

---

## 此綜合文件乃要件 請即處理

---

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

閣下如已出售或轉讓名下所有平安證券集團(控股)有限公司之股份，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格交予買主或承讓人，或交予經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格(其內容構成本綜合文件所載該等要約之條款及條件之一部分)一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

### PING AN SECURITIES GROUP (HOLDINGS) LIMITED

長青(香港)有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)

平安證券集團(控股)有限公司  
(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：231)

有關

由中國銀河國際證券(香港)有限公司及  
海通國際證券有限公司  
代表要約人提出有條件強制性全面現金要約  
以收購平安證券集團(控股)有限公司全部已發行股份及  
全部未償還可換股債券  
(由要約人及其一致行動人士已收購或  
同意將予收購者除外)之  
綜合要約及回應文件

要約人之聯席財務顧問



中國銀河國際  
CHINA GALAXY INTERNATIONAL



海通國際  
HAITONG

獨立董事委員會之獨立財務顧問



ZHAOBANGJI  
INTERNATIONAL

中國銀河及海通國際證券函件載於本綜合文件第12頁至第26頁，當中載有(其中包括)該等要約之條款及條件詳情。董事會函件載於本綜合文件第27頁至第34頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第35頁至第36頁，當中載有其就該等要約致獨立股東及二零二零年可換股債券持有人之推薦建議。兆邦國際函件載於本綜合文件第37頁至第61頁，當中載有其就該等要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議。

該等要約之接納與結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

該等要約之接納最遲須於二零一七年九月二十九日下午四時正(或要約人根據守則經執行人員同意後可能釐定及公佈之較後日期及／或時間)前送交過戶登記處(就股份要約而言)或本公司(就二零二零年可換股債券要約而言)。

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

本綜合文件將於該等要約可供接納期間刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.pingansecgp.com>)。

二零一七年九月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
重要提示 .....	3
釋義 .....	4
中國銀河及海通國際證券函件 .....	12
董事會函件 .....	27
獨立董事委員會函件 .....	35
兆邦基國際函件 .....	37
附錄一 – 該等要約之其他條款及接納與結算程序 .....	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 本集團之一般資料 .....	III-1
附錄四 – 要約人之一般資料 .....	IV-1
隨附文件	
– 白色股份要約接納表格(獨立股東適用)	
– 藍色二零二零年可換股債券要約接納表格(二零二零年可換股債券持有人適用)	

## 預期時間表

下文所載之預期時間表屬指示性並可能會變動。倘時間表出現任何變動，要約人及本公司將會聯合公告。本綜合文件及隨附之接納表格所述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

事件	日期及時間
本綜合文件及隨附之接納表格之寄發日期 以及該等要約開始日期 (附註1) .....	二零一七年九月八日
於首個截止日期接納該等要約之最後時間 (附註2及3) .....	二零一七年九月二十九日 下午四時正前
首個截止日期 (附註1及2) .....	二零一七年九月二十九日
於首個截止日期在聯交所網站登載該等要約結果 之公告及接納程度 (附註2) .....	二零一七年九月二十九日 下午七時正前
就於首個截止日期下午四時正或之前接獲有效 接納寄發股款之最後日期 (假設該等要約於首個 截止日期已成為或宣佈成為無條件) (附註3及4) .....	二零一七年十月十二日
該等要約仍然可供接納之最後時間及日期 (假設 該等要約於首個截止日期已成為或宣佈 成為無條件) (附註3及5) .....	二零一七年十月十三日 下午四時正前
於該等要約截止日期在聯交所網站登載 該等要約結果之公告 (附註2) .....	二零一七年十月十三日 下午七時正前
就於二零一七年十月十三日下午四時正之前 接獲有效接納寄發股款之最後日期 (附註3至5) .....	二零一七年十月二十四日
該等要約就接納而言可成為或宣佈成為 無條件之最後時間及日期 (附註6) .....	二零一七年十一月七日 下午七時正

附註：

- (1) 該等要約 (屬有條件) 於本綜合文件之寄發日期作出，且於該日及自該日起直至首個截止日期下午四時正可供接納，除非要約人根據守則修訂或延長該等要約。待「中國銀河及海通國際證券函件」所載之該等要約條件獲達成後，該等要約之接納為不可撤銷且無法撤回，惟本綜合文件附錄一內「撤回權利」一節所載之情況除外。

## 預期時間表

- (2) 根據守則，該等要約初步須於綜合文件寄發日期後最少二十一日內可供接納。除非要約人根據守則修訂或延長該等要約或該等要約於該等要約開始起計第7日後成為無條件，否則接納該等要約之最後時間及日期為二零一七年九月二十九日下午四時正。說明該等要約是否已延長、修訂或截止或已成為或宣佈成為無條件之公告將於二零一七年九月二十九日下午七時正前於聯交所網站刊發。倘該等要約於首個截止日期成為無條件，則將於二零一七年九月二十九日下午七時正前於聯交所網站刊發該等要約結果之公告。倘要約人決定將該等要約延長，而有關公告並無列明下一個截止日期，則會於該等要約截止前以公告方式向並未接納該等要約之該等獨立股東及二零二零年可換股債券持有人發出不少於十四日之通知。
- (3) 倘若(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號，或(ii)「黑色」暴雨警告信號於下列情況下生效：
- (a) 於接納該等要約之最後日期及寄發該等要約有效接納之應付股款金額之最後日期之香港本地時間正午十二時前在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納該等要約及寄發股款之最後時間將繼續為同一營業日下午四時正；或
- (b) 於接納該等要約之最後日期及寄發該等要約有效接納之應付股款金額之最後日期，於香港本地時間正午十二時至下午四時正期間在香港生效。在此情況下，接納該等要約及寄發股款(視情況而定)之最後時限將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號之營業日下午四時正或執行人員可能批准之其他日子。
- (4) 就根據該等要約可供認購之股份及二零二零年可換股債券持有人應付之現金代價(扣除賣方從價印花稅後)之股款將以平郵方式盡快支付予接納該等要約之獨立股東及二零二零年可換股債券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於該等要約於各方面成為或宣佈成為無條件之日期及過戶登記處接獲接納該等要約之獨立股東已填妥之接納表格及本公司接獲二零二零年可換股債券持有人已填妥之接納表格及所有有效必要文件當日(以較遲者為準)起計七個營業日內支付。
- 倘該等要約於首個截止日期並無就接納成為無條件，則該等要約之接納人有權於該日期起計21日後撤回接納。然而，該撤回權利僅在要約就接納成為或宣佈成為無條件前方可予以行使。更多詳情，請參閱本綜合文件附錄一。
- (5) 假設於首個截止日期該等要約在所有方面均成為或被宣佈為無條件，根據守則，該等要約須於其後不少於十四日內仍然可供接納。
- (6) 根據守則，除執行人員同意外，該等要約就接納而言不得於二零一七年十一月七日(即寄發本綜合文件後第六十日)下午七時正後成為或宣佈成為無條件。倘守則規定之期間乃於並非營業日之日期截止，則該期間延長至下一個營業日。據此，除非該等要約就接納而言先前已成為或宣佈成為無條件，否則該等要約將於二零一七年十一月七日下午七時正之後失效，除非經執行人員同意後延遲。
- (7) 聯交所已表示，如於該等要約截止日期，公眾人士持有之已發行股份少於本公司適用之最低指定百分比(即25%)，或如聯交所相信(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)公眾人士持有之股份不足以維持正常的市場，則將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

倘該等要約於首個截止日期未能成為無條件，則上述其他日期可能受到影響。倘上述預期時間表有任何變動，要約人及本公司將對預期時間表之任何變動以公告形式盡快通知股東及二零二零年可換股債券持有人。

---

## 重要提示

---

### 致海外股東及香港境外二零二零年可換股債券持有人的提示

向登記地址位於香港境外司法權區之人士作出該等要約可能遭相關司法權區之法律禁止或影響。屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外股東及／或二零二零年可換股債券持有人應自行了解及遵守任何適用法律規定。有意接納該等要約之人士有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律及法規(包括有關接納海外股東或二零二零年可換股債券持有人取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他同意，或者遵守其他所需手續或法律規定，以及支付就有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項或者其他所需款項)。要約人、中國銀河、海通國際證券及任何其他參與該等要約之人士將有權就其可能須支付之任何稅項獲得其悉數彌償及免受損害。請參閱「中國銀河及海通國際證券函件」內「向海外股東及二零二零年可換股債券持有人提呈該等要約」。

### 有關前瞻性陳述之警示

本綜合文件載有若干前瞻性陳述，當中包括「相信」、「預期」、「預料」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似表述，涉及風險及不明朗因素以及假設。除過往事實陳述以外之全部陳述均可被視為前瞻性陳述。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一七年可換股債券」	指	二零一七年三月可換股債券及二零一七年五月可換股債券；
「二零一七年三月可換股債券」	指	本公司根據日期為二零一五年八月十八日之配售協議之條款及條件於二零一五年九月八日發行本金總額最多344,745,000港元於二零一七年三月七日期到之五厘(5%)票息無抵押可換股債券，可按換股價0.163港元轉換為股份，並已於到期日悉數贖回；
「二零一七年五月可換股債券」	指	本公司根據日期為二零一五年十月三十日之配售協議之條款及條件於二零一五年十一月二十日發行本金總額最多102,000,000港元於二零一七年五月十九日期到之五厘(5%)票息無抵押可換股債券，可按換股價0.163港元轉換為股份，有關債券已於到期日獲全數贖回；
「二零二零年可換股債券持有人」	指	二零二零年可換股債券之持有人；
「二零二零年可換股債券」	指	本金額100,000,000港元於二零二零年九月二十四日期到之零票息無抵押可換股債券，可按換股價0.20港元轉換為500,000,000股股份，亦稱為於二零一五年九月二十五日及二零一六年一月五日發行本金總額100,000,000港元可轉換為500,000,000股換股股份之可換股債券；
「二零二零年可換股債券要約」	指	根據守則由中國銀河及海通國際證券代表要約人提出之有條件強制性全面現金要約，以根據本綜合文件及藍色二零二零年可換股債券要約接納表格所述之條款及條件收購二零二零年可換股債券(由要約人或其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)；
「一致行動」	指	具有守則所賦予之涵義；
「年報」	指	本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報；

---

## 釋 義

---

「聯繫人士」	指	具有守則所賦予該詞之涵義；
「藍色二零二零年可換股債券要約接納表格」	指	有關二零二零年可換股債券要約之接納及過戶未償還二零二零年可換股債券之藍色表格；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	聯交所開門辦理業務交易之日；
「買方擔保人」	指	根據股份買賣協議指中新控股；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「中央結算系統」	指	香港交易及結算所有限公司建立及營運之中央結算及交收系統；
「中國銀河」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司，證券及期貨條例下之持牌法團，已註冊可進行證券及期貨條例項下第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受監管活動，為要約人就該等要約之聯席財務顧問之一；
「中新控股」	指	中新控股科技集團有限公司(前稱中國信貸科技控股有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市(股份代號：8207)；
「中新控股集團」	指	中新控股連同其附屬公司；
「守則」	指	香港收購及合併守則；
「本公司」	指	平安證券集團(控股)有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)，其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號231；

---

## 釋 義

---

「完成」	指	要約人根據股份買賣協議於二零一七年九月五日完成向賣方購買銷售股份，導致根據守則提出有條件強制性全面要約之責任；
「綜合文件」	指	由要約人及本公司就該等要約聯合刊發之本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)該等要約之條款及條件、接納表格、獨立財務顧問就該等要約致獨立董事委員會之意見函件、獨立董事委員會就該等要約之條款是否公平合理及應否接納致獨立股東及二零二零年可換股債券持有人之意見函件；
「一致行動人士」	指	就個人而言，與該人士一致行動之所有人士(按守則所釐定)；
「換股股份」	指	新可換股債券所附之換股權獲行使後可能配發及發行之股份；
「可換股債券持有人」	指	可換股債券不時之持有人；
「該等可換股債券」	指	新可換股債券及二零二零年可換股債券之統稱；
「董事」	指	本公司不時之董事；
「產權負擔」	指	任何按揭、留置權、押記、質押、以抵押方式轉讓、抵押權益、所有權保留、優先權利或信託安排、索賠、契約、取利權、地役權或其他抵押安排或任何其他具有同樣效力之安排；
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或該執行董事之任何代表；
「首個截止日期」	指	二零一七年九月二十九日，即要約之首個截止日期，為本綜合文件寄發日期後21日；



---

## 釋 義

---

「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關該等要約之 <b>白色</b> 股份要約接納表格及 <b>藍色</b> 二零二零年可換股債券要約接納表格(視文義而定)；
「創業板」	指	聯交所創業板；
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則；
「本集團」或「集團公司」	指	本公司及其不時之附屬公司及「集團公司」指當中任何一家公司；
「擔保人」	指	根據股份買賣協議指梁先生；
「海通融資」	指	海通國際證券以要約人為受益人授出之最多1,464,000,000港元信貸融資；
「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司，一家證券及期貨條例下之持牌法團，已註冊可進行證券及期貨條例項下第六類(就企業融資提供意見)受監管活動，為要約人就該等要約之聯席財務顧問之一；
「海通國際證券」	指	海通國際證券有限公司，海通國際資本之同系附屬公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(買賣證券)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出該等要約之代理之一；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「弘達金融」	指	弘達金融控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1822)
「弘達金融集團」	指	弘達金融連同其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，經已成立以就該等要約是否公平合理及是否接納向獨立股東及二零二零年可換股債券持有人提供推薦建議；
「獨立財務顧問」或「兆邦基國際」	指	兆邦基國際融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（企業融資顧問）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會就該等要約之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	股份之持有人，要約人及其一致行動人士除外；
「不可撤回承諾」	指	新融作出日期為二零一七年一月二十日之不可撤回承諾，據此，新融於聯合公告日期起直至終止股份買賣協議或該等要約截止日期（以較早者為準）止期間將不會直接或間接：(1)出售、轉讓或以其他方式處理任何新可換股債券；(2)行使新可換股債券所附之換股權或以其他方式將新可換股債券部份或全部轉換為換股股份；或(3)接納要約人就其所持有之新可換股債券將予提出之任何全面要約；
「聯合公告」	指	本公司、要約人、中新控股及弘達金融聯合刊發日期為二零一七年一月二十日之公告，內容有關（其中包括）(a)本公司與新融於同日訂立新可換股債券認購協議，據此，新融有條件地同意認購，及本公司有條件地同意發行本金總額為200,000,000港元之新可換股債券；(b)要約人、賣方、擔保人及買方擔保人於同日訂立股份買賣協議，據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售銷售股份，即合共6,911,498,463股股份，佔於二零一七年一月二十日之本公司全部已發行股本約36.58%；及(c)該等要約；
「聯席財務顧問」	指	要約人之兩名聯席財務顧問，即中國銀河及海通國際資本；

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零一七年一月二十日；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月五日，即於本綜合文件寄發前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「盛明」	指	盛明國際有限公司，由梁先生全資擁有；
「張先生」	指	張錦輝先生，執行董事；
「梁先生」	指	梁文貫先生；
「林先生」	指	林紅橋先生，要約人之董事；
「彭先生」	指	彭耀傑先生，中新控股之董事及要約人之董事；
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，美成集團有限公司之董事兼唯一實益擁有人及要約人之董事；
「新可換股債券認購協議」	指	本公司與新融訂立日期為二零一七年一月二十日之認購協議，內容有關新融認購新可換股債券；
「新可換股債券」	指	根據新可換股債券認購協議，本公司將予發行之新融本金額200,000,000港元之可換股債券；
「(該等)要約」	指	股份要約及二零二零年可換股債券要約，「要約」指任何一項；
「要約期」	指	具有守則賦予此詞之相同涵義，由二零一七年一月二十日(即聯合公告之刊發日期)開始，直至該等要約截止日期(或要約人在執行人員同意下根據守則修訂或延後之其他較後日期)為止；
「要約人」	指	長青(香港)有限公司，一家香港註冊成立之有限公司；

---

## 釋 義

---

「該等要約截止日期」	指	該等要約之截止日期；
「海外持有人」	指	於本公司股東名冊所示之登記地址在香港以外地方的股東以及並非香港居民之二零二零年可換股債券持有人；
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之香港股份登記分處，為接收股份要約項下白色股份要約接納表格之代理；
「有關期間」	指	自二零一六年七月二十日(即聯合公告日期前六個月當日)起直至最後實際可行日期止(包括該日)期間；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售股份」	指	根據股份買賣協議由賣方出售予要約人之6,911,498,463股股份，佔於最後實際可行日期之本公司全部已發行股本約36.58%；
「賣方」	指	根據股份買賣協議指梁先生、張先生及盛明；
「多份公司擔保」	指	就中新控股及弘達金融(作為擔保人)及海通國際證券(作為貸方)所簽訂日期為二零一七年一月二十日之海通融資項下要約人之責任提供擔保及彌償保證，詳情載於聯合公告「中新控股及弘達金融之須予披露交易及上市規則／創業板上市規則之涵義」一節；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司每股面值0.05港元之普通股份；

---

## 釋 義

---

「股份押記」	指	海通融資項下之股份押記，其規定(其中包括)要約人向海通國際證券抵押根據股份要約提呈以供接納之銷售股份及股份之數目；
「股份要約」	指	將由中國銀河及海通國際證券代表要約人向股東(要約人及其一致行動人士除外)提出有條件強制性全面現金要約，以按照本綜合文件及 <b>白色</b> 股份要約接納表格所述之條款按股份要約價收購要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之本公司全部已發行股本；
「股份要約價」	指	每股0.096港元；
「股份買賣協議」	指	賣方、要約人、擔保人及買方擔保人訂立日期為二零一七年一月二十日之股份買賣協議，內容有關銷售股份，及其後訂立日期為二零一七年六月十九日、二零一七年七月三十一日及二零一七年八月二十二日之延期函件；
「股東」	指	股份不時之登記持有人；
「印花稅署」	指	香港印花稅署；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「新融」	指	新融國際有限公司，由新華發行全資擁有；
「 <b>白色</b> 股份要約接納表格」	指	有關股份要約之 <b>白色</b> 股份接納及過戶表格；
「新華發行」	指	上海新華發行集團有限公司；及
「%」	指	百分比。



中國銀河國際證券(香港)有限公司  
香港上環皇后大道中183號  
新紀元廣場中遠大廈  
35樓3501-3507室



海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

敬啓者：

有關  
由中國銀河國際證券(香港)有限公司及  
海通國際證券有限公司  
代表要約人提出有條件強制性全面現金要約  
以收購平安證券集團(控股)有限公司全部已發行股份及  
全部未償還可換股債券  
(由要約人及其一致行動人士已收購或  
同意將予收購者除外)之  
綜合要約及回應文件

1. 緒言

謹此提述聯合公告，內容有關(a)該公司與新融(要約人之一致行動人士)於同日訂立新可換股債券認購協議，據此，新融有條件地同意認購，及該公司有條件地同意發行本金總額為200,000,000港元之新可換股債券；(b)要約人、賣方、擔保人及買方擔保人於同日訂立股份買賣協議，據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售銷售股份，即合共6,911,498,463股股份，佔於二零一七年一月二十日之該公司全部已發行股本約36.58%；及(c)該等要約。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零一七年一月二十日(交易時段後)，該公司與新融訂立新可換股債券認購協議，據此，新融有條件地同意根據當中之條款及條件認購，及該公司有條件地同意根據當中之條款及條件發行本金總額為200,000,000港元之新可換股債券。

於新可換股債券認購協議之同日，該公司獲賣方告知，於二零一七年一月二十日（交易時段後），要約人與賣方、擔保人及買方擔保人訂立股份買賣協議，據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售合共6,911,498,463股股份，總現金代價為663,503,852港元（相當於每股銷售股份0.096港元），乃由要約人與賣方按公平原則磋商後釐定。

緊隨於二零一七年九月五日落實完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士有合共6,911,498,463股股份（佔於最後實際可行日期之該公司全部已發行股本約36.58%）及合共200,000,000港元之新可換股債券中擁有權益（佔約42.88%權益，按全數攤銷基準計算）。根據守則規則26.1，要約人將須提出有條件強制性全面現金要約以購買全部已發行股份（要約人及其一致行動人士於作出股份要約時已擁有或同意將予收購者除外）（假設該公司於截至該等要約截止日期並無進一步發行或購回股份，無論是否因行使可換股債券所附之換股權或其他原因）。要約人亦將須根據守則規則13提出二零二零年可換股債券要約。為釋疑慮，由於新融（即新可換股債券之唯一持有人）為要約人之一致行動人士，並已向要約人不可撤回地承諾，於聯合公告日期起直至該等要約截止日期止期間，除認購新可換股債券外，其將不會直接或間接出售、轉讓或以其他方式處理任何新可換股債券、行使新可換股債券所附之換股權或以其他方式將新可換股債券部份或全部轉換為換股股份，或接納要約人就新可換股債券將予提出之任何全面要約，故不會提呈新可換股債券。二零一七年可換股債券已於各自之到期日獲悉數贖回。於最後實際可行日期，除二零二零年可換股債券及新可換股債券外，概無可影響股份之購股權、認股權證及換股權。

本函件載有（其中包括）該等要約的主要條款連同要約人之資料及要約人對該集團之意向。該等要約條款之進一步詳情及接納與結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。獨立股東及二零二零年可換股債券持有人務請於審慎考慮「董事會函件」一節、「獨立董事委員會函件」、「兆邦基國際函件」以及本綜合文件各附錄所載之資料後方決定是否接納該等要約。

## 2. 該等要約

### 該等要約之主要條款

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有該公司之36.58%投票權，該等要約為有條件及須待於首個截止日期下午四時正（或要約人可能根據守則釐定並獲執行人員批准之其他時間）或之前接獲（且（如許可）未有被撤回）要約之接納書，所涉及之股份數目連同要約人及其一致行動之人士於要約期之前或要約期內已擁有及已收購或已同意收購之股份，根據守則將會引致要約人及其一致行動之人士持有該公司50%以上投票權。中國銀河及海通國際證券現根據守則代表要約人按下列基準提出該等要約：

### 股份要約

每股股份..... 現金0.096港元

股份要約價與要約人根據股份買賣協議支付之每股股份價格相同，乃由要約人與賣方按公平原則磋商釐定。

根據守則，股份要約伸延至要約人及其一致行動人士以外之所有股東。根據股份要約將予收購之股份將不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先權利及任何性質之其他第三方權利連同於本綜合文件日期或其後所附帶之一切權利，包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分派（如有）之權利。

### 二零二零年可換股債券要約

每份面值5,000,000港元之未償還  
二零二零年可換股債券..... 現金2,400,000港元

於最後實際可行日期，該公司有本金總額100,000,000港元可轉換為500,000,000股新股份之未償還二零二零年可換股債券。

二零二零年可換股債券要約適用於作出二零二零年可換股債券要約當日之全部已發行未償還二零二零年可換股債券，並且不適用於該等要約截止日期前正在或已經贖回或轉換為股份之任何可換股債券。

二零二零年可換股債券要約之要約價乃根據守則規則13作為二零二零年可換股債券「透視」代價而釐定，即二零二零年可換股債券未償還本金額可予轉換為股份之最高數目（即約500,000,000股股份）乘以股份要約價（每股股份0.096港元），因此二零二零年可換股債券要約之總價值約為48,000,000港元。



為釋疑慮，由於新融（即新可換股債券之唯一持有人）為要約人之一致行動人士，並已向要約人不可撤回地承諾，於本聯合公告日期起直至該等要約截止日期止期間，除認購新可換股債券外，其將不會直接或間接出售、轉讓或以其他方式處理任何新可換股債券、行使新可換股債券所附之換股權或以其他方式將新可換股債券部份或全部轉換為換股股份，或接納要約人就新可換股債券將予提出之任何全面要約，故不會獲提呈新可換股債券。

### 價值比較

#### 股份要約

股份要約價較：

- (i) 股份於二零一七年一月二十日（即最後交易日）在聯交所所報之收市價每股約0.091港元溢價約5.49%；
- (ii) 股份於最後交易日（包括該日）前5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.089港元溢價約7.87%；
- (iii) 股份於最後交易日（包括該日）前10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.085港元溢價約12.94%；
- (iv) 股份於最後交易日（包括該日）前30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.081港元溢價約18.52%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.089港元溢價約7.87%；
- (vi) 該公司經審核綜合資產淨值每股約0.084港元（根據年報所載於二零一六年十二月三十一日之該公司經審核綜合權益約1,585,400,000港元及於最後實際可行日期之已發行股份18,895,052,012股計算）溢價約14.29%；及
- (vii) 該公司未經審核綜合資產淨值每股約0.085港元（根據該公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載於二零一七年六月三十日之該公司未經審核綜合權益約1,608,100,000港元及於最後實際可行日期之已發行股份18,895,052,012股計算）溢價約12.94%。

### 股份之最高價及最低價

於有關期間，股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一六年十月二十六日之0.113港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一六年九月三十日、二零一六年十月四日及二零一六年十月十八日之0.066港元。

### 該等要約之總代價

假設該等要約按(i)於該等要約截止日期前概無任何二零二零年可換股債券所附之換股權獲行使；及(ii)該公司已發行股本於截至該等要約截止日期概無任何變動之基準獲全部接納，則合共11,983,553,549股股份(相當於要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份)將納入股份要約，而要約人根據股份要約應付之現金代價將約為1,150,421,141港元及要約人根據二零二零可換股債券要約應付之現金代價將為48,000,000港元。要約人根據該等要約應付之現金總代價將約為1,198,421,141港元。

假設(i)於該等要約截止日期前所有二零二零年可換股債券所附之換股權獲悉數行使，且不會有任何未償還二零二零年可換股債券仍待接納二零二零年可換股債券要約；及(ii)除因二零二零年可換股債券所附之換股權獲行使而配發及發行新股份外，該公司已發行股本於截至該等要約截止日期概無任何其他變動，則合共12,483,553,549股股份(相當於要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份，包括因悉數行使二零二零年可換股債券所附之換股權而將予配發及發行之500,000,000股新股份)將納入股份要約，要約人根據股份要約應付之現金代價將約為1,198,421,141港元。

### 該等要約所獲得之財務資源

要約人為支付根據該等要約項下應付之代價所需資金將從海通融資安排撥付。

中國銀河及海通國際資本已獲委任為要約人有關該等要約之聯席財務顧問，且信納要約人有充裕財務資源支付該等要約獲悉數接納應付之代價，並確認自聯合公告日期起直至最後實際可行日期其獲得財務資源之能力並無重大變動。

要約人無意依賴該公司業務之任何重大部份支付海通融資之利息、償還或擔保任何責任(或然或其他責任)。

海通融資由股份押記以及中新控股及弘達金融所提供之多項公司擔保作為抵押。根據股份押記，銷售股份及透過該等要約將予收購之股份已抵押予海通國際證券。倘違反海通融資，海通國際證券可選擇強制執行股份押記及／或多項公司擔保。倘強制執行，有關強制執行股份所附帶之權利及利益將轉讓予海通國際證券。

### 該等要約之條件

股份要約須待於首個截止日期或之前下午四時正（或要約人可能決定及執行人員可能同意之較後時間及／或日期）前接獲（且在允許情況下並無撤回）關於有關數目股份之股份要約有效接納後，方可作實，而有關數目股份連同於該等要約之前或期間已擁有或同意將予收購之股份，將導致要約人及其一致行動人士持有該公司超過50%投票權。二零二零年可換股債券要約須待股份要約成為無條件後方可作實。

要約人將根據守則及上市規則之規定就該等要約之修改、延長或失效或該等要約之條件獲達成發表聯合公告。要約人就接納而言可宣佈該等要約成為無條件之最後時間為二零一七年十一月七日（即本綜合文件寄發日期起第60日）下午七時正（或執行人員可能同意之有關較後日期）。

**警告：**該公司股東、可換股債券持有人及／或有意投資者務請注意，該等要約須待上述條件獲達成後方可作實。該等要約未必一定成為無條件。該公司股東、可換股債券持有人及／或有意投資者因此於買賣股份及可換股債券時務請審慎行事。任何人士如彼等應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 強制收購

要約人不擬行使任何其可獲得之權利，以於該等要約截止日期後強制收購任何股份。

## 向海外股東及二零二零年可換股債券持有人提呈該等要約

要約人擬向所有股東及二零二零年可換股債券持有人(包括香港境外居民,惟要約及其一致行動人士除外)提呈該等要約。向香港境外人士提呈該等要約可能受到相關海外司法權區法律影響。向登記地址為香港境外司法權區之人士提出該等要約可能被有關司法權區之法律或法規所禁止或限制。身為香港以外司法權區之市民、居民或國民之該等海外股東及/或二零二零年可換股債券之持有人應遵守任何適用法律或規管規定,並於必要時尋求法律意見。身為香港境外居民、市民或國民之人士應就接納該等要約自行了解及遵守其本身司法權區之任何適用法律、法規、規定及限制,包括有關接納海外股東或二零二零年可換股債券持有人取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意,或遵守有關司法權區之其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他應付費用。

凡任何身為香港境外司法權區市民、居民或國民之股份及二零二零年可換股債券實益擁有人接納要約,將視為構成有關人士向要約人、中國銀河、海通國際證券及該公司作出聲明及保證其已遵守當地法律及規定。海外股東如有疑問,應諮詢彼等各自之專業顧問。海外持有人如對彼等應採取之行動有疑問,應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

## 接納該等要約之影響

接納該等要約將為不可撤回及不可撤銷,惟守則規則17及規則19.2所載之情況除外。

倘有效接納表格及相關證書及/或其他所有權文件(及/或令人信納之彌償或有關文件所規定之彌償)屬完整及妥善,並已交到該公司之過戶登記處,股東將向要約人出售彼等所提呈的股份(不附帶一切產權負擔,並連同其附帶的一切權利,包括但不限於全數收取參考以作出股份要約當日(即寄發本綜合文件日期)為記錄日期或其後建議、宣派、作出或派付一切股息及其他分派(如有)之權利。

任何二零二零年可換股債券持有人接納二零二零年可換股債券要約將被視為構成有關人士之保證,指該人士根據二零二零年可換股債券要約出售的所有二零二零年可換股債券均不附帶任何一切產權負擔。

## 稅務意見

獨立股東及二零二零年可換股債券持有人如對接納或拒絕該等要約之稅務影響有任何疑問，務請徵詢其本身專業顧問意見。要約人及其一致行動人士、該公司、中國銀河、海通國際證券及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、代理或聯繫人或任何其他參與該等要約之人士對任何人士概不會就因接納或拒絕該等要約而產生之任何稅務影響承擔任何責任。

## 香港印花稅

賣方因接納股份要約而產生之賣方從價印花稅，將由各接納之股東按(i)股份之市值；或(ii)要約人就接納相關股份要約應付代價(以較高者為準)每1,000港元(或不足1,000港元的部分)收取1.00港元的稅率繳納，並且將自應付予該接納股東之現金款項中扣除。要約人將繳納買方從價印花稅，並將負責向香港印花稅署申報股份要約項下收到有效接納的買賣股份所應繳納之全部印花稅。

毋須就接納二零二零年可換股債券要約支付印花稅。

## 付款

倘該等要約於所有方面成為或宣佈成為無條件，有關接納該等要約之款項將盡快以現金支付，惟無論如何須於(i)要約人就有關接納接獲經正式填妥之該等要約接納書連同股份或二零二零年可換股債券(視情況而定)之相關所有權文件(以示任何股份要約及二零二零年可換股債券要約之接納完整及有效)之日；或(ii)該等要約於所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較遲者為準)起計七(7)個營業日(定義見守則)內支付。

## 該公司證券之買賣及權益

除(i)根據股份買賣協議購買6,911,498,463股股份(相當於最後實際可行日期之已發行股份約36.58%)及(ii)新融根據新可換股債券認購協議向該公司購買合共200,000,000港元新可換股債券外，於有關期間，要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士概無處置任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可兌換為股份之其他證券。

## 其他安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 除不可撤回承諾外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等之任何一致行動人士概無收到任何其他人士接納或拒絕該等要約之任何不可撤回承諾；
- (ii) 概無任何由要約人、其最終實益擁有人及／或彼等之任何一致行動人士達成與該公司股份或其他相關證券(定義見守則規則22註釋4)有關之已發行衍生工具；
- (iii) 概無有關該公司股份及其他相關證券(定義見守則規則22註釋4)之安排，而其對該等要約而言可能屬重大(定義見守則規則22註釋8)；
- (iv) 除(i)根據股份買賣協議購買6,911,498,463股股份(相當於最後實際可行日期之已發行股份約36.58%)及(ii)新融根據新可換股債券認購協議向該公司購買合共200,000,000港元新可換股債券外，要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士概無處置任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可兌換為該公司股份之其他證券；
- (v) 除海通融資外，概無就有關股份或要約人訂立守則規則22註釋8所指類別之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (vi) 要約人(或其任何一致行動人士)概無作為一方訂立任何協議或安排，其與其可能會或可能不會援引或尋求援引該等要約之某項先決條件或條件之情況有關；及
- (vii) 要約人(或其任何一致行動人士)概無借入或借出該公司之任何相關證券。

