

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之美亞控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或送交負責買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表聲明，且表明不會就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。

本通函僅供說明用途，並不構成獲得、購買或認購證券之邀請或要約。

---



美亞控股有限公司\*

MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

非常重大收購事項  
收購益陞有限公司之股權

---

董事會函件載於本通函第5頁至第53頁。

美亞控股有限公司謹訂於二零一一年四月三十日(星期六)上午十一時正於香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square 22樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第172至第173頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席該大會，務請盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，惟無論如何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，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
緒言 .....	5
收購協議 .....	6
可換股債券 .....	9
代價股份 .....	11
承付票據 .....	12
目標集團之資料 .....	12
建議業務計劃 .....	15
「民進港項目」 .....	15
「鳳凰貿易及旅遊城項目」 .....	23
建議管理團隊 .....	25
法律及監管規定 .....	27
本集團之資料 .....	33
目標集團之股權架構 .....	33
對股權架構之影響 .....	35
行業概覽 .....	36
風險因素 .....	42
與本集團有關的風險 .....	42
與Dan Tien有關的風險 .....	43
與行業有關之風險 .....	46
與越南有關之風險 .....	48
進行收購事項之理由及益處 .....	49
收購事項對本公司之盈利及資產與負債之影響 .....	50
經擴大集團之財務及業務前景 .....	50
被估物業之價值與賬面值之對賬 .....	52
一般事項 .....	52
股東特別大會 .....	53
推薦建議 .....	53
其他資料 .....	53
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	54
附錄二 — 益陞集團之會計師報告 .....	55
附錄三 — 本集團及益陞集團之管理層討論及分析 .....	86
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	109
附錄五 — 該港口之估值報告 .....	121
附錄六 — 該港口之相關估值預測報告 .....	137
附錄七 — 經擴大集團之物業估值 .....	140
附錄八 — 交通研究報告 .....	149
附錄九 — 一般資料 .....	160
股東特別大會通告 .....	172

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議所載之條款及條件向賣方收購益陞之100%股權
「收購協議」	指	本公司及賣方就收購事項於二零一零年十一月八日訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	香港持牌銀行辦公之日子，惟不包括(i)星期六、星期日或公眾假期；(ii)香港於上午九時正至中午十二時正期間發出或仍然發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號而有關訊號於中午十二時正或之前仍未解除之日；或(iii)香港於中午十二時正之前發出或仍然發出「黑色」暴雨警告訊號而有關訊號於中午十二時正或之前仍然有效之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	美亞控股有限公司，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
「完成」	指	收購事項之完成
「代價」	指	本公司根據收購協議就收購事項須支付予賣方之代價總額620,000,000港元
「代價股份」	指	本公司將按發行價向賣方配發及發行之新股份，以支付部份代價
「換股價」	指	每股換股股份0.55港元，可根據可換股債券之條款及條件予以調整
「換股股份」	指	可換股債券所附之換股權被行使時將由本公司配發及發行之新股份

---

## 釋 義

---

「可換股債券」	指	將由本公司向賣方發行，本金額為90,000,000港元之可換股債券，以支付部份代價
「Dan Tien」	指	Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited，根據越南法例成立之海外投資有限公司。於最後可行日期，由香港公司擁有80%權益，另由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited擁有20%權益
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議由Top Force International Limited根據兩份日期均為二零一零年十二月七日之股權轉讓協議，分別向EI Dorado Global Investment Holdings Limited及Pearl Global Investment Holdings Limited出售Capital Investment Development Corp.，詳情載於本公司於二零一零年十二月八日發表之公佈
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)收購協議及據此擬進行之交易
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「第一則公佈」	指	本公司於二零一零年十月十五日就諒解備忘錄而發表之公佈
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港公司」	指	志怡投資(國際)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	每股代價股份0.55港元
「合資公司」	指	Best Wonder Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後可行日期，由益陞擁有87.5%權益，另由Best Found International Limited擁有12.5%權益

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零一零年十一月五日，即在訂立收購協議前，股份在聯交所買賣之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年四月十一日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一一年六月三十日，或本公司與賣方以書面同意之較後日期
「諒解備忘錄」	指	本公司與賣方於二零一零年十月十五日就收購事項而訂立之無法律約束力諒解備忘錄或(在文義所指之下)經收購協議修訂之諒解備忘錄
「該港口」	指	位於越南廣寧省芒街市之民進港，有待進一步開發及建設
「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
「承付票據」	指	將由本公司向賣方發行本金額為300,000,000港元之承付票據，以支付部份代價
「該物業」	指	位於越南廣寧省芒街市海春鎮(Hai Xuan Commune)之物業權益，有待進一步開發及建設
「可退還按金」	指	根據諒解備忘錄須予支付，為數不超逾100,000,000港元之可退還按金
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股東」	指	股份之持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台灣美亞」	指	美亞鋼管廠股份有限公司，其為一間於台灣註冊成立之公司，亦為本公司之最終實益主要股東，其股份在台灣證券交易所上市
「目標集團」或 「益陞集團」	指	益陞、合資公司、香港公司及Dan Tien
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	達成有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南盾」	指	越南法定貨幣越南盾
「益陞」	指	益陞有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，以美元、人民幣及越南盾定值之款項均已分別按7.78港元兌1.00美元、按人民幣0.844元兌1港元及按2,530越南盾兌1港元之兌換率換算為港元。此等兌換率僅在適當時採用，只供說明用途，並非表示任何款額已經或原本能夠或定必能夠按上述兌換率或任何其他兌換率換算。



美亞控股有限公司\*

MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

執行董事：

蕭敏志先生  
賴粵興先生  
蔣仁欽先生  
呂文義先生  
鄭觀祥先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands  
British West Indies

非執行董事：

陳健生先生  
陳國祥先生  
李德強先生

香港總營業辦事處：

香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

獨立非執行董事：

林聖斌先生  
黃瑞祥先生  
趙熾佳先生  
阮雲道先生

敬啟者：

非常重大收購事項  
收購益陞有限公司之股權

緒言

本公司於二零一零年十一月十二日宣佈，本公司及賣方已於二零一零年十一月八日訂立收購協議。據此，賣方有條件同意出售而本公司亦有條件同意購入益陞之100%股權，就此涉及之代價為620,000,000港元。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)：(i)收購協議及據此擬進行之交易之進一步資料；(ii)股東特別大會通告；及(iii)根據上市規則之披露規定作出之其他詳細披露。

\* 僅供識別

## 收購協議

### 日期

二零一零年十一月八日

### 買方

本公司

### 賣方

達成有限公司。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（見上市規則之定義）之第三方。

### 目標事項

根據收購協議，賣方有條件同意出售而買方亦有條件同意購入益陞之100%股權。除擁有合資公司之87.5%股權外，於最後可行日期，益陞並無其他重大資產及負債。

### 代價

代價620,000,000港元將以下列形式支付：

- (i) 已經根據諒解備忘錄支付之可退還按金之有關款額將會全數扣減；
- (ii) 在完成時起計十個營業日之內，以現金支付根據諒解備忘錄在當時仍結欠之最高未付可退還按金款額（如有）；
- (iii) 在完成時起計十個營業日之內，按發行價發行及配發代價股份之形式向賣方支付130,000,000港元；
- (iv) 在完成時起計十個營業日之內，按換股價每股換股股份0.55港元向賣方發行為數90,000,000港元之可換股債券，據此可兌換為約163,636,363股換股股份；及
- (v) 在完成時起計十個營業日之內，向賣方發行為數300,000,000港元之承付票據。



### 釐定代價之基準

代價乃經本公司與賣方公平磋商後始行釐定。於釐定代價時，曾參考(其中包括)：(i)採用收益法計算該港口於二零一零年八月三十一日之全部股權之初步估計公平值約757,600,000港元；(ii)採用比較法計算該物業第一期工程第一階段(可出售總面積約為125,829平方米)於二零一零年八月三十一日之初步估計市值約215,000,000港元(此兩項初步估值報告均由本公司委聘之獨立估值師中證評估有限公司編製)；(iii)該港口及該物業之70%實際權益由益陞持有；及(iv)下文「進行收購事項之理由及益處」一節所述有關目標集團之前景。

代價之付款方式乃經由賣方及本公司考慮：(i)為確保為該項目取得獨家期間，支付可退還按金乃屬必須；及(ii)發行代價股份、可換股債券及承付票據可減輕本公司現時的現金流壓力，亦可鼓勵賣方積極參與本公司及Dan Tien之未來發展後，始行釐定。

董事會認為經由本公司與賣方公平磋商而釐定的有關代價及付款條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

該港口及該物業之最終估值載於本通函附錄五及附錄七。該物業之估值僅包括第一期工程第一階段(Dan Tien已經有正式合法業權)的用地面積。該港口之估值與該物業並無關係。

### 修訂諒解備忘錄

本公司及賣方藉收購協議同意把對據諒解備忘錄須予支付之可退還按金100,000,000港元作出修訂，改為在完成前須予支付之可退還按金為不超過100,000,000港元。就此而言，須予支付之確實款額及付款時間均由本公司全權酌情決定。除上文所述者外，諒解備忘錄在各方面將會繼續生效。在此項安排之下，本集團可以更靈活地決定支付可退還按金之款額。於最後可行日期，本公司已向賣方支付合共75,250,000港元之可退還按金。

### 收購事項之先決條件

須待下列先決條件獲達成(或獲豁免(如適用))後，方可完成：

- (a) 本公司獲得合資格越南法律顧問提供之越南法律意見，而本公司亦信納其有關形式及內容；
- (b) 本公司、其代理人或專業顧問合理信納有關的盡職審查結果；

---

## 董事會函件

---

- (c) (如屬必須) 賣方就收購協議及據此擬進行之所有交易取得賣方或其有關第三方在所受管治之司法權區之有關政府機關根據當地適用之法例及法規發出有關之一切批准、確認、豁免或同意；
- (d) 股東在股東大會上批准收購協議、配發及發行代價股份、發行可換股債券、在可換股債券所附之換股權被行使時發行換股股份、承付票據、以及一切據此擬進行之交易；
- (e) 上市委員會批准或同意批准換股股份及代價股份上市及買賣(不論有否附加條件)；
- (f) 本公司由簽署收購協議當日開始並在完成前任何時間內信納根據收購協議而作出之保證繼續為真實、準確、無誤導成份、並未被嚴重違反；亦無任何情況顯示此等保證出現任何重大不利變動；及
- (g) 由簽署收購協議當日開始，本公司並無發現亦不知悉目標集團有任何不正常運作，而其業務、狀況(包括資產、財務及法律地位)、營運、業績或資產亦無任何重大不利變動；亦無任何未被披露之重大潛在風險。

買方有權以書面豁免上文所述之條件，惟第(d)及(e)項條件乃不可豁免。倘上文所述之條件在最終截止日期或之前未能全部達成(或(如適用)不獲本公司以書面豁免)，則本公司將有權在最後截止日期之後，向賣方發出有關終止收購協議的書面通知。上述之豁免乃為着在若干情況下提供靈活的處理方法(例如某項條件其中僅有一小部份尚未達成，或本公司從收購事項所得之利益大大高於本公司因豁免某項條件而蒙受之損失等)。倘賣方無權豁免條件，則賣方可在其認為適宜終止收購協議之情況下(例如價格突然上升或收到更高之出價)，以未能達成條件之理由終止收購協議。上述豁免達成條件之權力在類似之協議中屬普通及常見。董事在決定豁免某項條件之時，將會謹慎及盡責行事。在根據上述理由終止收購協議後，訂約各方均不可就此根據收購協議向對方提出任何索償，惟在此之前因任何條文被違反而提出之索償則作別論。於最後可行日期，第(a)、(b)及(c)項條件已經達成，而本公司不擬援引任何豁免條文(為本公司之利益計，已經於收購協議說明)。

誠如本公司於二零一一年三月三十一日公佈，本公司及賣方已訂立一項補充協議。據此，達成先決條件之最後終止日期已延至二零一一年六月三十日或雙方進一步同意之較後日期。

---

## 董事會函件

---

### 完成

將於買方向賣方發出完成通知後五個營業日之內完成。此項通知只可在上文第(a)至(g)項條件全部獲達成(或(如適用)獲豁免)後方可發出。

本公司現時不擬在完成後更改董事會成員之組合。

鑑於收購協議之條款乃經公平磋商後始行釐定，而該港口及該物業之實際權益相較彼等根據估值而釐定之價值出現折讓，董事會認為收購協議之條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

### 可換股債券

根據收購協議之條款，本公司將會在完成後十個營業日之內向賣方發行本金額為數90,000,000港元之可換股債券，以支付部份代價。可換股債券之主要條款載列如下：

發行人	:	本公司
本金總額	:	90,000,000港元
形式及面值	:	每張1,000,000港元
到期日	:	由可換股債券發行日起計滿三週年當日
利息	:	每年5厘息
換股價	:	每股換股股份0.55港元
轉讓	:	可自由轉讓，惟必須事先獲本公司以書面同意，而倘若轉讓予關連人士(見上市規則之定義)，則亦須事先獲得聯交所批准
兌換	:	可換股債券所附之換股權可在兌換期間(由可換股債券發行日期起至緊接到期日前第七日為止)內行使。在可換股債券所附之換股權被行使後，本公司將會隨即就所行使之有關換股權配發相關數目之換股股份。可換股債券所附之換股權須受若干限制，亦即在可換股債券所附之換股權被兌換時將予發行及配發之換股

---

## 董事會函件

---

股份數目(加上由債券持有人、其聯繫人士及與其一致行動之人士所持之股份數目後)不可導致出現下列任何一項：(i)本公司違反上市規則第8.08條所規定之最低公眾持股量要求或違反上市規則之其他相關規定；(ii)令上述人士合共擁有之權益超逾本公司當時已發行股本之29.9%；及(iii)引致須承擔遵照收購守則第26條之規定而提出全面收購建議之責任

- 換股價之調整 : 倘出現(其中包括)下列情況,換股價可予調整:股份折細或合併、資本化發行、供股及其他具攤薄影響力之事宜。有關之調整須由公認之商人銀行在其認為根據可換股債券之條款及條件而言乃屬適當之形式進行
- 贖回 : 可換股債券可以在到期日之前任何一個營業日,在向債券持有人發出不少於7個營業日之事先書面通知後,每次按1,000,000港元之款額或其完整倍數或按本公司釐定的款額另加任何就此應計而未付之利息贖回
- 本公司之贖回權利可以由本公司全權酌情行使,並可由本公司向任何一名債券持有人(毋須包括其他債券持有人)行使
- 償還 : 可換股債券之尚未償還本金額(不包括已經兌換為股份或已償還之款額)須根據可換股債券之條款在到期日按當時之可換股價券之尚未償還本金額之100%償還
- 投票權及地位 : 債券持有人無權出席本公司任何股東大會亦無權在會上投票。可換股債券一經發行及配發後,在各方面將與在有關配發及發行日期當時之所有已發行股份享有同等權益
- 上市 : 可換股債券不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將會向聯交所申請批准換股股份上市及買賣

---

## 董事會函件

---

假設賣方按換股價即時行使可換股債券所附之換股權，則本公司須配發及發行合共約163,636,363股換股股份，相當於本公司現已發行股本約23.67%，亦相當於配發及發行代價股份及換股股份後之本公司經擴大已發行股本約15.00%。換股股份將會根據一項將於股東特別大會上提呈並獲批准授出之特別授權而發行。本公司發行換股股份不會導致本公司之控制權出現變動。

### 代價股份

本公司將會配發及發行約236,363,636股代價股份，相當於本公司現已發行股本約34.20%，亦相當於發行代價股份後之本公司經擴大已發行股本約25.48%。

代價股份在各方面將會與所有已發行股份享有同等權益。

代價股份將會根據一項將於股東特別大會上提呈並獲批准之特別授權而發行，而待代價股份發行後，不會有任何有關出售代價股份之限制。本公司將會向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

換股股份或代價股份(視情況而定)之換股價及發行價均為每股股份0.55港元，此乃由本公司及賣方在考慮股份之現行市價後，經公平磋商後始行釐定。換股價及發行價相較：

- (1) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.48港元溢價約14.58%；
- (2) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.53港元溢價約3.77%；
- (3) 股份在截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.552港元折讓約0.36%；
- (4) 股份在截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.546港元溢價約0.73%；及
- (5) 股份於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合每股資產淨值約0.72港元折讓約23.89%。

---

## 董事會函件

---

董事認為換股價及發行價對本公司及股東而言均為公平合理。

### 承付票據

本公司將會在完成後十個營業日之內向賣方發行本金額為數300,000,000港元之承付票據，以支付部份代價。承付票據按每年8%計息。承付票據可予轉讓，並將於發行後滿兩週年之日到期。

在完成後，經擴大集團將會根據下文披露之業務計劃，盡快在可行情況下開始開發有關項目。本公司將會以內部資源或其他集資行動（例如舉債融資及股本融資等）償還承付票據及提供其向Dan Tien注資所需之款項。本公司確認，於最後可行日期，本公司並無就任何上述集資行動訂立任何協議。

### 目標集團之資料

目標集團包括益陞，合資公司、香港公司及Dan Tien。目標集團之財務資料載於本通函附錄二。

### 益陞

益陞為一家於二零一零年九月三日在英屬處女羣島註冊成立之投資控股公司，自註冊成立以來一直由賣方全資擁有。誠如上文所述，除擁有合資公司之87.5%股權外，於最後可行日期，益陞並無任何其他重大資產及負債。

在完成後，益陞將會成為本公司之全資附屬公司，而益陞之賬目亦將會綜合在本公司之賬目內。

### 合資公司

於最後可行日期，合資公司為一家投資控股公司，由益陞擁有87.5%權益，另由Best Found International Limtied擁有12.5%權益。合資公司於二零一零年七月六日在英屬處女羣島註冊成立。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Best Found International Limtied及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（見上市規則之定義）之第三方。於最後可行日期，除擁有香港公司之100%股權外，合資公司並無任何其他重大資產及負債。

合資公司為益陞之非全資附屬公司，其賬目已綜合在益陞之賬目內。

## 香港公司

香港公司於一九九五年六月十三日註冊成立為投資控股公司。在二零一零年十月二十五日內部進行公司企業重組（「重組」）之前，香港公司由Best Genius International Limited（「Best Genius」）全資擁有。就董事會所知及在作出一切合理查詢之後，根據董事會獲得之資料，董事會知悉Best Genius及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士（見上市規則之定義）之獨立第三方，而Best Genius僅以信託形式代賣方持有香港公司之股權。有關安排有利香港公司以擁有香港居留權之股東代表以便與地方政府機關磋商協調，此舉能更加方便Dan Tien初期在越南之業務發展。於二零一零年十月二十五日，為使賣方促成之重組生效，Best Genius按一個象徵式的代價1港元轉讓其於香港公司之全部股權予合資公司，而於最後可行日期，香港公司已成為由合資公司全資擁有之公司。除擁有Dan Tien之80%股權外，於最後可行日期，香港公司並無任何其他重大資產及負債。

於最後可行日期，香港公司為合資公司之全資附屬公司，其賬目已綜合在合資公司之賬目內。

## Dan Tien

Dan Tien為一家根據越南法例在二零零三年六月二十七日成立之海外投資有限公司。Dan Tien自註冊成立以來由香港公司投資擁有80%權益，另由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited擁有20%權益。據董事於作出一切全理查詢後所知、所悉及及所信，Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（見上市規則之定義）之第三方。

Dan Tien主要經營物業及港口發展以及相關之物流業務。於最後可行日期，Dan Tien所持由廣寧省人民委員會於二零零七年十二月二十八日發出之投資證書編號為221.022.000.107，據此有權於越南進行兩個獨立項目，分別為與該港口有關之「民進港項目」及與該物業有關之「鳳凰貿易及旅遊城項目」，下文乃上述投資證書之概要資料：-

發證日期： 二零零七年十二月二十八日

發證機關： 廣寧省人民委員會 (People's Committee of Quang Ninh Province)

年期： 由二零零三年六月二十七日起計，為期五十(50)年，可向有關政府機關申請，在獲批准後可以續期

---

## 董事會函件

---

業務範圍： 「民進港項目」

- 投資於一條由第1號村的堤防為起點，通往民進港，全長4.7公里之行車通道，包括橋樑及下水道，以及位於Con Ran水路之立交橋
- 建設民進港，其中合共有五(5)個碼頭，供乘客上落及貨物起卸；
- 建設21.6公頃具配套支援作用之土地面積，旨在把民進港擴大成為一個集裝箱碼頭；此具配套支援作用之面積將會容納貨倉、露天貨場、辦公室、住宅及停車場；
- 投資及經營往返芒街市一下龍—海防之高速載客船隊(合共四艘載客船，每艘的座位可容納100名乘客)；
- 提供貨物運輸及倉貯服務以及露天貯貨場租賃服務；
- 向抵港船隻提供物流服務；

「鳳凰貿易及旅遊城項目」

- 在芒街市之海春鎮(Hai Xuan Commune)投資、建設Phuong Hoang Tourist and Commercial Urban Town，以及開始相關之業務運作；
- 進行房地產業務。

Dan Tien為香港公司之非全資附屬公司，其賬目已綜合在香港公司之賬目內。

Dan Tien的組織章程清楚列明(其中包括)股東(即香港公司及Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited)之權利及責任。其主要條款載列如下：

### *Dan Tien*之董事會

董事會將會負責決定Dan Tien之所有及任何重要事項。董事會將會透過在董事會會議上通過決議案或作出決定之方式，執行其管理Dan Tien之任務，並監督此等決議案或決定之落實進行。董事會將會包括六名成員，其中四名由香港公司委任，另兩名由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited委任。董事會主席將會由香港公司委任。



### 溢利分派

Dan Tien之純利將會根據Dan Tien股東當時各自在Dan Tien股本之注資額，按比例分派。倘若上一年錄得虧損(如有)，而倘溢利不能全數抵償此虧損額，則不會分派任何溢利。

該港口及該物業均位於芒街市。請參閱下文「建議業務計劃」一節所述有關各項目之進一步資料。

### 建議業務計劃

#### 「民進港項目」

該港口位於越南廣寧省芒街市。芒街市位於Ka Long河的河岸，此河連接中國及越南兩地。貫通芒街市與中國廣西省的國際知名北侖關閘(Bac Luân Border Gate)亦位於民進港。下龍市(Ha Long City)離此約178公里，而越南河內則離此350公里。

Dan Tien已委聘中交水運規劃設計院有限公司(「設計院公司」)及大連中交理工交通技術研究院有限公司(「大連研究院」)負責設計該港口之施工圖則(「設計圖則」)。設計院公司為中國建國後第一所水路交通建築工程工業學院，現時是一所國有設計及顧問公司，直接附屬中國交通建設股份有限公司及服從其領導。設計院公司擁有獨立海外貿易權力，具備甲級資格，可以向不同行業提供服務，例如水路運輸工程設計及顧問、建築工程設計、智能工程設計、總承包項目、水運、建築工程、高速公路監督及土力工程項目等。

就工程設計而言，設計院公司已完成超過1,500個不同設計階段的項目，其中包括建設／建造港口、供灌溉用途的引水道、工廠、火車站、交通、保安監督、建築工程及電腦技術，包括葛州壩及京杭運河的設計項目。在此之前，亦完成中國建國初期的首個海港、首個河港及首個船塢的設計工作。上述的設計項目之中亦包括大量國家大型主要項目，其中有大型集裝箱碼頭、大型乾貨場(礦砂、煤炭及穀物)碼頭、大型液體貨物(原油、天然氣及化工產品)碼頭、多用途碼頭、各種特定用途之碼頭及航道及水利樞紐等等。近年來，設計院公司亦在多個大型集裝箱碼頭內完成合共五十個船隻泊位的工程項目，以及三十多個處理乾貨或液體貨物之船隻泊位的工程項目。此外，設計院公司贏得國家最高科學技術獎一等獎、二等獎及三等獎各一次，另三次贏得「詹天佑獎」、三次贏得「魯班獎」(中國優秀木匠)、七次贏得國家設計金獎、以及60項代表科學及技術進步及優秀設計的省級及縣級獎項。

---

## 董事會函件

---

大連研究院為大連理工大學技術轉移中心有限公司之合資公司。大連研究院主要負責運輸技術發展、技術顧問、技術轉移、項目管理、工程及技術顧問及港口工程、鐵道工程、公路、隧道、橋樑、房屋建設項目調查及設計。

大連研究院自註冊成立以來曾負責二十多個項目，其中包括旅順港II及III船泊位之改造工程設計、修復建設項目(液壓部份)、審閱海洋工程之建築圖則、大連船舶重工集團有限公司、營口港仙人島的通用碼頭項目及營口港仙人島1#港口、2#港口多用途船隻泊位等。

根據設計圖則，該港口之可開發土地總面積為27,500,000平方米。

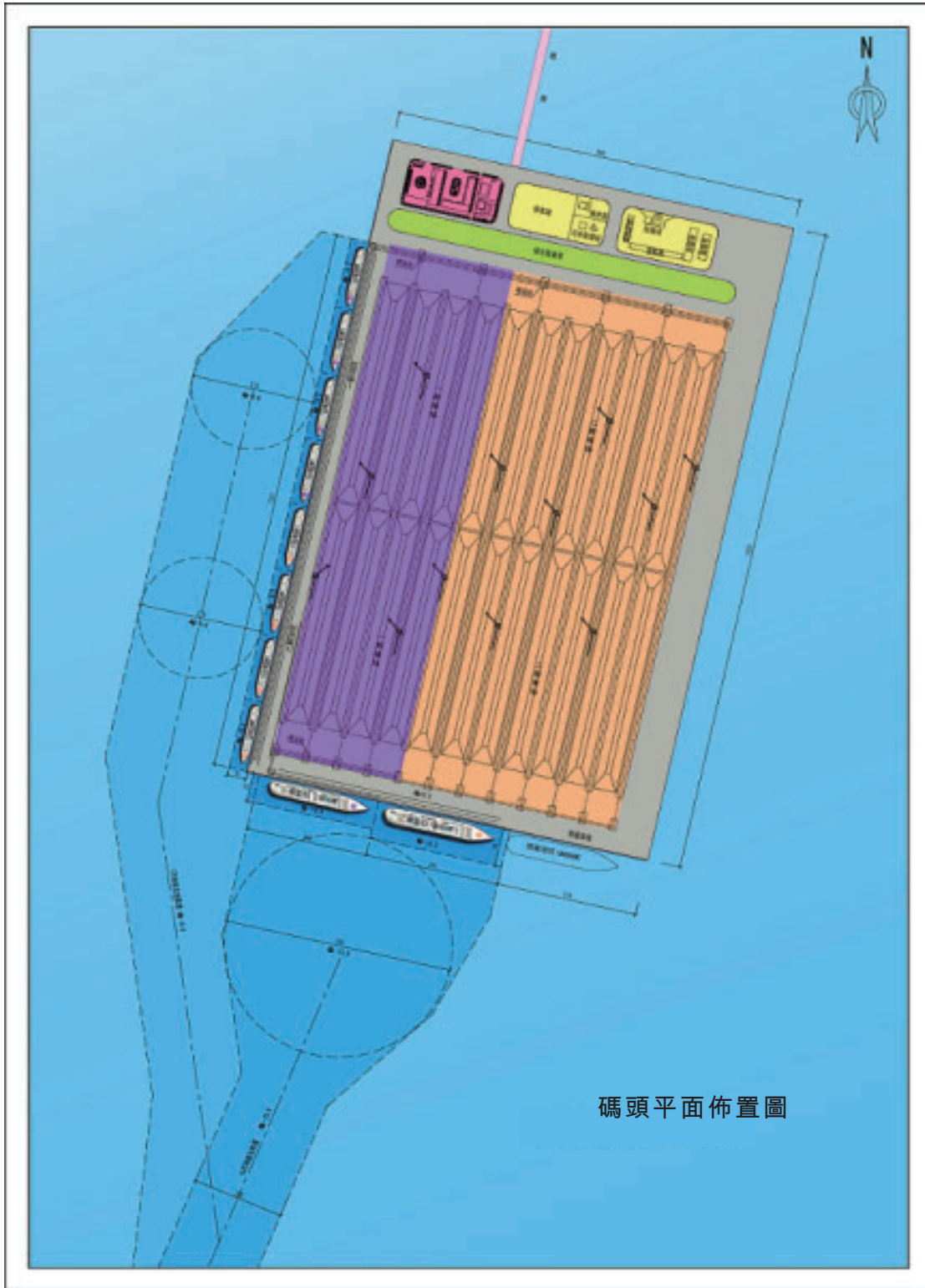
下表載列該港口開發區各個坐標：

坐標標示點	國家平面X坐標	國家平面Y坐標
A	2374451.49	429086.47
B	2374241.47	429080.73
C	2374243.11	429203.71
D	2374453.11	429026.47
E	2374498.59	429076.27
F	2374498.20	429118.75
G	2374488.96	429127.53

資料來源：Dan Tien

以下為碼頭平面佈置圖：

民進港之碼頭平面佈置圖



碼頭平面佈置圖

資料來源：設計圖則

---

## 董事會函件

---

該港口現時正在施工。根據設計圖則，該港口之第一期工程將會在一年半之內完成。根據有關設計，將包括一個可供70,000噸船隻停泊之泊位，另有四個可供10,000噸船隻停泊之泊位，每年可以處理最多20,000,000噸之礦產。在土地總面積27,500,000平方米之中，216,000平方米將用作興建營運及管理中心以及清關／健康控制中心，以支援該港口之運作。該港口之第二期工程將會包括一個可供100,000噸船隻停泊之泊位，另有四個可供10,000噸船隻停泊之泊位，就此把礦產處理量每年增加20,000,000噸。此外，亦會有兩個供載客郵輪停泊之泊位。碼頭及通行航道的施工計劃概述如下：

船隻	10,000噸	70,000噸	100,000噸
碼頭長度	1,215米	268米	295米
碼頭闊度	41米	65米	86米
碼頭水位	9.2米	14.9米	15.2米
航道水深	9.6米	13.5米	13.9米
航道闊度	191米	164米	202米
迴旋處直徑	270米	456米	500米

資料來源：設計圖則

將會進行疏浚工程以建造泊位。第一期工程需要進行以下之疏浚工程：

- 1,954,146.38平方米，建造供70,000噸船隻停泊之泊位
- 1,679,558.4平方米，建造供10,000噸船隻停泊之泊位
- 11,978,581平方米，建造供70,000噸船隻通過之主要航道
- 1,459,155.3平方米，建造供10,000噸船隻通過之航道

第二期工程需要進行以下之疏浚工程：

- 222,210.025平方米，建造供100,000噸船隻停泊之泊位
- 1,037,293.4平方米，建造供10,000噸船隻停泊之泊位
- 6,489,443.5平方米，建造供100,000噸船隻通過之航道

### 該港口之業務

該港口之業務將會包括提供下列服務：

### 港口處理礦物及貨物

第一期工程完成之所有碼頭將會用作處理礦物原料。當地出產的礦物包括煤、鐵、雲母及錳等。目標客戶包括與中國進行礦物貿易的Glory World Development Limited及其他當地的礦產公司。於最後可行日期，Glory World Development Limited由本公司擁有其50%權益，另由台灣美亞擁有其50%權益，Glory World Development Limited及其附屬公司主要經營全球有色金屬及其他礦物商品之倉貯、採購、分銷及貿易業務，包括由越南向中國出口礦產的業務。其他潛在客戶之資料載於下文「該港口的開發」一節。

Dan Tien在該港口第一期工程將會主要負責貨物起卸，以及提供若干輔助支援服務，例如10,000噸躉船／駁船服務。在第二期工程，該港口之運作將會包含貨物處理及若干其他增值服務。

### 起卸運作

在第一期工程將會建造四個船隻泊位(每個可容納10,000噸船隻停泊)及一個可容納70,000噸船隻停泊的泊位。在第二期工程將會另行建造四個船隻泊位，以及一個可容納100,000噸船隻停泊的泊位。該等船隻泊位將包括專供船隻卸貨使用的橋式抓斗機(卸貨能力為每小時800噸)以及專供船隻裝貨使用的移動裝貨機(裝貨能力為每小時6,000噸)。礦產的卸貨流程可透過輸送帶(輸送能力為每小時6,000噸)進行。

### 倉儲及物流

Dan Tien的設備包括兩台斗輪式堆垛存取機，藉此可以提供一條龍式的全套倉儲管理服務以及物流服務。在第一期工程內將會建造四個面積為52米乘1,000米的露天貨場。此等貨場的總面積將會為360,000平方米。未來的倉儲物料的平均堆垛高度可達12米。其後，貨場之總儲物量將會達到1,083,000噸。在第二期工程將會增加七個貨場，每個貨場的面積為52米乘以1,000米。第二期工程之貨場總面積將為600,000平方米。

### 管理中心及清關／健康控制點

經營及管理中心及清關／健康控制點將會佔用21.6公頃(沿18號國道通往該港口)的土地，將會處理所有出入口活動，並會包括關員及稅務員。Dan Tien亦將會考慮在日後設立保稅倉庫。保稅倉庫乃在越南境內設立的獨立隔離式貨倉或貨場，用作臨時貯存及保存海外進口或越南境內運來的貨物或提供若干服務。此等貨物會在保稅倉庫擁有人與物主簽署的保稅倉庫租賃合同後，存入有關倉庫。Dan Tien或會申請在該港口設立及經營保稅倉庫，惟在此之前Dan Tien必須完成建設該港口及其支援輔助區。誠如投資證書規定，擬用作建設保稅倉庫之地區應與支援輔助區的其他地方隔離最少1,000平方米，並須配備電腦系統及／或攝錄機並連接廣寧省的負責海關部門。本集團擬在該港口完工後申請設立保稅倉庫。

### 郵輪

Dan Tien現計劃在將來經營之業務包括提供載客郵輪服務，每艘郵輪可載100位乘客，航程分為兩條，其一往返芒街市與下龍，其二往返芒街市與海防。現建議委任一間船務公司負責經營此載客郵輪服務及提供所需之船隻及相關設施。

### 其他服務

支援該港口運作之其他服務包括躉船／駁船服務、停車場、港口租賃、碼頭與倉庫間的物流服務、食水及設備供應等。除必須之支援服務(例如食水供應)外，大部份服務將會在第二期開發。

該港口將會提供上文所述之服務並收取有關之服務費。有關收費將會參考市場狀況而釐定。該港口將會由專業管理小組負責管理及運作，而彼等之履歷載於下文「建議管理團隊」一節。

大連研究院作為該港口之項目經理，負責上文所述將予提供有關碼頭及物流服務之開發、計劃、設計及落實進行資訊技術設施。資訊系統將會包括為整個物流鏈提供全面及多用途的資訊技術服務，亦包括有關的客戶在碼頭的清關安排。越南的海關將會在該港口設立辦事處，藉以加快清關程序。

### 風險管理

安全及風險管理為Dan Tien之最優先考慮。在開始運作之時，Dan Tien之管理層將會購買保單以保障有關若干物業及固定資產、第三者責任、勞工賠償、汽車、運輸及起卸貨物之風險。Dan Tien將會購買足夠的保單及遵守工業標準。管理團隊專注實行工業安全措施及標準，以確保施工地盤之工作環境安全，令Dan Tien負責的工程不會對大眾構成任何危險。有關的安全措施及標準將會根據越南之相關安全法例及法規制定。

Dan Tien將會採納一連串的內部監控措施，包括劃分董事會成員及本集團高級管理團隊之間的權責，加強高級管理團隊之報告渠道路線，以及賦與及釐清高級管理團隊之授權能力。劃分權責是為着確保決定權不會只由一人掌握。加強報告渠道路線是為着確保設立界定的管理層問責制及方便資料可以妥善地在管理架構之內流通。賦與及釐清高級管理團隊之授權能力將可盡量減少管理層之濫用權力。內部監控措施包括對Dan Tien的管理及運作、生產程序、採購主要機器及設備、制定及簽署合約及財務管理的監管。

### 該港口的開發

於最後可行日期，Dan Tien並無與其他港口訂立任何合作或聯盟安排。然而，管理層明白，Dan Tien與港口經營商合作將有助Dan Tien從有關業務夥伴的專業知識及經驗中得益，而與大規模的船公司及港口經營商合作亦能令合作人之間互相分享有關物流行業最新發展的寶貴知識。

在Dan Tien開始經營業務之後，管理團隊將會積極尋求與主要的業內參與者（尤其是與大規模的船務企業集團及港口經營商）合作，旨在增加該港口的船隻往來，使更多船隻以該港口作為貿易路線必經之地。就東盟貿易自由化而言，最重要是建立更密切的關係。在物流業建立一個龐大的聯絡及關係網絡將有助Dan Tien捕捉新的市場商機及獲得最高利益。

根據有關的業務計劃，Dan Tien有意積極聯絡目標客戶，致力建立彼此密切及忠誠的業務關係。目標客戶將會為現時通過北侖關閘（連接芒街市及中國廣西省）經營中國進出口業務之公司。現時每月平均有約180艘集裝箱貨輪由芒街市運貨出口至中國，另有50艘集裝箱貨輪由中國運貨出口至芒街市。由於第18號國道是現時唯一連接芒街市與中國的公路，而此路狹窄及經常出現交通擠塞之問題，因此，該港口能提供一個更佳的運輸方式，供上述的目標客戶選擇。此外，在重修公路之後，16噸以上之貨車不許使用有關公路（一艘集裝箱貨輪平均載貨30噸）。該港口能提供更加方便及節省成本的運輸方式，因此，在吸引現有公司由陸路改用水路運輸而言，此計劃具有龐大的發展潛力。此外，Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited（其為Dan Tien股東之一）現時直接參與出入口業務。Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited為一間在越南註冊成立之有限公司，其主要業務活動包括免稅貨品貿易、買賣機器、設備及零件、酒店及旅遊業務等，其總經理由廣寧省政府委任，在越南跨境貿易方面具豐富經驗。作為Dan Tien之股東，Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited將會運用本身之經驗及關係網絡以協助Dan Tien之管理團隊找尋潛在的客戶。Dan Tien將會採用現有之客戶網絡以進一步提升本公司之市場能力，振興該港口之業務。於最後可行日期，Dan Tien已經與多位進口商及出口商簽署若干意向書。根據Tan Thang Construction Investment and Trading Joint Stock Company之意向書，該公司擬利用該港口作轉運用途，每月轉運煤炭及鐵礦約1千萬噸。Tan Thang Construction Investment and Trading Joint Stock Company為一間於越南註冊成立之公司，主要經營貿易、進口及出口業務。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，Tan Thang Construction Investment and Trading Joint Stock Company及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士（見上市規則之定義）之獨立第三方。

### 競爭優勢

芒街市位於越南邊境，毗鄰中國廣西省東興鎮。中越兩國之邊境貿易活動興旺，而芒街市亦因此而受惠，現時成為廣寧省主要發展市鎮之一。此外，芒街市亦是越南

唯一與中國海陸相連的港口城市。該港口將會是唯一准許在芒街市建設之港口，預期將會因兩國邊境貿易活動日益活躍而受惠。

此外，越南位於東南亞，是東盟成員國之一，因此可以享有東盟成員國之間的優惠貿易政策（例如減免關稅）。請參閱本通函「行業概覽」一節有關此地開發的其他資料。

此外，根據廣寧省人民委員會於二零零九年三月五日發出之報告（編號584/TTr-UBND），越南總理已決定批准廣寧省芒街市國際邊境關閘城市的發展計劃，直至二零二零年為止（總理決定第99/2009/QD-TTg號，日期為二零零九年七月二十九日）。該計劃旨在把芒街市國際邊境關閘城市打造為越南北部灣海岸經濟帶的一個經濟發展中心，主要的發展目的為貿易、服務、旅遊及國際運輸等各方面的開發。

上述計劃其中若干優惠政策包括削減土地及水面租金五年（由該項目開始時起計）、有權受惠於國家對海外投資、本地投資及工業園區投資、出口加工區及邊境關閘經濟區等的最高獎勵政策。

根據有關的投資證書，Dan Tien有權由獲利年度起計八年免繳企業所得稅，而Dan Tien在投資證書所列明的整個投資期內可獲減免10%企業所得稅率，而在有關項目期內的所有陸地及水面均可獲減免土地及水面租金。

### 該港口之資本開支計劃

第一期工程的一年半施工期所需的資本開支合共為1,031,266,000,000越南盾（相當於約407,620,000港元），細分於下文。

類別	開支
水利工程	460,358,000,000越南盾 (相當於約181,960,000港元)
地基工程	181,236,000,000越南盾 (相當於約71,630,000港元)
輔助建築物	14,226,000,000越南盾 (相當於約5,620,000港元)
配套地盤工程	41,824,000,000越南盾 (相當於約16,530,000港元)
起卸貨物的機器及設備	284,515,000,000越南盾 (相當於約112,460,000港元)
其他資本開支	49,108,000,000越南盾 (相當於約19,410,000港元)



