
此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或登記證券商、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有漢基控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或登記證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

(認股權證代號：1248)

有關收購

GLOBAL CASTLE INVESTMENTS LIMITED

全部已發行股本之

主要交易

及

股東特別大會通告

股東特別大會將於二零一三年三月二十八日（星期四）上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。倘閣下未能出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示，盡快將表格填妥及交回本公司在香港之主要營業地點（地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓），而無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會及於會上投票。

* 僅供識別

二零一三年三月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I – 1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II – 1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表	III – 1
附錄四 — 該等林地之估值報告	IV – 1
附錄五 — 該等林地生物資產之估值報告	V – 1
附錄六 — 一般資料	VI – 1
股東特別大會通告	SGM – 1

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：

「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一二年十月五日之買賣協議(經補充協議補充)
「收購事項」	指	買方根據收購協議收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「俊萬」	指	俊萬投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為Global Castle之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	本公司根據收購協議就收購事項應付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經收購事項擴大之本集團
「均領」或「買方」	指	均領有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「該等林地」	指	本通函所提述盛源持有位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉多個地點之林地地塊

釋 義

「Global Castle」	指	Global Castle Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方之全資附屬公司
「Global Castle集團」或「目標集團」	指	Global Castle、俊萬、盛源及二零一二年九月十二日（茂源乃於當日由盛源出售）前之期間，茂源
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「調查報告」	指	中國之獨立持牌林業專家河北省林業調查規劃設計院就該等林地之森林資源現況及發展潛力於二零一二年九月編製之林業調查報告
「最後實際可行日期」	指	二零一三年三月十一日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「利駿行」	指	獨立專業估值師行利駿行測量師有限公司
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「最後截止日期」	指	二零一三年三月三十一日或買方與賣方可能協定之該等較後日期
「茂源」	指	青龍滿族自治縣茂源農業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由其註冊成立日期起至二零一二年九月十一日止為盛源之全資附屬公司
「畝」	指	畝，一畝等於約667平方米

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	於完成時目標集團結欠賣方之全部股東貸款及其他債務
「銷售股份」	指	1股面值1美元之普通股，相當於Global Castle全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年三月二十八日(星期四)上午九時正召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函末
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「盛源」	指	盛源(天津)投資管理服務有限公司，一間於中國天津成立之外商獨資企業，於最後實際可行日期為賣方之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	誠如本公司日期為二零一二年十二月二十四日之公佈所載買方與賣方就收購協議所訂立日期為二零一二年十二月二十四日之補充協議
「賣方」	指	Speedy Harvest Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

* 僅供識別

就本通函而言，除另有訂明外，所有人民幣金額乃按人民幣1元兌1.214港元之匯率換算為港元。此並不代表任何人民幣及港元款項可以或原可於任何相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

(認股權證代號：1248)

執行董事：

鄭啟成
翁世炳
潘芷芸
周志華
武劍

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

杜成泉
夏其才
鍾育麟
羅煌楓

主要營業地點：

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心29樓

敬啟者：

**有關收購
GLOBAL CASTLE INVESTMENTS LIMITED
全部已發行股本之
主要交易
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為二零一二年十月五日之公佈，當中董事會宣佈，本公司之全資附屬公司均領（作為買方）與賣方訂立收購協議，據此，均領有條件地同意收購而賣方亦有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款，代價為800,000,000港元。

同時亦謹此提述本公司日期為二零一二年十二月二十四日之公佈，當中董事會宣佈，買方與賣方其後訂立補充協議以修訂收購協議之若干條款。

董事會函件

本通函主要為閣下提供(i)收購事項之詳情；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考資產及負債表；(iv)有關該等林地之估值報告；(v)就財務申報而言有關該等林地之生物資產之估值報告；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則所規定須予披露之其他資料。

收購協議

收購協議之主要條款概述如下：

日期：二零一二年十月五日(交易時段後)(經日期為二零一二年十二月二十四日之補充協議補充)

訂約方：(i) 買方：均領，為本公司之全資附屬公司

(ii) 賣方：Speedy Harvest Holdings Limited

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。就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均為獨立於本公司及其關連人士(按上市規則所界定)之第三方。

將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件地同意收購而賣方亦有條件地同意出售銷售股份(相當於Global Castle全部已發行股本)連同銷售貸款。於完成時，Global Castle將成為本公司之全資附屬公司。

根據目標集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，目標集團結欠賣方之款項約為62,900,000港元。銷售貸款無抵押、免息及無固定還款期。

代價

根據收購協議(經補充協議修訂)，代價為800,000,000港元，由買方按下列方式支付：

- (i) 20,000,000港元現金作為首期按金(「**首期按金**」)，已於二零一二年十月五日簽訂收購協議時由買方支付予賣方；
- (ii) 130,000,000港元現金作為額外按金(「**額外按金**」)，已於二零一二年十月五日(即收購協議日期)起計十四日內(日期為二零一二年十二月二十四日之補充協議前)由買方支付予賣方；
- (iii) 50,000,000港元現金作為第三期按金(「**第三期按金**」)，已於二零一二年十二月二十四日簽訂補充協議時由買方支付予賣方；及
- (iv) 600,000,000港元現金(即代價餘款)將於完成時由買方支付予賣方。

董事會函件

倘若收購協議在最後截止日期之前僅因本公司未能及時根據上市規則之規定刊發通函及股東特別大會通告並在最後截止日期前召開股東特別大會以敦請股東批准收購協議而未能成為無條件並因此而自動終止，則賣方將會沒收第三期按金（在此情況下只有首期按金及額外按金可退還予買方）。倘若收購協議因其他理由（或假若收購協議因賣方違約而不能完成）而在最後截止日期前不能成為無條件並因此而自動終止，則首期按金、額外按金及第三期按金仍會全數不計息退還予買方。

代價預期將以本集團之內部資源及／或外部借貸撥付。本公司已於二零一三年二月一日向一間財務機構取得400,000,000港元貸款。

代價乃經本公司與賣方公平磋商後議定，並參考(i)目標集團（茂源並無綜合入賬）於二零一二年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目所載列目標集團之未經審核負債淨額約1,800,000港元；(ii)利駿行所編製該等林地於二零一二年七月三十一日之初步估值約人民幣669,000,000元（相當於約812,000,000港元）；(iii)目標集團於二零一二年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目所載列目標集團結欠賣方之款項約為57,700,000港元；及(iv)該等林地於未來之增值潛力。

先決條件

收購協議須待下列條件達成或豁免（如適用）後，方可完成：

- (1) 根據上市規則及本公司之公司細則於股東特別大會上經股東批准收購協議及據此擬進行之交易；
- (2) 買方合理信納有關目標集團之盡職審查結果，包括（但不限於）(a)目標集團各成員公司之財務、法律、會計、業務、稅務及貿易狀況及情況；及(b)目標集團各成員公司對其資產之所有權以及其未償還負債及責任；
- (3) 買方於收購協議項下作出之保證仍屬真實準確，且並無誤導成份；
- (4) 賣方於收購協議項下作出之保證仍屬真實準確，且並無誤導成份；及
- (5) 目標集團整體之財務狀況、業務或物業、經營業績概無出現任何重大不利變動。

董事會函件

倘上述任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成(或上文第(2)、(4)及(5)項先決條件未能獲買方豁免)，則訂約各方之一切權利、義務及責任即告終止，惟任何一方於終止前產生之權利及責任則仍然有效。第(2)、(4)及(5)項條件乃主要純粹為買方之利益。本公司認為，其應有權於開始時保留合法權利，豁免無關重要之違約及不合規事件以完成交易，而非任由其告吹。即使授出任何豁免，買方仍有權於完成後向賣方就保證申索追討賠償。買方亦有權作出豁免，視乎(例如)賣方按規定在其有能力向目標集團或買方作出補救或補償之範圍內進行有關補救以使彼等之狀況、財政、法律或其他方面維持於猶如並無發生該等違約及不合規事件一樣。賣方未能接納或履行該等額外條件仍會導致收購協議無法成為無條件並予以終止。於授出任何豁免時，董事會將確保其為公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。於最後實際可行日期，本公司與買方均無意豁免上述任何先決條件。

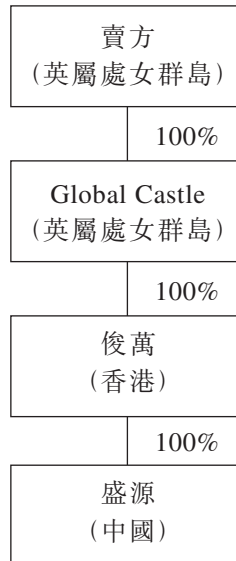
於最後實際可行日期，除缺乏茂源之資料(據本公司了解，有關資料已轉移予茂源之新擁有人)並導致下文「目標集團之財務資料」及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告所披露目標集團之申報會計師發出免責聲明之保留意見之外，本公司信納盡職審查之結果，直至最後實際可行日期並無辨識到任何重大違規事件。

董事會函件

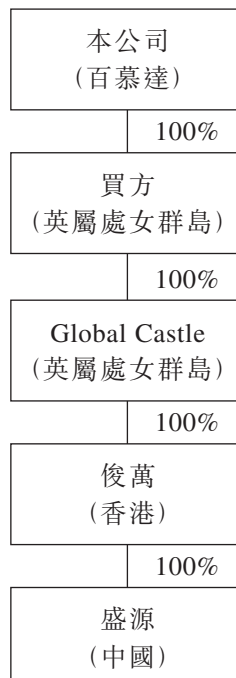
完成

完成將於收購協議之所有先決條件達成(或豁免)後一個月內發生。於完成時，Global Castle、俊萬及盛源將成為本公司之全資附屬公司。以下載列緊接完成前後目標集團之企業架構。

緊接完成前：



緊隨完成後：



有關目標集團之資料

於最後實際可行日期，目標集團由Global Castle、俊萬及盛源組成。

Global Castle

Global Castle為一間於二零一一年一月二十八日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，Global Castle為賣方之全資附屬公司，並擁有俊萬之全部已發行股本。

俊萬

俊萬為一間於二零一零年十二月三日於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，俊萬為Global Castle之全資附屬公司，並擁有盛源之100%股本權益。

盛源

盛源為一間於二零一一年一月三十日於中國註冊成立之外商獨資企業。於最後實際可行日期，盛源之繳足註冊資本為9,000,500港元。其主要從事投資管理服務以及生產及管理林基地（包括果樹、苗木及綠化樹種的培育及種植）。

在本公司於二零一二年十月五日訂立收購協議之前，盛源亦擁有茂源之100%股權。茂源為一間於中國註冊成立之有限公司，自其註冊成立日期二零一一年五月二十五日起為盛源之全資附屬公司。其已於二零一二年九月十二日由盛源出售予一名第三方。就董事於作出一切合理查詢後所知，茂源之新擁有人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等概無關連。

本公司與賣方進行洽商時，本公司獲賣方之董事告知，於訂立收購協議之前，茂源將被剝離目標集團。因此，本公司與賣方所進行之討論及洽商，乃純粹集中於該等林地及目標集團之相關企業實體。從實際及商業角度考慮，本公司視此項出售為賣方有權在收購協議之前進行之收購前重組。因此，本公司認為出售茂源不會對目標集團之經審核財務資料構成重大影響。此外，為保障本公司利益，收購協議規定賣方作出相關一般保證，目標集團任何擔保或其他或然責任下或目標集團任何責任或債務概無任何未償還負債，惟目標集團成員公司日常業務中所產生或目標集團財務報表已披露者除外。由於茂源於收購協議之前已出售，故賣方堅持其將茂源（作為私人企業）之財務資料及會計記錄保密之權利。

董事會函件

因此，本集團於收購事項之主要商業目標乃為收購持有該等林地權益之該等企業機構，即目標集團成員公司。本集團之商業意向從未為收購茂源作為目標集團之一部份。本公司相信，出售茂源不會令目標集團產生任何或然負債足以影響目標集團之業績及財務狀況。董事理解到，本通函附錄二所載之目標集團會計師報告之保留意見，乃純粹關於未有納入茂源之財務資料。因此，於計及目標集團申報會計師之保留意見後，董事認為，收購事項仍屬公平合理。出售茂源並無影響董事對代價金額是否公平合理之評定，因評定時茂源並非參考之列。

於二零一一年，盛源與青龍滿族自治縣多個村民委員會訂立多項承包經營權流轉協議（「**流轉協議**」），內容涉及總面積63,035.29畝之林地使用權。根據流轉協議，盛源已向村民支付約人民幣43,500,000元作為流轉費。於最後實際可行日期，盛源已就總面積63,035.29畝之該等林地取得青龍滿族自治縣人民政府發出之林權證。根據林權證，盛源擁有合法權利於二零一一年二月十日至二零五七年二月十日佔用、使用、出租或轉讓（或以其他法定方式處理）該等林地上之林地及生物資產。於最後實際可行日期，盛源並無就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售該等林地之生物資產持有任何牌照及批文。

該等林地位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣。青龍滿族自治縣為位於河北省東北部的一個滿族自治縣，其東面與北面連接遼寧省，並處於燕山東部。

調查報告乃由河北省林業調查規劃設計院（「**河北林業設計院**」）編製，以提供有關該等林地狀況及發展潛力之調查。河北林業設計院為根據國家林業局於二零一二年二月三日頒佈之《林業調查規劃設計單位資格認證管理辦法》從事林業調查、規劃或設計之獨立單位。河北林業設計院獲中國林業工程建設協會評定於中國從事林業調查、規劃及設計工作方面達甲B級。董事認為調查報告在評定生物資產（就財務報告目的）及該等林地之價值方面均屬可靠。

董事會函件

調查報告中進行林業資源調查之方法涉及兩個主要步驟。首先，專業技術人員依據經調整高解析度航空遙感影像對所有地塊進行分類、分區及分析。各地塊之地表配置參數乃基於地質模型而計算。其後，專業技術人員獲指派進行實地調查，以核證各林地地塊之規格，包括現時土地用途、地皮狀況及樹種。此外，彼等使用地質資訊系統技術以建構調查因數資料庫。基於以上基準，再將不同土地地塊類別彙總以將該等林地之森林資源量化。

根據調查報告，該等林地由多塊坡地組成，種有各種林樹及果樹。於調查報告中，該等林地之土地地塊乃分類為多個類別之土地。該等林地的63,035.29畝當中，(i)約39,524.21畝列為有林地；(ii)約16,644.44畝為宜林地；(iii)約1,327.89畝列為未成林；及(iv)約5,538.75畝列為灌木林、疏林。各土地類別之分類乃代表該等林地現時之種植狀況，僅屬於一項描述，不一定代表該等林地各土地類別之最好及最佳功能。

該等林地中，約40,571.54畝種有四種主要果樹，當中約33,653.66畝種有杏樹、約5,341.15畝種有山楂樹、約990.65畝種有板栗樹及約586.08畝種有梨樹。調查報告並無提供有關樹木品種狀況之進一步資料，亦無點算樹木數量。

於進行盡職審查期間，本公司發現，就當地社區之水果生產及／或村民收成水果數量方面，並無實行任何資料收集系統。該等村民並無保存各自收成地區之成本、收成及收入正式記錄。本公司僅能向彼等取得部份原始數據。於完成前，本公司難以確定及評估此等原始數據是否完備可靠，因該等林地覆蓋63,035.29畝之廣大投影面積。在此情況下，本公司認為，在並無合理基礎下估計果樹之過往收益或現金流量以及預計未來收益或現金流量乃屬不審慎亦非正式的做法。僅為財務報告目的編製之生物資產估值報告使用銷售比較法而非收入法，乃因本公司未能提供有關生物資產產生之收益或現金流量之任何財政預測。有關該等林地之生物資產詳情請參閱本通函附錄五該等林地生物資產之估值報告。

董事會函件

下表載列於最後實際可行日期盛源擁有之林權證概要：

林權證號	地點	面積 (畝)	流轉費 (人民幣)	林地使用權及 林木所有權年 期
28, 38, 29	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉三星 口村	7,415.49	5,116,688	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
39, 31	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉出頭 石村	6,003.90	4,142,691	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
35, 34, 33	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉龍頭 村	12,610.00	8,700,900	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
13	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉三道 溝村	6,496.50	4,482,585	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
24, 25, 23	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉谷杖 子村	5,636.20	3,888,978	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
26, 27	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉穆杖 子村	4,908.00	3,386,520	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
21, 22	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉東轉 城號村	2,869.10	1,979,679	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日

董事會函件

林權證號	地點	面積 (畝)	流轉費 (人民幣)	林地使用權及 林木所有權年 期
19, 20, 18	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉西轉 城號村	1,839.00	1,268,910	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
16, 17	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉李台 子村	9,052.60	6,246,294	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
15, 14	中國河北省秦皇島市青龍 滿族自治縣三星口鄉陶杖 子村	6,204.50	4,281,105	二零一一年二 月十日至二零 五七年二月十 日
總計		<u>63,035.29</u>	<u>43,494,350</u>	

誠如本通函附錄四利駿行所編製該等林地之估值報告所載，該等林地於二零一二年十二月三十一日之市值約為人民幣675,000,000元（相當於約819,000,000港元）。對該等林地進行估值時乃採用銷售比較法。經考慮(i)利駿行乃在中國進行林地估值方面擁有經驗的估值師行；(ii)該等林地之估值報告乃根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（二零一一年）以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則所訂指引而編製；及(iii)調查報告乃由經核准且富經驗的中國林業調查團隊所編製，董事認為，利駿行於估值報告之估值及其所採納之基準及假設乃屬公平合理。

具體而言，在盛源就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售該等林地之生物資產向相關當局取得任何牌照及批文之前，理論上，該等林地之生物資產並無獨立於該等林地之商業價值，因生物資產不可獨立於該等林地予以交易或出售。基於本公司管理層與國家林業局地方官員之口頭討論以及本公司中國林業專家作出之意見，根據現行規則及政策，該等牌照及批文為可予取得。董事概不知悉在取得該等牌照及批文方面有任何重大法律障礙。

董事會函件

儘管該等牌照及批文為可予取得，惟目標集團進行擬訂的生態旅遊及水果業務並不需要該等牌照及批文，故本公司現時並無計劃作出申請。董事將於完成後考慮申請該等牌照及批文。假使不能取得該等牌照及批文，對經擴大集團亦不會有任何重大財政或業務影響，因進行擬訂的生態旅遊及水果業務並不需要該等牌照及批文。

於二零一二年十二月六日，經本公司介紹，盛源與北京旺寶川房地產開發有限公司（「北京旺寶川」），一間以北京為基地之中型房地產開發商，擁有同類林地項目之經驗）訂立意向書（「意向書」），以於該等林地共同開發渡假村項目。根據意向書，渡假村項目將包括約600幢別墅。北京旺寶川將撥付所有興建及開發費用，而盛源將提供土地（位於該等林地）。雙方有意由盛源與北京旺寶川按30%及70%之比例攤分已落成渡假村之樓面面積。於完成後，須向相關政府當局申請開發生態旅遊，包括（但不限於）上述項目。

目標集團之財務資料

由於出售茂源，茂源之所有會計記錄及相關支持文件已轉交予新擁有人。Global Castle董事無法取得茂源之財務資料，因此，茂源之業績及財務狀況並無納入目標集團之財務資料。根據香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，綜合財務報表應包括母公司之所有附屬公司。因此，茂源之所有業績及財務狀況均須納入目標集團之財務資料。由於缺乏資料，故將偏離香港會計準則第27號之影響量化乃並不可行。因此，目標集團之申報會計師就目標集團之財務資料發出免責聲明意見。

在申報會計師就目標集團之財務資料不包括茂源之業績及財務狀況而發出上述免責聲明意見之規限下，下列財務資料乃基於目標集團二零一一年一月二十八日（即Global Castle之註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（根據香港財務報告準則編製）而呈列：

	二零一一年 一月二十八日 至二零一一年 十二月三十一日止期間 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益表		
營業額	—	—
除稅前虧損	2,038	2,182
除稅後虧損	2,038	2,182

董事會函件

財務狀況表	於	
	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
資產總值	10,009	60,481
負債總額	12,015	63,359
負債淨額	2,006	2,878

二零一一年一月二十八日 (Global Castle之註冊成立日期) 至二零一二年十二月三十一日止期間，除就該等林地取得林權證以及成立俊萬、盛源及茂源 (就二零一一年一月三十日至二零一二年九月十二日 (盛源於當日出售茂源) 止期間) 外，目標集團並無任何業務活動。因此，目標集團並無因該等林地產生任何收益，並於此期間錄得經審核虧損淨額約4,220,000港元。

由於在收購事項前盛源已出售茂源，基於缺乏資料，故將出售茂源對目標集團造成之財務影響量化乃並不可行，而董事認為，該等財務影響並不相關，因本公司並無意收購茂源 (作為目標集團之一部份)。從目標集團財務報表中發現，目標集團分別於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度確認撇銷茂源之投資及撇銷應收茂源款項約369,000港元及50,000港元。

