
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下的Allied Overseas Limited(「本公司」)證券，應立即將本通函連同隨函附奉之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

ALLIED OVERSEAS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：593)

主要及關連交易 有關收購天葉控股有限公司股份 及 潛在關連交易 及 股東特別大會通告

天洋投資控股有限公司
之財務顧問



Allied Overseas Limited
之財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問

Beijing Securities
Beijing Securities Limited
北京證券有限公司

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會致獨立股東之函件(載有其就項目收購協議及潛在關連交易之推薦建議)載於本通函第31頁至32頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議)載於本通函第33頁至50頁。

本公司謹訂於二零一三年十二月二十三日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1及2號宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，閣下務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

二零一三年十二月六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	8
項目收購協議.....	10
有關天葉集團的資料.....	13
有關本公司、賣方及賣方擔保人之資料.....	17
項目收購事項之財務影響.....	18
進行項目收購事項之理由.....	18
中國及河北省物業發展行業概覽.....	20
股份協議.....	25
上市規則之涵義.....	27
潛在關連交易.....	27
進行潛在關連交易之因由.....	28
股東特別大會.....	30
推薦建議.....	30
其他資料.....	30
獨立董事委員會函件.....	31
獨立財務顧問函件.....	33
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 天洋國際集團的會計師報告.....	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 — 估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內(股東特別大會通告除外)，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動人士」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Attrative Gain」	指	Attrative Gain Limited，本公司之間接全資附屬公司
「澳元」	指	澳元，澳洲聯邦法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業日子(不包括星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例，可從事就證券及期貨條例而言第一類(買賣證券)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為SkyOcean就收購要約之財務顧問
「本公司」	指	Allied Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行證券於聯交所主板上市(股份代號：593及認股權證代號：664)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「建設工程規劃許可證」	指	由中國的地方建設委員會或對等機構發出的建設工程規劃許可證

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	項目收購完成後本公司及其附屬公司(包括天葉集團)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行理事或執行理事之任何代表
「現有業務」	指	本集團目前經營之護老服務業務、醫療設備分銷業務及投資業務
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司遷安支行
「工商銀行融資」	指	工商銀行授予天洋遷安的銀行融資人民幣500,000,000元，為期36個月，至二零一五年十月二十二日為止
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，就項目收購協議及潛在關連交易之條款及據此各自擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	北京證券有限公司，根據證券及期貨條例，可從事就證券及期貨條例而言第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就項目收購協議及潛在關連交易之條款及據此各自擬進行之交易之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	周先生、賣方、Wah Cheong及彼等各自之聯繫人以外之股東
「聯合公佈」	指	SkyOcean及本公司於二零一三年十月三十日之聯合公佈，有關(其中包括)收購要約、本公司就項目收購事項及潛在關連交易之主要及關連交易
「該幅土地」	指	天洋地產持有之五幅地塊，位於中國河北省遷安市，西至燕山大路，東至豐慶路，南至惠昌大街，北至惠興大街
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十二月四日，即本通函付印前為確定本通函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
「該筆貸款」	指	天洋地產向天洋遷安借入的貸款人民幣400,000,000元，詳情見本通函董事會函件「潛在關連交易」一節。
「周先生」	指	周政先生，勝邦已發行股本的最終實益擁有人
「收購要約」	指	股份要約及認股權證要約
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「抵押協議」	指	工商銀行及天洋地產就抵押該幅土地於二零一二年十月二十三日訂立的抵押協議
「潛在關連交易」	指	該筆貸款、抵押協議及其後抵押項下之交易

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	天葉集團有關該幅土地之物業發展項目
「項目收購事項」	指	本公司根據項目收購協議之條款及條件收購天葉股份
「項目收購協議」	指	本公司、賣方及周先生就項目收購事項於二零一三年十月十五日訂立之有條件買賣協議
「項目收購完成」	指	完成項目收購事項
「項目收購完成日期」	指	完成項目收購事項當日，即與購股完成日期相同之日期
「項目收購代價」	指	本公司須就天葉股份向賣方支付的代價450,000,000港元
「股份登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「待售股份」	指	SkyOcean將根據股份協議之條款及條件，向Wah Cheong收購之166,165,776股股份
「待售認股權證」	指	SkyOcean將根據股份協議之條款及條件，向Wah Cheong收購之11,877,153份認股權證
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為本公司就項目收購事項委任之獨立物業估值師
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一三年十二月二十三日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1及2號宴會廳舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)項目收購協議、潛在關連交易及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份協議」	指	SkyOcean、Wah Cheong、聯合地產及周先生就買賣待售股份及待售認股權證於二零一三年十月十五日訂立的有條件買賣協議
「購股完成」	指	根據股份協議之條款，完成買賣待售股份及待售認股權證
「購股完成日期」	指	購股完成之日期
「股份要約」	指	根據收購守則規則26.1由建銀國際代表SkyOcean就全部股份(SkyOcean已經擁有或同意收購者除外)可能提出之強制性無條件現金要約
「股份交易」	指	據股份協議擬進行之交易
「股東」	指	股份持有人
「勝邦」或「賣方」	指	勝邦控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由周先生實益全資擁有
「勝邦資源」	指	勝邦資源有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「天葉」	指	天葉控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「天葉集團」	指	天葉及其於最後實際可行日期之附屬公司，即天洋國際、天洋地產及唐山管理

釋 義

「天葉股份」	指	天葉之一股1.00美元之股份，即天葉全部已發行股本
「SkyOcean」	指	天洋投資控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「天洋國際」	指	天洋國際控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「天洋國際集團」	指	天洋國際及其附屬公司，天洋地產及唐山管理
「天洋遷安」	指	天洋地產(遷安)有限公司，一間於中國成立之有限公司，由周先生及周金女士分別實益擁有80%及20%
「天洋地產」	指	天洋地產(唐山)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後抵押」	指	如二零一二年十二月二十日之在建工程抵押登記證明所示，天洋地產將該幅土地上若干持作出售之發展中物業抵押予工商銀行，作為工商銀行融資項下該筆貸款之額外抵押品
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「唐山管理」	指	唐山天洋商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「美元」或「美金」	指	美元，美國法定貨幣
「Wah Cheong」	指	Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司

釋 義

「認股權證要約」	指	建銀國際代表SkyOcean就購入認股權證(SkyOcean已經擁有或將予收購者除外)可能提出之強制性無條件現金要約
「認股權證」	指	本公司按本公司董事會於二零一一年二月七日批准的基準每持有五股普通股獲發一份認股權證，發行認股權證，賦予持有人權利可按初步認購價每股普通股5.00港元以現金認購新普通股(可作出正常股本調整)，並於二零一六年三月四日屆滿
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明外，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.255港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣；美元兌港元已按1.00美元兌7.80港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為美元。該等匯率(倘適用)僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該等或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。

ALLIED OVERSEAS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：593)

執行董事：

王大鈞(行政總裁)

非執行董事：

狄亞法(主席)

獨立非執行董事：

鄭鑄輝(副主席)

李澤雄

Carlisle Caldwell Procter

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈9樓

敬啟者：

主要及關連交易
有關收購天葉控股有限公司股份
及
潛在關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

董事會謹此提述聯合公佈。

於二零一三年十月十五日，賣方、本公司與周先生訂立項目收購協議，據此，本公司有條件同意按項目收購代價450,000,000港元購入而賣方有條件同意出售天葉股份，相當於項目收購完成日期天葉全部已發行及繳足股本。由於本公司就項目收購事項之百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，項目收購事項構成本公司一項主要交易。此外，於二零一三年十月十五日，SkyOcean、Wah Cheong、聯合地產及周先生訂立股份協議，據此，Wah Cheong同意出售而SkyOcean同意購買待售股份及待售認股權證。更多有關股份協議之詳情載於本函件「股份

董事會函件

協議」一節內。股份協議及項目收購協議之間互為條件。購股完成擬與項目收購完成同時進行。於購股完成後，周先生將成為本公司之控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，項目收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。

天洋地產向天洋遷安借入人民幣400,000,000元，天洋遷安取得金額為人民幣500,000,000元之工商銀行融資，其中人民幣400,000,000元已被提取。作為工商銀行融資下之貸款擔保，天洋地產持作出售之若干發展中土地及物業，已根據抵押協議及其後抵押抵押予工商銀行。於項目收購完成後，天葉將成為本公司之全資附屬公司。由於周先生於天洋遷安擁有80%之股權，故周先生亦將於購股完成後成為本公司之控股股東，而根據上市規則第14A章，該筆貸款、抵押協議及其後抵押項下之交易於項目收購事項完成後，將成為本公司之關連交易。

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈以供批准之決議案之資料，其中包括下列各項之進一步詳情：

- (i) 項目收購協議；
- (ii) 天葉集團之資料；
- (iii) 股份協議；
- (iv) 潛在關連交易之資料及詳情；
- (v) 獨立董事委員會就項目收購協議、據此擬進行之交易以及潛在關連交易之條款致獨立股東之函件；
- (vi) 獨立財務顧問就項目收購協議、據此擬進行之交易以及潛在關連交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；
- (vii) 本集團之財務資料；
- (viii) 天洋國際集團之財務資料；
- (ix) 經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (x) 天洋地產持有物業之估值報告；
- (xi) 本公司之一般資料；及

董事會函件

- (xii) 股東特別大會通告，以考慮及酌情批准項目收購協議、據此擬進行之交易及潛在關連交易。

項目收購協議

日期

二零一三年十月十五日

訂約方

- (1) 賣方 : 勝邦
- (2) 買方 : 本公司
- (3) 賣方擔保人 : 周先生

勝邦及周先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方。勝邦實益擁有SkyOcean 80%權益而周先生擁有勝邦100%權益。於最後實際可行日期，賣方於本公司並無任何股權。

勝邦確認，訂立項目收購協議時，本公司依賴勝邦作出的有關保證及承諾，該等保證及承諾亦作為聲明，旨在吸引本公司訂立項目收購協議。

將予收購之主體項目

根據項目收購協議，本公司將予收購的資產包括天葉股份，即天葉的全部股權。

天葉所持有之主要資產為其於天洋國際所持有之全部股權，而天洋國際則持有天洋地產的全部股權。天洋地產持有該幅土地及該項目的權益，以及唐山管理的全部股權。

項目收購代價

根據項目收購協議，項目收購代價為450,000,000港元。

項目收購代價將由本公司於項目收購完成時支付予SkyOcean，以及以香港持牌銀行開出之本票支付。項目收購代價乃由本公司與賣方主要參考(i)該項目於二

董事會函件

零一三年八月三十一日的估計市值人民幣1,148,900,000元(相當於約1,441,870,000港元)；(ii)周先生於二零一三年九月四日向天洋國際注資金額8,220,000美元(相當於約64,116,000港元)；(iii)天洋國際集團於二零一三年六月三十日的資產總值(不包括其待售發展中物業)達人民幣23,159,000元(相當於約29,074,000港元)；(iv)天洋國際集團於二零一三年六月三十日的負債總額人民幣767,941,000元(相當於約964,084,000港元)；及(v)該項目於截至二零一三年八月三十一日止兩個月產生之額外成本約人民幣74,247,000元(相當於約93,180,000港元)後公平磋商釐定。本公司已計及就該項目之興建及發展所需之未來資本承擔，然而，這並非釐定項目收購代價的主要因素。周先生目前並無進一步注資計劃，因為天葉集團將由本公司收購。

本集團將以內部資源為項目收購代價撥資。

先決條件

項目收購完成須待下列條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 本公司於項目收購協議日期起計4個星期內，完成對天葉集團各成員公司的盡職審查，並合理信納天葉於二零一三年八月三十一日的未經審核綜合資產淨值不少於450,000,000港元，該金額乃根據天洋國際集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產負債表及於二零一零年八月十九日至二零一三年六月三十日期間的未經審核綜合損益表釐定，並已就周先生於二零一三年九月四日向天洋國際注資金額8,220,000美元及該項目之估計市值作出調整；
- (b) 本公司就天洋地產、唐山管理及該幅土地取得其中國法律顧問以本公司合理信納之形式及內容編製的法律意見；
- (c) (i)本公司(根據上市規則或其他適用法律及法規須放棄投票的有關股東除外)；(ii)聯合地產(倘規定)之股東通過必要之決議案，批准項目收購協議及據此擬進行之交易；及(iii)聯合集團有限公司(倘規定)之股東通過必要之決議案，批准項目收購協議及據此擬進行之交易；
- (d) 截至項目收購協議日期及於項目收購完成時，項目收購協議中的保證在所有方面屬真實及準確且並無誤導成份，尤如其於項目收購協議日期與項目收購完成期間所有時間作出；

董事會函件

- (e) 本公司股東(根據上市規則或其他適用法律及法規須放棄投票的有關股東除外)通過必要之決議案，批准(倘規定)持續關連交易，包括周先生或周先生實益擁有之公司向天葉集團借出之現有貸款，以及天葉集團以周先生或周先生實益擁有之公司為受益人提供之財務資助；
- (f) 股份協議下之先決條件已達成或豁免(有關項目收購協議須成為無條件之條件及股份協議及項目收購協議須同時完成之條件除外)；及
- (g) 根據股份協議之條款，股份協議之完成與項目收購完成同時發生。

本公司可豁免上文第(a)、(b)及(d)段所載之全部或部分先決條件，而上文第(c)、(e)、(f)及(g)段所載之先決條件則在任何情況下均不可豁免。

關於上文(b)段所列的先決條件，本公司擬取得中國法律下有關天洋地產及唐山管理以及有關該幅土地的業權及其他物業事宜的法律事務意見。

倘任何上述條件未能於二零一四年一月三十一日(或項目收購協議之訂約方可能書面協定之其他日子)或之前達成或豁免(視乎情況而定)，項目收購協議將會終止，而任何訂約方不再對另一方承擔有關協議項下之任何其他責任，惟先前違反條款者除外。

於最後實際可行日期，上文第(a)段所述之先決條件已達成並為董事會信納。

賣方擔保

鑑於本公司訂立項目收購協議，周先生無條件及不可撤回地向本公司擔保，勝邦按照或根據項目收購協議妥善及準時履行和遵守所有責任、承擔、承諾、保證、彌償及契諾，並同意彌償本公司由或因勝邦違反其任何責任、承擔、保證、承諾、彌償或契諾可能蒙受之一切損失(包括法律成本及開支)。

倘及當勝邦因任何理由失責而並無履行按照或根據項目收購協議承諾或表示將承諾之任何義務或責任或彌償，周先生將於要求時立即根據項目收購協議規定的方式無條件履行(或促使履行)及達成(或促使達成)有關失責而引致之義務或

董事會函件

責任或彌償，致使本公司可享有假若勝邦已妥善履行及達成該等義務或責任或彌償應有之同等利益。

項目收購完成

待上述條件達成或豁免(視乎情況而定)後，項目收購完成將於購股完成日期落實。於項目收購完成時，天葉集團各成員公司將成為本公司之全資附屬公司及其財務業績將綜合計入本集團賬目。

有關天葉集團的資料

天葉集團

誠如勝邦所告知，天葉為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，註冊成立日期為二零一三年八月八日，由勝邦全資擁有。天葉之主要資產為其於天洋國際的投資項目，而天洋國際則為於二零一零年八月十九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，並持有天洋地產之100%股權。於天洋國際之最近期賬目日期二零一三年六月三十日後，天葉於二零一三年九月四日向勝邦資源收購天洋國際，代價為1港元。

誠如勝邦所告知，天洋地產於二零一一年十二月十二日在中國成立為外商獨資企業。天洋地產的註冊股本及繳足股本均為25,100,000美元。周先生為天洋地產的法定代表人。天洋地產持有該幅土地及該項目的權益，其業務範疇涵蓋開發、興建及營運該幅土地上之住宅物業及輔助商業設施及提供物業管理服務。於最後實際可行日期，該項目仍在發展中。

誠如勝邦所告知，唐山管理為於二零一三年五月八日在中國成立的有限公司。唐山管理的註冊股本及繳足股本均為人民幣5,000,000元。周先生為唐山管理的法定代表人。唐山管理的擬定業務為物業管理，惟截至最後實際可行日期為止，該公司尚未投入營運。

該幅土地及該項目

根據遷安市國土資源局與天洋地產於二零一二年二月二十三日訂立之土地使用權出讓合同一編號2012-16、2012-17及2012-18號，對於三幅總土地面積為95,745.50平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價為人民幣226,055,124元。

董事會函件

根據遷安市國土資源局與天洋地產於二零一二年二月二十三日訂立之兩份土地使用權出讓合同—編號2012-19及2012-20號，對於兩幅總土地面積為106,493.20平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價為人民幣251,403,437元。

該幅土地位於遷安市，西至燕山大路，東至豐慶路，南至惠昌大街，北至惠興大街，由前述五幅地塊組成，總土地面積約202,000平方米。根據勝邦提供的資料，「天洋城4代」商業項目(第一期)包括兩幅地塊，總土地面積約106,000平方米，規劃總建築面積約163,000平方米，將建成六座商業大廈，現正進行開發。「天洋城4代」第二及第三期分別包含一幢及兩幢商用／公寓樓宇，其將分別於二零一四年及二零一六年開始發展。鑑於天洋地產取得的建設工程規劃許可證容許其發展共25幢樓宇，天洋地產將檢視市場需求及狀況並於稍後敲定餘下樓宇的開發時間表。

誠如勝邦所告知，截至二零一三年八月三十一日，就「天洋城4代」第一至第三期的總資本承擔約為人民幣649,000,000元，而總資本開支將約為人民幣1,563,000,000元。天洋地產以內部資源及借貸支付建築成本，並將動用來自第一期售樓收益之一部分作為「天洋城4代」第二及第三期之建築成本。

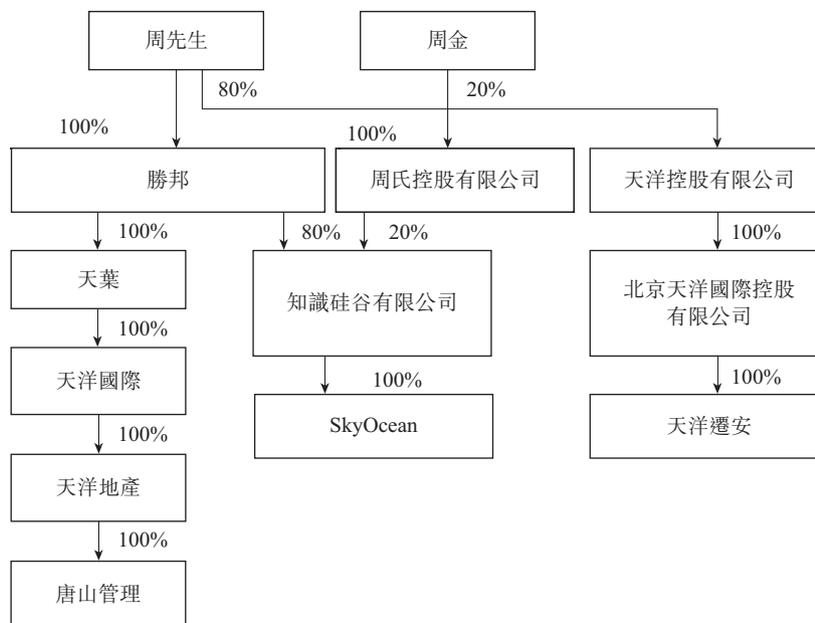
誠如勝邦所告知，該項目第一期的六幢商廈現正進行內部裝修工程，稍後將申請竣工證。在獲發竣工證的前提下，預計將於二零一四年第二季進行該項目第一期的最後檢驗，並於臨近二零一四年底開展銷售。預期第二及第三期將分別於二零一五年及二零一六年落成。

根據勝邦提供的資料，「天洋城4代」為城市綜合項目，在該幅土地上發展多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、特色主題遊樂場、辦公室、飲食區及公寓單位。

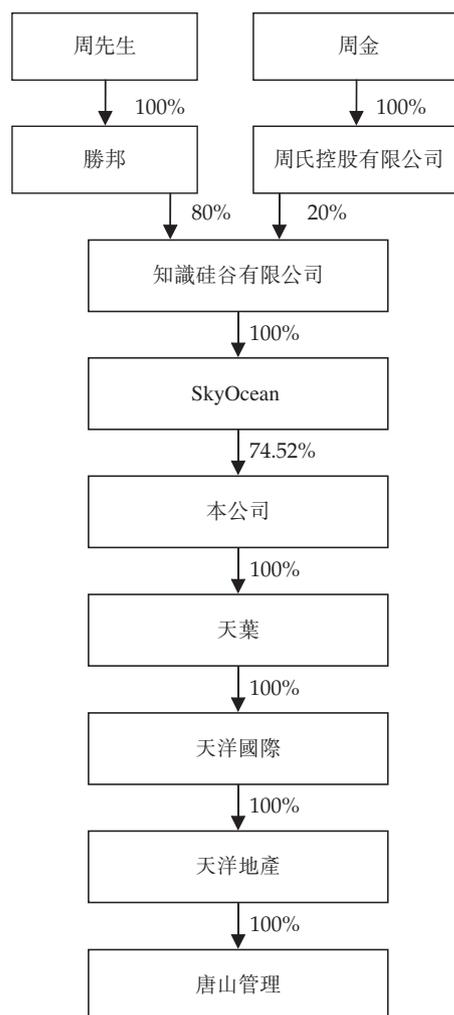
天葉集團之股權架構

下圖載列天葉集團於(i)項目收購協議日期；及(ii)緊隨項目收購完成後(假設認股權證並無於項目收購完成前行使)之股權架構，資料由SkyOcean、勝邦及周先生提供：

(i) 於項目收購協議日期



(ii) 緊隨項目收購完成後



天洋國際集團之財務資料

天洋國際由二零一零年八月十九日(即天洋國際成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合虧損淨額(除稅前)分別為零、約人民幣31,000元、人民幣12,400,000元及人民幣5,200,000元，而相同期間之綜合虧損淨額(除稅後)分別為零、約人民幣31,000元、人民幣9,400,000元及人民幣4,000,000元。

