
此乃要件 請即處理

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

閣下如已售出或轉讓名下所有中達金融集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



中達金融集團有限公司 Central Wealth Financial Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：572)

主要交易： 收購目標公司之 全部股權 及 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一六年六月三十日（星期四）上午十一時正（或緊隨本公司於同日在同一地點召開之股東週年大會（或續會）結束後之時間）假座香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第91至92頁。本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下細閱通告並盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前遞交予本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一六年五月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	19
附錄二 — 目標公司之會計師報告	22
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析	59
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	66
附錄五 — 該物業之估值報告	76
附錄六 — 一般資料	83
股東特別大會通告	91

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「銀行貸款」	指	目標公司結欠銀行之未償還銀行貸款，完成交易後應不超過117,000,000港元
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間通常對外營業之日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	中達金融集團有限公司（前稱中國富佑集團有限公司），於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	根據買賣協議完成收購事項
「代價股份」	指	640,000,000股股份，根據買賣協議之條款，將由本公司按發行價配發及發行予賣方（或其可能指示者）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以考慮及批准收購事項之股東特別大會
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團

釋 義

「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
「獨立第三方」	指	根據上市規則，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何該等人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份之發行價0.125港元
「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月二十六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	本公司全資附屬公司及買方同系附屬公司天鷹環球有限公司與賣方就收購事項訂立日期為二零一六年一月七日之諒解備忘錄
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	買方將於完成交易後向賣方發行本金額為5,000,000港元之承兌票據
「該物業」	指	位於香港九龍金巴倫道19號之物業
「買方」	指	天栢發展有限公司，買賣協議之買方，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣待售股份及待售貸款訂立之買賣協議，日期為二零一六年二月二日
「待售貸款」	指	完成交易之時或之前任何時間，目標公司結欠賣方及其聯繫人或產生之所有責任、負債及債項（不論實際、或然或遞延），且不考慮該等責任、負債及債項是否須於完成交易時到期及支付
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中之一(1)股股份，代表目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	國企香港投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方」	指	益永投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「非常重大收購事項賣方」	指	本公司於二零一五年八月十七日宣佈之非常重大收購事項之賣方
「%」	指	百分比



中達金融集團有限公司
Central Wealth Financial Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

執行董事：

蕭潤發
劉 斐
楊 揚
余慶銳

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳以波
蕭兆齡
譚德華

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀東
科學館道9號
新東海商業中心
9樓912室

敬啟者：

主要交易：
收購目標公司之
全部股權

緒言

董事會宣佈，於二零一六年二月二日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，內容有關買方收購待售股份及待售貸款，總代價為117,000,000港元，其中32,000,000港元按金已以現金支付，而餘額85,000,000港元將於完成交易時通過向賣方配發及發行640,000,000股代價股份（價值80,000,000港元）及承兌票據（價值5,000,000港元）支付。

董事會函件

由於相關百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須（其中包括）於股東特別大會取得股東批准後方告落實。

本通函旨在向閣下提供收購事項之更多詳情、目標公司之會計師報告、該物業之估值報告及股東特別大會通告。

買賣協議

日期：二零一六年二月二日（交易時段後）

訂約方： (1) 賣方

(2) 買方

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方與其最終實益擁有人為獨立第三方，除持有目標公司外，賣方並無其他重大資產。

董事於先前的商業場合認識賣方之最終實益擁有人。

於二零一四年，一間由賣方最終實益擁有人擁有50%之公司向本公司授出最高達20,000,000港元之貸款融資，而本公司已提取貸款融資下約8,000,000港元，且其後已償付相應款項。於二零一五年四月三十日，世界財務有限公司（為本公司之全資附屬公司，主要於香港從事借貸業務）已於世界財務有限公司之一般業務過程向賣方之最終實益擁有人墊款。該等墊款已悉數結付及償還。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方的最終實益擁有人為一名商人，亦為非常重大收購事項賣方之最終實益擁有人之姪女，而非常重大收購事項賣方則為天順證券集團有限公司（股份代號：1141）的主要股東（「天順證券」，連同其附屬公司為「天順集團」）。

董事會函件

誠如本公司日期為二零一五年八月十七日的公佈所披露，本公司宣佈與非常重大收購事項賣方進行一項關於收購香港物業的非常重大收購事項。誠如本公司日期為二零一六年三月四日的公佈所披露，本公司與天順集團訂立有條件買賣協議，內容有關出售目標物業的非常重大出售事項及主要交易，據此，天順證券將按發行價每股代價股份0.14港元向本公司配發及發行天順證券股本中1,300,000,000股每股面值0.01港元之代價股份。如本公司分別於二零一五年五月十九日、二零一五年六月二十六日及二零一五年九月二十二日宣佈，天順證券投資有限公司（天順證券的附屬公司）亦擔任本公司配售活動的配售代理。

雖然獨立非執行董事譚德華先生及蕭兆齡先生亦為天順證券之共同董事，惟彼等並無參與磋商收購事項之條款，且與賣方並無關係，亦無於收購事項中擁有重大權益，因此毋須就批准收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，賣方及其聯繫人現時或以往均與本集團概無關係或業務安排。

買方為本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。

將收購之資產：

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售：(i)待售股份，包括目標公司股本中一(1)股股份，代表目標公司全部已發行股本的100%；及(ii)待售貸款。

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司之唯一重大資產為該物業。

董事會函件

代價：

收購事項之總代價（包括待售股份及待售貸款）為117,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (a) 32,000,000港元，為可退回按金（「按金」）及買賣待售股份及待售貸款之代價之部分付款，已根據諒解備忘錄以現金支付；
- (b) 80,000,000港元，將由買方促使本公司於完成交易時按發行價每股代價股份0.125港元向賣方發行及配發640,000,000股代價股份支付；及
- (c) 餘額5,000,000港元，將由買方於完成交易時以發行本金額5,000,000港元之承兌票據予賣方支付。

代價乃經買賣協議訂約方公平磋商後釐定，其參考（其中包括）(i)該物業之初步物業估值240,000,000港元；及(ii)目標公司於完成交易後之尚未償還銀行貸款不得超過117,000,000港元，代表差額多於總代價。董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項之代價誠屬公平合理、為一般商業條款及符合本公司及股東之整體利益。於二零一五年十二月三十一日，目標公司向賣方提供之待售貸款約82,000,000港元，為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一六年一月二十二日，銀行向目標公司授出銀行貸款116,900,000港元，該銀行貸款由該物業作抵押，按港元最優惠利率減2.5%及香港銀行同業拆息（一個月）加年利率2.5%兩者中的較低者計息。於最後實際可行日期，銀行貸款維持約116,000,000港元。由於目標公司將於完成交易後成為本集團之全資附屬公司，本集團將承擔銀行貸款及有責任償還銀行貸款。賣方於二零一六年一月二十二日獲支付銀行貸款所得款項，以結算目標公司結欠賣方的待售貸款約82,000,000港元。據此，於買賣協議日期及於最後實際可行日期並無尚未償還待售貸款。餘額約35,000,000港元（即賣方獲授之墊款）可於完成交易時或之前由目標公司豁免及將不會由賣方償還。放棄向賣方作出有關墊款貫徹收購事項目的，本集團將收購該物業連同銀行貸款，惟不包括向賣方作出之墊款。代價乃扣除該物業之初步估值240,000,000港元減尚未償還銀行貸款不多於117,000,000港元而釐定。

董事會函件

該物業之初步估值由獨立於本公司之測量師韋堅信測量師行有限公司進行，初步估值日期為二零一六年二月二日。估值師使用比較法對該物業估值，其中參考市場上所報類似地點之可比較市場交易。請參閱本通函附錄五所載該物業之估值報告。

倘完成交易未能於完成日期或之前（或賣方與買方可能書面協定之較後日期）發生，賣方應退回全部按金予買方。

代價股份

發行價每股代價股份0.125港元較：

- (a) 股份於二零一六年二月二日（即買賣協議日期）於聯交所所報之收市價每股0.132港元折讓約5.30%；
- (b) 股份於截至及包括二零一六年二月一日止最後五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.137港元折讓約8.76%；
- (c) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.236港元折讓約47.03%；及
- (d) 每股資產淨值約每股0.074港元（根據本集團於二零一五年十二月三十一日資產淨值約429,219,000港元計算）溢價約68.24%。

發行價乃由買方與賣方經公平磋商後達致，已參考現行市價及每股資產淨值。董事（包括獨立非執行董事）認為發行價誠屬公平合理，符合股東之整體利益。

配發及發行代價股份須待股東於股東特別大會通過普通決議案，批准及授權買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份。

董事會函件

將配發及發行之640,000,000股代價股份（假設於完成交易前概無發行或購回任何新股份）將佔本公司現有已發行股本約11.08%及本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約9.97%。配發及發行代價股份將不會導致本公司的控制權（定義見收購守則）出現變動。

代價股份經配發及發行後，將在各方面互相之間及與代價股份配發及發行日期已發行之股份具有相同地位。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份將根據於股東特別大會上尋求的特別授權配發及發行。

股權架構變動

假設本公司自最後實際可行日期至完成日期期間概無配發及發行新股份，本公司因發行及配售代價股份引致之股權架構變動如下：

股東	於最後實際可行日期及			
	緊接完成交易前		緊隨完成交易後	
	已發行 股份數目	概約 百分比	已發行 股份數目	概約 百分比
Chinese Top Holdings Limited	615,820,000	10.66%	615,820,000	9.60%
賣方	-	-	640,000,000	9.97%
其他股東	<u>5,161,767,998</u>	<u>89.34%</u>	<u>5,161,767,998</u>	<u>80.43%</u>
總計：	<u><u>5,777,587,998</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>6,417,587,998</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