## 董事會函件

資本開支包括第一期工程施工期之港口設施設備，茲概述如下：

設備	概述	數量
橋式抓斗船隻卸貨機	Q=800t/h, $L_{\max}=21\text{m}$ , $L_k=13.5\text{m}$	8
移動式船隻裝貨機	Q=6,000t/h	1
斗輪式堆垛存取機	Q=6,400/6,000t/h, R=50m, $L_k=10\text{m}$	2
斗輪式取貨機	Q=6,000t/h, R=50m, $L_k=10\text{m}$	13
帶式輸送機	B=2,000mm	11,000m
單斗式裝貨機	1.5t	4
單斗式裝貨機	8t	4
單斗式裝貨機	5t	4
堆土機	240Hp	4

資料來源：設計圖則

現時正在進行施工工程。根據設計圖則，第二期工程施工期僅會在第一期成功運作後方會開始。現時尚未有關於第二期工程之詳細資本開支計劃。該港口之估值乃經由估值師僅就第一期工程施工期之預期操作能力及資本開支而編製。

在施工期間，本集團將會以內部資源、銀行借貸或其他集資行動的方式向Dan Tien提供所需之資本開支。於最後可行日期，本公司確認，本公司並無訂立任何有關集資行動的協議。此外，本公司現時並無與任何人士磋商有關此等集資行動的事宜，亦不擬在現階段採取集資行動。

經擴大集團的管理團隊將會密切監察有關的資本開支計劃的進展及實行，而資本開支計劃可不時根據物流業務的經營環境及發展，以及本集團當時可供提用之財務資源情況而更新。

### 「鳳凰貿易及旅遊城項目」

鳳凰貿易及旅遊城項目之業務範圍包括以下各項，惟仍須待完成盡職審查後方可作實：

- 投資及建設位於芒街市海春鎮 (Hai Xuan Commune) 之Phuong Hoang Tourist and Commercial Urban Town，以及開始相關之業務運作；
- 進行房地產業務。

有關之投資證書由二零零三年六月二十七日開始，為期五十 (50) 年。除上述投資牌照外，Dan Tien亦獲得越南的有關政府機關就進行上述兩個項目而發出其他證書及批准。下文「法律及監管規定」一節載有進一步之資料。

---

## 董事會函件

---

該物業位於越南廣寧省芒街市海春鎮(Hai Xuan Commune)，預期將會發展為一個規劃良好的住宅區，其中包括各種設施例如體育中心及學校。該發展項目之地盤總面積約為3,930,000平方米(393公頃)。下文載列該發展項目之詳情：

### 第一期工程

	地盤面積 (平方米)
第一階段	362,400
第二階段	475,300
第三階段	429,000
第四階段	979,700
<b>第一期工程之總面積</b>	<b><u>2,246,400</u></b>

第一階段、第二階段、第三階段及第四階段之可出售面積分別為125,829平方米、199,500平方米、171,600平方米及142,800平方米。

### 第二期工程

第二期工程之地盤總面積約為1,683,600平方米，而可出售總面積約為510,271平方米。

該物業的指定用途是用作支援與該港口的營運有關的社團群組，預期該物業將會發展成為芒街市的一個新的民居。

於最後可行日期，Dan Tien尚未獲得該物業之第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程之地盤的正式合法業權。

根據與發展該物業有關的決定及許可證，該物業將會開發成為一幅適宜建設住宅區的土地。有關之發展工程包括以下各項：

#### 1. 平整地盤

平整整個項目面積的表面，以符合去水排污的要求。平整地盤所用的泥土主要從湖泊挖掘及從鄰近山區的許可挖泥地帶取用。

#### 2. 車輛通道

在範圍內建造車輛通道，並接通第18A號國道。車輛通道包括與高速公路、環迴車道及主要交通車道平衡但較窄的車道。行人道將會以預製可自由拼合的地磚鋪砌。

### 3. 供水

建設供水系統以符合生活條件及公用設施要求及投入服務。水的來源不同但將會滙合儲蓄，並透過高壓供水站供應。主要的供水管將會設計成為地下循環水源系統。

### 4. 排水

分別建設排雨水系統及民居排污系統。雨水將會導入排雨水系統，此系統將會沿車輛通道鋪設，地面上的水將會引流排入當地的湖泊。在民居排污方面，污水將會經過自動分解池的處理，再滙集導入排污管，然後引流通往污水處理站。

### 5. 供電

電力來源將會來自廣寧電站的地下輸電纜，再轉駁至低壓電站。此外，亦會就供電而設立變壓站、照明系統及地下供電線路等。

上述工程已大部份完工。視乎最終計劃，該幅土地可以出售或保留作進一步發展用途。於二零一零年十二月三十一日，誠如益陞集團之會計師報告所述，發展中待售物業之價值合共為108,309,870,000越南盾（相當於約42,810,000港元）。於最後可行日期，現時並無制定任何確實計劃及時間表以劃分該物業各部份的用途（持有以待日後與其他土地發展商共同發展或持有以待日後自行發展）。因此，現時並無任何詳細的建築計劃及資本開支計劃。根據董事會初步估計，開發該物業第一期工程第一階段之最終計劃將會在二零一一年年底制定。現時預期該幅土地可以售予物業發展商或零售客戶作進一步的發展，而在該地帶開發之住宅物業則可以售予零售客戶。代價只計入該物業之土地價值（見本通函附錄七所示）。該物業之整體業務發展潛力在採納詳細發展計劃之後或會進一步提升。董事會（在物業投資方面具豐富經驗）在完成後將會密切監察當時之物業市道，為經擴大集團之開發成本及可供調用之資源製定預算，以及在確認開發該物業之最終計劃時，採納適當並符合經擴大集團利益之Dan Tien土地開發策略。現計劃委聘合資格的物業管理公司負責協助Dan Tien最終制定有關的發展計劃。

### 建議管理團隊

董事在物業投資及企業發展方面擁有豐富經驗。賴粵興先生在房地產發展方面積逾20年豐富經驗，為經營物業發展業務之Durban Development Co., Limited之總經理。呂文義先生在房地產發展方面積逾24年經驗。鄭觀祥先生在企業策劃及市場發展方面具備豐富專業知識及經驗。董事會在本集團其他高級管理人員之協助下，將會密切監察各Dan Tien項目。在完成後，本集團將會委聘適當之專家及管理人員以確保Dan Tien各項目持續有效發展。現建議在完成後委任大連研究院擔任該港口之項目經

---

## 董事會函件

---

理。大連研究院之資格及歷史載於上文「建議業務計劃」一節。大連研究院將會協助Dan Tien設計及建設該港口。在施工完成後，該港口之營運將會由Dan Tien現時之管理團隊及大連研究院負責監管。下文載列大連研究院之核心成員之履歷，彼等之主要任務將為管理該港口。

### 吳澎先生(「吳先生」)

吳先生就一九八七年畢業於清華大學，獲水利水電工程碩士學位。彼為大連研究院之董事兼首席研究員兼工程師。彼在港口及航道工程方面積逾10年經驗，尤其擅長於設計及研究防波堤、船閘及港口航道。吳先生曾參與多個建設及開發港口的項目，其中包括北海港一期的工程及建設項目，亦曾任大麥嶼5萬噸級集裝箱碼頭的項目管理承建商、以及海南海事局港口管理層職務。吳先生曾參與國內的上海外高橋集裝箱碼頭及大連30萬噸級原油碼頭的建設，亦曾參與超過100個有關水路運輸及水道工程的項目。

### 牛恩宗先生(「牛先生」)

牛先生於一九六三年畢業於大連理工大學，獲港口及航道建築工程學位。彼為大連研究院之副總工程師。彼在港口及航道工程設計方面積逾40年經驗。牛先生曾任國內大窩灣一期之總設計工程師，亦曾參與黃驊港一、二期及上海外高橋二、三、四期集裝箱碼頭之建設工程管理層職務。

### 朱浩先生(「朱先生」)

朱先生於一九九二年畢業於大連理工大學，獲港口及航道建築工程學位。彼為大連研究院之高級工程師兼總經理。彼在港口及航道建築設計方面積逾18年經驗。彼曾為交通運輸部轄下之水運規劃設計院之工程師，亦為大連工業大學設計學院之副總裁。朱先生曾參考國內黃驊港一期的項目管理層職務。

上述之大連研究院的專家將會組成一個Dan Tien管理委員會，彼等將會負責該港口之建設及運作。該管理委員會亦將會包括Dan Tien之核心人物，其履歷載列如下：

### 范成都先生(「范先生」)

范先生為Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited之總經理，由廣寧省政府委任。范先生在國際貿易及企業管理方面具豐富經驗。范先生將會受委加入Dan Tien之管理委員會以協助Dan Tien之業務發展。

### 武金釵女士(「武女士」)

武女士為Dan Tien之會計總監，彼在會計及財務上具豐富經驗。武女士將會協助監督Dan Tien之財務架構及會計報告。

就該物業而言，董事會將會密切監察其發展情況。董事鄭觀祥先生將會加入Dan Tien之管理委員會以協助該物業之企業管理及發展。假若持有該物業作自行發展用途，則Dan Tien將會委聘合資格的物業管理公司在(其中包括，但不只限於)建築工程現場管理及銷售物業等各方面加以協助。

董事會已對大連研究院的經驗及資格與歷史進行盡職審查，包括審閱相關的證書及項目完成清單。董事會信納大連研究院擁有所需之專業知識及經驗，有能力就開發該港口一事擔任管理工作。憑着董事於物業發展方面的經驗，加上Dan Tien現有管理層之能力，董事認為建議委任之新的Dan Tien管理委員會將會具備足夠專業知識及經驗以管理該港口及該物業之業務及運作。為着進一步加強管理效率，董事會亦會不時物色能為本集團之發展作出貢獻的適當人選。於最後可行日期，現時不擬委任上述管理委員會的任何成員作為本公司的董事。

### 法律及監管規定

本公司有關越南法例之法律顧問認為，有關民進港項目及鳳凰貿易及旅遊城項目之主要法例及法規以及Dan Tien與此有關之法定批准均載於本節。

一般而言，在越南策劃及落實進行投資項目，必須獲得具備適當權力的政府機關(例如廣寧省人民委員會)對有關項目作出原則上批准的決定。編號221.022.000.107的投資證書(取代及補充先前的有關投資證書)歸屬於原則上批准的決定之範圍。在獲得具備適當權力的政府機關作出原則上批准的決定後，亦須獲批出其他決定(包括批准有關項目的選址決定、批准建築規劃圖則的決定、批准落實的決定以及交付土地的決定等，以便落實進行有關項目。就此而言，在申請批准的過程之中，視乎項目的性質及規模，或會涉及不同的政府部門。

在越南廣寧省芒街市開發民進港項目及鳳凰貿易及旅遊城項目須遵從投資法(以往稱為越南海外投資法例)、企業法、土地法、建設法、房地產商業法、稅務管理法、增值稅法、企業所得稅法、內陸水路運輸法以及環保法，連同此等法例下的各項規定(例如條例、法令及通知)之監管，此等法例共同監管落實進行有關項目及其運作的各大小事項。Dan Tien須嚴格遵守上述法例。

Dan Tien之合法身份為海外直接投資(FDI)公司，為準備及申領投資證書(相當於公司註冊成立之證書)，必須遵守投資法(以往稱為越南海外投資法例)以及企業法。由投資證書發出日期起，Dan Tien將會擁有合法身份以進行有關項目之其他步驟。

在獲發給投資證書後，Dan Tien須就有關的投資項目進入編製、呈交、批准及開發的程序以求達到經營建設港口及房地產業務之目的。作為一間FDI公司，Dan Tien必須獲得廣寧省人民委員會根據投資法及企業法連同此等法例下的各項規定而發出的批准投資決定(亦即日期為二零零六年五月九日之決定編號1244/QD-UBND，有關該物業項目的第一期工程第一階段)。

在獲發給有關項目之投資批准後，劃分給Dan Tien之土地面積必須清理。Dan Tien必須履行其責任以取得有關土地及獲得廣寧省人民委員會分配土地的批准。就此而言，上述責任包括遵照土地法連同此法例下的規定支付有關土地面積之土地徵費(見日期為二零零六年八月十八日之決定編號2422/QD-UBND)。

根據建築法連同此法例下的規定，Dan Tien必須獲得詳細建築圖則(按1/2000比率)的批准(亦即是日期為二零零五年七月二十五日有關該物業項目之決定編號2452/QD-UBND)，然後獲得詳細建築圖則(按1/500比率)的批准(亦即是日期為二零零五年十一月十一日有關該物業項目第一期工程第一階段之決定編號4198/QD-UBND)。

根據環保法連同此法例下的規定，Dan Tien亦須獲得該項目之環境影響評估批准(亦即是日期為二零零九年三月十二日有關支援輔助區之決定編號656/QD-UBND)。

Dan Tien須遵守稅務管理法、企業所得稅法及增值稅法連同此等法例下之各項規定以編製詳細的建築及發展計劃、該項目未來運作時須支付增值稅及企業所得稅。

該物業是一個以房地產業務為目標的項目。Dan Tien就此由構思建設與開發直至落成運作階段均須遵守房地產商業法連同此法例下的規定。按同樣基準，該港口項目亦必須受內陸水路法連同此法例下的規定之監管，而Dan Tien在該港口的設計、建設及運作上均須遵從若干規定、標準、規範之約束。

---

## 董事會函件

---

日期為二零零五年十一月二十九日之環保法例第52/2005/QH11號規定，任何投資項目必須嚴格遵從環境保護法，必須對有關項目產生對環境的影響進行分析及預測，並實施保護環境的措施。此外，日期為二零零五年十一月二十六日之建築法例第16/2003/QH11號規定，建築安全是建築活動之基本要求之一。因此，嚴格禁止違反建築安全及環境衛生之規定。

民進港項目及鳳凰貿易及旅遊城項目均須遵從 廣寧省人民委員會於二零零七年十二月二十八日向Dan Tien發出編號221.022.000.107的投資證書之監管。

根據越南現時之監管制度，雖然越南廣寧省人民委員會屬下之規劃及投資部門是負責監管落實進行有關項目及其運作的主要政府機關，在有關項目的設計、選址、建設及空間規劃方面獲授司法權力，然而，該部門在必要時亦有可能徵求其他政府機關(例如廣寧省的建設部門、運輸部門、天然資源及環境部門、以及規劃及投資部、運輸部(就民進港項目而言)與建設部之意見。

Dan Tien已獲得興建全長4.7公里連接民進港的行車通道(此乃民進港項目之一部份)所需之批准及決定。該項目只會在獲發給此等批准及決定(或其他具相同效力之決定)後，方可進行。於最後可行日期，Dan Tien就民進港項目已獲得由政府機關發出之重大決定及許可證詳列於下文。

發出日期	申請範圍	文件
二零零三年十一月十日	行車通道	決定編號4052/QD-UB
二零零四年四月一日	行車通道	官方函件編號557/UB
二零零四年十月八日	行車通道	決定編號2030/QD-SGTVT
二零零五年四月二十二日	行車通道	許可證編號740/GP-GTVT
二零零六年十月六日	配套支援區	決定編號2995/QD-UBND
二零零七年七月十七日	配套支援區	決定編號2520/QD-UB
二零零八年十月十七日	配套支援區	決定編號3352/QD-UBND
二零零八年十二月九日	行車通道	決定編號3876/QD-UBND
二零零九年三月十二日	整個項目	決定編號656/QD-UBND

就落實進行及開發面積合共21.6公頃之配套支援區而言，Dan Tien將需要提交額外的文件，包括環境報告、初步設計、建築工程設計、支付土地金的方法等，以供廣寧省人民委員會考慮及發出所需決定及／或批准。於最後可行日期，就配套支援區而言，Dan Tien已獲發給有關的批准建築規劃決定，尚須徵求廣寧省人民委員會重新審閱，然後方會發出批准落實進行該項目之決定及批准劃撥土地用途的決定(不論是否附加條件)。完成行車通道(由第1號村的堤防為起點通往該港口)工程及財務能力的證明可能是獲得批准配套支援區決定及該港口其他部份的決定的條件及障礙之一。

---

## 董事會函件

---

根據越南律師向本公司提供之意見，在獲發給投資證書之後，並在履行有關的人民委員會可能施加的條件之後，並無任何已知的重大障礙會令發出支援輔助面積所需之決定及／或批准之事受阻。編號為221.022.000.107之投資證書由二零零三年六月二十七日（即其舊證書發行日期）開始，為期50年，而Dan Tien須在二零零八年至二零一零年間投資興建民進港。儘管根據投資證書第221.022.000.107號之規定，港口工程之施工時間表出現滯後情況，惟現時港口一帶正在施工。任何此等延誤均有可能導致有關的現有許可證（包括與該項目及該物業有關之許可證）被改動、暫停生效或吊銷，又或有關項目之其他範圍的批文被扣留不發。有關之風險已於下文「風險因素」一節詳述。

除上文所述者外，就落實進行民進港項目之其他範圍及其運作而言，根據本公司所獲越南律師提供之意見，開發及技術設計以及批准劃撥土地及投資等均須提呈廣寧省人民委員會有待發出所需之批准或決定。Dan Tien在開發程序逐漸展開之後，將會提呈上述有關之設計及批准以申請所需之批准或決定。誠如上文所述，雖然基於存在風險因素，不能作出保證，惟現時並無任何已知的重大的障礙會令發給有關批准或決定之事受阻。

鳳凰貿易及旅遊城項目的工程分為兩期，第一期工程再分為四個階段。第一期工程第一階段的發展及建築規劃申請已經獲廣寧省人民委員會批准。倘若其他工程期及階段落實發展，則在完成第一階段的基本建設（此乃廣寧省人民委員會再授出第一期工程的其他階段的有關批准前必須達成之條件之一，並須經廣寧省人民委員會重新審閱）之後，尚須再作申請以獲得其他批准及決定。除上文所述及存在風險因素之外，預期並無任何相關的重大法律障礙。根據編號221.022.000.107之投資證書及有關項目的兩期工程的建築規劃批准（二零零五年發出之決定編號2452/QD-UB），Dan Tien須在50年期內，由二零零八年至二零一零年間投資及興建鳳凰貿易及旅遊城項目，而由於施工時間表出現滯後情況，倘出現新的準發展商，則廣寧省人民委員會或會就鳳凰貿易及旅遊城項目之第一期工程第一階段及其他施工期及階段作出調整。有關之風險已於下文「風險因素」一節詳述。



---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，Dan Tien就鳳凰貿易及旅遊城項目已獲得政府機關發出之重要決定及許可證詳列於下文。

發出日期	申請範圍	文件
二零零四年四月十二日	整個項目	決定編號1135/QD-UB
二零零五年七月二十五日	整個項目	決定編號2452/QD-UB
二零零五年十一月十一日	第一期工程／第一階段	決定編號4198/QD-UBND
二零零五年十一月十六日	第一期工程／第一階段	決定編號4259/QD-UBND
二零零六年五月九日	第一期工程／第一階段	決定編號1244/QD-UB
二零零六年七月三日	第一期工程／第一階段	決定編號2197/QD-UBND
二零零六年八月十八日	整個項目	決定編號2422/QD-UB
二零零七年一月二日	整個項目	決定編號14/QD-UBND
二零零七年十月十日	第一期工程／第一階段	決定編號3726/QD-UBND
二零零九年八月十二日	第一期工程／第一階段	決定編號2435

### 稅項

Dan Tien根據投資證書所列明之項目經營業務時須繳納增值稅(VAT)10%、企業所得稅(CIT)(該港口項目10%，該物業項目25%)以及就進口機器繳納進口稅(如有需要)。

總增值稅乃按總營業額之增值稅減總採購額之增值稅計算及繳納。企業所得稅乃按應課稅收入(相等於營業額減可扣減支出、獲豁免收入及結轉自上年度之虧損)計算。每類適用的稅項一般須每月支付。

### 轉讓物業

主要發展商必須在落成基本設施及支付土地徵稅後，方可轉讓土地／房地產權益。有意進一步發展有關項目內的若干特定部份的次要發展商必須獲得人民委員會之批准，而有關權益在落成基本設施及樓宇單位後方可轉讓予最終使用者。轉讓土地／房地產物業的合法權益必須遵照正式的土地登記系統，分兩個層次進行：(1)區域級別的人民委員會，為個別越南買方辦理登記手續而設；及(2)省級人民委員會，為合資格外籍人士／發展商辦理登記手續而設。業權經營將會根據登記系統授出。

### 省級人民委員會

為確保手續簡單、方便、公開及透明化，省級人民委員會特別為批出證書、管理檔案及落實行政改革而設定一個一站式的機制，以方便天然資源及環保組織與建造、農業及農村發展及其他有關組織，以及與區域及社區級別的人民委員會之間的協調

及互相提供資料；並負責監督加快授出證書之事宜。此外，省級人民委員會亦實行若干措施，在各區域設立公證人辦公室，以配合社會對有關土地使用權、房屋及其他附有土地的資產擁有權的合約及交易辦理公證手續的要求，亦考慮及決定把人民委員會負責的區域及社區級別的合約及交易公證手續轉移至區域級別的各區域公證人辦公室辦理。在省級人民委員會尚未決定作出上述轉移的區域，訂立合約或進行交易之有關各方可選擇由區域或社區級別的人民委員會依法辦理公證手續或簽發證書。

省級人民委員會亦負責領導調查及製作與編製地籍檔案及批授證書有關的地籍圖。就此而言，省級人民委員會建立容量、增加設備、綜合組織性的器材、設立區域級別的土地使用權登記處及劃撥充足資金以配合授出證書及為地籍圖的更改作出調整所需。

### 土地使用權登記處

在轉讓土地／房地產權益及申請證書之時，登記處是一個機構，透過此機構向社區級別的人民委員會傳送檔案以供認證及發出公眾公告。在傳送檔案前，登記處須審查檔案及進行實地查證（如適用），然後認證承授人符合資格或不合格（視情況而定）獲發給土地使用權證書，並準備檔案隨附地籍圖副本或有關地段的地籍測量報告。在獲得社區級別的人民委員會認證之後，登記處負責向承授人交付有關證書。

Dan Tien及有關項目之土地／房地產權益須遵守越南一般適用之相同物業法例。

### 該物業之按揭

日期為二零零六年十二月二十九日之民事法典第33/2005/QH11號及政府法令第163/2006/ND-CP號規管證券交易而政府法令第181/2004/ND-CP號則規管落實土地法。Dan Tien及該物業在：(1)獲得土地證，證明擁有土地的業權；及(2)履行責任支付土地徵稅後，方可有權按揭有關土地及物業權益。

### 關稅

從中國進口的天然資源的適用關稅由零至約3%不等，並須遵守ACFTA（東盟－中國貨物貿易協議），而天然資源的出口關稅則由約10%至20%不等。

### 政府政策干預

就董事在作出合理查詢後所確知及得悉，於最後可行日期，越南政府並無採取嚴格措施以遏制物業價格。

## 董事會函件

本公司有關越南法例之法律顧問認為，除根據下文「風險因素」一節所披露之違規事件外，本公司並無發現、知悉或證實有任何重大違規事件。

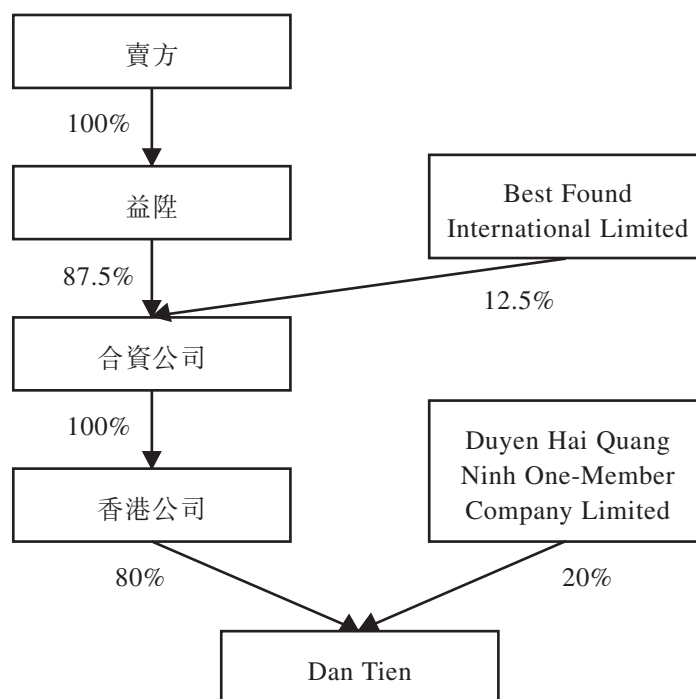
### 本集團之資料

本集團主要從事鋼管、鋼板及其他鋼造產品的製造及買賣、物業投資及飛機租賃(收取租金)業務。誠如本公司於二零一零年九月十五日公佈，已成立合資企業以經營全球有色金屬及其他礦物資源貿易。在完成後，經擴大集團將會維持其現有業務，並會進一步經營港口開發及物流業務，尤其是與礦物資源有關者。本集團有意把業務作多元化發展，並會繼續物色具備發展潛力及能夠提供均衡回報的新投資機會。

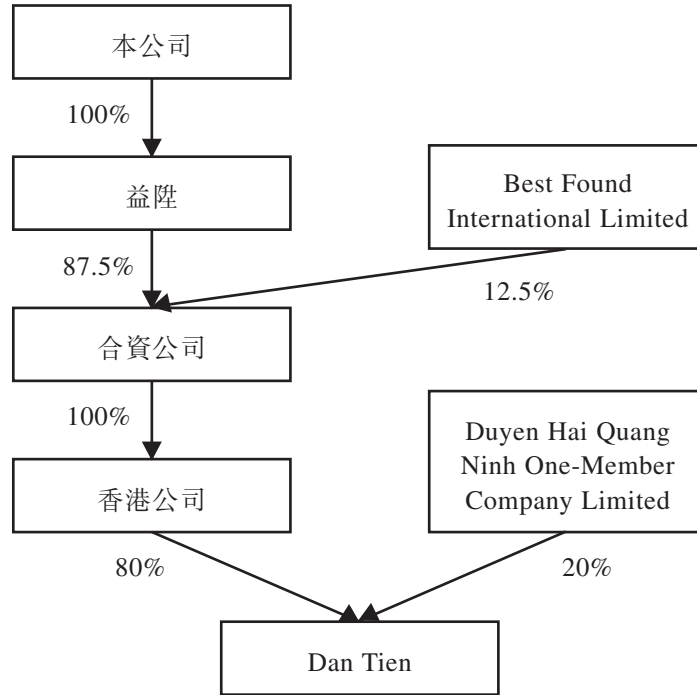
### 目標集團之股權架構

目標集團在完成前及完成後之股權架構如下：

#### 目標集團在完成前之股權架構



目標集團在完成後之股權架構



## 董事會函件

### 對股權架構之影響

下表載列發行代價股份及換股股份對本公司股權架構之影響（根據本公司於最後可行日期之已發行股本及股權架構為基準），並假設已經完成，而可換股債券在最後可行日期後但在完成前已按換股價全數兌換為換股股份（未計發行新股份（如有））：

	於最後可行日期		緊隨配發及發行代價股份		緊隨：(i)配發及發行代價股份；及(ii)根據可換股債券之兌換限制許可的數量下配發及發行換股股份		緊隨：(i)配發及發行代價股份；及(ii)因可換股債券被全數兌換而配發及發行換股股份(附註)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Mayer Corporation Development International Limited	200,000,000	28.94%	200,000,000	21.56%	200,000,000	20.26%	200,000,000	18.33%
Valley Park Global Corporation	115,200,000	16.67%	115,200,000	12.42%	115,200,000	11.67%	115,200,000	10.56%
李國樑	69,332,000	10.03%	69,332,000	7.47%	69,332,000	7.02%	69,332,000	6.35%
賣方	0	0.00%	236,363,636	25.48%	296,087,530	29.99%	399,999,999	36.66%
公眾人士	306,668,000	44.36%	306,668,000	33.07%	306,668,000	31.06%	306,668,000	28.10%
總計	<u>691,200,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>927,563,636</u>	<u>100.00%</u>	<u>987,287,530</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,091,199,999</u>	<u>100.00%</u>

**附註：** 上文載列之股權架構乃僅供說明用途，並非絕對情況。根據可換股債券之條款及條件下之兌換限制，倘行使或發行換股股份將會：(i)導致本公司違反上市規則第8.08條所規定之最低公眾持股量要求或違反上市規則之其他相關規定；或(ii)令債券持有人、其聯繫人士及與其任何一位一致行動人士合共擁有之權益超逾本公司當時已發行股本之29.9%；或(iii)引致須承擔遵照收購守則第26條之規定而提出全面收購建議之責任，則不可行使換股權。

**#資料來源：** 根據香港中央證券登記有限公司及本公司之記錄顯示，本公司於二零一一年四月十一日之股權架構。倘實際數字與上表披露者出現差異，本公司將會就此發表澄清公佈。

## 行業概覽

### 越南經濟

根據越南綜合統計處之數據，越南由一九九零年至一九九七年每年的國家生產總值(GDP)增長達8%，而由二零零零年至二零零五年則持續為約7%，令越南經濟成為全球增長最快的國家經濟之一。在二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年，越南之經濟增長率分別為8.5%、6.3%、5.3%及6.8%。海外投資增長三倍，而本地儲蓄則增加五倍。製造業、資訊科技行業及高科技工業在越南國家經濟急速增長之中佔極重要的地位。在石油行業內，越南屬於經驗較淺的國家，惟時至今日，越南已成為東南亞第三大產油國家，每日的產量為400,000桶(每日64,000立方米)。越南經濟為亞洲最開放的經濟，雙邊貿易數字約為其國家生產總值的160%，高出中國的有關比率兩倍以上，更高出印度的有關比率四倍以上。

此外，南中國廣西壯族自治區與越南最近已經簽訂框架協議，旨在設立一個新的跨境經濟區，旨在進一步促進兩國之間的經濟與貿易合作關係。這是繼中國(世界排名第三的經濟大國，亦為全球經濟增長最快的國家之一)與東南亞國家聯盟(「東盟」)成立中國－東盟自由貿易區之後，進一步努力加強雙邊經濟關係的舉動。

越南經濟逐漸增長，加上貨物的國際貿易數量日益上升，因此急切需要輔助支援設施，特別是有關運輸方面的基建及與房地產有關的設施。

廣寧省芒街市



資料來源：Google

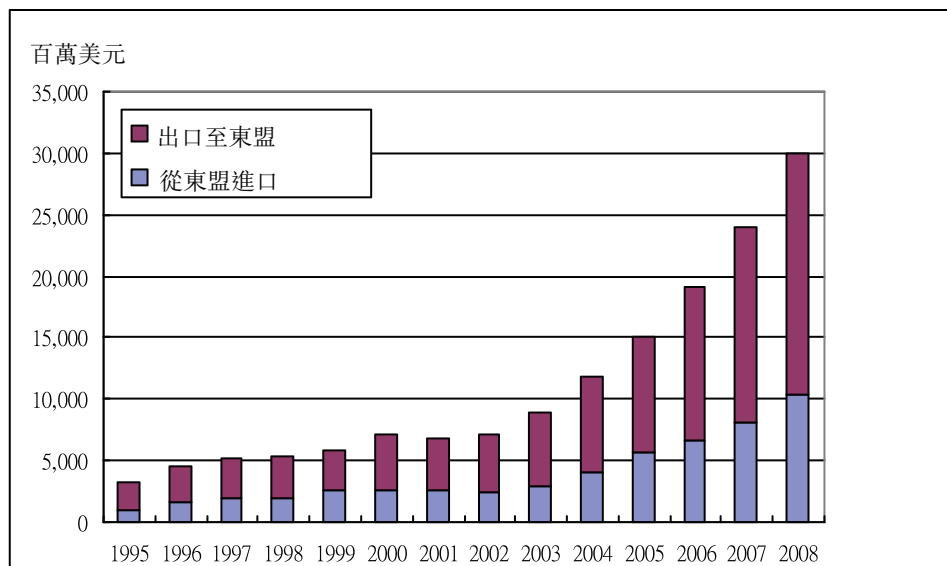
廣寧省是一個位於越南東北部海岸的大省。雖然該區的經濟以農業為本，惟其他行業例如工業及旅遊業亦逐漸受到優先重視。廣寧省的位置處於北部經濟鐵三角（河內－海防－廣寧），該省蘊藏大量資源，各行各業亦有巨大發展潛力。廣寧省人民委員會在二零零七年已批准當地的發展建議，發展期直至二零二零年為止。工業發展正在高速進行，而開採礦藏的工業亦在發展中。省內正在設立經濟區，預期推行的計劃將會在二零一五年之前把廣寧省打造成為一個先進的工業省份。開發中的兩個經濟發展區為芒街市關關經濟區及雲頓 (Van Don) 經濟區。旅遊業亦為一個優先推動的經濟發展行業。

芒街市是廣寧省內一個主要經濟城市，其邊界與及中國廣西省東興市防城港接壤。芒街市是越南北部最重要的國際邊境關關之一，經此地可與中國及東南亞其他國家交易。該經濟區現時正被打造成一個大型先進及多面體的城市，定性為中國接觸東南亞市場之門檻。

根據中國日報，在二零零七年及二零零八年，越南及中國透過東興市－芒街市邊境進行的貿易數字分別達24億美元（相當於約186.7億港元）及41億美元（相當於約319.0億港元）。

中國為越南之主要貿易夥伴之一，在過去十年來，甚至在二零零八年國際金融危機之中，仍然錄得大幅經濟增長。越南為一個新興國家，其經濟增長勢頭與中國相以。在經濟增長方面，很多投資者均預測越南將會是「下一個中國」。此外，中國－東盟自由貿易區及新跨境經濟區計劃均為有利的政策，無可否認地將會促進兩國貿易活動。預期芒街市經濟區將會發展成為越南、中國及東盟之間的貿易及物流業務熱點。

根據越南綜合統計處發表的數據，越南與東盟的進出口貿易總額在一九九五年至二零零八年間已由32.67億美元（相當於約254.1726億港元）增至299.0540億美元（相當於約2,326.6401億港元）。誠如下表所示，增長維持穩定，而自從二零零二年以來更錄得大幅增長。越南與中國亦錄得類似之貿易增長，兩國的貿易總額在一九九五年至二零零八年間已由6.9160億美元（相當於約53.8065億港元）增至208.2370億美元（相當於約1,620.0839億港元）。此外，中國現時為越南之最大進口市場，佔越南總進口量之23.5%。



資料來源：越南綜合統計處

## 物流業務

### 進出口業務

根據越南綜合統計處之數據，二零一零年之出口營業額估計達到716億美元，較二零零九年增加25.5%。



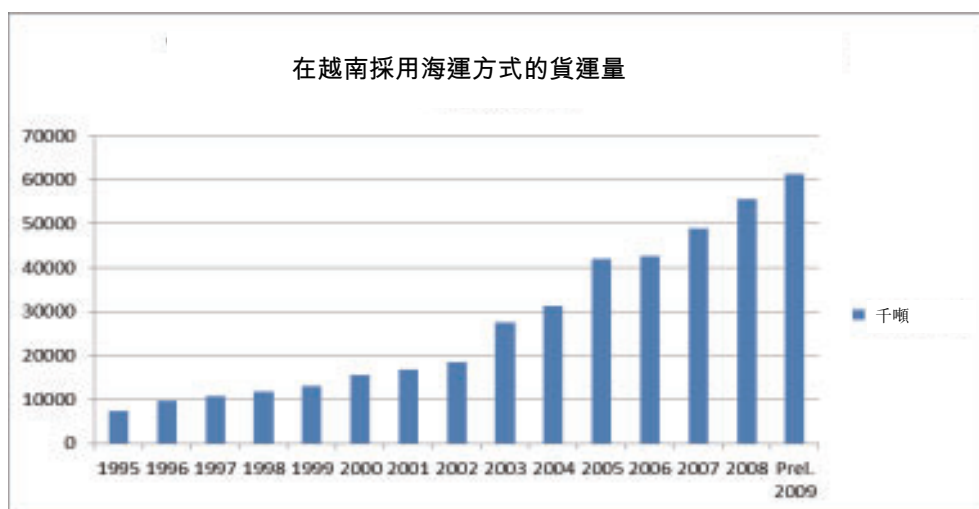
截至二零一零年十一月底，美國仍是越南之最大出口市場，估計出口營業額為128億美元，佔總出口營業額之17.9%，相較上一個年度同期上升25.4%。向日本出口的營業額為69億美元，佔總出口營業額之9.6%，相較上一個年度同期上升23.6%；向中國出口的營業額為63億美元，佔總出口營業額之8.8%，相較上一個年度同期上升48.6%。

根據越南綜合統計處之報告，二零一零年之進口營業額估計達840億美元，相較上一個年度上升20.1%。

於二零一零年，中國仍然是越南之最大進口市場，其有關總營業額為179億美元，相較二零零九年度同期上升23.4%；東盟之有關總營業額為145億美元，相較二零零九年度同期上升18%；韓國之有關總營業額為87億美元，相較二零零九年度同期上升42.4%；日本之有關總營業額為81億美元，相較二零零九年度同期上升21.7%；歐盟之有關總營業額為55億美元，相較二零零九年度同期上升9%。

### 越南之運輸

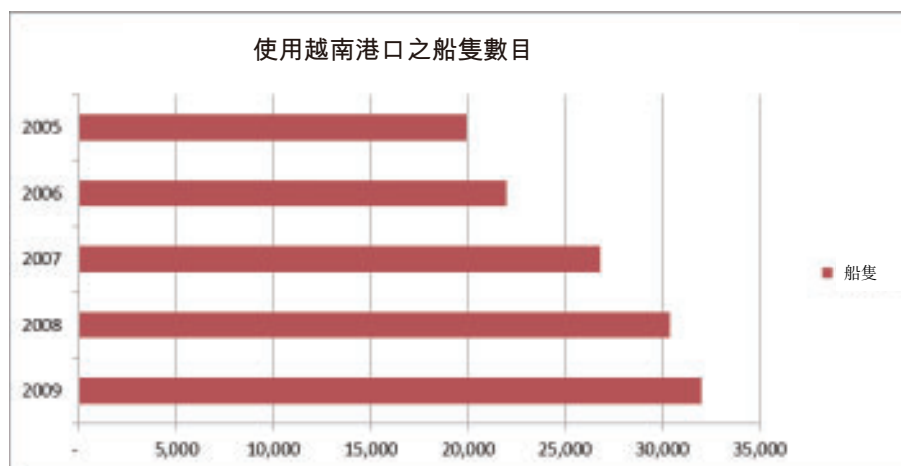
在過去十年來，水路(包括內陸水路及海運)貨運量佔越南總貨運量約30%。特別是海運在越南運輸業日漸擔當更加吃重的角色。



數據來源：越南綜合統計處

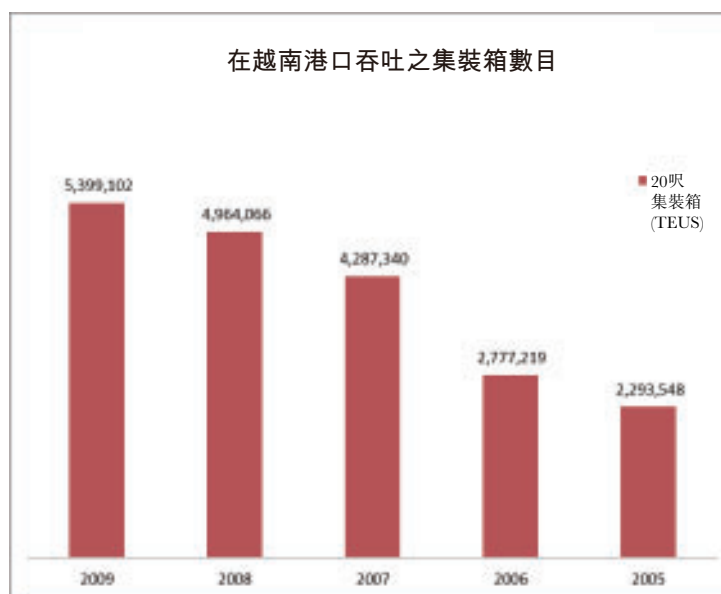
誠如上表有關採用海運方式的貨運量所示，可見在越南採用海運方式的貨運量由一九九五年約7百萬噸逐漸增至二零零九年約6千1百萬噸。雖然在二零零八年曾出現金融海嘯，惟越南的海運出入口貿易因當地經濟增長強勁，故仍然有所上升。平均來說，在一九九五年至二零零九年的期間內，採用海運方式的貨運量每年約上升17%。

隨著海運的地位提升，越南的港口服務在過往五年來面對強勁需求。



數據來源： 越南海港協會(Vietnam Seaports Association)

誠如上表所述，在二零零九年內使用越南港口之船隻數目為32,021艘，二零零八年是30,367艘，而二零零七年則是26,818艘。由於越南經濟迅速增長，加上越南政府實施的各項計劃及政策，使用越南港口的船隻數目每年上升約12%。



數據來源： 越南海港協會(Vietnam Seaports Association)

當地船務進出口及經越南港口進出口的集裝箱 (TEUS：20呎集裝箱) 數目逐漸由2,293,548 TEUS增至5,399,102 TEUS。在二零零五年至二零零九年內，每年的增長率約為25%。

### 城市基建工程

除政府政策之外，越南政府計劃在芒街市進行城市基建工程，在芒街市設備優良先進的物流系統。為發展貫通各省的公路網絡，越南政府將會改善東潮 (Dong Trieu) 通往芒街市及芒街市通往茶果—紅山 (玉端) (Tra Co-Nui Do (Mui Ngoc)) 港口的道路地段。

