
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有大中華實業控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

有關收購東方信貸控股有限公司 全部已發行股本之 涉及發行可換股票據之 主要交易

大中華實業控股有限公司之財務顧問



董事會函件載於本通函第9至45頁。本公司謹訂於二零一五年一月十六日（星期五）上午十一時正假座香港上環文咸東街35-45B號文華大廈二樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第149至153頁。本公司將舉行股東特別大會以批准本通函載述之事宜。

不論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司於香港之股份登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間前48小時內交回。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。在此情況下，先前交回之代表委任表格將被視為撤銷論。

* 僅供識別

二零一四年十二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	9
附錄一 — 本集團之財務資料.....	46
附錄二 — 目標集團之財務資料.....	49
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	101
附錄四 — 上海佑勝之業務估值報告.....	110
附錄五 — 一般資料.....	145
股東特別大會通告.....	149

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一四年可換股票據」	指	本公司將發行之本金額80,000,000港元（可予調整）的可換股票據，以支付部分代價
「二零一四年可換股票據發行日期」	指	目標公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目刊發後第60個營業日
「二零一五年可換股票據」	指	本公司將發行之本金額35,000,000港元（可予調整）的可換股票據，以支付部分代價
「二零一五年可換股票據發行日期」	指	目標公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目刊發後第60個營業日
「二零一六年可換股票據」	指	本公司將發行之本金額35,000,000港元（可予調整）的可換股票據，以支付部分代價
「二零一六年可換股票據發行日期」	指	目標公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目刊發後第60個營業日
「收購事項」	指	本公司根據買賣協議之條款及條件向賣方收購銷售股份之建議收購事項
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年十一月二十日有關收購事項之公佈
「細則」	指	本公司之章程細則
「Asiabiz」	指	Asiabiz Capital Investment Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司

釋 義

「經審核綜合稅後淨利潤」	指	就任何財政年度而言，指目標公司及其附屬公司以及受可變動權益實體合約規限的實體之綜合稅後淨利潤（不包括非經常性利潤或併購產生的利潤）
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之任何日子（不包括(i)星期六、星期日及香港其他公眾假期；(ii)於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛而於中午十二時正或之前並未除下八號或以上熱帶氣旋警告訊號之任何日子，或(iii)於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛而於中午十二時正或之前未除下「黑色」暴雨警告訊號之任何日子）
「世佳」	指	世佳控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本公司」	指	大中華實業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：431）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件獲達成或豁免（視情況而定）後第三個營業日或賣方與本公司可能書面協定完成落實之其他日期
「條件」	指	買賣協議所載之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本公司根據買賣協議應付之銷售股份代價

釋 義

「換股價」	指	換股價每股轉換股份1.2港元（可予調整）
「轉換權」	指	可換股票據隨附之權利，以將全部或任何部分本金額轉換為轉換股份
「轉換股份」	指	本公司將於可換股票據按換股價獲轉換時按初步代價150,000,000港元配發及發行之125,000,000股新股份及於完成時按經調整代價180,000,000港元配發及發行之最多150,000,000股新股份
「可換股票據」	指	二零一四年可換股票據、二零一五年可換股票據及二零一六年可換股票據，本金總額為150,000,000港元（可予調整）
「信託聲明」	指	郎世杰先生與上海快鹿及上海置鋒各自訂立的信託聲明，據此，上海快鹿及上海置鋒各自聲明彼等為及代表郎世杰先生持有上海新盛典當之股權並承諾將行使上海新盛典當之股東權利
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大後之本集團
「委託貸款」	指	華夏銀行上海分行受上海快鹿委託，根據上海快鹿、華夏銀行上海分行及上海新盛典當於二零一四年九月二十四日訂立的委託貸款協議向上海新盛典當提供的合共人民幣35,000,000元的委託貸款
「Equity Partner」	指	Equity Partner Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「行使日期」	指	就根據可換股票據的條款及條件行使轉換權發出通知之日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，並獨立於本公司之個人或公司
「傑勝」	指	傑勝控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司，並為上海佑勝全部權益之間接股東
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月二十二日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	買賣協議日期後滿六個月之日或各訂約方書面協定之其他時間
「票據持有人」	指	可換股票據當時的登記持有人
「東方信貸」	指	東方信貸有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司，並為上海佑勝全部權益之直接股東
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「啟茂」	指	啟茂投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司
「買賣協議」	指	本公司、賣方及賣方擔保人就收購事項於二零一四年十一月二十日訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司之200股股份，為目標公司之所有已發行及繳足股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以讓股東考慮並酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易（包括將尋求以配發及發行轉換股份之特別授權）以及授出無條件一般授權
「上海快鹿」	指	上海快鹿投資（集團）有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為上海新盛典當的登記股東，持有上海新盛典當83.13%的股權
「上海新盛典當」	指	上海新盛典當有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「上海佑勝」	指	上海佑勝投資諮詢有限公司，根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司間接全資附屬公司
「上海置鋒」	指	上海置鋒實業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為上海新盛典當的登記股東，持有上海新盛典當16.87%的股權

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	東方信貸控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，其全部已發行股本由賣方擁有
「目標集團」	指	可變動權益實體合約下之目標公司及其附屬公司（及就此而言，包括上海新盛典當）
「往績記錄期間」	指	自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月
「交易日」	指	股份於聯交所買賣之日
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	啟茂、Equity Partner、世佳及Asiabiz，為目標公司全部已發行股本之法定及實益擁有人
「賣方持股比率」	指	Asiabiz、世佳、Equity Partner及啟茂於目標公司的持股比率，分別為6%:39%:15%:40%
「賣方擔保人」	指	郎世杰
「可變動權益實體」	指	可變動權益實體，指投資者持有並非基於大多數投票權之控股權益的實體（被投資公司）

釋 義

- 「可變動權益實體合約」 指 上海佑勝訂立之一系列協議，即：-
- (i) 上海佑勝與上海新盛典當於二零一四年九月三十日訂立之獨家管理顧問服務協議；
 - (ii) 上海置鋒與上海快鹿（作為質押人）以上海佑勝（作為承押人）為受益人而於二零一四年九月三十日訂立之股權質押合同；
 - (iii) 上海佑勝、上海置鋒、上海快鹿及上海新盛典當於二零一四年九月三十日訂立之獨家購買期權協議；
 - (iv) 上海佑勝、上海置鋒及上海快鹿於二零一四年九月三十日訂立之授權委託協議；
 - (v) 上海佑勝與上海新盛典當於二零一四年十一月二十日訂立之關於《獨家管理顧問服務協議》的補充協議；
 - (vi) 上海置鋒與上海快鹿（作為質押人）以上海佑勝（作為承押人）為受益人而於二零一四年十一月二十日訂立之關於《股權質押合同》的補充協議；
 - (vii) 上海佑勝、上海置鋒、上海快鹿及上海新盛典當於二零一四年十一月二十日訂立之關於《獨家購買期權協議》的補充協議；
 - (viii) 上海佑勝、上海置鋒及上海快鹿於二零一四年十一月二十日訂立之關於《授權委託協議》的補充協議；

釋 義

- (ix) 上海佑勝及上海新盛典當於二零一四年十二月二十二日訂立之關於《獨家管理顧問服務協議》的第二份補充協議；及
- (x) 上海佑勝、上海置鋒、上海快鹿及上海新盛典當於二零一四年十二月二十二日訂立之關於《獨家購買期權協議》的第二份補充協議

於本通函中(除附錄一)，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌1.2596港元之匯率兌換成港元(僅供說明用途)。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能曾按該匯率或任何其他匯率兌換或可予兌換。



大中華實業控股有限公司*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

執行董事：

馬曉玲女士 (主席)

陳兆敏女士

非執行董事：

陳思翰先生

獨立非執行董事：

程萬琦先生

林瑞民先生

舒華東先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

禮頓道77號

禮頓中心

10樓1013及15室

敬啟者：

有關收購東方信貸控股有限公司
全部已發行股本之
涉及發行可換股票據之
主要交易

緒言

茲提述有關收購事項之該公佈。於二零一四年十一月二十日交易時段後，本公司、賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而本公司已有條件同意收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）。根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情;(ii)本集團之財務資料;(iii)目標集團之財務資料;(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料;(v)上海佑勝之業務估值報告;及(vi)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款及條件如下:

日期

二零一四年十一月二十日

訂約方

買方: 本公司

賣方: 啟茂;
Equity Partner;
世佳;及
Asiabiz

賣方擔保人: 郎世杰先生(「郎先生」), 啟茂、Equity Partner及世佳全部已發行股本之唯一法定及實益擁有人

於最後實際可行日期, 目標公司之200股股份(即其全部已發行股本)由啟茂、Equity Partner、世佳及Asiabiz法定及實益擁有。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信, 各賣方及賣方擔保人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議, 賣方已有條件同意出售而本公司已有條件同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股份)。

目標公司透過其附屬公司法定及實益擁有上海佑勝的全部註冊資本, 而上海佑勝已訂立一系列可變動權益實體合約。透過可變動權益實體合約, 上海佑勝對上海新盛典當的財務及業務經營擁有實際控制權, 並有權享受上海新盛典當之經濟利益及惠利。上海新盛典當主要於中國上海從事典當行業務。

董事會函件

代價

根據買賣協議，銷售股份的代價初步為150,000,000港元（可予調整，詳情載於下文「業績目標及代價調整」一節）。代價乃由本公司及賣方經考慮（其中包括）：(i)採用市場法編製的上海佑勝之初步估值；(ii)目標集團的業績目標（定義見下文）；(iii)目標集團最新的未經審核資產淨值；(iv)代價之支付條款；及(v)收購事項為本公司帶來開拓上海典當行業務的機遇並經過公平磋商後釐定。

代價將由本公司透過以下列方式發行可換股票據支付：

- (a) 於二零一四年可換股票據發行日期，將透過發行二零一四年可換股票據，向賣方支付合共80,000,000港元（可予調整）；
- (b) 於二零一五年可換股票據發行日期，將透過發行二零一五年可換股票據，向賣方支付合共35,000,000港元（可予調整）；及
- (c) 於二零一六年可換股票據發行日期，將透過發行二零一六年可換股票據，向賣方支付合共35,000,000港元（可予調整）。

可換股票據須根據賣方持股比率發行予各賣方。

業績目標及代價調整

初步代價（對應可換股票據的初步本金額）可根據目標集團的下列業績目標予以調整：—

- (i) 目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合稅後淨利潤（「二零一四年淨利潤」）不得低於15,000,000港元（「二零一四年業績目標」）；
- (ii) 目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合稅後淨利潤（「二零一五年淨利潤」）不得低於25,000,000港元（「二零一五年業績目標」）；及

董事會函件

- (iii) 目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合稅後淨利潤（「二零一六年淨利潤」）不得低於40,000,000港元（「二零一六年業績目標」，連同二零一四年業績目標及二零一五年業績目標統稱「業績目標」）。

根據上述業績目標，二零一四年可換股票據、二零一五年可換股票據及二零一六年可換股票據的本金額應各自調整至等於以下各項之金額：

- (i) 就二零一四年可換股票據而言：
 $80,000,000 \text{ 港元} + (A_{2014} - B_{2014}) \times (150,000,000 \text{ 港元} / C)$ ；
- (ii) 就二零一五年可換股票據而言：
 $35,000,000 \text{ 港元} + (A_{2015} - B_{2015}) \times (150,000,000 \text{ 港元} / C)$ ；及
- (iii) 就二零一六年可換股票據而言：
 $35,000,000 \text{ 港元} + (A_{2016} - B_{2016}) \times (150,000,000 \text{ 港元} / C)$ ；

其中

A_{2014}	=	二零一四年淨利潤；
A_{2015}	=	二零一五年淨利潤；
A_{2016}	=	二零一六年淨利潤；
B_{2014}	=	二零一四年業績目標；
B_{2015}	=	二零一五年業績目標；
B_{2016}	=	二零一六年業績目標；及
C	=	目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的經審核合併資產淨值、二零一四年業績目標、二零一五年業績目標及二零一六年業績目標之和

倘二零一四年可換股票據或二零一五年可換股票據的經調整本金額超過其各自原有本金額的1.2倍，則經調整本金額應為其各自原有本金額的1.2倍。

於任何情況下，二零一四年可換股票據、二零一五年可換股票據及二零一六年可換股票據的經調整本金額之和（即經調整代價）不得超過180,000,000港元。倘於二零一四年可換股票據發行日期、二零一五年可換股票據發行日期或二零一六年可換股票據發行日期，將予發行的可換股票據之經調整本金額與所有已

董事會函件

發行可換股票據的本金額之和超過180,000,000港元，本公司應僅發行本金額相當於180,000,000港元與所有已發行可換股票據本金額之和的差額之額外可換股票據。

認沽期權

董事會可全權酌情決定，於完成日期至二零一五年可換股票據發行日期後第30個營業日期間或董事會可能以書面確定的其他期間（「認沽期權期間」），本公司應有權要求各賣方（個別而非共同）購回其持有之所有銷售股份（「認沽期權」），惟須受上市規則的規定規限。

倘認沽期權於認沽期權期間未獲行使，則認沽期權失效且不再具有任何效力。

於本公司行使認沽期權時，賣方就購回銷售股份應付的金額應相當於代價（「認沽價」）。認沽價將抵銷代價金額，且二零一四年可換股票據及二零一五年可換股票據（倘已發行）應予註銷。

先決條件

收購事項須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方告完成：

- (i) 股東（根據上市規則須放棄表決者除外）於本公司股東大會通過所有決議案，批准本公司訂立買賣協議及開展協議項下擬進行之交易，包括但不限於根據上市規則的相關條文、細則及香港與百慕達的適用法律及法規收購銷售股份、發行可換股票據、於可換股票據獲行使時配發及發行轉換股份；
- (ii) 上市委員會批准於可換股票據獲行使時將予發行的轉換股份上市及買賣；
- (iii) 有關目標集團業務經營的所有現有重大許可仍然有效及存續，且賣方或目標集團任何成員公司並無接獲通知（實際或推定），表明有關許可將終止、撤回、撤銷或中止；

董事會函件

- (iv) (A)已遵守所有必要的法定政府及監管義務，並已向有關法定政府及監管機構獲取所有必要的同意、批准及豁免且持續有效，及(B)已作出完成買賣協議項下擬進行之交易或與之相關的所有必要法定報備，且等候期已屆滿或已被終止，以及於完成後，目標集團之業務持續不中斷；
- (v) 本公司已就上海佑勝及上海新盛典當以及彼等各自之資產、業務與經營、合約與承諾、稅務及法律法規方面以及本公司合理要求或可能就買賣協議項下擬進行之交易而言屬重大的其他事宜，向本公司將予委任之中國合資格律師取得其將發出之法律意見，且其形式及內容獲本公司接納；
- (vi) 本公司已收到股權質押合同及關於《股權質押合同》的補充協議之登記證明的經核證副本或能證明股權質押合同及關於《股權質押合同》的補充協議已於中國政府部門妥為登記的其他同等文件；
- (vii) 本公司已取得上海快鹿發出的形式及內容獲本公司接納之確認及承諾書原件，確認自上海快鹿成為上海新盛典當登記股東的日期以來上海新盛典當的賬目並未併入上海快鹿的賬目中及於完成後不會併入上海快鹿的賬目中；
- (viii) 買方已收到其格式及內容為買方所接受、有關年利率為6%或更低之委託貸款的經修訂委託貸款協議的核證副本；
- (ix) 本公司向賣方發出書面通知，表明其對盡職調查表示合理滿意；及
- (x) 保證於所有重大方面仍然真實、準確且不存在誤導，以及並無發生任何重大不利變動。

董事會函件

本公司及賣方應盡彼等所能確保第(i)至(x)項條件盡快達成，但於任何情況下，不遲於截止日期。賣方亦應促使已達成的條件於完成日期前並無遭撤回。

本公司可全權酌情透過向賣方發出書面通知，於完成前隨時豁免條件（惟倘豁免第(i)至(ii)項條件會導致或致使買賣協議的任何訂約方或目標集團的任何成員公司違反上市規則及任何其他適用法律及法規則除外），且該豁免可能受本公司釐定的條款及條件規限。

倘任何條件於截止日期或之前未獲達成（或達成後於完成日期前遭撤回，或（如適用）獲本公司書面豁免），任一方應有權透過向其他方發出5個營業日的書面通知解除買賣協議，而自該日期起，買賣協議的條文應不再生效及有效，且訂約方不再承擔其項下的任何義務（但不得影響此前任何違約事項賦予訂約方的權利）。

於最後實際可行日期，第(viii)項條件已獲達成：

完成

完成將於完成之所有條件已獲達成或豁免（視情況而定）後第三個營業日或本公司與賣方可能書面協定之其他日期進行。

於完成後，經董事會遵照上市規則及章程細則批准，本公司可委任賣方提名的一名人士擔任非執行董事。

董事會函件

可換股票據

可換股票據之主要條款概述如下：

本金額： 150,000,000港元（或經調整後最多180,000,000港元）

到期日： 發行日期之第五個週年日（「到期日」）

利息： 無

換股價： 每股轉換股份1.2港元（可予調整）

調整事件： 換股價可不時於發生以下事件時作出調整：

- (i) 股份合併或拆細或重新分類；
- (ii) 透過資本化溢利或儲備的方式發行股份；或
- (iii) 資本分派或向股東授出收購本集團現金資產之權利。

儘管有上述規定，惟若於任何情況下，董事或票據持有人認為不應根據上述條文對換股價作出調整或應按不同基準計算，或上述條文雖無規定作出調整但應對換股價作出調整，則本公司可委任一名認可財務顧問，以考慮因任何原因而將作出的調整（或不作調整）是否將會或可能無法公平而適當地反映受此影響人士的相對權益，而若認可財務顧問認為屬實，則須修改或廢止該項調整，或按認可財務顧問核實認為屬適當的方式（包括但不限於按不同基準計算調整）作出調整（而非不作調整）。

董事會函件

轉換股份： 按初步代價150,000,000港元及換股價1.2港元計算，於可換股票據獲悉數轉換時將配發及發行合共125,000,000股轉換股份，其相當於：

- (i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本總額之約41.69%；及
- (ii) 經於可換股票據獲悉數轉換時配發及發行轉換股份擴大後之本公司已發行股本總額之約29.42%。

按最高經調整代價180,000,000港元及換股價1.2港元計算，於可換股票據獲悉數轉換時將配發及發行合共150,000,000股轉換股份，其相當於：

- (i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本總額之約50.03%；及
- (ii) 經於可換股票據獲悉數轉換時配發及發行轉換股份擴大後之本公司已發行股本總額之約33.34%。

轉換股份將根據將於股東特別大會上尋求之特別授權予以配發及發行。

轉換權： 票據持有人有權於轉換期（定義見下文）內任何營業日隨時及不時按換股價將可換股票據之全部或任何部分本金額轉換為股份，前提是可換股票據的該部分本金額之前未獲轉換或贖回或購買或註銷。

董事會函件

- 轉換限制： 倘緊隨轉換後出現以下情況，則票據持有人不得行使轉換權：
- (i) 本公司將無法符合上市規則項下之公眾持股量規定；或
 - (ii) 票據持有人連同其一致行動人士將持有或控制可觸發證監會所頒佈且於有關期間有效之收購守則項下的強制性全面收購責任之本公司股東大會上的投票權（無論是否獲授強制性全面收購責任之豁免）。
- 轉換期： 自認沽期權期間屆滿之日起至到期日前第21個營業日當日止期間。
- 贖回： 除之前已根據可換股票據之條件兌換、贖回、購買或註銷外，可換股票據將於向本公司遞交可換股票據證書正本後由本公司於到期日按其未償還本金額連同所有應計及未支付利息贖回。
- 地位： 轉換股份將與於行使日期之所有其他現有已發行股份在所有方面享有同地位，並將有權收取記錄日期為轉換通知日期或之後的所有股息及其他分派。
- 可轉讓性： 經董事會事先書面批准，可換股票據或其任何部分可於任何時間予以出讓或轉讓，惟有關出讓或轉讓亦須遵守可換股票據項下條件並進一步受（如適用）以下各方或其項下之條件、批准、規定及任何其他條文所規限：
- (i) 聯交所（及股份可能在相關時間上市之任何其他證券交易所）或其規則及規例；及

董事會函件

(ii) 上市規則及所有適用法律及規例。

於任何情況下，可換股票據均不得於轉換期開始前轉讓。

申請上市： 本公司不會向聯交所申請可換股票據上市。

本公司將向上市委員會申請批准轉換股份於聯交所上市及買賣。

換股價

換股價較：

- (i) 股份於二零一四年十一月二十日（即買賣協議日期）在聯交所所報之收市價每股1.81港元折讓約33.7%；
- (ii) 股份於直至二零一四年十一月二十日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.72港元折讓約30.2%；
- (iii) 股份於直至二零一四年十一月二十日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.68港元折讓約28.7%；
- (iv) 股份於直至二零一四年十一月二十日（包括該日）止最後三個月在聯交所所報之平均收市價每股約1.33港元折讓約10.1%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價約每股1.92港元折讓約37.5%；及
- (vi) 於二零一四年六月三十日股東應佔之每股股份未經審核資產淨值約0.39港元（根據於二零一四年六月三十日之股東應佔未經審核綜合資產淨值約117,502,000港元及於最後實際可行日期已發行股份299,847,114股計算）溢價約207.7%。

董事會函件

換股價乃由本公司與賣方經參考（其中包括）股份過往交易價格後公平磋商釐定。尤其是，我們注意到股份於緊接該公佈日期前一年期間大部分時間的交易價一直低於1.2港元。因此，換股價較：

- (i) 股份於直至二零一四年十一月二十日（包括該日）止最後六個月在聯交所所報之平均收市價每股約0.90港元溢價約33.0%；
- (ii) 股份於直至二零一四年十一月二十日（包括該日）止最後一年在聯交所所報之平均收市價每股約0.68港元溢價約77.2%。

經考慮以上所述，及基於換股價較本公司最近刊發的每股股份未經審核資產淨值（於二零一四年六月三十日）存在大幅溢價，董事認為於磋商及達致換股價時，計及更長一段時間的股價表現在商業上屬合理。

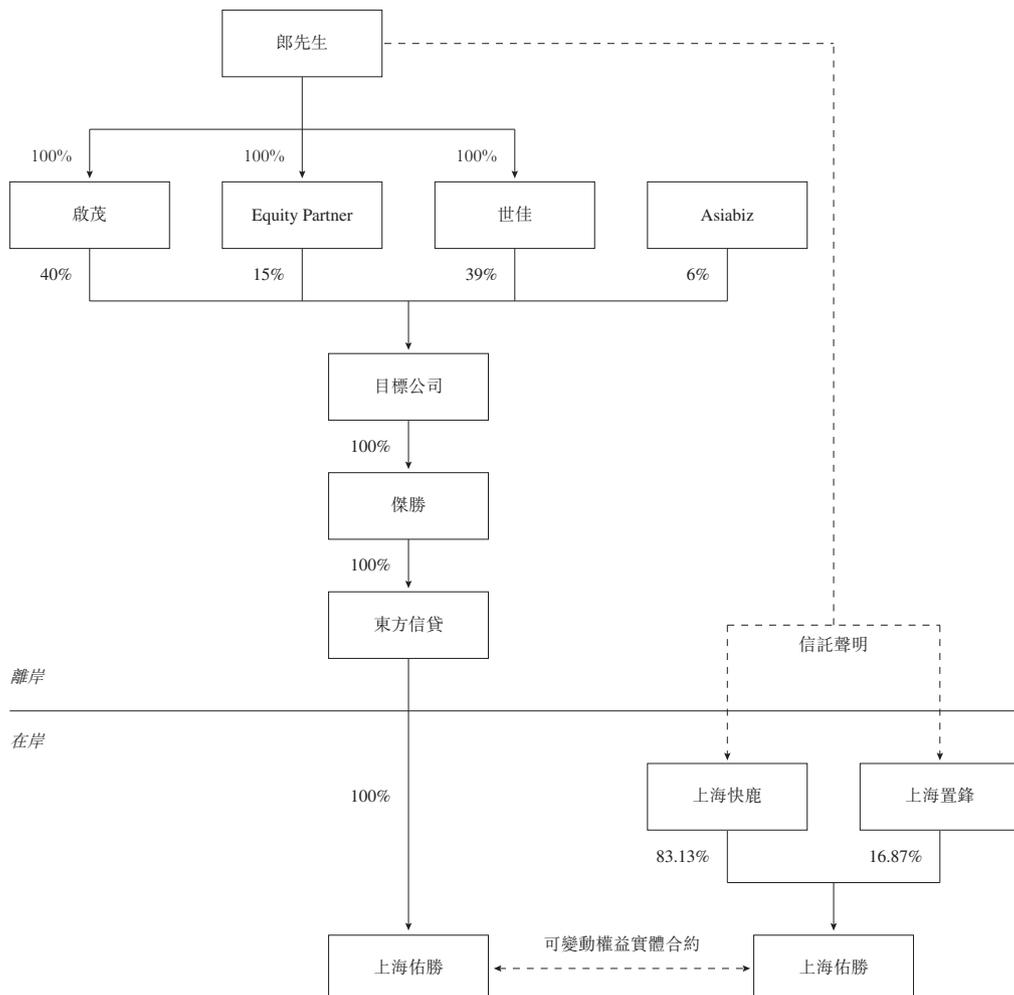
有關目標集團的資料

目標公司及其附屬公司

目標公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。目標公司的全部已發行股本分別由啟茂、Equity Partner、世佳及Asiabiz根據賣方持股比率擁有。啟茂、Equity Partner及世佳由郎先生全資擁有。目標公司旗下現有三間全資附屬公司，即同為投資控股公司的傑勝及東方信貸以及核准業務範圍為提供投資諮詢服務的上海佑勝。上海佑勝已與上海新盛典當訂立可變動權益實體合約，上海新盛典當主要於中國上海從事典當行業務。根據可變動權益實體合約，上海佑勝能夠控制上海新盛典當的財務及業務營運，並有權享有上海新盛典當的經濟利益及惠利。

