
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之佳寧娜集團控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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。



佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

非常重大出售－ 建議出售佳寧娜（湖南）實業有限公司之股權 及 股東特別大會通告

佳寧娜集團控股有限公司將於二零一七年九月二十七日（星期三）上午十時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第140頁至第141頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk上發佈。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷。

二零一七年九月十一日

* 以供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
益陽凌雲資產評估事務所函件	26
附錄一 — 本集團之財務資料	54
附錄二 — 目標集團之未經審核綜合財務資料	55
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析及財務回顧	64
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	84
附錄五 — 待售股權之估值報告	101
附錄六 — 一般資料	133
股東特別大會通告	140

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日，不包括星期六、星期日及香港公眾假期
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	佳寧娜集團控股有限公司，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（股份代號：00126）
「完成」	指	完成出售事項
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	第一次出售代價及第二次出售代價
「碧桂園集團」	指	買方擔保人及其不時之附屬公司
「託管人」	指	存置託管賬戶之一間中國銀行
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	第一次出售及第二次出售
「股權轉讓協議」	指	訂約方就第一次出售、第二次出售及物業移交訂立之日期為二零一七年七月十八日之協議
「託管賬戶」	指	以買方名義存置於託管人之託管賬戶

釋 義

「託管協議」	指	買方、賣方及託管人之間就託管款項於二零一七年七月二十一日訂立之託管協議
「託管款項」	指	人民幣100,000,000元之款項，即第一次出售代價之部分，相當於第一次出售代價之約22.6%，將由託管人以託管方式持有為期九十日
「第一次出售」	指	股權轉讓協議項下擬進行之建議出售第一次待售股權
「第一次出售代價」	指	第一次出售之代價總額，即人民幣442,500,000元
「第一次出售登記」	指	經國家工商管理總局查詢系統證明之成功向工商管理總局登記第一次出售之股權變更
「第一次出售餘下付款」	指	人民幣342,500,000元之款項，即第一次出售代價之約77.4%
「第一次待售股權」	指	於目標公司之51%股權，由賣方合法及實益擁有
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「湖南萬城」	指	湖南萬城商業投資經營管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司，分別由張紀勇、李光輝、張範良及廖建華擁有60%、13%、14%及13%權益。除張紀勇為目標公司之董事經理並因此為本公司之關連人士外，李光輝、張範良及廖建華各自為獨立第三方。由於張紀勇為湖南萬城之控股股東，故湖南萬城亦為本公司之關連人士
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）且與彼等並無關連之任何個人或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月八日，即本通函付印前可確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	股權轉讓協議之訂約方，即賣方、買方、湖南萬城及目標公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於梓山湖總土地面積約491.8畝之在建土地及位於梓山湖總土地使用面積約265.84畝之尚未開工土地，其全部均由目標公司擁有

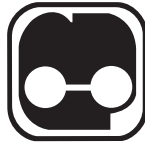
釋 義

「物業移交」	指	股權轉讓協議項下擬進行之建議移交物業
「買方」	指	湖南省碧桂園地產有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為買方擔保人之間接非全資附屬公司
「買方擔保人」	指	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）），且為買方之控股股東
「餘下集團」	指	完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「待售股權」	指	第一次待售股權及第二次待售股權
「第二次出售」	指	股權轉讓協議項下擬進行之建議出售第二次待售股權
「第二次出售代價」	指	第二次出售之總代價，即人民幣357,500,000元
「第二次出售首期付款」	指	人民幣60,000,000元之款項，即第二次出售代價之約16.78%
「第二次出售登記」	指	經工商行政管理總局查詢系統證明之成功向國家工商行政管理總局登記第二次出售之股權變更
「第二次出售餘下付款」	指	人民幣297,500,000元之款項，即第二次出售代價之約83.22%
「第二次待售股權」	指	由賣方合法及實益擁有之於目標公司之41.21%股權

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年九月二十七日（星期三）上午十時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	佳寧娜（湖南）實業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於最後實際可行日期，乃分別由賣方及湖南萬城持有其92.21%及7.79%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	益陽凌雲資產評估事務所，中國執業估值師
「賣方」	指	Tak Sing Alliance Limited（達成有限公司*），一間根據香港法例註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「梓山湖」	指	梓山湖，位於湖南省益陽市
「平方米」	指	平方米

* 僅供識別



佳寧娜集團控股有限公司
CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

執行董事：

馬介欽，博士（主席）

梁百忍（行政總裁）

吳恩光

馬鴻銘，博士，銅紫荊星章

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

馬介璋，博士，銀紫荊星章，銅紫荊星章

（名譽主席）

香港主要營業地點：

香港

新界葵涌

大連排道200號

偉倫中心第二期二十六樓

獨立非執行董事：

勞明智

盧文傑

黃思競

敬啟者：

非常重大出售－
建議出售佳寧娜（湖南）實業有限公司之股權
及
股東特別大會通告

A. 緒言

謹此提述本公司日期為二零一七年七月二十四日內容有關出售事項之公告。本通函旨在為閣下提供有關出售事項及股東特別大會通告之進一步資料。

董事會函件

B. 出售事項

於二零一七年七月十八日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）、買方、湖南萬城及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購(i)第一次待售股權，現金代價為人民幣442,500,000元，及(ii)第二次待售股權，現金代價為人民幣357,500,000元。股權轉讓協議之主要條款載列如下。

股權轉讓協議

日期

二零一七年七月十八日（交易時段後）

訂約方

- (1) 買方： 湖南省碧桂園地產有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為買方擔保人之間接非全資附屬公司。
- (2) 賣方： Tak Sing Alliance Limited（達成有限公司*），一間根據香港法例註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。
- (3) 湖南萬城： 湖南萬城商業投資經營管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司，分別由張紀勇、李光輝、張範良及廖建華擁有60%、13%、14%及13%權益。除張紀勇為目標公司之董事經理並因此為本公司之關連人士外，李光輝、張範良及廖建華各自為獨立第三方。由於張紀勇為湖南萬城之控股股東，故湖南萬城亦為本公司之關連人士。

董事會函件

- (4) 目標公司：佳寧娜(湖南)實業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於最後實際可行日期，乃分別由賣方及湖南萬城持有其92.21%及7.79%權益

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方、其最終實益擁有人及買方擔保人均為獨立第三方。

待售股權

第一次待售股權及第二次待售股權(分別為目標公司股權之51%及41.21%)乃由賣方法定及實益擁有，合共相當於目標公司全部股權之約92.21%。

根據股權轉讓協議，買方可能將其於目標公司所持有之不超過15%股權轉讓予碧桂園集團僱員所擁有之平台公司。就上述轉讓而言，湖南萬城承諾放棄其優先購買權，並促使登記目標公司股權之任何變更。除上述情況外，概無訂約方可向任何第三方轉讓或質押任何彼等各自之目標公司股權，惟向彼等各自之關連公司作出之任何轉讓除外。訂約方達成之共識為有關買方轉讓之限制將於完成後不再適用。

董事會函件

物業移交

待移交物業（即位於梓山湖面積約491.8畝之在建土地（包括第1至4號土地）及位於梓山湖面積約265.84畝之尚未動工土地（包括第5至7號土地））之詳情載列於下表：

地塊編號	位置	物業土地 區域狀況	(畝)	用途	預期竣工日期
1	位於中國湖南省益陽市環園路東、團圓路西、黃家巷南之一幅土地	在建—處於 規劃階段	46.92	商業及住宅	二零二二年
2	位於中國湖南省益陽市團圓路西、住寧娜學校用地北、環園路東之商業及住宅發展項目	在建—處於 上蓋階段	155.48	商業及住宅	二零一八年第三季度
3	位於中國湖南省益陽市團圓路西之一幅土地	在建—處於 規劃階段	144.59	商業及住宅	二零二二年
4	位於中國湖南省益陽市團圓路西之一幅土地	在建—處於 規劃階段	144.81	商業及住宅	二零二二年
5	位於中國湖南省益陽市團圓路西之一幅土地	尚未動工	62.45	商業及住宅	-
6	位於中國湖南省益陽市羊舞嶺村及鶴鶩橋村之一幅土地	尚未動工	180.24	商業及住宅	-
7	位於中國湖南省益陽市赫山區原赫山黨校校區七里橋村之一幅土地	尚未動工	23.15	商業及住宅	-

董事會函件

於第一次出售登記後，賣方及目標公司將在未轉讓物業所有權之情況下，按以下標準移交物業予買方：

- (i) 物業所有權清晰明確；
- (ii) 物業不附帶留置權、按揭及其他產權負擔（股權轉讓協議所載之按揭除外）；
- (iii) 概無有關物業所有權之爭議及訴訟尚未解決；及
- (iv) 概無尚未償還及未支付之土地轉讓費、稅項及政府部門罰款。

代價及付款時間表

第一次出售代價及第二次出售代價乃由買方與賣方根據估值師於二零一七年六月三十日進行之估值，參考物業（包括土地及其上蓋建築）之價值、目標公司所擁有之其他物業及無形資產，經公平磋商後釐定。估值師採用估值方法（包括市場法及資產基礎法）進行之目標公司估值為約人民幣849,808,000元。估值並無涉及上市規則第14.61條所界定之溢利預測。董事認為第一次出售代價及第二次出售代價屬公平合理及按一般商業條款訂立。

付款時間表

第一次出售代價須以現金按以下付款時間表結付：

- (a) 託管款項人民幣100,000,000元（即第一次出售代價之約22.60%）須於買方根據託管協議設立託管賬戶後5個營業日內存入託管賬戶。託管款項須根據託管協議之條款於第一次出售登記後發放予賣方；及

董事會函件

- (b) 第一次出售餘下付款人民幣342,500,000元（即第一次出售代價之約77.40%）須根據股權轉讓協議分6期支付予賣方如下：
- (i) 第一期：金額人民幣57,080,000元於第一次出售登記後6個月內；
 - (ii) 第二期：金額人民幣57,080,000元於第一次出售登記後12個月內；
 - (iii) 第三期：金額人民幣57,080,000元於第一次出售登記後18個月內；
 - (iv) 第四期：金額人民幣57,080,000元於第一次出售登記後24個月內；
 - (v) 第五期：金額人民幣57,080,000元於第一次出售登記後30個月內；及
 - (vi) 第六期：金額人民幣57,100,000元於第一次出售登記後36個月內。

第二次出售代價須以現金按以下付款時間表結付：

- (a) 第二次出售首期付款人民幣60,000,000元（即第二次出售代價之約16.78%）須於第一次出售登記後6個月內存入賣方之賬戶作為按金，其將於完成第二次出售登記後成為第二次出售代價之一部分；及
- (b) 第二次出售餘下付款人民幣297,500,000元（即第二次出售代價之約83.22%）須根據股權轉讓協議分5期平均支付予賣方，如下：
 - (i) 第一期：金額人民幣59,500,000元於第二次出售登記6個月內及第一次出售登記12個月內兩者中之較早日期；

董事會函件

- (ii) 第二期：金額人民幣59,500,000元於第一次出售登記後18個月內；
- (iii) 第三期：金額人民幣59,500,000元於第一次出售登記後24個月內；
- (iv) 第四期：金額人民幣59,500,000元於第一次出售登記後30個月內；及
- (v) 第五期：金額人民幣59,500,000元於第一次出售登記後36個月內。

於二零一七年八月四日，託管款項由買方根據股權轉讓協議支付予託管賬戶。

延期支付第一次出售餘下付款及／或第二次出售餘下付款

倘買方未能根據上述付款時間表悉數支付第一次出售餘下付款及／或第二次出售餘下付款，則買方須支付按未支付金額自到期日起直至實際付款日期止每日利率0.05%（該利率乃根據逾期賬戶利率之一般商業慣例（其基於中國人民銀行短期基準借貸年利率4.35% x 4.2或約18.25%）釐定）計算之拖欠利息。尚未支付第一次出售餘下付款及／或第二次出售餘下付款及任何應計利息須不遲於各自到期日後一個月支付，於該日，賣方有權對買方擔保人開展法律程序以收回相關結欠款項或倘託管款項及／或第一次出售餘下付款及／或第二次出售首期付款及／或第二次出售餘下付款於到期日30日後仍未支付，則賣方有權要求買方支付額外拖欠付款人民幣100,000,000元，及就具體履行股權轉讓協議於法院對買方展開法律程序。

董事會函件

買方已向本公司建議結算方法及付款計劃，且本公司經公平磋商後同意該結算方法及付款計劃。本公司一直在考慮出售待售股權，惟其並無收到令人吸引之要約。迄今為止，本公司僅收到兩項收購待售股權之要約，其中一項為來自買方及另一項為來自一個中國內地開發商。董事會於決定接受有關要約時所考慮之因素包括（但不限於）(i)代價，買方提呈之代價較其他潛在買方所提呈者高出33.3%，(ii)潛在買方及其集團公司之聲譽，(iii)抵押品，買方擔保人（而非其他潛在買方）提供之保證。因此，董事會認為，即使代價之付款計劃歷時三年，出售事項之條款仍符合本公司及股東之整體最佳利益。

先決條件

完成出售事項須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 買方已根據託管協議將託管款項存入託管賬戶；
- (ii) 本公司已於股東特別大會上就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）取得股東批准；
- (iii) 買方擔保人已提供以賣方為受益人，擔保履行股權轉讓協議項下有關出售事項之所有付款責任之公司擔保；及
- (iv) 買方與湖南萬城（目標公司之另一名股東）已就目標公司訂立合作協議。

訂約方尚未協定出售事項之最後截止日期。

於最後實際可行日期，上文第(i)、(iii)及(iv)段所載之條件均獲達成。

完成

第一次出售登記

賣方須於條件獲達成後3個營業日內將第一次待售股權轉讓予買方，並連同買方進行第一次出售登記，包括變更法人代表及相關行政人員，以委任由買方指定之人士。

第二次出售登記

倘賣方已於第一次出售登記6個月內及將第二次出售首期付款支付至賣方指定賬戶後5個營業日內將第二次待售股權轉讓予買方，條件為賣方已就第二次出售簽立所有相關股權轉讓文件，則第二次待售股權被視作已轉讓予買方。賣方有責任連同買方促成第二次出售登記，惟賣方對完成第二次出售登記之時間不負責。

倘賣方由於於第二次出售首期付款支付後5個營業日內未能呈交任何與第二次出售相關股權轉讓文件而未能促成第二次出售登記，則賣方須向買方支付每日違約金人民幣178,750元（即應計第二次出售代價之0.05%），直至於所有第二次出售相關股權轉讓文件呈交予買方，而倘賣方未能於登記到期日後30日促成第二次待售股權之變更登記（即第二次出售首期付款支付後5個營業日內），則買方有權要求賣方退還相等於買方已支付第二次出售首期付款金額兩倍之金額，並就具體履行股權轉讓協議於法院展開法律程序。

目標公司須承擔第一次出售登記及第二次出售登記所產生之一切費用、支出及成本，而賣方及買方應負責彼等各自因出售事項產生之稅項。

董事會函件

完成須待第二次出售登記完成後方會進行。本公司預期完成將於悉數結付第一次出售餘下付款及第二次出售餘下付款前進行。由於買方擔保人將向本公司提供擔保而為買方於股權轉讓協議項下之所有責任作出保證，故董事會認為本公司擁有充足保護措施及擔保以應對任何買方潛在違反股權轉讓協議。因此，董事會仍認為長期付款計劃之安排符合本公司及股東之整體最佳利益。

於完成後，目標公司將由買方擁有92.21%權益，而於最後實際可行日期以下由目標公司持有之物業將連同出售事項一併轉讓予買方。

	位置	物業土地 區域狀況	建築面積 (平方米)	用途
1	中國湖南省益陽市高新區朝陽辦事處益陽路539號梓山湖公館新城迷你空間之未售部分	持作出售之物業	9,709.62	商業、住宅及停車場
2	位於中國湖南省益陽市高新區梓山湖北及益陽路南之未售部分之53%權益及158個停車位 (附註1)	持作出售之物業	20,826.31	商業、住宅及停車場
3	位於中國湖南省益陽市梓湖灣之247個停車位	持作出售之物業	95,832.00 (附註2)	停車場
4	位於中國湖南省益陽市高新區益陽路北、團圓路東及迎賓路南多個交界地之梓山湖新城發展項目第1、2、3及4層之多個商業單位 (附註3)	持作出售之物業	30,956.71	商業

董事會函件

附註：

1. 根據目標公司與該物業之主承包商益陽市飛翔房地產開發有限公司 (Yiyang Fei Xiang Property Development Co Ltd*) 簽署之合作協議，益陽市飛翔房地產開發有限公司 (Yiyang Fei Xiang Property Development Co Ltd*) 及目標公司有權分別按比例分佔一幢4層高購物商場、8個住宅單位 (合作開發單位) 及100個停車位物業市值之47%及53%溢利。據估值師表示，停車位於物業估值 (包括物業移交) 中並無商業價值。
2. 由於並無提供該物業之房地產所有權證，根據有關該物業之國有土地使用權證，此處所述總建築面積指該物業土地使用權之總地盤面積。
3. 該物業之277個商業單位 (樓面面積為20,666.24平方米) 以人民幣70,000,000元之價值抵押予湖南長沙銀行益陽分行。

買方擔保人提供之擔保

買方擔保人須提供以賣方為受益人之不可撤銷擔保，擔保買方支付託管款項、第一次出售餘下付款、第二次出售首期付款及第二次出售餘下付款合共人民幣800,000,000元及股權轉讓協議項下之任何金額 (包括但不限於任何違約利息及額外違約付款) 之責任。賣方將有權就有關託管款項、第一次出售餘下付款、第二次出售首期付款及第二次出售餘下付款之任何違反而向買方擔保人提出索償，而毋須首先向買方作出追索。於二零一七年七月二十七日，買方擔保人已以賣方為受益人簽立擔保。

終止

除非發生不可抗力事件，否則股權轉讓協議不可予以終止。

託管協議

於二零一七年七月二十一日，賣方、買方及託管人訂立託管協議，據此，賣方、買方及託管人同意於二零一七年八月七日前將託管款項存入託管賬戶以由託管人以託管方式持有為期九十日。

董事會函件

倘買方於二零一七年八月七日當日或之前未能將託管款項存入或悉數存入託管賬戶，買方將被視為違反託管協議，託管人有權於該違約後5個中國營業日內向買方及賣方發出協議違約通知。於二零一七年八月四日，買方已將託管金額悉數存入託管賬戶。

優先購買權

根據股權轉讓協議，湖南萬城應於第一次出售前放棄其就第一次出售之優先購買權，並應全面合作促成第一次出售登記。湖南萬城應於第二次出售前放棄其就第二次出售之優先購買權，及該放棄已於二零一七年七月十八日作出並應全面合作促成第二次出售登記。

有關本集團之資料

本集團主要於香港及中國大陸從事投資控股、物業投資及發展以及經營酒店、酒樓及食品業務。

有關本集團之進一步資料請參閱本通函附錄一及附錄六。

有關買方之資料

就董事所知、所悉及所信，買方（為買方擔保人之間接全資附屬公司）為一間從事（其中包括）物業發展、物業投資及物業管理之公司。買方之最終實益擁有人為買方擔保人之股東，其為一間於聯交所上市之公司。

有關買方擔保人之資料

就董事所知、所悉及所信，買方擔保人為買方之控股股東，間接擁有買方之全部股權。買方擔保人從事有關物業發展之業務。

董事會函件

有關目標公司之資料

目標公司為一間根據中國法律成立之公司，於最後實際可行日期，分別由賣方及湖南萬城持有92.21%及7.79%之權益。目標公司之主要業務為（其中包括）物業發展、物業租賃及管理。由於賣方為本公司之一間間接全資附屬公司並擁有目標公司之92.21%股權，故目標公司為本公司之間接非全資附屬公司。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

以下為目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報所示之其截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度各年之經審核財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
除稅及非經常性項目前之淨利潤	882	44,476
除稅及非經常性項目後之淨利潤	4,792	68,168

截至二零一七年三月三十一日止年度，除稅及非經常性項目前之淨利潤較上一年度減少98%，原因為於截至二零一六年三月三十一日止年度湖南省益陽市梓山湖項目第三期約三分之二的住宅物業已售出並入賬為收入，而於截至二零一七年三月三十一日止年度餘下住宅物業之僅約三分之一已售出並入賬為收入。截至二零一七年三月三十一日止年度，除稅及非經常性項目後之淨利潤減少93%，原因為目標公司於截至二零一六年三月三十一日止年度出售一間附屬公司產生一次性撇銷非經常性收益20,885,000港元及於截至二零一七年三月三十一日止年度除稅後經營利潤減少42,491,000港元。