越南政府亦計劃擴闊及改善由芒街市通往玉端 (Mui Ngoc) 的公路以及開發通往永實島 (Vinh Thuc Island) 的道路運輸交通，為開發土地及其他海洋資源製造業務發展機會。此外，越南政府亦計劃物色適當的土地，在沿經芒街市的鐵路旁 (下龍至芒街市線及中國防城 (Fangcheng) 至海防線) 興建火車站。

發展公路及鐵路運輸對芒街市的海運行業能產生支持作用，因為經水路運抵的貨品可以快速及方便地從芒街市運往四周地區。

### 前景

根據Vietnam Business News：「越南直至二零二零年的海運策略 (Vietnam's Sea Strategy up to 2020)」，越南政府有意把越南變身為一個海運能力強勁的經濟基地，令海運經濟佔國家生產總值的53-55%。慶寧省位於越南東北部，擁有天然的地理優勢，可以發展海運經濟。慶寧省現時是一個發展國際及本地業務的策略性地區，亦為越南北部的主要經濟區及出海的門檻。

慶寧省除加強海洋工業、海港活動及勘探海產資源、開發海產業及飼養海產之外，亦專注發展其他工業及服務業，例如倉貯、陸路及海路運輸、以及汽油、石油、燃氣、鋼材及三合土分銷服務，此外，政府機關亦正盡力改善有關的投資政策、行政管理程序、勞工短缺及缺乏基建等不足之處。由於預期越南北部地區在未來會大力發展，慶寧省將會成越南東北部地區連接中國西南部省份的關卡。

### 房地產

Association of Foreign Investors in Real Estate (海外房地產投資者協會) (「AFIRE」) 為一個卓越的環球房地產組織。AFIRE曾於二零一零年發出一份有關全球房地產市場的報告。據此，越南在新興市場之中，在吸引海外投資者投資而言名列第四位，而越南在二零零九年則未能進入該名單。越南此次能夠榜上有名的原因乃由於其房地產市場迅速增長及其容許海外投資者參與的對外開放政策。

---

## 董事會函件

---

根據Vietnam Business News (一家領先的越南商業資訊組織，自二零一零年初開始提供各種各類有關越南的商業資訊) 報道，越南的房地產市場隨着越南的經濟持續發展而逐漸興旺。全球以及越南本土經濟前景秀麗，而越南的商業及住宅房地產市場亦趕上此樂觀的發展勢頭，預期此趨勢將會持續至二零一二年。現時亦預期越南會推行城市化的步伐將會繼續向前，而對房產及零售貿易系統的需求亦將會增加。

越南的有利開放政策、經濟快速增長，加上日漸增加的人口為越南房地產業務發展製造了大好商機。此外，慶寧省亦致力開發海上及陸上旅遊業。因此，前往該省份之旅客人數在二零一零年已增至約4百萬人次，進一步刺激投資者於廣寧省投資房地產。

### 風險因素

本公司就收購事項可能須面對若干風險因素。主要的風險包括(但不只限於)下列各項：

#### 與本集團有關的風險

##### 本集團旗下新的業務分類

收購事項構成本集團旗下一項新的業務分類，涉及投資於越南的碼頭及港口業務，而本公司在此之前並不熟悉此類業務亦無相關經驗，再加上越南的法規監管環境，新業務有可能對本集團的行政、財務及營運資源方面做成重大的挑戰。由於本集團對新的港口業務並不熟悉亦無相關經驗，本集團未能確保此項新的港口業務需要多少時日方可產生回報，亦無法估計回報或其款額，亦不肯定必定能夠控制可能引致虧損的營運風險。

不同行業產生不同風險，亦帶來不同的回報。與本集團現時經營的業務有關的風險包括(但不只限於)鋼材價格波動、香港及國內鋼材產品競爭劇烈、鋼材產品需求情況不明朗等，以及無法預計於物業及飛機租賃(以賺取租金)之投資所產生的收入及利潤。

於Dan Tien港口業務之風險及回報未必與本集團現有業務所面對的風險及回報相同。下文載有關於Dan Tien及港口行業的風險詳情。

經營不同類別的業務的相干性大大視乎管理層對評估新的業務投資的經驗水平及準確度，以及其對本公司整體影響的評估。此等評估會受到特為新的業務而收集的資料(例如所收集之過往數據、工業及市場資料之準確度、日後改變政府政策的建議、對投資期及回報期的估計長度的預測、初步投資成本及任何日後再投資成本及／或相關的資本支出、經濟變化、業務上的技術性變化、為實行應急計劃而須動用之額外成本、客戶群組的可見未來變動以及市場對產品及服務的要求、業內及市場競爭者、

可能出現的政治、文化或環境改變及任何有可能出現的變化因素)所影響。由上述因素產生的影響與現有業務並不相同，倘若不能妥善管理，最終將會影響本公司整體及綜合投資以及回報模式的款額及時間。然而，本公司透過本身的非全資附屬公司廣州美亞，亦有在越南經營若干業務。在越南投資及經營業務的經驗有助本公司減輕上述風險(倘若真的發生)及控制成本。

### *現時的董事會缺乏經營港口業的經驗*

現時的董事會缺乏經營港口業務的經驗，此乃彼等面對的一項障礙性因素。雖然本公司在頗大程度上將會倚重Dan Tien管理層的專業經驗，現有的董事會或須額外時間以實行有關的措施及適應因收購事項而產生之變動，以處理與Dan Tien業務有關的風險。此外，新實行的措施未必對本公司之企業架構、企業管治或在本公司營運上的其他方面產生理想中的影響，而本公司亦未必能夠在此項新的業務活動中收到預期效果。倘若本公司未能使Dan Tien成功壯大，或者未能獲得足夠的資源以支持有關的業務增長，則本集團之業務、財政狀況、經營業績及前景均可能受到負面影響。

本公司或需在招聘、培訓及挽留員工(泛指具備適當知識及經驗以處理新的及現有業務之員工)方面支出若干成本。

### **與Dan Tien有關的風險**

#### *與其他區域的碼頭經營商競爭*

Dan Tien必須與越南北部及鄰近區域的其他港口，例如錦普港(Cam Pha Port)、廣寧港(Quang Ninh Port)、海防港(Hai Phong Port)及亭武港(Dinh Vu Port)等的碼頭經營商競爭。就錦普港而言，此乃一個深水港，其航道的沖積情況較輕，停泊地點面積寬濶且風力比較溫和；就廣寧港而言，此乃一個深水進入港，現正被發展為越南北部最大港口區之一；就亭武港而言，此亦為一個深水港。Dan Tien之業務或會因北部區域及其他鄰近港口的港口碼頭經營商在業務上的競爭而受到負面影響。為着能夠維持競爭能力，藉着專業及經驗豐富的管理團隊的協助，Dan Tien將會致力向客戶提供最適當的設備、高效率的起卸服務。

本公司認為Dan Tien與鄰近競爭者之間的競爭不會過份劇烈，因為港口的位置是一個港口的最重要成功因素。客戶通常會選擇一個最方便彼等運輸貨物的港口，藉以節省運輸成本。Dan Tien位於芒街市，地處中越邊境，較接近中國，相對其他競爭者而言，此乃獨一無二的優勢。中越兩國每年互相輸出及進口大量物資，而Dan Tien得享此地理優勢。因此，預期Dan Tien相較其潛在競爭者而言，在競爭方面穩佔上風。

### 來自其他運輸模式之競爭

來自其他運輸模式的競爭加劇或會對本集團的起卸及物流業務產生負面影響。越南及其腹地的高速公路網絡、鐵路網絡及空運網絡均已發展成熟，成為當地的水路運輸的競爭對手。貨主或會選擇使用其他方式，例如採用廣寧省第18號國道運輸彼等之貨物。由於本集團之所有主要客戶均為船務公司，彼等之業務或會因此而受到負面影響，而本集團之業務亦會隨之受到負面影響。然而，本公司相信以船隻作水路運輸之成本相對較低，而Dan Tien因此可以保持競爭力。此外，交通網絡的改善亦有助開發越南的整體物流行業。

### 施工的風險

Dan Tien在開發和建設港口設施方面須承擔若干風險。儘管根據投資證書第221.022.000.107號之規定，港口工程之施工時間表出現滯後情況，惟現時港口一帶正在施工。雖然本集團計劃開發各種設施，惟該港口的實際完工時間、能力及現金流均有可能受到Dan Tien無法控制的各種因素（例如越南的整體經濟狀況及國際商業環境之變動）所影響。開發港口設施亦須面對其他通常會與基建項目相連的風險，例如勞工短缺或原料及設備供應不足、成本超支、自然災害、意外或其他無法預計的情況。鑑於此等風險，該港口的建設工程未必可以如期完成，而該港口的現金流預測亦可能會面對無法預知的改變。此外，倘若不能提供令有關監管機構接受的理由，則任何此等延誤均有可能導致有關的現有許可證（包括與該項目及該物業有關之許可證）被改動、暫停生效或吊銷，又或有關項目之其他範圍的批文被扣留不發。

### Dan Tien之成功非常依賴核心管理團隊及額外管理專才

Dan Tien的運作現由一個經驗豐富的核心管理團隊（包括由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited委任之管理人員）負責，並會招聘額外的合適專業人士。彼等須具備港口規劃、建設、物業管理、整體發展策略、業務推廣、日常營運及管理經驗。由於Dan Tien負責建設民進港項目及鳳凰貿易及旅遊城項目，倘若Dan Tien在完成後不能成功挽留及／或吸引核心人員，則可能會導致失去建設的重點、營運上執行不力以及無法辨識及實行策略創意，而Dan Tien之施工時間表及資金支出或會因此受到重大不利影響。

在完成後，本集團將有權提名及委任Dan Tien之董事會成員。本公司有信心認為在收購事項完成後，本公司將會在頗大程度上參與Dan Tien作出的決定。Dan Tien將會繼續盡最大努力改善其僱員之工作環境。

### 有關潛在的承擔責任之索償

雖然Dan Tien已採納嚴格的保障安全措施及品質控制措施，並已完全符合越南的相關規定及規條，惟發展物業、港口及相關物流業務仍然會令Dan Tien面對產品及服務上的承擔責任之索償風險。此等索償之抗辯過程會耗用大量時間及金錢，而對Dan Tien之業務、財務狀況及經營業績均會產生重大不利影響。此外，Dan Tien不能保證其客戶定會依從Dan Tien之指示而正確地使用Dan Tien之港口及相關的港口設施。倘若客戶錯誤地使用有關的港口及港口設施，則有可能引致損傷及損失，而倘發生此等事故，則Dan Tien有可能被索償及被追究在產品及／或服務上承擔責任。Dan Tien因任何承擔責任的索償而蒙受的損失以及任何有關Dan Tien在產品及／或服務上的承擔責任法律訴訟均會影響有關物業、港口及相關的物流業務的聲譽及市場銷售評價，亦會令管理層原本對日常業務運作的專注力分散，故此對Dan Tien之聲譽、業務狀況及經營業績均會造成重大不利影響。

### 有關若干地段缺乏正式合法業權之風險

於最後可行日期，Dan Tien尚未獲得該物業之第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程之地盤的正式合法業權。倘Dan Tien無法取得或延遲取得上述物業之合法業權，則第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程均會暫停又或甚至終止，倘此事發生，對Dan Tien之未來發展潛力會造成負面影響。

雖然由於融資方面受到阻滯，引致施工時間表滯後，惟第一期工程第一階段之投資項目乃根據有關之程序進行。根據日期為二零零七年十二月二十八日之投資證書第221.022.000.107號，規定Dan Tien須由二零零八年至二零一零年間投資及興建該物業。至今為止，Dan Tien未能遵照投資證書之規定而準時發展該項目。根據該物業之建築圖則批准，該物業將分兩期發展（決定編號2452/QD-UB（在二零零五年之後發出））。倘出現新的合資格發展商建議承接除下的各期工程，則廣寧省人民委員會可調整上述決定。就董事在作出合理查詢後所確知及得悉，並無發覺有任何發展商被選定承接餘下的各期工程。該物業亦有其本身之組成項目，將會分期投資。根據日期為二零零六年五月九日之決定編號1244/QD-UBND第4項之規定，完成第一階段之投資及建設是廣寧省人民委員會進一步批准第一期工程其他階段之前所考慮及審閱的條件之一。因此，Dan Tien必須提呈有關的文件以申領其他批准及決定（例如建築圖則之批准、落實進行該項目之批准、交付土地之決定等）

在釐定代價時，董事會曾計入本通函附錄七所載有關該物業之估值報告。董事會知悉此等地段之第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程並無計入任何商業價值。本公司亦曾就有關之業權而諮詢越南律師DNH LAW LLC之意見。根據DNH LAW LLC提供之資料及除本通函「風險因素」一節所披露者外，於最後可行日期，並無任何重大負面事實顯示上述有關合法業權之申請會被拒絕。

### 與行業有關之風險因素

#### *Dan Tien*未來的經營業績受全球貿易總額以及經濟、金融及政治狀況的影響

Da Tien未來的經營業績受到本身業務的營業額影響，而營業額則受國際貿易總額以及進出口總額之影響。國際貿易總額及越南的進出口總額將會受到全球經濟、財務及政治狀況變動或演變，或由於恐懼此等變動或演變發生而受到影響。此等影響是本集團無法控制者，特別是倘若出現越南及／或全球經濟放緩，則可能對本集團之財政狀況及業務前景造成嚴重不利影響。

其他外來因素例如頒佈貿易禁令、制裁、抵制及其他措施、貿易糾紛及停工(特別在運輸服務行業內)以及戰爭、敵對、瘟疫或恐怖主義，均有可能對貿易總額產生負面影響並導致客戶對Dan Tien之服務需求減少，而Dan Tien之經營業績亦會因此而受到不利影響。

#### *對船務行業的需求波動*

本集團業務運作之業績或會波動，主要由於受到船務行業之季節性旺淡影響。然而，由於本集團之若干營運成本屬固定性質，本集團未必能夠作出任何必須之短期調整。因此，本集團業務運作之業績或會大幅波動，而以單一財政年度內不同期間的經營業績互相比較，又或以不同財政年度的不同期間的經營業績互相比較均無意義，亦不應賴此作為本集團整體表現之指標。

#### *Dan Tien*之日常業務運作或會受到自然災害及彼等無法控制之其他事件的影響

與大多數其他業務無異，Dan Tien之日常業務運作或會因自然災害(例如地震、水災、颱風或其他自然災害或其他不可抗力事故)或其他事故(包括但不只限於下文所述者)而受到重大不利影響或中斷。

- 機動及電動設備失靈；及
- 工人或僱員罷工或停工或採取其他工業行動。

天氣情況亦是經營越南港口的風險因素之一。現時越南每年受6至10次熱帶氣旋的侵襲。相對越南其他地區而言，由於芒街市鎮位處海岸線，故此亦有可能會受此影響。



---

## 董事會函件

---

此等事件會將船務行業的日常營運及對國際貿易造成不利影響，而因此亦會對Dan Tien造成不利影響。熱帶氣旋及風暴均會導致港口的營運日子縮短，從而使經營成本上升。港口設備亦有可能因海面水平上升而受到損毀，需要搬遷或採取昂貴的保護措施，例如建築海堤及防洪堤。此舉或會引致須局部或全部中斷營運，可能因此對Dan Tien之財政狀況及經營業績造成重大不利影響。

*Dan Tien*之行業屬資本密集形，倘若無法維持資金充裕，則可能對其業務造成負面影響

Dan Tien 之行業屬資本密集形，因為在初期需要注入大量資金以供(其中包括)建設港口碼頭及購買起卸機器之用。然而，當港口開始運作，將會有穩定的經營現金流入，故毋須大額的營運資金。

Dan Tien的港口現時正在施工階段，在施工期內需要持續支出資金。本集團將會透過內部資源、銀行融資及／或股權融資以提供所需資金。然而，至今尚未制定任何融資計劃。倘本集團無法透過融資活動籌集足夠資金，則Dan Tien可能缺乏足夠之資金作施工用途，而其業務計劃亦有可能因此而受到負面影響。

*Dan Tien*之行業是受高度監管的行業，須受監管規定、批准及許可證的規管

倘若監管越南港口行業的法例、法規及政策出現任何變動，則Dan Tien之業務及營運均有可能受到重大不利影響。越南交通運輸部及其他相關的政府部門現時正在構思「港口經營商可收取之港口稅及收費」規定。貨物進出口必須通過清關、繳付關稅、檢疫及檢查手續。

Dan Tien根據越南政府機關授出(或將會授出)之許可證之批示而建設其港口及物業。倘若此等授予Dan Tien之任何批准或許可證因法例、法規或政府政策之任何變動而被吊銷或暫時失效，則Dan Tien之施工計劃或會受到重大不利影響。現時亦無法確定任何此等許可證在到期時是否必會獲得重續或是否會獲提供任何優惠條款。在與越南法律顧問磋商之後，本公司認為上文所述有關批准或許可證被吊銷或暫時失效的風險不高。於最後可行日期，Dan Tien並無接獲任何有關越南的相關法例及法規被嚴重違反的通知。

此外，Dan Tien港口基建及設施的施工須遵守城市規劃法例及程序。倘若此等法例或程序的行政管理變動，或會對Dan Tien實行施工計劃造成不利影響。

### *Dan Tien*須遵守多項環保規定

*Dan Tien*須遵守越南國家及地方環保法例及法規，包括(但不只限於)空氣污染、噪音排放、排水排污等法規。倘若*Dan Tien*不能遵守所有適用的法規，則可能導致*Dan Tien*受到嚴重的懲罰，包括支付罰款及遵從行政命令例如被頒令停止施工或吊銷許可證。

*Dan Tien*亦有可能須承擔民事賠償責任例如減排及賠償損失。此外，*Dan Tien*或會因承擔現時及未來的環保及其他監管責任而引致須額外支出大量成本，例如有關維修及檢查的費用、開發及實行緊急程序的費用、以及購買保險或尋求其他保障以確保*Dan Tien*有能力應付污染事故而須付出的費用。倘若*Dan Tien*不能控制因遵守上述法例及法規而引致產生之成本，則*Dan Tien*之未來業務及財政狀況或會受到重大不利影響。

### 與越南有關之風險因素

#### *Dan Tien*在越南之建設及資產受越南之經濟、政治及社會環境改變的影響

*Dan Tien*僅在越南經營業務。因此，*Dan Tien*之建設成績及業務前景均受到越南經濟、政治及社會環境的影響。越南的經濟在各方面均與發達國家的經濟不同，不同之處包括政府的參與程度、增長率、發展水平、資源劃撥、資本再投資以及外匯管制等。

越南的經濟已逐漸由計劃經濟轉型至一個較為市場主導的經濟。然而，現時不能保證越南政府將會繼續追隨經濟改革路線。此外，雖然越南經濟在最近數十年來大幅增長，惟在經濟地理環境上及其他方面，增長並不平均。越南政府近年來實行一連串措施，包括(但不只限於)進出口政策，藉以防止通貨膨脹及穩定越南的經濟。該等措施長線而言對越南的整體經濟有利，但亦可能會對*Dan Tien*及其建設做成不利影響。

倘若越南政府的政治、經濟及社會環境或相關政策出現變動，例如在將來出現法例及法規(或彼等之詮釋)之變動、為控制通脹而頒佈新措施、稅率變動或稅收方式變動、對貨幣換算施加額外限制及頒佈額外的進口限制規定等，均會對*Dan Tien*之建設成績及業務前景造成重大不利影響。

越南之法律制度尚未完全成熟，存在着固有的不確定性，限制了本公司及股東應得的法律保護

雖然越南政府已設立一個商業法律制度，在頒佈有關經濟事務（例如企業組織及管治、海外投資、商務及稅務等）的法例及法規上取得重大進展，然而，此等法例及法規大多數均在初生期，此等法例及法規的實行及詮釋在各方面仍然有欠明確。此外，越南的法律制度部份遵從政府政策及行政規條，而此等政策及規條有可能具有追溯效力。因此，董事會有可能並不知悉本身已違反有關政策及規條，直至造成違反之後的若干時日方始發現。就此而言，Dan Tien或本公司根據此等法例及法規所應得的法律保護可能僅屬有限。在越南產生的任何法律訴訟或監管法規之行動，均有可能拖延一段長時期，可能引致需動用大額成本、導致資源及管理層的注意力分散。

越南盾兌換率上落或會對Dan Tien之財政狀況及其建設的成績造成重大不利影響

現時越南盾透過一項名為「爬行掛鈎 (crawling peg)」的安排，與美元寬鬆地掛鈎。此項掛鈎機制容許美元兌越南盾的兌換率逐步追隨市場狀況調整，亦即是越南政府對越南盾的兌換率掌握若干控制權。越南盾兌其他外幣的價值受越南政府的政策改變及國際經濟及政治演變的左右。

現時不能肯定日後越南盾兌港元的兌換率是否會出現任何大幅波動。倘若越南盾兌港元上升，則本公司之經營業績（以港元列值）將會上升，而倘若越南盾貶值，則本公司之經營業績則將會下降。任何有關越南盾對港元之兌換率的重大變動均有可能影響本集團之股息價值，因為股息由越南盾撥付但以港元派付。

### 進行收購事項之理由及益處

本集團主要從事鋼管、鋼片及其他鋼造產品的製造及買賣、物業投資及飛機租賃（收取租金）業務。誠如本公司於二零一零年九月十五日公佈，已成立合資企業以經營全球有色金屬及其他礦物資源貿易。

鑑於現時業務的經營環境嚴峻，董事會渴望可以轉向其他領域拓展本集團的業務，希望能夠為本集團帶來有利及長遠發展的商機。

誠如上文「行業概覽」一節所述，越南之進口及出口業務（尤甚是有關芒街市跨境經濟區）均被各方視為前景秀麗。因此，本公司建議把現時的業務擴充至包括越南的港口及物流業務。將由Dan Tien開發有關該港口及該物業之各個項目將會是越南政府為開發芒街市而批准之主要計劃之一。董事認為收購事項能為本集團帶來機會，本集團藉此可以投資於前景秀麗的業務，同時亦會促進本集團現有貿易業務之發展。

在完成後，目標集團將會成為本公司之附屬公司。Dan Tien將會保留其現時之管理團隊。本公司將會委聘具相關經驗之專家負責監察此項投資及對Dan Tien現時之管理團隊提供協助。董事認為收購協議之條款乃公平合理，亦符合本公司及其股東之整體利益。

### 收購事項對本公司之盈利及資產與負債之影響

#### 對資產／負債之影響

誠如本公司之二零一零年度年報所述，於二零一零年十二月三十一日，本集團之經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣582,488,000元及人民幣159,181,000元。根據本通函附錄四所載有關經擴大集團之未經審核備考財務資料，在完成後，經擴大集團之總資產及總負債將會分別約為人民幣1,100,424,000元及人民幣575,770,000元。

#### 對盈利之影響

就目標集團前景而言，董事認為收購事項對經擴大集團之未來盈利將會有正面的影響。

#### 對資產負債比率及營運資金之影響

根據本公司二零一零年度之年度業績，於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(按借貸淨額除以總資本計算)約為2%。在完成後，根據本通函附錄四所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，經擴大集團之資產負債比率將約為3%。

根據本公司二零一零年度年報，於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為人民幣106,600,000元。在完成後，根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，本集團之現金及現金等值項目將約為人民幣98,945,000元。

#### 經擴大集團之財務及貿易前景

董事會認為，經擴大集團在完成後之主要業務將會分為下列各項主要業務分類：(i)製造及買賣鋼板、鋼管及其他鋼材產品；(ii)飛機租賃；(iii)物業投資；(iv)買賣有色金屬及其他礦物資源；及(v)港口營運及物流管理。

董事認為，展望二零一一年，鋼材及金融行業之供求失衡將會繼續，而鋼鐵及金屬產品之價格上升趨勢亦將會維持強勁。短線而言，因全球需求減少，加上受油價

影響，全球經濟處於弱勢。隨着中國經濟持續急速增長，本地市場對本集團產品之需求仍然會繼續強勁。董事會將會繼續經營現有業務，而現時並無任何有關此等現有業務或資產之出售／終止／縮減規模的協議、安排、共識、意向或磋商。

根據上文「進行收購事項之理由及益處」一節所述，董事認為越南之進口及出口業務前景秀麗。此外，有關該港口及該物業之項目均為越南政府為開發芒街市而批准之主要計劃，對越南（從而亦對經擴大集團）之進口及出口業務將會有正面影響。

董事會曾考慮本公司在目標集團與各現有業務分類之間分配財務及管理資源之計劃。為股東帶來最佳利益及好處，將會是經擴大集團分配其財務及管理資源之目標。本集團在出售事項完成後所承擔之財務負擔將會減輕。目標集團與現有業務分類之間的財務分配須視乎目標集團之業務擴充進度及本集團現有業務分類的個別業務及營運需求而定。

根據上文所述之Dan Tien業務計劃，Dan Tien將會繼續投資於建築工程。本集團之管理層將會密切監察不同業務分類及投資項目之資金需求，旨在採用最有效的方式運用本身的現金資源。董事會將會繼續盡最大努力以加強及改善本集團全部業務分類的表現以及提升經擴大集團之長遠增長潛力。

就管理資源而言，本公司擬保留目標集團現有管理層處理目標集團在完成後之日常管理及營運事務。為配合擴充業務的需求，本公司將會物色適當人選並委任彼等為經擴大集團之高級管理人員，負責監督各業務分類。具有物流及／或港口業務方面的專業知識之合適人選在日後有可能升任本公司之董事及／或高級管理人員。董事會認為，藉着新的管理層成員以及經擴大集團現有管理人員的協助，本集團現有及新的業務將會獲得足夠的管理資源分配。

本集團的現有管理層或需額外時間以實行及適應因收購事項而產生之變動。然而，本集團之管理層將會採納各種措施（包括密切監察目標集團之表現及與Dan Tien之管理層保持經常溝通）以管理與目標集團業務相關的風險。倘若新的措施對本公司之企業架構、企業管治或本公司運作上的其他方面未能達到理想效果，而目標集團的增長亦未能管理成功或未能獲得足夠資源以支持有關的增長，則本集團之合併業務模式、財務狀況、經營業績及業務前景均有可能受到負面影響。

本集團將會繼續在亞洲國家物色新的投資機會，藉以提升本集團之整體競爭力及改善業務及財務表現。

## 被估物業之價值與賬面值之對賬

下表題示：(i)本集團於二零一零年十二月三十一日之會計師報告所示之本集團物業權益價值相對本集團之物業權益於物業估值日期(二零一一年二月二十八日)之價值的對賬；及(ii)於二零一零年十二月三十一日之會計師報告所示之益陞集團物業權益價值相對益陞集團之物業權益於物業估值日期(二零一一年二月二十八日)之價值的對賬：

本集團	人民幣千元	人民幣千元
本集團物業權益於二零一零年		
十二月三十一日之經審核賬面值	29,245	33,615
滙兌差距	-	1,035
截至二零一一年二月二十八日止		
兩個月之變動	(365)	(432)
估值盈餘	66,821	79,172
於二零一一年二月二十八日之估值	95,701	113,390
益陞集團	千越南值	千港元
益陞集團物業權益於二零一零年		
十二月三十一日之經審核賬面值	108,309,873	42,810
滙兌差距	-	(1,152)
截至二零一一年二月二十八日止		
兩個月之變動	-	-
估值盈餘	450,690,000	173,342
於二零一一年二月二十八日之估值	559,000,000	215,000

## 一般事項

由於收購事項須遵守之上市規則界定之適用百份比率超逾100%，故此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵照上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

本公司將會舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關收購協議及據此擬進行之交易之普通決議案，其中包括配發及發行代價股份、發行可換股債券及在可換股債券所附之換股權被行使後發行換股股份、以及發行承付票據。由於並無任何股東於收購事項擁有任何重大權益，故此並無任何股東須在股東特別大會上放棄投票。

謹請股東及投資者留意，收購協議須待上文「收購事項之先決條件」一節所述之先決條件獲達成後方可作實。故此，投資者及股東在買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以批准(其中包括)收購協議及據此擬進行之交易，包括發行及配發代價股份、發行可換股債券及在可換股債券所附之換股權被行使後發行換股股份、以及發行承付票據。本公司謹訂於二零一一年四月三十日(星期六)上午十一時正於香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square 22樓舉行股東特別大會，大會之通告載於本通函第172至第173頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，惟無論如何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，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，任何股東於股東特別大會上之表決必須以投票方式進行，而本公司亦必須根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公布投票結果。

## 推薦建議

董事認為收購協議之條款乃公平合理，亦符合本公司及其股東之整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份、發行可換股債券及在可換股債券所附之換股權被行使後發行換股股份、以及發行承付票據。

## 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
美亞控股有限公司  
主席  
蕭敏志  
謹啟

香港，二零一一年四月十三日

## A. 三年財務資料

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務資料已分別於本公司在上述年度之業績公佈內披露，並已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.mayer.com.hk>)登載。

## B. 債務聲明

於二零一一年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下借貸：

- (i) 短期無抵押銀行貸款人民幣69,765,000元(相當於約82,660,000港元)；
- (ii) 短期有抵押銀行貸款人民幣32,850,000元(相當於約38,922,000港元)，以公司擔保作抵押；

於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團之銀行融資由經擴大集團之已抵押銀行存款(其帳面值約人民幣3,942,000元(相當於約4,671,000港元)之押記及經擴大集團若干實體簽訂之公司擔保作支持。

於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團已向若干銀行提供公司擔保，以就授予附屬公司之銀行融資約人民幣42,705,000元(相當於約50,598,000港元)作抵押。該等銀行融資其中人民幣32,850,000元(相當於約38,922,000港元)已被悉數動用。

除上述或本文另行披露者，以及集團內負債及於日常業務中之一般應付貿易款項外，於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還債務、已發行及尚未發行或擬發行之任何貸款資本、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租約承擔、重大擔保或重大或然負債。

於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還，以及已批准或創設但未發行之任何債務證券，亦無定期貸款。

董事概不知悉經擴大集團之債務水平及或然負債自二零一一年二月二十八日以來有任何重大不利變動。

## C. 營運資金聲明

經過考慮經擴大集團的財務資源及信貸額，以及出售事項後，董事認為，在並無不明朗因素情況下，經擴大集團有足夠營運資金，以供經擴大集團於本通函日期起至少未來十二個月之目前所需。



以下為獨立申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)特為收錄於本通函而編製，有關益陞集團之報告全文。



敬啟者：

吾等於下文載列吾等就益陞有限公司(「益陞」及其附屬公司(統稱「益陞集團」))之財務資料，包括益陞集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及益陞於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之財務狀況表、益陞集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度(統稱「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同有關之附註(「財務資料」)而編製之報告，以供載入美亞控股有限公司(「貴公司」)就建議收購益陞有限公司之全部股權之非常重大收購事項而刊發，日期為二零一一年四月十三日致股東之通函(「通函」)。

益陞於二零一零年九月三日在英屬處女羣島註冊成立為有限公司，主要經營投資控股業務。益陞於二零一零年十月二十五日成為益陞集團之控股公司，現時持有Best Wonder Holdings Limited(「Best Wonder」)及志怡投資(國際)有限公司(「志怡」)之87.5%股權，另持有Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited(「Dan Tien」)之70%股權。

Best Wonder於二零一零年七月六日在英屬處女羣島註冊成立為有限公司，主要經營投資控股業務，持有Good Wishes之100%股權。

志怡於一九九五年六月十三日在香港註冊成立為有限公司，主要經營投資控股業務，持有Dan Tien之80%股權。

Dan Tien為一間於二零零三年六月三日在越南社會主義共和國(「越南」)成立之海外投資有限公司，主要在越南經營物業發展、港口及相關之物流業務。

自益陞、Best Wonder及志怡於成立日期以來，該三家公司並無編製任何經審核財務報表。

Dan Tien截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表乃經由Viet Nam Independent Accounting & Auditing Co., Ltd. (越南註冊核數師) 根據越南的會計準則編製，惟並無編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

就本報告而言，益陞董事乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製益陞集團在有關期間之財務資料(「相關財務報表」)。吾等曾根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則而審閱相關財務報表，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」之規定而進行必要之額外程序。

本報告所載益陞集團在有關期間之財務資料乃遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，根據相關財務報表(已作出吾等認為適當之調整)而編製。

批准刊發相關財務報表之益陞董事須對有關之內容負責。貴公司董事須對通函之內容負責(本報告亦收錄在通函之內)。吾等之責任為編製本報告所載之財務資料(取材自相關財務報表)、對財務資料構思獨立見解、以及就此向閣下匯報。

就本報告而言，吾等認為財務資料乃根據下文B部附註2所載之基準而編製，能真實及公平地反映益陞集團及益陞於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之業務狀況及益陞集團在有關期間之業績及現金流量。

此致

香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓  
美亞控股有限公司  
列位董事 台照

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

史楚珍  
執業證書號碼P05049  
謹啟

二零一一年四月十三日

## A. 財務資料

## 1. 綜合全面收益表

	B部 附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
營業額	3	-	-	-
其他收益	4	534,654	64,211	55,594
其他收入淨額	4	538,587	16,091	-
行政開支		(3,926,212)	(6,533,890)	(13,923,598)
其他經營開支		(216,783)	-	-
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(3,069,754)</b>	<b>(6,453,588)</b>	<b>(13,868,004)</b>
所得稅	6(a)	-	-	-
<b>年度虧損</b>		<b>(3,069,754)</b>	<b>(6,453,588)</b>	<b>(13,868,004)</b>
<b>年度其他全面虧損</b> 因換算海外附屬公司之 財務報表而產生之匯兌差額		<b>(6,236,194)</b>	<b>(7,167,368)</b>	<b>(8,289,443)</b>
<b>年度全面虧損總額</b>		<b><u>(9,305,948)</u></b>	<b><u>(13,620,956)</u></b>	<b><u>(22,157,447)</u></b>
年度虧損歸屬於：				
母公司擁有人	9	(2,148,828)	(4,517,512)	(9,716,230)
非控股權益		(920,926)	(1,936,076)	(4,151,774)
		<b><u>(3,069,754)</u></b>	<b><u>(6,453,588)</u></b>	<b><u>(13,868,004)</u></b>
年度全面虧損總額歸屬於：				
母公司擁有人		(7,605,498)	(10,788,959)	(16,969,492)
非控股權益		(1,700,450)	(2,831,997)	(5,187,955)
		<b><u>(9,305,948)</u></b>	<b><u>(13,620,956)</u></b>	<b><u>(22,157,447)</u></b>
每股虧損	11			
— 基本		<b><u>(2,148,828)</u></b>	<b><u>(4,517,512)</u></b>	<b><u>(9,716,230)</u></b>
— 攤薄		<b><u>(2,148,828)</u></b>	<b><u>(4,517,512)</u></b>	<b><u>(9,716,230)</u></b>

## 2. 綜合財務狀況表

	B部 附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	1,345,117	7,561,297	7,030,517
在建工程	14	52,865,548	57,947,177	62,146,169
		54,210,665	65,508,474	69,176,686
<b>流動資產</b>				
發展中待售物業	16	19,507,585	64,703,817	108,309,873
應收賬款及其他應收款項	17	38,081,058	21,536,329	7,780,641
現金及等同現金項目	18	1,072,080	1,193,875	45,375,336
		58,660,723	87,434,021	161,465,850
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計負債	19	(127,207,617)	(180,899,680)	(157,735,935)
<b>流動資產淨值／(負債淨額)</b>				
		(68,546,894)	(93,465,659)	3,729,915
<b>資產淨值／(負債淨額)</b>				
		(14,336,229)	(27,957,185)	72,906,601
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
繳足股款之股本	20	4	4	20
儲備		(10,991,490)	(21,780,449)	84,268,816
		(10,991,486)	(21,780,445)	84,268,836
非控股權益		(3,344,743)	(6,176,740)	(11,362,235)
<b>權益總額</b>				
		(14,336,229)	(27,957,185)	72,906,601

## 3. 財政狀況表

	B部 附註	二零一零年 千越南盾
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	15	17,223
流動負債		
應付一名股東款項	19	<u>(45,960)</u>
流動負債淨額		<u>(28,737)</u>
負債淨額		<u><u>(28,737)</u></u>
資本及儲備	20(a)	
股本		20
累計虧損		<u>(28,757)</u>
權益總額		<u><u>(28,737)</u></u>

## 4. 綜合權益變動表

	B部 附註	股本 千越南盾	實繳盈餘 千越南盾	合併儲備 千越南盾	外匯儲備 千越南盾	累計虧損 千越南盾	權益 千越南盾	非控股 權益 千越南盾	權益總額 千越南盾
於二零零八年一月一日 (附註(a))		4	-	-	676,035	(4,062,027)	(3,385,988)	(1,644,293)	(5,030,281)
年內全面虧損總額		-	-	-	(5,456,670)	(2,148,828)	(7,605,498)	(1,700,450)	(9,305,948)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日 (附註(a))		4	-	-	(4,780,635)	(6,210,855)	(10,991,486)	(3,344,743)	(14,336,229)
年內全面虧損總額		-	-	-	(6,271,447)	(4,517,512)	(10,788,959)	(2,831,997)	(13,620,956)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日 (附註(a))		4	-	-	(11,052,082)	(10,728,367)	(21,780,445)	(6,176,740)	(27,957,185)
年內全面虧損總額		-	-	-	(7,253,262)	(9,716,230)	(16,969,492)	(5,187,955)	(22,157,447)
股東貸款撥充資本 一間非全資附屬公司	20(c)(i)	-	123,016,231	-	-	-	123,016,231	-	123,016,231
向非控股股東配發股份		-	-	-	-	-	-	2,460	2,460
志怡發行股份 (附註(b))		2,525	-	-	-	-	2,525	-	2,525
發行股份	20(b)	20	-	-	-	-	20	-	20
重組益陞集團之影響 (附註(c))		(2,529)	-	2,526	-	-	(3)	-	(3)
於二零一零年十二月三十一日 (附註(d))		20	123,016,231	2,526	(18,305,344)	(20,444,597)	84,268,836	(11,362,235)	72,906,601

## 附註：

- (a) 有關之股本乃指志怡投資(國際)有限公司(「志怡」)股本中每股面值1港元，已繳足股款之兩股普通股份。
- (b) 在截至二零一零年十二月三十一日止年度內，志怡按每股面值1港元之價格發行998股普通股份。
- (c) 於二零一零年十月二十五日，Best Wonder Holdings Limited(「Best Wonder」，其為益陞有限公司(「益陞」)之非全資附屬公司)按1港元之代價收購志怡之全部股權。
- (d) 有關之股本乃指益陞股本中每股面值1美元，已繳足股款之1股普通股份。

## 5. 綜合現金流量表

	B部份 附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
<b>經營業務</b>				
除稅前虧損		(3,069,754)	(6,453,588)	(13,868,004)
就以下各項作出調整：				
物業、廠房及設備之折舊		195,418	556,489	530,780
利息收入		(351,149)	(33,631)	(55,594)
出售物業、廠房及設備之虧損		216,783	—	—
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>		<b>(3,008,702)</b>	<b>(5,930,730)</b>	<b>(13,392,818)</b>
發展中待售物業增加		(19,507,585)	(45,196,232)	(43,606,056)
應收賬款及其他應收款項 (增加)／減少		(21,520,706)	16,544,729	13,755,688
其他應付款項及應計負債增加		65,455,392	53,692,063	99,852,486
<b>經營業務所產生之現金淨額</b>		<b>21,418,399</b>	<b>19,109,830</b>	<b>56,609,300</b>
<b>投資業務</b>				
購置物業、廠房及設備之付款		(601,330)	(569,297)	—
在建工程付款		(42,343,029)	(11,285,001)	(4,198,992)
收購志怡		—	—	(3)
已收利息		351,149	33,631	55,594
<b>投資業務所使用之現金淨額</b>		<b>(42,593,210)</b>	<b>(11,820,667)</b>	<b>(4,143,401)</b>
<b>融資活動</b>				
發行股份		—	—	20
志怡發行股份		—	—	2,525
一間非全資附屬公司 向非控股股東配發股份		—	—	2,460
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,005</b>
現金及等同現金項目之 增加／(減少)淨額		(21,174,811)	7,289,163	52,470,904
年初之現金及等同現金項目		28,483,085	1,072,080	1,193,875
外幣匯兌變動之影響		(6,236,194)	(7,167,368)	(8,289,443)
年終之現金及等同現金項目	18	<u>1,072,080</u>	<u>1,193,875</u>	<u>45,375,336</u>

## B. 財務資料附註

### 1. 一般資料

益陞為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。益陞之註冊地址及主要營業地點為P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

益陞之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為在越南經營物業發展、港口及相關之物流業務。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其中包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則的適用披露條文。益陞集團所採納主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，益陞集團已採納於有關期間適用之全部新訂及經修訂香港財務報告準則，惟截至二零一零年十二月三十一日止會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但於有關期間尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註27。

