

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之田生集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

- (1) 有關涉及田生集團有限公司場外股份回購之
出售VASTWOOD LIMITED全部已發行股本
及其所結欠銷售貸款之
特別交易、須予披露及關連交易；
- (2) 申請清洗豁免；
- (3) 建議更改公司名稱；
- (4) 建議修訂及重列組織章程大綱及細則；
及
- (5) 股東特別大會通告

田生集團有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

除非另有指明，否則本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至第21頁。上市規則獨立董事委員會函件載於本通函第22至第23頁。收購守則獨立董事委員會函件載於本通函第24至第25頁。載有智略資本對上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東所發表意見之函件載於本通函第26至第43頁。

於二零一五年二月四日星期三上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室舉行之股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM4頁。無論閣下是否出席是次股東特別大會，務請按照代表委任表格指示填妥隨附代表委任表格，並於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓卓佳登捷時有限公司。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並在會上投票。

二零一五年一月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
上市規則獨立董事委員會函件	22
收購守則獨立董事委員會函件	24
智略資本函件	26
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 餘下集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 預期損益報告	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「協議」	指	本公司、RHL及區先生就出售事項及股份購回所訂立日期為二零一四年十二月十一日之有條件銷售及購買協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一四年十二月十一日有關(其中包括)出售事項、股份購回及清洗豁免之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「Brilliant Icon」	指	Brilliant Icon Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「營業日」	指	香港持牌銀行於其一般營業時間開門營業之日，惟星期六、星期日及任何於上午九時正至中午十二時正懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至中午十二時正生效或持續生效，且該等警告信號並未於中午十二時正或之前除下或取消之日除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	田生集團有限公司，為於開曼群島註冊成立之有限公司，其發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議條款及條件完成出售事項及股份購回
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司擬根據協議向RHL出售銷售股份及銷售貸款
「East Up」	指	East Up Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「East Up集團」	指	East Up及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以考慮及批准(其中包括)出售事項、股份購回、清洗豁免、更改名稱及建議修訂及重列組織章程大綱及細則之股東特別大會
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部不時之執行董事及該執行董事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除RHL、區先生、Virtue Partner、龐先生、彼等各自之聯繫人士及與任何彼等之一致行動人士以及其他於出售事項、股份購回及／或清洗豁免中擁有權益或牽涉其中之股東以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一五年一月九日，即本通函付印前就確定本通函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

釋 義

「上市規則獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生根據上市規則組成之獨立董事委員會，為就出售事項及股份購回向獨立股東提供推薦意見而成立
「組織章程大綱及細則」	指	本公司不時之組織章程大綱及細則
「區先生」	指	區永華先生，RHL唯一實益股東
「龐先生」	指	龐維新先生，主要股東及Virtue Partner之唯一實益股東
「更改名稱」	指	建議本公司名稱及雙重外國名稱由「Richfield Group Holdings Limited 田生集團有限公司」更改為「Winfull Group Holdings Limited 宏輝集團控股有限公司」
「有關期間」	指	該公告日期前六個月當日，即二零一四年六月十一日直至及包括最後可行日期
「有關證券」	指	具收購守則規則22註釋4賦予該詞之涵義
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團(不包括Vastwood集團)
「購回價格」	指	就股份購回按購回股份代價除以760,000,000股購回股份數目計算之每股購回股份約港幣0.354元之價格
「購回股份」	指	本公司根據協議將購回由RHL持有之760,000,000股股份
「RHL」	指	Richfield (Holdings) Limited，於馬紹爾群島共和國註冊成立之有限公司及為主要股東

釋 義

「銷售貸款」	指	Vastwood集團於完成當時或之前任何時間結欠餘下集團或產生之所有實際、或然或遞延負債、債務及債項，不論該等負債、債務及債項於完成時是否到期應付
「銷售股份」	指	Vastwood資本中一股1.00美元之已發行股份，相當於Vastwood之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股份回購守則」	指	香港公司股份回購守則
「股東」	指	已發行股份持有人
「股份購回」	指	本公司根據協議對購回股份作出建議購回
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「收購守則獨立董事委員會」	指	由全體非執行董事及獨立非執行董事賴顯榮先生、顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生根據收購守則組成之獨立董事委員會，為就出售事項、股份購回及清洗豁免向獨立股東提供推薦意見而成立
「Vastwood」	指	Vastwood Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於協議日期為本公司之全資附屬公司
「Vastwood集團」	指	完成時Vastwood及其附屬公司

釋 義

「智略資本」	指	智略資本有限公司，可從事證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項、股份購回及清洗豁免之獨立財務顧問
「Virtue Partner」	指	Virtue Partner Group Limited，為主要股東及為由龐先生全資擁有之公司
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1就Virtue Partner及與其一致行動人士因股份購回而可能另行產生Virtue Partner或其一致行動人士尚未擁有（或同意收購）之所有已發行股份提出全面收購建議之任何責任可能授出之清洗豁免
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

執行董事：
李永賢先生
顏文皓先生

非執行董事：
賴顯榮先生

獨立非執行董事：
顧福身先生
楊穎欣女士
龍洪焯先生

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第2座
12樓1209室

敬啟者：

- (1) 有關涉及田生集團有限公司場外股份回購之
出售VASTWOOD LIMITED全部已發行股本
及其所結欠銷售貸款之
特別交易、須予披露及關連交易；
 - (2) 申請清洗豁免；
 - (3) 建議更改公司名稱；
- 及
- (4) 建議修訂及重列組織章程大綱及細則

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年十二月十一日及二零一五年一月六日分別就(其中包括)出售事項、股份購回、清洗豁免、更改名稱及建議修訂及重列組織章程大綱及細則發出之公告。

於二零一四年十二月十一日，本公司與RHL及區先生訂立協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價約為港幣269,200,000元；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售760,000,000股購回股份，代價約為港幣269,200,000元，等同出售事項代價。760,000,000股購回股份將於緊隨完成後註銷。

根據股份回購守則，股份購回構成場外股份回購。緊隨完成後，Virtue Partner及一致行動人士(包括龐先生)持有之本公司股權將由約37.06%(於最後可行日期當日)增至約47.41%。就此，Virtue Partner已向執行人員申請清洗豁免。

出售事項根據收購守則規則25構成本公司之特別交易。此外，出售事項及股份購回構成於上市規則項下本公司之關連及須予披露交易。出售事項、股份購回及清洗豁免須(其中包括)於股東特別大會上經獨立股東投票批准。

董事會建議本公司名稱及雙重外國名稱由「Richfield Group Holdings Limited 田生集團有限公司」更改為「Winfull Group Holdings Limited 宏輝集團控股有限公司」。更改名稱須待完成、股東於股東特別大會批准及開曼群島公司註冊處處長批准後，方可作實。

鑒於進行更改名稱，董事會亦建議修訂及重列組織章程大綱及細則，以反映更改名稱。建議修訂及重列組織章程大綱及細則須待股東於股東特別大會上通過更改名稱之特別決議案及開曼群島公司註冊處處長所存置之公司登記冊記入本公司之新名稱及雙重外國名稱，方可作實。

本通函旨在按照收購守則、股份回購守則及上市規則向閣下提供(其中包括)有關出售事項、股份購回、清洗豁免、更改名稱以及建議修訂及重列組織章程大綱及細則之進一步詳情。

協議

日期

二零一四年十二月十一日

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) RHL；及
- (iii) 區先生，作為RHL擔保人，保證RHL妥為依時履行其於協議項下之責任。

RHL為於馬紹爾群島共和國註冊成立之有限公司，由區先生全資實益擁有。RHL之主要業務活動為投資控股。於最後可行日期，RHL實益擁有760,000,000股股份，佔本公司已發行股本約21.85%。因此，RHL為主要股東及RHL與區先生各自為本公司關連人士。

主要事項

根據協議，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買銷售股份及銷售貸款；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售760,000,000股購回股份。該等銷售股份為Vastwood之全部已發行股本，而銷售貸款為於完成時Vastwood集團應付餘下集團之金額。於二零一四年六月三十日，Vastwood集團結欠餘下集團之金額約為港幣275,700,000元。有關Vastwood集團之進一步詳情載於下文「有關Vastwood集團之資料」一節。

760,000,000股購回股份相當於本公司於最後可行日期已發行股本約21.85%。購回股份將於完成時由本公司收購，且不附帶留置權、押記及產權負擔，亦附帶一切有關權利，當中包括有權收取其後所宣派、作出或派付之所有股息及分派。

出售事項及股份購回之代價

出售事項代價約為港幣269,200,000元，將由RHL於完成時透過向本公司出售760,000,000股購回股份償付。出售事項代價相當於：(i) Vastwood集團於二零一四年六月三十日應付餘下集團之金額；減(ii) Vastwood集團於二零一四年六月三十

董事會函件

日之未經審核負債淨額，且計及Vastwood集團業務性質、Vastwood集團過往年度之財務表現及Vastwood集團所持物業於二零一四年六月三十日之市值後經公平磋商釐定。

股份購回代價約為港幣269,200,000元(相當於出售事項代價)，將由本公司於完成時透過向RHL出售銷售股份及銷售貸款償付。股份購回代價由協議訂約方參考(i)股份現行市價(特別是股份於截至二零一四年十二月十一日(協議日期)(包括該日)止最後十個交易日收市價平均約為每股港幣0.355元)；及(ii)二零一四年六月三十日之經審核股東應佔本集團綜合資產淨值約每股港幣0.436元後經公平磋商釐定。

出售事項代價及股份購回代價須於完成時互相抵銷。

購回價格

購回價格按股份購回代價除以購回股份數目760,000,000股計算，相當於每股購回股份約港幣0.354元。

每股購回股份之購回價格約港幣0.354元較：

- (i) 股份於二零一四年十二月十一日(即協議日期)在聯交所所報收市價每股港幣0.395元折讓約10.4%；
- (ii) 股份於截至二零一四年十二月十一日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣0.369元折讓約4.1%；
- (iii) 股份於截至二零一四年十二月十一日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣0.355元折讓約0.3%；
- (iv) 股份於截至二零一四年十二月十一日(包括該日)止最後三十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣0.315元有溢價約12.4%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.305元有溢價約16.1%；
- (vi) 每股股份之股東應佔經審核綜合資產淨值約港幣0.436元(按二零一四年六月三十日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約港幣1,518,000,000元及於二零一四年六月三十日已發行股份3,478,500,000股計算)折讓約18.8%；及

董事會函件

- (vii) 每股股份之股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值約港幣0.415元(按二零一四年六月三十日股東應佔經審核綜合有形資產淨值約港幣1,445,000,000元及於二零一四年六月三十日已發行股份3,478,500,000股計算)折讓約14.7%。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過必需決議案，當中包括(a)所有獨立股東之至少**75%**票數投票通過批准協議(包括但不限於買賣銷售股份、銷售貸款及股份購回)之普通決議案；及(b)根據股份回購守則、收購守則、上市規則以及其他適用法例及法規之規定以投票方式通過批准清洗豁免之普通決議案；
- (ii) 執行人員授出清洗豁免；
- (iii) 已就協議及其項下擬進行交易(根據收購守則規則25作為「特別交易」)取得執行人員同意，且有關同意於完成前並無被撤回；
- (iv) 如必要，根據股份回購守則規則2，執行人員已批准本公司根據協議作出之股份購回且有關批准仍具有十足效力及效用，而規限該批准之任何條件已於各方面獲達成；
- (v) 已取得本公司就有關協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要同意及批准，且有關同意及批准仍具有十足效力及效用；
- (vi) 本公司有充足儲備以進行股份購回；
- (vii) 本公司根據協議作出之聲明、承諾及保證於各方面仍屬真實準確；及
- (viii) RHL根據協議作出之聲明、承諾及保證於各方面仍屬真實準確。

董事會函件

上述條件不得獲協議訂約方豁免。倘上述條件於二零一五年六月三十日(或本公司與RHL可能協定之其他日期)或之前並未獲達成，則協議將告結束及終止。其後，概無訂約方可根據協議對另一方承擔任何責任與義務，惟任何事先違反協議條款者除外。

於最後可行日期，條件(vi)經已達成。

完成

完成須於先決條件獲達成後第五個營業日(或協議訂約方可能相互協定之其他日期)進行。

完成後，Vastwood將不再為本公司之附屬公司，Vastwood集團之業績、資產及負債將不再綜合計入本集團之財務報表。完成後，RHL將不再持有任何股份。

完成後，購回股份將被註銷，而所附帶之任何權利將自完成日期起終止。

更改本公司名稱

在完成之規限下，本公司已根據協議不可撤回地承諾將其名稱改為不具有「田生」字眼或涵義或任何其他類似字眼或涵義或隱含任何相關涵義之新名稱，有關改動將於完成後在實際可行情況下生效，惟無論如何須於完成日期起計六個月內生效。進一步詳情請參閱下文「建議更改公司名稱」一段。

有關VASTWOOD集團之資料

Vastwood為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司之全資附屬公司。Vastwood集團主要業務為在香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣。Vastwood集團就推行重建市區內古舊及失修樓宇之物業併購計劃與多名主要物業發展商合作。

於二零一四年六月三十日，Vastwood及East Up分別為本公司之直接全資附屬公司，而Brilliant Icon為本公司之間接全資附屬公司。為促成出售事項，本集團於簽訂協議前進行公司重組，East Up因而成為Vastwood之全資附屬公司，於Brilliant Icon之49%權益轉讓予Vastwood集團(「重組」)。於Brilliant Icon之餘下51%權益由餘下集團持有。Vastwood集團(不包括East Up集團)從事提供物業經紀服務、進行

董事會函件

物業整合、併購與重建計劃；East Up集團從事物業買賣；及Brilliant Icon持有一項頂層正在興建大型廣告牌之投資物業。Vastwood集團現時正在檢討、監察及從事多項物業併購項目，大部分項目位於港島區(主要分布於上環、銅鑼灣、西區、鰂魚涌及香港仔等)及九龍區(主要分布於旺角、深水埗、大角咀、何文田、觀塘、土瓜灣、紅磡及九龍城等)。

由於重組於二零一四年六月三十日後完成，Vastwood根據香港財務報告準則編製於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務資料只包括Vastwood及其現存附屬公司於二零一四年六月三十日之財務資料。為作說明，Vastwood集團(不包括East Up集團)、East Up集團及Brilliant Icon之經審核財務資料載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利／(虧損)		
Vastwood集團(不包括East Up集團)	(190,585)	(191,414)
East Up集團	8,004	(8)
Brilliant Icon (49% 權益)	88	(847)
	(182,493)	(192,269)
	(182,493)	(192,269)
除稅後溢利／(虧損)		
Vastwood集團(不包括East Up集團)	(194,098)	(193,013)
East Up集團	7,407	28
Brilliant Icon (49% 權益)	88	(847)
	(186,603)	(193,832)
	(186,603)	(193,832)

董事會函件

於二零一四年
六月三十日
港幣千元

資產／(負債)淨值

Vastwood集團(不包括East Up集團)	(51,871)
East Up集團	45,349
Brilliant Icon (49% 權益)	<u>(559)</u>
	<u><u>(7,081)</u></u>

進行出售事項及股份購回之財務影響

由於進行出售事項，本公司將實際出售於Vastwood集團之全部權益(包括於East Up集團之全部權益)及於Brilliant Icon之49%權益。Brilliant Icon餘下之51%權益仍由餘下集團持有，本公司將繼續控制Brilliant Icon。因此，Brilliant Icon 49%非控股權益所調整之金額與所收取代價公平值之間的差額直接於本集團權益確認。

誠如本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考資產淨值報表所述，預期本集團扣除估計交易成本後將錄得出售事項之虧損約港幣107,100,000元，該虧損乃參考代價公平值約港幣165,700,000元(該金額為每股港幣0.218元之760,000,000股購回股份於二零一四年六月三十日之市場價值)減(i) Vastwood集團(不包括East Up集團)於二零一四年六月三十日之經審核負債淨值約港幣51,900,000元及East Up集團於二零一四年六月三十日之經審核資產淨值約港幣45,300,000元；(ii)於二零一四年六月三十日，應收Vastwood集團(不包括East Up集團)款項及East Up集團應付餘下集團之款項約港幣275,700,000元；及(iii)有關出售事項之估計交易成本約港幣3,700,000元(猶如出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日完成)計算。

以上計算之未經審核備考虧損乃由董事編製，僅供說明用途。務請股東注意，出售事項之實際收益或虧損金額將根據完成時之股份收市價、Vastwood集團之資產／負債淨值及實際銷售貸款金額以及出售事項之實際交易成本釐定，故可能與以上計算之預期虧損不同。

請亦參閱本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料及香港立信德豪會計師事務所有限公司就其所發出之會計師報告以及本通函附錄三所載創越融資有限公司所發出有關上述預期虧損之報告。

董事會函件

根據本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考資產淨值報表所述代價分配機制，並無代價分配至Brilliant Icon。出售Brilliant Icon 49%權益預期直接在股東應佔股權產生約港幣600,000元之進賬及權益項下非控股權益產生約港幣600,000元之借賬。

股東應佔本集團之資產淨值將因進行出售事項及股份購回，由二零一四年六月三十日約港幣1,518,400,000元(摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核財務報表)減少約港幣272,800,000元至約港幣1,245,600,000元，而股東應佔資產淨值將由二零一四年六月三十日約每股港幣0.436元增加約每股港幣0.022元至約每股港幣0.458元，猶如出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日完成。

進行出售事項之理由

本集團主要業務為提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業投資及買賣以及物業發展。

誠如本公司於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度之年報所披露，香港政府繼續通過土地銷售項目及其他土地供應來源方面之措施提升住宅供應。此外，由於香港政府推出各項需求管理措施(如新增買家印花稅及額外印花稅、調高從價印花稅稅率並收緊按揭貸款條款)以遏抑住宅與非住宅物業的價格，導致物業成交量顯著放緩。因此業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場之進一步轉變及走勢。而且，儘管政府自二零一零年四月一日起將舊樓強制拍賣門檻由不少於90%下調至不少於80%，但亦刺激業主及擁有人對舊樓之整體收購價格上升。土地供應增加，且收購價格高昂，加上政府推出需求管理措施，均對發展商之計劃造成影響，繼而為本集團物業併購及經紀業務帶來嚴峻挑戰。

誠如本公司之年報所披露，就截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度各年，本集團物業併購及經紀業務之營業額較前一財政年度分別減少約34.7%及約36.9%。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度各年，本集團物業併購及經紀業務亦分別錄得約港幣189,000,000元及港幣191,000,000元之分部經審核虧損(包括商譽之減值虧損港幣203,000,000元及港幣198,000,000元)，相比之下，二零一二年之經審核分部利潤約為港幣29,000,000元。鑒於香港併購及經紀

董事會函件

業務之營商環境艱難，董事認為出售事項為本集團提供離場機會以變現其於前景不明朗之物業併購及經紀業務之投資，並集中於可為本集團貢獻更佳回報之其他業務。

Vastwood於二零零七年向RHL收購Vastwood集團業務，代價為港幣597,000,000元，包括本金額為港幣456,000,000元之可換股債券、本金額為港幣120,000,000元之承兌票據及港幣21,000,000元之現金（「二零零七年收購事項」）。RHL及區先生保證（「盈利保證」），於完成後十二個月期間（「保證期間」）該業務產生之盈利將達至一定金額（「保證盈利」）。倘無法達致保證盈利，代價須根據缺額下調。鑒於預期未能達致盈利保證，Vastwood、RHL及區先生於二零零八年六月訂立清償協議，據此（其中包括）修訂保證盈利及延長保證期間。RHL繼而已向本公司退還本金額為港幣120,000,000元之承兌票據（連同其應計利息）作註銷。於悉數轉換可換股債券後已向RHL發行760,000,000股購回股份。因進行二零零七年收購事項及上述清償，本集團確認港幣474,000,000元之商譽。如上文所述，因市場狀況及本集團物業經紀及併購業務業績倒退，故Vastwood集團於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度各年錄得港幣203,000,000元及港幣198,000,000元之商譽減值虧損。Vastwood集團於二零一四年六月三十日之財務報表顯示商譽賬面值為港幣73,000,000元。

有見及(i)本金額為港幣120,000,000元之承兌票據已根據清償協議退還予本公司作註銷；(ii) Vastwood集團於進行二零零七年收購事項後錄得合共約港幣401,000,000元之商譽減值虧損；及(iii)於二零一四年六月三十日Vastwood集團負債淨值及Vastwood集團應付餘下集團之金額總和與按股份現行市價計算之購回股份價值相若，董事認為透過本公司購回及註銷購回股份償付出售事項之代價於商業上屬合理。

Vastwood集團目前從事提供物業經紀服務及進行物業整合與併購計劃，而餘下集團並無進行任何此等商業活動。於完成後，餘下集團將主要從事物業投資及買賣以及物業發展。雖然餘下集團將繼續僱用現時富有經驗之管理團隊深入瞭解提供物業經紀服務及進行物業整合與併購計劃，且其持有從事該等業務活動之必要牌照，但現時無意／無計劃從事任何該等業務。現時，餘下集團擁有尖沙咀金巴利道地面商舖及閣樓以及北角天台廣告板可供租賃。此外，亦於香港從事一個物

董事會函件

業發展項目，如於九龍賈炳達道142至154號之項目擁有51%權益。此外，餘下集團於九龍聯合道18至32號之項目擁有30%權益。更多有關本集團持有之物業權益詳情，請參閱載於本通函附錄四物業估值報告。

經計及以上因素，董事認為，協議條款乃公平合理，出售事項、股份購回及清洗豁免符合本公司及股東整體利益。

本公司之股權架構

下表說明本公司(i)於最後可行日期；及(ii)於緊隨完成後(假設最後可行日期直至完成日期本公司已發行股本概無變動)之股權架構：

	(i) 於最後可行日期		(ii) 於緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
龐先生	352,176,000	10.13	352,176,000	12.95
Virtue Partner (附註1)	<u>936,794,000</u>	<u>26.93</u>	<u>936,794,000</u>	<u>34.46</u>
小計	1,288,970,000	37.06	1,288,970,000	47.41
RHL (附註2)	760,000,000	21.85	—	—
顏文皓先生 (附註3)	<u>248,000</u>	<u>0.01</u>	<u>248,000</u>	<u>0.01</u>
公眾股東	2,049,218,000	58.92	1,289,218,000	47.42
	<u>1,429,282,000</u>	<u>41.08</u>	<u>1,429,282,000</u>	<u>52.58</u>
總計	<u><u>3,478,500,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,718,500,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