上述資料應與本通函附錄二所載之會計師報告一併閱覽，當中載有目標集團進一步之財務資料。

收購事項之財務影響

於完成時，目標集團成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將與本集團綜合入賬。

本通函附錄三載列經擴大集團之未經審核備考資產及負債表，其說明收購事項對本集團之資產及負債造成之財務影響 (假設完成於二零一二年九月三十日已發生)。基於經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團之資產總值會由約1,052,000,000港元增加約18.7%至約1,249,000,000港元，而負債總額會由約38,000,000港元增加約523.7%至約237,000,000港元。

根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得公司擁有人應佔虧損淨額約2,200,000港元。收購事項將導致本集團之盈利下跌。

收購事項完成後，根據香港財務報告準則，本公司會將該等林地入賬為三項獨立資產，即有利租賃資產、經營租賃下之預付租賃款項及生物資產。有利租賃資產(即收購日期預付租賃款項公平值高於賬面值之部份)及經營租賃下之預付租賃款項代表該等林地之總價值，而生物資產代表森林作物之價值。根據香港財務報告準則，下列有關有利租賃資產、經營租賃下之預付土地租賃款項及生物資產之會計政策將適用：

有利租賃資產

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，於經營租賃之條款較市場條款有利時，即確認有利租賃資產。有利租賃資產乃確認為無形資產，並於餘下租期按直線法攤銷。

經營租賃下之預付土地租賃款項

經營租賃下之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後以直線法於租賃期內確認。

生物資產

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，本集團須按收購日期之公平值計量所收購之可識別資產及所承擔之可識別負債。於完成時，生物資產須按當日之公平值計量。於完成後，本集團須根據香港會計準則第41號「農業」按公平值計量生物資產，即生物資產於各報告期末按公平值減出售成本予以計量，而生物資產之公平值減出售成本之變動所產生之收益或虧損乃於產生期間之損益賬確認。倘於完成後仍未能取得生物資產按市場釐定之價格或價值且生物資產之其他公平值估計被視為明顯不可靠，則生物資產將按視作成本(即收購日期之公平值減累計折舊及任何累計減值虧損)計量。

為財務報告目的之生物資產估值報告

利駿行已編製該等林地生物資產之估值報告，並載於本通函附錄五。生物資產之可能公平值乃僅為財務報告目的而編製，以讓本公司為本公司之財務報告目的將估值日期生物資產之價值與該等林地之所報市值分開。

對生物資產進行估值時乃採用銷售比較法。估計樹木數量乃從調查報告中所報樹木密度及所述四個主要樹種佔用之地皮面積而推衍。調查報告並無涉及實際點算整個該等林地果樹之實際數目，此亦非調查報告之目的。

董事會函件

儘管該等林地部份地區實際上並無法進入，惟利駿行已主要就標的該等林地進行有限範圍之目測採樣視察。利駿行在視察標的該等林地修繕物之過程中，曾查核是否存在與調查報告所述不同之主要樹種。利駿行之視察並不涉及實際點算或盤點樹木數量或作出狀況測量。

誠如估值報告「特殊假設」一段所載，估值報告受特殊假設所規限，即該等林地之生物資產可於活躍市場出售。董事認為生物資產之商業價值對收購事項整體而言無關重要。經考慮(i)該等林地生物資產之估值報告乃僅為財務報告目的而編製，並不構成董事就收購事項作出之建議之基礎的一部份；(ii)生物資產之估值報告乃根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一一年)所訂指引而編製；(iii)根據現行政策及規則，就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售該等林地之生物資產之牌照及批文為可予取得；及(iv)各樹木品種之數目乃根據中國持牌且富經驗的林業調查團隊編製之調查報告所載數據而估計，而各樹木品種之市價乃取材自利駿行之實地調查及訪問、官方建築成本期刊、地方從業人士及公開取得不同網站之中國林產品業資料(受採納特殊假設所規限)，董事認為，生物資產之可能公平值、本通函附錄五所載生物資產估值報告內利駿行採納之基準及假設(包括特殊假設)乃屬公平合理。

事實上，於最後實際可行日期，目標集團尚未就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售該等林地之生物資產取得牌照及批文。生物資產不能獨立於該等林地進行交易，故在並無上述特殊假設下，生物資產於初步確認日期、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日並無商業價值。

此外，其他估計生物資產公平值之方法，如利駿行所建議使用收入法或成本法，均未能為生物資產釐定一個明顯可靠之公平值。因此，根據香港會計準則第41號「農業」，生物資產之公平值能可靠計量之假定已被推翻。因此，生物資產乃於目標集團二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表中按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

因此，目標集團參照利駿行進行之生物資產估值應用公平值比例，將收購該等林地使用權所付之總代價及其相關初始成本分配至有關土地部份之預付租賃付款成本及生物資產成本，惟相關生物資產之公平值乃基於上述特殊假設而釐定。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業相關投資、證券投資、放債業務以及中醫診所業務。

誠如本公司二零一二年年報「主席報告書與管理層討論及分析」一節所述，董事會預期，下一個財政年度仍會充滿挑戰，預期市況將較去年有所放緩。在未來增長方面，本集團管理層正採取一個較審慎的方針，並會將現有業務擴展至其他前景亮麗的業務範疇。

在中國，自然生活模式的觀念，一直在影響消費市場，而生態旅遊亦已蔚然成風。根據國際生態旅遊協會(The International Ecotourism Society)所界定，所謂生態旅遊乃對自然地區具責任感的旅遊方式，且能保育環境並改善當地住民福祉。董事會認為，收購事項不僅配合上述本集團的多元化方針，同時亦為本集團帶來機遇，可捕捉中國生態旅遊趨勢帶來之裨益。

董事會認為，不論在地理上還是生態上，該等林地均有助本集團基於上述策略拓展業務。該等林地位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣。該等林地附近有兩個著名景點，即祖山風景區及陽山洞，均與該等林地相距不遠。祖山風景區獲中國國家旅遊局列為4A級旅遊景區。此外，根據盛源之林權證，該等林地之投影面積(即該等林地之二維面積計量)為63,035.29畝。根據林權證，該等林地之實際展開面積應按投影面積1:5之比率展開，即315,176.45畝。根據調查報告，該等林地之投影面積中約64.4%種有果樹，包括杏樹、山楂樹、板栗樹及梨樹。鑑於中國的城市化發展以及林地減少，董事會認為，收購事項可收購中國如此大面積的林地，實屬本集團一個難能可貴的投資機遇。本公司相信，收購事項與中國共產黨第十八次全國代表大會報告頒佈之國策一致，其重點提倡發展(其中包括)中國式城市化及農業現代化。董事相信，倘此國策能成功推行，將有助推高農鄉土地市值，並對利用部份農業資源之盛源生態旅遊業務模式有利，而該等土地之價值長遠而言亦有強大的升值潛力。

基於上文所述，董事會有意於該等林地發展生態旅遊業務。董事正就此盤算業務計劃。根據中國林業局頒佈之林資發【2003】139號(國家林業局關於印發《佔用徵用林地審核審批管理規範》的通知)，大中型建設項目要有可行性研究報告和初步設計，並經林業局批復。百分之三的林地可用作自建樓宇或辦公室。本集團之初步計劃為在該等林地興建渡假村及旅遊設施以供住宿及作旅遊景點，藉以發展生態旅遊業務。渡假

董事會函件

村項目(按意向書規定將由盛源與北京旺寶川共同開發)將包括在該等林地興建約600幢別墅。現時,除將別墅經營作渡假村外,本集團並無有關別墅經營之其他計劃。本集團亦正與相關人士商討,在該等林地開發著名寺廟及武術學校分支之可能性。本集團會將減低對該等林地的天然環境造成的不良影響,視為重中之重。

本公司管理層已就擬訂之該等林地發展計劃接洽地方政府官員。該等地方政府官員對本公司之立場抱支持態度。本公司有信心能取得批文以於該等林地開發擬訂之生態旅遊業務。於完成後,本公司會就於該等林地開發生態旅遊業務及興建別墅及其他物業/設施,向相關政府當局作出申請,而此乃完全屬於林資發【2003】139號(國家林業局關於印發《佔用徵用林地審核審批管理規範》的通知)之範圍內。本公司管理層連同其合營夥伴(如有)將安排與地方政府官員進一步會面,以確定擬訂業務計劃之詳情,並確保其申請於各方面均符合法律及政策規定。於完成後,經擴大集團毋須就申請於該等林地開發擬訂之生態旅遊業務承擔重大額外成本。根據意向書,渡假村項目之所有額外成本(包括但不限於建造成本)將由北京旺寶川承擔。除上文所披露者外,於最後實際可行日期,本公司並無有關生態旅遊業務發展計劃之其他詳情。

於完成後,董事將與北京旺寶川落實更多發展計劃之詳情,並正式採取興建別墅及物業所需之行動及取得一切所需批文。經考慮本集團於物業相關投資之經驗及專門知識後,董事亦相信,上述生態旅遊業務計劃一經落實,將為本集團帶來可觀回報。本公司已作好準備,盡力回應政府官員對生態業務發展計劃之評論,並(如適用)重新提交申請以應對於申請過程中產生之評論(如有)。在不大可能之情況下,倘最終不獲批准,本公司仍有權將該等林地之業務模式更改為(包括但不限於)以管理其他資源相同之方式種植有機農產品。董事認為,收購事項長遠而言將對經擴大集團有利,並為經擴大集團之盈利帶來正面貢獻,惟該貢獻之實際數字將視乎目標集團未來表現而定。

該等林地覆蓋面積63,035.29畝,其中39,524.21畝種有不同果樹,包括杏樹、山楂樹及板栗樹。因此,收購事項亦將為本集團帶來涉足水果業務之機遇。董事認為,水果業務模式普遍簡單,可概括為三個步驟:(i)管理森林基地;(ii)培植及生產水果;及(iii)銷售水果。正因此簡單的模式,董事有意於完成後從事水果業務,作為進行擬訂之生態旅遊業務計劃之一部份。本集團準備聘用當地村民作全職及兼職工人,收割該等林地果樹所生產之水果。該等當地村民將獲支薪金,故彼等可憑藉穩定收入而提高

董事會函件

生活水平及質素。為提高該等林地作為旅遊景點之吸引力，本集團將於完成後繼續提升該等林地果樹之質與量，美化該等林地之餘亦提升其生態環境及吸引力。除此目標外，本集團現時並無有關水果業務之進一步發展計劃。董事相信，在生態旅遊業務開始帶來經常性可持續收入之前，水果業務能產生穩定但吸引力較低之回報。

本公司管理層正與地方政府官員就該等林地之發展計劃進行討論。董事會充份了解，提升青龍滿族自治縣之整體經濟及行政環境亦為本集團生態旅遊業務之關鍵因素之一，故相信於完成後與當地政府官員定期進行討論及諮詢，從而發展並制訂出對其在當地的生態旅遊業務最佳的發展計劃詳情，對本集團而言誠為有利之舉。由於水果業務對當地經濟及當地人民的生活水平均有貢獻，因當地村民獲聘用收割該等林地果樹生產的水果並獲得支薪，故董事相信，將水果業務當作本集團計劃之一部份，有助取得當地政府官員支持以發展擬訂之生態旅遊業務。完成後，本公司將同時密切監察及檢討水果業務，假使長遠而言水果業務在經濟或財政上不再對目標集團有利，本集團或會考慮(其中包括)終止水果業務等選擇，藉以保障本公司及其股東之整體利益。

為了此項投資，本集團正延聘兩位顧問，待收購事項獲股東批准及完成後，協助本公司管理該等林地，並優化該等林地之果樹之質與量。兩位顧問均於中國林業及農業管理擁有豐富經驗。其中一位現位國家林業局管理幹部學院教授，曾以專家身份受聘於一家國有工程顧問公司，就國家及省份生態建造及林業發展項目提供意見。另一位顧問為省級農業科學院系主任，任內負責推廣果樹品種研究發展。

於現階段，本公司並無意由於收購事項而委派任何人加入Global Castle及其附屬公司之董事會。董事會將定期監察目標集團的發展進度及表現。

經考慮上述因素，董事認為，收購事項之條款乃屬公平合理，而訂立收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。

行業概覽

中國生態旅遊

中國生態旅遊為正在增長但尚未充份開發之市場。此行業普遍獲中國政府鼓勵。中國國家旅遊局（「國家旅遊局」，為國務院主管中國旅遊工作的直屬機構）已在全國推廣生態旅遊。國家旅遊局將二零零九年的旅遊主題定為「中國生態旅遊年」，旨在走進綠色旅遊、感受生態文明。自此之後，生態旅遊團日趨普及，相關活動更如雨後春筍。

根據中國環境保護部與國家旅遊局於二零一零年十二月發佈的全國生態旅遊發展現狀調查，中國生態旅遊發展近年來取得顯著成果。生態旅遊市場規模日趨擴大，形成了包括自然保護區、森林公園、地質公園、濕地公園和風景名勝區等多類型目的地的生態旅遊體系。

隨著經濟持續增長及可支配收入不斷增加，人民對旅遊的興趣亦更加廣泛和趨向高端，董事相信，中國生態旅遊業的前景樂觀。

中國物業市場

由於中國經濟迅速發展及可支配收入強勁增長，中國房地產市場亦正急速發展。

近年來，中國政府政策中，控制樓價及遏止炒風乃經常議題之一。國務院曾就房地產市場頒佈多項通知及通告，包括於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、於二零一零年四月頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，和於二零一一年一月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。因此，董事認為，在政府干預下，房地產市場將維持平穩健康發展。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率（按上市規則所界定）超過25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，須符合報告、公佈及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年三月二十八日(星期四)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓召開股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及據此擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函末，當中載有一項將於股東特別大會上提呈以供股東表決之普通決議案。於股東特別大會上進行之一切表決將以按股數投票方式進行。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有任何直接或間接重大權益，因此，概無股東須就收購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函末。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附股東特別大會適用之代表委任表格上印列之指示，盡快將表格填妥及交回本公司在香港之主要營業地點(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓)，而無論如何必須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議之條款乃按公平基準磋商而定，符合一般商業條款，誠屬公平合理，而訂立收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會籲請股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案以批准收購協議。

其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照及

列位本公司認股權證持有人 參照

承董事會命
漢基控股有限公司
主席
鄭啟成博士

二零一三年三月十二日

* 僅供識別

1. 本集團截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同其相關附註，乃載於本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報第27頁至第122頁、本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報第27頁至第122頁及本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報第27頁至第122頁，特此提述以載入本通函，並構成本通函其中部分。

上述本公司年報可於本公司網站www.heritage.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽。

2. 本集團截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務資料

本集團截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表連同其相關附註，乃載於本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告第4頁至第28頁及本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告第4頁至第21頁。

上述本公司中期報告均可於本公司網站www.heritage.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽。

3. 最近期刊發經審核賬目後之重大收購

自二零一二年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）起，本集團進行兩項重大收購。

- (1) 收購昊天能源集團有限公司（「昊天」，連同其附屬公司統稱為「昊天集團」）之股份

於二零一二年三月二十一日，本集團完成透過中南證券有限公司（「中南」）於聯交所以外按每股0.275港元收購300,000,000股昊天股份，連同昊天先前於二零一二年三月按每股0.325港元配售股份期間本集團所認購之100,000,000股昊天股份，本集團合共收購400,000,000股昊天股份，佔昊天於二零一二年五月二十二日（即有關上述收購之通函之最後實際可行日期）之全部已發行股本約10.18%。

收購之總代價115,000,000港元已於交割時以現金支付予中南，該等現金乃由本集團內部資源撥付。

昊天為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：474）。昊天集團主要於中國從事焦煤開採、洗選及銷售業務。

有關收購昊天之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年五月二十五日之通函。

(2) 收購豐域國際有限公司(「**豐域**」，連同其附屬公司統稱為「**豐域集團**」)

於二零一二年六月八日，本公司之間接全資附屬公司Profit Garden Global Limited(「**Profit Garden**」)與賣方訂立一項收購協議，據此，Profit Garden有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售豐域之全部已發行股本連同豐域集團所結欠之銷售貸款(於二零一一年十二月三十一日為15,288港元)。

代價50,000,000港元已於完成時以現金支付予賣方，該等現金乃由本集團內部資源以及本公司日期為二零一二年九月七日之公佈所披露之配售股份撥付。

豐域為一間於英屬處女群島註冊成立之公司。豐域擁有Allied Loyal International Investments Limited(「**Allied Loyal**」)全部已發行股本。除於Allied Loyal之權益外，豐域並無其他主要資產或業務。

Allied Loyal為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其主要資產為有關三幅林地地塊之特許權利及權益之50%權益，該等林地位於中國雲南省普洱市思茅區，總地盤面積約為36,737畝。

有關收購豐域之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年六月八日及二零一二年六月二十八日之公佈。其後，Coupeville Limited(本公司之直接全資附屬公司)與Quinella International Incorporated(本公司及其關連人士之獨立第三方)於二零一三年一月七日訂立一項有條件協議，內容有關按代價50,000,000港元出售Profit Garden及其附屬公司(包括豐域集團)。

應付予董事及Profit Garden董事之酬金以及彼等應收取之實物利益總額並無因上述兩項收購事項而有所更改。

4. 債務

借款

於二零一三年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)經擴大集團之未償還借款總額約為96,641,000港元，包括i)有抵押銀行借款約33,280,000港元；ii)應付賣方款項約62,898,000港元(為無抵押及免息)；及iii)應付獨立第三方款項約463,000港元(為無抵押及免息)。

經擴大集團之銀行借款乃以本集團之投資物業及自用物業之第一押記作抵押，於二零一三年一月三十一日之賬面總值約為129,108,000港元。

或然負債

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所述或本通函其他章節所披露者，以及除本集團內部公司間之負債及一般應付貿易賬款外，於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、財務租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 營運資金

考慮到本集團目前之內部財務資源與本集團可動用之銀行融資，並作出審慎周詳查詢後，若無發生不可預見之情況，董事信納本集團具有足夠營運資金應付其目前(即本通函刊發日期起計最少十二個月)所需。

6. 重大不利變動

董事確認，除本公司二零一二年中期報告所披露，本集團截至二零一二年九月三十日止六個月錄得虧損約90,300,000港元外，自二零一二年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日止)以來，本集團之財政或營業狀況並無任何重大不利變動。

7. 業務回顧及展望

截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團分別錄得除稅前虧損約369,000,000港元及90,300,000港元。有關虧損乃主要來自出售按公平值計入損益之投資之虧損，以及按公平值計入損益之股本投資產生之公平值虧損。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團之主要業務表現概述如下：

a) 房地產投資

本集團於香港擁有若干商用物業及一幢豪華住宅物業。隨著香港物業價格上揚，本集團之物業組合亦有所升值。於六個月期間內，公平值變動產生之收益為5,300,000港元。於二零一二年九月三十日，本集團物業投資之價值為111,400,000港元。

b) 上市證券投資

於截至二零一二年九月三十日止六個月內，本集團之證券組合因出售按公平值計入損益之投資而錄得約14,200,000港元之收益。而於同一期間內，由於市況波動不穩，故本集團之證券組合錄得按公平值計入損益之投資之公平值虧損約98,500,000港元。

c) 放債業務

於回顧期內，受惠於本公司之借貸政策採取更為審慎之方針，本集團之放債業務分部繼續錄得正面業績。

d) 中醫診所營運業務

本集團於二零一一年成立漢坊中醫診所（「該診所」）。儘管區內其他中醫診所造成激烈競爭，以致此業務尚未為本集團帶來正面貢獻，惟管理層將投放更多資源，在附近地區向公眾推廣該診所。管理層相信，在日後其為本集團帶來的營業額及回報均會穩步增長。

e) 投資於中國林地權益

誠如本附錄「最近期刊發經審核賬目後之重大收購」各段所載，於二零一二年六月八日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議以收購豐域，現金代價為50,000,000港元。豐域之主要資產為位於中國雲南省三幅總地盤面積約為36,737畝之林地之特許權利及權益之50%權益。此項交易已於二零一二年九月十一日完成，自其收購以來，此投資並未為本集團帶來任何溢利。

誠如本公司二零一二年中期報告所載，美國可能出現衰退、歐元區危機加上中國增長放緩等經濟困局，一直拖慢環球經濟復甦的步伐。未來數月，預期環境仍然困難且充滿挑戰，在未來增長方面，管理層將會繼續採取一個較審慎的方針。

A. 會計師報告

**GRAHAM H.Y. CHAN & CO.**CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)
HONG KONG香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心37樓
3719 – 26室

敬啟者：

吾等謹此就Global Castle Investments Limited (「**Global Castle**」) 及其附屬公司 (統稱為「**目標集團**」) 之財務資料 (「**財務資料**」) 提呈報告，此等財務資料包括於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及Global Castle之財務狀況表，以及二零一一年一月二十八日 (Global Castle之註冊成立日期) 至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度 (「**有關期間**」) 之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由漢基控股有限公司 (「**貴公司**」) 董事編製並載於下文第B至D節，以供收錄於 貴公司及其附屬公司 (統稱為「**貴集團**」) 於二零一三年三月十二日刊發之通函 (「**通函**」)，內容有關 貴集團根據 貴公司之全資附屬公司均領有限公司與Speedy Harvest Holdings Limited (「**賣方**」) 所訂立日期為二零一二年十月五日之收購協議 (經日期為二零一二年十二月二十四日之補充協議補充) (統稱為「**收購協議**」) 建議收購(i) Global Castle全部已發行股本；及(ii)目標集團結欠賣方之全部股東貸款及其他債務 (「**收購事項**」)。

