
此乃要件 請即處理

閣下對本綜合文件任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之丹楓控股有限公司股份，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成要約條款及條件之一部分）一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附之接納表格之全部或任何部分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。



天安中國投資有限公司
TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：28)



DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED
丹楓控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：271)

Autobest Holdings Limited
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

有關
由禹銘投資管理有限公司
代表AUTOBEST HOLDINGS LIMITED作出之
有條件強制性現金要約以收購丹楓控股有限公司之全部已發行股份
(AUTOBEST HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購之股份除外)之綜合文件

要約人之財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

丹楓之財務顧問



寶橋融資有限公司

丹楓獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用之詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

禹銘函件載於本綜合文件第8頁至第18頁，當中載有（其中包括）要約之主要條款。

丹楓董事會函件載於本綜合文件第19頁至第23頁。

丹楓獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24頁至第25頁，當中載有其就要約致獨立股東之推薦建議。

丹楓獨立財務顧問函件載於本綜合文件第26頁至第51頁，當中載有其就要約致丹楓獨立董事委員會之意見。

要約之接納程序及其他有關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。接納表格應盡快且無論如何最遲須於二零一六年十二月九日（星期五）下午四時正（或要約人於取得執行人員同意下根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）前送抵過戶登記處。

二零一六年十一月十八日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
禹銘函件	8
丹楓董事會函件	19
丹楓獨立董事委員會函件.....	24
丹楓獨立財務顧問函件.....	26
附錄一 — 接納要約之其他條款	I-1
附錄二 — 丹楓集團之財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 要約人之一般資料	IV-1
附錄五 — 丹楓集團之一般資料	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅供說明用途且可能有變動。要約人與丹楓將聯合公佈有關時間表之任何變動。

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期

及要約開始日期 (附註1) 二零一六年十一月十八日 (星期五)

於首個截止日期接納要約之

最後時間及日期 (附註2) 二零一六年十二月九日 (星期五)
下午四時正

首個截止日期 (附註2) 二零一六年十二月九日 (星期五)

於聯交所網站上刊發首個截止日期

之要約及接納結果公佈 不遲於二零一六年十二月九日
(星期五) 下午七時正

於首個截止日期根據要約接獲有效接納

而匯寄應付款項之最後日期

(假設要約於首個截止日期成為

或被宣佈為無條件) (附註3) 二零一六年十二月二十日 (星期二)

要約就接納而言可被宣佈為無條件

之最後日期 (附註4) 二零一七年一月十七日 (星期二)

附註：

1. 要約以本綜合文件「要約之條件」一段所載條件為條件。要約之接納為不可撤銷且無法撤回，惟收購守則規則19.2所載之情況除外。
2. 要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則最後接納時間將為首個截止日期下午四時正。說明要約結果及要約是否已修訂、延長或過期之公佈將於首個截止日期下午七時正前由要約人及丹楓於聯交所網站聯合刊發。倘要約人決定要約仍可供接納，則公佈將說明要約之下一個截止日期或要約將仍可供接納直至另行通知。就後者而言，於要約截止前，將會發出至少14日之書面通知予尚未接納要約之丹楓獨立股東。

預期時間表

3. 受要約成為無條件規限，根據收購守則，就根據要約項下可供認購之要約股份應付之代價（扣除賣方從價印花稅後）之款項將以平郵方式盡快支付予接納要約之丹楓股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於要約成為或被宣佈為無條件之日期及過戶登記處收到令要約項下之接納完整及有效之所有相關文件日期（以較後者為準）後七個營業日內支付。
4. 根據收購守則，除非取得執行人員同意，否則要約就接納而言不得於寄發初始綜合文件後第六十日下午七時正後成為或被宣佈為無條件。

本綜合文件及接納表格所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。

有關接納要約最後時間之惡劣天氣影響

倘(i)懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)「黑色」暴雨警告信號：(a)於首個截止日期中午十二時正前於香港任何當地時間懸掛及中午十二時正後取消，接納要約之最後時間及日期將仍然為同一營業日下午四時正；或(b)於首個截止日期中午十二時正至下午四時正期間於香港當地任何時間懸掛，接納之最後時間及日期將改至於上午九時正至下午四時正期間之任何時間不再懸掛任何警告之下一營業日或執行人員可能批准之有關其他日子下午四時正。

釋 義

於本綜合文件內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市（股份代號：373），為聯合地產之控股股東
「聯合地產」	指	聯合地產（香港）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市（股份代號：56），為天安之主要股東
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易之日
「中央結算系統」	指	香港結算建立及營運之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	首個截止日期，或倘要約獲延長，根據收購守則，要約之任何其後截止日期
「完成」	指	完成買賣協議項下擬進行之銷售股份買賣
「綜合文件」	指	要約人、天安及丹楓將按照收購守則聯合寄發有關要約之綜合要約及回應文件，載有（其中包括）要約之詳細條款
「代價」	指	根據買賣協議買賣銷售股份應付之代價，即1,245,455,664.75港元
「丹楓」	指	丹楓控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市（股份代號：271）
「丹楓董事會」	指	丹楓不時之董事會

釋 義

「丹楓董事」	指	丹楓不時之董事
「丹楓集團」	指	丹楓及其附屬公司
「丹楓獨立董事委員會」	指	由丹楓所有非執行董事及獨立非執行董事即干曉勁先生、梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生組成之丹楓獨立董事委員會，以就要約向丹楓獨立股東提供意見
「丹楓獨立財務顧問」或「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，Investec Bank PLC之全資附屬公司，並為根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為獲丹楓獨立董事委員會委任之獨立財務顧問，以就要約向丹楓獨立董事委員會提供意見
「丹楓獨立股東」	指	丹楓股份持有人（賣方、要約人及與彼等各自一致行動人士除外）
「丹楓海外股東」	指	丹楓股東名冊內所示地址位於香港以外地區之丹楓股東
「丹楓股份」	指	丹楓之已發行股份
「丹楓股東」	指	丹楓股份持有人
「DFIL」	指	Dan Form International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及為持有2,926,000股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約0.24%）之丹楓股東
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、抵押、留置權、押貨預支、產權負擔或其他任何類別之抵押安排，或任何選擇權、衡平權、索償、反向權益或任何類別之其他第三方權利，或任何其權利附屬於該第三方任何權利之安排，或任何抵銷之合約權利（包括設立或促使設立，或允許或容受設立或存續之任何協議或承擔）

釋 義

「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行理事或執行理事之任何代表
「融資」	指	新鴻基投資就要約授予要約人之1,500,000,000港元貸款融資
「FIL」	指	Fabulous Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及為持有424,666,969股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約34.18%）之丹楓控股股東
「首個截止日期」	指	二零一六年十二月九日，即首個要約截止日期（或根據收購守則要約人可能釐定或宣佈之有關較後日期）
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關要約之接納及過戶表格
「香港結算」	指	香港交易及結算所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	要約人、天安及丹楓於二零一六年九月二十二日聯合刊發之公佈，內容有關（其中包括）買賣銷售股份及要約
「最後交易日」	指	二零一六年九月十九日，丹楓股份短暫停止買賣前之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月十六日，即本綜合文件付印前就確定當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
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板並與之並行運作

釋 義

「戴先生」	指	戴小明先生，丹楓之主席、行政總裁兼執行董事及為持有25,300,000股丹楓股份（佔於完成前丹楓全部已發行股份約2.04%）之丹楓股東
「要約」	指	由禹銘代表要約人就所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份除外）以要約價提出之有條件強制性現金要約
「要約期」	指	自二零一六年九月二十二日（即聯合公佈日期）起至截止日期止
「要約價」	指	每股要約股份2.75港元
「要約股份」	指	要約所涉及之777,791,976股丹楓股份
「要約人」	指	Autobest Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為買賣協議項下銷售股份之買方及要約之要約人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，丹楓股份過戶登記處，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「有關期間」	指	自二零一六年三月二十三日（即於聯合公佈日期前六個月之日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）止之期間
「買賣協議」	指	賣方、要約人與天安於二零一六年九月十九日就有條件買賣銷售股份訂立之協議

釋 義

「銷售股份」	指	於完成前，根據買賣協議由賣方合法及實益擁有之452,892,969股丹楓股份，相當於完成前丹楓全部已發行股份約36.45%，其各自為一股「銷售股份」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「新鴻基投資」	指	新鴻基投資服務有限公司，融資之提供者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則
「天安」	指	天安中國投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於主板上市（股份代號：28）
「天安董事會」	指	天安不時之董事會
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安股份」	指	天安之已發行股份
「天安股東」	指	天安股份持有人
「賣方」	指	買賣協議項下之賣方，即FIL、DFIL以及戴先生
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司及根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

禹銘函件



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

敬啟者：

**由禹銘投資管理有限公司
代表AUTOBEST HOLDINGS LIMITED作出之
有條件強制性現金要約以收購丹楓控股有限公司之全部已發行股份
(AUTOBEST HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購之股份除外)**

緒言

如聯合公佈所公佈，於二零一六年九月十九日聯交所交易時段後，賣方、要約人及天安訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意收購銷售股份，相當於丹楓已發行股份總數約36.45%。銷售股份之代價為1,245,455,664.75港元，相等於每股銷售股份2.75港元。

完成將於二零一六年十一月十六日進行。於完成前，要約人及其一致行動人士持有11,740,000股丹楓股份，相當於丹楓已發行股份約0.94%。於緊隨完成後，要約人及其一致行動人士持有合共464,632,969股丹楓股份，相當於丹楓全部已發行股份約37.39%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）作出有條件強制性現金要約。

本函件構成本綜合文件之一部分，載有（其中包括）要約之主要條款、有關要約人之資料及其有關丹楓之意向。有關要約之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。於決定是否接納要約前，敬請閣下亦垂注本綜合文件第19至23頁之丹楓董事會函件、第24至25頁之丹楓獨立董事委員會函件及第26至51頁之丹楓獨立財務顧問函件。

有條件強制性現金要約

要約之主要條款

吾等（即要約人之財務顧問禹銘）代表要約人遵照收購守則就所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）作出要約，基準如下：

每股要約股份..... 現金**2.75**港元

根據要約，每股要約股份之要約價2.75港元相等於要約人已根據買賣協議支付之每股銷售股份之購買價。根據要約收購之要約股份須繳足，且免除所有產權負擔，連同其附帶之一切權利，包括但不限於享有於作出要約日期（即寄發本綜合文件日期）當日或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之全部權利。

有關要約之條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

價值比較

每股要約股份之要約價2.75港元，較：

- (i) 丹楓股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股2.71港元溢價約1.48%；
- (ii) 丹楓股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.39港元溢價約15.06%；
- (iii) 丹楓股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後五個交易日之平均收市價每股2.156港元溢價約27.55%；
- (iv) 丹楓股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後十個交易日之平均收市價每股約2.082港元溢價約32.08%；
- (v) 丹楓股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後三十個交易日之平均收市價每股約1.912港元溢價約43.83%；及
- (vi) 於二零一六年六月三十日之丹楓股東應佔丹楓集團每股丹楓股份未經審核資產淨值約4.04港元折讓約31.93%。

禹銘函件

最高及最低丹楓股價

丹楓股份於有關期間在聯交所所報最高收市價為於二零一六年十月二十八日之每股丹楓股份2.73港元，而丹楓股份於有關期間在聯交所所報之最低收市價則為於二零一六年三月二十三日之每股丹楓股份1.28港元。

要約價值

於最後實際可日期，已發行丹楓股份為1,242,424,945股，且概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或賦予其持有人任何認購、兌換或交換丹楓股份權利的可換股證券。

按要約價每股要約股份2.75港元計算，全部已發行丹楓股份價值為3,416,668,598.75港元。該要約乃向丹楓獨立股東作出。由於緊隨完成後，要約人及與其一致行動人士持有合共464,632,969股丹楓股份，要約將涉及777,791,976股丹楓股份。倘要約獲丹楓獨立股東悉數接納，則要約人根據要約須支付的總金額將為2,138,927,934港元。

確認財務資源

要約人擬以天安集團之內部資源及融資撥付要約所需資金。禹銘已就要約獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源以應付要約獲全面接納。

要約人作出之融資還款及其利息並無於任何重大方面取決於丹楓之業務。

要約之條件

要約須待要約人接獲要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期前及要約期間已收購或同意將予收購之丹楓股份而將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上之投票權後，方可作實。

根據收購守則，倘要約在各方面已成為或已宣佈為無條件，則要約將於其後不少於十四日內仍可供接納。於要約在各方面已成為或已宣佈為無條件時，要約人將會刊發公佈。

倘要約未能成為無條件，則要約將告失效。

接納要約之影響

透過接納要約，丹楓獨立股東將出售其繳足丹楓股份，並不附帶所有屬任何性質之留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他第三方權利，以及連同其附帶之所有權利，包括悉數收取於作出要約日期（即寄發綜合文件日期）或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派（如有）之權利。

丹楓獨立股東務請細閱丹楓獨立董事委員會之推薦意見及由丹楓獨立董事委員會委任之丹楓獨立財務顧問就要約之意見（載於本綜合文件）。

丹楓海外股東

要約人擬向全體丹楓獨立股東（包括丹楓海外股東）作出要約。然而，要約涉及於香港註冊成立公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。登記地址為香港境外之丹楓海外股東如欲參與要約，須就其參與要約而遵守彼等各自司法權區之法律及法規，並可能須受其所限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之丹楓海外股東應在採取任何有關要約之行動前，就要約獲取有關資料及遵守相關適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。如欲接納要約之丹楓海外股東須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意以及任何登記或備案，或遵守其他必要之手續、監管及／或法律規定及支付任何應繳之轉讓稅或其他稅項）。

任何丹楓海外股東作出之任何接納將被視為構成有關丹楓海外股東向要約人作出之聲明及保證，表示彼等已遵守當地法律及法規及有關丹楓海外股東獲准許根據一切適用法律接獲及接納要約，且有關接納將根據一切適用法律屬有效及具約束力。如有疑問，丹楓海外股東應諮詢其專業顧問意見。

印花稅

於香港，有關接納要約而產生之賣方從價印花稅將由相關丹楓獨立股東就(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納要約應付之代價（以較高者為準）按0.1%稅率支付。相等於上述印花稅之金額將自接納要約之要約人向有關丹楓獨立股東支付之現金款項中扣除（倘計算得出之印花稅包括不足1港元之部份，則印花稅將湊整至最接近之1港元）。要約人將會根據香港法例第117章印花稅條例安排代表接納要約之相關丹楓獨立股東繳納賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓要約股份繳納買方從價印花稅。

有關要約人及天安之資料

有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為天安之全資附屬公司。要約人之主要業務活動為投資控股。

有關天安之資料

天安為於香港註冊成立之有限公司，及其股份於主板上市。天安集團主要在中國從事開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理業務。

有關丹楓集團之資料

丹楓為於香港註冊成立之有限公司，及其股份於主板上市。丹楓集團主要從事物業投資、物業租賃及物業管理業務。

敬請閣下垂注「丹楓董事會函件」內「有關丹楓集團之資料」一節及於本綜合文件附錄二及附錄五所載之丹楓集團之資料之詳情。

要約人有關丹楓集團之意向

要約人擬繼續經營丹楓集團之現有核心業務，其專注於物業投資、物業租賃及物業管理。於最後實際可行日期，要約人並無計劃向丹楓集團注入任何資產或業務，或促使丹楓集團收購或出售任何資產。

於緊隨要約截止後，要約人將檢討丹楓集團之財務狀況及營運，以制定丹楓集團之長遠策略，並開拓其他物業投資機會以加強其未來發展及鞏固其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人尚未物色到有關投資或業務機會。

要約人有意於要約截止後使丹楓之英文名稱及中文名稱於實際可行情況下盡快獲得更改。於丹楓之股東特別大會上將提呈一項特別決議案，以令有關名稱更改適時生效。儘管如此，要約人尚未為丹楓釐定建議新名稱。

要約人無意終止聘用丹楓集團任何僱員或對任何僱傭事宜作出重大變動（除下文「建議更改丹楓董事會組成」一節所詳述之建議更改丹楓董事會組成外），或出售或重新分配不屬於丹楓集團日常及一般業務過程中之丹楓集團資產。

根據買賣協議，考慮到賣方同意向要約人出售銷售股份，要約人向代表丹楓各現有僱員之戴先生承諾將促使丹楓於完成後留聘彼等一年，除非根據香港法例第57章僱傭條例即時解僱乃屬合理則另作別論。倘丹楓於此期間內並非因即時解僱而終止僱用丹楓之現有僱員，則要約人將向丹楓之相關現有僱員支付一筆終止金額，數額相等於有關僱員受僱至完成後一年之日期止而原應賺取之金額。於二零一六年九月二十九日，要約人、天安及賣方已訂立一份附函以自買賣協議刪除該條款。

建議更改丹楓董事會組成

根據買賣協議，賣方將促使(i)委任要約人提名之新董事加入丹楓董事會及佔多數成員，緊隨本綜合文件寄發後或根據收購守則所准許之其他日期起生效；及(ii)有關現任丹楓董事辭任，自收購守則准許之最早時間（即緊隨要約之首個截止日期後之日或要約成為或被宣佈為無條件之日（以較遲者為準））起生效。丹楓董事會之任何有關變動將遵照收購守則及上市規則進行，並將於適當時候作出進一步公佈。

於二零一六年十一月十六日，丹楓董事會已委任由要約人提名之李成輝先生、李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生、廖建新先生及容綺媚小姐為丹楓董事，其將於緊隨本綜合文件寄發後生效。新丹楓董事之履歷如下：

李成輝，現年四十七歲，於二零零七年四月獲委任為天安之主席及非執行董事。李先生畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得榮譽學位。彼之前曾於麥堅時律師行及羅富齊父子（香港）有限公司工作。李先生分別為聯合集團及聯合地產之行政總裁及執行董事。彼為亞太資源有限公司（股份代號：1104，「亞太資源」）之非執行董事以及Mount Gibson Iron Limited（「Mount Gibson」）之非執行主席。聯合集團、聯合地產、天安及亞太資源皆於主板上市。Mount Gibson為於澳洲證券交易所上市之公司。彼為李成偉先生之堂弟。

於最後實際可行日期，李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生皆為Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團全部已發行股份約74.49%（包括李先生之個人權益），聯合集團擁有聯合地產全部已發行股份約74.99%，而後者則持有天安全部已發行股份約48.66%。因此，李成輝先生被視為於要約人持有之464,632,969股丹楓股份中擁有權益。

禹銘函件

李成偉，現年六十四歲，要約人之董事。彼於一九九六年六月獲委任為天安之執行董事，並分別於二零零四年二月及二零零五年十二月出任為天安之主席及代理董事總經理。彼於二零零七年四月不再出任主席，並由天安之代理董事總經理改任為董事總經理。彼為一名建築師，曾任職於澳洲IBM，其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作超過三十年。彼於物業發展具豐富經驗。李成偉先生為李成輝先生之堂兄。

勞景祐，現年五十五歲，要約人之董事。彼於一九九九年八月獲委任為天安之執行董事。勞先生持有澳洲Macquarie University之應用財務碩士學位，亦為特許公司秘書。彼曾於香港多間公司履任多項行政職位，包括於上市公司出任公司秘書。勞先生亦為聯合集團之執行董事。

杜燦生，現年五十二歲，要約人之董事。彼於二零零九年十月獲委任為天安之執行董事。彼亦為天安之財務總監。彼於一九九四年五月加入天安。杜先生持有香港理工大學之工商管理碩士學位，亦為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。彼具有豐富之會計、財務管理及中國商業經驗。

廖建新，現年四十六歲，天安之財務經理。彼於一九九九年五月加入天安。廖先生持有香港城市大學之會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。廖先生具有豐富之會計、財務管理及中國商業經驗。

容綺媚，現年五十一歲，彼於二零零四年三月獲委任為天安之公司秘書。容小姐為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼具有超過二十年公司秘書經驗。

禹銘函件

維持丹楓之上市地位

要約人無意將丹楓集團私有化，並擬維持丹楓股份於聯交所之上市地位。要約人之董事及新獲委任（於本綜合文件寄發後生效）加入丹楓董事會之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保於任何時間丹楓全部已發行股份不少於25%將繼續由公眾人士持有。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾人士所持已發行丹楓股份低於適用於丹楓之最低規定持股百分比（即25%），或倘若聯交所相信：

- (i) 丹楓股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持之丹楓股份不足以維持有序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停買賣丹楓股份。

接納要約

接納程序

為接納要約，丹楓獨立股東應按其上印列之指示完成及簽署隨附之要約股份之接納表格。接納表格構成要約條款之一部份。

務請閣下收到本綜合文件後盡快（惟於任何情況下不遲於首個截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）寄發或親身將填妥之接納表格，連同不少於閣下擬根據要約提交要約股份數目之要約股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定並令人信納之彌償保證）送交過戶登記處（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），信封面須註明「丹楓要約」。

概不就接獲任何接納表格及所有權文件而發出任何收據。

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一所載「接納要約之一般程序」一段及隨附之接納表格。

要約交收

待要約成為或被宣佈為無條件後及倘隨附之接納表格連同丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定並令人信納之彌償保證）均為有效、完整及狀況良好，並於首個截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期前由過戶登記處收訖，則有關根據要約提交之丹楓股份應付各丹楓接納獨立股東之款項（減其應付之賣方從價印花稅（視情況而定））之支票，將於要約成為或被宣佈為無條件日期及過戶登記處收到促使有關接納根據收購守則規則30.2註釋1屬完整及有效之所有相關文件日期（已較後者為準）後七個營業日內以平郵方式寄發至丹楓接納獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

根據要約應付任何丹楓接納獨立股東之代價，將根據本綜合文件及隨附之接納表格所載之要約條款（有關支付賣方從價印花稅之條款除外），由要約人全數支付，而不計及要約人可能有權或指稱有權對該丹楓獨立股東執行之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不獲支付，而應支付予接納要約的丹楓獨立股東的代價金額將向上湊整至最接近仙位。

稅務影響

丹楓獨立股東如對彼等接納要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約人及其一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何人士，概不就因接納要約而導致一名或多名人士承擔任何稅務影響或責任而負責。

強制性收購

要約人無意行使其享有之任何權利，於要約截止後強制收購任何根據要約未獲收購之尚餘要約股份。

禹銘函件

一般事項

為確保所有丹楓獨立股東獲平等對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有丹楓股份之該等丹楓獨立股東，應在切實可行之範圍內盡量獨立處理各實益擁有人所持股份。投資以代名人義登記之丹楓股份實益擁有人如欲接納要約，必須就其對要約之意向向其代名人作出指示。

所有文件及股款將以平郵方式寄交丹楓獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按照股東各自在股東名冊所示地址寄交，或倘為聯名持有人，則寄交名列上述股東名冊首位之股東，除非過戶登記處收到填妥及交回之隨附接納表格另行規定。要約人及與其一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事、高級職員、聯繫人、代理或參與要約之任何其他人士概不會就傳送有關文件及匯款過程中出現之任何遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

其他資料

另請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附之接納表格（構成本綜合文件之一部分）所載有關要約之其他資料。此外，務請閣下垂注本綜合文件所載之「丹楓董事會函件」、「丹楓獨立董事委員會函件」及「丹楓獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件。

此 致

列位丹楓獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二零一六年十一月十八日



DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED

丹楓控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

執行董事：

戴小明先生

(主席暨行政總裁)

非執行董事：

干曉勁先生

獨立非執行董事：

梁乃洲先生

項兵博士

沈埃迪先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

九龍灣

宏光道一號

億京中心A座33樓

由禹銘投資管理有限公司

代表AUTOBEST HOLDINGS LIMITED作出之

有條件強制性現金要約以收購丹楓控股有限公司之全部已發行股份

(AUTOBEST HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有或

同意將予收購之股份除外)

緒言

謹此提述聯合公佈。

丹楓董事會函件

誠如聯合公佈所宣佈，於二零一六年九月十九日聯交所交易時段後，賣方、要約人及天安訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而要約人有條件同意收購銷售股份（相當於已發行丹楓股份總數約36.45%）。銷售股份之代價為1,245,455,664.75港元（相等於每股銷售股份2.75港元）。完成於二零一六年十一月十六日進行。

於完成前，要約人及其一致行動人士持有11,740,000股丹楓股份，相當於丹楓股份之約0.94%。於緊隨完成後，要約人及其一致行動人士持有合共464,632,969股丹楓股份，相當於丹楓股份約37.39%。

誠如本綜合文件內「禹銘函件」所載，根據收購守則規則26.1，要約人須就所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）作出有條件強制性現金要約。要約須待要約人接獲要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期前及要約期間已收購或同意將予收購之丹楓股份而將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上之投票權後，方可作實。

本綜合文件（本函件構成其一部份）旨在向閣下提供（其中包括）有關丹楓集團及要約之資料以及丹楓獨立董事委員會函件（當中載有其就要約致丹楓獨立股東之推薦意見及建議）及丹楓獨立財務顧問函件（當中載有其就要約致丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立股東之意見）。

有條件強制性現金要約

本綜合文件第8頁至第18頁所載「禹銘函件」載有有關要約之資料，包括下文所載者。

丹楓董事會函件

根據「禹銘函件」，禹銘正根據收購守則代表要約人作出要約以收購所有丹楓股份，基準如下：

每股要約股份..... 現金2.75港元

要約須待要約人接獲要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期前及要約期間已收購或同意將予收購之丹楓股份而將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上之投票權後，方可作實。

透過有效接納要約，丹楓獨立股東將出售其提交之已繳足丹楓股份，並不附帶所有屬任何性質之留置權、押記、購股權、申索、股權、不利權益、優先購買權及任何其他第三方權利或產權負擔，以及連同其應計或附帶之所有權利，包括悉數收取於作出要約日期（即寄發本綜合文件日期）或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利。

於最後實際可行日期，丹楓有1,242,424,945股已發行丹楓股份。於最後實際可行日期，丹楓並無其他發行在外丹楓股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為丹楓股份或其他類別丹楓證券之證券。

要約之進一步詳情

有關要約之進一步條款及條件及接納及交收要約之程序（如本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載）之進一步詳情，務請閣下參閱本綜合文件第8頁至第18頁之「禹銘函件」。

有關要約人及天安之資料

有關要約人及天安之資料，務請閣下垂注本綜合文件所載「禹銘函件」內「有關要約人及天安之資料」一節。

有關丹楓集團之資料

丹楓為於香港註冊成立之有限公司及其已發行股份於主板上市。丹楓之主要業務為投資控股。丹楓集團主要從事物業投資、物業租賃及物業管理業務。丹楓集團於香港及中國之廣泛商業、工業及住宅物業組合中擁有權益。

