十一日的綜合資產淨值已按估計潛在稅項負債向下調整。潛在稅項負債約人民幣1,785,000,000元與本通函第IV-3頁之按約人民幣1.0元兌1.2719港元之匯率釐定之備考調整約2,271,000,000港元對賬。

誠如上文所述，代價人民幣5,589,000,000元較重估資產淨值約人民幣5,721,000,000元折讓約2.3%。

於審閱市值時，吾等已與貴公司管理層及編製估值報告之估值師進行討論。尤其是，吾等注意到，於對所收購物業進行估值（「物業估值」）時，估值師已透過參考所收購物業所在地點之可資比較物業採納直接比較法。類似大小、特徵及地點之可資比較物業乃於各物業中經分析及審慎挑選，以達致公平比較資本價值。吾等亦獲估值師告知，鑒於所收購物業之詳情，上述估值方法乃達致物業估值之常用方法。此外，吾等已與估值師討論以獲悉彼等在進行物業估值時所考慮之假設（該等假設載於估值報告「假設」一段）。根據吾等與估值師之討論及吾等對所收購物業之詳情的了解，以及物業估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）進行，吾等認為估值師於進行物業估值時所考慮之假設及所採納之市場方法乃屬適當。

於審閱土地出讓金人民幣3,633,337,337元時，吾等已從貴公司取得並審閱名人土地出讓合同並注意到有關金額指農科就名人土地應付深圳規土委的土地出讓金，並在名人土地出讓合同中訂明。

就目標集團之估計潛在稅項負債而言，吾等獲悉，由於倘日後出售所收購資產，貴集團須承擔潛在稅項負債，故有關調整屬必要。於審閱目標集團之估計潛在稅項負債時，吾等從貴公司取得並審閱有關估計潛在稅項負債之計算方法，並獲悉估計潛在稅項負債經參考現行稅率、銷售所收購物業預期銷售所得款項及預期允許扣減成本後計算。根據上述各項，吾等認為，貴公司計算估計潛在稅項虧損之基準及假設合理。

支付條款及代價調整

誠如董事會函件所述，代價將以如下方式償付：

- (a) 3,477,601,551.06港元（相等於約人民幣2,794,499,999元，佔經任何調整前代價的約50%），將由貴公司於完成時在完成日期按每股代價股份3.276港元的發行價（「發行價」）向賣方配發及發行1,061,538,935股代價股份（入賬列作繳足）的方式予以支付（吾等對代價股份發行價之分析載於下文吾等之函件「代價股份及發行價」分節）；
- (b) 311,679,961.40港元，即等額的農科應收龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元，將由貴公司在農科收到龍溪花園拆遷費的全部款項後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他方式）支付，惟農科在三年期限收到有關費用。倘龍溪花園拆遷費於三年期限屆滿後仍未償清，則將按龍溪花園拆遷費的全部款項下調代價；
- (c) 211,729,872.30港元，即等額的有關收購事項的被查封單位獲賦予的價值金額人民幣170,140,000元，將由貴公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他方式）支付：
 - 農科已完成解除所有被查封單位的法定程序；
 - 農科已取得所有被查封單位的產權證；

- 所有被查封單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
- 買方及賣方將委聘之中國法律顧問已出具法律意見確認被查封單位條件已達成。

惟所有被查封單位條件須於三年期限內達成。倘任何被查封單位條件未於三年期限內達成，將按上述被查封單位獲賦予的價值全額下調代價；

- (d) 13,191,117.00港元，即等額的有關收購事項的荔林苑單位獲賦予的價值金額人民幣10,600,000元，將由 貴公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他方式）支付：

- 農科房地產已取得所有荔林苑單位的產權證；
- 所有荔林苑單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
- 買方及賣方將委聘之中國法律顧問已出具法律意見確認荔林苑單位條件已達成。

惟倘所有荔林苑單位條件須於三年期限內達成。倘任何荔林苑單位條件未於三年期限內達成，將按上述荔林苑單位獲賦予的價值全額下調代價；

- (e) 62,471,139.00港元，即等額的有關收購事項的香荔花園單位獲賦予的價值金額人民幣50,200,00元，將由 貴公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他方式）支付：

- 農科房地產已取得所有香荔花園單位的產權證；
- 所有香荔花園單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及

- 買方及賣方將委聘之中國法律顧問已出具法律意見確認香荔花園單位條件已達成，

惟倘所有香荔花園單位條件須於三年期限內達成。倘任何香荔花園單位條件未於三年期限內達成，將按上述香荔花園單位獲賦予的價值全額下調代價；

- (f) 7,242,669.90港元，即等額的有關收購事項的龍溪花園單位獲賦予的價值金額人民幣5,820,000元，將由 貴公司於下述所有條件達成後七個營業日內以現金（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他方式）支付：

- 農科已取得所有龍溪花園單位的產權證；
- 所有龍溪花園單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
- 買方及賣方將委聘之中國法律顧問已出具法律意見確認龍溪花園單位條件已達成，

惟所有龍溪花園單位條件須於三年期限內達成。倘任何龍溪花園單位條件未於三年期限內達成，將按上述龍溪花園單位獲賦予的價值全額下調代價；及

- (g) 有關代價的餘下部份2,871,286,794.34港元（相等於約人民幣2,307,283,001元）須由 貴公司於完成時以現金（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他方式）支付。

除上述者外，根據補充收購協議，倘中城根據名人土地出讓合同支付土地出讓金第二期首次款項因有關土地出讓政策變動予以調整，代價亦可能向上或向下調整。土地出讓金首期付款總額人民幣1,188,724,669元已由目標集團於二零一四年四月八日支付。

有關各項上述代價調整背景之進一步詳情，請參閱董事會函件「代價調整」分節。

就上文(b)段而言，吾等已審閱農科與獨立第三方物業開發商於二零一二年九月三日就(其中包括)拆遷若干商舖及建築物之龍溪花園拆遷費訂立之協議，並認為，由於該協議於訂立收購協議前訂立，故在達成若干條件後目標集團有權將取得龍溪花園拆遷費。然而，於最後實際可行日期，有關條件尚未達成。因此，倘農科於三年期限內未悉數收到龍溪花園拆遷費，則龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元僅須由 貴公司支付予賣方作為部分代價屬公平合理。倘農科於三年期限內未悉數收到有關款項，則代價將下調人民幣250,457,000元，以致 貴公司將無須向賣方支付所述人民幣250,457,000元。

就上文(c)段而言，誠如董事會函件所述，及根據吾等對有關中國法律意見之審核，由於若干聯合項目合作夥伴未取得有關完工證明及房屋所有權證，被查封單位涉及司法查封，且截至最後實際可行日期仍受限於司法查封。由於被查封單位涉及法律不確定性，吾等認為， 貴公司將僅須就被查封單位向賣方付款屬公平合理，惟所有被查封單位條件能於三年期限內達成。倘被查封單位條件未能於三年期限內達成，則代價將下調人民幣170,140,000元，以致 貴公司將無須向賣方支付所述人民幣170,140,000元。

就上文(d)、(e)及(f)段而言，誠如董事會函件所述，及根據吾等對有關中國法律意見之審核，於最後實際可行日期，荔林苑單位、香荔花園單位及龍溪花園單位尚未自政府部門取得房屋所有權證。由於荔林苑單位、香荔花園單位及龍溪花園單位涉及法律不確定性，吾等認為， 貴公司將僅須就荔林苑單位、香荔花園單位及龍溪花園單位向賣方付款屬以平合理，惟荔林苑單位條件、香荔花園單位條件及龍溪花園單位條件能於三年期限內達成。倘荔林苑單位條件、香荔花園單位條件及龍溪花園單位條件未能於三年期限內達成，則代價將下調人民幣66,620,000元，以致 貴公司將無須向賣方支付所述人民幣66,620,000元。

就土地出讓金之調整而言，誠如董事會函件所載及根據吾等對補充收購協議審閱之結果，吾等注意到，倘土地出讓金第二期(合共人民幣2,444,612,668元)

向上調整，代價將向下調整（有關調整金額須由賣方向買方支付），及倘土地出讓金第二期向下調整，代價將向上調整（有關調整金額須由買方向賣方支付）。吾等亦注意到代價調整金額不得超過人民幣100,000,000元（「調整上限」），吾等從 貴公司獲悉調整上限乃由經修訂收購協議訂約各方經考慮彼等估計土地出讓金第二期可能上漲經商業磋商後釐定。

由於中城須支付土地出讓金第二期付款（即由於中城於完成後將成為 貴集團的附屬公司， 貴集團將須支付有關款項），吾等認為，倘土地出讓向上調整，以致 貴集團毋須支付較目前議定之土地出讓金總額3,633,337,337港元（構成釐定代價之基準一部分）更多之款項，代價向下調整屬公平合理，反之亦然。此外，吾等亦認為賣方及買方於土地出讓金調整金額重大（於該情況下，補充收購協議訂約方已議定上限金額為人民幣10,000,000元）時就釐定代價之調整金額共同委任中國資產估值師，以重估目標集團之資產淨值。就調整上限（乃由經修訂收購協議訂約各方經商業磋商後釐定）而言，吾等認為，經修訂收購協議訂約各方議定上限金額以限制代價調整對彼等雙方產生之不確定性在商業上屬公平合理。

經考慮上述各項，尤其是(i)已自 貴公司管理層知悉，代價乃由 貴公司與賣方經公平磋商後釐定；(ii)儘管對現有股東有潛在攤薄影響， 貴集團支付代價產生之潛在現金流量負擔可透過以發行代價股份支付部分代價之形式降低；(iii)代價較重估資產淨值折讓；(iv)於評估代價之公平性及合理性時， 貴公司管理層已對目標集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值作出調整，以達至重估資產淨值，吾等同意 貴公司管理層於評估收購有物業權益之公司時作出之相關類型之調整，包括調整所收購物業之市值及 貴集團於日後出售所收購物業時承擔之潛在稅項負債；(v)已與管理層討論及審核釐定土地出讓金及目標集團估計潛在稅項負債之基準的有關文件及計算方式；(vi)經與估值師討論後並知悉，於對所收購物業之物業進行估值時採納適當估值方法；(vii)在證實有關龍溪花園拆遷費、被查封單位、荔林苑單位、香荔花園單位及龍

溪花園單位之事實及情況時已審閱有關協議及法律意見；及(viii)已與 貴公司管理層討論並獲悉上述代價調整之商業理據以及該等代價調整指龍溪花園拆遷費之整個金額以及被查封單位、荔林苑單位、香荔花園單位及龍溪花園單位各自之市值以及土地出讓金第二期之潛在調整，吾等認為，代價（連同代價調整）就獨立股東而言屬公平合理並按一般商業條款訂立。

代價股份及發行價

收購協議規定，約50%代價（即3,477,601,551.06港元（相當於約人民幣2,794,499,999元））須由 貴公司以由 貴公司按每股代價股份3.276港元之發行價配發及發行1,061,538,935股代價股份（入賬列作繳足）予賣方之方式支付。

於完成時配發及發行後，代價股份將相當於約於最後實際可行日期 貴公司現時已發行股本之19.73%；及經配發及發行代價股份擴大後之 貴公司已發行股本之16.48%。代價股份一經配發及發行，將在各方面與當時已發行的所有股份享有同等地位。

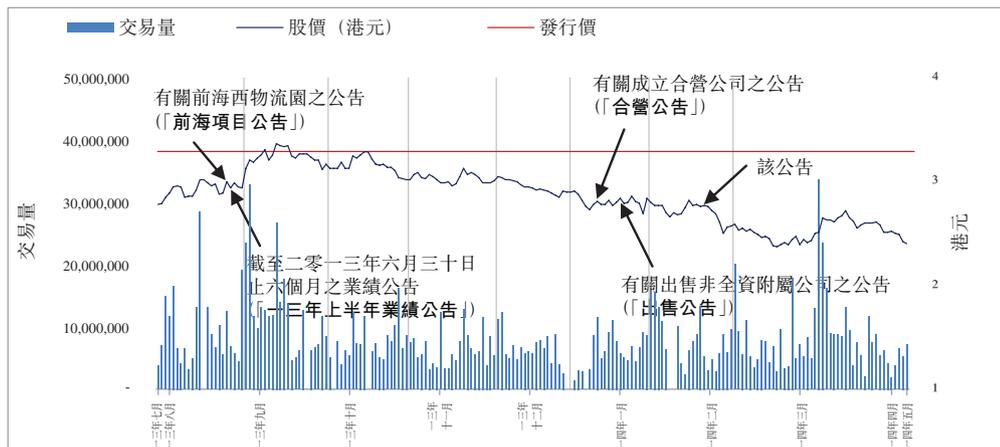
代價股份將按每股代價股份3.276港元發行，其：

- (a) 較股份於最後交易日聯交所所報之收市價每股2.700港元溢價約21.33%；
- (b) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日之平均收市價每股2.800港元溢價約17.00%；
- (c) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日之平均收市價每股2.807港元溢價約16.71%；
- (d) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十個交易日之平均收市價每股2.849港元溢價約15.00%；及
- (e) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股2.410港元溢價約35.93%；及

- (f) 較 貴公司股權持有人應佔經審核每股綜合資產淨值約4.589港元（根據 貴集團於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值25,337,900,000港元及截至二零一三年十二月三十一日的已發行股份5,381,055,305股及經扣除截至二零一三年十二月三十一日止年度的擬派末期股息645,700,000港元而計算得出）折讓約28.61%。

誠如董事會函件所披露，發行價乃由收購協議的訂約各方考慮（其中包括）股份於訂立收購協議時的現行市價、 貴集團的財務表現及目前市況後經公平磋商而達致。

下圖列示於自二零一三年七月二十七日（即該公告日期（包括該日）前六個月當日）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「回顧期間」）股份之歷史成交價表現及交易量：



資料來源：彭博

吾等認為，回顧期間乃吾等分析股份過去成交價表現及交易量之合理時間框架，因為該時間框架足夠長不僅可避免或會扭曲吾等分析之股價短期波動，亦可反映股份之最近交易表現。

誠如上圖所示，於回顧期間內，股份之收市價介乎每股2.38港元至每股3.38港元之範圍內。於二零一三年八月中旬至最後交易日，股份之價格呈下降趨勢，由二零一三年八月十三日之每股3.03港元跌至二零一四年一月二十七日之每股2.70港元。誠如 貴公司於該期間發出之公告所獲悉知，除於二零一三年八月二十二日頒佈之前海項目公告、於二零一三年八月二十七日頒佈的一三年上半年業績公告、於二零一三年十二月二十日頒佈的合營公告、於二零一三年十二月三十一日頒佈的出售公告及於二零一四年一月二十八日頒佈之該公告外，董事並不知悉將會對 貴公司之股價產生重大影響之任何其他公告。於發出該公告後，股份之價格繼續呈下降趨勢，由最後交易日之每股2.70港元跌至二零一四年五月八日（即最後實際可行日期）之每股2.41港元。吾等進一步從上圖獲悉，發行價較股份於回顧期間大部分時間之過往交易價格有所溢價。

吾等認為市賬率為評估從事物業投資及發展之公司價值的恰當基準，該等公司價值在於彼等的相關資產而非受到發展項目推售時間影響之溢利。因此，於評估發行價之公平性時，吾等認為將發行價較股份之相關資產淨值之比率與其他相關物業公司之市賬率作出比較屬恰當。尤其是，吾等已審閱所有於其最近刊發之年報中顯示主要於中國從事物業開發及／或投資且市值於最後實際可行日期於10,000,000,000港元以上及60,000,000,000港元以下之聯交所主板上市公司（「可資比較公司」）。由於 貴公司主要於中國從事物業開發及物業投資且於最後實際可行日期之市值約為12,968,000,000港元，故吾等認為上述選擇可資比較公司之標準屬適當。

按此基準，吾等已確認六間可資比較公司（吾等認為根據上述選擇標準屬詳盡），並將其載列於下表內。下表顯示各可資比較公司之股價較股權持有人應佔綜合資產淨值之溢價／折讓水平。

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	於最後	於最後	股權	市值較股權
		實際	實際	持有人	持有人應佔
		可行日期	可行日期	應佔最近	最近綜合
		之收市價	之市值	資產淨值	資產淨值
		港元	百萬港元	百萬港元	溢價／
					(折讓)
廣州富力地產股份有限公司	HK.2777	9.700	31,257	39,812	-21.5%
綠城中國控股有限公司	HK.3900	7.010	15,132	30,934	-51.1%
新世界中國地產有限公司	HK.917	6.460	56,070	57,982	-3.3%
SOHO中國有限公司	HK.410	6.000	31,616	46,452	-31.9%
遠洋地產控股有限公司	HK.3377	3.910	28,478	49,672	-42.7%
世茂房地產控股有限公司	HK.813	14.120	49,033	51,760	-5.3%
				最高	-3.3%
				最低	-51.1%
				平均數	-26.0%
貴公司	HK.604	3.276	17,628	24,690	-28.6%
		附註1	附註2	附註3	

附註：

1. 即發行價每股3.276港元。
2. 吾等於釐定 貴公司市值時已計及發行價。
3. 即 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所呈報之於二零一三年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值減截至二零一三年十二月三十一日止年度擬派末期股息約645,700,000港元。

資料來源：彭博及香港聯交所網站

吾等認為，物業公司一般以較其相關資產淨值有所折讓之市值進行買賣。誠如上表所示，(i)六間可資比較公司之股份乃以較其各自股權持有人應佔資產淨值有所折讓之價格進行買賣，而折讓幅度介乎於約3.3%至51.1%；及(ii)六間可資比較公司之股份乃以較其股權持有人應佔資產淨值平均折讓約26.0%之價格進行

獨立財務顧問函件

買賣。因此，以發行價表示之 貴公司市值較於二零一三年十二月三十一日股東應佔經審核資產淨值折讓約28.6%乃處於可資比較公司之範圍內，亦可與可資比較公司之約26.0%平均折讓相比較。

就讀者之額外參考而言，吾等已審閱於過去六個月（即自二零一三年九月一日起直至及包括最後實際可行日期止）在聯交所主板上市且在中國擁有重大物業權益之房地產公司（不包括暫停買賣之公司）之近期股份配售（「物業配售可資比較事項」）。鑒於(i) 貴公司之物業權益主要位於中國；及(ii)分析配售交易之六個月回顧期間可讓吾等把握近期市場趨勢及資訊，吾等認為，上述挑選物業配售可資比較事項之標準乃屬適當。

根據吾等之審閱，吾等注意到，發行價較於最後交易日之股份價格以及截至及包括最後交易日期止最後十個交易日之平均股份價格有所溢價，而物業配售可資比較事項之各自發行價乃均較同一成交價基準有所折讓。物業配售可資比較事項之詳情概述如下表：

日期	公司名稱	股份代號	發行價	
			較於刊發 配售公告前 各自最後 交易日 之成交價 溢價/ 折讓 %	較於截至及 包括於刊發 配售公告前 各自最後 交易日止 最後五個 交易日之 平均成交價 溢價/ 折讓 %
一三年十月十六日	旭輝控股(集團)有限公司	HK.884	4.1%	4.5%
一三年九月二十七日	遠洋地產控股有限公司	HK.3377	1.7%	1.4%
一三年九月十二日	中國置業投資控股有限公司	HK.736	-18.1%	-12.0%
		最高	4.1%	4.5%
		最低	-18.1%	-12.0%
		平均數	-4.1%	-2.0%
	貴公司	HK.604	21.3%	17.0%

資料來源：聯交所網站

物業配售可資比較事項之發行價較於刊發配售公告前各自最後交易日之成交價之溢價／(折讓)介乎約(18.1)%至約4.1%，而平均折讓約為4.1%。物業配售可資比較事項之發行價較於截至及包括於刊發配售公告前之各自最後交易日止之最後五個交易日之平均成交價之溢價／(折讓)介乎約(12.0)%至約4.5%，而平均折讓約為2.0%。與物業配售可資比較事項比較，代價股份將按每股3.276港元予以發行，並(i)較於最後交易日於聯交所所報之收市價每股2.700港元溢價約21.3%；及(ii)較截至及包括最後交易日止最後五個交易日之平均收市價每股2.800港元溢價約17.0%。

經計及上述事項，特別是，(i)發行價乃由收購協議訂約方於計及(其中包括)股份於訂立收購協議時之現行市價、貴集團之財務表現及現行市況後經公平磋商而釐定；(ii)發行價較於大部份回顧期間內股份之過往成交價有所溢價；及(iii)以發行價表示之貴公司市值較於二零一三年十二月三十一日之股東應佔經審核資產淨值折讓約28.6%乃處於可資比較公司之範圍內及亦較可資比較公司平均折讓約26.0%，故吾等認為，發行價對獨立股東而言屬公平合理並按一般商業條款訂立。

(ii) 彌償保證及承諾

根據經修訂收購協議，賣方已作出若干承諾並同意就買方因為或由於(其中包括)(i)農科集團若干成員公司捲入若干實際或潛在申索或法律或行政訴訟；(ii)農科集團若干物業的業權、利益或權益；及(iii)發生若干違反或未遵守相關中國法律、法規、政策、通知、批准、措施、法院頒令及／或農科集團若干成員公司的判斷或有關農科集團若干成員公司的若干事務出現不合規的情況而直接或間接蒙受的損失、遭致的債務或產生的開支進行賠償。

此外，於完成後，賣方與買方將訂立稅務彌償契據，據此(其中包括)，賣方將承諾就(其中包括)以下事項對買方作出彌償：(i)目標集團因目標集團須承擔賣方根據收購協議的交易導致的任何稅項負債而可能產生的任何損失；及(ii)因或參考目標集團於完成日期前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益或進行交易而產生的任何稅項負債或索償。

經計及上文所載之所有彌償保證（「彌償保證」）後，特別是彌償保證擬加強對 貴公司之保障以免引致來自目標集團因(i)針對農科集團任何成員公司之任何實際或潛在申索或農科集團任何成員公司未遵守相關中國法律及法規；(ii)賣方所引致之與收購事項有關之任何稅項負債；及(iii)於完成日期前因目標集團之交易產生之任何稅項負債而產生之任何潛在不必要損失，故吾等認為，彌償保證乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

(iii) 先決條件

請參閱董事會函件「先決條件」分節。

(iv) 完成

完成將於收購協議項下之所有先決條件獲達成及／或獲買方豁免後第二個營業日（或賣方與買方可能以書面協定之有關其他日期）進行。

(v) 其他重大條款

根據收購協議，待完成及達成董事會函件「(iii)轉讓新置換土地之條件」及「(iv)土地收購選擇權」分節載列之條件後， 貴公司有土地收購選擇權於農地委託期間按市值收購新置換土地。 貴公司將在行使土地收購選擇權時遵守相關上市規則。有關吾等對土地收購選擇權的分析，請參閱下文吾等函件中「(ii)非豁免持續關連交易之背景」分節。

C) 收購事項之潛在財務影響

(i) 盈利

於完成後，目標公司成員公司將成為 貴公司之附屬公司，及其業績將合併計入 貴集團之綜合財務報表內。

根據通函附錄二目標集團之會計師報告所載經審核合併綜合收益表，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，目標集團之收益分別約為289,400,000港元、1,070,800,000港元及2,675,300,000港元，純利

分別約為282,800,000港元、492,600,000港元及965,400,000港元。鑒於目標集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之財務表現呈現增長趨勢，吾等認為，收購事項有可能增加 貴集團日後的收益來源以及財務表現。

(ii) 資產淨值及資產負債比率

根據 貴公司於二零一四年三月三十一日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報， 貴集團之總資產約為76,900,000,000港元、總負債約為49,300,000,000港元、資產淨值約為27,600,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日， 貴集團之資產負債比率（按總負債除以總資產計算）約為64.1%。於完成後，根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務狀況報表（假設收購事項於二零一三年十二月三十一日已完成），於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之總資產將約為91,900,000,000港元，總負債約為60,500,000,000港元及資產淨值約為31,400,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之資產負債比率（按總負債除以總資產計算）約為65.8%。根據上述數字，經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值狀況較 貴集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值狀況將增加約13.8%，及經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率約65.8%較 貴集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率約64.1%仍保持穩定。

然而，股東須注意收購事項對 貴集團之資產淨值及商譽金額或議價購買收益（視情況而定）之確切影響僅可於完成後根據目標集團之綜合資產淨值當時之公允值及代價當時之公允值釐定，且須待審核。

(iii) 營運資金

根據收購協議，代價中人民幣2,794,499,999元將以配發及發行代價股份之形式支付，及餘款人民幣2,794,500,001元將以現金支付。經考慮約50%代價將由 貴公司以發行代價股份之形式支付，及根據 貴公司日期為二零一四年三月三十一日之截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報， 貴集團於二零一三年十二月三十一日之穩健現金及現金等價物狀況約6,500,000,000港元，吾等認為代價將不會對 貴集團之流動資金及營運資金狀況造成即時不利影響。

鑒於上述各項，吾等認為，收購事項之整體潛在財務影響屬正面，及可能會改善 貴集團之財務狀況並符合 貴公司及股東之整體利益。

委託協議

A. 訂立委託協議之背景及理由

(i) 非豁免持續關連交易之背景

標的土地及農地委託協議

就深圳市政府於二零零五年收回農科擁有的一幅地塊而言，深圳有關土地資源政府部門同意以中國深圳龍崗地盤面積為約100,000平方米作工業用途的置換土地對目標集團進行彌補。作為收回土地的整體彌補的一部分，深圳有關土地資源政府部門保留了金額為人民幣27,000,000元的置換土地地價預付款。目標集團目前亦擁有位於深圳市龍崗區坪山鎮及大鵬鎮的農地及相關資產。農地及相關資產為農科擁有的四塊行政劃撥農業用地。

根據中國相關法律，標的土地尚不能進行轉讓。因此，標的土地不納入收購事項範圍之內，且與標的土地有關的全部權利及權益均屬於深業集團。深業集團（即目標土地之實益擁有人）有權按中國相關法律及法規規定之方式就農地及相關資產享有所有經濟利益及承擔所有成本、風險、稅項及其他負債。誠如董事會函件所述，目標集團目前正與深圳市政府就土地收回進行商討，標的土地預期將由深圳規土委取得以換取新置換土地作物業開發用途。

於二零一四年一月二十七日（交易時段後），農科與深業集團訂立農地委託協議，據此，自完成日期起，深業集團將委託農科(i)代其持有及管理農地及相關資產；及(ii)授權農科及其全資附屬公司根據彼等當時的營運狀況管理農地及相關資產，在各種情況下，費用均由深業集團承擔，而農科將有權收取每年人民幣1,613,529.42元（相當於約2,007,948.62港元）的管理費，於農地委託期間須由深業集團按季度分期支付。

根據經修訂收購協議，由於根據中國法律，標的土地尚不能進行轉讓，待完成及達成董事會函件「(iii)轉讓新置換土地之條件」及「(iv)土地收購選擇權」分節載列之條件後，貴公司有土地收購選擇權於農地委託期間按市值收購新置換土地。

農科花卉市場相關權益及農科花卉市場委託協議

根據深圳市政府相關文件，深圳市政府原則上同意授權農科投資和經營管理農業科普和花卉展示博覽園及農科花卉市場的公共停車場和若干配套商業設施，年期為40年。農科須於中國農曆新年後拆除當前建於農科花卉市場的所有建築物並逐出農科花卉市場目前的所有承租人，並於二零一四年四月底前將農科花卉市場交還福田區政府。

由於農科花卉市場投資運營的具體實施計劃尚待確定，農科花卉市場相關權益無法可靠估值，因此，農科花卉市場相關權益不包括在收購事項範圍內，故農科花卉市場相關權益的所有權利及權益以及所有收入將歸屬於深業集團。深業集團（即農科花卉市場相關權益之實益擁有人）有權按中國相關法律及法規規定之方式就農科花卉市場投資運營享有所有經濟利益及承擔所有投資運營成本、法律及政策風險、稅項及其他負債。

於二零一四年一月二十七日（交易時段後），農科與深業集團訂立農科花卉市場委託協議，據此，自完成日期起，深業集團將委託農科(i)處理有關農科花卉市場投資運營實施計劃的法律程序；及(ii)根據相關規定拆除目前建於農科花卉市場的所有建築物，費用由深業集團承擔，管理費為每年人民幣1,000,000元（相當於約1,244,445港元），須由深業集團按季度分期支付，期限自完成日期起至二零一六年十二月三十一日或農科花卉市場委託協議規定的其他較早日期止。

經考慮上述各項後，尤其是(i)訂立委託協議將促成收購事項；(ii)於農地委託期間，待完成後，貴公司有權行使土地收購選擇權，而賦予貴集團在深圳擴大土地儲備的機會；(iii)待磋商後，貴集團協助實施農科花卉市場投資運營有可能導致日後可能向深業集團收購農科花卉市場相關權益；及(iv)貴集團可透過農科從委託協議收取穩定之管理費收入，而與標的土地及農科花卉市場投資運營相關的所有成本及風險由深業集團承擔，吾等認為，訂立委託協議符合貴集團及股東之整體利益。

B. 委託協議之主要條款

(i) 年度上限

農地委託年度上限

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的農地委託年度上限分別為人民幣1,100,000元（相當於約1,400,000港元）（按比例釐定，假設完成已於二零一四年四月發生）、人民幣1,700,000元（相當於約2,100,000港元）及人民幣1,700,000元（相當於約2,100,000港元）。農地委託年度上限乃由農科與深業集團按根據農地委託協議議定的管理費每年人民幣1,613,529.42元（相當於約2,007,948.62元），參考截至二零一三年十二月三十一日止三個年度農地及相關資產產生的過往年均收入，經公平磋商後釐定。

於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，根據 貴公司提供之農地及相關資產之過往財務資料，農地及相關資產產生之過往年租收入分別約為人民幣1,200,000元、人民幣1,700,000元及人民幣2,000,000元，平均數為人民幣1,600,000元。管理費人民幣1,613,529.42元相當於約農地及相關資產於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度產生之平均過往年度收入約人民幣1,613,000元。

誠如上文吾等之函件「(ii)非豁免持續關連交易之背景」分節所述，由於與農地及相關資產有關的全部權利及權益均屬於深業集團，深業集團（即目標土地之實益擁有人）應承擔及向農科補償有關農地及相關資產的所有成本、稅項及其他負債。因此，管理費每年人民幣1,613,529.42元指農科就委託安排收取之服務費。

農科花卉市場委託年度上限

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的農科花卉市場委託年度上限分別為人民幣700,000元（相當於約900,000港元）（按比例釐定，假設完成已於二零一四年四月發生）、人民幣1,000,000元（相當於約1,200,000港元）及人民幣1,000,000元（相當於約1,200,000港元）。農科花卉市場委託年度上限乃由農科與深業集團按根據農科花卉市場委託協議議定的管理費每年人民幣1,000,000元（相當於約1,244,445港元），參考農科花卉市場委託協議設定的工作範圍有關的預期工作量經公平磋商後釐定。誠如董事會函件所披露，貴集團管理層初步估計根據農科花卉市場委託協議進行工作所產生之費用概不重大且每年少於人民幣1,000,000元。

誠如上文吾等之函件「(ii)非豁免持續關連交易之背景」分節所述，由於與農科花卉市場相關權益有關的全部權利及權益均屬於深業集團，深業集團（即農科花卉市場相關權益之實益擁有人）應承擔及向農科補償有關農科花卉市場投資營運的所有投資、運營、法律及政策成本、稅項及其他負債。因此，管理費人民幣1,000,000元指農科就委託安排收取之服務費。

(ii) 付款

深業集團根據委託協議應付農科之管理費須按季度分期支付，期限自完成日期起至二零一六年十二月三十一日或委託協議規定的其他較早日期止。委託協議項下之管理費由農科收取並從農科於委託協議期限代表深業集團收取之與農地及相關資產（倘為農地委託協議）及農科花卉市場相關權益（倘為農科花卉市場委託協議）有關之經濟利益中扣除適當金額。