Global Castle於二零一一年一月二十八日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股每股面值1美元 (「**美元**」) 單一類別之股份。Global Castle之註冊辦事處為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其主要營業地點為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈7樓。於有關期間及截至本報告日期，Global Castle之主要業務為投資控股。

於本報告日期，Global Castle有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	法定股本/ 註冊資本	已發行 及繳足 普通股本/ 繳足資本	所持 實際權益	主要業務
直接持有：						
俊萬投資有限公司(「俊萬」)	香港	二零一零年 十二月三日	10,000港元 (「港元」)	1港元	100%	投資控股
間接持有：						
盛源(天津)投資管理服務 有限公司(「盛源」)	中華人民共和國 (「中國」)	二零一一年 一月三十日	9,000,500港元	9,000,500港元	100%	林業管理

目標集團旗下所有公司均採用十二月三十一日為財政年度結算日。於本報告日期，Global Castle自其註冊成立以來概無編製任何經審核財務報表，因根據其註冊成立司法權區之相關規則及規例，並無法定規定Global Castle編製經審核財務報表。俊萬自其註冊成立日期以來直至本報告日期概無編製任何法定經審核財務報表，因俊萬之法定審核尚未開始。吾等已為本報告審閱Global Castle及俊萬自其各自之註冊成立日期起至本報告日期之相關交易，並進行吾等認為必需之程序，以供載入有關該等公司之財務資料。

盛源由二零一一年一月三十日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日之法定財務報表乃根據中國相關會計原則及財務法規編製，並經由中國註冊會計師行天津天授會計師事務所有限責任公司審核。盛源並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度編製法定財務報表，因盛源之法定審核尚未展開。

Global Castle董事已為本報告而根據下文第C節附註2所載之編製基準及下文第C節附註4所載之會計政策(其符合香港會計師公會(「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」))編製綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則獨立審核相關財務報表，並已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載目標集團於有關期間之財務資料乃基於相關財務報表編製。在編製吾等供載入通函之報告時，吾等認為概毋須對相關財務報表作出任何調整。

批准刊發相關財務報表之Global Castle董事須對相關財務報表負責。貴公司董事須對通函內容負責，而本報告構成通函之其中部份。吾等之責任為基於相關財務資料編撰本報告所載之財務資料，並對財務資料提供獨立意見，以向閣下報告。

就有關財務資料不發表意見之基礎

附屬公司終止綜合入賬

誠如下文第C節附註1所披露，根據日期為二零一二年九月十二日之股東決議，Global Castle之附屬公司盛源已向一名新擁有人出售青龍滿族自治縣茂源農業有限公司（「茂源」）全部繳足資本。由於是項出售，茂源之所有會計記錄及相關證明文件已轉移予新擁有人。Global Castle之董事無法取得茂源之財務資料，故茂源於有關期間之業績及財務狀況並無納入財務資料內。根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，綜合財務報表應包括母公司之所有附屬公司。因此，茂源之所有業績及財務狀況均須納入財務資料。由於缺乏資料，故無可能衡量偏離香港會計準則第27號之影響。假使茂源之業績及財務狀況被納入財務資料，則財務資料之許多元素均會受重大影響。

就有關財務資料不發表意見

由於上文「就有關財務資料不發表意見之基礎」一段所述之事項之嚴重性，故就本報告而言，吾等無法取得足夠的適當審核憑證以提供審核意見基準。因此，吾等概不就財務資料發表意見。

B. 財務資料

綜合收益表

		二零一一年 一月二十八日至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
收入	7	-	-
銀行利息收入		818	3,819
折舊			
—物業、廠房及設備		(11,970)	(56,028)
—生物資產，按成本		(83,069)	(118,419)
預付租賃款項攤銷		(747,623)	(1,065,774)
僱員福利開支		(371,651)	(22,834)
於終止綜合入賬附屬公司之 投資及應收終止綜合入賬 附屬公司之款項撇銷	8	(368,700)	(49,640)
匯兌虧損		(6,947)	(9,592)
其他開支		(449,052)	(863,579)
除稅前虧損	9	(2,038,194)	(2,182,047)
所得稅	10	-	-
Global Castle擁有人應佔 期間／年度虧損		<u>(2,038,194)</u>	<u>(2,182,047)</u>

有關應付予Global Castle擁有人股息之詳情載於附註12。

綜合全面收益表

	二零一一年 一月二十八日至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
期間／年度虧損	(2,038,194)	(2,182,047)
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	32,603	1,309,801
期間／年度其他全面收益，扣除稅項	32,603	1,309,801
Global Castle擁有人應佔期間／ 年度全面虧損總額	<u>(2,005,591)</u>	<u>(872,246)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	154,422	1,018,978
預付租賃款項－林地使用權	15	3,450,258	46,139,129
生物資產，按成本	16	5,311,546	5,244,989
非流動資產總額		<u>8,916,226</u>	<u>52,403,096</u>
流動資產			
預付款項及其他應收款項		12,572	3,167
預付租賃款項－林地使用權	15	1,055,468	1,065,774
現金及現金等值物		24,622	7,009,381
流動資產總額		<u>1,092,662</u>	<u>8,078,322</u>
流動負債			
應付流轉費－生物資產	18	4,810,910	–
應計開支及其他應付款項		850,759	461,695
應付前股東之款項	19	6,352,802	–
流動負債總額		<u>12,014,471</u>	<u>461,695</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(10,921,809)</u>	<u>7,616,627</u>
總資產減流動負債		<u>(2,005,583)</u>	<u>60,019,723</u>
非流動負債			
應付母公司之款項	19	–	62,897,552
負債淨額		<u>(2,005,583)</u>	<u>(2,877,829)</u>
股本及儲備			
已發行股本	20	8	8
虧絀		<u>(2,005,591)</u>	<u>(2,877,837)</u>
Global Castle擁有人應佔虧絀總額		<u>(2,005,583)</u>	<u>(2,877,829)</u>

財務狀況表

		於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
	附註	港元	港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	1	1
應收附屬公司之款項	17	1,006,659	62,892,801
非流動資產總額		<u>1,006,660</u>	<u>62,892,802</u>
流動負債			
應付前股東之款項	19	1,006,652	—
總資產減流動負債		<u>8</u>	<u>62,892,802</u>
非流動負債			
應付母公司之款項	19	—	62,897,552
資產／(負債)淨額		<u>8</u>	<u>(4,750)</u>
股本及儲備			
已發行股本	20	8	8
虧絀		—	(4,758)
權益／(虧絀)總額		<u>8</u>	<u>(4,750)</u>

綜合權益變動表

	已發行股本 港元	匯兌 波動儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
期間虧損	–	–	(2,038,194)	(2,038,194)
期間其他全面收入：				
換算海外業務之匯兌差額	–	32,603	–	32,603
期間全面虧損總額	–	32,603	(2,038,194)	(2,005,591)
發行股本	8	–	–	8
於二零一一年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>32,603</u>	<u>(2,038,194)</u>	<u>(2,005,583)</u>
於二零一二年一月一日	8	32,603	(2,038,194)	(2,005,583)
年度虧損	–	–	(2,182,047)	(2,182,047)
年度其他全面收入：				
換算海外業務之匯兌差額	–	1,309,801	–	1,309,801
年度全面虧損總額	–	1,309,801	(2,182,047)	(872,246)
於二零一二年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>1,342,404</u>	<u>(4,220,241)</u>	<u>(2,877,829)</u>

綜合現金流量表

	二零一一年 一月二十八日至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(2,038,194)	(2,182,047)
下列各項調整：		
利息收入	(818)	(3,819)
折舊及攤銷	842,662	1,240,221
於終止綜合入賬附屬公司之投資及 應收終止綜合入賬附屬公司之 款項撇銷	368,700	49,640
	(827,650)	(896,005)
預付款項及其他應收款項(增加)/減少	(12,572)	9,405
應計開支及其他應付款項增加/(減少)	20,001	(11,890)
用於經營業務之現金流淨額	(820,221)	(898,490)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備付款	(163,564)	(909,449)
已收銀行利息	818	3,819
分配至租賃預付款項之資本開支	(5,098,613)	(43,262,960)
分配至生物資產之資本開支	(566,513)	(4,806,996)
向終止綜合入賬附屬公司注資	(359,550)	—
向終止綜合入賬附屬公司墊款	—	(292,200)
終止綜合入賬附屬公司還款	—	245,920
用於投資活動之現金流淨額	(6,187,422)	(49,021,866)
融資活動之現金流量		
發行股份所得款項	8	—
第三方借款人墊款	1,102,864	200,229
向第三方借款人還款	(272,106)	(577,403)
前股東墊款	6,196,202	—
母公司墊款	—	57,170,000
來自融資活動之現金流淨額	7,026,968	56,792,826
現金及現金等值物增加淨額	19,325	6,872,470
期/年初之現金及現金等值物	—	24,622
匯率變動影響淨額	5,297	112,289
期/年終之現金及現金等值物	24,622	7,009,381
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	24,622	7,009,381

C. 財務資料附註

1. 一般資料及集團重組

Global Castle Investments Limited (「**Global Castle**」) 於二零一一年一月二十八日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，其註冊辦事處為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其主要營業地點為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈7樓。

於俊萬投資有限公司(「**俊萬**」)之註冊成立日期二零一零年十二月三日，一股面值1港元之新普通股配發及發行予初步認購人，並於二零一零年十二月十七日轉讓予一名人士，其亦為Global Castle之前董事及前股東(「**前股東甲**」)。

於Global Castle之註冊成立日期二零一一年一月二十八日，一股面值1美元(相當於約8港元)之新股份配發及發行予初步認購人，即前股東甲。

於二零一一年一月三十日，盛源(天津)投資管理服務有限公司(「**盛源**」)註冊為俊萬之外商獨資附屬公司，註冊資本為1,000,000港元，俊萬已於二零一一年四月十四日悉數注資。

於二零一一年四月十五日，前股東甲將一股俊萬之普通股轉讓予Global Castle。因此，俊萬其後成為Global Castle之全資附屬公司，而目標集團旗下實體最終擁有權益之最終控制權並無由於是項交易而出現變動。

根據日期為二零一一年五月六日之盛源股東決議及日期為二零一一年五月十日之政府批准，盛源之註冊資本增加至40,000,000港元。根據盛源之經修改組織章程大綱及細則，未繳資本須於發出盛源之更新營業執照後24個月內繳足。

於二零一一年五月二十三日，前股東甲將一股Global Castle股份轉讓予另一間於英屬處女群島註冊成立之公司(「**前股東乙**」)。同日，盛源向青龍滿族自治縣茂源農業有限公司(「**茂源**」)注資人民幣(「**人民幣**」)300,000元(或相等於359,550港元)，相當於茂源註冊資本之100%。因此，於二零一一年五月二十五日，茂源為於中國成立之有限公司，並成為盛源之全資附屬公司。

於二零一二年二月二十日，前股東乙將一股Global Castle之普通股轉讓予賣方(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。

於二零一二年七月十九日，俊萬向盛源進一步注資8,000,500港元，實繳資本總額增至9,000,500港元。

根據茂源於二零一二年九月十二日作出之股東決議，盛源將茂源全部實繳資本人民幣300,000元(或相等於359,550港元)轉讓予一名新擁有人。會計記錄及相關證明文件其後已轉移予該名新擁有人。Global Castle之董事無法取得茂源註冊成立日期起之財務資料，故茂源之業績及財務狀況並無納入財務資料內。因此，就本報告而言，目標集團並不包括茂源。有關詳情載於下文附註8。

於二零一二年十二月十九日，盛源已取得政府批准，據此，盛源之註冊資本由40,000,000港元削減至盛源之實繳資本總額，為9,000,500港元。

由於上述交易，於本報告日期，Global Castle之母公司為賣方。Global Castle之董事認為，賣方為Global Castle之最終控股公司。

因集團重組而產生之目標集團(由Global Castle、俊萬及盛源組成(不包括茂源))被視為持續經營實體。

目標集團之財務資料乃按猶如Global Castle一直為目標集團之控股公司之基準，根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併下之合併會計法」採用合併會計法之原則編製。目標集團之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流動表乃按猶如現時集團結構於有關期間一直存在，或自其各自之註冊成立或成立日期以來或自前股東甲取得有關實體之控制權當日以來一直存在(以較短期間者為準)之基準編製。

Global Castle之功能貨幣為人民幣，人民幣亦為目標集團之經營附屬公司之功能貨幣。由於 貴公司於香港上市，故財務資料以港元呈列，以方便 貴公司股東閱覽。

2. 編製基準

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之總負債多於其總資產分別約2,005,583港元及2,877,829港元。目標集團已收到Global Castle之母公司及其實益擁有人作出之承諾，母公司及其實益擁有人會向目標集團提供財政援助，且不會要求償還於二零一二年十二月三十一日結欠Global Castle母公司之款項62,897,552港元，除非及直至目標集團能履行其到期財務責任。Global Castle董事亦認為，該等林地於二零一二年十二月三十一日之公平值(由專業估值師行利駿行測量師有限公司(「利駿行」)估計)為人民幣675,000,000元(或相等於837,675,000港元)。該等林地之公平值遠高於附註15所載預付租賃款項—林地使用權及附註16所載生物資產項下該等林地之賬面總值。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈多項新增及經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及註釋(下文統稱為「新增及經修訂香港財務報告準則」)，其於目標集團於二零一二年一月一日或之後開始之財政期間生效。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團於整段有關期間一直採納所有新增及經修訂香港財務報告準則及其他現有香港財務報告準則。

於有關期間，目標集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	財務資產與財務負債之對銷 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—財務資產與財務負債之對銷 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之法定生效日期及 過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實 體之權益—過渡性指引 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收益項目」規定目標集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於日後重新分類至損益賬之項目及該等未必會重新分類至損益賬之項目，其他全面收益項目之稅項亦按相同基準分配及披露。有關修訂將追溯應用。

根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，財務資產將根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合約現金流之特徵，分類為按公平值或攤銷成本計量之財務資產。公平值收益或虧損將會於損益賬確認，惟非貿易性股本投資，可選擇於其他全面收益確認其收益及虧損。香港財務報告準則第9號接續來自香港會計準則第39號的確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之財務負債除外，該負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計差異。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號中終止確認及財務資產及財務負債之規定。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」取代了在香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的的主體」中所有有關控制權和合併的指引。香港會計準則第27號現更改名稱為「獨立財務報表」；而其繼續為一項僅處理獨立財務報表的準則。有關獨立財務報表的現有指引並無更改。香港財務報告準則第10號更改控制之釋義以令到相同準則可應用於全部實體以釐定控制權。有關控制權的修訂定義，集中於在控股權存在前需要同時擁有的權力和可變的回報。權力指目前有能力指導足以重大影響回報的活動。回報必須屬可變並可為正數、負數或同時為正數和負數。權力依據現有事實和環境釐定並須持續評估。至於擬為短暫性質的控股權的事實，不會消除在投資方控股權下任何被投資方的綜合規定。擁有投票權或合同權利可以是權力的證據，或將兩者結合或會產生投資者權力。權力不需予以行使。若無限制或其他情況，擁有逾半投票權之投資者可符合擁有權力之準則。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」為一項就所有形式之其他實體權益之披露規定之新訂及全面準則。該項新準則規定實體須披露資料以助財務報表使用者評價實體於附屬公司、聯營公司、合營安排及非綜合結構性實體相關權益之性質、風險及財務影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」首次提供公平值之精確釋義及於香港財務報告準則使用之公平值計量之單一來源及披露規定，藉以改善一致性及減低複雜性。此規定並不擴展公平值會計之使用，但就香港財務報告準則之其他準則已規定或容許使用公平值會計時，提供應如何應用之指引。

目標集團正在評估該等新增及經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響。Global Castle董事尚未就應用該等準則之影響作出詳情分析，故未能衡量影響程度。

4. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，財務資料載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露。香港會計師公會已頒佈若干新增及經修訂之香港財務報告準則。

財務資料乃按歷史成本基準編製。分類為持作出售之非流動資產及出售組別乃按賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。

主要會計政策載列如下。

(a) 綜合基準

財務資料載列現時組成目標集團之實體之財務資料。當Global Castle擁有權力管理一家實體之財務及經營政策以從其業務中獲利，即屬擁有控制權。

於有關期間內所收購或出售之附屬公司之業績乃分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止(如適用)列入綜合收益表。

如有需要，會對Global Castle之附屬公司之財務資料作出調整，以使其會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團實體之間的交易、結餘及收支均於綜合賬目時對銷。

附屬公司之投資乃載列於Global Castle之財務狀況表，並按成本減累計減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績乃按Global Castle根據已收及應收股息之基準入賬。

(b) 有關受共同控制實體業務合併之合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制當日已合併。

合併實體或業務之資產／負債淨值乃以控制方釐定之現有賬面值綜合入賬。概不確認就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾共同控制合併時成本之差額(以控制方仍然持有權益為限)。

綜合收益表及其他綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短者為準)之業績及其他全面收益，而不論共同控制合併之日期。

(c) 分類為持作出售之非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別倘其賬面值原則上可透過出售交易而非持續使用而收回，則分類為持作出售。該條件僅限於資產(或出售組別)甚有可能進行出售及在現狀下可作即時出售，並僅受出售該等資產(或出售組別)之一般及慣常條款所規限。出售組別乃指一組將於同一交易中被一併出售之資產，以及與該等資產有直接關連則將於該交易中被轉移之負債。

當目標集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論目標集團是否將於出售後保留前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時一概分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按彼等過往賬面值與其公平值減出售成本之較低者計量。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購項目直接產生之開支。

折舊乃按物業、廠房及設備之估計可使用年期減以其估計之剩餘價值(如有)以直線法計算以撇銷其成本。就此所採用之傢俬、裝置及辦公室設備及汽車主要年率分別為介乎10%至20%以及20%。

可使用年期及折舊方法於各報告期末檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期不會因使用而產生任何日後經濟利益時終止確認。資產出售或報廢產生之任何收益或虧損，為有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，均於綜合收益表確認。

(e) 預付租賃款項－林地使用權

預付租賃款項指從經營租賃項下就購入林地使用權之代價及其相關初始成本之總額分配為土地部份之款項。林地使用權乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列賬。攤銷按租賃年期以直線法於損益入賬。

(f) 生物資產

生物資產主要包括該等林地上之不同種類果樹，目標集團於該等林地上從事農業活動，種植果樹以生產不同種類水果作為農產品出售。林地建設及維修開支於產生期間之損益入賬。

生物資產於初始確認時及各報告期末按公平值減銷售成本計量，而生物資產之公平值減銷售成本變動所產生之收益或虧損於產生期間之損益賬確認。

倘生物資產未有市場價格或價值，且生物資產之其他估計公平值於目前階段或於初始確認時評定為明顯不可靠，則生物資產須按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量。當該等生物資產之公平值能可靠計量，則須按其公平值減銷售成本計量。

(g) 非財務資產之減值

於各報告期末，目標集團均會審閱其有形資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之數目。倘無法估計個別資產之可收回金額，目標集團將估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理而一致之分配基礎，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至能識別一個合理且一致之基礎之最小現金產生單位組合。

可收回金額是指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該稅前折現率應反映對貨幣時間值之當前市場評估及該資產特有之風險(未就其調整估計未來現金流量)。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值,則該資產(或現金產生單位)之賬面值將降至其可收回金額。減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損其後撥回,則該資產(或現金產生單位)之賬面值將增至重新估計之可收回金額,惟經增加之賬面值不得超過假使資產(或現金產生單位)於過往期間並無確認減值虧損其原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益賬確認。

(h) 金融工具

財務資產及財務負債乃於目標集團成為工具合約條文之訂約方時在綜合財務狀況表中確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益之財務資產及財務負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時加入財務資產或財務負債(如適用)之公平值或從中扣除。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

財務資產

在初步確認時,目標集團根據收購資產之目的分類其財務資產。按公平值計入損益之財務資產初步按公平值計量,而所有其他財務資產初步按公平值加收購財務資產直接應佔之交易成本計量。以常規方式購買或出售之財務資產按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售指根據合約(其條款規定於根據有關市場規例或慣例確立之一般時間框架內交付資產)購買或出售財務資產。

貸款及應收款項

該等資產為非衍生財務資產,附帶固定或可釐定付款金額,且在活躍市場並無報價。該等資產主要透過向客戶提供服務而產生(貿易應收賬款),亦包含其他類型之合約貨幣資產。於初步確認後,該等資產按採用實際利息法計算之攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

財務資產之減值

目標集團會於各報告期末評估是否有任何客觀證據顯示財務資產出現減值。倘於初步確認財務資產後因發生一項或多項事件而出現客觀減值證據,且有關事件對財務資產能可靠估計之預計未來現金流量具有影響,即表明財務資產出現減值。減值證據可包括:

