
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或所應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之珠光控股集團有限公司(「本公司」)股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格，交送予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交予買主或承讓人。

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

主要交易 —
收購目標公司約28.44%權益

本公司財務顧問



二零一八年九月十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 於完成後集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 目標集團之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	根據買賣協議A收購銷售股份A及根據買賣協議B收購銷售股份B之統稱
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年六月二十九日之公告，內容有關該等買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易之日子
「本公司」	指	珠光控股集團有限公司(股份代號：1176)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成該等收購事項
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	所有質押、押記、申索、社區或其他婚姻財產權益、留置權、按揭、租賃、擔保權益、扣押、優先購買權、期權限制、有條件銷售協議或其他業權保留協議以及任何其他產權負擔或類似第三方權利或任何類別之申索
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「完成後集團」	指	於該等收購事項完成後經目標集團擴大之本集團
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連，亦並非本公司關連人士之人士
「最後可行日期」	指	二零一八年九月十四日，即本通函付印前可供確定本通函所載若干資料之最後可行日期

釋義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言(另有指明者除外)，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	本公司或其全資附屬公司(視情況而定)
「融德」	指	融德投資有限公司，4,009,611,289股股份(佔本公司已發行股本總額之約62.41%)之持有人
「買賣協議A」	指	賣方A與買方就買賣銷售股份A於二零一八年六月二十九日所訂立之有條件買賣協議
「買賣協議B」	指	賣方B、賣方B擔保人與買方就買賣銷售股份B於二零一八年六月二十九日所訂立之有條件買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議A及買賣協議B之統稱
「銷售股份A」	指	364,140,000股已發行目標股份之合法及實益權益，佔賣方A於最後可行日期持有之目標公司已發行股本總額之約15.80%
「銷售股份B」	指	291,220,022股已發行目標股份之合法及實益權益，佔賣方B於最後可行日期持有之目標公司已發行股本總額之約12.64%
「該等銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B之統稱
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人

釋義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予之涵義
「目標公司」	指	銀建國際實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：171)
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標股份」	指	目標公司已發行股本中之普通股
「賣方A」	指	中廣核國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為銷售股份A之持有人
「賣方B」	指	銀建集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為銷售股份B之持有人
「賣方B擔保人」	指	高建民，為賣方B已發行股本總額30%之最終實益擁有人，根據買賣協議B為賣方B之擔保人
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

董事會函件



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

執行董事：

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)

(主席)

劉捷先生(行政總裁)

廖騰佳先生(副主席)

黃佳爵先生(副主席)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

葉麗霞女士

獨立非執行董事：

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

敬啟者：

主要交易 —
收購目標公司約28.44%權益

緒言

茲提述該公告。

於二零一八年六月二十九日(交易時段後)，本公司與賣方A訂立買賣協議A，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方A有條件同意出售銷售股份A，即364,140,000股目標股份，代價為1,121,551,200港元。銷售股份A佔於最後可行日期已發行目標股份約15.80%。

* 僅供識別

董事會函件

此外，於二零一八年六月二十九日(交易時段後)，本公司與賣方B及賣方B擔保人訂立買賣協議B，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方B有條件同意出售銷售股份B，即291,220,022股目標股份，代價為896,957,668港元。銷售股份B佔於最後可行日期已發行目標股份約12.64%。

於完成後，本公司將成為於655,360,022股目標股份(佔目標公司已發行股本之約28.44%)中持有權益之目標公司單一最大股東。

訂立該等買賣協議後，本公司按平均價格每股目標股份1.55港元於市場上進一步收購合共25,880,000股目標股份。於最後可行日期，本公司於681,240,022股目標股份中擁有權益，佔目標公司已發行股本約29.56%。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)該等收購事項；及(ii)本集團及目標集團之財務資料之進一步詳情。

買賣協議A

買賣協議A之主要條款載列如下：

日期：

二零一八年六月二十九日

訂約方：

- (i) 中廣核國際有限公司(作為賣方A)；及
- (ii) 本公司(作為買方)。

經董事會作出合理查詢後所知、所悉及所信，賣方A及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

銷售股份A

根據買賣協議A之條款，本公司(或其任何附屬公司)已有條件同意收購及賣方A已有條件同意出售銷售股份A，即合共364,140,000股目標股份(不附帶產權負擔)。銷售股份A佔於最後可行日期目標公司全部已發行股份約15.80%。

董事會函件

代價

銷售股份 A 之代價為 1,121,551,200 港元，相當於每股銷售股份 A 3.08 港元。買方應按以下方式向賣方 A 支付代價：

- (i) 於買賣協議 A 日期後五個營業日內向賣方 A 支付一筆一千萬港元之款項（「買方擔保付款」）；及
- (ii) 於買賣協議 A 完成日期向賣方 A 支付餘下 1,111,551,200 港元。

倘買賣協議 A 並無完成，除發生任何不可抗力事件或賣方 A 違約外，則賣方 A 將沒收買方擔保付款。倘任何不可抗力事件或賣方 A 違約導致買賣協議 A 無法完成，則賣方 A 應於接獲買方書面通知後十個營業日內將買方擔保付款償還予買方。

總代價乃買方與賣方 A 經計及 (i) 目標公司之財務狀況；(ii) 目標集團之業務前景；(iii) 目標集團業務對本集團產生的潛在協同效應；及 (iv) 每股目標股份於二零一七年十二月三十一日之資產淨值後經公平磋商釐定。

先決條件

買賣協議 A 之完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東已根據上市規則批准買賣協議 A 及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 本公司所發行之票據之票據持有人已發出有關買賣協議 A 之書面同意。

於最後可行日期，條件 (i) 已獲達成。

買賣協議 A 之完成

買賣協議 A 將於自買賣協議 A 日期起計 90 日（或將由訂約方書面協定之有關其他較早日期）內完成。

董事會函件

買賣協議B

買賣協議B之主要條款載列如下：

日期：

二零一八年六月二十九日

訂約方：

- (i) 銀建集團有限公司(作為賣方B)；
- (ii) 高建民，為賣方B已發行股本總額30%之最終實益擁有人(作為賣方B擔保人)；及
- (iii) 本公司(作為買方)。

經董事會作出合理查詢後所知、所悉及所信，賣方B及其最終實益擁有人以及賣方B擔保人均為獨立第三方。

銷售股份B

根據買賣協議B之條款，本公司(或其任何附屬公司)已有條件同意收購及賣方B已有條件同意出售銷售股份B，即合共291,220,022股目標股份，該等股份不附帶任何產權負擔。銷售股份B佔於最後可行日期目標公司全部已發行股份約12.64%。

代價

銷售股份B之代價為896,957,668港元，相當於每股銷售股份B 3.08港元，並應按以下方式向賣方B支付：

- (i) 於買賣協議B日期後五個營業日內向賣方B支付一筆一千萬港元之款項；及
- (ii) 於買賣協議B完成日期向賣方B支付剩餘款項。

倘賣方B未能履行其於買賣協議B項下之義務，或未能根據買賣協議B之條款向買方轉讓銷售股份B，則賣方B須向買方償還二千萬港元。

董事會函件

總代價乃買方與賣方B經計及(i)目標公司之財務狀況；(ii)目標集團之業務前景；(iii)目標集團業務對本集團產生的潛在協同效應；及(iv)每股目標股份於二零一七年十二月三十一日之資產淨值後經公平磋商釐定。

先決條件

買賣協議B之完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東已根據上市規則批准買賣協議B及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 本公司所發行票據之票據持有人已就買賣協議B發出書面同意。

於最後可行日期，條件(i)已獲達成。

擔保

賣方B擔保人已向買方擔保賣方B將充分、及時及完全履行賣方B於買賣協議B項下之所有義務、承擔及承諾。

買賣協議B之完成

買賣協議B將於自買賣協議B日期起計90日(或將由訂約方書面協定之有關較早日期)內完成。

於買賣協議B完成後，賣方B將促使(i)劉天倪先生辭任目標公司執行董事；及(ii)惠小兵先生辭任目標公司非執行董事。

此外，於完成後及於遵照目標公司之組織章程細則及上市規則之情況下，賣方B將促使委任(i)買方提名之兩名人士為董事；及/或(ii)目標公司之公司秘書，自買方將予釐定之日期起生效。

董事會函件

完成後承諾

賣方B及賣方B擔保人共同及個別作出不可撤銷承諾，其中包括承諾盡其最大努力促使完成下列事項：

- (i) 賣方B須於自買賣協議B完成日期起計18個月內按買方合理信納及接受之形式及內容(a)提供涿州海康宏發房地產開發有限公司、河北鵬森房地產開發股份有限公司、北京森宇房地產開發有限公司、三亞鵬森施泰根博閣度假酒店有限公司(均為獨立第三方)名下之股權及資產(包括土地及物業權益)，作為完成嘉興信業投資之不良資產業務(「不良資產業務」)重組(包括重組目標集團金融投資業務項下之國隆系資產)之擔保；及(b)悉數償還北京東環置業有限公司(「北京東環」，目標公司之間接全資附屬公司)及信達建潤地產有限公司(由目標公司擁有30%權益)(「信達建潤」)之間截至買賣協議B完成日期或與此有關之還款計劃得到全面實施當日之往來賬目；及
- (ii) 將泰州東聯化工有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)(「泰州東聯化工」)及中海瀝青(泰州)有限責任公司合併(「可能進行之合併」)為中海油氣(泰州)石化有限公司(由目標公司擁有23.03%權益)(「中海油氣」)之直接或間接附屬公司且有關合併已於二零一八年十一月三十日或之前完成；目標公司須就分別來自北京潤達國際投資管理有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)及北京東環之借貸人民幣200,000,000元及人民幣600,000,000元以及北京東環給予泰州東泰石化有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)(「泰州東泰」)之貸款人民幣279,000,000元按買方合理信納及接受之形式及內容提供融資協議及還款計劃。

此外，倘就銷售股份B而言，目標集團每股目標股份之資產淨值(參考目標集團截至二零一八年六月三十日止六個月之經審核賬目)低於3.08港元，賣方B及賣方B擔保人承諾向買方支付補償。

董事會函件

有關本公司之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事房地產開發、房地產投資、項目管理及其他房地產開發相關服務。

有關賣方 A 之資料

賣方 A 為一間於香港註冊成立之有限公司，並為其母公司中國廣核集團有限公司之債券發行工具。中國廣核集團有限公司為一間於中國成立之有限公司，其 H 股於聯交所上市（股份代號：1816）。其主要從事透過核電營運銷售電力、建設核電站及設計項目、提供技術及培訓服務以及銷售設備及其他貨品。

有關賣方 B 及賣方 B 擔保人之資料

賣方 B 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。高建民先生（即賣方 B 擔保人）合共擁有賣方 B 已發行股本總額之 30%。賣方 B 已發行股本總額之其餘 70% 由劉天倪先生、宋陽先生及郭鐘麟先生分別擁有 30%、20% 及 20%。高建民先生為目標公司之董事總經理，而劉天倪先生則為目標公司之副董事總經理。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：171）。目標集團主要從事投資控股、物業租賃以及石油化工產品生產及銷售和提供加工服務。

董事會函件

目標集團之財務資料(摘錄自其截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度之年報)連同截至二零一八年六月三十日止六個月之財務資料(摘錄自截至該日止期間之中期業績公告)如下：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收入	304,890	905,740	169,094
除稅前溢利(虧損)	151,103	365,812	(117,631)
期/年內溢利(虧損)	125,691	320,553	(157,067)
總資產	11,932,930	11,946,320	10,736,385
總負債	4,383,739	4,457,827	4,145,580
流動資產淨值	710,603	111,917	802,056
目標公司擁有人應佔股本	7,186,029	7,103,400	6,357,094
目標股份數目	2,304,849,611	2,304,849,611	2,304,849,611
每股目標股份資產淨值(港元)	3.12	3.08	2.76

該等收購事項之財務影響

於該等收購事項前，本公司概無持有目標集團任何權益。完成後，本公司將成為目標公司之單一最大股東，於681,240,022股目標股份中擁有權益，佔目標公司已發行股本約29.56%。目標公司將成為本公司之聯營公司，而目標集團之財務業績將以權益法於本集團綜合財務報表作為聯營公司入賬。有關完成後集團之未經審核備考財務資料之詳情，請參閱本通函附錄二。

資產

根據本公司於二零一八年八月三十日刊發之截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績(「本集團未經審核二零一八年中中期業績」)，本集團於二零一八年六月三十日分別擁有總資產及資產淨值約25,245,000,000港元及5,136,500,000港元。根據本通函附錄二所載的完成後集團之未經審核備考綜合資產及負債報表，假設於二零一八年六月三十日落實完成，完成後集團之未經審核備考總資產將減少約16,000,000港元至約25,229,000,000港元，而完成後集團之未經審核備考資產淨值將減少16,000,000港元至約5,120,500,000港元。未經審核總資產減少乃主要由於直接於損益內扣除之估計交易成本約16,000,000港元所致。

董事會函件

負債

根據本集團未經審核二零一八年中中期業績，本集團於二零一八年六月三十日錄得未經審核綜合總負債約20,108,500,000港元。誠如本通函附錄二所載的完成後集團之未經審核備考綜合資產及負債報表所載列，假設於二零一八年六月三十日落實完成，完成後集團之未經審核備考總負債將維持於約20,108,500,000港元。

盈利

根據本集團未經審核二零一八年中中期業績，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團分別錄得未經審核綜合收入及除稅前溢利約1,473,600,000港元及220,200,000港元。

由於假設完成於二零一八年六月三十日或以前落實，本集團將僅擁有目標公司29.56%之股權，故本集團於目標公司之權益僅列作於一間聯營公司之投資入賬，並將按成本減減值(如有)記賬，而目標集團之財務業績將以權益法於本集團之綜合財務報表中入賬。

進行該等收購事項之理由及裨益

誠如此前本公司致股東及潛在投資者之公告所披露，本集團一直留意有關中國土地投資及發展之機會，以尋求令人滿意之回報，而鑒於下文進一步披露之目標集團物業組合及憑藉目標集團於中國一線城市參與物業市場之豐富經驗，該等收購事項意味著本集團致力尋找增加其未來土地儲備之機會，供其業務營運所需。雖然本集團目前之主要業務涵蓋各種業務(包括於中國從事房地產開發、房地產投資、項目管理及其他房地產開發相關服務)，本公司將可藉收購目標股份(透過該等收購事項進行)使本集團之業務更趨多元化，以加強其可持續發展能力。

由於目標集團目前分為三個業務分部：(1) 投資(包括持作買賣投資、可供出售投資、結構性金融證券及應收貸款之業績)；(2) 物業租賃；及(3) 石油化工產品生產及銷售和提供加工服務，經營較好的分部日後會為本公司轉型發展提供更好的方向。董事會認為，在本集團現有業務組合中增添於目標集團之大量股權，連同房地產發展、房地產投資及項目管理服務，將符合本集團之利益。董事會相信，此舉將會締造協同效益，此乃由於目標集團將成為推廣本集團業務之額外平台。目標集團可自共同業務合作活動中受惠，本集團則可自該等活動產生更多之潛在業務。目標集團於北京及香港核心地區擁有建築面積(「**建築面積**」)約108,136平方米(「**平方米**」)之辦公室、商業及住宅物業，這將進一步鞏固本集團於中國一線城市之物

董事會函件

業組合。此外，該等共同業務合作活動可能包括合作整合房地產相關業務（其中包括目標集團投資之不良資產業務以及石油化工產品生產及銷售業務項下總土地面積為約668,143平方米之若干房地產項目）及金融業務。本集團或會進一步將目標集團之經驗及財務資源用於不良資產業務，以為本集團取得更多低成本之土地儲備。董事會相信，本集團在管理房地產發展、房地產投資、項目管理及其他房地產發展相關服務業務方面之豐富經驗對目標集團之營運將會極其有用。

於該買賣協議B完成後，賣方B將促使目標公司之兩位董事辭任，而本公司將有資格提名(i)兩名人士出任為目標公司董事；及(ii)目標公司之公司秘書。因此，董事會認為，憑藉本集團於物業開發方面之專長，本集團將於目標集團中發揮重要作用。

於最後可行日期，中國信達資產管理股份有限公司（「**中國信達**」，目標集團之主要股東）於438,056,000股目標股份中擁有權益，佔目標公司全部已發行股本約19.01%。完成後，董事會認為，該等收購事項將可讓本公司策略性地與中國信達合作（共同作為目標公司之股東），從而提高目標集團之聲譽。

經計及（其中包括）該等收購事項乃本集團促進業務多元化之絕佳機遇以及該等收購事項將帶來協同效應及提升本公司之競爭優勢後，董事認為該等買賣協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關各該等買賣協議（按單獨基準計算）之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則，各該等買賣協議（按單獨基準計算）構成本公司之須予披露交易。

董事認為，由於該等買賣協議涉及收購同一目標公司之股份，故該等買賣協議項下擬進行之交易須合併計算，猶如彼等為一項交易。

董事會函件

由於有關該等買賣協議(按合併基準計算)之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，該等買賣協議(按合併基準計算)構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司召開股東大會以批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票；及(2)已自合共持有本公司已發行股本超過50%且有權出席股東大會並於會上投票批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易之一名股東或一組有密切聯繫之股東獲得書面股東批准，則該等買賣協議及其項下擬進行之交易之股東批准可透過書面股東批准之方式作出，以代替舉行股東大會。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東(包括融德)須放棄投票。融德(持有4,009,611,289股股份(佔本公司已發行股本之約62.41%))已提供有關該等買賣協議及其項下擬進行之交易之書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須召開股東大會以批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

股東及潛在投資者務請注意，該等收購事項須待若干先決條件獲達成後，方可作實，其可能會或可能不會完成。因此，股東及潛在投資者於買賣股份及本公司任何其他證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱慶淞
謹啟

二零一八年九月十九日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料連同本集團未經審核二零一八年中中期業績已於下列文件中披露，而該等文件已刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.zhuguang.com.hk)。

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料載於日期為二零一八年八月三十日之公告之第 15 至 34 頁。亦請參閱下文本集團未經審核二零一八年中中期業績之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0830/LTN201808301530_C.pdf

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載於本公司之二零一七年年報 (於二零一八年四月二十六日刊發) 第 72 至 167 頁。亦請參閱下文二零一七年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN201804261234_C.pdf

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載於本公司之二零一六年年報 (於二零一七年四月二十八日刊發) 第 66 至 161 頁。亦請參閱下文二零一六年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428010_C.pdf

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載於本公司之二零一五年年報 (於二零一六年四月二十九日刊發) 第 51 至 153 頁。亦請參閱下文二零一五年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0429/LTN201604291733_C.pdf

2. 債務聲明

有抵押銀行貸款

於二零一八年七月三十一日，本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約 4,968,484,703 港元，由下列各項抵押作擔保：(i) 本集團投資物業；及 (ii) 本集團發展中物業及完成待售物業。

二零一六年有抵押優先擔保票據

於二零一八年七月三十一日，本集團擁有尚未償還二零一六年有抵押優先擔保票據約417,613,833美元（相當於約3,257,387,897港元），由下列各項作抵押及擔保：(i)融德投資有限公司（「融德」）擁有之2,542,000,000股股份；(ii)本公司附屬公司靄德投資有限公司（「靄德」）、誠昌控股有限公司（「誠昌」）、達東投資有限公司（「達東」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、惠豐投資有限公司（「惠豐」）、寶豪國際有限公司（「寶豪」）、盈信國際控股有限公司（「盈信」）、通利發展有限公司（「通利」）、泰恒發展有限公司（「泰恒」）及雅豪投資有限公司（「雅豪」）之100%股本權益；(iii)由融德、南興控股有限公司（「南興」）、珠光集團有限公司（「珠光集團」）、靄德、誠昌、達東、冠恒、惠豐、寶豪、盈信、通利、泰恒及雅豪簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

二零一七年有抵押優先擔保票據

於二零一八年七月三十一日，本集團擁有尚未償還二零一七年有抵押優先擔保票據約50,555,556美元（相當於約394,333,334港元）（「二零一七年票據」）。第一批二零一七年票據50,000,000美元（相當於約390,000,000港元）由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之100,000,000股股份；及(ii)本公司附屬公司榮浩投資有限公司（「榮浩」）、創豪國際投資有限公司（「創豪」）及愉興有限公司之100%股本權益；(iii)由融德、南興、榮浩及創豪簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

於二零一八年七月三十一日，第二批二零一七年票據尚未發行。

其他借款 — 有抵押

於二零一八年七月三十一日，本集團有尚未償還其他借款約為8,830,681,009港元，由以下各項做抵押及擔保：(i)本集團發展中待售物業及完成待售物業；(ii)本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權；(iii)本集團投資物業；(iv)本公司附屬公司廣州東港合眾房地產有限公司、廣州市潤啟房地產有限公司及廣州御盈房地產有限公司之全部股本權益；(v)由本公司及關聯方廣東珠光集團有限公司簽立之企業擔保；及(vi)由執行董事朱慶淞先生簽立之擔保。

應付最終控股公司款項

於二零一八年七月三十一日，本集團有尚未償還應付最終控股公司款項約879,982港元。

融資租賃應付款

於二零一八年七月三十一日，本集團有尚未償還融資租賃應付款約279,170港元。

擔保

除上文所述者及集團內公司間負債以及一般業務過程中之應付正常賬目外，本集團就若干銀行關於本集團物業之買方訂立之按揭貸款授出之按揭融資提供擔保。於二零一八年七月三十一日，買方動用之未償還按揭貸款結餘為約人民幣2,674,299,692元（相當於約3,079,135,179港元）。根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約，本集團將負責償還未償還按揭本金連同應計利息及違約買方結欠銀行之罰金。其後本集團將有權接管相關物業之法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於出具買方物業所有權證書及完成按揭物業之相關登記後解除。