(iii) 終止

農地委託協議

農地委託協議期限始於完成日期並截至二零一六年十二月三十一日前保持有效。有關可能導致提前終止農地委託協議之事宜，請參閱董事會函件「(ii)農地委託協議」分節。

農科花卉市場委託協議

農科花卉市場委託協議期限始於完成日期並截至二零一六年十二月三十一日前保持有效。有關可能導致提前終止農科花卉市場委託協議之事宜，請參閱董事會函件「(ii)農科花卉市場委託協議」分節。倘農科花卉市場投資運營的具體實施計劃獲確定及確認，農科花卉市場委託協議亦可於二零一六年十二月三十一日前終止（其中包括，以較早者為準）。

經考慮上述各項後，尤其是(i)深業集團應承擔及向農科補償有關農地及相關資產的所有成本、稅項及負債；(ii)同樣深業集團應承擔及向農科補償有關農科花卉市場投資營運的所有投資、運營、法律及政策成本、稅項及其他負債；(iii)儘管有上述(i)及(ii)點，但農科仍可收到分別根據農地委託協議及農科花卉市場委託協議議定之服務費每年人民幣1,613,529.42元（相當於約2,007,948.62港元）（相當於截至二零一三年十二月三十一日止年度三個年度農地及相關資產產生之租金總額之平均數）及人民幣1,000,000元（相當於約1,244,445港元）；及(iv)農科根據農地委託協議及農科花卉市場委託協議收到之服務費乃 貴集團之額外收入來源，且 貴集團毋須產生任何淨成本，吾等認為，委託協議（包括建議年度上限）之條款就 貴集團及獨立股東而言對 貴公司更加有利，並符合 貴集團及股東之整體利益。

C. 上市規則有關非豁免持續關連交易之規定

根據上市規則第14A.37至14A.40條，非豁免持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審閱非豁免持續關連交易並於年報及賬目中確認非豁免持續關連交易乃：
- 於 貴公司日常及正常業務過程中訂立；
 - 按正常商業條款或，如果沒有足夠的交易比較判斷該等關連交易是否按正常商業條款，按不遜於 貴公司給予獨立第三方或從獨立第三方接受（倘適用）的條款訂立；及
 - 根據規管有關非豁免持續關連交易的相關協議按公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益的條款進行。
- (b) 貴公司核數師須每年向董事會發出函件（須於 貴公司年報大量付印前最少十個營業日向聯交所提交副本）確認非豁免持續關連交易：
- 已取得董事會批准；
 - 根據 貴公司的定價政策進行（倘非豁免持續關連交易涉及 貴公司提供商品或服務）；
 - 根據規管非豁免持續關連交易的相關協議訂立；及
 - 並無超出建議年度上限。
- (c) 貴公司將准許及促使非豁免持續關連交易的有關訂約各方容許 貴公司核數師就非豁免持續關連交易的申報目的充分取得相關記錄。董事會須在年報中訂明其核數師是否已確認上文(b)段所述之事宜；及

獨立財務顧問函件

- (d) 倘 貴公司知悉或有理由相信獨立非執行董事及／或 貴公司核數師將不能確認分別載於上文(a)段及／或(b)段的事宜， 貴公司須即時知會聯交所並按照上市規則刊發公告。

鑒於非豁免持續關連交易附帶申報規定，尤其是(i)透過建議年度上限限制非豁免持續關連交易價值；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審閱非豁免持續關連交易的條款及並無超出建議年度上限，吾等認為 貴公司將制定合適措施以規管進行非豁免持續關連交易，以及保障 貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)收購事項乃按一般商業條款於 貴公司日常及正常業務過程中訂立，符合 貴集團及股東之整體利益，及其條款對 貴集團及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)非豁免持續關連交易符合 貴集團及股東之整體利益，及其條款（包括建議年度上限）就 貴集團及獨立股東而言對 貴公司更加有利。

因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准訂立經修訂收購協議及委託協議（包括建議年度上限）。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表

高誠證券有限公司

企業融資部 企業融資部

董事總經理 董事總經理

劉志華 鄭敏華

謹啟

二零一四年五月十二日

附註：高誠之劉志華先生及鄭敏華女士分別自二零零三年及二零零四年以來一直為負責第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之行政人員。高誠之劉志華先生及鄭敏華女士已參與並完成多項有關香港及中國物業之諮詢交易。

1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
業績			
持續業務			
收益	<u>9,778,807</u>	<u>8,312,726</u>	<u>7,320,584</u>
持續業務之除稅前溢利	5,077,157	3,691,720	2,892,293
所得稅開支	<u>(1,976,197)</u>	<u>(1,129,956)</u>	<u>(1,076,534)</u>
持續業務之年內溢利	<u>3,100,960</u>	<u>2,561,764</u>	<u>1,815,759</u>
非持續業務			
非持續業務之年內 溢利／(虧損)	<u>10,029</u>	<u>(1,524)</u>	<u>—</u>
年內溢利	<u>3,110,989</u>	<u>2,560,240</u>	<u>1,815,759</u>
下列應佔：			
股東	2,738,432	2,156,069	1,522,078
非控股權益	<u>372,557</u>	<u>404,171</u>	<u>293,681</u>
	<u>3,110,989</u>	<u>2,560,240</u>	<u>1,815,759</u>
股東應佔每股基本盈利	58.97港仙	59.23港仙	42.86港仙
股東應佔每股股息	19.00港仙	18.00港仙	15.00港仙
股息	1,016,887	664,014	538,118
資產、負債及非控股權益			
總資產	76,891,525	54,392,007	41,540,624
總負債	49,312,179	34,882,164	24,527,687
非控股權益	<u>2,241,535</u>	<u>1,961,947</u>	<u>1,469,558</u>
股東應佔權益	<u>25,337,811</u>	<u>17,547,896</u>	<u>15,543,379</u>

2. 最近期刊發之財務資料

以下分別為本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之最近期刊發之經審核綜合財務資料分別載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第75至231頁及本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第75至205頁，並通過以下超鏈接查閱：

- (i) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之刊發綜合財務報表：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0425/LTN20140425989.pdf>

- (ii) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之刊發綜合財務報表：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0425/LTN20130425367.pdf>

3. 營運資金

經考慮經擴大集團之業務前景、內部資源及可動用信貸融資後，董事認為，在並無發生不可預料之情況下，經擴大集團具備足夠之營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之現時需求。

4. 債務

於二零一四年三月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之未償還計息銀行貸款及其他借款合同共約26,600,700,000港元，包括有抵押即期銀行貸款約711,100,000港元、無抵押即期銀行貸款約5,003,300,000港元、無抵押即期其他貸款約327,900,000港元、無抵押長期銀行貸款即期部份約7,189,800,000港元、無抵押長期其他貸款即期部份約630,500,000港元、有抵押長期銀行貸款即期部分約333,100,000港元、有抵押非即期銀行貸款約2,702,100,000港元及無抵押非即期銀行貸款約9,702,900,000港元。

於二零一四年三月三十一日，經擴大集團之若干有抵押銀行存款、土地及樓宇、發展中物業及投資物業分別約30,900,000港元、879,000,000港元、1,829,900,000港元及4,157,600,000港元已抵押予銀行以作為經擴大集團獲授銀行信貸之擔保。

於二零一四年三月三十一日，經擴大集團就銀行給予經擴大集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於約4,207,100,000港元之擔保。

除上述者或本通函另有披露者外，於二零一四年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零一三年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大變動。

6. 經擴大集團之財務及經營前景

業務展望

行業前景

隨著歐美經濟體的逐步復蘇和美聯儲量化寬鬆政策的退出，新興經濟體遭受到了不同程度的沖擊。就中國而言，二零一四年將是全面啟動各項改革議程的一年，宏觀政策上將繼續保持穩定，守住穩增長、保就業的下限和防通脹的上限，在此合理區間內，會將精力集中在結構調整和各項改革上來。結構調整將會給宏觀經濟帶來一定的短期陣痛和不確定性，但預計長遠而言將有利於發展的可持續性及質量的提升，各項改革將會給市場注入巨大的活力。

就房地產市場而言，本公司預期未來行政性的調控政策將逐步弱化，更多的將依靠市場本身的自我調節。政府的角色更多地體現在保障低收入人群的住房需求上。二零一四年，房地產市場整體形勢不容樂觀，三、四線城市市場仍然面臨供應過剩去化緩慢的問題，而一線城市在經歷了二零一三年井噴式增長之後也需要一定時間的消化和再平衡，預期成交量與去年相比將有所減少，價格將保持一個相對穩定的態勢。雖然房地產市場短期看來面臨較多的不確定性，但本公司認為，從中國的城鎮化進程和人口結構看，房地產依然是一個正在發展中的行業，核心城市的房地產市場依然處於穩中有升的階段，本公司對房地產行業的長遠健康發展充滿信心。經擴大集團將高度關注宏觀經濟運行情況以及房地產行業的發展，及時應對市場變化，採取靈活策略，積極穩健發展。

加快戰略轉型和提升

經擴大集團將加快戰略轉型，加快資源結構調整，(i)繼續落實聚焦深圳戰略，立足城市更新，提升在深圳地區市場佔有率；(ii)繼續推進由開發銷售向開發銷售持有轉型，加快各專業化平臺的運營能力建設，提升持有物業的商業運營和資產運營能力，實現穩健經營；(iii)優化融資結構和資金管理，確保資金安全和穩健增長；及(iv)優化評估激勵約束體系，提升考核對戰略實施的導向作用。

地產銷售及開發

二零一四年全年可售貨量約188萬平米，可售貨值約人民幣250億元，其中深圳貨值約佔一半。全年銷售目標為人民幣105億元左右，比上年度實際完成合同銷售額上升16.7%。二零一四年的推盤主要集中在二、三季度，經擴大集團將緊抓市場機會，靈活定價，力爭達成銷售目標。

經擴大集團將把握開發節奏，做好工程節點管理，確保貨量充足，維持可持續發展。二零一四年經擴大集團計劃新開工面積約210萬平方米，重點抓好名人項目、塘朗地鐵上蓋項目、觀瀾玫瑰苑項目和車公廟更新項目一期的開工，為未來兩年銷售的大幅增長打好基礎。

土地儲備

經擴大集團將繼續執行聚焦深圳戰略，在保持現有土地儲備規模的基礎上，繼續優化土地儲備結構。

經擴大集團仍在深圳擁有可觀的潛在資源：首先，其在深圳有6個城市更新項目，分別位於福田蓮花山、筍崗、清水河、上步、車公廟和觀瀾，總規劃建築面積超過200萬平方米，其中尚需進行拆遷談判的部份約50萬平米，此外還有2-3個項目正在準備申請列入城市更新計劃。另外，本公司母公司深業集團在深圳還擁有建築面積約180萬平方米的優質土地儲備。

經擴大集團將繼續以深圳為重點，發揮資源優勢，通過注資、推出更多城市重建項目規劃應用及批准、招標、拍賣及上市以及與國有企業合作多種方式補充深圳優質土地資源。此外，經擴大集團繼續積極尋找戰略合作夥伴，加快落實三、四線城市低效項目的處置。

財務策略

經擴大集團將堅持財務穩健的一貫原則，努力降低融資成本，提高資金週轉效率，為業務發展提供充分的財務資源保障。

公司前景

展望未來，經擴大集團對公司未來業績的持續增長充滿信心。經擴大集團將繼續堅持聚焦深圳策略，增加深圳地區優質土地儲備，持續優化土地儲備結構，持有與開發並重，提升成本管控和運營水平，加快資產週轉，改善資產負債和現金流管理，致力於為股東創造最大價值。

7. 物業估值

有關目標集團物業於二零一四年二月二十八日之詳情以及中誠達資產評估顧問有限公司編製之有關該等物業權益之估值證書全文，請參閱本通函附錄五。

目標集團物業（摘錄自於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務報表）與二零一四年二月二十八日之估值對賬披露如下：

	千港元
以下物業於二零一三年十二月三十一日之賬面淨值	
發展中物業	4,621,948
持作待售之已竣工物業	603,906
投資物業	2,997,970
物業、廠房及設備項下之樓宇	<u>51,174</u>
	8,274,998
減：已售物業於二零一四年一月一日至 二零一四年二月二十八日止期間之銷售成本（未經審核）	(69,912)
減：物業、廠房及設備項下之樓宇於二零一四年一月一日至 二零一四年二月二十八日止期間之折舊（未經審核）	<u>(28)</u>
物業於二零一四年二月二十八日之賬面淨值（未經審核）	<u>8,205,058</u>
經參考本通函附錄五物業估值報告之物業於二零一四年 二月二十八日之估值（等於人民幣10,530,950,000元）	13,105,188
第5項物業（假設其已獲頒發業權證）之市值 （等於人民幣10,600,000元）（本通函附錄五第5項物業附註3）	13,191
第11項物業（假設其已獲頒發業權證）之市值 （等於人民幣5,820,000元）（本通函附錄五第11項物業附註4）	7,243
第13項物業（假設其已獲頒發業權證）之市值 （等於人民幣50,200,000元）（本通函附錄五第13項物業附註3）	<u>62,471</u>
	<u>13,188,093</u>
重估盈餘（除所得稅及土地增值稅前）	<u><u>4,983,035</u></u>

以下為申報會計師安永會計師事務所編製的目標集團之會計師報告全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下乃吾等就深圳生物農業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）的財務資料編製的報告，有關財務資料包括目標集團截至二零一一年、二零一一年及二零一三年十二月三十一日止年度各年（「有關期間」）的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，及目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表，目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況表連同其附註（「財務資料」），此等資料乃按下文II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入深圳控股有限公司日期為二零一四年五月十二日就建議收購目標公司之通函（「通函」）。

目標公司乃根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）商業公司法（二零零四年）於二零一一年四月二十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。根據下文II節附註1詳述之集團重組（「重組」）（已於二零一一年七月二十一日完成），目標公司成為組成目標集團之附屬公司之控股公司。自其註冊成立起，除投資控股外，目標公司尚未開始任何業務或經營。

於有關期間末，目標公司於下文II節附註1所載的附屬公司擁有直接及間接權益。所有組成目標集團的公司均採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。目標集團旗下公司的法定財務報表乃根據於註冊成立及／或成立的司法權區適用之相關會計原則編製。該等公司於相關期間的法定核數師的詳情載於下文II節附註1。

就本報告而言，目標公司之董事（「董事」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港財務報告準

則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製目標集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表進行審計。

本報告載列的財務資料乃根據相關財務報表編製，且並未對其作出調整。

董事的責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製真實公平的相關財務報表及財務資料，並負責董事認為屬必要的有關內部控制，以使相關財務報表及財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就財務資料達成獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號*招股章程及申報會計師*就財務資料進程序。

就財務資料作出的意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文II節附註2.1所載呈列基準，財務資料真實及公平地反映目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況以及目標集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

I 財務資料

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
收益	7	289,395	1,070,800	2,675,287
銷售成本		<u>(153,269)</u>	<u>(336,339)</u>	<u>(994,903)</u>
毛利		136,126	734,461	1,680,384
其他收入及利得	7	6,594	20,453	53,022
投資物業公允值增加		362,049	328,263	262,397
銷售及分銷成本		(10,285)	(14,066)	(88,691)
行政開支		(109,443)	(118,324)	(136,946)
其他開支		(6,219)	(8,979)	(114,584)
融資成本	9	<u>(2,374)</u>	<u>(23,168)</u>	<u>(12,518)</u>
除稅前溢利	8	376,448	918,640	1,643,064
所得稅開支	12	<u>(93,564)</u>	<u>(426,010)</u>	<u>(677,631)</u>
年內溢利		<u>282,884</u>	<u>492,630</u>	<u>965,433</u>
下列應佔：				
母公司擁有人		283,281	494,894	968,658
非控股權益		<u>(397)</u>	<u>(2,264)</u>	<u>(3,225)</u>
		<u>282,884</u>	<u>492,630</u>	<u>965,433</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	<u>282,884</u>	<u>492,630</u>	<u>965,433</u>
其他全面收益			
於往後期間將重新分類至 損益之其他全面收益：			
可供出售投資：			
公允值變動	(8,018)	1,433	(2,554)
所得稅影響	<u>1,808</u>	<u>(316)</u>	<u>303</u>
	(6,210)	1,117	(2,251)
換算海外業務之匯兌差額	<u>95,262</u>	<u>23,599</u>	<u>75,908</u>
於往後期間將重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>89,052</u>	<u>24,716</u>	<u>73,657</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>89,052</u>	<u>24,716</u>	<u>73,657</u>
年內全面收益總額	<u><u>371,936</u></u>	<u><u>517,346</u></u>	<u><u>1,039,090</u></u>
下列應佔：			
母公司擁有人	372,333	519,573	1,042,238
非控股權益	<u>(397)</u>	<u>(2,227)</u>	<u>(3,148)</u>
	<u><u>371,936</u></u>	<u><u>517,346</u></u>	<u><u>1,039,090</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	80,168	87,720	85,557
投資物業	18	2,367,230	2,632,721	2,997,970
預付土地租賃款項	15	5,407	4,441	–
可供出售投資	20	21,499	24,197	20,469
遞延稅項資產	30	79,400	144,035	226,134
生產性生物資產	21	3,987	5,934	6,002
其他長期資產		–	194	292
非流動資產總額		<u>2,557,691</u>	<u>2,899,242</u>	<u>3,336,424</u>
流動資產				
存貨	22	5,545	4,744	6,857
持作待售之已落成物業	17	264,273	101,824	603,906
發展中物業	16	556,250	766,339	4,621,948
應收賬款	23	63,460	177,086	97,470
預付款項、訂金及其他應收款項	24	36,003	27,109	97,498
消耗性生物資產	21	9,881	12,143	16,508
應收最終控股公司款項	37(b)(i)	58,228	318,511	1,557,495
現金及現金等價物	25	258,503	225,931	836,040
受限制現金	25	43,906	414,100	1,025,015
已抵押存款	25	16,364	17,641	17,783
流動資產總額		<u>1,312,413</u>	<u>2,065,428</u>	<u>8,880,520</u>
流動負債				
計息銀行貸款	26	74,528	98,268	–
應付賬款	27	65,224	92,195	4,919,997
其他應付款項及應計款項	28	189,707	212,096	1,828,906
應付直接控股公司款項	37(b)(iii)	15,624	15,590	15,630
應付最終控股公司款項	37(b)(ii)	47,466	–	–
應付稅項		152,355	523,412	895,542
撥備	29	–	–	78,428
流動負債總額		<u>544,904</u>	<u>941,561</u>	<u>7,738,503</u>
流動資產淨值		<u>767,509</u>	<u>1,123,867</u>	<u>1,142,017</u>
總資產減流動負債		<u>3,325,200</u>	<u>4,023,109</u>	<u>4,478,441</u>
非流動負債				
計息銀行貸款	26	587,028	693,785	–
遞延稅項負債	30	510,542	578,305	683,155
遞延收入	31	8,315	14,358	19,535
非流動負債總額		<u>1,105,885</u>	<u>1,286,448</u>	<u>702,690</u>
資產淨值		<u>2,219,315</u>	<u>2,736,661</u>	<u>3,775,751</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	32	–	–	–
儲備	33	2,211,430	2,731,003	3,773,241
非控股權益		<u>7,885</u>	<u>5,658</u>	<u>2,510</u>
權益總額		<u>2,219,315</u>	<u>2,736,661</u>	<u>3,775,751</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	股本 千港元 (附註32)	實繳盈餘 千港元 (附註33(a))	公積金 千港元 (附註33(b))	投資 重估儲備 千港元	匯兌 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	-	249,719	177,307	11,832	143,371	1,256,868	1,839,097	-	1,839,097
年內溢利	-	-	-	-	-	283,281	283,281	(397)	282,884
年內其他全面收益：									
可供出售投資之公允值變動，除稅後	-	-	-	(6,210)	-	-	(6,210)	-	(6,210)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	95,262	-	95,262	-	95,262
年內全面收益總額	-	-	-	(6,210)	95,262	283,281	372,333	(397)	371,936
成立附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	8,282	8,282
轉撥自保留溢利	-	-	59,517	-	-	(59,517)	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>249,719*</u>	<u>236,824*</u>	<u>5,622*</u>	<u>238,633*</u>	<u>1,480,632*</u>	<u>2,211,430</u>	<u>7,885</u>	<u>2,219,315</u>
年內溢利	-	-	-	-	-	494,894	494,894	(2,264)	492,630
年內其他全面收益：									
可供出售投資之公允值變動，除稅後	-	-	-	1,117	-	-	1,117	-	1,117
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	23,562	-	23,562	37	23,599
年內全面收益總額	-	-	-	1,117	23,562	494,894	519,573	(2,227)	517,346
轉撥自保留溢利	-	-	14,155	-	-	(14,155)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>249,719*</u>	<u>250,979*</u>	<u>6,739*</u>	<u>262,195*</u>	<u>1,961,371*</u>	<u>2,731,003</u>	<u>5,658</u>	<u>2,736,661</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	<u>-</u>	<u>249,719</u>	<u>250,979</u>	<u>6,739</u>	<u>262,195</u>	<u>1,961,371</u>	<u>2,731,003</u>	<u>5,658</u>	<u>2,736,661</u>
年內溢利	-	-	-	-	-	968,658	968,658	(3,225)	965,433
年內其他全面收益：									
可供出售投資之公允值變動，除稅後	-	-	-	(2,251)	-	-	(2,251)	-	(2,251)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	75,831	-	75,831	77	75,908
年內全面收益總額	-	-	-	(2,251)	75,831	968,658	1,042,238	(3,148)	1,039,090
轉撥自保留溢利	-	-	74,465	-	-	(74,465)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>249,719*</u>	<u>325,444*</u>	<u>4,488*</u>	<u>338,026*</u>	<u>2,855,564*</u>	<u>3,773,241</u>	<u>2,510</u>	<u>3,775,751</u>

* 該等儲備賬目構成於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表中之綜合儲備分別為2,211,430,000港元、2,731,003,000港元及3,773,241,000港元。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
來自經營業務之現金流量				
除稅前溢利：		376,448	918,640	1,643,064
按下列各項調整：				
融資成本	9	2,374	23,168	12,518
利息收入	7	(2,825)	(3,285)	(51,670)
折舊	8	5,583	7,159	7,594
投資物業之公允值增加		(362,049)	(328,263)	(262,397)
生物資產公允值減少／ (增加)	8	(816)	(165)	294
來自投資之股息收入	7	(674)	(968)	(430)
預付土地租賃款攤銷	8	977	997	967
出售物業、廠房及 設備項目之利得	7	(77)	(27)	(8)
出售生產性生物資產之虧損	8	708	1,125	2,151
物業、廠房及設備減值	8	–	–	25,437
應收賬款減值	8	103	869	656
預付款項、訂金及 其他應收款項減值	8	–	–	734
預付土地租賃款項減值	8	–	–	4,483
出售投資物業之利得	8	–	(15,603)	–
		19,752	603,647	1,383,393
應收賬款減少／(增加)		(625)	(108,841)	78,990
預付款項、訂金及其他應收 款項增加		(14,596)	(18,764)	(71,914)
存貨減少		(9,934)	1,659	(2,113)
持作待售之已落成物業減少		32,521	241,010	1,259,543
發展中物業增加		(172,943)	(322,688)	(5,204,969)
消耗性生物資產增加		(8,916)	(1,863)	(4,370)
應付賬款增加／(減少)		(35,642)	23,100	4,408,115
其他應付款項及 應計費用增加		54,367	32,862	1,695,326
應付直接控股公司款項 增加／(減少)		(60,420)	(34)	40
受限制現金減少／(增加)		10,948	(365,527)	(610,915)
經營業務所得／ (所用)之現金		(185,488)	84,561	2,931,126
已付利息		(31,868)	(56,248)	(43,331)
已付中國稅項		(36,109)	(68,126)	(303,456)
經營活動所得／(所用)之 現金流量淨額		(253,465)	(39,813)	2,584,339

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
來自投資活動之現金流量				
已收利息		2,825	3,285	51,670
已收投資股息		674	968	430
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		579	471	657
出售投資物業所得款項		–	135,055	–
購入物業、廠房及設備項目		(27,994)	(14,589)	(15,410)
應收最終控股公司款項增加		–	(248,780)	(1,238,984)
購買生產性生物資產		(4,652)	(3,065)	(2,155)
原到期日超過三個月之 已抵押存款增加		(3,253)	(370)	(142)
投資活動所用之現金流量淨額		(31,821)	(127,025)	(1,203,934)
來自融資活動之現金流量				
成立附屬公司		8,282	–	–
應付最終控股公司款項減少		(55,140)	(47,466)	–
新增銀行貸款		894,072	233,552	–
償還銀行貸款		(573,548)	(67,618)	(792,053)
融資活動所得／ (所用)之現金流量淨額		273,666	118,468	(792,053)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額				
年初之現金及現金等價物		249,194	258,503	225,931
外幣匯率變動影響淨額		20,929	15,798	21,757
年末之現金及現金等價物		<u>258,503</u>	<u>225,931</u>	<u>836,040</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	25	236,001	199,747	790,449
購入時原到期日少於三個月之 無抵押定期存款		<u>22,502</u>	<u>26,184</u>	<u>45,591</u>
載於現金流量表之現金及 現金等價物	25	<u>258,503</u>	<u>225,931</u>	<u>836,040</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產				
附屬公司投資	19	15,586	15,586	15,586
非流動資產總額		15,586	15,586	15,586
流動資產				
現金及現金等價物	25	55	50	54
流動資產總額		55	50	54
流動負債				
應付直接控股公司款項	37(b)(iii)	15,624	15,590	15,630
其他應付款項		101	–	–
流動負債總額		15,725	15,590	15,630
流動負債淨額		(15,670)	(15,540)	(15,576)
總資產減流動負債		(84)	46	10
資產／(負債)淨值		(84)	46	10
權益				
股本	32	–	–	–
儲備	33	(84)	46	10
權益／(虧絀)總額		(84)	46	10

II 財務資料附註

1. 公司資料及重組

目標公司為一間有限公司並於二零一一年四月二十日在英屬處女群島註冊成立。目標公司之註冊辦事處位於Morgan & Morgan Building, Pasea Estate, Road Town, Tortola, the BVI。

目標公司為一間投資控股公司。其附屬公司（連同目標公司，統稱「目標集團」）之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 物業管理
- 農產品加工及銷售
- 園林設計及施工

董事認為，目標公司之直接控股公司及最終控股公司分別為深業（集團）有限公司（「深業（集團）」）及深業集團有限公司（「深業集團」）。

於目標公司註冊成立及完成下述之重組前，目標集團之業務透過深圳市農科集團有限公司（「農科」，前稱深圳市農科集團公司）及其附屬公司運營。深圳市人民政府國有資產監督管理委員會（「深圳市國資委」）於二零零二年十二月二十五日在中國成立農科。深圳市國資委於二零零九年五月十四日向深業集團轉讓農科之全部股權。

根據重組，向目標集團轉讓農科將採取的主要重組步驟如下：

- (a) 目標公司於二零一一年四月二十日註冊成立，其法定股本為50,000股無面值股份。於同日，一股目標公司股份以1美元獲配售及發行予深業（集團）。
- (b) 於二零一一年六月三十日，深業集團向深業（集團）轉讓農科的100%股權。於交易完成後，深業（集團）成為農科的直接控股公司。
- (c) 於二零一一年七月一日，目標公司於中國成立深圳市深業農業發展有限公司（「外商獨資企業」）為外商獨資企業。
- (d) 於二零一一年七月二十一日，深業（集團）向外商獨資企業轉讓農科的100%股權。於二零一一年七月二十一日交易完成後，外商獨資企業成為農科的直接控股公司，而目標公司成為農科的控股公司。

於有關期間結束時，目標公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，而該等附屬公司均為有限責任公司，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／登記及 營運地點及日期	登記股本	目標公司應佔		主要業務
			直接 %	間接 %	
外商獨資企業 ⁽ⁱ⁾	中國／中國內地 二零一一年七月一日	2,000,000美元	100	-	投資控股
農科 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 二零零二年十二月二十五日	人民幣200,000,000元	-	100	投資控股、 物業投資及 物業管理
深圳市農科房地產開發 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九九五年九月十三日	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展及物業投資
深圳市新科泰實業 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九九四年十一月二十八日	人民幣6,000,000元	-	100	農產品加工及銷售
深圳市農科園林裝飾工程 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九八三年十一月四日	人民幣20,050,000元	-	100	園林設計及施工
深圳市農科物業管理 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 二零零三年五月十九日	人民幣5,860,000元	-	100	物業管理
深圳市農科苑科技實業 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九八五年三月一日	人民幣2,000,000元	-	100	物業管理
深圳市天翔達牧工貿 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九八六年七月二十三日	人民幣3,300,000元	-	100	農產品加工及銷售
深圳市緣得寶保健食品 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九九四年五月十九日	人民幣5,000,000元	-	100	農產品加工及銷售
深圳市農業生物技術 發展公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 一九八五年八月十二日	人民幣6,000,000元	-	100	農產品加工及銷售
深圳市農科蔬菜科技 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 二零零三年八月七日	人民幣6,000,000元	-	100	農產品加工及銷售
深圳市深業中城有限公司 〔「深業中城」〕 ^(iv)	中國／中國內地 二零一三年十月三十日	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
深圳市農科植物克隆種苗 有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 二零零三年七月二十八日	人民幣4,000,000元	-	100	農產品加工及銷售
深圳市天翔達鴿業有限公司 〔「天翔達鴿」〕 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	中國／中國內地 二零一一年三月二十八日	人民幣16,000,000元	-	58	農產品加工及銷售

(i) 由於目標公司並無開展任何業務，且目標公司乃於英屬處女群島註冊成立（而英屬處女群島並無法定審核規定），故該實體自註冊成立日期起並無刊發經審核財務報表。

(ii) 外商獨資企業乃根據中國法律登記為外商獨資企業。外商獨資企業並無編製自二零一一年七月一日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間之經審核財務報表。外商獨資企業截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃根據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製，並經中國註冊執業會計師大華會計師事務所審核。

- (iii) 目標公司之附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並經中國註冊執業會計師大華會計師事務所審核。
- (iv) 深業中城自二零一三年十月三十日（註冊成立日期）起至二零一三年十二月三十一日止期間之法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並經中國註冊執業會計師大華會計師事務所審核。

於有關期間，以下目標公司之前附屬公司已註銷，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／登記及 營運地點及日期	登記股本	目標公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
深圳市農科水產科技 有限公司 (「農科水產」) ⁽ⁱ⁾	中國／中國內地 二零零三年七月三十一日	人民幣 1,000,000元	-	100	農產品加工及 銷售

- (i) 農科水產已於二零一一年註銷。

由於在中國登記之若干附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱乃目標公司之管理層盡力翻譯其中文名稱而得出。

2.1 呈列之基準

根據上文附註1所載重組，目標公司成為目標集團旗下公司之控股公司。於重組完成前後，目標集團旗下之公司均受控股股東深業集團的共同控制。因此，該等財務資料已應用合併會計原則編製，猶如重組已於報告期間開始時完成。

目標集團的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目標集團旗下的所有公司呈報的最早日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制的日期起（以較短期間為準）的業績及現金流量。目標集團已編製於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以呈列採用目前賬面值（以控股股東角度）計算附屬公司的資產及負債。概無因重組作出任何調整以反映公允值或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外人士持有的附屬公司股權以及其變動，採用合併會計原則於權益內呈列為非控股權益。

所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及與目標集團成員公司間之交易相關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

2.2 編製之基準

財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則而編製。於自二零一三年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡性條文，均已獲目標集團於編製整個有關期間之財務資料時提早採納。下文所載之會計政策已於有關期間貫徹應用。