- 發行人或對手方面臨重大財務困難;或
- 違反合約,如逾期支付或拖欠利息或本金付款;
- 借款人很有可能破產或進行財務重組;或
- 因財務困難而使財務資產喪失活躍市場

就貸款及應收款項而言,當有客觀證據顯示財務資產出現減值時,則會於損益賬確認減值虧損及直接撇減財務資產之賬面值,減值虧損乃按該資產賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。財務資產之賬面值會透過使用準備賬撇減。當財務資產之任何部份被釐定為無法收回時,則會於準備賬中就有關財務資產作出撇銷。

財務負債及權益工具

目標集團發行之財務負債及權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及權益工具之定義分類。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量之財務負債其後利用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響極小，則按成本列賬。相關之利息開支於損益賬確認。

當負債終止確認及於攤銷之過程中，相關收益或虧損於損益賬確認。

權益工具

目標集團發行之權益工具乃按已收所得款項減直接發行成本列賬。

終止確認

從財務資產收取現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而目標集團已轉讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報，即終止確認財務資產。終止確認財務資產時，資產賬面值與已收取及應收代價加上已在權益中直接確認之累計收益或虧損總和之差額，乃於損益賬確認。

倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，即終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬確認。

(i) 現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行活期存款及原訂存款期為三個月或以下之短期銀行存款。

(j) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所呈報之純利不同，乃由於應課稅溢利不包括須於其他年度課稅或可扣稅之收入及開支，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之收益表項目。目標集團之即期稅項負債乃採用報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產僅於可能出現未來應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額時確認。若商譽或於一項交易（業務合併除外）初步確認其他資產及負債時產生之暫時差額，並無影響會計溢利或應課稅溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資而產生之應課稅暫時差額而確認，惟目標集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額於可見將來可能不會撥回則作別論。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在沒可能會有足夠應課稅溢利應用全部或部份資產時作調減。

遞延稅項資產及負債按變現資產或償還負債期間預期適用之稅率（根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率及稅法）計算。遞延稅項於損益賬中扣除或抵免，惟若有關直接於權益中扣除或抵免之項目，則遞延稅項亦於權益中處理。

(k) 外幣

於編製各個別集團實體之財務資料時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易，以相關功能貨幣（即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣）按交易日期之現行匯率換算入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目，按結算日之現行匯率重新換算。外幣列值以公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目不作重新換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益賬確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額則計入該期間之損益賬，惟因重新換算直接於其他全面收益中確認之收益及虧損相關之非貨幣項目產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

就呈報財務資料而言，目標集團海外業務之資產及負債乃按報告期末之現行匯率換算為目標集團之呈報貨幣（即港元），有關收入及開支則按期內之平均匯率換算，除非有關期間內之匯率顯著波動，於此情況下，則採用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益中確認並累計入權益。

(l) 關連人士

關連人士指與編製財務報表之實體（「報告實體」）有關連之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與報告實體有關連：

- (i) 控制或共同控制報告實體；
- (ii) 對報告實體有重大影響力；或
- (iii) 為報告實體或報告實體母公司之主要管理人員。

- (b) 倘符合下列任何條件，某實體即與報告實體有關連：
- (i) 該實體與報告實體屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或某集團成員公司之聯營公司或合營企業，而該另一實體為該集團之成員公司）；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為報告實體或與報告實體有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘報告實體本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與報告實體有關連；
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；或
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

5. 主要估計不確定因素來源

於應用目標集團之會計政策（詳見上文第C節附註4）時，管理層須就不能從其他來源顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗、對未來之預期及認為屬有關之其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認，倘若有關修訂同時影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

下列為於報告期末有關未來之主要假設及其他估計不確定因素之主要來源，其具有重大風險足以致使對下一個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 生物資產之計量

誠如下文附註16所披露，由於無法計量生物資產於初部確認時之公平值，故此生物資產之公平值能可靠計量之假定已被推翻。因此，生物資產乃於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表中按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。Global Castle之唯一董事將於情況可行時收集資料，並確定能否釐定生物資產之公平值。當生物資產之公平值能可靠計量，目標集團須按公平值減出售時之銷售成本計量生物資產。

(b) 該等林地及生物資產之估計可使用年期

目標集團釐定該等林地及生物資產之估計可使用年期以及預付租賃款項之相關攤銷費用及生物資產之折舊費用。攤銷及折舊以直線法在損益賬扣除。該等估計乃根據青龍滿族自治縣(「青龍」)林業局所發出林權證之租期二零一一年二月十日至二零五七年二月十一日而作出。目標集團於該等林地及生物資產之可使用年期少於過往估計年期時，將增加預付租賃款項之攤銷費用及生物資產之折舊費用。實際經濟年期可能與估計可使用年期有所出入。定期檢討可能導致攤銷及折舊年期變動，繼而影響未來期間之攤銷費用及折舊費用。

(c) 非財務資產之估計減值虧損

於各報告期間結算日，目標集團評估所有非財務資產是否有任何減值跡象。倘有跡象顯示賬面值可能無法收回，則會對該等資產進行減值測試。當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額(即公平值減銷售成本與其使用價值兩者間之較高者)時即存在減值。公平值減銷售成本乃根據同類資產之具約束力公平銷售交易所得數據或可觀察之市場價格減出售該資產之遞增成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適折現率以計算該等現金流量之現值。

6. 金融工具**(a) 金融工具類別**

於報告期末，目標集團及Global Castle各類財務資產及負債之賬面值載列如下：

財務資產

	目標集團		Global Castle	
	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元
貸款及應收款項：				
應收附屬公司款項	-	-	1,006,659	62,892,801
其他應收款項	-	3,167	-	-
現金及現金等值物	24,622	7,009,381	-	-
	<u>24,622</u>	<u>7,012,548</u>	<u>1,006,659</u>	<u>62,892,801</u>

財務負債

	目標集團		Global Castle	
	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
	港元	港元	港元	港元
以攤銷成本計量之財務負債：				
應付流轉費—生物資產	4,810,910	-	-	-
應計開支及其他應付款項	850,759	461,695	-	-
應付前股東款項	6,352,802	-	1,006,652	-
應付母公司款項	-	62,897,552	-	62,897,552
	<u>12,014,471</u>	<u>63,359,247</u>	<u>1,006,652</u>	<u>62,897,552</u>

(b) 財務風險管理

目標集團之主要金融工具包括現金及現金等值物、應計開支及其他應付款項，以及應付前股東及母公司之款項。該等金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載於下文。Global Castle之董事管理及監察該等風險以確保適時且有效實施適當措施。

(i) 貨幣風險

當確認以目標集團實體相關功能貨幣以外之貨幣列值之資產及負債時，即產生貨幣風險。目標集團主要於中國經營業務，大部份交易以人民幣計值及結算。然而，目標集團承擔之貨幣風險主要來自其以港元列值之銀行結餘以及應付前股東及母公司款項，導致目標集團承受貨幣風險。

目標集團及Global Castle目前並無外幣對沖政策。然而，Global Castle之董事會密切監察外匯風險，並將於需要時考慮使用對沖工具。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末港元產生之貨幣風險而釐定。編製該分析時乃假設於報告期末存在之銀行結餘以及應付前股東及母公司款項於整個年度均存在。所使用之5%敏感度為管理層對匯率合理可能變動之評估。此敏感度分析僅包括於期末存在以外幣列值之貨幣項目並就5%之外幣匯率變動調整換算。

倘港元兌人民幣升值／貶值5%，而所有其他變數維持不變，則目標集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止期間／年度之除稅後虧損將分別減少／增加約50,000港元及2,820,000港元，而截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止期間／年度之虧絀將分別減少／增加約50,000港元及76,000港元。

(ii) 利率風險

目標集團在中國存放之銀行結餘按浮動利率計息，由於現行市場利率波動，故承受現金流量利率風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據浮息銀行結餘之利率風險而釐定。編製該分析時乃假設於報告期末存在之銀行結餘於整個年度均存在。向內部關鍵管理人員報告時採用增減100基點，為管理層對利率合理可能變動之評估。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，倘利率上升／下降100基點，而所有其他變數維持不變，則目標集團之除稅後虧損將減少／增加約52,000港元。由於目標集團於二零一一年十二月三十一日之銀行結餘屬微不足道，因此並無進行截至二零一一年十二月三十一日止期間之敏感度分析。

(iii) 信貸風險

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團就訂約方未能履行責任以致目標集團將蒙受財務損失而面對之最高信貸風險，為綜合財務狀況表所載個別已確認財務資產之賬面值。

由於目標集團之銀行結餘乃存放於中國之高信貸評級主要金融機構，故Global Castle之董事認為信貸風險極微。

(iv) 流動資金風險

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之總負債超過其總資產約分別2,005,583港元及2,877,829港元。Global Castle及目標集團之持續經營能力已載列於上文附註2。

在管理流動資金風險時，目標集團監察及維持銀行結餘及現金於管理層認為充足之水平，以撥付目標集團營運及減輕現金流量波動之影響。管理層不時監察流動資金需求。

下表顯示目標集團之財務負債，按照相關之到期組別，根據由報告期末至合約到期日之剩餘期間進行分析。

下表所披露之金額為已訂約未貼現現金流量。

於二零一一年十二月三十一日

	賬面值 港元	已訂約未 貼現現金 流量總額 港元	於一年內 或按要求 港元	超過一年 港元
目標集團：				
應付流轉費—生物 資產	4,810,910	4,810,910	4,810,910	—
應計開支及其他 應付款項	850,759	850,759	850,759	—
應付前股東款項	6,352,802	6,352,802	6,352,802	—
	<u>12,014,471</u>	<u>12,014,471</u>	<u>12,014,471</u>	<u>—</u>
Global Castle：				
應付前股東款項	<u>1,006,652</u>	<u>1,006,652</u>	<u>1,006,652</u>	<u>—</u>

於二零一二年十二月三十一日

	賬面值 港元	已訂約未 貼現現金 流量總額 港元	於一年內 或按要求 港元	超過一年 港元
目標集團：				
應計開支及其他 應付款項	461,695	461,695	461,695	—
應付母公司款項	62,897,552	62,897,552	—	62,897,552
	<u>63,359,247</u>	<u>63,359,247</u>	<u>461,695</u>	<u>62,897,552</u>
Global Castle：				
應付母公司款項	<u>62,897,552</u>	<u>62,897,552</u>	<u>—</u>	<u>62,897,552</u>

(v) 自然界風險

目標集團之農作物生產及於該等林地上果樹之生長可能因當地之不利天氣狀況及自然災害影響。水災、旱災、龍捲風及暴風等天氣狀況以及地震、火災、疾病、蟲蛀及害蟲等自然災害均屬上述事宜之例子。出現惡劣天氣狀況或自然災害或會減少可收成之水果，或妨礙目標集團之農業營運或於該等林地上果樹之生長。

(vi) 供應及需求風險

目標集團須承擔水果價格及銷量波動所產生之風險。由於目標集團並不預期水果價格於可見將來將大幅下挫，因此並無訂立衍生工具或其他合約，以管理水果價格下跌之風險。目標集團定期審視水果價格展望，以考慮積極財務風險管理之需要。

(c) 公平值估計

Global Castle之董事認為，綜合財務報表內按攤餘成本入賬之目標集團財務資產及財務負債之賬面值與其各自於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之公平值相若。

7. 收入及分部資料

目標集團(茂源除外)於有關期間內並無產生任何收入。

目標集團按主要經營決策者所審閱並賴以作出決策之報告釐定其經營分部。目標集團之經營業務乃按照業務之性質及所提供之產品及服務劃分為不同架構分開管理。目標集團各個經營分部自成一個策略業務單位，所提供之產品及服務所涉及之風險及回報均與其他經營分部有所不同。

目標集團現時經營兩個經營分部，即該等林地之管理及食品分銷業務。誠如下文附註8所載，茂源主要從事食品分銷業務。由於向新擁有人移交所有有關會計紀錄及相關證明文件，茂源之業績及財務狀況並無納入財務資料中。因此，茂源之經營分部並無視為可報告分部，故就本報告而言並無呈列目標集團之分部資料。於有關期間內，經營分部並無任何變動。

地區資料

目標集團之所有非流動資產均位於中國。因此，並無提供地區資料之披露。

8. 撤銷於已終止綜合入賬之附屬公司之投資及應收該附屬公司之款項

根據茂源於二零一二年九月十二日通過之股東決議案，盛源已轉讓其全部繳足資本人民幣300,000元予新擁有人，而茂源其後不再為盛源之附屬公司。所有會計記錄及其相關證明文件已移交新擁有人。就本報告而言，茂源之業績及財務狀況並無納入財務資料中，因Global Castle之董事認為，就通函所載之收購事項而言，茂源並非目標集團之一部份。

有關茂源於二零一一年十二月三十一日之詳情載列如下：

已終止綜合入賬之附屬公司名稱	成立地點	成立日期	註冊及繳足資本	所持 實際權益	主要業務
間接持有： 青龍滿族自治縣茂源農業有限公司	中國	二零一一年 五月二十五日	人民幣300,000元	100%	食品分銷 業務

Global Castle之董事認為，於茂源之投資及應收茂源之款項之公平值為零。368,700港元及49,640港元已分別於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日止年度內撇銷。

9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	二零一一年 一月二十八日 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
薪金、花紅及其他福利	289,114	11,790
退休福利計劃供款	29,899	3,843
離職福利(附註)	52,638	7,201
僱員成本總額(包括董事酬金)	371,651	22,834
核數師酬金	17,206	8,191

附註：二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間之離職福利指支付僱員離職補償之一次性付款。截至二零一二年十二月三十一日止年度之離職福利指透過僱員福利計劃增加對目標集團前僱員之退休福利。

10. 所得稅

根據英屬處女群島法律，Global Castle獲豁免繳稅。

俊萬須按估計應課稅溢利之16.5%繳納香港利得稅。由於俊萬於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，盛源之基本稅率為25%。由於盛源於中國並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

期內所得稅開支與綜合收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一一年 一月二十八日 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前虧損	(2,038,194)	(2,182,047)
按本地所得稅率25%計算之所得稅開支 不可扣稅開支之稅務影響	(509,549) 509,549	(545,513) 545,513
於期間/年度虧損確認之所得稅	-	-

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團並無任何重大未撥備遞延稅項負債。

11. 董事酬金及最高薪酬人士

於有關期間內，概無向Global Castle之董事支付任何酬金。

目標集團於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間支付予五位最高薪酬人士之酬金，以及於截至二零一二年十二月三十一日止年度支付予兩位僱員之僱員成本載列如下：

	二零一一年 一月二十八日 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
薪金及津貼	241,614	11,790
退休福利計劃供款	25,887	3,843
離職補償	52,638	7,201
	<u>320,139</u>	<u>22,834</u>

目標集團於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間支付予五位最高薪酬人士及於截至二零一二年十二月三十一日止年度支付予兩位僱員之酬金均不多於1,000,000港元。

除上文所披露者外，於各有關期間內，目標集團並無於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間支付予五位最高薪酬人士以及於截至二零一二年十二月三十一日止年度支付予兩位僱員（包括Global Castle之董事）任何其他酬金，作為誘使加入目標集團或離職補償。此外，於各有關期間內，概無Global Castle之董事放棄任何酬金。

12. 股息

於各有關期間概無派發或擬派發任何股息，而自報告期末起亦無擬派發任何股息。

13. 每股虧損

就本報告而言，並無呈列每股虧損之資料，因呈列該等資料被視為無意義。

14. 物業、廠房及設備

目標集團

	傢俬、裝置及 辦公室設備 港元	汽車 港元	合計 港元
成本			
添置	163,564	–	163,564
匯兌調整	2,828	–	2,828
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	166,392	–	166,392
添置	–	909,449	909,449
匯兌調整	1,625	9,627	11,252
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年十二月三十一日	168,017	919,076	1,087,093
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
累計折舊			
期內開支	11,970	–	11,970
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	11,970	–	11,970
期內開支	28,456	27,572	56,028
匯兌調整	117	–	117
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年十二月三十一日	40,543	27,572	68,115
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	154,422	–	154,422
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年十二月三十一日	127,474	891,504	1,018,978
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

15. 預付租賃款項－林地使用權

目標集團

	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元
成本		
期／年初	–	5,253,349
添置：		
－從代價及其已付相關初始成本 之總額中分配之土地部份	5,098,613	43,262,960
匯兌調整	154,736	509,291
期／年終	5,253,349	49,025,600
累計攤銷		
期／年初	–	747,623
期／年內開支	747,623	1,065,774
匯兌調整	–	7,300
期／年終	747,623	1,820,697
根據中期租約於中國之租賃土地賬面值	<u>4,505,726</u>	<u>47,204,903</u>
為呈報所作之分析如下：		
非流動資產	3,450,258	46,139,129
流動資產	1,055,468	1,065,774
賬面值	<u>4,505,726</u>	<u>47,204,903</u>

預付租賃款項指收購目標集團於中國獲授林地使用權之代價及其已付相關初始成本之總額中分配作土地部份之款項。分配基準詳載於下文附註16。林地使用權將於二零五七年屆滿。該等林地之用途由中國國務院頒佈之中國森林法實施條例所規管。

16. 生物資產，按成本

目標集團

	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元
成本		
期／年初	–	5,394,615
因購入而增加	5,235,718	–
匯兌調整	158,897	52,674
期／年終	5,394,615	5,447,289
累計折舊		
期／年初	–	83,069
期／年內開支	83,069	118,419
匯兌調整	–	812
期／年終	83,069	202,300
賬面值	5,311,546	5,244,989

附註：

- (a) 於二零一一年一月，盛源與青龍滿族自治縣（「青龍」）相關村民委員會訂立多項林地承包經營權流轉協議（「流轉協議」），內容涉及收購總面積63,035.29畝（「畝」）之林地使用權。根據流轉協議，盛源須於青龍林業局於二零一一年四月發出林權證時支付人民幣4,349,435元（相當於約5,188,006港元）。餘款人民幣39,144,915元（相當於約48,069,956港元）須於二零一二年五月支付。
- (b) 生物資產主要包括該等林地上之不同種類果樹，目標集團於該等林地上從事農業活動，種植果樹以生產不同種類水果作為農產品出售。根據中國獨立持牌林業專家及顧問（「林業調查團隊」）編製之林業調查報告（「調查報告」），該等林地中，40,571.54畝種有四種主要果樹（「相關生物資產」），當中約33,653.66畝種有杏樹、約5,341.15畝種有山楂樹、約990.65畝種有板栗樹及約586.08畝種有梨樹。
- (c) 由於目標集團尚未就出圃、切割、砍伐、移植或出售生物資產個別向相關當局取得任何牌照及批文（以下統稱為「相關牌照及批文」），故Global Castle之唯一董事認為，理論上，生物資產於初步確認日期、二零一一年及二零一二年十二月三十一日並無商業價值。此外，其他估計生物資產公平值之方法，如利駿行所建議使用收入法及／或成本法，均未能為生物資產釐定一個明顯可靠之公平值。因此，根據香港會計準則第41號「農業」，生物資產之公平值能可靠計量之假定已被推翻。因此，生物資產乃於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表中按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

- (d) 目標集團參照利駿行進行之工作採用公平值比例(「該比例」)將購入該等林地使用權之代價及其相關初始成本之總額分配至有關土地部之預付租賃款項及生物資產成本，惟相關生物資產之公平值乃根據一項特殊假設(「特殊假設」)而釐定，即相關生物資產可於活躍市場出售，而實情並非如此，因於初步確認日期、二零一一年及二零一二年十二月三十一日均未取得相關牌照及批文。詳情載於上文附註(c)。然而，Global Castle之唯一董事認為，相關牌照及批文並非無法取得，故就財務報告而言，Global Castle之唯一董事參照利駿行進行之工作釐定相關生物資產之可能公平值，以基於特殊假設而計算該比例。此外，按林業調查團隊之意見，僅使用相關生物資產之公平值以釐定該比例，因種於該等林地其餘部份上之其他樹木品種並無重大經濟價值。
- (e) 就上文(d)而言，相關生物資產之公平值乃由利駿行根據Global Castle之唯一董事可得之資料獨立估計。基於特殊假設，利駿行應用比較出售法，考慮近期就同類資產所支付之價格，並就指示市價作出調整以反映所估值資產與市場比較有關之狀況及用途。

除特殊假設外，利駿行評估相關生物資產公平值時採納之主要估值方法及假設如下：

- 所評估之最終產品或市場乃作立木盤存；
- 估值時曾計及各樹木品種之數目乃以調查報告為依據；
- 各樹木品種之價錢乃屬同質，而各樹木品種之平均價錢乃用作估計基準。利駿行亦計及樹木品種之狀況，例如其種類、樹齡及胸寬；
- 各樹木品種之價錢乃取自外部來源。並無計及運輸費用，因該等成本一般由買方支付。然而，所採用之市價已扣除連根拔起及裝貨費用。