## 中國銀河及海通國際證券函件

### 該公司之股權架構

基於最後實際可行日期該公司收取及根據證券及期貨條例第XV部獲知的資料，下表載列該公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
梁先生	3,979,498,463	21.06	-	-
張先生	2,932,000,000	15.52	-	-
要約人及其 一致行動人士 (附註)	-	-	6,911,498,463	36.58
小計：	6,911,498,463	36.58	6,911,498,463	36.58
公眾人士	11,983,553,549	63.42	11,983,553,549	63.42
總計：	18,895,052,012	100	18,895,052,012	100

附註：

要約人將透過海通國際證券提供之海通融資為該等要約提供資金。海通融資由股份押記以及中新控股及弘達金融所提供之多項公司擔保作為抵押。根據股份押記，銷售股份及透過該等要約將予收購之股份已抵押予海通國際證券。倘違反海通融資，海通國際證券可選擇強制執行股份押記及／或多項公司擔保。倘強制執行，有關強制執行股份所附帶之權利及利益將轉讓予海通國際證券。

### 3. 有關該集團之資料

務請閣下垂注「董事會函件」中「有關本集團之資料」一節及本綜合文件所載有關該集團詳細資料。

#### 4. 有關要約人之資料

要約人為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人有三名董事，分別為彭先生、林先生及崔女士。於最後實際可行日期，要約人由King Focus International Limited全資擁有，而King Focus International Limited分別由美成集團有限公司持有49%、Ever Step Holdings Limited（「**Ever Step**」）持有37%及Finest Achieve Limited持有14%。

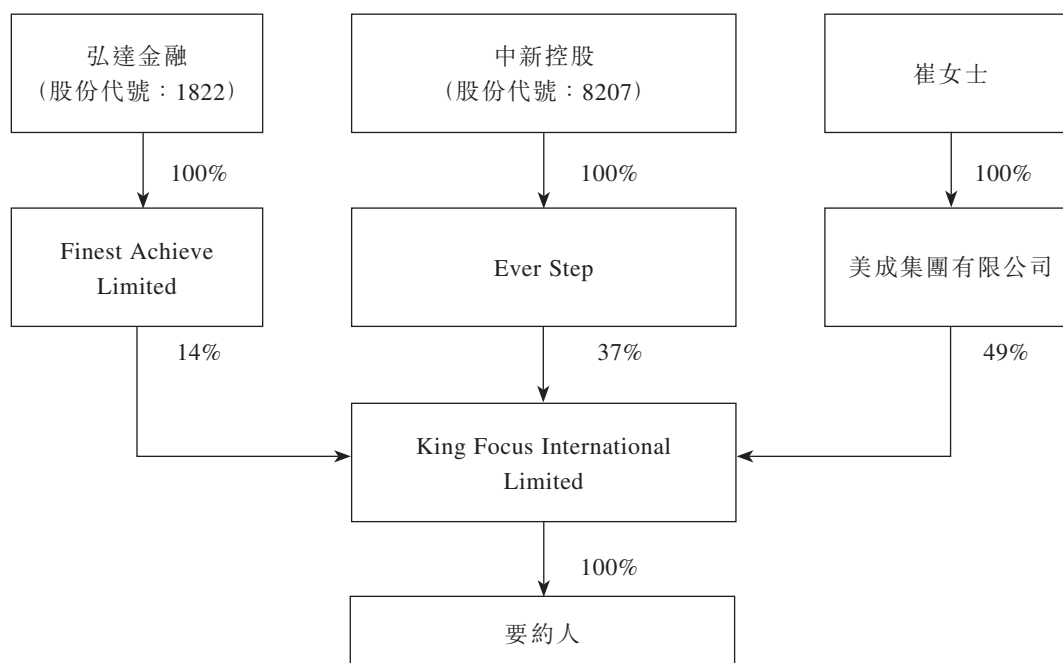
Ever Step為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中新控股全資擁有。中新控股乃一家其股份於創業板上市之公司（股份代號：8207）。中新控股是中國領先綜合金融科技服務供應商，致力透過互聯網及移動互聯網為中國之中小型企業及消費者提供全天候金融服務。中新控股集團所提供之金融科技服務組合包括第三方支付、在線投資及科技驅動貸款。於最後實際可行日期，概無中新控股股東於中新控股中擁有控股權益。

Finest Achieve Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由弘達金融全資擁有。弘達金融為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1822）。其主要從事提供汽車租賃服務、買賣材料及金融服務。於最後實際可行日期，弘達金融由Sino Merchant Car Rental Limited持有約52.75%權益，而該公司之全部已發行股本分別由Deng Shufen女士持有60%及由Liu Jianguan女士持有40%。

美成集團有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由崔女士實益及全資擁有。崔女士現時為廣澤國際發展有限公司之執行董事兼副主席，該公司之普通股份於聯交所主板上市（股份代號：989）。於過往，崔女士曾為廣澤國際發展有限公司之業務發展總監。廣澤國際發展有限公司之主要業務為物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理、物業投資以及提供金融服務。於最後實際可行日期，廣澤國際發展有限公司由崔女士間接持有約73.87%權益。



下列為於最後實際可行日期要約人之簡化股權架構：



## 5. 要約人有關該集團之意向

要約人已向該公司確認，其不擬致使該集團更改其物業投資及發展、提供證券經紀、證券包銷及配售及財務顧問服務之現有業務。於最後實際可行日期，要約人無意於日常業務過程以外出售或重新調配該集團之固定資產。

於最後實際可行日期，要約人並無就(a)向該集團注入任何新資產；(b)出售、終止或縮減該集團任何現有業務；(c)向該集團注入任何新業務（該集團可能考慮收購於該集團現有業務行業內之任何上游及／或下游業務除外）；(d)更改該公司之任何股權架構（根據該等要約擬進行者除外）；(e)該集團任何僱員之任何變動；及(f)重新分配該集團任何固定資產（於日常及正常業務過程中進行者除外）而訂立任何意向書、安排、協議、諒解或磋商。

完成該等要約截止後，要約人將會檢討該集團之業務營運及財務狀況，包括（其中包括）該集團與其分銷商及供應商之關係、產品組合、資產、公司及組織架構、資本化、營運、政策、管理及人員以考慮及決定在長遠及短期屬必要、適當或可行之變動（如有），以最佳地組織及優化該集團之業務及營運。要約人計劃，該集團將繼續以現況持續經營其業務。然而，要約人保留權利對該集團的業務及營運作出任何其認為必要或適當的變動，以與要約人的其他業務進行更好整合、產生最大協同效應及達致規模經濟有所提升。

### 建議董事會成員變動

董事會現時由五名董事組成，包括兩名執行董事Nijssen Victoria女士及張先生；以及三名獨立非執行董事董安生博士、黃以信先生及曾華光先生。

要約人擬提名(i) 林先生為執行董事；及(ii) 崔薪瞳女士為非執行董事，將於本綜合文件寄發後於二零一七年九月八日起生效。

林先生及崔女士之履歷載列如下：

林先生，51歲，於一九八八年七月取得上海財經大學金融學學士學位，於一九九七年一月取得復旦大學經濟學碩士學位及於二零零八年二月取得中國證券業協會證券從業資格。林先生於二零一七年一月獲委任為Well Up及King Focus之董事，並於二零零六年六月獲委任為東方證券股份有限公司業務部總監，該公司為一家綜合證券公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3958）。

崔女士，27歲，於二零一三年八月取得美國波士頓東北大學工商管理科學學士學位。

崔女士於二零一五年三月加入廣澤國際發展有限公司（「廣澤國際」，其普通股股份於聯交所主板上市（股份代號：989）），出任廣澤國際之業務發展總監。彼其後於二零一六年九月獲委任為廣澤國際之執行董事兼副主席。崔女士負責新商機探索、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理團隊提供專業服務並確保業務可持續發展。由二零一三年九月至二零一五年二月，崔女士曾擔任廣澤投資控股集團有限公司（一家於中國成立之公司，為廣澤國際之關聯公司）之總裁助理。

崔女士於二零一七年一月獲委任為Well Up及King Focus之董事，並於二零一五年七月獲委任為美成集團有限公司之董事。

崔女士為盤古資本有限公司（清盤中）（「盤古」）（一家在香港註冊成立之私人股份有限公司）之董事。盤古根據證券及期貨條例之第九類牌照獲許可經營資產管理服務，其主要業務為提供資產管理服務。隨著一名盤古之債權人分別於二零一五年一月二十七日及二零一五年四月二十七日提交之呈請及修訂呈請（統稱「該呈請」）後，香港高等法院已於二零一五年五月十三日向盤古發出清盤命令。崔女士確認彼並無參與盤古之日常業務運作。

除上文披露者外，要約人不擬於該等要約截止後對該集團之現有管理層作出任何重大變動。

董事會之任何變動將遵照守則及上市規則進行，該公司將於適當時候另行刊發公告。

## 6. 公眾持股量及維持該公司之上市地位

要約人擬於該等要約截止日期對該公司維持股份於聯交所主板的上市地位。

聯交所已表明，倘於該等要約截止日期後，少於適用於該公司最低規定百分比（即股份的25%）由公眾人士持有，或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場。

聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

為確保於該等要約截止日期後，該公司全部已發行普通股股本將符合上市規則不少於25%將由公眾人士持有之規定，要約人之董事、建議將予委任加盟董事會之任何新董事及董事將共同及個別向聯交所承諾，於該等要約截止日期後採取適當措施，確保股份維持足夠之公眾持股量。有關確保股份維持足夠公眾持股量之適當措施可能包括（其中包括）(a)要約人向與該公司或其任何關連人士並無關連及並非要約人一致行動人士之其他獨立第三方出售若干數目股份；(b)委聘配售代理配售新股份予與該公司或其任何關連人士並無關連及並非要約人一致行動人士之其他獨立第三方。

務請注意，倘該公司繼續為聯交所上市公司，則聯交所將密切監察該公司日後所有資產收購或出售。該公司任何收購或出售資產將受上市規則條文所限。根據上市規則，聯交所可酌情要求該公司向股東發出公告及／或通函，而不論任何建議交易的規模，尤其是有關建議交易偏離該公司之主要業務。根據上市規則，聯交所亦有權將該公司一連串資產收購事項匯總計算，而任何可能導致該公司被視作新上市申請公司的收購均須遵守上市規則所載之新上市申請規定。

## 7. 接納及結算

謹請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關該等要約之進一步條款及條件、接納及結算程序以及接納期間之進一步詳情。

## 8. 一般資料

所有文件及股款將以平郵寄交股東及二零二零年可換股債券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等即將寄發予股東及二零二零年可換股債券持有人之文件及股款將按彼等各自於該公司股東名冊或二零二零年可換股債券持有人登記冊所示地址寄出，及如屬聯名股東及二零二零年可換股債券持有人，則寄發予該公司股東名冊或二零二零年可換股債券持有人登記冊上排名首位之有關獨立股東及可換股債券持有人。要約人及其一致行動人士、該公司、中國銀河、海通國際資本、海通國際證券、兆邦基國際、過戶登記處或專業顧問或彼等各自之董事或參與該等要約之任何其他人士概不對因此造成之任何郵遞失誤或延遲或任何其他責任負責。

## 9. 其他資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料，此等附錄亦構成本綜合文件之一部分。務請閣下仔細閱讀本綜合文件所載之「董事會函件」、獨立董事委員會之意見、兆邦基國際之推薦建議以及有關該集團之其他資料，然後始行決定是否接納該等要約。

此致

列位獨立股東及

二零二零年可換股債券持有人 台照

代表  
中國銀河國際證券(香港)有限公司  
董事總經理  
趙不傲

代表  
海通國際證券有限公司  
授權簽署人  
Sun Jianfeng

謹啟

二零一七年九月八日

**PING AN SECURITIES GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**平安證券集團(控股)有限公司**

(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00231)

執行董事：

Nijssen Victoria女士

張錦輝先生

獨立非執行董事：

董安生博士

黃以信先生

曾華光先生

註冊辦事處：

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

30樓3005室

敬啓者：

**有關**

**由中國銀河國際證券(香港)有限公司及**

**海通國際證券有限公司**

**代表要約人提出有條件強制性全面現金要約**

**以收購平安證券集團(控股)有限公司全部已發行股份及**

**全部未償還可換股債券**

**(由要約人及其一致行動人士已收購或同意將予收購者除外)**

**緒言**

謹此提述日期為二零一七年一月二十日之聯合公告，內容有關(a)本公司與新融(要約人之一致行動人士)於同日訂立新可換股債券認購協議，據此，新融有條件地同意認購，及本公司有條件地同意發行本金總額為200,000,000港元之新可換股債券；(b)要約人、賣方、擔保人及買方擔保人於同日訂立股份買賣協議，據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售銷售股份，即合共6,911,498,463股股份，佔於二零一七年一月二十日之本公司全部已發行股本約36.58%；及(c)該等要約。除文義另有界定者外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

---

## 董事會函件

---

於二零一七年一月二十日(交易時段後)，本公司與新融訂立新可換股債券認購協議，據此，新融有條件地同意根據當中之條款及條件認購，及本公司有條件地同意根據當中之條款及條件發行本金總額為200,000,000港元之新可換股債券。誠如本公司於二零一七年二月二十七日所公告，本公司已於二零一七年二月二十七日(交易時段後)完成向新融發行本金總額200,000,000港元之新可換股債券。

於新可換股債券認購協議之同日，本公司獲賣方告知，於二零一七年一月二十日(交易時段後)，要約人與賣方、擔保人及買方擔保人訂立股份買賣協議，據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售合共6,911,498,463股股份，總現金代價為663,503,852港元(相當於每股銷售股份0.096港元)，乃由要約人與賣方按公平原則磋商後釐定。

亦謹此提述本公司、要約人、中新控股及弘達金融聯合刊發日期為二零一七年九月五日之聯合公告，內容有關完成及該等要約。緊隨於二零一七年九月五日落實完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士有合共6,911,498,463股股份(佔於最後實際可行日期之本公司全部已發行股本約36.58%)及本金總額200,000,000港元之新可換股債券中擁有權益(佔約42.88%權益，按全數攤銷基準計算)。根據守則規則26.1，要約人須提出有條件強制性全面現金要約以購買全部已發行股份(要約人及其一致行動人士於作出股份要約時已擁有或同意將予收購者除外)(假設本公司於截至該等要約截止日期並無進一步發行或購回股份，無論是否因行使可換股債券所附之換股權或其他原因)。要約人亦須根據守則規則13提出二零二零年可換股債券要約。為釋疑慮，不會獲提呈新可換股債券。於本綜合文件寄發前，未償還二零一七年可換股債券已於各自之到期日獲悉數贖回。於最後實際可行日期，除二零二零年可換股債券及新可換股債券外，概無可影響股份之購股權、認股權證及換股權。

中國銀河及海通國際證券代表要約人共同提出該等要約。

本公司已成立由全體獨立非執行董事董安生博士、黃以信先生及曾華光先生組成之獨立董事委員會，以就該等要約向獨立股東及二零二零年可換股債券持有人提供意見。於最後實際可行日期，概無獨立董事委員會成員於該等要約中擁有直接或間接權益。

經獨立董事委員會批准後，已委任兆邦基國際為獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會提供意見。兆邦基國際致獨立董事委員會、獨立股東及二零二零年可換股債券持有人之函件全文已載於本綜合文件內。

接納該等要約之進一步條款及程序載於本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」及附錄一。本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本公司及該等要約之資料,並載列(i)「獨立董事委員會函件」,當中載有其致獨立股東及二零二零年可換股債券持有人之推薦建議;及(ii)「兆邦基國際函件」,當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會有關該等要約之意見。

### 該等要約

誠如本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」所載,中國銀河及海通國際證券正根據守則代表要約人共同提出該等要約。

### 股份要約

中國銀河及海通國際證券就及代表要約人根據守則按照本綜合文件所載之條款共同提出有條件強制性全面現金要約以收購本公司股本中全部已發行股份(由要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外),基準如下:

每股股份..... 現金0.096港元

根據守則,股份要約伸延至要約人及其一致行動人士以外之所有股東。根據股份要約將予收購之股份將不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先權利及任何性質之其他第三方權利連同於本綜合文件日期或其後所附帶之一切權利,包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分派(如有)之權利。

### 股份要約價

股份要約價較:

- (i) 股份於二零一七年一月二十日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股約0.091港元溢價約5.49%;
- (ii) 股份於最後交易日(包括該日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.089港元溢價約7.87%;
- (iii) 股份於最後交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.085港元溢價約12.94%;

- (iv) 股份於最後交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.081港元溢價約18.52%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.089港元溢價約7.87%；
- (vi) 本公司經審核綜合資產淨值每股約0.084港元(根據年報所載於二零一六年十二月三十一日之本公司經審核綜合權益約1,585,400,000港元及於最後實際可行日期之已發行股份18,895,052,012股計算)溢價約14.29%；及
- (vii) 本公司未經審核綜合資產淨值每股約0.085港元(根據本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載於二零一七年六月三十日之本公司未經審核綜合權益約1,608,100,000港元及於最後實際可行日期之已發行股份18,895,052,012股計算)溢價約12.94%。

## 二零二零年可換股債券要約

中國銀河及海通國際證券就及代表要約人根據守則規則13共同提出二零二零年可換股債券要約，基準如下：

每份面值5,000,000港元之未償還

二零二零年可換股債券 ..... 現金2,400,000港元

於最後實際可行日期，本公司有本金總額100,000,000港元可轉換為500,000,000股新股份之未償還二零二零年可換股債券。

二零二零年可換股債券要約適用於作出二零二零年可換股債券要約當日之全部已發行未償還二零二零年可換股債券，並且不適用於該等要約截止日期前正在或已經轉換為股份之任何可換股債券。

二零二零年可換股債券要約之要約價乃根據守則規則13作為二零二零年可換股債券「透視」代價而釐定，即二零二零年可換股債券未償還本金額可予轉換為股份之最高數目(即500,000,000股股份)乘以股份要約價(每股股份0.096港元)，因此二零二零年可換股債券要約之總價值為48,000,000港元。

為釋疑慮，由於新融(即新可換股債券之唯一持有人)為要約人之一致行動人士，並已向要約人不可撤回地承諾，於本聯合公告日期起直至該等要約截止日期止期間，除認購新可換股債券外，其將不會直接或間接出售、轉讓或以其他方式處理任何新可換股債券、行使新可換股債券所附之換股權或以其他方式將新可換股債券部份或全部轉換為換股股份，或接納要約人就新可換股債券將予提出之任何全面要約，故將不會獲提呈新可換股債券。



### 該等要約之條件

根據守則，股份要約須待於首個截止日期下午四時正（或要約人可能決定及執行人員可能同意之較後時間及／或日期）前接獲（且在允許情況下並無撤回）關於有關數目股份之股份要約有效接納後，方可作實，而有關數目股份連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已擁有或同意將予收購之股份，將導致要約人及其一致行動人士持有本公司超過50%投票權。二零二零年可換股債券要約須待股份要約成為無條件後方可作實。

要約人將根據守則及上市規則之規定就該等要約之修改、延長或失效或該等要約之條件獲達成發表公告。要約人就接納而言可宣佈該等要約成為無條件之最後時間為二零一七年十一月七日（即本綜合文件寄發日期起第60日）下午七時正（或執行人員可能同意之有關較後日期）。

### 有關該等要約之其他資料

有關該等要約、向海外股東及二零二零年可換股債券持有人提呈該等要約、該等要約之稅務及接納及結算程序之其他資料，亦請參閱本綜合文件所載之「中國銀河及海通國際證券函件」及本綜合文件附錄一。

### 有關本集團之資料

本集團之主要業務為於中國內地之物業投資及發展、貨物買賣、提供證券經紀、證券包銷及配售及財務顧問服務。

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及三，當中載有本集團之進一步財務及一般資料。

亦謹此提述本公司日期為二零一七年三月十日之公告，內容有關本集團若干商標糾紛之法律訴訟。誠如公告所披露，本公司被提出法律訴訟，指稱因影射而侵犯商標。自公告日期起，有關訴訟並無大進展，而訴訟各方正在交換答辯書。亦如公告所披露，本公司一家全資子公司已就其註冊商標向上述法律訴訟之原告之一家聯屬公司展開法律訴訟，有關訴訟於目前仍待裁決。鑑於該等法律訴訟之現時進展情況，本公司並不視為對本集團屬重大之訴訟。本公司將於適當時候就該等法律訴訟之任何重大進展另行刊發公告。

## 董事會函件

### 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司有合共18,895,052,012股已發行股份，除二零二零年可換股債券及新可換股債券外，本公司並無其他尚未行使之認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為股份之證券。

基於最後實際可行日期本公司收取及根據證券及期貨條例第XV部獲知的資料，下表載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
梁先生	3,979,498,463	21.06	-	-
張先生	2,932,000,000	15.52	-	-
要約人及其 一致行動人士 (附註)	-	-	6,911,498,463	36.58
小計：	6,911,498,463	36.58	6,911,498,463	36.58
公眾人士	11,983,553,549	63.42	11,983,553,549	63.42
總計：	18,895,052,012	100	18,895,052,012	100

附註：

要約人將透過海通國際證券提供之海通融資為該等要約提供資金。海通融資由股份押記以及中新控股及弘達金融所提供之多項公司擔保作為抵押。根據股份押記，銷售股份及透過該等要約將予收購之股份已抵押予海通國際證券。倘違反海通融資，海通國際證券可選擇強制執行股份押記及／或多項公司擔保。倘強制執行，有關強制執行股份所附帶之權利及利益將轉讓予海通國際證券。

### 有關要約人之資料

務請閣下垂注本綜合文件所載「中國銀河及海通國際證券函件」之「有關要約人之資料」一節。

### 要約人有關本集團之意向及建議董事會成員變動

有關要約人對本集團業務及管理之意向及建議董事會成員變動之詳細資料，請參閱「中國銀河及海通國際證券函件」之「要約人有關該集團之意向」一節。

本公司已獲要約人告知其擬向董事會提名兩名新董事，分別為林先生及崔女士，分別擔任執行董事及非執行董事，彼等之委任將於本綜合文件寄發後於二零一七年九月八日起生效。有關兩名建議新董事各自之履歷詳情，請參閱「中國銀行及海通國際證券函件」之「要約人有關該集團之意向 – 建議董事會成員變動」一節。

本公司獲要約人進一步告知，除上文披露者外，要約人不擬於該等要約截止後對本集團之現有管理層作出任何重大變動。

董事會之任何變動將遵照守則及上市規則進行，本公司將於適當時候另行刊發公告。

董事會已知悉要約人對本集團之意向，並將與要約人合作及提供支援，以本公司及其股東之整體最佳利益行事。

### 公眾持股量及維持本公司之上市地位

誠如「中國銀河及海通國際證券函件」所述，要約人擬於該等要約截止日期維持股份於聯交所主板的上市地位。

聯交所已表明，倘於該等要約截止日期後，少於適用於本公司最低規定百分比（即股份的25%）由公眾人士持有，或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場，

聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

---

## 董事會函件

---

為確保於該等要約截止日期後，本公司全部已發行普通股股本將符合上市規則不少於25%將由公眾人士持有之規定，要約人之董事、建議將予委任加盟董事會之任何新董事及董事將共同及個別向聯交所承諾，於該等要約截止日期後採取適當措施，確保股份維持足夠之公眾持股量。有關確保股份維持足夠公眾持股量之適當措施可能包括(其中包括)(a)要約人向與本公司或其任何關連人士並無關連及並非要約人一致行動人士之其他獨立第三方出售若干數目股份；或(b)委聘配售代理配售新股份予與本公司或其任何關連人士並無關連及並非要約人一致行動人士之其他獨立第三方。

務請注意，倘本公司繼續為聯交所上市公司，則聯交所將密切監察本公司日後所有資產收購或出售。本公司任何收購或出售資產將受上市規則條文所限。根據上市規則，聯交所可酌情要求本公司向股東發出公告及／或通函，而不論任何建議交易的規模，尤其是有關建議交易偏離本公司之主要業務。根據上市規則，聯交所亦有權將本公司一連串資產收購事項匯總計算，而任何可能導致本公司被視作新上市申請公司的收購均須遵守上市規則所載之新上市申請規定。

### 推薦建議

獨立股東及二零二零年可換股債券持有人於就該等要約採取任何行動前，務請細閱本綜合文件第35至36頁所載獨立董事委員會之推薦建議，及本綜合文件第37至61頁所載獨立財務顧問之意見。

### 其他資料

閣下務請閱讀本綜合文件連同有關該等要約之接納及結算程序之隨附接納表格。謹請閣下亦垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

於考慮就該等要約所需採取之行動時，閣下亦應考慮閣下自身之稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此致

列位獨立股東及

二零二零年可換股債券持有人 台照

承董事會命  
平安證券集團(控股)有限公司  
執行董事  
**Nijssen Victoria**  
謹啟

二零一七年九月八日

以下所載為獨立董事委員會有關該等要約之推薦意見函件全文。

**PING AN SECURITIES GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**平安證券集團(控股)有限公司**

(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：231)

敬啓者：

**有關**

**由中國銀河國際證券(香港)有限公司及**

**海通國際證券有限公司**

**代表要約人提出有條件強制性全面現金要約**

**以收購平安證券集團(控股)有限公司全部已發行股份及**

**全部未償還可換股債券**

**(由要約人及其一致行動人士已收購或同意將予收購者除外)**

**緒言**

吾等提述要約人及本公司聯合刊發日期為二零一七年九月八日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮該等要約之條款，並就吾等認為該等要約之條款對獨立股東及二零二零年可換股債券持有人而言是否屬公平合理及接納該等要約向閣下提供推薦建議。

兆邦基國際已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事項向吾等提供意見。其意見及其於達致意見及推薦建議時所考慮之主要因素之詳情載於綜合文件所載之「兆邦基國際函件」內，務請閣下細閱函件全文。

吾等亦謹請閣下垂注「中國銀河及海通國際證券函件」、「董事會函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料。

## 推薦建議

經考慮股份要約之條款及兆邦基國際之獨立意見，及於達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由，吾等認為股份要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納股份要約。鑑於二零二零年可換股債券要約之總代價較二零二零年可換股債券之到期贖回金額折讓，吾等認為二零二零年可換股債券要約之條款對二零二零年可換股債券持有人而言並不公平合理。因此，吾等建議二零二零年可換股債券持有人不接納二零二零年可換股債券要約。

建議獨立股東及二零二零年可換股債券持有人閱讀載於綜合文件之「兆邦基國際函件」全文。儘管吾等已作出推薦建議，但獨立股東及二零二零年可換股債券持有人應審慎考慮該等要約之條款及條件。

如有任何疑問，獨立股東及二零二零年可換股債券持有人應向其專業顧問徵詢專業意見。此外，擬接納該等要約之獨立股東及二零二零年可換股債券持有人務請細閱綜合文件及接納表格所詳述有關接納該等要約之程序。

此致

列位獨立股東及

二零二零年可換股債券持有人 台照

平安證券集團(控股)有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

黃以信先生

獨立非執行董事

董安生博士

謹啟

獨立非執行董事

曾華光先生

二零一七年九月八日

以下為兆邦基國際融資有限公司致獨立董事委員會、獨立股東及二零二零年可換股債券持有人之意見函件全文，為供載入本綜合文件而編製。



兆邦基國際融資有限公司  
Zhaobangji International Capital Limited  
香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈19樓01及17室  
Unit 1 & 17, 19/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre,  
168-200 Connaught Road Central, Hong Kong  
電話：(852) 3793 8999 傳真：(852) 3793 8900  
Tel: (852) 3793 8999 Fax: (852) 3793 8900

二零一七年九月八日

敬啟者：

由中國銀河國際證券(香港)有限公司及  
海通國際證券有限公司  
代表要約人提出有條件強制性全面現金要約  
以收購平安證券集團(控股)有限公司全部已發行股份及  
全部未償還可換股債券  
(由要約人及其一致行動人士已收購或  
同意將予收購者除外)

## 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會、獨立股東及二零二零年可換股債券持有人提供意見，詳情載於 貴公司向獨立股東及二零二零年可換股債券持有人發出日期為二零一七年九月八日之本綜合文件(「綜合文件」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成綜合文件之一部份。除非另有所指，否則本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

謹此提述日期為二零一七年一月二十日之聯合公告，內容有關(a) 貴公司與新融(要約人之一致行動人士)於同日訂立新可換股債券認購協議，據此，新融有條件地同意認購，及 貴公司有條件地同意發行本金總額為200,000,000港元之新可換股債券；(b)要約人、賣方、擔保人及買方擔保人於同日訂立股份買賣協議，據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售銷售股份，即合共6,911,498,463股股份，現金總代價為663,503,852港元(相當於每股銷售股份0.096港元)，由要約人與賣方按公平原則磋商後協定；及(c)該等要約。

亦謹此提述 貴公司、要約人、中新科技及弘達金融聯合刊發日期為二零一七年九月五日之聯合公告，內有關於完成及該等要約。緊隨於二零一七年九月五日落實完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士有合共6,911,498,463股股份（佔於最後實際可行日期之 貴公司全部已發行股本約36.58%）及合共200,000,000港元之新可換股債券中擁有權益（佔約42.88%權益，按全數攤銷基準計算）。

根據守則規則26.1，要約人須提出有條件強制性全面現金要約以購買全部已發行股份（要約人及其一致行動人士於作出股份要約時已擁有或同意將予收購者除外）（假設 貴公司於截至該等要約截止日期並無進一步發行或購回股份，無論是否因行使可換股債券所附之換股權或其他原因）。要約人亦須根據守則規則13提出二零二零年可換股債券要約。於本綜合文件寄發日期前，未償還二零一七年可換股債券已於各自之到期日獲悉數贖回。於最後實際可行日期，除二零二零年可換股債券及新可換股債券外，概無可影響股份之購股權、認股權證及換股權。

中國銀河及海通國際證券代表要約人共同提出該等要約。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事董安生博士、黃以信先生及曾華光先生組成之獨立董事委員會，以就該等要約是否公平合理及應否接納向獨立股東及二零二零年可換股債券持有人提供意見。於最後實際可行日期，概無獨立董事委員會成員於該等要約中擁有直接或間接權益。

吾等，兆邦基國際，已獲獨立董事委員會批准及委任為獨立財務顧問，以就以上所述向獨立董事委員會、獨立股東及二零二零年可換股債券持有人提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士並無任何關連，亦無於其中擁有權益。除與是次委任為獨立財務顧問有關之正常專業費用外，概無存在其他安排令吾等已向或將向 貴集團或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為吾等根據守則規則2.6 及上市規則第13.84條屬獨立。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會、獨立股東及二零二零年可換股債券持有人之意見及推薦建議時，吾等依賴本綜合文件所載或提述之聲明、資料、意見及陳述、 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零一五年年報」）、 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）、 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一七年年報」）以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事及 貴公司管理層提供之



所有資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，並於最後實際可行日期仍然如此。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於本綜合文件中作出之一切有關信念、意見、期望及意向之表述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。

董事共同及個別就本綜合文件中所載資料(有關要約人及其一致行動人士之資料、該等要約之條款及要約人對 貴集團之意向除外)之準確性負全責，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件所發表之意見(由要約人之董事所發表之意見除外)已於審慎周詳考慮後達致，本綜合文件亦無遺漏其他事實，致使當中所載之任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱目前可獲得之資料及當前情況下可獲得之文件，以便吾等就該等要約達致知情意見，並具備充分理據信賴本綜合文件所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或 貴公司管理層隱瞞任何重大資料，或任何重大資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無對 貴公司提供之資料進行獨立核實，亦無對 貴集團業務或事務或未來前景進行任何獨立調查。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料，如有任何重大變更，吾等將根據守則規則 9.1 盡快知會股東。

吾等並未考慮接納或不接納該等要約對獨立股東及二零二零年可換股債券持有人的稅務影響(如有)，原因是其因彼等各自之情況而異，獨立股東及二零二零年可換股債券持有人應就該等要約考慮彼等本身之稅務狀況，及如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