除投資物業、生物資產及若干可供出售投資乃按公允值計量外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。財務資料乃以港元（「港元」）呈報，所有金額均四捨五入至最接近千位數，惟另有指明者則除外。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

目標集團並未於財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) 修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) – 投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號修訂本	監管遞延賬目 ⁴ 香港會計準則第19號僱員福利 – 界定福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈報 – 抵銷金融資產及 金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進	於二零一三年十二月頒佈之對多項香港財務報告準則之 修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	於二零一三年十二月頒佈之對多項香港財務報告準則之 修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標集團正在評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用時之影響。迄今為止，目標集團初步預期，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則不可能對目標集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

4. 主要會計政策之概要

綜合賬目之基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司於有關期間之財務報表。誠如上文附註2.1所述，收購受共同控制之附屬公司乃採用合併會計法入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的資產淨值按現有賬面值合併。並無就商譽或就收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超出於共同控制合併時的投資成本而確認任何金額。綜合損益表包括各綜合實體或業務自所呈列的最早日期或自綜合實體或業務首次受到共同控制當日(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併的日期。

集團內交易產生之所有集團內結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時悉數對銷。

非控股權益指非直接或間接歸屬於母公司之附屬公司權益。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，附屬公司之損益及其他全面收入各成份仍須歸屬於目標集團母公司擁有人及非控股權益。

附屬公司

附屬公司乃一家由目標公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當目標集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（如目標集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則目標集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

計入目標公司損益表之附屬公司業績只限於已收及應收股息。目標公司於附屬公司之投資以成本值減去任何減值虧損後列賬。

公允值計量

目標集團於各報告期末按公允值計量其投資物業、生物資產及若干可供出售投資。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場情況下）最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為目標集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟利益。

目標集團採納適用於不同情況且具備充分數據以計量公允值的估值方法，盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值等級分類：

- 第一層－基於同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）
- 第二層－基於對公允值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低層輸入數據的估值方法
- 第二層－基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產（存貨、金融資產、投資物業及生物資產除外）進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產或現金產生單位之使用價值及公允值減銷售成本（以較高者為準）而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產不能在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別產生現金流入，在此情況下，就資產所屬之現金產生單位而釐定可收回數額。

僅當資產之賬面值超出其可收回數額時，減值虧損才予以確認。在評估使用價值時，估計之未來現金流量乃按稅前折現率折現至彼等的現值，而稅前折現率乃反映現時市場就金錢時間價值及資產特定風險之評估。除非資產以重估值列賬（於此情況下，減值虧損根據該重估資產之相關會計政策列賬），否則減值虧損將自其產生期間之損益表按與減值資產相應的費用類別中扣除。

在有關期間末均會評估有否於任何過往已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少之跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。僅當用以確定資產可收回數額之估計出現更改時，方會將以往確認之資產（除商譽及部分金融資產外）減值虧損撥回，但有關價值並不可高於假設過往年度並無就該資產確認任何減值虧損之情況下，該資產本來確定之賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）。除非資產以重估值列賬（於此情況下，即減值虧損撥回根據該重估資產之相關會計政策列賬），否則減值虧損撥回將計入其產生期間之損益表中。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標集團的關聯方：

- (a) 關聯方可為下述人士或下述人士關係密切的家庭成員，
 - (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團可施加重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司的重要管理層人員的成員；或
- (b) 如相關實體滿足下列條件之一，則視為關聯方：
 - (i) 該實體與目標集團屬於同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為另一實體的聯營方或合營方（或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
 - (iii) 該實體與目標集團屬於同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一方為第三方的合營企業，另一方為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為就目標集團僱員或任何為與目標集團相關的實體而設立的退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項中提述的人士所控制或共同控制；及
 - (vii) 該實體為受(a)(i)項中提述的任何人士施加重大影響的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層人員的成員。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及任何令該資產達至現時營運狀況及地點以作原定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支（如修理及維修）一般按其產生之期間在損益表內扣除。在滿足確認條件情況下，大修開支作為重置資本化計入該項資產的賬面值。倘若物業、廠房及設備之重要部份須不時重置，目標集團確認此等部份為具有特定可使用年期及折舊之個別資產。

各項物業、廠房及設備項目之折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷其成本或估值至其殘值計算。折舊之估計可使用年期如下：

樓宇	土地租賃年期
租賃物業裝修	五年
傢俬、裝置及設備	五年
廠房及機器	五至十年
汽車	五年

倘一項物業、廠房及設備項目之部分之使用年期不同，則該項目之成本乃於有關部分按合理基準分配，而各部分均獨立折舊。殘值、使用年期及折舊方法乃至少於各財政年結日檢討及調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目以及初步確認之任何重大部份乃於出售或預期將來其使用或出售並無經濟利益時終止確認。於資產終止確認之期間內，於損益表中確認之出售或報廢之任何收益或虧損乃出售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額。

在建工程指興建中之樓宇，乃以成本值減任何減值虧損列賬，並不予折舊。成本包括直接建築成本及於建築期內有關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於竣工且可供使用時將重新分類至適當之物業、廠房及設備之類別。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或持作資本增值之土地及樓宇權益，並非作生產或供應產品或服務或作行政目的；或作日常業務中的銷售。該等物業按成本（包括交易成本）初步計量。於初始確認後，投資物業乃按公允值列賬，反映於有關期間末之市場環境。

投資物業之公允值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間之損益表內列賬。

任何報廢或出售投資物業之收益或虧損乃於報廢或出售期間內於損益表內確認。

至於當投資物業轉變為業主自用物業或存貨，其後入賬方法乃以物業於更改用途日之公允值作為其物業成本。倘由目標集團佔用作業主佔用的物業成為投資物業，則目標集團根據截至該物業用途變更當日「物業、廠房及設備以及折舊」所載政策將該物業列賬，而於當日任何該物業之賬面值及公允值之差額則根據上文「物業、廠房及設備以及折舊」所載政策按重估列賬。倘物業由存貨轉撥至投資物業，則任何該物業在轉撥當日之公允值與其之前賬面值之任何差額於損益表內確認。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作待售用途。

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。發展中物業之成本包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及在開發階段可直接歸屬於該等物業之其他成本。

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業發展項目之預計施工期超過正常營運週期。於落成時，該等物業轉撥至持作待售之已落成物業。

持作待售之已落成物業

持作待售之已落成物業以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔之土地及樓宇發展成本總額分攤計算。可變現淨值乃由董事按個別物業當時之現行市場價格估計。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均法釐定，而對於在產品及產成品而言，則包括直接材料、直接工資及製造費用之適當部分。可變現淨值按估計售價減完成及出售產生之任何估計成本而定。

生物資產

生物資產指列作非流動資產之生產性鴿子及列作流動資產之消耗性鴿子及克隆蘭花。生物資產於初步確認時及於各呈報期末按其公允值減銷售成本計量。生物資產的公允值乃按最近期市場交易價格釐定。生物資產的公允值減銷售成本的變動於產生期間計入損益。

經營租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險乃歸出租人所有的租賃，均列為經營租約。目標集團如為出租人，目標集團根據經營租約出租之資產乃計入非流動資產，而經營租約之應收租金則按租約年期以直線法計入損益表。目標集團若為承租人，經營租約之應付租金乃按租約年期以直線法於損益表內扣除。

根據經營租約預付之土地租金初步以成本列賬，隨後則按租期以直線法確認。當租金不可於土地及樓宇部份可靠地分配時，則全部租金作為物業、廠房及設備之融資租約於土地及樓宇之成本中列賬。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於首次確認時分類為透過損益按公允值計算之金融資產、貸款及應收賬款以及可供出售之金融投資，或指定為於有效對沖之對沖工具之衍生工具（視情況而定）。金融資產於初步確認時以公允值加上購買金融資產應佔之交易成本計量，惟分類為透過損益按公允值計算之金融資產則另當別論。

所有常規買賣之金融資產概於交易日（即目標集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。常規買賣乃指按照一般市場訂立之規定或慣例在一定期間交付資產之金融資產買賣。

目標集團之金融資產包括現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收貿易賬款及其他應收款項、可供出售投資及應收最終控股公司款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類如下：

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產隨後用實際利率方法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本已計入任何其他收購費用折讓或溢價，並包括屬於實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表之其他收入。減值虧損會於損益表中其他開支內確認。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資為上市及非上市股權證券及債務證券之非衍生金融資產。獲分類為可供出售之權益性投資為既未分類為持作交易亦未指定為透過損益按公允值計算之投資。此類別之債務證券為擬無限期持有並可因應流動資金需求或因應市況變動出售之證券。

於初步確認後，可供出售金融投資其後以公允值計量，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至該項投資終止確認，屆時於損益表中其他收入內確認累積盈虧，或當累積盈虧從可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內，則直至該項投資被釐定出現減值為止。所賺取的利息及股息各列作利息收入及股息收入，並根據下文就「收益確認」所載政策於損益表確認為「其他收入」。

當因(a)投資之合理之公允值之估計存在重大可變性；或(b)在一定範圍內各種估計之可能性不能合理評估並用於估算公允值，使非上市股本證券之公允值不能可靠計量時，則有關證券以成本減任何減值虧損列賬。

目標集團評估是否仍適宜於短期內將可供出售金融資產出售之能力及意向。當目標集團因市場缺乏交投而未能買賣該等金融資產，當貴集團於可預見未來或直至到期時有能力及有意持有金融資產，目標集團可能選擇該等金融資產重新分類。

就從可供出售類別重新分類的金融資產而言，該資產已於權益內確認的任何先前盈虧於投資的剩餘年期內使用實際利率攤銷至損益。新攤銷成本與預期現金流量之間任何差額亦於資產的剩餘年期內使用實際利率攤銷。倘資產其後被認為減值，則於權益記錄的金額重新分類至損益表。

終止確認金融資產

在下列情況下，將終止確認金融資產（即於目標集團之綜合財務狀況表中移除），或（如適當）一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分：

- 可獲取資產所得現金流量之權利屆滿；或
- 目標集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉手」安排承擔在無重大延誤的情況下悉數支付所收取現金流量的義務；以及(a)目標集團已轉讓絕大部份的資產風險及回報，或(b)目標集團既無轉讓亦無保留絕大部份的資產風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘目標集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利或已訂立轉手安排，且既無轉讓亦無保留絕大部份之資產風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，目標集團持續參與所轉讓資產之程度確認。於該情況下，目標集團亦確認連帶負債。已轉讓資產及連帶負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。於初步確認資產後發生一項或多項事件對該項金融資產或目標集團金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則會出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在個別減值跡象。倘目標集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論屬重大與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入組合減值評估之內。

減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）貼現。

該資產的賬面值會直接或通過使用撥備賬而減少並於損益表確認虧損金額。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇賬額，則該項收回將計入損益表。

按成本列賬的資產

倘若有客觀跡象顯示一項因其公允值不能被可靠計量而不以公允值列示無報價之權益工具出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量現值（以當前市場相似金融資產之回報率折現）的差額計量。該等資產之減值虧損不予轉回。

就可供出售金融投資而言，目標集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示一項投資或一組投資已經減值。

倘可供出售投資減值，其成本（扣除任何本金及攤銷）與其目前公允值之間差額的數額減去任何先前已於損益表確認的減值虧損，於其他全面收益中移除並於損益表確認。

就列為可供出售的股權投資而言，客觀跡象包括投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」針對投資的原來成本而評估，而「長期」則針對公允值低於其原來成本的期間而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損（按收購成本與現時公允值間之差額減該項投資先前已於損益表確認的任何減值虧損而計量）於其他全面收益中移除及於損益表內確認。對於列為可供出售的權益工具而言，減值虧損不會透過損益表撥回。於減值後增加的公允值，直接於其他全面收益確認。

金融負債

初步確認及計量

金融負債初次確認時列為透過損益按公允值計算之金融負債或貸款及借款（如適當）。

所有金融負債初步按公允值確認，且如屬貸款及借款，則加上直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項及計息貸款。

其後計量

金融負債之計量取決於其分類如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時，其盈虧在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下之債務獲解除或取消或到期時，方終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂視作終止確認原負債及確認新負債，各賬面值之差額於損益表確認。

金融工具抵銷

當現時有可強制執行之法定權利可抵銷已確認金額，且擬按淨額基準進行結算或同時變現資產及清償負債時，則金融資產與金融負債以相互抵銷後的淨額於財務狀況表中呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款、可隨時轉換為已確定數額現金、價值變動風險極微及自收購起三個月短期內到期之短期高流動性投資，經扣減須按要求償還之銀行透支額（構成目標集團現金管理之一部份）。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物指手頭現金及銀行存款，包括定期存款，並無限定用途。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或實質制定之稅率（及稅務法例），並考慮目標集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計量。

遞延稅項乃以負債法按於報告期末就財務申報而言資產及負債之稅基與彼等賬面值兩者間之所有暫時差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異而確認：

- 惟倘遞延稅項負債乃因商譽或因並非業務合併交易之資產或負債之初步確認而產生，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損者則除外；及

- 就與在附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關之應課稅暫時差異而言，則倘暫時差異撥回之時間可被控制及暫時差異於可預見將來不能撥回者除外。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差異、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之轉結而確認，以可扣減暫時差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之轉結可獲動用作抵銷應課稅溢利為限，惟：

- 倘可扣減暫時差異之遞延稅項資產乃因並非業務合併交易之資產或負債之初步確認而產生，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損者則除外；及
- 就與在附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關之可扣減暫時差異而言，遞延稅項資產之確認僅以暫時差異於可預見將來可撥回及暫時差異可獲動用作抵銷應課稅溢利為限。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並扣減至應課稅溢利不再足以供所有或部分遞延資產可被動用之程度。未確認遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，並於應課稅溢利足以供所有或部分遞延稅項資產可予收回時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率，按照於報告期末已制定或實質制定之稅率（及稅務法例）計量。

倘存在法律上可強制執行之權利，令即期稅項資產及即期稅項負債可互相抵銷，而遞延稅項關於同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債將會抵銷。

政府補助

政府補助於可合理確定將可收取並且符合所有附帶條件時，按公允值確認入賬。該項補助如與開支項目有關，則將有系統地將該項補助配對擬補貼之成本，於所需期間確認為收入。該項補助如與資產有關，則其公允值乃計入遞延收入賬項，再於有關資產之預期可使用年內按等額每年分期計入損益表。

收入確認

在經濟利益將很可能流入目標集團且在收入可作出可靠計量之情況下，收入乃按下列基準確認：

- (a) 出售物業及農業產品之收入在擁有權之重大風險及回報已轉讓給買家時確認，惟前提是目標集團不再參與一般與擁有權相聯繫之管理，對已出售之貨品及物業亦無實際控制權；
- (b) 物業出租期間之租金收入按租賃時間確認；
- (c) 物業管理服務收入於已提供相關服務時確認；
- (d) 提供園林設計及施工服務所得收入根據完成百分比確認，於下文「服務合約」之會計政策進一步闡述；
- (e) 利息收入以應計方式按金融工具的估計年期用實際利率法將未來估計的現金收入折扣計算金融資產的賬面淨值；及
- (f) 股息收入於確定股東有權收取款項時確認。

服務合約

提供服務時所得合約收入包括協定合約金額。提供服務之成本包括直接參與提供服務人士之勞工及其他成本以及應佔經常費用。

提供服務時所得收入乃根據交易完成百分比予以確認，惟收入及產生之成本連同完成之估計成本能可靠地計算。完成百分比乃參考到目前為止之產生成本與該交易將涉及之總成本而釐定。倘無法可靠計量合約成果，確認之收入僅為可收回之開支。

撥備於管理層預計出現可預見虧損時計提。

倘迄今之合同成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度賬單款項時，盈餘將列作應收合約客戶款項。當進度賬單款項超出迄今之合同成本加已確認溢利減已確認虧損時，盈餘將列作應付合約客戶款項。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產（即需一段長時間籌備作原定用途或銷售者）所直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之部分成本，直至該等資產已大致準備作原定用途或銷售為止。將未用於合資格資產開支之特定借貸撥作臨時投資所賺取之投資收入從已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間列為開支。借貸成本包括利息及實體產生之有關資金借貸之其他成本。

其他僱員福利

退休福利計劃

於中國內地經營之目標集團之附屬公司參與中央退休金計劃（「中央退休金計劃」），此計劃由地方市政府為該等公司所有僱員制訂。此等附屬公司必須按其薪金之8%到20%就中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃作出之供款會根據中央退休金計劃之規則在須付供款時自損益表中扣減。

外幣

財務資料乃以目標公司之呈報貨幣港元呈列。目標集團之每個實體釐定其本身之功能貨幣，而載於各實體之財務報表之項目乃以功能貨幣計量。目標集團錄得之外幣交易按交易日之功能貨幣之匯率初步列賬。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按有關期間末之功能貨幣匯率重新換算。結算或交易貨幣項目所產生之所有差額均計入損益表。

按外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃按首次交易日期之匯率換算。按外幣之公允值計量之非貨幣項目乃按公允值計量當日之匯率換算。重新換算非貨幣項目而產生之收益或虧損，按確認該項目之公允值變動之收益或虧損一致之方法處理（即其他全面收益或損益已確認之項目之公允值收益或虧損，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

目標公司之海外附屬公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於有關期間末，該等附屬公司之資產及負債乃按有關期間末之匯率換算為港元，而其損益表乃按年內之加權平均匯率換算為港元。於換算時產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌變動儲備累計。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常產生之現金流按年度之加權平均匯率換算為港元。

5. 重大會計判斷及估計

管理層編製目標集團之財務資料時，須於報告日期末作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於該等假設和估計之不確定因素，可導致出現須就未來受影響之資產或負債賬面金額作出重大調整之結果。

判斷

於應用目標集團會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，惟涉及估計者除外，因估計對財務資料中確認之金額影響最大：

所得稅

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與在財務報告賬面值兩者之於報告期末之暫時差異作全數撥備。根據所有可得證據，遞延稅項資產被確認為未被動用之稅務虧損之結轉，惟只限於有可能出現的未來應計稅利潤用以抵扣未被動用之稅項虧損。確認主要涉及有關確認遞延稅項資產特定法律實體或稅務組織未來表現之判斷。其他不同因素亦在評估之列，以考慮是否有具說服力之證據，證明部分或所有遞延稅項資產有可能最終被確認，例如可課稅暫時性差異、稅務計劃策略及估計稅務虧損可被動用之期間。遞延稅項資產之賬面值及相關財務模型及財務預算於各報告期末作出檢討，惟只限於具有足夠具說服力之證據，證明動用期間內有足夠可課稅溢利，讓結轉稅務虧損得以被動用，資產結餘將會減少並在損益表中扣減。

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈實施的中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例實施土地增值稅細則，於中國內地轉讓房地產物業產生的所有收益自一九九四年一月一日起須按介乎土地增值30%至60%之累進利率繳納土地增值稅。土地增值指出售物業所得款項減應課稅開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

目標集團附屬公司於中國內地從事物業發展業務，須繳納土地增值稅（計入所得稅）。然而，中國內地不同城市對土地增值稅的實施不盡相同，故目標集團並未完成向不同稅務機關申報土地增值稅。因此，有關釐定土地增值及相關稅項須作出重大判斷。於日常業務中釐定的最終稅項金額並不確定。目標集團基於管理層之最佳估計確認該等負債。當該等事宜之最終稅項支出與初步列賬之數額出現差異時，該等差額將影響釐定稅項期間之所得稅及土地增值稅撥備。

經營租約承擔 – 貴集團作為出租人

目標集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。目標集團已根據對此項安排之條款及條件之評估確定其保留所有以經營租約方式出租之此等物業帶來之重大風險及回報。

投資物業及自用物業之歸類

目標集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，目標集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於目標集團持有之其他資產。

部分物業被持有作賺取租金或資金增值用途，另一部分則被持有作生產、貨物及服務供應或行政用途。倘若此等部分可分別出售或按一項融資租約分別出租，則目標集團就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分作生產、貨物及服務供應或行政用途時，一幢物業方列為投資物業。

按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

派發股息產生之預扣稅

目標集團於釐定是否應根據有關稅務管轄權就中國附屬公司所分派的股息計提預扣稅，乃按支付股息時間而作出判斷。目標集團認為，倘若於可預見未來中國附屬公司的溢利不獲分派，則毋須計提預扣稅。

估計之不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素討論如下。

資產減值

目標集團在釐定是否出現資產減值或曾經造成減值但不復存在之事項時，需要就資產減值作出判斷，特別是評估：(1)是否發生可能影響資產價值之事件，或該影響資產價值之事件是否已不復存在；(2)資產賬面值與其未來現金流量（基於資產的持續使用或終止確認而估計）之現值淨額是否相符；及(3)編製現金流量預測時應用之適當重要假設，包括該等現金流量預測是否按適當折現率折現。管理層用以釐定任何減值程度之假設（包括作出現金流量預測時假設的折現率或增長率）如有改變，即可能大幅影響減值測試中之現值淨額。

投資物業公允值估計

公允值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公允值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)參考可取得的市場資料不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(ii)同類物業於較不活躍市場之現行價格（已就發生交易以來經濟狀況之變化作出調整）；及(iii)根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值），基於對未來現金流量之可靠估計以及反映當前對現金流量金額及時間之不確定性之市場評估貼現率計算之現金流量預測。

投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之賬面值分別為2,367,230,000港元、2,632,721,000港元及2,997,970,000港元。進一步詳情（包括公允值計量及敏感度分析所採用之主要假設）載列於財務資料附註18。

6. 分類資料

就管理而言，目標集團按其產品及服務劃分為多個業務單位，並擁有五個呈報經營分類，詳情如下：

- (a) 物業發展分類從事發展住宅、工業及商業樓宇；
- (b) 物業投資分類投資於具租務前景之住宅、工業及商業樓宇；
- (c) 物業管理分類從事管理由目標集團及外部人士發展之樓宇；
- (d) 園林設計及施工分類從事設計及施工之園林；及
- (e) 「其他」分類主要包括製造及銷售農產品及其他業務。

管理層會就資源分配及表現評估之決策分開監控目標集團業務單位之經營業績。分類表現乃按呈報分類溢利進行評估，呈報分類溢利即除稅前經調整溢利。除稅前經調整溢利乃按與目標集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟利息收入、融資成本以及總辦事處及企業開支並不包括在該等計量內。

鑒於遞延稅項資產、已抵押存款、受限制現金、現金及現金等價物、應收最終控股公司款項及其他未分配總辦事處及公司資產乃按集團基準管理，故分類資產並不包括以上資產。

鑒於計息銀行及其他借貸、應付稅項及其他未分配總辦事處及公司負債乃按集團基準管理，故分類負債並不包括以上負債。

分類間銷售及轉讓乃經參考與第三方交易的售價，按當時的現行市價進行交易。

截至二零一一年 十二月三十一日止年度	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	園林設計及 施工 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：						
銷售予客戶	19,514	128,034	43,474	53,991	44,382	289,395
投資物業公允值增加前之 分類業績	14,292	78,745	(6,727)	(7,484)	(22,599)	56,227
投資物業公允值增加	—	362,049	—	—	—	362,049
投資物業公允值增加後之 分類業績	14,292	440,794	(6,727)	(7,484)	(22,599)	418,276
對賬						
利息收入						2,825
公司及其他未分配費用						(45,327)
股息收入						674
除稅前溢利						376,448

截至二零一一年 十二月三十一日止年度	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	園林設計及 施工 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類資產	1,052,741	2,468,981	4,206	11,165	44,186	3,581,279
對賬						
公司及其他未分配資產						288,825
總資產						<u>3,870,104</u>
分類負債	547,078	248,848	26,139	16,811	64,974	903,850
對賬						
公司及其他未分配負債						746,939
總負債						<u>1,650,789</u>
其他分類資料：						
折舊	2,214	1,285	437	158	1,489	5,583
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	977	977
資本支出*	2,497	2,869	1,674	356	17,997	25,393
截至二零一二年 十二月三十一日止年度	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	園林設計及 施工 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：						
銷售予客戶	<u>798,025</u>	<u>138,893</u>	<u>48,423</u>	<u>37,156</u>	<u>48,303</u>	<u>1,070,800</u>
投資物業公允值增加前之 分類業績	555,773	107,692	(7,213)	(6,204)	(20,214)	629,834
投資物業公允值增加	-	328,263	-	-	-	328,263
投資物業公允值增加後之 分類業績	555,773	435,955	(7,213)	(6,204)	(20,214)	958,097
對賬						
利息收入						3,285
公司及其他未分配費用						(43,710)
股息收入						968
除稅前溢利						<u>918,640</u>
分類資產	1,084,221	2,733,995	5,950	9,692	59,202	3,893,060
對賬						
公司及其他未分配資產						1,071,610
總資產						<u>4,964,670</u>
分類負債	494,430	235,780	29,878	18,996	49,272	828,356
對賬						
公司及其他未分配負債						1,399,653
總負債						<u>2,228,009</u>
其他分類資料：						
折舊	2,555	1,715	532	148	2,209	7,159
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	977	977
資本支出*	34,584	586	229	72	7,726	43,197

截至二零一三年 十二月三十一日止年度	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	園林設計及 施工 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收益：						
銷售予客戶	<u>2,334,358</u>	<u>144,690</u>	<u>60,197</u>	<u>87,539</u>	<u>48,503</u>	<u>2,675,287</u>
投資物業公允值增加前之 分類業績	1,322,771	112,525	(5,328)	(5,218)	(35,229)	1,389,521
投資物業公允值增加	<u>-</u>	<u>262,397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262,397</u>
投資物業公允值增加後之 分類業績	1,322,771	374,922	(5,328)	(5,218)	(35,229)	1,651,918
<u>對賬</u>						
利息收入						51,670
公司及其他未分配費用						(60,954)
股息收入						<u>430</u>
除稅前溢利						<u>1,643,064</u>
分類資產	5,396,964	3,065,228	7,192	8,277	66,993	8,544,654
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配資產						<u>3,672,290</u>
總資產						<u>12,216,944</u>
分類負債	7,045,801	266,185	33,834	19,533	66,261	7,431,614
<u>對賬</u>						
公司及其他未分配負債						<u>1,009,579</u>
總負債						<u>8,441,193</u>
其他分類資料：						
折舊	2,977	1,599	509	138	2,371	7,594
預付土地租賃款項攤銷	-	-	-	-	967	967
資本支出*	41,600	914	166	3,057	-	45,737

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及投資物業。

由於目標集團絕大部份收益產生自位於中國之客戶，故並無呈列地區資料。

7. 收益、其他收入及利得

收益即相等於目標集團之營業額，指來自銷售物業所得款項、管理服務費、投資物業租金收入、提供園林設計及建築服務收入及其他收入。

收益、其他收入及利得之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
收益			
銷售物業	19,514	798,025	2,334,358
投資物業租金收入總額	128,034	138,893	144,690
物業管理服務費總額	43,474	48,423	60,197
園林設計及建築服務收入	53,991	37,156	87,539
其他	44,382	48,303	48,503
	<u>289,395</u>	<u>1,070,800</u>	<u>2,675,287</u>
其他收入			
銀行利息收入	2,825	3,285	21,143
最終控股公司利息收入 (附註37(a))	–	–	30,527
股息收入	674	968	430
生物資產公允值增加	816	165	–
其他	2,202	405	914
	<u>6,517</u>	<u>4,823</u>	<u>53,014</u>
利得			
出售投資物業之利得	–	15,603	–
出售物業、廠房及設備之利得	77	27	8
	<u>77</u>	<u>15,630</u>	<u>8</u>
其他收入及利得	<u>6,594</u>	<u>20,453</u>	<u>53,022</u>

8. 除稅前溢利

目標集團之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項後達致：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業及存貨成本		99,432	271,267	924,773
提供服務成本		53,837	65,072	70,130
核數師酬金		484	665	483
折舊	14	5,583	7,159	7,594
應收賬款減值	23	103	869	656
預付款項、訂金及其他應收 賬款減值		—	—	734
物業、廠房及設備減值	14	—	—	25,437
預付土地租賃款項減值	15	—	—	4,483
收租投資物業之直接經營支出 (包括維修及保養)		9,103	9,372	11,890
土地及樓宇之經營租賃最低租金付款		240	126	52
預付土地租賃款項攤銷	15	977	997	967
訴訟索償之撥備*	29	—	—	77,207
僱員福利開支：				
工資及薪金		57,752	63,659	80,057
退休金計劃供款		4,094	4,550	5,722
		<u>61,846</u>	<u>68,209</u>	<u>85,779</u>
外匯差異淨額		(499)	(129)	(179)
投資物業租金收入減直接營運支出		(118,931)	(129,521)	(132,800)
生物資產公允值變動產生之 虧損／(利得)	21	(816)	(165)	294
出售生產性生物資產之虧損	21	708	1,125	2,151
出售投資物業之利得		—	(15,603)	—
出售物業、廠房及設備項目之利得		(77)	(27)	(8)
		<u>(77)</u>	<u>(27)</u>	<u>(8)</u>

* 訴訟索償之撥備已計入綜合損益表「其他開支」內。

9. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款利息支出	31,868	56,248	43,331
減：利息資本化	(29,494)	(33,080)	(30,813)
	<u>2,374</u>	<u>23,168</u>	<u>12,518</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度用於釐定合資格進行資本化之借貸成本金額之平均資本化比率分別為6.31%、7.09%及7.58%。

10. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間向目標集團提供之服務而收取任何袍金或酬金。

11. 五名最高薪僱員

目標集團於有關期間之五名最高薪僱員並無董事。於有關期間之五名最高薪僱員之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,913	1,962	1,908
表現相關花紅	2,290	1,313	1,337
退休金計劃供款	433	602	654
	<u>4,636</u>	<u>3,877</u>	<u>3,899</u>

於各有關期間各名非董事的最高薪僱員之酬金少於1,000,000港元。

12. 所得稅

目標集團須就目標集團成員公司註冊及經營業務所在司法權區所產生或源自該等司法權區之溢利按實體基準繳納所得稅。

根據英屬處女群島頒佈之一九八四年國際商業公司法（「國際商業公司法」），根據國際商業公司法註冊成立之國際商業公司可獲豁免全數所得稅，包括資本收益稅及任何形式之預扣稅。因此，目標公司毋須納稅。

根據於二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法，中國企業之企業所得稅（「企業所得稅」）稅率統一為25%，因此，外商獨資企業及天翔達鵠（於二零零八年一月一日後註冊成立）於有關期間之適用稅率為25%。目標集團之其他附屬公司位於深圳經濟特區及於二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅獲批前註冊成立，且彼等有權採納如下之新企業所得稅率：二零一一年：24%；二零一二年：25%；二零一三年：25%。

中國土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度已分別自綜合損益表中扣除土地增值稅1,147,000港元、258,946,000港元及330,977,000港元。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
目標集團：			
即期－中國	10,722	167,741	333,139
中國土地增值稅	1,147	258,946	330,977
年內延稅項支出／(抵減) (附註30)	81,695	(677)	13,515
本年度稅項支出總額	<u>93,564</u>	<u>426,010</u>	<u>677,631</u>

按目標公司及其附屬公司所在的司法權區法定所得稅稅率計算之除稅前溢利適用的稅項開支與按於有關期間之實際所得稅稅率計算的稅項開支的對賬，以及法定稅率與實際稅率對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>376,448</u>		<u>918,640</u>		<u>1,643,064</u>	
按法定稅率計算之所得稅	94,112	25	229,660	25	410,766	25
特定省份或地方當局						
制定之較低稅率	(3,764)	(1)	-	-	-	-
未確認之稅項虧損	2,200	1	1,886	-	7,403	-
已動用之稅項虧損	(4,315)	(1)	(1,962)	-	(329)	-
不可就稅項扣減之開支	3,248	1	2,217	-	11,558	1
稅率增加對年初						
遞延稅項之影響	1,223	-	-	-	-	-
土地增值稅	1,147	-	258,946	28	330,977	20
土地增值稅之稅項影響	<u>(287)</u>	-	<u>(64,737)</u>	<u>(7)</u>	<u>(82,744)</u>	<u>(5)</u>
按目標集團實際						
稅率扣除之稅項	<u>93,564</u>	<u>25</u>	<u>426,010</u>	<u>46</u>	<u>677,631</u>	<u>41</u>