#### (b) 財務資料編製基準

於有關期間內之財務資料包括益陞及其附屬公司。

益陞集團的組成涉及受共同控制的公司，而因重組產生的益陞及其附屬公司被視為持續經營集團。因此，其被視為受共同控制的業務合併，而香港會計師公司頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」適用於重組。財務資料乃採用會計合併基準編製，猶如益陞集團已一直存在。合併公司的資產淨值乃採用控制權擁有人的現有賬面值綜合入賬。就控制權擁有人的權益之持續性而言，並無確認有關商譽或在共同控制合併時，收購者於被購者之可識別資產、負債及或然負債之賬面淨值之權益減成本後之餘額。

益陞集團於有關期間的綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表乃按合併基準編製，並包括現時組成益陞集團的公司於有關期間（或倘該等公司於二零一零年九月三日後的日期被收購／註冊成立／成立，則於收購／註冊成立／成立日期至二零一零年十二月三十一日止期間）的營運業績，猶如目前的集團架構已於整段有關期間一直存在。益陞集團於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表乃編製以呈列現時組成益陞集團的公司於該等日期的財務狀況，猶如目前的集團架構已於該等日期或（倘其於該等日期尚未存在）自其各自的收購／註冊成立／成立的日期起已存在。

益陞集團旗下各附屬公司之財務報表所包括項目以最能反映有關實體相關事件及情況的經濟特性的貨幣計量。益陞及其主要附屬公司之功能貨幣分別為美國貨幣（「美元」）及越南貨幣（「越南盾」）。財務資料以越南盾呈列，調整至最接近千位。越南盾為益陞集團的功能及呈列貨幣。



本財務資料乃以歷史成本計量基準編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料要求管理層就對影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的多項其他因素作出，相關結果構成該等資產及負債賬面值難以從其他途徑得出的判斷基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘該項修訂影響現時及未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷及可能構成重大風險須對下年度作出調整的估計於附註26中討論。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為益陞集團控制的實體。當益陞集團有權支配一間實體的財務及經營政策，以從其業務中取得利益，則為存在控制權。於評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。

附屬公司的投資自控制權開始日期起及直至控制權終止日期為止列入財務資料。集團內公司間結餘及交易以及任何集團內公司間交易產生的未變現溢利均於編製財務資料時全數註銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損以未變現溢利的相同方法註銷，惟僅限於無減值證明的情況。

非控股權益乃指非直接或間接歸屬於益陞之附屬公司權益，而益陞集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款而令到益陞集團整體而言須就該等權益（泛指符合財務負債定義之權益）而負上合約性的承擔。就各項業務合併而言，益陞集團可選擇按公平值或按彼等所佔有關附屬公司之可識別資產淨值之百分比以衡量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內列於權益項下，但與益陞擁有人應佔權益分列。在益陞集團之業績內，非控股權益於綜合收益表及綜合全面收益表呈列為一項總溢利或虧損之分配。全面收益總額歸屬於益陞之擁有人及非控股權益，儘管此舉會導致非控股權益出現赤字。由非控股權益持有人提供之貸款及由此等持有人負上之其他合約性承擔均在綜合財務狀況表內列作財務負債。

#### *益陞集團於現有附屬公司之擁有權變動*

益陞集團於現有附屬公司之擁有權益於二零一零年一月一日或其後之變動

益陞集團於附屬公司權益之變動（泛指不會引致失去控制權者）均列作權益交易。就此而言，將會在綜合權益內就控股及非控股權益款額作出調整，以反映有關權益之變動，惟不會調整商譽，亦不會確認任何收益或虧損。

當益陞集團失去附屬公司之控制權，則將會列作出售有關附屬公司之全部權益，而就此錄得之收益或虧損則會確認為溢利或虧損。在失去控制權當日，任何仍保留在該間前附屬公司內之權益均按其公平值確認，而該筆款額乃視作初步確認一項財務資產之公平值，或(如適用)初步確認投資於一間聯營公司之成本。

*益陞集團於現有附屬公司之擁有權益於二零一零年一月一日之前之變動*

現有附屬公司之權益增加乃以收購附屬公司之同樣方式處理並確認其商譽或因廉價購入所錄得之收益(如適用)。在附屬公司權益減少之情況下，不論有關出售會否導致益陞集團失去有關附屬公司之控制權，就此收取之代價與對非控股權益之調整兩者之差額分別確認為溢利或虧損。

於益陞財務狀況表中，於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損列帳(見附註2(g)(ii))。

**(d) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按成本值扣除累計折舊及累計減值虧損列帳(見附註2(g)(ii))。

報廢或出售一項物業、廠房及設備所產生之收益或虧損乃釐定為出售所得款項淨額與該項目之賬面值間之差額，該差額乃於報廢或出售日期於損益中確認。

物業、廠房及設備項目之折舊乃按彼等如下之估計可使用年期採用直線法計算，以撇銷彼等之成本減彼等之估計剩餘價值(如有)：

樓宇	3至25年
機器及設備	5至10年
辦公設備	2至5年
汽車	5至10年

物業、廠房及設備各項目之不同部份有不同之可使用年期，各項目之成本乃按合理基準按不同部份分配，每部份分別折舊。資產及其剩餘價值(如有)每年檢討。

**(e) 在建工程**

在建工程指正在興建之樓宇及港口，乃按成本減減值虧損列帳(見附註2(g)(ii))。成本包括直接建築成本以及在建築及安裝期間內之利息支出。當有關資產已絕大部份準備完成以作擬定用途時，此等成本不再資本化，而在建工程乃轉撥至物業、機器及設備(不論有關政府機關是否會延期發出有關的啟用證書)。

直至在建工程已大部份完成及可作擬定用途時，方會就在建工程提撥折舊。

**(f) 租賃資產**

倘益陞集團釐定一項安排(不論由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項或多項特定資產以換取一項或一連串付款，則該安排屬於或包含一項租賃。該釐定乃根據對該安排內容的評估而作出，而不論該安排是否包含合法租賃格式。

(i) 向益陞集團租賃資產的分類

益陞集團根據將所有權的絕大部份風險及回報轉讓予益陞集團的租賃持有的資產分類為根據融資租賃持有。並無將所有權絕大部份風險及回報轉讓予益陞集團的租賃則分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃開支

倘若益陞集團使用根據經營租賃持有之資產，根據租賃作出的付款會在租賃期涵蓋之會計期間內，按等額分期計入損益內；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產產生收益之模式則除外。已收取租賃優惠均計入損益內，確認為租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內撇銷為開支。

(g) 資產減值

(i) 應收賬款之減值

應收賬款及其他應收款項乃按成本或攤銷成本列賬，並於各報告期末進行檢討，以釐定是否出現減值之客觀證據。減值之客觀證據包括引起益陞集團注意有關以下一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或怠慢利息或本金之支付；
- 債務人將有可能進入破產程序或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響。

倘有關證據存在，則減值虧損計量為該資產賬面值與估計未來現金流量按該金融資產之原有實際利率（即按該等資產初步確認時計算之實際利率）貼現（倘若貼現之影響重大）之現值間之差額。倘若按攤銷成本列賬之金融資產享有類似風險特徵（例如類似逾期狀況），評估乃集體作出，而並無個別評估減值情況。集體評估減值之金融資產之未來現金流量乃根據類似於集體組別之信貸風險特徵之資產之過往虧損經驗計算。

倘若於隨後期間，減值虧損之金額減少，而減少能夠與減值虧損確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致該資產之賬面值超過倘若於過往年度並無確認減值虧損原應釐定者。

減值虧損從相應之資產中直接撇銷。

(ii) 其他資產減值

於各呈報期末審閱內部及外間資料來源，以識別是否有跡象顯示以下資產可能出現減值，或之前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在建工程；及
- 於一間附屬公司之投資。

如有任何上述跡象，則估計資產可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額是其公平值減銷售成本和使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產並不產生基本上獨立於其他資產的現金流入，則就能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例減少該單位（或該單位組別）內資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其本身的公平值減去出售成本或使用價值（如能確定）。

— 撥回減值虧損

如果用作釐定可收回金額之估算出現正面的變化，有關減值虧損便會撥回。

撥回減值虧損以過往年度並未確認減值虧損而釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益內。

**(h) 發展中待售物業**

發展中待售物業乃以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值已計入預期最終可變現之價格及預期直至完成前須予動用之成本。

**(i) 應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項乃初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬（見附註2(g)(i)），惟倘應收賬款乃向有關連人士作出免息貸款而並無任何固定還款期或貼現影響將不重大，則除外。於此情況下，應收賬款乃按成本減呆賬減值撥備列賬。

**(j) 現金及等同現金項目**

現金及等同現金項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時轉換為已知數額現金及價值變動風險不大而於購入後三個月內到期之短期高流動性投資。

**(k) 其他應付款項及應計負債**

其他應付款項及應計負債乃初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本列賬。

**(l) 僱員福利***(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款*

薪金、年度花紅及員工福利成本於僱員提供相關服務之年度產生。倘付款或結算遞延及影響重大，則該等金額按彼等之現值列賬。

*(ii) 終止福利*

在(僅限於在此情況下)益陞集團已具備詳細正式計劃且不可能撤回計劃，顯見益陞集團決意終止僱用或因自願裁員而提供福利之情況下，終止福利始予確認。

**(m) 所得稅**

年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。當期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均於損益內確認，惟與已於其他全面收益內確認的項目或已直接於權益內確認的項目有關者，則作別論。在此情況下，有關的稅款乃分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

當期稅項為按年內應課稅收入，根據於結算日已執行或實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣減和應課稅的暫時差額產生，即資產和負債就財務報告上的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未使用稅項虧損和未使用稅項抵免產生。

除某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關資產)均會確認。能支持可確認由可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時差額而產生的金額；但此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定現存應課稅暫時差額是否支持確認由未使用稅項虧損和稅項抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或抵免的同一期間內撥回，則會被考慮。

已確認的遞延稅項金額按照資產和負債賬面值的預期變現或清償方式，根據在結算日已執行或實際已執行的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不作貼現。

在每個結算日均會審閱遞延稅項資產的賬面值。如果不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關稅項利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，則該等削減金額便會撥回。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額，會各自分開呈報且不予抵銷。倘益陞集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件，則當期稅項資產可抵銷當期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為當期稅項資產和負債，益陞集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產和負債，而此等資產和負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現當期稅項資產和清償當期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

**(n) 撥備及或然負債**

倘益陞集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠的估計時，便應就該未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣的時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值將撥備列賬。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟效益的可能極低則除外。如果可能須承擔的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能極低則除外。

**(o) 收益確認**

只當經濟利益可能流入益陞集團，而收益和成本（如適用）又能可靠地計算時，收益才會根據下列方法於損益中確認：

*(i) 利息收入*

利息收入於應計提時採用實際利率法確認。

*(ii) 服務收入*

服務收入於提供服務時於損益中確認。

**(p) 外幣換算**

年內之外幣交易以交易日期之外匯匯率換算。以外幣定值之貨幣資產及負債按於每個報告期末之外匯匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認。

按外幣之過往成本計量之非貨幣資產及負債採用交易日期適用之外匯匯率換算。按公平值以外幣列賬之非貨幣資產及負債採用釐定公平值當日適用之外匯匯率換算。

海外業務的業績乃按與交易日的匯率相若的匯率換算為越南盾。財政狀況表項目，包括綜合計算於二零零五年一月一日或之後收購的海外業務產生的商譽，乃按報告期間結算日的匯率換算為越南盾。所產生匯兌差額直接於其他全面收入確認，並於外匯儲備內，以權益獨立項目累計。綜合計算於二零零五年一月一日前收購的海外業務產生的商譽按於收購海外業務當日適用的匯率換算。

**(q) 有關連人士**

就編製財務資料而言，倘該等人士符合以下情況，則被認為與益陞集團有關連：

- (i) 該人士有能力直接或透過一名或多名中介人間接控制益陞集團或於作出財務及營運決策時對益陞集團行使重大影響力，或共同控制益陞集團；
- (ii) 益陞集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為益陞集團之聯營公司或益陞集團為合營者之合營企業；
- (iv) 該人士為益陞集團或其母公司的主要管理人員，或該人士之親密家族成員，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)所述人士的親密家族成員或為受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該方為益陞集團(或屬益陞集團有關連人士之任何實體)之員工受益之離職後福利計劃。

某名人士之親密家族成員為於與該實體進行交易時預期該名人士可能影響該實體或受該實體影響之家族成員。

**(r) 分部報告**

分部經營及財務資料中各分部項目的數據，以定期向益陞集團之主要營運決策人提供之財務信息確定，此信息用以決策益陞集團不同業務的運營及地域的資源分配及業績評估。

各項重大的分部經營沒有以財務報告形式合並除非分部有相似的經濟屬性並且在產品及服務的屬性，生產加工程序，客戶種類，產品及提供服務之營銷方法，以及監管環境的性質上相似，非重大的個別項目如符合以上大部分標準將匯總報告。

**3. 營業額**

益陞集團在有關期間內未有產生任何營業額。

## 4. 其他收益及其他收入淨額

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
<b>其他收益</b>			
銀行利息收入	351,149	33,631	55,594
並非按公平值計入損益的 金融資產的利息收入總額	351,149	33,631	55,594
雜項收入	183,505	30,580	—
	<u>534,654</u>	<u>64,211</u>	<u>55,594</u>
<b>其他收入淨額</b>			
外匯收益淨額	538,587	—	—
手續費收入淨額	—	16,091	—
	<u>538,587</u>	<u>16,091</u>	<u>—</u>

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
<b>(a) 員工成本(包括董事酬金)</b>			
薪金、工資及其他福利	1,705,474	2,889,554	3,047,388
定額供款退休計劃的供款	—	—	—
	<u>1,705,474</u>	<u>2,889,554</u>	<u>3,047,388</u>
<b>(b) 其他項目</b>			
物業、廠房及設備之折舊	195,418	556,489	530,780
經營租約項下之最低租金付款：			
— 樓宇	139,389	30,000	—
— 汽車	38,182	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	216,783	—	—
外匯(收益)／虧損淨額	(538,587)	36,394	845,492
	<u>(538,587)</u>	<u>36,394</u>	<u>845,492</u>



## 6. 全面收益表的所得稅

- (a) 由於在有關期間內，益陞集團之收入並非在香港產生，因此並無在有關期間內撥備香港利得稅。

越南的企業所得稅（「CIT」）乃根據越南有關法例及法規，按應課稅收入及現行稅率計算。就港口及物流務而言，Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited（「Dan Tien」）由錄得應課稅收入之年度起計，可以八年免繳CIT，而其後適用之稅率為10%。就物業發展業務而言，可免繳一年CIT，其後兩年可減半繳稅。由於Dan Tien在有關期間並無任何應課稅溢利，因此在財務資料內並無撥備任何CIT。

- (b) 稅項支出與按適用稅率計算的會計虧損的對賬：

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
除稅前虧損	<u>(3,069,754)</u>	<u>(6,453,588)</u>	<u>(13,868,004)</u>
除稅前虧損的名義稅項， 按於有關稅項司法權區的溢利 適用的稅率計算	(767,439)	(1,613,397)	(3,459,812)
未獲確認的未動用稅項虧損的 稅務影響	<u>767,439</u>	<u>1,613,397</u>	<u>3,459,812</u>
實際稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (c) 就稅項虧損而言，由於未來溢利來源之不確定性，故並無確認遞延稅項資產。

## 7. 董事酬金

於有關期間內，並無支付亦無須支付任何董事酬金。

於有關期間內，益陞集團概無向董事支付任何酬金或酌情花紅，作為勸使董事加入益陞集團或在加入益陞後支付的款項，或作為離職補償金。概無益陞董事於有關期間放棄收取或同意放棄收取任何酬金或酌情花紅。

## 8. 最高酬金人士

在益陞五名最高酬金人士當中，並無任何人士為益陞董事（有關酬金在附註7披露）。五名最高酬金人士的酬金總額如下：

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
薪金、工資及其他福利	1,041,276	1,133,631	1,310,147
定額供款退休計劃的供款	-	-	-
	<u>1,041,276</u>	<u>1,133,631</u>	<u>1,310,147</u>

五名最高酬金人士的酬金介乎零港元至1,000,000港元之間。

## 9. 母公司擁有人應佔虧損

母公司擁有人應佔之綜合虧損包括分別約零越南盾、零越南盾及28,757,000越南盾之虧損，已經分別在益陞截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表內處理。

## 10. 股息

益陞於有關期間並無派付或宣派任何股息。

## 11. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據母公司擁有人應佔虧損分別為2,148,828越南盾、4,517,512越南盾及9,716,230越南盾及在整個有關期間內之已發行普通股份之加權平均數1股計算(猶如益陞一直存在)。

### (b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，因為有關期間內並無任何具攤薄潛力之普通股。

## 12. 分類報告

益陞集團按根據各種業務組合(產品及服務)劃分的類別管理其業務。益陞集團按照符合向其主要營運決策人提供(用於資源分配及評估表現)的內部資料匯報的方式，呈列下列兩個可呈報分類。益陞集團並無合併任何經營分類，以組成下列可呈報分類。

- 港口及物流業務：此分類的收益主要由在越南經營的港口業務營運及相關的物流業務而產生。
- 物業發展：此分類在越南經營房地產業務。

### (a) 分類業績、資產及負債

就評估分類表現及於分類間分配資源而言，益陞集團的主要營運決策人按以下基準監察各可呈報分類的業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形及流動資產，惟企業資產除外。分類負債包括由分類直接管理的其他應付款項及應計負債，惟企業負債除外。

收益及開支乃參照該等分類產生的銷售及開支或因該等分類應佔的資產折舊而產生者，分配至各可呈報分類。

就可呈報分類虧損採用的計算方式為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的經調整盈利」。

除獲得有關經調整EBITDA的分類資料外，管理層亦獲提供有關收益(包括分類間銷售)、利息收入及由分類直接管理的現金結餘、折舊及添置分類於其經營活動中所動用的非流動分類資產的分類資料。

於有關期間內，就資源分配及評估分類業績而向益陞集團最主要營運決策人提供的益陞集團可呈報分類資料載列如下。

	港口及物流業務			物業發展			總計		
	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
來自外界客戶的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可呈報分類虧損 (經調整EBITDA)	(2,931,232)	(4,765,377)	(4,934,651)	(138,522)	(1,688,211)	(8,904,596)	(3,069,754)	(6,453,588)	(13,839,247)
來自銀行存款的利息收入	351,149	3,920	37,385	-	29,711	18,209	351,149	33,631	55,594
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備之折舊	195,418	468,776	470,306	-	87,713	60,474	195,418	556,489	530,780
可呈報分類資產	66,452,233	64,250,804	119,222,011	46,419,155	88,691,691	111,400,862	112,871,388	152,942,495	230,622,873
添置非流動分類資產	42,944,359	11,402,100	4,198,992	-	452,198	-	42,944,359	11,854,298	4,198,992
可呈報分類負債	240,949	3,660,078	85,208,318	39,960,685	64,405,570	72,481,657	40,201,634	68,065,648	157,689,975

(b) 可呈報分類虧損、資產及負債之對賬

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
<b>虧損</b>			
可呈報分類虧損	(3,069,754)	(6,453,588)	(13,839,247)
未分配之總辦事處及企業支出	-	-	(28,757)
綜合除稅前虧損	<u>(3,069,754)</u>	<u>(6,453,588)</u>	<u>(13,868,004)</u>
<b>資產</b>			
可呈報分類資產	112,871,388	152,942,495	230,622,873
未分配之總辦事處及企業支出	-	-	19,663
綜合資產總值	<u>112,871,388</u>	<u>152,942,495</u>	<u>230,642,536</u>
<b>負債</b>			
可呈報分類負債	40,201,634	68,065,648	157,689,975
未分配之總辦事處及企業支出	87,005,983	112,834,032	45,960
綜合負債總額	<u>127,207,617</u>	<u>180,899,680</u>	<u>157,735,935</u>

(c) 地區資料

益陞集團的主要營運地點位於越南。此外，益陞集團的資產及負債亦主要在越南。

(d) 有關主要客戶的資料

於有關期間內，並無任何與單一客戶交易的銷售額超過益陞集團銷售總額的10%。

## 13. 物業、廠房及設備

	附註	樓宇 千越南盾	廠房及 機器 千越南盾	辦公設備 千越南盾	汽車 千越南盾	總計 千越南盾
<b>成本</b>						
於二零零八年一月一日		-	-	77,470	1,320,277	1,397,747
添置		-	-	-	601,330	601,330
出售		-	-	-	(388,311)	(388,311)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,470</u>	<u>1,533,296</u>	<u>1,610,766</u>
於二零零八年十二月三十一日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,470</u>	<u>1,533,296</u>	<u>1,610,766</u>
於二零零九年一月一日		-	-	77,470	1,533,296	1,610,766
添置		135,909	313,454	82,464	37,470	569,297
轉撥自在建工程	14	6,203,372	-	-	-	6,203,372
		<u>6,339,281</u>	<u>313,454</u>	<u>159,934</u>	<u>1,570,766</u>	<u>8,383,435</u>
於二零零九年十二月三十一日		<u>6,339,281</u>	<u>313,454</u>	<u>159,934</u>	<u>1,570,766</u>	<u>8,383,435</u>
於二零一零年一月一日		6,339,281	313,454	159,934	1,570,766	8,383,435
添置		-	-	-	-	-
		<u>6,339,281</u>	<u>313,454</u>	<u>159,934</u>	<u>1,570,766</u>	<u>8,383,435</u>
於二零一零年十二月三十一日		<u>6,339,281</u>	<u>313,454</u>	<u>159,934</u>	<u>1,570,766</u>	<u>8,383,435</u>
<b>累計折舊</b>						
於二零零八年一月一日		-	-	54,698	187,061	241,759
年內撥備		-	-	13,375	182,043	195,418
出售時撥回		-	-	-	(171,528)	(171,528)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,073</u>	<u>197,576</u>	<u>265,649</u>
於二零零八年十二月三十一日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,073</u>	<u>197,576</u>	<u>265,649</u>
於二零零九年一月一日		-	-	68,073	197,576	265,649
年內撥備		264,029	66,729	19,430	206,301	556,489
		<u>264,029</u>	<u>66,729</u>	<u>87,503</u>	<u>403,877</u>	<u>822,138</u>
於二零零九年十二月三十一日		<u>264,029</u>	<u>66,729</u>	<u>87,503</u>	<u>403,877</u>	<u>822,138</u>
於二零一零年一月一日		264,029	66,729	87,503	403,877	822,138
年內撥備		279,923	24,546	20,065	206,246	530,780
		<u>543,952</u>	<u>91,275</u>	<u>107,568</u>	<u>610,123</u>	<u>1,352,918</u>
於二零一零年十二月三十一日		<u>543,952</u>	<u>91,275</u>	<u>107,568</u>	<u>610,123</u>	<u>1,352,918</u>
<b>賬面值</b>						
於二零零八年十二月三十一日		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,397</u>	<u>1,335,720</u>	<u>1,345,117</u>
於二零零九年十二月三十一日		<u>6,075,252</u>	<u>246,725</u>	<u>72,431</u>	<u>1,166,889</u>	<u>7,561,297</u>
於二零一零年十二月三十一日		<u>5,795,329</u>	<u>222,179</u>	<u>52,366</u>	<u>960,643</u>	<u>7,030,517</u>

(a) 物業的賬面值分析如下：

		二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
於越南				
– 中期租賃		–	6,075,252	5,795,329
代表：				
樓宇，按成本值		–	6,075,252	5,795,329
<b>14. 在建工程</b>				
	附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
年初		10,522,519	52,865,548	57,947,177
添置		42,343,029	11,285,001	4,198,992
轉撥至物業、廠房及設備	13	–	(6,203,372)	–
年終		52,865,548	57,947,177	62,146,169
<b>15. 於一間附屬公司之投資</b>				
				於二零一零年 十二月三十一日 千越南盾
非上市股份，按成本值				17,223

下表載列益陞集團之附屬公司之資料。除另有說明者外，所持股份類別均為普通股份。

公司名稱	成立及 經營地點	繳足股款之 股本詳情	益陞集團之 實際權益	由 益陞持有	由一間 附屬公司 持有	主要業務
Best Wonder Holding Limited (「Best Wonder」)	英屬處女群島	1,000股每股 面值1美元之 普通股份	87.5%	87.5%	–	投資控股
志怡 投資(國際) 有限公司 (「志怡」)	香港	1,000股每股 面值1港元之 普通股份	87.5%	–	87.5%	投資控股
Dan Tien	越南	註冊股本 6,250,000美元	70%	–	70%	在越南經營物業 發展、港口及相關 物流業務

## 16. 發展中待售物業

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
年初	–	19,507,585	64,703,817
添置	19,507,585	45,196,232	43,606,056
年終	<u>19,507,585</u>	<u>64,703,817</u>	<u>108,309,873</u>

附註：

- (a) 有關款項包括於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之預付租金分別6,592,043,000越南盾、17,052,685,000越南盾及25,057,623,000越南盾。Dan Tien正在辦理申領土地使用權證之手續。

## 17. 其他應收賬款及預付款項

	附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
應收關連公司款項	(a)	22,019,429	16,040,693	–
應收一間附屬公司之一名股東款項	(a)	736,761	736,761	736,761
其他應收賬款		39,703	28,252	36,392
可扣減之增值稅		2,454,259	3,660,348	5,660,452
貸款及應收賬款		25,250,152	20,466,054	6,433,605
預付款項		12,830,906	1,070,275	1,347,036
		<u>38,081,058</u>	<u>21,536,329</u>	<u>7,780,641</u>

所有其他應收賬款及預付款項(包括應收關連公司及一間附屬公司之一名股東款項)均預期於一年內收回或確認為開支。

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，除一筆為數105,448,000越南盾之應收關連公司款項須於十二個月內償還外，有關款項為無抵押、免息及須即期償還。

## 18. 現金及等同現金項目

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
銀行及手頭現金	1,072,080	1,193,875	45,375,336
於財務狀況報表及現金流量表呈列的 現金及等同現金項目	<u>1,072,080</u>	<u>1,193,875</u>	<u>45,375,336</u>

## 19. 其他應付款項及應計負債

## 益陞集團

	附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
客戶提供之墊款	(a)	39,960,685	64,373,325	79,544,304
其他應付款項及應計負債	(b)	240,949	3,692,323	58,049,693
應付關連公司款項	(c)	–	–	20,095,978
應付一名股東款項	(c)	–	–	45,960
應付最終股東款項	(d)	87,005,983	112,834,032	–
		<u>127,207,617</u>	<u>180,899,680</u>	<u>157,735,935</u>

## 益陞

		二零一零年 千越南盾
應付一名股東款項	(c)	<u>45,960</u>
按攤銷成本計量的金融負債		<u>45,960</u>

所有其他應付款項及應計負債(包括應付關連公司、應付一名股東款項及應付最終股東款項)均預期將於一年內清償或即期償還。

## 附註：

- (a) 有關款項乃指有關Dan Tien支行與客戶根據越南鳳凰貿易及旅遊城項目銷售土地而訂立之買賣合約所收取之款項(已扣除增值稅)。
- (b) 包括在款項內為於二零一零年十二月三十一日，應付美亞控股有限公司及中宜發展有限公司之款項分別為18,932,000,000越南盾(相當於1,000,000美元)及38,999,883,000越南盾(相當於2,000,000美元)。此等款項為無抵押、免息及須即期償還。
- (c) 有關款項為無抵押、免息及須即期償還。
- (d) 有關款項乃指應付益陞集團最終股東張新宇先生之款項，該筆結欠款項已經於二零一零年九月三十日撥充資本並列作實繳儲備。

## 20. 資本及儲備

## (a) 權益組成部份的變動

益陞集團綜合權益各組成部份的期初及期終結餘的對賬載於綜合權益變動報表。在期初至期終之內，益陞權益各組成部份之變動詳情載列如下：

益陞	附註	股本 千越南盾	累計虧損 千越南盾	權益總額 千越南盾
於二零一零年一月一日		-	-	-
期間內全面虧損總額		-	(28,757)	(28,757)
發行股份	20(b)	20	-	20
於二零一零年十二月三十一日		<u>20</u>	<u>(28,757)</u>	<u>(28,737)</u>

## (b) 股本

益陞	二零一零年	
	股份數目	美元
法定：		
每股面值1美元的普通股	<u>1</u>	<u>1</u>
已發行及繳足普通股：		
於二零一零年一月一日	-	-
發行股份	<u>1</u>	<u>1</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>

於二零一零年九月三日，權益持有人注入初步股本現金1美元（相當於約20,000越南盾）以提供初步營運資金。

於二零一零年十二月三十一日，益陞集團之最終控股公司達成有限公司（「達成」）把益陞之股份抵押予美亞控股有限公司，以擔保一筆75,250,000港元，用於根據日期為二零一零年十月十五日之諒解備忘錄建議收購益陞全部股權之可退還按金。

## (c) 儲備之性質及用途

## (i) 實繳儲備

於二零一零年九月三十日，益陞集團之最終股東張新宇先生把應收款額6,249,872美元（相當於約123,016,231越南盾）撥充資本並列作益陞集團之實繳儲備。

## (ii) 合併儲備

益陞集團之合併儲備乃指代價與志怡之股份於二零一零年十月二十五日之面值兩者之差額。

## (iii) 外匯儲備

外匯儲備包括所有因換算海外業務之財務報表而產生之所有滙兌差額。有關之儲備根據附註2(p)所載之會計政策處理。



**(d) 資本管理**

益陞集團管理資本之首要目標為：

- (i) 保障益陞集團繼續按持續經營的能力，致使其可繼續為權益股東提供回報及帶來利益；
- (ii) 支持益陞集團之穩定及成長；及
- (iii) 提供資本以增強益陞集團之風險管理能力。

益陞集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以確保達到最優良的資本架構及最高的股東回報，其中已計及益陞集團之未來資金需求及資本效率、現行及預期盈利能力、預期經營現金流量、預期資本支出及預期策略性投資機會等。益陞集團現時並無採納任何正式的股息政策。就資本管理而言，管理層視權益總額為股本。

**(e) 可分派儲備**

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，並無任何儲備可供分派予益陞集團之股東。

**21. 財務風險管理及公平值**

益陞集團的主要金融工具包括其他應收賬款及預付款項、其他應付款項及應計負債，以及現金及等同現金項目。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險、流動資金風險、貨幣風險及利率風險。減低該等風險的政策於下文載列。管理層負責管理及監察該等風險，以確保適時實行適當的有效措施。

**(a) 信貸風險**

- (i) 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，最高信貸風險乃指於財務狀況表的各項金融資產的賬面值（已扣除任何減值撥備）。
- (ii) 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團有若干集中信貸風險，因為在貸款及應收賬款中，關連公司佔其中分別約87%、78%及零%，而一間附屬公司股東佔其中分別約3%、4%及11%。
- (iii) 流動資金之信貸風險僅屬有限，因為信貸方經由國際信貸評級機構評定具有高信貸評級之銀行。益陞集團密切監察此等信貸方之信貸評級，而倘其評級變動，益陞集團將會採取適當的相應行動。

**(b) 流動資金風險**

所謂流動資金風險，乃指益陞集團將來不能在其財務承擔到期時還款之風險。益陞集團的政策是定期監察本身現時及預期的流動資金需求及遵守信貸契諾，以確保益陞集團維持足夠之現金額以及由主要的財務機構承諾提供之足夠信貸額，以使益陞集團在合約到期付款時可以履行付款責任以及履行合理的未來付款承諾。

以下流動資金列表詳述益陞集團在每個報告期終時，其剩餘合約到期的金融負債情況，該等金融負債乃以按合約未貼現現金流量(包括以按合約利率或(如屬浮動)呈報每個報告期終的現行利率計算的利息付款)及益陞集團須付款的最早日期為基準：

	二零零八年					
	一年內或 即期 千越南盾	一年後 但兩年內 千越南盾	兩年後 但五年內 千越南盾	超過五年 千越南盾	合約 未貼現現金 流量總額 千越南盾	賬面值 千越南盾
其他應付款項 及應計款項	127,207,617	-	-	-	127,207,617	127,207,617
	二零零九年					
	一年內或 即期 千越南盾	一年後 但兩年內 千越南盾	兩年後 但五年內 千越南盾	超過五年 千越南盾	合約 未貼現現金 流量總額 千越南盾	賬面值 千越南盾
其他應付款項 及應計款項	180,899,680	-	-	-	180,899,680	180,899,680
	二零一零年					
	一年內或 即期 千越南盾	一年後 但兩年內 千越南盾	兩年後 但五年內 千越南盾	超過五年 千越南盾	合約 未貼現現金 流量總額 千越南盾	賬面值 千越南盾
其他應付款項 及應計款項	157,735,935	-	-	-	157,735,935	157,735,935

### (c) 利率風險

益陞集團就浮息銀行結餘及存款承受現金流量利率風險。

#### (i) 利率詳情

下表詳列益陞集團於每個報告期終的銀行結餘及存款之利率詳情：

	二零零八年		二零零九年		二零一零年	
	實際利率 %	千越南盾	實際利率 %	千越南盾	實際利率 %	千越南盾
浮息銀行結餘 及存款	0.8-2.4	778,736	0.5-2.4	472,645	0.2-2.4	44,049,025

## (ii) 敏感度分析

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，估計浮息銀行結餘及存款及借貸的利率普遍上升／下跌50個基點，而所有其他可變因素維持現狀，將令益陞集團的除稅後虧損及累計虧損分別減少／增加約3,894,000越南盾、2,363,000越南盾及220,245,000越南盾。權益的其他部份將不會因應利率普遍上升／下跌而改變。

上述敏感度分析乃假設利率變動於每個報告期終發生，且已應用於該日存在的浮息金融工具的利率風險而釐定。50個基點上升或下跌為管理層對直至下一個報告期終的合理可能變動的評估。該分析按有關期間的相同基準進行。

## (d) 貨幣風險

由於益陞集團之大部份業務交易、資產及負債均主要以益陞集團之功能貨幣計值(不包括現金及等同現金項目)，故此益陞集團有若干外匯風險。益陞集團現時並無就其外匯交易、資產及負債制定任何外匯對沖政策。益陞集團將會密切監察其外匯風險，並會在必要時考慮對沖重大外匯風險。

- (i) 下表詳載益陞集團在每個報告期終時因確認以並非益陞集團功能貨幣計值之資產而承受之貨幣風險。

	二零零八年 千美元	二零零九年 千美元	二零一零年 千美元
現金及等同現金項目	3	11	2,292

## (ii) 敏感度分析

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，倘越南盾相對美國貨幣(「美元」)貶值5%，而所有其他變數則維持現狀，則每個報告期間的除稅後虧損及累計虧損將會分別減少約2,717,000越南盾、10,099,000越南盾及2,169,666,000越南盾，此乃主要由美元計值之現金及等同現金項目之外匯虧損而產生。倘若越南盾相對美元升值5%，而所有其他變數則維持現狀，則每個報告期間的除稅後虧損及累計虧損將會分別上升約2,717,000越南盾、10,099,000越南盾及2,169,666,000越南盾，此乃主要由美元計值之現金及等同現金項目之外匯虧損而產生。

## (e) 公平值

董事認為所有金融工具乃按並無大幅偏離彼等於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之公平值列賬。

## 22. 重大關連人士交易

## (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括支付予益陞集團之款額)及向若干最高薪酬僱員支付之款額(已於附註8披露)如下:

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
薪金、工資及其他福利	318,807	736,519	945,941
定額供款退休計劃的供款	—	—	—
	<u>318,807</u>	<u>736,519</u>	<u>945,941</u>

薪酬總額已包括在「員工成本」一節(見附註5(a))。

## (b) 關連人士交易

關連人士名稱	關係性質	交易性質	年期定價政策	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
Phoenix Trade and Tourism Urban Area 項目*之管理辦公室 (「Phoenix管理辦公室」)	受Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited * (「Duyen Hai」)(持有 Dan Tien 20%股權)控制	管理費支出	雙方協定	—	—	7,200,939

\* 僅供識別

## (c) 與關連人士之尚未結清餘款

	附註	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
應收/(應付)關連公司	17 & 19			
– Quang Ninh Duyen Hai Company *	(i)	629,676	629,676	—
– Phoenix Management Office		21,189,753	15,095,569	(620,418)
– Phoenix Joint Stock Company*	(ii)	<u>200,000</u>	<u>315,448</u>	<u>(19,475,560)</u>
應收一間附屬公司之一名股東款項	17			
– Duyen Hai		<u>736,761</u>	<u>736,761</u>	<u>736,761</u>
應付一名股東款項	19			
– 達成		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,960</u>
應付最終股東	19			
– 張新宇先生		<u>87,005,983</u>	<u>112,834,032</u>	<u>—</u>
客戶提供墊款	19			
– Phoenix Joint Stock Company*	(ii) & (iii)	<u>34,398,234</u>	<u>34,398,234</u>	<u>36,037,119</u>

附註：

- (i) Dan Tien董事許友造先生為共同董事。
- (ii) Jacky Hui先生（其為Dan Tien之總經理，亦為許友造先生（彼為Dan Tien之董事）之兒子）為Phoenix Joint Stock Company\*之董事。
- (iii) 有關款額乃指Dan Tien支行與Phoenix Joint Stock Company\*根據越南之鳳凰貿易及旅遊城項目銷售土地而訂立之買賣合約所收到之款項（已扣除增值稅）。

\* 僅供識別

### 23. 承諾

- (a) 於每個報告期終並未在財務資料內撥備之尚未償還資本承擔如下：

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
已訂合約			
— 在建工程	114,071,444	85,740,489	86,810,626
— 發展中待售物業	4,517	238,875	11,283,620
	<u>114,075,961</u>	<u>85,979,364</u>	<u>98,094,246</u>

- (b) 經營租約承擔

於每個報告期終，根據不可取消經營租約須在未來支付之最少租金付款總額如下：

	二零零八年 千越南盾	二零零九年 千越南盾	二零一零年 千越南盾
一年內	<u>21,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Dan Tien根據經營租約安排租賃其辦事處。物業租約乃按1年期商訂，並無任何租約包括或然租金。

### 24. 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，益陞、Best Wonder及志怡之股份均已抵押予美亞控股有限公司，以擔保一筆75,250,000港元，用於根據日期為二零一零年十月十五日之諒解備忘錄建議收購益陞全部股權之可退還按金，並已獲達成（其為益陞集團之最終控股公司）收妥。

### 25. 母公司及最終控股公司

於二零一零年十二月三十一日，董事認為益陞集團之母公司及最終控股公司為達成（於英屬處女群島註冊成立）。

## 26. 會計上的估計及判斷

### (a) 估計不確定性之主要來源

在應用附註2所述之益陞集團會計政策時，管理層已就若干未來事件及每個報告期終之估計不確定性之其他主要來源(泛指可能會冒頗大風險導致資產及負債的賬面值在下一個財政年度出現重大調整者)作出若干主要假設，茲載述如下：

#### (i) 物業、廠房及設備與在建工程之減值

資產的可收回金額為其公平值減銷售成本與其使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃利用能反映現時市場評估資金時值及資產特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值，此舉需要對收益水平及經營成本額作出重要的判斷。益陞集團採用所有收集所得之資料以釐定可收回款額之合理概約款額，其中包括根據對收益及經營成本作出之合理及有證據支持之假設及預測而作出之估計。此等估計之變動對有關資產之賬面值或會產生重大影響，亦有可能導致未來期間出現額外減值撥備或減值撥回。

#### (ii) 應收賬款減值

益陞集團於每個報告期終時按對應收賬款(倘適用)可收回程度的評估就呆帳作出減值撥備。該等估計乃按應收賬款結餘的賬齡以及過往撇減款項(扣除已收回款項)作出。倘欠款人的財務狀況惡化，則或須計提額外減值撥備。

#### (iii) 稅項

益陞集團須繳納多項越南稅項。於釐定稅項撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中有很多無法肯定最終稅項的交易及計算。益陞集團按估計會否產生額外稅項就預計稅務事宜確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，則有關差異將影響釐定有關稅項的期間的稅項撥備。

#### (iv) 發展中待售物業之可變現淨值

發展中待售物業之可變現淨值乃在日常業務過程中之估計售價減估計銷售及分銷成本。此等估計乃根據同類性質產品之現行市道及過往銷售經驗而作出。倘競爭者對業內旺淡週期的淡市作出強烈反應，此等估計則有可能大幅變動。管理層將會在每個報告期終時重新評估有關估計。

#### (v) 確認遞延稅項資產

可扣減的暫時差異均確認為遞延稅項資產。基於此等遞延稅項資產僅可在未來應課稅溢利可能用作對銷未作扣減用途的稅項虧損的情況下予以確認，管理層對此等對未來出現應課稅溢利的評估須作出判斷。管理層之評估會持續覆核，而倘未來應課稅溢利可能足以彌補遞延稅項資產，則會確認額外的遞延稅項資產。

**(b) 應用益陞集團之會計政策時之重大會計判斷**

在釐定部分資產及負債之賬面值時，益陞集團就不確定的未來事件對每個報告期終之資產及負債之影響作出假設。有關估計涉及對現金流量及所用貼現率之假設。益陞集團根據經驗及對未來事件之預計作出估計及假設，並定期檢討。除對未來事件之假設及估計外，益陞集團在應用會計政策時亦作出判斷。

**27. 已頒佈惟於有關期間尚未生效之經修訂、新訂準則及詮釋的可能影響**

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干經修訂、新訂準則及詮釋，惟於有關期間尚未生效，故並無於財務資料中採納。