董事會函件

承兌票據

承兌票據之條款乃經公平磋商而協定，主要條款概述如下：

發行人

買方

本金額

5,000,000港元

利息

承兌票據將按年利率2%計息。利息將每半年末支付。

利率乃參考金融機構借貸率後，經公平磋商而釐定。金融機構的貸款借貸率一般相等於或高於承兌票據之利率。因此，本公司認為承兌票據之利率誠屬公平合理。

到期日

自發行承兌票據日期起計，固定期限兩年。

提早償還

買方可選擇向賣方發出十個營業日之事先書面通知，按本金額1,000,000港元之整倍數提早償還全部或部份承兌票據連同累計之尚未償還利息。

可轉讓性

承兌票據可按本金額1,000,000港元之整倍數轉讓。

董事會函件

條件

收購事項須待下列條件達成後，方可落實：

- (a) 買方信納盡職審查之結果，尤其是買方可能合理認為適當之對目標公司資產、負債、營運及事宜之審閱；
- (b) 買方信納該物業不存在業權缺陷及並無任何產權負擔；
- (c) 賣方出具書面證據證明目標公司之全部債務及負債（待售貸款及銀行貸款（不超過117,000,000港元）及獲買方接納之目標公司一般業務過程中之其他正常應計款項除外）已獲免除、解除、豁免或消除，並獲買方信納；
- (d) 買方、賣方及目標公司就買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要同意及批准已取得且維持全面有效及生效；
- (e) 有權投票且根據上市規則不須於本公司將召開及舉行之股東大會上放棄投票之股東通過必要普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於發行及配發代價股份），及買方須根據上市規則及／或其他適用法律及法規取得之所有其他同意及行動已取得及完成，或（視乎情況而定）已向聯交所取得對遵守任何有關法規之相關豁免；
- (f) 賣方於買賣協議下提供之保證在所有方面維持真實、準確及完整；
- (g) 本公司根據上市規則規定寄發有關收購事項之通函；

董事會函件

- (h) 買方信納目標公司自買賣協議日期起概無出現任何重大不利變動；及
- (i) 聯交所批准代價股份上市及買賣。

買方可隨時全權酌情以書面形式豁免上文所載第(a)、(b)、(f)及／或(h)項條件。上述其他條件不得豁免。買方現時無意豁免任何條件。倘上述條件未能於二零一六年五月三十一日或之前或賣方與買方可能書面協定之較遲日期（「最後完成日期」）達成，待退還按金予買方後，買賣協議將停止及終止，且概無訂約方可採取任何行動索償或強制履行或強制執行任何其他相關權利及補償。於二零一六年五月二十七日，賣方與買方訂立延展函件，以將最後完成日期延遲至二零一六年七月三十一日或賣方與買方可能書面協定之較後日期。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成及／或豁免。

完成交易

完成交易預期將於達成（或豁免）上文所述條件後第五個營業日（或買賣協議訂約方可能協定之較遲日期）（「完成日期」）發生。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團。

目標公司及該物業的資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。緊接訂立買賣協議前，目標公司由賣方擁有100%。緊隨收購事項完成後，買方將擁有目標公司全部已發行股本之權益。

董事會函件

目標公司現時持有該物業（位於香港九龍金巴倫道19號）。該物業為一幢別墅，實用面積約5,808平方呎。該物業包括一座兩層高獨立屋。根據土地查冊記錄，目標公司於二零零七年購入該物業，代價為83,000,000港元。賣方將於完成交易後交吉該物業。

下表載列目標公司之財務資料：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前溢利	27,874	1,550
除稅後溢利	27,874	1,550
資產淨值	162,586	164,136

目標公司於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之純利主要由於該物業之公平值變動所致。

於最後實際可行日期，目標公司之資產淨值約為157,000,000港元。

亦請參閱本通函附錄五所載該物業之估值報告。

進行收購事項之因由

本集團主要從事(a)貿易及相關服務；(b)於香港投資上市證券及物業；及(c)於香港之放債業務。

董事一直積極尋求適合投資機會，以增加股東回報。鑑於買賣協議及銀行貸款的代價總額較該物業的初步估值有所折讓，故董事會認為收購事項誠屬適當投資機遇。本集團有意於完成交易後出租該物業，這將使本集團能夠產生穩定租金收入。

董事會函件

雖然近期香港物業市場因全球經濟環境之不確定因素而有所波動，惟董事會認為市場仍存有投資機遇，且本地銀行利率依舊維持於較低水平。董事會將監控本集團之物業投資組合及市場發展，並將重新分配本集團資源，以求為股東帶來最大回報。

董事認為收購事項實為參與香港物業投資市場的投資機會，而日後租賃協議將為本集團帶來穩定收入，同時本集團將因香港豪宅價格長遠升值而獲利。雖然於最後實際可行日期本集團概無就該物業取得租賃協議，但本集團已諮詢相關房地產代理，及得知九龍塘地區物業租賃的需求充足。本公司在尋找潛在租客方面饒富經驗，且明白該區有穩固租住需求。鑑於九龍塘地區缺乏新豪宅供應，本公司認為該物業之租住需求及資本價值具備未來增長潛力。因此，董事會認為本集團完成交易後在取得租賃協議方面不會有重大困難。

鑑於該物業之估值顯示香港物業市場趨勢不明朗，本公司認為仍有收購事項等投資機會，本集團應審慎行事，避免孤注一擲。由於二零一六年三月四日公佈出售（「出售事項」）之有關物業之價值將超過400,000,000港元，而該物業之價值為240,000,000港元，董事認為收購事項及出售事項將有助本集團重新分配資源及重整投資組合。

根據收購協議，本集團毋須於完成交易時以現金支付全數代價金額，此有助本集團保留現金儲備作未來業務發展。雖然每股代價股份的發行價較市價折讓，但發行價遠高於每股資產淨值，而賣方不願意就代價股份支付高於發行價的價格。雖然本公司已考慮其他結付方式，例如現金付款或以承兌票據結付全部代價，惟本公司認為，按高於資產淨值的價格發行及配發代價股份允許本集團保留現金以供未來業務發展。有見本集團於二零一五年十二月三十一日之現金結餘約為98,114,000港元，董事會認為，動用本集團所有現金進行收購並不合適。雖然本集團曾考慮承兌票據等其他替代方案，董事會認為其將增加本集團之負債比率，且本集團將承擔額外利息開支。因此，雖然發行價較現行市價折讓，經考慮投資機會及結付代價之其他替代方案後，董事會認為發行代價股份結付部分代價誠屬公平合理。

董事會函件

董事會將監控本集團之物業投資組合及市場發展，並將重新分配本集團資源，以求為股東帶來最大回報。

雖然去年香港物業市場停滯不前，證諸於該物業之估值由二零一五年十二月三十一日的246,000,000港元下跌至估值報告日期的240,000,000港元，但本公司認為長期而言或由中原城市領先指數(Centa-City Leading Indix)自一九九四年起翻了一番可見，該物業日後仍有升值空間。此外，升值潛力亦證諸於該物業之公平值由二零一三年十二月三十一日的約212,000,000港元增加至估值報告日期的240,000,000港元。董事會注意到，九龍塘地區新豪宅供應有限，加上經濟對豪宅市場的影響相對較少，本公司深信長遠而言豪宅市場具備未來升值潛力。董事會相信住房需求持續不斷。鑑於該物業的未來升值潛力及收購事項概無即時未來現金流出，董事會認為投資該物業屬適當時機。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務業績將根據適用會計準則與本集團之財務業績綜合計算。

對資產及負債之影響

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設已於二零一五年十二月三十一日完成交易，總資產將增加約205,965,000港元至844,967,000港元。總負債將增加約121,929,000港元至約331,716,000港元。

對盈利之影響

鑑於未來租賃協議產生之未來收入及該物業之潛在升值，董事認為長遠而言收購事項很可能對經擴大集團之未來盈利有正面影響。

董事會函件

經擴大集團之財務及經營前景

本公司管理層將其資源投放於開發貿易業務及相關服務及財務業務（包括證券買賣及放債業務）的商機，藉以為其股東創造長期價值。董事會相信，本集團的經營表現將會進一步改善。

就貿易業務而言，本集團將繼續探索該貿易業務，以拓展產品組合。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團銷售健康產品、美容設備及女性化妝產品約34,750,000港元。本集團並無特定產品組合，將視乎客戶要求提供配對服務。

就證券買賣而言，本集團看好中國經濟增長，並相信香港亦會受惠。因此，預期本集團將增加使用盈餘營運資金，繼續投資於香港股本市場，並不斷尋求可取的投資機遇，以期於買賣上市證券中獲取股息收入及／或收益。

就放債業務而言，鑑於香港貸款市場性質，貸款需求預期大幅增加。董事會相信，借貸業務將為本集團提供機會，在目前低息環境下，取得更高回報，並將為本集團帶來理想收入。

本集團堅信該項貿易業務及財務業務（即買賣上市證券及借貸）將帶來正面毛利並產生正面經營現金流量。

全球經濟環境受不確定因素困擾，令香港物業市場近期波動不穩，惟董事會認為市場上仍有投資機會，且本地銀行利率維持於較低水平。董事認為收購事項實為參與香港物業投資市場的投資機會，而日後租賃協議將為本集團帶來穩定收入，同時本集團將因香港豪宅價格長遠升值而獲利。根據收購協議，本集團毋須於完成交易時以現金支付全數代價金額，此有助本集團保留現金儲備作未來業務發展。

董事會將監察本集團的投資物業組合及市場發展，並重新分配本集團資源為股東爭取最大回報。

董事會函件

除上文提及持續經營的現有業務外，管理層將探索其他商機以將業務組合多元化，藉此擴闊收入源流，為本公司及股東整體爭取最大利益。

於最後實際可行日期，本公司尚未物色到其他商機。倘就潛在集資活動或有關商機的任何潛在收購訂立任何協議或安排，本公司將遵守上市規則於適當時候作出公佈。

上市規則之涵義

根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於二零一六年六月三十日（星期四）上午十一時正（或緊隨本公司於同日在同一地點召開之股東週年大會（或續會）結束後之時間）假座香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。股東特別大會之通告載於本通函第91至92頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格，於股東特別大會舉行時間48小時前交回本公司股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會並於會上投票。

由於概無股東於買賣協議中擁有與其他股東存在重大差異之權益，概無股東須於股東特別大會上就買賣協議及據此擬進行之交易放棄投票。

董事會函件

推薦建議

董事認為買賣協議及據此擬進行之交易之條款誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益，因此推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於發行及配發代價股份。

其他資料

謹此 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中達金融集團有限公司
主席
蕭潤發

二零一六年五月三十一日

I. 財務概要

本集團(i)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一四年四月二十九日刊發之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第24至87頁披露；(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一五年四月二十七日刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第26至91頁披露；及(iii)截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一六年四月二十五日刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第36至117頁披露。上述所有財務資料已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.centralwealth.com.hk)刊載。

