

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，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名下所有合豐集團控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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（「聯交所」）對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



# 合豐集團控股有限公司

## HOP FUNG GROUP HOLDINGS LIMITED

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

股份代號：2320

### 非常重大出售事項 關於 出售鳳崗合豐紙品廠有限公司之 已發行股本

---

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

本公司謹訂於二零一四年十二月十五日上午十時三十分假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店4樓明廳II舉行本公司股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第57頁至第58頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列指示填妥表格，並盡早交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何，最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十一月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團財務資料 .....	13
附錄二 — 出售公司財務資料 .....	20
附錄三 — 餘下集團未經審核之備考財務資料 .....	27
附錄四 — 估值報告 .....	38
附錄五 — 一般資料 .....	47
股東特別大會通告 .....	57

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「49%權益出售事項」	指	根據49%權益出售協議之條款及條件，建議出售出售公司已發行股本之49%；
「49%權益出售協議」	指	賣方與維豐就49%權益出售事項於二零一四年十月二十四日訂立之有條件買賣協議；
「51%權益出售事項」	指	根據51%權益出售協議之條款及條件，建議出售出售公司已發行股本之51%；
「51%權益出售協議」	指	賣方與啟城就51%權益出售事項於二零一四年十月二十四日訂立之有條件買賣協議；
「該等資產」	指	香港物業及中國物業；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行開放營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)；
「啟城」	指	啟城控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方；
「本公司」	指	合豐集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「彌償契據」	指	於第一次完成時，本公司將按協定格式，以維豐及啟城為受益人訂立之彌償契據；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	49%權益出售事項及51%權益出售事項；
「出售協議」	指	49%權益出售協議及51%權益出售協議；
「出售公司」	指	鳳崗合豐紙品廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本通函日期，為本公司之全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)出售協議及據此擬進行之交易；
「託管協議」	指	賣方、買方及託管協議內所述之託管代理將訂立之託管協議；
「第一次完成」	指	根據出售協議之條款及條件，完成買賣出售公司已發行股本之24%及25%分別予維豐及啟城；
「第一次完成日期」	指	第一次完成之日期，預期於二零一四年十二月三十一日或之前，有關日期可能因聯交所對本公司即將刊發之通函之審批而順延一個月；
「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；
「香港物業」	指	香港新界荃灣沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心第二期22樓E、F及H室及G層車位14號、17號車位；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「最後可行日期」	指	二零一四年十一月二十五日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所不時修訂之證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港，澳門特別行政區及台灣；
「中國物業」	指	中國廣東省深圳市寶安區公明街道合水口居委第五工業區合豐工業城；

---

## 釋 義

---

「買方」	指 維豐及啟城；
「餘下集團」	指 緊隨完成出售事項後之本集團；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「待售股份」	指 出售公司全部已發行股本；
「第二次完成」	指 根據出售協議之條款及條件，完成買賣出售公司已發行股本之25%及26%分別予維豐及啟城；
「第二次完成日期」	指 第二次完成之日期；
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)；
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指 股份持有人；
「股東協議」	指 賣方與買方將於第一次完成按協定格式訂立之股東協議；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指 Hop Fung Group Company Limited，本公司之全資附屬公司；
「維豐」	指 維豐發展控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方；及
「%」	指 百分比。

除文義另有所指外，於本通函中，人民幣兌港元乃根據人民幣1.0元=1.269港元之匯率作出，惟並不代表任何人民幣及港元金額可以或可能已於有關日期按此匯率或任何其他匯率換算。本通函中所有時間及日期均指香港時間及日期。



合豐集團控股有限公司  
HOP FUNG GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2320

執行董事：

許森國先生 (主席)

許森平先生 (副主席)

許森泰先生 (行政總裁)

許婉莉女士

獨立非執行董事：

池民生先生

葉國均先生

黃珠亮先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

香港

新界

荃灣

沙咀道57號及

大涌道30-38號

荃運工業中心(第二期)

22樓E、F及H座

敬啟者：

非常重大出售事項  
關於  
出售鳳崗合豐紙品廠有限公司之  
已發行股本

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年十一月四日之公佈，內容關於出售協議及據此擬進行之交易，其根據上市規則構成本公司之非常重大出售事項。

本通函目的為提供(其中包括)：

(a) 出售協議之詳情；

- (b) 本集團若干財務資料；
- (c) 資產估值；及
- (d) 上市規則規定之其他資料。

### 出售協議

#### 日期

二零一四年十月二十四日(交易時段後)

#### 訂約方

##### 有關49%權益出售事項

- (a) Hop Fung Group Company Limited，本公司之全資附屬公司，為賣方；及
- (b) 維豐，為買方。

##### 有關51%權益出售事項

- (a) Hop Fung Group Company Limited，本公司之全資附屬公司，為賣方；及
- (b) 啟城，為買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，維豐及啟城及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三方。

#### 將予出售之該等資產

將由賣方出售之該等資產為待售股份，於49%權益出售協議項下，佔出售公司已發行股本49%，而於51%權益出售協議項下，則佔出售公司已發行股本51%。於本通函日期，出售公司為本公司之全資附屬公司。

出售事項將根據下列方式作出：

- (a) 根據出售協議，於第一次完成日期，分別向維豐及啟城轉讓出售公司已發行股本之24%及25%；及

---

## 董事會函件

---

(b) 根據出售協議，於第二次完成日期，分別向維豐及啟城轉讓出售公司已發行股本之25%及26%。

緊隨第一次完成後，本公司將持有出售公司已發行股本51%，而出售公司將繼續為本公司之附屬公司。

於本通函日期，出售公司之主要資產為該等資產及一輛汽車，而出售公司為該等資產之合法及實益擁有人。

中國物業已由本集團用作其瓦楞紙產品之生產廠房，而香港物業則已由本集團用作本集團之會計、財務及行政管理之辦公室。

### 代價

將由維豐及啟城各自向賣方支付之代價分別為人民幣186,200,000元(相當於236,300,000港元)及人民幣193,800,000元(相當於245,900,000港元)。代價將按下列方式以現金支付予本集團：

- (a) 按金人民幣25,000,000元(相當於31,700,000港元)及人民幣25,000,000元將分別由維豐及啟城於簽署出售協議後支付(「按金」)；
- (b) 人民幣66,200,000元(相當於84,000,000港元)及人民幣70,000,000元(相當於88,800,000港元)將分別由維豐及啟城於第一次完成後支付；及
- (c) 人民幣95,000,000元(相當於120,600,000港元)及人民幣98,800,000元(相當於125,400,000港元)將分別由維豐及啟城於第二次完成後支付。

代價乃由賣方與維豐及啟城各自經公平磋商後釐定，已參考截至二零一四年九月三十日止九個月之管理服務業務所得收入約5,800,000港元、於二零一四年九月三十日之該等資產之估值合共約404,000,000港元、搬遷集團辦公室及生產設施之估計成本(如有需要)約15,000,000港元及就上述各項錄得之合理收益。出售協議項下擬進行之股份轉讓所產生的香港印花稅將由賣方單獨承擔。

董事(包括獨立非執行董事)確認代價誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。



第一次完成及第二次完成之先決條件

第一次完成須待(其中包括)以下條件達成後,方可作實:

- (a) 出售公司購買的所有金融衍生工具已到期或終止;
- (b) 出售公司自銀行、股東或聯營公司獲得的所有貸款已償還或轉讓予第三方;
- (c) 概無稅項或債務負債(除已向買方披露及同意者外);
- (d) 本公司為該等資產全部權益的實益擁有人;
- (e) 出售公司概無牽涉現有訴訟、仲裁或任何政府機構調查(除已向買方披露者外);
- (f) 本公司已就出售協議項下擬進行之交易按上市規則規定刊發公佈;
- (g) 於股東大會上獲所須的大部分股東通過上市規則就出售協議項下擬進行交易所規定的所有決議案;
- (h) 賣方、買方及出售公司已取得出售協議及據此擬進行之交易所須之一切同意、許可、授權及批准;
- (i) 已正式訂立股東協議、託管協議及彌償契據;
- (j) 買方已合理信納對出售公司所進行法律及財務盡職審查的結果;
- (k) 在法例允許之情況下,賣方註銷出售公司已發行之無投票權遞延股份及其附帶之權利。倘有關註銷未能完成,則賣方同意以代價1.0港元向買方轉讓已發行無投票權遞延股份;及
- (l) 賣方於第一次完成日期向買方提供出售公司之管理賬目,且有關聲明在重大方面仍屬真實無誤。

買方可隨時全權酌情書面豁免任何先決條件(上述條件(g)、(h)及(j)除外)。

---

## 董事會函件

---

訂約方同意盡力促成上述所有條件於二零一四年十二月三十一日或之前達成。

倘賣方未能於第一次完成日期或之前達成其須負責之所有條件(上述條件(g)除外)，賣方須向買方退還按金，並向各買方支付人民幣25,000,000元(相當於31,700,000港元)作為賠償金。倘賣方未能於第一次完成日期或之前達成條件(g)，賣方須向買方退還按金。

倘所有條件獲達成或豁免(視乎情況而定)，而買方未按出售協議落實第一次完成，或買方於第一次完成日期前未達成條件(h)，賣方將沒收按金。倘發生任何上述事件，訂約方於出售協議項下的權利及責任將自動失效且不再具任何效力。

