
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有滬港聯合控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不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之任何損失承擔任何責任。



沪港联合

HONG KONG SHANGHAI ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

滬港聯合控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1001)

**有關出售一間附屬公司
之非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7頁至第24頁。

滬港聯合控股有限公司謹訂於二零一七年三月十五日(星期三)下午二時正假座香港灣仔駱克道41號東城大廈1樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第102至103頁。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下盡快按照隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份登記過戶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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及在會上投票。

二零一七年二月二十八日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	25
附錄二 — 目標集團之財務資料	28
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	42
附錄四 — 餘下集團之未經審計備考財務資料	67
附錄五 — 物業估值報告	89
附錄六 — 一般資料	95
股東特別大會通告	102

釋義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零一三年融資」	指	根據台灣工業銀行及三間其他金融機構(作為原貸款人)與(其中包括)目標公司(作為借款人)、本公司及賣方(作為擔保人)訂立日期為二零一三年十一月一日之融資協議(經日期為二零一五年十一月六日之補充協議所補充)由台灣工業銀行及三間其他金融機構向目標公司提供之定期信貸融資580,000,000港元
「二零一五年融資」	指	根據台灣工業銀行(作為原貸款人)與(其中包括)目標公司(作為借款人)、本公司及賣方(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十一月六日之融資協議由台灣工業銀行向目標公司提供之定期信貸融資38,700,000美元
「調整」	指	本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 代價之調整」分節所載代價之調整
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	英屬維爾京群島、香港、盧森堡及中國之商業銀行開門辦理一般銀行業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「停車場」	指	位於中國上海市普陀區長壽路828、846、868號及822弄9號之停車場，由目標公司根據目標公司與一名獨立第三方分別於二零零五年、二零一三年及二零一三年訂立之三份排他使用權協議而擁有排他使用權
「本公司」	指	滙港聯合控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋義

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成代價」	指	等值人民幣1,371,951,924元(即代價)之美元金額減存入賣方銀行戶口之人民幣136,000,000元(即按金)之美元金額
「完成日」	指	根據買賣協議之條款及條件達致完成之日
「完成日資產淨值」	指	資產淨值報表所載目標集團於完成日之資產淨額
「條件」	指	本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 先決條件」分節所載完成之先決條件及各為一項「條件」
「代價」	指	具有本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「按金」	指	具有本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件賣方向買方建議出售出售股份
「估計日資產淨值」	指	人民幣630,864,180元，即目標集團於二零一六年十一月三十日之資產淨值，(其中包括)經中國物業之公平價值調整
「融資付款金額」	指	具有本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義

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
「台灣工業銀行」	指	王道商業銀行股份有限公司(O-Bank Co., Ltd.)，前稱為台灣工業銀行股份有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月二十三日，即印製本通函前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年三月三十一日，倘(i)因聯交所審閱過程有任何延誤而未能於二零一七年三月三十一日或之前達成本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 先決條件」分節所載之條件1；或(ii)本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 先決條件」分節所載之條件11未能於二零一七年三月三十一日或之前達成，則自動延長一個月
「重大財產損失」	指	任何(a)佔中國物業總建築面積8%或以上之有關部分損壞或毀壞；(b)將導致中國物業整體根據中國相關政府部門之評估成為危樓之任何部分損壞或毀壞；或(c)可合理預期將導致虧損或收益減少或維修成本或其他工作損失超過人民幣5,500,000元之損壞或毀壞；及有關損壞或毀壞未能於完成日或之前恢復或修復至大致類似有關損壞或毀壞事件發生前之有關狀況

釋義

「資產淨值報表」	指	將予以編製之報表，以載述目標集團於完成日按綜合基準計算之資產及負債
「未付銀行融資」	指	二零一三年融資及二零一五年融資
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國物業」	指	名為「中港匯大廈」(除物業管理單位外)之辦公大樓，其位於中國上海市普陀區長壽路828、846及868號，於最後實際可行日期由目標公司合法及實益擁有
「物業管理單位」	指	位於中國上海市普陀區長壽路868號之401單位(作為物業管理用房)及403單位(作為業主委員會用房)
「買方」	指	Lumion (B.V.I.) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為出售事項之買方
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標集團)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	目標公司股本中之一股已發行股份，於最後實際可行日期為賣方合法及實益持有之目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議、出售事項及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項而訂立日期為二零一七年一月二十六日之股份買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東聯國際投資有限公司 (EASTLINK INTERNATIONAL INVESTMENT INC.)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及祖盈投資
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	VSC China Property Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為出售事項之賣方
「賣方銀行賬戶」	指	具有本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「萬順昌(上海)」	指	具有本通函之「董事會函件」中「買賣協議 — 先決條件」分節項下所賦予之涵義

釋義

「祖盈投資」	指	祖盈投資諮詢(上海)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由目標公司全資擁有
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有所指，否則人民幣兌換為港元按人民幣1.00元兌1.124港元之概約匯率換算。該換算不應被解釋為代表相關金額已經、可能已或可以按任何特定匯率兌換。



沪港联合

HONG KONG SHANGHAI ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

滬港聯合控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1001)

執行董事：

姚祖輝先生

(主席兼首席執行官)

陸佩然女士

劉子超先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

唐世銘先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

駱克道41號

東城大廈

11樓1103-05室

獨立非執行董事：

譚競正先生

徐林寶先生

謝龍華先生

楊榮燊先生

敬啟者：

有關出售一間附屬公司 之非常重大出售事項

緒言

謹此提述本公司日期為二零一七年一月二十六日有關出售事項之公告，據此，於二零一七年一月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方之擔保人)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購出售股份，即目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,371,951,924元(相等於約1,542,073,963港元)，可予調整。代價將以現金支付。

董事會函件

本通函旨在提供(其中包括)(i)有關出售事項及其項下擬進行的交易之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則所規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期 ： 二零一七年一月二十六日

訂約方 ： (1) VSC China Property Limited (作為賣方)，本公司之間接全資附屬公司；

 (2) Lumion (B.V.I.) Limited (作為買方)；及

 (3) 本公司(作為賣方之擔保人)。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

出售事項之主體事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購出售股份，即由賣方合法及實益擁有之目標公司全部已發行股本，免除所有產權負擔，連同完成時股本附帶之所有權利及利益。

本公司作為訂約方參與買賣協議以擔保賣方履行買賣協議及其他相關交易文件項下之義務。

董事會函件

代價

出售事項之代價(「**代價**」)為等值於人民幣1,371,951,924元(相等於約1,542,073,963港元)之美元金額，即以下各項之總和：

- (1) 根據買賣協議，買方於買賣協議日期後10個營業日內存入賣方於台灣工業銀行開設之指定銀行賬戶(「**賣方銀行賬戶**」)之按金(「**按金**」)人民幣136,000,000元(相等於約152,864,000港元)；及
- (2) 代價餘額合計人民幣1,235,951,924元(相等於約1,389,209,963港元)。

代價金額按人民幣釐定並將以美元支付，而美元與人民幣間之匯率將根據買賣協議參考中國人民銀行於相關付款日期前之5個營業日(就按金而言)及10個營業日(就代價餘額而言)公佈之中間匯率作出。

代價可予調整，詳情載於下文「代價之調整」分節。

除非買賣協議受限於買賣協議所載之基準(於下文「終止」分節詳述)終止，否則按金須一直存於賣方銀行賬戶直至完成，按金於完成後將作為買方支付之部分代價，而賣方將完全有權獲得按金(連同賣方銀行賬戶之所有應計利息)。

根據買賣協議，於完成前不少於12個營業日向買方遞交之賣方付款通知所載，買方應於完成時向相關銀行賬戶支付或促使支付完成金額人民幣1,235,951,924元(相等於約1,389,209,963港元)。有關賣方付款通知應確認(其中包括)(i)買方於完成日根據下文「先決條件」分節所載之條件3遞交之清償函匯入台灣工業銀行(作為各未付銀行融資項下之融資代理人)估計約人民幣742,000,000元(相等於約834,000,000港元)之有關金額(「**融資付款金額**」)；及(ii)於完成日將支付予賣方估計約人民幣494,000,000元(相等於約555,000,000港元)之有關金額及存入該金額之賣方銀行賬戶詳情。

董事會函件

代價由買方與賣方參考中國物業於二零一六年十二月三十一日之估值金額人民幣1,360,000,000元(由一香港註冊合資格獨立估值師萊坊測計師行有限公司編製)後公平磋商釐定。有關中國物業的估值，請參閱本通函之附錄五。

於最後實際可行日期，已收到按金。

代價之調整

代價之扣減

倘賣方於代價悉數支付前就有關賣方與本公司因違反買賣協議項下規定之保證、或任何契諾、承諾及其他責任之任何索償及其他程序(「索償」)向買方作出任何支付，有關付款須視為買方就買賣協議項下出售事項所支付代價之調整，而代價須視為已扣減有關付款金額。

買賣協議項下賣方之所有事項索償之最大責任總額不得超過代價。

資產淨值調整

倘完成日資產淨值少於估計日資產淨值，賣方須向買方償還等於完成日資產淨值與估計日資產淨值間之差額之金額作為代價之扣減。

倘完成日資產淨值超過估計日資產淨值，買方須向賣方支付等於完成日資產淨值與估計日資產淨值間之差額之額外金額作為代價之增加。

倘完成日資產淨值等於估計日資產淨值，毋須作出任何付款。

因完成日資產淨值與估計日資產淨值間之差額而作出之代價調整之任何付款須根據買賣協議於資產淨值報表編製過程完成日期後10個營業日或之前作出。

董事會函件

完成日資產淨值將與估計日資產淨值按相同基準計算，而(其中包括)於計算估計日資產淨值時已考慮中國物業之公平價值調整。計算估計日資產淨值時作出之調整請參閱下文「目標公司、中國物業及祖盈投資之資料 — 目標集團之選定財務資料」分節。

經買方與賣方商業磋商後，(i) 目標公司(不包括祖盈投資)之現金及現金等值款項將由餘下集團保留；及(ii) 目標公司(不包括祖盈投資)之部分應收租金款項將不會由買方承購，而兩者均已反映在根據買賣協議計算之估計日資產淨值中。於完成後，目標公司於完成日期之現金及現金等值及應收租金款項將用於計算完成日資產淨值。上文第(i)及(ii)項請參閱下文「目標公司、中國物業及祖盈投資之資料 — 目標集團之選定財務資料」分節第18頁。

完成前義務

買賣協議日期至買賣協議完成或終止之較早者期間，目標集團承諾(其中包括)不會宣派、作出或派付金額超過40,000,000港元之任何股息或其他分派，惟買方事先書面同意(同意不得無理由撤回、附設條件或延遲)或買賣協議另行規定者除外。

於最後實際可行日期，目標集團並未支付任何股息，及並無計劃支付股息。

先決條件

完成須待以下條件於完成或之前達成及／或豁免後，方告落實：

1. 根據上市規則於股東特別大會上通過批准買賣協議項下擬進行交易之決議案；

董事會函件

2. 向買方遞交須由賣方與本公司一方就買賣協議項下擬進行交易而提供之所有同意書及批准書，以及其他相關交易文件副本；
3. 買方接獲有關各未付銀行融資之預付文件，包括(I)由(其中包括)目標公司及未付銀行融資項下之融資代理人按買方可接納之形式(合理情況下)正式簽署之清償函副本，(i)確認各未付銀行融資項下將償付或預付之未付金額及結欠二零一三年融資項下各融資方之有關金額比例，以及償付或預付款項應存入之台灣工業銀行相關賬戶詳情；(ii)確認於買方根據買賣協議履行其於完成安排項下之義務之前，融資代理人提供已簽署無日期之相關解除文件以供買方律師於完成日核查；(iii)確認於緊隨接獲上文(i)分段所載之金額後，融資代理人應向買方律師遞交或促使遞交日期為完成日之相關已簽署解除文件之原件；(II)目標公司根據各未付銀行融資之條款及條件按買方可接納之形式(合理情況下)向台灣工業銀行發出之預付通知副本；及(III)各未付銀行融資項下買方可接納之形式(合理情況下)之解除文件；
4. 買方接獲證明餘下集團與目標集團間之所有結餘已悉數支付、抵銷或撇銷之所有相關文件副本；
5. 賣方完成在中國物業若干單位建立公共區域之翻修工程，以達致買方滿意之標準(合理情況下)；
6. 目標公司已從相關中國政府部門獲得有關中國物業若干翻修工程之相關報告及備案證明；
7. 買方接獲目標公司與萬順昌(上海)企業管理有限公司(「**萬順昌(上海)**」)按買方信納之條款及條件訂立之協議副本，內容有關重續中國物業23樓全層，自二零

董事會函件

一七年三月十六日起不少於12個月之租約，惟目標公司將就有關重續向萬順昌(上海)授予一個月免租期；

8. 買方接獲中國相關消防局就中國物業23樓之租戶(萬順昌(上海))出具之相關政府批准副本；
9. 賣方及本公司於買賣協議所提述之基本保證以外之各項保證在所有重大方面屬真實、準確及無誤導，及買賣協議所提述之各項基本保證在所有方面屬真實、準確及無誤導，各項均指完成時；
10. 賣方已促使目標公司目前登記代理人終止服務及新登記代理人獲委任，並向買方提供該證明；
11. 向買方遞交台灣工業銀行代表已獲得買賣協議所規定之相關文件(內容有關解除中國物業現有按揭)之買方合理信納之證明，而各項相關文件已經由合資格公證人及公證委員會正式公證、送遞、接納、轉發及核實；
12. 買方根據買賣協議作出之各項保證於完成時在所有方面屬真實、準確及無誤導；
13. 買方已根據買賣協議於買賣協議日期之後10個營業日內悉數支付按金；及
14. 向賣方遞交買方董事之會議記錄或書面決議案以授權買方執行買賣協議以及為使買賣協議生效之目的而訂立或將訂立之其他文件之經核證無誤副本。

就上文條件2而言，須經各賣方及本公司之董事會批准。

倘條件1於最後截止日期或之前尚未達成，賣方或買方可通過向買方或賣方(視情況而定)發出書面通知終止買賣協議。

董事會函件

買方可隨時通過向賣方發出書面通知豁免所有或任何條件2至11之全部或部分。倘任何條件2至9於最後截止日期或之前未達成或豁免，買方可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議。倘任何條件10及11於最後截止日期或之前未達成或豁免，賣方或買方可向買方或賣方(視情況而定)發出書面通知終止買賣協議。

賣方可隨時通過向買方發出書面通知豁免所有或任何條件12至14之全部或部分。倘任何條件12及14於最後截止日期或之前未達成或豁免或條件13於買賣協議日期後10個營業日內未達成或豁免，賣方可通過向買方發出書面通知終止買賣協議。