董事會函件

以下載列目標公司於最後實際可行日期的股權架構：



信託聲明

於買賣協議日期，郎先生與上海快鹿及上海置鋒分別訂立信託聲明，據此，郎先生分別委任上海快鹿及上海置鋒為其受託人，作為股權的登記股東及行使上海新盛典當的股東權利，而上海快鹿及上海置鋒持有的上海新盛典當股權由郎先生實益擁有。

本公司中國法律顧問認為，郎先生分別與上海快鹿及上海置鋒之間的信託聲明並不構成違反中國法律及法規，且根據相關中國法律及法規對信託聲明之各訂約方合法有效。根據信託聲明的條款，郎先生實益擁有上海新盛典當的全部股權。郎先生於獲得主管政府部門的批文及登記後將為相關中國政府部門認可的上海新盛典當的登記股東。

董事會函件

根據買賣協議，於完成時，上海快鹿及上海置鋒各自須妥為簽署形式及內容為本公司接受的信託聲明原件，以持有為上海佑勝託管的上海新盛典當之註冊資本。因此，根據有關信託聲明原件，於完成時，上海佑勝將實益擁有上海新盛典當的全部股權，且於獲得主管政府部門的批文及登記後將為相關中國政府部門認可的上海新盛典當的登記股東。

上海快鹿、上海置鋒及郎先生之資料

上海快鹿

上海快鹿為一間於二零零三年在中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元。上海快鹿主要從事金融、製造、商業地產及文化產業等行業之投資。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海快鹿及其實益擁有人均為獨立第三方。

上海置鋒

上海置鋒為一間於二零一一年在中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣30百萬元。上海置鋒主要從事金屬、木材及建材銷售、商業資訊諮詢、投資諮詢、室內裝潢及設計、物業管理及綠化工程。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海置鋒及其實益擁有人均為獨立第三方。

郎先生

郎先生為啟茂、Equity Partner及世佳全部已發行股本之唯一法定及實益擁有人，合共擁有目標公司94%權益。彼亦為中國的二級市場對沖基金「郎基金」的共同創辦人。

董事會函件

可變動權益實體合約

背景

根據中國現行法律及法規，外商投資企業並未被禁止於中國從事典當行業務。根據中國商務部（「**商務部**」）及中國公安部（「**公安部**」）頒發的《典當管理辦法》，外商及港、澳、台商於中國投資典當行的管理辦法由商務部會同其他有關部門另行制定。然而，於最後實際可行日期，商務部及其他有關政府部門尚未頒佈有關管理辦法。

就有關外商投資典當行業務之限制而言，本公司中國法律顧問已向上海市商務委員會（「**上海市商務委員會**」）（規管上海新盛典當典當行業務的有關政府部門）的相關官員作出電話諮詢，並獲告知由於尚未頒佈有關管理辦法，上海市商務委員會目前並不接納由外商或港、澳、台商就於上海投資典當行業務而提交的任何申請。本公司中國法律顧問亦向上海市商務委員會相關官員進行面對面諮詢（「**向上海市商務委員會諮詢**」），有關官員已重申並確認，由於尚未頒發有關管理辦法，上海市商務委員會目前並不接納由外商或港、澳、台商就於上海投資典當行業務而提交的任何申請。

鑒於上文所述，本公司中國法律顧問認為，儘管根據中國現行法律及法規，外商投資企業並未被禁止於中國從事典當行業務，惟目前商務部及相關政府部門尚未頒佈規管外商投資典當行業務的實施細則或條例，且由於尚未頒佈有關管理辦法，上海市商務委員會（規管上海新盛典當的有關政府部門）目前並不接納由外商或港、澳、台商就於上海投資典當行業務而提交的任何申請。因此，於最後實際可行日期，外國投資者申請成為上海新盛典當的登記股東在實踐中並不可行。

董事會函件

由於上述原因，目標公司已透過上海佑勝與上海新盛典當訂立可變動權益實體合約，以於上海開展典當行業務。根據可變動權益實體合約，儘管上海佑勝並無持有上海新盛典當任何股權，上海佑勝能夠控制上海新盛典當的財務及業務營運，以及享有上海新盛典當的經濟利益及惠利。因此，上海新盛典當的財務業績可以併入上海佑勝及目標公司的財務業績。據賣方告知，目標公司及其附屬公司於透過可變動權益實體合約經營業務方面並無受到監管機構的任何干預或阻撓。

於向上海市商務委員會諮詢過程中，本公司中國法律顧問已收到回覆表示可變動權益實體合約安排屬訂約各方的企業決定，而上海市商務委員會對可變動權益實體合約的落實並無異議。本公司中國法律顧問亦嘗試請求上海市商務委員會發出有關上述諒解的書面確認，但有關請求被拒絕。

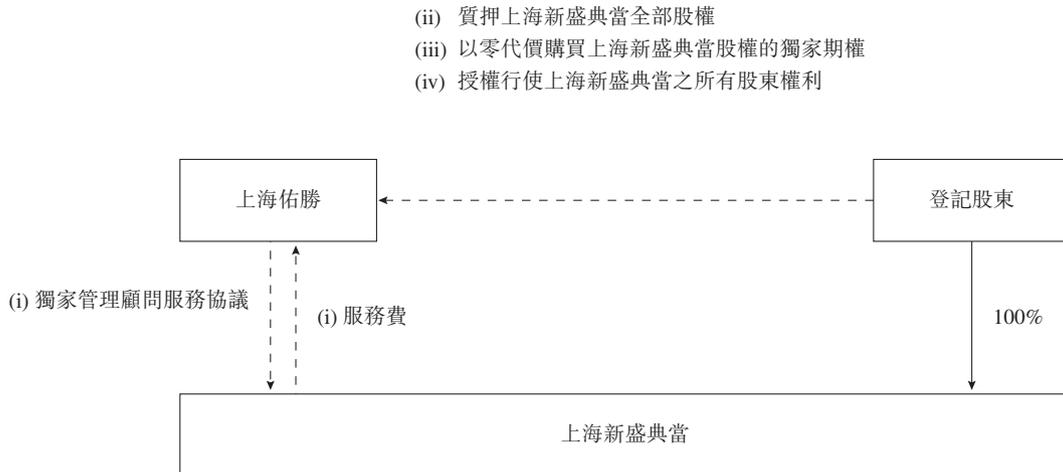
基於以上所述，本公司已透過其中國法律顧問進行多方請求及諮詢，採取一切合理措施確保可變動權益實體合約符合適用法規。本公司中國法律顧問進一步告知，可變動權益實體合約項下之安排並不構成違反相關法律及法規，且根據中國合同法，可變動權益實體合約不會被視作「以合法形式掩蓋非法目的」而無效。可變動權益實體合約為有效及可對可變動權益實體合約之訂約方強制執行（惟可變動權益實體合約所載之爭議解決條款除外，有關進一步詳情載於「與可變動權益實體合約有關的風險」一節所載風險因素「倘上海新盛典當或其股東未能履行彼等於可變動權益實體合約項下之責任，可能會對目標集團之業務造成重大不利影響」及下文「可變動權益實體合約的爭議解決」一段）。本公司中國法律顧問亦確認已採取一切必要行動或措施以達致其上述法律結論。

基於以上所述，董事會認為可變動權益實體合約已嚴謹訂定，以達致上海新盛典當之業務目的及使其與中國相關法律及法規出現衝突之可能性減至最低且根據中國相關法律及法規可強制執行。可變動權益實體合約使上海佑勝可獲得上海新盛典當的財務及業務營運控制權，及享有上海新盛典當的經濟利益及惠利。可變動權益實體合約中亦規定，倘中國出台監管外商投資典當行業務的相關法規及條例，令上海佑勝可將其本身登記為上海新盛典當的股東，上海佑勝將盡快解除可變動權益實體合約。

董事會函件

可變動權益實體合約詳情

下列簡圖說明根據可變動權益實體合約所訂明上海新盛典當的經濟利益流入上海佑勝的過程：



附註：

有關詳情請參閱下文相應序號之段落。

「—————>」表示於股權中的直接法定及實益擁有權

「----->」表示可變動權益實體合約項下之合約關係

(i) 獨家管理顧問服務協議

上海佑勝與上海新盛典當於二零一四年九月三十日訂立獨家管理顧問服務協議，於二零一四年十一月二十日訂立其補充協議，並於二零一四年十二月二十二日訂立其第二份補充協議，據此，上海佑勝同意向上海新盛典當提供獨家管理顧問服務，包括（其中包括）制訂適當的典當行業務模式、管理及營運政策、貸款批授與風險管理政策、會計、財務與內部控制政策及市場推廣計劃與策略，以及提供市場和客戶資料及調查研究、被沒收抵押品的再售渠道及業務與營運資金融資渠道。

獨家管理顧問服務協議（經修訂及補充）規定，在中國相關法律允許範圍內（其中包括）：

- (a) 上海新盛典當須委任上海佑勝提名之人士擔任其董事，並須委任上海佑勝提名之上海佑勝高級管理層擔任上海新盛典當的法定代表、監事、總經理、財務總監及高級管理層；

董事會函件

- (b) 未經上海佑勝事先書面同意，除因退休、辭任、失去工作能力或身故原因，上海新盛典當不得罷免上海佑勝所提名人士之相關職位；
- (c) 上海新盛典當須向上海佑勝提供其賬簿及賬目，及上海佑勝有權於其認為適當情況下隨時查閱上海新盛典當之賬簿及記錄；
- (d) 上海新盛典當須向上海佑勝及其直接和間接股東及其核數師提供所有營運、業務、客戶、財務、員工及其他相關資料；
- (e) 上海新盛典當須按年基準向上海佑勝支付其全部除所得稅前溢利（經扣除營運及其他稅項開支）作為顧問服務費；
- (f) 上海新盛典當承諾會落實上海佑勝之建議及推薦意見；
- (g) 上海新盛典當須促使其全體董事及高級管理層遵照上海佑勝之指示行事；
- (h) 上海新盛典當須將其公司印鑑、財務印鑑及其他公司文件交由上海佑勝提名之上海新盛典當董事、法定代表、總經理、財務總監及其他高級管理層存置；
- (i) 上海新盛典當須根據上海佑勝採納之財務報告準則準確編製其管理賬目，並每月提供所有管理賬目供上海佑勝審閱；及
- (j) 上海新盛典當須提供上海佑勝、其股東（直接及間接）及彼等各自之核數師所要求之所有公司資料，以便彼等進行各自之審核流程及符合上海佑勝股東上市地位適用之所有監管披露及申報事宜。

除上文所述者外，獨家管理顧問服務協議（經修訂及補充）亦規定，未經上海佑勝事先書面同意，上海新盛典當不得：

董事會函件

- (a) 招致、繼承、擔保或允許存在任何債務（惟於上海新盛典當日常及一般業務過程中產生者及事先向上海佑勝作出披露及獲得上海佑勝書面同意者除外）；
- (b) 除於上海新盛典當日常及一般業務過程中所訂立金額低於人民幣1百萬元之合約外，訂立任何合約；及
- (c) 進行任何兼併、合併、收購、投資、增加資本或減少資本或變更其註冊資本架構。

上海新盛典當須就上海佑勝所提供服務按年基準支付其全部除所得稅前溢利（經扣除營運及其他稅項開支）作為顧問服務費。上海佑勝有權根據其所提供服務調整服務費。協議亦規定，倘上海新盛典當出現財政困難，上海佑勝須提供財務支持。另一方面，上海佑勝應有唯一絕對酌情權以釐定及決定是否繼續上海新盛典當的業務及經營，而上海新盛典當須無條件同意上海佑勝作出的有關決定。

獨家管理顧問服務協議於簽署起生效，並僅可於發生下列情況時終止：(i) 上海快鹿及上海置鋒各自於上海新盛典當持有之全部股權已合法及妥為轉讓予上海佑勝或其代名人；(ii) 應上海佑勝要求；或(iii) 根據當時適用之中國法律及法規被強制終止。

(ii) 股權質押合同

上海快鹿、上海置鋒及上海佑勝於二零一四年九月三十日訂立股權質押合同並於二零一四年十一月二十日訂立其補充協議，據此，上海快鹿及上海置鋒同意將上海新盛典當全部股權質押予上海佑勝，作為獨家管理顧問服務協議項下付款責任的擔保。根據股權質押合同（經修訂及補充），除非獲得上海佑勝事先書面同意，否則上海快鹿及上海置鋒不得轉讓其於上海新盛典當的任何股權或設立或允許設立可能影響上海佑勝的權利及利益之任何質押。

董事會函件

股權質押合同並無固定期限，自經全部有關訂約方簽署之日起生效（惟須待完成將有關質押登記於上海新盛典當股東名冊後方可作實），而據此設立之股權質押將自向中國國家工商行政管理局有關部門妥為登記有關質押起生效，直至獨家管理顧問服務協議項下所有付款責任均獲履行及上海新盛典當不再對獨家管理顧問服務協議項下義務負有責任為止。

(iii) 獨家購買期權協議

上海佑勝、上海快鹿、上海置鋒及上海新盛典當於二零一四年九月三十日訂立獨家購買期權協議，於二零一四年十一月二十日訂立其補充協議，並於二零一四年十二月二十二日訂立其第二份補充協議，據此，上海快鹿及上海置鋒同意不可撤回地承諾，在中國適用法律及法規准許情況下，彼等將以零代價向上海佑勝轉回彼等各自於上海新盛典當的股份。倘根據中國相關法律及法規規定須就有關轉讓支付代價，則有關代價將為中國適用法律及法規准許情況下之最低價，且在中國適用法律及法規准許情況下，上海新盛典當登記股東所收取或獲支付之代價須全數退還予上海佑勝。

獨家購買期權協議（經修訂及補充）進一步規定，未經上海佑勝事先書面批准，上海新盛典當不得（其中包括）：

- (a) 修訂、變更或補充上海新盛典當之細則或增加或減少或以任何方式變更上海新盛典當之註冊資本架構；
- (b) 招致、繼承、擔保或允許存在任何債務（惟於上海新盛典當日常及一般業務過程中產生者及事先向上海佑勝作出披露及獲得上海佑勝書面同意者除外）；
- (c) 除於上海新盛典當日常及一般業務過程中所訂立金額低於人民幣1百萬元之合約外，訂立任何合約；
- (d) 處置、轉讓、質押、出售上海新盛典當之資產、業務、收入或任何其他實益權益或就此設立任何押記；

董事會函件

- (e) 向任何第三方提供貸款或信貸（惟上海新盛典當於其營業執照核准之日常及一般業務過程中授出之典當貸款除外）；或
- (f) 兼併、合併、收購其他公司或作出任何投資；

及上海新盛典當須：

- (a) 於日常及一般過程中開展其業務，以保持上海新盛典當之資產價值，且不得進行任何可能對上海新盛典當的業務、營運及資產價值構成任何不利影響之行為（或不作為）；
- (b) 於接獲要求時向上海佑勝提供上海新盛典當的任何及所有營運及財務資料；
- (c) 根據中國適用法律及法規委任上海佑勝提名之任何人士擔任其董事；
- (d) 投購及維持獲上海佑勝接納之保險公司承保之保單，所投保金額及投保範圍與上海新盛典當所在營運地點及行業內可資比較公司所投購保單相類似；及
- (e) 於出現任何有關上海新盛典當的資產、業務或收入之潛在訴訟、仲裁或行政程序時立即知會上海佑勝。

此外，上海快鹿及上海置鋒（作為上海新盛典當之登記股東）各自已承諾，在未經上海佑勝事先書面同意情況下：

- (a) 其不會簽立任何處置、轉讓、抵押、出售上海新盛典當之資產、業務、收入或任何實益權益或就此設立押記之協議，惟有關根據股權質押合同（經修訂及補充）之條款向上海佑勝或其代名人質押股權之協議除外；
- (b) 其不會批准或授權任何處置、轉讓、抵押、出售上海新盛典當之資產、業務、收入或任何實益權益或就此設立押記，惟有關根據股權質押合同（經修訂及補充）之條款向上海佑勝或其代名人質押股權除外；

董事會函件

- (c) 其不會批准或授權上海新盛典當進行任何兼併、合併或收購公司或作出任何投資；
- (d) 其將根據中國適用法律及法規委任上海佑勝提名之人士擔任上海佑勝之董事；及
- (e) 其將於接獲上海佑勝隨時發出之要求時，立即及無條件將其於上海新盛典當之股權轉讓予上海佑勝指定之代表。

獨家購買期權協議並無固定期限，自協議日期（即二零一四年九月三十日）起開始，直至上海新盛典當全部股權已轉讓予上海佑勝為止。

(iv) 授權委託協議

上海佑勝、上海快鹿及上海置鋒訂立日期為二零一四年九月三十日之授權委託協議及其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議，據此，上海快鹿及上海置鋒無條件及不可撤回地授權及委託上海佑勝或上海佑勝委派的任何人士，以按上海佑勝的指示行使上海新盛典當所有股東權利，包括（不限於）批准股東決議案、將文件於相關公司註冊處存檔、於股東大會上投票、轉讓或以任何其他方式處置上海新盛典當的股權之權利，以及中國法律及上海新盛典當之細則規定的所有股東權利。授權委託協議亦賦予上海佑勝權利隨時授權其任何董事及彼等各自之繼任人（包括上海佑勝清盤時上海佑勝之清盤委員會）及由上海佑勝提名的上海新盛典當之董事及繼任人（包括上海新盛典當清盤時由上海佑勝提名的上海新盛典當之清盤委員會成員），行使根據授權委託協議（經修訂及補充）授予上海佑勝的所有權利，且該等人士僅遵從上海佑勝之指示，而無需事先尋求上海新盛典當之任何同意。

授權委託協議亦規定倘上海快鹿或上海置鋒宣佈破產、解散、被解散、終止其業務經營、營業執照被吊銷、解散、出現訴訟或仲裁，上海快鹿及上海置鋒保證彼等將即時知會上海佑勝並與上海佑勝合作作出所有必要行動及簽立所有必要文件以維護上海佑勝於該協議下之利益。

董事會函件

授權委託協議之條款約於協議日期（即二零一四年九月三十日）起生效直至其由協議之訂約方發出之書面通知終止或於上海快鹿及上海置鋒所持上海新盛典當之全部股權已轉讓予上海佑勝時終止。

可變動權益實體合約之爭議解決條文

可變動權益實體合約所載爭議解決條文(i)安排仲裁，仲裁員可作出以上海新盛典當之股份或土地資產作為補償的仲裁裁決、禁令救濟或頒令新盛典當進行清盤；及(ii)賦予主管司法權區的法庭權力，在仲裁庭組成前或適當情況下有權採取臨時補救以支持仲裁的進行。就此而言，香港、開曼群島（目標公司註冊成立地點）、上海新盛典當註冊成立地點及上海新盛典當主要資產所在地之法庭均列為具有司法管轄權的法庭。

縱然上述爭議解決條文已載入可變動權益實體合約，本公司之中國法律顧問認為，仲裁時仍存在下列不明朗因素：(i)中國仲裁員是否將嚴格遵守仲裁條文中訂明的規定行事及／或作出裁決；及(ii)相關中國法庭是否將認可仲裁條文中訂明的規定並執行該等規定，及／或認可香港及開曼群島（目標公司註冊成立地點）之法庭作為就有關仲裁條文而言具有司法管轄權的法庭。

上海新盛典當之內部控制

除上文所述可變動權益實體合約中規定的措施外，本公司目前擬於完成後經考慮本集團不時採納的內部控制措施，透過上海佑勝對上海新盛典當實施額外內部控制措施（如適用），有關措施可能包括（但不限於）：

- 上海新盛典當須於每月結束後15日內向上海佑勝提供月度管理賬目並對任何重大波動作出解釋；
- 上海新盛典當須於每月結束後15日內提交載有賬齡分析及減值貸款分析的詳細貸款賬簿；
- 上海新盛典當須於每月結束後15日內提交上海新盛典當各銀行賬戶的最新銀行對賬單副本；及
- 上海新盛典當須協助及配合上海佑勝對上海新盛典當進行季度實地內部審核。

董事會函件

目標集團之業務資料

目標集團主要於中國從事典當行業務，典當行業務一般可根據其貸款組合之抵押品類型分為五個分部：

- (i) 民品：例如珠寶、古玩、鐘錶；
- (ii) 財產權利：非上市公司之財產權利；
- (iii) 房地產：主要為住宅房地產及商用房地產及廠房；
- (iv) 機動車：滬牌的機動車；及
- (v) 票據。

目標集團之財務資料

根據可變動權益實體合約，儘管上海佑勝並無擁有上海新盛典當的登記股權，上海佑勝仍能夠控制上海新盛典當的融資業務及營運，並有權獲得上海新盛典當的經濟權益及利益。因此，上海新盛典當的財務業績及狀況可以併入目標公司的財務報表，有關上海新盛典當的財務業績及狀況在目標公司財務報表內綜合入賬之基準，請參閱本通函附錄二之目標集團之會計師報告。

下表載列於往績記錄期間目標集團的經審核合併財務資料：

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 (港元)	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月 二零一四年 (港元)
		二零一二年 (港元)	二零一三年 (港元)	
營業額	171,178	3,912,200	8,467,589	10,649,127
除稅前(虧損)/溢利	(82,800)	(1,407,786)	(804,451)	4,568,674
目標公司擁有人應佔 本期間/本年度 (虧損)/溢利	(82,800)	(1,426,316)	(991,951)	3,443,668

董事會函件

於二零一四年六月三十日，目標集團之經審核合併資產淨值約為60.3百萬港元。有關往績記錄期間目標集團財務狀況及業績的相關管理層討論及分析，亦請參閱本通函附錄二—目標集團之財務資料。

於完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。因此，目標集團的財務業績將併入本公司財務報表。

於最後實際可行日期，上海新盛典當擁有由華夏銀行上海分行受上海快鹿委託，根據委託貸款安排提供的未償還貸款人民幣35,000,000元。委託貸款年利率為5.6%（可根據收購協議其中一項先決條件向下調整），相當於中國人民銀行公佈的一年期貸款基準利率。由於上海快鹿為擁有上海新盛典當83.13%股權的登記股東，於完成後，根據上市規則第14A章，委託貸款將構成經擴大集團收到來自關連人士的財務資助。然而，由於委託貸款(i)按正常商業條款或更佳條款進行；及(ii)並未以經擴大集團之資產作抵押，於完成後，委託貸款將完全獲豁免遵守上市規則14A.90條之規定。

與目標集團的業務有關的風險

任何有關有效管理目標集團的貸款組合質素及維持較低的貸款減值水平之困難或會對目標集團的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

目標集團業務的可持續性及未來增長很大程度上取決於其能否有效地管理其貸款組合質素及維持較低的貸款減值水平。因此，任何貸款減值增加及目標集團貸款組合質素惡化或會對其經營業績構成重大不利影響。於往績記錄期間，目標集團並無對貸款減值作出任何撥備。目標集團已出現若干逾期貸款，根據目標集團的政策，貸款到期後五日未償還即確認為逾期貸款。就逾期貸款而言，負責之員工將密切追蹤有關客戶，於大多數情況下，客戶將按與上海新盛典當協商並獲其接受的期限悉數償還未償還貸款及利息。倘釐定任何逾期貸款為不可收回，目標集團將沒收並以拍賣或其他方式出售抵押品。於往績記錄期間，抵押品的出售價值能夠彌補貸款金額及利息。

董事會函件

目標集團日後未必能夠有效地控制其貸款組合的質素。目標集團的逾期貸款日後可能由於多項因素而增加，其中包括非其所能控制的因素，例如中國（尤其是上海）經濟增長放緩、全球信貸危機加劇或其他宏觀經濟的不利趨勢，該等因素均可對其客戶構成經營、財務及流動資金方面的問題，因而影響彼等按時償還貸款的能力。倘目標集團逾期貸款的水平增加而抵押品的出售價值遠不足以彌補未償還貸款金額及利息，目標集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

