
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下鼎億集團投資有限公司（「本公司」）股份全部授出或轉讓，請立即將本通函及隨附之代表委任表格，送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED

鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

非常重大收購事項及關連交易

本公司之財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



寶橋融資有限公司

本封面所使用之詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

本公司之董事會函件載於本通函第6至34頁。獨立董事委員會函件載於本通函第35頁。獨立財務顧問函件載於本通函第36至70頁。

本公司謹訂於二零一八年三月十五日（星期四）下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓27樓2708室舉行股東特別大會或任何續會，召開大會或任何續會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格填妥，並交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年二月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	36
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 本集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 目標集團之管理層討論及分析	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1
附錄七 — 經評估物業價值之對賬	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議收購目標公司之全部股權
「收購協議」	指	本公司（作為買方）與賣方就收購事項於二零一七年六月二十一日訂立之協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常營業時間開門營業的日子（不包括星期六、星期日或公眾假期或於上午九時正至中午十二時正懸掛或保持懸掛八號及以上熱帶氣旋警告訊號且於中午十二時正或之前未予解除或於上午九時正至中午十二時正懸掛或保持懸掛「黑色」暴雨警告訊號且於中午十二時正或之前未予解除的任何日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「存續證明」	指	公司註冊處處長就本公司於證明日期之公司仍登記在冊，並已支付所有費用、年費及到期應付罰金之事實而出具之存續證明
「在職證明」	指	本公司註冊代理人就說明本公司之資料（包括但不限於本公司之註冊地址、本公司董事及股東）而出具之在職證明
「本公司」	指	鼎億集團投資有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市

釋 義

「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價，金額為1,000,000,000港元
「轉換期」	指	於可換股債券發行日期及其後截至到期日前5個營業日期間之任何時間
「換股價」	指	可換股債券可能據以轉換為股份之每股股份價格
「換股權」	指	可換股債券所附帶可全部或部份轉換為換股股份之權利
「換股股份」	指	本公司於可換股債券附帶之換股權獲行使後將予配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司根據收購協議向賣方發行之本金額合共為1,000,000,000港元之可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「現有土地使用權證書」	指	就物業所在及總佔地面積約為106,140平方米之土地而授予鑫泰的兩份土地使用權證書（湛國用(2008)第20164號及湛國用(2012)第20090號）
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣冠」	指	廣州廣冠投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「香港公司」	指	永冠資產管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司由全體獨立非執行董事（彼等於收購事項中概無擁有任何權益）組成，以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「寶橋」	指	寶橋融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就收購協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除賣方、蘇曉濃先生及彼等各自須於股東特別大會上放棄投票之聯繫人士外之股東
「最後交易日」	指	二零一七年六月二十日，即收購協議日期前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一八年二月二十三日，即於本通函印付前為確定其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
「最後截止日期」	指	二零一八年六月三十日

釋 義

「到期日」	指	可換股債券發行日期之第五週年日，或倘有關日期並非營業日，則為緊隨有關日期後之營業日
「第一期」	指	物業第一期，包括兩幢有多個零售店舖、停車位及設施之住宅樓宇
「第二期」	指	物業第二期，包括四幢有多個停車位及設施之住宅樓宇
「第三期」	指	物業第三期，於最後實際可行日期為一塊空地
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	公園一號，位於中國廣東省湛江赤坎區體育南路218號之綜合土地使用發展項目
「重組」	指	目標集團之重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	於重組完成前鑫泰結欠其控股公司（由賣方全資擁有）之股東貸款總額
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司擬召開以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易以及特別授權之股東特別大會
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

釋 義

「聖安」	指	吳川市聖安投資諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司
「特別授權」	指	於股東特別大會向獨立股東尋求之特別授權，以配發及發行於行使可換股債券附帶之轉換權後可能獲配發及發行之新股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	團信投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」或「李先生」	指	李光煜先生，為本公司控股股東、執行董事兼主席
「鑫泰」	指	湛江鑫泰投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「%」或「百分比」	指	百分比

就本通函而言及僅作說明用途，人民幣乃按人民幣1元兌1.15港元之匯率換算為港元，惟並不表示任何人民幣款額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED
鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

執行董事：

李光煜先生 (主席)

蘇曉濃先生 (行政總裁)

張詩敏先生

鄭先濤先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

周肇基先生

曹貺予先生

葉志威先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

27樓2708室

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十一日內容有關收購事項及日期為二零一七年十二月二十九日內容有關延長最後截止日期之公佈。

於二零一七年六月二十一日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權，代價為1,000,000,000港元。

董事會函件

本通函向閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項之詳情;(ii)獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見之函件;(iii)獨立財務顧問函件(載有其就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦建議);(iv)本集團之財務資料;(v)目標集團之財務資料;(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料;(vii)關於本集團之管理層討論及分析;(viii)關於目標集團之管理層討論及分析;(ix)物業估值報告;及(x)股東特別大會通告之資料。

收購協議

下文載列收購協議之主要條款：

日期

二零一七年六月二十一日

所涉及之訂約方

買方： 本公司

賣方： 李光煜先生

主體事項

根據收購協議，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司之全部股權及銷售貸款。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，且其財務業績將於本集團之財務業績綜合入賬。

代價

根據收購協議，代價為1,000,000,000港元，及將由本公司於完成後向賣方支付發行本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券。

董事會函件

代價1,000,000,000港元乃由賣方與本公司在計及以下各項：(i)物業於二零一七年四月三十日之初步估值（其乃由合資格獨立估值師（「前任估值師」）編製）約人民幣1,199,000,000元（相當於約1,378,850,000港元）；(ii)目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值；(iii)物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值；(iv)銷售貸款金額；及(v)董事貸款（定義見下文）及持作投資資產（定義見下文）於二零一六年十二月三十一日之賬面值經公平磋商後達致。

由於前任估值師人員之變動，本公司已委聘另一名獨立估值師，即華坊諮詢評估有限公司（「華坊」）以於二零一七年十一月三十日對物業進行估值。就華坊之委聘而言，本公司已考慮華坊人員於類似估值中之相關經驗及往績記錄以及華坊將收取之專業費用。華坊之主管估值師盧銘恩先生於中國擁有約14年估值經驗。

前任估值師所編製之物業初步估值之估值方法、主要基準及假設與華坊所編製之物業估值之估值方法、主要基準及假設並無重大差別。

物業之估值乃基於直接比較法編製。物業之估值包括第一期及第二期之未售出及未交付物業單位、第三期之間置土地，但不包括已售出及已交付之物業單位。於二零一七年十一月三十日，物業之估值為人民幣1,516,000,000元（相當於約1,743,400,000港元）。

物業估值報告（包括所用之方法及可資比較物業詳情）載於本通函附錄六。經考慮物業估值報告之詳情，董事會認為其所用之方法及可資比較物業以及物業之估值屬公平合理。

於二零一六年十二月三十一日，銷售貸款金額及董事貸款之賬面值（經扣除持作投資資產（定義見下文）後）分別為約334,090,000港元及83,890,000港元。

目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為308,820,000港元。經對物業於二零一七年四月三十日之初步估值約人民幣1,199,000,000元（相當於約1,378,850,000港元）作出調整後，目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值將約為616,710,000港元。

董事會函件

根據上文所述，(i)目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值（經對物業於二零一七年四月三十日之初步估值作出調整後）；(ii)銷售貸款金額；及(iii)董事貸款之賬面值（經扣除持作投資資產（定義見下文）後）之總額約為1,034,690,000港元，略高於代價1,000,000,000港元。

於二零一七年九月三十日，銷售貸款金額及董事貸款之賬面值（經扣除持作投資資產（定義見下文）後）分別約為362,310,000港元及93,870,000港元。

目標集團於二零一七年九月三十日之經審核綜合資產淨值約為379,570,000港元。經對物業於二零一七年十一月三十日之估值約人民幣1,516,000,000元（相當於約1,743,400,000港元）作出調整後，目標集團於二零一七年九月三十日之經審核綜合資產淨值將約為1,477,020,000港元。

根據上文所述，(i)目標集團於二零一七年九月三十日之經審核綜合資產淨值（經對物業於二零一七年十一月三十日之估值作出調整後）；(ii)銷售貸款金額；及(iii)董事貸款之賬面值（經扣除持作投資資產（定義見下文）後）之總額約為1,933,200,000港元，遠高於代價1,000,000,000港元。

因此，董事會認為代價屬公平合理。

賣方所產生目標集團之原投資成本約為536,760,000港元。

收購事項之先決條件

完成須待以下各項獲達成（或（倘適用）由本公司豁免）後，方可作實：

- (i) 本公司獨立股東已根據本公司之組織章程大綱及公司細則以及上市規則於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行之交易，包括於可換股債券所附帶之換股權獲行使時配發及發行換股股份；
- (ii) 聯交所上市委員會已批准或同意批准於可換股債券所附帶之換股權獲行使時可予配發及發行之換股股份上市及買賣，而有關批准概無獲修訂且具有十足效力；

董事會函件

- (iii) 香港公司已以香港公司所擁有持作買賣投資之流動資產（「持作投資資產」）之形式償還應付或結欠賣方之所有貸款或其他債務（「董事貸款」）。倘有關資產金額少於董事貸款，則餘下尚未償還董事貸款將由賣方無條件及不可撤回地悉數豁免；
- (iv) 賣方根據收購協議作出之聲明及保證於所有重大方面仍屬真實、完整及準確，且無誤導成份；
- (v) 賣方並無違反賣方根據收購協議所作出之任何契諾及其於收購協議項下之責任；
- (vi) 本公司概無發現或知悉由收購協議簽署日期起，目標集團有任何異常營運或業務、狀況（包括資產、財務及法律地位）、營運、表現或資產出現任何重大不利變動，或任何未被披露之重大潛在風險；
- (vii) 目標集團已自香港、中國、英屬處女群島或其他地區之相關政府或監管機關取得就訂立及簽立收購協議及其項下擬進行之交易屬必要或所需之一切牌照、許可、同意、批准、授權、命令及豁免；
- (viii) 鑫泰已就物業發展、營運及投資業務取得有關批准及具備經營物業發展、營運及投資業務之能力；
- (ix) 賣方已以本公司信納之形式及內容向本公司提供目標公司之存續證明及在職證明；
- (x) 賣方已完成或促使完成目標集團之重組，據此：(i)目標公司將合法及實益擁有香港公司之100%股權；(ii)香港公司將合法及實益擁有廣冠之100%股權；(iii)廣冠將合法及實益擁有聖安之100%股權；及(iv)聖安將合法及實益擁有鑫泰之100%股權；

董事會函件

- (xi) 賣方已向本公司提供英屬處女群島法律意見，確認收購協議及其項下擬進行之交易之合法性（包括但不限於(a)目標公司乃根據英屬處女群島法律正式註冊成立並有效存續；及(b)目標公司之在職證明確認董事及股東之姓名以及目標公司並無於其註冊辦事處留存押記登記冊副本）；
- (xii) 賣方已向本公司提供中國法律意見，確認收購協議及其項下擬進行之交易之合法性（包括但不限於(a)於中國註冊成立之目標集團之成員公司乃根據中國法律正式註冊成立並有效存續；及(b)於中國註冊成立之目標集團成員公司之公司資料、組織章程細則及管理架構、業務營運、主要資產、重大合約、勞動保護、社會保險及住房公積金、稅務、訴訟、仲裁及行政處罰）；及
- (xiii) 本公司已完成並合理信納目標集團之盡職調查結果（無論法律、會計、財務、營運或其他重大方面）。

概無完成之先決條件可由賣方或本公司豁免，惟可由本公司豁免之上文第(xi)項條件則除外。於最後實際可行日期，本公司並無意豁免上文第(xi)項條件。

倘收購事項之任何先決條件於最後截止日期或賣方與本公司可能書面協定之有關其他日期前未獲達成（或根據收購協議之條款獲豁免），則本公司毋須履行並有權終止收購協議，及與收購協議項下之任何訂約方之任何先前違約有關者除外，賣方及本公司之所有權利及責任將停止且賣方及本公司彼此間概無擁有其項下之任何義務及責任，惟對另一方提出之任何索償則除外。

於最後實際可行日期，除上文第(viii)及(xii)項條件外，上述條件均未獲達成。

完成

於根據收購協議遵守所有法令及規定時，完成將於達成（或豁免）收購協議之所有先決條件後15個營業日內或賣方與本公司可能協定之有關其他日期進行。

董事會函件

可換股債券

根據收購協議，本公司將於完成時發行本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券作為代價。

可換股債券之條款乃按公平基準磋商，其主要條款概述如下：

- | | |
|--------|--|
| 發行人： | 本公司 |
| 債券持有人： | 賣方 |
| 本金額： | 1,000,000,000港元 |
| 到期日： | 可換股債券之發行日期第5週年當日或倘該日並非營業日，則緊隨該日後之營業日 |
| 利息： | 無 |
| 換股權： | 在下文轉換限制規限下，可換股債券持有人將有權於轉換期之任何時間，以10,000,000港元之完整倍數將全部或部份未償還本金額之可換股債券轉換為換股股份，惟倘於任何時間，可換股債券之未償還本金額少於10,000,000港元，則未償還本金額之可換股債券可全部（而非只部份）予以轉換。 |
| 轉換限制： | 任何可換股債券之轉換(a)不得致使該債券持有人（連同其聯繫人士及其一致行動人士）持有或控制本公司於緊隨配發及發行相關換股股份後之全部已發行股本75%或以上；(b)不會導致本公司之公眾持股量未能符合上市規則第8.08條之規定；及(c)不得觸發已行使換股權之債券持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）須履行收購守則規則26項下之強制要約責任。 |

董事會函件

轉換期： 於發行可換股債券日期及之後任何時間並直至到期日前5個營業日之日期。

換股價： 每股換股股份0.80港元（可於發生股份拆細或合併、資本化發行、供股及公開發售後作出調整）。

初步換股價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.96港元折讓約16.67%；
- (ii) 股份於二零一七年六月二十日（即於收購協議日期前之最後交易日）於聯交所所報之收市價每股1.30港元折讓約38.46%；
- (iii) 股份於截至及包括二零一七年六月二十日前五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價（即每股約1.30港元）折讓約38.46%；及
- (iv) 股份於截至及包括二零一七年六月二十日前十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價（即每股約1.34港元）折讓約40.30%。

換股股份： 假設已完成發行可換股債券及基於換股價每股換股股份0.80港元計算，倘可換股債券所附帶之換股權獲悉數行使，則最多1,250,000,000股換股股份將予以配發及發行，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約17.86%及本公司經悉數配發及發行換股股份擴大後之已發行股本約15.16%。

董事會函件

換股股份將根據本公司特別授權予以發行及配發。董事擬於股東特別大會上尋求股東批准以發行換股股份。換股股份彼此之間將享有同等地位並於各方面與於配發及發行換股股份日期之已發行股份享有同等地位。

配發及發行換股股份不會導致本公司之控制權出現變動。

- 可轉讓性： 可換股債券可由債券持有人自由轉讓予任何人士，惟須遵守所有適用法律，且不得在未經聯交所同意之情況下轉讓予本公司之任何關連人士。
- 投票權及地位： 可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 地位： 可換股債券將隨時（須遵守法律之強制條文所採納之任何責任）與所有其他現有及未來之本公司直接、無條件及非從屬責任享有同等地位。
- 上市： 可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請換股股份上市及買賣。
- 到期時贖回： 本公司將於到期日以相等於可換股債券當時未償還本金總額之款項贖回可換股債券。
- 發生違約事件時
贖回： 於發生可換股債券所載之違約事件時，債券持有人將有權書面通知本公司要求以相等於可換股債券當時未償還本金總額之款項贖回可換股債券。

董事會函件

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一家於二零一六年十二月二日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。目標集團正進行重組。於完成重組後，目標公司將持有香港公司100%股權。

香港公司

香港公司為一家於二零零六年十月十九日在香港註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，除其於廣冠的100%股權外，香港公司主要從事證券交易。於完成重組後，香港公司將繼續持有廣冠的100%股權。

廣冠

廣冠為一家於二零零三年七月一日在中國成立的有限公司。於完成重組後，廣冠將持有聖安的100%股權。

聖安

聖安為一家於二零一六年十一月三十日在中國成立的投資控股有限公司。於完成重組後，聖安將持有鑫泰的100%股權。

鑫泰

鑫泰為一家於二零零八年九月二十七日在中國成立的有限公司。截至最後實際可行日期，鑫泰主要從事物業開發、經營及投資。鑫泰亦持有物業。

物業

物業位於中國廣東省湛江赤坎區體育南路218號。鑫泰持有有關物業的現有土地使用權證書（地盤總面積約106,140平方米）。物業包括三期。

董事會函件

物業第一期及第二期分別包括兩棟及四棟住宅樓，配有會所、若干零售店、停車場及配套區域（包括幼兒園及花園）。於二零一七年十一月三十日，(i)第一期923套住宅單位中之905套已售出；(ii)第二期1,085套住宅單位中之1,025套已售出；(iii)80間零售店中之36間已售出；(iv)第一期745個停車位中之204個已售出；及(v)第二期1,518個停車位中之122個已售出。目標集團擬繼續出售第一期及第二期的餘下零售店、餘下住宅單位及餘下停車位。

於最後實際可行日期，物業第三期為一塊空地，地盤面積約為29,000平方米。目標集團的現時計劃為開發第三期作為商業／住宅綜合樓宇，包括購物中心、零售店、辦公樓、酒店及高檔住宅樓。有關第三期計劃開發之詳情載於下文「第三期開發」一節。

根據本公司之中國法律顧問提供之法律意見（「中國法律意見」），湛江市政府有關部門於二零零八年就物業所在土地向鑫泰頒發兩份土地使用權證書。上述其中一份土地使用權證書（證書編號：湛國用(2008)第20162號）（「先前土地使用權證書」）錯誤地涵蓋一幅毗鄰第一期面積為352平方米之土地（「有爭議土地」），而湛江市政府有關部門已於一九九二年就有爭議土地分別向四名個人（「擁有人」）頒發另一份土地使用權證書。於二零一二年，湛江市政府有關部門撤銷先前土地使用權證書並向鑫泰頒發一份新土地使用權證書（證書編號：湛國用(2012)第20090號），其不包括有爭議土地之土地使用權。目標集團原擬於有爭議土地及其週邊區域興建一棟住宅樓作為第二期開發之部份。

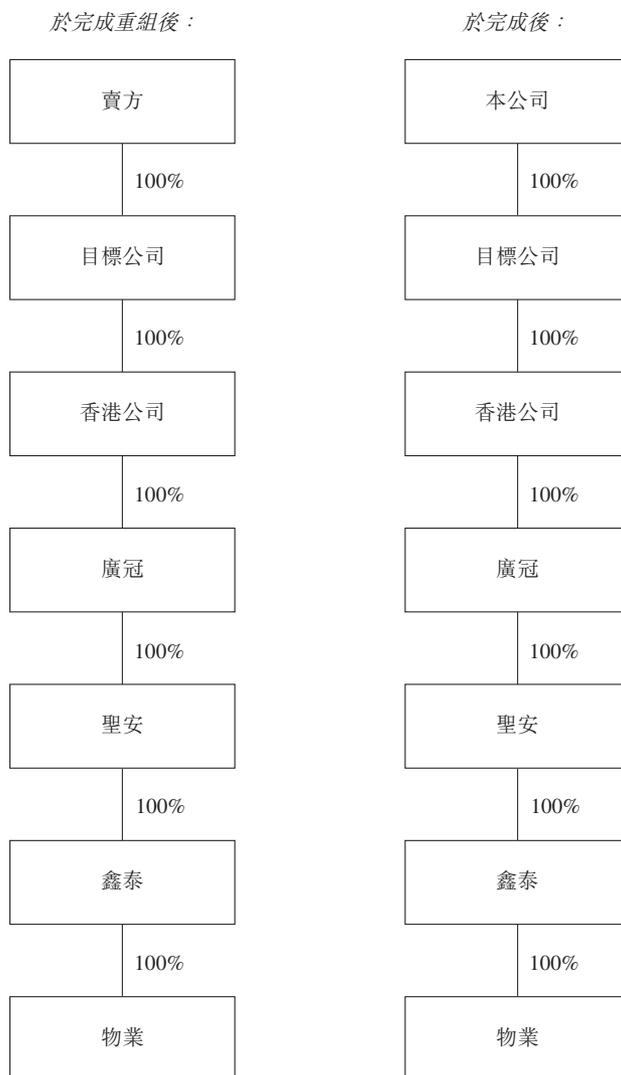
因此，有爭議土地之土地使用權乃由擁有人持有，而彼等可在負責建設規劃之政府部門許可下建設，其介乎於有爭議土地之土地使用權範圍內（即住宅）及符合有關中國法律及法規。因此，目標集團面臨物業可能受到擁有人可能進行建設所影響之潛在風險。根據中國物權法，由於物業土地與有爭議土地毗鄰，鑫泰與擁有人須相互提供必要便利，包括但不限於任何毗鄰土地之用水或排水、建築或維修工程、鋪設電線、電纜、水管、暖氣管道或燃氣管道方面之必要便利，以及獲得任何樓宇周邊之通風、照明及採光等方面之便利。此外，鑫泰與擁有人不得違反中國之相關規則及規例，而向彼等各自所擁有的土地丟棄固體廢物或排放有害物質，如大氣污染物、水污染物、噪音、光及磁輻射等。

董事會函件

鑫泰正在與有關政府部門及擁有人磋商收購有爭議土地之土地使用權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擁有人為獨立於並與本公司、其關連人士（包括賣方）及目標集團無關連之第三方。

目標集團(i)於完成重組後；及(ii)於完成後之股權架構如下：



董事會函件

於完成重組後，目標集團將終止其證券買賣業務及將專注於發展、營運及投資物業及物業管理服務。

於最後實際可行日期，重組仍在進行中。

鑫泰之管理層

鑫泰之業務乃由鑫泰經驗豐富之管理團隊負責。

鑫泰之董事會

鑫泰之董事會由五名董事組成，即李先生、勞筠女士、蘇曉濃先生、李棠琦先生及潘武英先生。鑫泰各董事之簡歷載於下文：

李先生

李先生為於中國公路行業擁有逾12年投資經驗之商人。彼於一九七八年至一九八一年就讀於廣州對外貿易學院。李先生曾參與涉及香港及中國多個領域（如基礎設施及金融）之若干投資項目。彼擁有永冠國際有限公司之50%股權，該公司乃由李先生成立及於香港註冊成立，主要於中國從事公路投資業務。李先生於中國之建築及物業市場（包括廣州南沙港公路）擁有豐富投資經驗。

作為鑫泰之實益擁有人，李先生自二零零八年起領導鑫泰之項目團隊開發物業第一期及第二期。李先生出生於湛江並熟悉該城市。李先生擁有指引項目團隊規劃未來項目的必需知識及經驗。

勞筠女士

勞筠女士為李先生之配偶。彼現時亦為鑫泰之總經理並向鑫泰之董事會報告。勞筠女士於投資建築項目方面擁有豐富經驗及先前與李先生在中國一道開展公路項目。

勞筠女士自二零一二年起負責(i)釐定鑫泰之開發及運營計劃；(ii)達致鑫泰之營運目標及增長；(iii)風險管理；及(iv)鑫泰之整體監管及其日常營運。

董事會函件

蘇曉濃先生

蘇曉濃先生於一九八六年畢業於華東政法學院。蘇曉濃先生自二零一四年起擔任鑫泰之董事。蘇先生畢業自法學院並於資本市場投資方面擁有多年經驗。彼亦於各行業為本公司物色潛在投資機會方面擔任主要角色。憑藉其知識及經驗，彼就以鑫泰可獲得理想回報之方式開發第三期為鑫泰之項目團隊提供意見。

李棠琦先生

李棠琦先生自二零零八年起為鑫泰之董事會主席，負責有關鑫泰主要發展之決策。李棠琦先生於廣東財經大學修讀國際商業與金融，彼於商業融資及資本投資方面擁有豐富經驗。

潘武英先生

潘武英先生於二零零七年加入鑫泰。彼為經濟學家及於先前之公路建設公司中擁有管理經驗。彼現參與有關鑫泰重大發展之決策（主要在會計及財務方面）。

建築團隊

鑫泰之建築團隊向總經理勞筠女士報告。該建築團隊由總工程師鄧凱先生領導之多名工程師組成。

鄧凱先生於二零一二年加入鑫泰，彼一直領導開發物業。鄧凱先生擁有逾18年之建築經驗，並於加入鑫泰前曾於知名物業開發集團任職彼為工程師及擁有研究生學歷。

第三期之規劃建設將在鑫泰之建築團隊密切指導及監督下由經驗豐富及信譽良好之分包商進行。

銷售及市場推廣團隊

鑫泰之銷售及市場推廣團隊向銷售及市場推廣總經理唐邦勇先生報告。

唐邦勇先生於銷售及市場推廣方面擁有逾21年經驗，彼目前負責(i)協助董事會制定銷售及市場推廣策略；及(ii)鑫泰之銷售及市場推廣團隊之整體監管。於加入鑫泰之前，他曾於若干物業公司工作，主要涉及銷售及市場推廣領域。

董事會函件

第三期開發

誠如上文所述，於最後實際可行日期，物業第三期為一塊空地，地盤面積約為29,000平方米。目標集團的現時計劃為開發第三期作為商業／住宅綜合樓宇，包括購物中心、零售店、辦公樓、酒店及高檔住宅樓。

辦公樓宇及商場

將興建總建築面積約46,000平方米之32層辦公樓宇。辦公樓宇之第一層至第二層將指定用作商場，而鑫泰擬將其持作租賃用途。辦公樓宇之第三層至第三十二層將為辦公室，有580個辦公單位可售。

上述商場之總建築面積將約為50,000平方米。商場之目標承租人包括超市、零售商、餐館、電影院及溜冰場運營商。

預期辦公樓宇之建設將於二零二零年底前竣工，而商場之租賃將於二零二一年初開始。

零售店

將興建總建築面積每個約為60平方米之十個零售店單位（臨街）（預期將於二零二零年底前竣工）及可供出售。

酒店

將興建總建築面積約110,000平方米之四棟酒店大樓（預期將於二零二零年底前竣工）及銷售予酒店運營商。於對酒店大樓竣工後之情況進行進一步審閱後，鑫泰可能選擇自行持有酒店大樓，並將經營權授予酒店運營商，以共享溢利作為回報。

高檔住宅樓宇

將興建總建築面積約11,000平方米及有93個單位之一棟高檔住宅樓宇（預期將於二零一九年年底前竣工）及可供出售。

董事會函件

法律規定

為完成第三期建設，鑫泰須取得一系列政府批准，包括但不限於湛江市發展和改革局批准之第三期立項批復、湛江市城市規劃局就第三期各樓宇發出之建設工程規劃許可證以及湛江市住房與城鄉建設局就第三期各樓宇發出之建設工程施工許可證。

此外，於各樓宇竣工後，鑫泰須就各樓宇完成建築工程竣工驗收報告，並於湛江市建築工程竣工驗收辦公室備案。有關樓宇亦須經有關部門對該建築的防火設施、人防地下避難所等進行合格檢查。

於銷售或租賃上述樓宇時，鑫泰須取得有關樓宇之預售許可證及／或擁有權權證。由於鑫泰已合法取得第三期土地之現有土地使用權證及建設用地規劃許可證，故本公司之中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，就鑫泰完成上述法律程序而言，概無實質性可預見法律障礙。

資金

第三期開發預期將於四年內完成，而第三期之初步估計開發成本約為人民幣1,290,000,000元。目標集團預期透過(i)目標集團之內部資源；(ii)銷售第一期及第二期餘下物業單位之所得款項；(iii)銀行借款；及(iv)銷售第三期開發早期階段建設之新物業單位（即高檔住宅樓）之所得款項撥付第三期開發成本。

李先生已向本公司作出承諾將就鑫泰獲得有關第三期開發之銀行借貸向鑫泰及本公司提供必要財務擔保或資助。本公司將於李先生提供有關財務擔保／資助時遵守適用上市規則之規定（如有）。

第三期之初步估計開發成本包括：

- (i) 土地徵收及拆遷補償約人民幣79,000,000元；
- (ii) 初步項目成本（包括項目施工、測量及計量、施工申請、「三通一平」、臨時設施、規劃及設計的費用以及其他相關開支）約人民幣48,000,000元，其乃根據第二期開發的歷史成本及第三期規劃建築面積作出估計；

董事會函件

- (iii) 基礎設施費用（包括園林環境工程、戶外給排水系統、供電系統、燃氣系統、通訊設施、道路設施的費用以及其他相關開支）約人民幣29,000,000元，其乃根據第二期開發的歷史成本及第三期規劃建築面積作出估計；
- (iv) 建設及安裝成本約人民幣812,000,000元，其乃根據第二期的歷史成本與第二期的物價局價格指數及與第三期的物價局價格指數之比率作出估計；及
- (v) 開發間接費用（包括工程管理諮詢、物業管理及改善費用、項目營銷設施建設成本、財務成本）約人民幣322,000,000元，其乃根據第二期的歷史成本作出估計。

預期開發階段、各階段將產生的預期成本（連同預期財務資源）載列如下：

階段及時間	預期成本（概約）	預期財務資源
二零零八年		
前期開發	人民幣79,000,000元 （土地徵收及拆遷補償）	已付
二零一八年上半年		
初步施工申請	人民幣48,000,000元 （包括初步項目成本）	鑫泰現時可動用資金
二零一八年第三季度		
樁基工程及地基處理	人民幣105,000,000元 （包括建設成本及開發間接費用）	人民幣48,000,000元來自鑫泰現時可動用資金 人民幣57,000,000元來自第一／二期存貨銷售收取的付款

董事會函件

階段及時間	預期成本(概約)	預期財務資源
二零一八年第四季度 至二零一九年年初		
地下室工程	人民幣141,000,000元 (包括建設及安裝成本及開發 間接費用)	來自第一/二期存貨銷售收取 的付款
二零一九年年初至二零一九年 年末		
所有樓宇地面主體建設至上蓋 已完成建設、銷售及交付第三期 高檔住宅單位	人民幣450,000,000元 (包括基礎設施費用、建設及 安裝成本、開發間接費用及財 務成本)	將由鑫泰獲取之銀行借款
二零二零年		
辦公樓、購物中心、零售店及酒店 之項目安裝階段	人民幣260,000,000元 (包括安裝成本、開發間接費 用及財務成本)	人民幣100,000,000元來自將由 鑫泰獲取之銀行借款 人民幣160,000,000元來自第三 期高檔住宅單位預售收取的 付款
自二零二一年年初起		
所有樓宇之銷售、回本、交付及 租賃	人民幣207,000,000元 (包括財務成本)	人民幣207,000,000元來自第三 期高檔住宅單位預售收取的 付款

董事會函件

目標集團之財務資料

下文載列目標集團根據香港財務報告準則（摘錄自本通函附錄二）編製之截至二零一七年九月三十日止九個月及截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度之經審核合併財務資料，基準為猶如目標公司於整個有關期間一直為於完成重組後組成目標集團旗下公司之控股公司：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 千港元
除稅前溢利	37,747	81,081	38,347
除稅後溢利	29,866	57,153	29,817
	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 九月三十日 千港元
資產淨值	308,919	326,375	379,565

進行收購事項之理由

本集團主要從事證券買賣業務、酒類買賣業務、餐飲業務、貸款融資業務及其他投資。

除現有證券買賣、餐飲、酒類貿易、貸款融資及融資租賃業務外，本集團將繼續探索其他具有合理回報之潛在投資機遇。此舉不僅將鞏固本集團之核心業務，亦將提升股東之價值。鑑於本集團有意物色其他潛在投資機會，經考慮物業第一期及第二期之成功開發及目標集團之盈利能力後，李先生於二零一六年下半年向董事會引介目標集團之業務。

誠如上文「目標集團之資料」一節所披露，(i)大部分第一期及第二期住宅單位已於二零一七年十一月三十日售出；及(ii)目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日止九個月錄得大額除稅後溢利。第一期及第二期住宅單位高售出率及目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日止九個月止盈利能力表明物業之第一期及第二期之成功開發。經考慮物業之第一期及第二期之成功開發及目標集團之盈利能力後，董事會預期開發第三期將為目標集團帶來正面業績。

董事會知悉，大部分第一期及第二期住宅單位已於二零一七年十一月三十日售出，而第三期的開發於最後實際可行日期尚未開始。董事會認為，收購事項將成為本集團之一項長期投資項目。第三期預期將自二零一九年第三季度第三期高檔住宅單位準備預售時開始為目標集團產生現金流入。鑑於第三期之開發預期不會由本集團現有成員公司提供資金，故董事會認為開發第三期將不會增加本集團現有成員公司之財務負擔。於最後實際可行日期，董事會預期不會由本集團現有成員公司為第三期開發藉由任何內部資源或集資活動提供資金。

因此，董事會認為收購事項將令本集團可增強及拓闊物業開發業務之收益來源並多元化本集團之收益基礎。

董事會函件

董事會知悉，(i)初步換股價0.80港元較於最後交易日股份在聯交所所報之收市價每股1.30港元折讓約38.46%；及(ii)可換股債券之潛在轉換對股東的現時股權的攤薄影響。然而，經考慮(i)香港上市公司發行可換股債券（換股價較其股份之當時市價有較大折讓）以結算收購代價並不罕見；(ii)換股價0.80港元於股份在最後交易日前12個月直至最後交易日之過往價格範圍內；(iii)可換股債券並不計息；及(iv)於轉換可換股債券後，本集團將無須贖回部分已轉換可換股債券，因此，董事會認為可換股債券之條款屬公平合理。

鑑於上文所述，董事認為，收購事項將符合本公司及股東之整體利益，且收購協議之條款屬公平合理並按一般商業條款訂立。

行業概覽

參照湛江市統計局（「**湛江統計局**」）發佈之《2016年湛江市國民經濟和社會發展統計公報》（「**二零一六年統計公報**」），湛江之經濟於二零一二年至二零一六年整個年度期間持續擴張，湛江之本地生產總值於二零一二年至二零一六年錄得複合年增長率（「**複合年增長率**」）約8.40%。此外，於二零一五年至二零一六年，湛江之固定資產投資及已完成房地產發展投資分別大幅增長16.6%及24.7%。於二零一六年，湛江所有居民之人均年可支配收入約為人民幣17,934.40元，按年增加7.8%。於二零一五年至二零一六年，湛江之商品房銷售亦增加約36%。

根據湛江統計局頒佈之《湛江統計月報2017.12》（「**二零一七年十二月月報**」），(i)於二零一七年，湛江錄得本地生產總值約人民幣2,824億元，較二零一六年增加6.8%；(ii)於二零一七年，湛江完成房地產開發投資約人民幣317.7億元，較二零一六年增加42.3%；及(iii)於二零一七年，湛江錄得商品房銷售約人民幣425.9億元，較二零一六年增加約73.6%。

董事會函件

參考中國國土資源部轄下中國土地勘測規劃院管理之中國地價信息服務平台上刊發之《湛江市2017年地價狀況分析報告》（「二零一七年湛江地價報告」），湛江之地價水平值（「地價水平值」）(i)住宅用土地由二零一六年每平方米人民幣1,838元增加至二零一七年每平方米人民幣2,057元，按年增加約11.92%；及(ii)商業用土地由二零一六年每平方米人民幣4,425元增加至二零一七年每平方米人民幣4,527元，按年增加約2.54%。根據二零一七年湛江地價報告，由於多項因素，尤其是(i)湛江經濟正面發展；(ii)湛江基礎設施之持續建設及改善；及(iii)湛江於中國國家發展和改革委員會及中國住房和城鄉建設部共同刊發之《北部灣城市群發展規劃》中作為核心城市之一之戰略定位，預期湛江之地價於二零一八年將繼續穩定上漲。

以上統計數據表明目標集團之正面行業前景及支持董事會之第三期之開發將為目標集團帶來正面業績之預期。

管理物業開發業務

李先生於建築及物業市場（包括中國廣州南沙港公路）擁有豐富投資經驗。李先生亦為鑫泰之董事兼經理，並自二零零八年起帶領項目團隊開發物業之第一期及第二期。執行董事蘇曉濃先生亦為鑫泰之董事。本集團已委聘張星先生為本集團房地產業務部總經理。張先生為工程師及房地產評估師。彼曾於中國建築業擔任多個高級管理職務、項目管理及採購管理職務逾24年。彼現負責本集團房地產業務部。本公司亦委聘房地產管理人員（即黃瑞先生）為本公司顧問。黃瑞先生為高級工程師並曾在中國擔任建築、住宅開發及基礎設施領域之多個高級職務。彼就策略規劃（尤其是建築業）之所有方面向本公司提供意見。本集團亦將於完成後留任目標集團之大多數高級管理層（有關詳情載於董事會函件「鑫泰之管理層」一節）。憑藉李先生參與領導建造物業之第一期及第二期、黃瑞先生向董事會提供其經驗之意見及張星先生對房地產業務部之直接監管，物業開發業務可由本集團現有管理團隊有效管理。

董事會函件

鑑於上文所述，董事會認為，經擴大集團將擁有充足專業知識管理目標集團之運營。

本集團之現有業務

於最後實際可行日期，本公司擬持續運營其現有業務且並無有關任何出售、縮減及／或終止現有業務及／或主要運營資產之意向、磋商、協議、安排及諒解（已達成或其他）。

本公司擁有充足專業知識管理本集團之現有業務，尤其是：

- (a) 李先生（自二零一一年起擔任本公司之董事兼主席）已從事香港及中國之基建及金融行業領域之多個投資項目近20年。憑藉其於資本市場之知識及投資經驗，彼負責本公司之證券買賣及貸款融資業務；及
- (b) 蘇曉濃先生（自二零一一年起擔任本公司之董事兼行政總裁）擔任中國多間風險資本、私募股權及投資顧問公司之董事或管理職務，其中包括於二零零三年四月至二零零七年十一月期間任職於深圳市國發投資管理有限公司。憑藉其知識及經驗，蘇曉濃先生協助李先生指導本公司有關本公司證券買賣及貸款融資業務之投資及融資決策。彼亦擔任主要職務為本公司探索各個行業之潛在投資機會。

本公司之股權架構變動

下表概述本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)假設可換股債券按初始換股價（僅作說明用途）悉數兌換之股權架構：

股東名稱／姓名	於最後實際可行日期		緊隨可換股債券悉數兌換後 (僅作說明用途) (附註3)	
	股份數目	股權概約百分比	股份數目	股權概約百分比
賣方 (附註1)	3,834,130,405	54.79	5,084,130,405	61.64
蘇曉濃先生 (附註2)	5,580,000	0.08	5,580,000	0.07
張詩敏先生 (附註3)	5,000,000	0.07	5,000,000	0.06
中國船舶資本有限公司	905,625,000	12.94	905,625,000	10.98
其他公眾股東	2,247,687,076	32.12	2,247,687,076	27.25
合計	<u>6,998,022,481</u>	<u>100</u>	<u>8,248,022,481</u>	<u>100</u>