香港財務報告準則(修訂本)	香港會計準則第1號、第7號、第17號、第36號、第39號、以及香港財務報告準則第5號及第8號之修訂本，乃香港財務報告準則之改進(二零零九年)之一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(二零一零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－相關資產回收 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之呈報 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者可根據香港財務報告準則第7號提供比較披露資料可獲之有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	就最低資金需求預付款 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具償還金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始之會計期間生效(如適用)。

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效。

益陞集團現正對此等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋在初次應用之期間內產生之預期影響進行評估。至今為止，益陞集團認為採納此等準則不會對益陞集團之經營業績及財政狀況產生任何重大影響。

**C. 報告期終結後之事項**

於二零一零年十二月三十一日後，益陞集團並未發生任何重大事項。

**D. 結算日後的財務報表**

益陞集團概無就二零一零年十二月三十一日以後任何期間編製任何經審核財務報表。

## A. 本集團之管理層討論及分析

下文為本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年之年報：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 業績回顧

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合營業額約達546,958,000元人民幣，較去年增加28.0%。毛利率為7.7%，而去年則為9.8%。本公司擁有人應佔純利約為13,739,000元人民幣，去年為淨虧損約510,000元人民幣。本年度來自持續經營業務及已終止經營業務之每股虧損及盈利分別為0.6分人民幣及2.90分人民幣，去年則為每股虧損1.06分人民幣及0.97分人民幣。

### 生產及銷售

本年度中國及越南間接出口銷售鋼材產品之收入約為370,261,000元人民幣，比去年約318,090,000元人民幣增長約16.4%。國內之間接出口銷售市場仍然是本集團鋼材分部之核心市場。

本年度國內及越南鋼材產品之內銷收入約為164,508,000元人民幣，比去年約96,730,000元人民幣增長約70.1%。本年度中國及越南以外直接出口銷售鋼材產品之收入約為4,228,000元人民幣，比去年約為3,572,000元人民幣增長約18.4%。本年度飛機租賃之租金收入及顧問費收入分別約為7,961,000元人民幣及339,000元人民幣，去年則分別約為8,033,000元人民幣及356,000元人民幣，並已成為本集團一項穩定收入來源。本年度物業投資之租金收入約為4,261,000元人民幣，物業投資分部已自二零一零年九月起終止。

### 毛利

本集團於本年度錄得毛利約為42,268,000元人民幣，毛利率約7.7%，去年毛利則約為41,839,000元人民幣，毛利率約9.8%。

當中的主要原因是公司於二零一零年之原材料採購成本的平均升幅高於產品售價的漲幅。



### 營業費用

本集團本年度之營業費用總額約為53,694,000元人民幣，其中分銷成本約9,901,000元人民幣，行政開支為43,369,000元人民幣，其他經營開支為424,000元人民幣，佔營業額之比重分別約為1.8%、7.9%及0.078%。去年金額分別約為7,738,000元人民幣、35,262,000元人民幣及3,286,000元人民幣，比重分別約為：1.8%、8.3%及0.77%。

### 融資成本

本集團於本年度錄得之融資成本約為2,802,000元人民幣，去年則約為2,134,000元人民幣。本集團依賴銀行借貸撥資經營貿易活動，而本年度內支付之融資成本增加乃主要因為利率上升所致。

### 財務資源及理財政策

本集團一直秉承審慎之理財政策。本集團繼續對主要應收帳款進行投保，以降低賒銷之風險，也確保資金之及時回收，從而保證對償還負債及承擔營運資金之需要。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金結餘(包括已抵押銀行存款)約為111,811,000元人民幣，其中約5,216,000元人民幣之銀行存款已用作本集團獲授融資信貸的抵押品。

本集團於二零一零年十二月三十一日之流動資產淨值約為178,658,000元人民幣，而二零零九年十二月三十一日為135,662,000元人民幣。於二零一零年十二月三十一日之流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.12，而二零零九年十二月三十一日為1.65。

於二零一零年十二月三十一日，本集團獲銀行提供之可用融資信貸共約276,029,000元人民幣，主要以美元為單位並按固定利率計算，當中已提取約103,326,000元人民幣以撥付本集團之營運資金、資本開支及其他收購用途。

於二零一零年十二月三十一日之資本負債率(淨債務除以總資本)約為2%，而於二零零九年十二月三十一日之資本負債率則為37%。借貸之即期部份分別佔本集團於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之總資產約20%及22%。

### 現金流量

於本年度，本集團經營業務帶來現金流入淨額54,348,000元人民幣，而去年則錄得淨現金流入約3,792,000元人民幣。經營業務流入之淨現金增加主要是因為於本年度貿易應收帳款及其他應付款項增加所致。

於本年度，投資活動之淨現金流入約為69,478,000元人民幣，主要是由本集團出售投資物業所產生。融資活動之淨現金流出約為109,384,000元人民幣，主要是因為本集團償還銀行借貸所致。

於二零一零年十二月三十一日之銀行存款及現金結存(包括約5,216,000元人民幣之已抵押銀行存款)約為111,811,000元人民幣，主要以人民幣、美元、港元、越南盾及新台幣為單位。

### 外匯風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以人民幣、美元、港元、越南盾及新台幣計算，而該等貨幣於本年度相對穩定，故本集團並無重大匯兌風險。一般而言，本集團之政策是安排各營運實體於需要時借入以當地貨幣計值的款項，以減低匯率風險。

### 集團資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，銀行存款約5,216,000元人民幣，已用作本集團銀行借款及其他融資信貸之抵押。於報告期末，此等融資信貸已動用約零元人民幣。

### 或然負債

於本年度及去年，本公司就銀行向附屬公司授出之信貸而向若干銀行提供公司擔保43,048,000元人民幣(二零零九年：92,180,000元人民幣)。於二零一零年十二月三十一日，附屬公司已提取信貸額33,113,000元人民幣(二零零九年：47,798,000元人民幣)。

本公司、其附屬公司及共同控制實體就授予本集團及共同控制實體為數26,491,000元人民幣(二零零九年：零元人民幣)之銀行信貸額簽立交叉擔保安排，本公司為其中一家受覆蓋實體。根據交叉擔保，本集團及共同控制實體共同及個別就全部及任何來自該銀行(屬交叉擔保之受益人)之借款負責。

於報告期末，本公司就其出具之擔保而承擔之最高責任，乃指該附屬公司所提取之信貸額33,113,000元人民幣(二零零九年：47,798,000元人民幣)。本集團及本公司於報告期末就其出具之交叉擔保而承擔之最高責任，乃指該共同控制實體所提取之銀行融資金額15,185,000元人民幣(二零零九年：零元人民幣)。由於擔保之公平值並非重大，而董事認為本集團及本公司因為該擔保而被提出申索之機會不高，因此並無將其確認。

除上述者外，本公司及本集團於兩年報告期末日並無其他重大或然負債。

### 僱用、培訓及發展

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有350名僱員。於截至二零一零年十二月三十一日止年度之總員工成本約為20,530,000元人民幣，包括退休福利成本約2,357,000元人民幣。本集團之薪酬待遇維持在有競爭力之水平以吸引、挽留及激勵僱員，並會定期作出檢討。

本集團一向與僱員維持良好關係，並定期向僱員提供培訓及發展，藉此維持產品質素。

此外，本公司設有購股權計劃，向合資格參與者提供激勵及獎勵。自採納以來，概無根據該計劃授出購股權。

### 展望

展望二零一一年，鋼材及金屬界別之供需失衡情況將會持續，而鋼材及金屬產品之價格仍會繼續走高。短期展望而言，因全球需求疲弱及高油價的影響，全球經濟將仍然不振。隨著中國經濟保持高速增長，集團產品將會繼續面對中國與越南的強勁內需。

隨著全球經濟似受美元兌其他貨幣轉弱所影響，同時中國經濟正受通脹升溫所影響，集團預期經營成本、油價及利率不穩情況將會持續，而市場競爭日趨激烈，亦將使本集團之營運面對更多挑戰。

本集團現時透過全球性之有色金屬及其他礦產資源貿易進入商品市場。管理層相信，宏觀經濟環境將對商品帶來支持。然而，高油價將危害經濟環境及市場，而此情況似乎不會在來年舒緩。

一如普遍預期，中國內部消費強勁，加上增長有可能接近10%，比中國政府所設定之8%增長目標為高，當地的經濟增長將會受惠。本集團致力把握中國增長以及其他亞洲國家的增長所衍生的商機。本集團將繼續發掘股權投資機會，把握潛在增長及均衡回報。

本集團之管理層相信本集團將善用其於成本管理之豐富經驗，達致更高之成本效益、提升高增值產品之創意及提高客戶滿意度。

本集團將把握任何有利於集團長遠發展之投資機遇，為投資及投資者創造最佳回報。

### 其他事項

#### (a) 建議收購Maxipetrol Hong Kong Limited

二零零九年十一月二十六日，本公司與多名不同賣方訂立買賣協議，有關賣方為獨立於本公司及本集團之第三方。根據協議，賣方有條件地同意出售而本公司有條件地同意購入Maxipetrol Hong Kong Limited (「Maxipetrol HK」) 之1,000股股份(即Maxipetrol HK全部已發行股本)，總代價為1,264,000,000港元(相當於約1,112,699,000元人民幣)，將由本集團於完成以下列方式支付：(i)其中400,000,000港元(相當於約352,120,000元人民幣)以發行3年期承兌票據方式支付；(ii) 600,000,000港元(相當於約528,180,000元人民幣)以發行5年期可換股票據(按年率1%計息)方式支付；及(iii) 264,000,000港元(相當於約232,399,000元人民幣)以發行8年期可換股票據(按年率2%計息)方式支付。Maxipetrol HK將主要於阿根廷從事石油生產。

同日，董事會又建議通過增設1,000,000,000股未發行普通股，將本公司法定股本由200,000,000港元(相當於約195,662,000元人民幣)(分為2,000,000,000股普通股)增至300,000,000港元(相當於約283,692,000元人民幣)(分為3,000,000,000股普通股)。

根據上市規則，收購構成本公司之非常重大收購事項。於二零一零年十二月三十一日，即達成買賣協議先決條件之最後截止日期，由於買賣協議某些先決條件不能在二零一零年十二月三十一日獲達成或豁免，本公司董事決定不再延長最後截止日期及終止收購。因此，該項買賣協議逾期作廢，本公司購買Maxipetrol HK股份之責任亦於二零一零年十二月三十一日失效。

(b) 視作出售越南美亞

於二零一零年一月二十一日，廣州美亞於買房臺灣美亞達成買賣協議。據此協議，廣州美亞同意出售及買方同意購買越南美亞之2,000,000股股份（為本集團於越南美亞之所有實際權益），總代價為2,100,000美元（相當於約13,864,000元人民幣），將以現金方式結清。

根據上市規則，此出售事項構成本公司之須予披露及關聯交易，詳情載列於本公司於二零一零年二月十一日發行之通函。此出售事項已於二零一零年三月二十五日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准。於二零一零年十二月三十一日，本公司董事認為越南美亞在獲相關政府部門批准前尚未可供即時出售，而出售事項直至二零一一年三月二十八日尚未完成，因本集團正辦理相關轉讓及註冊手續。

於二零一零年十一月五日，廣州美亞與台灣美亞（持有越南美亞30%股權之股東）及Winner Industrial Corporation（「Winner Industrial」，持有越南美亞20%股權之股東）訂立協議，內容有關越南美亞之註冊資本增加2,700,000美元（相當於約17,825,000元人民幣）（「越南美亞增資」），由4,000,000美元（相當於約26,408,000元人民幣）增至6,700,000美元（相當於約44,233,000元人民幣）。根據該協議，越南美亞增資之全部款項將分別由廣州美亞、台灣美亞及Winner Industrial以現金出繳零美元、2,700,000美元及零美元。

根據上市規則，視作出售事項構成本公司之須予披露及關連交易，並已於二零一零年十二月三日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准。視作出售事項在報告期末後之二零一一年二月十一日完成。

(c) 出售台灣投資物業

於二零一零年五月十九日，本集團之附屬公司美控與中國人壽訂立買賣協議（「買賣協議」），以出售一項美控所持有位於台灣之投資物業。買賣協議詳情載於本公司日期為二零一零年六月十八日之通函。

於二零一零年八月十三日，本集團與台灣美亞訂立出售協議，以向台灣美亞出售本集團於美控之100%股權，代價為260,474,000元新台幣（相當於約55,481,000元人民幣）。於二零一零年九月二十七日，轉讓股份之註冊手續已經完成，本集團亦錄得出售附屬公司之虧損約12,006,000元人民幣。出售美控之詳情載於本公司日期為二零一零年九月八日之通函。

(d) 發行認股權證及於行使認股權證時發行股份

於二零一零年七月十二日，本公司與Valley Park Global Corporation（「認購人」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本集團的獨立第三方）訂立認股權證認購協議（「認股權證認購協議」）。根據認股權證認購協議，本公司按發行價0.01港元發行115,200,000份非上市認股權證，各份認股權證附有可按認股權證行使價0.54港元認購一股本公司股本中每股面值0.10港元之新普通股之權利。認股權證所附的認購權可於緊隨認股權證發行日期（二零一零年七月十二日）當日起計十二個月期間內隨時行使。

於二零一零年十月二十七日，認購人全數行使認股權證，以認購115,200,000股本公司普通股，代價為62,208,000港元（相當於約53,169,000元人民幣）。

(e) 成立合資企業集團（「合資集團」）

- (i) 於二零一零年九月十五日，本公司與台灣美亞訂立該協議，據此，本公司支付999,999美元（相當於約6,621,000元人民幣），認購Glory World之49.99%股權，而台灣美亞則支付1,000,000美元（相當於約6,621,000元人民幣），認購Glory World之50%股權。
- (ii) 為合資企業增資。於二零一一年一月二十八日，本公司與台灣美亞訂立增資協議（「增資協議」），據此，Glory World之股本由2,000,000美元（相當於約13,243,000元人民幣）增至50,000,000美元（相當於約331,073,000元人民幣）。根據增資協議，本公司及台灣美亞同意分別根據不按比例的基準進一步向合資公司注資19,000,000美元（相當於約125,808,000元人民幣）及29,000,000美元（相當於約192,022,000元人民幣）。增資協議之詳情載於本公司日期為二零一一年三月十六日之通函。根據上市規則，注資事項購成本公司之主要及關連交易，已於二零一一年三月三十一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

(f) 建議收購益陞集團

於二零一零年十月十五日，本公司與賣方訂立備忘錄，內容有關建議收購益陞全部已發行股本，代價將會根據本公司委聘之獨立估值師將予發表之估值報告（或由本公司與賣方同意之其他基準）而釐定。益陞為一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於二零一零年十二月三十一日，益陞持有Best Wonder Holdings Limited（「Best Wonder」）之87.5%股權，Best Wonder持有志怡投資（國際）有限公司（「志怡」）之100%股權，志怡則持有Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited（「Dan Tien」）之80%股權。Dan Tien為一家根據越南法例成立之海外投資有限公司，主要在越南從事物業開發、港口及物流業務。

於二零一零年十一月八日，本公司與賣方訂立買賣協議。收購事項詳情載於本公司日期為二零一零年十一月八日之公佈及本通函。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

中國全國經濟繼續受經濟放緩影響。鋼材產品之市場需求與整體價格在二零零九年上半年下跌，使鋼材業務分部困難重重。一月至六月份，管理層針對鋼材業務分部採取措施，並即時實行減低成本、提升效率及調整市場推廣策略，務求減輕眼前經營壓力。

二零零九年下半年起，工業產出初見復甦兆頭並開始復興。本集團之鋼材業務分部已走上穩步復甦軌道，成功改善表現並於二零零九年錄得盈利。

新興市場仍然屬於本集團專注之經濟市場，二零零九年下半年，公司結合實際情況，提升品種供貨量，強化管理，以應對經營環境變化對公司之影響。由於預期將面對艱難的經濟環境，中國政府採取預防措施，力求保持市場穩定發展，因此內地仍然是充滿無限商機的龐大市場。本集團的管理層亦放眼全球，發掘商機，促使產品結構適應市場需求。

本集團之鋼材業務分部於本年度錄得分部溢利11,331,000元人民幣。於本年度，本集團之鋼材產品銷量達約73,745噸，較去年同期約119,496噸減少約38.3%。於本年度，本集團鋼材產品之平均售價與去年相比減少約26%。

本集團之物業投資業務分部於本年度貢獻8,330,000元人民幣的分部收益。本集團相信此項重要的收購符合本集團目前的業務多元化策略，即投資於看俏的項目並拓闊本集團的收入基礎。

## 展望

展望二零一零年，鋼材及金屬界別之供需失衡情況將會持續，而鋼材及金屬產品之價格仍會繼續走高。短期展望而言，因全球需求疲弱，全球經濟將仍然不振。隨著中國及越南經濟保持高速增長，集團產品將會繼續面對強勁內需。

隨著全球經濟受美國次按困局及美元兌其他貨幣弱勢的影響，本集團的管理層預期經營成本、油價及利率不穩的情況仍會持續，市場競爭日趨激烈亦會對本集團的營運帶來更多挑戰。

一如普遍預期，隨著台灣的政治與經濟變革，當地的經濟增長將於未來數年受惠，並帶來豐盛商機，而台灣與內地的聯繫可望繼續改善。本集團致力把握台灣增長以及中國及其他國家的增長所衍生的商機。本集團將繼續發掘股權投資機會，把握潛在增長及均衡回報。

本集團之管理層相信本集團將善用其於成本管理之豐富經驗，達致更高之成本效益、提升高增值產品之創意及提高客戶滿意度。本集團將把握任何有利於集團長遠發展之投資機遇，為投資及投資者創造最佳回報。

## 主要業務活動

- (a) 二零零九年十一月二十六日，本公司與多名不同賣方訂立買賣協議，有關賣方為獨立於本公司及本集團之第三方。根據協議，賣方有條件地同意出售而本公司有條件地同意購入Maxipetrol Hong Kong Limited(「Maxipetrol HK」)之1,000股股份(即Maxipetrol HK全部已發行股本)，總代價為1,264,000,000港元(相當於約1,112,699,000元人民幣)，將由本集團於完成以下列方式支付：
- (i) 其中400,000,000港元(相當於約352,120,000元人民幣)以發行3年期承兌票據方式支付；
  - (ii) 600,000,000港元(相當於約528,180,000元人民幣)以發行5年期可換股票據(按年率1%計息)方式支付；及
  - (iii) 264,000,000港元(相當於約232,399,000元人民幣)以發行8年期可換股票據(按年率2%計息)方式支付。
- Maxipetrol HK將主要於阿根廷從事石油生產。同日，董事會又建議通過增



設1,000,000,000股未發行普通股，將本公司法定股本由200,000,000港元（相當於約195,662,000元人民幣）（分為2,000,000,000股普通股）增至300,000,000港元（相當於約283,692,000元人民幣）（分為3,000,000,000股普通股）。

根據上市規則，收購構成本公司之非常重大收購事項，詳情載於本公司日期為二零零九年十二月八日之公佈。該收購直至二零一零年四月二十三日尚未完成。

- (b) 於二零一零年一月二十一日，廣州美亞於買房臺灣美亞達成買賣協議。據此協議，廣州美亞同意出售及買方同意購買越南美亞之1,750,000股股份（為越南美亞之50%已發行股本及本集團於越南美亞之所有實際權益），總代價為2,100,000美元相當於約14,336,700元人民幣），以現金方式結清。

根據上市規則，此出售事項構成本公司之須予披露及關聯交易，詳情載列於本公司於二零一零年二月十一日發行之通函。此出售事項已於二零一零年三月二十五日之股東特別大會獲獨立股東批准此出售事項直至二零一零年四月二十三日尚未完成，因本集團正辦理相關轉讓及註冊手續。

### 業績回顧

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合營業額達435,585,000元人民幣，較去年減少34.7%。毛利率為11.5%，而去年則為9.6%。股東應佔虧損淨額為510,000元人民幣，去年為純利7,222,000元人民幣。本年度之每股虧損為0.09分人民幣，去年則為每股盈利1.25分人民幣。

### 生產及銷售

本年度中國及越南間接出口銷售鋼材產品之收入約為318,090,000元人民幣，比去年約517,792,000元人民幣減少約38.6%。國內之間接出口銷售市場仍然是本集團鋼材分部之核心市場。

本年度國內及越南鋼材產品之內銷收入約為96,730,000元人民幣，比去年約120,406,000元人民幣減少約19.7%。

本年度中國及越南以外直接出口銷售鋼材產品之收入約為3,572,000元人民幣，比去年約為14,022,000元人民幣減少約74.5%。

本年度飛機租賃之租金收入及顧問費收入分別約為8,033,000元人民幣及356,000元人民幣，去年則分別約為8,171,000元人民幣及437,000元人民幣，並已成為本集團一項穩定收入來源。

本年度物業投資之租金收入約為8,330,000元人民幣。

本集團按公平值列帳之投資物業已於二零零九年十二月三十一日按公開市值基準重估，有關公開市值乃參考可比較物業之近期市場交易及計入復歸業權之租金收入淨額。有關估值由獨立測量師行泛亞不動產估價師事務所進行，其為中華民國不動產估價師公會之會員，具備合適之專業資格及估物業所在相關地區及類別之相近物業之近期估值經驗。

### 毛利

本集團於本年度錄得毛利約為50,169,000元人民幣，毛利率約11.5%，去年毛利則約為63,855,000元人民幣，毛利率約9.6%。

當中的主要原因是公司於二零零九年之原材料採購成本的平均升幅低於產品售價的漲幅。

### 營業費用

本集團本年度之營業費用總額約為48,797,000元人民幣，其中分銷成本約7,738,000元人民幣，行政開支為37,773,000元人民幣，其他經營開支為3,286,000元人民幣，佔營業額之比重分別約為：1.8%、8.7%及0.8%。去年金額分別約為9,155,000元人民幣44,408,000元人民幣及18,273,000元人民幣，比重分別約為：1.4%、6.7%及2.7%。

### 融資成本

本集團於本年度錄得之融資成本為4,913,000元人民幣，去年則約為19,388,000元人民幣。本集團依賴銀行借貸撥資經營貿易活動及物業按揭，而本年度內支付之融資成本減少乃主要因為利率下降所致。

### 財務資源及理財政策

本集團一直秉承審慎之理財政策。本集團繼續對主要應收帳款進行投保，以降低賒銷之風險，也確保資金之及時回收，從而保證對償還負債及承擔營運資金之需要。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金結餘(包括已抵押銀行存款)約為105,847,000元人民幣，其中約5,404,000元人民幣之銀行存款已用作本集團獲授融資信貸的抵押品。

本集團於二零零九年十二月三十一日之流動資產淨值約為135,662,000元人民幣，而二零零八年十二月三十一日為112,577,000元人民幣。於二零零九年十二月三十一日之流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.65，而二零零八年十二月三十一日為1.58。

於二零零九年十二月三十一日，本集團獲銀行提供之可用融資信貸共約512,866,000元人民幣，主要以美元、港元、越南盾及新台幣為單位並按浮動利率計算，當中已提取約262,886,000元人民幣以撥付本集團之營運資金、資本開支及其他收購用途。

於二零零九年十二月三十一日之資本負債率(淨債務除以總資本)約為37%，而於二零零八年十二月三十一日之資本負債率則為35%。借貸之即期部份分別佔本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之總資產約22%及21%。

### 現金流量

於本年度，本集團經營業務帶來現金流入淨額3,792,000元人民幣，而去年則錄得淨現金流入約269,520,000元人民幣。經營業務流入之淨現金減少主要是因為於本年度貿易應收帳款及其他應收款項增加所致。

於本年度，投資活動之淨現金流出約為7,942,000元人民幣，主要是由本集團之資本開支所產生。融資活動之淨現金流入約為28,157,000元人民幣，主要是因為本集團新造銀行借貸所致。

於二零零九年十二月三十一日之銀行存款及現金結存(包括約5,404,000元人民幣之已抵押銀行存款)約為105,847,000元人民幣，主要以人民幣、美元、港元、越南盾及新台幣為單位。

### 外匯風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以人民幣、美元、港元、越南盾及新台幣計算，而該等貨幣於本年度相對穩定，故本集團並無重大匯兌風險（見財務報告附註26）。一般而言，本集團之政策是安排各營運實體於需要時借入以當地貨幣計值的款項，以減低匯率風險。

### 集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團帳面值約220,867,000元人民幣（其中已抵押款額限在157,745,000元人民幣）之投資物業及銀行存款約5,404,000元人民幣，已用作本集團銀行借款及其他融資信貸之抵押。於報告期末，此等融資信貸已動用約135,760,000元人民幣。

### 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司就附屬公司獲授銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保92,180,000元人民幣（二零零八年：244,356,000元人民幣）。在該等銀行信貸中，廣州美亞截至二零零九年十二月三十一日已動用其中47,798,000元人民幣（二零零八年：172,874,000元人民幣）。

本公司就其出具之擔保而承擔之最高責任，乃指該附屬公司所提取之金額47,798,000元人民幣（二零零八年：172,874,000元人民幣）。由於擔保之公平值並非重大，而董事認為本公司因為該擔保而被提出申索之機會不高，因此並無將其確認。

除上述者外，本公司及本集團於兩年報告期末日並無其他重大或然負債。

### 僱用、培訓及發展

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有350名僱員。於截至二零零九年十二月三十一日止年度之總員工成本約為18,874,000元人民幣，包括退休福利成本約2,371,000元人民幣。本集團之薪酬待遇維持在有競爭力之水平以吸引、挽留及激勵僱員，並會定期作出檢討。

本集團一向與僱員維持良好關係，並定期向僱員提供培訓及發展，藉此維持產品質素。

此外，本公司設有購股權計劃，向合資格參與者提供激勵及獎勵。自採納以來，概無根據該計劃授出購股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

隨著中國政府實施宏調措施，中國國家經濟已基本上踏上均衡發展的勢頭。鋼材產品之市場需求與整體價格在二零零八年上半年微升。另一方面，原材料價格、能源成本及勞工成本皆錄得或多或少的升幅。然而，美國金融市場於二零零八年下半年急跌，市場恐怕即將出現全球衰退，市況亦隨之轉變。受需求影響，國際鐵礦石、石油及原材料價格先漲後跌，致使鋼材價格持續下跌，特別是十月份之後價格暴跌，集團盈利於二零零八年下半年相應下跌。

新興市場仍然屬於本集團專注之經濟市場，二零零八年下半年，公司結合實際情況，提升品種貨量，強化管理以達致經營環境變化對公司之影響。由於預期將面對艱鉅的經濟環境，中國政府採取預防措施，力求保持市場穩定發展，因此內地仍然是充滿無限商機的龐大市場。本集團的管理層亦放眼全球，發掘商機，促使商品結構更適應市場需求。

本集團之鋼材業務分部於本年度錄得分部溢利31,013,000元人民幣。於本年度，本集團之鋼材產品銷量達約119,496噸，較去年同期約155,000噸減少約22.9%。於本年度，本集團鋼材產品之平均售價與去年相比上升約3.0%。

本集團之物業投資業務分部於本年度貢獻3,977,000元人民幣的分部收益。於結算日，36,655,000元人民幣之物業重估盈餘已計入損益帳。本集團相信此項重要的收購符合本集團目前之業務多元化策略，即投資於看俏的項目並拓闊本集團之收入基礎。

### 展望

展望二零零九年，鋼材及金屬界別之供需失衡情況將會持續，而鋼材及金屬產品之價格仍會繼續走高。短期展望而言，因全球需求疲弱，全球經濟將仍然不振。隨著中國與越南經濟保持高速增長，集團產品將會繼續面對中國與越南的強勁內需。

全球經濟難免受到美國的次按問題與美元兌其他貨幣疲弱所拖累，集團預期經營成本與油價上漲及利率下調的情況仍會持續，市場競爭日趨激烈亦會對本集團之營運帶來更多挑戰。

一如普遍預期，隨著台灣的政治與經濟變革，當地的經濟增長將於未來數年上揚，並帶來豐盛商機，而台灣與內地的聯繫可望繼續改善。本集團致力把握台灣增長以及中國及其他國家的增長所衍生的商機。本集團將繼續發掘股權投資機會，把握潛在增長及均衡回報。

本集團之管理層相信本集團將善用其於成本管理之豐富經驗，達致更高之成本效益、增加高增值產品之創意及提高客戶滿意度。本集團將把握任何有利於長遠發展之投資機遇，為投資及投資者創造最佳回報。

### 業績回顧

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合營業額達667,193,000元人民幣，較去年減少47.0%。毛利率為9.6%，而去年則為5.0%。股東應佔純利為7,222,000元人民幣，去年為13,802,000元人民幣。本年度持續經營業務及已終止業務之每股盈利分別為1.25分人民幣及零分人民幣，去年則分別為0.83分人民幣及1.86分人民幣。

### 主要業務活動

#### 1) 投資於CID

二零零八年六月六日，本公司投資3,000,000美元以認購Capital Investment Development Limited (「CID」) 之股份，冀能提升本集團之回報。CID主要於香港、台灣及其他亞洲國家從事長線和短線投資項目、股權投資及資產管理。

#### 2) 收購一個台灣地產集團之非常重大收購

二零零八年十月六日，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意以合共1,397,000,000元新台幣之代價，購入相當於德安集團全部已發行股本約88.59%之股份。董事認為收購事項符合本集團目前追求業務多元化的策略，並且迅速壯大本集團之資產基礎。

然而，於若干金融機構倒下後，美國金融市場急跌，多個亞洲國家(包括台灣)承受沉重的沽壓，整個金融體系亦因此深受信貸緊縮之苦。

鑑於金融體系突然出現危機，董事會決定終止收購事項，原因為該協議之若干先決條件在二零零八年十二月三十一日(即達成該協議之先決條件的最後完成日期)尚未達成或獲豁免。考慮到全球經濟下滑之形勢及為本公司及其股東之整體利益起見，董事決定不延展最後完成日期。因此，買賣協議已作廢及從開始起無效，而本公司購入德安集團股份之責任亦告失效。

### 生產及銷售

本年度中國及越南間接出口銷售鋼材產品之收入約為517,792,000元人民幣，比去年約878,174,000元人民幣減少約41.0%。國內之間接出口銷售市場仍然是本集團鋼材分部之核心市場。

本年度國內及越南鋼材產品之內銷收入約為120,406,000元人民幣，比去年約304,827,000元人民幣減少約60.5%。

本年度中國及越南以外直接出口銷售鋼材產品之收入約為14,022,000元人民幣，比去年約為17,976,000元人民幣減少約22.0%。

本年度飛機租賃之租金收入及顧問費收入分別約為8,171,000元人民幣及437,000元人民幣，去年則分別約為7,195,000元人民幣及469,000元人民幣，並已成為本集團一項穩定收入來源。

物業投資之租金收入約為3,977,000元人民幣，因為收購該物業已於二零零八年二月在本年度內完成。

本集團按公平值列帳之投資物業已於二零零八年十二月三十一日按公開市值基準重估，有關公開市值乃參考可比較物業之近期市場交易及計入復歸業權之租金收入淨額。有關估值由獨立測量師行泛亞不動產估價師事務所進行，其為中華民國不動產估價師公會之會員，具備合適之專業資格及估物業所在相關地區及類別之相近物業之近期估值經驗。於二零零八年十二月三十一日錄得約36,655,000元人民幣之投資物業估值收益。

## 毛利

本集團於本年度錄得毛利約為63,855,000元人民幣，毛利率約9.6%，去年毛利則約為63,002,000元人民幣，毛利率約5.0%。

當中的主要原因是公司於二零零八年首十個月之原材料採購成本的升幅遠低於產品售價的漲幅。

## 營業費用

本集團本年度之營業費用總額約為71,836,000元人民幣，其中分銷成本約9,155,000元人民幣，行政開支為44,408,000元人民幣，其他經營開支為18,273,000元人民幣，佔營業額之比重分別約為：1.4%、6.7%及2.7%。去年金額分別約為13,681,000元人民幣、34,696,000元人民幣及2,899,000元人民幣，比重分別約為：1.1%、2.8%及0.2%。

## 融資成本

本集團於本年度錄得之融資成本為19,388,000元人民幣，去年同期則約為19,233,000元人民幣。本集團利用銀行借貸及物業按揭撥資經營貿易活動，而本年度內支付之融資成本增加乃主要因為就本集團於台灣之投資物業而支付予銀行之利率上升所致。

## 財務資源及理財政策

本集團一直秉承審慎之理財政策。本集團繼續對主要應收帳款進行投保，以降低賒銷之風險，也確保資金之及時回收，從而保證對償還負債及承擔營運資金之需要。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金結餘(包括已抵押銀行存款)約為84,951,000元人民幣，其中約5,578,000元人民幣之存款已用作本集團獲授融資信貸的抵押品。

本集團於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值約為112,577,000元人民幣，而二零零七年十二月三十一日為55,513,000元人民幣。於二零零八年十二月三十一日之流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.58，而二零零七年十二月三十一日為1.09。



於二零零八年十二月三十一日，本集團獲銀行提供之可用融資信貸共約788,794,000元人民幣，主要以人民幣、美元、港元及新台幣為單位並按浮動利率計算，當中已提取約244,141,000元人民幣以撥付本集團之營運資金、資本開支及其他收購用途。

於二零零八年十二月三十一日之資本負債率(淨債務除以總資本)約為34.9%，而於二零零七年十二月三十一日之資本負債率則為38.4%。借貸之即期部份分別佔本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之總資產約21.0%及30.7%。

### 流動現金

於本年度，本集團經營業務帶來現金流入淨額269,520,000元人民幣，而去年則錄得淨現金流出約15,285,000元人民幣。經營業務流入之淨現金增加主要是因為本集團於本年度之存貨與貿易應收帳款及其他應收款項減少所致。

於本年度，投資活動之淨現金流出約為167,920,000元人民幣，主要是由本集團之資本開支、收購台灣物業，以及投資於其他金融資產所產生。融資活動之淨現金流出約為99,829,000元人民幣，主要是因為本集團償還銀行借貸及支付銀行利息所致。

於二零零八年十二月三十一日之銀行存款及現金結存(包括約5,578,000元人民幣之已抵押銀行存款)約為84,951,000元人民幣，主要以人民幣、美元、港元及新台幣為單位。

### 匯率波動風險

本集團大部份貨幣資產及負債均以人民幣、美元、港元及新台幣計算，而該等貨幣於本年度相對穩定，故本集團並無重大匯兌風險(見財務報告附註30)。一般而言，本集團之政策是安排各營運實體於需要時借入以當地貨幣計值的款項，以減低匯率風險。

### 集團資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之樓宇及廠房、在建工程、機器及設備、投資物業及預付租賃款項分別約有帳面淨值或帳面值24,376,000元人民幣、7,656,000元人民幣、34,816,000元人民幣、153,976,000元人民幣及8,194,000元人民幣及銀行存款約5,578,000元人民幣，已用作本集團銀行借款及其他融資信貸之抵押。於結算日，此等融資信貸已動用約222,605,000元人民幣。

### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司就附屬公司廣州美亞獲授銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保244,356,000元人民幣(二零零七年：131,777,000元人民幣)。在該等銀行信貸中，廣州美亞截至二零零八年十二月三十一日已動用其中172,874,000元人民幣(二零零七年：60,736,000元人民幣)。

本公司就其出具之擔保而承擔之最高責任，乃指該附屬公司所提取之金額172,874,000元人民幣(二零零七年：60,736,000元人民幣)。由於擔保之公平值並非重要，而董事認為本公司因為該擔保而被提出申索之機會不高，因此並無將其確認。

除上述者外，本公司及本集團於兩年結算日並無其他重大或然負債。

### 僱用、培訓及發展

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有350名僱員。於截至二零零八年十二月三十一日止年度之總員工成本約為25,186,000元人民幣，包括退休福利成本約1,854,000元人民幣。本集團之薪酬待遇維持在有競爭力之水平以吸引、挽留及激勵僱員，並會定期作出檢討。

本集團一向與僱員維持良好關係，並定期向僱員提供培訓及發展，藉此維持產品質素。

此外，本公司設有購股權計劃，向合資格參與者提供激勵及獎勵。自採納以來，概無根據該計劃授出購股權。

## B. 益陞集團之管理層討論與分析

下文為有關益陞集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之業績之管理層討論與分析：

### 業務回顧

益陞為一間於二零一零年九月三日於英屬處女群島註冊成立之公司，主要經營投資控股。於最後可行日期，益陞擁有合資公司之87.5%股權；合資公司擁有香港公司之100%股權，而香港公司則擁有Dan Tien之80%股權。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度，益陞集團並無錄得任何營業額，因為當時益陞集團正在建設該港口及發展該物業。益陞集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之總支出分別約為4,142,995,000越南盾(約1,637,547.43港元)、6,533,890,000越南盾(約

2,582,565.22港元)及13,923,598,000越南盾(約5,503,398.42港元),其中行政支出分別約為3,926,212,000越南盾(相當於約1,551,862.45港元)、6,533,890,000越南盾(相當於約2,582,565.22港元)及13,923,598,000越南盾(相當於約5,503,398.42港元)。因此,益陞集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度錄得虧損總額3,069,754,000越南盾(約1,213,341.50港元)、6,453,588,000越南盾(約2,550,825.30港元)及13,868,004,000越南盾(約5,481,424.51港元)。總支出增加之原因為益陞集團籌備開發其物業發展、港口及物流業務。有關之支出主要為行政支出,包括員工成本、辦公室租金及相關之建築成本。此等支出增加之原因為開發該港口及該物業,包括(但不只限於)增加薪酬及津貼、管理費用、應酬支出及雜項支出。

### 資本結構、流動資金、財務資源及資本負債率

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日,益陞集團之流動資產分別約為58,660,723,000越南盾(約23,186,056.52港元)、87,434,021,000越南盾(約34,558,901.58港元)及161,465,850,000越南盾(約63,820,494.07港元),其中發展中待售物業分別約為19,507,585,000越南盾(約7,710,507.91港元)、64,703,817,000越南盾(約25,574,631.23港元)及108,309,873,000越南盾(約42,810,226.48港元);其他應收賬款及預付款項分別約為38,081,058,000越南盾(約15,051,801.58港元)、21,536,329,000越南盾(約8,512,383.00港元)及7,780,641,000越南盾(約3,075,352.17港元);及現金及等同現金項目分別約1,072,080,000越南盾(約423,747.04港元)、1,193,875,000越南盾(約471,887.35港元)及45,375,336,000越南盾(約17,934,915.42港元)。由二零零八年至二零一零年三年內,益陞集團一直繼續加強發展該物業,令益陞集團之發展中待售物業大幅增加。發展中待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值已計入預期最終將予變現之價格及預期直至完成前須支付之成本。其他應收賬款及項付款項主要為應收關連公司款項,而此乃主要由應收Phoenix Management Office之款項(有關該物業之若干預售土地已收款項)而產生(於二零零八年十二月三十一日:應收21,189,753,000越南盾,而於二零零九年十二月三十一日:應收15,095,569,000越南盾)。於二零一零年十二月三十一日,有關款項已經收妥,並無任何應收關連公司之款項。於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之應收一間附屬公司之股東欠款為736,761,000越南盾,此乃Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited結欠Dan Tien之款項,該筆款項為向Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited提供之無抵押及免息貸款,而Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited已承諾將會在完成前歸還該筆款項。現金及等同現金項目之增加乃因本公司及中宜發展有限公司提供之現金墊款所致,截至二零一零年十二月三十一日止年度,上述款項分別為18,932,000,000越南盾(相當於1,000,000美元)及38,999,883,000越南盾(相當於2,000,000美元)。本公司提供此等現金墊款主要用作支持Dan Tien之業務運作,而中宜發展有限公司提供之現金墊款已經由Dan Tien根據一份煤炭供應合約收妥。中宜發展有限公司