丹楓董事會函件

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄五，其載有丹楓集團之進一步財務資料及一般資料。

要約人就丹楓集團之意向及建議更改丹楓董事會組成

有關要約人就丹楓集團之意向及建議更改丹楓董事會組成，務請閣下垂注本綜合文件所載「禹銘函件」內「要約人就丹楓集團之意向」及「建議更改丹楓董事會組成」章節。

丹楓董事會知悉要約人就丹楓集團之意向並願意與要約人合作及按符合丹楓及丹楓股東整體之最佳利益行事。

於二零一六年十一月十六日，丹楓董事會已委任由要約人提名之李成輝先生、李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生、廖建新先生及容綺媚小姐為丹楓董事，其將於緊隨本綜合文件寄發後生效。新丹楓董事之履歷詳情載於本綜合文件內「禹銘函件」中。

維持丹楓之上市地位

丹楓董事會自本綜合文件所載之「禹銘函件」中注意到，要約人擬於要約截止後維持丹楓股份於主板之上市地位。

要約人之董事及新獲委任（於本綜合文件寄發後生效）加入丹楓董事會之董事已共同及個別地向聯交所承諾，倘於要約截止後丹楓股份公眾持股量低於25%，其將採取措施以確保丹楓股份具有充足公眾持股量。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾人士所持已發行丹楓股份低於適用於丹楓之最低規定持股百分比（即25%）或倘若聯交所相信(i)丹楓股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士所持之丹楓股份不足以維持有序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停買賣丹楓股份，直至恢復所述公眾持股量水平為止。

丹楓董事會函件

丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立財務顧問

由丹楓全體非執行董事及獨立非執行董事（即干曉勁先生、梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生）組成之丹楓獨立董事委員會已告成立，以就要約向丹楓獨立股東作出推薦意見。

天達已經丹楓獨立董事委員會批准獲委任為丹楓獨立財務顧問以就要約向丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立股東提供意見。

推薦意見

務請閣下垂注(i)本綜合文件第24頁至第25頁之丹楓獨立董事委員會函件，其載列丹楓獨立董事委員會就要約致丹楓獨立股東之推薦意見；及(ii)本綜合文件第26頁至第51頁之丹楓獨立財務顧問函件，其載列其致丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立股東之有關要約之公平性及合理性及接納要約之推薦意見及建議，以及達至其建議前已考慮之主要因素及理由。

額外資料

有關要約之條款及接納及交收要約之程序之資料，建議閣下閱讀本綜合文件及隨附接納表格。亦務請閣下垂注本綜合文件附錄所載額外資料。

警告

丹楓獨立股東及丹楓之潛在投資者務請注意，要約須待本綜合文件內「禹銘函件」中「要約之條件」一節載列之要約之條件獲達成後，方可作實。因此，要約未必一定會成為無條件。因此，丹楓獨立股東及潛在投資者於買賣丹楓股份及行使當中任何其他權利時務請審慎行事。對其應採取之行動有任何疑問之人士，應諮詢彼等之持牌證券交易商或登記證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此 致

列位丹楓獨立股東 台照

承董事會命
丹楓控股有限公司
主席
戴小明
謹啟

二零一六年十一月十八日

丹楓獨立董事委員會函件

以下為丹楓獨立董事委員會就要約發出之推薦意見函件全文：



DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED

丹楓控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司
代表AUTOBEST HOLDINGS LIMITED作出之
有條件強制性現金要約以收購丹楓控股有限公司之全部已發行股份
(AUTOBEST HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購之股份除外)

吾等謹此提述要約人、天安及丹楓聯合刊發日期為二零一六年十一月十八日之綜合文件(本函件構成其中之一部份)。除另有指明者外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲丹楓董事會委任成立丹楓獨立董事委員會，以考慮要約之條款是否屬公平合理並就此向丹楓獨立股東提供意見以及就應否接納要約作出推薦意見。

天達已獲委任為丹楓獨立財務顧問，以就上述內容向吾等提供意見。

吾等亦謹請閣下垂注綜合文件所載之「禹銘函件」、「丹楓董事會函件」及「丹楓獨立財務顧問函件」以及綜合文件各附錄載列之其他資料。

丹楓獨立董事委員會函件

推薦意見

經考慮要約之條款並計及綜合文件所載資料及丹楓獨立財務顧問之意見（尤其是綜合文件內其函件所載之因素、理由及推薦意見），吾等認為要約之條款對丹楓獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下接納要約。

有意變現其部份或全部投資的丹楓獨立股東務請密切注視丹楓股份於要約期之成交價及流通性，倘出售丹楓股份的所得款項淨額（經扣除所有交易費用後）高於接納要約的所得款項淨額，則應視乎自身情況，考慮於公開市場出售丹楓股份，而非接納要約。

由於不同丹楓獨立股東的投資標準、目標、風險偏好、承受水平及／或情況各異，吾等建議對綜合文件任何方面或將予採取的行動需獲得意見之任何丹楓獨立股東於決定是否接納要約前，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

列位丹楓獨立股東 台照

代表

丹楓獨立董事委員會

非執行董事
干曉勁

獨立非執行董事
梁乃洲

獨立非執行董事
項兵

獨立非執行董事
沈埃迪

謹啟

二零一六年十一月十八日

丹楓獨立財務顧問函件

以下為天達融資亞洲有限公司就要約而致丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立股東之意見函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/電話: (852) 3187 5000
Fax/傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司
代表AUTOBEST HOLDINGS LIMITED作出之
有條件強制性現金要約以收購丹楓控股有限公司全部已發行股份
(AUTOBEST HOLDINGS LIMITED及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購之股份除外)

緒言

吾等謹此提述吾等就要約獲委聘為丹楓獨立董事委員會及丹楓股東之獨立財務顧問，要約之詳情載於丹楓、天安及要約人聯合向丹楓獨立股東刊發之日期為二零一六年十一月十八日之綜合文件所載之丹楓董事會函件（「丹楓董事會函件」）內，本函件構成綜合文件之一部分。除文義另有所指外，綜合文件所界定之詞彙於本函件內使用時具有相同涵義。

謹此提述內容有關（其中包括）買賣協議之聯合公佈。根據賣方、要約人及天安（作為要約人之擔保人）訂立之買賣協議，要約人有條件同意收購，而賣方同意出售452,892,969股丹楓股份，總代價為1,245,455,664.75港元，相等於每股銷售股份2.75港元。銷售股份相當於於最後實際可行日期之已發行丹楓股份約36.45%。買賣協議之完成須受於綜合文件內所載「禹銘函件」詳述之條件所規限。

丹楓獨立財務顧問函件

根據綜合文件，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士並無持有任何丹楓股份。於緊隨完成後，要約人及其一致行動人士將於合共464,632,969股丹楓股份（相當於丹楓全部已發行股本約37.39%）（假設丹楓已發行股份自最後實際可行日期起至完成日期並無變動）中擁有權益。根據收購守則規則26.1，待並於完成後，要約人將須作出有條件強制性現金要約，以收購所有丹楓股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）。要約人之意向為由禹銘代表要約人就每股丹楓股份按要約價現金2.75港元作出要約。於最後實際可日期，已發行丹楓股份為1,242,424,945股，且概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或賦予其持有人任何認購、兌換或交換丹楓股份權利的可換股證券。基於每股要約股份之要約價2.75港元，丹楓全部已發行股份之價值為3,416,668,598.75港元。

丹楓獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1及規則2.18，由丹楓全體非執行董事（即干曉勁先生）及全體獨立非執行董事（即梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生）（彼等概無於要約中擁有任何直接或間接權益）組成之丹楓獨立董事委員會已告成立，以就要約是否屬公平合理及就接納向丹楓獨立股東提供意見。吾等已獲丹楓獨立董事委員會委任為有關要約之獨立財務顧問，吾等之角色乃就要約之條款對丹楓獨立股東而言是否屬公平合理及丹楓獨立股東是否應或不應接納要約向丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立股東提供獨立意見及推薦意見。

於最後實際可行日期，吾等乃獨立於丹楓集團及其任何一致行動人士且與彼等概無關連，因此，吾等具備資格就要約向丹楓獨立董事委員會及丹楓獨立財務顧問提供獨立意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等之一般諮詢費用外，概無吾等據此可向丹楓收取任何其他費用或利益之安排。

丹楓獨立財務顧問函件

吾等意見之基礎

吾等於制訂吾等之意見時，吾等僅倚賴綜合文件所載之有關丹楓集團事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及由丹楓集團及／或其高級管理層人員（「管理層」）及／或丹楓董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設綜合文件所載或所述之所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明，或由丹楓集團及／或管理層及／或丹楓董事另行提供或作出或給予者（彼等須就此負全責）於作出及給予時於所有重大方面均為真實、準確及有效且完備，並於綜合文件日期於所有重大方面仍屬真實、準確及有效且完備。吾等假設綜合文件所載管理層及／或丹楓董事作出或提供之所有有關丹楓集團事宜的意見、信念及聲明乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得丹楓及／或管理層及／或丹楓董事確認，綜合文件所提供及提述之資料概無遺漏重大事實，且丹楓將盡快向丹楓股東知會任何其後重大變動。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以令吾等可達致知情見解，以及管理層已確保並無任何重大資料遭隱瞞以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑丹楓集團及／或管理層及／或丹楓董事以及彼等各自之顧問向吾等提供之陳述、資料、意見、信念及聲明是否真實、準確及完整，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述之資料隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供之資料，吾等亦無獨立調查丹楓、天安、要約人及其各自股東及附屬公司或聯屬公司各自之業務及事務及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景。

要約之主要條款

要約

由禹銘代表要約人將根據收購守則按下列基準作出要約：

每股要約股份.....現金2.75港元

要約價每股要約股份2.75港元相等於要約人根據買賣協議支付之每股銷售股份之購買價。要約須待要約人接獲要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期前及要約期間已收購或同意將予收購之丹楓股份而將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上之投票權後，方可作實。

誠如綜合文件「禹銘函件」所載，要約人根據買賣協議支付之要約價每股要約股份2.75港元較：

- (i) 丹楓股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股2.71港元溢價約1.48%；
- (ii) 丹楓股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.39港元溢價約15.06%；
- (iii) 丹楓股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.156港元溢價約27.55%；
- (iv) 丹楓股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.082港元溢價約32.08%；
- (v) 丹楓股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.912港元溢價約43.83%；及
- (vi) 於二零一六年六月三十日之丹楓股東應佔丹楓集團每股丹楓股份未經審核資產淨值約4.04港元折讓約31.93%。

丹楓獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，已發行丹楓股份為1,242,424,945股，且概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或賦予其持有人任何認購、兌換或交換丹楓股份權利的可換股證券。

假設丹楓已發行股本並無變動以及按要約價每股要約股份2.75港元計算，丹楓全部已發行股本價值約為3,416,668,598.75港元。由於緊隨完成後，要約人及其一致行動人士將持有合共464,632,969股丹楓股份，要約將涉及777,791,976股丹楓股份。倘要約獲丹楓獨立股東悉數接納，則要約人根據要約須支付的總金額將為2,138,927,934港元。

要約須待要約人接獲要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期前及要約期間已收購或同意將予收購之丹楓股份而將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上之投票權後，方可作實。透過接納要約，丹楓獨立股東將出售其已繳足股款丹楓股份，並不附帶所有屬任何性質之留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他第三方權利，以及連同其附帶之所有權利，包括悉數收取於作出要約日期（即寄發綜合文件日期）或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派（如有）之權利。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 丹楓集團之背景資料

1.1 有關丹楓集團之資料

丹楓集團主要於香港及中國從事物業投資、物業租賃及物業管理業務。丹楓股份自一九七三年二月起在香港聯合交易所有限公司主板上市。誠如丹楓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」）所述，丹楓集團之策略旨在提升其旗下附屬公司及聯營公司之投資物業之價值及增加經常性收益。管理層告知，透過維持聯營公司所持港晶中心之零售物業及港灣工貿中心和海灣工貿中心、Queen Centre及華順工業大廈單位之權益，丹楓集團將獲得穩定及經常性租金收入。

丹楓獨立財務顧問函件

誠如二零一五年年報所載，丹楓集團擁有一間可報告經營分部，以及其過往收入主要來源於物業租金及物業管理費。

1.2 丹楓集團之過往財務表現

下文所載為丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績概要（乃摘錄自丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一六年中期報告」））以及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之未經審核綜合業績概要（乃摘錄自二零一五年年報）。

千港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月期間 (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一五年 (經審核)	二零一四年 (經審核)
收入	28,070	50,759	49,745
－投資物業的租金	20,705	37,484	36,815
－物業管理費	5,865	11,925	11,730
－非上市投資之 股息收入	1,500	1,350	1,200
未計入投資物業之 公平值變動的 經營溢利	21,417	4,292	5,722
投資物業之公平值 變動	5,660	72,215	39,613
經營溢利	27,077	76,507	45,335
應佔聯營公司業績	(35,686)	132,062	209,300
除所得稅前（虧損）／ 溢利	(8,609)	208,569	254,635
所得稅支出	(1,937)	(12,851)	(7,432)
本期／年度（虧損）／ 溢利	(10,546)	195,718	247,203

丹楓獨立財務顧問函件

截至二零一六年六月三十日止六個月期間之財務表現

誠如二零一六年中期報告所載，截至二零一六年六月三十日止六個月，丹楓集團錄得收入約28,100,000港元以及其權益持有人應佔虧損約10,500,000港元，此乃主要由於丹楓集團所持之投資物業之公平值收益減少及主要因聯營公司投資物業之公平值變動致使所佔聯營公司業績由溢利轉為虧損所致。

誠如二零一六年中期報告所載，於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，丹楓集團錄得投資物業的公平值收益約5,700,000港元，而於截至二零一五年六月三十日止六個月期間則為約41,400,000港元，相當於大幅減少約86.2%。此外，截至二零一六年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司虧損為約35,700,000港元，而上年度同期則為應佔聯營公司溢利約132,100,000港元。

由於上述因素，丹楓集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間錄得虧損約10,500,000港元，而截至二零一五年六月三十日止六個月期間則為溢利約122,400,000港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，丹楓集團錄得營業額約50,800,000港元，相當於較截至二零一四年十二月三十一日止財政年度輕微增長約2.0%。丹楓集團之收入主要來源於投資物業的租金收入、物業管理費及（在較小程度上）非上市投資之股息收入。誠如二零一五年年報所載，收入增加乃主要由於於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度投資物業的租金收入有所增加所致。

丹楓獨立財務顧問函件

儘管於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度期間確認收入略微增加，丹楓權益擁有人應佔溢利自截至二零一四年十二月三十一日止年度之約247,200,000港元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約195,700,000港元，相當於同比減少約20.8%。誠如二零一五年年報所載，該減少乃主要由於應佔聯營公司業績由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約209,300,000港元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約132,100,000港元所致。

1.3 丹楓集團之過往財務狀況

千港元	於二零一六年 六月三十日 (未經審核)	於十二月三十一日	
		二零一五年 (經審核)	二零一四年 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備	85,240	86,050	135,717
投資物業	1,038,750	1,033,090	910,375
土地使用權	24,267	24,629	25,646
聯營公司	3,158,109	3,193,795	3,558,411
可供出售之金融資產	45,526	46,283	43,925
	4,351,892	4,383,847	4,674,074
流動資產			
應收款項、預付賬款、 按金及其他			
應收款項	8,818	8,138	9,796
應收聯營公司賬款	-	130,815	150,915
可取回所得稅	-	628	485
現金及銀行結存	1,104,071	875,190	368,887
	1,112,889	1,014,771	530,083
總資產	5,464,781	5,398,618	5,204,157

丹楓獨立財務顧問函件

千港元	於二零一六年 六月三十日 (未經審核)	於十二月三十一日 二零一五年 (經審核)	二零一四年 (經審核)
權益			
股本	681,899	681,899	681,899
儲備	4,333,214	4,537,759	4,361,117
總權益	<u>5,015,113</u>	<u>5,219,658</u>	<u>5,043,016</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債	135,535	134,997	123,868
流動負債			
應付款項及應計費用	214,706	26,976	25,248
應付聯營公司賬款	98,655	16,986	11,500
應付所得稅	772	1	525
	<u>314,133</u>	<u>43,963</u>	<u>37,273</u>
總負債	<u>449,668</u>	<u>178,960</u>	<u>161,141</u>
總權益及負債	<u>5,464,781</u>	<u>5,398,618</u>	<u>5,204,157</u>

於二零一六年六月三十日，丹楓集團之總資產為約5,464,800,000港元，而於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日分別為約5,398,600,000港元及約5,204,200,000港元，相當於按年增長約1.2%及約3.7%。貴集團於二零一六年六月三十日之非流動資產為約4,351,900,000港元，其中約96.4%為投資物業及聯營公司。吾等亦注意到，於二零一六年六月三十日列入物業、機械及設備項下之業主自用物業為約85,200,000港元。於二零一六年六月三十日，丹楓集團之非流動資產為約4,351,900,000港元，分別較於二零一五年十二月三十一日之約4,383,800,000港元及於二零一四年十二月三十一日之約4,674,100,000港元有所減少。

丹楓獨立財務顧問函件

於二零一六年六月三十日，聯營公司，為數約3,158,100,000港元，為丹楓集團之非流動資產中單一最大部分，其次為投資物業約1,038,800,000港元。

誠如管理層所告知，丹楓集團之主要聯營公司包括：(i)北京敬遠房地產開發有限公司（「北京敬遠」）（由丹楓集團擁有29.4%權益）；(ii)浩博投資有限公司（「浩博」）及其全資附屬公司建唐置業有限公司（「建唐」）（分別由丹楓集團擁有50%權益）；及(iii) Zeta Estates Limited（「Zeta Estates」）（由丹楓集團擁有三分之一權益）。

誠如二零一六年中期報告所載，於二零一六年上半年，北京敬遠向北京市西城區國資委申請清算（「敬遠清算」）。於最後實際可行日期，管理層告知，該事宜尚未取得實質性進展，及並無有關丹楓集團何時將因敬遠清算獲得以及究竟獲得多少之最終時間表。基於此，於北京敬遠之投資已悉數撤銷及丹楓現時將北京敬遠之賬面值記作零。

就浩博及建唐而言，管理層告知，其主要資產主要包括(i)位於灣仔之一幢商業樓宇之多個商業單位及辦公單位；及(ii)位於油塘之一幢工業樓宇之多個工業單位及車位。有關詳情載於綜合文件附錄三內由戴德梁行有限公司編製之獨立估值報告（「獨立估值報告」）。

就Zeta Estates（其由丹楓集團及兩名獨立第三方（「Zeta Estates合營夥伴」）各自擁有三分之一權益）而言，按價值計其為聯營公司結餘下最大之資產。根據二零一五年年報，於二零一五年十二月三十一日，Zeta Estates之賬面值為約2,896,300,000港元，相當於聯營公司結餘之賬面值約3,193,800,000港元之逾90%。

丹楓獨立財務顧問函件

根據管理層提供之文件，其中說明，Zeta Estates之營運及業務由來自各Zeta Estates合營夥伴（包括丹楓）之代表組成之聯席會議（「聯席會議」）處理。只有在有法定人數三人（即各Zeta Estates合營夥伴各出一名代表）出席之情況下且聯席會議之所有決議案必須經過大多數投票通過，聯席會議方可處理業務。儘管如此，管理層告知，過往實際慣例中，主要業務交易（包括重大採購、銷售或股息派付）乃由Zeta Estates合營夥伴之代表一致協商處理。基於此，管理層認為概無單一Zeta Estates合營夥伴對Zeta Estates之營運及業務具有控制權。

吾等自獨立估值報告注意到並經管理層確認，Zeta Estates於二零一六年九月三十日之主要資產包括：(i)位於香港Island South紅山半島之30個公寓、146個車位及47個半獨立洋房組成之投資組合，其中大多數為空置及可供出售，少數租出；及(ii)港灣工貿中心及海灣工貿中心（兩者均位於香港鴨脷洲）之多個單位，而該等單位絕大多數租出。誠如二零一六年中期報告所載，紅山半島之多個公寓已於二零一五年起開始出售，自二零一五年起直至二零一六年中期報告日期（即二零一六年八月二十三日）止，合共已訂約售出102個公寓、138個車位及2個公寓洋房，總代價為約3,152,500,000港元。儘管如此，於最後實際可行日期，若干出售仍未完成。Zeta Estates、貴集團其他聯營公司持有之物業以及貴集團之投資物業之詳情（包括其概況、年期、詳情及於二零一六年九月三十日現況下之市值）載於獨立估值報告。根據現時可得之資料，除上文所載資料外，管理層並不知悉Zeta Estates於紅山半島所持有之餘下物業能否售出及何時可售出。

儘管於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，Zeta Estates向其股東支付股息約1,487,900,000港元。根據丹楓截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之年報，Zeta Estates並無就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年向其股東支付任何股息。

丹楓獨立財務顧問函件

於二零一六年六月三十日，丹楓集團之流動資產為約1,112,900,000港元，而於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日分別為約1,014,800,000港元及約530,100,000港元。現金及銀行結存由於二零一四年十二月三十一日之約368,900,000港元增加至於二零一五年十二月三十一日之約875,200,000港元，而於二零一六年六月三十日進一步增加至約1,104,100,000港元，其乃主要由於(i)於二零一五年來自聯營公司之股息約496,700,000港元；及(ii)截至二零一六年六月三十日止六個月內應收聯營公司款項減少約130,800,000港元及應付聯營公司款項增加約81,700,000港元之淨影響所致。

丹楓集團之總負債由於二零一五年十二月三十一日之約179,000,000港元增加至於二零一六年六月三十日之約449,700,000港元，相當於期內增加約151.2%。誠如二零一六年中期報告所載，此乃主要由於須於二零一六年七月五日派發末期特別股息約186,400,000港元所致。於二零一六年六月三十日，丹楓集團並無銀行貸款。

根據「禹銘函件」，於二零一六年六月三十日，丹楓股東應佔丹楓集團每股丹楓股份未經審核資產淨值為約4.04港元。儘管如此，為評估要約之公平性及合理性，吾等亦已考慮獨立估值報告所載丹楓集團持有之物業（包括其聯營公司持有之物業）之最新估值。吾等分析之進一步詳情載於本函件下文「iv. 與可比較公司之對比」一節。

2. 宏觀經濟及香港商用及住宅物業行業概覽

2.1 宏觀經濟概覽及風險

全球經濟正因如英國預期退出歐盟、美國大選結果、中國經濟放緩及美國金融政策之潛在變動等事件而面臨不明朗，繼而影響投資者情緒及偏好。

此外，美國及香港近年來之低利率環境及美聯儲持續加息之猜測，其可能影響全球金融市場。鑑於香港貨幣與美元掛鈎，及香港作為領先的國際貿易及金融中心之一，任何該等變動均可對香港帶來重大沖擊。

2.2 香港政府住房政策及香港商用及住宅物業行業概覽

根據香港政府（「政府」）於二零一六年一月發佈之二零一六年施政報告所載之資料，就有關香港住房及土地方面，當中指出，住房仍然是政府必須解決之最重要之民生問題。政府承認物業價格過高、租金高、居住空間狹小、公寓分租情況滋生蔓延及公租房申請高企等需要決心及毅力解決之問題。茲亦注意到，現任政府自上任以來，已表明其增加住房供應及抑制物業投機及過熱投資之決心。其亦已提醒社區，長期的超低利率及低供應將導致物業市場潛在波動。於二零一六年十一月，就個人及公司而言，政府針對非首次買家上調物業交易之印花稅至所有住宅交易之交易價值之15%。

二零一六年施政報告亦載列，政府於過去三年半之努力已見成效。住房供應大幅增加、物業價格及租金開始回落、物業價格及租金只會上升之看法已改變。儘管如此，現時物業價格及租金水平仍然被認為超出一般公眾之承受能力。政府表示，其應繼續應對住房問題。

就需求而言，房屋委員會及香港房屋協會於未來五年將推出約97,100個公屋單位，其中約76,700個將為公租房單位及約20,400個將為資助出售房屋。根據二零一六年施政報告，最新住房供應預測高於二零一三年至一四年及二零一四年至一五年起之同類預測。私人住房方面，未來三至四年來自一手住宅物業市場之預計供應量為約87,000個單位，創二零零四年首次公佈季度供應統計數據以來之高。

於土地供應方面，茲注意到本屆政府自就任起一直透過多種方式增加土地供應，並制定短期、中期及長期措施以應對供求失衡之狀況。於中短期內，政府將繼續重新劃分土地、增加開發力度及進行全面土地利用審閱以優化利用土地。於上一年度末已透過土地利用審閱分配38幅潛在住房土地（可建成約38,600個單位）作住宅用途。政府決定於未來物色更多土地。於二零一五年至一六年，已根據賣地計劃出售或將推出銷售16幅住宅用地。連同其他私人住宅土地，估計可建成約20,300個單位。此高於19,000個單位之目標，為自二零一零年以來之第二高水平。

市場數據方面，根據差餉物業估價署刊發之香港物業報告每月補編（二零一六年十一月），(i)截至二零一六年九月三十日止首九個月之香港私人住宅物業之平均租金指數為約166.5，而去年同期則為約172.6；(ii)截至二零一六年九月三十日止首九個月，香港、九龍及新界之私人住宅物業（分類為160平方米或以上之E類物業）之平均租金分別為約每平方米430.0港元、365.0港元及233.0港元（截至二零一五年九月三十日止首九個月則分別為約每平方米466.0港元、349.0港元及253.0港元）；及(iii)截至二零一六年九月三十日止首九個月，香港、九龍及新界之私人住宅物業（分類為160平方米或以上之E類物業）之平均價格分別為約每平方米227,191.0港元、222,903.0港元及78,156.0港元（截至二零一五年九月三十日止首九個月之平均價格則分別為約每平方米240,439.0港元、210,701.0港元及91,027.0港元）。根據上述資料，香港私人住宅物業之平均租金指數以及整體上私人住宅物業（九龍除外）之每平方米平均租金及價格均按年下降（截至二零一六年九月三十日止）。

丹楓獨立財務顧問函件

根據差餉物業估價署之統計資料，於截至二零一六年九月三十日止首九個月，香港區內單位之平均銷量為約4,201個單位，平均年代價為約31,002,000,000港元，較截至二零一五年九月三十日止同期首九個月售出之約5,090個區內單位及平均年代價約38,153,000,000港元有所減少。按此基準，交易量及平均年代價亦出現下降。