## 主要考慮因素及理由

就該等要約達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### I. 貴集團之背景及財務資料

#### (a) 貴集團之業務

貴集團之主要業務為物業投資及發展、提供證券經紀、證券包銷、配售及財務顧問服務。

**(b) 貴集團之財務資料**

以下載列 貴集團之財務資料，乃摘錄自截至二零一四年十二月三十一日（「二零一四年財政年度」）、二零一五年十二月三十一日（「二零一五年財政年度」）及二零一六年十二月三十一日（「二零一六年財政年度」）止三個年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合財務報表，有關詳情載於二零一五年年報及二零一六年年報以及二零一七年年報中期報告：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (未經審核) (千港元)	二零一六年 (未經審核) (千港元)	二零一六年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (經審核) (千港元)	二零一四年 (經重列) (千港元)
收益	15,033	25,568	50,479	50,465	33,107
銷售成本	-	(6,510)	(7,245)	(20,199)	(3,625)
毛利	15,033	19,058	43,234	30,266	29,482
其他收入／收益	3,239	22,551	90,256	9,918	6,959
分銷成本	(905)	(3,401)	(4,418)	(6,730)	-
行政費用	(33,471)	(56,927)	(97,579)	(100,827)	(73,201)
融資成本	(33,607)	(111,288)	(169,845)	(118,487)	(94,198)
出售投資物業之收益	-	4,109	4,420	18,430	-
出售無形資產之收益	-	4,234	4,234	-	-
發展中投資物業之公平值變動收益	4,294	7,865	4,260	206,182	-
投資物業之公平值變動虧損	-	(111,483)	(111,015)	(372,659)	(403,904)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	(4,406)	1,634	18,730	(10)	-
衍生金融資產公平值變動	-	-	-	(18)	(1,459)
衍生金融負債公平值變動	22,950	93,921	111,585	4,409	(4,545)
或然代價公平值變動	-	72,716	96,252	57,265	(115,353)
償清承兌票據之虧損	-	-	(34,963)	-	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(122)	-
存貨之減值虧損	-	-	(419)	(1,144)	-
應佔一家合營企業業績	-	-	(47,090)	(2)	(5)
出售附屬公司之收益(虧損)，淨額	12,067	-	59,010	-	(18,372)
稅前虧損	(14,806)	(57,011)	(33,348)	(273,529)	(674,596)
所得稅(開支)／抵免	(1,340)	27,143	26,117	41,522	100,976
<b>本年度虧損</b>	<b>(16,146)</b>	<b>(29,868)</b>	<b>(7,231)</b>	<b>(232,007)</b>	<b>(573,620)</b>

兆邦基國際函件

	於			
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) (千港元)	於十二月三十一日		
	二零一六年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (經審核) (千港元)	二零一四年 (經重列) (千港元)	
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,589	2,179	35,663	31,825
投資物業	655,000	605,000	2,389,000	2,090,000
商譽	725,330	725,330	725,330	-
無形資產	333,653	342,794	391,194	35,342
於一家合營企業之權益	-	-	47,090	47,092
其他存款	248	248	273	-
按公平值計入損益之金融資產	-	63,700	-	-
開發投資物業之預付款項	264,552	253,006	271,736	-
	<u>1,980,372</u>	<u>1,992,257</u>	<u>3,860,286</u>	<u>2,204,259</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	-	-	7,053	-
應收貸款	-	-	354,191	-
應收賬款及其他應收款項	111,490	36,537	125,184	420,940
按公平值計入損益之金融資產	59,991	116	102	-
衍生金融資產	-	-	-	12,590
已抵押銀行結餘	-	-	23,613	157,731
銀行結餘及現金 — 信託賬戶	213,973	192,104	144,643	-
銀行結餘及現金 — 一般賬戶	93,339	65,577	213,214	149,576
	<u>478,793</u>	<u>294,334</u>	<u>868,000</u>	<u>740,837</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>2,459,165</u></u>	<u><u>2,286,591</u></u>	<u><u>4,728,286</u></u>	<u><u>2,945,096</u></u>

兆邦基國際函件

	於			
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) (千港元)	二零一六年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (經審核) (千港元)	二零一四年 (經重列) (千港元)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	386,632	267,218	378,549	385,418
貸款 — 即期部份	9,972	29,806	16,155	264,548
稅項負債	4,945	3,380	12,668	210
應付一位關連人士款項	10,000	—	1,533	1,533
應付一位股東款項	1,730	69	75,711	88,536
應付一家合營企業款項	—	—	49,475	49,476
可轉換債券	—	152,563	—	—
衍生金融負債	42,100	11,289	125,041	35,780
	<u>455,379</u>	<u>464,325</u>	<u>659,132</u>	<u>825,501</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>	<u>23,414</u>	<u>(169,991)</u>	<u>208,868</u>	<u>(84,664)</u>
<b>非流動負債</b>				
貸款 — 非即期部份	68,886	68,225	1,196,670	635,803
遞延稅項負債	105,790	104,043	212,673	204,264
可轉換債券	221,009	64,595	201,859	67,013
承兌票據	—	—	636,019	—
或然代價撥備	—	—	202,652	259,917
	<u>395,685</u>	<u>236,863</u>	<u>2,449,873</u>	<u>1,166,997</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	944,752	944,752	927,973	661,253
儲備	663,349	640,651	691,308	291,345
	<u>1,608,101</u>	<u>1,585,403</u>	<u>1,619,281</u>	<u>952,598</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,608,101</u>	<u>1,585,403</u>	<u>1,619,281</u>	<u>952,598</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><u>2,459,165</u></u>	<u><u>2,286,591</u></u>	<u><u>4,728,286</u></u>	<u><u>2,945,096</u></u>

二零一五年財政年度對比二零一四年財政年度

(i) 貴集團之財務表現

貴集團於二零一五年財政年度錄得營業額約50,465,000港元，較二零一四年財政年度之33,107,000港元增加約52.4%。於二零一五年財政年度，貴集團位於重慶的盛滙廣場（「廣場」）錄得租金收入22,760,000港元（二零一四年財政年度：20,499,000港元），增加約11.0%。由貴集團擁有及經營並於廣場內開設提供國外百貨和雜貨的超級市場錄得營業額10,532,000港元（二零一四年財政年度：無）。於二零一五年九月二十五日完成收購平安證券有限公司（「平安證券」）後，平安證券已成為貴公司之全資附屬公司，並錄得營業額17,173,000港元（二零一四年財政年度：無），包括佣金、經紀收入及包銷收入。

於二零一五年財政年度，貴集團之經審核綜合虧損為232,007,000港元，較二零一四年財政年度之虧損573,620,000港元減少約59.6%。虧損有所改善，主要是於二零一五年財政年度錄得位於佛山市之新收購發展中投資物業之公平值收益206,182,000港元（二零一四年財政年度：無）、於二零一五年財政年度錄得或然代價公平值收益57,265,000港元（二零一四年財政年度：虧損115,353,000港元）、於二零一五年財政年度錄得衍生金融負債之公平值收益4,409,000港元（二零一四年財政年度：虧損4,545,000港元）及出售部份廣場之收益18,430,000港元。另一方面，於二零一五年財政年度亦錄得公平值變動虧損372,659,000港元，較二零一四年財政年度之虧損403,904,000港元有所改善。

(ii) 貴集團之財務狀況

貴集團資產淨值由二零一四年十二月三十一日約952,600,000港元增加約666,700,000港元或70.0%，至二零一五年十二月三十一日約1,619,300,000港元，主要由於(i)收購平安證券有限公司之商譽增加725,300,000港元；(ii)收購平安證券有限公司而購置無形資產365,600,000港元；(iii)投資物業增加299,000,000港元；(iv)應收貸款增加354,200,000港元，部份由貸款（非即期部份）增加約560,900,000港元及年內發行承兌票據636,000,000港元抵銷。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團資產總值主要包括投資物業約2,389,000,000港元、商譽約725,300,000港元、無形資產約391,200,000港元、應收貸款約354,200,000港元、應收賬款及其他應收款項約396,900,000港元以及銀行結餘及現金約381,500,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團負債總額約為3,109,000,000港元，主要包括應付賬款及其他應付款項約378,500,000港元、衍生金融負債約125,000,000港元、即期及非即期貸款約1,212,800,000港元、可轉換債券約201,900,000港元、承兌票據約636,000,000港元及或然代價撥備202,700,000港元。

### 二零一六年財政年度對比二零一五年財政年度

#### (i) 貴集團之財務表現

於二零一六年財政年度，貴集團提供金融服務方面錄得營業額約28,246,000港元，比對二零一五年財政年度之17,173,000港元增長約64.5%。貴集團在物業租賃及貨品貿易方面亦錄得總營業額約22,233,000港元，比對二零一五年財政年度之33,292,000港元，減少約33.2%。

貴集團於二零一六年財政年度之經審核綜合虧損約為7,231,000港元，比對二零一五年財政年度之虧損232,007,000港元下降約96.9%。虧損有所改善，主要是由於(i)投資物業公平值變動引致虧損大幅減少59,722,000港元；(ii)與二零一五年財政年度淨收益61,646,000港元相比衍生工具公允價值變動的淨收益大幅增加至226,567,000港元；及(iii)於二零一六年內出售附屬公司之淨收益59,010,000港元。

於二零一六年財政年度，貴集團位於重慶的盛滙廣場錄得18,078,000港元之租金收入，對比二零一五年財政年度之22,760,000港元減少約20.6%。廣場內設立之超級市場錄得收入4,155,000港元，對比二零一五年財政年度之10,532,000港元減少約60.5%。此等減少是由於持有廣場的投資控股公司經已出售，廣場及超級市場已於二零一六年八月十八日起不再為貴集團之資產。

#### (ii) 貴集團之財務狀況

貴集團資產淨值由二零一五年十二月三十一日約1,619,300,000港元減少約33,900,000港元或2.1%，至二零一六年十二月三十一日約1,585,400,000港元。貴集團資產淨減少主要由於貴集團於二零一六年八月完成出售附屬公司。物業租賃之分部資產及負債分別減少約2,175,600,000港元及約1,448,700,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團資產總值主要包括投資物業約605,000,000港元、商譽約725,300,000港元、無形資產約342,800,000港元、開發投資物業之預付款約253,000,000港元以及銀行結餘及現金約257,700,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團負債總額約為701,200,000港元，主要包括應付賬款及其他應付款項約267,200,000港元、可轉換債券之即期部份約152,600,000港元、可轉換債券之非即期部份約64,600,000港元、貸款之非即期部份約68,200,000港元及遞延稅項負債約104,000,000港元。

**截至二零一七年六月三十日止六個月對比截至二零一六年六月三十日止六個月**

**(i) 貴集團之財務表現**

於回顧期間，貴集團於截至二零一七年六月三十日止六個月就提供金融服務業務錄得營業額15,033,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：8,339,000港元），主要由於憑藉其在業內的專業經驗和強大的網絡，在配售和包銷均取得良好的表現。由於位於佛山的投資物業於截至二零一七年六月三十日止六個月期間仍在發展中，因此未能錄得營業額。於二零一六年同期，貴集團從於二零一六年內出售從事物業租賃業務之附屬公司，錄得營業額13,529,000港元。另外，由於從事貨品貿易業務之附屬公司已於二零一六年內出售，截至二零一七年六月三十日止六個月未錄得營業額（截至二零一六年六月三十日止六個月：3,700,000港元）。

貴集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合虧損為16,146,000港元，與截至二零一六年六月三十日止六個月之虧損29,868,000港元相比，下降約46%。虧損縮減的主要原因是於二零一六年下半年出售附屬公司令行政費用減少23,456,000港元或41%至33,471,000港元，以及融資成本較截至二零一六年六月三十日止六個月減少77,681,000港元，主要由於分別在二零一七年三月七日及二零一七年三月十九日贖回本金總額為157,700,000港元的可轉換債券，及於二零一六年下半年解除兩份本金總額為828,000,000港元之承兌票據。

**(ii) 貴集團之財務狀況**

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之貴集團資產總值分別約為2,286,600,000港元（經審核）及2,459,200,000港元（未經審核）。貴集團之主要資產為投資物業、商譽、無形資產、發展投資物業之預付款項以及現金及銀行結餘，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，合共分別佔資產總值約95.5%及93.0%。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團之負債總額分別約為701,200,000港元（經審核）及851,100,000港元（未經審核）。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團之主要負債項目為應付賬款及其他應付款項、可換股票據及遞延稅項負債，分別佔貴集團負債總額約83.9%及83.8%。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團之資產淨值分別約為1,585,400,000港元(經審核)及1,608,100,000港元(未經審核)，乃由於貴集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之全面收益總額改善約22,700,000港元。於二零一六年十二月三十一日，貴集團之資本與負債比率為31%，該比率乃按貴集團之負債總額除以其資產總值計算，而於二零一七年六月三十日，貴集團之資本與負債比率為35%。

\* 有關上述詳細資料之附註請參閱二零一五年及二零一六年年報以及二零一七年年報。

### **(c) 貴集團之展望**

從二零一五年年報得悉，貴集團已於二零一五年九月二十五日完成收購平安證，自此平安證券成為貴公司之全資附屬公司。平安證券乃一間根基穩固的香港證券經紀及財務顧問公司，提供廣泛的財務服務，包括證券經紀、證券包銷與配售以及財務顧問服務。收購平安證券擴大了貴集團的收入來源，並有助於多元化貴集團的業務組合。除經營新業務外，為加強在中國房地產市場之發展，貴集團亦收購一幅位於中國廣東省佛山市土地之使用權。該土地佔地約86,938平方米，將會發展為一個集商舖、辦公室及酒店於一身的綜合項目，建築面積分別約佔94,400平方米、92,000平方米及8,800平方米。預期將於二零一七年開始預售有關項目。

從二零一六年年報得悉，鑑於網上購物日漸普及，中國商業地產市場的未來前景並不明朗，貴集團在二零一六年四月簽訂協議，出售廣場及香港一個寫字樓物業。出售事項已於二零一六年八月十八日完成。

從二零一六年年報進一步得悉，貴集團之主要附屬公司及業務平安證券提供多元化的金融服務，包括在香港提供證券經紀、證券包銷、配售及財務顧問服務。由回顧年度開始，平安證券對貴集團的貢獻比重擴大。然而，年內由於首次公開發售前之相關交易減少，因此與二零一五年同期開始帶來貢獻相比，平安證券的表現稍遜於預期。吾等認為香港之金融服務業競爭激烈。根據證監會公佈之統計數據，截至二零一六年底，有1,129間、1,131間、288間及1,300間持牌法團分別可於香港從事第1、4、6及9類受規管活動，而截至二零一五年底，則有1,024間、987間、275間及1,135間持牌法團分別可從事第1、4、6及9類受規管活動。如新公司具備合適經驗、資格、牌照及所需財務資源之相關員工，則可進入市場。此外，香港證券市場直接受本地及國際經濟及政治狀況、監管環



境之整體市場氣氛變動及利率波動之影響。根據香港交易所每月市場概況，於二零一六年之平均每日成交額為669億港元，較二零一五年之1,056億港元下跌37%。於二零一六年透過首次公開發售籌得之資金為1,948億港元，較二零一五年之2,631億港元減少26%。平安證券之收入主要包括佣金、經紀收入及包銷收入。競爭激烈可能導致佣金及經紀收入以及金融服務收入壓力增加。市場活動疲弱(如與二零一五年相比，香港證券市場於二零一六年之平均每日成交價值下跌及透過首次公開發售籌得資金減少)會對 貴集團之業務、經營業績及前景造成不利影響。基於上述分析，吾等認為 貴集團之未來前景存在不明朗因素。

## II. 有關要約人之資料及要約人有關 貴集團之意向

### (a) 有關要約人之資料

誠如本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」所披露，要約人為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人有三名董事，分別為彭先生、林先生及崔女士。於最後實際可行日期，要約人由King Focus International Limited全資擁有，而King Focus International Limited分別由美成集團有限公司持有49%、Ever Step Holdings Limited(「Ever Step」)持有37%及Finest Achieve Limited持有14%。

Ever Step為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中新控股全資擁有。中新控股乃一家其股份於創業板上市之公司(股份代號：8207)。中新控股是中國領先綜合金融科技服務供應商，致力透過互聯網及移動互聯網為中國之中小型企業及消費者提供全天候金融服務。中新控股集團所提供之金融科技服務組合包括在線第三方付款、科技驅動貸款、在線金融資產投資及供應鏈金融服務平台。

Finest Achieve Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由弘達金融全資擁有。弘達金融為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1822)。其主要從事提供汽車租賃服務；買賣電子零件／材料；數位信號處理的消費器材／平台(包括嵌入式固件)的研究、設計、開發及銷售；向客戶提供DSP的消費電子器材／平台的解決方案／服務以及金融服務。弘達金融為香港法例第163章放債人條例項下之持牌放債人。

美成集團有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由崔女士實益及全資擁有。崔女士現時為廣澤國際發展有限公司之執行董事兼副主席，該公司之普通股份於聯交所主板上市（股份代號：989）。於過往，崔女士曾為廣澤國際發展有限公司之業務發展總監。

經考慮上述有關要約人之資料，吾等認為與中新控股及弘達金融合作將可透過綜合及交換技術、知識及服務創造協同效益。

有關要約人之進一步資料，請參閱本綜合文件之「中國銀河及海通國際證券函件」。

**(b) 要約人有關 貴集團之意向**

誠如本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」所披露，要約人已向 貴公司確認，其不擬致使 貴集團更改其物業投資及發展、提供證券經紀、證券包銷及配售及財務顧問服務之現有業務。於最後實際可行日期，要約人無意於日常業務過程以外出售或重新調配 貴集團之固定資產。

於最後實際可行日期，要約人並無就(a)向 貴集團注入任何新資產；(b)出售、終止或縮減 貴集團任何現有業務；(c)向 貴集團注入任何新業務（貴集團可能考慮收購於 貴集團現有業務行業內之任何上游及／或下游業務除外）；及(d)更改 貴公司之任何股權架構（根據該等要約擬進行者除外）；(e)貴集團任何僱員之任何變動；及(f)重新分配 貴集團任何固定資產（於日常及正常業務過程中進行者除外）而訂立任何意向書、安排、協議、諒解或磋商。

於該等要約截止日期後，要約人將會檢討 貴集團之業務營運及財務狀況，包括（其中包括）貴集團與其分銷商及供應商之關係、產品組合、資產、公司及組織架構、資本化、營運、政策、管理及人員以考慮及決定在長遠及短期屬必要、適當或可行之變動（如有），以最佳地組織及優化 貴集團之業務及營運。要約人計劃， 貴集團將繼續以現況持續經營其業務。然而，要約人保留權利對 貴集團的業務及營運作出任何其認為必要或適當的變動，以與要約人的其他業務進行更好整合、產生最大協同效應及達致規模經濟有所提升。

**(c) 建議 貴集團董事會成員變動**

誠如本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」所披露，董事會現時由五名董事組成，包括兩名執行董事Nijssen Victoria女士及張先生；以及三名獨立非執行董事董安生博士、黃以信先生及曾華光先生。

要約人擬提名(i)林先生為執行董事；及(ii)崔女士為非執行董事，由本綜合文件寄發日期後於二零一七年九月八日起生效。有關詳情以及有關林先生及崔女士之履歷詳情，請參閱本綜合文件中國銀河及海通國際證券函件之「建議董事會成員變動」一節。

考慮到(i)要約人不擬對物業投資及發展、提供證券經紀、證券包銷以及配售及財務顧問服務等現有業務作出重大變動；及(ii)除要約人擬提名林先生為執行董事及崔女士為非執行董事外，要約人不擬於該等要約截止後對 貴集團之現有管理層作出任何重大變動，吾等認為， 貴集團未來業務發展之業務計劃及策略將大致相同。

**(d) 公眾持股量及維持 貴集團之上市地位**

誠如本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」所披露，要約人擬於該等要約截止日期後對 貴公司維持於聯交所主板之上市地位。倘於該等要約截止後之合理期間內， 貴公司之全部已發行股本少於25%由公眾人士持有，要約人向聯交所承諾將採取適當措施確保最少25%股份將由公眾人士持有。

聯交所已表明，倘於該等要約截止日期後，少於適用於 貴公司最低規定百分比（即股份的25%）由公眾人士持有，或倘聯交所相信：(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場，則聯交所可行使其酌情權暫停股份買賣。

為確保於該等要約截止日期後，該公司全部已發行普通股股本將符合上市規則不少於25%將由公眾人士持有之規定，要約人之董事、建議將予委任加盟董事會之任何新董事及董事將共同及個別向聯交所承諾，於該等要約截止日期後採取適當措施，確保股份維持足夠之公眾持股量。有關確保股份維持足夠公眾持股量之適當措施可能包括（其中包括）(a)要約人向與 貴公司或其任何關連人士並無關連及並非要約人一致行動人士之其他獨立第三方出售若干數目股份；

或(b)委聘配售代理配售新股份予與 貴公司或其任何關連人士並無關連及並非要約人一致行動人士之其他獨立第三方。

### III. 該等要約之主要條款

中國銀河及海通國際證券就及代表要約人根據守則按照本綜合文件所載之條款共同提出強制性有條件全面現金要約以收購 貴公司股本中全部已發行股份(由要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)，基準如下：

#### 股份要約：

每股股份..... 現金0.096港元

股份要約價與要約人根據股份買賣協議支付之每股股份價格相同，乃由要約人與賣方按公平原則磋商釐定。

根據守則，股份要約伸延至要約人及其一致行動人士以外之所有股東。根據股份要約將予收購之股份將不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先權利及任何性質之其他第三方權利連同於本綜合文件日期或其後所附帶之一切權利，包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分派(如有)之權利。

#### 二零二零年可換股債券要約：

每份面值5,000,000港元之

未償還二零二零年可換股債券..... 現金2,400,000港元

於最後實際可行日期， 貴公司有本金總額100,000,000港元可轉換為500,000,000股新股份之未償還二零二零年可換股債券。

二零二零年可換股債券要約適用於作出二零二零年可換股債券要約當日之全部已發行未償還二零二零年可換股債券，並且將不適用於該等要約截止日期前正在或已經轉換為股份之任何可換股債券。

二零二零年可換股債券要約之要約價乃根據守則規則13作為二零二零年可換股債券「透視」代價而釐定，即二零二零年可換股債券未償還本金額可予轉換為股份之最高數目(即500,000,000股股份)乘以股份要約價(每股股份0.096港元)，因此二零二零年可換股債券要約之總價值約為48,000,000港元。

為釋疑慮，由於新融（即新可換股債券之唯一持有人）為要約人之一致行動人士，並已向要約人不可撤回地承諾，於本聯合公告日期起直至該等要約截止日期止期間，除認購新可換股債券外，其將不會直接或間接出售、轉讓或以其他方式處理任何新可換股債券、行使新可換股債券所附之換股權或以其他方式將新可換股債券部份或全部轉換為換股股份，或接納要約人就新可換股債券將予提出之任何全面要約，故不會獲提呈新可換股債券。

#### 該等要約之總代價

假設該等要約按(i)概無未償還二零二零年可換股債券所附之換股權獲行使；及(ii)貴公司已發行股本於截至該等要約截止日期概無任何變動之基準獲全部接納，則合共11,983,553,549股股份（相當於要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份）將納入股份要約，而要約人根據股份要約應付之現金代價將約為1,150,421,141港元及要約人根據二零二零可換股債券要約應付之現金代價將約為48,000,000港元。要約人根據該等要約應付之現金總代價將約為1,198,421,141港元。

假設(i)於該等要約截止日期前所有二零二零年可換股債券所附之換股權獲悉數行使，且不會有任何未償還二零二零年可換股債券仍待接納二零二零年可換股債券要約；及(ii)除因二零二零年可換股債券所附之換股權獲行使而配發及發行新股份外，貴公司已發行股本於截至該等要約截止日期概無任何其他變動，則合共12,483,553,549股股份（相當於要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份，包括因悉數行使二零二零年可換股債券所附之換股權而將予配發及發行之500,000,000股新股份）將納入股份要約，要約人根據股份要約應付之現金代價將約為1,198,421,141港元。

#### IV. 股份要約價比較

##### (a) 股份之過往股價表現及交易流通量

股份要約價較：

- (i) 股份於二零一七年一月二十日（即最後交易日）在聯交所所報之收市價每股約0.091港元溢價約5.49%；
- (ii) 股份於最後交易日（包括該日）前5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.089港元溢價約7.87%；
- (iii) 股份於最後交易日（包括該日）前10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.085港元溢價約12.94%；

- (iv) 股份於最後交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.081港元溢價約18.52%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.089港元溢價約7.87%；
- (vi) 根據二零一六年年報所載於二零一六年十二月三十一日之 貴公司經審核綜合資產淨值每股約0.084港元溢價約14.29%；及
- (vii) 根據二零一七年年報所載於二零一七年六月三十日之 貴公司未經審核綜合資產淨值每股約0.085港元溢價約12.94%。

為評估股份要約價之公平性及合理性，吾等已審閱及分析下列於緊接二零一六年一月二十日最後交易日前十二個月期間(「第一個回顧期」)及由聯合公告日期起直至及包括最後實際可行日期止(「第二個回顧期」，連同第一個回顧期，稱為「回顧期」)之股份收市價。

下圖顯示股份於回顧期內之每日收市價及股份要約價。

每股股份之過往每日收市價



資料來源：聯交所網站

### 第一個回顧期

於第一個回顧期內，股份之最高收市價及最低收市價分別為於二零一六年一月二十日之0.169港元及於二零一六年九月三十日之0.066港元，股份之平均收市價約為0.105港元。股份要約價每股0.096港元較(i)最高收市價折讓約43.2%；(ii)最低收市價溢價約45.5%；及(iii)第一個回顧期內之平均收市價折讓約8.7%。誠如上圖所示，吾等注意到股份之收市價整體呈下跌趨勢，由二零一六年一月二十日之最高收市價0.169港元（由於 貴公司董事會建議將 貴公司現有的名稱更改為「Ping An Securities Group (Holdings) Limited」（「新名稱」），並因此於二零一六年二月二十九日在香港註冊新名稱）下跌至二零一六年九月三十日之最低收市價0.066港元（即於二零一六年八月十八日完成出售盛滙廣場及香港辦公室處所以及於二零一六年九月十九日刊發二零一六年中期報告後），股份價格低於股份要約價。股份價格於二零一六年八月二十五日從低位0.068港元急速反彈，並於二零一六年十月二十六日錄得收市價0.113港元，乃由於市場對潛在投資者有意投資 貴公司之投機炒作，有關消息於同日（交易時段後）獲 貴公司刊發公告確認。其後，股價持續下跌，並於二零一六年十二月十五日錄得0.074港元（即平安證券與中融匯興訂立戰略協議當日）。由二零一六年十二月十五日起至最後交易日，股份價格一直於0.074港元至0.091港元之間徘徊，低於股份要約價。如上圖所示，於第一個回顧期內之245個交易日中，120個交易日之股份收市價低於股份要約價0.096港元。

### 第二個回顧期

如上圖所示，股份於聯合公告日期後首個交易日之收市價為0.092港元，較股份要約價0.096港元低約4.2%。於第二個回顧期內，股份之最高收市價及最低收市價分別為於二零一七年一月二十三日之0.092港元及於二零一七年五月十五日、六月二十八日、七月四日、七月五日及七月二十八日之0.070港元，股份之平均收市價約為0.080港元。股份要約價每股0.096港元較(i)最高收市價溢價約4.3%；(ii)最低收市價溢價約37.1%；及(iii)第二個回顧期內之平均收市價溢價約20.0%。股份價格介乎0.070港元至0.092港元，並於最後實際可行日期錄得收市價0.089港元。經計及股份價格於第一個回顧期之過往表現後，吾等認為現時股價乃由於股份要約所支持，因此若並無進行股份要約或任何重大正面事件，現時股份價格未必可維持現有水平。根據上述分析，吾等認為股份要約價對獨立股東而言屬公平合理。

吾等亦已審閱回顧期內之股份過往成交量。於回顧期內之股份每日平均成交量及股份每日成交量佔已發行股份總數之百分比於下表列示。

## 兆邦基國際函件

### 股份之過往每日平均成交量

	股份每月 總成交量	股份每日 平均成交量	每日平均 成交量佔 已發行股份 總數之概約 百分比 (附註1)
<b>二零一六年</b>			
一月二十日至 一月三十一日	142,807,674	17,850,959	0.10%
二月	362,170,670	20,120,593	0.11%
三月	1,105,025,000	52,620,238	0.28%
四月	1,046,189,980	52,309,499	0.28%
五月	662,070,918	31,527,187	0.17%
六月	774,800,500	36,895,262	0.20%
七月	498,970,000	24,948,500	0.13%
八月	356,882,199	16,221,918	0.09%
九月	410,117,965	19,529,427	0.10%
十月	1,647,046,368	86,686,651	0.46%
十一月	1,926,056,550	87,548,025	0.46%
十二月	405,727,491	20,286,375	0.11%
<b>二零一七年</b>			
一月	577,518,500	30,395,711	0.16%
二月	463,221,070	23,161,054	0.12%
三月	431,186,013	18,747,218	0.10%
四月	180,600,247	10,623,544	0.06%
五月	248,330,450	12,416,523	0.07%
六月	177,669,672	8,075,894	0.04%
七月	474,236,250	22,582,679	0.12%
八月	436,559,846	19,843,629	0.11%
九月 (附註2)	112,737,000	37,579,000	0.20%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 計算乃以各月底已發行股份數目為基準。
2. 二零一七年九月之數據指二零一七年九月一日至最後實際可行日期期間之成交量。

上表列示於回顧期內，股份之每日平均成交量佔已發行股份總數之百分比介乎約0.04%至0.46%，平均約為0.17%。上述統計顯示股份於回顧期內之買賣相



對淡薄及股份於公開市場整體缺乏流動性。鑑於股份買賣之流動性偏低，股份要約乃獨立股東出售其股份而不會為股份之市價帶來下行壓力之機會。

#### 可資比較公司之分析

為進一步評估股份要約之公平性及合理性，吾等曾考慮用於評估公司之三個常用方法，即股價對盈利比率（「市盈率」）、股息收益率及股價對賬面值比率（「市賬率」），三者均為常用之成交倍數分析。然而，由於 貴集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩年一直錄得虧損及並無向股東宣派任何股息，吾等認為市盈率及股息收益率之方法並不適用於評估 貴集團之價值，故此市賬率應屬最適用及相關之方法。

按股份要約價每股股份0.096港元及於最後實際可行日期之已發行股份總數18,895,052,012股計算， 貴公司之估值約為1,813,900,000港元。按於二零一七年六月三十日 貴公司股東應佔之權益約1,608,100,000港元計算，股份要約價所隱含 貴公司之市賬率約為1.13倍（「隱含市賬率」）。

吾等嘗試識別可資比較公司，彼等(i)於聯交所上市；(ii)主要從事與 貴集團物業投資及發展、提供證券經紀及財務顧問服務業務相同或類似之業務；及(iii)市值低於20億港元，規模與 貴公司相若。按上述準則，吾等覓得5家可資比較公司（「可資比較公司」）作為估值基準，吾等認為該等可資比較公司就比較而言屬公平及具代表性之樣本，就上述準則而言乃相關可資比較公司之完整名單，且足以評估股份要約價之公平性及合理性。

## 兆邦基國際函件

可資比較公司之詳情於下表概述：

公司名稱	股份代號	業務概況	擁有人應佔 資產淨值 (千港元) (附註1)	市值 (千港元) (附註2)	市賬率 (倍) (附註3)
華人策略控股有限公司	8089	該公司透過其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。	502,757	175,764	0.35
浩德控股有限公司	8149	該公司提供企業融資及物業投資。就企業融資而言，主要向客戶提供財務顧問、保薦及合規顧問服務。就物業投資而言，主要投資於房地產(主要為日本)。企業融資服務產生之服務收入包括財務顧問費用、保薦費及合規顧問費用；及(ii)物業投資活動產生之租金收入。	390,047	256,000	0.66

## 兆邦基國際函件

公司名稱	股份代號	業務概況	擁有人應佔		
			資產淨值 (千港元) (附註1)	市值 (千港元) (附註2)	市賬率 (倍) (附註3)
第一上海投資 有限公司	227	該公司透過其附屬公司提供經紀(證券及期貨)、資產管理及企業融資。物業分部所涵蓋之項目包括開發辦公室大樓、住宅物業、酒店及休閒度假村，作租賃及出售用途。	2,746,774	1,560,870	0.57
南華金融控股 有限公司	619	該公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務包括證券、商品、金銀及外匯經紀及買賣、孖展融資、信貸貸款、提供企業諮詢、包銷服務、財富管理服務、物業投資及投資控股。	1,101,724	858,640	0.78

## 兆 邦 基 國 際 函 件

公司名稱	股份代號	業務概況	擁有人應佔	市值	市賬率
			資產淨值		
			(千港元)	(千港元)	(倍)
			(附註1)	(附註2)	(附註3)
新華匯富金融 控股有限公司	188	新華匯富金融控股有限公司透過其附屬公司提供自營投資、資產管理、向企業客戶就上市提供財務顧問服務，並在證券資本市場擔任包銷及配售代理。該公司亦投資於物業及提供管理、經紀及秘書服務。	941,074	645,993	0.69
				最高	0.78
				最低	0.35
				平均	0.61

## 兆邦基國際函件

公司名稱	股份代號	業務概況	擁有人應佔		
			資產淨值 (千港元) (附註1)	市值 (千港元) (附註2)	市賬率 (倍) (附註3)
貴公司	231	平安證券集團(控股)有限公司之主要業務為於中國內地之物業投資及發展、貨物買賣、提供證券經紀、證券包銷及配售及財務顧問服務。	1,608,101	1,813,925	1.13