就債務聲明而言，外幣已按二零一八年七月三十一日營業時間結束當時之匯率兌換成港元（惟美元計值之金額除外，其已按1美元等於7.80港元之匯率兌換成港元）。

3. 營運資金聲明

董事經考慮完成及完成後本集團目前可得之財務資源（包括內部產生之資金、計息票據及現有借貸）後認為，在並無不可預見之情況下，本集團於完成後將具備足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少十二個月之當前所需。

4. 重大不利變動

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 於完成後集團之財務及貿易前景

物業發展及銷售

於截至二零一八年六月三十日止六個月（「二零一八年中期間」），本集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團已於二零一八年中期間完成合約銷售額約1,019,700,000港元及合約建築面積（「建築面積」）約91,102平方米（「平方米」），較二零一七年同期分別減少約56.1%及58.2%。

土地儲備

本集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展其土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於二零一八年中期間，本集團已與廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光集團」）訂立買賣協議，以收購廣州珠光置業有限公司之100%股本權益。廣州珠光置業有限公司間接擁有一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城之發展項目（可供發展建築面積約117,778平方米）之權益。收購事項之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十四日的公告。本集團將繼續探索於本集團已投資中國城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

物業投資

於二零一八年六月三十日，本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「地中海酒店」）之建築面積約18,184平方米之若干樓層、建築面積約43,918平方米之「珠控國際中心」及建築面積約13,194平方米的若干商業物業作為投資物業。於二零一八年中中期期間，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為81,782,000港元，與去年同期約67,420,000港元相比增長約21.3%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

項目管理服務

於二零一八年中中期期間，本集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及管理服務協議之條款，本集團有權獲取項目管理服務收入，該收入使本集團增加了收入來源。於二零一八年中中期期間，本集團確認項目管理服務收入約252,572,000港元，而去年同期則錄得約258,470,000港元。本集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

展望

展望二零一八年下半年，隨著美國實行貿易制裁措施，包括徵收額外關稅來減少與其他國家的貿易逆差，全球經濟仍將難以預測。因此，中國經濟發展仍存在多種不確定因素，具一定下行壓力。房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預期中國政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

面對房地產行業新形勢，本集團將繼續積極參與城區舊改項目及特色小鎮建設，在高價值區域獲取優質土地儲備，進一步拓展本集團於廣州、香河以及中國其他一線及二線主要城市的業務。二零一八年下半年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年將繼續加大中國廣州市從化片區的推售力度。目前，本集團從化片區的可售貨量相對充足。因此，從化將成為本集團二零一八年下半年的重點銷售區域，需緊盯在售市場的銷售節奏。結合二零一八年下半年輕軌於從化開通及從化片區已售物業的簽約備案價格上調等契機，同時須加大廣告、新渠道、團購等推廣力度，以確保將從化項目作為推售重點，持續保持銷售旺場，爭取更大的市場佔有率。

完成後，本集團將繼續主要於中國從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。目標集團主要從事投資控股、物業租賃及石油化工產品生產及銷售和提供加工服務。

由於目標集團目前分為三個業務分部：(1)投資(包括持作買賣投資、可供出售投資、結構性金融證券及應收貸款之業績)；(2)物業租賃；及(3)石油化工產品生產及銷售和提供加工服務，對於未來經營較好的分部，將會為本公司轉型發展提供更好的方向。董事會認為，在本集團現有業務組合中增添於目標集團之大量股權，連同房地產發展、房地產投資及項目管理服務，將符合本集團之利益。董事會相信，此舉將會締造協同效益，此乃由於目標集團將成為推廣本集團業務之額外平台。目標集團亦可自共同業務合作活動中受惠，本集團則可自該等活動產生更多之潛在業務。該等共同業務合作活動可能包括合作整合房地產相關業務(其中包括目標集團投資之不良資產業務項下之若干房地產項目)及金融業務。董事會相信，本集團在管理房地產發展、房地產投資、項目管理及其他房地產發展相關服務業務方面之豐富經驗對目標集團之營運將會極其有用。

展望未來，本集團將繼續專注業務增長，捕捉商機，為股東創造更大的回報。

(1) 於完成後集團之未經審核備考財務資料

隨附之於完成後集團之未經審核備考資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)之編製目的為闡釋該等收購事項之影響(假設該等交易已於二零一八年六月三十日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團之未經審核二零一八年中中期業績(經作出下文所載之若干備考調整後)編製。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映倘該等收購事項已於二零一八年六月三十日或任何未來日期完成於完成後集團之實際財務狀況。

未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載之本集團財務資料及通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

附錄二

於完成後集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零一八年 六月三十日 之綜合資產及 負債報表 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整		於完成後 集團之 未經審核 備考綜合 資產及 負債報表 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
非流動資產				
物業、廠房及設備	125,946			125,946
於一間聯營公司之投資	—	2,018,509		2,018,509
無形資產	57,367			57,367
投資物業	2,566,400			2,566,400
遞延所得稅資產	66,835			66,835
按公平值計入損益之 金融資產	65,247			65,247
商譽	16,861			16,861
	<u>2,898,656</u>			<u>4,917,165</u>
流動資產				
發展中物業	3,483,995			3,483,995
完成待售物業	2,191,897			2,191,897
貿易及其他應收款項	3,954,804			3,954,804
預付款項	4,160,253			4,160,253
預付所得稅	185,628			185,628
按公平值計入損益之 金融資產	7,544			7,544
受限制現金	237,557			237,557
初始期限超過三個月之 定期存款	5,215,529			5,215,529
現金及現金等值項目	2,909,119	(2,018,509)	(16,000)	874,610
	<u>22,346,326</u>			<u>20,311,817</u>
流動負債				
借款	1,576,849			1,576,849
貿易及其他應收款項	3,249,013			3,249,013
合約負債	2,527,145			2,527,145
即期所得稅負債	1,854,209			1,854,209
融資租賃應付款	332			332
衍生金融工具	30,952			30,952
應付最終控股公司款項	880			880
	<u>9,239,380</u>			<u>9,239,380</u>
流動資產淨值	<u>13,106,946</u>			<u>11,072,437</u>
總資產減流動負債	<u>16,005,602</u>			<u>15,989,602</u>

	本集團 於二零一八年 六月三十日 之綜合資產及 負債報表 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整		於完成後 集團之 未經審核 備考綜合 資產及 負債報表 千港元
		千港元	千港元	
		附註2	附註3	
非流動負債				
借款	10,154,699			10,154,699
遞延所得稅負債	714,430			714,430
	<u>10,869,129</u>			<u>10,869,129</u>
資產淨值	<u>5,136,473</u>			<u>5,120,473</u>

附註

1. 本集團之未經審核綜合資產及負債報表乃摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績公告所載之本集團之綜合財務狀況表。
2. 根據日期為二零一八年六月二十九日之收購協議(「收購協議」)，本集團有條件同意收購目標公司合共28.44%之股本權益，代價為2,018,509,000港元。完成取決於若干條件之達成，其中包括，本公司股東之批准。於完成後，目標公司將根據香港財務報告準則入賬列作一間聯營公司。

倘於二零一八年六月三十日，目標集團每股目標股份之經審核資產淨值低於3.08港元，則代價可予調整。倘發生此情況，本集團有權無條件及不可撤銷地根據收購協議自賣方之一收取補償，金額為每股目標股份之經審核資產淨值與3.08港元之差額乘以目標股份之數目。

就編製本未經審核備考財務資料而言，其乃假設代價無需作出任何調整。

董事擬結合新借貸與本集團內部資源為該等收購事項融資。於本通函日期，本公司已與若干財務機構進行磋商，惟並無就來自財務機構之有關外部融資訂立具體協議。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，其乃假設該等收購事項之融資將由現金支付。

3. 該調整指本公司應付之估計交易成本約16,000,000港元，包括會計、法律、估值及其他就該等收購事項提供之專業服務。該等費用直接於損益內扣除。
4. 除上文所披露者外，概無就未經審核備考財務資料作出任何調整，以反映本集團於二零一八年六月三十日後進行之任何貿易業績或其他交易。

(2) 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)出具之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告**

致珠光控股集團有限公司列位董事

本所已對珠光控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及銀建國際實業有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「交易」)而於二零一八年九月十九日刊發的通函中第II-2至II-3頁內所載有關於二零一八年六月三十日的未經審核備考資產及負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況造成的影響，猶如交易於二零一八年六月三十日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一八年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料並無公佈審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

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，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

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號就編製供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條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明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，我們不對交易於二零一八年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該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編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核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核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年九月十九日

下表載列目標公司截至二零一五年十二月三十一日(「二零一五財政年度」)、二零一六年十二月三十一日(「二零一六財政年度」)及二零一七年十二月三十一日(「二零一七財政年度」)止三個財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月(「二零一八年中中期期間」)營運業務及業績之管理層討論及分析。

除另有所指外，本文所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

截至二零一八年六月三十日止六個月

業績回顧

目標公司擁有人應佔二零一八年中中期期間溢利增加約30,100,000港元至約143,200,000港元(二零一七年：113,100,000港元)，增幅27%。每股基本盈利亦按比例增加26%至約6.21港仙(二零一七年：4.91港仙)。

溢利錄得增長的主要原因，是來自按公平值計入損益之金融資產之公平值收益增加約106,100,000港元、投資物業公平值收益增加約18,400,000港元及減值虧損回撥15,000,000港元之正面影響彌補了泰州東聯化工淨虧損增加約97,400,000港元以及攤佔主要聯營公司中海油氣業績減少約43,100,000港元之負面影響所致。於二零一八年中中期期間，泰州東聯化工自願於二零一八年五月及六月期間暫停生產兩個月，以便為其生產設備進行兩年一度的大型檢修，因此導致泰州東聯化工之淨虧損增加。

綜合損益表項目之變動：

石油化工產品銷售

於二零一七財政年度，金額乃是泰州東聯化工直接出售原材料所致。該等原材料乃是根據以前年度已簽訂的供應合同項下購入的原材料。於二零一八年中中期期間並無類似銷售。

加工費收入／銷售及服務成本

減少主要是由於泰州東聯化工於二零一八年中中期期間暫停生產，導致少收兩個月加工費收入所致。

計入損益之金融資產之公平值變動

於二零一八年中期間金額主要代表金融資產公平值總額增加約56,500,000港元及來自出售金融資產變現收益總額約40,700,000港元及結構性銀行存款之公平值變動總額約9,200,000港元。

行政費用

減少主要是由於泰州東聯化工於暫停生產期間產生的若干支出重劃至其他費用所致。

其他費用

金額為泰州東聯化工於為檢查及維修生產廠房而自願暫停生產的期間產生的直接成本如薪金、折舊支出、消耗品及其他直接相關成本。

財務費用

財務費用增加主要是二零一八年中期間的平均借貸以及利率增加所致。

攤佔聯營公司業績

減少主要是攤佔中海油氣之業績減少約43,100,000港元所致。由於受到泰州東聯化工於期間內暫停生產兩個月的影響，中海油氣的生產受到一定程度的影響。

非控制性權益

於二零一八年中期間之金額主要為少數股東攤佔泰州東泰之溢利約30,400,000港元補償泰州東聯化工之少數股東攤佔之虧損約47,900,000港元。泰州東泰為中海油氣之直接控股公司並與中海油氣的業績綜合入賬，而前期之金額則主要是少數股東攤佔泰州東泰之溢利。

業務回顧及展望

物業租賃

二零一八年中期間之租金收入金額約為57,800,000港元(二零一七年：47,100,000港元)，增加約23%。租金收入增加主要是續約租金增加以及出租率錄得改善所致。

東環廣場二零一八年中期間之商業部份及住宅部份的出租率分別約為96%及96%(二零一七年：分別為96%及92%)。物業租賃分部於二零一八年中期間內錄得溢利約86,200,000港元(二零一七年：47,600,000港元)。分部溢利進一步增加之直接原因是於重估投資物業產生之公平值收益增加所致。本期間之公平值收益約44,900,000港元(二零一七年：26,500,000港元)。

石油化工產品

鑒於泰州東聯化工和中海油氣在原材料結構、生產工序及共用工程系統等方面存在互補性的優點，泰州東聯化工與中海油氣協定於二零一七年通過聯合生產安排方式提高彼此的生產效率和效益。在聯合生產安排下，中海油氣將提供包括原油及燃料油等關鍵原材料並委託泰州東聯化工以承包方式進行生產加工。因此，中海油氣會以整體基準去檢視銷售。通過聯合生產安排實現了資源集中加工、降低物流成本、促進優勢互補、充份發揮經濟規模效益和協同效益之目的。

泰州東聯化工

泰州東聯化工的經營業績摘要如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年	二零一七年	變動
	噸	噸	%
原材料加工	359,152	562,800	(36%)
原材料銷售	—	22,618	不適用

	百萬港元	百萬港元 (經重列)	變動 %
收入 — 原材料銷售	—	87.2	不適用
收入 — 加工費收入	247.1	302.4	(18%)
	<u>247.1</u>	<u>389.6</u>	<u>(37%)</u>
淨虧損	<u>147.5</u>	<u>50.1</u>	<u>194%</u>

前期的原材料銷售收入乃是直接出售根據以前年度已簽訂的供應合同項下購入的原材料所致。二零一八年中中期期間並無類似銷售。

收入 — 加工費收入減少是由於泰州東聯化工於二零一八年五月及六月期間暫停生產兩個月，以便為其生產設備進行兩年一度的大型檢修，因此導致泰州東聯化工之淨虧損錄得大幅增加。於暫停生產期間，泰州東聯化工缺乏加工費收入，但仍需支付直接勞工成本、折舊及利息支出等經常性開支。

中海油氣

中海油氣的經營業績摘要如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年 噸	二零一七年 噸	變動 %
年產能	<u>4,500,000</u>	<u>4,500,000</u>	<u>不適用</u>
原油加工	<u>2,086,700</u>	<u>2,245,800</u>	<u>(7%)</u>
	百萬港元	百萬港元 (經重列)	變動 %
收入	<u>10,847.4</u>	<u>9,862.6</u>	<u>10%</u>
淨溢利	<u>368.3</u>	<u>498.9</u>	<u>(26%)</u>

中海油氣雖然錄得收入增長，然而淨溢利卻顯著減少。主要原因是泰州東聯化工暫停生產兩個月導致。在二零一八年中期間泰州東聯化工暫停營運期間，中海油氣需要改變其生產工藝，生產及銷售較低毛利率的化工產品。

二零一八年中期間來自中海油氣的溢利貢獻為約121,500,000港元(二零一七年：164,600,000港元)。

金融資產

本集團按公平值計入損益之金融資產之賬面結餘按個別結餘之分析詳情如下：

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		
江銅國際貿易有限公司(「江銅國際」)	115,600	124,600
北京兆陽光熱技術有限公司 (「兆陽光熱」)	66,700	69,700
中國銀聯	—	54,000
北京合敬中道科技產業投資合夥企業 (「合敬中道」)	11,400	24,200
中信國際交易中心有限公司 (「中信國際交易中心」)	22,600	22,600
其他	5,600	5,600
結構性金融證券	6,800	7,000
	<u>228,700</u>	<u>307,700</u>
流動資產		
國民信託有限公司(「國民信託」)	599,100	606,200
結構性銀行存款	826,800	1,182,500
上市證券	3,700	100,500
	<u>1,429,600</u>	<u>1,889,200</u>
	<u><u>1,658,300</u></u>	<u><u>2,196,900</u></u>

賬面總額減少主要是由於出售賬面餘額約為54,000,000港元的中國銀聯股份，出售約96,800,000港元的買賣用途的上市證券及高息銀行存款由二零一七年十二月三十一日的1,182,500,000港元減少約355,700,000港元至二零一八年六月三十日的826,800,000港元所致，其餘額計入按公平值計入損益之金融資產。

發展策略及前景

目標集團維持透過擴大於電力及石油化工產品生產方面的現有投資規模作為增長策略。目標集團亦正積極尋找及物色可為本集團帶來龐大盈利及充足現金流的投資及或併購機會。目標公司董事會於二零一八年內將繼續專注於執行其業務計劃及策略。目標公司董事會相信此等增長策略最終可延展經常性收入的來源及擴大經常性收入的金額。

目標公司董事會現正就本集團於泰州的石油化工投資，進行整體性股本重組的提案進行探討，期望長遠能達至更有效率和效益的營運模式。

於二零一八年六月二十九日，銀建集團有限公司（「**銀建集團**」）及中廣核國際有限公司（「**中廣核國際**」）（兩者均為目標公司主要股東）分別與本公司簽訂有條件股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，並且倘若協議完成，本公司將分別從銀建集團購入291,220,022股股份及從中廣核國際購入364,140,000股股份，共655,360,022股股份，並成為目標公司主要股東及單一最大股東，持有股本權益約28.44%。本公司有意進一步拓展目標集團業務至提供財務服務領域。

財務回顧

匯兌風險

目標集團的主要資產、負債、收入及支出都是以港元及人民幣為主。目標公司董事會意見認為，於可預見未來人民幣仍然將會是受管制之貨幣。雖然市場普遍預期人民幣將會擴寬匯率變動區間，然而目標公司董事會並不預期此舉將會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。惟目標公司董事會將會密切關注人民幣匯率的長期走勢，並且在有需要時制訂適當的應對措施。此外，就其他外幣而言，目標公司董事會並不預期將會出現任何重大的匯兌風險。於二零一八年中中期期間末，除人民幣外，目標集團並無以其他外幣單位記賬之重大負債。同時，目標集團於二零一八年中中期期間內並無簽訂任何合同形式的對沖交易。

營運資金及借貸

於二零一八年六月三十日，目標集團之借貸總額約為3,478,800,000港元。借貸的組成摘要如下：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	百分比
短期借貸	1,978,000	57%
長期借貸	1,500,800	43%
總計	<u>3,478,800</u>	<u>100%</u>

所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，利率區間由年利率2.3%至年利率7.5%。

於二零一八年六月三十日，目標集團之現金及銀行結餘總額約為1,477,600,000港元（包括歸類為按公平值計入損益之金融資產項下的高息銀行存款金額約826,800,000港元）。目標集團之借貸淨額約為2,001,200,000港元。目標集團擁有淨流動資產約710,600,000港元。基於以上，目標公司董事會對目標集團擁有足夠的流動資金應付日常營運所需以及支持未來擴展具有信心。

於二零一八年六月三十日，目標集團之借貸比率（即借貸總額除以目標公司擁有人應佔股本計算所得）及流動比率（即流動資產除以流動負債計算所得）分別為48.4%（二零一七年十二月三十一日：45.5%）及1.3x（二零一七年十二月三十一日：1.0x）。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，目標集團已將其於二零一八年中期間末賬面總額分別約為2,432,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：2,424,700,000港元）、244,200,000港元（二零一七年十二月三十一日：228,300,000港元）、128,800,000港元（二零一七年十二月三十一日：131,800,000港元）及783,600,000港元（二零一七年十二月三十一日：737,500,000港元）之若干投資物業、租賃土地及樓宇、土地使用權及物業、廠房及設備抵押作為目標集團獲授予一般性銀行融資的條件、其他貸款及一名獨立第三方的其他應付款。

於二零一八年六月三十日，目標集團並無將銀行存款（二零一七年十二月三十一日：800,000港元）抵押以擔保目標集團購入若干原材料之還款。

綜合財務狀況表項目之變動：

聯營公司權益

增加主要由於二零一八年中期間攤佔聯營公司業績約126,000,000港元所致。

結構性金融證券／可供出售投資／按公平值計入損益之金融資產／持作買賣投資／結構性銀行存款

由於採納香港財務報告準則第9號後的會計政策變更，結構性金融證券、可供出售投資、持作買賣投資及結構性銀行存款均重新分類為按公平值計入損益之金融資產。每個期間末的賬面餘額摘要如下：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		
結構性金融證券	—	6,999
可供出售投資	—	300,655
按公平值計入損益之金融資產	228,684	—
	<u> </u>	<u> </u>
流動資產		
可供出售投資	—	606,242
持作買賣投資	—	100,526
按公平值計入損益之金融資產	1,429,575	—
結構性銀行存款	—	1,182,473
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,658,259</u>	<u>2,196,895</u>

賬面總額減少主要是由於出售賬面餘額約為54,000,000港元的中國銀聯股份，出售約96,800,000港元的買賣用途的上市證券及高息銀行存款由二零一七年十二月三十一日的1,182,500,000港元減少約355,700,000港元至二零一八年六月三十日的826,800,000港元所致，其餘額計入按公平值計入損益之金融資產。

應收貸款

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動資產之賬面結餘	221,132	223,044
流動資產之賬面結餘	118,624	—
總計	<u>339,756</u>	<u>223,044</u>

增加主要是墊付一筆新貸款予一第三方以賺取較高回報。

應收賬款

減少主要因為二零一七年十二月三十一日年末餘額包括來自中海油氣應收加工費約62,600,000港元及於二零一八年中期間內收回。由於泰州東聯化工於二零一八年五月及六月期間暫停生產，於二零一八年中期間末並沒有應收加工費。