II. 債務

於二零一六年三月三十一日(就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

本集團

抵押品

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團將投資物業抵押予銀行，以取得銀行借款，該投資物業於二零一五年十二月三十一日的賬面值約為403,000,000港元。

已抵押銀行借款

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團有未償還銀行借款約185,287,000港元，當中載有一項須按要求還款條款，其由本集團的投資物業作抵押。本集團的已抵押銀行借款按介乎港元最優惠利率減1.75%及香港銀行同業拆息率(一個月)加2%的年利率計息。

除上文所述外，銀行借款約185,287,000港元為有擔保。

承擔

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無就其資產作出任何融資租賃承擔。

或然負債

訴訟

聲稱擔保及申索

於二零一三年十二月，董事會收到兩間公司之聲稱債權人（「聲稱債權人」）之要求函件，要求本公司作為兩間公司（本公司對彼等一無所知）所欠合共約人民幣842,000,000元債項之聲稱擔保人（「聲稱擔保人」），於二零一三年十二月十一日或之前結付聲稱債務，並預早作出警告，如不依從，聲稱債權人會對本公司採取法律行動。

於二零一四年一月十四日，本公司接獲廣東省金屬回收公司（「廣東金屬回收」）（聲稱擔保兩名聲稱債權人之一）發出的傳訴令狀及申索書，控告：(i) 得勝亞洲有限公司，為第一被告；(ii) 何健宏先生，為第二被告；及(iii) 本公司，為第三被告，索償總額約人民幣644,000,000元（「索償」）。

誠如本公司日期為二零一六年四月二十五日的公佈披露，關於廣東金屬回收向本公司索償的高等法院行動經已終止。

本公司認為廣東金屬回收之索償將不會對本集團之整體業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

目標公司

抵押品

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，目標公司於二零一五年十二月三十一日賬面值為約246,000,000港元的投資物業已抵押予銀行，以取得銀行借款。

已抵押銀行借款

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，目標公司有未償還銀行借款約116,474,000港元，該借款載有一項須按要求還款條款，乃由目標公司的投資物業作抵押。目標公司的已抵押銀行借款按介乎港元最優惠利率減2.5%及香港銀行同業拆息率（一個月）加2.5%的年利率計息。

除上文所述外，銀行借款約116,474,000港元為有擔保。

免責聲明

除上文所述或本通函其他部分所述者以及集團內負債外，於二零一六年三月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還之借貸、按揭、抵押、債券、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、金融租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

除上述者外，董事並不知悉自二零一六年三月三十一日（即債務聲明之編製日期）以來至最後實際可行日期止期間經擴大集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

III. 營運資金

於最後實際可行日期，在並無發生不可預見之情況下及經考慮經擴大集團之財務資源（包括內部產生資金及現時可動用之信貸融資），董事認為，經擴大集團具備足夠營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

IV. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一五年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核財務報表之日期）以來在財政或業務狀況上有任何重大不利變動。

敬啟者：

以下為吾等就國企香港投資有限公司（「國企」）之財務資料（「財務資料」）發出的報告，包括國企於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之財務狀況表以及國企截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年度（「有關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。本財務資料乃由國企之唯一董事編製，以供載入中達金融集團有限公司（「貴公司」）刊發之日期為二零一六年五月三十一日之通函（「通函」）附錄二，通函內容有關建議收購國企全部已發行股本及結付國企應付益永投資有限公司之款項（「該交易」）。

國企於二零零六年七月七日在香港註冊成立為有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於香港德輔道中71號永安集團大廈12樓1203室。國企主要從事物業投資。

國企已採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。

國企截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之中小型企業財務報告框架及財務報告準則而編製，並由黃龍德會計師事務所有限公司（執業會計師）進行審核。

由於該等財務報表尚未到期刊發，故並無就國企於截至二零一五年十二月三十一日止年度編製法定財務報表。

就本報告而言，國企之唯一董事已根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之會計政策編製國企於有關期間之財務報表（「相關財務資料」）。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務資料進行獨立審核。吾等亦已根據香港會計師公會建議的審計指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查相關財務資料。

本報告載列的財務資料已根據相關財務資料編製。吾等於編製報告以供載入通函時，吾等已對相關財務資料作出調整。國企之唯一董事負責編製相關財務資料。貴公司董事須對載入本報告的通函內容負責。吾等的責任是從相關財務資料編撰本報告載列的財務資料，以對財務資料作出獨立意見，並向閣下匯報吾等的意見。

吾等認為就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映國企於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之事務狀況及國企於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量。

重申事項

在不發出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意下文之財務資料附註2，其指出國企於二零一五年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產約81,897,000港元。此情況顯示存在著重大不確定因素，可能對國企繼續按持續經營基準營運之能力構成重大疑慮。

財務資料已按持續經營基準編製，有關基準是否合適乃取決於國企取得足夠營運資金之能力，以應付其財務需求。財務資料並無包括因國企未能取得充足未來營運資金及為財務需求撥資而作出之任何調整。吾等認為已作出足夠的披露。

(A) 國企香港投資有限公司之財務資料

以下為國企香港投資有限公司（「國企」）之唯一董事編製國企於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年之財務資料。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收入	7	3,840	549	-
其他收入	9	-	1,005	-
投資物業之公平值變動	15	8,000	28,000	6,000
行政費用		(85)	(425)	(447)
撤銷應收關聯公司款項	16	-	-	(3,816)
經營溢利		11,755	29,129	1,737
融資成本	10	(2,300)	(1,255)	(187)
除稅前溢利		9,455	27,874	1,550
所得稅開支	11	(214)	-	-
年內溢利及年內全面收益總額	12	<u>9,241</u>	<u>27,874</u>	<u>1,550</u>
股息	13	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	67	50	33
投資物業	15	212,000	240,000	246,000
		<u>212,067</u>	<u>240,050</u>	<u>246,033</u>
流動資產				
按金		–	28	28
應收關聯公司款項	16	1,289	4,089	–
可收回稅項		63	224	–
銀行結餘		2,698	51	–
		<u>4,050</u>	<u>4,392</u>	<u>28</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用		848	8	29
應付關聯公司款項	17	80,557	81,848	–
應付控股公司款項	17	–	–	81,896
		<u>81,405</u>	<u>81,856</u>	<u>81,925</u>
流動負債淨額		<u>(77,355)</u>	<u>(77,464)</u>	<u>(81,897)</u>
資產淨值		<u>134,712</u>	<u>162,586</u>	<u>164,136</u>
股本及儲備				
股本	18	1	1	1
保留盈利		134,711	162,585	164,135
權益總額		<u>134,712</u>	<u>162,586</u>	<u>164,136</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日	1	125,470	125,471
年度溢利及年度全面收益總額	<u>-</u>	<u>9,241</u>	<u>9,241</u>
於二零一三年十二月三十一日	1	134,711	134,712
年度溢利及年度全面收益總額	<u>-</u>	<u>27,874</u>	<u>27,874</u>
於二零一四年十二月三十一日	1	162,585	162,586
年度溢利及年度全面收益總額	<u>-</u>	<u>1,550</u>	<u>1,550</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>1</u></u>	<u><u>164,135</u></u>	<u><u>164,136</u></u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
除稅前溢利：	9,455	27,874	1,550
就下列各項調整：			
融資成本	2,300	1,255	187
物業、廠房及設備折舊	17	17	17
投資物業之公平值變動	(8,000)	(28,000)	(6,000)
撇銷應收關聯公司款項	—	—	3,816
營運資金變動前之經營現金流量	3,772	1,146	(430)
按金增加	—	(28)	—
應收關聯公司款項(增加)減少	(1,289)	(2,800)	273
其他應付款項及應計費用(減少)			
增加	—	(840)	21
經營業務所得(所用)現金	2,483	(2,522)	(136)
已付利得稅	(265)	(161)	224
經營業務所得(所用)現金淨額	2,218	(2,683)	88
投資活動所用現金淨額			
購買物業、廠房及設備	(84)	—	—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
融資活動			
應付關聯公司款項增加	2,336	1,291	–
應付控股公司款項增加	–	–	48
已付利息開支	(2,300)	(1,255)	(187)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>(139)</u>
現金及現金等價物增加(減少) 淨額	2,170	(2,647)	(51)
年初之現金及現金等價物	<u>528</u>	<u>2,698</u>	<u>51</u>
年末之現金及現金等價物 指銀行結餘	<u><u>2,698</u></u>	<u><u>51</u></u>	<u><u>–</u></u>

財務資料附註

1. 一般資料

國企香港投資有限公司(「國企」)為於二零零六年七月七日在香港註冊成立之有限公司,其註冊辦事處及主要營業地點位於香港德輔道中71號永安集團大廈12樓1203室。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度,其唯一股東為黃才平先生(「黃先生」),彼亦為國企的唯一董事。

於二零一五年九月二十三日,黃先生與益永投資有限公司(「賣方」)訂立買賣協議,據此黃先生同意出售及賣方同意購買國企全部股權(「該交易」)。該交易已於二零一五年十一月二十日完成。黃先生不再為國企的股東及董事,而賣方(於香港註冊成立之有限公司)則成為國企的新股東及控股公司。陳曉東先生於二零一五年十一月二十日獲委任為國企的唯一董事。

國企截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)以港元(「港元」)(亦為國企之功能貨幣)呈列。

國企主要從事物業投資。

2. 編製基準

於二零一五年十二月三十一日,國企有流動負債淨額約81,897,000港元。此情況顯示存在著重大不確定因素,可能對國企繼續按持續經營基準營運之能力構成重大疑慮。因此,國企可能無法變現其資產及償還其於日常業務過程中產生之債務。

財務資料已按持續經營基準編製,其有效性取決於賣方之財務支援,其額度足以應付國企之營運資金需求。賣方已同意為國企提供足夠資金,以支付其於可見將來到期之負債。國企之唯一董事(「唯一董事」)因而認為,按持續經營基準編製該等財務資料乃合適之舉。倘國企無法繼續按持續經營基準運作,則將對財務資料作出調整,以調整國企之資產值至其可收回金額,並就任何其他可能產生之負債計提撥備,以及重新分類非流動資產為流動資產。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，國企已採納所有由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則，其於二零一五年一月一日開始之會計期間生效，並於有關期間一直有效。