13. 股息

目標公司自其註冊成立以來並無派付或宣派股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	廠房及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
二零一一年十二月三十一日							
於二零一一年一月一日：							
成本	101,502	134	12,608	8,288	13,120	3,303	138,955
累計折舊	(56,552)	(111)	(8,312)	(6,877)	(11,423)	—	(83,275)
賬面淨值	<u>44,950</u>	<u>23</u>	<u>4,296</u>	<u>1,411</u>	<u>1,697</u>	<u>3,303</u>	<u>55,680</u>
於二零一一年一月一日，							
經扣除累計折舊：	44,950	23	4,296	1,411	1,697	3,303	55,680
添置	2,519	24	4,377	7,350	5,423	8,301	27,994
重新分類	4,082	—	—	—	—	(4,082)	—
出售	—	—	(54)	(20)	(428)	—	(502)
本年度折舊撥備	(2,988)	(47)	(1,539)	(421)	(588)	—	(5,583)
匯兌調整	2,120	—	172	59	68	160	2,579
於二零一一年十二月 三十一日，經扣除 累計折舊	<u>50,683</u>	<u>—</u>	<u>7,252</u>	<u>8,379</u>	<u>6,172</u>	<u>7,682</u>	<u>80,168</u>
於二零一一年 十二月三十一日：							
成本	113,056	165	16,741	15,651	10,535	7,682	163,830
累計折舊	(62,373)	(165)	(9,489)	(7,272)	(4,363)	—	(83,662)
賬面淨值	<u>50,683</u>	<u>—</u>	<u>7,252</u>	<u>8,379</u>	<u>6,172</u>	<u>7,682</u>	<u>80,168</u>

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	廠房及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
二零一二年十二月三十一日							
於二零一二年一月一日：							
成本	113,056	165	16,741	15,651	10,535	7,682	163,830
累計折舊	(62,373)	(165)	(9,489)	(7,272)	(4,363)	–	(83,662)
賬面淨值	<u>50,683</u>	<u>–</u>	<u>7,252</u>	<u>8,379</u>	<u>6,172</u>	<u>7,682</u>	<u>80,168</u>
於二零一二年一月一日，							
經扣除累計折舊：	50,683	–	7,252	8,379	6,172	7,682	80,168
添置	3,119	451	1,781	210	752	8,276	14,589
重新分類	1,891	–	–	281	–	(2,172)	–
出售	(322)	–	(46)	(20)	(56)	–	(444)
本年度折舊撥備	(3,240)	–	(1,686)	(1,002)	(1,231)	–	(7,159)
匯兌調整	372	–	39	56	36	63	566
於二零一二年 十二月三十一日，	<u>52,503</u>	<u>451</u>	<u>7,340</u>	<u>7,904</u>	<u>5,673</u>	<u>13,849</u>	<u>87,720</u>
於二零一二年 十二月三十一日：							
成本	118,616	593	18,048	15,878	10,261	13,849	177,245
累計折舊	(66,113)	(142)	(10,708)	(7,974)	(4,588)	–	(89,525)
賬面淨值	<u>52,503</u>	<u>451</u>	<u>7,340</u>	<u>7,904</u>	<u>5,673</u>	<u>13,849</u>	<u>87,720</u>

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	廠房及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
二零一三年十二月三十一日							
於二零一三年一月一日：							
成本	118,616	593	18,048	15,878	10,261	13,849	177,245
累計折舊	(66,113)	(142)	(10,708)	(7,974)	(4,588)	—	(89,525)
賬面淨值	<u>52,503</u>	<u>451</u>	<u>7,340</u>	<u>7,904</u>	<u>5,673</u>	<u>13,849</u>	<u>87,720</u>
於二零一三年一月一日，							
經扣除累計折舊：	52,503	451	7,340	7,904	5,673	13,849	87,720
添置	504	—	3,024	97	754	11,031	15,410
自持作待售之已落成 物業轉撥	14,143	—	—	—	—	—	14,143
出售	(162)	—	(60)	(417)	(18)	—	(657)
減值	(13,709)	—	—	—	—	(11,728)	(25,437)
本年度折舊撥備	(3,285)	(11)	(2,134)	(876)	(1,288)	—	(7,594)
匯兌調整	1,180	10	165	178	128	311	1,972
於二零一三年 十二月三十一日， 經扣除累計折舊及減值	<u>51,174</u>	<u>450</u>	<u>8,335</u>	<u>6,886</u>	<u>5,249</u>	<u>13,463</u>	<u>85,557</u>
於二零一三年 十二月三十一日：							
成本	119,396	606	21,040	15,906	10,882	25,191	193,021
累計折舊及減值	(68,222)	(156)	(12,705)	(9,020)	(5,633)	(11,728)	(107,464)
賬面淨值	<u>51,174</u>	<u>450</u>	<u>8,335</u>	<u>6,886</u>	<u>5,249</u>	<u>13,463</u>	<u>85,557</u>

於二零一一年十二月三十一日，目標集團賬面值約為2,307,000港元的樓宇已用作目標集團獲授銀行貸款之抵押（附註26(a)(iii)）。

根據農科與獨立第三方於二零一二年九月三日訂立之協議，農科同意於二零一二年及二零一三年十二月三十一日向獨立第三方出售若干賬面值分別約為75,000港元及77,000港元之樓宇，現金代價為人民幣250,457,000元。該協議之進一步詳情已計入財務資料附註18。

根據日期為二零一四年一月二十七日之農地委託協議（詳情載於財務資料附註41(ii)），農地之所有實益權利及權益（附註15）及農地上若干樓宇及在建工程（「相關資產」）視為由深業集團擁有。於二零一三年十二月三十一日，已分別就該等樓宇及在建工程作出悉數減值撥備13,709,000港元及11,728,000港元。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日賬面淨值分別為54,756,000港元、65,143,000港元、51,375,000港元及39,171,000港元之若干目標集團樓宇的所有權證尚未頒發。

15. 預付土地租賃款項

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	7,063	6,408	5,450
年內確認	(977)	(997)	(967)
減值	–	–	(4,483)
匯兌調整	322	39	–
於年末之賬面值	6,408	5,450	–
計入預付款項、訂金及其他應收賬款之 即期部分	(1,001)	(1,009)	–
非即期部分	5,407	4,441	–

租賃土地（「農業土地」）僅可用於農業用途。租賃土地以中期租約持有，位於中國大陸。

根據日期為二零一四年一月二十七日之農地委託協議（詳情載於財務資料附註41(ii)），農地及相關資產之所有實益權利及權益視為由深業集團擁有。於二零一三年十二月三十一日，已就該農地作出悉數減值撥備4,483,000港元。

16. 發展中物業

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
以中期租約於中國持有之土地，按成本：			
年初	493,005	441,057	439,121
添置	1,930	1,369	4,976,733
轉撥至持作待售之已落成物業	(77,931)	(6,879)	(804,496)
匯兌調整	24,053	3,574	9,884
年末	441,057	439,121	4,621,242
開發支出，按成本：			
年初	81,846	115,193	327,218
添置	171,013	271,319	609,360
轉撥至持作待售之已落成物業	(141,659)	(60,227)	(979,726)
匯兌調整	3,993	933	43,854
年末	115,193	327,218	706
	556,250	766,339	4,621,948
預期可收回發展中物業：			
一年內	–	765,649	–
超過一年後	556,250	690	4,621,948
	556,250	766,339	4,621,948

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之賬面值分別為555,565,000港元及765,649,000港元之若干發展中物業已用作目標集團獲授銀行貸款之抵押（附註26(a)(i)）。

17. 持作待售之已落成物業

目標集團與兩位其他房地產開發商共同開發位於中國深圳市福田區香珠花園的若干物業。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團分別將位於香珠花園的24,393,000港元、21,260,000港元及21,089,000港元的物業分類為持作待售之已落成物業。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團分別將位於香珠花園的零港元、11,369,000港元及11,278,000港元的物業分類為投資物業（附註18）。位於香珠花園的物業於各有關期間末遭司法查封。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，賬面值分別為23,754,000港元、18,471,000港元及18,887,000港元之目標集團擁有且分類為持作待售已落成物業未獲中國部門（附註18）頒發所有權證。根據日期為二零一四年一月二十七日之收購協議（於財務資料附註34(i)詳述），倘目標集團於指定期限內未達成若干條款，則於位於香珠花園的該等物業之任何權益視為由深業（集團）擁有，有關進一步詳情載於財務資料附註34(ii)。

此外，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團賬面值分別為9,438,000港元、81,978,000港元及34,894,000港元之若干持作待售之已落成物業之所有權證書之申請仍在進行中。根據日期為二零一四年一月二十七日之收購協議（於財務資料附註34(i)詳述），倘目標集團於指定期限內未達成若干條款，則於位於荔林苑及荔翠閣的尚未頒發產權證的該等物業之任何權益（於二零一三年十二月三十一日總賬面值為1,423,000港元）視為由深業（集團）擁有，有關進一步詳情載於財務資料附註34(iii)。

18. 投資物業

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	1,903,549	2,367,230	2,632,721
於損益確認之公允值調整之純利	362,049	328,263	262,397
自持作待售之已落成物業重新分類 出售	–	33,746	39,268
匯兌調整	–	(119,452)	–
	101,632	22,934	63,584
於年末之賬面值	<u>2,367,230</u>	<u>2,632,721</u>	<u>2,997,970</u>
計入損益之年內未變現利得	<u>362,049</u>	<u>327,302</u>	<u>262,397</u>

目標集團之投資物業位於中國，並以中期租約持有。

於二零一一年一月五日，農科與獨立第三方房地產開發商（「對方」）訂立協議。根據該協議，農科同意將位於中國深圳市福田區龍溪花園金額於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為213,612,000港元、277,390,000港元及314,210,000港元的若干投資物業置換對方建立的總建築面積為8,469.85平方米的新物業。新物業將於對方拆遷農科現擁有物業後於龍溪花園當前位置建立。於二零一二年九月三日，農科與對方訂立補充協議。根據補充協議，農科同意向對方出售物業、廠房及設備項下賬面值於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別為約75,000港元及77,000港元的若干樓宇（亦位於龍溪花園），現金代價為人民幣250,457,000元（附註14）。拆遷該等樓宇將於對方全額支付人民幣250,457,000元後30日內開始。於二零一二年九月二十七日，農科收悉預付款人民幣30,000,000元。於本報告日期，對方尚未支付餘額人民幣220,457,000元，及拆遷該等物業之時間表尚未釐定。

根據日期為二零一四年一月二十七日之收購協議（於財務資料附註34(i)詳述），倘農科於特定期限內未全數收悉餘額人民幣220,457,000元，人民幣30,000,000元之預付款及農科自對方收悉之任何其他款項將退還予深業（集團），其進一步詳情載於財務資料附註34(i)。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團賬面值分別約984,542,000港元及1,051,741,000港元之投資物業已用作目標集團獲授銀行貸款之抵押（附註26(a)(ii)）。

誠如財務資料附註17所詳述，於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團擁有的位於香珠花園的分別為11,369,000港元及11,278,000港元的投資物業遭司法查封。此外，該等投資物業未獲中國有關部門頒發所有權證。根據日期為二零一四年一月二十七日之收購協議（於財務資料附註34(i)詳述），倘目標集團於指定期限內未達成若干條款，則於位於香珠花園的該等物業之任何權益視為由深業（集團）擁有，有關進一步詳情載於財務資料附註34(ii)。

此外，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團賬面值分別為2,005,952,000港元、2,317,568,000港元及2,641,240,000港元之若干投資物業之所有權證書之申請仍在進行中。根據日期為二零一四年一月二十七日之收購協議（於財務資料附註34(i)詳述），倘目標集團於指定期限內未達成若干條款，則於位於龍溪花園及香荔花園的尚未頒發產權證的該等物業之任何權益（於二零一三年十二月三十一日總賬面值為71,252,000港元）視為由深業（集團）擁有，有關進一步詳情載於財務資料附註34(iii)。

投資物業以經營租約出租予第三方，有關進一步概要詳情載於財務資料附註35(i)。重估盈餘淨額已計入綜合損益表中。

目標集團之投資物業包括中國深圳市之若干商業地產。目標公司之董事根據各項物業之性質、特徵及風險將該等投資物業釐定為商業地產。根據獨立專業合資格物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司進行之估值，目標集團的投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別重估為約2,367,230,000港元、2,632,721,000港元及2,997,970,000港元。

公允值等級架構

下表列示目標集團投資物業之公允值計量等級架構：

	使用以下各項於報告期末進行公允值計量			總額 千港元
	於活躍市場的 報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
經常性公允值計量：				
於二零一三年十二月三十一日 商業地產	—	—	2,997,970	2,997,970
於二零一二年十二月三十一日 商業地產	—	—	2,632,721	2,632,721
於二零一一年十二月三十一日 商業地產	—	—	2,367,230	2,367,230

於有關期間，第一層與第二層之間並無公允值計量轉移，第三層亦無公允值計量轉入或轉出。

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均數)
於二零一三年十二月三十一日 商業地產	比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	15,000 – 39,988 (33,490)
於二零一二年十二月三十一日 商業地產	比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	11,000 – 35,585 (31,941)
於二零一一年十二月三十一日 商業地產	比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	10,000 – 30,000 (27,255)

投資物業公允值乃經參考相關市場可用之可資比較銷售憑證後採用比較法釐定。類似大小、特徵及地點之可資比較物業乃於各投資物業中經分析及審慎挑選，以達致公平比較公允值。公允值與市場單位銷售價正相關。

19. 附屬公司投資

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	15,586	15,586	15,586

目標集團附屬公司於有關期間末之詳情載於財務資料附註1。

20. 可供出售投資

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
按成本：			
非上市股權投資	—	1,244	—
按公允值：			
在中國大陸之上市股權投資	21,499	22,953	20,469
	<u>21,499</u>	<u>24,197</u>	<u>20,469</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團於其他全面收益中確認之可供出售投資之利得/(虧損)淨額分別達(6,210,000)港元、1,117,000港元及(2,251,000)港元。

上述投資包括股本證券投資，其已獲指定為可供出售金融資產，且並無固定到期日或票息。

由於非上市的權益投資不存在公開的市場價格，故該權益投資按投資成本減任何累計的減值虧損後入賬。此外，合理公允值估計的波幅較廣，而多項估計的可能性無法合理評估。因此，無法合理估計公允值。

21. 生物資產

目標集團生物資產總額及數量如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
生產性生物資產	3,987	5,934	6,002
消耗性生物資產	9,881	12,143	16,508
	<u>13,868</u>	<u>18,077</u>	<u>22,510</u>

目標集團之生物資產主要包括鴿子及克隆蘭花。

目標集團的生物資產於各報告期末按公允值基準重估。生物資產的公允值減估計銷售點成本乃以市場法釐定，即按最近期市場交易價格釐定。

生物資產之賬面值對賬如下：

生產性生物資產

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	–	3,987	5,934
購買	4,652	3,065	2,155
出售	(708)	(1,125)	(2,151)
匯兌調整	43	7	64
	<u>3,987</u>	<u>5,934</u>	<u>6,002</u>

消耗性生物資產

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	–	9,881	12,143
購買	19,487	28,398	36,252
出售	(10,571)	(26,535)	(31,882)
公允值變動產生之利得／(虧損) 減銷售成本 (附註8)	816	165	(294)
匯兌調整	149	234	289
	<u>9,881</u>	<u>12,143</u>	<u>16,508</u>

22. 存貨

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
原材料	3,749	3,110	3,094
在產品	671	682	1,484
製成品	1,125	952	2,279
	<u>5,545</u>	<u>4,744</u>	<u>6,857</u>

23. 應收賬款

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	65,090	179,609	100,716
減值	(1,630)	(2,523)	(3,246)
	<u>63,460</u>	<u>177,086</u>	<u>97,470</u>

目標集團設法對其未收回之應收款項保持嚴格控制及減低信貸風險。鑒於上述原因及目標集團之應收賬款涉及多個行業之眾多客戶，故目標集團並無過度集中之信貸風險。應收賬款為不計息款項。

於有關期間末以合約日期計算並扣除撥備之應收賬款之賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	15,204	125,809	84,544
一年至兩年內	32,535	33,904	7,963
兩年至三年內	15,716	17,239	3,356
三年以上	5	134	1,607
	<u>63,460</u>	<u>177,086</u>	<u>97,470</u>

應收賬款之減值撥備變動如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	1,454	1,630	2,523
已確認之減值虧損 (附註8)	157	888	656
已撥回之減值虧損 (附註8)	(54)	(19)	-
匯兌調整	73	24	67
	<u>1,630</u>	<u>2,523</u>	<u>3,246</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，計入上述應收賬款減值撥備分別為個別已減值之應收賬款撥備1,630,000港元、2,523,000港元及3,246,000港元，而該應收賬款於撥備前之賬面值為1,630,000港元、2,523,000港元及3,246,000港元。

視為並無出現減值之應收賬款之賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期亦未減值	63,393	177,049	97,425
逾期少於一年	67	37	45
	<u>63,460</u>	<u>177,086</u>	<u>97,470</u>

未逾期亦未減值之應收賬款與涉及多個行業之眾多客戶有關，而彼等近期無不良拖欠記錄。

已逾期但未減值之應收賬款與眾多非關聯之客戶有關，該等客戶與目標集團擁有良好過往記錄。依據過往經驗，由於該等結餘之信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可全數收回，故目標公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。

24. 預付款項、訂金及其他應收款項

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項	20,401	24,666	6,244
預付稅項	5,894	12	89,137
訂金及其他應收款項	9,708	2,431	2,117
	<u>36,003</u>	<u>27,109</u>	<u>97,498</u>

於二零一二年十二月三十一日之預付款項包括因目標集團之同系附屬公司深業置地有限公司（「深業置地」）提供之房產顧問服務已支付予深業置地之款項18,804,000港元（附註37(a)）。

上述資產未逾期亦未減值。計入上述餘額之金融資產與近期無不良拖欠之應收賬款有關。

25. 現金及現金等價物

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	236,001	199,747	790,449
定期存款	<u>82,772</u>	<u>457,925</u>	<u>1,088,389</u>
	318,773	657,672	1,878,838
減：已抵押存款	(16,364)	(17,641)	(17,783)
受限制現金*	<u>(43,906)</u>	<u>(414,100)</u>	<u>(1,025,015)</u>
現金及現金等價物	<u><u>258,503</u></u>	<u><u>225,931</u></u>	<u><u>836,040</u></u>

目標公司

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
現金及現金等價物	<u><u>55</u></u>	<u><u>50</u></u>	<u><u>54</u></u>

* 根據中國國有土地資源管理局頒佈的有關文件，目標集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建造專案的擔保存款。該存款僅可於獲得中國國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建造費用。該等擔保存款只會於相關預售物業竣工後得以解除。

所有現金及現金等價物均以人民幣（「人民幣」）計值。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過有權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金根據日常銀行存款息率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期為一日至三個月不等，視乎目標集團之即時現金需要而定，並按相關短期定期存款息率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期沒有不良拖欠、信譽良好之銀行。

26. 計息銀行貸款

目標集團

	實際合約 利率(厘)	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年			二零一三年		
		到期	千港元	實際合約 利率(厘)	到期	千港元	實際合約 利率(厘)	到期	千港元
流動									
銀行貸款－有抵押	6.31	二零一二年	37,017	7.32	二零一三年	62,195	-	-	-
銀行貸款－無抵押	6.94	二零一二年	37,511	6.46-7.21	二零一三年	36,073	-	-	-
			<u>74,528</u>			<u>98,268</u>			<u>-</u>
非流動									
銀行貸款－有抵押	7.315- 7.6475	二零一三年至 二零二一年	525,333	6.765- 7.0725	二零一四年至 二零二一年	693,785	-	-	-
銀行貸款－無抵押	7.315	二零一三年	61,695	-	-	-	-	-	-
			<u>587,028</u>			<u>693,785</u>			<u>-</u>
			<u>661,556</u>			<u>792,053</u>			<u>-</u>

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
分析：			
應償還之銀行貸款：			
一年內	74,528	98,268	-
兩年內	97,478	483,877	-
三年至五年內	250,482	93,293	-
五年以上	239,068	116,615	-
	<u>661,556</u>	<u>792,053</u>	<u>-</u>

(a) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團金額分別為562,350,000港元及755,980,000港元之銀行貸款由以下資產作抵押：

- (i) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團賬面淨值分別為555,565,000港元及765,649,000港元之若干發展中物業(附註16)；
- (ii) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團賬面淨值分別984,542,000港元及1,051,741,000港元之若干投資物業(附註18)；及
- (iii) 於二零一一年十二月三十一日，目標集團賬面淨值約2,307,000港元之若干樓宇(附註14)。

(b) 於有關期間末，目標集團銀行貸款之賬面值與其公允值相若，乃按現行利率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。

27. 應付賬款

於有關期間末按付款到期日計算之應付賬款之賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	65,224	91,202	4,919,302
一至兩年內	–	993	641
兩年至三年內	–	–	54
	<u>65,224</u>	<u>92,195</u>	<u>4,919,997</u>

應付賬款為不計息款項。

目標集團於二零一三年十二月三十一日之應付賬款包括目標集團就位於中國深圳市福田區紅荔路的一幅土地（「名人土地」）應付之土地出讓金人民幣3,633,300,000元（相當於4,621,200,000港元）（附註34(vi)）。

目標集團於二零一三年十二月三十一日之應付賬款包括因深業置地提供之房產顧問服務已支付予深業置地之款項9,720,000港元（附註37(a)）。

28. 其他應付款項及應計費用

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
預收款項	58,209	47,637	1,642,091
其他應付款項	62,625	86,608	97,537
應計費用	10,097	10,530	10,851
應付薪金	58,776	67,321	78,427
	<u>189,707</u>	<u>212,096</u>	<u>1,828,906</u>

目標集團之其他應付款項包括於二零一二年及二零一三年十二月三十一日應付目標集團附屬公司之非控股股東之款項分別10,795,000港元及11,667,000港元，其為無抵押、免息且並無固定還款期。

29. 撥備

建築承包商（「建築承包商」）已於二零零二年八月一日就農科及與其共同開發香珠花園的若干物業的兩位其他房地產開發商違反有關開發香珠花園（附註17及18）建築合同之條款而對彼等提出索償。建築承包商對農科及兩個其他房地產開發商索償建設費用人民幣30,511,011元及利息。

於二零一三年十一月二十一日，深圳市中級法院裁定其中一位房地產開發商須向建築承包商支付建設費用人民幣26,316,495元及罰款人民幣35,337,790元，而農科及另一位房地產開發商須就此付款承擔共同及個別責任。於二零一三年十二月三十一日，目標集團已於綜合損益表確認撥備人民幣61,654,285元（約相當於78,428,000港元）。於二零一四年一月二日，農科向深圳市中級法院提起上訴，以駁回上述法院裁決。於本報告日期，該案例仍待深圳市中級法院作出最終裁決。

30. 遞延稅項

有關期間遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項負債：

目標集團

	投資物業重估 千港元	可供出售 投資重估 千港元	收益確認之 時間性差異 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日	383,676	3,736	11,566	398,978
本年度於損益表扣除之 遞延稅項 (附註12)	90,512	–	1,184	91,696
本年度計入權益之遞延稅項	–	(1,808)	–	(1,808)
匯兌差異	20,944	139	593	21,676
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	495,132	2,067	13,343	510,542
本年度於損益表扣除之 遞延稅項 (附註12)	59,672	–	2,896	62,568
本年度於權益中扣除之 遞延稅項	–	316	–	316
匯兌差異	4,717	20	142	4,879
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	559,521	2,403	16,381	578,305
本年度於損益表扣除之 遞延稅項 (附註12)	86,111	–	5,030	91,141
本年度計入權益之遞延稅項	–	(303)	–	(303)
匯兌差異	13,521	43	448	14,012
於二零一三年十二月三十一日	<u>659,153</u>	<u>2,143</u>	<u>21,859</u>	<u>683,155</u>

遞延稅項資產：

目標集團

	土地增值稅之 稅務影響 千港元	撥備及 應計費用 千港元	未實現溢利 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日	34,319	–	27,045	4,632	65,996
本年度計入損益表／ (損益表中扣除)之 遞延稅項 (附註12)	(419)	–	10,324	96	10,001
匯兌差異	1,664	–	1,573	166	3,403
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	35,564	–	38,942	4,894	79,400
本年度計入損益表之 遞延稅項 (附註12)	49,414	–	13,747	84	63,245
匯兌差異	872	–	477	41	1,390
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	85,850	–	53,166	5,019	144,035
本年度計入損益表之 遞延稅項 (附註12)	48,594	19,302	9,605	125	77,626
匯兌差異	3,206	305	847	115	4,473
於二零一三年十二月三十一日	<u>137,650</u>	<u>19,607</u>	<u>63,618</u>	<u>5,259</u>	<u>226,134</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團於中國大陸之稅務虧損分別為8,800,000港元、16,334,000港元及45,956,000港元，將於一至五年內屆滿用以抵銷產生虧損之公司之日後應課稅溢利。由於該等虧損乃來自虧損多年之附屬公司，而稅務虧損未必可獲動用以抵銷應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據新中國企業所得稅法，於中國國內成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%徵收預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零八年一月一日後的盈利。

於有關期間末，並無就目標集團於中國大陸成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，並未就與中國內地附屬公司投資有關的暫時性差額確認遞延稅項負債的總額分別為148,063,000港元、196,137,000港元及285,556,000港元。

31. 遞延收入

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，分別約8,315,000港元、14,358,000港元及19,535,000港元之遞延收入指自有關政府機構收取之政府補助，以支持目標集團農業公司之研發活動。有關遞延收入將於達成政府機構訂明之若干條款後計入綜合損益表。

32. 股本

目標公司於二零一一年四月二十日在英屬處女群島註冊成立，其法定股本為50,000股無面值股份。於同日，一股目標公司股份以1美元獲配售及發行。

33. 儲備

目標集團

目標集團於各有關期間之儲備及有關變動金額於綜合權益變動表內呈列。

(a) 繳入盈餘

目標集團之繳入盈餘指目標公司股權持有人作出之注資。

(b) 儲備基金

根據中國有關法律及法規，目標公司於中國之附屬公司之部分溢利已轉撥至儲備基金。儲備基金除在清盤情況下不可分派外，在符合有關中國法規的若干限制下，可用作抵銷累計虧損或資本化為繳足股本。

目標公司

	儲備總額 千港元
於二零一一年四月二十日（註冊成立日期）	—
期內虧損	(84)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	<u>(84)</u>
年內溢利	130
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	<u>46</u>
年內虧損	(36)
於二零一三年十二月三十一日	<u>10</u>

34. 或然負債

- (i) 根據深圳控股有限公司（「深圳控股」、深業（集團）、深業集團與農科於二零一四年一月二十七日訂立之收購協議（「收購協議」），深圳控股已有條件同意向深業（集團）收購目標公司之全部已發行股本（「收購事項」）。

根據收購協議，倘農科於收購事項完成後三年內未全數收悉有關出售目標集團若干樓宇之餘額人民幣220,457,000元（於附註18詳述），農科將向深業（集團）退還預付款人民幣30,000,000元及自對方收取之任何其他款項。

- (ii) 根據收購協議，深業（集團）及深圳控股同意，倘下列任何條件於收購事項完成後三年內尚未達成，則於位於香珠花園物業之任何權益（附註17及18）視為由深業（集團）擁有：

- (a) 農科已完成解除司法查封下所有現時位於香珠花園的物業的法定程序；
- (b) 農科已取得所有位於香珠花園的物業的產權證；
- (c) 所有位於香珠花園的物業均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
- (d) 深圳控股及深業（集團）所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)、(b)及(c)所述條件已達成。

- (iii) 根據深圳控股、深業（集團）、深業集團與農科於二零一四年五月八日訂立之補充收購協議（「補充收購協議」），深業（集團）及深圳控股同意，倘下列任何條件於收購事項完成後三年內尚未達成，則於位於荔林苑、荔翠閣、龍溪花園及香荔花園物業（尚未頒發產權證）之任何權益（總賬面值為72,675,000港元）（附註17及18）視為由深業（集團）擁有：

- (a) 農科已取得上述所有物業的產權證；
- (b) 上述所有物業均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及
- (c) 深圳控股及深業（集團）所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)及(b)所述條件已達成。

- (iv) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團就銀行給予目標集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於約183,122,000港元及1,014,063,000港元的擔保。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，目標集團有責任支付尚未償還按揭貸款以及拖欠款項之買家欠付銀行的任何應計利息及罰款。目標集團隨後可接收有關物業的合法所有權。目標集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始截至目標集團物業買家取得個別物業所有權證後屆滿。

董事認為，倘拖欠款項，有關物業的可變現淨值足以支付尚未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保作出撥備。

- (v) 於二零一三年一月十日，獨立第三方（「原告」）向農科、某房地產開發商及另一獨立第三方提出索償。農科與該房地產開發商合作開發若干位於香珠花園（附註17及18）的物業。原告聲明，農科、該房地產開發商及另一獨立第三方須共同及個別承擔償還欠付原告貸款（本金人民幣11,369,000元及利息人民幣4,471,000元）之責任。於本報告日期，此案仍有待深圳中級法院判決。

根據收購協議，深業（集團）同意就目標集團因法律糾紛產生之任何責任及虧損向目標集團作出彌償。

- (vi) 根據補充收購協議，深業（集團）與深圳控股已議定，倘有關政府部門將作出之名人土地土地出讓金之調整金額低於人民幣10,000,000元，附註34(i)詳述之收購事項代價將按相同之土地出讓金調整金額向上或向下調整。深業（集團）與深圳控股亦議定，倘有關政府部門將作出之名人土地土地出讓金之調整金額超過人民幣10,000,000元，收購事項代價調整將進一步根據將進行之估值結果釐定。在此情況下，收購事項代價調整金額不應超過人民幣100,000,000元。

35. 經營租約安排

(i) 作為出租者

根據經營租約安排，目標集團租出旗下投資物業（財務資料附註18），租期議定為兩年至十八年不等。租約條款亦一般要求租戶先繳付保證金及規定視乎當時市況而週期性調整租金。

於有關期間末，目標集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租約須支付下列到期之未來最低應收租約總額如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	108,934	92,375	96,515
第二年至第五年（包括首尾兩年）	337,078	332,247	343,387
超逾五年	390,799	318,872	326,600
	<u>836,811</u>	<u>743,494</u>	<u>766,502</u>

(ii) 作為承租人

於有關期間末，目標集團根據不可撤銷經營租約須支付下列到期之未來最低應付租約承擔總額如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

36. 資本承擔

於有關期間末，目標集團及目標公司之承擔如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
就發展中物業發展成本之承擔：			
已訂約惟尚未撥備	429,281	371,946	—
已授權惟尚未訂約	10,576	9,889	9,776
	<u>439,857</u>	<u>381,835</u>	<u>9,776</u>

37. 關聯方交易

(a) 除財務資料披露之交易外，於有關期間，目標集團與下列關聯方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
來自最終控股公司之利息收入 (附註37(b)(i))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,527</u>
支付予同系附屬公司之房產代理費	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>70,220</u>