銀行結餘及現金

於二零一八年六月三十日，高息銀行存款結餘總額約826,800,000港元歸類為按公平值計入損益之金融資產。倘計及高息銀行存款、銀行結餘及現金及現金等值項目約1,477,600,000港元，與二零一七年十二月三十一日包括結構性銀行存款及銀行餘額及現金總額約1,484,300,000港元相若。

應計費用、租務按金及其他應付款

減少主要因二零一八年中期間向一家由目標公司一名董事控制的公司歸還一筆代收款項。

借貸

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動負債之賬面結餘	1,500,849	989,915
流動負債之賬面結餘	1,978,047	2,241,205
總計	<u>3,478,896</u>	<u>3,231,120</u>

借貸總額較二零一七年十二月三十一日錄得輕微增加，主要是泰州東聯化工提用營運資金貸款所致。

股本結構

於二零一八年六月三十日，目標集團之股東資金約為7,186,000,000港元，較二零一七年十二月三十一日的數額增加約82,600,000港元。增加主要來自二零一八年中期間滾存溢利數額約143,200,000港元和重估租賃物業收益增加18,400,000港元大於匯兌儲備減少數額88,400,000港元所致。由於人民幣匯率於二零一八年中期間貶值6.0%，導致換算國內附屬公司賬目產生匯兌虧損，並直接扣減匯兌儲備。

人力資源

於二零一八年六月三十日，目標集團於香港及中國共聘用563名員工(二零一七年十二月三十一日：559名)。目標集團為其僱員提供一套符合市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。目標集團的薪酬政策於二零一八年中期間內維持不變。二零一八年中期間持續經營業務之員工支出總額約為60,200,000港元(二零一七年：49,300,000港元)，主要是由於泰州東聯化工員工成本增加。於二零一八年中期間泰州東聯化工為其設備進行大檢修而暫停生產兩個月，因此其部份員工成本沒有根據聯合生產安排被聯營公司中海油氣承擔所致。

中期股息

目標公司董事會議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(二零一七年：無)。

遵守標準守則

目標公司就董事及有關僱員進行的證券交易，已採納不遜於上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。所有目標公司董事均已確認就二零一八年中期間內有遵守標準守則及目標公司有關董事證券交易行為守則所訂的標準。

二零一七財政年度

業績回顧

目標集團業績從二零一六財政年度錄得虧損轉為二零一七財政年度錄得溢利。二零一七財政年度目標公司擁有人應佔年內溢利約260,200,000港元(二零一六年：虧損約35,100,000港元)。二零一七財政年度每股基本盈利為11.29港仙(二零一六年：虧損1.52港仙)。

溢利增加的原因乃主要是附屬公司泰州東聯化工及聯營公司中海油氣於二零一七財政年度之經營業績取得大幅改善所致。

於二零一七財政年度，全球經濟溫和復蘇。全球原油供應趨向平衡，國際原油價格較去年明顯上升。因此，中國國內的石油化工產品售價也普遍地錄得上升。加上於二零一七財政年度通過聯合生產安排下，促進並提高生產效率及效益，泰州東聯化工及中海油氣於二零一七財政年度之經營業績均錄得大幅改善。泰州東聯化工於二零一七財政年度之淨虧損大幅減少約330,700,000港元至約27,100,000港元(二零一六年：357,800,000港元)。攤佔中海油氣業績也從二零一六財政年度溢利約29,000,000港元大幅改善至二零一七財政年度錄得溢利約251,500,000港元。經計及二零一六財政年度來自提前贖回附有嵌入式衍生工具之應收貸款的一次性收益約75,800,000港元的影響後，來自石油化工產品業務的溢利仍然為二零一七財政年度的淨溢利之改善及增加作出重大的貢獻。

此外，目標集團之聯營公司信達建潤於二零一七財政年度完成出售其大部份投資。因此，信達建潤業績得到改善並錄得淨溢利約198,800,000港元(二零一六年：虧損約53,500,000港元)，並為本集團於二零一七財政年度溢利增長貢獻增長約75,700,000港元。

展望

目標公司董事會預期環球經濟於二零一八年將仍然非常富挑戰性。中國經濟或會放緩，美國可能進一步加息且美國政府採取鼓勵本土經濟的保護性政策，以及地緣政局存在的不明朗性等為二零一八年的三個主要風險。二零一八年的宏觀經濟展望將會持續波動。

目標公司董事會相信中國當局在需要的情況下，會採取適當措施支持增長和金融體系，確保經濟可維持目標增長率。在經營環境仍然艱難的二零一八年，目標公司董事會將繼續專注於執行其業務計劃及策略並致力減低目標集團之債務水平。

綜合損益表項目之變動：

加工費收入／銷售及服務成本

泰州東聯化工與中海油氣協定於二零一七財政年度通過聯合生產安排方式提高彼此的生產效率和效益。在聯合生產安排下，中海油氣提供包括原油及燃料油等關鍵生產原材料並委託泰州東聯化工以加工方式進行生產加工並取得加工費收入。銷售及服務成本亦因新增的加工服務而相應錄得大幅增加。

其他收入、收益及虧損

於二零一七財政年度，增加主要是利息收入因平均利率增加而增加約15,900,000港元所致。

附有嵌入式衍生工具之應收貸款之公平值變動

附有嵌入式衍生工具之應收貸款代表由中國鈾業發展有限公司(「中國鈾業」)於二零一二年六月一日發行予目標公司之五年期及票面利息為年利率5%並且在符合若干條件的情況下可置換為若干中廣核礦業有限公司(股份代號：1164)之上市股份之可換股債券(「債券」)。中國鈾業於二零一六年五月六日以現金提前贖回債券之全部未償還本金，因此目標公司於二零一六財政年度內確認一筆公平值收益。

分佔聯營公司業績

於二零一七財政年度，分佔聯營公司業績大幅上升。主要原因是中海油氣於二零一七財政年度經營業績大幅改善並為目標集團貢獻溢利約251,500,000港元。此外，於二零一七財政年度，信達建潤亦因出售大部份投資並取得出售溢利而使得其業績大幅改善並為目標集團貢獻溢利約59,600,000港元。

非控制性權益

二零一七財政年度之金額主要為少數股東分佔泰州東泰之溢利，而二零一六財政年度之金額則主要是非控制性權益分佔泰州東聯化工之虧損。泰州東泰為中海油氣之股東並因此受益於後者大幅改善的經營業績。

綜合財務狀況表項目之變動：**投資物業**

賬面值增加主要是由於確認直接撥入儲備之匯兌收益約172,900,000港元以及於二零一七財政年度公平值增加總額約55,300,000港元所致。

物業、廠房及設備

賬面值增加主要是由於在建工程於二零一七財政年度增加約186,700,000港元所致。

聯營公司權益

於二零一七財政年度，增加主要由於分佔聯營公司業績約311,100,000港元，對聯營公司中海油氣注資約77,600,000港元以及確認直接撥入儲備之匯兌收益約55,200,000港元所致。

持作買賣投資

減少主要是由於二零一七財政年度內出售部份上市股份所致。

可供出售投資

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
非流動資產之賬面結餘	300,655	288,903
流動資產之賬面結餘	606,242	—
總計	906,897	288,903

於二零一七財政年度，增加主要是新增投資人民幣505,000,000元(相當於約606,200,000港元)於國民信託所致。

應收貸款

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
非流動資產之賬面結餘	223,044	—
流動資產之賬面結餘	—	407,682
總計	223,044	407,682

此等為借予若干獨立借款人之貸款，目的是動用目標集團部份閒置資金，以祈在當前低存款利息時期賺取較佳回報及增加利息收入。減少主要是由於二零一七財政年度內償還若干應收貸款所致。

貿易應收款項

於二零一七財政年度，增加主要是由於應收中海油氣之加工費收入金額約62,600,000港元所致。

按金、預付款項及其他應收款項

減少主要是由於二零一七財政年度內償還若干其他應收款項所致。

應收聯營公司款項

於二零一七財政年度，減少主要是由於償還應收信達建潤款項所致。

銀行存款、銀行結餘及現金

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
已抵押銀行存款	844	1,730
結構性銀行存款	1,182,473	—
銀行結餘及現金	301,850	734,988
總計	1,485,167	736,718

銀行存款、銀行結餘及現金總額增加主要是由於經營業務產生淨現金，其中包括二零一七財政年度溢利約321,200,000港元所致。於二零一七年十二月三十一日，本集團把大部分現金存於大型銀行並敘作具有保本保證的銀行理財產品以祈取得較高的利息收入。

借貸

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
非流動負債之賬面結餘	989,915	1,487,075
流動負債之賬面結餘	2,241,205	1,621,026
總計	3,231,120	3,108,101

二零一六財政年度及二零一七財政年度，兩個年度之借貸主要為目標集團於中國之附屬公司取得的以人民幣計值之營運資金貸款。於二零一七年十二月三十一日借貸總額較於二零一六年十二月三十一日借貸總額稍微增加，主要是由於換算匯率導致。另外根據個別銀行貸款之到期日重新劃分及重新分類而導致非流動負債和流動負債賬面值出現變化。

貿易應付款項及應付票據

減少主要是由於二零一七財政年度內出售北京銀達物業管理有限責任公司（「銀達」，其於二零一六年十二月三十一日之貿易應付款項及應付票據之賬面結餘共約65,100,000港元）所致。

應計費用、租務按金及其他應付款項

於二零一七財政年度，增加主要是由於由目標集團代表目標公司一名董事控制的公司收取的一筆金額約391,100,000港元款項所致。該款項已於二零一八年年初歸還該公司。此外，於二零一七年十二月三十一日預收客戶款項賬面值大幅減少約92,700,000港元則部份抵銷前述原因的影響。

業務回顧

物業投資、管理及發展

物業租賃

於二零一七財政年度，北京東環租金收入約100,400,000港元(二零一六年：120,300,000港元)。租金收入減少約17%，主要是由於目標集團為應對二零一六年五月一日起生效的營業稅改徵增值稅政策就其租務操作作出全面檢視所致。東環廣場於二零一七財政年度之商業部份及住宅部份的出租率約為97%(二零一六年：98%)。二零一七財政年度物業租賃分部之分部溢利減少約32%至約97,900,000港元(二零一六年：143,400,000港元)。二零一七財政年度分部業績減幅較大，主要是由於額外受到重估投資物業之公平值收益下跌21%至約55,300,000港元(二零一六年：約70,000,000港元)，進一步壓低了分部業績所致。

物業管理

目標公司於二零一七年六月三十日完成以現金代價總額約31,700,000港元出售藝景全部權益。藝景為目標公司藉以持有目標集團於銀達90%權益之投資載體。銀達為於中國成立之公司，其主要業務為於北京提供物業管理服務。儘管銀達之物業管理業務於過去五年內之項目數目及所管理的樓面總面積維持穩定，銀達物業管理分部於相應期間錄得之業績未能追上其收入總額之增長趨勢。鑒於預期中國勞動力成本將持續增加，而銀達能否取得新項目或提高管理費以追上提高之勞動力成本仍存疑，目標公司董事會預期物業管理分部之營運業績於可預見之未來將持續波動及可能招致虧損。

考慮到銀達所經營之物業管理業務未能為目標集團貢獻穩定溢利；為一項勞動力密集型業務及在可預見之將來無法取得任何重大商機，目標公司董事會認為物業管理業務根本無法滿足目標公司董事會之期望，故決定終止投資於該業務分部。

物業發展

信達建潤為目標集團持股30%之聯營公司。於二零一四年，中國房地產市場出現下行調整趨勢，商品房價格及銷售面積較以往年度均有所下滑。二零一四年下半年，隨著各地方政府（北京、上海、廣州及深圳除外）陸續開放限貸及限購政策，房地產市場出現改善跡象。另外，隨著房地產調控權力由中央下放至地方政府、金融機構對房地產行業融資、購房按揭等全面放開，將有力地推動房地產市場的回暖。

此外，鑒於信達建潤仍需更多的時間在合適價格水平逐步套現其短期及中期投資，目標公司董事會於二零一四年已改變結束經營信達建潤的決定，並繼續保留信達建潤作為一個載體公司。待國內房地產市場的經營環境出現進一步改善的時候，目標集團將重新考慮投資及／或發展中、高檔房地產項目。

於二零一七財政年度，信達建潤完成出售其大部份投資，套現回籠大筆資金，並錄得大額溢利。信達建潤業績因此得到改善並錄得淨溢利約198,800,000港元（二零一六年：虧損約53,500,000港元）。

金融投資

目標集團策略性地投資於若干中國企業。該等企業具有獨立上市之潛力。於二零一七年十二月三十一日，該等策略性投資之賬面值總額約為906,900,000港元(二零一六年十二月三十一日：288,900,000港元)，其各自的份額(除非另有說明，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日賬面結餘之變動均因變更匯率所致)詳列如下：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
江銅國際	124.6	124.6
國民信託	606.2	—
兆陽光熱	69.7	64.7
中國銀聯	54.0	50.3
科馬印象	—	21.2
合敬中道	24.2	22.5
中信國際交易中心	22.6	—
其他	5.6	5.6
	906.9	288.9
	906.9	288.9

江銅國際

目標集團投資人民幣100,000,000元(相當於約124,600,000港元)，間接持有江銅國際10%股本權益。江銅國際為江西銅業股份有限公司持股60%之附屬公司，其主營業務是於現貨及期貨市場銷售銅。

國民信託

於二零一七年十一月二十四日，目標集團附屬公司北京東環與國民信託訂立一年期限之信託協議。根據該信託協議，北京東環同意投資本金金額合共不超過人民幣500,000,000元(相當於約600,200,000港元)於信託計劃，而國民信託同意於信託計劃期限內代北京東環為其利益動用本金金額並透過投資工具投資於合併、收購及重組基金。信託計劃之預期年回報率為6%唯並非保證回報。國民信託於一九八七年在中國成立，為一間受中國銀行業監督管理委員會規管之非銀行金融機構，專門從事信託業務及提供財務顧問服務。國民信託將根據信託協議就其提供之服務，自生效日期起計收取服務費每年人民幣1,000,000元(相當於約1,200,000港元)。北京東環可於信託生效日期起之每一個週年日前30天以書面方式選擇重續一年或終止信託計劃。

兆陽光熱

兆陽光熱為一家高科技企業，致力為太陽能熱發電系統提供全面解決方案，專門進行太陽能反射鏡、聚光型集熱器、集熱系統、太陽能跟蹤系統及支架的研發、製造及市場推廣服務。其亦獲得經驗豐富的專家、博士及碩士所組成的強大科研團隊支援，團隊專注於研發聚光太陽能發熱（「聚光太陽能發熱」）技術及產品超過6年。兆陽光熱在中國已獲得授權專利共57件，其中包括發明專利12件及實用新型專利45件。正在申請專利共35件，其中包括發明專利32件及實用新型專利3件。另一方面，兆陽光熱致力全面動用及開發可再生能源。憑藉其先進技術、豐富經驗、高瞻遠矚的想法及持續的技術創新，兆陽光熱穩居有利位置，於新產品開發、品質保證及服務系統，以及於中國及全世界推廣聚光太陽能發熱行業中發揮重要作用。

於二零一五年五月，目標集團簽訂一項協議以現金人民幣116,000,000元（相當於約139,300,000港元）投資持有兆陽光熱8.29%股本權益。於二零一五財政年度，目標集團根據該份協議的條款已支付人民幣58,000,000元（相當於約69,600,000港元）為部份投資款，其餘款項按照兆陽光熱的實際用款需求支付。

兆陽光熱已利用其太陽能熱發電系統核心技術的專利技術，投資建設一座規模達15兆瓦的光熱電站，目前正按照計劃平穩進行中。

中國銀聯

中國銀聯是中國內地最大的銀行卡聯合組織及信用卡發行商，具有非常亮麗的業務前景。於二零一七年十二月三十一日，目標集團實益擁有7,500,000股中國銀聯權益。

科馬印象

科馬印象實業有限公司（「科馬印象」），前身為由目標集團持股50%的合營公司，是一家建材供應商，專注於為客戶提供全面的衛生間解決方案。其業務是以自家品牌《科馬印象》從事設計、生產及批發意大利風格的衛生間產品。核心產品為《魔塊衛生間》系列。《魔塊衛生間》系列為預製之衛生間套件，可以組合成具有不同風格且為度身定造的衛生間。於二零一七財政年度，目標集團以賬面值人民幣19,000,000元（相當於約21,900,000港元）將全部權益售回予中方股東。

合敬中道

於二零一六財政年度，目標公司之全資附屬公司透過與獨立第三方進行合伙業務，投資約人民幣20,200,000元（相當於約24,200,000港元）持有合敬中道約18.0%合伙權益。合敬中道的合伙目的為在高新技術領域如信息技術、新能源及新材料等行業向未上市的企業作出投資。

中信國際交易中心

於二零一七財政年度，目標集團投資人民幣20,000,000元（相當於約22,600,000港元）持有中信國際交易中心20%初始股本權益，其中若干股本權益將會根據協定於二零一八年轉讓予中信國際交易中心主要管理人員及核心業務骨幹人員。中信國際交易中心是由中信泰富有限公司牽頭，於中國深圳前海組建成立的新公司，擬進行雙線發展，在國家政策開放後從事資源要素交易平台，目前則專注於發展包括電子身份認證(eID)在內的數據管理、應用及交易業務。

石油化工產品

鑒於泰州東聯化工和中海油氣在原材料結構、生產工序及在生產中應用的公用工程系統等方面存在互補性的優點，泰州東聯化工與中海油氣協定於二零一七財政年度通過聯合生產安排方式提高彼此的生產效率和效益。在聯合生產安排下，中海油氣將提供包括原油及燃料油等關鍵生產原材料並委託泰州東聯化工以承包方式進行生產加工，接著再由中海油氣統一進行銷售。通過聯合生產安排實現了資源集中加工、降低物流成本、促進優勢互補、充份發揮經濟規模效益和協同效益之目的。

泰州東聯化工

泰州東聯化工為目標集團持股66.77%的附屬公司。泰州東聯化工主要業務為生產及銷售有機溶劑甲乙酮。年產能160萬噸重油生產裝置（「濱江項目」）建設完成後，泰州東聯化工之年產能已從110,000噸擴充至1,600,000噸。

泰州東聯化工的經營業績摘要如下：

	二零一七年 噸	二零一六年 噸	變動 %
聯合生產受託加工量	1,160,900	—	不適用
原材料銷售	34,900	13,100	166%
	百萬港元	百萬港元	變動 %
收入 — 原材料加工	715.2	—	不適用
收入 — 原材料銷售	90.1	48.8	85%
淨虧損	(27.1)	(357.8)	(92%)

於二零一六財政年度及二零一七財政年度，兩個年度錄得的原材料銷售收入乃是把根據以前年度已簽訂的供應合同項下購入的原材料轉為直接出售所得的收入。由於期內原材料銷售收入有限，不足以抵銷期內的所有經營開支。因此，泰州東聯化工於兩個期間錄得淨虧損。然而，二零一七財政年度之淨虧損額大幅減少，原因是泰州東聯化工在聯合生產安排下受惠於可收回若干直接生產成本如直接員工成本、消耗品、利息支出及折舊等成本。

石油輸出國組織於二零一六年十二月達成減少原油產量協議，此外，俄羅斯也同意配合凍產，加上投機者炒買炒賣等因素，國際原油價格從二零一七年第一季度每桶45-55美元持續上升至目前每桶逾60美元。目標公司董事會認為國際原油價格基本上已穩定下來，再次大幅下跌的機會相對較小。泰州東聯化工的生產週期大約為一個月，長期穩定或持續上升的國際原油價格對泰州東聯化工之營運最為有利。

中海油氣

中海油氣為目標集團持股23.03%的聯營公司。其主要業務是生產及銷售燃料油、潤滑油基礎油、重交瀝青等產品。在一體化項目建設工程於二零一六年九月完工後，中海油氣具備生產包括液化氣、潤滑油、燃料油(柴油)及溶劑油料等全系列的石油化工產品，產品覆蓋率逾90%，產品年產能為4,500,000噸。

中海油氣的經營業績摘要如下：

	二零一七年 噸	二零一六年 噸	變動 %
年產能	4,500,000	4,500,000	不適用
原油加工	4,032,600	1,332,100	203%
	百萬港元	百萬港元	變動 %
收入	19,003.6	2,978.1	538%
淨溢利	762.0	87.7	769%
非控制性權益前之溢利貢獻	251.5	29.0	767%

於二零一七財政年度，全球經濟溫和復蘇。全球原油供應趨向平衡，國際原油價格較二零一六財政年度明顯上升。因此，中國國內的石油化工產品售價也普遍地錄得上升。加上於二零一七財政年度，通過聯合生產安排下，促進並提高生產效率及效益，中海油氣本年度之經營業績錄得大幅改善並為本集團貢獻溢利約251,500,000港元(二零一六年：29,000,000港元)。

發展策略

目標集團維持透過擴大於電力及石油化工產品方面的現有投資規模作為增長策略。目標集團亦正積極尋找及物色可為目標集團帶來龐大盈利及充足現金流的投資及／或併購機會。目標公司董事會於二零一八年內將繼續專注於執行其業務計劃及策略。目標公司董事會相信此等增長策略最終可延展經常性收入的來源及擴大經常性收入的金額。

石油化工產品方面

泰州東聯化工及中海油氣共同執行的聯合生產安排顯示兩家公司的盈利能力均獲提高，並使經營業績整體取得大幅改善。目標公司董事會預期在聯合生產安排下，石油化工產品業務的全年業績將可持續錄得大額盈利。