於有關期間，國企並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計法 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體－應用綜合賬目之例外情況 ¹
年度改進項目	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號經已頒佈，其制定單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任（或就此）時，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。唯一董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對財務資料內呈報的金額及作出的披露造成重大影響。然而，於國企進行詳細審閱前，無法合理估算有關應用香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）澄清折舊及攤銷之可接受方法

香港會計準則第16號（修訂本）「物業、廠房及設備」禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以營業額為基礎的折舊法。香港會計準則第38號（修訂本）「無形資產」引入可推翻的前設，即營業額並非無形資產攤銷的合適基準。有關前設只可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算營業額的方式代表時；或
- (b) 於其能顯示無形資產的營業額與其經濟利益消耗有緊密關係時。

有關修訂本採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，國企就其物業、廠房及設備採用直線法進行折舊及攤銷。唯一董事相信，直線法為反映有關資產的經濟效益內在消耗的最適當方法，因此，唯一董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的該等修訂本將不會對財務資料產生重大影響。

除上述影響外，唯一董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對國企之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

4. 主要會計政策概要

此財務資料呈列國企截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之財務往績記錄，並運用與 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用之主要會計政策在重大方面一致之主要會計政策編製，以供載入 貴公司就收購國企向其股東發出之通函。

財務資料已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定之適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業除外，詳情於下列會計政策闡述。

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公平值而釐定。

公平值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取或轉讓負債支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，國企考慮該資產或負債的特點，若市場參與者於計量日定價資產或負債時考慮這些特點。公平值於財務資料作計量及／或披露是按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份基礎給付交易、香港會計準則第17號內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非公平值，例如香港會計準則第2號內的可變現淨值或香港會計準則第36號內的使用價值。

此外，根據公平值計量之輸入變數的可觀察程度及其對整體公平值計量之重要性，公平值計量分為第一、第二或第三層，以作財務報告之用，敘述如下：

- 第一層的輸入值指個體能於計量日在活躍市場上得到相同的資產或負債的標價（未予調整）；
- 第二層的輸入值指除包含在第一層的標價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入變數；及
- 第三層的輸入值指資產或負債不可觀察得到的輸入數據。

主要會計政策列載如下：

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益因應折扣及其他類似補貼扣減。

當經濟利益可能流入國企及能夠可靠地計量收入金額時，金融資產利息收入將予確認。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及適用的實際利率確認，該利率為將金融資產預計可使用年期內的估計未來現金收入折現至該等資產初步確認時的賬面淨值所應用的比率。

國企確認經營租賃收益的會計政策於下文租賃之會計政策載述。

租賃

當租賃條款幾乎將擁有權的所有風險及回報轉移至承租人時，租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

國企作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租期內按直線基準於損益確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）列賬。

資產的折舊乃在估計可用年期用直線法確認以撇銷其成本並扣除其剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，並採用預期基準對估計變更之影響進行核算。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產仍不會產生任何日後經濟利益之時予以終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損乃釐定為該資產之出售所得款項與其賬面值之差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業初步乃按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量。國企之所有物業權益乃以經營租約持有，藉以賺取租金或達致資本增值。該等物業權益乃分類為物業投資及按此入賬，並以公平值模式計量。物業投資公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益。

當投資物業被出售或永久不再使用，及有關出售預期不會產生任何未來經濟利益時，投資物業將被終止確認。終止確認物業所得之任何盈虧（即資產出售所得款項淨額與其賬面值之差額）於終止確認該物業之期間計入損益表。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除稅前溢利」不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，以及從未課稅或扣稅的項目所致。國企之現時稅項負債按各報告期末已制定或大致制定之稅率計算。

財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之間之暫時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般乃就所有可扣減暫時差額按可能將應課稅溢利與可利用可扣減暫時差額相抵銷時確認。倘暫時差額源自初次確認交易的資產及負債且不會對應課稅溢利及會計溢利造成影響，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並將減低至不再可能有足夠應課稅溢利以供收回該項資產的全部或部份的水平。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期末前已實行或大致實行之稅率（及稅法）按預期將應用於負債償付或資產變現之期內之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映國企預期於各報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式之稅務影響。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目相關之情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

金融工具

金融資產及金融負債乃當國企成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債按公平值初步計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除（按適用情況而定）。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及目的並於初始確認時予以釐定。所有正規途徑買賣之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣指買賣須於按市場所在地之規例或慣例確定之時間框架內交付資產之金融資產。

實際利率法

實際利率法為用於計算債務工具的攤銷成本，及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率指對債務工具於整段預期年限或稍短的期限（倘適用）內的估計未來現金收入（包括已付或已收取屬構成實際利率一部分之全部費用及部份、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認之賬面淨值時採用之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項均為固定或可確定付款且無活躍市場報價之非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項（包括按金、應收關聯公司款項及銀行結餘）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

利息收入以實際利率確認。

金融資產減值

虧損金融資產於各報告期末獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據，表明由於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而導致金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為減值。

就所有金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約，例如逾期或拖欠利息及本金支付；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或

- 由於出現財政困難，該項金融資產不再具有活躍的市場。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，已確認減值虧損之金額乃按資產賬面值與按原實際利率法貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，如於隨後期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過倘並無出現減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

國企發行的債務及股本工具乃根據合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明實體於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。國企發行之股本工具於已收所得款項（扣除直接發行成本）中確認。

按公平值透過損益計量之金融負債（「按公平值透過損益計量」）

倘金融負債指定為按公平值透過損益計量，則金融負債分類為按公平值透過損益計量。

按公平值透過損益計量之金融負債按公平值計量，而重新計量所產生之任何收益或虧損於損益內確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之任何利息，並計入其他收益或虧損項下。

其他金融負債

金融負債包括其他應付款項及應計費用及應付關聯公司／控股公司款項，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融負債的攤銷成本，及於有關期間內分配利息開支的方法。實際利率指將金融負債於整段預期年限或稍短的期限（倘適用）內的估計未來現金付款（包括已付或已收屬構成實際利率一部分之所有費用及部份、交易成本及其他溢價或折舊）準確貼現至首次確認之賬面淨值時採用之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為要求發行人對持有人因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時作出付款而引致之損失，作出指定付款以補償持有人的合約。

國企發出之財務擔保合約初步按公平值計量，倘並非指定為按公平值透過損益計量，則其後按以下兩者之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約責任金額；及

- (ii) 初步確認之金額減(如適用)根據收益確認政策確認之累計攤銷。

取消確認

只有當金融資產現金流之合約權利屆滿時，或將其金融資產或金融所有權之絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，國企方會取消確認金融資產。倘國企並未轉移亦未保留所有權之絕大部份風險及回報，則國企確認其於該資產的保留權益，並就其或須支付的金額確認相關負債。倘國企仍保留已轉移金融資產所有權之絕大部份風險及回報，國企將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於取消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益及在權益累計確認的累計損益之總和之差額於損益中確認。

除全面取消確認外，於取消確認金融資產時，國企會將金融資產之過往賬面值，根據於其繼續確認之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部分已於其他全面收入確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值間作出分配。

於(及僅於)國企之責任獲解除、註銷或到期，國企才會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

有形資產減值

於各報告期末，國企均審閱其有形資產的賬面值，以釐定有關資產是否出現任何減值虧損跡象。倘該等減值虧損跡象存在，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）的程度。倘不大可能估計個別資產的可收回金額，則國企會估計有關資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可確定合理及一致的分配基準，企業資產亦可分配至個別現金產生單位，否則，則分配至能確定合理及一致的分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對金錢時間值之評估及該資產特有之風險（未來現金流量之估計並無就此作調整）之除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘資產（或現金產生單位）的可收回金額估計低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

於其後撥回減值虧損時，資產（或現金產生單位）賬面值可調高至重新估計的可收回金額，惟已增加的賬面值不可高於該資產（或現金產生單位）於過往期間未確認減值虧損前釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

現金及現金等價物

於財務狀況表的銀行結餘包括於銀行的現金。

借貸成本

所有借貸成本在其產生之期間在損益中確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

在應用國企載述於財務資料附註4的會計政策時，唯一董事須對未能輕易地從其他來源獲知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會與該等估計不同。

該等估計及相關假設將會被不時檢討。因應該等估計需作出的修訂將在該等估計的修訂期間（若該等修訂僅影響該期間）或者修訂期間及未來期間（若該等修訂影響現時及未來期間）予以確認。

應用會計政策時之重大判斷

除涉及估計之判斷以外（見下文），以下為唯一董事於應用國企之會計政策時已作出且對財務資料中確認之金額產生最大影響之重大判斷。

投資物業的遞延稅項

為計算使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，唯一董事已審閱國企的投資物業組合，並認為國企的投資物業並非透過目標是隨時間消耗投資物業中的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於釐定國企投資物業的遞延稅項時，唯一董事已釐定使用公平值模式計量的投資物業的賬面值將全數透過出售收回的假設被推翻。國企並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，因為國企毋須就投資物業於出售時的公平值變動繳交任何所得稅。

持續經營及流動資金

誠如財務資料附註2所闡述，國企之財務狀況顯示存在重大不確定因素，可能導致對國企繼續按持續基準經營之能力構成重大疑慮。對持續經營假設之評估，涉及唯一董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。唯一董事認為，國企有能力持續經營，而可能導致對持續經營假設構成重大疑慮之重大狀況載於財務資料附註2。

估計不確定因素之主要來源

下文討論於各報告期末極可能導致資產與負債賬面值於各有關期間結束後未來十二個月內需要作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

投資物業之公平值

於報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師以涉及對市況的若干估計的估值法為依據。在依賴估值報告時，唯一董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的變動會導致於損益內確認之國企投資物業的公平值變更。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業之賬面值分別為212,000,000港元、240,000,000港元及246,000,000港元。

6. 資本風險管理

國企管理其資本以確保國企將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡讓股東的回報最大化。於整個有關期間內，國企的整體策略保持不變。

國企之國企權益擁有人應佔權益包括已發行股本及保留盈利。

唯一董事定期檢討資本架構。作為是項檢討的一部分，唯一董事考慮資本成本及與有關風險，並採取適當行動調整國企之資本結構。

7. 收益

國企於有關期間的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
物業租金收入	<u>3,840</u>	<u>549</u>	<u>—</u>