抵押目標集團之貸款的抵押品價值或會改變，及可能下降至低於未償還貸款金額，因此倘客戶絕當，有關價值或不足以彌補其損失。

目標集團的所有貸款均以抵押品作抵押。目標集團授予貸款申請人的各項貸款的本金額是與申請人個別磋商後釐定，惟金額上限與抵押品於目標集團授出有關貸款之時的估價成正比例。誠如目標集團所告知，於二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月內，以財產權利抵押品（其價值一般為借款人的註冊資本）作抵押的貸款之加權平均貸款對估值比率分別為100%、89%、36%及36%；以民品抵押品作抵押的貸款之加權平均貸款對估值比率分別為不適用、35%、33%及32%；以房地產抵押品作抵押的貸款之加權平均貸款對估值比率分別為不適用、不適用、不適用及39%；以機動車抵押品作抵押的貸款之加權平均貸款對估值比率分別為不適用、不適用、不適用及50%；以票據抵押品作抵押的貸款之加權平均貸款對估值比率分別為不適用、不適用、100%及不適用。（「不適用」乃由於相關報告期內並無授出由有關抵押品類型作擔保的貸款。）目標集團抵押品的價值或會下降，並可能受若干因素的重大不利影響，包括非其所能控制的因素，如損壞、遺失、供給過剩、貶值或市場需求減少，或就財產權利抵押品而言，相關公司業務或財務狀況的任何倒退。

此外，目標集團需按中國法例及規例的規定於相關政府機關完成有關登記，以使相關抵押品之抵押生效。倘未完成有關登記，或相關抵押品的價值跌至低於未償還貸款金額，則該貸款將缺乏足夠抵押，因此如借款人絕當，目標集團所面對的信用風險或會增加。

目標集團未必能夠成功強制執行其對與其貸款相關的抵押品或擔保之權利，或強制執行收回其貸款相關資產之權利，且若貸款絕當，目標集團未必能透過出售相關抵押品收回全數未償還貸款金額。

董事會函件

無論客戶由於何種原因未贖回抵押品，目標集團可能同意與客戶磋商達成協議，據此客戶將被沒收抵押品以抵銷應付目標集團之債務。倘客戶拒絕磋商並訂立協議，或倘同意進行磋商但未能達成協議，目標集團可以就以拍賣或其他方式出售抵押品向人民法院提出法律程序。

於中國對借款人進行清盤或以其他方式變現抵押品價值的程序可能受到拖延或最終未能成功，而在中國根據《中國擔保法》、《中國物權法》及其他相關法例和法規進行強制執执行程序可能因法律和實際理由而難於實行。另外，根據中國法律，目標集團於就其貸款作抵押的任何抵押品的權利可能後償於其他申索。倘目標集團未能強制執行其對相關抵押品或擔保的權利，或未能於貸款絕當時透過出售相關抵押品全數收回未償還貸款金額，目標集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

目標集團的抵押品估值及監察乃基於其可獲得的有限資料，因此可能不準確、不可靠或過時。

目標集團的抵押品估值程序為其貸款申請審核程序中的關鍵一環。目標集團的抵押品估值乃根據申請人向其提交的資料以及其獨立取得的公開資料，而該等資料往往有限及可能涉及高度不確定性。尤其是對民品而言，上海新盛典當通常有其自身的內部估值師及（如適用）或會委聘外部專家評估抵押品價值。就財產權利而言，上海新盛典當會對客戶公司就其經營、財務及管理進行盡職調查，並須由融資擔保公司提供信用擔保作為除相關財產權利以外的抵押品。就房地產而言，上海新盛典當會參考位於附近區域面積相似的房地產物業對抵押品業進行網上初步估值，並進行實地考察以進一步調查其裝修。其後上海新盛典當將去往上海市房屋交易所獲取正式存檔。就機動車而言，上海新盛典當會通過電話諮詢二手車市場，在描述包括品牌、型號、保險詳情及保養狀況等機動車基本資料後詢問其售價，以參考抵押品的購回價格。隨後上海新盛典當會去往上海市車管所登記抵押。

董事會函件

相關抵押品的價值於貸款年期或有變動。例如，房地產的價值受市場波動、監管政策變動、及其他可能影響特定物業價值的事件所影響。企業的財產權利價值受多項因素影響，包括但不限於企業和股東的財務狀況變動、企業的經營業績以及整體經濟狀況。目標集團無法控制當中許多因素。倘抵押品價值出現任何重大變動，可能會令目標集團的初始估值結果變得不準確或過時，而此或會對其風險控制管理評估造成負面影響。

於批准貸款時經評估貸款對估值比率的計算並無考慮於貸款年期間預期累計的貸款利息或抵押品價值的任何變動。因此，目標集團計算經評估平均貸款對估值比率時亦受限於其可取得的資料的相關限制及可能過時。

我們的業務集中於上海，而倘若上海經濟嚴重衰退，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

於最後實際可行日期，目標集團的業務集中於上海，且預期將於可見未來繼續集中於上海。倘上海出現嚴重經濟衰退，此可能令對典當貸款的需求下降，並影響到目標集團的客戶償還未償還貸款金額的能力，從而會對其財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

與可變動權益實體合約有關的風險

中國政府或會認定可變動權益實體合約為不符合適用中國法律、規則、法規或政策。

根據中國現行法律及法規，外商投資企業並未被禁止於中國從事典當行業務。根據商務部及公安部頒發的《典當管理辦法》，外商及港、澳、台商投資典當行業務的管理辦法由商務部會同其他有關政府部門另行制定。然而，商務部及其他有關政府部門於最後實際可行日期尚未頒發有關管理辦法。

董事會函件

本公司的中國法律顧問已對上海商務委員會（規管上海新盛典當的典當行業務的有關政府部門）的相關官員就有關外商投資典當行業務的限制進行了一次電話諮詢，並獲告知，由於並無頒佈相關管理政策，上海商務委員會目前並不接納任何外商及港、澳、台商於上海投資典當行業務的申請。本公司的中國法律顧問亦已對上海商務委員會進行諮詢，上海商務委員會重申並確認由於並無頒發相關管理辦法，上海商務委員會目前並不接納任何外商及港、澳、台商於上海投資典當行業務的申請。

鑒於上文所述，本公司中國法律顧問認為，根據中國現行法律及法規，雖然外商投資企業並未被禁止於中國從事典當行業務，然而目前商務部及相關政府部門並未於中國頒發管理外商投資典當行業務的實施細則及條例。且由於並無頒發相關管理辦法，上海商務委員會（規管上海新盛典當的有關政府部門）目前並不接納外商及港、澳、台商於上海投資典當行業務的申請。因此，於最後實際可行日期，外國投資者申請成為上海新盛典當的登記股東在實踐中並不可行。基於上文所述，本公司透過其中國法律顧問已採取所有合理措施以確保可變動權益實體合約符合適用規則。

儘管如此，相關中國監管機構仍有可能於未來對現行適用中國法律及法規有不同的意見或採納現行適用中國法律及法規的其他詮釋，或實施與合約安排（如可變動權益實體合約）有關的新中國法律及法規，從而導致可變動權益實體合約可能不再符合現行中國法律及法規之規定。規管此等可變動權益實體合約的有效性的相關中國法律及法規在詮釋及執行方面存有不確定性，而相關政府機構對詮釋該等法律及法規擁有相當大之酌情決定權。中國的法院裁決不能通過公眾或官方渠道查閱或獲取，除非此等裁決已被中國最高人民法院作為「指導性案例」正式公佈。截至最後實際可行日期，本公司中國法律顧問或本公司概無知悉任何採納可變動權益實體合約之案件已被中國最高人民法院作為「指導性案例」正式公佈。據此，本公司中國法律顧問或本集團概無知悉任何從事典當行業務公司採納的類似合約已於中國法院獲強制執行及維持的先例。故此，本集團不能保證倘可變動權益實體合約受到中國法院質疑，該等合約將獲強制執行及維持。

董事會函件

本集團不能保證可變動權益實體合約於未來不會被發現違反適用中國法律及法規。倘發現違反任何當時之中國法律或法規，相關監管機構在處理該等違規或違反行為時將有相當大之酌情決定權，包括：

- 施加經濟處罰；
- 限制我們收取收益的權利；
- 吊銷上海新盛典當的營業執照及／或執照或證書；
- 終止或限制上海新盛典當的經營；
- 就可變動權益實體合約增設我們未必能符合的條件或規定；
- 要求我們就相關擁有權架構或經營進行重組；
- 將可變動權益實體合約作廢；及
- 採取可能對我們的業務造成不利影響的其他監管或強制執行行動。

任何該等行動或將對本集團的業務、財務狀況及運營業績造成重大不利影響。

此外，就可變動權益實體合約所載之爭議解決條文而言，本公司中國法律顧問認為於仲裁後，仍然具有以下不確定性：(i)中國仲裁員是否將依據仲裁條文中訂明的規定嚴格地執行行動及／或作出裁決；及(ii)相關中國法院是否會認可仲裁條文中訂明的規定並根據該等規定執行裁定，及／或認可香港及開曼群島（目標公司註冊成立地點）法院就仲裁條文而言具有司法管轄權之法院。

倘可變動權益實體合約並無獲強制執行及維持，可變動權益實體合約項下提供予上海佑勝的保障將不會保障股東之利益，且本集團或會失去對上海新盛典當的控制權，無法將其財務業績與上海新盛典當合併，或妥善保管、授予或控制上海新盛典當的資產，從而將對本集團業務、財務狀況及上海佑勝的運營業績造成重大不利影響。

目標集團須根據可變動權益實體合約經營其上海典當業務，並通過上海新盛典當收取付款，該方式或未能如直接所有權般有效。

董事會函件

目標集團於中國進行其典當業務，其絕大部分收入來自可變動權益實體合約。相比向目標集團提供對上海新盛典當之控制權而言，可變動權益實體合約或未能如對上海新盛典當擁有直接所有權般有效。

倘目標集團擁有上海新盛典當的直接所有權，目標集團將能夠作為登記股東直接行使其權利，在任何適用受信責任的規限下改變上海新盛典當董事會，從而對管理層層面作出改變。然而，根據現有可變動權益實體合約，目標集團依賴上海新盛典當及其股東履行彼等之合約責任以行使實際控制權。此外，可變動權益實體合約於上海新盛典當之股權轉讓予上海佑勝前一般具有期限。一般而言，上海新盛典當或其股東均不可於屆滿日期前終止合約。然而，上海新盛典當之股東可能不會以目標集團的最佳利益行事，或可能不會履行彼等於該等合約下之責任。有關風險實存，且目標集團預計該等風險將於目標集團有意透過可變動權益實體合約與上海新盛典當經營其業務之整個期間內持續存在。此外，儘管可變動權益實體合約已提供針對上海新盛典當之物業及資產而購買的保險，惟目標集團並無購買任何保險以應對與執行可變動權益實體合約相關的風險。因此，就向目標集團提供對上海新盛典當之控制權而言，可變動權益實體合約或未能如對上海新盛典當擁有直接所有權般有效。

根據獨家購買期權協議及其補充協議，上海快鹿及上海置鋒同意不可撤回地承諾，在中國適用法律及法規准許情況下，彼等將以零代價向上海佑勝轉回彼等各自於上海新盛典當的股份。倘根據中國相關法律及法規規定須就有關轉讓支付代價，則有關代價將為中國適用法律及法規准許情況下之最低價，且在中國法律及法規准許情況下，有關代價須全數退還予上海佑勝。倘中國法律及法規規定之代價高昂，使上海快鹿及上海置鋒未能向上海佑勝退還代價，或主管稅務部門可能要求上海佑勝參考市值而非根據可變動權益實體合約所訂定的代價就所退還所有權轉讓收入繳納企業所得稅，在此情況下，上海佑勝可能須繳納數額較大的稅項，其財務狀況或受到重大不利影響。本集團於目標集團之投資亦因此受到重大不利影響。

倘上海新盛典當或其股東未能履行彼等於可變動權益實體合約項下之責任，可能會對目標集團之業務造成重大不利影響。

董事會函件

上海新盛典當及其股東可能未能為目標集團之業務採取所需的若干行動或遵循其指示及無視彼等之合約責任。倘彼等未能履行其與目標集團各自訂立的協議項下的責任，目標集團可能須倚靠中國法律下的法律補救措施，包括尋求強制履行或禁制令，但可能無效。

在目標集團未能控制上海新盛典當的情況下，例如倘上海新盛典當之股東於上海佑勝根據該等可變動權益實體合約行使購買期權時拒絕轉讓彼等於上海新盛典當的股權予上海佑勝，或倘彼等對上海佑勝不守信用，則上海佑勝可能須採取法律行動迫使其履行合約責任。

可變動權益實體合約載有若干爭議解決條款，(i)訂明可進行仲裁，而仲裁人可以上海新盛典當之股份或土地資產作出補償、發出禁令救濟或頒令解散上海新盛典當；及(ii)具司法管轄權的法院有權頒佈臨時補救措施，以輔助有待籌組仲裁庭的仲裁或於適當情況下如此行事。香港、開曼群島（目標公司之註冊成立地點）、上海新盛典當之註冊成立地點及上海新盛典當主要資產所在地之法院被指定為就此具有司法管轄權的法院。

就可變動權益實體合約所載之爭議解決條款而言，本公司中國法律顧問認為，於仲裁時仍存在以下方面之不確定因素：(i)中國仲裁人會否嚴格遵循仲裁條文內所訂明之規定行事及／或進行裁決；及(ii)有關中國法院是否認可及根據仲裁條文內所訂明之規定執行裁決，及／或認可香港及開曼群島（目標公司之註冊成立地點）的法院為就仲裁條文而言具有司法管轄權的法院。因此，目標集團強制執行該等可變動權益實體合約之能力可能受限，此或會令其難以對上海新盛典當施加實際控制權，而目標集團經營其業務之能力或會受到不利影響。

倘目標集團向上海新盛典當提供財務支持，目標集團可能因作為上海新盛典當的主要受益人而蒙受虧損，而倘上海新盛典當宣佈破產或面臨解散或清盤程序，目標集團可能不能使用及享有由上海新盛典當所持且對我們的業務經營屬重要的資產。

董事會函件

根據可變動權益實體合約，倘上海新盛典當出現財政困難，上海佑勝須提供財務支持。另一方面，上海佑勝應有唯一絕對酌情權以釐定及決定是否繼續上海新盛典當的業務及經營，而上海新盛典當須無條件同意上海佑勝作出的有關決定。

此外，上海新盛典當持有若干對目標集團之業務經營屬重要的資產。儘管根據可變動權益實體合約上海佑勝享有多項權利（包括根據授權委託協議（經修訂及補充）及相關爭議解決條文享有之權利），惟倘登記股東尋求將上海新盛典當清盤，或上海新盛典當宣佈破產，且其全部或部分資產受到留置權或第三方債權人權利所限，則目標集團可能無法繼續經營其部分或全部業務，此可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘上海新盛典當進行自願或非自願清盤程序，其股東或非相關第三方債權人可能會就其部分或全部該等資產提出權利主張，從而使目標集團經營其業務的能力受妨礙，此種情況可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

股權質押合同項下對上海新盛典當股權的股權質押須待向有關政府部門完成登記後方生效

上海快鹿、上海置鋒及上海佑勝於二零一四年九月三十日訂立股權質押合同並於二零一四年十一月二十日訂立其補充協議，據此，上海快鹿及上海置鋒同意將上海新盛典當全部股權質押予上海佑勝，作為獨家管理顧問服務協議項下付款責任的擔保。該股權質押合同自經全部有關訂約方簽署之日起生效（惟須待完成將有關質押登記於上海新盛典當股東名冊後方可作實）。然而，股權質押合同項下的股權質押仍須待完成向中國國家工商行政管理局有關部門登記有關股權質押後方生效。

於最後實際可行日期，尚未完成向中國國家工商行政管理局有關部門登記股權質押。然而，概無法保證有關登記手續會如期完成。該股權質押乃作為獨家管理顧問服務協議項下付款責任之擔保。倘有關登記手續未如期完成且上海新盛典當未履行獨家管理顧問服務協議項下之付款責任，上海佑勝或無法以中國相關法律允許之方式處置已質押股權，而此會對上海佑勝於可變動權益實體合約項下之利益造成重大不利影響。

董事會函件

可變動權益實體合約項下的定價安排或會受到中國稅務機關的質疑。

根據中國適用法律及法規，關聯人士之間的安排及交易可能於進行該等安排或交易的課稅年度起計十年內受到中國稅務機關審核或審查。倘中國稅務機關斷定可變動權益實體合約並非按公平原則磋商訂立，則會因而構成不利的轉讓定價安排，目標集團或會面臨不利的稅務後果。不利的轉讓定價安排會（其中包括）導致目標集團須支付的稅款向上調整。此外，中國稅務機關可能會就已調整但未付稅款向上海新盛典當徵收逾期付款利息。可變動權益實體合約乃按平等地位及反映上海新盛典當真實商業意向磋商及簽立。於最後實際可行日期，上海新盛典當已呈交截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表予其具有司法權的稅局作稅務存檔之用，並已支付其二零一三年年度的有關稅項。此外，據董事所深知，本集團並不知悉中國境內任何其他已採納可變動權益實體架構的公眾上市公司曾遭相關稅務機關質疑可變動權益實體架構並非按公平基準訂立。然而，目標集團無法預測中國稅務機關可能採取的行動。倘上海新盛典當的稅務責任大幅增加或倘須繳付逾期付款利息，則目標集團的經營業績或會受到重大不利影響。

收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)投資控股；(ii)工業用物業發展；及(iii)一般貿易，包括金屬材料貿易。本集團自二零一二年起一直處於虧損狀態，主要由於電子零件及金屬材料等原材料需求持續下滑導致一般貿易分部受挫。

誠如本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團將繼續尋覓擴大收入來源的機會，以及探尋對本集團而言屬合適的各類投資機遇，藉以達到盡量提高股東回報的目標。

董事會函件

收購事項將為本集團提供進軍上海典當行行業的寶貴機會。據中國商務部典當行業監督管理信息系統顯示，典當貸款行業於二零一三年之新增典當貸款總額為人民幣3,336億元，年增長率達24.7%。截至二零一三年年底，未償還典當貸款餘額為人民幣866億元，年增長率達28.1%。上海為中國的經濟及金融中心。據中國國家統計局資料顯示，上海二零一三年國內生產總值達人民幣2.16萬億元，為全國省份最高。就目標集團之典當行業務而言，這將為目標集團提供有利的營商環境。

經考慮（其中包括）以下各項：

- 中國典當行業務的預期市場潛力及目標集團業務的地理位置（位處中國經濟發展水平最高的主要城市之一）；
- 目標集團仍處於初步發展階段，其業務及資產規模相對適合作為本公司進軍中國典當行業務的首項商業投資；
- 買賣協議已制訂涵蓋截至二零一六年十二月三十一日止期間的業績目標及關於代價的相應調整機制，以保障本公司利益；
- 收購事項將為本公司提供機會拓展其業務範圍至中國的增長行業，擴大其收入來源，分散其業務風險，以及改善其財務表現；
- 買賣協議提供一項認沽期權，供本公司於其認為該投資為不合適或表現未令其滿意時退出投資；及
- 代價僅以可換股票據方式支付，此舉不會消耗本公司的流動資金，且不會對其股東的持股造成即時的攤薄影響，原因為可換股票據僅可於認沽期權期間屆滿（即二零一五年可換股票據發行日期後第30個營業日）後轉換為轉換股份；

董事認為，買賣協議的條款屬公平及合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

收購事項對股權架構之影響

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後；(iii)緊隨本金額150,000,000港元之可換股票據獲悉數轉換後；及(iv)緊隨本金額最高180,000,000港元之可換股票據獲悉數轉換後之股權架構：

	於最後實際可行日期 (附註2)		緊隨完成後 (附註2)		緊隨本金額 150,000,000港元 之可換股票據獲 悉數轉換後 (附註2)		緊隨本金額 最高180,000,000港元 之可換股票據獲 悉數轉換後 (附註2)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
董事								
建領控股有限公司 (附註1)	120,212,256	40.09	120,212,256	40.09	120,212,256	28.30	120,212,256	26.72
賣方	-	-	-	-	125,000,000	29.42	150,000,000	33.34
公眾股東	179,634,858	59.91	179,634,858	59.91	179,634,858	42.28	179,634,858	39.94
總計	299,847,114	100.00	299,847,114	100.00	424,847,114	100.00	449,847,114	100.00

附註：

1. 建領控股有限公司之全部已發行股本乃由主席兼執行董事馬曉玲小姐全資實益擁有。
2. 假設本公司之股權架構於最後實際可行日期後及緊隨完成後及於可換股票據獲悉數轉換前概無變動。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之一項主要交易。買賣協議及其項下擬進行之交易（包括將予尋求以配發及發行轉換股份之特別授權）須待股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。由於概無股東於收購事項中擁有任何有別於其他股東之重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年一月十六日(星期五)上午十一時正假座香港上環文咸東街35-45B號文華大廈二樓舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購事項，大會通告載於本通函第149至153頁。

根據上市規則，有關決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就將提呈之決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上所印列之指示填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，而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。填妥並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及於會上投票，在此情況下，之前提交之代表委任表格將被視為撤銷論。

推薦意見

董事認為，收購事項之條款屬公平合理且符合股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之有關決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
馬曉玲
謹啟

二零一四年十二月二十四日

本公司的財務資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（包括其附註）刊載於本公司截至二零一一年十二月三十一日止之年報（第16至79頁）、截至二零一二年十二月三十一日止之年報（第17至89頁）及截至二零一三年十二月三十一日止之年報（第17至87頁），本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表（包括其附註）刊載於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告（第3至26頁），並以提述方式載入本通函。上述本公司年報於本公司網站www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>刊載。

債項聲明

於二零一四年十月三十一日（即就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團擁有未償還有抵押銀行貸款人民幣141,000,000元（約177,604,000港元）及委託貸款人民幣35,000,000元（約44,086,000港元）。所有有抵押銀行貸款均以人民幣計值，其中，人民幣102,000,000元（約128,479,000港元）以預付租賃付款及倉庫之質押作抵押，人民幣39,000,000元（約49,124,000港元）以銀行存款之質押作抵押。此外，委託貸款結餘乃由上海新盛典當的一名登記股東透過一間銀行提供予上海新盛典當，為數人民幣35,000,000元（約44,086,000港元）。

於二零一四年十月三十一日（即就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團擁有與一名人士訂立的債權資產轉讓協議相關之其他貸款為數人民幣58,836,504元（約74,110,000港元）。直至二零一四年七月二十五日前，該名人士之一名股東為上海新盛典當的登記股東。

於二零一四年十月三十一日（即就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團擁有應付賣方擔保人款項人民幣357,740元及6,466,460港元（合共約6,917,000港元）。

於二零一四年十月三十一日（即就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團已與中國工商銀行商定銀行信貸人民幣80,000,000元（約100,768,000港元），由為數人民幣106,737,500元（約134,447,000港元）之倉庫質押作抵押。

除上述所披露者或本通函其他部分所載者外，不計集團內公司之間的負債，於二零一四年十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未償還或同意發行之債務證券、銀行借款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就本債項聲明而言，外幣金額已按二零一四年十月三十一日之概約匯率換算為港元。

營運資金

經計及經擴大集團現時可用之財務資源，董事認為，倘無不可預見之情況發生，則經擴大集團擁有足夠營運資金以應付其自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認經擴大集團自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的結算日期）以來之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

財務及經營前景

工業用物業發展

就工業用物業發展分部而言，預期有關業務將保持平穩並錄得穩步增長。倉庫目前的使用率達100%，惟管理層將繼續尋求為客戶提供更多額外增值服務的機會，以擴闊來自有關業務的收入來源。

一般貿易

一般貿易業務正處於逐步恢復階段，故有關業務預期將開始產生收入。鑒於電子零件及金屬材料等原材料方面競爭激烈及需求增長有所放緩，一般貿易的經營環境仍然艱辛。然而，管理層將繼續著力發展該分部的業務，以提升本集團整體盈利能力。

收購事項的影響

資產

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總額將增加至520.0百萬港元。

負債

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將增加至406.3百萬港元。

(1) 目標集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文, 僅為載入本通函而編製。



香港
恩平道二十八號
利園二期
嘉蘭中心
二十九字樓

敬啟者：

以下載列吾等就東方信貸控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告, 以供載入大中華實業控股有限公司(「貴公司」)於二零一四年十二月二十四日就有關建議收購目標公司之全部股權刊發之通函(「該通函」)。

目標公司於二零一二年六月二十八日於開曼群島註冊成立為有限公司, 為一間投資控股公司。於本報告日期, 目標公司於財務資料附註2所載附屬公司擁有直接及間接權益。

目標集團之所有公司均已採納十二月三十一日為財政年結日。

上海新盛典當有限公司(「上海新盛典當」)截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據於中華人民共和國(「中國」)成立之公司所適用之有關會計原則及財務法規編製, 並經於中國註冊之上海宏大東亞會計師事務所有限公司根據中國註冊會計師獨立審計準則審核。

東方信貸有限公司（「東方信貸」）自二零一二年八月一日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日期間之法定財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並經於香港註冊之執業會計師華悅會計師行有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核目標公司自二零一二年六月二十八日（註冊成立日期）至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表，傑勝控股有限公司（「傑勝」）自二零一二年六月六日（註冊成立日期）至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表，以及上海佑勝投資諮詢有限公司（「上海佑勝」）自二零一二年十一月八日（註冊成立日期）至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表，該等財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於有關期間並無編製東方信貸截至二零一四年六月三十日止六個月之經審核財務報表，此乃由於該等財務報表於本報告日期仍未須進行法定審核。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製目標集團於有關期間之合併財務報表（「香港財務報告準則財務報表」）。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對香港財務報告準則財務報表進行獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