有關本集團於待售股權之權益之進一步資料請參閱本通函附錄一。

董事會函件

目標集團之物業權益

獨立估值師益陽凌雲資產評估事務所已對目標集團於二零一七年六月三十日之物業權益進行估值。有關進一步詳情，請參閱本通函益陽凌雲資產評估事務所函件內之物業估值報告。

於二零一七年三月三十一日，誠如本通函附錄二目標集團之未經審核綜合財務資料所載之目標集團持有之物業權益賬面淨值為998,325,000港元。於二零一七年六月三十日，目標集團持有物業權益於現況下之市值總額為人民幣723,632,000元（相等於約834,348,000港元）。

目標集團物業權益於二零一七年三月三十一日之賬面淨值與目標集團物業權益於二零一七年六月三十日之估值之對賬表列示如下：

	千港元
截至二零一七年三月三十一日物業權益之賬面淨值	
發展中物業（非流動資產）	546,768
發展中物業（流動資產）	101,746
持作出售之物業	<u>349,811</u>
	998,325
於自二零一七年四月一日至二零一七年六月三十日期間 之變動淨值 ⁽¹⁾ （未經審核）	<u>7,485</u>
截至二零一七年六月三十日物業權益之賬面淨值 （未經審核）	1,005,810
賬面淨值與評估價值之差額 ⁽²⁾	
歸類為在建工程未計入物業估值報告之建設成本	(130,752)
於未按成本入賬時估值減少	<u>(40,710)</u>
估值師之物業估值報告所載截至二零一七年六月三十日之 目標集團所持物業權益於現況下之市值總額	<u><u>834,348</u></u>

(1) 變動包括期內添置淨額、確認為收入之金額、攤銷及轉撥至固定資產之公共物業權益。

(2) 差額包括發展中物業產生之建設成本估值（該款項歸類為在建工程，並無計入物業估值報告）及入賬按公平值而非成本之物業產生之估值減少。

董事會函件

進行出售事項之理由及所得款項用途

儘管出售事項預期將導致虧損約100,852,000港元，董事會仍認為出售事項乃變現待售股權價值之良機，原因為董事會認為，目標公司於湖南省進行之開發進展遠慢於預期，及其於益陽之物業之平均售價（約每平方米人民幣3,586元）與本集團分別於東莞家匯生活廣場及深圳馬古嶺（分別為每平方米約人民幣12,800元及人民幣60,000元）之其他投資比較並無法實現與其他投資較接近之回報。因此，本集團認為此乃出售待售股權之良機。此外，出售事項之所得款項將增加本集團之現金資源，令本集團可重新調配其資源至其他董事認為可能帶來更佳及更具吸引力回報之投資機會，包括於珠江三角洲地區之物業發展。董事認為，將本集團之投資帶回更靠近香港之區域將減少管理成本及提升管理效率。董事亦認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，且股權轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

出售事項之所得款項淨額將約為人民幣765,000,000元，擬由本公司：

- (i) 使用約人民幣150,000,000元（即所得款項淨額之19.61%）以為本集團於深圳之馬古嶺項目提供資金；及
- (ii) 使用約人民幣615,000,000元（即所得款項淨額之80.39%）以於未來合適機會湧現時為新投資及收購提供資金及用作本集團之一般營運資金。

本公司預期將使用出售事項之所得款項投資之新項目將主要為於中國廣東省之物業開發項目。於最後實際可行日期，除於深圳之馬古嶺項目外，本公司尚未物色到任何特定的新投資項目。

董事會函件

本公司現時並無有關本集團經營規模提升之任何詳細或具體計劃。

董事會及本公司現時並無就以下事項訂立任何意向、安排、協議、諒解、磋商（締結或以其他方式）：

- (i) 本公司現有業務（出售事項除外）之任何出售／終止／縮減；
- (ii) 對本集團任何新業務之注資；及／或
- (iii) 本公司股權架構之任何變動。

出售事項之財務影響

董事會認為，來自於待售股權之投資之回報遠慢於原預期，自於二零零七年收購目標公司以來，目標公司已售出約273,110平方米之物業，產生收益總額約人民幣979,242,000元，平均售價為約每平方米人民幣3,586元。而該項目之最近第三期發展之平均售價僅為約每平方米人民幣4,500元。此外，目標公司僅於二零一六年及二零一七年分別宣派金額約人民幣38,500,000元及人民幣34,700,000元之股息，倘目標公司繼續按類似金額派付股息，則本公司需時逾十年方可變現其投資。鑑於上文所述目標公司之過往表現，本公司預期目標公司不能於未來支付金額幅度明顯更高之股息。倘本公司根據出售事項出售待售股權且重新向珠三角地區（如本集團於東莞之家匯生活廣場項目（最近平均物業售價為約每平方米人民幣12,800元）及於深圳之馬古嶺項目（預期平均物業售價為約每平方米人民幣60,000元））分配資源，本公司將能以更快速之方式變現其投資。自二零零七年以來，本集團一直於中國開展其物業發展及投資之餘下業務。倘本集團於珠江三角洲地區重新配置其資源至其他物業投資項目，本集團預期於此方面其經營規模將有增加及因此對於未來收入及溢利將有正面影響。

董事會函件

本集團預期將因出售事項而錄得虧損約100,852,000港元。代價之現值（即人民幣779,919,000元（約899,247,000港元））乃用於計算出售事項之虧損。虧損估計乃基於及包括(a)代價人民幣800,000,000元（約922,400,000港元）與目標公司及其附屬公司應佔資產淨值人民幣832,901,000元（約960,335,000港元）（其乃基於目標公司及其附屬公司於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值及解除相關儲備估計作出）之差額人民幣32,901,000元（約37,935,000港元），(b)相關估計稅項人民幣32,960,000元（約38,003,000港元），(c)因出售事項預計將產生之直接應佔開支約1,761,000港元及(d)第一次出售代價及第二次出售代價貼現之影響23,153,000港元。虧損約100,852,000港元與本通函附錄四附註3(v)所載出售事項之估計虧損（除稅後）129,320,000港元（猶如出售事項已於二零一七年三月三十一日進行）之差額乃主要由於(i)預計商譽減值；(ii)目標集團之非控股權益應佔股息；及(iii)目標集團截至二零一七年六月三十日止三個月之除稅後虧損所致。出售事項所產生之實際虧損視乎於完成日期目標集團之資產淨值之實際金額與將轉撥至損益之目標集團匯兌波動儲備之實際金額而定。因此，出售事項之實際虧損與虧損約100,852,000港元有所出入。

董事會認為，由於折現現金流量法乃普遍採用之會計慣例，因此其為計算待售股權於股權轉讓協議日期之價值之適當方法。代價之折現現值人民幣779,919,000元（約899,247,000港元）僅較待售股權之估值人民幣783,608,000元（約903,500,000港元）低0.5%。待售股權價值乃目標公司之估值金額（人民幣849,808,000元（約979,829,000港元））之92.21%。出售事項產生之稅項為中國企業所得稅，乃根據於賣方賬冊內錄得之第一次待售股權及第二次待售股權之收購成本估計計算，其與於本集團綜合賬目內錄得之目標公司及其附屬公司之應佔資產淨值不同。貼現影響人民幣20,081,000元（約23,153,000港元）乃代價總額人民幣800,000,000元（約922,400,000港元）與其已貼現現值人民幣779,919,000元（約899,247,000港元）之差額。貼現影響對出售事項並無損益影響，原因為於收

董事會函件

取第一及第二次出售代價後，人民幣20,081,000元（約23,153,000港元）將予以撥回並確認為融資收入，其中人民幣6,095,000元（約7,027,000港元）將於第二個財政年度確認為融資收入及人民幣13,986,000元（約16,126,000港元）將於第三個財政年度確認為融資收入。本集團認為出售價值（指出售事項之價值總額）為公平合理金額，符合本公司及股東之整體最佳利益。

資產淨值

於二零一七年三月三十一日，本集團之未經審核綜合資產淨值為3,529,584,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設出售事項已於二零一七年三月三十一日全面完成，則餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值、未經審核備考綜合資產總值及未經審核備考綜合負債總額將分別自3,529,584,000港元、6,084,115,000港元及2,554,531,000港元減少至3,301,732,000港元、5,480,239,000港元及2,178,507,000港元。

盈利

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得經審核綜合溢利149,725,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設出售事項已於二零一六年四月一日全面進行，則餘下集團截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損將為60,645,000港元。

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權，且目標公司將不再為本公司之間接非全資附屬公司。

C. 上市規則之涵義

由於出售事項於上市規則第14.07條項下之一項或多項適用比率超過75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之一項非常重大出售，並因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）。上述批准須以投票表決方式取得。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）之股東特別大會上放棄投票。

D. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年九月二十七日(星期三)上午十時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於出售事項)，大會通告載於本通函第140至141頁。

隨附於股東特別大會上股東適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下遵照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格並盡快惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前48小時送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下將仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，而於此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，惟大會主席可真誠決定允許純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決。因此，股東特別大會主席將根據公司細則第70條要求就股東特別大會通告所載之決議案以投票方式進行表決。

於投票表決時，每位親身出席之股東(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或受委代表將可就登記於其名下之每一股股份投一票。有權投一票以上之股東毋須以相同方式投上其所有票數。

E. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易(包括但不限於出售事項)乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事會函件

F. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

本通函、股東特別大會通告及股東特別大會上適用之代表委任表格之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介欽博士

二零一七年九月十一日

* 僅供識別

益陽凌雲資產評估事務所函件

以下為自益陽凌雲資產評估事務所接獲之有關其對佳寧娜(湖南)實業有限公司於二零一七年六月三十日之股權之估價之函件全文,其構成載於附錄五估價報告之一部份。

益陽凌雲資產評估事務所

中國湖南益陽

沅江市永安路5號2樓

敬啟者

佳寧娜(湖南)實業有限公司的股權之估價

吾等謹遵照達成有限公司(佳寧娜集團控股有限公司的附屬公司)的要求,就佳寧娜(湖南)實業有限公司(「佳寧娜(湖南)」或「該公司」)於二零一七年六月三十日(「估價日」)的股權進行估價。本報告旨在根據該公司於二零一七年六月三十日的資產負債表所列示的資產淨值(「資產淨值」)就該公司於二零一七年六月三十日的股權的公平值提供吾等的意見。吾等瞭解是次估價須載入佳寧娜集團控股有限公司有關轉讓佳寧娜(湖南)92.21%股權的通函內。

估價範圍

佳寧娜(湖南)主要從事物業開發、物業管理及物業投資。本報告旨在根據該公司的資產負債表(「資產負債表」)所載報告數據並考慮因物業重估所產生的物業重估調整、應付股息、資產減值及或然負債而對該公司股權(「待售股權」)進行評估。

該公司的背景資料及核心資產

誠如吾等與管理層所討論，佳寧娜（湖南）現時擁有位於中國湖南省益陽市的物業（「物業」）。物業詳情載於吾等日期為二零一七年六月五日的物業估值報告。

根據吾等與管理層進行的討論，除於湖南省益陽市589.55畝土地收購權溢價外，佳寧娜（湖南）並無擁有商標、技術、無形資產或其他負債而未於該公司所提供的資產負債表反映。

估值理論

於達致估值意見之過程中，吾等參考三種常用的估值方法，即市場法、資產／成本法及收益法。

市場法是考慮近期就類似資產支付的價格，並就指示的市價作出調整，以反映所評估資產相對於可資比較市場交易的狀況及用途。

資產基礎法是根據類似資產的現行市價，考慮所評估資產在新狀況下重置或更換的成本，並考慮其狀況或陳舊現況的累計折舊（不論是否由實體、功能或經濟因素引起）。

收益法是將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標。此乃基於知情買方將不會就有關資產支付超過相等於其有類似風險的相同或相若資產的預期未來利益（收入）的現值金額為原則。

釐定估值方法

公平值是指於市場參與者在計量日期進行有序交易時出售資產將會收取或轉讓負債支付的價格。

該公司的資產淨值估值將分兩個階段進行評估。於第一階段，物業權益的價值由吾等的物業估值師進行評估。吾等已獲提供物業權益的市值，乃根據於二零一七年六月三十日估值的同等範圍進行計算。

益陽凌雲資產評估事務所函件

於第二階段，吾等評估待售股權的公平值。鑑於佳寧娜（湖南）的主要資產為物業權益，故採用資產法。佳寧娜（湖南）的公平值乃參考經調整資產淨值並計及物業權益公平值出現重估變動、應付股息、資產減值及待售股權的其他或然負債而進行評估。

根據吾等所獲提供的資料，佳寧娜（湖南）的股權賬面值（「經調整資產淨值」）是根據佳寧娜（湖南）於二零一七年六月三十日的資產淨值取得。吾等已考慮物業估值向上調整對資產淨值調整之影響。參考佳寧娜（湖南）所提供日期為二零一七年六月三十日的資產負債表，物業的原賬面淨值為人民幣352,960,000元。根據日期為二零一七年七月五日的物業估值報告，物業的總估值為人民幣681,070,000元，相當於上調人民幣328,110,000元。

根據吾等所獲提供的資料，佳寧娜（湖南）於二零一一年四月十一日與湖南省益陽市人民政府簽訂的《湖南省益陽梓山湖公園整體開發經營合同》補充協議，其享有益陽市人民政府於省級用地配額的694.37畝土地，按供地時該地塊所在地段的商住基準地價的73%-100%供地，因基準地價比市場價格低，故預期土地收購權存在溢價。於二零一七年六月三十日，該公司尚餘589.55畝預期土地收購權溢價尚未行使，而佳寧娜（湖南）於二零一七年六月三十日的資產負債表上並未包括此預期土地收購權溢價589.55畝的無形資產價值。根據日期為二零一七年七月五日的物業估值報告，預期土地收購成本為人民幣366,000,000元，而土地市場價格為人民幣652,000,000元，預期土地收購權溢價約為人民幣286,000,000元，相當於上調人民幣286,000,000元。

由於吾等並非稅務專家，吾等倚賴佳寧娜（湖南）評估因物業重估而作出的遞延稅項負債撥備。遞延稅項負債金額估計為人民幣160,780,000元。同時，亦假設吾等所獲提供資料屬準確計算且並無任何不當聲明。由於吾等並非稅務專家且未能提供稅務意見，故吾等僅可倚賴所提供資料且吾等未能核實假設的合理性。

根據吾等所獲提供的資料，我們已視察固定資產及庫存的實物情況，決定對若干陳舊資產作出減值。固定資產及庫存之賬面值分別減少約人民幣10,380元及人民幣78,460元。誠如所提供資料所載述，應收賬款、應付款項、其他負債或其他資產毋須作出調整。

所考慮資料及因素

吾等的估值需要考慮到所有影響企業的經營和未來可創造的投資回報能力等相關因素。評估中考慮的因素包括但不限於如下：

- 佳寧娜（湖南）所提供該公司的業務性質、業務合約、項目計畫及相關文檔（如適用）；
- 物業估值報告（載述日期為二零一七年六月三十日的物業權益的市值）；
- 佳寧娜（湖南）所提供該公司於二零一七年六月三十日的最新可得資產負債表及資產淨值；
- 佳寧娜（湖南）提供的應付股息及遞延稅項負債；
- 中國經濟前景及中國物業行業的整體前景；
- 本項目相關特定經濟因素及與該公司相關的特定風險。

假設

吾等在達致估值時，已評估及核實被認為對本估值具重大敏感影響之假設，以提供更準確合理的基準。根據吾等在評估性質相類似的業務的經驗，吾等認為在本估值報告所作出的假設是合理的。

主要假設載列如下：

- 中國及固定資產所在地區的政治、法律、財政或經濟狀況將不會出現任何重大不利變動；
- 該公司將會留聘其主要管理層、稱職人員及技術員工以支持其持續經營業務；
- 中國物業行業的市場趨勢及狀況將不會嚴重偏離整體經濟預測；

益陽凌雲資產評估事務所函件

- 估值僅考慮該公司所擁有的物業權益價值。誠如吾等現有資料所載述，該公司並無持有任何其他經營業務／資產／投資而或會帶來未來經濟效益；
- 除在湖南省益陽市589.55畝預期土地收購權溢價外，該公司並無持有任何合約、商標或任何其他無形資產可為該公司帶來經濟效益；
- 物業價值是假設土地使用權為明確且可自由轉讓為前提。物業價值是根據吾等於估值日二零一七年六月三十日進行的物業估值而計算；
- 誠如吾等與該公司所討論，梓山湖物業管理有限公司、佳寧娜商業營運管理有限公司、梓湖灣房地產公司及梓林置業有限公司的長期股權投資並未為佳寧娜（湖南）帶來任何重大的經濟貢獻。就此而言，吾等於估值時採用其成本價值即為賬面值；
- 由於吾等並非稅務專家，吾等就稅項負債撥備方面倚賴佳寧娜（湖南）。同時，假設吾等所獲提供資料屬準確計算且並無任何不當聲明。稅項僅是根據該所提供資料計算且吾等未能核實假設的合理性。

吾等假設以上所提供的資料是合理的，並在相當程度上依靠該些資料以達致吾等的估值意見。

估值意見

鑑於以上考慮，吾等已重列該公司的資產負債表，並得出待售股權，當中已就物業權益市值、預期土地收購權溢價及因物業重估產生的或然負債作出調整。根據上述調查、分析與使用的估值方式，吾等認為，於估值日，待售股權可合理概約列為人民幣八億四千九百八十萬八千元整（人民幣849,808,000元）。

估值意見乃根據普遍採納的估值程式及慣例進行，當中很大程度依賴多項存有不明朗因素的假設及考慮，且非所有假設及考慮可輕易量化或確定。

根據吾等的標準慣例，本報告乃供收件人使用，吾等不就本報告的全部或任何部份內容向任何第三方負責。

益陽凌雲資產評估事務所函件

吾等茲證明吾等於所報告資產或估值中現時或預期均無擁有任何權益。

此 致

香港
新界葵湧
大連排道200號
偉倫中心二期26樓
佳寧娜集團控股有限公司
列位董事 台照

代表

益陽凌雲資產評估事務所

資產估值師

吳新平

中國註冊資產評估師

資產估值師

劉一

中國註冊資產評估師

謹啟

日期：二零一七年七月五日

益陽凌雲資產評估事務所

中國湖南益陽

沅江市永安路5號2樓

敬啟者：

吾等根據達成有限公司（佳寧娜集團控股有限公司之附屬公司）指示，對於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一七年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入本通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，雙方在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

吾等對第1-5號物業進行估值時，乃以該物業將按貴集團提供予吾等之最新發展計劃發展及完工為依據。吾等假設發展計劃已取得或將取得一切有關政府機關之同意、批准及許可，並無附帶任何繁苛條件或拖延。吾等亦假設發展項目之設計及建設遵守當地之規劃規定，並已獲有關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場可資比較銷售作為憑證，並已考慮已支付建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

益陽凌雲資產評估事務所函件

吾等對第6-8號物業進行估值時使用直接比較法對物業權益之市值進行評估，並參考鄰近地區類似物業之近期交易。吾等已對可資比較物業及該物業之間的交易日期、樓齡及建築面積等的差別作出調整。

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場按物業權益之現況出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該物業權益之價值。此外，吾等之估值乃假設並無任何形式之強迫性銷售。

吾等並無就該等物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關該等物業權益之所有權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對該等物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問湖南義劍律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積等事宜，以及識別該等物業及其他相關事宜之意見。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃基於 貴集團向吾等提供之文件所載資料，並僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察該等物業之外貌，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，或視察木工或其他已覆蓋、遮蔽或未能到達之結構部份，故無法呈報該等物業之任何該等部份是否確無損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

益陽凌雲資產評估事務所函件

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第5章以及第12項應用指引所載規定而編製。

除另有說明外,所有呈列之金額均為人民幣。於二零一七年六月三十日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為人民幣1元兌1.153港元。人民幣兌港元之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界
葵涌
大連排道200號
偉倫中心二期
26樓
佳寧娜集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
益陽凌雲資產評估事務所
中國註冊房地產估價師
吳有章
謹啟

二零一七年七月五日

附註: 吳有章為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)會員及於中國物業估值方面擁有逾十六年經驗。

估值概要

貴集團於中國持有之物業權益

物業	於二零一七年 六月三十日 現況下之市值
持作發展之物業	
1. 位於中國湖南省益陽市團圓路以西、 佳寧娜學校地段以北、環園路以東 之一幅商業及住宅發展土地 (地段編號: 4309030100120002000)	人民幣 87,070,000元 (相當於約 100,392,000港元)
2. 位於中國湖南省益陽市 環園路東側、團圓路西側及 黃家巷北側之3幅土地 (地段編號: 010-013-0028、9-67-14、9-67-15)	人民幣 188,340,000元 (相當於約 217,156,000港元)
3. 位於中國湖南省益陽市 團圓路以西之一幅土地(地段編號: 09-018-035)	人民幣 38,460,000元 (相當於約 44,344,000港元)
4. 位於中國湖南省益陽市羊舞嶺村及 鷓鴣橋村之一幅土地(地段編號: 9-67-9)	人民幣 77,640,000元 (相當於約 89,519,000港元)