於最後實際可行日期，條件5、8及13已獲達成。

終止

倘買賣協議由買方或賣方根據其條款終止，訂約方於買賣協議項下之權利及責任須立即終止，惟有關先前違反及根據買賣協議項下之若干存續條文者除外。

由買方終止

倘(i)本公司未能於買賣協議日期後45個營業日屆滿當日之前盡最大努力召開股東特別大會以達成條件1(惟買方之終止權利於最後截止日期之前達成條件1後屆滿)；(ii)任何條件2至9於最後截止日期或之前未達成或豁免；(iii)賣方於完成日違反其就買賣協議所規定之若干完成安排之任何責任；或(iv)賣方於買賣協議日期至完成期間之任何時間違反買賣協議所提述之若干保證，買方可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議。於相關情況下，倘發生第(i)至(iii)項，賣方須向買方支付等於按金之金額，倘發生第(iv)項，賣方須向買方支付等於一半按金之金額(該金額為買方於有關情況下引致之真實預估損失並因此構成賣方應付之違約賠償)，賣方須於買方發出書面通知終止買賣協議日期後10個營業日內向買方支付有關金額，及買方應有權獲得按金而有關按金(連同所有應計利息)須從賣方銀行賬戶解除並向買方支付。

董事會函件

此外，倘條件1於最後截止日期之前未達成及買賣協議由買方或賣方終止，賣方須就買方根據與買方委聘之各專業顧問協定之委聘條款就有關出售事項而產生之專業費用、成本及支出向買方支付成本補償，金額不超過人民幣3,000,000元。

於買賣協議日期與完成期間之任何時間，倘(i)中國物業遭受任何重大財產損失；或(ii)中國物業受限於或受任何政府部門之強制征用或任何政府部門之任何潛在強制征用決議、建議或書面通知影響，買方亦可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議。在此情況下，買方應有權獲得按金，及有關按金(連同所有應計利息)須從賣方銀行賬戶解除並向買方支付，賣方毋須就此承擔買賣協議項下之任何進一步責任。

由賣方終止

倘條件13於買賣協議日期後10個營業日內未達成，賣方可通過向買方提供書面通知終止買賣協議。在此情況下，買方須於有關終止書面通知日期後10個營業日內向賣方支付相等於按金(該金額為賣方於有關情況下引致之真實預估損失並因此構成買方應付之違約賠償)之金額。

倘(i)任何條件12及14於最後截止日期或之前未達成或豁免，或(ii)買方於完成日違反履行其就買賣協議所規定之若干完成安排之任何責任，賣方亦可通過向買方提供書面通知終止買賣協議，賣方應有權獲得按金(該金額為賣方於有關情況下引致之真實預估損失並因此構成買方應付之違約賠償)及賣方銀行賬戶之任何金額(包括應計利息)，買方並無權利向賣方申索返還按金(包括應計利息)。

其他

倘買賣協議由於條件1於最後截止日期或之前未達成，惟本公司已盡最大努力於買賣協議日期後45個營業日屆滿當日之前召開股東特別大會，或倘任何條件10及11於最

董事會函件

後截止日期或之前未達成或豁免，買方應有權獲得按金而有關按金(連同應計利息)須從賣方銀行賬戶解除並向買方支付，賣方毋須就此承擔買賣協議項下之任何進一步責任。

完成

完成將於達成或豁免所有條件(按其性質僅可於完成時達成之條件除外，惟有關條件可於完成時達成或豁免)後第12個營業日或賣方與買方書面協定之任何其他日期落實。

完成後，賣方將不再持有目標公司之任何股權，目標公司之業績將不再計入賣方或本公司之綜合財務報表內。

目標公司、中國物業及祖盈投資之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。目標公司主要從事物業投資。於最後實際可行日期，目標公司合法擁有(包括所有實益權益)(i)中國物業及停車場之排他使用權；及(ii)祖盈投資。

持有中國物業之目標公司由本集團在二零一三年向一名獨立第三方收購，代價為人民幣708,000,000元(按當時匯率計算相等於約897,000,000港元)。進一步詳情請參閱本公司日期分別為二零一三年十月十七日及二零一三年十一月十八日之公告及通函。

中國物業為一棟位於中國上海市普陀區長壽路828、846及868號之27層商業樓宇，總建築面積為31,697.17平方米。於最後實際可行日期，中國物業包括1樓至3樓之三層零售商場(約90%已出租)及402單位、5樓至27樓之辦公室(約82%已出租)。目標公司擁有中國物業有效法定所有權(包括但不限於房地產權證)，及於最後實際可行日期，中國物業就有關未付銀行融資受限於金融機構之若干按揭。中國物業目前於本集團綜合財務報表分類為投資物業。

董事會函件

停車場目前由一名獨立第三方持有，其包括一個總共擁有 151 個停車位的人防區域，總建築面積為 4,496.69 平方米。目標公司擁有停車場排他使用權。

祖盈投資於中國成立，於最後實際可行日期由目標公司全資擁有。祖盈投資主要從事有關擁有及投資於中國物業之投資諮詢、業務信息諮詢、企業管理諮詢、房地產經紀、物業管理及停車場營運。

目標集團之選定財務資料

下表載列目標集團於截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度以及二零一六年九月三十日止六個月之除稅及非經常項目前後之溢利／(虧損)淨額，摘錄自載於本通函附錄二之未經審計簡明綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度		截至二零一六年
	二零一五年	二零一六年	九月三十日
	千港元	千港元	止六個月 千港元
除稅及非經常項目前之溢利／(虧損)淨額	224,148	175,250	(24,398)
除稅及非經常項目後之溢利／(虧損)淨額	165,331	118,141	(28,214)

目標集團於二零一六年九月三十日之未經審計資產淨值約為 549,700,000 港元。

董事會函件

以下載列目標集團於二零一六年九月三十日之未經審計資產淨值與二零一六年十一月三十日之估計日資產淨值之對賬：

	千港元 (未經審計)
於二零一六年九月三十日之資產淨值 (節選自本通函附錄二)	549,695
目標集團自二零一六年九月三十日至二零一六年十一月三十日 之資產淨值減少	<u>(42,031)</u>
於二零一六年十一月三十日之資產淨值	507,664
根據買方與賣方間之商業談判調整	
— 餘下集團於完成前將保留之現金及現金等值之調整 (附註1)	(33,073)
— 中國物業之公平價值之調整(附註2)	224,844
— 遞延稅項負債結餘之調整	188,263
— 有關未付銀行融資之預付融資費用之調整	(13,886)
— 餘下集團之公司間結餘之調整	(162,947)
— 根據買賣協議不會由買方承購之應收租金之調整	(5,046)
其他會計調整：	
— 物業、廠房及設備及土地使用權自二零一六年九月三十日 至二零一六年十一月三十日之匯兌差額及折舊開支撥回之 增加	1,756
— 無形資產自二零一六年九月三十日至二零一六年十一月 三十日之匯兌差額及攤銷開支撥回之增加	403
— 中國物業自二零一六年九月三十日至二零一六年十一月 三十日之匯兌差額之增加	2,280
— 無形資產自二零一六年九月三十日至二零一六年十一月 三十日之遞延稅項負債調整之增加	<u>95</u>
於二零一六年十一月三十日之估計日資產淨值	710,353
	(相等於約人民幣 630,864,180元)

董事會函件

附註：

1. 該金額指買方與賣方商業磋商後根據二零一六年十一月三十日之未經審計管理賬目結餘將由餘下集團保留之目標公司之現金及現金等值。該金額已於根據買賣協議計算估計日資產淨值時反映。

2. 中國物業之公平價值調整詳情如下：

	千港元
中國物業於二零一六年十二月三十一日之公平價值 (根據本通函附錄五所載估值報告之金額等於人民幣1,360,000,000元)	1,531,360
減：中國物業於二零一六年十一月三十日之賬面值	(1,303,417)
減：中國物業之匯兌差額撥回	<u>(3,099)</u>
中國物業之公平價值調整	<u><u>224,844</u></u>

3. 就目標集團於二零一六年九月三十日之未經審計資產淨值與二零一六年十一月三十日之估計日資產淨值對賬而言，人民幣兌港元乃根據人民幣1.00元兌1.126港元之概約匯率計算。

有關目標集團之進一步財務資料，請參閱本通函附錄二。本集團於二零一三年十二月十日完成從獨立第三方(即當時賣方)收購目標公司(「二零一三年收購事項」)。本集團無任何意願透過二零一三年收購事項收購目標公司當時一間附屬公司之股權，即二零一三年八月十三日開始清算程序的頤泰(上海)置業有限公司(「頤泰」)，故頤泰並不構成本集團於二零一三年收購事項項下將予收購資產之部分。透過二零一三年十月若干信託契約安排，目標公司僅作為受託人，且為當時賣方於二零一三年十二月十日至二零一四年十一月二十一日(當頤泰完成清算程序)期間持有頤泰股權。二零一三年收購事項完成後，本集團並未合併頤泰之資產及負債。詳情請參閱本公司日期為二零一三年十一月十八日之通函。本集團管理層未能全面查閱頤泰於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間之簿冊及紀錄，並因此並無將頤泰之財務資料綜合計算。結果，申報會計師未能對頤泰於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間的財務資料進行審閱程序，以及未能釐定必需對目標集團截至二零一四年三月三十一日止年度之簡明綜合全面損益表作出之調整。因此，申報會計師就目標集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務資料發出附有保留意見的結論。

董事會函件

賣方及本集團之資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本集團主要從事存銷及分銷建築材料，例如鋼材產品；潔具、廚櫃及工程塑膠貿易；鋼材回收以及房地產業務。

出售事項之理由及裨益

自從於二零一三年收購中國物業後，本公司已對中國物業進行增值工程及租戶升級，令租金收益總額增長約91%。

董事認為(i)當前市場為本集團通過出售事項變現其於中國物業之投資提供良機；及(ii)出售事項使本集團增加營運資金及流動性。

經扣除有關目標集團之融資付款金額約834,400,000港元、估計資本收益稅約73,400,000港元及有關出售事項之估計交易開支約83,600,000港元，出售事項之現金所得款項淨額將約550,600,000港元。

出售事項之估計交易開支之詳情載列如下：

	千港元
出售諮詢費(附註1)	46,262
法律及專業費用	5,013
印花稅	764
於二零一三年收購事項可能代表當時賣方支付之資本收益稅(附註2)	31,596
	<hr/>
	83,635
	<hr/> <hr/>

董事會函件

目前有意將所得款項淨額用於以下各項：

- (i) 於完成後一個營業日內將所得款項淨額之 51% (或約 280,000,000 港元) 用於償還香港一間銀行向餘下集團提供之過渡貸款；
- (ii) 將所得款項淨額之 27% (或約 151,000,000 港元) 用於償還餘下集團於二零一七年四月及五月到期之其他銀行貸款；
- (iii) 將所得款項淨額之 11% (或約 60,000,000 港元) 用於支付餘下集團之營運開支；及
- (iv) 餘額 (或約 59,600,000 港元) 用於結算餘下集團之應付賬款。

因此，出售事項將使本集團增加其營運資金並減少其銀行借款，以改善其流動性並加強整體財務狀況，以及於機會出現時促進其未來發展。

現金所得款項淨額約 550,600,000 港元並未計及餘下集團於完成後將保留之目標公司之現金及現金等值。

根據目標集團於二零一六年九月三十日之資產淨值，誠如本通函附錄四之餘下集團未經審計備考財務資料所載，經考慮有關出售事項之估計交易開支，預期出售事項之完成將為本集團產生約 179,600,000 港元之除稅前淨收益，受限於完成日所採納之港元兌人民幣之實際匯率及買賣協議所述代價之調整。

根據以上因素，董事認為買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平及合理並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

附註：

1. 出售諮詢費(包括基本出售諮詢費及稅務諮詢費)指於完成後向投資顧問公司(「出售顧問」)支付之費用，該公司就出售事項向本公司提供以下服務(其中包括)：(i)編製相關材料，如有關出售事項之銷售備忘錄、盡職調查計劃、市場資料等；(ii)就重組交易條款提供意見及協助；(iii)識別潛在買家以供本公司考慮；(iv)以本公司之最佳利益協助本公司磋商主要條款及條件；(v)協助本公司在交易完成前履行所有先決條件，如與所有第三方中介、部門及機構磋商；及(vi)向本公司提供有關出售事項之中國稅務諮詢服務。據董事所知，出售顧問之唯一股東及相關僱員在大中華地區擁有超過10年提供物業收購、投資、出售及稅務諮詢服務之經驗。出售顧問及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

出售顧問乃二零一二年透過董事業務轉介介紹予本公司。自此，本公司就中國物業行業之最新消息及市場資料與出售顧問保持聯繫。就出售事項而言，本公司亦已直接接觸潛在買家及其他顧問公司。本公司聘請出售顧問，主要由於：(i)在潛在買家(包括本公司自行接觸之潛在買家及其他顧問公司轉介之潛在買家)中，買方提出之目標集團之初步出價組合(包括購買價)為最佳，而買方適合本公司以美元結算之要求，促成了償還融資付款金額；及(ii)應付予出售顧問之基本顧問費及稅務諮詢費(分別相當於代價之2%及1%)已由本公司及出售顧問經公平磋商後釐定，據董事所深知，按照董事之過往經驗、過去與顧問公司共事而對該費用之了解及本公司就出售事項從其他顧問公司口頭獲得之費用水平，該價格介乎市場範圍1%至3%。

董事於考慮(i)出售顧問所提供之服務範圍；(ii)買方提出之目標集團之初步出價組合(包括購買價)為最佳及出售顧問可能物色之滿足本公司交割要求之潛在海外買家；及(iii)應付出售顧問之基本出售諮詢費及稅務諮詢費分別指代價之2%及1%，據董事所深知，按照董事之過往經驗、過去與顧問公司共事而對該費用之了解及本公司就出售事項從其他顧問公司口頭獲得之費用水平，該價格介乎市場範圍1%至3%後，故此，認為該出售諮詢費屬公平合理。

2. 該金額指與目標公司之二零一三年收購事項有關之估計資本收益稅。受限於中國稅務機關之裁決，稅項負債可能需要由當時賣方結算，並且倘中國稅務機關不接受本集團就目標公司之二零一三年收購事項向當時賣方支付之收購成本作為計算資本收益稅之基準，中國稅務機關亦可能要求本集團代當時賣方結算稅項負債。根據本集團與當時賣方簽訂之日期為二零一三年十月十二日之買賣協議，倘本集團代當時賣方結算稅項負債，本集團之管理層經諮詢其法律顧問後認為，本集團具法定權利要求當時賣方作出彌償及倘發生該情況，本集團將採取一切必要行動(包括法律行動)從當時賣方收回本集團承擔之所有虧損。然而，鑒於成功行使有關法定權利之結果不確定，本集團對該金額作出充分撥備。

董事會函件

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益及因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票以批准買賣協議及其項下擬進行交易之建議決議案。

出售事項對本集團之收益、資產及負債的影響

盈利

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得本年度經審計溢利約71,300,000港元。根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審計備考財務資料，假設完成已發生於二零一五年四月一日，餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審計備考綜合溢利約為199,800,000港元。

資產及負債

本集團於二零一六年九月三十日之未經審計綜合總資產及總負債分別約為4,129,500,000港元及3,076,000,000港元。根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審計備考財務資料，假設完成已發生於二零一六年九月三十日，餘下集團之未經審計備考綜合總資產及總負債分別約為3,257,700,000港元及2,022,900,000港元。

餘下集團與目標集團之間的所有公司間結餘將於完成日前全數支付，抵銷或撇除。

股東特別大會

謹訂於二零一七年三月十五日(星期三)下午二時正假座香港灣仔駱克道41號東城大廈1樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第102至103頁。

董事會函件

於股東特別大會上，將提呈買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易之普通決議案，以供股東批准。該決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。一份關於股東特別大會結果之公告將於股東特別大會之後由本公司作出。