1. Virtue Partner 為龐先生全資實益擁有之公司。
2. RHL 為區先生全資實益擁有之公司。
3. 顏文皓先生為執行董事。

董事會函件

於最後可行日期，除已發行之3,478,500,000股股份外，本公司亦擁有根據其購股權計劃授出賦予其持有人權利可認購合共58,400,000股股份之購股權尚未行使。購股權持有人如下：

購股權持有人	有權認購之 股份數目
龐先生	42,000,000 (附註1)
區先生	8,400,000 (附註2)
董事	8,000,000 (附註3)

附註：

1. 該數目包括賦予龐先生權利以(i)於二零一零年七月九日至二零一五年七月八日期間按認購價每股股份港幣0.59元認購8,400,000股股份；(ii)於二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日期間按認購價每股股份港幣0.395元認購11,000,000股股份；及(iii)於二零一四年六月三日至二零二四年六月二日期間按認購價每股股份港幣0.221元認購22,600,000股股份之購股權。
2. 該數目包括賦予區先生權利以於二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日期間按認購價每股股份港幣0.395元認購8,400,000股股份之購股權。
3. 該數目包括賦予董事權利以(i)於二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日期間按認購價每股股份港幣0.395元認購6,000,000股股份；及(ii)於二零一四年六月三日至二零二四年六月二日期間按認購價每股股份港幣0.221元認購2,000,000股股份之購股權。

除上述披露者外，於最後可行日期，(i)與本公司一致行動人士並無擁有或控制或主導本公司股權；(ii)本公司及與一致行動人士概無接獲任何不可撤銷承諾以於股東特別大會上投票贊成有關批准股份購回之決議案；(iii)與本公司一致行動人士並無持有任何本公司可換股證券、認股權證或購股權；及(iv)與本公司一致行動人士並無持有有關本公司證券之任何尚未行使之衍生工具。

除上述披露者外，於最後可行日期，(i) Virtue Partner及一致行動人士並無擁有或控制或主導本公司任何其他相關證券；(ii) Virtue Partner及一致行動人士概無借入或借出本公司之任何相關證券；(iii) Virtue Partner及一致行動人士概無持有任何本公司可換股證券、認股權證或購股權；及(iv) Virtue Partner及一致行動人士並無持有有關本公司證券之任何尚未行使之衍生工具。

於最後可行日期，(i) Virtue Partner及一致行動人士概無接獲任何不可撤銷承諾以於股東特別大會上投票贊成有關批准出售事項或清洗豁免之決議案；(ii)概無

訂立收購守則規則22註釋8所述任何與股份或Virtue Partner及一致行動人士之股份有關而可能對出售事項或清洗豁免屬重大之安排(無論以選擇權、彌償保證或其他方式)；及(iii)本公司、Virtue Partner或與其一致行動人士概無訂立任何協議或安排，涉及可能或未必援引或尋求援引出售事項或清洗豁免之先決條件或條件之情況。

於緊接協議日期前六個月期間及截至最後可行日期(包括該日)，Virtue Partner及一致行動人士概無收購本公司任何投票權。

VIRTUE PARTNER之意向

Virtue Partner有意繼續餘下集團之現有業務。除出售事項外，Virtue Partner不擬就餘下集團之現有業務作出任何重大變動，包括繼續僱用餘下集團之員工及重新調配本集團之固定資產。

建議更改公司名稱

董事會建議本公司名稱及雙重外國名稱由「Richfield Group Holdings Limited 田生集團有限公司」更改為「Winfull Group Holdings Limited 宏輝集團控股有限公司」。

條件

更改名稱須待完成、股東於股東特別大會以一項特別決議案方式批准及開曼群島公司註冊處處長批准後，方可作實。達成上述條件後，更改名稱將於開曼群島公司註冊處處長在開曼群島由公司註冊處處長存置之公司登記冊記入本公司新名稱及雙重外國名稱之日生效。本公司將遵守香港及開曼群島必要之存檔手續。

更改名稱之影響

更改名稱本身將不會影響股東任何權利。所有印有本公司現有名稱之本公司現有股票將繼續為股份法定擁有權憑證及有效作買賣、結算、登記及交收用途。於更改名稱生效後本公司發行之任何新股票將印有本公司新名稱。概不會安排以本公司現有股票免費換領印有本公司新名稱之新股票。

於更改名稱生效後，股份將在聯交所以新名稱買賣，且董事會擬相應更改本公司股份簡稱。

董事會函件

本公司將於更改名稱之生效日期刊發進一步公告，並提供有關更改本公司股份簡稱之詳情。

建議修訂及重列組織章程大綱及細則

鑒於進行更改名稱，董事會亦建議修訂及重列組織章程大綱及細則，以反映本公司名稱及雙重外國名稱更改，此等修訂將於更改名稱生效時生效。

待通過更改名稱、於開曼群島公司註冊處處長所存置之公司登記冊記入新名稱及雙重外國名稱之特別決議案後，本公司將於股東特別大會提呈一項特別決議案，以供股東考慮並酌情批准藉取代所有「Richfield Group Holdings Limited 田生集團有限公司」之提述為「Winfull Group Holdings Limited 宏輝集團控股有限公司」修訂組織章程大綱及細則之特別決議案。

本公司法律顧問已告知，建議修訂及重列組織章程大綱及細則與上市規則規定及香港法例各自並無抵觸。本公司亦確認建議修訂及重列組織章程大綱及細則對聯交所上市公司而言並非異常做法。

監管涵義

收購守則及股份回購守則

根據股份回購守則，股份購回構成場外股份回購，須經執行人員批准。該批准一般須待由親身或透過受委代表出席股東特別大會之無利益關係股東於會上以至少四分之三之票數批准股份購回後，方可進行。

於最後可行日期，Virtue Partner於936,794,000股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約26.93%，而龐先生則於352,176,000股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約10.13%。Virtue Partner及一致行動人士之股權合共為1,288,970,000股股份，相當於本公司已發行股本約37.06%。緊隨完成後，Virtue Partner於本公司之股權將增至約34.46%，而Virtue Partner及一致行動人士(包括龐先生)合共持有本公司股權將增至約47.41%。

收購守則規則32及股份回購守則規則6規定，倘股份回購導致股東於購回公司之投票權所佔權益比例增加，則有關增加就收購守則而言將被視作收購投票權。

董事會函件

因此，根據收購守則規則26，Virtue Partner須就全部已發行股份(Virtue Partner及一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)向股東提出強制性全面要約。Virtue Partner亦須根據收購守則規則13就Virtue Partner及一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司全部購股權提出可比較要約。就此而言，Virtue Partner已向執行人員申請清洗豁免，並已獲執行人員同意授出清洗豁免，但清洗豁免將須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。授出清洗豁免為完成之先決條件。

此外，由於出售事項乃本公司與主要股東RHL之間之安排，不能延伸至全體股東，根據收購守則規則25，出售事項構成本公司之特別交易且須經執行人員同意。有關同意(倘獲授出)須經(i)獨立財務顧問公開表明，其認為出售事項條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准出售事項。

上市規則

由於出售事項及股份購回之適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項及股份購回構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。此外，由於RHL為主要股東，出售事項及股份購回亦構成本公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生)根據上市規則組成之上市規則獨立董事委員會，以就出售事項及股份購回向獨立股東提供推薦意見。本公司已成立由全體非執行董事及獨立非執行董事(賴顯榮先生、顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生)根據收購守則組成之收購守則獨立董事委員會，以就出售事項、股份購回及清洗豁免向獨立股東提供推薦意見。經收購守則獨立董事委員會批准，本公司已委任智略資本為獨立財務顧問，以就此向收購守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

概無董事於出售事項、股份購回或清洗豁免擁有重大權益，故彼等概毋須就批准協議之董事會決議案放棄投票。

出售事項、股份購回及清洗豁免將於股東特別大會上以按股數投票表決方式表決。於最後可行日期，RHL、龐先生及Virtue Partner於760,000,000股、352,176,000股及936,794,000股份中擁有權益，分別相當於本公司已發行股本約21.85%、10.13%

董事會函件

及26.93%。RHL、區先生、Virtue Partner、龐先生、彼等各自之聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士以及參與出售事項、股份購回及／或清洗豁免或於其中擁有權益之人士，須於股東特別大會上就批准出售事項、股份購回及清洗豁免之決議案放棄投票。

出售事項、股份購回及協議項下擬進行之交易須(其中包括)經獨立股東於股東特別大會根據組織章程大綱及細則，以簡單多數投票批准通過普通決議案後，方可作實。然而，根據股份回購守則規定及協議條款，協議須經多於四分之三獨立股東於股東特別大會投票批准，方可成為無條件。

推薦意見

董事(包括上市規則獨立董事委員會成員及收購守則獨立董事委員會，其考慮智略資本之意見後所發出之上市規則獨立董事委員會函件載於本通函第22頁至第23頁及收購守則獨立董事委員會函件載於第24頁至第25頁)認為就本公司及獨立股東而言，協議條款屬公平合理，及出售事項、股份購回及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈，批准協議及其項下擬進行交易(包括出售事項、股份購回及清洗豁免)之決議案。

董事會認為更改名稱及建議修訂及重列組織章程大綱及細則符合本公司及股東之整體利益，亦因此建議股東於股東特別大會投票贊成批准更改名稱及建議修訂及重列組織章程大綱及細則之決議案。

其他資料

務請閣下垂注分別載於本通函第22頁至第23頁之上市規則獨立董事委員會函件及第24頁至第25頁之收購守則獨立董事委員會函件，當中載有其對獨立股東於股東特別大會之投票建議，及本通函第26頁至第43頁所載之智略資本函件，當中載有其對協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項、股份購回及清洗豁免)向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東作出之建議。

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照及僅供
列位購股權持有人參照

承董事會命
田生集團有限公司
執行董事
顏文皓
謹啟

二零一五年一月十二日

以下為上市規則獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，內容有關協議、出售事項及股份購回：



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

敬啟者：

有關涉及田生集團有限公司場外股份回購之 出售VASTWOOD LIMITED全部已發行股本 及其所結欠銷售貸款之 特別交易、須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一五年一月十二日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為上市規則獨立董事委員會成員，考慮協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)之條款，以就協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，及出售事項及股份購回是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見，並就閣下應否批准協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)提供推薦建議。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

務請閣下垂注載於通函第6頁至第21頁之董事會函件及載於通函第26頁至第43頁有關協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)向吾等及獨立股東提供之意見之智略資本函件，及載於通函各附錄之其他資料。

上市規則獨立董事委員會函件

經計及(其中包括)智略資本所考慮主要因素及理由及智略資本載於其意見函件之建議，吾等認為協議之條款對獨立股東而言屬公平合理及出售事項及股份購回符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
顧福身先生

上市規則獨立董事委員會

獨立非執行董事
楊穎欣女士
謹啟

獨立非執行董事
龍洪焯先生

二零一五年一月十二日

以下為收購守則獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，內容有關協議、出售事項、股份購回及清洗豁免：



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

敬啟者：

**(1) 有關涉及田生集團有限公司場外股份回購之
出售 VASTWOOD LIMITED 全部已發行股本
及其所結欠銷售貸款之
特別交易、須予披露及關連交易；
及
(2) 申請清洗豁免**

吾等謹此提述本公司日期為二零一五年一月十二日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為收購守則獨立董事委員會成員，考慮協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)以及清洗豁免之條款，以就協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，出售事項、股份購回及清洗豁免是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見，並就閣下應否批准協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)以及清洗豁免提供推薦建議。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

務請閣下垂注載於通函第6頁至第21頁之董事會函件及載於通函第26頁至第43頁有關協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)以及清洗豁免向吾等及獨立股東提供之意見之智略資本函件，及載於通函各附錄之其他資料。

收購守則獨立董事委員會函件

經計及(其中包括)智略資本所考慮主要因素及理由及智略資本載於其意見函件之建議，吾等認為協議之條款對獨立股東而言屬公平合理、出售事項及股份購回及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准協議及其擬進行之交易(包括出售事項及股份購回)以及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

收購守則獨立董事委員會

非執行董事
賴顯榮先生

獨立非執行董事
顧福身先生

獨立非執行董事
楊穎欣女士

獨立非執行董事
龍洪焯先生

謹啟

二零一五年一月十二日

智略資本函件

以下為獨立財務顧問智略資本就出售事項、股份購回及清洗豁免致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

VEDA | CAPITAL
智略資本

智略資本有限公司
香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場第二座
37樓3711室

敬啟者：

**(1)有關涉及田生集團有限公司場外股份回購之
出售VASTWOOD LIMITED全部已發行股本
及其所結欠銷售貸款之
特別交易、須予披露及關連交易；
及
(2)申請清洗豁免**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就協議條款及其項下擬進行交易向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於貴公司日期為二零一五年一月十二日之致股東通函(「**通函**」)中董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

二零一四年十二月十一日，貴公司與RHL及區先生訂立協議，據此，(i) 貴公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價約為港幣269,200,000元；及(ii) 貴公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售760,000,000股購回股份，代價約為港幣269,200,000元，等同出售事項代價。完成後，出售事項代價與股份購回代價將互相抵銷。購回價格約為每股購回股份0.354港元。760,000,000股購回股份相當於貴公司於最後可行日期已發行股本約21.85%且將於緊隨完成後註銷。該等銷售股份為Vastwood之全部已發行股本，而銷售貸款為於完成日期Vastwood集團應付餘下集團之金額。

智略資本函件

由於出售事項及股份購回之適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項及股份購回構成 貴公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。此外，由於RHL為主要股東，出售事項及股份購回亦構成 貴公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定。

根據股份回購守則，股份購回構成場外股份回購，須經執行人員批准。該批准一般須待由親身或透過受委代表出席股東特別大會之無利益關係股東於會上以至少四分之三之票數批准股份購回後，方可進行。

於最後可行日期，Virtue Partner於936,794,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約26.93%，而龐先生則於352,176,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約10.13%。Virtue Partner及一致行動人士(包括龐先生)之股權合共為1,288,970,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約37.06%。緊隨完成後，Virtue Partner於 貴公司之股權將增至約34.46%，而Virtue Partner及一致行動人士(包括龐先生)合共持有 貴公司之股權將增至約47.41%。

收購守則規則32及股份回購守則規則6規定，倘股份回購導致股東於購回公司之投票權所佔權益比例增加，則有關增加就收購守則而言將被視作收購投票權。因此，根據收購守則規則26，Virtue Partner須就全部已發行股份(Virtue Partner及一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)向股東提出強制性全面要約。Virtue Partner亦須根據收購守則規則13就Virtue Partner及一致行動人士尚未擁有或同意收購之 貴公司全部購股權提出可比較要約。就此而言，Virtue Partner已向執行人員申請清洗豁免，並已獲執行人員同意授出清洗豁免，但清洗豁免將須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。授出清洗豁免為完成之先決條件。

此外，由於出售事項乃 貴公司與主要股東RHL之間之安排，不能延伸至全體股東，根據收購守則規則25，出售事項構成 貴公司之特別交易且須經執行人員同意。有關同意(倘獲授出)須經(i)獨立財務顧問公開表明，其認為出售事項條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准出售事項。

智略資本函件

RHL、區先生、Virtue Partner、龐先生、彼等各自之聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士以及參與出售事項、股份購回或清洗豁免或於其中擁有權益之人士，就批准出售事項、股份購回及清洗豁免之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生組成之上市規則獨立董事委員會已告成立，以就出售事項及股份購回向獨立股東提供意見。

由非執行董事賴顯榮先生及獨立非執行董事顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生組成之收購守則獨立董事委員會已告成立，以就出售事項、股份購回及清洗豁免向獨立股東提供意見。

於最後可行日期，吾等概不知悉智略資本與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，可能被合理視為妨礙智略資本就承諾及其項下擬進行交易擔任上市規則獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人士概無關聯，因而合資格就承諾及其項下擬進行交易之條款提供獨立意見及推薦建議。除就上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之是項委任而應付吾等之正常專業費用外，並無存在任何安排可讓吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人士收取任何費用。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴通函載列之資料及聲明及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料之準確性。吾等亦假設，董事於通函作出之所有信念、意見及意向之陳述均經審慎周詳查詢後合理作出，並基於真誠意見。

吾等並無理由相信，吾等制定意見時所依賴之任何資料及聲明失實、不準確或有誤導成份，亦不悉知任何重大事實遭遺漏，導致所提供之資料及所作聲明失實、不準確或有誤導成份。然而，吾等並無對 貴集團業務事宜、財政狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核證董事及 貴公司管理層提供之資料。

董事確認彼等已於現況下提供所有現時可得資料及文件致使吾等達致知情意見，而吾等亦依賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。如通函所載資料有任何重大變動，貴公司須在可行情況下於通函寄發後至股東特別大會前期間儘快通知股東。如吾等知悉任何重大變動，吾等將在可行情況下儘快通知股東有關變動及對吾等推薦建議之潛在影響。

所考慮之主要因素及理由

就出售事項、股份購回及清洗豁免而言，吾等向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 訂立協議之背景及理由

有關 貴集團之資料

貴集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業投資及買賣以及物業發展。

(i) 截至二零一四年六月三十日止財政年度

誠如 貴集團截至二零一四年六月三十日止年度之年報（「二零一四年年報」）所載，貴集團於截至二零一四年六月三十日止年度錄得收入約港幣560,370,000元，較截至二零一三年六月三十日止年度收入約港幣100,440,000元增加約457.92%，其僅由 貴集團物業併購及經紀業務所得。誠如二零一四年年報所述，收入大幅增長主要由於截至二零一四年六月三十日止年度物業發展業務之收入增加約港幣491,750,000元。另一方面，貴集團物業併購及經紀業務(i)於截至二零一四年六月三十日止年度產生收入約為港幣63,360,000元，較上一個財政年度下跌約36.92%；及(ii)於截至二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日止兩個年度分別錄得經營虧損約港幣190,610,000元及約港幣189,380,000元。誠如 貴公司告知，貴集團物業併購及經紀業務業績欠佳主要由於不明朗之經濟前景及近期政府之行業需求管理措施導致已完成之物業併購項目減少以及計入商譽減值港幣198,000,000元。

貴集團於截至二零一四年六月三十日止年度錄得股東應佔溢利約港幣10,500,000元，扭轉了截至二零一三年六月三十日止年度之股東應佔虧損約

港幣195,400,000元。誠如 貴公司告知，溢利增加主要由於 貴集團出售於倫敦收購作為重建住宅商業綜合樓之物業所得收益所致。

(ii) 截至二零一三年六月三十日止財政年度

貴集團於截至二零一三年六月三十日止年度錄得收入約港幣100,440,000元，較截至二零一二年六月三十日止年度收入約港幣153,810,000元減少約34.70%，主要由於截至二零一三年六月三十日止年度 貴集團唯一貢獻收入之物業併購及經紀業務之收入減少。於截至二零一三年六月三十日止年度， 貴集團物業併購及經紀業務錄得經營虧損約港幣189,380,000元，而截至二零一二年六月三十日止年度之經營溢利約為港幣28,980,000元。誠如 貴集團於截至二零一三年六月三十日止年度之年報所載， 貴公司貴集團物業併購及經紀業務業績欠理想主要由於已完成之物業收購項目減少以及商譽減值約港幣203,000,000元。

貴集團於截至二零一三年六月三十日止年度錄得股東應佔虧損約港幣195,400,000元，而截至二零一二年六月三十日止年度錄得股東應佔溢利約港幣24,220,000元。誠如 貴公司告知，股東應佔虧損乃由於 貴集團物業併購及經紀業務收入減少以及商譽減值所致。

(iii) 截至二零一二年六月三十日止財政年度

貴集團於截至二零一二年六月三十日止年度錄得收入約港幣153,810,000元，較截至二零一一年六月三十日止年度收入約港幣485,300,000元減少約68.31%，主要由於截至二零一二年六月三十日止年度 貴集團唯一貢獻收入之物業併購及經紀業務之收入減少。於截至二零一二年六月三十日止年度， 貴集團物業併購及經紀業務錄得經營溢利約港幣28,980,000元，較截至二零一一年六月三十日止年度之經營溢利約港幣213,990,000元減少約86.46%。誠如 貴集團於截至二零一二年六月三十日止年度之年報所載， 貴集團物業併購及經紀業務業績欠理想主要由於香港物業市場反覆及不明朗的經濟前景導致已完成之物業併購項目減少。

貴集團於截至二零一二年六月三十日止年度錄得股東應佔溢利約港幣24,220,000元，較截至二零一一年六月三十日止年度之股東應佔溢利約港幣

167,900,000元減少約85.58%。誠如 貴公司告知，股東應佔虧損乃由於 貴集團物業併購及經紀業務收入減少所致。

有關RHL及區先生之資料

RHL為於馬紹爾群島共和國註冊成立之有限公司，由區先生全資實益擁有。RHL之主要業務活動為投資控股。於最後可行日期，RHL實益擁有760,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本約21.85%。因此，RHL為主要股東及RHL與區先生各自為 貴公司關連人士。

有關Vastwood集團之資料

Vastwood為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為 貴公司之全資附屬公司。Vastwood集團主要業務為在香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣。Vastwood集團就推行重建市區內古舊及失修樓宇之物業併購計劃與多名主要物業發展商合作。

於二零一四年六月三十日，Vastwood及East Up分別為 貴公司之直接全資附屬公司，而Brilliant Icon為 貴公司之間接全資附屬公司。為促成出售事項， 貴集團於簽訂協議前進行公司重組，East Up因而成為Vastwood之全資附屬公司，於Brilliant Icon之49%權益轉讓予Vastwood集團(「重組」)。於Brilliant Icon之餘下51%權益由餘下集團持有。Vastwood集團(不包括East Up集團)從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃；East Up集團從事物業買賣；及Brilliant Icon持有一項頂層正在興建大型廣告牌之投資物業。Vastwood集團現時正在檢討、監察及從事多項物業併購項目，大部分項目位於港島區(主要分布於上環、銅鑼灣、西區、鰂魚涌及香港仔等)及九龍區(主要分布於旺角、深水埗、大角咀、何文田、觀塘、土瓜灣、紅磡及九龍城等)。