益陽凌雲資產評估事務所函件

物業

於二零一七年

六月三十日

持作發展之物業

現況下之市值

5. 位於中國湖南省益陽市赫山區
原赫山黨校校區七里橋村之一幅土地
(地段編號: 010-005-063)
- 人民幣
9,990,000元
- (相當於約
11,519,000港元)

持作出售之物業

6. 中國湖南省益陽市高新區
朝陽辦事處益陽路539號
梓山湖公館新城迷你空間之未售部分
- 人民幣
78,680,000元
- (相當於約
90,718,000港元)

位於中國湖南省益陽市高新區
朝陽辦事處益陽路539號梓山湖公館之
259個停車位

人民幣
14,500,000元

(相當於約
16,718,000港元)

7. 位於中國湖南省益陽市高新區
梓山湖以北及益陽路以南之
未售部分
- 人民幣
84,962,000元
- (相當於約
97,961,000港元)

位於中國湖南省益陽市高新區梓山湖以北及
益陽路以南之158個停車位

人民幣
8,850,000元

(相當於約
10,204,000港元)

益陽凌雲資產評估事務所函件

物業	於二零一七年 六月三十日 現況下之市值
持作發展之物業	
8. 位於中國湖南省益陽市 梓山湖公館、梓山湖、梓湖灣之247個停車位	人民幣 7,900,000元 (相當於約 9,109,000港元)
9. 位於中國湖南省益陽市高新區益陽路以北、團圓路以東及 迎賓路以南多個交界地之梓湖觀邸發展項目第1、2、3及4 層之多個商業單位	人民幣 127,240,000元 (相當於約 <u>146,708,000港元</u>)
總計：	人民幣 723,632,000元 (相當於約 <u>834,348,000港元</u>)

附註：

第1-5號物業乃持作發展項目之物業及第6-9號物業乃持作出售之物業。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下之市值
1. 位於中國湖南省 益陽市 團圓路以西、 佳寧娜學校地段 以北、環園路 以東之一個商業及 住宅發展土地 (地段編號： 4309030100 120002000)	該物業包括一幅總地盤面積約為 103,651.25平方米之土地。 該物業計劃發展為一個商業及住 宅發展項目。該物業之規劃建築 面積約為327,866平方米，作商業 及住宅用途。 據 貴公司表示，該物業發展項 目預期將於二零一八年第三季度 竣工。 該物業已獲授土地使用權，作商 業用途於二零五五年八月二十九 日屆滿，作住宅用途於二零八五 年八月二十九日屆滿。	按照吾等之實地視 察，上層建築工程已 展開。	人民幣 87,070,000元 (相當於約 100,392,000港元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號：益國用(2015)第D00322號)，地盤面積約為103,651.25平方米之該物業之土地(地段編號：4309030100120002000)使用權已授予佳寧娜(湖南)實業有限公司，作商業用途於二零五三年十二月二十日屆滿，作住宅用途於二零八三年十二月二十日屆滿。
2. 根據一份建設用地規劃許可證(文件編號：建規(地)字第20150040號)，一幅建築用地(地盤面積約為103,651.25平方米)符合城市建築要求。
3. 根據一份建設工程規劃許可證(文件編號：建規(建)字第20160096號)，該物業發展項目之建築工程(一幅地盤面積約為78,243.50平方米之土地(益國用(2015)第D00322號))符合城市建築要求，並已獲批准。
4. 根據一份建築工程施工許可證(文件編號：4309002016112101012016(088))，該物業之建築工程(總建築面積為79,722平方米)符合工程施工要求，並已獲批准。

益陽凌雲資產評估事務所函件

5. 據 貴公司表示，該物業於估值日期所耗用之建築成本約為人民幣50,000,000元，而完成該物業之建築成本估計約為人民幣260,000,000元。於釐定該物業之市值時，吾等已計及該估計竣工建築成本。
6. 建議發展項目落成時之資本值約為人民幣321,300,000元。
7. 佳寧娜（湖南）實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
8. 中國法律意見指出（其中包括）下列各項：
 - (i) 佳寧娜（湖南）實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權。
 - (ii) 就該物業而言，佳寧娜（湖南）實業有限公司已取得有關政府部門出具之103,651.25平方米之建設用地規劃許可證、78,243.50平方米之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
9. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料，業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下：

(i) 國有土地使用權證	有
(ii) 建設用地規劃許可證	有
(iii) 建設工程規劃許可證	有
(iv) 建築工程施工許可證	有
10. 該物業於二零一七年七月一日由中國房地產估價師吳有章進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下之市值
2. 位於中國湖南省 益陽市 環園路東側、 團圓路西側及 黃家巷北側之 3幅土地（地段編 號：010-013-0028, 9-67-14, 9-67-15）	該物業包括3幅總地盤面積約為 224,215.09平方米之土地。 該物業已獲授土地使用權，自二 零零六年四月十四日起作商業用 途為期40年及作住宅用途為期70 年。（請見附註1） 該物業已獲授土地使用權，作商 業用途於二零五三年十二月二十 日屆滿，作住宅用途於二零八三 年十二月二十日屆滿。（請見附 註2）	該物業現時空置。	人民幣 188,340,000元 (相當於約 217,156,000港元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證（文件編號：益國用(2006)第D00048號及益國用(2006)第D00049號），地盤面積約為192,932平方米之該物業之土地（地段編號：9-67-14及地段編號：9-67-15）使用權已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，自二零零六年四月十四日起作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。
2. 根據一份國有土地使用權證（文件編號：益國用(2014)第D00133號），地盤面積約為31,283.09平方米之該物業之土地（地段編號：010-013-0028）使用權已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，作商業用途於二零五三年十二月二十日屆滿，作住宅用途於二零八三年十二月二十日屆滿。
3. 佳寧娜（湖南）實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。

益陽凌雲資產評估事務所函件

4. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項:
- (i) 佳寧娜(湖南)實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權。
 - (ii) 根據益陽市規劃局於二零一七年四月七日發出之通知(參考20171107),佳寧娜(湖南)實業有限公司已取得益陽市規劃局就3幅土地之施工計劃之批准。
5. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料,業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下:
- (i) 國有土地使用權證 有
 - (ii) 建設用地規劃同意書 有
6. 該物業於二零一七年七月一日由中國房地產估價師吳有章進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

於二零一七年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
3. 位於中國湖南省益陽市團圓路以西之一幅土地 (地段編號: 09-018-035)	該物業包括一幅地盤面積約為41,631.20平方米之土地。 幾幅地盤面積約為17,846.66平方米之地塊已被收回並將由其他土地置換。 該物業已獲授土地使用權, 自二零零六年四月十四日起作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。	該物業現時空置。 已收回土地待置換。	人民幣26,920,000元 (相當於約31,039,000港元) 人民幣11,540,000元 (相當於約13,305,000港元)

附註:

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號: 益國用(2011)第D00414號), 地盤面積約為59,477.86平方米之該物業之土地(地段編號: 09-018-035)使用權已授予佳寧娜(湖南)實業有限公司, 自二零零六年四月十四日起作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。此外, 地盤面積約為17,846.66平方米之地塊(可收回土地)已由益陽市政府收回。
2. 根據與益陽市政府之土地交換協議, 地盤面積約為17,846.66平方米之可收回土地已由政府收回, 反過來說, 其他位置之不同地塊將被置換。
3. 佳寧娜(湖南)實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。

益陽凌雲資產評估事務所函件

4. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項:
- (i) 佳寧娜(湖南)實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權。
 - (ii) 佳寧娜(湖南)實業有限公司有權擁有17,846.66平方米之土地置換權,以交換由政府收回之D00414項下之17,846.66平方米之土地。
5. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料,業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下:
- (i) 國有土地使用權證 有
 - (ii) 土地使用權交換協議 有
6. 該物業於二零一七年七月一日由中國房地產估價師吳有章進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下之市值
4. 位於中國湖南省益陽市羊舞嶺村及鷓鴣橋村之一幅土地(地段編號:9-67-9)	該物業包括一幅地盤面積約為120,039.79平方米之土地。 該物業已獲授土地使用權,自二零零六年四月十四日起作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。	該物業現時空置。	人民幣77,640,000元 (相當於約89,519,000港元)

附註:

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號:益國用(2006)第D00047號),地盤面積約為120,039.79平方米之該物業之土地(地段編號:9-67-9)使用權已授予佳寧娜(湖南)實業有限公司,自二零零六年四月十四日起作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。
2. 佳寧娜(湖南)實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
3. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項:
 - (i) 佳寧娜(湖南)實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權。
4. 根據中國法律意見及貴公司提供之資料,業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下:
 - (i) 國有土地使用權證有
5. 該物業於二零一七年七月二日由中國房地產估價師陳誠進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下之市值
5. 位於中國湖南省 益陽市赫山區 原赫山黨校校區 七里橋村之 一幅土地(地段 編號:010-005-063)	該物業包括一幅地盤面積約為 15,431.44平方米之土地。 該物業已獲授土地使用權,作商 業用途於二零五四年三月二十五 日屆滿,作住宅用途於二零八四 年三月二十五日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣9,990,000元 (相當於約 11,519,000港元)

附註:

1. 根據一份國有土地使用權證(文件編號:益國用(2015)第D00064號),地盤面積約為15,431.44平方米之該物業之土地(地段編號:010-005-063)使用權已授予益陽梓湖灣房地產開發有限公司,作商業用途於二零五四年三月二十五日屆滿,作住宅用途於二零八四年三月二十五日屆滿。
2. 梓湖灣房地產開發有限公司為一間由佳寧娜(湖南)實業有限公司直接擁有100%權益之附屬公司,其亦為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
3. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項:
 - (i) 梓湖灣房地產開發有限公司已合法擁有該物業之土地使用權。
4. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料,業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下:
 - (i) 國有土地使用權證 有
5. 該物業於二零一七年七月二日由中國房地產估價師吳有章進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

於二零一七年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
6. 中國湖南省 益陽市高新區 朝陽辦事處 益陽路539號 梓山湖公館 新城迷你空間之 未售部分	根據 貴集團提供之資料，該物業包括一幢於二零一五年落成之24層高綜合樓宇之未售部分。 該物業之未售部分包括9個商業單位及10個住宅單位（總建築面積約為9,709.62平方米）以及259個停車位。 該物業已獲授土地使用權，自二零零七年八月一日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。	該物業受多份租賃規限，最遲屆滿日為二零二六年十月八日，總月租約為人民幣334,906元，作商業用途。 該物業之餘下部分空置。	人民幣78,680,000元 (相當於約90,718,000港元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證（文件編號：益國用(2007)第D00380號），總地盤面積約為16,026.49平方米之該物業之土地使用權已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，自二零零七年八月一日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。
2. 基於 貴集團提供之資料，根據9份房屋所有權證（文件編號：益房權證高新字第2016006712、2016006995、2016006996、2016006997、2016006998、2016006999、2016007000、2016007036及2016007328號）已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，總建築面積約為9,152.87平方米之該物業之樓宇部分作商業用途。
3. 基於 貴集團提供之資料，根據10份房屋所有權證（文件編號：益房權證高新字第2016006655、2016006656、2016006657、2016006658、2016006659、2016006660、2016006661、2016006662、2016006663及2016006683號）已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，總建築面積約為556.75平方米之該物業之樓宇部分作住宅用途。

益陽凌雲資產評估事務所函件

4. 對該物業進行估值時，由於沒有取得業權證書，故吾等將259個停車位評估為無商業價值。吾等將停車場評估為無商業價值。供參考而言，吾等認為假設已取得相關業權證書且可自由轉讓，該等停車位於估值日期之價值將為人民幣14,500,000元（相當於約16,718,500港元）。
5. 佳寧娜（湖南）實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
6. 中國法律意見指出（其中包括）下列各項：
 - (i) 佳寧娜（湖南）實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 梓山湖公館之9個商業單位及10個住宅單位不存在查封及抵押情況。
 - (iii) 佳寧娜（湖南）實業有限公司有權對梓山湖公館之19個單位依法進行轉讓、租賃、抵押或其他處置行為。
 - (iv) 佳寧娜（湖南）實業有限公司擁有259個停車位之使用權及可向其他方自由租賃或轉讓使用權。
7. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料，業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下：

(i) 國有土地使用權證	有
(ii) 房屋所有權證	有
(iii) 停車位之使用權	有
8. 該物業於二零一七年七月一日由中國房地產估價師陳誠進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

於二零一七年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
7. 位於中國湖南省益陽市高新區梓山湖以北及益陽路以南之未售部分	根據 貴集團提供之資料，該物業包括一幢4層高購物商場、8個住宅單位及158個停車位之未售部分。該物業於二零一四年落成。	該物業為空置。	人民幣84,962,000元 (相當於約97,961,000港元)

據 貴集團所告知，該購物商場之建築面積明細如下：

樓層	建築面積 (概約平方米)
第1層	4,917.18
第2層	4,917.18
第3層	4,917.18
第4層	4,917.18
總計	<u>19,884.71</u>

該物業已獲授土地使用權，自二零零六年四月十四日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證（文件編號：益國用(2010)第D00008號），總地盤面積約為25,211.77平方米之該物業之土地使用權已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，自二零一零年一月二十六日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。
2. 根據一份房屋所有權證（文件編號：益房權證高新字第2015002814號），總建築面積約為19,884.71平方米之該物業之樓宇部分已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司作商業用途。

益陽凌雲資產評估事務所函件

3. 根據8份房屋所有權證（文件編號：益房權證高新字第2015002983-2015002990號），總建築面積約為941.60平方米之該物業之樓宇部分已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司作住宅用途。
4. 根據佳寧娜（湖南）實業有限公司與該物業之主承包商益陽市飛翔房地產開發有限公司（Yiyang Fei Xiang Property Development Co., Ltd）簽署之合作協議，益陽市飛翔房地產開發有限公司（Yiyang Fei Xiang Property Development Co., Ltd）有權分佔4層高購物商場及8個住宅單位（合作開發單位）之47%權益。佳寧娜（湖南）實業有限公司僅擁有該物業市值之53%權益，即人民幣45,030,000元或約51,920,000港元。
5. 對該物業進行估值時，由於沒有取得業權證書，故吾等將158個停車位評估為無商業價值。吾等將停車場評估為無商業價值。供參考而言，吾等認為假設已取得相關業權證書且可自由轉讓，該等停車位於估值日期之價值將為人民幣8,850,000元（相當於約10,204,000港元）。根據佳寧娜（湖南）實業有限公司與益陽市飛翔房地產開發有限公司（Yiyang Fei Xiang Property Development Co., Ltd）簽署之合作協議，益陽市飛翔房地產開發有限公司（Yiyang Fei Xiang Property Development Co., Ltd）有權分佔158個停車位中100個停車位之47%權益（人民幣2,630,000元）。因此，佳寧娜（湖南）實業有限公司有權享有人民幣6,220,000元（人民幣8,850,000元至人民幣2,630,000元）或約7,172,000港元權益。
6. 佳寧娜（湖南）實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
7. 中國法律意見指出（其中包括）下列各項：
 - (i) 佳寧娜（湖南）實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 4層高購物商場及購物商場之8個住宅單位不存在查封及抵押情況。
 - (iii) 佳寧娜（湖南）實業有限公司有權對梓山湖公館之19個單位依法進行轉讓、租賃、抵押或其他處置行為。
 - (iv) 佳寧娜（湖南）實業有限公司擁有158個停車位之使用權及可向其他方自由租賃或轉讓使用權。
 - (v) 根據與益陽市飛翔房地產開發有限公司（Yiyang Fei Xiang Property Development Co., Ltd）之合作協議，佳寧娜（湖南）實業有限公司僅擁有4層高購物商場、購物商場之8個住宅單位、100個停車位之53%權益以及58個停車位之100%權益。
8. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料，業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下：

(i) 國有土地使用權證	有
(ii) 房屋所有權證	有
(iii) 停車位之使用權	有
(iv) 與益陽市飛翔房地產開發有限公司 （Yiyang Fei Xiang Property Development Co., Ltd）之合作協議	有
9. 該物業於二零一七年七月一日由中國房地產估價師陳誠進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

於二零一七年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
8. 位於中國湖南省益陽市梓湖灣之247個停車位	根據 貴集團提供之資料，該物業包括247個停車位。該物業於二零零九年落成。 該物業已獲授土地使用權，自二零零六年四月十四日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。	該物業為空置。	無商業價值

附註：

- 吾等未獲提供該物業之房地產所有權證。根據國有土地使用權證（文件編號：益國用(2006)第D00016、D00017號），總地盤面積約為95,832.00平方米之該物業之土地使用權已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，自二零零六年四月十四日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。
- 對該物業進行估值時，由於沒有取得業權證書，故吾等將247個停車位評估為無商業價值。吾等將停車場評估為無商業價值。供參考而言，吾等認為假設已取得相關業權證書且可自由轉讓，該等停車位於估值日期之價值將為人民幣7,900,000元（相當於約9,109,000港元）。
- 佳寧娜（湖南）實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
- 中國法律意見指出（其中包括）下列各項：
 - 佳寧娜（湖南）實業有限公司擁有247個停車位之使用權及可向其他方自由租賃或轉讓使用權。
- 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料，業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下：
 - 國有土地使用權證 有
 - 停車位之使用權 有
- 該物業於二零一七年七月二日由中國房地產估價師陳誠進行視察。

益陽凌雲資產評估事務所函件

估值證書

於二零一七年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
9. 位於中國湖南省益陽市高新區益陽路以北、團圓路以東及迎賓路以南多個交界地之梓湖觀邸發展項目第1、2、3及4層之多個商業單位	該物業包括一個分期開發之綜合商業／住宅發展項目之多個商業單位。該物業發展項目第一期於二零零八年及二零零九年落成。該物業之總建築面積約為30,956.71平方米。 該物業已獲授土地使用權，自二零零六年四月十四日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。	該物業受多份租賃規限，總月租為人民幣390,106元，最遲屆滿日為二零二一年四月二十九日，作商業用途。 該物業之餘下部分空置。	人民幣127,240,000元 (相當於約146,708,000港元)

附註：

- 吾等未獲提供該物業之房地產所有權證。根據國有土地使用權證（文件編號：益國用(2012)第D00181、D00184號），總地盤面積約為38,133.5平方米之該物業之土地使用權已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司，自二零零六年四月十四日起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。
- 根據302份房屋所有權證（文件編號：益房權證高新字第2015020120-2015020137、2015020214-2015020219、2015020228、2015020260、2015020261、2015020266、2015020274、2015020282、2015020283、2015020294-2015020298、711000404-711000415、712010036、712010042-712010046、712010050、712010059-712010067、712010069-712010093、712010211-712010260、712010262-712010275、712010278、712010284、712010288-712010292、712010318、712010320-712010324、712010326-712010339、712010344、712010359、712010374、712010381、712010387、712010389、712010391、712010398-712010438、712010441、712010443、712010445-712010448、712010451-712010454、712010458、712010460-712010470、713003380-713003388、713003390-713003397、713013376-713013412號），總建築面積約為30,956.71平方米之該物業之樓宇部分已授予佳寧娜（湖南）實業有限公司作商業用途。

益陽凌雲資產評估事務所函件

3. 佳寧娜(湖南)實業有限公司為一間由佳寧娜集團控股有限公司擁有92.21%權益之間接附屬公司。
4. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項:
 - (i) 佳寧娜(湖南)實業有限公司已合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 梓湖觀邸發展項目之277個商業單位(樓面面積為20,666.24平方米)以人民幣70,000,000元之價值抵押予湖南長沙銀行益陽分行。
 - (iii) 佳寧娜(湖南)實業有限公司有權對梓湖觀邸發展項目之25個商業單位(樓面面積為20,666.24平方米)依法進行轉讓、租賃、抵押或其他處置行為。
5. 根據中國法律意見及 貴公司提供之資料,業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下:
 - (i) 國有土地使用權證 有
 - (ii) 房屋所有權證 有
6. 該物業於二零一七年七月二日由中國房地產估價師陳誠進行視察。

本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同隨附之附註已於本公司截至二零一五年三月三十一日止財政年度之年報（第58至221頁）、截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報（第64至220頁）及截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年報（第73至233頁）披露，並以參考連結方式載入本通函。

上述本公司報告可於本公司網站www.carrianna.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

債務聲明

借貸

於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，本集團的尚未償還借貸約為1,249,136,000港元，詳情載列如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	1,226,514
無抵押其他貸款	22,550
應付融資租約	72
	<u>1,249,136</u>