本通函隨附於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下盡快按照隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份登記過戶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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及在會上投票。

推薦建議

董事認為，根據買賣協議之出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成載於股東特別大會通告上之普通決議案。

額外資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

(及僅供尚未行使本公司購股權之持有人 參照)

代表董事會
滬港聯合控股有限公司
主席
姚祖輝
謹啟

二零一七年二月二十八日

1. 本集團綜合財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之經審計綜合財務報表及本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審計綜合財務報表(包括其附註)已分別刊載於以下文件，乃以提述形式納入本通函。

- 於二零一四年七月二十一日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第38至168頁)；
- 於二零一五年七月二十二日刊發之本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第42至173頁)；
- 於二零一六年七月十九日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第61至180頁)；及
- 於二零一六年十二月十三日刊發之本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(第4至35頁)。

上述本公司年報及中期報告於本公司網站(<http://www.hkshalliance.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

2. 債務聲明

於二零一六年十二月三十一日(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，本集團有總借貸約2,431,973,000港元，包括銀行貸款約443,290,000港元(其中約99,667,000港元以銀行存款作抵押，餘額約343,623,000港元以本公司所提供之擔保作抵押)，信託收據銀行貸款約702,909,000港元(以按信託收據銀行貸款安排持有之本集團存貨作抵押)及有抵押按揭貸款約1,285,774,000港元。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

免責條款

除上文所述者及集團內負債外，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何未償還之已發行債務證券，以及已授權或以其他方式增設但未發行之定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事會確認，除上文披露者外，自二零一六年十二月三十一日以來，本集團之債務或或然負債概無任何重大變動。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零一六年三月三十一日起(即本集團最近期已刊發經審計綜合財務報表編製日期)直至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何本集團財務狀況之重大不利變動。

4. 本集團營運資金

董事經審慎周詳查詢後，認為經考慮本集團現時可用財務資源，包括內部產生之資金、現時可得融資及出售事項的影響，在並無不可預見情況下，本集團擁有充足營運資金應付自本通函日期起最少未來十二個月的正常業務。

5. 餘下集團財務及貿易前景

完成後，餘下集團將繼續主要從事其所有現時業務分部，即存銷及分銷建築材料，例如鋼材產品；潔具、廚櫃及工程塑膠貿易；鋼材回收以及房地產業務。

誠如本通函「董事會函件」中「出售事項之理由及裨益」分節所披露，董事認為出售事項將使餘下集團增加其營運資金、改善其流動性並加強整體財務狀況，以及

於機會出現時促進其未來發展。餘下集團將繼續努力不懈提升其物業組合價值並探索進一步商機，於上海及中國其他地方發掘有提升價值及穩健之物業。

於最後實際可行日期，本公司

- (i) 並無任何進一步出售其物業之計劃／意向或任何已訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾之意向，而無論正式或非正式及無論表達或暗示及磋商（無論結束與否）有意出售／減少本公司現有業務之規模；及
- (ii) 並未物色任何合資格物業予以收購及並無進一步收購之任何已確認時間表。

進一步詳情請參閱本通函附錄三「餘下集團之管理層討論及分析 — 截至二零一六年九月三十日止六個月 — 1. 業務 — 展望」分節。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

東聯國際投資有限公司之財務資料之審閱報告

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

致東聯國際投資有限公司之董事會

引言

我們已審閱載於第31至41頁之財務資料，此等財務資料包括東聯國際投資有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(統稱為「出售集團」)於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日之簡明綜合財務狀況表，以及截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度各年及截至二零一五年九月三十日及二零一六年九月三十日止各六個月期間之簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註(「財務資料」)。編製財務資料的目的，僅是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，以供載入滬港聯合控股有限公司(「貴公司」)就出售出售集團而出具的通函中。

貴公司董事負責按照財務資料附註2所載的編製基準以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製和呈列財務資料。董事亦負責管理層釐定為使編製的財務資料不存在不論由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的有關內部監控。財務資料並不包括充足資料以構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港會計準則第1號「財務報表呈報」所界定的完

整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。我們的責任在於根據我們協定之委聘條款基於我們之審閱就本財務資料達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們按照香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」及參考香港會計師公會頒布之實務守則第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」執行審閱工作。財務資料之審閱包括詢問（主要對負責財務及會計事務之人士），以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，故我們無法確保我們已知悉可通過審計識別之所有重大事項。因此，我們並不表達審計意見。

就截至二零一四年三月三十一日止年度之財務資料發表附有保留意見結論之基準

誠如財務資料附註2所述，出售集團於二零一三年十二月十日出售當時之附屬公司頤泰(上海)置業有限公司(「頤泰」)，且並未合併頤泰於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間的財務資料。此並不遵守香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。倘頤泰於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日之財務資料合併入賬，截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合全面損益表及綜合現金流量表將受影響。出售集團之管理層未能全面查閱頤泰自其出售起之賬簿及記錄，因此我們未能就頤泰於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間的財務資料進行審閱程序。因此，由於未能將頤泰於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間之財務資料合併入賬，我們未能釐定對截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合全面損益表及綜合現金流量表的影響。

就截至二零一四年三月三十一日止及截至該日止年度的財務資料發表附有保留意見結論

除上文就截至二零一四年三月三十一日止年度的財務資料發出附有保留意見結論之基準一段所述事宜之影響外，我們並無發現任何事項令我們相信截至二零一四年三月三十一日止及截至該日止年度之財務資料在所有重大方面並未根據財務資料附註2所載之編製基準編製。

就截至二零一五年三月三十一日止及二零一六年三月三十一日止以及截至該等日期止年度各年、截至二零一六年九月三十日止、以及截至二零一五年九月三十日及二零一六年九月三十日止各六個月期間的財務資料發表的結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信出售集團於截至二零一五年三月三十一日止及二零一六年三月三十一日止以及截至該等日期止年度各年、截至二零一六年九月三十日止、以及截至二零一五年九月三十日及二零一六年九月三十日止各六個月期間的財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註2所載的編製基準編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年二月二十八日

未經審計簡明綜合全面損益表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	39,266	41,547	50,374	25,122	26,149
其他(虧損)/收益，淨額	(12,633)	804	(35,001)	(19,814)	(26,451)
投資物業之公平價值收益	79,462	217,858	206,165	115,517	—
銷售及分銷支出	—	(551)	(1,574)	(983)	(29)
一般及行政支出	<u>(7,595)</u>	<u>(6,532)</u>	<u>(10,963)</u>	<u>(3,206)</u>	<u>(4,278)</u>
經營溢利/(虧損)	98,500	253,126	209,001	116,636	(4,609)
財務收入	10	17	95	30	42
財務費用	<u>(9,625)</u>	<u>(28,995)</u>	<u>(33,846)</u>	<u>(14,429)</u>	<u>(19,831)</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	88,885	224,148	175,250	102,237	(24,398)
所得稅支出	<u>(29,258)</u>	<u>(58,817)</u>	<u>(57,109)</u>	<u>(31,747)</u>	<u>(3,816)</u>
年度/期間溢利/(虧損)	<u>59,627</u>	<u>165,331</u>	<u>118,141</u>	<u>70,490</u>	<u>(28,214)</u>
其他全面收入/(虧損)：					
貨幣匯兌差額	<u>1,459</u>	<u>1,245</u>	<u>(28,368)</u>	<u>(20,480)</u>	<u>(17,275)</u>
年度/期間其他全面收入/(虧損)	<u>1,459</u>	<u>1,245</u>	<u>(28,368)</u>	<u>(20,480)</u>	<u>(17,275)</u>
年度/期間全面收入/(虧損)總額	<u>61,086</u>	<u>166,576</u>	<u>89,773</u>	<u>50,010</u>	<u>(45,489)</u>

未經審計簡明綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備		4	19	18	15
投資物業	3	983,580	1,213,535	1,383,600	1,343,453
預付款項及其他應收賬款		18,224	10,938	9,353	5,985
		<u>1,001,808</u>	<u>1,224,492</u>	<u>1,392,971</u>	<u>1,349,453</u>
流動資產					
預付款項、按金及其他應收 賬款		1,031	1,558	20,690	41,473
應收直接控股公司賬款		—	—	169,757	143,261
應收同系附屬公司賬款		—	35,521	30,093	29,139
已抵押銀行存款		13,050	13,050	31,120	26,026
現金及現金等值		6	1,735	1,878	15,983
		<u>14,087</u>	<u>51,864</u>	<u>253,538</u>	<u>255,882</u>
資產總額		<u><u>1,015,895</u></u>	<u><u>1,276,356</u></u>	<u><u>1,646,509</u></u>	<u><u>1,605,335</u></u>
權益及負債					
權益					
股本		—	—	—	—
保留盈利		348,078	513,409	631,550	603,336
儲備		(9,243)	(7,998)	(36,366)	(53,641)
權益總額		<u>338,835</u>	<u>505,411</u>	<u>595,184</u>	<u>549,695</u>

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
負債					
非流動負債					
其他應付賬款		4,990	7,520	10,755	15,820
遞延所得稅負債		103,005	157,855	200,513	194,324
借貸	4	561,595	565,539	774,141	761,947
		<u>669,590</u>	<u>730,914</u>	<u>985,409</u>	<u>972,091</u>
流動負債					
預收款項		2,144	3,533	6,473	6,270
應計負債及其他應付 賬款		2,948	6,569	15,055	14,540
應付直接控股公司賬款		2,220	29,557	—	—
應付同系附屬公司賬款		—	—	184	357
當期所得稅負債		158	372	1,748	4,917
借貸	4	—	—	42,456	57,465
		<u>7,470</u>	<u>40,031</u>	<u>65,916</u>	<u>83,549</u>
負債總額		<u>677,060</u>	<u>770,945</u>	<u>1,051,325</u>	<u>1,055,640</u>
權益及負債總額		<u>1,015,895</u>	<u>1,276,356</u>	<u>1,646,509</u>	<u>1,605,335</u>

未經審計簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	儲備 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日結餘	—	288,451	(10,702)	277,749
年度溢利	—	59,627	—	59,627
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	—	—	1,459	1,459
全面收入總額	—	59,627	1,459	61,086
於二零一四年三月三十一日結餘	—	348,078	(9,243)	338,835
於二零一四年四月一日結餘	—	348,078	(9,243)	338,835
年度溢利	—	165,331	—	165,331
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	—	—	1,245	1,245
全面收入總額	—	165,331	1,245	166,576
於二零一五年三月三十一日結餘	—	513,409	(7,998)	505,411
於二零一五年四月一日結餘	—	513,409	(7,998)	505,411
年度溢利	—	118,141	—	118,141
其他全面虧損				
貨幣匯兌差額	—	—	(28,368)	(28,368)
全面收入總額	—	118,141	(28,368)	89,773
於二零一六年三月三十一日結餘	—	631,550	(36,366)	595,184

	股本 千港元	保留盈利 千港元	儲備 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日結餘	—	631,550	(36,366)	595,184
期間虧損	—	(28,214)	—	(28,214)
其他全面虧損 貨幣匯兌差額	—	—	(17,275)	(17,275)
全面虧損總額	—	(28,214)	(17,275)	(45,489)
於二零一六年九月三十日結餘	—	603,336	(53,641)	549,695
於二零一五年四月一日結餘	—	513,409	(7,998)	505,411
期間溢利	—	70,490	—	70,490
其他全面虧損 貨幣匯兌差額	—	—	(20,480)	(20,480)
全面收入總額	—	70,490	(20,480)	50,010
於二零一五年九月三十日結餘	—	583,899	(28,478)	555,421

未經審計簡明綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動之現金流量					
經營產生之現金淨額	50,576	13,599	33,029	9,108	9,123
已收利息	10	17	95	30	42
已付利息	(8,310)	(25,051)	(28,902)	(12,457)	(16,399)
已付中國企業所得稅	(3,927)	(4,139)	(4,138)	(2,455)	(544)
經營活動產生／(所用)之現金 淨額	38,349	(15,574)	84	(5,774)	(7,778)
投資活動之現金流量					
購置物業、廠房及設備	(5)	(16)	(4)	(4)	—
投資物業之資本開支	(7,421)	(10,045)	(28,710)	(7,646)	(3,667)
投資活動所用之現金淨額	(7,426)	(10,061)	(28,714)	(7,650)	(3,667)
融資活動之現金流量					
銀行貸款之所得款項	560,280	—	251,032	—	22,492
償還銀行貸款	—	—	—	—	(23,200)
已抵押銀行存款	(13,050)	—	(19,194)	—	5,094
預付當時之股東之款項	(580,368)	—	—	—	—
已收／(墊付)直接控股公司賬款	2,220	27,338	(202,974)	13,981	21,430
融資活動(所用)／產生之現金 淨額	(30,918)	27,338	28,864	13,981	25,816

	截至九月三十日				
	截至三月三十一日止年度			止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等值之增加淨額	5	1,703	234	557	14,371
年／期初之現金及現金等值	1	6	1,735	1,735	1,878
匯兌調整	—	26	(91)	(78)	(266)
年／期終之現金及現金等值	<u>6</u>	<u>1,735</u>	<u>1,878</u>	<u>2,214</u>	<u>15,983</u>

未經審計簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料

東聯國際投資有限公司(EASTLINK INTERNATIONAL INVESTMENT INC.)(「出售公司」)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其註冊地址為Level 1, Palm Grove House, Wickham's Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

出售公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)主要從事中國內地之物業業務。

2. 編製基準

財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章第68(2)(a)(i)段而編製，且由董事僅為載入本通函而編製。其並未載有足夠資料構成於香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務資料」所述之一套完整財務報表，亦不構成於香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之一套簡明財務報表。其應與滬港聯合控股有限公司(「本公司」)截至二零一六年三月三十一日止年度的年報一併閱讀。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

財務資料已根據本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所載出售集團採納之會計政策而編製。該等政策已貫徹應用於所有期間，惟自二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日(出售頤泰之日期)未合併出售集團當時附屬公司頤泰(上海)置業有限公司(「頤泰」)除外。根據東聯與香港中旅(集團)有限公司(「當時賣方」)於二零一三年十月十二日訂立之頤泰股權信託契據，出售公司於二零一三年十二月十日不再於頤泰擁有實益權益。出售公司僅作為當時賣方之受託人，並自二零一三年十二月十日起至二零一四年十一月二十一日頤泰解散為止，為當時賣方為受益人持有頤泰之股權。由於出售集團之管理層未能完全查閱頤泰自二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間之賬簿及紀錄，出售集團並無根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」將頤泰自二零一三年四月一日至二零一三年十二月十日期間之財務資料併入出售集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務資料中。

3. 投資物業

	千港元
按公平價值	
於二零一三年四月一日	879,507
資本化其後支出	7,421
公平價值收益	79,462
匯兌差額	17,190
	<hr/>
於二零一四年三月三十一日	983,580
	<hr/> <hr/>

	千港元
於二零一四年四月一日	983,580
資本化其後開支	10,045
公平價值收益	217,858
匯兌差額	<u>2,052</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>1,213,535</u>
於二零一五年四月一日	1,213,535
資本化其後支出	28,710
公平價值收益	206,165
匯兌差額	<u>(64,810)</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>1,383,600</u>
於二零一六年四月一日	1,383,600
資本化其後支出	3,667
公平價值收益	—
匯兌差額	<u>(43,814)</u>
於二零一六年九月三十日	<u>1,343,453</u>

