

本綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對本綜合文件任何方面、要約或應採取的行動有任何疑問，應諮詢 閣下的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意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有華脈無線通信有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附的接納及過戶表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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綜合文件及隨附接納及過戶表格的內容概不負責，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綜合文件及隨附接納及過戶表格的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附的接納及過戶表格(其內容構成要約的條款及條件其中一部分)一併閱覽。



**China Qingdao International
(Holdings) Company Limited**
華青國際(控股)有限公司
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

HyComm

HyComm Wireless Limited
華脈無線通信有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00499)

綜合文件
內容有關
招商證券(香港)有限公司
代表
華青國際(控股)有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購華脈無線通信有限公司之全部已發行股份
(華青國際(控股)有限公司及與其一致行動人士
已經擁有或同意收購者除外)

華青國際(控股)有限公司之財務顧問

CMS 招商证券

華脈無線通信有限公司之財務顧問

 **中國銀河國際**
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

華脈無線通信有限公司之
獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **百德能
證券**

載有(其中包括)要約主要條款的招商證券函件載於本綜合文件第6至13頁。董事會函件載於本綜合文件第14至19頁。

獨立董事委員會致要約股東的函件載於本綜合文件第20及21頁，當中載有其就要約提供的推薦建議。獨立財務顧問的函件載於本綜合文件第22至37頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的推薦建議及在達致有關推薦建議時所考慮的主要因素。

接納手續及有關要約的其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的接納及過戶表格。接納及過戶表格須盡早送達股份登記處，無論如何不得遲於二零一四年九月二十三日(星期二)下午四時正(或根據收購守則在獲執行人員同意下由要約方決定並由要約方與本公司可能聯合公佈之較後時間及／或日期)。

任何人士(包括但不限於保管人、代理人及受託人)如將或擬轉發本綜合文件及／或隨附接納或過戶表格至香港境外任何司法權區，須於採取任何行動前就轉發一事閱讀本綜合文件中「招商證券函件」所載「海外要約股東」一段之詳情。如欲接納要約之海外要約股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及法規(包括取得可能要求之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續及支付有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。海外要約股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

本綜合文件將於要約可供接納期間在聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.hycomm-wireless.com刊載。

* 僅供識別

二零一四年九月二日

目 錄

頁 次

預期時間表.....	ii
釋義	1
招商證券函件	6
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件	20
百德能證券有限公司函件.....	22
附錄一 — 接納要約之進一步條款	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 有關要約方之一般資料	III-1
附錄四 — 有關本公司之一般資料	IV-1

預期時間表

以下時間表僅屬指示性質，可作出改動。時間表如有任何改動，要約方及本公司將作出聯合公佈。

本綜合文件及隨附接納及過戶表格的

寄發日期及要約的開始日期(附註1) 二零一四年九月二日
(星期二)

接納要約的最後時間及日期(附註2) 二零一四年九月二十三日
(星期二)下午四時正

截止日期(附註2) 二零一四年九月二十三日
(星期二)

於聯交所網站公佈要約

(或其延期或修訂(如有))結果(附註2)...不遲於二零一四年九月二十三日
(星期二)下午七時正

就所接獲要約的有效接納而寄發股款的

最後日期(附註3) 二零一四年十月六日(星期一)

附註：

1. 要約(屬無條件性質)乃於本綜合文件的寄發日期作出，自即日起可供接納，直至截止日期為止。
2. 接納要約的最後時間及日期為二零一四年九月二十三日(星期二)下午四時正，除非要約方根據收購守則作出修訂或延期。將於二零一四年九月二十三日(星期二)下午七時正前於聯交所的網站刊發有關要約有否延期、修訂或屆滿的公佈。倘要約方決定修訂或順延要約，必須於要約截止前以公佈形式向尚未接納要約的要約股東發出至少14日通知。
3. 根據收購守則，有關根據要約送交的應付要約股份的現金代價股款(扣除賣方從價印花稅後)，須盡早但無論如何須於股份登記處收訖所有相關文件(收訖令接納屬完整及有效)當日之後7個營業日內以平郵方式寄予接納要約的要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。除根據收購守則獲許可外，要約一經接納即不可撤銷且不能撤回。有關在何種情況下可撤回接納的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。
4. 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告：
 - (a) 於香港在接納要約之最後日期及就有效接納寄發應付要約股款之最後日期本地時間中午十二時正前生效但中午十二時正後不再生效，則接納要約及寄發股款之最後時間仍為同一營業日下午四時正；或
 - (b) 於香港在接納要約之最後日期及就有效接納寄發應付要約股款之最後日期本地時間中午十二時正至下午四時正生效，則接納要約及寄發股款之最後時間將會重新安排至下一個營業日下午四時正。

預期時間表

本綜合文件所載的所有日期及時間均指香港日期及時間。

除上述者外，倘接納要約及寄發股款之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約方及公司將盡快以公佈形式通知要約股東有關預期時間表之任何變動。

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指 具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人士」	指 具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 聯交所開門進行業務交易的任何日子
「中央結算系統」	指 由香港結算建立及運作之中央結算及交收系統
「招商證券」	指 招商證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例註冊的機構，可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動
「中國銀河」	指 中國銀河國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「華青控股」	指 華青發展(控股)集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為要約方之直接控股公司且持有要約方之全部已發行股本並為要約方擔保人之全資附屬公司
「截止日期」	指 二零一四年九月二十三日，即要約的截止日期，或倘要約延期，則要約方可經執行人員同意後按照收購守則釐定及公佈之較後截止日期
「本公司」	指 華脈無線通信有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：499)
「完成」	指 根據購股協議之條款及條件完成買賣銷售股份

釋 義

「綜合文件」	指	要約方及本公司就要約聯合發出之本綜合要約及回應文件
「董事」	指	本公司董事
「該分派」	指	按比例向合資格股東分派本公司繳入增值賬之進賬額最多港幣69,898,735.20元，即聯合公佈所述的特別股息
「產權負擔」	指	(a)就任何人士的任何責任的任何按揭、抵押、質押、留置權、擔保、信託安排，或擔保或授予任何優先付款權利的任何其他類似限制；(b)以任何人士為受益人的任何有效委託書、授權書、表決信託協議、實益權益、期權、優先購買權、首次要約或拒絕權利或其他轉讓限制；及(c)有關業權、佔有或使用的任何不利、合法及有效的申索
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「接納及過戶表格」	指	本綜合文件隨附有關要約之要約股份接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立董事委員會已告成立，其成員包括非執行董事孔令標先生及全體獨立非執行董事Jacobsen William Keith先生、吳偉雄先生及吳弘理先生，其成立旨在就要約向要約股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或 「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問
「聯合公佈」	指	要約方及本公司於二零一四年七月十日聯合刊發的公佈，內容有關(其中包括)購股協議及要約
「呂禮恒」	指	本公司的核數師呂禮恒會計師事務所有限公司
「最後交易日」	指	二零一四年七月四日，即緊接股份於聯交所暫停買賣(以待刊發本聯合公佈)前的最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一四年八月二十九日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳遠明，即賣方A及賣方B的所有已發行股份的最終實益擁有人
「劉先生」	指	劉智遠，即賣方D的所有已發行股份的最終實益擁有人
「馬女士」	指	馬蓉燊，即賣方C的所有已發行股份的最終實益擁有人
「要約」	指	招商證券代表要約方根據本綜合文件所載條款收購要約方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有已發行股份而作出的強制性無條件現金要約
「要約方」	指	華青國際(控股)有限公司，一間於二零一四年六月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「要約方集團」	指	要約方及其一致行動人士
「要約方擔保人」	指	華青發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

釋 義

「要約期間」	指	自二零一四年七月十日(即聯合公佈日期)至截止日期或要約方根據收購守則可能決定延長或修改要約的其他時間及／或日期止期間
「要約股份」	指	受要約規限之股份(要約方或其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)，而「要約股份」指其中任何股份
「要約股東」	指	股份持有人，要約方及其一致行動人士除外
「海外要約股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外的要約股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「青島城投」	指	青島城市建設投資(集團)有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限公司及為要約方之最終母公司
「合資格股東」	指	於記錄日期其姓名列於本公司股東名冊或股東名冊分冊中的股東
「記錄日期」	指	二零一四年八月二十二日，即就確定股東享有該分派權利而言的記錄日期
「股份登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，註冊地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「有關期間」	指	自二零一四年一月十日(即二零一四年七月十日(即要約期間起始日期)前六個月當日)起至最後可行日期止期間
「銷售股份」	指	要約方根據及遵照購股協議條款自賣方收購的284,500,000股股份

釋 義

「賣方A」	指	Regal Power Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方B」	指	Sinogreat Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方C」	指	Billion Gain Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方D」	指	Joy Glory Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	陳先生(作為買方A及賣方B履行彼等於購股協議項下之責任方面的擔保人)、馬女士(作為賣方C履行其於購股協議項下之責任方面的擔保人)及劉先生(作為賣方D履行其於購股協議項下之責任方面的擔保人)
「賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D，而「賣方」指其中任何一方
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股協議」	指	賣方、賣方擔保人、要約方及要約方擔保人就買賣銷售股份而於二零一四年七月五日訂立的有條件購股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「%」	指	百分比



敬啟者：

招商證券(香港)有限公司
代表
華青國際(控股)有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購華脈無線通信有限公司之全部已發行股份
(華青國際(控股)有限公司及與其一致行動人士
已經擁有或同意收購者除外)

緒言

聯合公佈中宣佈，於二零一四年七月五日，賣方、賣方擔保人、要約方及要約方擔保人訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售且要約方有條件同意購買總共284,500,000股股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股份總數之約56.98%，總現金代價為港幣428,741,500元(相當於每股銷售股份港幣1.507元)。銷售股份包括分別由賣方A、賣方B、賣方C及賣方D銷售之88,500,000股、60,000,000股、94,000,000股及42,000,000股股份。

緊隨於二零一四年八月二十七日作實之完成後及於最後可行日期，要約方及與其一致行動人士於284,500,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股份總數之約56.98%。故此，要約方須根據收購守則規則26.1就其本身及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金要約。

本函件構成本綜合文件之一部分，當中載列(其中包括)要約之主要條款、有關要約方之資料及要約方對 貴集團之意向。要約之進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附之接納及過戶表格。務請 閣下垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、致要約股東之「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會之「百德能證券有限公司函件」。

要約

要約之主要條款

吾等遵照收購守則代表要約方按下列基準提出要約以收購要約股份：

每股要約股份 現金港幣1.507元

要約價每股要約股份港幣1.507元等於要約方根據購股協議向賣方支付的每股銷售股份價格。要約範圍擴大至要約提出當日已發行之所有要約股份，惟要約方及與其一致行動人士已經擁有者除外。

接納手續及要約之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納及過戶表格。

價值比較

要約價每股要約股份港幣1.507元較：

- 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣3.02元折讓約50.10%；
- 股份於二零一四年七月四日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股港幣1.40元溢價約7.64%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.344元溢價約12.13%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.326元溢價約13.65%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.225元溢價約23.02%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.040元溢價約44.86%；及
- 股份於二零一四年三月三十一日(即 貴集團最近期經審核綜合年度財務報表的編製日期)的每股經審核綜合資產淨值約港幣0.636元(按 貴集團於二零一四年三月三十一日的經審核綜合資產淨值約港幣317,758,000元及於最後可行日期的499,276,680股已發行股份計算)溢價約136.79%。

招 商 證 券 函 件

股 份 之 市 價

下表載列聯交所所報於以下日期的股份收市價：(a)有關期間內各曆月之最後營業日；(b)最後交易日；及(c)最後可行日期：

日期	每 股 股 份 之 收 市 價 (港 幣 元)
二零一四年一月三十日	0.86
二零一四年二月二十八日	0.86
二零一四年三月三十一日	0.80
二零一四年四月三十日	0.82
二零一四年五月三十一日	1.05
二零一四年六月三十日	1.31
二零一四年七月四日(即最後交易日)	1.40
二零一四年七月三十一日	2.32
二零一四年八月二十九日(即最後可行日期)	3.02

股 份 的 最 高 及 最 低 價

股份於有關期間在聯交所所報之最高及最低收市價為二零一四年七月十一日的每股股份港幣3.45元以及二零一四年四月十五日及二零一四年四月十六日的每股股份港幣0.73元。

代 價 及 確 認 財 務 資 源

於最後可行日期，已發行股份為499,276,680股，且 貴公司概無任何流通在外的可賦予其持有人權利以認購、兌換或交換為股份的購股權、認股權證或衍生工具或其他證券。 貴公司並未訂立任何協議以發行任何股份或可賦予其持有人權利以認購、兌換或交換為股份的購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

假設已發行股份總數自最後可行日期起直至截止日期並無變動及按要約價每股要約股份港幣1.507元計算， 貴公司的全部已發行股本價值為港幣752,409,957元。要約正向要約股東作出。鑑於要約方及其一致行動人士在於最後可行日期合共持有284,500,000股股份，故要約將涉及的股份為214,776,680股。按要約價每股要約股份港幣1.507元計算，要約總代價將為港幣323,668,457元。

有關要約方應付的要約總代價，要約方擬以要約方集團的內部資源及已提取的銀行融資相結合的方式撥資。一筆足以償付所述總代價的款項已存入由要約方及招商證券共同運作的託管賬戶。要約方或華青控股均無意以 貴公司業

招 商 證 券 函 件

務支付要約資金之銀行融資項下之任何負債之利息、償還任何負債或為其作出抵押。

要約方的財務顧問招商證券信納，要約方擁有且將繼續擁有足夠財務資源以清償全面接納要約的款項。

接納要約的影響

通過接納要約，要約股東將出售其股份且不附帶任何產權負擔，惟附帶現時及日後所附股份的一切權利，包括收取於作出要約之日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的全部股息、分派或任何資本回報的權利，惟該分派除外。

要約自本綜合文件日期起直至截止日期下午四時正在所有方面為無條件並將維持公開以供接納。要約股東所提出之要約接納一旦作出應為無條件及不可撤銷且不可撤回，惟收購守則規則19.2所載的情況除外，其詳情載於本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

有關要約方之資料

要約方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為要約方擔保人之間接全資附屬公司，而要約方擔保人由青島城投全資擁有。

青島城投為青島市國有資產監督管理委員會全資擁有之國有企業。其及其附屬公司主要從事城市改建及交通基礎設施開發、土地開發、建設及經營公共設施以及投資及開發政府房地產項目。彼等亦於青島從事提供金融服務及旅遊業。

有關貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事租賃投資物業、物業投資、分租停車位及提供貸款融資。

要約方對貴集團之意向

要約方有意於緊隨完成後繼續 貴集團之現有業務。要約方亦將開拓 貴集團之其他業務機會及考慮 貴集團之適當資產及／或業務收購，以便提升 貴集團之業務增長。要約方將於完成後對 貴集團業務營運進行更詳盡檢討，旨在制定 貴集團的長期企業策略以擴大其收入流，其可能包括擴大 貴

招 商 證 券 函 件

集團之業務範圍(倘出現適當機會)。然而，於最後可行日期，要約方就 貴集團進行之任何資產及／或業務收購並無任何計劃或建議。倘 貴集團決定進行任何上述收購，將於適當時候另行刊發公佈。

於最後可行日期，要約方無意於要約完成後對 貴集團之業務作出任何主要變動或重新部署 貴集團之固定資產，屬於 貴集團一般業務過程則除外。

除下述董事會成員之建議變動外，要約方於最後可行日期並無計劃終止僱用 貴集團任何僱員或其他人員。

建議變更董事會成員組成

董事會目前由六名董事組成，當中包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。要約方目前擬提名四名董事會新成員，即提名張鎮安先生、邢路正先生及張連慶先生擔任執行董事及提名姜毅先生擔任非執行董事。根據收購守則的有關規定，該等委任僅將於綜合文件刊登日期後生效。

張鎮安先生目前為青島城投的董事長。邢路正先生目前為青島城投的董事兼總經理。張連慶先生目前為要約方的董事及要約方擔保人的董事兼總經理。姜毅先生目前為青島城投的總會計師。

根據購股協議，賣方A及賣方B已承諾於完成後及於現任董事可根據上市規則、收購守則及任何適用法律辭任生效的最早日期起，應要約方要求盡一切合理努力促使廖信全先生、楊秀中先生及孔令標先生各自辭任董事。

董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則作出，並將相應另行刊發公佈。

強制性收購

要約方無意行使其可獲得之任何權利或權力於要約結束後強制性收購發行在外及並無根據要約獲收購之任何要約股份。

維持貴公司之上市地位及公眾持股量

要約方擬於要約結束後維持股份於聯交所的上市地位。

聯交所已表示，倘於收購結束時，公眾持有之股份少於 貴公司適用之最低指定百分比(即已發行股份之25%)或倘聯交所認為：(a)股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(b)公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，則其會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

要約方之董事及將獲委任加入董事會之新董事將會共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當措施以確保股份維持足夠的公眾持股量。