董事會函件

附註：

1. 賣方（本公司執行董事兼主席）透過永冠資本投資有限公司（「永冠資本」）持有3,580,005,405股股份，及透過永冠資產管理有限公司（「永冠資產」）持有11,475,000股股份。賣方個人持有242,650,000股股份。永冠資本及永冠資產各自乃由賣方全資實益擁有。
2. 蘇曉濃先生為本公司執行董事兼行政總裁。
3. 張詩敏先生為本公司之一名執行董事。
4. 該情形僅作說明用途。可換股債券之任何兌換(a)將不會致使該債券持有人（連同其聯繫人士及其一致行動人士）於緊隨配發及發行相關可換股股份後持有或控制本公司全部已發行股本之75%或以上；(b)將不會導致本公司之公眾持股量無法達致上市規則第8.08條項下之規定；及(c)將不會觸發行使換股權的債券持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）須履行收購守則第26條項下之強制性要約責任。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之一間附屬公司，且目標公司之溢利及虧損以及資產及負債將綜合計入本集團之財務報表。經擴大集團之未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）載於本通函附錄三。

對資產／負債之影響

誠如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一七年年中期報告」）所摘錄，於二零一七年九月三十日，本集團之綜合資產總值及負債總額分別約為1,627,000,000港元及826,000,000港元。經參考備考財務資料，倘收購事項已於二零一七年九月三十日進行，經擴大集團之資產總值及負債總額將分別約為2,520,000,000港元及1,621,000,000港元。

對盈利之影響

鑑於目標集團之潛在未來前景，董事認為收購事項將可能對經擴大集團之未來盈利帶來正面影響。

董事會函件

對資產負債水平及營運資金之影響

誠如二零一七年年中期報告所摘錄，於二零一七年九月三十日，本集團債務總額與權益比率（以可換股債券及融資租賃承擔之總額對總權益之百分比表達）約為0.91。根據備考財務資料，倘收購事項已於二零一七年九月三十日進行，經擴大集團之可換股債券總額將約為1,466,000,000港元，而經擴大集團之總權益將約為898,000,000港元。據此，倘收購事項已於二零一七年九月三十日進行，經擴大集團之資產負債水平將約為1.63。

根據二零一七年年中期報告，於二零一七年九月三十日，本集團之營運資金（按流動資產減去流動負債計算）約為1,173,000,000港元。倘收購事項已於二零一七年九月三十日進行，（財務資料，經擴大集團之營運資金（按流動資產減去流動負債計算）約為1,969,000,000港元。

股東務請注意，由於目標公司於完成時之資產及負債之公允值可能與彼等各自於編製備考財務資料時所用之價值有所差異，故將於本集團財務報表入賬之資產及負債實際金額可能與備考財務資料所列示之估計金額不同。由於上述資料僅供說明之用及因其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於任何未來財政期間或日期之業績及財務狀況。

風險因素

以下載列可能與收購事項有關之主要風險因素：

與滲透新業務有關之風險

本集團主要從事證券買賣業務、酒類買賣業務、餐飲業務、貸款融資業務及其他投資。經擴大集團未必能克服全部可能出現之挑戰，故經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到影響。

於完成後，董事會將與鑫泰之董事會及高級管理層就目標集團之發展及運營緊密合作。誠如上文所述，董事會認為，經擴大集團將擁有充足專業知識管理目標集團之運營。董事會可能考慮在有需要時增聘專業人士以管理此項新業務。

董事會函件

目標集團受中國法規及稅項所規限

目標集團主要在中國經營業務，並受中國法律、法規及稅項所規限。法律、法規及稅項之任何變動可能影響中國物業市場及目標集團之業務。董事會將就此不時向相關專業人士（包括中國法律顧問）尋求意見。

與中國物業市場有關之風險

物業包括三期，位於中國廣東省湛江。因此，目標集團之業務面臨與中國物業市場有關之風險。目標集團在中國經營亦可能面臨政策變更、人民幣匯率變動、利率變動及整體經濟環境等風險，此或會對目標集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。董事會將監察市況並可能對目標集團之發展策略作出相應調整。

估值報告中物業之估值或會不同於實際可變現價值

本通函附錄六所載估值報告中物業之估值乃根據估值方法、基準及假設編製。物業之估值或會不同於物業之實際可變現價值。

依賴物業之收入來源

物業現為目標集團之主要收入來源及預期於短期內將繼續自物業產生主要收入。倘出現可能對物業之發展及銷售造成重大不利影響之任何因素，則此可能令目標集團之業務面臨風險。

董事會將考慮拓展目標集團之業務並長期承接其他物業發展項目。

與有爭議土地有關之風險

誠如上文「有關目標集團之資料」一節所述，有爭議土地之土地使用權乃由擁有人持有，而彼等可在負責建設規劃之政府部門許可下建設，其介乎於有爭議土地之土地使用權範圍內（即住宅）及符合有關中國法律及法規。因此，目標集團面臨物業可能受到擁有人可能進行建設所影響之潛在風險。

董事會函件

於完成後，董事會將密切監察鑫泰、相關政府部門及擁有人就收購有爭議土地之土地使用權進行之磋商，並於必要時尋求法律意見。

儘管並無完美措施完全減低上文所載之所有風險因素，於權衡上文「進行收購事項之理由」一節所載之進行收購事項之理由及裨益以及目標集團之正面行業前景後，董事會仍認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

此外，根據上市規則，本公司控股股東、執行董事兼主席李光煜先生（作為賣方）為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易。因此，收購事項亦須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

換股股份須根據特別授權配發及發行。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會（成員包括全體獨立非執行董事），以於參考獨立財務顧問之推薦意見後，就(i)收購協議之條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見，並向獨立股東提供有關如何投票之意見。概無獨立董事委員會之成員於收購事項中擁有任何重大權益。

獨立財務顧問已獲委任，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

一般資料

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除(i)賣方及其聯繫人士持有3,834,130,405股股份（相當於本公司於最後實際可行日期現有股本約54.79%）；及(ii)執行董事蘇曉濃先生（彼亦為鑫泰之董事）持有5,580,000股股份（相當於本公司於最後實際可行日期現有股本約0.08%）外，於最後實際可行日期，概無股東於收購協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，以令致彼須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於李先生及蘇曉濃先生於收購協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故李先生及蘇曉濃先生就通過以批准收購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年三月十五日（星期四）下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓27樓2708室舉行股東特別大會或任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，收購協議之條款乃按一般商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。據此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
鼎億集團投資有限公司
執行董事
張詩敏

二零一八年二月二十八日

獨立董事委員會函件



DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED
鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易

茲提述本公司致股東日期為二零一八年二月二十八日之通函（「通函」），本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等（即獨立非執行董事）已獲委任以成立獨立董事委員會，以於經計及獨立財務顧問之意見後，就(i)收購協議之條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否符合本公司及股東之整體利益而向閣下提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問之意見詳情以及於達致有關意見所考慮之主要因素及理由載於本通函第36至70頁。敬請閣下垂注本通函第6至34頁所載之董事會函件及本通函各附錄所載之額外資料。

經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議後，吾等認為，收購協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平及合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

據此，吾等建議獨立股東投票讚成將於股東特別大會上提呈之有關收購協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

周肇基先生

獨立非執行董事

曹貺予先生

葉志威先生

謹啟

二零一八年二月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為寶橋融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本通函而編製。

寶
橋
BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港金鐘夏慤道18號

海富中心商場1座5樓501室

敬啟者：

(I) 有關建議收購事項之
非常重大收購事項及關連交易
及
(II) 建議授出特別授權以發行可換股債券

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一八年二月二十八日致股東之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年六月二十一日（交易時段後）， 貴公司（作為買方）與賣方訂立收購協議，據此， 貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權及銷售貸款，代價為1,000,000,000港元。於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，且其財務業績將於 貴集團之財務業績綜合入賬。

獨立財務顧問函件

根據收購協議，代價將由 貴公司於完成後向賣方支付發行本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券。可換股債券將隨時（須遵守法律之強制條文所採納之任何責任）與所有其他現有及未來之 貴公司直接、無條件及非從屬責任享有同等地位。

假設已完成發行可換股債券及基於換股價每股換股股份0.80港元計算，倘可換股債券所附帶之換股權獲悉數行使，則最多1,250,000,000股換股股份將予以配發及發行，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約17.86%及 貴公司經悉數配發及發行換股股份擴大後之已發行股本約15.16%。

換股股份將根據 貴公司特別授權予以發行及配發。董事擬於股東特別大會上尋求股東批准以發行換股股份。換股股份彼此之間將享有同等地位並於各方面與於配發及發行換股股份日期之已發行股份享有同等地位。

由於有關收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之一項非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

此外，根據上市規則， 貴公司控股股東、執行董事兼主席李光煜先生（作為賣方，連同其聯繫人士持有3,834,130,405股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約54.79%）為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之一項關連交易。因此，收購事項亦須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。 貴公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准收購協議及其項下擬進行之交易。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除(i)賣方及其聯繫人士持有3,834,130,405股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期現有股本約54.79%）；及(ii)執行董事蘇曉濃先生（彼亦為鑫泰之董事）持有5,580,000股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期現有股本約0.08%）外，於最後實際可行日期，概無股東於收購協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，以令致彼須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。由於李先生及蘇曉濃先生於收購協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故李先生及蘇曉濃先生就通過以批准收購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事周肇基先生、曹貺予先生及葉志威先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購協議之條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上如何就有關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等（即寶橋融資有限公司）已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就(i)收購協議之條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見，並就於股東特別大會上如何就有關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或可能合理被視為與吾等之獨立性相關之任何其他相關方概無任何關係或於其中擁有任何權益。除與是次獲委任為獨立財務顧問相關之正常專業費用外，概不存在其他安排而據此吾等已經或將會自 貴集團或可能合理被視為與吾等之獨立性相關之任何其他相關方收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團。於過去兩年，吾等並無就 貴公司之其他交易擔任 貴公司之獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

就本函件而言，在適用情況下所採用之匯率為人民幣1.00元兌1.15港元，惟僅作說明之用，並不代表任何金額已經、可能已經或可以於該日或有關日期或任何其他日期按該等匯率或任何其他匯率換算。

吾等之意見基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾依賴該公佈、通函（包括但不限於(i)通函附錄二所載之有關目標集團之會計師報告（「會計師報告」）；(ii)通函附錄六所載由華坊諮詢評估有限公司（「華坊」）編製之物業估值報告（「估值報告」）；(iii)通函附錄七所載之經評估物業價值之對賬（「對賬」）；及(iv)通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）、收購協議、貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一七年年報」）、貴公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之年報（分別為「二零一六年年報」及「二零一七年年報」）所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明以及貴公司、董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等假設貴公司董事及管理層所提供並負全責之所有資料及聲明於作出及直至最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且無誤導或欺詐成分。吾等亦已假設貴公司董事及管理層於通函內表達之所有觀點、意見、預期及意向均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。

全體董事對通函內所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料在各重大方面均屬準確及完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對貴公司、其附屬公司或聯繫人士之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮訂立收購協議及其項下擬進行之交易對貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必須以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可獲之資料為依據。

獨立財務顧問函件

刊發本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東為考慮批准收購協議及其項下擬進行之交易提供參考，本函件除按上市規則規定供載入通函及供查閱外，在未經事先書面同意之情況下，其全文或當中部份不得被引述或提述，亦不得作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之業務及財務資料

1.1 貴集團之業務

誠如董事會函件所述，貴集團主要從事證券買賣業務、酒類買賣業務、餐飲業務、貸款融資業務及其他投資。

1.2 貴集團之財務資料

以下載列摘錄自 貴公司二零一六年年報及二零一七年年報之 貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度（分別為「二零一五年財政年度」、「二零一六年財政年度」及「二零一七年財政年度」）經審核財務業績，及摘錄自 貴公司二零一七年年報中期報告之 貴集團截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月（分別為「二零一六年上半年」及「二零一七年上半年」）未經審核財務業績。

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (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)
收入	38,541	36,123	54,119	40,703	28,815
毛利	38,326	35,417	52,952	36,455	24,789
年內虧損	(138,314)	4,410	(470,281)	(507,062)	(747,321)

獨立財務顧問函件

截至二零一六年三月三十一日止年度

貴集團之收入由二零一五年財政年度約28,820,000港元增加約41.3%至二零一六年財政年度約40,700,000港元。誠如二零一六年年報所披露，該增加乃主要由於(i)提供貸款融資之利息收入由二零一五年財政年度約17,470,000港元增加約42.1%至二零一六年財政年度約24,830,000港元，而貴集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入；(ii)因於二零一四年成立一間合營公司發展及營運融資租賃業務而令融資租賃收入於二零一六年財政年度產生額外收入來源約4,180,000港元；及(iii)二零一六年財政年度股息收入之額外收入來源約3,400,000港元，而二零一五年財政年度則為零港元所致。

貴集團之虧損由二零一五年財政年度約747,320,000港元減少約32.1%至二零一六年財政年度約507,060,000港元。誠如二零一六年年報所披露，二零一六年財政年度錄得大額虧損，乃主要由於(i)衍生金融負債之公允值變動產生之虧損約213,320,000港元；(ii)持作買賣投資之公允值變動產生之虧損約171,300,000港元；及(iii)股份為基礎支付開支約111,760,000港元所致，而貴公司管理層認為該會計虧損對貴集團之現金流量並無任何影響。

截至二零一七年三月三十一日止年度

貴集團之收入總額由二零一六年財政年度約40,700,000港元增加約33.0%至二零一七年財政年度約54,120,000港元。誠如二零一七年年報所披露，儘管(i)餐飲銷售收入由二零一六年財政年度約8,300,000港元減少約50.0%至二零一七年財政年度約4,150,000港元；及(ii)融資租賃收入由二零一六年財政年度約4,180,000港元減少約47.6%至二零一七年財政年度約2,190,000港元，惟(i)股息收入由二零一六年財政年度3,400,000港元增加約475.0%至二零一七年財政年度約19,550,000港元；及(ii)提供貸款融資之利息收入由二零一六年財政年度約24,830,000港元增加約13.7%至二零一七年財政年度約28,240,000港元，均錄得可觀升幅。

獨立財務顧問函件

貴集團之虧損由二零一六年財政年度約507,060,000港元增加約7.3%至二零一七年財政年度約470,280,000港元。誠如二零一七年年報所披露，二零一七年財政年度錄得大額虧損，乃主要由於(i)衍生金融負債之公允值變動產生之虧損約279,450,000港元；(ii)持作買賣投資之公允值變動產生之虧損約39,750,000港元；及(iii)股份為基礎支付開支約162,750,000港元所致，而該等主要因素與導致 貴集團二零一六年財政年度虧損之因素相同。

截至二零一七年九月三十日止六個月

貴集團之收入由二零一六年上半年約36,120,000港元增加約6.69%至二零一七年上半年約38,540,000港元。誠如二零一七年年報所披露，儘管(i)證券買賣業務收入由二零一六年上半年約19,280,000港元減少約71.6%至二零一七年上半年約5,480,000港元；(ii)餐飲－餐廳業務銷售收入由二零一六年上半年約1,310,000港元減少約31.3%至二零一七年上半年約900,000港元；及(iii)融資租賃業務收入由二零一六年上半年約2,020,000港元減少約98.3%至二零一七年上半年約30,000港元，惟提供貸款融資業務之收入由二零一六年上半年約13,520,000港元大幅增加約137.7%至二零一七年上半年約32,130,000港元。

貴集團於二零一七年上半年錄得虧損約138,300,000港元。誠如二零一七年年報所披露，二零一七年上半年錄得虧損，乃主要由於(i)出售持作買賣投資之虧損約5,200,000港元；(ii)持作買賣投資之公允值變動產生之虧損約8,580,000港元；(iii)衍生金融資產之公允值變動產生之虧損約4,810,000港元；(iv)衍生金融負債之公允值變動產生之虧損約86,300,000港元；及(v)可供出售金融資產之減值虧損約7,420,000港元所致。

	於二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	於三月三十一日 二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
資產總值	1,626,693	1,128,104	1,081,990	513,122
負債總額	825,977	739,569	564,969	727,437
資產淨值	800,716	388,535	517,021	(214,315)

獨立財務顧問函件

於二零一七年九月三十日之財務狀況

於二零一七年九月三十日，貴集團有未經審核(i)資產淨值約800,720,000港元；(ii)非流動資產約356,620,000港元（主要包括廠房及設備約4,980,000港元、於聯營公司之權益約281,630,000港元、可供出售金融資產約66,810,000港元及非流動存出按金及預付款項約3,210,000港元）；(iii)流動資產約1,270,070,000港元（主要包括存貨約7,590,000港元、其他應收賬款、存出按金及預付款項約16,780,000港元、應收貸款及利息約890,760,000港元、應收融資租賃款項約91,470,000港元、持作買賣投資約126,160,000港元、衍生金融工具約109,640,000港元及現金及現金等價物約27,670,000港元）；(iv)流動負債約96,860,000港元（主要包括應付保證金貸款約40,660,000港元、應付賬款、存入按金及預提費用約47,420,000港元及當期所得稅負債約8,780,000港元）；及(v)非流動負債約729,120,000港元（僅包括可換股債券）。

1.3 貴集團之展望

誠如董事會函件所述，貴集團主要從事證券買賣業務、酒類買賣業務、餐飲業務、貸款融資業務及其他投資。儘管吾等注意到，就長期收入而言，貴集團之財務表現一直在改善，貴集團於連續數年持續錄得大幅虧損。

誠如董事會函件及二零一七年中期報告所述，貴集團一直在物色若干於採礦項目、資源項目、物業開發項目、基礎設施開發項目及投資和資產管理之投資機遇以增強其核心業務。

2. 收購事項之背景

2.1 目標集團之資料

誠如董事會函件所述，目標集團主要從事證券買賣業務以及物業之開發、營運及投資。誠如董事會函件進一步所披露，目標集團現正進行重組及於重組完成後，目標集團將持有湛江鑫泰投資有限公司（「鑫泰」）之100%間接權益及由鑫泰持有物業。誠如董事會函件所披露，下圖載列目標集團於重組完成後之股權架構：

於完成重組後：



獨立財務顧問函件

於重組完成後，目標集團將終止其證券買賣業務及將專注於物業之發展、營運及投資及物業管理服務。

物業

誠如董事會函件所披露，吾等注意到：

物業位於中國廣東省湛江赤坎區體育南路218號。鑫泰持有有關物業的現有土地使用權證書（地盤總面積約106,140平方米）；

物業包括三期。物業第一期及第二期分別包括兩棟及四棟住宅樓，配有會所、若干零售店、停車場及配套區域（包括幼兒園及花園）。於最後實際可行日期，第三期為一塊空地，地盤面積約為29,000平方米。目標集團的現時計劃為開發第三期作為商業／住宅綜合樓宇，包括購物中心、零售店、辦公樓、酒店及高檔住宅樓；及

於二零一七年十一月三十日，(i)第一期923套住宅單位中之905套已售出；(ii)第二期1,085套住宅單位中之1,025套已售出；(iii)80間零售店中之36間已售出；(iv)第一期745個停車位中之204個已售出；及(v)第二期1,518個停車位中之122個已售出。目標集團擬繼續出售第一期及第二期的餘下零售店、餘下住宅單位及餘下停車位。

誠如 貴公司管理層所告知及董事會函件所披露，第三期開發預期將於四年內完成，而第三期之初步估計開發成本約為人民幣1,290,000,000元。目標集團預期透過(i)目標集團之內部資源；(ii)銷售第一期及第二期餘下物業單位之所得款項；(iii)銀行借款；及(iv)銷售第三期開發早期階段建設之新物業單位（即高檔住宅樓）之所得款項撥付第三期開發成本。有關更多詳細資料，請參閱董事會函件「第三期開發」一節。

獨立財務顧問函件

有爭議土地之土地使用權

誠如董事會函件所披露，貴公司之中國法律顧問提供之法律意見（「中國法律意見」）表明，湛江市政府有關部門於二零零八年就物業所在土地向鑫泰頒發兩份土地使用權證書。上述其中一份土地使用權證書（證書編號：湛國用(2008)第20162號）（「先前土地使用權證書」）錯誤地涵蓋一幅毗鄰第一期面積為352平方米之土地（「有爭議土地」），而湛江市政府有關部門已於一九九二年就有爭議土地分別向四名個人（「擁有人」）頒發另一份土地使用權證書。於二零一二年，湛江市政府有關部門撤銷先前土地使用權證書並向鑫泰頒發一份新土地使用權證書（證書編號：湛國用(2012)第20090號），其不包括有爭議土地之土地使用權。目標集團原擬於其合法擁有的除爭議土地之外的區域興建一棟住宅樓作為第二期開發之部份。

誠如董事會函件進一步所披露，因此，有爭議土地之土地使用權乃由擁有人持有，而彼等可在負責建設規劃之政府部門許可下建設，其介乎於有爭議土地之土地使用權範圍內（即住宅）及符合有關中國法律及法規。因此，目標集團面臨物業可能受到擁有人可能進行建設所影響之潛在風險。根據中國物權法，由於物業土地與有爭議土地毗鄰，鑫泰與擁有人須相互提供必要便利，包括但不限於任何毗鄰土地之用水或排水、建築或維修工程、鋪設電線、電纜、水管、暖氣管道或燃氣管道方面之必要便利，以及獲得任何樓宇周邊之通風、照明及採光等方面之便利。此外，鑫泰與擁有人不得違反中國之相關規則及規例，而向彼等各自所擁有的土地丟棄固體廢物或排放有害物質，如大氣污染物、水污染物、噪音、光及磁輻射等。

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，鑫泰仍在與有關政府部門及擁有人磋商收購有爭議土地之土地使用權。

獨立財務顧問函件

2.2 目標集團之財務資料

下文載列摘錄自通函附錄二之目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年九月三十日及二零一七年九月三十日止九個月之合併財務資料，基準為猶如目標公司於整個有關期間一直為於完成重組後目標集團旗下公司之控股公司：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	204,774	563,908	522,303	396,087
毛利	43,424	97,862	87,034	51,242
除稅前溢利	37,747	81,081	74,882	38,347
除稅後溢利	29,866	57,153	53,757	29,817

誠如上表所示，目標集團之收入由二零一五年十二月三十一日之約204,770,000港元增加約175.38%至二零一六年十二月三十一日之約563,910,000港元。目標集團之除稅後溢利由二零一五年十二月三十一日之約29,870,000港元增加約91.36%至二零一六年十二月三十一日之約57,150,000港元。除稅後溢利增加乃主要由於第一期及第二期竣工，及更多住宅單位、零售舖位及停車位可交付出售所致。

目標集團截至二零一七年九月三十日止九個月之收入為約396,090,000港元，較截至二零一六年九月三十日止九個月之收入約522,300,000港元減少約24.17%。誠如通函附錄五所載有關目標集團之管理層討論及分析所述，截至二零一七年九月三十日止九個月之收入減少乃主要由於第二期於二零一五年底竣工，及二零一六年較二零一七年出售更多住宅單位所致。目標集團於截至二零一七年九月三十日止九個月之毛利率為約12.94%，較截至二零一六年九月三十日止九個月之毛利率約16.66%下降約3.72%。

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
資產淨值	308,919	326,375	379,565

茲注意到目標集團之資產淨值於該等年度內維持穩定，於二零一五年十二月三十一日約為308,920,000港元，於二零一六年十二月三十一日約為326,380,000港元，於二零一七年九月三十日約為379,570,000港元。於二零一七年九月三十日，目標集團之非流動資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備，目標集團之流動資產主要包括持作出售物業，而目標集團之非流動負債及流動負債分別主要包括遞延稅項負債及應付股東款項。

於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，而其財務業績將於 貴集團之財務業績綜合入賬。

2.3 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事會認為收購事項將令 貴集團可增強及拓闊物業開發業務之收益來源並多元化 貴集團之收益基礎。

誠如二零一六年年報及二零一七年年報所述，除現有證券買賣、餐飲、酒類貿易、貸款融資及融資租賃業務外， 貴集團將繼續探索其他可帶來合理回報之潛在投資機遇，且 貴公司一直在物色若干於採礦項目、資源項目、物業開發項目、基礎設施開發項目及投資和資產管理之投資機遇。誠如董事會函件所述，鑑於 貴集團有意物色其他潛在投資機會，經考慮物業第一期及第二期之成功開發及目標集團之盈利能力後，李先生於二零一六年下半年向董事會引介目標集團之業務。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，(i)大部分第一期及第二期住宅單位已於二零一七年十一月三十日售出；及(ii)目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日止九個月錄得大額除稅後溢利。第一期及第二期住宅單位高售出率及目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日止九個月止盈利能力表明物業之第一期及第二期之成功開發。經考慮成功開發物業之第一期及第二期以及目標集團之盈利能力後，董事會預期開發第三期將為目標集團帶來正面業績。誠如董事會函件進一步所述，董事會知悉大部分第一期及第二期住宅單位已於二零一七年十一月三十日售出及於最後實際可行日期，第三期開發並未開始。董事會認為收購事項乃本集團之一項長期投資。第三期預期自二零一九年第三季度（即第三期高檔住宅單位準備預售時）開始為目標集團產生現金流入。誠如董事會函件所述，鑑於第三期之開發預期不會由 貴集團現有成員公司提供資金，故董事會認為開發第三期將不會增加 貴集團現有成員公司之財務負擔。

第三期開發預期將於四年內完成，而第三期之初步估計開發成本約為人民幣1,290,000,000元，其包括(i)土地徵收及拆遷補償約人民幣79,000,000元；(ii)初步項目成本約人民幣48,000,000元；(iii)基礎設施費用約人民幣29,000,000元；(iv)建設及安裝成本約人民幣812,000,000元；及(v)開發間接費用約人民幣322,000,000元。

就吾等之盡職審查而言，吾等已獲取並審閱由 貴公司提供之第三期初步估計開發成本之計算及注意到(i)第三期之初步項目成本、基礎設施費用及開發間接費用乃按第二期各項有關歷史成本之每平方米成本進行計算；及(ii)第三期之建設及安裝成本乃按湛江物價局所發佈之物價指數及用於計算第二期有關歷史成本之相同物價指數倍數比率進行計算。誠如 貴公司管理層告知，第二期之歷史成本於建設質素及標準方面與 貴公司最為相關及現成可用。此外，物價指數所述之建設及安裝成本指具有基本標準之建設及安裝成本之當地指引，故物價指數倍數比率因質素及建設期間不同而獲採用。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，貴公司已表明物業第三期開發之預期開發階段、各階段將產生的預期成本（連同預期財務資源）（「**預期開發計劃**」）。進一步詳情，請參閱董事會函件「第三期開發」一節項下「**資金**」分節。

就吾等之盡職審查而言，吾等已取得並審閱(i)鑫泰於二零一七年十二月三十一日之管理賬目（「**鑫泰管理賬目**」）；(ii)鑫泰於二零一八年上半年有關物業第一期及第二期餘下存貨之銷售計劃（「**二零一八年上半年銷售計劃**」）；及(iii)鑫泰自二零一九年年末至二零二零年年末物業第三期之銷售計劃（「**第三期銷售計劃**」）。

吾等已審閱鑫泰管理賬目並注意到鑫泰於二零一七年十二月三十一日之現金及銀行結餘足以應付預期成本約人民幣96,000,000元（誠如預期開發成本所述該款項預期將由鑫泰現時可動用資金提供資金）。

根據二零一八年上半年銷售計劃，吾等注意到根據預期開發計劃，自第一期及第二期存貨銷售收取之預期付款應當足以應付分別於二零一八年第三季度及二零一八年第四季度至二零一九年年初將產生之預期成本約人民幣57,000,000元及人民幣141,000,000元。

獨立財務顧問函件

根據預期開發計劃，鑫泰預期將獲得銀行貸款以為分別於二零一九年及二零二零年產生之預計成本約人民幣450,000,000元及人民幣100,000,000元提供資金。誠如與 貴公司管理層所討論，來自銀行之物業開發貸款（以物業資產作抵押）為中國物業開發商撥付建設住宅／商用物業及其他配套設施所需資金之主要資金機制。一旦鑫泰於二零一八年年中前後獲得興建物業第三期所需之許可證（包括但不限於建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證），鑫泰將開始與銀行磋商融資。此外，李先生已向 貴公司作出承諾將就鑫泰獲得用於開發物業第三期之銀行借貸，向鑫泰及 貴公司提供必要財務擔保及／或資助。

根據第三期銷售計劃，吾等注意到根據預期開發計劃，自第三期高檔住宅單位預售將收取之預期付款應當足以應付分別於二零二零年及二零二一年年初起將產生之預期成本約人民幣260,000,000元及人民幣207,000,000元。

基於上述，吾等認為第三期之初步估計開發成本以及預期開發計劃（其預期由鑫泰自籌資金，而毋須 貴集團現有成員公司提供任何財務援助）之基準及計算屬公平合理。

吾等已研究及了解《湛江市2016統計年鑒》及《2016年湛江市國民經濟和社會發展統計公報》所刊發有關物業所在地湛江市（定義見下文）經濟發展的統計數據，吾等注意到湛江市近年來經濟增長迅速，過往五年國內生產總值均錄得正增長，固定資產投資自二零一二年至二零一六年增加約2.6倍。進一步詳情載於下文「目標集團之前景及展望」一節。

獨立財務顧問函件

根據目標集團於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度以及於截至二零一七年九月三十日止九個月之經審核合併財務資料，目標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個年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月分別錄得收入約204,770,000港元、563,910,000港元及396,090,000港元，並於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月連續錄得除稅後溢利分別約為29,870,000港元、57,150,000港元及29,820,000港元。

據 貴公司管理層告知，目標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個年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月之正面業績乃由於成功開發及銷售物業之第一期及第二期單位所致。倘目標集團繼續帶來正面業績，則預期收購事項將對 貴集團之財務表現有積極影響。

吾等已審閱 貴公司現時管理層之履歷（詳情載於董事會函件「管理物業開發業務」一節）並與 貴公司管理層討論且了解到 貴公司現時管理層於物業開發行業擁有豐富經驗及所需專長。根據董事會函件， 貴集團亦將留任目標集團大部分高級管理層（詳情載於董事會函件「鑫泰之管理層」一節）。據 貴公司管理層所告知並根據吾等對董事會函件所披露之鑫泰管理層之背景及經驗之審閱，董事認為，且吾等認同，經擴大集團將具備足夠專長管理目標集團之營運。

鑑於上文所述及 貴公司致力物色其他具有合理回報之潛在投資機會之策略，董事會認為，且吾等認同，收購事項將令 貴集團可增強及拓闊物業開發業務之收益來源並多元化 貴集團之收益基礎。因此，吾等與董事之看法一致，認為收購事項將符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

2.4 目標集團之前景與展望

根據《湛江市2016統計年鑒》(<http://zjtj.zhanjiang.gov.cn/tjsj/tjnj/>)及《2016年湛江市國民經濟和社會發展統計公報》(<http://zjtj.zhanjiang.gov.cn/tjzl/tjgb/>)，物業所在地之中國廣東湛江市（「湛江市」）於二零一二年至二零一六年期間經濟持續不斷發展，於二零一二年至二零一六年其地區生產總值錄得複合年增長率（「複合年增長率」）約8.40%。同時，湛江市的固定資產投資錄得複合年增長率約21.58%，而湛江市的勞工平均年薪錄得複合年增長率約10.97%。該等情況反映湛江市的固定資產市場於近年來亦持續不斷增長，其可能得益於地區生產總值及居民財產增加。

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一二年至 二零一六年之 複合年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	187.21	207.00	225.90	238.00	258.48	8.40%
於固定資產之投資 (人民幣十億元)	57.23	74.95	102.08	131.37	153.16	27.90%
人均年可支配收入(人民幣元)	- (附註1)	13,823.00	15,302.00	16,632.00	17,934.40	6.73% (附註2)

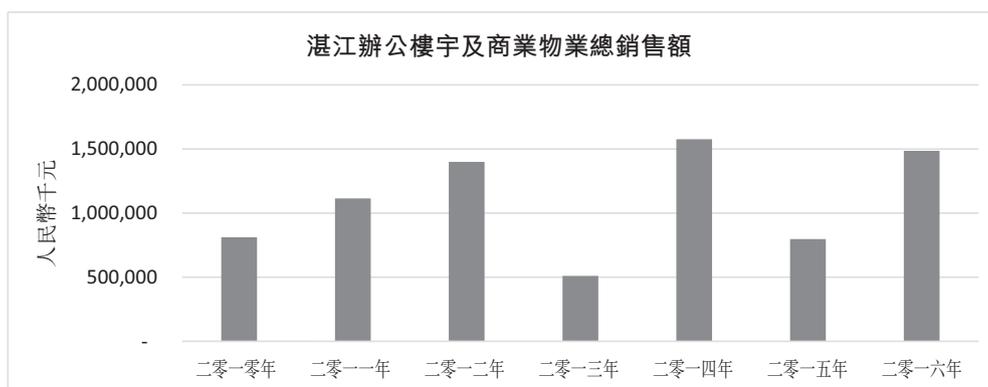
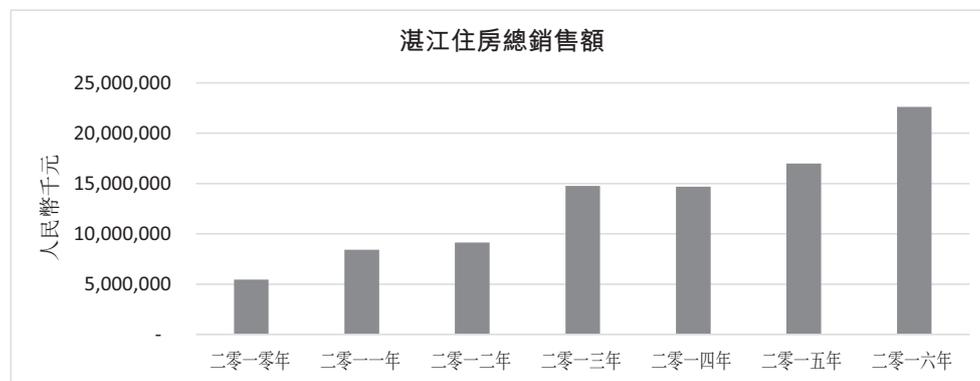
資料來源：中國廣東湛江市統計局

附註：

1. 未能獲得湛江市二零一二年度的人均年可支配收入數據。
2. 湛江市人均年可支配收入的複合年增長率指二零一三年至二零一六年之複合年增長率。

獨立財務顧問函件

湛江市地區生產總值的持續增長以及房地產開發投資不斷增加乃物業增值及維持市場需求的積極信號。



資料來源：中國廣東湛江市統計局

根據上表，吾等注意到湛江的住房總銷售額於二零一零年至二零一六年過去七年呈上升趨勢，湛江(i)於二零一六年錄得住房總銷售額約人民幣22,616,400,000元，較二零一五年住房總銷售額約人民幣16,978,800,000元增加約33.2%；及(ii)於二零一零年至二零一六年的複合年增長率約為26.7%。儘管湛江的辦公樓宇及商業物業總銷售額於二零一零年至二零一六年過去七年一直波動，湛江的辦公樓宇及商業物業總銷售額於二零一零年至二零一六年的複合年增長率約為10.61%。此外，湛江自二零一五年至二零一六年之辦公樓宇及商業物業之總銷售額錄得大幅增長86.3%。

獨立財務顧問函件

此外，根據中國廣東湛江市統計局發佈的二零一七年十一月綜合月報，(i)由二零一七年一月至二零一七年九月期間，湛江市錄得地區生產總值約人民幣2043.8億元，較二零一六年同期增加7.9%；及(ii)由二零一七年一月至二零一七年十一月期間，湛江市錄得房地產開發投資約人民幣266.3億元，較二零一六年同期增加36.2%。

考慮到上文所述，吾等認為，於並無不可預見之情況下，湛江市物業市場之前景令人鼓舞，收購事項將令 貴集團可增強及拓闊收益來源。

2.5 吾等之意見

基於上述各項因素及考慮到（尤其是）以下各項：

- (i) 收購事項將令 貴集團可增強及拓闊物業開發業務之收益來源並多元化 貴集團之收益基礎。
- (ii) 目標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個年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月連續錄得除稅後溢利，於收購事項完成後，其將可增強 貴集團之盈利能力；及
- (iii) 於並無不可預見之情況下，湛江業務市場之前景令人鼓舞，

吾等認為，收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

3. 收購協議之主要條款

3.1 收購協議

日期

二零一七年六月二十一日

訂約方

買方： 貴公司

賣方： 李光煜先生，為 貴公司控股股東、執行董事兼主席

將予收購之資產

貴公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司之全部股權，代價為1,000,000,000港元

3.2 代價及支付條款

代價為1,000,000,000港元，及將由 貴公司於完成後向賣方支付發行本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券。

根據董事會函件，代價1,000,000,000港元乃由賣方與 貴公司在計及以下各項：(i)物業於二零一七年四月三十日基於直接比較法之初步估值約人民幣1,199,000,000元（相當於約1,378,850,000港元）（其乃由一名合資格獨立估值師（「前任估值師」）編製）；(ii)目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值；(iii)物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值；(iv)銷售貸款金額；及(v)董事貸款及持作投資資產於二零一六年十二月三十一日之賬面值經公平磋商後達致。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，目標集團的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）乃根據目標集團分別於二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約1,034,690,000港元及1,933,200,000港元計算，因此，代價分別較經調整資產淨值折讓約3.47%及93.32%。

有關收購協議主要條款之進一步詳情載於董事會函件。

3.3 物業估值

由於前任估值師人員之變動，於二零一七年十一月三十日 貴公司已委聘華坊進行物業估值。

吾等已根據上市規則第13.80條採取行動，包括審閱有關編製估值報告（誠如本通函附錄六所載）之華坊委聘條款。

於評估代價之公平及合理性時，吾等已考慮（其中包括），估值報告中所詳述之物業估值，並就物業估值所採納之方法及主要基準及假設與華坊進行討論。在與華坊進行討論之過程中，吾等注意到，華坊曾對物業進行實地視察，並已於二零一七年十二月對物業進行檢查，且已就物業權益提供若干業權證明。

根據估值報告，吾等注意到，華坊已採納直接比較法作為主要方法，其中比較乃基於可資比較物業之已變現價格或當前要價作出。選取在面積、性質及地點方面均相近之可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業之各自優缺點，以達致市值之公平比較。華坊確認，估值乃遵守香港測量師學會、皇家特許測量師學會及國際估價標準以及上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。誠如華坊進一步所確認，上述方法為對大部分房地產進行估值時最廣為接納之估值法，亦與一般市場慣例一致。

獨立財務顧問函件

就吾等之盡職調查而言，吾等已審閱並查證(i)華坊與 貴公司之委聘條款；(ii)華坊有關編製估值報告之資格及經驗；(iii)華坊就進行物業估值而採取之步驟及盡職調查措施；及(iv)華坊採納之可資比較銷售交易，並就達致物業估值採納該等可資比較數據及計算方法之理由。

根據華坊提供之委聘函及其他相關資料以及基於吾等與華坊之面談，吾等信納華坊之委聘條款及其有關編製估值報告之資格及經驗。華坊亦確認，其獨立於 貴集團、賣方及彼等各自之聯繫人士。

於審閱華坊採納之可資比較銷售交易時及據華坊告知，吾等注意到，華坊已採納(i)物業第一期及第二期超過100個住宅單位交易；(ii)近期可供出售之三處可資比較零售單位及物業之若干零售單位；(iii)物業之八個停車場；及(iv)三塊已成交可資比較土地。

吾等已取得並審閱一張包括（其中包括）(i)物業第一期及第二期過往成交資料的定價資料；(ii)物業第一期及第二期未售出單位之定價資料；及(iii)位於湛江市三幅已成交可資比較土地之資料的清單（「定價資料清單」）。