8. 分部資料

國企主要從事物業投資，故國企並無編製分部資料。

地區資料

鑑於國企主要於香港營運，故並無呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，所有收益均來自同一客戶。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無客戶佔國企總收益10%以上。

9. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
提早終止租賃協議之 賠償金	-	960	-
其他	-	45	-
	<u>-</u>	<u>1,005</u>	<u>-</u>

10. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
應付關聯公司款項之 利息開支	<u>2,300</u>	<u>1,255</u>	<u>187</u>

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
香港利得稅 — 本年度	<u>214</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

香港利得稅乃按截至二零一三年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。由於國企於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無產生任何應課稅溢利，故並無在財務資料作出香港利得稅撥備。

有關期間的所得稅開支可與損益及其他全面收益表的除所得稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	9,455	27,874	1,550
按適用稅率(16.5%)計算之 所得稅	1,560	4,599	256
不可扣稅開支之稅務影響	-	-	731
毋須課稅收入之稅務影響	(1,320)	(4,620)	(990)
未確認稅項虧損之稅務影響	-	37	-
未確認暫時差額之稅務影響	(16)	(16)	3
本年度之稅項扣減	(10)	-	-
所得稅開支	214	-	-

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，國企有未動用稅項虧損約零港元、226,000港元及226,000港元，可用於抵銷未來溢利。由於無法預測有關期間之未來溢利流，故概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。於有關期間概無就遞延稅項負債計提撥備，因為於各有關期間末並無重大暫時性差額。

12. 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利已扣除(計入) 以下項目：			
董事薪酬	-	-	-
員工成本	-	-	-
核數師酬金	8	8	29
投資物業之租金收入總額	(3,840)	(549)	-
物業、廠房及設備折舊	17	17	17

13. 股息

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無向國企的普通股股東派付或擬派股息，自各有關期間末起亦無建議派付任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元
成本	
於二零一三年一月一日	—
添置	84
	<hr/>
於二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日	84
	<hr/>
累計折舊	
於二零一三年一月一日	—
年內撥備	17
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	17
年內撥備	17
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	34
年內撥備	17
	<hr/>
二零一五年十二月三十一日	51
	<hr/>
賬面值	
於二零一五年十二月三十一日	33
	<hr/> <hr/>
於二零一四年十二月三十一日	50
	<hr/> <hr/>
於二零一三年十二月三十一日	67
	<hr/> <hr/>

上述物業、廠房及設備項目根據直線基準按下列年利率折舊：

租賃物業裝修 於租期內或20%（以較短者為準）

15. 投資物業

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<i>按公平值</i>			
於一月一日	204,000	212,000	240,000
於損益確認之公平值增加	<u>8,000</u>	<u>28,000</u>	<u>6,000</u>
於十二月三十一日	<u><u>212,000</u></u>	<u><u>240,000</u></u>	<u><u>246,000</u></u>

國企根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之物業權益乃使用公平值模型計量，並分類及入賬列為投資物業。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，國企之投資物業已作抵押，以擔保授予一間關聯公司Far Power Development Limited的銀行融資。投資物業之抵押已於二零一五年十一月二十日解除。

國企投資物業之公平值計量

國企投資物業於各有關期間末之公平值乃基於韋堅信測量師行於相關日期進行之估值釐定，而韋堅信測量師行為與國企概無關連之獨立合資格專業估值師。

韋堅信測量師行於評估相關位置類似物業方面擁有合適的近期經驗。

於有關期間，所用之估值技術並無變動。

於估算投資物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途與其目前用途相同。

於各有關期間末的國企投資物業詳情以及公平值層級資料如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
投資物業：			
第二層級	212,000	240,000	246,000

投資物業於第二層級公平值計量中所用之估值技術及輸入數據：

位於香港之投資物業之公平值乃使用直接比較法釐定，當中參考使用公開可得市場數據得出之可比較物業每平方呎價格之近期售價。成交價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然。

16. 應收關聯公司款項

	共同董事姓名	於十二月三十一日		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
		千港元	千港元	千港元
Million Sea (China) Limited	黃先生	1,289	1,289	-
Vampio Limited	黃先生	-	2,800	-
		<u>1,289</u>	<u>4,089</u>	<u>-</u>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應收關聯公司（國企前任董事黃先生亦對其擁有控制權）款項為無抵押、免息及須按要求償還。

黃先生於二零一五年十一月二十日起不再為國企唯一董事。於截至二零一五年十二月三十一日止年度已撇銷應收該等關聯公司款項約3,816,000港元。

17. 應付關聯公司／控股公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
應付關聯公司款項			
Far Power Development Limited（「Far Power」）	80,557	81,848	—
應付控股公司款項			
賣方	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>81,896</u>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付關聯公司（國企前任董事黃先生亦對其擁有控制權）款項為無抵押、按年利率1.533%至2.855%計息及須按要求償還。

於二零一五年十一月二十日，國企、黃先生及賣方（「訂約方」）訂立轉讓契據。根據轉讓契據，訂約方同意國企結欠黃先生之約81,848,000港元按其各自金額轉讓予賣方。

於二零一五年十二月三十一日，應付控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 股本

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
法定：			
10,000股普通股(附註)	10	不適用	不適用
已發行及繳足：			
1股普通股(附註)	1	1	1

附註：

於二零一三年十二月三十一日，每股普通股之面值為1港元。國企並無法定股本，且自香港法律第622章公司條例生效日期（即二零一四年三月三日）起，其股份並無面值。

19. 關聯方交易

於有關期間，國企與關聯方訂立以下交易：

關聯公司名稱	關係	性質	截至十二月三十一日止年度		
			二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
Far Power	關聯公司，黃先生 (國企前任董事) 為共同董事	應付關聯公司款項 之利息開支	2,300	1,255	187

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，國企已提供公司擔保及其投資物業已抵押，作為關聯公司Far Power（國企前任董事黃先生亦擁有Far Power之控制權）獲銀行授予最高金額95,000,000港元銀行融資之擔保。公司擔保及投資物業之抵押已於二零一五年十一月二十日解除。

向Far Power提供之公司擔保詳情如下：

公司名稱	關係	擔保詳情	擔保項下之負債上限		
			於十二月三十一日		
			二零一三年	二零一四年	二零一五年
			千港元	千港元	千港元
Far Power	關聯公司，黃先生 (國企前任董事) 為共同董事	就銀行融資95,000,000 港元向銀行提供之 公司擔保	71,427	20,399	-

20. 承擔

經營租賃承擔－國企為出租人

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度賺取之投資物業租賃收入分別為約3,840,000港元及549,000港元。預期該物業之租金回報率為1.81%。於未來一年，該物業持作承諾租賃。

於有關期間末，國企與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
一年內	2,560	-	-

21. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，國企之投資物業已抵押予銀行，作為關聯公司Far Power獲銀行授予銀行融資之擔保。該抵押已於二零一五年十一月二十日解除。詳情披露於財務資料附註19。

22. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項			
按金	–	28	28
應收關聯公司款項	1,289	4,089	–
銀行結餘	2,698	51	–
	<u>3,987</u>	<u>4,168</u>	<u>28</u>
金融負債			
按攤銷成本計量之			
負債：			
其他應付款項及			
應計費用	848	8	29
應付關聯公司款項	80,557	81,848	–
應付控股公司款項	–	–	81,896
	<u>81,405</u>	<u>81,856</u>	<u>81,925</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

國企之主要金融工具包括按金、應收關聯公司款項、銀行結餘、其他應付款項及應計費用及應付關聯公司／控股公司款項。與該等金融工具有關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效推行適當措施。

利率風險

國企面對的現金流量利率風險與浮息應付關聯公司款項及銀行結餘有關。於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，尚未償還計息應付關聯公司款項之利率及償還期限於財務資料附註17披露。

國企所面臨之現金流利率風險與銀行結餘相關。然而，該風險對國企而言屬微小，因為其性質為短期，因此並無呈列敏感度分析。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於各報告期末之浮息應付關聯公司款項之利率風險釐定。分析乃假設於報告期末尚未償還之財務工具整個年內為未償還而編製。向主要管理人員內部申報利率風險時採用之利率增加100個基點，反映管理層對利率於有關期間合理可能變動之評估。

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
稅後利潤減少(增加)：			
100個基點增加	673	683	-
100個基點減少	(673)	(683)	-
	<u>673</u>	<u>(683)</u>	<u>-</u>

信貸風險

因交易對方未能履行責任而會為國企帶來財務虧損之國企最大信貸風險，乃來自財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為盡量降低信貸風險，國企管理層釐定信貸審批及執行其他監控措施，以確保採取跟進行動，以收回應收關聯公司款項。此外，國企會於各報告期末檢討應收關聯公司款項的可收回金額，確保就不可收回的款項確認充足的減值虧損。就此而言，董事認為，國企的應收關聯公司款項涉及的信貸風險已大幅降低。

流動資金的信貸風險極微，因為交易對手為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行。

流動資金風險

管理流動資金風險方面，國企監控及維持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以為國企營運提供資金及減低現金流量波動之影響。

於二零一五年十二月三十一日，國企之流動負債淨額約為81,897,000港元。採納持續經營基準詳述於財務資料附註2。唯一董事認為，國企面臨之流動資金風險有限。

下表詳列國企非衍生金融負債之餘下合約到期期限。圖表已根據金融負債之未貼現現金流量得出，金融負債乃根據國企須予支付之最早日期釐定。非衍生金融負債之到期日乃基於協定之償還日期。

該表包括利息及本金現金流。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額根據報告期末之利率曲線得出。

流動資金表

	加權平均利率	須按要求	合約未貼現	賬面值
		或於一年內	現金流量總額	
		千港元	千港元	千港元
於二零一三年十二月三十一日				
非衍生金融負債				
其他應付款項及應計費用	-	848	848	848
應付關聯公司款項	2.855%	82,857	82,857	80,557
		<u>83,705</u>	<u>83,705</u>	<u>81,405</u>
於二零一四年十二月三十一日				
非衍生金融負債				
其他應付款項及應計費用	-	8	8	8
應付關聯公司款項	1.533%	83,103	83,103	81,848
		<u>83,111</u>	<u>83,111</u>	<u>81,856</u>
於二零一五年十二月三十一日				
非衍生金融負債				
其他應付款項及應計費用	-	29	29	29
應付關聯公司款項	-	81,896	81,896	81,896
		<u>81,925</u>	<u>81,925</u>	<u>81,925</u>