於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、在建物業、持作出售物業、定期存款及按公平值計入損益賬之金融資產已作抵押，以取得授予本集團之若干一般銀行及其他融資。此外，本集團亦將若干投資物業之租金收益轉讓予若干銀行，以擔保本集團獲授之若干貸款融資。

於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，本集團之或然負債為向銀行提供之擔保約195,919,000港元，為購買物業之置業者之銀行按揭貸款提供還款保證。

外幣金額已按於二零一七年七月三十一日營業時間結束時之現行匯率兌換為港元。董事並不知悉自二零一七年七月三十一日營業時間結束以來本集團之債務及或然負債之任何重大變動。

除上文所述或本通函另行披露者外，以及集團內公司間負債及一般應付貿易款項外，於二零一七年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），屬借貸性質之任何其他借款或債務（包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外））或承兌信貸或租購承擔（不論為有抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何按揭或押記或其他重大或然負債或擔保。

營運資金

董事在作出審慎周詳查詢後認為，於自本通函刊發日期起計未來12個月內，在並無不可預見之事件下及經計及將收取之估計出售事項所得款項淨額、本集團之內部資源及其可得之現有銀行融資後，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月現時營運資金之所需。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來有任何重大不利變動。

本集團之貿易及財務前景

出售事項將為日後新投資及收購提供額外資金及將大幅增加本集團之一般營運資金。故此，董事認為，除本通函其他部分所披露者外及在無不可預見之事件之情況下，本集團之貿易及財務前景將因出售事項受到積極影響。

目標集團之未經審核綜合財務資料

以下為目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收入表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，和若干說明附註（「未經審核綜合財務資料」）。未經審核綜合財務資料乃根據目標集團之未經審核綜合財務資料附註2所載之基準呈列，並根據本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報所述本公司所採納之重大會計政策及上市規則第14章第68(2)(a) (i)條編製。

未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之核數師安永會計師事務所（「申報會計師」）已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第54至61頁所載之目標集團未經審核綜合財務資料。

審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據彼等對目標集團之未經審核綜合財務資料之意見，彼等並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據下文附註2所載之編製基準編製。

1. 未經審核綜合損益表

	於截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	83,681	160,774	37,728
銷售成本	<u>(68,414)</u>	<u>(103,832)</u>	<u>(34,429)</u>
毛利	15,267	56,942	3,299
其他收入及收益，淨額	605	21,009	1,398
銷售及分銷開支	(4,775)	(3,576)	(3,266)
一般及行政開支	(9,412)	(7,758)	(10,998)
其他開支，淨額	<u>(803)</u>	<u>(1,256)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利／(虧損)	882	65,361	(9,567)
所得稅抵免	<u>3,910</u>	<u>2,807</u>	<u>7,304</u>
本年度溢利／(虧損)	<u><u>4,792</u></u>	<u><u>68,168</u></u>	<u><u>(2,263)</u></u>

2. 未經審核綜合全面收入表

	於截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利／(虧損)	4,792	68,168	(2,263)
其他全面收入／(虧損)			
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)*：			
換算為呈列貨幣之匯兌差額	(30,671)	(33,530)	2,780
本年度其他全面收入／(虧損)	(30,671)	(33,530)	2,780
本年度全面收入／(虧損)總額	<u>(25,879)</u>	<u>34,638</u>	<u>517</u>

* 根據目標集團之意見。

3. 未經審核綜合財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9,666	10,102	6,786
商譽	31,390	31,390	31,390
其他無形資產	359,394	359,394	359,394
發展中物業	546,768	610,886	725,182
非流動資產總值	947,218	1,011,772	1,122,752
流動資產			
發展中物業	101,746	51,239	186,081
持作出售物業	349,811	390,284	303,767
應收賬款、按金及預付款項	79,060	69,985	101,968
應收董事款項	1,003	–	–
應收餘下集團款項	92,208	77,455	137,033
結構性存款	2,593	5,903	–
受限制現金	4,392	5,701	5,754
現金及現金等值項目	15,539	23,423	16,138
流動資產總值	646,352	623,990	750,741
流動負債			
應付貿易賬款	(40,881)	(43,799)	(50,752)
其他應付賬款、應計費用及已收按金	(52,690)	(79,012)	(147,726)
應付董事款項	–	(15,395)	(18,852)
應付餘下集團款項	(80,661)	(80,292)	(79,914)
附息之銀行借貸	(10,148)	–	(94,205)
應付稅項	(22,724)	(26,633)	(16,474)
流動負債總額	(207,104)	(245,131)	(407,923)

	於三月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產淨值	<u>439,248</u>	<u>378,859</u>	<u>342,818</u>
資產總值減流動負債	<u>1,386,466</u>	<u>1,390,631</u>	<u>1,465,570</u>
非流動負債			
附息之銀行借貸	(67,650)	-	-
已收按金	(176)	(187)	(198)
遞延稅項	<u>(231,305)</u>	<u>(232,838)</u>	<u>(252,044)</u>
非流動負債總額	<u>(299,131)</u>	<u>(233,025)</u>	<u>(252,242)</u>
資產淨值	<u><u>1,087,335</u></u>	<u><u>1,157,606</u></u>	<u><u>1,213,328</u></u>
權益			
已發行股本	441,719	441,719	460,258
儲備	<u>645,616</u>	<u>715,887</u>	<u>753,070</u>
權益總值	<u><u>1,087,335</u></u>	<u><u>1,157,606</u></u>	<u><u>1,213,328</u></u>

4. 未經審核綜合權益變動表

	已發行 股本 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總值 千港元
於二零一四年四月一日	460,258	45,599	15,277	686,379	5,298	1,212,811
本年度虧損	—	—	—	—	(2,263)	(2,263)
本年度其他全面收入：						
換算為呈列貨幣之匯兌差額	—	2,780	—	—	—	2,780
本年度全面收入／(虧損)總額	—	2,780	—	—	(2,263)	517
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	460,258	48,379*	15,277*	686,379*	3,035*	1,213,328
本年度溢利	—	—	—	—	68,168	68,168
本年度其他全面虧損：						
換算為呈列貨幣之匯兌差額	—	(33,530)	—	—	—	(33,530)
本年度全面收入／(虧損)總額	—	(33,530)	—	—	68,168	34,638
出售土地予一名股東	—	—	—	(90,360)	—	(90,360)
已發行股本削減	(18,539)	—	—	18,539	—	—
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	441,719	14,849*	15,277*	614,558*	71,203*	1,157,606
本年度溢利	—	—	—	—	4,792	4,792
本年度其他全面虧損：						
換算為呈列貨幣之匯兌差額	—	(30,671)	—	—	—	(30,671)
本年度全面收入／(虧損)總額	—	(30,671)	—	—	4,792	(25,879)
二零一六年末期股息	—	—	—	—	(44,392)	(44,392)
於二零一七年三月三十一日	<u>441,719</u>	<u>(15,822)*</u>	<u>15,277*</u>	<u>614,558*</u>	<u>31,603*</u>	<u>1,087,335</u>

* 該等儲備賬包括未經審核綜合財務狀況表內分別於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之綜合儲備753,070,000港元、715,887,000港元及645,616,000港元。

5. 未經審核綜合現金流量表

	於截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務所得之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	882	65,361	(9,567)
調整於：			
出售物業、廠房及設備項目之 收益，淨額	(28)	–	–
出售一間附屬公司之收益	–	(20,885)	–
折舊	914	790	726
	<u>1,768</u>	<u>45,266</u>	<u>(8,841)</u>
在建物業增加	(26,867)	(38,023)	(130,098)
持作出售物業減少	46,273	86,912	10,027
應收賬款、按金及 預付款項減少／(增加)	(12,649)	27,506	48,832
應收董事款項增加	(1,026)	–	–
應收餘下集團款項減少／(增加)	(19,410)	52,972	15,495
應付貿易賬款減少	(539)	(4,161)	(23,004)
其他應付賬款、應計費用及 已收按金增加／(減少)	(22,507)	(61,694)	44,679
應付董事款項減少	(14,884)	(2,440)	–
應付餘下集團款項增加／ (減少)	4,860	5,034	(10,805)
	<u>(44,981)</u>	<u>111,372</u>	<u>(53,715)</u>
經營業務所得／(所用)之現金 已付海外稅款	(673)	(5,768)	(7,398)
	<u>(45,654)</u>	<u>105,604</u>	<u>(61,113)</u>
經營業務所得／(所用)之 現金流量淨額			
投資活動之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目	(412)	(14)	(466)
出售物業、廠房及設備項目之 所得款項	69	–	–
受限制現金之減少／(增加)	1,020	(561)	(561)
結構性存款之投資	–	(5,903)	–
贖回結構性存款	3,056	–	–
	<u>3,733</u>	<u>(6,478)</u>	<u>(1,027)</u>
投資活動所得／(所用)之 現金流量淨額			

	於截至三月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
融資活動所得之現金流量			
新增銀行貸款	80,710	–	56,673
償還銀行貸款	(1,151)	(90,883)	(21,410)
已付一名非控股股東股息	(3,460)	–	–
已付餘下集團股息	(40,932)	–	–
	<u>35,167</u>	<u>(90,883)</u>	<u>35,263</u>
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額			
	<u>35,167</u>	<u>(90,883)</u>	<u>35,263</u>
現金及現金等值項目			
增加／(減少), 淨額	(6,754)	8,243	(26,877)
年初之現金及現金等值項目	23,423	16,138	42,940
匯率變動的影響, 淨額	(1,130)	(958)	75
	<u>15,539</u>	<u>23,423</u>	<u>16,138</u>
年終之現金及現金等值項目			
	<u>15,539</u>	<u>23,423</u>	<u>16,138</u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	<u>15,539</u>	<u>23,423</u>	<u>16,138</u>

目標集團財務資料附註

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年

1. 一般資料

目標公司及其附屬公司（統稱為「目標集團」）主要在中國從事物業發展業務。

於二零一七年七月十八日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）、買方、湖南萬城及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購(i)第一次待售股權，現金代價為人民幣442,500,000元，及(ii)第二次待售股權，現金代價為人民幣357,500,000元。於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

2. 編製基準

目標集團之未經審核綜合財務資料乃純粹根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入本公司就出售事項刊發之通函，而按本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報所載本公司採納之有關會計政策而編製，而有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。目標集團之未經審核綜合財務資料乃根據歷史成本慣例編製。目標集團之未經審核綜合財務資料以港元呈列，而除另有指示外，所有數值均約整至最接近之千位數。目標集團之未經審核綜合財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所載述之一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告，且其應與本公司已刊發之相關年度財務報表一并閱讀。

餘下集團之管理層討論及分析及財務回顧

餘下集團主要從事投資控股，物業投資及發展，經營酒店、酒樓及食品業務。

以下為餘下集團之管理層討論及分析及財務回顧：

(i) 截至二零一七年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團營業額為783,787,000港元，較去年增加11%。除目標集團出售之估計虧損外，股東應佔餘下集團溢利為123,027,000港元，較去年增加120%。扣除物業重估增值及相關稅項，股東應佔餘下集團溢利為94,474,000港元，比去年增加174%。本年度餘下集團餐飲、食品及酒店各項業務的營業額均有增長，合共增長15%。然而，餘下集團物業分部收益下降部份抵銷了該增加。股東應佔餘下集團溢利增加主要因為餐飲、食品及酒店業務盈利增加及餘下集團物業部門經營虧損大幅改善。此外，去年人民幣貶值超過5%亦部份抵銷了扣除物業重估增值及相關稅項後的股東應佔餘下集團溢利。

營運規模

下表列示截至二零一七年三月三十一日止年度就目標集團及餘下集團之銷售額、股東應佔溢利（除目標集團出售之估計虧損外）及資產淨值而言之營運規模：

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
本集團	
銷售額	867,468
股東應佔溢利	127,446
資產淨值	3,529,584
目標集團	
銷售額	83,681
股東應佔溢利	4,419
資產淨值	227,852*
餘下集團	
銷售額	783,787
股東應佔溢利	123,027
資產淨值	3,301,732*
目標公司之營運佔本集團之百分比	
銷售額	9.6%
股東應佔溢利	3.5%
資產淨值	6.5%
餘下集團之營運佔本集團之百分比	
銷售額	90.4%
股東應佔溢利	96.5%
資產淨值	93.5%

* 包括代價之影響

(a) 地產

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團地產業營業額為71,010,000港元，比去年減少16%；餘下集團分部溢利為124,134,000港元，比去年增加31%。扣除物業重估增值，分部溢利為95,186,000港元，比去年增加35%。營業額減少主要因為人民幣貶值令租金收入減少。然而，江蘇省連雲港華東城項目經營虧損的大幅改善將餘下集團的分部溢利變為增長。

餘下集團佔50%股權位於東莞市萬江區的「家滙生活廣場」項目東座於二零一六年底完成竣工驗收，6樓跨境電商出口產品展示及洽談中心及負一層展覽廳已經開業，其他樓層將連同西座及北座於二零一七年底起分期開業。「家滙生活廣場」公寓已經售出789間共40,312平方米，銷售金額超過人民幣440,000,000元，將於二零一七年九月至十月期間交付買家並將銷售入賬。另外，「家滙生活廣場」佔30%股權的紅星美凱龍傢俱商場於二零一六年九月開業，出租率接近100%，進入第二年經營後，租金收益將會持續增加。

餘下集團於二零一六年十一月五日簽訂合作協議，將參與深圳市羅湖區馬古嶺城市更新項目(見集團二零一六年十一月五日之公告)。項目最近已經向政府申請批准立項。若項目如期成功開發，將在3至4年後為餘下集團帶來可觀的物業發展收益。

餘下集團投資物業方面，年內租金收入為69,718,000港元，比去年減少10%，減少原因主要為人民幣貶值約5%，扣除人民幣貶值原因，租金收入下跌5%，原因為佳寧娜廣場其中一個主要租戶重新裝修，餘下集團提供了3個月免租期，引致少收租金約人民幣1,000,000元。於二零一七年四月，餘下集團以68,648,000港元出售位於尖沙咀的達成大廈6層共8,398平方呎的寫字樓（請參閱二零一七年四月十二日公告）。達成大廈租金增長潛力較慢，租金回報率亦較低，餘下集團將出售達成大廈的資金分期購入共三個九龍市區有增值潛力的商舖，租金回報率將由約2.6%增加至3.2%。此外，餘下集團在廣東番禺的新廠房已經建設完成並以月租人民幣300,000元租出，租客將於二零一七年第四季度分期搬入。展望來年，租金收益將保持溫和增長，並繼續為餘下集團提供穩定的現金收益。

(b) 餐飲、食品及酒店

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團餐飲、食品及酒店營業額為712,777,000港元，比去年增加15%，分部稅前盈利為79,830,000港元，比去年增加14%。本年度餐飲、食品及酒店各項業務均錄得營業額增長。經營溢利方面，餐飲及酒店均有良好增長，食品業務則與去年相約，以人民幣計算，食品業務經營溢利亦有約4%的增長。

本年度餘下集團餐飲業務營業額為335,653,000港元，比去年同期增加16%。其中，佳寧娜酒樓營業額錄得理想的19%增長，除深圳晶都店外，所有內地的佳寧娜酒樓及香港灣仔佳寧娜酒樓均錄得營業額增長。香港味皇茶餐廳集團截至二零一七年三月三十一日止共經營17間餐廳，營業額亦錄得13%的增長，增長主要來自新開業店舖，由於競爭激烈，大部份舊店營業額均比去年有所倒退。此外，去年十月在深圳新開業的「順意」順德菜亦帶來約8,000,000港元的營業額貢獻。

展望來年，佳寧娜酒樓將持續控制採購成本，改善經營流程以提高效率並加強婚宴及商務餐飲的推廣宣傳。管理層將確保經營溢利增長趨勢繼續得到保持。來年味皇茶餐廳集團計劃新開4至5間新店。新店舖將提高總體經營溢利，加上舊店在二零一七年第二季度開始業績有所回升，管理層對味皇茶餐廳集團來年的業績審慎樂觀。此外，餘下集團將於二零一七年九月在銅鑼灣開設一家韓國餐廳及一家越南／泰國菜餐廳，連同去年在深圳開設的順德菜酒樓，將令餘下集團的餐飲業務更加多元化。

食品業務方面，餘下集團本年度營業額為319,808,000港元，比去年增加16%，經營溢利則與去年相約，扣除人民幣貶值影響，食品業務經營溢利增長超過5%。主要的營業額及盈利貢獻依然來自月餅銷售業務，餘下集團本年度內地食品銷售營業額比去年增加4%，以人民幣計算增長為10%，其中海南月餅銷售額繼續錄得良好增長，昆明及深圳則與去年相約。此外，海南新廠房建設進度理想，預期二零一八年第一季度建設完成，二零一八年第二季度投入生產。香港利駿食品方面去年只有9個月營業額入賬，本年度則有全年12個月入賬，因此錄得較大營業額增長，唯經營溢利則因為新開店舖費用及深水埗元州邨店虧損較大引致比去年有所倒退。展望來年，月餅銷售應可維持本年度的銷售金額及經營溢利。香港利駿食品將關閉虧損較大的店舖並開設4至5間新店舖，近期開業的店舖均錄得良好的盈利貢獻，加上直銷業務營利改善，來年的經營溢利將會回復增長。

餘下集團本年度酒店業務營業額為57,316,000港元，比去年增加3%。湖南益陽佳寧娜酒店錄得營業額及營運現金貢獻增長，經營虧損亦比去年減少27%；佛山佳寧娜酒店雖然營業額以人民幣計算與去年相約，經營虧損亦減少12%。展望來年，通過酒店管理層的加強服務及推廣，祈望酒店營業額繼續提升，營運現金貢獻亦可持續增加。

流動現金及財政資源

於二零一七年三月三十一日，餘下集團的現金及現金等值項目為268,676,000港元，其中166,817,000港元、92,450,000港元、9,278,000港元及131,000港元分別以港元、人民幣、加元及美元計值。本集團的自由現金及銀行結存、結構性存款以及衍生金融工具為278,295,000港元。

餘下集團之借款總額為1,154,546,000港元，其中包括付息之銀行及其他借貸、應付融資租賃以及衍生金融工具。所有付息之銀行及其他借貸按浮動利率計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的銀行及其他借貸淨額為1,107,498,000港元。銀行及其他借貸淨額減自由現金及銀行結存、結構性存款及衍生金融工具為829,203,000港元。

餘下集團之資本負債比率（即餘下集團付息之銀行及其他借貸減現金及現金等值項目、結構性存款及已抵押定期存款後佔權益總值之百分比）約為25%。

餘下集團於現金及財務管理方面採取審慎庫務政策。餘下集團的庫務政策目的旨在維持良好的財務狀況，並持有充裕現金水平以應付其經營需求及長期業務發展需要。

外匯波動風險

餘下集團主要於香港及中國大陸營運，而餘下集團貨幣資產，負債及交易分別主要以港元及人民幣計值。餘下集團營運單位產生之大部份銷售、採購及支出以該單位之功能貨幣計值。因此，餘下集團預期交易貨幣風險不大。

或然負債及未來承諾

於報告期末，餘下集團之或然負債為就購買物業所獲授按揭貸款融資而向銀行提供之擔保約12,337,000港元。

集團資產抵押

於報告期末，餘下集團已質押總賬面值約1,463,501,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、持作出售之物業、定期存款及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產，以作為授予餘下集團之一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。此外，餘下集團亦轉讓若干投資物業之租金收益予銀行，以作為授予餘下集團之貸款融資之抵押。

重大收購及出售事項

於二零一六年十一月五日，餘下集團之間接全資附屬公司佳寧娜（深圳）投資有限公司（「佳寧娜深圳」）與耀桓（深圳）置業有限公司及擔保人就佳寧娜深圳投資馬古嶺項目訂立合作協議（請參閱日期為二零一六年十一月五日之公告）。

根據合作協議，佳寧娜深圳已有條件同意其將向項目公司提供總額為人民幣150,000,000元之資金，該金額將根據項目公司之實際資金需要分階段注資。作為佳寧娜深圳投資人民幣150,000,000元之回報，佳寧娜深圳將擁有項目公司之15%股權。

資產負債表日後事項

於二零一七年四月十二日，餘下集團之間接全資附屬公司嘉豐置業有限公司與亮華有限公司（「買方」）訂立協議，以按68,647,800港元之現金代價出售位於香港九龍漆咸道南115號達成商業大廈一樓、二樓及三樓之商舖以及十五樓、十六樓、十七樓及十八樓之辦公室（「該等物業」）（請參閱日期為二零一七年四月十二日之公告）。

僱員及薪酬政策

餘下集團之員工包括約900名位於香港之僱員及約1,130名位於香港以外地區之僱員。餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之酬金為190,590,000港元。僱員之薪酬及花紅於餘下集團之一般制度框架下按表現相關基準釐定。

(ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團營業額為706,404,000港元，較去年增加12%。除目標集團出售之估計虧損外，股東應佔餘下集團溢利為55,812,000港元，比去年減少55%。扣除物業重估增值及相關稅項，股東應佔餘下集團溢利為34,485,000港元，比去年減少53%。營業額增加的主要原因為香港餐飲及食品業務收入增加。

營運規模

下表列示截至二零一六年三月三十一日止年度就目標集團及餘下集團之銷售額、股東應佔溢利（除目標集團出售之估計虧損外）及資產淨值而言之營運規模：

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
本集團	
銷售額	867,178
股東應佔溢利	121,030
資產淨值	3,534,592
目標集團	
銷售額	160,774
股東應佔溢利	65,218
資產淨值	298,123*
餘下集團	
銷售額	706,404
股東應佔溢利	55,812
資產淨值	3,236,469*
目標公司之營運佔本集團之百分比	
銷售額	18.5%
股東應佔溢利	53.9%
資產淨值	8.4%
餘下集團之營運佔本集團之百分比	
銷售額	81.5%
股東應佔溢利	46.1%
資產淨值	91.6%

* 包括代價之影響

地產

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團地產業務分部營業額為84,389,000港元，比去年減少5%。分部溢利為94,460,000港元，比去年減少28%。扣除物業重估增值及相關稅項，餘下集團分部溢利為70,475,000港元，比去年增加4%。營業額減少主要因為人民幣貶值，而物業重估增值大幅減少為分部溢利減少之主要原因。

由餘下集團佔股50%的聯營公司「華南國際採購交易中心有限公司」發展的東莞「家滙生活廣場」410,000平方米傢俱建材和家居生活商場及商務公寓項目建設進度理想，項目包括4幢六層高商場及2幢公寓。位於項目東面的共約110,000平方米的商場已經完成初步驗收，現正進行內部裝修，其中位於項目中央的1幢商場地塊連在建工程於年內出售予紅星美凱龍集團之東莞營運公司後，將由其發展為紅星美凱龍傢俱商場。東面商場計劃於二零一六年年底與紅星美凱龍傢俱商場共同開業。

此外，在項目北面及西面的兩幢共160,000平方米的家居生活商場及43,000平方米的兩幢公寓亦已經封頂，商場將於二零一七年底或二零一八年初開業，到時公寓亦會交付買家使用。「家滙生活廣場」配套公寓836間，到二零一六年六月中已出售接近600間，估計到二零一七年初，將全部售出，預期銷售金額超過人民幣4億元，預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度入賬。年內，「家滙生活廣場」將其中一幅約61,000平方米的土地連在建工程出售給紅星美凱龍集團的下屬東莞項目公司，為聯營公司帶來人民幣2,150萬元的利潤。

餘下集團投資物業於年內繼續提供穩定租金收益，總租金收入為77,647,000港元，比去年下降5%，主要因為人民幣對港元貶值。其中佳寧娜友誼廣場由於深圳零售業經營困難，只能維持與去年相約租金。

酒店、酒樓及食品

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團酒樓、食品及酒店分部營業額為622,015,000港元，比去年增加14%。分部溢利為69,903,000港元，比去年減少26%。營業額增加主要因為集團於二零一五年七月一日完成收購的利駿食品廠及餅店集團帶來的9個月營業額貢獻66,235,000港元，此外，收購經營茶餐廳的味皇集團營業額亦大幅增加68,956,000港元至165,114,000港元。此兩項新業務帶來的營業額增加部份被內地佳寧娜酒樓及酒店營業額下降抵銷。分部溢利下降主要因為去年有多項非持續性收益共32,702,000港元入賬，此等收益包括由於北京、武漢、舊昆明及舊海南佳寧娜酒樓結業，將所有多年應付賬及撥備回撥，味皇集團之或然代價之公平值收益及其他非持續性收入。扣除此等非持續性收益，分部持續性經營溢利實際比去年增加13%，8,096,000港元。除味皇集團及利駿業務帶來盈利增加外，佳寧娜月餅銷售盈利亦比去年增加10%。佳寧娜酒樓經營業績與去年相約，兩間佳寧娜酒店的經營虧損則因為政府控制到星級酒店消費及競爭激烈而繼續擴大。

餘下集團計劃擴建搬遷海南食品廠並擴大其生產業務至其他包裝食品，現在正與政府商討收購工業用地，估計於二零一七年年初開始動工。餘下集團於內地經過過去兩年調整，於二零一六年三月三十一日，共有7間酒樓，除2間位於益陽及佛山佳寧娜酒店外，昆明及海南兩個主要月餅市場各有一間，其餘3間在深圳。在此基礎上，在找到人流及租金合適的商舖的前題下，將會增加面積較細的特色餐廳。

香港茶餐廳及麵包生產及零售業務方面，去年增長理想，去年味皇及利駿兩個集團營業額合共231,348,000港元，經營溢利共11,697,000港元。味皇及嚙味茶餐廳從去年12間增長至二零一六年三月三十一日之年結日16間，來年計劃再增加4至5間。利駿集團方面，馥軒麵包店目前共有14間零售店，來年計劃再增加4至5間，到下一財政年度，餘下集團將在香港經營約40間茶餐廳及麵包店。連同食品廠直銷業務，目前此兩項業務的月營業額共約24,000,000港元，預期來年全年營業額將會超過300,000,000港元。

現金流量及財政資源

於二零一六年三月三十一日，餘下集團的現金及現金等值項目為134,784,000港元，其中72,609,000港元，62,051,000港元及124,000港元分別以港幣、人民幣及美元計值。餘下集團的自由現金及銀行結存及結構性存款為143,371,000港元。

餘下集團之借款總額為936,594,000港元，其中包括附息之銀行及其他借貸以及衍生金融工具。所有附息之銀行及其他借貸按浮動利率計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，餘下集團的銀行及其他借貸淨額為832,693,000港元。銀行及其他借貸淨額減自由現金及銀行結存及結構性存款為689,322,000港元。

餘下集團之資本負債比率（即餘下集團附息之銀行及其他借貸減現金及現金等值項目、結構性存款及已抵押定期存款後總額佔餘下集團權益總值之百分比）約為29%。

外匯波動風險

餘下集團主要於香港及中國大陸營運，而餘下集團貨幣資產，負債及交易分別主要以港元及人民幣計值。餘下集團營運單位產生之大部份銷售、採購及支出以該單位之功能貨幣計值。因此，餘下集團預期交易貨幣風險不大。

或然負債及未來承諾

於報告期末，餘下集團之或然負債為就購買物業所獲授按揭貸款信貸而向銀行提供之擔保約18,204,000港元。

集團資產抵押

於報告期末，餘下集團共有總賬面值約1,412,532,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售之物業、定期存款、結構性存款以及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產，以作為授予餘下集團之一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。此外，餘下集團亦轉讓若干投資物業之租金收益予銀行，以作為授予餘下集團之貸款信貸之抵押。

重大收購及出售事項

於二零一五年五月二十八日，餘下集團簽訂一份股份轉讓協議收購利駿集團控股有限公司（前稱「新耀控股有限公司」）60%股本權益，現金代價為20,400,000港元（見日期為二零一五年五月二十八日之公告）。利駿集團為利駿食品集團的控股公司。

上述股份轉讓協議出售方為利駿食品集團的股份持有人及經營者，協議條款包括額外轉讓價，其計算方式為多於5,400,000港元的每年利潤部份的按6.4倍市盈率（「市盈率」）計算。利駿集團以「馥軒」及「百樂」品牌於香港經營10間麵包店及1間食品工廠。

該交易已於二零一五年七月一日完成，利駿集團亦於同日成為餘下集團之附屬公司。

僱員及薪酬政策

餘下集團有約900名位於香港之僱員及約1,130名位於香港以外地區之僱員。餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之酬金為165,946,000港元。僱員之薪酬及花紅於餘下集團之一般制度框架下按表現相關基準釐定。

(iii) 截至二零一五年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團營業額為632,564,000港元，較去年增加4%。除目標集團出售之估計虧損外，股東應佔餘下集團溢利為122,724,000港元，比去年增加5%。營業額及股東應佔溢利增加乃主要來自酒店、酒樓及食品分部貢獻所致。扣除出售華南城股份之非持續性利潤及物業重估增值及相關稅項，餘下集團之股東應佔經營性溢利為73,159,000港元，比去年增加210%。

營運規模

下表列示截至二零一五年三月三十一日止年度就目標集團及餘下集團之銷售額、股東應佔溢利（除目標集團出售之估計虧損外）及資產淨值而言之營運規模：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
本集團	
銷售額	670,292
股東應佔溢利	120,744
資產淨值	3,817,578
目標集團	
銷售額	37,728
股東應佔溢利	(1,980)
資產淨值	353,845*
餘下集團	
銷售額	632,564
股東應佔溢利	122,724
資產淨值	3,463,733*
目標公司之營運佔本集團之百分比	
銷售額	5.6%
股東應佔溢利	-1.6%
資產淨值	9.3%
餘下集團之營運佔本集團之百分比	
銷售額	94.4%
股東應佔溢利	101.6%
資產淨值	90.7%

* 包括代價之影響

地產

餘下集團之本年度地產業務營業額為88,591,000港元，比去年減少27%。分部稅前溢利為131,083,000港元，比去年減少24%。扣除物業重估增值及出售華南城股份之利潤之影響，餘下集團之分部稅前溢利為68,061,000港元，比去年減少48%。

此外，餘下集團佔50%股權位於東莞市總面積410,000平方米的「家匯生活廣場」傢俱建材市場及商務公寓項目建築進度理想，首期地面六層高連兩層地庫110,000平方米商場將於二零一六年初竣工。項目剛於二零一五年五月開始出售部份商舖，由於市場上大部份投資資金均投入股市，初期銷售進度比預期慢。管理層已加強促銷力度，預期下半年部份股票投資獲利資金將投入物業投資市場，銷售速度將會加快。此外，項目招商工作亦已全面開展，進度理想，各家主力店的合約商討已進入後期階段。

投資物業方面，餘下集團之年內租金收入為81,690,000港元，比去年顯著增加6%，租金收入增加主要原因為深圳佳寧娜友誼廣場有6%的租金收入增長。此外，香港投資物業及深圳駿庭名園商場租金收益均有良好增長。

酒店、酒樓及食品

餘下集團於年內之酒店、酒樓及食品分部營業額為543,973,000港元，比去年增加11%。分部溢利為94,509,000港元，比去年增加34%。營業額增加主要原因為餘下集團於去年收購的味皇茶餐廳集團帶來的8個月營業額96,000,000港元。佳寧娜酒樓營業額亦比去年增加約12%，而食品及酒店營業額則分別減少22%及3%。經營盈利增加主要原因為酒樓業務轉虧為盈，加上酒店業務虧損減少，足以抵銷食品業務的盈利下降。

年內，面對餐飲行業的困難經營環境，佳寧娜酒樓管理層作出各種開源節流措施，以增加銷售收益及控制成本。北京及武漢兩間虧損佳寧娜酒樓已經先後停業。海南及昆明酒樓亦減少經營面積及人員，以節約成本。加上深圳三家佳寧娜酒樓營業額增加，香港佳寧娜酒樓營利貢獻及海南和昆明佳寧娜酒樓以前年度預提銷售稅回撥，本年度佳寧娜酒樓已經轉虧為盈。展望來年，管理層將繼續控制成本及提高營運效益，為餘下集團繼續提供盈利貢獻。

餘下集團新收購的味皇茶餐廳於二零一四年八月一日起成為餘下集團的附屬公司，首八個月為集團帶來96,167,000港元營業額及5,656,000港元經營利潤。港式茶餐廳及其他特色中低價餐飲是餘下集團的主要發展方向之一，味皇管理層現經營十間味皇品牌的港式茶餐廳及兩間嚙味品牌的東南亞特色美食餐廳。除了近期新增加的馬鞍山頌安邨及灣仔克街兩間新店之外，餘下集團計劃在來年在香港再開三至四間及在深圳開一至兩間味皇或嚙味餐廳。為了支持更多分店，年內餘下集團已將原有中央廚房搬遷至葵涌約6,300平方呎的地舖工場，新中央廚房可供應約三十間分店的需求，為未來二至三年擴展業務提供良好的後勤支援。

食品業務方面，由於去年內地政府繼續實行節約消費政策，甚至取消發放員工月餅，引致很多政府機構及國營企業的月餅訂單均被取消，令到餘下集團月餅銷售金額及利潤均首次按年下跌。展望來年，政府政策有所改善，已經恢復對員工的時節食品（如月餅）發放，管理層預期今年的月餅銷售量將比去年有明顯增加。

此外，發展其他食品業務亦為餘下集團的主要發展方向之一。餘下集團於二零一五年五月二十八日簽約收購新耀控股有限公司60%股權，預期收購將於二零一五年七月一日完成。收購完成後，新耀控股將成為餘下集團的附屬公司，並經營十間馥軒及百樂品牌的麵包店及一間生產麵包、蛋糕、中西式糕點的工廠。此項收購除可以兩個成熟品牌進入香港麵包市場外，亦可為餘下集團已經在海南及深圳開始發展的中國食品業務提供相關生產技術及銷售拓展經驗。

現金流量及財政資源

於二零一五年三月三十一日，餘下集團的現金及現金等值項目為213,110,000港元，其中126,982,000港元，85,950,000港元及178,000港元分別以港幣、人民幣及美元計值。餘下集團的自由現金及銀行結存及結構性存款為287,215,000港元。

餘下集團之借款總額為912,730,000港元，其中包括附息之銀行及其他借貸以及衍生金融工具。所有附息之銀行及其他借貸按浮動利率計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，餘下集團的銀行及其他借貸淨額為792,917,000港元。銀行及其他借貸淨額減自由現金及銀行結存及結構性存款為505,702,000港元。

餘下集團之資本負債比率（即餘下集團附息之銀行及其他借貸減現金及現金等值項目、結構性存款及已抵押定期存款後總額佔餘下集團權益總值之百分比）約為19%。

外匯波動風險

餘下集團主要於香港及中國內地營運，餘下集團之大部分貨幣資產、負債及交易主要分別以港元及人民幣計值。餘下集團之營運單位所產生之大部分銷售、購買及開支主要以有關單位之功能貨幣計值，因此，餘下集團預期並無重大交易貨幣風險。

或然負債及未來承諾

於報告期末，餘下集團之或然負債為就購買物業所獲授按揭貸款信貸而向銀行提供之擔保約18,204,000港元。

集團資產抵押

於報告期末，餘下集團共有總賬面值約2,209,741,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售之物業、定期存款、結構性存款以及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產，以作為授予餘下集團之一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。此外，餘下集團亦轉讓部份投資物業之租金收益予銀行，以作為貸款信貸之抵押。

重大收購及出售事項

於二零一四年六月二十六日，餘下集團簽訂一份股份轉讓協議以收購順寶創投有限公司（「順寶創投」）60%股權，現金代價為30,000,000港元（見二零一四年六月二十六日之公告）。順寶創投為營運味皇茶餐廳集團的控股公司。

上述股份轉讓協議出售方為味皇茶餐廳集團的股份持有人及經營者，協議條款包括額外轉讓價，其計算方式為多於7,200,000港元的每年利潤部份的按6.35倍市盈率（「市盈率」）計算。順寶創投以「味皇」、「星級味皇」、「味集皇城」及「嚙味」之商標於香港經營十一間連鎖餐廳及一間中央廚房。

該交易已於二零一四年八月一日完成，順寶創投亦於同日成為餘下集團之附屬公司。

於二零一五年五月二十八日，餘下集團簽訂一份股份轉讓協議以收購新耀控股有限公司（「新耀控股」）60%股權，現金代價為20,400,000港元（見二零一五年五月二十八日之公告）。新耀控股在完成日將成為利駿食品集團的控股公司。

上述股份轉讓協議由利駿食品集團的股份持有人與經營者訂立，利駿食品集團經營一間食品工廠及十間以馥軒及百樂為品牌的麵包店。

該交易預期於二零一五年七月一日完成，若順利完成，新耀控股將於同日成為餘下集團之附屬公司。

僱員及薪酬政策

餘下集團有約500名位於香港之僱員及約1,230名位於香港以外地區之僱員。餘下集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之酬金為117,248,000港元。僱員之薪酬及花紅於餘下集團之一般制度框架下按表現相關基準釐定。

1. 餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附之餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表（統稱為「未經審核備考財務資料」）乃由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，以說明出售事項於完成後之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團日期為二零一七年六月二十九日截至二零一七年三月三十一日止年度之已刊發年報）而編製，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件或決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一七年三月三十一日經已完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收入報表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團日期為二零一七年六月二十九日截至二零一七年三月三十一日止年度之已刊發年報）而編製，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件或決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一六年四月一日經已完成。

隨附之餘下集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得之資料而編製，以提供餘下集團於出售事項完成時之資料。由於未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，加上因為其假設性質，故未必真實反映餘下集團於出售事項完成後之綜合財務狀況及財務表現以及現金流量，亦不擬描述在假設出售事項於所示有關日期完成之情況下餘下集團應可達致之實際綜合財務狀況、財務表現及現金流量。此外，隨附之餘下集團之未經審核備考財務資料不擬預測餘下集團於出售事項完成後之未來綜合財務狀況、財務表現或現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告。餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條及第14章第68(2)(a)(ii)段編製。餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之目標集團之未經審核綜合財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表
於二零一七年三月三十一日

	本集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	587,306	(9,666)	-	-	577,640
投資物業	1,527,202	-	-	-	1,527,202
預付土地租賃款項	26,384	-	-	-	26,384
商譽	90,318	(31,390)	-	-	58,928
其他無形資產	359,394	(359,394)	-	-	-
於聯營公司之權益	553,644	-	-	-	553,644
可供出售投資	267,447	-	-	-	267,447
衍生金融工具	83	-	-	-	83
按公平值列賬及					
於損益中處理之金融資產	83,761	-	-	-	83,761
發展中物業	860,955	(546,768)	-	-	314,187
應收賬款、按金及預付款項	25,487	-	652,321	-	677,808
已抵押定期存款	42,926	-	-	-	42,926
	<u>4,424,907</u>	<u>(947,218)</u>	<u>652,321</u>	<u>-</u>	<u>4,130,010</u>
非流動資產總值					
流動資產					
發展中物業	101,746	(101,746)	-	-	-
持作出售物業	817,869	(349,811)	-	-	468,058
存貨	24,308	-	-	-	24,308
應收賬款、按金及					
預付款項	225,300	(79,060)	131,626	-	277,866
應收董事款項	35,539	(1,003)	-	-	34,536
應收非控股股東款項	200	-	-	-	200
應收餘下集團款項	-	(92,208)	-	92,208	-
按公平值列賬及於損益中處理之					
金融資產	79,785	-	-	-	79,785
結構性存款	12,129	(2,593)	-	-	9,536
受限制現金	5,077	(4,392)	-	-	685
已抵押定期存款	4,122	-	-	-	4,122
現金及現金等值項目	284,215	(15,539)	113,539	-	382,215
	<u>1,590,290</u>	<u>(646,352)</u>	<u>245,165</u>	<u>92,208</u>	<u>1,281,311</u>
持作出售之投資物業					
	<u>68,918</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,918</u>
流動資產總值					
	<u>1,659,208</u>	<u>(646,352)</u>	<u>245,165</u>	<u>92,208</u>	<u>1,350,229</u>