17. 於附屬公司之投資及應收其款項

Global Castle

	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元
非上市股份，按成本	<u>1</u>	<u>1</u>
應收附屬公司款項	<u>1,006,659</u>	<u>62,892,801</u>

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 應付流轉費—生物資產

應付流轉費—生物資產指分配至生物資產之代價及相關初始成本之總額，於二零一一年十二月三十一日尚未支付。有關分配詳情載於上文附註16。未付流轉費已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內悉數支付。

19. 應付前股東及母公司之款項

應付前股東及母公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟母公司已同意不會催繳結欠彼之任何款項，除非及直至目標集團有能力應付到期之財務責任為止。因此，於二零一二年十二月三十一日，應付母公司之款項乃於綜合財務狀況表中分類為非流動負債。

20. 股本**(a) 法定及已發行股本***Global Castle*

	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一二年 十二月三十一日 港元
法定：		
50,000股每股面值1美元之股份	<u>388,000</u>	<u>388,000</u>
已發行及繳足：		
1股面值1美元之股份	<u>8</u>	<u>8</u>

Global Castle乃於二零一一年一月二十八日註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1美元之單一類別股份。於註冊成立日期，已向認購人配發1股股份，為Global Castle提供初始營運資金。

(b) 資本管理

Global Castle之資本架構包括附註19所載之應付母公司之款項，扣除現金及現金等值物及Global Castle擁有人應佔虧絀總額（包括於綜合財務狀況表呈列之已發行股份、累計虧損及匯兌波動儲備）。目標集團資本管理之主要目標為確保Global Castle有能力持續經營，以繼續為股東帶來回報。

Global Castle之資本管理為定期監察即期及預期之流動資金需要，而並非使用債務／權益比率分析。

除實體之股本外，Global Castle之營運主要由其母公司之墊款撥付，該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。此外，Global Castle之股東及實益擁有人同意向目標集團提供財務援助，且不會催繳任何貸款，直至目標集團之財務狀況許可為止。

Global Castle及其附屬公司概無受到外間所施加之資本規定之限制。

21. 僱員退休福利計劃

盛源之中國僱員參加中國政府營辦之國家管理退休福利計劃。盛源須按其工資之若干百分比向退休福利計劃作出供款，為該等福利提供資金。盛源就退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。

22. 主要非現金交易

目標集團所訂立並無於綜合現金流量表中反映之非現金投資及融資活動如下：

二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間

- 於二零一一年五月二十三日，當Global Castle之股權由前股東甲轉讓予前股東乙時，前股東甲將應收Global Castle之全部款項1,006,652港元轉讓予前股東乙。
- 於二零一一年一月，盛源與青龍相關村民委員會訂立流轉協議，以收購該等林地使用權。總代價中，人民幣4,389,435元(或相等於5,235,718港元)已分配至生物資產之成本，其中人民幣3,914,492元(或相等於4,669,205港元)於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間尚未支付。有關款項已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內悉數支付。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

- 於二零一二年二月二十日，當Global Castle之股權進一步轉讓予母公司時，前股東乙將應收Global Castle之全部款項1,006,652港元轉讓予母公司。
- 根據日期為二零一二年二月二十日之轉讓契據，前股東甲將應收盛源之全部款項5,280,900港元轉讓予Global Castle之董事及實益擁有人。該款項其後已轉讓予Global Castle之母公司。

23. 關連人士交易

有關董事酬金及與前股東及母公司之尚未償還款項分別於附註11及19披露。二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團與關連人士之交易如下：

a) 轉讓應付前股東之款項予母公司

誠如上文附註22所述，於二零一一年五月二十三日，Global Castle應付前股東甲之款項約1,006,652港元已轉讓予前股東乙。於二零一二年二月二十日，1,006,652港元已轉讓予母公司。

b) 轉讓應付前股東款項予Global Castle之董事及實益擁有人

誠如上文附註22所述，於二零一二年二月二十日，Global Castle應付前股東甲之款項5,280,900港元已根據轉讓契據轉讓予Global Castle之董事及實益擁有人。該款項其後已轉讓予Global Castle之母公司。

c) 主要管理人員之報酬

主要管理人員於二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度之酬金如下：

	二零一一年 一月二十八日 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
短期福利	46,702	-

主要管理人員之酬金乃經考慮個別表現及市場趨勢而釐定。

24. 承擔

(a) 有關向盛源注資之承擔

誠如附註1所述，根據日期為二零一一年五月六日之股東決議案，盛源之註冊資本增加至40,000,000港元。於二零一二年十二月十九日，盛源已取得政府批准，據此，盛源之註冊資本由40,000,000港元削減至9,000,500港元。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，盛源之全部繳足資本分別為1,000,000港元及9,000,500港元。俊萬於二零一一年十二月三十一日之資本承擔為39,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日，俊萬並無資本承擔。

(b) 有關林地使用權之經營租賃承擔

於二零一一年十二月三十一日，目標集團根據不可撤銷經營租賃有關林地使用權之未來最低租賃款項承擔為人民幣35,230,423元（或相等於43,298,190港元），須於一年內支付。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等款項已悉數結清。

25. 期後事項

於有關期間後目標集團並無任何重大事件發生。

D. 期後財務報表

Global Castle、俊萬及盛源概無就二零一二年十二月三十一日後及直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。

此致

漢基控股有限公司
董事會

陳浩賢會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一三年三月十二日

E. 目標集團之管理層討論及分析

二零一一年一月二十八日至二零一二年十二月三十一日止期間

下文載列二零一一年一月二十八日 (Global Castle註冊成立日期) 至二零一二年十二月三十一日止期間 (「有關期間」) 目標集團之管理層討論及分析。下列財務資料乃以本附錄第A至D節所載目標集團之財務資料為依據。

業務回顧

Global Castle於二零一一年一月二十八日註冊成立，除成立俊萬、盛源及茂源外，就二零一一年一月三十日至二零一二年九月十二日 (盛源於當日出售茂源) 止期間並無任何業務活動。Global Castle及其附屬公司之主要業務為投資控股以及投資管理服務及生產及管理林基地。目標集團持有之主要資產為23份林權證，其涉及面積約63,035.29畝之多幅林地之經營權及林地管理，有效期至二零五七年二月十日止。林地位於中國河北省多個地點，現由盛源持有。

財務重點

二零一一年一月二十八日至二零一一年十二月三十一日止期間，目標集團錄得經審核虧損淨額約2,038,000港元。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之經審核負債淨額約為2,005,000港元。此外，截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得經審核虧損淨額約2,182,000港元。於二零一二年十二月三十一日，經審核負債淨額約為2,878,000港元。

收益

由於目標集團仍處於初期發展階段，故於有關期間並無錄得營業額。

其他收入

於有關期間，目標集團錄得其他收入總額4,637港元為銀行利息收入。

前景及未來計劃

目標集團擁有位於中國河北省多個地點之多幅林地地塊。於最後實際可行日期，該等林地種有果樹，惟尚未開始發展。本公司管理層有意於該等林地發展生態旅遊業務。有關該計劃之詳情載列於本通函董事會函件「進行收購事項之理由」一節。

流動資金、財務資源及資本架構

目標集團一般以內部資源及結欠賣方之款項作為其營運資金。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無任何銀行貸款，惟有賣方提供之免息貸款約62,898,000港元。

有關目標集團於二零一二年十二月三十一日之主要資產、負債及流動資金性質之資料請參考本附錄第B節。

資產押記

於二零一二年十二月三十一日目標集團並無抵押任何資產。

庫務政策及外匯風險

誠如本附錄第C節附註6(b)(i)所披露，目標集團因其以港元計值之銀行結餘、於二零一一年十二月三十一日結欠前股東貸款以及於二零一二年十二月三十一日結欠賣方貸款而承受貨幣風險。

資本承擔

有關目標集團之資本承擔請參閱本附錄第C節附註24。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無任何或然負債。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，目標集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知目標集團亦無面臨或針對任何重大訴訟或仲裁。

資產負債比率

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之資產負債比率(按總債務對總資產計算)約為1.05。

收購及出售附屬公司

除本附錄第C節附註1所載目標集團之集團重組及於二零一二年九月十二日盛源出售茂源外，於有關期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無重大收購或出售附屬公司。

僱員及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無聘用任何僱員。於有關期間之僱員福利開支總額約為394,000港元，乃因前僱員而產生。

(A) 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表之會計師報告

**GRAHAM H.Y. CHAN & CO.**CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)
HONG KONG香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心37樓
3719 – 26室

敬啟者：

吾等就漢基控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）以及Global Castle Investments Limited（「Global Castle」）及其附屬公司（「目標集團」），連同 貴集團以下統稱為「經擴大集團」之未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考資產及負債表」）呈交報告。未經審核備考資產及負債表由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以就建議收購（「收購事項」）Global Castle之全部已發行股本對所呈列之財務資料有何影響提供資料，以供載入 貴公司於二零一三年三月十二日刊發之通函（「通函」）附錄三內。未經審核備考資產及負債表之編製基準乃載於本附錄第B節內。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考資產及負債表，完全為 貴公司董事之責任。

吾等之責任是按照上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考資產及負債表構思意見，並向 閣下彙報。吾等在編製未經審核備考資產及負債表之時也曾採用吾等以往就其他財務資料而編製之報告，惟吾等除對該等報告發出當日的受函人負責之外，概不就該等報告向任何其他人士等承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則（「香港投資通函呈報委聘準則」）第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件加以比較、考慮支持調整的證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考資產及負債表。吾等的工作不涉及對任何相關財務資料進行獨立調查。

吾等在計劃及執行工作時，旨在取得吾等認為必要的資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考資產及負債表已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該基準與 貴集團的會計政策一致，以及就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考資產及負債表而言，所作調整乃屬恰當。

未經審核備考資產及負債表乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明之用，而由於其假設性質使然，故並不保證或表示日後定會發生任何事件，亦未必能確實反映經擴大集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- a. 貴公司董事已按所列基準妥為編製未經審核備考資產及負債表；
- b. 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考資產及負債表而言，所作調整乃屬恰當。

此致

漢基控股有限公司
列位董事 台照

陳浩賢會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一三年三月十二日

(B) 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表之編製基準

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考資產及負債表」）乃為說明向Speedy Harvest Holdings Limited（「賣方」）收購Global Castle Investments Limited（「Global Castle」）全部已發行股本之影響而編製。收購事項之總代價為800,000,000港元，將由本公司全資附屬公司均領有限公司（「買方」）悉數以現金支付。

未經審核備考資產及負債表乃根據本集團截至二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司於二零一二年十一月二十九日刊發之中期報告）及目標集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告）而編製，並就收購事項作出備考調整，猶如收購事項於二零一二年九月三十日已完成。申報會計師陳浩賢會計師事務所就會計師報告發出不發表意見。不發表意見基準詳情載於附錄二。

未經審核備考資產及負債表乃以上述歷史數據為基礎，並已作出(i)直接與該等交易有關；及(ii)有事實支持之備考調整。備考調整說明於隨附之附註內概述。

未經審核備考資產及負債表乃由本公司董事編製，僅供說明之用，且乃根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料而編製。因此，因其性質使然，未經審核備考資產及負債表並不擬預測經擴大集團於收購事項完成時之財務狀況。

未經審核備考資產及負債表應與本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團過往財務資料及載於通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考資產及負債表

	本集團 於二零一二年 九月三十日 (附註1) 千港元 (未經審核)	目標集團 於二零一二年 十二月三十一日 (附註2) 千港元 (經審核)	備考調整			經擴大集團之 未經審核備考 資產及負債表 千港元 (未經審核)
			對目標 集團可識別 資產及負債之 公平值調整 (附註3) 千港元 (未經審核)	就收購事項之 商譽及應付 代價之調整 (附註4) 千港元 (未經審核)	就交易成本 之調整 (附註5) 千港元 (未經審核)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	11,023	1,019				12,042
無形資產	50,000	-	719,733			769,733
投資物業	111,400	-				111,400
預付租賃款項—林地使用權	-	46,139				46,139
生物資產，按成本	-	5,245	65,492			70,737
商譽	-	-		151,061		151,061
可供出售投資	4,500	-				4,500
租金按金	700	-				700
應收貸款	25,120	-				25,120
按公平值計入損益之投資	266,147	-				266,147
	<u>468,890</u>	<u>52,403</u>				<u>1,457,579</u>
流動資產						
存貨	135	-				135
預付租賃款項—林地使用權	-	1,066				1,066
應收貸款	36,780	-				36,780
按公平值計入損益之投資	499,568	-				499,568
衍生金融工具	16,830	-				16,830
預付款項、按金及其他應收款項	8,275	3				8,278
現金及現金等值物	21,525	7,010		(800,000)		(771,465)
	<u>583,113</u>	<u>8,079</u>				<u>(208,808)</u>

	備考調整					經擴大集團之 未經審核備考 資產及負債表 千港元 (未經審核)
	本集團 於二零一二年 九月三十日 (附註1) 千港元 (未經審核)	目標集團 於二零一二年 十二月三十一日 (附註2) 千港元 (經審核)	對目標 集團可識別 資產及負債之 公平值調整 (附註3) 千港元 (未經審核)	就收購事項之 商譽及應付 代價之調整 (附註4) 千港元 (未經審核)	就交易成本 之調整 (附註5) 千港元 (未經審核)	
流動負債						
其他應付款項及應計開支	3,722	462			2,383	6,567
計息銀行借款	34,062	-				34,062
	<u>37,784</u>	<u>462</u>				<u>40,629</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>545,329</u>	<u>7,617</u>				<u>(249,437)</u>
總資產減流動負債	<u>1,014,219</u>	<u>60,020</u>				<u>1,208,142</u>
非流動負債						
應付賣方款項	-	62,898		(62,898)		-
遞延稅項負債	-	-	196,306			196,306
	<u>-</u>	<u>62,898</u>				<u>196,306</u>
資產/(負債)淨額	<u>1,014,219</u>	<u>(2,878)</u>				<u>1,011,836</u>

未經審核備考資產及負債表附註

- (1) 本集團之資產及負債賬面值乃摘錄自本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 目標集團之資產及負債賬面值乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團會計師報告。
- (3) 就編製未經審核備考資產及負債表而言，本公司董事根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)將收購事項入賬，假設目標集團可識別資產及負債於收購事項日期之公平值與二零一二年十二月三十一日之賬面值相同，惟有關目標集團持有林地(「該等林地」)之土地部份之租賃資產及有關該等林地之生物資產除外，其公平值乃參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師利駿行測量師有限公司(「利駿行」)於二零一二年十二月三十一日進行該等林地之估值及生物資產之估值以暫定基準釐定，該等估值以人民幣計值，並按1.241港元兌人民幣1元之匯率(於二零一二年十二月三十一日之收市匯率)換算為港元(「港元」)，詳情如下：

	千港元
於二零一二年十二月三十一日釐定該等林地之公平值	837,675
減：生物資產於二零一二年十二月三十一日之公平值	(70,737)
	<hr/>
有關該等林地土地部份之租賃資產之公平值	766,938
	<hr/> <hr/>

利駿行所釐定生物資產之公平值乃以一項特殊假設(「特殊假設」)為基礎，即該等林地所附帶之生物資產可於市場出售，而於二零一二年十二月三十一日實情並非如此。就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售生物資產向相關當局取得任何牌照及批文(以下統稱為「相關牌照及批文」)之前，理論上，生物資產於二零一二年十二月三十一日並無商業價值。然而，本公司管理層表示，相關牌照及批文並非無法取得，故就根據香港財務報告準則第3號作出財務報告而言，利駿行基於特殊假設，以估計生物資產之可能公平值，藉以將該等林地之公平值分配至有關該等林地土地部份之租賃資產之公平值及該等林地上生物資產之公平值。

對有關該等林地土地部份之租賃資產之調整：

	千港元
有關該等林地土地部份之租賃資產之公平值	766,938
減：預付租賃款項－林地使用權之賬面值	(47,205)
	<hr/>
於無形資產確認之有利租賃資產	<u>719,733</u>

就未經審核備考資產及負債表而言，上文基於特殊假設而釐定之公平值乃假定為香港財務報告準則第3號所界定之市場基準公平值。

倘於完成日期之情況與二零一二年十二月三十一日之估值所使用之假設相差甚大，則生物資產之公平值及有關該等林地土地部份之租賃資產之公平值會與編製未經審核備考資產及負債表所使用之公平值有很大分別。

因收購事項將予收購目標集團可識別資產及負債之公平值估計如下：

	千港元
於二零一二年十二月三十一日目標集團淨負債之賬面值	(2,878)
加：	
公平值調整：	
有利租賃資產	719,733
生物資產	65,492
就遞延稅項負債之調整	(196,306)
	<hr/>
因收購事項所收購之可識別資產及負債之假設公平值	<u>586,041</u>

本集團估計，有利租賃資產、預付租賃款項－林地使用權及生物資產之可使用年期乃基於青龍滿族自治縣林業局發出之林權證之餘下租期（由完成日期起至二零五七年二月十一日）而釐定。

- (4) 商譽約151,061,000港元乃假設因收購事項而產生，乃基於現金代價800,000,000港元高於(i)因收購事項收購之可識別資產及負債之假設公平值586,041,000港元(按上文附註3所計算)；及(ii) Global Castle結欠賣方款項之公平值約62,898,000港元而釐定，本公司董事認為其與二零一二年十二月三十一日之公平值相若。

未經審核備考資產及負債表之現金及現金等值物為負現金結餘771,465,000港元。現金代價將以內部資源及本集團於二零一二年九月三十日後取得之其他借貸撥付。本公司董事認為，於本報告日期，本集團具備充足現金以支付差額。

商譽之金額於完成(i)識別目標集團之其他資產及負債(如無形資產)(如有)；(ii)評估目標集團之可識別資產及負債之公平值(包括有關該等林地土地部份之租賃資產及該等林地之生物資產之公平值)；及(iii)評估於收購事項完成時結欠賣方款項(如有)之公平值時，可予更改。

- (5) 調整指支付估計收購事項相關成本，包括收購事項直接產生之顧問、法律、會計、估值及其他專業費用約2,383,000港元。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就盛源所持有之該等林地於二零一二年十二月三十一日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供收錄於本通函內。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

註冊專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

閱讀本報告之人士謹請留意，以下報告乃根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一一年)(「國際估值準則」)以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(「香港測量師學會準則」)所訂指引而編製。兩套準則均授權估值師作出假設，而有關假設有可能經(例如閱讀本報告之人士之法定代理人)進一步調查後證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字之效力。中英文詞彙之翻譯僅供閱讀本報告之人士識別之用，於本報告內並不具法律效力或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之報告譯本僅供參考，不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本報告日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供其他文件及事實，估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等根據漢基控股有限公司(以下稱為「貴公司」)管理層向吾等所作指示，就貴公司及其附屬公司(連同貴公司以下統稱為「貴集團」)有意收購位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉多個地點之若干林

地地塊(以下稱為「該等林地」)進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以支持吾等對該等林地於二零一二年十二月三十一日(以下稱為「估值日期」)估值之結果及結論，以載入通函供 貴公司股東參考。吾等獲悉所估值之該等林地乃由盛源(天津)投資管理服務有限公司(「以下稱為「盛源」)持有。

吾等明白，使用吾等之工作成果(不論呈報方式)將會構成 貴公司之盡職審查之一部份，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就融資安排發表意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，並不會取代 貴公司管理層在達致有關所估值之該等林地之業務決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向 貴公司管理層進行盡職審查時提供參考資料，而吾等之工作不應為 貴公司參考之唯一因素。

估值基準及假設

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦依從國際估值準則)，估值基準可分為市值基準及非市值評估基準兩類。於是次委聘方面，吾等按市值基準提供有關物業估值之結論。

國際估值準則將「市值」一詞定義為「經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之情況下，於估值日期以公平交易一項資產或負債所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該等林地進行估值時，假設於估值日期：

- 該等林地之法定權益擁有人以該等林地之最高及最佳狀態且作為盛源持續經營業務之一部份於市場出售該等林地，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高該等林地之價值；
- 該等林地之法定權益擁有人有權自由及不受干擾地出讓全部所授出之未到期權益，且已悉數支付任何應付地價；
- 已經或隨時可以向任何地方、省或國家政府或私人實體或組織取得或更新一切所需牌照、證書、許可或其他法定或行政授權，作吾等之報告所載估值所依據之任何用途；

- 已就出售該等林地取得相關政府／組織批文，可免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)於市場上出售及轉讓；
- 吾等獲告知，由盛源管理之該等林地可在市場上就其現有或批准用途，向本地及海外買家自由出售及轉讓(免除一切產權負擔)，而毋須向政府支付任何地價；
- 該等林地之法定權益擁有人已採取合理及必須之保障措施，並考慮多個對該等林地及其適當用途造成任何干擾(如補償及土壤侵蝕)之應變計劃；及
- 林權證所載資料與實際數字之間並無重大出入。

