
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將名下全部之鈞濠集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



鈞濠集團有限公司^{*}
GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：115)

有關收購目標公司全部股本
之
主要關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



天泰金融服務有限公司

董事會函件載於本通函第6至26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦意見。獨立財務顧問天泰金融服務有限公司之函件載於本通函第29至69頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一七年四月十九日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號金域假日酒店低層3字麗晶廳2室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。不論閣下能否出席大會，務請細閱通告，並按照隨附委任代表表格上印付之指示將表格填妥並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，並必須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回表格。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一七年三月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	27
天泰金融函件	29
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	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：

「收購事項」	指	根據該協議擬收購待售股份
「該協議」	指	買方、賣方與本公司就收購事項訂立日期為二零一七年二月二十四日之有條件買賣協議（經補充協議修訂及補充）
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「營業日」	指	星期六、星期日以外之任何日子或香港之持牌銀行於一般營業時間開門營業之其他日子
「本公司」	指	鈞濠集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	具有本通函「完成」一節賦予該詞之涵義
「完成日期」	指	於達成先決條件後第七(7)個營業日當日
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一段所載之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	本通函「代價」一段所述買方就收購事項應付予賣方之總代價港幣207,000,000元

釋 義

「代價股份」	指	將配發及發行予賣方之新股份
「兌換價」	指	可換股債券之初步兌換價每股兌換股份港幣0.226元 (可予調整)
「兌換股份」	指	行使可換股債券附帶之兌換權後將配發及發行予可換股債券持有人之新股份
「可換股債券」	指	本金額為港幣137,000,000元之18個月年息3厘之可換股債券
「董事」	指	本公司董事，包括本公司之獨立非執行董事
「國鑫」	指	國鑫(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣，港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士)組成，以就收購事項向獨立股東提供建議之本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除曾氏家族及彼等各自之聯繫人(須根據上市規則就批准該協議及其項下分別擬進行之交易之決議案放棄投票)外之股東

釋 義

「獨立財務顧問」或「天泰金融」	指	天泰金融服務有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「獨立估值師」	指	APAC Asset Valuation and Consulting Limited
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限日」	指	二零一七年四月三十日，或該協議（經補充協議修訂及補充）雙方以書面形式另行約定的其他日期
「曾焯麟先生」	指	曾焯麟先生，為Intra Asia Limited之實益擁有人及曾氏家族之成員
「曾女士」	指	曾芷諾女士，為Intra Asia Limited之唯一登記股東及曾氏家族之成員
「訂約方」	指	本公司、買方及賣方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	由徐州國金持有之物業
「地產項目」	指	擬將由徐州國金持有位於徐州鼓樓區黃河西路西南面的多棟住宅及商業樓宇（其樓齡及樓高不盡相同）發展成大型住宅／商業開發區之項目

釋 義

「買方」	指	盈滿發展有限公司，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
「待售股份」	指	目標公司股本中之兩股普通股，即賣方持有之目標公司全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議、收購事項及其項下擬進行之交易，包括但不限於發行代價股份予賣方，於代價股份所附之轉換權獲行使後配發及發行代價股份，以及上市規則項下可能規定之其他附屬事宜
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上授予董事以配發及發行代價股份及於可換股債券所附轉換權獲行使時配發及發行兌換股份之發行授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司、買方及賣方就日期為二零一七年二月二十四日之該協議而訂立之補充協議
「目標公司」	指	Intra Asia Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

釋 義

「曾氏家族」	指	曾義及其聯繫人
「賣方」	指	曾焯麟先生及曾女士
「徐州國金」	指	徐州國金房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，其全部已註冊資本由目標公司全資擁有
「%」	指	百分比

附註： 人民幣已按約人民幣1元=港幣1.127元之匯率兌換。

董事會函件



鈞濠集團有限公司*
GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：115)

執行董事：

馬學綿先生
郭小彬先生
周桂華女士
郭小華女士

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

非執行董事：

曾芷彤女士 (郭小彬先生為其替任董事)

總辦事處及主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

獨立非執行董事：

許培偉先生
劉朝東先生
崔衛紅女士

敬啟者：

有關收購目標公司全部股本
之
主要關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年二月二十四日及二零一七年三月二十四日有關收購事項之公佈。

本公司、買方與賣方(i)於二零一七年二月二十四日訂立該協議；及(ii)於二零一七年三月二十四日訂立補充協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購目標公司之全部已發行股本，代價為港幣207,000,000元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項及其項下擬進行交易之進一步詳情;(ii)根據上市規則須予披露之其他資料;及(iii)股東特別大會通告。

該協議

該協議(經補充協議修訂及補充)之主要條款如下:

日期: 二零一七年二月二十四日

訂約方: (1) 本公司
(2) 買方
(3) 賣方

於最後實際可行日期,曾女士(即曾焯麟先生之女兒)持有之待售股份乃根據一份信託聲明代表曾焯麟先生持有。因此,曾焯麟先生為待售股份之最終實益擁有人。賣方因為本公司主要股東之聯繫人,故為本公司之關連人士。

將予收購之資產

根據該協議,賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購待售股份,總代價為港幣207,000,000元。於完成後,目標公司將成為本公司之附屬公司,因此,目標集團之財務資料將綜合計入本集團賬目。

代價

買賣待售股份之總代價將為港幣207,000,000元。代價將按以下方式向賣方支付:

- (i) 可退還按金港幣11,270,000元須於簽立該協議後一(1)個月內以現金支付;
- (ii) 其中港幣11,270,000元須於完成後七(7)個營業日內由買方以現金形式向賣方支付;
- (iii) 其中港幣47,460,000元須於完成後七(7)個營業日內由本公司以向賣方配發及發行代價股份(即210,000,000股新股份,每股股份發行價港幣0.226元)之方式支付;及

董事會函件

- (iv) 代價結餘港幣137,000,000元將於完成後七(7)個營業日內以本公司向賣方發行本金額為港幣137,000,000元之可換股債券之方式支付。

代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)(i)目標集團之經調整資產淨值約港幣190,565,000元(已考慮(a)目標集團之未經審核資產淨值約港幣125,735,000元;(b)獨立估值師於二零一六年十二月三十一日採用市場法就地產項目作出之評估值約人民幣316,000,000元(相當於約港幣356,132,000元)與目標公司之未經審核綜合財務報表所呈列地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值港幣350,472,000元之間存在地產項目公平值增加約港幣5,660,000元;(c)就延遲交付補償作出之撥備約港幣23,408,000元(賣方已承諾,倘任何撥備獲動用,其將向買方作出全數補償);及(d)因地產項目公平值變動所產生於二零一六年十月三十一日為數約港幣35,762,000元之非現金性質累計遞延稅項負債);及(ii)徐州國金將與獨立第三方訂立之車位租賃協議之購買價人民幣14,620,000元(相當於約港幣16,476,740元);以及(iii)「進行收購事項之理由及裨益」一節所闡釋之前景後,按公平原則磋商釐定。

獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產」)已對地產項目進行估值,地產項目於二零一六年十二月三十一日的市值估值為人民幣316,000,000元(相當於約港幣356,132,000元)。亞太資產編製的地產項目估值報告載於本通函附錄五。

董事會函件

地產項目對賬表

地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值約港幣350,472,000元（誠如本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所披露）（根據匯率人民幣1.00元兌港幣1.14465元計算）與地產項目於二零一六年十二月三十一日就地產項目現況下總市值之估值的對賬如下：

	千港元
地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值	350,472
匯兌調整	(5,577)
於二零一六年十月三十一日至 二零一六年十二月三十一日期間內發生之發展成本	7,126
地產項目於二零一六年十月三十一日至 二零一六年十二月三十一日期間內之價值升值	<u>4,111</u>
地產項目於二零一六年十二月三十一日之估值 (相當於約人民幣316,000,000元)	<u><u>356,132</u></u>

經考慮上文所述者後，董事（不包括郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士，彼等均為賣方之聯繫人，且已就批准該協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票；但包括獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理並按正常或更優之商業條款訂立，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方完成有關目標集團及地產項目之盡職調查，並對盡職調查之結果滿意；
- (b) 買方已取得由買方委聘之合資格中國法律顧問所作出，內容與該協議及該協議項下擬進行之交易有關的中國法律意見（形式及內容須為買方所信納）；

董事會函件

- (c) 買方已取得由獨立估值師出具的地產項目估值報告，且報告顯示地產項目於二零一六年十二月三十一日之估值不低於人民幣316,000,000元；
- (d) 賣方已成功促使徐州國金成功與徐州遠純裝飾工程有限公司簽署一份正式租賃協議。據此，徐州遠純裝飾工程有限公司同意以不低於人民幣16,240,000元承租該物業中112個地下室停車庫車位（其中負一層74個及負二層38個）20年使用權；
- (e) 聯交所上市委員會批准代價股份及兌換股份上市及買賣；
- (f) 獨立股東於股東特別大會通過批准該協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權發行及配發代價股份及兌換股份）的決議案；
- (g) 沒有出現任何事件、變化、事變或情況，上述事件、變化、事變或情況已經或可合理預見將對賣方或目標公司、目標集團單獨或共同產生影響；及
- (h) 本協議中賣方所提供之陳述及保證從各方面均是正確無誤的。

於最後實際可行日期，(a)、(b)、(c)、(d)及(h)項條件已獲達成。以上所述的全部先決條件均不能豁免。賣方應用合理努力使該協議的先決條件在最後期限日或買賣雙方書面另訂之日前完成。如果該協議的先決條件未能於最後期限日或買賣雙方書面另訂之日前完成，在不影響在此之前一方因違反該協議條款對另一方應承擔的責任的情況下，買方有權廢止該協議。

董事會函件

先決條件情況

先決條件的達成情況如下：

詳情	情況
(a) 買方完成有關目標集團及地產項目之盡職調查，並對盡職調查之結果滿意；	達成
(b) 買方已取得由買方委聘之合資格中國法律顧問所作出，內容與該協議及該協議項下擬進行之交易有關的中國法律意見（形式及內容須為買方所信納）；	達成
(c) 買方已取得由獨立估值師出具的地產項目估值報告，且報告顯示地產項目於二零一六年十二月三十一日之估值不低於人民幣316,000,000元；	達成
(d) 賣方已成功促使徐州國金成功與徐州遠純裝飾工程有限公司簽署一份正式租賃協議。據此，徐州遠純裝飾工程有限公司同意以不低於人民幣16,240,000元承租該物業中112個地下室停車庫車位（其中負一層74個及負二層38個）20年使用權；	達成
(e) 聯交所上市委員會批准代價股份及兌換股份上市及買賣；	進行中
(f) 獨立股東於股東特別大會通過批准該協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權發行及配發代價股份及兌換股份）的決議案；	進行中
(g) 沒有出現任何事件、變化、事變或情況，上述事件、變化、事變或情況已經或可合理預見將對賣方或目標公司、目標集團單獨或共同產生影響；及	進行中
(h) 本協議中賣方所提供之陳述及保證從各方面均是正確無誤的。	達成

董事會函件

完成

完成將於該協議所載之全部先決條件獲達成後第七(7)個營業日(或該協議之訂約方可能書面協定的其他時間及日期)達成。

補償

在不影響該協議的一般性之前提下，賣方向買方不可撤銷地承諾，在買方或目標集團沒有違反該協議的情況下，賣方就下列情況向買方作出全數補償：

- (1) 賣方向買方不可撤銷地承諾，就目標集團或該物業由於完成日期之前的行為而已經發生或潛在的法律程序或訴訟所引致的任何賠償(包括利息)、申索、費用及支出，向買方作出全額補償。
- (2) 賣方向買方不可撤銷地承諾，倘因任何原因未能於二零一七年十二月三十一日或之前取得該物業之竣工驗收證明，賣方將(i)在買方或目標集團沒有違反該協議的情況下，就買方或目標集團在與目標集團或該物業有關及由於該延遲而產生的法律程序或訴訟中，就該等訴訟及控訴支付的賠償(包括利息)、申索、費用及支出向買方作出補償，金額相當於上述項目總額之50%；及(ii)就該延遲產生的且超出該協議所協定的估計尚未償還建築成本人民幣34,000,000元之所有額外建築成本，向買方作出補償。

代價股份

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為港幣500,000,000元，分為5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之股份，且1,136,280,937股為已發行及繳足。

代價股份將按照發行價每股代價股份港幣0.226元發行，該價格較：

- (i) 股份於該協議簽訂日期在聯交所所報收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%；
- (ii) 股份於緊接該協議簽訂日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.2528元折讓約10.6%；及

董事會函件

(iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%；

發行價乃本公司及賣方經參考股份之最近表現及現時市況後公平磋商釐定。

代價股份相當於：(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約18.5%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約15.60%。

本公司將向聯交所上市委員會申請代價股份上市及買賣。

可換股債券

可換股債券之條款

可換股債券之條款乃經公平磋商後協定，其主要條款概述如下：

發行人	: 本公司
本金額	: 港幣137,000,000元
到期日	: 發行可換股債券日期起計滿十八個月當日
利率	: 每年3%
兌換價	: 每股兌換股份港幣0.226元，可根據以下概述之調整條文予以調整。
兌換股份	: 受調整條文所限，兌換可換股債券後將予發行之合共606,194,690股每股面值港幣0.10元之新股份。
兌換期	: 由可換股債券發行日期起至到期日屆滿期間。
兌換權	: 債券持有人將有權於兌換期內任何一個營業日按可換股債券未償還本金額之全部或任何部份（任何港幣1,000,000元之完整倍數）兌換可換股債券。

董事會函件

倘出現以下情況，則債券持有人不得行使可換股債券之兌換權：

- (i) 債券持有人及其一致行動人士將直接或間接控制之本公司投票權百分比或於當中所擁有之權益導致債券持有人須根據收購守則作出全面收購要約；
- (ii) 本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或
- (iii) 債券持有人或本公司將因發行相關兌換股份而違反上市規則、收購守則或適用法律或法規。

贖回 : 除非之前已獲兌換，否則本公司將於到期日按可換股債券之未償還本金額贖回可換股債券。本公司有權於到期日前之任何營業日隨時贖回可換股債券本金額之全部或任何部份。

調整條文 : 在發生與本公司有關之若干事件（包括但不限於以下事件）時，兌換價可不時予以調整：

- (i) 合併或拆細；
- (ii) 將溢利或儲備撥充資本；
- (iii) 資本分派；
- (iv) 供股或股份之購股權等；
- (v) 本公司其他證券供股；及
- (vi) 按低於現行市價發行。

董事會函件

可轉讓性 : 可換股債券或其任何部份可於其發行當日起計至到期日(定義見上文)止期間內指讓或轉讓予任何第三方,惟須受下列各項之條件、批准、規定及任何其他條文所限:(i)聯交所或其規則及規例;(ii)有關兌換股份上市之批准;及(iii)一切適用法律及法規,或文據所披露之任何其他法律及法規。

倘可換股債券獲轉讓予本公司關連人士(定義見上市規則)(可換股債券轉讓予債券持有人之控股公司或附屬公司除外)或其聯繫人(定義見上市規則),則本公司須立即知會聯交所,以及所有轉讓均須獲本公司書面同意以及聯交所事先批准(如有必要)並待完全符合上市規則後方可進行。

表決 : 債券持有人將不會僅因其為債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

上市 : 本公司將不會申請可換股債券於聯交所上市或買賣。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。

兌換股份之地位 : 於兌換後發行之股份將在所有方面彼此及與兌換股份發行日期流通在外之其他現有股份擁有同等地位,並有權收取記錄日期為其發行日期或之後之全部股息及其他分派。

董事會函件

兌換價

每股兌換股份港幣0.226元，可根據可換股債券之條款及條件予以調整。

兌換價每股兌換股份港幣0.226元較：

- (a) 股份於該協議簽立日期在聯交所所報收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%；
- (b) 股份於緊接該協議簽立日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.2528元折讓約10.6%；及
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%。

兌換價乃經本公司及買方參考股份之最近表現及現時市況後公平磋商釐定。

兌換股份

可換股債券持有人按兌換價悉數兌換本金總額港幣137,000,000元之可換股債券後，將予發行最多606,194,690股兌換股份。兌換股份將相當於：(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約53.4%；及(ii)本公司經配發及發行兌換股份（假設可換股債券附帶之兌換權獲悉數行使）擴大之已發行股本約34.8%。

特別授權

代價股份及兌換股份將根據獨立股東於股東特別大會批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請代價股份及兌換股份上市及買賣。代價股份及兌換股份一經發行及繳足，彼此之間及與於發行代價股份及兌換股份時已發行之其他股份在各方面享有同等地位。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司有1,136,280,937股已發行股份。以下載列就董事所深知、盡悉及確信，本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份後；以及緊隨配發及發行代價股份及悉數兌換可換股債券後之股權架構：

	於最後實際可行日期		配發及發行代價股份後		配發及發行代價股份及 悉數兌換可換股債券後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Rhenfield Development Corp. (附註1)	165,564,529	14.57	165,564,529	12.30	165,564,529	8.48
董事：						
郭小彬	1,000,000	0.09	1,000,000	0.07	1,000,000	0.05
周桂華	1,300,000	0.11	1,300,000	0.10	1,300,000	0.07
郭小華	2,000,000	0.18	2,000,000	0.15	2,000,000	0.10
賣方及其聯繫人 (附註2)	12,633,534	1.11	222,633,534	16.54	828,828,224	42.45
公眾：						
其他公眾股東	953,782,874	83.94	953,782,874	70.84	953,782,874	48.85
總計	1,136,280,937	100.00	1,346,280,937	100.00	1,952,475,627	100.00

附註：

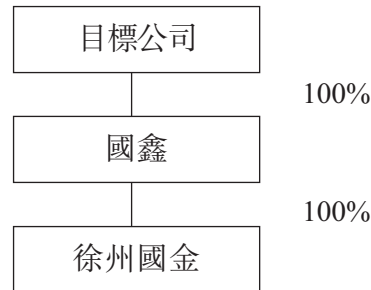
- Rhenfield Development Corp.由曾義先生擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾義先生被視作於本公司之165,564,529股股份中擁有權益。
- 曾氏家族包括曾煒麟先生、曾女士及郭慧玟女士（不包括曾義先生、郭小彬先生及郭小華女士）。
- 上表僅作說明用途，並不表示或表明賣方就轉換可換股債券之時間或程度之任何意圖或決定。根據可換股債券的條款及條件，倘(i)債券持有人及其一致行動人士將直接或間接控制之本公司投票權百分比或於當中所擁有之權益導致債券持有人須根據收購守則作出全面收購要約；(ii)本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或(iii)債券持有人或本公司將因發行相關兌換股份而違反上市規則、收購守則或適用法律或法規，則債券持有人不得行使兌換權。

董事會函件

有關目標集團之資料

目標集團由目標公司、國鑫及徐州國金組成。於最後實際可行日期，目標公司、國鑫及徐州國金已正式註冊成立。

於最後實際可行日期，目標集團之股權架構如下：



目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。國鑫為於香港註冊成立之公司，並由目標公司全資擁有。

目標公司、國鑫及徐州國金分別於二零零八年七月一日、二零零五年五月二十四日及二零零八年十二月二十四日註冊成立。目標公司及國鑫並無主要資產及負債。於最後實際可行日期，目標公司及國鑫尚未進行任何業務，且自其註冊成立以來並無產生任何收益及溢利。

徐州國金為標的目標集團營運附屬公司，其於二零零八年十二月二十四日註冊成立。於二零零八年，曾煒麟先生之受控法團為持有徐州國金60%權益的共同創辦人之一，其註冊資本為港幣50,000,000元。徐州國金其後於二零一四年成為曾煒麟先生受控法團之全資附屬公司，註冊資本增至港幣70,000,000元。於最後實際可行日期，徐州國金已有註冊資本港幣70,000,000元。徐州國金主要從事地產項目的物業開發。徐州國金於二零零八年十二月以代價人民幣42,000,000元收購取得地產項目土地。根據目標集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年以及截至二零一六年十月三十一日止十個月的經審核綜合管理賬目，其營業額、除稅前及除稅後純利如下：

董事會函件

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一六年 十月 三十一日 止十個月 港幣千元
營業額	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	2,663	(12,808)	28,988
除稅後純利／(淨虧損)	1,215	(16,881)	20,101

於二零一六年十月三十一日，目標集團之經審核資產淨值約為港幣125,735,000元。

地產項目位處徐州鼓樓區黃河西路西南側，總建築面積約為46,192.08平方米。該地產項目毗鄰混合商業／住宅區，包括(i)一幢擁有總計80個住宅單位，總建築面積(「**建築面積**」)約為7,373.20平方米的20層住宅樓宇(「**1號樓宇**」)；(ii)一幢有兩棟相連結構樓宇的22層住宅大樓，擁有總計132個住宅單位，總建築面積約為14,946.11平方米(「**2號樓宇**」)；(iii)一幢擁有總計154個辦公單位，建築面積約為7,646.57平方米的13層辦公樓宇；(iv)一個總建築面積約為1,628.40平方米的地上購物商場((iii)及(iv)統稱「**3號樓宇**」)；(v)一個總建築面積約為3,644.54平方米的地下購物商場；(vi)一個擁有165個停車位，總建築面積約為7,659.08平方米的地下停車場；及(vii)將作為地產項目的一部份興建，總建築面積約為3,294.18平方米的若干地上及地下附屬設施，包括但不限於生態綠化及開放廣場。地產項目的樓面規劃詳情如下：

面積	概約建築面積 (平方米)
住宅	22,319.31
辦公(包括一座規劃SOHO大廈)	7,646.57
商業(地上)	1,628.40
商業(地下)	3,644.54
地下車位(165個車位)	7,659.08
配套設施(地上及地下)	3,294.18
總計：	46,192.08

董事會函件

於最後實際可行日期，地產項目已取得以下證書及許可證：

國有土地使用權證

徐州國金已獲授總佔地面積15,528.40平方米的兩幅地塊的土地使用權。上述權證的詳情如下：

編號	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	證書日期	年期	地積比率
1.	徐土國用 (2009)第11859號	13,847.40	商務金融及住宅	二零零九年 六月二日	住宅：自授出日期起計70 年 商務金融：自授出 日期起計40年	不少於2.56及 不多於3.20
2.	徐土國用 (2010)第08856號	1,681.00	商務金融及住宅	二零一零年 三月十六日	住宅：自授出日期起計70 年 商務金融：自授出 日期起計40年	不少於2.56及 不多於3.20
		<hr/> <hr/> <u>15,528.40</u>				

建設用地規劃許可證

根據建設用地規劃許可證－徐市規地地字第320300200901024號，徐州國金獲許可使用一幅佔地面積23.3畝之地塊作住宅、商業及辦公開發用途。

建設工程規劃許可證

根據建設工程規劃許可證－第20090053號，包含1號及2號住宅樓宇、3號商業辦公大廈、地庫、一間公用廁所、一間垃圾房及一間警衛室，總建築面積47,121.60平方米的建設工程已獲建設批准。

建設工程施工許可證

根據建設工程施工許可證－第0091411 320300020120151號，包含1號及2號住宅樓宇、3號商業辦公大廈及地庫，總建築面積為46,228.00平方米的建設工程已獲批准動工。

董事會函件

預售許可

根據下列預售許可，總建築面積35,238.82平方米的多項物業樓宇已獲許可進行預售。

編號	許可編號	樓宇	總建築面積 (平方米)
1.	徐房售許字(2013)第103號	1號及2號樓宇	22,319.31
2.	徐房售許字(2014)第18號	3號樓宇	9,274.97
3.	徐房售許字(2014)第239號	地庫	3,644.54
總計：			<u>35,238.82</u>

於二零一六年十二月三十一日，(i)21,635.25平方米的住宅區域已作出預售或獲認購；(ii)1,375平方米的辦公區域已作出預售或獲認購；及(iii)52個停車位已獲認購用作出租。

於最後實際可行日期，地產項目之若干竣工進程仍未完成（「未竣工進程」，包括但不限於(i)裝修；(ii)綠化進程；及(iii)水力發電進程），導致有關預售協議及／或認購協議所規定物業單位之訂約交付日期（將為二零一六年五月）延遲（「交付延遲」）。目標集團正積極與受影響買方溝通以解決有關事宜。經本公司管理層與賣方作出全面評估並與有關建築公司討論後，估計完成未竣工進程所耗費的時間不長且預期預售物業單位可於二零一七年十二月三十一日或之前交付予各買家。