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	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
流動負債					
應付貿易賬款	(88,978)	40,881	-	-	(48,097)
其他應付賬款、應計 費用及已收按金	(356,814)	52,690	-	(11,547)	(315,671)
撥備	(11,972)	-	-	-	(11,972)
應付董事款項	(5,434)	-	-	-	(5,434)
應付非控股股東款項	(25,795)	-	-	-	(25,795)
應付餘下集團款項	-	80,661	-	(80,661)	-
附息之銀行及其他借款	(806,528)	10,148	-	-	(796,380)
應付融資租賃款項	(18)	-	-	-	(18)
遞延收入	(20,711)	-	-	-	(20,711)
應付稅項	(199,655)	22,724	(38,003)	-	(214,934)
流動負債總額	<u>(1,515,905)</u>	<u>207,104</u>	<u>(38,003)</u>	<u>(92,208)</u>	<u>(1,439,012)</u>
流動資產淨值	<u>143,303</u>	<u>(439,248)</u>	<u>207,162</u>	<u>-</u>	<u>(88,783)</u>
資產總值減流動負債	<u>4,568,210</u>	<u>(1,386,466)</u>	<u>859,483</u>	<u>-</u>	<u>4,041,227</u>
非流動負債					
附息之銀行及其他借款	(425,738)	67,650	-	-	(358,088)
遞延收入	(151,585)	176	-	-	(151,409)
已收按金	(8,350)	-	-	-	(8,350)
撥備	(2,318)	-	-	-	(2,318)
遞延稅項	(450,575)	231,305	-	-	(219,270)
應付融資租賃款項	(60)	-	-	-	(60)
非流動負債總額	<u>(1,038,626)</u>	<u>299,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(739,495)</u>
資產淨值	<u>3,529,584</u>	<u>(1,087,335)</u>	<u>859,483</u>	<u>-</u>	<u>3,301,732</u>
股本					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	125,389	-	-	-	125,389
儲備	3,313,467	(1,087,335)	942,765	-	3,168,897
	<u>3,438,856</u>	<u>(1,087,335)</u>	<u>942,765</u>	<u>-</u>	<u>3,294,286</u>
非控股權益	90,728	-	(83,282)	-	7,446
權益總值	<u>3,529,584</u>	<u>(1,087,335)</u>	<u>859,483</u>	<u>-</u>	<u>3,301,732</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註5	附註6	
收入	867,468	(83,681)	-	783,787
銷售成本	(471,670)	68,414	-	(403,256)
毛利	395,798	(15,267)	-	380,531
其他收入及收益，淨額	78,099	(605)	-	77,494
銷售及分銷開支	(183,380)	4,775	-	(178,605)
一般及行政開支	(134,597)	9,412	-	(125,185)
其他開支，淨額	(6,261)	803	(167,575)	(173,033)
財務成本	(36,342)	-	-	(36,342)
應佔一間聯營公司溢利	47,236	-	-	47,236
除稅前溢利／(虧損)	160,553	(882)	(167,575)	(7,904)
所得稅開支	(10,828)	(3,910)	(38,003)	(52,741)
本年度溢利／(虧損)	149,725	(4,792)	(205,578)	(60,645)
應佔：				
母公司擁有人	127,446	(4,419)	(205,578)	(82,551)
非控股權益	22,279	(373)	-	21,906
	149,725	(4,792)	(205,578)	(60,645)

餘下集團之未經審核備考綜合全面收入報表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)	備考調整		餘下集團 (未經審核)
	千港元 附註1	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元
本年度溢利／(虧損)	149,725	(4,792)	(205,578)	(60,645)
其他全面虧損				
將於其後期間重新分類至 損益之其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差異	(84,896)	30,671	-	(54,225)
出售海外業務之重新分類調整	(508)	-	(3,338)	(3,846)
分佔一間聯營公司之 其他全面虧損	(11,130)	-	-	(11,130)
本年度其他全面虧損	(96,534)	30,671	-	(69,201)
本年度全面收入／(虧損)總額	<u>53,191</u>	<u>25,879</u>	<u>(208,916)</u>	<u>(129,846)</u>
應佔：				
母公司擁有人	36,883	23,863	(208,916)	(148,170)
非控股權益	<u>16,308</u>	<u>2,016</u>	<u>-</u>	<u>18,324</u>
	<u>53,191</u>	<u>25,879</u>	<u>(208,916)</u>	<u>(129,846)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表
截至二零一七年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)		備考調整			餘下集團 (未經審核)
	千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註6)	千港元 (附註4)	千港元
經營業務所得之現金流量						
除稅前溢利	160,553	(882)	-	(205,578)	-	(45,907)
就下列各項進行調整：						
財務費用	36,342	-	-	-	-	36,342
應佔一間聯營公司溢利	(47,236)	-	-	-	-	(47,236)
銀行利息收入	(2,828)	-	-	-	-	(2,828)
投資利息收入	(4,465)	-	-	-	-	(4,465)
其他利息收入	(10,476)	-	-	-	-	(10,476)
可供出售投資之股息收入	(6,948)	-	-	-	-	(6,948)
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之						
股息收入	(2,585)	-	-	-	-	(2,585)
出售投資物業之收益	(4,059)	-	-	-	-	(4,059)
出售物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	246	28	-	-	-	274
出售事項之虧損	-	-	-	205,578	-	205,578
註銷附屬公司之虧損／(收益)	(530)	-	-	-	-	(530)
公平值虧損／(收益)，淨額：						
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產						
- 持作買賣	(12,515)	-	-	-	-	(12,515)
- 於初步確認時之有關指定	(209)	-	-	-	-	(209)
衍生工具						
- 不符合對沖資格之交易	(6)	-	-	-	-	(6)
折舊	42,036	(914)	-	-	-	41,122
投資物業公平值變動，淨額	(15,830)	-	-	-	-	(15,830)
分類為持作出售之一項投資物業公平值變動	(13,118)	-	-	-	-	(13,118)
應收賬款之減值，淨額	4,100	-	-	-	-	4,100
預付土地租賃款項之確認	740	-	-	-	-	740
遞延收入解除	(54)	-	-	-	-	(54)
以權益結算之購股權開支	1,741	-	-	-	-	1,741
	124,899	(1,768)	-	-	-	123,131
在建物業增加	(28,388)	26,867	-	-	-	(1,521)
持作出售物業減少	47,679	(46,273)	-	-	-	1,406
存貨減少	162	-	-	-	-	162
應收賬款、按金及預付款項增加	(3,387)	12,649	-	-	-	9,262
應收董事款項增加	(17,981)	1,026	-	-	-	(16,955)
與餘下集團結餘變動，淨額	-	14,550	-	-	(14,550)	-
應付貿易賬款減少	(10,254)	539	-	-	-	(9,715)
其他應付賬款、應計費用及已收按金增加	18,675	22,507	-	-	14,550	55,732
遞延收入增加	181	-	-	-	-	181
應付董事款項增加／(減少)	4,243	14,884	-	-	-	19,127
撥備減少	(12,058)	-	-	-	-	(12,058)
經營業務所得之現金	123,771	44,981	-	-	-	168,752
已付香港利得稅款	(1,313)	-	-	-	-	(1,313)
已付海外稅款	(4,412)	673	-	-	-	(3,739)
經營業務所得之現金流量淨額	118,046	45,654	-	-	-	163,700

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團		備考調整			餘下集團
	(經審核)					(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註7)	(附註8)	(附註6)	(附註4)	
投資活動之現金流量						
已收銀行利息	2,828	-	-	-	-	2,828
其他已收利息	10,023	-	-	-	-	10,023
衍生金融工具之已變現 公平值虧損						
– 不符合對沖資格之交易	(271)	-	-	-	-	(271)
已收可供出售上市投資股息	6,948	-	-	-	-	6,948
已收按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產股息	2,585	-	-	-	-	2,585
購入物業、廠房及設備項目	(62,123)	412	-	-	-	(61,711)
購入投資物業	(49,166)	-	-	-	-	(49,166)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	3,660	(69)	-	-	-	3,591
購入按公平值列賬及於損益中處理之金融資產	(114,609)	-	-	-	-	(114,609)
出售按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產所得款項	53,733	-	-	-	-	53,733
購買可供出售投資	(18,448)	-	-	-	-	(18,448)
已收出售事項所得款項	-	-	-	115,300	-	115,300
出售事項直接應佔之估計交易成本	-	-	-	(1,761)	-	(1,761)
目標集團之股息	-	-	40,932	-	-	40,932
出售投資物業所得款項	34,965	-	-	-	-	34,965
已抵押定期存款之減少	43,892	-	-	-	-	43,892
受限制現金之減少	1,548	(1,020)	-	-	-	528
於結構性存款之投資	(12,129)	-	-	-	-	(12,129)
贖回結構性存款	14,021	(3,056)	-	-	-	10,965
給予一間聯營公司之墊款	(111,683)	-	-	-	-	(111,683)
預先支付預付土地租賃款項	(1,819)	-	-	-	-	(1,819)
投資活動所用之現金流量淨額	(196,045)	(3,733)	40,932	113,539	-	(45,307)

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 (經審核)		備考調整			餘下集團 (未經審核)
	千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註6)	千港元 (附註4)	千港元
融資活動所得之現金流量						
新增銀行貸款	1,283,590	(80,710)	-	-	-	1,202,880
償還銀行貸款	(981,682)	1,151	-	-	-	(980,531)
非控股股東注資	12,401	-	-	-	-	12,401
非控股股東餘額變動，淨額	(11,136)	-	-	-	-	(11,136)
已付股息	(37,617)	-	-	-	-	(37,617)
已付非控股股東股息	(34,725)	3,460	-	-	-	(31,265)
已付餘下集團股息	-	40,932	(40,932)	-	-	-
已付利息	(35,522)	-	-	-	-	(35,522)
融資活動所得之現金流量淨額	195,309	(35,167)	(40,932)	-	-	119,210
現金及現金等值項目						
增加／(減少)淨額	117,310	6,754	-	113,539	-	237,603
年初之現金及現金等值項目	174,102	(23,423)	-	-	-	150,679
匯率變動的影響，淨額	(3,075)	1,130	-	-	-	(1,945)
年終之現金及現金等值項目	288,337	(15,539)	-	113,539	-	386,337
現金及現金等值項目結餘之分析						
綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值項目	284,215	(15,539)	-	113,539	-	382,215
收購時原到期日少於三個月之定期存款	4,122	-	-	-	-	4,122
綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值項目	288,337	(15,539)	-	113,539	-	386,337

- (1) 本集團於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收入報表及經審核綜合現金流量表，乃摘錄自本公司日期為二零一七年六月二十九日截至二零一七年三月三十一日止年度之年報。
- (2) 該等調整乃假設出售事項於二零一七年三月三十一日已進行，而撇除目標集團於二零一七年三月三十一日之資產及負債。目標集團於二零一七年三月三十一日之資產及負債，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零一七年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表。
- (3) 該等調整指(i)代價人民幣800,000,000元(約922,400,000港元)；(ii)預計就出售事項將產生之直接應佔交易成本約1,761,000港元；(iii)根據以本集團之資本成本之3.6%貼現之第一次出售代價第一期至第六期付款及第二次出售代價第一期至第五期付款之預期收取日期貼現代價23,153,000港元之影響；(iv)相關估計稅項人民幣32,960,000元(約38,003,000港元)；及(v)目標集團出售事項之估計虧損，猶如出售事項於二零一七年三月三十一日已進行。

在假設出售事項於二零一七年三月三十一日已進行之情況下，將於損益表內確認之出售目標集團之估計虧損計算如下：

	附註	千港元
代價		922,400
減：出售事項直接應佔之估計交易成本	(i)	(1,761)
減：代價折讓影響		<u>(23,153)</u>
代價淨額	(ii)	897,486
減：目標集團於二零一七年三月三十一日之資產淨值	(iii)	(1,087,335)
減：目標集團於二零一七年三月三十一日之非控股權益		83,282
加：解除於二零一七年三月三十一日之匯兌波動儲備		<u>(24,494)</u>
在假設出售事項於二零一七年三月三十一日 已進行之情況下出售事項之除稅前估計虧損		(131,061)
減：出售事項估計稅項	(iv)	<u>(38,003)</u>
在假設出售事項於二零一七年三月三十一日 已進行之情況下出售事項之 除稅後估計虧損	(v)	<u><u>(169,064)</u></u>

附註：

- (i) 交易成本指出售事項直接應佔專業費用及印花稅，而假設該等費用及印花稅將以現金結付。
- (ii) 代價淨額指(i)託管款項人民幣100,000,000元（約115,300,000港元）及(ii)扣除出售事項直接應佔之估計交易成本1,761,000港元後之其他應收款項783,947,000港元（經計及折讓影響後）。
- (iii) 目標集團之資產淨值，乃摘錄自目標集團於二零一七年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，進一步詳情載於本通函附錄二。
- (iv) 該金額指由本公司董事根據代價及目標集團之股份成本之差額所估計出售事項直接應佔之按25%計提之中國企業所得稅。
- (v) 出售事項除稅後之估計虧損並無計及目標集團於二零一七年三月三十一日後宣派之股息39,744,000港元，猶如出售事項已於二零一七年三月三十一日進行。倘計及股息，則出售事項除稅後之估計虧損將為129,320,000港元，猶如出售事項已於二零一七年三月三十一日進行。

因備考調整（附註(2)及(3)）而產生之儲備變動指出售事項之虧損169,064,000港元及目標集團於二零一七年三月三十一日撥回匯兌波動儲備24,494,000港元，假設出售事項於二零一七年三月三十一日已進行。出售事項產生之實際虧損，視乎於完成日期對代價所作之最後調整、目標集團之資產淨值實際金額及將轉撥至損益之目標集團匯兌波動儲備實際金額而定。因此，出售事項之實際虧損與上表所載之金額應有不同。

- (4) 該等調整指應收／（應付）餘下集團款項重新分類為其他應付賬款、應計費用及已收按金，此乃由於目標集團於出售事項完成後不再為餘下集團之附屬公司。
- (5) 該等調整乃假設出售事項於二零一六年四月一日已進行之情況下，撇除目標集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績，而該業績乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益表及未經審核綜合全面收入報表。預期該等調整不會對餘下集團產生持續影響。
- (6) 該等調整指(i)代價人民幣800,000,000元（約922,400,000港元）；(ii)預計就出售事項產生之估計交易成本約1,761,000港元；(iii)根據以本集團之資本成本之3.6%貼現之第一次出售代價第一期至第六期付款及第二次出售代價第一期至第五期付款之預期收取日期貼現代價23,153,000港元之影響；(iv)相關估計稅項人民幣32,960,000元（約38,003,000港元）；及(iv)目標集團出售事項之估計虧損，猶如出售事項於二零一六年四月一日已進行。

在假設出售事項於二零一六年四月一日已進行之情況下，在損益內確認之出售目標集團之估計虧損計算如下：

	附註	千港元
代價		922,400
減：出售事項直接應佔之估計交易成本	(i)	(1,761)
減：代價折讓影響		<u>(23,153)</u>
代價淨額	(ii)	897,486
減：目標集團於二零一六年四月一日之資產淨值	(iii)	(1,157,606)
減：目標集團於二零一六年四月一日之非控股權益		89,207
加：解除於二零一六年四月一日之匯兌波動儲備		<u>3,338</u>
在假設出售事項於二零一六年四月一日 已進行之情況下出售事項除稅前之估計虧損		(167,575)
減：出售事項估計稅項	(iv)	<u>(38,003)</u>
在假設出售事項於二零一六年四月一日 已進行之情況下出售事項除稅後之估計虧損	(v)	<u><u>(205,578)</u></u>

附註：

- (i) 交易成本指出售事項直接應佔專業費用及印花稅，而假設該等費用及印花稅將以現金結付。
- (ii) 代價淨額指(i)託管款項人民幣100,000,000元（約115,300,000港元）及(ii)扣除出售事項直接應佔之估計交易成本1,761,000港元後之其他應收款項783,947,000港元（經計及折讓影響後）。
- (iii) 目標集團之資產淨值乃摘錄自目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，進一步詳情載於本通函附錄二。
- (iv) 該金額指由本公司董事所估計出售事項直接應佔之按25%計提之中國企業所得稅。
- (v) 出售事項除稅後之估計虧損並無計及目標集團於二零一七年三月三十一日後宣派之股息39,744,000港元，猶如出售事項已於二零一六年四月一日進行。倘計及股息，則出售事項除稅後之估計虧損將為165,834,000港元，猶如出售事項已於二零一六年四月一日進行。

出售事項產生之實際虧損，視乎於完成日期對代價所作之最後調整、目標集團之資產淨值實際金額及將轉撥至損益之目標集團匯兌波動儲備實際金額而定。因此，出售事項之實際虧損與上表所載之金額應有不同。

- (7) 該等調整乃假設出售事項於二零一六年四月一日已進行，而撇除目標集團截至二零一七年三月三十一日止年度之現金流量（乃摘錄自通函附錄二所載目標集團截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核綜合現金流量表）。預計該等調整將不會對餘下集團造成持續影響。
- (8) 重新分類調整反映餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度自目標集團收取40,932,000港元股息作為餘下集團就其未經審核備考綜合現金流量表視之為來自一項投資活動之現金流量。倘撇除有關股息，則餘下集團投資活動所用之未經審核備考綜合現金流量淨值將為86,239,000港元。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文,以供載入本通函。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

吾等已完成對佳寧娜集團控股有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料之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 貴公司刊發日期為二零一七年九月十一日之通函(「通函」)第84至94頁所載於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表,以及截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄四內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,以說明建議出售 貴集團於佳寧娜(湖南)實業有限公司及其附屬公司之全部權益(進一步詳情載於通函內)(「出售事項」)對 貴集團於二零一七年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響,猶如出售事項已分別於二零一七年三月三十一日及二零一六年四月一日進行。作為此程序之一部份,有關 貴集團財務狀況之資料、財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表(已就該財務報表刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項在以說明為目的而選擇之較早日期已發生或正進行。因此，吾等概不保證出售事項之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；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應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

佳寧娜集團控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

謹啟

二零一七年九月十一日

註冊資產評估師聲明

達成有限公司 (TAK SING ALLIANCE LTD) :

益陽凌雲資產評估事務所 (以下簡稱「本所」或我所) 接受你們的委託, 委派評估人員對佳寧娜 (湖南) 實業有限公司於評估基準日2017年6月30日股東全部權益市場價值進行了評估, 針對本評估報告特作如下聲明:

- 一、 註冊資產評估師在執行本資產評估業務中, 遵循了相關法律法規和資產評估準則, 恪守了獨立、客觀和公正的原則。根據註冊資產評估師在執業過程中掌握的事實, 在我們認知的最大能力範圍內, 評估報告陳述的事項是客觀的。
- 二、 評估對象涉及的資產、負債申報表、歷史年度經營成果及相關法律權屬資料由委託方、被評估單位提供並經其簽章確認; 提供必要的資料並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性及恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任。
- 三、 註冊資產評估師與評估報告中的評估對象無利益關係, 與相關當事方無利益關係, 對相關當事方不存在偏見。
- 四、 註冊資產評估師及項目組成員已對評估報告中的評估對象進行了抽查; 我們已對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關注, 對評估對象法律權屬資料進行必要的查驗, 但我們對評估對象的法律權屬不做任何形式的保證; 對查驗過程中發現的問題, 我們已提請企業完善產權, 並對發現的問題進行了披露。
- 五、 註冊資產評估師具備評估業務所需的執業資質和相關專業評估經驗。
- 六、 本報告中的分析、判斷受評估報告中假設和限定條件的限制, 評估結論僅在評估報告設定的評估假設和限制條件下成立。評估報告使用者應當充分關注評估報告中載明的特別事項說明、評估假設和限定條件及其對評估結論的影響。

- 七、 註冊資產評估師對評估對象的價值進行估算並發表的專業意見，是經濟行為實現的參考依據，不應視為評估目的實現的價格保證，評估機構和註冊資產評估師並不承擔相關當事人決策的責任。本報告及其所披露的評估結論僅限於評估報告載明的評估目的，僅在評估報告使用有效期限內使用，因使用不當造成的後果與評估機構和註冊資產評估師無關。
- 八、 本報告未考慮本次申報評估資產抵押、擔保及交易產生的稅款等任何限制因素對評估結論的影響，此評估結果不作為納稅的依據，稅務事項應根據相關當事人的交易價值等實際情況來確定。
- 九、 本次評估以評估基準日有效的價格標準為取價標準，為基準日期內企業辦理資產重組作價值參考，評估報告使用者應當根據評估基準日後資產狀況和市場變化情況及實際交易雙方的交易價格，對評估價值作出調整，這種上下調整是一種正常的相關當事人決策的行為，並不是否認評估報告價值的參考作用，評估報告是經濟行為實現的參考依據，不應視為評估目的實現的價格保證，資產發生交易時可根據具體情況，交易雙方交易價值可以在評估價值基礎上上下浮動。
- 十、 本次對 貴公司土地評估時，考慮了政府對公司292.61畝土地將要進行置換的條件假設成立，公司這292.61畝土地將要降級，本次考慮由2級降為3級用地。由此得出的評估結論僅在評估報告設定的評估假設和限制條件下成立，否則，評估結果將會失效。

達成有限公司 (TAK SING ALLIANCE LTD)
資產評估報告書
(摘要)
益凌評所報字(2017)022號

重要提示

以下內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和
合理解理解評估結論，應當閱讀評估報告正文

一、緒言

益陽凌雲資產評估事務所接受達成有限公司 (TAK SING ALLIANCE LTD) 委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法、市場法和收益法三種評估方法，按照必要的評估程序，對佳寧娜(湖南)實業有限公司擬發生股權出讓資產重組事宜涉及的股東全部權益價值在評估基準日2017年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

二、委託方及被評估單位

委託方 ： 達成有限公司 (TAK SING ALLIANCE LTD)