接納要約之手續

務請 閣下垂注本綜合文件附錄一第1段「接納要約之一般程序」及隨附之接納及過戶表格。

要約之交收

倘隨附股份接納及過戶表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或所需任何令人信納的一項或多項彌償保證)均屬有效、完整及狀況良好，且股份登記處於截止日期下午四時正前收妥，根據收購守則，應付每位接納要約的要約股東的所呈交要約股份應收款項(扣除其應繳的賣方從價印花稅)的支票將盡早但無論如何須於股份登記處收訖所有相關文件(收訖令接納屬完整及有效)當日之後七個營業日內寄出。該支票將以平郵方式寄出，郵誤風險概由有關要約股東承擔。接納要約的要約股東有權享有的要約代價將獲要約方根據本綜合文件(包括本綜合文件附錄一)及隨附接納及過戶表格所載要約的條款全數支付(賣方從價印花稅付款除外)，而不計及要約方可能在其他方面有權或指稱有權對接納要約的要約股東附帶的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙之數額將不予支付，而應付予接納要約之要約股東之代價金額將上捨入至最接近之仙。

印花稅

賣方因接納要約而產生的從價印花稅(應按每港幣1,000.00元或要約股東接納有關要約而應付的部分金額繳納港幣1.00元的稅率或(如若較高)印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例所釐定的股份價值支付)將從應付要約股東(接納要約)的現金款項中扣除。要約方將代表接納要約的要約股東安排支付按上述方式扣除的賣方從價印花稅。要約方將承擔買方從價印花稅。

海外要約股東

要約將面向全體要約股東，包括海外要約股東。向居住在香港以外的人士作出要約或會受彼等居住所在相關司法權區的法律及法規所影響。身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的海外要約股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。

倘海外要約股東擬接納要約，則其有責任自行就接納要約完全遵守有關司法權區的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要程序及繳納有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項)。

任何海外要約股東接納要約將被視作構成該人士的保證，表示該人士根據所有適用法律及法規可收取及接納要約(包括任何有關修訂)，而該接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力。建議任何有關人士就決定是否接納要約諮詢專業意見。

稅務影響

要約股東如對彼等接納要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約方或與其一致行動人士、貴公司或彼等各自的最終實益擁有人、招商證券、百德能證券、中國銀河、呂禮恒、股份登記處或彼等各自的任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士，概不具備條件就要約股東的個別稅務影響提供意見，亦不會負責因接納要約而導致一名或多名人承擔的任何稅務影響或責任。

一般事項

為確保全體要約股東均獲公平對待，以代名人名義代表超過一名實益擁有人持有股份的要約股東應盡可能分開處理每位實益擁有人的股權。為了讓其投資以代名人名義登記的股份實益擁有人可接納要約，彼等必須就其對要約的意向代名人作出指示。

所有文件及匯款將以平郵方式寄予要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。除非於填妥、交回及股份登記處收訖的隨附接納及過戶表格另行列明，否則該等文件及匯款將按要約股東於 貴公司股東名冊上顯示的各自地址寄發，如屬

招 商 證 券 函 件

聯名持有人，則寄予在上述股東名冊內排名首位的要約股東。要約方或與其一致行動人士、貴公司或彼等各自的最終實益擁有人、招商證券、百德能證券、中國銀河、呂禮恒、股份登記處或彼等各自的任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士概不就該等文件及匯款在郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附接納及過戶表格(屬於本綜合文件一部分)所載有關要約的其他資料，亦請 閣下垂注本綜合文件所載的「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「百德能證券有限公司函件」所載獨立財務顧問致獨立董事委員會的要約意見函件。

此 致

列位要約股東 台照

代表
招商證券(香港)有限公司
執行董事
併購部副主管
何偉健
謹啟

二零一四年九月二日



HYCOMM WIRERLESS LIMITED

華脈無線通信有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00499)

執行董事：

廖信全先生

楊秀中先生

非執行董事：

孔令標先生

獨立非執行董事：

Jacobsen William Keith先生

吳偉雄先生

吳弘理先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港灣仔

駱克道54-62號

博匯大廈

14樓1406室

敬啟者：

招商證券(香港)有限公司

代表

華青國際(控股)有限公司

提出強制性無條件現金要約

以收購華脈無線通信有限公司之全部已發行股份

(華青國際(控股)有限公司及與其一致行動人士

已經擁有或同意收購者除外)

緒言

茲提述於二零一四年七月十日刊發的聯合公佈。於二零一四年七月五日，本公司獲賣方通知，賣方、賣方擔保人、要約方及要約方擔保人訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售且要約方有條件同意購買總共284,500,000股股份，約佔本公司於最後可行日期已發行股份總數之56.98%，總現金代價為港幣428,741,500元(相當於每股股份港幣1.507元)。

* 僅供識別

於購股協議日期，銷售股份包括總計284,500,000股股份，約佔本公司於本最後可行日期已發行股份總數之56.98%。於銷售股份中，88,500,000股、60,000,000股、94,000,000股及42,000,000股股份乃分別由賣方A、賣方B、賣方C及賣方D銷售。根據購股協議之條款，銷售股份由要約方收購，且免除所有產權負擔及具有於完成日期或之後其附帶之所有權利(包括記錄日期為完成時或之後收取所有股息、分派或任何資本回報之權利)。為免生疑，要約方將無權享有該分派。

完成將於二零一四年八月二十七日落實，要約方集團將於完成後成為合共284,500,000股股份(約佔本公司於最後可行日期已發行股份總數之56.98%)的擁有人。根據收購守則規則26.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及要約方集團已經擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件現金要約。招商證券正代表要約方提出要約。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)要約的條款及條件、要約的預期時間表、獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的要約意見。

強制性無條件現金要約

要約

於最後可行日期，除要約方集團於完成後持有284,500,000股股份外，要約方及其一致行動人士概無於本公司任何股份、可換股證券、期權、認股權證或衍生工具中擁有任何權益。視乎完成而定及緊隨完成後及於最後可行日期，要約方及其一致行動人士合共擁有284,500,000股股份，佔本公司於最後可行日期全部已發行股份約56.98%。因此，於完成後，要約方須根據收購守則規則26.1就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的全部已發行股份提出強制性無條件現金要約。

招商證券正代表要約方遵照收購守則按下列基準提出要約：

每股要約股份 現金港幣1.507元

要約價每股要約股份港幣1.507元等於要約方根據購股協議所支付的每股銷售股份價格。

董事會函件

要約的接納應為無條件及不可撤銷且不能撤回，惟收購守則許可者除外。要約的接約程序及進一步條款載於本綜合文件附錄一。

要約的進一步詳情

要約的進一步詳情(包括接納要約的條款及程序)載於第6至13頁所載的「招商證券函件」及本綜合文件附錄一以及隨附的接納及過戶表格。

該分派

完成發生於完成的條件(如購股協議所載)獲達成時，其中一項條件是股東於二零一四年八月十八日的股東特別大會上批准(i)將本公司股份溢價賬進賬項削減港幣143,805,280.20元(「股份溢價削減」)；(ii)股份溢價削減產生之金額轉撥至本公司繳入增值賬(「繳入增值賬」)；及(iii)該分派。該分派根據合資格股東於記錄日期的資料進行宣派。

有關要約方之資料

要約方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為要約方擔保人之間接全資附屬公司，而要約方擔保人由青島城投全資擁有。

青島城投為青島市國有資產監督管理委員會全資擁有之國有企業。其及其附屬公司主要從事城市改建及交通基礎設施開發、土地開發、建設及經營公共設施以及投資及開發政府房地產項目。彼等亦於青島從事提供金融服務及旅遊業。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事租賃投資物業、物業投資、分租停車位及提供貸款融資。

董事會函件

本集團之財務資料

下文載列本集團按香港財務報告準則編製的截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務業績概要：

	截至以下日期 止財政年度	
	二零一三年	二零一四年
	三月三十一日	三月三十一日
收入	9,338	9,122
除稅前溢利／(虧損)	(1,332)	631
除稅後溢利／(虧損)	(1,332)	765
股東應佔溢利／(虧損)	(1,414)	713
資產淨值	311,153	317,758

有關本集團的進一步財務資料載於本綜合文件附錄二。

本公司於完成後之股權架構

下表載列本公司於緊隨完成後及於最後可行日期之股權架構：

	緊隨完成後 及於最後可行日期	
	股份數目	%
要約方集團	284,500,000	56.98
公眾人士	<u>214,776,680</u>	<u>43.02</u>
總計	<u>499,276,680</u>	<u>100.00</u>

要約方對本集團之意向

經要約方告知，要約方有意於緊隨完成後繼續本集團之現有業務。要約方亦將開拓本集團之其他業務機會及考慮本集團之適當資產及／或業務收購，以便提升本集團之業務增長。要約方將於完成後對本集團業務營運進行更詳盡檢討，旨在制定本集團的長期企業策略以擴大其收入流，其可能包括擴大本集團之業務範圍(倘出現適當機會)。然而，於最後可行日期，要約方就本集團進行之任何資產及／或業務收購並無任何計劃或建議。倘本集團決定進行任何上述收購，將於適當時候另行刊發公佈。

董事會函件

除下述董事會成員之建議變動外，要約方並無計劃終止僱用本集團任何僱員或其他人員。

建議變更董事會成員組成

董事會目前由六名董事組成，當中包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。要約方目前擬提名四名董事會新成員，即提名張鎮安先生、邢路正先生及張連慶先生擔任執行董事及提名姜毅先生擔任非執行董事。根據收購守則的有關規定，該等委任僅將於綜合文件刊登日期後生效。

張鎮安先生目前為青島城投的董事長。邢路正先生目前為青島城投的董事兼總經理。張連慶先生目前為要約方的董事及要約方擔保人的董事兼總經理。姜毅先生目前為青島城投的總會計師。

根據購股協議，賣方A及賣方B已承諾於完成後及於現任董事可根據上市規則、收購守則及任何適用法律辭任生效的最早日期起，應要約方要求盡一切合理努力促使廖信全先生、楊秀中先生及孔令標先生各自辭任董事。

董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則作出，並將相應另行刊發公佈。

維持本公司之上巿地位及公眾持股份量

要約方擬於要約結束後維持股份於聯交所的上市地位。

聯交所已表示，倘於收購結束時，公眾持有之股份少於本公司適用之最低指定百分比(即已發行股份之25%)或倘聯交所認為：(a)股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(b)公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，則其會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

要約方之董事及將獲委任加入董事會之新董事將會共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當措施以確保股份維持足夠的公眾持股份量。

本公司獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，獨立董事委員會已告成立以就要約向要約股東提供意見，其成員包括非執行董事為孔令標先生及全體獨立非執行董事Jacobsen William Keith先生、吳偉雄先生及吳弘理先生。

董事會函件

百德能證券已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及要約股東提供有關要約的意見，尤其是要約是否公平合理及是否應接納要約。百德能證券之委任已獲獨立董事委員會批准。

閣下於就要約採取任何行動前，務請閱讀致要約股東的「獨立董事委員會函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料。

推薦建議

謹請 閣下分別垂注「獨立董事委員會函件」及「招商證券函件」，當中載有彼等有關要約的推薦建議及意見及於達致彼等之推薦建議前所考慮的主要因素。

其他資料

亦請 閣下閱讀本綜合文件連同隨附有關要約的接納及交收程序的接納及過戶表格。謹請 閣下垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。

此 致

列位要約股東 台照

代表董事會
華脈無線通信有限公司
主席
廖信全

二零一四年九月二日



HYCOMM WIRERLESS LIMITED

華脈無線通信有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00499)

敬啟者：

招商證券(香港)有限公司

代表

華青國際(控股)有限公司

提出強制性無條件現金要約

以收購華脈無線通信有限公司之全部已發行股份

(華青國際(控股)有限公司及與其一致行動人士

已經擁有或同意收購者除外)

緒言

吾等茲提述本公司與要約方於二零一四年九月二日聯合刊發之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件中所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約條款並就(吾等認為)要約條款對要約股東而言是否公平合理以及接納要約向閣下提供意見。百德能證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。其達致推薦建議所考慮之意見及主要因素詳情載於綜合文件第22至37頁「百德能證券有限公司函件」。

推薦建議

經考慮要約的條款、獨立財務顧問的意見及達致其推薦建議所考慮的主要因素，吾等認為要約的條款就要約股東而言屬公平合理並建議要約股東接納要約。然而，吾等謹此提醒要約股東於要約期間緊密監控股份的市價及流動性。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

倘股份市價於要約期間超過要約價，以及銷售所得款項(扣除交易成本)超出根據要約應收所得款項淨額，要約股東需考慮於市場上出售其股份而非接納要約。

無論如何，務請要約股東注意，變現或繼續持有投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，要約股東應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求專業意見。此外，吾等建議有意接納要約的要約股東細閱綜合文件內詳述之接納要約之程序。

此致

列位要約股東 台照

代表獨立董事委員會
華脈無線通信有限公司

非執行董事
孔令標先生

獨立非執行董事

Jacobsen William Keith 先生

吳弘理先生
謹啟

吳偉雄先生

二零一四年九月二日

百德能證券有限公司函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及要約股東的要約意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



百德能證券有限公司

香港皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話
傳真
網址

(852) 2841 7000
(852) 2522 2700
www.platinum-asia.com

敬啟者：

招商證券(香港)有限公司
代表
華青國際(控股)有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購華脈無線通信有限公司之全部已發行股份
(華青國際(控股)有限公司及與其一致行動人士
已經擁有或同意收購者除外)

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就招商證券(香港)有限公司代表要約方提出強制性無條件現金要約以收購 資公司全部已發行股份(要約方及與其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)的事宜向獨立董事委員會及要約股東提供意見。要約詳情載於日期為二零一四年九月二日有關向要約股東提出要約的綜合文件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者相同。

貴公司已設立獨立董事委員會，包括非執行董事孔令標先生及所有獨立非執行董事即Jacobsen William Keith先生、吳偉雄先生及吳弘理先生，就要約向要約股東提供意見。吾等擔任獨立財務顧問的角色是在要約條款就要約股東而言是否公平合理及接納要約方面向獨立董事委員會及要約股東提供意見。

在制定推薦建議時，吾等依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零一三年三月三十一日止年度的年報(「二零一三年年報」)；(ii) 貴公司截至二零一四年三月三十一日止年度的年報(「二零一四年年報」)；(iii)綜合文件所載或所提述的資料及事實；(iv) 貴公司及其顧問提供的資料及事實；及(v)董事及 貴集團管理層表述的意見及聲明。

吾等假設綜合文件所載全部資料、事實、意見及聲明於要約期間在所有重大方面屬真實、完整、準確且最新，且吾等依賴上述情況。要約方董事共同及個別對綜合文件所載資料(與賣方、賣方擔保人及 貴集團有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，吾等獲提供之資料(與賣方、賣方擔保人及 貴集團有關者除外)並無遺漏任何重大事實。董事共同及個別對綜合文件所載資料(與要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動人士有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後確認，吾等獲提供之資料(與要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動人士有關者除外)並無遺漏重大事實。於要約期間，倘若提供予吾等的資料或綜合文件內容有任何重大變動，董事及要約方董事亦確認彼等負全責通知吾等或股東(倘適用)有關事宜。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑綜合文件所載所有事實資料及要約方董事、董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑要約方董事、董事及／或 貴公司管理層所表達並已向吾等提供的意見及聲明的合理性。然而，就符合一般慣例而言，吾等並無核實吾等所獲提供的資料，亦無獨立深入調查 貴公司及要約方的業務及事務。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，致使吾等達致知情意見及為吾等有關要約的推薦建議提供合理基礎。

吾等獨立於要約方、 貴公司或要約的任何其他人士或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與其概無關聯，因此被認為合資格就要約作出獨立意見。吾等將收取 貴公司對吾等就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問的費用。除有關此委任而應付吾等的正常專業費外，概無訂立任何安排而令吾等藉此將可取得 貴公司或要約的任何其他人士或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)的任何費用或利益。

吾等並無考慮要約股東接納或不接納要約對彼等產生的稅務影響，此乃由於稅務影響須視乎個人情況而定。在香港以外地區居住或須就買賣證券繳納海外稅項或香港稅項的要約股東，尤應就要約考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。

要約的主要條款

要約方與 貴公司於二零一四年七月十日聯合公佈，於二零一四年七月五日，賣方、賣方擔保人、要約方及要約方擔保人訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售且要約方有條件同意購買總共284,500,000股股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股份總數之約56.98%，總現金代價為港幣428,741,500元(相當於每股股份港幣1.507元)。完成的條件是達成(或如適用，要約方豁免)條件(如聯合公佈「購股協議一條件」一節所載)。

緊隨完成(發生於二零一四年八月二十七日)後，要約方集團成為合共284,500,000股股份的擁有人，佔 貴公司於最後可行日期已發行股份總數的約56.98%。因此，要約方須根據收購守則第26.1條對所有已發行股份(要約方及與其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件現金要約。招商證券正代表要約方按如下基準提出要約：

每股要約股份 現金港幣1.507元

要約價每股要約股份港幣1.507元等於要約方根據購股協議向賣方所支付的每股銷售股份價格。

該分派

完成發生於完成的條件(如購股協議所載)獲達成時，其中一項條件是股東於二零一四年八月十八日的股東特別大會上批准(i)將股份溢價賬進賬項削減港幣143,805,280.20元(「股份溢價削減」)；(ii)股份溢價削減產生之金額轉撥至 貴公司繳入增值賬；及(iii)該分派。該分派根據合資格股東於記錄日期的資料進行宣派。