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 擁有人應佔資產淨值乃摘錄自可資比較公司各自之最近期年度業績／中期業績。
2. 可資比較公司之市值乃根據於最後實際可行日期彼等各自之股份收市價及已發行股份數目計算。
3. 可資比較公司之市賬率乃根據於最後實際可行日期彼等各自之市值除以彼等各自之擁有人應佔資產淨值計算。
4. 為方便吾等進行可資比較分析，貴公司之市值乃根據股份要約價每股0.096港元及於最後實際可行日期之貴公司已發行股份數目18,895,052,012股計算。

吾等得悉，可資比較公司之市賬率介乎0.35倍至0.78倍之範圍內，平均值約為0.61倍。鑑於貴公司之隱含市賬率約為1.13倍，股份要約之隱含市賬率(i)高於上述可資比較公司市賬率範圍；(ii)高於可資比較公司之平均市賬率；及(iii)高於5間可資比較公司中5間公司之市賬率。就此而言，吾等認為按比較法之基準，股份要約價乃屬公平合理。

## V. 二零二零年可換股債券要約

吾等得悉，二零二零年可換股債券要約價乃根據守則規則13釐定，作為二零二零年可換股債券之「透視」代價，即二零二零年可換股債券可轉換之股份數目乘以股份要約價計算。

### (i) 二零二零年可換股債券要約

於最後實際可行日期，貴公司有本金總額100,000,000港元及可轉換為500,000,000股新股份之未償還二零二零年可換股債券。二零二零年可換股債券要約之要約價為每份面值5,000,000港元之未償還二零二零年可換股債券為現金2,400,000港元，換股價為0.2港元，二零二零年可換股債券要約之總值約為48,000,000港元。基於二零二零年可換股債券提呈要約之總代價較二零二零年可換股債券到期時之贖回金額折讓約52.0%，吾等認為二零二零年可換股債券之要約價並不公平合理，因此吾等推薦獨立董事委員會建議二零二零年可換股債券持有人不接納二零二零年可換股債券要約。

## 推薦建議

經考慮上文討論之主要因素及理由，尤其是：

- (i) 股份要約價較股份於最後交易日之收市價及於最後交易日(包括該日)前最後五(5)個、十(10)個、三十(30)個連續交易日在聯交所分別所報之每股平均收市價及最後實際可行日期之收市價均錄得溢價；
- (ii) 股份要約價亦較於二零一六年十二月三十一日 貴公司之綜合資產淨值每股約0.084港元溢價約14.29%，及較股份於二零一七年六月三十日(即 貴公司最近期未經審核中期業績之編製日期) 貴公司之未經審核綜合資產淨值每股約0.085港元溢價約12.94%；
- (iii) 於第一個回顧期內股份之收市價呈下跌趨勢，於第一個回顧期內之245個交易日中有120個交易日之股份收市價低於股份要約價0.096港元；
- (iv) 第二個回顧期內之股份價格低於股份要約價，介乎0.070港元至0.092港元，於最後實際可行日期之收市價為0.089港元。吾等認為現時股價乃由於股份要約所支持，因此若並無進行股份要約或任何重大正面事件，現時股份價格未必可維持現有水平；

- (v) 鑑於股份買賣之流動性偏低，股份要約乃獨立股東出售其股份而不會為股份市價帶來下行壓力之機會；
- (vi) 貴公司於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩年以及截至二零一七年六月三十日止六個月一直錄得虧損及並無宣派任何股息。就其投資尋求股息回報之股東可能考慮接納股份要約，並將據此所得之應收款項投資於股息收益率較股份更佳之其他證券；及
- (vii) 股份要約之隱含市賬率高於可資比較公司市賬率範圍。

吾等認為，股份要約之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納股份要約。

鑑於二零二零年可換股債券要約之總代價較二零二零年可換股債券到期時之贖回金額有所折讓，吾等認為，二零二零年可換股債券要約之條款對二零二零年可換股債券持有人而言並不公平合理。因此，吾等建議二零二零年可換股債券持有人不接納二零二零年可換股債券要約。

獨立股東及二零二零年可換股債券持有人務請注意，彼等決定出售或持有投資或行使於股份或可換股債券之權利須視乎彼等之個別情況及投資目標而定，並請謹記應(i)密切留意股市動向及股份之成交價及流通量；(ii) 考慮要約人之意向；及(iii) 評估 貴集團之未來前景。獨立股東及二零二零年可換股債券持有人如擬接納各項該等要約，務請細閱本綜合文件、本綜合文件之附錄及接納表格所詳述有關接納該等要約之手續。

此 致

獨立董事委員會、列位獨立股東及  
列位二零二零年可換股債券持有人 台照

代表  
兆邦基國際融資有限公司  
行政總裁  
冼易  
謹啟

二零一七年九月八日

## 1. 接納程序

### 1.1 股份要約

- (a) 為接納股份要約，閣下應按隨附之白色股份要約接納表格所印備之指示填妥及簽署表格，其構成股份要約條款之一部分。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納股份要約，則閣下必須將填妥及簽署之白色股份要約接納表格，連同不少於有關閣下擬接納股份要約之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），盡快及無論如何在不遲於首個截止日期下午四時正或要約人遵照守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交過戶登記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，信封面註明「平安證券集團（控股）有限公司－股份要約」。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有股份（無論全部或部分）而接納股份要約，則閣下必須：
  - (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求將其填妥之白色股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
  - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並按要求將填妥及簽署之白色股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或



- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲接納閣下股份之股份要約，則閣下仍應將填妥之白色股份要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將其轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲接納閣下股份之股份要約，則閣下仍應填妥及簽署白色股份要約接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷授權要約人及／或中國銀河或彼等各自之代理，代表閣下在相關股票發行時向本公司或過戶登記處領取，並代表閣下將相關股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照股份要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同白色股份要約接納表格一併送交過戶登記處。

- (f) 僅在過戶登記處在不遲於首個截止日期下午四時正之前(或要約人可能釐定及公佈並經執行人員同意之有關較後時間及/或日期)接獲經填妥之**白色**股份要約接納表格及過戶登記處已記錄接納並已接獲守則所規定之任何相關文件，並在下列情況下，有關股份要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及倘該/該等股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之該等其他文件(如一張空白或登記持有人簽署並以接納人為受益人並妥為加蓋印花之相關股份過戶表格)；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入之有關股份之接納為限)；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。

倘**白色**股份要約接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經證明之授權文件副本)。

概不就接獲之任何**白色**股份要約接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收據。

## 1.2 二零二零年可換股債券要約

- (a) 閣下如接納二零二零年可換股債券要約，而二零二零年可換股債券之證書及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需令人信納之任何彌償保證)乃以閣下名義登記，則請就閣下所持並擬按二零二零年可換股債券要約交出之未償還本金額，按**藍色**二零二零年可換股債券要約接納表格上印備之指示(有關指示構成二零二零年可換股債券要約條款及條件之一部分)填妥該表格。
- (b) 務請將填妥之**藍色**二零二零年可換股債券要約接納表格，連同有關閣下擬接納二零二零年可換股債券要約之二零二零年可換股債券相關證書及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，盡快及無論如何在不遲於首個截止日期下午四時正

或要約人遵照守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交本公司，地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室，信封面註明「平安證券集團(控股)有限公司 – 二零二零年可換股債券要約」。

- (c) 倘二零二零年可換股債券要約失效，要約人將盡快，且無論如何於十日內將已連同**藍色**二零二零年可換股債券要約接納表格之二零二零年可換股債券證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)以平郵方式退還予相關二零二零年可換股債券持有人。
- (d) 概不會就**藍色**二零二零年可換股債券要約接納表格及／或二零二零年可換股債務證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)發出收據。

## 2. 結算該等要約

### 2.1 股份要約

倘一份有效**白色**股份要約接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且過戶登記處已於股份要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納股份要約之獨立股東就其根據股份要約交回股份之應收款項(減賣方從價印花稅)之支票將盡快及無論如何於(i)過戶登記處接獲所有有關文件而令有關接納屬完整及有效之日；或(ii)股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較遲者為準)起計七個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納股份要約的獨立股東根據股份要約有權收取之代價將按照股份要約之條款悉數結算(除有關賣方從價印花稅之款項外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納要約的獨立股東之權利。

不足一仙之款項將不予支付，而向接納股份要約之獨立股東應付之現金代價金額將上調至最接近之港仙。

### 2.2 二零二零年可換股債券要約

倘一份有效**藍色**二零二零年可換股債券要約接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且本公司已於二零二零年可換股債券要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納二零二零年可換股債券要約之二零二零年可換股債券持有人就其根據二零二零年可換股債券要約交回二零二

二零年可換股債券之應收款項之支票將盡快及無論如何於(i)本公司接獲所有有關文件而令有關接納屬完整及有效之日；或(ii)該等要約於所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較遲者為準)起計七個營業日內，以平郵方式寄發予有關二零二零年可換股債券持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納要約的二零二零年可換股債券持有人根據二零二零年可換股債券要約有權收取之代價將按照二零二零年可換股債券要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納要約的二零二零年可換股債券持有人之權利。

### 3. 接納期限及修訂

- (a) 為使該等要約生效，**白色**股份要約接納表格及**藍色**二零二零年可換股債券要約接納表格必須根據其上印列之指示在首個截止日期下午四時正之前交回過戶登記處(就股份要約而言)或本公司(就二零二零年可換股債券要約而言)，除非該等要約在執行人員同意後予以延長或修訂。該等要約須待要約人就股份要約收到有效接納，而該等股份連同要約人及其一致行動人士於要約期前或要約期間已收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有本公司之投票權50%以上後，方可作實。根據守則，倘該等要約成為或宣佈成為無條件，則自其後不少於14日內，該等要約將仍可供接納。要約人將於該等要約成為或宣佈成為無條件時發出公佈。
- (b) 要約人保留權利在寄發本綜合文件後及直至其釐定之有關日期前，並在符合守則之情況下修訂該等要約之條款。倘要約人修訂該等要約之條款，全體獨立股東及二零二零年可換股債券持有人(不論彼等是否已接納該等要約)將有權根據經修訂之條款接納經修訂該等要約。
- (c) 倘該等要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公佈內將列明下一個截止日期，或表明該等要約將繼續有效直至另行通知。若屬後者，將於該等要約截止前向尚未接納該等要約之獨立股東及二零二零年可換股債券持有人發出最少14日書面通知，並將發出一份公佈。經修訂該等要約須於其後最少14日有效。
- (d) 倘該等要約之首個截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對首個截止日期之提述須(除文義另有所指外)被視為經延後之該等要約其後截止日期。

- (e) 任何相關經修訂該等要約之接納均為不可撤銷，除非接納該等要約之獨立股東及二零二零年可換股債券持有人有權根據下文「7.撤銷權利」一段撤銷彼等之接納及正式行使其權利。

#### 4. 公佈

- (a) 在首個截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期）之前，要約人必須知會執行人員及聯交所有關該等要約修訂、延期或屆滿之決定。要約人須在首個截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈，列明（其中包括守則規則19.1規定之資料）該等要約是否已作修訂、延期、屆滿或成為或宣佈成為無條件。

該公佈將列明下列各項涉及之股份及二零二零年可換股債券總數及股份權利：

- (i) 收到該等要約接納書所涉及者；
- (ii) 要約人或與其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及
- (iii) 要約人及與其一致行動人士於要約期收購或同意收購者。

該公佈須載有要約人及與其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券（定義見守則）之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份。

該公佈亦須列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司之投票權中所佔之百分比。

於計算接納所涉及之股份及二零二零年可換股債券總數或本金額時，僅計入過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就二零二零年可換股債券要約而言）於首個截止日期下午四時正前收訖之完整、良好及符合本附錄第1段載列之接納條件之有效接納，除非該等要約在執行人員同意後予以延長或修訂。

- (b) 按守則所規定，有關該等要約之全部公佈（執行人員及聯交所已確認彼等並無進一步意見）須根據守則及上市規則（如適用）之規定發出。

## 5. 撤銷權利

該等要約須待本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」所載之條件獲達成後，方可作實。

- (a) 獨立股東及二零二零年可換股債券持有人所提交之該等要約接納書為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文分段(b) 所載情況或根據守則規則17所作出者除外，守則規則17規定，倘該等要約就接納而言仍未成為無條件，該等要約之接納者有權於首個截止日期起計21日（即本綜合文件刊發日期起計21日）內撤回其同意。該等要約之接納者可透過向過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就二零二零年可換股債券要約而言）遞交經接納者（或其正式書面委任之代理人，而有關委任憑證須連同通告一同提交）簽署之書面通告撤回其接納。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「4.公佈」一段所載規定，執行人員可要求已提交該等要約接納書之獨立股東及二零二零年可換股債券持有人獲授出撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合該段所載規定為止。

於此情況下，倘獨立股東及二零二零年可換股債券持有人撤回彼等之接納，要約人須盡快（惟無論如何須於10日內）以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或二零二零年可換股債券之相關證書（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）退回予有關獨立股東及二零二零年可換股債券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 6. 印花稅

就有關接納股份要約產生之賣方從價印花稅（即獨立股東就有關接納應付金額或印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定之股份價值（以較高者為準）之0.1%），將從應付予接納股份要約之獨立股東之現金金額中扣除。要約人將按有關接納金額或按印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的股份價值（以較高者為準）的0.1%費率承擔其自身部分的買方香港從價印花稅，及將負責向香港印花稅署繳付根據股份要約有效投標以供接納過程中買賣股份的所有印花稅。

毋須就接納二零二零年可換股債券要約支付印花稅。

## 7. 海外持有人

該等要約乃向所有獨立股東及二零二零年可換股債券持有人(包括海外持有人)提呈。欲參與該等要約之海外持有人須遵守其居住所在相關司法權區的法律法規並可能受之影響。海外持有人如屬香港境外司法權區之公民、居民或國民，應遵守任何適用法律或監管規定，並且在必要時，徵詢其專業意見。

海外持有人如欲接納該等要約，須自行負責確定就接納該等要約已全面遵守相關司法權區之法例及規例(包括取得可能需要之任何政府或其他同意書，或遵守其他必要手續，以及有關任何轉讓之付款，或海外持有人就有關司法權區應繳之其他稅項)。

海外持有人的任何接納將被視為構成其聲明及保證其已遵守當地法律及規定。

## 8. 稅務意見

獨立股東及二零二零年可換股債券持有人如對接納或拒絕該等要約之稅務影響有任何疑慮，建議諮詢彼等本身之專業顧問。要約人及其一致行動人士、本公司、中國銀河、海通國際證券及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士概不會因彼等接納或拒絕該等要約而引致之任何稅務影響或負債對任何人士承擔任何責任。

## 9. 一般事項

- (a) 獨立股東及二零二零年可換股債券持有人送交或被寄發或彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及交付該等要約項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、中國銀河、海通國際證券及彼等各自之任何董事或過戶登記處或涉及該等要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不會承擔任何郵資損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成該等要約之條款及條件之一部分。
- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出該等要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使股份要約或二零二零年可換股債券要約在任何方面失效。

- (d) 該等要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將構成授權要約人、中國銀河、海通國際證券或要約人可能指示之有關人士，可代表接納該等要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約人或其可能指定有關人士可獲得該名人士就接納該等要約所涉及之股份或二零二零年可換股債券。
- (f) 透過接納該等要約，獨立股東及二零二零年可換股債券持有人將在不附帶一切產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利之情況下向該等要約人出售其股份或二零二零年認股權證（視乎情況而定），但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取參考於作出該等要約之日（即本綜合文件日期）或之後建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派（如適用）。

該等要約可向全體獨立股東及二零二零年可換股債券持有人提呈該等要約，包括居於香港境外之人士。向居於香港境外之人士提呈該等要約或受有關司法權區之法律所影響。向登記地址位於香港境外司法權區之人士提呈該等要約，或會受相關司法權區之法律或規定所禁止或限制。屬香港境外司法權區市民、居民或國民之有關海外獨立股東及二零二零年可換股債券持有人須遵守任何適用法定或監管規定及（倘需要）尋求法律意見。屬香港境外司法權區市民、居民或國民之人士應自行了解及遵守其本身司法權區之與接納該等要約有關之任何適用法律、法規、規定及限制，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守有關司法權區之其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他應付費用。

凡任何身為香港境外司法權區市民、居民或國民之獨立股東及二零二零年可換股債券持有人及股份及／或可換股債券之實益擁有人接納該等要約，將視為構成有關人士向要約人作出聲明及保證其已遵守本地法律及規定。獨立股東及二零二零年可換股債券持有人如有疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。獨立股東及二零二零年可換股債券持有人如對彼等應採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



- (g) 任何代名人接納該等要約將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列股份或二零二零年可換股債券數目，為該代名人已獲實益擁有人授權代其接納該等要約之股份或二零二零年可換股債券總數。
- (h) 本綜合文件及接納表格對該等要約之提述將包括其任何延長或修訂。
- (i) 獨立持有人於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤回，惟根據守則許可者除外。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## A. 財務資料概要

下列為(i)本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務業績(摘錄自本集團於相關期間之已刊發財務報表)；及(ii)本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告)概要。

	截至二零一七年	截至十二月三十一日止年度		
	六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
收益	15,033	50,479	50,465	33,107
稅前虧損	(14,806)	(33,348)	(273,529)	(674,596)
所得稅(開支)/抵免	(1,340)	26,117	41,522	100,976
本公司擁有人應佔本 年度虧損	(16,146)	(7,231)	(232,007)	(573,620)
每股虧損 基本及攤薄(港仙)	(0.09仙)	(0.04仙)	(1.57仙)	(4.77仙)
股息	-	-	-	-
每股股息	-	-	-	-
	截至二零一七年	截至十二月三十一日止年度		
	六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
資產總值	2,459,165	2,286,591	4,728,286	2,945,096
負債總額	851,064	(701,188)	(3,109,005)	(1,992,498)
本公司擁有人應佔權益	1,608,101	1,585,403	1,619,281	952,598

本公司截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由鄭鄭會計師事務所有限公司審核。本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由天健(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司核數師並無就本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三年各年之經審核綜合財務報表作出保留意見。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三年各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

**B. 本集團之經審核綜合財務報表**

下列為本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自年報。

**綜合損益表**

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	7及8	50,479	50,465
銷售成本		<u>(7,245)</u>	<u>(20,199)</u>
毛利		43,234	30,266
其他收入	8	90,256	9,918
分銷成本		(4,418)	(6,730)
行政費用		(97,579)	(100,827)
融資成本	9	(169,845)	(118,487)
出售投資物業之收益		4,420	18,430
出售無形資產之收益		4,234	–
發展中投資物業之公平值變動收益	17	4,260	206,182
投資物業之公平值變動虧損	17	(111,015)	(372,659)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		18,730	(10)
衍生金融資產公平值變動	32	–	(18)
衍生金融負債公平值變動	32	111,585	4,409
或然代價公平值變動	35	96,252	57,265
償清承兌票據之虧損	34	(34,963)	–
出售物業、廠房及設備之虧損		–	(122)
存貨之減值虧損		(419)	(1,144)
應佔一家合營企業業績	22	(47,090)	(2)
出售附屬公司之收益，淨額	39	<u>59,010</u>	<u>–</u>
稅前虧損		(33,348)	(273,529)
所得稅抵免	10	<u>26,117</u>	<u>41,522</u>
本年度虧損	11	<u><u>(7,231)</u></u>	<u><u>(232,007)</u></u>
應佔本年度虧損：			
– 本公司擁有人		<u>(7,231)</u>	<u>(232,007)</u>
每股虧損	15		
– 基本及攤薄 (港仙)		<u><u>(0.04仙)</u></u>	<u><u>(1.57仙)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損		<u>(7,231)</u>	<u>(232,007)</u>
其他全面開支			
其後可重新分類至損益之項目：			
– 換算海外營運財務報表產生之匯兌差額		(77,571)	(76,737)
– 就出售附屬公司解除匯兌儲備之重新 分類調整	39	<u>(886)</u>	<u>–</u>
本年度其他全面開支		<u>(78,457)</u>	<u>(76,737)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(85,688)</u></u>	<u><u>(308,744)</u></u>
應佔本年度全面開支總額：			
– 本公司擁有人		<u><u>(85,688)</u></u>	<u><u>(308,744)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	2,179	35,663
投資物業	17	605,000	2,389,000
商譽	18	725,330	725,330
無形資產	20	342,794	391,194
可供銷售投資	21	–	–
於一家合營企業之權益	22	–	47,090
其他存款	23	248	273
按公平值計入損益之金融資產	26	63,700	–
開發投資物業之預付款項	27	253,006	271,736
		<u>1,992,257</u>	<u>3,860,286</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	24	–	7,053
應收貸款	25	–	354,191
按公平值計入損益之金融資產	26	116	102
應收賬款及其他應收款項	27	36,537	125,184
已抵押銀行結餘	28	–	23,613
銀行結餘及現金 – 信託賬戶	28	192,104	144,643
銀行結餘及現金 – 一般賬戶	28	65,577	213,214
		<u>294,334</u>	<u>868,000</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	29	267,218	378,549
貸款 – 即期部份	30	29,806	16,155
稅項負債		3,380	12,668
應付一位關連人士款項	31(a)	–	1,533
應付一位股東款項	31(b)	69	75,711
應付一家合營企業款項	31(c)	–	49,475
衍生金融負債	32	11,289	125,041
可轉換債券 – 即期部份	32	152,563	–
		<u>464,325</u>	<u>659,132</u>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<u>(169,991)</u>	<u>208,868</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>1,822,266</u></u>	<u><u>4,069,154</u></u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	40	944,752	927,973
儲備		<u>640,651</u>	<u>691,308</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>1,585,403</u></b>	<b><u>1,619,281</u></b>
<b>非流動負債</b>			
貸款 – 非即期部份	30	68,225	1,196,670
遞延稅項負債	33	104,043	212,673
可轉換票據 – 非即期部份	32	64,595	201,859
承兌票據	34	–	636,019
或然代價撥備	35	–	<u>202,652</u>
		<u>236,863</u>	<u>2,449,873</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b><u>1,822,266</u></b>	<b><u>4,069,154</u></b>

## 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					合計 千港元
	資本					
	股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一五年一月一日	661,253	1,084,365	52	72,452	(865,524)	952,598
本年度虧損	-	-	-	-	(232,007)	(232,007)
本年度其他全面開支	-	-	-	(76,737)	-	(76,737)
本年度全面開支總額	-	-	-	(76,737)	(232,007)	(308,744)
發行股份	205,670	541,814	-	-	-	747,484
股份發行成本	-	(500)	-	-	-	(500)
購回股份	(888)	(1,834)	-	-	-	(2,722)
轉換可轉換票據為股份(附註32)	61,938	169,227	-	-	-	231,165
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	927,973	1,793,072	52	(4,285)	(1,097,531)	1,619,281
本年度虧損	-	-	-	-	(7,231)	(7,231)
本年度其他全面開支	-	-	-	(78,457)	-	(78,457)
本年度全面開支總額	-	-	-	(78,457)	(7,231)	(85,688)
轉換可轉換票據為股份(附註32)	16,779	35,031	-	-	-	51,810
於二零一六年十二月三十一日	944,752	1,828,103	52	(82,742)	(1,104,762)	1,585,403

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動</b>		
稅前虧損	(33,348)	(273,529)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	2,386	2,390
無形資產攤銷	19,669	8,027
出售附屬公司之收益，淨額	(59,010)	–
出售物業、廠房及設備之虧損	–	122
出售無形資產之收益	(4,234)	–
買賣上市證券之收益	–	(2,800)
出售投資物業之收益	(4,420)	(18,430)
投資物業之公平值變動虧損	111,015	372,659
發展中投資物業之公平值變動收益	(4,260)	(206,182)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(18,730)	10
衍生金融資產公平值變動	–	18
衍生金融負債公平值變動	(111,585)	(4,409)
或然代價公平值變動	(96,252)	(57,265)
清償承兌票據之虧損	34,963	–
存貨之減值虧損	419	1,144
融資成本	169,845	118,487
利息收入	(28,978)	(6,799)
應佔一家合營企業業績	47,090	2
豁免應付一家合營企業款項	(49,475)	–
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(24,905)</b>	<b>(66,555)</b>
存貨增加	(1,853)	(8,197)
銀行結餘及現金(增加)減少–信託賬戶	(47,461)	67,239
其他存款減少	25	–
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(102,974)	41,731
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	53,267	(239,486)
<b>經營活動使用之現金</b>	<b>(123,901)</b>	<b>(205,268)</b>
已付利息	(44,864)	(68,711)
已付稅項	(12,848)	–
<b>經營活動使用之現金淨額</b>	<b>(181,613)</b>	<b>(273,979)</b>



	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>投資活動</b>			
出售附屬公司產生之現金流出淨額	39	(26,449)	–
添置投資物業		(10,667)	(152,047)
已收利息		28,978	6,799
已抵押銀行結餘減少		23,143	134,118
購買物業、廠房及設備		(1,479)	(4,895)
應收貸款，墊付予第三方		–	(354,191)
購買按公平值計入損益之金融資產		(45,481)	(19,997)
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		497	22,798
出售物業、廠房及設備之所得款項		–	336
出售投資物業之所得款項		13,638	40,524
開發發展中投資物業之已付按金	27(e)	–	(271,736)
支付可供出售投資		(34,714)	–
出售無形資產之所得款項		32,296	–
第三方償還		–	154,243
收購附屬公司之現金流入淨額		–	17,950
<b>投資活動使用之現金淨額</b>		<b>(20,238)</b>	<b>(426,098)</b>
<b>融資活動</b>			
新增貸款		81,894	1,188,903
償還貸款		(2,089)	(878,085)
償還一家合營企業款項		–	(1)
償還一位關連人士款項		(2,510)	–
發行可轉換票據之所得款項淨額		–	343,060
償還一位股東款項		(21,809)	(12,825)
發行新股份之所得款項		–	99,984
購回股份		–	(2,722)
支付股份發行成本		–	(500)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>55,486</b>	<b>737,814</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>		<b>(146,365)</b>	<b>37,737</b>
<b>現金及現金等值項目，於一月一日</b>		<b>213,214</b>	<b>149,576</b>
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(1,272)</b>	<b>25,901</b>
<b>現金及現金等值項目，於十二月三十一日</b>		<b>65,577</b>	<b>213,214</b>
指銀行結餘及現金—一般賬戶		65,577	213,214

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

平安證券集團(控股)有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列。除該等於中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)外,本公司及其附屬公司之功能貨幣為港元。本公司董事認為,由於本公司股份於聯交所上市,故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。主要附屬公司之主要業務載於附註45。

### 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度,本集團首次採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本:

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業:生產性植物
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體:應用合併的例外情況
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股權支付交易的分類及計算 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

### 香港財務報告準則第9號 – 金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產與金融負債定的分類及計量的新規定以及金融資產減值規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務工具，一般均以按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定由於金融負債自身之信貸風險變動而產生之公平值變動金額於其他全面收入內呈列，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險變動影響將造成或加大損益內之會計錯配則作別論。金融負債信貸風險所產生之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之整筆公平值變動金額於損益內呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

### 有關可供出售投資及金融資產按攤銷成本計量的實體

根據本集團於二零一六年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，於日後應用香港財務報告準則第9號或會對本集團的金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資（包括目前按成本減減值列賬者）可以按公平值計入損益或指定為按公平值計入其他全面收益（須待達成指定標準）計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。

### 有關金融負債指定按公平值計入損益的實體

本集團信貸風險變動導致指定按公平值計入損益的可轉換票據的公平值變動可於其他全面收益表呈列。然而，本集團進行詳細審閱前，就香港財務報告準則第9號的效力進行合理估計並不可行。

### 香港財務報告準則第16號 – 租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將被分配至將分別呈列為融資及經營現金流量之本金及利息部分。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地（本集團為承租人）的預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列的相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產的分類發生潛在變動。

相較承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

如附註43所述，本集團於二零一六年十二月三十一日擁有不可撤銷經營租約承擔約1,526,000港元。

#### 香港會計準則第7號（修訂本）披露計劃

修訂本規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債變動，包括現金流量引致的變動及非現金變動。尤其是，修訂本規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

修訂本於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並許可提前應用。應用修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露事項，尤其是融資活動產生的負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘的對賬，其將於應用修訂本時披露。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表不會構成重大影響。

### 3. 主要會計政策

#### 遵例聲明

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例（第622章）規定之適用披露內容。

#### 編製基準

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生虧損淨額7,231,000港元，而於該日，本集團之流動負債超過其流動資產約169,991,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金。

為改善本集團之財務狀況、提供流動資金及現金流及致使本集團可持續經營業務，管理層已採取及／或將採取以下措施：

- (a) 本集團正採取措施對多項營運成本及開支進行嚴謹之成本控制，務求達致有盈利及正現金流業務；
- (b) 本集團已與新融訂立新可轉換債券認購協議（見附註48）。本集團已同意發行本金總額為200,000,000港元之新可轉換債券。

本公司董事認為，待新可轉換債券認購事項完成後，本集團將擁有充足現金資源滿足其未來營運資金及其他融資需求。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表當屬適當。基於目前就此獲悉之事實及狀況，新可轉換債券認購事項已於二零一七年二月二十七日完成。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具於報告期末按公平值計算者除外：

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公平值而釐定。

公平值是於計量日在有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格或轉讓一項負債須支付之價格，不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債之特徵，則本集團會計及該等特徵。本財務資料中用作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳經濟效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取於活躍市場之相同資產或負債之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據（第一級包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有控制權；
- 於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利；及
- 擁有使用其權力影響回報的能力。

本集團重新評估在事實及情況表明上文所列控制權的三個元素中的一個或多個有變時是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各項其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時對銷。

### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於現有附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團權益相關組成部分(包括儲備及非控股權益)之賬面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動。非控股權益於相關權益組成部分重新歸類後之經調整數額與已付或已收代價之公平值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則收益或虧損會於損益表確認，並按(i)所收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之先前賬面值間之差額計算。先前於其他全面收益表就該附屬公司確認之所有金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益表或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」被視為其後入賬初步確認之公平值(如適用)，初步確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

### 業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併所轉讓代價按公平值計量，公平值乃按於收購日期為換取收購對象之控制權而本集團所轉讓資產、本集團結欠收購對象前擁有人負債，以及本集團所發行股本權益之公平值總和計算得出。與收購有關之成本一般於產生時在損益內確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債按公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期（參閱下列重大會計政策）根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益（如有）之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及於收購日期所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債於收購日期的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益（如有）之公平值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為議價購買收益。

### 商譽

收購業務所產生之商譽乃按收購業務日期確立之成本（見上文之會計政策）扣除任何累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各相關現金產生單位（或現金產生單位組別），其代表基於內部管理目的監控商譽的最小單元，且不大於一個經營分部。

已分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）每年進行減值測試，或於出現任何跡象顯示該單位可能減值時，則會進行更頻密之測試。對於報告期內因收購而產生之商譽，已分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）於該報告期末前會進行減值測試。倘該現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先分配用以減少任何已分配至該單位（或現金產生單位組別）之商譽賬面值，然後根據該單位中各資產之賬面值比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於損益內確認。商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售有關現金產生單位後，應佔商譽之金額列入釐定出售損益中。

### 於合營企業之投資

合營企業是指對擁有共同控制權的各方對該合營安排的資產淨值享有權利的合營安排。共同控制權是指對合約約定共享控制權的安排，其僅在當有關活動決定須共享控制權的各方一致同意時存在。

合營企業之業績、資產與負債乃採用權益會計法計入該等綜合財務報表，惟投資（或其部分）歸類為持作出售時除外，於此情況下，其或獲分類之部分則根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」入賬。於合營企業之投資中未被分類為持作出售之任何保留部分採用權益法入賬。根據權益法，於合營企業之投資初步以成本在綜合財務狀況表內列賬，並於其後就本集團應佔合營企業之溢利或虧損及其他全面收益作出調整。倘本集團應佔合營企業之虧損相等於或超過本集團於該合營企業之權益（包括任何實質上構成本集團於該合營企業之淨投資一部分之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。添加虧損予以確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該合營企業支付之款項為限。

自被投資方成為一間合資企業之日起，於一間合資企業之投資以權益法入賬。於收購一間合資企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。重新評估後，本集團分佔可識別資產及負債公平淨值超過投資成本之任何部分於收購投資期間即時於損益中確認。

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之規定獲應用以釐定是否需要就本集團於合營企業之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回於該投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與本集團合營企業進行交易（例如出售或注入資產），則與合營企業進行交易而產生之損益於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關之合營企業權益為限。

### 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨物及提供服務之應收款項，扣除折扣及相關銷售稅項計算。

收益乃於收益金額能可靠計量；未來經濟利益可能流向本集團及本集團各項活動均已達成特定標準時（如下文所述）確認。

銷售貨品之收益乃於貨物遞送及擁有權轉讓時確認，並於以下全部條件獲達成時方可作實：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無保留一般視為與擁有權相關之持續管理權或已售貨品之有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠計量。