就投資物業於損益確認之金額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	39,266	41,547	50,374	25,122	26,149
產生租金收入之物業之直接營運支出	<u>(6,193)</u>	<u>(6,022)</u>	<u>(8,252)</u>	<u>(3,565)</u>	<u>(3,141)</u>
	<u>33,073</u>	<u>35,525</u>	<u>42,122</u>	<u>21,557</u>	<u>23,008</u>

地理位置及租期詳情如下：

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日 千港元
於中國內地				
— 介乎十至五十年之租約	<u>983,580</u>	<u>1,213,535</u>	<u>1,383,600</u>	<u>1,343,453</u>

於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，投資物業根據獨立專業及合資格估值師萊坊測計師行有限公司評估之估值按公平價值列賬。

於二零一六年九月三十日，投資物業根據管理層評估之估值按公平價值列賬。

出售集團之銀行借款就於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日分別為561,595,000港元、565,539,000港元、816,597,000港元及819,412,000港元並以投資物業質押作為抵押品。

下表分析按估值法以公平價值列賬之投資物業。公平價值使用重大不可觀察輸入數據(第三級)計量。

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平價值計量				
— 商業單位— 中國內地	983,580	1,213,535	1,383,600	1,343,453

使用重大不可觀察輸入數據(第三級)之公平價值計量

	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已確認之未變現收益總額	79,462	217,858	206,165	115,517	—

投資物業之估值過程

出售集團委聘外部獨立合資格估值師，以釐定於各財政年度年終投資物業之公平價值。於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，投資物業之公平價值由獨立估值師萊坊測計師行有限公司釐定。

於二零一五年九月三十日，投資物業之公平價值由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司釐定。於二零一六年九月三十日，公平價值由管理層釐定。

本公司所用第三級主要輸入數據乃按以下方法得出及評估：

經調整市場收益

經調整市場收益已參考近期銷售及租賃交易而釐定，並已作出調整以反映可比較物業及投資物業在地點、建築質素及其他因素之差異。

4. 借貸

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 九月三十日
	港元	港元	港元	港元
即期				
— 有抵押長期銀行貸款之即期部分	—	—	42,456	57,465
非即期				
— 有抵押長期銀行貸款	561,595	565,539	774,141	761,947
總計	<u>561,595</u>	<u>565,539</u>	<u>816,597</u>	<u>819,412</u>

附註：於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，借貸由出售集團之投資物業(附註3)及已抵押銀行存款作抵押。

根據還款時間表，出售集團借貸之到期日如下：

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 九月三十日
	港元	港元	港元	港元
一年內	—	—	42,456	57,465
一年至兩年	—	45,243	67,069	121,212
兩年至五年	561,595	520,296	707,072	640,735
總計	<u>561,595</u>	<u>565,539</u>	<u>816,597</u>	<u>819,412</u>

借貸以下列貨幣計值：

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 九月三十日
	港元	港元	港元	港元
港元	561,595	565,539	569,483	548,247
美元	—	—	247,114	271,165
總計	<u>561,595</u>	<u>565,539</u>	<u>816,597</u>	<u>819,412</u>

於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日之所有借貸均按浮動利率計息，而借貸之賬面值與其公平價相若。

餘下集團之管理層討論及分析

以下載列餘下集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止六個月營運業績及業務回顧之管理層討論及分析。

截至二零一六年九月三十日止六個月

1. 業務回顧

建築材料業務

餘下集團之建築材料業務包括香港建築產品加工與分銷(截至二零一六年九月三十日止期間主要為鋼筋及樁柱)、卷鋼加工與分銷、鋼材回收及鋼筋加工及裝配業務(透過餘下集團之50%合營公司TVSC Construction Steel Solutions Limited(「TVSC」)進行，於二零一六年一月開始營運)。

此業務於本期間錄得收入總額約1,079,000,000港元，為去年同期約85%。主因乃鋼材價格於二零一五年年末及二零一六年年初下跌所致。已售噸數減少6%，主因乃香港建築項目需求減弱。

餘下集團之建築材料業務之純利約為4,000,000港元，為去年同期約27%，主要因為(i)於本期間鋼材價格下跌，儘管其毛利率增加49個基點至約9%，其於本期間之收入總額仍減少約15%至約1,009,000,000港元，導致香港建築產品及卷鋼加工與分銷之總溢利於本期間按年同比(「**按年同比**」)減少約23%至約26,000,000港元；(ii)由於多項節省成本之措施以減低非固定性支出及雜項開支，並透過為餘下集團之聯屬公司及其他第三方客戶提升固定資產及服務之使用率，從而擴大收入渠道，本期間鋼材回收虧損淨額約9,000,000港元，按年同比下降約10,000,000港元；(iii)在青衣之自動化鋼筋加工及裝配廠於本期間之租金及折舊支出總額約26,000,000港元；及(iv)就TVSC之應佔合營公司業績之虧損淨額約9,000,000港元。

工程塑膠業務

餘下集團之工程塑膠業務錄得收入約137,000,000港元，按年同比減少約31%，連同已售噸數按年同比減少約20%。此乃由於餘下集團遠離邊際利潤較低或信貸風險高企之香港及華南客戶所致。受到邊際利潤提高及開支減少所帶動，此業務於本期間錄得約300,000港元溢利，而去年同期虧損淨額約為3,000,000港元。

建築產品及設計方案業務

餘下集團之建築產品及設計方案(「**建築產品及設計方案**」)業務於本期間帶來收入約270,000,000港元，按年同比增加約4%。本期間溢利增加約254%至約15,000,000港元，主要由於香港業務銷售與溢利按年同比分別增加約33%及464%。於香港之項目銷售激增令分部溢利提升。

房地產業務

本期間餘下集團之房地產業務錄得收入約5,000,000港元，純利約91,000,000港元，而去年同期收入約為5,000,000港元，虧損淨額約為9,000,000港元。

就餘下集團之全資擁有投資物業，即中港滙•浦東(前稱創屹商務大廈，已於二零一六年六月底完成收購)而言，根據獨立國際物業估值師出具之估值報告，該投資物業於期末之賬面金額約為1,209,000,000港元，導致本期間產生估值收益約234,000,000港元及相關遞延稅項負債撥備約58,000,000港元。

就餘下集團對擁有29.44%權益之尚泰里(前稱維景酒店公寓)項目而言,分層銷售推廣活動已於二零一五年十二月中展開,截至二零一六年九月三十日,約93%之開售單位已訂立買賣合同。於本期間,餘下集團於該項投資之應佔虧損淨額約為70,000,000港元,此乃由於(i)收購尚泰里所產生之商譽價值166,000,000港元全數被撇銷,其中餘下集團應佔29.44%或49,000,000港元;及(ii)於尚泰里之應佔虧損淨額約21,000,000港元,主要來自本期間產生之交易稅項及市場推廣費用。

展望

儘管市場挑戰重重,餘下集團之建築材料業務成功擴大市場佔有率。餘下集團之邊際利潤率及邊際利潤總額均有所增長。新投資亦開始對收入及溢利有所貢獻,惟需時方能達到最佳水平。

餘下集團為能夠在香港營運全球其中一間最現代化及自動化之鋼筋加工和裝配廠感到雀躍。該項新投資使餘下集團對其客戶而言具有重要策略意義,而餘下集團將提供之價值對客戶之成功而言極為重要並且難以取代。

餘下集團之物業投資全部位處上海之策略地區,並仍在轉型及增值。

餘下集團之最大挑戰為維持邊際利潤同時減少支出，此將令其更具效率。餘下集團預期全球經濟於可見未來將持續波動。在管理風險時，其將集中減少支出及有效地管理現金水平。

餘下集團預期全球鋼材市場繼續面臨供需失衡。中國內地之鋼材產量仍會超出需求，並繼續對其邊際利潤造成壓力。儘管在二零一六年首數個月價格有所回升，惟餘下集團認為該等價格水平並無基本因素支持。鐵礦石產量持續超出需求，在鋼材價格下跌之情況下，讓鋼鐵廠在一定程度上可減低成本壓力。作為區內之領先建築材料供應商，隨著(i)已成功由一般鋼材供應商轉型為領導市場、高度切合客戶需要及配合領先技術之自動化鋼材加工商；及(ii)由產品驅動模式轉型為以服務及供應鏈管理價值為理念之企業，餘下集團有信心建築材料業務可以進一步拓展其業務規模。尤其是，餘下集團之建築材料業務位於青衣之香港首間自動化鋼筋加工及裝配廠已於二零一六年年初開始營運，令高度自動化之鋼材加工工序將變得更高效、成本更低及安全。該項新投資目前現仍處於起步攀升階段，餘下集團預計它將於二零一八年開始為集團帶來貢獻。

隨著中國政府推行之政策如「一帶一路」倡議，餘下集團預期建築材料之需求將會增加。餘下集團之建築材料業務已作好準備，並憑藉其先進供應鏈模式把握此等機遇，此將不僅能服務已經或正在將其貿易及投資業務擴展至香港以外地區之客戶以配合「一帶一路」倡議，亦能作地區擴展以打入東南亞市場。

就建築產品及設計方案業務而言，餘下集團將與品牌合作夥伴緊密合作，透過推出新產品及減少銷量欠佳之產品、實行嚴格成本及開支控制措施、集中資產及營運資金管理以增加銷售。藉此，餘下集團將努力減低中國內地市場放緩之影響，並加強實力為市場復甦作好準備。

餘下集團之工程塑膠業務將繼續專注於高邊際利潤產品及富增長之行業，如汽車、家庭用品及電器，以推動中國內地(特別是廈門、上海及蘇州)之銷售增長。餘下集團已致力加強與供應商夥伴之聯繫，並修訂獎勵計劃以提升邊際利潤及減少經營支出。

餘下集團之房地產業務將有助於其進一步擴闊收入及溢利來源。中港匯浦東已自二零一六年七月起開始進行翻新，並預期於二零一七年四月底前竣工。餘下集團將繼續盡力對物業組合中之物業進行活化工程，同時探討其物業團隊可能不時於上海發掘、評估並認為屬穩建之其他機會及物業。上海將繼續成為餘下集團房地產業務之地域重點及核心投資市場，本公司相信，上海持續轉型為服務型經濟，不僅能提升其國際地位，亦會帶來對優質辦公空間之需求。

為應對餘下集團之房地產業務之匯兌風險，餘下集團正就外匯銀行貸款尋求對沖及人民幣再融資機會。

2. 財務回顧

流動資金及融資

與截至二零一六年三月三十一日止財政年度相比，餘下集團於二零一六年九月三十日之資產總額由約2,044,000,000港元增加至約2,658,000,000港元。於二零一六年九月三十日，餘下集團之資產淨值自約423,000,000港元增加至約463,000,000港元。

與二零一六年三月三十一日約544,000,000港元比較，餘下集團於二零一六年九月三十日之現金及現金等值約208,000,000港元，其中約10%為美元、約33%為人民幣及約57%為港元。與二零一六年三月三十一日之財務狀況比較，餘下集團於二零一六年九月三十日之現金及現金等值及已抵押銀行存款，減少約313,000,000港元至約259,000,000港元，而餘下集團之借貸則增加約485,000,000港元至約1,661,000,000港元。餘下集團於二零一六年九月三十日之借貸中，843,000,000港元須於一年內償還，349,000,000港元須於第二年償還及469,000,000港元須於第三至第五年償還。流動比率則自1.09下跌至0.88，其中資產負債比率(負債淨額，即借貸總額減已抵押銀行存款以及現金及現金等值，除以本公司權益持有人應佔股本及儲備加負債淨額)由59%增加至75%。

餘下集團所有融資及庫務活動均由集團總部集中管理及監控。餘下集團整體庫務及集資政策集中於管理財務風險，包括利率及外匯風險以及對餘下集團及其附屬公司提供符合成本效益之融資方法。餘下集團一直秉持審慎財務管理原則。

餘下集團之貿易融資主要乃由其銀行貿易及定期貸款融資支持。於二零一六年九月三十日，餘下集團以貿易及投資物業融資為目的之附息借貸總額中約33%均以港元為幣值、約32%以人民幣為幣值，及約35%以美元為幣值。該等信貸融資主要以通過短期信託收據銀行貸款安排下持有之餘下集團存貨及／或已抵押銀行存款及／或本公司提供之公司擔保作為抵押。所有以上之借貸均按浮動利率計息。進口銀行貸款之利息費用以銀行同業拆息率加非常具競爭力之息差計算。已自國內及外資銀行獲得數額為人民幣597,000,000元之人民幣貸款及匯票融資。人民幣銀行融資之利息費用乃按中國人民銀行釐定之標準貸款利率以優惠息差再加以調整。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，餘下集團有若干資產作抵押，包括(i)約51,000,000港元之銀行存款作為餘下集團向銀行借貸及銀行信貸額之抵押品，及(ii)約1,209,000,000港元之投資物業抵押作為餘下集團若干銀行借貸之抵押品。

匯率風險波動及相關對沖

餘下集團之業務主要以港元、美元及人民幣交易。由於港元與美元間之匯率掛鈎，餘下集團相信其美元產生之匯率風險相當輕微。面對人民幣之不穩定，餘下集團將繼續以人民幣收入來對應人民幣付款，從而減低兌換風險。當出現適當時機且餘下集團之管理層認為合適之情況下，將簽訂遠期外匯合約，用以對沖非港元貨幣之主要外匯風險。餘下集團之政策乃不會為投機目的訂立任何衍生工具交易。

或然負債

於二零一六年九月三十日，餘下集團並無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售事項

除收購中港匯·浦東外，餘下集團截至二零一六年九月三十日止六個月並未作出任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資及收購資本資產之進一步計劃

餘下集團截至二零一六年九月三十日止期間並無任何有關重大投資或收購資本資產之未來計劃。

人力資源

餘下集團竭力打造精英團隊，藉此推動餘下集團未來更上一層樓。其增長策略包括以人為本精神。餘下集團提供優越之薪酬待遇以吸引及推動員工。餘下集團努力為員工提供舒適安全之工作環境，並定期提供機會讓員工學習和成長。於二零一六年九月三十日，餘下集團聘用308名僱員。截至二零一六年九月三十日止期間，總員工成本包括退休福利計劃供款約為58,000,000港元。於本期間，概無根據於二零一一年八月十一日採納之本公司購股權計劃向董事及餘下集團之僱員提供及／或授出任何購股權。

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 業務回顧

建築材料業務

餘下集團之建築材料業務包括香港建築產品加工與分銷(截至二零一六年三月三十一日止年度主要為鋼筋及樁柱)、卷鋼加工與分銷、鋼材回收(於二零一四年九月收購)及鋼筋加工及裝配業務(透過TVSC經營)。此業務於本年度錄得收入總額約2,466,000,000港元，由於鋼材價格於本年度下跌，儘管香港建築產品加工與分銷、卷鋼加工與分銷及鋼材回收之已售噸數分別按年同比增加約17%、7%及5%，收入總額為去年約85%。

餘下集團之建築材料業務之純利約為70,000,000港元，為去年約58%，主要原因為(i)香港建築產品及卷鋼加工與分銷之純利總額於本年度按年同比減少約19%至約112,000,000港元，主要由於在本年度鋼材價格下跌，儘管其毛利率增加246個基點至約11%及已售噸數按年同比增加14%，其於本年度之收入總額仍減少