根據差餉物業估價署之統計資料，截至二零一六年九月三十日止首九個月，香港、九龍及新界之私人分層工廠之平均月租分別為約每平方米173.0港元、181.0港元及127.0港元，較相同地區截至二零一五年九月三十日止首九個月之平均月租分別約每平方米169.0港元、177.0港元及124.0港元略微上升。儘管存在上述情況，於截至二零一六年九月三十日止首九個月，香港、九龍及新界之私人分層工廠之平均價格分別為約每平方米70,167.0港元、68,143.0港元及44,565.0港元，與相同地區截至二零一五年九月三十日止九個月之平均價格分別約每平方米80,698.0港元、75,150.0港元及47,548.0港元相比，香港、九龍及新界錄得下降。

根據上文所述，存在有關宏觀經濟及香港商業及住宅物業行業之若干風險及不確定性，其可能影響香港物業市場之價格及前景。

3. 有關要約人及天安之資料

3.1 有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為天安之全資附屬公司。要約人之主要業務活動為投資控股。

3.2 有關天安之資料

天安為於香港註冊成立之有限公司，及其股份於主板上市。天安集團主要在中國從事開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理業務。

4. 要約人就丹楓集團之意向及建議更改董事會組成

誠如「禹銘函件」所載，要約人擬繼續經營丹楓集團之現有核心業務，其專注於物業投資、物業租賃及物業管理。於最後實際可行日期，要約人並無計劃向丹楓集團注入任何資產或業務，或促使丹楓集團收購或出售任何資產。

於緊隨要約截止後，要約人將檢討丹楓集團之財務狀況及營運，以制定丹楓集團之長遠策略，並開拓其他物業投資機會以加強其未來發展及鞏固其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人尚未物色到有關投資或業務機會。

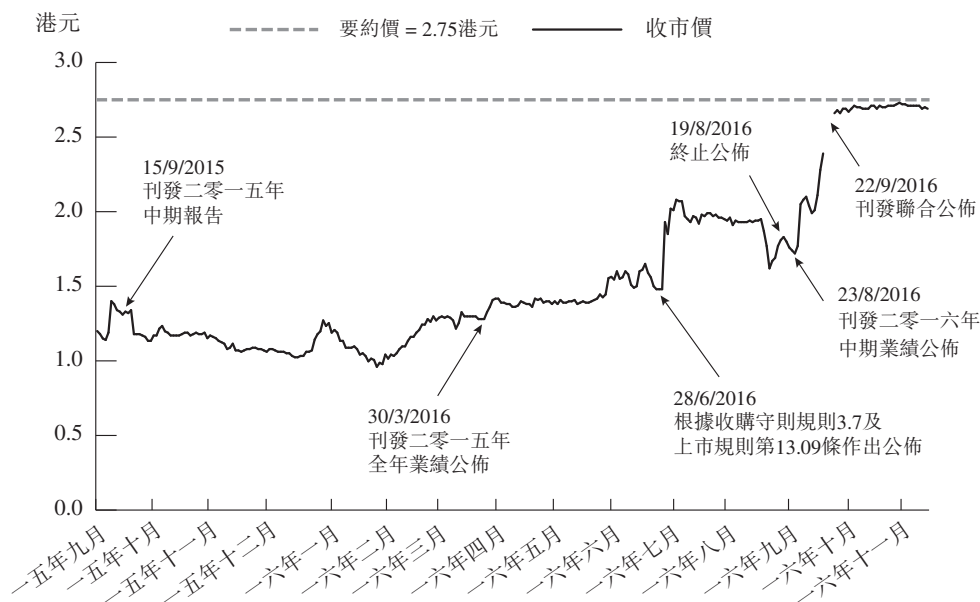
要約人有意於要約截止後使丹楓之英文名稱及中文名稱於實際可行情況下盡快獲得更改。於丹楓之股東特別大會上將提呈一項特別決議案，以令有關名稱更改適時生效。儘管如此，要約人尚未為丹楓釐定建議新名稱。

要約人無意終止聘用丹楓集團任何僱員或對任何僱傭事宜作出重大變動（除下文「建議更改丹楓董事會組成」一節所詳述之建議更改丹楓董事會組成外），或出售或重新分配不屬於丹楓集團日常及一般業務過程中之丹楓集團資產。

5. 有關要約價之分析

i. 丹楓股份之歷史價格表現

吾等對丹楓股份於緊接最後交易日前自二零一五年九月二十一日起計之十二個月期間（「首個回顧期間」）及自聯合公佈日期起至最後實際可行日期（包括該日）止（「第二個回顧期間」，連同首個回顧期間統稱「回顧期間」）之收市價之審閱及分析如下：



資料來源：彭博及聯交所

於首個回顧期間，丹楓股份之收市價於0.96港元至2.39港元之範圍內波動。自首個回顧期間起直至於二零一六年三月三十日（交易時段後）刊發全年業績公佈當日止，丹楓股份之收市價於0.96港元至1.408港元之範圍內波動。於二零一六年六月二十八日，丹楓根據收購守則規則3.7刊發公佈（「六月公佈」），當中載列董事會獲當時之控股股東戴小明通知，一名獨立第三方提呈要約收購其於丹楓之全部權益（包括透過其受控制法團擁有之權益）。丹楓股份(i)於緊接刊發六月公佈前之最後交易日之收市價為每股1.48港元；及(ii)於刊發六月公佈後之丹楓股份恢復買賣之交易日之收市價為每股1.93港元。隨後於二零一六年八月十九日（交易時段後），丹楓刊發一份公佈，當中載列關於上述潛在交易之磋商已終止（「終止公佈」）。

丹楓獨立財務顧問函件

於刊發終止公佈後，丹楓股份之收市價於最後交易日上升至每股2.39港元前下跌至每股1.62港元。丹楓股份於首個回顧期間之平均收市價為約1.41港元。

丹楓股份於二零一六年九月二十日暫停買賣並於二零一六年九月二十二日刊發聯合公佈後於二零一六年九月二十三日恢復買賣。丹楓股份之收市價由於最後交易日之2.39港元大幅增加至刊發聯合公佈後之交易日之2.66港元，增幅為約11.3%。於第二個回顧期間，丹楓股份之收市價介乎2.66港元至2.71港元。於最後實際可行日期，丹楓股份之收市價為2.71港元。

丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績錄得虧損約10,500,000港元，而去年同期錄得溢利約122,400,000港元。丹楓股份之收市價由於二零一六年九月二十一日（即回顧期間開始之日期）之1.179港元大幅上升至刊發聯合公佈後之交易日之2.66港元，增幅明顯，為約125.6%。基於此，前述收市價之大幅上升乃歸因於市場對刊發聯合公佈之反應，因此，丹楓股份當前價格水平之可持續性具有不確定性。誠如上表所示，於首個回顧期間內，丹楓股份之收市價一直顯著低於聯合公佈前之要約價，要約價與丹楓股份收市價之差異於六月公佈前甚至更加明顯。

要約價較：

- (a) 丹楓股份於首個回顧期間之最高收市價2.39港元溢價約15.1%；
- (b) 丹楓股份於首個回顧期間之最低收市價0.96港元溢價約186.5%；
- (c) 丹楓股份於首個回顧期間之平均收市價1.41港元溢價約95.0%；
- (d) 丹楓股份於最後實際可行日期之收市價2.71港元溢價約1.5%。

丹楓獨立財務顧問函件

ii. 丹楓股份之過往流通量

下表載列每月總成交量、每月交易日數、於各月買賣之丹楓股份之最高、最低及日平均數目以及丹楓股份之平均日成交量佔於首個回顧期間內已發行丹楓股份總數之百分比：

月份	交易日數	總成交量 (丹楓股份數目)	平均日成交量 (丹楓股份數目)	平均日成交量 佔已發行 丹楓股份總數 之概約百分比 (%) (附註1)
二零一五年				
九月 (附註2)	7	5,739,020	819,860	0.07
十月	20	10,701,833	535,092	0.04
十一月	21	6,791,450	323,402	0.03
十二月	22	14,012,513	636,932	0.05
二零一六年				
一月	20	8,124,000	406,200	0.03
二月	18	17,773,404	987,411	0.08
三月	21	31,753,070	1,512,051	0.12
四月	20	14,160,756	708,038	0.06
五月	21	47,306,590	2,252,698	0.18
六月	21	113,222,000	5,391,524	0.43
七月	20	64,565,512	3,228,276	0.26
八月	22	50,858,032	2,311,729	0.19
九月 (附註3)	12	175,558,580	8,611,379	0.79
平均		36,349,715	2,031,389	0.18

資料來源：彭博

附註1：按丹楓證券變動月報表所披露之已發行丹楓股份計算

附註2：自二零一六年九月二十一日起及直至二零一六年九月三十日（包括該日）止

附註3：直至最後交易日（包括該日）

丹楓獨立財務顧問函件

上表顯示於回顧期間內，股份平均日成交量佔已發行丹楓股份總數之百分比介乎約0.03%（二零一五年十一月及二零一六年一月）至0.79%（二零一六年九月），平均值為約0.18%。上述統計數據表明，於首個回顧期間內，丹楓股份之成交量相對較低及丹楓股份於公開市場之流通性一般較低。要約為考慮於公開市場出售其大量丹楓股份之獨立股東之機會，原因為其可於並無因出售而對丹楓股份之市價產生下調壓力之情況下出售其丹楓股份。

iii. 較資產淨值之市價之歷史折讓

為進一步分析丹楓股份之歷史價格表現及流通性，吾等亦將丹楓股份之歷史收市價（於緊隨刊發各月業績公佈後之交易日）與丹楓集團當時之最近期綜合資產淨值進行比較。吾等假設市場一般可自有關業績公佈刊發日期起獲得丹楓集團當時之最近期綜合資產淨值及丹楓股價已反映其後之有關資料。

	業績公佈日期	丹楓股東 應佔每股 丹楓股份 資產淨值 (A) 附註1 百萬港元	丹楓股份於 緊隨有關業績 公佈日期後之 交易日之 每股收市價 (B) 附註2 港元	收市價較每股 丹楓股份資產 淨值之折讓值 （「價格較資產 淨值之折讓值」） (按(A-B)/A 計算) %
截至二零一五年六月三十日 止六個月之中期業績	二零一五年 八月二十八日	5,146.0	1.230	70.2
截至二零一五年十二月 三十一日止年度之年度業績	二零一六年 三月三十日	5,219.7	1.408	66.4
截至二零一六年六月三十日 止六個月之中期業績	二零一六年 八月二十三日	5,015.1	1.670	58.6
收市價較每股丹楓股份資產 淨值之平均折讓值 （「價格較資產淨值之 平均折讓值」）	-	-	-	65.1

丹楓獨立財務顧問函件

附註1：丹楓股東應佔每股丹楓股份資產淨值乃按摘錄自丹楓有關年報或中期報告之資產淨值除以丹楓於截止日期止相應年度及／或期間之已發行丹楓股份總數計算。

附註2：基於摘自聯交所及／或彭博網站之資料

根據上文所載分析，所列要約價較丹楓股東於二零一六年六月三十日應佔之未經審核資產淨值折讓約31.9%（「要約價較資產淨值之折讓值」）明顯低於上文所載(i)最低折讓約58.6%；及(ii)平均價較資產淨值折讓約65.1%。務請丹楓股東注意上述分析中於有關時間按較丹楓集團資產淨值大幅折讓超過50%買賣之丹楓股價。按此基準，要約乃丹楓獨立股東按要約價（其較丹楓集團之資產淨值之折讓明顯更少）變現其於丹楓之投資之絕佳流通事件。

iv. 與可比較公司之對比

於評估要約價之公平性及合理性時，吾等已考慮使用於聯交所主板上市及從事與丹楓集團類似業務之公司之市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」），以進行對比。

然而，基於資產之公司（如於香港上市之物業投資公司），市賬率分析為估值更常用之方法。另一方面，物業投資公司之盈利可能會因應銷售物業項目之時間以及投資物業於相關期間之公平值變動而大幅波動，其可能導致市盈率分析結果失實。此由丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之綜合財務業績（其錄得虧損約10,500,000港元）所證實，而其截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年綜合財務業績為溢利約192,700,000港元。按此基準，吾等之分析乃主要專注於可比較公司（定義見下文）之市賬率比較。

丹楓獨立財務顧問函件

根據丹楓集團採納之相關會計政策，管理層告知(i)於丹楓集團綜合資產負債表錄得之聯營公司結餘亦已計及聯營公司所持有之物業公平值過往變動產生之各聯營公司所持有之物業重估盈餘；及(ii)丹楓集團所持有之投資物業將按彼等各自公平值入賬。儘管存在上文所述情況，鑑於獨立估值報告之估值日期為二零一六年九月三十日，而丹楓集團最近期刊發綜合財務報表日期為二零一六年六月三十日，於根據經調整資產淨值評估要約項下之隱含市賬率時，吾等亦已計及於二零一六年七月一日至二零一六年九月三十日期間之相關公平值變動。

就此而言，經計及上述因素後之經調整資產淨值為約5,175,600,000港元（「**經調整資產淨值**」），即經計及以下調整後丹楓集團於二零一六年六月三十日之資產淨值約5,015,100,000港元，即(i)自二零一六年七月一日至二零一六年九月三十日（即獨立估值報告之估值日期）期間丹楓集團持有之投資物業公平值增加約76,700,000港元¹；及(ii)業主自用物業之公平值（摘錄自獨立估值報告）與賬面值（由丹楓過往按成本與公平值兩者之較低者入賬）之差額調整約83,800,000港元²。按此基準，要約之隱含市賬率（根據要約總值除以經調整資產淨值計算）將為約0.66倍（「**經調整市賬率**」）。

就比較分析而言，吾等已根據以下標準確定下述公司為與丹楓相關可比較：(i)於聯交所主板上市且從事與丹楓集團類似之業務；(ii)物業發展與投資產生之收益超過最近期完結財政年度之總收益之50%；(iii)主要於香港及／或中國產生收益；(iv)於最近期刊發結算日之資產淨值不少於2,000,000,000港元；及(v)於最後實際可行日期市值不少於2,000,000,000港元及不多於5,000,000,000港元。基於上述標準，吾等已確認，就其所深知，八間可比較公司之清單（「**可比較公司**」）。下表載列各可比較公司之市賬率及丹楓之經調整市賬率。

¹ 人民幣按匯率人民幣1元兌1.15港元之匯率換算為港元，僅作說明用途

² 人民幣按匯率人民幣1元兌1.15港元之匯率換算為港元，僅作說明用途

丹楓獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	股價 (附註1) 港元	市值 (附註1) 百萬港元	擁有人應佔 資產淨值 (附註1) 百萬港元	市賬率 (概約) (附註2)
131	卓能(集團)有限公司	物業發展與投資	5.61	2,812.5	5,152.5	0.51
26	中華汽車有限公司 (「中華汽車」)	物業發展與投資	83.85	3,800.0	7,609.2	0.50
194	廖創興企業有限公司	物業發展與投資	10.64	4,028.1	10,945.6	0.37
158	萬邦投資有限公司	物業投資	171.0	4,275.0	5,964.8	0.72
237	安全貨倉有限公司	物業投資	18.98	2,562.3	4,528.5	0.57
878	金朝陽集團有限公司 (「金朝陽」)	物業發展與投資	13.98	3,960.7	16,573.2	0.24
266	天德地產有限公司(「天德」)	物業投資	8.48	4,025.7	7,765.4	0.52
75	渝太地產集團有限公司 (「渝太地產」)	物業投資	3.43	2,742.5 (附註3)	3,652.4	0.75 (附註3)
					最高	0.24
					最高	0.75
					平均	0.52
271	丹楓集團	物業投資、物業租 賃及物業管理	2.75 (附註4)	3,430.1 (附註5)	5,015.1 (附註6)	0.68 (附註6) / 0.66 (附註7)

資料來源：聯交所網站及上市公司之有關中期／年度報告

附註1：於最後實際可行日期可比較公司之收市價及市值來源於聯交所網站。可比較公司之市值根據其各自於最後實際可行日期之股份收市價及已發行股份數目計算。權益持有人應佔最近期刊發之綜合資產淨值摘錄自可比較公司之有關最近期年度／中期報告／公告。

附註2：可比較公司之市賬率根據其於最後實際可行日期之市值及權益持有人應佔其最近期刊發之綜合資產淨值計算。

附註3：隨著日期為二零一六年九月二十九日有關以實物分派方式派付特別股息之公佈後，每股渝太地產股份之收市價（附帶特別股息之股價）直至二零一六年十一月十五（即享有以實物分派股息權利之渝太地產股份之最後交易日）為止大幅上漲。鑑於上文所述，吾等認為，渝太地產相對其他可比較公司而言屬例外情況。

附註4：要約價每股2.75港元。

丹楓獨立財務顧問函件

附註5：為釐定丹楓集團之理論市值時，吾等已考慮要約價及於最後實際可行日期丹楓集團之已發行股本1,242,424,945股股份。

附註6：丹楓集團之市賬率乃根據要約價每股2.75港元除以於二零一六年六月三十日丹楓擁有人應佔其最近期刊發之未經審核綜合資產淨值按丹楓集團之隱含市值計算。

附註7：丹楓集團經調整市賬率乃根據要約價每股2.75港元除以經調整資產淨值按丹楓集團之隱含市值計算。

誠如上表所示，可比較公司之過往市賬率介乎於約0.24倍至0.75倍之間，平均約為0.52倍。經調整市賬率約0.66倍於可比較公司之市賬率範圍內。經對渝太地產進一步審查後，吾等自其日期為二零一六年九月二十九日之公佈注意到，其董事會已批准以實物分派方式按每持有103股渝太地產股份獲分派155,254,432股港通控股有限公司股份作為特別股息。於緊隨上述公佈日期後之交易日，渝太地產之收市價為6.22港元，而前一交易日收於每股渝太地產股份4.79港元，相當於上漲約29.9%。隨後，渝太地產截至二零一六年十一月十五日（即享有上述實物分派權利之渝太地產股份之最後交易日）之股份收市價（附帶特別股息之股價），較其於特別股息公佈前之收市價仍大幅上漲。鑑於上述背景，於最後實際可行日期，渝太地產進行買賣之市賬率較其他可比較公司而言明顯較高，其令吾等認為渝太地產相對其他可比較公司而言屬例外情況，並可令我們的分析得出異常結果。鑑於上文所述，倘吾等之分析不計入渝太地產，餘下七間可比較公司之市賬率介乎於約0.24倍至約0.72倍之間，平均為約0.49倍。按此基準，經調整市賬率約0.66倍於可比較公司之市賬率範圍內並高於平均市賬率。

丹楓獨立財務顧問函件

此外，吾等注意到，於可比較公司中，中華汽車、金朝陽及天德之市值分別約為3,799,100,000港元、3,960,700,000港元及4,025,700,000港元，乃三家最接近丹楓於要約項下之隱含市值約3,430,100,000港元之公司。吾等進一步了解上述三家可比較公司之資產淨值並注意到中華汽車於二零一六年六月三十日之資產淨值約為7,609,200,000港元，為最接近丹楓於二零一六年六月三十日之資產淨值約5,015,100,000港元之公司。按此基準，吾等已將中華汽車之市賬率約0.50倍與經調整市賬率約0.66倍進行對比並注意到，經調整市賬率高於中華汽車之市賬率。

儘管存在上述情況，概不保證丹楓股份現行市價於接納要約期內及之後將會維持及將會高於要約價，因此，吾等認為要約價屬公平合理。

推薦建議

經考慮本函件所載之因素及理由，尤其是：

- (i) 「2.宏觀經濟及香港商用及住宅物業行業概覽」一節所載有關宏觀經濟及香港商用及住宅物業行業之風險及不確定因素；
- (ii) 管理層認為，概無單一Zeta Estates合營夥伴擁有Zeta Estates之營運及業務之控制權，即丹楓集團之聯營公司結餘項下所錄得之最大資產值，因此，按單獨基準計算，丹楓集團實際上並不能指示主要業務交易（包括重大買賣或派付股息），原因為該等交易乃由Zeta Estates合營夥伴之代表於過往按協商一致基準進行；
- (iii) 要約人已表明其有意維持丹楓股份於聯交所上市，且於最後實際可行日期，其並無促使丹楓集團收購或出售任何資產之計劃；
- (iv) 於整個首個回顧期間，要約價較丹楓股份之收市價大幅溢價；

丹楓獨立財務顧問函件

- (v) 於首個回顧期間前及期間內丹楓股份按較其資產淨值大幅折讓之價格買賣及要約價較於最後交易日丹楓股份之收市價每股丹楓股份約2.39港元溢價約15.1%；
- (vi) 股份於首個回顧期間，尤其是六月公佈前的平均每日成交量普遍淡靜，丹楓獨立股東或會難以在公開市場出售大量股份而不會對丹楓股份的市場價格水平造成不利影響。因此，要約對丹楓獨立股東而言為按要約價每股2.75港元悉數出售其持股的機會；及
- (vii) 經調整市賬率約0.66倍高於可比較公司之平均市賬率，

吾等認為要約的條款對丹楓獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦丹楓獨立董事委員會建議丹楓獨立股東接納要約。

丹楓獨立股東（尤其是擬接納要約者）務請注意近期丹楓股價的波動。概不保證丹楓股份之現行市價於接納要約期內及之後將會或將不會維持以及將會或將不會高於要約價。擬接納要約的丹楓獨立股東務請密切留意丹楓股份於接納要約期內的市價及流通量，並於計及彼等自身的情況及投資目標後，考慮在出售其丹楓股份所得款項淨額高於要約項下應收款項的情況下，於公開市場上出售其丹楓股份，而非接納要約。其亦須注意，要約須待完成後以及要約人已收到有關要約股份之有效接納，連同由要約人及其一致行動人士於要約期之前或要約期內收購或同意將予收購之丹楓股份，將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上投票權後，方可作實。因此，要約可能會或可能不會成為無條件。

丹楓獨立財務顧問函件

倘丹楓獨立股東擬接納要約，應細閱綜合文件、綜合文件附錄及接納表格所詳述之接納要約之程序。

此 致

丹楓控股有限公司

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

天達融資亞洲有限公司

企業融資部

董事總經理

黎振宇

謹啟

二零一六年十一月十八日

黎振宇先生乃於證監會註冊之持牌人士，並為天達融資亞洲有限公司的負責人員。彼於企業融資領域擁有十年左右經驗。

1. 接納要約之一般程序

如接納要約，閣下應根據隨附之接納表格上印備之指示填妥及簽署表格，該等指示構成要約條款之一部份。

- (a) 倘有關閣下丹楓股份之丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將填妥之接納表格，連同有關丹楓股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證），以郵遞方式或親自送交過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「丹楓要約」。
- (b) 倘有關閣下丹楓股份之丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下之丹楓股份接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下之丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將填妥之接納表格，連同有關丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排丹楓將丹楓股份登記於閣下名下，並將填妥之接納表格，連同有關丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之丹楓股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限（其通常為過戶登記處必須收到要約之接納之最晚日期前之一個營業日）或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限，閣下應向持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之丹楓股份已寄存於中央結算系統開立之投資者戶口持有人賬戶，則在香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限或之前透過中央結算系統電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘無法提供及／或已遺失有關閣下丹楓股份之丹楓股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證），而閣下欲就閣下之丹楓股份接納要約，則閣下仍應將填妥之接納表格，連同註明閣下已遺失或無法馬上提供一張或多張丹楓股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將有關丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之丹楓股票，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按其上所給予之指示填妥後交回過戶登記處。

- (d) 閣下如欲就閣下之丹楓股份接納要約，且已將閣下之丹楓股份過戶文件以閣下名義送往登記，惟尚未收取閣下之丹楓股票，亦應填妥接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為向禹銘及／或要約人或彼等各自之代理人作出之一項不可撤銷授權，代表閣下在有關丹楓股票發出時向過戶登記處領取有關丹楓股票，並將此等股票送交過戶登記處，猶如連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 僅在過戶登記處在不遲於首個截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定及公佈（經執行人員同意）之有關較後時間及／或日期）接獲填妥之接納表格，及過戶登記處已錄得所收到之接納及本段所要求之相關文件之情況下，要約之接納方被視為有效，並：
- (i) 隨附有關丹楓股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證），及倘丹楓股票並非屬於閣下名下，則為可確立閣下成為有關丹楓股份之登記持有人之權利之該等其他文件；或
 - (ii) 由登記丹楓股東或其遺產代理人發出（惟最多僅以登記持股量為限，以及有關接納僅可與本(e)段另一分段並無計及之丹楓股份有關）；或
 - (iii) 經由過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記丹楓股東以外之人士簽立，則須出示令過戶登記處信納之相關授權證明文件。

- (g) 有關丹楓獨立股東須因接納要約而就轉讓其於過戶登記處登記之丹楓股份支付賣方從價印花稅，稅率為(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就有關接納要約而應付之代價（兩者之較高者）之0.1%，而該金額將從要約人就接納要約應付有關丹楓獨立股東之現金中扣除。要約人將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納要約及轉讓要約股份代表接納要約之有關丹楓獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並繳付買方從價印花稅。
- (h) 任何接納表格、丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）概不獲發收據。

2. 接納期及修訂

- (a) 除非要約先前已宣佈為無條件或在執行人員同意後予以延期或修訂，否則最後接納時間及日期將為首個截止日期下午四時正，或倘要約延期，則要約人將根據收購守則公佈經延期要約的任何其後截止日期。要約須待要約人已就要約股份收到接納（而有關股份連同於要約前或於要約期間已收購或同意將予收購的丹楓股份將導致要約人及其一致行動人士持有丹楓50%以上的投票權）後，方告落實。
- (b) 要約人將於要約變為無條件時發出公佈。要約人保留修訂要約條款之權利。倘要約人修訂要約之條款，所有丹楓獨立股東（不論彼等是否已接納要約）均將有權根據經修訂之條款接納經修訂要約。
- (c) 倘要約獲延期或修訂，有關延期或修訂之公佈將載列經修訂截止日期。倘要約獲修訂，要約將須在向丹楓獨立股東刊發經修訂綜合文件之日後不少於十四日之期間內可供接納。倘要約之截止日期獲延期，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內任何所述截止日期應視作獲延期之要約之截止日期。

- (d) 要約人或會於經修訂之要約或其後作出之任何修訂引入新條件，惟僅以為執行經修訂之要約所需及獲執行人員同意為限。
- (e) 有關要約之接納表格須按其印備之指示，於首個截止日期下午四時正前送交過戶登記處，方為有效，惟要約成為或宣佈為無條件或在執行人員同意後予以延期或修訂則除外。倘要約成為或宣佈為無條件，要約將於其後不少於十四日內仍可供接納。
- (f) 倘(i)懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)「黑色」暴雨警告信號：(a)於首個截止日期中午十二時正前於香港任何當地時間懸掛及中午十二時正後取消，接納要約之最後時間及日期將仍然為同一營業日下午四時正；或(b)於首個截止日期中午十二時正至下午四時正期間於香港當地任何時間懸掛，接納之最後時間及日期將改至於上午九時正至下午四時正期間之任何時間不再懸掛任何警告之下一營業日或執行人員可能批准之有關其他日子下午四時正。