第一次完成預期於第一次完成之條件獲達成後兩個營業日內落實。

第二次完成預期於第一次完成的第二週年進行。倘賣方未按出售協議落實第二次完成，賣方須於擬定第二次完成後三個營業日內，向各買方退還所有買方已付的款項連同額外賠償金人民幣50,000,000元(相當於63,500,000港元)。倘任何買方未按出售協議落實第二次完成，則根據各出售協議，賣方須向維豐退還人民幣41,200,000元(相當於52,300,000港元)，及向啟城退還人民幣45,000,000元(相當於57,100,000港元)(視乎情況而定)，並有權保留合共人民幣100,000,000元(相當於126,900,000港元)(維豐及啟城各人民幣50,000,000元(相當於63,500,000港元))作為賠償金。倘發生任何上述事件，買方同意根據託管協議之條款及條件轉讓其各自於出售公司已發行股本之權益，即第一次完成的主體內容。

### 賣方作出之承諾及賣方的負債上限

除賣方作出之一般承諾外，賣方同意於第一次完成日期起計12個月內支付結欠深圳市公明合水口股份合作公司截至第一次完成日期之所有土地管理費。倘賣方並無作出有關付款，則賣方與買方可就付款再進行磋商，而有關款項可從買方於第二次完成後將須支付之金額中扣除。

在任何情況下，賣方就違反各份出售協議之損害賠償須支付之最高金額將為人民幣50,000,000元(相當於63,500,000港元)。

### 規管法例及解決爭議

出售協議受限於香港及香港法院之非專屬司法權區之法例。

### 股東協議

根據出售協議，賣方、買方與出售公司將於第一次完成日期或之前訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

#### 1. 出售公司之宗旨

出售公司自股東協議日期起計兩年內，將不會進行該等資產之管理以外之業務。

#### 2. 轉讓出售公司股份之限制

未經出售公司所有其他股東事先書面同意之前，出售公司股東不得將彼等各自之股份轉讓、出售、作按揭、押記、抵押或以其他方式處置。

#### 3. 融資

股東協議訂約方同意於股東協議日期起計兩年內，不進行任何融資活動或向第三方提供任何按揭或擔保，除非有關融資活動乃由維豐及／或啟城要求，並獲賣方、維豐及啟城的事先書面同意進行融資活動。融資活動之所得款項及由此產生之利息成本將根據賣方、維豐及啟城各自於出售公司之相關持股比例分配。除上述者外，出售公司各股東並無責任向出售公司提供額外注資或擔保。

#### 4. 出售公司之董事會組成

出售公司董事會須由五名董事組成，其中三名須由賣方委任，一名由維豐委任及一名由啟城委任。

#### 5. 董事會會議之法定人數

出售公司董事會會議之法定人數須為三名董事，而出席會議的其中一名董事須為維豐或啟城的代名人。

### 6. 承諾

維豐及啟城無條件地同意無償租賃中國物業之廠房予賣方或其聯屬人士，租期由第一次完成日期起計為期兩年，如有違約，賣方有權就於市場上租賃及搬遷至類似廠房所涉及的開支索償賠償金。

維豐及啟城進一步同意，於第一次完成的第二週年，賣方或其聯屬人士將有權就中國物業的租期另行延長最多三年。賣方獲授的該權利須於第一次完成第一週年屆滿前行使。據此延長之租約的條款及條件將由訂約方磋商後釐定。

維豐、啟城及出售公司同意自股東協議日期起按市價向賣方或其聯屬人士出租香港物業。租期將由訂約方磋商。

### 7. 股東協議之期限

股東協議將由第一次完成日期起生效，於出售公司各股東持有出售公司股份之期間將繼續對各股東維持全面效力及作用。

### 彌償契據

就出售協議而言，本公司將以買方為受益人訂立彌償契據，據此，本公司須向買方作出彌償保證，並同意免除彼等各自受到(其中包括)香港稅務局於第二次完成日期前六個財政年度內可能宣判之稅項負債所招致之任何及一切經濟損失。

### 本集團、出售公司及買方的資料

本集團主要從事製造及銷售箱板紙及瓦楞包裝。出售公司為本集團之全資附屬公司，其主要業務為提供集團內公司間之管理服務予本集團，如出租中國物業予集團旗下一間公司，作為瓦楞包裝業務之生產廠房；出租香港物業予集團旗下另一間公司，作為行政、會計及財務辦事處以及作為本集團之融資分部。集團旗下其他公司一直或於完成出售事項後將會向本集團提供類似的集團內公司間之管理服務。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，維豐及啟城之主要業務為投資控股，於本通函日期，維豐及啟城及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連的第三方。

### 進行出售事項之因由及裨益

董事認為出售事項為實現可觀收益的良機，並為本集團產生現金流入，將有助增強本集團之現金狀況。本集團之現金狀況得以改善，將可令本集團把握長期可能出現之業務增長。於本通函日期，本公司尚未物色到任何特定待收購目標，故此，目前擬將出售事項之所得淨款用作本集團之一般營運資金。

本集團目前擁有六間生產廠房，其中四間用作製造瓦楞包裝，兩間則用作製造箱板紙。位於中國物業的生產廠房目前用作製造瓦楞包裝，佔瓦楞包裝製造產能約30%。於出售事項後，瓦楞包裝之製造將由本集團其他三間生產廠房承接。根據於二零一四年九月三十日之使用率，估計於出售事項後及承接出售事項下生產廠房的製造效能，其他三間生產廠房就瓦楞包裝之使用率將約為92%。為能順利過渡，買方同意將該等資產出租予賣方或其聯屬公司，由第一次完成日期起計，為期兩年，故本集團將據此於該處繼續其業務活動。即使上述出租予本集團之該等資產於兩年租期屆滿後未獲續約，董事相信，於中國物業進行之生產程序可由本集團所擁有之其他三個生產廠房承擔，或者重新分配至另一個已租生產廠房。同樣地，倘香港物業租期於屆滿後未獲續約，本集團會於香港尋求其他相似辦公室物業。因此，董事(包括獨立非執行董事)確認，完成出售事項不會對本集團之業務活動造成任何不利影響。

於二零一三年十二月三十一日，出售公司之經審核資產淨值為42,747,543港元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，出售公司應佔之除稅前利潤／(虧損)淨額分別為6,600,063港元及(1,211,393)港元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，出售公司應佔之除稅後利潤／(虧損)淨額分別為5,836,204港元及(2,044,770)港元。

根據出售公司於二零一四年九月三十日之未經審核賬面淨值，估計本集團將錄得出售事項收益約438,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

於完成出售事項後，本集團將繼續主要於其五個中國自置生產廠房從事製造及銷售箱板紙及瓦楞包裝。本集團目前無意出售本集團其他位於中國的生產廠房。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)確認，出售事項之條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於出售事項根據上市規則第14.07條所載的一項或以上的適用百分比率為75%或以上，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章申報、公佈及股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過出售協議及據此擬進行之交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，維豐及啟城以及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方，故概無股東須就擬於股東特別大會提呈之決議案以批准根據出售協議之條款及條件進行出售事項及據此擬進行之其他交易放棄投票。

### 推薦建議

董事認為，出售協議乃公平合理，且符合本公司及股東整體利益。倘召開股東大會以批准出售協議及據此擬進行之交易，董事會建議股東於股東大會上投票贊成決議案以批准出售協議及據此擬進行之交易。

### 其他資料

敬請留意本通函附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
合豐集團控股有限公司  
主席  
許森國

二零一四年十一月二十七日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年刊發之經審核綜合財務報表，於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之年報內披露，該等年報可在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hopfunggroup.com>)查閱。

## 2. 債務及或然負債表

### 借貸

於二零一四年九月三十日(即於本通函付印前就確定本集團債務而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為513,400,000港元。

下表說明本集團於二零一四年九月三十日之無抵押銀行借貸及融資租賃責任：

	千港元
無抵押銀行借貸	
銀行貸款	299,139
其他銀行借貸	208,118
信託收據貸款	5,413
由物業、廠房及設備作抵押之融資租賃責任	<u>704</u>
	<u><u>513,374</u></u>

### 或然負債

就二零零四年／二零零五年至二零一零年／二零一一年課稅年度而言，香港稅務局(「稅務局」)就本公司及其附屬公司之稅務審核仍在進行中。

稅務局早前分別於二零零六年六月二日及二零零六年十月十九日就公明合豐紙品廠有限公司(「公明合豐」)之二零零四年／二零零五年及二零零五年／二零零六年課稅年度發出額外評稅。根據額外評稅所需繳付之稅項合共為11,220,917港元。本集團已就該等額外評稅向稅務局提出反對。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，公明合豐遞交反對書後，已支付稅項1,992,965港元，並於二零零六年十二月就公明合豐之二零零五年／二零零六年評稅購買1,717,279港元儲稅券，以待稅務審核及提出反對之結果。此儲稅券金額於截至二零

一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度已計入「按金及預付款」內。再者，本集團已安排銀行承擔3,828,453港元作為支付上述稅款之抵押，而稅務局已接受該抵押。稅務局所要求之其餘稅項3,682,220港元已獲無條件暫緩。

此外，稅務局於二零一二年三月就本集團若干附屬公司(分別為進益(澳門離岸商業服務)有限公司(「進益澳門」)、萬順(澳門離岸商業服務)有限公司(「萬順澳門」)及鳳崗合豐紙品廠有限公司(「鳳崗合豐」)之二零零五年／二零零六年課稅年度發出保障性評稅，合共為525,000港元。本集團已就該等保障性評稅向稅務局提出反對。