百德能證券有限公司函件

股權架構

下表載列 貴公司緊隨完成前後及於最後可行日期之股權架構：

股東	完成前		緊隨完成後及 於最後可行日期	
	佔已發行 股份數目	股本百分比	佔已發行 股份數目	股本百分比
要約方集團	—	—	284,500,000	56.98
賣方	284,500,000	56.98	—	—
公眾人士	214,776,680	43.02	214,776,680	43.02
總計	499,276,680	100.00	499,276,680	100.00

所考慮的主要因素及理由

吾等於擬定並向獨立董事委員會及要約股東提出有關要約的獨立財務意見時，已考慮以下主要因素：

1. 貴集團的資料及過往財務表現

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事租賃投資物業、物業投資、分租停車位及提供貸款融資。

下文載列 貴集團按香港財務報告準則編製的截至二零一二年三月三十一日止財政年度(「二零一二財政年度」)、截至二零一三年三月三十一日止財政年度(「二零一三財政年度」)及截至二零一四年三月三十一日止財政年度(「二零一四財政年度」)之經審核綜合財務業績概要：

	二零一二 財政年度 港幣千元	二零一三 財政年度 港幣千元	二零一四 財政年度 港幣千元
收入	8,183	9,338	9,122
除稅前溢利／(虧損)	10,422	(1,332)	631
除稅後溢利／(虧損)	10,390	(1,332)	765
股東應佔溢利／(虧損)	10,362	(1,414)	713
資產淨值	314,825	311,153	317,758

從上表中吾等注意到，股東於二零一二財政年度應佔 貴集團的溢利於二零一三財政年度轉為虧損，但於二零一四財政年度輕度反彈並轉為溢利，有關變化主要由於二零一四財政年度投資物業的重估收益金額增加。吾等注意到， 貴集團的溢利佔 貴集團資產淨值的比例仍然非常低(約0.2%)及 貴集團於過往五年並無向股東派付任何股息。

鑑於香港的物業市場狀況， 貴集團已審閱投資物業不時之組合。如與 貴公司管理層所討論一樣，全球經濟在復甦之中，但仍面臨挑戰，及二零一四年全球經濟環境的前景仍不明朗。吾等已審閱中原城市領先指數(「中原城市領先指數」)，此為基於中原地產代理有限公司交易監管最新住宅物業價格變化之現時合同物業價之每週指數。中原城市領先指數之每週增量乃基於本週房產成份總市值除以上週房產成份市值計算。中原地產代理有限公司為香港最大地產代理之一，擁有逾20%地產代理市場份額，故吾等認為中原交易數據為反映現行市況之代表。此外，中原城市領先指數於一九九七年七月設立(逾17年歷史)且其為市場公認作為住宅物業價格變化的風向標。因此，吾等認為中原城市領先指數反映住宅物業價格變化為公平及具代表性。中原城市領先指數自二零零九年以來從低於60點呈上升趨勢後，自二零一三年一月起直至最後可行日期保持平穩，指數水平約為120點(相當於約19%之複合年增長率)。此主要是香港政府實行若干施壓政策。因此，吾等認為物業市場的上升於香港政府推行若干政策後放緩。

吾等亦審閱了香港差餉物業估價署公佈的工業及商業物業的價格指數，其中 貴集團擁有一處用作工業及商業用途的投資物業。吾等注意到，於二零一三年七月達到峰值約671.1點後，價格指數於二零一四年六月逐漸回落到約661.9點，下跌約1.4%。因此，吾等認為整體上工業及商業物業的市況在疲軟及仍不明朗。

吾等認為，租賃投資物業之租金收入及投資物業(貴集團之主要收入來源為租賃物業及物業投資分部)之公平值收益／(虧損)接近中原城市領先指數所示物業價格及香港差餉物業估價署公佈的工業及商業物業的價格指數，因出租率及公平值變化一般符合物業價格之趨勢。因此，吾等認為，上述價格指數變化反映 貴集團租賃物業及物業投資分部之業務前景。

吾等亦考慮有關車位管理及貸款融資分部之業務前景。截至二零一四年三月三十一日止三個年度車位管理業務錄得分部虧損，而其分部資產僅佔 貴集團於二零一四年三月三十一日之可呈報分部資產總額的1.3%。因此，吾等認為其虧損狀況就 貴集團而言上揚空間有限，且就資產而言，其為 貴集團相對小的分部。同樣，於二零一四年三月三十一日，貸款融資可呈報分部資產僅佔 貴集團可呈報分部資產總額的7.5%。 貴公司管理層認為，貸款融資分部為 貴集團提供穩定收入流，然而，其前景或擴大機會將高度依賴一般業務環境及客戶需求。鑑於有限的資產基礎及業務前景的不明朗性，吾等認為，貸款融資分部無重大擴張或不能顯著提高 貴集團之表現。

截至二零一四年三月三十一日止三個年度， 貴集團的收益保持相對平穩，然而，鑑於全球經濟環境前景的不明朗且其將直接影響 貴集團的財務表現，香港的物業市況仍不明朗。在無其他新增及潛在投資的情況下，吾等認為 貴集團可能仍然面臨香港物業市場發展不明朗的壓力，及可能不能夠實現對股東的更好回報。

2. 有關要約方的資料及其有關 貴集團未來的意向

(i) 要約方的背景

要約方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為要約方擔保人之間接全資附屬公司，而要約方擔保人由青島城投全資擁有。

青島城投為青島市國有資產監督管理委員會全資擁有之國有企業。其及其附屬公司主要從事城市改建及交通基礎設施開發、土地開發、建設及經營公共設施以及投資及開發政府房地產項目。彼等亦從事提供金融服務及青島市旅遊業。

鑑於青島城投建設及經營公共設施、投資及開發房地產項目及提供融資服務的經驗，吾等認為青島城投有經驗及能力管理 貴集團的現有業務(即租賃投資物業、物業投資、分租停車位及提供貸款融資)。同時，吾等認為青島城投於城市改建、交通基礎設施開發及旅遊業的經驗及其於青島的業務關係將令其可為 貴集團開拓其他業務機會並提高 貴集團的業務增長，此符合 貴公司及股東的整體利益。

(ii) 要約方對 貴集團之意向

經要約方告知，要約方有意於緊隨完成後繼續 貴集團之現有業務。要約方亦將開拓 貴集團之其他業務機會及考慮 貴集團之適當資產及／或業務收購，以便提升 貴集團之業務增長。要約方將於完成後對 貴集團業務營運進行更詳盡檢討，旨在制定 貴集團的長期企業策略以擴大其收入流，其可能包括擴大 貴集團之業務範圍(倘出現適當機會)。然而，於最後可行日期，要約方就 貴集團進行之任何資產及／或業務收購並無任何計劃或建議。倘 貴集團決定進行任何上述收購，將於適當時另行刊發公佈。

於最後可行日期，要約方無意對 貴集團之業務作出任何重大改變或於要約完成後重新調配 貴集團之固定資產，惟於 貴集團正常業務過程中所處理事項除外。

除下述董事會成員之建議變動外，要約方並無計劃終止僱用 貴集團任何僱員或其他人員。

(iii) 要約方對董事會成員組成之意向

董事會目前由六名董事組成，當中包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。要約方目前擬提名四名董事會新成員，即提名張鎮安先生、邢路正先生及張連慶先生擔任執行董事及提名姜毅先生擔任非執行董事。根據收購守則的有關規定，該等委任僅將於綜合文件刊登日期後生效。

張鎮安先生目前為青島城投的董事長。邢路正先生目前為青島城投的董事兼總經理。張連慶先生目前為要約方的董事及要約方擔保人的董事兼總經理。姜毅先生目前為青島城投的總會計師。

根據購股協議，賣方A及賣方B已承諾於完成後及於現任董事可根據上市規則、收購守則及任何適用法律辭任生效的最早日期起，應要約方要求盡一切合理努力促使廖信全、楊秀中及孔令標各自辭任董事。

(iv) 公眾持股量及維持 貴公司之上巿地位及公眾持股量

要約方擬於要約結束後維持股份於聯交所的上市地位。

聯交所已表示，倘於收購結束時，公眾持有之股份少於 貴公司適用之最低指定百分比(即已發行股份之25%)或倘聯交所認為：(a)股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(b)公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

要約方之董事及將獲委任加入董事會之新董事將會共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取適當措施以確保股份維持足夠的公眾持股量。

3. 要約價

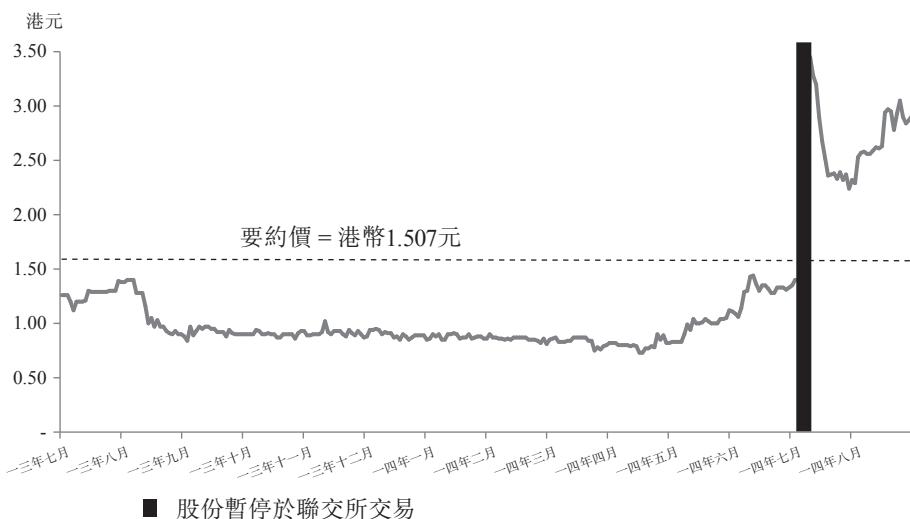
要約價每股要約股份港幣1.507元較：

- 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣3.02元折讓約50.10%；
- 股份於二零一四年七月四日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股港幣1.40元溢價約7.64%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.344元溢價約12.13%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.326元溢價約13.65%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.225元溢價約23.02%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣1.040元溢價約44.86%；及

- 股份於二零一四年三月三十一日(即 貴集團最近期經審核綜合年度財務報表的編製日期)的每股經審核綜合資產淨值約港幣0.636元(按 貴集團於二零一四年三月三十一日的經審核綜合資產淨值約港幣317,758,000元及於最後可行日期的499,276,680股已發行股份計算)溢價約136.79%。

(i) 股份的過往價格表現

由於 貴公司為一間上市公司，股份價格應反映其公平值的通行市場評估。吾等瞭解，物業公司一般按資產淨值的折扣價交易，然而，此與吾等的意見並無衝突，即股份價格反映其公平值的通行市場評估，原因是資產淨值的折扣價已計及如下因素：(i)將需要若干時間套現物業的價值(不論租賃或銷售)；及(ii)就物業缺乏適銷性而打折扣。下圖列示自二零一三年七月五日起直至最後交易日即二零一四年七月四日(首尾兩天包括在內)的十二個月期間(「公佈前期間」)及自二零一四年七月十一日(即刊發聯合公佈後股份的首個交易日)至最後可行日期(首尾兩天包括在內)(「公佈後期間」，統稱「審閱期間」)，股份於聯交所所報每日收市價：



資料來源：聯交所網站

公佈前期間

股份收市價於公佈前期間一致低於要約價港幣1.507元，顯示市場人士對 貴集團現有業務(即租賃投資物業、物業投資、分租停車位及提供貸款融資)價值的瞭解，即該價值低於每股港幣1.507元。此外，在並無於二零一四年七月十日作出聯合公佈的情況下，吾等

認為並無公開資料顯示要約方可能於公佈前期間為 貴集團開拓其他業務機會，故此，股份買賣之收市價持續低於港幣1.507元之要約價，而吾等認為該價格反映出 貴集團現有業務之價值(如上文所討論)。股份於公佈前期間的最高及最低收市價分別為二零一四年六月十三日的每股港幣1.44元和二零一四年四月十五日及二零一四年四月十六日的每股港幣0.73元。因此，要約價港幣1.507元較股份的上述最高收市價溢價約4.7%及較股份於公佈前期間的上述最低收市價溢價約106.4%。

公佈後期間

股份於二零一四年七月十一日恢復於聯交所交易。於復牌交易首日，股份收市價大幅猛漲146.4%至港幣3.45元。吾等認為此次股份價格的上漲可能反映了市場對聯合公佈的積極回應及投資者對 貴集團前景的投機，原因是要約方將為 貴集團開拓企業業務機會及為 貴集團制定長期企業策略以擴大收入流。於公佈後期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零一四年七月十一日的港幣3.45元及二零一四年七月三十日的港幣2.24元。於公佈後期間，要約價港幣1.507元較上述最高收市價折讓約56.3%及較上述最低收市價折讓約32.7%。吾等亦注意到，除聯合公佈外，貴公司並無刊發其他公佈以指出 貴集團的業務及有利前景於相關時間內並無任何重大變動(吾等認為，二零一三年八月二十八日刊發的有關出售物業的主要交易的公佈及二零一三年九月二十五日刊發的有關收購Electronics Tomorrow Property Holdings的須予披露交易的公佈均與物業業務(於 貴集團一般業務過程中訂立)有關且並無指出 貴集團的業務及有利前景有任何重大變動)。因此，吾等認為，股份於公佈後期間的價格變化反映了市場對引入新控股股東及要約的反應且經考慮股份的過往價格表現及認為(i)一般而言，於公佈控制權的任何變動(可能吸引對相關公司前景的投機)後，上市公司股價的即時有利反應實屬普遍；(ii)股價一般將受到(其中包括)整體經濟環境及香港波動性股市的其他市場因素的影響。

吾等謹此提請要約股東注意，要約價港幣1.507元較股份於最後可行日期的收市價折讓約50.10%，及概不保證股份的交易價格於要約期間及之後將保持如此及將會或將不會高於要約價港幣1.507元。要約股東及尤其是該等欲套現股份投資的人士務請密切注意股份於要約期間的市價仍可接納。

(ii) 股份之成交量

下表載列股份於回顧期間之成交量：

月份／期間	月份／期間之 總成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 (股份數目) (附註1)	平均每日 成交量佔於 最後可行日期 已發行 股份總數 之百分比 (附註2)	平均每日 成交量佔於 最後可行日期 由公眾股東 所持股份總數 之百分比 (附註3)
			月份／期間之 總成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 (股份數目) (附註1)
二零一三年				
七月五日至三十一日	103,448	5,445	0.001%	0.003%
八月	5,816,840	276,992	0.055%	0.129%
九月	1,468,404	73,420	0.015%	0.034%
十月	781,799	37,229	0.007%	0.017%
十一月	7,242,200	344,867	0.069%	0.161%
十二月	1,820,344	91,017	0.018%	0.042%
二零一四年				
一月	1,483,936	70,664	0.014%	0.033%
二月	913,690	48,089	0.010%	0.022%
三月	1,864,961	88,808	0.018%	0.041%
四月	1,985,554	99,278	0.020%	0.046%
五月	5,134,119	256,706	0.051%	0.120%
六月	4,802,700	240,135	0.048%	0.112%
七月一日至最後交易日	163,500	54,500	0.011%	0.025%
七月十一日至				
七月三十一日	59,159,207	3,943,947	0.790%	1.836%
八月一日至				
最後可行日期	25,315,481	1,205,499	0.241%	0.561%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量按月份／期間之總成交量除以於月份／期間之交易日(不包括股份於聯交所全日暫停買賣之任何交易日)計算。
2. 根據於最後可行日期之499,276,680股已發行股份計算。已發行股份數目於回顧期間並無變動。
3. 根據於最後可行日期由公眾股東持有之214,776,680股股份計算。由公眾股東持有之股份總數於回顧期間並無變動。

誠如上表所示，於公佈前期間內各月份／期間股份之平均每日成交量介乎二零一三年七月五日至三十一日之5,445股股份至二零一三年十一月之344,867股股份，分別佔於最後可行日期之已發行股份總數之約0.001%及0.069%，及分別佔於最後可行日期由公眾股東持有之股份總數之約0.003%及0.161%。作為比較，二零一四年七月十一日至最後可行日期之股份平均每日成交量佔於最後可行日期之已發行股份總數約0.470%及佔於最後可行日期由公眾股東持有之股份總數之約1.093%，主要由於上文所述市場對聯合公佈之正面回應所致。按此基準，吾等認為，股份於公佈前期間之流通性一般較低。此外，吾等認為，股份流通性於公佈後期間反映出市場對聯合公佈之正面回應，而吾等認為在並無聯合公佈之情況下不會發生。