此外，經尋求本公司中國法律顧問之法律意見及對目標集團管理層作出查詢後，假設預售物業單位可於二零一七年十二月三十一日或之前交付予相關買家，本公司估計因交付延遲而可能產生之最高罰款將約為人民幣20,000,000元（相當於約港幣22,540,000元）。儘管如此，根據該協議之條款及條件，賣方已向買方承諾就完成日期前目標集團或地產項目事件所涉及的進行中或潛在法律程序或訴訟產生之任何賠償（包括利息）、申索、支銷及費用提供全額補償。鑒於上文所述，董事會認為完成交付後，交付延遲對本集團之影響並不重大。

董事會函件

估計完成地產項目將產生之所需建築成本將約為人民幣34,000,000元並由本集團承擔。本集團將自本集團內部資源為所需建築成本撥資。

有關地產項目之公司計劃

於完成後，本公司計劃將地產項目打造成一個集住宅及商業為一體的大型開發項目，其將包括兩幢住宅樓宇、一座辦公／SOHO大廈及購物商場。預期大部份商業區域將作出租用途，藉以為日後提供穩定租金收入。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資及食品貿易業務。於截至二零一五年十二月三十一日及截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團主要透過(i)出售本集團位於樟木頭之現有物業；(ii)來自本集團位於樟木頭之投資物業之租金收入；及(iii)來自商品（如冷鮮肉類及奶類相關產品等）貿易之收入產生收入。

以宏觀地域考慮出發，徐州市在近期經濟發展非常迅速，在短短五年間，該市由從國內四線城市發展至國內二線城市，經濟發展及增長為江蘇省內連續三年排前5名，GDP近三年平均超過增長為9%。

徐州市位於長江三角洲及淮海內核心戰略位置，處於江蘇省，山東省及安徽省交界，該市為全國重要的綜合性交通樞紐，並擁有深厚的歷史底蘊，擁有大量文化遺產及名勝古蹟，為國內之有名歷史名城。

還有，徐州市為國家「一帶一路」重要節點城市，配合國家政策、優越地理位置，經濟高速增長以及深厚文化底蘊，該市的酒店業及物流業前景非常樂觀。

從微觀地區角度分析，將予收購之地產項目處於徐州市核心商業區鼓樓區，是徐州市的古城區。鼓樓區坐擁全市最繁華的彭城廣場以及淮海廣場，該區是為徐州的金融，商業以及交通中心之一。本物業更享有風光秀麗的河景，在位於徐州的內陸城市非常難得。

地產項目位於鼓樓區黃河西路3號，地段優越，距離在建徐州地鐵1號線文化宮出口僅50米路程，該地段現階為徐州市名校學校區，生活配套發展成熟，在徐州地鐵開通後，地產項目的商業價值及未來潛力非常高。

董事會函件

本公司擬將地產項目打造成一個集住宅及商業為一體的大型開發項目，其將包括兩幢住宅樓宇及一座辦公／SOHO大廈，所佔兩幅地塊的總佔地面積將達約15,528平方米。上述兩幅地塊之地下層亦將進行開發興建購物商場及停車場。地產項目之總建築面積將約為46,192.08平方米。

另外，是次收購行動，不需要動用過多現金，而且交易付款條款合理，並對本集團的現金流將不會構成重大影響。還有，收購地產項目能夠優化公司物業組合，現階段集團超過人民幣1億的項目，只有棕科雲端項目。本集團未來房地產開發的計劃，必須要擴展廣東省以外的地方，現在利用極低成本收購江蘇省徐州優質地段地產項目，有助鈞濠集團於未來布局國內房地產市場作奠基。

本集團若干現有地產項目（包括位於深圳之地產項目（「棕科雲端項目」）未來將投入商業營運。因此，是次收購行動可讓本公司團隊以低成本獲得營運商業地產經驗，為棕科雲端項目作試點，機會難得。

就棕科雲端項目而言，於過往年度，本集團已投入大量努力推進棕科雲端項目之進度。於最後實際可行日期，棕科雲端項目已分別取得(i)日期為二零一五年七月十日之建設用地規劃許可證；(ii)棕科雲端項目所在土地日期為二零一五年十二月十八日之土地使用權證；(iii)日期為二零一六年四月十九日之建設工程規劃許可證；及(iv)日期為二零一六年四月二十六日之建築工程施工許可證。

自二零一六年四月起，本集團與若干獨立建築承包商開始合作發展棕科雲端項目。於最後實際可行日期，棕科雲端項目之打樁及地基工程已基本上完成，目前正在進行地庫建設。預期部份主體及上層建築工程可於二零一八年第一季度或前後竣工，而棕科雲端項目之預售許可可於二零一八年第二季度或前後獲得。

綜合以上各方面的因素，本公司因此選擇投資並收購本優質地產項目，並作為集團長期投資及收租用途。

董事認為，收購事項之條款就當前物業市況而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

董事會函件

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，曾焯麟先生為曾氏家族成員之一。曾義先生亦為曾氏家族成員，彼作為本公司一名主要股東持有本公司165,564,529股股份，佔本公司全部已發行股份約14.57%。故根據上市規則第14A章，曾焯麟先生為本公司之關連人士。收購事項及買賣協議項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及兌換股份）因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，就該協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常商業條款（或更佳者）訂立，及符合本公司及獨立股東之整體利益而向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

建議收購事項對本集團之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而目標公司之綜合財務業績將於本集團財務報表綜合入賬。本通函附錄四所載隨附經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表按猶如收購事項於二零一六年六月三十日已進行而編製，以說明收購事項之影響。

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表（假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成），按備考基準計算，本集團之資產總值將由約港幣1,583,467,000元增加至約港幣1,992,561,000元，本集團之負債總額將由約港幣343,749,000元增加至約港幣742,242,000元，及本集團之資產淨值將由約港幣1,239,718,000元增加至約港幣1,250,319,000元。

董事會函件

盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其經營業績將使用合併會計原則於經擴大集團綜合入賬。由於地產項目仍在興建中且於二零一七年十二月前不會投入營運，經擴大集團預期不會於此之前就目標集團確認任何盈利。根據目標集團之經審核財務資料，目標集團於截至二零一六年十月三十一日止十個月已產生溢利約港幣20,101,000元，對本集團的盈利產生正面影響，董事認為，收購事項將於地產項目投入營運後增加本集團的收入來源。

收購事項之進一步詳情，連同編製未經審核備考財務資料之基準載列於本通函附錄四。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之委任代表表格。委任代表表格必須按表格上印備之指示填妥，連同授權書或其他已簽署或經公證人簽署證明之授權書（如有）或授權文件副本，並必須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會進行之任何表決均須以投票表決方式進行。因此，根據公司細則第73條，股東特別大會主席將要求股東特別大會通告所載之所有決議案以投票表決方式進行。

有權於股東特別大會上投票的股東為於二零一七年四月十一日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。為有權於股東特別大會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須於二零一七年四月十一日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。

董事會函件

推薦意見

董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議本公司全體股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以令其生效。

一般事項

本公司執行董事郭小彬先生、郭小華女士及本公司非執行董事曾芷彤女士（彼等均為賣方之聯繫人）均被視為於該協議項下擬進行之交易中擁有權益，且已就批准該協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已經成立，以就該協議及其項下擬進行之條款向獨立股東提供意見。天泰金融服務有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就該協議及其項下擬進行之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則規定，於股東特別大會上進行之所有表決均須以投票表決方式進行。賣方及其聯繫人（即曾義先生、曾焯麟先生、曾女士及郭慧玟女士）、曾義先生、郭小彬先生及郭小華女士持有本公司已發行股本約16.06%，故將就股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

其他資料

謹請 閣下亦垂注本通函附錄所載之資料。

列位股東 台照

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

二零一七年三月三十日

獨立董事委員會函件



鈞濠集團有限公司*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：115)

敬啟者：

有關收購目標公司全部股本 之 主要關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一七年三月三十日的通函(「通函」)，本函件構成其一部份。除文義另有規定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項(包括根據特別授權配發及發行代價股份及兌換股份)之條款是否公平合理、收購事項是否按正常商業條款(或更佳者)及於本集團之正常及一般業務過程中訂立、及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，以及經考慮獨立財務顧問之建議，就如何投票向股東提供意見。天泰金融服務有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請垂注載於通函第6至25頁之董事會函件、以及載於通函第25頁之天泰金融致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有其就收購事項(包括根據特別授權配發及發行代價股份及兌換股份)之條款是否公平合理、收購事項是否按正常商業條款(或更佳者)及於本集團之正常及一般業務過程中訂立、及是否符合本公司及獨立股東之整體利益、以及獨立股東應如何投票向吾等提供之意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮關於認購事項之理由、該協議之條款及天泰金融之意見，吾等認為收購事項（包括根據特別授權配發及發行代價股份及兌換股份）是於本集團之正常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將以股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項（包括根據特別授權配發及發行代價股份及兌換股份）及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

許培偉先生

獨立非執行董事

劉朝東先生

獨立非執行董事

崔衛紅女士

二零一七年三月三十日

天泰金融函件

以下為天泰金融就該協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，編製以供載入本通函：



天泰金融服務有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場中遠大廈
32樓3201-02室

敬啟者：

有關收購目標公司全部股本 之 主要關連交易

緒言

吾等茲提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年三月三十日致股東之通函（「通函」）所載「董事會函件」（「董事會函件」）內，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年二月二十四日， 貴公司、買方與賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購目標公司之全部已發行股本，代價為港幣207,000,000元。代價將於完成後透過下列方式支付：(i)可退還按金港幣11,270,000元須以現金支付；(ii)現金代價港幣11,270,000元須由買方向賣方支付；(iii)港幣47,460,000元須通過按每股股份港幣0.226元之價格配發及發行210,000,000股代價股份方式支付；及(iv)港幣137,000,000元須通過買方向賣方發行相等本金額的可換股債券方式支付。於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，因此，目標集團之財務資料將於 貴集團之賬目中綜合入賬。

天泰金融函件

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但均低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司之一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，曾焯麟先生為曾氏家族成員之一。曾義先生亦為曾氏家族成員，彼作為 貴公司一名主要股東持有 貴公司165,564,529股股份，佔 貴公司全部已發行股本約14.57%。故根據上市規則第14A章，曾焯麟先生為 貴公司之關連人士。收購事項及該協議項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及兌換股份）因此須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士組成之獨立董事委員會已經成立，以就(i)該協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理並按正常或更佳商業條款訂立及符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)獨立股東如何於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易之相關決議案投票就收購事項向獨立股東提供意見。吾等（天泰金融服務有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或參與收購事項之任何其他方，或彼等各自之關連人士之間有任何關係或利益，而可能被合理地視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問之獨立性。因此，吾等被視為合資格就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，於過往兩年內，吾等並無就 貴公司之任何交易擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司董事及／或管理層（「管理層」）提供予吾等之資料及陳述。

天泰金融函件

吾等假設董事及／或管理層提供之所有資料及陳述於提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，亦無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍為真實。董事及／或管理層對該等資料及陳述的準確性共同及個別承擔責任。吾等亦假設，董事於通函所作出之一切看法、意見、期望及意向之聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出，及通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料有所隱瞞，亦不知悉任何事實或情況致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之聲明及意見為失實、不準確或有誤導成份。然而，吾等並無對董事及／或管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、目標集團及任何附屬公司之業務、財務狀況及事務或彼等營運分別所在市場之前景進行任何獨立調查。

董事共同及個別就提供有關 貴公司之資料承擔全部責任，包括根據上市規則提供之詳情。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及通函並無遺漏任何其他事項，致使通函或當中任何陳述有誤導成份。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東就考慮收購事項而向彼等發出。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃基於吾等整體分析之結果。

I. 收購事項之背景及理由

(i) 有關 貴集團之資料

a) 貴集團之主要業務

貴集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資及食品貿易業務。於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團主要透過(i)出售 貴集團位於樟木頭之現有物業；(ii)來自 貴集團位於樟木頭之投資物業之租金收入；及(iii)來自商品（如冷鮮肉類及奶類相關產品等）貿易之收入產生收入。

b) 貴集團之財務資料

下文載列 貴集團(i)截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度(分別為「二零一四財年」及「二零一五財年」)之綜合財務業績概要(摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」));及(ii)截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月(「二零一五年上半年」及「二零一六年上半年」)之綜合財務業績概要(摘錄自 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一六年中報」)):

圖表I: 貴集團之綜合財務業績

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收益:				
— 物業發展	—	—	—	1,434
— 物業投資	2,474	2,129	1,175	803
— 一般貿易	894	1,714	939	110
總收益	3,368	3,843	2,114	2,347
毛利	2,545	1,897	1,189	1,330
貴公司擁有人應佔年度 ／期間溢利／ (虧損)	(65,855)	457,920	(15,606)	(18,367)

誠如二零一五年年報所載， 貴集團錄得收益增加約港幣400,000元，由二零一四財年之約港幣3,400,000元增加約11.8%至二零一五財年之港幣3,800,000元。據管理層所告知，收益增加乃由於一般貿易分部買賣及分銷奶粉、乳製品及肉類產品之業務帶動其收益增加約港幣800,000元，而該增加為物業投資分部之收益減少約港幣400,000元所抵銷。

天泰金融函件

另一方面，貴集團錄得股東應佔溢利大幅增加約港幣523,800,000元，由二零一四財年之虧損淨額約港幣65,900,000元增加約794.8%至二零一五財年之約港幣457,900,000元，此乃主要受益於二零一五財年投資物業之公平值收益約港幣12.60億元。據管理層所告知，該公平值收益主要來源於貴集團位於中國深圳市龍崗區之發展中投資物業。

根據二零一六年中報，吾等了解到，貴集團於二零一六年上半年之收益總額增加約港幣200,000元，較二零一五年上半年之約港幣2,100,000元增加約9.5%至二零一六年上半年之約港幣2,300,000元。據管理層所告知，總收益增加乃由於(i)位於中國廣東省東莞市之商業物業銷售帶動物業發展分部之收益增加約港幣1,400,000元；(ii)物業投資分部之收益輕微減少約港幣400,000元；由於一般貿易分部買賣及分銷奶粉、乳製品及肉類產品之收益錄得減少，導致該分部收益減少約港幣800,000元，上述增加已被抵銷。貴集團二零一六年上半年錄得股東應佔虧損約港幣18,400,000元，而二零一五年上半年則為約港幣15,600,000元，虧損增加約港幣2,800,000元。據管理層所告知，虧損乃主要由於就於二零一六年五月六日向董事及若干僱員授出購股權而確認以股份支付之一次性開支約港幣8,900,000元，經預付土地租賃費用折舊及攤銷之減少所部份抵銷，其總額約為港幣6,000,000元。

天泰金融函件

下文載列 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之綜合財務狀況概要（摘錄自二零一五年年報及二零一六年中報）：

圖表II： 貴集團之綜合財務狀況

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	382,770	1,442,270	1,404,200
流動資產	57,784	184,401	179,267
資產總值	440,554	1,626,671	1,583,467
流動負債	45,893	44,036	49,733
非流動負債	35,984	302,204	294,016
負債總額	81,877	346,240	343,749
貴公司擁有人應佔權益	191,239	676,924	654,074
現金及現金等值項目	9,274	11,625	6,618

天泰金融函件

於二零一六年六月三十日，貴集團共有(i)非流動資產總值約港幣14.0億元，其中主要包括投資物業約港幣13.7億元；(ii)流動資產總值約港幣179,300,000元，其中主要包括發展中待售物業約港幣125,100,000元及待售物業約港幣29,500,000元；(iii)流動負債總額約港幣49,700,000元，其中主要包括貿易應付賬款及其他應付款項約港幣37,000,000元及計息借貸約港幣11,600,000元；(iv)非流動負債總額約港幣294,000,000元（其中僅包括遞延稅項負債）；及(v) 貴公司擁有人應佔權益約港幣654,100,000元。

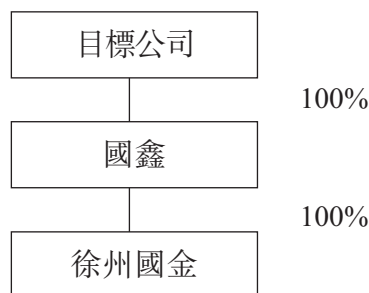
吾等注意到，貴集團債務水平較低，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日分別錄得資產負債比率（按計息借貸及承擔、融資租賃及應付董事款項總額與權益總額之比率計算）約0.5%及1.0%。資產負債比率之相關增加乃由於二零一六年上半年新增計息借貸。

誠如與管理層所討論，吾等了解到，除貴集團現時經營之投資控股、物業發展、物業投資及一般貿易外，貴集團一直積極尋求其他業務機會，藉以開拓中國房地產市場並多元化發展。貴集團具備增長潛力之業務組合，並拓寬可為股東帶來回報之收入來源。鑒於目標集團之前景（將於下文「(ii)有關目標集團之資料—d)目標集團之前景」一段予以討論），吾等與董事一致認為，收購事項可產生穩定收益來源並具增長潛力，長遠地提升貴集團之財務表現，因此為貴集團豐富其業務組合之良機。

(ii) 有關目標集團之資料

a) 目標集團之業務

目標集團由目標公司、國鑫及徐州國金組成。目標集團主要於中國從事物業開發。於最後實際可行日期，目標公司、國鑫及徐州國金已正式註冊成立，目標集團之股權架構如下：



目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。國鑫為於香港註冊成立之公司，並由目標公司全資擁有。

目標公司及國鑫分別於二零零八年七月一日及二零零五年五月二十四日註冊成立。目標公司及國鑫並無主要資產及負債。於最後實際可行日期，目標公司及國鑫尚未進行任何業務，且自其註冊成立以來並無產生任何收益及溢利。

徐州國金為目標集團之營運附屬公司，其於二零零八年十二月二十四日於中國成立。於二零零八年，曾煒麟先生之受控法團為持有徐州國金60%權益的共同創辦人之一，其註冊資本為港幣50,000,000元。徐州國金其後於二零一四年成為曾煒麟先生受控法團之全資附屬公司，註冊資本增至港幣70,000,000元。於最後實際可行日期，徐州國金已有註冊資本港幣70,000,000元。徐州國金主要從事地產項目的物業開發。徐州國金於二零零八年十二月以代價人民幣42,000,000元收購取得地產項目土地。

b) 有關地產項目之資料及進行收購事項之理由

地產項目位處徐州鼓樓區黃河西路西南側，總建築面積約為46,192.08平方米。該地產項目毗鄰混合商業／住宅區，包括(i)一幢擁有總計80個住宅單位，總建築面積（「**建築面積**」）約為7,373.20平方米的20層住宅樓宇（「**1號樓宇**」）；(ii)一幢有兩棟相連結構樓宇的22層住宅大樓，擁有總計132個住宅單位，總建築面積約為14,946.11平方米（「**2號樓宇**」）；(iii)一幢擁有總計154個辦公單位，建築面積約為7,646.57平方米的13層辦公樓宇；(iv)一個總建築面積約為1,628.40平方米的地上購物商場（(iii)及(iv)統稱「**3號樓宇**」）；(v)一個總建築面積約為3,644.54平方米的地下購物商場；(vi)一個擁有165個停車位，總建築面積約為7,659.08平方米的地下停車場；及(vii)將作為地產項目的一部份興建，總建築面積約為3,294.18平方米的若干地上及地下附屬設施，包括但不限於生態綠化及開放廣場。地產項目的樓面規劃詳情如下：

樓宇	面積	概約建築 面積 (平方米)
1號樓宇	住宅	7,373.20
2號樓宇	住宅	14,946.11
3號樓宇	辦公（包括一座規劃 SOHO大廈）	7,646.57
地庫	商業（地上）	1,628.40
其他	商業（地下）	3,644.54
	地下車位（165個車位）	7,659.08
	配套設施（地上及地下）	3,294.18
	總計：	46,192.08

天泰金融函件

據管理層所告知，目標集團已就地產項目之開發取得以下證書及許可證：(i) 國有土地使用權證；(ii) 建設用地規劃許可證；(iii) 建設工程規劃許可證；及(iv) 建設工程施工許可證。此外，於最後實際可行日期，徐州國金已就總建築面積35,238.82平方米的(i) 1號及2號樓宇；(ii) 3號樓宇；及(iii) 地庫取得預售許可。該等證書及許可載於董事會函件。

於二零一六年十二月三十一日，(i) 21,635.25平方米的住宅區域已作出預售或獲認購；(ii) 1,375平方米的辦公區域已作出預售或獲認購；及(iii) 52個停車位已獲認購用作出租。餘下辦公區域及商業區域將作租賃用途。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，地產項目之若干竣工進程仍未完成（「未竣工進程」，包括但不限於(i) 裝修；(ii) 綠化進程；及(iii) 水力發電進程），導致有關預售協議及／或認購協議所規定之協定物業單位交付日期（原定為二零一六年五月）延遲（「交付延遲」）。目標集團正積極與受影響買家溝通以解決有關事宜。根據與管理層之討論，經 貴公司管理層與賣方作出全面評估並與有關建築公司討論後，董事估計完成未竣工進程所耗費的時間不長且預期預售物業單位可於二零一七年十二月三十一日或之前交付予各買家。

另外，誠如董事會函件所載， 貴公司已尋求 貴公司中國法律顧問之法律意見及對目標集團管理層作出查詢，假設預售物業單位可於二零一七年十二月三十一日或之前交付予相關買家， 貴公司估計因交付延遲而可能產生之最高罰款將約為人民幣20,000,000元（相等於港幣22,540,000元）。

估計完成地產項目將產生之所需建築成本將約為人民幣34,000,000元並由 貴集團承擔。 貴集團將自 貴集團內部資源為所需建築成本撥資。

天泰金融函件

於完成後，貴公司計劃將地產項目打造成一個以住宅及商業集為一體的大型開發項目，其將包括兩幢住宅樓宇、一座辦公／SOHO大廈及購物商場。預期大部份商業區域將作出租用途，藉以為日後提供穩定租金收入。

誠如董事會函件所載，將予收購之地產項目位處徐州市核心商業區鼓樓區，是徐州市的古城區。鼓樓區坐擁全市最繁華的彭城廣場以及淮海廣場，該區是為徐州的金融，商業以及交通中心之一。本物業更享有風光秀麗的河景，在位於徐州的內陸城市非常難得。地產項目位於鼓樓區黃河西路3號，地段優越，距離在建徐州地鐵1號線文化宮出口僅50米路程，該地段現階為徐州市名校學校區，生活配套發展成熟，在徐州地鐵開通後，地產項目的商業價值及未來潛力非常高。

另外，董事認為收購事項不需要動用過多現金，對貴集團的現金流亦無構成重大影響。地產項目之收購事項能夠優化貴公司現有房地產項目之物業組合並豐富貴公司於中國優質二線及三線城市之投資。收購江蘇省徐州市優質地段地產項目，有助於為貴集團於未來佈局中國房地產市場作奠基。鑒於上文所述，管理層有意向投資及收購該優質地產項目為貴集團作長期投資及賺取租金收入用途。有關收購事項之理由及裨益進一步詳情載於董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一段。

天泰金融函件

c) 目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年以及截至二零一五年十月三十一日及二零一六年十月三十一日止十個月之綜合財務資料（摘錄自通函附錄二所載「目標集團之會計師報告」）：

圖表三：目標集團之綜合財務業績

	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
其他收益	589	1,349	1,119	1,030
其他盈利／(虧損)	5,788	(8,782)	(9,691)	32,986
銷售及分銷	2,001	1,142	1,090	770
行政開支	1,695	4,220	3,537	4,232
經營溢利／(虧損)	2,681	(12,795)	(13,199)	29,014
年度／期間溢利／ (虧損)	1,215	(16,881)	(17,004)	20,101
目標公司擁有人應佔全 面收益／(開支)				
總額	904	(23,262)	(23,462)	14,827

圖表四：目標集團之綜合財務狀況

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)	十月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債淨額	(15,818)	(51,250)	(54,867)
資產總值	323,871	360,678	388,846
資產淨值	134,270	110,908	125,735