財務資料已根據香港財務報告準則從香港財務報告準則財務報表編製。吾等認為毋須就編製供載入該通函之本報告作出任何調整。

目標公司之唯一董事負責編製香港財務報告準則財務報表。貴公司之董事負責載入本報告之該通函之內容。吾等之責任為從香港財務報告準則財務報表編撰載於本報告之財務資料，並就財務資料作出獨立意見及向閣下呈報吾等之意見。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已按照香港財務報告準則編製目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月之比較財務資料（「比較財務資料」）。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱比較財務資料。審閱工作主要包括向目標集團管理層作出查詢，以及將分析程序應用於比較財務資料，並據此評核會計政策及呈報是否獲貫徹應用（除另有披露外）。審閱工作不包括測試監控以及核實資產、負債及交易等審核程序。審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故所提供之保證水平較審核為低。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

按照吾等之審閱（並不構成審核），就吾等所知，並無任何應對比較財務資料作出之重大修改。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實公平反映目標公司於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之財務狀況。吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實公平反映目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之財務狀況以及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

財務資料

A. 合併損益及其他全面收益表

	附注	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
		二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	二零一二年 十二月三十一日 期間 港元	二零一三年 十二月三十一日 期間 港元	二零一三年 六月三十日 期間 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 期間 港元 (未經審核)
營業額	7	171,178	3,912,200	8,467,589	2,161,539	10,649,127
其他收入	8	11,810	1,966,364	2,003,943	1,490,664	11,667
經營收益		182,988	5,878,564	10,471,532	3,652,203	10,660,794
經營開支		(265,788)	(7,286,350)	(11,275,983)	(3,461,618)	(6,092,120)
除稅前(虧損)/ 溢利		(82,800)	(1,407,786)	(804,451)	190,585	4,568,674
所得稅開支	9	—	(18,530)	(187,500)	(179,184)	(1,125,006)
目標公司擁有人應佔 本期間/本年度 (虧損)/溢利	10	(82,800)	(1,426,316)	(991,951)	11,401	3,443,668
其他全面收益， 扣除稅項 可能重新分類至損益 的項目： 因換算境外業務而產 生的匯兌差額		(16,455)	59,520	704,852	231,417	(460,046)
目標公司擁有人應佔 本期間/本年度全 面收益總額		(99,255)	(1,366,796)	(287,099)	242,818	2,983,622

B. 合併財務狀況表

	附注	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	91,574	1,690,689	1,274,799	1,045,088
流動資產					
經收回資產	14	75,752	159,827	61,212	43,449
應收典當貸款	15	8,552,600	8,819,953	54,918,153	64,188,918
應收利息及應收賬款	16	–	–	6,782,409	1,640,998
預付款項、按金及 其他應收賬項		485,712	7,058,857	9,624,928	1,228,650
應收股東款項	17	–	1,560	1,560	1,560
銀行及現金結餘	18	2,195,492	45,173	1,322,844	1,710,892
		<u>11,309,556</u>	<u>16,085,370</u>	<u>72,711,106</u>	<u>68,814,467</u>
流動負債					
應計費用及其他 應付賬項		305,735	8,027,601	15,174,098	7,454,105
應付一名董事款項	19	–	10,000	1,416,796	1,615,577
流動稅項負債		4,253	12,552	106,604	517,844
		<u>309,988</u>	<u>8,050,153</u>	<u>16,697,498</u>	<u>9,587,526</u>
流動資產淨值		<u>10,999,568</u>	<u>8,035,217</u>	<u>56,013,608</u>	<u>59,226,941</u>
總資產減流動負債		<u>11,091,142</u>	<u>9,725,906</u>	<u>57,288,407</u>	<u>60,272,029</u>
資產淨值		<u>11,091,142</u>	<u>9,725,906</u>	<u>57,288,407</u>	<u>60,272,029</u>
資本及儲備					
股本	21	11,347,000	11,348,560	59,198,160	59,198,160
儲備		(255,858)	(1,622,654)	(1,909,753)	1,073,869
權益總計		<u>11,091,142</u>	<u>9,725,906</u>	<u>57,288,407</u>	<u>60,272,029</u>

C. 財務狀況表

		於十二月三十一日		於
		二零一二年	二零一三年	六月三十日
	附注	港元	港元	二零一四年
				港元
流動資產				
應收股東款項	17	<u>780</u>	<u>780</u>	<u>780</u>
總資產		<u><u>780</u></u>	<u><u>780</u></u>	<u><u>780</u></u>
資本				
股本	21	<u>780</u>	<u>780</u>	<u>780</u>
權益總計		<u><u>780</u></u>	<u><u>780</u></u>	<u><u>780</u></u>

D. 合併權益變動表

	股本 港元	法定儲備 港元 (附注22 (b)(i))	匯兌儲備 港元 (附注22 (b)(ii))	合併儲備 港元 (附注22 (b)(iii))	(累計虧損) ／保留溢利 港元	總計 港元
於二零一一年十二月五日	11,347,000	–	820,881	(977,484)	–	11,190,397
本期間全面收益總額及 權益變動	–	–	(16,455)	–	(82,800)	(99,255)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	11,347,000	–	804,426	(977,484)	(82,800)	11,091,142
發行股本	1,560	–	–	–	–	1,560
本年度全面收益總額	–	–	59,520	–	(1,426,316)	(1,366,796)
本年度權益變動	1,560	–	59,520	–	(1,426,316)	(1,365,236)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	11,348,560	–	863,946	(977,484)	(1,509,116)	9,725,906
注資	47,849,600	–	–	–	–	47,849,600
本年度全面收益總額	–	–	704,852	–	(991,951)	(287,099)
本年度權益變動	47,849,600	–	704,852	–	(991,951)	47,562,501
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	59,198,160	–	1,568,798	(977,484)	(2,501,067)	57,288,407
本期間全面收益總額	–	–	(460,046)	–	3,443,668	2,983,622
轉撥至法定儲備	–	229,777	–	–	(229,777)	–
本期間權益變動	–	229,777	(460,046)	–	3,213,891	2,983,622
於二零一四年六月三十日	<u>59,198,160</u>	<u>229,777</u>	<u>1,108,752</u>	<u>(977,484)</u>	<u>712,824</u>	<u>60,272,029</u>
於二零一三年一月一日	11,348,560	–	863,946	(977,484)	(1,509,116)	9,725,906
本期間全面收益總額及 權益變動(未經審核)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>231,417</u>	<u>–</u>	<u>11,401</u>	<u>242,818</u>
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>11,348,560</u>	<u>–</u>	<u>1,095,363</u>	<u>(977,484)</u>	<u>(1,497,715)</u>	<u>9,968,724</u>

E. 合併現金流量表

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至下列日期止年度		截至下列日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
經營業務產生的現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(82,800)	(1,407,786)	(804,451)	190,585	4,568,674
經下列各項調整：					
折舊	4,823	302,423	511,925	253,900	220,904
銀行利息收入	(11,810)	(5,884)	(6,023)	(384)	(11,667)
營運資金變動前之經營 (虧損)/溢利	(89,787)	(1,111,247)	(298,549)	444,101	4,777,911
經收回資產(增加) /減少	-	(83,416)	102,181	(450,487)	17,366
應收典當貸款增加 利息及應收賬款 (增加)/減少	(8,558,900)	(218,446)	(45,088,896)	(3,441,851)	(9,723,246)
預付款項、按金及 其他應收款項減少 /(增加)	-	-	(6,675,490)	(661,923)	5,867,835
應計費用及其他應付 款項增加/(減少)	970,654	(6,552,221)	(2,299,442)	3,017,127	7,596,839
	295,316	7,699,614	6,795,585	54,680	(7,643,425)
經營業務(所用)/ 所得現金	(7,382,717)	(265,716)	(47,464,611)	(1,038,353)	893,280
已付稅項	-	(10,279)	(95,333)	(19,668)	(711,388)
經營業務(所用)/ 所得現金淨額	(7,382,717)	(275,995)	(47,559,944)	(1,058,021)	181,892
投資活動產生的現金流量					
購置物業、廠房及設備	-	(1,862,308)	(48,155)	(48,155)	-
已收銀行利息	11,810	5,884	6,023	384	11,667
投資活動所得/(所用) 現金淨額	11,810	(1,856,424)	(42,132)	(47,771)	11,667
融資活動產生的現金流量					
發行股份/注資所得款項	-	100	47,849,600	-	-
應付一名董事款項增加	-	9,900	1,404,513	1,129,554	200,151
融資活動所得現金淨額	-	10,000	49,254,113	1,129,554	200,151
現金及現金等值物(減少) /增加淨額	(7,370,907)	(2,122,419)	1,652,037	23,762	393,710
匯率變動的影響	(8,658)	(27,900)	(374,366)	14,007	(5,662)
於期初/年初之現金及現金 等值物	9,575,057	2,195,492	45,173	45,173	1,322,844
於期末/年末之現金及 現金等值物	2,195,492	45,173	1,322,844	82,942	1,710,892
現金及現金等值物分析					
銀行及現金結餘	2,195,492	45,173	1,322,844	82,942	1,710,892

F. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於二零一二年六月二十八日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為4th Floor, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。其主要營業地點的地址為中國上海市黃金城道900號。

目標公司為一間投資控股公司。於本報告日期，其附屬公司的主要業務為提供顧問服務及從事典當及放貸業務。

目標公司之唯一董事認為，於整個有關期間，郎世杰先生（「控股股東」）乃為目標公司的最終控股方。

2. 財務資料之編製基準

於二零一二年六月二十八日，目標公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。於註冊成立後，Offshore Incorporations (Cayman) Limited按面值獲配發及發行1股股份，其後該股份按面值即時轉讓予世佳控股有限公司（「世佳」）。於同日，世佳、啟茂投資有限公司（「啟茂」）及Equity Partner Holdings Limited（「Equity Partner」）分別獲發行及配發44股、40股及15股股份。世佳以信託方式代表Asiabiz Capital Investment Limited（「Asiabiz」）持有目標公司之6股股份。於二零一四年九月十五日，世佳所持之6股股份按面值轉讓回予Asiabiz，因而有關信託被撤銷。

於二零一二年六月六日，傑勝於英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。於二零一二年六月二十五日，世佳、啟茂及Equity Partner分別獲配發及發行45股、40股及15股股份。控股股東乃為世佳及Equity Partner之股東。王莉女士以信託方式代表控股股東持有啟茂的股份。因此，控股股東持有傑勝之全部權益。於二零一四年八月五日，世佳、啟茂及Equity Partner所持之全部股權按面值轉讓予目標公司（「收購事項」）。

於二零一二年八月一日，東方信貸於香港註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元之股份。於註冊成立後，傑勝按面值獲配發及發行100股股份。

於二零一二年十一月八日，上海佑勝於中國成立為由東方信貸持有的外商獨資企業，註冊資本為人民幣5,000,000元。其中人民幣811,400元於二零一三年一月五日支付，其餘部分於二零一四年九月二十九日支付。

於二零一零年六月三日，上海新盛典當於中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元（已於二零一零年十月繳足）。透過於二零一三年六月十九日通過的特別決議案，上海新盛典當的註冊資本增加至人民幣48,000,000元（已於二零一三年八月繳足）。

根據控股股東與上海新盛典當的登記股權擁有人訂立之信託聲明，控股股東自二零一一年十二月五日起持有上海新盛典當的全部股權。

根據上海佑勝與上海新盛典當訂立的日期為二零一四年九月三十日之獨家管理顧問服務協議（「獨家管理顧問服務協議」）、其日期為二零一四年十一月二十日的補充協議及其日期為二零一四年十二月二十二日之第二份補充協議，上海佑勝同意向上海新盛典當提供獨家管理顧問服務，以管理上海新盛典當於中國之典當及放貸業務。

根據上海新盛典當之登記股權擁有人與上海佑勝訂立的日期為二零一四年九月三十日之授權委託協議（「授權委託協議」）及其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議，上海新盛典當之登記股權擁有人無條件及不可撤回地授權並委託上海佑勝或上海佑勝委派的任何人士按上海佑勝的指示行使上海新盛典當之所有股東權利。授權委託協議亦賦予上海佑勝權利隨時授權其任何董事及彼等各自之繼任人（包括上海佑勝清盤時上海佑勝之清盤委員會）及由上海佑勝提名的上海新盛典當之董事及繼任人（包括上海新盛典當清盤時由上海佑勝提名的上海新盛典當之清盤委員會成員），行使根據授權委託協議（經修訂及補充）授予上海佑勝的所有權利，且該等人士僅遵從上海佑勝之指示，而無需事先尋求上海新盛典當之任何同意。

根據上海佑勝與上海新盛典當之登記股權擁有人訂立的日期為二零一四年九月三十日之股權質押協議及其日期為二零一四年十一月二十日的補充協議，上海新盛典當之登記股權擁有人同意向上海佑勝質押彼各自等於上海新盛典當的股權，作為獨家管理顧問服務協議項下支付責任的擔保。

根據上海佑勝、上海新盛典當之登記股權擁有人及上海新盛典當訂立的日期為二零一四年九月三十日之獨家購買期權協議、其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議及其日期為二零一四年十二月二十二日之第二份補充協議，上海新盛典當之登記股權擁有人同意不可撤回地承諾，在中國適用法律及法規准許情況下，彼等將以零代價向上海佑勝轉回彼等各自於上海新盛典當的股份。倘根據中國相關法律及法規規定須就有關轉讓支付代價，則有關代價將為中國適用法律及法規准許情況下之最低價，且上海新盛典當登記股東所收取或獲支付之代價須全數退還予上海佑勝。

根據上述協議（「可變動權益實體合約」），目標公司之唯一董事認為上海佑勝已於二零一四年九月三十日對上海新盛典當擁有控制權。

可變動權益實體合約更全面的闡釋載於本通函「董事會函件」一節之「可變動權益實體合約」一段。

目前組成目標集團之公司受控股股東之共同控制。根據收購事項及可變動權益實體合約，目標公司成為目標集團之控股公司，乃由於目標集團之附屬公司之全部權益已於二零一四年九月三十日轉讓予目標公司。

由於控制目標集團之控股股東於收購事項及可變動權益實體合約生效前後均不變，故財務資料已以類似匯集權益的方式作為受共同控制的業務重組編製。財務資料列示目標集團的合併業績及財務狀況，猶如現時之集團架構於有關期間一直存在以及猶如上海新盛典當之業務已於最早呈列期間開始時轉讓予目標集團。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，目標集團已採納香港會計師公會頒佈的與其經營相關且於二零一四年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

目標集團並未採納已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則。目標集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，但尚未能夠對該等新訂香港財務報告準則是否將對其經營及財務狀況構成重大影響作出陳述。

4. 重大會計政策

財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露編製。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需使用若干關鍵假設及估計。此亦要求唯一董事於應用會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇以及假設及估計對財務資料有重大影響之範疇已於財務資料附註5中披露。

編製財務資料時所應用的重大會計政策載列如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司的財務資料。附屬公司為目標集團擁有控制權的實體。當目標集團因參與一間實體而獲得或有權獲得可變回報，且有能力透過其對該實體行使之權力而影響此等回報時即取得該實體的控制權。當目標集團擁有的現有權利令其目前能夠指導對該實體之回報有重大影響的相關活動時，則目標集團可對該實體行使權力。

在評估控制權時，目標集團會考慮其潛在投票權以及其他人士所持有之潛在投票權以釐定其是否擁有控制權。潛在投票權僅於持有人能實際行使該權利時方予考慮。

附屬公司由控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬，並由控制權終止當日起終止綜合入賬。

導致失去控制權之出售附屬公司事項產生之盈虧乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司之任何保留投資公平值與(ii)目標公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保與目標集團採納之政策貫徹一致。

非控股權益指並非由目標公司直接或間接佔有之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為本年度損益及全面收益總額在目標公司非控股股東與擁有人之間的分配。

損益及其他全面收益各組成部分歸目標公司擁有人及非控股股東，即使由此導致非控股權益結餘出現虧絀亦然。

並無導致失去附屬公司控制權之目標公司於附屬公司所有權權益變動按股本交易（即與擁有人以擁有人身份進行之交易）入賬。控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益的調整額與已付或已收代價公平值之間的任何差額，直接於權益確認，並歸屬於目標公司擁有人。

於目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由目標公司按已收及應收股息基準入賬。

(b) 受共同控制之業務合併之合併會計法

根據財務資料附註2所載收購事項，目標公司於二零一四年八月五日收購傑勝及其附屬公司（「傑勝集團」）。

傑勝集團主要從事提供諮詢服務、典當及放貸業務。

根據財務資料附註2所載可變動權益實體合約，上海佑勝自二零一四年九月三十日起取得上海新盛典當的控制權。

上海新盛典當主要從事典當及放貸業務。

由於目標公司及傑勝集團於收購事項前後均受控股股東控制以及上海佑勝及上海新盛典當於可變動權益實體合約生效前後均受控股股東控制，業務合併入賬列作受共同控制實體之業務合併。目標集團之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」所載之合併會計原則及程序編製，猶如收購事項及可變動權益實體合約自二零一一年十二月五日合併實體首次受控股股東控制起已發生。

合併財務報表包括合併實體之財務報表，猶如該等合併實體自首次受控制方控制日期起已合併入賬。

合併損益及其他全面收益表及合併現金流量表包括合併實體自最早呈列日期起或自合併實體首次受共同控制日期以來（不論共同控制合併之日期，均以較短期間者為準）之業績及現金流量。

合併財務狀況表已予編製以呈列現合併實體之資產及負債，猶如目標集團於收購事項及可變動權益實體合約日期之架構於各報告期末一直存在。就控股方而言，合併實體之資產淨值以現有賬面值合併入賬。於共同控制合併時概無就商譽或議價購買收益確認任何金額，並以控股方持續擁有權益為限。

概無對任何合併實體的資產淨值或損益淨額作出任何調整，以使目標集團的會計政策貫徹一致。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之財務資料所列項目乃按實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料乃以港元（「港元」）呈列，港元乃目標公司的呈列貨幣。而目標集團主要營運附屬公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。唯一董事認為，選用港元作為呈列貨幣最適切股東及投資者的需要。

(ii) 各實體財務報表的交易及結餘

外幣交易於初步確認時乃以交易日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的匯率換算。該換算政策產生的盈虧於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

(iii) 綜合賬目時換算

功能貨幣與目標公司的呈列貨幣有別的所有目標集團實體之業績及財務狀況，乃按下列方式換算為目標公司的呈列貨幣：

- 於各財務狀況表呈列的資產及負債均按該財務狀況表日的收市匯率換算；

- 收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率並非交易日期的匯率累計影響的合理約數，在該情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算）；及
- 產生的所有匯兌差額確認為匯兌儲備。

綜合賬目時，換算海外實體投資淨額及借款產生的匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當海外業務售出，該等匯兌差額於綜合損益中確認為出售盈虧的一部分。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入目標集團，且項目成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（倘適用）。所有其他維修及保養於其產生之期間／年度內之損益中確認。

物業、廠房及設備以直線法按足以撇銷其成本扣除其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內計算折舊。主要年率如下：

傢俬及設備	33 $\frac{1}{3}$ %
辦公設備	33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	租期內

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各報告期末檢討並作出調整（如適用）。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損，即相關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，於損益確認。

(e) 經營租約*目標集團作為承租人*

並無將資產所有權之所有風險及回報絕大部分轉移至目標集團之租約均入賬列作經營租約。租約付款在扣除自出租人收取之任何獎勵後，於租期內以直線法確認為開支。

目標集團作為出租人

並無將資產所有權之所有風險及回報絕大部分轉移至承租人之租約均入賬列作經營租約。經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

(f) 經收回資產

經收回資產最初按相關未償還貸款於收回日之攤銷成本確認，其通常低於經收回資產之可變現淨值。於收回資產後，有關貸款及墊款連同相關減值撥備（如有）自財務狀況表終止確認。其後，經收回資產按最初確認的金額或可變現淨值兩者間的較低者入賬，並因此於資產可變現淨值低於賬面值時撇減。出售資產後，所得款項淨額與經收回資產賬面值之差額確認為收益／（虧損）。

(g) 確認及終止確認金融工具

當目標集團成為工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債於財務狀況表內確認。

於收取資產現金流量之合約權利屆滿、目標集團轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報或目標集團既無轉移亦不保留資產所有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，終止確認財務資產。終止確認財務資產時，資產賬面值及已於其他全面收益確認的已收代價與累計收益或虧損之和之間的差額於損益確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或屆滿，則終止確認財務負債。已終止確認財務負債賬面值與已付代價之間的差額於損益確認。

(h) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價且具備固定或可釐定付款之非衍生財務資產，並以公平值進行初始確認而其後利用實際利率法以攤銷成本減去減值撥備計量。倘有客觀證據表明目標集團將無法按貸款及應收款項的原始條款收回所有到期金額，則就貸款及應收款項計提減值撥備。撥備金額乃貸款及應收款項之賬面值與使用初始確認時計算的實際利率折現之估計未來現金流量現值之差額。撥備金額乃於損益中確認。

倘貸款及應收款項之可回收金額增加客觀地與該減值確認後之某一事項有關，減值虧損於其後期間撥回並於損益中確認，惟該貸款及應收款項於減值撥回當日的賬面價值不應超過假定未確認減值情況下的攤銷成本。

(i) 現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款及高流動性之短期投資，而此等投資可以隨時轉換為已知金額的現金且並無涉及重大價值變動的風險。

(j) 財務負債及權益工具

財務負債及權益工具乃按所訂立合同安排之內容及香港財務報告準則項下財務負債及權益工具的定義分類。權益工具乃任何證明目標集團於扣除其所有負債後的資產中的剩餘權益的合同。就特定財務負債及權益工具採納的會計政策列載如下。

(i) 其他應付款項

其他應收款項乃以其公平值進行初始列賬，並於其後利用實際利率法以攤銷成本計量，除非折現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

(ii) 權益工具

目標公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(k) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將可能流入目標集團且收入金額能夠可靠計量時進行確認。

諮詢服務收入乃於提供服務後確認。

利息收入乃以時間比例為基準按實際利率法進行確認。

租賃收入乃按直線基準於租賃期內確認。

(l) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假及長期服務假期權利乃於應計予僱員時確認。就僱員於截至報告期末因提供服務而估計未放之年假及長期服務假期須計提撥備。

僱員之病假及產假直至休假時方作確認。

(ii) 退休金責任

目標集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。目標集團及僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。於損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團應付予有關基金之供款。

(iii) 終止福利

終止福利於目標集團不能取消提供該等福利及目標集團確認重組成本以及涉及支付終止福利當日（以較早者為準）確認。

(m) 稅項

所得稅指當期稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項乃按期內／年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利不同，因其不包括於其他年度應課稅或應扣除之收入或開支項目，且不包括毋須課稅及不可扣除的項目。目標集團的當期稅項負債，應按於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項根據財務資料中資產及負債的賬面值與用作計算應課稅溢利的相應計稅基礎兩者之間的差額確認。所有應課稅暫時性差異一般確認為遞延稅項負債，而僅於可獲得能用暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免抵扣的應課稅溢利時，方確認遞延稅項資產。倘暫時性差異是因商譽或初始確認既不影響應課稅溢利也不影響會計溢利的交易（業務合併除外）中的其他資產或負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時性差異而確認，惟倘目標集團可控制暫時性差異之撥回，及暫時性差異於可預見未來可能將不可撥回則除外。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末作出審閱，並於預期不再有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分資產時作出相應調減。

遞延稅項按預期應用於清償負債或變現資產期間的稅率計算，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率為基準。遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關則除外，於此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映按照目標集團預期的方式，於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值的稅務後果。

倘有法定可強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債互相抵銷，且彼等為同一稅務當局徵收的所得稅，以及目標集團擬按淨額基準結算當期稅項資產及負債，則將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

(n) 關聯方

關聯方為與目標集團有關聯之個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團（報告實體）有關聯：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標集團本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與目標公司有關聯。

(vi) 實體受(A)所識別人土控制或共同控制。

(vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

(o) 資產減值

於各報告期末，目標集團審閱其有形資產（經收回資產及應收款項除外）的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在此類跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，則目標集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映市場現時所評估的貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位的可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位的賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估金額列賬，於此情況下，則減值虧損會被視為重估減幅處理。

倘其後撥回減值虧損，則資產或現金產生單位的賬面值會增至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的賬面值不會超逾過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損應予釐定的賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於此情況下，則減值虧損撥回會被視為重估增幅處理。

(p) 撥備及或然負債

倘目標集團因過往事件承擔現有法律或推定責任而可能需要經濟利益流出以清償責任，且能作出可靠估計，則會就未有確定時間或金額的負

債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，撥備會以清償責任的預期支出的現值列賬。

倘需要經濟利益流出的可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。須視乎某項或多項未來事件是否發生方能確定存在與否的潛在責任亦披露為或然負債，除非流出的可能性極低。

(q) 報告期後事項

報告期後事項提供有關目標集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均屬於調整事項，並於財務資料內反映。並非調整事項之重大報告期後事項則於財務資料附註中披露。