3. 公佈

- (a) 在首個截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間及／或日期）前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關要約修訂、延期、屆滿或已成為無條件之決定。要約人須在首個截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公佈，列明要約是否已延期或已修訂、已屆滿或已成為或宣佈成為無條件（及（於各情況下）是否就接納而言或就各方面而言）。

有關公佈須列明下列各項：

- (i) 已接獲該要約之接納所涉及之丹楓股份及丹楓股份權利之總數；
- (ii) 要約人或其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示之丹楓股份及丹楓股份權利之總數；

- (iii) 要約人或其一致行動人士於要約期收購或同意收購之丹楓股份及丹楓股份權利總數；
 - (iv) 要約人或其一致行動人士所借入或借出丹楓之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之詳情，惟倘所借入證券已被轉借或出售則除外；及
 - (v) 該等數目所佔丹楓有關類別股本之百分比及丹楓投票權之百分比。
- (b) 計算接納之丹楓股份總數時，只有完整及狀況良好，且不遲於首個截止日期下午四時正（除非要約成為或宣佈成為無條件或在執行人員同意後予以延長或修訂）由過戶登記處接獲之有效接納，方會計算在內。

4. 撤回權利

- (a) 丹楓獨立股東提交之要約之接納須為不可撤銷及不得撤回，惟下文(b)分段所載之情況或根據收購守則規則17所作出者除外，收購守則規則17規定，倘要約於首個截止日期起21日內，就接納而言仍未成為無條件，要約之接納者有權撤回其接納。要約之接納者可透過向過戶登記處遞交經接納者（或其正式書面委任之代理人，而有關委任憑證須連同通告一同提交）簽署之書面通告撤回其接納。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄上文第3段「公佈」一段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2，要求按執行人員可接受之條款向已提交接納要約之丹楓獨立股東授予撤回權利，直至符合收購守則規則19之規定為止。

於此情況，如丹楓獨立股東撤回接納，則要約人應盡快但無論如何於撤回接納當日起計10日內，以平郵方式向有關丹楓獨立股東寄回與接納表格一併遞交之丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）。

5. 要約之交收

待要約成為或宣佈成為無條件及隨附之接納表格連同丹楓股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證）均為有效、完整及狀況良好，並不遲於首個截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期由過戶登記處收訖，則就要約交付之股份而應付各接納要約之丹楓獨立股東之款項之支票（減彼等應付之賣方從價印花稅，視乎情況而定），將於要約成為或宣佈成為無條件及過戶登記處收訖所有有關文件從而使該接納完整及有效、符合收購守則規則30.2註釋1之日（以較遲者為準）後的7個營業日內以平郵方式寄發予接納要約之丹楓獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何接納要約之丹楓獨立股東根據要約應得之代價，將根據本綜合文件（包括本附錄）及隨附之接納表格所載要約之條款（有關支付賣方從價印花稅者除外），由要約人悉數支付，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對丹楓獨立股東的其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不獲支付，而應支付予接納要約的丹楓獨立股東的代價金額將向上湊整至最接近仙位。

6. 丹楓海外股東

要約人擬向全體丹楓獨立股東（包括丹楓海外股東）作出要約。然而，要約涉及於香港註冊成立公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。登記地址為香港境外之丹楓海外股東如欲參與要約，須就其參與要約而遵守彼等各自司法權區之法律及法規，並可能須受其所限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之丹楓海外股東應就要約獲取有關資料及遵守相關適用法律或監

管規定，並在有需要時尋求法律意見。如欲接納要約之丹楓海外股東須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意以及任何登記或備案，或遵守其他必要之手續、監管及／或法律規定及支付任何應繳之轉讓稅或其他稅項）。

7. 稅務影響

丹楓獨立股東如對彼等接納要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此鄭重聲明，要約人及其一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何人士，概不會因接納要約而導致一名或多名人士承擔任何稅務影響或責任而負責。

8. 一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自丹楓獨立股東之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據及其他所有權文件或彌償保證或任何其他性質之文件，將由或向彼等或彼等指定代理送達或寄發，風險概由彼等自行承擔，而要約人及其一致行動人士、禹銘、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何人士概不就任何損失或可能因此而產生之任何其他債務而承擔任何責任。
- (b) 任何一名或多名人士接納要約，將被視作構成該人士或該等人士向要約人保證，表示該人士或該等人士根據要約出售丹楓股份並不附帶一切留置權、抵押、申索、衡平權益、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，並附有該等股份附帶之一切權利，包括於本綜合文件寄發時丹楓所宣派、作出或派付之股息（如有）之權利。
- (c) 任何代名人接納要約將被視為向要約人保證，表示接納表格所示丹楓股份數目是該代名人為接納要約之實益擁有人持有之丹楓股份總數。

- (d) 隨附之接納表格所載條文為要約條款之一部分。
- (e) 意外地遺漏將本綜合文件及／或隨附之接納表格或其中任何一份文件寄交任何應獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例監管，並按其詮釋。
- (g) 符合收購守則規則30.2註釋1之正式簽立接納表格，將構成授權要約人或其代理代表接納要約之人士填妥及簽立任何文件以及採取任何其他必須或適當之行動，以便轉歸要約人或其可能指示之任何人士所有。
- (h) 要約乃根據收購守則提出。
- (i) 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

1. 丹楓集團之財務資料概要

以下載列丹楓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及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六月三十日止六個月之財務資料概要，乃摘錄自本公司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及二零一五年十二月三十一日止年度各年之年報所載之丹楓集團之經審核綜合財務報表及丹楓截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載之本集團之未經審核綜合財務報表。

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
收入	<u>28,070</u>	<u>50,759</u>	<u>49,745</u>	<u>47,505</u>
投資物業之公平值變動前 的經營溢利	21,417	4,292	5,722	18,138
投資物業之公平值變動	<u>5,660</u>	<u>72,215</u>	<u>39,613</u>	<u>51,229</u>
經營溢利	27,077	76,507	45,335	69,367
應佔聯營公司業績	<u>(35,686)</u>	<u>132,062</u>	<u>209,300</u>	<u>175,672</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(8,609)	208,569	254,635	245,039
所得稅支出	<u>(1,937)</u>	<u>(12,851)</u>	<u>(7,432)</u>	<u>(10,042)</u>
期/年內(虧損)/溢利	<u>(10,546)</u>	<u>195,718</u>	<u>247,203</u>	<u>234,997</u>

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
其他全面(虧損)/收益： 可能於日後分類至 損益之項目				
樓宇重估盈餘	-	4,439	-	149
可供出售之金融資產之 公平值變動	(936)	2,423	6,346	1,709
匯兌差額	(161)	(992)	(555)	405
期/年內其他全面 (虧損)/收益，除稅後	(1,097)	5,870	5,791	2,263
期/年內總全面 (虧損)/收益	(11,643)	201,588	252,994	237,260
股息	-	187,095	24,946	-
每股股息(港仙)	-	0.15	0.02	-
每股(虧損)/溢利 基本及攤薄(港仙)	(0.85)	15.69	19.82	18.84

丹楓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年度各年之經審核綜合財務報表並無丹楓核數師之任何保留意見。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各年以及截至二零一六年六月三十日止六個月，丹楓集團並無在規模、性質或程度上屬非經常之項目。

2. 丹楓集團之經審核綜合財務資料

以下載列丹楓集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）所載之經審核綜合財務表連同相關附註全文。本節所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	6	50,759	49,745
其他收入	7	3,122	2,722
其他淨虧損	8	(3,627)	(2,784)
租金及差餉		(479)	(470)
樓宇管理費		(5,778)	(5,808)
僱員成本（包括董事酬金）	9	(20,974)	(18,776)
折舊及攤銷		(4,991)	(7,178)
維修及保養		(3,772)	(1,783)
行政開支		(9,968)	(9,946)
未計入投資物業之公平值變動的 經營溢利		4,292	5,722
投資物業之公平值變動	18	72,215	39,613
經營溢利	10	76,507	45,335
應佔聯營公司溢利	13	132,062	209,300
除所得稅前溢利		208,569	254,635
所得稅支出	14	(12,851)	(7,432)
本年度溢利		<u>195,718</u>	<u>247,203</u>
股息	15		
中期		—	—
建議末期特別		187,095	24,946
		<u>187,095</u>	<u>24,946</u>
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	16	<u>15.69</u>	<u>19.82</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利		195,718	247,203
其他全面收益如下：			
可能將從新分類之項目轉至損益			
樓宇重估盈餘	17	4,439	—
可供出售之金融資產：			
本年度公允價值溢利		2,423	6,346
幣值換算調整		(992)	(555)
本年度其他全面收益，除稅後		5,870	5,791
本年度總全面收益		<u>201,588</u>	<u>252,994</u>

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	17	86,050	135,717
投資物業	18	1,033,090	910,375
租賃土地	19	24,629	25,646
聯營公司	20	3,193,795	3,558,411
可供出售之金融資產	21	46,283	43,925
		<u>4,383,847</u>	<u>4,674,074</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	22	8,138	9,796
應收聯營公司賬款	20	130,815	150,915
可收回所得稅		628	485
現金及銀行結存	23	875,190	368,887
		<u>1,014,771</u>	<u>530,083</u>
總資產		<u>5,398,618</u>	<u>5,204,157</u>
權益			
股本	24	681,899	681,899
儲備	25	4,537,759	4,361,117
總權益		<u>5,219,658</u>	<u>5,043,016</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	26	134,997	123,868
流動負債			
應付款項及應計費用	27	26,976	25,248
應付聯營公司賬款	20	16,986	11,500
應付稅項		1	525
		<u>43,963</u>	<u>37,273</u>
總負債		<u>178,960</u>	<u>161,141</u>
總權益及負債		<u>5,398,618</u>	<u>5,204,157</u>

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別 股本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	623,649	58,250	663	20,621	4,086,839	4,790,022
年內溢利	-	-	-	-	247,203	247,203
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	6,346	-	6,346
幣值換算調整	-	-	-	(555)	-	(555)
期內其他全面收益	-	-	-	5,791	-	5,791
年內總全面收益	-	-	-	5,791	247,203	252,994
於二零一四年三月三日 過渡至無面值制度 (附註24)	58,250	(58,250)	-	-	-	-
轉自特別股本儲備至保留 溢利(附註25(a))	-	-	(30)	-	30	-
於二零一四年 十二月三十一日	681,899	-	633	26,412	4,334,072	5,043,016
年內溢利	-	-	-	-	195,718	195,718
重估一建築物盈餘	-	-	-	4,439	-	4,439
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	2,423	-	2,423
幣值換算調整	-	-	-	(992)	-	(992)
期內其他全面收益	-	-	-	5,870	-	5,870
年內總全面收益	-	-	-	5,870	195,718	201,588
支付二零一四年度末期息	-	-	-	-	(24,946)	(24,946)
轉自特別股本儲備至保留 溢利(附註25(a))	-	-	(633)	-	633	-
於二零一五年 十二月三十一日	681,899	-	-	32,282	4,505,477	5,219,658

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	28	10,799	13,154
已繳香港利得稅		<u>(2,389)</u>	<u>(3,461)</u>
經營活動產生之現金淨額		<u>8,410</u>	<u>9,693</u>
投資活動之現金流量			
購買物業、機械及設備款項		(991)	(126)
已收利息		3,016	2,665
應收聯營公司賬款之減少		20,100	26,229
應付聯營公司賬款之增加		5,486	5,976
無抵押當購買時原於超過三個月 到期之定期存款之減少／ (增加)		(21,215)	108
已收可供出售財務資產之股息		1,350	1,200
已收聯營公司之股息		<u>496,679</u>	<u>—</u>
投資活動產生之現金淨額		<u>504,425</u>	<u>36,052</u>
融資活動的現金流量			
已派股息	15	<u>(24,946)</u>	<u>—</u>
融資活動所用現金淨額		<u>(24,946)</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物之增加		487,889	45,745
於年初之現金及現金等價物		330,073	286,984
匯率變動		<u>(2,801)</u>	<u>(2,656)</u>
於年終之現金及現金等價物	23	<u>815,161</u>	<u>330,073</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

丹楓控股有限公司（「本公司」）為一間在香港成立及註冊之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

綜合財務報表於二零一六年三月三十日獲董事局批准。

綜合財務報表是以港元列示，除非另有陳述。

2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」），包括香港會計準則（「香港會計準則」）及解釋及按照歷史成本法編製，並就若干投資物業及可供出售之財務資產之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。至於涉及高度的判斷或高複雜性的範疇，或涉及財務報表作出重大假設和估算的範疇，已在下文附註5中披露。

除另行陳述外，本集團在準備財務報表時之會計政策及計算方法與截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

會計政策之變動及披露

(a) 經修訂準則

由二零一五年一月一日會計年度開始，以下之經修訂準則為首次強制性應用：

香港財務準則19 (2011) (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務準則 (修訂本)	2010-2012年香港財務準則系列 年度之改進
香港財務準則 (修訂本)	2011-2013年香港財務準則系列 年度之改進

本集團應用上述公佈之修訂準則，認為對本集團業績及財務狀況無任何重大影響，及對本集團之會計政策及財務報表的列報並無引致重大改變。

(b) 本集團並未應用之新訂及修訂準則

由二零一五年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之新訂及修訂準則及詮釋：

		開始或以後之 會計期間生效
香港財務準則 (修訂本)	年度之改進2012-2014週期	二零一六年一月一日
香港財務準則10， 香港財務準則28 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務準則10， 香港財務準則12及 會計準則28 (修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之 例外情況	二零一六年一月一日
香港財務準則11 (修訂本)	收購合營業務權益之 會計處理	二零一六年一月一日
香港會計準則1	披露措施	二零一六年一月一日
香港財務準則14	遞延賬戶監管	二零一六年一月一日
香港會計準則16及 香港會計準則38 (修訂本)	澄清可接受之折舊及 攤銷方法	二零一六年一月一日
香港會計準則16及 香港會計準則41 (修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港會計準則27 (修訂本)	獨立財務報表之權益法	二零一六年一月一日
香港財務準則15	與客戶合有的收入	二零一八年一月一日
香港財務準則9	金融工具	二零一八年一月一日

本集團現正評估對開始應用上述新及修訂之香港財務準則之影響，並認為在現時未能說出上述之新及修訂之香港財務準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

(c) 新香港公司條例 (第622章)

此外，按新香港公司條例 (第622章) 第9部「賬目與審計」於本財政年度之要求，結果對合併財務報表之呈列及信息披露有改變。

3 主要會計政策概要

下文載列編製綜合財務報表所應用之主要會計政策，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 綜合基準

附屬公司乃對其有控制權的實體 (包括結構性實體)。若集團就參與該實體業務所得之可變回報承擔風險或有權享有有關回報，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至集團之日起綜合計算，並於控制權終止之日不再綜合計算。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表，並包括本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

於財務期間內購入或出售之附屬公司及聯營公司之應佔業績，由收購日起或計至出售日止 (如適用) 計入綜合損益表。

集團內公司之間之交易、交易之結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司於綜合財務報表之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

當本集團失去控制權，所有留存股東權益便從新量計至當天失去控制之公平價值，其公平值金額之變動所得之溢利或虧損於當天確認。其後期會計期間有關聯營公司、合營企業或金融資產之公平值便是其初始之帳面金額。此外，任何前於其他全面收益所確認之權益便當作集團出售其有關之資產或負債。這便視為前於其他全面收益所確認之金額重分類至溢利或虧損。

企業合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

本集團意識到被購買方之非控制性權益是根據收購基準。被購買方之非控制性權益是現時擁有者之權益，及淨資產之股份比例給予其持有者，在進行清算時，可按公允價值或按應佔現時被購買方之淨資產股份比例，計量被購買方的非控制性權益。非控制性權益之其餘要素按其購買日的公允價值計量，除非《香港財務報告準則》要求之其他計量基準。

購買相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方過往於被購買方持有的股權透過損益重新計量至購買日期的公允價值。集團將轉讓的任何或然代價按購買日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價其後出現的公允價值變動，乃根據香港會計準則39於損益確認，或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其往後的結算於權益內列賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之差額，乃入賬列作商譽。倘轉讓的代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益計量之總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值（於議價收購之情況下），則該差額會直接於收益表內確認。

(b) 單獨財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

當收取於附屬公司之投資的股息時，如股息高於該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或如該投資於獨立財務報表內的賬面值高於綜合財務報表內受投資方淨資產（包括商譽）的賬面值，則須對投資進行減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外，長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽（扣除任何累計減值虧損）。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之貫徹性。

如減持聯營公司的擁有權權益但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額只有按比例之應佔部份才適當地重新分類至損益。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之儲備而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

集團於各報告日釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值；如有，則按聯營公司的可收回數額與其賬面值間的差額計算減值金額，並於收益表內的「應佔聯營公司溢利」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

(d) 商譽

商譽指收購超過本集團應佔所收購的附屬公司金額之可辨識資產淨值的公平值之數額，其於被收購者之不可控制權益之金額及於收購日被收購者權益之公平值高於前被收購者可確認之各項資產淨值。

因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於無形資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從根據營運分部所識別的商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。

商譽減值檢討每年或於發生事件或事況變化顯示出現潛在減值時更頻密地進行。商譽的賬面值與可收回數額對比，而可收回數額為使用價值與扣減出售成本後公允價值之間的較高者。任何減值即時確認為開支，其後不予撥回。

(e) 外幣匯兌

集團旗下實體之財務報表所列交易均採用有關公司營業所在地之主要經濟環境之通用貨幣（「功能貨幣」）為計算單位。財務報表以港元列賬，港元為本公司之功能貨幣及列賬貨幣。

外幣交易按交易當日之匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算外幣資產及負債所產生之外匯盈虧均於損益表確認。

外幣匯兌收益及虧損於損益賬中其他收益／（虧損）淨額項下呈列。

非貨幣財務資產（按公平值透過損益列賬）之換算差額列作部份公平價值之盈虧。非貨幣可供出售財務資產之換算差額，計入其他全面收入。

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (a) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該結算日期之收市匯率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備按歷史成本值減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔之開支。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	30年至50年
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
汽車	4年至5年

資產之剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至估計可收回價值。

出售之溢利或虧損乃由出售有關資產所得款項淨額與賬面值兩者之差額釐定，並於損益表中確認為其他淨溢利／（虧損）。

(g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或／及資本增值用途者均列作投資物業。投資物業包括經營租賃下之土地及財務租賃下之建築物。經營租賃下之土地若符合投資物業其餘定義亦按投資物業分類及入賬，而經營租賃將視同財務租賃入賬。

投資物業按其成本值入賬，並包括有關交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。

公平值之變動於損益表內確認。投資物業之公平值反映（除了別的以外）現時租賃的租金收入及就現時市場環境對將來租賃的租金之假設。公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債（如有）；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該物業有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該物業之成本能可靠衡量時，才加入在物業之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時不予確認。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公平值被轉撥至已落成之待售物業。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機械及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言變為其成本。

若自用物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機械及設備之重估儲備。物業所導致之任何賬面值增額於撥回過往的減值虧損時於收益表確認，而餘下增額則直接於權益中之重估盈餘確認。物業所導致之任何賬面值減額最初於其他全面收入扣除，以抵銷任何過往確認之重估盈餘，而餘下減額則會於損益表扣除。

(h) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租者保留之租賃皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金支出在扣除自出租者提供之優惠後，以直線法於租賃期內在損益表中支銷。而本集團為出租者，其經營租賃之資產以直線法於租賃期內在損益表支銷。

預付租賃土地款項為土地租賃之不可退回租金付款，並按成本值扣除累計攤銷（註3(f)）及減值列賬。以直線法於租賃期內攤銷預付款項。倘出現減值，會於損益表中支銷。當租賃土地正在發展階段，該租賃土地之攤銷將資本化成為物業成本的部份。

(i) 聯營公司及其他非財務資產之投資減值

沒有確定使用年限或尚未可供使用之資產毋須攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。

各項資產若需要攤銷，亦即當任何事件發生或環境變化預示其賬面價值無法收回時，會對該等資產就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認。可收回數額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按獨立可辨識現金流量（現金產生單位）之最低層次組合。除商譽外受減值之資產於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

(j) 金融資產

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。管理層在初步確認時按該投資購買之目的釐定其投資之分類。

(i) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃在活躍市場報價為固定或可決定付款之非衍生財務資產。該等資產包括在流動資產內；若資產之到期日超過由結算日起計的十二個月，則分類為非流動資產。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本入賬。

(ii) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。可供出售之財務資產起始時按公平值加交易成本確認，其後則按公平值入賬。

定期購入及出售之投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公平值透過損益列賬之財務資產類別之公平值變動而產生之已實現及未實現盈虧，應列入該產生財政年度之損益表內。被分類為非貨幣可供出售之財務資產公平值變動產生之未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之財務資產被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券之盈虧。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術釐定公平值。該等技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、折現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售之財務資產，在釐定該財務資產是否已經減值時，會考慮該投資公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在該等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值之差額，減該財務資產之前在損益表確認之任何減值計算，自權益中剔除並在損益表入賬。在損益表確認之可供出售財務資產（只在權益工具）減值不會透過損益表撥回。

(k) 應收款項

應收賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算；減值撥備乃建基於有客觀證據證明本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項。債務人如有嚴重財務困難、債務人可能會破產或進行債務重組，及債務人不能履行或違反付款協定均被視為應收賬款減值之跡象。撥備數額為應收賬款賬面值與按實際利率估計未來現金流量之現值兩者之差額。應收賬款的賬面值透過使用撥備賬減值，而撥備數額在損益表之行政開支內確認。如一項應收賬款無法收回，其金額會與應收賬款內的撥備撇銷。之前已撇銷的款項如期後收回，將撥回損益表之行政開支內計入。

若果所徵收的業務及其他應收款項可於一年內收回（或在正常的業務運作的週期內，若果是較長）他們被定為流動資產，若不是，他們被表達為非流動資產。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及在銀行及財務機構之存款。

(m) 股本

直接歸屬於發行新股份或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

倘任何本集團成員公司購買本公司的權益股本(庫存股份),則所支付的代價(包括任何直接應佔的附帶成本減去所得稅)乃從本公司股東權益中扣除,直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該股份其後被重新發行,則任何已收取的代價(減去任何直接應佔的附帶交易成本及相關所得稅影響)已計入本公司股東權益中。

(n) 業務及其他應付賬款

業務及其他應付賬款起始時按公平值確認,其後則採用實際利率法按已攤銷成本計算。

業務應付賬款被定為流動負債,若是在一年或少於一年內支付(或在正常的業務運作的週期內,若果是較長)他們被定為流動負債,若不是,他們被表達為非流動負債。

(o) 撥備

當因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任,而解除責任時有可能消耗資源,並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下,需確立撥備。當預計撥備款可獲償付,則將償付款確認為一項獨立資產,惟只能在償付款可實質地確定時確認。

若果有相同責任,可使可能需要現金流出來確定是屬於那種類責任,撥備之需要已成立若果有可能於其中同一類之責任內出現現金流出,無論是很小的流出。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計算,該利益反映當時市場對金錢時間值各有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

(p) 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認，但與其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外，而稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務構關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數確認。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。通常來說，本集團是不能夠控制有關聯營公司暫時差異之倒置。除非聯營公司與本集團有協定已授權本集團在不久將來有權可控制有關聯營公司暫時差異之倒置，即有關聯營公司遞延稅項負債之稅項暫時差異所引致聯營公司不可分派利潤是不會被確認。

具有將本期所得稅資產與本期所得稅負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅與同一財政機構有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。稅項資產和債務是與同一徵收稅項的機構向打算按淨額結算餘額的任何應繳稅單位或者不同應繳稅單位徵收的課稅收入有關。

(q) 僱員福利

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理之界定供款退休或養老金計劃作出之供款於到期時在該財政期間確認為僱員福利開支。預付供款按現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假及長期服務金權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

本集團於僱員提供服務後產生現有法律或推定責任，並能可靠地估計責任時，確認花紅計劃之撥備。

(r) 或然負債

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變而導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(s) 收益之確認

收益指本集團在日常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公平值。當收益的數額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合指定條件時，本集團便會將收益確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收益已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣之因素。

租金收入扣除給予承租人之任何優惠後，於租賃期間以直線法確認。當完成有關銷售而物業之風險及回報轉移到買家後，已落成物業之銷售確認為收益。物業管理收入則於服務提供時確認。利息收入按時間比例基準利用實際利率法確認，計入未償還本金數額及適用之實際利率。股息收入於肯定有權收取款項時確認。

(t) 分類報告

經營分部乃按與向本集團最高的營運決策者提供之內部報告一致方式呈報。本公司的董事會已確認為最高的營運決策者，負責分配資源、評估經營分部的表現及作重要的決策。

(u) 抵銷金融工具

若其資產可合法地同時抵銷其負債，金融資產及負債將可抵銷，其淨額於資產負債表列出。其抵銷必須是合法地實施但不准包括將來或有發生事件，及在正常經營及在公司或對方違約、無力償付或破產的情況下均可實施。

(v) 股息分派

向本公司股東所派發之股息在股息成為本公司的法律及推定的責任而應付股息期間於財務報表中確認為負債。就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後。

4 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：市場風險（包括價格風險、外匯風險及利率風險）、信貸風險及現金流量風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

財務風險管理由財務部按照董事局批准之政策執行。董事局為整體風險管理提供準則，亦為若干特定範疇提供政策，例如價格風險、外匯風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

(a) 價格風險

本集團及本公司須面對非上市股本證券及會所債券所產生之價格風險，而會所債券則列為可供出售財務資產。本集團及本公司毋須面對商品價格風險。

倘上述財務資產及權益於年底的價格上升或下跌5%（二零一四年：5%），則本集團可供出售財務資產的賬面值上升或下跌2,314,000港元（二零一四年：2,196,000港元）。

(b) 外匯風險

本集團主要在香港營運，故此僅承受涉及以人民幣計值之現金及銀行結餘所產生之外匯風險。本集團監察外匯風險，並考慮於有需要時訂立外匯遠期合約，以減低風險。

於二零一五年十二月三十一日假若港元兌人民幣貶值或升值5%（二零一四年：5%），而所有其他因素維持不變，則本年度的除稅前溢利應高出或降低約3,810,000港元（二零一四年：4,294,000港元）主要來自換算以外幣為單位的現金及銀行結存所得的匯兌利益或虧損。