(iii) 與可資比較公司之比較

於吾等之評估中，吾等已考慮市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)，其乃為從事物業投資業務之公司評估財務估值之慣用基準。吾等計算出每股要約股份港幣1.507元之要約價之隱含市盈率高達1,055倍，而吾等認為其並非為公司估值之敏感市盈率。吾等認為，地產公司乃通常使用市賬率評估，而其市盈率一般並非高達一百倍。誠如「貴集團的資料及過往財務表現」一節所討論，該極高的市盈率主要由於 貴集團於二零一四財政年度非常微薄之利潤(二零一四財政年度每股盈利：每股港幣0.0014元)。倘不包括於二零一四財政年度有關投資物業之重估收益， 貴集團處於經營虧損狀況，而由於有關投資物業之重估收益金額於二零一四財政年度增加， 貴集團於二零一四財政年度轉入微薄盈利狀況。此外，誠如與 貴公司管理層所討論，吾等明白要約價主要參考 貴集團市賬率而作出。因此，吾等認為，市盈率並不可代表 貴公司，而市賬率在分析要約價方面將更具代表性。

貴集團主要從事租賃投資物業、物業投資、分租停車位及提供貸款融資。根據二零一四年年報所披露之分部資料，吾等認為，貴集團於二零一四財政年度之絕大多數(可呈報分部資產的約91%)資產均來自物業投資(包括租賃物業及物業投資)，而為評估按市賬率計量之要約價港幣1.507元之合理性，吾等已根據以下基準選擇若干物業投資可資比較公司(「可資比較公司」)：(i) 50%以上之總收益來自物業投資；(ii) 主要業務基於中國或香港；(iii) 市值介乎約港幣1,000,000,000元至港幣2,000,000,000元，即較 貴公司於最後可行日期之市值約港幣1,500,000,000元分別低於及高出港幣500,000,000元，而吾等認為相比 貴公司於最後可行日期之市值而言處於適當範圍；及(iv)已於聯交所主板上市至少一年。

可資比較公司已根據上述標準選取之詳盡名單，並由吾等按盡力基準於透過公開資料進行調查中識別。

表1—可資比較公司之市賬率分析

公司名稱	股份代號	於最後可行日期 之市值 (港幣十億元)	主要業務	市賬率(倍) (附註1)
大中華地產控股 有限公司	21HK	1.0	物業發展及投資、投資控 股及證券投資。	0.84
萬事昌國際控股 有限公司	898HK	1.3	物業投資；提供服務式住 宅及物業管理服務；及買 賣證券及投資控股。	0.29
博富臨置業有限公司	225HK	1.3	物業投資及管理、視聽器 材買賣、證券投資及投資 控股。	0.32
		最高		0.84
		最低		0.29
		平均		0.48
要約價每股要約股份 港幣1.507元之隱含 市賬率(附註2)				2.37

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- 除另有指明外，可資比較公司之市賬率乃根據各可資比較公司於最後可行日期之市值除以摘錄自各可資比較公司最近刊發之年報或中期報告之各可資比較公司擁有人應佔權益計算。
- 要約價之隱含市賬率乃根據要約價每股要約股份港幣1.507元及於最後可行日期之已發行股份總數499,276,680股除以 資公司擁有人於二零一四年三月三十一日應佔之經審核權益約港幣317,560,000元計算。

誠如上表所示，可資比較公司之市賬率介乎0.29倍至0.84倍(「市賬率範圍」)，平均為0.48倍(「平均市賬率」)。要約價之隱含市賬率2.37倍超出市賬率範圍之上限及遠高於平均市賬率。

鑑於上述情況，吾等認為要約價每股要約股份港幣1.507元對要約股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項(應與本函件一併閱讀及按本函件全文詮釋)：

- (i) 貴集團於截至二零一四年三月三十一日止三個年度之利潤微薄及股東權益回報率低；
- (ii) 貴集團仍處於香港物業市場有關其前景之若干不穩定發展之壓力之下及在無其他新的及潛在投資情況下無法為其股東取得更好回報；
- (iii) 儘管要約價每股要約股份港幣1.507元較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣3.02元折讓約50.10%，公佈後期間之價格激增更為投機性質，且存在股份之當前成交價在無要約之情況下不可持續；
- (iv) 要約價每股要約股份港幣1.507元較最後交易日之收市價溢價約7.64%及較最後交易日(包括該日)前5、10、30及60個連續交易日之平均收市價溢價介乎約12.13%至44.86%；
- (v) 要約價每股要約股份港幣1.507元較於二零一四年三月三十一日之每股經審核資產淨值約港幣0.636元溢價約136.79%；
- (vi) 要約價每股要約股份港幣1.507元之隱含市賬率超出市賬率範圍之上限及高於平均市賬率；及
- (vii) 鑑於股份之低流通性及成交量，要約為要約股東變現彼等於 貴公司投資之另一脫手方式，而不會對股份之市價構成下行壓力同時於段時間內出售 貴公司之大量股權，吾等認為要約之條款就要約股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦要約股東接納要約。

然而，務請希望變現其於 貴公司部分或全部投資之要約股東密切監察股份於要約期間內之市價，因為股份之價格及成交量於公佈後期間之激增是否可以維持存在不確定性。倘股份之市價超出要約期間之要約價，以及銷售所得款

百德能證券有限公司函件

項(扣除交易成本)超出要約項下之應收所得款項淨額，則要約股東應尋求於市場上出售其股份而非接納要約。

此致

獨立董事委員會及要約股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事兼企業融資聯席主管

李瀾

謹啟

二零一四年九月二日

1. 接納要約之一般程序

為接納要約，閣下應根據隨附接納及過戶表格印備之指示(該等指示構成要約條款之一部分)填妥及簽署有關表格。

- (a) 倘 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)乃以 閣下名義登記，而 閣下欲接納要約，則 閣下必須將填妥之接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)郵寄或親手送交股份登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封須註明「**華脈無線通信有限公司股份要約**」，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約方經執行人員同意後可能根據收購守則釐定及公佈的較遲時間及／或日期。
- (b) 倘 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或 閣下以外之名義登記，而 閣下欲就 閣下之股份接納要約，則 閣下必須：
 - (i) 將 閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)交予該代名人公司或其他代名人，並指示授權其代表 閣下接納要約，及要求其將填妥之接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)郵寄或親手送交股份登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封須註明「**華脈無線通信有限公司股份要約**」，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約方經執行人員同意後可能根據收購守則釐定及公佈的較遲時間及／或日期；或
 - (ii) 本公司透過股份登記處安排以 閣下名義登記股份，及將填妥之接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)郵寄或親手送交股份登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號

合和中心22樓，信封須註明「華脈無線通信有限公司股份要約」，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約方經執行人員同意後可能根據收購守則釐定及公佈的較遲時間及／或日期；或

- (iii) 倘 閣下之股份已透過中央結算系統寄存於 閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示 閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，在香港中央結算(代理人)有限公司設定限期當日(一般為股份登記處接獲接納要約之最後日期前一個營業日)或之前代表 閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定之限期，閣下應向 閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理 閣下指示之時間，並按其要求向 閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行呈交指示；或
- (iv) 倘 閣下之股份已寄存於 閣下之中央結算系統投資者戶口內，則 閣下須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之限期當日(一般為股份登記處接獲接納要約之最後日期前一個營業日)或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權 閣下之指示。
- (c) 倘 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)無法提供及／或已遺失，而 閣下欲就 閣下之股份接納要約，則 閣下無論如何應將填妥之接納及過戶表格，連同聲明 閣下已遺失一張或多張閣下股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)或無法提供前述事項之函件一併送交股份登記處。倘 閣下尋回或可取得有關文件，則其後應盡快將相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)轉交股份登記處。倘 閣下已遺失 閣下之股票，亦應致函股份登記處索取彌償保證書，並應按所給予指示填妥後交回股份登記處。
- (d) 倘 閣下已將 閣下之任何股份過戶並以 閣下名義登記，惟尚未接獲股票，而 閣下欲就 閣下之股份接納要約，則 閣下無論如何應填妥接納及過戶表格，連同 閣下簽妥之過戶收據一併送交股份登記處。此舉將視為不可撤回地授權招商證券及／或要約方或彼等各自之代理，代表 閣下於有關股票發行時，向股份登記處領取有關股票及向股份登記處呈交該等股票，猶如其已連同接納及過戶表格一併送交股份登記處。

- (e) 要約之接納須待股份登記處在不遲於截止日期下午四時正或要約方經執行人員同意後可能根據收購守則釐定及公佈的較遲時間及／或日期接獲經填妥之接納及過戶表格，且股份登記處已記錄接納及本段所規定之有關文件已獲妥為接收，方被視為有效，且要約之接納須：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，及倘該等股票並非以閣下之名義登記，則可確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之其他文件；或
- (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(但僅以所登記之持股數額及未計及本(e)段另一分段之有關股份接納為限)；或
- (iii) 經股份登記處或聯交所核證。
- (f) 倘登記股東以外之人士簽立接納及過戶表格，須同時提交適當且獲股份登記處信納之授權憑證文件。
- (g) 對於本公司因接納要約而須透過股份登記處以賣方名義轉讓所登記股份之賣方從價印花稅，有關要約股東將按下稅率(i)要約股份之市值；或(ii)要約方就有關要約接納而應付之代價(兩者之較高者)之0.1%予以支付，而該金額將從要約方就接納要約應付有關要約股東之現金中扣除。要約方將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份代表接納要約之有關要約股東安排支付賣方從價印花稅，並支付買方從價印花稅。
- (h) 送交之任何接納及過戶表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)概不獲發收訖通知。

2. 接 納 期 及 修 訂

- (a) 根據收購守則，除非此前經執行人員同意修訂或延長要約，否則接納及過戶表格須根據有關接納及過戶表格印備之指示於截止日期下午四時正前送達，而要約將於截止日期結束。

- (b) 要約方及本公司將不遲於截止日期下午七時正透過聯交所及本公司網站聯合發出公佈，說明要約是否經延長、修訂或屆滿。
- (c) 倘要約方決定延長要約，則將於接納要約之最後時間及日期前以公佈方式向並無接納要約之要約股東發出至少14日通知。
- (d) 倘要約方修訂要約條款，則經修訂條款將適用於所有要約股東(不論是否已接納要約)。經修訂要約須於寄發經修訂要約文件日期後至少14日可供查閱。
- (e) 倘要約之截止日期獲延長，則本綜合文件及接納及過戶表格中有關截止日期之任何提述(除非文義另有所指)須被視為所延長要約之截止日期。

3. 公 佈

- (a) 根據收購守則規則19之規定，要約方須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下可能允許之較後時間及／或日期)前，通知執行人員及聯交所其就要約作出修訂、延期或屆滿之決定。要約方須於截止日期下午七時正前按照上市規則之規定刊發公佈，聲明要約是否已延期、修訂或屆滿。

有關公佈須列明下列各項：

- (i) 已接獲要約之接納所涉及之股份總數及股份權利；
- (ii) 要約方及其一致行動人士於要約期間前所持有、控制或操縱之股份總數及股份權利；
- (iii) 要約方及其一致行動人士於要約期間收購或同意收購之股份總數及股份權利；
- (iv) 要約方或其任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟不包括任何已借得或已出售之借入股份；及
- (v) 有關股份數目於本公司已發行股本相關類別中所佔百分比及於本公司投票權中所佔百分比。

- (b) 於計算已接獲接納要約之股份總數時，僅計入交回時完整及狀況良好且股份登記處於截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)前所接獲之有效接納。
- (c) 按照收購守則之規定，有關要約之任何公佈將根據上市規則之規定於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.hycomm-wireless.com)刊發。

4. 撤回權利

- (a) 要約股東一經呈交接納要約即不可撤銷且不能撤回，惟下文(b)分段所載之情況除外。
- (b) 倘要約方未能遵守本附錄第3段「公佈」所載之規定，則執行人員可根據收購守則規則19.2條要求向已呈交接納要約之要約股東按執行人員可接納之條款授出撤回權利，直至符合收購守則規則19條所載規定為止。

在此情況下，倘要約股東撤回其接納，則要約方須盡快但無論如何須於該日起計十天內，以平郵方式向有關要約股東退回連同接納及過戶表格一併送交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)。

5. 要約之交收

- (a) 倘股份隨附接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)均為有效、完整及狀況良好，並不遲於截止日期下午四時正前由股份登記處收訖，根據收購守則，則就要約項下呈交之股份而應付各接納要約之要約股東之代價款項支票(減彼應付之賣方從價印花稅)，將盡快以平郵方式寄發予接納要約之要約股東，郵誤風險概由彼自行承擔，惟無論如何須於股份登記處收訖一切令該接納完備有效之相關文件當日起計7個營業日內寄發。
- (b) 任何接納要約之要約股東根據要約有權收取之代價，將由要約方按照本綜合文件(包括本附錄一及隨付接納及過戶表格)所載之要約條款(除

賣方從價印花稅付款外)全數償付，不論要約方是否可能在其他方面有權或聲稱有權對該要約股東附帶任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

不足一仙之數額將不予支付，而應付予接納要約之要約股東之代價金額將向上調整至最接近之仙位。

6. 海外要約股東

- (a) 要約將面向全體要約股東，包括海外要約股東。向海外要約股東提出要約可能會受到彼等居所所在相關司法權區法律的限制或影響。海外要約股東應取得與相關司法權區有關的適當法律意見或瞭解並遵守任何適用法律或監管規定。
- (b) 倘海外要約股東擬接納要約，則其有責任自行就接納要約完全遵守有關司法權區的法律及法規(包括但不限於取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要程序及繳納有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項)。
- (c) 要約方及與其一致行動人士、公司及其最終各自實益擁有人、招商證券、百德能證券、中國銀河、呂禮恒、股份登記處或彼等各自之參與要約的任何董事、高級職員、顧問、聯繫人士、代理人或任何人士均有權就彼等可能須支付的任何稅項獲得海外股東彌償並不受此方面的影響。
- (d) 任何海外股東接納要約將構成該人士向要約方及招商證券作出的保證，根據所有適用法律及規例允許該人士接收及接納要約，且其任何修訂及該接納將根據所有適用法律及規例均屬有效及具約束力。務請任何該人士就是否接納要約尋求專業意見。

7. 稅務影響

謹此建議，要約股東如對彼等接納要約產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約方或與其一致行動人士、公司、彼等各自之最終實益擁有人、招商證券、百德能證券、中國銀河、呂禮恒、股份登記

處或彼等各自之任何董事、高級職員、顧問、聯繫人士、代理或參與要約之任何人士概不會就要約股東之個別稅務影響向彼等提供意見，亦不會對任何人士因接納要約而產生之任何稅務影響或責任負責。

8. 一般事項

- (a) 所有由要約股東就償付要約項下應付代價而送交或發出或向彼等送交或發出之通訊、通告、接納及過戶表格、股票、過戶收據及其他所有權文件(及／或其他性質之彌償保證)，概由彼等或其指定代理以平郵方式送交或發出或向彼等送交或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約方及與其一致行動人士或彼等各自之最終實益擁有人、招商證券、百德能證券、中國銀河、呂禮恒、股份登記處及彼等各自之任何董事、高級職員、顧問、聯繫人士、代理或參與要約之任何其他各方概不承擔任何遺失之任何責任或可能由此引起之任何其他責任。
- (b) 任何人士接納要約將構成該人士或該等人士向要約方及招商證券作出的保證，保證所收購要約股份為繳足股份且不附帶一切產權負擔，並將連同其於提出要約日期(即本綜合文件寄發日期)當日或之後所附帶或產生之所有權利一併收購，包括但不限於收取於提出要約日期(即本綜合文件寄發日期)當日或之後宣派、作出或支付之全部股息及其他分派(該分派除外)之權利。
- (c) 任何代名人接納要約將被視為該代名人向要約方保證，接納及過戶表格所示股份數目為該代名人代接納要約之實益擁有人持有之股份總數。
- (d) 隨附接納及過戶表格所載條文構成要約條款之一部分。
- (e) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或隨附接納及過戶表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例規限並按其詮釋。
- (g) 正式簽立接納及過戶表格將構成授權任何要約方或招商證券或彼等可能指示之人士，代表接納要約之人士填妥及簽立任何文件，以及採取

任何其他可能屬必需或權宜之行動，使有關人士已接納之要約所涉及之股份歸要約方或其可能指示之人士所有。

- (h) 要約根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納及過戶表格所提述之要約，須包括要約之任何延長及／或修訂。
- (j) 在就是否接納要約作出決定時，要約股東應倚賴其本身對要約方、公司及要約條款(包括所涉及之裨益及風險)所作出之評估。本綜合文件之內容(包括所載之任何一般意見或推薦建議)及接納及過戶表格不應詮釋為任何法律或商業意見。要約股東應向其本身之顧問諮詢專業意見。
- (k) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附接納及過戶表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

1. 財務概要

以下載列本集團截至二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個財政年度之財務資料概要，此乃摘自本公司截至二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個財政年度之年報所載本集團經審核綜合財務報表。呂禮恒就本集團截至二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表所發出的核數師報告並無載有任何資格。

本集團並無將任何例外項目記錄於本集團截至二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個財政年度之財務報表。