天洋國際於二零一三年六月三十日之綜合資產淨值為人民幣94,800,000元。

由於天葉於二零一三年八月八日註冊成立，因此上文並無涵蓋該公司的資料。

有關本公司、賣方及賣方擔保人之資料

(1) 本公司

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

本集團主要業務為提供護老服務、分銷醫療設備及投資。

於最後實際可行日期，本公司由聯合地產實益擁有約74.52%權益，而聯合地產則由聯合集團有限公司實益擁有約74.99%權益。

(2) 賣方

根據賣方提供之資料，賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由周先生實益全資擁有。

賣方之主要業務活動為投資控股。

(3) 周先生

基於周先生提供之資料，周先生為賣方之唯一實益擁有人及唯一董事。周先生之主要工作經驗涉及於中國物業開發、商業零售及財務投資行業。彼目前為天洋控股有限公司之股東、主席兼總裁，該公司為於中國成立之公司，主要從事物業開發、商業零售、財務投資及文化產業。此外，於購股完成後，SkyOcean有意提名周先生擔任本公司董事，惟須符合收購守則、上市規則及本公司之公司細則之規定。據周先生告知及確認，彼及其胞妹周金女士分別間接持有SkyOcean之80%及20%持股權，而周先生亦為SkyOcean之董事。

據周金女士告知及確認，周女士之主要工作經驗涉及於中國物業開發及商業零售業，彼目前為天洋控股有限公司之執行董事，該公司為於中國成立之公司，主要從事物業開發、商業零售、財務投資及文化產業。

項目收購事項之財務影響

(i) 資產及負債

根據本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，本集團於二零一三年六月三十日的未經審核資產淨值約為1,546,101,000港元。如本通函附錄三所載，項目收購完成後，經擴大集團的資產總值將增加約964,084,000港元，總負債將增加同等金額，而未經審核資產淨值將維持不變。

(ii) 盈利

鑑於下文「進行項目收購事項之理由」一節所述新業務投資(預期可能為本集團帶來新收入來源)的前景，我們認為項目收購事項將於日後為本公司之盈利狀況帶來正面影響。

進行項目收購事項之理由

本集團主要從事護老服務、分銷醫療設備及投資業務。自二零一零年出售保健業務以來，本公司已向股東派發股息約337,221,000港元，並一直發掘投資項目(包括債券投資)，以善用其盈餘現金。美國於二零一二年推行寬鬆貨幣政策，令本集團之債券投資受惠，惟二零一三年的美國貨幣政策搖擺不定，導致本集團債券價值波動不穩。本公司將於二零一四年內對營運及投資組合進行詳盡之審查，以制定可持續的公司策略，增加其收入來源，當中可能包括於合適機會出現時，重新協調公司資源之分配方式。本公司將繼續其現有之護老服務業務，並伺機發展該項業務。然而該業務雖然有可觀之營業額，卻未能帶來重大溢利。由於不少私立醫院已縮減擴建計劃的規模並暫緩落實新的資本開支，本集團醫療設備分銷業務亦面臨挑戰。由於醫療設備分銷業務的收益低微，因此本公司或會逐步削減其規模。考慮到二零一四年及以後的利率存在潛在增長及因此對債券價格造成任何視作影響，董事會將審閱及考慮債券投資業務。本公司不大可能在短時間內就此得出確實決定，一旦有確實決定，本公司將通知股東。於審閱過程中，該業務將繼續進行。董事會認為，項目收購協議將讓本公司能夠涉足新業務領域，即物業開發業務，從而擴大其現有業務組合，其預期可以為本集團帶來新收入源流。自從出售醫療服務業務後，本公司一直不斷物色新業務機遇，而項目收購事項與董事會之意向(即上述之投資新業務機遇及收購作為替代)貫徹一致。對項目收購事項之

董事會函件

盡職審查已完成並為董事會信納。儘管此項業務將為本公司之新業務，該項目並不是涉及一幅未開墾土地，而該幅土地之開發正如火如荼進行，部分樓房預定於二零一四年竣工。待項目收購完成後，本集團現有業務將會加入物業開發業務。

只要管理得宜，中國之物業開發業務相信能夠持續帶來溢利，該物業位於遷安市，距北京約200公里。該區為一處正在開發之工業區，預料當地人口將繼續增加。然而，一如所有業務，要旨業務亦附帶各樣風險，包括可能出現成本超支、市場下滑及政府政策轉變等。然而，本集團相信只要有優良之管理，應能制約此等風險。計及管理該項目之意向及所涉及之風險，在遵守收購守則、上市規則及本公司之公司細則之前提下，SkyOcean擬提名周先生加入董事會，因為周先生具備在中國經營物業發展業務之工作經驗。SkyOcean亦將考慮委任在中國經營物業發展業務方面具備相關工作經驗及專業知識之人士為本公司高級管理層成員。

鑑於上文所述，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後才表達意見)認為，項目收購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而項目收購事項符合本公司及股東之整體利益。

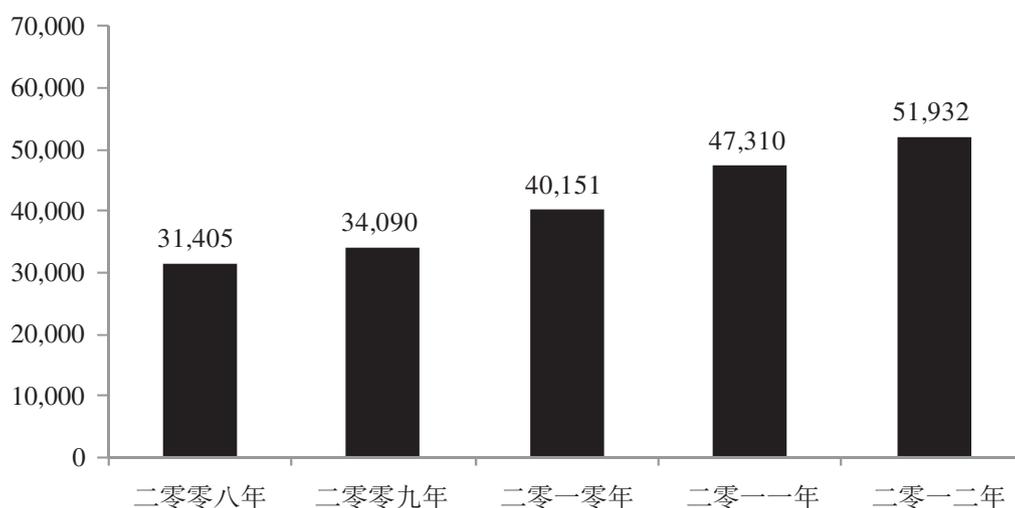
除項目收購事項外，於最後實際可行日期，本集團並無就向本集團注入任何資產或業務而物色到其他投資或業務機會，且目前並無訂立任何協議、安排、諒解、意向書或磋商。

中國及河北省物業發展行業概覽

中國及河北省之經濟發展

近年，中國經濟繼續錄得突出之增長。根據中國國家統計局，中國之名義國內生產總值由二零零八年人民幣314,050億元增加至二零一二年之人民幣519,320億元，折合複合年增長率約13.4%。於二零一三年首三季，中國之名義國內生產總值約為人民幣386,760億元，代表按年實質增長約9.4%。

二零零八年至二零一二年中國之名義國內生產總值
(人民幣十億元)

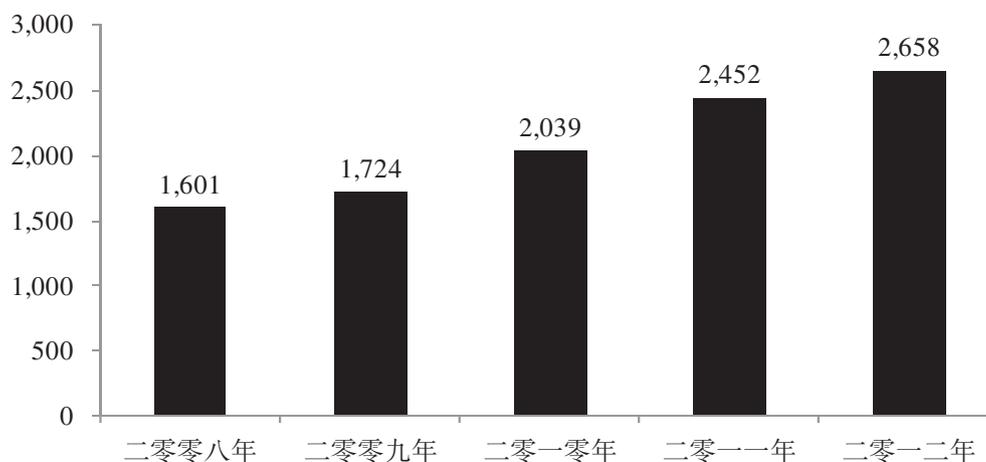


資料來源：中國國家統計局

河北省名義地區生產總值由二零零八年之人民幣16,010億元，增長至二零一二年之人民幣26,580億元，折合複合年增長率約13.5%，與全國之名義國內生產總值增長率相一致。於二零一三年首三季，河北省之名義地區生產總值約達人民幣20,950億元，代表按年實質增長約6.97%。

董事會函件

二零零八年至二零一二年河北省名義地區生產總值
(人民幣十億元)



資料來源：河北省統計局

中國繼續邁向城鎮化，以全年可支配所得計，中國公民之生活水平繼續獲得改善。中國整體城鎮化比率由於二零零八年之47.0%提升至二零一二年之52.6%。中國城市住戶整體全年人均可支配所得，亦由二零零八年之人民幣15,780.7元，增至二零一二年之人民幣24,564.7元，複合年增長率為11.7%。

二零零八年至二零一二年中國之城鎮化比率及
城市住戶全年人均可支配所得

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零八年至 二零一二年 之複合年 增長率
城市人口(百萬人)	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	3.45%
總人口(百萬人)	1328.0	1334.5	1340.9	1347.4	1354.0	0.48%
城鎮化比率	47.0%	48.3%	49.9%	51.3%	52.6%	2.95%
城市住戶全年人均可支配所得 (人民幣)	15,780.7	17,174.7	19,109.4	21,809.8	24,564.7	11.7%

資料來源：中國國家統計局

河北省城鎮化比率亦逐步提高，由二零零八年之42%升至二零一二年之47%。河北省城市住戶全年人均可支配所得亦由二零零八年人民幣13,441.1元增加至二零一二年之人民幣20,543.0元，相當於複合年增長率11.2%，貼近全國平均增幅水平。

董事會函件

二零零八年至二零一二年河北省之城鎮化比率及 城市住戶全年人均可支配所得

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零八年至 二零一二年 之複合年 增長率
城市人口(百萬人)	29.3	30.8	32.0	33.0	34.1	1.1%
總人口(百萬人)	69.9	70.3	71.9	72.4	72.9	3.9%
城鎮化比率	42%	44%	44%	46%	47%	2.8%
城市住戶全年人均可支配所得 (人民幣)	13,441.1	14,718.3	16,263.4	18,292.2	20,543.0	11.2%

資料來源：河北省統計局

中國整體物業市場

在中國經濟迅速發展、逐步邁向城鎮化及城市住戶全年人均可支配所得增加帶動下，中國物業需求近年展現增長趨勢，惟不時會基於各種因素而暫時受挫。根據中國國家統計局發佈之統計資料，中國售出商品房(包括住宅、辦公樓、商業用房及其他)之總建築面積，由二零零八年之約620,900,000平方米，增加至二零一二年約1,113,000,000平方米，折合複合年增長率15.7%。於二零一三年首三季，中國已售出商品房總建築面積約達843,800,000平方米，較二零一二年同期多出23.3%。

與中國物業市場之整體正增長趨勢一致，房地產開發投資總額亦由二零零八年約人民幣31,203億元，增長逾倍至二零一二年約人民幣71,804億元，折合複合年增長率23.2%。於二零一三年首三季，房地產開發投資總額約為人民幣61,120億元，較二零一二年同期增長19.7%，支持房地產發展商對中國整體物業市場長遠前景之正面看法。

董事會函件

下表載列二零零八年一月至二零一三年九月中國之房地產開發投資總額及已售出物業建築面積。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零八年至 二零一二年		二零一三年 一月至九月	按年增幅
						複合年 增長率	二零一二年 一月至九月		
房地產開發投資總額 (人民幣十億元)	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	23.2%	5,104.6	6,112.0	19.7%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米)	620.9	937.1	1,043.5	1,099.5	1,113.0	15.7%	684.4	843.8	23.3%
已售出住宅建築面積 (百萬平方米)	558.9	852.9	930.5	970.3	984.7	15.2%	608.8	754.3	23.9%
已售出辦公樓建築面積 (百萬平方米)	11.1	15.1	18.8	20.1	22.5	19.4%	13.7	18.2	32.8%
已售出商業用房建築 面積(百萬平方米)	38.5	52.2	69.2	78.8	77.6	19.1%	46.1	51.1	10.8%

資料來源：中國國家統計局

河北省物業市場

在經濟蓬勃發展之下(一如上文所述)，河北省物業市場一直呈現增長勢頭。

房地產開發投資總額增幅接近三倍，由二零零八年約人民幣1,084.4億元增至二零一二年約人民幣3,086.5億元，折合複合年增長率29.9%。

河北省已售出商品房總建築面積持續增加，由二零零八年約22,320,000平方米，增至二零一一年約58,880,000平方米。雖然於二零一二年曾略為下跌至51,450,000平方米，其二零零八年至二零一二年之複合年增長率仍高企於23.2%。此外，於二零一三年首五個月河北省之已售出商品房總建築面積為14,200,000平方米，代表按年實質增長率約13.0%。

董事會函件

下表載列二零零八年一月至二零一三年五月河北省之房地產開發投資總額及已售出物業建築面積。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零八年至 二零一二年之			按年增幅
						複合年增長率	二零一二年 一月至五月	二零一三年 一月至五月	
房地產開發投資總額 (人民幣十億元)	108.44	152.00	226.49	305.46	308.65	29.9%	94.49	102.09	8.0%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米)	22.32	29.67	46.62	58.88	51.45	23.2%	12.57	14.20	13.0%
已售出住宅建築面積 (百萬平方米)	21.29	28.20	43.25	52.93	46.22	21.4%	11.33	12.72	12.3%
已售出辦公樓建築面積 (百萬平方米)	0.03	0.19	0.39	0.59	0.75	129.5%	0.26	0.30	19.2%
已售出商業用房建築 面積(百萬平方米)	0.79	0.89	2.09	3.66	3.17	41.6%	0.69	0.81	17.6%

資料來源：河北省統計局

中國政府似乎仍然對物業價格高企之觀感存有顧慮，預料政府之緊縮措施在短時間內不會放寬。

然而，基於中國及尤其河北省之持續增長，整體經濟前景展望看來良好。因此，有理由對河北省及中國物業市場整體之長遠發展持樂觀看法。

風險因素

正如所有商業項目，經擴大集團及該項目均會面對多項風險因素，該等因素包括但不限於：

經擴大集團須承受中國尤其河北省物業市場之風險，而該物業市場可能受到中國或尤其河北省之社會、政治、法制或經濟因素之不利影響。天洋地產之業績可能受建材價格及勞工成本波動或供應多寡影響，而外部承建商或不能準時及滿意地提供具質量之服務。此外，天洋地產之業務可能受到有關中國地產行業之政府政策及條例改變、或市場能否提供其或潛在物業買家所需融資之不利影響，倘SkyOcean未能取得所需政府批文或許可以進行其物業發展營運，或過程中受到嚴重阻礙，亦可能造成不利影響。再者，業績可能受到自然過程如惡劣天氣、地震、火災或類似事件影響。

股份協議

根據股份協議，SkyOcean有條件地同意購買及Wah Cheong有條件地同意出售待售股份及待售認股權證。於最後實際可行日期，待售股份相當於本公司全部已發行股本約74.52%。待售股份之總代價為1,430,687,331港元(相當於每股待售股份約8.61港元)，而待售認股權證之總代價為42,876,522港元(相當於每份待售認股權證約3.61港元)。

每股股份約8.61港元之代價較：

- (i) 股份於二零一三年十月十一日(即訂立股份協議前股份之最後交易日(「最後交易日」))之每股收市價7.40港元溢價約16.35%；
- (ii) 股份於緊接及包括最後交易日前最後五個交易日之平均收市價約7.29港元溢價約18.11%；
- (iii) 股份於緊接及包括最後交易日前最後十個交易日之平均收市價約7.23港元溢價約19.09%；
- (iv) 股份於緊接及包括最後交易日前最後三十個交易日之平均收市價約6.80港元溢價約26.62%；
- (v) 股份於二零一二年十二月三十一日之經審核資產淨值約每股7.60港元溢價約13.29%及股份於二零一三年六月三十日之未經審核資產淨值約每股6.93港元溢價約24.24%；及
- (vi) 股份於最後實際可行日期之每股收市價8.59港元溢價約0.23%。

股份之收市價由最後交易日之每股股份7.40港元，增至緊隨刊發聯合公佈後當日之每股股份8.48港元，以及最後實際可行日期之每股股份8.59港元，分別較前述期間上升約14.59%及16.08%。

代價乃由Wah Cheong與SkyOcean按公平原則磋商釐定，並已考慮多項因素，包括但不限於本集團之財務狀況(包括資產淨值)及表現以及現行市價。待購股完成時，SkyOcean將持有合共166,165,776股股份，相當於最後實際可行日期，本公司已發行股本約74.52%及11,877,153份認股權證。根據收購守則規則26.1，SkyOcean將須就全部已發行股份(SkyOcean已收購或同意將予收購之該等股份除外)提出強制性無條件全面現金收購要約。根據收購守則規則13.5，SkyOcean亦將於股份要約截止前之期間，向尚未行使之認股權證持有人提出認股權證要約。

董事會函件

再者，為了釐定待售股份及待售認股權證之代價，SkyOcean及Wah Cheong已考慮Attractive Gain所持債券當時之估計市值，連同現金，即約630,668,000港元。就此而言，SkyOcean要求Wah Cheong作出保證，表示債券將能維持在此價值水平一段時間。據此，Wah Cheong已作出保證，指Attractive Gain將能於股份協議日期起計12個月內，向本公司以及於本公司與Attractive Gain間之中介控股公司，即LHY Limited及Cautious Base Limited，或其任何一方指示的本集團任何其他成員公司支付不少於630,668,000港元之現金，方式為償還股東貸款、向股東作出貸款、股息分派、削減資本或其他合適的方法。

根據收購守則規則8.2，載列(其中包括)收購要約條款之要約文件一般須於聯合公佈日期起計21日內郵寄予股東。根據收購守則規則8.2註釋2，倘作出全面收購要約須待事先達成若干先決條件方告落實，而先決條件未能於收購守則規則8.2指定之時限內達成，則必須取得執行人員之同意。鑑於進行收購要約受限於(其中包括)購股完成及項目收購完成，預期收購要約或不會於聯合公佈日期起計21日內進行。因此，本公司將就收購守則規則8.2註釋2向執行人員申請其同意，以延長寄發要約文件日期至購股完成日期起計七日內或股份協議之最後期限(以較早者為準)之日期。

購股完成須待(其中包括)各項先決條件達成後，方可作實，詳情載於聯合公佈。股東及本公司投資者務請審閱聯合公佈，以瞭解股份協議及收購要約之詳情。倘股份協議未能於二零一四年一月三十一日或之前，或Wah Cheong與SkyOcean可能書面議定之較後日期達成(或獲豁免(如適用))，股份協議將告失效及終止，且不再具有效力，惟當中指定之若干條文除外，而股份協議訂約方之間毋需承擔其項下之任何責任及債務，惟任何先前違反條款者及股份協議訂明之若干持續條文產生之任何索償除外。由於股份協議及項目收購協議之互為條件，倘股份協議未完成，則項目收購協議將不會完成。

誠如SkyOcean所告知及確認，於購股完成及項目收購完成後，本公司將維持其上市地位。

於最後實際可行日期，董事會由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。預期王大鈞先生及狄亞法先生將於收購要約截止後辭任。SkyOcean亦擬遵照收購守則、上市規則及本公司之公司細則提名新董事(包括周先生)加入董事會。本公司將根據上市規則第13.51(2)條之規定，於適當時候就董事會變動另行發表公佈。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，項目收購事項構成本公司一項主要交易。勝邦為獨立於本公司及其關連人士之第三方。然而，由於項目收購事項涉及本公司收購天葉的權益，而天葉之最終實益擁有人周先生將於購股完成後，成為本公司之控股股東及關連人士，故根據上市規則第14A.13(1)(a)條，項目收購事項亦構成本公司一項關連交易。因此，項目收購事項須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。

潛在關連交易

天洋地產向天洋遷安借入人民幣400,000,000元，天洋遷安獲授金額為人民幣500,000,000元之工商銀行融資，其中合共人民幣370,000,000元已於二零一三年六月三十日自工商銀行融資提取，以及於最後實際可行日期合共已提取人民幣400,000,000元。該筆貸款將由二零一四年四月至二零一五年十月二十五日分四期償還。

天洋地產根據該筆貸款應付天洋遷安之利率，與天洋遷安根據工商銀行融資應付工商銀行之利率相同(即中國人民銀行發佈之三年定期貸款利率乘以1.3)。

作為工商銀行融資下之貸款擔保，天洋遷安及天洋地產分別將持作出售之發展中土地及物業抵押予工商銀行。該幅土地之土地使用權已由天洋地產根據抵押協議抵押予工商銀行，而該幅土地上若干持作出售之發展中物業已於其後由天洋地產根據其後抵押抵押予工商銀行，作為額外抵押品。以下載列抵押協議之主要條款：