有關Vastwood集團之財務資料

從董事會函件注意到，由於重組於二零一四年六月三十日後完成，Vastwood根據香港財務報告準則編製於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務資料只包括Vastwood及其現存附屬公司於二零一四年六月三十日之

財務資料。為作說明，Vastwood集團(不包括East Up集團)、East Up集團及Brilliant Icon之49%權益於截至二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日止財政年度之經審核除稅後虧損總額分別約港幣193,800,000元及約港幣186,600,000元。

誠如 貴公司所告知，Vastwood集團於重組前之財務資料與 貴公司年報中 貴集團物業併購及經紀業務分部業績大致相同。從二零一四年年報及二零一三年年報注意到，截至二零一四年、二零一三年及二零一二年六月三十日止年度， 貴集團之物業併購及經紀業務分別錄得可報告分部收入約港幣63,400,000元、約港幣100,400,000元及約港幣153,800,000元，而 貴集團之物業併購及經紀業務於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度分別錄得經審核可報告分部虧損約港幣190,600,000元及約港幣189,400,000元，並於截至二零一二年六月三十日止年度錄得經審核可報告分部溢利約港幣29,000,000元。誠如 貴公司所告知，可報告分部收入持續減少，主要由於在經濟前景不明朗下已完成之物業併購項目數目減少、近期政府就行業推出需求管理措施及商譽減值所致。二零一二年至二零一三年可報告分部轉盈為虧，及二零一三年至二零一四年可報告分部虧損增加，主要由於Vastwood物業併購及經紀業務之收入減少以及商譽減值所致。

吾等已諮詢 貴公司並獲悉，Vastwood集團截至二零一四年六月三十日止三個年度之營業額及純利／虧損淨額於計及重組前後並無重大差異。

進行出售事項之理由

從董事會函件注意到，香港政府繼續通過土地銷售項目及其他土地供應來源方面之措施提升住宅供應。此外，由於香港政府推出各項需求管理措施(如新增買家印花稅及額外印花稅(「**額外印花稅**」)、調高從價印花稅稅率並收緊按揭貸款條款)(「**措施**」)以遏抑住宅與非住宅物業之價格，導致物業成交量顯著放緩。因此，業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場之進一步轉變及走勢。而且，儘管政府自二零一零年四月一日起將舊樓強制拍賣門檻由不少於90%業權下調至不少於80%，但亦刺激業主及擁有人對舊樓之整體收購

價格上升。土地供應增加，且收購價格高昂，加上政府推出需求管理措施，均對發展商之計劃造成影響，繼而為 貴集團物業併購及經紀業務帶來嚴峻挑戰。

從董事會函件進一步注意到，鑒於香港物業併購及經紀業務之營商環境艱難，董事認為出售事項為 貴集團提供離場機會以變現其於前景不明朗之物業併購及經紀業務之投資，並集中於可為 貴集團貢獻更佳回報之其他業務。

Vastwood集團目前從事提供物業經紀服務及進行物業整合與併購計劃，而餘下集團並無從事任何業務。完成後餘下集團將主要從事物業投資及買賣及物業開發，雖然餘下集團將繼續僱用現時富有經驗之管理團隊深入瞭解提供物業經紀服務及進行物業整合與併購計劃，且其持有從事該等業務活動之必要牌照但其現時無意或無計劃從事任何該等業務。誠如董事會函件所載，目前餘下集團擁有位於尖沙咀金巴利道地面商舖及閣樓、北角天台廣告牌可供出租及位於九龍聯合道18-32號項目之30%權益。此外，其於香港從事一個物業發展項目(即位於九龍賈炳達道142-154號項目51%權益)。

吾等從二零一四年年報注意到，貴集團之業務分部包括(i)物業併購及經紀業務；(ii)物業發展業務(香港)；(iii)物業發展業務(英國)；及(iv)物業投資及買賣業務。截至二零一四年六月三十日止年度，物業發展業務(英國)為 貴集團利潤最高之分部，錄得可報告分部溢利約港幣156,300,000元，而物業併購及經紀業務為利潤最低之分部，錄得可報告分部虧損約港幣190,600,000元。

從二零一四年年報進一步注意到，本年度香港經濟保持溫和增長，而物業市場仍處於波動狀態。為多元化擴展業務範疇，貴集團一直參與物業發展以及物業投資及買賣，以擴闊收入基礎，長遠而言將對 貴公司及股東整體有利。貴集團一直開拓本地及國際商機。於二零一四年財政年度，貴集團於香港參與兩個本地物業發展項目。貴集團從該等項目汲取之經驗將能應用於未來物業發展項目。由於香港市區住宅物業之需求日益殷切，貴集

團將密切監察市況，並致力有策略地發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務，從而推動 貴集團迅猛增長。 貴集團專注監察及分析本地及全球經濟之影響，據此審慎作出商業決策，並於有需要時調整業務計劃，藉以盡量提高股東回報。

吾等自土地註冊處網站(www.landreg.gov.hk)獲悉，二零一三年之樓宇單位(包括住宅及非住宅)買賣協議數目較二零一二年下降約38.98%。

吾等自政府財政司(「財政司」)經濟分析及方便營商處於二零一四年六月三日發佈之香港經濟近況及短期展望獲悉更多最新資訊，據報告，住宅物業市場最近數月繼續調整，土地註冊處於二零一四年一月至四月接獲之住宅物業買賣協議總數維持在每月3,892例之低位，遠低於一九九四年至二零一三年之長期每月平均數7,900例。

除繼續實行措施外，香港政府恢復定期賣地，努力增加短、中、長期住宅及土地供應並實施信貸緊縮措施以防止按揭貸款過度擴張。香港政府旨在恢復物業市場之供需平衡狀態，並盡力避免房地產泡沫風險加劇拖累香港財政及社會穩定。吾等自二零一四年施政報告(www.policyaddress.gov.hk)注意到，香港行政長官亦已表明香港房屋短缺問題嚴重，香港政府承諾將以確保充足土地供應等方式於未來十年內提供總數470,000個新房屋單位。根據財政司於二零一四年九月之二零一四年第三季度經濟報告，香港政府宣佈，合共六個住宅地盤將於第四季度以招標方式出售，並與多個源頭項目(包括香港政府土地出售、鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人重建／發展項目)一併進行，二零一四／一五年財政年度首三個季度(即二零一四年第二至第四季度)之土地供應總量估計約為16,800單位，相當於自二零一四／一五年起所採納之私人房屋土地供應平均年度目標約90%。按二零一四年九月底之估計，從中期來看，未來數年內住宅供應總量(包括已竣工項目之未售住宅、在建但尚未出售之住宅及隨時可開工建設之已售地盤上之住宅)增至74,000單位，創歷史新高。土地供應增加對 貴集團重建項目之業務具有不利影響，原因為在已售空置土地上建設較地盤物業進行併購然後重建物業之耗時較短，且具有毋須與原物業業主洽談搬離、對其勸說及補償之額外裨益。

香港物業市場預計亦會受全球經濟之復甦速度等其他國際因素進一步影響，美國結束其資產購買方案後市場憂慮潛在加息時間，使市況更見複雜。同時，物業市場亦可能出現大幅波動，原因為氛圍、利率預期及國際資金流向隨多項因素發展而有所變動，惟樓市泡沫風險仍舊顯著。

就業主及擁有人收購舊樓之價格而言，吾等已要求有關Vastwood集團於香港於二零一零年至二零一四年(「該期間」)完成之物業併購項目之資料。誠如 貴公司告知，該期間內進行五十八個物業併購項目(「該等項目」)。吾等已從 貴公司取得及審閱所有該等項目舊樓之平均呎價。吾等注意到該等項目之舊樓可分為三類：(i)九龍住宅樓宇；(ii)香港島住宅樓宇；(iii)九龍及香港島之工廠。吾等注意到，由於自二零一零年起舊樓強制拍賣門檻由不少於90%業權下調至不少於80%，故該等項目之舊樓平均呎價於該期間內已上升(i)(就九龍住宅樓宇而言)約160%；(ii)(就香港島住宅樓宇而言)約113%；(iii)(就九龍及香港島之工廠而言)約207%。此外，物業交易之額外稅項已推高舊樓單位之購買成本。

經考慮(i) Vastwood集團於截至二零一四年六月三十日止兩個年度表現欠佳及錄得虧損；(ii)物業併購及經紀業務前景；(iii)物業併購及經紀項目成本提高；(iv)香港政府致力提升住宅及土地供應；及(v)資源可予重新分配及 貴公司可專注於發展財務表現更佳之餘下集團之業務後，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東整體利益。

2. 協議之主要條款

日期： 二零一四年十二月十一日

訂約方： (i) 貴公司；

(ii) RHL；及

(iii) 區先生，作為RHL擔保人，保證RHL妥為依時履行其於協議項下之責任。

主要事項

根據協議，(i) 貴公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買銷售股份及銷售貸款；及(ii) 貴公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售760,000,000股購回股份。銷售股份為Vastwood之全部已發行股本，而銷售貸款為於完成日期Vastwood集團應付餘下集團之金額。於二零一四年六月三十日，Vastwood集團結欠餘下集團之金額約為港幣275,700,000元。760,000,000股購回股份相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約21.85%。

出售事項之代價

(i) 代價基準

出售事項代價約為港幣269,200,000元，將由RHL於完成時透過向 貴公司出售760,000,000股購回股份償付。出售事項代價相當於：(i) Vastwood集團於二零一四年六月三十日應付餘下集團之金額；減(ii) Vastwood集團於二零一四年六月三十日之未經審核負債淨額，且計及Vastwood集團業務性質、Vastwood集團過往年度之財務表現及Vastwood集團所持物業於二零一四年十月三十一日之市值為約港幣202,400,000元，相對Vastwood集團所持物業於二零一四年六月三十日之賬面值約港幣169,800,000元，有估值收益約港幣32,600,000元(艾升評值諮詢有限公司所進行 貴集團所持物業權益於二零一四年十月三十一日之估值包括此等物業在內，而物業估值報告載於通函附錄三)，經公平磋商釐定。

吾等從 貴公司(前稱全美國際控股有限公司，股份代號：8136)就 貴集團於二零零七年收購(「收購事項」)Vastwood集團業務(「目標業務」)所刊發日期為二零零七年四月十八日之公告(「二零零七年收購事項公告」)注意到收購事項代價為港幣597,000,000元，吾等亦從 貴公司就訂立清償協議所刊發日期為二零零八年六月十三日之公告(「清償協議公告」)注意到，因實際盈利低於保證盈利之差額而調整收購事項代價至港幣477,000,000元，有關詳情已載於清償協議公告。

雖然收購事項代價高於出售事項代價，但經考慮(i)進行收購事項時目標業務之財務表現與目標業務最近期財務表現之差異。從二零零七年收購事項

公告注意到，目標業務曾錄得純利約港幣24,200,000元，惟截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度，目前業務分別錄得淨虧損約港幣190,600,000元及約港幣189,400,000元；(ii)釐定代價基準之差異。從二零零七年收購事項公告注意到，收購事項代價按市盈率法計算釐定，當中已考慮手頭項目之潛在盈利能力、項目在未來十二個月內之進展、目標業務項目之成功機會率、成功合併物業之預計售價以及以在建項目數目及所僱用員工人數計之業務拓展，出售事項則計及Vastwood集團之銷售貸款及負債淨值後釐定；及(iii)香港政府自二零一零年以來推出之措施已對物業併購及經紀業務造成重大挑戰，吾等認為收購事項代價不能與出售事項代價作比較。

從董事會函件注意到，於二零一四年六月三十日，Vastwood集團(不包括East Up集團)之經審核負債淨值約港幣51,900,000元、East Up集團之經審核資產淨值約港幣45,300,000元及Brilliant Icon之49%權益之經審核負債淨值約港幣600,000元。同時，於二零一四年六月三十日，銷售貸款約為港幣275,700,000元。

透過向RHL出售銷售貸款，Vastwood集團於二零一四年六月三十日(假設重組已生效)之經調整資產淨值約為港幣268,600,000元(「經調整資產淨值」)。出售事項代價略高於經調整資產淨值。此外，考慮到Vastwood集團之財務表現及前景未如理想，吾等認為，出售事項代價屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(ii) 股份購回

股份購回之理由

股份購回代價約為港幣269,200,000元(相當於出售事項代價)，將由 貴公司於完成時透過向RHL出售銷售股份及銷售貸款償付。股份購回之代價乃於協議訂約各方公平磋商後經參考(i)股份現行市價；及(ii)於二零一四年六月三十日之經審核股東應佔 貴集團綜合資產淨值約港幣1,518,000,000元釐定。出售事項代價及股份購回代價須於完成時互相抵銷。

Vastwood於二零零七年向RHL收購Vastwood集團業務，代價為港幣597,000,000元，包括本金額為港幣456,000,000元之可換股債券、本金額為港幣120,000,000元之承兌票據及港幣21,000,000元之現金。RHL及區先生保證(「盈利保證」)，於完成後十二個月期間(「保證期間」)該業務產生之盈利將達至一定金額(「保證盈利」)。倘無法達致保證盈利，代價須根據缺額下調。鑒於預期未能達致盈利保證，Vastwood、RHL及區先生於二零零八年六月訂立清償協議，據此(其中包括)修訂保證盈利及延長保證期間。RHL繼而已向 貴公司退還本金額為港幣120,000,000元之承兌票據(連同其應計利息)作註銷。於悉數轉換可換股債券後已向RHL發行760,000,000股購回股份。因進行收購事項及上述清償， 貴集團確認港幣474,000,000元之商譽。如上文所述，因市場狀況及 貴集團物業經紀及併購業務業績倒退，故Vastwood集團於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度各年錄得港幣203,000,000元及港幣198,000,000元之商譽減值虧損。Vastwood集團於二零一四年六月三十日之財務報表顯示商譽賬面值為港幣73,000,000元。

有見及(i)本金額為港幣120,000,000元之全部承兌票據已根據清償協議退還予 貴公司作註銷；(ii) Vastwood集團於進行收購事項後錄得合共約港幣401,000,000元之商譽減值虧損；及(iii)於二零一四年六月三十日Vastwood集團負債淨值及Vastwood集團應付餘下集團之金額總和與按股份現行市價計算之購回股份價值相若，董事認為透過 貴公司購回及註銷購回股份償付出售事項之代價於商業上屬合理。經考慮(i)收購事項之代價於向 貴集團退還承兌票據作註銷後向下調整；(ii) Vastwood集團於截至二零一四年六月三十日止兩個年度表現欠佳及錄得虧損；及(iii) Vastwood集團錄得商譽減值虧損及負債淨額，吾等認同董事認為透過股份購回償付出售事項之代價於商業上屬合理。

股份購回及註銷購回股份後， 貴公司已發行股本預期由3,478,500,000股減至2,718,500,000股股份，以每股股份之基準計量將改善 貴公司財務表現。

誠如董事會所確認，於 貴公司、RHL與區先生磋商期間，出售事項及股份購回乃一併討論，並視為全部交易整體之一部分。因此，經考慮(i)股份購回旨在履行RHL支付出售事項代價之責任及出售事項及股份購回為全部交易整體之一部分；(ii)於二零零七年收購事項中，RHL在兌換 貴公司發行之可換股債券後獲發行購回股份；(iii)如上文所分析者，出售事項被視為屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益；(iv)股份購回可讓 貴公司在價格及成交量方面不影響股份正常買賣的情況下購回大批股份，此舉可減少 貴公司股份總數，從而改善財務表現(以每股股份之基準計量)；(v)股份購回減少已發行股份數目，可能帶來正面財務影響及或會增加每股價值；及(vi)股份購回須經獨立股東於股東特別大會上批准，吾等認為股份購回符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

購回價格

購回價格按股份購回代價除以購回股份數目760,000,000股計算，相當於每股購回股份約港幣0.354元。

每股購回股份之購回價格約港幣0.354元較：

- (i) 股份於二零一四年十二月十一日(即協議日期)在聯交所所報收市價每股港幣0.395元折讓約10.4%；
- (ii) 股份於截至二零一四年十二月十一日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣0.369元折讓約4.1%；
- (iii) 股份於截至二零一四年十二月十一日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣0.355元折讓約0.3%；

- (iv) 股份於截至二零一四年十二月十一日(包括該日)止最後三十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股港幣0.315元有溢價約12.4%；
- (vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.305元有溢價約16.1%；
- (vi) 每股股份之股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約港幣0.436元(按二零一四年六月三十日股東應佔經審核綜合資產淨值約港幣1,518,000,000元及於二零一四年六月三十日已發行股份3,478,500,000股計算)折讓約18.8%；及
- (vii) 每股股份之股東應佔 貴集團經審核綜合有形資產淨值約港幣0.415元(按二零一四年六月三十日股東應佔經審核綜合有形資產淨值約港幣1,445,000,000元及於二零一四年六月三十日已發行股份3,478,500,000股計算)折讓約14.7%。

自(i) 貴公司就收購事項所刊發之二零零七年收購事項公告及日期為二零零七年五月十日之通函；及(ii) 貴公司就訂立有關收購事項之清償協議及補充清償協議所刊發之清償協議公告、日期為二零零八年七月四日之通函及日期為二零零八年七月二十八日之通函中，吾等注意到，收購事項之部分代價透過發行本金額為港幣456,000,000元之可換股債券清償。可換股債券之初步轉換價為每股轉換股份港幣0.6元。換言之，購回股份以每股購回股份港幣0.6元發行，而 貴公司可根據股份購回以折讓約41%之每股購回股份約港幣0.354元回購購回股份。

根據上述分析，鑒於購回價格乃較(i)截至二零一四年十二月十一日(協議日期)(包括該日)止最後十個交易日之平均過往股價有所折讓；(ii)於二零一四年六月三十日股東應佔每股股份之經審核資產淨值有所折讓；及(iii)可換股債券之初步轉換價有所折讓，吾等認為 貴公司可以有利價格回購其股份。因此，吾等認為，購回價格就獨立股東而言屬公平合理。

3. 出售事項及股份購回之財務影響

完成後，Vastwood將不再為 貴公司之附屬公司，Vastwood集團之業績、資產及負債將不再綜合計入 貴集團之財務報表。完成後，RHL將不再持有任何股份。

完成後，購回股份將獲註銷，而其所附帶之任何權利亦自完成日期起不再有效。

緊隨完成及註銷購回股份後，預期 貴公司已發行股本由3,478,500,000股減至2,718,500,000股。

如董事會函件所注意到，由於進行出售事項及股份購回， 貴公司將實際出售於Vastwood集團之全部權益(包括於East Up集團之全部權益)及於Brilliant Icon之49%權益。Brilliant Icon餘下之51%權益仍由餘下集團持有， 貴公司將繼續控制Brilliant Icon。因此，Brilliant Icon 49%非控股權益所調整之金額與所收取代價公平值之間的差額直接於 貴集團權益確認。

誠如通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考資產淨值報表所示，預期 貴集團扣除估計交易成本後將錄得出售事項之虧損約港幣107,100,000元，該虧損乃參考代價公平值約港幣165,700,000元(該金額為每股港幣0.218元之760,000,000股購回股份於二零一四年六月三十日之市場價值)減(i) Vastwood集團(不包括East Up集團)於二零一四年六月三十日之經審核負債淨值約港幣51,900,000元及East Up集團於二零一四年六月三十日之經審核資產淨值約港幣45,300,000元；(ii)於二零一四年六月三十日，Vastwood集團(不包括East Up集團)及East Up集團應付餘下集團之款項約港幣275,700,000元；及(iii)有關出售事項之估計交易成本約港幣3,700,000元(猶如出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日完成)計算。

誠如董事會函件所注意到，以上計算之未經審核備考虧損乃由董事編製，僅供說明用途。務請股東注意，出售事項之實際收益或虧損金額將根據完成時之股份收市價、Vastwood集團之資產／負債淨值及實際銷售貸款金額以及出售事項之實際交易成本釐定，故可能與以上計算之預期虧損不同。

茲提述通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料及香港立信德豪會計師事務所有限公司就其所發出之會計師報告及通函附錄三所載創越融資有限公司所發出有關上述預期虧損之報告。

股東應佔 貴集團之資產淨值將因出售事項及股份購回，而由二零一四年六月三十日之約港幣1,518,400,000元(摘錄自通函附錄一所載 貴集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核財務報表)減少約港幣272,800,000元至約港幣1,245,600,000元，股東應佔 貴集團資產淨值將由二零一四年六月三十日約每股港幣0.436元增加約港幣0.022元至約每股港幣0.458元，猶如出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日完成。

儘管 貴集團預期因進行出售事項及股份購回錄得虧損，鑒於(i)出售事項及股份購回將為股東應佔 貴集團每股資產淨值帶來正面影響及(ii)吾等於「進行出售事項之理由」一節所載吾等考慮之主要因素及理由及「出售事項之代價」一節所載出售事項之代價、股份購回及購回價格均屬公平合理，吾等認為出售事項及股份購回符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

4. 清洗豁免及特別交易

於最後可行日期，Virtue Partner於936,794,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約26.93%，而龐先生則於352,176,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約10.13%。Virtue Partner及一致行動人士(包括龐先生)之股權合共為1,288,970,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約37.06%。緊隨完成後，Virtue Partner於 貴公司之股權將增至約34.46%，而Virtue Partner及一致行動人士(包括龐先生)合共持有 貴公司股權將增至約47.41%。

收購守則規則32及股份回購守則規則6規定，倘股份回購導致股東於購回公司之投票權所佔權益比例增加，則有關增加就收購守則而言將被視作收購投票權。因此，根據收購守則規則26，Virtue Partner須就全部已發行股份(Virtue Partner及一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)向股東提出強制性全面要約。Virtue Partner亦須根據收購守則規則13就Virtue Partner及一致行動人士尚未擁有或同意收購之 貴公司全部購股權提出可比較要約。就此而言，Virtue Partner已向執行人員申請清洗豁免，一經授出，清洗豁免須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。授出清洗豁免為完成之先決條件。

智略資本函件

基於上述分析，吾等認為出售事項及股份購回符合 貴公司及獨立股東之整體利益及就獨立股東而言屬公平合理。倘執行人員並無授出清洗豁免或獨立股東並無批准清洗豁免，出售事項及股份購回將不會進行及 貴公司將失去預期由出售事項及股份購回順利完成帶來之全部權益。