(c) 公平值計量

唯一董事認為，按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

23. 重大非現金交易

於二零一五年十一月二十日，訂約方訂立轉讓契據。根據轉讓契據，訂約方同意國企結欠黃先生之約81,848,000港元按其各自金額轉讓予賣方。

24. 或然負債

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，國企已提供公司擔保，作為關聯公司Far Power（國企前任董事黃先生亦擁有Far Power之控制權）獲銀行授予最高金額95,000,000港元銀行融資之擔保。公司擔保已於二零一五年十一月二十日解除。詳情披露於財務資料附註19。

25. 報告期末後事項

於二零一六年一月二十二日，一間銀行向國企授出按揭貸款116,900,000港元，其中包括按要求償還條款。該筆按揭貸款由國企之投資物業作擔保，按港元最優惠利率-2.5%及香港銀行同業拆息率（一個月）+年利率2.5%（以較低者為準）計息。按揭貸款全部支付予賣方以結付應付賣方之款項約81,896,000港元。結餘約35,004,000港元，墊付予賣方，其後獲國企豁免。

26. 其後財務報表

國企概無就二零一四年十二月三十一日後直至本報告日期期間編製經審核財務報表。

此 致

香港九龍
尖沙咀東
科學館道9號
新東海商業中心
9樓912室
中達金融集團有限公司
董事會 台照

華融（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書編號：P05612

謹啟

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
3樓313-316室

二零一六年五月三十一日

下文載列目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析。

目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

一般資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

投資物業之公平值變動收益

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一三年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益8,000,000港元。

租金收入

該物業按每月320,000港元之租金出租。截至二零一三年十二月三十一日止年度之租金收入總額達3,840,000港元。

財務成本

目標公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務成本約2,300,000港元，與應付關聯公司款項之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一三年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約216,117,000港元，資金來自負債約81,405,000港元及權益約134,712,000港元。於二零一三年十二月三十一日，資產淨值為約134,712,000港元。

應付關聯公司款項

於二零一三年十二月三十一日，目標公司約80,557,000港元之應付關聯公司款項，為無抵押、按年利率約2.855%計息及按要求償還。

流動資金

於二零一三年十二月三十一日，目標公司有現金及銀行結餘總額約2,698,000港元。於二零一三年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按應付關聯公司款項除以總權益計算）約為0.60。資產淨值約為134,712,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約4,050,000港元，流動負債總額約為81,405,000港元。於二零一三年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.050。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，目標公司抵押其投資物業（賬面值為212,000,000港元），以取得授予一間關聯公司之按揭借貸，其時本公司董事於該關聯公司擁有實益權益。

庫務政策

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於目標公司之業務交易、資產及負債均以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

目標公司之初步已發行股本為1港元，並已於二零一三年十二月三十一日悉數支付。

僱員及薪酬政策

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析**一般資料**

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分**投資物業之公平值變動收益**

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一四年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益28,000,000港元。

租金收入及其他收益

截至二零一四年十二月三十一日止年度之租金收入及其他收益總額分別達約549,000港元及1,005,000港元。租金收入較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少約3,291,000港元或85.7%，此乃由於投資物業之租賃協議已於二零一四年二月二十日提早終止，且投資物業於其後一直空置。租戶提前終止彌償960,000港元於其他收益內確認。

財務成本

目標公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務成本約1,255,000港元，與應付關聯公司款項之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一四年十二月三十一日，目標公司錄得資產總值約244,442,000港元，資金來自負債約81,856,000港元及權益約162,586,000港元。於二零一四年十二月三十一日，資產淨值為162,586,000港元。

應付關聯公司款項

於二零一四年十二月三十一日，目標公司有約81,848,000港元之應付關聯公司款項，為無抵押、按年利率約1.533%計息及按要求償還。

流動資金

於二零一四年十二月三十一日，目標公司有現金及銀行結餘總額約51,000港元。於二零一四年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按應付關聯公司款除以總權益計算）約為0.50。資產淨值約為162,586,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約4,392,000港元，流動負債總額約為81,856,000港元。於二零一四年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.054。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，目標公司抵押其投資物業（賬面值為240,000,000港元），以取得授予一間關聯公司之按揭貸款，其時本公司董事於該關聯公司擁有實益權益。

庫務政策

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於目標公司之業務交易、資產及負債均以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

目標公司之初步已發行股本為1港元，並已於二零一四年十二月三十一日悉數支付。

僱員及薪酬政策

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析**一般資料**

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分**投資物業之公平值變動收益**

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一五年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益6,000,000港元。

租金收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於投資物業仍然空置，故並無租金收入。

財務成本

目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務成本約187,000港元，與應付關聯公司款項之已付利息有關。財務成本下降乃由於二零一五年十一月二十日簽訂轉讓契據，其中應付一間關聯公司計息款項已轉撥至應付控股公司免息款項。

流動資金及財務資源**資產淨值**

於二零一五年十二月三十一日，目標公司錄得資產總值約246,061,000港元，資金來自負債約81,925,000港元及權益約164,136,000港元。於二零一五年十二月三十一日，資產淨值為164,136,000港元。

應付關聯公司款項

由於於二零一五年十一月二十日已簽訂轉讓契據，應付關聯公司計息款項，已轉轉撥至應付控股公司免息款項，故目標公司於二零一五年十二月三十一日並無應付關聯公司款項。

應付控股公司款項

於二零一五年十二月三十一日，目標公司之應付控股公司款項約81,896,000港元，為無抵押、免息及須按要求償還。

流動資金

於二零一五年十二月三十一日，目標公司並無現金及銀行結餘。於二零一五年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按應付控股公司款項除以總權益計算）約為0.50。資產淨值約為164,136,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約28,000港元，流動負債總額約為81,925,000港元。於二零一五年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.0003。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，目標公司並無任何抵押資產。抵押投資物業已於二零一五年十一月二十日解除。

庫務政策

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於目標公司之業務交易、資產及負債均以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

目標公司之初步已發行股本為1港元，並已於二零一五年十二月三十一日悉數支付。

僱員及薪酬政策

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已對中達金融集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）就 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團及國企香港投資有限公司（「國企」）（下文統稱為「經擴大集團」）於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註（「未經審核備考財務資料」），其載於 貴公司就建議收購國企全部已發行股本以及結付國企應付益永投資有限公司之款項（「該交易」）刊發日期為二零一六年五月三十一日之通函（「通函」）附錄四第66至75頁。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄四第66至75頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如該交易已於二零一五年十二月三十一日進行。在此過程中，董事從 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表中摘錄有關 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之資料，而就此已刊發本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報。

有關國企於二零一五年十二月三十一日之財務狀況資料，乃由董事摘錄自通函附錄二所載之財務資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29條及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載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港品質控制準則第1號「有關進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司的品質控制」，據此維持全面的品質控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告有關出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則（「香港鑑證業務準則」）第3420號「就編製售股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4章第29段及參考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獲取合理保證。

就本委聘而言，吾等沒有責任更新或重新出具在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明該交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已在為說明目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等不對該交易於二零一五年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對經擴大集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的該交易以及其他相關委聘情況的了解。

本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，吾等獲取的證據為充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

此 致

香港九龍
尖沙咀東
科學館道9號
新東海商業中心
9樓912室
中達金融集團有限公司
董事會 台照

華融(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書編號：P05612

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
3樓313-316室

二零一六年五月三十一日

1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料引言

以下為中達金融集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（下文統稱「本集團」）及國企香港投資有限公司（「國企」）（下文統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），猶如建議收購國企全部已發行股本及結付國企應付益永投資有限公司（「益永」）款項（「該交易」）已於二零一五年十二月三十一日進行。該交易之詳情載於本通函「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料乃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章第29段編製，以說明根據本集團與益永訂立日期為二零一六年二月二日之買賣協議（「國企收購協議」）之條款實行該交易，以有條件收購國企全部股權之影響。基於假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於該交易在特定日期或任何未來日子完成後之財務狀況。

經計及(i)直接與該交易有關及與未來事件及決定無關；及(ii)根據國企收購協議條款有事實根據之備考調整後，未經審核備考財務資料已使用與本集團一致之會計政策編製，並以本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報）及國企於二零一五年十二月三十一日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告）為根據。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不穩定因素。未經審核備考財務資料並不擬載述經擴大集團於該交易在二零一五年十二月三十一日完成後之實際財務狀況。未經審核備考財務資料並不擬作為經擴大集團未來財務狀況之預測。

未經審核備考財務資料應與本集團歷史財務資料一併閱覽，該等資料載於(i)本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報；及(ii)本通函其他章節所載之其他財務資料。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核) 附註3(a)	國企於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核) 附註3(b)	備考調整			獲一間銀行 批出之 銀行借款 千港元 附註3(e)	經擴大集團 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
			投資物業之 公平值變動 千港元 附註3(c)	投資國企 千港元 附註3(d)	對銷於國企 之投資 千港元 附註3(d)		
非流動資產							
物業、廠房及設備	2,001	33	-	-	-	-	2,034
投資物業	403,000	246,000	(6,000)	-	(2,096)	-	640,904
於附屬公司之權益	-	-	-	156,040	(156,040)	-	-
於聯營公司之權益	3,160	-	-	-	-	-	3,160
	<u>408,161</u>	<u>246,033</u>	<u>(6,000)</u>	<u>156,040</u>	<u>(158,136)</u>	<u>-</u>	<u>646,098</u>
流動資產							
持作買賣之投資	6,732	-	-	-	-	-	6,732
貿易應收款項及其他應收款項	28,683	28	-	-	-	-	28,711
應收貸款及利息	12,020	-	-	-	-	-	12,020
應收一間聯營公司貸款	80,000	-	-	-	-	-	80,000
衍生金融工具	5,292	-	-	-	-	-	5,292
現金及銀行結餘	98,114	-	-	(32,000)	-	-	66,114
	<u>230,841</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>(32,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>198,869</u>