特許權收入根據有關協議條款按累計基準確認。



佣金及經紀收入於執行交易時確認為收入。證券於香港聯合交易所有限公司上市之包銷費用及佣金收入於提供服務時確認。

上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確定時予以確認。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產之利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

本集團有關確認經營租賃之收益之會計政策於下文租賃之會計政策概述。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的租賃土地及樓宇)按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值確認。於各報告期末將檢討其估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用法將估計任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於物業、廠房及設備項目獲出售或報廢時產生之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額，乃於損益確認。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業(包括為此目的之重新發展之物業)。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

就發展中投資物業產生之建築成本會撥充資本為發展中投資物業賬面值一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期不會因出售而獲得日後經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

### 無形資產

業務合併中所收購之無形資產與商譽分開確認，並初步按收購日期之公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，具備有限使用年期之無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。具備有限使用年期之無形資產乃按直線法於其估計可使用年期內攤銷。

### 資產(包括於合營企業之投資)之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計單一資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

當某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計比其賬面值小時，資產(或現金產生單位)之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其經修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

### 租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

營運租賃的租金收入乃按有關租賃年期以直線法在損益賬內確認。磋商及安排營運租賃的初步直接成本會加入該租賃資產的賬面值內及按租賃年期以直線法確認為支出。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃按租期以直線法確認為開支。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，則該等優惠會確認為負債。優惠之利益總額乃以直線法確認為租金開支減少。

#### 自用租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於該情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租約款」，並以直線法基準按租賃期攤銷。當租賃款項無法可靠地於土地及樓宇部分之間分配，整份租賃一般列為融資租賃，並以物業、廠房及設備入賬。

## 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生時在損益內確認，惟應收或應付海外經營業務之貨幣項目匯兌差額除外，就此，有關貨幣項目之結算未納入計劃中亦無可能產生(因此形成海外經營業務投資淨額之一部分)，而有關匯兌差額初步於其他全面收益中確認並於出售或部分出售本集團之權益時自權益重新分類至損益。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期內損益，惟重新換算在其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦將在其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債按各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而收支項目按該期間之平均匯率進行換算，除非期內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下權益中累計(歸入非控制權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權或出售部分於合營安排或聯營公司(包括海外業務)之權益且保留權益成為金融資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

## 借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(需要頗長時間準備作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本已加入此等資產之成本，惟當資產大致上可準備作擬定用途或銷售時，即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

## 退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時確認為開支。

## 稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報稅前虧損不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按附屬公司投資及合營企業權益相關之應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額在可預見將來可能不會撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期該等暫時差額於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及以業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益）持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之即期及遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

### 撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任（法定或推定）及本集團可能需要履行該責任，並能夠就責任金額作出可靠之估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃按於報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任之風險及不確定性而計量。倘撥備採用履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流之現值（倘對金額時間值影響重大）。

倘用以償還撥備之部分或全部經濟利益預期將從第三方收回，則當實質上確認將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項方確認為資產。

### 於業務合併中收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初步按收購日期之公平值計量。於其後報告期末，有關或然負債將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額與初步確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷之較高者計量。

### 存貨

存貨以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本採用加權平均成本算式計算，並包括一切採購成本、轉換成本及將存貨移至現址及達致現況而產生之其他成本。

可變現淨值指日常業務中之估計售價，減估計完成成本及銷售所需估計成本。

於出售存貨時，該等存貨之賬面值於確認有關收益期間確認為開支。任何撇減存貨至可變現淨值之金額以及所有存貨虧損，於撇減或虧損出現期間確認為開支。因撇減存貨而撥回之款項，均於撥回期間確認為開支存貨減少之數額。

### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

### 金融資產

本集團之金融資產歸入下列三個類別之其中一個，包括按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。

分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為透過金融資產之預計可用年期或（倘適用）較短期間確切貼現估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具利息收入按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

### 按公平值計入損益之金融資產

當金融資產乃持作買賣或指定為按公平值計入損益則分類為按公平值計入損益之金融資產。

若符合下述情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入主要為於不久將來沽售；或
- 於初步確認時構成本集團一併管理之已識別金融工具之組合一部分及最近具有實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融資產。

按公平值計入損益之金融資產以公平值計量，因重新計量而產生之任何損益於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入其他收益及虧損內。公平值按綜合財務報表附註6所述之方式釐定。

#### 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為指定屬於可供銷售或並無歸類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)透過損益按公平值列賬之金融資產之非衍生工具。

本集團所持有之被分類為可供銷售金融資產及於活躍市場上交易之權益及債務證券於各報告期末按公平值計量。與採用實際利率法計算之利息收入有關之可供銷售貨幣金融資產之賬面值之變動及可供出售權益投資之股息均於損益中確認。可供銷售金融資產賬面值之其他變動乃於其他全面收益中確認，並累計於投資重估儲備項下。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前累計於投資重估儲備中之累計收益或虧損乃於損益重新分類(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供銷售權益工具之股息於本集團收取股息之權利確立時於損益確認。

可供銷售權益投資於活躍市場缺乏市場報價而且難以可靠計算公平值，及掛鈎之衍生工具並須通過交付無市場報價的權益投資作結算，其計量於報告期末以成本扣除任何已確認減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，原因為確認利息並不重大。

#### 金融資產減值虧損

按公平值計入損益者以外之金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就可供銷售之股本投資而言，證券之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約(如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況)；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收賬款及其他應收款項等若干類別金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產會另外進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗、組合內超過平均信貸期之遲繳付款次數增加及與拖欠應收款項相關之國家或當地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額乃根據資產賬面值與金融資產按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃根據資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

當可供出售金融資產被視為已減值時，過往於其他全面收益內確認的累計收益或虧損則重新分類至期內損益內。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

就可供出售權益投資項目而言，過往於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公平值之任何增加會於其他全面收益確認，並累計於投資重估儲備項下。就可供出售債務投資項目而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後出現之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載列於下文。

#### 股本工具

股本工具乃任何合約證明本集團經扣減其所有負債後之資產剩餘權益。本集團發行之股本工具按收取之所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 金融負債

本集團之金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債或其他金融負債。

#### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債有兩個次類別，包括持作買賣之金融負債及於初始確認時被劃分為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，則金融負債(持作買賣之金融負債除外)可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能另外出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融負債。

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，因重新計量而產生之任何損益於損益確認。於損益中確認之盈虧淨額包括就金融負債所支付之任何利息，並計入「其他收益及虧損」項目中。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括其他應付款項、貸款、應付一位關連人士款項、應付一位股東款項、應付一家合營企業款項及承兌票據)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 可轉換票據

由本公司發行且包含負債及嵌入式衍生工具的可轉換票據於首次確認時分別歸類至各自相關項目。並非以定額現金或其他金融資產交換本公司本身固定數目的股份的方式結算之換股權分類為換股權衍生工具。本公司可選擇的贖回權(與主合同無密切關係)亦為嵌入式衍生工具。於可轉換票據發行日期，嵌入式衍生工具按公平值確認，在整體可轉換票據的公平值扣除嵌入式衍生工具的公平值後，主債務則按餘值確認。



於其後期間，可轉換票據的負債部分採用實際利率法以攤銷成本入賬。嵌入式衍生工具以公平值計量，而公平值變動於綜合收益表中確認。

如可轉換票據於到期日前兌換，則各可轉換票據的換股權衍生工具連同於兌換時負債部分的賬面值會轉撥至股本及股份溢價作為已發行股份的代價。

#### 實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債之攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 終止確認

只有當資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產或該資產所有權絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續按持續參與程度確認資產並確認相關負債。倘本集團仍保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於完全取消確認一項財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認及累計收益或虧損總額之差額乃於損益中確認。

只有當本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額，將於損益中確認。

#### 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團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連)。
- (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) 實體及本集團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) 實體為本集團或與其有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受第(a)項所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 第(a)(i)項所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或其母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指在該人士與實體進行交易時預期可對其造成影響或受其影響之家族成員。

#### 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註3所述)，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

##### 估計不明朗因素之主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

##### (i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定。當可使用年期與先前之估計年期不相同，本集團將調節折舊費用，或將撇銷或撇減技術廢舊或已報廢或出售之非策略性資產。於二零一六年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備之賬面值約為2,179,000港元(二零一五年：約35,663,000港元)。

##### (ii) 無形資產之可使用年期及攤銷

無形資產項目於計及估計剩餘價值後，在資產之估計可使用年限按直線法攤銷。本集團於各結算日對資產的估計可使用年限及剩餘價值作出檢討，以釐定於年內所須記錄的攤銷開支。可使用年限乃根據本集團對類似資產的過往經驗及考慮到技術的預期變動而釐定。倘與過往估計有重大改變，未來期間的攤銷開支須予調整。

(iii) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於洪聯評估及專業服務有限公司（「洪聯評估」）（與本集團無關連之專業獨立估值師行）利用物業估值法就該等物業進行之估值（當中涉及若干有關市況之假設及／或經參考不同物業估值法得出之綜合結果（如有需要））計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合損益表內確認之盈虧作出相應調整。於二零一六年十二月三十一日，本集團之投資物業按公平值計算約為605,000,000港元（二零一五年：約2,389,000,000港元）列賬。

(iv) 無形資產之減值

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時，本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。於二零一六年十二月三十一日，本集團無形資產之賬面值約為342,794,000港元（二零一五年：約391,194,000港元）。

(v) 應收賬款及其他應收款項之減值

本集團為應收賬款及其他應收款項無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄（例如財務困難或拖欠款項）及目前市況作出估計。倘應收賬款及其他應收款項之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須修訂備抵依據，而未來業績會受影響。於二零一六年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項之賬面值約為289,543,000港元（二零一五年：約396,920,000港元）。

(vi) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中華人民共和國（「中國」）及香港之所得稅。釐定於該等司法權區之所得稅撥備時需要作出重大判斷。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團按照會否出現額外應繳稅項之估計為基準而確認預期稅務審計事宜所產生之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當本公司管理層確定很可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額有關之遞延稅項資產及稅項虧損。其實際利用結果可能存在差異。當預期與原先估計存在差異，有關差異將會影響有關估計出現變動期間內之遞延稅項資產及所得稅費用之確認。

(vii) 商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，其為使用價值與公平值減出售成本中的較高者。計算使用價值時，管理層需要估計現金產生單位預期會產生的未來現金流量及合適的貼現率，以計算其現值。公平值減出售成本需要管理層參考獨立估值師作出的估值報告釐定公平值。於二零一六年十二月三十一日，本集團商譽的賬面值約為725,330,000港元（二零一五年：約725,330,000港元）。

(viii) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註32及35所述，本公司董事行使判斷對非於活躍市場上報價的金融工具挑選合適之估值法。所採用之估值法為市場業者一般使用者。對於衍生金融工具，作出之假設是根據市場報價並就該工具之特定內容作出調整。其他金融工具乃按具理據之假設並盡可能以可觀察之市場價格或利率得出之貼現現金流量分析來進行估值。於二零一六年十二月三十一日，衍生金融負債、或然代價撥備及可轉換票據之債務部分之賬面值分別為約11,289,000港元(二零一五年：約125,041,000港元)、無(二零一五年：約202,652,000港元)及約217,158,000港元(二零一五年：約201,859,000港元)。所用假設之詳情分別於附註32及35中披露。董事相信，已選擇之估值法及假設適合釐定金融工具之公平值。

## 5. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括淨債務，包括貸款、可轉換票據、承兌票據、應付一位關連人士款項、應付一位股東款項、應付一家合營企業款項、現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每年檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資本之成本及各類資本之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司所採納之資本風險管理政策並無變動。

本集團旗下一間全資附屬公司平安證券有限公司(「平安」)就其經營業務向證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)註冊。平安須遵守證監會採納之證券及期貨(財政資源)規則(「SF(FR)R」)之流動資金規定。根據SF(FR)R，平安須維持超過3,000,000港元或其經調整負債總額5%(以較高者為準)之流動資金，而所需資料須每月向證監會提交。

## 6. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益		
— 以公平值計量之上市證券	116	102
— 按公平值計量之可轉換票據	63,700	—
	<u>63,816</u>	<u>102</u>
以攤銷成本計量之貸款及應收款項		
— 應收貸款	—	354,191
— 應收賬款及其他應收款項	27,020	59,051
— 已抵押銀行結餘	—	23,613
— 銀行結餘及現金 — 一般賬戶	65,577	213,214
— 銀行結餘及現金 — 信託賬戶	192,104	144,643
	<u>284,701</u>	<u>794,712</u>
	<u>348,517</u>	<u>794,814</u>
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益		
— 或然代價撥備	—	202,652
— 衍生金融負債—嵌入式換股權	11,289	125,041
	<u>11,289</u>	<u>327,693</u>
以攤銷成本計量之其他金融負債		
— 應付賬款	197,351	153,313
— 其他應付款項	64,443	221,101
— 貸款	98,031	1,212,825
— 應付一位關連人士款項	—	1,533
— 應付一位股東款項	69	75,711
— 應付一家合營企業款項	—	49,475
— 可轉換票據	217,158	201,859
— 承兌票據	—	636,019
	<u>577,052</u>	<u>2,551,836</u>
	<u>588,341</u>	<u>2,879,529</u>

**(b) 財務風險管理目標及政策**

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付一位關連人士款項、應付一位股東款項、應付一家合營企業款項、貸款、承兌票據、可轉換票據、衍生金融工具及或然代價撥備。該等金融工具之詳情於各附註披露。

有關該等金融工具之風險包括市場風險（匯率風險及利率風險）、信貸風險、流動資金風險及股權價值風險。

如何減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實行合適之措施。

**市場風險****(i) 匯率風險**

由於本集團部份收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣兌港元之波動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響，年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大匯率風險。除上述者外，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

於二零一六年十二月三十一日，本集團概無以相關集團公司功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產及貨幣負債。

**(ii) 利率風險**

本集團面對有關固定利率貸款之公平值利率風險（見附註30）、可轉換票據以及有關按現行市率計息之浮息銀行結餘及貸款之現金流量利率風險（分別見附註32、28及30）。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，故本集團短期銀行存款面對之利率風險並不重大。

**利率敏感度**

以下敏感度分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整年仍未行使。25個基點（二零一五年：25個基點）上升或下降於向主要管理層人員內部報告利率風險時使用，亦為管理層對利率之可能合理變動之評估。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於報告期末並無重大浮息銀行存款及借款。倘利率上升／下降25個基點，而其他所有變數保持不變，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加／減少約2,309,000港元。

**信貸風險**

於二零一六年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

就應收賬款及其他應收款項而言，為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收於各報告期末之逾期債項。此外，本集團於各報告期末檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額72%（二零一五年：29%）及82%（二零一五年：60%）之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查該等客戶之財政背景，因此本公司董事認為信貸風險乃於控制之內。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則集中於香港及中國，佔於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之本集團全部應收賬款。

#### 流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於本集團可被要求支付之最早日期之未貼現現金流量編製。

具體來說，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之銀行貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日分析乃按預定還款日期編製。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流採用浮動利率計算，未貼現現金額乃按報告期末之利率曲線得出。

於二零一六年十二月三十一日

	加權 平均利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>攤銷成本</b>							
應付賬款	-	197,351	-	-	-	197,351	197,351
其他應付款項	-	64,443	-	-	-	64,443	64,443
應付一位股東款項	-	69	-	-	-	69	69
可轉換票據（債務部份）	5%	169,528	-	100,000	-	269,528	217,158
貸款	5.14%	34,853	4,393	84,098	-	123,344	98,031
		466,244	4,393	184,098	-	654,735	577,052

於二零一五年十二月三十一日

	加權 平均利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總 額 千港元	賬面值 千港元
<b>攤銷成本</b>							
應付賬款	-	153,313	-	-	-	153,313	153,313
其他應付款項	-	221,101	-	-	-	221,101	221,101
應付一位關連人士款項	-	1,533	-	-	-	1,533	1,533
應付一位股東款項	-	75,711	-	-	-	75,711	75,711
應付一家合營企業款項	-	49,475	-	-	-	49,475	49,475
可轉換票據(債務部份)	5%	-	228,330	100,000	-	328,330	201,859
貸款	4.94%	68,966	85,943	277,553	1,412,888	1,845,350	1,212,825
承兌票據	3.55%	29,400	29,400	850,012	-	908,812	636,019
		<u>599,499</u>	<u>343,673</u>	<u>1,227,565</u>	<u>1,412,888</u>	<u>3,583,625</u>	<u>2,551,836</u>

附有償還條款之銀行貸款計入於上述到期分析中「一年內或於要求時」時間類別中。於二零一五年十二月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金總額為13,794,000港元。經計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行不大可能會行使彼等之酌情權要求立即償還該筆貸款。本公司董事認為，根據貸款協議所載預定還款日期，該等銀行貸款將予償還。屆時，本金及利息現金流出總額為14,899,000港元。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定之估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融負債之浮動利率工具之金額會予以更改。

#### 股權價格風險

本集團承受分類為按公平值計入損益之金融資產(附註26)及衍生金融負債(附註32)之權益投資所產生之股權價格變動。董事認為所承受之風險有限，因此股權價格風險為低。

#### 股權價格敏感度

以下敏感度分析乃基於報告日期之股權價格風險釐定。就敏感度分析而言，基於金融市場劇烈變動，敏感度率於本年度釐定為10%。若有關工具之相關權益價格增加／減少10%(二零一五年：10%)，截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將因持作交易投資及衍生金融負債之公平值變動增加／減少約4,500,000港元(二零一五年：減少／增加約10,432,000港元)。



## (c) 公平值

本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

下表提供有關如何釐定本集團金融資產及金融負債之公平值(特別是所使用之估值方法及輸入數據)之資料。

	於十二月三十一日之公平值		公平值級別	估值方法及 主要輸入數據	重要無法觀察輸入數據
	二零一六年	二零一五年			
分類為按公平值計入損益之 金融資產之上市股本證券	資產 116,000港元	資產 102,000港元	第一級	活躍市場所報 之買入價	不適用
分類為按公平值計入損益之 金融資產之可轉換票據	資產 63,700,000港元	-	第三級	二項式期權定價 模式  主要輸入數據為 股份價格、 行使價、期權年 期、無風險利 率、波幅、股息 率及債券收益率	經參考估值日期之香港外匯基金 票據各自之到期日收益作出無 風險利率估計  波幅是本公司之每日經調整股價 之連續複利回報率的年度化標 準差
衍生金融工具	負債 11,289,000港元	負債 125,041,000港元	第三級	二項式期權定價 模式  主要輸入數據為 股份價格、 行使價、期權年 期、無風險利 率、波幅、債券 收益率及股息率	經參考估值日期之香港外匯基金 票據各自之到期日收益作出無 風險利率估計  波幅是本公司之每日經調整股價 之連續複利回報率的年度化標 準差
或然代價撥備	-	負債 202,652,000港元	第三級	二項式期權定價 模式  主要輸入數據為 價格、行使價、 年期、無風險 利率、波幅及 股息率	第二批可轉換票據預期將於二零 一六年十二月三十一日發行， 乃根據本公司管理層對發行該 等可轉換票據之當期狀況之最 佳估計作出  經參考估值日期之香港外匯基金 票據各自之到期日收益作出無 風險利率估計  波幅是本公司之每日經調整股價 之連續複利回報率的年度化標 準差

兩個年度各級別之間並無轉移。

並非按公平值計量(惟須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

除下表所詳述者外，本公司董事認為綜合財務報表所確認金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相若。

	於二零一六年十二月三十一日		於二零一五年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融負債</b>				
承兌票據	-	-	636,019	660,113
可轉換票據	217,158	219,695	201,859	253,995

可轉換票據債務部份之公平值乃假設於到期日贖回及按9.09%至12.21%利率釐定。

金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	金融資產－ 可轉換票據 千港元	衍生金融 資產－可轉 換票據之 提前贖回權 千港元	衍生金融 負債－可轉 換票據之 嵌入式換股權 千港元	或然 代價撥備 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	-	(12,590)	35,780	259,917	283,107
轉換為普通股	-	12,572	(82,957)	-	(70,385)
發行可轉換票據	-	-	176,627	-	176,627
公平值變動所產生	-	18	(4,409)	(57,265)	(61,656)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	-	-	125,041	202,652	327,693
增加	(45,000)	-	-	-	(45,000)
轉換為普通股	-	-	(2,167)	-	(2,167)
公平值變動所產生	(18,700)	-	(111,585)	(96,252)	(226,537)
出售附屬公司時解除確認	-	-	-	(106,400)	(106,400)
於二零一六年十二月三十一日	(63,700)	-	11,289	-	(52,411)

計入年內損益之金額分別為18,730,000港元(收益)、零、111,585,000港元(收益)及96,252,000港元(收益)，分別與金融資產、衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備有關(二零一五年：10,000港元(虧損)、18,000港元(虧損)、4,409,000港元(收益)及57,265,000港元(收益))。於兩個年度，金融資產、衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備之公平值損益分別計入本公司之綜合損益表「按公平值計入損益之金融資產公平值變動」、「衍生金融資產公平值變動」、「衍生金融負債公平值變動」及「或然代價公平值變動」內。

公平值計量所用之重要無法觀察輸入數據為預計波幅由53.41%至154.28%。公平值計量與預計波幅呈正比。於二零一六年十二月三十一日，假設所有其他變數保持不變，預計波幅增加／減少5%，本集團虧損將減少／增加1,983,000港元（二零一五年：6,797,000港元）。

年內，本集團出售附屬公司（見附註39）。或然代價撥備獲梁文貫先生（「梁先生」）豁免，梁先生為梁振業先生的父親，而梁振業先生為被出售附屬公司之買方Season Trade Limited的實益擁有人。

## 7. 分類資料

本集團之營運分類乃基於向本公司執行董事（即首席營運決策人）匯報的資料而釐定，以供資源分配及評估分類表現。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貿易貨品	經營超市
金融服務	證券買賣及金融服務
物業開發	主要開發酒店及商用物業

### 分類收益及業績

以下為本集團按可報告及營運分類劃分的收益及業績分析。

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許 費之權利 千港元	貿易貨品 千港元	金融服務 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
收益	18,078	-	4,155	28,246	-	50,479
分類虧損	(99,537)	(1,340)	(17,534)	(3,484)	(11,987)	(133,882)
未予分配企業開支						(53,953)
未予分配其他收益						371,422
應佔一家合營企業業績						(47,090)
融資成本						(169,845)
稅前虧損						(33,348)

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許 費之權利 千港元	貿易貨品 千港元	金融服務 千港元	總額 千港元
收益	22,760	-	10,532	17,173	50,465
分類溢利(虧損)	(365,148)	(9,251)	(33,103)	195	(407,307)
未予分配企業開支					(25,196)
未予分配其他收益					277,463
應佔一家合營企業業績					(2)
融資成本					(118,487)
稅前虧損					(273,529)

上文呈報之收益指來自外界客戶所產生之收益。於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無分類間銷售。

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利或虧損指各分類所產生之溢利或虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家合營企業業績、利息收入、融資成本、出售無形資產的收益、出售附屬公司的收益、按公平值計入損益之金融資產的公平值變動、衍生金融資產之公平值變動、衍生金融負債之公平值變動及或然代價之公平值變動。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

## 分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類資產		
物業租賃	–	2,175,587
收取特許費之權利	365	26,308
貨品貿易	–	150,200
金融服務	1,157,522	1,308,129
物業開發	863,967	–
總分類資產	2,021,854	3,660,224
未分配企業資產	264,737	1,068,062
綜合總資產	2,286,591	4,728,286
分類負債		
物業租賃	–	1,448,734
收取特許費之權利	12,466	15,967
貨品貿易	–	11,275
金融服務	198,026	221,959
物業開發	30,115	–
總分類負債	240,607	1,697,935
未分配企業負債	460,581	1,411,070
綜合總負債	701,188	3,109,005

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入營運分類資產(若干其他應收款項、一家合營企業權益、總部之物業、廠房及設備、已抵押銀行結餘與銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債分撥入營運分類負債(若干其他應付款項、貸款、稅務負債、遞延稅項負債、應付一位關連人士款項、應付一位股東款項、應付一家合營企業款項、衍生金融負債、可轉換票據、承兌票據及或然代價撥備除外)。

## 其他分類資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許 費之權利 千港元	貿易貨品 千港元	金融服務 千港元	物業開發 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入計算分類(溢利)或虧損或 分類資產中之數額：							
物業、廠房及設備以及 投資物業添置	4,861	-	1,375	64	5,826	20	12,146
物業、廠房及設備折舊	96	98	1,167	399	64	562	2,386
存貨之減值虧損	-	-	419	-	-	-	419
投資物業公平值虧損(收益)	111,015	-	-	-	(4,260)	-	106,755
無形資產攤銷	-	1,387	-	18,282	-	-	19,669
出售投資物業之收益	(4,420)	-	-	-	-	-	(4,420)
出售無形資產之收益	-	(4,234)	-	-	-	-	(4,234)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	(59,010)	(59,010)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
定期向首席營運決策人提交但並 無計入計算分類(溢利)或虧損 或分類資產之數額：							
應佔一家合營企業業績	-	-	-	-	-	47,090	47,090
利息收入	(22,156)	(4)	(60)	(1,260)	(3)	-	(23,483)
其他貸款利息收入	-	-	-	-	-	(995)	(995)
可轉換票據利息收入	-	-	-	(4,500)	-	-	(4,500)
按公平值計入損益之金融資產的 公平值變動	-	-	-	(18,730)	-	-	(18,730)
利息開支	40,981	-	-	-	-	128,864	169,845
所得稅(抵免)開支	(27,754)	-	-	572	1,065	-	(26,117)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許 費之權利 千港元	貿易貨品 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入計算分類(溢利)或虧損或 分類資產中之數額：						
物業、廠房及設備以及 投資物業添置	151,309	-	4,710	120	803	156,942
物業、廠房及設備折舊	181	105	920	100	1,084	2,390
添置無形資產	-	-	-	365,646	-	365,646
出售物業、廠房及設備之虧損	-	3	119	-	-	122
存貨之減值虧損	-	-	1,144	-	-	1,144
投資物業公平值(收益)虧損	372,659	-	-	-	(206,182)	166,477
無形資產攤銷	-	3,457	-	4,570	-	8,027
出售投資物業之收益	(18,430)	-	-	-	-	(18,430)
	<u>151,309</u>	<u>3,562</u>	<u>4,710</u>	<u>365,766</u>	<u>(205,379)</u>	<u>329,008</u>

定期向首席營運決策人提交但  
並無計入計算分類(溢利)或  
虧損或分類資產之數額：

應佔一家合營企業業績	-	-	-	-	2	2
利息收入	(3,749)	(9)	(2,324)	-	(1)	(6,083)
其他貸款利息收入	-	-	-	-	(716)	(716)
按公平值計入損益之金融資產的 公平值變動	-	-	-	10	-	10
利息開支	62,383	-	443	-	55,661	118,487
所得稅(抵免)開支	(93,164)	-	-	97	51,545	(41,522)
	<u>(33,530)</u>	<u>(9)</u>	<u>(2,324)</u>	<u>107</u>	<u>50,830</u>	<u>(3,916)</u>

## 地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(不包括香港)及香港(所在國家)。

有關本集團來自外來客戶收益之資料及其指定為非流動資產之資料按地區劃分呈列。

	來自外來客戶之收益		指定為非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	22,233	33,292	858,847	2,697,297
香港	28,246	17,173	1,133,410	1,162,989
	<u>50,479</u>	<u>50,465</u>	<u>1,992,257</u>	<u>3,860,286</u>

## 有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總營業額10%以上來自客戶之收益如下：

	可報告及營運分類	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	金融服務 (附註)	不適用	5,111
客戶B	物業租賃	18,078	21,081

附註： 相應金額小於截至二零一六年十二月三十一日止年度總銷售額的10%。

## 8. 收益及其他收入

年內，本集團來自出售成品、租賃投資物業之租金收入、佣金及經紀收入以及包銷收入之收益如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收益</b>		
租金收入	18,078	22,760
貿易貨品	4,155	10,532
佣金及經紀收入	5,596	1,234
包銷收入	22,650	15,939
	<u>50,479</u>	<u>50,465</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	23,483	6,083
其他貸款利息收入	995	716
買賣上市證券收益	–	2,800
雜項收入	11,803	319
豁免應付一家合營企業款項	49,475	–
可轉換票據利息收入	4,500	–
	<u>90,256</u>	<u>9,918</u>

## 9. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>利息：</b>		
– 銀行及其他貸款	47,885	70,367
– 可轉換票據	64,942	21,546
– 承兌票據	57,018	26,574
	<u>169,845</u>	<u>118,487</u>



## 10. 所得稅抵免

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項		
– 香港利得稅	<u>3,560</u>	<u>852</u>
遞延稅項		
– 本年度抵免	<u>(29,677)</u>	<u>(42,374)</u>
所得稅抵免	<u><u>(26,117)</u></u>	<u><u>(41,522)</u></u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一五年：16.5%) 計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

本年度稅項抵免可與綜合損益表之稅前虧損對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅前虧損	<u><u>(33,348)</u></u>	<u><u>(273,529)</u></u>
按稅率16.5%計算之稅項	(5,502)	(45,132)
中國大陸業務適用稅率不同的影響	(7,302)	(21,624)
應佔一家合營企業業績之稅務影響	7,770	–
釐定稅項時不可抵扣稅項開支之稅務影響	30,204	13,041
釐定稅項時毋須課稅收入之稅務影響	(61,761)	(10,178)
未確認之稅項虧損	10,327	22,447
其他	<u>147</u>	<u>(76)</u>
本年度之所得稅抵免	<u><u>(26,117)</u></u>	<u><u>(41,522)</u></u>

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約14,392,000港元(二零一五年：14,392,000港元)及約46,305,000港元(二零一五年：262,971,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可抵銷有虧損公司之未來五年應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之剩餘未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
二零一六年	-	28,142
二零一七年	6,095	44,767
二零一八年	8,513	66,587
二零一九年	6,926	85,244
二零二零年	7,012	38,231
二零二一年	17,759	-
	<u>46,305</u>	<u>262,971</u>

#### 11. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除(抵免)下列各項後得出：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工成本：		
- 董事酬金(附註12)	3,602	3,081
- 其他員工成本：		
- 薪金及其他福利	16,750	18,063
- 退休福利計劃供款	1,798	1,735
總員工成本	<u>22,150</u>	<u>22,879</u>
無形資產攤銷	19,669	8,027
物業、廠房及設備折舊	<u>2,386</u>	<u>2,390</u>
折舊及攤銷總額	<u>22,055</u>	<u>10,417</u>
已售存貨成本	3,487	8,932
存貨之減值虧損	419	1,144
核數師酬金		
- 審核服務	1,200	1,000
- 其他服務	522	-
經營租賃之最低租金款項	3,712	2,294
投資物業之租金收入(計入收益)	(18,078)	(22,760)
年內產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	<u>5,156</u>	<u>8,834</u>

## 12. 董事及高級管理層酬金

## 董事酬金

向七位(二零一五年：八位)本公司董事每位已付或應付酬金如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及績效 獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張國東(附註(h))	-	1,020	-	-	1,020
Nijssen Victoria	-	975	-	-	975
張錦輝(附註(f))	-	847	-	18	865
	-	2,842	-	18	2,860
以上所列執行董事的酬金乃就各自管理本公司及本集團事務所提供相關服務而支付。					
<b>非執行董事</b>					
葉偉其(附註(b))	143	-	-	-	143
	143	-	-	-	143
以上所列非執行董事的酬金乃就其擔任本公司或其附屬公司的董事所提供服務而支付。					
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	190	-	-	-	190
黃以信(附註(e))	190	-	-	-	190
曾華光(附註(g))	219	-	-	-	219
	599	-	-	-	599
	742	2,842	-	18	3,602

以上所列獨立非執行董事的酬金乃就各自擔任本公司董事所提供服務而支付。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情及績效 獎勵付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張國東	-	1,170	-	-	1,170
Nijssen Victoria	-	1,030	-	-	1,030
	-	2,200	-	-	2,200
<b>非執行董事</b>					
Marco Theodorus Nijssen (附註(a))	148	-	-	-	148
葉偉其 (附註(b))	74	-	-	-	74
	222	-	-	-	222
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	226	-	-	-	226
孔慶文 (附註(c))	205	-	-	-	205
康仕龍 (附註(d))	205	-	-	-	205
黃以信 (附註(e))	23	-	-	-	23
	659	-	-	-	659
	881	2,200	-	-	3,081