- 日期：二零一二年十月二十三日
- 抵押人：天洋地產
- 承押人：工商銀行
- 借款人：天洋遷安
- 已抵押物業：天洋地產持有位於遷安市豐慶路以西及惠興大街以南五幅地塊之土地使用權
- 有抵押貸款之期限：為期36個月，至二零一五年十月二十二日為止
(即工商銀行融資)

董事會函件

於項目收購完成後，天葉將成為本公司之全資附屬公司。由於周先生於天洋遷安擁有80%之股權，故於購股完成後，周先生亦將成為本公司之控股股東，而該筆貸款、抵押協議及其後抵押項下之交易於項目收購事項完成後，將成為本公司之關連交易。

根據項目收購協議，周先生向本公司承諾：

- (a) 除自天葉集團之業務營運取得所得款項，或天葉集團取得新資金外，彼或任何其實益擁有之公司將不會要求天葉集團償還貸款；
- (b) 本公司將不會動用旗下或其附屬公司(天葉集團除外)之資金，直接或間接償還天葉集團結欠周先生或任何其實益擁有之公司之任何貸款；及
- (c) 本公司及其附屬公司將不會向周先生或任何其實益擁有之公司(本公司及／或其附屬公司除外)，提供任何進一步擔保或抵押。

鑑於上文所述(尤其是周先生作出之承諾)，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後才表達意見)認為，潛在關連交易之條款對獨立股東而言屬公平合理，而潛在關連交易符合本公司及股東之整體利益。由於須獲獨立股東批准，任何於該交易中擁有重大權益之關連人士，以及於該交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將不會於股東特別大會投票。

進行潛在關連交易之因由

為就收購土地而支付土地轉讓金，天洋地產向天洋遷安借入款額，其原先分類為貿易應付款項，為無抵押、不計息及並無固定還款期。其後，天洋遷安獲得工商銀行融資以應付現金需求。倘天洋遷安並無向天洋地產就其支付土地轉讓金提供資金，則天洋遷安本應無須獲得工商銀行融資，因此，天洋地產同意承擔工商銀行融資之利息，並將對天洋遷安之貿易應付款項重新分類為來自同系附屬公司之貸款。天洋地產根據該筆貸款應付天洋遷安之利率，與天洋遷安根據工商銀行融資應付工商銀行之利率相同。天洋地產已訂立抵押協議及其後抵押項下交易，以擔保工商銀行融資項下之貸款。

董事會函件

由於(i)聯合地產及Wah Cheong為股份交易之訂約方；及(ii)項目收購完成與股份交易屬互為條件，而進行潛在關連交易取決於購股完成，因此可說聯合地產及Wah Cheong於項目收購事項及潛在關連交易中擁有重大權益。因此，Wah Cheong及其聯繫人將於股東特別大會上就有關項目收購事項及潛在關連交易之決議案放棄投票。

股東及執行董事王大鈞先生被視為於股份交易中擁有重大權益，並已就有關股份交易之董事會決議案放棄投票。王大鈞先生亦已就有關項目收購事項之董事會決議案放棄投票，由於完成項目收購交易與股份交易之間互為條件。

由於狄亞法先生並無聯合地產或本公司任何股權，故股份交易或項目收購事項將不會賦予彼享有任何其他董事並無之利益，而狄先生於股份交易及項目收購事項中均無擁有任何重大權益。此外，狄亞法先生同時於聯合地產及本公司出任董事一職，並無出現利益衝突的情況，致使彼未能分別按聯合地產及本公司之利益行事。因此，狄先生並無就有關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於項目收購事項及潛在關連交易擁有任何重大權益，亦無股東須於股東特別大會分別就項目收購協議及潛在關連交易及據此擬進行之交易放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十二月二十三日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1及2號宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-3頁。普通決議案將提呈至大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)項目收購協議及據此擬進行之交易及潛在關連交易。

根據本公司細則第66條，提呈大會表決之決議案將以投票方式表決，惟大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關之決議以舉手投票方式表決。據此，股東特別大會通告所載之決議案將於股東特別大會以投票方式表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式，於股東特別大會後就投票方式表決之結果作出公佈。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，閣下務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

推薦建議

閣下務請垂注：

- (i) 載於本通函第31至32頁之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦建議；及
- (ii) 載於本通函第33至50頁之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

董事會(獨立非執行董事除外)認為，項目收購協議及據此擬進行之交易以及潛在關連交易之條款誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事會推薦建議股東於股東特別大會投票贊成普通決議案，以批准項目收購協議及據此擬進行之交易及潛在關連交易。

其他資料

閣下務請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照
及列位認股權證持有人 參照

代表董事會
ALLIED OVERSEAS LIMITED
主席
狄亞法
謹啟

二零一三年十二月六日

ALLIED OVERSEAS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：593)

敬啟者：

**主要及關連交易
有關收購天葉控股有限公司股份
及
潛在關連交易**

吾等謹此提述本公司二零一三年十二月六日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易的條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問所發表意見的詳情，連同其就達致該等意見時考慮的主要因素，載於通函第33至50頁的獨立財務顧問函件內。閣下亦請垂注載於通函第8至30頁的董事會函件，以及載於附錄五的一般資料。

獨立董事委員會函件

經考慮項目收購協議、該筆貸款、抵押協議、其後抵押、進行項目收購事項之理由及進行潛在關連交易之原因，並計及獨立財務顧問的意見後，吾等認為項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易乃按一般商業條款釐定，對獨立股東而言實屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的所有決議案，以批准項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表董事會
ALLIED OVERSEAS LIMITED
獨立董事委員會

鄭鑄輝
獨立非執行董事

李澤雄
獨立非執行董事
謹啟

Carlisle Caldwell Procter
獨立非執行董事

二零一三年十二月六日

北京證券有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

**主要及關連交易
有關收購天葉控股有限公司股份
及
潛在關連交易**

緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就項目收購協議及據此擬進行的交易，以及潛在關連交易提供意見。有關詳情載於貴公司日期為二零一三年十二月六日之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為通函一部分。除非文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年十月十五日，賣方、貴公司與周先生訂立項目收購協議，據此，貴公司有條件同意按項目收購代價450,000,000港元購入，賣方有條件同意出售天葉股份，相當於項目收購完成日期，天葉全部已發行及繳足股本。由於貴公司就項目收購事項之百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，項目收購事項構成貴公司一項主要交易。此外，於二零一三年十月十五日，SkyOcean、Wah Cheong、聯合地產及周先生訂立股份協議，據此，Wah Cheong同意出售而SkyOcean同意購買待售股份及待售認股權證。股份協議及項目收購協議屬互為條件。購股完成擬與項目收購完成同時達成。於購股完成後，周先生將成為貴

獨立財務顧問函件

公司之控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，項目收購事項亦構成 貴公司一項關連交易，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。

此外，天洋地產向天洋遷安借入人民幣400,000,000元。天洋遷安已獲得工商銀行融資，金額為人民幣500,000,000元，於最後實際可行日期，其中人民幣400,000,000元已被提取。作為工商銀行融資下之貸款擔保，天洋遷安及天洋地產分別持作出售之若干發展中土地及物業，已根據抵押協議及其後抵押向工商銀行作出抵押。於項目收購完成後，天葉將成為 貴公司之全資附屬公司。由於周先生於天洋遷安擁有80%之股權，故周先生亦將於購股完成後，成為 貴公司之控股股東，而根據上市規則第14A章，該筆貸款、抵押協議及其後抵押項下之交易於項目收購事項完成後，將構成 貴公司之關連交易，並須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。

董事會目前由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會目前由全體獨立非執行董事(即鄭鑄輝先生、李澤雄先生及Carlisle Caldwell Procter先生)組成，彼等並無於收購要約及項目收購事項中擁有直接或間接權益。成立獨立董事委員會，旨在就項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易的條款，向獨立股東提供意見及推薦建議。非執行董事狄亞法先生亦為聯合地產之非執行董事，而聯合地產實益擁有Wah Cheong之100%股權。因此，彼將不會加入獨立董事委員會，以免於向獨立股東提供意見時，產生任何利益衝突。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易的條款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

北京證券有限公司與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視作適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就本次委聘應付吾等之一般專業費用外，北京證券有限公司並無訂立可向 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或獲得利益之安排。

吾等之職責為就項目收購協議、其項下擬進行交易及潛在關連交易的條款是否按正常商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東應如何就其項下擬進行之交易投票表決，向閣下提供獨立意見及推薦意見。

意見基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等乃依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事、貴公司及其管理層向吾等提供之資料及聲明。

吾等假設董事所提供且負全責之所有資料及聲明，於作出時乃屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函提述之所有觀點、意見、預期及意向乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性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，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函載列之資料以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務及事務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

最後，本函件所載資料乃摘錄自己刊登或其他可公開取得的來源，北京證券有限公司的唯一責任是確保該等資料正確及公平地呈列及轉載自有關資料來源。

主要考慮因素

就項目收購協議及據此擬進行之交易以及潛在關連交易之條款達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 項目收購協議

日期

二零一三年十月十五日

訂約方

- (1) 賣方 : 勝邦
- (2) 買方 : 貴公司
- (3) 賣方之賣方擔保人 : 周先生

勝邦及周先生為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。SkyOcean為股份協議之訂約方，由勝邦實益擁有80%權，而勝邦由周先生100%擁有。於最後實際可行日期，賣方於 貴公司並無控股權益。

將予收購之主體事項

根據項目收購協議， 貴公司將予收購的資產包括天葉股份，即天葉全部股權。天葉持有之主要資產為其於天洋國際所持有之全部股權，而天洋國際則持有天洋地產的全部股權。天洋地產持有該幅土地及該項目的權益，以及唐山管理的全部股權。

項目收購代價

根據項目收購協議，項目收購代價為450,000,000港元。項目收購代價將由 貴公司於項目收購完成後支付予SkyOcean，以及以香港持牌銀行開出之本票支付。項目收購代價乃 貴公司與賣方公平磋商並根據多項因素而釐定，詳情載於董事會函件。

貴集團將以內部資源為項目收購代價撥資。

其他

有關先決條件、賣方所提供之擔保及項目收購完成之其他資料，請參閱董事會函件「項目收購協議」一節。

2. 貴集團之財務資料

貴公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。貴集團主要業務為提供護老服務、分銷醫療設備及投資。於最後實際可行日期，貴公司由聯合地產實益擁約有74.52%權益，而聯合地產則由聯合集團有限公司實益擁有約74.99%權益。

以下概述 貴集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，及截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）及 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）。

	截至六月三十日止 六個月		截至十二月三十一 止年度	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)
收益				
- 護老服務	41,158	49,688	93,922	98,300
- 醫療設備分銷	2,126	855	4,616	243
- 透過損益按公平值列賬 之金融資產之利息 收入	22,296	18,864	41,415	18,916
- 銀行存款之利息收入	4,676	7,799	13,987	15,597
總計	<u>70,256</u>	<u>77,206</u>	<u>153,940</u>	<u>133,056</u>
除稅後溢利／(虧損)淨額	<u>(9,687)</u>	<u>44,651</u>	<u>95,990</u>	<u>13,231</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約153,900,000港元，當中約93,900,000港元、4,600,000港元、41,400,000港元及14,000,000港元分別來自護老服務、醫療設備分銷、透過損益按公平值列賬之金融資產之利息收入及銀行存款之利息收入。該收益較截至二零一一年十二月三十一日止年度約133,100,000港元增加約15.7%。收益增加主要由於利息水平及投資收入上升，加上醫療設備分銷業務的銷售額增加所致。

獨立財務顧問函件

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之純利約為96,000,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度約13,200,000港元增加約625.5%。純利大幅增加主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度，透過損益按公平值列賬之金融工具之公平值收益約54,300,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則為公平值虧損約9,900,000港元。截至二零一二年十二月三十一日止年度之利息及投資收入亦有所增加。

截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約70,300,000港元，當中約41,200,000港元、2,100,000港元、22,300,000港元及4,700,000港元分別來自護老服務、醫療設備分銷、透過損益按公平值列賬之金融資產之利息收入及銀行存款之利息收入。該收益較截至二零一二年六月三十日止六個月約77,200,000港元減少約9.0%。收益減少主要由於二零一二年下半年關閉兩間護老院所致。

截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團之淨虧損約為9,700,000港元，而截至二零一二年六月三十日止六個月則為純利約44,700,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月之盈利減少，主要由於透過損益按公平值列賬之金融工具之公平值出現不利變動。截至二零一二年六月三十日止六個月該類別錄得收益約23,900,000港元，而截至二零一三年六月三十日止六個月則為虧損約29,900,000港元。

根據中期報告，貴集團於二零一三年六月三十日之資產淨值約為1,546,100,000港元。其中，貴集團於二零一三年六月三十日之現金及等同現金資產約1,028,700,000港元，抵押存款約13,900,000港元及債券投資約563,900,000港元。此外，根據中期報告及年報，由於貴集團於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日並無銀行或其他借貸，貴集團之資產負債比率，即淨債務(借貸扣除可動用現金及銀行結餘)對比權益，與分析無關。

展望向前，貴集團認為二零一三年美國的貨幣政策搖擺不定，將會動搖貴集團債券投資的價值。此外，誠如中期報告所討論，由於貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況穩健，並無債務，而現金及債券投資約1,592,600,000港元，貴集團將繼續保留財政實力及致力物色合適的投資機會。

3. 有關天葉集團的資料

(a) 天葉集團

天葉集團由四間公司組成，即天葉及其附屬公司天洋國際、天洋地產及唐山管理。

天葉為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，註冊成立日期為二零一三年八月八日，由勝邦全資擁有。天葉之主要資產為其於天洋國際的投資項目，而天洋國際則為於二零一零年八月十九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，並持有天洋地產之100%股權。於天洋國際之最近期賬目日期二零一三年六月三十日後，天葉於二零一三年九月四日向勝邦資源收購天洋國際，代價為1港元。

天洋地產於二零一一年十二月十二日在中國成立為外商獨資企業。天洋地產的註冊股本及繳足股本均為25,100,000美元。周先生為天洋地產的法定代表人。天洋地產持有該幅土地及該項目的權益，其業務範疇涵蓋開發、興建及營運該幅土地上之住宅物業及輔助商業設施及提供物業管理服務。於最後實際可行日期，該項目仍在發展中。

唐山管理為於二零一三年五月八日在中國成立的有限公司。唐山管理的註冊股本及繳足股本均為人民幣5,000,000元。周先生為唐山管理的法定代表人。唐山管理的擬定業務為物業管理，惟截至最後實際可行日期為止，該公司尚未投入營運。

(b) 該幅土地及該項目

天洋地產持有該幅土地及該項目「天洋城4代」的權益。該幅土地位於遷安市，西至燕山大路，東至豐慶路，南至惠昌大街，北至惠興大街，由五幅地塊組成，總土地面積202,000平方米。該項目第一期包括兩幅地塊，總土地面積約106,000平方米，規劃總建築面積約163,000平方米，將建成六座商業大廈，現正進行開發。該項目第二及第三期分別包含一幢及兩幢商用／公寓樓宇，其將分別於二零一四年及二零一六年開始發展。鑑於天洋地產取得的建設工程規劃許可證容許其發展共25幢樓宇，天洋地產將檢視市場需求及狀況並於稍後敲定餘下樓宇的開發時間表。

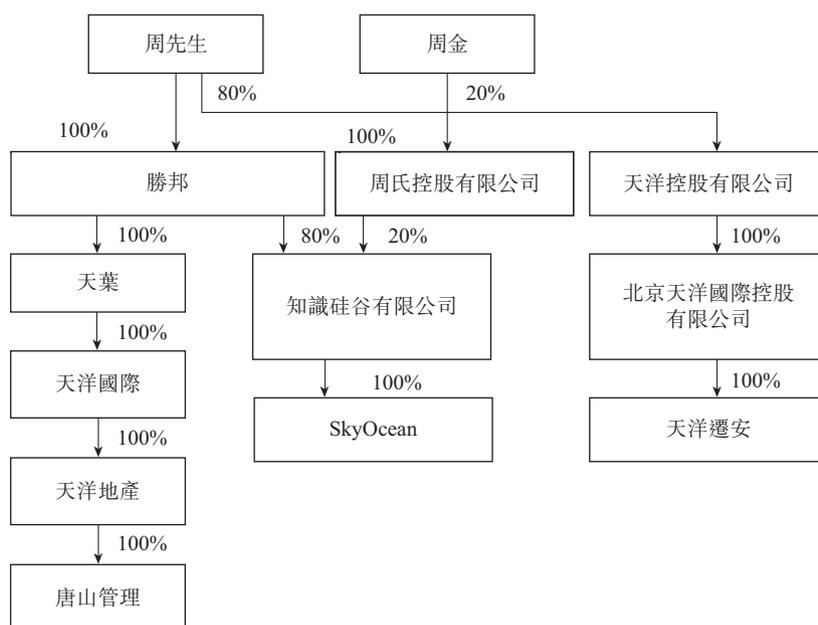
截至二零一三年八月三十一日，就「天洋城4代」第一至第三期的總資本承擔約為人民幣649,000,000元，而總資本開支將約為人民幣1,563,000,000元。天洋地產以內部資源及借貸支付建築成本，並將動用來自第一期售樓收益之一部分作為「天洋城4代」第二及第三期之建築成本。

「天洋城4代」為城市綜合項目，在該幅土地上發展多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、特色主題遊樂場、辦公室、飲食區及公寓單位。

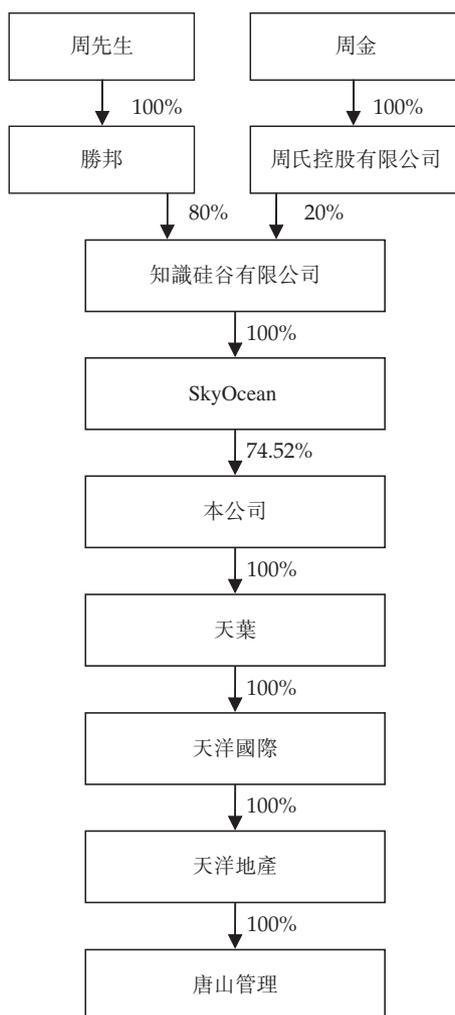
(c) 天葉集團之股權架構

下圖載列天葉集團於(i)項目收購協議日期；及(ii)緊隨項目收購完成後(假設認股權證並無於項目收購完成前行使)之股權架構：

(i) 項目收購協議日期



(ii) 緊隨項目收購完成後



(d) 天洋國際集團之財務資料

下表概述天洋國際集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之綜合業績及截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合業績以及截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合業績，乃摘錄自通函附錄二。

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	-	-	-	-
除稅前虧損	<u>(5,180)</u>	<u>(5,405)</u>	<u>(12,363)</u>	<u>(31)</u>

由於天洋國際集團尚未開展業務，故其於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月並無錄得任何收益。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，天洋國際集團錄得除稅前虧損分別約人民幣31,000元、人民幣12,400,000元及人民幣5,200,000元。於二零一三年六月三十日，天洋國際集團的綜合資產淨值約為人民幣94,800,000元。

由於天葉於二零一三年八月八日註冊成立，因此上文並無涵蓋該公司的資料。

4. 有關賣方及賣方擔保人的資料

(a) 賣方

賣方勝邦為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由周先生實益全資擁有。賣方的主要業務為投資控股。

(b) 周先生

賣方擔保人周先生亦為賣方之唯一實益擁有人及唯一董事。周先生於SkyOcean亦持有80%間接控股權益，並為SkyOcean之董事，而SkyOcean為股份協議的訂約方。周先生之主要工作經驗涉及於中國物業開發、商業零售及財務投資行業。彼目前為天洋控股有限公司之股東、主席兼總裁，該公司為於中國成立之公司，主要從事物業開發、商業零售、財務投資及文化產業。此外，於購股完成後，SkyOcean有意提名周先生擔任 貴公司董事，惟須符合收購守則、上市規則及 貴公司細則之規定。據周先生告知及確認，彼及其胞妹周金女士分別間接持有SkyOcean之80%及20%持股權，而周先生亦為SkyOcean之董事。

周女士為周先生之胞妹，周女士之主要工作經驗涉及於中國物業開發及商業零售業，彼目前為天洋控股有限公司之執行董事，該公司為於中國成立之公司，主要從事物業開發、商業零售、財務投資及文化產業。周女士間接持有SkyOcean 20%的股權。

5. 行業概覽

根據中國國家統計局的資料，中國的名義國內生產總值由二零零八年的人民幣314,050億元增至二零一二年的人民幣519,320億元，代表複合年增長率約13.4%。於二零一三年首三季，中國的名義國內生產總值約為人民幣386,770億元，代表按年實質增長率約9.3%。另外，就中國的城鎮化而言，根據中國國家統計局的資料，