(c) 利率風險

本集團並無定息借貸，本集團面對之現金流量利率風險主要由於銀行存款之現行市場利率浮動。

倘其他可變因素保持不變，利率增加或減少1%（二零一四年：1%），年內除稅前溢利將增加或減少約7,840,000港元（二零一四年：3,139,000港元），主要由於來自銀行存款較高或較低之利息收入。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由於應收賬款及其他應收款項、銀行存款及應收聯營公司款項。

本集團已制訂政策，以確保租賃物業及提供物業管理服務予有適當信貸歷史之客戶。本集團定期檢討應收款項之可收回款項，如產生已確認虧損，則為呆賬作出撥備。

至於向客戶租賃物業面對之信貸風險，本集團亦收取足夠之租賃之應收按金作為租賃預付款，以應付未來租賃付款潛在拖欠。應收聯營公司及接受投資公司款項一般由相關資產支持，本集團持續監察聯營公司及接受投資公司之信貸能力。

於結算日，本集團檢討每項應收款項之可收回款項，以確保為不可收回款項作出充足撥備。

流動資金之信貸風險僅屬有限是由於99%之資金存放在具高信貸評級之銀行，該等銀行均獲標準普爾及穆迪信貸評級公司評AA至A等級，故管理層預期沒有任何虧損會因為這些銀行表現欠佳而構成。

(e) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能如期支付短期債項之風險。

本集團主要依賴來自物業的租金及物業管理的現金流，以資助其業務的營運。本集團擁有足夠的手頭現金。並會於預期現金流出現重大偏差時，另行採取計劃監察其流動資金風險。

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金、透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金及有能力結算市場持倉。如有需要，本集團致力透過已承諾之可用信貸額度維持資金靈活性。

本集團並無任何借款，而所有應付款項及應計費用須於一年內償還。

(f) 資金風險管理

本集團的資金管理目的，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額或發行新股。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止並無任何借貸及以權益支援其運作。

(g) 公平值估算

於資產負債表內以公平值計算之金融工具，需以下列公平值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第一層）。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第三層）。

以下為本集團於二零一五年十二月三十一日按公平值計量的金融資產。有關按公平值計量投資物業的披露，請參閱附註18。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產以公平值計算是為可供出售之財務資產，其中10,420,000港元（二零一四年：10,501,000港元）為第二層工具，而35,863,000港元（二零一四年：33,424,000港元）則為第三層工具。截至二零一五年十二月三十一日止，於第三層工具之公平值變動為2,439,000港元（二零一四年：3,761,000港元）。

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

並無於活躍市場交易的金融工具（例如場外衍生工具）公平值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據（如有）而盡可能少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公平值所需全部重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

倘一項或多項重大輸入並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

5 關鍵會計估算及判斷

本集團對會計估算及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括對未來事件之合理預期。

本集團對未來作出估算及假設。如其定義，會計估算甚少與實際業績完全吻合。對本集團資產負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業

投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。在作出判斷時獨立估值師考慮多種來源之資料，包括：

- 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合約規限）之物業當時於活躍市場上之價格，須就各項差異作出調整；
- 較不活躍市場所提供類似物業之近期價格，該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易之日期起，經濟狀況之任何轉變；及
- 根據未來現金流量進行之可靠估計而預測之折現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約之條款及（如在可能情況下）外在憑證，如地點及狀況相同之類似物業當時市場租值，並採用反映當時市場對無法肯定之有關現金流量金額及時間進行評估之折現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期之價格資料，則採用折現現金流量估值法釐定投資物業之公平值。

公平值估計之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；保養規定；及相關折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行之實際交易及市場提供之交易記錄作比較。此假設主要按各結算日當時之市況為依據。預計未來市場租值會根據地點及狀況相同之類似物業當時之市場租值釐定。

(ii) 可供出售之財務資產

倘於任何情況或變動下，有跡象顯示資產之賬面值可能受到影響，每項資產之公平值須根據每一個會計日進行檢討。該公平值亦反映於每結算日正存在的市場情況。本集團採用若干估值技術以確定非上市權益投資之公平值；該等估值技術包括運用正常交易、參考其他大體上相同的工具、折現現金流量分析，或基本淨資產值以反映指定情況。

採用較明顯假設有關於非上市股票之估價為少數折讓率20%（2014：20%）。

(iii) 應收賬款

倘有客觀證據顯示本集團最終未能根據原訂條款收回到期款項，則會作出應收賬款之減值。估算乃基於債務人之財務狀況及債務人破產、違約或拖欠之可能性而作出。撥備則按實際利率折現估算未來現金流量現值而計算。

(iv) 所得稅

本集團受香港及中國大陸所得稅之限制。重要判斷是需要的以決定本集團每實體之所得稅撥備。在正常商業活動中，若干交易及為決定最終所得稅之計算均不能確定。本集團根據額外所得稅是否將會到期之預測來確認潛在稅項顯露為負債。當該事項的最終稅項結果與初始記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的應付所得稅及遞延所得稅撥備。

6 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業的租金	37,484	36,815
物業管理費	11,925	11,730
非上市投資之股息收入	1,350	1,200
	<u>50,759</u>	<u>49,745</u>

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

除聯營公司及可供出售之金融資產外，位於香港之非流動資產之總金額為1,112,512,000港元（二零一四年：1,039,695,000港元），而位於中國大陸之非流動資產總金額為31,257,000港元（二零一四年：32,043,000港元）。

7 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息收入	3,016	2,665
其他	106	57
	<u>3,122</u>	<u>2,722</u>

8 其他淨虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
淨匯兌虧損	(3,627)	(2,495)
處置物業、機械及設備虧損	–	(139)
可供出售之金融資產註銷	–	(150)
	<u>(3,627)</u>	<u>(2,784)</u>

9 員工成本(包括董事酬金)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪酬工資	19,327	17,696
其他福利(附註11)	1,036	523
長期服務金撥回	27	265
退休福利成本—界定供款計劃(附註11)	584	292
	<u>20,974</u>	<u>18,776</u>

10 經營溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	10,193	7,479
並無產生租金收入之投資物業之		
直接經營開支	306	227
出售物業、機械及設備虧損	–	139
核數師酬金		
審核服務	1,120	1,050
非審核服務	248	86
	<u>12,767</u>	<u>9,081</u>

11 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃（「該計劃」）及強制性公積金計劃（「強積金」），分別適用於在二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員及於二零零零年十二月一日生效後之全體香港僱員。該計劃及強積金之資產由獨立管理資金持有，獨立於本集團其他資產。本集團及僱員對該計劃及強積金作出之供款額以僱員每月薪酬之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作扣減對該計劃之供款。於年內該計劃並無被使用之沒收供款（二零一四年：無），及於二零一五年十二月三十一日亦無沒收可供減少未來之供款（二零一四年：無）。

此外，本集團並參加其業務所在的中國各大城市之市政府管理之僱員退休計劃。本集團須每月作出界定供款，而供款率則按每月薪金開支之若干百分比計算。各地市政府將承擔本集團現時及日後退休僱員之退休福利。

於損益表支銷之成本（附註9）乃本集團對該等計劃應付之供款。

12 董事福利與利益及五名最高薪人士

根據香港《公司條例》（第622章）第383條及《公司披露董事利益資料規條》（第622G章），董事之福利和利益披露如下：

(a) 董事酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

姓名	關於支付或應收酬金（與管理事務相關）予服務不論本公司或其附屬公司之董事						
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	其他福利 之估計值 千港元	僱主提供 之退休 福利計劃 千港元	總額 千港元
戴小明先生（註）	10	2,515	426	522	-	-	3,473
干曉勁先生	200	-	-	-	-	-	200
梁乃洲先生	240	-	-	-	-	-	240
項兵博士	230	-	-	-	-	-	230
沈埃迪先生	240	-	-	-	-	-	240
	<u>920</u>	<u>2,515</u>	<u>426</u>	<u>522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,383</u>

截至二零一四年十二月三十一日年度止（重述），

現重述截至二零一四年十二月三十一日年度止之董事酬金（根據前公司條例而披露）作比較資料，以遵守新香港《公司條例》（第622章）之規範和要求。

姓名	關於支付或應收酬金（與管理事務相關）予服務不論本公司或其附屬公司之董事						總額 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	其他福利 之估計值 千港元	僱主提供 之退休 福利計劃 千港元	
戴小明先生（註）	10	2,515	200	522	-	-	3,247
干曉勁先生	200	-	-	-	-	-	200
梁乃洲先生	240	-	-	-	-	-	240
項兵博士	230	-	-	-	-	-	230
沈埃迪先生	240	-	-	-	-	-	240
	<u>920</u>	<u>2,515</u>	<u>200</u>	<u>522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,157</u>

截止二零一五年十二月三十一日年度止，本公司並無任何支付或應付予任何董事加盟酬金。

截至二零一五年十二月三十一日年度止，本公司董事並無放棄於收取彼等酬金之權利（二零一四年：無）。董事為本公司之主要管理人員，並擁有計劃、指揮及控制本集團活動之權利和責任。

註： 戴小明先生也是本集團行政總裁。

(b) 董事退休與離職福利

並無董事於本年度內收取或將會收取任何退休福利和離職福利（二零一四年：無）。

(c) 給予第三方可就提供董事服務而收取之價值

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無支付費用給予任何第三方提供董事服務（二零一四年：無）。

(d) 關於向董事、受控制的法人團體及有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並沒有關於向董事、受控制的法人團體及有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易資料（二零一四年：無）。

(e) 關於董事於交易、安排或合約中具相當份量之收益

除於綜合財務報表附註31中，本公司或本公司董事並無於其他重要交易、安排或合約中獲得具相當份量之收益，不論於截至本年度或本年度內任何時間直接或間接產生。

(f) 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士中包括一名（二零一四年：一名）董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下四名（二零一四年：四名）最高薪人士之酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及津貼	3,222	3,034
酌情花紅	393	190
退休福利成本－界定供款計劃	54	50
	<u>3,669</u>	<u>3,274</u>

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零一五年	二零一四年
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

13 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業之公平值之變動(註)	241,348	220,333
稅項	<u>(39,822)</u>	<u>(36,355)</u>

註：

本集團之投資物業已由獨立專業之合資格測量師戴德梁有限公司按其投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日於活躍市場之當前價格進行評估，並作出其投資物業估值。

14 所得稅支出

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一四年：16.5%) 作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期所得稅		
香港	1,778	2,385
去年超額準備	<u>(56)</u>	<u>(40)</u>
	1,722	2,345
遞延所得稅(附註26)		
一起因及撤銷暫時性差異	<u>11,129</u>	<u>5,087</u>
	<u>12,851</u>	<u>7,432</u>

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅有別於若採用香港稅率而計算之理論稅額，差額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除所得稅前溢利	208,569	254,635
調整：		
應佔聯營公司溢利	<u>(132,062)</u>	<u>(209,300)</u>
	<u>76,507</u>	<u>45,335</u>
稅項支出按16.5%稅率 (二零一四年：16.5%)	12,624	7,480
不同稅率之影響	(407)	(338)
於早前多撥備之稅項	(56)	(40)
無須課稅之收入	(2,608)	(809)
不可扣稅之支出	2,618	1,750
使用早前未有確認之稅損	(192)	(99)
未有確認之稅損	513	197
未有確認之暫時性差異	<u>359</u>	<u>(709)</u>
所得稅支出	<u>12,851</u>	<u>7,432</u>

15 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
每股普通股中期股息：無 (二零一四年：每股港幣無)	—	—
建議每股普通股末期特別股息：每股港幣 15仙(二零一四年：每股港幣2仙)	<u>187,095</u>	<u>24,946</u>
	<u>187,095</u>	<u>24,946</u>

二零一五年已派發之股息為24,946,000港幣(二零一四年：港幣無)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期特別股息為每股港幣15仙，合計總末期特別股息為港幣187,095,000，將於本公司之股東週年大會上提議。該末期特別股息將反映於二零一六年十二月三十一日止年度之保留溢利中。

繼截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至此報告日，因本公司於市場購回其本身之股份總數為4,874,000股，如本公司於獲得股份股息日前，即二零一六年六月三日之前並無進一步購回股份，則因購回4,874,000公司股份之應付末期特別股息減少731,000港元至186,364,000港元。

16 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>195,718</u>	<u>247,203</u>
計算每股基本溢利的加權平均數 (以千單位計)	<u>1,247,299</u>	<u>1,247,299</u>
每股基本溢利 (港仙)	<u>15.69</u>	<u>19.82</u>

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利195,718,000港元(二零一四年：溢利247,203,000港元)及已於本年度發行之1,247,298,945股普通股計算之加權平均數(二零一四年：1,247,298,945股)而計算。

由於該兩年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

17 物業、機械及設備

	土地及 樓宇 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一四年一月一日	93,571	2,653	17,097	2,568	115,889
轉移自投資物業 (附註18)	47,442	-	-	-	47,442
添置	-	126	-	-	126
出售	-	(90)	-	(1,074)	(1,164)
貨幣換算差異	(34)	(4)	(17)	-	(55)
於二零一四年十二月三十一日	140,979	2,685	17,080	1,494	162,238
重估盈餘	4,439	-	-	-	4,439
轉移自投資物業 (附註18)	(51,539)	-	-	-	(51,539)
添置	-	991	-	-	991
貨幣換算差異	(64)	(25)	(7)	-	(96)
於二零一五年十二月三十一日	93,815	3,651	17,073	1,494	116,033
累積折舊					
於二零一四年一月一日	6,429	1,878	10,224	2,317	20,848
本年內折舊	2,975	431	3,219	77	6,702
出售	-	(59)	-	(966)	(1,025)
貨幣換算差異	(2)	(1)	(1)	-	(4)
於二零一四年十二月三十一日	9,402	2,249	13,442	1,428	26,521
本年內折舊	2,637	343	1,467	66	4,513
轉移至投資物業 (附註18)	(1,039)	-	-	-	(1,039)
貨幣換算差異	(6)	(3)	(3)	-	(12)
於二零一五年十二月三十一日	10,994	2,589	14,906	1,494	29,983
賬面淨值					
於二零一四年十二月三十一日	131,577	436	3,638	66	135,717
於二零一五年十二月三十一日	82,821	1,062	2,167	-	86,050

18 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初	910,375	919,067
轉移至物業、機械及設備 (附註17)	–	(47,442)
轉移至土地使用權 (附註19)	–	(848)
轉移自物業、機械及設備 (附註17)	50,500	–
公平值之變動	72,215	39,613
匯率變動	–	(15)
	<u> </u>	<u> </u>
年終	<u>1,033,090</u>	<u>910,375</u>

本集團投資物業由估值師獨立合資格專業測量師行戴德梁行有限公司進行獨立估值，以根據物業活躍市場的現行價值釐定投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的公平值。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業賬面淨值為940,940,000港元（二零一四年：872,800,000港元）仍質押於銀行作為資金融通之抵押。此資金融通已於二零一零年十一月到期。本集團將會與銀行方商議續約事宜，並同意如有需要，銀行方將提供資金融通予本集團。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無向銀行作出借貸。

公平值層級

於二零一五年十二月三十一日的
公平值計量所用層級

說明	相同資產		
	於活躍市場 所報價格 (第一層) 千港元	其他重大 可觀察輸入 (第二層) 千港元	重大 不可觀察輸入 (第三層) 千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—香港	—	985,740	—
— 住宅樓宇—香港	—	47,350	—
	<u>—</u>	<u>1,033,090</u>	<u>—</u>

於二零一四年十二月三十一日的
公平值計量所用層級

說明	相同資產		
	於活躍市場 所報價格 (第一層) 千港元	其他重大 可觀察輸入 (第二層) 千港元	重大 不可觀察輸入 (第三層) 千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—香港	—	864,500	—
— 住宅樓宇—香港	—	45,875	—
	<u>—</u>	<u>910,375</u>	<u>—</u>

本公司政策確認轉撥是由於事件發生或情況變化當日，由公平值層級的轉入及轉出。

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

本集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。就投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務匯告對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監（財監）及審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，財監、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，此等物業的公平值已由戴德梁行有限公司釐定。

於各財政年度末，財務部會：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入；
- 與去年的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值透過將淨租金收入撥充資本並計及潛在的支出及復歸收入潛能或在適用時採用直接比較法，並參考有關市場的可資比較銷售交易釐定。

年內估值技術並無變動。

19 土地使用權

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初	25,646	25,570
轉移自投資物業 (附註18)	-	848
攤銷	(476)	(476)
貨幣換算差異	(541)	(296)
年終	<u>24,629</u>	<u>25,646</u>

20 聯營公司

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	<u>3,193,795</u>	<u>3,558,411</u>
應收聯營公司賬款	228,121	248,221
減：撥備	<u>(97,306)</u>	<u>(97,306)</u>
	<u>130,815</u>	<u>150,915</u>
應付聯營公司賬款	<u>16,986</u>	<u>11,500</u>

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。應收／應付聯營公司賬款之賬面值與其公平值相約。

應收／應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

於二零一五年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註33(b)。

以下為於二零一五年十二月三十一日之本集團聯營公司，董事認為有關聯營公司對本集團而言屬重要。下表所列之聯營公司之股本僅包括普通股，有關股份由本集團直接持有；其註冊成立或登記國家亦為其主要營業地點。

二零一五年及二零一四年十二月三十一日之聯營公司投資性質

實體名稱	營業地點／	擁有權	關係性質	計量方法
	註冊成立國家	權益佔比(%)		
Zeta Estates Limited (「Zeta Estates」)	香港	33 $\frac{1}{3}$	附註1	權益法

附註1：Zeta Estates Limited為物業投資公司，該公司在香港投資工業及住宅物業。

有關本集團於聯營公司之權益概無或然負債。

聯營公司財務資料概要

下文載列Zeta Estates Limited之財務資料概要，有關資料按權益法入賬：

資產負債表概要

	Zeta Estates	
	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
流動		
現金及現金等價物	121,320	655
其他流動資產（不包括現金）	480,640	31,739
流動資產總額	<u>601,960</u>	<u>32,394</u>
金融負債（不包括貿易		
應付款項）	(420,294)	(453,242)
其他流動負債（包括貿易		
應付款項）	(487,916)	(41,979)
流動負債總額	<u>(908,210)</u>	<u>(495,221)</u>
非流動		
資產	10,701,927	12,259,593
負債	(1,706,725)	(1,892,166)
非流動資產總額	<u>8,995,202</u>	<u>10,367,427</u>
淨資產額	<u>8,688,952</u>	<u>9,904,600</u>

全面收益表概要

	Zeta Estates	
	截至 二零一五年 十二月三十一日 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 千港元
收益	1,768,065	147,025
銷售成本	(1,897,769)	-
其他收入及收益	8,867	4,203
投資物業公平值變動	514,293	607,000
行政開支	(75,503)	(78,195)
經營溢利	317,953	680,033
所得稅支出	(45,720)	(112,039)
本年度收入及總全面收益	<u>272,233</u>	<u>567,994</u>
應收聯營公司股息	<u>15,029</u>	<u>-</u>

上述資料反映聯營公司之金額列於財務報表上（而不是本集團應佔聯營公司之金額），並因本集團與該聯營公司之會計政策不同而加以調整。

財務資料概要對賬

	Zeta Estates	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一月一日之期初淨資產	9,904,600	9,336,606
期間溢利	272,233	567,994
股息支出	(1,487,881)	—
	<u>8,688,952</u>	<u>9,904,600</u>
十二月三十一日期末淨資產	<u>8,688,952</u>	<u>9,904,600</u>
於聯營公司之權益(33 $\frac{1}{3}$ %)	<u>2,896,317</u>	<u>3,301,533</u>
賬面值	<u><u>2,896,317</u></u>	<u><u>3,301,533</u></u>

21 可供出售之財務資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初	43,925	37,761
淨溢利(附註25)	2,423	6,346
註銷	—	(150)
貨幣換算差異	(65)	(32)
	<u>46,283</u>	<u>43,925</u>
年終	<u><u>46,283</u></u>	<u><u>43,925</u></u>

可供出售之財務資產分類載列如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市股權證券	35,863	33,424
會所債券	10,420	10,501
	<u>46,283</u>	<u>43,925</u>
	<u><u>46,283</u></u>	<u><u>43,925</u></u>

可供出售之財務資產之賬面值以港元為單位。

22 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
業務應收款項	876	2,895
其他應收款項	4,750	5,346
預付賬款及按金	2,512	1,555
	<u>8,138</u>	<u>9,796</u>

應收款項、預付賬款及按金之金額賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	8,013	9,645
人民幣	118	144
美元	7	7
	<u>8,138</u>	<u>9,796</u>

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。於二零一五年十二月三十一日，業務應收款項之876,000港元（二零一四年：2,895,000港元）經已逾期，但並無考慮減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30日內	876	2,697
31至60日	—	195
61至90日	—	—
超過90日	—	3
	<u>876</u>	<u>2,895</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，業務應收款項中並無個別確定為已減值。由於本集團的顧客眾多，有關業務應收款項並無重大之信貸風險。

其他應收款項乃提供客戶之預付款項及本集團可供出售財務資產之應收賬款，其金額為3,601,000港元（二零一四年：3,936,000港元）。該應收賬款為無抵押及無固定還款期。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，無其他應收款項個別確定為應被減值。

本集團除持有租戶的租賃按金作為抵押品外，並無持有任何質押作為抵押品。

其他組別列於業務應收款項及其他應收款項內並無減值資產。最高信貸風險承擔乃是每類應收賬款的公平值。

23 現金及銀行結存

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
無抵押原於超過三個月到期之定期存款	<u>60,029</u>	<u>38,814</u>
現金及現金等價物：		
銀行存款及現金	91,165	54,951
短期銀行存款（原於三個月內到期）	<u>723,996</u>	<u>275,122</u>
於現金流量表之現金及現金等價物	<u>815,161</u>	<u>330,073</u>
	<u><u>875,190</u></u>	<u><u>368,887</u></u>

現金及銀行結存金額之賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	757,848	241,947
人民幣	76,200	85,883
美元	41,137	41,057
其他	5	—
	<u>875,190</u>	<u>368,887</u>

註：

於二零一五年十二月三十一日，本集團於國內持有以人民幣結算之現金及銀行存款約25,920,000港元（二零一四年：21,021,000港元），該筆人民幣不可以自由地兌換外幣。

24 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股票數目	千港元	股票數目	千港元
已發行及已繳足：				
於一月一日	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	623,649
於二零一四年三月三日過渡至 無面值制度（註a）	—	—	—	58,250
於十二月三十一日	<u>1,247,298,945</u>	<u>681,899</u>	<u>1,247,298,945</u>	<u>681,899</u>

註：

- (a) 於二零一四年三月三日，根據香港條例（第622章）第37條附表11之過渡規定，有關股本溢價金額成為股本一部份。

25 儲備

	股份溢價 千港元	特別 資本儲備 千港元 (註a)	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	58,250	663	23,170	1,954	(4,503)	4,086,839	4,166,373
本年度溢利	-	-	-	-	-	247,203	247,203
其他全面收益：							
可供出售財務資產公平值之變動 (附註21)	-	-	6,346	-	-	-	6,346
貨幣換算差異	-	-	-	-	(555)	-	(555)
總全面收益	-	-	6,346	-	(555)	247,203	252,994
於二零一四年三月三日過渡至 無面值制度(附註24)	(58,250)	-	-	-	-	-	(58,250)
轉自特別資本儲備保留溢利(註a)	-	(30)	-	-	-	30	-
於二零一四年十二月三十一日	-	633	29,516	1,954	(5,058)	4,334,072	4,361,117
本年度溢利	-	-	-	-	-	195,718	195,718
其他全面收益：							
重估盈餘可供出售財務資產 公平值之變動(附註21)	-	-	2,423	-	-	-	2,423
可供出售物業、機械及設備轉移至 投資物業公平值之變動(附註17)	-	-	-	4,439	-	-	4,439
二零一四年之股息	-	-	-	-	-	(24,946)	(24,946)
貨幣換算差異	-	-	-	-	(992)	-	(992)
總全面收益	-	-	2,423	4,439	(992)	170,772	176,642
轉自特別資本儲備至保留溢利 (註a)	-	(633)	-	-	-	633	-
於二零一五年十二月三十一日	-	-	31,939	6,393	(6,050)	4,505,477	4,537,759

註：

- (a) 於二零一一年十二月九日，本公司股東通過特別股東決議案，批准削減本公司股份溢價。削減股份溢價之目的是削減本公司為數579,389,000港元的股份溢價賬，該削減的數額將用於該撤銷同等數值的本公司累計虧損。於二零一二年二月三日高等法院頒令之確認削減股份溢價賬之蓋印文本已送交香港公司註冊處處長，並於二零一二年二月八日獲正式註冊。

根據高等法院頒令，本公司同時建立一特別儲備賬，將2,655,000港元由留存利潤轉至特別資金儲備賬，如若本公司仍未支付2,655,000港元之債務或賠償，該儲備賬不能當作已實現之溢利及當作不可分配儲備。

在截止於二零一二年十二月三十一日的年度內，向公司索賠的部分欠款已結算，金額為1,992,000港元，這導致1,992,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤，並且將663,000港元留作不可分配的特別資金儲備。在截至二零一三年十二月三十一日的年度內，公司並無賠償餘下欠款。截至二零一四年十二月三十一日，公司再賠償欠款30,000港元。這導致30,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤，結果將633,000港元留作不可分配的特別資金儲備。在截止於二零一五年十二月三十一日的年度內，剩餘633,000港元的債務已解決，這導致633,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤。在截止於二零一五年十二月三十一日的年度內已沒有特別資金儲備。

26 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債之變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初	123,868	118,781
支出／(應付)至損益表(附註14)	11,129	5,087
年終	<u>134,997</u>	<u>123,868</u>

預期所有遞延所得稅負債於十二個月後支付。

本集團於本年度之遞延所得稅負債，並無考慮與涉及同一稅務司法權區有關結餘抵銷之變動如下：

	投資物業		其他		總額	
	公平值變動					
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年初	123,667	117,091	201	1,690	123,868	118,781
支出至綜合 損益表	11,129	6,576	-	(1,489)	11,129	5,087
年終	<u>134,796</u>	<u>123,667</u>	<u>201</u>	<u>201</u>	<u>134,997</u>	<u>123,868</u>

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限有關之稅務收益有可能透過未來應課稅盈利實現。本集團並無就可結轉以抵消未來應課稅收益的稅損4,144,000港元（二零一四年：3,823,000港元）確認遞延所得稅資產25,113,000港元（二零一四年：23,170,000港元）。未動用之稅損並無期限。

27 應付款項及應計費用

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
業務應付款項	56	17
其他應付款項及訂金	19,459	18,212
應計營業支出	<u>7,461</u>	<u>7,019</u>
	<u>26,976</u>	<u>25,248</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
30日內	<u>56</u>	<u>17</u>