倘情況並非如此，則將會對吾等之估值產生不利影響。

估值方法

目前有三種公認估值方法評估物業之市值，分別為銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收入法。

在對該等林地進行估值時，吾等採用銷售比較法，假設該等林地按現況於估值日期出售。此方法考慮同類或替代物業(即種有果樹或其他作物之林地地塊)之出售、放盤或供應情況及相關市場數據，釐定理性投資者會就擁有相若用途及經確定業權之同類物業所須支付之價值。

使用此方法時，吾等假設該土地因經批准用途及具有現有改進物(即果樹及其他作物)而受益，而對土地進行估值時，必須考慮現有改進物及地盤工程(如有)發展土地之方式，以及其實現該土地全部潛在價值之程度。

此方法乃建基於一項基礎假設，即各可資比較土地之價格乃計及土地之位置、交通、土地質素(即是否種有果樹及其他作物)及大小等特質之狀況。

除另有指明外，吾等並無以再發展為基礎進行估值或對可能以另一方式發展進行研究，而有關的經濟利益並非吾等工作的範疇。

可能影響呈報估值的事項

為進行估值，吾等採用所提供文件副本列出之面積而並無進一步核實。假如日後發現所採用的面積並非最近經批准的面積，吾等保留權利相應修正吾等之報告及估值。

吾等從本通函「董事會函件」中發現，貴公司有意在該等林地興建有600幢別墅之渡假村。鑑於並無向吾等提供進一步批文、許可或確實計劃，故吾等於估值中並無計及該意向。

吾等的估值並無考慮所估值之該等林地涉及的任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項，亦無考慮該等林地出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等林地概不附帶足以影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值假設該等林地可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構的障礙）。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影響。閱讀本報告之人士應自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

於本通函之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關該等林地而可能影響吾等工作成果中所呈報價值之負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對該等林地之影響（如有）。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，吾等保留權利調整本報告內所載估值。

確定業權

基於是次委聘之目的，貴公司管理層已向吾等提供必要之文件副本，以支持該等林地之法定權益擁有人（此情況中即盛源）有權自由及不受干擾地轉讓、按揭或出租全部所授出之未到期相關物業權益，而並不附帶任何產權負擔，且任何應付地價已悉數支付或未完成之程序亦已完成，以及盛源有權佔用及使用該等林地。然而，吾等與貴公司管理層協定之估值程序並無要求吾等對法定權益擁有人從有關當局獲得該等林地之方式之合法性及正規性進行法律方面的盡職審查。吾等與貴公司管理層協定，此應為貴公司管理層的法律顧問的責任。因此，吾等並不對該等林地之業權之起源及延續性負責或承擔法律責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱於有關部門存檔之該等林地文件正本，以核實法定業權或核實可能未有於交予吾等之副本中顯示的任何重大產權負擔或修改。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，故並不具備資格確定業權及呈報該等林地是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12項所載之規定，並僅依賴貴公司管理層所提供有關該等林地法定業權之文件

副本及之中國法律意見副本。吾等獲悉中國法律意見乃由合資格中國法律顧問金杜律師事務所於二零一二年十月十七日編製。吾等概不就該等法律意見負責或承擔法律責任。

於吾等之報告中，吾等假設盛源已向有關部門取得該等林地的所有批文及／或認可，及盛源延續其該等林地之業權及出售權利並無任何法律障礙（尤其是來自監管機構）。倘情況並非如此，則會對本報告中所呈報價值產生重大影響。閱讀本報告之人士應自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

根據香港測量師學會準則估值準則第4條視察及查驗該等林地

於二零一二年六月底，吾等曾盡可能對該等林地進行有限範圍之目測，就此，吾等已獲提供吾等進行估值所要求的相關資料。視察乃由本行之馮志衡先生及Brian Yu先生（彼等之資格載本通函第V-4頁）進行。吾等並無視察該等林地內被覆蓋、未外露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等無法就該等林地的狀況發表任何意見或建議，而吾等的工作成果亦不應視為就該等林地的狀況作出任何暗示聲明或陳述。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟於視察過程中，吾等並無發現所視察的該等林地有任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等林地是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施（如有）進行測試，亦無法辨別被覆蓋、未外露或無法進入的該等設施。

吾等估值時，乃假設該等林地並無作出任何未經許可之建築、擴建、非法使用或增建，而本報告並非旨在用作該等林地及該等林地上之樹木及植物之狀況測量。倘貴公司管理層擬購買該等林地，並有意信納其狀況，則貴公司管理層在決定是否訂立買賣協議前，應自行取得第三方之詳盡測量師視察報告。

吾等之視察並非旨在建立一份準確無誤之資產清單或進行盤點或全面調查該等林地。吾等對此概不負責或承擔法律責任。視察僅為讓估值師對該等林地之整體周圍環境有更佳了解。貴公司管理層或於該等林地擁有權益之人士應自行進行盤存盡職審查。

吾等並無進行實地丈量以核實該等林地之面積是否正確，惟假設吾等所獲提供文件及官方平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地核實工作乃適當地進行，且並無違反中國法規。根據中國法規，外國人（包括香港市民）不得於中國使用任何形式之全球定位系統（GPS）相關設備及大比例地圖。貴公司管理層或於該等林地擁有權益之人士應自行進行盡職審查以核實地點及面積。

吾等受聘進行之工作及就該等林地估值之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實該等林地之法定邊界。吾等必須申明，吾等並非從事土地測量專業，因此未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關該等林地之法定邊界是否正確。吾等對此概不負責。 貴公司管理層或於該等林地擁有權益之人士應自行進行法定邊界之盡職審查。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等林地之建築過程中或其後有否使用或加入任何有害或危險物料，故吾等無法呈報該等林地是否確無有關風險，因此吾等於估值時並無考慮此因素。

吾等並不知悉有對該等林地進行任何環境考核或其他環境查驗或土壤調查而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於進行工作時，吾等假設該等林地不曾用作產生或可能產生污染之用途。吾等並無查驗該等林地或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定該等林地會否因有關用途或地皮存在任何污染或可能產生污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘其後發現該等林地或鄰近土地確實出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等林地曾經或正在用於會產生污染之用途，則可能會降低所呈報之估值或影響吾等之調查結果。

資料來源及根據香港測量師學會準則估值準則第5條加以核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等林地之文件副本，該等副本乃用作參考，惟未向有關部門及／或機構進一步核實。吾等之估值程序並無規定吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實交予吾等之文件中可能未顯示的任何修訂。吾等必須聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就 貴公司管理層所提供之文件合法性及有效性發表意見及作出評論。

吾等僅依賴 貴公司管理層或其指派人士所提供之資料，未有進一步核實，並且完全接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、土地面積等有關事項以及所有其他相關事宜之意見。

完成是次估值有賴於林業專家的專業知識以識別現有土地用途（包括種於其上之樹木品種及估計數量），以使吾等了解該等林地及地區之現時土地用途。由於吾等並非林業專家，且並非進行林地測量之授權人士或於中國取得詳盡地圖及全球定位系統數據方面受到限制，故吾等按 貴公司之指示，依賴由河北省林業調查規劃設計院編製之調查報告，河北省林業調查規劃設計院為中國持牌林業專家及顧問，獲 貴公司就是次估值特定委任。吾等獲悉該林業顧問為 貴公司之獨立第三方。

估值範圍乃經參考 貴公司管理層所提供之物業清單而釐定。 貴公司管理層已向吾等確認，除交予吾等及本報告所載之清單所列者外，盛源並無擁有其他物業權益。

吾等之估值僅根據吾等可獲得之意見及資料而編製。由於吾等僅向農民及政府官員等土地有關人士就各可資比較林地之價格作出有限度之一般查詢，故吾等無法核實及確定有關人士所提出之意見是否準確。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

其他人士所提供之資料乃吾等全部或部分工作成果之依據，吾等相信有關資料屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成對所提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士所提供用作編製吾等工作成果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於工作中採納其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴公司或盛源之管理層或彼等委任人士之工作成果，彼等得出有關數字所採納之假設及預測亦用於本報告內。吾等進行之程序並無規定審核所需之全部憑證，且由於吾等並無進行審核，故吾等並不發表任何審核意見。

吾等概不就 貴公司或盛源之管理層或其委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求並取得 貴公司或盛源之管理層或其委任人員確認，所提供資料並無遺漏任何重大事宜。吾等之分析及估值乃按 貴公司及盛源已向吾等全面披露可能影響吾等工作之重大及隱藏事實基準進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司或盛源之管理層或其委任人士向吾等所提供資料之真實性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有註明者外，所有金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

本報告之規限條件

吾等於本報告中就該等林地所發表之估值調查結果及結論，僅就上述目的及僅對估值日期有效，且只供發出指示一方使用。吾等或吾等之人員概不會因本報告而向法院或任何政府機關作出證供或出席聆訊，且吾等無論如何概不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及地方政府政策變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或吾等知悉之事件或情況。

未經吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示形式及內容收納於任何出版文件、章程或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告以供 貴公司股東參考。

吾等於受委聘所提供之服務所涉及之責任上限(不論是否以合約、疏忽或其他形式採取之行動)僅以產生責任之服務或工作成果部份獲支付之收費為限。吾等即使已獲告知可能出現上述情況，亦概不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於所損失之溢利、機會成本等)承擔責任。

已協定 貴公司及指示方須就吾等被追討、支付或產生任何與吾等之報告有關之任何索償、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證及確使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。倘因任何原因終止吾等是次之任命，此項條文仍然有效。

聲明

隨附之估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載之指引而編製。估值由符合估值資格之估值師(見本節末附註)(作為外聘估值師)進行。

吾等保留本報告副本連同編製本報告之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等視此等記錄屬機密資料，未經發出指示一方批准及事先與吾等作出安排下，任何人士不得查閱該等記錄，惟執法機關或法院指令則另當別論。此外，吾等將於客戶名單內加入 貴公司之資料供日後參考之用。

該等林地的分析或估值僅依賴於本報告內所作假設，且並非全部假設均可輕易量化或精確確定。倘部份或全部假設於日後證明有誤，其或會重大影響所呈報的估值。

吾等謹此證明，是次估值服務之費用並不會視估值結論而更改，吾等概無於該等林地、貴集團、盛源或所呈報估值中擁有重大利益。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心29樓
漢基控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS(GP)*

謹啟

二零一三年三月十二日

吳紅梅女士自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，而在中國大陸房地產估值方面亦擁有逾十四年經驗（尤其在林地估值方面擁有逾五年經驗）。彼為香港測量師學會專業會員及名列香港測量師學會所發出可進行上市資料及通函轉載或提述之估值及涉及收購及合併之估值之物業估值師名冊之估值師。

估值證書

貴集團將予收購作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 盛源應佔現況下 的估值金額
中華人民共和國 河北省秦皇島市 青龍滿族自治縣 三星口鄉多個地 點多幅林地地塊 (「該等林地」)	<p data-bbox="432 587 735 825">該等林地包括合共19片種植土地，分為1,947個林地分區，由23份不同的林權證涵蓋。該等林地之總土地面積約為63,035.29畝(即約42平方公里)，分散於十條村。</p> <p data-bbox="432 863 735 1140">該等林地普遍為山坡，種有各種果樹及其他作物。合共63,035.29畝當中，約39,524.21畝列為有林地，約16,644.44畝列為宜林地，約1,327.89畝列為未成林，及約5,538.75畝列為灌木林、疏林。</p> <p data-bbox="432 1178 735 1417">種有不同果樹的範圍中，約33,653.66畝種有杏樹，約5,341.15畝種有山楂樹，約990.65畝種有板栗樹，另約586.08畝種有梨樹。於該等林地其餘部份有其他樹木品種生長。</p> <p data-bbox="432 1455 735 1693">該等林地受一份總林權證及23份不同的林權證規管，土地使用年期為46年，至二零五七年二月十日止。該等林地之用途限制為種植及農業相關營運。</p> <p data-bbox="432 1732 735 1902">吾等獲 貴公司管理層告知，現時盛源並無就該等林地獲批准或取得任何發展計劃或規劃許可，土地用途維持不變。</p>	<p data-bbox="772 587 1075 683">該等林地普遍為坡地，逾半土地面積種有不同果樹。</p> <p data-bbox="772 721 1075 895">根據吾等於視察中觀察所得以及其後與 貴公司指派人員之討論，吾等理解，現時該等林地並無統一管理種植。</p>	<p data-bbox="1150 587 1407 683">人民幣675,000,000元 (100%權益)</p>

* 1畝等於666.67平方米。

附註：

1. 青龍滿族自治縣為位於河北省東北部的一個滿族自治縣，其北面與東面連接遼寧省，並處於燕山東部。青龍滿族自治縣北接凌源及建昌縣(遼寧省)，東接綏中縣(遼寧省)，南接遷安及盧龍縣，西接寬城滿族自治縣及遷西縣。青龍滿族自治縣處於京津唐秦經濟圈及環渤海經濟圈內。其距離北京250公里、距天津265公里、石家莊480公里、秦皇島市118公里、唐山市區145公里、承德市160公里。其受秦皇島市行政管理，有541,000人口居於3,510平方公里的範圍內。

現時，該縣分為11個鎮、14個鄉、396個行政村及4個居民委員會。該縣屬北溫帶濕潤大陸性季候風氣候，四季分明，日照充足，平均氣溫8.9°C，年平均降雨量716毫米，年無霜期162天。該縣人民政府認為，該縣礦產、林果、山野資源豐饒。

2. 三星口鄉位於青龍滿族自治縣中心以東約62公里，秦皇島市以北約80公里。其座標為東經119° 23' 42" ~ 119° 34' 12"度，北緯40° 22' 20" ~ 40° 27' 58"度，海拔290-780米。其南接龍王廟鄉、北接干溝鄉、西接木頭凳鎮、東接綏中縣。鄉人民政府位於三星口村，管理約11個行政村及逾13,000人口。

三星口鄉屬溫帶季候風氣候，春季乾旱少雨，雨量多集中在夏季；秋季天氣晴朗，晝暖夜涼；冬季寒冷，乾燥少雪。全年平均氣溫8.9°C，極端最高溫度38.7°C，極端最低溫度為-29.2°C；年平均降雨量715.6毫米；無霜期為152-170天；年主導風向為西南風。

3. 於二零一一年一月三十一日，盛源(作為承包方)與多名發包方(即代表有關村民之村民委員會)訂立十份宜林(果)山地經營權流轉合同。十份合同摘要如下：

	發包方	承包方	流轉地點	流轉面積 (畝)	流轉費* (人民幣)
1.	三星口村村民委員會	盛源	三星口村	7,415.49	5,116,688
2.	出頭石村村民委員會	盛源	出頭石村	6,003.9	4,142,691
3.	龍頭村村民委員會	盛源	龍頭村	12,610	8,700,900
4.	三道溝村村民委員會	盛源	三道溝村	6,496.5	4,482,585
5.	谷杖子村村民委員會	盛源	谷杖子村	5,636.2	3,888,978
6.	穆杖子村村民委員會	盛源	穆杖子村	4,908	3,386,520
7.	東轉城號村村民委員會	盛源	東轉城號村	2,869.1	1,979,679

	發包方	承包方	流轉地點	流轉面積 (畝)	流轉費* (人民幣)
8.	西轉城號村村民委員會	盛源	西轉城號村	1,839	1,268,910
9.	李臺子村村民委員會	盛源	李臺子村	9,052.6	6,246,294
10.	陶杖子村村民委員會	盛源	陶杖子村	6,204.5	4,281,105
			合計	<u>63,035.29</u>	<u>43,494,350</u>

* 按簡單方程式：固定費率每畝每年人民幣15元x總流轉面積x 46年計算的一種地租。

各合同的主要條款及條件如下：

- (i) 合同年期由二零一一年二月十日起至二零五七年二月十日止，為期46年。
- (ii) 流轉費按每畝每年人民幣15元之基準計算，須一筆過向村民支付。
- (iii) 倘出現重大外在環境因素會對承包方之投資構成不利影響，承包方有權終止合同。在此情況下，發包方將向承包方發還剩餘之流轉費(按年計)。
- (iv) 一筆過的流轉費亦被視為對種於流轉面積內的所有作物及農產的補償。
- (v) 承包方有優先權可於現有年期屆滿時續期，惟須支付當其時的市場流轉費。
- (vi) 承包方一但結清所有流轉費，即有權轉讓、出租、分包及以其他方式流轉合同管理權。
- (vii) 承包方有權收取標的流轉面積產生的所有經濟利益，發包方無權提出任何意見。
- (viii) 於合同期內，承包方僅可於標的流轉面積上從事種植及農業相關營運。
- (ix) 承包方有權使用流轉面積內現有的道路。
- (x) 地方村民應優先獲承包方聘用。

吾等從合同副本中發現，各發包方向承包方承諾，承包方有權享有關於農業或林業項目之相關國家及地方特權支持政策中之利益，且發包方將有責任盡力協助承包方。

4. 誠如 貴公司所告知， 貴集團之擬訂生態旅遊業務乃受中國林業局所頒佈關於農林業之林資發【2003】139號(國家林業局關於印發《佔用徵用林地審核審批管理規範》的通知)(「該通知」)所規管。根據該通知，百分之三的林地可用作自建樓房或辦公室。只要當地政府批出 貴集團所申請的批文，使用該土地之權益及權利即受該通知及中國法律保障，不會涉及違反任何現有用途限制。
5. 誠如 貴公司法律顧問表示，於二零一一年二月八日，青龍滿族自治縣三星口鄉三星口村、出頭石村、龍頭村、三道溝村、谷杖子村、穆杖子村、東轉城號村、西轉城號村、李臺子村及陶杖子村各自的村民與各自的村民委員會或農村經濟聯合社訂立多份宜林(果)山地經營權流轉委託協議書。根據該等協議書，村民同意各自的村民委員會或農村經濟聯合社代表彼等與盛源處理有關宜林(果)山地經營權流轉合同的事宜，山地經營權流轉由二零一一年二月十日起至二零五七年二月十日止，為期46年。
6. 根據青龍滿族自治縣林業局發出日期為二零一一年二月十日之總林權證，以及青龍滿族自治縣林業局發出二十三份日期均為二零一一年四月十四日之林權證，位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉之該等林地之林地使用權及林木所有權連同其使用權之法定權益擁有人為盛源。盛源有權擁有總面積約63,035.29畝之多幅林地地塊之經營權及林業管理權，直至二零五七年二月十日為止。二十四份林權證摘要如下：

林權證號		面積(畝)
青林證字(2011)第000012號		總 63,035.29
受總林權證規管之林權證*		面積(畝)
	座落	
1	青林證字(2011)第000021號	三星口鄉東轉城號村 1,586.30
2	青林證字(2011)第000024號	三星口鄉谷杖子村 1,908.70
3	青林證字(2011)第000026號	三星口鄉穆杖子村 4,567.50
4	青林證字(2011)第000028號	三星口鄉三星口村 3,481.04
5	青林證字(2011)第000027號	三星口鄉穆杖子村 340.50
6	青林證字(2011)第000035號	三星口鄉龍頭村 24.00
7	青林證字(2011)第000019號	三星口鄉西轉城號村 732.00
8	青林證字(2011)第000022號	三星口鄉東轉城號村 1,282.80
9	青林證字(2011)第000020號	三星口鄉西轉城號村 21.00
10	青林證字(2011)第000016號	三星口鄉李臺子村 4,605.30
11	青林證字(2011)第000015號	三星口鄉陶杖子村 1,891.00

	受總林權證規管之林權證*	座落	面積(畝)
12	青林證字(2011)第000014號	三星口鄉陶杖子村	4,313.50
13	青林證字(2011)第000038號	三星口鄉三星口村	1,134.35
14	青林證字(2011)第000039號	三星口鄉出頭石村	2,653.40
15	青林證字(2011)第000034號	三星口鄉龍頭村	6,892.00
16	青林證字(2011)第000025號	三星口鄉谷杖子村	18.00
17	青林證字(2011)第000023號	三星口鄉谷杖子村	3,709.50
18	青林證字(2011)第000033號	三星口鄉龍頭村	5,694.00
19	青林證字(2011)第000031號	三星口鄉出頭石村	3,350.50
20	青林證字(2011)第000029號	三星口鄉三星口村	2,800.10
21	青林證字(2011)第000013號	三星口鄉三道溝村	6,496.50
22	青林證字(2011)第000018號	三星口鄉西轉城號村	1,086.00
23	青林證字(2011)第000017號	三星口鄉李臺子村	4,447.30
		合計：	<u>63,035.29</u>

* 林權證次序乃按所提供之法律意見排列

7. 總林權證青林證字(2011)第000012號列明，土地面積63,035.29畝為計劃的投影面積，實際展開面積應按1:5之比率展開，即315,176畝(即約210平方公里)。
8. 根據青龍滿族自治縣林業局發出日期均為二零一一年四月十四日之二十三份證明函件，其證明上述二十三份林權證各自列明的土地面積為計劃的投影面積，實際展開面積應按1:5之比率展開。
9. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，註明以下意見：
 - (i) 除更新登記方面盛源未有遵守部份現有規則及規例外，盛源已就在中國依法從事其業務取得所有必須許可、證書及批文，而該等許可、證書及批文均仍然具有效力及作用。
 - (ii) 盛源透過流轉合同經營權之方式合法擁有該等林地之林地使用權及林木所有權，而林地乃來自山地流轉。盛源有權於獲授年期內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置林地使用權及林木所有權。
 - (iii) 該等林地概無附有登記於該等林地之其他產權負擔。