整體城鎮化比率由二零零八年約47.0%增至二零一二年約52.6%，而中國城市住戶整體全年人均可支配所得亦由二零零八年的人民幣15,780.7元增至二零一二年的人人民幣24,564.7元，代表複合年增長率為11.7%。就河北省而言，根據河北省統計局的資料，河北省的名義區內生產總值由二零零八年的人人民幣16,010億元增至二零一二年的人人民幣26,580億元，代表複合年增長率約13.5%。於二零一三年首三季，河北省的名義區內生產總值約為人民幣20,950億元，反映按年實質增長率約6.97%。這些關於中國及河北省的數據反映中國及河北省經濟的整體增長依然強勁，而中國公民的生活水平也不斷提升。

中國物業市場受惠於中國經濟增長、城鎮化不斷加快以及城市住戶全年人均可支配所得日益增加。根據中國國家統計局的資料，全國房地產銷售由二零零八年約人民幣25,068億元增至約人民幣64,456億元，複合年增長率約為20.8%。於二零一三年首九個月，全國房地產銷售增至約人民幣54,028億元，較二零一二年同期增長約33.9%。

根據中國國家統計局的資料，全國房地產開發及投資額由二零零八年約人民幣31,203億元增至二零一二年約人民幣71,804億元，複合年增長率約為23.2%，與中國物業市場的正面增長趨勢一致。於二零一三年首九個月，全國房地產開發及投資額增至約人民幣61,120億元，與二零一二年同期比較，複合年增長率約為19.7%。全國房地產開發及投資的整體增長趨勢反映房地產發展商對中國整體物業市場的長遠前景之正面看法。

中國物業市場的正面趨勢亦反映在河北省。首先，根據中國國家統計局的資料，華東地區的房地產銷售及中國房地產開發及投資額分別由二零零八年約人民幣16,266億元及約人民幣18,787億元，增至二零一二年約人民幣38,413億元及約人民幣40,541億元，複合年增長率分別為約18.8%及16.6%。於二零一三年首九個月，華東地區的房地產銷售及房地產開發及投資額分別約為人民幣33,615億元及人民幣34,413億元，分別較二零一二年同期增長約36.7%及18.0%。第二，根據河北省統計局的資料，房地產開發及投資總額由二零零八年約人民幣1,084.4億元，增長達三倍，至二零一二年約人民幣3,086.5億元，複合年增長率約為29.9%。第三，根據河北省統計局的資料，河北省已售出商用物業之總建築面積由二零零八年約22,300,000平方米持續增加至二零一一年約58,900,000平方米。儘管二零一二年微跌至約51,500,000平方米，二零零八年至二零一二年間的複合年增長率維持高企，約為23.2%。此外，河北省於二零一三年首五個月已售出物業之總建築面積約14,200,000平方米，按年實質增長率約13.0%。

再者，吾等發現由於遷安市距離北京約200公里，而該區屬發展工業區，因此預期人口將有所增加。根據遷安市政府網站，遷安市固定資產投資由二零零八年約人民幣140億元，增長三倍，至二零一二年約人民幣380億元，複合年增長率約為22.1%。因此，遷安市的經濟發展與河北省有關的正面數據一致。

上述數據亦反映中國及河北省的物業市場擁有正面的經濟前景，而遷安市的經濟發展預期符合有關正面增長。由於該項目計劃在遷安市的該幅土地上發展成為多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、特色主題遊樂場、辦公室、飲食區及公寓單位，吾等認為中國及河北省的經濟發展及物業市場的增長，加上遷安市固定資產投資的增長，將令該項目受惠並帶來經濟回報。然而，股東應注意，中國房地產開發業務受到廣泛政府法律及規例的限制。尤其是，中國政府實施行業政策及其他監管及經濟措施，或會短暫打擊需求，因而對中國物業市場的發展直接及間接構成一定程度的影響。即使面對上述風險，誠如上述數據所示，吾等認為中國及河北省的物業需求，以至物業發展業務預期將維持強勁，前景樂觀。

6. 項目收購事項的背景、因由及裨益

貴集團的主要業務為提供護老服務、分銷醫療設備及投資。誠如董事會函件所述，自二零一零年出售保健業務以來，貴公司已向股東派發股息約337,200,000港元，並一直發掘投資項目(包括債券投資)，以善用其盈餘現金。美國於二零一二年推行寬鬆貨幣政策，令貴集團之債券投資受惠，惟二零一三年的美國貨幣政策搖擺不定，導致貴集團債券價值波動不穩。貴公司將於二零一四年內對營運及投資組合進行詳盡之審查，以制定可持續的公司策略，增加其收入來源，當中可能包括於合適機會出現時，重新協調貴公司資源之分配方式。貴公司將繼續其現有之護老服務業務，並伺機發展該項業務。然而該業務雖然有可觀之營業額，卻未能帶來重大溢利。由於不少私立醫院已縮減擴建計劃的規模並暫緩落實新的資本開支，貴集團醫療設備分銷業務亦面臨挑戰。由於醫療設備分銷業務的收益低微，因此貴公司或會逐步削減其規模。考慮到二零一四年及以後的利率存在潛在增長及因此對債券價格造成任何視作影響，董事會將審閱及考慮債券投資業務。貴公司不大可能在短時間內就此得出確實決定，一旦有確實決定，貴公司將通知股東。於審閱過程中，該業務將繼續進行。董事會認為，項目收購協議將讓貴公司能夠涉足新業務領域，即物業發展業務，從而擴大其現有業務組合，其預期可以為貴集團帶來新收入源流。自從出售醫療服務業務後，貴公司一直

不斷物色新業務機遇，而項目收購事項與董事會之意向(即上述之投資新業務機遇及收購作為替代)貫徹一致。因此，待項目收購完成後，貴集團現有業務將會加入物業發展業務。

吾等得悉於最後實際可行日期該項目並無產生任何營業額。然而該項目並非一幅未開墾土地，因為該幅土地之開發正如火如荼進行。如上文「該幅土地及該項目」分節所述，該項目第一期現正進行開發。六幢商廈現正進行內部裝修工程，稍後將申請竣工證。目前預計該項目第一期將於臨近二零一四年底開展銷售。為進一步確保貴集團能管理該項目，SkyOcean有意提名周先生擔任貴公司董事，彼於中國擁有物業發展業務的工作經驗，且亦將考慮委任具相關經驗及於中國物業發展業務專業知識的人士擔任貴公司高級管理層。因此，雖然該項目仍未產生任何營業額，而管理公司唐山管理為新成立的公司，但吾等認為遷安市物業發展市場的前景明朗，加上周先生於中國管理物業發展業務的經驗，以及該項目之潛在銷售計劃於二零一四年底展開，故項目收購事項實為貴集團增添額外收入來源的良機，可以輔助現有業務，令貴集團提升未來收入。

吾等亦注意到，貴公司於年報表示，其早前已採納一項一般政策，以於適當時候派付股息，金額為年度溢利淨額之40%連同特別股息。然而，誠如董事會函件所述，儘管護老業務之營業額巨大，但未能產生重大溢利，而且醫療設備分銷業務的收益低微。因此，項目收購事項為擴展貴集團業務組合及進一步開拓貴集團收入來源之良機。吾等亦注意到該幅土地之發展進度，若干樓宇計劃於二零一四年竣工，而銷售預期於二零一四年末開展。另外，該項目之建築成本將由天洋地產以內部資金及借貸支付，天洋地產亦會將銷售該物業之部分所得款項用於完成該項目之其餘各期。有見及此，吾等認為項目收購事項將不會影響現有業務之現金流，且項目收購事項二零一四年末開始銷售後，將為貴集團帶來收益。計及以上因素後，吾等認為項目收購事項不會對貴公司之派息之能力造成重大影響。然而，誠如董事所告知，董事會將不時檢討貴公司之股息政策，並在考慮各種因素(如貴集團未來資金需求及當前經濟狀況)後改動股息政策。

鑑於上述原因，特別是：(i)項目收購事項將讓貴公司進駐至中國物業發展業務及擴充貴集團之現有業務組合，可能為貴集團創造新收入來源；(ii)美國於二零一三年之貨幣政策搖擺不定，導致貴集團之債券投資波動不穩；(iii)誠如上文「行業概覽」一節所載，中國及河北省之經濟前景及地產市場向好，有關正面

增長亦帶動遷安市之經濟發展；及(iv)項目收購事項符合 貴集團嘗試識別投資機會之策略(於中期報告列述)，吾等同意董事之意見，認為項目收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

7. 項目收購代價

項目收購代價為450,000,000港元，乃由 貴公司與賣方公平磋商並根據多項因素釐定，詳情載於董事會函件。

獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)就天洋地產於二零一三年九月三十日所持有之物業權益編製的估值報告(「估值報告」)載於附錄四。根據估值報告，天洋地產所持有之物業權益約為人民幣1,165,900,000元(相當於約1,463,200,000港元)(「估值」)。

就吾等對估值之盡職審查而言，吾等已就估值方法、基準及假設與估值師進行商討，並已就吾等需要進一步解釋的方面作出提問。根據估值報告，估值乃依照就下列各項採納的直接比較法編製：(i)發展中物業乃參考於相關市場上可供比較的銷售交易，並記入完成發展項目將支銷的建築成本，以反映已完成發展項目的建築質量(「物業一」)；及(ii)持作未來發展之物業乃參照於市場上可供比較的銷售憑證，並假設該等物業以交吉方式出售(「物業二」)。吾等亦知悉估值之編製符合上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)。根據吾等與估值師之討論，採用直接比較法時，估值師已計及該幅土地之用途，其將由天洋地產發展成為多用途城市綜合體。就物業一而言，估值師對該物業作出估值時，乃根據其將按照天洋地產所提供之最新發展建議而發展及完成。估值師假設該建議將獲批准而不會涉及繁重條件。此外，吾等獲估值師告知，其在達致有關該幅土地之市值之意見前，已進行實地考察及相關可資比較價格研究。就物業一之相關可資比較價格研究而言，估值師已參考遷安市類似物業之交易，以及該等物業各自之地址、層數等資料。就物業二之相關價格研究而言，可資比較物業乃根據遷安市類似土地交易而選擇。基於上述與估值師之討論，吾等認同估值師，其採納之方法符合市場慣例，基於物業之發展狀況及擬定用途反映其價值，而所採納之基準及假設亦屬公平合理。再者，吾等已諮詢估值師有關彼等之資歷、專業資格及獨立性。吾等亦已檢討估值師的委聘條款(包括其工作範圍)。在與估值師進行商討的過程或吾等就彼等之工作進行之檢討中，吾等並不知悉有任何違規事件。因此，吾等認為估值實屬項目收購代價的公平參照。

誠如附錄三闡述的經擴大集團的未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)所載，天洋國際集團於二零一三年六月三十日的資產淨值約為人民幣94,800,000元。其後於二零一三年九月四日，周先生向天洋國際額外注資8,220,000美元(相當於約人民幣51,100,000元)(「其後注資」)。此外，由於發展中物業根據估值報告的公平值約為人民幣1,165,900,000元，而備考財務資料中所述天洋國際集團發展中物業的賬面值約為人民幣839,600,000元，亦計及該項目截至二零一三年九月三十日止三個月產生的額外成本約人民幣86,800,000元，因此，發展中物業的公平值與賬面值出現差額約人民幣239,500,000元(「經調整價值」)。吾等在考慮項目收購代價的公平性時應計及該經調整價值之差額。經考慮上述調整事項，天洋國際集團的資產淨值應藉由其後注資之金額及經調整價值作出上調，以反映發展中物業的公平值增幅。因此，天洋國際集團的經調整資產淨值約為人民幣385,400,000元(相當於約483,700,000港元)(「經調整資產淨值」)。

此外，誠如上文「天葉集團之資料」一節內「該幅土地及該項目」分節所述，天洋地產以其內部資源及借貸支付該項目之建築成本，並將銷售第一期之部分所得款項用作建設「天洋城4代」之第二及第三階段之成本，因此，預期該項目將不會大幅佔用 貴集團之現金資源。

鑑於上述原因：(i)項目收購代價較經調整資產淨值有所折讓；(ii)誠如「行業概覽」一節所載，中國及河北省經濟及房地產市場具增長潛力；及(iii)該項目屬自資及其銷售將於二零一四年末開展，吾等認為項目收購代價誠屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

8. 項目收購事項之財務影響

(a) 資產及負債

根據 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表， 貴集團於二零一三年六月三十日的未經審核資產淨值約為1,546,100,000港元。如本通函附錄三所載，項目收購完成後，經擴大集團的資產總值將增加約964,100,000港元，總負債將增加同等金額，而未經審核資產淨值將維持不變。

(b) 盈利

鑑於上文「項目收購事項的背景、因由及裨益」一節所述新業務投資的前景明朗，預期可為 貴集團創造新收入來源，我們認為，物業銷售開始後，預期收購事項將於日後為 貴公司之盈利狀況帶來正面影響。

9. 股份協議

於二零一三年十一月十五日，SkyOcean有條件地同意購買及Wah Cheong有條件地同意出售待售股份及待售認股權證。於最後實際可行日期，待售股份相當於 貴公司全部已發行股本約74.52%。待售股份之總代價為1,430,687,331港元(相當於每股待售股份約8.61港元)，而待售認股權證之總代價為42,876,522港元(相當於每份待售認股權證約3.61港元)。代價乃由Wah Cheong與SkyOcean按公平原則磋商釐定，並已考慮多項因素，包括但不限於 貴集團之財務狀況(包括資產淨值)及表現以及現行市價。待購股完成後，SkyOcean將持有合共166,165,776股股份，相當於最後實際可行日期， 貴公司已發行股本約74.52%及11,877,153份認股權證。根據收購守則規則26.1，SkyOcean將須就全部已發行股份(SkyOcean已收購或同意將予收購之該等股份除外)提出強制性無條件全面現金收購要約。根據收購守則規則13.5，SkyOcean亦將於股份要約截止前之期間，向尚未行使之認股權證持有人提出認股權證要約。

購股完成須待(其中包括)各項先決條件達成後，方可作實，詳情載於聯合公佈。股東及 貴公司投資者務請審閱聯合公佈，以瞭解股份協議及收購要約之詳情。倘股份協議之條件未能於二零一四年一月三十一日或之前，或Wah Cheong與SkyOcean可能書面議定之較後日期達成(或獲豁免(如適用))，股份協議將告失效及終止，且不再具有效力，惟當中指定之若干條文除外，而股份協議訂約方之間毋需承擔其項下之任何責任及債務，惟任何先前違反條款者及股份協議訂明之若干持續條文產生之任何索償除外。由於股份協議及項目收購協議之互為條件，倘股份協議未完成，則項目收購協議將不會完成。

10. 潛在關連交易之背景及因由

天洋地產向天洋遷安借入人民幣400,000,000元，天洋遷安獲授金額為人民幣500,000,000元之工商銀行融資，其中合共人民幣370,000,000元已於二零一三年六月三十日自工商銀行融資提取，以及於最後實際可行日期合共已提取人民幣400,000,000元。該筆貸款將由二零一四年四月至二零一五年十月二十五日分四期償還。

又如董事會函件所述，為就收購土地而支付土地轉讓金，天洋地產向天洋遷安借入款額，其原先分類貿易應付款項，為無抵押、不計息及並無固定還款期。其後，天洋遷安獲得工商銀行融資以應付現金需求。倘天洋遷安並無向天洋地產就其支付土地轉讓金提供資金，則天洋遷安本應無須獲得工商銀行融資，因此，天洋地產同意承擔工商銀行融資之利息，並將對天洋遷安之貿易應付款項重新分類為來自同系附屬公司之貸款。天洋地產根據該筆貸款應付天洋遷安之利率，與天洋遷安根據工商銀行融資應付工商銀行之利率相同，即中國人民銀行發佈之三年定期貸款利率乘以1.3。

作為工商銀行融資下之貸款擔保，天洋遷安及天洋地產分別持作出售之若干發展中土地及物業已抵押予工商銀行。該幅土地之土地使用權已由天洋地產根據抵押協議抵押予工商銀行，而該幅土地上若干持作出售之發展中物業已於其後由天洋地產根據其後抵押抵押予工商銀行，作為額外抵押品。抵押協議之主要條款載於董事會函件「潛在關連交易」一節內。

於項目收購完成後，天葉將成為 貴公司之全資附屬公司。由於周先生於天洋遷安擁有80%之股權，故於購股完成後周先生亦將成為 貴公司之控股股東，而該筆貸款、抵押協議及其後抵押項下之交易於項目收購事項完成後，將成為 貴公司之關連交易。

根據項目收購協議，周先生向 貴公司承諾：

- (a) 除自天葉集團之業務營運取得所得款項，或天葉集團取得新資金外，彼或任何其實益擁有之公司將不會要求天葉集團償還貸款；
- (b) 貴公司將不會動用旗下或其附屬公司(天葉集團除外)之資金，直接或間接償還天葉集團結欠周先生或任何其實益擁有之公司之任何貸款；及
- (c) 貴公司及其附屬公司將不會向周先生或任何其實益擁有之公司(貴公司及/或其附屬公司除外)，提供任何進一步擔保或抵押。

獨立財務顧問函件

鑑於上述原因，及尤其(i)該筆貸款應用於發展該項目及尤其就收購該幅土地支付土地轉讓金；(ii)天洋地產根據該筆貸款應付天洋遷安之利率與天洋遷安根據工商銀行融資應付工商銀行之利率相同；及(iii)周先生就其與 貴集團及天葉集團之貸款付款安排作出之承諾及 貴集團將不會向周先生或其任何實益擁有之公司(除 貴公司及/或其附屬公司外)提供進一步擔保或抵押，吾等同意董事之意見，認為潛在關連交易之條款就獨立股東而言實屬公平合理，而潛在關連交易亦符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素，尤其(i)項目收購事項之背景、因由及裨益；(ii)天洋地產所持物業權益之估值；(iii)項目收購代價；(iv)項目收購事項之財務影響；及(v)潛在關連交易之背景及因由，吾等認為項目收購協議及據此擬進行之交易之條款及潛在關連交易乃按一般商業條款進行，就獨立股東而言實屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成有關擬進行之交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
北京證券有限公司
董事
李德光
謹啟

二零一三年十二月六日

1. 本集團財務資料

本集團(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料披露於本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第48至132頁；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料披露於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第44至120頁；及(iii)截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務資料披露於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報第42至132頁。所有該等財務資料已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.alliedoverseas.com.hk>)。

2. 經擴大集團之債項

於二零一三年十月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時段結束時，經擴大集團有尚未償還無抵押其他借款約493,936,000港元。

3. 經擴大集團之按揭及抵押

於二零一三年十月三十一日，經擴大集團就其銀行融資抵押若干固定銀行存款及銀行結餘，亦就天洋遷安獲授之銀行融資，向一間銀行抵押其若干可供出售發展中物業。

4. 或然負債

經擴大集團亦訂立稅項契據，就若干前附屬公司於完成出售該等附屬公司前之稅項負債，向買方作出彌償。稅項契據之有效申索期為二零一零年十一月三十日完成起計七年。

於二零一三年十月三十一日，經擴大集團亦涉及若干訴訟及申索，由於此等訴訟及申索並非重大，因此並無作出詳細披露。概無就此作出撥備，因為董事認為因此產生重大或然負債且將須按此作出撥備之可能性極低。

外幣金額已按二零一三年十月三十一日營業時間結束時之當前匯率換算為港元。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零一三年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

5. 營運資金

計及現有現金及銀行結餘和其他可動用之內部資源以及項目收購的影響，董事認為，在沒有不可預見的情況下，經擴大集團將有充足的營運資金，應付目前及由本通函刊發日期起計至少十二個月的需要。

6. 天洋國際集團之管理層討論及分析

下文載列就天洋國際集團於二零一零年八月十九日(天洋國際之註冊成立日期)至二零一三年六月三十日期間(「相關期間」)的管理層討論及分析。天葉於二零一三年八月八日註冊成立，因此，並無於下文闡述。

經營業績

天洋國際集團主要從事發展及銷售住宅及商用物業。於最後實際可行日期，天洋國際集團仍處於發展階段，因此，其於相關期間並無產生收入。於二零一零年八月十九日至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，天洋國際權益股東應佔虧損分別為零元、約人民幣31,000元、人民幣9,400,000元及人民幣4,000,000元，有關虧損主要源於同期的一般行政開支及廣告成本。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日

於二零一三年六月三十日，天洋國際集團的資產淨值及流動資產淨值分別約為人民幣94,800,000元及人民幣352,300,000元。於二零一三年六月三十日，天洋國際集團的現金及銀行結餘總額約為人民幣6,700,000元。

於二零一三年六月三十日，天洋國際集團的流動資產主要包括發展中待售物業約人民幣839,600,000元，其他應收款項約人民幣11,500,000元，以及現金及等同現金資產約人民幣6,700,000元。

於二零一二年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日，天洋國際集團的資產淨值及流動資產淨值分別為人民幣98,000,000元及人民幣357,200,000元。於二零一二年十二月三十一日，天洋國際集團的現金及銀行結餘總額約為人民幣60,800,000元。

於二零一二年十二月三十一日，天洋國際集團的流動資產主要包括發展中待售物業約人民幣682,000,000元，現金及等同現金資產約人民幣60,800,000元及其他應收款項約人民幣3,500,000元。

於二零一一年十二月三十一日

於二零一一年十二月三十一日，天洋國際集團的負債淨額及流動負債淨額均為人民幣30,000元。

天洋國際集團於二零一一年十二月三十一日並無擁有流動資產。

借貸

於二零一三年六月三十日

於二零一三年六月三十日，天洋國際集團的銀行融資為人民幣74,100,000元，其中人民幣50,900,000元經已動用。上述銀行融資所受之限制，為須達成與金融機構訂立的借貸安排中所普遍存在的契諾。倘天洋國際集團違反有關契諾，則該貸款將須按要求償還。