據華坊所告知，吾等注意到可資比較銷售交易的甄選基準乃基於(i)物業第三期之市場交易及／或物業第一期及第二期之過往銷售交易；(ii)華坊可得最近期交易時間；及(iii)有關可資比較物業的適用性。

物業第一期及第二期之未售出單位

吾等已於定價資料清單中隨機抽取(i)物業第一期的兩棟及物業第二期的四棟住宅樓中各10個已售住宅單位；(ii)物業零售單位中的18個已售單位；及(iii)物業中的20個已售停車位作為樣品，並已取得其銷售合同（「樣品銷售合同」）。吾等已審閱樣品銷售合同並注意到，樣品銷售合同的資料與定價資料清單中所述的資料一致。

獨立財務顧問函件

鑑於(i)已用作估值之物業第一期及第二期之住宅樓宇未售出單位、零售單位及停車位之每平方米價乃根據對物業第一期及第二期過往銷售交易之直接比較作出；及(ii)有關可資比較物業最適合用於對物業第一期及第二期之未售出單位進行估值，故吾等認為，有關選定基準屬合理。

物業第三期

根據定價資料清單，吾等注意到，於二零一七年十一月三十日，物業第三期的估值約為人民幣678,000,000元（相當於約780,000,000港元），乃由物業第三期的規劃建築面積約211,920平方米乘以已採納價格（「已採納價格」）約每平方米人民幣3,200元得出。據華坊所告知，已採納價格指樓面價（即土地價值除以允許於土地上興建之樓面面積）經包括位置、地盤狀況、規模、視野、分區、交通、開發規模及住宅與商用之開發比率等因素所作調整。

鑑於(i)全部三幅已成交可資比較土地均位於湛江市及華坊最近可得；(ii)已成交可資比較土地乃用作住房及／或商業物業；及(iii)物業第三期在建築面積每平方米價格方面已使用的已採納價格不高於任何三幅已成交可資比較土地，因此，吾等認為，已成交可資比較土地的甄選基準及已採納價格乃屬合理。

根據吾等與華坊就物業估值所採納基準及假設進行之討論，吾等並無發現任何重大事實，致使吾等就物業估值所採納之主要基準及假設或所使用之資料存疑。儘管如此，獨立股東務請注意，資產或物業估值涉及假設，故物業估值不一定準確地反映物業真正之市值。

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述，吾等認為(i)華坊乃獨立於 貴公司，並具備編製估值報告之充分資格及經驗；及(ii)估值所採納之方法及主要基礎及假設屬公平合理。

經考慮

- (i) 上述進行收購事項之理由及裨益；
- (ii) 代價乃由賣方與 貴公司在計及以下各項：(i)物業於二零一七年四月三十日之初步估值（其由董事會函件所披露之合資格獨立估值師所編製）約人民幣1,199,000,000元（相當於約1,378,850,000港元）；(ii)目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約308,820,000港元；(iii)物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值；(iv)銷售貸款金額；及(v)董事貸款及持作投資資產於二零一六年十二月三十一日之賬面值經公平磋商後達致；
- (iii) 代價較華坊於二零一七年十一月三十日所編製之物業估值約人民幣1,516,000,000元（相當於約1,743,400,000港元）有所折讓；及
- (iv) 代價較經調整資產淨值有所折讓，

吾等認為，收購事項之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 可換股債券

4.1. 可換股債券之主要條款

可換股債券之若干選定主要條款（摘錄自董事會函件）概述如下：

發行人：	貴公司
債券持有人：	賣方
本金額：	1,000,000,000港元
到期日：	可換股債券之發行日期第5週年當日或倘該日並非營業日，則緊隨該日後之營業日
利息：	無

獨立財務顧問函件

- 換股權： 在下文轉換限制規限下，可換股債券持有人將有權於轉換期之任何時間，以10,000,000港元之完整倍數將全部或部份未償還本金額之可換股債券轉換為換股股份，惟倘於任何時間，可換股債券之未償還本金額少於10,000,000港元，則未償還本金額之可換股債券可全部（而非只部份）予以轉換。
- 轉換期： 於發行可換股債券日期及之後任何時間並直至到期日前5個營業日之日期。
- 換股價： 每股換股股份0.80港元（可於發生股份拆細或合併、資本化發行、供股及公開發售後作出調整）。
- 換股股份： 假設已完成發行可換股債券及基於換股價每股換股股份0.80港元計算，倘可換股債券所附帶之換股權獲悉數行使，則最多1,250,000,000股換股股份將予以配發及發行，相當於 貴公司於本公佈日期之已發行股本約17.86%及 貴公司經悉數配發及發行換股股份擴大後之已發行股本約15.16%。
- 換股股份將根據 貴公司特別授權予以發行及配發。董事擬於股東特別大會上尋求股東批准以發行換股股份。換股股份彼此之間將享有同等地位並於各方面與於配發及發行換股股份日期之已發行股份享有同等地位。
- 可轉讓性： 可換股債券可由債券持有人自由轉讓予任何人士，惟須遵守所有適用法律，且不得在未經聯交所同意之情況下轉讓予 貴公司之任何關連人士。

有關可換股債券之其他條款，請參閱董事會函件之「可換股債券」一節。

4.2 換股價

誠如董事會函件所載，換股價每股股份0.80港元乃由 貴公司及賣方經公平磋商後釐定：

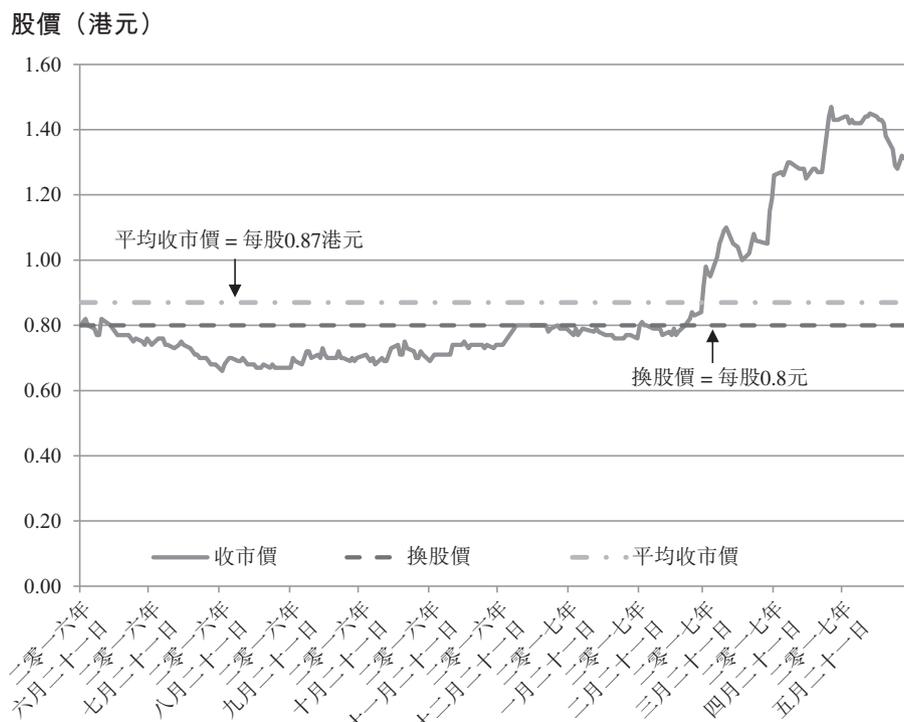
- (i) 股份於二零一七年六月二十日（即於收購協議日期前之最後交易日）於聯交所所報之收市價每股1.30港元折讓約38.46%；
- (ii) 股份於截至及包括二零一七年六月二十日前五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價（即每股約1.30港元）折讓約38.46%；
- (iii) 股份於截至及包括二零一七年六月二十日前十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價（即每股約1.34港元）折讓約40.30%；及
- (iv) 股份於截至及包括二零一七年六月二十日前三十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價（即每股約1.38港元）折讓約42.03%；
- (v) 股份於回顧期間（定義見下文）之平均收市價每股0.87港元折讓約8.05%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.96港元折讓約16.67%；及
- (vii) 貴公司於二零一七年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值（不包括非控股權益）每股0.137港元溢價約483.94%。

4.3 過往收市價及股份成交量

為評估換股價之公平及合理性，吾等已就聯交所自二零一六年六月二十一日起至二零一七年六月二十日止期間（即於最後交易日前之十二個月期間，「回顧期間」）之股份收市價變動及每日成交量進行評估。吾等認為回顧期間乃屬合理展示可換股債券於有意義期間股份於聯交所收市價之過往趨勢。

下圖載列股份於回顧期間之每日收市價及換股價。

獨立財務顧問函件



資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，股份最低收市價為於二零一六年八月二十二日之每股0.66港元及股份最高收市價為於二零一七年五月十六日之每股1.47港元。誠如上表所示，股份收市價自二零一六年六月起至二零一七年二月止期間整體低於換股價，惟此後呈現上升趨勢。換股價較每股最低收市價溢價約21.21%而較股份於回顧期間之每股最高收市價折讓約45.58%。換股價乃介乎於股份於回顧期間之收市價範圍內及較股份於回顧期間之每股平均收市價0.87港元折讓約8.05%。

獨立財務顧問函件

下表列示於回顧期間內股份之每日成交量。

	股份之 每月成交總量	股份之平均 每日成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數之 概約百分比 (附註1)
二零一六年			
六月二十一日 至六月三十日	71,365,000	8,920,625	0.127%
七月	150,030,000	7,501,500	0.107%
八月	129,245,000	5,874,773	0.084%
九月	99,684,060	4,746,862	0.068%
十月	74,160,000	3,903,158	0.056%
十一月	145,645,000	6,620,227	0.095%
十二月	117,088,000	5,854,400	0.084%
二零一七年			
一月	84,174,090	4,430,216	0.063%
二月	127,370,200	6,368,510	0.091%
三月	374,999,236	16,304,317	0.233%
四月	405,436,000	23,849,176	0.341%
五月	406,870,000	20,343,500	0.291%
六月一日 至最後交易日 (附註2)	167,840,000	11,988,571	0.171%
於回顧期間內股份之 平均每日成交量		9,607,782	0.137% (附註3)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 計算以各月底已發行股份數目為基準
2. 二零一七年六月之數據為自二零一七年六月一日起至最後交易日止期間之成交量
3. 計算以於最後實際可行日期已發行股份數目為基準

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於回顧期間內，股份之平均每日成交量為約9,607,782股，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股份總數約0.137%。於評估股份之交投活躍程度時，吾等已參考香港交易所每月市場概況並獲悉於主板及創業板上市之證券自二零一六年七月起至二零一七年六月止一個年度期間之每日成交量佔市值之百分比約為0.269%，高於股份之平均每日成交量。有鑑於此，於回顧期間內股份交投並非格外活躍。

4.4 與涉及發行可換股債券／票據作為代價之其他交易進行比較

於評估可換股債券條款之公平及合理性時，就吾等所深知及盡悉，吾等亦已識別由聯交所上市公司於二零一六年十二月二十一日起直至最後交易日止期間（即收購協議日期前最近六個月期間）公佈之17項涉及發行可換股債券／票據作為收購代價之交易（「可換股債券可資比較事項」）。下文所列17項可換股債券可資比較事項之交易（均涉及發行可換股債券／票據作為代價）中，(i)1項交易涉及就非常重大收購事項及關連交易發行可換股債券／票據；(ii)5項交易涉及就主要及關連交易發行可換股債券／票據；(iii)6項交易涉及就主要交易發行可換股債券／票據；及(iv)5項交易涉及就須予披露交易發行可換股債券／票據。可換股債券可資比較事項為符合上述挑選標準之詳盡清單。股東應注意， 貴公司之業務、營運及前景與可換股債券可資比較事項不同。然而，可換股債券可資比較事項可為股東就聯交所上市公司於涉及發行可換股債券／票據作為收購代價之交易之近期市場慣例提供一般參考資料。可換股債券可資比較事項之分析載列如下。

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	年利率 (%)	換股價較與 各可換股票據/ 債券發行有關 之公佈/協議 日期或之前 最後交易日 每股收市價之 溢價/(折讓) (概約%)
二零一七年六月十二日	僑雄國際控股有限公司	381	無	20.00
二零一七年六月五日	DX.com控股有限公司	8086	無	(12.60)
二零一七年六月二日	米格國際控股有限公司	1247	4.0	(16.67)
二零一七年五月二十九日	中國農業生態有限公司	8166	無	(62.03)
二零一七年五月二十四日	科地農業控股有限公司	8153	2.0	17.60
二零一七年四月二十八日	中國幸福投資(控股)有限公司	8116	無	(2.94)
二零一七年四月七日	Mega Expo Holdings Limited	1360	無	(19.30)
二零一七年三月三十日	中國自動化集團有限公司	569	無	(9.09)
二零一七年三月二十九日	家夢控股有限公司	8101	無	(11.29)
二零一七年三月二十四日	漢唐國際控股有限公司	1187	1.5	(95.40)
二零一七年二月二十四日	鈞濠集團有限公司	115	3.0	(11.37)
二零一七年三月二十一日	中國海景控股有限公司	1106	無	15.60
二零一七年二月十七日	麥迪森控股集團有限公司	8057	無	(44.72)
二零一七年二月七日	普匯中金國際控股有限公司	997	3.0	(1.70)
二零一七年一月十三日	慧聰網有限公司	2280	無	44.51
二零一七年一月十日	美聯工商舖有限公司	459	無	(4.20)
二零一六年十二月二十九日	中國海景控股有限公司	1106	無	(35.50)
		最高	4.0	44.51
		最低	無	(95.40)
		平均	0.8	(13.48)
		貴公司	無	(38.46)

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

誠如上文關於吾等對可換股債券可資比較事項之調查結果之分析所述，可換股債券可資比較事項之可換股債券／票據之換股價較其股份於與刊發涉及發行可換股債券／票據作為代價之各收購事項有關之相關公佈／協議日期或之前最後交易日之收市價介乎於折讓約95.40%至溢價約44.51%。儘管換股價（其較股份於最後交易日之收市價折讓約38.46%）高於可換股債券可資比較事項之平均折讓，但仍屬於可換股債券可資比較事項範圍內。

就可換股債券可資比較事項之利率而言及誠如上文分析所示，可換股債券可資比較事項之利率介乎於0%至4.0%。於可換股債券可資比較事項內，17項中之12項為不計息。根據對可換股債券可資比較事項之調查結果，可換股債券為不計息並非罕見。誠如二零一七年年報及二零一六年年報所述，貴集團於二零一七年三月三十一日並無任何融資租賃責任，惟於二零一六年三月三十一日擁有一項融資租賃責任約1,370,000港元，固定年利率為3.79%。因此，與貴集團先前產生之借貸成本比較，可換股債券不計息較為有利。

經考慮上文所討論之主要因素：(i)換股價指較貴公司於二零一七年九月三十日之每股經審核綜合資產淨值之溢價（除非控股權益外）；(ii)可換股債券換股價較於可換股債券可資比較事項範圍內最後交易日之股份收市價之折讓；(iii)市場上股份交投並非格外活躍；及(v)可換股債券為不計息，吾等認為可換股債券之條款屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 對現有公眾股東股權權益之攤薄影響

於最後實際可行日期，貴公司擁有6,998,022,481股已發行股份。貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於緊隨換股股份發行後（假設可換股債券按初步換股價獲悉數兌換）（僅供說明用途）之股權架構概述如下：

股東名稱／姓名	於最後實際可行日期		於緊隨換股股份發行後 (假設可換股債券獲悉數兌換) (僅作說明用途) (附註3)	
	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
賣方 (附註1)	3,834,130,405	54.79	5,084,130,405	61.64
蘇曉濃先生 (附註2)	5,580,000	0.08	5,580,000	0.07
張詩敏先生 (附註3)	5,000,000	0.07	5,000,000	0.06
中國船舶資本有限公司	905,625,000	12.94	905,625,000	10.98
其他公眾股東	2,247,687,076	32.12	2,247,687,076	27.25
合計	<u>6,998,022,481</u>	<u>100</u>	<u>8,248,022,481</u>	<u>100</u>

附註：

- 賣方（貴公司執行董事兼主席）透過永冠資本投資有限公司（「永冠資本」）持有3,580,005,405股股份，及透過永冠資產管理有限公司（「永冠資產」）持有11,475,000股股份。賣方個人持有242,650,000股股份。永冠資本及永冠資產各自乃由賣方全資實益擁有。
- 蘇曉濃先生為貴公司執行董事兼行政總裁。
- 張詩敏先生為貴公司之執行董事。
- 該情形僅作說明用途。可換股債券之任何兌換(a)將不會致使該債券持有人（連同其聯繫人及其一致行動人士）於緊隨配發及發行相關可換股股份後持有或控制貴公司全部已發行股本之75%或以上；(b)將不會導致貴公司之公眾持股量不符合上市規則第8.08條項下之規定；及(c)將不會觸發行使換股權的債券持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）須履行收購守則第26條項下之強制性要約責任。

獨立財務顧問函件

基於代價及初步換股價而言，倘可換股債券所附帶之換股權獲悉數行使，則1,250,000,000股換股股份將予以配發及發行，相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約17.86%；及(ii) 貴公司經悉數配發及發行換股股份擴大後之已發行股本約15.16%。

根據董事會函件「可換股債券」一節所載之兌換限制，可換股債券之兌換(i)將不會致使該債券持有人（連同其聯繫人及其一致行動人士）於緊隨配發及發行相關可換股股份後持有或控制 貴公司全部已發行股本之75%或以上；(ii)將不會導致 貴公司之公眾持股量不符合上市規則第8.08條項下之規定；及(iii)將不會觸發行使換股權的債券持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）須履行收購守則第26條項下之強制性要約責任。倘可換股債券獲悉數兌換，則現有公眾股東股權權益之最大攤薄將由約32.12%下降約4.87%至27.25%。

經考慮(i)進行收購事項之理由及裨益（誠如上文所討論），(ii)收購事項（包括代價）之條款屬公平合理（誠如上文所討論），及(iii)可換股債券之條款屬公平合理（誠如上文所討論），吾等認為上文所述對現有公眾股東股權之攤薄影響乃可接受。

6. 收購事項之可能財務影響

於完成後，物業將作為投資物業於 貴集團綜合財務報表內入賬。備考資料載於通函附錄三。

(i) 資產淨值

根據二零一七年年中期報告， 貴集團於二零一七年九月三十日之資產淨值約800,716,000港元，及預期 貴集團之資產淨值（參考備考資料）於完成後將增加至約898,232,000港元。

(ii) 盈利

經考慮目標集團之近期財務表現，尤其是如上文所述目標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個年度所錄得之溢利淨額，預期收購事項將可提升 貴集團之盈利能力。

獨立財務顧問函件

(iii) 資產負債水平

根據二零一七年年中期報告，貴集團之資產負債比率（指負債總額佔資產總值之百分比）為約50.78%。根據通函附錄三所載經擴大集團之備考資料，經擴大集團之資產負債比率將升至約64.36%，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成。

謹請注意，上述分析僅供說明用途，並不擬呈列 貴集團於完成後之財務狀況。獨立股東應參閱於編製備考資料時所用之主要假設及基準。

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，儘管訂立收購協議及其項下擬進行之交易並非 貴集團之日常業務，惟收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案以追認及批准收購協議及其項下擬進行之交易。

此 致

鼎億集團投資有限公司之

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

寶橋融資有限公司

謹啟

二零一八年二月二十八日

1. 三年財務資料

本集團(i)截至二零一五年三月三十一日止年度之財務資料披露於本公司於二零一五年七月二十八日之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第60至204頁);(ii)截至二零一六年三月三十一日止年度之財務資料披露於本公司於二零一六年七月二十八日之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第75至208頁);(iii)截至二零一七年三月三十一日止年度之財務資料披露於本公司於二零一七年七月二十八日之二零一七年年報(第89至216頁);及(iv)截至二零一七年九月三十日止六個月之財務資料披露於二零一七年十二月二十七日之二零一七年年報(第4至35頁),該等資料均刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.dingyi.hk/>)。

2. 債務聲明

於二零一八年一月三十一日,經擴大集團有可換股債券(債務部份)為847,000,000港元及財務擔保43,694,000港元。

除上文其他部份所披露者外,及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外,於二零一八年一月三十一日,經擴大集團並無任何其他已發行及未行使或已授權或以其他方式已增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、性質為借款之任何其他借款或債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

除上文所披露者外,董事並不知悉於二零一八年一月三十一日後直至最後實際可行日期經擴大集團之債務及或然負債有任何重大變動。

3. 營運資金

經計及目前可用財務資源及目前可用銀行及其他融資後,董事認為,在並無任何不可預見情況下,經擴大集團將擁有充足的營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之業務需求。

4. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事證券買賣業務、酒類買賣業務、餐飲業務、貸款融資業務、金屬買賣業務及其他投資。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團積極開展證券及期貨合約買賣業務。本集團大部份持作買賣投資為恒生指數或中國企業指數或H股項下股份。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團就出售持作買賣投資之該等股份獲得已變現收益約26,000,000港元。自仍持作買賣投資之股份公允值變動產生之虧損較截至二零一六年十二月三十一日止年度大幅減少。因此，於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團呈報分類收益而非分類虧損。本集團認為仍持作買賣投資之股份之前景穩健。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務較截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得收入增長及分類溢利。本集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之融資租賃業務錄得利息收入及分類溢利減少。本集團將於日後維持營運水平。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，餐飲分類產生收入有所減少。該分類呈報虧損乃因營業額下降所致。溢利及虧損來自於二零一四年一月一日收購之中國北京餐館。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已保存一定數量之優質酒。該等存貨將於市價高時賣出，以令本集團可獲得理想之貿易回報。現時，該等存貨存置於香港之酒窖。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團並無錄得任何金屬買賣業務之收入。

除現有業務外，本集團繼續探索其他具有合理回報之潛在投資機遇。此舉不僅將鞏固本集團之核心業務，亦將提升股東之價值。本集團一直在物色若干於採礦項目、資源項目、物業開發項目、基礎設施開發項目及投資和資產管理之投資機遇。因此，收購事項乃本集團建立其物業分部之重要一步。

去庫存為近年來中國房地產市場之主題，在中國政府作出持續努力後，中國物業市場之整體營運環境已更加穩定及物業銷售亦已持續增加。在此背景下，物業之第一期及第二期已成功開發，及為目標集團帶來收益。經考慮成功開發物業之第一期及第二期以及目標集團之盈利能力後，董事會預期開發第三期將為經擴大集團帶來正面業績。

董事會認為收購事項將令本集團可增強及拓闊物業開發業務之收益來源並多元化本集團之收益基礎。於目標集團之業務整合後，本集團將有相關資源以進一步發展其物業發展部門。

5. 重大不利變動

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核財務報表之編製日期）以來，經擴大集團之財務或營運狀況或前景並無任何重大不利變動。

較之截至二零一六年九月三十日止六個月之溢利，本集團截至二零一七年九月三十日止六個月錄得重大虧損。截至二零一七年九月三十日止六個月之重大虧損乃主要由於：(i) 衍生金融資產之公允值變動產生之虧損及衍生金融負債之公允值變動產生之虧損；(ii) 可供出售金融資產之減值虧損增加；(iii) 出售持作買賣投資之已變現虧損（較之去年同期之已變現收益）；(iv) 一般及行政費用增加；及(v) 融資成本增加。

以下為獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文, 僅為載入本通函而編製。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期43樓

致鼎億集團投資有限公司董事會就團信投資有限公司之過往財務資料出具之會計師報告

緒言

吾等就第II-4頁至第II-70頁所載團信投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之過往財務資料發出之報告, 該等財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之合併財務狀況表, 以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年九月三十日止九個月(「往績記錄期間」)的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表, 以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「過往財務資料」)。第II-4頁至第II-70頁所載過往財務資料乃本報告之組成部分, 已為載入 貴公司日期為二零一八年二月二十八日就 貴公司建議收購目標公司之全部已發行股本之投資通函(「通函」)而編製。

董事就目標集團過往財務資料之責任

目標公司董事須負責根據下文過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料, 並落實目標公司董事認為必需之內部控制, 以使編製不存在重大失實陳述(不論是否由於欺詐或錯報)之過往財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見, 並向 閣下匯報。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作, 以就過往財務資料有無重大失實陳述取得合理核證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估過往財務資料出現重大失實陳述（不論是否由於欺詐或錯報）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據下文過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作真實公平反映之過往財務資料之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，並非就實體內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料按照下文過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實公平反映目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年九月三十日止九個月之財務狀況，以及目標集團於往績記錄期間之財務業績和現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間之比較財務資料，包括截至二零一六年九月三十日止九個月之合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間之比較財務資料」）。

目標公司董事須負責根據下文過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據下文過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註13，當中陳述目標集團概無就往績記錄期間派付或擬派股息。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港

二零一八年二月二十八日

(I) 目標集團之過往財務資料

過往財務資料之編製

以下載列過往財務資料，該等資料乃本會計師報告之組成部分。

本報告內之過往財務資料乃按往績記錄期間之目標公司之財務報表及永冠資產管理有限公司（「香港公司」）及其附屬公司之合併財務報表而編製。該等財務報表（「相關財務報表」）已根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之會計政策編製並由信永中和（香港）會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以港元（「港元」）呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數（千港元）。

合併損益及其他綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日			截至九月三十日	
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
收入	6	121,744	204,774	563,908	522,303	396,087
銷售成本		<u>(91,715)</u>	<u>(161,350)</u>	<u>(466,046)</u>	<u>(435,269)</u>	<u>(344,845)</u>
毛利		30,029	43,424	97,862	87,034	51,242
其他經營性收益	7	3,459	1,854	673	281	764
出售持作買賣投資之 收益(虧損)		7,952	15,300	(174)	(289)	(1,195)
持作買賣投資之公允值變動產生 之(虧損)收益		(3,977)	630	132	(661)	(3,317)
銷售及經銷成本		(7,802)	(11,650)	(5,756)	(3,567)	(1,324)
行政支出		(26,701)	(11,293)	(11,244)	(7,605)	(7,684)
融資成本	8	<u>(841)</u>	<u>(518)</u>	<u>(412)</u>	<u>(311)</u>	<u>(139)</u>
除稅前溢利		2,119	37,747	81,081	74,882	38,347
所得稅費用	9	<u>(6,833)</u>	<u>(7,881)</u>	<u>(23,928)</u>	<u>(21,125)</u>	<u>(8,530)</u>
年內/期內(虧損)溢利	10	<u>(4,714)</u>	<u>29,866</u>	<u>57,153</u>	<u>53,757</u>	<u>29,817</u>
年內/期內其他綜合(費用) 收入						
其後可能重新分類至 損益之項目:						
換算海外業務產生 之匯兌差額		<u>(9,395)</u>	<u>(18,028)</u>	<u>(39,697)</u>	<u>(10,781)</u>	<u>23,373</u>
年內/期內綜合(費用)收入 總額		<u>(14,109)</u>	<u>11,838</u>	<u>17,456</u>	<u>42,976</u>	<u>53,190</u>

合併財務狀況表

	附註	目標集團			於 二零一七年 九月三十日 千港元
		於十二月三十一日			
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	
非流動資產					
投資物業	14	-	-	12,344	18,466
物業、廠房及設備	15	25,964	22,657	18,889	18,559
預付租賃款項	16	3,121	2,910	2,644	2,744
遞延稅項資產	28	4,186	4,595	328	-
		<u>33,271</u>	<u>30,162</u>	<u>34,205</u>	<u>39,769</u>
流動資產					
預付租賃款項	16	75	72	67	71
發展中物業	17	1,006,459	110,589	121,375	128,599
持作出售物業	18	371,046	1,347,725	811,160	517,346
其他應收款項、存出按金及 預付款項	19	37,828	44,345	108,740	163,852
持作買賣投資	20	39,413	20,336	11,277	6,307
銀行結餘及現金	21	35,378	28,570	121,521	43,278
		<u>1,490,199</u>	<u>1,551,637</u>	<u>1,174,140</u>	<u>859,453</u>
流動負債					
應付保證金貸款	22	5	-	-	-
貿易及其他應付款項 應付一名股東/一間 關連公司賬款	23	241,556	440,054	292,711	37,388
應付一名董事賬款	24	350,039	357,021	342,474	362,306
應付一名董事賬款	25	129,547	103,213	95,184	100,174
融資租賃承擔	26	-	-	5,911	-
應付稅項		5,522	1,095	14,562	18,672
銀行及其他借款	27	499,720	365,150	131,128	-
		<u>1,226,389</u>	<u>1,266,533</u>	<u>881,970</u>	<u>518,540</u>
流動資產淨值		<u>263,810</u>	<u>285,104</u>	<u>292,170</u>	<u>340,913</u>
總資產減流動負債		<u>297,081</u>	<u>315,266</u>	<u>326,375</u>	<u>380,682</u>
股本及儲備					
繳足股本	29	88,630	88,630	88,630	88,630
儲備		208,451	220,289	237,745	290,935
總權益		<u>297,081</u>	<u>308,919</u>	<u>326,375</u>	<u>379,565</u>
非流動負債					
融資租賃承擔	26	-	6,347	-	-
遞延稅項負債	28	-	-	-	1,117
		-	6,347	-	1,117
		<u>297,081</u>	<u>315,266</u>	<u>326,375</u>	<u>380,682</u>

合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔				總計 千港元
	繳足股本 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計虧損)	
				保留溢利 千港元	
於二零一四年一月一日	44,313	323,882	9,471	(110,793)	266,873
年度虧損	-	-	-	(4,714)	(4,714)
年度其他綜合費用：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(9,395)	-	(9,395)
年度綜合費用總額	-	-	(9,395)	(4,714)	(14,109)
繳足股本增加	44,317	-	-	-	44,317
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	88,630	323,882	76	(115,507)	297,081
年度溢利	-	-	-	29,866	29,866
年度其他綜合費用：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(18,028)	-	(18,028)
年度綜合(費用)收益總額	-	-	(18,028)	29,866	11,838
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	88,630	323,882	(17,952)	(85,641)	308,919
年度溢利	-	-	-	57,153	57,153
年度其他綜合費用：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(39,697)	-	(39,697)
年度綜合(費用)收益總額	-	-	(39,697)	57,153	17,456
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	88,630	323,882	(57,649)	(28,488)	326,375
期內溢利	-	-	-	29,817	29,817
期內其他綜合收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	23,373	-	23,373
期內綜合收益總額	-	-	23,373	29,817	53,190
於二零一七年九月三十日	88,630	323,882	(34,276)	1,329	379,565

	目標公司擁有人應佔				總計
	繳足股本	其他儲備 (附註)	匯兌儲備	(累計虧損)	
				保留溢利	
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	88,630	323,882	(17,952)	(85,641)	308,919
期內溢利	-	-	-	53,757	53,757
期內其他綜合費用：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(10,781)	-	(10,781)
期內綜合(費用)收益總額	-	-	(10,781)	53,757	42,976
於二零一六年九月三十日(未經審核)	<u>88,630</u>	<u>323,882</u>	<u>(28,733)</u>	<u>(31,884)</u>	<u>351,895</u>

附註：其他儲備指當時股東於湛江鑫泰投資有限公司(「湛江鑫泰」)在二零零八年註冊成立時透過以零代價向其轉讓公園一號的土地的方式作出的視作注資。

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
經營活動					
除稅前溢利	2,119	37,747	81,081	74,882	38,347
已調整以下各項：					
持作買賣投資之公允值變動產生之					
虧損(收益)	3,977	(630)	(132)	661	3,317
其他應收款項及存出按金之減值虧損	11,377	-	-	-	-
預付租賃款項攤銷	76	74	70	53	53
融資成本	841	518	412	311	139
物業、廠房及設備折舊	2,699	2,533	2,408	1,795	1,425
投資物業折舊	-	-	-	-	728
物業、廠房及設備撇銷	-	-	49	-	-
股息收入	(3,078)	(136)	(50)	(45)	-
銀行利息收益	(233)	(179)	(279)	(192)	(169)
營運資金變動前之經營現金流量	17,778	39,927	83,559	77,465	43,840
發展中物業(增加)減少	(694,470)	935,363	(4,987)	1,450	(197)
持作出售物業減少(增加)	97,361	(1,027,273)	478,353	336,123	344,845
其他應收款項、存出按金及					
預付款項(增加)減少	(29,207)	(8,465)	(70,766)	9,557	(49,298)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(66,448)	216,100	(123,343)	(125,558)	(275,653)
持作買賣投資減少	31,706	19,707	9,191	5,983	1,653
營運(所用)所得之現金	(643,280)	175,359	372,007	305,020	65,190
已付所得稅	(23,552)	(12,717)	(5,583)	(10,939)	(3,742)
經營活動(所用)所得之現金淨額	(666,832)	162,642	366,424	294,081	61,448
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(362)	(270)	-	-	(15)
投資物業之建設成本	-	-	(12,960)	-	(7,070)
已收股息	3,078	136	50	45	-
已收利息	233	179	279	192	169
投資活動產生(所用)之現金淨額	2,949	45	(12,631)	237	(6,916)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
融資活動					
籌集新銀行及其他借款	499,720	-	245,156	270,747	142,915
籌集融資租賃承擔	-	6,347	-	-	-
償還銀行及其他借款	-	(116,625)	(468,044)	(432,069)	(280,746)
償還融資租賃承擔	-	-	-	-	(6,213)
償還保證金貸款	(47,609)	(5)	-	-	-
來自一名董事之墊款	35,522	7,678	3,025	-	124
還款予一名董事	-	(29,360)	(8,148)	(3,647)	-
已付利息	(20,138)	(55,747)	(26,627)	(23,724)	(951)
來自一名股東/一間關連公司之墊款	199,456	19,552	-	-	2,324
還款予一名股東/一間關連公司	-	-	(3,659)	(2,014)	-
融資活動產生(所用)之現金淨額	666,951	(168,160)	(258,297)	(190,707)	(142,547)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	3,068	(5,473)	95,496	103,611	(88,015)
於年/期初之現金及現金等價物	33,495	35,378	28,570	28,570	121,521
外匯匯率變動之影響	(1,185)	(1,335)	(2,545)	(2,714)	9,772
於年/期末之現金及現金等價物	35,378	28,570	121,521	129,467	43,278
由以下方式呈列：					
— 銀行結餘及現金	35,378	28,570	121,521	129,467	43,278

(II) 目標集團之過往財務資料附註**1. 公司資料**

目標公司為一間於二零一六年十二月二日於英屬處女群島成立之有限公司。目標公司註冊辦事處及主要營業地點地址分別為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Island及香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓27樓2703-06室。

目標公司之主要業務為投資控股而其主要附屬公司業務為證券交易及物業發展。

2. 編製基準

根據集團重組，於重組完成後，目標公司成為現時組成目標集團公司之控股公司。目標集團於整個往績記錄期間或自彼等各自之註冊成立或成立日期起直至二零一七年九月三十日止（以較短期間為準）由李光煜先生控制並實益擁有。目標集團（由目標公司及其因重組而產生之附屬公司所組成）被視為持續經營實體。因此，目標集團之過往財務資料已按猶如目標公司於整個往績記錄期間一直為現時組成目標集團公司之控股公司之基準並使用下文附註4所載之合併會計原則編製。

合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成目標集團之公司之業績及現金流量，已按猶如現時集團架構於整個往績記錄期間或自彼等各自之註冊成立或成立日期起直至二零一七年九月三十日（以較短期間為準）一直存在而編製。目標集團於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之合併財務狀況表經已編製，以呈列現時組成目標集團公司之資產及負債，猶如現時集團架構於該等日期一直存在。

過往財務資料以港元呈列，其與目標公司之功能貨幣相同，而除非另有說明，所有數值均調整至最接近之千位。

3. 應用香港財務報告準則

本報告所載之過往財務資料乃按照所有適用之香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則乃香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋之統稱，並於二零一七年一月一日開始之年度期間生效以及於整個往績記錄期間一直貫徹應用。

於本報告日期，目標集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則第2號 （修訂本）	以股份為基礎的付款之交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號 （修訂本）	應用香港財務報告準則第9號金融工具連同 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	具有負補償之提前還款特性 ³
香港會計準則第28號 （修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂本）	投資者及其聯營公司或合營公司間之資產 出售或注入 ²
香港財務報告準則第15號 （修訂本）	香港財務報告準則第15號之澄清 ¹
香港會計準則第40號 （修訂本）	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第9號 （二零一四年）	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋 委員會）詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋 委員會）詮釋第23號	所得稅處理不確定性 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 生效日期尚未釐定。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年作出修訂，並加入有關金融負債分類及計量及有關終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號作出進一步修訂，以落實對沖會計之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更好反映風險管理活動。香港財務報告準則第9號之最終版本於二零一四年頒佈，藉為若干金融資產引入「按公允值列賬並於其他綜合收益內處理」（「按公允值列賬並於其他綜合收益內處理」）計量類別，以納入過往年度所頒佈香港財務報告準則第9號之全部規定，且對有關分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦就減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定載述如下：

- 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認之金融資產其後須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流之業務模式中持有之債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。於目的為同時收回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，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，按公允值列賬並於其他綜合收益內處理之方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日之公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後之公允值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。

就計量指定於損益賬按公允值處理（「於損益賬按公允值處理」）之金融負債而言，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定，金融負債因其信貸風險變動引致之公允值變動數額於其他綜合收益呈列，除非於其他綜合收益確認該負債之信貸風險變動影響會造成或擴大損益之會計錯配則作別論。金融負債因其信貸風險變動而引致之公允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，指定於損益賬按公允值處理之金融負債之公允值變動全部數額均於損益呈列。

- 就減值評估而言，加入了有關實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號就確認信貸虧損之門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）之減值方法，於確認信貸虧損前毋須已發生信貸事件。反之，實體須一直將預期信貸虧損以及此等預期信貸虧損之變動入賬。於各報告日期對預期信貸虧損之金額進行更新，以反映自初次確認以來信貸風險之變動，並因此提供更適時之預期信貸虧損資料。
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年）引入新模式，允許公司在對沖彼等之金融及非金融風險時更好地利用所進行之風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號（二零一四年）作為一種以原則為基礎之方法，著眼於風險之確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。新模式亦允許實體利用內部產生之資料進行風險管理作為對沖會計之基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的量度來展現相對於香港會計準則第39號之合格性及合規性。新模式亦包括合格性標準，但該等標準基於就對沖關係強度進行之經濟評估。此可利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號之對沖會計內容，此應可降低實行成本，因其降低了僅為會計處理所需進行之分析量。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

目標公司董事已根據於二零一七年十二月三十一日存在之事實及情況對目標集團於該日之金融工具作出初步分析。目標公司董事已就採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對貴集團之業績及財務狀況(包括金融資產的分類類別及計量以及披露)造成之影響評估如下：

(a) 分類及計量

目標公司董事預期繼續按公允值對所有金融資產進行初步確認，其後按攤銷成本計量。目標公司董事預期採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)將不會對金融資產之分類及計量造成重大影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，一間實體須確認並計量為十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟視乎資產、事實及情況而定。目標集團預期應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損。

目標公司董事將進行更詳細分析，當中考慮所有合理及有根據之資料以估計採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)之影響。根據初步評估，目標公司董事預期採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)將不會對目標集團之合併財務報表所呈報之金額造成其他重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」取代先前有關收益確認之收益準則，即香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。預期於二零一八年財政年度之前將不會應用新準則。香港財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定何時確認收益及確認多少收益：