此外，由於出售事項乃 貴公司與主要股東RHL之間之安排，不能延伸至全體股東，故根據收購守則規則25，出售事項構成 貴公司之特別交易且須經執行人員同意。有關同意(倘獲授出)須經(i)獨立財務顧問公開表明，其認為出售事項條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准出售事項。

推薦意見

儘管協議及其項下擬進行交易並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，經計及上文所述主要因素及理由，吾等認為(i)出售事項、股份購回及清洗豁免之條款乃按一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)出售事項、股份購回及清洗豁免符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及建議上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准出售事項、股份購回及清洗豁免之決議案。

此 致

田生集團有限公司

上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一五年一月十二日

附註：方敏女士為證券及期貨條例下之持牌人士，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾18年經驗。

1. 財務資料摘要

下文載列摘錄自本公司年報之本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止三個財政年度之經審核財務資料摘要：

	截至六月三十日止年度		
	二零一二年 港幣千元 (經審核)	二零一三年 港幣千元 (經審核)	二零一四年 港幣千元 (經審核)
收入	<u>153,807</u>	<u>100,440</u>	<u>560,372</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	29,850	(190,463)	44,706
所得稅開支	<u>(5,631)</u>	<u>(4,939)</u>	<u>(34,255)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>24,219</u></u>	<u><u>(195,402)</u></u>	<u><u>10,451</u></u>
下列人士應佔：			
－本公司擁有人	24,219	(195,402)	10,502
－非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(51)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>24,219</u></u>	<u><u>(195,402)</u></u>	<u><u>10,451</u></u>
股息	<u>9,983</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息	<u>港幣0.287仙</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)的每股 盈利／(虧損)			
－基本及攤薄	<u>港幣0.70仙</u>	<u>港幣(5.62)仙</u>	<u>港幣0.30仙</u>

除於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度分別錄得商譽減值虧損約港幣203,000,000元及港幣198,000,000元外，本集團截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止三個年度各年均無因規模、性質或事件發生所產生之非經常項目。本公司核數師並無就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止三個年度各年之財務報表發出過任何保留意見。

2. 經審核財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止年度年報之本集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核財務報表全文：

「綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	6	560,372	100,440
銷售成本		<u>(362,694)</u>	<u>(37,840)</u>
毛利		197,678	62,600
其他收入	7	108,948	20,883
銷售及分銷開支		(3,871)	(8,472)
行政開支及其他經營業務開支		(60,254)	(63,419)
已確認與商譽有關的減值虧損	21	(198,000)	(203,000)
融資成本	9	(5)	(3)
應佔聯營公司溢利		104	413
應佔一間合營企業溢利		<u>106</u>	<u>535</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	8	44,706	(190,463)
所得稅開支	10	<u>(34,255)</u>	<u>(4,939)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>10,451</u></u>	<u><u>(195,402)</u></u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	11	10,502	(195,402)
非控股權益		<u>(51)</u>	<u>-</u>
		<u><u>10,451</u></u>	<u><u>(195,402)</u></u>
年內本公司擁有人 應佔溢利／(虧損)的 每股盈利／(虧損)	13		
基本及攤薄		<u><u>港幣0.30仙</u></u>	<u><u>港幣(5.62)仙</u></u>

綜合全面收入報表

截至二零一四年六月三十日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	10,451	(195,402)
其他全面收入		
可能於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值收益／(虧損)淨額	2,147	(756)
可供出售金融資產公平值大幅下調時 自權益重新分類至損益	9,865	—
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益	(8,667)	9
換算海外業務產生的匯兌差額	6,159	—
年內其他全面收入，扣除稅項	9,504	(747)
年內全面收入總額	<u>19,955</u>	<u>(196,149)</u>
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	20,006	(196,149)
非控股權益	(51)	—
	<u>19,955</u>	<u>(196,149)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16(a)	128,489	133,502
物業投資	17	249,000	190,000
於聯營公司的權益	19	517	413
應收一間聯營公司款項	19	4,328	4,401
於一間合營企業的權益	20	640	535
應收一間合營企業款項	20	4,526	4,631
商譽	21	73,000	271,000
可供出售金融資產	22	75,575	90,676
		<u>536,075</u>	<u>695,158</u>
流動資產			
應收聯營公司款項	19	99,814	68,014
可供出售金融資產	22	25,178	–
持作買賣物業	23	50,122	73,075
發展中物業	24	444,444	745,485
應收賬款	25	16,054	58,673
預付款項、訂金及其他應收款		15,443	10,718
按公平值計入損益的金融資產	26	1,372	607
現金及銀行結餘	27	734,053	242,013
受限制銀行存款	28	111,022	112,095
		<u>1,497,502</u>	<u>1,310,680</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款		127,642	137,428
借貸	29	130,752	136,015
融資租賃負債	30	432	384
應付非控股股東款項	34	218,603	–
所得稅撥備		36,051	3,113
		<u>513,480</u>	<u>276,940</u>
流動資產淨值		<u>984,022</u>	<u>1,033,740</u>
總資產減流動負債		<u>1,520,097</u>	<u>1,728,898</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動負債			
借貸	29	-	234,000
融資租賃負債	30	1,404	1,836
遞延稅項負債	33	365	616
		<u>1,769</u>	<u>236,452</u>
資產淨值		<u><u>1,518,328</u></u>	<u><u>1,492,446</u></u>
權益			
股本	31	34,785	34,785
儲備	32	1,483,602	1,457,661
		<u>1,518,387</u>	<u>1,492,446</u>
本公司擁有人應佔權益		1,518,387	1,492,446
非控股權益		(59)	-
		<u>1,518,328</u>	<u>1,492,446</u>
權益總額		<u><u>1,518,328</u></u>	<u><u>1,492,446</u></u>

財務狀況報表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的權益	18	–	–
物業、廠房及設備	16(b)	1,117	1,825
可供出售金融資產	22	75,575	90,676
		<u>76,692</u>	<u>92,501</u>
流動資產			
預付款項、訂金及其他應收款		1,716	1,965
應收附屬公司款項	18	777,901	1,191,578
可供出售金融資產	22	25,178	–
按公平值計入損益的金融資產	26	1,372	607
現金及銀行結餘	27	684,862	203,195
		<u>1,491,029</u>	<u>1,397,345</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款		1,366	116
應付附屬公司款項	18	207,599	182,672
		<u>208,965</u>	<u>182,788</u>
流動資產淨值		<u>1,282,064</u>	<u>1,214,557</u>
總資產減流動負債		<u>1,358,756</u>	<u>1,307,058</u>
資產淨值		<u>1,358,756</u>	<u>1,307,058</u>
權益			
股本	31	34,785	34,785
儲備	32	1,323,971	1,272,273
權益總額		<u>1,358,756</u>	<u>1,307,058</u>

綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)		44,706	(190,463)
就下列事項所作調整：			
利息收入	7	(6,860)	(6,505)
股息收入	7	(10,167)	(1,154)
商譽減值	21	198,000	203,000
折舊	8	7,818	8,369
存貨重新分類至投資物業的			
公平值收益	7	(1,047)	—
投資物業的公平值收益	7	(35,000)	—
按公平值計入損益的金融資產			
公平值收益淨額	7	—	(1,009)
可供出售金融資產公平值大幅			
下調時自權益重新分類至損益	8	9,865	—
可供出售金融資產出售時			
自權益重新分類至損益	8	(8,667)	9
應佔聯營公司溢利		(104)	(413)
應佔一間合營企業溢利		(106)	(535)
出售物業、廠房及設備的收益	7	—	(3)
撥回撇減持作買賣物業至			
其可變現淨值	8	—	(452)
以股權結算的股份支付款項	8	2,938	3,505
利息開支	9	5	3
營運資金變動前的經營業務溢利		201,381	14,352
發展中物業減少／(增加)		301,041	(318,597)
應收賬款減少／(增加)		42,619	(33,813)
預付款項、訂金及其他應收款增加		(4,725)	(3,047)
預提費用及其他應付款(減少)／增			
加		(9,786)	14,525
購買按公平值計入損益的金融資產		(765)	—
出售按公平值計入損益的金融資產			
的所得款項		—	3,600

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自／(用於)經營業務的現金	529,765	(322,980)
已收利息	6,860	6,505
已付利息	(5)	(3)
已付所得稅	<u>(3,211)</u>	<u>(23,116)</u>
來自／(用於)經營活動的現金淨額	<u>533,409</u>	<u>(339,594)</u>
投資活動現金流量		
已收股息	10,167	1,154
原到期日超過三個月的短期存款 (增加)／減少	(264,916)	77,813
受限制銀行存款減少／(增加)	1,073	(17,095)
購買物業、廠房及設備	(2,805)	(2,768)
購買可供出售金融資產	(33,367)	–
出售物業、廠房及設備的所得款項	–	4
出售可供出售金融資產的所得款項	25,437	2,365
出售附屬公司權益的所得款項	225,956	–
出售附屬公司權益的已付開支	(4,364)	–
向聯營公司墊款	(31,727)	(4,356)
一間合營企業還款／(向一間 合營企業墊款)	<u>105</u>	<u>(11)</u>
(用於)／來自投資活動的現金淨額	<u>(74,441)</u>	<u>57,106</u>
融資活動現金流量		
借貸還款	(239,263)	(4,716)
已付融資租賃負債的股本部分	(384)	(403)
已付股息	<u>–</u>	<u>(9,983)</u>
用於融資活動的現金淨額	<u>(239,647)</u>	<u>(15,102)</u>

12(b)

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		219,321	(297,590)
年初的現金及現金等價物		215,722	513,312
外匯匯率變動影響		<u>7,803</u>	<u>-</u>
年終的現金及現金等價物		<u><u>442,846</u></u>	<u><u>215,722</u></u>
現金及現金等價物結餘分析	27		
現金及銀行結餘		76,001	57,636
短期存款		<u>366,845</u>	<u>158,086</u>
		<u><u>442,846</u></u>	<u><u>215,722</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益								非控股		
	股本	溢價賬	擬派 末期股息	換算儲備	付款儲備	股份 重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年七月一日	34,785	1,274,759	9,983	-	8,094	5,892	-	361,560	1,695,073	-	1,695,073
已付二零一二年末期股息 (附註12(b))	-	-	(9,983)	-	-	-	-	-	(9,983)	-	(9,983)
以股權結算的股份支付 款項(附註35)	-	-	-	-	3,505	-	-	-	3,505	-	3,505
購股權註銷	-	-	-	-	(5,296)	-	-	5,296	-	-	-
與擁有人進行的交易	-	-	(9,983)	-	(1,791)	-	-	5,296	(6,478)	-	(6,478)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(195,402)	(195,402)	-	(195,402)
其他全面收入：											
可供出售金融資產的 公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	(756)	-	-	(756)	-	(756)
可供出售金融資產 出售時自權益 重新分類至損益	-	-	-	-	-	9	-	-	9	-	9
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(747)	-	(195,402)	(196,149)	-	(196,149)
於二零一三年六月三十日 及二零一三年七月一日	34,785	1,274,759	-	-	6,303	5,145	-	171,454	1,492,446	-	1,492,446

	本公司擁有人應佔權益										非控股 權益	權益總額
	股本	溢價賬	未派股息	換算儲備	付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一三年七月一日	34,785	1,274,759	-	-	6,303	5,145	-	171,454	1,492,446	-	1,492,446	
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	-	-	2,938	-	-	-	2,938	-	2,938	
出售不會導致失去控制的附屬公司權益(附註34)	-	-	-	-	-	-	7,361	-	7,361	(8)	7,353	
出售不會導致失去控制的附屬公司權益的直接應佔開支	-	-	-	-	-	-	(4,364)	-	(4,364)	-	(4,364)	
與擁有人進行的交易	-	-	-	-	2,938	-	2,997	-	5,935	(8)	5,927	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,502	10,502	(51)	10,451	
其他全面收入：												
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	-	-	-	2,147	-	-	2,147	-	2,147	
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	-	-	-	-	-	9,865	-	-	9,865	-	9,865	
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	-	-	-	-	(8,667)	-	-	(8,667)	-	(8,667)	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	6,159	-	-	-	-	6,159	-	6,159	
年內全面收入總額	-	-	-	6,159	-	3,345	-	10,502	20,006	(51)	19,955	
於二零一四年六月三十日	34,785	1,274,759	-	6,159	9,241	8,490	2,997	181,956	1,518,387	(59)	1,518,328	

財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止年度

1. 一般資料

田生集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港尖沙咀廣東道30號新港中心第二座12樓1209室。自二零一零年十二月二日起,本公司已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的詳情載於附註18。本集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展業務。年內,本集團設立小組,從事管理層認為屬本集團日常業務之一的物業投資及買賣,而源自此業務的收入分類為收入。因此,截至二零一三年六月三十日止年度的附註5(分部資料)內的若干比較數字已予重列。除此以外,本集團業務於年內並無重大變動。

載於第34至108頁的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則的適用披露規定。

除另有註明外,綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列,所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於二零一三年七月一日開始的年度期間的財務報表有關及就該等財務報表生效的新準則、修訂本及詮釋:

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量

除下文所闡述者外,採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第10號, 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表以及香港(常設詮釋委員會)詮釋第12號綜合—特殊目的實體的規定。該準則引入單一控制模式,以釐定被投資方應否

作綜合處理，此主要視乎有關實體是否有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、能否因參與被投資方業務而對浮動回報承擔風險或享有權利，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。

採納香港財務報告準則第10號後，本集團已改變其有關釐定是否有權控制被投資方的會計政策。採納是項準則不會改變本集團於二零一三年七月一日就參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第11號，共同安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業權益，把共同安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該安排下的權利和責任，考慮共同安排的結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定其類型。共同安排若按香港財務報告準則第11號分類為合營業務，則按所佔合營業務的共同經營者的權益為限以分項總計法確認。除非其他所有共同安排在本集團綜合財務報表內分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)，否則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法入賬。會計政策中不再獲准有按比例綜合的選擇權。

採納香港財務報告準則第11號後，本集團已改變有關所佔共同安排權益的會計政策，並重新評估其參與共同安排的情況。本集團將共同控制實體的投資重新分類至合營企業。有關投資繼續以權益法入賬，因此該重新分類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號，披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及共同安排的權益的披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體的披露規定。該準則的一般目標為讓財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體的權益的性質及風險，以及該等權益對呈報實體財務報表的影響。

香港財務報告準則第12號披露載於附註18、19及20。由於新訂準則僅影響披露，故對本集團的財務狀況及業績概無任何影響。

香港財務報告準則第13號，公平值計量

香港財務報告準則第13號規定，對按其他準則規定或允許如何計量公平值時，提供指引的單一來源。該準則適用於按公平值計量的金融及非金融項目，並引入公平值的計量層次結構。在此計量層次結構的三個層次的定義大致與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號界定與市場參與者之間在計量日期的有序交易中出售資產將收到或轉移負債所支付的價格為公平值(即退出價格)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於活躍市場掛牌的金融資產及負債的規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值的價格。準則亦載有廣泛的披露規定，以使財務報表使用者評估用於計量公平值的方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號已獲前瞻應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團任何資產及負債的公平值計量構成重大影響，因而對本集團的財務狀況及業績亦無任何影響。該準則規定就公平值計量作出額外披露，該等披露載於附註17。根據該準則的過渡性條文，並無呈列比較披露。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等財務報表授權日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已刊發但尚未生效，本集團亦無提早採納。本公司董事預期，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈準則為會計政策。新訂及經修訂香港財務報告準則資料預期對本集團下文載列的會計政策造成影響。若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，但預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號，金融工具

此項準則於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間生效。根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵，金融資產分類為按公平值或按攤銷成本計量的金融資產。公平值收益或虧損將於損益確認，惟對於該等非買賣性股本投資，實體可選擇於其他全面收入確認收益及虧損。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公平值變動金額於其他全面收入確認，除非會導致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益

此項準則於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間生效。香港財務報告準則第15號設立單一收入確認框架。實體須確認收益，以說明公司按交換商品或服務應得代價相同的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。

香港會計準則第32號修訂本，抵銷金融資產及金融負債

該準則於二零一四年一月一日或之後開始的會計期間生效。該等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清抵銷規定，而該指引對實體「目前有權依法強制抵銷」的時間以及總額結算機制被認為等同於淨額結算的時間作出澄清。

本公司董事現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，惟尚未能表明是否對本集團的業績及財務狀況構成重大財務影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製此等財務報表時採用的主要會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於全部呈報年度貫徹應用。

除按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及投資物業按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製財務報表時須採用會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷作出，但實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜範疇，或假設及估計對財務報表關係重大的範疇於附註4披露。

3.2 綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止的財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益及虧損均予以對銷。倘集團內公司間資產銷售所產生未變現虧損於綜合賬目時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所呈報的金額已於需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，乃入賬列作權益交易。本集團的權益及非控股權益的賬面值經作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認及歸本公司擁有人所有。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權益的非控股權益賬面值為初步確認時的該等權益金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。全面收入總額歸屬於非控股權益，即使此會導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

3.3 附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接對其行使控制權的被投資方。倘本公司符合下列所有三項因素，則本公司控制被投資方：有權控制被投資方，承擔被投資方浮動回報的風險或享有當中權利，及能夠運用其權力影響該等浮動回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則須重新評估控制權。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，且既非附屬公司，亦非共同安排。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制或共同控制權。

聯營公司以權益法入賬，初步按成本確認，其後賬面值按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，惟超逾本集團於聯營公司權益的虧損將不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生的溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限予以確認。投資者應佔該等交易所產生的聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則即時於損益確認。

就聯營公司已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入該聯營公司的賬面值。倘有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

3.5 共同安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士該安排相關活動的共同控制權，則本集團即為共同安排的一方。共同控制權的評估原則與附屬公司的控制權相同。

本集團將其於共同安排的權益分類為：

- (i) 合營企業：倘本集團僅有權享有共同安排的資產淨值；或
- (ii) 共同業務：倘本集團有權享有共同安排的資產及有義務承擔其負債。

在評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

- (i) 共同安排的架構；
- (ii) 透過單獨工具構建的共同安排的法律形式；
- (iii) 共同安排協議的合約條款；及
- (iv) 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團按於聯營公司投資的相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.4)將於合營企業的權益入賬。

就於合營企業的投資已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入合營企業投資的賬面值。倘有客觀證據顯示於合營企業的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

3.6 商譽

業務合併所產生的商譽按已轉讓代價公平值、被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於實體持有的股本權益(如有)公平值總額超出於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債的公平值淨額的部分計量。

商譽按成本減減值虧損計量。商譽分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，且每年進行減值測試。

倘非控股權益的已轉讓代價及已確認金額少於可識別資產、已收購附屬公司的負債及或然負債的公平值，則差額直接於重估後於損益確認。

其後出售附屬公司時，已撥充資本的商譽應佔金額計入釐定出售盈虧的金額。

3.7 外幣換算

於綜合實體的獨立財務報表內，外幣交易按交易當日的當前匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的當前匯率換算且以外幣列值)所產生匯兌收益及虧損，均於損益確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平值當日的當前匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損的一部分，而以歷史成本計算的外幣非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣的貨幣呈列的所有海外業務獨立財務報表已換算為港幣。資產及負債已按報告日期的收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日的匯率，或倘匯率並無大幅波動時按報告期間的平均匯率換算為港幣。自此步驟產生的任何差額已於其他全面收入確認，並分別於權益內的換算儲備累計。

當出售海外業務時，此等匯兌差額將由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

3.8 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷其成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	按租期
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準

資產的估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於各報告日期檢討，並在適當時予以調整。

廢棄或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與項目相關的日後經濟利益有可能流入本集團，且項目成本能可靠計算時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生的財政期間自損益扣除。

3.9 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備以及於附屬公司、聯營公司及一間合營企業的權益均須進行減值測試。

不論有否出現減值跡象，自業務合併產生的商譽最少每年進行一次減值測試。所有其他資產則於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

資產賬面值超逾其可收回金額時須即時確認減值虧損為開支。可收回金額為反映市況的公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流量採用反映市場當時對貨幣時間價值及該資產特定風險評估的除稅前貼現率貼現至現值。

就評估減值而言，倘資產基本上不能獨立於其他資產的現金流入產生現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則按現金產生單位的水平測試。尤其是商譽分配至預期受惠於相關業務合併所產生協同效益的該等現金產生單位，即本集團內就內部管理目的監控商譽的最低水平。

就已分配商譽的現金產生單位確認的減值虧損，初步計入商譽賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位的其他資產扣除，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(若可釐定)。

自業務合併產生的商譽減值虧損，包括於中期期間確認的減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變化，且僅於資產賬面值並不超過因並無確認減值虧損所釐定(已扣除折舊或攤銷)的賬面值時，撥回減值虧損。

3.10 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

3.11 經營租賃

倘本集團釐定一項安排(不論由一項交易或多項交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排屬於或包含一項租約。有關釐定乃根據對該安排的內容評估而作出，而不論該安排是否採取租約的法律形式。

(i) 根據融資租賃收購的資產

倘本集團根據融資租賃收購資產使用權，則代表租賃資產的公平值或(倘較低)有關資產最低租金現值金額計入物業、廠房及設備以及相關負債(扣除融資費用)，並記錄為融資租賃負債。

根據融資租賃協議所持資產的其後會計處理與可資比較的收購資產所應用者一致。相應的融資租賃負債將扣除租金減融資費用。

租金內含的融資費用於租期內自損益扣除，以使每個會計期間承擔餘額的扣除比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間自損益扣除。

(ii) 作為承租人的經營租賃費用

擁有權絕大部分風險及回報並無轉移至本集團的租約分類為經營租賃。倘本集團根據經營租賃持有資產使用權，則根據租約作出的付款於租期內以直線法自損益扣除，惟倘有另一種基準更能反映租賃資產衍生的利益時間模式則除外。所獲租賃減免在損益確認為已付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間自損益扣除。

(iii) 作為出租人根據經營租賃出租資產

根據經營租賃出租的資產根據資產的性質計量及呈列。於協商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內以與租金收入相同的基準確認為開支。

來自經營租賃的應收租金收入於租期內按直線法於損益確認為收入，惟倘有另一種基準更能反映使用租賃資產衍生的利益時間模式則除外。所授租賃減免在損益確認為應收淨租金總額的組成部分。或然租金於其獲賺取的會計期間確認為收入。