應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	26,806	25,119
人民幣	170	129
	<u>26,976</u>	<u>25,248</u>

本集團應付款項及應計費用之公平值與其各自之賬面值相若。

28 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營活動產生之現金淨額之調節

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利	76,507	45,335
折舊及攤銷	4,991	7,178
淨匯兌虧損	2,496	2,495
處置物業、機械及設備虧損	–	139
可供出售之金融資產註銷	–	150
投資物業公平值之變動	(72,215)	(39,613)
股息收入	(1,350)	(1,200)
利息收入	(3,016)	(2,665)
	<u>7,413</u>	<u>11,819</u>
營運資金變動前之經營溢利	7,413	11,819
應收款項、預付賬款及按金之減少	1,658	1,253
應付款項及應計費用之增加	1,728	82
	<u>10,799</u>	<u>13,154</u>
經營活動產生之現金淨額	<u>10,799</u>	<u>13,154</u>

於現金流量表中，出售物業、機械及設備所得款項包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
賬面淨值	–	139
出售物業、機械及設備之虧損	–	(139)
出售物業、機械及設備所得款項	<u>–</u>	<u>–</u>

29 按類別劃分之金融工具

於結算日各類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
可供出售金融資產	<u>46,283</u>	<u>43,925</u>
貸款及應收賬款		
應收賬款及其他應收款項	6,713	8,241
應收聯營公司款項	130,815	150,915
現金及銀行結存	<u>875,190</u>	<u>368,887</u>
	<u>1,012,718</u>	<u>528,043</u>
合計	<u><u>1,059,001</u></u>	<u><u>571,968</u></u>

金融負債

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
金融負債已攤銷成本		
累計負債及其他應付款項中的		
金融負債	25,958	25,248
應付聯營公司款項	16,986	11,500
合計	<u>42,944</u>	<u>36,748</u>

30 承擔

(a) 資本承擔

有關本年底已簽約但未計提：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業－修理及維護	–	3,474
物業、機械及設備	680	–
	<u>680</u>	<u>3,474</u>

(b) 應收經營租賃租金

有關投資他物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	21,786	30,204
一年至五年	20,910	29,456
	<u>42,696</u>	<u>59,660</u>

31 關聯方交易

本集團根據聯營公司之經營收益之若干百分比釐定收取物業管理費約6,866,000港元(二零一四年:6,886,000港元)。

於二零一五年八月二十一日,本公司曾與城設(綜合)建築師事務所有限公司(「城設」)進行交易,獨立非執行董事沈埃迪先生持有超過百分之三十的實益股權,城設為本公司之附屬公司提供設計服務,費用為100,000港元。

本公司董事被視為主要管理本集團及向他們支付賠償細節,披露於綜合財務報表之附註12。

32 最終控股公司

董事視Fabulous Investment Limited(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司。

董事視Harlesden Limited(「Harlesden」)(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的最終控股公司。本公司最終由戴小明先生所控制,其為Harlesden之唯一股東。

33 主要附屬公司及聯營公司

(a) 主要附屬公司

名稱	註冊地點及法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務及營運地點
			由本公司直接持有	本集團持有	
亞證財務有限公司	香港, 有限責任公司	1,000股普通股/ 10,000港元	-	100	財務融資, 香港
亞證物業管理有限公司	香港, 有限責任公司	300,000股普通股/ 300,000港元	-	100	物業管理, 香港
耀啟投資有限公司	香港, 有限責任公司	2股普通股/ 2港元	-	100	物業投資, 香港
丹楓(中國)有限公司	香港, 有限責任公司	2股普通股/ 2港元	100	100	控股投資, 香港
丹楓(香港)有限公司	香港, 有限責任公司	1,000,000股普通股/ 1,000,000港元	100	100	控股投資, 香港
Dawna Range Company Limited	香港, 有限責任公司	2股普通股/ 20港元	-	100	控股投資, 香港

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務及 營運地點
			由本公司 直接持有	本集團持有	
鑽石物業管理有限公司	香港， 有限責任公司	1,000股普通股/ 10,000港元	—	100	物業管理， 香港
夏紀有限公司	香港， 有限責任公司	10,000股普通股/ 10,000港元	—	100	物業投資， 香港
敬安投資有限公司	香港， 有限責任公司	1,010,000股普通股/ 1,010,000港元	—	100	控股投資， 香港
萬利海外有限公司	英屬維京群島， 有限責任公司	1股普通股/ 1美元	—	100	物業投資， 中國大陸
東龍投資有限公司	英屬維京群島， 有限責任公司	1股普通股/ 1美元	—	100	物業投資， 中國大陸
智慧高爾夫(國際)有限公司	香港， 有限責任公司	60,000,000股普通股/ 60,000,000港元	—	100	控股投資， 香港
天權發展有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股/ 2港元	—	100	物業投資， 香港
榮陽房地產有限公司	英屬維京群島， 有限責任公司	1股普通股/ 1美元	—	100	物業投資， 中國大陸
深圳隆運諮詢服務有限公司	中國大陸， 有限責任公司	2,150,000美元 ⁽²⁾	—	100	商業諮詢， 中國大陸

(b) 主要聯營公司

名稱	註冊地點及 法律實體性質	已發行股本/ 繳足股本詳情	所佔股權百分比		主要業務及 營運地點
			由本公司 直接持有	本集團持有	
北京敬遠房地產開發 有限公司 ⁽¹⁾	中國大陸， 有限責任公司	61,220,000美元 ⁽²⁾	—	29.4	物業發展， 中國大陸
浩博投資有限公司	香港， 有限責任公司	100股普通股/ 10,000港元	—	50	控股投資， 香港
建唐置業有限公司	香港， 有限責任公司	1,000,000股普通股/ 10,000,000港元	—	50	物業投資， 香港
Zeta Estates Limited	香港， 有限責任公司	9,900股普通股/ 990,000港元	—	33.33	物業投資， 香港

⁽¹⁾ 中外合資合營公司⁽²⁾ 已繳註冊資本

34 資產負債表及公司儲備變動

資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、機械及設備	132	893
附屬公司	301,652	347,569
可供出售之金融資產	8,870	8,920
	<u>310,654</u>	<u>357,382</u>
流動資產		
應收款項、預付賬款及按金	933	511
應收附屬公司賬款	140,000	140,000
可收回所得稅	393	471
現金及銀行結存	800,136	285,957
	<u>941,462</u>	<u>426,939</u>
總資產	<u><u>1,252,116</u></u>	<u><u>784,321</u></u>
權益		
股本	681,899	681,899
儲備(註a)	563,240	84,483
總權益	<u>1,245,139</u>	<u>766,382</u>
負債		
流動負債		
應付款項及應計費用	6,624	6,741
應付聯營公司賬款	353	11,198
總負債	<u>6,977</u>	<u>17,939</u>
總權益及負債	<u><u>1,252,116</u></u>	<u><u>784,321</u></u>

註(a)公司儲備變動

	股份溢價 千港元	特別 資本儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	58,250	663	2,647	51,045	112,605
本年度溢利	-	-	-	28,019	28,019
可供出售財務資產公平值之變動	-	-	2,109	-	2,109
於二零一四年三月三日過渡至 無面值制度	(58,250)	-	-	-	(58,250)
轉自特別資本儲備至保留溢利	-	(30)	-	30	-
於二零一四年十二月三十一日	-	633	4,756	79,094	84,483
本年度溢利	-	-	-	503,753	503,753
二零一四年之股息	-	-	-	(24,946)	(24,946)
可供出售財務資產公平值之變動	-	-	(50)	-	(50)
轉自特別資本儲備至保留溢利	-	(633)	-	633	-
於二零一五年十二月三十一日	-	-	4,706	558,534	563,240

35 報告期後事項

繼截至二零一五年十二月三十一日止及截至本報告日止，本公司於市場購回其本身之股份總數為4,874,000股，總額約為6,538,000港元（包括費用），及取消所有購回股份之股票。

3. 丹楓集團之未經審核簡明綜合財務資料

以下載列丹楓集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）所載之未經審核簡明綜合財務表連同相關附註全文。本節所用詞彙與中期報告所界定者具有相同涵義。

中期簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		二零一六年	二零一五年
		千港元	千港元
收益	3	28,070	25,755
其他收入		2,499	1,522
其他淨利益	4	15,227	–
租金及差餉		(258)	(265)
樓宇管理費		(3,058)	(2,897)
僱員成本（包括董事酬金）		(11,616)	(9,210)
折舊及攤銷		(2,128)	(2,942)
維修及保養		(361)	(3,143)
行政開支		(6,958)	(4,757)
未計入投資物業之公平值變動的			
經營溢利		21,417	4,063
投資物業之公平值變動	11	5,660	41,385
經營溢利	5	27,077	45,448
應佔聯營公司業績	6	(35,686)	83,591
除所得稅前（虧損）／溢利		(8,609)	129,039
所得稅支出	7	(1,937)	(6,600)
本期（虧損）／溢利		<u>(10,546)</u>	<u>122,439</u>
股息	8	<u>–</u>	<u>–</u>
		港仙	港仙
每股（虧損）／溢利			
基本及攤薄	9	<u>(0.85)</u>	<u>9.82</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		千港元	千港元
期內(虧損)/溢利		<u>(10,546)</u>	<u>122,439</u>
其他全面(虧損)/收益如下：			
在未來期間可能將重新分類至			
損益之項目			
重估－建築物盈餘	10	–	4,439
可供出售金融資產之公平值變動		(936)	1,035
幣值換算調整		<u>(161)</u>	<u>–</u>
期內其他全面(虧損)/收益， 除稅後		<u>(1,097)</u>	<u>5,474</u>
期內總全面(虧損)/收益		<u><u>(11,643)</u></u>	<u><u>127,913</u></u>

中期簡明綜合資產負債表
於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	10	85,240	86,050
投資物業	11	1,038,750	1,033,090
租賃土地		24,267	24,629
聯營公司	12	3,158,109	3,193,795
可供出售之金融資產		45,526	46,283
		<u>4,351,892</u>	<u>4,383,847</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金 及其他應收款項	13	8,818	8,138
應收聯營公司賬款	12	–	130,815
可取回所得稅		–	628
現金及銀行結存	14	1,104,071	875,190
		<u>1,112,889</u>	<u>1,014,771</u>
總資產		<u>5,464,781</u>	<u>5,398,618</u>
權益			
股本	15	681,899	681,899
儲備	16	4,333,214	4,537,759
總權益		<u>5,015,113</u>	<u>5,219,658</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		135,535	134,997
流動負債			
應付款項及應計費用	17	214,706	26,976
應付聯營公司賬款	12	98,655	16,986
應付所得稅		772	1
		<u>314,133</u>	<u>43,963</u>
總負債		<u>449,668</u>	<u>178,960</u>
總權益及負債		<u>5,464,781</u>	<u>5,398,618</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	股本 千港元	特別 股本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)	681,899	633	26,412	4,334,072	5,043,016
期內溢利	-	-	-	122,439	122,439
重估建築物盈餘	-	-	4,439	-	4,439
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,035	-	1,035
期內其他全面收益	-	-	5,474	-	5,474
期內總全面收益	-	-	5,474	122,439	127,913
支付二零一四年之末期股息	-	-	-	(24,946)	(24,946)
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	681,899	633	31,886	4,431,565	5,145,983

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五年十二月三十一日(經審核)	681,899	32,282	4,505,477	5,219,658
期內虧損	-	-	(10,546)	(10,546)
可供出售金融資產之公平值變動	-	(936)	-	(936)
幣值換算調整	-	(161)	-	(161)
期內其他全面虧損	-	(1,097)	-	(1,097)
期內總全面虧損	-	(1,097)	(10,546)	(11,643)
支付二零一五年度末期股息	-	-	(186,364)	(186,364)
股份回購(註15)	-	-	(6,538)	(6,538)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	681,899	31,185	4,302,029	5,015,113

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	18	21,152	9,126
經營活動產生之現金淨額		<u>21,152</u>	<u>9,126</u>
投資活動之現金流量			
購買物業、機械及設備		(1,105)	(56)
出售物業、機械及設備所得款項		82	—
購買可供出售之金融資產		(190)	—
已收利息		2,499	1,522
應收聯營公司賬款之(增加)/ 減少		130,815	(33,164)
應付聯營公司賬款之增加		81,669	—
無抵押當購買時原於超過三個月 到期之定期存款之減少		19,870	38,814
已收可供出售金融資產之股息		1,500	1,350
已收聯營公司股息		—	100,000
投資活動產生之現金淨額		<u>235,140</u>	<u>108,466</u>
融資活動的現金流量			
已派股息	8	—	(24,946)
股份回購		(6,538)	—
融資活動所用現金淨額		<u>(6,538)</u>	<u>(24,946)</u>
現金及現金等價物之增加		249,754	92,646
於期初之現金及現金等價物		815,161	330,073
匯率變動		(1,003)	—
於期末之現金及現金等價物		<u>1,063,912</u>	<u>422,719</u>
分析現金及現金等價物			
現金及銀行結存		325,923	68,001
無抵押當購買時原於少於三個月 到期之定期存款		737,989	354,718
	14	<u>1,063,912</u>	<u>422,719</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1 一般資料

丹楓控股有限公司（「本公司」）為一間在香港成立及註冊之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

簡明綜合中期財務資料已於二零一六年八月二十三日獲董事會批准。

綜合中期財務資料以港元列示，除非另有陳述。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

截至二零一五年十二月三十一日止之財務資料已包括截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料作為比較資料，該比較資料不會令本公司於該年度內產生法定年度合併財務報表，但源於有關財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條，關於法定財務報表的額外資料披露如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）之第六分部第三部分第662(3)條之要求遞交截至二零一五年十二月三十一日止之財務報表予公司註冊處處長。

該財務報表已經公司核數師提交報告。核數師報告書無保留意見；在核數師報告亦無提述作保留的情況下以強調的方式促請有關的人注意的任何事宜；及概無載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料是根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）34《中期財務報告》及遵守上市條例之相關披露條款而編製。簡明綜合中期財務資料需與根據香港財務準則（「香港財務準則」）編製的截至二零一五年十二月三十一日止財務報表一併閱讀。

在這些年度財務報表說明，中期財務資料之會計政策、計算方法、財務風險管理、關建會計估算及判斷與編製截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

中期所得稅支出，是根據預計年度之溢利按應課稅率計算。

於本中期期間，並無任何第一次採納之經修訂準則及詮釋對本集團有無任何重大影響。

由二零一六年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之經修訂準則：

		開始或以後之 會計期間生效
香港財務準則10及 香港會計準則28 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待確定
香港財務準則15	與客戶合約的收入	二零一八年一月一日
香港財務準則9	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務準則16	租賃	二零一九年一月一日

本集團現正評估對開始應用上述經修訂的香港財務準則之影響，並認為在現時未能說出上述之經修訂的香港財務準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

3 收益及分類資料

收益列示如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
投資物業的租金	20,705	18,562
物業管理費	5,865	5,843
非上市投資之股息收入	1,500	1,350
	<u>28,070</u>	<u>25,755</u>

本公司的執行董事已確認為最高的營運決策者。執行董事考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營業分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

位於香港之非流動資產總值（不包括聯營公司及可供出售金融資產）為1,117,508,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,112,512,000港元），位於中國內地之該等非流動資產總值為30,749,000港元（二零一五年十二月三十一日：31,257,000港元）。

4 其他淨利益

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
淨匯兌虧損	(1,000)	—
處置物業、機械及設備利益	80	—
撥回呆賬撥備（註）	16,147	—
	<u>15,227</u>	<u>—</u>

註：

於二零一六年五月三十日，獲得前一間附屬公司－北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產財產第二次分配。因此，丹耀之前呆賬撥備按已收現金額撥回至綜合損益表。

5 經營溢利

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
投資物業（可帶來租賃收入）之開支	3,763	6,040
投資物業（不可帶來租賃收入）之開支	26	140
	<u>3,789</u>	<u>6,180</u>

6 應佔聯營公司業績

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
投資物業之公平值之變動（註）	(12,751)	161,700
稅項	2,104	(26,681)
	<u>(10,647)</u>	<u>135,019</u>

註：

聯營公司之投資物業是由戴德梁行（前稱戴德梁行）進行估值，其為獨立專業之合資格測量師。估值（按資本化淨租金收入減去適當開支）及潛在可收回之收入，或參考相關市場的銷售交易直接比較釐定。

7 所得稅支出

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5%（截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。在中國內地產生之稅項亦已根據中國內地現時適用之稅率作出撥備。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
本期所得稅		
香港	1,399	646
遞延所得稅	538	5,954
	<u>1,937</u>	<u>6,600</u>

利得稅費用由管理層按照整個財政年度以每年利得稅費用加權平分法估計。截至二零一六年十二月三十一日止，每年利得稅費用加權平分法以16.5%（截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%）估計。

8 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
每股普通股中期股息：無		
（二零一五年：無）	<u>-</u>	<u>-</u>

註：

本公司董事會議決不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

於二零一六年五月二十五日，本公司舉行股東週年大會通過派發計至二零一五年十二月三十一日年度之末期特別股息186,364,000港元。該末期特別股息已於二零一六年七月五日支付。

9 每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利乃根據本集團權益持有人應佔虧損10,546,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月:溢利122,439,000港元)及期內加權平均數為1,243,802,170股(二零一五年六月三十日:1,247,298,945股)已發行普通股股份而計算。

由於兩段期間並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份,故每股攤薄(虧損)/溢利相等於每股基本(虧損)/溢利。

10 物業、機器及設備

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
於二零一六年/二零一五年 一月一日之賬面值	86,050	135,717
重估—建築物盈餘	—	4,439
添置	1,105	991
出售	(2)	—
轉移至投資物業	—	(50,500)
匯率調整	(22)	(84)
折舊	(1,891)	(4,513)
	<u>85,240</u>	<u>86,050</u>
於二零一六年六月三十日/ 二零一五年十二月三十一日之 賬面淨值	<u>85,240</u>	<u>86,050</u>

11 投資物業

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
於二零一六年/二零一五年 一月一日	1,033,090	910,375
轉移至物業、機械及設備	—	50,500
公平值之變動	5,660	72,215
	<u>1,038,750</u>	<u>1,033,090</u>
於二零一六年六月三十日/ 二零一五年十二月三十一日	<u>1,038,750</u>	<u>1,033,090</u>

公平值層級

說明	於二零一六年六月三十日的 公平值計量所用層級		
	相同資產 於活躍市場 所報價格 (第一層)	其他重大 可觀察輸入 (第二層)	重大 不可觀察輸入 (第三層)
	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—香港	—	993,600	—
— 住宅樓宇—香港	—	45,150	—
未經審核	<u>—</u>	<u>1,038,750</u>	<u>—</u>

說明	於二零一五年十二月三十一日的 公平值計量所用層級		
	相同資產 於活躍市場 所報價格 (第一層)	其他重大 可觀察輸入 (第二層)	重大 不可觀察輸入 (第三層)
	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—香港	—	985,740	—
— 住宅樓宇—香港	—	47,350	—
經審核	<u>—</u>	<u>1,033,090</u>	<u>—</u>

本公司政策確認轉撥是由於事件發生或情況變化當日，由公平值層級的轉入及轉出。

期內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

本集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。就投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務匯告對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監（財監）及審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，財監、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，此等物業的公平值已由戴德梁行（前稱戴德梁行）釐定。

於各財政年度末，財務部會：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入；
- 與去年的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值透過將淨租金收入撥充資本並計及潛在的支出及復歸收入潛能或在適用時採用直接比較法，並參考有關市場的相關銷售交易釐定。

期內估值技術並無變動。

12 聯營公司

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	<u>3,158,109</u>	<u>3,193,795</u>
應收聯營公司賬款	97,306	228,121
減：撥備	<u>(97,306)</u>	<u>(97,306)</u>
	<u>—</u>	<u>130,815</u>
應付聯營公司賬款	<u>98,655</u>	<u>16,986</u>

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。

13 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	1,644	876
其他應收款項	5,561	4,750
預付賬款及按金	<u>1,613</u>	<u>2,512</u>
	<u>8,818</u>	<u>8,138</u>

業務應收款項乃租客所欠之租金及物業管理費，該欠款應於提交發票時支付。本集團業務應收款項扣除撥備及根據發票日期的賬齡如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>1,644</u>	<u>876</u>

14 現金及銀行結存

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
無抵押原於超過三個月到期之 定期存款	<u>40,159</u>	<u>60,029</u>
現金及現金等價物：		
銀行存款及現金	325,923	91,165
短期銀行存款（原於三個月內到期）	<u>737,989</u>	<u>723,996</u>
現金流量表之現金及 現金等價物分析	<u>1,063,912</u>	<u>815,161</u>
合計	<u><u>1,104,071</u></u>	<u><u>875,190</u></u>

15 股本

	未經審核 二零一六年		經審核 二零一五年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足：				
於二零一六年／二零一五年 一月一日	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	681,899
股份回購	<u>(4,874,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一六年六月三十日／ 二零一五年十二月三十一日	<u>1,242,424,945</u>	<u>681,899</u>	<u>1,247,298,945</u>	<u>681,899</u>

註：

於本期間內，本集團於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份4,874,000股。而支付該股份之總額合共6,538,000港元已從保留溢利中扣除。

16 儲備

於二零一一年十二月九日，本公司股東通過特別股東決議案，批准削減本公司股份溢價。削減股份溢價之目的是削減本公司為數579,389,000港元的股份溢價賬，該削減的數額將用於該撤銷同等數值的本公司累計虧損。於二零一二年二月三日高等法院頒令之確認削減股份溢價賬之蓋印文本已送交香港公司註冊處處長，並於二零一二年二月八日獲正式註冊。

根據高等法院頒令，本公司同一時間由留存利潤轉至特別股本儲備賬2,655,000港元，若該2,655,000港元公司債項尚未償還，該儲備賬不能當作已實現之溢利及當作為不可分配儲備。

在截止於二零一二年十二月三十一日的年度內，向公司索償的部份欠款已結算，金額為1,992,000港元，這導致1,992,000港元由特別股本儲備轉為可分配的留存利潤，結果將663,000港元留作不可分配的特別股本儲備。在截至二零一三年十二月三十一日的年度內，公司並無償還餘下欠款。在截至二零一四年十二月三十一日止，公司再償還30,000港元，這導致30,000港幣由特別股本儲備轉為可分配的留存利潤。結果，截至二零一五年十二月三十一日止，將633,000港元留作不可分配的特別股本儲備，在截至二零一五年十二月三十一日的年度內，剩餘633,000港元的債務已解決，這導致633,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤。由二零一五年十二月三十一日開始，本集團並無特別股本儲備。

17 應付款項及應計費用

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	338	56
其他應付款項	21,377	19,459
應付股息 (註8)	186,364	-
應計營運支出	6,627	7,461
	<u>214,706</u>	<u>26,976</u>

本集團業務應付款項之賬齡如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>338</u>	<u>56</u>

18 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營活動產生之現金淨額之調節

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
經營溢利	27,077	45,448
折舊及攤銷	2,128	2,942
淨匯兌虧損	1,000	—
處置物業、機械及設備利益	(80)	—
撥回呆賬撥備	(16,147)	—
投資物業公平值之變動	(5,660)	(41,385)
已收可供出售金融資產之股息	(1,500)	(1,350)
利息收入	(2,499)	(1,522)
	<u>4,319</u>	<u>4,133</u>
營運資金變動前之經營溢利	4,319	4,133
應收款項、預付賬款及按金之減少	15,467	1,677
應付款項及應計費用之增加	1,366	3,316
	<u>15,467</u>	<u>3,316</u>
經營活動產生之現金淨額	<u>21,152</u>	<u>9,126</u>

於簡明綜合現金流量表中，出售物業、機械及設備所得款項包括：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
賬面淨值	2	—
出售物業、機械及設備之利益	80	—
	<u>80</u>	<u>—</u>
出售物業、機械及設備所得款項	<u>82</u>	<u>—</u>

19 財務資產及財務負債之公平值

於資產負債表內以公平值計算之金融工具，需以下列公平值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第一層）。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第三層）。

以下為本集團於二零一六年六月三十日按公平值計量的金融資產。有關按公平值計量投資物業的披露，請參閱附註11。

於二零一六年六月三十日，本集團之資產以公平值計算是為可供出售之金融資產，其中10,079,000港元（二零一五年十二月三十一日：10,420,000港元）為第二層工具，而35,257,000港元（二零一五年十二月三十一日：35,863,000港元）則為第三層工具。截至二零一六年六月三十日止六個月，於第三層工具之公平值變動為606,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：2,439,000港元）。

期內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

並無於活躍市場交易的金融工具（例如場外衍生工具）公平值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據（如有）而盡可能少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公平值所需全部重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

倘一項或多項重大輸入並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

於中期結算日，本集團其他財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相約。

公平值之決定以市場報價為基準，否則參考專業估值及／或對影響該金融工具價值因素作出假設及估計後所產生之估算，而更改該等假設及估計，以其他合理及可能之假設及估計再作估算，不會對本集團之中期業績及於中期結算日之財務狀況有重大影響。

20 承擔

(a) 資本承擔

有關本年底已簽約但未計提：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
物業、機械及設備	—	680

(b) 應收經營租賃租金

有關投資物業之不可解除經營租賃下之未來最低應收租賃租金按下列年期收取：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
一年內	38,527	21,786
一年至五年	44,811	20,910
	<u>83,338</u>	<u>42,696</u>

21 關聯方交易

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>3,187</u>	<u>3,536</u>

本集團向本集團之聯營公司收取物業管理收入3,187,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：3,536,000港元），乃按雙方同意之租金收入百份率計算。

於二零一六年二月十八日，本公司曾與城設（綜合）建築師事務所有限公司（「城設」）進行交易，獨立非執行董事沈埃迪先生持有超過百分之三十的實益股權，城設為本公司之附屬公司提供設計服務，費用為100,000港元。

4. 債務聲明

截至二零一六年八月三十一日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時止，丹楓集團之債務約為131,000,000港元，即應付聯營公司之無抵押賬款。

除上文所述或綜合文件其他章節所披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一六年八月三十一日營業時間結束時，丹楓集團並無其他已發行、流通在外及獲授權或以其他方式設立惟未發行之債務證券、銀行透支、貸款、其他借貸、借貸性質債務、承兌、租購承擔、尚未解除按揭及押記、或然負債或擔保。

5. 重大變動

丹楓董事確認，自二零一五年十二月三十一日（即丹楓集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）以來直至最後實際可行日期（包括該日），丹楓集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