三年財務概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
營業額	<u>9,122</u>	<u>9,338</u>	<u>8,183</u>
除稅前溢利／(虧損)	631	(1,332)	10,422
稅項	<u>134</u>	—	(32)
本年度溢利／(虧損)	<u>765</u>	<u>(1,332)</u>	<u>10,390</u>
下列所佔溢利／(虧損)：			
本公司權益股東	713	(1,414)	10,362
非控股權益	<u>52</u>	<u>82</u>	<u>28</u>
	<u>765</u>	<u>(1,332)</u>	<u>10,390</u>
股息	—	—	—
本公司權益股東應佔			
每股盈利／(虧損)(港仙)			
基本	<u>0.14</u>	<u>(0.28)</u>	<u>2.08</u>

2. 經審核綜合財務資料

以下財務資料已摘自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度年報所載本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

綜合損益及其他全面收益報表
截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	5	9,122	9,338
投資物業重估收益	12	5,713	1,100
其他收入	6	1,984	1,676
其他虧損淨額	6	(4,271)	—
經營成本		(12,120)	(13,014)
經營溢利／(虧損)		428	(900)
應佔合營企業溢利／(虧損)	15	203	(432)
除稅前溢利／(虧損)	7	631	(1,332)
稅項	8	134	—
本年度溢利／(虧損)		765	(1,332)
本年度其他全面收入／(虧損)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供銷售財務資產：			
一本年度之公平值變動		4,622	(2,340)
一出售時變現公平值變動		1,218	—
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		5,840	(2,340)
本年度全面收入／(虧損)總額		6,605	(3,672)
下列所佔溢利／(虧損)：			
本公司權益股東		713	(1,414)
非控股權益		52	82
本年度溢利／(虧損)		765	(1,332)

二零一四年 二零一三年
附註 港幣千元 港幣千元

下列所佔全面收入／(虧損)總額：

本公司權益股東	6,553	(3,754)
非控股權益	52	82

本年度全面收入／(虧損)總額	6,605	(3,672)

本公司權益股東應佔本年度
每股盈利／(虧損)(港仙)

基本	0.14	(0.28)

攤薄	不適用	不適用

綜合財務狀況報表
(於二零一四年三月三十一日)

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	12	81,600	126,100
物業、機器及設備	13	11	116
於合營企業之權益	15	28,668	18,711
可供銷售財務資產	16	1,811	4,989
		<u>112,090</u>	<u>149,916</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	17	9,539	20,551
現金及等同現金項目		<u>198,032</u>	<u>141,671</u>
		<u>207,571</u>	<u>162,222</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	18	1,032	733
應付所得稅		<u>10</u>	<u>—</u>
		<u>1,042</u>	<u>733</u>
流動資產淨值		<u>206,529</u>	<u>161,489</u>
總資產減流動負債		<u>318,619</u>	<u>311,405</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	19	<u>861</u>	<u>252</u>
		<u>861</u>	<u>252</u>
資產淨值		<u>317,758</u>	<u>311,153</u>

二零一四年 二零一三年
附註 港幣千元 港幣千元

資本及儲備

股本	20	49,928	49,928
儲備		267,634	261,081
本公司權益股東應佔權益總額		317,562	311,009
非控股權益		196	144
權益總額		317,758	311,153

財務狀況報表
(於二零一四年三月三十一日)

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	11	16
於附屬公司之權益	14	<u>60,086</u>	<u>115,477</u>
		<u>60,097</u>	<u>115,493</u>
流動資產			
其他應收款項	17	365	339
現金及等同現金項目		<u>193,660</u>	<u>127,066</u>
		<u>194,025</u>	<u>127,405</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	18	<u>572</u>	<u>566</u>
流動資產淨值		<u>193,453</u>	<u>126,839</u>
資產淨值		<u>253,550</u>	<u>242,332</u>
資本及儲備			
股本	20	49,928	49,928
儲備	21	<u>203,622</u>	<u>192,404</u>
權益總額		<u>253,550</u>	<u>242,332</u>

綜合權益變動表

(截至二零一四年三月三十一日止年度)

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	增值賬 (附註i) 港幣千元	儲備 (附註ii) 港幣千元	公平值 累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年四月一日之結餘	49,928	143,807	255,025	(4,368)	(129,629)	314,763	62	314,825
全面收入								
本年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	(1,414)	(1,414)	82	(1,332)
其他全面虧損								
可供銷售財務資產公平值變動	—	—	—	(2,340)	—	(2,340)	—	(2,340)
其他全面虧損總額	—	—	—	(2,340)	—	(2,340)	—	(2,340)
全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(2,340)	(1,414)	(3,754)	82	(3,672)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日之結餘	49,928	143,807	255,025	(6,708)	(131,043)	311,009	144	311,153
全面收入								
本年度溢利	—	—	—	—	713	713	52	765
其他全面收入								
可供銷售財務資產公平值變動	—	—	—	4,622	—	4,622	—	4,622
出售可供銷售財務資產時 變現公平值變動	—	—	—	1,218	—	1,218	—	1,218
其他全面收入總額	—	—	—	5,840	—	5,840	—	5,840
全面收入總額	—	—	—	5,840	713	6,553	52	6,605
於二零一四年三月三十一日 之結餘	49,928	143,807	255,025	(868)	(130,330)	317,562	196	317,758

附註：

- i. 增值賬指本公司所發行股本之面值與本公司根據一九九七年進行之集團重組所收購一間附屬公司已發行股本面值及其他儲備賬總和間之差額。
- ii. 公平值儲備指於報告期間結束時所持可供銷售財務資產公平值累計變動淨額。

綜合現金流量表
(截至二零一四年三月三十一日止年度)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務所得現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	631	(1,332)
就以下各項調整：		
投資物業重估收益	(5,713)	(1,100)
折舊	16	23
出售可供銷售財務資產之虧損	1,218	—
出售投資物業之虧損淨額	2,959	—
出售物業、機器及設備之虧損	94	—
利息收入	(1,984)	(1,672)
應佔合營企業(溢利)／虧損	<u>(203)</u>	<u>432</u>
 未計營運資金變動前經營虧損	(2,982)	(3,649)
 應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	11,208	(4,862)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	<u>260</u>	<u>(476)</u>
 營運所得／(所耗)現金	8,486	(8,987)
已付所得稅	<u>(18)</u>	<u>—</u>
 經營業務所得／(所耗)現金淨額	<u>8,468</u>	<u>(8,987)</u>

二零一四年 二零一三年
附註 港幣千元 港幣千元

投資業務所得現金流量

出售可供銷售財務資產所得款項	7,800	—
出售投資物業所得款項	115,841	—
購入物業、機器及設備	(5)	(88)
收購附屬公司	22	(67,869)
向合營企業注資		(11,457) (19,139)
合營企業還款		1,239
已收合營企業股息		460
已收利息收入	<u>1,884</u>	<u>1,721</u>

投資業務所得／(所耗)現金淨額 47,893 (17,506)

現金及等同現金項目增加／(減少)淨額 56,361 (26,493)
年初之現金及等同現金項目 141,671 168,164

年終之現金及等同現金項目 198,032 141,671

現金及等同現金項目分析

銀行及手頭現金 6,046 5,002
於三個月內到期之銀行存款 191,986 136,669

198,032 141,671

財務報表附註 (截至二零一四年三月三十一日止年度)

1. 概覽

本公司為於百慕達註冊成立之公眾有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報內公司資料一節披露。

財務報表以本公司功能貨幣港幣呈列。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務及其他資料載於財務報表附註29。

2. 主要會計政策

(a) 合規聲明

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會(「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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本集團採納之主要會計政策概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團及本公司現行會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3提供有關就財務報表內所反映於現行及過往會計期間初次應用該等與本集團有關之準則所導致任何會計政策變動之資料。

(b) 財務報表編製基準

截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表包含本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業所佔權益。

編製財務報表採用歷史成本基準計量，惟下列按公平值列賬之資產除外(見下文所載會計政策所闡述)：

- 投資物業(見附註2(e))
- 分類為可供銷售之財務工具(見附註2(g))

其他非流動資產按賬面值或公平值減銷售成本之較低者列賬。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成未能自其他方面獲取有關資產及負債賬面值之判斷基準。實際結果或有別於有關估計。

估計及相關假設按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則於該期間確認，而倘會影響現行期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表可能構成重大影響之判斷及估計不明確因素之主要來源於附註4討論。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指受本集團控制之實體。當本集團從參與實體之事務獲得或有權享有可變回報，並有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報，則本集團控制該實體。評估本集團是否享有權力時，僅會考慮由本集團及其他人士持有之實質權利。

於附屬公司之投資在控制權開始當日綜合計入綜合財務報表，並自控制權終止當日起不再綜合入賬。集團內公司間結餘及交易以及集團內公司間交易產生之任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損乃以未變現收益之相同方法對銷，惟僅以無減值跡象為限。

非控股權益指並非由本公司直接或應佔附屬公司之權益，就此，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須就符合財務負債定義之該等權益承擔合約責任。

非控股權益在綜合財務狀況報表之權益項目中與本公司權益股東應佔權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績則在綜合損益及其他全面收益報表列為非控股權益與本公司權益股東間之年內溢利或虧損總額及全面收入總額分配。

本集團於一間附屬公司之權益出現變動而並無導致失去控制權，則入賬列作權益交易，透過調整綜合權益項下的控股及非控股權益金額，以反映相關權益變動，惟概無對商譽作出調整，且並無確認盈虧。

當本集團失去一間附屬公司之控制權，將入賬列作出售該附屬公司全部權益，而所產生盈虧於損益確認。任何在失去控制權當日仍保留該前附屬公司之權益乃於公平值確認，而此金額被視為財務資產於首次確認時之公平值(見附註2(g))，或如適用，則被視為於一間聯營公司或合營企業之投資於首次確認時之成本(見附註2(d))。

於本公司財務狀況報表內，於附屬公司之權益乃按成本扣除減值虧損列賬(見附註2(i))。

(d) 合營企業

合營企業屬一項安排，據此，本集團或本公司與其他各方訂立合約，同意分佔有關安排之控制權，並享有其資產淨值之權利。

於合營企業之投資乃採用權益法在綜合財務報表入賬，除非已分類為持作出售或被列入已分類為持作出售之出售群組。根據權益法，投資初步按成本列賬，並就本集團所佔投資對象可識別淨資產之收購日期後公平值高於投資成本之任何超額部分(如

有)作出調整。此後，有關投資須就本集團所佔投資對象淨資產之收購後轉變及與該項投資有關之任何減值虧損作出調整(見附註2(i))。任何高於成本之收購日期超額部分、本集團應佔投資對象之收購後除稅後業績、年內任何減值虧損以及本集團在投資對象的其他全面收入中應佔的收購後除稅後項目均在綜合損益及其他全面收益報表中確認。

當本集團分佔合營企業之虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後之虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代投資對象付款則除外。就此而言，本集團所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

本集團與其合營企業進行交易所產生之未變現溢利及虧損，均按本集團於投資對象所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資對象之所有權益入賬，而所產生盈虧於損益確認。任何在喪失控制權當日仍保留該前度投資對象之權益按公平值確認，而此金額被視為財務資產於首次確認時之公平值，或(如適用)聯營公司投資於首次確認時之成本。

在本公司之財務狀況報表內，於合營企業之投資乃按成本值減減值虧損列賬(見附註2(i))。

(e) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇。

投資物業按公平值列賬。投資物業公平值變動，或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損均於損益確認。投資物業之租金收入按附註2(p)(i)所述方式入賬。

(f) 物業、機器及設備

除投資物業外，物業、機器及設備均按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

廢棄或出售物業、機器及設備項目所產生盈虧，乃根據出售所得款項淨額與有關項目的賬面值間差額釐定，於廢棄或出售日期在損益中確認。

折舊以直線法按下列年率撇銷物業、機器及設備項目之成本減估計剩餘價值(如有)而計算：

租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	20%

資產之可使用年期及剩餘價值(如有)每年均加以檢討。

(g) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司之債務及股本證券投資政策(於附屬公司及合營企業之投資除外)載於下文。

除非初步確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值乃依據相同資產或負債之活躍市場報價，或根據僅採用來自可觀察市場數據之估值方法計量，否則債務及股本證券投資初步按公平值(即交易價格)列賬。成本包括應佔交易成本，惟下列另有列示者除外。該等投資其後視乎其分類按以下政策入賬：

持作買賣證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。本集團會於各報告期間結束時重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額並不包括自該等投資賺取之任何利息或股息，因為該等投資乃根據附註2(p)(ii)及(iii)所載政策予以確認。

本集團及／或本公司有明確能力及意向持有至到期之有期債務證券，分類為持至到期證券。持至到期證券按攤銷成本扣除減值虧損後於財務狀況報表列賬。

當股本證券投資並無活躍市場之市場報價，且其公平值不能可靠計量時，則按成本扣除減值虧損於財務狀況報表確認。

不屬於任何上述組別之其他證券投資分類為可供銷售證券。於各報告期間結束時會重新計量公平值，而任何因此而產生之收益或虧損於其他全面收入確認及於公平值儲備之權益獨立累計。因貨幣項目(如債務證券)攤銷成本變動而產生之外匯收益或虧損乃直接於損益確認。來自該等投資之股息收入根據附註2(p)(iii)所載政策於損益確認，倘為計息投資，則採用實際利率法計算之利息會根據附註附註2(p)(ii)所載政策於損益確認。倘該等投資終止確認或減值，累計收益或虧損會自權益重新分類至損益。

本集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關投資。

(h) 租賃資產

倘本集團決定一項安排涉及於協定期限內將特定一項或多項資產使用權出讓以換取一筆或連串款項，則包括一項交易或連串交易之有關安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃根據實質評估安排作出，而不論該項安排是否具有租賃之法律形式。

(i) 向本集團租賃資產之分類

由本集團根據租約持有，而其中絕大部分風險及擁有權回報撥歸本集團之資產乃分類為根據融資租約持有。不會向本集團轉移絕大部分風險及擁有權回報之租約乃分類為經營租約。

(ii) 經營租約支出

倘本集團擁有經營租約項下資產之使用權，根據租約作出之付款乃自損益扣除，並平均分攤至租期涵蓋之會計期間，惟倘有其他基準更能代表租賃資產所得利益之模式則另作別論。已收取之租賃優惠於損益確認為淨租賃款項總額之一部分。或然租金於產生之會計期間自損益扣除。

(i) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款項之減值

本集團於各報告期間結束時審閱已按成本或攤銷成本入賬或已分類為可供銷售證券之債務及股本證券投資以及其他即期及非即期應收款項，以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團所知悉有關以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人構成不利影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅下跌至低於其成本或長期低於其成本。

倘任何此等證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就按權益法列賬之於合營企業投資(見附註2(d))而言，減值虧損根據附註2(i)(ii)透過比較投資之可收回款額與其賬面值而計量。倘根據附註2(i)(ii)釐定可收回金額所作估計有利好變動，則減值虧損將予撥回。
- 就以攤銷成本列賬之應收賬款及其他應收款項以及其他財務資產而言，如貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以財務資產原有實際利率(即在初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現估計未來現金流量現值間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未個別被評估為減值，則有關評估會共同進行。財務資產之未來現金流量會根據與共同組別具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損共同評估減值。

倘減值虧損於往後期間減少，且該減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損於損益撥回。減值虧損撥回後資產之賬面值不得超逾其在過往年度並無確認任何減值虧損而原應釐定之數額。

一 就可供銷售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損重新分類至損益。於損益確認之累計虧損金額，乃收購成本(扣減任何本金還款及攤銷)與現行公平值間之差額，扣除有關資產之前於損益確認之任何減值虧損。

就可供銷售股本證券於損益確認之減值虧損不得於損益撥回。該等資產公平值之任何其後增加於其他全面收入直接確認。

倘公平值其後增加客觀地與減值虧損確認後發生之事項有關，可供銷售債務證券之減值虧損予以撥回。在此情況下，減值虧損撥回於損益確認。

減值虧損乃於相應資產中直接撇銷，惟就計入應收賬款及其他應收款項被視為呆賬而並非不能收回之應收賬款確認之減值虧損除外。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團認為難以收回，則視為不可收回之金額直接於應收賬款中撇銷，而在撥備賬中持有有關該債務之任何金額會被撥回。其後收回早前計入撥備賬之款項，則於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回早前直接撇銷之金額均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

內部及外來資料來源均於各報告期間結束時審閱，以識別是否有跡象顯示以下資產可能減值或(除商譽外)先前確認之減值虧損不再存在或可能有所減少：

- 一 物業、機器及設備；
- 一 租賃土地之預付利息分類為於經營租賃項下持有；
- 一 無形資產；
- 一 商譽；及
- 一 本公司財務狀況報表內之於附屬公司及合營企業之投資。

倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額。此外，就商譽、尚未可運用之無形資產以及具無限可用年期之無形資產而言，無論是否有減值跡象，均會每年估計可收回金額。

一 計算可收回金額

資產之可收回金額乃其公平值減銷售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，乃以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特定風險。倘某項資產並無產生大致獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額乃按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

一 確認減值虧損

於資產賬面值或其所屬現金產生單位高於其可收回金額時，會於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會首先分配，以減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)之任何商譽賬面值，其後則按比例減少單位(或該組單位)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