3.12 持作買賣物業

持作買賣物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生成本。

3.13 發展中物業

於日常業務中作日後銷售用途的發展中物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地及/或物業的收購成本、開發開支、其他直接開支及已資本化的借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完成成本及適用銷售開支。

3.14 金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款、按公平值計入損益的金融資產以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據購入金融資產的目的釐定其金融資產分類，並在可行及適當情況下於各報告日期重新評估有關分類。

所有金融資產會且只會在本集團成為工具合約條文的訂約方時，方予確認。金融資產的常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產日期)確認。金融資產初步確認時按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益，則加上直接應佔交易成本計量。

當自投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及擁有權的絕大部分風險與回報已轉讓時，終止確認金融資產。

金融資產於各報告日期進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如存在任何該等證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無在活躍市場報價而具有固定或待定付款的非衍生金融資產。有關資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，當中包括屬於實際利率及交易成本組成部分的各項費用。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要為持作買賣金融資產，購入該等資產的目的為於短期內出售，或其屬於集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有證據顯示其出現短線獲利回吐的買賣模式。

倘符合以下條件，金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融資產：

- 該項指定可消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其收益或虧損將另行造成處理方法不一致的情況；或
- 有關資產屬根據書面風險管理策略按公平值基準管理及評估其表現的一組金融資產其中部分，並按該基準向主要管理人員內部提供該組金融資產相關資料；或
- 有關金融資產包含須分開記錄的內含衍生工具。

於初步確認後，計入此類別的金融資產按公平值計量，而公平值變動於損益確認。公平值參考活躍市場交易或採用估值方法(假設並無活躍市場存在)釐定。公平值的收益或虧損不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.20內本集團的政策確認。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產其後按公平值計量。因公平值變動而產生的收益或虧損(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入確認，並於權益的重估儲備內獨立累計，惟不包括減值虧損及有關貨幣資產的外匯收益及虧損，直至金融資產終止確認為止，屆時，累計收益或虧損會自權益重新分類至損益。以實際利率法計算的利息於損益確認。

以外幣計值的可供出售貨幣資產公平值於報告日期以該外幣釐定並以當時匯率換算。因資產攤銷成本變動導致換算差異而產生的公平值變動乃於損益確認，其他變動則於其他全面收入確認。

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量的股本證券內的可供出售投資及與該等並無報價股本工具掛鈎且必須透過交付該等工具進行結算的衍生工具而言，於初步確認後的各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

金融資產減值

本集團於各報告日期審閱金融資產(按公平值計入損益者除外)，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括引起本集團對以下一項或多項虧損事件關注的可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人構成不利影響；及
- 於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本。

有關一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況以及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘任何該等證據存在，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 以攤銷成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬的貸款及應收款已產生減值虧損，則按資產賬面值與按照金融資產原定實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者的差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘於往後期間減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生事件有關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得導致於撥回減值當日金融資產的賬面值超過如無確認減值的原有攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益確認。

(ii) 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產的公平值減少已於其他全面收入確認，並於權益累計，且有客觀證據顯示資產出現減值，則有關金額自權益扣除並於損益確認為減值虧損。有關金額按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現有公平值的差額，減先前於損益就該資產確認的任何減值虧損計算。

分類為可供出售及按公平值列賬的股本工具投資撥回不會在損益確認。其後公平值增加直接於其他全面收入確認。倘公平值的隨後增長客觀上與減值虧損確認後發生事件相關，則債務證券的減值虧損將予撥回。在此情況下減值虧損的撥回於損益確認。

(iii) 以成本入賬的金融資產

減值虧損的金額以金融資產的賬面值與估計日後現金流量按類似金融資產現行市場回報率貼現的現值間的差額計量。於往後期間不會撥回有關減值虧損。

就按攤銷成本列賬的金融資產(按公平值計入損益的金融資產及應收賬款除外)而言，減值虧損直接與相關資產撇銷。倘應收賬款被認為不一定但並非不能收回，則呆賬應收款的減值虧損會使用撥備賬列賬。倘本集團認為不大可能收回應收賬款，則被認為不可收回的金額直接與應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款持有的任何金額會撥回。倘其後收回先前自撥備賬扣除的金額，則於撥備賬撥回該金額。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額於損益確認。

於中期期間就可供出售股本證券及以成本列賬的無報價股本證券確認的減值虧損不會於往後期間撥回。因此，倘可供出售股本證券的公平值於餘下年度期間或其後期間增加，有關增額於其他全面收入確認。

3.15 現金及現金等價物

就現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而流通性極高、可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險極低並構成本集團現金管理一部分的短期投資。

3.16 金融負債

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款、借貸、融資租賃負債以及應付非控股股東款項。

金融負債在本集團成為工具合約條文訂約方時確認，並於負債項下責任獲解除、取消或到期時終止確認。所有相關利息支出按照本集團有關借貸成本的會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按差別頗大的條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間的差額則於損益確認。

(i) 應付賬款及其他應付款、借貸以及應付控股股東款項

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 融資租賃負債

融資租賃負債按初步價值減租金還款的資本部分計量(見附註3.11(i))。

3.17 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣的時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支的現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計該責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。潛在責任存在與否僅視乎日後是否發生一宗或多宗並非本集團可全面控制的事件，有關責任亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。

3.18 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

任何有關發行股份的交易成本，以股權交易直接應佔遞增成本為限，於股份溢價內扣減。

3.19 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備將有關資產作擬定用途所需期間撥充資本。合資格資產為需要長時間準備始能投入作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間，借貸成本會撥充資本，作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止撥充資本。

3.20 收入確認

收入包括銷售貨品及提供服務的已收或應收代價公平值以及其他人士使用本集團資產賺取的利息，扣除回扣及折扣。倘經濟利益有可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量時，收入按以下基準確認：

佣金收入乃於提供服務及本集團可獲佣金收入的權利成為無條件或不可撤回的會計期間確認；

物業買賣及銷售發展中物業乃於簽訂買賣協議時確認；

利息收入以實際利率法按時間比例確認；

根據經營租賃應收取的租金收入於租期涵蓋的會計期間於損益以等額分期確認。所授出租賃優惠於損益確認為應收淨租金總額的組成部分；

裝修服務收入及租賃管理服務收入於提供有關服務時確認；及

股息收入於確立收取股息的權利時確認。

3.21 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間有關須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產及負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可動用的可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)的資產及負債產生不影響稅務或會計損益的暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額不可能在可見將來撥回則除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施的稅率。

所得稅於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦直接於權益確認)時除外。

即期稅項資產及即期稅項負債會且只會於以下情況以淨額呈列，

- (a) 本集團有權依法強制抵銷已確認金額；及
- (b) 本集團計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會且只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債，

- (a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收的所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

3.22 退休福利成本及短期僱員福利

(i) 定額供款退休計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員制定強制性公積金定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。

供款金額於僱員提供服務時按僱員基本薪金的某一百分比計算，並於年內在損益確認。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，存放於獨立管理的基金內。本集團對強積金計劃的僱主供款於作出時全數歸僱員所有，惟因僱員於按強積金計劃的規定可獲得全數供款前離職而退還予本集團的僱主自願供款除外。

(ii) 短期僱員福利

僱員可享有的年假於僱員享有時確認。本公司會就因僱員於截至報告日期提供服務而可享有的估計年假作出撥備。

病假及產假等不能累積的有薪假期，於休假時方予以確認。

3.23 股份支付僱員補償

本集團為獎勵本公司及其附屬公司的僱員、董事、顧問、諮詢人、供應商或客戶設立以股權結算的股份支付補償計劃。

所有為換取授予股份支付補償的僱員服務按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評估，且不計及非市場歸屬條件影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付補償均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關補償於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內的股份付款權益儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有任何跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前估計者有所出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬的購股權其後失效或於屆滿日仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

3.24 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

- 物業併購及經紀業務： 提供物業經紀服務、進行物業整合、併購及重建計劃以及買賣物業作併購項目用途
- 物業發展業務： 本集團物業發展業務根據地理基礎進一步分拆成為兩個可報告分部—香港及英國
- 物業投資及買賣業務： 投資物業及物業買賣作牟利用途

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來第三方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用的計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時的裝修服務收入、按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額、可供出售金融資產公平值大幅下調及出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益、若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、若干融資成本、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的分類。

分部負債不包括並非直接來自任何經營分部商業活動及不會分配至某分部的公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

3.25 關連人士

(a) 倘該人士屬以下身份，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員成員。

(b) 倘以下任何條件適用，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員(即每間母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為一集團成員的聯營公司或合營企業，而其他實體亦為成員)。

- (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)點列明人士控制或共同控制。
- (vii) 於第(a)(i)點列明人士對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員成員。

該名人士的近親為預期於與有關實體進行交易時可能影響該名人士或受其影響的家族成員，其中包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶的受撫養人。

3.26 財務擔保合約

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的公平值初步於應付賬款及其他應付款確認為遞延收入。就發出擔保時已收或應收代價而言，代價乃根據本集團有關資產類別適用的政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時即時開支會確認為於附屬公司的投資。

初步確認為遞延收入的擔保金額於擔保期在損益中攤銷，列作發出財務擔保的收入。此外，如擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及向本集團索償的金額預期超逾現行賬面值(如適用)，則確認撥備。

4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下相信屬合理的預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，因而作出的會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文論述存在導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的有關估計及假設：

4.1 估計商譽減值

本集團按附註3.9所述會計政策每年就自業務合併產生的商譽進行測試，以釐定商譽有否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算方法須估計獲分配商譽的現金產生單位使用價值。於本年度，已確認的減值虧損為港幣198,000,000元。倘實際增長率

低於或除稅前貼現率高於管理層的估計或因項目工程的竣工日期延遲使估計現金流量少於管理層的估計，則本集團或須承擔商譽所產生減值虧損。

4.2 持作買賣物業及發展中物業的可變現淨值

持作買賣物業及發展中物業的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計根據現行市況作出。撥備於若干情況下所發生事件或所出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，以確保持作買賣物業及發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

4.3 應收款減值

倘有客觀證據顯示本集團將不能按應收款的原有條款收回全數款項，則就本集團應收款確定減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還款項，均被視為應收款出現減值的跡象。

4.4 可供出售金融資產減值

倘有客觀證據，則就可供出售金融資產確定減值虧損。本公司董事於各報告期末審閱可供出售金融資產以評估是否出現減值。於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本時，本集團入賬可供出售股本投資減值開支。於釐定何為重大或長期下跌時須作出判斷。於作出該判斷時，董事評估(除其他因素外)過往股價走勢及持續時間以及投資公平值低於成本的程度。

4.5 稅項

本集團須繳納香港及英國各類稅項。於一般業務過程中，本集團無法確定若干交易及計算的最終稅款。本集團估計額外稅項是否將到期，從而確認預計稅項的負債。倘此等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，有關差額將對決定最終稅務負債期間所得稅撥備造成影響。

4.6 投資物業的公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業的公平值乃參考獨立專業估值師以物業估值技術對該等物業所進行的估值釐定。物業估值技術涉及若干假設。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動，而對於損益報告的公平值變動的相應調整及該等物業的賬面值則計入綜合財務狀況報表。

5. 分部資料

執行董事已將本集團四項產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.24。此等經營分部按經調整分部經營業績基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零一三年：無)。

	物業併購及經紀業務		物業發展業務-香港		物業發展業務-英國		物業投資及買賣業務		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
可報告分部收入：										
來自外界客戶	63,356	100,440	-	-	491,747	-	5,269	6,050	560,372	106,490
可報告分部 溢利/(虧損)	(190,613)	(189,375)	(766)	(267)	156,326	4,045	39,113	5,939	4,060	(179,658)
銀行利息收入	303	456	24	-	102	39	1	-	430	495
折舊	7,020	7,928	-	-	-	-	65	-	7,085	7,928
撥回撇減持作買賣物業 至可變現淨值	-	(452)	-	-	-	-	-	-	-	(452)
重新分類至投資物業的 存貨公平值收益	1,047	-	-	-	-	-	-	-	1,047	-
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	-	35,000	-	35,000	-
有關商譽減值虧損	198,000	203,000	-	-	-	-	-	-	198,000	203,000
可報告分部資產	417,120	676,586	445,784	446,569	11,189	314,419	259,523	191,509	1,133,616	1,629,083
年內非流動資產添置	-	1,828	-	-	-	-	60,896	-	60,896	1,828
可報告分部負債	171,972	183,970	218,985	234,236	34,532	2,630	88,590	92,420	514,079	513,256

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
可報告分部收入	560,372	106,490
源自新分部的租金收入—物業投資及買賣業務	—	(6,050)
綜合收入	<u>560,372</u>	<u>100,440</u>
可報告分部溢利/(虧損)	4,060	(179,658)
裝修服務收入	41	24
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	—	1,009
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	8,667	(9)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新 分類至損益	(9,865)	—
利息收入	6,430	6,010
股息收入	10,167	1,154
應佔聯營公司溢利	104	413
應佔一間合營企業溢利	106	535
融資成本	—	(1)
匯兌收益/(虧損)淨額	40,066	(5,966)
以股權結算的股份支付款項	(2,938)	(3,505)
公司薪金及津貼	(3,929)	(3,380)
公司物業、廠房及設備折舊	(733)	(441)
公司租金及稅率	(4,301)	(3,560)
未分配公司開支	(3,169)	(3,088)
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>44,706</u>	<u>(190,463)</u>
可報告分部資產	1,133,616	1,629,083
可供出售金融資產	100,753	90,676
按公平值計入損益的金融資產	1,372	607
公司現金及銀行結餘以及短期存款	685,361	205,152
應佔聯營公司資產淨值	517	413
應佔一間合營企業資產淨值	640	535
應收聯營公司款項	104,142	72,415
應收一間合營企業款項	4,526	4,631
其他公司資產	2,650	2,326
本集團資產	<u>2,033,577</u>	<u>2,005,838</u>
可報告分部負債	514,079	513,256
其他公司負債	1,170	136
本集團負債	<u>515,249</u>	<u>513,392</u>

下表提供對本集團來自外界客戶的收入的分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
香港	68,625	106,490
英國	491,747	-
	<u>560,372</u>	<u>106,490</u>

非流動資產位於香港。客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的地區劃分。非流動資產的地理位置根據資產實質所在地區劃分。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一三年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一三年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在的國家。

來自主要客戶收入如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
A客戶(附註i)	59,100	72,187
B客戶(附註i)	-	15,361
C客戶(附註ii)	491,747	-
	<u>550,847</u>	<u>87,548</u>

附註：

- (i) 來自物業併購及經紀業務。
- (ii) 來自物業發展業務。

6. 收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
佣金收入	61,554	99,283
租賃管理服務收入	1,802	1,157
投資物業租金收入	5,269	-
發展中物業出售	491,747	-
	<u>560,372</u>	<u>100,440</u>

7. 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息收入	6,860	6,505
股息收入	10,167	1,154
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	6,153	5,158
裝修服務收入	41	24
自投資物業的租金收入	–	6,050
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	–	1,009
重新分類為投資物業的存貨公平值收益	1,047	–
投資物業公平值收益	35,000	–
出售物業、廠房及設備收益	–	3
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	8,667	–
匯兌收益淨額	40,066	–
雜項收入	947	980
	<u>108,948</u>	<u>20,883</u>

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)		
已扣除／(計入)下列各項：		
核數師薪酬		
–本年度撥備	766	695
–過往年度撥備不足	106	8
存貨成本確認為支出，包括：		
–出售物業成本	340,004	–
–撥回撇減持作買賣物業至可變現淨值	–	(452)
折舊	7,818	8,369
董事薪酬(附註15(a))	2,488	2,865
以股權結算的股份支付款項(附註35)	2,938	3,505
匯兌(收益)／虧損淨額(附註7)	(40,066)	6,048
土地及樓宇經營租賃的最低租金	5,653	5,221
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益 (附註7)	(8,667)	9
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新 分類至損益	9,865	–
	<u>9,865</u>	<u>–</u>

9. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
下列各項的利息支出：		
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	4,826	5,997
—毋須於五年內悉數償還	<u>2,394</u>	<u>2,548</u>
總借貸成本	7,220	8,545
減：發展中物業利息資本化(附註24)*	<u>(7,215)</u>	<u>(8,542)</u>
	<u>5</u>	<u>3</u>

* 借貸成本已按實際年利率介乎2.13%至2.50%(二零一三年：1.96%至2.80%)資本化。

上述分析顯示銀行借貸(包括根據貸款協議所載經協定計劃還款日期載有按要求償還條文的銀行借貸)的融資成本。

10. 所得稅開支

本集團已就年內於香港產生的估計應課稅溢利按照稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計提香港利得稅撥備。海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅		
本年度撥備	1,756	3,209
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(242)</u>	<u>286</u>
	<u>1,514</u>	<u>3,495</u>
即期稅項—海外		
本年度撥備	<u>32,992</u>	<u>828</u>
遞延稅項(附註33)	<u>(251)</u>	<u>616</u>
所得稅開支總額	<u>34,255</u>	<u>4,939</u>

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>44,706</u>	<u>(190,463)</u>
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項，按有關國家的溢利／虧損的適用稅率計算	14,417	(31,268)
應佔聯營公司及一間合營企業溢利的稅務影響	96	(156)
不可扣減開支的稅務影響	34,005	37,761
毋須課稅收入的稅務影響	(15,829)	(1,789)
未確認暫時差額的稅務影響	468	176
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	1,340	76
於本年度運用過往年度未確認稅項虧損的稅務影響	-	(147)
過往年度(超額撥備)／撥備不足	<u>(242)</u>	<u>286</u>
所得稅開支	<u>34,255</u>	<u>4,939</u>

11. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

於本公司擁有人應佔綜合溢利港幣10,502,000元(二零一三年：虧損港幣195,402,000元)中，溢利港幣45,415,000元(二零一三年：虧損港幣14,669,000元)已於本公司財務報表處理。

12. 股息

(a) 董事並不建議派付截至二零一四年六月三十日止年度的末期股息(二零一三年：無)。

(b) 於本年度獲批准及派付的上年度股息：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
末期股息(二零一三年：每股港幣0.287仙)	<u>-</u>	<u>9,983</u>

13. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(港幣千元)	<u>10,502</u>	<u>(195,402)</u>
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數	<u>3,478,500</u>	<u>3,478,500</u>

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度並無潛在攤薄普通股，原因為用以計算每股攤薄盈利／(虧損)的尚未行使購股權屬價外。

14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	37,992	63,006
以股權結算的股份支付款項	238	3,505
退休金成本—定額供款計劃	1,211	1,481
	<u>39,441</u>	<u>67,992</u>

15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

(a) 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	以股權 結算的 股份支付 款項 港幣千元	退休金 成本— 定額供款 計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一四年六月 三十日止年度					
執行董事					
李永賢先生	928	-	119	15	1,062
顏文皓先生	852	-	119	15	986
非執行董事					
賴顯榮先生	110	-	-	-	110
獨立非執行董事					
顧福身先生	110	-	-	-	110
龍洪焯先生	110	-	-	-	110
楊穎欣女士	110	-	-	-	110
	<u>2,220</u>	<u>-</u>	<u>238</u>	<u>30</u>	<u>2,488</u>

	薪金、津貼及以股權結算的退休金成本—				總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	股份支付款項 港幣千元	定額供款計劃 港幣千元	
截至二零一三年六月三十日止年度					
執行董事					
李永賢先生	840	-	138	15	993
顏文皓先生	795	-	138	15	948
非執行董事					
賴顯榮先生	72	-	138	-	210
獨立非執行董事					
顧福身先生	100	-	138	-	238
龍洪焯先生	100	-	138	-	238
楊穎欣女士	100	-	138	-	238
	<u>2,007</u>	<u>-</u>	<u>828</u>	<u>30</u>	<u>2,865</u>

於本年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一三年：無)。

(b) 五名最高薪僱員

截至二零一四年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括兩名(二零一三年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度已付／應付三名(二零一三年：三名)僱員的酬金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	8,134	10,898
以股權結算的股份支付款項	-	1,518
退休金成本—定額供款計劃	46	45
	<u>8,180</u>	<u>12,461</u>

彼等的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣零元至港幣1,000,000元	1	-
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	-
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	-	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	-
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	-	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度，本集團並無向本公司任何董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

於本年度，並無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一三年：無)。

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	-
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	-	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

16. 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	租賃物業 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年 七月一日					
成本	129,816	9,419	3,718	7,741	150,694
累計折舊	(4,062)	(4,585)	(322)	(3,378)	(12,347)
賬面淨值	<u>125,754</u>	<u>4,834</u>	<u>3,396</u>	<u>4,363</u>	<u>138,347</u>
截至二零一三年 六月三十日止年度					
年初賬面淨值	125,754	4,834	3,396	4,363	138,347
添置	-	984	-	2,960	3,944
出售	-	(420)	-	-	(420)
折舊	(3,054)	(1,389)	(744)	(3,182)	(8,369)
年終賬面淨值	<u>122,700</u>	<u>4,009</u>	<u>2,652</u>	<u>4,141</u>	<u>133,502</u>
於二零一三年 六月三十日及 二零一三年 七月一日					
成本	129,816	9,983	3,718	10,701	154,218
累計折舊	(7,116)	(5,974)	(1,066)	(6,560)	(20,716)
賬面淨值	<u>122,700</u>	<u>4,009</u>	<u>2,652</u>	<u>4,141</u>	<u>133,502</u>

	租賃物業 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一四年 六月三十日止年度					
年初賬面淨值	122,700	4,009	2,652	4,141	133,502
添置	-	397	1,961	447	2,805
折舊	(3,053)	(1,609)	(809)	(2,347)	(7,818)
年終賬面淨值	<u>119,647</u>	<u>2,797</u>	<u>3,804</u>	<u>2,241</u>	<u>128,489</u>
於二零一四年 六月三十日					
成本	129,816	10,380	5,679	11,148	157,023
累計折舊	(10,169)	(7,583)	(1,875)	(8,907)	(28,534)
賬面淨值	<u>119,647</u>	<u>2,797</u>	<u>3,804</u>	<u>2,241</u>	<u>128,489</u>

租賃物業以中期租約持有並位於香港。

於二零一四年六月三十日，本集團賬面淨值港幣98,237,000元(二零一三年：港幣100,618,000元)的租賃物業已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣44,320,000元(二零一三年：港幣45,880,000元)的擔保(附註29)。