支付予同系附屬公司之房產代理費按雙方相互協定之價格收取。

(b) 與關聯方之尚未償還結餘如下：

- (i) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，於綜合財務狀況表披露之應收最終控股公司款項包括金額分別為246,655,000港元及1,399,090,000港元之款項，有關款項為無抵押、按中國人民銀行（「中國人民銀行」）介乎六個月貸款基準利率與中國人民銀行一年期貸款基準利率計息，並無固定還款期。應收最終控股公司之款項餘額為無抵押、免息及並無固定償還期。
- (ii) 誠如綜合財務狀況表所披露，於二零一一年十二月三十一日，目標集團應付最終控股公司之款項為47,466,000港元。該款項為無抵押，免息並無固定還款期。
- (iii) 誠如目標集團綜合財務狀況表及目標公司財務狀況表所披露，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團及目標公司應付直接控股公司之款項分別為15,624,000港元、15,590,000港元及15,630,000港元。該款項為無抵押，免息並須按要求償還。
- (iv) 於二零一二年十二月三十一日，目標集團向同系附屬公司作出之預付款項之詳情已計入財務資料附註24。
- (v) 於二零一三年十二月三十一日，目標集團應付同系附屬公司應付賬款之詳情已計入財務資料附註27。
- (vi) 於有關期間末，目標集團應付目標集團附屬公司之非控股股東款項之詳情已計入財務資料附註28。

38. 按類別識別之金融工具

於有關期間末，目標集團之各類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	二零一一年十二月三十一日		
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
可供出售投資	–	21,499	21,499
應收賬款	63,460	–	63,460
訂金及其他應收款項 (附註24)	9,708	–	9,708
應收最終控股公司款項	58,228	–	58,228
現金及現金等價物	258,503	–	258,503
受限制現金	43,906	–	43,906
已抵押存款	16,364	–	16,364
	<u>450,169</u>	<u>21,499</u>	<u>471,668</u>

金融資產

	二零一二年十二月三十一日		
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
可供出售投資	–	24,197	24,197
應收賬款	177,086	–	177,086
訂金及其他應收款項 (附註24)	2,431	–	2,431
應收最終控股公司款項	318,511	–	318,511
現金及現金等價物	225,931	–	225,931
受限制現金	414,100	–	414,100
已抵押存款	17,641	–	17,641
	<u>1,155,700</u>	<u>24,197</u>	<u>1,179,897</u>

金融資產

	二零一三年十二月三十一日		
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 金融資產 千港元	合計 千港元
可供出售投資	–	20,469	20,469
應收賬款	97,470	–	97,470
訂金及其他應收款項 (附註24)	2,117	–	2,117
應收最終控股公司款項	1,557,495	–	1,557,495
現金及現金等價物	836,040	–	836,040
受限制現金	1,025,015	–	1,025,015
已抵押存款	17,783	–	17,783
	<u>3,535,920</u>	<u>20,469</u>	<u>3,556,389</u>

以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款	65,224	92,195	4,919,997
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債 (附註28)	121,401	153,929	175,964
應付直接控股公司款項	15,624	15,590	15,630
應付最終控股公司款項	47,466	–	–
計息銀行貸款	661,556	792,053	–
	<u>911,271</u>	<u>1,053,767</u>	<u>5,111,591</u>

39. 金融工具公允值及公允值等級架構

目標集團及目標公司之金融工具之賬面值與公允值相若。

管理層已評估應收賬款、訂金及其他應收款項、應收最終控股公司款項、現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應付賬款、其他應付款項及應付最終控股公司款項之公允值與彼等各自賬面值相若，主要由於該等工具短期內到期。

以目標集團財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。

金融資產及負債的公允值為在有意雙方（強迫或清盤銷售除外）之間的現時交易中進行交換的工具的金額。已採用下列方法及假設對公允值進行估計：

計息銀行貸款之公允值採用與該等工具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間按現行利率對預期未來現金流量進行貼現計算得出。於有關期間末，目標集團本身計息銀行借款的不履約風險被評定為並不重大。

上市股權投資之公允值乃根據市場報價釐定。

下表列示目標集團金融工具之公允值計量等級架構：

按公允值計量之資產：

貴集團

於二零一三年十二月三十一日	使用以下各項進行公允值計量			總額 千港元
	於活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 千港元	
可供出售投資	<u>20,469</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>20,469</u>

於二零一二年十二月三十一日	使用以下各項進行公允值計量				總額 千港元
	於活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 千港元		
		22,953	-	1,244	

於二零一一年十二月三十一日	使用以下各項進行公允值計量				總額 千港元
	於活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 千港元		
		21,499	-	-	

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團並無按公允值計量之金融負債。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標公司並無公允值已披露之資產及負債。

40. 財務風險管理之目的及政策

目標集團之主要金融工具包括計息銀行貸款、現金及現金等價物、應付最終控股公司款項及應付直接控股公司款項。此等金融工具之主要用途乃為目標集團業務籌集資金。目標集團有多項其他金融資產及負債，例如直接來自其業務之應收賬款及應付賬款。

目標集團主要通過調整其借貸組合進行風險管理，而借貸組合包括固定利率借款及浮息借款。

目標集團之金融工具所產生之風險主要為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定管理此等風險之各項政策，並概括如下。

利率風險

目標集團所面對市場利率變動風險主要與目標集團按浮動利率計息之長期債項承擔有關。

下表列示利率合理潛在變動對目標集團除稅前溢利之影響，其中假設所有其他參數不變：

目標集團除稅前溢利增加／(減少)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
利率基點變化			
上升50個基點	(2,525)	(3,967)	-
下降50個基點	2,525	3,967	-

信貸風險

目標集團金融資產（包括應收賬款、訂金及其他應收款項、應收最終控股公司款項、現金及現金等價物及可供出售之金融資產）之信貸風險來自對方拖欠付款，而可能拖欠之最高金額等於此等工具之賬面值。

為管理風險，目標集團主要將存款存入持牌銀行，彼等均為高信貸質素的金融機構。目標集團僅就出售產品與知名及具信譽之第三方進行交易。目標集團已實行政策確保向具有適當財務實力及支付適當百分比首期付款的買家作出銷售。在買家全數清償售價前，目標集團不會向其發出房產證。目標集團亦擁有其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期款項。此外，目標集團定期審閱每名個人的應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損列賬。目標集團並無任何重大集中信貸風險，而所面對的風險分散到多名交易對手及客戶。

有關目標集團應收賬款所產生的信貸風險的其他資料於財務資料附註23中披露。

流動性風險

當目標集團不能償還其已到期的流動負債時則產生流動性風險。目標集團旨在透過運用短期及長期銀行貸款，維持資金持續供應與靈活性之平衡。通過將其資產負債比例保持在合理水平，目標集團可滿足其持續之財務需要。

目標集團之金融負債於有關期間末之到期情況如下：

	於二零一一年十二月三十一日					
	按要求 千港元	一年以內 千港元	一至二年 千港元	二至三年 千港元	三年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	-	119,616	138,837	58,124	607,309	923,886
應付賬款	-	65,224	-	-	-	65,224
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	121,401	-	-	-	121,401
應付最終控股公司款項	47,466	-	-	-	-	47,466
應付直接控股公司款項	15,624	-	-	-	-	15,624
總計	<u>63,090</u>	<u>306,241</u>	<u>138,837</u>	<u>58,124</u>	<u>607,309</u>	<u>1,173,601</u>

	於二零一二年十二月三十一日					
	按要求 千港元	一年以內 千港元	一至二年 千港元	二至三年 千港元	三年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行貸款	-	156,042	527,527	45,142	297,485	1,026,196
應付賬款	-	92,195	-	-	-	92,195
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	153,929	-	-	-	153,929
應付直接控股公司款項	15,590	-	-	-	-	15,590
總計	<u>15,590</u>	<u>402,166</u>	<u>527,527</u>	<u>45,142</u>	<u>297,485</u>	<u>1,287,910</u>

	於二零一三年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	一年以內 千港元	一至二年 千港元	二至三年 千港元	三年以上 千港元	
應付賬款	-	1,810,053	3,109,944	-	-	4,919,997
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	-	175,964	-	-	-	175,964
應付直接控股公司款項	15,630	-	-	-	-	15,630
總計	<u>15,630</u>	<u>1,986,017</u>	<u>3,109,944</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,111,591</u>

目標公司之金融負債於有關期間末之到期情況如下：

	於二零一一年十二月三十一日		總計 千港元
	按要求 千港元	一年以內 千港元	
應付直接控股公司款項	15,624	-	15,624
其他應付款項	-	101	101
總計	<u>15,624</u>	<u>101</u>	<u>15,725</u>

	於二零一二年十二月三十一日		總計 千港元
	按要求 千港元	一年以內 千港元	
應付直接控股公司款項	<u>15,590</u>	<u>-</u>	<u>15,590</u>

	於二零一三年十二月三十一日		總計 千港元
	按要求 千港元	一年以內 千港元	
應付直接控股公司款項	<u>15,630</u>	<u>-</u>	<u>15,630</u>

資本管理

目標集團資本管理政策之目標乃保障目標集團之償債能力以能夠按持續經營基準經營，並能夠維持優化的資本架構、減少資本成本及使股東價值最大化。

目標集團根據自身資產之風險特點及各種經濟狀況下出現之變動適當對其資本架構進行管理及調整。透過調整股息分派、股東注資及償還資本或發行新股，目標集團能夠將資本架構維持在優化水平。

目標集團使用資本負債比率（即淨負債除以母公司擁有人應佔權益）監控其資本。目標集團之政策乃將資本負債比率維持在合理水平。淨負債為計息銀行貸款、其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物。於報告期末之資本負債比率如下：

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
計息銀行貸款 (附註26)	661,556	792,053	—
其他應付款項及應計費用 (附註28)	189,707	212,096	1,828,906
減：現金及現金等價物 (附註25)	(258,503)	(225,931)	(836,040)
淨負債	<u>592,760</u>	<u>778,218</u>	<u>992,866</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>2,211,430</u>	<u>2,731,003</u>	<u>3,773,241</u>
資本負債比率	<u>26.8%</u>	<u>28.5%</u>	<u>26.3%</u>

41. 有關期間後事項

- (i) 根據深圳控股、深業（集團）、深業集團與農科分別於二零一四年一月二十七日及二零一四年五月八日訂立之收購協議及補充收購協議，深圳控股已有條件同意向深業（集團）收購目標公司全部已發行股本，代價為人民幣5,589,000,000元（約相當於6,955,203,105港元）可予調整（如有）。約50%之代價將於收購事項完成日期透過向深業（集團）發行深圳控股股份支付。代價餘下部份將由深圳控股以現金支付（附註34(i)及34(vi)）。
- (ii) 根據農科與深業集團於二零一四年一月二十七日就農地及相關資產訂立之委託協議（「農地委託協議」），農科將根據彼等當時的營運狀況持有及管理農地及相關資產。深業集團有權享有農地及相關資產的所有經濟利益。農科有權根據農地委託協議就其提供之管理服務每年收取人民幣1,613,529元之管理費。農地委託協議的期限將始於收購事項完成日期並於二零一六年十二月三十一日或農地委託協議規定之有關較早日期為止。農地委託協議之進一步詳情載於深圳控股日期為二零一四年一月二十七日之公佈內。
- (iii) 根據深圳市政府於二零一四年一月刊發之相關文件（「相關政府文件」），深圳市政府原則上同意授權農科投資和經營管理農業科普和花卉展示博覽園及位於中國深圳市福田區一副土地的公共停車場和若干配套商業設施（「農科花卉市場」），年期為40年。

根據農科與深業集團於二零一四年一月二十七日就農科花卉市場訂立之委託協議（「農科花卉市場委託協議」），深業集團將委託農科(i)處理有關農科花卉市場投資實施計劃的法律程序；及(ii)根據相關規定拆除目前建於農科花卉市場的所有建築物，費用由深業集團承擔。深業集團有權收取農科花卉市場投資營運及管理之所有收入。農科有權根據農科花卉市場委託協議就其提供之管理服務每年收取人民幣1,000,000元之管理費。農科花卉市場委託協議的期限將始於收購事項完成日期並於二零一六年十二月三十一日或農科花卉市場委託協議規定之有關較早日期為止。農科花卉市場委託協議之進一步詳情載於深圳控股日期為二零一四年一月二十七日之公佈內。

III. 其後財務報表

目標集團或其任何附屬公司概無就二零一三年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

深圳控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年五月十二日

業務及財務概覽

目標公司於二零一一年四月二十日註冊成立，為一間投資控股公司，並通過外商獨資企業控制農科集團。目標集團通過農科集團主要在中國從事物業發展及投資、物業管理、園林設計及施工以及農產品製造及銷售。

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團產生的收益分別為289,400,000港元、1,070,800,000港元及2,675,300,000港元，及並分別錄得純利282,900,000港元、492,600,000港元及965,400,000港元。回顧期間收益及溢利大幅增加主要由於物業開發分類銷售的已落成物業大幅增加（將於下文討論）所致。

分類分析

於回顧年度，目標集團之收益模式已從依賴各分類之混合收益貢獻（從目標集團的投資物業收取穩定租金收益）之模式轉變為以物業發展分類為重點的模式。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，物業投資分類均錄得穩定之分類收益，分別為128,000,000港元、138,900,000港元及144,700,000港元，分別約佔同期目標集團總分類收益之44.2%、13.0%及5.4%，並分別錄得分類業績（經計及投資物業公允值增加）約440,800,000港元、436,000,000港元及374,900,000港元，分別約佔同期目標集團總分類業績（經計及投資物業公允值增加）之105.4%、45.5%及22.7%。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，物業投資分類之分類資產分別約為2,469,000,000港元、2,734,000,000港元及3,065,200,000港元，分別約佔該等日期目標集團分類資產總值（不包括公司及未分配資產）68.9%、70.2%及35.9%。

物業投資分類貢獻減少在很大程度被物業發展分類銷售的已落成物業大幅增加所抵銷。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，物業發展分類錄得收益飆升，分別約為19,500,000港元、798,000,000港元及2,334,400,000港元，分別約佔同期目標集團總分類收益之6.7%、74.5%、87.3%，並分別錄得分類業績約14,300,000港元、555,800,000港元及1,322,800,000港元，分別約佔同期目標集團總分類業績（經計及投資物業公允值增加）之3.4%、58.0%及80.1%。截至二零一二

年十二月三十一日止年度，物業發展分類收益及純利大幅增長主要由於同年完成及交付農科商務辦公樓。截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業發展分類收益及純利大幅增長主要由於天御香山花園175個單位（總建築面積48,228.0平方米）已出售，總銷售收益為2,334,400,000港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，物業發展分類之分類資產分別約為1,052,700,000港元、1,084,200,000港元及5,397,000,000港元，分別約佔該等日期目標集團總分類資產（不包括公司及未分配資產）之29.4%、27.9%及63.1%。

目標集團餘下分類，即物業管理分類、園林設計及施工分類以及其他分類在經營規模及盈利能力方面與物業發展及投資分類項目相比較小且不盡如人意。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，物業管理分類、園林設計及施工分類以及其他分類之合併分類資產分別約為59,600,000港元、74,800,000港元及82,500,000港元，分別約佔該等日期目標集團總分類資產（不包括公司及未分配資產）之1.7%、1.9%及1.0%。該等分類亦於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度錄得連續合併分類虧損分別約36,800,000港元、33,600,000港元及45,800,000港元。由於於有關研發作出重大投資，該等業務分類過往之財務表現不盡如人意。然而，管理層將對有關業務及營運進行檢討，以制定業務計劃及策略，藉此周轉業務。倘其於完成該交易後兩年繼續錄得虧損，管理層將考慮簡化或縮小規模。

財務狀況

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團之總資產分別約為3,870,100,000港元、4,964,700,000港元及12,216,900,000港元，主要包括(i)投資物業，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為2,367,200,000港元、2,632,700,000港元及2,998,000,000港元，回顧期間投資物業增加主要由於目標集團持有之投資物業公允值增加而持作待售及出售之已落成物業重新分類導致之變動；(ii)持作待售之已落成物業，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為264,300,000港元、101,800,000港元及603,900,000港元，該等物業結餘於回顧期間各年結日視乎目標集團之發展計劃而有所不同，及於二零一三年十二月三十一日，大部分該等結餘歸屬於天御香山花園未出售單位約552,500,000港元；(iii)發展中物業，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為556,300,000港元、766,300,000港元及4,621,900,000港元，於二零一三年十二月三十一日之發展中物業結餘較二零一二年大幅增加主要由於在二零一三年就名人土地確認土地出讓金人民幣3,633,000,000元；(iv)現金及現金等價物（包括存放在指定銀行賬戶之受限制現金，指中國有關土地資源部門規定的若干部分的預售所得款項的），

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為302,400,000港元、640,000,000港元及1,861,100,000港元，回顧期間現金結餘大幅增加與上文討論之物業發展分類銷售之已落成物業大幅增加相符；及(v)應收最終控股公司款項，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為58,200,000港元、318,500,000港元及1,557,500,000港元。誠如本通函「董事會函件」內「(C)有關目標集團的資料」一節「有關目標集團的財務資料」分節所討論，根據經修訂收購協議，賣方已同意並已同意促使深業集團及目標集團於完成前悉數償付上文第(v)段所討論之應收賣方及其關聯方之債項。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團之總負債分別約為1,650,800,000港元、2,228,000,000港元及8,441,200,000港元，主要包括(i)應付賬款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為65,200,000港元、92,200,000港元及4,920,000,000港元，於二零一三年十二月三十一日之應付賬款結餘較二零一二年大幅增加主要包括上文討論之就名人土地（已確認為發展中物業）之應付土地出讓金人民幣3,633,000,000元；(ii)其他應付款項及應計費用，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為189,700,000港元、212,100,000港元及1,828,900,000港元，於二零一三年十二月三十一日之結餘較二零一二年十二月三十一日大幅增加主要歸屬於有關物業合約銷售之預收款；(iii)應付稅項，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為152,400,000港元、523,400,000港元及895,500,000港元，主要包括應付之中國企業所得稅及土地增值稅，結餘增加與回顧期間除稅前溢利及銷售物業所得款項增加相符；及(iv)遞延稅項負債，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別約為510,500,000港元、578,300,000港元及683,200,000港元，結餘增加反映回顧期間有關投資物業重估之遞延稅項支出。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團之資產淨值分別約為2,219,300,000港元、2,736,700,000港元及3,775,700,000港元。

流動資金及財務資源、資本負債比率、資產抵押及資本承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團之流動比率分別約為240.9%、219.4%及114.8%，而資本負債比率（界定為總負債除以總資產）分別約為42.7%、44.9%及69.1%。

於回顧期間，目標集團已動用其計息銀行貸款，以為其物業發展項目提供資金。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團未償還計息銀行貸款分別約為661,600,000港元及792,100,000港元，其中562,400,000港元及756,000,000港元由目標集團若干發展中物業（二零一一年：555,600,000港元；二零一二年：765,600,000港元）、投資物業（二零一一年：984,500,000港元；二零一二年：1,051,700,000港元）及樓宇（二零一一年：2,300,000港元；二零一二年：無）抵押，而餘下貸款結餘無抵押。利率介乎每年6.31%至7.65%。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，於89%及88%之未償還貸款須於一年後償還，而其餘貸款須按要求或於一年內償還。截至二零一三年十二月三十一日，目標集團並無任何銀行借款。

外匯風險

目標集團之主要附屬公司之業務主要於中國進行，而目標集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。目標集團認為，其並無任何重大匯率波動風險。因此，並無採取任何對沖措施。

開支承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團有關發展中物業（主要與農科商務辦公樓及天御香山花園施工有關）應佔之開發成本之資本承擔分別約為439,900,000港元、381,800,000港元及9,800,000港元。於回顧期間，目標集團主要以銀行借款及經營活動產生之現金撥付該等承擔。於最後實際可行日期，目標集團其他資本承擔人民幣2,444,600,000元（即土地出讓金第二期付款）。

或然負債

根據名人土地出讓合同，由於有關土地出讓金政策變動，土地出讓金第二期首次付款或會予以調整，及中城已承諾，倘作出有關調整，則支付經調整之土地出讓金第二期。因此，根據補充收購協議，倘對上述土地出讓金作出調整，及調整金額少於人

人民幣10,000,000元，則(i)倘屬上調，賣方須向本公司支付土地出讓金上調的相同金額；或(ii)倘屬下調，本公司須向賣方支付土地出讓金下調的相同金額。賣方與本公司亦已議定，倘有關中國當局調整之土地出讓金之金額超過人民幣10,000,000元，賣方將向本公司支付（倘屬上調）及本公司將向賣方（倘屬下調）之賠償將根據賣方與買方共同議定之中國資產估值師評估之估值業績釐定。

根據經修訂收購協議，倘農科於三年期限內未悉數收到龍溪花園拆遷費餘額約人民幣220,500,000元，則農科須將按金人民幣30,000,000元連同任何其他已收款項須退還賣方。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」內「(B)收購事項」一節「代價調整」分節。

根據經修訂收購協議，倘任何被查封單位條件於三年期限內達成，農科收到的任何有關被查封單位的利益或權益均須退還賣方。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」內「(B)收購事項」一節「代價調整」分節。

根據經修訂收購協議，倘任何荔林苑單位條件於三年期限內未達成，農科房地產收到的任何有關荔林苑單位的利益或權益均須退還賣方。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」內「(B)收購事項」一節「代價調整」分節。

根據經修訂收購協議，倘任何香荔花園單位條件於三年期限內未達成，農科房地產收到的任何有關香荔花園單位的利益或權益均須退還賣方。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」內「(B)收購事項」一節「代價調整」分節。

根據經修訂收購協議，倘任何龍溪花園單位條件於三年期限內未達成，農科收到的任何有關龍溪花園單位的利益或權益均須退還賣方。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」內「(B)收購事項」一節「代價調整」分節。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團分別就銀行給予目標集團物業買家之房屋貸款向銀行提供不多於約183,100,000港元及1,014,100,000港元的擔保。進一步詳情請參閱本通函附錄二「或然負債」分節(iv)段。

於二零一三年一月十日，一獨立第三方向農科、某房地產開發商及另一獨立第三方提出索償，要求共同及個別承擔償還貸款（本金約人民幣11,400,000元及利息人民幣4,500,000元）之責任。進一步詳情請參閱本通函附錄二「或然負債」分節(v)段。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，目標公司或其附屬公司概無重大投資或重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團分別擁有717、716及789名僱員。僱員薪酬乃按深圳當時之僱用市場以及個人表現、經驗及資歷而釐定。目標集團在中國大陸經營的附屬公司為全體員工參加地方市政府營運的中央退休金計劃。該等附屬公司須就中央退休金計劃作出供款，金額為其工資成本的8%至20%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之員工成本總額分別為61,800,000港元、68,200,000港元及85,800,000港元。

1. 未經審核備考財務資料

下列為經擴大集團之未經審核備考資產及負債表之概要（「未經審核備考財務資料」），僅供說明之用，並不構成本通函附錄二所載之由本公司申報會計師編製之會計師報告之一部分。

因其假設性質使然，未經審核備考財務資料或無法真實反映倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘取自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公佈）而編製，及目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核財務資料乃摘取自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	目標集團於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,697,625	85,557	369,851	(vii)	3,153,033
預付土地租賃款項	45,463	-	-		45,463
商譽	322,856	-	-		322,856
投資物業	15,299,549	2,997,970	-		18,297,519
聯營公司投資	5,929,954	-	-		5,929,954
共同控制實體投資	343,719	-	-		343,719
可供出售投資	39,790	20,469	-		60,259
其他長期資產	1,584,056	292	224,719	(iii)	1,809,067
生產性生物資產	-	6,002	-		6,002
遞延稅項資產	892,725	226,134	-		1,118,859
已抵押存款	17,277	-	-		17,277
	<u>27,173,014</u>	<u>3,336,424</u>	<u>594,570</u>		<u>31,104,008</u>
非流動資產總額					

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	目標集團於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
非流動資產					
流動資產					
存貨	125,974	6,857	-		132,831
持作待售之已落成物業	8,434,699	603,906	1,921,362	(vii)	10,959,967
發展中物業	28,356,871	4,621,948	3,162,079	(vii)	36,140,898
應收賬款	416,122	97,470	(9,720)	(ix)	503,872
預付款項、訂金及 其他應收款項	4,117,358	97,498	-		4,214,856
消耗性生物資產	-	16,508	-		16,508
透過損益按公允值 計算之股權投資	11,011	-	-		11,011
應收最終控股公司款項	-	1,557,495	-		1,557,495
已抵押存款	13,594	17,783	-		31,377
受限制現金	913,383	1,025,015	-		1,938,398
現金及現金等價物	6,534,049	836,040	(2,871,287)	(i)	4,498,802
	48,923,061	8,880,520	2,202,434		60,006,015
分類為持作待售 出售組合之資產	795,450	-	-		795,450
流動資產總額	49,718,511	8,880,520	2,202,434		60,801,465
流動負債					
計息銀行貸款及其他借貸	12,121,869	-	-		12,121,869
應付賬款	1,028,975	4,919,997	(9,720)	(ii)&(ix)	5,939,252
已收訂金、其他 應付款項及應計款項	10,134,523	1,828,906	496,638	(ii)&(iii) &(iv)&(v)	12,460,067
應付直接控股公司款項	31,446	15,630	-		47,076
應付最終控股公司款項	3,898,268	-	-		3,898,268
撥備	-	78,428	-		78,428
應付稅項	3,177,118	895,542	-		4,072,660
	30,392,199	7,738,503	486,918		38,617,620
與分類為持作待售 資產直接有關之負債	424,363	-	-		424,363
流動負債總額	30,816,562	7,738,503	486,918		39,041,983
流動資產淨值	18,901,949	1,142,017	1,715,516		21,759,482
總資產減流動負債	46,074,963	4,478,441	2,310,086		52,863,490

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	目標集團於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
非流動資產					
非流動負債					
計息銀行貸款及其他借貸	12,167,504	-	-		12,167,504
應付最終控股公司款項	1,221,024	-	-		1,221,024
遞延稅項負債	5,107,089	683,155	2,270,822	(vii)	8,061,066
遞延收入	-	19,535	-		19,535
	<u>18,495,617</u>	<u>702,690</u>	<u>2,270,822</u>		<u>21,469,129</u>
非流動負債總額					
資產淨值	<u>27,579,346</u>	<u>3,775,751</u>	<u>39,264</u>		<u>31,394,361</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	269,053	-	53,077	(i)	322,130
儲備	24,423,031	3,773,241	(13,813)	(viii)	28,182,459
建議末期股息	645,727	-	-		645,727
	<u>25,337,811</u>	<u>3,773,241</u>	<u>39,264</u>		<u>29,150,316</u>
非控股權益	<u>2,241,535</u>	<u>2,510</u>	-		<u>2,244,045</u>
權益總額	<u><u>27,579,346</u></u>	<u><u>3,775,751</u></u>	<u><u>39,264</u></u>		<u><u>31,394,361</u></u>

附註：

- (i) 依董事之意見及如所公佈，合計人民幣5,589,000,000元（可予變動（如有））之代價（相當於6,955,203,105港元）將(a)透過由本公司按每股代價股份3.276港元之發行價（其相等於代價3,477,601,551.06港元及於調整前約佔代價之50%）向深業集團配發及發行1,061,538,935股新股份；及(b)2,871,286,794.34港元之現金予以支付。而606,314,759.60港元代價之結餘（倘應付）將於附註(ii)、(iii)及(iv)所述之收購事項完成後支付。

就編製未經審核備考財務資料而言，假設收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，因此支付2,871,286,794.34港元之現金代價，約496,638,000港元之應付代價公允值增加（附註(ii)、(iii)、(iv)及(v)）及本公司已發行1,061,538,935股新股份予深業集團，而相關股份溢價已入賬作為備考調整。

- (ii) 於二零一三年十二月三十一日之應付賬款結餘包括就名人土地應付之土地出讓金人民幣3,633,337,337元。根據名人土地之土地出讓合同，名人土地之土地出讓金須經有關中國部門作出調整（如有）。就編製未經審核備考財務資料而言，假設並無上調／下調目標集團應付名人土地土地出讓金。
- (iii) 根據目標集團與獨立第三方物業開發商（「對方」）訂立之協議，目標集團同意向對方出售位於龍溪花園之若干分類為物業、廠房及設備項下之樓宇，現金代價人民幣250,457,000元。

拆遷該等樓宇將於對方全額支付人民幣250,457,000元後30日內開始。於二零一二年九月二十七日，目標集團收悉預付款人民幣30,000,000元。於最後實際可行日期，對方尚未支付餘額人民幣220,457,000元，及拆遷該等物業之時間表尚未釐定。

根據收購協議，倘目標集團於收購事項完成後三年內未全數收悉上述有關出售目標集團若干樓宇之餘額人民幣220,457,000元，目標集團將向深業（集團）退還預付款人民幣30,000,000元就自對方收取之任何其他款項。代價將下調人民幣250,457,000元，以致本公司無須向深業（集團）支付人民幣250,457,000元。

就編製未經審核備考財務資料而言，透過假設收購事項完成後三年內收悉餘額人民幣220,457,000元，假設代價將不會下調。誠如上述者，經參考按6.88%之實際利率折現的影響224,719,000港元之其他長期資產及255,300,000港元之應付代價之備考調整分別指人民幣220,457,000元（相當於274,347,000港元）及人民幣250,457,000元（相當於311,680,000港元）之公允值。編製未經審核備考財務資料之實益權益乃經參考目標集團之長期銀行借款之利率而釐定。

- (iv) 於二零一三年十二月三十一日，位於香珠花園的價值為21,089,000港元及11,278,000港元的物業由目標集團分別分類為持作待售之已落成物業及投資物業。於最後實際可行日期，所有該等物業均涉及司法查封。

根據收購協議，倘下列任何條件（誠如本通函「董事會函件」一節「代價」分節附註(iii)所詳述）於收購事項完成後三年內尚未達成，則於上述位於香珠花園物業之任何權益視為由深業（集團）擁有。代價將下調人民幣170,140,000元（相當於211,730,000港元）（即該等物業之初步估值金額），以致本公司無須向深業（集團）支付人民幣170,140,000元。

就編製未經審核備考財務資料而言，透過假設收購事項完成後三年內已達成上述所有條件，假設代價將不會下調。誠如上述者，乃經參考按6.88%之實際利率折現的影響，173,430,000港元之應付代價之備考調整指人民幣170,140,000元（相當於211,730,000港元）之公允值。

- (v) 於二零一三年十二月三十一日，位於荔林苑及荔翠閣的1,423,000港元的物業（由目標集團分別分類為持作待售之已落成物業）尚未獲頒發產權證。位於龍溪花園及香荔花園的71,252,000港元的物業（由目標集團分別分類為投資物業）尚未獲頒發產權證。

根據補充收購協議，倘下列任何條件（誠如本通函「董事會函件」一節「代價」分節附註(iv)至(vi)所詳述）於收購事項完成後三年內尚未達成，則於上述物業之任何權益視為由深業（集團）擁有。代價將下調人民幣66,620,000元（相當於82,905,000港元）（即該等物業之初步估值金額），以致本公司無須向深業（集團）支付人民幣66,620,000元。

就編製未經審核備考財務資料而言，透過假設收購事項完成後三年內已達成上述所有條件，假設代價將不會下調。誠如上述者，乃經參考按6.88%之實際利率折現的影響，67,908,000港元之應付代價之備考調整指人民幣66,620,000元（相當於82,905,000港元）之公允值。

- (vi) 由於本集團早前在收購其他受共同控制的附屬公司時已選擇採納購買法，為貫徹一致，本集團將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）對收購事項進行會計處理。就編製於收購事項後之未經審核備考財務資料而言，購買價之分派乃基於董事對目標集團於二零一三年十二月三十一日之可識別資產及負債之公允值之估計，並經參考獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司於二零一四年二月二十八日對目標集團所持有之持作待售之已落成物業、發展中物業及物業、廠房及設備項下之樓宇之公允值所進行之專業評估（載於附錄五）。
- (vii) 備考調整反映：(a)本集團於收購事項後於目標集團之股權之對銷；及(b)確認由收購事項產生之估計低價購入收益乃計算如下：