此外，稅務局分別於二零一三年三月及二零一四年三月就本公司及本集團若干附屬公司(分別為進益澳門、萬順澳門、鳳崗合豐及公明合豐)之二零零六年／二零零七年及二零零七年／二零零八年課稅年度發出保障性評稅，合共為1,664,958港元。本公司於二零一四年六月就本公司、進益澳門、萬順澳門、鳳崗合豐及公明合豐之二零零七年／二零零八年評稅購買175,000港元儲稅券，以待稅務審核及提出反對之結果。於二零一四年九月，稅務局就公明合豐之二零零八年／二零零九年及二零一零年／二零一一年課稅年度發出保障性評稅，合共為106,614港元。本公司於二零一四年十一月就該評稅購買儲稅券。本集團已就該等保障性評稅向稅務局提出反對。

董事相信，現階段無需就二零零四年／二零零五年及其後之課稅年度之稅務審核為香港利得稅作出額外撥備。董事認為，稅務局仍在實證搜集階段，所以稅務局並未就潛在稅務負債(如有)發表任何正式意見。於現階段未能合理地確定任何潛在稅務負債(如有)。

除上文所披露者及一般業務過程中產生之集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但尚未清償或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)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。



### 3. 營運資金

經計及現時可用的財務資源，包括本集團現有銀行融資、內部產生資金及出售事項所得款項，董事認為，在並無不可預見的情況下，本集團有足夠營運資金應付其現時需求及自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

### 4. 財政及經營前景

本集團目前擁有六間生產廠房，其中四間用作製造瓦楞包裝，兩間則用作製造箱板紙。位於中國物業的生產廠房目前用作製造瓦楞包裝，佔瓦楞包裝製造產能約30%。

於出售事項後，瓦楞包裝之製造將由本集團其他三間生產廠房承接。根據於二零一四年九月三十日之使用率，估計於出售事項後及承接出售事項下生產廠房的製造職能，其他三間生產廠房就瓦楞包裝之使用率將約為92%。

為能順利過渡，買方同意將該等資產出租予賣方或其聯屬公司，由第一次完成日期起計，為期兩年，故本集團將據此於該處繼續其業務活動。即使上述出租予本集團之該等資產於兩年租期屆滿後未獲續約，董事相信，現時於中國物業進行之生產程序可由本集團所擁有之其他三個生產廠房承擔，或者重新分配至另一個租賃生產廠房。同樣地，倘香港物業租期於屆滿後未獲續約，本集團會於香港尋求其他相似辦公室物業。因此，本集團可繼續於中國物業從事目前的生產業務，以供應製成品予深圳客戶，故董事認為由第一次完成日期起計至少兩年內與其客戶的貿易關係將不會受到任何重大不利影響。然而，倘中國物業租賃未能於兩年租期屆滿時獲重續，本集團須於其他三間生產廠房生產製成品以供應其現有深圳客戶，董事預期銷售及分銷成本將會增加，因而降低本集團純利率。在該情況下，本集團會於深圳中國物業附近搜尋其他類似生產廠房。董事(包括獨立非執行董事)亦確認，完成出售事項不會對本集團之業務活動造成任何不利影響。

於完成出售事項後，本集團將繼續主要於其五個中國自置生產廠房從事製造及銷售箱板紙及瓦楞包裝。

根據出售公司於二零一四年九月三十日之未經審核賬面淨值，估計本集團將錄得出售事項收益約438,000,000港元。出售事項亦被視為實現可觀收益的良機，並為本集團產生現金流入，將有助增強本集團之現金狀況。

## 5. 管理層討論及分析

### 業務回顧

全球經濟於二零一四年上半年復甦步伐依然緩慢，歐洲經濟只錄得輕微增長，中國及美國（「美國」）經濟於第一季更出現下滑，在刺激措施及扶持政策下，於第二季才恢復增長。人民幣持續貶值，美國聯儲局縮減購債規模令人民幣進一步受壓，只有部份國內出口企業由此獲益，匯率走勢不明朗，影響經濟增長速度。

瓦楞包裝業近年產能過剩，市場競爭激烈，售價難以上調，需求也因經濟增長乏力而未有較大增幅，以致部份企業相繼結業，營商環境嚴峻。幸而本集團管理層憑藉多年經驗及市場觸覺，改變營銷策略，並積極努力開拓新客戶，使集團在二零一四年上半年之整體銷售量仍錄得增長。

儘管集團之平均銷售價格因市場需求及競爭問題略為下調，但內銷銷售量增長使內銷收益增加18%，佔總收益約九成。縱使出口銷售量及平均銷售價均下跌，但其佔總收益的比重偏低，影響甚微。整體而言，於二零一四年上半年本集團之總收益增長8.4%。

集團上游箱板紙及下游瓦楞包裝之業務分別佔總收益24%及76%。上游收益上升8%，下游收益下跌4%，上下游業務之變動乃因集團根據市場及需求變化而採用靈活的營銷策略所致。

集團主要原材料廢紙的價格與去年同期相比也略為下跌。由於約五成廢紙在國內採購，人民幣貶值令成本輕微下調。在改進生產流程後，亦減低了工資及其它成本上漲之壓力，使生產成本得以保持穩定。

集團於年中之存貨量一向較年底之存貨量高，主要是作好準備來應付旺季之業務。總負債及總銀行借貸均下降，並處於相對低的水平。應收賬款也下降，壞賬率仍保持接近零的水平，集團資金充裕，財務穩健。

## 財務回顧

### 經營業績

由於銷量增加，本集團錄得之收益由二零一三年上半年之458,000,000港元增加8.4%至二零一四年上半年之496,400,000港元。銷售成本隨著收益增長而同步增加。毛利率由16.8%微升至17.2%。

其他收入由5,100,000港元增加1,200,000港元，至6,300,000港元，主要由於銀行存款增加所賺取之銀行利息收入所致。

銷售及分銷成本隨著收益增長而同步上升，增長8.4%，主因乃銷量增加所產生之交付成本。

行政開支由32,100,000港元增加12.8%至36,200,000港元，有關增加主要由於二零一三年下半年有關授出購股權之會計處理所致。

其他開支由10,200,000港元增加2,600,000港元，至12,800,000港元。有關增加主要由於人民幣貶值產生匯兌虧損所致。集團亦毋須就壞賬作出任何撥備。

息稅折舊攤銷前盈利(未計利息、稅項、折舊及攤銷以及衍生金融工具公平值未變現之變動前盈利)由54,600,000港元輕微減少400,000港元，至54,200,000港元。

財務成本由12,200,000港元減少5.7%至11,500,000港元，乃由於二零一四年上半年之平均借貸水平減少所致。

衍生金融工具公平值未變現之變動800,000港元僅就會計處理目的而確認。其屬非現金性質，將於到期日回撥為零。

營運利潤(衍生金融工具公平值未變現之變動前之期間利潤)由2,450,000港元微升至2,510,000港元。營運利潤率維持0.5%之水平。

期間利潤由1,240,000港元增加41.1%至1,750,000港元。每股基本盈利由0.17港仙增加至0.24港仙。

### 流動資金、財務及資本資源

於二零一四年六月三十日，本集團大部分以人民幣及港元列值之現金及現金等值總額約達224,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：239,800,000港元)。

本集團之流動資產淨值及流動比率分別為30,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：31,100,000港元)及1.06(二零一三年十二月三十一日：1.06)。

本集團之資本開支為17,100,000港元，用於為生產線及設施進行維修及技術升級。

平均存貨流轉率為57日。由歐洲或美國付運廢紙到中國廠房基本需時兩個月。

銀行借貸總額減少45,600,000港元，負債比率由56.2%下降至53.2%。即期銀行借貸及非即期銀行借貸分別減少20,000,000港元及25,600,000港元。銀行借貸總額減銀行結餘及現金之淨額減少30,500,000港元，而淨負債比率由35.3%減至33.3%。

### 或然負債

稅務局仍在就本公司及其附屬公司之二零零四年／二零零五年至二零一零年／二零一一年課稅年度進行稅務稽查。稅務局曾就二零零四年／二零零五年至二零零七年／二零零八年之課稅年度向本集團及其若干附屬公司發出保障性評稅。本集團已就所有該等評稅提出反對。本公司於二零一四年六月就二零零七年／二零零八年評稅購買175,000港元儲稅券，以待稅務審核及提出反對之結果。董事認為現階段無需就香港利得稅作出額外撥備，亦未能合理確定此事宜之結果及影響。

## 展望

現時多國政府所推行的寬鬆貨幣政策和穩健財政措施都有助促進經濟平穩發展，人民幣也重拾升軌，中國經濟將會持續穩步改善。中國將落實政策繼續收緊環保條例，淘汰產能落後的企業，相信產能過剩的問題將會得到改善，然而短期內競爭仍然激烈。

我們預期下半年營商環境將稍為好轉，需求亦有所增長。本集團承諾會積極抓緊縱向整合的營運模式所帶來的優勢與機遇，繼續擴大市場份額，提高生產效益及降低損耗，維持穩健的財務狀況與營運基礎，務求為股東帶來可觀的回報。

本公司核數師已獲委聘，按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」，並參閱實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第21頁至第26頁所載之出售公司未經審核財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故核數師未必能保證其可發現於審核過程中可能發現之所有重大事宜。因此，核數師不會發表審核意見。