附註：

- (a) Marco Theodorus Nijssen先生於二零一五年八月十二日辭任本公司之非執行董事職務。
- (b) 葉偉其先生於二零一五年八月十二日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一六年九月三十日辭任本公司之非執行董事職務。
- (c) 孔慶文先生於二零一五年十一月十七日辭任本公司之獨立非執行董事職務。
- (d) 康仕龍先生於二零一五年十一月十七日辭任本公司之獨立非執行董事職務。
- (e) 黃以信先生於二零一五年十一月十七日獲委任為本公司之獨立非執行董事。
- (f) 張錦輝先生於二零一六年一月二十三日獲委任為本公司之執行董事。
- (g) 曾華光先生於二零一六年二月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。
- (h) 張國東先生於二零一七年一月十二日辭任本公司之執行董事。

所有袍金、薪金及其他福利及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金(二零一五年：無)。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵(二零一五年：無)，同時於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一五年：無)。

### 13. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零一五年：兩位)為本公司董事，而彼等之酬金已列入上述附註12之披露資料。餘下兩位(二零一五年：三位)之酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,533	1,855
退休福利計劃供款	36	36
	<u>1,569</u>	<u>1,891</u>

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>3</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無向五位最高酬金人士(包括本公司董事及僱員)支付酬金，作為吸引加入或在加入本集團時之獎勵，亦無支付任何酬金作為離職補償(二零一五年：無)。

### 14. 股息

於二零一六年並無派付或擬派股息，而自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零一五年：無)。

### 15. 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>7,231</u>	<u>232,007</u>

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
普通股加權平均數		
於一月一日之已發行普通股	18,559,469	13,225,076
於轉換可轉換票據時發行股份之影響	93,005	460,867
已發行股份之影響	-	1,132,989
購回股份之影響	-	(6,666)
	<u>18,652,474</u>	<u>14,812,266</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>18,652,474</u>	<u>14,812,266</u>

**(b) 每股攤薄虧損**

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於轉換可轉換票據而產生之潛在股份將減少本集團兩年度之每股虧損，並且被視為具反攤薄影響所致。

**16. 物業、廠房及設備**

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一五年一月一日	33,245	771	3,835	3,173	41,024
匯兌調整	-	(6)	(178)	(94)	(278)
因收購附屬公司而添置	-	346	152	142	640
因業務合併而添置	-	821	454	-	1,275
添置	-	9	3,893	993	4,895
其他出售	-	-	(458)	-	(458)
	<u>33,245</u>	<u>1,941</u>	<u>7,698</u>	<u>4,214</u>	<u>47,098</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	33,245	1,941	7,698	4,214	47,098
匯兌調整	-	(23)	(143)	(111)	(277)
出售裕捷集團時終止確認	-	-	(7,475)	(1,607)	(9,082)
出售Fortune House集團時終止確認	(33,245)	-	-	-	(33,245)
因出售事項而撤銷	-	-	(140)	-	(140)
添置	-	-	1,479	-	1,479
	<u>-</u>	<u>1,918</u>	<u>1,419</u>	<u>2,496</u>	<u>5,833</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,918</u>	<u>1,419</u>	<u>2,496</u>	<u>5,833</u>

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>折舊及減值</b>					
於二零一五年一月一日	4,905	719	1,945	1,630	9,199
匯兌調整	-	-	(118)	(36)	(154)
本年度支出	890	100	1,076	324	2,390
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	5,795	819	2,903	1,918	11,435
匯兌調整	-	-	(63)	(51)	(114)
本年度支出	445	183	1,314	444	2,386
就出售裕捷集團時終止確認而撇銷	-	-	(3,210)	(463)	(3,673)
就出售Fortune House集團時終止確認而撇銷	(6,240)	-	-	-	(6,240)
因出售事項而撥回	-	-	(140)	-	(140)
於二零一六年十二月三十一日	-	1,002	804	1,848	3,654
<b>賬面值</b>					
於二零一六年十二月三十一日	-	916	615	648	2,179
於二零一五年十二月三十一日	27,450	1,122	4,795	2,296	35,663

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

— 租賃土地及樓宇	按租約年期
— 租賃物業裝修	按租約年期
— 傢俬及設備	5-15年
— 汽車	4-10年

於二零一五年十二月三十一日，本集團之租賃土地位於香港。

於二零一五年十二月三十一日，賬面值約27,450,000港元之租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為本集團約13,794,000港元銀行貸款之抵押品。

## 17. 投資物業

	中國已落成 投資物業 (附註(a)) 千港元	中國發展中 之投資物業 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
<b>公平值</b>			
於二零一五年一月一日	2,090,000	–	2,090,000
收購一家附屬公司	–	445,798	445,798
添置	151,256	791	152,047
匯兌調整	(96,503)	(13,771)	(110,274)
出售	(22,094)	–	(22,094)
於損益確認之公平值(減少)增加	(372,659)	206,182	(166,477)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1,750,000	639,000	2,389,000
添置	4,841	5,826	10,667
出售	(9,218)	–	(9,218)
匯兌調整	(36,608)	(44,086)	(80,694)
於損益確認之公平值(減少)增加	(111,015)	4,260	(106,755)
出售附屬公司時終止確認	(1,598,000)	–	(1,598,000)
於二零一六年十二月三十一日	–	605,000	605,000

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有之投資物業位於佛山市（「西樵物業」）。位於重慶且於二零一五年十二月三十一日分類為已落成投資物業之投資物業（「重慶物業」），已於截至二零一六年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司而出售。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，西樵物業乃分類為位於中國之發展中投資物業。

- (a) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，重慶物業之公平值以與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司所進行之估值為基準而計算得出。重慶物業乃採用貼現現金流量法及（如適用）比較法進行估值。貼現現金流量法乃根據預期該等物業產生之未來經濟利益之現值進行。重慶物業之估值乃透過將可供分派予物業持有人之未來可自由動用之現金流量按對有關持有類似資產風險及危機而言屬適當之回報率貼現為現值得出。比較法乃根據可資比較物業的變現價格或市價進行。為達致公平比較其資本值，可資比較物業之相若大小、特徵及位置乃經分析並審慎權衡各物業各自之利弊。



於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，帝景摩爾管理與多名獨立第三方（「買方」）就出售重慶物業購物商場地庫一層若干部分訂立買賣協議（「買賣協議」）。由於未能符合房屋登記辦法項下投資物業之「具有固定界限」條件，物業之法定業權無法轉讓予買方。自二零零九年一月一日起，帝景摩爾管理開始與買方磋商就買賣協議訂立取消協議。直至二零一五年十二月三十一日，若干買方尚未與帝景摩爾管理訂立取消協議。本公司董事認為，鑑於與買方未能解決之事項，重慶物業之有關部份（「問題物業」）並不包括於整項重慶物業之公平值估值內。

對於買賣協議，買方、帝景摩爾管理及獨立第三方重慶新佳俊建築裝飾工程有限公司（「新佳俊」）（前稱重慶佳俊商務管理顧問有限公司）（重慶物業之現有物業管理公司）於簽訂買賣協議同時簽訂租務代理合約及按揭合約。根據租務代理合約之條款，新佳俊須分二十年每年向買方支付物業購入價10%之租金收入（「擔保租金」）。根據於二零一一年一月一日簽訂之終止合約，支付擔保租金之責任已於二零一一年二月一日轉予帝景摩爾管理。

根據本公司法律顧問之法律意見，儘管問題物業不得出售或按揭，然而，由於帝景摩爾管理願意根據租務代理合約向買方支付擔保租金，帝景摩爾管理有權租賃問題物業予第三方。根據本公司與梁先生於二零一一年二月二十七日簽訂之承諾協議，梁先生已同意，承擔就帝景摩爾管理可能於透過收購帝景摩爾管理及其控股公司及附屬公司而收購淨資產（包括但不限於買賣協議、取消合約及租務代理合約，但不包括原購入價）當日或之前所產生或累計之一切成本。

本公司董事認為本公司有權佔用重慶物業（包括問題物業），並向其他租戶出租以賺取租金收入。截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度期間，本公司已出租重慶物業，包括問題物業，因此，重慶物業於兩個年度均分類為賺取租金收入之投資物業。

- (b) 於二零一五年八月二十八日透過收購一間附屬公司所收購發展中投資物業（包括一幅位於廣東省佛山市西樵鎮之土地（「該等物業」）之公平值載於附註37。該等物業於二零一六年十二月三十一日之公平值乃基於與本集團並無關連之專業獨立估值師洪聯評估於二零一六年十二月三十一日所進行之估值得出。由於該等物業屬發展中，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易（即直接比較法）並考慮到為反映已落成發展項目質素將投入之工程成本，採用了餘值估價法。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃按公平值模型計量，並分類為及按投資物業列賬。於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值1,750,000,000港元之已落成投資物業已予抵押，以獲取本集團銀行及其他貸款1,122,656,000港元。

#### 本集團投資物業之公平值估量

與本集團並無關連之專業獨立估值師洪聯評估已進行獨立估值，以釐定本集團所持有投資物業於二零一六年十二月三十一日之公平值（二零一五年：中誠達）。投資物業之已確認重估收益或虧損已計入損益內。

下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定本集團投資物業的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據),及公平值計量所劃分的公平值級別水平(第一至三級)的資料。

於綜合財務狀況表內 本集團所持有投資 物業之賬面值		公平值級別	估值方法	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與 公平值之關係
於二零一六年十二月 三十一日	第三級	餘值估值法	經調整市場價格 (人民幣/平方米)	人民幣8,800元 至人民幣10,400元		市場價格越高,公平值越 高
西樵物業 605,000,000港元			將產生之預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣4,987元		將產生之預算建築成本越 高,公平值越低
			工程之剩餘百分比	95%		工程之剩餘百分比越高, 公平值越低
			發展商預計利潤率	15%		發展商預計利潤率越高, 公平值越低

本集團之政策是於導致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值架構層級之轉撥。

截至二零一六年十二月三十一日止年度,第一級與第二級之間並無轉撥,亦無轉撥至或轉撥自第三級。

於綜合財務狀況表內 本集團所持有投資 物業之賬面值	公平值級別	估值方法	重要無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍	無法觀察輸入數據與 公平值之關係
於二零一五年 十二月三十一日 重慶物業 1,750,000,000港元	第三級	貼現現金流量法及 (如適用)比較法	當前市場租金	人民幣112元- 人民幣290元/ 平方米/月	當前市場租金越高，公平 值越高
			租金增長率(每年)	每年5%	租金增長率越高，公平 值越高
			空置率	每年5%-40%	空置率越高，公平值越 低
			稅前貼現率	每年9.74%	貼現率越高，公平值越 低
於二零一五年十二月 三十一日 西樵物業 639,000,000港元	第三級	餘值估值法	經調整市場價格 (人民幣/平方米)	人民幣5,560元- 人民幣15,057元	市場價格越高，公平值越 高
			將產生之預算建築成本 (人民幣/平方米)	人民幣4,571元	將產生之預算建築成本越 高，公平值越低
			工程之剩餘百分比	100%	工程之剩餘百分比越高， 公平值越低
			發展商預計利潤率	15%	發展商預計利潤率越高， 公平值越低

## 18. 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	725,330	-
因業務合併而產生	-	725,330
於十二月三十一日	725,330	725,330
<b>減值</b>		
於一月一日及十二月三十一日	-	-
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	725,330	725,330

有關商譽減值測試之詳情於附註19披露。

## 19. 商譽之減值測試

就減值測試而言，附註18所載商譽已經分配至現金產生單位 – 金融服務（「現金產生單位」）。現金產生單位為本集團整體，不包括其租賃投資物業及貿易貨品，彼等屬於獨立現金產生單位。商譽產生自本集團收購Grand Ahead Limited及其附屬公司（見附註38），後者之主要業務為證券交易及金融服務。於收購後，本集團之業務重心為證券交易及金融服務。因此，本公司管理層已釐定，預期現金產生單位將自合併之協同效應中獲益。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融服務	725,330	725,330

**金融服務分類**

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團管理層根據其釐定之現金產生單位之可收回金額釐定並無商譽減值。

現金產生單位之可收回金額乃基於其公平值減出售成本釐定。現金產生單位之公平值乃基於與本集團並無關連之專業獨立估值師洪聯評估進行之估值達致。現金產生單位採用市場比較法估值。市場比較法乃基於可資比較交易之已變現價格或市場價格進行。

市場法關鍵假設指有關適用市盈率、市賬率及市值收益率（分別為市盈率、市賬率及市值收益率）之假設，並已參考可資比較市場交易之市盈率、市賬率及市值收益率。

本公司董事認為，董事據以釐定現金產生單位之公平值之任何上述關鍵假設之合理可能變動，均不會導致現金產生單位之面值超出其可收回金額。

公平值乃按第三級公平值架構層級釐定，公平值計量整體被歸類為此層級。

## 20. 無形資產

	商標 千港元	牌照 千港元	收取特許 費之權利 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一五年一月一日	-	-	55,492	55,492
因業務合併而添置	360,646	5,000	-	365,646
匯兌調整	-	-	(2,948)	(2,948)
於二零一五年十二月三十一日	360,646	5,000	52,544	418,190
匯兌調整	-	-	(1,212)	(1,212)
出售	-	-	(51,332)	(51,332)
於二零一六年十二月三十一日	360,646	5,000	-	365,646
<b>攤銷</b>				
於二零一五年一月一日	-	-	20,150	20,150
年內攤銷	4,508	62	3,457	8,027
匯兌調整	-	-	(1,181)	(1,181)
於二零一五年十二月三十一日	4,508	62	22,426	26,996
年內攤銷	18,032	250	1,387	19,669
匯兌調整	-	-	(543)	(543)
出售	-	-	(23,270)	(23,270)
於二零一六年十二月三十一日	22,540	312	-	22,852
<b>賬面值</b>				
於二零一六年十二月三十一日	338,106	4,688	-	342,794
於二零一五年十二月三十一日	356,138	4,938	30,118	391,194

本集團其中一項無形資產乃指於截至二零零九年十二月三十一日止年度內向珠海市國香投資諮詢有限公司(獨立第三方)購入之收取特許費之權利。根據一項管理協議，本集團收取特許費之權利為期16年並於二零二四年十二月三十一日屆滿，年度特許費為人民幣5,000,000元(約6,098,000港元)至人民幣7,800,000元(約9,512,000港元)。

購入收取特許費權利之代價以現金28,000,000港元及320,837,000股每股作價0.07港元(即於收購完成日期本公司股份收市價)之本公司新增已發行代價股份支付。該項交易已於二零零九年四月二十日完成，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零一五年十二月三十一日，部分代價10,000,000港元尚未支付並已計入二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表之本集團應付賬款及其他應付款項(附註29)。

收取特許費之權利之無形資產擁有有限使用年期，並以直線法分16年攤銷。

於二零一六年二月二十九日，本集團附屬公司與一名獨立第三方就出售收取特許費權利之無形資產而簽訂買賣協議，代價為人民幣28,000,000元。該項交易已於二零一六年五月三十日完成。

截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本集團收購Grand Ahead Limited (「Grand Ahead」) 之100%權益。收購附屬公司所產生之其中一項無形資產為商標。管理層評估商標之可使用年期為20年。中誠達於收購時就商標所進行之估值為360,646,000港元。

收購附屬公司所產生之另一項無形資產為證券及期貨條例(第571章)項下之牌照，即第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)，估計可使用年期為20年，配合商標之可使用年期。獨立專業估值師中誠達於收購時就無形資產所進行之估值為5,000,000港元。

商標及牌照有有限可使用年期，並使用直線法按20年攤銷。

## 21. 可供銷售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股本證券	34,500	34,500
減：減值	(34,500)	(34,500)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>

有關款項代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資。有關款項以成本減去減值計量(如有)。

於過往年度，投資賬面值透過確認減值虧損撇減至零。

## 22. 於一家合營企業權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市投資成本	35,000	35,000
應佔收購後溢利或虧損	(35,000)	12,090
	<u>          </u>	<u>          </u>
	—	47,090
	<u>          </u>	<u>          </u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團於下列合營企業擁有權益：

公司名稱	實體形式	註冊成立/ 登記地點	主要 營業地點	所持已發行 股份詳情	百分比			主要業務
					所有者權益	投票權	溢利分佔	
盛明(珠海) 有限公司 (「盛明珠海」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股 每股1美元	49% (附註(a))	50%	49% (附註(a))	物業發展及提供 管理服務

盛明珠海(集團參與之唯一合營公司)為非上市公司，並無市場報價。

於二零一一年七月二日，本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司（「盛明貿易」）與香港盛海投資有限公司（「盛海」）訂立合營協議（「合營協議」）以成立盛明珠海。

附註：

- (a) 盛明貿易及盛海分別持有盛明珠海49%及51%股權，盛明珠海之繳足資本為35,000,000港元，全數由盛明貿易以現金出資。盛海透過促使其非全資附屬公司珠海市保利三好有限公司（「保利三好」）與盛明珠海訂立日期為二零一零年七月二日之管理協議（「管理協議」），以由盛明珠海向保利三好及其附屬公司提供物業管理服務、投入管理技巧以及市場推廣及銷售策略，作為出資盛明珠海的方式。

盛明貿易與盛海簽訂補充協議，如管理協議已開始，盛海始可就盛明珠海之財務業績及淨財務狀況分成51%。由於管理協議於二零一六年及二零一五年尚未開始，盛明珠海財務業績及淨資產之100%已於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度由本集團攤分。

本集團於合營企業之權益採用權益法進行列賬之財務資料概述如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	4	49,482
非流動資產	-	-
流動負債	(2,392)	(2,392)
	<u>(2,388)</u>	<u>47,090</u>
(負債) 資產淨值		
本集團應佔合營企業之資產淨值	<u>-</u>	<u>47,090</u>
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總收益	-	-
其他收入	-	-
開支	(49,478)	(2)
稅項	-	-
	<u>(49,478)</u>	<u>(2)</u>
稅後虧損及全面虧損總額		
本集團應佔合營企業之業績	<u>(47,090)</u>	<u>(2)</u>

於二零一六年，合營企業已放棄收取向本集團作出之墊款。

## 23. 其他存款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定及其他存款	248	273

法定及其他存款指存放於不同交易及結算所之款項。有關款項為不計息。

## 24. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
成品	-	7,053

## 25. 應收貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收定息貸款	-	354,191
分析為 即期	-	354,191

本集團下列剩餘合約到期日之應收定息貸款之賬面值如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收定息貸款 一年內	-	354,191

本集團之應收貸款為人民幣300,000,000元（相當於354,191,000港元），於二零一五年按年利率10%計息。

應收貸款乃由位於中華人民共和國之物業作為抵押。

貸款之抵押品按個別基準計算足以涵蓋貸款金額。

應收貸款已於年內出售附屬公司（附註39）時終止確認。



## 26. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持作交易股本證券，按公平值		
– 於香港上市—即期部份	116	102
按公平值列賬之可轉換票據(指定為按公平值計入損益)		
– 非即期部份	63,700	–
	<u>63,816</u>	<u>102</u>

## 27. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
下列人士之應收賬款			
– 結算所及現金客戶	(a)(b)	24,375	5,597
– 其他	(b)	–	1,421
減：撥備		–	–
		<u>24,375</u>	<u>7,018</u>
保養本集團重慶物業之付款	(c)	–	30,697
墊付物業管理費		–	8,264
墊款予一名第三方	(d)	–	38,165
其他應收款項、預付款項及按金	(e)	265,168	312,776
		<u>265,168</u>	<u>389,902</u>
		<u>289,543</u>	<u>396,920</u>
以上各項應佔：			
– 非流動部分		253,006	271,736
– 流動部分		36,537	125,184
		<u>289,543</u>	<u>396,920</u>

附註：

(a) 應收賬款 – 結算所及現金客戶

應收賬款之結算期為交易日期後兩天。

(b) 應收賬款 – 其他

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期末已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
三個月以下	24,375	5,640
四至六個月	-	-
六個月以上	-	1,378
總計	<u>24,375</u>	<u>7,018</u>

本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
逾期：		
三個月以下	-	-
四至六個月	-	-
六個月以上	-	1,378
總計	<u>-</u>	<u>1,378</u>

於二零一五年十二月三十一日，已逾期惟並無減值之應收賬款與獨立客戶有關，彼等已與本集團簽訂協議以分四期結償餘額。餘額已於二零一六年全數收回。

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之客戶有關。

(c) 維修本集團重慶物業之付款

於二零一五年十二月三十一日，人民幣26,000,000元(相當於約30,697,000港元)指就本集團重慶物業之物業維修向新佳俊支付之款項。新佳俊乃本集團重慶物業之物業管理經理。餘額於本年度出售附屬公司(附註39)時終止確認。

(d) 墊款予第三方

於二零一五年十二月三十一日，約人民幣32,326,000元(相當於38,165,000港元)指墊付予新佳俊之無抵押免息款項。有關款項乃按攤銷成本列賬之金融資產，並無固定還款期。餘額於本年度出售附屬公司時終止確認(附註39)。

## (e) 其他應收款項、預付款項及按金

於二零一六年十二月三十一日，人民幣230,160,000元（約253,006,000港元）（二零一五年：人民幣230,160,000元（約271,736,000港元））重新分類為非流動資產，是指於中國之投資物業第一期發展項目之預付款項。根據建築合約，投資物業之發展成本總額為人民幣812,000,000元（約958,678,000港元）。投資物業之發展工程將於下一個財政年度開始進行。於二零一六年十二月三十一日，約2,645,000港元（二零一五年：約13,868,000港元）是指按攤銷成本列賬之其他應收款項。餘額約9,517,000港元（二零一五年：27,172,000港元）是指預付款項及不可退回按金。

## 28. 已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已抵押銀行結餘	(a)	–	23,613
銀行結餘及現金—一般賬戶	(b)	65,577	213,214
銀行結餘及現金—信託賬戶	(c)	192,104	144,643
		257,681	381,470
		257,681	381,470

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，已抵押銀行結餘約23,613,000港元已抵押予一家銀行，作為關稅擔保。已抵押銀行結餘按年利率0.3%計息。已抵押銀行結餘已於年內獲解除。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，為數約4,445,000港元（二零一五年：82,938,000港元）之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。
- (c) 本集團在獲認可機構開立獨立賬戶以於日常業務過程中持有客戶資金。

## 29. 應付賬款及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付賬款		
– 結算所及現金客戶	197,351	149,610
– 其他	–	3,703
應付工程款項、其他應付款項、應付費用及其他	64,443	144,827
透過收購一家附屬公司收購無形資產之尚未支付代價 (附註20)	–	10,000
已收取之按金	5,424	66,274
已收取之預付租金	–	4,135
	267,218	378,549
	267,218	378,549

以下為按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至60日	197,351	152,377
61至90日	—	—
超過90日	—	936
	<u>197,351</u>	<u>153,313</u>

### 30. 貸款

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有抵押銀行貸款	(a)	—	1,136,450
其他貸款			
—無抵押	(b)	20,000	—
無抵押債券	(c)	78,031	76,375
		<u>98,031</u>	<u>1,212,825</u>
賬面值須按以下年期償還：			
一年內，或按要求		29,806	2,361
一年後但兩年內		—	33,085
兩年後但五年內		68,225	82,955
五年後		—	1,080,630
		<u>98,031</u>	<u>1,199,031</u>
毋須於報告期末起計一年內償還惟載有條款須 要求時償還並於流動負債列示之貸款之賬面 值		—	13,794
		<u>98,031</u>	<u>1,212,825</u>
減：流動負債項下所示須於一年內償還之數額		(29,806)	(16,155)
		<u>68,225</u>	<u>1,196,670</u>

附註：

#### (a) 有抵押銀行貸款

於二零一五年十二月三十一日，所有銀行貸款均以賬面總值為1,777,450,000港元之租賃土地及樓宇以及投資物業作為抵押。此外，銀行貸款1,136,450,000港元乃由梁先生提供擔保。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款按下列利率計息：		
香港銀行同業拆息加年利率1.5%以年利率港元最優惠 借貸利率減1.5%為上限，並須於二零二五年二月 二十六日前分期償還	—	13,794
年利率4.9%，乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準 利率，並須於二零二五年十月十三日前分期償還	—	1,122,656
	<u>—</u>	<u>1,136,450</u>

銀行貸款已於年內出售附屬公司(附註39)時終止確認。

(b) 無抵押其他貸款

無抵押其他貸款指本公司一位董事張錦輝先生（「張先生」）授出之墊款，乃為無抵押、按利率1%計息並須於要求時償還。

(c) 無抵押債券

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，有關款項指本集團發行予多名獨立第三方之無抵押債券，有關債券按年利率介乎5%至6%計息，並於一至五年內到期。

**31. 應付一位關連人士款項、應付一位股東款項及應付一家合營企業款項**

(a) 應付一位關連人士款項

應付一位關連人士款項指盛明國際墊付之款項，乃為無抵押、免息並須於要求時償還。本公司股東梁先生擁有盛明國際全部股本。

(b) 應付一位股東款項

應付一位股東款項指梁先生墊付之款項，乃為無抵押、免息並須於要求時償還。

(c) 應付一家合營企業款項

應付一家合營企業款項指盛明珠海墊付之款項，乃為無抵押、免息並須於要求時償還。

**32. 可轉換票據及衍生金融工具**

於二零一四年十月二十八日，本公司發行本金總額為261,500,000港元之港元可轉換票據（「二零一四年可轉換票據」）。二零一四年可轉換票據賦予持有人可於發行二零一四年可轉換票據日期後至二零一六年四月二十七日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股可換股股份0.183港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份須在各方面互相及與本公司於該配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一六年四月二十七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一六年四月二十七日之到期日支付。截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，二零一四年可轉換票據持有人按換股價每股0.183港元將所有餘下二零一四年可轉換票據轉換為437,158,469股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

於二零一五年九月八日，本公司發行本金總額為242,960,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據1」）。二零一五年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據1日期後至二零一七年三月七日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股可換股股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年三月七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年三月七日之到期日支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據1之票據持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據1轉換為273,619,630股（二零一五年：695,460,108股）每股面值0.05港元之本公司普通股份。

於二零一五年九月二十五日，本公司發行面值約100,000,000港元之零息可轉換票據（「平安可轉換票據」），作為向Jayden Wealth Holdings Limited（「Jayden」）收購Grand Ahead及其附屬公司（「Grand Ahead集團」）之部份代價。平安可轉換票據以港元計值。平安可轉換票據賦予持有人可於此票據日期起至到期日（包括首尾兩天）止期間之任何營業日，隨時及不時按換股價每股可換股股份0.2港元（或會因若干事件而調整）轉換為本公司之普通股份，每次轉換為股份之金額最少須為票據本金額之二十分之一。平安可轉換票據之到期日為二零二零年九月二十四日。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度期間，並無票據持有人轉換平安可轉換票據為股份。

於二零一五年十一月二十日，本公司發行本金總額為100,100,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據2」）。二零一五年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據2日期後至二零一七年五月十九日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股換股股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年五月十九日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年五月十九日之到期日支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據2之票據持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據2轉換為61,963,189股（二零一五年：106,134,945股）每股面值0.05港元之本公司普通股份。

於報告期末，二零一五年可轉換票據1、二零一五年可轉換票據2及平安可轉換票據乃由本公司董事經參考與本集團並無關連之獨立專業估值師洪聯評估發出之估值報告進行估值。

二零一五年可轉換票據1、二零一五年可轉換票據2及平安可轉換票據之本金額於初步確認時分為純粹債務部分及嵌入式換股權。債務部分於綜合財務狀況表確認為二零一五年可轉換票據1及二零一五年可轉換票據2的流動負債及平安可轉換票據的非流動負債（二零一五年可轉換債券1、二零一五年可轉換債券2及平安可轉換票據持有人不得要求本公司於可轉換票據到期前清償可轉換票據）。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。

於初步確認時，可轉換票據之衍生部份按公平值計量。其後，債務部份按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為12.42%至54.99%。嵌入式換股權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

二零一五年可轉換票據1及二零一五年可轉換票據2賬面值為152,563,000港元之債務部分被分類為流動負債，而平安可轉換票據賬面值為64,595,000港元之債務部分被分類為非流動負債。

年內可轉換票據之債務部分及衍生部分之變動載列如下：

	衍生金融負債		衍生金融資產	總計 千港元
	債務部分 千港元	- 嵌入式 換股權 千港元	- 提前贖回權 千港元	
於二零一五年一月一日	67,013	35,780	(12,590)	90,203
年內發行可轉換票據	274,080	176,627	-	450,707
利息支出 (附註9)	21,546	-	-	21,546
轉換為普通股 (附註40)	(160,780)	(82,957)	12,572	(231,165)
公平值變動 (收益) 虧損	-	(4,409)	18	(4,391)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	201,859	125,041	-	326,900
利息支出 (附註9)	64,942	-	-	64,942
轉換為普通股 (附註40)	(49,643)	(2,167)	-	(51,810)
公平值變動收益	-	(111,585)	-	(111,585)
於二零一六年十二月三十一日	217,158	11,289	-	228,447

於二零一六年十二月三十一日，本公司之尚未行使可轉換票據約為217,158,000港元（二零一五年：201,859,000港元）。於二零一六年十二月三十一日，於悉數轉換尚未行使之二零一五年可轉換票據後，本公司將按換股價每股0.163至0.20港元發行1,467,484,703股（二零一五年：1,803,067,523股）每股面值0.05港元之本公司普通股份。

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	平安可轉換票據	二零一五年 可轉換票據1	二零一五年 可轉換票據2
二零一六年十二月三十一日			
股價	0.079港元	0.079港元	0.079港元
換股價	0.20港元	0.163港元	0.163港元
預期波幅 (附註(a))	65.44%	154.28%	104.71%
預計年期 (附註(b))	3.73年	0.19年	0.39年
無風險利率 (附註(c))	1.538%	0.612%	0.714%
二零一五年十二月三十一日			
股價	0.176港元	0.176港元	0.176港元
換股價	0.20港元	0.163港元	0.163港元
預期波幅 (附註(a))	59.4%	72.4%	73.43%
預計年期 (附註(b))	4.73年	1.19年	1.39年
無風險利率 (附註(c))	1.014%	0.185%	0.229%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

### 33. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	無形資產攤銷 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	-	204,264	-	204,264
因業務合併而確認	(23)	-	60,332	60,309
計入損益賬	-	(41,620)	(754)	(42,374)
匯兌調整	-	(9,526)	-	(9,526)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	(23)	153,118	59,578	212,673
於出售附屬公司時終止確認	-	(73,636)	-	(73,636)
計入損益賬	29	(26,689)	(3,017)	(29,677)
匯兌調整	-	(5,317)	-	(5,317)
於二零一六年十二月三十一日	6	47,476	56,561	104,043

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之遞延稅項負債主要來自本集團投資物業公平值變動及無形資產攤銷。

### 34. 承兌票據

於二零一五年八月二十八日，本公司發行本金額為428,000,000港元之承兌票據（「承兌票據1」），作為本集團收購豐隆全部已發行股本之部份代價（見附註37）。承兌票據1自發行日期起計為期36個月，按年利率5%單利計息。承兌票據1於其發行日期之估值乃由與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達透過赫爾懷特模型進行。該貼現率經參照市場資料適用於本公司之風險溢價後計算所得。承兌票據1之公平值根據香港會計準則第39號按攤銷成本入賬列作金融負債。

於二零一五年九月二十五日，本公司發行另一項本金額為400,000,000港元之承兌票據（「承兌票據2」），作為本集團收購Grand Ahead全部已發行股本之部份代價（見附註38）。承兌票據2自發行日期起計為期36個月，按年利率2%單利計息。承兌票據2於其發行日期之估值乃由與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達透過應用償還承兌票據2之估計未來現金流出之適用貼現率，按貼現現金流量方式進行。該貼現率經參照市場資料適用於本公司之市場無風險利率及風險溢價後計算所得。承兌票據2之公平值根據香港會計準則第39號按攤銷成本入賬列作金融負債。



承兌票據之變動載列如下

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	636,019	-
承兌票據1於發行日期(二零一五年八月二十八日)之公平值	-	331,307
承兌票據2於發行日期(二零一五年九月二十五日)之公平值	-	285,525
利息開支	57,018	26,574
應付利息	-	(7,387)
於出售附屬公司(見附註39)時作為部份出售代價終止確認	(693,037)	-
於十二月三十一日	-	636,019

年內，本集團出售附屬公司，而部份出售代價以未償還買方的承兌票據作抵(見附註39)。承兌票據已於完成當日終止確認(見附註39)。

承兌票據之公平值由與本集團並無關連之專業獨立估值師洪聯評估於附屬公司出售當日採用貼現現金流量法估值。

由於承兌票據於出售附屬公司當日的公平值較其攤銷成本賬面值高出34,963,000港元，故清償承兌票據產生虧損。

### 35. 或然代價撥備

就透過於二零一一年收購由梁先生全資實益擁有之帝景摩爾管理及其控股公司與附屬公司(「被收購集團」)而收購淨資產而言，或然代價撥備指可轉換票據(「第二批可轉換票據」)於收購日之或然代價公平值，倘就被收購集團於二零一一年二月二十七日簽訂之收購協議(「收購協議」)及於二零一一年五月十九日簽訂之補充協議(「補充協議」)所規定之若干條件獲達成，則該等可轉換票據將由本公司發行，作為交換被收購集團所轉讓之部份代價。