5. 重大判斷及主要估計

應用會計政策時之重大判斷

於應用會計政策過程中，唯一董事已作出以下對於財務報表確認之金額有極大影響之判斷（惟以下有關估計除外）。

附屬公司

誠如附註2所述，上海新盛典當因可變動權益實體合約而作為附屬公司入賬。管理層在評估及認定上海新盛典當為目標集團之附屬公司時作出了重大的判斷。

估計不明朗因素之主要來源

有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債之賬面值出現重大調整之有關未來之主要假設，以及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源均於下文論述。

(a) 物業、廠房及設備以及折舊

目標集團釐定目標集團之物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及有關折舊費用。有關估計乃基於相近性質及功能之物業、廠房及設備實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗而得出。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計有別，則目標集團會修訂折舊費用，或將已報廢或出售之技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

(b) 所得稅

目標集團須繳納中國所得稅。在釐定所得稅之撥備時須作出重大估計。許多交易及計算在日常業務過程中難以明確釐定最終稅務。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬金額有所不同，該等差額將影響作出該等釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 貸款及應收款項之減值虧損

貸款及應收款項之減值虧損乃以資產賬面值與以資產之初始實際利率（即在初始確認該等資產時計算之實際利率）折現估計未來現金流量之現值之間之差額計量。倘折現並無重大影響，則短期應收款項不予折現。

6. 金融風險管理

目標集團之業務使其面臨多項金融風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性並尋求減低對目標集團之財務表現之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

目標集團的外幣風險極微，此乃由於其大部分商業交易、資產及負債均主要以目標集團實體之功能貨幣列值。

(b) 信貸風險

計入合併財務狀況表之應收典當貸款、利息及應收賬款、其他應收款項以及銀行及現金結餘之賬面值為目標集團就其財務資產所面對之最高信貸風險。

目標集團之信貸風險主要來自應收典當貸款。

目標集團並無重大集中信貸風險，有關風險分散於數名客戶上。

目標集團政策規定，所有典當貸款申請須經管理層審閱。目標集團按持續經營基準審閱應收款項結餘，而目標集團所承受的壞賬風險並不重大。目標集團直接持有覆蓋其應收典當貸款相關風險之抵押品。倘於貸款期末客戶並無贖回抵押品或重續典當貸款，目標集團將取得抵押品的所有權。經收回資產根據附註4(f)所載之會計政策入賬。目標集團將於取得抵押品所有權後之合理時間內出售抵押品。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，原因是各對手方均為由國際信用評級機構評定具有高信用等級之銀行。

(c) 流動資金風險

目標集團之政策為定期監察現有及預期之流動資金需求，以確保其維持足以應付短期及長期流動資金需求之現金儲備。

目標集團之財務負債到期分析如下：

	少於一年 港元
於二零一一年十二月三十一日	
應計及其他應付款項	305,735
於二零一二年十二月三十一日	
應計及其他應付款項	8,027,601
應付一名董事款項	10,000
於二零一三年十二月三十一日	
應計及其他應付款項	14,793,488
應付一名董事款項	1,416,796
於二零一四年六月三十日	
應計及其他應付款項	7,396,437
應付一名董事款項	<u>1,615,577</u>

(d) 利率風險

由於目標集團並無重大計息資產及負債，目標集團的經營現金流大幅獨立於市場利率的變動。

(e) 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
財務資產：				
貸款及應收款項（包括 現金及現金等值物）	<u>10,748,429</u>	<u>14,740,610</u>	<u>71,504,258</u>	<u>67,569,836</u>
財務負債：				
按攤銷成本計算的 財務負債	<u>305,735</u>	<u>8,037,601</u>	<u>16,210,284</u>	<u>9,012,014</u>

(f) 公平值

合併財務狀況表所反映目標集團財務資產及財務負債的賬面值，與其各自的公平值相若。

7. 營業額

目標集團之營業額由典當貸款利息收入、諮詢服務收入及出售經收回資產虧損組成。

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元				
	截至下列日期止年度			截至下列日期止六個月	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元	二零一四年 六月三十日 港元	
	(未經審核)				
典當貸款利息	171,178	2,196,780	7,501,362	1,416,399	10,247,618
諮詢服務收入	-	1,715,420	966,227	745,140	408,930
出售經收回資產虧損	-	-	-	-	(7,421)
	<u>171,178</u>	<u>3,912,200</u>	<u>8,467,589</u>	<u>2,161,539</u>	<u>10,649,127</u>

8. 其他收入

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元				
	截至下列日期止年度			截至下列日期止六個月	
	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元	二零一四年 六月三十日 港元	
	(未經審核)				
銀行利息收入	11,810	5,884	6,023	384	11,667
租賃收入	-	1,960,480	1,997,920	1,490,280	-
	<u>11,810</u>	<u>1,966,364</u>	<u>2,003,943</u>	<u>1,490,664</u>	<u>11,667</u>

9. 所得稅開支

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至下列日期止年度		截至下列日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
即期稅項					
— 中國企業所得稅					
本期間/本年度撥備	—	18,530	187,500	179,184	1,119,187
過往年度撥備不足	—	—	—	—	5,819
	<u>—</u>	<u>18,530</u>	<u>187,500</u>	<u>179,184</u>	<u>1,125,006</u>

目標公司之中國附屬公司須按中國企業所得稅稅率25%計稅。

由於位於香港之附屬公司於有關期間內並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅作出撥備。

所得稅開支與除稅前產品（虧損）/溢利乘以中國企業所得稅稅率的結果對賬如下：

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至下列日期止年度		截至下列日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
除稅前（虧損）/ 溢利	(82,800)	(1,407,786)	(804,451)	190,585	4,568,674
按中國企業所得稅 稅率25%計算之 稅項	(20,700)	(351,947)	(201,113)	47,647	1,142,169
不可扣稅開支之 稅務影響	18,997	71,647	453,625	20,696	113,776
未確認之未動用稅項 虧損之稅務影響	—	—	128,989	25,216	125,331
未確認暫時性差異之 稅務影響	1,703	298,798	(188,486)	85,493	(262,191)
附屬公司不同稅率之 稅務影響	—	32	234	132	102
本年度撥備不足	—	—	(5,749)	—	—
過往年度撥備不足	—	—	—	—	5,819
所得稅開支	<u>—</u>	<u>18,530</u>	<u>187,500</u>	<u>179,184</u>	<u>1,125,006</u>

10. 本期間／本年度(虧損)／溢利

目標集團有關期間之(虧損)／溢利經扣除下列各項後呈列：

	二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元		截至下列日期止年度 二零一二年 十二月三十一日 港元		截至下列日期止六個月 二零一三年 六月三十日 港元		二零一四年 六月三十日 港元 (未經審核)	
核數師薪酬	45,000	90,000	157,500	78,750	207,500			
折舊	4,823	302,423	511,925	253,900	220,904			
董事酬金								
—董事	—	—	—	—	—			
—管理層	—	—	449,532	223,542	227,502			
	—	—	449,532	223,542	227,502			
土地及樓宇之 經營租賃支出	80,909	4,235,676	4,130,000	1,420,386	2,018,474			
員工成本(包括 董事酬金)								
薪金、花紅及津貼	25,078	1,353,573	3,591,577	1,044,507	1,997,431			
退休福利計劃供款	2,533	113,598	252,623	56,254	120,291			
	27,611	1,467,171	3,844,200	1,100,761	2,117,722			

11. 退休福利計劃

目標集團於中國成立的公司之僱員為地方市政府營辦的中央退休金計劃成員。該等公司須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以支付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及日後退休僱員的退休福利責任。該等附屬公司就中央退休金計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

12. 董事酬金

董事酬金如下：

董事姓名	費用 港元	薪金及 津貼 港元	退休福利 計劃供款 港元	總計 港元
郎世杰先生 (附註(i))	-	-	-	-
二零一一年十二月五日至 二零一一年十二月三十一日 期間總額	-	-	-	-
郎世杰先生 王莉女士 (附註(ii))	-	-	-	-
截至二零一二年 十二月三十一日止年度總額	-	-	-	-
郎世杰先生 王莉女士	-	449,532	-	449,532
截至二零一三年 十二月三十一日止年度總額	-	449,532	-	449,532
郎世杰先生 王莉女士	-	223,542	-	223,542
截至二零一三年六月三十日 止六個月總額 (未經審核)	-	223,542	-	223,542
郎世杰先生 王莉女士	-	227,502	-	227,502
截至二零一四年六月三十日 止六個月總額	-	227,502	-	227,502

附註：(i) 於二零一二年六月二十八日獲委任。目標公司董事認為，郎世杰先生自二零一一年十二月五日起擔任目標公司董事。

(ii) 於二零一二年六月二十八日獲委任並於二零一四年九月十一日辭任。

13. 物業、廠房及設備

	傢具及裝置 港元	辦公室設備 港元	租賃物業裝修 港元	總計 港元
成本				
於二零一一年十二月五日	123,321	50,444	–	173,765
匯兌差額	(182)	(74)	–	(256)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	123,139	50,370	–	173,509
添置	123,780	85,477	1,653,051	1,862,308
匯兌差額	1,039	521	38,971	40,531
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	247,958	136,368	1,692,022	2,076,348
添置	48,155	–	–	48,155
匯兌差額	9,112	4,440	55,083	68,635
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	305,225	140,808	1,747,105	2,193,138
匯兌差額	(2,310)	(1,066)	(13,219)	(16,595)
於二零一四年六月三十日	302,915	139,742	1,733,886	2,176,543
累積折舊				
於二零一一年十二月五日	54,809	22,420	–	77,229
本期間支出	3,423	1,400	–	4,823
匯兌差額	(83)	(34)	–	(117)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	58,149	23,786	–	81,935
本年度支出	56,740	30,931	214,752	302,423
匯兌差額	485	220	596	1,301
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	115,374	54,937	215,348	385,659
本年度支出	88,886	47,861	375,178	511,925
匯兌差額	5,180	2,555	13,020	20,755
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	209,440	105,353	603,546	918,339
本期間支出	25,259	5,773	189,872	220,904
匯兌差額	(1,681)	(819)	(5,288)	(7,788)
於二零一四年六月三十日	233,018	110,307	788,130	1,131,455
賬面值				
於二零一四年六月三十日	69,897	29,435	945,756	1,045,088
於二零一三年十二月三十一日	95,785	35,455	1,143,559	1,274,799
於二零一二年十二月三十一日	132,584	81,431	1,476,674	1,690,689
於二零一一年十二月三十一日	64,990	26,584	–	91,574

14. 經收回資產

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
典當抵押品	75,752	159,827	61,212	43,449

15. 應收典當貸款

目標集團之應收典當貸款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
並無逾期或減值	8,552,600	8,804,004	54,713,677	64,188,918
逾期少於1個月	-	9,965	1,789	-
逾期1至3個月	-	5,984	51,700	-
逾期3至12個月	-	-	137,577	-
逾期超過一年	-	-	13,410	-
	<u>8,552,600</u>	<u>8,819,953</u>	<u>54,918,153</u>	<u>64,188,918</u>

目標集團之應收典當貸款賬面值以人民幣計值。

16. 應收利息及應收賬款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
應收利息	-	-	6,401,799	1,640,998
應收賬款	-	-	380,610	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,782,409</u>	<u>1,640,998</u>

所有應收利息及應收賬款均已逾期但並無減值。該等賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。目標集團之應收利息及應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
並無逾期或減值	-	-	-	-
逾期少於1個月	-	-	1,157,054	901,276
逾期1至3個月	-	-	2,905,303	739,722
逾期3至12個月	-	-	2,720,052	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,782,409</u>	<u>1,640,998</u>

目標集團之應收利息及應收賬款賬面值以人民幣計值。

17. 應收股東款項

應收股東款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

18. 銀行及現金結餘

目標集團之銀行及現金結餘以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
人民幣	2,195,492	35,553	1,315,967	1,705,215
港元	-	9,620	6,877	5,677
	<u>2,195,492</u>	<u>45,173</u>	<u>1,322,844</u>	<u>1,710,892</u>

人民幣兌換外幣須遵守中國外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理規定。

19. 應付一名董事款項

應付一名董事款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

20. 遞延稅項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一三年及二零一四年六月三十日，目標集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為零港元、零港元、524,217港元、101,924港元（未經審核）及1,019,668港元。由於未能預計未來溢利趨勢，故並無確認遞延稅項資產。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一三年及二零一四年六月三十日，分別約零港元、零港元、524,217港元、101,924港元（未經審核）及1,019,668港元之未獲確認稅項虧損將於下列年期失效：

	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元		截至下列日期止年度 二零一二年 十二月三十一日 港元		截至下列日期止六個月 二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	
			二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元	二零一四年 六月三十日 港元
二零一五年	-	-	-	-	-	-
二零一六年	-	-	-	-	-	-
二零一七年	-	-	-	-	-	-
二零一八年	-	-	-	524,217	101,924	520,250
二零一九年	-	-	-	-	-	499,418
	-	-	-	524,217	101,924	1,019,668

21. 股本

目標集團

於各有關期間末，合併財務狀況表中之股本代表現時組成目標集團之公司的合併資本。

目標公司

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港元	港元	港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	390,000	390,000	390,000
已發行及繳足：			
100股每股面值1美元之普通股	780	780	780

於二零一二年六月二十八日，目標公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股股份。如附註2所披露，於註冊成立時，已按面值向股東配發及發行100股股份。

目標集團管理資本的目標為保障目標集團持續經營的能力，以繼續為股東提供回報並使其他持份者獲益以及為股東提供適當的回報。

目標集團管理其資本結構，並因應經濟狀況及相關資產風險特徵的變化而調整。為維持或調整資本結構，目標集團或會調整支付予股東之股息金額（如有），向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少負債。於有關期間，有關目標、政策及程序概無變更。

目標集團採用資本負債比率監控資本，該比率為目標集團的負債總額（包括應付一名股東款項）除以其權益總額。目標集團的政策是維持合理水平的資本負債比率。目標集團於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之資本負債比率分別為29%及16%。

目標集團不受任何外部實施之資本規定限制。

22. 儲備

(a) 目標集團

目標集團儲備之數額及其變動於合併權益變動表內呈列。

(b) 儲備之性質及目的

(i) 法定儲備

法定儲備不可分派，乃根據中國之適用法律及法規自目標集團的中國附屬公司之除稅後溢利轉撥。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務資料產生之所有匯兌差額。該儲備按財務資料附註4(c)(iii)所載會計政策處理。

(iii) 合併儲備

合併儲備指目標集團獲得上海新盛典當控制權時上海新盛典當之累積虧損以及目標公司之附屬公司成為目標集團成員公司當日目標公司所發行股本面值與所換取之附屬公司股本面額之差異。

23. 合併現金流量表附註

主要非現金交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，傑勝與東方信貸為數1,560港元之股本發行尚未結算，有關金額列入應收股東款項中。

24. 或然負債

於各有關期間末，目標集團並無任何重大或然負債。

25. 租約承擔

根據不可撤銷經營租約於未來應繳付之最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
一年內	4,020,491	3,850,439	4,115,346	3,945,705
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,943,605	9,822,862	8,391,836	4,382,633
	<u>17,964,096</u>	<u>13,673,301</u>	<u>12,507,182</u>	<u>8,328,338</u>

經營租賃款項指目標集團就其辦公室應付的租金。租金議定為期三至五年，租金於租期內固定且不包括或然租金。

26. 報告期後事項

於二零一四年七月一日，上海新盛典當與一名第三方訂立債權資產轉讓協議（「轉讓協議」）以進行融資。根據轉讓協議，上海新盛典當將若干貸款應收款項連同有關抵押品之擁有權轉讓予第三方，第三方每年收取14%的手續費。於二零一四年七月一日至二零一四年十月三十一日期間，上海新盛典當產生手續費人民幣1,536,068元，於二零一四年十月三十一日，上海新盛典當之相關流動負債為人民幣58,250,000元。

根據上海快鹿投資(集團)有限公司(「上海快鹿」)、華夏銀行上海分行及上海新盛典當於二零一四年九月二十四日訂立之委託貸款協議，持有上海新盛典當83.13%股權之上海快鹿向上海新盛典當提供合共人民幣35,000,000元的委託貸款。該貸款按年利率9%計息，由上海快鹿擔保，並須於一年內償還。

27. 其後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無編製二零一四年六月三十日之後任何期間之經審核財務報表。

此 致

大中華實業控股有限公司

董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十二月二十四日

(2) 目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月期間之管理層討論及分析

下文載列目標集團自二零一一年十二月五日（根據郎先生與上海新盛典當登記股權擁有人訂立之信託聲明，郎先生開始持有上海新盛典當全部股權之日）起至二零一四年六月三十日止期間有關營運業績及業務回顧之管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為一間投資控股公司，間接擁有上海佑勝的全部股權。而上海佑勝透過可變動權益實體合約擁有上海新盛典當財務及業務營運的實際控制權，以及上海新盛典當的全部經濟利益及惠利，上海新盛典當的業績可以併入目標公司的財務報表。有關可變動權益實體合約之詳情，請參閱本通函內董事會函件「有關目標集團的資料－可變動權益實體合約」一節。

目標集團主要透過上海新盛典當開展其主要業務，主要於中國從事典當行業務，典當行業務一般可根據其貸款組合之抵押品類型分為五個分部：

- (i) 民品：例如珠寶、古玩、鐘錶；
- (ii) 財產權利：非上市公司之財產權利；
- (iii) 房地產：主要為住宅房地產及商用房地產及廠房；
- (iv) 機動車：滬牌的機動車；及
- (v) 票據。

於二零一四年六月三十日，上海新盛典當的註冊資本為人民幣48百萬元，在上海經營一間典當行。上海新盛典當已獲得上海市商務委員會頒發之典當經營許可證。

目標集團向個人及中小企業提供有抵押典當貸款，並就所授出典當貸款收取貸款利息及管理費。典當貸款一般初步為期一個月至六個月，可予重續。目標

集團就所授出貸款收取之貸款月息一般參考現行中國人民銀行六個月基準利率釐定。管理費個別磋商釐定，一般按貸款本金額的一定百分比計算。

上海新盛典當已實行評估及風險管理系統，以評估所授出典當貸款相關的抵押品之質押價值及降低典當行業務所涉及之風險。客戶須提交典當貸款申請表，上海新盛典當將就此進行貸款前盡職審查及／或評估抵押品之價值。就民品而言，上海新盛典當通常有其自身的內部估值師及（如適用）或會委聘外部專家評估抵押品價值。就財產權利而言，上海新盛典當會對客戶公司就其經營、財務及管理進行盡職調查，並須由融資擔保公司提供信用擔保作為除相關財產權利以外的抵押品。就房地產而言，上海新盛典當會參考位於附近區域面積相似的房地產物業對抵押品業進行網上初步估值，並進行實地考察以進一步調查其裝修。其後上海新盛典當將去往上海市房屋交易所獲取正式存檔。就機動車而言，上海新盛典當會通過電話諮詢二手車市場，在描述包括品牌、型號、保險詳情及保養狀況等機動車基本資料後詢問其售價，以參考抵押品的購回價格。隨後上海新盛典當會去往上海市車管所登記抵押。於批授典當貸款後，上海新盛典當會持續定期監察抵押品之市場價值。於貸款到期時或到期前，客戶可能償還本金，在此情況下上海新盛典當會解除抵押品，或倘客戶申請重續貸款（在此情況下，目標集團一般會審閱客戶之信貸記錄及抵押品之價值，以決定是否批授有關貸款延期）。倘客戶既無還款亦無重續典當貸款，則發生違約。在此情況下，上海新盛典當有權沒收及以拍賣或其他方式出售抵押品。

下文所載目標集團之財務報表乃摘錄自本通函附錄二所載的目標集團之會計師報告，涵蓋自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月。往績記錄期間自二零一一年十二月五日（即郎世杰先生與上海新盛典當當時之登記股東訂立信託聲明時）開始。根據本公司中國法律顧問之意見，該日期被視為郎先生實益擁有上海新盛典當股權之日期。目標集團之財務報表乃按合併基準編製，有關其編製基準之進一步詳情載於會計師報告附註2。

合併損益及其他全面收益表

	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
營業額	171,178	3,912,200	8,467,589	2,161,539	10,649,127
其他收入	11,810	1,966,364	2,003,943	1,490,664	11,667
經營收入	182,988	5,878,564	10,471,532	3,652,203	10,660,794
經營開支	(265,788)	(7,286,350)	(11,275,983)	(3,461,618)	(6,092,120)
除稅前(虧損)/溢利	(82,800)	(1,407,786)	(804,451)	190,585	4,568,674
所得稅開支	-	(18,530)	(187,500)	(179,184)	(1,125,006)
目標公司擁有人應佔本期間/ 本年度(虧損)/溢利	(82,800)	(1,426,316)	(991,951)	11,401	3,443,668
其他全面收益，扣除稅項 其後可能重新分類至 損益的項目： 因換算境外業務而產生的 匯兌差額	(16,455)	59,520	704,852	231,417	(460,046)
目標公司擁有人應佔本期間/ 本年度全面收益總額	(99,255)	(1,366,796)	(287,099)	242,818	2,983,622

營業額

目標集團之營業額包括典當貸款利息收入、顧問服務收入及出售經收回資產之虧損。

	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
典當貸款利息	171,178	2,196,780	7,501,362	1,416,399	10,247,618
顧問服務收入	-	1,715,420	966,227	745,140	408,930
出售經收回資產之虧損	-	-	-	-	(7,421)
總計	171,178	3,912,200	8,467,589	2,161,539	10,649,127

典當貸款利息為目標集團所授出典當貸款之利息及管理費。顧問服務收入為向有意籌借典當貸款的客戶提供顧問服務產生之收入。出售經收回資產之虧損為於違約情況下經收回抵押品之出售價值與有關貸款價值之間的差額。

其他收入

目標集團之其他收入包括銀行利息收入及租賃收入。

	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
銀行利息收入	11,810	5,884	6,023	384	11,667
租賃收入	-	1,960,480	1,997,920	1,490,280	-
總計	11,810	1,966,364	2,003,943	1,490,664	11,667

銀行利息收入為目標集團銀行存款之利息收入。租賃收入為出租目標集團辦公室外的LED顯示屏作廣告用途及分租目標集團辦公室產生之收入。

經營開支

目標集團之經營開支主要包括經營租賃支出、員工成本、核數師酬金及折舊。

	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
		二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 港元
員工成本(包括董事酬金)	27,611	1,467,171	3,844,200	1,100,761	2,117,722
有關土地及樓宇之 經營租賃支出	80,909	4,235,676	4,130,000	1,420,386	2,018,474
核數師酬金	45,000	90,000	157,500	78,750	207,500
折舊	4,823	302,423	511,925	253,900	220,904
其他	107,445	1,191,080	2,632,358	607,821	1,527,520
經營開支	265,788	7,286,350	11,275,983	3,461,618	6,092,120

有關土地及樓宇之經營租賃支出為目標集團辦公室之租賃開支。員工成本包括員工薪金、花紅、津貼及退休福利計劃供款以及董事酬金。核數師酬金為目標集團核數師之酬金。折舊主要與目標集團辦公室之租賃物業裝修有關。其他主要包括招待費及法律顧問費等。

於往績記錄期間，目標集團並無計提任何貸款減值撥備。目標集團有若干逾期貸款，根據目標集團的政策，逾期貸款於貸款逾期5日未償還時確認。就逾期貸款而言，負責人員將密切跟進客戶，在大多數情況下，客戶將於與上海新盛典當磋商及其接納的期間內悉數償還未償還貸款及利息。倘有任何逾期貸款被釐定為不可收回，目標集團將沒收及透過拍賣或其他方式出售抵押品。於往績記錄期間，抵押品的出售價值能夠抵償拖欠的貸款金額及利息。

所得稅開支

目標集團之所得稅按中國企業所得稅率25%繳納。儘管目標集團於二零一二年及二零一三年錄得除稅前虧損，由於部分經營開支不可抵扣稅，其須繳納所得稅。

因換算境外業務而產生的匯兌差額

因換算境外業務而產生的匯兌差額乃因換算海外業務而產生，此乃由於海外業務以人民幣計值而會計師報告以港幣編製。

經營業績

自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間

自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間，目標集團錄得營業額171,178港元。營業額水平低下乃由於當中僅包括不足一個月的財務業績及目標集團處於業務發展初期階段。

於期內，目標集團主要產生辦公室的經營租賃費用及核數師酬金，兩者均屬固定費用。由於上述原因，目標集團錄得除稅前虧損及期內虧損82,800港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額3.9百萬港元，較自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間增加約2,185%。營業額增加主要乃由於二零一二年為全年業績，而二零一一年為不足一個月的業績。於年內，上海新盛典當搬遷其辦事處，因此經營租賃費用大幅增加。加上因持續業務發展導致員工成本增加，目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損1.4百萬港元。由於部分暫時性差額不能於本年度申報稅項時抵扣，目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生所得稅開支18,530港元並錄得本年度虧損1.4百萬港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額8.5百萬港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約116%。營業額增加主要乃由於年內授出的典當貸款金額大幅增加。有關詳情請參閱下文「合併財務狀況表－應收典當貸款」一段。於年內，為配合業務發展，上海新盛典當增聘員工及開展更多營銷活動。因此，年內產生的員工薪金及佣金以及招待費大幅增加。儘管營業額增加，目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度仍錄得本年度虧損1.0百萬港元，此乃貸款組合擴大主要發生於下半年上海新盛典當於二零一三年八月增加註冊資本後。