據管理層所告知，於二零一六年十月三十一日，地產項目的大部份住宅單位及若干商業單位均已預售。然而，由於地產項目延遲竣工，預售單位尚未交付予相關買家。因此，截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年以及截至二零一六年十月三十一日止十個月並無錄得任何收益或銷售成本。

其他收益主要指為深圳漢唐酒業有限公司*（「深圳漢唐」，為賣方之業務夥伴及為一名獨立第三方）提供之有抵押貸款產生的利息收入。於二零一四年七月二十五日，徐州國金與深圳漢唐簽訂貸款協議，據此徐州國金同意向該獨立第三方借出本金金額為人民幣7,500,000元之有抵押貸款，該筆貸款按年息14厘計息，為期三年。該貸款以深圳漢唐存放於指定倉庫的若干數量中國白酒作為抵押。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，其他盈利及虧損項目錄得盈利約港幣5,800,000元，主要包括投資物業之公平值變動約港幣5,800,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他盈利及虧損項目錄得虧損約港幣8,800,000元，主要包括投資物業之公平值變動約港幣16,300,000元，並被延遲交付之補償撥備約港幣25,100,000元所抵銷。截至二零一六年十月三十一日止十個月，其他盈利及虧損項目錄得盈利約港幣33,000,000元，主要包括投資物業之公平值變動約港幣35,500,000元。

銷售及分銷開支指宣傳地產項目之預售的營銷成本。據管理層所告知，目標集團已於二零一三年末就地產項目之住宅單位獲得預售許可證，並於二零一四年初就商業單位獲得預售許可證。因此，大部份預售宣傳是自二零一四年起進行，因此，二零一四年的銷售及分銷開支遠高於預售活動較不頻繁的二零一五年。截至二零一六年十月三十一日止十個月之預售活動不如二零一五年同期頻繁，因此，截至二零一六年十月三十一日止十個月之分銷開支較二零一五年同期為低，幅度為約29.4%。

天泰金融函件

據管理層所告知，目標集團之行政開支主要包括物業、廠房及設備折舊以及僱員福利開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度，行政開支較二零一四年增加約港幣2,500,000元或149.0%，此乃主要由於就第三方顧問提供有關地產項目地產規劃之諮詢服務而向其支付酬金，導致確認諮詢費用港幣2,500,000元。截至二零一六年十月三十一日止十個月，行政開支較二零一五年同期增加約港幣700,000元或19.6%，該增加乃主要由於為推動地產項目的順利落實而導致應酬開支由截至二零一五年十月三十一日止十個月之約港幣100,000元增加約港幣900,000元至二零一六年同期之約港幣1,000,000元。

基於上文所述，目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得年度溢利約港幣1,200,000元、截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得年度虧損約港幣16,900,000元，及於截至二零一六年十月三十一日止十個月錄得期間溢利約港幣20,100,000元。

如上文圖表四所示，目標集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日之流動負債淨額分別為約港幣15,800,000元、港幣51,300,000元及港幣54,900,000元。

據管理層所告知，流動負債淨額狀況主要是因為地產項目之預售所得款項，此款項被列為流動負債下之已收客戶按金。於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，已收客戶按金分別約為港幣142,700,000元、港幣169,200,000元及港幣170,200,000元。董事會注意到，地產項目預售單位的訂約交付日期為二零一六年五月或之前，而預售物業單位於二零一六年十月三十一日尚未交付予買家。貴集團已尋求貴公司法律顧問之法律意見以及詢問目標集團管理層之意見，延遲交付相關罰金的可能最大金額估計約為人民幣20,000,000元（相當於約港幣23,400,000元）。

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，目標集團分別錄得資產淨值約港幣134,300,000元、港幣110,900,000元及港幣125,700,000元。於二零一六年十月三十一日錄得之資產淨值主要包括(i)投資物業約港幣216,300,000元；及(ii)發展中待售物業約港幣134,100,000元，並被預售單位之按金約港幣170,200,000元所部份抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團並無任何借款或質押任何抵押品。

吾等獲悉，目標公司將成為 貴公司之附屬公司，因此，目標集團之財務資料將於 貴集團之賬目中綜合入賬。

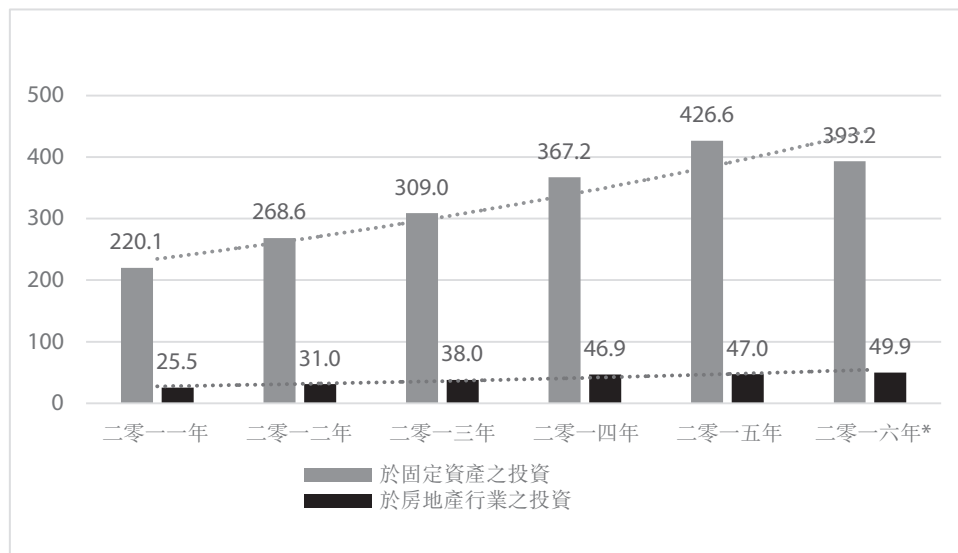
d) 目標集團之前景

(1) 徐州市之分析

誠如董事會函件所載，徐州市位於長江三角洲及淮海內核心戰略位置，處於江蘇省，山東省及安徽省交界，該市為全國重要的綜合性交通樞紐，並擁有深厚的歷史底蘊，擁有大量文化遺產及名勝古蹟，為國內之有名歷史名城。此外，徐州市為國家「一帶一路」重要節點城市，配合國家政策、優越地理位置，經濟高速增長以及深厚文化底蘊，該市的酒店業及物流業前景非常樂觀。

過往幾年，徐州市經歷高速經濟發展，在經濟發展及增長方面連續三個年度（即二零一三年至二零一五年）於江蘇省名列前五，國內生產總值（「國內生產總值」）平均增長超過9%。根據徐州市統計局之資料，徐州市二零一五年的國內生產總值為約人民幣5,320億元，較二零一四年數據增長率為約9.5%，超過全國國內生產總值數據約2.6%；截至二零一六年九月三十一日止九個月，徐州市的國內生產總值為約人民幣4,191億元，較二零一五年同期增加約8.2%。徐州市固定資產及房地產行業投資穩步增加。於二零一五年，徐州市固定資產及房地產行業已分別完成投資約人民幣4,266億元及人民幣4,70億元，二零一一年至二零一五年間的複合年增長率（「複合年增長率」）分別為約14.2%及13.0%。截至二零一六年十一月三十日止十一個月，固定資產及房地產之投資總額分別達約人民幣3,932億元及人民幣499億元，較二零一五年同期分別增加約12.7%及16.0%。

圖表五：二零一一年至二零一六年徐州市固定資產及房地產行業之投資



(資料來源：徐州市統計局(<http://tj.xz.gov.cn>))

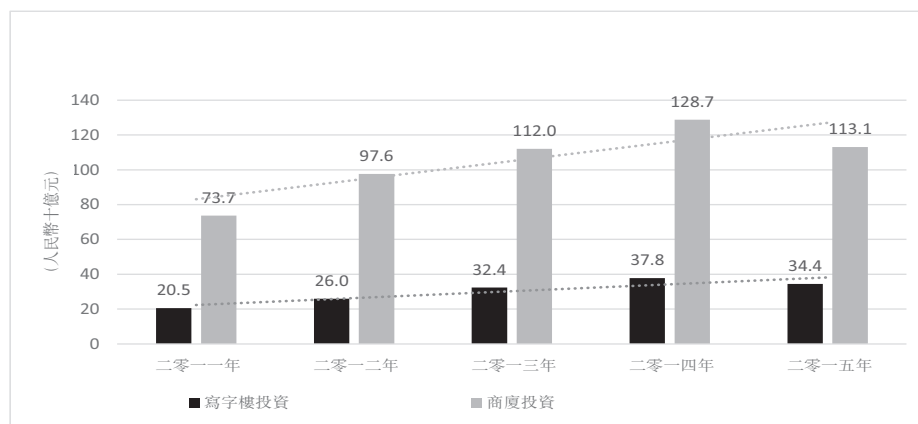
(*附註：截至二零一六年十一月三十日之最近期可得資料。)

經考慮(i)地產項目優越的地理位置；及(ii)徐州市經濟的快速發展可帶動房地產市場增長，吾等認為，地產項目之收購事項將為 貴集團提供機遇，使其透過發展地產項目於中國市場把握更多商機。

(2) 江蘇省寫字樓及商廈市場之分析

徐州市辦公及商業物業市場之數據有限，故吾等取用江蘇省相關數據進行審閱及分析。根據中國國家統計局之數據，於可獲得資料的最近五個年度（即二零一一年至二零一五年）內，辦公樓宇之投資已由二零一一年之約人民幣205億元增長至二零一五年之約人民幣344億元，複合年增長率為約10.9%；而商業樓宇之投資則由二零一一年之約人民幣737億元增長至二零一五年之約人民幣1,131億元，複合年增長率為約8.9%。

圖表六：二零一一年至二零一五年江蘇省寫字樓及商廈市場之投資



(資料來源：中國國家統計局)

考慮到：(i)徐州市之快速經濟增長；及(ii)江蘇省寫字樓及商廈市場投資之穩步增長，董事對徐州市之房地產市場持樂觀態度，並認為於地產項目之投資將帶來穩定租金收入來源，且該項目於未來有蓬勃發展潛力。

經考慮(i)地產項目之業務及前景以及其優越地理位置(如上文所分析);(ii)收購事項並無動用過多現金,亦無對 貴集團之現金流量產生重大影響;(iii)收購事項可透過銷售地產項目的若干部份為 貴集團帶來變現收益,亦可透過將地產項目的大部份商業區域用作租賃用途,為 貴集團提供穩定的租金收入;(iv)徐州市經濟的快速增長及江蘇省房地產市場投資的穩步增長(如上文所分析);及(v) 貴集團的主要業務為物業投資及發展,且其有意向進一步於中國市場擴展業務,吾等認為,收購事項乃於 貴公司日常及一般商業過程中進行且符合 貴公司及股東之整體利益。

II. 該協議之主要條款

(i) 先決條件

完成須待若干先決條件達成後方可作實,包括但不限於:

- a) 買方完成有關目標集團及地產項目之盡職調查,並對盡職調查之結果滿意;
- b) 買方已取得由買方委聘之合資格中國法律顧問所作出,內容與該協議及該協議項下擬進行之交易有關的中國法律意見(形式及內容須為買方所信納);
- c) 買方已取得由獨立估值師出具的地產項目估值報告,且報告顯示地產項目於二零一六年十二月三十一日之估值不低於人民幣316,000,000元;
- d) 賣方已成功促使徐州國金成功與徐州遠純裝飾工程有限公司簽署一份正式租賃協議。據此,徐州遠純裝飾工程有限公司同意以不低於人民幣16,240,000元承租該物業中112個地下室停車庫車位(其中負一層74個及負二層38個)20年使用權;
- e) 聯交所上市委員會批准代價股份及兌換股份上市及買賣;

- f) 獨立股東於股東特別大會通過批准該協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權發行及配發代價股份及兌換股份）的決議案；
- g) 沒有出現任何事件、變化、事變或情況，上述事件、變化、事變或情況已經或可合理預見將對賣方、目標公司或目標集團單獨或共同產生影響；及
- h) 該協議中賣方所提供之陳述及保證從各方面均是正確無誤的。

於最後實際可行日期，(a)、(b)、(c)、(d)及(h)項條件已獲達成。以上所述的全部先決條件均不能豁免。賣方應用合理努力使該協議的先決條件在最後期限日或買賣雙方書面另訂之日前完成。如果該協議的先決條件未能於最後期限日或買賣雙方書面另訂之日前完成，在不影響在此之前一方因違反該協議條款對另一方應承擔的責任的情況下，買方有權廢止該協議。

完成將於該協議所載之全部先決條件獲達成後第七個營業日（或該協議之訂約方可能書面協定的其他時間及日期）達成。

先決條件之達成情況載列於董事會函件「先決條件之達成狀況」一段。

(ii) 補償

在不影響該協議的一般性之前提下，賣方向買方不可撤銷地承諾，在買方或目標集團沒有違反該協議的情況下，賣方就下列情況向買方作出全數補償：

- (1) 賣方向買方不可撤銷地承諾，就目標集團或該物業由於完成日期之前的行為而已經發生或潛在的法律程序或訴訟所引致的任何賠償（包括利息）、申索、費用及支出，向買方作出全額補償。

- (2) 賣方向買方不可撤銷地承諾，倘因任何原因未能於二零一七年十二月三十一日或之前取得該物業之竣工驗收證明，賣方將(i)在買方或目標集團沒有違反該協議的情況下，就買方或目標集團在與目標集團或該物業有關及由於該延遲而產生的法律程序或訴訟中，就該等訴訟及控訴支付的賠償（包括利息）、申索、費用及支出向買方作出補償，金額相當於上述項目總額之50%；及(ii)就該延遲產生的且超出該協議所協定的估計尚未償還建築成本人民幣34,000,000元之所有額外建築成本，向買方作出補償。

誠如董事會函件所載，假設預售物業單位可於二零一七年十二月三十一日交付予相關買家，估計因交付延遲而可能產生之最高罰款將約為人民幣20,000,000元（相當於約港幣22,540,000元）。儘管如此，根據該協議之條款及條件，賣方已承諾就完成日期前目標集團或地產項目事件所涉及的進行中或潛在法律程序或訴訟產生之任何賠償（包括利息）、索償、支銷及費用向買方提供全額補償。鑒於上文所述，董事會認為交付延遲於完成後對 貴集團之影響並不重大。

經考慮就有關目標集團或該物業完成日期前事件的進行中或潛在法律程序或訴訟所產生之任何賠償（包括利息）、索償、支銷及費用，以及就有關地產項目開發的不可預測建築成本，作出全額補償之補償條款，吾等認為，補償條款足以保障 貴集團因交付延遲而面臨的風險及責任，因此，吾等與董事會持一致意見，認為交付延遲於完成後對 貴集團產生之影響並不重大。

(iii) 代價

誠如董事會函件所載，貴公司應付之代價為港幣207,000,000元，將按以下方式支付：(i)可退還按金港幣11,270,000元須於簽立該協議後一(1)個月內以現金支付；(ii)現金代價港幣11,270,000元於完成後七(7)個營業日內須由買方向賣方支付；(iii)港幣47,460,000元須於完成後七(7)個營業日內由貴公司以向賣方配發及發行代價股份之方式支付；及(iv)港幣137,000,000元須於完成後七(7)個營業日內通過貴公司向賣方發行相等本金額的可換股債券方式支付。就吾等對代價股份及可換股債券公平性及合理性之分析，請參閱本函件「III.代價股份及可換股債券之分析」一段了解詳情。

(iv) 代價之基準

代價乃由買方與賣方經參考（其中包括）(i)目標集團之經調整資產淨值約港幣190,565,000元（已考慮(a)目標集團之未經審核資產淨值約港幣125,735,000元；(b)獨立估值師於二零一六年十二月三十一日採用市場法就地產項目作出之評估值約人民幣316,000,000元（相當於約港幣356,132,000元）與目標公司之未經審核綜合財務報表所呈列地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值港幣350,472,000元之間存在地產項目公平值增加約港幣5,660,000元；(c)就延遲交付補償作出之撥備約港幣23,408,000元（賣方已承諾，倘任何撥備獲動用，其將向買方作出全數補償）；及(d)因地產項目公平值變動所產生於二零一六年十月三十一日為數約港幣35,762,000元之非現金性質累計遞延稅項負債；及(ii)徐州國金將與獨立第三方訂立之車位租賃協議之購買價人民幣14,620,000元（相當於約港幣16,476,740元）；以及(iii)董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一段所闡釋之前景後，按公平原則磋商釐定。

(v) 代價基準之分析

代價基本來源於下列兩個部份：

(a) 經調整資產淨值

(1) 地產項目之估值

經調整資產淨值已考慮獨立估值師於二零一六年十二月三十一日採用市場法就地產項目作出之評估值約人民幣316,000,000元（相當於約港幣356,132,000元）與地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值港幣350,472,000元之間存在之地產項目公平值增加約港幣5,660,000元。物業估值報告（「估值報告」）之全文載於通函附錄五。

誠如估值報告所載，目標集團所持之地產項目於二零一六年十二月三十一日現況下之市值約為人民幣316,000,000元（相當於約港幣356,132,000元）。

地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值約350,472,000港元（誠如本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所披露）（根據匯率人民幣1.00元兌港幣1.14465元計算）與地產項目於二零一六年十二月三十一日就地產項目現況下總市值之估值的對賬如下：

	港幣千元
地產項目於二零一六年十月三十一日之賬面值	350,472
匯兌調整	(5,577)
於二零一六年十月三十一日至二零一六年十二月三十一日期間內發生之發展成本	7,126
地產項目於二零一六年十月三十一日至二零一六年十二月三十一日期間內之價值升值	4,111
	<hr/>
地產項目於二零一六年十二月三十一日之估值（相當於約人民幣316,000,000元）	<u>356,132</u>

為確定獨立估值師所編製估值報告內有關地產項目市值（構成代價計算之一部份）之公平性及合理性，吾等已就下列方面展開工作：

A. 獨立估值師之經驗及其委聘

吾等已就獨立估值師的經驗與其進行會談，並得悉獨立估值師為提供綜合及全面估值及諮詢服務的資產估值及諮詢公司。獨立估值師根據業務、無形資產、資產及負債、財務工具、房地產物業、機器及設備、生物工具、自然資源以及藝術作品多個方面出具估值報告，服務於私營公司及聯交所上市的公眾公司。吾等亦已取得獨立估值師之委聘函件，並了解到其責任範圍為編製估值報告並就地產項目之公平值向 貴公司提供意見。基於上述委聘函件及吾等就其委聘條款（尤其是工作範圍）與獨立估值師進行之討論，吾等注意到並無任何可能對彼等於其估值報告作出保證之程度有不利影響之工作範圍限制。通過與獨立估值師及管理層的討論，吾等得悉，就彼等所知，除是次估值委聘外，獨立估值師與 貴公司、收購事項各方、及 貴公司或賣方之核心關連人士並無任何其他當前或過往關係，且獨立於 貴集團、目標公司及賣方。

B. 估值方法

誠如估值報告所載及基於吾等與獨立估值師之討論，於達至其估值意見時，吾等了解到獨立估值師已考慮(i)相關市場可得的可資比較銷售交易；(ii)地產項目之已支銷建設成本；及(iii)完成地產項目將予支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量。就估值而言，考慮到地產項目的開發階段，獨立估值師認為於釐定地產項目之市值時採用直接比較法屬妥當。經考慮本函件上文「b)有關地產項目之資料及進行收購事項之理由」一

段所述地產項目之開發狀態，吾等認同獨立估值師之意見，認為直接比較法為最合適的估值方法。

C. 主要假設

吾等注意到，獨立估值師於就地產項目之市值作出估值時已作出多項假設，包括(i)業主於公開市場上出售地產項目時並無於影響地產項目價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排中受惠或受其拖累；(ii)地產項目並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重開銷；(iii)地產項目將根據最新開發計劃發展及竣工；及(iv)已就開發計劃自相關政府部門取得一切同意、批准及許可，而並無繁苛條件或延誤。有關詳情載於通函附錄五。吾等已與 貴公司及獨立估值師討論並審閱作出之關鍵假設，並無任何事項引起吾等注意以令吾等懷疑估值報告所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。因此，吾等認為估值報告所採納之主要假設屬公平合理。

審閱並與獨立估值師討論其所採納之方法及主要假設，並考慮到(i)直接比較法為評估地產項目現況下公平市值之適當方法（其詳情於上文「B.估值方法」一段中闡述）；及(ii)估值報告所採納之主要基準及假設屬公平合理（其詳情於上文「C.主要假設」一段中闡述）後，吾等認為，估值就獨立股東而言屬公平合理。

(2) 延遲交付之補償撥備

目標集團於二零一七年十月三十一日之資產淨值已考慮延遲竣工補償撥備約港幣23,408,000元。誠如與管理層所討論，延遲竣工補償撥備指有關延遲交付之潛在負債，其金額乃管理層經尋求 貴

公司中國法律顧問之法律意見及對目標集團管理層作出查詢後估計釐定。

吾等已審閱該協議中有關賣方將就因地產項目預售部份延遲交付而引致之任何賠償作實向買方作出全數補償之條款。因此，吾等認為，於計算代價時將延遲竣工補償撥備從目標集團資產淨值中扣除的做法屬公平合理。該協議補償條文之詳情載於董事會函件「補償」一段。

(3) 遞延稅項負債

遞延稅項負債約港幣35,762,000元因地產項目公平值變動而產生，屬非現金性質，因此，吾等認為於計算代價時將遞延稅項負債從目標集團資產淨值中扣除的做法屬公平合理。

(b) 車位租賃協議之購買價

除就資產淨值所作之調整外，代價已進一步就徐州國金與獨立第三方訂立之車位租賃協議之購買價（「購買價」）人民幣14,620,000元（相當於約港幣16,476,740元）作出調整。

根據該協議條款，其中一項先決條件訂明賣方須已成功促使徐州國金與徐州遠純裝飾工程有限公司簽署一份正式租賃協議。根據該租賃協議，徐州遠純裝飾工程有限公司已同意於完成後以不低於人民幣16,240,000元承租該物業中112個地下室停車庫車位（其中負一層74個及負二層38個）20年使用權；購買價之金額低於正式租賃協議之價格人民幣16,240,000元，因此吾等認為，購買價屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為收購事項之代價屬公平合理。

III. 代價股份及可換股債券之分析

(i) 代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份港幣0.226元（「發行價」）發行，該價格乃 貴公司及賣方經參考股份之最近表現、 貴集團之當前財務狀況及現時市況後公平磋商釐定。其較：

- (i) 股份於該協議簽訂日期在聯交所所報收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%；
- (ii) 股份於緊接該協議簽訂日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.2528元折讓約10.6%；及
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%。

代價股份相當於：(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約18.5%；及(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約15.60%。

(ii) 可換股債券

(a) 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款請參閱董事會函件「可換股債券」一段。

(b) 兌換價

初始兌換價每股兌換股份港幣0.226元較：

- (i) 股份於該協議日期收市價每股港幣0.255元折讓約11.4%；
- (ii) 股份於緊接該協議簽立日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.2528元折讓約10.6%；及
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股約港幣0.255元折讓約11.4%。

(iii) 兌換股份

本金總額港幣137,000,000元之可換股債券按兌換價每股股份港幣0.226元悉數兌換後，將予發行最多606,194,690股兌換股份。兌換股份將相當於：

- (i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約53.4%；及
- (ii) 貴公司經配發及發行兌換股份（假設可換股債券附帶之兌換權獲悉數行使）擴大之現有已發行股本約34.8%。