縱使如此，目標公司董事會現正就目標集團於泰州的全部石油化工投資，進行整體性股本重組的可行性展開研究，期望長遠能達至更有效率和效益的營運模式。

電力方面

目標集團進一步在再生能源領域作出投資。於二零一五年十月八日，目標集團之全資附屬公司泰州銀建能源投資有限公司（「**泰州銀建**」）與六名其他投資者（其中包括兩名關連人士）簽訂一項合營股東協議。根據合營股東協議，合營股東同意透過成立中信張北太陽能熱發電有限公司（「**太陽能熱發電公司**」），共同於河北省張北縣分兩期投資建設及營運太陽能熱發電電站項目，該項目之裝機容量共100兆瓦。由於地理位置優越，張北縣一帶為中國政府挑選為重點發展太陽能發電業務地區之一。

太陽能熱發電電站之總投資額預期達人民幣3,400,000,000元（相當於約4,082,000,000港元），其中人民幣1,800,000,000元（相當於約2,161,000,000港元）將用於第一期建設50兆瓦示範電站，施工期預計需要約24個月。而太陽能熱發電電站第二期的50兆瓦商業電站，只會在示範電站經證明已達到預期技術指標後，方會開始建設，第二期施工期預計需要約18個月。太陽能熱發電公司之註冊資本為人民幣1,000,000,000元（相當於約1,200,500,000港元）。泰州銀建將投入人民幣150,000,000元（相當於約180,100,000港元）並持有太陽能熱發電公司15%股本權益。

成立太陽能熱發電公司以及投資太陽能熱發電電站的提案已獲目標公司獨立股東於二零一六年二月十九日召開的特別股東大會批准通過。於二零一六年九月十三日，國家能源局正式發佈中國首批20個太陽能熱發電示範項目名單，該太陽能熱發電電站項目已入選為名單項目的其中之一。據此，太陽能熱發電公司將會開展太陽能熱發電電站項目第一期的示範電站之建造工作並將根據股東協議之條款作出進一步投資。

財務回顧

匯兌風險

目標集團的主要資產、負債、收入及支出都是以港元及人民幣計值。此外，目標公司董事會能夠為目標集團維持一個人民幣金融性資產淨額的水平。因此，目標公司董事會有信心，在人民幣兌港元匯率維持在相對穩定之區間的前提下，源自於人民幣兌港元匯率變動所產生的匯兌風險將不會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。此外，就其他外幣而言，目標公司董事會並不預期將會出現任何重大的匯兌風險。

目標公司董事會認為，於可預見未來人民幣仍然將會是受管制之貨幣。雖然市場普遍預期人民幣將會擴寬匯率變動區間，然而目標公司董事會並不預期此舉將會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。唯目標公司董事會將會密切關注人民幣匯率的長期走勢，並且在有需要時制訂適當的應對措施。

於二零一七財政年度末，除人民幣外，目標集團並無以其他外幣單位記賬之重大負債。同時，目標集團於二零一七財政年度並無簽訂任何合同形式的對沖交易。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，目標集團已將其於二零一七財政年度末累計賬面值總額分別約為2,424,700,000港元(二零一六年：2,205,200,000港元)、228,300,000港元(二零一六年：200,500,000港元)、131,800,000港元(二零一六年：182,500,000港元)及737,500,000港元(二零一六年：719,800,000港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇、土地使用權及廠房、機器及設備作抵押為目標集團獲授予一般性銀行融資之條件、其他貸款及一名獨立第三方的其他應付款項。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團亦將其約800,000港元(二零一六年：1,700,000港元)之銀行存款抵押以擔保目標集團購入若干原材料之付款責任。

營運資金及借貸

於二零一七財政年度末，目標集團之借貸總額約為3,231,100,000港元。該等借貸的組成概述如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元	百分比
短期借貸	2,241.2	69%
長期借貸	989.9	31%
總計	3,231.1	100%

所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，利率區間由年利率2.30%至年利率7.50%。

於二零一七財政年度末，目標集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款及結構性銀行存款)總額約為1,485,200,000港元。目標集團之借貸淨額約1,745,900,000港元。目標集團擁有淨流動資產約111,900,000港元。加上目標集團尚有備用銀行信貸總額約762,200,000港元。基於以上資料，目標公司董事會對目標集團擁有足夠的營運資金應付日常營運所需以及支持未來擴展有信心。縱然如此，目標公司董事會將積極出售短期及中期投資以回籠資金，以進一步提高目標集團的營運資金至更強水平。

於二零一七財政年度末，目標集團之借貸比率(即借貸總額除以目標公司擁有人應佔股本計算所得)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為45.5%(二零一六年：48.9%)及1.0x(二零一六年：1.3x)。兩個比率均維持在良好的水平。

股本結構

於二零一七財政年度末，目標集團之股東資金增加746,300,000港元至約7,103,400,000港元(二零一六年：6,357,100,000港元)，增幅約12%。增加主要是二零一七財政年度錄得溢利約260,200,000港元以及由於人民幣增值導致換算中國附屬公司及聯營公司產生匯兌收益約443,900,000港元所致。

人力資源

於二零一七財政年度末，目標集團於香港及中國僱用559名(二零一六年：1,453名)僱員。僱員人數大幅減少主要是由於終止經營人力密集型業務並且於二零一六年十二月三十一日僱用909名員工的物業管理業務所致。目標集團為其僱員提供一套符合當前市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。目標集團的薪酬政策於二零一七財政年度維持不變。二零一七財政年度的員工支出總額約159,500,000港元(二零一六年：115,300,000港元)。員工支出總額增加約38%，主要原因是年度薪酬調整以及人民幣匯率上漲約7%導致折算國內目標公司之附屬公司員工成本進一步增加所致。另外，鑒於本年度業績錄得轉虧為盈且錄得理想溢利，目標集團於二零一七財政年度向相關業務單位的高級管理層發放特別獎金以及向一名退休高級管理層發放長期服務金合共20,000,000港元亦額外增加員工支出。

末期股息

鑒於目標公司董事會希望為本集團保留更多營運資金，目標公司董事會已議決，不建議派付二零一七財政年度末期股息(二零一六年：無)。目標公司董事會將致力盡快恢復派發股息。

遵守標準守則

目標公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為目標公司關於董事進行證券交易操守之守則。經目標公司具體查詢後，所有目標公司董事已確認彼等於二零一七財政年度內已遵守該標準守則之規定標準。

二零一六財政年度

業績回顧

目標公司擁有人應佔二零一六財政年度業績錄得虧損約35,100,000港元(二零一五年：65,800,000港元)。二零一六財政年度每股基本虧損為0.015港元(二零一五年：0.029港元)。

二零一六財政年度目標公司擁有人應佔虧損較二零一五財政年度顯著減少約47%。主要原因詳列如下：

於二零一六財政年度，目標集團主要收入來源總額增加約為94,500,000港元(其中包括投資物業公平值收益增加約33,100,000港元、出售可供出售投資收益增加約27,400,000港元及附有嵌入式衍生工具之應收貸款公平值收益增加約34,000,000港元)並不足以彌補泰州東聯化工虧損大幅擴大所致。

於二零一六財政年度，泰州東聯化工錄得稅後虧損顯著擴大至約357,800,000港元(二零一五年：185,200,000港元)。虧損擴大的主要原因是泰州東聯化工於二零一六財政年度大部份時間仍然處於非生產狀態，由於缺乏來自生產的收入但不斷累積營運支出，導致錄得重大的經營虧損。此外，泰州東聯化工濱江項目已完成並於二零一六財政年度劃轉至固定資產，停止資本化合資格資產的貸款利息和若干直接費用，並就該項資產開始提撥折舊等，也進一步增加泰州東聯化工二零一六財政年度的虧損總額。

展望

中國增長放緩加上預期美國將持續調高利率以及採取鼓勵本土經濟的保護政策將促使香港及中國經濟持續處於調整階段，尤其是高級零售業以及房地產業。目標公司董事會預期貨幣及股票市場將持續波動，二零一七年的宏觀前景將仍然充滿挑戰，並且將會是一個持續調整的年度。

目標公司董事會相信中國當局在需要的情況下，會採取適當措施支持增長和金融體系，確保經濟可維持目標增長率。在經營環境仍然艱難的二零一七年，目標公司董事會將繼續專注於執行其業務計劃及策略。

綜合損益表項目之變動：

物業管理費收入

於二零一六財政年度，物業管理費收入增加主要原因是若干管理項目裝修後令管理費收入增加。此外，為應對二零一六年五月一日起生效的營業稅改徵增值稅政策，目標集團全面檢視其物業管理運作。

租金收入

於二零一六財政年度，租金收入增加主要是出租率持續改善以及在租約到期續租時租金獲得上調所致。此外，為應對二零一六年五月一日起生效的營業稅改徵增值稅政策，目標集團全面檢視其租務運作。

其他收入、收益及虧損

於二零一六財政年度，減少主要是由於應收貸款的利息收入經部份還款後的平均貸款結餘減少及利率下調而導致減少約24,500,000港元。

行政費用

於二零一六財政年度，增加主要是由於泰州東聯化工之行政費用增加所致。增加的費用主要包括濱江項目劃轉至固定資產後導致折舊增加約30,000,000港元，員工成本因員工人數增加和停止資本化部份員工成本而增加約30,500,000港元以及電費和蒸氣費增加約37,400,000港元但不符合資格於在建工程中資本化處理。

附有嵌入式衍生工具之應收貸款之公平值變動

附有嵌入式衍生工具之應收貸款代表債券。中國鈾業於二零一六年五月六日以現金提前贖回債券之全部未償還本金，因此目標公司確認一筆約76,000,000港元之公平值的收益。

財務費用

增加主要是平均貸款未償還結餘增加以及就於二零一六財政年度內新獲取之銀行貸款支付手續費總額約2,500,000港元所致。此外，泰州東聯化工在濱江項目建設完成後停止資本化相關銀行貸款利息導致二零一六財政年度利息支出大幅增加。

攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績從二零一五財政年度錄得淨虧損轉為二零一六財政年度錄得淨溢利。主要原因是二零一六財政年度來自中海油氣之溢利貢獻為約29,000,000港元並且超過其他聯營公司之虧損總額。二零一五財政年度來自中海油氣之溢利貢獻僅為約5,900,000港元，故未能抵銷其他聯營公司之虧損總額。

稅項

於二零一六財政年度，增加主要是由於投資物業公平值增加而需要提撥額外的遞延稅項以及收取一家中國附屬公司股息收入之預扣稅所致。

非控制性權益

減少主要是泰州東聯化工之少數股東攤佔二零一六財政年度虧損大幅增加所致。

綜合財務狀況表項目之變動：**投資物業**

賬面值減少主要是由於換算匯率變動產生，並直接扣減儲備之匯兌虧損約157,700,000港元大於於二零一六財政年度公平值增加約70,000,000港元所致。

物業、廠房及設備

於二零一六財政年度，賬面值減少主要是由於換算匯率變動產生，並直接扣減儲備之匯兌虧損約248,400,000港元所致。

聯營公司權益

增加主要是由於目標集團於二零一六財政年度對一家聯營公司中海油氣按照持股比例增資約人民幣136,900,000元(相當於約158,900,000港元)所致。

附有嵌入式衍生工具之應收貸款

附有嵌入式衍生工具之應收貸款已於二零一六年五月六日被發行人提早贖回。

持作買賣投資

增加主要是由於二零一六財政年度認購於香港上市之新股作短期買賣並持有至二零一六財政年度末所致。

按金、預付款及其他應收款

增加是由於二零一六財政年度內向一名業務夥伴墊支營運資金100,000,000港元所致。

應收貸款

此等為借予若干獨立借款人之貸款，目的是動用目標集團部份閒置資金，以祈在當前低存款利息時期賺取較佳回報及增加利息收入。增加主要是由於二零一六財政年度末墊支20,000,000美元（相當於約155,500,000港元）短期營運資金予泰州東聯化工的非控制性股東保證之獨立第三方所致。

應付賬款及票據

減少主要是由於二零一六財政年度內支付於二零一五財政年度末向一家聯營公司購入原材料相關的應付票據款約142,300,000港元所致。

應計費用、租務按金及其他應付款

減少主要是由於泰州東聯化工於二零一六財政年度內陸續支付部份與建造濱江項目相關的應付工程履約款及尾款所致。於二零一六年十二月三十一日，該等履約款及尾款之賬面結餘共約289,000,000港元，較二零一五財政年度總額減少約218,800,000港元。此外，於二零一六財政年度末預收賬款則較二零一五財政年度末增加約75,100,000港元，部份抵銷支付工程履約款及尾款之影響。

借貸

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
非流動負債項下之賬面結餘	1,487,075	1,236,320
流動負債項下之賬面結餘	1,621,026	1,369,567
總計	3,108,101	2,605,887

借貸總額增加主要是目標集團於本年度內取得新的銀行信貸額度並用於滿足泰州東聯化工的營運資金需求所致。

業務回顧

物業投資、管理及發展

物業租賃

北京東環於二零一六財政年度租金收入約120,300,000港元(二零一五年：86,100,000港元)。租金收入增加約40%，主要是東環廣場出租率持續獲得改善並且於租約續租時租金獲得提升所致。東環廣場於二零一六財政年度之商業部份及住宅部份的出租率約為98%(二零一五年：89%)。此外，為應對二零一六年五月一日起生效的營業稅改徵增值稅政策，目標集團全面檢視其租務運作。物業租賃分部之分部溢利錄得大幅增加至約143,400,000港元(二零一五年：68,700,000港元)。除前述原因外，二零一六財政年度內重估投資物業的公平值收益增加至約70,000,000港元(二零一五年：36,900,000港元)，進一步貢獻分部業績。

物業管理

銀達二零一六財政年度之物業管理費收入金額約為252,500,000港元(二零一五年：220,400,000港元)，增幅約15%。分部業績錄得溢利約6,000,000港元(二零一五年：虧損19,100,000港元)。主要原因是若干管理項目裝修後令管理費收入增加。此外，為應對二零一六年五月一日起生效的營業稅改徵增值稅政策，目標集團全面檢視其物業管理運作。於二零一六年十二月三十一日，經銀達管理的項目組合共有26個(二零一五年：27個)，所管理的樓面總面積逾4,000,000平方米(二零一五年：逾4,000,000平方米)。

物業發展

信達建潤為目標集團持股30%之聯營公司。於二零一四年，中國房地產市場出現下行調整趨勢，商品房價格及銷售面積較以往年度均有所下滑。二零一四年下半年，隨著各地方政府(北京、上海、廣州及深圳除外)陸續開放限貸及限購政策，房地產市場出現改善跡象。另外，隨著房產調控權力由中央下放至地方政府、金融機構對房地產行業融資、購房按揭等全面放開，將有力地推動房地產市場的回暖。

此外，鑒於信達建潤仍需更多的時間，在合適價格水平逐步套現其短期及中期投資。因此，目標公司董事會於二零一四年已改變結束經營信達建潤的決定，並繼續保留信達建潤作為一個載體公司。待國內房地產市場的經營環境出現進一步改善的時候，目標集團將重新考慮投資及／或發展中、高檔房地產項目。

於二零一六財政年度，信達建潤的主要工作是集中於套現其投資項目。

金融投資

目標集團策略性地投資於若干中國企業。該等企業具有獨立上市之潛力。於二零一六年十二月三十一日，該等策略性投資之賬面值總額約為288,900,000港元(二零一五年：310,200,000港元)，其各自的份額(除非另有說明，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日賬面結餘之變動均因匯率變動所致)詳列如下：

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
江銅國際	124.6	124.6
兆陽光熱	64.7	69.3
中國銀聯	50.3	53.8
科馬印象	21.2	22.7
合敬中道	22.5	—
中材股份	—	34.2
其他	5.6	5.6
	288.9	310.2

江銅國際

目標集團投資人民幣100,000,000元(相當於約124,600,000港元)，間接持有江銅國際10%股本權益。江銅國際為江西銅業股份有限公司持股60%之附屬公司，其主營業務是於現貨及期貨市場銷售銅。

兆陽光熱

兆陽光熱為一家高科技企業，致力為太陽能熱發電系統提供全面解決方案，專門進行太陽能反射鏡、聚光型集熱器、集熱系統、太陽能跟蹤系統及支架的研發、製造及市場推廣服務。其亦獲得經驗豐富的專家、博士及碩士所組成的強大科研團隊支援，團隊專注於研發聚光太陽能發熱技術及產品超過6年。在中國已獲得授權專利共57件，其中包括發明專利12件及實用新型專利45件。正在申請專利共35件，其中包括發明專利32件及實用新型專利3件。另一方面，兆陽光熱致力全面動用及開發可再生能源。憑藉其先進技術、豐富經驗、高瞻遠矚的想法及持續的技術創新，兆陽光熱穩居有利位置，於新產品開發、品質保證及服務系統，以及於中國及全世界推廣聚光太陽能發熱行業中發揮重要作用。

於二零一五年五月，目標集團簽訂一項協議以現金人民幣116,000,000元（相當於約129,500,000港元）投資持有兆陽光熱8.29%股本權益。於二零一五財政年度，目標集團根據該份協議已支付人民幣58,000,000元（相當於約64,700,000港元）為部份投資款，其餘款項原需要在二零一六財政年度末或之前支付，現已更改為按照兆陽光熱的實際用款需求支付。

兆陽光熱已利用其太陽能熱發電系統的專利技術，投資建設一座規模達15兆瓦的光熱電站，目前正按照計劃平穩進行中。

中國銀聯

中國銀聯是中國內地最大的銀行卡聯合組織及信用卡發行商，具有非常亮麗的業務前景。於二零一六年十二月三十一日，目標集團實益擁有7,500,000股中國銀聯權益。

科馬印象

科馬印象，是一家建材供應商，專注於為客戶提供全面的衛生間解決方案。其業務是以自家品牌《科馬印象》從事設計、生產及批發意大利風格的衛生間產品。核心產品為《魔塊衛生間》系列。《魔塊衛生間》系列為預製之衛生間套件，可以組合成具有不同風格且為度身定造的衛生間。

合敬中道

於二零一六財政年度，目標公司之全資附屬公司透過與獨立第三方進行合伙業務，投資約人民幣20,200,000元（相當於約22,500,000港元）持有合敬中道約18.0%合伙權益。合敬中道的合伙目的為在高新技術領域如信息技術、新能源及新材料等行業向未上市的企業作出投資。

中材股份(香港：1893)

目標集團實益擁有約23,100,000股中國中材股份有限公司（「中材股份」）之外資法人股股份，該等股份經向中國證券監督委員會作出申請後可自由流通。於二零一六財政年度，目標集團透過出售全部中材股份權益套現回籠資金約62,400,000港元並確認出售收益約28,200,000港元。

石油化工產品

泰州東聯化工

泰州東聯化工為目標集團持股66.77%的附屬公司。泰州東聯化工主要業務為生產及銷售有機溶劑甲乙酮。濱江項目完成後，泰州東聯化工之年產能已從110,000噸擴充至1,600,000噸。

泰州東聯化工的經營業績摘要如下：

	二零一六年 噸	二零一五年 噸	變動 %
原材料加工(附註)	—	378,500	(100%)
產品銷售(附註)	13,100	263,100	(95%)
	百萬港元	百萬港元	變動 %
收入	48.8	30.8	58%
淨虧損	(357.8)	(185.2)	93%

附註：二零一五財政年度原材料加工及產品銷售數量均為試驗生產期間取得之數據。

泰州東聯化工於二零一六財政年度內大部份時間基本上仍然處於非生產狀態。由於二零一六財政年度內正式的生產活動有限，導致二零一六財政年度內之原材料加工量及產品銷售量均為極少。泰州東聯化工於二零一五財政年度及二零一六財政年度，兩個年度錄得的收入均是把根據以前年度已簽訂的供應合同項下購入的原材料轉為直接出售所得。由於二零一五財政年度及二零一六財政年度，兩個年度內原材料銷售額微小，不足以抵銷該兩個年度內的所有經營開支，泰州東聯化工因此於二零一五財政年度及二零一六財政年度均錄得淨虧損。此外，泰州東聯化工之濱江項目建設完成並於二零一六財政年度內劃轉至固定資產，停止資本化合資格資產的貸款利息以及若干直接費用，並就該項資產開始提撥折舊等，進一步擴大泰州東聯化工於二零一六財政年度的虧損總額。

石油輸出國組織於二零一六年十二月達成減少原油產量協議，此外，俄羅斯也同意配合凍產，加上投機者炒買炒賣等因素，國際原油價格從二零一七年一季度內上升至並維持在每桶45-55美元區間波動。目標公司董事會認為國際原油價格基本上已穩定下來，再次大幅下跌的機會相對較小。泰州東聯化工的生產週期大約為一個月，長期穩定或持續上升的國際原油價格對泰州東聯化工之營運最為有利。

泰州東聯化工與中海油氣作出配合，以聯合運營方式於二零一六財政年度末恢復生產。目標公司董事會預期恢復生產後，來自泰州東聯化工的虧損壓力將會顯著減輕，並將可大幅改善目標集團未來之盈利能力。

中海油氣

中海油氣為目標集團實益持股23.03%的聯營公司。其主要業務是生產及銷售燃料油、潤滑油基礎油、重交瀝青等產品。中海油氣於二零一六財政年度的年產能為4,500,000噸。