約15%至約2,338,000,000 港元；及(ii)鋼材回收之虧損淨額增加，主要由於銷售與一般及行政支出按年同比增加約26,000,000 港元(於本年度為12個月之支出，相比去年5.5個月之支出)，包括於本年度產生之一次性重組支出約2,000,000 港元。餘下集團於客戶上有更多選擇，及餘下集團已改變其銷售渠道及產品組合(主要來自建築產品分銷業務客戶之建築廢鋼)。餘下集團已開始實施多項節省成本之措施以減低非固定性支出及雜項開支，並透過聯屬公司及其他第三方客戶提升固定資產及員工勞動力使用率，擴大收入流。

建築產品及設計方案業務

餘下集團之建築產品及設計方案業務於本年度帶來收入約489,000,000 港元，按年同比減少約4%。本年度純利減少約87%至約2,000,000 港元，主要由於(i)餘下集團之中國內地建築產品及設計方案業務之一次性重組開支約1,000,000 港元；(ii)有關湖南及湖北省客戶之長期欠款及呆賬應收款項之一次性減值總額約8,000,000 港元；(iii)中國內地住宅物業市場放緩，因而影響餘下集團於本年度之批發銷售及邊際利潤；及(iv)香港項目延誤所致。

工程塑膠業務

餘下集團之工程塑膠業務錄得收入約365,000,000 港元，按年同比減少約9%，連同已售噸數及每噸平均售價按年同比分別減少約2%及7%。此乃由於餘下集團遠離邊際利潤較低或信貸風險高企之香港及華南客戶所致。由於主要來自餘下集團在中國內地營運之附屬公司應付賬款之外幣匯兌產生約5,000,000 港元之未變現匯兌虧損及重組支出約100,000 港元，本業務在本年度錄得約4,000,000 港元虧損淨額，而去年純利則約為1,000,000 港元。

房地產業務

於本年度，憑藉餘下集團為其管理之物業(尚泰里(前稱維景公寓酒店))進行物業提升工程之專業知識及往績記錄，其有效提升租戶組合及出租率、增加租金回報並提升物業價值，繼續為餘下集團取得成功，於本年度取得驕人業績。就餘下集團擁有29.44%股權之尚泰里而言，分層銷售推廣活動已於二零一五年十二月中展開，截至二零一六年三月三十一日，約72%之開售單位已訂立銷售合同。餘下集團於本年度就其對尚泰里之投資分享純利約15,000,000港元。餘下集團之房地產業務於本年度錄得收入約13,000,000港元，純利約9,000,000港元，而去年收入約為10,000,000港元，虧損約為6,000,000港元。

誠如本公司於二零一五年十月二十八日刊發之通函所披露，本公司之全資附屬公司上海新施房地產經紀有限公司(作為買方)與上海電氣集團置業有限公司(獨立第三方，作為賣方)於二零一五年九月十六日訂立框架合同，以收購位於上海浦東之創屹商務大廈(現稱為中港匯·浦東)，總代價為人民幣801,308,900元(按當時匯率相等於約970,385,000港元)。收購事項已獲股東於二零一五年十一月二十六日召開之股東特別大會上批准，並已於二零一六年六月完成收購。

展望

儘管市場挑戰重重，餘下集團之建築材料業務成功擴大市場佔有率。新投資亦開始對收入及溢利有所貢獻，惟需時方能達到最佳水平。

餘下集團為能夠在香港營運世界上其中一間最現代化及自動化之鋼筋加工和裝配廠感到雀躍。該項新投資使餘下集團對其客戶而言具有重要策略意義，而餘下集團將提供之價值對客戶之成功而言極為重要並且難以取代。餘下集團之物業投資全部位處上海之策略地區，並仍在轉型及增值。其之最大挑戰是提升餘下集團之效能同時減少支出，以維持邊際利潤水平。本公司預期全球經濟於可見未來將持續波動，並將著重於在管理風險之同時，減少支出及有效地管理現金。

餘下集團預期全球鋼材市場繼續面臨供需失衡。中國內地之鋼材產量仍會超出需求，並繼續對定價造成壓力。儘管在二零一六年首數個月價格有所回升，惟該等價格水平並無基本因素支持。鐵礦石產量持續超出需求，在鋼材價格下跌之情況下，讓鋼鐵廠在一定程度上可減少成本壓力。作為區內之領先建築材料供應商，隨著(i)已成功由一般鋼材供應商轉型為領導市場、高度切合客戶需要及配合領先技術之自動化鋼材加工商；及(ii)由生產驅動模式轉型為以服務及供應鏈管理價值為理念之企業，餘下集團有信心其建築材料業務可以進一步拓展其業務規模。具體而言，餘下集團之建築材料業務已於二零一六年一月完成位於青衣之香港首間自動化鋼筋加工及裝配廠之建設，令高度自動化之鋼材加工工序將變得更高效、成本更低及更安全。隨著中國政府推行之政策如「一帶一路」倡議，預期建築材料之需求將會增加。餘下集團之建築材料業務已作好準備並憑藉其先進供應模式把握此等機遇，不僅服務「一帶一路」倡議已或正將貿易及投資業務擴展至香港以外之現有客戶，並將業務地區拓展至東南亞。

就建築產品及設計方案業務而言，餘下集團將與品牌合作夥伴緊密合作，透過推出新產品及減少銷量不理想之產品、實行嚴格成本及開支控制措施、著重資產及營運資金管理以增加銷售。藉此，餘下集團將努力減低中國內地市場放緩之影響並加強實力為市場復甦作好準備。

餘下集團之工程塑膠業務將繼續專注於高邊際利潤產品及增長分部，如汽車、家庭用品及電器，以推動香港及中國內地（特別是廈門、上海及蘇州）之銷售增長。餘下集團已致力加強與供應商夥伴之聯繫，並修訂激勵計劃以提升貢獻邊際利潤及減少經營支出。

餘下集團之房地產業務將有助於其進一步擴闊收入及溢利來源。餘下集團將繼續盡力對物業組合進行提升工程，並在上海投資於物業團隊不時發掘、評估並認為屬穩建之其他機會及物業。上海將繼續成為餘下集團房地產業務之地域重點及核心投資市場，本公司相信，上海持續轉型為服務型經濟，不僅能提升其國際地位，亦會帶來優質辦公空間需求。

2. 財務回顧

流動資金及融資

與截至二零一五年三月三十一日止上一個財政年度相比，餘下集團於二零一六年三月三十一日之資產總額增加約416,000,000港元至約2,044,000,000港元。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之資產淨值減少約85,000,000港元至約423,000,000港元。與二零一五年三月三十一日約355,000,000港元比較，餘下集團於二零一六年三月三十一日之現金及現金等值約544,000,000港元，其中約13%為美元、約56%為人民幣及約31%為港元。與於二零一五年三月三十一日之財務狀況比較，餘下集團於二零一六年三月三十一日之現金及現金等值及已抵押銀行存款，增加約193,000,000港元至約572,000,000港元，而餘下集團之借貸則增加約293,000,000港元至約1,176,000,000港元。餘下集團於二零一六年三月三十一日之借貸中，810,000,000港元須於一年內償還，329,000,000港元須於第二年償還及37,000,000港元須於第三至第五年償還。流動比率則下跌至1.09，其中資產負債比率（負債淨額，即借貸總額減已抵押銀行存款以及現金及現金等值，除以股權持有人應佔股本及儲備加負債淨額）由50%增加至59%。

餘下集團所有融資及庫務活動均由集團總部集中管理及監控。餘下集團整體庫務及集資政策集中於管理財務風險，包括利率及外匯風險以及對餘下集團及其附屬公司提供符合成本效益之集資方法。餘下集團一直秉持審慎財務管理原則。誠如本公司2014/15年報所披露，本公司已於二零一四年十二月十七日完成公開發售（「公開發售」）後發行及配發合共210,757,625股普通股，已收之所得款項淨額約為100,700,000港元。於二零一六年三月三十一日，來自公開發售之所得款項淨額約100,700,000港元已按預期全數約70%用作(i)進一步提升產品多元化；及(ii)推動餘下集團鋼筋下游加工業務（包括於新界青衣新建鋼筋切割及折彎廠房，以及購買加工機器及設備），以滿足對香港建造業之需求；而餘額約30%則用作一般營運資金（包括在中國地域拓展業務及償還部份短期銀行貸款以減低債務）。

餘下集團之貿易融資主要仍由其銀行貿易及定期貸款融資支持。於二零一六年三月三十一日，餘下集團以貿易融資為目的之附息借貸總額中約54%以港元為幣值、約6%以人民幣為幣值，及約40%以美元為幣值。該等信貸融資主要以短期信託收據銀行貸款安排下持有之餘下集團存貨及／或已抵押銀行存款及／或本公司提供之公司擔保作抵押。所有以上之借貸均按浮動利率計息。進口銀行貸款之利息費用以銀行同業拆息率加非常具競爭力之息差計算。人民幣貸款及匯票融資已自國內及外資銀行獲得，為數人民幣173,000,000元。人民幣銀行融資之利息費用乃按中國人民銀行釐定之標準貸款利率以優惠息差再加以調整。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，餘下集團有若干資產作抵押，包括約27,000,000港元之銀行存款作為餘下集團向銀行借貸及銀行信貸額之抵押品。

匯率風險波動及相關對沖

餘下集團之業務主要以港元、美元及人民幣交易。由於港元與美元間之匯率掛鈎，餘下集團相信其美元產生之匯率風險相當輕微。面對人民幣之不穩定，餘下集團將繼續以人民幣收入來作出人民幣付款，從而減低兌換風險。當出現適當時機且餘下集團之管理層認為合適之情況下，將簽訂遠期外匯合約，用以對沖非港元貨幣之主要外匯風險。餘下集團之政策乃不會為投機目的訂立任何衍生工具交易。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售事項

除收購中港匯·浦東外，餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度並未作出任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資及收購資本資產之進一步計劃

餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度並無任何有關重大投資或收購資本資產之未來計劃。

人力資源

餘下集團竭力打造精英團隊，藉此推動餘下集團未來更上一層樓。其增長策略包括以人為本精神。餘下集團提供優越之薪酬待遇以吸引及推動員工。餘下集團努力為員工提供舒適安全之工作環境，並定期提供機會讓員工不斷學習和成長。於二零一六年三月三十一日，餘下集團聘用323名僱員。於本年度，餘下集團之總員工成本包括退休福利計劃供款約為145,000,000港元。於本年度，並無根據於二零一一年八月十一日採納之本公司購股權計劃向董事及餘下集團之僱員提供及／或授出任何購股權。

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 業務回顧

建築材料業務

儘管市場上囤貨及延遲付款情況增加，惟餘下集團透過縮短賒帳期及減少存貨有效管理營運資金，故建築材料業務錄得15%之銷售量(噸)增長。餘下集團之建築材料業務增長領先市場乃由於其藉著調整集團之能力及產品，重新界定其價值理念，務求緊貼市場趨勢帶來之需求。售予新客戶之噸數(不包括收購)佔已售鋼材噸數約14%。

於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日兩個年度，餘下集團進行了主要重組計劃，當中包括撤資及組織革新，以加快進軍市場之步伐，賦予領導階層權力。餘下集團亦投資進行業務模式變革，旨在回應市場趨勢變動，透過全新價值主張拉近與客戶之距離。餘下集團於二零一三年十月增加於上海寶順昌國際貿易有限公司(「寶順昌」)之擁有權至100%，同時維持與寶鋼西部公司之供應鏈協

議，該擁有權變動有助餘下集團向其他鋼鐵廠採購鋼材，分散供應來源，以擴大業務之地理覆蓋範圍。因此，寶順昌截至二零一五年三月三十一日止年度之銷售量錄得約 17% 增長，而經營溢利增加約 70%。

餘下集團以香港為基地之建築鋼材業務已採取步驟改變其價值定位。餘下集團成功在香港投得面積約 30,000 平方米之土地，並附設碼頭。餘下集團夥拍新加坡 NatSteel (一間 Tata Steel 企業)，開始興建香港首間自動化鋼筋加工廠。加工廠策略性地位於青衣，配合交通便利之碼頭，憑藉極其有效率供應鏈及最新加工技術為香港承建商提供已測試及可即時使用之產品。截至二零一五年三月三十一日止年度，建築材料業務之銷售量錄得約 15% 增長。

於二零一四年九月，餘下集團完成收購和泰鋼鐵有限公司(「和泰」)(先前由中國之豐立集團所擁有)。和泰為香港最大型鋼材回收廠之一，位於面積逾 24,000 平方米之土地，附設碼頭，且策略性地位於青衣(鄰近餘下集團之自動化鋼筋加工廠)。餘下集團投資於自動化加工、物流、裝卸效能，並減少廢料加工及貯存所需空間。而有賴投資於自動化，和泰亦得以逐步提升其廢鋼加工之水平。透過將結構鋼材遷至和泰，餘下集團可減少位於新界之租賃空間，亦可撤減境內租用碼頭及貨車相關之貨運成本。餘下集團擁有兩間大型廠房均附設碼頭，使得其建築材料業務有能力錄得銷量增長並增值。通過帶領香港鋼筋加工廠轉為自動化，餘下集團早著先機之利，帶領業界將加工過程由場內轉至場外。因香港面臨工人老化及勞工短缺之問題，鋼筋加工廠實現自動化實屬必要。

投資於鋼筋加工自動化乃意味着將餘下集團之鋼材業務轉型為提供複雜且難以仿效之增值加工及服務模式。行業門檻極高，餘下集團錄得持續增長及溢利之能力亦隨之提高，原因是餘下集團業務由易被取締之定價售貨模式轉為客戶夥伴模式，即按個別項目需求與客戶合作，打造專為項目而設之解決方案。憑藉餘下集團與眾不同之產品組合及價值理念，產品之價值及複雜性將有助其提升邊際利潤。香港於基礎建設及住宅項目之投資帶來了持續穩健之鋼材需求，加上其為產品及工程增值以減少場內加工，餘下集團得以維持銷售量之市場份額，並錄得穩定出色之營業增長。餘下集團展開於自動化之投資，並將與行業持份者緊密合作，密切關注場外鋼筋加工之政策變動，從而提高效率，減少廢料。其新香港廠房(回收及自動化鋼筋加工)地理位置相近，帶來協同效益，讓其可有效調配人手，並共用躉船及其他物流，以及物料裝卸設備等資產。

餘下集團於自動化加工及鋼材回收之投資，有助其為香港之綠色倡議作出貢獻。廢鋼自動化加工亦有助其大幅減少氣炬燒割所用之燃氣。鋼筋加工自動化將顯著減少浪費及廢料產生。餘下集團承諾與政府、承建商及建築師攜手合作，創造全球自動化技術最為完善及效能最佳之供應鏈之一，幫助解決安全、廢物及勞工短缺問題。

建築產品及設計方案業務

餘下集團之建築產品及設計方案業務於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度經歷重大變革。餘下集團關閉表現未如理想之陳列室，並投資開設大型建築及設計中心(「**建築及設計中心**」)，以接近其目標市場，同時為建築師及設計師提供更多元化產品組合及與客戶商討之空間，當中包括軟件解決方案及產品測試方案。