根據彼等之審閱結果，彼等並無發現任何事宜致使彼等相信出售公司於相關年度及期間之未經審核財務資料於所有重大方面未有根據下文所載之編製基準編製。

出售公司未經審核財務資料包括之金額已根據本公司編製其及其附屬公司於相關年度及期間符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之財務報表時所採納之本公司相關會計政策予以確認及計量。未經審核財務資料所載資料並不足以構成香港會計準則（「香港會計準則」）第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所述之簡明財務報表。

## 損益及其他全面收益表

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (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	2,670	2,670	5,340	7,140	8,400
其他收入	1,139	1,149	2,298	2,253	2,187
銷售及分銷成本	—	—	—	(3)	(10)
行政開支	(911)	(1,038)	(2,153)	(6,014)	(5,357)
其他開支	(1,378)	(1,396)	(2,543)	(2,612)	(1,160)
財務成本	(2,660)	(3,114)	(6,497)	(6,407)	(4,552)
衍生金融工具公平 值之變動	<u>31</u>	<u>(46)</u>	<u>2,343</u>	<u>12,243</u>	<u>(4,339)</u>
稅前(虧損)利潤	(1,109)	(1,775)	(1,212)	6,600	(4,831)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(833)</u>	<u>(764)</u>	<u>(880)</u>
本期間/年度(虧 損)利潤及全面 (開支)收益總額	<u>(1,109)</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(2,045)</u>	<u>5,836</u>	<u>(5,711)</u>

## 財務狀況表

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日

	於			
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	16,439	17,360	19,234	10,706
土地使用權預付租賃款項	<u>7,238</u>	<u>7,369</u>	<u>7,630</u>	<u>1,811</u>
	<u>23,677</u>	<u>24,729</u>	<u>26,864</u>	<u>12,517</u>
<b>流動資產</b>				
按金及預付款	26	32	33	117
土地使用權預付租賃款項	261	261	261	61
應收一間中介控股公司款項	126,385	171,355	195,454	159,975
應收一間同系附屬公司款項	189	191	188	183
衍生金融工具	—	415	316	108
銀行結餘及現金	<u>4,403</u>	<u>5,129</u>	<u>3,682</u>	<u>5,171</u>
	<u>131,264</u>	<u>177,383</u>	<u>199,934</u>	<u>165,615</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項	851	822	836	705
應付稅項	2,972	3,098	3,075	4,011
衍生金融工具	—	30	196	8,336
無抵押銀行借貸	<u>74,596</u>	<u>87,324</u>	<u>95,672</u>	<u>94,740</u>
	<u>78,419</u>	<u>91,274</u>	<u>99,779</u>	<u>107,792</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>52,845</u>	<u>86,109</u>	<u>100,155</u>	<u>57,823</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>76,522</u>	<u>110,838</u>	<u>127,019</u>	<u>70,340</u>



	於	於十二月三十一日		
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (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)
<b>股本及儲備</b>				
股本	3,000	3,000	3,000	3,000
其他儲備	16,718	16,718	16,718	—
保留利潤	<u>21,920</u>	<u>23,029</u>	<u>25,074</u>	<u>19,238</u>
<b>權益總額</b>	<u>41,638</u>	<u>42,747</u>	<u>44,792</u>	<u>22,238</u>
<b>非流動負債</b>				
無抵押銀行借貸	34,811	68,018	82,160	48,072
遞延稅項	<u>73</u>	<u>73</u>	<u>67</u>	<u>30</u>
	<u>34,884</u>	<u>68,091</u>	<u>82,227</u>	<u>48,102</u>
	<u>76,522</u>	<u>110,838</u>	<u>127,019</u>	<u>70,340</u>

## 權益變動表

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日(經審核)	3,000	—	24,949	27,949
年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,711)</u>	<u>(5,711)</u>
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	3,000	—	19,238	22,238
豁免應付一間同系附屬公司款項	—	16,718	—	16,718
年度利潤及全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,836</u>	<u>5,836</u>
於二零一二年十二月三十一日 (經審核)	3,000	16,718	25,074	44,792
年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,045)</u>	<u>(2,045)</u>
於二零一三年十二月三十一日 (經審核)	3,000	16,718	23,029	42,747
期間虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,109)</u>	<u>(1,109)</u>
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>3,000</u>	<u>16,718</u>	<u>21,920</u>	<u>41,638</u>
截至二零一三年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零一三年一月一日	3,000	16,718	25,074	44,792
期間虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(1,775)</u>
於二零一三年六月三十日	<u>3,000</u>	<u>16,718</u>	<u>23,299</u>	<u>43,017</u>

## 現金流量表

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (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)
<b>經營活動</b>					
稅前(虧損)利潤	(1,109)	(1,775)	(1,212)	6,600	(4,831)
經作出以下調整：					
財務成本	2,660	3,114	6,497	6,407	4,552
物業、廠房及設備折舊	921	951	1,874	1,910	975
撥回土地使用權預付租賃 款項	131	131	261	261	61
利息收入	(1)	(1)	(3)	(11)	(2)
衍生金融工具公平值之變動	(31)	46	(2,343)	(12,242)	4,339
營運資金變動前營運現金 流量	2,571	2,466	5,074	2,925	5,094
按金及預付款減少	6	—	1	84	1,011
其他應付款項增加(減少)	29	35	(14)	131	(326)
應收一間同系附屬公司款項 減少(增加)	2	(2)	(3)	(5)	(183)
以衍生金融工具結算，淨額	416	1,166	2,078	3,894	2,882
<b>營運產生之現金</b>	3,024	3,665	7,136	7,029	8,478
已繳付所得稅	(126)	(325)	(804)	(1,663)	(563)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>	<u>2,898</u>	<u>3,340</u>	<u>6,332</u>	<u>5,366</u>	<u>7,915</u>

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (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)
<b>投資活動</b>					
還款自(墊款予)一間中介 控股公司	44,970	32,539	24,099	(35,479)	40,662
已收利息	1	1	3	11	2
收購物業、廠房及設備	—	—	—	—	(29)
<b>投資活動產生(使用)之現金 淨額</b>	<b>44,971</b>	<b>32,540</b>	<b>24,102</b>	<b>(35,468)</b>	<b>40,635</b>
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款	—	20,000	75,000	150,000	54,800
償還銀行貸款	(45,935)	(49,738)	(97,490)	(114,980)	(94,723)
已付利息	(2,660)	(3,114)	(6,497)	(6,407)	(4,552)
<b>融資活動(使用)產生之現金 淨額</b>	<b>(48,595)</b>	<b>(32,852)</b>	<b>(28,987)</b>	<b>28,613</b>	<b>(44,475)</b>
<b>現金及現金等值(減少)增加 淨額</b>	<b>(726)</b>	<b>3,028</b>	<b>1,447</b>	<b>(1,489)</b>	<b>4,075</b>
<b>於一月一日現金及現金等值</b>	<b>5,129</b>	<b>3,682</b>	<b>3,682</b>	<b>5,171</b>	<b>1,096</b>
<b>於六月三十日/ 十二月三十一日 現金及現金等值 銀行結餘及現金</b>	<b>4,403</b>	<b>6,710</b>	<b>5,129</b>	<b>3,682</b>	<b>5,171</b>

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的保證報告

# Deloitte.

## 德勤

**致合豐集團控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作以就合豐集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十一月二十七日刊發的通函(「本通函」)第32至37頁所載的於二零一四年六月三十日的未經審核備考簡明綜合財務狀況表、截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表連同相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於本通函第30至31頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議出售鳳崗合豐紙品廠有限公司已發行股本(「建議出售事項」)對 貴集團於二零一四年六月三十日的財務狀況以及 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月的財務表現及現金流量的影響，猶如建議出售事項已分別於二零一四年六月三十日及二零一四年一月一日進行。作為此程序的一部份，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明財務報表(已就此刊發一份審閱報告)。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事須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，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範並規劃及執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一四年六月三十日或二零一四年一月一日事件或交易的實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充份而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足恰當，可為吾等的意見提供基礎。

**意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一四年十一月二十七日

## 餘下集團之未經審核備考財務資料

### 緒言

以下為本集團(下文稱為「餘下集團」)之說明性及未經審核備考簡明綜合財務狀況表、未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表(統稱「未經審核備考財務資料」)之概要，該等財務資料乃以下文所載附註為基準編製，旨在說明建議出售事項之影響，猶如建議出售事項已於二零一四年六月三十日完成(就未經審核備考簡明綜合財務狀況表而言)及猶如建議出售事項已於二零一四年一月一日完成(就未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表而言)。

餘下集團之未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段按照彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其未必可真實反映本集團於二零一四年六月三十日或任何往後日期之財務狀況或本集團截至二零一四年六月三十日止六個月或任何往後期間之業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所披露本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

### 餘下集團之未經審核備考簡明綜合財務狀況表

餘下集團之未經審核備考簡明綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)以及與建議出售事項有關之備考調整(如下文附註所闡釋)及與建議出售事項直接相關且有事實根據之其他調整編製。



餘下集團之未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表

餘下集團之未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核簡明綜合現金流量表(摘自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)以及與建議出售事項有關之備考調整(如下文附註所闡釋)及與建議出售事項直接相關及有事實根據之其他調整編製。