於二零一三年六月三十日，天洋國際集團向一間同系附屬公司借入計息貸款人民幣370,000,000元(二零一三年六月三十日按攤銷成本列賬之結餘為人民幣360,800,000元)，利息根據中國人民銀行發佈之三年定期貸款利率乘以1.3計算，由二零一四年四月至二零一五年十月期間分四期償還。此外，應付同系附屬公司的未償還款項分別為人民幣228,700,000元及人民幣14,200,000元，該款項為免息及分類為貿易及其他應付款項。

於二零一二年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日，天洋國際集團的銀行融資為人民幣75,400,000元，其中人民幣51,500,000元經已動用。上述銀行融資所受之限制，為須達成與金融機構訂立的借貸安排中所普遍存在的契諾。倘天洋國際集團違反有關契諾，則該貸款將須按要求償還。

於二零一二年十二月三十一日，天洋國際集團向一間同系附屬公司借入計息貸款人民幣270,000,000元(二零一二年十二月三十一日按攤銷成本列

賬之結餘為人民幣262,700,000元)，利息根據中國人民銀行發佈之三年定期貸款利率乘以1.3計算，由二零一四年四月至二零一五年十月期間分四期償還。此外，應付同系附屬公司的未償還款項為人民幣296,400,000元，該款項為免息及分類為貿易及其他應付款項。

資本負債

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，天洋國際集團的資本負債比率(界定為總借貸(包括銀行貸款、來自同系附屬公司之貸款及應付同系附屬公司款項)減現金及等同現金資產除以總權益)分別為5.6及6.8。

資本架構

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，天洋國際擁有人應佔權益總額分別為零、人民幣30,000元虧絀、人民幣98,000,000元盈餘及人民幣94,800,000元盈餘。

分類資料

於相關期間，天洋國際集團主要且僅於中國從事一個業務分類(物業發展及銷售業務)，因此並無呈列業務分類或地理分類資料。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，天洋國際集團有38名僱員。截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，已付僱員的薪金總額分別約為人民幣3,200,000元及人民幣2,900,000元，同時向定額供款退休福利計劃作出之供款分別為人民幣424,000元及人民幣239,000元。僱員薪酬乃經參考市場標準、個人表現及工作經驗而釐定及每年作出檢討。向若干員工提供的酌情花紅取決於天洋國際集團的業績及個人表現。

所持之重大投資及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，天洋國際集團並無持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產的實質或即時未來計劃。

或然負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，天洋國際集團並無重大或然負債。

外匯風險

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，天洋國際集團主要因借貸而面對貨幣風險，導致產生以美元計值之貸款及現金結餘。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，源自以美元計值之現金及等同現金資產和銀行貸款的風險總額分別為人民幣7,700,000元及人民幣50,900,000元，佔天洋國際集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之總資產1.0%及5.9%。因此，天洋國際集團面對的匯率波動風險，整體而言並不重大。

收購或出售附屬公司或關連公司

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，天洋國際集團並無進行涉及附屬公司或關連公司之重大收購或出售。

資產抵押

天洋地產向天洋遷安借入人民幣400,000,000元，天洋遷安獲授予金額為人民幣500,000,000元之工商銀行融資，其中人民幣370,000,000元於二零一三年六月三十日或之前提取，而截至最後實際可行日期為止，合共人民幣400,000,000元已被提取。該筆貸款將於二零一四年四月至二零一五年十月期間分四期償還。

天洋地產根據該筆貸款應付天洋遷安之利率，與天洋遷安根據工商銀行融資應付工商銀行之利率(即中國人民銀行公佈之三年期定期貸款利率乘以1.3)相同。

作為工商銀行融資下之貸款擔保，天洋遷安及天洋地產分別持作出售之若干發展中土地及物業已抵押予工商銀行。該幅土地之土地使用權已由天洋地產根據抵押協議抵押予工商銀行，而該幅土地上若干持作出售之發展中物業已於其後由天洋地產抵押予工商銀行，作為額外抵押品。以下載列抵押協議之主要條款：

日期	: 二零一二年十月二十三日
抵押人	: 天洋地產
承押人	: 工商銀行
借款人	: 天洋遷安

- 已抵押物業 : 天洋地產持有位於遷安市豐慶路以西及惠興大街以南五幅地塊之土地使用權
- 有抵押貸款之期限
(即工商銀行融資) : 為期36個月，至二零一五年十月二十二日為止

於項目收購完成後，天葉將成為本公司之全資附屬公司。由於周先生於天洋遷安擁有80%之股權，故於購股完成後，周先生亦將成為本公司之控股股東，而該筆貸款、抵押協議及其後抵押項下之交易於項目收購事項完成後，將成為本公司之關連交易。

根據項目收購協議，周先生向本公司承諾：

- (a) 除自天葉集團之業務營運取得所得款項，或天葉集團取得新資金外，彼或任何其實益擁有之公司將不會要求天葉集團償還貸款；
- (b) 本公司將不會動用旗下或其附屬公司(天葉集團除外)之資金，直接或間接償還天葉集團結欠周先生或任何其實益擁有之公司之任何貸款；及
- (c) 本公司及其附屬公司將不會向周先生或任何其實益擁有之公司(本公司及／或其附屬公司除外)，提供任何進一步擔保或抵押。

延遲開展建造工程

於最後實際可行日期，天洋地產持有之三幅土地的建造工程於相關土地出讓合同所載之時限前尚未展開，而相關土地出讓合同之詳情載於本通函附錄四第IV-10至IV-12頁。天洋地產已向當地政府當局申請批准延遲開展建造工程，現正等候回覆，惟尚未收到任何口頭或書面通知表示拒絕有關申請。天洋地產於相關土地出讓合同下之責任(如有)將不會受有關申請影響。於最後實際可行日期，天洋地產毋須支付相關土地出讓合同第32條項下之土地閒置費，因為土地被閒置少於一年。天洋地產是否須要根據相關土地出讓合同承受任何罰款取決於當地政府當局的評估，而於最後實際可行日期，天洋地產尚未收到任何有關通知。

7. 該幅土地及該項目

獨立物業估值師第一太平戴維斯已於二零一三年九月三十日評估該幅土地及該項目，估值約為人民幣1,165,900,000元，代表重估盈餘淨額，即該幅土地及該項目的市值超過其於二零一三年六月三十日之賬面值。有關函件、價值概要及估值證書之全文載於本通函附錄四。

下表載列待售發展中物業於二零一三年六月三十日之賬面淨值之對賬，乃摘錄自本通函附錄二所載之天洋國際集團之會計師報告以及載於附錄四之二零一三年九月三十日之估值報告：

	人民幣千元
待售發展中物業於二零一三年六月三十日之賬面淨值	839,573
該項目於截至二零一三年九月三十日止三個月 產生的額外成本	<u>86,835</u>
待售發展中物業於二零一三年九月三十日之賬面淨值	926,408
除所得稅前之重估盈餘	<u>239,492</u>
附錄四之估值報告所載之待售發展中物業 於二零一三年九月三十日之價值	<u><u>1,165,900</u></u>

8. 本集團財務及貿易前景

於項目收購完成後，經擴大集團將在符合下列各項之情況下，繼續進行現有業務，並將從事物業發展業務。

現有業務

誠如本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報所披露，本公司護老服務業務之經營環境嚴峻，原因是新最低工資法例實施後，本集團大部分助理員及個人護理員的薪金提升。本集團其中兩間護老院的租賃協議於二零一三年下半年獲得續租，租金分別提升20%及37.5%。法定最低工資由二零一三年五月一日起從每小時28港元增至30港元。租金上漲及員工成本增加之全年影響，勢將收窄本集團未來之經營邊際利潤，原因為本集團不大可能將增加成本完全轉嫁至本集團護老院之入住者。由於不少私立醫院已縮減擴建計劃的規模並暫緩落實新的資本開支，本集團醫療設備分銷業務亦面

臨挑戰。由於醫療設備分銷業務的收益低微，因此本公司或會逐步削減其規模。美國於二零一二年推行寬鬆貨幣政策，令本集團之債券投資受惠，惟二零一三年的美國貨幣政策搖擺不定，導致本集團債券價值波動不穩。本公司將於二零一四年內對營運及投資組合進行詳盡之審查，以制定可持續的公司策略，增加其收入來源，當中可能包括於合適機會出現時，重新協調本公司資源之分配方式。

物業發展業務

經擴大集團將從事發展「天洋城4代」商業項目，該項目位於中國河北省遷安市。「天洋城4代」為城市綜合項目，在該幅土地上發展多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、特色主題遊樂場、辦公室、飲食區及公寓單位。

根據SkyOcean提供的資料，該項目第一期涉及兩幅土地，總土地面積約106,000平方米，規劃總建築面積約163,000平方米，以及六座商業大廈。該項目第一期現正進行內部裝修工程，預計將於二零一四年第二季進行該項目第一期的最後檢驗。目前預計發展項目將於二零一四年開始產生收入，主要來自接近年底時間進行之物業銷售。鑑於附帶租約之商用物業對於潛在買家一般較具適銷性，故天洋地產計劃於開售前為旗下商用物業尋找租戶，並預期此舉將為經擴大集團帶來部分租金收入。

以下為公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)之報告全文，
乃為載入本通函而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就有關天洋國際控股有限公司(「天洋國際」)及其附屬公司(下文統稱為「天洋國際集團」)的財務資料所編製的報告，其中包括天洋國際集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表，以及天洋國際集團於二零一零年八月十九日(天洋國際之註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入Allied Overseas Limited(「貴公司」)於二零一三年十二月六日刊發的通函(「通函」)，其內容有關 貴公司建議收購天葉控股有限公司(「天葉」)。為籌備建議收購事項，於二零一三年九月四日，天洋國際之直接控股公司勝邦資源有限公司(「勝邦資源」)，將其於天洋國際的全部法定股本擁有權權益，轉讓予新註冊成立的實體天葉。天葉為於二零一三年八月八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，自註冊成立日期以來，除勝邦資源為促成 貴公司建議收購天葉而將於天洋國際之投資轉讓予天葉外，天葉並無經營任何業務。因此，並無編製天葉於相關期間之財務報表。

天洋國際為根據香港公司條例，以中國礦產控股有限公司之名義在香港註冊成立之有限公司，註冊成立日期為二零一零年八月十九日。根據二零一三年一月十五日通過的特別決議案，該公司之名稱改為天洋國際控股有限公司。

於本報告日期，由於唐山天洋商業管理有限公司(「唐山管理」)自其成立日期以來並無經營任何業務，亦毋須遵守其成立的司法權區的相關規則及規例下的法定審核要求，故此概無編製該公司的經審核財務報表。

組成天洋國際集團的所有公司均採納十二月三十一日為其財政年度結算日。組成天洋國際集團之公司中，須於相關期間進行審核之公司及各核數師之名稱載於B節附註24。該等公司之法定財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)或中華人民共和國(「中國」)財務部頒佈之中國企業會計準則編製。

天洋國際董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則，編製天洋國際集團於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則，審核相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事就載入關於 貴公司建議收購天葉(及因而收購天洋國際集團)之通函編製，並以相關財務報表為依據，且並無就此作出任何調整，符合香港公司條例的適用披露條文，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的規定。

董事就財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文，編製真實而公允的財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」(第3.340號)所進行的程序，就財務資料達致意見。吾等尚未審核天洋國際、其附屬公司或天洋國際集團於二零一三年六月三十日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公允地反映天洋國際集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的財務狀況，以及天洋國際集團於截至有關日期的相關期間之綜合業績及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱由 貴公司董事負責編製之天洋國際集團未經審核相應中期財務資料，當中包括天洋國際集團截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其附註（「相應財務資料」）。

貴公司董事負責按照與財務資料所採納者相同之基準，編製相應財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對相應財務資料作出結論。

審閱工作包括對主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據與財務資料所採納者相同之基準編製。

A 天洋國際集團的綜合財務資料

1 綜合損益及其他全面收益表
(數額以人民幣(「人民幣」)表示)

	B節 附註	二零一零年	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
		二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
營業額	2	-	-	-	-	-
銷售開支		-	-	(6,517)	(3,040)	(1,058)
行政開支		-	(31)	(4,685)	(2,365)	(3,210)
經營虧損		-	(31)	(11,202)	(5,405)	(4,268)
融資成本	3(a)	-	-	(1,161)	-	(912)
除稅前虧損	3	-	(31)	(12,363)	(5,405)	(5,180)
所得稅	4	-	-	2,990	1,313	1,176
期/年內天洋國際權益 股東應佔虧損		-	(31)	(9,373)	(4,092)	(4,004)
期/年內(除稅前後) 其他全面收益：						
其後可重新分類至損益 的項目：						
-換算呈列貨幣之 匯兌差異		-	1	383	-	790
期/年內天洋國際權益 股東應佔全面收益 總額		-	(30)	(8,990)	(4,092)	(3,214)

隨附附註構成財務資料的一部份。

2 綜合財務狀況表

(數額以人民幣表示)

B節 附註	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	-	-	490	735
遞延稅項資產	14(a)	-	2,990	4,166
			3,480	4,901
流動資產				
發展中待售物業	8	-	681,990	839,573
其他應收款項	9	-	3,518	11,524
現金及等同現金資產	10	-	60,822	6,734
			746,330	857,831
流動負債				
貿易及其他應付款項	11	-	337,639	454,640
銀行貸款	12	-	51,476	50,915
		30	389,115	505,555
流動(負債)/資產淨值		(30)	357,215	352,276
總資產減流動負債		(30)	360,695	357,177
非流動負債				
來自同系附屬公司之貸款	13	-	262,690	262,386
(負債)/資產淨值		(30)	98,005	94,791
資本及儲備				
股本	15	-	-	-
儲備		(30)	98,005	94,791
(總權益虧絀)/總權益		(30)	98,005	94,791

隨附附註構成財務資料的一部份。

3 綜合權益變動表

(數額以人民幣表示)

	天洋國際權益股東應佔				(總權益 虧絀)/ 總權益
	股本 人民幣千元 (B節 附註15(b))	資本儲備 人民幣千元 (B節 附註15(c))	外匯儲備 人民幣千元 (B節 附註15(d))	累計虧損 人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年八月十九日 (天洋國際的註冊 成立日期)的結餘	-	-	-	-	-
二零一零年八月十九日 (天洋國際的註冊 成立日期)至二零一零年 十二月三十一日 期間的權益變動：					
期內全面收益總額	-	-	-	-	-
已發行股份(B節附註15(b))	-	-	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年 一月一日的結餘	-	-	-	-	-
截至二零一一年十二月三十一日 止年度的權益變動：					
年內虧損	-	-	-	(31)	(31)
其他全面收入	-	-	1	-	1
年內全面收益總額	-	-	1	(31)	(30)
於二零一一年 十二月三十一日 及二零一二年一月一日 的結餘	-	-	1	(31)	(30)
截至二零一二年 十二月三十一日止年度 的權益變動：					
年內虧損	-	-	-	(9,373)	(9,373)
其他全面收益	-	-	383	-	383
年內全面收益總額	-	-	383	(9,373)	(8,990)
來自天洋國際直接控股公司 的注資(B節附註15(c))	-	107,025	-	-	107,025

天洋國際權益股東應佔

	股本 人民幣千元 (B節 附註15(b))	資本儲備 人民幣千元 (B節 附註15(c))	外匯儲備 人民幣千元 (B節 附註15(d))	累計虧損 人民幣千元	(總權益 虧絀)/ 總權益 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 的結餘	-	107,025	384	(9,404)	98,005
截至二零一三年六月三十日止 六個月的權益變動：					
期內虧損	-	-	-	(4,004)	(4,004)
其他全面收益	-	-	790	-	790
期內全面收益總額	-	-	790	(4,004)	(3,214)
於二零一三年六月三十日 的結餘	-	107,025	1,174	(13,408)	94,791
於二零一二年一月一日的結餘	-	-	1	(31)	(30)
截至二零一二年六月三十日 止六個月的權益變動： (未經審核)					
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	(4,092)	(4,092)
於二零一二年六月三十日 的結餘(未經審核)	-	-	1	(4,123)	(4,122)

4 綜合現金流量表 (數額以人民幣表示)

B節 附註	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一一年 人民幣千元		截至六月三十日止六個月 二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動						
除稅前虧損		-	(31)	(12,363)	(5,405)	(5,180)
就下列各項作出調整：						
- 折舊	3(c)	-	-	70	28	79
- 融資成本		-	-	(8)	-	(16)
營運資金變動：						
- 發展中待售物業		-	-	(681,990)	(513,458)	(157,583)
- 其他應收款項增加		-	-	(3,518)	(43)	(8,006)
- 貿易及其他應付款項 增加(見下文非現金 交易)		-	31	600,545	519,269	116,926
經營活動(所用)/所得之 現金淨額		-	-	(97,264)	391	(53,780)
投資活動						
採購物業、廠房及設備之 付款		-	-	(560)	(314)	(324)
已收利息		-	-	12	-	20
投資活動所用現金淨額		-	-	(548)	(314)	(304)
融資活動						
新借銀行貸款所得款項 來自天洋國際直接控股公 司之注資	15(c)	-	-	51,225	-	-
已付融資成本		-	-	(4)	-	(4)
融資活動所得/(所用)之 現金淨額		-	-	158,246	-	(4)
現金及等同現金資產增 加/(減少)淨額		-	-	60,434	77	(54,088)
期/年初之現金及等同現 金資產	10	-	-	-	-	60,822
匯率變動之影響		-	-	388	-	-
期/年末之現金及等同現 金資產	10	-	-	60,822	77	6,734

非現金交易：

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，天洋國際與同系附屬公司訂立多份貸款協議後，欠同系附屬公司之貿易應付款項人民幣270,000,000元及人民幣100,000,000元分別重新分類至來自該同系附屬公司之貸款。

隨附附註構成財務資料的一部份。

B 綜合財務資料附註

(除另有指明外，數額以人民幣表示)

1 重大會計政策**(a) 合規聲明**

本報告所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則(「香港會計準則」)及相關詮釋)編製。已採納之主要會計政策之更多詳情載於本B節其他章節。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，天洋國際集團已就相關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一三年一月一日開始之會計期間尚未生效的任何新訂及經修訂準則或詮釋除外。已頒佈但於二零一三年一月一日開始之會計期間尚未生效之新訂及經修訂會計準則及詮釋載於B節附註22。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文。

下文所載之會計政策已於財務資料呈報之所有期間貫徹使用。

截至二零一二年六月三十日止六個月的相關財務資料已根據財務資料所採用的相同基準及會計政策編製。

(b) 呈報基準

財務資料包括天洋國際及其綜合入賬的附屬公司天洋地產及唐山管理。天洋國際集團於整個相關期間由周政先生(「控股股東」)透過其於一間全資附屬公司勝邦資源的投資間接控制。

於相關期間，天洋地產根據控股股東的指示訂立如下文詳述的委託協議並代表北京天洋國際控股有限公司(「北京天洋國際」，由控股股東控制之公司)，分別於二零一二年十月十五日及二零一三年四月十一日，成立兩間附屬公司：三河天洋城房地產開發有限公司(「三河天洋」)及北京天洋控股有限公司(「北京天洋」)。根據天洋地產與北京天洋國際於三河天洋及北京天洋各自成立日期後訂立之委託協議，儘管天洋地產擁有三河天洋及北京天洋的法定股本擁有權，惟北京天洋國際實質控制三河天洋及北京天洋的經營及財務政策。並擁有取得該等實體經營業績的經濟利益的權利。於成立後，北京天洋國際以向天洋地產貸款的方式，分別對北京天洋及三河天洋注資人民幣100,000,000元及人民幣20,000,000元。於二零一三年六月及二零一三年九月，天洋地產向北京天洋國際轉讓其於北京天洋的法定股本擁有權的全部權益及三河天洋的95%股權，代價分別為人民幣100,000,000元及人民幣19,000,000元，有關代價乃根據上述有關公司各自之初步注資釐定。

由於天洋地產對三河天洋及北京天洋的業務並無任何權力，亦無任何權利自其於該等實體的法定權益擁有權享有經濟利益，故三河天洋及北京天洋並無入賬列作貴公司的附屬公司，因此，彼等之業績並無於天洋國際集團之財務資料反映。

應付北京天洋國際就成立三河天洋及北京天洋之貸款，從綜合財務狀況表內該等實體的相關資本投資扣除。

所有集團內公司間之重大交易及結餘均已於合併時對銷。

於本報告日期，天洋國際於下列附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為私人公司。該等附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	成立地點 及日期	註冊及繳足 股本詳情	天洋國際 權益股東 應佔股權		主要業務
			直接	間接	
天洋地產(唐山) 有限公司*	中國 二零一一年 十二月十二日	25,100,000 美元(「美元」)	100%	-	開發及 銷售住宅及 商用物業
唐山天洋商業 管理有限公司*	中國 二零一三年 五月八日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理

* 該等公司為於中國成立之有限公司。該等實體名稱之英文譯本僅供參考。該等實體的正式名稱為中文。

(c) 計量基準

財務資料以人民幣呈列，四捨五入至最接近千位數。其按歷史成本基準編製。

(d) 使用估計及判斷

符合香港財務報告準則的財務資料編製規定管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響 貴公司之政策應用及資產負債、收入及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及該情況下被視為合理的多項因素作出，結果構成作出資產及負債賬面值判斷基準，有關賬面值未能從其他資料取得。實際結果可能與該等估計有差異。

公司會持續檢討該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，或倘該修訂影響本期間及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

管理層於應用對財務資料構成重大影響的香港財務報告準則時作出的判斷及主要估計不明朗因素來源於B節附註19論述。

(e) 附屬公司

附屬公司為由天洋國際集團控制的實體。倘天洋國際集團擁有影響被投資公司的權力、自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利及能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額，則存在控制權。

於附屬公司的投資由控制權開始日期起綜合計入財務資料，直至該控制權終止日期為止。集團內之結餘及交易及集團內之交易產生的現金流量及任何未變現溢利會於編製財務資料時悉數對銷。集團內之交易造成之未變現虧損會按與未變現收益相同之方式對銷，惟僅以不存在減值證據為限。