	千港元
目標集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值	3,775,751
非控股權益	(2,510)
其他長期資產調整 (附註(iii))	224,719
持作待售之已落成物業、發展中物業及物業、廠房及設備項下之樓宇之公允值調整 (附註a)	5,453,292
由持作待售之已落成物業、發展中物業及物業、廠房及設備項下之樓宇之公允值調整產生之遞延稅項負債（有關估計之中國企業所得稅及土地增值稅） (附註b)	(2,270,822)
	<u>7,180,430</u>
低價購入收益	<u>(334,903)</u>
支付方式：	
代價股份	3,477,602
現金代價	2,871,287
應付代價之公允值 (附註(iii)、(iv)及(v))	<u>496,638</u>
代價之公允值	<u><u>6,845,527</u></u>

附註a：公允值調整5,453,292,000港元指物業於二零一三年十二月三十一日之公允值13,728,290,000港元（經參考中誠達資產評估顧問有限公司於二零一四年二月二十八日進行之專業估值（載於附錄五））及於二零一三年十二月三十一日之賬面值8,274,998,000港元之差額。

附註b：2,270,822,000港元之遞延稅項負債包括有關公允值調整之遞延土地增值稅1,209,999,000港元及遞延企業所得稅1,060,823,000港元。

根據有關中國土地增值稅法規，遞延土地增值稅1,209,999,000港元按介乎土地增值（即物業於二零一三年十二月三十一日之公允值減可扣稅開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發開支）30%至60%之累進稅率計算。

遞延企業所得稅1,060,823,000港元乃按估值盈餘4,243,293,000港元（即公允值調整5,453,292,000港元減遞延土地增值稅1,209,999,000港元）之25%計算。

目標集團之可識別資產及負債以及代價股份之實際公允值金額於完成日期可能與編製未經審核備考財務資料所使用者大不相同。因此，實際購買價分配可能出現未經審核備考財務資料所顯示之差額。

(viii) 影響儲備之13,813,000港元之備考調整計算如下：

	千港元
本公司向深業（集團）發行1,061,538,935股新股份有關之股份溢利 （附註(i)）	3,424,525
於收購事項後對銷本集團於目標集團之股權（附註(vii)）	(3,773,241)
收購事項產生之議價購買之估計收益（附註(vii)）	334,903
	<u>334,903</u>
	<u>(13,813)</u>
(ix) 備考調整反映對銷於二零一三年十二月三十一日之目標集團應付本集團9,720,000港元之應付賬款。	

2. 獨立申報會計師就有關備考財務資料編製之經擴大集團之保證報告

以下為申報會計師安永會計師事務所編製的經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就深圳控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）及深圳生物農業有限公司及其附屬公司（「目標集團」）（連同 貴集團以下統稱「經擴大集團」）之備考財務資料（「備考財務資料」）之編製作成報告，備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。備考財務資料包括經擴大集團之備考資產及負債表。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於本公司日期為二零一四年五月十二日之通函（「通函」）附錄四附註(i)至(ix)詳述。

備考財務資料由董事編製，僅供說明之用，以提供有關 貴公司收購目標集團可能對 貴集團之財務狀況產生之影響之資料，猶如交易已於二零一三年十二月三十一日完成。作為此過程之一部份， 貴集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表乃董事摘錄自 貴公司日期為二零一四年三月三十一日之截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公佈及目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核財務資料乃董事摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告。

董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料所使用之財務資料進行審核或審閱。

本通函所載之備考財務資料，僅旨在提供有關貴公司收購目標集團可能對貴集團之財務狀況產生之影響之資料，猶如該交易已於經選定較早日期進行，以供說明。因此，吾等概不就該交易之實際結果會否如所呈列者作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

深圳控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年五月十二日

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就目標集團持有之物業權益於二零一四年二月二十八日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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」）之各項物業之估值

根據深圳控股有限公司（「貴公司」）對深圳生物農業有限公司（「目標公司」）或其附屬公司（下文統稱為「目標集團」）位於中國之物業權益（「該等物業」）進行估值之指示，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之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年二月二十八日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃指市值。香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）將市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

業權

吾等已獲提供該等物業之法律文件副本。然而，吾等並無核實該等物業所有權，亦無核實是否存在影響該等物業所有權之產權負擔。

吾等亦依賴中國法律顧問金杜律師事務所（「**中國法律顧問**」）向 貴公司提供之有關中國法律法規及業主於該等物業之土地使用權或租賃權益性質之法律意見（「**中國法律意見**」）。該意見之主要內容已於隨附之估值證書內進行概述。

估值方法

該等物業乃以比較法進行估值，而比較乃基於可資比較物業之價格資料。分析類似規模、特徵及地點之可資比較物業及審慎挑選各項物業，以達致公平比較資本價值。

由於目標集團並無就第5、13及15項物業取得政府批授之有效土地使用權，吾等並未賦予該物業商業價值。

假設

除並無賦予目標集團任何商業價值之第5、13及15項物業外，吾等之估值乃假設業主將該等物業於市場上出售，而並無得益於可影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就目標集團以政府批授之長期土地使用權持有之該等物業而言，吾等假設業主在有關土地使用權之整段各未屆滿年期內，有權自由及無間斷地使用該等物業。

吾等估值之其他特別假設（如有），將於隨附之估值證書之腳註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮就該等物業之任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等在很大程度上依賴 貴公司或目標集團提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實該等物業地盤面積及建築面積之準確性，惟假設吾等所獲提供文件及正式地盤平面圖顯示之建築面積為正確。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。

該等物業最後由謝偉良於二零一三年八月九日視察。吾等曾視察該等物業之外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察之樓宇及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等必須指出，吾等並無進行實地勘測，以釐定土地情況或設施是否適合該等物業之任何物業發展。吾等進行估值之基準為該等方面之情況均令人滿意，而於興建期間並無產生任何非經常開支或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供資料並無任何重大遺漏。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章與應用指引第12條及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之所有規定。

本報告內所列所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

深圳控股有限公司

董事會 台照

香港

九龍尖沙咀

科學館道9號

新東海商業中心八樓

代表

中誠達資產評估顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一四年五月十二日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會所發出有關進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業估值議會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
----	--------------------------------------

第一類 – 目標集團持有作銷售的物業

1. 中國深圳福田農軒路B302-0041地段天禦香山花園161個住宅單位	1,449,000,000
2. 中國深圳市福田區農軒路俊安苑2棟、3棟、4棟及5棟24個住宅單位	110,000,000
3. 中國深圳市福田區香林路香珠花園32個商業單位及33個住宅單位	161,000,000
4. 中國深圳市福田區紅荔西路與農軒路交匯B302-0108地段農科商務辦公樓4層401至403及405單位及5層501至503及505單位	58,830,000

物業	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
5. 中國深圳市福田區農林路與紅荔西路交匯荔林苑荔翠閣27B、 27C、27D及29D	無商業價值
小計	1,778,830,000
第二類－目標集團持作未來發展的物業	
6. 中國深圳市福田區紅荔路2014-002-0007及2014-002-0009地塊	6,120,000,000
小計	6,120,000,000
第三類－目標集團持作投資的物業	
7. 中國深圳市福田區香林路香珠花園304、306、307、308、317及 318單位	9,140,000
8. 中國深圳市福田區農坊路香荔綠洲會所101、102、201、207及 208號	24,330,000

物業	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
9. 中國深圳市福田區深南大道7028號時代科技大廈單位	1,845,000,000
10. 中國深圳市福田區農林路與澤田路交界東北龍溪花園20、31、33及35座43個住宅單位	153,950,000
11. 中國深圳市福田區農林路與澤田路交界東北龍溪花園2、3、5、6、8、9、10、12、14、17、18及24座32個住宅單位	87,270,000
12. 中國深圳市福田區紅荔西路與農軒路交匯B302-0108地段農科商務辦公樓1層至3層	181,410,000

物業	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
13. 中國深圳市福田區香竹路與紅荔路交匯香荔花園5-6棟1及2樓商鋪	無商業價值
小計	2,301,100,000

第四類 – 目標集團持作自用的物業

14. 中國深圳市福田區農林路與澤田路交界東北龍溪花園22座101、601及701單位	12,280,000
15. 中國深圳市福田區農林路與澤田路交界東北龍溪花園T1至T3及T5至T9座	無商業價值

物業	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
16. 中國深圳市福田區深南大道7028號時代科技大廈6樓1-5、22及23單元以及24樓和25樓的所有辦公單位	209,000,000
17. 中國深圳市福田區深南大道農科中心園藝情報實驗樓	59,930,000
18. 中國深圳市龍崗區坪山鎮碧嶺路福安西一巷8號樓1至4層	1,700,000

物業	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
19. 中國深圳市福田區紅荔西路與農軒路交匯B302-0108地段農科商務辦公樓13層所有辦公單位	48,110,000
小計	<u>331,020,000</u>
總計	<u><u>10,530,950,000</u></u>

估值證書

第一類 — 目標集團持有作銷售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
1. 中國深圳市福田區 農軒路B302-0041 地段 天御香山花園 161個住宅單位	該物業包括二零一三年落成的7幢 20至26層高住宅樓內合共161個住 宅單位。該物業的總建築面積為 27,929.04平方米。 該物業持有年期為70年，由二零零 八年二月二十六日起至二零七八年二 月二十五日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	1,449,000,000

附註：

- 根據深圳市國土資源和房產管理局（作為出讓人）與目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司（作為受讓人）於二零零八年三月五日訂立的土地使用權出讓合同，面積為28,402平方米的主體地塊（B302-0041地段）的土地使用權已由出讓人出讓予受讓人，土地使用權的年期為70年，由二零零八年二月二十六日起至二零七八年二月二十五日屆滿，作住宅用途，地價、土地開發基金及市政配套設施金分別為人民幣50,702,350元、人民幣2,865,681元及人民幣284,447,636元。於上述土地使用權出讓合同訂立後，深圳市農科房地產開發有限公司與政府分別於二零零八年五月二十八日及二零一零年九月七日訂立兩份補充土地出讓合同。誠如目標公司確認，上述土地購買代價已於估值日期支付予政府。
- 誠如日期為二零一零年九月七日的補充土地出讓合同所規定，主體地塊的物業開發應於二零一一年八月九日前完工。延遲完工將面臨按下述方法計算的罰金：
 - 完工延遲不足6個月，相當於主體地塊地價5%的罰金；
 - 完工延遲6個月以上但不超過1年，相當於主體地塊地價10%的罰金；
 - 完工延遲1年以上但不超過2年，相當於主體地塊地價15%的罰金；及
 - 完工延遲2年以上，政府收回主體地塊。
- 根據日期為二零一一年十一月二十四日之另一份補充土地出讓合同，深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局批准深圳市農科房地產開發有限公司申請延長建築規約。誠如補充土地出讓合同所述，主體發展之開工日期及竣工日期分別調整為二零一零年九月七日及二零一三年九月七日。倘進一步延期竣工，則日期為二零一零年九月七日之補充土地出讓合同訂明之處罰條款（誠如上文附註2所述）同樣適用。誠如目標集團確認，迄今為止並無收到處罰通知。

4. 目標集團已從深圳市主管部門取得主體發展房屋建設項目竣工驗收記錄，及誠如目標集團確認，截至最後實際可行日期，目標集團並無因主體發展延遲竣工而受到處罰。此外，根據 貴公司、深業(集團)有限公司(「賣方」)、深業集團有限公司及深圳市農科集團有限公司(「農科」)於二零一四年一月二十七日就 貴公司建議收購目標公司全部已發行股本訂立之收購協議(「收購協議」)(經日期為二零一四年五月八日之補充收購協議(「補充收購協議」)修訂及補充)，賣方向 貴公司保證(其中包括)就目標集團擁有之有關物業而言目標集團現在及過去沒有違反土地使用權或土地批文之任何條款、條件或限制。此外，根據經修訂收購協議，賣方及／或深業集團已同意就因為或由於其違反經修訂收購協議的任何條文而使對方直接或間接產生的損失、債務或費用向對方作出彌償。因此，倘 貴公司因有關保證在完成日期前遭違反而直接產生任何損失、債務或費用，則賣方須根據經修訂收購協議向 貴公司作出彌償。因此，董事認為，由於主體開發延遲竣工而對目標集團施加處罰之可能性甚微，及此事宜不會對目標集團之營運及 貴公司之利益產生重大不利影響。
5. 土地使用權證(檔號深房地字第3000541995號)已由深圳市國土資源和房產管理局頒發給深圳市農科房地產開發有限公司，並於二零零八年十二月二日註冊。
6. 深圳市農科房地產開發有限公司已於二零一一年三月十一日就在主體開發工地進行基礎施工工程從深圳市住房和建設局取得建設工程施工許可證(檔號第44030020110002001號)。
7. 深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局已於二零一三年三月二十六日向深圳市農科房地產開發有限公司頒發預售許可證(深房許字(2013)福田第003號)，據此，政府已批准該物業預售。
8. 於估值日期，該物業總建築面積27,929.04平方米的合共161個住宅單位中，總建築面積約23,946.95平方米的合共122個住宅單位已售出，銷售所得款項總額約為人民幣1,294,000,000元。吾等在對該物業估值時已考慮上述銷售所得款項。
9. 中國法律意見概述如下：
 - 9.1 土地使用權證(檔號深房地字第3000541995號)已頒發給深圳市農科房地產開發有限公司。
 - 9.2 該物業開發已取得建設用地規劃許可證(深規許字01-2006-0206)、建築工程規劃許可證、施工許可證(深規土建許字SZ-2011-0018)。
 - 9.3 該物業銷售已取得預售許可證(深房許字(2013)福田第003號)。
 - 9.4 誠如目標公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。
 - 9.5 誠如目標公司確認，目標公司正尋求取得有關房地產證。倘目標集團符合有關中國法律法規項下的一切必要條件及規定及進行主管當局規定的一切有關程序，目標集團取得有關房地產證並無重大法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
2. 中國深圳市福田區 農軒路俊安苑2棟、 3棟、4棟及5棟24個 住宅單位 (請參閱附註3)	該物業包括於二零零二年落成的4幢 17層高住宅樓宇的24個住宅單位。 該物業總建築面積為3,136.73 平方米。 該物業持有的年期為70年，由一九 九八年六月三十日起至二零六八年六 月二十九日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	110,000,000

附註：

1. 誠如於二零一二年十二月十七日或二零一三年四月二十六日登記的24份房地產證(檔號深房地字第3000703685至3000703689、3000703691、3000718419、3000718421、3000718423、3000718424、3000718426、3000718427、3000718429至3000718431、3000718433至3000718435、3000718437至3000718439及3000718441至3000718443號)所示，該物業由目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司持有，年期為70年，由一九九八年六月三十日起至二零六八年六月二十九日屆滿，作住宅用途。
2. 該物業包括以下單位：
 - (i) 2棟單位9B、10A、12A、13A、13B、15C、16A、16B、17C；
 - (ii) 3棟單位5A、5B、10A、14B、15A、16B、17A；
 - (iii) 4棟10A、13A、16A、18A；及
 - (iv) 5棟3A、12B、14B、16B。
3. 中國法律意見概述如下：
 - 3.1 24份房地產證(檔號深房地字第3000703685號、深房地字第3000703686號、深房地字第3000703687號、深房地字第3000703688號、深房地字第3000703689號、深房地字第3000703691號、深房地字第3000718419號、深房地字第3000718421號、深房地字第3000718423號、深房地字第3000718424號、深房地字第3000718426號、深房地字第3000718427號、深房地字第3000718429號、深房地字第3000718430號、深房地字第3000718431號、深房地字第3000718433號、深房地字第3000718434號、深房地字第3000718435號、深房地字第3000718437號、深房地字第3000718438號、深房地字第3000718439號、深房地字第3000718441號、深房地字第3000718442號、深房地字第3000718443號)已頒發給深圳市農科集團有限公司。
 - 3.2 該物業已獲授土地使用權，年期由一九九八年六月三十日至二零六八年六月二十九日，作住宅用途。
 - 3.3 誠如目標公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
3. 中國深圳市福田區 香林路香珠花園32 個商業單位及33個 住宅單位 (請參閱附註3)	該物業包括建在三層高商場上面的2 幢15層高住宅樓宇內的32個商業單 位及17個住宅單位以及於二零零九 年落成的兩幢10層高住宅樓宇內的 16個住宅單位。	誠如 貴集團確 認，該物業目前空 置。	161,000,000
	該物業住宅單位及商業單位的總 建築面積分別為3,311.18平方米及 3,706.68平方米。		
	該物業的住宅單位的土地使用權持有 年期為70年，由一九九七年三月三 日起至二零六七年三月二日屆滿。		
	該物業的商業單位的土地使用權持有 年期為40年，由一九九七年三月三 日起至二零四七年三月二日屆滿。		

附註：

1. 誠如於二零一一年十二月十九日至二零一二年一月五日登記的8份房地產證(檔號深房地字 第3000675240、3000675242、3000675243、3000675989、3000676010、3000676025、3000676057及3000676197號)所示，該物業B棟的單位1111、1112、1309及1310，C棟的單位201及901，及D棟的單位503及903(總建築面積為920.59平方米)由目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司持有，年期為70年，由一九九七年三月三日起至二零六七年三月二日屆滿，作住宅用途。
2. 該物業餘下部分未獲頒發房地產證。誠如目標集團確認，該物業餘下部分涉及訴訟，及於估值日期被法院以扣押令扣押。吾等進行估值時假設該物業並無附有任何產權負擔(包括法院扣押令)及該物業業主在無須支付額外地價或大量成本的前提下取得該等單位的房地產證並無法律障礙。

3. 該物業包括以下單位：
- (i) A棟住宅單位1605、1606、1608及1804至1808；
 - (ii) B棟住宅單位1111、1112、1308至1310、1802、1803、1810及1811；
 - (iii) C棟住宅單位201及901；
 - (iv) D棟住宅單位203、204、303、304、403、404、503、504、603、604、903、(703-803) 03、(704-804) 04及(904-1004) 04；及
 - (v) AB棟商業單位107、110、204-209、214至221、301-303、305、309至316、319至322。
4. 中國法律意見概述如下：
- 4.1 8份房地產證（檔號深房地字第3000675240號、深房地字第3000675242號、深房地字第3000675243號、深房地字第3000675989號、深房地字第3000676010號、深房地字第3000676025號、深房地字第3000676057號及深房地字第3000676197號）已頒發給深圳市農科集團有限公司。
- 4.2 上述8個單位已獲授土地使用權，年期由一九九七年三月三日至二零六七年三月二日，作住宅用途。
- 4.3 誠如目標公司確認，上述8個單位的土地使用權並無附有按揭、凍結查封及任何權利限制。
- 4.4 於二零一三年八月三十日，深圳市農科集團有限公司向深圳市福田區人民法院提交民事起訴狀並就以下事宜向法院尋求確認或頒令：
- * 以下32項物業之法定權益由深圳市農科集團有限公司持有：
 - (1) A棟1804、1805、1806、1807、1808；
 - (2) B棟1802、1803、1810、1811；
 - (3) D棟203、204、303、304、403、404、504、603、604、(7-8)03、(7-8)04、(9-10)04；
 - (4) AB棟107、204、205、206、219、305、309、316、319；及
 - (5) C棟及D棟首層停車位。
 - * 深圳泰生實業公司（「被告」）應協助深圳市農科集團有限公司就上述物業確權登記至深圳市農科集團有限公司名下的手續，及
 - * 該等訴訟所有法律費用將由深圳泰生實業公司承擔。
- 4.5 於中國法律意見日期，上述法律訴訟尚未結案。中國法律顧問尚不能預測法律訴訟結果。

5. 根據經修訂收購協議，款項人民幣170,140,000元（指有關收購事項的被查封單位獲賦予的價值金額）將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘任何以下條件：(a)農科已完成解除所有被查封單位的法定程序；(b)農科已取得所有被查封單位的產權證；(c)所有被查封單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及(d)買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)、(b)及(c)所述條件已達成）於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣170,140,000元（即被查封單位獲賦予的價值金額）， 貴公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣170,140,000元款項。根據上述各項，董事認為，此事宜將不會對 貴公司之利益造成重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
4. 中國深圳市福田區 紅荔西路與農軒路 交匯B302-0108地段 農科商務辦公樓4層 401至403及405單 位及5層501至503及 505單位	該物業包括二零一二年落成的一幢 13層高商業樓宇4層及5層的合共8個 辦公單位。 該物業的建築面積為1,730.26平方 米。 該物業持有的年期為50年，由二零 零六年十一月十六日起至二零五六年 十一月十五日屆滿，作辦公用途。	4層目前佔用作物 業銷售辦公室，及 5層目前空置。	58,830,000

附註：

1. 根據深圳市國土資源和房產管理局（作為出讓人）與目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司（作為受讓人）於二零零六年十一月十六日訂立的土地使用權出讓合同，面積為7,280.92平方米的主體土地（B302-0108地段）的土地使用權已由出讓人出讓予受讓人，土地使用權年期為50年，由二零零六年十一月十六日起至二零五六年十一月十五日屆滿，作辦公用途，地價、土地開發基金及社區設施提供費分別為人民幣9,848,426元、人民幣753,631元及人民幣55,054,119元。於上述土地使用權出讓合同訂立後，深圳市農科房地產開發有限公司與政府在二零零九年十月二十七日訂立補充土地出讓合同。誠如目標公司確認，土地購買代價已悉數支付。
2. 土地使用權證（深房地字第3000456406號）已由深圳市國土資源和房產管理局頒發給深圳市農科房地產開發有限公司，並於二零零七年一月二十二日註冊。
3. 誠如日期為二零零六年六月七日的建設用地規劃許可證（深規許字第01-2006-0209號）及日期為二零零九年十月三十日的建築工程規劃許可證（深規土建許字第ZS-2009-0125號）所述，主體開發的批准計劃包括以下主要參數：
 - 3.1 總建築面積：26,705.80平方米（加地庫面積9,431平方米）
 - 3.2 樓宇用途：辦公
 - 3.3 樓層：13層

- 3.4 覆蓋率：不超過40%
- 3.5 零售部分：按建築面積計算不超過樓宇的6,000平方米
- 4. 中國法律意見概述如下：
 - 4.1 土地使用權證（深房地字第3000456406號）已頒發給深圳市農科房地產開發有限公司。
 - 4.2 該物業已獲授土地使用權，年期由二零零六年十一月十六日至二零五六年十一月十五日，作商業／辦公用途。
 - 4.3 誠如目標公司確認，該物業之土地使用權並無附有按揭、凍結查封及任何權利限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
5. 中國深圳市福田區 農林路與紅荔西路 交匯荔林苑荔翠閣 27B、27C、27D及 29D	該物業包括於二零零零年落成的一幢 31層高住宅樓宇內27層的3個住宅單 位及29層的1個住宅單位。 該物業的總建築面積為374.53平方 米。 該物業持有的年期為70年，自一九 九六年七月十一日起計，作住宅用 途。	該物業目前空置。	無商業價值 請參閱下文附註3

附註：

- 誠如日期為二零零一年六月十三日的房地產證（檔號深房地字第3000073525號）所訂明，上面建有主體發展的主體地塊（B302-0058地段）由目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司（前稱為深圳市農業科技園發展有限公司）與深圳市創世記投資發展有限公司共同持有，年期為70年，於一九九六年七月十一日開始，作住宅用途。
- 誠如目標集團確認，該物業包括獲分配公寓的未出售部分，及由目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司全部擁有。
- 由於該物業並無獲頒發業權證明書，故吾等並無賦予該物業商業價值。該物業的市值（假設已頒發業權證明書）為人民幣10,600,000元，此評估值僅供參考用途。
- 中國法律意見概述如下：

由於該物業未獲頒發業權證明書，故該物業的權屬是否屬於農科集團尚無法進行判斷。
- 根據 貴公司、賣方、農科及深業集團有限公司於二零一四年五月八日訂立之補充收購協議（「補充收購協議」），訂約方同意對收購協議作出若干修訂（包括就荔林苑荔翠閣27B、27C、27D及29D（「荔林苑單位」）值代價作出額外調整）。根據補充收購協議，款項人民幣10,600,000元（指有關收購事項的荔林苑單位獲賦予的價值金額）將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘任何以下條件：(a) 深圳市農科房地

產開發有限公司已取得所有荔林苑單位的產權證；(b)所有荔林苑單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及(c)買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)及(b)所述條件已達成) 於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣10,600,000元（即荔林苑單位獲賦予的價值金額）， 貴公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣10,600,000元款項。根據上述各項，董事認為，此事宜不會將對 貴公司之利益造成重大不利影響。

估值證書

第二類 – 目標集團持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
6. 中國深圳市福田區 紅荔路2014-002- 0007及2014-002- 0009地塊 B302-0040及 B302-0116地段	該物業包括總面積為39,157.94平方 米的兩幅土地。 根據最近規劃批文，面積為 36,192.94平方米的B302-0040地段允 許作住宅／商業／酒店開發，規劃 總建築面積為238,873平方米；及面 積為2,965平方米的B302-0116地段 允許作商業開發，規劃建築面積為 20,459平方米。 該物業的土地使用權年期為40年， 由二零一四年四月八日起至二零五四 年四月七日屆滿。	該物業目前空置。	6,120,000,000

附註：

- 根據深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局（「出讓人」）與深圳市深業中城有限公司（「受讓人」，目標公司之間接全資附屬公司）於二零一四年四月十五日訂立的土地出讓合同（檔號深地合字(2014)第6004號），面積為36,192.94平方米的物業B302-0040地段的土地使用權已由出讓人出讓予受讓人，土地使用權的年期為40年，由二零一四年四月八日起至二零一五年四月七日屆滿，作商業及住宅（第二類）用途。誠如土地出讓合同訂明，該物業的總土地購買成本為人民幣3,225,732,935元，其中人民幣1,066,046,468元應於二零一四年六月一日支付，餘額應於二零一五年六月一日支付。吾等對該地塊之估值乃假設於估值日期已悉數支付上述地價而作出。誠如廣東省財政廳於二零一四年四月八日出具的14份付款收據所示，上述地價總額人民幣1,066,046,468元已支付。
- 根據深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局（「出讓人」）與深圳市深業中城有限公司（「受讓人」）於二零一四年四月十五日訂立的土地出讓合同（檔號深地合字(2014)第6005號），面積為2,965平方米的物業B302-0116地段的土地使用權已由出讓人出讓予受讓人，土地使用權的年期為40年，由二零一四年四月八日起至二零一五年四月七日屆滿，作商業用途。誠如土地出讓合同訂明，該物業的總土地購買成本為人民幣407,604,402元，其中人民幣122,678,201元應於二零一四年六月一日支付，餘額應於二零一五年六月一日支付。吾等對該地塊之估值乃假設於估值日期已悉數支付上述地價而作出。誠如廣東省財政廳於二零一四年四月八日出具的14份付款收據所示，上述地價總額人民幣122,678,201元已支付。

3. 根據深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局於二零一四年三月二十八日頒發的建設用地規劃許可證（檔號深規土許第ZS-2014-0024號），該物業B302-0040地段受以下主要規劃條件規限：

土地用途	:	住宅（第二類）／辦公／商業
容積率	:	等於或不超過6.6倍
地盤覆蓋率	:	等於或不超過50%
建築高度	:	等於或不超過240米
總建築面積	:	238,873平方米（包括商業寫字樓60,628平方米；商務公寓63,185平方米；住宅78,000平方米；商業19,500平方米；酒店7,200平方米；有六個班級的配套幼兒園，各班級佔地面積不少於1,800平方米，建築面積為1,750平方米；文化活動室1,500平方米；社區健康服務中心1,500平方米；社區老人日間照料中心1,500平方米；郵政所150平方米；有線電視分中心150平方米；公共廁所60平方米；社區管理辦公室300平方米；便民服務站300平方米；社區警務室50平方米；110千伏變電站2,800平方米（可設置為半地下或地下）；物業服務用房300平方米及社區體育活動場地1,500平方米。
停車位	:	1,035個
綠化率	:	等於或不低於30%

4. 根據深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局於二零一四年三月二十七日頒發的建設用地規劃許可證（檔號深規土許第ZS-2014-0023號），該物業B302-0116地段受以下主要規劃條件規限：

土地用途	:	辦公／商業
容積率	:	等於或不超過6.9倍
地盤覆蓋率	:	等於或不超過50%
建築高度	:	等於或不超過100米
總建築面積	:	20,459平方米（包括辦公19,919平方米；商業500平方米及物業服務用房40平方米）
停車位	:	61個
綠化率	:	等於或不低於30%

5. 根據上述B302-0040地段之國有土地使用權合同，該物業302-0040地段擬定發展項目將建立之1,500平方米社區健康服務中心、1,500平方米社區老人日間照料中心、60平方米公共廁所、300平方米社區管理辦公室、300平方米便民服務站；50平方米社區警務室應無償交付給政府。將於同一發展項目建立之物業服務用房300平方米應為該發展項目全體業主共同擁有之公共區域。

6. 根據上述B302-0116地段之國有土地使用權合同，將於同一發展項目建立之40平方米物業服務用房應為該發展項目全體業主共同擁有之公共區域。

7. 中國法律意見概述如下：

深圳市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局（「出讓人」）與深圳市深業中城有限公司（「受讓人」）訂立的土地出讓合同（檔號深地合字(2014)第6004號）及土地出讓合同（檔號深地合字(2014)第6005號）具有法律約束力。在根據中國法律法規取得所有必要批文及辦理主管部門規定之所有必要手續後，深圳市深業中城有限公司可以取得有關土地使用權證。

估值證書

第三類 – 目標集團持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
7. 中國深圳市福田區 香林路香珠花園 304、306、307、 308、317及318單位	該物業包括約於一九九八年落成的三層商場內的6個商業單位。 該物業的建築面積為609.33平方米。 該物業的土地使用權年期為40年，由一九九七年三月三日起至二零四七年三月二日屆滿。	該物業目前空置。	9,140,000

附註：

1. 該物業未獲頒發房地產證。誠如目標集團確認，該物業涉及訴訟，及於估計日期受法院扣押令規限。吾等進行估值時假設該物業並無附有任何產權負擔（包括法院扣押令）及該物業業主在無須支付額外地價或大量成本的前提下取得該等單位的房地產證並無法律障礙。
2. 中國法律意見概述如下：
 - 2.1 於二零一三年八月，目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司向深圳市福田區人民法院提交令狀並就以下事宜向法院尋求確認或頒令：
 - * 以下22項物業之法定權益由深圳市農科房地產開發有限公司持有
 - (1) A棟1605、1606及1608
 - (2) B棟1308；及
 - (3) AB棟301至304、306至308、310至315、317、318、320、321及322
 - * 深圳泰生實業公司（「被告」）將協助深圳市農科集團有限公司就上述物業確權登記至深圳市農科集團有限公司名下的手續，及
 - 2.2 於中國法律意見日期，上述法律訴訟尚未結案。中國法律顧問尚不能預測法律訴訟結果。

3. 根據經修訂收購協議，款項人民幣170,140,000元（指有關收購事項的被查封單位獲賦予的價值金額）將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘任何以下條件：(a)農科已完成解除所有被查封單位的法定程序；(b)農科已取得所有被查封單位的產權證；(c)所有被查封單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及(d)買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)、(b)及(c)所述條件已達成）於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣170,140,000元（即被查封單位獲賦予的價值金額）， 貴公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣170,140,000元款項。根據上述各項，董事認為，此事宜不會將對 貴公司之利益造成重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
8. 中國深圳市福田區農坊路香荔綠洲會所101、102、201、207及208號	<p>該物業包括約於二零零三年落成的2層商場內的2個商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積為2,212.09平方米。</p> <p>該物業持作的年期為70年，由二零零一年十二月十八日起至二零七一年十二月十八日屆滿，作會所用途。</p>	<p>總建築面積為1,668.87平方米的部份業務附有若干份租賃，租期由二零一三年八月十五日至二零一四年八月十五日，月租金為人民幣163,003.68元。該物業餘下部份正租出，未訂明租期，年租金為人民幣184,000元。</p>	24,330,000