## 未經審核備考簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	本集團				備考 餘下集團
	於二零一四年 六月三十日	備考調整			
	千港元 (未經審核)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	1,382,587	(16,439)	7,293	—	1,373,441
土地使用權預付租賃款項	22,285	(7,238)	1,658	—	16,705
應收代價	—	—	—	214,993	214,993
預付租金	—	—	—	5,145	5,145
	<u>1,404,872</u>				<u>1,610,284</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	157,254	—	—	—	157,254
貿易及其他應收款項	174,718	(189)	189	—	174,718
按金及預付款	6,639	(26)	26	—	6,639
土地使用權預付租賃款項	621	(261)	61	—	421
衍生金融工具	350	—	—	—	350
應收直接控股公司款項	—	(126,385)	126,385	—	—
銀行結餘及現金	<u>224,621</u>	<u>(4,403)</u>	<u>4,403</u>	<u>203,150</u>	<u>427,771</u>
	<u>564,203</u>				<u>767,153</u>

	本集團		備考調整		備考
	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	餘下集團 千港元 (未經審核)
<b>流動負債</b>					
貿易、票據及其他應付 款項	193,912	(851)	851	—	193,912
應付稅項	11,461	(2,972)	2,972	—	11,461
衍生金融工具	160	—	—	—	160
無抵押銀行借貸	<u>328,169</u>	<u>(74,596)</u>	<u>74,596</u>	<u>—</u>	<u>328,169</u>
	<u>533,702</u>				<u>533,702</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>30,501</u>				<u>233,451</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,435,373</u>				<u>1,843,735</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	72,439	—	—	—	72,439
股份溢價及儲備	<u>1,054,399</u>	—	—	408,362	<u>1,462,761</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,126,838</u>				<u>1,535,200</u>
<b>非流動負債</b>					
無抵押銀行借貸	271,802	(34,811)	34,811	—	271,802
遞延稅項	<u>36,733</u>	<u>(73)</u>	<u>73</u>	<u>—</u>	<u>36,733</u>
	<u>308,535</u>				<u>308,535</u>
	<u>1,435,373</u>				<u>1,843,735</u>

## 未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本集團				備考 餘下集團
	截至二零一四年				
	六月三十日				
	止六個月				
	千港元	千港元	備考調整 千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(附註6)	(附註7)	(未經審核)
	(附註1)	(附註5)			
收益	496,358	—	—	—	496,358
銷售成本	<u>(411,084)</u>	418	(418)	—	<u>(411,084)</u>
毛利	85,274				85,274
其他收入	6,327	(3,809)	3,809	6,814	13,141
銷售及分銷成本	(29,070)	—	—	—	(29,070)
行政開支	(36,191)	911	(2,147)	—	(37,427)
其他開支	(12,834)	960	—	—	(11,874)
財務成本	(11,463)	2,660	(2,660)	—	(11,463)
衍生金融工具公平值之 變動	39	(31)	—	—	8
出售一間附屬公司之收益	<u>—</u>	—	—	407,751	<u>407,751</u>
稅前利潤	2,082	—	—	—	416,340
所得稅開支	<u>(335)</u>	—	—	—	<u>(335)</u>
期間利潤	<u>1,747</u>				<u>416,005</u>
期間其他全面支出：					
其後可能重新分類至損益 之項目：					
換算海外業務之匯兌差額	<u>(27,943)</u>				<u>(27,943)</u>
期間全面(開支)收益總額	<u><u>(26,196)</u></u>				<u><u>388,062</u></u>

## 未經審核備考簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本集團 截至二零一四年 六月三十日 止六個月					備考餘下集團 千港元 (未經審核)
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註8)	備考調整		千港元 (附註11)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	(附註11)	(未經審核)
經營活動產生之現金淨額	58,878	(2,897)	2,897	(141)	—	58,737
投資活動						
出售物業、廠房及設備所得款項	165	—	—	—	—	165
收購物業、廠房及設備	(17,075)	—	—	—	—	(17,075)
出售產生之現金流入淨額	—	—	—	—	203,150	203,150
(還款自)墊款予一間中介控股公司	—	(44,970)	44,970	—	—	—
已收利息	1,921	(1)	1	—	—	1,921
投資活動(使用)產生之現金淨額	(14,989)	(44,971)	44,971	—	203,150	188,161
融資活動						
信託收據貸款減少	(2,119)	—	—	—	—	(2,119)
提取銀行墊款	505,603	—	—	—	—	505,603
償還銀行墊款	(478,408)	—	—	—	—	(478,408)
新增銀行貸款	67,500	—	—	—	—	67,500
償還銀行貸款	(134,053)	45,935	(45,935)	—	—	(134,053)
已付利息	(11,463)	2,660	(2,660)	—	—	(11,463)
融資活動使用之現金淨額	(52,940)	48,595	(48,595)	—	—	(52,940)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(9,051)	727	(727)	(141)	203,150	193,958
於一月一日現金及現金等值	239,767	—	—	—	—	239,767
匯率變動之影響	(6,095)	—	—	—	—	(6,095)
於六月三十日現金及現金等值	224,621	727	(727)	(141)	203,150	427,630

## 未經審核備考財務資料附註

- (1) 數字摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團未經審核簡明綜合財務報表。
- (2) 該調整反映，在有關交易已於二零一四年六月三十日發生之假設下，把鳳崗合豐紙品廠有限公司（「出售公司」）之資產及負債剔除。數字乃根據出售公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務資料（摘錄自本通函附錄二）。
- (3) 該調整反映，在有關交易已於二零一四年六月三十日發生之假設下，按股東協議所議定把出售公司之淨資產約26,712,000港元轉讓至餘下集團。
- (4) 該調整指，在有關交易已於二零一四年六月三十日發生之假設下，出售公司之出售現金流入及收益。建議出售事項產生之現金流入淨額約203,150,000港元，乃從所得款項現金總額人民幣186,200,000元（相當於約232,750,000港元）中，按出售協議所訂明減去應計入建議出售事項之估計法律及專業費用約29,600,000港元計算得出。

出售公司之備考出售收益約408,362,000港元，乃根據以下基準計算：(i)出售公司之淨資產約14,926,000港元（摘錄自附錄二所載於二零一四年六月三十日出售公司之未經審核財務資料），並已減去轉讓出售公司淨資產約26,712,000港元（按股東協議所協定）；(ii)應計入建議出售事項之估計法律及專業費用約29,600,000港元；(iii)於第一次完成日期至第二次完成日期期間無償地使用中國物業涉及之估計市值租金約5,145,000港元；(iv)於第一次完成日期之所得款項現金總額人民幣186,200,000元（相當於約232,750,000港元）；及(v)於第二次完成日期之應收代價總額人民幣193,800,000元（相當於約242,250,000港元）之現值為214,993,000港元，此乃採納每年6.15%之折現率按為期兩年計出。

千港元

於二零一四年六月三十日建議出售事項：

於第一次完成日期之現金代價總額	232,750
於第二次完成日期將會收取的代價總額	214,993
出售公司之淨資產	(14,926)
法律及專業費用	(29,600)
無償使用中國物業涉及之實際市值租金	5,145
	408,362

在損益確認之出售備考收益

408,362

建議出售事項之最終損益可能有別於上文所述數額，其須視乎於建議出售事項日期之出售公司資產及負債之賬面值而定。

- (5) 該調整反映，在有關交易已於二零一四年一月一日發生之假設下，把出售公司之收入及支出以及現金流量剔除。數字乃根據出售公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務資料（摘錄自本通函附錄二）。
- (6) 該調整指，因與餘下集團交易而引致之出售公司收支項目之重新分類，有關項目已於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表內沖銷，並就截至二零一四年六月三十日止六個月產生涉及香港物業及中國物業之租金支出分別141,000港元及1,286,000港元。

- (7) 該調整指，在有關交易已於二零一四年一月一日發生之假設下，出售公司之出售現金流入及收益。建議出售事項產生之現金流入淨額約203,150,000港元，乃從所得款項現金總額人民幣186,200,000元（按二零一四年六月三十日匯率1港元兌人民幣0.8元換算為約232,750,000港元）中，按出售協議所訂明減去應計入建議出售事項之估計法律及專業費用約29,600,000港元計算得出。

出售公司之備考出售收益約407,751,000港元，乃根據以下基準計算：(i)出售公司之淨資產約15,537,000港元（摘錄自附錄二所載於二零一四年六月三十日出售公司之未經審核財務資料），並已減去轉讓出售公司淨資產約27,211,000港元（按股東協議所協定）；(ii)應計入建議出售事項之估計法律及專業費用約29,600,000港元；(iii)於第一次完成日期至第二次完成日期期間無償地使用中國物業涉及之估計市值租金約5,145,000港元；(iv)於第一次完成日期之所得款項現金總額人民幣186,200,000元（按二零一四年六月三十日匯率1港元兌人民幣0.8元換算為約232,750,000港元）；及(v)於第二次完成日期之應收代價總額人民幣193,800,000元（按二零一四年六月三十日匯率1港元兌人民幣0.8元換算為約242,250,000港元）之現值為214,993,000港元，此乃採納每年6.15%之折現率按為期兩年計出。就六個月代價之估算利息收入6,814,000港元已於未經審核備考簡明綜合損益及其他全面收益表內確認。

千港元

於二零一四年一月一日建議出售事項：

於第一次完成日期之現金代價總額	232,750
於第二次完成日期將會收取的代價總額	214,993
出售公司之淨資產	(15,537)
法律及專業費用	(29,600)
無償使用中國物業涉及之實際市值租金	<u>5,145</u>
在損益確認之備考出售收益	<u><u>407,751</u></u>