於天洋國際的財務狀況表中，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列賬(見B節附註1(h)(ii))，惟分類為持作出售之投資除外。

(f) 發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及已變現淨值兩者中之較低者列賬。

發展中待售物業的成本包括特定識別成本，計有土地收購成本、發展、原料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接開支的適當比例及資本化借貸成本(見B節附註1(r))。已變現淨值指估計售價減估計完成成本及銷售物業將予產生的成本。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃於財務狀況表按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見B節附註1(h)(ii))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損釐定為出售所得款項淨額及該項目賬面值之差額，並於報廢或出售日期在損益中確認。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其項目成本計算：

	估計可使用年期
辦公室設備	3-4年
汽車	4年

倘部分物業、廠房及設備項目之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準被分配至各部分，而每部分會獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)會每年檢討。

(h) 資產減值

(i) 應收款項

按成本列賬之應收款項會於各個報告期末檢討，以確定是否有客觀減值證據。客觀減值證據包括天洋國際集團注意到有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財政困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠付款；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 市場、經濟或法律環境出現重大變動，而對債務人構成不利影響；及

若存在任何有關證據，減值虧損按資產賬面值及估計未來現金流量現值之差額計量。如貼現之影響甚大，則按資產之原有實際利率(即該等金融資產首次確認

時計算之實際利率)貼現。倘該等按攤銷成本列賬之金融資產具備類似之風險特徵(如類似之逾期情況),且並未單獨被評估為減值,則有關評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產組別具有類似信貸風險特徵之金融資產之過往虧損經驗一同評估減值。

倘減值虧損金額於其後期間減少,而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項相關,則會從損益撥回減值虧損。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值高於過往期間若無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。

減值虧損應從相應之資產中直接撇銷,惟就可收回性存疑但並非完全不可能之應收款項除外。在此情況下,呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。倘天洋國際集團信納收回之機會微乎其微,則被視為不可收回之金額會直接從應收款項中撇銷,而在撥備賬中就該債務保留之任何金額則會被撥回。倘之前於撥備賬扣除之款項在其後收回,則相關之撥備賬會被撥回。撥備賬之其他變動及之前直接撇銷而其後收回之款項,均於損益中確認。

(ii) 其他資產之減值

於各報告期末,均會檢討內部及外部資料來源,以確定下列資產有否出現減值跡象,或過往已確認之減值虧損不再存在或可能已減少:

- 物業、廠房及設備;及
- 天洋國際財務狀況表中於附屬公司之投資。

倘出現任何有關跡象,則會估計該資產之可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時,預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前貼現率,貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入,則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額,減值虧損會於損益中確認。就現金產生單位確認之減值虧損會作出分配,以按比例減少該單位(或該組單位)內資產之賬面值,惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本(倘可計量)後所得金額或其使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回金額之估計出現有利變化,則有關減值虧損會予以撥回。所撥回之減值虧損以於以往期間並無確認任何減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損於確認撥回之期間內計入損益。

(i) 應收款項

應收款項最初按公平值確認，其後使用實際利率法，減呆賬減值撥備，按攤銷成本列賬(見B節附註1(h)(i))，惟倘該等應收款項屬於向關聯人士作出，且無任何固定償還期限或貼現影響屬微小的免息貸款則除外。在該種情況下，應收款項會按成本減呆賬減值撥備列賬(見B節附註1(h)(i))。

(j) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借款按攤銷成本入賬，而初步確認金額與贖回價值之間之任何差額，連同任何應付利息及費用，則以實際利率法於借貸期內於損益確認。

(k) 應付款項

應付款項最初按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼變影響屬微小則作別論，在該情況下，以成本列賬。

(l) 現金及等同現金資產

現金及等同現金資產包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他財務機構的活期存款及短期、高流通性投資(可隨時轉換為已知金額的現金，且價值變動風險極輕)。

(m) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於天洋國際集團僱員提供相關服務之期間內累計。如延遲付款或結算且造成重大影響，則此等數額會以現值列賬。

(ii) 終止福利

終止福利乃於下列兩者中之較早者確認：天洋國際集團不再能夠撤回該等福利之提供及天洋國際集團確認涉及支付終止福利的重組成本時。

(n) 所得稅

本期間所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債變動乃於損益內確認，惟倘涉及業務合併於其他全面收益內確認或直接於權益內確認之項目，則在該情況下，相關稅額乃分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

當期稅項乃本期間應課稅收入之預期應繳稅項(採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算)及過往期間應繳稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債乃分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即用作財務報告之資產與負債賬面值與其稅基之間之差額。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利可利用該資產抵銷之部分)均予確認。可支持確認來自可扣減暫時差額之

遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括來自撥回現有應課稅暫時差額之金額，惟該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時差額預期撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認來自未動用稅項虧損及抵免之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可動用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則會被考慮。

確認遞延稅項資產與負債之有限例外情況乃來自暫時差額、初步確認不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利之資產或負債(惟並非業務合併之一部分)，以及涉及於附屬公司之投資之暫時差額(只限於就應課稅差額而言，天洋國際集團可控制撥回時間且可能差額不會於可見將來撥回之部分，或就可扣稅差額而言，除非將於未來撥回之部分)。

已確認遞延稅項金額乃按資產與負債賬面值之預期變現或清償方式，採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。遞延稅項資產與負債均不貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅溢利動用相關稅務利益，即會調低。倘可能有足夠應課稅溢利，則任何有關減少予以撥回。

當期稅項結餘與遞延稅項結餘及當中變動分開呈列，且不予抵銷。倘天洋國際或天洋國際集團有可合法行使之權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，且符合以下額外條件，則當期稅項資產乃與當期稅項負債抵銷，遞延稅項資產亦與遞延稅項負債抵銷：

- 就當期稅項資產與負債而言，天洋國際或天洋國際集團擬按淨額基準清償，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，倘涉及同一稅務機關對以下實體徵收之所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，此等實體擬在日後每個預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(o) 撥備及或然負債

倘天洋國際或天洋國際集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠的估計時，便應就該未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣的時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值將撥備列賬。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟效益的可能極低則除外。如果天洋國際集團可能須承擔的責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能極低則除外。

(p) 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。只當經濟利益可能流入天洋國際集團，而收益和成本(如適用)又能可靠地計算時，收益才會根據下列方法於損益中確認：

(i) 銷售物業

出售持作出售物業產生之收入於物業擁有權之重大風險及回報轉移予買家時於損益確認。天洋國際集團認為業權之重大風險及回報於物業完成及交付予買家時轉移。出售物業之收入不包括營業稅，且已扣除任何買賣折扣。在收入確認日之前從出售物業所收之按金及分期付款計入財務狀況表，作為銷售按金。

(ii) 利息收入

利息收入於應計提時採用實際利率法確認。

(q) 外幣換算

期內之外幣交易按交易日期之當時外幣匯率換算為與其有關之實體之功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產與負債按報告期末之當時外幣匯率換算為與其有關之實體之功能貨幣。匯兌盈虧於損益內確認。

以歷史成本計量並以外幣列賬之非貨幣資產及負債，按交易日期適用之匯率換算為與其有關之實體之功能貨幣。

境外業務(其功能貨幣並非人民幣)之業績按與交易日之匯率相若之匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末之營業時間結束時之外匯匯率換算為人民幣。產生之匯兌差額於其他全面收入確認及獨立累計於匯兌儲備之權益內。

(r) 借款成本

直接用作收購、建設或製造需要相當長時間才可投入擬定用途或銷售之資產之借款成本予以資本化列作該資產之成本部分。其他借款成本於產生之期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分之借款成本在資產產生開支、借款成本產生以及使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須之絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資本化。

(s) 關連人士

(a) 任何人士或其近親如屬以下情況，即視為與天洋國際集團有關連：

- (i) 控制或共同控制天洋國際集團；
- (ii) 對天洋國際集團有重大影響力；或

- (iii) 為天洋國際集團或天洋國際集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘以下情況適用，則任何實體即視為與天洋國際集團有關連：
 - (i) 該實體與天洋國際集團為同一集團成員。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營公司。
 - (iv) 一個實體為第三間實體之合營公司，而另一實體為第三方之聯營公司。
 - (v) 該實體乃為天洋國際集團或與天洋國際集團有關連實體之僱員提供福利之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所識別人土對該實體有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員。

某人士之近親指預期在與該實體交易時可能影響該人士或受該人士影響之家族成員。

(t) 分類報告

業務分類及財務資料報告之各分類項目的金額乃根據定期向天洋國際集團最高行政管理人員提供以作為向天洋國際集團各項業務及地理位置分配資源及評估有關表現之財務資料而識別。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

天洋國際集團於單一分部管理其業務，即物業發展及銷售業務。因此，概無呈列經營分部資料。

天洋國際集團之業務位於中國，因此，概無呈列任何地區分部。

2 營業額

天洋國際集團之主要業務活動為發展及銷售商用物業。

天洋國際集團之物業於相關期間仍處於發展階段，因此，由於並無出售任何物業，故並無確認收入。

3 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
須於五年內悉數償還之 銀行貸款之利息開支	-	-	246	-	350	
來自一間同系附屬公司 之貸款之利息開支	-	-	-	-	14,218	
並非透過損益按公平值 列賬之金融負債之 總利息開支	-	-	246	-	14,568	
減：資本化至發展中物業 之利息開支*	-	-	(246)	-	(14,568)	
匯兌虧損淨額	-	-	-	-	-	
其他融資成本	-	-	1,169	-	928	
利息收入	-	-	(12)	-	(20)	
	-	-	1,161	-	912	

* 由二零一零年八月十九日(天洋國際之註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間，以及截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無借貸成本撥充資本。截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，借貸成本已分別按介乎1.40%至1.41%及1.37%至10.34%之年利率撥充資本。

(b) 員工成本

	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元				
	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
薪金、工資及其他福利	-	3,161	1,105	2,939	
定額供款退休計劃供款	-	424	84	239	
	-	3,585	1,189	3,178	

天洋國際集團於中國成立之附屬公司之僱員，已參與由當地政府部門管理之定額供款退休福利計劃，據此該等附屬公司須按僱員基本薪金的20%，向該等計劃作出供款。該等附屬公司之僱員於達致正常退休年齡時，有權按上述退休計劃，享有按中國平均薪金水準百分比計算之退休福利。

除上述供款外，天洋國際集團毋須進一步承擔支付其他退休福利的責任。

(c) 其他項目

	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元				
	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
折舊	-	70	28	79	
核數師酬金	-	22	-	27	
—法定審核服務	-	22	-	27	

4 綜合損益及其他全面收入表之所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表之稅項指：

由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
遞延稅項：				
—產生及撥回臨時差額 (見B節附註14(a))	-	(2,990)	(1,313)	(1,176)
	<u>-</u>	<u>(2,990)</u>	<u>(1,313)</u>	<u>(1,176)</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計虧損之間的對賬：

由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前虧損	-	(31)	(5,405)	(5,180)
除稅前虧損的預期稅項，按 有關司法權區的適用溢利 稅率計算(附註(i)及(ii))	-	(5)	(1,351)	(1,265)
不可扣稅開支的稅務影響	-	-	38	2
未確認未動用稅項虧損的 稅務影響	-	5	-	87
所得稅	-	(2,990)	(1,313)	(1,176)
	<u>-</u>	<u>(2,990)</u>	<u>(1,313)</u>	<u>(1,176)</u>

附註：

- (i) 於相關期間，由於天洋國際並無錄得須繳納香港利得稅之應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。
- (ii) 於相關期間，天洋國際集團於中國成立之附屬公司，須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

5 董事酬金

於相關期間，天洋國際之唯一董事周政先生，並無向天洋國際集團收取任何酬金。

於相關期間，並無向該董事支付款項，以作為其退任或失去天洋國際集團職務之補償，或作為加盟之獎勵。於相關期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

6 最高薪酬人士

於相關期間，在五名最高薪酬人士中，並無董事在內。有關該五名最高薪酬人士之酬金總額如下：

	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元	
薪金、津貼及實物福利	-	468	197	418		
酌情花紅	-	-	-	-		
退休計劃供款	-	34	14	13		
	<u>-</u>	<u>502</u>	<u>211</u>	<u>431</u>		

最高薪酬人士之酬金於以下範圍內：

	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元	
零港元(「港元」)至1,000,000港元	-	5	5	5		

7 每股虧損

並無呈列每股虧損資料，原因是於二零一三年六月三十日，貴公司尚未完成天葉建議收購事項，因此就財務資料而言，載入每股虧損資料被視為意義不大。

8 待售發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售發展中物業	-	-	681,990	839,573

(a) 以下為計入待售發展中物業之租賃土地之賬面值分析：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國 - 40年租賃	-	-	477,458	477,458

(b) 預期於超過一年後收回之待售發展中物業之金額分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售發展中物業	-	-	681,990	311,296

預期所有餘下之待售發展中物業將於一年內收回。

(c) 若干待售發展中物業已就天洋國際集團同系附屬公司提取銀行貸款作出抵押。更多詳情載於B節附註18(b)。

9 其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
興建待售發展中物業之預付款項及按金	-	-	3,216	10,305
其他	-	-	302	1,219
	-	-	3,518	11,524

除興建待售發展中物業之預付款項外，所有其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

10 現金及等同現金資產

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	-	-	60,822	6,734

天洋國際集團於中國之業務以人民幣進行。人民幣並非自由兌換貨幣，且將資金匯出中國須遵守中國政府頒布之有關外匯管制的規則及規定。

11 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
與建造待售發展中物業有關之貿易應付款項：				
– 第三方	-	-	40,886	112,702
– 同系附屬公司(附註(i))	-	-	296,353	228,680
	-	-	337,239	341,382
其他應付款項及應計開支	-	30	400	14,824
	-	30	337,639	356,206
加：同系附屬公司貸款之即期部分(見B節附註13)	-	-	-	98,434
按攤銷成本計量之貿易及其他應付款項	-	30	337,639	454,640

附註：

- (i) 該等金額主要指一間同系附屬公司代表天洋國際集團就興建待售發展中物業向供應商支付的款項。

(a) 賬齡分析

於各報告期末計入貿易應付款項之交易之賬齡分析(根據到期日)如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於三個月內到期或按要求	-	-	297,239	261,382
於三個月後但一年內到期	-	-	-	66,700
於一年後但兩年內到期	-	-	40,000	13,300
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>337,239</u>	<u>341,382</u>

12 銀行貸款

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，天洋國際集團之銀行融資分別達12,000,000美元(相當於約人民幣75,426,000元)及12,000,000美元(相當於約人民幣74,144,000元)，分別已動用8,100,000美元(相當於約人民幣51,476,000元)及8,100,000美元(約人民幣50,915,000元)。銀行融資由勝邦資源之保證金為抵押。勝邦為天洋國際之直接控股公司(見B節附註18(b))。

上述銀行融資須履行與金融機構訂立的借貸安排中所普遍存在的契諾。倘天洋國際集團違反契諾，則貸款將須按要求償還。天洋國際集團定期監察其於此等契諾下之合規情況。天洋國際集團管理流動資金風險之詳情載於B節附註16(b)。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，概無有關已動用融資之契諾被違反。

13 來自一間同系附屬公司之貸款

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就購買土地而向一間同系附屬公司貸款	-	-	262,690	360,820
減：一間同系附屬公司之貸款即期部分 (見B節附註11)	-	-	-	(98,434)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262,690</u>	<u>262,386</u>

來自一間同系附屬公司之貸款為無抵押、按中國人民銀行發佈之三年貸款利率之130%計息，並將於二零一四年四月至二零一五年十月期間分四期償還。

14 綜合財務狀況表之所得稅

(a) 已確認遞延稅項資產：

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產部分及其於相關期間之變動載列如下：

源於以下所述之遞延稅項：	未動用稅項虧損 人民幣千元
於二零一零年八月十九日(天洋國際之註冊成立日期)、 二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-
計入綜合損益及其他全面收益表(B節附註4(a))	<u>2,990</u>
於二零一二年十二月三十一日	2,990
計入綜合損益及其他全面收益表(B節附註4(a))	<u>1,176</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>4,166</u></u>

(b) 未確認遞延稅項資產

根據B節附註1(n)所載之會計政策，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，天洋國際集團並無就未動用稅項虧損分別確認遞延稅項資產人民幣零元、人民幣31,000元、人民幣277,000元及人民幣744,000元，原因為於有關之稅務司法權區及實體，不大可能有未來應課稅溢利以抵銷可供動用之稅項虧損。

15 資本、儲備及股息

(a) 股息

天洋國際集團並無於相關期間宣派任何股息。

(b) 股本

天洋國際按法定股本10,000港元註冊成立，分拆為10,000股每股1港元之股份。於註冊成立日期，一股股份按面值發行並已繳足。

(c) 股本儲備

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之股本儲備指結欠勝邦資源(天洋國際之直接控股公司及由控股股東控制之公司)之應付款項人民幣107,025,000元之豁免。此交易被視為控股股東注資，作為股權交易計入綜合權益變動表。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有換算功能貨幣並非人民幣之業務財務報表至人民幣所產生之匯兌差額。此儲備之處理方法為按照B節附註1(q)所載之會計政策。

(e) 可分派儲備

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，天洋國際可供分派予權益股東之儲備分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣107,131,000元及人民幣107,571,000元。

(f) 資本管理

天洋國際集團管理資本之主要目標，為保障天洋國際集團按持續基準營運之能力，藉此透過因應風險水平作出產品及服務定價，並按合理成本取得融資，為權益股東帶來回報及為其他持份者帶來利益。

天洋國際集團積極並定期審閱與管理其資本架構，以在權益股東高借貸、高回報與穩定資產狀況帶來的優勢與保障之間取得平衡，並因應經濟環境之變化對資本架構作出調整。

天洋國際集團按照與行業慣例一致之做法，根據資產負債比率監察其資本架構。就此而言，資產負債比率定義為計息借貸總額(包括銀行貸款及來自一間同系附屬公司之貸款)除以總資產。於相關期間，天洋國際集團之策略為將資產負債比率維持於可接受水平。天洋國際集團可能調整向權益股東支付之股息金額、發行新股份／籌集新資本、向權益股東歸還資本、籌集新債務融資或為減輕債務而出售資產，藉此維持或調整資產負債比率。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，貴公司的資產負債比率分別為零、零、41.9%及47.7%。

天洋國際及其任何附屬公司概無受限於外部施加之資本規定。

16 金融風險管理及公允價值

天洋國際集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率及貨幣風險。天洋國際集團面臨的該等風險及天洋國際集團用於控制該等風險的金融風險管理政策及措施載列如下。

(a) 信貸風險

天洋國際集團的信貸風險主要來自其他應收款項。管理層設有信貸政策，並會持續監控該等信貸風險。

於相關期間，天洋國際集團尚未完成持作出售物業之發展，因此概無進行銷售交易。天洋國際董事認為，有關銷售交易開始後，天洋國際集團將採納符合行業慣例之信貸政策。

除就一間同系附屬公司取得之銀行貸款抵押若干天洋國際集團可供出售發展中物業外(載於B節附註18(b))，天洋國際集團並無提供會令天洋國際集團或天洋國際承受信貸風險的任何其他擔保。有關上述擔保於相關期間之最大信貸風險於B節附註18(b)披露。

有關天洋國際集團所面臨產生自其他應收款項的信貸風險的其他量化資料披露載於B節附註9。

(b) 流動資金風險

天洋國際集團中央管理現金盈餘之短期投資及籌集融資，以應付預期現金需求。天洋國際集團的政策是定期監察流動資金需求及其於借款契約下之合規情況，確保其維持充裕的現金儲備及於主要金融機構取得足夠承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表列示天洋國際集團金融負債於二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之餘下合約到期日，其乃基於合約未折現現金流(包括按合約息率或(倘為浮動息率)各報告期末當時之息率計算之利息付款)及天洋國際集團須償還該等負債之最早日期。於二零一零年十二月三十一日，概無任何金融負債。

	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日
	於一年內或按 要求之合約	於二零一一年 十二月三十一日
	未折現現金流出	的賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	30	30

	於二零一二年十二月三十一日			於二零一二年 十二月三十一日	
	合約未折現現金流出			的賬面值	
	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	總計		
一年內或按要求 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項	337,639	-	-	337,639	337,639
銀行貸款	51,956	-	-	51,956	51,476
來自一間同系附屬公司之 非即期貸款	-	286,050	20,809	306,859	262,690
	<u>389,595</u>	<u>286,050</u>	<u>20,809</u>	<u>696,454</u>	<u>651,805</u>

	於二零一三年六月三十日			於二零一三年 六月三十日	
	合約未折現現金流出			的賬面值	
	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	總計		
一年內或按要求 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項	462,846	-	-	462,846	454,640
銀行貸款	51,034	-	-	51,034	50,915
來自一間同系附屬公司之 非即期貸款	17,929	265,823	20,813	304,565	262,386
	<u>531,809</u>	<u>265,823</u>	<u>20,813</u>	<u>818,445</u>	<u>767,941</u>

(c) 利率風險

天洋國際集團之利率風險主要源於計息借款。借款按浮動息率及固定息率發出，令天洋國際集團分別面臨現金流利率風險及公平值利率風險。

(i) 利率組合

下表詳述天洋國際集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之計息借款利率組合。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，概無任何計息借款。

	於二零一二年十二月三十一日		於二零一三年六月三十日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
浮動息率借款：				
銀行貸款	1.40%-1.41%	51,476	1.37%-1.41%	50,915
來自一間同系附屬公司之貸款	9.35%-9.55%	262,690	9.35%-10.34%	360,820
計息借款總計		<u>314,166</u>		<u>411,735</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，估計利率整體上升／下降，在所有其他變量保持不變之情況下，將不會對天洋國際集團除稅後虧損及累計虧損構成影響，因為假設所有累計利息開支由興建待售發展中物業直接產生並資本化為其中的一部分。