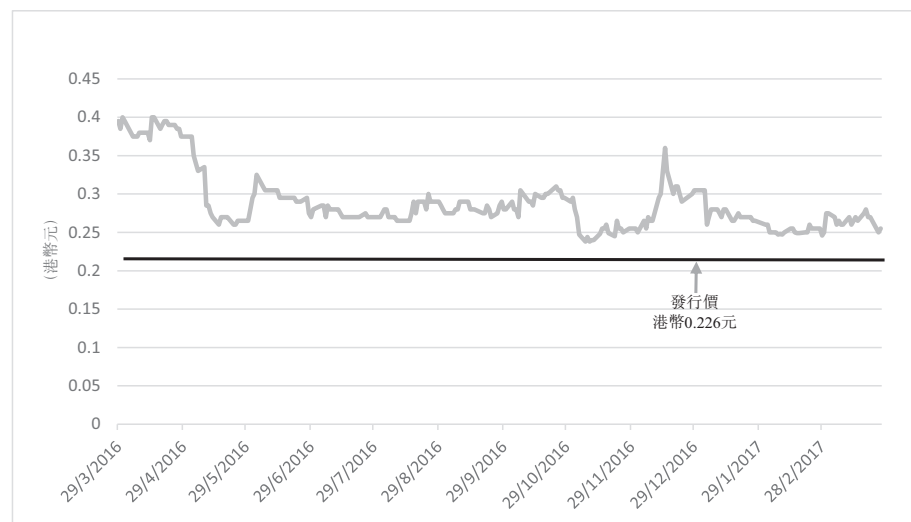
誠如董事會函件所述，初始兌換價乃 貴公司及賣方經參考股份之最近表現及現時市況後公平磋商釐定。

誠如上文所述，部份代價將於完成後透過發行代價股份及可換股債券支付，且發行價與兌換價相同。考慮到發行價及兌換價屬公平合理，吾等已就下列各項作出分析：

a) 過往股份價格表現

下表載列股份於二零一六年三月二十九日以來（即最後實際可行日期前12個月期間）（「回顧期間」）股價之變動。吾等認為12個月的回顧期間對股份價格分析而言屬合適，原因為(i)12個月的過往股價數據足以進行分析並達致吾等的意見；及(ii)近期的12個月股價數據可作為現時股份交易價格的參考以及發行價及兌換價的比對。

圖表七：股份之過往股價表現



(資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>))

於回顧期間，股份收市價之走勢相對穩定地保持在每股股份港幣0.238元至每股股份港幣0.400元之間，平均收市價為約每股股份港幣0.287元。發行價及兌換價每股股份港幣0.226元低於股份之每股最高收市價港幣0.400元，折讓為約43.5%。另一方面，發行價及兌換價各自均稍低於較低股份範圍每股股份港幣0.238元，折讓為約5.3%。此外，發行價及兌換價均低於股份之平均收市價每股港幣0.287元，折讓為約27.0%。

天泰金融函件

b) 過往交易量

下表顯示於回顧期間股份每月之平均每日交易量，以及股份平均每日交易量佔各月末已發行股份總數之相關百分比：

圖表八：股份之過往交易量

	每月交易 量總額 (以股份數目 表示)	每月交易天數	概約平均 每日交易量 (以股份數目 表示)	平均每日 交易量佔月 末已發行股份 之比例 (概約%)
二零一六年				
三月(自二零一六年 三月二十九日起)	2,506,000	3	835,333	0.09%
四月	5,490,022	20	274,501	0.03%
五月	6,792,000	21	323,429	0.03%
六月	1,400,000	21	66,667	0.01%
七月	3,576,000	20	178,800	0.02%
八月	6,322,000	22	287,364	0.03%
九月	5,408,000	21	257,524	0.03%
十月	18,280,000	19	962,105	0.10%
十一月	39,254,000	22	1,784,273	0.18%
十二月	130,850,600	20	6,542,530	0.63%
二零一七年				
一月	23,534,000	19	1,238,632	0.11%
二月	19,272,000	20	963,600	0.08%
三月(直至最後實際可行 日期(包括該日))	13,478,000	20	673,900	0.06%

(資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>))

經參考二零一六年二月至二零一七年二月香港交易所每月市場概況，吾等注意到二零一六年二月至二零一七年二月期間平均每日交易量佔聯交所主板及創業板上市之股本證券市值之百分比約為0.27%（「市場平均交易量比率」）。誠如上表所述，於回顧期間股份平均每日交易量介乎月末已發行股份總數約0.01%至0.63%之間。吾等注意到於二零一六年十二月十五日前後一周出現不尋常每日交易量，董事確認，彼等並不知悉任何特定 貴公司事項致使出現不尋常每日交易量。除二零一六年十二月之數據外（包括上述不尋常交易量），股份平均每日交易量介乎相關月末已發行股份總數約0.01%至0.18%之間（「平均每日交易量比率範圍」）。鑒於市場平均交易量比率高於平均每日交易量比率範圍，吾等認為股份於回顧期間之交易量低於聯交所上市之股本證券之交易量。考慮到股份之成交流通量疏落，且於回顧期間被視為不活躍，因此於股市上出售整批股份而不對日後將予出售股份之股價構成下調壓力將不可行，因此發行價及兌換價較回顧期間之平均收市價每股港幣0.287元折讓約27.0%屬合理。

c) 發行代價股份之可資比較交易

為進一步評估代價股份發行價之公平性及合理性，吾等已識別香港聯交所主板及創業板所公佈於緊接該協議日期前六個月發行代價股份作為部份代價之公司（「代價股份可資比較公司」），以供參考。

天泰金融函件

我們已識別54間代價股份可資比較公司，其為全面徹底並符合上述標準。吾等了解到，代價股份可資比較公司所涉公司並非從事與 貴公司之主要業務類似之業務。然而，由於代價股份可資比較公司乃於接近該協議日期的時間在相若市況及投資氣氛下進行交易，吾等認為，可資比較公司儘管並非個別用於釐定發行價是否公平合理，但其可反映涉及發行股份以悉數或部份結算代價之交易條款之最近市場趨勢，可為獨立股東提供一般性參考。此外，吾等認為代價股份可資比較公司(i)充分涵蓋香港發行代價股份之當前市況及氛圍，其在釐定代價股份等過程中一般起重要作用；(ii)令股東對於香港股市進行之代價股份交易有全面了解，吾等認為該協議日期（包括該日）前六個月對本次可資比較分析而言屬適當，且樣本規模屬公平合理。

圖表九：發行代價股份之可資比較公司

公司	股份代號	公佈日期	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 五個交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)
道和環球集團有限公司	915	二零一七年 二月二十一日	(34.00)	(30.40)
萬德金融服務集團 有限公司*	8163	二零一七年 二月七日	(12.30)	(2.90)
中國楓葉教育集團 有限公司*	1317	二零一七年 二月五日	(1.42)	0.00
中國寶力科技控股 有限公司	164	二零一七年 一月二十六日	0.00	0.00
中國海景控股有限公司	1106	二零一七年 一月二十六日	5.30	4.90
信德集團有限公司	242	二零一七年 一月二十五日	(1.46)	(1.82)
仁智國際集團有限公司	8082	二零一七年 一月二十四日	(17.95)	(15.79)
航標控股有限公司	1190	二零一七年 一月二十二日	(5.41)	(6.67)
美聯工商舖有限公司*	459	二零一七年 一月十三日	(4.20)	(4.20)

天泰金融函件

公司	股份代號	公佈日期	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 五個交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)
泰山石化集團有限公司*	1192	二零一七年 一月十日	(3.23)	(7.41)
元亨燃氣控股有限公司	332	二零一七年 一月九日	27.30	27.70
太和控股有限公司	718	二零一七年 一月五日	(14.89)	(2.60)
陝西西北新技術實業股份有限公司	8258	二零一七年 一月五日	(18.87)	(18.56)
中國環保科技控股有限公司	646	二零一七年 一月二日	0.00	6.97
中國鈳鈦磁鐵礦業有限公司	893	二零一六年 十二月三十日	14.10	14.40
卡森國際控股有限公司	496	二零一六年 十二月二十一日	(10.71)	(8.26)
宇業集團控股有限公司	2327	二零一六年 十二月二十日	(10.31)	(10.30)
雅高控股有限公司	3313	二零一六年 十二月十九日	(16.84)	(18.79)
中國三迪控股有限公司	910	二零一六年 十二月十五日	1.67	1.67
友川集團控股有限公司	1323	二零一六年 十二月十五日	(2.04)	(3.81)
大中華金融控股有限公司	431	二零一六年 十二月十五日	5.04	2.80
新豐集團有限公司*	1223	二零一六年 十二月十三日	12.68	12.68
銀合控股有限公司	8260	二零一六年 十二月七日	(19.81)	(17.79)
中國農產品交易有限公司	149	二零一六年 十二月四日	5.47	2.12

天泰金融函件

公司	股份代號	公佈日期	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 五個交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)
中國綠地博大綠澤集團有限公司	1253	二零一六年 十一月三十日	(5.00)	(5.00)
中國天瑞集團水泥有限公司	1252	二零一六年 十一月二十五日	0.00	0.00
中創環球控股有限公司	1678	二零一六年 十一月十八日	15.40	15.40
卡姆丹克太陽能系統集團有限公司	712	二零一六年 十一月十四日	(1.93)	(2.87)
卓爾集團股份有限公司	2098	二零一六年 十一月十四日	(20.79)	(16.57)
中國疏浚環保控股有限公司	871	二零一六年 十一月七日	(7.89)	(16.86)
中國國際金融股份有限公司	3908	二零一六年 十一月四日	(0.60)	(0.50)
中國瀚亞集團控股有限公司	8312	二零一六年 十一月四日	(46.40)	(44.20)
創業集團(控股)有限公司	2221	二零一六年 十一月二日	(6.67)	0.00
中國信貸科技控股有限公司	8207	二零一六年 十月三十一日	(18.29)	(19.99)
數字王國集團有限公司	547	二零一六年 十月三十日	1.67	(2.87)
華潤鳳凰醫療控股有限公司	1515	二零一六年 十月二十八日	(19.00)	(15.00)
耀萊集團有限公司*	970	二零一六年 十月二十日	(40.79)	(32.02)
冠輝集團控股有限公司	8315	二零一六年 十月十九日	(17.18)	(11.56)
坪山茶業集團有限公司	364	二零一六年 九月三十日	117.40	131.50
黃河實業有限公司*	318	二零一六年 九月二十六日	(19.87)	(13.99)

天泰金融函件

公司	股份代號	公佈日期	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)	代價股份 發行價 較相應公佈 日期前之最後 五個交易日之 收市價溢價/ (折讓) (%)
中國農業生態有限公司	8166	二零一六年 九月二十日	2.80	3.19
新體育集團有限公司	299	二零一六年 九月二十日	(47.46)	(48.84)
華夏醫療集團有限公司*	8143	二零一六年 九月十四日	(11.10)	(12.10)
皇冠環球集團有限公司	727	二零一六年 九月十三日	0.00	4.69
北亞資源控股有限公司	61	二零一六年 九月十一日	(2.40)	(2.40)
朝威控股有限公司	8059	二零一六年 九月九日	(12.93)	(13.72)
時尚環球控股有限公司	1520	二零一六年 九月五日	(31.37)	(30.83)
偉祿集團控股有限公司	1196	二零一六年 九月五日	38.60	47.70
凱富能源集團有限公司	7	二零一六年 九月二日	4.48	3.55
意馬國際控股有限公司*	585	二零一六年 八月三十日	(1.48)	(1.48)
華潤鳳凰醫療控 股有限公司	1515	二零一六年 八月三十日	(11.60)	0.00
豐盛控股有限公司	607	二零一六年 八月三十日	(10.00)	(4.89)
同方友友控股有限公司	1868	二零一六年 八月二十九日	(5.61)	(5.44)
亞洲果業控股有限公司*	73	二零一六年 八月二十五日	(19.35)	(21.14)
最高			117.40	131.50
最低			(47.46)	(48.84)
平均值			(4.48)	(3.06)
貴公司			(11.40)	(10.60)

(資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>))

*僅供識別

誠如上文圖表九所示，各代價股份可資比較公司代價股份發行價較彼等各相應公佈日期前之最後交易日之收市價溢價／折讓範圍介於折讓約47.46%至溢價約117.4%（「代價股份最後交易日範圍」），平均折讓約為4.48%（「代價股份最後交易日平均值」）。吾等留意到，發行價較簽立該協議前最後交易日之股份收市價之折讓約11.40%稍低於代價股份最後交易日平均值但處於代價股份最後交易日範圍。

就各代價股份可資比較公司之代價股份發行價較彼等各相應公佈日期前最後五個交易日之收市價之溢價／折讓而言，代價股份可資比較公司之範圍介於折讓約48.84%至溢價約131.5%（「代價股份五日範圍」），平均折讓約3.06%（「代價股份五日平均值」）。吾等留意到，發行價較最後五個交易日股份之收市價之折讓約10.6%稍低於代價股份五日平均值但處於代價股份五日範圍。

儘管於回顧期間發行價略低於最低收市價及股份之平均收市價，且發行價之折讓稍低於代價股份最後交易日平均值及代價股份五日平均值，惟考慮到(i)發行價較股份於相應公佈日期前之最後交易日及最後五個交易日之收市價之折讓處於上列代價股份可資比較公司之代價股份最後交易日範圍及代價股份五日範圍內；(ii)股份之市場流通量淡薄且於市場不活躍；及(iii)上文「I.收購事項之背景及理由」一段所闡釋進行收購事項之理由及裨益，吾等認為，發行價就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

d) 發行可換股債券／票據之可資比較交易

作為吾等分析之一部份，吾等已進一步識別於香港聯交所主板及創業板上市且於緊接該協議日期前六個月公佈發行可換股債券／票據作為部份交易代價之公司（「可換股債券可資比較公司」），以供參考。

我們已識別10間可換股債券可資比較公司，其為全面徹底並符合上述標準。吾等了解到，可換股債券可資比較公司所涉公司並非從事與貴公司之主要業務類似之業務。然而，由於可換股債券可資比較公司乃於接近讓協議日期的時間在相若市況及投資氛圍下進行交易，吾等認為，可換股債券可資比較公司儘管並非個別用於釐定發行價是否公平合理，但其可反映涉及發行股份以悉數或部份結算代價之交易條款之最近市場趨勢，可為獨立股東提供一般性參考。此外，吾等認為可換股債券可資比較公司(i)充分涵蓋香港發行可換股債券／票據之當前市況及氛圍，其在釐定可換股債券等過程中一般起重要作用；及(ii)令股東對於香港股市進行之代價債券／票據交易有全面了解，吾等認為該協議日期（包括該日）前六個月對本次可資比較分析而言屬適當，且樣本規模屬公平合理。

天泰金融函件

圖表十：發行可換股債券／票據之可資比較交易

公司	股份代號	公佈日期	可換股債券／票據	本金額 (百萬港元)	到期日 (年)	票面年利率 (%)	兌換價較 相應公佈 日期前之 最後交易日 之收市價 溢價／ (折讓) (%)	兌換價較 相應公佈 日期前之 最後五個 交易日之 收市價 溢價／ (折讓) (%)
上海証大房地產有限公司*	755	二零一七年二月二十四日	債券	1,650.0	3	4	69.23	69.23
麥迪森酒業控股有限公司	8057	二零一七年二月十七日	債券	150.0	5	無	(44.72)	(44.78)
普匯中金國際控股有限公司*	997	二零一七年二月七日	債券	370.0	2	1.3	(1.70)	0.00
美聯工商舖有限公司*	459	二零一七年一月十三日	票據	200.0	4	無	(4.20)	(4.20)
慧聰網有限公司*	2280	二零一七年一月十三日	債券	225.0	3	無	29.31	30.21
中國海景控股有限公司	1106	二零一六年十二月二十九日	債券	900.0	3	無	(35.50)	(40.00)
中國網絡教育集團有限公司	8055	二零一六年十二月二十二日	票據	96.0	2	無	(14.75)	(15.03)
中國軟實力科技集團有限公司	139	二零一六年十一月二十九日	債券	205.0	2	無	0.00	0.33
昌興國際控股(香港)有限公司*	803	二零一六年十月二十七日	債券	100.0	3	5	5.63	10.62
中國網絡教育集團有限公司	8055	二零一六年十月十二日	票據	95.3	2	無	(19.32)	(7.10)
最高					4	5.0	69.23	69.23
最低					2	無	(44.72)	(44.78)
平均					2.7	0.7	(1.60)	(0.07)
貴公司					1.5	3	(11.40)	(10.60)

(資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>))

* 僅供識別

誠如上文圖表十所示，各可換股債券可資比較公司之兌換價較彼等各相應公佈之最後交易日之股份收市價溢價／折讓之範圍介於折讓約44.72%至溢價約69.23%（「可換股債券最後交易日範圍」），平均折讓為約1.60%（「可換股債券最後交易日平均值」）。吾等留意到，兌換價較簽立該協議前最後交易日之股份收市價之折讓約11.60%低於可換股債券最後交易日平均值但處於可換股債券最後交易日範圍。

各可換股債券可資比較公司之兌換價較彼等各相應公佈之最後五個交易日之股份平均收市價之溢價／折讓介乎折讓約44.78%至溢價約69.23%（「可換股債券五日範圍」），平均折讓約0.07%（「可換股債券五日平均值」）。於比較時，吾等注意到，兌換價較股份於該協議簽立日期前最後五個連續交易日之股份平均收市價之折讓約10.60%亦低於可換股債券五日平均值但處於可換股債券五日範圍內。

儘管於回顧期間兌換價略低於最低收市價及股份之平均收市價，且兌換價之折讓低於可換股債券最後交易日平均值及可換股債券五日平均值，惟考慮到(i)可換股債券之兌換價較股份於該協議簽立日期前之最後交易日及最後五個交易日之收市價之折讓處於上列可換股債券可資比較公司之可換股債券最後交易日範圍及可換股債券五日範圍內；及(ii)股份之市場流通量淡薄且於市場不活躍，因此，吾等認為，兌換價就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

e) *可換股債券／票據之到期日及利率*

如上文圖表十所示，吾等注意到可資比較公司可換股債券／票據之到期年期介乎2.0年至4.0年，平均年期為2.7年。可換股債券之年期1.5年稍短於可換股債券可資比較公司之最短年期2.0年。就可換股債券之利率而言，年利率3.0%處於可資比較公司介乎零至5.0%年利率之範圍內，且可換股債券可資比較公司之平均年利率為0.7%。因此，吾等認為可換股債券之利率處於可換股債券可資比較公司之上述利率範圍內。鑒於上文所述，吾等認為可換股債券之主要條款就獨立股東而言屬公平合理。

(iv) 其他融資選擇

吾等已向董事作出查詢而彼等已向吾等確認，除使用發行代價股份及可換股債券作為集資方法外，貴公司亦已考慮債務融資作為其他可供貴集團選擇之可能集資方法。然而，董事認為貴集團取得債務融資（例如銀行借貸）之能力通常視乎貴集團之盈利能力、財務狀況及當前市況而定。鑒於(i)於二零一六年年中期期間，貴公司擁有人應佔權益錄得虧損；(ii)當前市況下利率可能進一步升高，加重貴公司之額外利息負擔；及(iii)債務融資或會涉及冗長之盡職審查及與銀行進行磋商，董事認為就貴集團取得額外資金而言，與發行代價股份及可換股債券相比，債務融資相對不明朗及費時。

董事進一步告知吾等，彼等於決定最合適的融資方案時將考慮融資之成本及條款，從而為股東帶來最大的利益；彼等為貴公司選擇最佳融資方法亦將作出審慎考慮。經考慮發行代價股份及可換股債券將為貴公司提供額外的融資方案及貴公司可合理地為其未來業務發展決定融資方式時提供更及時靈活的選擇，吾等認為發行代價股份及可換股債券符合貴公司及股東之整體利益。

(v) 對股東股權之潛在攤薄影響

經參考董事會函件所載本公司之股權表，其他公眾股東之現有股權將於按發行價配發及發行代價股份後由約83.94%減至約70.84%，並於按發行價配發及發行代價股份以及悉數兌換可換股債券後進一步減至約48.85%。

儘管如此，攤薄之影響將低於股權表所示者，該表僅供說明用途，並不表示或表明賣方就轉換可換股債券之時間或程度之任何意圖或決定。誠如董事會函件所載，倘若及當轉換可換股債券，相關訂約方將遵守及依從上市規則有關轉換可換股債券之規定。

謹請注意，根據可換股債券之條款，倘出現以下情況，則債券持有人不得行使可換股債券之兌換權：(i)債券持有人及其一致行動人士將直接或間接控制之 貴公司投票權百分比或於當中所擁有之權益導致債券持有人須根據收購守則作出全面收購要約；(ii) 貴公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或(iii)債券持有人或 貴公司將因發行相關兌換股份而違反上市規則、收購守則或適用法律或法規。

經考慮(i)上文「I.收購事項之背景及理由」一段所述之收購事項之理由及裨益；(ii)該協議之主要條款屬公平合理，尤其是(a)上文「II.該協議之主要條款—(iv)代價之基準」一段所述之代價屬公平合理；(b)發行價及兌換價較股份收市價之折讓處於代價股份可資比較公司及可換股債券可資比較公司之範圍內；(c)可換股債券之利率及到期日介乎可換股債券可資比較公司之範圍內；及(iii)發行代價股份及可換股債券以結算部份代價有助於 貴集團保留其內部資源用於其他未來業務發展，吾等認為於可換股債券隨附之兌換權獲悉數行使後因配發及發行兌換股份而對公眾股東股權權益產生之上述攤薄影響水平乃可接受（受兌換條款規限）。

IV. 收購事項對 貴集團之財務影響

本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料經已編製，以說明收購事項之影響，假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成。緊隨完成後， 貴公司將擁有目標公司之全部股權，而 貴公司將會根據適用會計準則將目標集團之業績及資產淨值綜合入賬。

(i) 資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，按備考基準計算，於二零一六年六月三十日， 貴集團之資產總值將由約港幣1,583,467,000元增加至約港幣1,992,561,000元， 貴集團之負債總額將由約港幣343,749,000元增加至約港幣742,242,000元，及 貴集團之資產淨值將由約港幣1,239,718,000元增加至約港幣1,250,319,000元。

(ii) 盈利

由於該物業仍在興建中且於二零一七年十二月前不會投入營運，經擴大集團預期不會於此之前就目標集團確認任何盈利。根據目標集團之經審核財務資料，目標集團於截至二零一六年十月三十一日止十個月已產生溢利約港幣20,101,000元，對 貴集團的盈利產生正面影響，董事認為，收購事項將於該物業開始營運後增加 貴集團的收入來源。

務請注意上文之分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於訂立該協議後之財務狀況及表現。基於上述，吾等認為，收購事項總體有利於經擴大集團之財務表現。

意見及推薦建議

經計及上述因素及理由，吾等認為(i)該協議之主要條款乃按一般商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項乃於 貴公司日常及一般商業過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此 致

鈞濠集團有限公司獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
天泰金融服務有限公司
執行董事
簡子欣
謹啟

二零一七年三月三十日

簡子欣先生為可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士。彼於企業融資方面擁有超過15年經驗。

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月之財務資料披露於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/grandfield/)所刊發之以下文件：

- 本公司於二零一六年九月二十七日刊發之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(第6至11頁)(超鏈接：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0927/LTN20160927320_c.pdf)；
- 本公司於二零一六年四月二十八日刊發之截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第42至48頁)(超鏈接：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN201604282219_c.pdf)；
- 本公司於二零一五年四月二十九日刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第39至46頁)(超鏈接：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429268_c.pdf)；
- 本公司於四月二十五日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第36至43頁)(超鏈接：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0425/LTN201404251171_c.pdf)

II. 債務聲明

於二零一七年二月二十八日(即本通函付印前為確定經擴大集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下借貸：

計息借貸

於二零一七年二月二十八日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有若干筆定息其他借貸約港幣11,061,000元，月利率介乎1.5%及10%，其中約港幣4,678,000元以本集團全資附屬公司之已完成持作銷售物業提供抵押及約港幣2,825,000元乃由本公司一名董事提供個人擔保。

應付董事款項

於二零一七年二月二十八日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有若干董事授予之計息貸款約港幣664,000元，其中約港幣451,900元按年利率10%計息。剩餘結餘港幣451,900元為無息貸款。

應付一名股東款項

於二零一七年二月二十八日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有應付一名股東之款項約港幣112,986元，按年利率10%計息。

融資租賃

於二零一七年二月二十八日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有關汽車之融資租賃承擔為約港幣30,690元，該承擔由本公司董事提供擔保。