2 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核) 附註3(a)	國企於 二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核) 附註3(b)	備考調整				經擴大集團 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
			投資物業之 公平值變動 千港元 附註3(c)	投資國企 千港元 附註3(d)	對銷於國企 之投資 千港元 附註3(d)	獲一間銀行 批出之 銀行借款 千港元 附註3(e)	
流動負債							
貿易應付款項及其他應付款項	20,840	29	-	-	-	-	20,869
應付控股公司款項	-	81,896	-	-	-	(81,896)	-
銀行借款	187,180	-	-	-	-	116,900	304,080
稅項負債	1,767	-	-	-	-	-	1,767
	<u>209,787</u>	<u>81,925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,004</u>	<u>326,716</u>
流動資產(負債)淨額	<u>21,054</u>	<u>(81,897)</u>	<u>-</u>	<u>(32,000)</u>	<u>-</u>	<u>(35,004)</u>	<u>(127,847)</u>
資產總額減流動負債	<u>429,215</u>	<u>164,136</u>	<u>(6,000)</u>	<u>124,040</u>	<u>(158,136)</u>	<u>(35,004)</u>	<u>518,251</u>
非流動負債							
承兌票據	-	-	-	5,000	-	-	5,000
資產淨額	<u>429,215</u>	<u>164,136</u>	<u>(6,000)</u>	<u>119,040</u>	<u>(158,136)</u>	<u>(35,004)</u>	<u>513,251</u>
股本及儲備							
股本	5,778	1	-	640	(1)	-	6,418
儲備	<u>423,441</u>	<u>164,135</u>	<u>(6,000)</u>	<u>118,400</u>	<u>(158,135)</u>	<u>(35,004)</u>	<u>506,837</u>
本公司擁有人應佔權益	429,219	164,136	(6,000)	119,040	(158,136)	(35,004)	513,255
非控股權益	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>
權益總額	<u>429,215</u>	<u>164,136</u>	<u>(6,000)</u>	<u>119,040</u>	<u>(158,136)</u>	<u>(35,004)</u>	<u>513,251</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (a) 就編製未經審核備考財務資料而言，金額乃摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，其載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- (b) 就編製未經審核備考財務資料而言，金額乃摘錄自國企於二零一五年十二月三十一日之會計師報告，其載於本通函附錄二。
- (c) 國企之投資物業於二零一六年二月二日之公平值約為240,000,000港元。調整代表公平值約6,000,000港元之波幅。
- (d) 調整代表收購國企全部股權。根據國企收購協議，本集團有條件同意收購國企全部已發行股本，總代價為156,040,000港元，將按下列方式結付：

	附註	千港元
現金	(i)	32,000
代價股份	(ii)	119,040
承兌票據	(iii)	5,000
		<u>156,040</u>

- (i) 32,000,000港元以現金結付及本集團已於二零一六年一月七日向益永付款。
- (ii) 119,040,000港元以本公司代價股份結付，據此本公司將按每股0.125港元之發行價，配發及發行640,000,000股每股面值0.001港元之股份（「代價股份」）。就未經審核備考財務資料而言，已假設代價股份於完成日期之公平值為0.186港元，相當於配發予益永之本公司每股代價股份於二零一五年十二月三十一日之市價。鑑於代價股份於完成日期之公平值可能與本公司股份於二零一五年十二月三十一日之收市價有重大差異，該交易之代價之實際公平值，以及投資物業之金額可能與未經審核備考財務資料所載者不一。據此，儲備金額約118,400,000港元即於二零一五年十二月三十一日之代價股份公平值與代價股份面值之差異。

- (iii) 餘額5,000,000港元以承兌票據償付，承兌票據將於兩年內到期，按年利率2%計息並須於每半年結束前支付。

完成該交易後，國企將成為本公司間接擁有的附屬公司。

國企主要從事物業投資，且國企之唯一重大資產為投資物業。鑒於本集團擬收購投資物業及將其出租以賺取租金收入，故該交易入賬列為收購資產，而投資物業按香港會計準則第40號「投資物業」以已付及應付代價之金額確認。

依據香港財務報告準則第3條（經修訂）「業務合併」，收購不構成業務之資產並非業務合併。收購方在此情況下應辨識及確認所收購及所承擔之個別可識別資產和負債。投資成本亦按個別可識別資產和負債於購買日之相應公平值分配至該等資產和負債內。此類交易不會產生商譽。

就投資物業產生之公平值調整如下：

	千港元
於二零一五年十二月三十一日國企資產淨值	164,136
投資物業公平值減少（附註3(c)）	<u>(6,000)</u>
國企經調整資產淨值	158,136
總代價	<u>(156,040)</u>
投資物業之公平值調整	<u><u>2,096</u></u>

於各報告期末，本集團將審閱投資物業之公平值。

- (e) 於二零一六年一月二十二日，一間銀行授出一筆116,900,000港元之按揭貸款予國企，貸款載有按要求償還之條款。該筆按揭貸款以國企之投資物業作抵押，並按香港最優惠利率減2.5%及香港銀行同業拆息（一個月）加2.5%之年息率（以較低者為準）支付利息。按揭貸款全部支付予益永以結付應付益永之款項約81,896,000港元。結餘約35,004,000港元，墊付予益永，其後獲國企豁免。

以下為獨立估值師韋堅信測量師行有限公司就物業於二零一六年二月二日的估值編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載於本通函中。



A.G. WILKINSON & ASSOCIATES (SURVEYORS) LIMITED

韋 堅 信 測 量 師 行 有 限 公 司

Unit 2701, 27/F, The Center, 99 Queen's Road Central, Hong Kong.

Tel: 2521-6467 Fax: 2845-2642, 2804-6352 www.agwilkinson.com E-mail: e@agw.com.hk

檔號：15/VT/01487

敬啟者：

有關： 九龍金巴倫道19號

「指涉物業」

吾等茲遵照中達金融集團有限公司（前稱中國富佑集團有限公司）（「貴公司」）之指示，就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）之建議收購事項對指涉物業進行估值。吾等確認已進行吾等認為屬必要之視察、作出相關查詢及搜索，以向閣下提供於二零一六年二月二日吾等對指涉物業之市值之意見，以供載入 貴集團即將刊發之通函。

所謂市值，根據國際估值準則及遵從《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）之定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業權益之價值。此外，吾等並無計及任何有關或影響出售該物業權益之選擇權或優先購買權，且吾等之估值亦無假設任何形式之強制性銷售情況。

吾等在市場法中使用直接比較法對指涉物業進行估值，當中參考市場所呈報於類似地點之可資比較市場交易進行。吾等已就可資比較對象及指涉物業間之所有相關因素作出適當調整。根據 貴公司之分類，該物業為一項投資物業。

吾等已於相關土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。吾等概不就法律性質事宜承擔任何責任，亦概不就假定為良好、可予轉讓及可予出售之所有權提出任何意見。

吾等已採取適當步驟及盡力核實於編製估值過程所倚賴之所有數據、資料及資料來源，包括有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、出租、樓面面積及所有相關事宜。所有資料、文件及租約僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。除另有指明外，已採納1平方米為10.764平方呎之轉換因素。

儘管吾等已進行物業勘察，惟吾等並無進行結構測量，亦難以勘察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件及構築物其他部分。因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何大廈設施。

吾等之估值並無計入任何物業權益之任何抵押、按揭或結欠款項，或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等按照《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》、公司條例相關條文編製估值，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

吾等謹此附上估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
尖沙咀東
科學館道9號
新東海商業中心9樓912室
中達金融集團有限公司
(前稱中國富佑集團有限公司)
列位董事 台照

代表
韋堅信測量師行有限公司

林晉超測量師
B.Sc.(Hons), MCIREA, FHKIS, RPS(GP)
估值及諮詢服務董事

RL/KC/jy

二零一六年三月二日

附註：林晉超測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師（產業組）。彼為中國房地產估價師學會之專業會員及香港測量師學會之資深專業會員。彼自一九九五年起加入韋堅信測量師行，並於取得專業資格後在香港之產業測量方面擁有約22年經驗

彼現正名列香港測量師學會之《就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單》

估值概要

物業	於二零一六年 二月二日之市值
九龍金巴倫道19號	<u>240,000,000港元</u>
總計：	<u><u>240,000,000港元</u></u>

附註：韋堅信測量師行有限公司評估指涉物業於二零一六年二月二日之估值為240,000,000港元（港幣貳億肆仟萬圓正），估值乃以市值為基準，根據《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二日之市值
九龍金巴倫道19 號 新九龍內地段第 692號	<p data-bbox="453 455 858 604">該物業包括一座兩層高別墅，作住宅用途。屋內有兩道樓梯供上落樓之用。該物業於一九八零年七月建成。該物業的樓面面積概述如下：</p> <p data-bbox="453 655 715 842">實用面積—5,808平方呎 配套設備： 屋頂平台—2,774平方呎 花園—7,173平方呎 —或左右—</p> <p data-bbox="453 898 858 966">指涉地段的註冊地盤面積為10,060平方呎或左右。</p> <p data-bbox="453 1017 858 1166">該物業乃根據新九龍內地段第692號政府租契持有，租期於二零四七年六月三十日屆滿，年租等同地段當時應課差餉租值3%。</p> <p data-bbox="453 1217 858 1283">概無有關或影響該物業之期權或優先購買權。</p>	指涉物業於吾等考察時正空置。	240,000,000港元

附註：

1. 指涉物業之登記業主為「國企香港投資有限公司」，請參閱日期為二零零八年二月二十八日之註冊摘要第08032601560821號。
2. 該物業受限於以「天順信貸財務有限公司」為受益人之第一按揭，以取得貸款融資，請參閱日期為二零一五年十一月二十日之註冊摘要第1511302140018號。
3. 該物業亦受限於以「恒盛財務有限公司」為受益人之按揭及其他抵押品轉讓契據，請參閱日期為二零一五年十一月二十日之註冊摘要第1511302140029號（有關：由天順信貸財務有限公司）（待註冊）。
4. 該物業根據日期為二零一五年一月十六日之九龍塘分區計劃大綱圖第S/K18/19號現時劃分作「住宅（丙類）1」。
5. 該物業受限於新九龍內地段第692號政府租契。該政府租契中涉及該地段的使用者限制的重要條款現摘錄如下：—

「...並將於據本文授出之整個上述期間將據本文轉讓之該土地或地塊保持及維持為宅院或住宅...該宅院或住宅須為同類建築，高度、特性及描述也應當與其鄰接樓宇保持一致的面向及風格，以令工務司對此整體上滿意...」