附註：

1. 誠如於二零一一年一月二十八日及二零一一年一月三十一日登記的5份房地產證（檔號深房地字第3000646004、3000645998、3000646337、3000646139及3000646136號），該物業由目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司持有，年期為70年，由二零零一年十二月十八日起至二零七一年十二月十七日屆滿，作會所用途。
2. 中國法律意見概述如下：
 - 2.1 5份房地產證（檔號深房地字第3000646004號、深房地字第3000645998號、深房地字第3000646337號、深房地字第3000646139號及深房地字第3000646136號）已頒發給目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司。
 - 2.2 該物業已獲授土地使用權，年期由二零零一年十二月十八日至二零七一年十二月十七日，作住宅用途。
 - 2.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、扣押令及任何產權負擔。
 - 2.4 於二零一一年十一月，香荔綠洲花園業主委員會起訴農科集團以及深圳市農科房地產開發有限公司，認為香荔綠洲花園會所為香荔綠洲花園的公共配套設施，農科集團以及深圳市農科房地產開發有限公司不應將其出租給他人使用，要求農科集團以及深圳農科房地產開發有限公司恢復香荔綠洲花園會所的公共配套功能、停止侵權行為，並賠償香荔綠洲花園業主委員會的損失。

- 2.5 二零一二年二月十三日，深圳市福田區人民法院作出《民事裁定書》([2011]深福法民三初字第2509號)，裁定認為業主委員會無起訴資格，無權代表香荔綠洲花園全體業主行使訴權，因此駁回了原告深圳市福田區香荔綠洲花園業主委員會的起訴。
- 2.6 二零一二年三月十二日，香荔綠洲花園業主委員會向深圳市中級人民法院提起上訴。二零一三年十二月十九日，深圳市中級人民法院作出《民事裁定書》([2012]深中法房終字第1982號)，裁定撤銷《民事裁定書》，指令深圳市福田區人民法院審理。截至本法律意見書出具之日，以上案件尚未結案。
3. 根據經修訂收購協議，賣方已作出若干承諾，亦已同意就 貴公司因或根據目標集團涉及之若干法律訴訟直接或間接產生之虧損、負債或開支向 貴公司作出彌償。因此，根據經修訂收購協議之條款，倘深圳市農科房地產開發有限公司及農科敗訴，且被法院判定負責，賣方已同意即時就買方產生之任何其他虧損、負債或開支向 貴公司作出賠償及彌償。因此，董事認為，與居民委員會有關該物業之法律訴訟將不會對目標集團之業務及 貴公司之權益產生重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
9. 中國深圳市福田區 深南大道7028號時 代科技大廈單位 (請參閱附註2)	該物業包括二零零九年落成的28層 高商業樓宇內多個商業單位。 該物業的總建築面積為52,742.86平 方米。 該物業的持有年期為50年，由一九 九五年十月十九日起至二零四五年十 月十八日屆滿，作辦公用途。	該物業附有多份於 二零一四年六月 十四日至二零二八 年四月二十七日到 期的租賃，目前 總月租為人民幣 5,529,323.37元， 不包括管理費及空 調費。	1,845,000,000

附註：

- 誠如於二零一一年七月八日至二零一一年八月一日登記的217份房地產證所示，該物業由目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司持有，年期為50年，由一九九五年十月十九日起至二零四五年十月十八日屆滿，作辦公用途。
- 該物業包括以下單位：
 - 1層單位101至103、105至108；
 - 2層單位202及203；
 - 3層單位302、303、305至313、315及316；
 - 6層單位606至613、615至621；
 - 7層單位710至713、715至720；
 - 8層單位801至803、805至813、815至821及823；
 - 9層單位901至903、905至913、915至923；
 - 10層單位1010至1013、1015至1020；
 - 11層單位1101至1103、1105-1113、1115至1123；
 - 12層單位1201至1203、1205至1213、1215至1223；
 - 14層單位1401至1403、1405至1413及1415；
 - 15層單位1501至1503、1505至1513、1515及1516；
 - 16層單位1601至1603、1605至1613、1615及1616；
 - 17層單位1701至1703、1705至1713、1715及1716；
 - 18層單位1801至1803、1805至1813、1815及1816；及
 - 20層單位2001至2003、2005、2006、2013、2015及2016。

3. 中國法律意見概述如下：
- 3.1 217房地產證（檔號深房地字第3000661446號至深房地字第3000661485號、深房地字第3000661507號、深房地字第3000661508號至深房地字第3000661532號、深房地字第3000661534號至深房地字第3000661547號、深房地字第3000661549號至深房地字第3000661565號、深房地字第3000661576號、深房地字第3000661578號至深房地字第3000661580號、深房地字第3000661582號、深房地字第3000661583號、深房地字第3000661585號至深房地字第3000661589號、深房地字第3000661591號至深房地字第3000661602號、深房地字第3000663511號至深房地字第3000663523號、深房地字第3000663525號、深房地字第3000663526號、深房地字第3000663529號、深房地字第3000663530號、深房地字第3000663532號至深房地字第3000663548號、深房地字第3000663891號、深房地字第3000663893號至深房地字第3000663895號、深房地字第3000663901號、深房地字第3000663903號至深房地字第3000663905號、深房地字第3000663908號、深房地字第3000663910號至深房地字第3000663913號、深房地字第3000663915號至深房地字第3000663920號、深房地字第3000663922號、深房地字第3000663924號至深房地字第3000663926號、深房地字第3000663928號、深房地字第3000663948號至深房地字第3000663957號、深房地字第3000663959號至深房地字第3000663987號）已頒發給深圳市農科房地產開發有限公司，作辦公用途。
- 3.2 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、扣押令及任何產權負擔。
4. 誠如目標集團確認，其於主體開發地庫1至3層擁有合共540個停車位。在缺乏任何業權證書及法律文件證明目標集團擁有該等停車位合法業權的情況下，我們在對該物業估值時並未將其計入。於估計日期，上述540個停車位的市值為人民幣70,200,000元計量，此評估價值僅供參考用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
10. 中國深圳市福田區 農林路與澤田路交 界東北龍溪花園 20、31、33及35座 43個住宅單位 (請參閱附註2)	該物業包括一九九四年至一九九六年 落成的四幢4層至7層高住宅樓宇內 的43個住宅單位。 該物業的總建築面積為3,849.9平方 米。 該物業持有年期為70年，由一九八 九年一月一日起至二零五八年十二月 三十一日屆滿，作住宅用途。	該物業總建築面積 為3,470.82平方米 的39個住宅單位 附有多份於二零一 四年四月三十日至 二零一五年一月三 十一日屆滿之租 賃，總月租為人民 幣110,380元。	153,950,000

附註：

- 誠如均於二零零五年三月十五日登記的43份房地產證(檔號深房地字第3000322508、3000322509、3000322518至3000322520、3000322523、3000322524、3000322527、3000322528、3000322530、3000322531、3000322548至3000322552、3000663074、3000663077、3000663079、3000663084、3000663085、3000663087、3000663089、3000663091至3000663093、3000663095、3000663097、3000663099、3000663102、3000663209至3000663211、3000663213、3000663215、3000663216及3000663218至3000663224號)所示，該標的物業(總建築面積為3,849.9平方米)由目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司持有，年期為70年，由一九八九年一月一日起至二零五八年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。
- 該物業包括以下單位：
 - 20棟單位403及404；
 - 31棟單位101、103、201、503；
 - 33棟單位101、102、103、104、201、202、203、204、302、303、304、401、402、403、404、501、502、503、504、601、602、603及604；及
 - 35棟單位103、203、204、303、304、403、404、503、504、603、604、702、703及704。
- 標的發展項目為獨立第三方物業開發商(即中洲粵華投資有限公司(「中洲粵華」))拆遷及投資業務之標的。於二零一二年九月三日，深圳市農科集團有限公司與中洲粵華訂立協議，據此，中洲粵華同意就拆遷標的發展項目龍溪花園(包括本估值報告之第10、11、14及15項物業)之若干店舖、餐館、社康中心、幼兒園、宿舍及其他樓宇、構築物、附屬構築物向深圳市農科集團有限公司支付合共人民幣250,457,000元(相當於311,818,965港元)。

4. 中國法律意見概述如下：
- 4.1 43份房地產證（檔號深房地字第3000322551號、深房地字第3000322523號、深房地字第3000322528號、深房地字第3000322520號、深房地字第3000322548號、深房地字第3000322530號、深房地字第3000322524號、深房地字第3000322552號、深房地字第3000322550號、深房地字第3000322549號、深房地字第3000322509號、深房地字第3000322508號、深房地字第3000322518號、深房地字第3000322531號、深房地字第3000322519號、深房地字第3000322527號、深房地字第3000663099號、深房地字第3000663102號、深房地字第3000663222號、深房地字第3000663223號、深房地字第3000663211號、深房地字第3000663210號、深房地字第3000663209號、深房地字第3000663224號、深房地字第3000663097號、深房地字第3000663095號、深房地字第3000663093號、深房地字第3000663092號、深房地字第3000663091號、深房地字第3000663089號、深房地字第3000663087號、深房地字第3000663085號、深房地字第3000663084號、深房地字第3000663077號、深房地字第3000663079號、深房地字第3000663074號、深房地字第3000663221號、深房地字第3000663220號、深房地字第3000663219號、深房地字第3000663218號、深房地字第3000663216號、深房地字第3000663215號及深房地字第3000663213號）已頒發給深圳市農科集團有限公司。
- 4.2 該物業已獲授土地使用權，年期由一九八九年一月一日至二零五八年十二月三十一日，作住宅用途。
- 4.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。
- 4.4 根據《深圳市城市更新辦法實施細則》有關條款，城市更新單元的實施主體確認與不受中國法律及法規項下若干條款規限，包括但不限於：
- 城市更新項目之規劃已獲批准；
 - 城市更新單元專案的並且權利主體與搬遷人已簽訂搬遷補償安置協定；及
 - 實施主體之申請已獲城市更新項目部門批准。
- 4.5 關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施中進一步規定，自城市更新計畫公告之日起一年內，如未完成土地及建築物資訊核查和城市更新單元規劃報批；或者自城市更新單元規劃批准之日起兩年內，項目首期未完成實施主體確認的，深圳市規劃國土委可按有關程式進行更新單元計畫清理，將該城市更新單元調出計畫。
- 4.6 截止法律意見書出具之日，公司並未提供龍溪花園城市更新單元規劃的相關批准檔，同時，根據目標公司的確認，目前中洲粵華公司與龍溪花園業主簽署補償安置協議簽約率（按套數計）達約為30%，中洲粵華公司尚未與龍溪花園的所有搬遷人簽訂搬遷補償安置協議。
- 4.7 中國法律顧問認為，龍溪花園城市更新單元存在被深圳市規劃國土委調出城市更新計畫的可能性，農科集團是否能按照其與中洲粵華公司簽訂的《房屋拆遷補償安置協定》全部取得以1:1.3的面積比例置換後的房屋存在不確定性。

5. 根據目標集團與中洲粵華就城市更新項目龍溪花園訂立之協議，故中洲粵華（即標的發展項目城市更新項目之申請人）須向有關當局提交相關文件申請批准。於最後實際可行日期，目標集團並無獲中洲粵華告知其已完成該文件的提交程序。
6. 根據經修訂收購協議，訂約方同意龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘深圳市農科集團有限公司於完成日期後三年內並無悉數收取龍溪花園拆遷費結餘（即扣除深圳市農科集團有限公司已收取之按金人民幣30,000,000元）及龍溪花園拆遷費之全款並無根據適用之會計準則入賬列作收益，代價將下調人民幣250,457,000元，及 貴公司將毋須向深業（集團）有限公司（「賣方」）支付上述人民幣250,457,000元，惟須向賣方退還上述人民幣30,000,000元之按金及已收取之龍溪花園拆遷費之任何款項。經修訂收購協議亦訂明，(i)倘目標集團無法根據有關龍溪花園城市更新項目之協議交換議定之物業部分，或並無取得有關房地產證，或(ii)倘農科因龍溪花園其他業主對深圳市農科集團有限公司收取之龍溪花園拆遷費提出索償而產生虧損，賣方將須即時就 貴公司產生之一切有關虧損作出彌償。根據上述者，董事認為，此事宜不會對 貴公司之利益造成重大不利影響。吾等之物業估值並無考慮龍溪花園城市更新項目而釐定。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
11. 中國深圳市福田區農林路與澤田路交界東北龍溪花園2、3、5、6、8、9、10、12、14、17、18及24座32個住宅單位 (請參閱附註1)	該物業包括於一九八四年至一九九四年落成的12幢3至5層高住宅樓宇內32個住宅單位。 該物業的總建築面積為2,665.37平方米。 該物業持有的年期為50年，於二零三九年一月一日至二零四一年七月一日期間屆滿，作住宅用途。	該物業總建築面積為2,403.36平方米的29個住宅單位附有多份租期於二零一四年一月三十一日至二零一四年八月三十一日期間到期之租賃，總月租為人民幣79,232元。	87,270,000 (請參閱下文 附註4)

附註：

- 該物業包括主體開發2棟單位201及302；3棟單位202；5棟單位301及302；6棟單位102及201；8棟單位202；9棟單位202及302；10棟單位201；12棟單位101、102、201、202、301、302、401及402；14棟單位101、102、201、202、301、302、401及402；17棟單位101及102；18棟單位201及202及24棟單位301。
- 誠如於二零零五年五月十日至二零零七年三月十六日登記的25份房地產證(檔號深房地字第3000330065、3000330067至3000330077、3000358300、3000358301、3000358315、3000358316、3000359167、3000359173、3000359174、3000359176、3000359178、3000407192及3000459057至3000459059號)所示，該物業總建築面積為2,100.36平方米的2棟單位201及302；3棟單位202；5棟單位301及302；6棟單位102及201；8棟單位202；9棟單位202及302；12棟單位101、102、201、202、301、302、401及402；14棟單位101、201、202、301、302及402；及18棟單位201由目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司持有，土地使用權年期於二零三九年一月一日至二零四一年七月一日期間屆滿，作住宅用途。
- 誠如於一九九九年四月二十八日或一九九九年四月二十九日登記的五份房地產證(檔號深房地字第3000032815、3000033187、3000033191、3000033192及3000275386號)所示，該物業總建築面積為398.41平方米的10棟單位201、17棟單位101及102、18棟單位202及24棟單位301由目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司(前稱為深圳農科中心)持有，土地使用權於二零三三年四月五日至二零四一年七月一日屆滿，作住宅用途。
- 於估計日期，14棟單位102及401尚未獲頒發房地產證。由於這兩個單位並無獲頒發業權證明書，故吾等並無賦予其商業價值。這兩個單位的市值(假設已頒發業權證明書)為人民幣5,820,000元，此評估值僅供參考用途。

5. 該物業分類為非商品房，禁止在市場上轉讓。在釐定該物業的市值時，吾等已考慮應付政府的地價以將該物業從非商品房轉變為可於市場上自由轉讓的商品房。鑒於深圳市國土資源局制定的現行基準地價標準，補價估計為每平方米人民幣5,074元（按建築面積計）。因此，該物業適用的總補價約為人民幣13,524,000元。
6. 標的發展項目為獨立第三方物業開發商（即中洲粵華投資有限公司（「中洲粵華」））拆遷及投資業務之標的。於二零一二年九月三日，深圳市農科集團有限公司與中洲粵華訂立協議，據此，中洲粵華同意就拆遷標的發展項目龍溪花園（包括本估值報告之第10、11、14及15項物業）之若干店舖、餐館、社康中心、幼兒園、宿舍及其他樓宇、構築物、附屬構築物向深圳市農科集團有限公司支付合共人民幣250,457,000元（相當於311,818,965港元）。
7. 中國法律意見概述如下：
 - 7.1 有關該物業25個單位的25份房地產證（檔號深房地字第3000330065號、深房地字第3000330067號、深房地字第3000330068號、深房地字第3000330069號、深房地字第3000330070號、深房地字第3000330071號、深房地字第3000330072號、深房地字第3000330073號、深房地字第3000330074號、深房地字第3000330075號、深房地字第3000330076號、深房地字第3000330077號、深房地字第3000358300號、深房地字第3000358301號、深房地字第3000358315號、深房地字第3000358316號、深房地字第3000359167號、深房地字第3000359173號、深房地字第3000359174號、深房地字第3000359176號、深房地字第3000359178號、深房地字第3000407192號、深房地字第3000459057號、深房地字第3000459058號及深房地字第3000459059號）已頒發給深圳市農科集團有限公司。
 - 7.2 有關該物業另外5個單位的另外5份房地產證（深房地字第3000032815號、深房地字第3000033187號、深房地字第3000033191號、深房地字第3000033192號及深房地字第3000275386號）已頒發給目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司（前稱為深圳農科中心）。
 - 7.3 該物業上述30個單位已獲授土地使用權，年期於一九八九年一月一日至二零四一年七月一日屆滿，作住宅用途。
 - 7.4 誠如 貴公司確認，該物業上述30個單位的土地使用權概無附有任何按揭、扣押令及任何產權負擔。
 - 7.5 由於14棟單位102及401並無向中國法律顧問提交業權證明書，無法確認該物業這兩個單位的合法所有權。誠如深圳市農科集團有限公司與中洲粵華訂立之物業賠償及拆遷協議所規定，倘有關單位之物業業權有爭議，訂約方有權調整該等單位的範圍（單位數量）及規模（面積）。
 - 7.6 根據《深圳市城市更新辦法實施細則》有關條款，城市更新單元的實施主體確認與否受中國法律及法規項下若干條款規限，包括但不限於：
 - 城市更新項目之規劃已獲批准；
 - 城市更新單元專案的並且權利主體與搬遷人已簽訂搬遷補償安置協定；及
 - 實施主體之申請已獲城市更新項目部門批准。

- 7.7 關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施中進一步規定，自城市更新單元規劃批准之日起兩年內，項目首期未完成實施主體確認的，深圳市規劃國土委可按有關程式進行更新單元計畫清理，將該城市更新單元調出計畫。
- 7.8 截止法律意見書出具之日，公司並未提供龍溪花園城市更新單元規劃的相關批准檔，同時，根據目標公司的確認，目前中洲粵華公司與龍溪花園業主簽署補償安置協議簽約率（按套數計）達約為30%，中洲粵華公司尚未與龍溪花園的所有搬遷人簽訂搬遷補償安置協議。
- 7.9 中國法律顧問認為，龍溪花園城市更新單元存在被深圳市規劃國土委調出城市更新計畫的可能性，農科集團是否能按照其與中洲粵華公司簽訂的《房屋拆遷補償安置協定》全部取得以1:1.3的面積比例置換後的房屋存在不確定性。
8. 根據目標集團與中洲粵華就城市更新項目龍溪花園訂立之協議，故中洲粵華（即標的發展項目城市更新項目之申請人）須向有關當局提交相關文件申請批准。於最後實際可行日期，目標集團並無獲中洲粵華告知其已完成該文件的提交程序。
9. 根據經修訂收購協議，訂約方同意龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘深圳市農科集團有限公司於完成日期後三年內並無悉數收取龍溪花園拆遷費結餘（即扣除深圳市農科集團有限公司已收取之按金人民幣30,000,000元）及龍溪花園拆遷費之全款並無根據適用之會計準則入賬列作收益，代價將下調人民幣250,457,000元，及 貴公司將毋須向深業（集團）有限公司（「賣方」）支付上述人民幣250,457,000元，惟須向賣方退還上述人民幣30,000,000元之按金及已收取之龍溪花園拆遷費之任何款項。經修訂收購協議亦訂明，(i)倘目標集團無法根據有關龍溪花園城市更新項目之協議交換議定之物業部分，或並無取得有關房地產證，或(ii)倘農科因龍溪花園其他業主對深圳市農科集團有限公司收取之龍溪花園拆遷費提出索償而產生虧損，賣方將須即時就 貴公司產生之一切有關虧損作出彌償。根據上述者，董事認為，此事宜不會對 貴公司之利益造成重大不利影響。吾等之物業估值並無考慮龍溪花園城市更新項目而釐定。
10. 根據補充收購協議，款項人民幣5,820,000元（指有關收購事項的龍溪花園14棟單位102及401（「龍溪花園單位」）獲賦予的價值金額將於完成時由 貴公司扣留，及補充收購協議之訂約方已進一步議定，倘任何以下條件：(a)農科已取得所有龍溪花園單位的產權證；(b)所有龍溪花園單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及(c)買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)及(b)所述條件已達成）於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣5,820,000元（即龍溪花園單位獲賦予的價值金額）， 貴公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣5,820,000元款項。根據上述各項，董事認為，此事宜不會將對 貴公司之利益造成重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
12. 中國深圳市福田區紅荔西路與農軒路交匯B302-0108地段農科商務辦公樓1層至3層	<p>該物業包括二零一二年落成的一幢13層高商業樓宇1至3層的所有商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積為5,759.83平方米。</p> <p>該物業持有的年期為50年，由二零零六年十一月十六日起至二零五六年十一月十五日屆滿，作辦公用途。</p>	<p>該物業附有多份租期於二零二零年四月十四日至二零二零年十一月三十日屆滿之租賃，目前月租為人民幣712,657.31元，不包括管理費。</p>	181,410,000

附註：

1. 根據深圳市國土資源和房產管理局（作為出讓人）與目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司（作為受讓人）於二零零六年十一月十六日訂立的土地使用權出讓合同，面積為7,280.92平方米的主體土地（B302-0108地段）的土地使用權已由出讓人出讓給受讓人，土地使用權年期為50年，由二零零六年十一月十六日起至二零五六年十一月十五日屆滿，作辦公用途，地價、土地開發基金及市政配套設施金分別為人民幣9,848,426元、人民幣753,631元及人民幣55,054,119元。於上述土地使用權出讓合同訂立後，深圳市農科房地產開發有限公司與政府在二零零九年十月二十七日訂立補充土地出讓合同。誠如目標公司確認，土地購買代價已悉數支付。
2. 土地使用權證（檔號深房地字第3000456406號）已由深圳市國土資源和房產管理局頒發給深圳市農科房地產開發有限公司，並於二零零七年一月二十二日註冊。
3. 誠如日期為二零零六年六月七日的建設用地規劃許可證（檔號深規許字第01-2006-0209號）及日期為二零零九年十月三十日的建築工程規劃許可證（檔號深規土建許字第ZS-2009-0125號）所述，主體開發的批准計劃包括以下主要參數：
 - 3.1 總建築面積：26,705.80平方米（加地庫面積9,431平方米）
 - 3.2 樓宇用途：辦公
 - 3.3 樓層：13層
 - 3.4 覆蓋率：不超過40%
 - 3.5 零售部分：按建築面積計算不超過樓宇的6,000平方米

4. 中國法律意見概述如下：
 - 4.1 土地使用權證（檔號深房地字第3000456406號）已頒發給深圳市農科房地產開發有限公司。
 - 4.2 該物業已獲授土地使用權證，土地使用權年期由二零零六年十一月十六日至二零五六年十一月十五日，作商業／辦公用途。
 - 4.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。
5. 誠如目標集團確認，其於主體開發地庫1至2層擁有合共208個停車位。在缺乏任何業權證書及法律文件證明目標集團擁有該等停車位合法業權的情況下，我們在對該物業估值時並未將其計入。於估計日期，上述208個停車位的市值為人民幣22,300,000元，此評估值僅供參考用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
13. 中國深圳市福田區香竹路與紅荔路交匯香荔花園5-6棟1及2樓商鋪	<p>該物業包括於二零零三年落成的一幢2層高商場內的2個商業單位。</p> <p>該物業的總建築面積為2,560平方米。</p> <p>該物業持有的年期為70年，於一九九六年七月十一日起至二零六六年七月十日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業附有多份租期於二零一四年四月十九日至二零一七年十二月三十一日屆滿之租賃，目前月租為人民幣122,297.05元，不包括管理費。</p>	<p>無商業價值 請參閱下文附註3</p>

附註：

- 根據日期為一九九六年七月十一日之土地使用權出讓合同及日期為一九九七年九月二十五日之補充土地使用權出讓合同，上面建有主體發展的主體地塊(B302-0032地段)由目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司(前稱為深圳市農業科技園發展有限公司)與深圳市創世記投資發展有限公司共同持有，年期為70年，於一九九六年七月十一日開始，作住宅用途。
- 誠如目標集團確認，該物業乃目標集團持有之主體發展之尚未出售部分。
- 由於該物業未獲頒發業權證明書，故吾等並無賦予該物業商業價值。該物業的市值(假設已頒發業權證明書)為人民幣50,200,000元，僅供說明用途。
- 中國法律意見概述如下：

因該物業未獲頒發業權證件，該物業的權屬是否屬於農科集團尚無法進行判斷。

- 根據補充收購協議，款項人民幣50,200,000元(指有關收購事項的香荔花園5-6棟1及2樓商鋪(「香荔花園單位」)獲賦予的價值金額將於完成時由 貴公司扣留，及補充收購協議之訂約方已進一步議定，倘任何香荔花園單位條件(即以下條件：(a)深圳市農科房地產開發有限公司已取得所有香荔花園單位的產權證；(b)所有香荔花園單位均不受任何第三方權利規限及不牽涉法律訴訟；及(c)買方及賣方所委聘中國法律顧問已出具法律意見確認上文(a)及(b)所述條件已達成)於三年期限內未達成，代價將於三年期限屆滿後下調人民幣50,200,000元(即香荔花園單位獲賦予的價值金額)， 貴公司因此將毋須向賣方支付上述人民幣50,200,000元款項。根據上述各項，董事認為，此事宜不會將對 貴公司之利益造成重大不利影響。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
14. 中國深圳市福田區農林路與澤田路交界東北龍溪花園22座101、601及701住宅單位	<p>該物業包括一九九四年落成的一幢7層高住宅物業內的3個住宅單位。</p> <p>該物業的總建築面積為306.90平方米。</p> <p>該物業持有的年期為70年，由一九八九年一月一日起至二零五八年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業由目標集團佔用作員工宿舍。	12,280,000

附註：

1. 誠如於二零一一年七月二十五日註冊的三份房地產證所示，該物業由目標公司全資附屬公司深圳市農科集團有限公司持有，年期為70年，由一九八九年一月一日起至二零五八年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。
2. 標的發展項目為獨立第三方物業開發商（即中洲粵華投資有限公司（「中洲粵華」））拆遷及投資業務之標的。於二零一二年九月三日，深圳市農科集團有限公司與中洲粵華訂立協議，據此，中洲粵華同意就拆遷標的發展項目龍溪花園（包括本估值報告之第10、11、14及15項物業）之若干店舖、餐館、社康中心、幼兒園、宿舍及其他樓宇、構築物、附屬構築物向深圳市農科集團有限公司支付合共人民幣250,457,000元（相當於311,818,965港元）。
3. 中國法律意見概述如下：
 - 3.1 3份房地產證（檔號深房地字第3000663347號、深房地字第3000663367號及深房地字第3000663371號）已頒發給深圳市農科集團有限公司。
 - 3.2 該物業已獲授土地使用權，年期由一九八九年一月一日至二零五八年十二月三十一日，作住宅用途。
 - 3.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。
 - 3.4 根據《深圳市城市更新辦法實施細則》有關條款，城市更新單元的實施主體確認與否受中國法律及法規項下若干條款規限，包括但不限於：
 - 城市更新項目之規劃已獲批准；

- 城市更新單元專案的並且權利主體與搬遷人已簽訂搬遷補償安置協定；及
 - 實施主體之申請已獲城市更新項目部門批准。
- 3.5. 關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施中進一步規定，自城市更新單元規劃批准之日起兩年內，項目首期未完成實施主體確認的，深圳市規劃國土委可按有關程式進行更新單元計畫清理，將該城市更新單元調出計畫。
- 3.6 截止法律意見書出具之日，公司並未提供龍溪花園城市更新單元規劃的相關批准檔，同時，根據目標公司的確認，目前中洲粵華公司與龍溪花園業主簽署補償安置協議簽約率（按套數計）達約為30%，中洲粵華公司尚未與龍溪花園的所有搬遷人簽訂搬遷補償安置協議。
- 3.7 中國法律顧問認為，龍溪花園城市更新單元存在被深圳市規劃國土委調出城市更新計畫的可能性，農科集團是否能按照其與中洲粵華公司簽訂的《房屋拆遷補償安置協定》全部取得以1:1.3的面積比例置換後的房屋存在不確定性。
4. 根據目標集團與中洲粵華就城市更新項目龍溪花園訂立之協議，故中洲粵華（即標的發展項目城市更新項目之申請人）須向有關當局提交相關文件申請批准。於最後實際可行日期，目標集團並無獲中洲粵華告知其已完成該文件的提交程序。
5. 根據經修訂收購協議，訂約方同意龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘深圳市農科集團有限公司於完成日期後三年內並無悉數收取龍溪花園拆遷費結餘（即扣除深圳市農科集團有限公司已收取之按金人民幣30,000,000元）及龍溪花園拆遷費之全款並無根據適用之會計準則入賬列作收益，代價將下調人民幣250,457,000元，及 貴公司將毋須向深業（集團）有限公司（「賣方」）支付上述人民幣250,457,000元，惟須向賣方退還上述人民幣30,000,000元之按金及已收取之龍溪花園拆遷費之任何款項。經修訂收購協議亦訂明，(i)倘目標集團無法根據有關龍溪花園城市更新項目之協議交換議定之物業部分，或並無取得有關房地產證，或(ii)倘農科因龍溪花園其他業主對深圳市農科集團有限公司收取之龍溪花園拆遷費提出索償而產生虧損，賣方將須即時就 貴公司產生之一切有關虧損作出彌償。根據上述者，董事認為，此事宜不會對 貴公司之利益造成重大不利影響。吾等之物業估值並無考慮龍溪花園城市更新項目而釐定。

估值證書

物業	概況及年期			估用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
	樓座	用途	建築面積 (平方米)		
15. 中國深圳市福田區 農林路與澤田路交 界東北龍溪花園T1 至T3及T5至T9座	該物業包括住宅房地產內的8棟配套樓宇：			該物業由目標集團佔用作員工宿舍及配套设施。	無商業價值 <i>(請參閱下文附註1)</i>
	T1	車庫	987.03		
	T2	餐廳	335.59		
	T3	衛生所	264.31		
	T5	幼兒園	956.87		
	T6	宿舍	704.28		
	T7	宿舍	587.64		
	T8	宿舍	507.93		
	T9	宿舍	238.36		
		合計	4,582.11		
	該物業持有的土地使用權未指定年期。				

附註：

1. 誠如目標集團確認，其開發該物業旨在向主體住宅房地產提供配套設施，及該物業尚未獲頒發房地產證。在缺乏合法業權證書證明目標集團擁有該物業合法業權的情況下，我們賦予該物業無商業價值。
2. 標的發展項目為獨立第三方物業開發商（即中洲粵華投資有限公司（「中洲粵華」））拆遷及投資業務之標的。於二零一二年九月三日，深圳市農科集團有限公司與中洲粵華訂立協議，據此，中洲粵華同意就拆遷標的發展項目龍溪花園（包括本估值報告之第10、11、14及15項物業）之若干店舖、餐館、社康中心、幼兒園、宿舍及其他樓宇、構築物、附屬構築物向深圳市農科集團有限公司支付合共人民幣250,457,000元（相當於311,818,965港元）。
3. 中國法律意見概述如下：
 - 3.1 2010年4月19日，深圳市規劃和國土資源委員會的官方網站上發佈了關於《2010年深圳市城市更新單元規劃制定計劃第一批計畫》的公告，其中龍溪花園列入了2010年第一批的更新單元規劃計畫當中，申報單位為深圳市中洲粵華投資有限公司。
 - 3.2 2009年10月13日，農科集團與深圳市粵華投資集團有限公司（以下簡稱「粵華集團」）簽訂了《參與龍溪花園舊改拆遷協議書》，根據該協定，農科集團同意將龍溪花園內擁有的全部物業及用地參與由粵華集團牽頭的龍溪花園統一舊改拆遷工程，農科集團參與舊改的物業及用地由粵華集團給予補償。粵華集團負責取得政府有關部門准許的「龍溪花園舊改拆遷主體資格的相關檔」並進行拆遷工作，並承擔因此拆遷所產生的全部經濟與法律責任。