6. 丹楓集團之物業之賬面值之對賬

於二零一五年十二月三十一日（即編製丹楓集團之最近期經審核財務報表之結算日期），丹楓集團所持物業之估值為4,850,030,000港元。根據本綜合文件附錄三所載估值報告，丹楓集團於二零一六年九月三十日所持物業當時之市值為約5,002,020,000港元。

以下所載為該等物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值與其於二零一六年九月三十日之市值之間之差額之對賬：

	千港元
丹楓集團於二零一五年十二月三十一日所持物業之賬面值	4,850,027
自二零一五年十二月三十一日至 二零一六年九月三十日期間之公平值收益	<u>151,990</u>
丹楓集團於二零一六年九月三十日所持物業之市值	<u><u>5,002,017</u></u>

以下乃由獨立物業估值師戴德梁行有限公司就 貴集團於二零一六年九月三十日之物業之市值所編製之函件全文連同估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件內。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：物業組合估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照 閣下之指示對丹楓控股有限公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊並取得吾等認為必要之其他相關資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於二零一六年九月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版），市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易而可換取之估計金額」。

估值假設

於進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之規定。

吾等之估值並無考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

就位於中國之物業而言，吾等在物業估值過程中倚賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就 貴集團各項物業之業權所提供之資料及意見。

吾等在本估值中並無就該等物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假定該等物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

對該等物業估值時，吾等按照吾等所獲提供有關淨租金收入的金額予以資本化，並適當地計入支出及租賃約滿後重續租約的潛在收入的可能性，或在適當時透過參考相關市場上所得可資比較銷售交易以直接比較法進行估值。

根據 貴集團提供的資料，於出售位於香港之物業時將產生的潛在稅務責任為溢利稅，其按出售時之純利（惟扣除任何屬資本性質之溢利）之16.5%計算。就出售位於中國之物業之相關潛在稅務責任而言，其將包括(a)增值稅、(b)企業所得稅（標準稅率為25%）及(c)土地增值稅（稅率為30%至60%之累進稅率）。出售該等物業之確切稅務影響視乎出售時之通行規則及法規而定。

誠如 貴集團所告知，就第一類第1至6號及第11至13號物業（為 貴集團於香港持作投資之物業）、第二類物業（為 貴集團於香港持作業主自用之物業）、第三類及第四類物業（為 貴集團於中國持作投資及持作業主自用之物業）而言， 貴集團不擬出售或轉讓該等物業權益，故於不久將來不太可能確定有關稅務責任。而就第一類第7至10號物業（為 貴集團於香港持作投資之物業）而言，於出售後，相關稅項責任將很可能具體化。誠如 貴集團所告知，有關第一類第7至10號物業之潛在稅項責任之總估計金額為約243,940,000港元，其已於 貴集團於二零一六年六月三十日之賬目內悉數作出撥備。

資料來源

吾等在相當大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等獲 貴集團提供有關各項物業之規劃批准、法定通告、地役權、年期、租約、佔用詳情、 貴集團應佔權益、預售情況、地盤及建築面積等事宜及所有其他相關事項的意見。

所附估值證書所載的尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件所載資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值屬重要的資料的真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

土地年期

在評估 貴集團於中國持有之第三類及第四類物業時，吾等已假定有關物業之可轉讓土地使用權已以象徵式土地使用費出讓，並已全數繳清應付之地價。除另有說明者外，吾等已假定各物業之承讓人或使用人有權於各獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地自由使用、佔用、轉租或出讓相關物業。

業權調查

吾等已就位於香港之物業向有關的土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無細察文件原件以核實所有權或核實任何文件的任何修訂。所用之所有文件及租約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無對位於中國之物業進行業權查冊，惟吾等已參考獲提供的業權文件的副本。

實地視察

吾等香港辦事處的估值師李明衛及莊凱婷（二人均持有物業管理學士學位並擁有逾三年物業估值經驗）以及中國估值師甄杏嬋（持有工程學學士學位並擁有逾十二年物業估值經驗）及劉鵬博（持有城市規劃碩士學位並擁有逾五年物業估值經驗）於二零一六年十月曾視察該等物業之外部及於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。除另有說明者外，吾等無法進行實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，且吾等假定交予吾等的文件副本所載的面積為正確。

貨幣

除另有說明者外，第一類至第二類物業之市值以港元（「港元」）呈列，而第三類至第四類物業之市值以人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

九龍
九龍灣
宏光道一號
億京中心A座33樓
丹楓控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
香港測量師學會會員
謹 啟

二零一六年十一月十八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業估值師（產業測量組），彼於香港及中國物業估值方面擁有逾三十年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一六年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
第一類 – 貴集團於香港持作投資之物業			
1. 香港鴨脷洲 海怡路22號 海怡半島 22座(美華閣) 5樓F室	9,900,000港元	100%	9,900,000港元
2. 九龍尖沙咀東加連威老道100號 港晶中心整個地庫, 地下低層, 地下1-5、10-49、50-57、59-66號商舖, 1樓1B、2-7、10-22、24、25、29-32、33-42、 43、44、48及56號商舖, 2樓及3樓整層, 4樓(車庫)連同入口及由地下層通往車庫之 車輛升降機槽(包括其內之車輛升降機)及 地下兩個停車位以及預留區域(包括屋頂及外牆)	A部分: 1,119,300,000港元 B部分: 210,700,000港元 C部分: 30,000,000港元	80% 40% 100%	895,440,000港元 84,280,000港元 30,000,000港元
3. 香港灣仔皇后大道東58-64號 帝后商業中心地庫層; 地下A、B、C、D及F室; 一樓; 2樓C及D室; 3樓A、B、C及D室; 5樓B及C室; 7樓A、B及C室; 8樓A、B及C室; 9樓A及C室; 10樓C室; 11樓A、B及C室; 16樓A室; 19樓A及B室; 以及21樓整層	352,000,000港元	50%	176,000,000港元
4. 香港金鐘夏慤道16號 遠東金融中心地下低層A、B室及儲物室; 地下C1、C2、C3及D室; 地下上層A1、A3、A4、A5、 A6、B、C、D1、D2、D3及E室; 2樓平台; 及地下低層屋頂及11個停車位	1,136,000,000港元	5%	56,800,000港元

物業	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一六年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
5. 九龍油塘草園街4號華順工業大廈地下低層及地下整層；1樓D及E室；3樓A、B及G室；4樓E室及平台以及G室及平台；5樓B、C、E、G及P室；6樓C、F及G室；8樓A、C、D、G及H室以及其屋頂，1樓P4及P5號私人停車位、L2、L3、L7、L12、L13號貨車停車位及C15號貨櫃車停車位及地下低層L14及L15號貨車停車位	350,000,000港元	50%	175,000,000港元
6. 香港鴨脷洲利興街10號港灣工貿中心(第一期)之多個單位及利樂街2號海灣工貿中心(第二期)之多個單位	5,194,000,000港元	佔 $\frac{1}{3}$	1,731,333,000港元
7. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第二期C區棕櫚徑60、62、68、70、76、78、97、99、105、107、113、115、121及123號屋，及松柏徑108、110及134號屋	1,380,000,000港元	佔 $\frac{1}{3}$	460,000,000港元
8. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第三期棕櫚徑129、131、137、139、145、147及153號屋，及松柏徑63、65、71、73、79、81、87、89、95、97、101、140、142、148、150、158、164、166、172、174及178號屋	2,369,400,000港元	佔 $\frac{1}{3}$	789,800,000港元
9. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第四期1、3、6、7及10座之27個住宅單位及143個停車位	777,600,000港元	佔 $\frac{1}{3}$	259,200,000港元
10. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第一期棕櫚徑1號及69號屋	146,000,000港元	佔 $\frac{1}{3}$	48,667,000港元
11. 新界屯門屯利街1號華都花園2樓95及97號停車位	1,500,000港元	50%	750,000港元

物業	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一六年 九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
12. 九龍九龍灣宏光道1號 億京中心A座33樓D及E室	58,000,000港元	100%	58,000,000港元
13. 九龍何文田科發道2號 懿蒼21樓B室及3樓C56號停車位	35,200,000港元	100%	35,200,000港元
	第一類總計：		4,810,370,000港元
	13,169,600,000港元		4,810,370,000港元
第二類 — 貴集團於香港持作業主自用之物業			
14. 香港鴨脷洲利興街10號 港灣工貿中心9樓13號車間	5,060,000港元	100%	5,060,000港元
15. 九龍九龍灣宏光道1號 億京中心A座33樓A、B及C室 以及2樓P24及P57號停車位	96,000,000港元	100%	96,000,000港元
16. 新界西貢將軍澳唐賢街9號 天晉1座45樓C室(包含平台)以及 R151及R152號停車位	43,000,000港元	100%	43,000,000港元
	第二類總計：		144,060,000港元
	144,060,000港元		144,060,000港元
第三類 — 貴集團於中國持作投資之物業			
17. 中國北京東城區王府井大街99號 王府井世紀廣場7樓B712室	人民幣2,660,000元	100%	人民幣2,660,000元
	第三類總計：		人民幣2,660,000元
	人民幣2,660,000元		人民幣2,660,000元

物業	於二零一六年	貴集團 應佔權益	於二零一六年
	九月三十日 現況下之市值		九月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
第四類 – 貴集團於中國持作業主自用之物業			
18. 中國北京東城區王府井大街99 號王府井世紀廣場5樓A505室	人民幣6,820,000元	100%	人民幣6,820,000元
19. 中國北京東城區王府井大街99號 王府井世紀廣場9樓B902室	無商業價值	100%	無商業價值
20. 中國北京朝陽區建國門外大街四號 銀泰中心A座15樓1802及1809室	人民幣18,900,000元	100%	人民幣18,900,000元
21. 中國廣東省深圳南山區 西麗高爾夫球場聚寧山莊 (1區)1棟1樓B102室	人民幣13,000,000元	100%	人民幣13,000,000元
	第四類總計：		人民幣38,720,000元
	人民幣38,720,000元		人民幣38,720,000元

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
1. 香港鴨脷洲 海怡路22號 海怡半島22座 (美華閣)5樓F室	該物業包括一個大型住宅發展項目之一幢37層(包括地下)高住宅大樓5層之一個住宅單位。該物業於一九九四年落成。	於估值日期， 該物業為空置。	9,900,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 9,900,000港元)
鴨脷洲內地段 第121號餘段之 之若干份數	該物業之建築面積約為1,100平方呎(102.19平方米)。 該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之住宅發展項目。 該物業根據換地條件第UB11998號向政府取得而持有，年期自一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日屆滿。該物業須繳交之地租為每年該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司耀啟投資有限公司。
- (2) 根據日期為二零一五年十二月二十四日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖編號S/H5/30，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 九龍尖沙咀東 加連威老道100號 港晶中心整個地庫， 地下低層， 地下1-5、10-49、 50-57、59-66號 商舖：1樓1B、2-7、 10-22、24、25、29- 32、33-42、43、44、 48及56號 商舖：2樓及3樓 整層；4樓（車庫） 連同入口及 由地下層通往 車庫之車輛 升降機槽（包括其內 之車輛升降機）及 地下兩個停車位 以及預留區域 （包括屋頂及外牆）	該物業包括地下及一層之多個商舖、 整個地庫、地下低層、二層及三層、 四層車庫層連同多個附屬區域、預留 區域及一幢於一九八二年落成之16 層高（包括2層地庫）商業樓宇之外 牆。 該物業之總建築面積（不包括停車位 區域）約為147,544平方呎（13,707.17 平方米）。 該物業所在地區有公共交通工具可 到達，並為有不同樓齡之商業發展項 目。 該物業根據賣地條件第11281號向政 府取得而持有，年期自一九七八年 十二月十一日起為期75年，可再續期 75年。整個地段須繳交之地租為每年 1,000港元。	於估值日期，除該物業 中總建築面積約1,075 平方呎（99.87平方米） 之一部分現為空置外， 餘下部分出租予不同 租戶，租期主要為期二 至九年，最遲租約於二 零二二年三月屆滿， 每月應收總租金約為 3,946,000港元，大部份 租金不包括差餉及管理 費。	A部分 1,119,300,000港元 （貴集團應佔 80%權益： 895,440,000港元） B部分 210,700,000港元 （貴集團應佔 40%權益： 84,280,000港元） C部分 30,000,000港元 （貴集團應佔 100%權益： 30,000,000港元）
九龍內地段第10600 號之若干份數			(見下文附註(1))

附註：

(1) 該物業之不同部分及彼等各自之登記業主之詳情如下：

A部分：	登記業主
1層7號商舖	以分權共有形式： 立大投資有限公司(80%) 祐福行有限公司(20%)
1層10號商舖	以分權共有形式： 雅威投資有限公司(80%) 祐福行有限公司(20%)
1層11號商舖	以分權共有形式： 嘉安投資有限公司(80%) 祐福行有限公司(20%)
1層12號商舖	以分權共有形式： 威雅投資有限公司(80%) 祐福行有限公司(20%)
地庫及地下低層、 地下層1-5、10-49、 59-66號商舖、一層1B、 2-6、13-22、24、25、 29-32、43、44、48及 56號商舖、二層及三層及 預留區域(包括屋頂及 外牆)	以分權共有形式： 夏紀有限公司(80%)及 祐福行有限公司(20%)
B部分：	
地下層50-57號商舖及 一層33-42號商舖	以分權共有形式： 夏紀有限公司(40%)及 Rococo Estate Limited (60%)
C部分：	
四層(車庫)連同入口及 由地下層通往車庫之 車輛升降機槽(包括其內之 車輛升降機)及地下層 兩個停車位	夏紀有限公司

(2) 貴集團於該物業A部分、B部分及C部分之應佔權益分別為80%、50%及100%。

(3) 根據日期為二零一三年十二月三日之尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/28，該物業劃分作「商業」用途。

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 香港灣仔 皇后大道東58-64號 帝后商業中心 地庫層；地下A、B、 C、D及F室；一樓； 2樓C及D室；3樓A、 B、C及D室；5樓B 及C室；7樓A、B及 C室；8樓A、B及C 室；9樓A及C室；10 樓C室；11樓A、B及 C室；16樓A室；19樓 A及B室；以及21樓 整層 內地段第2243號餘 段之若干份數	該物業包括一幢22層（包括地庫）高 商業樓宇之地庫及地下層之多個商 業單位以及多個樓層之多個辦公室 單位。該樓宇於一九八二年落成。 該物業之總建築面積約為27,457平方 呎（2,550.81平方米）。 該物業所在地區有公共交通工具可 到達，並為有不同樓齡之商業及住宅 發展項目。 該物業按政府租契向政府取得而持 有，年期自一八四四年七月九日起， 為期999年。該地段須繳交之地租為 每年30港元。	於估值日期，除該物業 中總建築面積約1,811平 方呎（168.25平方米）之 一部分空置外，該物業 根據不同租約出租，租 期主要為期二至三年， 最遲租約於二零一九年 三月屆滿，應收總月租 約754,000港元（不包括 差餉及管理費）。	352,000,000港元 (貴集團應佔 50%權益： 176,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團持有50%應佔權益之建唐置業有限公司。
- (2) 根據日期為二零一二年八月三日起草之灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/27，該物業劃分作「住宅（甲類）」用途。

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 香港金鐘夏愨道 16號遠東金融中心 地下低層A、B室及儲 物室；地下C1、C2、 C3及D室； 地下上層A1、A3、 A4、A5、A6、B、C、 D1、D2、D3及 E室；2樓平台；及地 下低層屋頂及 11個停車位 內地段第8466號之 若干份數	<p>該物業包括遠東金融中心地下低層多個商業單位及儲物室、地下及地下上層之商業單位、2層之平台區域、地下低層之屋頂及11個停車位。該樓宇於一九八二年落成。</p> <p>該物業之總建築面積（不包括停車位、平台及儲物區域）約為52,409平方呎（4,868.91平方米）。</p> <p>該物業之平台面積約為19,700平方呎（1,830.19平方米）。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之商業發展項目。</p> <p>該物業根據賣地條件第11418號向政府取得而持有，年期自一九八零年七月二十三日起為期75年，可再續期75年。整個地段須繳交之地租為每年1,000港元。</p>	<p>於估值日期，該物業獲悉數租出並根據不同租約出租，租期主要為期一至三年，最遲租約於二零二零年三月屆滿。應收總月租約3,175,000港元（不包括差餉及管理費）。</p> <p>地下低層平台、屋頂及儲物室之應收總執照費約為每月517,000港元。</p> <p>停車位每月頒發執照，於二零一六年九月之應收總收入約為82,200港元。</p>	<p>1,136,000,000港元</p> <p>（貴集團應佔 5%權益： 56,800,000港元）</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團持有5%應佔權益之Green Palm Estates Limited。
- (2) 根據日期為二零一五年十二月十一日之中區分區計劃大綱圖編號S/H4/15，該物業劃分作「商業」用途。

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 九龍油塘 草園街4號 華順工業大廈地下低 層及地下整層；1樓 D及E室； 3樓A、B及G室；4樓 E室及平台以及G室 及平台； 5樓B、C、E、G及P 室；6樓C、F及G室； 8樓A、C、D、G及H室 以及其屋頂、1樓P4 及P5號私人停車位、 L2、L3、L7、 L12、L13號貨車停 車位及C15號貨櫃車 停車位及 地下低層L14及L15 號貨車停車位 油塘內地段第29號 之若干份數	該物業包括一幢於一九七九年落成 之10層高工業樓宇地下低層、地下、 1層、3層、4層、5層、6層及8層各自之 多個工業單位，連同地下低層之2個 貨車停車位、1樓之5個貨車停車位、 1個貨櫃車停車位及2個私人停車位。 該等工業單位之總建築面積（不 包括停車位）約為134,236平方呎 (12,470.83平方米)，平台及屋頂 之總建築面積分別為2,112平方呎 (196.21平方米)及14,611平方呎 (1,357.40平方米)。 該物業所在地區有公共交通工具可 到達，並為有不同樓齡之工業及住宅 發展項目。 該物業根據賣地條件第10916號向政 府取得而持有，年期自一八九八年七 月一日起為期99年減最後三天，並有 法定權利再續期至二零四七年六月 三十日。該物業須繳交之地租相等於 每年該物業當時之應課差餉租值之 3%。	於估值日期，除該物業 中建築面積約1,800平方 呎（167.22平方米）之一 部分為空置外，該物業 根據不同租約出租，最 遲租約於二零一八年七 月屆滿，月租約929,000 港元。 停車位根據不同租約出 租，總月租約23,200港 元。	350,000,000港元 (貴集團應佔 50%權益： 175,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團持有50%應佔權益之建唐置業有限公司。
- (2) 根據日期為二零一六年六月二十四日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖編號S/K15/24，該物業劃分作「住宅（戊類）」用途。

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值																	
物業	概況及年期	佔用詳情																		
6. 香港鴨脷洲利興街10號海灣工貿中心(第一期)之多個單位及利樂街2號海灣工貿中心(第二期)之多個單位	<p>該物業包括兩座24層高工業樓宇之多個樓層之多個工業單位及133個停車位。該發展項目於一九九一年左右落成。</p> <p>該物業之建築面積(不包括停車位)概約如下：</p>	<p>於估值日期，除該物業中總建築面積170,464平方呎(15,836.49平方米)之一部分為空置外，該物業根據不同租約出租，最遲租約於二零一九年三月屆滿，總月租約7,955,000港元。</p> <p>停車位根據不同租約出租，總月租約346,700港元。</p>	<p>5,194,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔^{1/3}： 1,731,333,000港元)</p>																	
鴨脷洲內地段第116號之若干份數	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>海灣工貿中心之 多個單位</td> <td style="text-align: right;">242,931</td> <td style="text-align: right;">22,568.84</td> </tr> <tr> <td>連屋頂</td> <td style="text-align: right;">23,195</td> <td style="text-align: right;">2,154.87</td> </tr> <tr> <td>海灣工貿中心之 多個單位</td> <td style="text-align: right;">704,152</td> <td style="text-align: right;">65,417.32</td> </tr> <tr> <td>連屋頂</td> <td style="text-align: right;">37,554</td> <td style="text-align: right;">3,488.85</td> </tr> </tbody> </table>		建築面積		平方呎	平方米	海灣工貿中心之 多個單位	242,931	22,568.84	連屋頂	23,195	2,154.87	海灣工貿中心之 多個單位	704,152	65,417.32	連屋頂	37,554	3,488.85		
	建築面積																			
	平方呎	平方米																		
海灣工貿中心之 多個單位	242,931	22,568.84																		
連屋頂	23,195	2,154.87																		
海灣工貿中心之 多個單位	704,152	65,417.32																		
連屋頂	37,554	3,488.85																		
	<p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之工業發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第11820號向政府取得而持有，年期自一九八零年十月一日起為期75年，可再續期75年。整個地段須繳交之地租為每年1,000港元。</p>																			

附註：

- (1) 該物業包括以下單位：

港灣工貿中心

樓層	單位
2層	1至12
3層	5、6、8、9、11
4至6層	1至12
7層	2、9、10至14、16至19
8層	7
9層	2、10至12、14、16至20
10層	11至14、16至19
11層	7、9至11、13至14、16至19
12層	5、16
13層	5、11、14、19
14層	5、7、16至18
16層	5
17層	16
20層	16
21層	16、21
22層	7、16、21
23層	1至3、5至21

1至30號停車位及L1至L29號貨車停車位

海灣工貿中心

樓層	單位
地下	1至3
2層	1至10、12至32
3層	16至26
4至11層	1至26
12至13層	1至27
14層	6至27
15層	8至15、17、19至27
16至23層	1至27

地下層P1至P30號及1層P1至P34號停車位

地下第L1至L7及1層L1至L30號貨車停車位

- (2) 該物業之登記業主為 貴集團持有 $\frac{1}{3}$ 應佔權益之Zeta Estates Limited。
- (3) 根據日期為二零一五年十二月二十四日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖編號S/H15/30，該物業劃分作「其他指定用途(商貿(3))」用途。

物業	概況及年期	估用詳情		於二零一六年
				九月三十日 現況下之市值
7. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第二期C區棕櫚徑60、62、68、70、76、78、97、99、105、107、113、115、121及123號屋及松柏徑108、110及134號屋	該物業包括一個由10座公寓樓及多個洋房組成之住宅發展項目第二期之17個半獨立洋房。該物業於一九九一年左右落成。	於估值日期，除位於松柏徑的110號屋以每月租金133,000港元出租（租期為2年，自二零一五年十二月八日起至二零一七年十二月七日止）外，餘下房屋為空置。		1,380,000,000港元 (貴集團應佔 ^{1/3} ： 460,000,000港元)
	該物業之總面積概約如下：	平方呎	平方米	
	洋房	53,133	4,936.18	
	花園	25,251	2,345.88	
	平台	8,146	756.78	
	車棚/入口	9,288	862.88	
		95,818	8,901.72	

該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之住宅發展項目。

該物業乃根據賣地條件第11461號向政府取得而持有，年期由一九八一年一月二日起，為期75年，並可進一步續期75年。整個地段須繳交之地租為每年1,000港元。

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團持有^{1/3}應佔權益之Zeta Estates Limited。
- (2) 根據日期為二零零八年五月六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H8/10，該物業劃分作「住宅（丙類）」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情		於二零一六年
				九月三十日 現況下之市值
8. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第三期B區棕櫚徑129、131、137、139、145、147及153號屋，及松柏徑63、65、71、73、79、81、87、89、95、97、101、140、142、148、150、158、164、166、172、174及178號屋	該物業包括一個由10座公寓樓及多個洋房組成之住宅發展項目第三期的28個半獨立洋房。該物業於一九九一年左右落成。 該物業之總面積概約如下：	於估值日期，除位於棕櫚徑的145號屋以每月租金132,000港元出租（租期為2年，自二零一五年八月十五日起至二零一七年八月十四日止）外，餘下房屋為空置。		2,369,400,000港元 (貴集團應佔 ^{1/3} ： 789,800,000港元)
		平方呎	平方米	
	洋房	81,604	7,581.20	
	庭院	34,166	3,174.10	
	平台	30,156	2,801.56	
	車棚/入口	14,197	1,318.93	
		160,123	14,875.79	
鄉郊建屋地段第1050號C段之若干份數	該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之住宅發展項目。 該物業乃根據賣地條件第11461號向政府取得而持有，年期由一九八一年一月二日起，為期75年，並可進一步續期75年。整個地段須繳交之政府地租為每年1,000港元。			

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團持有^{1/3}應佔權益之Zeta Estates Limited。
- (2) 根據日期為二零一五年十月二十六日之契約備忘錄第15111800460121號，該物業之166號屋須受以耀森有限公司為受益人以代價102,241,300港元訂立之買賣契約所規限。
- (3) 根據日期為二零零八年五月六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H8/10，該物業劃分作「住宅（丙類）」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
9. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第四期1、3、6、7及10座之27個住宅單位及143個停車位 鄉郊建屋地段第1050號餘段之若干份數	<p data-bbox="507 406 855 612">該物業包括一個於一九九二年左右落成之住宅發展項目第四期之合共27個住宅單位（包括1座的3個單位、3座的10個單位、6座的8個單位、7座的3個單位及10座的3個單位）以及143個停車位。</p> <p data-bbox="507 668 855 763">住宅單位之實用面積為約31,514平方呎（2,927.72平方米）（不包括停車位的面積）。</p>	<p data-bbox="887 406 1107 651">於估值日期，除一個停車位以每月租金2,000港元出租（租期為2年，自二零一四年十一月起至二零一六年十一月止）外，餘下住宅單位及停車位為空置。</p>	<p data-bbox="1206 406 1366 427">777,600,000港元</p> <p data-bbox="1206 480 1366 540">（貴集團應佔$\frac{1}{3}$：259,200,000港元）</p>
	<p data-bbox="507 819 855 915">該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之住宅發展項目。</p>		
	<p data-bbox="507 970 855 1140">該物業乃根據賣地條件第11461號向政府取得而持有，年期由一九八一年一月二日起，為期75年，並可進一步續期75年。整個地段須繳交之地租為每年1,000港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業包括下列單位：

樓座	單位
1座	1層及6層A室
1座	16至17層B室
3座	4層、7層及14至16層A室
3座	4層、7至9層及15層B室
6座	4至7層及10層A室
6座	5層、7層及9層B室
7座	6層、8層及10層A室
10座	4層及5層A室
10座	3層B室

第四期的1層停車場的4、34、37-40、57-59、61-62、65、70、74、76-77、81、105-106、108、115、117、120、134-139、172、212-217、234、257、260、263-264號停車位及2層停車場的1-6、9-15、28-44、58-67、71-78、83-87、108-109、118-119、124-127、141、143-144、146-147、174、180-189、211-228、247-249及269-272號停車位