一 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用於釐定可收回金額之估計數額出現有利變動，減值虧損將予以撥回。商譽之減值虧損不予以撥回。

減值虧損撥回不得超過以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值。減值虧損撥回乃於確認撥回之年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其於財政年度年結日相同之減值檢測、確認方法及撥回準則。

於中期期間就商譽、可供銷售股本證券及按成本列賬之無報價股本證券確認之減值虧損不會於往後期間撥回。倘僅於與中期期間相關之財政年度年結日評估減值，即使並無確認虧損或虧損較少，亦不會撥回。因此，倘可供銷售股本證券之公平值於年度餘下期間或任何其他期間後增加，增幅於其他全面收入而非於損益內確認。

(j) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬，惟倘應收款項為向關連人士作出之無固定還款期免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。於此等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

(k) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註2(o)(i)計量之財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響並不重大，於該情況下，則按成本列賬。

(l) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及價值變動風險輕微、於購入後三個月內到期

之短期高流通性投資。就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目亦包括須應要求償還及為本集團現金管理其中部分之銀行透支。

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本會在僱員提供相關服務之年度內計提。倘延遲付款或清償會產生重大影響，則有關金額按其現值列賬。

(ii) 定額供款退休計劃承擔

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有香港僱員設立一項強制性公積金定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金百分比計算，並於按照強積金計劃之規則應付時在損益中扣除。強積金計劃之資產與本集團於獨立管理之基金中之資產分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬予僱員。

(n) 稅項

本年度所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟倘與於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關則除外，在該情況下，稅項相關金額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入之預期應繳稅項，按於報告期間結束時已頒佈或實質頒佈之稅率計算，並就過往年度應繳稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額，即就財務申報之資產及負債賬面值與稅基間之差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及可能有可動用資產用以抵銷日後應課稅溢利之所有遞延稅項資產均予確認。可支持確認源自可扣減暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生者。

確認遞延稅項資產及負債之有限制例外情況為：該等不可扣稅之商譽所產生暫時差額及初步確認不影響會計或應課稅溢利之資產或負債(惟不得為業務合併其中部分)。

倘投資物業根據載列於附註2(e)之會計政策以其公平值列賬，已確認之遞延稅項金額會以於報告日期按賬面值出售該等資產之適用稅率計量，除非該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益之商業模式所持有。在所有

其他情況下，已確認之遞延稅項金額乃按資產及負債賬面值之預期變現或清償方式為基準，採用於報告期間結束時已頒佈或實際頒佈之稅率計量。遞延稅項資產及負債不予以貼現。

遞延稅項資產賬面值於報告期間結束時審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利可供動用相關稅務利益之情況下予以扣減。任何有關扣減於有可能具備足夠應課稅溢利之情況下予以撥回。

(o) 已作出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保乃要求發出人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受之損失，向持有人償付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值(即交易價格，除非該公平值能可靠估計則另作別論)初步認為應付賬款及其他應付款項內之遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，該代價會根據適用於該資產類別之本集團政策予以確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，於損益內確認即時開支。

初步認為遞延收入之擔保金額按擔保年期於損益內攤銷為已作出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保向本集團作出付款要求；及(ii)向本集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保列於應付賬款及其他應付款項(即初步確認金額)之金額扣除累計攤銷，則根據附註2(o)(iii)確認撥備。

(ii) 透過業務合併承擔之或然負債

如公平值能夠可靠計量，作為業務合併一部分獲得且於收購日期為現有責任之或然負債會以公平值作初始確認。按公平值初始確認後，該等或然負債會以初始確認之金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額與根據附註2(o)(iii)確定之金額兩者中之較高者予以確認。如公平值不能可靠計量，透過業務合併購入或於收購日期並非現有責任之或然負債會根據附註2(o)(iii)披露。

(iii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司因過去事件須承擔法定或推定責任，而解除有關責任將有可能導致經濟利益流出，並能夠可靠估算金額，則就未能確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，撥備按預期解除責任開支之現值列賬。

倘不可能需要流出經濟利益，或未能可靠估計有關金額，則有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。僅於發生或不發生一件或多件未來事件方能確認其存在與否之可能產生責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

(p) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益有可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計量，則有關收益在損益確認如下：

(i) 經營租賃之租金收入

租金收入包括根據經營租賃租出之物業預收發票租金，乃按直線法於相關租期內確認。

(ii) 利息收入

財務資產(不包括按公平值計入損益之財務資產)之利息收入乃按照時間基準，並參考未償還本金額及按適用實際利率計算，該利率為將財務資產之預計可用年期估計未來現金收入確切貼現至該資產賬面淨值之貼現率。

(iii) 股息

一 來自非上市投資之股息收入於確定股東收取付款之權利時確認。

一 來自上市投資之股息收入於該投資股價除息後確認。

(q) 外幣換算

年內外幣交易均按交易當日之匯率換算。以外幣結算之貨幣資產及負債均按報告期間結束時之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以歷史成本計量之外幣非貨幣資產及負債按交易日之匯率換算。以公平值列賬之外幣結算非貨幣資產及負債，則按釐定公平值當日之匯率計量。

(r) 關連人士

(a) 下列人士或該人士之直系親屬與本集團有關連：

(i) 擁有本集團控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團擁有重大影響力；或

(iii) 屬本集團或本集團母公司之主要管理人員。

(b) 於以下任何情況下，一間實體與本集團有關連：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司，即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(有關另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體之僱員福利所設立離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所指明人士對該實體具有重大影響力或為該實體或該實體母公司之主要管理人員。

個別人士之直系親屬為預期可影響該等與實體買賣之家庭成員或受該人士影響之家庭成員。

(s) 分部呈報

經營分部及於財務報表呈報之各分部項目金額按就向本集團不同業務及地理位置作出資源分配及評估其表現而定期向本集團首席營運決策人提供之財務資料確定。

除非分部擁有類似經濟特點及類似產品與服務性質、生產過程性質、顧客種類或類別、分銷產品或提供服務方法及監管環境性質，否則個別重大經營分部不會就財務呈報目的合併計算。並非個別重大之經營分部如具備大部分相同條件，則或會合併計算。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司本會計期間首次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，其中以下各項與本集團財務報表有關。

香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈報 —其他全面收益項目之呈報
香港財務報告準則 第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號之修訂財務工具： 披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則 第11號及香港財務 報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號之修訂 —過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期之年度 改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告 準則之修訂

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表造成重大財務影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

採納新訂或經修訂香港財務報告準則之影響論述如下：

香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈報—其他全面收益項目之呈報

該等修訂規定實體須分開呈列日後在符合若干條件之情況下會被重新分類至損益之其他全面收益項目與該等永不會重新分類至損益之項目。載於該等財務報表之綜合損益及其他全面收益報表內其他全面收益呈列已作出相應修改。此外，本集團已選擇於該等財務報表採用該等修訂引入之新標題「損益及其他全面收益報表」。

香港財務報告準則第10號，綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代與編製綜合財務報表有關之香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表以及香港(準則詮釋委員會)詮釋第12號綜合賬目—特殊目的實體之規定。該準則引入一套單一控制模式，以透過集中考慮實體是否對投資對象擁有權力、參與投資對象而取得可變回報之風險或權利，以及利用其權力影響該等回報金額之能力，以決定應否將投資對象綜合入賬。由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關決定其是否有權控制投資對象之會計政策。採納是項準則不會改變本集團於二零一三年四月一日就參與其他實體所達致任何有關控制權之結論。

香港財務報告準則第11號，聯合安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，將聯合安排分為共同經營及合營企業。實體須審視基於有關安排項下權利及責任之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排之類別。倘聯合安排被歸類為香港財務報告準則第11號項下之共同經營，則逐項確認，惟以共同經營者於共同經營業務所佔權益為限。所有其他聯合安排歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營企業，須按權益法於本集團之綜合財務報表入賬。會計政策中不再有按比例綜合選擇權。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團改變其有關於聯合安排所佔權益之會計政策，並重估其於聯合安排之參與。本集團已將有關投資由共同控制實體重新分類為合營企業。有關投資繼續按權益法入賬，因此，該重新分類對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第12號，於其他實體之權益披露

香港財務報告準則第12號將有關實體於附屬公司、聯合安排、聯營公司以及非綜合入賬結構實體之所有披露規定融入於單一準則。香港財務報告準則第12號規定之披露範圍一般較個別準則先前所規定者更為廣泛。只要有相關規定適用於本集團，本集團已於附註14及15提供有關披露。

香港財務報告準則第13號，公平值計量

香港財務報告準則第13號以單一來源之公平值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦載有與財務工具及非財務工具公平值計量有關之廣泛披露規定。只要有相關規定適用於本集團，本集團已於附註12及27(e)提供有關披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團資產及負債之公平值計量並無任何重大影響。

4. 會計判斷及估計

(a) 有關應用本集團會計政策之重要會計判斷

於應用本集團會計政策時，管理層已作出以下會計判斷。

撥備及或然負債

本集團在基於過往事件產生法律或推定責任，因而可能須以經濟利益流出清償責任，且能作出可靠估算時，確認就時間或金額不明的負債所作撥備。倘可能毋須以經濟利益流出清償責任，或無法對該金額作出可靠估計，該責任將披露為或然負債。於二零一四年三月三十一日，本集團認為，由於並無可能導致本集團重大經濟利益流出之待決訴訟或具潛在責任之事件，其並無須予披露之或然負債。

(b) 估計不明朗因素之來源

投資物業之公平值

於報告期間結束時，本集團投資物業乃按獨立合資格專業估值師進行之估值所得出公平值列賬。於釐定公平值時，估值師之估值乃假設業主於公開市場出售物業，而並無受惠於任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致提高物業之價值。

5. 營業額及分部資料

本集團根據所提供之服務性質管理其多元化業務，概無合併計算任何經營分部以組成以下四個已識別可呈報分部。

- 物業租賃：此分部主要以租賃住宅及工商物業產生租金收入及自物業賺取長遠升值收益。目前，本集團之投資物業組合全部位於香港。
- 物業投資：此分部主要為持有商用物業，從物業升值中賺取收益。目前該投資組合內之物業全部位於香港。
- 停車場管理：此分部主要以分租停車場產生租金收入。目前，本集團之停車場業務全部位於香港。
- 貸款融資：此分部向個人及公司客戶提供貸款融資。目前，本集團擁有放債人牌照，而其放債業務主要於香港進行。

(a) 分部業績、資產及負債

就評核分部表現及在分部間分配資源而言，本集團最高層管理人員按下文所載基準監控各個可呈報分部之業績、資產及負債。

呈報分部業績所用計量基準為未計財務成本淨額、稅項、折舊及攤銷前經調整溢利(經調整EBITDA)。將並非指定與個別分部有關之項目(如出售可供銷售財務資產之虧損、投資物業重估收益及未分配經營開支)予以進一步調整，並自分部業績中剔除。

分部資產包括所有有形資產、無形資產及流動資產，惟於財務資產之投資及其他未分配公司資產除外。分部負債包括物業租賃、物業投資、停車場管理及貸款融資各個別分部所佔之其他應付款項及應計費用。

收入及開支乃按可呈報分部產生及承擔之銷售額及開支分配至相關分部。

	物業租賃 港幣千元	物業投資 港幣千元	停車場管理 港幣千元	貸款融資 港幣千元	總計 港幣千元
二零一四年					
可呈報分部收入					
來自外部客戶收入	783	-	6,718	1,621	9,122
可呈報分部溢利／ (虧損)(經調整EBITDA)	23	203	(254)	1,221	1,193
銀行存款利息收入	1	-	-	93	94
投資物業重估收益	5,713	-	-	-	5,713
可呈報分部資產					
投資物業	81,600	-	-	-	81,600
於合營企業之權益	-	28,668	-	-	28,668
應收賬款及其他應收款項	97	-	524	8,441	9,062
現金及等同現金項目	1,873	-	1,043	780	3,696
可呈報分部負債					
其他應付款項及應計費用	(378)	-	(36)	(16)	(430)
遞延稅項負債	(861)	-	-	-	(861)

	物業租賃 港幣千元	物業投資 港幣千元	停車場管理 港幣千元	貸款融資 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年					
可呈報分部收入					
來自外部客戶收入	196	—	6,662	2,480	9,338
可呈報分部溢利／ (虧損)(經調整EBITDA)	(519)	(432)	(44)	2,030	1,035
銀行存款利息收入	—	—	—	12	12
應佔合營企業虧損	—	(432)	—	—	(432)
投資物業重估收益	1,100	—	—	—	1,100
可呈報分部資產					
投資物業	126,100	—	—	—	126,100
物業、機器及設備	101	—	—	—	101
於合營企業之權益	—	18,711	—	—	18,711
應收賬款及其他應收款項	36	—	392	19,694	20,122
現金及等同現金項目	354	—	2,644	10,930	13,928
可呈報分部負債					
其他應付款項及應計費用	(77)	—	(47)	(15)	(139)
遞延稅項負債	(252)	—	—	—	(252)

(b) 可呈報分部收入、損益、資產及負債之對賬

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收 入		
可呈報分部收入	<u>9,122</u>	<u>9,338</u>
損 益		
可呈報分部溢利	1,193	1,035
分部間開支對銷	1,676	1,472
其他收入	1,984	1,676
投資物業重估收益	5,713	1,100
出售可供銷售財務資產之虧損	(1,218)	-
出售物業、機器及設備之虧損	(94)	-
出售投資物業之虧損淨額	(2,959)	-
未分配經營開支	<u>(5,664)</u>	<u>(6,615)</u>
除稅前綜合溢利／(虧損)	<u>631</u>	<u>(1,332)</u>
資 產		
可呈報分部資產	123,026	178,962
未分配資產	<u>196,635</u>	<u>133,176</u>
綜合資產總值	<u>319,661</u>	<u>312,138</u>
負 債		
可呈報分部負債	(1,291)	(391)
未分配負債	<u>(612)</u>	<u>(594)</u>
綜合負債總額	<u>(1,903)</u>	<u>(985)</u>

(c) 地 區 資 料

本集團僅於單一地區—香港經營業務，故並無就本年度呈列地區分部分析。

6. 其他收入及其他虧損淨額

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其 他 收 入		
銀行利息收入	1,569	1,672
其他貸款利息收入	<u>415</u>	<u>4</u>
並非按公平值計入損益之財務資產之利息收入	<u>1,984</u>	<u>1,676</u>
其 他 虧 損 淨 額		
可供銷售證券：		
出售時變現公平值變動	(1,218)	—
出售投資物業之虧損淨額	(2,959)	—
出售物業、機器及設備之虧損	<u>(94)</u>	<u>—</u>
	<u>(4,271)</u>	<u>—</u>

7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
(a) 員工成本		
薪金、花紅及獎勵(包括董事酬金) 定額供款計劃供款	3,272 143	2,896 111
	<hr/>	<hr/>
	3,415	3,007
	<hr/>	<hr/>
(b) 其他項目		
核數師酬金 折舊 有關租賃物業之經營租賃開支 租金收入(已扣除開支)	556 16 4,682 (2,277)	566 23 5,398 (1,847)
	<hr/>	<hr/>

8. 稅項

(a) 於綜合損益及其他全面收益報表之稅項指：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅 年內撥備	58	—
遞延稅項 本年度	<hr/> (192)	<hr/> —
	<hr/>	<hr/>
	(134)	—
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 作出撥備。鑑於本集團於年內錄得稅項虧損，故並無於綜合財務報表作出二零一三年香港利得稅撥備。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與會計溢利之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<hr/> 631	<hr/> (1,332)
除稅前溢利／(虧損)之名義稅項	104	(220)
不可扣稅支出之稅務影響	1,514	173
毋須課稅收入之稅務影響	(1,187)	(457)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	48	843
本年度動用上年度稅項虧損之稅務影響	(673)	(337)
未確認暫時差額之稅務影響	49	(2)
過往年度稅項之撥備不足	11	—
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項(抵免)／支出	(134)	—
	<hr/>	<hr/>

9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	董事袍金		薪金、津貼及實物福利		強積金供款		總計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事								
廖信全	—	—	571	520	29	25	600	545
楊秀中	—	—	962	962	48	48	1,010	1,010
孔令標								
(於二零一三年五月三十日調任)								
(附註)	—	—	40	240	2	12	42	252
非執行董事								
孔令標								
(於二零一三年五月三十日調任)								
(附註)	—	—	200	—	10	—	210	—
獨立非執行董事								
吳偉雄	180	180	—	—	—	—	180	180
吳弘理	120	120	—	—	—	—	120	120
Jacobsen William Keith	120	120	—	—	—	—	120	120
	420	420	1,773	1,722	89	85	2,282	2,227

附註：孔令標先生於二零一三年五月三十日辭任執行董事，彼辭任後隨即獲調任為非執行董事。

董事酬金介乎下列範圍：

	二零一四年 董事人數	二零一三年 董事人數
港幣1,000,000元或以下	5	5
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
	<hr/>	<hr/>
	6	6
	<hr/>	<hr/>