「...而於本批租繼續有效期間，上述承租人或任何其他人士不得亦不可在上述處所或其任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理之行業或業務，或利用、經營或從事其他喧鬧、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務，而事前並未得到總督或就此獲妥為授權之其他人士以書面表示陛下已給予特許...」

6. 鄰近地區類似物業的最近市場交易如下：

地址	成交價 (港元)	實用面積 單位價格 (港元/ 平方呎)	文據日期
歌和老街20號筆架山峰12號屋	106,500,000	40,371	二零一四年 七月九日(ASP)
森麻實道24號	315,000,000	46,262	二零一四年 七月十七日(PASP)
義德道1及3號1號屋	362,900,000	82,253	二零一五年 三月二日(ASP)
施他佛道10號A室	69,000,000	51,378	二零一五年 十月五日(ASP)

ASP—買賣協議

PASP—臨時買賣協議

7. 吾等理解 貴公司指示吾等編製本估值報告，乃由於認可吾等先前獲 貴公司委聘為會計目的於二零一六年三月對指涉物業進行市場估值，以及分別於二零一五年八月及二零一五年十月獲 貴公司委聘為會計及公開通函目的對另一物業（即九龍林肯道2號）進行市場估值。吾等確認已為本公開通函公正獨立地進行估值，且無偏袒任何一方。
8. 本次考察由朱俊英測量師及林卓鋒先生於二零一五年十二月十六日在合資格估值師監督下根據估值準則及上市規則進行。

吾等就樓宇之實質情況及地區性質對目標物業及週遭環境進行實地考察。該地主要為低密度住宅區域，當中之發展項目主要為歐陸式洋房，夾雜教育／宗教機構、小型酒店及交通設施。在吾等視察之時，該物業正空置，就吾等所見，其外部及內部狀況均屬合理，惟部分內部佈局及隔板已重新佈置，屋頂及花園範圍已局部覆蓋金屬薄板，及花園部分範圍在吾等視察時亦已建立臨時棚架。主要樓宇設施均可供使用。

朱俊英測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師（產業組）。彼為香港測量師學會之專業會員。彼由二零零八年起執業，在香港之產業測量工作擁有超過19年經驗。

林卓鋒先生現時為本公司之高級估值員。彼持有英國雷丁大學產業管理學院的產業管理理學士學位及香港測量師學會產業測量的見習測量師。彼於二零一零年五月開始從事該專業。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別對本通函負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載之資料在各重大方面均為準確及完備，並無誤導或欺瞞，亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載之任何內容或本通函產生誤導。

2. 股本

法定	港元
249,480,000,000 股股份	249,480,000
520,000,000 股優先股	520,000
<i>已發行及將發行、繳足股款或入賬列作繳足股款</i>	
5,777,587,998 股於最後實際可行日期已發行之股份	5,777,587.998
<u>640,000,000 股將配發及發行之代價股份</u>	<u>640,000.000</u>
<u>6,417,587,998 股股份</u>	<u>6,417,587.998</u>

所有已發行股份將在各方面互相之間具有相同地位，包括投票、股息及資本回報之權利。將配發及發行之代價股份一經發行及繳足股款，將在各方面與配發及發行代價股份日期其時之現有股份具有相同地位。已發行股份於聯交所上市。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條

例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份或相關 股份之數目	佔本公司已發行 股本之概約百分比 (%)
蕭潤發先生 (附註)	實益擁有人	67,800,000 (L)	1.17%
楊揚先生 (附註)	實益擁有人	35,000,000 (L)	0.60%
余慶銳先生 (附註)	實益擁有人	87,960,000 (L)	1.52%
劉斐先生 (附註)	實益擁有人	600,000 (L)	0.01%

「L」表示好倉

附註：

所披露之權益代表相關董事獲授之購股權獲行使而將予發行及配發之相關股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 於任何董事或候任董事擔任董事或受僱之公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，任何董事或候任董事擔任董事或受僱之公司並無於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於擁有本公司股份及相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何公司內任職董事或僱員。

(c) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

主要股東姓名／名稱	身份	所持股份 或相關 股份之數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 (%)
Chinese Top Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	615,820,000 (L)	10.66%
黃志文 (附註1)	受控法團權益	615,892,000 (L)	10.66%
林國炎 (附註1)	受控法團權益	615,892,000 (L)	10.66%
黃川	實益擁有人	416,364,000 (L)	7.21%
林國榮	實益擁有人	303,896,000 (L)	5.26%

「L」指好倉

附註：

- 根據所提交的披露資料，Chinese Top Holdings Limited分別由陳義灝、黃志文及林國炎控制20%、40%及40%股權。

於最後實際可行日期，除上文披露外，董事及本公司主要行政人員並不知悉，任何其他人士（董事或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根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 重大合約

經擴大集團成員公司於本通函日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非在一般業務過程中訂立者）：

- (i) 本公司與天順證券投資有限公司（為配售代理）訂立日期為二零一五年五月十九日之有條件配售協議（經日期為二零一五年六月八日之補充協議及日期為二零一五年七月十五日之延伸函件補充及修訂），以按認股權證股份價格每份認股權證0.1港元配售最多657,000,000份非上市認股權證；
- (ii) 本公司與天順證券投資有限公司（為配售代理）訂立日期為二零一五年八月四日之終止契據，以終止配售最多657,000,000份非上市認股權證；
- (iii) 本公司與天順證券投資有限公司（為配售代理）訂立日期為二零一五年六月二十六日之配售協議，以按配售價每股0.26港元配售最多656,000,000股配售股份；
- (iv) 偉大置業有限公司及天鷹環球有限公司（本公司之全資附屬公司）訂立日期為二零一五年八月十七日之買賣協議，以買賣進鴻有限公司之全部已發行股本及股東貸款，代價為210,000,000港元；
- (v) 本公司與天順證券投資有限公司（為配售代理）訂立日期為二零一五年九月二十二日之兩份配售協議，以按配售價每股0.135港元分別配售最多700,000,000股配售股份及最多900,000,000股配售股份；

- (vi) 世界財務有限公司(為貸方)與即達有限公司(為借方)訂立日期為二零一五年九月三十日之貸款協議(經日期為二零一五年十月二十七日之補充貸款協議補充),以向即達有限公司提供貸款融資,金額最高達90,000,000港元;
- (vii) 本公司(為賣方)與陳懷德先生(為買方)就以現金代價3,300,000港元出售寶威企業(國際)有限公司之全部已發行股本而於二零一五年十一月三日訂立之買賣協議;
- (viii) 買賣協議;及
- (ix) 本公司(為賣方)與Gold Mission Limited(為買方)就出售天鷹環球有限公司全部已發行股本而於二零一六年三月四日訂立之買賣協議,總代價為218,000,000港元,以現金按金、代價股份及承兌票據支付。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或經擴大集團成員公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)可予終止之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期,除下文所披露者外,經擴大集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償,而就董事所深知,經擴大集團任何成員公司亦無牽涉或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

聲稱擔保及申索

於二零一三年十二月,董事會收到兩間公司之聲稱債權人(「聲稱債權人」)之要求函件,要求本公司作為兩間公司(本公司對彼等一無所知)所欠合共約人民幣842,000,000元債項之聲稱擔保人(「聲稱擔保人」),於二零一三年十二月十一日或之前結付聲稱債務,並預早作出警告,如不依從,聲稱債權人會對本公司採取法律行動。

於二零一四年一月十四日，本公司接獲廣東省金屬回收公司（「廣東金屬回收」）（聲稱擔保兩名債權人其中一名）發出的傳訴令狀及申索書，控告：(i) 得勝亞洲有限公司，為第一被告；(ii) 何健宏先生，為第二被告；及(iii) 本公司，為第三被告，索償總額約人民幣644,000,000元（「索償」）。

誠如本公司日期為二零一六年四月二十五日的公佈披露，關於廣東金屬回收向本公司索償的高等法院行動經已終止。

本公司認為，廣東金屬回收所作申索對本集團之整體業務經營及財務狀況並無重大不利影響。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或任何其他其各自之聯繫人於足以或可能與經擴大集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益，或任何人士與經擴大集團發生或可能發生任何其他利益衝突。

8. 專家

以下為於通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
華融（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
韋堅信測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來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，直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，上述各專家並無實益或非實益擁有本公司或任何其附屬公司之任何股份，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利或購股權（不論可依法執行與否）。

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 其他事項

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立於本通函日期仍然生效，而董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務屬重大之合約或安排。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）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，擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司公司秘書劉卓斌先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會日期任何營業日之一般營業時間在本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄「專家」一段所述之專家同意書；
- (d) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財務年度各年之年報；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



中達金融集團有限公司 Central Wealth Financial Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

茲通告中達金融集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年六月三十日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司於同日在同一地點召開之股東週年大會(或續會)結束後之時間)假座香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列本公司決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准益永投資有限公司(為賣方)與天栢發展有限公司(為買方)就以總代價117,000,000港元買賣國企香港投資有限公司之全部股權訂立日期為二零一六年二月二日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年五月二十七日之延展函件修訂)(「該協議」)(註有「A」字樣之該協議副本將於股東特別大會上提呈並由股東特別大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司向賣方(或按其指示)配發及發行640,000,000股每股面值0.001港元之新普通股(「代價股份」)，發行價為每股代價股份0.125港元，以結付買方根據該協議之條款及條件在該協議下應付之部分代價，以及所有據此擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (c) 待香港聯合交易所有限公司批准代價股份上市及買賣後，本公司董事（「董事」）根據該協議授出配發及發行代價股份之特別授權；及
- (d) 授權任何一名或多名董事實施及採取及作出其認為就落實該協議及據此擬進行之交易而言屬必須、適宜或權宜之一切步驟、行動及事宜，及簽立一切蓋章文件（倘適用），並同意在董事認為符合本公司及其股東之整體利益的情況下作出之有關變動、修訂或豁免。」

代表董事會
中達金融集團有限公司
主席
蕭潤發
謹啟

香港，二零一六年五月三十一日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀東
科學館道9號
新東海商業中心
9樓912室

附註：

1. 凡有權出席大會並於上述通告召開之大會上投票之股東均有權委任一名或以上代表代其出席大會並在投票時於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，而於有關情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。