10. 吾等獲告知，於二零一二年十二月六日，經 貴公司介紹，盛源與北京旺寶川（一間以北京為基地之中型房地產開發商，擁有同類林地項目之經驗）訂立意向書，以於該等林地共同開發渡假村項目。根據意向書，渡假村項目將包括約600幢別墅。北京旺寶川將撥付所有興建及開發費用，而盛源將提供該等林地。雙方有意於落成時由盛源與北京旺寶川按30%及70%之比例攤分已落成渡假村之樓面面積。

除上述之意向書外，吾等獲 貴公司管理層告知，並無任何有關該等林地之興建、修繕、改善或開發計劃，故並無提供估計相關成本。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就該等林地之生物資產於二零一二年十二月三十一日之估值所編製之報告全文，以供收錄於本通函內。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

註冊專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

閱讀本報告之人士謹請留意，以下報告乃根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一一年)所訂指引而編製。該準則授權估值師作出假設，而有關假設有可能經(例如閱讀本報告之人士之法定代理人)進一步調查後證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字之效力。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之報告譯本不應被視為本報告之替代。中英文詞彙之翻譯僅供閱讀本報告之人士識別之用，於本報告內並不具法律效力或含義。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本報告日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供其他文件及事實，估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等根據漢基控股有限公司(以下稱為「貴公司」)管理層向吾等所作指示，進行商定程序服務，估計指定生物資產，即交予吾等獨立於盛源(天津)投資管理服務有限公司(以下稱為「盛源」)所持有於中華人民共和國(以下稱為「中國」)河北省秦皇島市青

龍滿族自治縣三星口鄉之林地地塊(以下稱為「該等林地」)之已識別活立果樹(以下稱為「標的資產」)於二零一二年十二月三十一日(以下稱為「估值日期」)之可能公平值，僅供 貴公司作財務報告一分配價值之用。

吾等確認，吾等曾進行採樣目測並作出所需相關查詢以完成工作。吾等於達致價值分配時，有關標的資產之樹木品種及數量僅以 貴公司及／或盛源管理層提供之文件為基礎。

據吾等了解， 貴公司管理層將利用吾等之工作成果作為其業務盡職審查之一部分，而吾等並無獲委聘作出具體出售或購買建議或就融資安排給予意見。吾等亦了解 貴公司管理層在達致其商業決策時，不可僅僅依靠吾等之工作，且使用吾等之工作成果，不能取代 貴公司管理層應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向 貴公司管理層提供資料，作為 貴公司管理層在按照有關香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製其財務報表時之部分內部業務盡職審查之參考，吾等之工作不應為 貴公司管理層唯一考慮之因素。

指示

在此委聘中，吾等受聘進行分析及商定程序服務，對標的資產之可能公平值作出估值，藉以就 貴公司之財務報告目的，使 貴公司能將估值日期標的資產之價值與該等林地所報市值分開。

就財務報告而言，國際財務報告準則第13號(香港財務報告準則第13號亦依從該準則)將「公平值」界定為「市場參與者於有序交易中於計量日期出售資產將予收取或轉移負債將予支付之價格」(即脫手價格)。就財務報告而言，國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一一年)(以下稱為「國際估值準則」)亦採用相同釋義。

然而，吾等必須說明，本概要報告所彙報之公平值乃受多項特殊假設所規限，即標的資產可於市場出售，而於估值日期實情並非如此。理論上，就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售標的資產向相關當局取得任何牌照及批文(以下稱為「相關牌照及批文」)之前，標的資產於估值日期不應有商業價值。然而， 貴公司管理層表示，相關牌照及批文並非無法取得，故在 貴公司指示下，就財務報告而言，吾等依照在開始工作前與 貴公司管理層協定之一套商定程序，基於多項特殊假設，即於估值日期已取得相關牌照及批文，以估計標的資產之可能公平值，藉以在該等林地及種於其上之已識別生物資產之間分配有關價值。使用特殊假設及因此所得之可能公平值，乃符合國際估值準則第103號「報告」。

所採納之商定程序

在進行受委聘之估計服務，如將樓宇與分契業權住宅單位之價值分開，吾等採納在開始工作前與 貴公司管理層協定之以下程序，即：

- 依據 貴公司指定人員之指示及僅依賴 貴公司指定人員提供之調查報告（定義見本報告下文）所示之規格；
- 編製並提交估值時所需有關標的資產之文件及資料清單。估值能否完成取決於 貴公司管理層有否提供所需資料；
- 與相關人員進行討論及審閱不同文件，如林權證及其他相關文件，以更了解標的資產；
- 依據於二零一二年六月底進行之視察記錄。據理解，吾等過往之視察並非旨在列出並無錯誤之資產清單或盤點存貨或對該等林地上種植或建築之任何修繕物進行全面調查。視察僅為讓估值師對該等林地之整體周圍環境（而非標的資產）有更佳了解。並無進行森林資源測量或實地丈量，亦不會進行盤點；
- 進行恰當的調查／諮詢以取得足夠市場資料，藉以支持吾等之估值。調查／諮詢範圍由估值師自行酌情決定；
- 「按現狀、按現存位置」基準，基於標的資產可於市場出售之特殊假設，使用適當準則及估值方法根據吾等取得之資料對標的資產於估值日期進行估值；及
- 將結果及結論載入估值報告並編製概要報告以供載入通函供 貴公司股東參考。

吾等於二零一二年六月底對標的資產所在之該等林地進行採樣檢測。吾等之檢測並非旨在核證於估值日期活立於該等林地上之標的資產之規格及數量。

工作隊伍及責任

以下載列工作隊伍成員及其各別之項目責任：

- 何展才，註冊專業測量師（產業測量）

項目責任—項目統籌，負責工作委派及審閱報告。

- Rolando Arcaya, ASA

項目責任—小組領導，負責檢討估值模式及參與編製報告。

- Brian Yu，分析師

項目責任—進行實地視察及運作評核，審閱調查報告及製作估值模式。

- 馮志蘅，畢業測量師

項目責任—進行實地視察及運作評核。

- Zhao Wei，研究員

項目責任—進行市場調查

工作隊伍成員均具備所需資格及同類經驗以提供有關估值服務。

是次工作所使用估值以外之專門知識

完成是次估值有賴於林業專家的專業知識以識別樹木品種及估計其數量。由於吾等並非林業專家，且並非進行林地測量之授權人士或於中國取得詳盡地圖及全球定位系統(GPS)數據方面受到限制，故吾等按 貴公司之指示，依賴由河北省林業調查規劃設計院(以下稱為「林業調查團隊」)編製之森林資源現況與發展潛力調查報告(為一份林地使用報告，以下稱為「調查報告」)之副本，林業調查團隊為中國持牌林業專家及顧問，獲 貴公司就是次估值特定委任。吾等獲悉該林業顧問為 貴公司之獨立第三方。

基於林業調查團隊提供之資料，吾等注意到林業調查團隊為法定實體，負責管理和監督、研發、測量及檢測，以及調查河北省之當地森林資源、木材生產及貿易活動。

註：本報告所提供有關青龍滿族自治縣基本資料之資料，乃部份衍生或摘錄自或引述多個官方及非官方來源。官方來源包括多個半政府或政府網站(如www.chinaqinglong.gov.cn)。非官方來源包括多個網站(包括baike.baidu.com及zh.wikipedia.org)所提供之資料。吾等謹此聲明，該等官方及非官方資料並非由吾等編製，亦未經吾等獨立核證，其未必與中國境內或境外編撰之其他資料相符。參與編製本報告之本行職員概不對該等資料是否正確或準確發表任何聲明，因此，不應不當地依賴該等資料。閱讀本報告之人士應自行就其本身之用途對該等資料是否正確及準確進行盡職審查。除另有訂明外，版權屬於相關出版商／作者所有，閱讀本報告之人士無論如何均不應侵犯上述出版商／作者之版權。

有關青龍滿族自治縣之簡要資料(見附註)

青龍滿族自治縣為位於河北省東北部的一個滿族自治縣，其北面與東面連接遼寧省，並處於燕山東部。青龍滿族自治縣北接凌源及建昌縣(遼寧省)，東接綏中縣(遼寧省)，南接遷安及盧龍縣，西接寬城滿族自治縣及遷西縣。青龍滿族自治縣處於京津唐秦經濟圈及環渤海經濟圈內。其距離北京250公里、距天津265公里、石家庄480公里、秦皇島市118公里、唐山市區145公里、承德市160公里。其受秦皇島市行政管理，有541,000人口居於3,510平方公里的範圍內。

現時，該縣分為十一個鎮、十四個鄉、396個行政村及4個居民委員會。該縣屬北溫帶濕潤大陸性季候風氣候，四季分明，日照充足，平均氣溫8.9°C，年平均降雨量716毫米，年無霜期162天。該縣認為當地礦產、林果、山野資源豐饒。

三星口鄉位於青龍滿族自治縣中心以東約62公里，秦皇島市以北約80公里。其座標為東經119° 23' 42"~119° 34' 12"度，北緯40° 22' 20" ~ 40° 27' 58"度，海拔290-780米。其南接龍王廟鄉、北接干溝鄉、西接木頭凳鎮、東接綏中縣。鄉人民政府位於三星口村，管理約11個行政村及逾13,000人口。

三星口鄉屬溫帶季候風氣候，春季乾旱少雨，雨量多集中在夏季；秋季天氣晴朗，晝暖夜涼；冬季寒冷，乾燥少雪。全年平均氣溫8.9°C，極端最高溫度38.7°C，極端最低溫度為-29.2°C；年平均降雨量715.6毫米；無霜期為152-170天；年主導風向為西南風。

標的資產概況

吾等獲悉標的資產乃位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉多個地點，現由盛源持有。盛源為一間於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業(詳情請參閱 貴公司管理層所提供之法律意見)。

基於吾等獲提供之資料，吾等理解到盛源持有一份總林權證及23份不同之林權證，其涉及面積約63,035.29畝之該等林地之經營權及林地管理，有效期至二零五七年二月十日止。

該等林地之詳情如下：

林權證號		面積(畝)
青林證字(2011)第000012號	總	63,035.29
受總林權證規管之林權證*		面積(畝)
座落	面積(畝)	
1 青林證字(2011)第000021號	三星口鄉東轉城號村	1,586.30
2 青林證字(2011)第000024號	三星口鄉谷杖子村	1,908.70
3 青林證字(2011)第000026號	三星口鄉穆杖子村	4,567.50
4 青林證字(2011)第000028號	三星口鄉三星口村	3,481.04
5 青林證字(2011)第000027號	三星口鄉穆杖子村	340.50
6 青林證字(2011)第000035號	三星口鄉龍頭村	24.00
7 青林證字(2011)第000019號	三星口鄉西轉城號村	732.00
8 青林證字(2011)第000022號	三星口鄉東轉城號村	1,282.80
9 青林證字(2011)第000020號	三星口鄉西轉城號村	21.00
10 青林證字(2011)第000016號	三星口鄉李臺子村	4,605.30
11 青林證字(2011)第000015號	三星口鄉陶杖子村	1,891.00
12 青林證字(2011)第000014號	三星口鄉陶杖子村	4,313.50

	受總林權證規管之林權證*	座落	面積(畝)
13	青林證字(2011)第000038號	三星口鄉三星口村	1,134.35
14	青林證字(2011)第000039號	三星口鄉出頭石村	2,653.40
15	青林證字(2011)第000034號	三星口鄉龍頭村	6,892.00
16	青林證字(2011)第000025號	三星口鄉谷杖子村	18.00
17	青林證字(2011)第000023號	三星口鄉谷杖子村	3,709.50
18	青林證字(2011)第000033號	三星口鄉龍頭村	5,694.00
19	青林證字(2011)第000031號	三星口鄉出頭石村	3,350.50
20	青林證字(2011)第000029號	三星口鄉三星口村	2,800.10
21	青林證字(2011)第000013號	三星口鄉三道溝村	6,496.50
22	青林證字(2011)第000018號	三星口鄉西轉城號村	1,086.00
23	青林證字(2011)第000017號	三星口鄉李臺子村	4,447.30
	* 林權證次序乃按所提供 之法律意見排列	合計：	<u>63,035.29</u>

根據吾等獲提供之調查報告，按方向標的資產包含三個主要地區，即：

- 西：4條村，包括出頭石村、東轉城號村、西轉城號村及三星口村，總面積18,127.73畝
- 北：4條村，包括谷杖子村、穆杖子村、陶杖子村及三道溝村，總面積23,244.92畝
- 南：2條村，包括龍頭村及李臺子村，總面積21,662.64畝

總林權證列明，63,035.29畝之土地面積為投影面積，實際展開面積應按1：5之比例展開，即315,176畝。

標的資產－樹木品種

根據調查報告，標的資產由多塊坡地組成，種有各種木材及果樹。調查報告載列之分析估計，合共63,035.29畝當中，約39,524.21畝列為有林地，約16,644.44畝為宜林地，約1,327.89畝列為未成林，及約5,538.75畝列為灌木林、疏林。

種有不同果樹之面積中，約33,653.66畝種有杏樹、約5,341.15畝種有山楂樹、約990.65畝種有板栗樹及約586.08畝種有梨樹。根據林業調查團隊透過 貴公司指派人員提出之意見，於該等林地其餘部份有其他樹木品種生長，但被視為並無重大經濟價值。

根據吾等於視察當中之觀察所得，以及其後與 貴公司指派人員進行之討論，吾等了解到，標的資產之種植現時並無中央管理，農民各自於相關地區管理及經營。

杏樹為小喬木，惟生長迅速，生命週期短。杏樹最高可長至約10米，樹幹直徑最多40厘米，樹冠密茂，尺寸相若。杏樹生長迅速，這可能是與其相對較短的20至30年壽命有關。杏樹生長夠快，能在第二或第三年結果。生長迅速以致毋須大量的修剪，只需加以整形以提高果量。杏樹的果實為核果，類似細小的桃子，直徑1.5-2.5厘米（某些現代品種會較大），呈黃至橙色，接觸陽光最多的一面則略帶紅色；其表面光滑（植物學稱為：無毛）或有天鵝絨般的短毛（植物學稱為：有軟毛）。果肉通常較結實少汁，味甜或酸。單粒的果仁密封在硬石般的殼內，一般稱為「石頭」，呈木紋狀，質地光滑，但一邊有三道凸起的脊紋。

全球有超過200種不同品種的山楂樹；其中大部分均難以分辨，即使是林業專家亦將之歸為一類，並無加以細分。山楂樹生長在世界各地，包括歐洲、中東、亞洲、非洲、北美洲和地中海。山楂樹在溫和環境下生長，且在大多數土壤，包括鹼性土壤均能生長。不論陽光是否充足，山楂樹亦能茂盛生長，但不喜歡極端的生長環境。山楂樹在全球的草藥當中均十分普遍。其中一個品種稱為*Crataegus pinnatifida*、Chinese hawthorn或Chinese Hawberry，亦即山楂，是一種生於華北地區的小落葉喬木。這種樹高15至20呎，樹展10至15呎。中國山楂為細小的觀賞植物，樹齡可超過400年，視乎天氣環境，每年能開花兩次。苗木需要5-8年才開始結出果實。

中國板栗樹生長速度適中，美洲和歐洲物種則生長迅速。成熟板栗樹的高度各異，最細小的品種chinkapins一般為灌木，而美洲森林中的*Castanea dentata*可達到60米高。在這兩個極端之間有平均10米高的日本板栗(*Castanea crenata*)；其次是中國板栗(*Castanea mollissima*)約15米高，然後歐洲栗(*Castanea sativa*)則約30米高。板栗樹生命極長。據稱歐洲的板栗樹可生長超過一千年。自然預期壽命介乎200-800年。生長果實的高峰期有35-50年。水果包含在一個多尖刺的殼斗內，直徑5-11厘米，亦稱為「芒刺」或「刺果」。刺果通常成對或一群的生在樹枝上，視乎品種、物種和培養情況，可包含一至七顆果仁。在果實成熟之時，刺果會變成棕黃色，裂開成二或四份。殼斗在包裹的果實離開之後仍可掛在樹上，但通常是在掉在地上後才完全打開放出果實；殼斗打開某程度上是由於土壤的水份所致。栗子有一個尖的端部，長有小撮絨毛(意大利文稱為「火焰」)，而另一端則是果核的臍—有淺棕色附著的疤痕。

梨樹大小中等，10-17米高，樹冠狀長而窄；有少數品種為灌木。大多數梨樹屬落葉樹，但在東南亞有一至兩個品種為常綠樹。大多數品種均耐寒，在冬季能抵受-25°C至-40°C，但常綠樹種則只能抵受低至約-15°C。與蘋果一樣，梨的果實屬梨果，大多數野生物種直徑只有1-4厘米，但部份栽培品種可達18厘米長，8厘米寬；在大多數品種呈扁圓形或球狀，以及典型的歐洲梨，成一端細長、一端球狀的「梨形」。一般情況下，果園中生長的結果梨樹可結果30至40年。40年後，即使結果梨樹仍能生產水果亦應被更換。一旦梨樹生長超過40歲，便有細菌感染和根腐病的風險。

確定業權

貴公司管理層曾向吾等提供文件副本，以支持於標的資產之法定權益擁有人(此情況中為經確定業權)並不附帶任何產權負擔，且任何應付地價已悉數支付或未完成之程序亦已完成。然而，吾等並無驗證文件正本以核實擁有權及產權負擔或確認有否

存在任何租賃修訂為吾等獲提供之副本所無。吾等概不承擔任何誤釋文件之責任。所有披露之文件(如有)僅供參考，吾等概不就進行估值之標的資產法定業權及權利(如有)有關之任何法律事宜承擔任何責任。

吾等與 貴公司管理層協定之估值程序並無要求吾等對法定權益擁有人從有關當局獲得標的資產之方式之合法性及正規性進行法律方面的盡職審查。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，故並不具備資格確定業權及呈報標的資產是否有任何已登記之產權負擔。

吾等獲提供由金杜律師事務所於二零一二年十月十七日編製之中國法律意見(「法律意見」)副本，作為支持盛源對標的資產之業權之憑證。吾等獲 貴公司告知，法律意見乃由合資格中國執業律師編製，向吾等提供作為有關標的資產業權之參考。工作開始前經協定，吾等僅依賴該等法律意見以提供吾等之分析及估值結論，吾等概不作出核證。因此，吾等概不就該等法律意見負責或承擔法律責任。

法律意見指出，盛源透過流轉合同經營權之方式合法擁有該等林地之林地使用權及林木所有權，而該等林地乃來自山地流轉。盛源有權於獲授年期內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該等林地之林地使用權及林木所有權。閱讀此報告之人士須自行對該等林地或標的資產所登記之業權及產權負擔(如有)進行法律方面之盡職審查。吾等概不負責或承擔法律責任。

特殊假設

除另有指明外，吾等之估值乃按特殊假設而進行，即於估值日期：

1. 標的資產之法定權益擁有人以標的資產之最高及最佳狀態於市場出售標的資產，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高標的資產之價值；
2. 標的資產之法定權益擁有人有權自由及不受干擾地出讓整段授出而未屆滿年期內之部份或全部權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 已經或隨時可以向任何地方、省或國家政府或私人實體或組織取得或更新一切所需牌照、證書、許可或其他法定或行政授權，作吾等之報告所載估值所依據之任何用途；

4. 按相關會計準則規定，標的資產可就其現有或經批准用途於市場自由出售、出圃及轉移(免除一切產權負擔)予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價；及
5. 標的資產之法定權益擁有人已採取合理及必須之保障措施，並考慮多個對標的資產之出售及其適當用途造成任何干擾(如火災、蟲害及土壤侵蝕)之應變計劃。

倘從吾等之估值中剔除該等特殊假設，將會對所報告估值帶來重大不利影響。吾等須聲明，所採用之特殊假設乃根據 貴公司指派人員之指示而作出，僅就 貴公司之財務報告目的一分配價值而進行，並非對標的資產之任何商業價值發表意見。

估值中曾考慮之因素

除另有指明外，標的資產之估值已計及多項足以影響標的資產及其對盛源產生價值之能力之潛在因素。估值中曾考慮之因素包括(但不限於)下列各項：

- 標的資產之性質及特性；
- 標的資產現時之用途；
- 中國及全球整體之林業；
- 盛源或其聯繫人士或承包方進行標的資產任何銷售活動(如需要)之能力；及
- 標的資產所面對之風險。

對標的資產進行檢驗及調查

於二零一二年六月底，吾等曾盡可能對標的資產所在之該等林地進行有限範圍之採樣目測，就此，吾等已獲提供吾等進行估值所要求的相關資料。視察過程中，檢驗人員乃由 貴公司管理層及當地職員同行。基於實際障礙，吾等無法對該等林地之佔用狀況進行詳細盡職審查，因此僅依賴 貴公司管理層及其指派人員於現場提供之資料。吾等並無進行任何核實。