10. 最高薪酬人士

於五名(二零一三年：五名)最高薪酬人士當中，四名(二零一三年：四名)為董事，彼等之酬金於附註9披露。餘下一名(二零一三年：一名)人士之酬金總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及津貼 強積金供款	1,079 54	559 27
	1,133	586

最高薪酬人士之酬金介乎港幣1,000,000元至港幣1,500,000元(二零一三年：港幣零元至港幣1,000,000元)之範圍。

11. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益股東應佔盈利／(虧損)除年內已發行普通股之加權平均股數計算。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利／(虧損) 已發行普通股加權平均股數(千股)	713 499,277	(1,414) 499,277

(b) 攤薄

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度內概無發行在外的潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

12. 投資物業

(a) 本集團

公平值 於二零一二年四月一日	125,000
公平值調整	1,100
於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日 年內出售	126,100 (118,800)
收購附屬公司	68,587
公平值調整	5,713
於二零一四年三月三十一日	81,600

於二零一四年三月三十一日，本集團投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師事務所保柏國際評估有限公司於該日進行之估值為基準計算。保柏國際評估有限公司為香港測量師學會會員，其職員具有評估相關地

區同類物業之適當資格及近期經驗。有關估值乃參考於相同地區及狀況下同類物業成交價之市場證據後作出。估值產生重估收益合共約港幣5,713,000元，已於截至二零一四年三月三十一日止年度計入損益。

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下表呈列於報告期間結束時按經常性基準計量之本集團投資物業之公平值，已分為三級公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號，公平值計量)。公平值計量之分類乃經參考估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一級估值：僅以第一級輸入數據計量之公平值，即以相同資產或負債於計量日期在活躍市場中之未調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入數據(即不符合第一級之可觀察輸入數據)計量，且不使用重大而不可觀察之輸入數據之公平值。不可觀察輸入數據為無法獲得相關市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大而不可觀察之輸入數據計量之公平值

於二零一四年三月三十一日分類至以下各類別之公平值計量				
	於二零一四年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公平值計量				
住宅、工業及商業—香港	81,600	—	—	81,600
 有關第三級公平值計量之資料				
住宅、工業及商業—香港	市場比較法	樓宇質素之溢價／(折讓)	-5% to 2%	不可觀察輸入數據範圍

於截至二零一四年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級之情況。本集團政策乃於出現轉撥情況之報告期間結束時確認公平值層級之間之轉撥。

本集團所有投資物業已於二零一四年三月三十一日重估。估值乃由獨立測量師行保柏國際評估有限公司進行，其員工為香港測量師學會會員，並對上述所評估物業所在地點及類別有近期估值經驗。

(ii) 有關第三級公平值計量之估值技術及輸入數據

香港投資物業之公平值乃經參考相同地點及狀況之類似物業成交價之市場證據而釐定。已分析特徵及地點相若的可資比較物業並衡量各物業各自之所有利幣，以對有關資本值作出公平比較。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之所有物業權益均按公平值模式計算，並分類及列賬為投資物業。

本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港：		
長期租約	7,600	14,100
中期租約	<u>74,000</u>	<u>112,000</u>
	<u>81,600</u>	<u>126,100</u>

13. 物業、機器及設備

	本集團 租賃物業裝修 港幣千元	本集團 電腦設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本：			
於二零一二年四月一日	43	12	55
添置	<u>80</u>	<u>8</u>	<u>88</u>
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	123	20	143
添置	5	—	5
出售	<u>(128)</u>	<u>—</u>	<u>(128)</u>
於二零一四年三月三十一日	—	20	20
累計折舊：			
於二零一二年四月一日	(3)	(1)	(4)
本年度扣除	<u>(19)</u>	<u>(4)</u>	<u>(23)</u>
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	(22)	(5)	(27)
本年度扣除	(12)	(4)	(16)
出售	<u>34</u>	<u>—</u>	<u>34</u>
於二零一四年三月三十一日	—	(9)	(9)
賬面淨值：			
於二零一四年三月三十一日	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
於二零一三年三月三十一日	<u>101</u>	<u>15</u>	<u>116</u>

	租賃物業裝修 港幣千元	本集團 電腦設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本：			
於二零一二年四月一日	—	12	12
添置	—	8	8
	—————	—————	—————
於二零一三年三月三十一日、 二零一三年四月一日及 二零一四年三月三十一日	—	20	20
累計折舊：			
於二零一二年四月一日	—	(1)	(1)
本年度扣除	—	(3)	(3)
	—————	—————	—————
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	—	(4)	(4)
本年度扣除	—	(5)	(5)
	—————	—————	—————
於二零一四年三月三十一日	—	(9)	(9)
賬面淨值：			
於二零一四年三月三十一日	—	11	11
	—————	—————	—————
於二零一三年三月三十一日	—	16	16
	—————	—————	—————

14. 於附屬公司之權益

	本公司 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份，按成本 應收附屬公司款項	1 122,461	1 191,070
	—————	—————
已確認減值虧損	122,462 (62,376)	191,071 (75,594)
	—————	—————
	60,086	115,477
	—————	—————

於二零一四年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註29。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於有關款項預期不會於報告期間結束後未來十二個月內收回，故獲分類為非流動。

於二零一四年三月三十一日之已確認減值虧損總額已由董事經參考附屬公司之資產淨值後釐定。

15. 於合營企業之權益

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份，按成本 應佔資產淨值	— 28,668	— 18,711	— —	— —
	<u>28,668</u>	<u>18,711</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以下為本集團於合營企業所佔權益：

合營企業名稱	業務架構 形式	註冊成立及 營運地點	已發行及 實收資本詳情	本集團之 實際權益	擁有權比例		
					由本公司 持有	附屬公司 持有	由一間 主要業務
拓港有限公司	註冊成立	香港	港幣2元	50%	—	50%	物業投資(附註)
豪帝有限公司	註冊成立	香港	港幣2元	50%	—	50%	物業投資(附註)
弘兆有限公司	註冊成立	香港	港幣2元	50%	—	50%	物業投資
Riccini Investments Limited	註冊成立	香港	港幣2元	50%	—	50%	物業投資

附註：於二零一四年三月三十一日，拓港有限公司及豪帝有限公司並無經營業務。豪帝有限公司於二零一四年六月六日自公司註冊處取消登記，而拓港有限公司於報告期間結束後仍在進行取消登記程序。

所有上述合營企業均為非上市企業實體，故並無市場報價。

有關於合營企業一本集團之實際權益之財務資料概要：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產	25,250	17,500
流動資產	698	2,840
非流動負債	(26,230)	(20,290)
流動負債	(407)	(368)
負債淨額	<u>(689)</u>	<u>(318)</u>
收入	1,087	1,067
開支	<u>(884)</u>	<u>(1,499)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>203</u>	<u>(432)</u>

16. 可供銷售財務資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
可供銷售股本證券 於香港上市並以市值列賬(附註27(e))	<u>1,811</u>	<u>4,989</u>

17. 應收賬款及其他應收款項

	本集團 二零一四年 港幣千元	本公司 二零一四年 港幣千元	本集團 二零一三年 港幣千元	本公司 二零一三年 港幣千元
應收賬款	199	—	113	—
應收貸款	7,820	—	19,680	—
應收貸款利息	<u>644</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>—</u>
貸款及應收款項	8,663	—	19,803	—
按金及預付款項	<u>876</u>	<u>365</u>	<u>748</u>	<u>339</u>
	<u>9,539</u>	<u>365</u>	<u>20,551</u>	<u>339</u>

已逾期但並無減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期	—	—
逾期少於1個月	<u>199</u>	<u>113</u>

所有應收賬款預期於一年內收回。

本集團訂有賒賬政策。來自租客之應收租金及來自客戶之應收服務收入，於發出發票時應即繳付。

本集團應收賬款結餘包括賬面值合共約港幣199,000元(二零一三年：港幣113,000元)之應收賬款，其於報告日期已逾期，惟本集團並無作出任何減值虧損撥備。根據本集團過往經驗，由於信貸質素未有重大變化，而結餘仍被視為可全數收回，故認為毋須就逾期結餘作減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

18. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應計費用	705	689	572	566
其他應付款項	1	11	—	—
已收按金	326	33	—	—
按攤銷成本計量之 財務負債	1,032	733	572	566

所有其他應付款項預期於一年內清償或須應要求償還。

19. 遲延稅項

本集團

已於綜合財務狀況報表內撥備之遲延稅項負債之組成部分及於年內之變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	722	(470)	252
收購附屬公司	801	—	801
於損益扣除之遲延稅項	(662)	470	(192)
於二零一四年三月三十一日	861	—	861

本集團並未就以下項目確認遲延稅項資產：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
稅項虧損	13,432	14,361
應課稅暫時差額	—	(56)
	13,432	14,305

本公司

於二零一四年三月三十一日，本公司有未動用稅項虧損約港幣9,841,000元(二零一三年：港幣6,706,000元)可供抵銷未來溢利。由於未能預計未來溢利來源，故並無確認遲延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

20. 股本

	股份數目 千股	每股金額 港幣元	金額 港幣千元
法定：			
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日、 二零一三年四月一日及 二零一四年三月三十一日	20,000,000	0.10	2,000,000

已發行及繳足：

於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日、 二零一三年四月一日及 二零一四年三月三十一日	499,277	0.10	49,928

21. 儲備

本集團綜合權益各部分於期初及期終結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司個別權益部分於年初及年終間之變動詳情如下。

	股份溢價 港幣千元	繳入增值 (附註) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
本公司				
於二零一二年四月一日	143,807	555,303	(499,753)	199,357
本年度全面虧損總額	—	—	(6,953)	(6,953)
於二零一三年三月三十一日	143,807	555,303	(506,706)	192,404
於二零一三年四月一日	143,807	555,303	(506,706)	192,404
本年度全面收入總額	—	—	11,218	11,218
於二零一四年三月三十一日	143,807	555,303	(495,488)	203,622

附註：本公司之繳入增值指於集團重組生效當日一間前附屬公司之綜合股東資金與根據一九九七年集團重組發行之本公司股本面額間之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，繳入增值亦可供分派予股東。然而，在下列情況下，公司不得自繳入增值宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 公司當時或於作出派付後將會無法償還到期負債；或
- (b) 公司資產之可變現價值會因而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

22. 收購附屬公司

於二零一三年十一月二十五日，本集團收購Electronics Tomorrow Property Holdings Limited（「ETPH」）及Issegon Company Limited（「Issegon」）全部已發行股本。投資控股公司ETPH為Issegon之母公司，而Issegon從事租賃物業，以賺取租金收入。收購為本集團尋求擴闊收入來源之投資策略一部分。以現金方式支付之收購代價港幣6,850,000元已於簽訂買賣協議當日支付，而餘款則已於二零一三年十一月二十五日支付。收購乃使用收購法入賬。以下為ETPH及Issegon之可識別資產及負債之公平值：

	於收購時之 帳面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	於收購時確認 之公平值總額 港幣千元
收購所得資產淨值：			
銀行及現金結餘	631	—	631
按金及預付款項	92	—	92
可收回所得稅	30	—	30
投資物業	65,100	3,487	68,587
應計費用	(39)	—	(39)
遞延稅項負債	(801)	—	(801)
	<hr/> <u>65,013</u>	<hr/> <u>3,487</u>	<hr/> <u>68,500</u>
以下為有關收購附屬公司之現金 流量分析：			
已付現金代價			68,500
收購所得銀行及現金結餘			<hr/> <u>(631)</u>
收購產生之現金流出淨額			<hr/> <u>67,869</u>

23. 經營租賃

本集團作為承租人

於報告期間結束時，本集團根據不可撤銷經營租賃就未來最低租金之承擔於下列期間到期：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	<hr/> <u>385</u>	<hr/> <u>355</u>

經營租賃付款指本集團就所管理停車場應付之租金。租約經磋商後平均為期兩年，期內租金固定不變。

本集團作為出租人

於報告期間結束時，本集團已與租戶就下列未來最低租金訂約：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,956	16
一年後但兩年內	<u>3,260</u>	—
	<u>5,216</u>	<u>16</u>

24. 退休福利計劃

自二零零零年十二月一日起，本集團為香港全體僱員參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產，於由獨立信託人控制之基金內與本集團之資產分開持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規則訂明之比率向該計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出指定所需供款。目前並無已沒收供款可供減少日後應付供款。

自損益扣除之退休福利計劃供款為本集團按強積金計劃規則訂明之比率應付之供款。

於報告期間結束時，本集團並無重大已沒收供款可供扣減本集團於未來數年應付之供款。

25. 關連人士交易

(a) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團與關連人士訂立以下交易：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
從以下公司所收取利息收入：		
弘兆有限公司	223	—
Riccini Investments Limited	<u>193</u>	—
	<u>416</u>	<u>—</u>

弘兆有限公司與Riccini Investments Limited均為本集團之合營企業。

(b) 主要管理人員之酬金

本集團主要管理人員之酬金，包括附註9及附註10所披露已付本公司董事及最高薪酬人士款項載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	<u>3,415</u>	<u>2,813</u>

上述酬金計入附註7(a)所披露員工成本內。

26. 資本風險管理

本集團管理資本之主要目標為保障本集團持續經營業務之能力，致使本集團可透過為產品及服務訂定與風險水平對等之價格及透過以合理成本獲得融資，繼續為股東帶來回報，並為其他權益持有人提供利益。

本集團定期積極檢討及管理其資本結構，當中考慮到本集團當時之未來資金需要、預期資本開支及預期投資機會，以確保資本結構行之有效，為股東帶來最佳回報。

為維持或調整資本結構，本集團或會考慮派付股東之股息金額、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少負債。

就資本管理而言，本集團評估在綜合財務狀況報表呈列之權益總額。

27. 財務風險管理及財務工具公平值

本集團須承受日常業務中產生之信貸、流動資金、利率及股權價格風險。

該等風險受下文所述本集團之財務管理政策及慣例限制。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收貸款以及應收賬款及其他應收款項。管理層已制訂信貸政策以持續監察所承受之信貸風險。

本集團透過自借款人取得若干擔保及抵押品，以盡量減低應收貸款之信貸風險，董事已委派一組團隊，負責查核借款人之信用。

就應收賬款及其他應收款項而言，已對所需信貸額超過若干金額的所有客戶進行個別信貸評估。此等評估著重客戶過往到期還款記錄及現時還款能力，並計及有關客戶以及客戶經營業務所在經濟環境的特定資料。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

在並無計及任何所持抵押品之情況下，本集團須承受之最高信貸風險為財務狀況報表內各財務資產經扣除任何減值撥備後之賬面值。

有關本集團須承受來自應收賬款及其他應收款項之信貸風險之其他量化披露資料載於附註17。

(b) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其各自的現金管理，即現金盈餘之短期投資。本集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否遵循借貸契諾，以確保能維持足夠現金儲備及隨時可供變現之有價證券以及獲主要財務機構提供足夠的承諾融資額，以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表載列本集團及本公司財務負債於報告期間結束時之剩餘合約到期日詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括根據合約利率，或如為浮動利率，則按其於報告期間結束時之當時利率)以及本集團及本公司須付款之最早日期計算：

		二零一四年		
合約未貼現 現金流量		一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團				
其他應付款項及 應計費用	1,032	1,032	1,032	—
本公司				
其他應付款項及 應計費用	572	572	572	—
		二零一三年		
合約未貼現 現金流量		一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團				
其他應付款項及 應計費用	733	733	733	—
本公司				
其他應付款項及 應計費用	566	566	566	—

(c) 利率風險

本集團承受之利率風險主要來自應收貸款及銀行存款。定息應收貸款為本集團帶來公平值利率風險。銀行存款按浮動利率計息，致令本集團承受現金流利率風險。

敏感度分析

估計於報告日期適用之浮息銀行儲蓄利率整體上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則截至二零一四年三月三十一日止年度本集團除稅後溢利將增加／減少及累計虧損將減少／增加約港幣60,000元(二零一三年：港幣50,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率已於報告期間結束時出現變動，並已應用於計算在該日所存在財務工具利率風險。上升或下降100個基點指管理層截至下一個報告期間結束止期間就利率可能出現合理變動所作評估。二零一三年之分析乃按相同基準進行。

(d) 股權價格風險

本集團須承受分類為可供銷售財務資產(見附註16)之股權投資所產生之股權價格變動風險。

本集團之上市投資於香港聯合交易所有限公司上市。本集團觀察投資對象公司之營運及發展，並瞭解其業務管理。

估計該等財務資產所報股價上升／下降10%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一四年三月三十一日止年度本集團資產淨值及公平值儲備將上升／下降約港幣180,000元(二零一三年：港幣490,000元)。

敏感度分析指出，假設各所報股價之變動已於報告期間結束時發生，並已應用於重新計量本集團所持有之財務工具，而該等工具令本集團於報告期間結束時須承受股權價格風險，對本集團之公平值儲備造成即時影響。此外，假設本集團股權投資之公平值，將根據有關股價歷來相互關係而變動，則本集團可供銷售財務資產概無因有關股份短期波動而被視為減值，且所有其他變數維持不變。