賬面淨值港幣1,836,000元(二零一三年：港幣2,220,000元)的傢俬、裝置及設備以融資租賃持有(附註30)。

(b) 本公司

	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年七月一日			
成本	157	687	844
累計折舊	(128)	(592)	(720)
賬面淨值	<u>29</u>	<u>95</u>	<u>124</u>
截至二零一三年 六月三十日止年度			
年初賬面淨值	29	95	124
添置	135	1,981	2,116
折舊	(45)	(370)	(415)
年終賬面淨值	<u>119</u>	<u>1,706</u>	<u>1,825</u>
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日			
成本	292	2,668	2,960
累計折舊	(173)	(962)	(1,135)
賬面淨值	<u>119</u>	<u>1,706</u>	<u>1,825</u>

	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一四年 六月三十日止年度			
年初賬面淨值	119	1,706	1,825
折舊	(48)	(660)	(708)
年終賬面淨值	<u>71</u>	<u>1,046</u>	<u>1,117</u>
於二零一四年六月三十日			
成本	292	2,668	2,960
累計折舊	(221)	(1,622)	(1,843)
賬面淨值	<u>71</u>	<u>1,046</u>	<u>1,117</u>

17. 投資物業—本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
公平值		
於七月一日	190,000	-
自持作買賣物業轉撥	24,000	190,000
公平值變動	<u>35,000</u>	<u>-</u>
於六月三十日	<u>249,000</u>	<u>190,000</u>

投資物業乃以中期租約持有並位於香港。

於二零一四年六月三十日，本集團價值港幣225,000,000元(二零一三年：港幣190,000,000元)的投資物業已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣86,432,000元(二零一三年：港幣90,135,000元)的擔保(附註29)。

本集團投資物業於二零一四年六月三十日的公平值由獨立專業估值師按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有認可相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零一四年六月三十日的公平值按以下一項釐定：

- (i) 於香港的舖位採用直接比較法，根據可資比較物業的實際銷售變現價格進行比較。就各項物業的所有相關利弊，分析及審慎權衡面積、特徵及位置相若的可資比較物業，以對其市值進行公平比較。

重大無法觀察所得輸入數值

範圍

物業質量

-9%至22%

本集團物業及可資比較物業的質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

- (ii) 於香港的擁有屋頂廣告簽署的大廈屋頂採用投資法，基準為將租金收入淨額資本化並就復歸收入潛力計提充分撥備。評估復歸權益價值(如有)時亦會採用直接比較法。

重大無法觀察所得輸入數值 比率

回報率 7.5%

回報率變高將相應提高公平值。

所有投資物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。於年內，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

年內，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

18. 於附屬公司的權益及應收/(應付)附屬公司款項—本公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非即期		
非上市投資，按成本	—	—
即期		
應收附屬公司款項	777,901	1,191,578
應付附屬公司款項	207,599	182,672

應收款項為無抵押、免息及須應要求償還。

本公司董事認為將所有附屬公司的資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。於二零一四年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股本面值	擁有權益/ 投票權/應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Vastwood Ltd.	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元 (「美元」)	100	100	—	—	投資控股
田生物業顧問有限公司 (前稱雅浚地產代理有限公司)	香港(「香港」)	普通股 港幣1元	—	—	100	100	物業代理

	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股面值	擁有權益/ 投票權/應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
富華顧問有限公司	香港	普通股港幣1 元	-	-	100	100	顧問服務
田生地產有限公司 (「田生地產」)	香港	普通股港幣1 元	-	-	100	100	物業代理及 地盤合併
世博環球有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100	100	-	-	投資控股
Maison Investment Development Ltd.	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
Merchant Haven Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
豐萃有限公司	香港	普通股港幣1 元	-	-	100	100	持有物業
觀佳有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
中飛有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
和鳴有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
Brilliant Icon Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
頂輝控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
日盈有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
陞巒有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	100	物業發展
凱偉有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	100	物業發展
和風控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	100	物業發展
Ace Decade Development Limited	英國	普通股1英鎊 (「英鎊」)	-	-	100	100	物業發展

19. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項—本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非即期 分佔資產淨值	517	413
非即期 應收一間聯營公司款項	4,328	4,401
即期 應收聯營公司款項	99,814	68,014

於二零一四年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事認為，應收其中一間聯營公司款項港幣4,328,000元(二零一三年：港幣4,401,000元)預期將於一年後收回。

於二零一四年六月三十日，聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及實繳 股本詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構 形式	擁有權權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
Apex Plan Limited (附註a)	10股每股面值1美元的 普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
永豪有限公司(附註a)	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Gora Holdings Limited (附註a)	面值1美元的普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
忠祥有限公司(附註a)	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Corporate Icon Limited (附註b)	5股每股面值1美元的 普通股	英屬處女群島	註冊成立	20%	持有物業

附註：

- (a) 此等聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。
- (b) 此聯營公司採納六月三十日為其財政年度年結日。

摘錄自聯營公司截至二零一四年六月三十日止年度的財務報表的財務資料總金額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	669,520	525,352
非流動資產	29,392	27,509
流動負債	707,908	563,462
收入	426	309
年內溢利	1,604	1,878

本集團已終止確認其應佔若干聯營公司虧損，原因為應佔該等聯營公司虧損超過本集團於該等聯營公司的權益。未確認應佔該等聯營公司的年內及累計金額(摘錄自該等聯營公司的財務報表)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內(溢利)/虧損	(326)	73
累計未確認應佔聯營公司虧損	3,475	3,801

20. 於一間合營企業的權益及應收一間合營企業款項—本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非即期 分佔資產淨值	640	535
非即期 應收一間合營企業款項	4,526	4,631

於二零一四年六月三十日，應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事認為，應收款項港幣4,526,000元預期將於一年後收回。

於二零一四年六月三十日，合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	已發行及 實繳股份詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構 形式	擁有權權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
宇達有限公司(「宇達」)	10股每股面值1美元的 普通股	英屬處女群島	註冊成立	10%*	持有物業

* 根據股東協議，本集團分佔宇達宣派的50%股息。

合約安排僅為本集團提供對共同安排資產淨值的權利，而共同安排的資產權利及負債責任仍然主要歸屬於宇達。根據香港財務報告準則第11號，此共同安排分類為合營企業，並使用權益法計入綜合財務報表。

有關合營企業的財務資料概要呈列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產	52,530	51,470
流動資產	1	4
流動負債	46,127	46,125
計入上述款項為：		
流動金融負債(應付賬款及其他應付款除外)	<u>46,127</u>	<u>46,125</u>
收入	1,181	7,769
年內溢利	<u>1,055</u>	<u>7,737</u>

21. 商譽—本集團

商譽源於二零零七年收購田生地產。於二零一四年六月三十日的賬面淨值港幣73,000,000元(二零一三年：港幣271,000,000元)來自物業併購及經紀業務。

從事物業併購及經紀業務的現金產生單位可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，有關計算法根據經管理層審批涵蓋五年期財務預算作出的現金流量預測及獨立專業估值師估值作出。截至二零一四年六月三十日止年度，五年期(二零一三年：五年期)後的現金流量按2%平均增長率(二零一三年：2%)推算。增長率反映該現金產生單位的長遠平均增長率。應用於計算現金流量的貼現率為12%(二零一三年：9%)。

管理層的主要假設包括按過往表現、經計及已刊發的市場預測及研究後對市場佔有率的預期及其對香港物業市場降溫措施的預期釐定的利潤率。管理層相信此乃預測物業市場的最佳可供使用資料。所用增長率大致與業內報告所載預測相符。所用貼現率屬稅前性質，反映與有關分部相關的特定風險。

除上述釐定現金產生單位的使用價值時所考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有任何其他潛在變化，以致有需要修改其主要估計。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本		
於七月一日及六月三十日	<u>474,000</u>	<u>474,000</u>
累計減值虧損		
於七月一日	203,000	—
本年度已確認減值虧損	<u>198,000</u>	<u>203,000</u>
於六月三十日	<u>401,000</u>	<u>203,000</u>
賬面淨值	<u>73,000</u>	<u>271,000</u>

鑒於(i)香港特別行政區(「香港政府」)就處理房屋供不應求以及遏抑住宅及非住宅物業價格推出多項冷卻樓市措施，持續影響物業市場，並令物業併購及經紀業務的市場氣氛更加惡劣。此舉進一步拖慢年內物業成交量；(ii)香港政府有意增加土地供應，以確保物業市場穩定發展。於二零一四年二月，香港政府地政總署宣佈新的賣地計劃，能夠提供34個住宅用地(可供興建15,500個單位)；及(iii)於二零一四年六月，地政總署轄下的地政處就香港終審法院於二零一三年五月作出一項指標性判決發出新的作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制，而其最終可能增加土地收購的成本；業主對物業市場採取觀望態度，而發展商則採取謹慎購買策略。因此，年內本集團部分物業併購及經紀項目受消極市場氣氛影響，暫時擱置。

因此，年內，部分物業併購項目受影響及延期。由於該等情況(董事已計及使用價值的計算方法及預測)，董事認為年內的商譽減值為港幣198,000,000元(二零一三年：港幣203,000,000元)。

22. 可供出售金融資產—本集團及本公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動		
上市股本證券—香港	18,333	33,658
上市債務投資—香港	25,460	25,728
上市債務投資—香港境外	5,028	—
非上市投資基金	26,754	31,290
	<u>75,575</u>	<u>90,676</u>
流動		
上市債務投資—香港	25,178	—
	<u>100,753</u>	<u>90,676</u>
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初賬面淨值	90,676	93,797
添置	33,367	—
出售	(25,437)	(2,365)
自權益項下重估儲備計入/(扣除)的公平值變動	2,147	(756)
年終賬面淨值	<u>100,753</u>	<u>90,676</u>

賬面值分別為港幣18,333,000元(二零一三年：港幣33,658,000元)、港幣55,666,000元(二零一三年：港幣25,728,000元)及港幣15,365,000元(二零一三年：港幣22,325,000元)的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍的變動重大，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣11,389,000元(二零一三年：港幣8,965,000元)的非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，可供出售金融資產按公平值大幅下跌至低於成本並顯示於投資成本可能無法收回的基準分別釐定減值。截至二零一四年六月三十日止年度，該等投資的減值港幣9,865,000元(二零一三年：無)根據附註3.14所載政策於損益確認，而於二零一三年六月三十日，其公平值為港幣9,269,000元。

23. 持作買賣物業—本集團

持作買賣物業的賬面值分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港		
—10至50年(中期租約)	70	23,023
—50年以上(長期租約)	50,052	50,052
	<u>50,122</u>	<u>73,075</u>

24. 發展中物業—本集團

發展中物業的賬面值分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港		
—10至50年(中期租約)	444,444	435,901
海外		
—永久業權	—	309,584
	<u>444,444</u>	<u>745,485</u>
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按成本：		
於年初	745,485	426,888
添置	31,748	310,055
出售	(340,004)	—
資本化利息(附註9)	7,215	8,542
	<u>444,444</u>	<u>745,485</u>
於年終	<u>444,444</u>	<u>745,485</u>

所有發展中物業預期可於一年後收回。

於二零一四年六月三十日，本集團並無發展中物業的賬面值(二零一三年：賬面值港幣435,901,000元的本集團發展中物業已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣234,000,000元的擔保(附註29))。

25. 應收賬款—本集團

本集團一般給予其物業併購及經紀業務的貿易客戶一個月(二零一三年：一個月)的信貸期，乃根據個別磋商後共同協定的條款釐定。

按發票日期計算的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
90天內	9,060	25,108
91至180天	2,850	29,689
181至365天	1,393	1,246
365天以上	2,751	2,630
	<u>16,054</u>	<u>58,673</u>

所有應收賬款均承受信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

按到期日計算的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
並無逾期或減值	<u>9,060</u>	<u>25,108</u>
逾期少於90天	2,850	29,689
逾期90天以上	<u>4,144</u>	<u>3,876</u>
已逾期但未減值的應收賬款	<u>6,994</u>	<u>33,565</u>
	<u>16,054</u>	<u>58,673</u>

於二零一四年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值的金額(二零一三年：無)。

並無逾期或減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄且信譽良好的客戶款項。

已逾期但未減值的應收款與在本集團過往有良好還款記錄的多名獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大轉變及結餘仍被認為可全數收回，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就已逾期但未減值的應收賬款持有任何抵押品。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計到期日較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

26. 按公平值計入損益的金融資產—本集團及本公司

按公平值計入損益的金融資產指持作買賣的非上市投資基金。於報告日期的結餘乃按經參考報告日期所報出價釐定的公平值列賬。

27. 現金及銀行結餘—本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金及銀行結餘	76,001	57,636	27,413	19,419
短期存款	<u>658,052</u>	<u>184,377</u>	<u>657,449</u>	<u>183,776</u>
於財務狀況報表所示的現金及 銀行結餘總額	734,053	242,013	684,862	203,195
原到期日超過三個月的短期存款	<u>(291,207)</u>	<u>(26,291)</u>	<u>(291,207)</u>	<u>(26,291)</u>
於現金流量表呈列的現金及現金 等價物	<u>442,846</u>	<u>215,722</u>	<u>393,655</u>	<u>176,904</u>

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一三年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年息0.01厘至3.40厘(二零一三年：0.01厘至3.50厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

本集團現金及銀行結餘中包括以人民幣(「人民幣」)計值的銀行結餘合共港幣94,320,000元(二零一三年：港幣112,378,000元)，乃存放於香港銀行。人民幣不可自由兌換。

本公司董事認為，由於短期存款自開始起計到期日較短，因此短期存款之公平值與其賬面值並無重大差異。

28. 受限制銀行存款—本集團

本集團將此等銀行存款存放於個別銀行賬戶，原因為(i)有關存款乃自物業併購項目發展商收取的暫時性款項，代表發展商持有以根據臨時買賣協議向物業擁有人支付首期訂金；及(ii)租金收入及租賃按金乃代表發展商收取的暫時性款項。

鑒於此等銀行存款限制本集團作特定用途，故不構成本集團現金管理的一部分。

29. 借貸—本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動		
銀行貸款，有抵押		
—於一年內到期償還部分	5,886	5,219
—於一年後到期償還並載有按要求償還條文	124,866	130,796
	<u>130,752</u>	<u>136,015</u>
非流動		
銀行貸款，有抵押	—	234,000
	<u>130,752</u>	<u>370,015</u>

於報告日期，本集團根據銀行貸款協議所載既定還款日期及不計及任何按要求償還條文影響的銀行貸款如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內或按要求	5,886	5,219
第二年	6,704	5,870
第三至第五年(包括首尾兩年)	51,723	288,184
超過五年	66,439	70,742
	<u>130,752</u>	<u>370,015</u>

計息借貸以本公司主要股東區永華先生作出的擔保(僅就銀行借貸港幣44,320,000元(二零一三年：港幣45,880,000元))，並以於二零一四年六月三十日賬面淨值分別為港幣98,237,000元及港幣225,000,000元(二零一三年：賬面淨值分別為港幣100,618,000元、港幣190,000,000元及港幣435,901,000元的物業、廠房及設備(附註16(a))、投資物業(附註17)及發展中物業(附註24))的物業、廠房及設備(附註16(a))及投資物業(附註17)項下若干物業作抵押。

本集團借貸的實際年利率介乎2.09厘至2.72厘(二零一三年：1.96厘至2.80厘)。

30. 融資租賃負債—本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
最低租金總額：		
於一年內到期	432	384
於第二至第五年到期	<u>1,404</u>	<u>1,836</u>
	1,836	2,220
融資租賃的未來融資收費	<u>-</u>	<u>-</u>
融資租賃負債現值	<u><u>1,836</u></u>	<u><u>2,220</u></u>
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
最低租金現值：		
流動負債項下於一年內到期	432	384
非流動負債項下於第二至第五年到期	<u>1,404</u>	<u>1,836</u>
	<u><u>1,836</u></u>	<u><u>2,220</u></u>

本集團已就若干辦公室設備訂立融資租賃，租期為五年。於租期結束時，本集團有權選擇以預期大幅低於租賃資產於租約結束時的公平值價格購入有關租賃設備。該等租賃概不包括或然租金。

由於租賃資產的權利將於本集團拖欠還款時轉移至出租人，故融資租賃負債實際上以相關資產(附註16(a))作抵押。

融資租賃負債賬面值以港幣列值，與其公平值相若。

31. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元的普通股	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的普通股 於年初及年終	<u>3,478,500</u>	<u>34,785</u>	<u>3,478,500</u>	<u>34,785</u>

32. 儲備

本集團

本集團於本年度的儲備金額及其變動載於財務報表第40至41頁的綜合權益變動表內。

本公司

	股份 溢價賬 港幣千元	擬派末期 股息 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	(累計 虧損)/ 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年七月一日	1,274,759	9,983	8,094	5,892	(4,561)	1,294,167
已付二零一二年末期股息(附註12(b))	-	(9,983)	-	-	-	(9,983)
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	3,505	-	-	3,505
購股權註銷	-	-	(5,296)	-	5,296	-
與擁有人的交易	-	(9,983)	(1,791)	-	5,296	(6,478)
年內虧損	-	-	-	-	(14,669)	(14,669)
其他全面收入：						
可供出售金融資產的公平值虧損淨額	-	-	-	(756)	-	(756)
可供出售金融資產公平值出現重大 下調時自權益重新分類至損益	-	-	-	9	-	9
年內全面收入總額	-	-	-	(747)	(14,669)	(15,416)
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日	1,274,759	-	6,303	5,145	(13,934)	1,272,273
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	2,938	-	-	2,938
與擁有人的交易	-	-	2,938	-	-	2,938
年內溢利	-	-	-	-	45,415	45,415
其他全面收入：						
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	-	2,147	-	2,147
可供出售金融資產公平值出現重大 下調時自權益重新分類至損益	-	-	-	9,865	-	9,865
可供出售金融資產公平值出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	(8,667)	-	(8,667)
年內全面收入總額	-	-	-	3,345	45,415	48,760
於二零一四年六月三十日	1,274,759	-	9,241	8,490	31,481	1,323,971

股份溢價賬來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可供派付予股東作為分派或股息，惟須遵守其公司組織章程大綱或細則的規定，且本公司須於緊隨分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。根據本公司的公司組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息可從股份溢價宣派及派付。

其他儲備為分佔其附屬公司負債淨值的賬面值、債項出讓金額及出售於附屬公司若干權益已收代價間的差額，因此並無失去控制權。

33. 遞延稅項—本集團

已確認的遞延稅項資產及負債詳情如下：

	加速稅項 抵免	稅項虧損	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年七月一日	-	-	-
自損益扣除(附註10)	827	(211)	616
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日	827	(211)	616
計入損益(附註10)	414	(665)	(251)
於二零一四年六月三十日	1,241	(876)	365

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為用作財務報告的遞延稅項結餘分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項資產	(876)	(211)
遞延稅項負債	1,241	827
	365	616

於報告日期，本集團有未確認遞延稅項資產及負債如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
以下項目產生的暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	2,037	698
於財務報表扣除之折舊超出就稅務所獲折舊 免稅額之差額	<u>190</u>	<u>—</u>
	<u><u>2,227</u></u>	<u><u>698</u></u>
遞延稅項負債：		
就稅務所獲折舊免稅額超出於財務報表所扣除 折舊之差額	<u>—</u>	<u>295</u>

由於尚未獲稅務局完全認可，且無法預計未來溢利來源，故並無就稅項虧損港幣12,348,000元(二零一三年：港幣4,231,000元)確認遞延稅項撥備。根據現行稅務法例，稅項虧損不會屆滿。

34. 出售附屬公司權益及應付非控股股東款項

於二零一四年三月十七日，本集團出售於香港從事物業發展項目的附屬公司Plan Link Limited (「Plan Link」)及其附屬公司(「Plan Link集團」)的49%股本權益，並以代價港幣225,956,000元與獨立第三方訂立債項出讓。完成後，本集團持有Plan Link的51%並對其擁有控制權。分佔其負債淨值賬面值、債項出讓金額及已收出售代價間的差額港幣7,361,000元已計入本集團其他儲備。

以下交易已入賬為股權交易：

	二零一四年 港幣千元
就49%擁有權權益的已收代價	225,956
49%擁有權權益應佔的負債淨值	8
債項出讓－應付非控股股東款項	<u>(218,603)</u>
本公司擁有人應佔權益增加(計入其他儲備)	<u><u>7,361</u></u>

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

35. 股份付款

本公司於二零一一年十一月一日舉行的股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）上採納一項新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。

本公司於二零零二年五月二十一日採納的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）於緊隨二零一一年股東週年大會結束後終止。然而，根據二零零二年購股權計劃授出的尚未行使購股權將繼續根據發行條款行使。

購股權計劃的主要條款載列如下：

二零一一年購股權計劃

二零一一年購股權計劃自二零一一年十一月一日起生效，有效期為十年。二零一一年購股權計劃旨在讓本公司向經選定人士授出購股權，以作為彼等對本公司及其附屬公司所作貢獻的激勵或獎勵。

二零一一年購股權計劃的合資格參與人士包括本公司及其任何附屬公司的任何僱員、非執行董事（包括任何獨立非執行董事）、本公司或其任何附屬公司的諮詢人、顧問、供應商或客戶。

有關可根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權的股份總數不得超過本公司於二零一一年十一月一日後已發行股份總數的10%，或更新的限額。根據二零一一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取批准，以重新更新上述10%的限額。

儘管受上文所載的任何事項及下文所述每名參與人士的最大權利所規限，於行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權時可能發行的最高股份數目，不得超過本公司不時的已發行股本的30%。直至授出日期前任何十二個月期間內，根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者已授出及將予授出的所有尚未行使購股權獲行使時，可發行的最高股份數目不得超過於授出日期本公司已發行股份的1%。超過此限額進一步授出購股權必須於股東大會上獲得股東批准。

購股權授出建議可自建議授出當日起計21日內以書面方式，透過繳付港幣1元代價後予以接納。已授出購股權的行使期由董事會釐定，並會通知有關承授人，惟不得超過購股權授出日期起計十年。購股權行使價由董事會全權酌情釐定並會通知參與人士，惟不得低於下列各項的最高者：(i) 建議授出當日聯交所每日報價表所報本公司股份收市價；(ii) 緊接建議授出當日前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份平均收市價；及(iii) 建議授出當日本公司股份面值。