由Glory World Development Limited全資擁有，而於最後可行日期，Glory World Development Limited由本公司擁有50%權益，另由台灣美亞擁有50%權益，其主要業務為煤炭貿易並將會與本地公司合作，協助採購煤炭。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團之流動比率(即以流動資產總額除以流動負債總額所得出之比率)分別約為0.46、0.48及1.02。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團有非流動資產分別約54,210,665,000越南盾(約21,427,140.32港元)、65,508,474,000越南盾(約25,892,677.47港元)及69,176,686,000越南盾(約27,342,563.64港元)，其中在建工程分別約為52,865,548,000越南盾(約20,895,473.52港元)、57,947,177,000越南盾(約22,904,022.53港元)及62,146,169,000越南盾(約24,563,703.16港元)。在建工程乃指在建中之樓宇及港口，按成本值減去減值虧損列賬。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之流動負債分別約為127,207,617,000越南盾(約50,279,690.51港元)、180,899,680,000越南盾(約71,501,849.80港元)及157,735,935,000越南盾(約62,346,219.37港元)；於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，其他應付款項及應計負債分別約為127,207,617,000越南盾(約50,279,690.51港元)、180,899,680,000越南盾(約71,501,849.80港元)及157,735,935,000越南盾(約62,346,219.37港元)，其中客戶提供之墊款分別為39,960,685,000越南盾(約15,794,737.15港元)、64,373,325,000越南盾(約25,444,001.98港元)及79,544,304,000越南盾(約31,440,436.36港元)；其他應付款項及應計負債分別約為240,949,000越南盾(約95,236.76港元)、3,692,323,000越南盾(約1,459,416.21港元)及58,049,693,000越南盾(約22,944,542.69港元)；而應付一間關連公司之款項則分別為零、零及20,095,978,000越南盾(約7,943,074.31港元)。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付益陞集團之最終股東張新宇先生之款項分別約為87,005,983,000越南盾、112,834,032,000越南盾及零。此等應付款項乃由張新宇先生在過往年度以來為支持Dan Tien之運作而一直提供之資金產生，已於二零一零年九月九日撥充資本並列作實繳儲備。該筆於二零一零年十二月三十一日結欠關連公司之款項主要為Dan Tien結欠Phoenix Joint Stock Company之款項合共19,475,560,000越南盾。Phoenix Joint Stock Company擬購買若干土地，雖然至今尚未訂立任何正式買賣協議，而擬出售之土地的面積及格價亦未釐定，惟已把款項存放在Dan Tien。客戶提供之墊款亦有所增加，由二零零八年之39,960,685,000越南盾(約15,794,737.15港元)增至二零零九年之64,373,325,000越南盾(約25,444,001.98港元)，然後再增至二零一零年之79,544,304,000越南盾(約31,440,436.36港元)。於二零一零年十二月三十一日，本公司及中宜發展有限公司之其他應付款項及應計負債之性質為現金墊款，有關之款項分別約為18,932,000,000越南盾(約7,483,003.95港元)及38,999,883,000越南盾(約15,414,973.52港元)。於二零一零年十二月三十一日，預售土地之總面積約為53,546.13平方米，而總合約款額則約為131,482,853,596越南盾(約51,969,507.35港元)。於二零一零年十二月三十一日，預售土地之總面積約為53,546.13平方米，佔該物業第一期工程總地盤面積約2.38%。合約總額為131,482,853,596越南盾(約51,969,507.35港元)，相當於平均售價每平方米約2,455,506越南盾。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團之資產負債比率(即以總負債除以總資產所得出之比率)分別約為887.32%、647.06%及216.35%。

### 資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團之資本承擔分別為約114,075,961,000越南盾(約45,089,312.65港元)、85,979,364,000越南盾(約33,983,938.34港元)及98,094,246,000越南盾(約38,772,429.25港元)。

### 或然負債

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團並無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，益陞、合資公司及香港公司之股份已抵押予本公司以保證一筆由本公司根據日期為二零一零年十月十五日之諒解備忘錄(經賣方更新)建議收購益陞之全部股權而支付之可退還按金75,250,000港元。

### 理財政策

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度，益陞集團並無制定任何正式的理財政策。

### 匯兌風險

益陞集團須面對若干外匯風險，因為益陞集團之業務交易、資產及負債大部份以越南盾計值(不包括以美元計值之現金及等同現金項目)。益陞集團現時並無就其外幣交易、資產及負債制定任何外匯對沖政策。益陞集團將會密切監察本身之外匯風險，而在必要時會考慮為重大的外匯風險作對沖。

### 分類資料

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度，益陞集團之主要業務分類包括港口及物流業務，以及物業發展業務。

港口及物流業務分類主要由經營港口及相關物流業務而產生收益。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度，此分類之可呈報分類資產分別為66,452,233,000越南盾(約26,265,704.74港元)、64,250,804,000越

南盾(約25,395,574.70港元)及119,222,011,000越南盾(約47,123,324.51港元)，而可呈報分類負債則分別240,949,000越南盾(約95,236.76港元)、3,660,078,000越南盾(約1,446,671.15港元)及85,208,318,000越南盾(約33,679,177.08港元)。

物業發展分類主要在越南經營房地產業務。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度，此分類之可呈報分類資產分別為46,419,155,000越南盾(約18,347,492.09港元)、88,691,691,000越南盾(約35,056,004.35港元)及111,400,862,000越南盾(約44,031,961.26港元)，而可呈報分類負債則分別為39,960,685,000越南盾(約15,794,737.15港元)、64,405,570,000越南盾(約25,456,747.04港元)及72,481,657,000越南盾(約28,648,876.28港元)。

在二零零八年至二零一零年三個年度內，益陞集團擴充其港口及物流業務以及物業發展業務，令各有關的可呈報分類資產大幅增加。

#### 收購及出售附屬公司

除該港口及該物業之外，益陞集團在截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度並無任何重大投資、重大收購及出售。

#### 僱用、培訓及發展

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，益陞集團之全職長期僱員分別約為30名、40名及40名。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之總員工成本分別約為1,705,474,000越南盾(約674,100.40港元)、2,889,554,000越南盾(約1,142,116.21港元)及3,047,388,000越南盾(約1,204,501.19港元)。薪金乃參考市場條款及有關員工之資歷及經驗而釐定。

#### 前景

於最後可行日期，益陞集團並無接納任何訂單，亦不擬發展新業務。益陞集團將會專注於其主要業務，亦即在越南發展物業、港口及相關的物流業務。請參閱本通函董事會函件所披露之「業務計劃」一節所述有關業務之發展計劃。益陞集團之資金需求將會由本公司以內部資源或其他集資行動(例如舉債融資及股權融資)所得之資金提供。

## A. 有關未經審核備考財務資料之釋疑函件

以下為本公司之獨立申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)特為收錄於本通函而編製之釋疑函件全文。



敬啟者：

本所謹就美亞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。此未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以就建議收購益陞有限公司(「益陞」，連同其附屬公司統稱「益陞集團」)之全部股權之非常重大收購事項可能如何影響財務資料之呈報提供資料，並載錄入日期為二零一一年四月十三日刊發之通函(「本通函」)附錄四內。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄四。

### 貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段並參考由香港的會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負上編製之全責。

本所之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本所在過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，本所概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述之基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

### 意見

本所認為：

- (a) 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 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square 22樓  
美亞控股有限公司  
列位董事 台照

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師

史楚珍  
執業證書號碼：P05049  
謹啟

香港，二零一一年四月十三日



**B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料****(I) 經擴大集團之未經審核備考財務狀況表**

以下為根據下文所載基準編製之經擴大集團未經審核備考財務狀況表，以闡明假設已經於二零一零年十二月三十一日完成，就此所產生之影響。

編製經擴大集團未經審核備考財務狀況表乃假設已於二零一零年十二月三十一日完成，並以下列各項為基準：

- (1) 本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報；及
- (2) 於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載之益陞集團會計師報告，

以及作出下文所載之若干備考調整後編製。

經擴大集團之未經審核備考財務狀況表由本公司董事編製，旨在提供因完成而產生之經擴大集團未經審核備考財務資料。由於編製此經擴大集團未經審核備考財務狀況表之目的僅供說明之用，故或未能如實反映經擴大集團於建議收購事項完成後或任何未來任何日子之財務狀況。

	本集團 於二零一零年 十二月三十一日 千元人民幣	益陞集團 於二零一零年 十二月三十一日 千元人民幣 (人民幣1元= 2,933越南盾)	備考調整			經擴大集團 之未經 審核備考 財務狀況表 千元人民幣
			(附註1) 千元人民幣	(附註2) 千元人民幣	(附註3) 千元人民幣	
非流動資產						
物業、廠房及設備	90,048	23,586				113,634
預付租賃款項	11,251	-				11,251
無形資產	-	-	532,920			532,920
收購一間公司之股權之按金	63,880	-	(63,880)			-
於共同控制實體之權益	6,634	-				6,634
向共同控制實體提供貸款	72,836	-				72,836
	<u>244,649</u>	<u>23,586</u>	<u>469,040</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>737,275</u>
流動資產						
按公平值經損益入賬之財務資產	9,448	-				9,448
存貨	52,761	36,928				89,689
貿易應收款項及其他應收款項	163,417	2,653		(6,621)		159,449
預付租賃款項	321	-				321
可收回稅項	81	-				81
已抵押銀行存款	5,216	-				5,216
現金及等同現金項目	106,595	15,470	(23,120)			98,945
	<u>337,839</u>	<u>55,051</u>	<u>(23,120)</u>	<u>(6,621)</u>	<u>-</u>	<u>363,149</u>
流動負債						
銀行借貸	118,242	-				118,242
貿易應付款項及其他應付款項	40,939	53,780		(6,455)	2,610	90,874
	<u>159,181</u>	<u>53,780</u>	<u>-</u>	<u>(6,455)</u>	<u>2,610</u>	<u>209,116</u>
流動資產淨值	<u>178,658</u>	<u>1,271</u>	<u>(23,120)</u>	<u>(166)</u>	<u>(2,610)</u>	<u>154,033</u>
資產總值減流動負債	423,307	24,857	445,920	(166)	(2,610)	891,308
非流動負債						
可換股債券	-	-	81,407			81,407
承付票據	-	-	285,247			285,247
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366,654</u>
資產淨值	<u>423,307</u>	<u>24,857</u>	<u>79,266</u>	<u>(166)</u>	<u>(2,610)</u>	<u>524,654</u>
資本及儲備						
股本	69,306	-	20,564			89,870
股份溢價及儲備	289,384	28,731	(28,731)	(166)	(2,610)	374,041
			92,536			
本公司擁有人應佔權益總額	358,690	28,731	79,266	(166)	(2,610)	463,911
非控股權益	64,617	(3,874)				60,743
權益總額	<u>423,307</u>	<u>24,857</u>	<u>79,266</u>	<u>(166)</u>	<u>(2,610)</u>	<u>524,654</u>

**(II) 經擴大集團之未經審核備考全面收益表**

以下為根據下文所載基準編製之經擴大集團未經審核備考全面收益表，以闡明假設已經於二零一零年一月一日完成，就此所產生之影響。

經擴大集團未經審核備考全面收益表乃假設已於二零一零年一月一日完成，並以下列各項為基準：

- (1) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表，此乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報；及
- (2) 益陞集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表，此乃摘錄自本通函附錄二所載之益陞集團會計師報告，

以及作出下文所載之若干備考調整後編製。

經擴大集團之未經審核備考全面收益表由本公司董事編製，旨在提供因完成而產生之經擴大集團之未經審核備考財務資料。由於編製此經擴大集團未經審核備考全面收益表之目的僅供說明之用，故或未能如實反映經擴大集團於建議收購事項完成後或未來任何財政期間之業績。

	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千元人民幣	益陞集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千元人民幣 (人民幣1元= 2,933越南盾)	備考調整			經擴大集團 之未經 審核備考 全面收益表 千元人民幣
			(附註3) 千元人民幣	(附註4) 千元人民幣	(附註5) 千元人民幣	
持續經營業務						
營業額	546,958	-				546,958
銷售成本	(504,690)	-				(504,690)
毛利	42,268	-	-	-	-	42,268
其他收益	11,777	19				11,796
其他收入淨額	2,316	-				2,316
分銷成本	(9,901)	-				(9,901)
行政開支	(43,369)	(4,747)	(2,610)		(12,063)	(62,789)
其他經營開支	(424)	-				(424)
來自經營業務之溢利/(虧損)	2,667	(4,728)	(2,610)	-	(12,063)	(16,734)
融資成本	(2,802)	-		(11,848)		(14,650)
分佔共同控制實體之溢利	33	-				33
除稅前虧損	(102)	(4,728)	(2,610)	(11,848)	(12,063)	(31,351)
所得稅	(260)	-				(260)
持續經營業務之虧損	(362)	(4,728)	(2,610)	(11,848)	(12,063)	(31,611)
已終止業務						
已終止業務之溢利	17,322	-				17,322
年內溢利/(虧損)	16,960	(4,728)	(2,610)	(11,848)	(12,063)	(14,289)
年內其他全面收益/(虧損)						
換算海外業務所產生之滙兌差距						
- 年內產生之滙兌收益/(虧損) (已扣除零稅項)	(6,238)	(2,826)				(9,064)
- 有關年內已出售之海外業務之重列調整 (已扣除零稅項)	239	-				239
	(5,999)	(2,826)	-	-	-	(8,825)
分擔共同控制實體之其他全面虧損						
- 年內因換算海外業務之財務報表 而產生之滙兌虧損 (已扣除零稅項)	(20)	-				(20)
年內全面收益/(虧損)總額 (已扣除稅項)	<u>10,941</u>	<u>(7,554)</u>	<u>(2,610)</u>	<u>(11,848)</u>	<u>(12,063)</u>	<u>(23,134)</u>
年內溢利/(虧損)歸屬於：						
本公司之擁有人	13,739	(3,313)	(2,610)	(11,848)	(8,444)	(12,476)
非控股權益	3,221	(1,415)			(3,619)	(1,813)
	<u>16,960</u>	<u>(4,728)</u>	<u>(2,610)</u>	<u>(11,848)</u>	<u>(12,063)</u>	<u>(14,289)</u>
全面收益/(虧損)總額歸屬於：						
本公司之擁有人	9,026	(5,785)	(2,610)	(11,848)	(8,444)	(19,661)
非控股權益	1,915	(1,769)			(3,619)	(3,473)
	<u>10,941</u>	<u>(7,554)</u>	<u>(2,610)</u>	<u>(11,848)</u>	<u>(12,063)</u>	<u>(23,134)</u>

**(III) 經擴大集團之未經審核備考現金流量表**

以下為根據下文所載基準編製之經擴大集團未經審核備考現金流量表，以闡明假設已經於二零一零年一月一日完成，就此所產生之影響。

經擴大集團未經審核備考現金流量表乃假設已於二零一零年一月一日完成，並以下列各項為基準：

- (1) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表，此乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報；及
- (2) 益陞集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表，此乃摘錄自本通函附錄二所載之益陞集團會計師報告，

以及作出下文所載之若干備考調整後編製。

經擴大集團之未經審核備考現金流量表由本公司董事編製，旨在提供因完成而產生之經擴大集團之未經審核備考財務資料。由於編製此經擴大集團未經審核備考現金流量表之目的僅供說明之用，故或未能如實反映經擴大集團於建議收購事項完成後或未來任何財政期間之業績。

	本集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千元人民幣	益隆集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千元人民幣 (人民幣1元= 2,933越南盾)	備考調整					經擴大集團 之未經 審核備考 現金流量表 千元人民幣
			(附註1) 千元人民幣	(附註2) 千元人民幣	(附註3) 千元人民幣	(附註4) 千元人民幣	(附註5) 千元人民幣	
經營業務 除稅前溢利/(虧損)								
持續經營業務	(102)	(4,728)			(2,610)	(11,848)	(12,063)	(31,351)
已終止業務	11,753	-						11,753
調整：								
銀行存款之利息收入	(1,093)	(19)						(1,112)
向共同控制實體提供 貸款之利息收入	(278)	-						(278)
非上市證券之股息收入	(711)	-						(711)
融資成本	4,480	-						4,480
折舊	15,066	181						15,247
攤銷預付租賃款項	278	-						278
貿易應收款項之減值虧損	428	-						428
回撥貿易應收款項之 減值虧損	(800)	-						(800)
撤銷存貨	5,002	-						5,002
回撥撤銷存貨	(4,859)	-						(4,859)
可供出售金融資產 之售後收益	(1,370)	-						(1,370)
出售物業、廠房及設備 之虧損淨額	345	-						345
投資物業之估值收益	(10,543)	-						(10,543)
出售投資物業所得收益	(11,630)	-						(11,630)
分佔共同控制實體之溢利	(33)	-						(33)
因出售已終止業務之 一間附屬公司而錄得之虧損	12,006	-						12,006
因失去附屬公司之控制權 而錄得之虧損	67	-						67
外匯虧損	1,017	-						1,017
無形資產之攤銷	-	-					12,063	12,063
營運資金變動	19,023	(4,566)	-	-	(2,610)	(11,848)	-	(1)
存貨(增加)/減少	9,966	(14,867)						(4,901)
貿易應收款項及其他 應收款項(增加)/減少	12,588	4,690						17,278
按公平值經損益入賬之 財務資產增加	(9,448)	-						(9,448)
貿易應付款項及其他 應付款項增加/(減少)	(24,708)	34,044		(6,455)	2,610	11,848		17,339
經營業務產生/(所用)現金	7,421	19,301	-	(6,455)	-	-	-	20,267
已繳所得稅	(346)	-						(346)
經營業務產生/(所用) 現金淨額	7,075	19,301	-	(6,455)	-	-	-	19,921

	本集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千元人民幣	益隆集團截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千元人民幣 (人民幣1元= 2,933越南盾)	備考調整					經擴大集團 之未經 審核備考 現金流量表 千元人民幣
			(附註1) 千元人民幣	(附註2) 千元人民幣	(附註3) 千元人民幣	(附註4) 千元人民幣	(附註5) 千元人民幣	
<b>投資業務</b>								
收購屬附公司	-	-	(87,000)					(87,000)
來自出售物業、廠房及 設備之所得款項	555	-						555
出售投資物業所得款項	243,040	-						243,040
出售可供出售金融資產 所得款項	20,308	-						20,308
購買物業、廠房及設備而付款	(6,810)	(1,432)						(8,242)
因收購一間公司之股權 而支付按金	(63,880)	-						(63,880)
向共同控制實體提供貸款	(25,563)	-						(25,563)
出售已終止業務之附屬 公司所得款項 (已扣除已出售現金)	(699)	-						(699)
失去於附屬公司之控制權 而產生之現金流出淨額 三個月以上到期之 銀行存款減少	(53,894)	-						(53,894)
已抵押銀行存款減少	1,707	-						1,707
已收利息	183	-						183
已收利息	1,093	19						1,112
於證券投資所收取之股息	711	-						711
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>116,751</b>	<b>(1,413)</b>	<b>(87,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,338</b>
<b>融資業務</b>								
來自借出新銀行借貸 之所得款項	344,669	-						344,669
償還銀行借貸	(503,727)	-						(503,727)
已付利息	(4,480)	-						(4,480)
發行股份所得款項	53,169	1						53,170
發行認股權證所得款項	985	-						985
一間非全資附屬公司向 非控股股東配發股份	-	1						1
<b>融資業務產生 現金淨額</b>	<b>(109,384)</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(109,382)</b>
現金及等同現金項目 增加/(減少)淨額	14,442	17,890	(87,000)	(6,455)	-	-	-	(61,123)
年初之現金及 等同現金項目	98,736	407						99,143
外匯利率變動之影響	(6,583)	(2,827)						(9,410)
<b>年末之現金及 等同現金項目</b>	<b>106,595</b>	<b>15,470</b>	<b>(87,000)</b>	<b>(6,455)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,610</b>

附註：

- (1) (a) 此乃就收購益陞集團100%股權而作出之調整。本公司將會以下列方式支付620,000,000港元(相當於約人民幣539,400,000元)之代價：

- (i) 100,000,000港元(相當於約人民幣87,000,000元)以可退還按金之方式支付。

此筆款項可用作支付可退還按金或在完成時用作支付收購益陞集團所需支付之部份現金。

預期有關調整對經擴大集團之未經審核備考財務資料將會持續有效。

- (ii) 130,000,000港元(相當於約人民幣113,100,000元)，以配發及發行236,363,636股代價股份(發行價為每股股份0.55港元)之方式支付。

此筆款項乃指按發行價每股股份0.55港元發行236,363,636股每股面值0.10港元之普通股份，其中23,636,000港元(相當於約人民幣20,564,000元)為該等股份之應計面值，各106,364,000港元(相當於約人民幣92,536,000元)為完成時之應計股份溢價。

為收購益陞集團而發行之代價股份之公平值乃屬假定，以供編製未經審核備考財務資料之用，有關款額相等於發行價乘以將予發行之股份數目。

代價股份之公平值將會在完成日期重新評估，因此在收購事項完成後可予改動。

- (iii) 90,000,000港元(相當於約人民幣78,300,000元)以可換股債券(按年息率5厘計息)之方式支付。

此筆款項乃指發行本金額為90,000,000港元(相當於約人民幣78,300,000元)，按年息率5厘計息並於發行日期起計滿三週年之日到期之可換股債券；可於兌換期(即可換股債券之發行日期起直至緊接到期日之前七日為止)內任何時間兌換。可換股債券之換股價定為每股股份0.55港元。

為收購益陞集團而發行之可換股債券之公平值乃屬假定，以供編製未經審核備考財務資料之用，根據本通函內中證評估有限公司編製之估值報告，將會分為負債部份約93,571,000港元(相當於約人民幣81,407,000元)及借方餘額約權益部份約5,866,000港元(相當於約人民幣5,103,000元)。

有關約調整對經擴大集團將會有持續的影響，可換股債券之公平值將會在完成日期重新評估，因此在收購事項完成後可予改動。

- (iv) 300,000,000港元(相當於約人民幣261,000,000元)以承付票據(按年息率8厘計息)之方式支付。

此筆款項乃指發行本金額為300,000,000港元(相當於約人民幣261,000,000元)，按年息率8厘計息並於發行日期起計滿兩週年之日到期之承付票據。

為收購益陞集團而發行之承付票據之公平值乃屬假定，以供編製未經審核備考財務資料之用，根據本通函內中證評估有限公司編製之估值報告，約為327,870,000港元(相當於約人民幣285,247,000元)。

有關約調整對經擴大集團將會有持續的影響，承付票據之公平值將會在完成日期重新評估，因此在收購事項完成後可予改動。



- (b) 有關之調整乃反映在完成時因綜合賬目而對銷益陞集團股本及收購前儲備之影響。
- (c) 有關之調整乃反映無形資產(即廣寧省人民委員會向Dan Tien發出日期為二零零七年十二月二十八日之投資證書編號221.022.000.107,內容有關開發及運作位於越南芒街市之港口之民進港項目以及有關發展位於越南芒街市物業的鳳凰貿易及旅遊城項目,由二零零三年六月二十七日起計,為期五十年)。

就中證評估有限公司根據釐定代價之基準而編製之初步估值而言,按Dan Tien於二零一零年八月三十一日之賬目所示,該港口及該物業之公平值分別為758,000,000港元及215,000,000港元。在完成後,透過收購益陞集團之全部股權,本集團將會持有Dan Tien(擁有該港口及該物業)之70%股權。除Dan Tien之外,組成益陞集團之所有公司除投資控股之外,並無經營任何業務。因此,益陞集團之公平值約為681,000,000港元(即973,000,000港元之70%)。代價乃由本公司與買方經公平磋商後釐定為620,000,000港元。

收購事項被視作購買益陞集團之淨資產及淨負債,包括無形資產(即投資證書)。無形資產之價值乃指:(i)收購益陞全部股權之代價之公平值645,575,000港元(相當於約人民幣561,651,000元)相較(ii)益陞集團之擁有人應佔益陞集團於二零一零年十二月三十一日之資產淨值84,268,836越南盾(相當於約人民幣28,731,000元)兩者之差額(即約共人民幣532,920,000元)。

- (2) 有關之調整反映在完成時因綜合賬目而對銷益陞集團應付本公司之款額之影響。
- (3) 有關之調整反映直接計入收購事項之估計法律及專業費用3,000,000港元(相當於約人民幣2,610,000元)。
- (4) 有關之調整反映因發行可換股債券及承付票據(見下文分別於附註1(a)(iii)及(iv)項之披露及概述)而將予支出之估算名義利息:

人民幣千元

估算名義利息:

- 可換股債券	2,914
- 承付票據	8,934
	<u>11,848</u>

假設可換股債券及承付票據均已於二零零九年一月一日發行,則約13,619,000港元(相當於約人民幣11,848,000元)之調整乃指經擴大集團在截至二零零九年十二月三十一日止年度將予支出之估算名義利息。就編製未經審核備考財務資料而言,有關之估算名義利息乃按可換股債券及承付票據之公平值分別為93,571,000港元(相當於約人民幣81,407,000元)及327,870,000港元(相當於約人民幣285,247,000元),並按實際年息率分別為3.58%厘及3.132%厘,由發行日期起計之固定年期分別為三年及兩年之假設而計算。

預期有關之調整對經擴大集團之未經審核備考財務資料將會持續有效,而實際款額將會根據可換股債券之兌換時間及贖回或償還全部或部份可換股債券及承付票據之時間以及適用之實際利率而改動。

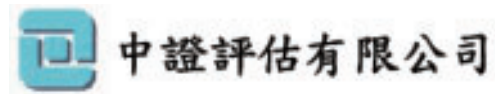
- (5) 有關調整乃指在餘下可使用年期直至二零五三年六月二十六日為止就攤銷無形資產(即投資證書)而須予支出之款額。

誠如本公司所述，本公司之董事已審閱來自外界及來自公司內部之資料來源，並已就是否有任何現像顯示所購入之無形資產受到損害一事作出評估。本公司已在參考中交水運規劃設計院有限公司及大連中交理工交通技術研究院有限公司編製之業務計劃及諮詢業內專家後作出有關之評估。在考慮到經營物業及港口發展之業務之性質、前景、財務狀況及業務風險後，就本公司董事所知，並無出現任何根據香港會計準則第36號「資產減值」所述之負面指標顯示無形資產已出現減值。根據本公司之評估結果，申報會計師認同備考財務資料所述，毋須就任何無形資產作出任何減值評估。

就編製未經審核備考財務資料而言，以越南盾及港元定值之款額已按人民幣1.00元兌2,933越南盾及按1.00港元兌人民幣0.87元的兌換率換算為人民幣。

## (I) 該港口之估值報告

以下為獨立估值師中證評估有限公司就該港口之估值而編製及發出，以供收錄在本通函之函件全文。



敬啟者：

遵照閣下之指示，吾等已就Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited (「Dan Tien」) 於民進港 (「該港口」) 之100%股權之公平值進行評估。Dan Tien之主要業務包括開發位於越南廣寧省芒街市之民進港及其相關之營運。

本估值報告鑒定所評估業務實體、描述估值基準及假設，闡述所使用之估值方法及呈報吾等之估值結論。

吾等根據國際估值準則委員會 (「國際估值準則委員會」) 頒佈之國際估值準則進行估值。根據國際估值準則委員會之規定，公平值之定義為：「各方知情及自願就交換一項資產或償付一項負債按公平交易之原則支付之款項」。該港口之業務實體之公平值乃採用收益法定值。

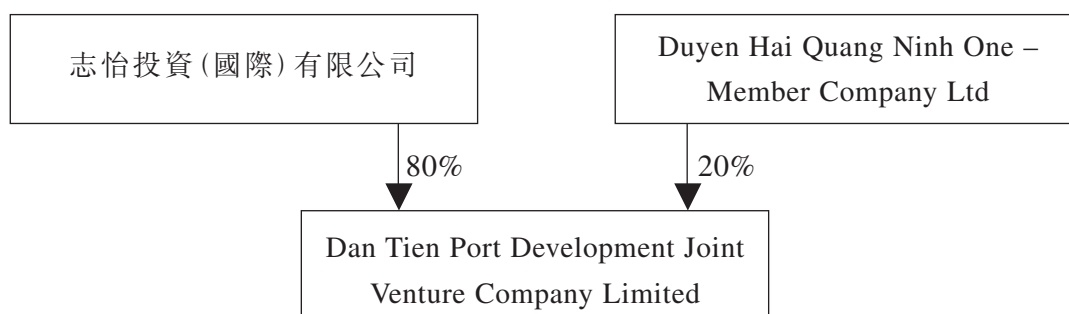
本估值旨在對該港口於二零一零年十月三十一日 (「估值日期」) 之公平值表達獨立意見。吾等知悉，本估值報告之用途將與收購有關及與一份將會向公眾人士寄發之文件有關。

## 緒言

## Dan Tien

Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited為一家營運商，負責開發位於越南廣寧省芒街市之民進港（「該港口」）及其相關之營運。Dan Tien向該港口提供之服務包括處理貿易起卸、倉貯及其他支援服務。

Dan Tien於二零零三年六月三日成立，其初始註冊股本為483,900,000,000越南盾（相當於30,000,000美元）。許友造先生為Dan Tien之合法代表。下列數據顯示該公司之股權架構：



在成立Dan Tien之時，廣寧省人民委員會代表越南當地政府向Dan Tien發出投資證書（「投資證書」）。根據此投資證書，民進港項目將有合共五個碼頭，供乘客上落及貨物起卸用途，其中包括一個集裝箱港口。根據Dnh Law Llc於二零一零年十月發出之越南法律意見（「當地法律意見」），該港口之圖則將會定期重新檢視及修改。就此而言，Dan Tien或會修改原本的設計圖則，使之成為將由中交水運規劃設計院有限公司及大連中交理工交通技術研究院有限公司共同開發之藍圖。

根據當地法律意見，廣寧省人民委員會已發出編號為1806/QD-UB之決定文件，據此批出476,185.4平方米之地總面積作建設民進港之用途，另216,000平方米之土地面積則用作興建支援設施。根據許友造先生發出之函件（日期為二零一零年九月二十四日），當地政府已額外批出27,500,000平方米之土地面積作民進港之未來發展用途。

Dan Tien有權享有多種稅務優惠，包括可以八年（由獲利年度起計）免繳企業所得稅及在Dan Tien之投資證書有效年期內獲減免10%之企業所得稅。

## 該港口

該港口位於越南廣寧省芒街市。芒街市位於北侖河的河岸，此河連接中國及越南兩地，而貫通芒街市與中國廣西省的國際知名北侖關閘亦位於該港口。芒街市距離下龍市178公里，而離越南河內則350公里。由於佔盡地利，令芒街市成為越南境內唯一在水陸兩路均可連接中國邊境的港口城市。芒街市連接第18號國道，而距離Hai Yen工業區亦僅15公里。根據南中國廣西壯族自治區與越南訂立之框架協議，已在芒街市成立一個佔地約4平方公里的新跨境經濟區，此跨境經濟區將會促進中國與東南亞鄰近國家之經濟及貿易合作。根據「中國日報」(中國最大英文入門網站)所述，此經濟區將會擴闊至約17平方公里。為着改善附近之基礎設施，越南政府亦已批准在最近將來興建芒街市機場之計劃，藉以支援上述新跨境經濟區之開發。

根據許友造先生表示，截至二零一零年六月底為止，已經就建設該港口投入3,774,805.87美元。此項建築工程主要為地基工程，包括若干通往該港口之公路、橋樑及下水道。根據中交水運規劃設計院有限公司及大連中交理工交通技術研究院有限公司(彼等為該港口之設計師(「設計師」))表示，該港口須分兩期開發，第一期工程將於一年半之內完成。

該港口之第一期工程將包括一個可供70,000噸船隻停泊之泊位，另有四個可供10,000噸船隻停泊之泊位，每年可以處理最多20,000,000噸之礦產。該港口之第二期工程將會包括一個可供100,000噸船隻停泊之泊位，另有四個可供10,000噸船隻停泊之泊位，就此把礦產處理量每年增加20,000,000噸。此外，亦會有兩個供載客郵輪停泊之泊位。由於第二期工程之詳細開發圖則尚未開始籌備，故此本估值報告僅包括該港口之第一期工程。

<sup>1</sup> “China, Vietnam to Set Up New Trade Zone”，中國日報，09-02-2010，  
[http://www.china.org.cn/business/TradeDisputes/2010-02/08/content\\_19397732.htm](http://www.china.org.cn/business/TradeDisputes/2010-02/08/content_19397732.htm)

## 行業及市場概覽

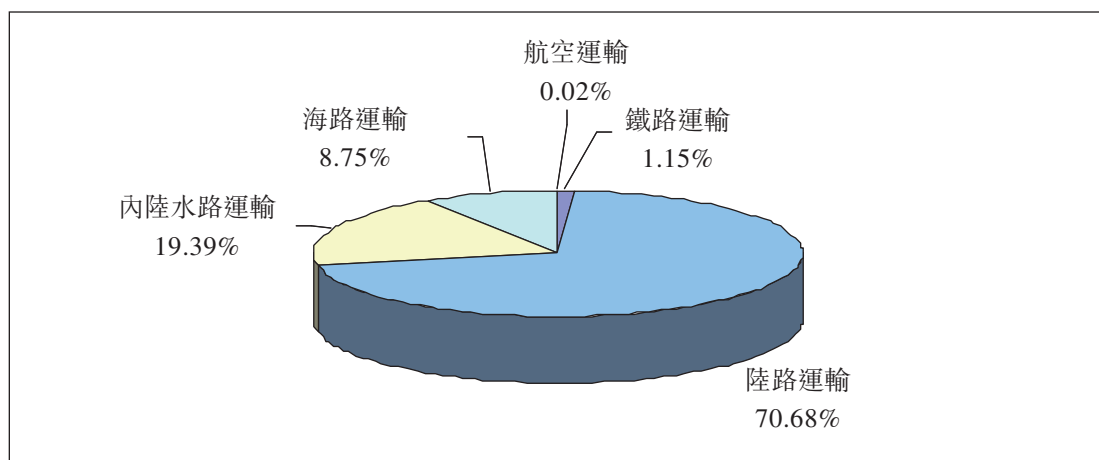
### 越南之宏觀經濟概覽

越南是位於東南亞中南半島東邊的一個國家，其邊境與寮國、柬埔寨及中國接壤。越南是全球增長最迅速的新興國家之一，亦為東南亞國家聯盟（東盟）成員國之一。東盟為一個由十個東南亞國家組成的地緣政治及經濟組織，成員國包括越南、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國、汶萊、緬甸、柬埔寨及寮國。根據羅兵咸永道（PwC）所述，越南的實質潛在增長率約為每年10%。PwC亦預期，越南將會成為最快速增長之新興國家，在二零五零年<sup>2</sup>將能增長至約達英國經濟體積之70%。

### 越南之港口行業

截至目前為止，越南最常用之貨物運輸模式為陸路運輸。根據越南綜合統計處發表的數據，越南在二零零九年之貨物運輸總量達699,810,000噸。透過陸路、內陸水路、海路、鐵路及航空方式進行的貨物運輸所佔的百分比率分別為70.68%、19.39%、8.75%、1.15%及0.02%<sup>3</sup>。上述數據反映越南的大部份貨物運輸均由陸路進行。

附表1：二零零九年貨物運輸模式總額分析



資料來源：越南綜合統計處，<http://www.gso.gov.vn>

<sup>2</sup> 羅兵咸永道之「China to Overtake US by 2025, but Vietnam may be Fastest Growing of Emerging Economies」，<http://www.pwc.com/gx/en/press-room/2008/china-asia-economic-markets-growth-emerging-markets.jhtml>

<sup>3</sup> 越南綜合統計處

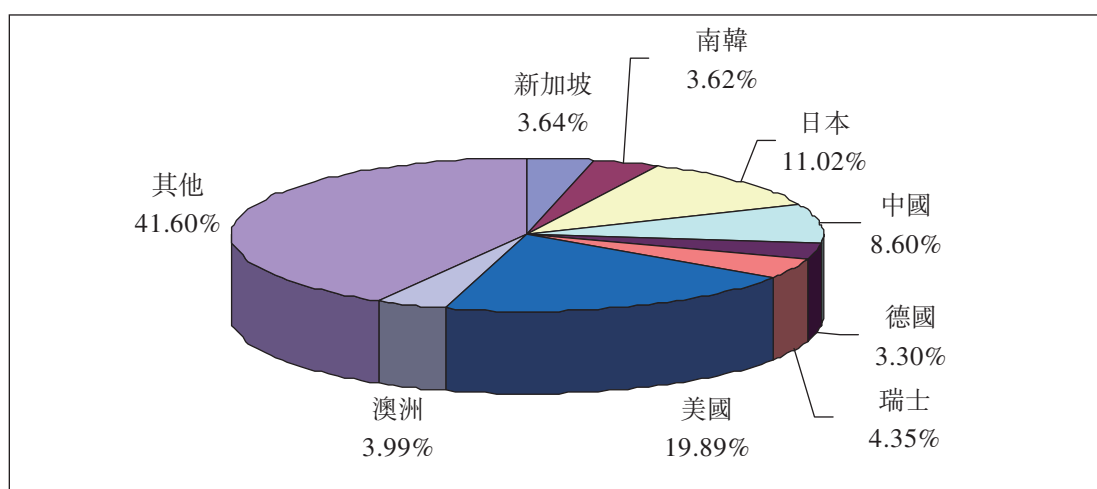
[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=473&idmid=3&ItemID=10420](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=473&idmid=3&ItemID=10420)

越南的港口仍然有待現代化開發。根據西半球的領先港口聯盟American Association of Port Authorities (AAPA)的數據，越南最大的港口是位於胡志明市的西貢新港，就集裝箱貨運而言，在二零零八年<sup>4</sup>排名全球第57位。然而，越南之港口行業在近年來急速發展。根據越南報章「勞動報」所述，越南在二零零九年之港口貨運數字達251,000,000噸，較上年增加27.79%。在二零零九年抵達越南港口之貨輪數目合共為108,000船次，包括外國貨輪6,923船次，較上年增加9.56%<sup>5</sup>。

### 越南之國際貿易

美國現時是越南貨品的最大消費國家。根據越南綜合統計處的數據，越南在二零零九年之出口總營業額達57,096,300,000美元。在二零零九年，19.89%之越南出口貨品(相當於11,355,800,000美元之營業額)乃運往美國。越南之其他主要出口夥伴包括日本、中國、瑞士、新加坡、南韓、澳洲及德國。中國與越南的北面邊界接壤，佔越南在二零零九年出口總營業額之8.60%(相當於4,909,000,000美元之營業額)<sup>6</sup>。

附表2：二零零九年越南主要出口夥伴



資料來源：越南綜合統計處，<http://www.gso.gov.vn>

根據越南綜合統計處之數據，在二零零九年，越南進口貨品總額達69,948,800,000美元。越南之進口夥伴主要為亞洲國家，佔總額半數以上。中國為越南貨品的最大進口國，佔二零零九年越南進口總營業額之23.50%(相當於16,441,000,000美元之營業額)。另一方面，美國為越南之最大出口夥伴，在二零零九年僅佔越南進口總營業額之4.30%<sup>7</sup>。

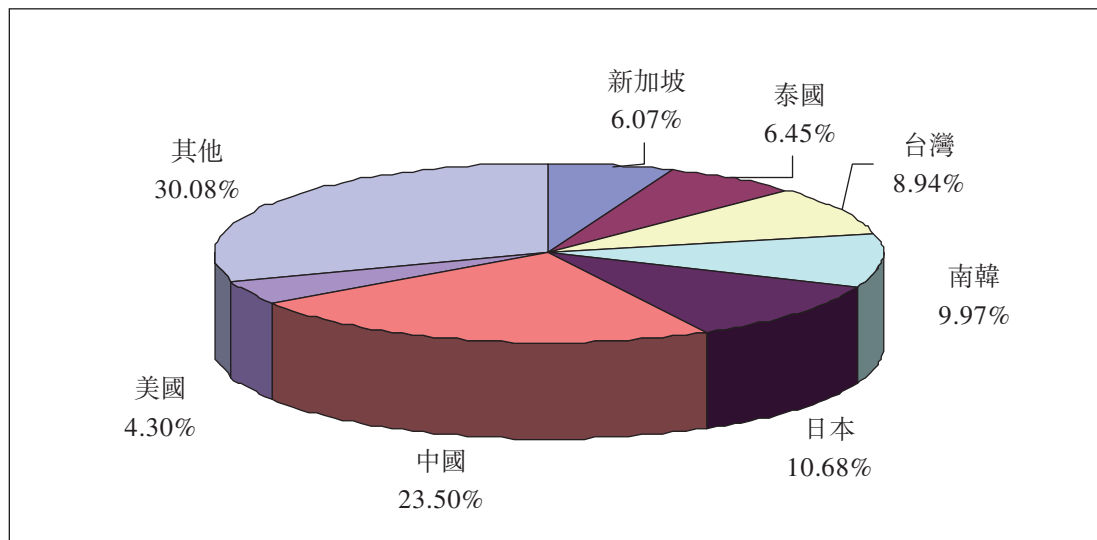
<sup>4</sup> American Association of Port Authorities (AAPA), <http://aapa.files.cms-plus.com/Statistics/WORLD%20PORT%20RANKINGS%2020081.pdf>

<sup>5</sup> 2009年越南港口貨物吞吐量達2.5億噸，鳳凰網  
<http://finance.ifeng.com/roll/20100122/1745218.shtml>

<sup>6</sup> 越南綜合統計處  
[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10417](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10417)

<sup>7</sup> 越南綜合統計處  
[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10410](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10410)

附表3：二零零九年越南主要進口夥伴



資料來源：越南綜合統計處，<http://www.gso.gov.vn>

### 中國及越南之資源貿易

中國為全球煤炭使用量最高的國家。根據BP (業務遍佈全球的油氣公司) 所刊發的最近期數據顯示，在二零零九年內亞洲總煤炭產量當中，中國的使用量為71.5%，相等於使用當年全球總煤炭產量之46.9%<sup>8</sup>。中國經濟訊息網 (一個以中國為業務基地之工業資料搜集學會) 的數據亦顯示，自二零零九年以來，中國已成為煤炭之單向進口國。在二零零九年之煤炭出口總額達22,400,000噸，較去年減少50.7%，而煤炭進口總額則達125,800,000噸，較去增加211.9%。在二零零九年，中國的煤炭進口淨額達103,400,000噸。中國經濟訊息網預測，在可見未來，中國煤炭進口數字將會繼續超越其相關的出口數字<sup>9</sup>。