- i) 識別與客戶訂立之合約；
- ii) 識別合約中之履約責任；
- iii) 釐定交易價格；
- iv) 將交易價格分配至履約責任；及
- v) 於實體完成履約責任時（或就此）確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引進大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解來自與客戶所訂立合約所產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不明朗因素。

由於目標集團的大部分收益來自在達成履約責任時同時轉移風險及回報的有關安排，故目標集團現時確認收益的時間及金額預期並無重大變動。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排之識別以及其於出租人及承租人財務報表之處理方式提供一個綜合模式。

就承租人會計處理而言，該準則引入單一承租人會計模式，規定承租人須確認所有租賃之資產及負債，租期均多於12個月，惟相關資產價值較低則除外。

承租人須於租賃開始日期按成本確認使用權資產，使用權資產包括租賃負債之初始計量金額，加上於開始日期或之前向出租人作出之任何租賃付款減任何已接獲之租賃獎勵及承租人所產生之初始估計修復成本及任何初始直接成本。租賃負債按於租賃付款尚未支付當日之現值初步確認。

隨後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量而可予調整。租賃負債隨後透過增加賬面值（以反映租賃負債之權益）、減少賬面值（以反映所作出之租賃付款）及重新計量賬面值（以反映任何重估或租賃修改或以反映經修訂實質性固定租賃付款）之方式計量。使用權資產之折舊及減值開支（如有）將根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備之規定於損益內扣除，而租賃負債之應計利息將於損益內扣除。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

香港財務報告準則第16號生效後，將取代現有租賃準則，包括香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用，惟實體於初步應用香港財務報告準則第16號當日或之前已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益。於各往績記錄期間末，目標集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約5,449,000港元、3,097,000港元、745,000港元及7,223,000港元（誠如附註34披露）。初步評估表明，該等安排符合香港財務報告準則第16號下的租賃定義，因此，目標集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非在應用香港財務報告準則第16號後其符合低價值或短期租賃。此外，誠如上文所示，應用新的規定或會導致計量、呈列及披露變化。然而，於目標集團進行詳細審閱前，對該影響作出合理估計並不切實可行。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，過往財務資料包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

過往財務資料乃以歷史成本基準編製，惟下文載列的會計政策闡明之於各報告期末按公允值計量之若干金融工具除外。歷史成本一般以作為交換貨品及服務的代價的公允值為依據。

公允值是於計量日期市場參與者在主要（或最有利）市場上進行的有序交易中，按當前市場狀況（即平倉價格）出售一項資產所收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計所得。

在對資產或負債的公允值作出估計時，目標集團考慮倘市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵，惟目標集團的租賃交易除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量乃根據公允值計量的輸入數據的可觀察程度及輸入數據對整體公允值計量的重要性分為第一、第二或第三級別，說明如下：

- 第一級別輸入數據為實體於計量日期可獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級別輸入數據為第一級別所包括之報價外可直接或間接觀察之資產或負債輸入數據；及
- 第三級別輸入數據為不可觀察之資產或負債輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併基準

過往財務資料包括目標公司及目標公司控制的實體（即其附屬公司）的財務報表。倘附屬公司編製其財務報表時使用的會計政策就類似交易及於類似情況下的事件有別於其在過往財務資料所採用者，則在編製過往財務資料時，會對該附屬公司的財務報表作出適當調整，以確保符合目標集團的會計政策。

在以下情況下，目標集團獲得控制權：(i)可對投資對象行使權力；(ii)承受及享有其所參與投資對象的浮動回報的風險或權利；及(iii)有能力運用其對投資對象的權力以影響目標集團的回報金額。倘目標集團於被投資對象擁有少於多數的投票權，可根據所有相關事實及情況，透過下列方式取得對被投資對象的權力：(i)與其他投票持有人訂立合約安排；(ii)來自其他合約安排的權利；(iii)目標集團的投票權及潛在投票權；或(iv)綜合上述各項。

若事實及情況表明上文所列控制權的該等元素中一個或以上元素出現變動，目標集團會重估其是否控制投資對象。

合併附屬公司於目標集團取得該附屬公司的控制權時開始，並於目標集團失去該附屬公司的控制權時結束。

附屬公司的收入及開支自目標集團取得控制權之日起至目標集團不再控制該附屬公司之日止列入合併損益及其他綜合收益表。

目標公司擁有人及非控制性權益應佔附屬公司損益及其他綜合收益各組成部分。目標公司擁有人及非控制性權益應佔附屬公司綜合收益總額，即使由此引致非控制性權益結餘為負數。

與目標集團實體之間交易有關的所有集團內部資產及負債、權益、收入、支出及現金流量均在合併賬目時全數對銷。

共同控制下實體的業務合併併購會計

過往財務資料包括產生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併自合併實體或業務首次受控股方控制時起已發生計算。

合併實體或業務之資產淨值以從控股方角度計算之現行賬面值合併列賬。只要控股方持續擁有權益，商譽或收購方於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值之權益超出共同控制實體合併當時之成本之差額將不予確認。

合併損益及其他綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起（以較短期間為準）的業績（不論共同控制合併之日期）。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或作行政用途之樓宇（下文所述之在建工程除外），以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於合併財務狀況表列賬。

在建工程包括建設中以作生產或行政用途之物業、廠房及設備。根據目標集團之會計政策，成本包括專業費用及合資格資產，已資本化借款成本。在建工程按成本減任何經確認減值虧損列賬。在建工程在完工並可作擬定用途時分類為適當類別之物業、廠房及設備。該等資產由該等資產可作擬定用途起開始折舊（基準與其他物業資產相同）。

折舊乃按撇銷物業、廠房及設備（在建工程除外）項目成本減估計可使用年期剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其預期可使用年期予以折舊。然而，當並不合理肯定所有權將於租期結束前取得，資產乃按租期及其可使用年期之較短者計提折舊。

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。於出售或棄置物業、廠房及設備項目時產生之任何收益或虧損（以出售所得款項與該資產之賬面值之差額釐定）乃於損益確認。

投資物業

投資物業為賺取租金收入而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃按投資物業的估計可使用年期並考慮其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本進行確認。

在建投資物業產生之建築成本會撥充資本成為在建投資物業賬面值一部分。

當投資物業被出售，或永久退出使用，且預期沒有來自出售的未來經濟利益流入時，應終止確認投資物業。終止確認物業產生的任何損益（按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算），應在終止確認物業的期間計入損益。

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。可變現淨值以於日常業務過程中之估計售價扣減估計竣工成本及適用銷售開支估計。竣工時，物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、資本化借款成本及未出售物業應佔其他直接發展開支。可變現淨值經參考於日常業務過程中出售物業之銷售所得款項減報告期末所有估計銷售開支，或按管理層根據現行市況作出之估計釐定。

現金及現金等價物

合併財務狀況表所列之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金。就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括以上界定的銀行結餘及現金。

預付租賃款項

取得土地使用權而支付的款項視為經營租賃付款。土地使用權乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損（如有）列賬。攤銷於租約期內以直線法在合併損益及其他綜合收益表內扣除。

金融工具

金融資產及金融負債乃於當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，在合併財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（於損益賬按公允值處理之金融資產除外）而直接應佔的交易成本，於初步確認時按適用情況於該項金融資產或金融負債的公允值中加入或扣除。因收購於損益賬按公允值處理之金融資產而直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

目標集團之金融資產分類為於損益賬按公允值處理之金融資產及貸款及應收賬款。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初次確認時釐定。所有透過正常方式買賣金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按正常方式買賣為按照市場規則或慣例所制定時限內須交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是計算一項債務工具於往績記錄期間之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為透過該債務工具之預期年期或（倘適用）較短期間內將估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）精確貼現至初步確認賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具的實際利率基準確認，惟分類為於損益賬按公允值處理的金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

於損益賬按公允值處理之金融資產

當金融資產為持作買賣時，則金融資產被分類為於損益賬按公允值處理。

倘屬下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 其乃收購主要用作於不久將來出售之用途；或
- 初步確認該金融資產構成目標集團一併管理之已識別金融工具投資組合其中部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

於損益賬按公允值處理之金融資產按公允值列賬，重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。收益或虧損淨額不包括任何股息或金融資產賺取之利息及於損益確認列入合併損益及其他綜合收益表之「持作買賣投資之公允值變動產生之收益（虧損）」內。公允值乃按附註31(c)所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收賬款為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。貸款及應收賬款（包括其他應收款項及存出按金、及銀行結餘以及現金）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量（見下文金融資產減值虧損的會計政策）。

金融資產減值

金融資產（該等於損益賬按公允值處理者除外）於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因金融資產於初始確認後發生的一件或多件事項使金融資產的估計未來現金流量受影響，則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之金融資產（如其他應收款項及存出按金、獲評估為不會個別減值之資產）而言，將進而作整體減值評估。應收賬款組合出現之客觀減值證據可包括目標集團過往收款經驗以及與應收款項拖欠情況相關之國家或地方的經濟狀況出現明顯變動。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按資產之賬面值與以金融資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額確認。

金融資產之賬面值直接透過所有金融資產之減值虧損減少，惟其他應收款項及存出按金除外，其賬面值透過使用撥備賬減少。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。倘其他應收款項及存出按金被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回的先前已撇銷數額於損益中入賬。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於其後期間減少，而減額可以與確認減值虧損後所引致之客觀事件有關，則過往確認之減值虧損可透過損益賬撥回，惟有關資產於減值撥回日期之賬面值不得超過減值未予確認之攤銷成本。

金融負債及權益工具

目標集團發行之債務及權益工具根據合約安排之內容以及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

目標集團之金融負債分類為其他金融負債。

其他金融負債

其他金融負債（包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借款、應付保證金貸款、融資租賃承擔、應付一名股東／一間關連公司及一名董事賬款）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算一項金融負債於往績記錄期間之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率為透過該金融負債之預計年期或（倘適用）較短期間內將估計未來支付現金（包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）精確貼現至初步確認賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

權益工具

一項權益工具乃證明於實體資產之剩餘權益（扣減其所有負債後）之任何合約。目標集團發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出指定付款以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具原有或經修改條款在到期時付款所招致之損失之合約。

目標集團所發出且未被指定為於損益賬按公允值處理之財務擔保合約已被視為初步按公允值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本計量。

作出初始確認後，目標集團將以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約承擔金額；及(ii)初始確認金額減（如適用）根據收入確認政策確認之累計攤銷，兩者較高之金額計算財務擔保合約。

終止確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿或金融資產被轉讓以及目標集團已將有關資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標集團方會終止確認該金融資產。

一旦完全終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價與已在其他綜合收入中確認並在權益中累計的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

目標集團僅於其責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

有形資產之減值虧損

於各報告期末，目標集團會評估其有形資產於有限使用年期內之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何此等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度。

倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則目標集團估計資產屬於的現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額。如分配的合理及一致基準可識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可識別。

可收回金額為公允值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險（就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整）。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，資產（或現金產生單位）之賬面值將減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損其後逆轉，資產（或現金產生單位）之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產（或現金產生單位）於過往年度並無確認減值虧損時原應確認之賬面值。減值虧損之轉回即時確認為收入。

收入確認

於正常業務過程中銷售物業所得之收入於有關物業竣工及向買方交付時予以確認。

於符合上述確認標準日期前從買方所收取的按金及分期付款，則列於合併財務狀況表流動負債項下。

經營租賃項下之已收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於收益表確認。

在經濟利益可能流入目標集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產的利息收入會被確認。金融資產的利息收入乃參照未償還本金額及適用實際利率按時間基準累算，適用實際利率即是把金融資產預計年內估計日後現金收入確切地折現至該資產初步確認賬面淨值的利率。

投資所得股息收入乃於股東收取款項之權利確立時確認（假設經濟利益很可能流入目標集團及收入能夠可靠地計算）。

租賃

當租約之條款已將所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃。其他所有租約分類為經營租賃。

目標集團作為承租人

按融資租賃持有之資產乃按租賃開始時之公允值或（倘為較低者）按最低租賃付款之現值確認為目標集團資產。出租人之相應負債乃於合併財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間作出分配，從而使該負債餘額之息率固定。財務費用即時於損益中確認，除非該費用直接由合資格資產應佔，於此情況下，則該費用根據目標集團之借款成本一般政策（見下文會計政策）予以資本化。

經營性租賃付款於相關租賃期內按直線法確認為開支。

銷售及回租交易

當一項銷售及回租交易產生融資租賃時，銷售所得款項超出賬面值的任何部分於租期內遞延及攤銷。倘於銷售及回租交易時間公允值少於該資產之賬面值，除非價值出現減值，在此情況下賬面值根據香港會計準則第36號減至可收回金額，否則毋須調整。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日之現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之現行匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣定值之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益中確認。

過往財務資料以港元（即目標公司之功能貨幣）呈列。目標集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目均使用該功能貨幣計量。目標集團之實體所錄得之外幣交易初步按交易日適用之其各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債按該日之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

就呈列合併財務報表而言，目標集團海外業務之資產及負債乃採用於各往績記錄期間末之現行匯率換算為目標集團之呈列貨幣（即港元）。收入及開支項目乃按年內／期內之平均匯率換算。產生之匯兌差額（如有）於其他綜合收入內確認並於權益內匯兌波動儲備項下累計。

借款成本

與購買、建造或生產合資格資產（須耗用大量時間以達至其擬定用途或出售）直接相關之借款成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作其預定用途或出售為止。

個別借款撥作合資格資產之支出前暫作投資所賺取之投資收入，須在合資格撥充資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本均於其產生期間內於損益確認。

短期僱員福利

就僱員於提供相關服務期間之工資及薪金、年假及病假的累積福利按預期予以支付作為換取該服務的福利未折現金額確認負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期予以支付作為換取相關服務的福利未折現金額計量。

退休福利成本

向中華人民共和國（「中國」）國家管理之退休福利計劃或香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）支付的款項於僱員提供服務而有權取得供款時確認為開支。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度／期間應課稅利潤計算。應課稅利潤與合併損益及其他綜合收入表中所報「除稅前溢利」不同，乃由於應課稅利潤不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且其不包括從未課稅或可扣稅之項目。目標集團之即期稅項負債乃按於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間之暫時性差異而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差異而確認，而該等可扣減暫時性差異可用以抵銷可能會出現之應課稅利潤。若於一項交易中，因商譽或其他資產及負債之初始確認而引致之暫時性差異既不影響應課稅利潤亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時性差異而予以確認，惟目標集團可控制暫時性差異之撥回及暫時性差異於可見將來不大可能撥回則除外。與該等投資有關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於可能會存在充足應課稅利潤而須動用暫時性差異之利益抵銷及預期彼等於可預見將來撥回時方會確認。

本集團於各呈報期末審閱遞延稅項資產的賬面金額，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面金額。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產期間之適用稅率，並根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法）計量。遞延稅項負債及資產之計量，反映目標集團於報告期末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。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非其與於其他綜合收益確認或直接於權益確認之項目相關，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益確認或直接於權益確認。

5. 估計不明朗因素之主要來源

應用附註4所述目標集團會計政策時，目標公司之董事須作出不可自其他消息來源獲得有關資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續審閱。會計估計之修訂於僅影響修訂估計之期間時，於修訂估計之期間確認，或在同時影響現時及未來期間時，則於修訂估計之期間及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期末時估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及不明朗因素構成須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

物業、廠房及設備之使用年期

應用物業、廠房及設備的折舊會計政策時，管理層根據有關使用物業、廠房及設備的行業經驗，同時參照相關行業規範對各類物業、廠房及設備的可使用年期進行估計。倘由於商業及技術環境之變化導致該等物業、廠房及設備的實際可使用年期低於先前的估計之可使用年期，則有關差額將影響餘下期間之折舊費用。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面值分別約為25,964,000港元、22,657,000港元、18,889,000港元及18,559,000港元。

物業、廠房及設備之減值虧損

當考慮可能須就若干目標集團之資產（包括廠房及設備）計提減值損失時，倘該等資產有跡象可能須作出減值虧損，其需要確定該等資產的可收回金額。可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。由於可能無法及時獲得該等資產之市場報價，因此很難釐定公允值減出售成本。為釐定使用價值時，相關資產預計產生的現金流量會被貼現至其現值，而需要就銷量水平、售價、營運成本金額及折現率等項目作出重大判斷。目標集團利用所有可即時獲得的資料釐定可收回金額的合理概約金額，包括根據對銷量、售價及營運成本金額及折現率等項目的合理及有理據假設及預測作出估計。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面值分別約為25,964,000港元、22,657,000港元、18,889,000港元及18,559,000港元。於往績記錄期間，概無就物業、廠房及設備確認任何累計減值虧損。

發展中物業之估計可變現價值淨額

於釐定是否應對目標集團之發展中物業作出撥備，目標公司之董事需要考慮目前市場環境及估計市場價值（即估計售價減估計銷售成本）減估計完成物業之成本。倘估計市場價值低於賬面值則需作出撥備。倘發展中物業之實際可變現價值淨額由於市場條件的變化及／或預算開發成本的重大差異而低於預期，可能會導致對減值虧損作出重大撥備。於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，發展中物業之賬面值分別約為1,006,459,000港元、110,589,000港元、121,375,000港元及128,599,000港元。

持作出售物業之估計可變現淨值

目標集團之管理層透過使用現行市場數據（如最近期銷售交易及個別物業基準）釐定持作出售物業之估計可變現淨值。此等估算須參考附近地點之近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用（包括促銷所需價格折讓）、法律及監管架構以及一般市況，對預期售價作出判斷。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，持作出售物業之賬面值分別約為371,046,000港元、1,347,725,000港元、811,160,000港元及517,346,000港元。

其他應收款項及按金之減值虧損

倘出現減值虧損之客觀證據，目標集團將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值及估計未來現金流量之現值之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期金額，則可能產生重大減值虧損。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，其他應收款項及按金之賬面值分別約為31,536,000港元、33,146,000港元、11,895,000港元及53,810,000港元及扣除其他應收款項及按金之累計減值虧損分別約11,505,000港元、10,989,000港元、10,234,000港元及10,375,000港元。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減撥備及開支(包括銷售費用、借款成本及所有物業發展開支)。

目標集團須在中國繳納土地增值稅。實施詳情已由中國廣東地方稅務局公佈。目標集團尚未根據相關地方稅務法規與廣東地方稅務局就其土地增值稅計算及繳付達到落實階段。因此，於釐定土地增值額及其相關稅項金額時須作出重大判斷。目標集團按管理層對稅務條例理解而得出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始錄得之金額不同，則該等差額將影響作出該等決定期間之所得稅撥備。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，應付土地增值稅之賬面值分別為1,491,000港元、332,000港元、10,290,000港元及10,256,000港元。

所得稅

某些交易及活動的最終確定稅項以目標集團向有關稅務機關提交的年度納稅申報表最終批復為準。倘該等稅務事項的最終認定結果與最初估計的金額存在差異，則該等差異將影響作出該決定期間之當期所得稅及遞延所得稅。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，應付中國企業所得稅(「企業所得稅」)之賬面值分別為4,031,000港元、763,000港元、4,272,000港元及8,416,000港元。

6. 收入

收入為於正常業務過程中出售物業、鋪位及停車位之已收及應收金額減銷售相關稅項。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
出售物業、鋪位及停車位	121,744	204,774	563,908	522,303	396,087

7. 其他經營性收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
股息收入	3,078	136	50	45	-
已沒收按金收益	30	1,399	327	27	494
銀行利息收益	233	179	279	192	169
匯兌收益	118	17	17	17	-
投資物業之租金收入	-	-	-	-	101
其他	-	123	-	-	-
	3,459	1,854	673	281	764

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
以下各項之利息：					
銀行借款	19,297	55,519	26,627	23,723	951
融資租賃承擔	-	290	412	311	139
應付保證金貸款	841	228	-	-	-
借款成本總額	20,138	56,037	27,039	24,034	1,090
減：已資本化金額(附註17)	(19,297)	(55,519)	(26,627)	(23,723)	(951)
	841	518	412	311	139

於往績記錄期間及截至二零一六年九月三十日止九個月之已資本化借款成本乃由合資格資產之特定銀行借款產生。

9. 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
所得稅費用包括：					
當期稅項					
— 中國企業所得稅	1,689	5,918	17,626	17,673	10,002
— 中國土地增值稅	6,998	2,260	330	167	947
	<u>8,687</u>	<u>8,178</u>	<u>17,956</u>	<u>17,840</u>	<u>10,949</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足					
— 中國企業所得稅	(1,689)	319	1,822	720	(3,899)
遞延稅項(附註28)	(165)	(616)	4,150	2,565	1,480
	<u>6,833</u>	<u>7,881</u>	<u>23,928</u>	<u>21,125</u>	<u>8,530</u>

- (i) 香港利得稅乃根據於往績記錄期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於目標集團於往績記錄期間並無產生自香港之應課稅溢利，因此並無就香港稅項計提撥備。
- (ii) 根據英屬處女群島規則及規例，目標集團毋須繳納任何英屬處女群島的所得稅。
- (iii) 根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，於中國成立之所有附屬公司之稅率於往績記錄期間及截至二零一六年九月三十日止九個月為25%。
- (iv) 中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載之規定作出估計。中國土地增值稅經計若干可扣稅項目，已就增值部分按累進稅率範圍撥備。

於往績記錄期間及截至二零一六年九月三十日止九個月之所得稅費用與合併損益及其他綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
除稅前溢利	<u>2,119</u>	<u>37,747</u>	<u>81,081</u>	<u>74,882</u>	<u>38,347</u>
按本地所得稅稅率25%計算之稅項 於其他司法權區經營附屬公司之不 同稅率影響	530	9,437	20,270	18,720	9,586
不可扣稅支出之稅務影響	(161)	(927)	396	386	166
毋須課稅收入之稅務影響	3,021	515	65	45	33
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(862)	(583)	(133)	(91)	(31)
動用先前未確認稅務虧損	(1,689)	319	1,822	720	(3,899)
未確認之稅務虧損之稅務影響	-	(2,575)	-	-	-
土地增值稅	746	-	1,261	1,220	1,965
土地增值稅之企業所得稅影響	6,998	2,260	330	167	947
	<u>(1,750)</u>	<u>(565)</u>	<u>(83)</u>	<u>(42)</u>	<u>(237)</u>
年內/期內所得稅費用	<u>6,833</u>	<u>7,881</u>	<u>23,928</u>	<u>21,125</u>	<u>8,530</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一六年及二零一七年九月三十日，目標集團有未動用稅務虧損分別約102,941,000港元、92,641,000港元、97,685,000港元、97,521,000港元及105,545,000港元可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可預測，故並無就未動用稅務虧損確認任何遞延稅項資產。

10. 年內／期內（虧損）溢利

年內／期內（虧損）溢利已扣除（計入）以下項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
董事酬金	759	139	112	84	99
其他員工成本 (不包括董事酬金)：					
退休福利計劃供款	3,279	3,779	2,321	1,824	2,184
	218	259	303	222	236
員工成本總額	4,256	4,177	2,736	2,130	2,519
核數師酬金	39	59	35	-	-
物業、廠房及設備折舊	2,699	2,533	2,408	1,795	1,425
確認為開支的存貨成本	91,715	161,350	466,046	435,269	344,845
預付租賃付款攤銷	76	74	70	53	53
投資物業折舊	-	-	-	-	728
其他應收款項及按金減值虧損	11,377	-	-	-	-
物業、廠房及設備撤銷之虧損	-	-	49	-	-
有關物業之經營租賃開支	1,945	2,372	2,300	1,772	1,930

11. 僱員酬金

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月目標集團之五位最高薪人士中，一位為目標公司之董事。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無董事及主要行政人員為目標集團之五位最高薪人士。餘下最高薪人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,654	1,530	1,384	1,285	652
退休福利計劃供款	32	50	47	39	41
	<u>1,686</u>	<u>1,580</u>	<u>1,431</u>	<u>1,324</u>	<u>693</u>

彼等酬金劃分為下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標集團概無向五位最高薪人士支付酬金作為其加入或於加入目標集團時的獎勵或離職補償。

12. 每股盈利

由於在本報告中載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

13. 股息

目標公司董事並無建議就往績記錄期間派發任何股息。

14. 投資物業

	已竣工 投資物業 千港元	在建 投資物業 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十二月三十一日	-	-	-
添置	-	12,960	12,960
匯兌差額	-	(616)	(616)
於二零一六年十二月三十一日	-	12,344	12,344
添置	-	7,070	7,070
轉撥自在建投資物業	19,414	(19,414)	
匯兌差額	(228)	-	(228)
於二零一七年九月三十日	19,186	-	19,186
累計折舊			
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日、 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	-	-	-
年度開支	728	-	728
匯兌差額	(8)	-	(8)
於二零一七年九月三十日	720	-	720

	已竣工 投資物業 千港元	在建 投資物業 千港元	總計 千港元
賬面值			
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	-	12,344	12,344
於二零一七年九月三十日	18,466	-	18,466

目標集團投資物業之公允值於二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日分別為15,113,000港元及23,277,000港元。公允值根據獨立估值師華坊諮詢評估有限公司進行之估值釐定。

公允值乃根據比較法參考可資比較物業之實際價格獲或詢價釐定，並就物業投資者之市場預期作出調整以反映 貴集團投資物業特有之因素。於往績記錄期間所採用的估值技術並無改變。

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日止年度，公允值等級之間並無轉撥。

於評估該等物業的公允值時，該等物業之最高及最佳用途為彼等目前用途。

目標集團於報告期末的投資物業詳情及有關公允值等級的資料如下：

	第三級別 千港元	公允值 於二零一七年 九月三十日 千港元
位於中國之幼兒園	23,277	23,277

	第三級別 千港元	公允值 於二零一六年 十二月三十一日 千港元
位於中國之幼兒園	15,113	15,113

上述投資物業以直線法按租期20年計提折舊。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	機械 千港元	辦公設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本						
於二零一四年 一月一日	20,837	5,474	846	2,788	1,659	31,604
添置	-	-	318	44	-	362
轉撥自在建工程	-	271	1,359	-	(1,630)	-
匯兌差額	(510)	(137)	(32)	(69)	(29)	(777)
於二零一四年 十二月三十一日	20,327	5,608	2,491	2,763	-	31,189
添置	-	-	270	-	-	270
匯兌差額	(911)	(251)	(120)	(123)	-	(1,405)
於二零一五年 十二月三十一日	19,416	5,357	2,641	2,640	-	30,054
撤銷	(49)	-	-	-	-	(49)
匯兌差額	(1,331)	(368)	(174)	(181)	-	(2,054)
於二零一六年 十二月三十一日	18,036	4,989	2,467	2,459	-	27,951
添置	-	-	15	-	-	15
匯兌差額	1,044	289	136	142	-	1,611
於二零一七年 九月三十日	19,080	5,278	2,618	2,601	-	29,577
累計折舊						
於二零一四年 一月一日	-	938	669	1,008	-	2,615
年度開支	1,299	534	320	546	-	2,699
匯兌差額	(13)	(28)	(18)	(30)	-	(89)
於二零一四年 十二月三十一日	1,286	1,444	971	1,524	-	5,225
年度開支	973	555	570	435	-	2,533
匯兌差額	(108)	(93)	(69)	(91)	-	(361)
於二零一五年 十二月三十一日	2,151	1,906	1,472	1,868	-	7,397
年度開支	954	543	595	316	-	2,408
匯兌差額	(243)	(185)	(155)	(160)	-	(743)
於二零一六年 十二月三十一日	2,862	2,264	1,912	2,024	-	9,062
期內開支	587	386	445	7	-	1,425
匯兌差額	170	134	110	117	-	531
於二零一七年 九月三十日	3,619	2,784	2,467	2,148	-	11,018
賬面值						
於二零一四年 十二月三十一日	19,041	4,164	1,520	1,239	-	25,964
於二零一五年 十二月三十一日	17,265	3,451	1,169	772	-	22,657
於二零一六年 十二月三十一日	15,174	2,725	555	435	-	18,889
於二零一七年 九月三十日	15,461	2,494	151	453	-	18,559

上述物業、廠房及設備項目（投資物業除外）乃經計及其估計殘值後按直線法折舊，所採用之估計使用年期如下：

樓宇	20年
機械	10年
辦公設備	3年
汽車	4年

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括根據融資租賃持有之資產（誠如附註26所披露）金額分別約為零港元、4,741,000港元、3,099,000港元及零港元。

16. 預付租賃款項

目標集團預付租賃款項之賬面值就呈報目的分析為：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
於中國按中期租約持有之 租賃土地及就呈報目的 分析如下：				
流動資產	75	72	67	71
非流動資產	3,121	2,910	2,644	2,744
	<u>3,196</u>	<u>2,982</u>	<u>2,711</u>	<u>2,815</u>

17. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
年／期初	318,259	1,006,459	110,589	121,375
添置	701,384	253,261	4,987	197
已資本化利息 (附註8)	19,297	55,519	26,627	951
轉撥至持作出售物業	(6,914)	(1,188,624)	-	-
匯兌差額	(25,567)	(16,026)	(20,828)	6,076
	<u>1,006,459</u>	<u>110,589</u>	<u>121,375</u>	<u>128,599</u>

18. 持作出售物業

目標集團持作出售之物業位於於中國之租賃土地。所有持作出售物業均按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

19. 其他應收款項、存出按金及預付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
其他應收款項及按金	43,041	44,135	22,129	64,185
減：已確認累計減值虧損	(11,505)	(10,989)	(10,234)	(10,375)
其他應收款項 (扣除已確認 累計減值虧損)	31,536	33,146	11,895	53,810
預付款項	3,161	2,965	96,845	110,042
其他稅項應收款項	3,131	8,234	-	-
	<u>37,828</u>	<u>44,345</u>	<u>108,740</u>	<u>163,852</u>

i) 目標集團其他應收款項及按金減值虧損之變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
年／期初	128	11,505	10,989	10,234
確認其他應收款項減值虧損	11,377	-	-	-
匯兌調整	-	(516)	(755)	141
年／期末	<u>11,505</u>	<u>10,989</u>	<u>10,234</u>	<u>10,375</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，其他應收款項及按金減值虧損包括結餘總額分別約11,505,000港元、10,989,000港元、10,234,000港元及10,375,000港元之個別減值其他應收款項，原因為該等款項乃長期未清還及目標公司董事認為其可收回性存疑。目標集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

20. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
持作買賣之上市證券，按公允值				
— 於香港上市之股本證券	39,413	19,388	10,900	5,910
— 於中國上市之股本證券	-	388	284	327
— 於美國上市之股本證券	-	560	93	70
	<u>39,413</u>	<u>20,336</u>	<u>11,277</u>	<u>6,307</u>

於各報告期間末，上述上市證券之公允值乃按香港聯交所、上海證券交易所及紐約證券交易所所報之市場買入價釐定。

持作買賣投資包括以下以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
美元	-	560	93	70

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，賬面值分別約為11,448,000港元、2,329,000港元、330,000港元及零港元之持作買賣投資已抵押作為應付保證金貸款的擔保。

21. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括銀行及手頭持有之現金。

銀行結餘根據每日銀行存款利率按介於0.01%至0.05%的浮動年利率賺取利息。

22. 應付保證金貸款

於整個往績記錄期間，應付保證金貸款之利率按固定年利率3%計息，並按要求償還。

於往績記錄期間，應付保證金貸款乃以目標集團之市值總額及賬面值分別為約11,448,000港元、2,329,000港元、330,000港元及零港元（於附註33內披露）之上市股本投資作抵押。

23. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
貿易應付款項	1,854	1,341	4,858	709
預收款項	106,359	292,571	204,290	16,470
應繳其他稅項	-	-	17,937	13,356
其他應付款項及預提費用	133,343	146,142	65,626	6,853
	<u>241,556</u>	<u>440,054</u>	<u>292,711</u>	<u>37,388</u>

於各報告期末，貿易應付賬款按發票日期呈報之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
30日內	958	-	2,740	-
31至60日	-	-	-	-
61至90日	2	465	-	-
91至180日	1	3	-	-
180日以上	893	873	2,118	709
	<u>1,854</u>	<u>1,341</u>	<u>4,858</u>	<u>709</u>

貿易應付賬款之平均信貸期為180日。目標集團已制定財務風險管理政策，確保所有貿易應付賬款於信貸期限內清償。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日，賬齡為180日以上的貿易應付款項餘額包括金額分別約為794,000港元、788,000港元、2,084,000港元及709,000港元之應付物業開發項目分包銷商的質保金，佔合約價格約5%。

根據建築合約，質保金為免息，並將於完成物業開發後1至兩年內支付予分包商。

24. 應付一名股東／一間關連公司賬款

於往績記錄期間，應付一名股東／一間關連公司賬款指來自深圳市金色藍灣房地產開發有限公司（「金色藍灣」）之墊款，其為免息、無抵押及按要求償還。於往績記錄期間，金色藍灣由目標公司之董事李光煜先生全資擁有。

根據目標集團之重組，金色藍灣不再為湛江鑫泰之股東及於二零一七年七月二十五日成為目標集團之關連公司，屆時金色藍灣將其於湛江鑫泰之全部權益轉讓予湛江鑫泰於重組完成後之直接控股公司吳川市聖安投資諮詢有限公司（「吳川聖安」）。

25. 應付一名董事賬款

於往績記錄期間，應付一名董事賬款指來自目標公司董事李光煜先生之墊款，其為免息、無抵押及按要求償還。

26. 融資租賃承擔

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
分析為：				
即期	-	-	5,911	-
非即期	-	6,347	-	-
	<u>-</u>	<u>6,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>6,347</u>	<u>5,911</u>	<u>-</u>

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團就其用作建築或一般業務用途之若干物業、廠房及設備訂立售後租回安排，賬面總值分別約為4,741,000港元及3,099,000港元。融資租賃以人民幣計值。融資租賃承擔之年利率按合約日期之固定利率6.61%計算。於往績記錄期間，目標集團並無訂立其他額外融資租賃承擔。

	最低租賃付款				最低租賃付款之現值			
	於十二月三十一日			於二零一七年 九月三十日	於十二月三十一日			於二零一七年 九月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	千港元
融資租賃項下應付款項：								
一年內	-	420	6,107	-	-	-	5,911	-
一年以上，但不超過兩年	-	6,557	-	-	-	6,347	-	-
	-	6,977	6,107	-	-	6,347	5,911	-
減：未來融資費用	-	(630)	(196)	-	-	-	-	-
租賃承擔之現值	<u>-</u>	<u>6,347</u>	<u>5,911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,347</u>	<u>5,911</u>	<u>-</u>
減：一年內到期並列於流動 負債項下之款項					-	-	(5,911)	-
於十二個月後到期結算之款項					<u>-</u>	<u>6,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

27. 銀行及其他借款

應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
銀行借款	499,720	365,150	-	-
其他借款	-	-	131,128	-
	<u>499,720</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>
已抵押	<u>499,720</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>
應償還賬面值（按於貸款 協議所載之計劃還款日期）：				
一年內	-	365,150	131,128	-
一年後但於兩年內	499,720	-	-	-
	<u>499,720</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>
無須自報告期末起一年內償還 銀行借款之賬面值但 包含按要求償還條款 於一年內償還之賬面值	499,720	-	-	-
	<u>-</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>
列於流動負債項下之款項	499,720	365,150	131,128	-
列於非流動負債項下之款項	-	-	-	-
	<u>499,720</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>

目標集團於往績記錄期間結束時之借款實際年利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日 止九個月 千港元
定息借款	11.62%	11.62%	7.84%	-

附註：

- (a) 目標集團之借款全部為定息借款及以人民幣列值。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，目標集團之已抵押其他貸款為來自獨立第三方用作一般營運資金之借款131,128,000港元。已抵押其他貸款乃由目標公司董事作擔保。
- (c) 於往績記錄期間末，銀行融資及已動用金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日 止九個月 千港元
融資金額	<u>499,720</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日/ 九月三十日之已動用金額				
- 已抵押銀行貸款	499,720	365,150	-	-
- 已抵押其他貸款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>
	<u>499,720</u>	<u>365,150</u>	<u>131,128</u>	<u>-</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及截至二零一七年九月三十日止九個月，銀行融資由附註33所載之已質押資產作抵押。

28. 遞延稅項

以下為於往績記錄期間已確認之主要遞延稅項資產（負債）及其變動情況：

	土地增值稅 千港元
於二零一四年一月一日	4,124
年內於收益表扣除	165
匯兌差額	<u>(103)</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	4,186
年內於收益表扣除	616
匯兌差額	<u>(207)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	4,595
年內計入收益表	(4,150)
匯兌差額	<u>(117)</u>
於二零一六年十二月三十一日	328
期內於收益表計入	(1,480)
匯兌差額	<u>35</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>(1,117)</u></u>

29. 繳足股本

於二零一七年九月三十日，重組尚未完成。就過往財務資料而言，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日合併財務狀況表內之繳足股本指香港公司、廣州廣冠投資管理有限公司（「廣冠」）及湛江鑫泰之合併繳足股本。

於二零一四年三月十七日，湛江鑫泰之註冊股本及已繳足股本透過將應付其股東金色藍灣之金額人民幣35,000,000元資本化之方式由人民幣15,000,000元增加至人民幣50,000,000元。

30. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團內各實體有能力以持續基準經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東爭取最大回報。目標集團整體策略於往績記錄期間內維持不變。

目標集團資本架構由淨債務（包括已抵押銀行及其他借款、融資租賃承擔、應付一名股東／一間關連公司賬款及應付一名董事賬款、銀行結餘及現金及目標公司擁有人應佔權益（包括繳足資本及儲備）所組成。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為該檢討之一部分，目標公司董事考慮各類資本有關之資本成本及風險。目標集團會根據目標公司董事之推薦建議，透過派付股息、發行新股及籌集新債務以平衡其整體資本架構。

31. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
金融資產				
於損益賬按公允值處理之				
金融資產				
持作買賣投資	39,413	20,336	11,277	6,307
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等價物)	66,914	61,716	133,416	97,088
	<u>106,327</u>	<u>82,052</u>	<u>144,693</u>	<u>103,395</u>
金融負債				
按攤銷成本之金融負債	<u>1,114,508</u>	<u>979,214</u>	<u>645,181</u>	<u>470,042</u>

(b) 金融風險管理目的及政策

目標集團主要財務工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、持作買賣投資、應付一名股東／一間關連公司賬款、應付一名董事賬款、應付保證金貸款、融資租賃承擔及已抵押銀行及其他借款。財務工具之詳情於其各自附註中披露。與此等財務工具相關的風險包括市場風險（其他價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列降低此等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時與有效地實施適當措施。

市場風險

(i) 其他價格風險

目標集團透過其上市股本證券投資而面臨股本價格風險。目標集團之股本價格風險主要集中於香港證券交易所、上海證券交易所及紐約證券交易所報價之股本工具。管理層透過維持不同風險之投資組合管理該等風險。此外，目標集團已委任特別小組監察價格風險，並於必要時考慮對沖有關風險。

其他價格風險敏感度分析

下表列示於各往績記錄期間末按公允值列賬之持作買賣投資之股本價格風險之敏感度。於所有其他可變因素保持不變之情況下，10%敏感率指管理層對股本價格可能變動之合理評估。