(e) 公平值

下表呈列於報告期間結束時按經常性基準計量之本公司投資物業之公平值，已分為三級公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號，公平值計量)。公平值計量之分類乃經參考估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一級估值：僅以第一級輸入數據計量之公平值，即以相同資產或負債於計量日期在活躍市場中之未調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入數據(即不符合第一級之可觀察輸入數據)計量，且不使用重大而不可觀察之輸入數據之公平值。不可觀察輸入數據為無法獲得相關市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大而不可觀察之輸入數據計量之公平值

	二零一四年		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
按公平值入賬之財務資產：			
可供銷售財務資產	1,811	—	—
資產總值	1,811	—	—

	二零一三年	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
按公平值入賬之財務資產：				
可供銷售財務資產	4,989	—	—	—
資產總值	4,989	—	—	—

於活躍市場買賣之財務工具之公平值乃以於報告期間結束時所報市價為基準。倘所報價格可即時及定期從交易所、交易商、經紀、行業組織、價格服務商或監管機構獲得，而該等價格代表實際定期按公平原則進行的市場交易，則該市場視為活躍。該等工具計入第一級內。

(f) 公平值估計

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產之公平值乃以報告期間結束時所報市價(並無扣除任何交易成本)為依據。

28. 於截至二零一四年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至此等財務報表刊發日期前，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一四年三月三十一日止年度尚未生效之修訂及新準則，而有關修訂及新準則並未於此等財務報表中採納。可能與本集團有關之修訂及新準則如下。

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(修訂)，抵銷財務資產及財務負債

二零一四年一月一日

香港財務報告準則第9號，財務工具

尚無強制生效日期

本集團現正評估此等修訂對首次應用期間的預期影響。目前的結論為採納此等新準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

此外，根據香港新公司條例(第622章)第358條，有關條例第9部「賬目及審計」自本公司於二零一四年三月三日後開始的首個財政年度(即本公司自二零一四年四月一日起開始的財政年度)生效。本集團現正評估公司條例的變動對首次應用第9部期間之財務報表之預期影響。目前的結論為有關影響不大可能屬重大，且主要僅影響財務報表中資料的呈列及披露方式。

29. 本公司附屬公司之詳情

於二零一四年三月三十一日，附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營運地點	本集團實際持有	股權百分比		已發行股本／實繳股本	主要業務
			由本公司持有	由附屬公司持有		
Capital Scope Limited	英屬處女群島	100%	100%	—	1美元	投資控股
Capital Up Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100%	—	1美元	投資控股
京卓有限公司	香港	96%	—	96%	港幣50元	貸款融資
基和集團有限公司	香港	100%	—	100%	港幣1元	暫無業務
Concord Ocean Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100%	—	1美元	投資控股
Electronics Tomorrow Property Holdings Limited	英屬處女群島	100%	—	100%	100美元	投資控股
Issegon Company Limited	香港	100%	—	100%	港幣300,000元	物業投資
Jumbo Light Limited	英屬處女群島	100%	100%	—	1美元	投資控股
銳隆投資有限公司	香港	100%	100%	—	港幣1元	停車場管理
弘耀企業有限公司	香港	100%	—	100%	港幣1元	暫無業務
Million Good Group Limited	英屬處女群島	100%	—	100%	100美元	物業投資
Oasis Star Enterprises Limited	英屬處女群島	100%	—	100%	100美元	投資控股
Orient Glory Investments Limited	英屬處女群島	100%	—	100%	100美元	投資控股
意柏發展有限公司	香港	100%	100%	—	港幣1元	投資控股
皇置投資有限公司	香港	100%	—	100%	港幣1元	物業投資
華巧企業有限公司	香港	100%	—	100%	港幣1元	暫無業務
Wealth Jade Limited	英屬處女群島	100%	—	100%	100美元	投資控股
World Regal Limited	英屬處女群島	100%	100%	—	1美元	投資控股

3. 債項聲明

借款

於二零一四年七月三十一日(即本綜合文件付印前就本債項聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團並無未償還銀行借款。

於二零一四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

或然負債

於二零一四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

除上述者及集團內公司間負債及一般貿易及其他應付賬款外，於二零一四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除本公司的現金水平預期因分派減少外，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來及直至最後可行日期(包括該日)並無重大變動。

1. 責任聲明

要約方的董事對本綜合文件所載資料(有關賣方、賣方擔保人及本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於本綜合文件中表達的意見(賣方、賣方擔保人及本集團所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述有誤導成份。

青島城投的董事對本綜合文件所載資料(有關賣方、賣方擔保人及本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於本綜合文件中表達的意見(賣方、賣方擔保人及董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述有誤導成份。

2. 收購守則規定的權益及買賣披露

- (a) 除要約方根據購股協議收購284,500,000股股份外，於最後可行日期，要約方、其董事或任何彼等之一致行動人士概無擁有、控制任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具或於當中擁有權益。
- (b) 於最後可行日期，持有或控制任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具之人士概無已不可撤回地承諾其接納或拒絕要約。
- (c) 於最後可行日期，概無要約方集團的任何成員公司與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排。
- (d) 於最後可行日期，要約方集團的成員公司概無借入或借出任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具。
- (e) 除要約方根據購股協議收購284,500,000股股份外，於有關期間，要約方、其董事或任何彼等之一致行動人士概無買賣任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具以換取價值。

3. 收購守則規定的其他披露

- (a) 於最後可行日期，要約方並無意向及亦無已訂立任何協議、安排或諒解，以轉讓、抵押或質押根據要約收購之股份予任何其他人士，惟上市規則或聯交所有關最低公眾持股量規定另外要求則除外。
- (b) 並無給予任何董事益處，以補償其離職或其他與要約相關的事項。
- (c) 於最後可行日期，除購股協議外，要約方集團的任何成員公司及任何董事、前任董事、股東或近期股東之間並無任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)與要約相關或依賴要約。
- (d) 於最後可行日期，概無要約方為訂約方且有關其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之任何協議或安排。

4. 財務顧問資格及同意書

以下為發出本綜合文件所載或所述意見或建議的要約方財務顧問之資格：

名稱	資格
招商證券	根據證券及期貨條例註冊的機構，可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動

招商證券已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件的形式及內容轉載其函件全文及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

5. 備查文件

自本綜合文件日期起直至及包括截止日期或要約失效或撤回之日(以最早者為準)，以下文件副本於本公司網站(www.hycomm-wireless.com)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 要約方組織章程大綱及細則；

- (b) 招商證券於九月二日的函件，其全文載於本綜合文件第6至13頁；及
(c) 本附錄三「財務顧問資格及同意書」第四段所提及的書面同意書。

6. 其他事項

- (a) 要約方的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及要約方的通訊地址為香港干諾道西144–151號成基商業中心40樓4001–2室。
- (b) 要約方董事為張鎮安先生、邢路正先生及張連慶先生。
- (c) 下表載列要約方主要一致行動人士華青控股、要約方擔保人及青島城投的註冊地址及彼等各自董事：

華青控股

註冊地址	董事
香港干諾道西144–151號 成基商業中心40樓4001–2室	張鎮安
	邢路正
	張連慶

要約方擔保人

註冊地址	董事
香港干諾道西144–151號 成基商業中心40樓4001–2室	張鎮安
	邢路正
	張連慶

青 島 城 投

註 冊 地 址

中國青島市市南區澳門路121號甲

董 事

張 鎮 安

王 紅

邢 路 正

(d) 招商證券的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場一期48樓。

1. 責任聲明

全體董事對本綜合文件所載資料(有關要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於本綜合文件中表達的意見(要約方董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述有誤導成份。

本綜合文件載有根據上市規則規定提供之資料。全體董事對本綜合文件所載資料(有關要約方、其最終實益擁有人及與彼等一致行動之人士之資料除外)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，就彼等所深知及相信：(i)本綜合文件所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導成份；(ii)本綜合文件並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份；及(iii)本綜合文件所表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且以公平合理之基礎及假設為依據。

2. 股本、購股權、認股權證及可換股證券

(a) 股本

本公司於最後可行日期及完成後的已發行股本載列如下：

已發行及繳足股款或入賬列作繳足股款：

<u>499,276,680</u> 股股份	<u>港幣49,927,668.00元</u>
------------------------	-------------------------

所有已發行股份彼此間於所有方面享有同等權利，包括有關股本、股息及投票的權利。本公司概無任何股本部份於聯交所以外的證券交易所上市或買賣。

本公司自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來及直至最後可行日期概無發行股份。

(b) 購股權、認股權證及可換股證券

於最後可行日期，本公司並無其他未償還債務證券、購股權、認購權證或對股份或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)造成影響的換股權。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司的權益

於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及彼等各自的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的好倉或淡倉中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文知會本公司及聯交所的任何權益；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司所存置之登記冊內的任何權益；或(iii)須根據本公司採納的標準守則知會本公司、聯交所的任何權益；或(iv)須根據收購守則須披露的任何權益。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益

於最後可行日期，根據購股協議及根據證券及期貨條例第XV部，以下人士已知會本公司彼等各自根據證券及期貨條例336條須登記於本公司所存置之登記冊的本公司股份的權益。

姓名／名稱	身份	於股份／ 相關股份中的 好倉總權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
華青發展(控股)集團 有限公司	受控制法團權益	284,500,000(L)	56.98%
華青發展有限公司	受控制法團權益	284,500,000(L)	56.98%
華青國際(控股)有限公司	實益擁有人	284,500,000(L)	56.98%
青島城市建設投資(集團) 有限責任公司	受控制法團權益	284,500,000(L)	56.98%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概不知悉任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司

及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條須於股東名冊中登記的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值百分之十或以上權益。

4. 董事的服務合約

孔令標先生與本公司訂有僱傭合約(「孔令標先生的僱傭合約」)，自二零一一年四月一日開始，無固定任期，董事袍金為每年港幣240,000元。孔令標先生的董事職務須根據本公司的公司細則輪席退任及重選連任。

於最後可行日期，除上文披露者外，

- (a) 概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立於一年內若由本公司終止合約時須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約；
- (b) 概無董事於聯合公佈日期前六個月內與本公司或其任何附屬公司或其任何聯營公司訂立或修訂任何服務合約(包括存續及固定期限合約)；
- (c) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何通知期為12個月或以上的持續服務合約；及
- (d) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有不論任何通知期固定年期為12個月以上的服務合約。

5. 董事之競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

6. 董事於資產之權益

於最後可行日期，據董事所知，自二零一四年三月三十一日(即即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來直至最後可行日期，概無董事於任何已收購或出售或向本集團任何成員公司租賃或擬收購或出售或向本集團任何成員公司租賃的資產中擁有直接或間接權益。

7. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期仍然有效的任何由本集團任何成員公司訂立的合同或安排中直接或間接擁有重大權益。

8. 並無重大訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無尚待裁決或對其構成威脅之重大訴訟或申索。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見或建議之專家的名稱及資格：

名稱	資格
百德能證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，百德能證券有限公司並無實益擁有本集團任何成員公司股本之權益，亦無擁有任何權利(無論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購附帶本集團任何成員公司投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，且自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，其概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

百德能證券有限公司已作出且並無撤回刊發本綜合文件之同意書，同意本綜合文件載有其函件及／或按當中所示格式及內容引述其名稱。

10. 權益之額外披露及證券買賣

- (a) 於最後可行日期，本公司於有關期間概無於要約方的證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具中擁有任何權益，且概無買賣要約方的證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (b) 於最後可行日期，概無董事於要約方的證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具擁有任何權益。

- (c) 除本公司非執行董事孔令標先生於二零一四年四月二十五日透過其全資公司Solar Fortune Investments Limited按每股港幣0.55元的價格向賣方B出售其於本公司的60,000,000股股份的間接權益(代價為港幣33,000,000元)外，概無董事於有關期間買賣本公司或要約方的證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具以換取價值。
- (d) 於最後可行日期，於有關期間，(i)本公司之附屬公司；(ii)本公司或其任何附屬公司之退休金；或(iii)本公司之任何顧問(收購守則「聯繫人」定義下所界定之第(2)類)概無於本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具擁有任何權益及／或買賣本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (e) 於最後可行日期，概無人士與本公司或收購守則聯繫人定義下第(1)、(2)、(3)及(4)類所界定之本公司之聯繫人訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (f) 於最後可行日期，概無本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具於有關期間由任何與本公司關連之基金經理按酌情基準管理，亦無任何該等基金經理買賣本公司之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (g) 於最後可行日期及於有關期間，任何董事或本公司或要約方集團任何成員概無借入或借出本公司證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具。
- (h) 於最後可行日期，除本綜合文件「招商證券函件」及「董事會函件」中「建議變更董事會成員組成」所載擬進行的辭任安排外，任何董事與任何其他人士概無達成任何須待或取決於要約的結果或與要約有關的協議或安排。
- (i) 於最後可行日期，並未或將不會向任何董事提供利益以為離職或另行與要約有關的補償。
- (j) 於最後可行日期，要約方集團的任何成員概無訂立任何董事擁有重大個人利益的重大合約。

- (k) 於最後可行日期，概無股東於本綜合文件刊發前不可撤回地承諾其本身接納或拒絕要約。
- (l) 於最後可行日期，概無要約人、其股東、其最終實益擁有人、或彼等任何一方的任何一致行動人士所借入或借出的本公司任何股權。
- (m) 於最後可行日期，概無本公司、其股東、其最終實益擁有人或任何董事所借入或借出的本公司任何股權。
- (n) 招商證券於有關期間並無買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)及股份以換取價值。
- (o) 於最後可行日期，除本綜合文件「招商證券函件」及「董事會函件」中「建議變更董事會成員組成」所載擬進行的辭任安排外，要約方或與其一致行動的任何人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東並無訂立與要約有關或取決於要約的協議或安排或諒解(包括任何補償安排)。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接聯合公佈日期前滿兩年當日後至最後可行日期已訂立如下重大或可能屬重大之合約(並非本公司或本公司任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司Wealth Jade Limited (「**Wealth Jade**」)與Windex Group Limited (「**Windex Group**」)、Riccini Investments Limited (「**Riccini**」)及若干擔保人於二零一二年十二月十七日訂立股東協議，據此，Riccini同意收購香港的一個非住宅物業，購買價為港幣15,500,000元；
- (b) Wealth Jade、Windex Group、弘兆有限公司(「**弘兆**」)及若干擔保人於二零一二年十二月十七日訂立股東協議，據此，弘兆同意收購香港的一個非住宅物業，購買價為港幣35,000,000元；
- (c) 本公司全資附屬公司Million Good Group Limited (「**Million Good**」)與一名私人投資者(「**私人投資者**」，屬獨立第三方)於二零一三年十月十八日訂立買賣協議，據此，私人投資者同意向Million Good購買該物業，其為

香港壽山村道33號朗松居26座連地下花園以及地庫26A及26B停車位，總面積4,868平方呎，現金代價港幣110,000,000元；及

- (d) Capital Up Holdings Limited (「**Capital Up**」) 與 Electronics Tomorrow International Limited (「**Electronics Tomorrow**」) 於二零一三年九月二十五日訂立買賣協議，據此，Capital Up收購於 Electronics Tomorrow的全部權益，總代價為港幣68,500,000元。

12. 市價

下表載列聯交所所報於以下日期的股份收市價：(a)有關期間各歷月的最後營業日；(b)最後交易日；及(c)最後可行日期：

日期	每股收市價 (港幣元)
二零一四年一月三十日	0.86
二零一四年二月二十八日	0.86
二零一四年三月三十一日	0.80
二零一四年四月三十日	0.82
二零一四年五月三十一日	1.05
二零一四年六月三十日	1.31
二零一四年七月四日(即最後交易日)	1.40
二零一四年七月三十一日	2.32
二零一四年八月二十九日(即最後可行日期)	3.02

股份的最高及最低價

於有關期間，聯交所所報股份最高及最低收市價為二零一四年七月十一日的每股港幣3.45元和二零一四年四月十五日及二零一四年四月十六日的每股港幣0.73元。

13. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，及本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔駱克道54-62號博匯大廈14樓1406室。
- (b) 本公司的股份過戶登記總處Bank of Bermuda Limited，地址為Bank of Bermuda Building, 6 Front Street, Hamilton HM11, Bermuda；本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (c) 本公司的秘書為廖意妮女士。廖女士持有香港科技大學工商管理碩士學位及為英國特許管理會計師公會、香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會以及香港公司秘書公會之會員，及在會計與管理方面擁有逾24年經驗。
- (d) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港皇后大道中31號陸海通大廈21樓。
- (e) 本公司的核數師呂禮恒會計師事務所有限公司的註冊辦事處位於香港中環德己立街38-44號好利商業大廈5樓。

14. 備查文件

以下文件副本於本綜合文件日期起至完成日(包括該日)或要約失效或遭撤回當日(以較早者為準)於以下時間及場合可供查閱(i)於一般營業時間上午十時正至下午十二時三十分及任何工作日(星期六及公共假期除外)下午二時三十分至下午五時正於本公司的香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道54-62號博匯大廈14樓1406室；(ii)本公司網站(www.hycomm-wireless.com)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)：

- (a) 本公司的公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年三月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (c) 董事會函件，其全文載於本綜合文件；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (g) 孔令標先生的僱傭合約；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書；及
- (i) 本綜合文件。