建議出售事項之最終損益可能有別於上文所述數額，其須視乎於建議出售事項日期之出售公司資產及負債之賬面值而定。

- (8) 該調整反映，把出售公司截至二零一四年六月三十日止六個月之現金流量剔除（有關數字摘錄自出售公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務資料），猶如建議出售事項已於二零一四年一月一日發生。
- (9) 該調整指餘下集團與出售公司之現金流量沖銷，其已於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表內沖銷。
- (10) 該調整指餘下集團截至二零一四年六月三十日止六個月就香港物業租金支出之現金流出。
- (11) 該調整指因建議出售事項產生於二零一四年一月一日之現金流入淨額約203,150,000港元，猶如建議出售事項已於二零一四年一月一日發生，該數額乃按建議出售事項之現金代價232,750,000港元及估計法律及專業費用約29,600,000港元計算。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就該物業於二零一四年十月三十一日之估值  
出具之報告全文，編製以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號  
華潤大廈38樓3806室  
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806  
電郵info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

**有關： 位於香港及中華人民共和國各項物業之估值**

茲遵照閣下之指示，吾等對合豐集團控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）持有位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以為閣下提供吾等對於二零一四年十月三十一日（「估值日」）之物業市值之意見，以供載入貴公司於二零一四年十一月二十七日刊發之通函。

## 1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後於估值日公平磋商，在自願買方與自願賣方各自知情、審慎及並無強迫之情況下，進行交易之估計金額」。

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，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。



## 2. 物業類別

於吾等之估值過程中，貴集團擁有之物業分類為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業；及
- 第二類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業

## 3. 估值方法

就第一類物業而言，吾等已採用直接比較法對物業進行估值，當中已假設物業在現況下交吉出售，並參考有關市場上可資比較的銷售交易。

就第二類物業(具有重建潛力)而言，吾等已假設其將根據吾等獲提供的最新規劃政策及相關監管發展建議獲得重建及完成。於達致吾等之估值意見時，吾等採納直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售憑證，並計及已動用的發展成本及完成發展項目將動用的估計補地價等成本。

## 4. 業權調查

就於香港之物業而言，吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本，以核實業權或確定租約是否存有未有列於提供予吾等之副本之任何修訂。

就於中國之物業而言，吾等已獲提供有關中國之物業業權文件摘要副本。然而，吾等並無搜尋文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等所獲之文件副本中。吾等很大程度上依賴貴集團及貴集團之中國法律顧問廣東景達律師事務所就中國之物業業權所提供之資料。所有文件僅作參考用途。

為該物業估值時，吾等依賴貴集團及其中國法律顧問所提供之意見，即貴集團擁有可自由轉讓該物業之有效及可執行業權，在整個獲授之未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付之估計土地使用賠償金／應付購買代價已全數繳付。

## 5. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以物業現況在市場上出售物業，且並無附帶任何可影響有關物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售物業之任何選擇權或優先購買權，亦並無考慮一次性出售或向單一購買者出售物業。

## 6. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤／建築面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

## 7. 估值考慮因素

吾等已視察該等物業外部，並在可能情況下視察物業之內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但無法報告該物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。並無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實考慮中之物業地盤／建築面積，但假設提交予吾等之文件所示之地盤／建築面積均為正確無誤。除另有說明外，估值證書所示之所有尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此為約數。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無計及買賣物業時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，並根據香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(2012年版)、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定編製估值。

## 8. 備註

除另有指明外，吾等之估值所載之所有貨幣金額均以人民幣列值。如有需要，吾等採用之匯率為1港元兌人民幣0.7898元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
荃灣  
沙咀道57號  
荃運工業中心(第二期)  
22樓E、F及H座  
合豐集團控股有限公司 台照

代表

羅馬國際評估有限公司

聯席董事

李偉健博士

*BCom (Property) MFin PhD(BA)*

*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV*

*CPV(Business)*

聯席董事

王飛

*BA (Business Admin) MSc (Real Estate)*

*MRICS Registered Valuer*

謹啟

二零一四年十一月二十七日

附註： 李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過10年的估值經驗。

附註： 王飛先生為特許測量師及註冊評估師，擁有15年香港物業估值、交易諮詢及物業項目顧問經驗及7年中國物業估值經驗，以及亞太地區、巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)及約旦的相關經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業

序號	物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
1.	香港新界荃灣 沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心(第二期) 22樓E、F及H座，以及 G層車位14號、17號車位	人民幣14,200,000元
		小計： <u>人民幣14,200,000元</u>

## 第二類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業

序號	物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
2.	位於中國廣東省深圳市寶安區 公明街道合水口居委第五工業區 (地號A626-0034)之工業綜合廠房	人民幣320,000,000元
		小計： <u>人民幣320,000,000元</u>
		總計： <u>人民幣334,200,000元</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有及佔用之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
1.	香港新界荃灣沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心(第二期)22樓E、F及H座，以及G層車位14號、17號車位  仗量約份第355號地段第328號、仗量約份第355號地段第339號餘段及荃灣內地段第44號之1,464份之14份	該物業包括一幢於一九七九年落成之26層高工業大廈22樓之三個工業單位連同地下兩個停車位。  該物業之總建築面積約為646.88平方米(約6,965.02平方呎)。  該物業仗量約份第355號地段第328號根據新批租約TW3710號持有，租期自一八九八年七月一日起為期24年，仗量約份第355號地段第339號餘段根據新批租約TW3829號為期99年，及根據換地條件UB5210號為期75年，期滿時可重續24年，上述合約均由一八九八年七月一日開始，根據法規獲延期至二零四七年六月三十日。該物業應付之地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。	該物業現時由貴集團佔用作附屬辦事處。	人民幣14,200,000元

## 附註：

1. 該物業之註冊擁有人為鳳崗合豐紙品廠有限公司，見日期分別為二零零三年八月二十二日及二零零二年十月二十九日之註冊摘要編號UB8995649及UB8815238。
2. 發展項目公契見日期同為一九七九年六月二十七日之註冊摘要編號 TW181963 及UB1736196。
3. 鳳崗合豐紙品廠有限公司為 貴集團全資附屬公司。
4. 吾等的視察由藍奇峰先生(測量(榮譽)理學士)於二零一四年十一月進行。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團在中國持有及佔用之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
2.	位於中國廣東省 深圳市寶安區 公明街道合水口居委第五 工業區(地號A626-0034) 之工業綜合廠房	該物業包括一幅用地面積 約44,553.7平方米之土 地，於公元二千年前後， 有多棟樓房及構築物在其 上建成。  該物業之總建築面積約為 26,392.56平方米(詳情請 參看附註1)。  發電機房之建築面積約為 1,540平方米，並無相關房 地產證。  該物業乃按工業用途之土 地使用權持有，其將於二 零四三年一月二日屆滿。	據 貴集團表示， 該物業現時由 貴 集團佔用作生產車 間、倉庫及配套辦 公室用途。	人民幣320,000,000元  (請參看附註7)

## 附註：

1. 根據8份日期為二零一零年三月二日由深圳市人民政府發出之房地產證，用地面積為44,553.7平方米之該物業及其上座落之八個建築物之土地使用權，均由鳳崗合豐紙品廠有限公司(「鳳崗合豐」)持有作工業用途，使用權期限至二零四三年一月二日屆滿。該等房地產證之詳情如下：

房地產證	用途	建築面積 (平方米)
深房地字第8000100341號	廠房	20,881.45
深房地字第8000100342號	員工宿舍	709.80
深房地字第8000100343號	員工宿舍	709.80
深房地字第8000100344號	飯堂	611.45
深房地字第8000100345號	辦公樓	1,160.05
深房地字第8000100346號	辦公樓	1,006.10
深房地字第8000100347號	飯堂	611.45
深房地字第8000100348號	員工宿舍	702.46
	<b>總計：</b>	<b>26,392.56</b>

2. 按 貴集團提供之資料，鳳崗合豐為 貴集團之間接全資附屬公司。

3. 按照吾等獲提供的資料，業權狀況及批授主要批文及執照之狀況如下：

房地產證 有

4. 吾等的視察由王飛先生於二零一四年十一月進行。
5. 根據一份集團內公司間之租賃協議，該物業(總建築面積約為26,392.56平方米)被租予合豐紙品(深圳)有限公司，由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日屆滿，月租人民幣150,000元。
6. 吾等已採用直接市場比較法，根據最新市場調查，於指涉地區內不同類型物業之單價水平範圍如下：

單價  
(每平方米人民幣)

- |    |      |               |
|----|------|---------------|
| a. | 住宅單位 | 18,000至20,000 |
| b. | 舖位   | 25,000至50,000 |

7. 吾等之估值已計及該物業之現況，並考慮其最高發展潛力及最佳用途。預計開發成本包括估算補地價、據 貴集團中國法律顧問表示之相關重續政策及規劃條例(於附註8內訂明)。