被評估單位 ： 佳寧娜(湖南)實業有限公司

三、評估目的

因股權出讓資產重組事宜而涉及的截止2017年6月30日的佳寧娜(湖南)實業有限公司股東全部權益價值進行評估，為股權出讓提供價值參考。

四、 評估對象和範圍

根據本次評估所涉及的經濟行為和具體評估目的，委託方確定本次評估對象是佳寧娜（湖南）實業有限公司的股東全部權益。具體評估範圍為佳寧娜（湖南）實業有限公司2017年6月30日的全部資產和負債以及預期土地589.55畝權益價值，詳見佳寧娜（湖南）實業有限公司填寫的評估明細表。截至評估基準日，未發現被評估單位存在除上述申報資產之外的表外資產。

五、 評估基準日

本項目資產評估基準日為2017年6月30日。

六、 評估方法

本次評估採用資產基礎法和市場法。

七、 價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

八、 評估結論

本次評估佳寧娜（湖南）實業有限公司的股東全部權益在評估基準日2017年6月30日的評估值約為人民幣849,808,000元，比賬面價值增長114.25%。

報告使用者在使用本報告的評估結論時，請注意本報告正文中第十二項「特別事項說明」對評估結論的影響；並關注評估結論成立的評估假設及前提條件。

按照有關資產評估現行規定，本評估報告結論使用有效期一年，自評估基準日起計算。超過一年，需重新進行資產評估。

[本頁以下無正文]

佳寧娜(湖南)實業有限公司
股權評估報告書
益凌評所報字(2017)第022號

一、緒言

達成有限公司(TAK SING ALLIANCE LTD)：

益陽凌雲資產評估事務所受達成有限公司(TAK SING ALLIANCE LTD)委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法、市場法和收益法，按照必要的評估程序，對佳寧娜(湖南)實業有限公司因股權出讓資產重組事宜涉及的股東全部權益價值在評估基準日2017年6月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

二、委託方、被評估單位概況及其他評估報告使用者

(一)委託方和資產佔有方概況

委託方為達成有限公司(TAK SING ALLIANCE LTD)，註冊地中國香港資產佔有方均為佳寧娜(湖南)實業有限公司，基本情況如下：

企業名稱	:	佳寧娜(湖南)實業有限公司
住所	:	益陽市高新區辦事處梓山湖社區梓軒13棟(T34)
成立日期	:	2005年10月10日
法定代表人	:	馬介欽
註冊資本	:	人民幣385000000元

公司類型	:	有限責任公司
統一社會信用 代碼	:	914309007808548908
經營期限	:	2005年10月10日至2055年10月9日
經營範圍	:	房地產開發、經營及基礎設施建設、自有物業的經營管理及物業租賃。

(二) 委託方以外的其他評估報告使用者

根據委託方和評估機構在資產評估業務約定書中的約定，除委託方外，本次評估報告的其他使用者為本次經濟行為涉及的相關當事方、有關主管部門等國家法律、法規明確的評估報告使用者。

三、 評估目的

因股權出讓資產重組事宜而涉及的截止2017年6月30日的佳寧娜（湖南）實業有限公司股東全部權益價值進行評估，為股權出讓提供價值參考。

四、 評估對像和範圍

根據本次評估所涉及的經濟行為和具體評估目的，委託方確定本次評估對象是佳寧娜（湖南）實業有限公司的股東全部權益。具體評估範圍為佳寧娜（湖南）實業有限公司2017年6月30日的全部資產和負債以及預期土地589.55畝權益價值，詳見佳寧娜（湖南）實業有限公司填寫的評估明細表。截至評估基準日，未發現被評估單位存在除上述申報資產之外的表外資產。

納入本次評估範圍的全部資產和負債情況如下：

佳寧娜（湖南）實業有限公司於2017年6月30日之資產負債表

金額單位：人民幣元

項目	賬面價值
流動資產	535,763,176
現金及現金等價物	14,662,559
應收賬款	89,786
預付稅金	15,906,071
預付賬款	59,883,803
其他應收款	13,396,844
存貨	476,884
在建工程	49,602,261
預期土地收購權溢價	—
庫存土地及物業	352,964,410
其他流動資產	28,780,558
非流動資產	71,708,781
長期投資	47,000,000
固定資產—管理辦公室	18,670,000
固定資產—裝置及設備	374,714
無形資產	168,000
遞延所得稅資產	5,496,067
資產總計	607,471,957
流動負債	146,328,837
應付賬款	3,837,721
預收賬款	14,074,571
應付職工薪酬	630,301
其他應付款	93,086,243
應付股利	34,700,000
遞延稅項負債	—
非流動負債	64,500,000
長期借款	64,500,000
負債總額	210,828,837
淨資產額	396,643,120

五、價值類型及其定義

經評估人員與委託方充分溝通後，根據本評估項目的評估目的、評估對象具體狀況及評估資料收集情況等相關條件，選取的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方與自願賣方，在評估基準日進行正常的市場營銷之後所達成的公平交易中，某項資產應當進行交易的價值估計數額，當事人雙方應各自精明、謹慎行事，不受任何強制壓制。

選擇價值類型的理由：本次評估的目的是因待售股權出售事宜而涉及的佳寧娜（湖南）實業有限公司股東全部權益價值進行評估，為實施上述經濟行為提供價值參考，該經濟行為是一個正常的市場經濟行為，按市場價值交易一般較能為交易各方所接受。

六、評估基準日

本項目資產評估基準日為2017年6月30日。

註冊資產評估師根據專業知識和經驗，在與委託方進行充分溝通的基礎上，在選取評估基準日時重點考慮了以下因素：

- 1、 評估基準日盡可能與審計報告基準日期接近，使評估人員能更好的把握評估對象所包含的資產於評估基準日的狀況，以利於真實反映評估對象在評估基準日的現時價值；

- 2、 評估基準日盡可能與評估目的所對應的經濟行為的計劃實施日期接近，以利於評估結論有效服務於評估目的；
- 3、 評估基準日盡可能為與評估目的所對應的經濟行為的計劃實施日期接近的會計報告日，使評估人員能夠較為全面地瞭解與評估對象相關的資產、負債的整體情況，以利於評估人員進行系統的現場調查、收集評估資料等評估工作的開展。經與委託方充分溝通並最終由委託方選取上述日期為本次評估的評估基準日。

七、 評估依據

本次資產評估工作中所遵循的法規依據、具體行為依據、產權依據和取價依據包括：

(一) 主要法律法規

- 1、 國務院1991年第91號令頒發的《國有資產評估管理辦法》；
- 2、 《中華人民共和國資產評估法》；
- 3、 《中華人民共和國公司法》(2006年1月1日施行)；
- 4、 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第538號)；
- 5、 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號)；
- 6、 其他與資產評估有關的法律法規。

(二) 準則依據

- 1、 資產評估準則 — 基本準則（財政部財企[2004]20號）；
- 2、 資產評估職業道德準則 — 基本準則（財政部財企[2004]20號）；
- 3、 資產評估準則 — 評估報告（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；
- 4、 資產評估準則 — 評估程序（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；
- 5、 資產評估準則 — 業務約定書（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；
- 6、 資產評估準則 — 工作底稿（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；
- 7、 資產評估準則 — 機器設備（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；
- 8、 資產評估準則 — 不動產（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；
- 9、 註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見（試行）（中國註冊會計師協會會協[2003]18號）；
- 10、 企業價值評估指導意見（試行）（中國資產評估協會中評協[2004]134號）；
- 11、 資產評估價值類型指導意見（試行）（中國資產評估協會中評協[2007]189號）；

(三) 經濟行為文件

達成有限公司 (TAK SING ALLIANCE LTD) 與益陽凌雲資產評估事務所簽定的《資產評估業務約定書》；

(四) 產權證明文件、重大合同協議

- 1、營業執照、產權登記證、企業章程等；
- 2、重大資產的付款憑證；
- 3、其他產權證明文件。

(五) 採用的取價標準依據

- 1、《機電產品報價手冊》（中國機械工業出版社）；
- 2、造價通網站市場報價查詢；
- 3、《資產評估常用數據與參數手冊》；
- 4、益陽市國土資源局網上2016-2017年相關商住用地掛牌價格的市場報價查詢；
- 5、益陽市人民政府基準地價文件；

(六) 參考資料及其他

- 1、評估基準日資產清查評估明細表；
- 2、企業提交的財務會計經營資料；
- 3、統計部門資料；
- 4、設備詢價的相關網站或圖書；
- 5、法律顧問有關物業權益的法律意見；
- 6、其他與評估有關的資料等。

八、評估方法

(一) 評估方法介紹

資產評估通常有三種方法，即資產基礎法、市場法和收益法。

- 1、資產基礎法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。

- 2、市場法是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。市場法中常用的三種方法是參考企業比較法和併購案例比較法。
- 3、收益法是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對於投資者而言，企業的價值在於預期企業未來所能夠產生的收益。

(二) 評估方法選擇及評估結論確定的方法

1、對於市場法的應用分析

市場法是以現實市場上的參照物來評價評估對象的現行公平市場價值，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀、評估數據直接取材於市場、評估結果說服力強的特點。本次評估對預期土地權益價值及房屋及出讓土地採納市場法評估。

2、對於收益法的應用分析

收益法評估必須具備以下三個前提條件：

- (1) 投資者在投資某個企業時所支付的價格不會超過該企業未來預期收益折現值。
- (2) 能夠對企業未來收益進行合理預測。
- (3) 能夠對企業未來收益的風險程度相對應的收益率進行合理估算。

佳寧娜(湖南)實業有限公司主要從事房地產開發、經營及基礎設施建設、自有物業的經營管理及物業租賃。由於近期表現一直不穩，故不能對其未來經營收入及相關的經營費用進行合理預測，因此不具備採用收益法的條件，評估人員認為不應採用收益法進行評估。

3、對於資產基礎法的應用分析

資產基礎法是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。由於被評估單位可以提供、評估師也可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，結合本次評估目的及資料收集情況，評估人員認為可以採用資產基礎法進行評估。

4、評估結論確定的方法

本次評估採用資產基礎法和市場法作為評估方法。

(三) 對於所採用的評估方法的介紹

資產基礎法、市場法和收益法評估方法

1、流動資產和其他資產的評估方法

- (1) 貨幣資金為銀行存款和現金的評估：對銀行存款進行函證，檢查銀行對賬單和銀行存款餘額調節表，對現金進行盤點和清查。貨幣資金經核對無誤後，以經核實後的賬面價值確認評估價值。
- (2) 存貨的評估：存貨包括材料、低值易耗品、開發成本、房屋、土地，對材料、低值易耗品、開發成本採用重置成本法評估，對房屋中的住宅及商業用房採用市場法評估，對土地使用權及預期土地收購權採用市場法評估。

- A、 委託評估的土地有3種類型，一種是在建開發地，為與梓湖御園，分別為益國用(2014)第D00133號46.92畝、益國用(2015)第D00322號155.48畝、益國用(2006)第D00048號144.59畝、益國用(2006)第D00049號144.81畝，共計491.8畝；二種是未開發地，政府將置換的土地，分別為益國用(2011)第D00414號89.22畝(原證面積89.22畝，現已置換26.77畝)、益國用(2006)第D00047號180.06畝、益國用(2015)第D00064號23.15畝，共計292.61畝；三種是預期土地收購權589.55畝市場溢價價值。

就開發中土地而言，我們使用開發總價值減開發成本及開發商溢利以獲取該等土地使用權之市場價值。於估值過程中，我們已運用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。我們會分析具類似特性、面向方面、規模、視野、樓層、位置等相若之可資比較物業，並審慎衡量該物業所有方面之優劣，以達致價值之公平比較。根據上述調查，發展中物業之市場售價為約每平方米4,021.92元。

就開發成本而言，我們已作出適當撥備，包括建築成本、建築師、構造工程師、工料測量師、法律顧問及城市規劃師等之專業費、建築成本之利息及專業費、將產生之或然及市場推廣成本。根據現行市況及公司所收集之歷史數據，開發總成本為約每平方米3,248.15元。

於扣除中國企業所得稅25%約每平方米193.44元後，除地價前毛利為580.33元。上述理論基礎概述如下：

名稱	單價 (元) 每平方米
市場銷售價	4,021.92
開發總成本	3,248.15
除土地成本前毛利	773.78
毛利率	19.24%
企業所得稅	193.44
除土地成本前淨利潤	580.33
淨利潤率	14.43%

開發商溢利為銷售收益之5.72%約每平方米230元（即4,021.92元×5.72%）。因此土地市價為每平方米350元（即580元-230元）。491.8畝已開發土地之容積率為2.4及491.8畝已開發在建土地之總市價為275,410,000元（土地市價×容積率×土地面積）。

對未開發的土地292.61畝的評估，由於該土地政府為了市政建設規劃的需要，明確要求進行土地置換，一個是土地的級別要降低，另一個是土地置換要持續2年。考慮該等兩個因素後，我們已對土地價值作出12%之折讓，故該土地的市場價格為308元（即350元×88%），該地塊的容積率為2.1，故該土地的市場價值為土地市場價格×容積率×土地面積=126,090,000元。

上述兩種土地市場價值為401,500,000元。

採用市場法評估預期土地收購權溢價589.55畝的市場價值。

佳寧娜(湖南)實業有限公司於2011年4月11日於益陽市人民政府簽訂的(湖南省益陽梓山湖公園整體開發經營合同)補充協議,其享有益陽市人民政府從省裡批回用地指標的694.37畝土地按供地時該地塊所在地段的商住基準地價的73%-100%供地,因基準地價比市場價低,所以預期土地權益存在市場溢價,到評估基準日止,還有589.55畝指標為行使。

市場比較法的基本思路:按照用途一致,交易正常,區域特點和個別條件相近等比較案例選擇原則,選取與評估對象類似的三個以上比較案例,再結合評估人員現場考察資料,分別進行交易情況、交易日期、區域因素、個別因素修正後得到三個以上比准價格,再取其平均數作為其評估市場單價。

本次選取7個交易案例,故委估對象評估市場單價=(比准價格1+比准價格2+...+比准價格7)/7

委估對象評估溢價=委估對象評估市場單價*面積-委估對象用地成本價合計

委估對象為益陽市人民政府預期供應的589.55畝商住用地,預期的土地位於佳寧娜市民廣場、生態旅遊區及周邊用地,為二級用地,其商住用地的比例約為1:5.42,商業二級的基準地價為1890元/平方米、住宅地基準地價為917元/平方米。其中:有550.14畝與政府約定按基準地價的73%購入,按商住用地比例計算,商業地85.65畝、住宅地464.49畝,商業用地價值為10791萬元,住宅用地價為28395萬元,合計39186萬元。購置價為 $39186 \times 73\% = 28605$ 萬元;有39.41畝與政府約定按基準地價購入,按商住用地比例計算,商業地6.13畝、住宅地33.28畝,商業用地價值為772萬元,住宅用地價為2034萬元,合計購入價為2806萬元。

以上委估對像用地總計589.44畝，商住地購入總價為31411萬元。另外協議約定用地拆遷費為8.8萬元／畝包干，總計為5247萬元，故589.55畝商住用地購置總成本約為36600萬元。

評估人員在網上收集了2016-2017年益陽市城區相關的商住用地比較案例7個，具體為2016(掛)字-13號，桃花侖盧南側，商住1665.1平方米，起始掛牌價420萬元、2017(拍)字-01號，龍洲南路東側，商住用地17260.75平方米，起始掛牌價3698萬元、2017(拍)字-06號，資陽區五一東路，商住用地13990.68平方米，起始掛牌價3022萬元、2017(拍)字-07號，長春工業園文昌路，商住用地28577.2平方米，起始掛牌價4716萬元、2016(掛)字-C18號，益陽大道西以北，商住用地39293.61平方米，起始掛牌價5482萬元、2016(掛)字-C20號，益陽大道西，商住用地26475.66平方米，起始掛牌價3775萬元，以上7個案例合計用地127263平方米，總掛牌價為21113萬元，城區各地綜合商住用地平均掛牌價約為1659元／平方米，委估商住用地589.55畝的位置在城區佳寧娜廣場周邊，位置與比案例位置相似，可按2016-2017年的平均掛牌價計算為 $1659 \times 589.55 \text{畝} \times 666.67 = 65200$ 萬元。故評估對象的評估溢價值 = 委估對像評估市場單價 × 面積 - 委估對像用地成本價合計 = 65200 萬元 - 36600 萬元 = 28600 萬元。

以上三種土地的市場價值總計為687,500,000元。

- B、商業用房及住宅用房估值採用市場法。根據對評估對像周邊市場的調查，收集市場價值信息。公司資產外售價值可以按市場價值估價。

另外，於對梓湖觀邸二期房屋進行估值時，我們採用整體打包法。根據與飛翔房地產開發有限公司（Fei Xiang Property Development Co., Ltd）簽署的協議。貴公司有權分佔物業的53%的權益，因此該等物業的評估價值僅反映其53%部份。

根據瞭解，截止2017年6月30日，物業的數量及市場價值如下：

序號	項目	類型	套數	面積 (平方米)	公平 交易 單價 (元/ 平方米)	總估價 (千元)	備註
1	梓山湖公館	商業	20	9,152.87	8,400	76,880	
2	梓山湖公館	公寓	10	538.34	3,233	1,800	
3	梓山湖公館	停車位	259	-	56,000	14,500	只有使用權
4	梓湖觀 邸二期	打包商業	1	19,884.71	4,114	51,250	含4層商鋪。
		住宅	8	941.6	3,346		8套房及100個地下停
		停車位	158	-	56,000		車位，為合作項目， 合作方飛翔房地產佔 47%的權益，佳寧娜 佔53%的權益。
5	梓湖灣	停車位	247	-	32,000	7,900	只有使用權
6	佳寧娜 黑茶街	商業	302	30,956.71	4,100	127,240	277個商鋪總面積 20,666.24平米已抵押 給湖南長沙銀行
合計						29,824	

另外按照國際會計準則，對於評估收益部分要交25%的企業所得稅及3%的土地增值稅。評估土地的賬面價值為159,066,600元，評估值為401,500,000元，估值收益為242,433,400元，土地增值稅為7,270,000元；所有評估物業估值收益為614,033,590元，計提企業所得稅為153,510,000元，兩稅合計為160,780,000元，分類為遞延稅款。

- (3) 對於應收賬款、預付賬款、其他應收款、其他流動資產的評估：對有關債權明細賬和總賬進行了核對，對款項的形成原因、賬齡、債務人的資信情況等進行了調查，清查核對往來，關注內部關聯單位，同時通過賬齡分析並結合企業應收款項的實際狀況，對所能形成相應資產的權益和收回可能性進行分析判斷。具體為：在執行上述程序後，首先對應收款項進行個別認定；在個別認定的基礎上，對其它不能明確壞賬損失的賬項，結合企業實際情況，判斷可能形成的壞賬損失，最終確認評估結果。往來經查實無壞賬，按審定後的賬面價值作為評估值。

2、非流動資產的評估方法

(1) 對於長期股權投資的評估

該長期投資為成本法核算，經過與被投資單位的調查核實，按雙方賬面價值進行確認。

(2) 辦公、運輸等設備的評估

根據本次評估目的，結合評估人員在現場收集到的資料，本次評估採用重置成本法對辦公、運輸等設備進行評估。重置成本法的計算公式為：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

1 重置價值的確定

根據納入本次評估範圍的設備種類，在進行評定估算，針對設備不同的情況，分別採用不同的方法確定重置全價，具體情況如下：

辦公設施設備

對於一些價值量較小不需要安裝的設備，其重置全價計算公式如下：

$$\text{重置全價} = \text{設備購置價（含稅）} + \text{運雜費。}$$

辦公設施設備

由於價值量小，一般為日常辦公使用的設備，運雜、安裝費用均包含在購置價中，以市場價值（含稅）確定重置全價。

運輸設備

按照基準日市場上的車輛購置價，加上車輛購置費、牌照費等費用構成重置全價。

以下是重置全價中各項費用的計算標準：

第一：設施設備購置價的確定

- A、對於各類標準設備，根據設備的用途、功能、主要技術參數指標，主要通過查閱各種報價手冊中查得價格和向設備生產廠商、設備經銷商詢價等途徑，取得與評估對象品質及功能相同或相似的設備的全新現行市場價格，在此基礎上，適當考慮功能差異導致的價格差別和報價與實際成交價的差異進行修正後，確定設備的購置價；對年久已被淘汰不再繼續生產的設備，按其替代或類似設備的參照價調整後作為其購置價。

- B、對於無法查詢到市場價格的非標設備，本次評估依據委託方提供的設備圖紙、技術要求、製造合同等資料按照現行的人工費、材料費、機械台班價格，套用相關設備製作定額和費用定額標準，計算得出非標設備的製造費用。