上述敏感度分析顯示天洋國際集團除稅後虧損及累計虧損之將產生之即時變動(假設於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日已發生利率變動)。相關期間之分析按相同基準進行。

(d) 貨幣風險

借款產生以美元(與交易有關之經營之功能貨幣港元以外之貨幣)計值之借貸及現金結餘，此乃天洋國際集團貨幣風險之主要來源。天洋國際集團藉以下方法管理此風險：

(i) 已確認資產及負債

就以外幣計值之借款而言，天洋國際集團於需要處理短期收支不均時，以現貨買賣外幣，以確保風險維持於可接受水平。

(ii) 面臨貨幣風險

下表詳述天洋國際集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日面臨之風險，其源於已確認資產或負債(以與其有關之實體之功能貨幣以外之貨幣列值)。為方便呈列，風險之金額以人民幣列示，按年／期結日之現貨價換算。

換算海外業務財務報表至天洋國際集團之呈報貨幣所產生之差額概不計算在內。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，天洋國際集團概無擁有資產或負債，而其列值貨幣有別於與其有關之實體之功能貨幣。

	外幣風險-美元	
	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元
現金及等同現金資產	59,135	-
銀行貸款	(51,476)	(50,915)
源自己確認資產及負債之總風險	<u>7,659</u>	<u>(50,915)</u>

(iii) 敏感度分析

天洋國際董事認為，港元將繼續與美元實施聯繫匯率，天洋國際集團並不預期天洋國際集團之借款將涉及任何重大貨幣風險。

(e) 公平值

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，天洋國際集團之金融工具賬面值(按成本或攤銷成本列值)與其公平值並無重大差異。

17 承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，天洋國際集團擁有以下承擔，其有關可供出售發展中物業之建築工程(並無於財務資料作出撥備)：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
已訂約	-	-	262,966	175,734
已授權但未訂約	-	1,580,123	635,166	574,188
	<u>-</u>	<u>1,580,123</u>	<u>898,132</u>	<u>749,922</u>

18 重大關連人士交易及結餘

天洋國際集團於相關期間進行之重大關連人士交易及於各報告期末與關連人士之結餘載列於下文。

(a) 與天洋國際集團有重大交易之關連人士之姓名及關係

關連人士之姓名	關係
周政先生	天洋國際之控股股東及唯一董事
勝邦資源	天洋國際之直接控股公司
天洋地產(遷安)有限公司 (「天洋遷安」)	周政先生控制之同系附屬公司
北京天洋興業裝飾工程公司 (「天洋興業」)	周政先生控制之同系附屬公司
北京雅致裝飾工程有限公司 (「北京雅致」)	周政先生控制之同系附屬公司

(b) 與控股股東控制之關連方之交易

	由二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	
已得建造服務：						
-北京雅致	-	-	6,198	-	-	
-天洋興業	-	-	2,000	1,010	-	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,198</u>	<u>1,010</u>	<u>-</u>	
已產生利息開支：						
-天洋遷安	-	-	-	-	14,218	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,218</u>	
代表天洋國際集團就興建 待售發展中物業作出之 付款/(還款)：						
-天洋興業	-	-	143	-	-	
-天洋遷安	-	-	288,012	517,276	(67,673)	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>288,155</u>	<u>517,276</u>	<u>(67,673)</u>	
已收貸款淨額增加：						
-天洋遷安	-	-	262,690	-	98,130	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262,690</u>	<u>-</u>	<u>98,130</u>	
權益股東出資						
-勝邦資源	-	-	107,025	-	-	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,025</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
			於十二月三十一日		於二零一三年	
			二零一零年	二零一二年	六月三十日	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於報告期末，以勝邦資源之證券賬戶 為抵押之銀行貸款(B節附註12)			-	51,476	50,915	
			<u>-</u>	<u>51,476</u>	<u>50,915</u>	
就天洋遷安提取銀行貸款抵押之 待售發展中物業之賬面值			-	637,992	761,751	
			<u>-</u>	<u>637,992</u>	<u>761,751</u>	

上述銀行貸款亦以天洋遷安持有的物業作抵押。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，已提取銀行貸款分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣270,000,000元及人民幣370,000,000元。

代表一間同系附屬公司成立兩間附屬公司，即三河天洋及北京天洋之詳情載於B節附註1(b)。

(c) 與控股股東控制之關連方之結餘

B節 附註	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
與興建待售發展中物業有關 之貿易應付款項：				
-天洋遷安	-	-	296,210	228,537
-天洋興業	-	-	143	143
11	-	-	296,353	228,680
應付同系附屬公司的其他 應付款項：				
-天洋遷安	-	-	-	14,218
11	-	-	-	14,218
來自同系附屬公司的貸款：				
-天洋遷安	-	-	262,690	360,820
13	-	-	262,690	360,820
	-	-	559,043	603,718

(d) 主要管理人員薪酬

天洋國際集團主要管理人員於相關期間之薪酬，包括向B節附註5所披露之天洋國際董事及B節附註6所披露之若干最高薪酬僱員支付的款項如下：

	二零一零年 八月十九日 (天洋國際之 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期僱員福利	-	-	65	-	-	243
界定供款退休計劃之供款	-	-	-	-	-	14
	-	-	65	-	-	257

總薪酬計入「員工成本」(見B節附註3(b))。

19 會計判斷及估計

B節附註16載有金融工具公平值之資料。編製財務資料之估計不穩定因素之其他主要來源為就可出售發展中物業作出之撥備。

誠如B節附註1(f)所闡釋，天洋國際集團之可供出售發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列值。基於天洋國際集團之最近期經驗及指涉物業之性質，天洋國際集團按現行市況對售價、完成成本及出售物業所產生之成本作出估計。

如果完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，而這可能導致就可出售發展中物業計提撥備。有關撥備需要使用判斷和估計。倘若預期與原來估計有別，則在有關估計改變的期間，物業的賬面值及撥備會相應調整。

此外，鑑於中國物業市場之波幅及個別物業之特別性質，於各報告期末，成本及收益之實際結果可能高於或低於估計。撥備之任何增減均會影響未來期間之損益。

20 直接及最終控股公司

就財務資料而言，天洋國際董事認為，天洋國際之直接控股公司為勝邦資源(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，天洋國際之最終控股公司為勝邦控股有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。該等實體並無編製可供公眾人士使用之財務報表。

21 期後事項

(a) 直接控股公司變更

於二零一三年九月四日，天葉向勝邦資源收購天洋國際的100%股權，代價為1港元。待完成此項收購後，天葉成為天洋國際之直接控股公司。

(b) 貴公司建議收購天葉

根據 貴公司、勝邦控股有限公司及控股股東於二零一三年十月十五日訂立之協議，貴公司將收購天葉之100%股權，代價為450,000,000港元。

待完成上述交易(須經 貴公司股東於二零一三年十二月二十三日舉行之股東特別大會上批准及達成通函所載 貴公司之董事會函件內「項目收購協議」一節所載之各項其他條件後方可作實)後，貴公司將成為天葉之直接控股公司。

22 於二零一三年一月一日開始之期間已頒佈但尚未生效之修訂本、新訂準則、及詮釋之可能影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已於二零一三年一月一日開始之期間頒佈若干尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋，其並未於財務資料內採納，包括以下可能與天洋國際集團有關者。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第32號之修訂， <i>金融工具：</i> <i>呈列-抵銷金融資產及金融負債</i>	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一五年一月一日

天洋國際集團正評估有關修訂於首次應用期間的預期影響。迄今，天洋國際集團認為採納上述修訂不大可能對財務資料造成重大影響。

23 天洋國際財務狀況表

以下載列天洋國際於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之財務狀況表：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資(附註(a))	-	-	158,637	158,515
流動負債				
其他應付款項及應計開支	-	30	58	57
銀行貸款(B節附註12)	-	-	51,476	50,915
	-	30	51,534	50,972
淨(負債)/資產	-	(30)	107,103	107,543
資本及儲備				
股本(B節附註15(b))	-	-	-	-
儲備	-	(30)	107,103	107,543
(總權益虧絀)/總權益	-	(30)	107,103	107,543

附註：

- (a) 於附屬公司之投資指天洋國際於天洋地產之投資。該附屬公司之詳情載於B節附註1(b)。

24 法定審核

天洋國際及天洋地產須於相關期間接受法定審核，其法定核數師之名稱載列如下。

公司名稱	財政期間／年度	法定核數師
天洋國際	由二零一零年八月十九日 (註冊成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日止期間	溫捷基會計師行 執業會計師
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	溫捷基會計師行 執業會計師
天洋地產	由二零一一年十二月十二日 (成立日期)至二零一一年 十二月三十一日止期間	附註(i)
	截至二零一二年 十二月三十一日止年度	遷安弘信會計師事務所有限責任公 司(附註(ii))

附註：

- (i) 天洋國際董事已確認，天洋地產於二零一一年十二月十二日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間並無進行法定審核。
- (ii) 有關名稱之英文翻譯僅供參考。該實體之官方名稱以中文為準。

C 期後財務報表

概無就組成天洋國際集團之天洋國際或其任何附屬公司，編製涉及二零一三年六月三十日後之任何期間之經審核財務報表。目前組成天洋國際集團之任何公司，概無於二零一三年六月三十日後之任何期間宣派或派付股息或分派。

此 致

Allied Overseas Limited
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十二月六日

未經審核備考財務資料

A. 未經審核備考財務資料引言

以下為經擴大集團之未經審核備考資產及負債表，猶如項目收購事項於二零一三年六月三十日已完成（「未經審核備考財務資料」），乃作說明用途。未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一三年六月三十日之資產及負債（摘錄自本集團二零一三年六月三十日之中期財務報告），以及天洋國際集團於二零一三年六月三十日之資產及負債（摘錄自本通函附錄二所載之天洋國際集團會計師報告）作出，並經調整以反映項目收購事項之影響。

未經審核備考財務資料乃經董事根據上市規則第4.29條及按多項假設、估計及不確定因素而編製，僅供說明。因此，由於其假設性質，其並不旨在描述經擴大集團於項目收購事項所述日期完成之情況下將能達致之資產淨值狀況，亦不旨在預測經擴大集團於二零一三年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

於二零一三年六月三十日

	本集團 於二零一三年 六月三十日 (附註1) 千港元	天洋國際集團 於二零一三年 六月三十日 (附註2) 人民幣千元	天洋國際集團 於二零一三年 六月三十日 (附註2) 千港元	未經審核 備考調整 千港元	經擴大集團 於二零一三年 六月三十日 附註 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,703	735	923		3,626
商譽	1,358	-	-		1,358
透過損益按公平值列賬 之金融資產	563,850	-	-		563,850
遞延稅項資產	-	4,166	5,230		5,230
	<u>567,911</u>	<u>4,901</u>	<u>6,153</u>		<u>574,064</u>

	本集團 於二零一三年 六月三十日 (附註1) 千港元	天洋國際集團 於二零一三年 六月三十日 (附註2) 人民幣千元	天洋國際集團 於二零一三年 六月三十日 (附註2) 千港元	未經審核 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一三年 六月三十日 千港元
流動資產						
存貨	3,188	-	-			3,188
待售發展中物業	-	839,573	1,054,012	330,998	4	1,385,010
貿易應收款項	1,373	-	-			1,373
預付款項、按金及 其他應收款項	24,738	11,524	14,467			39,205
透過損益按公平值列賬 之金融資產	12,590	-	-			12,590
銀行抵押存款	13,878	-	-			13,878
現金及等同現金資產	1,028,653	6,734	8,454	(450,000)	3	587,107
	<u>1,084,420</u>	<u>857,831</u>	<u>1,076,933</u>			<u>2,042,351</u>
流動負債						
貿易應付款項、其他應 付款項、應計款項及 已收按金	14,963	454,640	570,761			585,724
應付股息	89,193	-	-			89,193
遞延收入	386	-	-			386
應繳稅項	1,688	-	-			1,688
銀行貸款	-	50,915	63,920			63,920
	<u>106,230</u>	<u>505,555</u>	<u>634,681</u>			<u>740,911</u>
流動資產淨值	<u>978,190</u>	<u>352,276</u>	<u>442,252</u>			<u>1,301,440</u>
總資產減流動負債	<u>1,546,101</u>	<u>357,177</u>	<u>448,405</u>			<u>1,875,504</u>
非流動負債						
來自同系附屬公司之 貸款	-	262,386	329,403			329,403
資產淨值	<u>1,546,101</u>	<u>94,791</u>	<u>119,002</u>			<u>1,546,101</u>

附註：

1. 本集團於二零一三年六月三十日之資產及負債乃摘錄自本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報告。
2. 天洋國際集團之資產及負債乃摘錄自通函附錄二所載天洋國際集團之會計師報告，有關報告本來以人民幣列值，現已按二零一三年六月三十日之當前匯率人民幣1.00元兌1.255港元兌換為港元。
3. 根據項目收購協議，項目收購代價為450,000,000港元。代價將以本集團內部資源，並以香港持牌銀行開出之本票支付。
4. 就編製未經審核備考財務資料而言，董事認為，本集團收購之項目並不構成香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)下之業務，項目收購事項已於本集團入賬列為收購資產。項目收購代價已按購買日期之各個公平值分配至獨立可識別資產及負債。天洋國際集團於二零一三年六月三十日之資產淨值賬面值與項目收購代價之差額330,998,000港元已於待售發展中物業確認為收購事項之調整。

待售發展中物業之調整金額將於項目收購完成後重新評估，當中已參考天洋國際集團待售發展中物業於項目收購完成日期之賬面值並據此予以變更。
5. 董事認為，項目收購事項之交易成本(不超過8,000,000港元)微不足道，故在編製未經審核備考財務資料時被忽略。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料之保證報告

下文載列由公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)，就未經審核備考財務資料發出之報告全文。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就Allied Overseas Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)董事編製之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。該備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為二零一三年十二月六日之通函(「通函」)附錄三所載於二零一三年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及有關附註。董事編製該備考財務資料所採用基準之適用準則，於通函附錄三A節闡述。

備考財務資料由董事編製，以說明收購天葉控股有限公司及其附屬公司(統稱「天洋國際集團」)(「收購事項」)，對 貴公司於二零一三年六月三十日之資產及負債構成的影響，猶如收購事項已於同日進行。作為此過程之一部分， 貴公司於二零一三年六月三十日之資產及負債資料，乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報告，及已就有關資料刊發審閱報告。有關天洋國際集團於二零一三年六月三十日之資產及負債資料，乃由董事摘錄自天洋國際集團之會計師報告，該報告載於通函附錄二。

董事於備考財務資料之責任

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

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，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，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證委聘準則第3420號「就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理查證。

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

通函附錄三A節所載之備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團於二零一三年六月三十日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於同日進行，以便說明。故此，吾等概不就該事項或該交易於二零一三年六月三十日之實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

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

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

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

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

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

此 致

Allied Overseas Limited

列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零一三年十二月六日

下文為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為獨立物業估值師)就公司所購入物業於二零一三年九月三十日之估值發表之函件、估值概要及估值證書全文，乃供載入本通函而編製。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯

電話：(852) 2801 6100
傳傳：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照Allied Overseas Limited(「貴公司」)之指示，對天洋地產(唐山)有限公司(「天洋地產」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之該等物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢和調查及取得吾等認為必須之其他資料，以就該等物業於二零一三年九月三十日(「估值日」)之市值，向 貴公司提供吾等之意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，吾等擬下定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日進行公平交易之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣或交易成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

進行物業估值時，吾等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項應用指引與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

物業類別及估值方法

在評估第一類物業(即由天洋地產在中國持作發展的物業)時，吾等乃假設該物業將按照天洋地產所提供的最新發展計劃發展及落成進行物業估值。吾等假設有關方案已經或將在沒有繁重條件的情況下獲批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參考於相關市場上可供比較的銷售交易，並計入完成發展項目將支銷的建築成本，以反映已完成發展項目的建築質量。

在評估第二類物業(即由天洋地產在中國持作未來發展的物業)時，吾等採用直接比較法，及參照於市場上可資比較的銷售交易，並假設該等物業以交吉方式出售。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無調查文件正本，以確定是否有任何修訂並無載於交予吾等的文件副本。吾等頗大程度上依賴 貴公司、天洋地產及其中國法律顧問競天公誠律師事務所就物業業權提供的資料。

估值考慮因素及假設

吾等在估值過程中頗為倚賴天洋地產所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、已支出及未付建築成本、估計完成日期、樓面及土地面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供文件所列資料，因此僅為約數。吾等無法作詳細實地量度，以核實物業的土地及樓面面積是否準確，故吾等假設吾等所獲文件所示土地及樓面面積資料準確。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供的關於估值的重大資料是否真實準確。 貴公司及天洋地產亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。吾等並無實地勘察確定土地狀況及設施等是否適合未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現意外的成本或延誤。

吾等之胡建明先生、顧薇薇女士及胡思超先生已於二零一三年八月二十日進行實地視察。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會會員。

備註

除另有說明外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
9樓
Allied Overseas Limited
董事會台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一三年十二月六日

附註：劉振權先生為合資格測量師，在香港及中國物業估值方面擁有超過21年經驗。

估值概要

編號 物業

於二零一三年
九月三十日
現況下的市值

第一類 – 天洋地產在中國持作發展的物業

1.	中國	人民幣713,000,000元
	河北省	
	唐山市	
	遷安市	
	豐喜路以西及惠興大街以南	
	天洋城4代	
	1至6號建築物	

小計： 人民幣713,000,000元

第二類 – 天洋地產在中國持作未來發展的物業

2.	中國	人民幣76,000,000元
	河北省	
	唐山市	
	遷安市	
	豐喜路以西及惠興大街以南	
	天洋城4代	
	11和14號建築物	
3.	中國	人民幣376,900,000元
	河北省	
	唐山市	
	遷安市	
	將予開發及組成天洋城4代一部份之	
	三幅土地	

小計： 人民幣452,900,000元

總計： 人民幣1,165,900,000元

估值證書

第一類 – 天洋地產在中國持作發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值																																									
1.	中國 河北省 唐山市 遷安市 豐喜路以西及 惠興大街以南 天洋城4代 1至6號建築物	<p>天洋城4代(「發展項目」)為大型商用及公寓發展項目，建於五幅土地之上。發展項目將會分多階段開發。</p> <p>發展項目位於唐山市遷安市，為正在開發的新區域。鄰近發展項目絕大部份為高層住宅大廈、政府辦公大樓及各項公共設施。發展項目離市中心約十分鐘車程。</p> <p>該物業由發展項目1至6號建築物組成，建於兩幅土地的部份範圍上，總土地面積約為106,493.20平方米(1,146,293平方呎)。</p> <p>根據所獲提供之發展方案，該物業將開發成商用發展項目，總規劃建築面積約為163,280.38平方米(1,757,550平方呎)。該物業建築面積及用途之明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部分</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><i>地上</i></td> </tr> <tr> <td>1號 – 商業</td> <td>79,721.94</td> <td>858,127</td> </tr> <tr> <td>2號 – 商業</td> <td>7,559.84</td> <td>81,374</td> </tr> <tr> <td>3號 – 商業</td> <td>9,619.54</td> <td>103,545</td> </tr> <tr> <td>4號 – 商業</td> <td>12,941.81</td> <td>139,306</td> </tr> <tr> <td>5號 – 商業</td> <td>3,980.44</td> <td>42,845</td> </tr> <tr> <td>6號 – 商業</td> <td>4,243.21</td> <td>45,674</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>地下</i></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>22,797.50</td> <td>245,392</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,752.90</td> <td>201,856</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>3,663.20</td> <td>39,431</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>163,280.38</u></td> <td><u>1,757,550</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	<i>地上</i>			1號 – 商業	79,721.94	858,127	2號 – 商業	7,559.84	81,374	3號 – 商業	9,619.54	103,545	4號 – 商業	12,941.81	139,306	5號 – 商業	3,980.44	42,845	6號 – 商業	4,243.21	45,674	<i>地下</i>			商業	22,797.50	245,392	停車場	18,752.90	201,856	輔助設施	3,663.20	39,431	總計	<u>163,280.38</u>	<u>1,757,550</u>	於估值日，該物業仍在興建中。	人民幣713,000,000元
部分	概約建築面積																																												
	(平方米)	(平方呎)																																											
<i>地上</i>																																													
1號 – 商業	79,721.94	858,127																																											
2號 – 商業	7,559.84	81,374																																											
3號 – 商業	9,619.54	103,545																																											
4號 – 商業	12,941.81	139,306																																											
5號 – 商業	3,980.44	42,845																																											
6號 – 商業	4,243.21	45,674																																											
<i>地下</i>																																													
商業	22,797.50	245,392																																											
停車場	18,752.90	201,856																																											
輔助設施	3,663.20	39,431																																											
總計	<u>163,280.38</u>	<u>1,757,550</u>																																											

該物業預定於二零一四年四月落成。

該物業的土地使用權已按於二零一二年二月十六日屆滿的年期授出，作商業用途。

附註：

- (1) 根據遷安市國土資源局(「甲方」)與天洋地產於二零一二年二月二十三日訂立之兩份土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」) – 編號2012-19及2012-20號，對於兩幅總土地面積為106,493.20平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價為人民幣251,403,437元。根據土地出讓合同，該等建設工程須於二零一二年四月一日前展開，並分別須於二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日前竣工。
- (2) 根據日期均為二零一二年二月二十五日之兩份國有土地使用權證 – 遷國用(2012)第120489及120490號，對於兩幅位於唐山市遷安市豐喜路以西及惠興大街以南，總土地面積為106,493.20平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途。有關證書之詳情如下：

編號	證書編號	土地用途	土地面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
1.	遷國用(2012)第120489號	商業	52,479.70	二零五二年二月十六日
2.	遷國用(2012)第120490號	商業	54,013.50	二零五二年二月十六日
		總計：	<u>106,493.20</u>	