待售物業延遲竣工之補償撥備

於二零一七年二月二十八日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，目標集團共有待售物業延遲竣工之補償撥備約港幣23,408,000元。

除本通函所披露者外，於二零一七年二月二十八日（即經擴大集團債務聲明之最後實際可行日期），經擴大集團並無未償還債務或已發行及尚未償還或同意將發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。自二零一七年二月二十八日直至最後實際可行日期，經擴大集團債務及或然負債並無任何重大不利變動。董事預期於有需要時，獲取銀行融資不會有任何潛在困難。

III. 營運資金

董事確認，經審慎周詳查詢後，考慮到本集團可用的財務資源（包括銀行融資及其他內部資源），本集團有充足的營運資金滿足本通函日期起計至少十二個月的營運。

IV. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日（本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

V. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資、紅酒及食品貿易業務。

誠如二零一五年年報所披露，本集團竭盡全力，穩中求進，志在將本集團發展成為多元化企業，當中將物業發展作為其核心業務，而其他現金流投資作為輔助業務。此外，作為具有社會責任感的企業公民，本集團已決定於我們的布吉項目採納清潔建築原則。清潔建築是一種環保建築方式，目的為在不犧牲後代利益的前提下尊重環境，同時盡可能提高為住戶的舒適度。通過採納以自然光為主的農業及城市規劃技術及推廣使用可再生能源，本集團的方向乃通過遵行相關建築法規，在建設工程及可持續環境中達致平衡的解決方案。展望未來，董事會將集中精力發展其主要業務（房地產），並著重提高已收購業務之銷售額。本公司致力於向市場引進優質產品、為投資者創造滿意的財務業績，同時為社會締造增值效益。

於收購事項完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。本集團將堅持地區開發戰略，以進一步鞏固及提升其於現有地區及城市的市場地位及影響。

說明收購事項對本集團資產及負債之財務影響之本集團未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄四。本集團之備考財務資料乃根據董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，有關資料未必能對本集團於收購事項之完成日期或任何未來日期之財務狀況作出真實反映。

以下為開元信德會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供載入本通函。



開元信德會計師事務所有限公司
ELITE PARTNERS CPA LIMITED
Certified Public Accountants

香港九龍
尖沙咀
天文台道8號
10樓

敬啟者：

以下載列吾等關於Intra Asia Limited（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之財務資料的報告，其中包括目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年十月三十一日之綜合財務狀況表，以及目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年十月三十一日止十個月（「有關期間」）之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及現金流量表，連同有關解釋附註（「財務資料」）。本財務資料乃由目標公司董事編製，以供載入鈞濠集團有限公司（「貴公司」）日期為二零一七年三月三十日有關 貴集團建議收購目標集團100%股權之通函（「通函」）附錄二。

目標公司為於二零零八年七月一日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。目標公司主要從事投資控股。目標集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發。

於有關期間及截至本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益，有關公司均為私營企業，其詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	目標公司應佔股權百分比					主要業務
			十二月三十一日			十月三十一日		
			二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年	
			國鑫(香港)有限公司 (「國鑫」)	香港 二零零五年 五月二十四日	港幣10,000元	100%	100%	
徐州國金房地產開發 有限公司(「徐州國 金」)	中國 二零零八年 十二月二十四日	港幣70,000,000元	71%	100%	100%	100%	100%	物業開發

由於英屬處女群島並無法定審計要求，因此並未就目標公司編製法定經審核財務報表。

國鑫於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之私營企業香港財務報告準則(「私營企業香港財務報告準則」)編製，並已由Ahead CPA Limited審核。

徐州國金截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表已根據中國財政部(「財政部」)頒佈的「企業會計準則」及其他相關法定規定(統稱「中國公認會計原則」)編製，並已由於中國註冊之執業會計師徐州永旭會計師事務所審核。

就本報告而言，目標公司董事已根據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」)編製有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整，亦已遵守香港公司條例之適用披露規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

董事之責任

目標公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定以及上市規則之適用披露條文編製真實而公平之財務資料，並落實目標公司董事認為必要的內部控制，以使編製財務資料時不存在由於欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對載有本報告之通函的內容負有責任。

申報會計師責任

吾等之責任乃基於吾等之審核對有關期間之財務資料提出獨立意見。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則及核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」之規定執行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及履行審核工作，從而合理地確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年十月三十一日的綜合財務狀況，以及目標集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，我們亦已審閱目標集團的未經審核相應財務資料，包括截至二零一五年十月三十一日止十個月的綜合損益及全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其附註（「相應財務資料」），目標公司董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號「審閱過往財務報表的委聘」對相應財務資料負責。

目標公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。吾等的責任是根據吾等之審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

A. 目標集團之財務資料

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元
其他收益	9	24	589	1,349	1,030
其他收益及虧損	9	37,700	5,788	(8,782)	(9,691)
銷售及分銷		(823)	(2,001)	(1,142)	(770)
行政開支		(1,255)	(1,695)	(4,220)	(4,232)
經營溢利／(虧損)	10	35,646	2,681	(12,795)	(13,199)
融資成本	11	(15)	(18)	(13)	(26)
除稅前溢利／(虧損)		35,631	2,663	(12,808)	(13,211)
所得稅開支	12	(9,435)	(1,448)	(4,073)	(3,793)
年／期內溢利／(虧損)		26,196	1,215	(16,881)	(17,004)
其他全面開支：－					
換算海外業務產生之匯兌差額		(3,880)	(942)	(6,481)	(6,458)
		22,316	273	(23,362)	(23,462)
溢利／(虧損)歸屬於：					
目標公司擁有人		18,710	1,623	(16,881)	(17,004)
非控股權益		7,486	(408)	－	－
		26,196	1,215	(16,881)	(17,004)
全面收益／(開支)					
總額歸屬於：－					
目標公司擁有人		15,939	904	(23,362)	(23,462)
非控股權益		6,377	(631)	－	－
		22,316	273	(23,362)	(23,462)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 十月三十一日 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	77	59	44	25
應收貸款	18	-	9,449	8,953	-
投資物業	16	144,639	166,303	181,444	216,339
		<u>144,716</u>	<u>175,811</u>	<u>190,441</u>	<u>216,364</u>
流動資產					
發展中待售物業	17	85,737	116,052	125,019	134,133
應收貸款	18	-	-	-	8,585
其他應收款項、按金及預付款項	19	18,382	23,934	30,013	27,828
現金及現金等值項目	20	10,309	8,074	15,205	1,936
		<u>114,428</u>	<u>148,060</u>	<u>170,237</u>	<u>172,482</u>
流動負債					
貿易應付賬款及其他應付款項	21	19,309	21,140	25,584	31,107
已收按金		81,334	142,681	169,239	170,247
應付最終股東款項	22	57	57	2,587	2,587
延遲竣工之補償撥備	23	-	-	24,077	23,408
		<u>100,700</u>	<u>163,878</u>	<u>221,487</u>	<u>227,349</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>13,728</u>	<u>(15,818)</u>	<u>(51,250)</u>	<u>(54,867)</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	24	24,448	25,723	28,283	35,762
資產淨值		<u>133,996</u>	<u>134,270</u>	<u>110,908</u>	<u>125,735</u>
權益					
股本	25	-	-	-	-
儲備	26	95,706	134,270	110,908	125,735
貴公司擁有人應佔權益總額		95,706	134,270	110,908	125,735
非控股權益		38,290	-	-	-
權益總額		<u>133,996</u>	<u>134,270</u>	<u>110,908</u>	<u>125,735</u>

綜合權益變動表

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	-	50,010	10,140	20,477	80,627	32,257	112,884
年內溢利	-	-	-	18,710	18,710	7,486	26,196
年內其他全面開支	-	-	(3,631)	-	(3,631)	(1,452)	(5,083)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	50,010	6,509	39,187	95,706	38,291	133,997
年內溢利／(虧損)	-	-	-	1,623	1,623	(408)	1,215
年內其他全面開支	-	-	(942)	-	(942)	-	(942)
股東注資	-	20,000	-	-	20,000	-	20,000
進一步收購一間附屬公司股權	-	-	2,604	15,279	17,883	(37,883)	(20,000)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	-	70,010	8,171	56,089	134,270	-	134,270
年內虧損	-	-	-	(16,881)	(16,881)	-	(16,881)
年內其他全面收益	-	-	(6,481)	-	(6,481)	-	(6,481)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-	70,010	1,690	39,208	110,908	-	110,908
期內溢利	-	-	-	20,101	20,101	-	20,101
期內其他全面開支	-	-	(5,274)	-	(5,274)	-	(5,274)
於二零一六年十月三十一日	-	70,010	(3,584)	59,309	125,735	-	125,735

現金流量表

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營業務之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	35,631	2,663	(12,808)	(13,211)	28,988
調整：					
投資物業之公平值變動收益	(37,740)	(5,791)	(16,291)	(15,171)	(35,547)
利息收入	(24)	(589)	(1,349)	(1,119)	(1,030)
待售物業延遲竣工之補償撥備	—	—	25,071	24,860	330
折舊	133	33	20	16	18
營運資本變動前之經營虧損	(2,000)	(3,684)	(5,357)	(4,625)	(7,241)
發展中待售物業增加	(24,838)	(30,951)	(15,682)	(15,458)	(14,657)
其他應收款項、按金及 預付款項(增加)／減少	(7,936)	(5,602)	(6,773)	(5,311)	1,635
貿易應付賬款及其他應付款項增加	57,090	63,877	40,812	38,714	14,532
經營業務所得／(所用)現金	22,316	23,640	13,000	13,320	(5,731)
已收利息	24	589	1,349	1,119	1,030
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	22,340	24,229	14,349	14,439	(4,701)
投資業務					
投資物業增加	(13,572)	(16,912)	(8,569)	(8,111)	(8,009)
購買物業、廠房及設備	—	(15)	(8)	(4)	(1)
應收貸款增加	—	(9,459)	—	—	—
投資業務所用現金流量淨額	(13,572)	(26,386)	(8,577)	(8,115)	(8,010)
融資業務					
應付最終股東款項增加	(4)	—	2,529	2,112	—
最終股東之注資	—	20,000	—	—	—
進一步收購一間附屬公司股權	—	(20,000)	—	—	—
融資業務(所用)／所得現金淨額	(4)	—	2,529	2,112	—
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	8,764	(2,157)	8,301	8,436	(12,711)
年／期初之現金及現金等值項目	1,729	10,309	8,074	8,074	15,205
匯兌調整	(184)	(78)	(1,170)	(1,615)	(558)
年／期末之現金及現金等值項目	<u>10,309</u>	<u>8,074</u>	<u>15,205</u>	<u>14,895</u>	<u>1,936</u>

財務資料附註

1. 一般資料

Intra Asia Limited (「目標公司」) 乃於二零零八年七月一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為263 Main Street, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司為投資控股公司，而目標集團之主要業務為於中國之物業開發。目標公司唯一董事認為，曾焯麟先生為目標公司之最終控股人士。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

貴集團已於本年度首次應用以下香港財務報告準則之修訂，當中包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益的會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對 貴集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露資料概無任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

貴集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	於應用香港財務報告準則第4號保險合約時同時應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之資產出售或注資 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所載者外，目標公司董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響：

香港財務報告準則第9號 (二零一四年) 金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入針對金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年修改並加入針對金融負債分類、計量及終止確認的規定，及於二零一三年進一步修改並加入有關一般對沖會計處理方法的新規定。於二零一四年頒佈的香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要包括了a)金融資產的減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值計量」（透過其他全面收益按公平值計量）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）的主要規定概述如下：

- 所有在香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」範圍內確認的金融資產，其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體地說，目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。於目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金額資產合約條款令於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按透過其他全面收益按公平值計量的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 關於指定為透過損益按公平值計量之金融負債，於香港財務報告準則第9號下，其與信貸風險改變有關的金融負債之公平值變動之金額於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益確認負債信貸風險改變之影響會產生或加大會計損益方面的錯配。金融負債信貸風險改變有關的金融負債之公平值變動不會於隨後重新分類為損益。香港會計準則第39號規定把指定為透過損益按公平值計量之金融負債之公平值變動全數呈列於損益。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號採納按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新通用對沖會計規定保留根據香港會計準則第39號現時可用的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部份的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

香港財務報告準則第9號 (二零一四年) 金融工具

目標公司董事預計未來香港財務報告準則第9號之應用可能對所呈報有關目標集團金融資產之金額有影響。然而，在目標集團完成詳盡審閱前，提供有關香港財務報告準則第9號之影響之合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號制定單一全面模式，供實體用以將來自客戶合約產生的收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋在內的現行收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收益以說明實體按反映交換該等貨品或服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾貨品或服務。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶的合約。
- 第二步：識別合約中的履約責任。
- 第三步：釐定交易價。
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任。
- 第五步：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，於或隨著實體完成履約責任，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求詳盡的披露。

目標公司董事預計未來香港財務報告準則第15號之應用可能對目標集團之財務資料內所列報數額及披露資料有重大影響。然而，在目標集團進行詳盡審閱前，提供香港財務報告準則第15號影響的合理估計並不可行。

3. 編製基準

本報告所載之財務資料乃根據香港財務報告準則而編製。此外，財務資料亦載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

財務資料已按歷史成本編製，惟按公平值列賬的投資物業除外。此等財務資料乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則的財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及資產、負債、收入及開支的金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及在當時情況下認為屬合理的多種其他因素作出，其結果構成就依據其他來源無法釐定的資產及負債之賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計存在差異。估計及相關假設按持續經營基準進行查核。對會計估計的修訂於估計修訂期間確認（如修訂僅對該期間產生影響）或於修訂期間及未來期間確認（如修訂對當前及未來期間均產生影響）。管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料有重大影響的判斷及估計不明朗因素的主要來源於財務資料附註5論述。

於二零一六年十月三十一日，目標集團之流動負債淨額約為港幣54,867,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣15,818,000元；二零一五年十二月三十一日：港幣51,250,000元）。鑒於最終股東已於二零一六年十月三十一日同意向目標集團提供財務支持已維持持續經營，且於收購事項完成前不會要求償還應付最終股東之約港幣2,587,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣57,000元；二零一五年十二月三十一日：港幣2,587,000元）財務資料由目標集團董事按持續經營基準編製。此外，貴公司已同意向目標集團提供財務支持，以於收購事項完成後維持持續經營。

編製此等財務報表所應用之主要會計政策如下。

財務資料涵蓋目標公司之財務資料以及目標集團控制各實體之財務資料。在下列情況下即屬取得控制權：

- 對被投資方有影響力；
- 因參與被投資方業務而可獲得可變收益或就可變收益享有權利；及
- 能利用其影響力對其收益產生影響。

倘事實及當前情況表明上述三項控制因素當中有一項或一項以上改變，目標集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司於目標集團取得對附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於目標集團失去對附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年內收購或出售的附屬公司的收入及開支自目標集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團不再控制附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於目標公司的擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與目標集團的會計政策一致。

集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及有關目標集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

4. 主要會計政策

編製此等財務資料所應用之主要會計政策概述如下。除非另有所述外，該等政策已於有關期間內貫徹採納。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對財務資料的影響（如有）披露於附註2。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體的財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。本綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元是目標公司的功能及呈列貨幣。目標集團之主要營運附屬公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。目標公司董事認為選擇港元作為呈列貨幣最符合股東的需求。

(b) 財務資料的交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易當日通行的匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債，按各報告期末適用的匯率換算。此換算政策引致的收益及虧損將於損益表中確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目的損益於其他全面收益表確認時，任何損益匯兌部份將於其他全面收益表中確認。當非貨幣項目的損益於損益表確認時，任何損益匯兌部份將於損益表中確認。

(c) 綜合賬目的換算

所有目標集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於目標公司的呈列貨幣，均按以下方式換算為目標公司的呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均於外幣匯兌儲備內確認為其他全面收益。

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生的匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益表中確認為出售損益的一部份。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用），但只在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入目標集團且成本能可靠計量時才按上述方式處理。所有其他維修費用在產生的期間內在損益中確認。

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年期內撇銷其成本減剩餘價值的折舊率以直線法計算。主要之年率如下：

汽車	20%
電腦設備	33.3%
傢俬及設備	20%

於各報告期末均會檢討和調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法（如適用）。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，在損益中確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業（包括在建或開發以供日後用作投資物業之物業）初步按其成本（包括物業所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師之估值以公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益表確認。

倘投資物業由擁有人佔用或持作出售物業，則投資物業重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業（倘適用），而為進行會計處理，投資物業於重新分類當日之公允價值即為成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途變更而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之任何差額確認為物業、廠房及設備之重估。

倘持作銷售物業成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之間產生之任何差額於損益確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與物業之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

租賃

目標集團作為出租人

經營租賃

如租賃不會使資產所有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。經營租賃的租金收入按有關租約年期以直線法確認。

目標集團作為承租人

經營租賃

如租賃不會使資產所有權之絕大部份風險及回報轉移至目標集團，則劃歸為經營租賃。租賃款項（扣除出租人給予之任何優惠）按租約年期以直線法確認為開支。

待售物業

待售物業按成本及可變現淨值之較低者計量。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據目標集團會計政策已撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值指估計售價扣除所有估計完工成本及進行推銷及銷售所產生之成本。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於目標集團成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期，或目標集團已將其於資產擁有之絕大部份風險及回報轉移，或目標集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部份風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

貿易應收賬款及其他應收款項

貿易應收賬款及其他應收款項為無活躍市場報價，惟具固定或可釐定付款的非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。貿易應收賬款及其他應收款項的減值撥備於出現客觀證據顯示目標集團無法按應收款原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款的賬面值與估計未來現金流量現值（按初步確認時計算的實際利率折現計量）間的差額。撥備金額於損益確認。

當應收款的可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生的事件有關時，減值虧損應於其後期間撥回並在損益確認，惟應收款於減值被撥回日期的賬面值不得超過如並無確認減值時的攤銷成本。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款。應要求償還及構成目標集團現金管理一個完整部份的銀行透支亦列入現金及現金等值項目之一部份。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及根據香港財務報告準則對金融負債及股本工具的定義而分類。股本工具為證明於目標集團經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具而採納的會計政策載於下文。

貿易應付賬款及其他應付款項

貿易應付賬款及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

收益確認

收益包括目標集團在日常業務過程中銷售貨品及服務之代價公平值。所列示之收益乃經扣除增值稅、退貨、回扣及折扣撥備及抵銷目標集團內之銷售。收益確認如下：

(a) 銷售物業

銷售物業之收益於物業所有權之重大風險及回報轉移時（通常與商品交付客戶及所有權已轉移至客戶之時間一致）予以確認。

(b) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

僱員福利

(a) 僱員享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

(b) 退休金責任

目標集團亦須參與由中國政府籌劃之定界定供款退休計劃。目標集團須按其僱員工資之特定比例向退休計劃作出供款。供款於依照退休計劃之規則應付時於損益中扣除。僱主並無任何用作扣減現有供款水平之被沒收供款。

(c) 離職福利

離職福利於目標集團無法撤銷提供該等福利時及目標集團確認重組成本及涉及終止福利付款當日（以較早者為準）予以確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

現時應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益中確認之溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。目標集團即期稅項之負債乃按報告期間末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產於可能有可扣稅臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣應課稅溢利時確認。因商譽或初步確認一項既不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）中之其他資產及負債且而引致之臨時差額，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臨時差額確認，惟若目標集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產時加以削減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算，所根據之稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，乃假定該等物業之賬面值將通過銷售收回，惟有關假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目標集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項乃根據預期收回該等物業之方式計量。

倘有可依法強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而該等資產及負債與同一稅務機構徵收之所得稅有關，且目標集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃按介乎30%至60%之累進稅率就土地升值部份徵收，即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借款成本、商業稅及一切物業開發開支)。土地增值稅乃確認為所得稅開支。就中國企業所得稅而言，已付土地增值稅為可扣稅開支。

關連人士

關連人士為與目標集團存在關連之個人或實體。

- (A) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親家屬成員與目標集團存在關連：
- (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員。
- (B) 倘以下任何情況適用，則一間實體與目標集團存在關連：
- (i) 該實體與目標集團均為同一集團內之成員(意即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或與其他實體同屬一間集團之成員公司之一間聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。

- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(A)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬目標集團的任何成員公司向目標集團或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，目標集團將審閱其有形及無形資產（不包括投資物業、已完成持作銷售物業及應收款項）之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定任何減值虧損。倘未能估計個別資產之可收回數額，則目標集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用反映現時市場評估之貨幣時值及該資產特定之風險值之稅前折現率折現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回數額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估減少。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位賬面值增至其可收回數額之經修訂估計，惟所增加賬面值不得高於假設於往年該資產或現金產生單位並無確認減值虧損下釐定之賬面值（經扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估增加。

撥備及或然負債

當目標集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值作出撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其數額未能可靠估計時，除非經濟利益流出之可能性極小，否則該責任披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

報告期後事項

提供目標集團於報告期末狀況額外資料之報告期後事項或顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項，並於財務資料內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大者，乃於財務資料附註內披露。

5. 重要判斷及主要估計

估計不明朗因素之主要來源

下文討論於報告期末有極大風險引致在下一財政年度內對資產及負債之賬面值作重大調整之有關將來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(a) 投資物業之公平值

投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日之綜合財務狀況表內之公平值為約港幣144,639,000元、港幣166,303,000元、港幣181,444,000元及港幣216,339,000元列賬。公平值乃以獨立專業估值師採用物業估值技術（其涉及對市場狀況作出若干假設）對該等物業進行之估值為基礎。該等假設出現有利或不利之變動將導致目標集團投資物業之公平值發生變動，並須對綜合損益及其他全面收益表中呈報之收益或虧損作出相應調整。

(b) 釐定預付土地租賃費用、發展中物業及已完成持作銷售物業之可變現淨值

目標集團根據該等物業之變現能力按其可變現淨值評估預付土地租賃費用、發展中物業及已竣工持作銷售物業之賬面值。預付土地租賃費用及發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支及竣工之預期成本（包括土地成本）而釐定。已竣工持作銷售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

(c) 土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市及地區之稅務機關對土地增值稅之執行與結算並不相同，而目標集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算方法及支付事項。因此，需要就釐定土地增值稅及相關稅項金額作出重大判斷。目標集團根據管理層對稅法之理解作出之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可能與最初入賬金額有所差異，而該等差異則會影響與當地稅務機關落實稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

(d) 待售物業延遲竣工之補償撥備

待售物業延遲竣工之補償撥備乃於報告期末根據法律意見並採用估計結算現金流量之估計現金流量計量。

6. 按類別劃分之金融工具

於有關期間末各類別金融工具之賬面值乃示列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 十月三十一日 港幣千元
金融資產				
按攤銷成本：				
應收貸款	-	9,449	8,953	8,585
其他應收款	9,698	8,467	13,766	14,480
現金及銀行結餘	10,309	8,074	15,205	1,936
	<u>20,007</u>	<u>25,990</u>	<u>37,924</u>	<u>25,001</u>
金融負債				
按攤銷成本：				
貿易應付賬款及其他應付款項	19,309	21,140	25,584	31,107
應付最終股東款項	57	57	2,587	2,587
	<u>19,366</u>	<u>21,197</u>	<u>28,171</u>	<u>33,694</u>

(a) 金融風險管理

目標集團之業務活動使其面臨各種金融風險，包括於其一般業務過程中及金融工具中產生之信貸風險、流動資金風險、及利率風險。有關減緩該等風險之政策之詳情載於下文。目標集團管理及監察該等風險以確保可及時及有效地實施適當措施。

目標集團有關金融工具之風險或其管理或計量該等風險之方法概無任何變動。

信貸風險

目標集團就其貸款及其他應付款項以及存放於銀行之現金面臨信貸風險。

目標集團面對之信貸風險來自貸款及其他應收款之可收回性。為盡量降低信貸風險，目標集團管理層設有小組負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末審閱每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充份減值虧損。就此而言，董事認為，目標集團有關貸款及其他應收款之信貸風險已大幅降低。