基於商定程序基準，吾等無法檢驗被覆蓋、未外露或無法進入或未獲安排視察之資產。吾等無法就標的資產之狀況發表任何意見或建議，而此概要報告亦不應視為就標的物業之狀況作出任何暗示聲明或陳述。吾等並無對標的資產進行結構性測量、調查、狀況測量、點算、測試或檢查，惟於對該等林地進行有限範圍之目測過程中，吾等並無發現所視察資產有任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告標的物業是否確無腐朽、蟲害、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何土壤及樓宇設施(如有)進行測試，亦無法辨別被覆蓋、未外露或無法進入的該等設施。

吾等估值時，乃假設標的資產所在之土地(即該等林地)並無任何非法使用及未經許可之開墾、出圃、移植、擴建或增建，而本報告並非旨在用作標的資產之全面狀況測量。倘 貴公司管理層或本概要報告利益各方擬購買標的資產，並有意信納其狀況，則在決定是否訂立買賣協議前，應自行取得第三方測量師之詳盡視察及報告。

吾等之視察並非旨在建立一份準確無誤之資產清單或全面調查標的資產之數量和質量；反之，視察乃為使吾等按採樣基準更了解標的資產。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

吾等並無進行實地丈量以核實標的資產之尺寸、規格及面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件所示之數字為準確無誤。所有尺寸、量度、規格及面積均為約數。

實地核實工作僅適當地進行，且並無違反中國法規。根據中國法規，外國人(包括香港市民)不得於中國使用任何形式之全球定位系統(GPS)相關設備及大比例地圖。 貴公司管理層或於標的資產擁有權益之人士應自行就標的資產進行盡職審查。

吾等之估值指示及商定程序並不包括進行獨立土地測量以核實標的資產之法定邊界及準確位置。因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示及 貴公司指派人員所提供有關標的資產之法定邊界及位置是否正確。 貴公司管理層或於標的資產擁有權益之人士應自行就法定邊界進行盡職審查。

吾等並不知悉有對標的土地進行任何環境考核或其他環境查驗或土壤調查而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於進行工作時，吾等假設該等林地不曾用作產生或可能產生污染之用途。吾等並無查驗有關資產或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定該等林地會否因有關用途或地皮存在任何污染或可能產生污染，因而假

設該等情況並不存在。然而，倘其後發現該等林地或鄰近土地確實出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等林地曾經或正在用於會產生污染之用途，則所呈報估值可能下降。

吾等獲 貴公司指示，於估值時依賴調查報告所記錄截至估值日期之樹木品種及數量。吾等於進行估值時，亦有依據吾等之觀察及於視察時所得之數據。

估值方法

對標的資產進行估值時，吾等曾考慮三種公認的資產估值方法，分別為比較銷售法、收入法及成本法。

*比較銷售法*考慮近期就類似資產支付之價格，並就指示市場價格作出調整以反映市場比較資料相對所估值資產之條件及用途。

*收入法*是未來經濟利益擁有權之現值。此方法一般適用於有一既定及可識別經濟利益市場之資產，如租金或版稅收入，或適用於整個企業／項目之資產彙總，包括營運資金及有形和無形資產。

*成本法*考慮根據同類資產之現時市價將所估值資產重置或置換至新環境之成本，包括運輸、切割、投入使用及顧問費之成本。其後會對實際狀況轉壞、條件、用途、年期、功能及經濟／外部過時之應計折舊作出調整。

基於立木盤存估值之慣常及行內慣例，已採用市場基準比較銷售法對標的資產進行估值。此方法以每棵樹之價格為基準使用目前之公平值以估計價值。此方法之相關理論為，現有市價為可靠參數，因其反映買家願意支付之價格及賣家願意就交出貨品及服務而收取之價格。

吾等使用下列方程式釐定標的資產之估計公平值(僅供說明)：

$$FV = \Sigma (T * P)$$

其中：

FV = 公平值

T = 每個樹木品種之數目

P = 每個樹木品種之市價

估值法受下列基本假設所限：

- 所評估之最終產品或市場乃作立木盤存；
- 估值時計及之T乃以截至估值日期之調查報告及與 貴公司協定為依據；及
- 各樹木品種之價錢乃屬同質，而各樹木品種之平均價錢乃用作估計基準。吾等亦計及調查報告所載不同樹木品種之樹齡及高度。

各品種之價格乃取材自吾等之實地調查及訪問、官方建設成本日誌、地方業內人士，以及不同公開網站之中國林產品行業資料。並無計及運輸費用，因該等成本一般由買方支付。然而，所採用之參考價已扣除連根拔起及裝貨費用。

可能影響呈報估值的事項

吾等的估值並無考慮標的資產涉及的任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項。此外，除非本概要報告另有披露，否則於估值中亦無考慮標的資產出售成交時可能產生的任何開支或折舊或稅項。除另有註明外，吾等假設標的資產概不附帶足以影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

然而，吾等必須聲明，本概要報告所彙報之公平值乃受特殊假設所規限，即標的資產可於市場出售，而於估值日期實情並非如此。理論上，就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售標的資產向相關當局取得任何牌照及批文之前，標的資產於估值日期不應有商業價值。然而， 貴公司管理層表示，相關牌照及批文並非無法取得。在 貴公司要求下，就財務報告而言，吾等依照在開始工作前與 貴公司協定之一套商定程序，基於特殊假設，即於估值日期已取得相關牌照及批文，以估計標的資產之可能公平值，藉以在土地及種於其上之生物資產之間分配有關價值。

據吾等所理解及經向 貴公司管理層查詢後所理解，吾等並無發現任何有關標的資產之負面消息，足以影響於估值日期本報告所彙報之估值。因此，吾等無法呈報及評論其對標的資產之影響（如有）。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，吾等保留權利調整本報告內所載估值。

由於吾等所獲之指示乃為依賴截至估值日期之調查報告，故吾等無法確定調查報告所示之樹木品種及數量是否合理。對樹木品種及數量作出任何重大更改均會影響所彙報之價值，吾等對此並不負責。

除季節性價格波動外，尚有多項因素足以影響各樹木品種之價格。該等因素或會影響產品之大小及質量、市價及其他外在因素，即：

樹木存在天然缺憾

樹木存在之內在及外部缺憾，亦會影響樹木之質量及大小。該等因素可能因天然原因(害蟲及疾病)及實質原因(損毀)而造成。

樹木的缺憾有多種形式，即：

- **實質缺憾**—於移植的各階段中處理樹木不當造成；及
- **腐壞**—腐壞、水氣為增加腐壞風險的因素之一。真菌生長及感染亦視乎此等因素而定。

災害

強風增加樹木損毀及死亡的風險。

時間

樹木之價格乃使用現時價格估計，而此價格僅適用於目前。市價會因應市場需求、趨勢、成本、利率及金錢時間值而變動，而由於缺乏可靠數據預測此等變化，故吾等並無考慮此等因素。

樹木盜竊

並無向盛源尋求有關預防措施之意見，故吾等不會就此因素發表評論。

買家傾向

大部份買家傾向樹木生長成較佳形態及外觀，樹徑適中，因其可反映豐收。考慮此因素時，吾等於估值中就樹齡及大小作出合理價格調整(如適用)。

吾等之估值範圍乃參照 貴公司管理層提供之文件及作出之指示而釐定。

資料來源及核實

就本估值而言，吾等獲提供與本估值有關之不同文件副本（包括於估值日期之調查報告）而吾等已參閱此等副本而並無向有關機構及／或機關作進一步核實。吾等必須指出，吾等並非法律專家，因此吾等並不適宜就 貴公司管理層所提供之文件是否合法有效提供建議及意見。概不就此承擔責任。縱使存在上文所述情況，吾等明白 貴公司管理層已經取得合資格中國法律顧問所編製之中國法律意見以符合彼等之規定。

吾等在估值過程中已完全接納就規劃審批或法定通告、所有權、地點、樹種、數量、地役權、使用權、佔用、規格、地盤面積及所有其他相關事宜等事項而向吾等提供之意見。

吾等之估值程序不包括對標的資產之發展建議進行可行性研究。因此，吾等不會對任何未來發展計劃的優點或缺點（如有）發表任何意見。

吾等之委聘並不包括進行獨立森林調查以核實所獲提供之資料。吾等需指出，吾等並非從事森林調查專業，因此，吾等並不適宜核實或確定所獲提供之資料是否正確。概不就此承擔責任。

吾等並非訂約進行盡職調查以審視中國目前之林業產業。在評估之過程中，吾等完全依賴 貴公司管理層及本概要報告提及之 貴公司法律顧問及林業專家所提供之建議。吾等概不對有關建議之可靠性承擔任何責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、提供數據之外界人士及／或 貴公司管理層提供之工作成果，當中彼等所採納以得出彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序並不要求吾等如核數師般審核所有憑證以達致意見。由於吾等並無進行審核，故吾等在估值中不會發表任何審核意見。

除另有指明外，吾等之報告之基礎貨幣是人民幣（「人民幣」）。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或其委任人士向吾等所提供資料之真確性。吾等之分析及估值乃建基於吾等與 貴公司管理層之間在可能影響估值之重大及潛在事實方面的全面披露。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

估值意見

根據上述之調查、分析、闡述之特殊假設、假設、限制、理由及數據，及所採用評值方法，吾等認為，標的資產於估值日期之可能公平值(未計任何交易成本)可以金額人民幣伍仟柒佰萬元(人民幣57,000,000元)合理地列示。

閱讀本報告之人士務請注意，吾等之估值意見乃基於特殊假設(即於估值日期已取得相關牌照及批文)而估計，並受第V-10及11頁所詳載之其他特殊假設所限。倘剔除特殊假設，吾等認為，標的資產於估值日期並無商業價值。吾等無法向 貴公司管理層取得參數以進行可能公平值敏感度分析。誠如本報告所述，有關可能公平值及特殊假設存在風險。

本概要報告之局限情況

本概要報告僅供指示方使用及僅對指示方作出。本概要報告或其參考資料之全部或任何部份概不得以未經吾等書面批准之形式及涵義轉載於任何公開文件、通函或聲明或以任何其他方式刊發。儘管如此，吾等同意於本通函中刊載本概要報告以供 貴公司股東參考。

本概要報告所載吾等之估值意見僅就上述目的作出，並僅適用於估值日期。吾等或吾等之人員不應因本概要報告之故而被要求向法庭或任何監管代理作供或要求出席聆訊，而吾等不會對任何其他人士承擔責任。

吾等毋須對市況轉變承擔責任，亦無義務修訂本概要報告以反映本報告發出日期後可能發生事項或政府政策或財經狀況或其他狀況之轉變。

吾等於受委聘所提供之服務所涉及之責任上限(不論是否以合約、疏忽或其他形式採取之行動)僅以產生責任之服務或工作成果部份獲支付之收費為限。吾等即使已獲告知可能出現上述情況，亦概不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於所損失之溢利、機會成本等)承擔責任。

已協定 貴公司及指示方須就吾等被追討、支付或產生任何與吾等之報告有關之任何索償、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證及確使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。倘因任何原因終止吾等是次之任命，此項條文仍然有效。

聲明

在吾等之報告結論所得之價值乃建基於普遍接納之評估程序及慣例，而有關估值程序及慣例是廣泛地依賴多項假設及考慮因素（尤其是特殊假設），而並非所有假設及考慮因素可輕易地量化或準確地肯定。雖然吾等已作出其專業判斷以達致有關估值，惟閱讀本報告之人士務請仔細考慮吾等之報告所披露之該等假設性質，並應審慎地詮釋吾等之報告。

吾等之估值乃根據國際估值準則所載之指引而編製。估值由符合估值資格之估值師（作為外聘估值師（見註腳））進行。

吾等將在吾等之檔案中保留本概要報告及詳盡報告副本連同編製本報告之數據。該等數據及文件將遵照香港法例由吾等報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等視此等記錄屬機密資料，未經發出指示一方批准及事先與吾等作出安排下，任何人士不得查閱該等記錄，惟執法機關或法院指令則另當別論。此外，吾等將於客戶名單內加入 貴公司之資料供日後參考之用。

吾等謹此證明，是次估值服務之費用並不會視估值結論而更改，吾等概無於標的資產、 貴公司或盛源中擁有重大利益。

此致

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心29樓
漢基控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司
董事總經理
何展才 *BSc PGDip MSc RPS(GP)*
謹啟

二零一三年三月十二日

何展才先生自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、澳洲、芬蘭、馬達加斯加、哈薩克、德國、波蘭、蘇格蘭、阿根廷、巴西、圭亞那、委內瑞拉、加拿大及美國為不同目的從事資產估值及顧問工作。彼於一九九六年獲美國評估師協會頒發美國專業評估慣例的統一標準考試證書。彼於接受香港、台灣、中國大陸、新加坡、馬來西亞、英國、加拿大及美國上市公司委託，就多種無形資產及電廠、收費公路、保健產品及食品、礦物、農業財產資產（自二零零六年起包括生物資產）、金融服務、奢侈消費品、醫藥及生物科技、電子消費產品工廠、電訊、媒體及資訊科技相關業務進行估值方面，擁有豐富經驗。現時，彼為香港測量師學會（「香港測量師學會」）出版的物業估值師（合資格進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師）名冊上之估值師。彼為香港測量師學會於二零一一年九月舉辦之香港測量師學會持續專業發展研討會「森林資源估值：原則及應用」之講者。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，且概無遺漏任何其他事實，致使本通函內容或其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目 (好倉)	權益性質及 身份	佔已發行總股本百分比 (於最後實際可行日期)
鄺啟成	1,269,496	實益擁有人	0.07%
翁世炳	706,530	實益擁有人	0.04%
武劍	25,000,000	實益擁有人	1.33%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有(a)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（包括根據證券及期貨條例之有關條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事於本集團資產及合約之權益

自二零一二年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起,概無董事或候任董事於經擴大集團任何成員公司購置或出售或租用或擬購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

此外,概無董事在經擴大集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍生效,及對經擴大集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中,持有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期,董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約,不包括一年內到期或可由本集團終止而毋須補償(法定補償除外)之合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期,概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與經擴大集團業務競爭或可能存在競爭之任何業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期,經擴大集團任何成員公司概無涉及或面臨任何訴訟或重大申索。

7. 專家及同意書

本通函載列其所作出之意見或建議之專業顧問之資格如下:

名稱	資格
陳浩賢會計師事務所	執業會計師
利駿行	專業測量師行

利駿行及陳浩賢會計師事務所已就刊發本通函發出同意書,同意分別以現時之形式及內容轉載其函件/報告及/或引述其名稱,且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，利駿行及陳浩賢會計師事務所自二零一二年三月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日），概無(a)持有本集團任何成員公司之股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否合法強制執行）；及(b)於本集團任何成員公司購置或出售或租用，或擬購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下屬重大或可能屬重大的合約於緊接本通函日期前兩年內由經擴大集團成員公司訂立（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) Power Global Limited（「PGL」，本公司之全資附屬公司）、本公司、Nation Wealth Holdings Limited與叁龍國際有限公司於二零一一年五月四日訂立之有條件協議，內容有關（其中包括）按代價117,000,000港元買賣Central Town Limited之全部股本。交易詳情分別載於本公司日期為二零一一年五月十一日之公佈及日期為二零一一年六月十日之通函；
- (b) PGL與Nation Wealth Holdings Limited（「NWHL」）於二零一一年八月八日訂立之期權協議，內容有關授出期權以買賣Apex Corporate Investments Limited（「APC」）之全部股本。該期權可於期權協議簽訂當日起計五年內行使。若APC及其附屬公司（統稱「APC集團」）截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表於行使期權時尚未公佈及刊發，則期權之行使價將為25,000,000港元。若APC集團截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表已經公佈及刊發，則期權之行使價將為以下兩者之較高者：(i)25,000,000港元或(ii)若NWHL欲向PGL收購APC，則EBITDA之十倍或75,000,000港元之較低者。若PGL行使期權向NWHL出售APC，而截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表已公佈及刊發，則期權之行使價將為以下兩者之較高者：(i)25,000,000港元或(ii) EBITDA之五倍或75,000,000港元之較低者。交易詳情分別載於本公司日期為二零一一年五月十一日之公佈及日期為二零一一年六月十日之通函；
- (c) 本公司（作為發行方）與中南（作為包銷商）於二零一一年八月八日訂立之有條件包銷協議（經日期為二零一一年八月十日之補充包銷協議所修改），內容有關按認購價每股0.062港元發行6,268,834,496股供股股份，基準為於二零一一年十月三日每持有一股股份可獲配發22股供股股份。供股詳情分別載於本公司日期為二零一一年八月十一日之公佈及日期為二零一一年九月二日之通函；

- (d) Dollar Group Limited (本公司之全資附屬公司) 與Quinella International Incorporated於二零一二年二月二日訂立之票據購買協議，內容有關出售及購買二零一四年到期之2.5厘無抵押票據，本金額200,000,000港元，由馬斯葛集團有限公司發行。交易詳情載於本公司日期為二零一二年二月二日之公佈；
- (e) 本公司與鄭啟成博士於二零一二年三月二十一日訂立之承諾契據(經日期為二零一二年五月二十二日之補充契據修訂)，內容有關按總代價115,000,000港元出售400,000,000股昊天之普通股。承諾契據詳情分別載於本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈及日期為二零一二年五月二十五日之通函；
- (f) 本公司與廖安邦先生於二零一二年四月二十日訂立之有條件認購協議，內容有關廖安邦先生按每股0.12港元認購56,989,403股股份。交易詳情載於本公司日期為二零一二年四月二十日之公佈；
- (g) Profit Garden (本公司之間接全資附屬公司) 與Regent Square Limited於二零一二年六月八日訂立之有條件協議，內容有關以代價50,000,000港元收購豐域。交易詳情載於本公司日期為二零一二年六月八日及二零一二年六月二十八日之公佈；
- (h) 本公司與中南於二零一二年八月二十七日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股0.26港元之價格配售312,417,159股新股份。配售詳情載於本公司日期為二零一二年八月二十七日及二零一二年九月七日之公佈；
- (i) 收購協議；
- (j) 本公司與民豐證券有限公司(「民豐」)於二零一二年十月十五日訂立之銷售協議，據此，民豐同意銷售一系列將由本公司發行本金總額最多為450,000,000港元之5厘無抵押七年期普通債券。銷售協議詳情載於本公司日期為二零一二年十月十五日之公佈；及
- (k) Coupeville Limited (本公司之直接全資附屬公司) 與Quinella International Incorporated (本公司及其關連人士之獨立第三方) 於二零一三年一月七日訂立之有條件協議，內容有關以代價50,000,000港元出售Profit Garden及其附屬公司。

9. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起直至股東特別大會日期(包括該日)期間之一般營業時間內,在本公司於香港之主要營業地點可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則;
- (b) 該等林地之估值報告,全文載於本通函附錄四;
- (c) 該等林地生物資產之估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (d) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告,全文載於本通函附錄三;
- (e) 目標集團之會計師報告,全文載於本通函附錄二;
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約;
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述利駿行及陳浩賢會計師事務所發出之同意書;
- (h) 本公司截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度之年報;
- (i) 本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告;及
- (j) 本公司日期為二零一二年五月二十五日之通函及本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為周志華先生,彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (d) 本通函以英文本為準。

股東特別大會通告



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

(認股權證代號：1248)

股東特別大會通告

茲通告漢基控股有限公司(「本公司」)將於二零一三年三月二十八日(星期四)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列所提呈之決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議在Speedy Harvest Holdings Limited(作為賣方)與均領有限公司(本公司之全資附屬公司)(作為買方)就按總現金代價800,000,000港元買賣Global Castle Investments Limited(「Global Castle」)全部已發行股本以及Global Castle及其附屬公司所結欠之全部股東貸款及其他債務所訂立之收購協議(定義見本公司日期為二零一三年三月十二日之通函(「通函」)，當中載有召開本股東大會以通過本決議案之通告)(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經本股東大會主席簡簽以茲識別)所載之條款及條件規限下批准、確認及追認收購協議及據此擬進行之交易(有關詳情載於通函內)，並授權本公司任何一名或以上董事為使收購協議及據此擬進行之交易生效或就此按彼認為適當、必須或合宜而根據本公司之公司細則作出一切行動及事宜及親筆或以印鑑簽立任何協議、契據、文據及任何其他文件或作出有關安排，以及同意就此根據上市規則(定義見通函)及適用法律及規例作出該名或多名董事認為符合本公司及其股東之整體利益之該等變更、修訂、補充或豁免。」

承董事會命
漢基控股有限公司
主席
鄺啟成博士

香港，二零一三年三月十二日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
北角
馬寶道28號
華匯中心29樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或(若持有兩股或更多之股份)多名人士為代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人均可親身或委任代表就該股份於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名登記持有人親身或委任代表出席大會，則只有於本公司之股東名冊就該股份排名首位之持有人作出之投票方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會及於會上投票，惟在此情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷論。
4. 按代表委任表格之指示填妥及簽署之代表委任表格連同據以簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，盡快送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓，方為有效。