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
持作買賣投資				
年內／期內除稅後				
溢利增加(減少)				
—由於股本價格				
增加所致	3,291	1,698	942	526
—由於股本價格				
減少所致	(3,291)	(1,698)	(942)	(526)

(ii) 利率風險

目標集團於往績記錄期間內就定息銀行及其他借款、應付保證金貸款及融資租賃承擔面對公允值利率風險。目標集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於預期出現重大利率風險時考慮採取其他必要行動。

目標集團就金融負債承受之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。目標集團現金流量利率風險主要集中於就以人民幣列值之目標集團銀行結餘及已抵押銀行借款及按現行市場利率計息之浮息銀行及其他借款產生之中國人民銀行規定之人民幣基準存款利率／貸款利率波動風險。

敏感度分析

於報告期末，以下敏感度分析乃按銀行結餘及浮息銀行及其他借款利率風險釐定。有關分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整個年度仍未行使而編製。1%增減乃於每個報告期間向主要管理人員內部呈報利率風險時採用，代表管理層就利率可能出現之合理變動所作評估。

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
年內／期內除稅後溢利 增加(減少)				
- 由於利率增加所致	265	224	911	326
- 由於利率減少所致	(265)	(224)	(911)	(326)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

信貸風險

於每個報告期末，目標集團所面對最高信貸風險將導致目標集團因對方未能履行責任及目標集團提供財務擔保而產生財務虧損，有關虧損乃來自已於綜合財務狀況報表分別確認之金融資產賬面值及有關目標集團發出財務擔保之或然負債款項（誠如附註38所披露）。

為減低信貸風險，目標集團管理層已實施多項監察程序，以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，目標集團於每個報告期末審閱各項個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。就此而言，目標公司董事認為，其信貸風險已大幅減少。

流動資金的信貸風險有限，因交易對象是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

就其他應收款項而言，管理層會定期進行整體評估並根據過往結算記錄及以往經驗單個評估其他應收款項的可收回程度。貴公司董事認為，貴集團其他應收款項之尚未償還結餘並無重大固有信貸風險。

資金流動風險

管理資金流動風險方面，目標集團監察及維持現金及現金等價物於管理層視為充足之水平，以提供目標集團經營業務所需資金，並減少現金流量波動之影響。管理層監察銀行借款之動用情況，並確保符合貸款契約。

下表載列目標集團非衍生金融負債之剩餘合約年期詳情。該列表按於目標集團可能獲要求付款最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。具體而言，包含可隨時要求償還條款之已抵押銀行借款已列入最早時間範圍內，儘管有關銀行可能選擇行使此項利。其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。下表包括利息及本金現金流。

資金流動風險表

	按要求或 於一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一四年 十二月三十一日				
<i>非衍生金融負債</i>				
應付保證金貸款	5	–	5	5
貿易及其他應付款項	135,197	–	135,197	135,197
應付一名股東／一間 關連公司賬款	350,039	–	350,039	350,039
應付一名董事賬款	129,547	–	129,547	129,547
銀行及其他借款	557,787	–	557,787	499,720
	<u>1,172,575</u>	<u>–</u>	<u>1,172,575</u>	<u>1,114,508</u>
	按要求或 於一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一五年 十二月三十一日				
<i>非衍生金融負債</i>				
貿易及其他應付款項	147,483	–	147,483	147,483
應付一名股東／ 一間關連公司賬款	357,021	–	357,021	357,021
應付一名董事賬款	103,213	–	103,213	103,213
銀行及其他借款	382,829	–	382,829	365,150
融資租賃承擔	420	6,557	6,977	6,347
	<u>990,966</u>	<u>6,557</u>	<u>997,523</u>	<u>979,214</u>

	按要求或 於一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一六年				
十二月三十一日				
<i>非衍生金融負債</i>				
貿易及其他應付款項	70,484	-	70,484	70,484
應付一名股東/一間 關連公司賬款	342,474	-	342,474	342,474
應付一名董事賬款	95,184	-	95,184	95,184
銀行及其他借款	131,229	-	131,229	131,128
融資租賃承擔	6,107	-	6,107	5,911
財務擔保合約	41,118	-	41,118	-
	<u>686,596</u>	<u>-</u>	<u>686,596</u>	<u>645,181</u>
	按要求或 於一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一七年九月三十日				
<i>非衍生金融負債</i>				
貿易及其他應付款項	7,562	-	7,562	7,562
應付一名股東/一間 關連公司賬款	362,306	-	362,306	362,306
應付一名董事賬款	100,174	-	100,174	100,174
財務擔保合約	43,497	-	43,497	-
	<u>513,539</u>	<u>-</u>	<u>513,539</u>	<u>470,042</u>

上文所計財務擔保合約之財務擔保合約金額乃目標集團根據悉數獲擔保金額之安排而可被要求償付之金額上限（倘擔保之對手方索償該筆金額）。根據報告期末之預期，目標集團認為將毋須根據安排支付款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

附帶按要求償還條款之銀行借款計入上文到期分析之「按要求或於一年內」時間範圍內。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，該等銀行借款之未折現本金總額分別為499,720,000港元、365,150,000港元、零港元及零港元。經考慮目標集團的財務狀況後，目標公司董事相信銀行不會即時行使權利要求即時還款。目標公司董事相信該等銀行借款可根據原訂貸款協議的還款日期還款。此時，於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止九個月，本金總額及利息現金流出將分別為557,787,000港元、382,829,000港元、零港元及零港元。

倘浮息與該等於每個報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述非衍生財務負債之浮息工具之金額將會變動。

(c) 合併財務狀況表內確認之公允值計量

下表提供金融工具之分析，乃按就經常性計量於各往績記錄期間之公允值計量，並根據目標集團會計政策基於公允值可觀察之程度分類為第一級別至第三級別。

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	第一級別	第一級別	第一級別	第一級別
	千港元	千港元	千港元	千港元
於損益賬按公允值處理之				
金融資產				
持作買賣投資				
— 上市股本投資	39,413	20,336	11,277	6,307

32. 退休福利計劃

香港

目標集團根據《香港強制性公積金計劃條例》為其香港僱員運作強積金計劃。強積金計劃為由獨立受託人管理之一項定額供款退休計劃。根據強積金計劃，目標集團於香港之各公司（「僱主」）及其僱員須按照強積金法例規定按僱員收入之5%向該計劃作出供款。於二零一四年六月一日前，僱主及僱員各自之供款上限為每月1,250港元，而自二零一四年六月一日起為每月1,500港元。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月，目標集團向該計劃作出之供款總額於合併損益及其他綜合收益表內扣除，分別約為32,000港元、50,000港元、47,000港元、39,000港元及41,000港元。

中國

目標集團的僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃之成員。目標集團須按適用薪酬開支的某一比例向退休福利計劃供款以撥付資金。目標集團就退休福利計劃之唯一責任為作出定期供款。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月之於合併損益及其他綜合收益表扣除之總成本分別約為186,000港元、209,000港元、256,000港元、183,000港元及195,000港元。

33. 抵押資產

於報告末期，目標集團抵押以下物業、廠房及設備、持作出售物業及持作買賣投資予金融機構，用以向目標集團授出借款、融資租賃及應付保證金貸款。

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
就銀行借款抵押之				
持作出售物業之賬面值	369,818	308,773	137,010	-
就應付保證金貸款抵押之				
持作買賣投資之賬面值	11,448	2,329	330	-
	<u>381,266</u>	<u>311,102</u>	<u>137,340</u>	<u>-</u>

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，香港公司就目標集團之銀行借款提供最多40,000,000港元之企業擔保。

目標公司董事就向目標公司授出其他借款提供個人擔保（誠如附註27所披露）。

34. 承擔

(a) 經營租賃承擔

目標集團作為承租人

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷之經營性租賃而須於未來支付之最低租賃款項承擔，租賃屆滿期如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
於一年內	2,352	2,352	745	2,814
第二至五年內 (首尾兩年 包括在內)	3,097	745	-	4,409
	<u>5,449</u>	<u>3,097</u>	<u>745</u>	<u>7,223</u>

經營性租賃付款指目標集團就其若干辦公室物業應付之租金。於整個往績記錄期間，租期均協商為平均三年及租金平均固定為三年。

目標集團作為出租人

所有所持物業在未來20年都有租戶。

於各報告期末，目標集團已就下列須於未來支付之最低租賃款項與租戶訂約：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
於一年內	-	-	-	189
第二至五年內 (首尾兩年 包括在內)	-	-	-	757
於五年後	-	-	-	2,675
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,621</u>

(b) 資本承擔

於各報告期間末，目標公司有以下資本承擔：

已訂約但未於合併財務報表中撥備

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
有關發展中物業	773,793	726,115	6,723	7,284

35. 有關連人士之交易

除過往財務資料其他部分所披露者外，有關連人士之交易如下：

主要管理人員之酬金

目標集團之主要管理人員包括目標公司之一名董事。

銀行融資

目標公司董事就向目標公司授出銀行及其他借款提供個人擔保（誠如附註27所披露）。

應收有關連人士款項

公司名稱	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
深圳市鼎億金拓投資有限公司（「鼎億金拓」） (附註a)	-	310	289	306
深圳市泰紳實業股份有限公司（「泰紳」） (附註a)	8,966	8,564	7,975	8,437
	<u>8,966</u>	<u>8,874</u>	<u>8,264</u>	<u>8,743</u>

附註：

- (a) 該等公司為目標公司董事為其董事或實益股東之公司。該等款項計入於其他應收款項內及指非貿易往來賬。

最高尚未償還結餘

公司名稱	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
鼎億金拓	-	310	310	306
泰紳	8,966	8,966	8,564	8,437
	<u>8,966</u>	<u>9,276</u>	<u>8,874</u>	<u>8,743</u>

應付有關連人士賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
深圳市鼎億資本投資企業 (有限合夥) (附註a)	8,323	7,950	7,403	5,975
鼎億金拓 (附註a)	2,249	-	-	-
鼎億寶銀 (深圳) 融資租賃有限公司 (「鼎億寶銀」) (附註a)	-	280	652	689
	<u>10,572</u>	<u>8,230</u>	<u>8,055</u>	<u>6,664</u>

附註：

- (a) 該等公司為目標公司董事為其董事或實益股東之公司。該等款項計入於其他應付款項及指非貿易往來賬。

財務擔保合約

公司名稱	於十二月三十一日			於
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元
鼎億金拓	-	-	41,118	43,497
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,118</u>	<u>43,497</u>

應付一名董事賬款

應付一名董事賬款之詳情載於附註25。

應付一名股東／一間關連公司賬款

應付一名股東／一間關連公司賬款之詳情載於附註24。

持作買賣投資

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，目標集團持有鼎億集團投資有限公司約11,475,000股股份，賬面金額分別為約8,492,000港元、9,180,000港元及5,852,000港元。根據收購協議，該款項將與應付一名董事賬款抵銷。

融資租賃承擔

於二零一五年三月二十五日，目標集團之間接非全資附屬公司鼎億寶銀與湛江鑫泰訂立一份融資租賃協議（「融資租賃協議」），內容有關租賃資產（「租賃資產」），其為根據融資租賃協議將予轉讓及租賃之機器及設備以及汽車。租賃代價包括本金額人民幣7,870,000元（相當於約9,817,000港元）（「租賃代價」）及自二零一五年三月三十一日起計租期為2年及租賃年利率為6.61%以及將由湛江鑫泰每六個月分四期支付。融資租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一五年三月二十五日之公佈內。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，未償還結餘分別約為6,347,000港元、5,911,000港元及零港元。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月，融資租賃利息分別約為290,000港元、412,000港元、311,000港元及139,000港元。

36. 於附屬公司之投資

於完成重組後，目標公司將於以下附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及日期	於本報告 日期已發行及 繳足股本/實繳股本	目標公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
香港公司	香港 二零零六年十月十九日	10,000港元	100%	-	證券買賣
廣冠	中國 二零零三年七月一日	20,000,000港元	-	100%	投資控股
吳川聖安	中國 二零一六年十一月三十日	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
湛江鑫泰	中國 二零零八年九月二十七日	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展

香港公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度之法定財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

廣冠截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按照中國財政部（「財政部」）頒佈之「企業會計準則」及中國其他相關法規（統稱為「中國公認會計原則」）編製（「中國會計準則財務報表」）。

上述附屬公司於往績記錄期間之法定核數師如下：

附屬公司名稱	所涵蓋期間	職業會計師
香港公司	截至二零一四年六月三十日止年度 截至二零一五年六月三十日止年度 截至二零一六年六月三十日止年度	楊國華會計師行 執業會計師
廣冠	截至二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度 截至二零一六年十二月三十一日止年度	Guangzhou Shi Guanglin Ltd., 執業會計師

由於彼等各自注冊成立之司法權區有關規則及規例並無法定審核規定，故自吳川聖安及湛江鑫泰各自注冊成立日期起，概無編製彼等經審核法定財務報表。

37. 主要非現金交易

於二零一四年三月十七日，湛江鑫泰之註冊股本及已繳足股本透過將應付金色藍灣之金額人民幣35,000,000元資本化之方式由人民幣15,000,000元增加至人民幣50,000,000元。

38. 融資活動所產生負債的對賬

下表為目標集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債乃為現金流量或將來現金流量的合併現金流量表分類為融資活動現金流量的負債。

	應付一名 股東/ 一間關連 公司賬款 千港元	應付一名 董事賬款 千港元	融資租賃 承擔 千港元	銀行及 其他借款 千港元	保證 金貸款 千港元
於二零一四年一月一日	178,272	111,314	-	-	56,369
非現金變動	(27,689)	(17,289)	-	-	(8,755)
現金流入	199,456	35,522	-	499,720	-
現金流出	-	-	-	-	(47,609)
於二零一四年十二月三十一日	350,039	129,547	-	499,720	5
非現金變動	(12,570)	(4,652)	-	(17,945)	-
現金流入	19,552	7,678	6,347	-	-
現金流出	-	(29,360)	-	(116,625)	(5)
於二零一五年十二月三十一日	357,021	103,213	6,347	365,150	-
非現金變動	(10,888)	(2,906)	(434)	(11,134)	-
現金流入	-	3,025	-	245,156	-
現金流出	(3,659)	(8,148)	-	(468,044)	-
於二零一六年十二月三十一日	342,474	95,184	5,911	131,128	-
非現金變動	17,508	4,866	302	6,703	-
現金流入	2,324	124	-	142,915	-
現金流出	-	-	(6,213)	(280,746)	-
於二零一七年九月三十日	<u>362,306</u>	<u>100,174</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	應付一名 股東/ 一間關連 公司賬款	應付一名 董事賬款	融資租賃 承擔	銀行及 其他借款	保證 金貸款
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)					
於二零一五年十二月三十一日	357,021	103,213	6,347	365,150	-
非現金變動	(7,201)	(2,046)	(164)	(7,365)	-
現金流入	-	-	-	270,747	-
現金流出	(2,014)	(3,647)	-	(432,069)	-
於二零一六年九月三十日	<u>347,806</u>	<u>97,520</u>	<u>6,183</u>	<u>196,463</u>	<u>-</u>

39. 或然負債

	於十二月三十一日			於二零一七年 九月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
就授予一名有關連人士 一鼎億金拓的融資而向銀行 提供之財務擔保	-	-	41,118	43,497

(III) 後續財務報表

目標公司、其附屬公司及目標集團就二零一七年九月三十日以後之任何期間並未編製任何經審核財務報表。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文乃作說明，為鼎億集團投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（下文統稱為「本集團」）及團信投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團」）（本集團包括目標集團下文統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），其已由本公司董事（「董事」）編製，以說明建議收購目標集團（「收購事項」）之影響，猶如收購事項已(i)於二零一六年四月一日完成（就經擴大集團之未經審核備考合併損益及其他綜合收益表以及未經審核備考合併現金流量表而言）；及(ii)於二零一七年九月三十日完成（就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言）。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一七年九月三十日之簡明合併財務狀況表（載於本集團之相關中期報告）、目標集團於二零一七年九月三十日之合併財務狀況表（載於通函附錄二之會計師報告）、本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之合併損益及其他綜合收益表（載於本集團之相關年報）、目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併損益及其他綜合收益表（載於通函附錄二）、本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之合併現金流量表（載於本集團之相關年報）及目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併現金流量表（載於通函附錄二），經作出相關附註所述之未經審核備考調整後編製。收購事項備考調整之陳述性描述乃(i)直接歸因於交易；及(ii)具備事實依據。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅作說明用途，並基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得之資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在說明倘收購事項已(i)於二零一六年四月一日（就經擴大集團之未經審核備考合併損益及其他綜合收益表以及未經審核備考合併現金流量表而言）；及(ii)於二零一七年九月三十日（就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言）完成而原可達致之經擴大集團之實際營運業績、財務狀況或現金流量，亦非旨在預測經擴大集團之日後營運財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一七年九月三十日止六個月及二零一七年三月三十一日止年度之已刊發中期報告及年報所載本集團之過往財務資料及通函附錄二所載目標公司之過往財務資料及通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考合併財務狀況表

	本集團於 二零一七年 九月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一七年 九月三十日 千港元 (附註2)		備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 於二零一七年 九月三十日 未經審核備考 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	4,978	18,559			23,537
投資物業	-	18,466			18,466
預付租賃款項	-	2,744			2,744
於聯營公司之權益	281,626	-			281,626
可供出售金融資產	66,807	-			66,807
非流動存出按金及預付款項	3,213	-			3,213
	<u>356,624</u>	<u>39,769</u>			<u>396,393</u>
流動資產					
預付租賃款項	-	71			71
發展中物業	-	128,599			128,599
持作出售物業	-	517,346			517,346
存貨	7,593	-			7,593
其他應收賬款、存出按金及 預付款項	16,784	163,852			180,636
應收貸款及利息	890,755	-			890,755
應收融資租賃款項	91,468	-			91,468
持作買賣投資	126,162	6,307	(c) · (e)	(6,307)	126,162
衍生金融工具	109,639	-			109,639
現金及現金等價物	27,668	43,278			70,946
	<u>1,270,069</u>	<u>859,453</u>			<u>2,123,215</u>
流動負債					
應付保證金貸款	40,658	-			40,658
應付賬款、存入按金及預提費用	47,419	37,388	(a) · (b)	1,766	86,573
應付一名股東/一間關連公司賬款	-	362,306	(c) · (e)	(362,306)	-
應付一名董事賬款	-	100,174	(c) · (e)	(100,174)	-
應付稅項	8,778	18,672			27,450
	<u>96,855</u>	<u>518,540</u>			<u>154,681</u>
流動資產淨值	<u>1,173,214</u>	<u>340,913</u>			<u>1,968,534</u>
總資產減流動負債	<u>1,529,838</u>	<u>380,682</u>			<u>2,364,927</u>

	本集團於 二零一七年 九月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一七年 九月三十日 千港元 (附註2)		備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 於二零一七年 九月三十日 未經審核備考 千港元
資本及儲備					
股本	53,026	88,630	(c)	(88,630)	53,026
儲備	747,694	290,935	(a) · (b) · (c) · (e)	(193,419)	845,210
非控制性權益	(4)	-			(4)
總權益	<u>800,716</u>	<u>379,565</u>			<u>898,232</u>
非流動負債					
可換股債券	729,122	-	(a) · (e)	736,456	1,465,578
遞延所得稅負債	-	1,117			1,117
	<u>729,122</u>	<u>1,117</u>			<u>1,466,695</u>
	<u>1,529,838</u>	<u>380,682</u>			<u>2,364,927</u>

經擴大集團未經審核備考合併損益及其他綜合收益表

	本集團於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註2)		經擴大集團 於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度未經審核 備考 千港元 (附註3)
收入	54,119	563,908		618,027
銷售成本	(1,167)	(466,046)		(467,213)
毛利	52,952	97,862		150,814
其他收益	13,731	673		14,404
出售持作買賣投資之收益(虧損)	26,019	(174)		25,845
持作買賣投資之公允值變動產生之 (虧損)收益	(39,751)	132		(39,619)
衍生金融資產之公允值變動產生之 收益淨額	4,811	-		4,811
衍生金融資產結算之已變現收益	907	-		907
衍生金融負債之公允值 變動產生之虧損	(279,448)	-		(279,448)
可供出售金融資產之減值虧損	(8,161)	-		(8,161)
銷售及分銷成本	(3,049)	(5,756)		(8,805)
一般及行政費用	(209,059)	(11,244)	(b)	(221,969)
融資成本	(17,048)	(412)	(d)	(63,865)
除稅前(虧損)溢利	(458,096)	81,081		(425,086)
所得稅費用	(12,185)	(23,928)		(36,113)
期內(虧損)溢利	(470,281)	57,153		(461,199)
年內/期內其他綜合費用				
其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	(7,339)	(39,697)		(47,036)
年內綜合(費用)收益總額	<u>(477,620)</u>	<u>17,456</u>		<u>(508,235)</u>

經擴大集團之未經審核備考合併現金流量表

	本集團於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註2)		備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度未經審核 備考 千港元 (附註3)
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(458,096)	81,081	(b)·(d)	(48,071)	(425,086)
已調整以下各項：					
銀行利息收益	(234)	(279)			(513)
股息收入	-	(50)			(50)
融資成本	17,048	412	(d)	46,405	63,865
物業、廠房及設備折舊	3,545	2,408			5,953
衍生金融負債之公允值變動產生之虧損	279,448	-			279,448
衍生金融資產之公允值變動產生之					
收益，淨額	(4,811)	-			(4,811)
持作買賣投資之公允值變動產生之					
虧損(收益)	39,751	(132)			39,619
預付租賃款項攤銷	-	70			70
物業、廠房及設備撇銷	-	49			49
可供出售金融資產之減值虧損	8,161	-			8,161
以股份為基礎之付款開支	162,750	-			162,750
營運資金變動前之經營現金流量	47,562	83,559			129,455
發展中物業增加	-	(4,987)			(4,987)
持作出售物業減少	-	478,353			478,353
存貨減少	114	-			114
應收賬款、存出按金及					
預付款項減少(增加)	1,863	(70,766)			(68,903)
應收貸款及利息增加	(250,248)	-			(250,248)
應收融資租賃款項減少	509	-			509
持作買賣投資減少	237,616	9,191			246,807
衍生金融資產減少	711	-			711
應付賬款、存入按金及					
預提費用增加(減少)	13,307	(123,343)	(b)	1,666	(108,370)
應付關連公司賬款增加	2,279	-			2,279
營運所得之現金	53,713	372,007			425,720
所得稅退回(已付)	78	(5,583)			(5,505)
經營活動產生之現金淨額	53,791	366,424			420,215
投資活動					
購買廠房及設備	(3,454)	-			(3,454)
投資物業之建設成本	-	(12,960)			(12,960)
已收股息	-	50			50
已收利息	234	279			513

	本集團於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度未經審核 備考 千港元
投資活動所用之現金淨額	(3,220)	(12,631)		(15,851)
融資活動				
發行可換股債券之所得款項	279,500	-		279,500
籌集新銀行及其他借款	-	245,156		245,156
償還銀行及其他借款	-	(468,044)		(468,044)
還款予關連公司	(20,928)	-	(f)	(24,587)
來自關連公司之墊款	50,000	-		50,000
還款予一名股東	-	(3,659)	(f)	-
籌集新保證金貸款	256,797	-		256,797
償還保證金貸款	(455,373)	-		(455,373)
來自一名董事之墊款	-	3,025		3,025
還款予一名董事	(9)	(8,148)		(8,157)
行使購股權之所得款項	30,395	-		30,395
還款融資租賃承擔	(1,374)	-		(1,374)
已付利息	(8,190)	(26,627)		(34,817)
收購一間附屬公司之額外權益之付款	(45,056)	-		(45,056)
購回股份之付款	(77,300)	-		(77,300)
融資活動產生(所用)之現金淨額	8,462	(258,297)		(249,835)
現金及現金等價物增加淨額	59,033	95,496		154,529
年/期初之現金及現金等價物	18,312	28,570		46,882
外匯匯率變動之影響	(443)	(2,545)		(2,988)
期末之現金及現金等價物	76,902	121,521		198,423

附註：

1. 本集團之財務資料摘錄自本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告內所載本集團於二零一七年九月三十日之未經審核簡明合併財務狀況表及截至二零一七年三月三十一日止年度之已刊發年報所載截至二零一七年三月三十一日止年度之合併損益及其他綜合收益表及合併現金流量表。
2. 目標集團之財務資料摘錄自本通函附錄二內所載目標集團於二零一七年九月三十日之合併財務狀況表、截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併損益及其他綜合收益表及合併現金流量表。

3. 備考調整指收購事項之合併影響：

- a) 根據日期為二零一七年六月二十一日之收購協議，本公司已有條件同意收購而李光煜先生（「賣方」）已有條件同意出售目標公司之全部股權，應付賣方之代價為1,000,000,000港元。其將由本公司於完成後按初步轉換價每股0.80港元（可予調整）向賣方發行本金總額為1,000,000,000港元具到期日（定義見本公司日期為二零一七年六月二十一日之公佈）之零票息可換股債券（「可換股債券」）支付。

就編製未經審核備考綜合收益表及未經審核備考現金流量表而言，本公司董事假設可換股債券已於收購事項完成後獲發行，猶如收購事項已於二零一六年四月一日進行。

就編製未經審核備考財務狀況表而言，本公司董事假設可換股債券已於收購事項完成後獲發行，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行。

可換股債券之公允值乃根據獨立估值師華坊諮詢評估有限公司於收購事項完成後進行之估值（「可換股債券估值」）釐定，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行。

可換股債券均被視為複合工具，其負債部分為零息率債券，而權益部分具可兌換特點。整體可換股債券之公允值乃採用二項式期權定價模型釐定。可換股債券負債部分之公允值乃按採用市場比較法就等值非可換股債券按基於等值市場利率的比率6.30%貼現的現金流量計算。貼現率6.30%乃根據(i)無風險利率1.30%；及(ii)信貸息差5.00%計算得出。無風險利率乃經參考香港政府債券的市場收益率釐定。信貸息差乃經參考具類似信貸評級的可資比較公司債券釐定。

發行可換股債券之估計法律及專業費用約100,000港元乃由本集團承擔，其將按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。調整對經擴大集團並無持續影響。

可換股債券之備考公允值（假設收購事項已於二零一七年九月三十日進行）概述如下：

	千港元
可換股債券之備考公允值	1,014,840
減：發行可換股債券之法律及專業費用	(100)
	<u>1,014,740</u>
於初次確認時之負債部份	736,456
於儲備內確認之權益部份之公允值	<u>278,284</u>
	<u>1,014,740</u>

可換股債券之公允值將須於完成日期重新評估，其可能與上述呈列者有所出入。

- b) 收購事項之直接估計法律及專業費用約1,666,000港元由本集團承擔，其將於損益中確認及於收購事項完成時作為一筆應付款項。調整對經擴大集團並無持續影響。
- c) 於收購事項完成後，目標公司之資產及負債將採用合併會計法於經擴大集團之合併財務報表入賬，因為本公司及目標公司於收購日期之前及之後均由本集團的控股股東及目標集團的最終股東李光煜先生（「李先生」）所控制，因而該控制並非屬短期性質。調整指根據合併會計法確認李先生之視作供款，目標公司投資成本、銷售貸款及董事貸款（定義見本公司日期為二零一七年六月二十一日之公佈）及股本對銷之間的差額。

目標集團欠付賣方及賣方之全資附屬公司（即湛江鑫泰）金額為約100,174,000港元（「董事貸款」）及約362,306,000港元（「股東貸款」）。

根據收購協議，目標集團欠付賣方之董事貸款將於完成收購事項前由目標集團之若干持作買賣投資償付。倘有關資產金額低於董事貸款，則餘下尚未償還之董事貸款將由賣方悉數無條件且不可撤銷地豁免。

根據收購協議，於二零一七年九月三十日應付金色藍灣之款項約362,306,000港元（「銷售貸款」）須於收購事項完成後重新分類為公司間結餘。公司間結餘將於合併後對銷，猶如收購事項之完成已於二零一七年九月三十日進行。

- d) 備考調整指可換股債券之推算利息開支約46,405,000港元計入損益，猶如收購事項已於二零一六年四月一日完成。就編製未經審核備考財務資料而言，假設可換股債券之實際利率約為6.3%。此等利息開支將於往後年度對經擴大集團之合併財務報表有持續影響。

實際利率將於完成日期經參考獨立估值師於該日進行之估值作重新估計，故收購事項完成後可能出現變動。

- e) 就未經審核備考財務資料而言，鑑於本集團及目標集團於收購事項前後均受李先生共同控制，故收購事項將列作受共同控制之業務合併，並將根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「合併受共同控制公司之合併會計法」採用合併會計原則入賬。於二零一七年九月三十日，可換股債券之公允值，股東貸款，董事貸款與若干持作買賣投資及目標集團股本之差額約470,037,000港元已於本集團之合併儲備支賬。
- f) 調整指於完成收購事項後將向金色藍灣之還款（由目標集團入賬為向一名股東之還款）重新分類至向經擴大集團一間關連公司之還款。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)為載入本文件而編撰的報告全文。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期43樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就鼎億集團投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)及團信投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱為「目標集團」)(貴集團及目標集團下文統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括於二零一七年九月三十日的未經審核備考財務狀況表、截至二零一七年三月三十一日止年度的未經審核備考合併損益及其他綜合收益表、截至二零一七年三月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表(「未經審核備考財務資料」)以及相關附註，該等資料載於有關建議收購團信投資有限公司全部股權(「建議收購事項」)的通函第III-5至III-12頁。有關董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載述於未經審核備考財務資料附註1至3。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一七年九月三十日的財務狀況以及對其截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響（猶如建議收購事項已(i)於二零一六年四月一日完成（就經擴大集團之未經審核備考合併損益及其他綜合收益表以及未經審核備考合併現金流量表而言）；及(ii)於二零一七年九月三十日完成（就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言）。作為本程序之一部份，有關 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團於截至二零一七年九月三十日止期間之中期報告，而有關 貴集團財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自 貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之年報。有關目標集團於二零一七年九月三十日之財務狀況以及截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自通函附錄II所載之「目標集團之會計師報告」。

董事於未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此維持全面的質量控制系統，包括將有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管規定的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，我們概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「委聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師須規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第四章第29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明建議收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議收購事項已於經選定的較早日期發生，以供說明之用。故此，吾等概不保證於二零一七年九月三十日或截至二零一七年三月三十一日止年度建議收購事項的實際結果與呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理委聘核證，涉及進行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第四章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

鼎億集團投資有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
黃銓輝
執業證書編號：P05589
香港

二零一八年二月二十八日

本附錄四所使用之詞彙與相關報告所界定者具有相同涵義。

1. 截至二零一七年九月三十日止六個月

下文乃轉載自本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告「管理層討論及分析」一節所載之內容。

業務回顧

本集團之收入由截至二零一六年九月三十日止六個月之港幣3,600萬元增加至二零一七年同期之港幣3,900萬元，主要由於貸款融資業務之收入增加所致。本公司擁有人應佔虧損為港幣1.38億元，而上一期間之利潤為港幣400萬元。期內虧損乃主要由於該期間之衍生金融資產之公允值虧損增加、衍生金融負債之公允值虧損增加、持作買賣投資之公允值變動產生之虧損及出售持作買賣投資之已變現虧損增加所致。

於截至二零一七年九月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損為2.60港仙，而去年同期則為每股盈利0.09港仙。

證券買賣

期內，本集團積極開展證券買賣業務。本集團大部份持作買賣投資為恒生指數或中國企業指數或H股項下股份。該等股份大多數為具備較高成交量及較大市值之中國大型企業（「該等實體」）之股份。於回顧期間，本集團就出售持作買賣投資之該等股份之已變現虧損為港幣500萬元（二零一六年：已變現收益港幣1,400萬元）。自仍持作買賣投資之股份公允值變動產生之未變現虧損港幣900萬元（二零一六年：港幣2,300萬元）較去年大幅減少。因此，於回顧期間，本集團匯報分類虧損港幣800萬元（二零一六年：分類利潤港幣900萬元）。本集團認為仍持作買賣投資之股份之前景穩健。於期末錄得未變現虧損乃由於市場波動而非該等實體之基本因素存在任何問題所致。董事會明瞭，投資之表現可能受香

港股票市場波動之程度影響並受限於可能影響其價值之其他外部因素。因此，本集團將繼續維持不同市場分類之多元化投資組合，以盡量降低可能之財務風險。此外，董事會將密切監控投資組合不時之表現進展。

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團之持作買賣投資所指項目如下：

公司名稱/股份代號	截至		於		於		於	
	二零一七年 九月三十日 佔股權百分比	二零一七年 九月三十日 公允值(虧損) 收益 港幣千元	二零一七年 九月三十日 之公允值 港幣千元	二零一七年 九月三十日 佔本集團 總資產之 百分比	二零一七年 三月三十一日 佔股權百分比	二零一七年 三月三十一日 之公允值 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比	二零一七年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比
香港上市證券								
中糧肉食控股有限公司(1610) (附註(a))	0.897%	(8,728)	65,800	4.04%	0.897%	65,800	5.83%	
中國再保險(集團)股份有限公司 (1508)(附註(b))	0.350%	(1,404)	40,461	2.49%	1.145%	136,845	12.13%	
奇峰國際集團有限公司(1228) (附註(c))	1.270%	-	18,629	1.15%	1.270%	18,629	1.65%	
中國銀河證券股份有限公司(6881) (附註(d))	-	-	3	-	0.098%	25,862	2.29%	
中信証券股份有限公司(6030) (附註(e))	-	-	-	-	0.087%	31,745	2.82%	
中國東方航空股份有限公司(670) (附註(f))	-	-	-	-	0.113%	24,196	2.14%	
中國南方航空股份有限公司(1055) (附註(g))	-	-	-	-	0.079%	11,836	1.05%	
其他(附註(h))		1,556	1,269	0.08%		37,630	3.34%	
		(8,576)	126,162	7.76%		352,543	31.25%	

附註：

- (a) 該公司及其附屬公司的主要業務為投資控股、生豬養殖、畜禽屠宰、家禽飼養、銷售鮮肉及冷凍肉、製造及銷售肉類產品以及肉類產品進口。誠如該公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，其截至二零一七年六月三十日止期間錄得之擁有人應佔未經審核純利為人民幣2.26億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司董事會將創造更驕人業績，建立全國性品牌，成為中國肉類行業之典範。

- (b) 該公司及其附屬公司主要經營財產再保險、人身再保險、財產險直保、資產管理及其他業務。誠如該公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，其截至二零一七年六月三十日止期間錄得之母公司權益股東應佔未經審核純利為人民幣29億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司及其附屬公司將圍繞全國金融工作會議精神，結合自身實際經營，發揮優勢和專長，加速謀篇佈局，搶抓新的發展機遇。
- (c) 該公司及其附屬公司主要於中國從事開發及管理林木資源以及銷售煤炭產品及其他大宗商品。誠如該公司截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所披露，其截至二零一五年六月三十日止六個月錄得之擁有人應佔未經審核虧損淨額為港幣5,680萬元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司管理層將繼續重點發展和推進能源類產品與業務的發展計劃。該公司股份已自二零一五年十二月十五日上午九時正起暫停買賣。
- (d) 該公司及其附屬公司主要從事證券期貨經紀、機構銷售及投資研究、自營交易及其他證券交易服務、融資融券、資產管理及財富管理、股權投資管理。誠如該公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，其截至二零一七年六月三十日止期間錄得之擁有人應佔未經審核純利為人民幣23億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司將堅持「打造航母券商、建設現代投行」的戰略目標，以A股上市為基礎，並以內部機制改革為保障，協同發展大經紀、大投行、大資管、大投資、互聯網和海外併購業務，全力提升經營業績。
- (e) 該公司及其附屬公司從事證券及期貨經紀業務；證券投資基金代銷和為期貨公司提供中間介紹業務；代銷金融產品；證券承銷與保薦業務；投資諮詢和顧問服務；證券自營業務；資產管理和基金管理；融資融券業務；及股票期權做市業務。誠如該公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，其截至二零一七年六月三十日止期間錄得之母公司擁有人應佔未經審核純利為人民幣49億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司將加強黨委的建設工作、擴大客戶市場，鞏固與提升市場地位、提高交易能力與投資能力、提升綜合服務能力、深入推進境內外一體化建設、切實提升管理水平。

- (f) 該公司及其附屬公司主要從事經營民航業務，包括客運、貨運、郵運、旅遊服務及其他延伸的運輸服務。誠如該公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，其截至二零一七年六月三十日止期間錄得之權益持有人應佔未經審核純利為人民幣44.86億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，面對較為複雜的外部環境和激烈的市場競爭，該公司及其附屬公司將積極面對挑戰，專注於安全運營、市場營銷、客戶服務、改革轉型、精益管理及黨建工作領域以及穩步推進各項工作計劃的落實。
- (g) 該公司及其附屬公司主要從事經營民航業務，包括客運、貨運、郵運以及其他延伸運輸服務。誠如該公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，其截至二零一七年六月三十日止期間錄得之權益股東應佔未經審核純利為人民幣27.72億元。關於該公司之業務規劃，董事注意到，該公司及其附屬公司將全力守住安全底線，多措並舉提升經營效益，堅持真情服務，持續完善「南航e行」，加大樞紐建設力度，努力實現全年更好的經營業績，為股東帶來更好的回報。
- (h) 於二零一七年九月三十日，該等投資中概無佔本集團總資產之1%以上者。

貸款融資

期內，本集團錄得收入港幣3,200萬元（二零一六年：港幣1,400萬元）及分類利潤港幣2,700萬元（二零一六年：港幣1,400萬元）。本集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入。

融資租賃

期內，本集團已自融資租賃業務錄得利息收入港幣100萬元（二零一六年：港幣200萬元）。本集團亦將進一步發展此分類以賺取高利息收入。

餐飲

餐飲分類於回顧期間產生收入港幣100萬元（二零一六年：港幣100萬元）。截至二零一七年九月三十日止六個月期間，該分類呈報之虧損為港幣100萬元（二零一六年：港幣100萬元）。該收入及虧損來自於二零一四年一月一日收購之中國北京餐館。

酒類買賣

本集團已保存若干數量之優質酒類。該存貨將於市價較高時出售，以致本集團可獲得良好之貿易回報。現時，該等存貨存置於香港之酒窖。

投資Kore之股份

Kore Potash Limited (「Kore」) (前稱「Elemental Minerals Limited」) 是一間於澳大利亞證券交易所上市之礦物勘探及發展公司。其現正於剛果共和國發展Sintoukola鉀鹽項目。

於本中期報告日期，本集團持有合共75,285,511股Kore股份，相當於Kore全部已發行股本之約9.8%。

資本架構

於二零一七年九月三十日，本公司之已發行股份總數為5,361,448,952股（二零一七年三月三十一日：5,397,638,952股）每股面值港幣0.01元之股份（「股份」）及其已發行股本為港幣53,614,490元（二零一七年三月三十一日：港幣53,976,390元）。於本期間，本公司資本架構之變動詳情載列如下：

- (i) 於二零一七年四月三日，合共350,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等350,000股股份已於二零一七年四月三日獲配發及發行；
- (ii) 於二零一七年四月十一日，合共10,000,000份購股權已按每股股份港幣0.477元之行使價獲行使及該等10,000,000股股份已於二零一七年四月十二日獲配發及發行；
- (iii) 於二零一七年四月二十三日，合共2,375,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等2,375,000股股份已於二零一七年五月十日獲配發及發行；
- (iv) 於二零一七年四月二十五日，合共1,165,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等1,165,000股股份已於二零一七年五月十日獲配發及發行；
- (v) 於二零一七年四月二十五日，合共600,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等600,000股股份已於二零一七年五月十八日獲配發及發行；