中國亦為全球最大的鋼鐵生產國，而鐵礦石為生產鋼材所需用之進口資源之一。The Financial Times (一份英國的國際商業報章) 報道，鋼鐵巨頭預測中國的鋼材產量將會在二零一一年大幅增長，因為中國政府對國家鋼材生產業所施加的限電措施已開始放寬，故此預期中國對鐵礦石之需求在來年將會增加<sup>10</sup>。因此，中國須向其他國家進口鐵礦石。寶鋼集團 (中國最大的鋼材生產商) 主席徐樂江先生表示，中國在近年的鐵礦石進貨渠道亦趨向多元化，而越南是其中之一<sup>11</sup>。

<sup>8</sup> BP Statistical Review of World Energy, June 2010

<sup>9</sup> “Analysis Report on China’s Coal Industry in Q4 2009”, China Economic Information Network

<sup>10</sup> “Outlook Upbeat for Chinese Iron Ore Demand”, Financial Times, 27-09-2010  
<http://www.ft.com/cms/s/0/73f8d218-ca61-11df-a860-00144feab49a.html>

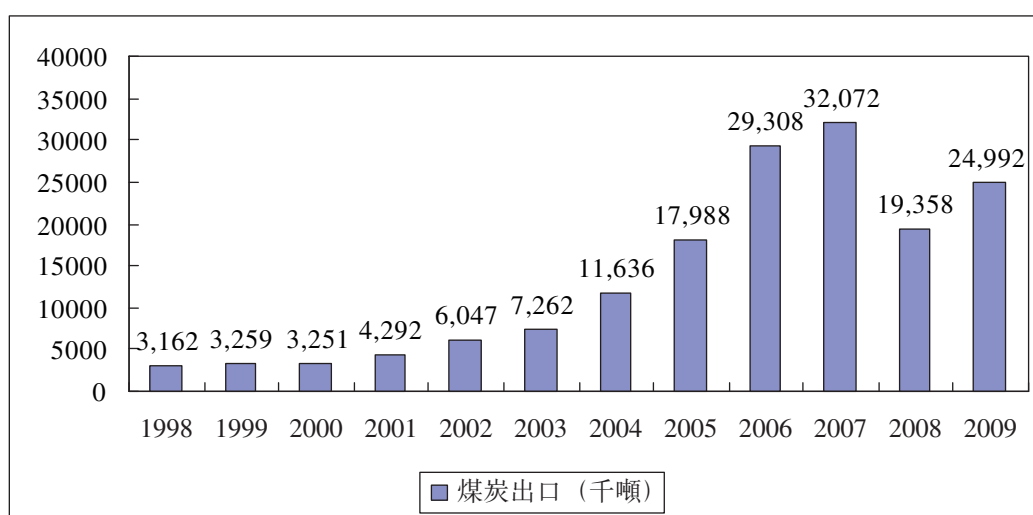
<sup>11</sup> “劍走偏鋒 中國鋼企鐵礦石進貨渠道趨向多元化”，新華網，04-06-2010  
<http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/sd.xinhuanet.com/news/2010-06/04>



此外，中國在本年度進口錳礦石的數量亦大幅增加。根據中國海關總處發表的數據，中國在二零一零年度上半年進口6,050,000噸錳礦石，較去年增加98.4%。中國主要從南非及澳洲進口錳礦石，佔二零一零年一月至六月之內進口的錳礦石總量50%以上<sup>12</sup>。中國亦向亞洲國家（例如向位於中國廣西省的欽州港）進口錳礦石。欽州港為進口錳礦石之最大中國港口，主要從澳洲、南非、越南、馬來西亞及其他國家進口錳礦石<sup>13</sup>。中國作為全球最大資源消費國之一，定需向其他國家進口資源。由於越南為中國的鄰國之一，中國的進口活動將會促進為越南的港口業務。

煤炭一向（尤其是在過去十年來）為越南的主要出口資源。根據越南之綜合統計處的數據，煤炭出口由一九九八年之3,200,000噸增至二零零七年之32,100,000噸，大幅增加約900%<sup>14</sup>。下表顯示由一九九八年至二零零九年越南煤炭出口數據。

附表4：一九九八年至二零零九年越南煤炭出口數據



資料來源：越南綜合統計處，<http://www.gso.gov.vn>

由於越南在二零零七年出口其大多數煤炭，導致本土煤供應量不足以應付當地的電力需求，故此越南的規劃及投資部發出警告，表示倘越南不限制煤炭出口，可能會把本土的煤炭用盡<sup>15</sup>。此壓力令越南在二零零八年向中國出口的煤炭量減少一半，而出口煤炭總量亦隨之而減少<sup>16</sup>。此外，越南國家煤炭及礦產業集團（Vinacomin）預測越南將會在二零一三年開始進口煤炭供本土應用，並預測在二零一五年之前，越南之煤炭需求量將為94,000,000噸，而其本土煤炭產量仍為60,000,000噸，導致相關之進口淨額為34,000,000噸。在二零二零年，每年之煤炭進口需求將會進一步增至100,000,000噸以上<sup>17</sup>。

<sup>12</sup> “上半年中國錳礦分區域進口量”，中國小金屬資源資訊網

<http://www.cmmri.com/news/NewsDetail.aspx?id=3043>

<sup>13</sup> “欽州港成為全國錳礦進口第一大港”，廣西日報，18-08-2010

[http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/www.gx.xinhuanet.com/pbg/2010-08/18/content\\_20653967.htm](http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/www.gx.xinhuanet.com/pbg/2010-08/18/content_20653967.htm)

<sup>14</sup> 越南綜合統計處

[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10416](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10416)

<sup>15</sup> “Vietnam Coal Mining Exploration and Coal Mine Export Reported”，Mining Exploration News, 02-06-2008,

<http://paguntaka.org/2008/06/02/vietnam-coal-mining-exploration-and-coal-mine-export-reported/>

<sup>16</sup> “Vietnam to Cut Coal Exports to China Nearly in Half: Report”，Energy Daily, 19-02-2008,

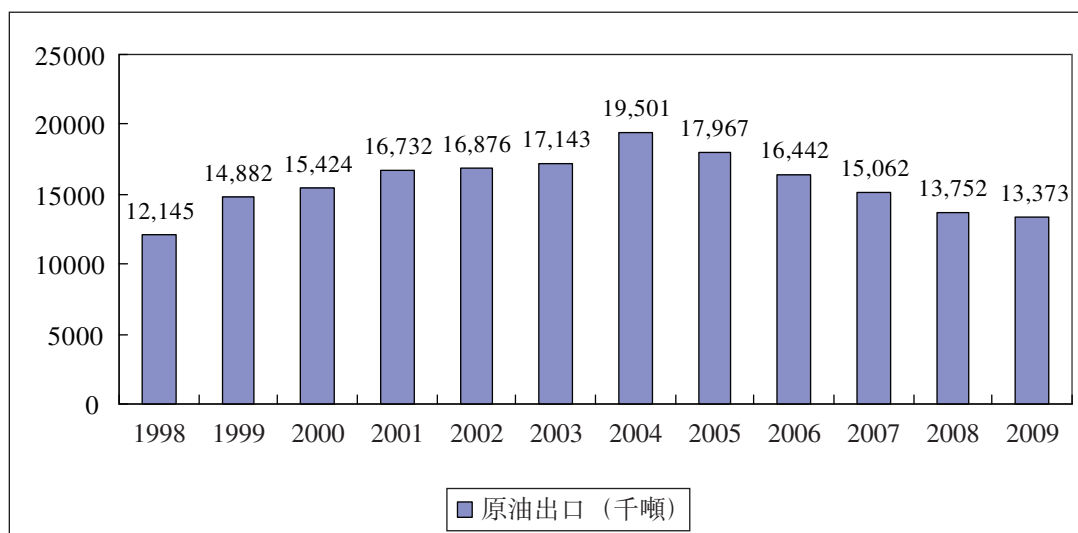
[http://www.energy-daily.com/reports/Vietnam\\_to\\_cut\\_coal\\_exports\\_to\\_China\\_nearly\\_in\\_half\\_report\\_999.html](http://www.energy-daily.com/reports/Vietnam_to_cut_coal_exports_to_China_nearly_in_half_report_999.html)

<sup>17</sup> “Vietnam’s Coal Export Continues Despite Shortage”，International Energy, 28-08-2010,

<http://en.in-en.com/article/News/Coal/html/2009082014006.html>

原油為越南之另一種主要出口資源，而在二零零四年之前，原油為越南最重要的出口資源。然而，原油出口由二零零四年之19,500,000噸減至二零零九年之13,400,000噸，亦即減少31%<sup>18</sup>，此乃由於越南政府根據越南規劃及投資局的數據，有意確保本土之原油需求供應充足所致<sup>19</sup>。The Vietnam National Oil and Gas Group (一間越南國有公司，負責越南境內所有油氣資源)表示越南之原油主要出口中國、新加坡、日本、英國及美國等<sup>20</sup>。專家預期原油出口將會進一步在來年減少，因為越南需要原油以供給Dung Quat 煉油廠之運作<sup>21</sup>。下表顯示由一九九八年至二零零九年越南原油出口數據。

附表5：一九九八年至二零零九年越南原油出口數據



資料來源：越南綜合統計處，<http://www.gso.gov.vn>

## 東盟與中國的貿易

越南於一九九五年七月加入東盟。自此之後，越南與其他東盟成員國的貿易開始頻繁。根據越南綜合統計處之數據，越南與東盟國家之貿易總量由一九九五年之3,267,000,000美元增至二零零九年之22,405,000,000美元，即增加約600%。自二零零二年以來，貿易總額更大幅上升<sup>22</sup>。

<sup>18</sup> 越南綜合統計處

[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10416](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10416)

<sup>19</sup> “Dung Quat Refinery, The First Oil Refinery in Vietnam”, Hydrocarbons Technology

<http://www.hydrocarbons-technology.com/projects/dung>

<sup>20</sup> “Vietnam’s crude oil export down in Q1”, 「人民日報」

[http://english.peopledaily.com.cn/200704/03/eng20070403\\_363392.html](http://english.peopledaily.com.cn/200704/03/eng20070403_363392.html)

<sup>21</sup> “Experts say trade deficit with China will be high”, Thoi Bao Kinh te Saigon

<http://english.vietnamnet.vn/biz/201005/Experts-say-trade-deficit-with-China-will-be-high-909519/>

<sup>22</sup> 越南綜合統計處

[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10410](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10410)

[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10417](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10417)

越南與中國之間的貿易在近年來迅速增長。根據越南綜合統計處之數據，兩國間的貿易總額由一九九五年之692,000,000美元增至二零零九年之21,350,000,000美元<sup>23</sup>。由於中國與東盟在二零一零年一月設立一個稱為「東盟－中國自由貿易區」的自由貿易區(ACFTA)<sup>24</sup>，故此中國與東盟之間的貿易數字將會在未來大幅增長。ACFTA是東盟十個成員國與中國之間自由貿易區，旨在讓上述十一個國家在該區進行自由貿易，免去貨物之90%賦稅。就貿易數額而言，此乃除歐洲經濟區及北美自由貿易區以外的第三大自由貿易區<sup>25</sup>。在該自由貿易區生效後，中國已超越美國，繼日本及歐盟之後，成為東盟第三大貿易夥伴<sup>26</sup>。

此外，南中國廣西壯族自治區與越南訂立框架協議，在中國廣西省東興與越南芒街市之間設立一個新的跨境經濟區，這是為進一步促進兩國經濟貿易合作而最新近作出的努力。在大方向而言，此舉是在設立中國－東盟自由貿易區之後，進一步促進中國與東盟的雙邊經濟關係的行動之一。成立該新經濟區將會大大促進中越邊境地區的建設，以及增進兩國之間在政治、文化及經濟上的交流。此新經濟區的最終面積將會擴大至約17平方公里，取代現時僅約4平方公里的面積<sup>27</sup>。擴大該經濟區的面積將有利中越兩地之貿易活動。

民進港位於芒街市，其為越南東北部廣寧省一個城鎮。芒街市位於中國廣西省防城港東興鎮的邊界，佔盡地利，令芒街市成為越南以本土貨物與中國進行貿易之重要通道。由於芒街市是越南唯一一個在水陸兩路均與中國邊境比鄰的港口市，而訂立ACFTA協議會令東盟與中國的貿易活動更加頻密，民進港將會直接受惠。根據「中國日報」的報道，越南與中國透過東興－芒街市邊境進行貿易的總額由二零零七年之24億美元增至二零零八年之41億美元，即增加70%。此乃中越邊境貿易總額之最高者<sup>28</sup>。

<sup>23</sup> 越南綜合統計處

[http://www.gso.gov.vn/default\\_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10417](http://www.gso.gov.vn/default_en.aspx?tabid=472&idmid=3&ItemID=10417)

<sup>24</sup> “China-Asean Trade Deal Begins Today”. Jakarta Globe, Bloomberg. 01-01-2010, <http://thejakartaglobe.com/home/china-asean-trade-deal-begins-today/350274>

<sup>25</sup> Gooch, Liz “Asia Free-Trade Zone Raises Hopes, and Some Fears About China”, The New York Times, 31-12-2009, <http://www.nytimes.com/2010/01/01/business/global/01trade.html>

<sup>26</sup> Moore, Michael “China and South East Asia create huge free trade zone”, The Daily Telegraph, 30-12-2009, <http://www.telegraph.co.uk/finance/china-business/6911721/China-and-South-East-Asia-create-hugefree-trade-zone.html>

<sup>27</sup> “China, Vietnam to Set Up New Trade Zone”, 中國日報, 09-02-2010, [http://www.china.org.cn/business/TradeDisputes/2010-02/08/content\\_19397732.htm](http://www.china.org.cn/business/TradeDisputes/2010-02/08/content_19397732.htm)

<sup>28</sup> “China, Vietnam to Set Up New Trade Zone”, 中國日報, 09-02-2010, [http://www.china.org.cn/business/TradeDisputes/2010-02/08/content\\_19397732.htm](http://www.china.org.cn/business/TradeDisputes/2010-02/08/content_19397732.htm)

## 估值基準及假設

吾等按公平值基準評估該港口之業務實體。公平值之定義為：「各方知情及自願就交換一項資產或償付一項負債按公平交易之原則支付之款項」。

吾等採用之估值程序乃基於相關國際估值準則委員會所制定之規定。所考慮事項包括(但不限於)下列各項：

- 識別及確認待估值業務
- 所有權權益所附有之權利、特權或條件
- 將予估值之所有權權益之相對規模
- 港口開發及業務營運之性質及前景
- 全球其他類似港口公司之過往經營業績
- 可能影響業務之經濟前景及國家政策
- 業務之資產、負債及權益以及財務狀況
- 產生未來經濟效益之能力以及此等未來經濟效益之可衡量性
- 有關業務營運之業務風險
- 業務所使用之土地、物業及設備之規模、效用及產能

吾等之調查包括與該港口之管理層(「管理層」)討論業務之歷史及性質、研究由貴公司提供之財務預測(「該預測」)及交通研究報告(「交通研究報告」)以及檢視管理層所提供之資料。吾等已查閱此等資料，並無理由懷疑此等資料之真實及準確性，因此吾等假設管理層向吾等提供之此等資料乃屬真實準確。吾等亦已查詢及參考與該港口的業務有關的數據、相關政府政策、文章及其他公開資料，作為管理層所提供資料之補充資料。於達致吾等之估值意見時，吾等在很大程度上依賴上述資料。

鑒於該港口之營運環境不斷變化，必須設定多項假設，以便為吾等對有關業務實體作出之價值結論提供充分支持。本估值採用之主要假設如下：

- 該港口經營其業務所在地越南之現有政治、法律及經濟狀況不會出現重大變動；
- 越南之稅務法例將不會出現重大變動，應繳稅率保持不變，一切適用法律及法規均獲遵守；

- 匯率及利率不會與目前之水平出現重大差異；
- 該港口將招募並擁有稱職的管理層、關鍵人員及技術人員，以實施彼等之業務計劃；
- 港口行業與其相關業務(尤其是越南的港口行業)之行業趨勢及市場狀況與管理層之估計及與該預測之內容不會出現重大偏差；
- 有關的業務計劃、該預測及交通研究報告乃按合理基準編製，反映就此作出之估計乃經仔細周詳考慮下列資料之後始行作出：
  - 交通研究報告之資料已用作該預測之交通參考材料。
  - 根據業務計劃及該預測(假設該港口在二零一二年將會處理1,000噸礦產，而逐漸增加至二零一五年完全發揮其能力，每年處理2,000噸礦產)，該港口在最初運作階段之貨物處理使用率較低。
  - 根據業務計劃及預測，該港口在最初運作階段之貨物處理使用率較低乃主要由於市場需求而並非由於貨物處理能力。然而，據管理層所述，亦有考慮為港口準備試行運作的安排。

在查證該港口之假設使用率之合理程度時，吾等曾考慮若干處理礦產及礦物並可作比較用途之港口的參考數據。此等參考數據包括唐山港曹妃甸港區煤碼頭三期工程、黃驊港擴容完善工程、青島港董家口港區礦石碼頭工程及營口港鮫魚圈港區礦石碼頭工程，此等全部均為處理礦產及礦物之港口。吾等根據該預測而考慮該港口之預計使用量後，認為首三年試行運作期的設定使用率可算合理。該港口的能力在首三年試行運作期之後將會得到完全發揮。

- 融資方便，該港口根據業務計劃及該預測進行之營運不會受到制約；
- 該港口已獲得從事港口業務的相關業務運作所需之一切許可證、執照、證書及批文；
- 該港口已就其須予佔用的土地及沿岸資源(供現時及未來發展用途)取得土地及沿岸資源使用權證；

- 根據投資證書，Dan Tien有權由獲利年度開始八年免繳企業所得稅及在Dan Tien之投資證書有效年期內獲減免10%企業所得稅；在有關項目有效期內獲豁免繳交所有與土地及水面有關的土地及水面租金；
- 根據越南法律意見，該港口之圖則將會定期檢視及修改。就此而言，Dan Tien或會修改該港口之設計及圖則；
- 該港口之建設將會根據施工圖則完成；
- 根據越南綜合統計處之資料，自二零零零年以來，越南每年的國內生產總值均高於5%。此外，根據羅兵咸永道之宏觀經濟部總監之預測，越南之實質潛在增長率接近每年10%<sup>29</sup>。鑑於未來的長期穩定增長，故此假定長期增長率為4%；及
- 根據Dan Tien提供有關芒街市及海防港口現時的貨物起卸手續費資料，現時假定該港口每噸貨物起卸手續費為6.5美元乃屬實際可行，亦為地方政府所容許。

## 估值方法

於達致該港口之價值結論時，吾等已考慮三種公認方法，即收益法、市場法及成本法。

### 收益法

於收益法中，貼現現金流量（「貼現現金流量」）法是其中一種最常用之方法。於此方法中，價值取決於股份擁有權及股東貸款所產生之未來經濟利益之現值。因此，透過將可供分派予股東及償還股東貸款之未來自由現金流量，按適用於可資比較企業所承受風險及危機（貼現率）之市場回報率而以貼現方式計算其現值而釐定參考價值。

### 市場法

於市場法中，考慮採用上市公司指引（「上市公司指引」）法估計目標公司之價值。在此方法中，價值是以可類比公司在公開市場之股份交易價格為根據。「價值量度」通常是將指引公司股份於計算日之價格除以觀察所得若干相關經濟變量而得之倍數或依據指引公司財務報表計算而得之倍數。

<sup>29</sup> 羅兵咸永道之「China to Overtake US by 2025, but Vietnam may be Fastest Growing of Emerging Economies」，<http://www.pwc.com/gx/en/press-room/2008/china-asia-economic-markets-growth-emerging-markets.jhtml>

## 成本法

此方法尋求透過量化須替換或重置有關資產之未來服務能力之金額減去實物損耗、性能及經濟／外觀陳舊之折舊金額(若出現及可予計量)計量擁有權之未來利益。成本法並無直接考慮所能取得之經濟利益金額或該經濟利益所能持續之期間。此方法之固有假設為經濟利益確實存在，並具有可應付後續開支之足夠金額及持續期。

## 估值方法之選擇

吾等認為，對於評估該港口之公平值而言，不適宜採用市場法及成本法。首先，市場法在很大程度上依賴該港口過往之財務資料。然而，現時該港口之開發工程仍未竣工，而其相關的營運亦只會在施工期結束後方能開始，因此，市場法並不適合用作評估該港口之價值。其次，成本法並無直接計入有關該港口所能取得之經濟利益金額的資料。此計算法通常用作估值之底線，因為大多數持續經營的公司之價值均會高於其清盤時之價值，亦即是：有關公司所取得之未來經濟利益的現值通常均會大幅超逾，透過採用成本法得出之價值，因此，吾等認為成本法不適合用作評估該港口之價值。

因此，該港口之股權之公平值乃透過採用收益法(稱為貼現現金流計算法)而計出。在採用此方法時，有關之價值乃根據擁有股權及股東貸款所產生之未來經濟利益的現值計算。因此，價值乃透過將可供分派予股東及償還股東貸款之未來動用淨現金流量，按適用於可資比較業務所承受風險及危險之市場回報率(貼現率)而以貼現方式計算其現值而釐定其價值。

## 釐定貼現率

貼現率為投資者因投資於目標投資，而並非投資於風險及其他投資特點相若之其他投資項目，而須放棄之預期回報率。在計算適用於股東應佔未來經濟收益流量之貼現率時，貼現率乃股本成本。股本成本乃透過運用一項投資界廣泛採用，名為資本資產定價的模式(「資本資產定價模式」)計算。資本資產定價模式指出，投資者為彌補所承受之任何風險(乃與整體股票市場之風險回報相關)，而要求獲取額外回報，惟不會就其他風險要求額外回報。與股票市場回報相關之風險被稱為系統風險，其他風險則稱為非系統風險。根據資本資產定價模式，適當之股本成本相等於無風險回報率，與投資者需要用作彌補所承擔系統風險之股本溢價兩者之總和，並就該港口之風險差異遞增與可資比較公司之風險差異遞增估值比較後作出調整，有關調整包括就創業資金而作出之調整(「公司特定風險折讓」)及其他有關擁有權權益之流通性的風險因素(「缺乏市場流通性折讓」)。

吾等特別選出若干經營越南港口業務之公司（五間在越南上市及一間在香港上市）作比較用途，藉以評估折讓率。因此，此等作比較用途之公司的有關數據乃視作適合用作計算該港口之折讓率。

下文乃上述六間經挑選出之比較公司的概述：

- **Dinh Vu Port Investment & Development JSC (DVP:VN)**：該公司擁有及經營亭武港 (Dinh Vu Port)，業務包括港口開發、一般貨物處理、集裝箱處理、乾貨處理及綜合碼頭運作。
- **Doan Xa Port Joint Stock Company (DXP:VN)**：該公司提供之服務包括港口貨物處理服務及貨倉設施。該公司亦提供船務代理、陸路及海路運輸及相關服務。
- **Gemadep Corporation (GMD:VN)**：該公司之業務活動包括港口運作、集裝箱貨輪服務、船務及貨運代理物流服務、貨運項目、房地產及金融投資。
- **TanCang Logistics and Stevedoring JSC (TCL:VN)**：該公司提供一廣泛系列之港口服務，其中包括供應鏈、貨運服務、清關服務、集裝箱處理、水路運輸及內陸運輸服務。
- **Vietnam Container Shipping JSC (VSC:VN)**：該公司提供港口管理、集裝箱貨倉及儲存服務、貨物處理、貨運服務及海運經紀服務、以及內陸運輸服務。
- **東方海外國際有限公司(316:HK)**：該公司透過其附屬公司擁有及租賃輪船、經營碼頭及提供貨運及集裝箱運輸服務。該公司亦在越南經營港口業務。

與該港口有關之無風險回報率為有關公司所處之國家的政府發行的債券之孳息率回報。根據被廣泛採用的資本資產定價模式，加上對業務風險的額外考慮（例如公司規模以及公司始創風險等），據吾等分析，採用22.67%之折讓率以評估該港口之價值乃屬恰當。

## 其他估值考慮因素

### 小市值風險溢價

小市值風險溢價乃投資者為彌補因投資於小規模公司而須承擔較投資於整體股票市場為高之額外風險而要求獲得之額外回報。該溢價反映公司規模下降但資金成本上升之事實。在成熟市場進行之多項研究結論顯示，規模較小公司所涉及風險溢價，遠較因根據資本資產定價模式計算該公司系統風險而獲保證之溢價為高。經參考Ibbotson Associates編製之SBBI估值年刊(2010年版)有關微型資本(市值)分類其中規模溢價的



研究(其內容提及,就市值在1,000,000美元至431,000,000美元範圍內的公司而言,其適當之溢價風險為3.99%)後,吾等認為,就貴公司而言,在計算該港口之公平值方面,把風險溢價根據上述小型資本(市值)公司的溢價風險定為3.99%乃屬適當。

#### 公司特定風險溢價

與該港口有關之公司特定風險為與開辦業務有關之風險,主要與業務計劃及該預測之成功確立及實施有關。不明朗因素乃因缺乏用於支持該項測之估計數字所需之歷史資料而產生。由於公司特定風險溢價只與吾等估值之指定項目有關(就此而言,乃指該港口),故此在考慮此風險溢價時,毋須挑選任何作比較用途之公司。鑑於該港口已經開始建設,加上得到地方政府之大力支持,為反映與開辦企業相關之風險及財務風險,吾等於釐定貼現率時認為應加入1.5%之公司特定風險溢價。

#### 缺乏市場流通量折讓

市場流通量概念涉及所有權益之流通量,即擁有人如決定出售有關所有權權益,則為有關所有權權益可轉換為現金之速度及簡易程度。缺乏市場流通量折讓反映所有權集中的公司內之股份並無即時可供買賣之市場。與公眾公司之類似權益比較,於所有股權集中的公司內之所有權權益之市場流通量一般偏低。因此,私人公司股份之價值通常較上市公司之相若股份之價值為低。

為嘗試計算缺乏市場流通量之折讓平均水平,曾進行多項研究。視乎所依據之市場交易數據種類計算,有關研究均屬於兩種基本類別之一:

- 受限制(「禁售」)股票之研究。
- 對首次公開發售前(首次公開發售前)股權集中股份間交易之研究。

吾等參考Mergerstat Review 2010其中「Median P/E offered: Public vs Private 2000-2009」<sup>30</sup>,內容顯示公眾公司與私人公司在十年期之平均市場流通量折讓率約為20%。因此,相較其他估值而言,考慮到該港口由私人公司持有,評估該港口之價值時計入20%之缺乏市場流通量折讓率乃屬合理。

#### 敏感性分析

吾等已在評估模式內把貼現率、長期增長率及每噸貨物處理收費總額、利率及免稅資格作為變數,並已測試該等變數對該港口之公平值的敏感度。

吾等認為當貼現率由22.67%減至21.67%,該港口之公平值由809,140,000港元增至888,490,000港元。另一方面,當貼現率由22.67%增至23.67%,該港口之公平值則由809,140,000港元減至738,410,000港元。

<sup>30</sup> 「Median P/E offered: Public vs Private 2000-2009」, Mergerstat Review 2010

再者，當長期增長率由4%減至3%，該港口之公平值由809,140,000港元減至746,120,000港元。相對而言，當長期增長率由4%增至5%公平值則由809,140,000港元增至878,970,000港元。

此外，當每噸貨物處理收費由6.5美元增至7.0美元，該港口之公平值由809,140,000港元增至889,740,000港元。相對而言，當每噸貨物處理收費減至6.0美元，公平值則減至728,410,000港元。

此外，吾等曾對利率進行敏感度測試，然而，由於該港口享有八年(由獲利年度起計)免繳企業所得稅之優惠以及Dan Tien獲全期減免10%企業所得稅，因此，該港口之公平值不會因利率上升或下降1厘而有所變動。

最後，倘若該港口無權享有八年(由獲利年度起計)免繳企業所得稅之優惠，而Dan Tien亦不獲全期減免10%企業所得稅，則該港口之公平值將由809,140,000港元減至573,610,000港元。

### 估值結論

按照上文概述之調查及分析，及所使用評估方式，吾等認為，於二零一零年十月三十一日，該港口之公平值經合理評定為港幣捌億零玖佰壹拾肆萬元(港幣809,140,000元)。

本估值乃僅為本文件所載目的而編製。在未獲吾等事先書面同意之情況下，不得以任何方式於任何文件、通函或聲明內引述或援引本估值報告之全部或部分內容，亦不得向任何人士分發或複印其全部或部分內容。

吾等謹此證明，吾等現時並無而日後亦不擬於該港口、其母公司或所報告之估計價值之中擁有權益。

此致

美亞控股有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square 22樓

代表  
中證評估有限公司  
董事總經理 董事  
甄仲慈，ASA 黃瑋，博士，HKSEA  
謹啟

二零一一年四月十三日

附註：甄仲慈先生為認可高級評估師(企業評估)，自一九八八年起於大中華區就各種目的進行業務及無形資產評估，包括為漳州港估值及為中國招商局集團估值蛇口集裝箱碼頭。黃瑋女士為香港財經分析師學會會員，獲頒香港大學房地產經濟學博士學位，自二零零五年起進行各種目的業務評估，並在交易服務方面具有豐富經驗，包括估值不同的基建項目，例如鐵路、高速公路、造船及港口建設項目。

分析及報告由以下人士進行：

甄仲慈，認可高級評估師  
黃瑋，博士，香港財經分析師  
張永業，工商管理碩士  
何詩琪，工商管理碩士

## 該港口之相關估值預測報告

以下為國富浩華(香港)會計師事務所有限公司及天行聯合證券有限公司就該港口之現金流相關估值預測而編製及發出，以供收錄在本通函之函件全文。

### (A) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之報告

敬啟者：

美亞控股有限公司(「貴公司」)

吾等已檢查中證評估有限公司(「估值師」)於二零一一年四月十三日就Dan Tien Port Development Joint Venture Company Limited之民進港(「該港口」)而編製之業務估值報告(「估值報告」)的算術準確性。根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)附錄1B第29(2)段，該估值報告被視作一項溢利預測。載於本報告附錄之估值報告乃有關收購益陞有限公司之全部權益之非常重大收購事項。

### 貴公司董事、貴公司之估值師及申報會計師各自之責任

估值師僅負責編製估值報告，而估值師與貴公司董事均須就編製估值報告所賴以作為基準的各項假設(「假設」)的合理性及有效性負責。

吾等的責任是根據吾等就估值報告內的計算方法的算術準確性構思吾等的見解，並僅向貴公司整體作出報告，純粹為根據上市規則附錄1B第29(2)段而作出報告，別無其他目的。除向貴公司負責之外，吾等概不會就此項工作而產生或有關的事宜對任何其他人士負責。

吾等已獲 貴公司董事通知，估值乃根據貼現現金流計算法而計出，故於編製估值報告時並無採納 貴公司之會計政策。該等假設包括未能以過往結果之相同方式確認及核實估值報告所詳述之未來事件及管理層行動之假定性假設，而該等假設可能或可能不會發生。即使預測之事件及行動確實出現，實際結果仍可能有別於估值報告所載的內容，並可能存在重大差異。因此，吾等並無審閱或考慮該等假設之合理性及有效性或就此進行任何工作，故並無就此表達任何形式之意見。

### 意見基準

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港保證委聘準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外之保證委聘」，並參照核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」進行工作。吾等已查閱估值報告的算術準確性。吾等工作之目的僅為協助 貴公司董事評估估值報告(就有關計算而言)是否已妥為編製，除此並無其他目的。吾等之工作並不構成對該港口作出之任何估值。

### 意見

按上文所述，吾等認為，就有關計算方法而言，估值報告已根據估值師及 貴公司董事於估值報告內所載之基準及假設妥為編製。

此致

香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square 22樓

美亞控股有限公司  
董事會 台照

代表  
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
董事

史楚珍  
謹啟

二零一一年四月十三日

**(B) 天行聯合證券有限公司之報告**

敬啟者：

除非文義另有所指，否則，本函件所採用之詞彙與美亞控股有限公司於二零一一年四月十三日刊發之通函（「**本通函**」）其他部份所採用之詞彙具有相同涵義。吾等茲提述中證評估有限公司（「**估值師**」）就評估該港口之市值而編製（日期為二零一一年四月十三日）之估值報告。誠如估值師之估值報告所載，該港口的估值乃根據收益法而計出，並已考慮到該港口由二零一零年至二零五三年期間之現金流預測（「**該預測**」）。

吾等已審閱該預測及其他相關資料及文件（列位作為董事對此須負全責）。吾等亦曾與各董事及估值師磋商由各董事提供之資料及文件（此乃在編製該預測時依據之部份基準及假設）。此外，吾等亦曾考慮及依賴國富浩華（香港）會計師事務所有限公司致董事會，內容有關在編製該預測時採用之計算方式之報告。

根據上述基準，吾等認為該預測（各董事對此須負全責）乃經仔細周詳查證後始行編製。

此致

香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square 22樓

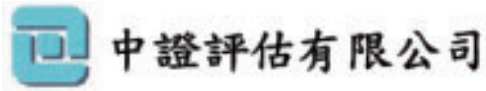
美亞控股有限公司  
董事會 台照

代表  
天行聯合證券有限公司  
負責人員

趙嘉謙  
謹啟

二零一一年四月十三日

以下為獨立估值師中證評估有限公司就經擴大集團將予收購及已持有之物業之估值而編製及發出，以供收錄在本通函之函件全文。



香港  
灣仔  
分域街18號  
捷利中心17樓1701室

敬啟者：

茲遵照美亞控股有限公司（「貴公司」）之指示，為 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）將予收購及已持有位於中國、越南及香港之物業權益進行估值。吾等確認已作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，就該等物業權益於二零一一年二月二十八日（「估值日」）的市值提供吾等之見解。

吾等認為，所謂「市值」，乃指估計自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在知情、審慎而自願的情況下，經過在市場適當地推銷後，透過公平交易轉讓資產的成交價。

就第一類物業權益而言，由於該等房屋及構築物是為特定用途而建造，故此並無市場同類銷售可資比較。就此而言，此等房屋及構築物不能按直接比較方式進行估值。因此，已採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」），對該等房屋及構築物進行估值。折舊重置成本法乃根據對土地在現有用途下市值之估計，加上物業裝修之現行重置（或重建）成本，並再按實際損耗及任何相關形式之陳舊及優化作出扣減。

就第二類涵蓋在鳳凰貿易及旅遊城項目內之物業權益而言，吾等採用比較法，經參考有關市場上同類銷售憑證後，假設按現況銷售之形式對該等物業權益進行估值。

就第三類將由 貴集團在越南佔用之物業權益而言，由於未獲 貴公司提供有效合法業權證書，因此，吾等認為此等物業權益對 貴集團並無任何商業價值。

就第四類由 貴集團在香港租賃之物業權益而言，由於有關的租約僅屬短期性質或禁止轉租或分租，又或因為缺乏可觀的租金利潤，吾等認為此等物業權益對 貴集團並無任何商業價值。

吾等之估值乃假定業主於公開市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響有關物業之價值。

吾等估值時並無就物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時涉及之任何開支或稅項作出抵扣。吾等假設並無任何可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

在評估物業權益時，吾等遵守載於香港聯合交易所有限公司之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會所頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」所載之所有規定。

吾等曾閱覽位於中國及越南之有關物業之業權文件印本。然而，吾等並無查證文件正本以確認所有權，亦無查證是否仍有未收錄於吾等所獲提供印本之任何租賃修訂。就位於香港之物業權益而言，吾等曾前往土地註冊處查冊。基於越南及中國之土地註冊制度的性質，吾等無法查閱有關文件的正本以查證有關物業現時之業權，亦無法查證有關物業是否附有任何重大產權負擔。吾等在編製估值報告時，在頗大程度上曾倚賴 貴公司之法律顧問(有關越南法例)DNH LAW LLC對位於越南之有關物業之業權所提供之法律意見，以及金誠同達律師事務所(有關中國法例)對位於中國之有關物業之業權所提供之法律意見。

吾等已假設業主於整個合約未屆滿期間，有權自由及不受干預地使用有關物業，並有權於餘下期間轉讓有關物業，而毋須進一步向政府機關或任何第三方支付任何地價。

吾等假設已取得或可取得有關政府當局就該等物業發出的所有同意書、批文和許可證，且無附帶任何會影響物業價值的繁瑣條件或出現過度延誤。

除已在本報告另有指明、界定及認為屬不符規則的情況外，吾等假設已符合所有適用的分區及使用條例及限制。此外，吾等亦假設所使用的土地及進行的修葺工程乃位於所述物業的地盤範圍內，而除非本報告另有指明，吾則，吾等假設並無侵佔或侵入的情形出現。

吾等在進行估值之時，在頗大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，諸如有關物業之業權、法定通告、地域權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及物業之識別鑒定資料及一切其他有關事宜。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。貴公司亦向吾等確認，所提供的資料中並無遺漏任何重大事實。所有文件僅用作參考用途。所有尺寸、測量及面積均為概約值。吾等並無進行實地測量。

吾等已檢查有關物業之外部及於可能情況下亦檢查內部，並已就此獲得吾等進行估值所需之資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能視察建築物所覆蓋、並無外露或不可接觸之木工及其他部份。因此，吾等未能報告該物業確無腐朽、蟲蛀或任何結構損耗，亦無就任何樓宇設施進行測試。

物業價值以港元計值。位於中國及越南之物業乃分別按二零一一年二月二十八日當時人民幣1.00元兌1.183港元及1.00美元兌7.8港元之兌換率換算為港元計值。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square 22樓

美亞控股有限公司  
董事會 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產評估部  
董事  
黎玉燕  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零一一年四月十三日

附註： 黎玉燕女士為英國皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員及產業測量組之註冊專業測量師，於香港、中國及亞洲地區的物業估值方面擁有逾10年經驗，而於越南的物業估值方面則擁有逾兩年經驗。



## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持有自用之物業權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 之市值	貴集團應佔 於二零一一年 二月二十八日 之市值
1. 位於中華人民共和國廣東省廣州市 永和路38號廣州經濟技術開發區 永和經濟區之工業大樓	113,390,000港元	92,299,460港元  貴集團應佔 81.4%權益

## 第二類 — 貴集團將於越南收購作未來發展用途之物業權益

2. 位於越南廣寧省芒街市 海春鎮(Hai Xuan Commune) 之住宅區	215,000,000港元	150,500,000港元  貴集團應佔 70%權益
--	---------------	-------------------------------------

## 第三類 — 貴集團將於越南佔用之物業權益

3. 位於越南廣寧省芒街市 民進港作輔助支援用途 之土地面積	無商業價值	無商業價值
--------------------------------------	-------	-------

## 第四類 — 貴集團於香港租賃自用之物業權益

4. 香港灣仔軒尼詩道314-324號 W Square22樓	無商業價值	無商業價值
總計：	328,390,000港元	242,799,460港元

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持有自用之物業權益

物業	概況	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 之市值
1. 位於中華人民共和國廣東省廣州市永和路38號廣州經濟技術開發區永和經濟區之工業大樓	<p>該項物業包括一幅地盤面積約為55,489.35平方米之土地，其上建有9座大廈及若干附屬構築物。</p> <p>該等大廈及附屬構築物分別於一九九七年及二零零一年間竣工。</p> <p>該等大廈及附屬構築物之總建築面積約為32,324.7平方米。</p>	該物業目前為貴集團佔用作工業及附屬辦公室用途。	<p>113,390,000港元</p> <p>(貴集團應佔81.4%權益)</p> <p>92,299,460港元</p>

## 附註：

- i) 根據房地產權證—粵房地證字第C4052366號(日期為二零零五年十二月三十日)，該物業之總樓面面積約共32,324.7平方米，其地盤面積則約為55,489.35平方米。該物業之業權已授予貴公司之非全資附屬公司廣州美亞股份有限公司，由一九九五年十二月二十三日起計，為期50年，作工業用途。
- ii) 吾等獲貴公司之法律顧問—金誠同達律師事務所提供有關該物業權益之法律意見，包括(但不限於)如下資料：
  - (a) 廣州美亞股份有限公司是該物業的合法房地產權擁有人，有權自由出租、轉讓、按揭及處理該物業之土地使用權及房地產擁有權；
  - (b) 該物業之土地使用權及房屋擁有權由廣州美亞股份有限公司合法擁有；
  - (c) 該物業現時並無附有任何按揭或其他產權負擔。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團將於越南收購作未來發展用途之物業權益

物業	概況	估用詳情	於二零一一年 二月二十八日 之市值
2. 佔於越南廣寧省芒街市海春鎮(Hai Xuan Commune)之住宅區	<p>該發展項目之總地盤面積約為3,930,000平方米(393公頃)，並會分期發展，詳見下文：</p> <p><b>第一期工程</b></p> <p>地盤面積 (平方米)</p> <p>第一階段 362,400 第二階段 475,300 第三階段 429,000 第四階段 979,700</p> <hr/> <p>第一期工程總計 2,246,400</p> <p>第一階段、第二階段、第三階段及第四階段之可出售面積分別約125,829平方米、199,500平方米、171,600平方米及142,800平方米。</p> <p><b>第二期工程</b></p> <p>第二期工程之總地盤面積約為1,683,600平方米，而其可出售總面積則約為510,271平方米。</p> <p>現建議把上述各地段發展成為住宅區，並附設休閒設施例如健身室及體育中心等，另加基本建設包括往來交通道路、排水系統、食水及電力供應等。</p>	該物業目前空置。	<p>215,000,000港元 (見附註(vi)至(viii))</p> <p>(貴集團應佔 70%權益) 150,500,000港元</p>