中海油氣的一體化項目建設工程已於二零一六年九月完工，並於二零一六年十二月開始生產。一體化項目為一項以擴充產能以及擴展產品線為目標的改造工程，改造工程包括九個主體生產裝置、儲運系統和配套的公共工程系統。其中生產裝置主要包括一個年產能3,000,000噸的煉油裝置、一個年產能1,700,000噸的燃料油裝置、一個年產能1,500,000噸的加氫裂化裝置及一個年產能600,000噸的潤滑油裝置。一體化項目將促使中海油氣具備生產包括液化氣、潤滑油、燃料油（柴油）及溶劑油料等全系列的石油化工產品，產品覆蓋率逾90%，產品年產總量超過4,000,000噸。

中海油氣的經營業績摘要如下：

	二零一六年 噸	二零一五年 噸	變動 %
年產能	4,500,000	1,500,000	200%
原油加工	1,332,100	1,501,300	(11%)
	百萬港元	百萬港元	變動 %
收入	2,978.1	5,103.4	(42%)
淨溢利	87.7	17.8	393%
扣除非控制性權益前溢利貢獻	29.0	5.9	392%

國際原油價格於二零一五財政年度及二零一六財政年度持續大幅下跌。國際原油價格從二零一五財政年度上半年的每桶約50-70美元區間運行，並突然大幅下跌至二零一五財政年度末的每桶約40美元水平。於二零一六財政年度上半年，國際原油價格基本上維持在每桶30-40美元區間波動，其後於二零一六財政年度下半年原油價格又再次上升至每桶約40-55美元區間。激烈波動的原油價格，嚴重地影響了中海油氣的生產穩定性及盈利能力。加上國內市場的經濟活動減弱，導致石油化工產品零售價格大幅下降，影響銷售收入。因此，中海油氣於二零一五財政年度及二零一六財政年度均無可避免地錄得經營虧損。中海油氣經向政府申請並取得政府扶持資金補助後得以維持二零一五財政年度及二零一六財政年度業績在溢利水平。

儘管二零一六財政年度的收入大幅減少，中海油氣仍然錄得淨溢利大幅增加。主要原因是由於二零一六財政年度原油價格上升促使毛利率也錄得上升所致。

不良資產業務及物業銷售

於二零一五財政年度及二零一六財政年度，不良資產業務分部及物業銷售分部均無錄得重大的經營活動。

發展策略

目標集團維持透過擴大於電力及石油化工產品方面的現有投資規模作為增長策略。目標集團亦正積極尋找及物色可為目標集團帶來龐大盈利及充足現金流的投資及／或併購機會。目標公司董事會於二零一七年內將繼續專注於執行其業務計劃及策略。目標公司董事會相信此等增長策略最終可延展經常性收入的來源及擴大經常性收入的金額。

電力方面

目標集團進一步在再生能源領域作出投資。於二零一五年十月八日，目標集團的全資附屬公司泰州銀建與六名其他投資者（其中包括兩名關連人士）簽訂一項合營股東協議。根據合營股東協議，合營股東同意透過成立太陽能熱發電公司，共同於河北省張北縣分兩期投資建設及營運太陽能熱發電站項目，該項目之裝機容量共100兆瓦。由於地理位置優越，張北縣一帶為中國政府挑選為重點發展太陽能發電業務地區之一。

太陽能熱發電站之總投資額預期達人民幣3,400,000,000元（相當於約3,794,600,000港元），其中人民幣1,800,000,000元（相當於約2,008,900,000港元）將用於第一期建設50兆瓦示範電站，施工期預計需要24個月。而太陽能熱發電站第二期的50兆瓦商業電站，只會在示範電站經證明已達到預期技術指標後，方會開始建設，第二期施工期預計需要18個月。太陽能熱發電公司之註冊資本為人民幣1,000,000,000元（相當於約1,116,100,000港元）。泰州銀建將投入人民幣150,000,000元（相當於約167,400,000港元）並持有太陽能熱發電公司15%股本權益。

成立太陽能熱發電公司以及投資太陽能熱發電站的提案已獲目標公司獨立股東於二零一六年二月十九日召開的特別股東大會批准通過。於二零一六年九月十三日，國家能源局正式發佈中國首批20個太陽能熱發電示範項目名單，該太陽能熱發電電站項目已入選為名單項目的其中之一。據此，太陽能熱發電公司將會開展太陽能熱發電站項目第一期的示範電站之建造工作並將根據股東協議之條款作出進一步投資。

石油化工產品方面

中海油氣的一體化項目以及泰州東聯化工建造的濱江項目均已完工並已劃轉至生產。於二零一六財政年度末，泰州東聯化工與中海油氣作出配合，同時展開正式生產並且實施聯合營運，以達到實現資源集中加工、降低物流成本、促進優勢互補、充份發揮經濟規模效益和協同效益之目的。

目標公司董事會現正就目標集團於泰州的全部石油化工投資，進行整體性股本重組的可行性展開研究，期望能達至更有效率和效益的營運模式。

財務回顧

匯兌風險

目標集團的主要資產、負債、收入及支出都是以港元及人民幣為主。此外，目標公司董事會能夠為目標集團維持一個人民幣金融性資產淨額的水平。因此，目標公司董事會有信心，在人民幣兌港元匯率維持在相對穩定之區間的前提下，源自於人民幣兌港元匯率變動所產生的匯兌風險將不會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。此外，就其他外幣而言，目標公司董事會並不預期將會出現任何重大的匯兌風險。

目標公司董事會認為，於二零一五年八月初發生的人民幣匯率一次性小幅度貶值以及於其後擴闊的人民幣匯率波幅區間不會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。惟目標公司董事會將會密切關注人民幣匯率的長期走勢，並且在有需要時制訂適當的應對措施。

於二零一六財政年度末，除人民幣外，目標集團並無以其他外幣單位記賬之重大負債。同時，目標集團於二零一六財政年度並無簽訂任何合同形式的對沖交易。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，目標集團已將其於二零一六財政年度末累計賬面總額分別約為2,205,200,000港元(二零一五年：2,294,000,000港元)、200,500,000港元(二零一五年：195,000,000港元)、182,500,000港元(二零一五年：199,600,000港元)及719,800,000港元(二零一五年：無)之若干投資物業、租賃土地及樓宇、土地使用權及工廠、廠房及機器作抵押為目標集團獲授予一般性銀行融資之條件、其他貸款及一名獨立第三方的其他應付款。

於二零一六年十二月三十一日，目標集團亦將其約1,700,000港元(二零一五年：30,000,000港元)之銀行存款抵押以擔保目標集團購入若干原材料(二零一五年：原材料)之還款。

營運資金及借貸

於二零一六財政年度末，目標集團之借貸總額約為3,108,100,000港元。該等借貸的組成總結如下：

	於二零一六年 十二月三十一日 百萬港元	百分比
短期借貸	1,621.0	52%
長期借貸	1,487.1	48%
總計	3,108.1	100%

所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，利率區間由年利率2.30%至年利率7.00%。

於二零一六財政年度末，目標集團之現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)總額約為736,700,000港元。目標集團之借貸淨額約2,371,400,000港元。目標集團擁有淨流動資產約802,100,000港元。加上目標集團現時尚有備用銀行信貸總額度約935,400,000港元，基於以上資料，目標公司董事會對目標集團擁有足夠的流動資金應付日常營運所需以及支持未來擴展有信心。縱然如此，目標公司董事會將積極出售短期及中期投資以回籠資金，以進一步提高目標集團的營運資金至更強水平。

於二零一六財政年度末，目標集團之借貸比率(即借貸總額除以目標公司擁有人應佔股本計算所得)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為48.9%(二零一五年：38.4%)及1.3x(二零一五年：1.1x)。兩個比率均維持在良好的水平。

股本結構

於二零一六財政年度末，目標集團之股東資金減少約433,100,000港元至約6,357,100,000港元(二零一五年：6,790,200,000港元)，減幅約6%。減少主要是受累於二零一六財政年度虧損約35,100,000港元以及由於人民幣貶值導致換算中國附屬公司及聯營公司產生匯兌虧損約411,100,000港元所致。

人力資源

於二零一六財政年度末，目標集團於香港及中國僱用1,453名(二零一五年：1,399名)僱員。目標集團為其僱員提供一套符合市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。目標集團的薪酬政策於二零一六財政年度維持不變。二零一六財政年度員工支出總額約222,900,000港元(二零一五年：191,100,000港元)。二零一六財政年度員工支出總額增加約17%，主要原因是泰州東聯化工的員工人數增加75人以及停止資本化部份員工成本於在建工程成本以及年度薪酬調整的影響所致。

末期股息

鑒於二零一六財政年度錄得虧損，目標公司董事會已通過決議，不建議派付二零一六財政年度末期股息(二零一五年：無)。目標公司董事會將致力盡快恢復派發股息。

遵守標準守則

目標公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為目標公司關於董事證券交易操守之守則。經目標公司具體查詢後，所有目標公司董事已確認於二零一六財政年度內已遵守該標準守則之規定標準。

二零一五財政年度

業績回顧

目標公司擁有人應佔二零一五財政年度業績錄得虧損約65,800,000港元(二零一四年：溢利109,400,000港元)。二零一五財政年度每股基本虧損為0.029港元(二零一四年：每股盈利0.047港元)。

二零一五財政年度業績出現顯著減少並錄得淨虧損主要是由以下原因所導致：

其一是二零一五財政年度下半年，香港股票市場因為受到環球股市尤其是A股市場急速下跌的影響而大幅走低。因此，目標集團的持作買賣投資錄得重大的公平值虧損約42,000,000港元。

其二是泰州東聯化工於二零一五財政年度因缺乏來自生產的收益而累積營運支出，導致錄得重大的經營虧損。於二零一五財政年度，國際原油價格大幅波動且錄得大幅向下的趨勢。泰州東聯化工於二零一五財政年度下半年完成為期五個月的生產測試後，特意推遲開始生產日期，以便觀察原油價格的進一步走勢及等待相對穩定的原油價格。於二零一五財政年度，源自泰州東聯化工之虧損約123,700,000港元（經扣除非控制性權益約61,500,000港元）。

此外，目標集團上年度出售一家主要聯營公司陽泉煤業集團天泰投資有限公司（「陽泉天泰」）並確認一次性出售收益金額約160,800,000港元（扣除費用前）。扣除攤佔陽泉天泰虧損金額約87,000,000港元後，陽泉天泰上年度之溢利貢獻淨額約73,800,000港元。

展望

中國增長放緩加上預期美國將會展開緊縮政策將促使香港及中國經濟持續處於調整階段，尤其是高級零售業以及房地產業。目標公司董事會預期貨幣及股票市場將繼續波動，二零一六年將會面臨充滿挑戰的宏觀前景。

目標公司董事會相信中國當局在需要的情況下，會採取適當措施支持增長和金融體系，確保經濟可維持目標增長率。在經營環境仍然艱難的二零一六年，目標公司董事會將繼續專注於執行其業務計劃及策略。

綜合損益表項目之變動：

石油化工產品銷售／銷售及服務成本

石油化工產品銷售及銷售及服務成本大幅減少主要是源自泰州東聯化工。泰州東聯化工於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度（「二零一四財政年度」）及二零一五財政年度兩個年度均基本上處於暫停生產狀態，缺乏實質的產品生產及成品銷售。於二零一四財政年度錄得的石油化工產品銷售金額及其相關的銷售成本乃以微利水平出售先前已訂約的原材料。而二零一五財政年度之石油化工產品銷售金額乃是出售剩餘的少量原材料及其相關的成本。

其他收入、收益及虧損

於二零一五財政年度，減少主要是由於政府補貼及利息收入分別大幅減少約57,400,000港元及43,100,000港元所致。於二零一五財政年度，由於泰州東聯化工的生產活動大幅減少，因此並沒有收取作為補償泰州東聯化工產生的若干費用及虧損的政府補貼(二零一四年：約58,600,000港元)。利息收入減少則是由於收取聯營公司利息因應利率下調而減少約30,100,000港元；以及因利率下調及平均未償還結餘減少而導致應收貸款的已收利息減少約21,400,000港元。

可供出售投資之減值虧損

於二零一四財政年度，目標集團分別就其於永暉實業控股有限公司(「永暉」)及Kuenkel-Wagner Prozesstechnologie GmbH(「KW」)的兩項投資確認減值虧損約15,400,000港元及約37,900,000港元。永暉因股份價格大幅下跌而需要確認減值虧損。KW則由於近幾年一直受歐洲經濟放緩所影響，導致訂單減少加上高工資成本對KW的經營環境帶來負面影響。特別是銀行停止或拒絕再為KW提供融資促使KW於二零一四財政年度下半年需要申請清盤保護令，據此清盤官在接管KW及其資產後於二零一四年九月初建議透過公開拍賣出售KW全部權益。目標公司就此接獲通知主要投資者代表KW原有股東已參與競投以購回KW，但最終由其他競標者中標。基於上述情況，目標集團於二零一四財政年度就KW投資作全額提撥減值虧損。目標集團亦按照股權比例向KW墊付912,000歐元(相當於約9,700,000港元)股東貸款，該筆貸款於二零一五財政年度已全額收回。

其他應收款之減值虧損

於二零一四財政年度產生的金額為目標集團就中國新材料(中普)有限公司(現稱中原高分子新材料控股有限公司)(「中國新材料」)的唯一股東Apex Wide Holdings Limited的應收賬款提撥約86,000,000港元的全額壞賬準備。

攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司虧損減少，主要是由於二零一四財政年度末出售陽泉天泰全部股本權益後無需再承受陽泉天泰虧損所致。於二零一四財政年度，目標集團攤佔陽泉天泰虧損約87,000,000港元。

稅項

二零一四財政年度錄得稅項收入主要是由於出售投資物業實際支付的土地增值稅稅金少於遞延稅項的賬面值，有關差額約97,100,000港元於二零一四財政年度回撥作稅項收入。二零一五財政年度並沒有遞延稅項回撥。

綜合財務狀況表項目之變動：**物業、廠房及設備**

增加是由於二零一五財政年度泰州東聯化工的濱江項目所致。

聯營公司權益

增加主要是由於目標集團於二零一五財政年度內對一家聯營公司增資約人民幣189,100,000元（相當於約226,000,000港元）所致。

附有嵌入式衍生工具之應收貸款

此乃於二零一二年投資認購由中國鈾業發展有限公司發出票面利息為5%的5年期可換股債券。於二零一五財政年度，沒有置換權利曾被行使。如在債券的餘下有效期內沒有置換權利被行使，則債券本金額776,000,000港元連同應計利息將於二零一七年五月的到期日全數歸還。

存貨

於二零一五財政年度，增加主要是由於泰州東聯化工於試驗生產期間購入但尚未使用之原材料所致。

持作買賣投資

增加主要是由於二零一五財政年度內買賣活動增加所致。

按金、預付款及其他應收款

於二零一五財政年度，增加主要是由於泰州東聯化工購買物業、廠房及設備之可扣減進項增值稅大幅增加約108,900,000港元所致。該進項增值稅將來可用於抵扣銷項增值稅。目標集團於二零一五財政年度末向一名業務夥伴墊支往來款約人民幣83,000,000元（相當於約99,000,000港元）。

應收聯營公司款

於二零一五財政年度，增加主要是向一家聯營公司提供墊款約273,600,000港元所致。

應收貸款

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
非流動資產之賬面結餘	—	570,342
流動資產之賬面結餘	270,012	228,137
總計	270,012	798,479

此等為借予若干獨立借款人之貸款，目的是動用目標集團部份閒置資金，以祈在當前低存款利息時期賺取較佳回報及增加利息收入。減少主要是由於二零一五財政年度收回部份應收貸款所致。

銀行結餘及現金

銀行結餘及現金大幅減少，主要是由於二零一五財政年度泰州東聯化工於建造在建工程中動用資金約766,100,000港元、向中海油氣額外注資約226,000,000港元、支付二零一四財政年度末期股息約115,200,000港元及動用資金投資於持作買賣投資等所致。

借貸

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
非流動負債之賬面結餘	1,236,320	1,471,787
流動負債之賬面結餘	1,369,567	1,100,618
總計	2,605,887	2,572,405

借貸總額增加主要是由於二零一五財政年度泰州東泰向少數股東借入款項約144,400,000港元，以及總借貸因人民幣匯率貶值的原因減少約111,600,000港元之淨影響所致。

應計費用、租務按金及其他應付款

減少主要是由於泰州東聯化工於二零一五財政年度內部份支付與建造濱江項目相關的應付工程履約款及尾款所致。於二零一五年十二月三十一日，該等履約款及尾款之賬面結餘共約507,800,000港元(二零一四年：688,500,000港元)。

業務回顧

物業投資、管理及發展

物業租賃

北京東環於二零一五財政年度租金收入約86,100,000港元(二零一四年：81,600,000港元)。租金收入稍微增加約6%，主要是由於於租約續租時租金獲得提升所致。物業租賃分部於二零一五財政年度錄得分部溢利，表現較二零一四財政年度錄得分部虧損為佳。主要原因是於二零一五財政年度內重估投資物業產生收益約36,900,000港元(二零一四年：虧損約29,900,000港元)進一步貢獻分部業績。

物業管理

銀達二零一五財政年度之物業管理費收入金額約為220,400,000港元(二零一四年：203,100,000港元)，增幅約9%。分部虧損約19,100,000港元(二零一四年：24,600,000港元)。主要原因是銀達於二零一四財政年度末及於二零一五財政年度分別新增2個項目及1個項目，使物業管理費收入增加，但卻同時因人力成本增加而大部分被抵銷。於二零一五年十二月三十一日，經銀達管理的項目組合共有27個(二零一四年：26個)，所管理的樓面總面積逾4,000,000平方米(二零一四年：逾4,000,000平方米)。

物業發展

信達建潤為目標集團持股30%之聯營公司。於二零一四財政年度，中國房地產市場出現下行調整趨勢，商品房價格及銷售面積較以往年度均有所下滑。二零一四財政年度下半年，隨著各地方政府(北京、上海、廣州及深圳除外)陸續開放限貸及限購政策，房地產市場出現改善跡象。另外，隨著房產調控權力由中央下放至地方政府、金融機構對房地產行業融資、購房按揭等全面放開，將有力地推動房地產市場的回暖。

此外，鑒於信達建潤仍需更多的時間，在合適價格水平逐步套現其短期及中期投資。因此，目標公司董事會於二零一四財政年度已改變結束經營信達建潤的決定，並繼續保留信達建潤作為一個載體公司。待國內房地產市場的經營環境出現進一步改善的時候，目標集團將重新考慮投資及／或發展中、高檔房地產項目。

金融投資

目標集團策略性地投資於若干中國企業。該等企業具有獨立上市之潛力。於二零一五年十二月三十一日，該等策略性投資之賬面值總額約為310,200,000港元(二零一四年：352,300,000港元)，其各自的份額詳列如下：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
江銅國際	124.6	124.6
兆陽光熱	69.3	—
中國銀聯	53.8	57.1
中材股份	34.2	54.0
科馬印象	22.7	24.1
昊王投資	—	62.2
永暉	—	24.6
其他	5.6	5.7
	310.2	352.3

江銅國際

目標集團投資人民幣100,000,000元(相當於約124,600,000港元)，間接持有江銅國際10%股本權益。江銅國際為江西銅業股份有限公司持股60%之附屬公司，其主營業務是於現貨及期貨市場銷售銅。

兆陽光熱

兆陽光熱為一家高科技企業，致力為太陽能熱發電系統提供全面解決方案，專門進行太陽能反射鏡、聚光型集熱器、集熱系統、太陽能跟蹤系統及支架的研發、製造及市場推廣服務。其亦獲得經驗豐富的專家、博士及碩士所組成的強大科研團隊支援，團隊專注於研發聚光太陽能發熱技術及產品超過6年。兆陽光熱擁有光熱發電領域的核心技術，並已取得全產業鏈的完整自主知識產權。在中國已獲得授權專利共57件，其中包括發明專利12件及實用新型專利45件。正在申請專利共35件，其中包括發明專利32件及實用新型專利3件。另一方面，兆陽光熱致力全面動用及開發可再生能源。憑藉其先進技術、豐富經驗、高瞻遠矚的想法及持續的技術創新，兆陽光熱穩居有利位置，於新產品開發、品質保證及服務系統，以及於中國及全世界推廣聚光太陽能發熱行業中發揮重要作用。

於二零一五年五月，目標集團簽訂一項協議以現金人民幣116,000,000元(相當於約138,600,000港元)投資持有兆陽光熱8.29%股本權益。於二零一五財政年度，目標集團根據該份協議之條款已支付人民幣58,000,000元(相當於約69,300,000港元)為部份投資款，其餘款項原需要在二零一六財政年度末或之前支付。

中國銀聯

中國銀聯是中國內地最大的銀行卡聯合組織及信用卡發行商，具有非常亮麗的業務前景。於二零一五年十二月三十一日，目標集團實益擁有7,500,000股中國銀聯權益。

中材股份(香港：1893)

目標集團實益擁有約23,100,000股中材股份之外資法人股股份，該等股份經向中國證券監督委員會作出申請後可自由流通。與於二零一四年十二月三十一日之結餘比較，賬面值減少的原因是中材股份市值下降所致。

科馬印象

科馬印象，前身為由目標集團持股50%的合營公司，是一家建材供應商，專注於為客戶提供全面的衛生間解決方案。其業務是以自家品牌《科馬印象》從事設計、生產及批發意大利風格的衛生間產品。核心產品為《魔塊衛生間》系列。《魔塊衛生間》系列為預製之衛生間套件，可以組合成具有不同風格且為度身定造的衛生間。