- (vi) 於二零一七年四月二十六日，合共715,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等715,000股股份已於二零一七年五月十日獲配發及發行；
- (vii) 於二零一七年四月二十六日，合共715,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等715,000股股份已於二零一七年五月十八日獲配發及發行；
- (viii) 於二零一七年五月八日，合共79,825,000股購回股份已被註銷；
- (ix) 於二零一七年五月十二日，合共10,000,000份購股權已按每股股份港幣0.738元之行使價獲行使及該等10,000,000股股份已於二零一七年五月十八日獲配發及發行；
- (x) 於二零一七年五月二十六日，合共12,715,000份購股權已按每股股份港幣0.375元之行使價獲行使及該等12,715,000股股份已於二零一七年五月二十九日獲配發及發行；
- (xi) 於二零一七年六月十四日，合共2,000,000份購股權已按每股股份港幣0.738元之行使價獲行使及該等2,000,000股股份已於二零一七年六月十五日獲配發及發行；
- (xii) 於二零一七年七月三日，合共1,000,000份購股權已按每股股份港幣0.738元之行使價獲行使及該等1,000,000股股份已於二零一七年七月四日獲配發及發行；
- (xiii) 於二零一七年七月七日，合共1,000,000份購股權已按每股股份港幣0.738元之行使價獲行使及該等1,000,000股股份已於二零一七年七月十日獲配發及發行；及
- (xiv) 於二零一七年七月二十五日，合共1,000,000份購股權已按每股股份港幣0.738元之行使價獲行使及該等1,000,000股股份已於二零一七年七月二十七日獲配發及發行。

除上文所披露者外，本公司於回顧年度內之資本架構並無變動。

成立合營公司之意向書

於二零一六年六月十七日，本公司就成立合營公司與達仁投資管理集團股份有限公司（「達仁」）訂立一份無法律約束力之意向書。將向合營公司作出之注資承擔總額估計將為人民幣2億元，其中人民幣0.98億元建議由本公司出資及人民幣1.02億元建議由達仁出資。於本中期報告日期，意向書之訂約方仍在就可能合作進行磋商。本公司將於適當時候就意向書作出進一步公佈。有關該交易之詳情於本公司日期為二零一六年六月十七日之公佈內披露。

根據一般授權發行及完成可換股債券

於二零一六年十二月二十三日（交易時段後），本公司分別與Toplist Investments Limited（「Toplist」）、國纜集團有限公司（「國纜集團」）、Safe Arena Limited（「Safe Arena」）、宋寧女士（「宋女士」）及梅園媛女士（「梅女士」）就發行本金總額為港幣850,000,000元之可換股債券（「可換股債券」）訂立認購協議（「認購協議」）。可換股債券將於發行可換股債券之第三個週年日到期。可換股債券之初步轉換價為每股轉換股份港幣0.85元。發行可換股債券之所得款項總額將為港幣850,000,000元。發行可換股債券之所得款項淨額約為港幣849,500,000元，擬用作為本集團業務發展提供資金，包括，特別是組建本集團之醫療管理公司，利用先進醫療技術及設備，專注於腫瘤治療領域和運營管理，以及補充本集團之營運資金。將予發行之每股轉換股份之淨價約為港幣0.8495元。本公司將根據於二零一六年九月二日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權（「一般授權」）發行轉換股份。根據一般授權，本公司獲授權發行最多1,070,277,790股股份，直至一般授權被撤銷、修改或屆滿為止。本公司於認購協議日期前並無行使權力以根據一般授權配發及發行任何新股份。

於二零一七年二月十七日，國纜集團認購協議項下所有先決條件已獲達成。國纜集團認購協議之完成經已落實，且本金額為港幣220,000,000元之國纜集團可換股債券已於二零一七年二月十七日發行予國纜集團。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司分別與Safe Arena、宋女士及梅女士（「餘下認購人」）訂立延長函件，以將完成日期由餘下認購協議日期後第45個營業日延長至第105個營業日，或本公司與餘下認購人可能書面協定之有關其他日期。除延長完成日期外，餘下認購協議之所有其他條款及條文將維持相同及不變，且餘下認購協議將維持十足效力及作用。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司與Toplist已相互同意訂立並已訂立終止契據，以終止Toplist認購協議，因此，向Toplist發行本金額為港幣400,000,000元之可換股債券將不會進行。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司與盛昌有限公司（「盛昌」）已就根據一般授權發行本金額為港幣400,000,000元之盛昌可換股債券相互同意訂立並已訂立盛昌認購協議。盛昌可換股債券將於發行盛昌可換股債券第三個週年日到期。盛昌可換股債券初步轉換價為每股轉換股份港幣0.85元。發行盛昌可換股債券之所得款項總額為港幣400,000,000元。發行盛昌可換股債券之所得款項淨額約港幣399,900,000元擬用作於中國組建醫療管理公司，其包括若干小規模收購醫療公司及醫院。每股盛昌轉換股份之淨價約為港幣0.8498元。

於二零一七年三月二十日，本公司決定，自根據一般授權發行可換股債券籌集之所得款項淨額約港幣849,500,000元之中，將其中不超過港幣250,000,000元之用途更改，將臨時用作尚未完成認購協議之短期貸款融資業務，而非擬定之醫療業務。

於二零一七年四月二十八日，Safe Arena認購協議及梅女士認購協議項下所有先決條件已獲達成。Safe Arena認購協議之部分完成及梅女士認購協議之完成經已落實，及本金額為港幣68,500,000元之Safe Arena已發行可換股債券及本金額為港幣20,000,000元之梅女士可換股債券已於二零一七年四月二十八日發行。

於二零一七年五月十一日（交易時段後），本公司與盛昌訂立延長函件，以將完成日期由盛昌認購協議日期後第45個營業日延長至第80個營業日或本公司與盛昌可能書面協定之有關其他日期。除上述延長完成日期外，盛昌認購協議之所有其他條款及條文將維持相同及不變，且盛昌認購協議將維持十足效力及作用。

於二零一七年六月五日，Safe Arena認購協議及宋女士認購協議項下所有先決條件已獲達成。Safe Arena認購協議之完成及宋女士認購協議之完成經已落實，且本金額為港幣91,500,000元之Safe Arena已發行可換股債券及本金額為港幣50,000,000元之宋女士可換股債券已於二零一七年六月五日發行。

於二零一七年六月二十八日，盛昌可換股債券於盛昌認購協議項下之所有先決條件已獲達成。盛昌可換股債券已部分完成以及本金額為港幣170,000,000元之盛昌可換股債券已於二零一七年六月二十八日發行予盛昌。

於二零一七年六月三十日，盛昌可換股債券於盛昌認購協議項下之所有先決條件已獲達成。完成盛昌可換股債券經已落實，及本金額為港幣230,000,000元之盛昌可換股債券已於二零一七年六月三十日發行予盛昌。

於二零一七年九月二十九日，本公司決定更改根據一般授權發行可換股債券所籌集之所得款項淨額合共約港幣549,900,000元中不超過港幣276,090,000元之用途為用作短期貸款融資業務，以避免資金閒置。

有關上述交易之詳情分別於本公司日期為二零一六年十二月二十三日、二零一七年二月二十日、二零一七年三月三日、二零一七年三月二十日、二零一七年四月二十八日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月五日、二零一七年六月二十八日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之公佈內披露。

於本中期報告日期，本公司已收到認購協議及盛昌認購協議之所得款項淨額合共約港幣849,600,000元，其中(i)港幣526,090,000元用作短期貸款融資業務；(ii)港幣101,600,000元用作就投資諮詢服務、批發及零售醫藥於中國組建合營公司；(iii)港幣170,000,000元悉數用於於中國成立第二合營公司，以進行對醫院及醫療項目的投資，特別在質子醫療中心項目及質子加速器等醫療技術研發；及(iv)餘額約港幣51,910,000元用作營運資金。

根據一般授權進一步發行及完成可換股債券

於二零一七年二月二十一日（交易時段後），本公司與國纜集團就發行本金額為港幣59,500,000元之可換股債券（「國纜集團可換股債券2」）訂立認購協議（「國纜集團認購協議2」）。發行國纜集團可換股債券2之所得款項總額將為港幣59,500,000元。國纜集團可換股債券2將於發行國纜集團可換股債券2之第三週年日到期。國纜集團可換股債券2之初步轉換價為每股轉換股份港幣0.85元。發行國纜集團可換股債券2之所得款項淨額約為港幣59,400,000元，擬用作本集團之一般營運資金。將予發行之每股轉換股份之淨價約為港幣0.849元。本公司將根據一般授權發行轉換股份。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司與國纜集團已相互同意訂立並已訂立補充協議，以釐清倘本公司在根據日期為二零一七年二月二十一日之國纜集團認購協議2可能向國纜集團發行之可換股債券之到期日前進行任何股份合併或拆細之情況下國纜集團之權利。

於二零一七年三月十四日，國纜集團認購協議2項下所有先決條件已獲達成。國纜集團認購協議2已告完成，且已於二零一七年三月十四日向國纜集團發行本金額為港幣59,500,000元之國纜集團可換股債券2。

有關上述交易之詳情分別於本公司日期為二零一七年二月二十一日、二零一七年三月三日及二零一七年三月十五日之公佈內披露。

於本中期報告日期，本公司收到國纜集團認購協議2之所得款項淨額約港幣59,400,000元，其已用作營運資金。

須予披露交易－成立合營公司

於二零一七年五月十二日，本公司之間接全資附屬公司和佳醫療投資管理(浙江)有限公司(「和佳醫療」)與一名獨立第三方中核新能投資有限公司(「中核新能」)及合營公司(「合營公司」)訂立合營協議(「合營協議」)，以成立一間合營公司進行投資諮詢服務、藥品批發及零售以及藥品科技領域內的技術開發、轉讓、諮詢及服務(「交易」)。於交易前，合營公司之全部已發行股本由中核新能持有。於交易完成後，合營公司將由中核新能擁有70%權益及由和佳醫療擁有30%權益。訂約方預期，彼等將向合營公司投資最多合共人民幣250,000,000元(相等於約港幣282,250,000元)，其中人民幣90,000,000元(相等於約港幣101,610,000元)將由本公司出資。

有關交易之詳情於本公司日期為二零一七年五月十二日之公佈內披露。

於二零一七年六月十四日，和佳醫療與中核新能及合營公司（「第二合營公司」）訂立合營協議（「第二份合營協議」），以成立一間合營公司進行對醫院及醫療項目的投資，特別在質子醫療中心項目；醫療技術研發（包括質子加速器及配套科學實驗設備）；醫療網絡技術開發；醫用機器人研發；醫院管理；醫療器械的技術研發、諮詢及服務（「第二次交易」）。於第二次交易完成後，第二合營公司將由中核新能擁有76.92%權益及由和佳醫療擁有23.08%權益。訂約方預期，彼等將向第二合營公司投資最多合共人民幣650,000,000元（相等於約港幣746,200,000元），其中人民幣150,000,000元（相等於約港幣172,200,000元）將由本公司出資。

由於合營協議及第二份合營協議均由和佳醫療與同一訂約方中核新能訂立，內容有關分別成立合營公司及第二合營公司。交易及第二次交易根據上市規則第14.22及14.23條應釐定為本公司之合併交易。因此，由於預期第二次交易之最高適用百分比率將超過25%但各適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，第二次交易構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

有關第二次交易之詳情分別於本公司日期為二零一七年六月十四日、二零一七年七月十三日、二零一七年七月二十六日、二零一七年八月二十八日、二零一七年九月二十日、二零一七年九月二十九日及二零一七年十月三十一日之公佈內披露。

非常重大收購事項及關連交易

於二零一七年六月二十一日（交易時段後），本公司（作為買方）與本公司控股股東、執行董事及主席李光煜先生（作為賣方）（「李先生」或「賣方」）訂立收購協議（「收購協議」），據此，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售團信投資有限公司（「目標公司」，其由賣方全資擁有）之全部股權，代價為港幣1,000,000,000元。根據收購協議，代價港幣1,000,000,000元將由本公司向賣方發行本金總額為港幣1,000,000,000元之可換股債券（「李先生可換股債券」）支付，李先生可換股債券將根據於本公司將予召開之股東特別大會上向獨立股東（「獨立股東」）（須於股東特別大會上放棄投票之李先生、本公司執行董事兼行政總裁蘇曉濃先生以及彼等各自之聯繫人士除外）尋求之特別授權予以發行，以配發及發行於李先生可換股債券附帶之轉換權獲行使後可能須予配發及發行之新股份。李先生可換股債券之初步轉換價為每股轉換股份港幣0.8元。

目標公司及其附屬公司正在進行重組。於完成重組後，目標公司將間接持有湛江鑫泰投資有限公司（「鑫泰」）之100%股權。鑫泰主要從事物業開發、營運及投資。鑫泰亦持有公園一號，為一個位於中國廣東省湛江赤坎區體育南路218號之綜合土地使用發展項目（「該等物業」）。鑫泰就該等物業持有現有土地使用權證（總佔地面積約為106,140平方米）。該等物業包括三期，(i)第一期由兩幢住宅樓宇連同多個零售舖位、停車位及設施組成；(ii)第二期由四幢住宅樓宇連同多個停車位及設施組成；及(iii)第三期為空地。

截至本中期報告日期，該交易尚未完成。

交易詳情分別披露於本公司日期為二零一七年六月二十一日、二零一七年七月十二日、二零一七年八月三十一日、二零一七年九月二十九日及二零一七年十月三十一日之公佈內。

報告期後事項

授出及行使購股權

於二零一七年十月十九日，董事會按每股股份港幣0.488元之行使價授出並獲購股權計劃界定之合資格參與者接納授出536,000,000份購股權。

於二零一七年十月三十日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股股份港幣0.488元之行使價行使合共48,000,000份購股權及48,000,000股股份已於二零一七年十月三十日獲發行。

於二零一七年十月三十一日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股股份港幣0.488元之行使價行使合共383,000,000份購股權及383,000,000股股份已於二零一七年十月三十一日獲發行。

於二零一七年十月三十一日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股股份港幣0.477元之行使價行使合共26,500,000份購股權及26,500,000股股份已於二零一七年十月三十一日獲發行。

於二零一七年十月三十一日，本公司接獲來自一名董事之行使通知以按每股股份港幣0.375元之行使價行使合共13,300,000份購股權及13,300,000股股份已於二零一七年十月三十一日獲發行。

策略及展望

本公司已獲恒生指數有限公司選為恒生環球綜合指數及恒生綜合指數及其旗下的恒生綜合小型股指數、恒生綜合中小型股指數及恒生綜合行業指數—金融業之成份股，於二零一七年九月四日生效。董事會認為，本公司獲納入市場基準指數當中，表示資本市場對本公司之肯定，預期將擴闊本公司之股東基礎及增加交易流動性，從而實現本公司之投資價值及提高本公司在資本市場之知名度。

除現有證券買賣、餐飲、酒類貿易、貸款融資及融資租賃業務外，本集團將繼續探索其他具有符合本公司標準之合理回報之潛在投資機遇。此舉將不僅鞏固本集團之核心業務，亦將提升股東之價值。本集團一直在物色若干於採礦項目、資源項目、物業開發項目、基礎設施開發項目及投資和資產管理之投資機遇。本公司亦正組建醫療管理公司，以利用先進醫療技術及設備以專注於中國之質子醫療領域。

2. 截至二零一七年三月三十一日止年度

下文乃轉載自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報「管理層討論及分析」一節所載之內容。

業務回顧

本集團於回顧年度之持續經營業務收入為約港幣5,400萬元，較去年增加港幣1,300萬元。本公司之擁有人應佔年度虧損為約港幣4.70億元（二零一六年：港幣5.11億元），包括衍生金融負債之公允值虧損約港幣2.79億元（二零一六年：港幣2.13億元）、持作買賣投資之公允值變動產生之虧損約港幣4,000萬元（二零一六年：港幣1.71億元）及以股份為基礎支付開支約港幣1.63億元（二零一六年：港幣1.11億元）。

每股基本及攤薄虧損為港幣9.06仙，而去年每股虧損則為港幣11.54仙。

證券買賣

年內，本集團積極開展證券及期貨合約買賣業務。本集團大部份持作買賣投資為恒生指數或中國企業指數或H股項下股份。該等股份大多數為具備較高成交量及較大市值之中國大型企業（「該等實體」）之股份。於回顧年度，本集團就出售持作買賣投資之該等股份獲得已變現收益約港幣2,600萬元（二零一六年：港幣3,700萬元）。自仍持作買賣投資之股份公允值變動產生之虧損約港幣4,000萬元（二零一六年：港幣1.71億元）較去年大幅減少。因此，於回顧年度，本集團呈報分類收益約港幣600萬元（二零一六年：分類虧損約港幣1.31億元）。鑑於年內之已變現收益及分類收益，本集團於買賣投資方面具有良好表現。本集團認為仍持作買賣投資之股份之前景穩健。於年末錄得未變現虧損乃由於市場波動而非該等實體之基本因素存在任何問題所致。董事會知悉，投資之表現可能受香港股票市場波動之程度影響並受限於可能影響其價值之其他外部因素。因此，本集團將繼續維持不同市場分類之多元化投資組合，以盡量降低可能之財務風險。此外，董事會將不時密切監察投資組合之表現進展。

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團之持作買賣投資指如下各項：

公司名稱/股份代號	截至 二零一七年		於 二零一七年		於 二零一六年		於 二零一六年	
	於 二零一七年 三月三十一日 佔股權百分比	止年度之 公允值收益 (虧損) 港幣千元	於 二零一七年 三月三十一日 之公允值 港幣千元	於 二零一七年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比	於 二零一六年 三月三十一日 佔股權百分比	於 二零一六年 三月三十一日 之公允值 港幣千元	於 二零一六年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比	於 二零一六年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比
香港上市證券								
中國再保險(集團)股份有限公司(1508) (附註(a))	1.145%	(22,171)	136,845	12.13%	1.145%	159,015	14.70%	
中糧肉食控股有限公司(1610)(附註(b))	0.897%	(4,905)	65,800	5.83%	-	-	-	
中信証券股份有限公司(6030)(附註(c))	0.087%	(4,325)	31,745	2.82%	0.190%	78,602	7.26%	
中國銀河證券股份有限公司(6881) (附註(d))	0.098%	(1,371)	25,862	2.29%	0.235%	65,466	6.05%	
中國東方航空股份有限公司(670) (附註(e))	0.113%	1,315	24,196	2.14%	0.218%	44,240	4.09%	
奇峰國際集團有限公司(1228)(附註(f))	1.270%	(8,250)	18,629	1.65%	1.270%	26,879	2.48%	
中國南方航空股份有限公司(1055) (附註(g))	0.079%	1,078	11,836	1.05%	-	-	-	
華富國際控股有限公司(952)(附註(h))	0.501%	1,363	8,706	0.77%	0.818%	11,989	1.11%	
中國建設銀行股份有限公司(939) (附註(i))	0.001%	96	462	0.04%	0.014%	166,191	15.36%	
中國工商銀行股份有限公司(1398)	-	-	-	-	0.007%	26,040	2.41%	
中國銀行股份有限公司(3988)	-	-	-	-	0.005%	12,880	1.19%	
其他(附註(j))		(2,581)	28,462	2.53%		38,608	3.57%	
		(39,751)	352,543	31.25%		629,910	58.22%	

附註：

- (a) 該公司及其附屬公司主要經營財產再保險、人身再保險、財產險直保、資產管理及其他業務。誠如該公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得母公司權益股東應佔經審核純利為人民幣52億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司及其附屬公司將在嚴格控制風險及穩定業務盈利能力情況下加快其發展及擴展其規模，並將堅持「一三五」策略，加速優化業務佈局、積極培育新增長機會，繼續擴大服務經濟及社會發展及社保範圍。

- (b) 該公司及其附屬公司的主要業務為投資控股、生豬養殖、畜禽屠宰、家禽飼養、銷售鮮肉及冷凍肉、製造及銷售肉類產品以及肉類產品進口。誠如該公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得持續及已終止經營業務之擁有人應佔經審核純利為人民幣952,000,000元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司董事會有信心繼續創造驕人業績，建立全國性品牌，成為中國肉類行業示範。
- (c) 該公司及其附屬公司的主要經營業務為證券及期貨經紀業務；證券投資基金代銷和為期貨公司提供中間介紹業務；代銷金融產品；證券承銷與保薦業務；投資諮詢和顧問服務；證券自營業務；資產管理和基金管理；融資融券業務；及股票期權做市業務。誠如該公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔經審核純利為人民幣104億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司將加強黨的建設工作、做大客戶市場規模、鞏固與提升市場地位、提高交易能力與投資能力、提升綜合服務能力、深入推進境內外一體化建設、切實提升管理水平。
- (d) 該公司及其附屬公司主要從事證券期貨經紀、機構銷售及投資研究、證券自營及其他證券交易服務、融資融券、資產管理及財富管理、股權投資管理。誠如該公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得擁有人應佔經審核純利為人民幣52億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司將抓住當前證券行業難得的機遇期，積極應對激烈的競爭形勢，適應經濟新常態和證券市場發展的新趨勢，以A股上市為基礎，以內部機制改革為保障，協同發展大經紀、大投行、大資管、大投資、互聯網和海外並購業務，提升公司服務國家戰略和實體經濟的能力。
- (e) 該公司及其附屬公司主要經營民航業務，包括客運、貨運、郵運、旅遊服務及其他延伸的運輸業務。誠如該公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔經審核純利為人民幣44.98億元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司及其附屬公司將把握「一帶一路」、供給側結構性改革等國家戰略的穩步推進、旅遊消費需求上升、民航價格市場化以及上海樞紐優勢等有利契機，重點做好以下工作，力爭取得良好的經營業績。

- (f) 該公司及其附屬公司主要於中國從事開發及管理林木資源及銷售煤炭產品及其他大宗商品。誠如該公司截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所披露，其截至二零一五年六月三十日止六個月錄得擁有人應佔未經審核虧損淨額為港幣5,680萬元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司管理層將繼續重點發展和推進能源類產品與業務的發展計劃。該公司股份已自二零一五年十二月十五日上午九時正起暫停買賣。
- (g) 該公司及其附屬公司主要經營民航業務，包括客運、貨運、郵運以及其他延伸運輸服務。誠如該公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得權益股東應佔經審核純利為人民幣50.44億元。關於該公司之業務規劃，董事注意到，該公司將重點做好(i)持續提升安全管理水平；(ii)結合市場環境，持續優化機隊結構；(iii)堅持真情服務，打造一流國際服務品牌；(iv)加快適應新變化，持續提高運行保障能力；(v)大力加強樞紐建設，持續擴大轉型成效；(vi)加快建設「南航e行」，夯實比較競爭優勢；及(vii)充分發揮財務管理的重要作用，著力控制成本。
- (h) 該公司及其附屬公司主要從事證券、期貨及期權之全權委託及非全權委託交易服務、證券配售服務及包銷服務、保證金融資及借貸服務、保險經紀及財富管理服務；企業融資顧問及一般顧問服務；基金管理、全權委託組合管理及組合管理顧問服務；投資者關係、網上廣告及金融資訊服務；投資控股及證券買賣。誠如該公司截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績公佈所披露，其於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得該公司擁有人應佔經審核虧損淨額為港幣5,790萬元。關於該公司之未來前景，董事注意到，該公司擬於尋求新資金的同时拓展至涵蓋一般要約、大宗交易及自身產品之結構性融資。該公司預期透過於香港及國際市場提供援助擬(包括併購)與泛海控股股份有限公司及其附屬公司以及彼等之客戶群發展緊密關係。
- (i) 該銀行及其附屬公司的主要業務範圍包括提供公司和個人銀行業務服務、資金業務，並提供資產管理、信託、金融租賃、投資銀行、保險及其他金融服務。誠如該銀行截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，其截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得權益股東應佔經審核純利為人民幣2,315億元。關於該銀行之未來前景，董事注意到，該銀行將準確把握宏觀大勢，聚焦服務實體經濟和供給側結構性改革，不斷厚植發展基礎，持續釋放轉型紅利，努力為股東、客戶創造良好的回報。
- (j) 於二零一七年三月三十一日，該等投資中概無佔本集團總資產之1%以上者。

貸款融資

於本年度內，本集團錄得收入港幣2,800萬元（二零一六年：港幣2,500萬元）及分類利潤港幣2,700萬元（二零一六年：港幣2,400萬元）。本集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入。

融資租賃

於本年度內，本集團已自融資租賃業務錄得利息收入港幣200萬元（二零一六年：港幣400萬元）及分類溢利港幣200萬元（二零一六年：港幣400萬元）。

餐飲

餐飲分類於回顧年度產生收入港幣400萬元（二零一六年：港幣800萬元）。於本年度內，該分類呈報之虧損為港幣100萬元（二零一六年：港幣100萬元），乃因營業額減少及毛利率增加所致。該溢利及虧損來自於二零一四年一月一日收購之中國北京餐館。

酒類買賣

本集團已保存一定數量之優質酒。該等存貨將於市價高時賣出，以令本集團可獲得理想之貿易回報。現時，該等存貨存置於香港之酒窖。

投資Kore之股份

Kore Potash Limited（「Kore」）（前稱「Elemental Minerals Limited」）是一間於澳大利亞證券交易所上市之礦物勘探及發展公司。其現正於剛果共和國發展Sintoukola鉀鹽項目。

於本年報日期，本集團持有合共75,141,924股Kore股份，相當於Kore全部已發行股本之約9.78%。

資本架構

於二零一七年三月三十一日，本公司之已發行股份總數為5,397,638,952股（二零一六年三月三十一日：4,977,281,528股）每股面值港幣0.01元之股份（「股份」）及其已發行股本為港幣53,976,390元（二零一六年三月三十一日：港幣49,772,815元）。於本年度內，本公司資本架構之變動詳情載列如下：

- (i) 於二零一六年五月十九日，合共8,430,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等8,430,000股股份已於二零一六年五月二十日獲配發及發行；
- (ii) 於二零一六年五月十六日，合共10,000,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等10,000,000股股份已於二零一六年五月二十三日獲配發及發行；
- (iii) 於二零一六年六月八日，合共72,100,000股購回股份被註銷；
- (iv) 於二零一六年七月六日，永冠資本投資有限公司行使可換股債券附帶之權利以按每股轉換股份港幣0.33元之轉換價認購424,242,424股股份及該等424,242,424股股份已於同日獲配發及發行；
- (v) 於二零一六年七月八日，合共1,660,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等1,660,000股股份已於二零一六年七月十一日獲配發及發行；
- (vi) 於二零一六年七月二十六日，合共1,875,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等1,875,000股股份已於二零一六年七月二十九日獲配發及發行；
- (vii) 於二零一七年一月十二日，合共2,375,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等2,375,000股股份已於二零一七年一月十八日獲配發及發行；
- (viii) 於二零一七年一月十五日，合共2,375,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等2,375,000股股份已於二零一七年一月十八日獲配發及發行；

- (ix) 於二零一七年三月十五日，合共1,200,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及該等1,200,000股股份已於二零一七年三月二十一日獲配發及發行；
- (x) 於二零一七年三月三十日，合共41,500,000份購股權已按每股港幣0.477元之行使價獲行使及該等41,500,000股股份已於二零一七年三月三十一日獲配發及發行；及
- (xi) 於二零一七年三月三十一日，合共1,200,000股購回股份被註銷。

除上文所披露者外，本公司於回顧年度內之資本架構並無變動。

主要交易－參與合作協議

於二零一五年九月二十五日，鼎億金匯（深圳）投資諮詢有限公司（「鼎億金匯」，本公司之間接全資附屬公司）訂立合作協議（「合作協議」），承諾為一間合營公司深圳市西部雲谷投資有限責任公司（「西部雲谷」）進行之收購事項（「西部雲谷之收購事項」）及旭貿創投有限公司（「旭貿」）（作為西部雲谷之代名人）進行之收購事項（「旭貿之進一步收購事項」）提供38%資金。西部雲谷則訂立收購協議（「收購協議」）以自金時代投資顧問（深圳）有限公司（「金時代」）之賣方（「金時代賣方」）收購金時代之80%股權及相關股東貸款（「收購事項」），而旭貿訂立買賣協議（「買賣協議」）以收購Think Right Developments Limited之100%股權。訂立合作協議乃旨在為西部雲谷之收購事項及旭貿之進一步收購事項之總收購代價人民幣1,060,800,000元提供現金資金。本集團將以其內部資源及／或透過其他融資方法提供其部份資金（即鼎億金匯之38%）。合作協議已規定，鼎億金匯就收購事項作出之最高承擔為人民幣403,104,000元。

本公司已獲西部雲谷通知，儘管西部雲谷多次提醒金時代賣方，惟金時代賣方並無根據收購協議之條款行事。於二零一六年一月二十九日，西部雲谷向深圳仲裁委員會（「委員會」）提交仲裁申請，以尋求強制金時代賣方履行收購協議及作出賠償。委員會已於同日受理申請。

本公司已獲西部雲谷通知，於二零一六年四月十一日，金時代賣方、Parkwill Group Limited、西部雲谷及旭賢訂立和解協議（「和解協議」），以和解西部雲谷向委員會尋求強制金時代賣方履行收購協議及作出賠償之仲裁索償（「仲裁」）。

根據和解協議，金時代賣方同意支付人民幣38,000,000元以和解仲裁及相關訴訟。西部雲谷已於年內收到付款。

本集團僅提供資金人民幣38,000,000元予西部雲谷作為注資，而該資金已因收購事項中止而退還予本集團。

經自金時代賣方支付之人民幣38,000,000元中扣減有關收購協議、買賣協議及和解協議之成本及開支後，本集團已收取餘額之38%，即約港幣900萬元作為其他收入。

交易詳情於本公司日期為二零一五年九月二十五日、二零一五年九月二十九日、二零一五年十月二日、二零一五年十月九日、二零一五年十一月三十日、二零一五年十二月九日、二零一六年一月二十九日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十七日之公佈內披露。

成立合營公司之意向書

於二零一六年六月十七日，本公司與達仁投資管理集團股份有限公司（「達仁」）訂立一份無法律約束力之意向書以成立合營公司。將向合營公司作出之注資承擔總額估計為人民幣2億元，其中人民幣0.98億元建議由本公司出資及人民幣1.02億元建議由達仁出資。於本年報日期，意向書之訂約方仍在就可能合作進行磋商。本公司將於適當時候就意向書作出進一步公佈。有關該交易之詳情於本公司日期為二零一六年六月十七日之公佈內披露。

授出購股權

本公司於二零一二年九月二十一日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零一六年十二月十九日，董事會按每股港幣0.738元之行使價授出及由購股權計劃界定之合資格參與者接納535,000,000份購股權。

上述授出購股權之詳情已於本公司日期為二零一六年十二月十九日之公佈內披露。

根據一般授權發行及完成可換股債券

於二零一六年十二月二十三日（交易時段後），本公司分別與Toplist Investments Limited（「**Toplist**」）、國纜集團有限公司（「**國纜集團**」）、Safe Arena Limited（「**Safe Arena**」）、宋寧女士（「**宋女士**」）及梅園媛女士（「**梅女士**」）就發行本金總額為港幣850,000,000元之可換股債券（「**可換股債券**」）訂立認購協議（「**認購協議**」）。可換股債券將於發行可換股債券之第三個週年日到期。可換股債券之初步轉換價為每股轉換股份港幣0.85元。發行可換股債券所得款項總額將為港幣850,000,000元。發行可換股債券所得款項淨額約為港幣849,500,000元，擬用作為本集團業務發展提供資金，特別是組建本集團之醫療管理公司，利用先進醫療技術及設備，專注於腫瘤治療領域和運營管理，以及補充本集團之營運資金。將予發行之每股轉換股份之淨價約為港幣0.8495元。本公司將根據於二零一六年九月二日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權（「**一般授權**」）發行轉換股份。根據一般授權，本公司獲授權可發行最多1,070,277,790股股份，直至一般授權被撤銷、修改或屆滿為止。本公司於認購協議日期前並無行使權力以根據一般授權配發及發行任何新股份。

於二零一七年二月十七日，國纜集團認購協議項下所有先決條件已獲達成。國纜集團認購協議之完成經已落實，且本金額為港幣220,000,000元之國纜集團可換股債券已於二零一七年二月十七日向國纜集團發行。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司分別與Safe Arena、宋女士及梅女士（「餘下認購人」）訂立延長函件，以將完成日期從餘下認購協議日期起計第45個營業日延長至第105個營業日，或本公司與餘下認購人可能書面協定之有關其他日期。除延長完成日期外，餘下認購協議之所有其他條款及條文將維持相同及不變，且餘下認購協議將維持十足效力及作用。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司與Toplist已相互同意訂立並已訂立終止契據，以終止Toplist認購協議，因此，向Toplist發行本金額為港幣400,000,000元之可換股債券將不會進行。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司與盛昌有限公司（「盛昌」）已就根據一般授權發行本金額為港幣400,000,000元之盛昌可換股債券相互同意訂立並已訂立盛昌認購協議。盛昌可換股債券將於發行盛昌可換股債券第三個週年日到期。盛昌可換股債券初步轉換價為每股轉換股份港幣0.85元。發行盛昌可換股債券之所得款項總額為港幣400,000,000元。發行盛昌可換股債券之所得款項淨額約港幣399,900,000元擬用作於中國組建醫療管理公司，其包括若干小規模收購醫療公司及醫院。每股盛昌轉換股份之淨價約為港幣0.8498元。

於二零一七年三月二十日，本公司決定，自根據一般授權發行可換股債券籌集之所得款項淨額約港幣849,500,000元之中，將其中不超過港幣250,000,000元更改用途，臨時用作尚未完成認購協議之短期貸款融資業務，而非擬用於醫療業務。

於二零一七年四月二十八日，Safe Arena認購協議及梅女士認購協議項下所有先決條件已獲達成。Safe Arena認購協議之部分完成及梅女士認購協議之完成經已落實，及本金額為港幣68,500,000元之Safe Arena已發行可換股債券及本金額為港幣20,000,000元之梅女士可換股債券已於二零一七年四月二十八日發行。

於二零一七年五月十一日（交易時段後），本公司與盛昌訂立延長函件，以將完成日期從盛昌認購協議日期起計第45個營業日延長至第80個營業日或本公司與盛昌可能書面協定之有關其他日期。除上述延長完成日期外，盛昌認購協議之所有其他條款及條文將維持相同及不變，且盛昌認購協議將維持十足效力及作用。

於二零一七年六月五日，Safe Arena認購協議及宋女士認購協議項下所有先決條件已獲達成。Safe Arena認購協議之完成及宋女士認購協議之完成經已落實，且本金額為港幣91,500,000元之Safe Arena已發行可換股債券及本金額為港幣50,000,000元之宋女士可換股債券已於二零一七年六月五日發行。

有關上述交易之詳情分別於本公司日期為二零一六年十二月二十三日、二零一七年二月二十日、二零一七年三月三日、二零一七年三月二十日、二零一七年四月二十八日、二零一七年五月十一日及二零一七年六月五日之公佈內披露。

於本年報日期，本公司已收到認購協議之所得款項淨額約港幣449,600,000元，其中(i)港幣250,000,000元用作短期貸款融資業務；(ii)港幣101,600,000元用作於中國組建合營公司以開展投資諮詢服務、批發及零售醫藥；及(iii)港幣98,000,000元尚未動用及存於銀行。

根據一般授權進一步發行及完成可換股債券

於二零一七年二月二十一日（交易時段後），本公司與國纜集團就發行本金額為港幣59,500,000元之可換股債券（「國纜集團可換股債券2」）訂立認購協議（「國纜集團認購協議2」）。發行國纜集團可換股債券2之所得款項總額將為港幣59,500,000元。國纜集團可換股債券2將於發行國纜集團可換股債券2之第三週年日期到期。可換股債券初步轉換價為每股轉換股份港幣0.85元。發行國纜集團可換股債券2所得款項淨額約為港幣59,400,000元，擬用作本集團之一般營運資金。將予發行之每股轉換股份之淨價約為港幣0.849元。本公司將根據一般授權發行轉換股份。

於二零一七年三月三日（交易時段後），本公司與國纜集團已相互同意訂立並已訂立補充協議，以釐清倘本公司在根據日期為二零一七年二月二十一日之國纜集團認購協議2可能向國纜集團發行可換股債券之到期日前進行任何股份合併或拆細之情況下國纜集團之權利。

於二零一七年三月十四日，國纜集團認購協議2項下所有先決條件已獲達成。國纜集團認購協議2已完成，且已於二零一七年三月十四日完成向國纜集團發行本金額為港幣59,500,000元之國纜集團可換股債券2。

有關上述交易之詳情分別於本公司日期為二零一七年二月二十一日、二零一七年三月三日及二零一七年三月十五日之公佈內披露。

於本年報日期，本公司收到國纜集團認購協議2之所得款項淨額約港幣59,400,000元，其尚未動用及存於銀行。

報告期後事項

行使購股權

於二零一七年四月三日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共350,000份購股權及350,000股股份已於二零一七年四月三日獲發行。

於二零一七年四月十一日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.477元之行使價行使合共10,000,000份購股權及10,000,000股股份已於二零一七年四月十二日獲發行。

於二零一七年四月二十三日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共2,375,000份購股權及2,375,000股股份已於二零一七年五月十日獲發行。

於二零一七年四月二十五日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共1,165,000份購股權及1,165,000股股份已於二零一七年五月十日獲發行。

於二零一七年四月二十六日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共715,000份購股權及715,000股股份已於二零一七年五月十日獲發行。

於二零一七年四月二十五日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共600,000份購股權及600,000股股份已於二零一七年五月十八日獲發行。

於二零一七年四月二十六日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共715,000份購股權及715,000股股份已於二零一七年五月十八日獲發行。

於二零一七年五月十二日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.738元之行使價行使合共10,000,000份購股權及10,000,000股股份已於二零一七年五月十八日獲發行。

於二零一七年五月二十六日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共12,715,000份購股權及12,715,000股股份已於二零一七年五月二十九日獲發行。

於二零一七年六月十四日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.738元之行使價行使合共2,000,000份購股權及2,000,000股股份已於二零一七年六月十五日獲發行。

注銷購回股份

於二零一七年五月八日，合共79,825,000股購回股份被註銷。

須予披露交易－成立合營公司

於二零一七年五月十二日，本公司之一間間接全資附屬公司和佳醫療投資管理（浙江）有限公司（「和佳醫療」）與一名獨立第三方中核新能投資有限公司（「中核新能」）及合營公司（「合營公司」）訂立合營協議，以成立一間合營公司進行投資諮詢服務、藥品批發及零售、藥品科技領域內的技術開發、轉讓、諮詢及服務（「交易」）。於交易前，合營公司之全部已發行股本由中核新能持有。於交易完成後，合營公司將由中核新能擁有70%權益及由和佳醫療擁有30%權益。訂約方預期，彼等將向合營公司投資最多合共人民幣250,000,000元（相等於約港幣282,250,000元），其中人民幣90,000,000元（相等於約港幣101,610,000元）將由本公司出資。