對電子產品主要依據當地電子市場評估基準日的最新市場成交價格予以確定。運輸設備購置價格主要選取當地汽車交易市場評估基準日的最新市場報價及成交價格資料予以確定。

第二：運雜費用的確定

設備運雜費項目包括設備從生產廠家到工程現場所發生的裝卸、運費、採購、保管等費用。設備運雜費採用以下公式計算確定：設備運雜費=設備購置價×運雜費率主要根據《資產評估常用數據和參數手冊》提供的運雜費參考費率，並結合企業合同實際情況綜合確定。

第三：安裝調試費的確定

設備安裝調試費包括設備到達施工現場後，需經過組合、定位、聯接固定、檢測試驗等一系列作業，最後達到可使用狀態所發生的全部費用。

2 設備成新率的確定

依據國家有關的經濟技術、財稅等政策，以調查核實的各類機器設備的使用壽命，以現場調查所掌握的設備實際技術狀況、原始製造質量、使用情況為基礎，結合行業特點及有關功能性貶值、經濟性貶值等因素，綜合確定成新率。

具體確定如下：

對於設施設備

對於一般設備，根據設備的工作環境，現有技術狀況，結合其經濟壽命年限來確定其綜合成新率。

對於電子辦公設備和儀器儀表

電子辦公設備和儀器儀表通過對設備使用狀況的現場調查，用年限法確定其綜合成新率。

對車輛綜合成新率的確定

按照國家有關部委規定的《汽車報廢標準》及《關於調整汽車報廢標準若干規定的通知》。本次評估採用已使用年限和已行駛里程分別計算理論成新率，依據孰低原則確定理論成新率。並結合現場調查車輛的外觀、結構是否有損壞，主發動機是否正常，電路是否通暢，制動性能是否可靠，是否達到尾氣排放標準等指標確定車輛現場調查成新率。最後根據理論成新率和現場調查成新率確定綜合成新率。

使用年限法計算的成新率=尚可使用年限／（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行駛里程法計算的成新率=尚可行駛里程／（已行駛里程+尚可行駛里程）×100%

設備綜合成新率計算公式如下：

$$\eta = \eta^1 \times 40\% + \eta^2 \times 60\%$$

其中： η^1 ：為理論成新率

η^2 ：為現場調查成新率

η ：為綜合成新率

式中：理論成新率根據該項設備的經濟壽命年限，以及已使用年限確定，其具體計算公式如下：

理論成新率=（經濟壽命年限-已使用年限）／經濟壽命年限×100%。（車輛為行駛里程法成新率與使用年限法成新率孰低確定）

現場調查成新率：在現場工作階段評估人員通過現場觀測，並向操作人員瞭解設備現時技術性能狀況。根據對設備的現場調查，結合設備的使用時間，實際技術狀態、負荷程度、原始製造質量等有關情況，綜合分析估測設備的成新率。

對超期服役的設備以現場調查成新率確定綜合成新率，如能發揮其功能，其成新率不低於15%。

對報廢設備，視其具體結構材質來確定殘值回收率，按實際能夠變現價格扣除合理處理費用後確定；電子設備按零值確定；車輛應根據當地交通管理部門的規定，直接按報廢金額以市場法確定評估值。

3 評估值的計算

評估值=重置全價×綜合成新率。

3、 負債的評估方法：

關於負債中應付賬款、預收賬款、其他應付款、應付工資、應付股利、應交稅費、長期借款的評估，評估人員根據企業提供的各項目明細表，對賬面值進行了核實，與銀行進行核對，以核實後的賬面值或根據其實際應承擔的負債確定評估值。

九、 評估程序實施過程及情況

根據國家有關部門關於資產評估的規定，按照我所與佳寧娜（湖南）實業有限公司簽定的資產評估業務約定書，我所評估人員已實施了對被評估單位提供的法律性文件與會計記錄以及相關資料的核對，對資產進行實地查看與核對，並取得了相關的產權證明文件複印件，進行了必要的評估調查工作，以及我們認為有必要實施的其他資產評估程序。資產評估的詳細過程如下：

（一）接受委託階段

在接受項目委託前，項目負責人首先

- 1、 瞭解被評估單位組織架構和機構分佈；
- 2、 瞭解被評估單位經營業務特點；
- 3、 瞭解被評估單位主要業務內控制度和會計核算制度；

- 4、 根據對被評估單位的調研情況編製評估計劃。

初步瞭解項目情況後，我所與委託方簽定了評估業務約定書，明確了評估目的、評估對象及範圍和評估基準日。

(二) 清查核實階段

1、 項目培訓階段

針對本項目特點，為了保證質量、統一評估方法和參數，確保評估技術方案的貫徹落實，我們對參與本項目的評估人員進行培訓；主要內容為：項目基本背景及情況、相關的中介機構、項目組織及時間安排、明細表審核要點、現場清查工作的要點及具體要求、各類資產的評估方法、中介機構的對接要求及注意事項、各級審核要求、報告體例要求、電子文檔的規範要求、工作底稿的要求、各級人員職責、項目協調機制、工作紀律等內容。以明確項目情況及總體要求，並確保在企業資產申報過程中對有關共性問題解釋的一致性。

評估人員根據項目統一要求指導被評估單位清查資產、準備評估資料。

2、 現場清查階段

在企業如實申報資產並對委估資產進行全面自查的基礎上，評估人員對納入評估範圍內的資產和負債進行了清查。資產清查時間為2017年6月30日-7月3日。

資產清查工作主要包括：

(1) 評估對象真實性和合法性的查證

根據被評估單位提供的資產評估申報明細表，評估人員到現場進行了抽查核實，以確定其客觀存在。

(2) 賬面價值構成的調查

根據被評估單位的資產特點，查閱企業有關會計憑證和會計賬簿及決算資料，瞭解企業申報評估的資產價值構成情況。

(3) 評估資料的收集

向企業提交與本次評估相關的資料清單，指導企業進行資料收集和準備。

(4) 深入瞭解企業的生產、管理和經營情況，如：人力配備、物料資源供應情況、管理體制和管理方針、財務計劃和經營計劃等；對企業以前年度的財務資料進行分析，並對經營狀況及發展計劃進行分析。

(三) 評定估算階段

評估人員依據評估各項準則及國家相關的法律法規，結合委估資產情況確定評估方法，根據各類資產的作價方案，明確評估參數和價格標準，收集相關作價資料，進行評定估算工作。

(四) 匯總階段

項目組完成初稿，最終匯總確定評估結果。本階段的工作時間為2017年7月3日至2017年7月4日。

(五) 審核階段

完成評估初步結果後，按照我所內部三級覆核程序，對項目組提供的評估明細表、評估說明、評估報告及相關的工作底稿進行了全面審核並提出具體的審核修改意見和建議。

各級審核工作結束後，項目組根據各級審核意見和建議對評估明細表、評估說明、評估報告進行了相應的修改、補充和完善，覆核通過後我所將評估報告徵求意見稿提供給委託方交換意見。

(七) 出具報告階段

在將評估結果與委託方溝通後於2017年7月5日正式出具評估報告。

十、 評估假設

(一) 基本假設

- 1、 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
- 2、 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用；轉用續用；移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。根據本次評估目的，假設納入評估範圍正常使用資產均為在用續用狀態。

(二) 一般假設：

- 1、 國家對被評估單位所處行業的有關法律法規和政策在預期無重大變化；

- 2、 社會經濟環境及經濟發展除社會公眾已知變化外，在預期無其他重大變化；
- 3、 國家現行銀行信貸利率、外匯匯率的變動能保持在合理範圍內；
- 4、 國家目前的稅收制度除社會公眾已知變化外，無其他重大變化；
- 5、 無其他人力不可抗拒及不可預測因素的重大不利影響；

(三) 具體假設

- 1、 對於本次評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項（包括其權屬或負擔性限制），本所按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。
- 2、 對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託方及其他各方提供的信息資料，本所只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。
- 3、 無瑕疵事項、或有事項或其他事項假設：對企業存在的可能影響資產評估結論的瑕疵事項、或有事項或其他事項，如被評估單位等有關方面應評估人員要求提供而未提供，而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，視為被評估企業不存在瑕疵事項、或有事項或其他事項，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- 4、 資料真實、完整假設：是指由被評估單位提供的與評估相關的財務報表、會計憑證、資產清單及其他有關資料真實、完整。

- 5、對於本評估報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
- 6、假設佳寧娜（湖南）實業有限公司對所有有關的資產所做的一切是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的。
- 7、本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。

十一、評估結論

本次評估佳寧娜（湖南）實業有限公司的股東全部權益在評估基準日2017年6月30日的評估值為人民幣849,807,868元，比賬面價值增長114.25%。

評估結論詳細情況見評估結果匯總表及評估明細表

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2017年6月30日

被評估單位：佳寧娜（湖南）實業有限公司 金額單位：人民幣元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100
流動資產	535,763,176	1,149,718,308	613,955,132	114.59%
非流動資產	71,708,781	71,698,397	-10,384	0.01%
資產總計	607,471,957	1,221,416,705	613,944,748	101.07%
流動負債	146,328,837	307,108,837	160,780,000	109.88%
非流動負債	64,500,000	64,500,000	-	-
負債總計	210,828,837	371,608,837	160,780,000	76.26%
淨資產	396,643,120	849,807,868	453,164,748	114.25%

十二、特別事項說明

以下事項並非本所註冊評估師執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，本評估報告使用者對此應特別引起注意：

- (一) 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- (二) 由委託方和被評估單位提供的與評估相關的經濟行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證、資產明細及其他有關資料是編製本報告的基礎。委託方及被評估單位和相關當事人應對所提供的以上評估原始資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。本所對委託方及被評估單位提供的有關經濟行為文件、營業執照、產權證明文件、會計憑證等資料進行了獨立審查，但不對上述資料的真實性負責。
- (三) 本評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場原則確定的現行價格。本報告未考慮特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等發生變化時，評估結果會失效。
- (四) 本報告未考慮評估對象及納入本次評估範圍的其他資產在評估目的實現時應承擔的交易所產生的各項稅費等可能影響其價值的因素，也未對各類資產的重估增值額作任何納稅考慮。

- (五) 遵守相關法律、法規和資產評估準則，對評估對象價值進行估算並發表專業意見，是註冊資產評估師的責任；提供必要的資料並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任；評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證，資產發生交易時可根據具體情況，交易雙方交易價值可以在評估價值基礎上增減變化。
- (六) 評估基準日後若資產數量發生變化，評估報告使用者應當根據評估基準日後資產變化，在資產實際作價時給予充分考慮，進行相應調整；若資產價格標準發生變化，並對資產評估值產生明顯影響時，委託方應及時聘請評估機構重新確定評估值。
- (七) 本評估報告僅作為 貴公司為資產重組使用，其評估價值僅作為一種價值參考作用，並非是一種價值實現的保證，此評估報告結果不作為納稅依據，如果為納稅事項，應考慮交易雙方的實際交易價格來確定。
- (八) 本次對 貴公司土地評估時，考慮了政府對公司292.61畝土地將要進行置換的條件假設成立，公司這292.61畝土地將要降級置換，本次考慮由2級降為3級用地。由此得出的評估結論僅在評估報告設定的評估假設和限制條件下成立，否則，評估結果會失效，重新確定評估結果將要剔除此假設因素來進行調整。

十三、評估報告使用限制說明

- (一) 評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；
- (三) 評估報告未經核准或者備案，評估結論不得被使用；

- (四) 未徵得出具評估報告的評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (五) 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估；
- (六) 本評估報告結論自評估基準日2017年6月30日起一年內使用有效，超過一年，需重新進行資產評估；

十四、評估報告日

本評估報告於2017年7月5日出具。

[本頁以下無正文]

益陽凌雲資產評估事務所

註冊資產評估師：吳新平

註冊資產評估師：劉一

二零一七年七月五日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事對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，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均真實完整，概無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實而導致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於本集團的證券權益

於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)須按證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定知會本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例之有關條文其擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須予存置之登記冊內；或(c)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	身份	持有普通股數目及權益性質			根據購股權之 相關股份 (附註1)	合共	佔本公司 已發行股本 百分比
		個人權益	家族權益	其他權益			
馬介璋	實益擁有人、配偶權益及 信託受益人	252,280,172	9,300,000 (附註2)	259,129,025 (附註3)	-	520,709,197	41.51
馬介欽	實益擁有人、配偶權益及 信託受益人	68,230,260	3,200,000 (附註4)	101,201,040 (附註5和6)	1,200,000	173,831,300	13.86
梁百忍	實益擁有人	-	-	-	9,000,000	9,000,000	0.72
吳恩光	實益擁有人	13,000,000	-	-	3,500,000	16,500,000	1.32
馬鴻銘	實益擁有人、配偶權益	1,022,000	2,044,000 (附註7)	-	1,000,000	4,066,000	0.32

附註：

- (1) 相關股份乃指董事及高級行政人員根據購股權計劃獲授之可認購本公司股份之購股權。
- (2) 該等股份由馬介璋的妻子張蓮嬌擁有。

- (3) 馬介璋及其家人為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Regent World Investments Limited (「Regent World」)之全部已發行股本及Bond Well Investments Limited (「Bond Well」)的70%已發行股本。於最後實際可行日期，Regent World擁有本公司184,121,625股股份，而Bond Well則擁有本公司75,007,400股股份。
- (4) 該等股份由馬介欽的妻子郭潔薇擁有。
- (5) 馬介欽及其家人為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Grand Wealth Investments Limited (「Grand Wealth」)及Peaceful World Limited (「Peaceful World」)的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Grand Wealth及Peaceful World分別擁有本公司74,651,040股及19,050,000股股份。
- (6) Peaceful World擁有Real Potential Limited (「Real Potential」)的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Real Potential擁有本公司7,500,000股股份。因此Real Potential於本公司的權益被視為Peaceful World的權益，而正如上文附註5所述，馬介欽亦被視為擁有Peaceful World的權益。
- (7) 該等股份由馬鴻銘的妻子蔡加敏擁有。

(b) 附屬公司

附屬公司名稱	董事姓名	身份	所持股份數目	股份類別	佔附屬公司 已發行股本 百分比 (普通股)
金必多發展有限公司	馬介璋	實益擁有人	15	普通股	2.5
金必多發展有限公司	馬介欽	信託受益人	18	普通股	3
嘉堅發展有限公司	馬介璋	實益擁有人	500,000	無投票權 遞延股份	不適用
嘉堅發展有限公司	馬介欽	實益擁有人	500,000	無投票權 遞延股份	不適用
Tak Sing Alliance Limited	馬介璋	實益擁有人	9,000	無投票權 遞延股份	不適用
Tak Sing Alliance Limited	馬介欽	實益擁有人	1,000	無投票權 遞延股份	不適用
昆明佳寧娜食品有限公司	馬介璋	實益擁有人	不適用	不適用	15

除以上所述外，馬介璋博士及馬介欽先生代本集團持有若干附屬公司的非實益個人股本權益，此乃僅為符合公司股東數目的最低規定而持有。

上述之權益均為好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員，或彼等之聯繫人士概無於本公司或任何相關法團（按證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊內所示，以及就董事所知，下列人士或公司（並非本公司董事或主要行政人員）在本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司作出披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	附註	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
East Asia International Trustees Limited	信託人	a	360,330,065	28.74
Golden Yield Holdings Limited	受控公司權益	b	259,129,025	20.67
Regent World Investments Limited	控股公司	b	184,121,625	14.68
Wealthy Platform Limited	受控公司權益	c	101,201,040	8.07
Bond Well Investments Limited	控股公司	b	75,007,400	5.98
Grand Wealth Investments Limited	控股公司	c	74,651,040	5.95

附註：

- a. East Asia International Trustees Limited (「EAIT」) 為馬介璋先生及其家人作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司Golden Yield Holdings Limited (「Golden Yield」) 而間接擁有本公司259,129,025股股份權益。EAIT亦為馬介欽先生及其家人作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司Wealthy Platform Limited (「Wealthy Platform」) 而間接擁有本公司101,201,040股股份權益。於最後實際可行日期，EAIT實益擁有本公司合共360,330,065股股份權益。
- b. Golden Yield持有Regent World全部已發行股本及Bond Well全部已發行股本的70%，因此間接擁有本公司合共259,129,025股股份權益。Regent World及Bond Well合共持有的股份為上文所載「董事於本集團的證券權益」一節中所述馬介璋先生之「其他權益」中所披露的同一批股份。
- c. Wealthy Platform持有Grand Wealth及Peaceful World全部已發行股本及透過Peaceful World間接擁有Real Potential全部已發行股本，因此間接擁有本公司101,201,040股股份權益。Grand Wealth、Peaceful World及Real Potential合共持有的股份為上文所載「董事於本集團的證券權益」一節中所述馬介欽先生之「其他權益」中所披露的同一批股份。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所示，並無任何其他人士於最後實際可行日期擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

4. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 董事之服務合約

梁百忍先生及吳恩光先生與本公司訂有服務合約。該合約並無特定的任期，但須按照本公司的公司細則之規定輪值告退，可由任何一方給予三個月書面通知予以終止。

於最後實際可行日期，馬介璋先生、馬介欽先生及馬鴻銘先生與本公司並未訂有服務合約。

本公司非執行董事之任期須按照本公司的公司細則之規定輪值告退。

除上文所披露者外，概無董事與本集團或相聯法團訂有任何不可於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之現有或建議服務合約。

6. 董事於本集團資產或本集團重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且與本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 託管協議

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

9. 專業人士

- (a) 以下乃曾於本通函內提供意見或建議之專業人士的資歷：

名稱	資歷
益陽凌雲資產評估事務所	執業估值師（中國）
安永會計師事務所	執業會計師
湖南義劍律師事務所	估值師之中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，益陽凌雲資產評估事務所及安永會計師事務所各自概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論具法律效力與否）。
- (c) 益陽凌雲資產評估事務所、安永會計師事務所及湖南義劍律師事務所各自分別於二零一七年八月十四日、二零一七年九月十一日及二零一七年八月十四日已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回其書面同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，益陽凌雲資產評估事務所、安永會計師事務所及湖南義劍律師事務所各自概無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓及中國深圳市羅湖區人民南路2002號佳寧娜友誼廣場五樓。
- (c) 香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (d) 本公司之公司秘書為吳恩光先生。吳先生畢業於澳洲紐卡素大學，並獲取商業學士學位。吳先生為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會會員。在加入本集團前，吳先生曾於一間美國著名飲料公司擔任中國大陸業務之財務董事。吳先生於東南亞及大中華地區跨國消費品公司有十多年的企業及財務管理經驗。彼亦曾在大型國際性的會計師事務所服務多年。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止任何營業日之一般營業時間上午九時正至下午六時正內於本公司之香港主要營業地點香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司分別截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄「專業人士」一段所指之安永會計師事務所同意函；
- (e) 益陽凌雲資產評估事務所編製之估值報告；
- (f) 本附錄「專業人士」一段所指之益陽凌雲資產評估事務所同意函；
- (g) 本附錄「專業人士」一段所指之湖南義劍律師事務所同意函；
- (h) 本附錄「董事之服務合約」一段所指之服務合約及「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

茲通告佳寧娜集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年九月二十七日(星期三)上午十時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列本公司之普通決議案：

「動議

- (a) 謹此於所有方面批准、確認及追認本公司之一間間接全資附屬公司達成有限公司(作為賣方,「賣方」)、碧桂園控股有限公司之一間間接非全資附屬公司湖南省碧桂園地產有限公司(作為買方,「買方」)、湖南萬城商業投資經營管理有限公司(「湖南萬城」)及碧桂園控股有限公司(買方之控股股東,作為買方擔保人)就出售佳寧娜(湖南)實業有限公司(一間根據中國法律成立之公司)全部股權之約92.21%而訂立日期為二零一七年七月十八日之股權轉讓協議(「該協議」,註有「A」字樣之該協議副本已呈交大會,並由大會主席簡簽以資識別)之條款、據此擬進行之交易以及賣方簽署及履行該協議;及

股東特別大會通告

- (b) 謹此一般性授權本公司任何董事在其全權酌情認為就執行、實行、實施或完成任何涉及該協議或其項下擬進行之交易或與此有關而屬必要、適當或權宜之情況下作出一切行動、契據及事宜，採取一切必要步驟及批准、簽署及簽立一切文件（包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），並謹此於所有方面批准、確認及追認本公司任何一名董事此前作出之任何及所有與上述貫徹一致之行動。」

承董事會命
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介欽博士

香港，二零一七年九月十一日

附註：

1. 凡有資格出席大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席，並在本公司之公司細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身代表股東出席大會。若委派超過一名受委代表，則委任書上須列明每位受委代表所代表股份數目及類別。
2. 代表委任表格須遵照其上印備之指示填妥及簽署，並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之經核證副本盡快惟無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時一併交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述其中一位出席人士方有權就有關股份投票。