吳王投資

於二零一五年六月一日，目標公司以代價人民幣45,000,000元（相當於約56,400,000港元）通過出售附屬公司形式出售香港吳王投資有限公司（「吳王投資」）20%股本權益，並且確認虧損約5,900,000港元。

永暉(香港：1733)

於二零一五財政年度內已出售永暉全部股份並且確認約758,000港元收益。

石油化工產品

泰州東聯化工

泰州東聯化工為目標集團持股66.77%的附屬公司。泰州東聯化工主要業務為生產及銷售有機溶劑甲乙酮。濱江項目完成後，泰州東聯化工之年產能已從110,000噸擴充至1,000,000噸。

泰州東聯化工的經營業績摘要如下：

	二零一五年 噸	二零一四年 噸	變動 %
原材料加工(附註)	378,500	16,900	2,140%
產品銷售(附註)	263,100	16,300	1,514%
	百萬港元	百萬港元	變動 %
收入	30.8	123.1	(75%)
淨虧損	(185.2)	(23.1)	702%

附註：二零一五財政年度原材料加工及產品銷售數量均為試驗生產期間取得之數據。

泰州東聯化工於二零一五財政年度內第二季度完成濱江項目的建造工程，並隨即於六月至十月的五個月期間進行試驗生產，以便為一系列的生產裝置進行全面測試及在有需要的情況下為相關的裝置作出微調。為全面檢驗新建裝置工程品質和能力，泰州東聯化工委託協力廠商中石化寧波石化工程公司於二零一五年九月初對生產裝置和所有配套設施進行了能力測試和技術標定。泰州東聯化工亦委託協力廠商泰州市環境監測中心站對環保設施進行標定。標定結果表明，泰州東聯化工各新裝置加工能力達到了設計標準及產品品質達到並超過了設計標準。標誌著泰州東聯化工所有新建裝置實現了品質達標、環保達標、安全無事故的總體開工生產目標。於二零一五財政年度上半年國際原油價格在每桶50-70美元區間波動，下半年突然大幅下跌至年末每桶約40美元水平。於二零一六年財政年度初國際原油價格更創出每桶約30美元的二十年歷史低位，對泰州東聯化工的生產活動帶來巨大的影響。因此，泰州東聯化工決定推遲正式生產日期，以便觀察國際原油價格的進一步走勢，等待國際原油價格出現相對穩定甚至向上趨勢的時候，方才開始正式生產。

由於二零一五財政年度內未有正式的生產活動，導致二零一五財政年度內之原材料加工量及產品銷售量均為極少。於二零一四財政年度及二零一五財政年度兩個年度錄得的收入均是把根據以前年度已簽訂的供應合同項下購入的原材料轉為直接出售所得。由於二零一四財政年度及二零一五財政年度兩個年度內原材料銷售額微小，不足以抵銷該年度內的所有經營開支，泰州東聯化工因此於兩個年度均錄得淨虧損。此外，由於泰州東聯化工於二零一四財政年度取得約58,600,000港元政府補貼收入、於二零一五財政年度就原油庫存撥備約30,000,000港元減值虧損以及由於二零一五財政年度財務成本隨著平均貸款增加而大幅增加約44,800,000港元等原因進一步加大泰州東聯化工的虧損總額。

目前泰州東聯化工仍然處於非生產狀態。泰州東聯化借停工期間檢視主要生產裝置的效率並利用裝置停機的機會，進一步對若干生產性裝置進行改裝，例如通過改動設計以進一步降低蒸氣和電的消耗，既可減低能源消耗，又更為環保。

原油價格於二零一六財政年度初進一步下跌至每桶約30美元水平，已非常接近石油輸出國組織的每桶20美元的生產成本。目前原油價格在每桶30-40美元區間波動，目標公司董事會認為原油價格已基本穩定下來，再大幅下跌的機會較小。泰州東聯化工的生產週期大約為一個月，長期穩定或持續上升的原油價格對泰州東聯化工之營運最為有利。目標公司董事會將在短期內啟動泰州東聯化工的生產活動。

同時目標公司董事會亦就關鍵原材料原油的供應考核若干方案，目的為泰州東聯化工鎖定充足且穩定的原油供應，滿足生產需求並進一步加強泰州東聯化工的營運能力。

中海油氣

中海油氣為目標集團實益持股23.03%的聯營公司。其主要業務是生產及銷售燃料油、潤滑油基礎油、重交瀝青等產品。中海油氣於二零一五財政年度擁有150萬噸年產能。

中海油氣的經營業績摘要如下：

	二零一五年 噸	二零一四年 噸	變動 %
年產能	1,500,000	1,500,000	不適用
原油加工	1,501,300	1,429,800	5%
	百萬港元	百萬港元	變動 %
收入	5,103.4	6,752.7	(24%)
淨溢利	17.8	206.3	(91%)
溢利貢獻	4.1	47.5	(91%)

近年國際原油價持續大幅下跌，對中海油氣的煉油業務構成不利的影響。於二零一四財政年度，國際原油價格從年初的每桶約100美元水平大幅下跌至年末的每桶約50美元水平，該年度內並無出現持續反彈跡象，導致中海油氣於該年度錄得經營虧損。中海油氣經向政府申請並取得約人民幣220,000,000元扶持資金補助後得以維持二零一四財政年度業績在溢利水平。

踏入二零一五財政年度，原油價格在更加波動的情況下，持續走低。二零一五財政年度上半年國際原油價格在每桶約50-70美元區間波動，下半年突然大幅下跌至二零一五財政年度末的每桶約40美元水平。由於原油價格於二零一五財政年度內處於激烈波動狀態，嚴重地影響了中海油氣的生產穩定性及盈利能力。加上國內市場的經濟活力明顯減弱，導致石油化工產品零售價格大幅下降。石油化工產品的零售價格下跌幅度更大於原油價格的跌幅，甚至出現倒掛的情況。因此，中海油氣於二零一五財政年度無可避免地錄得經營虧損。中海油氣經向政府申請並取得約人民幣60,000,000元扶持資金補助後得以維持年度業績在溢利水平。

增長策略

目標集團維持透過擴大於電力及石化產品方面的現有投資規模作為增長策略。目標公司董事會相信此等增長策略最終可延展經常性收入的來源及擴大經常性收入的金額。

電力方面

隨著中國內地日益關注環境問題，使用再生能源將會更普及。目標集團於二零一五年五月透過投資持有兆陽光熱8.29%股本權益，切入再生能源領域。

於二零一四財政年度，中國國務院辦公廳發佈《能源發展戰略行動計劃(二零一四至二零二零年)》，推動穩步實施太陽能熱發電工程項目，並將太陽能熱發電列為20個中國能源科技創新發展方向的重點之一。根據中國國家能源局於二零一四年十二月二十四日發出的《國家能源局綜合司關於做好太陽能發展「十三五」規劃編制工作的通知》，太陽能熱發電為該通知的內文重點，顯示太陽能熱發電將為中國於「十三五」規劃期間著力發展的重要產業。

由於太陽能熱發電具有能量儲存的特性，對電網的兼容性亦較風能及光伏等其他可再生能源發電高，有利於電力控制及調度的應用。此外，太陽能熱發電並無依賴其他原材料，發電過程環保。因此，其在不久將來將成為主流的可再生能源之一，所帶來的社會及經濟效益遠遠大於風能及光伏等其他可再生能源。就此而言，目標公司董事會認為，兆陽光熱擁有自創的太陽能熱發電系統的核心技術及全產業鏈完整的自主知識產權，涵蓋產品製造技術、工程及安裝技術、系統集成技術以及運作及維護技術，根本性解決當前太陽能熱發電技術的成本過高的難題而成為具競爭力的可持續綠色能源。因此，投資於兆陽光熱將可讓目標集團進軍太陽能熱發電行業，並多元化拓展其收益來源，從而提升目標公司股東價值，讓目標公司及其股東整體受惠。

目標集團進一步在再生能源領域作出投資。於二零一五年十月八日，目標集團之全資附屬公司泰州銀建與六名其他投資者(其中包括兩名關連人士)簽訂一項合營股東協議。根據合營股東協議，合營股東同意透過成立太陽能熱發電公司，共同於河北省張北縣分兩期投資建設及營運太陽能熱發電電站項目，該項目之裝機容量共100兆瓦。

太陽能熱發電電站之總投資額預期達人民幣3,400,000,000元(相當於約4,148,000,000港元)，其中人民幣1,800,000,000元(相當於約2,196,000,000港元)將用於第一期建設50兆瓦示範電站，施工期預計需要24個月。而太陽能熱發電電站第二期的50兆瓦商業電站，只會在示範電站經證明已達到預期技術指標後，方會開始建設，第二期施工期預計需要18個月。太陽能熱發電公司之註冊資本為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,220,000,000港元)。泰州銀建將投入人民幣150,000,000元(相當於約183,000,000港元)並持有太陽能熱發電公司15%股本權益。

於二零一六年二月十九日，成立太陽能熱發電公司以及投資太陽能熱發電電站的提案獲目標公司獨立股東於特別股東大會批准通過。於目標公司二零一五財政年度年報日期，太陽能熱發電電站項目已獲選為遴選委員會的項目名單之一。

石油化工產品方面

中海油氣正在進行的一體化項目工程即將進入最後及完工階段。一體化項目為一項以擴充產能以及擴展產品線為目標的改造工程。改造工程包括九個主體生產裝置、儲運系統和配套的公共工程系統，其中生產裝置主要包括一個年產能3,000,000噸的煉油裝置、一個年產能1,700,000噸的燃料油裝置、一個年產能1,500,000噸的加氫裂化裝置及一個年產能600,000噸的潤滑油裝置。一體化項目於二零一三年年中開始建設並預期將於二零一六財政年度中建設完成。一體化項目將促使中海油氣具備生產包括液化氣、潤滑油、燃料油(柴油)及溶劑油料等全系列的石油化工產品，產品覆蓋率逾90%，產品年產總量約4,000,000噸。

中海油氣一直利用其內部資源配合銀行貸款為建設一體化項目的建設初期提供資金。為滿足於二零一五財政年度內一體化項目於下階段建設所需的資金需求，目標集團已於二零一五年四月按照股權比例墊付人民幣279,100,000元(相當於約348,900,000港元)予泰州東泰。泰州東泰將會向中海油氣注資人民幣200,000,000元(相當於約250,000,000港元)以滿足一體化項目的資金需求。

泰州東聯化工已完成建設濱江項目，目標公司董事會現正致力為其尋找長期且穩定的原油供應。目標公司董事會有信心在鎖定原油供應後，泰州東聯化工將邁進另一台階，及為目標集團貢獻穩定的經常性溢利。

財務回顧

匯兌風險

目標集團的主要資產、負債、收入及支出都是以港元及人民幣為主。此外，目標公司董事會能夠為目標集團維持一個人民幣金融性資產淨額的水平。因此，目標公司董事會有信心，在人民幣兌港元匯率維持在相對穩定之區間的前提下，源自於人民幣匯兌風險將不會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。此外，就其他外幣而言，目標公司董事會並不預期將會出現任何重大的匯兌風險。

目標公司董事會認為，於二零一五年八月初發生的人民幣匯率一次性小幅度貶值不會對目標集團之財務狀況構成重大的負面影響。唯目標公司董事會將會密切關注人民幣匯率的長期走勢，並且在有需要時制訂適當的應對措施。

於二零一五財政年度末，除人民幣外，目標集團並無以其他外幣單位記賬之重大負債。同時，目標集團於二零一五財政年度並無簽訂任何合同形式的對沖交易。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，目標集團已將其於二零一五財政年度末累計賬面總額分別約為2,294,000,000港元(二零一四年：2,397,200,000港元)、195,000,000港元(二零一四年：259,800,000港元)、199,600,000港元(二零一四年：216,300,000港元)及736,900,000港元(二零一四年：無)之若干投資物業、租賃土地、樓宇及土地使用權及附有嵌入式衍生工具之應收貸款抵押為目標集團獲授予一般性銀行融資之條件及一名獨立第三方的其他應付款。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團亦將其約30,000,000港元(二零一四年：33,800,000港元)之銀行存款抵押以擔保目標集團購入若干原材料及物業、廠房及設備之付款責任。

營運資金及借貸

於二零一五財政年度末，目標集團之借貸總額約為2,605,900,000港元。該等借貸的組成總結如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 百萬港元	百分比
短期借貸	1,369.6	53%
長期借貸	1,236.3	47%
總計	2,605.9	100%

所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，利率區間由年利率2.23%至年利率8.84%。

於二零一五財政年度末，目標集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)總額約為489,700,000港元。目標集團之借貸淨額約2,116,200,000港元。目標集團擁有淨流動資產約150,400,000港元。加上目標集團尚有備用銀行信貸額度約1,176,800,000港元。基於以上資料，目標公司董事會對目標集團擁有足夠的營運資金應付日常營運所需以及支持未來擴展有信心。縱然如此，目標公司董事會將積極出售短期及中期投資以回籠資金，以進一步提高目標集團的營運資金至更強水平。

於二零一五財政年度末，目標集團之借貸比率(即借貸總額除以目標公司擁有人應佔股本計算所得)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為38.4%(二零一四年：35.0%)及1.1x(二零一四年：1.4x)。兩個比率均維持在良好的水平。

股本結構

於二零一五財政年度末，目標集團之股東資金減少約568,700,000港元至約6,790,200,000港元(二零一四年：7,358,900,000港元)，減幅約7.7%。減少主要是受累於二零一五財政年度虧損約65,800,000港元、支付股息約115,200,000港元以及由於人民幣貶值原因導致二零一五財政年度末換算中國附屬公司及聯營公司產生匯兌虧損約383,500,000港元所致。

於二零一五財政年度，目標公司已向目標公司股東支付二零一四財政年度之末期股息，金額約115,200,000港元。

人力資源

於二零一五財政年度末，目標集團於香港及中國僱用1,399名(二零一四年：1,365名)僱員。目標集團為其僱員提供一套符合當前市場慣例且具有競爭性的薪酬制度。目標集團的薪酬政策於二零一五財政年度維持不變。二零一五財政年度員工支出總額約191,100,000港元(二零一四年：192,000,000港元)。二零一五財政年度員工支出總額稍微減少，主要原因是年內泰州東聯化工在五個月試驗生產期期間產生約37,900,000港元的員工支出已資本化為在建工程成本之影響遠超過年度薪酬調整的影響所致。

末期股息

鑒於二零一五財政年度錄得虧損，目標公司董事會已通過決議，不建議派付二零一五財政年度末期股息(二零一四年：0.05港元)。目標公司董事會將致力盡快恢復派發股息。

遵守標準守則

目標公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為目標公司關於董事進行證券交易操守之守則。經目標公司具體查詢後，所有目標公司董事已確認彼等於二零一五財政年度內已遵守該標準守則之規定標準。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對目標集團所持該等物業於二零一八年八月三十一日市值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於： 目標集團於中國及香港持作投資／自用的物業（「該等物業」）

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下（珠光控股集團有限公司（「**貴公司**」））指示，對銀建國際實業有限公司（「**目標公司**」）及其附屬公司（統稱「**目標集團**」）所持位於香港及中華人民共和國（「**中國**」）的該等物業進行估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下發表吾等對該等物業現況於二零一八年八月三十一日（「**估值日期**」）的市值的意見。

市值的定義

吾等對該等物業各自的估值代表其市值。根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值定義為「資產或負債經適當推銷後，及由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值基準和假設

吾等進行的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、向相關人士銷售而給予的特殊代價或優惠，或任何給予特定擁有人或買方的價值因素)引致的估價升跌。

吾等對目標集團所持位於中國的該等物業進行估值時參考了中國法律顧問北京德恒(深圳)律師事務所的意見，於編製估值時假設具特定年期的該等物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等依賴目標集團所提供的資料及意見及貴公司法律顧問就該等物業的業權及於該等物業的權益所提供日期為二零一八年九月十九日的中國法律意見。對該等物業進行估值時，吾等假設該等物業的業主擁有強制執行業權，及可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

除現行從價印花稅外，香港政府已就於二零一零年十一月二十日或之後收購並於收購後兩年內轉售，或於二零一二年十月二十七日或之後收購並於收購後三年內轉售之住宅物業(不論價值)之交易設立額外印花稅(「額外印花稅」)。由於賣方及買方將須共同及個別繳納額外印花稅，故此交易價格可能受到影響，包括承按人於收購後24或36個月內進行之轉售。除本報告另有指明者外，吾等於進行估值時假設該等額外印花稅(倘適用於位於香港的該等物業)將由賣方繳納。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

對目標集團持作投資的該等物業進行估值時，吾等已採納投資法，以考慮該等物業現有租約之資本化租金及復歸租金潛力，或在適當情況下採納直接比較法，以參考市場上可得之可資比較銷售憑證。

對目標集團持作自用的該等物業進行估值時，吾等已採納直接比較法，以參考市場上可得之可資比較銷售憑證。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12條以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載的規定。

資料來源

吾等於進行估值時頗大程度上倚賴目標集團就位於中國的該等物業所提供的資料，並接納有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、該等物業憑證、租用詳情、地盤及樓面面積及所有其他相關事項的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。目標集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

在某些情況下，吾等已獲得有關位於中國的該等物業之業權文件摘要，並就位於香港的該等物業向香港相關土地註冊處申請進行查冊。然而，吾等未能查閱以核實該等物業的所有權或確定是否存在任何可能並未載於吾等所獲文件副本的修訂。吾等亦無法確定位於中國的該等物業之業權。因此，吾等倚賴中國法律顧問及目標集團所提供的意見。

實地視察

吾等北京辦事處的估值師(張秀娟，中國房地產估值師，具有5年估值經驗)及香港辦事處的估值師(曾俊叡)分別於二零一八年五月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求及於施工期間將不會產生額外成本或延誤而編製。

除另有說明者外，吾等並無進行實地量度以核實該等物業的地盤及樓面面積，但已假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等就位於中國的該等物業及香港的該等物業的估值中所列的全部金額均分別以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

香港
中環
金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室
珠光控股集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一八年九月十九日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有超過28年的香港及中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值	目標集團應佔權益	於二零一八年 八月三十一日 現況下目標集團 應佔市值
第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業			
1. 中國北京市東城區東中街19號 東環廣場北塔1層至3層及 地庫1層, 夾層, 地庫2層	人民幣1,005,600,000元	100%	人民幣1,005,600,000元
2. 中國北京市東城區東中街39號 東環廣場南座公寓樓4層401, 402, 403, 405, 406, 407, 408單位, 5層501, 502, 503, 505, 506, 507, 508單位, 30層及31層 (附註1)	人民幣93,000,000元	100%	人民幣93,000,000元
3. 中國北京市東城區東中街19號 東環廣場北座公寓樓4層至31層	人民幣1,087,500,000元	100%	人民幣1,087,500,000元

物業	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值	目標集團應佔權益	於二零一八年 八月三十一日 現況下目標集團 應佔市值
第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業			
4. 中國北京市東城區東中街29號 東環廣場B座寫字樓5層508, 509單位	人民幣28,100,000元	100%	人民幣28,100,000元
5. 中國北京市東城區東中街甲30號 華波樓地下1層, 第2, 3, 4及 5層東側部分及第6, 7及8層整層 (附註2)	人民幣66,500,000元	100%	人民幣66,500,000元
6. 中國北京市東城區東中街22號 1層22-6, 22-7及22-8單位 (附註3)	人民幣6,100,000元	100%	人民幣6,100,000元
7. 中國北京市東城區東中街32號地庫1層 (附註3)	人民幣6,600,000元	100%	人民幣6,600,000元

物業	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值	目標集團應佔權益	於二零一八年 八月三十一日 現況下目標集團 應佔市值
第一類—目標集團於中國持作投資/自用之物業			
8. 中國北京市東城區東中街36號 地庫1層單位36-2 (附註3)	人民幣3,000,000元	100%	人民幣3,000,000元
9. 中國北京市東城區東中街38號 地下1層及地上1-2層 (附註3)	人民幣6,000,000元	100%	人民幣6,000,000元
第一類總計(人民幣元)：	<u>人民幣2,302,400,000元</u>		<u>人民幣2,302,400,000元</u>

附註：

1. 誠如目標集團所告知，目標集團尚未獲發第2項物業4層及5層的房屋所有權證及國有土地使用權證，估值乃按良好業權基準編製。
2. 誠如目標集團所告知，目標集團尚未獲轉交第5項物業的法定業權，估值乃按良好業權基準編製。
3. 誠如目標集團所告知，目標集團尚未獲發第6、7、8及9項物業的國有土地使用權證，估值乃按良好業權基準編製。

估值概要

物業	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值	目標集團應佔權益	於二零一八年 八月三十一日 現況下目標集團 應佔市值
第二類 — 目標集團於香港持作投資／自用之物業			
10. 香港灣仔港灣道1號會展廣場 辦公大樓49樓1室及9室	178,000,000 港元	100%	178,000,000 港元
11. 香港灣仔港灣道1號會展廣場 辦公大樓49樓2室	95,000,000 港元	100%	95,000,000 港元
12. 香港半山寶雲道6A號9樓及10樓 複式公寓9B室及地庫2層106號車位	82,000,000 港元	100%	82,000,000 港元
13. 香港鰂魚涌康山康盛街13-15號 E座一樓101室	11,000,000 港元	100%	11,000,000 港元