- (3) 根據日期分別為二零一二年三月二日及二零一二年二月二十九日之兩份建設用地規劃許可證 – 地字第130283201200001及130283201200002號，兩幅位於唐山市遷安市豐喜路以西及惠興大街以南，總土地面積為106,493.20平方米之土地，獲准作商業用途。有關許可證之詳情如下：

編號	許可證編號	土地面積 (平方米)	土地用途
1.	地字第130283201200001號	52,479.70	商業
2.	地字第130283201200002號	54,013.50	商業
		總計：	<u>106,493.20</u>

- (4) 根據日期均為二零一二年三月十二日之兩份建設工程規劃許可證 – 建字第130283201200012及130283201200013號，該物業多項建築物之總許可建築規模為164,619.93平方米。有關許可證之詳情載於下表：

編號	許可證編號	建築規模 (平方米)	建築物編號
1.	建字第130283201200012號	79,591.00	1號
2.	建字第130283201200013號	85,028.93	2號至6號
		總計：	<u>164,619.93</u>

- (5) 根據日期分別為二零一二年十二月四日及二零一二年十二月二十五日之兩份建築工程施工許可證 – 編號2012-067及2012-068號，該物業各項建築物之許可建築規模為149,747.00平方米。有關許可證之詳情如下：

編號	許可證編號	物業	建築面積 (平方米)	施工日期	竣工日期
1.	2012-067	2、3、5、6號建築物 及地下停車場	70,352.00	二零一二年 十二月五日	二零一四年 四月十八日
2.	2012-068	1號建築物	79,395.00	二零一二年 十二月二十五日	二零一四年 五月八日
總計：			<u>149,747.00</u>		

- (6) 於估值日，該物業(假設已竣工)之市值約為人民幣1,183,000,000元。
- (7) 誠如天洋地產所告知，於估值日已支出的總建築成本約為人民幣430,000,000元，而該物業竣工所需之估計未付建築成本約為人民幣237,000,000元。吾等已於估值中計及上述款項。
- (8) 吾等獲 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業之業權發表之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 天洋地產為該物業之合法擁有人，並取得該物業之土地使用權；
- (ii) 天洋地產已取得開發該物業之一切必要批文、許可證及證書，惟4號建築物之建設工程施工許可證除外；
- (iii) 該物業之土地使用權抵押予中國工商銀行股份有限公司遷安支行；及
- (iv) 除上述抵押外，該物業並不受任何其他擔保、扣押或產權負擔規限。
- (9) 誠如天洋地產所告知，預料將於二零一三年年底前取得4號建築物之建築工程施工許可證。於取得4號建築物之建築工程施工許可證時，天洋地產之董事預期不會有任何法律障礙。
- (10) 天洋城4代為大型商用及公寓發展項目，於總土地面積約202,378.7平方米之五幅土地上興建。待落成後，發展項目將提供總規劃建築面積約503,534.54平方米。

該物業所處地區為唐山市之一個新發展區。就現時同區物業之售價而言，零售商舖介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣20,000元，而住宅物業則介乎每平方米人民幣5,300元至人民幣6,300元。至於現時同區相近物業之單位租金，零售商舖介乎人民幣100元至人民幣180元每月每平方米，而住宅物業則介乎人民幣10元至人民幣15元每月每平方米。

第二類 – 天洋地產在中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值														
2.	中國 河北省 唐山市 遷安市 豐喜路以西及 惠興大街以南 天洋城4代 11和14號建築物	<p>天洋城4代(「發展項目」)為大型商用及公寓發展項目，建於五幅土地之上。發展項目將會分多階段開發。</p> <p>發展項目位於唐山市遷安市，為正在開發的新區域。鄰近發展項目絕大部份為高層住宅大廈、政府辦公大樓及各項公共設施。發展項目離市中心約十分鐘車程。</p> <p>該物業由發展項目11和14號建築物組成，將建於一幅土地的部份範圍上，土地面積約為52,479.70平方米(564,891平方呎)。</p> <p>根據所獲之發展方案，該物業計劃開發成商用／公寓發展項目，總規劃建築面積約為70,080.00平方米(754,341平方呎)。該物業建築面積及用途之明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部分</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用／公寓</td> <td>61,880.00</td> <td>666,076</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,200.00</td> <td>88,265</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>70,080.00</u></td> <td><u>754,341</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	商用／公寓	61,880.00	666,076	停車場	8,200.00	88,265	總計	<u>70,080.00</u>	<u>754,341</u>	於估值日，該物業為空地。	人民幣76,000,000元
部分	概約建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
商用／公寓	61,880.00	666,076																
停車場	8,200.00	88,265																
總計	<u>70,080.00</u>	<u>754,341</u>																
		<p>該物業預定於二零一六年十二月落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按於二零一五年二月十六日屆滿的年期授出，作商業用途。</p>																

附註：

- (1) 根據遷安市國土資源局(「甲方」)與天洋地產於二零一二年二月二十三日訂立之兩份土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」) – 編號2012-19及2012-20號，對於兩幅總土地面積為106,493.20平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價為人民幣251,403,437元。根據土地出讓合同，該等建設工程須於二零一二年四月一日前展開，並分別須於二零一四年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日前竣工。
- (2) 根據日期為二零一二年十二月二十五日之國有土地使用權證 – 遷國用(2012)第120489號，對於一幅位於唐山市遷安市豐喜路以西及惠興大街以南，土地面積為52,479.70平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一二年三月二日之建設用地規劃許可證 – 地字第130283201200001號，對於一幅位於唐山市遷安市豐喜路以西及惠興大街以南，總土地面積為52,479.70平方米之土地，獲准作商業用途。
- (4) 根據日期為二零一二年三月十二日之建設工程規劃許可證 – 建字第130283201200016號，該物業多項建築物之總許可建築規模為85,739.00平方米。
- (5) 於估值日，該物業(假設已竣工)之市值約為人民幣420,000,000元。
- (6) 誠如天洋地產所告知，該物業竣工所需之估計總建築成本約為人民幣188,700,000元。
- (7) 吾等獲 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業之業權發表之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 天洋地產為該物業之合法擁有人，並取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 天洋地產尚未取得有關展開該物業建設工程之建築工程施工許可證；
 - (iii) 該物業之土地使用權抵押予中國工商銀行股份有限公司遷安支行；及
 - (iv) 除上述抵押外，該物業並不受任何其他擔保、扣押或產權負擔規限。
- (8) 天洋地產將不斷按市況檢討發展計劃，並於適當時候申請建築工程施工許可證。天洋地產之董事預期取得有關許可證並無任何法律障礙。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
3.	中國 河北省 唐山市 遷安市 將予開發及 組成天洋城4代 一部份之 三幅土地	天洋城4代(「發展項目」)為大型商用及公寓發展項目，建於五幅土地之上。發展項目將會分多階段開發。 發展項目位於唐山市遷安市，為正在開發的新區域。鄰近發展項目絕大部份為高層住宅大廈、政府辦公大樓及各項公共設施。發展項目離市中心約十分鐘車程。 該物業由三幅土地組成，並會開發為及組成發展項目之一部份，總土地面積約為95,745.50平方米(1,030,605平方呎)。 該物業的土地使用權已按於二零一二年二月十六日屆滿的年期授出，作商業用途。	於估值日，該物業為空地。	人民幣376,900,000元 (見下文附註5)

附註：

- (1) 根據遷安市國土資源局(「甲方」)與天洋地產於二零一二年二月二十三日訂立之土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」) – 編號2012-16、2012-17及2012-18號，對於三幅總土地面積為95,745.50平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價為人民幣226,055,124元。土地出讓合同的詳情如下：
- (i) 根據第16條，建設工程須於二零一三年一月十八日前展開，並須於二零一六年一月十七日前竣工；
 - (ii) 根據第32條，倘若土地被閒置超過一年但少於兩年，承授人應向有關當局支付土地閒置費；若土地被閒置超過兩年，有關當局有權收回土地，毋須向承授人作出任何形式的賠償；及
 - (iii) 根據第33條，倘若建設工程未有按指定日期開展或竣工，承授人須每日支付0.1%土地出讓金，作為建設工程延遲展開或延期竣工的罰款。

- (2) 根據日期為二零一二年二月二十五日之三份國有土地使用權證 – 遷國用(2012)第120491、120492及120493號，對於三幅總土地面積為95,745.50平方米之土地，其土地使用權已授予天洋地產。有關證書之詳情如下：

編號	證書編號	位置	用途	土地面積 (平方米)	土地使用權屆滿日期
1.	遷國用(2012) 第120491號	河北省 唐山市 遷安市 豐喜路以東及 惠昌大街以北	商業	13,557.90	二零五二年二月十六日
2.	遷國用(2012) 第120492號	河北省 唐山市 遷安市 豐喜路以西及惠隆大街 以南	商業	31,321.40	二零五二年二月十六日
3.	遷國用(2012) 第120493號	河北省 唐山市 遷安市 豐喜路以西及惠隆大街 以北	商業	50,866.20	二零五二年二月十六日
總計：				95,745.50	

- (3) 根據日期介乎二零一二年二月二十九日至二零一三年三月二日之三份建設用地規劃許可證 – 地字第130283201200003、130283201200007及130283201200008號，對於三幅總土地面積為94,745.50平方米之土地，已授予天洋地產作商業用途。有關許可證之詳情如下：

編號	許可證編號	土地面積 (平方米)	土地用途	國有土地使用權證編號
1.	地字第130283201200007號	13,557.90	商業	遷國用(2012)第120491號
2.	地字第130283201200008號	31,321.40	商業	遷國用(2012)第120492號
3.	地字第130283201200003號	50,866.20	商業	遷國用(2012)第120493號
總計：		95,745.50		

- (4) 根據日期為二零一二年三月二日之五份建設工程規劃許可證 – 建字第130283201200014、130283201200015、130283201200017、130283201200018及130283201200019號，共十七幢建築物之總許可建築規模為270,174.16平方米。有關許可證之詳情如下：

編號	許可證編號	建築規模 (平方米)	建築物編號	國有土地使用權證編號
1.	建字第130283201200014號	88,461.00	7號	遷國用(2012)第120493號
2.	建字第130283201200015號	31,693.16	8號至10號	遷國用(2012)第120493號
3.	建字第130283201200017號	99,614.00	12號、13號 及15號	遷國用(2012)第120493號
4.	建字第130283201200018號	17,660.00	26號至29號	遷國用(2012)第120492號
5.	建字第130283201200019號	32,746.00	30號、31號 及33號至36號	遷國用(2012)第120491號
總計:		270,174.16		

- (5) 應 貴公司之要求，該物業於估值日現況下之市值明細載於下表：

編號	證書編號	市值 (人民幣)
1.	遷國用(2012)第120491號	35,800,000
2.	遷國用(2012)第120492號	105,000,000
3.	遷國用(2012)第120493號	236,100,000
總計：		376,900,000

- (6) 由於天洋地產於估值日仍未就3號物業審定開發方案詳情，吾等無法提供假設已竣工之市值。誠如天洋地產所告知，該物業的開發方案詳情將於二零一四年下半年審定。
- (7) 吾等獲 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就該物業之業權發表之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 天洋地產為該物業之合法擁有人，並取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 天洋地產尚未取得有關展開該物業建設工程之建築工程施工許可證；
 - (iii) 該物業尚未展開建設工程，而天洋地產正在申請獲批准延遲展開建設工程；
 - (iv) 根據遷安市國土資源局於二零一三年九月十日出具之《證明》，天洋地產已實施土地出讓合同所訂之規定，並概無結欠或未繳土地出讓金；
 - (v) 該物業之土地使用權抵押予中國工商銀行股份有限公司遷安支行；及
 - (vi) 除上述抵押外，該物業並不受任何其他擔保、扣押或產權負擔規限。
- (8) 天洋地產將不斷按市況檢討發展計劃，並於適當時候申請建築工程施工許可證。天洋地產之董事預期取得有關許可證並無任何法律障礙。
- (9) 天洋地產已就批准建設工程延期提出申請，現待當地政府部門回覆，而截至估值日，並無接獲任何口頭或書面回覆表示拒絕有關申請。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事項，致使本通函或其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員及彼等之聯繫人概無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、相關股份或債券中擁有(i)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(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉(如有))；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入證券及期貨條例有關條文所述之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	權益性質	持有股份 及相關股份數目	佔有關 已發行 股本之概 約百分比	附註
王大鈞	本公司	個人	143,043	0.06%	1
李澤雄	新工投資有限公司 (「新工投資」)	個人	6,000	0.00%	2

附註：

- (1) 該權益指於143,035股股份及8份認股權證之權益。
- (2) 該權益指6,000股新工投資(本公司之同系附屬公司)股份之權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之各董事及最高行政人員概無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)之任何股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

根據周先生提供的資料，彼持有SkyOcean 80%之間接股權，並為SkyOcean之董事，而待購股完成後，SkyOcean將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須予披露之股份權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內到期或經擴大集團之該成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之服務合約。

4. 董事在構成競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事(獨立非執行董事除外)被視為於與下列本集團業務競爭或有可能競爭的業務中持有權益：

- (i) 狄亞法先生為聯合集團有限公司、聯合地產及新工投資各自之董事，該等公司透過若干附屬公司參與投資金融工具；及
- (ii) 王大鈞先生為聯合地產及新工投資各自之董事，該等公司透過若干附屬公司參與投資金融工具。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時候均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

5. 董事在合約及資產中之權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對經擴大集團業務關係重大之合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日購入或出售或向經擴大集團任何成員公司租賃；或擬購入或出售或向經擴大集團任何成員公司租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

據董事所知悉，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司或天葉集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本集團及其任何附屬公司或天葉集團亦並無任何待決或即將面臨的重大訴訟或仲裁。

7. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來，經擴大集團之財務或經營狀況有任何重大不利轉變。

8. 重大合約

除下文所披露之交易外，本集團任何成員公司及天葉集團概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(該等合約並非於經擴大集團從事業務之日常過程中訂立)：

本集團

- (a) Attractive Gain與Action Best Limited訂立日期為二零一二年三月十六日之協議(「該協議」)，據此，Attractive Gain已有條件同意購入由FKP Limited(於澳洲註冊成立之公司，其股份於澳洲證券交易所上市)發行本金額21,000,000澳元之二零一六年到期8厘息擔保可換股票據，總代價為18,900,000澳元。該協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月十六日之公佈；
- (b) 項目收購協議；
- (c) 日期為二零一二年三月二十一日有關外匯及利率衍生工具之總協議，由Attractive Gain與大新銀行集團有限公司就Attractive Gain於二零一四年一月七日向大新銀行集團有限公司買入183,260,280港元及賣出24,360,000澳元之遠期交易而訂立；
- (d) 本公司以大新銀行集團有限公司為受益人訂立之日期為二零一二年三月三十日之保證及彌償(內容有關向Attractive Gain授出銀行融資)，據此，本公司不可撤回及無條件地向大新銀行集團有限公司作出保證，其中包括按要求還款及以大新銀行集團有限公司信納的方式按要求清償及履行所有款項及責任，惟本公司就該等承擔之負債須以本金額10,468,000.00港元為限；及
- (e) 周先生、勝邦及本公司訂立日期為二零一三年十二月四日之彌償契據，據此，周先生及勝邦同意共同及個別地向本公司(為其本身及本集團各成員公司)悉數彌償及一直彌償本集團任何成員公司可能就該幅土地的三幅地塊承擔之任何虧損、負債及損失。

天葉集團

- (a) 抵押協議及其後抵押；
- (b) 天洋地產與北京天洋國際控股有限公司(「北京天洋國際」)訂立日期為二零一二年十月十五日之委託協議，據此天洋地產代表北京天洋國際藉注資人民幣20,000,000元成立三河天洋城房地產開發有限公司(「三河天洋」)及持有其100%之股份；
- (c) 天洋地產與北京天洋國際訂立日期為二零一三年九月九日之出售協議，據此天洋地產轉讓三河天洋95%之股份予北京天洋國際，代價為人民幣19,000,000元；
- (d) 天洋地產與北京天洋國際訂立日期為二零一三年四月十一日之委託協議，據此天洋地產代表北京天洋國際藉注資人民幣100,000,000元成立北京天洋控股有限公司(「北京天洋」)及持有其100%之股份；
- (e) 天洋地產與北京天洋國際訂立日期為二零一三年六月二十五日之出售協議，據此天洋地產轉讓北京天洋100%之股份予北京天洋國際，代價為人民幣100,000,000元；
- (f) 天洋地產與天洋遷安訂立日期為二零一三年十一月十一日之貸款協議，內容有關天洋遷安向天洋地產提供人民幣400,000,000元貸款(即本通函董事會函件「潛在關連交易」一節披露之該筆貸款)；
- (g) 遷安市國土資源局與天洋地產訂立日期均為二零一二年二月二十三日之土地使用權出讓合同-第2012-16號、2012-17號及2012-18號，據此總土地面積95,745.50平方米之三幅土地之土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價人民幣226,055,124元；及
- (h) 遷安市國土資源局與天洋地產訂立日期均為二零一二年二月二十三日之土地使用權出讓合同-第2012-19號及2012-20號，據此總土地面積106,493.20平方米之兩幅土地之土地使用權已授予天洋地產作商業用途，為期40年，總代價人民幣251,403,437元。

9. 專家及同意書

名稱	資歷
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯	獨立物業估值師
獨立財務顧問	根據證券及期貨條例，可從事就證券及期貨條例而言第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家函件、報告及／或意見乃於本通函日期發表，以供載入本通函。上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義，載入其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何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(不論可合法強制執行與否)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)起所收購或出售或租用；或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈9樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為26 Burnaby Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (d) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (e) 本公司之公司秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

由本通函日期起直至股東特別大會舉行日期(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間內，下列文件之副本於胡百全律師事務所之辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 股份協議；
- (d) 本公司分別截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 天洋國際集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團於項目收購事項後之未經審核備考財務資料所編製之函件，全文載於本通函附錄三；
- (g) 第一太平戴維斯就(其中包括)該幅土地編製日期為二零一三年十二月六日之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本通函及本公司日期為二零一三年四月二十四日之通函，內容有關重選董事、發行及購回證券之一般授權之建議及股東週年大會通告；及
- (i) 本附錄第9段之「專家及同意書」章節所指之同意書。

ALLIED OVERSEAS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：593)

茲通告 Allied Overseas Limited (「本公司」) 謹訂於二零一三年十二月二十三日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1及2號宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. (a) 批准、追認及確認由 Allied Overseas Limited (「本公司」)、勝邦控股有限公司(「賣方」)及周政先生訂立日期為二零一三年十月十五日之有條件買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售及本公司有條件地同意購買天葉控股有限公司(「天葉」)股本中一股每股面值1.00美元的股份，即天葉的全部已發行股本(註有「A」字樣的項目收購協議副本已於大會上提呈及由大會主席簡簽以供識別)(「項目收購協議」)及據此擬進行之所有交易及有關及連帶或涉及的所有其他事項；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、簽立、完成、交付、辦理或授權簽署、簽立、完成及交付及辦理彼等酌情認為就使項目收購協議的條款生效及落實執行屬必須、權宜或適宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事件，以及在彼可能酌情認為屬適宜及符合本公司利益的情況下，作出或同意就或對項目收購協議之條款而言屬微小或非重大性質之修改。
2. 待 Allied Overseas Limited (「本公司」) 根據項目收購協議(定義見召開本大會之通告所載第一項決議案)完成收購天葉(定義見召開本大會之通告所載第一項決議案)之全部已發行股本後，
 - (a) 批准、追認及確認由天洋地產(唐山)有限公司(「天洋地產」)與天洋地產(遷安)有限公司(「天洋遷安」)就天洋遷安提供予天洋地產一筆金額為人民幣400,000,000元之貸款(「該筆貸款」)訂立日期為二零一三年十一月十一日之貸款協議(「貸款協議」)、由中國工商銀行股份有限公司遷安支行(「工商銀行」)與天洋地產就抵押天洋地

股東特別大會通告

產持有的五幅土地訂立日期為二零一二年十月二十三日之抵押協議(「抵押協議」)、如二零一二年十二月二十日之在建工程抵押登記證明所示，天洋地產向工商銀行抵押該幅土地上若干持作出售之發展中物業，作為工商銀行授予天洋遷安之銀行融資之額外抵押品(「其後抵押」)(該筆貸款及貸款協議、抵押協議及其後抵押之詳情載於本公司日期為二零一三年十二月六日之通函(註有「B」、「C」及「D」字樣之貸款協議、抵押協議及其後抵押之副本已於大會上提呈及由大會主席簡簽以資識別))及據此擬進行之所有交易及有關及連帶或涉及的所有其他事項；及

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、簽立、完成、交付、辦理或授權簽署、簽立、完成及交付及辦理彼等酌情認為就使貸款協議、抵押協議及其後抵押的條款生效及落實執行屬必須、權宜或適宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事件，以及在彼可能酌情認為屬適宜及符合本公司利益的情況下，作出或同意就或對貸款協議、抵押協議及其後抵押之條款而言屬微小或非重大性質之修改。」

承董事會命

ALLIED OVERSEAS LIMITED

公司秘書

李斯維

香港，二零一三年十二月六日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈9樓

附註：

1. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。
2. 委任代表文據必須由委任人或其正式書面授權代表親筆填寫，如委任人為公司，則須蓋上公司印鑒，或經由負責人、代理人或其他正式授權簽署人親筆簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票表決之股東，均可委派另一名人士作為其授權代表為出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任不多於兩名代表(均須為個人)同時代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須代表股東親身出席股東特別大會。

股東特別大會通告

4. 規定格式之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。該股東特別大會之代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.alliedoverseas.com.hk>)。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 如為股份之聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委任代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，則僅排名首位之持有人(不論親身出席或由代表出席)有權投票。就此而言，排名先後乃根據於本公司股東名冊內就聯名持有之股份名列先後次序決定。