有關交易之詳情於本公司日期為二零一七年五月十二日之公佈內披露。

於二零一七年六月十四日，和佳醫療與中核新能及合營公司（「第二合營公司」）訂立合營協議，以成立一間合營公司進行對醫院及醫療項目的投資，特別是質子醫療中心項目；醫療技術研發（包括質子加速器及配套科學實驗設備）；醫療網絡技術開發；醫用機器人研發；醫院管理；醫療器械的技術研發、諮詢及服務（「第二次交易」）。於第二次交易完成後，第二合營公司將由中核新能擁有76.92%權益及由和佳醫療擁有23.08%權益。訂約方預期，彼等將向第二合營公司投資最多合共人民幣650,000,000元（相等於約港幣746,200,000元），其中人民幣150,000,000元（相等於約港幣172,200,000元）將由本公司出資。

有關第二次交易之詳情於本公司日期為二零一七年六月十四日之公佈內披露。

非常重大收購事項及關連交易

於二零一七年六月二十一日（交易時段後），本公司（作為買方）與本公司控股股東、執行董事及主席李光煜先生（作為賣方）（「李先生」或「賣方」）訂立收購協議（「收購協議」），據此，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售團信投資有限公司（「目標公司」，其由賣方全資擁有）之全部股權，代價為港幣1,000,000,000元。根據收購協議，代價港幣1,000,000,000元將由本公司透過向賣方發行本金總額為港幣1,000,000,000元之可換股債券（「李先生可換股債券」）支付，李先生可換股債券將由本公司根據於本公司將予召開之股東特別大會上向獨立股東（「獨立股東」）（須於股東特別大會上放棄投票之李先生、本公司執行董事兼行政總裁蘇曉濃先生以及彼等各自之聯繫人士除外）尋求之特別授權予以發行，以配發及發行於李先生可換股債券附帶之轉換權獲行使後可能須予配發及發行之新股份。李先生可換股債券之初步轉換價為每股轉換股份港幣0.8元。

目標公司及其附屬公司正在進行重組。於完成重組後，目標公司將間接持有湛江鑫泰投資有限公司（「鑫泰」）之100%股權。鑫泰主要從事物業開發、營運及投資。鑫泰亦持有公園一號，為一個位於中國廣東省湛江赤坎區體育南路218號之綜合土地使用發展項目（「該等物業」）。鑫泰就該等物業持有現有土地使用權證（總佔地面積約為106,140平方米）。該等物業包括三期，(i)第一期由兩幢住宅樓宇連同多個零售舖位、停車位及設施組成；(ii)第二期由四幢住宅樓宇連同多個停車位及設施組成；及(iii)第三期為空地。

截至本年報日期，該交易尚未完成。

交易詳情披露於本公司日期為二零一七年六月二十一日之公佈內。

根據一般授權完成盛昌可換股債券

於二零一七年六月二十八日，盛昌可換股債券於盛昌認購協議項下之所有先決條件已獲達成。盛昌可換股債券已部分完成以及本金額為港幣170,000,000元之盛昌可換股債券已於二零一七年六月二十八日發行予盛昌。

於二零一七年六月三十日，盛昌可換股債券於盛昌認購協議項下之所有先決條件已獲達成。完成盛昌可換股債券經已落實，及本金額為港幣230,000,000元之盛昌可換股債券已於二零一七年六月三十日發行予盛昌。

上述交易之詳情披露於本公司日期為二零一七年六月二十八日及二零一七年六月三十日之公佈內。

於本年報日期，本公司自盛昌認購協議收取所得款項港幣400,000,000元，其中港幣170,000,000元已悉數用於在中國設立第二合營公司，以進行對醫院及醫療項目的投資，特別是質子醫療中心項目、醫療技術研發（包括質子加速器）的投資，而餘下港幣230,000,000元尚未獲動用並存放於銀行。

建議於股東特別大會上更新發行股份之一般授權

董事會建議更新股東（「股東」）於二零一六年九月二日之本公司股東週年大會上批准之現有一般授權。授出經更新一般授權須獲獨立股東於將在二零一七年七月十八日舉行之本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上批准後，方可作實。

上述交易之詳情披露於本公司日期為二零一七年六月三十日之通函。

策略及展望

本公司獲MSCI納入MSCI香港小型股指數成份股，自二零一七年五月三十一日收市起生效。

除現有證券買賣、餐飲、酒類貿易、貸款融資、金屬買賣及融資租賃業務外，本集團將繼續探索其他符合本公司合理回報標準之潛在投資機遇。此舉不僅將鞏固本集團之核心業務，亦將提升股東之價值。本集團一直在物色若干於採礦項目、資源項目、物業開發項目、基礎設施開發項目及投資和資產管理之投資機遇。尤其是，本集團將組建醫療管理公司，利用先進醫療技術及設備專注於中國之質子醫療領域。

3. 截至二零一六年三月三十一日止年度

下文乃轉載自本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報「管理層討論及分析」一節所載之內容。

業務回顧

本集團於回顧年度之持續經營業務收入為港幣4,100萬元，較去年增加港幣1,200萬元。本公司之擁有人應佔年度虧損為港幣5.11億元（二零一五年：港幣7.24億元），包括衍生金融負債之公允值虧損港幣2.13億元（二零一五年：港幣6.19億元）、持作買賣投資之公允值變動產生之未變現虧損為港幣1.71億元（二零一五年：港幣9,900萬元）及以股份為基礎支付開支港幣1.11億元（二零一五年：港幣2,700萬元）。

持續經營業務之每股基本及攤薄虧損為港幣11.535仙，而去年每股虧損則為港幣21.915仙，而本年度整體每股虧損亦為港幣11.535仙（二零一五年：港幣21.920仙）。

餐飲

餐飲分類於回顧年度產生收入港幣800萬元(二零一五年:港幣1,100萬元)。於本年度內,該分類呈報之虧損為港幣100萬元(二零一五年:利潤為港幣100萬元)乃因營業額減少及毛利率增加所致。該溢利及虧損來自於二零一四年一月一日收購之中國北京餐館。

證券買賣

年內,本集團積極開展證券及期貨合約買賣業務。本集團大部份持作買賣投資為恒生指數或中國企業指數或H股項下股份。該等股份大多數為具備較高成交量及較大市值之中國大型企業(「該等實體」)之股份。於回顧年度,本集團就出售持作投資之該等股份獲得已變現收益港幣3,700萬元(二零一五年:港幣1,200萬元)。於年末,市價相對較低,錄得自仍持作投資之股份公允值變動產生之未變現虧損港幣1.71億元(二零一五年:港幣9,900萬元)。因此,於回顧年度,本集團呈報分類虧損港幣1.31億元(二零一五年:港幣9,000萬元)。於二零一六年三月三十一日,恒生指數收市報20,776.70點,幾乎為回顧年度以來最低。鑑於年內之已變現收益,本集團於投資方面表現顯示良好。本集團認為仍持作投資之股份之前景穩健。於年末錄得未變現虧損乃由於市場波動而非該等實體之基本因素存在任何問題所致。董事會明瞭,投資之表現可能受香港股票市場波動之程度影響並受限於可能影響其價值之其他外部因素。因此,本集團將繼續維持不同市場分類之多元化投資組合,以盡量降低可能之財務風險。此外,董事會將密切監控投資組合不時之表現進展。

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，本集團之持作買賣投資指如下各項：

公司名稱/股份代號	截至		於		於		於	
	二零一六年 三月三十一日 佔股權百分比	二零一六年 三月三十一日 止年度之 公允價值虧損 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 之公允價值 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比	二零一五年 三月三十一日 佔股權百分比	二零一五年 三月三十一日 之公允價值 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 佔本集團 總資產之 百分比	
香港上市證券								
中國建設銀行股份有限公司(939)	0.014%	(38,016)	166,191	15.36%	-	-	-	
中國再保險(集團)股份有限公司(1508)	1.145%	(52,350)	159,015	14.70%	-	-	-	
中信證券股份有限公司(6030)	0.190%	(11,621)	78,602	7.26%	-	-	-	
中國銀河證券股份有限公司(6881)	0.235%	(8,831)	65,466	6.05%	0.188%	28,247	5.51%	
中國東方航空股份有限公司(670)	0.218%	(12,039)	44,240	4.09%	-	-	-	
中國工商銀行股份有限公司(1398)	0.007%	(5,309)	26,040	2.41%	-	-	-	
奇峰國際集團有限公司(1228)	1.270%	(3,031)	26,879	2.48%	1.290%	29,910	5.83%	
華府國際控股有限公司(952)	0.818%	(9,215)	11,989	1.11%	-	-	-	
中國銀行股份有限公司(3988)	0.005%	(4,520)	12,880	1.19%	-	-	-	
中國航空工業國際控股(香港) 有限公司(232)	-	-	-	-	0.771%	30,650	5.97%	
中船海洋與防務裝備股份有限公司(317)	-	-	-	-	0.094%	12,731	2.48%	
其他(附註)		(26,364)	38,608	3.57%		17,407	3.39%	
		(171,296)	629,910	58.22%		118,945	23.18%	

附註：於二零一六年三月三十一日，該等投資中概無佔本集團總資產之1%以上者。

酒類買賣

本集團已保存若干數量之優質酒類。該等存貨將於市價高時賣出，以致本集團可獲得良好之貿易回報。現時，該等存貨存置於香港之酒窖。

貸款融資

於本年度內，本集團錄得收入港幣2,500萬元(二零一五年：港幣1,700萬元)及分類利潤港幣2,400萬元(二零一五年：港幣1,500萬元)。本集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入。

金屬買賣

於本年度內，本集團並無錄得任何金屬買賣之營業額。本集團將於此分類尋求更多機會。

融資租賃

於二零一四年八月二十一日，本公司訂立合營協議以成立一間合營公司發展及經營融資租賃業務。於本年度內，本集團之融資租賃已開始錄得營業額及本集團已自融資租賃業務錄得利息收入港幣400萬元（二零一五年：無）及港幣400萬元（二零一五年：無）分類利潤。

進一步收購Elemental之股份

Elemental Minerals Limited（「Elemental」）是一間高級礦業勘探及發展公司，並於澳大利亞證券交易所上市。其現正於剛果共和國發展Sintoukola鉀鹽項目。

本集團已於二零一四年四月二十八日至二零一五年四月二十四日期間進行之連串交易中於市場上收購49,548,744股Elemental股份（「Elemental股份」），總購買價約為港幣6,100萬元（不包括交易成本）。於本年報日期，本集團持有合共70,404,268股Elemental股份，相當於Elemental全部已發行股本之約16.25%。

進一步收購Elemental股份之詳情已於本公司日期分別為二零一五年三月四日及二零一五年四月十七日之公佈內披露。

成立及收購有關融資租賃業務之合營公司之權益

於二零一四年八月二十一日，本公司已與一名獨立第三方Joy Well Investments Limited（「JWIL」）訂立合營協議（經由日期為二零一四年十二月二十四日、二零一五年三月十三日及二零一五年五月十九日之補充協議所補充），以成立一間合營公司（「二零一四年合營公司」）以發展及經營融資租賃業務。於完成交易後，二零一四年合營公司將由本公司與JWIL分別擁有62.5%及37.5%權益。訂約方已向二零一四年合營公司投資合共人民幣200,000,000元（約港幣2.52億元），其中人民幣125,000,000元（約港幣1.58億元）乃由本公司根據其股權百分比出資。

於二零一六年一月五日，本公司與JWIL訂立購股協議，據此，本公司同意收購而JWIL同意出售二零一四年合營公司已發行股份之37.5%，代價為人民幣75,000,000元。完成已於二零一六年一月十一日進行。此後，二零一四年合營公司成為本公司之一間全資附屬公司。

上述交易詳情已於本公司日期分別為二零一四年八月二十一日、二零一四年九月十日、二零一四年九月三十日、二零一四年十月十七日、二零一四年十一月二十五日、二零一四年十二月二十四日、二零一五年三月十三日、二零一五年五月十九日及二零一六年一月五日之公佈及本公司日期為二零一五年一月五日之通函內披露。

關連交易－建議根據特別授權發行可換股債券

於二零一三年六月二十八日（交易時段後），本公司控股股東（定義見香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」））永冠資本投資有限公司（「永冠」）（作為認購方）與本公司（作為發行人）訂立一份認購協議（「永冠認購協議」），內容有關分別按初步轉換價每股轉換股份港幣0.33元發行及認購本金總額不超過港幣620,000,000元之可換股債券及按行使價每股認股權證股份港幣0.35元發行及認購本金總額為港幣155,000,000元之認股權證（「建議發行新永冠可換股債券」）。於二零一四年十二月十二日，永冠已以書面方式向本公司確認，倘向其發行根據永冠認購協議可能予以發行之認股權證，則其將不會行使或轉讓任何有關認股權證，而倘本公司並無向其發行有關認股權證，其將不會就損害或其他補救向本公司採取任何行動。鑑於永冠提供之有關書面確認書，本公司將不會尋求發行根據永冠認購協議擬進行之認股權證。永冠認購協議及其項下擬進行之交易（包括根據本公司之特別授權配發及發行轉換股份）已於二零一四年十二月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

發行可換股債券之估計所得款項淨額（經扣除費用及開支後）將約為港幣6.195億元。合共所得款項淨額原擬用作為建議要約之部份付款或其他可能進一步投資提供資金。儘管建議要約其後於二零一四年三月三十一日失效及於另一建議發行可換股債券及認股權證失效後，永冠可能毋須再維持其控股股東之地位，由於股份已自二零一四年七月二日起暫停買賣，故於並無現行成交價作定價參考之情況下，本公司難以透過配發或發行可換股票據自第三方投資者籌集有關大額資金。由於永冠仍願意向本公司注入有關大額資金，故董事認為，把握此次集資以推動本集團之未來發展乃符合本公司及股東之利益。

建議發行新永冠可換股債券之估計所得款項淨額（於扣除費用及開支後）將約為港幣6.195億元，其中約港幣4.725億元擬用作為本集團之新融資及融資租賃業務提供資金、約港幣6,000萬元擬用作進一步收購Elemental股份及港幣8,700萬元擬用作其他可能之未來投資。

於二零一五年一月八日，本金額為港幣20,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年一月八日，本公司與永冠訂立延長函件，以將截止日期由二零一五年一月八日延長至二零一五年七月八日（或其訂約方可能協定之有關較後日期）（「新截止日期」）。認購協議項下擬進行之本金額為港幣600,000,000元之餘下可換股債券將由永冠於新截止日期或之前認購。

根據獨立股東於二零一五年三月十九日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，截止日期已延長至二零一五年七月八日。

於本年度內，發行可換股債券之所得款項淨額約為港幣6億元，其中約港幣2.15億元已用於為本集團之融資業務提供資金，約港幣4,000萬元已用作進一步收購Elemental股份及餘下所得款項已用作投資於持作買賣投資。董事已確認，發行可換股債券之所得款項淨額已根據其擬定用途獲運用。

於二零一五年五月七日，60,606,060股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月八日，本金額港幣30,000,000元之可換股債券已由永冠認購，並於二零一五年六月九日，90,909,090股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月十六日，本金額港幣35,000,000元之可換股債券已由永冠認購，並於二零一五年六月十七日，90,909,090股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月二十三日，本金額港幣35,000,000元之可換股債券已由永冠認購，並於二零一五年六月二十四日，121,212,121股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月二十五日，本金額港幣60,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年六月三十日，本金額港幣20,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年七月二日，本金額港幣20,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年七月三日，本金額港幣50,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年七月六日，本金額港幣70,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年七月七日，本金額港幣120,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年七月八日，本金額港幣160,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年七月十三日，515,151,515股股份已由永冠轉換。

於二零一五年十二月十四日，575,757,575股股份已由永冠轉換。

於本年報日期，本金額為港幣140,000,000元之餘下可換股債券尚未由永冠轉換為股份。

建議發行新永冠可換股債券之詳情已於本公司日期分別為二零一三年六月二十八日、二零一三年七月十九日、二零一三年八月三十日、二零一三年九月三十日、二零一三年十一月十四日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年二月二十八日、二零一四年四月二十四日、二零一四年四月三十日、二零一四年六月三十日、二零一四年九月三十日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月八日、二零一五年一月十六日、二零一五年三月十九日、二零一五年六月八日、二零一五年六月十六日、二零一五年六月二十三日、二零一五年六月二十五日、二零一五年六月三十日、二零一五年七月三日、二零一五年七月六日、二零一五年七月七日、二零一五年七月九日、二零一五年七月十三日及二零一五年十二月十四日之公佈及本公司日期分別為二零一四年十二月十五日及二零一五年三月二日之通函內披露。

授出及行使購股權

本公司於二零一二年九月二十一日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零一五年十一月十一日，董事會按每股港幣0.638元之行使價授出及由購股權計劃界定之合資格參與者接納50,000,000份購股權。

於二零一五年十二月二十八日，董事會按每股港幣0.792元之行使價授出及由購股權計劃所界定之董事／合資格參與者接納280,460,000份購股權。

上述授出購股權之詳情已於本公司日期為二零一五年十一月十一日、二零一五年十二月二十八日及二零一六年六月二十四日之公佈內披露。

於二零一五年三月三十日，合共2,000,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及2,000,000股股份已於二零一五年四月一日發行。

於二零一五年六月四日，合共1,800,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價獲行使及1,800,000股股份已於二零一五年六月九日發行。

於二零一五年六月十八日，合共15,000,000份購股權已按每股港幣0.477元之行使價獲行使及15,000,000股股份已於二零一五年六月十八日發行。

發行轉換股份

於二零一五年六月二十二日，本公司接獲來自一名認購方就按每股轉換股份港幣0.22元之轉換價悉數轉換總金額港幣3,000萬元之可換股債券之轉換通知，據此，總數136,363,636股轉換股份已於二零一三年三月二十八日發行予該認購方。

於二零一五年六月二十三日，本公司接獲來自一名認購方就按每股轉換股份港幣0.22元之轉換價悉數轉換總金額港幣2,000萬元之可換股債券之轉換通知，據此，總數90,909,090股轉換股份已於二零一三年三月二十八日發行予該認購方。

於二零一五年六月二十五日，本公司接獲來自一名認購方就按每股轉換股份港幣0.22元之轉換價悉數轉換總金額港幣5,000萬元之可換股債券之轉換通知，據此，總數227,272,727股轉換股份已於二零一三年五月三十一日發行予該認購方。

上述交易詳情於本公司日期為二零一二年十月十二日、二零一二年十月十七日、二零一二年十一月二十日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月三十一日、二零一三年三月二十八日、二零一三年五月三十一日及二零一五年六月二十五日之公佈及本公司日期為二零一二年十一月二日之通函內披露。

主要交易－參與合作協議

於二零一五年九月二十五日，鼎億金匯（深圳）投資諮詢有限公司（「**鼎億金匯**」，本公司之間接全資附屬公司）訂立合作協議（「**合作協議**」），承諾為一間合營公司深圳市西部雲谷投資有限責任公司（「**西部雲谷**」）進行之收購事項（「**西部雲谷之收購事項**」）及旭貿創投有限公司（「**旭貿**」）（作為西部雲谷之代名人）進行之收購事項（「**旭貿之進一步收購事項**」）提供38%資金。西部雲谷則訂立收購協議（「**收購協議**」）以自金時代投資顧問（深圳）有限公司（「**金時代**」）之賣方（「**金時代賣方**」）收購金時代之80%股權及相關股東貸款（「**收購事項**」），而旭貿訂立買賣協議（「**買賣協議**」）以收購Think Right Developments Limited之100%股權。訂立合作協議乃旨在為西部雲谷之收購事項及旭貿之進一步收購事項之總收購代價人民幣1,060,800,000元提供現金資金。本集團將以其內部資源及／或透過其他融資方法提供其資金部份（即鼎億金匯之38%）。合作協議已規定，鼎億金匯就收購事項作出之最高承擔為人民幣403,104,000元。

本公司已獲西部雲谷通知，儘管西部雲谷多次提醒金時代賣方，惟金時代賣方並無根據收購協議之條款行事。於二零一六年一月二十九日，西部雲谷向深圳仲裁委員會（「**委員會**」）提交仲裁申請，以尋求強制金時代賣方履行收購協議及作出賠償。委員會已於同日受理申請。

本公司已獲西部雲谷通知，於二零一六年四月十一日，金時代賣方、Parkwill Group Limited、西部雲谷及旭貿訂立和解協議（「**和解協議**」），以和解西部雲谷向委員會尋求強制金時代賣方履行收購協議及作出賠償之仲裁索償（「**仲裁**」）。

根據和解協議，金時代賣方同意支付人民幣38,000,000元以和解仲裁及相關訴訟，及西部雲谷已於結算日後收到付款。

本集團僅提供資金人民幣38,000,000元予西部雲谷作為注資，而該資金已因收購事項中止而退還予本集團。

經自金時代賣方支付之人民幣38,000,000元中扣減有關收購協議、買賣協議及和解協議之成本及開支後，本集團將收取餘額之38%份額，約人民幣10,000,000元作為其他收入。

交易詳情於本公司日期為二零一五年九月二十五日、二零一五年九月二十九日、二零一五年十月二日、二零一五年十月九日、二零一五年十一月三十日、二零一五年十二月九日、二零一六年一月二十九日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十七日之公佈內披露。

須予披露交易－就海外基礎設施項目成立合營公司

於二零一五年十一月十二日，本公司、中非發展基金（「中非發展基金」）、中國葛洲壩集團國際工程有限公司（「中國葛洲壩集團」）、中國土木工程集團有限公司（「中國土木工程集團」）、中國電信國際有限公司（「中國電信國際」）、長江勘測規劃設計研究有限責任公司（「長江勘測規劃設計研究」）、中國恩菲工程技術有限公司（「中國恩菲」）及中國海外基礎設施開發投資有限公司訂立股東協議，以成立一間合營公司（「合營公司2」）以從事海外基礎設施建設和運營項目的前期開發。訂約方預期，彼等將透過股份認購向合營公司2投資最多合共259,999,999美元（等同於約港幣2,014,999,992元），其中20,000,000美元（等同於約港幣155,000,000元）將由本公司出資。於完成交易後，合營公司2將由本公司擁有7.69%權益、中非發展基金擁有38.46%權益、中國葛洲壩集團擁有19.23%權益、中國電信國際擁有7.69%權益、長江勘測規劃設計研究擁有3.85%權益、中國恩菲擁有3.85%權益及中國土木工程集團擁有19.23%權益。

合營公司2將予投資之海外基礎設施項目將包括於非洲之項目，同時合營公司2可能亦會於其他大陸物色合適海外基礎設施機會。潛在投資領域將包括交通運輸、機場、港口、橋樑、通訊、水利及城市供排水、供氣、電力設施及提供無形產品或服務以滿足科教文衛及其他行業之固定資產需求。於本年報日期，本公司並無就合營公司2之股份認購作出任何註資。

交易詳情於本公司日期為二零一五年十一月十二日及二零一五年十一月十三日之公佈內披露。

報告期後事項

於二零一六年五月十九日，本公司接獲來自承授人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共8,430,000份購股權及8,430,000股股份已於二零一六年五月二十日獲發行。

於二零一六年五月二十日，本公司接獲來自承受人之行使通知以按每股港幣0.375元之行使價行使合共10,000,000份購股權及10,000,000股股份已於二零一六年五月二十三日獲發行。

於報告期末後，本公司分別購回及註銷30,615,000股及72,100,000股普通股。

於二零一六年六月十七日，本公司與達仁投資管理集團股份有限公司（「達仁」）訂立一份無法律約束力之意向書以成立合營公司。將向合營公司作出之注資承擔總額估計為人民幣2億元，其中人民幣0.98億元建議由本公司出資及人民幣1.02億元建議由達仁出資。有關該交易之詳情於本公司日期為二零一六年六月十七日之公佈內披露。

策略及展望

除現有證券買賣、餐飲、酒類貿易、貸款融資、金屬買賣及融資租賃業務外，本集團將繼續探索其他符合本公司合理回報標準之潛在投資機遇。此舉不僅將鞏固本集團之核心業務，亦將提升股東之價值。本集團一直在物色若干於採礦項目、資源項目、物業開發項目、基礎設施開發項目及投資和資產管理之投資機遇。

4. 截至二零一五年三月三十一日止年度

下文乃轉載自本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報「管理層討論及分析」一節所載文字。

業務回顧

本集團於回顧年度之持續經營業務收入為港幣2,900萬元，較去年減少港幣1,400萬元。本公司之擁有人應佔年度虧損為港幣7.24億元（二零一四年：港幣1.4億元），包括衍生金融負債之公允值虧損港幣6.19億元（二零一四年：港幣8,400萬元）、持作買賣投資之公允值變動產生之虧損為港幣9,900萬元（二零一四年：無）及以股份為基礎支付開支港幣2,700萬元（二零一四年：港幣1,500萬元）。

持續經營業務之每股基本及攤薄虧損為21.915港仙，而去年每股虧損則為4.471港仙，而本年度整體每股虧損為21.920港仙（二零一四年：4.486港仙）。

餐飲

持續經營及已終止經營的餐飲業務分類於回顧年度產生總收入港幣2,800萬元，較去年之總金額減少57%。該分類於本年度呈報溢利港幣100萬元（二零一四年：虧損港幣700萬元）。於總收入中，港幣1,700萬元（二零一四年：港幣6,200萬元）乃由已終止經營的本集團的餐廳及酒吧以及小食亭（其由三間附屬公司（「**World Pointer集團**」）經營）業務貢獻。餘下收入港幣1,100萬元（二零一四年：港幣100萬元）由於二零一四年一月一日收購之中國北京之餐廳貢獻。

於二零一五年三月三十一日，本集團經營一間於中國北京從事包括食品及飲品在內之餐飲服務之公司（「**北京餐廳**」）。北京餐廳提供豪華中餐。

證券買賣業務

於本年度內，本集團仍積極開展證券買賣業務。所有買賣的證券均為於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市之股份。該分類錄得於損益賬按公允值處理之投資的已變現收益港幣1,200萬元（二零一四年：港幣1,200萬元），並於回顧年度呈報虧損港幣9,050萬元（二零一四年：收益港幣1,270萬元），此乃由於未變現證券投資虧損所致。

葡萄酒貿易

為多元化發展餐飲業務，本集團近期已採購若干數量之優質葡萄酒達港幣700萬元。該存貨將於市價高時賣出，以令本集團可獲得良好之貿易回報。現時，該存貨存置於香港之酒窖。

貸款融資

由於本集團擁有盈餘資金，為賺取較於香港銀行之港幣定期存款可能賺取之利息高之利息收入，本集團已為獨立第三方墊款（其為無抵押），而應收貸款之利率介乎於每年10%至24%（二零一四年：每年5.6%至30%）。

年內，提供貸款融資之利息收入達港幣1,700萬元，而去年則為港幣2,600萬元。

金屬買賣

於回顧年度內，本集團已透過於中國之全資附屬公司經營金屬買賣。金屬買賣之收入達港幣100萬元（二零一四年：港幣1,500萬元）。買賣商品主要為作建築用途之鋼材及其配件。本集團認為該金屬買賣可增加於中國賺取之收入。

關連交易－建議根據特別授權發行可換股債券

於二零一三年六月二十八日（交易時段後），本公司控股股東（定義見上市規則）永冠資本投資有限公司（「永冠」）（作為認購方）與本公司（作為發行人）訂立一份認購協議（「永冠認購協議」），內容有關分別按初步換股價每股換股股份港幣0.33元發行及認購本金總額不超過港幣620,000,000元之可換股債券及按行使價每股認股權證股份港幣0.35元發行及認購本金總額為港幣155,000,000元之認股權證（「建議發行新永冠可換股債券」）。於二零一四年十二月十二日，永冠已以書面向本公司確認，倘向其發行根據永冠認購協議可能予以發行之認股權證，則其將不會行使或轉讓任何有關認股權證，而倘本公司並無向其發行有關認股權證，其將不會就損害或其他補救向本公司採取任何行動。鑑於永冠提供之有關確認書，本公司將不會尋求發行根據永冠認購協議擬進行之認股權證。永冠認購協議及其項下擬進行之交易（包括根據本公司之特別授權配發及發行換股股份）已於二零一四年十二月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

發行可換股債券之估計所得款項淨額（經扣除費用及開支後）將約為港幣6.195億元。合共所得款項淨額原擬用作為建議要約之部份付款或其他可能進一步投資提供資金。儘管建議要約其後於二零一四年三月三十一日失效及於另一建議發行可換股債券及認股權證失效後，永冠可能毋須再維持其控股股東之地位，由於股份已自二零一四年七月二日起暫停買賣，故於並無現行成交價作定價參考之情況下，本公司難以透過配發或發行可換股票據向第三方投資者籌集有關大額資金。由於永冠仍願意向本公司注入有關大額資金，故董事認為，把握此次集資以推動本集團之未來發展乃符合本公司及股東之利益。

建議發行新永冠可換股債券之估計所得款項淨額（於扣除費用及開支後）將約為港幣6.195億元，其中約港幣4.725億元擬用作為本集團之新融資及融資租賃業務提供資金、約港幣6,000萬元擬用作收購進一步之Elemental股份及港幣8,700萬元擬用作其他可能之未來投資。

於二零一五年一月八日，本金額為港幣20,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

於二零一五年一月八日，本公司與永冠訂立延長函件，以將截止日期由二零一五年一月八日延長至二零一五年七月八日（或其訂約方可能協定之有關較後日期）（「新截止日期」）。認購協議項下擬進行之本金額為港幣600,000,000元之餘下可換股債券將由永冠於新截止日期或之前認購。

根據獨立股東於二零一五年三月十九日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，截止日期已延長至二零一五年七月八日。

年內，發行可換股債券之所得款項淨額約為港幣1,950萬，其中約港幣1,000萬元已用於為本集團之融資業務提供資金及約港幣1,000萬元已用作收購進一步Elemental股份（如下文定義）。董事已確認，發行可換股債券之所得款項淨額已根據其擬定用途獲運用。

於二零一五年五月七日，60,606,060股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月八日，本金額港幣30,000,000元之可換股債券已由永冠認購，並於二零一五年六月九日，90,909,090股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月十六日，本金額港幣35,000,000元之可換股債券已由永冠認購，並於二零一五年六月十七日，90,909,090股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月二十三日，本金額港幣35,000,000元之可換股債券已由永冠認購，並於二零一五年六月二十四日，121,212,121股股份已由永冠轉換。

於二零一五年六月二十五日，本金額港幣60,000,000元之可換股債券已由永冠認購。

建議發行新永冠可換股債券之詳情已於本公司日期分別為二零一三年六月二十八日、二零一三年七月十九日、二零一三年八月三十日、二零一三年九月三十日、二零一三年十一月十四日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年二月二十八日、二零一四年四月二十四日、二零一四年四月三十日、二零一四年六月三十日、二零一四年九月三十日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月八日、二零一五年一月十六日、二零一五年三月十九日、二零一五年六月八日、二零一五年六月十六日及二零一五年六月二十三日之公佈及本公司日期分別為二零一四年十二月十五日及二零一五年三月二日之通函內披露。

提早贖回Elemental可換股票據及進一步收購Elemental之股份

根據本公司與Elemental於二零一三年七月一日訂立之鼎億可換股票據融資（定義及詳請載述於本公司日期分別為二零一三年八月十三日、二零一三年九月十二日、二零一三年十月十五日、二零一三年十一月十五日、二零一三年十二月二十三日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月二十二日、二零一四年二月二十八日、二零一四年四月三十日、二零一四年五月十九日、二零一四年六月二十日、二零一四年六月三十日、二零一四年九月三十日、二零一四年十一月十四日及二零一四年十二月三十一日之公佈及本公司日期為二零一五年一月九日之通函（「**Elemental**主導投資公佈」）），本公司同意於Elemental作出主導投資以就Elemental之業務向其提供臨時營運資金。於二零一四年一月二十二日，於鼎億可換股票據融資之先決條件獲達成後，Elemental已提取總額1,000萬澳元（約港幣7,070萬元）之鼎億可換股票據融資。倘Elemental所認購之所有Elemental可換股票據獲兌換，則最多29,351,335股Elemental新股份（「**Elemental**股份」）將獲配發及發行。

Elemental是一間高級礦業勘探及發展公司，並於澳大利亞證券交易所上市。其現正於剛果共和國發展Sintoukola鉀鹽項目。

於二零一四年五月十六日，本公司收到Elemental按照鼎億可換股票據融資發出之提早贖回通知（「提早贖回通知」），據此，Elemental已向本公司發出通知，於提早贖回通知日期起計30日屆滿後，其將贖回10,000,000份Elemental可換股票據及支付該等票據之尚未償還款項連同直至提早贖回通知日期應計之任何利息。

於二零一四年六月二十日，本公司自Elemental收到1,030萬澳元（約港幣7,510萬元）之款項（即該等票據之尚未償還款項連同應計利息），而本公司不再持有任何Elemental可換股票據。

此外，本集團已於二零一四年四月二十八日至二零一五年四月二十四日期間進行之連串交易中於市場上收購49,548,744股Elemental股份，總購買價約為港幣6,100萬元（不包括交易成本）。於本年報日期，本集團持有合共70,404,268股Elemental股份，相當於Elemental全部已發行股本之約18.44%。

進一步收購Elemental股份之詳情已於本公司日期分別為二零一五年三月四日及二零一五年四月十七日之公佈內披露。

行使World Pointer認沽期權

於二零一三年十二月三十日，本公司之全資附屬公司World Pointer Limited（「World Pointer」）以總現金代價港幣25,000,000元行使期權出售於World Pointer集團之已發行股本全部51%權益。買賣期權股份已於二零一四年七月四日完成，代價已於同日支付予本公司。

行使World Pointer認沽期權之詳情於本公司日期為二零一一年二月二十五日之通函及本公司日期分別為二零一三年十二月三十日及二零一四年七月四日之公佈內披露。

成立有關融資租賃業務之合營公司

於二零一四年八月二十一日，本公司已與一名獨立第三方Joy Well Investments Limited (「JWIL」) 訂立合營協議 (「合營協議」)，以成立一間合營公司 (「二零一四年合營公司」) 以發展及經營融資租賃業務。於完成交易後，二零一四年合營公司將由本公司與JWIL分別擁有62.5%及37.5%權益。訂約方將向二零一四年合營公司投資最多合共人民幣400,000,000元 (約港幣5.04億元)，其中人民幣250,000,000元 (約港幣3.15億元) 將由本公司根據其股權百分比出資。

根據合營協議之條款，本公司及JWIL各自將於二零一四年十二月十五日 (或訂約方協定之有關較後日期) 或之前認購二零一四年合營公司之新股份及以現金向二零一四年合營公司注資餘下人民幣2億元。於二零一四年十二月二十四日，訂約方訂立一份補充協議，據此，彼等同意認購及注資將於二零一五年三月十五日或之前之日期作出。除上述變動外，合營協議之所有其他條款維持不變。

於二零一五年三月十三日，訂約方訂立第二份補充協議，據此，彼等同意本公司及JWIL向二零一四年合營公司作出之認購及總額人民幣2億元之注資將於二零一五年五月十五日或之前之日期作出。除注資之日期變動外，合營協議之所有其他條款均維持不變。

於二零一五年五月十九日，訂約方訂立第三份補充協議，據此，彼等同意本公司及JWIL向二零一四年合營公司作出之認購及總額人民幣2億元之注資將於二零一五年六月三十日或之前之日期作出。除注資之日期變動外，合營協議之所有其他條款均維持不變。

上述交易之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年八月二十一日、二零一四年九月十日、二零一四年九月三十日、二零一四年十月十七日、二零一四年十一月二十五日、二零一四年十二月二十四、二零一五年三月十三日及二零一五年五月十九日之公佈以及本公司日期為二零一五年一月五日之通函內。

延長貸款償還日期

於二零一四年九月三日，鉅安有限公司（「鉅安」，本公司之間接全資附屬公司）與楊東軍先生（「楊先生」，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方）訂立補充協議，據此，鉅安已同意將先前貸款協議項下就為數港幣58,000,000元墊款（「該貸款」）之償還日期延長至二零一四年十二月三十一日，並調整利率至每月1%，作為於任何拖欠付款之情況下沒收及註銷本公司發行予楊先生之可換股債券之權利之代價。

於二零一五年一月八日，鉅安、楊先生及鼎億金融服務投資有限公司（「鼎億金融服務」）訂立第二份補充協議，據此，鉅安已指讓該貸款予鼎億金融服務，而其已同意將貸款償還日期由二零一四年十二月三十一日進一步延長至二零一五年六月三十日。除上述貸款人變動及延長貸款償還日期外，先前貸款協議及第一份補充協議之所有其他條款及條文將維持不變，並具十足效力及作用。

於結算日後，該貸款已獲償付。

該等交易之詳情披露於本公司日期為二零一四年八月二十一日、二零一四年九月三日及二零一五年一月八日之公佈及本公司日期為二零一五年一月五日之通函內。

核數師變動

於二零一四年十月三十日，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已辭任本集團核數師之職務。於二零一四年十一月四日，信永中和（香港）會計師事務所有限公司已獲委任為本集團之核數師，以填補羅兵咸永道辭任後之空缺。

上述核數師變動詳情已於本公司日期分別為二零一四年十月三十日及二零一四年十一月四日之公佈內披露。

授出及行使購股權

於二零一五年二月三日，董事會向本公司於二零一二年九月二十一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）所界定之合資格僱員／合資格參與者授出132,000,000份購股權，行使價為每股港幣0.477元。

上述授出購股權之詳情披露於本公司日期為二零一五年二月三日之公佈內。

於二零一五年三月三十日，合共2,000,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價行使及股份已於二零一五年四月一日發行。

於二零一五年六月四日，合共1,800,000份購股權已按每股港幣0.375元之行使價行使及股份已於二零一五年六月九日發行。

於二零一五年六月十八日，合共15,000,000份購股權已按每股港幣0.477元之行使價行使及股份已於二零一五年六月十八日發行。

報告期後事項

於二零一五年六月二十二日，本公司接獲來自一名認購方就悉數轉換總金額港幣3,000萬元之可換股債券之轉換通知，據此，總數136,363,636股轉換股份已發行予該認購方。

於二零一五年六月二十三日，本公司接獲來自一名認購方就悉數轉換總金額港幣2,000萬元之可換股債券之轉換通知，據此，總數90,909,090股轉換股份已發行予該認購方。

於二零一五年六月二十五日，本公司接獲來自一名認購方就悉數轉換總金額港幣5,000萬元之可換股債券之轉換通知，據此，總數227,272,727股轉換股份已發行予該認購方。

策略及展望

除現有證券買賣、餐飲、酒類貿易、貸款融資、金屬買賣及融資租賃業務外，本集團將繼續探索其他符合本公司合理回報標準之潛在投資機遇。此舉不僅將鞏固本集團之核心業務，亦將提升本公司股權持有人的價值。

以下為目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月之管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載有關目標集團之會計師報告而編製。

A. 業務回顧

目標公司為一家在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於重組後，連同其附屬公司將主要於中國從事物業開發、經營及投資。目標集團擁有權益之物業主要包括位於中國廣東省湛江赤坎區體育南路218號之三期項目。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團主要於中國從事物業開發、經營及投資。鑫泰之主要業務為銷售一期之住宅單位、零售店舖及停車位。此外，二期工程已於二零一四年四月竣工。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團主要於中國從事物業開發、經營及投資。除銷售一期之餘下單位外，鑫泰已完成二期兩幢住宅樓宇之建設。該等兩幢住宅樓宇之預售許可證已於期內獲得且有關住宅單位已開始出售。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團主要於中國從事物業開發、經營及投資。二期餘下兩幢住宅樓宇之建設已於期內完成，其預售許可證已於期內獲得並已開始出售。因此，所有鑫泰二期已於期內竣工，及主要業務為銷售一期及二期住宅單位、零售店舖及停車位。