餘下集團投資於可使業務專門化之軟件，並以醫療、安老、豪華酒店、運輸及高檔住宅項目等高增長版塊為主要投資目標。餘下集團亦引入兩個全新歐洲品牌來港，為客戶提供更多產品選擇。因此，建築產品及設計方案之收益錄得約4%增長，而作為其首個引進建築及設計中心概念及新品牌之旗艦地區 — 香港，則錄得約19%之收益增長。餘下集團在中國內地進行之架構重組已見成效，長沙及武漢逐步轉虧為盈，錄得約33%收入增長。餘下集團將繼續研究市場動向，與品牌合作夥伴共同為香港及中國之高增長行業提供優質服務。隨着中國城市化為其帶動增長，餘下集團對新業務模式充滿信心，並將繼續藉此機會實現地區擴張。

工程塑膠業務

餘下集團之工程塑膠業務於截至二零一五年三月三十一日止年度繼續擴充其地理分佈範圍。儘管其出口及轉口之銷售額因全球經濟放緩而減少，其於中國內地銷售額較去年增加逾10%。餘下集團繼續於中國華南及華東地區擴充業務。

房地產業務

於截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團投資於尚泰里之29.44%權益，旨在滿足市場對服務式住宅不斷上升之需求，為當地高端住客及外籍人士提供地理位置優越之優質服務公寓。

2. 財務回顧

流動資金及融資

於二零一五年三月三十一日，餘下集團之現金及現金等值約為353,000,000港元，而二零一四年三月三十一日則為371,000,000港元，當中約4%為美元，約26%為人民幣及約70%為港元。於二零一五年三月三十一日，餘下集團之借貸總額約為883,000,000港元，全部均為附息借貸，而二零一四年三月三十一日之借貸總額則為1,010,000,000港元。餘下集團於二零一五年三月三十一日之所有借貸金額883,000,000港元須於一年內償還。於二零一五年三月三十一日，經扣減約26,000,000港元(二零一四年三月三十一日：26,000,000港元)之抵押銀行存款及約353,000,000港元(二零一四年三月三十一日：371,000,000港元)之現金及銀行存款後，餘下集團之附息借貸淨額約為504,000,000港元(二零一四年三月三十一日：613,000,000港元)。於二零一五年三月三十一日以附息借貸淨額除以資本總額(包括股權持有人應佔資本及儲備及附息借貸淨額)之餘下集團資本負債比率由62%減少至50%；相比二零一四年三月三十一日，流動比率由1.04倍上升至1.21倍。

於二零一五年三月三十一日，餘下集團約有22%之計息借貸是以港元計算，約68%以美元及約10%以人民幣計算。於二零一五年三月三十一日，餘下集團全部借貸均按浮動利率計息。

經考慮目前市況及據業內慣常風險水平評估整體風險狀況後，餘下集團致力將該等財務比率維持於現有水平。餘下集團之業務營運一般由其業務活動產生之現金及其往來銀行提供之銀行融資提供資金。

餘下集團所有融資及庫務活動均由集團總部集中管理及監控。餘下集團整體庫務及集資政策集中於財務風險管理，包括利率及外匯風險以及對餘下集團及其集團成員公司提供符合成本效益之集資方法。餘下集團一直秉持審慎財務管理原則。

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，餘下集團有若干資產作抵押，包括約26,000,000港元之銀行存款作為餘下集團銀行借貸及銀行信貸額之抵押品。

匯率風險波動及相關對沖

餘下集團之業務主要以港元、美元及人民幣交易。由於港元與美元間之匯率掛鈎，餘下集團相信其美元產生之匯率風險相當輕微。面對人民幣之不穩定，餘下集團將繼續以人民幣收入來作出人民幣付款，從而減低兌換風險。

當出現適當時機且餘下集團之管理層認為合適之情況下，將簽訂遠期外匯合約，用以對沖非港元貨幣之主要外匯風險。於二零一五年三月三十一日，餘下集團並無遠期外匯合約，為償還以美元結算之信用證。衍生金融工具之使用受嚴格控制，主要用於對沖與借貸有關之外匯兌換風險。餘下集團之政策乃不會為投機目的訂立任何衍生工具交易。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售事項

除上文所披露者外，餘下集團截至二零一五年三月三十一日止年度並未作出任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，餘下集團截至二零一五年三月三十一日止年度並無任何有關重大投資或收購資本資產之未來計劃。

人力資源

於二零一五年三月三十一日，餘下集團聘用361名僱員。薪酬及年終花紅乃根據僱員之職位及表現而釐定。除退休福利計劃及醫療保險外，餘下集團亦為其僱員提供在職培訓及培訓津貼。餘下集團於本年度所產生之總僱員成本(包括退休福利計劃供款)約為115,000,000港元。於本年度，根據於二零一一年八月十一日採納之本公司購股權計劃，已向董事及餘下集團之僱員授出可認購11,900,000股普通股之購股權。

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 業務回顧

餘下集團於截至二零一四年三月三十一日止年度已對其業務模式作出重大變革，並取消或重組不良業務，其中該等業務之一次性減值撥備總額約63,000,000港元。餘下集團簡化其組織，並確定其將保留具有相關性、專業知識及競爭力之業務線。

建築材料業務及工程塑膠業務

餘下集團將鋼材及工程塑膠分銷業務整合，此新組織考慮到採購、物流及供應鏈管理之協同作用。餘下集團將能夠共享業務資源並降低過程中之開支。於二零一四年五月，所有中國分銷業務由上海之分散辦事處共同遷往中國物業。各團隊滙聚一堂令餘下集團可利用整合之專業知識，共享企業資源，透過更好地控制及削減開支將風險降至最低。餘下集團之鋼材採購整合及地區擴張策略由上海管理。

餘下集團之鋼材及工程塑膠分銷業務錄得純利增加4%及銷售額較上年同期增長3%。餘下集團之鋼材分銷業務(香港鋼材及寶順昌)錄得理想業績。已售噸數增加14%，而純利較上年同期增加6%。在強勁之香港建築市場及快速增長之中國

內地汽車業推動下，儘管鋼材價格於本年度下半年有所下跌，餘下集團仍錄得增長。香港鋼材主打香港及澳門建築業，於基建分類錄得銷售量大幅增加，且鋼筋噸數增加31%，而其他產品(如打樁及碳素結構產品)之噸數增加35%。

餘下集團之工程塑膠分銷業務於本年度上半年在困境中奮力拼搏，雖然錄得盈利，但餘下集團未能達致計劃。儘管毛利率增加近50個基點，銷售下降及與一名被當地政府託管之客戶有關之壞賬撇銷導致純利減少。其於香港及深圳之銷售佔上一財政年度總銷售57%，降至本年度之41%，此乃由於多家出口商減少採購。餘下集團繼續致力擴大中國內地之地區實力。餘下集團於廈門新開設之辦事處努力實現銷售增加72%，而華東銷售辦事處(上海、寧波及蘇州)於本年度錄得逾8%之銷售增長。

建築產品及設計方案業務

除深圳業務(於二零一三年已關閉)外，餘下集團之建築產品及設計方案銷售總體上相當平穩，增長4%。餘下集團於本年度產生虧損約3,000,000港元，主要由長沙、武漢之重組開支及關閉深圳業務引起。於香港開設兩間建築及設計中心及關閉陳列室有關之一次性開支亦為虧損原因之一。重組長沙及武漢建築產品及設計方案實屬必要，此乃由於該等業務均為近期收購，且業務模式不適應目前所服務之市場。重組包括削減職員人數及關閉店鋪。餘下集團之品牌合作夥伴TOTO及經銷商合作夥伴十分支持重組，而總銷售未受到影響。重組已達致餘下集團制定之目標，而走勢顯示長沙及武漢建築產品及設計方案於截至二零一五年三月三十一日止財政年度將達致溢利及增長目標。長沙及武漢建築產品及設計方案分別於湖南及湖北擁有獨家分銷權。革新之架構及組織令餘下集團可利用不斷擴大之經銷商網絡於全省範圍內促進銷售增長。

受惠於強勁之建築市場，香港之新建築及設計中心預期將帶動項目銷售增加。零售及項目之走勢顯示銷售及溢利有所改善。

房地產業務

雖然餘下集團進軍房地產領域以來所作之項目投資並不重大，但餘下集團一直在營運中。作為大連及上海之房地產營運商，餘下集團獲得精準洞察力及大量經驗。本年度第四季度之靜安門銷售帶來了相關經驗及巨大股東價值。餘下集團計劃在未來投資上海其他物業時利用升級及出售資產過程中獲取之經驗並審視其他投資機會。

2. 財務回顧

流動資金及融資

於二零一四年三月三十一日，餘下集團之現金及現金等值約為371,000,000港元，當中約4%為美元，約40%為人民幣及約56%為港元。於二零一四年三月三十一日，餘下集團之借貸總額約為1,010,000,000港元，全部均為付息借貸。餘下集團於二零一四年三月三十一日之借貸中，1,009,000,000港元須於一年內償還及1,000,000港元須於第二年償還。經扣減約26,000,000港元之抵押銀行存款及約371,000,000港元之現金及銀行存款後，付息借貸淨額約為613,000,000港元。於二零一四年三月三十一日以付息借貸淨額除以資本總額(包括股權持有人應佔資本及儲備及付息借貸淨額)之資本負債比率由3%增加至62%；相比二零一三年三月三十一日，流動比率由1.47倍下降至1.04倍。

於二零一四年三月三十一日，餘下集團約有57%之付息借貸是以港元計算，約32%以美元及約11%以人民幣計算。於二零一四年三月三十一日，餘下集團全部借貸均按浮動利率計息。

經考慮目前市況及據業內慣常風險水平評估整體風險狀況後，餘下集團致力將該等財務比率維持於現有水平。餘下集團之業務營運一般由其業務活動產生之現金及其往來銀行提供之銀行融資提供資金。

餘下集團所有融資及庫務活動均由集團總部集中管理及監控。餘下集團整體庫務及集資政策集中於財務風險管理，包括利率及外匯風險以及對餘下集團及其集團成員公司提供符合成本效益之集資方法。餘下集團一直秉持審慎財務管理原則。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，餘下集團有若干資產作抵押，包括(i)約26,000,000港元之銀行存款作為餘下集團之銀行信貸額之抵押品；及(ii)約22,000,000港元之投資物業抵押作為餘下集團若干銀行借貸之抵押品。

匯率風險波動及相關對沖

餘下集團之業務主要以港元、美元及人民幣交易。由於港元與美元之間匯率掛鈎，餘下集團相信其匯率風險相當輕微。面對人民幣之波動，餘下集團將繼續以人民幣收入來作出人民幣付款，從而減低兌換風險。

當出現適當時機且餘下集團之管理層認為合適之情況下，將簽訂遠期外匯合約，用以對沖非港元貨幣之主要外匯風險。於二零一四年三月三十一日，餘下集團有合共約人民幣117,000,000元之未到期遠期外匯貨幣合約，為償還以美元結算之信用證。餘下集團嚴格監控衍生金融工具之使用且主要用以對沖與借貸有關之外匯兌換風險。餘下集團之政策乃不會為投機目的訂立任何衍生工具交易。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售事項

除上文所披露者外，餘下集團截至二零一四年三月三十一日止年度並未作出任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

餘下集團截至二零一四年三月三十一日止年度並無任何有關重大投資或收購資本資產之未來計劃。

人力資源

於二零一四年三月三十一日，餘下集團聘用327名僱員。本公司竭力打造精英團隊，藉此推動本公司業務發展更上層樓。於本年度，根據於二零一一年八月十一日採納之本公司購股權計劃，已向董事及餘下集團之僱員提供及授出可認購8,700,000股普通股之購股權。

(A) 餘下集團之未經審計備考財務資料

編製以下呈列之餘下集團之未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)，旨在說明(a)餘下集團於二零一六年九月三十日之財務狀況(猶如出售事項已於二零一六年九月三十日完成)；及(b)餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績及現金流量(猶如出售事項已於二零一五年四月一日完成)。編製此未經審計備考財務資料僅供說明之用，且基於其假設性質，或許未能真實反映餘下集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期之財務狀況(倘出售事項於二零一六年九月三十日已完成)或餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(倘出售事項於二零一五年四月一日已完成)。

餘下集團之未經審計備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審計簡明綜合財務狀況表編製，摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告。

餘下集團之未經審計備考綜合損益表及全面損益表以及未經審計備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一六年三月三十一日止年度經審計綜合損益表及全面損益表以及綜合現金流量表編製，摘錄自本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報。

未經審計備考財務資料乃根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條編製。

1. 餘下集團之未經審計備考綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審計 綜合財務 狀況表			備考調整		餘下集團之 未經審計 備考綜合 財務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元	千港元	
非流動資產							
物業、廠房及設備	196,960	(12,927)	(15)			184,018	
投資物業	2,482,213	69,720	(1,343,453)			1,208,480	
土地使用權	42,670	(33,051)				9,619	
無形資產	62,618				(62,618)	—	
於合營公司之投資	60,577					60,577	
預付款項、按金及 其他應收賬款	26,291		(5,985)			20,306	
提供予合營公司之 貸款	11,634					11,634	
遞延所得稅資產	12,982					12,982	
可供出售之財務資產	602					602	
	2,896,547					1,508,218	

於二零一六年九月三十日

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審計 綜合財務 狀況表			備考調整		餘下集團之 未經審計 備考綜合 財務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註4	千港元	千港元
流動資產							
存貨	203,629						203,629
應收賬款及票據	527,003						527,003
預付款項、按金及其 他應收賬款	161,926		(36,427)				125,499
應收餘下集團賬款	—		(172,400)	172,400			—
按公平價值計入損益 之財務資產	15,500						15,500
應收聯營公司賬款	4,648						4,648
應收合營公司賬款	18,970						18,970
已抵押銀行存款	77,145		—				77,145
現金及現金等值	224,100		(6,632)	559,666			777,134
		1,232,921					1,749,528
資產總額	4,129,468						3,257,746

於二零一六年九月三十日

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審計 綜合財務 狀況表			備考調整		餘下集團之 未經審計 備考綜合 財務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元	千港元	
權益							
股本	64,188				64,188		
儲備	<u>988,312</u>	21,569		159,819	<u>1,169,700</u>		
本公司擁有人應佔					1,233,888		
權益	1,052,500						
非控制性權益	<u>919</u>				<u>919</u>		
權益總額	1,053,419				1,234,807		
非流動負債							
應計負債及其他應付							
賬款	16,653		(15,820)		833		
遞延所得稅負債	253,546	2,173	(194,324)		61,395		
借貸	<u>1,579,892</u>		(761,947)		<u>817,945</u>		
	1,850,091				880,173		

於二零一六年九月三十日

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審計 綜合財務 狀況表			備考調整		餘下集團之 未經審計 備考綜合 財務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元	千港元	
流動負債							
應付賬款及票據	169,008					169,008	
預收款項	49,769		(6,270)			43,499	
應計負債及其他應付 賬款	86,473		(14,540)			71,933	
按公平價值計入損益 之財務負債	11					11	
應付餘下集團賬款	—		(357)	357		—	
當期所得稅負債	20,603		(4,917)			15,686	
借貸	900,094		(57,465)			842,629	
	1,225,958					1,142,766	
權益及負債總額	4,129,468					3,257,746	