有關目標集團面臨其他應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露載於財務資料附註18及19。

現金及現金等值項目信貸風險有限，因為對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

最高信貸風險為每項金融資產在綜合財務狀況表內之賬面值。目標集團並無提供任何擔保將令目標集團面臨信貸風險。

流動資金風險

目標集團積極管理經營現金流及資金可用性以確保滿足再次融資、還款及資金需求。

於二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，目標集團分別錄得流動負債淨額約港幣15,818,000元、港幣51,250,000元及港幣54,867,000元。目標集團之股東已確認彼等向目標集團持續提供財務支持之意願，以使其可償還到期負債，且不會要求目標集團作出還款（除非其財務狀況許可）。

下表載列金融負債之餘下合約到期情況。該表乃根據目標集團之最早可還款的日期按金融負債之未折現現金流編製。該表包括利息及本金現金流。

於二零一三年十二月三十一日

	賬面值 港幣千元	未折現合約 現金流總額 港幣千元	於一年內或 按 要求 港幣千元
貿易應付賬款及			
其他應付款項	19,309	19,309	19,309
應付最終股東款項	57	57	57
	<u>19,366</u>	<u>19,366</u>	<u>19,366</u>

於二零一四年十二月三十一日

	賬面值 港幣千元	未折現合約 現金流總額 港幣千元	於一年內或 按要求 港幣千元
貿易應付賬款及 其他應付款項	21,140	21,140	21,140
應付最終股東款項	<u>57</u>	<u>57</u>	<u>57</u>
	<u>21,197</u>	<u>21,197</u>	<u>21,197</u>

於二零一五年十二月三十一日

	賬面值 港幣千元	未折現合約 現金流總額 港幣千元	於一年內或 按要求 港幣千元
貿易應付賬款及 其他應付款項	25,584	25,584	25,584
應付最終股東款項	<u>2,587</u>	<u>2,587</u>	<u>2,587</u>
	<u>28,171</u>	<u>28,171</u>	<u>28,171</u>

於二零一六年十月三十一日

	賬面值 港幣千元	未折現合約 現金流總額 港幣千元	於一年內或 按要求 港幣千元
貿易應付賬款及 其他應付款項	31,107	31,107	31,107
應付最終股東款項	<u>2,587</u>	<u>2,587</u>	<u>2,587</u>
	<u>33,694</u>	<u>33,694</u>	<u>33,694</u>

利率風險

董事認為，目標集團就計息銀行存款及應收貸款承受之公平值利率風險並不重大。目標集團所承受現金流利率風險主要與浮息銀行結餘有關。目標集團於有關期間之業績對利率合理變動之敏感度被評定為微不足道。

貨幣風險

由於目標集團大部份業務交易及資產及負債均主要以目標集團實體之功能貨幣計值，因此目標集團所面對之外匯風險極微。目標集團目前並無有關外幣資產及負債之外幣對沖政策。目標集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

(b) 公平值計量

董事認為於各有關期間末各類金融資產及金融負債之公平值與其賬面值相若。

7. 公平值計量

公平值是在計量日期市場參與者間之有序交易中就出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下披露使用公平值層級作出之公平值計量，其將計量公平值所使用之估值技術採用之輸入數據分為三個層級：

第一層輸入數據： 目標集團於計量日期可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二層輸入數據： 第一層所包括之報價以外，資產或負債直接或間接觀察得出之輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債無法觀察之輸入數據。

請參見附註16有關按公平值計量之投資物業之披露。

8. 分部資料

目標集團一直於單一經營及可呈報分部物業開發下經營業務。就資源分配及評估表現而言，向目標集團主要經營決策者報告的資料主要著眼於目標集團之整體經營業績，此乃由於目標集團之資源已經綜合且並無零碎財務資料。因此並無呈列部分分析。目標集團主要於中國進行經營。因此，並無呈列地理分部資料。

9. 其他收入及其他收益及虧損

目標集團於有關期間內並無產生任何收益。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
其他收入					
利息收入	24	589	1,349	1,119	1,030
	<u>24</u>	<u>589</u>	<u>1,349</u>	<u>1,119</u>	<u>1,030</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
其他收益或虧損					
壞賬撇銷	-	-	-	-	(2,081)
其他	(40)	(3)	(2)	(2)	(150)
投資物業之公平值變動	37,740	5,791	16,291	15,171	35,547
待售物業延遲竣工之補償撥備	-	-	(25,071)	(24,860)	(330)
	<u>37,700</u>	<u>5,788</u>	<u>(8,782)</u>	<u>(9,691)</u>	<u>32,986</u>

10. 經營溢利／（虧損）

以下載述目標集團於有關期間內經扣除下列各項後之溢利／（虧損）：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
折舊	133	33	20	16	18
員工成本（包括董事之薪酬）：					
–薪金、獎金及津貼	579	894	348	348	292
辦公室物業之最低租賃付款	170	120	204	99	105
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

11. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行計費	15	18	13	12	26
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項（附註24）	9,435	1,448	4,073	3,793	8,887
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）之法律及法規，目標集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。

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，目標集團附屬公司於有關期間內之中國稅率為25%。

由於目標集團於有關期間內並無於香港產生任何應課稅收入，故毋須於財務資料中計提香港利得稅撥備。

稅項開支與使用適用稅率計算之會計溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>35,631</u>	<u>2,663</u>	<u>(12,808)</u>	<u>(13,211)</u>	<u>28,988</u>
按有關國家溢利之適用稅率計算之					
除稅前溢利／(虧損)之名義稅項	8,908	666	(3,202)	(3,303)	7,247
不可扣稅開支之稅項影響	533	929	7,612	7,376	1,898
毋須課稅收入之稅項影響	(6)	(147)	(337)	(280)	(258)
所得稅開支	<u>9,435</u>	<u>1,448</u>	<u>4,073</u>	<u>3,793</u>	<u>8,887</u>

13. 僱員福利開支(包括董事之薪酬)

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元
薪酬及工資	578	894	348	318	292
社會保險及住房基金	214	249	333	269	202
	<u>792</u>	<u>1,143</u>	<u>681</u>	<u>587</u>	<u>494</u>

13.1 董事之薪酬

董事於有關期間並無自目標集團收取任何薪酬。

13.2 五名最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言呈列五名最高薪酬人士資料之意義並非重大。

14. 股息

董事並無建議派付於有關期間之任何股息。

15. 物業、廠房及設備

	汽車 港幣千元	計算機設備 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本：				
於二零一三年一月一日	553	76	35	664
匯兌差額	11	2	1	14
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	564	78	36	678
添置	-	15	-	15
匯兌差額	2	1	-	3
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	566	94	36	696
添置	-	4	4	8
匯兌差額	(10)	(1)	-	(11)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	556	97	40	693
添置	-	1	-	1
匯兌差額	(26)	(6)	(2)	(34)
於二零一六年十月三十一日	<u>530</u>	<u>92</u>	<u>38</u>	<u>660</u>

	汽車 港幣千元	計算機設備 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	合計 港幣千元
累計折舊：				
於二零一三年一月一日	377	61	22	460
本年度撥備	113	13	7	133
匯兌差額	7	1	-	8
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	497	75	29	601
本年度撥備	26	7	-	33
匯兌差額	3	-	-	3
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	526	82	29	637
本年度撥備	6	6	8	20
匯兌差額	(7)	(1)	-	(8)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	525	87	37	649
本期間撥備	10	7	1	18
匯兌差額	(27)	(4)	(1)	(32)
於二零一六年十月三十一日	<u>508</u>	<u>90</u>	<u>37</u>	<u>635</u>
賬面淨值：				
於二零一三年十二月三十一日	<u>67</u>	<u>3</u>	<u>7</u>	<u>77</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>40</u>	<u>12</u>	<u>7</u>	<u>59</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>31</u>	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>44</u>
於二零一六年十月三十一日	<u>22</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>25</u>

16. 投資物業

	發展中物業 港幣千元
於二零一三年一月一日	89,644
添置	13,572
投資物業之公平值變動	37,740
匯兌差額	<u>3,683</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	144,639
添置	16,912
投資物業之公平值變動	5,791
匯兌差額	<u>(1,039)</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	166,303
添置	8,569
投資物業之公平值變動	16,291
匯兌差額	<u>(9,719)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	181,444
添置	8,009
投資物業之公平值變動	35,547
匯兌差額	<u>(8,661)</u>
於二零一六年十月三十一日	<u><u>216,339</u></u>

目標集團投資物業（「該等物業」）於各報告期結算日之公平值已按與目標集團並無關連之獨立合資格專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司於該日進行估值之基準計算。亞太資產評估及顧問有限公司擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。目標集團之該等物業估值已遵照國際估值準則採用市場比較進行。目標集團之財務部門就財務申報目的審核估值，並直接向目標公司董事呈報。目標公司之財務部門、估值師及董事已就估值程序及結果作出討論。

投資物業公平值之估值歸類為公平值層級之第三層。於估計投資物業之公平值時，物業最高及最佳用途為其目前之用途。

於有關期間公平值層級之間並無進行轉撥。

投資物業仍處於開發階段，其估值乃採用市場比較法並考慮下列估計因素（除上文所述輸入參數外）釐定：

完工成本	基於管理層的經驗及其對市況的了解，完工成本大體上與目標集團財務部制定的內部預算一致。完工成本亦包括合理利潤率；
完工日期	在建物業須於開發過程中在各方面經監管機構批准或許可，包括關於初步設計、分區、委託及環境法規合規事宜的批准或許可。基於管理層就相似開發的經驗，預期將可獲得所有相關許可及批准。然而，開發完成日期或可基於（其中包括其他因素）及時取得批准及目標集團所需的任何補救行動而有所變動。

估值技術於有關期間內未出現任何變動。

17. 發展中待售物業

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
即期部份	85,737	116,052	125,019	134,133

結餘指目標集團在中國之發展中待售物業所產生之成本。

18. 應收貸款

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
應收貸款	-	9,449	8,953	8,585
減：於一年內應收且計入流動資產之款項	-	-	-	(8,585)
非流動資產中之餘額	-	9,449	8,953	-

於二零一四年七月二十四日，徐州國金與深圳漢唐酒業有限公司（「借款人」），目標集團之一名獨立第三方）訂立貸款協議，根據貸款協議，有關貸款之本金額為人民幣7,500,000元，為期三年，且按每年14%之利率計息。該貸款以借款人存放於指定倉庫的若干數量中國白酒作為抵押。

19. 其他應收款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
其他應收款	9,698	8,467	13,766	14,480
預付款項及按金	8,684	15,467	16,247	13,348
	18,382	23,934	30,013	27,828

20. 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
現金及銀行結餘	<u>10,309</u>	<u>8,074</u>	<u>15,205</u>	<u>1,936</u>

以人民幣計值之款項存放於中國銀行。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管理條例，目標集團獲准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣換算為其他貨幣。

於各報告期末，以人民幣計值之現金及銀行結餘如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
以人民幣計值之款項	<u>10,288</u>	<u>8,067</u>	<u>15,181</u>	<u>1,912</u>

21. 貿易應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	7,400	14,949	17,191	20,444
其他應付款	<u>11,909</u>	<u>6,191</u>	<u>8,393</u>	<u>10,663</u>
	<u>19,309</u>	<u>21,140</u>	<u>25,584</u>	<u>31,107</u>

22. 應付最終股東款項

該款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

23. 延遲竣工之補償撥備

	港幣千元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年十二月三十一日	-
於損益中扣除	25,071
－額外撥備	(994)
匯兌差額	<u> </u>
於二零一五年十二月三十一日	24,077
於損益中扣除：	
－額外撥備	330
匯兌差額	<u>(999)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>23,408</u></u>

徐州國金須就延遲竣工作出補償付款。根據與客戶訂立之預售合約，倘物業未能於協定日期交付予客戶，則徐州國金須作出補償。撥備乃根據報告期末的相關合約並使用現金流估計計量。

24. 遞延稅項負債

遞延稅項負債部份於綜合財務狀況表確認，且其於有關期間內之變動如下：

	重估 投資物業之 暫時性差額 港幣千元
於二零一三年一月一日	14,405
年內於損益中扣除	9,435
匯兌差額	<u>608</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	24,448
年內於損益中扣除	1,448
匯兌差額	<u>(173)</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	25,723
年內於損益中扣除	4,073
匯兌差額	<u>(1,513)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	28,283
年內於損益中扣除	8,887
匯兌差額	<u>(1,408)</u>
於二零一六年十月三十一日	<u><u>35,762</u></u>

25. 股本

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 美元	二零一四年 美元	二零一五年 美元	十月三十一日 美元
法定：				
50,000股每股面值1美元之普通股	50,000	50,000	50,000	50,000
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已發行及繳足：				
2股每股面值1美元之普通股	-	-	-	-

26. 儲備

目標集團之儲備金額及其於有關期間之變動呈列於權益變動表。

27. 經營租賃

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年十月三十一日，目標集團根據不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	十月三十一日 港幣千元
一年內	129	113	110	22

28. 關連人士交易

目標集團主要管理人員之薪酬於綜合財務報表附註13.3披露。

29. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	十月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
發展中物業 已訂約但未撥備	105,740	59,254	35,958	16,218

30. 訴訟

- 1) 於二零一三年，徐州眾鑫混凝土有限公司（「原告1」）就（其中包括）與徐州國金之混凝土購銷合同（「購銷合同」）糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟1」）。

在該民事訴訟中，原告1請求裁定i)徐州國金取消與原告1的購銷合同；及ii)徐州國金結清約人民幣1,750,000元的應付貿易賬款並就違反購銷合同賠償人民幣50,000元及利息；及iii)徐州國金承擔該民事訴訟的相關費用。

此案件已於二零一三年八月二十六日進行聆訊並判決原告1勝訴。然而，原告1向江蘇省徐州市中級人民法院提出上訴。

於二零一三年十一月二十三日，徐州國金已與原告1達成和解，據此徐州國金將結清應付貿易賬款約人民幣1,739,900元，以及徐州國金已於二零一四年五月二十五日完結此案件。

目標集團之董事認為，此法律訴訟不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 2) 於二零一五年，陳蘊金（「原告2」）就（其中包括）與徐州國金之商品房買賣合同（「買賣合同」）糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟2」）。

在該民事訴訟中，原告2請求裁定i)徐州國金取消與原告2的買賣合同；及ii)徐州國金退還人民幣940,000元的已付代價及相關利息；及iii)徐州國金承擔該民事訴訟的相關費用。

此案件已於二零一六年十一月八日進行聆訊並判決原告2勝訴。然而，徐州國金向江蘇省徐州市中級人民法院提出上訴。

此上訴已於二零一六年十一月十一日進行聆訊並判決買家2勝訴。截至本報告日期，相關買賣合同已經取消，相關代價已退還予原告2。

目標集團之董事認為，此法律訴訟之相關賠償已計提適當撥備，預期不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 3) 於二零一五年，王志強（「原告3」）就（其中包括）與徐州國金之銷售合同糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟3」）。

在該民事訴訟中，原告3請求裁定i) 徐州國金取消與原告3的銷售合同；及ii) 徐州國金退還人民幣990,000元的已付房屋代價及相關利息；及iii)徐州國金承擔該民事訴訟的相關費用。

此案件已於二零一六年六月二十四日進行聆訊並判決原告3勝訴。然而，徐州國金向江蘇省徐州市中級人民法院提出上訴。

此上訴已於二零一七年一月十七日進行聆訊並判決原告3勝訴。目標集團仍在就此法律訴訟與原告3進行協商，以達成和解。

目標集團之董事認為，此法律訴訟之相關賠償已計提適當撥備，預期不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 4) 於二零一五年，徐州市金獅金屬材料有限公司（「原告4」）就（其中包括）與江蘇九鼎環球建設科技集團有限公司（「被告1」）及徐州國金之買賣合同糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟4」）。

在該民事訴訟中，原告4請求裁定 i) 被告1及徐州國金向原告償還貸款人民幣8,150,000元；及ii) 徐州國金向原告4退還按金人民幣100,000元。

於二零一六年十月十九日，原告4、被告1及徐州國金達成和解。根據和解契約，i)徐州國金將在二零一六年十二月三十一日之前代表被告1向原告4支付人民幣8,150,000元，此款項將隨後從應付被告1的建築工程費用中扣除；及ii) 徐州國金將在二零一六年十二月三十一日之前向原告4退還按金人民幣100,000元。

目標集團之董事認為，此法律訴訟不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 5) 此外，於有關期間外，除原告2及原告3外，有13名買家就（其中包括）與徐州國金之銷售合同糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟，請求賠償金額總計約人民幣664,370元。其中3宗案件已判決買家勝訴。目標集團仍在就此等法律訴訟與該等買家進行協商，以就相關賠償達成和解。

目標集團之董事認為，此法律訴訟之相關賠償已計提適當撥備，不會對目標集團之業務營運造成重大影響。

31. 重大非控股權益

具有重大非控制性權益附屬公司之財務資料概要

下文載列擁有對目標集團而言屬重大之非控制性權益之附屬公司徐州國金之財務資料概要。

財務狀況表概要

	徐州國金 二零一三年 港幣千元
流動	
資產	115,681
負債	<u>(100,655)</u>
流動資產淨值總額	<u>15,026</u>
非流動	
資產	144,716
負債	<u>(24,448)</u>
非流動資產淨值總額	<u>120,268</u>
資產淨值	<u><u>135,294</u></u>

損益表概要

	徐州國金 二零一三年 港幣千元
收益	-
除所得稅前溢利	35,635
所得稅開支	<u>(9,435)</u>
除稅項後溢利	26,200
其他全面開支	<u>(5,083)</u>
全面收益總額	<u>21,117</u>
分配至非控股權益之全面收益總額	<u><u>6,377</u></u>

現金流量表概要

	徐州國金 二零一三年 港幣千元
經營業務及經營活動所得現金淨額	22,312
投資業務所用現金淨額	(13,572)
融資業務所用現金淨額	<u>-</u>
現金及現金等值項目增加淨額	<u>8,740</u>
年初之現金及現金等值項目	1,704
現金及現金等值項目之匯兌虧損	<u>(155)</u>
年末之現金及現金等值項目	<u><u>10,289</u></u>

增持徐州國金權益

於二零一六年四月二十一日，目標集團以購買代價港幣20,000,000元增持徐州國金之29%權益。於收購日期，於徐州國金之非控股權益之賬面值約為港幣37,882,000元。目標集團確認非控股權益減少約港幣37,882,000元及目標公司擁有人應佔權益增加約港幣17,882,000元。年內徐州國金擁有權變動對目標公司擁有人應佔權益之影響概述如下：

	港幣千元
所購非控股權益之賬面值	37,882
支付予非控股權益之代價	<u>(20,000)</u>
於權益中確認之已付代價盈餘	<u><u>17,882</u></u>

B. 期後事項

於二零一六年十月三十一日後並無發生重大事件。

C. 期後財務報表

目標集團概無就二零一六年十月三十一日之後截至本報告日期任何期間編製任何經審核綜合財務報表。

此 致

香港
九龍尖沙咀
廣東道33號
中港城
第五座10樓1004B室
鈞濠集團有限公司
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
陳偉楠
執業證書編號：P05957
謹啟

二零一七年三月三十日

關於目標集團截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月（「有關期間」）之業務及經營業績的管理層討論與分析載列如下。

目標集團之管理層討論與分析

業務回顧

目標集團由目標公司、國鑫及徐州國金組成。徐州國金為標的目標集團營運附屬公司，主要從事地產項目的物業開發。地產項目位處徐州鼓樓區黃河西路西南側，總建築面積約為46,192.08平方米。該地產項目毗鄰混合商業／住宅區，包括(i)一幢擁有總計80個住宅單位，總建築面積約為7,373.20平方米的20層住宅樓宇；(ii)一幢有兩棟相連結構樓宇的22層住宅大樓，擁有總計132個住宅單位，總建築面積約為14,946.11平方米；及(iii)一幢擁有總計154個辦公單位，建築面積約為7,646.57平方米的13層辦公樓宇；(iv)一個總建築面積約為1,628.40平方米的地上購物商場；(v)一個總建築面積約為3,644.54平方米的地下購物商場；(vi)一個擁有165個停車位，總建築面積約為7,659.08平方米的地下停車場；及(vii)將作為地產項目的一部份興建，總建築面積約為3,294.18平方米的若干地上及地下附屬設施，包括但不限於生態綠化及開放廣場。

財務回顧

收益及銷售成本

截至二零一六年十月三十一日，大部份住宅單位及若干商業單位均已預售。然而，由於地產項目延遲竣工，預售單位尚未交付予相關買家。因此，截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月並無錄得任何收益或銷售成本。

其他收入

其他收入主要指向一名第三方提供之有抵押貸款產生的利息收入。於二零一四年七月二十五日，徐州國金與深圳漢唐酒業有限公司（「深圳漢唐」，為賣方之業務夥伴及為一名獨立第三方）簽訂貸款協議，據此徐州國金同意向深圳漢唐借出本金金額

為人民幣7,500,000元之有抵押貸款，該筆貸款按年息14厘計息，為期三年。該貸款以深圳漢唐存放於指定倉庫的若干數量中國白酒作為抵押。

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年十月三十一日止十個月之利息收入分別約為港幣24,000元、港幣589,000元、港幣1,349,000元及港幣1,030,000元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要指目標集團投資物業之公平值變動及延遲交付預售物業之補償撥備。截至二零一四年十二月三十一日止年度，其他盈利及虧損項目錄得盈利約港幣5,800,000元，主要包括投資物業之公平值變動約港幣5,800,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他盈利及虧損項目錄得虧損約港幣8,800,000元，主要包括投資物業之公平值變動約港幣16,300,000元，並被延遲竣工之補償撥備約港幣25,100,000元所抵銷。截至二零一六年十月三十一日止十個月，其他盈利及虧損項目錄得盈利約港幣33,000,000元，主要包括投資物業之公平值變動約港幣35,500,000元。於二零一六年十月三十一日，地產項目之未完成工程（包括但不限於(i)裝潢；(ii)綠化工程；及(iii)水電工程）尚未完成，導致相關預售協議及／或認購協議所規定物業單位之訂約交付日期二零一六年五月被延遲。目標集團正在積極與受影響的買家溝通，以解決此問題。

銷售及分銷成本

銷售及分銷開支指宣傳地產項目之預售的營銷成本。截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，銷售及分銷成本分別約為港幣823,000元、港幣2,001,000元、港幣1,142,000元及港幣770,000元。目標集團於二零一三年末就地產項目之住宅單位獲得預售許可證，並於二零一四年初就商業單位獲得預售許可證。因此，大部份預售宣傳是自二零一四年起進行，因此，二零一四年及二零一五年的銷售及分銷開支遠高於二零一三年。由於大部份預售已於二零一五年完成。銷售及分銷開支於二零一六年保持於正常水平。

行政開支

目標集團之行政開支主要指物業、廠房及設備折舊以及僱員福利開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度，行政開支較二零一四年增加約港幣2,500,000元或149.0%，此乃主要由於就第三方顧問提供有關地產項目地產規劃之諮詢服務而向其支付酬金，導致確認諮詢費用港幣2,500,000元。截至二零一六年十月三十一日止十個月，行政開支較二零一五年同期增加約港幣700,000元或19.6%，該增加乃主要由於為推動地產項目的順利落實而導致酬酢開支由截至二零一五年十月三十一日止十個月之約港幣100,000元增加約港幣900,000元至二零一六年同期之約港幣1,000,000元。

員工數目及員工薪酬政策

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團之員工數目介於8至12人。由於目標集團並無自身之施工隊，地產項目之所有建築工程均為外包予獨立建築公司。

根據中國的相關法律及法規，目標集團必須向社保供款計劃作出供款，其中包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

溢利／虧損淨額

目標集團於截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度分別錄得約港幣26,196,000元及港幣1,215,000元的溢利，跌幅約為95.36%。溢利下跌主要是因為目標集團的投資物業公平值變動收益從二零一三年的約港幣37,740,000元減少至二零一四年的約港幣5,791,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團錄得約港幣16,881,000元的虧損。此虧損乃主要由於(i)已訂約於二零一六年五月向買家交付的地產項目延遲竣工之補償撥備約港幣25,071,000元；及(ii)確認目標集團的投資物業公平值變動收益約港幣16,291,000元部份抵銷此營銷所致。