截至二零一七年九月三十日止九個月，目標集團主要於中國從事物業開發、經營及投資，並持續銷售鑫泰一期及二期之閑置單位。

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年九月三十日止九個月內，目標集團並無重大收購及出售附屬公司。

於完成後，目標集團將繼續專注於中國之物業開發、經營及投資，尤其是繼續開發物業第三期，預期將以(i)目標集團之內部資源；(ii)銷售第一期及第二期餘下物業單位之所得款項；(iii)銀行借款；及(iv)銷售第三期發展項目早期建設之新物業單位（即高檔住宅樓宇）之所得款項撥付。

B. 財務回顧

財務表現

目標集團主要於中國從事物業開發、經營及投資。有關 貴集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月內之分類資料詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註7。

收入

目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月之收入明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售物業、舖位及停車位	121,744	204,774	563,908	522,303	396,087

(未經審核)

目標集團之收入由二零一四年之約港幣122,000,000元增加約68%至二零一五年之約港幣205,000,000元，並進一步增加約175%至二零一六年之約港幣564,000,000元，乃主要由於第一期及第二期竣工，及更多住宅單位、零售舖位及停車位交付出售所致。

目標集團截至二零一七年九月三十日止九個月之收入約為港幣396,000,000元，較截至二零一六年九月三十日止九個月之收入約港幣522,000,000元減少約24%，乃主要由於第二期於二零一五年底竣工，及二零一六年較二零一七年出售更多住宅單位所致。

毛利率

目標集團之毛利率由二零一四年之約25%減少至二零一五年之約21%，其後進一步減少至二零一六年之約17%，乃主要由於建築成本較過往年度增加所致。

目標集團截至二零一七年九月三十日止九個月之毛利率約為13%，較截至二零一六年九月三十日止九個月之毛利率約17%有所減少，乃主要由於二零一七年為維持銷售而於二零一七年已售單位利潤率較低所致。

其他經營性收益

目標集團之其他經營性收益由二零一四年之約港幣3,459,000元減少至二零一五年之約港幣1,854,000元，進一步減少至二零一六年之約港幣673,000元，乃主要由於二零一四年證券業務錄得大額股息收入而於二零一五年及二零一六年錄得來自已沒收按金之大額收益所致。

截至二零一七年九月三十日止九個月之其他經營性收益約為港幣764,000元，較截至二零一六年九月三十日止九個月之其他經營性收益約港幣281,000元有所增加，乃主要由於二零一七年錄得更多已沒收按金收益而二零一六年錄得較少該等收益所致。

銷售及經銷成本

目標集團之銷售及經銷成本由二零一四年之約港幣8,000,000元增加至二零一五年之約港幣12,000,000元，乃主要由於第二期竣工並因此產生更多廣告及宣傳開支所致。

目標集團之銷售及經銷成本由二零一五年之約港幣12,000,000元減少至二零一六年之約港幣6,000,000元，乃主要由於推廣二期之廣告及推廣開支減少所致。

目標集團之銷售及經銷成本由截至二零一六年九月三十日止九個月之約港幣4,000,000元減少至截至二零一七年九月三十日止九個月之約港幣1,000,000元，乃主要因推廣第二期之廣告及推廣開支減少所致。

行政支出

目標集團之行政支出由二零一四年之約港幣27,000,000元減少至二零一五年之約港幣11,000,000元，乃主要由於二零一四年之債務撥備所致。目標集團之行政支出其後於二零一五年及二零一六年維持穩定，約為港幣11,000,000元。

截至二零一六年九月三十日止九個月及截至二零一七年九月三十日止九個月，目標集團之行政支出維持穩定，約為港幣8,000,000元。

融資成本

目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月之融資成本明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
以下各項之利息：					
融資租賃	-	290	412	312	139
應付保證金貸款	841	228	-	-	-
	<u>841</u>	<u>518</u>	<u>412</u>	<u>312</u>	<u>139</u>
	841	518	412	312	139

目標集團之融資成本指有關目標集團之融資租賃及應付保證金貸款之利息開支，由二零一四年之約港幣841,000元減少至二零一五年之約港幣518,000元及進一步減少至二零一六年之約港幣412,000元，乃主要由於持作買賣投資減少及相應應付保證金貸款之利息減少所致。

目標集團截至二零一七年九月三十日止九個月之融資成本約為港幣139,000元，較目標集團截至二零一六年九月三十日止九個月之融資成本約港幣312,000元輕微減少，乃主要由於融資租賃之利息減少所致。

所得稅費用

所得稅費用主要指基於目標集團於中國產生之應課稅利潤計算之中國企業所得稅及中國土地增值稅。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月之所得稅費用分別約為港幣7,000,000元、港幣8,000,000元、港幣24,000,000元及港幣9,000,000元。

年內／期內（虧損）溢利

由於上文所討論事項，目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損約港幣5,000,000元，而截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月分別錄得溢利約港幣30,000,000元、港幣57,000,000元及港幣30,000,000元。

財務狀況

於二零一四年十二月三十一日

目標集團於二零一四年十二月三十一日之非流動資產及流動資產分別約為港幣33,000,000元及港幣1,490,000,000元。目標集團於二零一四年十二月三十一日之非流動資產主要包括物業、廠房及設備，而目標集團於二零一四年十二月三十一日之流動資產主要包括發展中物業。

目標集團於二零一四年十二月三十一日之非流動負債及流動負債分別為零及約港幣1,226,000,000元。目標集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債主要包括貿易及其他應付款項、應付一名股東賬款以及銀行及其他借款。

於二零一五年十二月三十一日

目標集團於二零一五年十二月三十一日之非流動資產及流動資產分別約為港幣30,000,000元及港幣1,552,000,000元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之非流動資產主要包括物業、廠房及設備，而目標集團於二零一五年十二月三十一日之流動資產主要包括持作出售物業。

目標集團於二零一五年十二月三十一日之非流動負債及流動負債分別約為港幣6,000,000元及港幣1,267,000,000元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之非流動負債主要包括融資租賃承擔，而目標集團於二零一五年十二月三十一日之流動負債則主要包括貿易及其他應付款項、應付一名股東賬款以及銀行及其他借款。

於二零一六年十二月三十一日

目標集團於二零一六年十二月三十一日之非流動資產及流動資產分別約為港幣34,000,000元及港幣1,174,000,000元。目標集團於二零一六年十二月三十一日之非流動資產主要包括投資物業及物業、廠房及設備，而目標集團於二零一六年十二月三十一日之流動資產主要包括持作出售物業。

目標集團於二零一六年十二月三十一日之非流動負債及流動負債分別為零及約港幣882,000,000元。目標集團於二零一六年十二月三十一日之流動負債主要包括貿易及其他應付款項、應付一名股東賬款以及銀行及其他借款。

於二零一七年九月三十日

目標集團於二零一七年九月三十日之非流動資產及流動資產分別約為港幣40,000,000元及港幣859,000,000元。目標集團於二零一七年九月三十日之非流動資產主要包括投資物業及物業、廠房及設備，而目標集團於二零一七年九月三十日之流動資產主要包括持作出售物業。

目標集團於二零一七年九月三十日之非流動負債及流動負債分別約為港幣1,117,000,000元及港幣519,000,000元。目標集團於二零一七年九月三十日之非流動負債主要包括遞延稅項負債，而目標集團於二零一七年九月三十日之流動負債則主要包括貿易及其他應付款項及應付一名股東賬款。

流動資金及財務資源

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，目標集團流動資產淨值分別約為港幣264,000,000元、港幣285,000,000元、港幣292,000,000元及港幣341,000,000元。於二零一五年十二月三十一日之流動資產淨值較於二零一四年十二月三十一日之流動資產淨值有所增加，主要由於因二期竣工而令持作出售物業增加所致。於二零一六年十二月三十一日之流動資產淨值較於二零一五年十二月三十一日之流動資產淨值有所減少，主要由於二零一六年已售若干持作出售物業所致。於二零一七年九月三十日之流動資產淨值較於二零一六年十二月三十一日之流動資產淨值有所增加，主要反映期內溢利。

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約港幣3,000,000元，乃主要因來自所籌集之銀行借款及來自股東之墊款之現金流入並與來自營運之現金流出相互抵銷所致。目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約港幣5,000,000元，乃主要因來自銷售之現金流入並與償還銀行借款相互抵銷所致。目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約港幣95,000,000元，乃主要因來自銷售之現金流入所致。目標集團於截至二零一七年九月三十日止九個月錄得現金流出淨額約港幣88,000,000元，乃主要因償還銀行及其他借款所致。

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之銀行及其他借款總額分別約為港幣500,000,000元、港幣365,000,000元、港幣131,000,000元及港幣零元。於二零一六年十二月三十一日，金額約為港幣131,000,000元之其他借款乃用作來自一名獨立第三方之一般營運資金。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，目標集團之所有貸款及借款均以人民幣計值，而目標集團概無以人民幣以外之貨幣計值之重大現金及現金等價物結餘。

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之借款之實際年利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	九月三十日止
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九個月
定息借款	11.62%	11.62%	7.84%	-
浮息借款	-	-	-	最惠貸款利率 -

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之總權益分別約為港幣297,000,000元、港幣309,000,000元、港幣326,000,000元及港幣380,000,000元。

資產負債比率

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之淨資產負債比率（相等於淨債務（即銀行及其他借款淨額及融資租賃承擔淨額）除以目標公司持有人應佔權益）分別約為156%、111%、3%及0%。資產負債比率反映收入自營運產生時近年來資產負債比率有所改善。

資本承擔

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日與發展中物業開支有關已訂約但未撥備之承擔分別約為港幣774,000,000元、港幣726,000,000元、港幣7,000,000元及港幣7,000,000元。

有關目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之資本承擔之詳情，請參閱本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告附註36(b)。

經營租賃承擔

目標集團（作為承租人）於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付之最低租賃款項總額分別約為港幣5,000,000元、港幣3,000,000元、港幣1,000,000元及港幣7,000,000元。租約中概無訂明或然租金規定及續約條款。

有關目標集團之經營租賃承擔之更多詳情，請參閱本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告附註36(a)。

或然負債

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日並無任何重大或然負債。

金融風險管理

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止九個月，目標集團主要面對市場風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關該等風險及目標集團所採用相關風險管理政策及措施之詳情，請參閱本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告附註33(b)。

重大投資

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之持作買賣投資之詳情載於本通函附錄二目標集團之會計師報告附註22。

僱員及薪酬政策

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，目標集團分別有約50名、60名、52名及49名僱員。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止九個月，目標集團之員工成本總額分別約為港幣4,000,000元、港幣4,000,000元、港幣3,000,000元及港幣1,000,000元。

目標集團採取之薪酬政策既重視薪酬之市場競爭力亦注重僱員間之公平。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止九個月，目標集團根據《香港強制性公積金計劃條例》為香港僱員運作強積金計劃，而目標集團於中國之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃成員。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止九個月，自合併損益及其他綜合收益表扣除之成本總額分別約為港幣32,000元、港幣50,000元、港幣47,000元、港幣39,000元及港幣41,000元。

以下為獨立估值師華坊就目標物業於二零一七年十一月三十日之估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.

華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.
香港中環雲咸街 77 號 8 樓
8/F, 77 Wyndham Street, Central, Hong Kong
電話 Main +852 2301 4080
傳真 Fax +852 2301 4988

日期：二零一八年二月二十八日

敬啟者：

有關：鼎億集團投資有限公司於中華人民共和國將予收購物業之估值

吾等遵照有關對**鼎億集團投資有限公司**（「貴公司」）、其附屬公司及／或聯營公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予收購之若干物業權益（詳情載於隨附估值證書）進行估值之指示，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於**二零一七年十一月三十日**（「估值日期」）之市值之意見，僅供**貴公司**載入與相關交易有關之公眾通函內。

估值基準

吾等根據市值基準進行估值，市值之定義為「資產或負債經過適當之市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行公平交易可換取之估計金額」。

此估值乃遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業評估準則》、皇家特許測量師學會頒佈之《RICS估值—二零一七年全球標準》及國際估價標準委員會頒佈之《國際估值準則》。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。

估值假設

除另有說明外，吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔，導致物業權益之價值可能會受到影響。

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等已採用比較法對物業權益進行估值。採用比較法估值之物業權益包括基於可資比較物業之已變現價格或當前要價進行比較。選取在面積、性質及地點方面均相近之可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業之各自優缺點，以達致市值之公平比較。

就持作未來發展之物業而言，吾等已假設該物業將根據 貴公司向吾等提供之發展計劃進行發展及竣工。吾等假設發展計劃已經／可能獲得有關政府機構之所有同意、批文及許可，並無繁重條件或延遲。倘有關物業權益狀況出現任何重大變動，則吾等保留修改市值意見之權利。批文之變動（包括獲批發展參數）及延誤取得任何相關機關之批文均被視為可對物業權益之狀況及市值構成重大變動之潛在風險。

資料來源

在估值過程中，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問北京大成（深圳）律師事務所提供之法律意見，並獲提供有關物業權益之若干業權文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等在相當程度上依賴 貴公司及物業擁有人所提供之資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批文記錄、法定通告、地役權、租約、地盤面積、樓面面積、發展計劃、建築成本、歷史表現等。在檢查吾等所獲資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

Sean Wu先生（MRICS，於香港及中國物業估值方面擁有約10年經驗）於二零一七年十二月實地視察該等物業。吾等已視察該等物業之外觀、共用部分及（在可能情況下）內部。吾等並無視察該等物業中被遮蓋、無外露或不能通往之部分，惟吾等假設此等部分乃處於合理狀況。吾等並無詳細量度尺寸，以核實該等物業之面積是否準確，惟吾等假設吾等獲提供之業權文件及官方地盤圖則中所示之面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜擬定發展及任何未來發展用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

在對中國之該等物業進行估值時，除另有說明外，吾等假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設 貴公司對該等物業擁有可強制行使之業權，並擁有於已授出未屆滿之整個期限內佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業之自由且不受干擾之權利。

責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，所有貨幣金額均以人民幣列值。

負責估值師處於提供客觀及無偏見估值之地位及有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未獲吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何已刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作向 貴公司支付有關供款（如適當），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，不論前述條文為何，在任何情況下局限於不超過吾等就是次委聘協定之費用金額之十(10)倍或500,000港元（以較低者為準）金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利虧損、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據前述條文計算之金額及本條款所規定金額之較低者。

貴公司須就吾等因與吾等之委聘工作有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間）向吾等作出彌償保證，並確使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為純粹因吾等委聘工作團隊之疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項條文於因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此 致

鼎億集團投資有限公司

董事會 台照

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

27樓2708室

代表

華坊諮詢評估有限公司

盧銘恩 *MRICS, MHKIS*

謹啟

盧銘恩先生為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有約14年中國物業估值經驗。

估值概要

於二零一七年
十一月三十日
現況下之市值

物業

持作出售物業

- | | | |
|----|---------------|-----------------|
| 1. | 中國 | 人民幣838,000,000元 |
| | 廣東省 | |
| | 湛江赤坎區體育南路218號 | |
| | 公園一號 | |
| | 一期及二期未售部分 | |

持作未來發展之物業

- | | | |
|----|---------------|-----------------|
| 2. | 中國 | 人民幣678,000,000元 |
| | 廣東省 | |
| | 湛江赤坎區體育南路218號 | |
| | 公園一號 | |
| | 三期 | |

總計	<u>人民幣1,516,000,000元</u>
----	--------------------------

持作出售物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十一月三十日 現況下之市值
1. 中國 廣東省 湛江赤坎區 體育南路218號 公園一號 一期及二期未售部分	該物業包括於二零一三年至二零一六年竣工之一個大型住宅房項目內位於一期1及2幢及二期之4、5、6及7幢之多個住宅單位、零售店、停車位、會所（銷售辦事處）及其他配套區域。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣838,000,000元 (人民幣捌億叁仟捌佰萬元整)
	該物業總建築面積為約40,361平方米，配有2,062個停車位。		
	類型	建築面積 (平方米) (概約值)	
	住宅	32,952	
	零售	3,522	
	會所（銷售辦事處）	3,887	
	停車位	2,062(個)	
	該物業之土地使用權已授出，作零售、辦公室及住宅用途，年期將分別於二零四七年十一月二十一日、二零五七年十一月二十一日及二零七七年十一月二十一日屆滿。		

附註：

- a) 根據兩份土地使用權證，總地盤面積約106,140平方米之兩幅土地之土地使用權已授予湛江鑫泰投資有限公司（「鑫泰」）。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
湛國用(2012)第20090號	51,391.5	零售	二零四七年十一月二十一日
		辦公室	二零五七年十一月二十一日
		住宅	二零七七年十一月二十一日
湛國用(2008)第20164號	54,748.5	零售	二零四七年十一月二十一日
		辦公室	二零五七年十一月二十一日
		住宅	二零七七年十一月二十一日
總計	106,140.0		

- b) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書之部分土地。
- c) 據 貴公司告知，於估值日期，總建築面積約21,354平方米及配有125個停車位之部分物業按總代價約人民幣282,000,000元訂約出售。吾等之估值已考慮上述代價。
- d) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問作出之有關物業權益之法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i) 發展中建築面積約2,643平方米之幼兒園之土地使用權不可轉讓，除非自相關政府機關取得批准；
 - ii) 儘管建造工作已經完成及為相關政府訂約方驗收，但於規定期間內尚未取得4幢、5幢、6幢、7幢及幼兒園的建設工程竣工驗收報告。上述問題的最高罰款可按人民幣2,500,000元收取；及
 - iii) 除上述建設工程竣工驗收報告外，鑫泰擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關物業之土地使用權。
- f) 經考慮上述法律意見，i)吾等已假設該物業（上述幼兒園除外）不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他支付予相關機關之繁苛付款；及ii)吾等於估值中未計及幼兒園之估值。

g) 主要證書／批文概要載列如下。

i)	國有土地使用權出讓合同	已取得
ii)	國有土地使用權證	已取得
iii)	建設用地規劃許可證	已取得
iv)	建設工程規劃許可證	已取得
v)	建設工程施工許可證	已取得
vi)	建設工程竣工驗收備案	已取得
vii)	房屋所有權證	部分取得

h) 吾等已就採用直接比較法作出之估值收集以下鄰近與標的物業類似面積及特點之可資比較物業之市場憑證。

- i) 就住宅部分而言，吾等已考慮標的發展項目1、2、4、5、6及7幢超過100個住宅單位交易。該等交易均於估值日期起計一年內作出，成交單位價格為每平方米約人民幣7,810至16,000元；
- ii) 就零售部分而言，吾等已考慮赤坎區零售可資比較物業之三個近期叫價個案。可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣28,400至30,000元之範圍。此外，吾等亦已計及標的發展項目之若干零售單位之歷史交易，儘管該等交易乃於二零一三年至二零一四年間作出。該等零售單位乃以每平方米約人民幣22,000至32,000元之範圍出售；及
- iii) 就停車位部分而言，於二零一六年下半年，標的發展項目之八個停車位乃以每個停車位約人民幣145,000至200,000元之價格成交。

於達致標的之估值時，吾等已對以上可資比較物業作出調整以反映可資比較物業與標的單位之間之差異，從而達致市值之公平比較。

持作未來發展之物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十一月三十日 現況下之市值
2. 中國 廣東省 湛江 赤坎區 體育南路 公園一號 三期	<p data-bbox="568 534 919 629">該物業包括將於其上建立一個綜合發展項目之土地。該物業總地盤面積為約29,037平方米。</p> <p data-bbox="568 672 919 736">該物業擬用作混合商業／酒店／住宅綜合樓宇，規劃建築面積約211,920平方米。</p> <p data-bbox="568 778 919 942">該物業之土地使用權已授出，作零售、辦公及住宅用途，年期將分別於二零四七年十一月二十一日、二零五七年十一月二十一日及二零七七年十一月二十一日屆滿。</p>	於估值日期，該土地為空地。	人民幣 678,000,000 元 (人民幣陸億柒仟捌佰萬元整)

附註：

- a) 根據兩份土地使用權證，總地盤面積約106,140平方米之兩幅土地之土地使用權已授予湛江鑫泰投資有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
湛國用(2012)第20090號	51,391.50	零售	二零四七年十一月二十一日
		辦公室	二零五七年十一月二十一日
		住宅	二零七七年十一月二十一日
湛國用(2008)第20164號	54,748.50	零售	二零四七年十一月二十一日
		辦公室	二零五七年十一月二十一日
		住宅	二零七七年十一月二十一日
總計	106,140.0		

- b) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書之部分土地。
- c) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問作出之有關物業權益之法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i) 一幅地盤面積約352平方米，先前擬用作3幢之土地。根據廣東省高級人民法院，該352平方米土地由第三方擁有。第3號樓宇之建設已暫停。鑫泰正在與土地擁有人及有關政府機關磋商該土地之程序規劃及發展；及
 - ii) 鑫泰擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭目標土地之土地使用權。
- d) 除來自 貴公司之法律意見及指示外：
- i) 吾等之估值已撇除上述352平方米土地；及
 - ii) 吾等已假設該物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰金及其他支付予相關機關之繁苛付款。吾等已假設該物業可在市場自由轉讓。

f) 主要證書／批文概要載列如下。

i)	國有土地使用權出讓合同	已取得
ii)	國有土地使用權證	已取得
iii)	建設用地規劃許可證	已取得
iv)	建設工程規劃許可證	尚未取得 ⁽¹⁾
v)	建設工程施工許可證	尚未取得 ⁽¹⁾
vi)	預售許可證	尚未取得 ⁽²⁾
vii)	建設工程竣工驗收報告	尚未取得 ⁽²⁾

附註：

(1) 預期於二零一八年年中前左右取得。

(2) 預期於各建設工程竣工後在二零一九年至二零二一年取得。

g) 吾等在採直接比較法進行估值時，已考慮赤坎區及霞山區之三處成交土地可資比較物業。該等土地可資比較物業乃於二零一六年及二零一七年第四季度成交，樓面地價為每平方米約人民幣3,800至7,000元。於達致標的之估值時，吾等已對以上可資比較物業作出調整以反映可資比較物業與標的物業之間之差異，從而達致市值之公平比較。

對賬表

物業已由獨立專業估值師華坊估值。物業於二零一七年十一月三十日之估值載於本通函附錄六。

物業於二零一七年九月三十日（參照附錄二）直至二零一七年十一月三十日止之估值對賬載於下表。

	公園一號第一期 及第二期持作 出售物業 人民幣(百萬)元	公園一號第三期 持作未來發展 之物業 人民幣(百萬)元
於二零一七年九月三十日之賬面淨值	440	109
自二零一七年九月三十日至二零一七年 十一月三十日之變動		
添置／(出售)	(39)	—
於二零一七年十一月三十日之賬面值	401	109
估值盈餘／(虧絀)	437	569
於二零一七年十一月三十日之估值 (如附錄六所載)	<u>838</u>	<u>678</u>

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本公司之資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無任何誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項致使本文或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨配發及發行換股股份後本公司已發行股本（假設可換股債券附帶之換股權按初始換股價悉數行使）為及預期如下：

法定	港元
10,500,000,000 股股份（每股面值為0.01港元）	105,000,000
<i>已發行及繳足</i>	
6,998,022,481 股股份於最後實際可行日期已發行	69,980,225
股換股股份於可換股債券附帶之換股權按初始	
<u>1,250,000,000</u> 換股價悉數行使時將予發行	<u>12,500,000</u>
<u>8,248,022,481</u> 股股份	<u>82,480,225</u>

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或監事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	相關股份數目	總計	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 (%) (附註1)
李光煜先生 （「李先生」）	受控制法團權益	3,591,480,405 (附註2)	-	3,591,480,405	
	實益擁有人	242,650,000	1,255,000,000 (附註3)	1,497,650,000	
				5,089,130,405	72.72%
蘇曉濃先生	實益擁有人	5,580,000	29,075,000 (附註4)	34,655,000	0.50%
張詩敏先生	實益擁有人	5,000,000	-	5,000,000	0.07%

附註：

- 按於最後實際可行日期已發行6,998,022,481股本公司股份計算。
- 該等股份由永冠資本持有其中3,580,005,405股股份及由永冠資產管理有限公司（「永冠資產」）持有其中11,475,000股股份。永冠資本及永冠資產各自乃由李先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，李先生被視為於該等3,591,480,405股股份中擁有權益。

3. 該等相關股份包括(i)本公司於二零一五年十二月二十八日根據購股權計劃按行使價每股0.792港元授出之5,000,000份購股權；及(ii)根據日期為二零一七年六月二十一日之收購協議，1,250,000,000股換股股份將於悉數按初步換股價0.8港元轉換本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券時予以發行及配發及上述可換股債券將於收購事項完成後發行予李先生。
4. 所有相關股份為本公司根據購股權計劃授出之購股權，即(i)9,075,000股相關股份於二零一三年四月十九日按行使價每股0.375港元授出，及(ii)20,000,000股相關股份於二零一五年二月三日按行使價每股0.477港元授出。
- (ii) 於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例）已發行股本之好倉：

相聯法團	董事姓名	身份	持有股份總數	佔永冠資本／ 永冠資產 已發行股本 總額之概約 百分比	
					(%)
永冠資本	李光煜先生	實益擁有人	1		100%
永冠資產	李光煜先生	實益擁有人	1		100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之本公司股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文任何有關本公司董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊之任何其他權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

(b) 主要股東及擁有5%或以上股權之人士

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所示，本公司已獲知會以下擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益。該等權益乃上文所披露有關本公司董事及主要行政人員之權益以外之權益。

股東名稱	身份	持有股份總數	持有相關 股份總數	總計	佔本公司已發行 股份總數之 概約百分比 (%) (附註1)
永冠資本	實益擁有人	3,580,005,405	-	3,580,005,405	51.16%
中國船舶資本有限公司	實益擁有人	905,625,000	-	905,625,000	12.94%
Champion Stone Group Limited (「CSGL」)	實益擁有人	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
中國華融海外投資控股 有限公司 (「中國華融海外投資」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
華融華僑資產管理股份 有限公司 (「華融華僑」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
華融致遠投資管理 有限責任公司 (「華融致遠」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
中國華融資產管理股份 有限公司 (「中國華融資產管理」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
中華人民共和國財政部 (「中國財政部」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%

股東名稱	身份	持有股份總數	持有相關 股份總數	總計	佔本公司已發行 股份總數之 概約百分比 (%) (附註1)
廣東錦峰集團有限公司 (「廣東錦峰」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
香港錦峰集團有限公司 (「香港錦峰」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%
孫少杰先生(「孫先生」)	受控制法團權益	-	599,411,764 (附註2)	599,411,764	8.57%

附註：

1. 股權概約百分比乃按於最後實際可行日期已發行6,998,022,481股股份計算。
2. 該等相關股份為於悉數轉換本金總額為509,500,000港元之可換股債券時將按初步換股價每股換股股份0.85港元予以發行及配發之合共599,411,764股換股股份。該等599,411,764股相關股份與國纜持有之328,823,529股相關股份乃為同一批股份，且與盛昌有限公司持有之270,588,235股相關股份乃為同一批股份。根據由CSGL、中國華融海外投資、華融華僑、華融致遠、中國華融資產管理、中國財政部、廣東錦峰及孫先生於二零一七年八月一日提交存檔之披露權益通知，CSGL由中國華融海外投資全資擁有，而中國華融海外投資由華融華僑間接全資擁有。華融華僑由華融致遠直接擁有51%權益及由廣東錦峰直接擁有40%權益。華融致遠由中國華融資產管理直接全資擁有，而中國華融資產管理由中國財政部間接擁有67.75%權益。廣東錦峰由孫先生透過香港錦峰間接全資擁有。根據證券及期貨條例，中國華融海外投資、華融華僑、華融致遠、中國華融資產管理、中國財政部、廣東錦峰、香港錦峰及孫先生被視為於CSGL所持有之相關股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概不知悉有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或有關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之任何其他權益或淡倉。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或獲提名董事與經擴大集團任何成員公司訂有任何現有服務合約或擬訂立於一年內尚未屆滿或由本公司毋須支付賠償（法定賠償除外）而不可終止之任何服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，於作出一切合理查詢後，據董事所知及所信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人士於與經擴大集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益（倘彼等各自為本公司控股股東，須根據上市規則第8.10條作出披露）。

6. 重大權益

於最後實際可行日期，李先生為賣方及蘇曉濃先生為鑫泰之董事。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事於經擴大集團之任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）已收購或出售或租賃或於經擴大集團之任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團之任何成員公司並無涉及任何未決重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，經擴大集團亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

以下為經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- a) 創盈投資有限公司（「**擁有人**」）與本公司之一間間接全資附屬公司鼎億資源有限公司（「**承租人**」）訂立日期為二零一六年三月三十日之2016包機協議，據此，擁有人同意提供而承租人同意租用一架(1)獵鷹7X飛機，印有製造商序列號141、開曼群島註冊號VP-CDY，配備三(3)個普惠加拿大公司PW 307A型號飛機引擎，印有製造商序列號CH0441（左側）、CH440（中間）及CH0439（右側）（「**飛機**」），包機價格為每飛行小時2,000美元。承租人將就有關租用飛機之所有其他費用及開支向擁有人作出償付。有關詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十日之公佈；
- b) 本公司已就建議成立合營公司與達仁投資管理集團股份有限公司（「**達仁**」）訂立日期為二零一六年六月十七日之無法律約束力之意向書。合營公司將由本公司擁有49%權益及由達仁擁有51%權益。有關詳情載於本公司日期為二零一六年六月十七日之公佈；

- c) 本公司與Toplist Investments Limited (「**Toplist**」)、國纜集團有限公司、Safe Arena Limited (「**Safe Arena**」)、宋寧女士 (「**宋女士**」) 及梅園媛女士 (「**梅女士**」) 各自 (作為認購人) 訂立日期為二零一六年十二月二十三日之認購協議, 據此, 認購人已有條件同意認購或促使彼等本身或彼等之代名人認購本金總額為850,000,000港元及附有權利按初步兌換價0.85港元兌換為999,999,998股兌換股份之可換股債券。於二零一七年三月三日, 本公司與Safe Arena、宋女士及梅女士各自訂立延長函件, 以將完成日期從認購協議日期起計第45個營業日延長至第105個營業日或本公司與Safe Arena、宋女士及梅女士各自可能書面協定之有關其他日期。於二零一七年三月三日, 本公司與Toplist已相互同意訂立並已訂立終止契據, 以終止認購本金額為400,000,000港元及附有權利按初步兌換價0.85港元兌換為470,588,235股兌換股份之可換股債券之認購協議。有關詳情分別載於本公司日期為二零一六年十二月二十三日、二零一七年二月二十日、二零一七年三月三日、二零一七年四月二十八日及二零一七年六月五日之公佈;
- d) 本公司與國纜集團有限公司 (作為認購人) 訂立日期為二零一七年二月二十一日之認購協議 (經由日期為二零一七年三月三日之補充協議所補充), 據此, 認購人已有條件同意認購或促使其本身及其代名人認購本金額為59,500,000港元及附有權利按初步兌換價0.85港元兌換為70,000,000股兌換股份之可換股債券。有關詳情分別載於本公司日期為二零一七年二月二十一日、二零一七年三月三日及二零一七年三月十五日之公佈;
- e) 本公司與盛昌有限公司 (「**盛昌**」, 作為認購人) 訂立日期為二零一七年三月三日之認購協議, 據此, 認購人已有條件同意認購或促使其本身及其代名人認購本金額為400,000,000港元及附有權利按初步兌換價0.85港元兌換為470,588,235股兌換股份之可換股債券。於二零一七年五月十一日, 本公司與盛昌訂立延長函件, 以將完成日期從認購協議日期起計第45個營業日延長至第80個營業日或本公司與盛昌可能書面協定之有關其他日期。有關詳情分別載於本公司日期為二零一七年三月三日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十八日及二零一七年六月三十日之公佈;

- f) 中核新能投資有限公司(「中核新能」)、和佳醫療投資管理(浙江)有限公司(「和佳醫療」,本公司之間接全資附屬公司)及中核新能醫葯有限公司(「合營公司」)就成立一間合營公司進行投資諮詢服務、藥品批發及零售、藥品科技領域內的技術開發、轉讓、諮詢及服務訂立日期為二零一七年五月十二日之合營協議。於交易完成後,合營公司將由中核新能擁有70%權益及由和佳醫療擁有30%權益。訂約方預期,彼等將向合營公司投資最多合共人民幣250,000,000元(約282,250,000港元),其中人民幣90,000,000元(約101,610,000港元)將由本公司出資;
- g) 中核新能、和佳醫療及中核新能質子醫療投資控股有限公司(「第二合營公司」)就成立一間合營公司進行對醫院及醫療項目的投資,特別在質子醫療中心項目;醫療技術研發(包括質子加速器及配套科學實驗室設備);醫療網絡技術開發;醫用機器人研發;醫院管理;醫療器械的技術開發、諮詢及服務訂立日期為二零一七年六月十四日之合營協議。於交易完成後,第二合營公司將由中核新能擁有76.92%權益及由和佳醫療擁有23.08%權益。訂約方預期,彼等將向第二合營公司投資最多合共人民幣650,000,000元(相當於約746,200,000港元),當中人民幣150,000,000元(相當於約172,200,000港元)將由本公司出資;
- h) 收購協議;

- i) 本公司(作為發行人)與佳富達證券有限公司(「佳富達證券」,作為配售代理)訂立日期為二零一七年十二月十五日之配售協議,據此,本公司有條件同意透過佳富達證券按盡力基準以配售價每股配售股份0.44港元配售合共最多1,072,000,000股新股份予不少於六名獨立承配人。於二零一七年十二月十八日,本公司與佳富達證券訂立補充配售協議,以將配售價由每股配售股份0.44港元修訂為0.443港元,及將最後截止日期由二零一八年一月三十一日修訂為二零一八年一月五日。於二零一八年一月五日,本公司與佳富達證券訂立補充配售協議以將最後截止日期由二零一八年一月五日延長至二零一八年一月十日(或本公司與佳富達證券可能書面協定之有關較後日期)。有關詳情載於本公司日期分別為二零一七年十二月十五日、二零一七年十二月十八日、二零一八年一月五日及二零一八年一月十六日之公佈;及
- j) 本公司(作為發行人)與佳富達證券(作為配售代理)訂立日期為二零一八年一月二十三日之配售協議,據此,本公司有條件同意透過佳富達證券按盡力基準以配售價每股配售股份0.69港元配售合共472,000,000股新股份予不少於六名獨立承配人。於二零一八年二月九日,本公司與佳富達證券訂立補充配售協議以將最後截止日期由二零一八年二月九日延長至二零一八年二月十四日(或本公司與佳富達證券可能書面協定之有關較後日期)。有關詳情載於本公司日期分別為二零一八年一月二十三日、二零一八年二月九日及二零一八年二月二十一日之公佈。

9. 專家之資格及同意書

以下為本通函所載列專家已提供意見或建議之資格:

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
北京大成(深圳)律師事務所	有關中國法律之法律顧問
寶橋融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
華坊諮詢評估有限公司	獨立估值師

上述專家各自已發出書面同意書，同意以本通函刊載之形式及涵義分別轉載其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於經擴大集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日起（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他資料

- (i) 本公司之公司秘書為陳勵良先生。陳先生為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM12, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓27樓2708室。
- (iii) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iv) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至股東特別大會日期止任何營業日之一般辦公時間內，於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓27樓2708室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第35頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第36至70頁；
- (e) 本通函附錄二所載目標集團之會計師報告；
- (f) 本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料之信永中和（香港）會計師事務所有限公司報告；
- (g) 本通函附錄六所載物業之估值報告；
- (h) 本通函附錄七所載經評估物業價值之對賬表；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (j) 本附錄「服務合約」一段所述之服務合約；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (l) 收購協議；
- (m) 最後截止日期延長函件；
- (n) 本通函所提述之全部協議／合約；
- (o) 本公司日期為二零一八年一月十九日之通函；及
- (p) 本通函。

股東特別大會通告



DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED 鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

茲通告鼎億集團投資有限公司（「本公司」）謹訂於二零一八年三月十五日（星期四）下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓27樓2708室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. 謹此批准、確認及追認李光煜先生（作為賣方，「賣方」）及本公司（作為買方）於二零一七年六月二十一日訂立之內容有關以代價1,000,000,000港元（其將由本公司向賣方發行可換股債券（定義見下文）支付）買賣目標公司團信投資有限公司之收購協議（「收購協議」，註有「A」字樣之收購協議副本提呈大會，並由大會主席簽署以資識別，有關詳情載於本公司於二零一八年二月二十八日致本公司股東之通函（本通告為其中部份））及其項下擬進行之交易，以及批准、追認及確認任何本公司董事（「董事」）為使收購協議及其項下擬進行之交易生效或與收購協議及其項下擬進行之交易有關而作出之一切過往行為或簽立之一切文件。
2. (a) 謹此批准、追認及確認根據收購協議發行本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）；及
(b) 根據收購協議及可換股債券之條款及條件，於可換股債券附帶之換股權按每股0.80港元（可予調整）之換股價行使後授出特別授權以配發及發行有關數目換股股份（「換股股份」）。

股東特別大會通告

3. 謹此授權任何董事代表本公司在其可能全權酌情認為就與收購協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於向賣方發行可換股債券）有關或使收購協議及其項下擬進行之交易實行或生效而屬必要、適宜或權宜之情況下，行使本公司之一切權利、採取一切步驟及作出一切行動及事宜，並簽立、修改、補充、交付、呈交及執行彼視為收購協議及其項下擬進行之交易將附帶、隨附或與之相關之所有有關其他文件、文據及協議（包括蓋上本公司之公司印鑑）。」

承董事會命
鼎億集團投資有限公司
執行董事
張詩敏

香港，二零一八年二月二十八日

註冊辦事處：

Canon's Court,
22 Victoria Street
Hamilton, HM12
Bermuda

香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
27樓2708室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均可委派一位或（倘其持有兩股股份或以上）一位以上受委代表代其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
2. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照委任代表表格上所印列之指示填妥並交回代表委任表格。
3. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。

股東特別大會通告

4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位上述聯名登記持有人可簽署代表委任表格，惟倘親身或委派代表出席股東特別大會之聯名登記持有人超過一位，則在股東名冊內就有關聯名登記股份排名首位之人士方可投票，而其他聯名登記持有人所作之投票將不獲接納。
5. 本公司將於二零一八年三月十二日（星期一）至二零一八年三月十五日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有轉讓連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一八年三月九日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
6. 若於股東特別大會舉行日期中午十二時正時後任何時間懸掛八號或以上風球或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將不會於該日舉行及延遲。本公司將於本公司網站(<http://www.dingyi.hk/>)及聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)刊發公佈以知會股東續會之日期、時間及地點。

於本公佈日期，董事會包括執行董事李光煜先生（主席）、蘇曉濃先生（行政總裁）、張詩敏先生及鄭先濤先生；及獨立非執行董事周肇基先生、曹貽予先生及葉志威先生。