2. 餘下集團之未經審計備考綜合損益表及全面損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審計 綜合損益表			備考調整		餘下集團之 經調整 未經審計 備考綜合 損益表
	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元	
收入	3,380,161	(50,374)	2,692		3,332,479	
銷售成本	<u>(2,964,591)</u>				<u>(2,964,591)</u>	
毛利	415,570				367,888	
銷售及分銷支出	(78,624)	1,574			(77,050)	
一般及行政支出	(302,866)	10,963	100		(291,803)	
其他(虧損)/收益—淨額	(21,059)	35,001		312,352	326,294	
投資物業之公平價值收益	<u>199,514</u>	<u>(206,165)</u>	6,651		<u>—</u>	
經營溢利	212,535				325,329	
財務收入	2,065	(95)			1,970	
財務費用	(65,404)	33,846			(31,558)	
應佔聯營公司之 業績—淨額	(7,364)				(7,364)	
應佔合營公司之 業績—淨額	<u>4,437</u>				<u>4,437</u>	
除所得稅前溢利	146,269				292,814	

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審計 綜合損益表			備考調整		餘下集團之 經調整 未經審計 備考綜合 損益表
	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元	千港元
所得稅支出	<u>(75,005)</u>	57,109	(1,663)	(73,415)	<u>(92,974)</u>	
年度溢利	71,264				199,840	
其他全面收入：						
其後可重新分類為損益 之項目：						
可供出售之財務資產之 公平價值變動	(99)				(99)	
貨幣匯兌差額	<u>(43,438)</u>	28,368			<u>(15,070)</u>	
年度全面收入總額	<u>27,727</u>				<u>184,671</u>	

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審計 綜合損益表			備考調整	餘下集團之 經調整 未經審計 備考綜合 損益表
	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元
應佔年度溢利：					
本公司擁有人	70,105	(118,141)	7,780	238,937	198,681
非控制性權益	<u>1,159</u>				<u>1,159</u>
	<u>71,264</u>				<u>199,840</u>
應佔年度全面收入總額：					
本公司擁有人	26,568	(89,773)	7,780	238,937	183,512
非控制性權益	<u>1,159</u>				<u>1,159</u>
	<u>27,727</u>				<u>184,671</u>

3. 餘下集團之未經審計備考綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審計綜合 現金流量表			備考調整		餘下集團之 經調整 未經審計 備考綜合 現金流量表
	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元	
經營活動之現金流量						
經營產生之現金淨額	256,359	(33,029)	(2,692)		220,638	
已收利息	2,065	(95)			1,970	
已付利息	(60,364)	28,902			(31,462)	
已付香港利得稅	(15,718)				(15,718)	
已付中國企業所得稅	(6,707)	4,138			(2,569)	
經營活動產生之現金淨額	175,635				172,859	

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審計綜合 現金流量表		備考調整		餘下集團之 經調整 未經審計 備考綜合 現金流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註6	附註7	附註8	附註9	
投資活動之現金流量					
購置物業、廠房及設備	(149,245)	4			(149,241)
出售物業、廠房及設備之 所得款項	598				598
收購一項投資物業之已付 按金	(259,231)				(259,231)
一項投資物業之資本開支	(28,710)	28,710			—
合營公司投資	(19,500)				(19,500)
購置可供出售之財務資產	(128)				(128)
按公平價值計入損益之財 務資產之購置淨額	(4,670)				(4,670)
出售事項後之現金流入 淨額	—			795,514	795,514
投資活動(流出)/流入之 現金淨額	(460,886)				363,342

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審計綜合 現金流量表			備考調整		餘下集團之 經調整 未經審計 備考綜合 現金流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註6	附註7	附註8	附註9		
融資活動之現金流量						
銀行貸款之所得款項	964,069	(251,032)				713,037
償還銀行貸款	(358,112)					(358,112)
信託收據銀行貸款之淨 減少	(62,731)	19,194				(43,537)
已抵押銀行存款增加	(20,290)					(20,290)
已付本公司股權持有人之 股息	(43,563)					(43,563)
行使購股權	3,379					3,379
融資活動之現金流入淨額	482,752					250,914
現金及現金等值之增加 淨額	197,501					787,115
年初之現金及現金等值	354,997					354,997
貨幣匯兌差額	(6,237)					(6,237)
年終之現金及現金等值	546,261					1,135,875

4. 餘下集團之未經審計備考財務資料附註

1. 金額乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月已刊發中期報告所載之本集團未經審計簡明綜合財務狀況表。
2. 本集團佔用東聯國際投資有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(統稱「出售集團」)所持投資物業(「中國物業」)之若干單位。調整指調整以使本集團財務報表與出售集團財務報表之間本集團佔用中國物業之部分(「業主佔用部分」)之分類差異一致。於本集團之財務報表中，業主佔用部分分類為物業、廠房及設備及土地使用權，以歷史成本減去累計折舊呈列，而於出售集團之財務報表中，業主佔用部分分類為投資物業，以公平價值呈列。

此舉導致物業、廠房及設備12,927,000港元及土地使用權33,051,000港元重新分類為投資物業69,720,000港元、公平價值收益之相關遞延所得稅負債2,173,000港元及累計保留盈利及匯兌儲備21,569,000港元。

3. 調整指出售集團之資產及負債於二零一六年九月三十日終止確認，惟餘下集團將保留出售公司之現金及現金等值35,377,000港元除外，假設出售事項已於二零一六年九月三十日發生。出售集團之資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載之出售集團未經審計簡明綜合財務狀況表。

4. 調整反映出售事項之收益，猶如出售事項已於二零一六年九月三十日完成。

千港元

本集團將收取之估計現金代價

代價(相等於人民幣1,371,951,924元)	1,542,074
減：將由買方結算之出售集團之未付銀行借貸(附註i)	(834,465)
加：代價之調整(附註ii)	<u>9,107</u>
	716,716

出售事項之估計收益

本集團將收取之估計現金代價	716,716
減：出售集團於二零一六年九月三十日之淨資產 (附註iii)	(549,695)
加：於二零一六年九月三十日應收餘下集團之淨額 (附註iv)	172,043
加：根據買賣協議將由餘下集團保留之出售公司於二零一六年九月三十日之現金及現金等值(即出售集團之現金及現金等值約42,009,000港元與出售公司之附屬公司之現金及現金等值約6,632,000港元間之差額)	35,377
加：買方並未根據買賣協議承購之應收租金	5,046
減：於二零一六年九月三十日歸屬於出售集團之商譽及無形資產	(62,618)
減：於二零一六年九月三十日歸屬於出售集團之釋出外匯儲備	(53,641)
減：直接歸屬於出售事項之估計交易開支(附註vi)	<u>(83,635)</u>
出售事項之除稅前估計收益	179,593
減：出售事項之資本收益稅(附註v)	<u>(73,415)</u>
出售事項之除稅後估計收益	<u><u>106,178</u></u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，於完成時，買方應促使出售集團向銀行支付未付銀行融資約834,465,000港元，作為代價之一部分。
- (ii) 代價之調整9,107,000港元乃按估計日資產淨值707,609,000港元(相等於人民幣630,864,180元)與完成日資產淨值間之差額計算，猶如出售事項於二零一六年九月三十日已根據買賣協議完成。

千港元

買賣協議項下之估計日資產淨值	
(相等於人民幣630,864,180元)	707,609
買賣協議項下之完成日資產淨值	
出售集團於二零一六年九月三十日之淨資產	549,695
買賣協議之資產淨值表所載之調整：	
加： 投資物業估值人民幣1,360,000,000元	1,528,616
減： 於二零一六年九月三十日之投資物業 (按公平價值呈列)	(1,343,453)
加： 於二零一六年九月三十日之遞延所得稅負債	194,324
減： 於二零一六年九月三十日應收餘下集團之淨額	(172,043)
減： 根據買賣協議將由餘下集團保留之出售公司於二零一六年九月三十日之現金及現金等值(即出售集團之現金及現金等值約42,009,000港元與出售公司之附屬公司之現金及現金等值約6,632,000港元間之差額)	(35,377)
減： 根據買賣協議並未由買方承購之應收租金	(5,046)
買賣協議項下之完成日資產淨值，猶如出售事項 於二零一六年九月三十日已完成	716,716
代價之調整(相等於估計日資產淨值與完成日 資產淨值間之差額)	9,107

- (iii) 該金額指出售集團於二零一六年九月三十日之資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團之未經審計簡明綜合財務狀況表。
- (iv) 作為買賣協議項下完成條件之一部分，餘下集團與出售集團間之結餘不得計入交易內。
- (v) 資本收益稅是指中國稅務局對出售事項之收益徵收之稅款。
- (vi) 該金額指出售事項之估計交易開支，包括但不限於由管理層估計出售事項產生之法律及專業費用以及其他雜項費用。

5. 除上述附註2、3及4外，本集團並無作出任何其他調整以反映於二零一六年九月三十日後所訂立之任何交易結果或其他交易。出售事項之最終損益可能有別於上述金額。最終結算金額將取決於出售集團於出售事項完成日之資產及負債之賬面值。
6. 該金額摘錄自本公司截至二零一六年三月三十一日止年度已刊發年報所載截至二零一六年三月三十一日止年度之經審計綜合損益表、經審計綜合全面損益表及經審計綜合現金流量表。
7. 調整指扣除出售集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零一五年四月一日落實。出售集團之業績及現金流量乃摘錄自本通函附錄二所載之出售集團未經審計簡明綜合全面損益表及未經審計簡明綜合現金流量表。
8. 該等調整指：
 - (i) 合併調整有關將業主自用部分從物業、廠房及設備及土地使用權重新分類為投資物業之折舊及攤銷2,792,000港元(附註2)；
 - (ii) 有關出售集團所收取租金收入及本集團租金開支2,692,000港元之集團內公司間交易對銷；及
 - (iii) 合併調整物業業主佔用部分之公平價值收益6,651,000港元及相應遞延所得稅負債1,663,000港元。

對未經審計備考綜合現金流量表中經營所產生現金淨額2,692,000港元之調整指有關出售集團收取租金收入及本集團租金開支之集團內公司間交易對銷之合併調整。

9. 該等調整反映出售事項之收益，猶如出售事項已於二零一五年四月一日完成。

千港元

本集團將收取之估計現金代價

代價	1,542,074
減： 將由買方結算之出售集團之 未付銀行借貸(附註4(i))	(834,465)
代價之調整(附註i)	<u>244,955</u>
	952,564

出售事項之估計收益

本集團將收取之估計現金代價	952,564
減： 出售集團於二零一五年四月一日之淨資產(附註ii)	(505,411)
加： 於二零一五年四月一日應收餘下集團之淨額(附註 4(iv))	5,964
加： 根據買賣協議將由餘下集團保留之出售公司於二零 一五年四月一日之現金及現金等值(即出售集團之 現金及現金等值約14,785,000港元與出售公司之附 屬公司之現金及現金等值約12,000港元間之差額)	14,773
加： 買方並未根據買賣協議承購之應收租金	5,046
減： 於二零一五年四月一日歸屬於出售集團之商譽及無 形資產	(68,951)
減： 於二零一五年四月一日歸屬於出售集團之釋出匯兌 儲備	(7,998)
減： 直接歸屬於出售事項之估計交易開支(附註4(vi))	<u>(83,635)</u>
出售事項之除稅前計計收益	312,352
減： 出售事項之資本收益稅(附註4(v))	<u>(73,415)</u>

出售事項之除稅後估計收益

238,937

附註：

- (i) 代價244,955,000港元之調整乃根據買賣協議計算，並按估計日資產淨值與完成日資產淨值之差額達致，猶如出售事項已於二零一五年四月一日完成。

	千港元
買賣協議項下之估計日資產淨值	
(相等於人民幣630,864,180元)	707,609
買賣協議項下之完成日資產淨值	
出售集團於二零一五年四月一日之淨資產	505,411
買賣協議之資產淨值表所載之調整：	
加： 投資物業估值人民幣1,360,000,000元	1,528,616
減： 於二零一五年四月一日之投資物業	(1,213,535)
加： 於二零一五年四月一日之遞延所得稅負債	157,855
減： 於二零一五年四月一日應收餘下集團之淨額	(5,964)
減： 根據買賣協議將由餘下集團保留之出售公司於二零一五年四月一日之現金及現金等值(即出售集團之現金及現金等值約14,785,000港元與出售公司之附屬公司之現金及現金等值約12,000港元間之差額)	(14,773)
減： 根據買賣協議並未由買方承購之應收租金	(5,046)
根據買賣協議完成日資產淨值，猶如出售事項於二零一五年四月一日已完成	952,564
代價之調整(相等於估計日資產淨值與完成日資產淨值間之差額)	244,955

- (ii) 該金額指出售集團於二零一五年四月一日之資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團之未經審計簡明綜合財務狀況表。

10. 除上文附註8及9外，本集團並無作出任何其他調整以反映於二零一五年四月一日後所進行之任何交易結果或其他交易。出售事項之最終損益可能有別於上述金額。最終結算金額將取決於出售集團於出售事項完成日之資產及負債之賬面值。
11. 本未經審計備考財務資料中人民幣兌換港元之匯率為人民幣1元兌1.126港元。
12. 調整8及9項下所述之以上調整預期不會持續影響餘下集團之未經審計備考綜合損益表、未經審計備考綜合全面損益表及未經審計備考綜合現金流量表。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審計備考財務資料的鑑證報告

致滬港聯合控股有限公司董事

本所已對除東聯國際投資有限公司及其附屬公司(「出售集團」)以外的滬港聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(統稱「餘下集團」)的未經審計備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議 貴公司出售出售集團(「該項交易」)而於二零一七年二月二十八日刊發的通函中第六十七至八十四頁內所載有關於二零一六年九月三十日的未經審計備考財務狀況表、截至二零一六年三月三十一日止年度的未經審計備考全面損益表、截至二零一六年三月三十一日止年度的未經審計備考現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準於第六十七至八十四頁闡述。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一六年九月三十日的財務狀況以及 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之財務表現和現金流量的影響，猶如該項交易分別於二零一六年九月三十日及二零一五年四月一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告摘錄表有關 貴集團財務狀況的資料，以及自 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務表現和現金流量的資料，截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告並無公布審計或審閱報告，而截至二零一六年三月三十一日止年度的財務報表已公布審計報告。

董事對未經審計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4.29段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」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。我們概不對編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關由我們過往發出的任何報告負責，我們僅對該等報告出具日的報告收件人負責。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，我們並無責任更新或重新出具就在編製未經審計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，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一六年九月三十日及二零一五年四月一日對貴集團財務狀況的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計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業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或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作出；及
- 未經審計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該公司性質、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲得的憑證為發表意見提供充足及適當基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (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4.29(1)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年二月二十八日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司發出就中國物業於二零一六年十二月三十一日現況下之市值之意見之函件全文及估值報告，乃編製以供載入本通函。

敬啟者：



Knight Frank
4/F, Shui On Centre
6-8 Harbour Road
Wanchai
Hong Kong

T +852 2840 1177
F +852 2840 0600
www.knightfrank.com

中華人民共和國上海市普陀區長壽路828、846及868號中港匯大廈

我們遵照閣下之指示，對滬港聯合控股有限公司（「貴公司」）透過VSC China Property Limited及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將出售之物業權益進行估值，我們確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得我們認為必要之有關其他資料，以向閣下提供我們對該物業於二零一六年十二月三十一日之市值之意見，以供載入貴公司發出之通函。