附註：

- i) 根據廣寧省人民委員會於二零零六年五月九日發出之法律文件第1244/QD-UBND號，Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited獲批准可發展第一期工程(面積合共36.24公頃(362,400平方米)之土地面積。
- ii) 根據廣寧省人民委員會於二零零七年十月十日發出之法律文件第3726/QD-UBND號，已批准更換投資者，由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited改為Dan Tien Port Development Joint Venture Company (「Dan Tien」)。
- iii) Dan Tien是一間根據越南法例成立之海外投資有限公司，由Good Wishes Investment Limited (一間於香港註冊成立之有限公司) 擁有其80%權益，另由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited擁有其20%權益。Dan Tien之組織章程的主要條款載列如下：
  - (a) 董事會將會負責決定Dan Tien之所有及任何重要事項。董事會將會透過在董事會會議上通過決議案或作出決定之方式，執行其管理Dan Tien之任務，並監督此等決議案或決定之落實進行。董事會將會包括六名成員，其中四名由香港公司委任，另兩名由Duyen Hai Quang Ninh One-Member Company Limited委任。董事會主席將會由香港公司委任。
  - (b) Dan Tien之純利將會根據Dan Tien股東當時各自在Dan Tien股本之注資額，按比例分派。倘若上一年錄得虧損(如有)，而倘溢利不能全數抵償此虧損額，則不會分派任何溢利。
- iv) 於最後可行日期，並無任何與該物業有關之實際建築計劃及時間表。根據董事會之初步估計，第一期工程第一階段之最終發展計劃將會在二零一一年年底制定。
- v) 根據與該物業有關之各項政府決定及許可證。主要的開發條件包括：
  - (a) 就第一期工程平整地盤而言，用作平整地盤之泥土主要從獲批准挖掘的鄰近地帶的湖或山挖掘而來。
  - (b) 在有關範圍內鋪設交通車路並連接第18A號國道。
  - (c) 水源將會連接滙合並由高壓水泵站供應。
- vi) 就第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程而言，吾等未獲提供任何有效法律文件，因此把此等土地(可出售總面積約共1,024,171平方米)評估為無商業價值。董事會預期，在第一期工程第一階段開始發展後，於二零一一年年底，Dan Tien可獲得第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程之有效合法業權文件，並會在二零一二年開始發展。
- vii) Dan Tien尚未支付有關第一期工程第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程之土地金。Dan Tien在履行其土地收回的補償責任之後，將會重估及支付上述土地金。
- viii) 僅供參考：假設上文附註(vi)可出售總面積約共1,024,171平方米已獲得有效合法業權、已付清地價及毋須支付任何大額費用或款項，則其價值應為1,750,000,000港元。
- ix) 吾等獲提供由越南法律顧問DNH LAW LLC就有關物業而發出之越南法律意見，包括(但不限於)如下資料：
  - (a) 就第一期第一階段(土地面積合共36.24公頃(362,400平方米))而言，Dan Tien正式擁有該物業權益的合法業權。
  - (b) Dan Tien已根據有關法例正式獲發牌照，雖然仍未完全符合企業管治規定，包括舉行股東委員會之年度會議。第一期工程第一階段之投資項目雖然因為融資方面的延誤而未能按時間表依期實行，惟已經根據有關的程序進行。根據日期為二零零七年十二月二十八日之投資證書編號221,002,000,107，Dan Tien須在二零零八年至二零一零年間投資及建設該物業。至今為止，Dan Tien對上述投資證書所規定之項目工程有所延誤。自二零零五年以來，已經發出分兩期發展該物業的建築計劃之批准(決定編號第2452/QD-UB號)。倘出現新的合資格發展商建議承接餘下的各期工程，則廣寧省人民委員會可對上述決定作出調整。上述物業各項目部份可投資於不同的工程期。廣寧省人民委員會就批准第一期其他階段的工程而作出考慮及審閱的條件之一，是日期為二零零六年五月九日之決定編號第1244/QD-UBND號第4項規管的第一期工程之投資及建設必須完成。因此，Dan Tien必須提交有關文件以取得其他批准及決定，例如建築計劃的批准、實行項目的批准及交付土地的決定。
  - (c) Dan Tien擁有關於第一期工程第一階段(土地面積合共36.24公頃)所需的許可證。
  - (d) 於最後可行日期，並無任何負面的事實顯示有關第二階段、第三階段及第四階段以及第二期工程的合法業權申請將會被拒絕。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團將於越南佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 之市值
3. 位於越南 廣寧省芒街市 民進港 作輔助支援用 途之土地面積	該物業之地盤總面積為21.6公頃， 用作興建營運及管理中心及海關/ 健康控制點，以輔助支援民進港之 運作。  土地用途載列於下文：  土地用途面積 (平方米)	該物業現時空置	無商業價值
	行政	19,091	
	貨倉	82,776	
	用作建議開發之土地	31,008	
	基本設施及其他	83,125	
	總計	216,000	

## 附註：

- i) 根據日期為二零零三年六月二十七日之投資特許證編號45/GP-QN及日期為二零零七年十二月二十八日之投資證書編號221.022.000.107，Dan Tien已獲得建設該21.6公頃作輔助支援用途之土地面積所需之批准。
- ii) 由於吾等未獲提供有關物業的有效合法業權文件，吾等因此認為有關物業並無商業價值。
- iii) 吾等獲提供一份由越南法律顧問DNH LAW LLC發出就有關物業而提供之越南法律意見，其中載有下列資料：
  - (a) 根據日期為二零零三年六月二十七日之投資特許證編號45/GP-QN及日期為二零零七年十二月二十八日之投資證書編號221.022.000.107，Dan Tien已獲得建設該21.6公頃作輔助支援用途之土地面積所需之批准。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於香港租賃自用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 之市值
4. 香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square 22樓	該物業包括一幢25層商業大廈其中22樓全層，約於二零零八年裝修翻新。  該物業之建築面積約為5,093平方呎。	該物業目前為貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

- i) 根據 貴公司（「承租戶」）與Winnion Limited（「出租人」）於二零一零年八月二十六日訂立之租約，該物業由承租戶向出租人租用，租期由二零一零年七月二十五日起至二零一三年七月二十四日止，為期三年，每月租金為147,697港元，不包括差餉、管理費、空調費及其他開支。承租戶有權按當時之公開市場租值重續租約三年。

下文乃設計院公司及大連研究院就該港口之交通預測而編製，以供收錄在本通函之報告全文。

# 港口市場及交通流分析報告 有關越南芒街市民進港項目

中交水運規劃設計院有限公司

大連中交理工交通技術研究院有限公司

二零一零年十月

## I. 行業及市場分析

### 越南碼頭行業概況

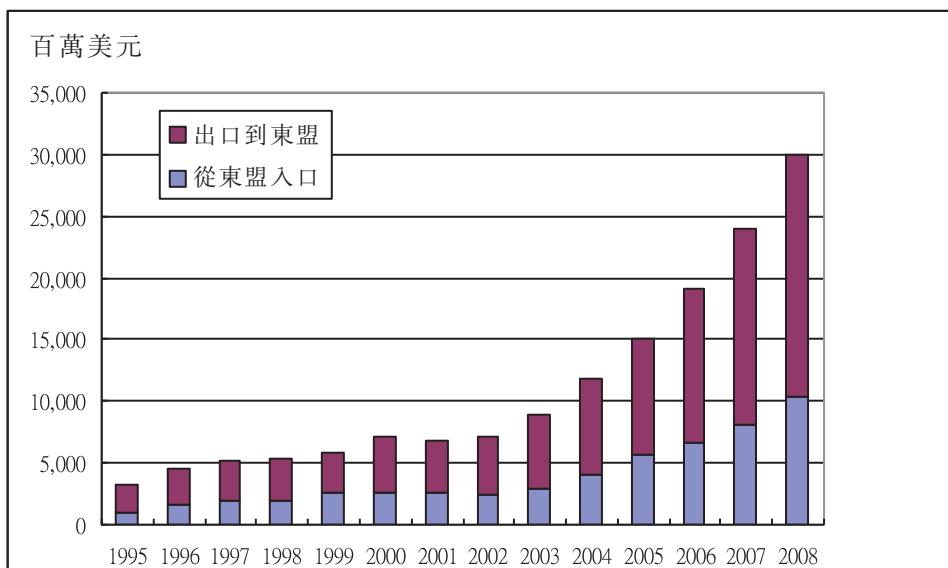
發展航運業、促進港口建設以及發展海事服務業，是越南海洋戰略中的要點。於2010年止，全越南共有大大小小港口126個，其中24個是國際海港。在24個國際海港中，16個是集裝箱港、8個專用港口，用於裝卸煤炭、石油等。港口數目並不少，但大多是小港和淺水港，港口設備又普遍落後，滿足不了日益增長的貨運裝卸要求。目前，北方的海防港是全國最大的港口，也是最大的船務和造船中心。據越南聯合早報的最近報導，該港口的每年裝卸量佔整個北方的90%。

越南航海局稱，到2020年，越南港口貨物吞吐量將達5-5.5億噸。為滿足上述發展需求，越南必須興建規模大、現代化的深水港，可停靠5-10萬標準噸位的貨輪。為此，從現在到2015年航海部門需投資40-50億美元建設海港。



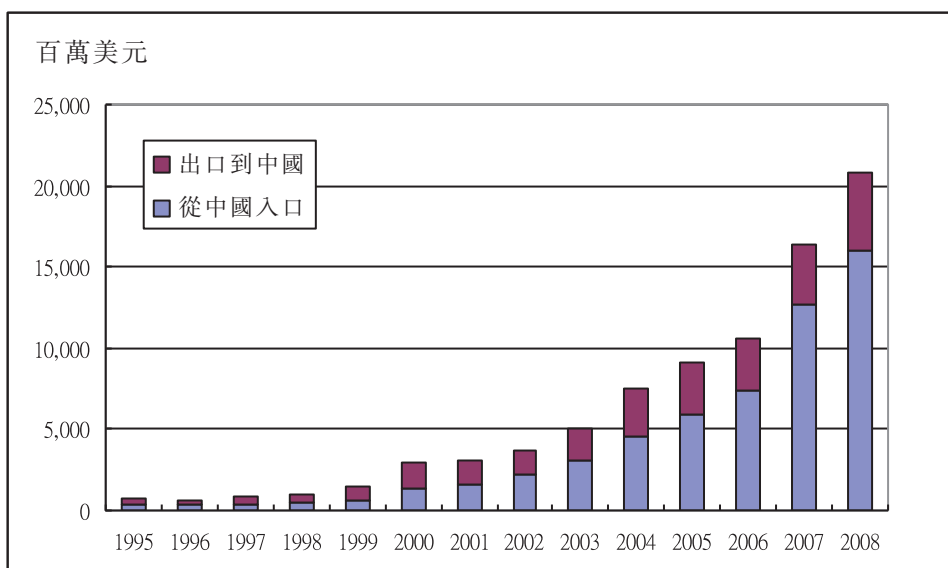
### 越南與東盟及中國之貿易

#### 越南對東盟貿易資料



資料來源：越南統計局

#### 越南對中國貿易資料



資料來源：越南統計局

根據越南統計局的資料，越南與東盟十國的出入口總貿易額由1995年的32.67億美元上升至2008年的299.05億美元。同樣的增長趨勢也出現在越南與中國的貿易中。兩國的貿易總額由1995年的6.92億美元上升至2008年的208.24億美元。現在，中國已是越南最大的入口市場，佔越南總入口的23.5%。

越南統計局的數據顯示，越南的主要出口包括原油，鐵礦石，煤，海產，米，咖啡，橡膠，茶葉，成衣，鞋。主要入口則包括機械用具，石油產品，肥料，鋼鐵產品，棉花，穀粒，水泥，摩托車。

### 越南鐵礦石進出口現狀

越南礦產資源豐富，據越南地質礦產局報告，越南已發現礦產70多種，探明各種礦床和礦產地5000多處。具重要經濟價值的礦產有油氣、煤、鐵、鋁、銅、鉛、鋅、錫、金、鈦、錳、鉻、稀土、磷礦、以及螢石、石墨、重晶石等。但屬世界級礦床較少，大多數礦床屬中、小型。然而有些礦產仍具相當潛力，如南部海區的油氣，紅土型鋁土礦，稀土，煤和磷灰石等。

鐵礦石是越南優勢礦產之一，根據越南政府的報告，已知鐵礦床約200個，13個儲量超過100萬噸，全國鐵礦石總儲量超過12億噸。已發現的鐵礦主要分佈在越北及越中地區，平均品位50%。其中河靜省的石溪鐵礦儲量最大，證實儲量為5.44億噸，平均鐵含量在61%以上，產在矽卡岩中，可露採，正在準備開發。第二大鐵礦是黃連山省的貴鄉礦床，系風化淋濾型，探明儲量1.18億噸，平均含鐵56—57%，也開始露採富礦。老街省的Quy Xa大型鐵礦，為火山沉積變質型，儲量為1.12億噸。由於近年中國對鐵礦石的需求龐大，加上現在越南鐵礦石產量的大部分也是供中國消費，相信這樣的形勢將會持續對越南的礦石運輸服務有一定需求。

## 越南煤炭進出口現狀

除石油和天然氣外，煤炭是越南最重要的能源資源，一直以來，煤炭出口是越南主要的創匯行業之一，而且通過煤炭出口，越南換取了大量的機械設備。

越南煤炭的儲量豐富且品種多、質量好。目前越南已開採的煤礦主要集中在北方地區，廣寧省是越南的煤炭生產基地，這裏擁有大片的無烟煤露天煤礦，已有上百年的開採歷史。廣寧省的煤帶西起東潮，爾後向南呈半弧形沿下龍灣向東北延伸，全長150公里，煤層厚度20—28米，面積220平方公里，儲量約30億噸。越南廣寧煤田的無烟煤是世界上質量最好的無烟煤之一。除廣寧外，太原和廣南省及其它地區也有無烟煤。諒山省主要生產褐煤，其熱值為20.9兆焦／千克—25兆焦／千克，含硫量在1%以下。越南的肥煤分散在萊州、山蘿、和平、太原、義平和義安等地，儲量很少，從幾十萬噸到幾百萬噸不等。泥煤資源總儲量約為60億噸，分布在北部、中部和南部，質量為中等，熱值為9.6兆焦／千克—14.2兆焦／千克。泥煤可用來制有機肥和發電。

不久前越南政府還透露，越南最大的煤炭生產企業—國家煤炭礦業集團正在制定計劃，從越南北部地區最大的煤炭儲藏區—紅河三角洲盆地生產煤炭。該礦區面積達3500平方公里，覆蓋北部的興安、南定、太平、海陽和海防五個省份，預計煤炭儲藏量達2100億噸，該區的煤儲藏量是北部廣寧省煤炭儲量的20倍還多。目前正在對該區域進行相關勘察。

越南向世界大約40個國家出口煤炭，主要出口的主要市場是中國、日本和泰國。中國是越南在東南亞地區最主要煤炭出口國，2010年對中國出口的煤炭量佔全國出口總量的72%。

## II. 市場發展潛力

受惠於越南與東盟及中國的多項經濟合作協議，越南的港口貿易業務有著龐大的增長潛力。越南於1995年加入了東盟(ASEAN)，現在與印度尼西亞，馬來西亞，菲律賓，星加坡，泰國，文萊，緬甸，柬埔寨，老窩共為東盟十國的成員國。東盟的成立宗旨包括加速該地區的經濟增長，促進貿易增長效率，提高該地區人民的生活水平等等。為了實現這些目標，東盟計劃於2015年前成立東盟經濟共同體。

### 東盟自由貿易區(AFTA)

東盟自由貿易區被視為東盟經濟共同體之基礎。東盟在1992年簽訂了東盟自由貿易區協議，其主要目的是要透過消除東盟內的關稅及其它非關稅障礙，提升東盟於世界市場的生產競爭力；及吸引國外直接投資到東盟。為了實現這些目的，東盟在1993年先成立了一個共同有效優惠關稅計劃。於此計劃中，東盟成員將對產於東盟的貨物只徵收0-5%的關稅，而量化性的及非關稅性的限制將被消除。東盟指出，此計劃已成功推廣至80%的東盟貨物上，當中66%的稅率已經在目標的0-5%內。而減稅計劃由1993推行以來，東盟最初六個成員國的平均稅率已由1993年的12.76%降至現在的1.51%。

### 東盟－中國自由貿易區(ACFTA)

東盟成員國及中國在2010年1月1日又簽訂了東盟－中國自由貿易區協議，其主要目的在於將東盟自由貿易區推及到中國而成十一國家的自由貿易區。該自由貿易區內的人口總計十九億，佔全球人口的四分之一。據有關報道，以貿易量計，該自由貿易區為世界第三大，排名僅在歐洲經濟區及北美既有貿易區之後。雅加達報表示，這自由貿易協議把區內90%的進口貨品的關稅減至0%。中國貨品在東盟的平均關稅由減至2010年的0.6%，而東盟貨物在中國的平均關稅則由9.8%降至0.1%。在東盟－中國自由貿易區生效後，中國已經超越了美國成為東盟第三大貿易夥伴，僅在日本和歐盟之後。

### 新中越跨邊境經濟區

在2009年底，中國廣西壯族自治區及越南通過了一框架協議去建立一新跨邊境經濟區，希望刺激兩國的經濟貿易合作。據中國日報報導，越南及中國經東興－芒街邊境的貿易額在2007及2008年已經分別達到21億美元及41億美元。新跨邊境經濟區最終會被擴建到十七平方公里，以取代原來只有四平方公里的跨邊境經濟區。新的跨邊境經濟區將會大力推動中越邊境地區的發展及兩國於政治，文化和經濟間的交流。

### 越南與中國的礦石貿易

據越南統計局數據顯示，礦石貿易是越南其中一種最重要的貿易分類。

越南是鐵礦的出口國。中國對鐵礦的強勁需求，將繼續刺激越南出口鐵礦。雖然越南已發現的鐵礦石儲量估計達到12億噸，但據越南網報表示，由於缺乏資金，越南鋼鐵業目前只有一條生產綫來從鐵礦石中煉鋼，大部分的越南鐵礦都被直接出口外地。

由於面對開採及加工方面的條件限制，越南一直以原材料的礦石形式出口其金屬資源。現時，中國是從越南入口最多金屬礦石的國家。越南商報表示，當越南進一步發展其礦物資源，越南礦石的出口值將明顯提升。為了提高礦石出口，越南通過了一方案於2007到2015年間對當地錳礦石進行深度勘探，開採和加工。

煤炭是越南的主要出口礦石，越南出口煤炭已有很長歷史，這趨勢在近十年尤其明顯。越南統計局資料顯示，從1998年到2007年，越南煤炭出口上升十倍。

從中國的煤炭消費需求來看，隨著中國新一輪經濟快速發展，能源消費同步增長，煤炭消費量多年來一直高速增長，2000年中國煤炭消費量13.2億噸，2007年中國煤炭消費量達25.86億噸，供應處於緊張狀態。中越的邊貿水陸兩通，越南與中國的煤炭貿易可以緩解中國國內的煤炭供應緊張狀態。

可以預見的是越南港口的貨運能力將在越南與中國的礦石貿易中起著前所未有的重要作用。

### III. 芒街的優勢

#### 地理

芒街位於中國廣西省東興市的邊界位置，中越邊境極繁忙的跨邊界貿易活動將對芒街有利。現在，芒街是廣寧省主要的一個發展中城鎮，更是唯一一個與中國在海陸兩路相連的越南港口城市。短距離的海運意味著低廉的運輸成本，因而芒街港口會是中越邊貿商尤其是礦石貿易商的首選運貨港口之一。

#### 關稅

由於越南是東盟成員國之一，所以芒街在與東盟貿易時能享受關稅優惠。芒街也在新中越跨邊境經濟區範圍內，中越貿易也享受著優越的關稅優惠。最為特別的是越南芒街已被東盟定為唯一的自由貿易區，享有特別的自由貿易優惠條款。

#### 政府政策支持

根據廣寧省人民協會於2009年頒布的報告(Report No. 584/TTr-UBND)，越南首相已經決定通過了發展芒街這國際邊界城市直至2020的計劃(Decision No. 99/2009/QD-TTg of July 29, 2009)。該計劃包括把芒街建設成北部灣沿海經濟帶的經濟中心，並成為越南東北地區強大的發展動力。除此之外，貿易，服務業，旅遊業及國際交通運輸也是發展計劃的重點。越南政府立意將芒街建設成為東盟—中國、中國—東盟之間貨物與服務交流中心之一。

### IV. 貨物吞吐量估算

對於民進港碼頭項目的吞吐量估算，本司大連中交理工交通技術研究院；為著取得精確的海陸二路交通流量數據，特別派出專家分別在民進港及第18號國道進行了數月的海陸兩路的觀察，以作深入瞭解。

本司的專家在民進港在實地船隻流量統計中，每天約有300艘的越南貨船在此港口經過，開往中國廣西東興方向，該等越南貨船以2000噸級為主，以下為統計的數據總表。

統計日	1千噸級	1千至 2千噸級	2千至 3千噸級	3千噸級 以上
	貨船(艘)	貨船(艘)	貨船(艘)	貨船(艘)
8月8日	25	153	82	0
8月9日	18	182	79	0
8月10日	33	212	82	0
8月11日	31	213	87	0
8月12日	29	161	77	0
8月23日	15	175	71	0
8月14日	22	153	63	0
9月12日	17	137	87	0
9月13日	18	223	77	0
9月14日	33	193	93	0
9月15日	29	210	77	0
9月16日	37	185	58	0
9月17日	23	158	63	0
9月18日	33	165	76	0
10月17日	19	189	64	0
10月18日	23	172	73	0
10月19日	32	214	55	0
10月20日	29	167	75	0
10月21日	26	173	82	0
10月22日	30	147	81	0
10月23日	24	153	88	0

在陸路方面，目前由海防港上岸的集裝箱以及河內、海防當地生成的集裝箱均通過越南的第18號國道運輸至芒街，經邊貿交易後運輸至廣西東興。第18號國道是連接海防和芒街的唯一公路，而此路僅為雙向2車道，道路狹窄經常出現交通擠塞，已經成為制約交通運輸的瓶頸。因此，越南政府計劃近期重修公路，並限制16噸以上貨車不許使用該公路。一艘集裝箱運輸車平均載貨30噸，將無法使用該公路進行運輸。屆時，集裝箱將通過海防港和民進港進行海路運輸。

據我司的專家統計，目前第18號國道每天平均有約200輛集裝箱運輸車由海防至芒街運貨出口中國。

統計日	集裝箱 運輸車(輛)
8月1日	192
8月2日	210
8月3日	192
8月4日	187
8月5日	205
8月6日	214
8月7日	177
9月5日	187
9月6日	192
9月7日	158
9月8日	195
9月9日	213
9月10日	197
9月11日	182
10月11日	182
10月12日	186
10月13日	211
10月14日	197
10月15日	253
10月16日	197
10月17日	201

我司專家們對民進港碼頭的貨物吞吐量作出預測時,考慮了以下的幾個主要因素:

- 中越宏觀經濟數據
- 中越邊貿的發展趨勢及潛力
- 芒街的獨特地理和關稅等優勢
- 統計其間的數據



下表是對芒街附近碼頭的貨物吞吐總量的預測：

	2012	2013	2014	2015
芒街附近碼頭貨物 吞吐總量(百萬噸)	170	195	220	250

#### 民進港碼頭的潛在客戶

公司已經透過省人民委員會介紹並與Hop Thanh Telecom Electronic Communication and Trading Services Joint Stock Company及Tan Thang Construction Investment and Trading Joint Stock Company兩企業簽訂意向書。該兩間公司是在中越邊貿的主要供貨商和進貨商，它們經芒街以水陸兩路將貨物以邊貿形式進出口中越兩地。水路則在中國東興市的白龍港、欽州港和防城港運作。

#### 民進港碼頭的貨物吞吐量估算

由於民進港碼頭項目為全新項目，民進港一期設有一個七萬噸泊位及四個一萬噸泊位，配合越南港口的發展需求。而且項目位於的廣寧省與中國邊境接壤，因此芒街碼頭項目將是中越跨國貿易的最大得益者之一，潛力特強。按以上與兩公司簽訂的意向書，再加上在白龍港及18號國道的數月觀察，保守估計民進港碼頭項目現時已有超過每年二千萬噸的潛在市場需求，佔芒街附近碼頭貨物業務市場整體份額的約12%。

按民進港碼頭項目一期的設計吞吐量2000萬噸，民進港碼頭的貨物吞吐量估算如下：

營運年	樂觀的情況 吞吐量 (百萬噸)	基本情況 吞吐量 (百萬噸)	保守情況 吞吐量 (百萬噸)
第一年	20	12	10
第二年	20	16	16
第三年	20	20	20
第四年及以後	20	20	20

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料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，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

下文為於最後可行日期以及在完成後(假設可換股債券所附之換股權已被全數行使)之本公司法定及已發行股本：

法定：		港元
2,000,000,000	股每股面值0.10港元之股份	200,000,000.00
已發行及繳足股款或已入賬列作繳足股款：		
691,200,000	股於最後可行日期每股面值0.10港元之股份	69,120,000.00
236,363,636	股在完成後將予發行之代價股份	23,636,363.60
163,636,363	股在可換股債券所附之換股權被全數行使後將予發行之換股股份	16,363,636.30
1,091,199,999	股在完成後之已發行股份(假設可換股債券所附之換股權已被全數行使)	109,119,999.90

所有已發行股份、將予發行之代價股份及在可換股債券所附之換股權被行使後將予發行之換股股份在各方面均彼此享有同等權益，包括股息、投票及收取發還股本之權利。

本公司之證券買賣可透過由香港中央結算有限公司設立及運營之中央結算系統進行結算。投資者如欲了解有關結算安排之詳情及該等安排可能如何影響本身之權利及權益，應尋求本身之經紀或其他專業顧問之意見。

除已於本通函披露者外，於最後可行日期，本公司並無任何已發行而尚未行使，且附有權利可認購股份之可換股證券、購股權或認股權證。

股份於聯交所上市。除於聯交所外，本公司之股本或任何其他證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或擬申請或尋求把股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

現時概無任何有關放棄或同意放棄未來股息的安排。除已披露者外，於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司並無任何股本或借貸資本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權，亦無任何可影響股份的已發行或已授出的認股權證、衍生工具或換股權或有條件或無條件同意發行或授出認股權證、衍生工具或換股權。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括本公司之董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之條文視為或被假設擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

##### (I) 美亞鋼管廠股份有限公司（「台灣美亞」）

董事姓名	台灣美亞普通股數目					持股概約	
	個人	家族	公司	其他	合計	百分比	
蔣仁欽先生	7,261	-	-	-	7,261	0.00%	

除上文所披露者外，據本公司所知，於最後可行日期，概無本公司之董事或主要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、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括本公司之董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之條文視為或被假設擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或須根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉**

於最後可行日期，就本公司的董事及主要行政人員所知，除本公司的董事或主要行政人員外，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上的該等人士如下：

*股份權益*

名稱	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本之 股份數目	概約百分比
台灣美亞 (附註1)	受控制法團之權益	公司	200,000,000	28.94%
Mayer Corporation Development International Limited (附註1)	實益擁有人	實益	200,000,000	28.94%
劉瓊先生 (附註2)	受控制法團之權益	公司	115,200,000	16.67%
Valley Park Global Corporation (附註2)	實益擁有人	實益	115,200,000	16.67%
李國樑先生 (附註3)	受控制法團之權益	公司	69,332,000	10.03%
Capital Wealth Finance Company Limited (附註3)	實益擁有人	實益	41,620,000	6.02%

*附註:*

1. Mayer Corporation Development International Limited為台灣美亞之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，台灣美亞被視為擁有Mayer Corporation Development International Limited所持有之200,000,000股股份之權益。
2. Valley Park Global Corporation由劉瓊先生全資擁有，彼被視為擁有Valley Park Global Corporation所持有之股份之權益。
3. Capital Wealth Finance Company Limited乃由李國樑先生全資擁有。李先生被視作擁有由Capital Wealth Finance Company Limited持有之41,620,000股股份之權益。

除上文所披露者外，就本公司的董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，除本公司的董事或主要行政人員外，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本公司或本集團有關成員公司毋須作出賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。

#### 5. 董事之資產權益

於最後可行日期，各董事及名列本附錄「專家及同意書」一節內的專家於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即經擴大集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來已經或建議買賣或承租之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事之合約權益

於最後可行日期，概無董事於對經擴大集團之業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 7. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### 8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日）以來，經擴大集團之財務或業務狀況概無任何重大不利變動。

#### 9. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

#### 10. 專家及同意書

(a) 以下為本通函已收錄其意見、函件或建議之專家之資格：

國富浩華(香港)會計師事務所  
有限公司

執業會計師

DNH LAW LLC

越南法律顧問

中證評估有限公司

專業估值師

天行聯合證券有限公司

為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管業務之持牌法團

- (b) 於最後可行日期，該等專家概無持有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。
- (c) 於最後可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日）以來已經或建議買賣或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 該等專家各自己就本通函之刊行發出同意書，同意以本通函刊行之形式及涵義轉載其報告及／或日期為二零一一年四月十三日之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 11. 重大合約

除下文披露者外，概無經擴大集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立任何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、Hector Daniel Lalin先生、Nereo Nestor Martin先生與Maxipetrol-Petroleros de Occidente S.A.訂立日期為二零零九年十一月二十六日之協議，內容有關收購Maxipetrol HK（一家於英屬處女群島註冊成立之公司）之全部已發行股本，代價為1,264,000,000港元；
- (b) 廣州美亞股份有限公司（本公司之非全資附屬公司，作為賣方）與台灣美亞（最終控股股東，作為買方）訂立日期為二零一零年一月二十一日之協議，內容有關出售Vietnam Mayer Company Limited（本公司之非全資附屬公司）（「越南美亞」）已發行股本之50%，總代價為2,100,000美元；
- (c) 美控實業股份有限公司（其為本公司之全資附屬公司，作為賣方）與中國人壽保險股份有限公司（本公司之獨立第三方，作為買方）所訂立日期為二零一零年五月十二日之協議，內容有關以總代價新台幣1,230,000,000元出售位於台灣省新竹市光復段14地號之德安科技園區八期及土地；
- (d) 新光集團有限公司與美亞鋼管廠股份有限公司所訂立日期為二零一零年八月十三日之有條件買賣協議，內容有關買賣美控實業股份有限公司（本公司當時之全資附屬公司），總代價為新台幣260,473,851元；
- (e) 本公司與台灣美亞於二零一零年九月十五日就成立Glory World Development Limited而訂立之合資協議；

- (f) 廣州美亞股份有限公司(本公司之非全資附屬公司)與台灣美亞及Winner Industrial Corporation(越南美亞之主要股東)所訂立日期為二零一零年十一月五日之增資協議,內容有關越南美亞增資2,700,000美元(相當於約20,952,000港元);
- (g) 本公司與Glory World Development Limited所訂立日期為二零一零年九月十三日之貸款協議,本公司據此同意向Glory World Development Limited提供一筆6,000,000美元(相當於約46,560,000港元)之貸款,按年息率1.5厘計息,還款日期為二零一一年九月十四日;
- (h) 本公司與Glory World Development Limited訂立日期為二零一零年九月十三日之貸款協議,本公司據此同意向Glory World Development Limited提供一筆為數3,000,000美元(相當於約23,280,000港元)之貸款,按年息率1.5厘計息,還款日期為二零一一年十月四日;
- (i) 本公司與Glory World Development Limited所訂立日期為二零一零年十一月二十三日之貸款協議。據此,本公司同意向Glory World Development Limited提供一筆2,000,000美元(相當於15,520,000港元)之貸款,按年息率1.5厘計息,還款日期為二零一一年十一月二十二日;
- (j) 本公司與台灣美亞於二零一一年一月二十八日訂立之股本增資協議;
- (k) Top Force International Limited(作為賣方)及EI Dorado Global Investment Holdings Ltd.及Pearl Global Investment Holdings Ltd.(兩者均為買方)於二零一零年十二月七日分別訂立之兩份股權轉讓協議,旨在由Top Force International Limited向買方轉讓Capital Investment Development Corp之股權,總代價為3,000,000美元;及
- (l) 收購協議。

## 12. 公司資料

註冊辦事處	P.O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands British West Indies
總辦事處及 主要營業地點	香港灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square 22樓
本公司香港股份 過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心46樓
公司秘書及合資格會計師	陳禮賢先生，AICPA, CPA
董事	
董事資料	
姓名	地址
執行董事：	
蕭敏志先生	香港灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square 22樓
賴粵興先生	香港灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square 22樓
蔣仁欽先生	香港灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square 22樓



呂文義先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

鄭觀祥先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

*非執行董事：*

陳健生先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

陳國祥先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

李德強先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

*獨立非執行董事：*

林聖斌先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

黃瑞祥先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

趙熾佳先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

阮雲道先生  
香港灣仔  
軒尼詩道314-324號  
W Square22樓

## 執行董事

蕭敏志先生，52歲，於二零零八年十二月十九日調任為本公司執行董事兼董事會主席。蕭先生畢業於東海大學會計系，獲得商業學士學位。現時兼任台灣美亞總經理、富成金屬科技股份有限公司（「富成」）董事。

賴粵興先生，54歲，本公司執行董事及全面負責本集團之企業策略及規劃。賴先生畢業於淡江大學企業管理系。賴先生曾擔任德安開發股份有限公司總經理。

呂文義先生，61歲，於一九七三年畢業並取得台灣國立中興大學法律學士學位。於獲委任為本公司董事之前，呂先生具有超過25年房地產發展經驗及超過8年生物科技經驗。彼現時為High Sierra Biotech LLC.之首席執行官及於蘇州安佑科技有限公司任職總經理。

鄭達騰先生，60歲，本公司執行董事。鄭先生畢業於美國達拉斯大學，持有工商管理碩士學位，於一九九五年十一月二十三日獲委任為廣州美亞董事。鄭先生現時亦擔任台灣美亞董事。

蔣仁欽先生，45歲，本公司執行董事，負責本集團財務工作，具有超過20年鋼管及鋼板行業經驗，現時兼任台灣美亞總經理室之經理及財務部之總鑑。

鄭觀祥先生，45歲，擁有豐富的企業規劃及市場發展知識，積累多年經驗。彼亦熟悉煤業之銷售及市場推廣網絡。於二零零六年五月至二零一零年四月期間，彼出任聯交所主板上市公司合動能源控股有限公司之執行董事。於二零零一年至二零零三年期間，彼出任創業板上市公司聯夢活力世界有限公司之獨立非執行董事，以及於二零零五年至二零零六年期間出任聯交所主板上市公司中國金展控股有限公司之執行董事。

### 非執行董事

黃春發先生，54歲，本公司非執行董事。黃先生曾在台灣多間上市公司出任高級職位，現任德安開發股份有限公司董事長、志信國際股份有限公司董事長及台灣美亞董事長。

陳健生先生，59歲，自一九八二年起為香港執業律師，目前為陳健生律師行之獨資經營人。陳先生於一九九七年獲認可為公證人，並於二零零零年獲認可為中國委任公證人員。彼目前出任二間新加坡上市公司—People's Food Holdings Limited (大眾食品控股有限公司) 及Luxking Group Holdings Limited (力王集團控股有限公司) 之獨立非執行董事，亦為一間新加坡上市公司Pan Hong Property Group Limited (汎港房地產集團有限公司) 之非執行董事。陳先生亦為五間香港上市公司—康佰控股有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、國際泰豐控股有限公司、太平洋實業有限公司及聯太工業有限公司之獨立非執行董事。彼曾任香港上市公司—駿新能源集團有限公司、普納集團有限公司及合動能源控股有限公司及一間新加坡上市公司—三瑞控股有限公司之獨立非執行董事。

陳國祥先生，55歲，於一九七八年在遼寧工程技術大學畢業，持礦業技術學士學位。陳先生於礦產資源勘探範疇有30年豐富經驗，尤其在焦煤行業。陳先生曾於遼寧阜新礦務局任職超過20年，彼亦曾於二零零二年至二零零七年擔任遼寧煤礦安全監察局書記。陳先生現任遼寧鉄岭宏運煤化工有限公司總經理。

李德強先生，47歲，於一九八三年在長春地質學校畢業，持地質學文憑，為認可地質工程師。李先生在地質及礦物資源勘探行業有27年豐富經驗。李先生現任遼寧省地質礦產勘查局技師。

### 獨立非執行董事

林聖斌先生，47歲，本公司獨立非執行董事。林先生畢業於國立中正大學，持有金融碩士學位。林先生曾任職台灣財政部證券暨期貨管理委員會第一組(公開發行公司管理)科員、專員、稽核及第七組(期貨組)科長及菁英綜合證券股份有限公司監察人，現任永豐金證券股份有限公司之副總經理，以及聯嘉國際創業投資股份有限公司及贏嘉國際創業股份有限公司之董事。

黃瑞祥先生，50歲，本公司獨立非執行董事。黃先生畢業於國立政治大學，持有會計學碩士學位，具有超過16年會計經驗，曾在台灣畢馬威核數服務部出任助理經理。

趙熾佳先生，50歲，本公司獨立非執行董事。趙先生在一九八三年畢業於南加州大學，主修經濟，擁有豐富美國商業及零售銀行經驗。趙先生曾擔任加州洛杉磯First Central Bank副總裁兼分行經理八年，現為Pacific Links Group Limited及Pacific Connections Group Limited之董事總經理。趙先生擁有豐富中國貿易以及進口與批發行業經驗，亦參與大中華地區之合約生產、電子及原設備製造（「OEM」）集成業務。

阮雲道先生，67歲，為資深大律師，於一九七零年獲英國中殿律師學院認許為大律師。彼曾於一九七零年八月至一九七四年十一月期間任職香港律政署政府助理檢察官及政府檢察官，並曾在香港任職私人執業大律師約二十年。阮先生於一九九四年七月至一九九七年十月期間獲委任為香港律政署刑事檢控專員，為首位及唯一任此職之華人。阮先生於一九九五年獲英女皇委任為御用大律師，而於一九九八年二月至二零零九年四月，彼為香港高等法院原訟法庭大法官。阮先生已獲中華人民共和國香港特別行政區政府有關部門批准出任本公司之獨立非執行董事。

### 13. 其他事項

- (a) 陳禮賢先生（合資格會計師）為公司秘書及本集團之財務總監以及本公司之高級管理層成員。彼為香港會計師公會及美國執業會計師公會之會員。陳先生擁有超過17年核數及會計經驗。於加入本公司前，彼曾於一家香港上市公司出任財務總監兼公司秘書。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands, British West Indies，而其香港總辦事處位於香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square 22樓。本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本通函之中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

## 14. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起14日期間之任何營業日之一般辦公時間內可於香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square 22樓之本公司辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「服務合約」及「重大合約」兩節分別所述之服務合約及重大合約；
- (c) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (e) 本集團截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合賬目；及
- (f) 由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司編製之益陞集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 由中證評估有限公司編製日期為二零一零年十月三十一日之該港口估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就該港口之相關估值溢利預測而編製之報告，全文載於本通函附錄六A節；
- (i) 天行聯合證券有限公司就該港口之相關估值溢利預測而編製之報告，全文載於本通函附錄六B節；
- (j) 由中證評估有限公司編製之經擴大集團之物業權益於二零一一年二月二十八日之估值報告，全文載於本通函附錄七；及
- (k) 由二零一零年十二月三十一日以來，根據上市規則第14章及／或第14A章之規定而刊發之每份通函之印本。

## 股東特別大會通告



# 美亞控股有限公司\*

## MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

茲通告美亞控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年四月三十日(星期六)上午十一時正於香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square 22樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否經修訂)下列決議案為本公司之普通決議案(除文意另有所指外，則本通告中之詞彙與日期為二零一一年四月十三日之通函(「通函」)中的釋義具有相同含義)：

### 普通決議案

#### 「動議

- (i) 批准、確認及追認收購協議及據此擬進行之所有交易(包括但不限於：(i) 根據收購協議所述之可換股債券之條款及條件發行本金額90,000,000港元之可換股債券及按每股0.55港元(可予調整)發行及配發163,636,363股新股份，可能根據收購協議於行使可換股債券附帶之換股權後發行及配發予賣方，以支付代價；(ii) 根據收購協議，本公司按收購協議所述之承付票據之條款及條件發行承付票據300,000,000港元予賣方，以支付部份代價；及(iii) 按每股股份0.55港元發行及配發本公司236,363,000股新股份，作為支付根據收購協議之部份代價)；及
- (ii) 授權本公司董事在彼等認為必要適當或權宜之情況下，簽訂、簽立、完成、交付及作出一切文件、契據、行動、事項及事宜(視情況而定)，以使收購協議及據此擬進行之所有交易得以全面進行及落實。」

承董事會命  
美亞控股有限公司  
主席  
蕭敏志

香港，二零一一年四月十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道314-324號

W Square 22樓