截至二零一四年六月三十日止六個月

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團錄得營業額10.6百萬港元，較二零一三年同期的營業額2.2百萬港元增加約393%。該增加主要乃由於自二零一三年下半年起目標集團的貸款組合迅速擴大及於二零一三年下半年趁資金狀況改善之際持續發展業務。有關貸款組合擴大及資金狀況改善之原因詳情，請參閱下文「合併財務狀況表－應收典當貸款」一段。其他收入較二零一三年同期下降，乃由於目標集團不再將其辦公室外的LED顯示屏租賃予第三方而將其

用作自身廣告用途及不再分租辦公室。經營開支增加乃由於業務擴張導致薪金及佣金增加。由於上述原因，目標集團於截至二零一四年六月三十日止期間錄得溢利3.4百萬港元，較二零一三年同期的溢利增長約302倍。

合併財務狀況表

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	<u>91,574</u>	<u>1,690,689</u>	<u>1,274,799</u>	<u>1,045,088</u>
流動資產				
經收回資產	75,752	159,827	61,212	43,449
應收典當貸款	8,552,600	8,819,953	54,918,153	64,188,918
應收利息及應收賬款	–	–	6,782,409	1,640,998
預付款項、按金及 其他應收款項	485,712	7,058,857	9,624,928	1,228,650
應收股東款項	–	1,560	1,560	1,560
銀行及現金結餘	<u>2,195,492</u>	<u>45,173</u>	<u>1,322,844</u>	<u>1,710,892</u>
	<u>11,309,556</u>	<u>16,085,370</u>	<u>72,711,106</u>	<u>68,814,467</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	305,735	8,027,601	15,174,098	7,454,105
應付一名董事款項	–	10,000	1,416,796	1,615,577
流動稅項負債	<u>4,253</u>	<u>12,552</u>	<u>106,604</u>	<u>517,844</u>
	<u>309,988</u>	<u>8,050,153</u>	<u>16,697,498</u>	<u>9,587,526</u>
流動資產淨值	<u>10,999,568</u>	<u>8,035,217</u>	<u>56,013,608</u>	<u>59,226,941</u>
總資產減流動負債	<u>11,091,142</u>	<u>9,725,906</u>	<u>57,288,407</u>	<u>60,272,029</u>
資產淨值	<u>11,091,142</u>	<u>9,725,906</u>	<u>57,288,407</u>	<u>60,272,029</u>
資本及儲備				
股本	11,347,000	11,348,560	59,198,160	59,198,160
儲備	<u>(255,858)</u>	<u>(1,622,654)</u>	<u>(1,909,753)</u>	<u>1,073,869</u>
權益總計	<u>11,091,142</u>	<u>9,725,906</u>	<u>57,288,407</u>	<u>60,272,029</u>

應收典當貸款

應收典當貸款乃與授出的典當貸款有關之應收賬款。

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日按抵押品類型劃分之應收貸款明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
民品	-	219,053	364,053	36,551,673
財產權利	8,552,600	8,600,900	48,210,600	25,182,000
房地產	-	-	-	2,203,425
機動車	-	-	-	251,820
票據	-	-	6,343,500	-
總計	8,552,600	8,819,953	54,918,153	64,188,918

應收典當貸款由二零一一年十二月三十一日的8.6百萬港元輕微增加至二零一二年十二月三十一日的8.8百萬港元，並大幅增加至二零一三年十二月三十一日的54.9百萬港元及二零一四年六月三十日的64.2百萬港元。二零一三年的應收貸款大幅增加乃由於上海新盛典當的註冊資本由人民幣10百萬元增加至二零一三年八月的人民幣48百萬元。由於根據適用之中國法律及法規，上海新盛典當授出的貸款金額受其註冊資本所限制，故於註冊資本增加後上海新盛典當能夠擴大其貸款組合。

下表載列於往績記錄期間按抵押品類型劃分之(i)授出貸款總額；及(ii)逾期貸款額明細：

	自二零一一年 十二月五日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 港元	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日 止六個月 二零一四年 港元
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	
授出貸款總額				
民品	-	511,360	1,151,941	41,438,870
財產權利	8,552,600	8,600,900	60,527,140	25,182,000
房地產	-	-	-	4,595,715
機動車	-	-	-	251,820
票據	-	-	6,343,500	-
總計	8,552,600	9,112,260	68,022,581	71,468,405
逾期貸款額 (附註)				
民品	-	-	177,618	74,287
財產權利	8,552,600	-	60,527,140	-
房地產	-	-	-	-
機動車	-	-	-	-
票據	-	-	-	-
總計	8,552,600	-	60,704,758	74,287

附註：該等逾期貸款中逾90%已於30天內收回。

於自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度，財產權利質押典當貸款分別佔授出貸款總額的100%、94%及89%，為有關期間最大的典當貸款分部。於二零一四年上半年，民品質押典當貸款成為最大的分部，佔期內授出貸款總額的58%。貸款組合的組成變化乃與目標集團的業務戰略一致。鑒於(i)民品質押貸款擁有更大的客戶基礎，因此能更好地減少集中風險；(ii)民品質押貸款的個人貸款額通常小於財產權利質押貸款，此亦有助於減少集中風險；及(iii)民品質押貸款的利率通常較高，故目標集團之策略為發展其民品業務

以更好地管理其風險及提高盈利能力。隨著目標集團聲譽漸長，愈來愈多貴重物品收藏者向目標集團申請以寶石、玉石、紅木傢具、鑽石、鐘錶等質押的典當貸款。

於自二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年上半年，逾期貸款分別為8.6百萬港元、零港元、60.7百萬港元及74,287港元。根據目標集團的政策，貸款逾期5日未償還則被視為逾期貸款。就逾期貸款而言，負責人員將密切跟進客戶，在大多數情況下，客戶將於與上海新盛典當舖商及其接納的期間內悉數償還未償還貸款及利息。倘有任何逾期貸款被釐定為不可收回，目標集團將沒收及透過拍賣或其他方式出售抵押品。於往績記錄期間，抵押品的出售價值能夠抵償拖欠的貸款額及利息。

應收利息及應收賬款

應收利息乃典當貸款應收利息。應收賬款乃應收顧問費。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
應收利息	-	-	6,401,799	1,640,998
應收賬款	-	-	380,610	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,782,409</u>	<u>1,640,998</u>

由於客戶於年終前已結清應收款項，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，概無應收利息及應收賬款。

預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
預付款項	94,516	179,697	108,156	171,552
按金	390,859	6,556,503	2,642,828	1,039,252
其他應收款項	337	322,657	6,873,944	17,846
	<u>485,712</u>	<u>7,058,857</u>	<u>9,624,928</u>	<u>1,228,650</u>

預付款項主要包括預付租金及預付費用（包括房屋中介費及寬帶網絡費）。

按金主要包括公用事業費、租金及雜項按金以及保證金。目標集團於其辦公室陳列已違約典當貸款的經收回民品進行出售，同時亦於其辦公室陳列若干獨立第三方擁有的珍貴物品進行出售。於往績記錄期間，目標集團免費向獨立第三方提供該服務，主要由於(i)獨立第三方免費幫助目標集團出售其部分經收回民品；及(ii)珍貴物品陳列於目標集團辦公室乃針對到訪客戶進行一般營銷。目標集團已就於目標集團辦公室陳列的貴重物品向獨立第三方支付保證金。按金由二零一二年十二月三十一日的6.5百萬港元大幅減少至二零一三年十二月三十一日的2.6百萬港元，乃由於隨著業務關係成熟及目標集團辦公室於二零一三年升級安防系統，獨立第三方要求的保證金減少。

其他應收款項主要包括向員工作出的現金墊款及出租目標集團辦公室外的LED顯示屏產生的應收租金收入。二零一三年十二月三十一日的其他應收款項結餘大幅增加，此乃由於該結餘中包括短期借款6.0百萬港元。於二零一三年年底，與目標集團有長期業務關係的一名客戶要求延長未償還貸款及利息的還款期限並停止計息。鑒於與該客戶的長期業務關係，上海新盛典當管理層批准該要求，而有關未償還貸款及利息餘額自應收貸款轉撥至其他應收款項。全部未償還貸款及利息餘額已於二零一四年一月償還。因此，於二零一三年十二月三十一日的其他應收款項結餘大幅增加。

應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
應計費用	105,079	1,630,474	3,790,621	3,409,812
其他應付款項	200,656	6,397,127	11,002,867	3,986,624
預收典當利息	-	-	380,610	57,669
	<u>305,735</u>	<u>8,027,601</u>	<u>15,174,098</u>	<u>7,454,105</u>

應計費用主要包括應計薪金、應計佣金、應計一般開支、應計租金及應計核數及法律及專業費用。二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的應計費用增加乃主要由於受惠於上海新盛典當的註冊資本增加，自二零一三年下半年起業務擴張，導致應計薪金及佣金增加。

其他應付款項主要包括業務定位費及其他應付稅項。就申請數額相對較大的貸款的新客戶而言，上海新盛典當需投入更多資源進行盡職調查，故上海新盛典當或會向客戶預收業務定位費。倘上海新盛典當決定不向客戶授出貸款，有關業務定位費將悉數退還予客戶。二零一三年十二月三十一日的其他應付款項大幅增加乃主要由於自二零一三年下半年起業務擴張及新客戶日益增多導致業務定位費增加。目標集團於二零一四年上半年收取的業務定位費較少，導致二零一四年六月三十日的其他應收款項結餘減少。

流動資金及財務資源以及資本結構

於往績記錄期間，目標集團主要以實繳註冊資本及內部產生的資金為其營運及資本開支撥付資金。於往績記錄期間，目標集團將其資金撥付予其核心業務，且並無進行任何財資活動。

以下載列有關目標集團資產及負債之經審核財務資料概要，內容乃摘錄自目標集團分別於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之會計師報告：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
資產總值	11,401,130	17,776,059	73,985,905	69,859,555
銀行及現金結餘	2,195,492	45,173	1,322,844	1,710,892
負債總額	309,988	8,050,153	16,697,498	9,587,526
資產淨值	11,091,142	9,725,906	57,288,407	60,272,029
流動比率 ⁽¹⁾	36.48	2.00	4.35	7.18
資產負債比率 ⁽²⁾	0.03	0.45	0.23	0.14

(1) 流動比率按流動資產除以流動負債所得的比率計算。

(2) 資產負債比率計算基準為負債總額除以資產總值。

於二零一一年十二月三十一日

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為11.1百萬港元及11.0百萬港元。於二零一一年十二月三十一日，目標集團的銀行及現金結餘為2.2百萬港元，而相應流動比率約為36.48。於二零一一年十二月三十一日，目標集團並無應付銀行或財務機構的任何未償還貸款。

於二零一二年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為9.7百萬港元及8.0百萬港元。於二零一二年十二月三十一日，目標集團的銀行及現金結餘為45,173港元，而相應流動比率約為2.00。於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無應付銀行或財務機構的任何未償還貸款。流動比率顯著下降及資產負債比率上升乃由於上文「應計費用及其他應付款項」一段所述之應計費用及其他應付款項增加。

於二零一三年十二月三十一日

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為57.3百萬港元及56.0百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，目標集團的銀行及現金結餘為1.3百萬港元，而相應流動比率約為4.35。於二零一三年十二月三十一日，該集團並無應付銀行或財務機構的任何未償還貸款。流動比率上升及資產負債比率下降乃由於應收典當貸款因上海新盛典當之註冊資本於二零一三年八月增加而大幅增加。

於二零一四年六月三十日

於二零一四年六月三十日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為60.3百萬港元及59.2百萬港元。於二零一四年六月三十日，目標集團的銀行及現金結餘為1.7百萬港元，而相應流動比率約為7.18。於二零一四年六月三十日，該集團並無應付銀行或財務機構的任何未償還貸款。流動比率上升及資產負債比率下降乃由於上文「應計費用及其他應付款項」一段所述之應計費用及其他應付款項減少。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團並無任何重大投資，亦並無訂立任何有關其附屬公司及聯營公司之任何重大收購及／或出售事項。

僱員及薪酬政策

目標集團於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別於中國僱用3名、17名、22名及20名僱員。於二零一一年十二月五日至二零一一年十二月三十一日期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月產生之總員工成本分別為27,611港元、1.5百萬港元、3.8百萬港元、1.1百萬港元及2.1百萬港元。目標集團乃根據個人就所提供職位之優勢及發展潛力對彼等進行聘用及提拔。於釐定員工薪酬及福利政策時，目標集團主要考慮彼等之表現及現行市場薪金水平。

資產抵押

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團並無任何資產抵押。

外匯風險

於往績記錄期間，目標集團之營業額乃以人民幣及港元結算。目標集團之資產及負債均以人民幣及港元計值，現金及現金等值物亦均以人民幣及港元計值。於往績記錄期間，目標集團並無就對沖目的訂立財務安排。

或然負債

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團並無任何重大資本承擔。

(1) 經擴大集團未經審核備考財務資料緒言

以下為經擴大集團（即本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）連同東方信貸控股有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（「目標集團」）（統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」），猶如本集團建議收購目標公司之全部股權（「該交易」）已於二零一四年六月三十日完成。有關該交易之詳情已載列於本通函「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條編製，以說明根據本公司與目標公司之全體股東（「賣方」）及郎世杰先生（「賣方擔保人」）訂立之日期為二零一四年十一月二十日之買賣協議（「買賣協議」）的條款進行該交易之影響。該交易須待以下條件（其中包括）達成後，方告完成：

- (a) 股東（根據上市規則須放棄表決者除外）於本公司股東大會通過所有決議案，批准本公司訂立買賣協議及開展協議項下擬進行之交易，包括但不限於根據上市規則的相關條文、細則及香港與百慕達的適用法律及法規收購銷售股份、發行可換股票據、於可換股票據獲行使時配發及發行轉換股份；
- (b) 上市委員會批准於可換股票據獲行使時將予發行的轉換股份上市及買賣；
- (c) 有關目標集團業務經營的所有現有重大許可仍然有效及存續，且賣方或目標集團任何成員公司並無接獲通知（實際或推定），表明有關許可將終止、撤回、撤銷或中止；

- (d) (i)已遵守所有必要的法定政府及監管義務，並已向有關法定政府及監管機構獲取所有必要的同意、批准及豁免且持續有效，及(ii)已作出與完成買賣協議項下擬進行之交易或與之相關的所有必要法定報備，且等候期已屆滿或已終止，以及於完成後，目標集團之業務持續不中斷；
- (e) 本公司已就上海佑勝及上海新盛典當以及彼等各自之資產、業務與經營、合約與承諾、稅務及法律法規方面以及本公司合理要求或可能就買賣協議項下擬進行之交易而言屬重大的其他事宜，向本公司將予委任之中國合資格律師取得其將發出之法律意見，且其形式及內容獲本公司接納；
- (f) 本公司已收到股權質押合同及關於《股權質押合同》的補充協議之登記證明的經核證副本或能證明股權質押合同及關於《股權質押合同》的補充協議已於中國政府部門妥為登記的其他同等文件；
- (g) 本公司已取得上海快鹿發出的確認及承諾書原件，確認自上海快鹿成為上海新盛典當登記股東的日期以來上海新盛典當的賬目並未併入上海快鹿的賬目中及於完成後不會併入上海快鹿的賬目中，且確認及承諾書原件的形式及內容獲本公司接納；
- (h) 本公司已收到其格式及內容為本公司所接受、有關年利率為6%或更低之委託貸款的委託貸款協議的核證副本；
- (i) 本公司向賣方發出書面通知，表明其對盡職調查表示合理滿意；及
- (j) 保證於所有重大方面仍然真實、準確且不存在誤導，以及並無發生任何重大不利變動。

未經審核備考財務資料是根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期財務報告）及目標集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告）而編製，並已作出有關該交易包括(i)該交易所直接應佔，及(ii)有事實支持的備考調整，猶如該交易於二零一四年六月三十日經已完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃由董事編製以提供本集團於該交易完成時之資料。其僅為說明而編製並基於多項假設、估計及不確定因素。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能夠真實地反映經擴大集團在該交易完成後於二零一四年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務報告所載之本集團過往財務資料以及本通函其他部分收錄之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一四年 六月三十日 千港元 附註a	目標集團 於二零一四年 六月三十日 千港元 附註b	備考調整 千港元 附註c	備考調整 千港元 附註d	備考調整 千港元 附註e	備考 經擴大集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	139,734	1,045				140,779
預付租賃款項	95,288	-				95,288
商譽	-	-		88,113		88,113
附屬公司權益	-	-	150,000	(150,000)		-
已抵押銀行存款	37,779	-				37,779
購置土地使用權的按金	17,869	-				17,869
	<u>290,670</u>	<u>1,045</u>				<u>379,828</u>
流動資產						
經收回資產	-	43				43
應收典當貸款	-	64,189				64,189
應收利息及應收賬款	2,067	1,641				3,708
預付租賃款項	2,264	-				2,264
預付款項、按金及 其他應收賬項	7,633	1,229				8,862
應收股東款項	-	1		(1)		-
已抵押銀行存款	12,592	-				12,592
銀行結餘及現金	46,760	1,711				48,471
	<u>71,316</u>	<u>68,814</u>				<u>140,129</u>
流動負債						
應付賬款	58	-				58
其他應付款項及應計費用	23,870	7,454			4,000	35,324
銀行貸款	125,299	-				125,299
應付一名董事之款項	-	1,616		(1,616)		-
應付稅項	8,201	517				8,718
	<u>157,428</u>	<u>9,587</u>				<u>169,399</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(86,112)</u>	<u>59,227</u>				<u>(29,270)</u>
總資產減流動負債	<u>204,558</u>	<u>60,272</u>				<u>350,558</u>
非流動負債						
可換股票據	-	-	150,000			150,000
銀行貸款	86,891	-				86,891
	<u>86,891</u>	<u>-</u>				<u>236,891</u>
資產淨值	<u>117,667</u>	<u>60,272</u>				<u>113,667</u>
資本及儲備						
股本	1,499	59,198		(59,198)		1,499
儲備	116,003	1,074		(1,074)	(4,000)	112,003
本公司擁有人應佔權益	117,502	60,272				113,502
非控股權益	165	-				165
權益總計	<u>117,667</u>	<u>60,272</u>				<u>113,667</u>

(3) 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- (a) 本集團於二零一四年六月三十日之未經審核中期財務資料乃摘錄自本公司於二零一四年八月二十九日刊發之中期報告。
- (b) 該調整指目標集團於二零一四年六月三十日的資產及負債之綜合賬目。目標集團於二零一四年六月三十日的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
- (c) 根據買賣協議，本公司已有條件同意以總代價150,000,000港元收購目標公司之全部股權，該150,000,000港元將根據賣方持股比率透過發行可換股票據方式向所有賣方支付。於二零一四年可換股票據發行日期，將透過發行二零一四年可換股票據，向賣方支付合共80,000,000港元。於二零一五年可換股票據發行日期，將透過發行二零一五年可換股票據，向賣方支付合共35,000,000港元。於二零一六年可換股票據發行日期，將透過發行二零一六年可換股票據，向賣方支付合共35,000,000港元。

就此未經審核備考財務資料而言，已假設本集團將透過發行150,000,000港元可換股票據的方式向賣方支付代價，並入賬列為於二零一四年六月三十日應付賣方之可換股票據。由於可換股票據於交易完成日期之公平值可能與編製本經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所採用的公平值不同，故可換股票據的實際金額可能有差異。

- (d) 收購目標公司乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」（「香港財務報告準則第3號（經修訂）」）採用收購會計處理法入賬。就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，目標集團於二零一四年六月三十日之可識別資產及負債（商譽除外）之備考

公平值與其於二零一四年六月三十日之賬面值相若，猶如該交易已於二零一四年六月三十日完成。代價之公平值超逾目標集團可識別資產及負債之公平值的部分入賬列作商譽如下。

	千港元
代價之備考公平值 (附註c)	150,000
減：所收購可識別淨資產之備考公平值	(60,272)
加：應收股東款項	1
減：應付一名董事款項	(1,616)
	<u>88,113</u>
備考商譽	<u>88,113</u>

可換股票據之公平值及目標集團可識別資產及負債在該交易完成日期的公平值可在估值敲定（「最終估值」）後改變，並可能與編製本未經審核備考財務資料中所採納的估計金額有重大差異。

由於編製本未經審核備考財務資料中所採納的可識別資產及負債之估計金額可能與其於完成日期的公平值有重大差異，於完成日期將就該交易確認有關的商譽金額可能與本文所列的估計金額有重大差異。倘代價之公平值高於最終估值敲定時目標集團的可識別資產及負債之合計公平值，則將產生額外商譽並須根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第36號「資產減值」進行減值評估。

此外，作出備考調整乃為抵銷於一間附屬公司的權益150,000,000港元。

- (e) 該調整代表估計收購相關成本約4,000,000港元之應計項目，將於該交易完成時在損益中支銷。

(4) 就編製備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告

以下為來自本公司申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告全文,乃供載入本通函而編製。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

敬啟者:

吾等已完成吾等之核證委聘工作,就董事編製之大中華實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)備考財務資料作出報告,該資料僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十二月二十四日發出之通函(「通函」)附錄三所載於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所按照之適用標準於通函附錄三詳述。

備考財務資料已由董事編製,以說明建議收購東方信貸控股有限公司之全部已發行股本(「該項交易」)對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況之影響,猶如該項交易已於二零一四年六月三十日發生。作為此過程之一部分,有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表(有關之審閱報告已刊發)。

董事對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」（「會計指引第7號」），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。對於吾等於過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對於刊發報告當日指定之發出對象承擔之責任外，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核證準則第3420號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，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號編製備考財務資料取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

在投資通函中載入備考財務資料之目的僅為說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或有關交易於二零一四年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出報告的合理核證委聘，涉及執程序以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列有關事項或交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當的憑據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等準則；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質之了解、與所編製備考財務資料相關之事項或交易及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之憑證可足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之備考財務資料而言屬適當。

此 致

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
10樓1013及15室

大中華實業控股有限公司
董事會 台照

恒健會計師行有限公司
執業會計師
何伯達
執業證書編號：P05215
香港
謹啟

二零一四年十二月二十四日

以下為獨立估值師滙鋒評估有限公司就上海佑勝於二零一四年十月三十一日之業務估值所編製的業務估值報告全文，以供載入本通函。



Peak Vision
Appraisals Limited

香港灣仔軒尼詩道14-16號
宜發大廈12樓

www.peakval.com

電話：(852) 2187 2238

傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

關於：上海佑勝投資諮詢有限公司全部股權之估值

茲遵照 閣下之指示，吾等已對上海佑勝投資諮詢有限公司（「業務企業」或「上海佑勝」，一間從事提供投資諮詢服務之有限公司）全部股權之市值進行估值。根據業務企業與其他相關訂約方於二零一四年訂立之一系列合約（「可變動權益實體合約」），儘管業務企業並無持有上海新盛典當有限公司（「營運公司」）任何註冊股權，惟業務企業已獲允許控制營運公司（連同業務企業統稱「該集團」）的財務及營運以及全部經濟利益及惠利。據吾等了解，營運公司已獲正式授予典當經營許可證（下文稱「經營許可證」），獲允許於中華人民共和國（「中國」）上海市經營典當行業務。

吾等確認，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對業務企業於二零一四年十月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

本報告載明估值目的及估值前提以及資料來源，列明所估值業務，闡述吾等估值之方法，考察及分析，假設及限制條件，以及呈報吾等之估值意見。

1.0 估值目的

本報告僅供大中華實業控股有限公司（「貴公司」）董事及管理層作內部參考及載入通函而編製。貴公司乃於香港聯合交易所有限公司主板上市。

滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）確定，本報告可供貴公司查閱，作為建議收購業務企業（「建議收購事項」）資料來源之一。建議收購事項（如落實）及相應交易價格將為交易各方磋商之結果。貴公司管理層須全權負責釐定建議收購事項之代價，而滙鋒評估概不參與磋商，亦不就協定代價給予意見。此外，滙鋒評估概不向貴公司董事及管理層以外之任何人士承擔就本報告內容或就此產生之責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告之內容，彼等須自行承擔所有風險。

2.0 估值前提

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）、國際估值準則委員會出版之國際估值準則（二零一三年版）及香港商業價值評估議會出版之商業估值準則（二零零五年第一次印刷版）（倘適用）編製。

吾等之估值乃根據持續經營前提按市值基準進行。市值之定義為「自願之買賣雙方在彼等各自知情、審慎及不受脅迫之情況下，經適當市場推廣後，於估值日經公平交易交換之資產或負債之估計金額」。

3.0 資料來源

吾等依賴以下主要文件及資料進行估值分析。若干資料及材料由 貴公司、該集團之管理層及彼等之代表（統稱「管理層」）提供。其他資料則摘錄自政府來源、彭博、晨星等公開途徑。

主要文件及資料載列如下：

- 管理層提供之該集團營業執照副本；
- 貴公司就建議收購事項作出之公佈；
- 管理層提供之經營許可證副本；
- 管理層提供之該集團之章程細則副本（「章程細則」）；
- 管理層提供之稅務登記證副本及其他相關政府批件及記錄；及
- 管理層提供之該集團之收益表及資產負債表等歷史財務資料。