截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團錄得約港幣20,101,000元的溢利。該溢利乃主要由於目標集團的投資物業公平值變動收益約港幣35,547,000元所致。

流動資金及財務資源

目標集團於二零一三年十二月三十一日錄得流動資產淨值約港幣13,728,000元。於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，目標集團之流動負債淨額分別約為港幣15,818,000元、港幣51,250,000元及港幣54,867,000元。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，目標集團之現金及現金等價物分別約為港幣10,309,000元、港幣8,074,000元、港幣15,205,000元及港幣1,936,000元。

流動負債淨額主要是因為地產項目之預售所得款項，此款項被列為流動負債下之已收客戶按金。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，已收客戶按金分別約為港幣81,334,000元、港幣142,681,000元、港幣169,239,000元及港幣170,247,000元。董事會注意到，地產項目預售單位的訂約交付日期為二零一六年五月或之前，而預售物業單位於二零一六年十月三十一日尚未交付予買家。經徵詢本公司法律顧問之法律意見以及目標集團管理層之意見，延遲交付相關罰金的可能最大金額約為人民幣20,000,000元（相當於約港幣22,540,000元）。然而，根據該協議的條款及條件，賣方向買方承諾，將就完成日期前關於目標集團或地產項目之持續或潛在法律程序或訴訟產生的任何補償（包括利息）、索賠、開支及費用作出全數補償。鑒於上述情況，董事會認為，就此而言，延遲交付於完成後不會對目標集團的財務狀況造成重大影響。

借款及抵押品

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團並無任何借款或質押任何抵押品。

資產負債比率及資本結構

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十月三十一日，目標集團之資產負債比率（貸款總額／總資產）分別為零、零、零及零。

財資政策及外匯風險

截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團並無制定正式財資政策。目標集團的收入及開支以人民幣計值，且並無以外幣進行交易。因此，其並無重大外匯風險。

或然負債

截至二零一六年十月三十一日，目標集團具有以下或然負債：

- 1) 於二零一三年，徐州眾鑫混凝土有限公司（「原告1」）就（其中包括）與徐州國金之混凝土購銷合同（「購銷合同」）糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟1」）。

在該民事訴訟中，原告1請求裁定i)徐州國金取消與原告1的購銷合同；及ii)徐州國金結清約人民幣1,750,000元的應付貿易賬款並就違反購銷合同賠償人民幣50,000元及利息；及iii)徐州國金承擔該民事訴訟的相關費用。

此案件已於二零一三年八月二十六日進行聆訊並判決原告1勝訴。然而，原告1向江蘇省徐州市中級人民法院提出上訴。

於二零一三年十一月二十三日，徐州國金已與原告1達成和解，據此徐州國金將結清應付貿易賬款約人民幣1,739,900元，且徐州國金已於二零一四年五月二十五日解決此案。

目標集團之董事認為，此法律訴訟不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 2) 於二零一五年，陳蘊金（「原告2」）就（其中包括）與徐州國金之商品房買賣合同（「買賣合同」）糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟2」）。

在該民事訴訟中，原告2請求裁定i)徐州國金取消與原告2的買賣合同；及ii)徐州國金退還人民幣940,000元的已付代價及相關利息；及iii)徐州國金承擔該民事訴訟的相關費用。

此案件已於二零一六年十一月八日進行聆訊並判決原告2勝訴。然而，徐州國金向江蘇省徐州市中級人民法院提出上訴。

此上訴已於二零一六年十一月十一日進行聆訊並判決買家2勝訴。截至本報告日期，相關買賣合同已經取消，相關代價已退還予原告2。

目標集團之董事認為，此法律訴訟之相關賠償已計提適當撥備，預期不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 3) 於二零一五年，王志強（「原告3」）就（其中包括）與徐州國金之銷售合同糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟3」）。

在該民事訴訟中，原告3請求裁定i)徐州國金取消與原告3的銷售合同；及ii)徐州國金退還人民幣990,000元的已付房屋代價及相關利息；及iii)徐州國金承擔該民事訴訟的相關費用。

此案件已於二零一六年六月二十四日進行聆訊並判決原告3勝訴。然而，徐州國金向江蘇省徐州市中級人民法院提出上訴。

此上訴已於二零一七年一月十七日進行聆訊並判決原告3勝訴。目標集團仍在就此法律訴訟與原告3進行協商，以達成和解。

目標集團之董事認為，此法律訴訟之相關賠償已計提適當撥備，預期不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 4) 於二零一五年，徐州市金獅金屬材料有限公司（「原告4」）就（其中包括）與江蘇九鼎環球建設科技集團有限公司（「被告1」）及徐州國金之買賣合同糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟（「訴訟4」）。

在該民事訴訟中，原告4請求裁定i)被告1及徐州國金向原告償還貸款人民幣8,150,000元；及ii)徐州國金向原告4退還按金人民幣100,000元。

於二零一六年十月十九日，原告4、被告1及徐州國金達成和解。根據和解契約，i)徐州國金將在二零一六年十二月三十一日之前代表被告1向原告4支付人民幣8,150,000元，此款項將隨後從應付被告1的建築工程費用中扣除；及ii)徐州國金將向原告4退還按金人民幣100,000元。

目標集團之董事認為，此法律訴訟不會對目標集團之營運造成重大影響。

- 5) 此外，於有關期間外，除原告2及原告3外，有13名買家就（其中包括）與徐州國金之銷售合同糾紛在江蘇省徐州市鼓樓區人民法院向徐州國金提出民事訴訟，請求賠償金額總計約人民幣664,370元。其中3宗案件已判決買家勝訴。目標集團仍在就此等法律訴訟與該等買家進行協商，以就相關賠償達成和解。

目標集團之董事認為，此法律訴訟之相關賠償已計提適當撥備，不會對目標集團之業務營運造成重大影響。

重大收購及出售

於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團並無關於附屬公司及關聯公司的任何重大收購及出售。

重大投資

於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團並無持有任何重大投資。

資產抵押

目標集團透過初始法定股本及地產項目之預售所得款項滿足業務營運的資金需要。因此，於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年十月三十一日止十個月，目標集團並無任何資產抵押。

重大投資及資本資產之未來計劃

截至二零一六年十月三十一日，目標集團並無任何關於重大投資及資本資產之未來計劃。

未來前景

目標集團將於收購事項完成後繼續從事其主要業務，其中包括地產項目的房地產開發。

考慮到徐州房地產市場的樂觀前景，董事認為地產項目具有高增長潛力。董事認為，憑藉本公司關於在中國開發及營運房地產物業之豐富經驗，收購目標集團僅會對本集團的業務帶來積極影響，從而為股東創造價值。因此，董事認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。

展望未來，本集團將集中資源實施本集團於中國一線城市的現有物業發展項目，同時繼續於中國二三線城市物色高淨值地產項目。除物業發展分部外，本集團亦將於其他輕資產性質領域尋找商機，以增強本集團的現金流狀況，支持本集團重資產性質之物業發展分部的持續發展。

下文為目標公司之獨立申報會計師開元信德會計師事務所有限公司（執業會計師）發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



開元信德會計師事務所有限公司
ELITE PARTNERS CPA LIMITED
Certified Public Accountants

香港九龍
尖沙咀
天文台道8號
10樓

二零一七年三月三十日

敬啟者：

吾等已完成鈞濠集團有限公司（「貴公司」）董事所委託對本公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所編製未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）進行核證工作並就此作出匯報，僅供說明用途。

未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一七年三月三十日之通函（「通函」）附錄四第IV-4至IV-10頁所載於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註，該通函有關 貴公司建議收購Intra Asia Limited（「該交易」）。董事於編製未經審核備考財務資料時依據之適用標準載於第IV-4頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況之影響，猶如該交易已於二零一六年六月三十日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明財務報表（已就此刊發中期報告）。

董事對未經審計備考財務資料的責任

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

我們的獨立性及質量控制

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

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，向閣下匯報吾等對未經審核備考財務資料之意見。對於吾等曾發出與編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料相關的任何報告，除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對實體的未經審核財務資料之影響，猶如該事件已發生或交易已於經選定較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就該交易於二零一六年六月三十日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴公司性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司編製之未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

香港
九龍尖沙咀
廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

鈞濠集團有限公司

董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司

香港執業會計師

陳偉楠

執業證書編號：P05957

謹啟

香港，二零一七年三月三十日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料的緒言**緒言**

隨附經擴大集團（定義見本通函）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃由董事（定義見本通函）根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第4.29條編製（僅供說明用途），旨在提供有關本通函所載「董事會函件」詳述之建議收購事項（定義見本通函）可能已對本集團之財務狀況造成之影響之資料，猶如收購事項就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表已於二零一六年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告）及目標集團於二零一六年十月三十一日之財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告）編製，且已就建議交易作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料性質所限，其未必能真實反映假設建議交易實際於二零一六年六月三十日發生之情況下本集團會達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非擬用於估算本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團之歷史財務資料及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告一併閱讀。

B. 未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	於二零一六年 六月三十日 之綜合資產 及負債表	於二零一六年 十月三十一日 之綜合資產 及負債表	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	於六月三十日 之未經審核 備考綜合資產 及負債表
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	港幣千元
非流動資產							
物業、廠房及設備	15,368	25	-	-	-	-	15,393
投資物業	1,366,571	216,339	-	1,381	-	-	1,584,291
商譽	-	-	-	2,700	-	-	2,700
無形資產	-	-	-	15,819	-	-	15,819
預付土地租賃費用	13,281	-	-	-	-	-	13,281
發展中待售物業	580	-	-	-	-	-	580
遞延稅項資產	8,400	-	-	-	-	-	8,400
	<u>1,404,200</u>	<u>216,364</u>	<u>-</u>	<u>19,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,640,464</u>
流動資產							
存貨	3,772	-	-	-	-	-	3,772
發展中待售物業	125,149	134,133	-	2,067	-	-	261,349
待售物業	29,523	-	-	-	-	-	29,523
應收貸款	-	8,585	-	-	-	-	8,585
其他應收款項、按金及預付款項	13,112	27,828	-	-	20,821	-	61,761
應收一名董事款項	1,004	-	-	-	-	-	1,004
可收回稅項	89	-	-	-	-	-	89
現金及現金等值項目	6,618	1,936	(22,540)	-	-	-	(13,986)
	<u>179,267</u>	<u>172,482</u>	<u>(22,540)</u>	<u>2,067</u>	<u>20,821</u>	<u>-</u>	<u>352,097</u>
流動負債							
貿易應付賬款及其他應付款項	36,995	31,107	-	-	-	1,600	69,702
已收按金	-	170,247	-	-	-	-	170,247
計息借貸	11,581	-	-	-	-	-	11,581
一年內到期之融資租賃項下之承擔	151	-	-	-	-	-	151
應付最終股東款項	-	2,587	-	(23,408)	20,821	-	-
延遲竣工之補償撥備	-	23,408	-	-	-	-	23,408
應付董事款項	677	-	-	-	-	-	677
應付稅項	329	-	-	-	-	-	329
	<u>49,733</u>	<u>227,349</u>	<u>-</u>	<u>(23,408)</u>	<u>20,821</u>	<u>1,600</u>	<u>276,095</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>129,534</u>	<u>(54,867)</u>	<u>(22,540)</u>	<u>25,475</u>	<u>-</u>	<u>(1,600)</u>	<u>76,002</u>
資產總值減流動負債	<u>1,533,734</u>	<u>161,497</u>	<u>(22,540)</u>	<u>45,375</u>	<u>-</u>	<u>(1,600)</u>	<u>1,716,466</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	294,016	35,762	-	10,520	-	-	340,298
可換股債券—債務部份	-	-	125,849	-	-	-	125,849
	<u>294,016</u>	<u>35,762</u>	<u>341,025</u>	<u>10,520</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>466,147</u>
資產淨值	<u>1,239,718</u>	<u>125,735</u>	<u>(148,389)</u>	<u>34,855</u>	<u>-</u>	<u>(1,600)</u>	<u>1,250,319</u>

C. 未經審核備考財務資料附註

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表附註：

1. 本集團於二零一六年六月三十日之簡明綜合資產及負債表乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 目標集團於二零一六年十月三十一日之經審核綜合資產及負債表乃摘錄自本通函附錄二。
3. 該調整反映 貴公司就收購事項所償付之代價為約港幣207,000,000元。根據該協議，收購事項之代價將以現金代價及發行承兌票據與代價股份之方式償付。收購事項代價之假設公平值如下：

	港幣千元
現金代價 (附註i)	22,540
代價股份 (附註ii)	64,050
可換股債券 (附註iii)	137,000
	223,590
	223,590

附註

- (i) 現金代價指本公司於簽署協議後一個月內應以現金形式支付之可退回按金港幣11,270,000元及於完成後七個營業日內應由本公司支付予賣方之港幣11,270,000元。
- (ii) 本公司按每股代價股份港幣0.305元之價格 (即本公司於二零一六年十二月三十一日之股份價格) 配發及發行210,000,000股代價股份 (約港幣64,050,000元)。

- (iii) 可換股債券之本金額為港幣137,000,000元，還款期為自發行日期起計為期18個月（「可換股債券到期日」）。本公司可於可換股債券到期日前任何營業日按其未償還本金額隨時贖回全部或部份可換股債券本金額。

可換股債券之債務及權益部份之假設公平值已於初步確認日期分別估計為港幣125,849,000元及港幣11,151,000元。於後續期間，債務部份乃按攤銷成本以實際利率法入賬。債務部份之實際年利率為9%。

由於將於完成日期的代價股份的公平值可能與以上所述用於編製未經審核備考財務資料者相差甚遠，故完成日期的代價金額可能會有別於所呈列金額，且差額可能較為明顯。

4. 該等調整指將備考收購代價分配予已收購的目標集團可識別資產及負債。

於收購事項完成後，目標集團之可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號按收購會計法之以公平值於經擴大集團之綜合財務表入賬。

收購代價對目標集團可識別資產及負債的備考分配乃基於管理層的初步估計並藉助獨立專業估值師有關公平值的協助，以及有關將予收購資產及將予承擔負債的若干假設作出。該等資產及負債的實際公平值將於完成日期釐定及可能明顯有別於以下披露之於初步分配備考購買價時的金額。

		賬面值	公平值調整	假設公平值
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備		25	–	25
投資物業	ii	216,339	1,381	217,720
無形資產	i	–	15,819	15,819
發展中待售物業	iii	134,133	2,067	136,200
應收貸款		8,585	–	8,585
其他應收款項、按金及預付款項		27,828	–	27,828
現金及銀行結餘		1,936	–	1,936
應付賬款及其他應付款項		(31,107)	–	(31,107)
已收按金		(107,247)	–	(107,247)
應付最終股東款項	iii	(2,587)	23,408	20,821
待售物業延遲竣工補償撥備		(23,408)	–	(23,408)
遞延稅項負債	iv	(35,762)	(10,520)	(46,282)
已收購可識別資產淨值金額				220,890
減：代價公平值				(223,590)
商譽	v			<u>2,700</u>

附註

- (i) 無形資產（即不可取消租賃協議）之公平值為港幣15,819,000元。本公司董事已按照香港會計準則第36號（「香港會計準則第36號」）審閱將於收購事項產生之經擴大集團無形資產賬面值。

- (ii) 目標公司所持有的投資物業及待售物業之公平值已參考估值師編製之估值報告。估值乃遵從國際估值標準委員會頒佈的《國際估值標準》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的規定按公平值基準進行。目標集團投資物業及待售物業之公平值總額為約人民幣316,000,000元（相當於港幣353,920,000元）載於本通函附錄五估值報告。

公平值分析如下：

	港幣千元
投資物業之公平值	217,720
待售物業之公平值	136,200
	<hr/>
所有物業之公平值	<u>353,920</u>

- (iii) 根據協議，賣方同意償付截至收購日期的所有合法支出及補償，因此，董事認為，應收款項之公平值乃已參考待售物業延遲竣工補償撥備之賬面值後釐定。
- (iv) 就因公平值調整產生的預期未來應課稅暫時差額作出的調整已按照25%的法定所得稅率確認為遞延稅項負債約港幣10,152,000元。
- (v) 因收購事項產生商譽約港幣2,700,000元。根據本集團之會計政策，於初始確認後，商譽將按成本減任何累計減值虧損計量，商譽將每年進行減值測試，而倘有事件或變動顯示賬面值可能出現減值，則頻率會增加。就減值測試而言，自收購日期起，商譽將分配予一個或多個預期將自收購事項的協同效應收益的本集團現金產生單位（「現金產生單位」），無論本集團的其他資產或負債是否分配予該等現金產生單位。

此外，根據本集團的會計政策，倘資產之賬面值超過其可收回金額，則有關金額將即時支銷為減值虧損。可收回金額為公平值（反映市場條件）減出售成本及使用價值中的較高者。於評估使用價值時，預期未來現金流量將使用除稅前折現率（反映現時市場對貨幣時間價值及具體資產風險的評估）折現至彼等之現值。商譽之減值虧損不會於後續期間撥回。

(i)目標集團之可識別資產及負債；(ii)商譽(iii)代價股份及(iv)可換股債券之假設公平值將於收購事項實際完成日期重新評估，因此，於完成日期就收購事項確認之無形資產金額將受上述備考金額之變動所影響。

就編製未經審核備考財務資料而言，董事已參考香港會計準則第36號（「香港會計準則第36號」）「資產減值」按備考基準評估無形資產及商譽是否存在減值跡象。目標集團獲識別為分配無形資產及商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）。現金單位可收回金額已根據使用價值計算並在獨立專業合資格核數師之協助下釐定，以供編製未經審核備考財務資料之用。

根據無形資產及商譽的減值測試，經本集團管理層評估，現金產生單位之備考可收回金額釐定為高於現金單位的備考賬面值（包括商譽），因此，並無就商譽及無形資產識別備考減值虧損。董事確認，彼等於編製本集團於收購事項完成後之綜合財務報表時將按香港會計準則第36號之規定就無形資產及商譽之年度減值評估採納一致會計政策及主要假設。

5. 該項調整指將應收最終股東之款項重新分類至其他應收款項。
6. 作出該項調整旨在反映收購事項直接應佔之估計交易開支（如專業費用及印刷成本）之應計費用約港幣1,600,000元。
7. 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映任何本集團於二零一六年六月三十日後之經營業績或進行之其他交易。

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對本集團將予收購的該物業於二零一六年十二月三十一日的估值而編製的估值報告，以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港德輔道中267至275號龍記大廈17樓07-08室
電話：(852) 2357 0059
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：中華人民共和國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路之一項地產項目（「該物業」）

吾等遵照鈞濠集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）將予收購位於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一六年十二月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入 貴集團刊發的通函。

估值基準

吾等的該物業估值乃吾等對市值的意見。吾等定義的市值擬指「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估計價值。

吾等獨立於 貴集團，於編製估值時已遵從國際估值標準委員會頒佈的《國際估值標準》及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定。

估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售該物業，而並無於影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排中受惠或受其拖累。

吾等的估值報告並無計及有關該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

就該物業進行估值時，由於物業由業主持有並於中國開發中，吾等乃以該物業將根據吾等所獲提供的最新開發計劃開發及完成為基準對物業進行估值。吾等假設已經就開發計劃自相關政府部門取得一切同意、批准及許可，而並無繁苛條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售交易，亦已考慮已支銷的建設成本及完成開發項目將予支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並未安排於中國相關政府部門就物業進行業權調查，亦未核查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有載於吾等所獲提供副本上的任何後續修訂。於中國就該物業進行估值時，吾等乃依賴 貴集團中國法律顧問廣東時文律師事務所就該物業的業權及其他法律事項所提供的法律意見。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，並接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、租賃、佔地及樓面面積等事項以及所有其他相關事項的意見。吾等並無進行實地量度。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴集團告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

該物業的實地視察由賴偉邦先生（商學士）於二零一六年十一月進行。吾等已視察該物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實物業面積正確與否，惟假設提交予吾等的業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日期所知悉有關該物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生的事件及出現的情況更新本報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

管理層確定事實

本估值報告的草擬本及吾等的計算已送呈 貴集團。 貴集團已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確， 貴集團並不知悉有關吾等的委聘的任何重大事項尚未載入。

貨幣

除另有說明者外，於吾等的估值所列全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室
鈞濠集團有限公司
列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
助理董事
張家豪
MRICS, RPS(GP)
謹啟

二零一七年三月三十日

註：張家豪先生為註冊專業測量師（產業測量組），於中國擁有逾12年物業估值經驗。

估值報告

於中國持有作發展之物業

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十二月三十一日 現況下之市值
於中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路之一項地產項目	該物業位於徐州市鼓樓區黃河西路西南側，毗鄰混合商業／住宅區，附近的開發項目包括不同樓齡及樓層的住宅及商業樓宇。	於估值日期，該物業正在興建中。	人民幣 316,000,000元 (參見附註12)

根據 貴集團提供的開發計劃，該物業將發展成一個集住宅及商業為一體的開發項目，其將包括兩幢住宅樓宇及一座辦公大廈，所佔兩幅地塊的總佔地面積將達約15,528.40平方米。上述兩幅地塊之地下層亦將進行開發興建購物商場及停車場。該物業之總建築面積將約為46,192.08平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情載列如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	22,319.31
辦公	7,646.57
商業(地上)	1,628.40
商業(地下)	3,644.54
停車場(地下)	7,659.08
附屬設施(地下)	3,230.94
附屬設施(地上)	63.24
總計：	<u>46,192.08</u>

據 貴集團告知，該物業定於二零一七年第四季度完工。

該物業獲授的土地使用權有兩個並行年期，分別於二零四九年三月十九日及二零七九年三月十九日屆滿，作金融及住宅用途。

附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月二十六日之土地使用權出讓合同（編號3203012008CR0038），一幅佔地面積15,528.00平方米之土地的土地使用權已被同意授予徐州國金房地產開發有限公司（「徐州國金」）。上述合同的詳情如下：

佔地面積	:	15,528.00平方米
土地用途	:	住宅及商業金融
土地使用期限	:	住宅－70年 商業金融－40年
容積率	:	不高於3.2及不低於2.56
建築密度	:	不高於55%及不低於44%
綠化率	:	不低於20%
工程期限	:	建築工程必須於二零零九年六月二十六日之前開始，以及於二零一一年六月二十六日之前結束
總代價	:	人民幣42,000,000元

2. 根據國有土地使用權證，徐州國金已獲授總佔地面積15,528.40平方米的兩幅地塊的土地使用權。上述證書的詳情載列如下：

編號	證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
1.	徐土國用(2009)第11859號	二零零九年 六月二日	13,847.40	金融 住宅	二零四九年 三月十九日 二零七九年 三月十九日
2.	徐土國用(2010)第08856號	二零一零年 三月十六日	1,681.00	金融 住宅	二零四九年 三月十九日 二零七九年 三月十九日
總計：			<u>15,528.40</u>		

3. 根據日期為二零零九年三月十九日的建設用地規劃許可證－徐市規地地字第320300200901024號，徐州國金獲許可使用一幅佔地面積23.3畝之地塊作住宅、商業及辦公開發用途。
4. 根據日期為二零一二年三月一日的建設工程規劃許可證－第20090053號，包含1號及2號住宅樓宇、3號商業辦公大廈、地庫、一間公用廁所、一間垃圾房及一間警衛室；總建築面積47,121.60平方米（其中31,642.01平方米為特定容積率下的建築面積）的建設工程已獲批准建設。
5. 根據日期為二零一二年十一月十六日的建設工程施工許可證－第0091411 320300020120151號，包含1號及2號住宅樓宇、3號商業辦公大廈及地庫，總建築面積為46,228.00平方米的建設工程已獲批准動工。

6. 根據下列預售許可證，總建築面積35,238.82平方米的該物業多棟樓宇已獲許可進行預售。上述許可證的詳情載列如下：

編號	許可編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
1.	徐房售許字(2013)第103號	二零一三年 八月十六日	1號及2號樓宇	22,319.31
2.	徐房售許字(2014)第18號	二零一四年 一月三十日	3號樓宇	9,274.97
3.	徐房售許字(2014)第239號	二零一四年 十月二十七日	地庫	3,644.54
總計：				35,238.82