8. 吾等被指示根據以下截至估值日之假設評估該物業之價值：

- a. 鳳崗合豐為該物業唯一業主並有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押或另行處置該物業，均受到中國法律的法律保障；
- b. 該物業並無附帶任何按揭及其他產權負擔；
- c. 該物業之現時用途均符合當地規劃條例並已獲有關機構批准；
- d. 據 貴集團之可行性研究顧問表示，該物業可重建為住宅零售綜合發展項目，總規劃建築面積約155,937.95平方米(住宅約佔124,750.36平方米，而地面零售用樓層發展(用作商舖)約為31,187.59平方米)。吾等認為，潛在發展均按照深圳市規劃和國土資源委員會之《深圳市城市更新辦法》下《拆除重建類城市更新》措施以及其他相關條例。另外，根據由深圳市人民政府發出二零一零年十二月十八日之文件深府(2010) 193號《深圳市人民政府關於深入推進城市更新工作的意見》，及二零一四年五月二十七日之《關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施》，清楚說明有關政策要求各區政府及直屬政府部門大力推進城中村和舊工業區改造。深圳市政府鼓勵與相關政策及條例一致的重建城市更新計劃，城市更新計劃的申請程序通常需一至兩年完成，包括：i)就計劃向地區城市更新職能部門提出申請；ii)制訂城市更新單元規劃並交

當局審閱；iii)申請《主體資格確認文件》。待審批後，會開始清拆現有樓房及構築物，以便註銷原有房地產證之登記；iv)就建設工程申請批准，而全新之土地使用權及年期將予批授。最後即可合法展開新建設工程。重建項目並無面臨任何法律障礙；及

- e. 據 貴集團之中國估值師表示，按照深圳市人民政府令(第211號)《深圳市城市更新辦法》第五章第三十八條、深規土(2013)12 號《深圳市宗地地價測算規則(試行)》、《深圳市規劃與國土資源局關於多功能用地使用年限問題的復函》(深規土(2002)336 號)，工業區升級改造商住用地應補地價將約為人民幣102,000,000元。



## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料之詳情。董事願共同及個別就本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函任何陳述或本通函有誤導成份。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等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)，或根據證券及期貨條例第352條須錄入本公司須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 本公司股份

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
許森國先生	全權信託創立人／受控法團權益	385,058,793股股份 好倉 <sup>(附註)</sup>	53.06%
許森國先生	實益擁有人	7,581,411股股份 好倉	1.04%
許森國先生	配偶權益	750,000股股份 好倉	0.10%
許森平先生	全權信託創立人／受控法團權益	385,058,793股股份 好倉 <sup>(附註)</sup>	53.06%
許森平先生	實益擁有人	2,952,000股股份 好倉	0.41%
許森泰先生	受控法團權益	無 <sup>(附註)</sup>	—
許森泰先生	實益擁有人	416,189股股份 好倉	0.06%

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
許婉莉女士	實益擁有人	1,125,000股股份 好倉	0.16%
池民生先生	實益擁有人	96,000股股份 好倉	0.01%

附註：

該385,058,793股股份由Hop Fung Industries Limited擁有。Hop Fung Industries Limited已發行股本分別由Hop Fung Industries (Holdings) Limited及許森泰先生擁有74.74%及25.26%。

Hop Fung Industries (Holdings) Limited之已發行股本分別由許森國先生、許森平先生、Fullwood Holdings Limited (「Fullwood」) 及Goldspeed Holdings Limited (「Goldspeed」) 擁有11.81%、11.81%、38.19%及38.19%。Fullwood由Pinecity Investments Limited (「Pinecity」) 全資擁有，而Pinecity由HSBC International Trustee Limited (「HSBC」) 以Hui & Wong 2004 Family Trust受託人之身份全資擁有。該信託為一項全權信託，其創立人為許森國先生，全權信託對象包括許森國先生之家族成員。Goldspeed由Goldkeen Assets Management Limited (「Goldkeen」) 全資擁有，而Goldkeen由HSBC以HSP 2004 Family Trust受託人之身份全資擁有。該信託為一項全權信託，其創立人為許森平先生，全權信託對象包括許森平先生之家族成員。因此，根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生各自被視為擁有該385,058,793股股份之權益。

## (b) 本公司購股權

董事姓名	已授出 購股權數目	授出日期	行使期	行使價
許森國先生	19,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元
許森平先生	19,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元
許森泰先生	19,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元
許婉莉女士	3,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元
池民生先生	2,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元
葉國均先生	2,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元
黃珠亮先生	2,000,000	二零一三年十月二十四日	二零一四年五月一日至 二零一七年四月三十日	0.28港元

## (c) 相聯法團權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	持股概約 百分比
許森國先生	Hop Fung Industries Limited	全權信託創立人/ 受控法團權益	7,474股每股面值0.01美元 之股份 好倉 (附註1及2)	74.74%
許森平先生	Hop Fung Industries Limited	全權信託創立人/ 受控法團權益	7,474股每股面值0.01美元 之股份 好倉 (附註1及2)	74.74%
許森泰先生	Hop Fung Industries Limited	實益擁有人	2,526股每股面值0.01美元 之股份 好倉 (附註1及2)	25.26%
許森國先生	Hop Fung Industries (Holdings) Limited	實益擁有人/ 全權信託創立人/ 受控法團權益	5,000股每股面值0.01美元 之股份 好倉 (附註1及3)	50%
許森平先生	Hop Fung Industries (Holdings) Limited	實益擁有人/ 全權信託創立人/ 受控法團權益	5,000股每股面值0.01美元 之股份 好倉 (附註1及3)	50%
許森國先生	公明合豐紙品廠有限公司	受控法團權益	3,000,000股每股面值1港元 之無投票權遞延股 好倉及淡倉 (附註1及4)	100%
許森平先生	公明合豐紙品廠有限公司	全權信託創立人/ 受控法團權益	3,000,000股每股面值1港元 之無投票權遞延股 好倉及淡倉 (附註1及4)	100%
許森泰先生	公明合豐紙品廠有限公司	受控法團權益/ 受控法團淡倉	無 (附註1及4)	—

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	持股概約 百分比
許森國先生	出售公司	受控法團權益	3,000,000股每股面值1港元 之無投票權遞延股 好倉及淡倉 (附註1、4及5)	100%
許森平先生	出售公司	全權信託創立人/ 受控法團權益	3,000,000股每股面值1港元 之無投票權遞延股 好倉及淡倉 (附註1、4及5)	100%
許森泰先生	出售公司	受控法團權益/ 受控法團淡倉	無 (附註1、4及5)	—
許森國先生	Applewood Forest Limited	全權信託創立人	1股面值1美元 之股份 好倉 (附註1及6)	100%
許森國先生	利萊有限公司	全權信託創立人	100股每股面值1港元 之股份 好倉 (附註1、6及7)	100%
許森國先生	曉利有限公司	全權信託創立人	1股面值1港元 之股份 好倉 (附註1、6、7及8)	100%

## 附註：

- 該385,058,793股股份由Hop Fung Industries Limited擁有。Hop Fung Industries Limited已發行股本分別由Hop Fung Industries (Holdings) Limited及許森泰先生擁有74.74%及25.26%。

Hop Fung Industries (Holdings) Limited之已發行股本分別由許森國先生、許森平先生、Fullwood及Goldspeed擁有11.81%、11.81%、38.19%及38.19%。Fullwood由Pinicity全資擁有，而Pinicity由HSBC以Hui & Wong 2004 Family Trust受託人之身份全資擁有。該信託為一項全權信託，其創立人為許森國先生，全權信託對象包括許森國先生之家族成員。Goldspeed由Goldkeen全資擁有，而Goldkeen由HSBC以HSP 2004 Family Trust受託人之身份全資擁有。該信託為一項全權信託，其創立人為許森平先生，全權信託對象包括許森平先生之家族成員。因此，根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生各自被視為擁有該385,058,793股股份之權益。

2. Hop Fung Industries Limited乃本公司之控股公司，因此根據證券及期貨條例，屬本公司之相聯法團。Hop Fung Industries Limited之全部已發行股本為100美元，分為10,000股每股面值0.01美元之股份，分別由Hop Fung Industries (Holdings) Limited及許森泰先生擁有7,474股及2,526股。根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生均被視為擁有Hop Fung Industries Limited 7,474股每股面值0.01美元股份之權益。
3. Hop Fung Industries (Holdings) Limited乃Hop Fung Industries Limited之控股公司，因此根據證券及期貨條例，屬本公司之相聯法團。Hop Fung Industries (Holdings) Limited之全部已發行股本為100美元，分為10,000股每股面值0.01美元之股份，分別由許森國先生、許森平先生、Fullwood及Goldspeed擁有1,181、1,181、3,819及3,819股。根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生均擁有及／或被視為擁有Hop Fung Industries (Holdings) Limited合共5,000股每股面值0.01美元股份之權益。
4. 公明合豐紙品廠有限公司(「合豐公明」)乃本公司之附屬公司，因此根據證券及期貨條例，屬本公司之相聯法團。合豐公明之全部已發行股本為3,000,100港元，分為100股每股面值1港元之普通股及3,000,000股每股面值1港元之無投票權遞延股。該3,000,000股每股面值1港元之合豐公明無投票權遞延股由合豐集團(香港)有限公司(「合豐集團香港」)實益擁有，而合豐集團香港則分別由Hop Fung Holdings Limited(「Hop Fung Holdings (BVI)」)及許森泰先生擁有91.43%及8.57%。

Hop Fung Holdings (BVI)之已發行股本分別由許森國先生、許森平先生及Goldspeed擁有50%、11.81%及38.19%。根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生均被視為擁有合豐公明3,000,000股每股面值1港元無投票權遞延股之權益。