於估值過程中，吾等已於二零一四年十一月進行公司訪問，並就中國借貸行業以及該集團之發展與管理層展開討論。此外，吾等已參考或審閱上述資料及數據，並假定該等資料及數據真實準確，惟未進行獨立查證（本報告內明確說明者除外）。吾等認為，吾等已自上述來源獲取足夠資料，以提供有關市值之可靠意見。

吾等並無理由相信管理層對吾等隱瞞任何重大事實，然而，吾等不保證吾等之調查已呈示經審計或更深入查核後可能發現之一切事宜。

4.0 該集團

4.1 背景

(i) 業務企業

上海佑勝投資諮詢有限公司(業務企業)為於二零一二年十一月八日根據中國法律註冊成立為有限責任外商獨資企業,註冊資本為人民幣5,000,000元。業務企業主要從事提供投資諮詢服務。據管理層指出,除透過可變動權益實體合約控制營運公司外,業務企業並無開展任何業務營運。

下表依據上海市工商行政管理局於二零一四年九月二日所發出企業法人營業執照(下文稱「企業法人營業執照」)概述業務企業之背景資料。

執照編號	:	310000400696960
名稱	:	上海佑勝投資諮詢有限公司(業務企業)
註冊地址	:	上海市長寧區中山西路750號1幢1679室
註冊資本	:	人民幣5,000,000元
成立日期	:	二零一二年十一月八日
屆滿日期	:	二零四二年十一月七日
限定業務範疇	:	投資諮詢

表1：業務企業之企業法人營業執照

資料來源：管理層

(ii) 營運公司

上海新盛典當有限公司(營運公司)為於二零一零年六月三日根據中國法律註冊成立之有限公司,註冊資本為人民幣48,000,000元。營運公司主要於中國上海市從事典當行業務。下表依據上海市工商行政管理局長寧分局於二零一四年九月十七日所發出企業法人營業執照概述營運公司之背景資料。

執照編號	:	310103000205023
名稱	:	上海新盛典當有限公司(營運公司)
註冊地址	:	上海市長寧區黃金城道900號底層D1室
註冊資本	:	人民幣48,000,000元
成立日期	:	二零一零年六月三日
屆滿日期	:	二零一六年六月二日
限定業務範疇	:	動產質押、財產權利質押及房地產(外省、自治區、直轄市的房地產或者未取得商品房預售證的在建工程除外)典當貸款業務;限額內絕當物品的變賣;鑒定評估及諮詢服務;商務部依法批准的其他典當貸款業務(依法須經批准的項目,經相關部門批准後方可開展經營活動)。

表2:營運公司之企業法人營業執照

資料來源:管理層

4.2 股權架構

據管理層表示，業務企業由啟茂投資有限公司、Equity Partner Holdings Limited、世佳控股有限公司及Asiabiz Capital Investment Limited（統稱「賣方」）間接全資擁有。業務企業於緊接建議收購事項完成前之股權架構如下圖所示：

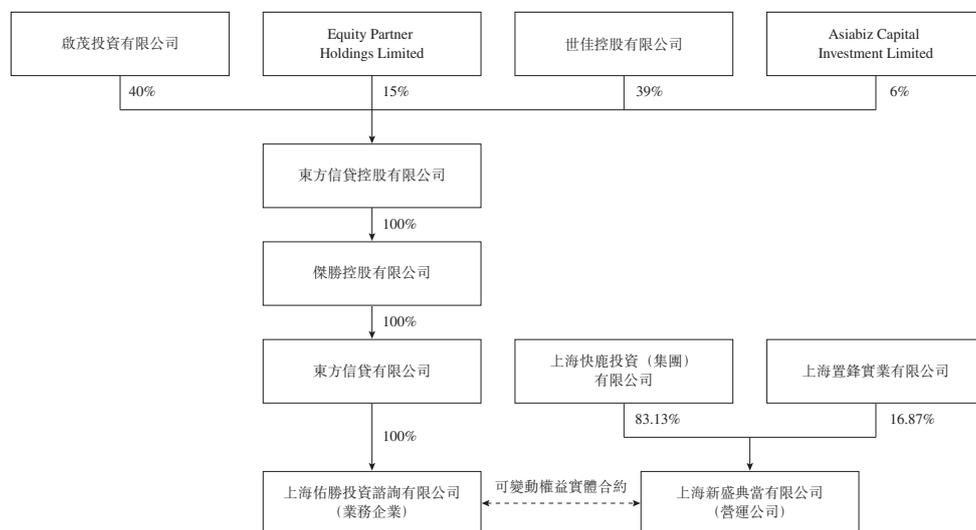


圖1：業務企業及營運公司於緊接建議收購事項完成前之股權架構

資料來源：管理層

建議收購事項完成後，貴公司將間接控制業務企業之全部股權，而業務企業將透過可變動權益實體合約控制營運公司。業務企業及營運公司於緊隨建議收購事項完成後之股權架構如下圖所示：

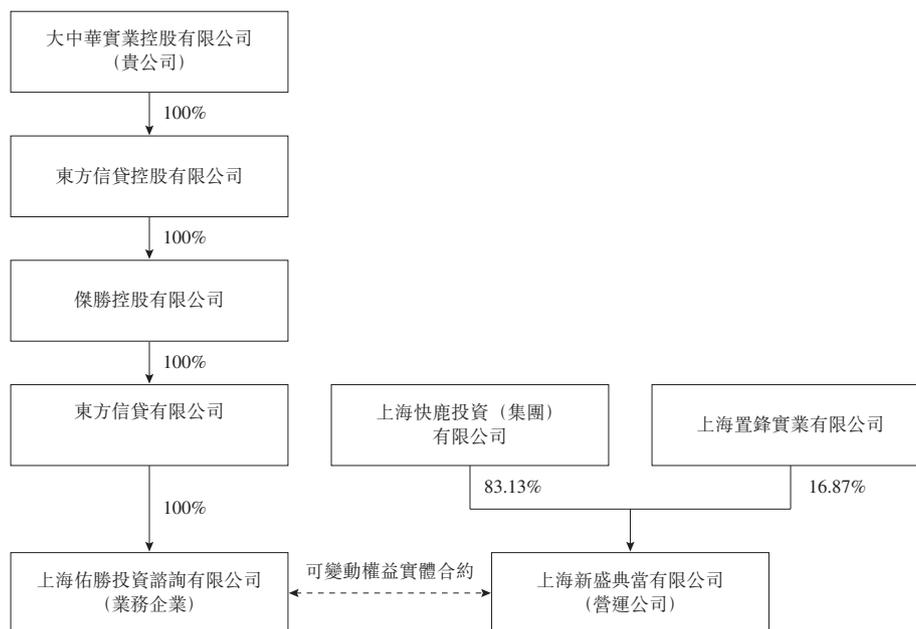


圖2：業務企業及營運公司於緊接建議收購事項完成後之股權架構

資料來源：管理層

4.3 可變動權益實體合約

根據 貴公司之法律顧問，根據中國現行法律及法規，外商投資企業並未被禁止於中國從事典當貸款業務。然而，中國商務部及相關政府部門並未於中國頒發有關外商投資典當貸款業務的實施細則及條例。此外， 貴公司獲告知，監管營運公司之相關政府當局並不接納外資企業（包括來自香港、澳門及台灣之投資者）於上海市從事典當貸款業務的申請。鑒於上文所述，該集團透過使用可變動權益實體合約進行重組，旨在令業務企業對營運公司之營運行使控制權，並享受營運公司之全部經濟利益。

可變動權益實體合約之詳情概述如下：

- (i) 日期為二零一四年九月三十日之獨家管理顧問服務協議、其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議及其日期為二零一四年十二月二十二日之第二份補充協議，據此，業務企業同意向營運公司提供獨家管理顧問服務，而營運公司同意向業務企業支付其所得稅前利潤（經扣除所有必要的成本及開支）作為服務費用；
- (ii) 日期為二零一四年九月三十日之股權質押合同及其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議，內容有關營運公司向業務企業質押其全部股權；
- (iii) 日期為二零一四年九月三十日之獨家購買期權協議、其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議及其日期為二零一四年十二月二十二日之第二份補充協議，內容有關於中國法律及法規准許的情況下購買營運公司之全部或部分股權之獨家權利；及
- (iv) 日期為二零一四年九月三十日之授權委託協議及其日期為二零一四年十一月二十日之補充協議，內容有關業務企業所擁有其可酌情行使營運公司之所有股東權利之權利。

5.0 業務概覽

該集團主要於上海市從事典當行業務，專門向客戶提供以抵押品抵押之短期貸款。所提供之短期貸款一般由房地產、財產權利或動產抵押品抵押。該集團旨在透過以合理成本提供較傳統借貸更快捷方便之另一融資渠道以解決客戶之融資需求。

中國典當貸款業務受中國商務部及中國公安部共同頒發之《典當管理辦法》監管。相關法律規定須就經營典當行申請典當經營許可證及特種行業許可證。據管理層告知，營運公司已獲得於上海市從事典當行業務之所有必需執照及許可證。營運公司所持有之經營許可證由上海市商務委員會於二零一三年九月二十六日發出，有效期為六年。

截至估值日，營運公司之經批准註冊資本為人民幣四千八百萬元。營運公司於估值日之賬面淨值約為人民幣五千八百萬元，主要為應收貸款及財務負債。根據管理層提供之管理賬目，截至二零一四年十月三十一日止十個月之未經審核財務業績載列如下：

(人民幣百萬元)

收入	24.12
經營收益	13.93
純利	10.45
資產淨值	57.72

* 上述數據作約整處理

表3：營運公司截至二零一四年十月三十一日止十個月之未經審核財務業績

資料來源：管理層

5.1 資金來源

資金來源主要包括實繳資本、銀行借款及保留盈利。實繳資本僅限於經相關政府部門批准的註冊資本金額。實繳資本額外增加超過人民幣五千萬元須經中國商務部批准。就銀行借款而言，據管理層告知，營運公司獲准取得最多為其截至上個財政年度資產淨值之借款。

截至估值日，營運公司之未償還銀行借款約為人民幣三千五百萬元。該借款初步為期一年，固定年利率為9.0%，但據管理層告知將於續期時下調至5.6%。此外，營運公司透過採用其應收貸款購回協議進行短期融資，以擴展其融資渠道。截至估值日，營運公司擁有約人民幣五千八百萬元的財務負債。

5.2 貸款組合

誠如管理層所述，營運公司持續檢討其貸款組合並維持應收貸款的低撇賬率。營運公司直接持有抵押品可覆蓋其應收典當貸款的相關風險。典當貸款抵押品可進一步分類為以下部分：

- (i) 非上市公司之財產權利；
- (ii) 不動產，包括住宅及商業地產以及工廠；
- (iii) 個人物品，包括珠寶、古董及手錶；及
- (iv) 機動車。

下表載列截至所示日期營運公司按提供的按抵押品類型劃分的貸款總額詳情：

	二零一一年 (十二月五日至 十二月 三十一日)	二零一二年	二零一三年	二零一四年 (一月至六月)
典當貸款本金總額 (千港元)	8,553	9,112	68,023	71,468
– 財產權利抵押貸款	8,553	8,601	60,527	25,182
– 不動產抵押貸款	0	0	0	4,596
– 個人物品抵押貸款	0	511	1,152	41,439
– 機動車抵押貸款	0	0	0	252
– 票據抵押貸款	0	0	6,344	0
加權平均貸款價值比	100%	89%	36%	36%

* 上述數據作約整處理

表4：所授出典當貸款總額之詳情

資料來源：管理層及核數師

倘有任何逾期貸款被釐定為不可收回，營運公司將沒收及透過拍賣或其他方式出售抵押品。

5.3 收入

收入的主要來源為就典當貸款收取的利息費用及綜合管理費。就典當貸款收取的每月利息乃根據中國人民銀行（「中國人民銀行」）頒佈的6個月貸款基準利率計算。就典當貸款收取的每月管理費為可變並可按個別情況磋商釐定。根據管理層提供的業務往績記錄，截至二零一四年八月三十一日止八個月，營運公司的平均月利率為0.50%，每月實際利率（包括管理費）約為典當貸款本金額的3.20%。下表載列截至所示日期的利率及實際利率（包括就典當貸款收取的綜合管理費率）：

	二零一一年 (十二月五日 至十二月 三十一日)	二零一二年	二零一三年	二零一四年 (一月至八月)
典當貸款每月利率	0%	0.40%	0.50%	0.50%
包括管理費之每月實際利率	1.36%	2.00%	1.90%	3.20%

* 上述數據作約整處理

表5：典當貸款利率詳情

資料來源：管理層

5.4 客戶

營運公司的客戶主要為尋求短期融資的中小型企業及個人客戶。典當貸款的年期一般為一至六個月，平均年期約為三個月。營運公司主要透過其員工進行的銷售及營銷活動以及第三方的推介獲得客戶。管理層亦透過引入佣金及獎勵計劃激勵員工。

5.5 貸款程序

誠如管理層所述，收到借款人的典當貸款申請後，營運公司首先收集相關資料，包括但不限於組織文件、財務報表、經營數據、抵押品資料及擔保人資料。然後實地訪問借款人或實地考察抵押品以核實所收到的文件及資料。審閱有關申請材料後，營運公司將評估借款人的信貸風險及還款能力。作為降低違約風險之措施，除評估抵押品的價值外，營運公司亦考慮借款人的財務實力及信用記錄。營運公司擁有專業團隊進行抵押品評估，並於必要時委聘獨立估值師對珠寶、手錶、藝術品及古董等特殊及珍貴抵押品進行估值。營運公司其後根據相關規則及法規對抵押品進行相關登記及起草貸款協議。典當貸款最終獲得批准時，借款人將簽署貸款協議並從營運公司獲得典當貸款。

6.0 經濟概覽

6.1 全球經濟環境

於二零一二年及二零一三年，全球經濟繼續從二零零九年的經濟衰退中復甦。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」），全球國內生產總值於二零一二年及二零一三年分別增長3.4%及3.3%。新興經濟體之增長表現優於已發展經濟體，尤其是中國，其國內生產總值於二零一三年錄得7.7%的增幅，並預計於二零一四年將達到7.4%。

此外，儘管過往年度存在主權危機及經濟活動疲弱等不確定性，美國及歐元區國家等眾多已發展經濟體均呈正增長跡象。例如，於二零一四年，美國國內生產總值預計增長約2.2%，而歐元區的國內生產總值預計增長0.8%。從中短期來看，過去實施的經濟刺激措施已彰顯成效，多個國家的經濟正邁向復甦。

下表列示主要經濟體所錄得及預測的經濟增長。

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 預測	二零一五年 預測
全球	4.1%	3.4%	3.3%	3.3%	3.8%
歐元區	1.6%	-0.7%	-0.4%	0.8%	1.3%
中國	9.3%	7.7%	7.7%	7.4%	7.1%
香港	4.8%	1.6%	2.9%	3.0%	3.3%
日本	-0.5%	1.5%	1.5%	0.9%	0.8%
美國	1.6%	2.3%	2.2%	2.2%	3.1%

* 上述數據作約整處理

表6：二零一一年至二零一五年預測，主要經濟體的經濟增長

資料來源：國際貨幣基金組織、世界經濟展望，二零一四年十月

6.2 中國經濟環境

國際貨幣基金組織表示，儘管全球環境不振，陰霾密布，預期中國經濟將於本年增長約7.4%。據香港貿易發展局研究，中國於第一季度及第二季度分別錄得國內生產總值增長約7.4%及7.5%。此外，年銷售額超過人民幣20百萬元的大型企業的工業產出附加值於二零一二年及二零一三年分別增長10%及9.7%，並於二零一四年一月至八月錄得增長8.5%。儘管國內生產總值及工業產出附加值於過往增長強勁，預計未來國內生產總值增速將會放緩。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 預測
增長率	9.2%	10.4%	9.3%	7.7%	7.7%	7.4%

* 上述數據作約整處理

表7：二零零九年至二零一四年預測的國內生產總值增長率

資料來源：國際貨幣基金組織、世界經濟展望數據庫，二零一四年十月

隨著國內生產總值持續增長及城市化發展，國民生活水平及購買力均有所提高。儘管外圍全球金融市場受到衝擊，惟城鎮居民人均年可支配收入水平自二零零零年以來大幅提升，並於近幾年持續增長。於二零零八年至二零一三年期間，中國城鎮家庭的人均年可支配收入由約人民幣15,781元增加至人民幣26,955元，複合年增長率約為11.3%。

過去三年，中國製造業整體疲弱不振。採購經理人指數 (PMI) 為衡量中國製造業在採購、生產、物流及其他各個環節的指標。下表呈列過去三年的整體 PMI，表中50以上的數據表明製造業擴張，而50以下的數據則表明下降。

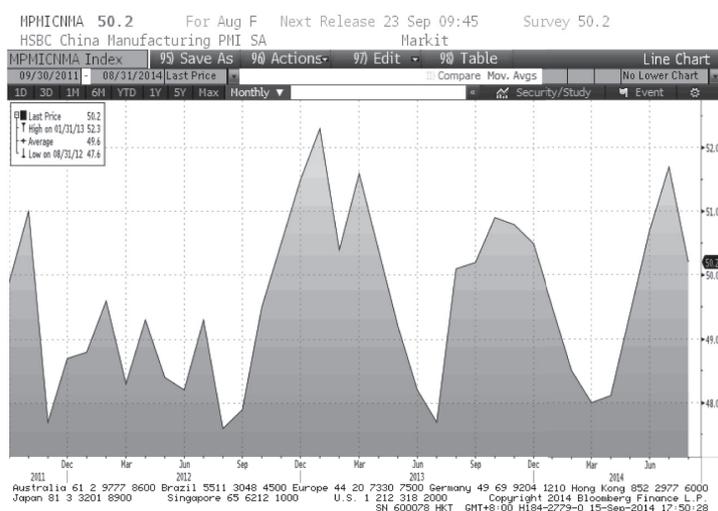


圖3：滙豐中國製造業採購經理人指數

資料來源：彭博

根據滙豐銀行發佈的採購經理人指數，自二零一零年歐洲爆發主權債務危機以來，PMI已變為約50。目前，製造業的發展仍存在不確定性，但已錄得輕微正增長。根據滙豐銀行發佈的二零一四年八月PMI，二零一四年八月之PMI值為50.2，僅有小幅增長。如該指數顯示，受成本削減措施影響，人員配備水平自二零一三年十一月持續下降，而過去三年新訂單增長則一直在50上下波動（即無變化）。

6.3 價格及通脹

儘管國內生產總值增長，通脹高企（尤其是發展中經濟體）引發人們對經濟進一步增長的擔憂。企業可能無法將所增加的生產成本轉嫁予其客戶或可能會失去與其他通脹率較低的國家競爭的優勢。根據國際貨幣基金組織，發展中經濟體於二零一三年錄得平均消費價格增長約5.87%，並預計於二零一四年、二零一五年及二零一六年分別增長5.55%、5.56%及5.24%。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
全球	2.8%	3.9%	5.2%	4.2%	3.9%
發展中經濟體	5.3%	5.9%	7.3%	6.1%	5.9%
中國	-0.7%	3.3%	5.4%	2.6%	2.6%

* 上述數據作約整處理

表8：二零零九年至二零一三年的平均消費價格

資料來源：國際貨幣基金組織

儘管中國國內生產總值增長強勁，惟中國的平均消費價格仍低於新興市場及發展中經濟體。然而，根據中國簡報於二零一四年六月十一日發佈的「二零一四年全國最低工資標準指導線」（A Complete Guide to Minimum Wage Levels Across China 2014），人工成本持續上漲促使外國投資者將其製造業務從中國轉移至其他東盟國家。截至二零一四年六月，北京市、重慶市、甘肅省、深圳市、青海省、陝西省、上海市及雲南省的月最低工資於二零一四年上半年平均增長11%。這將導致中國的營商成本增加，從而對中國企業的利潤產生負面影響。

7.0 行業概覽

7.1 中國借貸市場

根據中國人民銀行數據，全部中國金融機構的未償還貸款總額餘額由截至二零零九年十二月三十一日的人民幣39.97萬億元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣71.90萬億元，複合年增長率為15.8%。儘管自二零一一年起推行收緊信貸措施，於二零一一年、二零一二年及二零一三年年末，全部中國金融機構的未償還貸款額仍按年增長約14%至15%。於二零一四年六月底，未償還貸款額錄得增加人民幣5.73萬億元至人民幣77.63萬億元，年增長率為約14%。所用貸款具有以下特點：

- 企業借貸步伐加快，中長期企業貸款持續好轉；
- 小微企業借貸增長平穩，佔企業貸款總額較高份額；
- 面向重工業及服務行業之中長期貸款呈較快增長；
- 物業貸款呈穩定增長；及
- 家庭借貸持續緩慢。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
金融機構貸款總額 (人民幣萬億元)	39.97	47.92	54.79	62.99	71.90
增長率(%)	31.74	19.89	15.80	15.00	14.10

* 上述數據作約整處理

表9：中國金融機構的未償還貸款總額

資料來源：中國人民銀行

7.2 中國小微企業借款

於二零一二年年底，小微企業的未償還貸款額達人民幣11.87萬億元，按年增長16.6%。其增長率較大型企業的貸款增長率高8%，且較中型企業貸款率增長高1%。於二零一二年，新增小微企業貸款計得人民幣1.71萬億元，佔新企業貸款的36%及新貸款總額的18.8%。

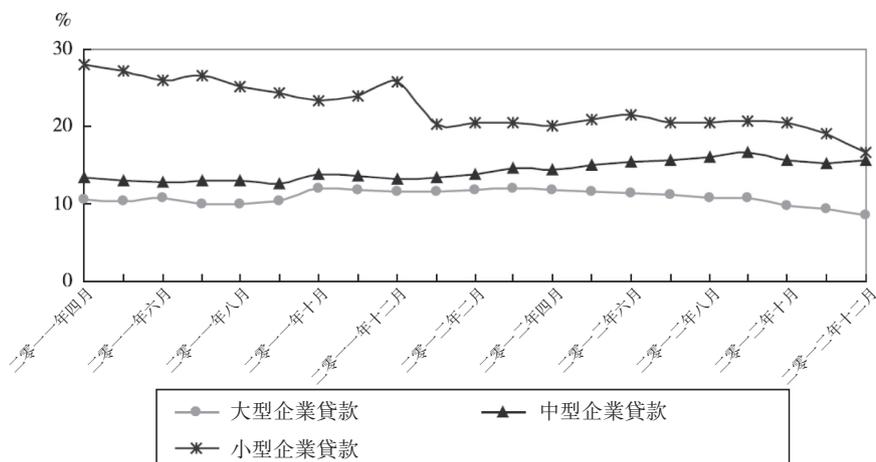


圖4：大型企業，中型企業及小型企業的貸款增長率

資料來源：中國人民銀行

7.3 上海市典當貸款市場

由於中國經濟持續增長，所有規模企業的商業活動增多及業務拓展創造日益增加的資本需求。上海市典當貸款市場於近年來穩步增長。根據上海典當行業協會數據，上海市典當貸款本金額總額由二零零九年的人民幣272.4億元增加至二零一三年的人民幣488.6億元，複合年增長率為15.72%。於上海市授出典當貸款筆數由二零零九年的309,998筆增加至二零一三年的393,148筆。

截至二零一四年上半年，共有259間典當貸款業務企業於上海市成立，較二零一三年增加8間。總註冊資本增加人民幣327百萬元至人民幣60.1億元，較二零一三年上升5.75%。上海有327間典當舖，其中68間為分舖。二零一四年上半年典當貸款本金額為人民幣224億元，未償還餘額總額為人民幣61.1億元。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 (一月至 六月)
典當貸款本金額 (人民幣億元)	272.43	341.59	482.46	544.54	488.57	224.00

* 上述數據作約整處理

表10：上海市典當貸款本金額

資料來源：上海典當行業協會

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 (一月至 六月)
典當貸款筆數	309,998	380,332	419,406	430,209	393,148	181,691

表11：上海市典當貸款筆數

資料來源：上海典當行業協會

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 (一月至六月)
典當貸款本金額 (人民幣億元)	482.46	544.54	488.57	224.00
－房地產	261.31	294.58	289.89	131.93
－財產權利	49.30	57.46	56.31	27.61
－動產	171.86	192.50	142.36	64.47

* 上述數據作約整處理

表12：上海市抵押典當貸款本金額

資料來源：上海典當行業協會

8.0 調查及分析

吾等之調查包括與管理層就中國放貸行業以及該集團之發展、營運及其他相關資料展開討論。此外，吾等已作出相關查詢，並從其他來源取得吾等認為就本估值而言所必需之有關進一步資料，包括財務及業務資料及統計數據。

業務企業之估值須考慮所有影響業務營運及其賺取未來投資回報能力之相關因素。本估值所考慮之因素包括以下各項：

- 該集團之性質及營運；
- 該集團之歷史資料；
- 該集團之財務狀況；
- 該集團之建議業務發展；
- 正式協議及合約所載之條款及條件；
- 中國放貸行業之法規及規例；
- 影響中國放貸行業及其他依賴型行業之經濟及行業數據；
- 類似業務於市場中所產生之投資回報；及
- 全球經濟整體展望。