7. 據 貴集團告知，總建築面積23,010.25平方米的樓宇部份已根據不同的買賣協議預售及／或獲認購，其於估值日期之總代價約為人民幣159,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述金額。
8. 誠如 貴集團告知，52個停車位已協定出租20年（由停車場可轉讓供使用當日起計），於估值日期總租金約為人民幣7,800,000元。承租人可一直使用該等停車位，直至該物業土地使用期限屆滿當日，而於上述20年租期後無需支付任何租金。
9. 據 貴集團告知，於估值日期，已產生的總建設成本為人民幣126,000,000元，將發生的總建設成本約為人民幣34,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述金額。
10. 該物業按於估值日期完工為基準計算的市值為人民幣381,000,000元。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- (i) 徐州國金已取得該物業兩幅地塊的土地使用權，可自主地行使其權利以根據中國法律佔用、使用、出租及處置有關土地使用權，並有權開發、建設、轉讓、出租及按揭有關土地使用權；
 - (ii) 該物業的土地使用權不受制於任何按揭、質押及查封；
 - (iii) 徐州國金已取得開該發物業所需的一切相關批准、許可及證書，且有關批准、許可及證書並無遭撤回及取消；
 - (iv) 徐州國金可公開出售上述預售許可證所載之樓宇，且相關收入為合法；
 - (v) 徐州國金可向該物業的業主出售地下停車場的各個單位，且相關收入為合法；
 - (vi) 該物業的相關買賣協議為合法、有效及具約束力；
 - (vii) 徐州國金合法擁有該物業的未售部份，並有權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該等部份；

- (viii) 該物業並未按相關土地出讓合同所載於完成截止日期（即二零一一年六月二十六日）之前完工。倘土地出讓人要求損害賠償，受讓人可向人民法院尋求幫助，以根據土地出讓人的實際損失合理調整賠償。此外，由於建議收購合同已訂明，賣方將負責於股權轉讓完成前產生的所有爭議及損害賠償，且大部份相關款項已協定於該物業建設完成後結算，此事宜將不會對該股權轉讓造成任何重大影響，惟建議收購合同對賣方有適當制約；
- (ix) 該物業大部份預售的商品單位未能於相關買賣協議所載的截止日期前交付予買方。倘交付日期延遲至二零一七年十二月三十一日，未能確定合理的賠償金額，惟預計最多大約為人民幣20,000,000元。由於潛在賠償金額相對於股權轉讓比較少，此事宜將不會造成任何重大影響，惟建議收購合同對賣方有適當制約；及
- (x) 該物業面臨多項訴訟，而徐州國金將予承擔的潛在付款責任應為人民幣1,754,370元。同時，兩個已售商品單位可重新出售。經諮詢徐州國金，由於潛在付款金額相對較少，此事宜將不會對徐州國金造成任何重大影響。
12. 於吾等估值過程中，吾等假設該物業並無面臨任何於 貴集團中國法律顧問所列出之潛在罰金或賠償。此外，誠如 貴集團告知，地下停車場處於人防區域，因而我們並無對此部份賦予商業價值，原因為徐州國金並無就上述地下停車場取得任何預售許可及其他相關業權證書。

1. 責任聲明

本通函（董事願共同及個別地承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券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（包括本公司董事或最高行政人員根據證券及期貨條例有關條款被視為或被當做擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

股份－好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	所持普通股 數目	根據購股權 所持相關股份 數目	總額	總權益佔 已發行股本之 百分比
馬學綿	實益擁有人	-	14,229,222 (L)	14,229,222 (L)	1.25%
郭小彬	實益擁有人	1,000,000 (L)	12,725,860 (L)	13,725,860 (L)	1.21%
周桂華	實益擁有人	1,300,000 (L)	12,425,860 (L)	13,725,860 (L)	1.21%
郭小華	實益擁有人	2,000,000 (L)	11,725,866 (L)	13,725,866 (L)	1.21%
曾芷彤	實益擁有人	-	13,222,498 (L)	13,222,498 (L)	1.16%
許培偉	實益擁有人	-	5,290,763 (L)	5,290,763 (L)	0.47%
劉朝東	實益擁有人	-	5,290,763 (L)	5,290,763 (L)	0.47%
崔衛紅	實益擁有人	-	5,290,763 (L)	5,290,763 (L)	0.47%

(L) 指好倉

除上文所披露者外，本公司董事及最高行政人員在最後實際可行日期並無擁有於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中根據證券及期貨條例第352條已記入本公司備存之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露，並根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊所載錄本公司股份或相關股份中權益或淡倉（除本公司董事或最高行政人員以外）的人士如下：

股份－好倉

股東姓名／名稱	身份／ 權益性質	所持 普通股 數目	總權益佔 已發行股本 之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註)	實益擁有人	165,564,529	14.57%
曾義	受控制法團權益 (附註)	165,564,529	14.57%

附註：Rhenfield Development Corp.由曾義先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於本公司之165,564,529股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他主要股東或人士於根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人除擔任本集團董事及彼等各自的緊密聯繫人外，概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與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任何成員公司可於一年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）之合約）。

5. 於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何仍然存續，且就本集團整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表編製日期）後收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，除下列訴訟外本集團任何成員公司概無涉及尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償：

- (i) 本公司前董事及股東曾煒麟先生（「曾氏」）（作為原告）向本公司（作為被告）送達根據前香港法例第三十二章公司條例第168BC條在高等法院於二零零八年六月四日發出之原訴傳票，號碼為高等法院雜項訴訟二零零八年第1059號（「第HCMP 1059/2008號高院案件」），詳情請參閱本公司二零一三年年報第34(i)段。
- (ii) 根據第H.C.M.P. 1059/2008號高院案件授出之法定許可，曾氏以股東身份代表本公司（作為原告）於二零零九年三月十八日於香港高等法院向上述八名當時之董事（作為第一至第八被告）發出傳訊令狀，號碼為高等法院訴訟二零零九年第771號（「該訴訟」）。原告名稱其後根據二零一一年三月二十九日之法庭頒令修訂為本公司的名稱。

簡要而言，此案件涉及八名當時之董事（組成本公司當時之董事會），聲稱彼等就若干決議案及交易違反作為董事對本公司所承擔之受信責任及謹慎行事責任，本公司就損害向上述八名當時之董事提出申索等。

審訊結束前，本公司與第三、第四、第五、第六及第八被告達成和解。該訴訟聆訊已於二零一二年十月二十四日完成，並於二零一四年六月十七日頒下裁決。其中本公司之一切索償均被駁回，並須支付第一、第二及第七被告之訴訟費用（連同兩位大律師訟費許可證明書）（「裁決」）。

該案件詳情請參閱本公司二零一三年年報第34(ii)段。

裁決後，本公司接獲曾氏之申索，要求本公司彌償曾氏就第HCMP 1059/2008號高院案件及該訴訟預付之法律費用。根據本公司尋求之獨立法律意見，本公司已向曾氏彌償上述法律費用。

此外，本公司已承擔該訴訟中第一、第二及第七被告在該訴訟之法律費用。

董事認為，本公司須承擔就該訴訟及HCMP產生之法律費用估計為港幣20,000,000元，並已就此計提撥備。詳情請參閱本公司於二零一四年七月二十九日刊發之盈利預警。

根據日期為二零一七年一月十二日之同意令，本公司已就其訟費金額與被告達成和解。因此，該訴訟已充分及妥善解決。

* 應本公司之申請，法院於二零一四年六月五日發出經修訂頒令，禁止香港中興集團有限公司（「香港中興」）及／或李燦（香港中興唯一股東）出售本公司股份，金額可達港幣40,000,000元。法院於二零一四年十一月十二日解除上述禁制令。

** 根據高等法院於二零一三年八月二十三日發出之許可，本公司已就因黃炳煌及／或李燦被指違反根據該訴訟頒令之禁制令而藐視法庭向高等法院提出針對彼等之原訴傳票。本公司及第二被告已就該原訴傳票達成庭外和解，相關訟費無任何命令，而有關第一被告原訴傳票則已終止。董事認為，此並無對本集團之營運造成重大影響，亦無對本公司造成財務影響。

- (iii) 本公司經尋求法律意見後，於二零一四年七月十一日就裁決向上訴庭遞交上訴號碼為CACV 140/2014(「該上訴」)。該上訴於二零一五年十二月九日進行聆訊並於二零一六年一月二十日駁回，首被告的上訴費由本公司支付，第七被告截至本公司撤回該上訴當日止的費用亦將由本公司支付，而本公司與第二被告之間的訟費則沒有任何命令。

分別就該訴訟及該上訴針對本公司的訟費命令及彼等各自之上述費用已全面及最終結清。董事認為，該等訟費命令及其成本將不會對財務狀況造成重大影響，且董事認為該訴訟及該上訴將不會對本集團的營運造成重大影響。

- (iv) 於二零零六年，本集團之附屬公司成發行有限公司(「成發行」)與一名卡拉OK營運商簽訂為期十年之租賃協議，據此，成發行須翻新及連通其東莞商業物業之兩層完整樓層。鑒於未能符合樓宇結構之消防規定，故該卡拉OK營運商未能申請到營運許可證。自二零零七年以來，承租人已在當地中國法院就租賃協議之有效性及補償裝修費及其他經濟損失人民幣4,500,000元向成發行提出數宗法律程序。然而，成發行已就裝修及翻新物業、租金收入損失及其他經濟損失人民幣2,056,000元在當地中國法院提出上訴並控告承租人。於二零零九年，成發行在向承租人索償物業翻新之法院訟案中敗訴，惟成發行向廣東省東莞市中級人民法院上訴。有關案件於二零一三年四月十日由廣東省東莞市中級人民法院發出民事裁定書，裁定將案件發回廣東省東莞市第三人民法院重審，於二零一六年一月八日，廣東省東莞市第三人民法院發出裁定書，各方人士均就該結果遞交相關上訴，惟有關上訴已被駁回。

- (v) 於二零一三年十二月五日，本公司主要股東香港中興（作為原告）針對本公司（作為被告）發出編號為高等法院雜項訴訟3278/2013號之原訴傳票。上述原告根據前香港法例第32章公司條例第168BC條向高等法院尋求准許代表本公司分別對本公司前主席曾焯麟及執行董事郭慧玟（以下統稱「曾氏夫婦」）就指稱違反受信責任提出索償並要求本公司按彌償基準支付訟費。

上述原訴傳票審訊後，在本公司承諾繼續進行下文第ix)段所述之第HCA 2471/2008號高等法院訴訟並會通知原告其有關進展後，法院頒令該原訴傳票無限期押後（惟可自由提出申請）。根據日期為二零一四年十一月二十日之頒令，本公司應向香港中興支付上述原訴傳票之訟費，金額已經協定並由本公司支付。

- vi) 於二零一四年一月十四日，本公司（作為原告）向第一被告李燦（香港中興前唯一股東）、第二被告黃炳煌（本公司前任執行董事）及第三被告香港中興發出傳訊令狀，號碼為第HCA 85/2014號高等法院訴訟。詳情請參閱本公司二零一四年年報第33(ix)段。

傳訊令狀已於二零一四年一月十五日送交予香港中興集團。香港中興及本公司已分別提交有關抗辯書及回應書。經尋求法律意見，本公司決定不再於上訴後續駁回後繼續就訴訟採取行動，而第三被告已同意終止該案件，相關訟費並無任何命令。針對第一及第二被告之申索已終止。

董事認為，該訴訟將不會對本公司之經營業務造成重大影響，亦不會對本公司造成任何財務影響。

- vii) 深圳市益洲酒店管理有限公司(作為原告)起訴當中四公司,即鈞濠房地產(深圳)、香港鈞濠集團有限公司、深圳市量子景順投資管理有限公司及惠來縣豪源實業有限公司之訴訟案,聲稱危害原告之權利,案號:(2013)深羅法民二初字第602號。該案已聆訊,並於二零一四年七月十日發出判決判定被告勝訴。然而,原告已上訴,上訴於二零一六年二月十六日駁回。

董事認為,該案件並無對本集團之經營業務造成重大影響,本集團並無就此案件蒙受任何財務影響。

- viii) 於羅湖法院發出及存檔針對鈞濠房地產開發(深圳)之傳票,當中原告深圳市益洲酒店管理有限公司向被告鈞濠房地產開發(深圳)追討合共人民幣13,380,000元連同利息。根據羅湖法院日期為二零一四年十月二十一日之民事判決書,勒令(其中包括)封存鈞濠房地產開發(深圳)於深圳土地之權益上限為人民幣12,717,600元,以待該傳票結果,且羅湖法院已於2016年10月10日判決駁回益州公司的訴訟請求。

根據羅湖法院日期為二零一四年十二月五日之民事判決書,先前被封存之深圳土地經本集團附屬公司成發行有限公司提供其擁有之物業作擔保後已獲解除。扣押金額仍為人民幣12,717,600元,以待該傳票結果。經上述解除後,深圳土地之註冊業權已成功轉至深圳棕科名下。

董事認為,該傳票對本集團之營運並無重大影響。然而,董事無法於有關傳票最後判決前可靠計量該傳票之財務影響。

- ix) 根據上文第v)段所述第HCMP 3278/2013號高等法院訴訟授出之頒令，本公司指示大律師修訂編號為第HCA 2471/2008號之高等法院訴訟申索書，該案件有關本公司（為原告）於二零零八年針對其前執行董事及現時之主要股東曾焯麟先生及郭慧玟女士（作為第一被告及第二被告）而提出之訴訟，本公司終止進行對餘下被告之申索。第一被告及第二被告已提交抗辯書及本公司已提交回應書。尋求顧問獨立意見後，本公司已通過撤回針對與第一被告及第二被告的申索與彼等達成和解，而相關訟費並無任何命令。

董事認為，高等法院訴訟對本集團之營運並無重大影響且並無對本公司產生財務影響。

- x) a) 於二零一四年二月十九日，本公司收到深圳計算機（「原告」）於中國深圳市羅湖區人民法院（「法院」）發出及提交之傳訊令狀（「中國傳訊令狀」），起訴鈞濠集團全資附屬公司鈞濠房地產（深圳）（「第一被告」）、鈞濠集團（「第二被告」）及深圳市量子景順投資管理有限公司（「第三被告」）（第一、第二及第三被告下文統稱為「該等被告」）及一名獨立第三方，要求償還人民幣5,000,000元之款項另加計算至二零一三年十二月二日為止共人民幣3,500,000元之累計利息及訟費。詳情請參閱本公司二零一四年年報第33(xii)(a)段。

該傳訊令狀已進行聆訊，原告之申索經日期為二零一四年十月三十日的判決駁回。然而，原告繼續對前述判決提出上訴且上訴已遭駁回。

- b) 為保障本公司及股東之整體利益，本集團已諮詢其香港法律顧問之意見並獲建議，作為一項替代方式，鈞濠集團根據第H.C.A.294/2014號高院案件向香港中興作為已償還款項及累計利息及費用的收款人提出訴訟（「香港傳訊令狀」）。因(a)段所述之傳訊令狀已審結，已無需繼續就該訴訟作出行動。因此，本公司已結束並終止該訴訟，而相關訟費並無任何命令。

董事認為，中國傳訊令狀及香港傳訊令狀將不會對本集團之營運產生重大影響且並無將不會對本公司產生財務影響。

- (xi) 根據(2015)深龍法行初字第143號之案件，香港中興向深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司及鈞濠房地產(深圳)有限公司作為此等訴訟之第三方。於日期為二零一五年十二月三十日之頒令，香港中興的申索被駁回，其上訴亦已遭駁回。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及對本公司產生財務影響。

- (xii) 根據(2014)深羅法民二初字第5103號，深圳益洲(作為原告)向鈞濠房地產(深圳)有限公司(「鈞濠房地產」)(作為被告)提出代位權訴訟，要求代替深圳量子向鈞濠房地產索取鈞濠房地產欠深圳量子的款項，以履行中國法院的一項判決，其中深圳益洲為原告，針對深圳量子為被告獲得勝訴，深圳量子須償還的人民幣10,280,000.00元。原告提出之索償已於二零一七年三月三日遭駁回。

董事認為，上訴法律訴訟並無對本集團之營運產生重大影響。

- (xiii) 根據(2015)深龍法行初字第238號，深圳量子向深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司及鈞濠房地產(深圳)有限公司作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊及根據日期為二零一六年二月二十三日之行政裁決，深圳量子的申索被駁回。深圳量子已提起上訴，而深圳市中級人民法院已發令駁回，惟上述龍崗區法院仍在複核。現尚無重新確定判決日期。

董事認為，上述法律訴訟並無對本集團之營運產生重大影響，而董事未能於上述法律訴訟結審前合理計量任何財務影響。

(xiv) 根據(2015)深龍法行初字第239號，深圳量子在深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產(深圳)有限公司及深圳棕科作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊及根據日期為二零一六年二月二十三日之行政裁決，深圳量子的申索被駁回。深圳量子已提起上訴，而深圳市中級人民法院已發令駁回，惟上述龍崗區法院仍在複核。現尚無重新確定判決日期。

董事認為，上述法律訴訟並無對本集團之營運產生重大影響，而董事未能於上述訴訟結審前合理計量任何財務影響。

(xv) 於二零一六年四月十九日，本公司接獲中國深圳市中級人民法院發出的民事起訴狀，當中原告深圳市量子景順投資管理有限公司(「量子」)狀告被告深圳紅騰科技有限公司(前稱深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司(「鈞濠計算機」))、深圳棕科、鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產開發(深圳)、廣東省紅嶺集團有限公司以及第三方深圳市不動產登記中心及深圳市規劃和國土資源委員會，請求確認(其中包括)目前鈞濠計算機名下之深圳土地部份應屬於在一九九八年十二月八日註冊之舊鈞濠計算機，而當中原告聲稱持有其合共11%股權。深圳中院已經駁回量子的起訴，量子已經向廣東省高級人民法院上訴，目前尚無確定審判日期。

本公司已向中國法律顧問尋求法律意見，並獲告知上述民事起訴狀僅影響鈞濠計算機(其為本公司之獨立第三方)之權益部份，因此不影響本公司於深圳土地各方面的權益，即使任何有關人士面臨待決訴訟，深圳土地之發展及建築將不受影響，可不受阻礙繼續進行。

(xiv) 根據(2016)粵0391民初2252號，深圳益洲（作為原告）針對鈞濠房地產（深圳）有限公司（「鈞濠房地產」，作為被告）就股東責任提出申索。目前尚無確定審判日期。

董事認為，上述法律訴訟並無對本集團之營運產生重大影響。然而，董事未能於上述訴訟結審前合理計量任何財務影響

除上文所披露者外，董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之財務狀況及營運產生任何重大影響。

8. 專家資格及同意書

下文載列給出意見、函件或建議（已載入本通函）之專家（統稱為「專家」）之資格：

名稱	資格
開元信德會計師事務所有限公司	合資格會計師
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立估值師
天泰金融服務有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

專家發出的各份函件或報告均標明本通函日期，以便載入本通函。

於最後實際可行日期，概無專家直接或間接於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核賬目之編製日）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

各專家已同意在本通函以現時刊行之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 重大合約

本集團成員公司已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重要或可能屬重要之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立者）：

- 本公司於二零一五年五月十三日分別與兩名認購人訂立之認購協議，根據該協議，本公司已有條件同意配發及發行，而各認購人已有條件同意認購合共58,680,000股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.380元；
- 本公司於二零一五年七月十四日與本公司法律顧問訂立之費用償還協議，根據該協議，本公司已同意法律顧問透過向法律顧問之獨資經營人黃偉能先生按發行價每股酬金股份港幣0.305元發行及配發6,714,754股酬金股份之方式償付尚未償還之專業費用港幣2,048,000元；
- 本公司於二零一五年七月十四日與Thrive Season Limited訂立之貸款償還協議，根據該協議，Thrive Season Limited有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行23,461,177股償付股份，發行價每股償付股份港幣0.305元，以悉數償付應收Thrive Season Limited之最終債務金額；
- 本公司於二零一六年四月二十六日與本公司法律顧問訂立之費用償還協議，根據該協議，本公司已同意透過以發行價每股酬金股份港幣0.320元向法律顧問之獨資經營人黃偉能先生發行及配發12,828,125股酬金股份之方式結算尚未償還專業費用港幣4,105,000元；
- 本公司於二零一六年五月九日與配售代理（即比富達證券（香港）有限公司）訂立之配售協議，根據該協議，配售代理已同意擔任配售代理人，按竭盡所能基準促使承配人於配售期內分批以現金認購合計本金額上限為港幣100,000,000元之債券；

- 本公司於二零一六年十一月二十一日分別與兩名認購人訂立之認購協議，根據該協議，本公司已有條件同意按認購價每股認購股份港幣0.2154元配發及發行而兩名認購人各自已有條件同意認購合共62,952,645股認購股份；
- 本公司於二零一七年一月十二日分別與兩名認購人訂立之認購協議，根據該協議，本公司有條件同意按認購價每股認購股份港幣0.27元配發及發行而各認購人已有條件同意認購合共90,468,877股認購股份；及
- 本公司於二零一七年一月十二日與本公司法律顧問訂立之費用償還協議，根據該協議，本公司已同意透過以發行價每股酬金股份港幣0.270元向法律顧問之獨資經營人黃偉能先生發行及配發12,962,963股酬金股份之方式結算尚未償還專業費用港幣3,500,000元；及
- 該協議（經補充協議修訂及補充）。

10. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為林婉玲女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Codan Services Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11。
- (c) 本公司的百慕達股份過戶登記處為Codan Services Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為卓佳秘書商務有限公司香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）可於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第5座10樓1004B室）查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之年度報告以及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；
- (g) 本附錄「9.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



鈞濠集團有限公司*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：115)

茲通告本公司謹訂於二零一七年四月十九日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號金域假日酒店低層3字麗晶廳2室舉行股東特別大會，作為特別事項，考慮並酌情通過(修改或不經修改)以下決議案為普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 追認、確認及批准鈞濠集團有限公司(「本公司」)與盈滿發展有限公司作為買方(「買方」)及曾焯麟先生及曾女士作為賣方(「賣方」)於二零一七年二月二十四日簽訂的有條件買賣協議(「該協議」，詳情披露於本公司日期為二零一七年三月三十日之通函(「通函」))，內容關於(其中包括)買賣 Intra Asia Limited 的全部股權，總代價為港幣207,000,000元(註有「A」字樣之該協議副本已呈交大會並由大會主席(「主席」)簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准本公司根據該協議的條款發行本金總額最高為港幣137,000,000元之可換股債券(定義見通函)；
- (c) 批准於可換股債券所附之換股權獲行使後，以本公司股本配發及發行兌換股份(定義見通函)(可予調整)；及授權本公司董事據此配發及發行可換股債券及兌換股份；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (d) 批准根據該協議的條款及條件向賣方及／或彼等各自的代名人按發行價（定義見通函）配發及發行入賬列作繳足之代價股份（定義見通函）及其項下擬進行之交易；及
- (e) 一般及無條件授權本公司任何一名董事在彼等認為就收購事項及其項下擬進行之交易及使其生效而言屬必要、恰當、必需或合宜的情況下為及代表本公司作出一切該等行動及事宜、簽署及簽立一切該等其他文件，包括但不限於配發及發行可換股債券、兌換股份及代價股份。」

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零一七年三月三十日

百慕達註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

股東特別大會通告

附註：

1. 本通告隨附適用於股東特別大會之委任代表表格。
2. 委任代表之文據必須由委任人或其正式書面授權人士親筆簽署。倘委任人為公司，則委任代表之文據須加蓋公司印鑑或經由任何負責人、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 凡持有兩股或以上有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之股份之股東，均有權委派一名或多名委任代表代其出席大會，並代其投票（惟受本公司之公司細則條文規限）。委任代表毋須為本公司股東。倘股東委任一名以上委任代表，則委任代表表格須註明每名委任代表所代表之股份數目。
4. 股東務請按照委任代表表格上印列之指示將表格填妥及簽署，並儘早將表格交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回表格，方為有效。
5. 股東填妥及交回委任代表表格後，仍可依願親身出席上述通告召開之股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表表格將被視為已予撤回。
6. 有權於股東特別大會上投票的股東為於二零一七年四月十一日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。為有權於股東特別大會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須於二零一七年四月十一日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。