物業	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值	目標集團應佔權益	於二零一八年 八月三十一日 現況下目標集團 應佔市值
第二類—目標集團於香港持作投資／自用之物業			
14. 香港鰂魚涌康山康盛街5-7號 G座一樓116室	11,500,000 港元	100%	11,500,000 港元
第二類總計(港元)：	<u>377,500,000 港元</u>		<u>377,500,000 港元</u>

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值															
1. 中國北京市東城區 東中街19號 東環廣場北塔 1層至3層及 地庫1層、夾層、 地庫2層	東環廣場為一個綜合發展項目， 包括A座及B座寫字樓、南北座 公寓樓及商業部份以及地庫停車 位，於一九九八年年左右落成。 該物業包括東環廣場北塔1層至3 層及地庫1層、夾層、地庫2層， 詳情如下：	據目標集團告知，綜合 大樓部份建築面積總額 為29,401.24平方米，受 多份租約所限，年度租金 總額為人民幣36,000,000 元，最遲於二零三三年二 月十四日屆滿。 該物業之餘下部份為自用 或空置。	人民幣 1,005,600,000元 (人民幣拾億零伍佰 陸拾萬元整) (目標集團應佔 100%權益：人民幣 1,005,600,000元)															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北塔1層至3層</td> <td>商業</td> <td>16,234.28</td> </tr> <tr> <td>地庫1層</td> <td>商業</td> <td>21,160.76</td> </tr> <tr> <td>夾層、地庫2層</td> <td>餐廳位於夾層、 520個停車位 位於地庫2層</td> <td>29,719.93</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>67,114.88</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	用途	建築面積 (平方米)	北塔1層至3層	商業	16,234.28	地庫1層	商業	21,160.76	夾層、地庫2層	餐廳位於夾層、 520個停車位 位於地庫2層	29,719.93	總計：		<u>67,114.88</u>		
部份	用途	建築面積 (平方米)																
北塔1層至3層	商業	16,234.28																
地庫1層	商業	21,160.76																
夾層、地庫2層	餐廳位於夾層、 520個停車位 位於地庫2層	29,719.93																
總計：		<u>67,114.88</u>																
	<p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於商業及停車位用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>該物業獲授作商業服務用途之土地使用權將於二零三三年十二月二十四日屆滿。</p>																	

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第 10036 號，該物業之房屋所有權乃歸屬於北京華建房地產有限公司（現稱為北京東環置業有限公司，目標公司之間接全資附屬公司），作商業用途。詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
北塔 2 層至 3 層	11,710.46
北塔 1 層	4,523.82
地庫 1 層	21,160.67
地庫 2 層及夾層	29,719.93
總計：	67,114.88

- (2) 根據國有土地使用權證第(1999)10047 號，該發展項目（位於東城區東中街 9、19、29、39 號）之土地使用權乃授予北京東環置業有限公司，作商業服務用途，於二零三三年十二月二十四日屆滿。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證及國有土地使用權證；
- (ii) 該物業已抵押予南洋商業銀行北京分行直至二零二六年八月二十五日。

- (4) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值																		
2. 中國北京市東城區 東中街39號 東環廣場南座 公寓樓4層401、 402、403、405、 406、407、408 單位、5層501、 502、503、505、 506、507、508單 位、30層及31層	東環廣場為一個綜合發展項目， 包括A座及B座寫字樓、南北座 公寓樓及商業部份以及地庫停車 位，於一九九八年前左右落成。 據目標集團告知，該物業包括東 環廣場南座公寓樓4層、5層、30 層及31層之公寓單位，詳情如下：	據目標集團告知，三個 公寓單位受多份租約所 限，年度租金總額為人民 幣564,000元，最遲於二 零二二年十一月三十日屆 滿。 該物業之餘下部份為自用 或空置。	人民幣 93,000,000元 (人民幣玖仟叁佰萬 元整) (目標集團應佔 100%權益：人民幣 93,000,000元) (據目標集團告知， 該物業之房屋所有 權證及第4層及5層 之國有土地使用權 證尚未頒發予目標 集團。估值乃按良 好業權基準編製。)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份 (南座公寓樓)</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第31層</td> <td>公寓設備室</td> <td>217.28</td> </tr> <tr> <td>第30層</td> <td>公寓設備室</td> <td>217.28</td> </tr> <tr> <td>第5層單位</td> <td>公寓</td> <td>1,242.53</td> </tr> <tr> <td>第4層單位</td> <td>公寓</td> <td>1,242.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>2,962.10</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份 (南座公寓樓)	用途	建築面積 (平方米)	第31層	公寓設備室	217.28	第30層	公寓設備室	217.28	第5層單位	公寓	1,242.53	第4層單位	公寓	1,242.53	總計：		<u>2,962.10</u>		
部份 (南座公寓樓)	用途	建築面積 (平方米)																			
第31層	公寓設備室	217.28																			
第30層	公寓設備室	217.28																			
第5層單位	公寓	1,242.53																			
第4層單位	公寓	1,242.53																			
總計：		<u>2,962.10</u>																			
	<p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於公寓用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>該物業獲授作公寓用途之土地使用權將於二零六三年十二月二十四日屆滿。</p>																				

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2001)10127號，該發展項目(位於東城區東中街39號南座第6層至31層)之土地使用權乃歸屬於北京東環置業有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)，作公寓用途，於二零六三年十二月二十四日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京東環置業有限公司尚未獲得南座第4層及5層之業權證，乃由於未付土地出讓金所致；尚未償還款項面額較大且其利息不斷累計；第4層及5層受限於與北京市國土資源和房屋管理局訂立之一份未登記按揭；
 - (ii) 南座第30層及31層為該樓宇之配套設施，業權未能確認乃由於有限驗證條件所致。
- (3) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證
國有土地使用權證

無
第6層至31層有／第4層及5層無

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值															
3. 中國北京市東城區 東中街19號 東環廣場北座 公寓樓4層至31層	<p>東環廣場為一個綜合發展項目，包括A座及B座寫字樓、南北座公寓樓及商業部份以及地庫停車位，於一九九八年前落成。</p> <p>該物業包括東環廣場北座公寓樓4層至31層，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份 (北座公寓樓)</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第30、31層</td> <td>公寓設備室</td> <td>434.56</td> </tr> <tr> <td>第28、29層</td> <td>公寓</td> <td>1,313.44</td> </tr> <tr> <td>第4至27層</td> <td>公寓</td> <td>29,862.17</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>31,610.17</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於公寓用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>據目標集團告知，該物業獲授作公寓用途之土地使用權將於二零六年十二月二十四日屆滿。</p>	部份 (北座公寓樓)	用途	建築面積 (平方米)	第30、31層	公寓設備室	434.56	第28、29層	公寓	1,313.44	第4至27層	公寓	29,862.17	總計：		31,610.17	<p>據目標集團告知，128個公寓單位受多份租約所限，年度租金總額為人民幣41,800,000元，最遲於二零二一年八月九日屆滿。</p> <p>該物業之餘下部份為自用或空置。</p>	<p>人民幣 1,087,500,000元 (人民幣拾億捌仟 柒佰伍拾萬元整)</p> <p>(目標集團應佔 100%權益：人民幣 1,087,500,000元)</p>
部份 (北座公寓樓)	用途	建築面積 (平方米)																
第30、31層	公寓設備室	434.56																
第28、29層	公寓	1,313.44																
第4至27層	公寓	29,862.17																
總計：		31,610.17																

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第10039號，該物業之房屋所有權乃歸屬於北京華建房地產有限公司（現稱為北京東環置業有限公司，目標公司之間接全資附屬公司），作公寓用途。詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第30、31層	434.56
第28、29層	1,313.44
第4至27層	434.56
總計：	31,610.17

- (2) 根據國有土地使用權證第(1999)10050號，該發展項目（位於東城區東中街19號）之土地使用權乃授予北京東環置業有限公司，作公寓用途，於二零六三年十二月二十四日屆滿。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證及國有土地使用權證；
- (ii) 該物業已抵押予南洋商業銀行北京分行直至二零二六年八月二十五日。

- (4) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值												
4. 中國北京市東城區 東中街29號 東環廣場B座 寫字樓 5層508、509單位	<p>東環廣場為一個綜合發展項目，包括A座及B座寫字樓、南北座公寓樓及商業部份以及地庫停車位，於一九九八年前後落成。</p> <p>該物業包括東環廣場B座寫字樓5層兩個辦公單位，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份 (B座寫字樓)</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>508單位</td> <td>辦公</td> <td>541.96</td> </tr> <tr> <td>509單位</td> <td>辦公</td> <td>321.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>863.07</td> </tr> </tbody> </table>	部份 (B座寫字樓)	用途	建築面積 (平方米)	508單位	辦公	541.96	509單位	辦公	321.11	總計：		863.07	<p>據目標集團告知，該物業受兩份租約所限，年度租金總額為人民幣2,000,000元，最遲於二零一八年十二月十四日屆滿。</p>	<p>人民幣 28,100,000元 (人民幣貳仟八百 壹拾萬元整)</p> <p>(目標集團應佔 100%權益：人民幣 28,100,000元)</p>
部份 (B座寫字樓)	用途	建築面積 (平方米)													
508單位	辦公	541.96													
509單位	辦公	321.11													
總計：		863.07													
	<p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於辦公用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>該物業獲授作辦公用途之土地使用權將於二零四三年十二月二十四日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第10038號，該物業(位於東城區東中街29號)之房屋所有權乃歸屬於北京華建房地產有限公司(現稱為北京東環置業有限公司，目標公司之間接全資附屬公司)，作辦公用途。詳情載列如下：

樓層	單位	建築面積 (平方米)
第1層	508	541.96
第1層	509	321.11
總計：		863.07

- (2) 根據國有土地使用權證第(1999)10049號，該發展項目(位於東城區東中街29號)之土地使用權乃授予北京東環置業有限公司，作辦公用途，將於二零四三年十二月二十四日屆滿。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證及國有土地使用權證；
- (ii) 該物業乃用作訴訟前申請擔保；該物業被法院凍結。

- (4) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
5. 中國北京市東城區東中街甲30號華波樓地下1層、第2、3、4及5層東側部分及第6、7及8層整層	<p>華波樓為一幢8層寫字樓，於二零零零年前後落成。</p> <p>該物業包括華波樓地下1層、第2、3、4及5層東側部分及第6、7及8層整層，建築面積為3,161.06平方米。</p> <p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於辦公用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>根據中國法律意見，該物業獲分配作辦公用途之土地使用權並無指定土地使用期限。</p>	據目標集團告知，該物業受多份租約所限及第6層由擁有人估用。	<p>人民幣 66,500,000元 (人民幣陸仟陸佰 伍拾萬元整)</p> <p>(目標集團應佔 100%權益：人民幣 66,500,000元)</p> <p>(據目標集團告知， 該物業之法定業權 尚未轉移至目標集 團。估值乃按良好 業權基準編製。)</p>
附註：			
(1) 根據北京百龍華波電訊工程總公司與北京華建房地產有限公司(現稱為北京東環置業有限公司，目標公司之間接全資附屬公司)日期為一九九九年四月四日之合作協議，北京東環置業有限公司有權於華波樓落成後持有其總建築面積約3,161.06平方米。據目標集團告知，北京東環置業有限公司現持有華波樓地下1層、第2、3、4及5層東側部分及第6、7及8層整層。			
(2) 根據中國法律意見：			
(i) 北京百龍華波電訊工程總公司與北京東環置業有限公司合作建設華波樓，而房屋所有權及獲分配土地使用權乃登記於北京百龍華波電訊工程總公司名下；北京東環置業有限公司獲分配物業之實際所有權缺乏有效法律保障；			
(ii) 華波樓之土地使用權乃按性質分配；華波樓之租賃及轉讓亦應取得主管政府部門之批准；及應向主管政府部門支付若干土地收入。			
(3) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：			
房屋所有權證		有(以北京百龍華波電訊工程總公司之名義)	
國有土地使用權證		有(以北京百龍華波電訊工程總公司之名義)	
合作協議		有	

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值										
6. 中國北京市東城區 東中街22號 1層22-6、22-7及 22-8單位	東中街22號為一幢9層住宅樓， 於一九九六年年左右落成。 該物業包括東中街22號1層之三 個單位，詳情如下：	據目標集團告知，一個單 位受租約所限，而餘下兩 個單位由擁有人佔用或空 置。	人民幣6,100,000元 (人民幣陸佰壹拾萬 元整) (目標集團應佔 100%權益：人民幣 6,100,000元) (據目標集團告知， 該物業之國有土地 使用權證並未頒發 予目標集團。估值 乃按良好業權基準 編製。)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份 (1層)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22-6</td> <td>176.49</td> </tr> <tr> <td>22-7</td> <td>22.54</td> </tr> <tr> <td>22-8</td> <td>41.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>240.14</td> </tr> </tbody> </table>	部份 (1層)	建築面積 (平方米)	22-6	176.49	22-7	22.54	22-8	41.11	總計：	240.14		
部份 (1層)	建築面積 (平方米)												
22-6	176.49												
22-7	22.54												
22-8	41.11												
總計：	240.14												
	<p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於住宅用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>據目標集團告知，該物業之土地使用權並無指定期限。</p>												

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第C04937號，該物業之房屋所有權乃歸屬於北京東環置業有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)。詳情載列如下：

樓層	單位	建築面積 (平方米)
第1層	22-6	176.49
第1層	22-7	22.54
第1層	22-8	41.11
總計：		240.14

- (2) 根據中國法律意見：

(i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證。

- (3) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	無

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
7. 中國北京市東城區 東中街32號 地庫1層	<p data-bbox="480 549 823 612">東中街32號為一幢8層寫字樓，於一九九六年年左右落成。</p> <p data-bbox="480 661 823 725">該物業包括東中街32號之地庫1層，建築面積736.23平方米。</p> <p data-bbox="480 774 823 987">該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於辦公用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p data-bbox="480 1036 823 1098">據目標集團告知，該物業之土地使用權並無指定期限。</p>	據目標集團告知，該物業為空置。	<p data-bbox="1198 549 1406 644">人民幣6,600,000元 (人民幣陸佰陸拾萬元整)</p> <p data-bbox="1198 693 1406 800">(目標集團應佔 100%權益：人民幣 6,600,000元)</p> <p data-bbox="1198 849 1406 1066">(據目標集團告知， 該物業之國有土地 使用權證並未頒發 予目標集團。估值 乃按良好業權基準 編製。)</p>

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第C04730號，該物業(位於東城區東中街32號，建築面積736.12平方米)之房屋所有權乃歸屬於北京東環置業有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證。
- (3) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	無

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
8. 中國北京市東城區 東中街36號 地庫1層單位36-2	<p>東中街36號為一幢6層住宅樓，於一九九五年左右落成。</p> <p>該物業包括東中街36號地庫1層之一個單位，建築面積331.39平方米。</p> <p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於存儲用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>據目標集團告知，該物業之土地使用權並無指定期限。</p>	據目標集團告知，該物業為空置。	<p>人民幣3,000,000元 (人民幣叁佰萬元整)</p> <p>(目標集團應佔 100%權益：人民幣 3,000,000元)</p> <p>(據目標集團告知， 該物業之國有土地 使用權證並未頒發 予目標集團。估值 乃按良好業權基準 編製。)</p>

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第C04731號，該物業(建築面積331.39平方米)之房屋所有權乃歸屬於北京東環置業有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證。
- (3) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	無

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值								
9. 中國北京市東城區 東中街38號 地下1層及 地上1-2層	<p>該物業位於東中街38號，為一幢2層商業樓，於一九九六年左右落成。</p> <p>該物業包括東中街38號地下1層及地上1-2層，建築面積280.40平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2層</td> <td>257.70</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>22.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>280.40</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於北京市東城區東中街。附近發展項目主要為商業及辦公發展項目。據目標集團告知，該物業乃用於商業用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。</p> <p>據目標集團告知，該物業之土地使用權並無指定期限。</p>	部份	建築面積 (平方米)	1-2層	257.70	地庫	22.70	總計：	280.40	<p>據目標集團告知，該物業受兩份租約所限。</p>	<p>人民幣6,000,000元 (人民幣陸佰萬元整)</p> <p>(目標集團應佔100%權益：人民幣6,000,000元)</p> <p>(據目標集團告知，該物業之國有土地使用權證並未頒發予目標集團。估值乃按良好業權基準進行。)</p>
部份	建築面積 (平方米)										
1-2層	257.70										
地庫	22.70										
總計：	280.40										

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第00292號，該物業(建築面積280.40平方米)之房屋所有權乃歸屬於北京華建房地產有限公司(現稱為北京東環置業有限公司，目標公司之間接全資附屬公司)，作其他用途。詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第1-2層	257.70
地庫	22.70
總計：	<u><u>280.40</u></u>

- (2) 根據中國法律意見：

(i) 北京東環置業有限公司已取得該物業之房屋所有權證。

- (3) 根據目標集團所提供之資料及中國法律意見，業權狀況及授予之主要批准及許可證：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	無

估值報告

第二類 — 目標集團於香港持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
10. 香港灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 49樓1室及9室	會展廣場辦公大樓為一幢40層高之辦公大樓，建於11層高鋼筋混凝土結構之商業平台之上，幕牆外觀，提供停車設施。該發展項目於一九九零年竣工。	於估值日，該物業乃作自用。	178,000,000 港元 (壹億柒仟捌佰萬 港元整)
1室： 內地段8593號 4000000份之 2742份	該物業包括辦公大樓49樓之2個辦公室。		(目標集團應 佔100%權益： 178,000,000 港元)
9室： 內地段8593號 4000000份之 1707份	1室之可用(可銷售)面積為159.23平方米(1,714平方呎)，而9室之可用(可銷售)面積為99.13平方米(1,067平方呎)。		
	該地周圍為綜合高層辦公大樓、政府辦公大樓及酒店。地鐵灣仔站及其他公共交通設施可輕鬆到達該物業。據目標集團告知，該物業乃用於辦公用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。		
	該物業乃根據政府租契向政府取得而持有，由一九八五年二月十九日起計為期75年。該地段現時之應付政府地租為每年1,000港元。		

附註：

- (1) 根據日期為一九九六年三月二十九日之轉讓契約(參見登記之註冊摘要編號第UB6591799號)，該物業之登記擁有人為目標公司之直接全資附屬公司泰境發展有限公司。
- (2) 該物業受限於一項日期為二零零七年八月十五日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(參見登記之註冊摘要編號第07082402320094號)。
- (3) 該物業受限於一項日期為二零一五年十月十六日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之第二法定押記(參見登記之註冊摘要編號第15110901470028號)。
- (4) 各單位之市值明細如下：

	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
1室	110,000,000 港元
9室	68,000,000 港元
	<hr/>
總計：	178,000,000 港元
	<hr/> <hr/>

估值報告

第二類 — 目標集團於香港持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
11. 香港灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 49樓2室	會展廣場辦公大樓為一幢40層高之辦公大樓，建於11層高鋼筋混凝土結構之商業平台之上，幕牆外觀，提供停車設施。該發展項目於一九九零年竣工。	於估值日，該物業乃作自用。	95,000,000 港元 (玖仟伍佰萬港元 整)
內地段 8593 號 4000000 份之 2440 份	該物業包括辦公大樓49樓之1個辦公室。 2室之可用(可銷售)面積為135.82平方米(1,462平方呎)。 該地周圍為綜合高層辦公大樓、政府辦公大樓及酒店。地鐵灣仔站及其他公共交通設施可輕鬆到達該物業。據目標集團告知，該物業乃用於辦公用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。 該物業乃根據政府租契向政府取得而持有，由一九八五年二月十九日起計為期75年。該地段現時之應付政府地租為每年1,000港元。		(目標集團應 佔100%權益： 95,000,000 港元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年七月三十一日之轉讓契約(參見登記之註冊摘要編號第08082701950062號)，該物業之登記擁有人為目標公司之直接全資附屬公司泰境發展有限公司。
- (2) 該物業受限於一項日期為二零零八年七月三十一日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(參見登記之註冊摘要編號第08082701950071號)。
- (3) 該物業受限於一項日期為二零一五年十月十六日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之第二法定押記(參見登記之註冊摘要編號第15110901470014號)。

估值報告

第二類 — 目標集團於香港持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
12. 香港半山 寶雲道6A號 9樓及10樓 複式公寓	寶雲道6A號為一幢13層高之公寓大樓加2層地庫車位，於一九八四年竣工。	於估值日，該物業於二零一七年四月十六日至二零一九年四月十五日進行租賃，租期兩年，月租	82,000,000 港元 (捌仟貳佰萬港元 整)
9B室及地庫2層 106號車位	該物業包括寶雲道6A號9樓及10樓之一個住宅複式公寓及一個車位。	110,000 港元(包括政府差餉、政府地租、管理費及一個車位在內)。	(目標集團應 佔100%權益： 82,000,000 港元)
9樓及10樓 複式公寓9B室： 內地段6459號 1035份之65份	該物業之建築面積(不包括車位)為279.36平方米(3,007平方呎)，可用(可銷售)面積為247.58平方米(2,665平方呎)。		
地庫2層 106號車位： 內地段1035份之 3份	該地周圍為高檔私人住宅發展項目。此區域主要配有穿梭巴士及專利小型巴士。據目標集團告知，該物業乃用於住宅用途。其並不存在任何環境問題及法律糾紛。		
	該物業乃根據政府租契向政府取得而持有，由一九四九年九月五日起計為期75年。該地段現時之應付政府地租為每年542港元。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零二年十二月九日之轉讓契約(參見登記之註冊摘要編號第UB8841492號)，該物業之登記擁有人為目標公司。
- (2) 該物業受限於一項日期為二零一六年十月七日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(參見登記之註冊摘要編號第16102602010047號)。