下表顯示於二零一四年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人 姓名或 類別	購股權數目				購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於 二零一三年 七月一日	年內註銷	年內授出	於 二零一四年 六月三十日			
董事							
李永賢	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一四年六月三日	期間四	0.221
顏文皓	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一四年六月三日	期間四	0.221
顧福身	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
龍洪焯	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
楊穎欣	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
賴顯榮	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	<u>6,000,000</u>	<u>-</u>	<u>2,000,000</u>	<u>8,000,000</u>			
附屬公司董事及主要股東							
區永華	<u>11,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,000,000</u>	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
本公司顧問及主要股東							
龐維新	8,400,000	-	-	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	8,400,000	-	-	8,400,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	-	-	22,600,000	22,600,000	二零一四年六月三日	期間四	0.221
	<u>16,800,000</u>	<u>-</u>	<u>22,600,000</u>	<u>39,400,000</u>			
	<u>33,800,000</u>	<u>-</u>	<u>24,600,000</u>	<u>58,400,000</u>			

下表顯示於二零一三年六月三十日，根據購股權計劃授出的購股權尚未行使狀況：

承授人 姓名或 類別	購股權數目				購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	二零一二年 七月一日	年內註銷	年內授出	於 二零一三年 六月三十日			
董事							
李永賢	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
顏文皓	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
顧福身	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
龍洪焯	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
楊穎欣	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
賴顯榮	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	<u>4,000,000</u>	<u>(4,000,000)</u>	<u>6,000,000</u>	<u>6,000,000</u>			
附屬公司董事及主要股東							
區永華	8,400,000	(8,400,000)	-	-	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	-	-	11,000,000	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	<u>8,400,000</u>	<u>(8,400,000)</u>	<u>11,000,000</u>	<u>11,000,000</u>			
本公司顧問及主要股東							
龐維新	8,400,000	-	-	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	-	-	8,400,000	8,400,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	<u>8,400,000</u>	<u>-</u>	<u>8,400,000</u>	<u>16,800,000</u>			
	<u>20,800,000</u>	<u>(12,400,000)</u>	<u>25,400,000</u>	<u>33,800,000</u>			

附註：

(a) 期間一、二、三及四的購股權歸屬日期為授出日期。

期間一：二零一零年七月九日至二零一五年七月八日

期間二：二零一零年十二月七日至二零一五年十二月六日

期間三：二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日

期間四：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

(b) 在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動的情況下，購股權行使價須作出調整。

(c) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零一四年 港幣元	二零一三年 港幣元
於年初	0.443	0.702
年內註銷	–	0.777
年內授出	0.221	0.395
於年終	<u>0.350</u>	<u>0.443</u>

(d) 於二零一四年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期約為6.35年(二零一三年：3.75年)。

已授出購股權的公平值使用柏力克-舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃的特定因素。估值中已使用以下主要假設：

	於二零一二年 十月二十六日 授出的購股權	於二零一四年 六月四日 授出的購股權
授出當日的股價	港幣0.395元	港幣0.221元
預期波幅*	59.08%	65.90%
無風險利率	0.240%	1.303%
股息率	1%	0%
預計購股權年期	2.5年	5年
授出當日的公平值	港幣0.1380元	港幣0.1194元
行使價	港幣0.395元	港幣0.221元

* 相關預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標的假設，未必等於實際結果。計量公平值時，並無考慮所授出購股權的特點。

截至二零一四年六月三十日止年度，授出的購股權公平值合計為港幣2,938,000元，已於綜合收益表中確認為以股權結算的股份支付款項。相關金額已計入股份付款儲備(二零一三年：港幣3,505,000元)。

於二零一四年六月三十日，本公司購股權計劃項下有58,400,000份(二零一三年：33,800,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約1.68%(二零一三年：0.97%)。於二零一四年及二零一三年六月三十日，所有該等購股權均可予行使。

36. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一四年六月三十日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,173	3,931
第二至五年	—	1,105
	<u>1,173</u>	<u>5,036</u>

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年(二零一三年：兩年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定的日期續租或重新磋商條款。於二零一四年及二零一三年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

本公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,105	3,840
第二至五年	—	1,105
	<u>1,105</u>	<u>4,945</u>

本公司根據經營租賃租用一項物業，租約初步為期兩年(二零一三年：兩年)。該等租賃不包括或然租金。

作為出租人

於二零一四年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	5,950	4,474
第二至五年	12,796	—
	<u>18,746</u>	<u>4,474</u>

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至五年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

本公司

於二零一四年及二零一三年六月三十日，本公司概無訂立任何經營租賃安排。

37. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
可供出售金融資產	3,320	8,844	3,320	8,844
投資物業重建	3,515	—	—	—
	<u>6,835</u>	<u>8,844</u>	<u>3,320</u>	<u>8,844</u>

38. 財務擔保合約—本公司

本公司已就其附屬公司及聯營公司的銀行貸款簽立為數港幣238,000,000元(二零一三年：港幣728,000,000元)的擔保，並以該等聯營公司及附屬公司持有的發展中物業及投資物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為該貸款被拖欠的可能性不大，故毋須就擔保合約項下的本公司責任作出撥備。

39. 重大關連人士交易

39.1 以下為與關連人士進行的交易：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
向本公司其中一名主要股東控制的有關連公司購買設備	895	257
已付本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名主要股東控制的有關連公司印刷費用	367	277
已付本公司一間附屬公司一名董事擁有的有關連公司租金開支	886	953
已付本公司其中一名主要股東擁有的有關連公司租金開支	3,840	3,190
自本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名主要股東控制的有關連公司獲得的股息收入	9,380	440
	<u>15,368</u>	<u>5,117</u>

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款預先訂立的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

39.2 主要管理人員補償

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	8,016	13,137

40. 主要非現金交易

年內，並無根據融資租賃購入物業、廠房及設備(二零一三年：港幣1,176,000元)。

截至二零一三年六月三十日止年度，向融資出租人出售為數港幣419,000元的若干物業、廠房及設備。作為交換，融資租賃責任港幣419,000元相應獲註銷。年內，並無進行任何出售。

41. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融資活動承受多種財務風險。本集團具有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收賬款、現金及銀行結餘、受限制銀行存款、其他應收款、應付賬款及其他應付款。

本集團財務工具產生的風險主要為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測的因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成的潛在不利影響。因本集團將市場風險維持於極低水平，故本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行供買賣的衍生財務工具。

41.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致財務工具公平值或現金流量出現波動的風險有關。除按固定息率賺取利息的短期存款外，年內銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達0.4厘(二零一三年：0.4厘)，利息乃按銀行每日存款利率計算。除存放於銀行的存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒佈的利率變動對本集團並無重大影響。

於二零一四年六月三十日，本集團因按浮息計算的金融負債所面臨的利率風險主要來自自有抵押銀行貸款。本集團有關借貸的利率及償還條款於附註29披露。本集團目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率變動風險並於需要時考慮對沖重大利率匯率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一三年：無)。

本集團自去年起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策有效。

41.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動的風險。年內，貨幣匯率風險來自本集團的銀行存款及可供出售金融資產，分別相等於港幣400,540,000元(二零一三年：港幣152,120,000元)及港幣55,666,000元(二零一三年：港幣25,728,000元)，主要以人民幣及英鎊計值。除此以外，本集團大部分交易以與交易有關的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

為減輕匯率波動的影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及金融負債均為於六個月內到期的短期外匯現金流量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

於二零一四年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣及英鎊貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一四年六月三十日止年度的年內溢利及保留溢利將增加港幣22,810,000元(二零一三年：港幣7,606,000元)。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣及英鎊以同一百分比升值，則將對上述年內溢利及保留溢利造成同等金額但相反影響。

港幣兌人民幣及英鎊匯率升值及貶值5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對匯率合理可能變動所作估計。

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策有效。

41.3 價格風險

價格風險與市價變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動的風險有關。本集團就其分類為可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的投資，面對上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金市價變動的風險。

為管理該等投資所產生市價風險，本集團分散其業務組合。分散業務組合按照董事會所制訂限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價增加或減少5%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一三年：無影響)及權益的其他部分將增加或減少港幣4,468,000元(二零一三年：港幣4,086,000元)。

就分類為按公平值計入損益的金融資產的非上市投資基金而言，倘市價增加或減少5%，則年內溢利及保留溢利將增加或減少港幣58,000元(二零一三年：港幣30,000元)。

投資市價增加及減少5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對投資市價合理可能變動所作估計。

41.4 信貸風險

信貸風險指財務工具交易對方無法履行其於財務工具條款項下責任，並導致本集團承受財務虧損的風險。本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘乃存放於香港及英國主要金融機構，管理層相信該等金融機構擁有良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款以及應收聯營公司及一間合營企業款項，以避免信貸風險高度集中。一般而言，本集團並無自客戶收取抵押品。本集團已採取政策，不會與欠缺適當信貸歷史且未能提供信貸記錄的客戶進行業務。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產指由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與高信貸評級的銀行或金融機構訂立，管理層預期不會有任何投資對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

本集團自去年起採用信貸及投資政策，並認為有關政策有效，將本集團所面對信貸風險限制於適當水平。

41.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其有關以現金或另一金融資產清償的金融負債責任風險有關。本集團轄下個別營運實體各自負責本身的現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團的政策為定期監察流動資金需要及遵守借貸契諾，以確保預留充足現金儲備，以應付短期及長期流動資金需要。

下表詳列於各報告日期金融負債的餘下合約到期日(根據本集團及本公司須付款的最早日期釐定)。特別是，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)的銀行借貸而言，分析顯示根據實體須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的到期日分析根據計劃還款日期編製。

於報告日期，本集團按合約到期日的金融負債的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值	總額	一年內或 應要求	兩年至 五年	五年後
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一四年六月三十日					
其他應付款	124,913	124,913	124,913	-	-
融資租賃負債	1,836	1,836	432	1,404	-
借貸	130,752	130,752	130,752	-	-
應付非控股股東款項	218,603	218,603	218,603	-	-
	<u>476,104</u>	<u>476,104</u>	<u>474,700</u>	<u>1,404</u>	<u>-</u>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	<u>-</u>	<u>144,000</u>	<u>144,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二零一三年六月三十日					
其他應付款	130,895	130,895	130,895	-	-
融資租賃負債	2,220	2,220	384	1,836	-
借貸	370,015	380,857	140,710	240,147	-
	<u>503,130</u>	<u>513,972</u>	<u>271,989</u>	<u>241,983</u>	<u>-</u>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	<u>-</u>	<u>144,000</u>	<u>144,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於報告日期，本公司擁有合約到期日的金融負債的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值	總額	一年內或 應要求	兩年至 五年	五年後
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一四年六月三十日					
其他應付款	1,366	1,366	1,366	-	-
應付附屬公司款項	207,599	207,599	207,599	-	-
	<u>208,965</u>	<u>208,965</u>	<u>208,965</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年後 港幣千元
已發出財務擔保：					
最高擔保額	<u>-</u>	<u>230,432</u>	<u>230,432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二零一三年六月三十日					
其他應付款	116	116	116	-	-
應付附屬公司款項	<u>182,672</u>	<u>182,672</u>	<u>182,672</u>		
	<u>182,788</u>	<u>182,788</u>	<u>182,788</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	<u>-</u>	<u>468,135</u>	<u>468,135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

下表概述須根據貸款協議所載經協定計劃還款應要求償還的銀行借貸到期日分析。該等款項包括採用合約利率計算的利息付款。因此，該等款項高於上文到期日分析「應要求」時段所披露的款項。經計及本集團的財務狀況，董事認為銀行不可能會行使其酌情權要求立即還款。董事相信該等銀行借貸將根據貸款協議所載計劃還款日期償還。

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一四年六月三十日	130,752	147,581	8,195	60,504	78,882
二零一三年六月三十日	<u>136,015</u>	<u>165,116</u>	<u>8,840</u>	<u>71,415</u>	<u>84,861</u>

41.6 金融資產及金融負債類別

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貸款及應收款：				
應收賬款	16,054	58,673	-	-
其他應收款	14,835	10,164	1,613	1,861
應收附屬公司款項	-	-	777,901	1,191,578
應收聯營公司款項	104,142	72,415	-	-
應收一間合營企業款項	4,526	4,631	-	-
現金及銀行結餘	734,053	242,013	684,862	203,195
受限制銀行存款	111,022	112,095	-	-
可供出售金融資產	100,753	90,676	100,753	90,676
按公平值計入損益的金融資產	1,372	607	1,372	607
	<u>1,086,757</u>	<u>591,274</u>	<u>1,566,501</u>	<u>1,487,917</u>
按攤銷成本計量的金融負債：				
其他應付款	124,913	130,895	1,366	116
融資租賃負債	1,836	2,220	-	-
借貸	130,752	370,015	-	-
應付非控股股東款項	218,603	-	-	-
應付附屬公司款項	-	-	207,599	182,672
	<u>476,104</u>	<u>503,130</u>	<u>208,965</u>	<u>182,788</u>

41.7 公平值

由於本集團的流動金融資產及負債即時或於短期內到期，故該等財務工具的公平值與其賬面值並無重大差異。

41.8 於財務狀況報表確認的公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

本集團及本公司

	第一層	第二層	第三層	總計
	附註 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一四年六月三十日				
資產：				
可供出售金融資產				
– 上市股本證券 (a)	18,333	–	–	18,333
– 上市債務投資 (b)	55,666	–	–	55,666
– 非上市投資基金 (c)	15,365	–	–	15,365
按公平值計入損益的 金融資產				
– 非上市投資基金 (c)	1,372	–	–	1,372
公平值總額及淨額	<u>90,736</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>90,736</u>
二零一三年六月三十日				
資產：				
可供出售金融資產				
– 上市股本證券 (a)	33,658	–	–	33,658
– 上市債務投資 (b)	25,728	–	–	25,728
– 非上市投資基金 (c)	22,325	–	–	22,325
按公平值計入損益的 金融資產				
– 非上市投資基金 (c)	607	–	–	607
公平值總額及淨額	<u>82,318</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>82,318</u>

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及評估方式與以往報告期間相同。

(a) 上市股本證券

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(b) 上市債務投資

上市債務投資以人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(c) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元計值。公平值參考報告日期於活躍市場的報價釐定，並已於適用情況下應用報告期末即期外匯匯率換算。

42. 資本風險管理

本集團的資本管理目標旨在：

- (a) 確保本集團有能力持續經營；
- (b) 給予股東充足回報；
- (c) 支持本集團持續增長；及
- (d) 就可能進行的併購活動提供資本。

本集團根據資產負債比率監察資本。此比率按照債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(由財務狀況報表所列負債總額減即期及遞延稅項負債)減去現金及銀行結餘計算。資本總額按權益(如財務狀況報表所列)加債務淨額計算。本集團考慮經濟環境變動及相關資產的風險特性，以管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產，以減輕債務。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借貸總額	478,833	509,663
減：現金及銀行結餘	<u>(734,053)</u>	<u>(242,013)</u>
(權益)／債務淨額	<u>(255,220)</u>	<u>267,650</u>
資本總額	<u>1,518,328</u>	<u>1,760,096</u>
資產負債比率	<u>不適用</u>	<u>0.15</u>

43. 訴訟

本集團有一項僱傭糾紛的訴訟索償。該索償有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行的物業併購項目的到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向前僱員支付港幣4,100,000元。因此，截至二零一三年六月三十日止年度內已於財務報表就法律索償作出撥備港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴。於報告日期後，原訟法庭裁定，本案發還勞資審裁處於二零一四年十二月複審。

44. 批准財務報表

截至二零一四年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零一四年九月二十三日經董事會批准及授權刊發。」

3. 債務聲明

(i) 借貸

於二零一四年十一月三十日(即就本債務聲明而言在本通函付印前之最後可行日期)營業結束時，本集團借貸總額約為港幣45,226,000元，其中包括銀行借貸約港幣43,570,000元及融資租約負債約港幣1,656,000元。

(ii) 抵押及擔保

於二零一四年十一月三十日，本集團之借貸以主要股東區先生提供之擔保(僅就銀行借貸約港幣43,570,000元)及賬面淨值約為港幣97,245,000元的若干廠房及設備之質押作抵押。

(iii) 或然負債

(a) 於二零一四年十一月三十日，本公司及其一家附屬公司已就其聯營公司之銀行貸款簽立為數港幣144,000,000元作擔保，並以該等聯營公司持有之發展中物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司及其一家附屬公司須向銀行支付有關貸款。

(b) 訴訟

(aa) 此乃有關本集團之僱傭糾紛。該索償個案有關本集團前僱員對彼受僱期間本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣4,100,000元。因此，本公司於二零一四年六月三十日就法律

索償作出撥備約港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向原訟法庭提出上訴。根據原訟法庭之裁決，該案已移交勞資審裁處重審。於最後可行日期，該訴訟仍在進行中。

- (bb) 本集團另有一項僱傭糾紛。該索償涉及本集團若干前僱員對彼等受僱期間之假期薪酬及津貼補償提出索償。倘本集團未能成功就有關索償進行抗辯，本集團或須向該等索償人支付最高金額約港幣723,000元。本集團管理層認為，對本集團是否須支付該筆索償金額作出結論言之尚早，因此並無就該等索償作出撥備。於最後可行日期，該訴訟仍在進行中。

除上文所述者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一四年十一月三十日辦公時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、已批准或以其他方式增設但尚未發行之定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一四年十一月三十日起至最後可行日期止期間（包括最後可行日期），本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

就上述債務聲明而言，外幣賬目已按於二零一四年十一月三十日辦公時間結束時之相若兌換率換算為港幣。

4. 重大變動

- (i) 於二零一四年九月，本集團悉數償還銀行其位於尖沙咀金巴利道之投資物業按揭貸款。償還金額約為港幣86,000,000元，包括本金約港幣85,800,000元及利息港幣200,000元，以本集團內部資源撥付；

- (ii) 於截至二零一四年六月三十日止財政年度，本集團出售倫敦物業發展項目全部權益，產生物業發展業務約港幣491,700,000元收入。於二零一四年六月三十日後至最後可行日期(包括該日)止期間並無出售發展中物業，故於二零一四年六月三十日後並無產生物業發展收入；及
- (iii) 於二零一四年十二月十一日，本公司與RHL及區先生訂立有關出售事項、股份購回及清洗豁免之協議，有關詳情載於本通函內之董事會函件。

除上文所披露者外，董事確認自二零一四年六月三十日起(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表日期)至最後可行日期(包括該日)止期間，本集團之財務、經營狀況或前景概無重大變動。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一四年六月三十日(即本集團最近刊發之經審核結算日)起直至最後可行日期(包括該日)，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

餘下集團未經審核備考資產淨值報表

由於進行出售事項，本公司將實益出售於Vastwood集團之全部權益(包括於East Up集團之全部權益)及Brilliant Icon之49%權益。於Brilliant Icon之餘下51%將仍由餘下集團持有，而本公司將繼續擁有對Brilliant Icon之控制權。因此，Brilliant Icon之49%非控股權益之經調整金額與已收代價公平值兩者間之差額將直接於本集團權益直接確認。

下列餘下集團未經審核備考資產淨值報表已根據下文所載附註之基準編製，以說明出售事項及股份購回之影響，猶如其已於二零一四年六月三十日發生。其僅為說明用途編製，且由於其假設性質使然，其未必能真正反映假設出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日或任何未來日期已完成之情況下本集團之財務狀況。

	附註	港幣百萬元
本公司擁有人應佔經審核本集團資產淨值	(a)	1,518.4
備考調整：		
出售事項之未經審核備考虧損	(b)	(107.1)
購回股份之公平值	(c)	<u>(165.7)</u>
於出售事項及股份購回後本公司擁有人 應佔本集團未經審核備考資產淨值		<u><u>1,245.6</u></u>

附註：

- (a) 本公司擁有人於二零一四年六月三十日應佔經審核資產淨值乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核財務報表。

- (b) 該調整指於出售事項後之未經審核備考虧損(猶如出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日完成)且按以下各項計算：

	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
代價公平值	(c)		165.7
Vastwood集團(不包括East Up集團) 於二零一四年六月三十日之 經審核負債淨值		(51.9)	
East Up集團於二零一四年六月三十日 之經審核資產淨值		45.3	
於二零一四年六月三十日應收Vastwood 集團(不包括East Up集團)款項及 East Up集團應付餘下集團之款項		275.7	
			<u>269.1</u>
出售事項之未經審核備考虧損			(103.4)
減：估計交易成本			<u>(3.7)</u>
扣除交易成本後之出售事項之 未經審核備考虧損			<u><u>(107.1)</u></u>

- (c) 該調整指就出售事項及股份購回而言760,000,000股購回股份之公平值，按二零一四年六月三十日(猶如出售事項及股份購回已於二零一四年六月三十日發生)每股股份收市價港幣0.218元計算。估計總代價港幣165,700,000元根據Vastwood集團(不包括East Up集團)、East Up集團及Brilliant Icon於二零一四年六月三十日被出售時各自之資產/負債淨值，於計及二零一四年六月三十日之銷售貸款及相關公司所持物業於二零一四年六月三十日之公平值後，在出售Vastwood集團全部權益(包括於East Up集團之全部權益)及出售Brilliant Icon 49%權益之間分配。因此，約港幣165,700,000元及零代價分別分配至出售Vastwood集團全部權益(包括East Up集團全部權益)及出售Brilliant Icon 49%權益。
- (d) 上文呈列之未經審核備考並未計及已納入未經審核備考財務資料之財務報表日期(即二零一四年六月三十日)後之任何買賣或其他交易。

以上計算之本集團於出售事項及股份購回後之未經審核備考資產淨值以及計算之未經審核備考虧損乃由董事編製，僅供說明用途。務請股東注意，本集團於出售事項及股份購回後資產淨值之實際金額以及出售事項及股份購回產生之收益或虧損金額將根據股份收市價、完成時Vastwood集團之資產/負債淨值及實際銷售貸款金額以及出售事項之實際交易成本釐定，故可能與以上計算之備考虧損不同。

有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致田生集團有限公司董事

吾等已完成委聘查證工作，以就 貴公司董事編製的田生集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就特別交易、須予披露及關連交易所刊發日期為二零一五年一月十二日之通函（「通函」）第II-1至II-2頁所載餘下集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產淨值報表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則基準載於通函第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明出售Vastwood Limited全部已發行股本及其所結欠銷售貸款（當中涉及場外購回田生集團有限公司股份）（「出售事項」）對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況之影響（假設出售事項已於二零一四年六月三十日完成）。作為此過程一部分， 貴公司董事自載於 貴集團截至二零一四年六月三十日止年度之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，而已就此刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料所負責任