估值基準

我們之估值乃我們對該物業市值之意見。所謂市值，就我們所下定義而言，指「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

市值乃賣方可在市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可在市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊考慮或優惠，或任何特別價值之元素，令估計價格增加或減少。估計該物業之市值時不會考慮買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

估值方法

我們已按我們獲提供之文件所示租金淨額資本化之基準，經參考市場上可得銷售憑證（倘適當）估值該物業。我們已就開支及（在適當情況下）潛在復歸收入作出撥備。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該物業之業權文件摘錄副本。然而，我們並未查閱文件正本，以核證是否存在我們獲提供之副本內並無顯示之任何修訂。我們倚賴 貴公司及其中國法律顧問中倫律師事務所上海辦事處就該物業之業權提供之資料。

我們之報告並無就任何物業權益之任何質押、按揭或欠款作出撥備，亦無就在銷售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們假設該物業並無可影響其價值之任何產權負擔、限制、業權缺失及繁重支銷項目。

資料來源

我們在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料及 貴公司中國法律顧問有關該物業之業權之法律意見。我們無理由懷疑 貴公司及／或 貴公司中國法律顧問提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。我們已接納 貴公司就物業特徵、規劃批文或法定通告、地役權、年期、以及建築及佔地面積等事宜提供之意見。估值報告所載之尺寸、量度及面積均根據我們所獲提供之資料而計算，故僅為約數。我們未能進行詳細實地量度以核實該物業之建築及佔地面積，我們亦已假設我們所獲提供之文件所示面積正確。我們亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

我們已視察該估價物業之外部，並在可行情況下視察其內部。視察乃由我們之董事徐憶(MRICS)於二零一七年一月進行。此外，我們並無進行結構測量，惟在我們視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們無對任何設施進行任何測試。

備註

在編製我們的估值報告時，我們已遵守香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項有關條文所載之規定。

貨幣

除另有說明外，所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉我們之估值證書。

此致

香港灣仔
駱克道41號
東城大廈
11樓1103-05室
滬港聯合控股有限公司
列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事、中國估價部主管

RICS註冊估值師

梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*

謹啟

二零一七年二月二十八日

附註：

梁偉明，MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS(GP)，自一九九九年為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約23年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有20年經驗。

估值證書

貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 十二月三十一日 現況下之市值								
中華人民共和國上海市 普陀區長壽路828、846 及868號中港匯大廈	<p>該物業為一棟24層辦公大樓，建於三層商場之上，總建築面積約為31,697.17平方米，於二零零六年竣工及於二零一五年九月翻新。該物業之地盤面積約為24,819.00平方米(267,152平方呎)。</p> <p>該物業之概約總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,864.83</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>26,832.34</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>31,697.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積(平方米)	商業	4,864.83	辦公室	26,832.34	總計：	<u>31,697.17</u>	<p>於估值日期，該物業之商業總建築面積約3,991.68平方米之部分根據多份租約出租，產生收益每月租金總額約人民幣880,000元，最後一份租約於二零二三年十二月屆滿，而該物業之辦公室總建築面積約24,021.84平方米之部分根據多份租約出租，產生收益每月租金總額約人民幣3,870,000元，最後一份租約於二零二二年三月屆滿，不包括管理費、開支及增值稅。</p> <p>該物業辦公室總建築面積約1,221.67平方米之部分由業主佔用。</p> <p>該物業之餘下部分為空置。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零一年九月三日開始，並分別於二零四一年九月二日(第一層至第三層)及二零五一年九月二日(餘下部分)屆滿，作綜合(住宅、辦公室及零售)用途。</p>	<p>人民幣 1,360,000,000元 人民幣拾叁億陸 千萬元正</p>
用途	概約總建築面積(平方米)										
商業	4,864.83										
辦公室	26,832.34										
總計：	<u>31,697.17</u>										

附註：

1. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零零七年十二月十三日發出之25份房地產權證，總建築面積為31,697.17平方米之該物業之業權歸屬於東聯國際投資有限公司。房地產權證詳情如下：

證號	土地用途	屆滿日期	總建築面積 (平方米)	部分	房屋用途
滬房地普字(2007)第037052號	綜合用途	二零四一年九月二日	4,864.83	L1-L3	商業
滬房地普字(2007)第037054號	綜合用途	二零五一年九月二日	934.64	402	辦公室
滬房地普字(2007)第037120號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L5	辦公室
滬房地普字(2007)第037136號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L6	辦公室
滬房地普字(2007)第037125號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L7	辦公室
滬房地普字(2007)第037127號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L8	辦公室
滬房地普字(2007)第037123號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L9	辦公室
滬房地普字(2007)第037121號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L10	辦公室
滬房地普字(2007)第037042號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L11	辦公室
滬房地普字(2007)第037046號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L12	辦公室
滬房地普字(2007)第037138號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L13	辦公室
滬房地普字(2007)第037139號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L14	辦公室
滬房地普字(2007)第037140號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L15	辦公室
滬房地普字(2007)第037141號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,159.92	L16	辦公室
滬房地普字(2007)第037142號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,099.51	L17	辦公室
滬房地普字(2007)第037128號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,099.51	L18	辦公室
滬房地普字(2007)第037130號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,099.51	L19	辦公室
滬房地普字(2007)第037132號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,099.51	L20	辦公室
滬房地普字(2007)第037133號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,099.51	L21	辦公室
滬房地普字(2007)第037135號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,099.51	L22	辦公室
滬房地普字(2007)第037051號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,076.32	L23	辦公室
滬房地普字(2007)第037049號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,076.32	L24	辦公室
滬房地普字(2007)第036967號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,076.32	L25	辦公室
滬房地普字(2007)第036965號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,076.32	L26	辦公室
滬房地普字(2007)第036966號	綜合用途	二零五一年九月二日	1,076.32	L27	辦公室

2. 我們已於二零一七年一月二十三日獲 貴公司之中國法律顧問提供就該物業所發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 於二零一七年一月十八日，東聯國際投資有限公司合法擁有附註1所述25份房地產權證所列該物業商業部分及辦公室部分之土地使用權及房屋所有權，並受限於適用中國法例及該物業註冊之現有按揭，且有權佔用及使用上述該物業部分，以及出售上述該物業部分之房屋所有權及相關土地使用權；及
 - (ii) 於二零一七年一月十八日，該物業受按揭規限。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，致使本通函之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事於證券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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、相關股份及債權證中擁有 (a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條須列入該條文所指登記冊內；或 (c) 根據上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及購股權之好倉

董事姓名	身份	董事應佔權益	股份數目	概約百分比	購股權數目	合計權益
姚祖輝先生	受控制公司 Perfect Capital International Corp. 之權益(附註 a)	被視作擁有之 權益(間接)	89,337,806	13.92%	—	89,337,806
	受控制公司 Huge Top Industrial Ltd. 之權益(附註 b)	被視作擁有之 權益(間接)	190,424,000	29.67%	—	190,424,000
	實益擁有人	100%(直接)	3,918,000	0.61%	—	3,918,000
			<u>283,679,806</u>	<u>44.20%</u>	<u>—</u>	<u>283,679,806</u>
陸佩然女士	實益擁有人	100%(直接)	—	—	4,493,244 (附註 c)	4,493,244
			<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,493,244</u>	<u>4,493,244</u>

董事姓名	身份	董事應佔權益	股份數目	概約百分比	購股權數目	合計權益
劉子超先生	實益擁有人	100% (直接)	—	—	2,246,622 (附註d)	2,246,622
唐世銘先生	實益擁有人	100% (直接)	213,000	0.03%	—	213,000
譚競正先生	實益擁有人	100% (直接)	—	—	1,246,622 (附註e)	1,246,622
徐林寶先生	實益擁有人	100% (直接)	5,246,622	0.82%	—	5,246,622
謝龍華先生	實益擁有人	100% (直接)	—	—	1,246,622 (附註f)	1,246,622

附註：

- (a) 姚祖輝先生(「姚先生」)透過其全資擁有之公司 Perfect Capital International Corp. (「Perfect Capital」)實益擁有該等股份。姚先生乃Perfect Capital之唯一董事。
- (b) 姚先生透過其控制之公司 Huge Top Industrial Ltd. (「Huge Top」)被視作擁有該等股份。姚先生直接持有約21.43%及透過其全資擁有之公司Perfect Capital間接擁有Huge Top已發行股份約42.86%。姚先生乃Huge Top之唯一董事。
- (c) 在根據本公司於二零一一年八月十一日採納之購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)授予陸佩然女士之4,493,244股購股權中，2,493,244股購股權乃於二零一三年十一月二十七日授出，行使價為1.043港元，有效期由二零一三年十一月二十七日起至二零二三年十一月二十六日，而餘下2,000,000股購股權乃於二零一五年一月二十日授出，行使價為0.928港元，有效期由二零一五年一月二十日起至二零二五年一月十九日。
- (d) 根據在二零一一年購股權計劃授予劉子超先生之2,246,622股購股權中，1,246,622股購股權乃於二零一二年十一月十六日授出，行使價為0.537港元，有效期由二零一二年十一月十六日起至二零二二年十一月十五日，而餘下1,000,000股購股權乃於二零一五年一月二十日授出，行使價為0.928港元，有效期由二零一五年一月二十日起至二零二五年一月十九日。
- (e) 該等購股權根據本公司於二零零一年十一月十二日採納之購股權計劃(「二零零一年購股權計劃」)於二零零八年六月十九日授出，其後該計劃於二零一一年八月十一日終止。二零零一年購股權計劃終止後，概無根據該計劃授出其他購股權，惟二零零一年購股權計劃之條文在所有其他方面仍有效力，而於該計劃終止前授出之所有購股權將仍然有效及可根據該計劃款項行使。該等購股權之行使價為0.626港元，有效期為二零零八年六月十九日起至二零一八年六月十八日。
- (f) 該等購股權根據二零一一年購股權計劃於二零一三年十一月二十七日授出，行使價為1.043港元，有效期為二零一三年十一月二十七日起至二零二三年十一月二十六日。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司最高行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士／公司(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之面值10%或以上任何類別股本(或持有任何涉及該等股本的購股權)中擁有直接或間接權益：

名稱／姓名	身份	股份數目	概約百分比
Perfect Capital	實益擁有人	89,337,806	13.92%
	受控制公司之權益 (附註a)	190,424,000	29.67%
		<u>279,761,806</u>	<u>43.59%</u>
Huge Top	實益擁有人	<u>190,424,000</u>	<u>29.67%</u>
王冠之先生	實益擁有人	<u>38,224,000</u>	<u>5.95%</u>

附註：

- (a) 該等股份由Huge Top持有。Perfect Capital擁有Huge Top已發行股份約42.86%，因此被視為於該等股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票之面值10%或以上任何類別股本(或持有任何涉及該等股本的購股權)中擁有直接或間接權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事確認，彼等或任何彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審計財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或出租，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃或出租之任何資產中擁有任何權益。

6. 合約或安排之權益

董事確認，彼等概無於就本集團業務而言屬重大及於最後實際可行日期仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

董事確認，於最後實際可行日期，本集團成員概無涉及任何重要訴訟或索償，及本公司任何成員概無任何尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟或索償。

8. 重大合約

本集團任何成員於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 上海新施房地產經紀有限公司(「**上海新施**」，本公司之間接全資附屬公司)作為買方，與上海電氣集團置業有限公司(「**上海電氣**」，獨立第三方)作為賣方就收購中港滙浦東(前稱創屹商務大廈)訂立日期為二零一五年八月十九日之諒解備忘錄；
- (ii) 上海新施作為買方與上海電氣作為賣方訂立日期為二零一五年九月十六日之**框架協議**，據此，上海新施有條件同意收購而上海電氣有條件同意按總代價人民幣801,308,900元(按當時匯率計算相等於約970,385,000港元)出售中港滙浦東；
- (iii) 上海新施、萬順昌建築材料有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、上海電氣及上海電氣集團香港有限公司訂立日期為二零一五年九月十六日之履約保證金支付協議，內容有關支付**框架協議**相關履約保證金35,000,000港元；及
- (iv) 買賣協議。

除上文所披露者外，董事並不知悉由本集團任何成員於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 服務合約

董事確認，於最後實際可行日期，董事與任何本集團成員公司並無訂立或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿或僱主於一年內可在毋需支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下可終止之合約)。

10. 專家之資格及同意書

以下為給予本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於任何本集團成員公司中實益擁有股份，亦無擁有任何可認購或指派他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審計綜合賬目之編製日期)以來於本集團任何已收購或出售或租賃或出租建議收購或出售或租賃或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發通函發出其同意書，同意按其所示形式及文義載入及提述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

11. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為林伊芬女士，*FCIS, FCS*，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會士。

- (b) 本公司於香港之主要營業地點為香港灣仔駱克道41號東城大廈11樓1103-05室。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之百慕達主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited, 地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。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號舖。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義, 概以英文本為準。

12. 備查文件

以下文件之副本於直至本通函日期起計14日止(包括該日)期間之任何營業日之一般辦公時間內於本公司之主要營業地點(地址為香港灣仔駱克道41號東城大廈11樓1103-05室)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度之經審計綜合財務報表;
- (c) 董事會函件, 其全文載於本通函第七至二十四頁;
- (d) 目標集團之審閱報告, 其全文載於本通函附錄二;
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所發出之報告, 內容有關餘下集團之未經審計備考財務資料, 其全文載於本通函附錄四;
- (f) 萊坊測計師行有限公司所發出之中國物業估值報告, 其全文載於本通函附錄五;
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約;
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書; 及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



沪港联合

HONG KONG SHANGHAI ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

滬港聯合控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1001)

茲通告滬港聯合控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月十五日(星期三)下午二時正假座香港灣仔駱克道41號東城大廈1樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)。

本股東特別大會通告中並無明確界定之詞語及詞彙與日期為二零一七年二月二十八日之通函(註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別之副本已呈交股東特別大會)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認賣方、買方及本公司就出售事項而訂立之買賣協議(註有「B」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別之副本已呈交股東特別大會)、與其相關之任何其他交易文件及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何董事加蓋本公司印鑑或以其他方式，就執行買賣協議項下擬進行之任何或所有交易或使之生效而言可能屬必需、合宜或權宜者，作出一切有關行為及事情及簽立及交付所有有關文件。」

承董事會命
滬港聯合控股有限公司
公司秘書
林伊芬

香港，二零一七年二月二十八日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港灣仔
駱克道41號
東城大廈
11樓1103-05室

附註：

1. 載於本股東特別大會通告之決議案將根據上市規則以投票方式進行表決及本公司將會根據上市規則在聯交所及本公司之網站內公佈投票表決結果。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或多名代表代其出席，並於投票方式表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 委任代表的文件須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署或倘委任人為公司則須蓋上公司印鑑或由高級人員、授權人或其他有權簽署人士親筆簽署。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並在會上投票。若該相關股東出席股東特別大會，則代表委任表格將被視為已撤回。
5. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達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17M樓，方為有效。
6. 不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥及交回表格。
7. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人均有權親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人之投票始獲接納，而其他登記持有人之投票將不獲受理。
8. 本公司將於二零一七年三月十四日（星期二）至二零一七年三月十五日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。為合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有填妥及已正式蓋印之過戶表格連同有關股票須於二零一七年三月十三日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記過戶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號舖，辦理登記手續。