估值報告

第二類 — 目標集團於香港持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
13. 香港鯉魚涌康山 康盛街 13-15 號 E座一樓 101 室	該物業包括 32 及 33 層高雙幢住宅 大樓一樓之一個住宅單位。該發 展項目於一九八六年竣工。	於估值日，該物業乃作自 用。	11,000,000 港元 (壹仟壹佰萬 港元整)
內地段 8566 號餘段 700000 份之 76 份	該物業之建築面積為 81.85 平方米 (881 平方呎)，包括凸窗 50 平方 呎及可用(可銷售)面積 63.64 平方 米(685 平方呎)。		(目標集團應 佔 100% 權益： 11,000,000 港元)
	該地周圍為大中型綜合私人住宅 發展項目。地鐵太古站及其他公 共交通設施可輕鬆到達該物業。 據目標集團告知，該物業乃用於 住宅用途。其並不存在任何環境 問題及法律糾紛。		
	該物業乃根據政府租契向政府取 得而持有，由一九八四年四月 二十七日起計為期 75 年，並可續 租額外 75 年。		

附註：

- (1) 根據日期為一九九五年九月八日之轉讓契約(參見登記之註冊摘要編號第 UB6404321 號)，該物業之登記擁有人為目標公司之直接全資附屬公司康而富有限公司。
- (2) 該物業受限於一項日期為二零零四年六月二十五日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資之抵押(參見登記之註冊摘要編號第 UB9266357 號)。

估值報告

第二類 — 目標集團於香港持作投資／自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下之市值
14. 香港鯉魚涌康山 康盛街5-7號 G座一樓116室	該物業包括24及26層高雙幢住宅 大樓一樓之一個住宅單位。該發 展項目於一九八六年竣工。	於估值日，該物業乃作自 用。	11,500,000 港元 (壹仟壹佰伍拾萬 港元整)
內地段8566號餘段 700000份之76份	該物業之建築面積為81.85平方米 (881平方呎)，包括凸窗50平方 呎及可用(可銷售)面積63.64平方 米(685平方呎)。		(目標集團應 佔100%權益： 11,500,000 港元)
	該地周圍為大中型綜合私人住宅 發展項目。地鐵太古站及其他公 共交通設施可輕鬆到達該物業。 據目標集團告知，該物業乃用於 住宅用途。其並不存在任何環境 問題及法律糾紛。		
	該物業乃根據政府租契向政府取 得而持有，由一九八四年四月 二十七日起計為期75年，並可續 租額外75年。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年十二月十五日之轉讓契約(參見登記之註冊摘要編號第UB9435264號)，該物業之登記擁有人為目標公司之直接全資附屬公司康而富有限公司。
- (2) 該物業受限於一項日期為二零零七年四月二十日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(參見登記之註冊摘要編號第07050302120032號)。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

- (a) 於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(iii)根據本公司所採用之上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「守則」）知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事／本公司最高 行政人員姓名	權益性質	股份數目	估本公司已發行 股本總數 之概約百分比 (附註2)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	4,009,611,289	62.41%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	4,009,611,289	62.41%
黃佳爵	實益擁有權益	14,330,000	0.22%

附註：

- 融德持有4,009,611,289股股份，而融德分別由朱慶淞先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,009,611,289股股份中，458,000,000股股份、3,021,112,000股股份及100,000,000股股份已分別由融德質押予中國華融資產管理股份有限公司廣東省分公司（「華融廣東」）、The Bank of New York Mellon 香港分行（「BNY HK」）及中國華融澳門（香港）投資控股有限公司「中國華融澳門」。廖騰佳先生為融德之董事。
- 於最後可行日期之已發行股份總數（即6,424,417,247股）被用於計算本公司之持股概約百分比。

於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司最高 行政人員姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股總數	概約權益百分比
朱慶淞（又名朱慶伊）	融德	實益擁有權益	68,120	34.06%
朱沐之（又名朱拉伊）	融德	實益擁有權益	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有權益	71,992	36.00%

- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊；或(ii)須根據守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉：

股東名稱	身份/ 權益性質	股份數目	估本公司 已發行股本 總數之概 約百分比 (附註10)	相關股份 數目	估本公司 已發行股本 總數之概 約百分比 (附註10)
融德 (附註1)	實益擁有人	4,009,611,289 (L)	62.41%	—	—
華融廣東	抵押權益	923,000,000 (L)	14.37%	—	—
中國長城資產 管理公司 (「長城資產公司」) (附註2)	受控制法團 之權益	1,200,000,000 (L)	18.68%	—	—
中央滙金投資 有限責任公司 (「中央滙金」) (附註3及4)	受控制法團 之權益 抵押權益	— 3,021,112,000 (L)	— 47.03%	64,823,535 (L)	1.01%
中國農業銀行 股份有限公司 (「中國農業銀行」) (附註3)	受控制法團 之權益 抵押權益	— 3,021,112,000 (L)	— 47.03%	45,376,475 (L)	0.71%

股東名稱	身份/ 權益性質	股份數目	估本公司 已發行股本 總數之概 約百分比 (附註10)	相關股份 數目	估本公司 已發行股本 總數之概 約百分比 (附註10)
中華人民共和國 財政部(「財政部」) (附註3)	受控制法團 之權益 抵押權益	— 3,021,112,000 (L)	— 47.03%	45,376,475 (L) —	0.71% —
中國建設銀行 股份有限公司 (「中國建設銀行」) (附註4)	受控制法團 之權益 抵押權益	— 3,021,112,000 (L)	— 47.03%	19,447,060 (L) —	0.30% —
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」) (附註5)	抵押權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	—	—
中國東方資產管理 股份有限公司 (「東方資產」) (附註6)	受控制法團 之權益	3,021,112,000 (L)	47.03%	146,286,572 (L)	2.28%
張芳榮 (附註7)	受控制法團 之權益	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」) (附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	6.51%	—	—
中國華融資產管理 股份有限公司 (「中國華融」) (附註8)	抵押權益 受控制法團 之權益	923,000,000 (L) 572,380,000 (L)	14.37% 8.91%	— 7,778,824 (L)	— 0.12%
華融國際金融控股 有限公司 (「華融國際金融」) (附註9)	受控制法團 之權益	472,380,000 (L)	7.35%	—	—

(L) 好倉

附註：

1. 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉—於股份之好倉」所述之融德實益擁有之4,009,611,289股股份。據董事所知，於上述4,009,611,289股股份中，458,000,000股股份、3,021,112,000股股份及100,000,000股股份已分別由融德質押予華融廣東、BNY HK及中國華融澳門。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司（「長城環亞國際」）之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城環亞國際及長城資產公司被視為於Evergreat Prosper Limited持有之股份中擁有權益。
3. 根據中國農業銀行及Heroic Day Limited（「Heroic Day」）於二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,021,112,000股股份及45,376,475股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司（「農銀國際投資管理」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司（「農銀國際」）之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金及財政部分別於二零一七年七月二十八日及二零一七年一月四日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.03%及39.21%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。
4. 根據中國建設銀行於二零一七年七月二十七日存檔之權益披露通知，建銀國際海外有限公司（「建銀國際海外」）持有3,021,112,000股股份及19,447,060股相關股份之直接權益，並為建銀國際（控股）有限公司（「建銀國際」）之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司（「建行金融控股」）之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司（「建行國際集團」）之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一七年七月二十八日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.11%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。
5. 根據BNY於二零一七年一月三日存檔之權益披露通知，The Bank of New York Mellon 香港分行（「BNY HK」）持有股份之直接權益，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於BNY HK持有之股份中擁有權益。

6. 根據東方資產於二零一七年四月二十日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「**Blooming**」) 持有3,021,112,000股股份及146,286,572股相關股份之直接權益，並為中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「**東方資產國際**」)之全資附屬公司。Wise Leader Assets Limited (「**Wise Leader**」) 及東銀發展(控股)有限公司(「**東銀**」)各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming 持有之股份及相關股份中擁有權益。
7. 荃興為該等股份之實益擁有人，而其由張芳榮先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。
8. 根據中國華融於二零一八年一月十五日存檔之權益披露通知(「**中國華融通知**」)，Wise United Holdings Limited (「**Wise United**」) 持有7,778,824股相關股份之直接權益，並為Diamond Path International Investments Limited (「**DPII**」) 之全資附屬公司。DPII為Diamond Path Investments Limited (「**DP**」) 之全資附屬公司，而DP為華融投資股份有限公司(「**華融投資**」) 之全資附屬公司。華融投資由佳擇國際有限公司(「**佳擇國際**」) 擁有50.99%權益。佳擇國際為中國華融國際控股有限公司(「**華融國際**」) 之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「**華融致遠**」) 及華融置業有限責任公司(「**華融置業**」) 分別持有11.90%及88.10%權益。華融致遠及華融置業各自為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，DPII、DP、華融投資、佳擇國際、華融國際、華融致遠、華融置業及中國華融被視為於Wise United 持有之相關股份中擁有權益。根據中國華融通知，Visual Dome Fund L.P. (「**Visual Dome**」) 持有259,700,000股股份之直接權益。Visual Dome之普通合夥人為Micro Vision Fund Ltd.，並由其有限合夥人Ocean Charm Investments Limited (「**Ocean Charm**」) 持有50%權益。Ocean Charm為Linewear Assets Limited (「**Linewear**」) 之全資附屬公司，而Linewear由華融國際金融全資擁有。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited (「**Camellia Pacific**」) 持有51%權益，而Camellia Pacific為華融國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Ocean Charm、Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於Visual Dome 持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，Linewear之全資附屬公司堅越有限公司(「**堅越**」) 持有212,680,000股股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融澳門持有100,000,000股股份之直接權益，並為中國華融(澳門)國際股份有限公司(「**華融澳門**」) 之全資附屬公司。華融(香港)產融投資有限公司(「**華融香港**」) 擁有華融澳門之51%權益，並為華融置業之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融澳門、華融香港、華融置業及中國華融被視為於中國華融澳門持有之股份中擁有權益。
9. 根據華融國際金融於二零一八年一月十五日存檔之權益披露通知(「**華融國際金融通知**」)，Visual Dome 持有259,700,000股股份之直接權益。Visual Dome之普通合夥人為Micro Vision Fund Ltd.，並由其有限合夥人Ocean Charm 持有50%權益。Ocean Charm為Linewear 之全資附屬公司，而Linewear由華融國際金融全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，Ocean Charm、Linewear及華融國際金融被視為於Visual Dome 持有之股份中擁有權益。根據華融國際金融通知，Linewear之全資附屬公司堅越持有212,680,000股股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear及華融國際金融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。

10. 於最後可行日期之已發行股份總數(即6,424,417,247股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。

據董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，基於本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊，概無人士(上文披露的董事或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3分部的規定需要向本公司披露之權益或淡倉，或於最後可行日期直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及於二零一七年十二月三十一日，根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務(簡稱「競爭業務」)之公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於概無上述董事能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益之董事將於相關董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務之權益將不會影響其作為董事之身份或損害本集團及股東之利益。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

6. 董事於對本集團屬重大之資產或合約及／或安排之權益

本公司(作為發行人)、融德(作為本公司之控股股東)、Blooming、Design Time Limited(「**Design Time**」)及Wise Sharp Investments Limited(統稱「**二零一四年第一批投資者**」)(作為投資者)與朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(統稱為「**最終股東**」)(作為個人擔保人)訂立日期為二零一四年六月二十日之有條件票據購買協議(「**二零一四年票據購買協議**」)，據此，本公司(i)向二零一四年第一批投資者及本公司確定之將於二零一四年優先票據(定義見下文)第二批發行及購買結束時購買二零一四年優先票據之本公司關連人士(定義見上市規則)以外之投資者(「**二零一四年第二批投資者**」)分兩批發行本金總額最多為350,000,000美元之優先有抵押擔保票據(「**二零一四年優先票據**」)；及(ii)作為二零一四年第一批投資者及二零一四年第二批投資者購買二零一四年優先票據及該等投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，本公司向該等投資者分兩批發行認股權證(「**二零一四年認股權證**」)。

二零一四年認股權證持有人將可按經調整行使價2.1464港元認購行使款額總額70,000,000美元之普通股。倘二零一四年認股權證所附之認購權按經調整行使價2.1464港元獲悉數行使，二零一四年認股權證將賦予其持有人(「**二零一四年認股權證持有人**」)認購最多145,359,672股股份(總面值為14,535,967港元)之權利，且有關股份將根據股東於本公司於二零一四年六月十三日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行，且有關授權就該等配發及發行而言乃屬足夠。於二零一四年認股權證所附之認購權獲行使後將配發及發行之股份獲配發及發行後將與於配發當日之現有普通股享有同地位。二零一四年認股權證所附之認購權將自有關二零一四年認股權證發行日期起計36個月止當日屆滿。二零一四年認股權證的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日、二零一四年六月二十六日、二零一四年七月十七日、二零一四年七月十八日、二零一四年十二月二十八日、二零一五年一月八日及二零一五年二月十三日之公告。

於二零一四年十二月十七日，廣州愉捷貿易有限公司(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司(一名獨立第三方，作為賣方(「**廣州黃沙**」))就收購位於中國廣州且由本集團之關聯方廣州珠光投資有限公司(「**廣州珠光投資**」)及一名獨立第三方共同開發的50套物業(「**被收購物業**」)有條件地訂立50份認購書(「**認購書**」)，代價約為人民幣1,106,820,000元(相當於約1,403,881,000港元)，將以現金結算(「**該項目**」)。廣州珠光投資有權享有該項目之75%可分派權益(「**該權利**」)及其產生之收入。於二零一四年十一月，朱慶淞先生(主席兼執行董事)已以代價人民幣

760,000,000元(相當於約963,978,000港元)向廣州珠光投資收購部份該權利(「**被收購權利**」)，據此，彼有權要求廣州黃沙向其轉讓該項目第一期下之三棟樓宇(「**第一期樓宇**」)，或倘其要求廣州黃沙為其出售第一期樓宇，其有權獲得第一期樓宇之出售所得款項。被收購物業為被收購權利相關權益之一部份。認購書於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度仍然有效。有關認購書之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月五日之通函。

於最後可行日期，概無董事自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，概無董事於當中擁有重大權益且對本集團業務整體而言屬重大之合約或安排仍然有效。

7. 服務合約

於最後可行日期前兩年內，本集團成員公司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)：

- (a) 本公司、融德、廖騰佳先生、朱慶淞先生、朱沐之先生、Blooming Rose Enterprises Corp.、Heroic Day Limited、浦銀國際投資管理有限公司及本公司確定之就分三批發行本金總額最多為500,000,000美元之優先票據而言並非本公司關連人士之投資者所訂立日期為二零一六年八月三日之票據購買協議；

- (b) The Bank of New York Mellon 香港分行及各企業擔保人，包括(i)融德(本公司之控股股東)；(ii)珠光集團(本公司之全資附屬公司)；(iii)南興控股有限公司(本公司之全資附屬公司)；(iv)誠昌控股有限公司(本集團之間接全資附屬公司)；(v)盈信國際控股有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(vi)靄德投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(vii)泰恒發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(viii)冠恒興業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(ix)達東投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(x)惠豐投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(xi)寶豪國際有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(xii)通利發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；及(xiii)雅豪投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一六年八月四日之擔保契據，以保證履行有關債務人於日期為二零一六年八月三日之票據購買協議及日期為二零一三年八月五日之認股權證文據下之義務；
- (c) 將由(i)靄德投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(ii)盈信國際控股有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；(iii)南興控股有限公司(本公司之全資附屬公司)；(iv)誠昌控股有限公司(本集團之間接全資附屬公司)；及(v)珠光集團(本公司之全資附屬公司)簽立之以The Bank of New York Mellon 香港分行(為其本身及代表Blooming Rose Enterprises Corp.、Heroic Day Limited、浦銀國際投資管理有限公司及本公司確定之並非本公司關連人士之投資者)為受益人之股份質押；
- (d) 本公司發行予Blooming Rose Enterprises Corp.、Heroic Day Limited及浦銀國際投資管理有限公司日期為二零一六年八月四日之第一批認股權證及日期為二零一六年九月二十三日之第二批認股權證，而第一批認股權證及第二批認股權證各自之行使款額最多為61,500,000美元；
- (e) 創豪國際投資有限公司(本公司之全資附屬公司)與豐順縣公共資源交易中心於二零一六年九月二十三日按土地出讓價之土地成交確認書，土地轉讓總額為人民幣597,310,000元；

- (f) 本公司與RaffAello Securities (HK) Limited就供股發行不少於1,082,861,556股供股股份及不多於1,206,569,457股供股股份所訂立日期為二零一六年十月十七日之包銷協議；
- (g) 香河縣逸景房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「現有買方」)、賣方(即佟德新先生及佟德珉先生)及目標公司香河金港房地產開發有限公司(「香河金港」)所訂立日期為二零一七年三月二十九日之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，以購買目標公司之全部股權；
- (h) 賣方珠光集團有限公司(本公司之全資附屬公司)與買方所訂立日期為二零一七年六月二十二日之買賣協議，以收購利博控股有限公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,000,000,000元；
- (i) 南興控股有限公司(本公司之全資附屬公司)、賣方荃興控股有限公司及擔保人張芳榮所訂立日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議，以收購通興投資有限公司之全部已發行股本，代價為人民幣3,500,000,000元；
- (j) 廣東喜龍房地產開發有限公司(被視為本公司之附屬公司)與買方(即朱靖瑜、朱梓濤及朱梓瑜)所訂立日期為二零一七年八月十八日之買賣協議，以收購位於中國之多項物業，總代價為人民幣26,272,385元；
- (k) 賣方珠光集團有限公司(本公司之全資附屬公司)與買方所訂立日期為二零一七年十月二十日之終止協議，以終止日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議；
- (l) 本公司、融德、廖騰佳先生、朱慶淞先生、朱沐之先生、中國華融澳門(香港)投資控股有限公司所訂立日期為二零一七年十一月三十日之票據購買協議，以分兩批發行本金總額最多為80,000,000美元之優先票據；

- (m) 買方(即香河縣逸景房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司)、賣方(即佟德新先生及佟德珉先生)及目標公司香河金港房地產開發有限公司所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之買賣補充協議，以延長磋商期；
- (n) 買方(即香河縣逸景房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司)、買方之代名人(即廊坊香河豪捷貿易有限公司(「**廊坊香河**」)，本公司之間接全資附屬公司)、賣方(即佟德新先生及佟德珉先生)、目標公司香河金港房地產開發有限公司及廣東珠光集團有限公司(「**廣東珠光**」)所訂立日期為二零一八年三月九日之買賣之進一步補充協議，以將代價由人民幣1,812,214,000元調整為人民幣1,700,000,000元；
- (o) 南興控股有限公司(本公司之全資附屬公司)、賣方荃興控股有限公司及擔保人張芳榮所訂立日期為二零一八年三月二十八日之買賣協議之補充協議，以修訂日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議之若干條款；
- (p) 廣州御德投資有限公司(本公司之全資附屬公司)與賣方廣東珠光集團有限公司所訂立日期為二零一八年六月二十四日之買賣協議，以收購廣州珠光置業有限公司之全部股本權益，代價為人民幣700,000,000元；
- (q) 現有買方、廊坊香河豪捷貿易有限公司(「**廊坊香河**」)、佟德新先生、佟德珉先生、香河金港、廣東珠光集團有限公司及香河潤發房地產開發有限公司(「**香河潤發**」)所訂立日期為二零一八年六月二十九日之轉讓協議，以同意(其中包括)(i)現有買方及廊坊香河須將彼等於股權轉讓協議項下之所有權利及責任轉讓予香河潤發，代價為人民幣400,000,000元；及(ii)現有買方及廊坊香河將不再享有彼等於股權轉讓協議項下之所有權利及不再履行彼等於股權轉讓協議項下之所有責任及負債；

- (r) 南興控股有限公司(本公司之全資附屬公司)、賣方荃興控股有限公司及擔保人張芳榮所訂立日期為二零一八年八月二日之買賣協議之第二份補充協議，以修訂日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議之若干條款；及
- (s) 該等買賣協議。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	專業資格
戴德梁行	專業估值師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後可行日期，上述各專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其建議、函件、報告及／或其意見概要及引述其名稱及標識，且並無撤回有關同意書；
- (b) 並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨之重大訴訟或申索。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間任何營業日之正常營業時間內可於本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室)查閱：

- i. 本公司之組織章程大綱及細則；
- ii. 本附錄中「重大合約」一段所述之重大合約；
- iii. 本附錄中「專家及同意書」一節所述之專家同意書；
- iv. 本公司截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- v. 羅兵咸永道會計師事務所發出之有關於完成後集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- vi. 戴德梁行發出之有關目標集團之估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- vii. 自二零一七年十二月三十一日以來根據上市規則第14及／或14A章所載之規定發出之各通函；及
- viii. 本通函。

11. 一般事項

- i. 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；
- ii. 本公司之香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室；
- iii. 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；
- iv. 本公司之公司秘書為陳哲明先生，彼為英格蘭及威爾士特許會計師公會之資深會員、英國特許公認會計師公會之資深會員以及香港會計師公會之執業會計師；及
- v. 中英文本如有歧義，概以英文本為準。