根據日期為二零零三年八月十九日之購股權契據，合豐集團香港及其代名人向賣方授出購股權，以向彼等購買3,000,000股每股面值1港元之合豐公明無投票權遞延股。因此，根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生均被視為擁有根據購股權契據所授出購股權涉及之相關股份之淡倉。

5. 出售公司乃本公司之附屬公司，因此根據證券及期貨條例，屬本公司之相聯法團。出售公司之全部已發行股本為3,000,100港元，分為100股每股面值1港元之普通股及3,000,000股每股面值1港元之無投票權遞延股。該3,000,000股每股面值1港元之出售公司無投票權遞延股由合豐集團香港實益擁有。根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生均被視為擁有3,000,000股每股面值1港元之出售公司無投票權遞延股之權益。

根據日期為二零零三年八月十九日之購股權契據，合豐集團香港及其代名人向賣方授出購股權，以向彼等購買3,000,000股每股面值1港元之出售公司無投票權遞延股。因此，根據證券及期貨條例，許森國先生及許森平先生均被視為擁有根據購股權契據所授出購股權涉及之相關股份之淡倉。

6. Applewood Forest Limited(「Applewood」)乃於英屬處女群島註冊成立之公司。Applewood之全部已發行股本為1美元，包括1股面值1美元之股份。該股股份由Pinecity全資擁有，最終控股權則由HSBC以Hui & Wong 2004 Family Trust受託人之身份擁有。根據證券及期貨條例，Applewood屬本公司之相聯法團。根據證券及期貨條例，許森國先生被視為擁有Applewood 1股面值1美元股份之權益。

7. 利萊有限公司(「利萊」)乃於香港註冊成立之公司。利萊之全部已發行股本為100港元，分為100股每股面值1港元之股份，由Applewood直接持有，而Applewood則由HSBC透過其全資附屬公司Pinacity間接擁有。根據證券及期貨條例，許森國先生被視為擁有HSBC以Hui & Wong 2004 Family Trust受託人身份最終擁有之利萊100股每股面值1港元股份之權益。Applewood之詳情載於上文附註6。
8. 曉利有限公司(「曉利」)乃於香港註冊成立之公司。曉利之全部已發行股本為1港元，分為1股面值1港元之股份，由Applewood直接持有，而Applewood則由HSBC透過其全資附屬公司Pinacity間接擁有。根據證券及期貨條例，許森國先生被視為擁有HSBC以Hui & Wong 2004 Family Trust受託人身份最終擁有之曉利1股面值1港元股份之權益。Applewood之詳情載於上文附註6。

除上文所披露者，本公司董事及主要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)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等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)，或根據證券及期貨條例第352條須錄入本公司須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所深知，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上權益：

名稱	身份	股份數目	所持購股權數目	持股概約百分比
Hop Fung Industries Limited <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	385,058,793	—	53.06%
Hop Fung Industries (Holdings) Limited <sup>(附註1及2)</sup>	受控法團權益	385,058,793	—	53.06%
Fullwood <sup>(附註1、2、3及4)</sup>	受控法團權益	385,058,793	—	53.06%
Pinacity <sup>(附註1、2、3及4)</sup>	受控法團權益	385,058,793	—	53.06%

名稱	身份	股份數目	所持購股權數目	持股概約百分比
Goldspeed <sup>(附註1、2、3及5)</sup>	受控法團權益	385,058,793	—	53.06%
Goldkeen <sup>(附註1、2、3及5)</sup>	受控法團權益	385,058,793	—	53.06%
HSBC <sup>(附註1、2、3、4及5)</sup>	全權信託受託人	385,058,793	—	53.06%
許森國先生 <sup>(附註1、2、3、4及6)</sup>	實益擁有人／全權信託 創立人／受控法團權益／配偶權益	393,390,204	19,000,000	56.82%
許森平先生 <sup>(附註1、2、3、5及7)</sup>	實益擁有人／全權信託 創立人／受控法團權益	388,010,793	19,000,000	56.08%

附註：

- 該385,058,793股股份由Hop Fung Industries Limited擁有。
- Hop Fung Industries Limited之已發行股本由Hop Fung Industries (Holdings) Limited及許森泰先生分別擁有74.74%及25.26%，而根據證券及期貨條例，Hop Fung Industries (Holdings) Limited被視為擁有該385,058,793股股份之權益。
- Hop Fung Industries (Holdings) Limited之已發行股本分別由許森國先生、許森平先生、Fullwood及Goldspeed擁有11.81%、11.81%、38.19%及38.19%。
- Fullwood之全部已發行股本由HSBC透過其100%受控法團Pinecity以Hui & Wong 2004 Family Trust受託人之身份間接持有。Hui & Wong 2004 Family Trust乃一項全權信託，其創立人為許森國先生；而全權信託對象包括許森國先生之家族成員。因此，根據證券及期貨條例，Fullwood、Pinecity、HSBC及許森國先生各自被視為擁有該385,058,793股股份之權益。
- Goldspeed之全部已發行股本由HSBC透過其100%受控法團Goldkeen以HSP 2004 Family Trust之受託人身份間接持有。HSP 2004 Family Trust乃一項全權信託，其創立人為許森平先生；而全權信託對象包括許森平先生之家族成員。因此，根據證券及期貨條例，Goldspeed、Goldkeen、HSBC及許森平先生各自被視為擁有該385,058,793股股份之權益。
- 於393,390,204股股份中，黃梅女士直接持有本公司750,000股股份權益，以及由於彼為本公司之董事及主要股東許森國先生之配偶，根據證券及期貨條例，黃梅女士被視為擁有本公司392,640,204股股份及19,000,000份購股權之權益。

7. 根據證券及期貨條例，由於簡健儀女士為本公司之董事及主要股東許森平先生之配偶，簡健儀女士被視為擁有本公司388,010,793股股份及19,000,000份購股權之權益。

#### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，董事並不知悉彼等任何一人或其任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或有可能構成競爭之任何業務擁有根據上市規則須予披露之權益。

#### 5. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事(i)於自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核合併財務報表之編製日期)起本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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；及(ii)於最後可行日期，在任何合約或安排中擁有對本集團業務而言屬重要之任何重大權益。

#### 6. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何將不可免付賠償(法定賠償除外)且於一年內終止之現有或建議服務合約。

#### 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起有任何重大不利變動。

#### 8. 重大合約

以下合約(並非於本集團日常業務中訂立之合約)為由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，且屬於或可能屬於重大之合約：

出售協議



## 9. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨提出之重大訴訟或申索。

## 10. 專家資格及同意書

於本通函發表建議或意見之專家之資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)	獨立估值師

於最後可行日期，德勤及羅馬：

- (a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之任何權利(無論是否可合法強制執行)；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃；或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

德勤及羅馬已分別發出書面同意書，同意本通函連同其函件或報告文本以現時所示之格式及內容刊發，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港新界荃灣沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心(第二期)22樓E、F及H座。
- (c) 本公司之公司秘書為許婉莉女士。許女士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

- (d) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格有英文及中文版本，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

以下文件之文本於截至及包括本通函刊發日期起計十四天內之一般辦公時間內可於本公司之香港主要營業地點香港新界荃灣沙咀道57號及大涌道30-38號荃運工業中心(第二期) 22樓E、F及H座查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- (d) 出售公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表；
- (e) 德勤就出售公司未經審核財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 德勤就餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 羅馬就該等資產編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (i) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。



# 合豐集團控股有限公司

## HOP FUNG GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2320

### 股東特別大會通告

茲通告合豐集團控股有限公司(「本公司」)謹定於二零一四年十二月十五日上午十時三十分假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店4樓明廳II舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

#### 「動議：

- (i) 一般及無條件於所有方面批准Hop Fung Group Company Limited (作為賣方) 分別與維豐發展控股有限公司及啟城控股有限公司(作為買方)根據出售協議(定義見通函)所載條款及條件進行的出售事項(定義見本公司日期為二零一四年十一月二十七日之通函(「通函」)，其註有「A」字樣之副本獲提呈大會並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之全部交易(包括但不限於訂立股東協議(定義見通函)、彌償契據(定義見通函)及託管協議(定義見通函)；及
- (ii) 授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其可能全權酌情認為就落實出售事項及出售協議項下擬進行之全部交易或與之有關之事項而言屬必須、合適、適當或權宜之一切行動及事宜、簽署及簽立所有該等協議、契約、文據或任何其他文件及採取有關進一步行動，以及同意其認為符合本公司及其股東整體利益之對出售事項任何條款及條件之任何變更、修訂及豁免。」

承董事會命

合豐集團控股有限公司

主席

許森國

香港，二零一四年十一月二十七日

---

## 股東特別大會通告

---

**附註：**

1. 凡有權出席本通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東，可委任一名以上代表，代其出席及投票。如委任一名以上人士為代表，則相關代表委任表格須註明各獲委任人士所代表股份數目。
2. 代表委任文件連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之該授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。計算上述48小時期間時，公眾假期之任何部分將不會計算在內。
3. 本通函隨附適用於大會之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為確保符合資格出席大會及於會上投票，有關過戶文件及股票須於二零一四年十二月十二日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，以辦理股份過戶登記手續。
5. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於大會上投票(不論親自或委任代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名登記持有人親身或委任代表出席大會，則於本公司股東名冊排名首位之登記持有人方可就有關股份投票。
6. 上述決議案僅可以投票方式表決。