9.0 一般估值方針及方法

評估相關業務主體價值之公認方針有三種：

- 市場法
- 資產法；及
- 收入法。

各方針均有多種方法評估相關業務的價值。各方法會利用特定程序釐定業務價值。

每種方針均適用於一種或多種情況，部分情況或會同時採用兩種或以上方針。是否採納某種方針將取決於評估類似性質業務時最常用之方針而定。每一個方針採用多個估值方法亦為一般慣例，因此，並無一個限定之商業估值方針或方法。

9.1 市場法

市場法乃透過比較於公平交易下易手之其他類似業務性質公司或權益之價格，評估業務實體價值。此方針之相關理論為買方不會願意就其他同等吸引之選擇支付高於所值之金額。若採納此方針，吾等將首先尋找近期售出其他類似公司或公司股權之價格，作為估值指標。

用於分析估值指標之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方均知情，且非因特別動機或被迫進行買賣。

基於分析該等交易所衍生倍數（最常用者為：市盈率、價格收入比及市賬率倍數），其後將該等倍數應用於相關業務實體之基本財務變數，以得出估值指標。

9.2 資產法

資產法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。此方針假設各營運資本、有形與無形資產均個別估值，其總和相當於業務實體之價值，並相等於其投入資本（權益及債務資本）之價值。換言之，該業務實體之價值相當於可用以購買所需業務資產之金額。

該金額源自購入該業務實體股份（權益）之投資者及向該業務實體放貸（債務）之投資者。於收取源自權益及債務之總金額，並轉換成該業務實體不同類別業務資產供營運後，有關資產之總和相等於該業務實體之價值。

從估值角度而言，吾等將自賬面值（即歷史成本減折舊）重列業務實體所有類別資產之價值至合理價值水平。於重列後，吾等可識別該業務實體之指標價值，或透過應用「資產減負債」會計原則計算出該業務實體之股權價值。

9.3 收入法

收入法集中於業務實體賺取收入能力所產生之經濟利益。此方針之相關理論為業務實體之價值能以業務實體之年期內收取經濟利益之現值計量。

根據此估值原則，收入法估計未來經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

此外，可透過按適用資本化比率將下一段期間將予收取經濟利益資本化計算估值。計算過程中假設該業務實體將繼續維持穩定經濟利益及增長率。

10.0 估值分析

10.1 方法

為相關業務進行估值時，吾等已考慮其業務性質、經營業務及從事行業之特性。經考慮到三種普遍之估值方法後，吾等認為，利用市場法評估業務企業之市值實屬恰當合理。

由於預測涉及高度不確定性、長期的預測估計及相關假設，故此是次估值當中並無採納收入法。由於其忽略業務之整體未來經濟利益，故資產法並不適用。因此，吾等僅依賴市場法釐定吾等之估值意見。

吾等已考慮市場法項下的兩種常用估值方法，即指標上市公司法及可資比較交易法。倘有若干從事與業務企業相同或類似業務之可確認的上市公司，則應用指標上市公司法。此等上市公司之股份乃於自由且公開之市場活躍買賣，提供有效之估值指標以進行有意義之比較。可資比較交易法之應用實為有限，由於可資比較交易不足夠以達成可依賴的估值意見。因此，可資比較交易法僅用於複驗用途。

吾等已使用市盈率(P/E)及市賬率(P/B)。市盈率及市賬率因下列原因被視為最合適業務企業估值：

- 盈利能力為價值之主要決定因素；及
- 賬面值適用於公司之資產淨值主要為流動資產的計值法。例如金融、投資、保險及銀行公司。

10.2 可資比較公司

於估值過程中，吾等已識別合共7間指標上市公司以進行吾等之分析。其中並無財務表現、業務經營及風險狀況與業務主體完全相同的可資比較公司。該等可資比較公司與業務企業處於相同行業，惟每間可資比較公司經營所在的行業分部及／或地區略有不同。然而，吾等認為所識別的可資比較公司與業務主體受相同經濟及行業驅動因素影響及面臨相同的風險，因此就此而言彼等可提供有用的估值基準。可資比較公司的甄選標準載列如下：

- 香港或中國交投活躍的公開上市公司；
- 主要營運地點位於香港及／或中國；及
- 主要經營對中小企業及個人的另類金融業務。

根據吾等用上述標準於彭博數據庫中進行之搜索，7間指標上市公司載列如下：

中國金融投資管理有限公司 (股份代號：605 HK)

中國金融投資管理有限公司為一間多元化金融服務公司，透過其附屬公司提供多種融資服務，包括向華北地區的中小企業提供自有資金直接貸款、典當貸款、融資擔保人服務及融資顧問服務。中國金融投資管理有限公司總部位於中國北京，目前於香港聯合交易所有限公司主板上市。

香港信貸集團有限公司 (股份代號：1273 HK)

香港信貸集團有限公司於一九九六年在香港成立，目前於香港聯合交易所有限公司主板上市。香港信貸集團有限公司專注於物業按揭業務，向業主提供多種物業相關貸款產品，包括靈活快捷的物業抵押融資服務、第一按揭、第二按揭、按揭貸款轉讓、預授備用貸款、物業購置貸款（以第二按揭授出）、交易前貸款（於交易完成前授出）。

中國匯融金融控股有限公司 (股份代號：1290 HK)

中國匯融金融控股有限公司為一間於中國經營的短期抵押融資服務供應商，目前於香港聯合交易所有限公司主板上市。中國匯融金融控股有限公司專注於主要向中小企業及個體經營戶提供以房地產、財產權利或動產抵押品作抵押的短期抵押貸款（亦稱為「典當貸款」）。中國匯融金融控股有限公司有合共11間分店，於中國江蘇省及其週邊的蘇州市及四個縣級市經營業務。

靄華押業信貸控股有限公司 (股份代號：1319 HK)

靄華押業信貸控股有限公司為一間於香港經營的短期抵押融資服務供應商，目前於香港聯合交易所有限公司主板上市。靄華押業信貸控股有限公司的第一間典當店「偉華大押」位於香港旺角，成立於一九七五年，目前於香港擁有合共12間典當店。靄華押業信貸控股有限公司提供的服務包括典當貸款及按揭貸款。

匯聯金融服務控股有限公司 (股份代號：8030 HK)

匯聯金融服務控股有限公司為一間於中國及香港經營的短期融資服務供應商，目前於香港聯合交易所有限公司創業板上市。匯聯金融服務控股有限公司為中國廣東省最大的典當貸款供應商之一。其向企業及個人客戶所提供的典當貸款包括短期財產權利、房地產及動產典當貸款。除典當貸款外，匯聯金融服務控股有限公司亦向其中國客戶提供委託貸款及財務顧問服務。匯聯金融服務控股有限公司於香港向其客戶提供物業按揭、證券質押及其他融資服務。

中國信貸控股有限公司 (股份代號：8207 HK)

中國信貸控股有限公司於二零零三年成立，目前於香港聯合交易所有限公司創業板上市。中國信貸控股有限公司為一間領先的綜合性短期融資服務供應商，主要向中小企業及業主提供P2P房貸、P2P車貸、網上第三方支付、房地產抵押貸款、小額貸款及融資租賃。目前，中國信貸控股有限公司主要於中國上海市、重慶市、江蘇省及浙江省經營，亦於香港提供放貸服務。

第一信用金融集團有限公司 (股份代號：8215 HK)

第一信用金融集團有限公司於二零零六年十二月十八日於香港註冊成立，目前於香港聯合交易所有限公司創業板上市。第一信用金融集團有限公司向個人、公司及外籍家傭提供無抵押及有抵押貸款。目前，第一信用金融集團有限公司於全港擁有合共5家分行，主要向外籍家傭提供貸款，包括「江湖救急」、第二按揭、業主私人貸款、私人貸款、樓宇按揭、中小企貸款及「Pinjaman Bagi BMI di Hong Kong」以及「Para Sa MGA Overseas Workers Sa Hong Kong」。

10.3 比較財務分析

通過使用指標上市公司法，吾等已對業務企業及可資比較公司進行盈利能力比較分析如下：

指標	可資比較公司				業務企業
	最高	最低	平均數	中位數	
資產收益率	10.24%	2.27%	6.96%	7.48%	6.60%
股本收益率	15.85%	2.80%	9.90%	12.07%	19.32%

* 上述數據作約整處理

表13：財務比較分析

資料來源：管理層及彭博

10.4 估值倍數調整

根據比較分析，吾等注意到業務企業相較可資比較公司而言擁有較高的收益率。為達致有意義及公平的估值，吾等已對業務主體與可資比較公司組合之間的特徵差異進行調整。在估值過程中，吾等已就以下因素參照可資比較公司（作為整體）進行比較評估，並據此基於差異適當上調或下調倍數。

增長及風險調整

根據吾等的分析，有兩項因素會對一間公司相較可資比較公司的財務表現及價值構成重大影響，即業務主體相較可資比較公司的增長前景及業務主體相較可資比較公司的風險。

增長前景指可資比較公司及業務主體經營所在市場的預期增長。倘一間公司經營所在市場擁有較高的預期增長，則預期未來收入及現值將高於經營所在市場預期增長較低的公司。此外，就國家風險、業務風險、信貸風險及其他相關特定風險等風險而言，不同公司面臨的風險水平不同。因此，應對可資比較公司倍數進行調整以使其能反映業務企業的增長前景及風險。

吾等已參考預計國內生產總值增長率調整增長前景，並參考以基於貨幣評級的違約利差及可資比較公司的股本成本為基礎的風險溢價來調整風險。

可資 比較公司	經營 所在市場	¹ 平均預計	² 國家	³ 股本成本
		國內生產 總值增長率	風險溢價	
業務企業	中國	6.78%	0.90%	12.89%
		差異	差異	差異
605 HK	中國	0%	0%	5.73%
1273 HK	香港	-3.29%	-0.30%	5.86%
1290 HK	中國	0%	0%	3.61%
1319 HK	香港	-3.29%	-0.30%	-0.86%
8030 HK	中國	0%	0%	4.29%
8207 HK	中國	0%	0%	2.22%
8215 HK	香港	-3.29%	-0.30%	1.34%

* 上述數據作約整處理

表14：增長及風險調整基準

資料來源：國際貨幣基金組織、彭博、Damodaran Online及滙鋒評估分析

附註：

- (1) 該數據為經營所在市場二零一四年至二零一九年實際國內生產總值的平均預計增長率（來源：國際貨幣基金組織）。
- (2) 該數據為Aswath Damodaran估計的二零一四年國家風險溢價（來源：Damodaran Online）。Aswath Damodaran目前為紐約大學斯特恩商學院的金融學教授。Damodaran先生在MBA項目中教授估值及企業融資課程，並已出版多本有關估值及企業融資的著作。彼亦曾在Journal of Financial and Quantitative Analysis、Journal of Finance、Journal of Financial Economics及Review of Financial Studies上發表多篇論文。
- (3) 該數據為使用資本資產定價模型估算的股本成本（來源：彭博）。

股本收益率調整

就市賬率而言，吾等已根據股本收益率就業務企業與可資比較公司的盈利能力差異作出進一步調整。股本收益率乃收入淨額除以公司的賬面淨額，以百分比表示。倘一間公司的股本收益率高於可資比較公司，其相同數額的淨資產產生的價值亦更高，且賬面值倍數亦更高。可資比較公司的股本收益率百分比乃基於從彭博摘錄的彼等之過往表現。

可資比較公司	¹ 股本收益率
業務企業	19.32%
605 HK	13.29%
1273 HK	12.07%
1290 HK	13.11%
1319 HK	15.85%
8030 HK	2.80%
8207 HK	5.99%
8215 HK	6.20%

* 上述數據作約整處理

表15：股本收益率調整基準

資料來源：彭博及滙鋒評估分析

附註：

- (1) 該數據為按有關財務期間內正常化收入淨額（扣除一次性費用）除以平均普通股股本計算之股本收益率。

10.5 倍數比率

就計算所有倍數比率而言，吾等採用可資比較公司之最新公開可得財務數據。於若干情況下，採用預測財務數據有所幫助，然而，可資比較公司及業務企業均無可供查閱的此類數據。未經調整及經調整倍數呈列如下：

10.5.1 市盈率

可資比較公司	市盈率	調整系數	經調整 市盈率
605 HK	4.92	0.78	3.84
1273 HK	6.97	0.83	5.81
1290 HK	6.93	0.80	5.54
1319 HK	11.54	1.80	20.75
8030 HK	不適用	不適用	不適用
8207 HK	33.86	0.57	19.34
8215 HK	11.42	1.23	14.06
	最高		20.75
	最低		3.84
	平均數		11.56
	中位數		9.94
	標準差		7.49
	平均數 (扣除異常值)		8.47
	採用比率		8.47

* 上述數據作約整處理

表16：指標上市公司之市盈率

資料來源：彭博、滙鋒評估

10.5.2 市淨率

可資比較公司	市淨率	調整系數	經調整市淨率
605 HK	0.53	1.41	0.75
1273 HK	0.88	1.56	1.37
1290 HK	0.70	1.44	1.00
1319 HK	1.73	1.31	2.26
8030 HK	0.66	6.72	4.41
8207 HK	3.20	3.01	9.63
8215 HK	0.25	3.13	0.78
	最高	3.20	9.63
	最低	0.25	0.75
	平均數	1.13	2.89
	中位數	0.70	1.37
	標準差	1.02	3.24
	平均數 (扣除異常值)	0.79	1.76
	採用比率		1.76

* 上述數據作約整處理

表17：指標上市公司之市淨率

資料來源：彭博、滙鋒評估

吾等隨後將經選定之倍數比率應用於相應的計量基數，該等基數以於估值日最新可得之業務企業財務數據為依據。根據管理層提供之財務資料，業務企業截至二零一四年十月三十一日十個月之扣除非經常項目前利潤約為人民幣一千零三十八萬元，相當於估計年度利潤約人民幣一千二百四十五萬元。業務企業之賬面淨值約為人民幣五千八百萬元。

於二零一四年
十月三十一日
(人民幣千元)

扣除非經常項目前利潤	10,378
賬面淨值	57,716

* 上述數據作約整處理

表18：計值基準

資料來源：管理層

10.6 控制權溢價

控制權溢價為投資者願意支付比可出售之少數股東股權更高價值以獲得業務主體控股權益之溢價。已識別可資比較公司之公佈市場價格乃少數股東權益之市場交易價格，因此吾等已作出調整以反映與業務企業100%股權權益有關之控制程度。根據Mergerstat Control premium study公佈之研究，金融服務公司之控制權溢價幅度平均約為30.00%。

10.7 市場流通性折讓

此外，較之於公眾上市公司之類似權益，於封閉型控股公司之所有權權益一般未能即時流通，因此，吾等已就業務企業採納欠缺市場流通性折讓約16.26%。故此，私人公司股份之價值通常低於公眾上市公司相若股份之價值。

根據實證研究，私人公司所有權權益之市場流通性折讓介乎3%至35%。於吾等之估值中，吾等採用期權定價模型以估計市場流通性折讓。欠缺市場流通性之折讓率可藉由認沽期權估計得出，原因為持有人可購入類似股份之平價認沽期權，以對沖相關股份之現有價值。

10.8 非營運資產及負債

於計算業務企業之市場價值時，吾等已就於估值日之非營運資產及負債進行調整。管理層提供之管理賬目顯示業務企業並無重大的非營運資產及負債。基於管理層提供之管理賬目，營運公司之非營運資產及負債如下：

於二零一四年
十月三十一日
(人民幣千元)

額外現金	15,265
------	--------

* 上述數據作約整處理

表19：非營運資產及負債價值

資料來源：管理層

11.0 估值假設

- 就該集團持續經營而言，該集團將成功開展有關業務發展的一切必要活動；
- 有關協議之訂約方將會遵照訂約方所協定有關協議及諒解之條款及條件行事；
- 該集團營運的市場趨勢及狀況將不會嚴重偏離一般經濟預測；
- 吾等獲提供的該集團未經審核財務報表乃按真實且準確反映相關結算日該集團財務狀況的方式編製；
- 主要管理層、主管人員及技術人員均將留任以支援該集團的持續經營；
- 該集團的業務策略及其營運結構將不會出現重大變動；

- 該集團營運所在地的利率及匯率將不會與現時適用者有重大差別；
- 於該集團營運或擬營運所在地經營業務所需的所有相關批准、業務證書、執照或來自任何地方、省級或國家政府，或私營實體或機構的其他法律或行政授權將獲正式授予且於屆滿後可重續，惟另行說明者除外；及
- 該集團營運或擬營運所在地的政治、法律、經濟或金融狀況及稅法將不會出現重大變動，而對該集團所得收入及溢利造成不利影響。

12.0 限制條件

吾等之市值結論乃採用公認估值程序及慣例計算，該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設以及考慮眾多不確定因素，並非全部均可輕易量化或確定。

是次估值反映估值日的現實及狀況。吾等並無考慮估值日後發生之事項，且吾等毋須就該等事項及狀況更新吾等的估值報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士識別或提供之資料、意見或估計均來自可靠來源，然而，吾等不會就彼等之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時已參考管理層提供之資料。吾等無法核證所有吾等獲提供資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實隱瞞。吾等不會就吾等並無獲提供之營運及財務資料承擔任何責任。

管理層已審閱及同意本報告，並確認本報告之內容。

吾等並無調查該集團之所有權或任何法律責任，亦不會就該集團之所有權承擔任何責任。

除用於上文所述目的外，在未獲吾等書面批准之情況下，本報告全部或任何部分內容或對其任何提述均不得以現時之形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收件人作上述指定用途使用。此外，作者並無意及讀者不應將報告及估值結論詮釋為任何方式之投資意見。估值結論乃基於該公司／參與方所提供以及取材自其他來源之資料作出之考慮。吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

涉及標的資產／業務之實際交易或會得出較高或較低的價值，視乎交易及業務之情況以及買賣雙方於當時之認知及動機而定。

吾等特別強調，吾等之估值乃根據吾等獲提供之資料（例如該集團之公司背景、業務性質、市場佔有率、未來前景以及業務計劃）作出。

13.0 備註

吾等於估值中採納之匯率約為人民幣1元=1.27港元，相當於估值日之概約現行匯率。

吾等謹此確認，吾等於該集團、該公司及其附屬公司及聯營公司、或本報告所申報之價值中並無現時或潛在權益。

14.0 估值意見

基於上述調查及分析以及所採用之估值方法，吾等認為，業務企業全部股權於估值日之市值總額為**162,395,000**港元（港幣壹億陸千貳佰叁拾玖萬伍千元正）。

此 致

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
10樓1013及15室
大中華實業控股有限公司
董事會 台照

代表

滙鋒評估有限公司

董事

龔仲禮

*HKBVF*註冊業務估值師、

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS

註冊估值師

聯席董事

陳敏雄

特許金融分析師

謹啟

二零一四年十二月二十四日

附註：

- a) 龔仲禮先生乃香港註冊產業測量師及香港商業價值評估公會(HKBVF)註冊業務估值師，於香港及中國就貿易相關業務資產及業務估值方面擁有逾九年經驗。
- b) 陳敏雄先生乃特許金融分析師，於用作企業諮詢、併購及公開上市用途之業務及無形資產估值方面擁有豐富經驗。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，董事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被當作或視為擁有之權益），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於其中所述之登記冊之權益，或根據上市規則內上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

姓名	權益性質	持有股份數目	佔已發行股本之百分比
馬曉玲小姐（「馬小姐」）	法團權益（附註）	120,212,256	40.09%

附註：馬小姐為建領控股有限公司全部已發行股本之實益擁有人，而建領控股有限公司於最後實際可行日期擁有本公司120,212,256股股份。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或任何本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於其中所述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則內上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

專家於本集團的權益

於本附錄「專家資格」一段所述之專家概無於本集團任何公司擁有任何股權，亦無權（不論是否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何公司之證券。

於資產之權益

董事或本附錄「專家資格」一段所述之專家概無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（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於合約或安排之權益

董事概無在於本通函刊發日期仍然生效且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

服務合約

本集團概無任何成員公司與任何董事或擬委任之董事訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

競爭業務

董事或任何彼等各自之聯繫人概無直接或間接於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或遭受威脅之重要訴訟或申索。

專家資格

於本通函內發表意見之專家資格如下：

名稱	資格
恒健會計師行有限公司	香港執業會計師
中瑞岳華(香港)會計師事務所	香港執業會計師
滙鋒評估有限公司	業務估值師

同意書

本附錄「專家資格」一段所述之專家已各自就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載形式及涵義於本通函轉載其報告、估值或函件（視情況而定）副本及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

重大合約

經擴大集團成員公司於本通函日期前兩年內，已訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 買賣協議。

一般資料

- (a) 本公司之秘書為陳兆敏小姐。陳兆敏小姐為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

備查文件

下列文件副本將於直至股東特別大會日期（包括該日）之一般辦公時間內，於本公司之主要辦事處可供查閱，地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心10樓1013及15室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 滙鋒評估有限公司編製之業務估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之經擴大集團之重大合約；及
- (g) 本附錄「同意書」一段所述之同意書。

股東特別大會通告



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

股東特別大會通告

茲通告大中華實業控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一五年一月十六日（星期五）上午十一時正假座香港上環文咸東街35-45B號文華大廈二樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過（不論有否修訂）將提呈之下列決議案為本公司之普通決議案：

第1項普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認啟茂投資有限公司、Equity Partner Holdings Limited、世佳控股有限公司及Asiabiz Capital Investment Limited（作為賣方）、郎世杰（作為賣方擔保人）與本公司（作為買方）於二零一四年十一月二十日就收購東方信貸控股有限公司股份訂立之買賣協議（註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）（「買賣協議」）及其項下擬進行之交易（「收購事項」）；及
- (b) 謹此授權本公司董事（「董事」）簽署及簽立以及作出彼等認為就進行上文第(a)段所述交易或使有關交易生效而言屬必要、合宜或權宜之文件以及一切行動及事宜。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

第2項普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准發行各批可換股票據（定義見買賣協議）及其條款及條件（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）及其項下擬進行之交易（包括可換股票據隨附之轉換權可能獲行使及於該等轉換權獲行使時認購本公司普通股）；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准於可換股票據附帶之轉換權獲行使時根據可換股票據之條款及條件將予配發及發行之轉換股份（定義見可換股票據）上市及買賣後，謹此向董事授出特別授權（「特別授權」），以根據可換股票據之條款及條件及在其規限下，(i)根據買賣協議規定，基於初步代價150,000,000港元，配發及發行125,000,000股每股面值0.005港元之普通股，並入賬列為繳足；及(ii)基於經調整代價180,000,000港元，配發及發行於可換股票據項下之轉換權獲行使時可能須予配發及發行之最多150,000,000股本公司股本中每股面值0.005港元之普通股，並入賬列為繳足，換股價為本公司股本中每股面值0.005港元之普通股1.2港元（可予調整），惟特別授權須為另加於本公司股東（「股東」）在本公司於二零一四年六月二十日舉行之股東週年大會上授予董事之現有一般授權及在本次股東特別大會上提呈之第3項普通決議案（如獲通過）所載一般授權之上，且不得損及或撤銷該等授權；

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權董事簽署及簽立以及作出彼等認為就進行上文第(a)及(b)段所述交易或使有關交易生效而言屬必要、合宜或權宜之文件以及一切行動及事宜，包括（如適用）同意就此對可換股票據及任何其他協議之條款及條件作出的任何非重要修訂，惟須獲上市規則（定義見通函）及適用法例允許，並符合本公司及其股東之利益。」

第3項普通決議案

「動議：

- (a) 在下文第(c)段之規限下，謹此一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司所有權力配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並作出或授予將會或可能須於有關期間或其完結後在所有適用法律規限下及根據所有適用法律行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
- (b) 上文第(a)段之批准將授權董事於有關期間（定義見下文）作出或授予可能須於有關期間完結後行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
- (c) 董事根據上文第(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論根據購股權或以其他方式）及發行之股本總面值（惟因(i)供股（定義見下文）；(ii)根據本公司之任何現有認股權證或任何可轉換成io本公司股份之本公司證券隨附之認購權或換股權獲行使時發行股份；(iii)根據不時生效之本公司細則發行以股代息股份；或(iv)根據為向本公司及／或其任何附屬公司之僱員或董事授予或發行本公司股本中之股份或購入本公司股本中之股份之權利而當時採納之任何購股權計劃或類似安排發行股份除外），不得超過於通過本決議案日期本公司已發行股本面值20%之總額；及

股東特別大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案當時至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法律或本公司細則規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案時。

「供股」指根據售股建議於董事指定期間向指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份或任何類別股份持有人按其當時之持股或持任何類別股份比例配發、發行或授出股份（惟董事可就零碎配額或香港以外任何地區之法律限制或責任，或任何認可規管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必需或適當之豁免或其他安排）。

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
馬曉玲

香港，二零一四年十二月二十四日

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心
10樓1013及15室

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東，有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東，可委任一名以上受委代表代其出席及投票。倘委任超過一名受委代表，則委任書上須註明每位受委代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署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，須送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。本公司股東交回代表委任表格後仍可親身出席大會及於會上投票，在此情況下，委任受委代表之文據將視為已撤銷論。
3. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅排名最先者方有權投票，就此而言，排名優先次序將以股東名冊中就聯名持有的排列次序而定。
4. 於股東大會上之表決將以投票方式進行，除非主席秉誠決定允許純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決。
5. 於本通告日期，董事會由執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐；非執行董事陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生與舒華東先生組成。