- 3.3 2012年8月30日，經農科集團書面同意，粵華集團與深圳市中洲粵華投資有限公司（簡稱「中洲粵華公司」）簽訂了《協議書》（檔號：匯簽HT-2012-1），將其在《參與龍溪花園舊改拆遷協議書》中的全部權利義務概括轉讓給中洲粵華公司，中洲粵華公司同意根據《參與龍溪花園舊改拆遷協議書》的約定對農科集團參與舊改的物業及用地進行補償，並與農科集團另行簽訂補償協議。
- 3.4 2012年9月3日，農科集團與中洲粵華公司簽訂了《關於2009年〈參與龍溪花園舊改拆遷協議書〉之補充協議》（以下簡稱「補充協議」），就龍溪花園四個地塊及建築物、構築物、附屬物（以下合稱「被搬遷物業」）的搬遷補償安置事宜達成協議，約定以貨幣補償作為補償安置的方式，協定雙方同意被搬遷物業的補償總金額為人民幣2.50457億元。
- 3.5 截止本法律意見書出具之日，目標公司未提供該等物業的產權證書，同時，根據目標公司確認，部分龍溪花園小業主以農科公司實際佔有及使用的該等社區配套設施屬於全體業主共有財產為由進行上訪，要求分享該等社區配套設施拆遷補償費。
- 3.6 根據《深圳市城市更新辦法實施細則》的相關規定，城市更新單元專案的城市更新單元規劃經批准並且權利主體與搬遷人已簽訂搬遷補償安置協定以後，方可確認城市更新單元的實施主體。
- 城市更新項目之規劃已獲批准；
 - 該移除實體已與參與城市更新項目之物業所有權益方訂立有效物業賠償及拆遷協議；及
 - 向執行機構作出之申請已獲城市更新項目部門批准。
- 3.7 關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施中進一步規定，自城市更新單元規劃批准之日起兩年內，項目首期未完成實施主體確認的，深圳市規劃國土委可按有關程式進行更新單元計畫清理，將該城市更新單元調出計畫。
- 3.8 截止本法律意見書出具之日，目標公司並未提供龍溪花園城市更新單元規劃的相關批准檔，同時，根據目標公司的確認，目前中洲粵華公司與龍溪花園業主簽署補償安置協議簽約率（按套數計）達約為30%，中洲粵華公司尚未與龍溪花園的所有搬遷人簽訂搬遷補償安置協議。
- 3.9 基於前述情況，中國法律顧問認為，龍溪花園城市更新單元存在被深圳市規劃國土委調出城市更新計畫的可能性，農科集團是否能按照其與中洲粵華公司簽訂的《補充協定》取得全部人民幣2.50457億元的補償價款尚存在不確定性。
4. 根據目標集團與中洲粵華就城市更新項目龍溪花園訂立之協議，故中洲粵華（即標的發展項目城市更新項目之申請人）須向有關當局提交相關文件申請批准。於最後實際可行日期，目標集團並無獲中洲粵華告知其已完成該文件的提交程序。
5. 根據經修訂收購協議，龍溪花園拆遷費人民幣250,457,000元將於完成時由 貴公司扣留，及經修訂收購協議之訂約方已進一步議定，倘深圳市農科集團有限公司於完成日期後三年內並無悉數收取龍溪花園拆遷費結餘（即扣除深圳市農科集團有限公司已收取之按金人民

幣30,000,000元)及龍溪花園拆遷費之全款並無根據適用之會計準則入賬列作收益，代價將下調人民幣250,457,000元，及 貴公司將毋須向深業(集團)有限公司(「賣方」)支付上述人民幣250,457,000元，惟須向賣方退還上述人民幣30,000,000元之按金及已收取之龍溪花園拆遷費之任何款項。經修訂收購協議亦訂明，(i)倘目標集團無法根據有關龍溪花園城市更新項目之協議交換議定之物業部分，或並無取得有關房地產證，或(ii)倘農科因龍溪花園其他業主對深圳市農科集團有限公司龍溪花園拆遷費提出索償而產生虧損，賣方將須即時就 貴公司產生之一切有關虧損作出彌償。根據上述者，董事認為，此事宜不會對 貴公司之利益造成重大不利影響。吾等之物業估值並無考慮龍溪花園城市更新項目而釐定。

估值證書

第四類 – 目標集團持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
16. 中國深圳市福田區 深南大道7028號 時代科技大廈6樓 1-5、22及23單元以 及24樓和25樓的所 有辦公單位	該物業包括二零零九年落成的一幢 28層高商業樓宇內6層、24層及25層 的多個辦公單位。 該物業的總建築面積為5,098.81平方 米。 該物業持有的年期為50年，由一九 九五年十月十九日起至二零四五年十 月十八日屆滿，作辦公用途。	該物業目前由目標 集團佔用作辦公 室。	209,000,000

附註：

1. 誠如日期為二零零八年七月十一日的房地產證所示，上面建有主體發展的主體土地（B302-0027地段）由目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司持有，年期為50年，由一九九五年十月十九日起至二零四五年十月十八日屆滿，作辦公用途。
2. 中國法律意見概述如下：
 - 2.1 22份房地產證（檔號深房地字第3000663507號至深房地字第3000663510號、深房地字第3000663527號、深房地字第3000663528號、深房地字第3000663549號、深房地字第3000663551號至深房地字第3000663553號、深房地字第3000663929號、深房地字第3000663931號、深房地字第3000663933號至深房地字第3000663937號及深房地字第3000663939號至深房地字第3000663943）已頒發給深圳市農科房地產開發有限公司，作辦公用途。
 - 2.2 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
17. 中國深圳市福田區 深南大道農科中心 園藝情報實驗樓1層 至3層的辦公單位	該物業包括一九九三年落成的3層高 辦公樓宇內1層至3層的各個辦公單 位。該物業的總建築面積為2,996.35 平方米。該物業持有的年期為50 年，由一九九二年七月二十八日起至 二零四二年七月二十七日屆滿，作辦 公用途。	該物業由 貴集團 佔用作辦公用途。	59,930,000

附註：

1. 誠如於二零一一年五月十七日登記的房地產證（檔號深房地字第3000655017號）所示，建築面積為2,996.35平方米的主體發展由深圳市農科集團有限公司持有，年期為50年，由一九九二年七月二十八日起至二零四二年七月二十七日屆滿，作辦公用途。
2. 中國法律意見概述如下：
 - 2.1 房地產證（檔號深房地字第3000655017號）已頒發給深圳市農科集團公司。
 - 2.2 該物業已因貸款人民幣60,226,635元抵押予中國農業銀行有限公司深圳國貿支行。
 - 2.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
18. 中國深圳市龍崗區 坪山鎮碧嶺路福安 西一巷8號樓1至4層	該物業包括一九九四年落成的4層高 住宅樓宇內1至4層的4個住宅單位。 該物業的總建築面積為452平方米。 該物業持有的年期為70年，由一九 九七年十月三十日起至二零六七年十 月二十九日屆滿，作住宅用途。	該物業由 貴集團 佔用作宿舍。	1,700,000

附註：

1. 誠如於一九九八年十月二十九日登記的四份房地產證所示，建築面積為452平方米的主體物業由深圳市農科集團公司（前稱為深圳市農業科學研究中心）持有，年期為70年，由一九九七年十月三十日起至二零六七年十月二十九日屆滿，作住宅用途。
2. 中國法律意見概述如下：
 - 2.1 4份房地產證（檔號深房地字第6000007693號、深房地字第6000007694號、深房地字第6000007695號及深房地字第6000007710號）已頒發給深圳市農業科學研究中心。
 - 2.2 該物業已獲授土地使用權證，土地使用權年期由一九九七年十月三十日至二零六七年十月二十九日，作住宅用途。
 - 2.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣元)
19. 中國深圳市福田區 紅荔西路與農軒路 交匯B302-0108地段 農科商務辦公樓13 層所有辦公單位	該物業包括二零一二年落成的一幢 13層高商業樓宇13層的所有辦公單 位。 該物業的總建築面積為1,266.03平方 米。 該物業持有的年期為50年，由二零 零六年十一月十六日起至二零五六年 十一月十五日屆滿，作辦公用途。	該物業由目標集團 佔用作辦公室。	48,110,000

附註：

1. 根據深圳市國土資源和房產管理局（作為出讓人）與目標公司全資附屬公司深圳市農科房地產開發有限公司（作為受讓人）於二零零六年十一月十六日訂立的土地使用權出讓合同，面積為7,280.92平方米的主體土地（B302-0108地段）的土地使用權已由出讓人出讓給受讓人，土地使用權年期為50年，由二零零六年十一月十六日起至二零五六年十一月十五日屆滿，作辦公用途，地價、土地開發基金及市政配套設施金分別為人民幣9,848,426元、人民幣753,631元及人民幣55,054,119元。於上述土地使用權出讓合同訂立後，深圳市農科房地產開發有限公司與政府在二零零九年十月二十七日訂立補充土地出讓合同。誠如目標公司確認，土地購買代價已悉數支付。
2. 土地使用權證（檔號深房地字第3000456406號）已由深圳市國土資源和房產管理局頒發給深圳市農科房地產開發有限公司，並於二零零七年一月二十二日註冊。
3. 誠如日期為二零零六年六月七日的建設用地規劃許可證（檔號深規許字第01-2006-0209號）及日期為二零零九年十月三十日的建築工程規劃許可證（檔號深規土建許字第ZS-2009-0125號）所述，主體開發的批准計劃包括以下主要參數：
 - 3.1 總建築面積：26,705.80平方米（加地庫面積9,431平方米）
 - 3.2 樓宇用途：辦公
 - 3.3 樓層：13層
 - 3.4 覆蓋率：不超過40%
 - 3.5 零售部分：按建築面積計算不超過樓宇的6,000平方米

4. 中國法律意見概述如下：
 - 4.1 房地產證（檔號深房地字第3000456406號）已頒發給深圳市農科房地產開發有限公司。
 - 4.2 該物業已獲授土地使用權證，土地使用權年期由二零零六年十一月十六日至二零五六年十一月十五日，作商業／辦公用途。
 - 4.3 誠如 貴公司確認，該物業的土地使用權概無附有任何按揭、凍結查封及任何權利限制。

下文載列建議於股東特別大會上重選為董事之高聖元先生及黃友嘉博士之詳情：

高聖元先生，四十六歲，於二零一三年一月三十一日加入本公司擔任總裁並於二零一三年六月十三日獲委任為執行董事。彼現任深業集團及深業（集團）總裁。彼擁有中南財經大學經濟學碩士學位。彼歷任深圳市福田區區委常委、福田區人民政府副區長及黨組副書記、南山區人民政府副區長及深圳市南山區財政局局長，深圳市財政局預算處副處長。彼在企業財務管理及資本運作等領域擁有豐富的工作經驗。除上述所披露者外，高先生於過去三年內並無在任何其他上市公眾公司出任任何董事職位或在本公司或本集團其他成員公司出任任何職位。

除上述所披露者外，高先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，高先生擁有按證券及期貨條例第XV部所指可認購1,120,000股股份（每股認購價為3.16港元）之購股權及可認購7,440,000股股份（每股認購價為2.85港元）之購股權之實益權益。

本公司已與高先生訂立一份委任函件，自二零一三年六月十三日起計為期三年，委任函件將持續生效，直至委任函件任一訂約方發出一個月通知終止委任函件為止。高先生亦須按照組織章程細則之條文退任及重選連任，據此，彼將於獲董事會委任後之本公司下一屆股東大會上退任，屆時彼將可合資格重選連任。其後，彼將須於本公司股東週年大會上輪值退任。高先生現時可收取將由董事會不時根據股東於股東週年大會授予之權力釐定之有關金額之年度基本酬金。此外，高先生將可收取董事會經考慮彼之表現及職務、本公司之業績與盈利能力，以及現行市況而可能釐定的酌情花紅、購股權或其他福利。截至二零一四年十二月三十一日止年度，將向高先生支付2,466,666港元之年度基本酬金。

除上述所披露者外，並無其他有關高先生之重選連任而須股東垂注之事宜，且並無其他須根據上市規則第13.51(2)條之任何規定而予以披露的資料。

黃友嘉博士，五十六歲，獲委任為獨立非執行董事。彼持有芝加哥大學之經濟學博士學位。黃博士於製造業、直接投資、國際貿易及企業融資方面擁有豐富經驗，現為聯僑遠東有限公司之董事總經理。黃博士獲選為第十二屆全國人民代表大會香港區代表。黃博士一直積極參與公共服務，其中包括現任土地及建設諮詢委員會主席及外匯基金諮詢委員會委員。於二零一零年，黃博士獲委任為太平紳士(JP)，而於二零一二年，黃博士獲頒授銅紫荊星章(BBS)，以表揚彼對社會作出之寶貴貢獻。黃博士現為香港上市公眾公司中國風電集團有限公司(股份代號：182)、瑞東集團有限公司(股份代號：376)、中國9號健康產業有限公司(股份代號：419)及力高地產集團有限公司(股份代號：1622)之獨立非執行董事及事安集團有限公司(股份代號：378)之非執行董事。除上述所披露者外，黃博士於過去三年內並無在其他上市公眾公司出任任何董事職位或在本公司或本集團其他成員公司出任任何職位。

除上述所披露者外，黃博士與本公司董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，黃博士並無擁有任何按證券及期貨條例第XV部所指之股份及相關股份權益。

本公司已與黃博士訂立一份委任函件，自二零一三年六月十三日起計為期三年，委任函件將持續生效，直至委任函件任一訂約方發出一個月通知終止委任函件為止。黃博士亦須按照組織章程細則之條文退任及重選連任，據此，彼將於獲董事會委任後之本公司下一屆股東大會上退任，屆時彼將可合資格重選連任。其後，彼將須於本公司股東週年大會上輪值退任。黃博士現時按比例可收取之董事袍金為每年港幣380,000元。此外，黃博士將可收取董事會經考慮彼之表現及職務、本公司之業績與盈利能力，以及現行市況而可能釐定的酌情花紅、購股權或其他福利。截至二零一四年十二月三十一日止年度，將向黃博士支付380,000港元之年度董事袍金。

除上述所披露者外，並無其他有關黃博士之重選連任而須股東垂注之事宜，且並無其他須根據上市規則第13.51(2)條之任何規定而予以披露的資料。

1. 責任聲明

本通函所載資料包括遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整且無誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何聲明或本通函有誤導成分。

2. 股本

於最後實際可行日期以及緊隨發行代價股份後（假設已發行股本、繳足股本及已發行股份數目並無任何變動（因收購事項產生除外））已發行股本、繳足股本及已發行股份數目如下：

	於最後 實際可行日期 港元	緊隨發行 代價股份後
已發行股本	11,235,304,061	14,712,905,612.06
繳足股本	11,235,304,061	14,712,905,612.06
已發行股份數目	5,381,055,305	6,442,594,240

3. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條之規定而須載入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則規定而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司之股份及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	權益性質	股份數目	根據購股權之 相關股份數目	總權益	佔已發行 表決權股份 之百分比
呂華	實益擁有人	實益權益	1,093,895	13,404,000 (附註1)	14,497,895	0.27
高聖元	實益擁有人	實益權益	-	8,560,000 (附註2)	8,560,000	0.16
牟勇	實益擁有人	實益權益	-	9,262,000 (附註3)	9,262,000	0.17
劉崇	實益擁有人	實益權益	-	9,262,000 (附註3)	9,262,000	0.17
武捷思	實益擁有人	實益權益	3,400,000	-	3,400,000	0.06
李偉強	實益擁有人	實益權益	1,131,866	-	1,131,866	0.02

附註：

- 在該等購股權中，4,016,000份購股權已按行使價每股股份2.39港元於二零一零年七月十九日授出，於二零一二年七月十九日至二零一三年七月十八日期間最多可行使40%、於二零一三年七月十九日至二零一四年七月十八日期間最多可行使70%及於二零一四年七月十九日至二零一五年七月十八日期間最多可行使100%；1,558,000份購股權已按行使價每股股份3.16港元於二零一三年四月十日授出，可於二零一四年七月十九日至二零一五年七月十八日期間行使；及7,830,000份購股權已按行使價每股股份2.85港元於二零一四年一月二十八日授出，於二零一六年一月二十八日至二零一七年一月二十七日期間最多可行使40%、於二零一七年一月二十八日至二零一八年一月二十七日期間最多可行使70%及於二零一八年一月二十八日至二零一九年一月二十七日期間最多可行使100%。
- 於該等購股權中，1,120,000份購股權已按行使價每股股份3.16港元於二零一三年四月十日授出，可於二零一四年七月十九日至二零一五年七月十八日期間行使；及7,440,000份購股權已按行使價每股股份2.85港元於二零一四年一月二十八日授出，於二零一六年一月二十八日至二零一七年一月二十七日期間最多可行使40%、於二零一七年一月二十八日至二零一八年一月二十七日期間最多可行使70%及於二零一八年一月二十八日至二零一九年一月二十七日期間最多可行使100%。
- 於該等購股權中，4,016,000份購股權已按行使價每股股份2.39港元於二零一零年七月十九日授出，於二零一二年七月十九日至二零一三年七月十八日期間最多可行使40%、於二零一三年七月十九日至二零一四年七月十八日期間最多可行使70%及於二零一四年七月十九日至二零一五年七月十八日期間最多可行使100%；及5,246,000份購股權已按行使價每股股份2.85港元於二零一四年一月二十八日授出，於二零一六年一月二十八日至二零一七年一月二十七日期間最多可行使40%、於二零一七年一月二十八日至二零一八年一月二十七日期間最多可行使70%及於二零一八年一月二十八日至二零一九年一月二十七日期間最多可行使100%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、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分部之規定而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條之規定而須載入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則規定而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 股東（其一名董事或擬任董事為董事或僱員）於本公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，一間公司（其一名董事或擬任董事為董事或僱員）於本公司之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股東名稱	董事於股東之身份	股東所持股份數目	佔已發行表決權股份之概約百分比
呂華	深業（集團）	董事	3,260,164,941	60.59%
高聖元	深業（集團）	董事	3,260,164,941	60.59%
牟勇	深業（集團）	董事	3,260,164,941	60.59%
黃一格	深業（集團）	董事	3,260,164,941	60.59%
劉崇	深業（集團）	副總裁	3,260,164,941	60.59%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事為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及第3分部之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

4. 董事於合約及資產中之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來購置或出售或租用，或建議購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期並無任何董事擁有重大權益且對經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排存續。

5. 重大訴訟

- (a) 於一九九七年十月二十八日，農科與兩家其他房地產開發商深圳市辰森實業發展有限公司（「辰森」）及深圳泰生實業公司（「泰生」）就共同開發香珠花園訂立協議。於二零一三年八月，
- (i) 農科就確認32個被查封單位由農科擁有及泰生須協助農科以農科的名義登記該32個單位之法院頒令向深圳市福田區人民法院（「福田法院」）提出法律訴訟；及
- (ii) 深圳市農科房地產開發有限公司（「農科房地產」）就確認33個被查封單位由農科房地產擁有及泰生須協助農科房地產以農科房地產的名義登記該33個單位之法院頒令向福田區法院提出三項法律訴訟。

於最後實際可行日期，上述四項訴訟仍待判決。

- (b) 於二零零二年八月十四日，深圳市中級人民法院（「深圳中級法院」）受理深圳市建築工程有限公司（「深圳建築」）就建築合約糾紛向農科、辰森及泰生提起的法律訴訟。於二零一一年五月三十一日，深圳中級法院指示福田法院處理有關法律訴訟。於二零一三年十一月二十一日，福田法院在一審當中裁定（其中包括），泰生須向深圳建築支付建設成本人民幣26,316,495.40元連同違約金（根據裁決應於二零零一年八月二十日至付款日期期間每日按建設成本的0.03%計算），因此農科須共同承擔泰生欠付深圳建築之上述付款責任（「判決」）。於二零一四年一月二日，農科就判決向深圳中級法院上訴。於最後實際可行日期，有關上訴仍需待深圳市中級法院判決。
- (c) 於二零一三年一月十日，深圳市盈富房地產開發有限公司（「盈富」）已就泰生及獨立第三方張興展向盈富償還貸款連同應計利息向泰生、張興展及農科提起法律訴訟。根據盈富於二零一三年八月十一日就提高索償金額連同產生之利息而向深圳中級法院提出之申請，盈富要求農科共同承擔償還人民幣12,606,338.35元及人民幣19,805,672.23元（分別為一部份之本金額及應計利息）。於最後實際可行日期，有關案例仍待深圳中級法院判決。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而經擴大集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事呂華先生、高聖元先生、牟勇先生及黃一格先生均為深業（集團）及深業集團之董事，及董事劉崇先生為深業（集團）及深業集團副總裁。深業（集團）主要從事投資控股業務，而深業集團主要從事基建投資及物業發展業務。因此，根據上市規則，上述董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團任何業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務（董事獲委任代表本公司及／或本集團利益之董事從事之業務除外）中擁有任何權益。

7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立不會屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內在未支付補償（法定補償除外）的情況下終止之服務合約。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其建議及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司 （「中誠達資產評估」）	專業物業估值師
高誠	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（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
金杜律師事務所（「金杜」）	中國法律顧問

中誠達資產評值、高誠、安永會計師事務所及金杜（統稱「專家」）各自均已就刊發本通函發出同意書，同意按其中所示格式及內容在本通函刊載其意見函件及／報告（如適用）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，各專家：

- (a) 均無於本集團之任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利（不論能否合法強制執行），以認購或提名他人認購本集團之任何成員公司之證券；及
- (b) 均無於本集團之任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來購置或出售或租用或建議購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

經擴大集團之成員公司於緊接該公告日期兩年前當日後但於最後實際可行日期或之前訂立之屬或可能屬重大之合約（不包括經擴大集團過往進行或有意進行之日常業務中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司全資附屬公司深圳市科之谷投資有限公司以一間銀行為受益人就深業集團之一間附屬公司之銀行借款為數約人民幣475,000,000元而於二零一二年六月二十八日訂立之擔保；
- (b) 本公司附屬公司深業泰然（集團）股份有限公司（作為賣方）與本公司另一件附屬公司深圳市吉兆鑫投資有限公司（作為買方）就買賣中國廣東省深圳市福田區濱河大道泰然大廈建築面積為7,885.11平方米之若干單位而於二零一二年七月三十一日訂立之七份買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十五日及二零一三年三月二十七日之公告以及本公司日期為二零一三年三月二十八日之通函；
- (c) 本公司與沿海綠色家園有限公司（「沿海綠色家園」）於二零一二年九月二十八日訂立之有條件主協議，據此（其中包括）(i)本公司將促使本公司之全資附屬公司深業控股（深圳）有限公司（「深業控股」）以總代價約人民幣215,000,000元轉讓於惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」）全部股權之30%（「惠州銷售權益」）及惠州深業結欠深業控股之股東貸款本金額約人民幣195,000,000元予深圳沿海國投置業有限公司（「深圳沿海」）（「惠州出售事項」）；及(ii)沿海綠色家園將促使蘇州高通信息諮詢有限公司（「蘇州高通」）

以代價約人民幣160,000,000元轉讓蘇州新發展投資有限公司（「蘇州新發展」）之全部股權予本公司之全資附屬公司深業南方地產（集團）有限公司（「深業置地」），以及促使沿海地產投資（中國）有限公司（「沿海地產」）以代價約人民幣392,000,000元轉讓蘇州新發展結欠Suzhou Reality之股東貸款本金額約人民幣392,000,000元予深業置地（「蘇州收購事項」），其詳情載於本公司日期為二零一二年九月二十八日及二零一二年十月三日之公告；

- (d) 深業控股與深圳沿海就惠州出售事項於二零一二年十月十六日訂立之協議（「惠州協議」）；
- (e) 深業置地、蘇州高通與沿海地產就蘇州收購事項於二零一二年十月十六日訂立之協議（「蘇州協議」）；
- (f) 深業控股、蘇州高通、深業置地、沿海地產及深圳沿海於二零一二年十月十六日訂立之結算備忘錄（「結算備忘錄」），內容有關惠州出售事項之付款方式及蘇州收購事項之付款方式；
- (g) 本公司於二零一二年十月十六日訂立之擔保協議，以擔保深業控股履行惠州協議及結算備忘錄，以及深業置地履行蘇州協議及結算備忘錄；
- (h) 深圳沿海與深業置地於二零一二年十月十六日訂立之協議，據此，深圳沿海同意於惠州銷售權益正式轉讓予深圳沿海後抵押惠州銷售權益予深業置地，以擔保蘇州高通及沿海地產履行蘇州協議項下之責任；
- (i) 本公司與深業（集團）於二零一三年一月十七日就收購深圳矽谷投資有限公司全部已發行股本訂立之協議以及日期為二零一三年二月二十五日之補充協議，有關詳情載於本公司日期為二零一三年三月二十八日之通函；
- (j) 深業置地有限公司與深圳市地鐵集團有限公司於二零一三年十二月二十日就（其中包括）以總代價人民幣156,000,000元收購深圳市朗通房地產開發有限公司訂立之股權轉讓協議，有關詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二十日之公告；

- (k) 深業深港(集團)有限公司(「深業深港」)(作為賣方)與深業泰富物流集團股份有限公司(「深業泰富」)(作為買方)於二零一三年十二月三十一日訂立之股權轉讓協議,內容有關深業深港向深業泰富轉讓瀋陽五愛深港客貨總站(有限公司)之36%股權以及出讓瀋陽五愛於二零一三年十二月三十一日結欠深業深港之尚未償還股東貸款人民幣84,890,731.88元,總代價為人民幣228,890,731.88元,有關詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三十一日之公告;
- (l) 本公司(作為賣方)與深業(集團)(作為買方)於二零一三年十二月三十一日訂立之股權轉讓協議,內容有關本公司向深業(集團)出售深業深港80%之股權,代價為人民幣340,208,000元,有關詳情載於本公司日期為二零一三年十二月三十一日之公告;
- (m) 收購協議;
- (n) 農地委託協議;
- (o) 農科花卉市場委託協議;及
- (p) 補充收購協議。

10. 備查文件

下列文件之副本自二零一四年五月十二日至於二零一四年五月二十九日之股東特別大會日期(包括該日)(i)上午九時正至下午五時正(不包括星期六、星期日及公眾假期)之一般營業時間於本公司之主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心8樓);(ii)於本公司網站(www.shenzheninvestment.com)可供查閱:

- (a) 組織章程細則;
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報;
- (c) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報;
- (d) 董事會函件,其全文載於本通函「董事會函件」一節;
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件,其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節;

- (f) 高誠致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (g) 安永會計師事務所編製之目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 安永會計師事務所編製之有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 中誠達資產評值所編製之目標集團之物業權益之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (l) 名人土地出讓合同，有關詳情載於本通函董事會函件「(D)進行收購事項及非豁免持續關連交易之理由及裨益」一節；及
- (m) 本通函。

11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心8樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李嘉士先生，彼為香港高等法院之律師。
- (d) 呂華先生、高聖元先生、牟勇先生及黃一格先生為賣方及深業集團之董事，以及劉崇先生為賣方及深業集團之副總裁。賣方之註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心8樓。深業集團之註冊辦事處位於中國深圳深南東路深業中心28樓。
- (e) 本通函及附隨之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

股東特別大會通告

茲通告深圳控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一四年五月二十九日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店二樓花園廳召開股東特別大會（「大會」），藉以考慮並酌情通過（無論是否作出修訂）下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 待召開大會通告所載第2及3項普通決議案通過後，批准、確認及追認本公司（作為買方）與深業（集團）有限公司（「賣方」）（作為賣方）、深業集團有限公司（「深業集團」）和深圳市農科集團有限公司（「農科」）於二零一四年一月十七日就建議收購深圳生物農業有限公司之全部已發行股本訂立之有條件買賣協議（「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及本公司、賣方、深業集團及農科於二零一四年五月八日訂立之補充協議（「補充收購協議」，其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）以補充及修訂收購協議，以及其各自項下擬進行並與其各自相關之所有交易；
- (b) 批准根據收購協議（經補充收購協議補充及修訂）按每股代價股份3.276港元之發行價向賣方配發及發行1,061,538,935股入賬列作繳足之代價股份（定義見本公司日期為二零一四年五月十二日之通函（「通函」，其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別），作為收購事項（定義見通函）之部分代價；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事代表本公司為落實收購協議（經補充收購協議補充及修訂）及其項下所有擬進行之交易（包括但不限於配發及發行代價股份）或使其生效或與其相關或由此產生而簽署、簽立、完成、執行及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關其他協議、文據、契據及文件，及進行一切有關行動或事宜及採取一切有關措施，以及同意本公司董事認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。」

2. 「動議：

- (a) 待召開大會通告所載第1及3項普通決議案通過後，批准、追認及確認農科與深業集團於二零一四年一月二十七日就農地及相關資產的委託管理安排訂立之協議（定義見通函）（其註有「**D**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）（「**農地委託協議**」）以及其項下擬進行之交易，並批准截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度農地委託協議項下擬進行之交易之最高年度交易總額，分別為人民幣1,100,000元、人民幣1,700,000元及人民幣1,700,000元；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司為落實農地委託協議及其項下所有擬進行之交易或使其生效或與其相關或由此產生而簽署、簽立、完成、執行及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關其他協議、文據、契據及文件，及進行一切有關行動或事宜及採取一切有關措施，以及同意本公司董事認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。」

3. 「動議：

- (a) 待召開大會通告所載第1及2項普通決議案通過後，批准、追認及確認農科與深業集團於二零一四年一月二十七日就農科花卉市場相關權益訂立之投資經營管理協議（定義見通函）（其註有「**E**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）（「**農科花卉市場委託協議**」）以

股東特別大會通告

及其項下擬進行之交易，並批准截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度農科花卉市場委託協議項下擬進行之交易之最高年度交易總額，分別為人民幣700,000元、人民幣1,000,000元及人民幣1,000,000元；及

- (b) 授權本公司董事代表本公司為落實農科花卉市場委託協議及其項下所有擬進行之交易或使其生效或與其相關或由此產生而簽署、簽立、完成、執行及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關其他協議、文據、契據及文件，及進行一切有關行動或事宜及採取一切有關措施，以及同意本公司董事認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。」
4. 「動議重選根據本公司之組織章程細則退任並符合資格重選連任之高聖元先生為本公司董事。」
5. 「動議重選根據本公司之組織章程細則退任並符合資格重選連任之黃友嘉博士為本公司董事。」

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零一四年五月十二日

註冊辦事處：

香港

九龍尖沙咀

科學館道9號

新東海商業中心8樓

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席，並代其投票。股東可根據本公司組織章程細則親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或委派代表投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之公證人親手簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人或正式授權人親手簽署。
- (3) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一位有關之聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則僅本公司股東名冊內有關股份之上述聯名持有人中排名最前者方有權就該等股份投票。
- (4) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快惟無論如何最遲須於大會（或其任何續會，視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (5) 本公司股東交回委任代表之文據後，屆時仍可親身出席大會及於會上投票或在以點票方式投票表決時投票，在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。
- (6) 本通告載列之決議案將以點票方式表決。
- (7) 為確定股東享有出席大會並投票之權利，本公司將由二零一四年五月二十七日（星期二）至二零一四年五月二十九日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席大會並投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一四年五月二十六日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。