或然代價撥備被分類為金融負債，原因是其源自一項將或可以本公司本身之股本工具結算之合約，並為一項將或可以固定金額現金或另一金融資產代替該實體本身固定數目之股本工具以外方式結算之衍生工具。該金額其後將按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。

於二零一五年十二月三十一日，或然代價撥備乃由本公司董事經參考與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達發出之估值報告進行估值。

第二批可轉換票據之發行有待達成以下條件：

總面值為150,350,000港元之第二批可轉換票據將於重新開發項目竣工後發行。該重新開發項目主要為位於重慶物業之地庫二層至7樓之擴建翻新工程，於收購被收購集團時收購，額外建築面積10,773.43平方米經有關中國監管當局批准(「擴建工程」)，且已就擴建工程悉數支付土地溢價，而被收購集團在根據適用法律、規則及規例領取所有有效房地產擁有權證書時並無遇到法律障礙。於二零一一年五月十九日，本集團、利華及梁先生訂立補充協議，據此利華及梁先生同意及承諾就擴建工程支付超出實際土地溢價之金額人民幣7,110,463.80元(「土地溢價超出金額」)，而倘利華及梁先生未能根據補充協議之條款支付土地溢價超出金額或其任何部分，本集團將有權代其支付以上金額，並從以發行第二批可轉換票據方式支付之代價中扣除相當於該土地溢價超出金額或本集團已付之任何部分金額。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	202,652	259,917
公平值變動	(96,252)	(57,265)
於出售附屬公司時終止確認	(106,400)	—
於十二月三十一日	—	202,652

或然代價撥備之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	二零一六年	二零一五年
股價	0.087港元	0.176港元
換股價	0.128港元	0.128港元
預期波幅 (附註(a))	57.37%	61.59%
預計年期 (附註(b))	5.37年	6年
無風險利率 (附註(c))	0.607%	1.1768%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第二批可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

年內，本集團已出售附屬公司（見附註39）。於出售時，梁文貫先生（「梁先生」，為Season Trade Limited之實益擁有人梁振業先生之父親，而Season Trade Limited則為所出售附屬公司之買方）已豁免此或然代價撥備。

或然代價之公平值由與本集團並無關連之專業獨立估值師洪聯評估於附屬公司出售當日採用二項式期權法估值。

### 36. 資產抵押

下列賬面值之資產已抵押，以作為本集團獲授一般銀行融資及關稅擔保或本集團貸款之擔保：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租賃土地及樓宇 (附註16)	—	27,450
投資物業 (附註17)	—	1,750,000
銀行結餘 (附註28)	—	23,613
	—	1,801,063

此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司之全部股權，作為本集團獲授銀行融資21,500,000港元之擔保。

## 37. 透過收購附屬公司收購資產

根據收購協議及補充協議，本集團透過直接全資附屬公司裕濤有限公司向梁先生收購豐隆環球有限公司（「豐隆」）之全部權益（「收購事項」）。於收購事項完成日期，豐隆持有日晉有限公司及其附屬公司、佛山市盛明投資諮詢有限公司（「盛明投資」）及佛山盛明置業有限公司（「盛明置業」）（豐隆、日晉有限公司、盛明投資及盛明置業統稱「豐隆集團」）之全部權益。盛明置業主要持有一幅位於中國廣東省佛山市西樵鎮之土地（即附註17所載之發展中投資物業）及其他資產及負債。收購之完成日期為二零一五年八月二十八日。本集團收購淨資產（主要為發展中投資物業）之代價約為438,307,000港元，並以下列方式支付：

- (i) 107,000,000港元之現金已於簽訂收購協議時由本公司向賣方以支票支付；及
- (ii) 於完成時向賣方發行428,000,000港元之承兌票據（公平值：331,307,000港元）。

本公司董事認為，收購豐隆集團實質上為收購淨資產而非收購業務，原因是包括在豐隆集團內之淨資產主要為位於佛山並無營業之發展中投資物業。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月十三日、二零一四年十二月四日、二零一四年十二月十八日、二零一五年一月十二日、二零一五年一月三十日、二零一五年二月十七日、二零一五年三月九日及二零一五年八月二十八日之公佈。收購之影響概述如下：

	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	640
發展中投資物業	445,798
應收賬款及其他應收款項	8
銀行結餘及現金	1,004
其他應付款項	(9,143)
	<u>438,307</u>
支付方式：	
已付按金	107,000
承兌票據	331,307
	<u>438,307</u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購之銀行結餘及現金	<u>1,004</u>

## 38. 業務合併

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與Jayden Wealth Holdings Limited（「Jayden」）訂立買賣協議及補充協議，內容有關收購Grand Ahead及其附屬公司平安之全部股本。平安主要於香港從事證券交易及金融服務。收購之完成日期為二零一五年九月二十五日。

收購預期可加強本集團之投資組合。平安是香港一家有規模之證券經紀和財務顧問之公司，提供多元化之金融服務，其中包括證券經紀、證券承銷、配售及財務諮詢服務。本集團亦預期走向企業多元化之策略將會為股東帶來穩定之投資回報。

代價於收購之完成日期以下列方式支付：(i)發行3,500,000,000股代價股份；(ii)發行本金額為400,000,000港元之承兌票據（「平安承兌票據」）；及(iii)發行本金額為100,000,000港元之可轉換票據（「平安可轉換票據」）。

平安承兌票據按年利率2%計息，於收購時之公平值約為285,500,000港元，此乃透過於餘下合約期內按約14.1%的貼現率貼現估計合約現金流量計算。平安可轉換票據為不計息。平安可轉換票據於收購日期之公平值約為107,600,000港元，乃根據二項式期權定價模式計算。

平安承兌票據及平安可轉換票據之估值乃由獨立於本集團之獨立合資格專業估值師中誠達進行。

有關收購之詳情載於本公司日期為二零一五年三月十日、二零一五年三月三十一日、二零一五年四月三十日、二零一五年五月十五日、二零一五年五月二十二日、二零一五年六月十五日、二零一五年九月九日、二零一五年九月十八日及二零一五年九月二十五日之公佈內。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	公平值 千港元
物業、廠房及設備	1,275
無形資產	365,646
其他按金	273
應收賬款及其他應收款項	14,597
按公平值計入損益之金融資產	113
銀行結餘及現金—信託賬戶	211,882
銀行結餘及現金—一般賬戶	16,946
應付賬款及其他應付款項	(223,474)
稅務負債	(11,606)
遞延稅項負債	(60,309)
	<hr/>
已收購資產淨值	315,343
	<hr/> <hr/>

收購產生之商譽：

	千港元
上文所示已收購淨資產之公平值	315,343
減： 購買代價	
代價股份之公平值	(647,500)
承兌票據之公平值	(285,525)
可轉換票據之公平值	(107,648)
	<u>(1,045,018)</u>
商譽	<u>(725,330)</u>
已收購一間附屬公司之銀行結餘及現金	<u>16,946</u>
收購產生之現金流入淨額：	
已收購銀行結餘及現金	<u>16,946</u>

由於進行收購，本集團預期於日後可為集團增加收入來源。收購所產生之商譽約725,330,000港元乃來自預期本集團與平安之業務合併所產生之規模經濟。確認之商譽概無預期可用作扣減所得稅。

收購成本約2,467,000港元已從截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益表之行政開支扣除。

於收購日期之應收賬款及其他應收款項之公平值及合約總額約為14,597,000港元，沒有預期為不可收回。

綜合損益及其他全面收益表中自二零一五年九月二十五日起來自平安之收益約為17,173,000港元。於同期所產生之溢利約為4,766,000港元。

倘是項業務合併於二零一五年一月一日起生效，本集團之收益將約為97,130,000港元，而本年度溢利將約為59,264,000港元。

### 39. 出售附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團曾進行下列附屬公司出售事項：

根據本公司日期為二零一六年四月二十八日之公告，於二零一六年四月二十七日，本公司與Season Trade Limited (「買方」) 訂立出售協議，據此，本公司有條件地同意出售而各出售協議之買方有條件地同意購買裕捷環球企業有限公司及Fortune House Worldwide Holdings Limited之全部已發行股本，總代價為解除兩批本金額分別為428,000,000港元及400,000,000港元之承兌票據(「該等出售事項」)(見附註34)。該交易已於二零一六年八月十八日完成。

由於買方由本公司已發行股本之主要股東梁先生之兒子梁振業先生全資擁有，故根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士，因而該等出售事項構成本公司之關連交易。

出售兩間附屬公司之總代價將以承兌票據全部抵銷，而買方將促使梁振業先生於完成該等出售協議後簽立以本公司為受益人之兩批本金額為428,000,000港元及400,000,000港元之承兌票據之解除契據。

總代價以下列方式支付	千港元
承兌票據1由買方按公平值支付 (附註34)	392,000
承兌票據2由買方按公平值支付 (附註34)	336,000
買方豁免承兌票據之應計利息	7,387
	<hr/>
已收總代價	735,387
	<hr/> <hr/>

## 失去控制權之資產及負債分析

	裕捷集團 千港元	Fortune House 集團 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	5,409	27,005	32,414
投資物業	1,598,000	-	1,598,000
金融資產	34,714	-	34,714
應收賬款及其他應收款項	188,318	47	188,365
存貨	8,312	-	8,312
應收貸款	347,142	-	347,142
應收關連公司款項	985	-	985
現金及現金等值項目	26,317	132	26,449
應付賬款及其他應付款項	(151,405)	(1)	(151,406)
已收取之預付租金	-	(140)	(140)
應付關連公司款項	(16)	-	(16)
應付一名股東款項	(52,357)	-	(52,357)
有抵押銀行貸款	(1,162,301)	(12,862)	(1,175,163)
遞延稅項	(73,636)	-	(73,636)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	769,482	14,181	783,663
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 出售附屬公司之收益

	千港元
已收代價	735,387
於失去裕捷集團控制權時獲解除附屬公司淨資產之累計匯兌差額	886
出售淨資產	(783,663)
梁先生豁免或然代價	106,400
裕捷集團之中國稅項撥備 (附註)	-
	<hr/>
出售裕捷集團及Fortune House集團之收益	59,010
	<hr/> <hr/>

## 因出售事項產生之現金流出淨額

	千港元
現金代價	—
減：出售現金及現金等值項目	(26,449)
	<u>(26,449)</u>

附註：根據出售協議，中國稅項乃由買方承擔。管理層認為毋須就中國稅項作出撥備。

## 40. 股本

	二零一六年			二零一五年		
	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元
法定						
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足						
於一月一日	18,559,469,193	0.05	927,973	13,225,075,670	0.05	661,253
透過配售發行股份(附註a)	—	—	—	613,400,000	0.05	30,670
發行代價股份(附註b)	—	—	—	3,500,000,000	0.05	175,000
轉換可轉換票據時發行新股(附註c)	335,582,819	0.05	16,779	1,238,753,523	0.05	61,938
購回股份	—	—	—	(17,760,000)	0.05	(888)
於十二月三十一日	<u>18,895,052,012</u>	<u>0.05</u>	<u>944,752</u>	<u>18,559,469,193</u>	<u>0.05</u>	<u>927,973</u>

截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，本公司法定及已發行股本之變動如下：

- (a) 根據日期為二零一五年九月八日之認購協議，本公司按認購價每股認購股份0.163港元發行613,400,000股新股份。發行股份之詳情載於本公司日期為二零一五年九月八日之公佈。
- (b) 誠如附註38所闡述，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司按每股0.185港元之價格發行3,500,000,000股每股面值0.05港元之股份，總代價為647,500,000港元，作為收購Grand Ahead之部份代價。
- (c) 誠如附註32所披露，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，因二零一四年可轉換票據約零港元(二零一五年：91,450,000港元)、二零一五年可轉換票據1約13,681,000港元(二零一五年：121,534,000港元)及二零一五年可轉換票據2約3,098,000港元(二零一五年：18,181,000港元)獲轉換而發行普通股總數335,582,819股(二零一五年：1,238,753,523股)，面值約為16,779,000港元(二零一五年：61,938,000港元)。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

### 購買本身股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之普通股份，載列如下：

月份／年度	購回股份數目	購買價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年七月	17,760,000	0.157	0.137	2,722

購回股份已支付總額為2,722,000港元。購回有關股份之溢價約1,834,000港元已從股份溢價賬中扣除。

### 41. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他地方所披露者外，截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，梁先生為償還銀行貸款1,136,450,000港元向銀行作出個人擔保。
- (ii) 根據一份由本集團一家全資擁有之附屬公司新華智青有限公司（「新華」）與麥順興（本公司董事Nijssen Victoria之母親及本公司主要股東染先生之配偶）於二零一六年一月二十六日簽署之租賃協議，新華同意以每月租金50,000港元向麥順興租賃其擁有之一項物業，租期由二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日。在二零一六年八月十八日出售新華後，於二零一六年八月十九日，新華已透過簽署新租賃協議將租約轉讓予平安證券集團（控股）有限公司，租賃期為二零一六年八月十九日至二零一六年十二月三十一日。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已付麥順興之租金總額為600,000港元（二零一五年：600,000港元）。
- (iii) 根據本集團全資附屬公司Winford Asia Pacific Limited（「Winford」）與新華（本公司主要股東之兒子及新華執行董事梁振業）於二零一六年十一月一日訂立之租賃協議，新華同意按月租140,000港元租賃由新華擁有之一項物業，租賃期為二零一六年九月一日至二零一八年十二月三十一日。

(b) 本集團董事及本公司主要管理人員之報酬：

主要管理人員之薪酬（包括已付本公司董事（於附註12披露）及最高薪僱員（於附註13披露）之款項）如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	5,117	4,936
退休福利計劃供款	54	36
	<u>5,171</u>	<u>4,972</u>

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。



## (c) 融資安排

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無抵押其他借款	20,000	-

無抵押其他借款指本公司董事張錦輝先生(「張先生」)所授出之墊款。於報告期末之結餘為無抵押、按年利率1%計息並須於要求時償還。

## 42. 主要非現金交易

於二零一六年八月十八日，本公司完成出售裕捷集團及Fortune House集團，代價為735,387,000港元，由公平值為392,000,000港元之承兌票據1及336,000,000港元之承兌票據2所抵銷，而其中賬面值為7,387,000港元之承兌票據應計利息則獲豁免。此外，公平值為106,400,000港元之或然代價亦獲豁免。

## 43. 承擔

## (a) 經營租賃承擔

## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排於往後一至八年向有承擔之租戶及經營者出租其投資物業。該等租約之條款亦要求租戶及經營者支付保證按金。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約可於下列期限收取之未來最低租金收入總額如下：

經營租賃安排項下之投資物業乃於出售附屬公司(見附註39)時被出售。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	-	20,334
第二至五年	-	84,606
五年以上	-	45,114
	-	150,054

## 本集團作為承租人

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限支付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	1,423	1,423
第二至五年	103	1,525
	1,526	2,948

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期兩至三年(二零一五年：兩至三年)，租金平均每兩至三年(二零一五年：兩至三年)釐定一次。

(b) 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備	721,260	764,978

44. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃乃為於香港僱傭條例之司法權區內受僱之僱員而設。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向強積金計劃作出供款，但每月相關入息上限為30,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金計劃供款於損益表中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助之退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之某一百分比供款，有關供款於損益表中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休金計劃。本公司董事認為，於二零一六年十二月三十一日，本集團對於其僱員之退休方面並無重大或然負債。

自綜合損益表中扣除之總成本約1,798,000港元(二零一五年：1,735,000港元)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

## 45. 主要附屬公司

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 主要經營所在地	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及表決權比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
平安證券有限公司	香港	100,000,000港元 (普通股)(二零一五年：50,000,000港元)	100%	100%	證券交易及金融服務
佛山盛明置業有限公司	中國	人民幣20,000,000元 (繳足註冊資本)	100%	100%	物業開發、 物業買賣及物業租賃
新華智青有限公司	香港	2港元(普通股)	-	100%	投資控股
珠海市百力行酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元 (繳足註冊資本)	100%	100%	經營權租賃
帝景摩爾管理有限公司	中國	人民幣340,000,000元 (繳足註冊資本)	-	100%	物業開發、 物業買賣及物業租賃
重慶盛明滙名品百貨有限公司	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	經營超級市場

## 46. 或然負債

如附註17所述，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業若干單位及商舖已根據買賣協議售予獨立第三方。租務代理合約及按揭合約連同買賣協議由買方、帝景摩爾管理及新佳俊一併簽訂。根據租務代理合約之條款，新佳俊須分二十年向買方支付物業購入價10%之保證租金。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為，本集團對於問題物業可能發生之訴訟(如有)具備有力及有根據之抗辯理據，且本公司董事認為，帝景摩爾管理不會因該可能發生之訴訟(如有)而承受重大之財務虧損，並可佔用及出租問題物業予租戶以賺取租金收入。

於二零一一年二月二十七日，根據利華及梁先生於收購完成日期以本集團為受益人而簽立之彌償保證契約，利華及梁先生將就本集團因收購被收購集團而收購之投資物業及由於收購完成日期或之前經營被收購集團而產生或累計針對本集團之任何糾紛及訴訟(不論於收購完成之前或之後展開)而承受之一切成本，向本集團提供彌償保證(「經彌償負債」)。

另外，於二零一一年五月十九日，珠海口岸廣場發展有限公司訂立承諾以支付上述經彌償負債，惟以梁先生根據其為帝景摩爾管理為受益人而簽立之彌償保證協議之責任尚未清償令帝景摩爾管理可能蒙受之有關虧損、負債及開支為限。

鑑於上文所述，本公司董事認為可能發生之訴訟(如有)將不會對本公司之財務狀況造成任何重大財務影響。

管理層認為，由於帝景摩爾集團已於年內出售，故於二零一六年十二月三十一日並無任何或然負債。

#### 47. 本公司財務狀況表

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司權益		1,066,435	1,066,435
應收附屬公司款項	(a)	1,411,136	3,176,620
		<u>2,477,571</u>	<u>4,243,055</u>
減：減值		(296,682)	(1,063,138)
		<u>2,180,889</u>	<u>3,179,917</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項		64	7,260
銀行結餘及現金		3,391	69,429
		<u>3,455</u>	<u>76,689</u>
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項		8,574	30,994
應付附屬公司款項	(a)	429,170	429,181
應付一家合營企業款項		–	49,475
貸款－即期部份		29,806	–
可轉換票據－即期部份		152,563	–
衍生金融負債		11,289	125,041
		<u>631,402</u>	<u>634,691</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(627,947)</u>	<u>(558,002)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,552,942</u>	<u>2,621,915</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		944,752	927,973
儲備	(b)	475,370	577,037
<b>權益總額</b>		<u>1,420,122</u>	<u>1,505,010</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款－非即期部份		68,225	76,375
可轉換票據－非即期部份		64,595	201,859
承兌票據		–	636,019
或然代價撥備		–	202,652
		<u>132,820</u>	<u>1,116,905</u>
		<u>1,552,942</u>	<u>2,621,915</u>

附註：

(a) 應付／應收附屬公司款項

應付／應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(b) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入 盈餘儲備 千港元 (附註)	資本 贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	1,084,365	115,419	52	(438,874)	760,962
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(892,632)	(892,632)
發行股份	541,814	-	-	-	541,814
股份發行成本	(500)	-	-	-	(500)
購回股份	(1,834)	-	-	-	(1,834)
轉換可轉換票據為股份	169,227	-	-	-	169,227
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	1,793,072	115,419	52	(1,331,506)	577,037
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(136,698)	(136,698)
轉換可轉換票據為股份	35,031	-	-	-	35,031
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,828,103</u>	<u>115,419</u>	<u>52</u>	<u>(1,468,204)</u>	<u>475,370</u>

附註： 因本集團重組而於一九八九年產生之繳入盈餘指本公司根據重組計劃配發之股份面值與被收購附屬公司當時綜合資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。倘屬以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司於作出分派後會或將會無法償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產可變現價值將因此而低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

#### 48. 重大報告期後事件

於二零一七年一月二十日，本公司與新融國際有限公司（「新融」，一家於香港註冊成立的有限公司，由上海新華發行集團有限公司（「新華發行」）全資擁有）訂立可轉換債券認購協議（「新可轉換債券認購協議」），據此，根據本公司日期為二零一七年一月二十日的公告所載之條款及條件，新融有條件地同意認購，及本公司有條件地同意發行本金總額為200,000,000港元之新可轉換債券（「二零一七年可轉換債券」）。

於新可轉換債券認購協議同日，本公司收到梁先生、張先生及盛明國際有限公司（由梁先生全資擁有）（統稱「賣方」）通知，於二零一七年一月二十日，長青（香港）有限公司（「要約人」）與賣方、擔保人及買方擔保人訂立股份買賣協議（「股份買賣協議」），據此，要約人有條件地同意購買，及賣方有條件地同意出售相關股份，即合共6,911,498,463股股份，佔本公司於二零一七年一月二十日全部已發行股本約36.58%，總現金代價為663,503,852港元（相當於每股銷售股份0.096港元）。

本金總額為200,000,000港元之二零一七年可轉換債券由本公司於二零一七年二月二十七日向新融發行。

提出可能有條件強制性全面現金要約之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十日之公告。

#### 49. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，於二零一五年十二月三十一日計入流動資產之按金271,736,000港元已重新分類為非流動資產。

## C. 截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

下列為本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料全文，乃摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。本節所用詞彙與有關中期報告所界定者具有相同涵義。

## 簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益			
銷售成本	3	15,033	25,568
		<u>–</u>	<u>(6,510)</u>
毛利		15,033	19,058
其他收入		3,239	22,551
分銷成本		(905)	(3,401)
行政費用		(33,471)	(56,927)
融資成本		(33,607)	(111,288)
出售投資物業之收益		–	4,109
出售無形資產之收益		–	4,234
投資物業之公平值變動		–	(111,483)
發展中投資物業之公平值變動	8	4,294	7,865
按公平值計入損益之金融資產公平值變動		(4,406)	1,634
衍生金融負債之公平值變動	15	22,950	93,921
或然代價公平值變動		–	72,716
出售附屬公司之收益	17	12,067	–
稅前虧損		(14,806)	(57,011)
所得稅(開支)／抵免	4	(1,340)	27,143
期內虧損	5	<u>(16,146)</u>	<u>(29,868)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損		<u>(16,146)</u>	<u>(29,868)</u>
每股虧損	7		
基本及攤薄		<u>(0.09)仙</u>	<u>(0.16)仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期內虧損	<u>(16,146)</u>	<u>(29,868)</u>
其他全面收益(開支)		
其後可重新分類至損益之項目		
— 換算海外業務財務報表之匯兌差額	33,929	(41,066)
— 就出售附屬公司解除匯兌儲備	17 <u>4,915</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益／(開支)總額	<u>38,844</u>	<u>(41,066)</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u><u>22,698</u></u>	<u><u>(70,934)</u></u>
本公司擁有人應佔全面收益／(開支)總額	<u><u>22,698</u></u>	<u><u>(70,934)</u></u>



## 簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	1,589	2,179
投資物業	8	655,000	605,000
商譽	9	725,330	725,330
無形資產	8	333,653	342,794
按公平值計入損益之金融資產	11	–	63,700
開發投資物業之預付款項		264,552	253,006
其他存款		248	248
		<u>1,980,372</u>	<u>1,992,257</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	111,490	36,537
按公平值計入損益之金融資產	11	59,991	116
銀行結餘及現金—信託賬戶		213,973	192,104
銀行結餘及現金—一般賬戶		93,339	65,577
		<u>478,793</u>	<u>294,334</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	12	386,632	267,218
貸款—即期部份	13	9,972	29,806
稅項負債		4,945	3,380
應付一位股東款項	14	1,730	69
應付一位關連人士款項	14	10,000	–
可轉換票據	15	–	152,563
衍生金融負債	15	42,100	11,289
		<u>455,379</u>	<u>464,325</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>23,414</u>	<u>(169,991)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,003,786</u>	<u>1,822,266</u>

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	944,752	944,752
儲備		<u>663,349</u>	<u>640,651</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,608,101</u>	<u>1,585,403</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款－非即期部份	13	68,886	68,225
遞延稅項負債		105,790	104,043
可轉換票據	15	<u>221,009</u>	<u>64,595</u>
		<u>395,685</u>	<u>236,863</u>
		<u>2,003,786</u>	<u>1,822,266</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	股本 贖回儲備	匯兌儲備	累計虧損	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年一月一日(經審核)	927,973	1,793,072	52	(4,285)	(1,097,531)	1,619,281
期內虧損	-	-	-	-	(29,868)	(29,868)
換算海外業務財務報表之匯兌差額	-	-	-	(41,066)	-	(41,066)
期內全面開支總額	-	-	-	(41,066)	(29,868)	(70,934)
轉換可轉換票據為股份	4,479	8,252	-	-	-	12,731
於二零一六年六月三十日(未經審核)	932,452	1,801,324	52	(45,351)	(1,127,399)	1,561,078
於二零一七年一月一日(經審核)	944,752	1,828,103	52	(82,742)	(1,104,762)	1,585,403
期內虧損	-	-	-	-	(16,146)	(16,146)
換算海外業務財務報表之匯兌差額	-	-	-	33,929	-	33,929
就出售附屬公司解除匯兌儲備	-	-	-	4,915	-	4,915
期內其他全面收益	-	-	-	38,844	-	38,844
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	38,844	(16,146)	22,698
於二零一七年六月三十日(未經審核)	944,752	1,828,103	52	(43,898)	(1,120,908)	1,608,101

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
經營活動產生(使用)之現金淨額	30,802	(132,018)
<b>投資活動</b>		
添置投資物業	(18,634)	(6,962)
已收利息	987	16,677
已抵押銀行結餘減少	—	545
購買物業、廠房及設備	—	(1,485)
應收貸款，墊付予第三方	—	(2,130)
購買按公平值計入損益之金融資產	(581)	(30,000)
出售投資物業之所得款項	—	12,873
購買長期投資	—	(34,602)
出售附屬公司產生之現金流出淨額	(31)	—
出售無形資產之所得款項	—	32,296
投資活動使用之現金淨額	(18,259)	(12,788)
<b>融資活動</b>		
新增貸款	—	42,294
償還貸款	(20,000)	(1,850)
發行可轉換債券之所得款項淨額	200,000	—
償還一位股東款項	(44)	(7,834)
來自／(償還)關連人士之款項	10,000	(614)
償付可換股債券款項	(169,528)	—
已付利息	(5,600)	(2,484)
融資活動產生之現金淨額	14,828	29,512
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	27,371	(115,294)
現金及現金等值項目，於一月一日	65,577	213,214
匯率變動之影響	391	(13,241)
現金及現金等值項目，於六月三十日 指銀行結餘及現金—一般賬戶	93,339	84,679

## 簡明財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，截至二零一七年六月三十日止六個月期間的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所依據者一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈並對編製本集團簡明綜合財務報表相關的經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港會計準則第7號（修訂本）      *現金流量表：披露計劃*

香港會計準則第12號（修訂本）      *所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產*

本中期期間應用上述的經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載的披露並無重大影響。

## 3. 分類資料

本集團之營運分類乃根據向執行董事(即首席營運決策人)匯報之資料,用於資源分配及評估分類表現。

具體而言,按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下:

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貨品貿易	經營超級市場
金融服務	證券買賣及金融服務
物業開發	主要開發酒店及商用物業

期內,按可報告及營運分類劃分的本集團收入及業績分析如下:

截至二零一七年六月三十日止六個月期間(未經審核)

	金融服務 千港元	物業開發 千港元	物業租賃 千港元	收取 特許費 之權利 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	15,033	-	-	-	-	15,033
分類溢利(虧損)	1,343	(8,093)	-	-	-	(6,750)
未予分配企業開支						(12,690)
未予分配其他收益						38,241
融資成本						(33,607)
稅前虧損						(14,806)

截至二零一六年六月三十日止六個月期間(未經審核)

	金融服務 千港元	物業租賃 千港元	收取 特許費 之權利 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	8,339	13,529	-	3,700	25,568
分類溢利(虧損)	700	(104,574)	(2,398)	(13,336)	(119,608)
未予分配企業開支					(23,847)
未予分配其他收益					197,732
融資成本					(111,288)
稅前虧損					(57,011)

## 分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>分類資產</b>		
金融服務	1,362,749	1,157,522
收取特許費之權利	—	365
物業開發	976,074	863,967
分類資產總額	2,338,823	2,021,854
未分配企業資產	120,342	264,737
綜合資產總額	2,459,165	2,286,591
<b>分類負債</b>		
金融服務	222,344	198,026
收取特許費之權利	—	12,466
物業開發	143,453	30,115
分類負債總額	365,797	240,607
未分配企業負債	485,267	460,581
綜合負債總額	851,064	701,188

## 4. 所得稅開支／(抵免)

香港利得稅乃按估計溢利減估計可動用稅務虧損按16.5% (二零一六年六月三十日：16.5%) 撥備。其他地區之應課稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率、其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
即期稅項		
香港利得稅	1,775	196
遞延稅項	(435)	(27,339)
	1,340	(27,143)

## 5. 期內虧損

期內虧損乃扣除下列各項後得出：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
無形資產攤銷	9,141	9,141
物業、廠房及設備折舊	329	782
折舊及攤銷總額	<u>9,470</u>	<u>9,923</u>
核數師酬金	300	300
經營租賃之最低租金款項	<u>1,352</u>	<u>785</u>

## 6. 股息

於中期期間並無派付、宣派或擬派任何股息。本公司董事已決定將不會就中期期間派付任何股息。

## 7. 每股虧損

## (a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於下述數據計算：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(16,146)</u>	<u>(29,868)</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
普通股加權平均數	18,895,052	18,559,469
於一月一日之已發行普通股	—	24,837
於轉換可轉換票據時發行股份之影響	—	—
於六月三十日之普通股加權平均數	<u>18,895,052</u>	<u>18,584,306</u>

## (b) 每股攤薄虧損

截至二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月期間之每股攤薄虧損與該等期間之每股基本虧損相同，此乃由於轉換可轉換票據而產生之潛在股份將減少本集團於兩個期間之每股虧損，並且視為具反攤薄影響所致。



## 8. 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之變動

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團購買物業、廠房及設備約1,485,000港元(二零一七年：無)。

於本中期期間末，本集團之發展中投資物業乃由洪聯評估及專業服務有限公司(「洪聯評估」)(與本集團無關連之專業獨立估值師行)按公平值進行估值。由於該等物業屬發展中，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易(即直接比較法)並考慮到為反映已落成發展項目質素將投入之工程成本，採用了餘值估值法，因此，於截至二零一七年六月三十日止六個月之損益中已確認發展中投資物業之公平值增加約4,294,000港元(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：增加7,865,000港元)。

於本中期期間，本集團收購發展中投資物業，現金代價約為18,634,000港元(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：3,791,000港元)。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團出售賬面總額約為28,062,000港元之若干無形資產，所得現金款項約為32,296,000港元，因此錄得出售收益4,234,000港元(二零一七年：無)。本集團於兩個期間並無收購任何無形資產。

## 9. 商譽

就減值測試而言，商譽已分配至個別現金產生單位(包括金融服務分類之一家附屬公司)。截至二零一七年六月三十日止期間，本集團管理層根據其就截至二零一七年六月三十日止期間之現金產生單位釐定之可收回金額，認為載有商譽之現金產生單位並無減值。

現金產生單位之可收回金額乃基於其公平值減出售成本釐定。現金產生單位之公平值乃基於與本集團並無關連之專業獨立估值師洪聯評估進行之估值達致。現金產生單位採用市場比較法估值。市場比較法乃基於可資比較交易之已變現價格或市場價格進行。

市場法關鍵假設指有關適用市盈率、市賬率及市值收益率(分別為市盈率、市賬率及市值收益率)之假設，並已參考可資比較市場交易之市盈率、市賬率及市值收益率。

公平值乃按第三級公平值架構層級釐定，公平值計量整體被歸類為此層級。

**10. 應收賬款及其他應收款項**

於二零一七年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約28,788,000港元（二零一六年十二月三十一日：約24,375,000港元）。

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告日期已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析（按發票日期呈列）如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月以下	28,788	24,375
四至六個月	—	—
六個月以上	—	—
總計	<u>28,788</u>	<u>24,375</u>

**11. 按公平值計入損益之金融資產**

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於香港上市按公平值列賬之持作交易股本證券	491	116
按公平值列賬之可轉換票據（指定為按公平值計入損益）— 非上市	<u>59,500</u>	<u>63,700</u>
	<u>59,991</u>	<u>63,816</u>

上市證券於報告日的公平值是按相關交易所報的買價釐定。所有上市股本證券的計算分類屬於公平值等級制度的第一級。第一級的公平值計算方式乃按相同的資產或負債於活躍市場中獲取的報價（未經調整）。