- (2) 該物業之登記業主為 貴集團持有1/3應佔權益之Zeta Estates Limited。
- (3) 於吾等近期進行業權查冊時，吾等注意到，以下各單位分別受臨時買賣協議或買賣協議規限。該等單位如下：

樓座	單位
1座	1層及6層A室
3座	4層、7層、14層、15層及16層A室
3座	9層及15層B室
6座	5層及9層B室
7座	6層、8層及10層A室
10座	5層A室
10座	3層B室

- (4) 根據日期為二零零八年五月六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H8/10，該物業劃分作「住宅（丙類）」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
10. 香港港島南區白筆山道18號紅山半島第一期D區棕櫚徑1號及69號屋	該物業包括一個由10座公寓樓及多個洋房組成之住宅發展項目第一期之2個半獨立洋房。該物業於一九九零年左右落成。	於估值日期，該物業為空置。	146,000,000港元 (貴集團應佔 ¹ / ₃ ： 48,667,000港元)

鄉郊建屋地段第 1050號A段之若干份

數	平方呎	平方米
實用面積	5,859	544.31
花園	1,493	138.70
平台	1,617	150.22
車棚/入口	2,032	188.78
	<u>11,001</u>	<u>1,022.01</u>

該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之住宅發展項目。

該物業乃根據賣地條件第11461號向政府取得而持有，年期由一九八一年一月二日起，為期75年，並可進一步續期75年。整個地段須繳交之地租為每年1,000港元。

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團持有1/3應佔權益之Zeta Estates Limited。
- (2) 根據日期為二零零八年五月六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H8/10，該物業劃分作「住宅(丙類)」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
11. 新界屯門屯利街1號 華都花園2樓95及97 號停車位	該物業包括一個於一九八二年落成之住宅發展項目(有5座公寓樓)第2層之2個停車位。	於估值日期,該物業按月出租,總月租2,600港元。	1,500,000港元 (貴集團應佔 50%權益: 750,000港元)
屯門市地段第194號 之若干分數	該物業所在地區有公共交通工具可到達,並為有不同樓齡之住宅發展項目。 該物業根據新批地契第2344號向政府取得而持有,年期自一八九八年七月一日起為期99年減最後3日,並已依據法定權利再續期至二零四七年六月三十日。該物業須繳交之地租相等於每年該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註:

- (1) 該物業之登記業主為亞證地產策劃管理有限公司(前稱為Terrian Limited)(佔 $\frac{1}{2}$ 權益)及Bevercourt Limited(佔 $\frac{1}{2}$ 權益)(以分權共有形式)。貴集團持有50%應佔權益。
- (2) 根據日期為二零一五年二月十日之屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/33,該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
12. 九龍九龍灣宏光道1 號億京中心A座33樓 D及E室	該物業包括一幢於二零零九年落成 之31層高商業樓宇(該物業之地下至 三層提供停車位)33層之2個辦公室 單位。	於估值日期,該物業租 出,租期為三年,自二 零一五年六月十六日起 至二零一八年六月十五 日,月租金為108,500 港元。	58,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益: 58,000,000港元)
新九龍內地段第 5925號餘段之若干 份數	該物業之建築面積約為5,425平方呎 (503.99平方米)。		
	該物業所在地區有公共交通工具可 到達,並為有不同樓齡之商業及工業 發展項目。		
	該物業根據賣地條件第UB11579號 向政府取得而持有,年期自一八九八 年七月一日起為期99年,並已依據 法定權利再續期至二零四七年六月 三十日。該物業須繳交之地租為每年 該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註:

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司天權發展有限公司。
- (2) 根據日期為二零一四年四月十一日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖編號S/K13/28,該物業劃分作「其他指定用途(商貿)」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
13. 九龍何文田科發道2 號懿薈21樓B室及 3樓C56號停車位 九龍內地段第4022 號餘段之若干份數	<p data-bbox="507 406 855 580">該物業包括一幢於二零一零年落成矗立在一個八層高入口／停車場／康樂設施／空中花園平台上之23層高住宅大樓21層之一個住宅單位及三層之一個停車位。</p> <p data-bbox="507 629 855 693">該物業之建築面積約為2,342平方呎(217.58平方米)。</p> <p data-bbox="507 742 855 842">該物業所在地區有公共交通工具可到達，並為有不同樓齡之住宅發展項目。</p> <p data-bbox="507 891 855 1064">該物業根據賣地條件第UB3807號向政府取得而持有，年期自一九三八年六月二十日起為期75年，可再續期75年。整個地段須繳交之地租為每年210港元。</p>	於估值日期，該物業租出，租期為兩年，自二零一六年五月一日起至二零一八年四月三十日，月租金為66,000港元(包括差餉及管理費)。	35,200,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 35,200,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司耀啟投資有限公司。
- (2) 根據日期為二零一六年四月五日之馬頭角分區計劃大綱圖編號S/K10/22，該物業劃分作「住宅(乙類)」用途。

第二類 — 貴集團於香港持作業主自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
14. 香港鴨脷洲利興街 10號港灣工貿中心9 樓第13號工場	該物業包括一幢24層高工業樓宇9 層之一個工業單位。該發展項目於 一九九一年左右落成。	於估值日期，該物業 由 貴集團自用。	5,060,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 5,060,000港元)
鴨脷洲內地段第116 號之若干份數	該物業之建築面積約為1,010平方呎 (93.83平方米)。		
	該物業所在地區有公共交通工具可 到達，並為有不同樓齡之工業發展項 目。		
	該物業乃根據換地條件第11820號向 政府取得而持有，年期自一九八零 年十月一日起為期75年，可再續期75 年。整個地段須繳交之地租為每年 1,000港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司敦文企業有限公司。
- (2) 根據日期為二零一五年十二月二十四日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖編號S/H15/30，該物業劃分作「其他指定用途(商貿(3))」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
15. 九龍九龍灣宏光道1號億京中心A座33樓A、B及C室以及2樓P24及P57號停車位	該物業包括一幢於二零零九年落成之31層高商業樓宇(該物業之地下至三層提供停車位)33層之3個辦公室單位及二層之兩個停車位。	於估值日期,該物業由 貴集團自用。	96,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益: 96,000,000港元)
新九龍內地段第5925號餘段之若干份數	該物業之建築面積(不包括停車位區域)約為8,426平方呎(782.79平方米)。 該物業所在地區有公共交通工具可到達,並為有不同樓齡之商業及工業發展項目。 該物業乃根據賣地條件第UB11579號向政府取得而持有,年期自一八九八年七月一日起為期99年並已依據法定權利續期至二零四七年六月三十日。該物業須繳交之地租相等於該物業每年當時應課差餉租值之3%。		

附註:

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資附屬公司天權發展有限公司。
- (2) 根據日期為二零一四年四月十一日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖編號S/K13/28,該物業劃分作「其他指定用途(商貿)」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
16. 新界西貢將軍澳唐賢街9號天晉1座45樓C室(包含平台)以及R151及R152號停車位 將軍澳市地段第72號之若干份數	該物業包括一幢於二零一一年落成之38層高住宅樓宇45層之一個住宅單位及該發展項目內之兩個停車位。 該物業之建築面積約為2,276平方呎(211.45平方米)。天台總面積約為570平方呎(52.95平方米)。 該物業乃根據新批地契第20379號向政府取得而持有，年期由二零零七年五月十八日起為期50年。該地段須繳交之地租相等於該地段每年當時應課差餉租值之3%。	於估值日期，該物業由貴集團自用。	43,000,000港元 (貴集團應佔100%權益： 43,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為貴集團之全資附屬公司耀啟投資有限公司。
- (2) 根據日期為二零一六年六月二十四日之將軍澳分區計劃大綱圖編號S/TKO/23，該物業劃分作「其他指定用途(公共交通交匯處之商業發展項目)」用途。

第三類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
17. 中國北京東城區王府井大街99號王府井世紀廣場7樓B712室	於一九九六年落成，王府井世紀廣場包括建於一幢四層高綜合購物商場（有停車位）之上的六層高公寓／辦公大樓，其矗立在一幅總佔地面積約為7,745.10平方米之土地上。	於估值日期，該物業乃按現行月租人民幣7,000元出租及租期屆滿日為二零一七年二月二十八日。	人民幣2,660,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣2,660,000元)
	該物業包括王府井世紀廣場之公寓大樓7層之一個公寓單位，建築面積約為52.03平方米。		
	該物業的土地使用權於二零六三年十二月二十四日屆滿，作公寓用途。		

附註：

- (1) 根據北京市人民政府於二零零七年三月三十日發出的國有土地使用權證第(2007) 6014214號，分配地盤面積為6.83平方米的該物業的土地使用權歸屬於東龍投資有限公司，年期於二零六三年十二月二十四日屆滿，作公寓用途。
- (2) 根據北京市建設委員會於二零零七年二月十五日發出的房屋所有權證第0310498號，該物業之房屋所有權（包括建築面積約52.03平方米）已歸屬於東龍投資有限公司。
- (3) 根據日期為二零零六年七月二十一日之註冊證書第1047806號，東龍投資有限公司於一九九四年二月十八日於英屬處女群島註冊成立為國際商業公司。

(4) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 東龍投資有限公司為該物業之唯一合法土地使用者；及

(iii) 東龍投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何該物業已作按揭，則東龍投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
註冊證書	有

第四類 — 貴集團於中國持作業主自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年
			九月三十日 現況下之市值
18. 中國北京東城區王府井大街99號王府井世紀廣場5樓A505室	於一九九六年落成，王府井世紀廣場包括建於一幢四層高綜合購物商場（有停車位）之上的六層高公寓／辦公大樓，其矗立在一幅總佔地面積約為7,745.10平方米之土地上。	於估值日期，該物業由貴集團自用作辦公室。	人民幣6,820,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣6,820,000元)
	該物業包括王府井世紀廣場之辦公大樓5層之一個辦公室單位，建築面積約為206.76平方米。		
	該物業的土地使用權於二零四三年十二月二十四日屆滿，作辦公室用途。		

附註：

- (1) 根據北京市人民政府於二零零七年三月三十日發出的國有土地使用權證第(2007) 6014213號，分配地盤面積為27.14平方米的該物業的土地使用權歸屬於榮陽房地產有限公司，年期於二零四三年十二月二十四日屆滿，作辦公室用途。
- (2) 根據北京市建設委員會於二零零七年二月十五日發出的房屋所有權證第0310497號，該物業之房屋所有權（包括建築面積約206.76平方米）已歸屬於榮陽房地產有限公司。
- (3) 根據日期為二零零六年八月四日之註冊證書第1044579號，榮陽房地產有限公司於一九九四年二月八日於英屬處女群島註冊成立為國際商業公司。

(4) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 榮陽房地產有限公司為該物業之唯一合法土地使用者；及

(iii) 榮陽房地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已作按揭，則榮陽房地產有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
註冊證書	有

			於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
19. 中國北京東城區王府井大街99號王府井世紀廣場9樓B902室	<p>於一九九六年落成，王府井世紀廣場包括建於一幢四層高綜合購物商場（有停車位）之上的六層高公寓／辦公大樓，其矗立在一幅總佔地面積約為7,745.10平方米之土地上。</p> <p>該物業包括王府井世紀廣場之公寓大樓9層之一個公寓單位，建築面積約為90.10平方米。</p> <p>該物業的土地使用權於二零六三年十二月二十四日屆滿，作公寓用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團自用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 根據世紀實業有限公司（「甲方」）與 貴集團之全資附屬公司朗欣投資有限公司（「乙方」）於一九九七年六月十八日訂立之買賣協議，乙方同意以代價280,752美元購買該物業。
- (2) 吾等並無賦予該物業商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用權證及房屋所有權證。供說明之用，倘 貴集團取得該物業有效的國有土地使用權證及房屋所有權證，則該物業於估值日期之市值將為人民幣4,630,000元。
- (3) 根據日期為一九九五年三月二十一日之香港註冊證書第508609號，朗欣投資有限公司於一九九五年三月二十一日成立為有限公司。

(4) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的買賣協議為有效及合法；

(ii) 朗欣投資有限公司尚未取得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證，及並非該物業之法定所有人。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

買賣協議	有
國有土地使用權證	無
房屋所有權證	無
香港註冊證書	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
20. 中國北京朝陽區建國門外大街四號銀泰中心A座15樓1802及1809室	於二零零八年落成，銀泰中心包括3座大樓，即A座、B座及C座。 A座為一幢63層高之公寓大樓，而B座及C座為42層高之辦公大樓。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣18,900,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣18,900,000元)
	該物業包括A座15層之兩個公寓單位。		
	1802室及1809室之建築面積分別約為137.40平方米及133.20平方米。		
	該物業的土地使用權於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一一年七月九日發出之房屋所有權證第1016660號，A座15層之1802室（建築面積約為137.40平方米）之房屋所有權已歸屬於萬利海外有限公司，作公寓用途。

根據北京市住房和城鄉建設委員會於二零一一年七月九日發出之房屋所有權證第1016661號，A座15層之1809室（建築面積約為133.20平方米）之房屋所有權已歸屬於萬利海外有限公司，作公寓用途。

- (2) 根據日期為二零一一年二月二十八日之註冊證書第167149號，萬利海外有限公司於一九九五年十一月二十四日於英屬處女群島註冊成立為國際商業公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 儘管 貴集團並無取得物業之國有土地使用權證，惟根據北京市國土資源局發出的通知，其並不影響萬利海外有限公司的物業法定業權，因為已取得物業的房屋所有權證；

(iii) 萬利海外有限公司為該物業之唯一合法使用者；及

(iv) 萬利海外有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之房屋所有權，惟倘任何該物業已作按揭，則萬利海外有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意。

(4) 根據 貴集團提供予吾等的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房屋所有權證	有
註冊證書	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
21. 中國廣東省深圳南山區西麗高爾夫球場聚寧山莊(1區)1棟1樓B102室	於二零一二年落成，聚寧山莊(1區)包括多座5層高有分梯平台的住宅樓宇(有地庫、停車位及附屬設施)，其矗立在一幅總佔地面積約4,309.50平方米的土地上。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣13,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣13,000,000元)
	該物業包括聚寧山莊(1區)1棟1樓的一個公寓單位，建築面積約為172.87平方米。		
	該物業的土地使用權於二零七一年三月十三日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據深圳西麗高爾夫球俱樂部有限公司(「甲方」)與 貴集團之全資附屬公司深圳隆運諮詢服務有限公司(「乙方」)於二零一二年十二月十二日訂立之深圳房地產買賣合同第(2012) 13540號，乙方同意以代價人民幣10,200,000元購買該物業。
- (2) 根據深圳市房地產權登記中心於二零一三年五月二十日發出之房地產權證第4000562827號，該物業(包括總佔地面積4,309.50平方米，建築面積約172.87平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬於深圳隆運諮詢服務有限公司，年期為70年，於二零七一年三月十三日屆滿，作住宅用途。

根據房地產權證，該物業僅可出售予深圳西麗高爾夫球場會員。

如上文所披露，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證已合併為房地產權證。

- (3) 根據日期為二零一六年七月六日之營業執照第91440300597753207L號，深圳隆運諮詢服務有限公司於二零一二年七月二十四日成立為有限公司。

(4) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問通商律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 根據房地產權證，該物業僅可出售予深圳西麗高爾夫球場會員；

(iii) 深圳隆運諮詢服務有限公司為該物業之唯一合法土地使用者；及

(iv) 深圳隆運諮詢服務有限公司有權出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已作按揭，則深圳隆運諮詢服務有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

深圳房地產買賣合同	有
房地產權證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

要約人之董事共同及個別對本綜合文件所載資料（該等有關賣方、丹楓集團及彼等各自一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達之意見（該等有關賣方、丹楓集團及彼等各自一致行動人士之意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

天安之董事共同及個別就本綜合文件所載資料（該等有關賣方、丹楓集團及彼等各自一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達之意見（該等有關賣方、丹楓集團及彼等各自一致行動人士之意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

2. 市場價格

下表列示丹楓股份於(i)有關期間內每個曆月之最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股丹楓股份 收市價 港元
二零一六年	
三月三十一日	1.417
四月二十九日	1.381
五月三十一日	1.563
六月三十日	2.02
七月二十九日	1.94
八月三十一日	1.76
九月十九日（最後交易日）	2.39
九月三十日	2.67
十月三十一日	2.72
最後實際可行日期	2.71

於有關期間內：

- (a) 丹楓股份於聯交所所報最高收市價為於二零一六年十月二十八日之每股丹楓股份2.73港元；及
- (b) 丹楓股份於聯交所所報最低收市價為於二零一六年三月二十三日之每股丹楓股份1.28港元。

3. 權益披露

要約人為天安之全資附屬公司。天安集團主要在中國從事開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理業務。

於最後實際可行日期，除452,892,969股銷售股份及下文所載要約人於市場收購之11,740,000股丹楓股份外，要約人及其一致行動人士並無於丹楓之任何其他股份、有關股份、債券或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益。

於聯交所之交易日期	所購買 丹楓股份 數目	每股 丹楓股份 單價 港元
二零一六年十月十一日	131,000	2.69
二零一六年十月十一日	576,000	2.70
二零一六年十月十二日	2,360,000	2.69
二零一六年十月十三日	500,000	2.69
二零一六年十月十八日	222,000	2.70
二零一六年十月二十六日	1,241,000	2.70
二零一六年十一月九日	2,000,000	2.70
二零一六年十一月十日	382,000	2.70
二零一六年十一月十一日	2,000,000	2.70
二零一六年十一月十四日	2,172,000	2.70
二零一六年十一月十五日	156,000	2.70
	<u>11,740,000</u>	

除上文所披露者外，要約人確認：

- (i) 要約人、其最終實益擁有人、要約人之董事及／或彼等各自一致行動人士於最後實際可行日期概無持有或控制任何丹楓股份或於任何丹楓股份中擁有權益；
- (ii) 要約人、其最終實益擁有人、要約人之董事及／或彼等各自一致行動人士於有關期間內概無買賣任何丹楓股份以換取價值；
- (iii) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等各自一致行動人士於最後實際可行日期及於有關期間內概無借入或借出丹楓股份；
- (iv) 於最後實際可行日期，除要約人向新鴻基投資不可撤回承諾其將不會撤回、出售、轉讓、處置或以其他方式處理或就根據要約接納合法遞交之所有及任何銷售股份及任何要約股份而置存於新鴻基投資指定之證券賬戶而產生之任何證券權益或產權負擔外，要約人並無意與任何其他人士訂立亦未訂立任何協議、安排或諒解以轉讓、押記或質押根據要約接納合法遞交之銷售股份及任何要約股份；及
- (v) 於最後實際可行日期，除買賣協議外，要約人及其一致行動人士及其聯繫人及任何其他人士之間概無存在任何屬收購守則規則22註釋8所述之安排。

4. 有關要約之其他安排

於最後實際可行日期，要約人確認：

- (i) 要約人並無收到任何接納或拒絕要約之不可撤回承諾；
- (ii) 除本綜合文件之禹銘函件所載之「建議更改丹楓董事會組成」一節項下所披露者外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等各自一致行動人士、及與要約有任何關連或獨立於要約之任何丹楓董事、近期丹楓董事、丹楓股東或近期丹楓股東之間概無存在任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；

- (iii) 概無已或將給予任何丹楓董事之利益（根據適用法律規定之法定賠償除外），以作為離職或於其他方面與要約有關之賠償；及
- (iv) 除買賣協議及聯合地產作出之承諾（即其將以全部天安股份投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易）外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等各自一致行動人士並無作為一方訂立與其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況有關之協議或安排。

5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件所載其函件之專家之資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

禹銘已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示形式及內容於本綜合文件載入其函件及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

6. 一般事項

- (i) 要約人由天安全資擁有。要約人一致行動集團之主要成員為要約人及天安。
- (ii) 要約人之董事會由李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生組成。
- (iii) 天安董事會由執行董事宋增彬先生、李成偉先生、馬申先生、勞景祐先生及杜燦生先生；非執行董事李成輝先生、鄭慕智博士及李樹賢先生；以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。

- (iv) 於最後實際可行日期，天安由聯合地產擁有約48.66%權益。聯合地產董事會由執行董事李成輝先生、李志剛先生及王大鈞先生；非執行董事狄亞法先生；以及獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生組成。
- (v) 於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團擁有約74.99%權益。聯合集團董事會由執行董事李成輝先生、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生及楊麗琛女士組成。
- (vi) 於最後實際可行日期，李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生皆為Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust共同擁有聯合集團全部已發行股份約74.49%（包括李成輝先生之個人權益）。
- (vii) 要約人之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (viii) 要約人一致行動集團之通訊地址位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (ix) 禹銘之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。
- (x) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

7. 備查文件

下列文件之副本自本綜合文件刊發日期起至截止日期（包括該日）止期間於證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及天安網站(<http://www.tiananchina.com>)可供查閱：

- (i) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (ii) 貸款通知書；
- (iii) 載於本綜合文件第8頁至18頁之禹銘函件；及
- (iv) 本附錄內「專家資格及同意書」一段所述之專家書面同意書。

1. 責任聲明

丹楓董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人、天安集團及彼等各自一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,及經作出一切合理查詢後,確認就其所深知,本綜合文件中所表達之意見(有關要約人、天安集團及彼等各自一致行動人士之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致,及本綜合文件並無遺漏其他事實,致使本綜合文件之任何聲明具誤導成分。

2. 股本

於最後實際可行日期,丹楓股份數目為1,242,424,945股。

於上一財政年度末(即二零一五年十二月三十一日),丹楓已發行股份數目為1,247,298,945股。自上一財政年度末(即二零一五年十二月三十一日)直至最後實際可行日期,丹楓並無發行任何股份。丹楓自二零一五年十二月三十一日(即丹楓之上一財政年度末)已購回4,874,000股丹楓股份。

於最後實際可行日期之所有已發行丹楓股份彼此之間(包括所有有關股息、投票權及股本權益之權利)於所有方面享有同等權益。

於最後實際可行日期,除丹楓股份外,概無任何賦予其持有人任何權利可認購、兌換或轉換為丹楓股份之未行使認股權證、衍生工具、購股權或其他證券。

4. 權益披露

董事及最高行政人員於丹楓及其相聯法團之丹楓股份、相關丹楓股份及債券中之權益或淡倉

於最後實際可行日期，丹楓最高行政人員、丹楓董事或彼等各自聯繫人概無於丹楓或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置予登記冊，或根據標準守則須以其他方式知會丹楓及聯交所之任何權益或淡倉（不論實益或非實益）。

5. 於要約人及天安之證券中之權益及交易

於最後實際可行日期，丹楓或任何丹楓董事概無於要約人及天安之股份中擁有任何權益，及有關人士於有關期間內概無買賣要約人及天安之股份。

6. 丹楓之股權架構及證券交易

於有關期間，除賣方根據買賣協議出售予要約人之銷售股份外，丹楓董事概無買賣丹楓發行之任何丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於最後實際可行日期，

- (a) 於有關期間內，丹楓之附屬公司或丹楓集團任何成員公司之任何退休基金（如有）或根據收購守則對聯繫人之定義第(2)類所指之丹楓顧問或獨立財務顧問概無擁有或控制丹楓發行之丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，及有關人士概無買賣丹楓發行之丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (b) 於有關期間內，與丹楓有關連以全權委託方式管理基金之基金經理（獲豁免基金經理除外）（如有）概無買賣丹楓發行之丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，及有關人士概無買賣丹楓發行之丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 於有關期間內，與丹楓訂有收購守則規則22註釋8所述之任何類別安排之人士或根據購守則對聯繫人之定義第(1)、(2)、(3)及(4)類界定為丹楓聯繫人之任何人士概無擁有或控制丹楓發行之丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，及有關人士概無買賣丹楓發行之丹楓股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 除戴先生已根據買賣協議出售彼之所有丹楓股份外，餘下丹楓董事於任何丹楓股份中概無權益；及
- (e) 於有關期間內，丹楓或任何丹楓董事概無借入或借出丹楓發行之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

7. 影響丹楓董事之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無已或將給予任何丹楓董事之利益（法定賠償除外），以作為離職或於其他方面與要約有關之賠償；
- (b) 除買賣協議外，任何丹楓董事與任何其他人士之間概無訂立任何協議或安排以要約之結果為條件或取決於要約之結果，或另行與要約有關連；及
- (c) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何丹楓董事擁有重大個人權益之重大合約。

8. 董事之服務合約

丹楓之非執行董事干曉勁先生（「干先生」）根據日期為二零一五年三月二十七日與丹楓訂立之服務協議獲委任。根據上述協議，干先生於丹楓之現時任期將於二零一八年三月二十六日屆滿。於上述協議之三年期限內，干先生將有權每年獲發董事袍金200,000港元及根據上述協議並無應付之非固定薪酬。

丹楓之獨立非執行董事項兵博士（「項博士」）根據日期為二零一六年三月十日與丹楓訂立之服務協議獲委任。根據上述協議，項博士於丹楓之現時委任將於二零一九年三月九日屆滿。於上述協議之三年期限內，項博士將有權每年獲發董事袍金230,000港元及根據上述協議並無應付之非固定薪酬。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，丹楓董事概無與丹楓或其任何附屬公司或聯營公司訂立以下服務合約：(i)於要約期開始之日前六個月內已訂立或修訂（包括持續及固定期限合約）之服務合約；(ii)屬通知期為12個月或以上之持續合約；或(iii)屬期限超過12個月之固定期限合約（不論通知期如何）。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，丹楓集團成員公司概無涉及任何訴訟、仲裁或性質嚴重之索償及就丹楓董事所知亦無針對丹楓集團任何成員公司之尚未了結或面臨威脅之訴訟、仲裁或性質嚴重之索償。

10. 重大合約

於緊接要約期開始前一日直至最後實際可行日期兩年內，丹楓集團並無訂立任何屬或可能屬重大之合約（於一般業務過程中訂立之合約除外）。

11. 專家及同意書

以下為已提供本綜合文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司 (「戴德梁行」)	獨立專業估值師
天達	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

戴德梁行及天達各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示形式及內容分別於本綜合文件載入其意見、函件及推薦建議及引述其名稱及商標，且並無撤回其同意書。

12. 備查文件

下列文件之副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)期間於證監會網站(www.sfc.hk)及丹楓網站(www.danform.com.hk)可供查閱：

- (a) 丹楓之組織章程大綱及細則；
- (b) 丹楓分別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年度之年報；
- (c) 丹楓截至二零一六年六月三十日止六個月之中報；
- (d) 丹楓董事會函件，其全文載於本綜合文件第19頁至23頁；
- (e) 丹楓獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第24頁至25頁；
- (f) 丹楓獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件第26頁至51頁；
- (g) 戴德梁行之估值報告；及
- (h) 本附錄內「專家及同意書」一節所述之天達及戴德梁行之同意書。