可轉換票據之公平值乃按第三級公平值架構層級釐定，公平值計量整體被歸類為此層級。可轉換票據將於二零一八年一月及二零一八年六月屆滿，並於二零一七年六月三十日分類為流動資產及於二零一六年十二月三十一日分類為非流動資產。

**12. 應付賬款及其他應付款項**

於二零一七年六月三十日，包含於應付賬款及其他應付款項為應付賬款約221,878,000港元(二零一六年十二月三十一日：約197,351,000港元)。

以下為按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月以下	221,878	197,351
四至六個月	—	—
六個月以上	—	—
	221,878	197,351

**13. 貸款**

於兩個期間，本集團並無獲得新貸款。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已償還約20,000,000港元之貸款(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：償還貸款約1,850,000港元)。

**14. 應付一位關連人士／一位股東款項**

應付一位股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

應付一位關連人士款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

**15. 可轉換票據及衍生金融工具**

於二零一五年九月八日，本公司發行本金總額為242,960,000港元之港元可轉換票據(「二零一五年可轉換票據1」)。二零一五年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據1日期後至二零一七年三月七日屆滿日期(即其發行日期後十八個月)止，隨時按換股價每股可換股股份0.163港元(或會因若干事件而調整)以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年三月七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年三月七日之到期日支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據1之票據持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據1轉換為273,619,630股每股面值0.05港元之本公司普通股份。截至二零一七年六月三十日止期間，並無二零一五年可轉換票據1獲票據持有人轉換為股份。餘下可轉換票據已於二零一七年三月七日獲贖回。

於二零一五年九月二十五日，本公司發行面值約100,000,000港元之零息可轉換票據（「平安可轉換票據」），作為向Jayden Wealth Holdings Limited（「Jadyen」）收購Grand Ahead及其附屬公司（「Grand Ahead集團」）之部份代價。平安可轉換票據以港元計值。平安可轉換票據賦予持有人可於此票據日期起至到期日（包括首尾兩天）止期間之任何營業日，隨時及不時按換股價每股可換股股份0.2港元（或會因若干事件而調整）轉換為本公司之普通股份，每次轉換為股份之金額最少須為票據本金額之二十分之一。平安可轉換票據之到期日為二零二零年九月二十四日。截至二零一七年六月三十日止期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，並無票據持有人轉換平安可轉換票據為股份。

於二零一五年十一月二十日，本公司發行本金總額為100,100,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據2」）。二零一五年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據2日期後至二零一七年五月十九日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股換股股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年五月十九日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年五月十九日之到期日支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據2之票據持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據2轉換為61,963,189股每股面值0.05港元之本公司普通股份。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，並無二零一五年可轉換票據2獲票據持有人轉換為股份。餘下可轉換票據已於二零一七年五月十九日獲贖回。

於二零一七年二月二十七日，本公司發行本金總額為100,000,000港元之港元可轉換票據（「二零一七年可轉換票據1」）。二零一七年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一七年可轉換票據1日期後至二零一九年二月二十六日屆滿日期（即其發行日期後兩年）止，隨時按換股價每股換股股份0.096港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一九年二月二十六日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。債券之未償還本金額乃按年利率5%以每日基準計算，並須於每年六月二十日及十二月二十日支付。截至二零一七年六月三十日止期間，並無二零一七年可轉換票據1獲票據持有人轉換為股份。

於二零一七年二月二十七日，本公司發行另一項本金總額為100,000,000港元之港元可轉換票據（「二零一七年可轉換票據2」）。二零一七年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一七年可轉換票據2日期後至二零二零年二月二十六日屆滿日期（即其發行日期後三年）止，隨時按換股價每股換股股份0.096港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零二零年二月二十六日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。債券之未償還本金額乃按年利率5%以每日基準計算，並須於每年六月二十日及十二月二十日支付。截至二零一七年六月三十日止期間，並無二零一七年可轉換票據2獲票據持有人轉換為股份。

於報告期末，二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據乃由本公司董事經參考與本集團並無關連之獨立專業估值師洪聯評估發出之估值報告進行估值。

二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據之本金額於初步確認時分為純粹債務部分及嵌入式換股權。債務部分於簡明綜合財務狀況表確認為非流動負債（二零一七年可轉換票據1、二零一七年可轉換票據2及平安可轉換票據持有人不得要求本公司於可轉換票據到期前清償可轉換票據）。嵌入式換股權於簡明綜合財務狀況表確認為流動負債。

於初步確認時，可轉換票據之衍生部份按公平值計量。任何超出衍生部份初步確認之金額乃確認為債務部份。其後，債務部份按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為12.42%至21.25%（二零一六年：12.42%至54.99%）。嵌入式換股權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。截至二零一七年六月三十日止期間，公平值收益22,950,000港元（二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：93,921,000港元）已於損益確認。

年／期內債務部分及衍生工具部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	嵌入式 換股權 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日（經審核）	201,859	125,041	326,900
利息支出	64,942	—	64,942
轉換為普通股股份	(49,643)	(2,167)	(51,810)
公平值變動產生之收益	—	(111,585)	(111,585)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日（經審核）	217,158	11,289	228,447
期內發行可轉換票據	146,239	53,761	200,000
利息支出	30,263	—	30,263
已付利息	(3,123)	—	(3,123)
償付可轉換票據	(169,528)	—	(169,528)
公平值變動所產生之收益	—	(22,950)	(22,950)
於二零一七年六月三十日（未經審核）	221,009	42,100	263,109

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	平安 可轉換票據	二零一七年 可轉換票據1	二零一七年 可轉換票據2
股價	0.072港元	0.072港元	0.072港元
換股價	0.2港元	0.096港元	0.096港元
預期波幅（附註a）	67.67%	64.77%	64.79%
預計年期（附註b）	3.24年	1.66年	2.66年
無風險利率（附註c）	0.918%	0.72%	0.84%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

## 16. 股本

	股份數目	每股 港元	合計 千港元
法定			
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日 及二零一七年六月三十日			
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足			
於二零一六年一月一日	18,559,469,193	0.05	927,973
轉換可轉換票據時發行新股份(附註a)	335,582,819	0.05	16,779
於二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日 及二零一七年六月三十日	18,895,052,012	0.05	944,752

截至二零一六年十二月三十一日止年度及二零一七年六月三十日止六個月，本公司法定及已發行股本之變動如下：

- (a) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間，因二零一五年可轉換票據1約13,681,000港元及二零一五年可轉換票據2約3,098,000港元獲轉換而發行335,582,819股普通股，面值約為16,779,000港元。

新股份與現有股份於各方面享有同地位。

## 17. 出售附屬公司

於二零一七年一月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於Fairyoung Technology Holdings Limited (「Fairyoung」)、Primefield Limited (「Primefield」)及Upperland Limited (「Upperland」)之股權，各項代價為1美元(可就外部債務之任何變動予以調整)。有關交易已於二零一七年一月十六日完成。

於二零一七年六月五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於Fortune Target Limited (「Fortune Target」)之股權，代價為100美元(可就外部債務之任何變動予以調整)。有關交易已於二零一七年六月五日完成。

## 出售附屬公司

	千港元
出售Fairyoung之收益	555
出售Fortune Target之收益	7,629
出售Primefield之收益	23
出售Upperland之收益	3,860
出售附屬公司之收益總額	12,067

## 已收代價

	Fairyoung Technology 千港元	Fortune Target 千港元	Primefield 千港元	Upperland 千港元	總計 千港元
截至二零一七年六月三十日 止期間以現金及現金等值項目 收取之代價	-*	1	-*	-*	1

\* 以現金及現金等值項目收取之代價為1美元。

## 失去控制權之資產及負債分析

	Fairyoun Technology 千港元	Fortune Target 千港元	Primefield 千港元	Upperland 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	-	298	-	-	298
應收賬款及其他應收款項	7	1,791	1	49	1,848
銀行結餘及現金	-	32	-	-	32
其他應付款項	(562)	(14,454)	(24)	(3,909)	(18,949)
稅項	-	(210)	-	-	(210)
出售之負債淨額	<u>(555)</u>	<u>(12,543)</u>	<u>(23)</u>	<u>(3,860)</u>	<u>(16,981)</u>

## 出售附屬公司之收益

	Fairyoun Technology 千港元	Fortune Target 千港元	Primefield 千港元	Upperland 千港元	總計 千港元
已收代價	-*	1	-*	-*	1
減：					
附屬公司負債淨值之累計匯兌 差額由權益重新分類至失去 附屬公司控制權之損益	-	4,915	-	-	4,915
出售之負債淨額	<u>(555)</u>	<u>(12,543)</u>	<u>(23)</u>	<u>(3,860)</u>	<u>(16,981)</u>
出售附屬公司之收益	<u>555</u>	<u>7,629</u>	<u>23</u>	<u>3,860</u>	<u>12,067</u>

## 出售附屬公司之現金流出淨額

	Fairyoun Technology 千港元	Fortune Target 千港元	Primefield 千港元	Upperland 千港元	總計 千港元
截至二零一七年六月三十日 止期間以現金及現金等值 項目收取之代價	-*	1	-*	-*	1
減：出售之銀行結餘及現金	-	(32)	-	-	(32)
出售附屬公司之現金 流出淨額	<u>-</u>	<u>(31)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31)</u>

## 18. 金融工具之公平值計量

本集團部份之金融資產及金融負債於每一個報告期完結時以公平值計量。下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，按其可觀察公平值程度分類為一至三級。

- 第一級公平值計量為自同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量由第一級所載報價以外之可觀察資產或負債輸入參數直接(即價格)或間接(即源自價格)得出；及
- 第三級公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入參數(不可觀察輸入參數)之估值法得出。

	二零一七年六月三十日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總數 千港元
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
於香港上市之股本證券	491	-	-	491
非上市可轉換票據	-	-	59,500	59,500
<b>按公平值計入損益之金融負債：</b>				
衍生金融工具	-	-	42,100	42,100
	二零一六年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總數 千港元
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
於香港上市之股本證券	116	-	-	116
非上市可轉換票據	-	-	63,700	63,700
<b>按公平值計入損益之金融負債：</b>				
衍生金融工具	-	-	11,289	11,289

於截至二零一七年六月三十日止六個月期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度內，各級別之間並無轉撥。



**19. 關連人士交易**

除簡明綜合財務報表其他所披露者外，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團主要管理層之酬金約1,299,000港元(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：約1,361,000港元)。
- (ii) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間，已付予關連公司(由本公司一名主要股東之兒子兼本公司董事Nijssen Victoria女士之胞弟擁有)之租金開支為840,000港元。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，已付予麥順興(Nijssen Victoria女士之母親)之租金開支為300,000港元。

**20. 承擔****(a) 營運租賃承擔**

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷土地及樓宇之營運租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,494	1,423
兩年至五年	840	103
	<u>3,334</u>	<u>1,526</u>

**(b) 資本承擔**

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	<u>767,521</u>	<u>721,260</u>

**21. 資產抵押**

於二零一六年六月三十日，銀行結餘約23,068,000港元及租賃土地及樓宇及投資物業賬面值分別約27,005,000港元及約1,592,000,000港元已抵押，作為本集團取得一般銀行融資或貸款之擔保。

## D. 債項聲明

於二零一七年六月三十日(即本通函付印前確定有關債項聲明若干資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之債項如下:

### 其他借貸

於二零一七年六月三十日,本集團有應付本公司股東之未償還款項約1,700,000港元(為無抵押、免息及按要求時償還)及應付本公司股東一名兒子之款項10,000,000港元(為無抵押、免息及須於一年內償還)。

### 債券

本集團有未償還本金額約83,900,000港元之無抵押及無擔保債券,按利率5%至6%計息。未償還本金額分別約4,000,000港元、10,000,000港元、10,000,000港元、20,000,000港元、10,000,000港元、10,000,000港元、10,000,000港元及9,900,000港元之債券須分別於二零二零年十月二十八日、二零二一年四月二十八日、二零二一年五月二十九日、二零二一年六月十五日、二零二一年七月二日、二零一七年八月十日、二零二一年八月十二日及二零二零年九月九日償還。

### 可換股票據

本集團有未償還本金額約300,000,000港元之可換股票據,當100,000,000港元為零息,餘下200,000,000港元按年利率5%計息。未償還本金額約100,000,000港元、100,000,000港元及100,000,000港元之可換股票據須分別於二零二零年九月二十四日、二零一九年二月二十六日及二零二零年二月二十六日償還。

### 免責聲明

除上文其他部份所披露者及集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外,於二零一七年六月三十日營業時間結束時,本集團並無任何其他已發行及未償還或法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、任何其他有期貸款、屬借貸性質的任何其他借貸或債務,包括銀行透支及承兌負債(一般貿易應付款除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

## E. 重大變動

於最後實際可行日期,董事確認,自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表編製之日)起至最後實際可行日期止,本集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

## 1. 責任聲明

董事對本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士之資料、該等要約之條款及要約人對本集團之意向除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本綜合文件所表達之意見(要約人之董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載之任何內容有所誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本載列如下：

港元

法定股本：

<u>60,000,000,000</u> 股股份	<u>3,000,000,000</u>
---------------------------	----------------------

已發行及繳足股本：

<u>18,895,052,012</u> 股股份	<u>944,752,600.60</u>
---------------------------	-----------------------

所有已發行股份相互之間在各方面均享有同等權益，包括有關股本、股息及表決之權利。

自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期止，本公司並無發行任何股份。自截至二零一六年十二月三十一日止上一個財政年度以來，本公司及其附屬公司概無購回任何股份。

於最後實際可行日期，除已發行股份、二零二零年可換股債券及新可換股債券外，本公司並無發行可轉換或交換為股份之可換股證券、認股權證、期權、衍生工具或其他證券或其他類別之已發行股本權益。於本綜合文件刊發之前，未償還二零一七年可換股債券已於彼等各自之到期日獲全數贖回。

### 3. 市場價格

下表列示每股股份於相關期間內每個曆月之最後交易日、最後交易日及最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

	每股股份之收市價 港元
二零一六年七月二十九日	0.086
二零一六年八月三十一日	0.078
二零一六年九月三十日	0.066
二零一六年十月三十一日	0.095
二零一六年十一月三十日	0.091
二零一六年十二月三十日	0.079
二零一七年一月二十日(最後交易日)	0.091
二零一七年二月二十八日	0.088
二零一七年三月三十一日	0.079
二零一七年四月二十八日	0.073
二零一七年五月三十一日	0.083
二零一七年六月三十日	0.072
二零一七年七月三十一日	0.072
二零一七年八月三十一日	0.086
二零一七年九月五日(最後實際可行日期)	0.089

於相關期間內：

- (a) 股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一六年十月二十六日之0.113港元；及
- (b) 股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一六年九月三十日、二零一六年十月四日及二零一六年十月十八日之0.066港元。

### 4. 於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事及主要行政人員(包括彼等各自之聯繫人士)於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內；或(c)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；或(d)根據守則將予披露之任何權益或淡倉：

## 於相關股份之權益

姓名	權益類別	身份	證券類別	相關 股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
張先生	好倉	實益擁有人	可換股債券	125,000,000	0.66%

## (b) 主要股東權益之披露

於最後實際可行日期，就董事所知，按照本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊，以下人士或公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之10%或以上，或擁有涉及該等股本之任何購股權：

## 於股份之權益

名稱	權益性質	身份	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
中新控股 (附註1)	好倉	受控制法團權益	6,911,498,463	36.58%
Ever Step Holdings Limited (「Ever Step」) (附註1)	好倉	受控制法團權益	6,911,498,463	36.58%
崔女士 (附註2)	好倉	受控制法團權益	6,911,498,463	36.58%
Lee Ken-yi Terence (「Lee先生」) (附註3)	好倉	配偶權益	6,911,498,463	36.58%
美成集團有限公司 (「美成」) (附註2)	好倉	受控制法團權益	6,911,498,463	36.58%
King Focus International Limited (「King Focus」) (附註1及2)	好倉	受控制法團權益	6,911,498,463	36.58%
要約人 (附註2)	好倉	實益擁有人	6,911,498,463	36.58%

附註：

1. 中新控股全資擁有Ever Step，Ever Step持有King Focus之已發行股本之37%權益，而King Focus持有要約人之已發行股本之100%權益。
2. 崔女士全資擁有美成，美成持有King Focus之已發行股本之49%權益，而King Focus持有要約人之已發行股本之100%權益。
3. 由於Lee先生為崔女士之配偶，根據證券及期貨條例，Lee先生被視為於崔女士所持有之股份中擁有權益。

#### 於相關股份之權益

姓名	權益類別	身份	證券類別	相關 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
新華發行	好倉	受控制法團權益	可換股債券	2,083,333,333	11.03%
新融	好倉	實益擁有人	可換股債券	2,083,333,333	11.03%

除本4(b)「主要股東權益之披露」分節所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之10%或以上，或擁有涉及該等股本之任何購股權。

#### 5. 於本公司及要約人之權益及有關該等要約之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄三上文第4(a)分節所披露者及張先生擬拒絕二零二零年可換股債券要約外，概無董事或擁有或控制任何股份或就任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士，於本綜合文件寄發前曾經不可撤回地承諾接納或拒絕該等要約；
- (b) 本公司之附屬公司或本集團任何退休基金或根據守則屬「聯繫人」定義第(2)類別所指明之任何本公司顧問(但不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制任何股份，或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (c) 並無任何人士與本公司或根據守則屬「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別之本公司聯繫人，訂有守則規則22註釋8所提述性質之任何安排，及因此並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之有關人士；

- (d) 並無任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具乃由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權委託管理；
- (e) 本公司及任何董事概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (f) 本公司及任何董事概無於要約人之任何股份或涉及要約人任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益；
- (g) 除經已完成之股份買賣協議(張先生於當中擁有重大個人權益)外，要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；及
- (h) 並無由任何董事與任何其他人士所訂立乃以該等要約之結果為條件或取決於該等要約之結果或與該等要約有關之協議或安排。

## 6. 股份交易

- (a) 於相關期間，除根據股份買賣協議(張先生於當中擁有重大個人權益)進行之股份轉讓外：
  - (i) 董事概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
  - (ii) 並無與要約人或其一致行動人士進行屬守則規則22註釋8所提述性質之任何安排之任何人士買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。
- (b) 於相關期間，本公司及任何董事概無買賣要約人股份或與要約人任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。
- (c) 於要約期開始起至最後實際可行日期期間內：
  - (i) 本公司之附屬公司或本集團任何退休基金及根據守則屬「聯繫人」定義第(2)類別所指明之任何本公司顧問概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；

- (ii) 並無與本公司或屬守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別所指明之本公司聯繫人進行屬守則規則22註釋8所提述性質任何安排之人士，因此並無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值之有關人士；及
- (iii) 並無與本公司有關連並全權委託管理資金之基金經理（獲豁免基金經理除外）買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

## 7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，本公司與下列董事訂立下列服務合約：

姓名	服務合約開始日期	服務合約屆滿日期	年度酬金 港元
Nijssen Victoria女士	二零一三年 八月八日	二零一九年 八月七日 (附註1)	900,000
張先生	二零一六年 一月二十三日	二零一九年 一月二十二日 (附註2)	900,000

附註：

- 根據本公司與Nijssen Victoria女士訂立日期為二零一三年八月二十二日之服務合約之條款，(a)委任之初步年期為三年，於二零一六年八月七日屆滿，並已自動重續三年及薪酬已作出調整；及(b)Nijssen Victoria女士可享有相當於一個月薪金之年度花紅及可享有根據本公司及其表現發放之酌情花紅。
- 根據本公司與張先生訂立日期為二零一六年一月二十三日之服務合約之條款，(a)於初步委任年期三年屆滿後，有關委任將自動重續三年；及(b)張先生可享有根據本公司及其表現發放之酌情花紅。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司或相聯法團之間概無訂立任何已生效之服務合約，而有關合約(i)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂（包括連續性及固定年期之合約）；(ii)通知期達十二個月或以上之連續性合約；或(iii)有效期尚餘超過十二個月（不論通知期長短）之固定年期合約。

概無董事將會或已經獲得任何利益（相關法例規定之法定補償除外），作為失去職位或其他與該等要約有關之損失的補償。



## 8. 重大合約

於要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期止期間內，本集團已訂立以下合約（並非本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與Jayden Wealth Holdings Limited訂立日期為二零一五年三月十日之買賣協議，據此，本公司有條件地同意收購及Jayden Wealth Holdings Limited有條件地同意出售Grand Ahead Finance Limited之全部已發行股本，總代價為1,200,000,000港元；
- (b) 本公司與Jayden Wealth Holdings Limited訂立日期為二零一五年九月九日之補充協議，以修訂上文(a)段所指買賣協議之最後截止日期期限為二零一五年十月九日；
- (c) 本公司與平安證券有限公司（為獨立第三方及於二零一五年九月二十五日成為本公司之全資附屬公司）訂立日期為二零一五年八月十八日之股份配售協議，據此，平安證券有限公司有條件地同意按盡力基準以每股配售股份0.163港元之價格配售最多613,400,000股配售股份予不少於六名承配人；
- (d) 本公司與平安證券有限公司訂立日期為二零一五年八月十八日之可換股債券配售協議，據此，平安證券有限公司有條件地同意按盡力基準配售本公司發行之二零一七年三月可換股債券予不少於六名承配人；
- (e) 本公司與平安證券有限公司訂立日期為二零一五年十月三十日之配售協議，據此，平安證券有限公司有條件地同意按盡力基準配售本公司發行之二零一七年五月可換股債券予不少於六名承配人；
- (f) 平安證券有限公司、黎子明先生、Shine Well Holdings Limited、艾伯國際集團有限公司及艾伯資訊（深圳）有限公司訂立日期為二零一六年一月八日之可轉換票據協議，據此，平安證券有限公司有條件地同意認購黎子明先生（Shine Well Holdings Limited之唯一股東）所發行本金額30,000,000港元於二零一七年一月七日期到之可轉換票據。根據可轉換票據協議之條款及條件，平安證券有限公司可於到期日行使權利將票據轉換為Shine Well Holdings Limited之股份；
- (g) 日期為二零一六年十二月二十八日之補充協議以延長上文(f)段所指可轉換票據協議之到期日至二零一八年一月十一日；
- (h) 本公司與Season Trade Limited訂立日期為二零一六年四月二十七日之兩份出售協議，據此，本公司有條件地同意出售及Season Trade Limited根據各份出售協議有條件地同意收購裕捷環球企業有限公司及Fortune House Worldwide Holdings Limited之全部已發行股本，代價為828,000,000港元；

- (i) 珠海市百力行酒店管理有限公司(本公司之全資附屬公司)與廣州鴻臻貿易有限公司(獨立第三方)訂立日期為二零一六年五月三十日之協議,以出售珠海市香泉酒店有限公司,代價為人民幣28,000,000元;
- (j) 平安證券有限公司(作為認購人)與億匯國際投資集團有限公司(作為發行人)、藝能娛樂(國際)有限公司以及張國忠先生及葉偉忠先生訂立日期為二零一六年七月十八日之認購協議,內容有關認購本金額15,000,000港元於二零一八年到期年利率1厘之不可轉讓可換股債券;及
- (k) 新可換股債券認購協議。

## 9. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其建議、函件或意見之專家資格:

名稱	資格
兆邦基國際	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

兆邦基國際已各自就刊發本綜合文件發出書面同意,同意按其所載之格式及內容分別載列其意見、函件及引述其名稱,且迄今並無撤回有關同意。

## 10. 重大訴訟

於最後實際可行日期,本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁,而據董事所知,本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda, 而其於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室。
- (b) 本公司之公司秘書為陳筠栢先生,彼為外聘服務供應商,並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

- (c) 本公司於百慕達之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services Limited，其辦事處位於The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (d) 本公司於香港之過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，其辦事處位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 兆邦基國際之註冊辦事處位於香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈19樓1室及17室。
- (f) 本綜合文件及接納表格之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

下列文件之副本由本綜合文件日期起，在該等要約繼續可供接納之期間(i)上午九時正至下午五時三十分之一般辦公時間內(不包括星期六、星期日及公眾假期)在本公司於香港之主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室；(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)本公司網站([www.pingansecgp.com](http://www.pingansecgp.com))可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱；
- (b) 本公司之公司細則；
- (c) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 董事會函件，全文載於本綜合文件；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件；
- (g) 兆邦基國際函件，全文載於本綜合文件；
- (h) 本附錄三「專家資格及同意」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄三「董事之服務合約」一段所述之服務合約；及
- (j) 本附錄三「重大合約」一段所述之重大合約。

## 1. 責任聲明

本綜合文件所載有關要約人及其意向之資料乃要約人提供。要約人之董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內件所表達意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

弘達金融之董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、中新控股及美成集團有限公司之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內件所表達意見(董事以及中新控股及美成集團有限公司之董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

中新控股之董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、弘達金融及美成集團有限公司之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內件所表達意見(董事以及弘達金融及美成集團有限公司之董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

美成集團有限公司之董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、弘達金融及中新控股之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內件所表達意見(董事以及中新控股及弘達金融之董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 披露權益

### (a) 要約人於本公司之權益

於最後實際可行日期，要約人持有6,911,498,463股股份（約佔本公司已發行股本之36.58%）之權益，而並無擁有任何認股權證、購股權、衍生工具或附帶可轉換為或可認購股份權利的證券之權益。

### (b) 要約人之董事於本公司之權益

要約人之董事並無擁有任何股份、認股權證、購股權、衍生工具或附帶可轉換為或可認購股份權利的證券之任何權益。

### (c) 要約人之一致行動人士於本公司之權益

於最後實際可行日期，要約人之一致行動人士（即新融）持有本公司本金總額200,000,000港元之全部新可換股債券，可按初步轉換價0.096港元轉換為2,083,333,333股股份。

### (d) 已不可撤回承諾拒絕該等要約的人士之權益

誠如聯合公告所披露，新融已不可撤回地承諾根據不可撤回承諾不會接納二零二零年可換股債券要約。

### (e) 其他披露事項

於最後實際可行日期：

- (1) 除海通融資外，要約人或其任何一致行動之人士概無與任何其他人士訂立任何守則規則22註釋8第三段所述類別之安排；
- (2) 除新融外，概無任何人士已不可撤回地承諾其接納或拒絕該等要約；
- (3) 要約人或其任何一致行動人士與其達成任何守則規則22註釋8所述的安排的人士概無擁有或控制任何有關證券（定義見守則規則22註釋4）；
- (4) 要約人及／或其任何一致行動人士概無借入或借出本公司之任何有關證券（定義見守則規則22註釋4）；及

- (5) 本公司概無任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一致行動人士有關連之基金經理按全權委託形式管理，且於有關期間，相關人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

### 3. 買賣本公司證券

於有關期間，除(i)要約人根據股份買賣協議購買6,911,498,463股股份(相當於最後實際可行日期之已發行股份約36.58%)；及(ii)新融根據新可換股債券認購協議向本公司認購本金總額200,000,000港元之新可換股債券外，要約人、其最終實益擁有人及／其一致行動人士概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券。

### 4. 有關該等要約之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事將就該等要約獲給予利益(除法定或先前已存在的合同賠償外)作為因離職或其他原因之賠償；
- (b) 要約人及其一致行動人士與涉及或倚賴該等要約之任何董事、近期董事、股東及近期股東概無達成任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (c) 要約人或其最終實益擁有人概無達成任何與其可能會或可能不會尋求觸發該等要約之一項先決條件或一項條件之情況有關的協議或安排；及
- (d) 除本綜合文件「中國銀河及海通國際證券函件」之「該等要約所獲得之財務資源」一段所披露者外，概無任何有關根據該等要約收購之證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解。

## 5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其函件／意見之專家資格：

名稱	資格
中國銀河	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
海通國際資本	根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
海通國際證券	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以現時所示之格式及涵義於本綜合文件轉載其意見、函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 6. 其他事項

要約人之註冊辦事處位於香港金鐘道88號太古廣場2期35樓3533-39室。

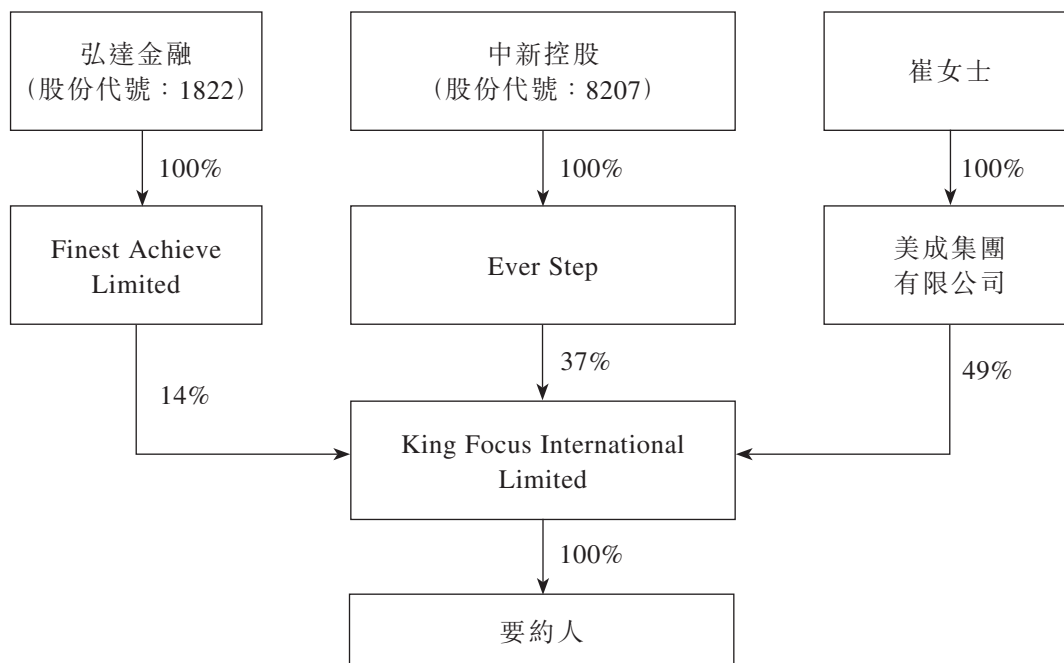
要約人為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人有三名董事，分別為彭先生、林先生及崔女士。於最後實際可行日期，要約人由King Focus International Limited全資擁有，而King Focus International Limited分別由美成集團有限公司持有49%、Ever Step持有37%及Finest Achieve Limited持有14%。

Ever Step為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中新控股全資擁有。中新控股乃一家其股份於創業板上市之公司(股份代號：8207)。中新控股是中國領先綜合金融科技服務供應商，致力透過互聯網及移動互聯網為中國之中小型企業及消費者提供全天候金融服務。中新控股集團所提供之金融科技服務組合包括第三方支付、在線投資及科技驅動貸款。中新控股之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。中新控股於香港之主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場2期35樓3533-39室。於最後實際可行日期，中新控股有12名董事，分別為執行董事彭先生、莊瑞豪先生及盛佳先生；非執行董事為李明山先生、李剛先生、黃世雄先生、張振新先生及周友盟女士；以及獨立非執行董事為葛明先生、歐明剛博士、王松奇博士及尹中立博士。

Finest Achieve Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由弘達金融全資擁有。弘達金融為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1822)。其主要從事提供汽車租賃服務、買賣材料及金融服務。弘達金融之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。弘達金融於香港之主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場二座36樓36185室。於最後實際可行日期，弘達金融有八名董事，分別為執行董事鄧淑芬女士、劉江湏女士、陳驍航女士及龔卿禮先生；非執行董事江騰飛先生；以及獨立非執行董事方俊先生、黃耀傑先生及趙憲明先生。

美成集團有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由崔女士實益及全資擁有。崔女士現時為廣澤國際發展有限公司之執行董事兼副主席，該公司之普通股份於聯交所主板上市(股份代號：989)。於過往，崔女士曾為廣澤國際發展有限公司之業務發展總監。美成集團有限公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Islands。美成集團有限公司於香港之通訊地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室。於最後實際可行日期，美成集團有限公司有兩名董事，分別為崔女士及柴秀女士。

下列為於最後實際可行日期要約人之簡化股權架構：





於最後實際可行日期，除本綜合文件「該等要約所獲得之財務資源」一段所披露者外，要約人概無任何有關根據該等要約收購之證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議或諒解。

除不可撤回承諾外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等之一致行動人士概無作出不可撤回地承諾接納或拒絕該等要約。

中國銀河之地址為香港上環皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈35樓3501-3507室。

海通國際資本之地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈8樓。

海通國際證券之地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓。

## 7. 備查文件

下列文件之副本由本綜合文件日期起，在該等要約繼續可供接納之期間(i)上午九時正至下午五時三十分之一般辦公時間內(不包括星期六、星期日及公眾假期)在本公司於香港之主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室；(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)本公司網站([www.pingansecgp.com](http://www.pingansecgp.com))可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程細則；
- (b) 中國銀河及海通國際證券函件，全文載於本綜合文件；
- (c) 不可撤回承諾函件；及
- (d) 本綜合文件附錄四「專家資格及同意」一段所述之同意書。