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

申報會計師所負責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並將吾等之意見向 閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務

資料時採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港委聘查證工作準則第3420號「委聘查證工作以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」執行吾等的委聘工作。該準則規定申報會計師須遵守職業道德規範、規劃及實施程序，以合理確定 貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等一概不會負責就於編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對餘下集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證該事件或交易於二零一四年六月三十日之實際結果將如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出報告之合理委聘查證工作涉及執行情序，以評估 貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料之調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師之判斷，並考慮申報會計師是否了解 貴集團性質、是否已編製有關未經審核備考財務資料之事件或交易，以及其他相關委聘查證工作狀況而定。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等獲得之憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

田生集團有限公司

董事會 台照

香港尖沙咀

廣東道30號

新港中心第2座

12樓1209室

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

余翠芳

執業證書編號P05440

香港，二零一五年一月十二日

以下為創越融資有限公司就本集團因出售事項所錄得預期收益或虧損發出之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

**有關涉及田生集團有限公司場外股份回購之
出售VASTWOOD LIMITED全部已發行股本
及其所結欠銷售貸款之
特別交易、須予披露及關連交易**

吾等謹此提述 貴公司有關涉及場外股份回購之出售Vastwood全部已發行股本及其所結欠貸款之特別交易、須予披露及關連交易。上述交易詳情載於 貴公司日期為二零一五年一月十二日之通函(「通函」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等另提述按通函所載董事會函件「進行出售事項及股份購回之財務影響」一段所披露，預期扣除出售事項相關估計交易成本後，將因出售事項錄得約港幣107,100,000元之虧損(「預期收益或虧損」)。吾等注意到，根據收購守則規則10，預期收益或虧損被視為盈利預測。

吾等已與董事就計算預期收益或虧損之所作基礎及假設進行討論，並對計算預期收益或虧損進行審閱。吾等亦已考慮通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料及香港立信德豪會計師事務所有限公司就其所發出之會計師報告。

根據上文，吾等信納預期收益或虧損(董事對此承擔全部責任)經董事審慎周詳考慮後計算。

然而，務請股東注意，出售事項之實際收益或虧損，將視乎完成時日期之股份收市價、Vastwood集團之資產／負債淨值及實際銷售貸款額以及出售事項之實際交易成本而定，並可能與董事會函件呈列之預期收益或虧損不同。

此 致

香港
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第2座
12樓1209室
田生集團有限公司
董事會 台照

代表
創越融資有限公司
董事總經理
龍松媚
謹啟

二零一五年一月十二日

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團所持有物業權益於二零一四年十月三十一日之估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
2102室

敬啟者：

指示

吾等已遵照由田生集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)向吾等發出之指示，對位於香港之多項物業(「物業」)進行估值。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一四年十月三十一日(下稱「估值日」)之市值之意見，以刊載於貴公司於上述日期刊發之通函。除另有所指外，本文所用詞彙與貴公司日期為二零一五年一月十二日之通函所界定者具相同涵義。

本函件屬於吾等估值報告之一部分，旨在解釋估值之基準及方法、闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值，而此詞就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

估值方法

吾等已對第一類之物業權益(由Vastwood集團持有作自用)、第二類之物業權益(由Vastwood集團持有作買賣)、第三類之物業權益(由餘下集團持有作投資)及第四類之物業權益(由餘下集團持有作發展)按市場基準進行估值,且須在根據可資比較物業實際售價之已變現價格作出比較時採用直接比較法。為達致公平比較價值,吾等已對大小、性質及位置相若之可資比較物業進行分析,並仔細權衡各項物業之一切有關長處及短處。

就該等租賃物業權益而言,吾等已採用收入法再三覆核有關估值,當中已計及自其現有租賃計算得出及/或從現有市場可達致之物業淨租金收入,且就租賃之逆轉收入潛力正式作出撥備,隨後將其資本化,以按適當資本化率釐定市值。

估值考慮因素

在對物業權益進行估值時,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11所載規則及由香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之一切規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益,而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等之估值並無就任何物業權益之任何抵押、按揭或欠款,亦無就進行銷售時可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。吾等已假設物業並無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及重大支銷。

除另有說明者外,吾等已假設物業在興建、佔用及使用時均全面遵守法律,且並無受任何法律干預,惟僅有另行說明者則除外。吾等亦已進一步假設,就本報告賴以作為基準之物業任何用途而言,吾等均已取得一切所需牌照、批准、證書及授權。

吾等已假設,物業擁有人於官地租契/土地出讓金未屆滿之整段期間內,可自由且不受干擾地使用及出售物業。

物業權益之其他特殊假設(如有)均已載於隨附本函件之估值證書註解。

業權調查

吾等已就位於香港之物業向土地註冊處進行查冊。在若干情況下，吾等已獲提供有關物業之文件摘要。然而，吾等並無核實物業之擁有權，以核實吾等所獲提供之文件副本上是否存在任何修訂。

限制條件

吾等已視察物業之外部，並於可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法匯報物業概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

在對位於香港及根據官地租契持有將於二零四七年六月三十日前屆滿之物業權益進行估值時，吾等已考慮到由大不列顛聯合王國及北愛爾蘭與中華人民共和國政府就香港及《一九八八年新界土地契約(續期)條例》事宜簽訂之聯合聲明之附表三所載陳述，而該等租賃在二零四七年六月三十日前將毋須支付地價而可予續期，且物業應課差餉租值的百分之三之年租將自續期日期起收取。

吾等僅向作為本報告收件人之委託人及僅就編製本報告之目的就本估值報告承擔有關責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本函件所述目的之用途，閣下或第三方為任何其他目的而使用或依賴本報告均屬無效。未經吾等書面同意，不得於 閣下編製及/或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或吾等報告之全部或部分內容。

潛在稅務負債

因在香港出售或轉讓物業而產生之潛在稅務負債有可能包括印花稅(稅率最多為代價之8.5%)及利得稅(稅率為出售物業應課稅溢利之16.5%)。就持有作買賣(第二類)及作發展(第四類)之物業而言,此等潛在稅項負債將有可能於出售物業後出現。由於 貴集團已口頭確認,其無意於香港出售任何持有作自用(第一類)及投資(第三類)之物業,故出現有關該等物業之潛在稅項負債之可能性極微。

備註

除另有說明外,本報告所述所有幣值金額均以港幣為單位。

物業由楊英偉先生(特許測量師)及蔡東權先生(副理學士(產業測量))於二零一四年十二月十五日及二零一四年十二月十六日進行檢查。物業之外部狀況屬合理。

吾等隨函附奉估值概要連同估值證書。

此 致

香港尖沙咀
廣東道30號
新港中心第2座
12樓1209室
田生集團有限公司

董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS (GP)

謹啟

二零一五年一月十二日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量部)及香港測量師學會之專業會員,在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業權益	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值 港幣元	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日 貴集團 應佔市值 港幣元
第一類 — Vastwood集團於香港持有作自用之物業權益			
1 九龍廣東道30號新港中心 第二座12樓1207號辦公室	36,800,000	100%	36,800,000
2 九龍廣東道30號新港中心 第二座15樓1501號辦公室	38,300,000	100%	38,300,000
3 九龍廣東道30號新港中心 第二座15樓1508至1510號 辦公室	65,500,000	100%	65,500,000
	第一類小計：		140,600,000
第二類 — Vastwood集團於香港持有作買賣之物業權益			
4 香港昇平街2號1樓A室連 平台	2,760,000	10%	276,000
5 九龍通明街74至88號 通明大廈8樓F7室及天台 (前門部分屬於通明街 76號8樓)	1,630,000	10%	163,000
6 香港列堤頓道49號1樓	9,800,000	50%	4,900,000
7 九龍窩打老道74C號3樓	7,800,000	50%	3,900,000

物業權益	於二零一四年	貴集團 應佔權益	於二零一四年
	十月三十一日 現況下之市值 港幣元		十月三十一日 貴集團 應佔市值 港幣元
8 香港列堤頓道33號2樓	13,800,000	33%	4,554,000
9 香港灣仔道222/224及 226/228號祥樂大廈 地庫A及B座	18,700,000	100%	18,700,000
10 香港灣仔道222/224及 226/228號祥樂大廈 地庫C及D座	21,500,000	100%	21,500,000
11 香港灣仔道228號 祥樂大廈5樓H座	5,020,000	100%	5,020,000
12 香港山道54、56、58、60及 62號適安大廈地下 B1號舖(山道58/60號)	2,780,000	100%	2,780,000
第二類小計：	83,790,000		61,793,000

物業權益	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值 港幣元	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日 貴集團 應佔市值 港幣元
第三類一餘下集團於香港持有作投資之物業權益			
13 九龍金巴利道27、29、31、 31A、31B及31C號 永利大廈地下4號部分、 23號室、23A號及 23B號舖以及閣樓23號	213,000,000	100%	213,000,000
14 香港屈臣道8號海景大廈 C座天台	22,400,000	100%	22,400,000
第三類小計：	235,400,000		235,400,000
第四類一餘下集團於香港持有作發展之物業權益			
15 九龍九龍城賈炳達道 142至154號	440,000,000	51%	224,400,000
第四類小計：	440,000,000		224,400,000
總計：	899,790,000		662,193,000

估值證書

Vastwood集團於香港持有作自用之物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
1. 九龍廣東道30號 新港中心第二座 12樓1207號 辦公室 九龍內地段 10656號13615份 不可分割等份中 之33份	該物業包括建 於一幢6層高商業 ／停車平台上13層 高辦公大樓12樓之 一個辦公室單位， 於一九八三年落成。 該物業之實用面積 約為2,022平方呎。	經 貴公司 確認，該物業 由 貴集團佔用 作辦公室。	港幣36,800,000元 貴集團應佔權益 100% 於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值
	該物業乃根據賣地 條件第11435號持有， 年期自一九八零年 九月三十日起計 75年，可續期75年。		港幣36,800,000元
	九龍內地段10656號 應繳之政府地租為 每年港幣1,000元。		

附註：

- 該物業之註冊業主為Sunrich Management Limited (詳情見日期為二零零九年十一月十二日之註冊摘要編號09121103060237)，其為 貴集團之全資附屬公司。
- 該物業受大廈公契(詳情見日期為一九八三年十二月一日之註冊摘要編號UB2520408)約束。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
2. 九龍廣東道30號 新港中心第二座 15樓1501號 辦公室 九龍內地段 10656號13615份 不可分割等份中 之35份	該物業包括建 於一幢6層高商業 ／停車平台上13層 高辦公大樓15樓之 一個辦公室單位， 於一九八三年落成。 該物業之實用面積 約為2,075平方呎。	經 貴公司 確認，該物業 由 貴集團佔用 作辦公室。	港幣38,300,000元 貴集團應佔權益 100% 於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值
	該物業乃根據賣地 條件第11435號持有， 年期自一九八零年 九月三十日起計 75年，可續期75年。 九龍內地段10656號 應繳之政府地租為 每年港幣1,000元。		港幣38,300,000元

附註：

1. 該物業之註冊業主為Dragon Sail Limited (詳情見日期為二零一一年六月三十日之註冊摘要編號11072501970111)，其為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受以下產權負擔約束：
 - (i) 大廈公契(詳情見日期為一九八三年十二月一日之註冊摘要編號UB2520408)；
 - (ii) 大廈分契(詳情見日期為一九九八年四月二十日之註冊摘要編號UB7481631)；
 - (iii) 出具予東亞銀行有限公司之法律押記／按揭(詳情見日期為二零一一年十二月七日之註冊摘要編號11121401980025)。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
3. 九龍廣東道30號 新港中心第二 座15樓1508、 1509及1510號 辦公室	該物業包括建 於一幢6層高商業 ／停車平台上13層 高辦公大樓15樓之 三個辦公室單位， 於一九八三年落成。	經 貴公司 確認，該物業 由 貴集團佔用 作辦公室。	港幣65,500,000元 貴集團應佔權益 100%
九龍內地段 10656號13615份 不可分割等份中 之57份	該物業之實用面積 約為3,546平方呎。 該物業乃根據賣地 條件第11435號持有， 年期自一九八零年 九月三十日起計 75年，可續期75年。 九龍內地段10656號 應繳之政府地租為 每年港幣1,000元。		於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣65,500,000元

附註：

1. 該物業之註冊業主為Big Legend Holdings Limited(詳情見日期為二零一一年九月三十日之註冊摘要編號11102102390218)，其為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受以下產權負擔約束：
 - (i) 日期為一九八三年十二月一日之大廈公契(詳情見註冊摘要編號UB2520408)；
 - (ii) 日期為一九九八年四月二十日之大廈分契(詳情見註冊摘要編號UB7481631)；
 - (iii) 出具予東亞銀行有限公司之法律押記／按揭(詳情見日期為二零一一年十二月七日之註冊摘要編號11121401980025)。

估值證書

Vastwood集團於香港持有作買賣之物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
4. 香港昇平街2號 1樓A室連 平台	該物業包括位於 一幢6層高唐樓1樓 之一個住宅單位 連天台，約於 一九九二年落成。	根據 貴集團 提供之租賃 協議，該物業已 出租作住宅 用途。	港幣2,760,000元 貴集團應佔權益
內地段2526號 餘段30份不可 分割等份中之 3份	該住宅單位之實用 面積約為186平方呎 連一個約5平方呎之 窗台。	(請參閱附註3)	10% 於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值
	該物業以官地租契 持有，年期自 一九二七年 一月五日起計75年， 可續期75年。		港幣276,000元
	內地段2526號餘段 應繳之政府地租為 每年港幣23,958元。		

附註：

- 該物業之註冊業主為Real Plan Limited(分權共有90/100)及豐萃有限公司(分權共有10/100)，詳情見日期為二零零八年一月三十一日之註冊摘要編號08022901660031，前者為獨立第三方，後者則為 貴集團之全資附屬公司。
- 該物業受以下產權負擔約束：
 - 入伙紙(詳情見日期為一九九二年六月十七日之註冊摘要編號UB5313157)；
 - 大廈公契及管理協議(詳情見日期為一九九二年六月十八日之註冊摘要編號UB5350036)；
 - 根據建築物條例第24C(1)條由建築事務監督發出編號為WC/TB01799/09/HK-N02之通告(詳情見日期為二零零九年十月二十二日之註冊摘要編號12052201050064)；
 - 根據建築物條例第24(1)條由建築事務監督發出編號為UBR/RB04-10/0002/11之頒令(詳情見日期二零一二年十二月三十一日之註冊摘要編號13121101610304)。
- 根據Real Plan Limited及豐萃有限公司(「出租人」)與楊健紅(「承租人」)所訂立日期為二零一三年九月十六日之租賃協議，該物業之租期為兩年，自二零一三年十月一日起至二零一五年九月三十日止，月租港幣8,500元，包括差餉、政府地租及管理費，但不包括公用服務收費，作住宅用途。
- 上述由建築事務監督根據建築物條例所發出有關違例建築工程(包括平台結構及玻璃欄杆以及非法拆除護牆)之頒令及通知。據 貴集團口頭確認，拆除及修復工作正在進行。由於上述價值及成本甚微，故並無對吾等之估值產生重大影響。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
5. 九龍通明街74至88號通明大廈8樓F7室及天台(前門部分屬於通明街76號8樓)	該物業包括位於一幢9層高唐樓8樓之一個住宅單位連天台，於一九六三年落成。	根據貴集團提供之租賃協議，該物業已出租作住宅用途。	港幣1,630,000元 貴集團應佔權益 10%
觀塘內地段188號及189號241份不可分割等份中之1份	該住宅單位之實用面積約為265平方呎。	(請參閱附註3)	於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣163,000元
	該物業根據賣地條件第6661號及6662號持有，年期自一九五九年七月一日起計21年，可續期17年。		
	該年期已依法延長至二零四七年六月三十日。		

附註：

- 該物業之註冊業主為自動增值投資有限公司(分權共有90/100)及豐萃有限公司(分權共有10/100)，詳情見日期為二零零八年六月二十三日之註冊摘要編號08072101090089，前者為獨立第三方，後者則為貴集團之全資附屬公司。
- 該物業受以下產權負擔約束：
 - 大廈公契(詳情見日期為一九六三年十月二十八日之註冊摘要編號UB417525；
 - 根據建築物條例第24C(1)條由建築事務監督發出編號為WCMS/TC03140/01/K-S19之取代通告(詳情見日期為二零零九年八月十九日之註冊摘要編號10010700850319)。
- 根據自動增值投資有限公司(「出租人」)與關明釗(「承租人」)所訂立日期為二零一二年六月十七日之租賃協議，該物業之租期為五年，自二零一二年六月十八日起至二零一七年六月十七日止，月租港幣3,000元，包括差餉及政府地租，但不包括公用服務收費及管理費，作住宅用途。
- 由建築事務監督根據建築物條例所發出有關違例建築工程(包括樓宇屋頂結構)之上述替代通知。由於修補成本甚微，故並無對吾等之估值產生重大影響。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
6. 香港列堤頓道 49號1樓	該物業包括位於 一幢8層高唐樓1樓 之一個住宅單位， 約於一九六三年 落成。	經 貴集團 所確認，該物業 目前正辦理 租約續期。	港幣9,800,000元 貴集團應佔權益 50%
內地段1216號 K段第2分段 16份不可分割 等份中之1份	該物業之實用面積 約為722平方呎。 該物業根據官地租契 持有，自一八六二年 六月二十五日起計 為期999年。 內地段1216號K段 第2分段應繳之政府 地租為每年港幣4元。		於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣4,900,000元

附註：

1. 該物業之註冊業主為高盈置業有限公司(分權共有1/2)及Maison Investment Development Limited(分權共有1/2)，詳情見日期為二零一零年五月十三日之註冊摘要編號10061002060054，前者為獨立第三方，後者則為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受大廈公契(詳情見日期為一九六四年三月九日之註冊摘要編號UB432661)約束。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
7. 九龍窩打老道 74C號3樓	該物業包括位於 一幢6層高唐樓3樓 之一個住宅單位， 約於一九五七年 落成。	根據 貴集團 提供之租賃 協議，該物業 出租作住宅 用途。	港幣7,800,000元 貴集團應佔權益 50%
九龍內地段 3903號G段6份 不可分割等份中 之1份	該物業之實用面積 約為806平方呎。	(請參閱附註3)	於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值
	該物業根據官地 租契持有，年期自 一九三一年 四月十三日起計 75年，可續期75年。		港幣3,900,000元
	九龍內地段3903號 G段應繳之政府地租 為每年港幣16,290元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Sentiment Great Limited (分權共有1/2) 及高盈置業有限公司 (分權共有1/2)，詳情見日期為二零一零年五月五日之註冊摘要編號10052002690062，前者為 貴集團之全資附屬公司，後者則為獨立第三方。
2. 該物業受大廈公契及批地契約 (詳情見日期為一九五八年六月二日之註冊摘要編號UB278545) 約束。
3. 根據Sentiment Great Limited及高盈置業有限公司 (「出租人」) 與Mak, Shu Lung Daniel (「承租人」) 所訂立日期為二零一四年十月二十一日之租賃協議，該物業之租期為兩年，自二零一四年十月二十一日起至二零一六年十一月十四日止，月租港幣13,000元，包括差餉、政府地租及管理費，但不包括住宅用途之公用服務收費作住宅用途。二零一四年十月二十一日至二零一四年十一月十四日為免租期。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
8. 香港列堤頓道 33號2樓	該物業包括位於 一幢8層高唐樓2樓 之一個住宅單位， 該大廈建於一個 地庫停車場上， 約於一九六三年 落成。	根據 貴集團 提供之租賃 協議，該物業 出租作住宅 用途。 (請參閱附註3)	港幣13,800,000元 貴集團應佔權益 33% 於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣4,554,000元
內地段1216號 D、E、F及G段 136份不可分割 等份中之4份	該物業之實用面積 約為1,006平方呎。 該物業根據官地 租契持有，年期自 一八六二年 六月二十五日起 計999年。 內地段1216號D、 E、F及G段應繳之 政府地租總額為 每年港幣2.45元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Lee Chee Joseph(分權共有1/3)、Good Profit Properties Limited(分權共有1/3)及Wo Ming Limited(分權共有1/3)，詳情見日期為二零一零年六月二十二日之註冊摘要編號10072002470045，前兩者為獨立第三方，最後者則為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受大廈公契(日期為一九六四年一月十日之註冊摘要編號UB425716)約束。
3. 根據Lee Chee Joseph、Wo Ming Limited及Good Profit Properties Limited(「出租人」)與Ulrik Bagge Hansen(「承租人」)所訂立日期為二零一四年七月十七日之租賃協議，該物業之租期為兩年，自二零一四年六月一日起至二零一六年五月三十一日止，月租港幣26,000元，包括差餉、政府地租及管理費，但不包括公用服務收費，作住宅用途。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
9. 香港灣仔道 222/224及 226/228號 祥樂大廈地庫A 及B座	該物業包括位於 一幢10層高綜合大廈 地庫之兩個商業單位， 另加一個地庫， 於一九六四年 落成。	經 貴公司 確認，該物業 目前為空置。	港幣18,700,000元 貴集團應佔權益 100%
海旁地段123號 A段餘段及 B段92份不可分割 等份中之2份	該物業之總實用面積 約為3,290平方呎 另加約310平方呎之 庭院。		於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣18,700,000元
	該物業根據兩份官地 租契持有，年期均 自一八六零年 十二月二十六日 起計999年。		
	海旁地段123號A段 餘段應繳之政府地租 為每年港幣44元。		
	海旁地段123號B段 應繳之政府地租為 每年港幣52元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Prosper Day Limited(詳情見日期為二零一一年三月三十日之註冊摘要編號11042601650205)，其為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受大廈公契(詳情見日期為一九六五年一月二十六日之註冊摘要編號UB476232)約束。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
10. 香港灣仔道 222/224及 226/228號 祥樂大廈地庫C 及D座	該物業包括位於 一幢10層高綜合大廈 地庫之兩個商業單位， 另加一個地庫， 於一九六四年 落成。	經 貴公司 確認，該物業 目前為空置。	港幣21,500,000元 貴集團應佔權益 100%
海旁地段123號 A段餘段及 B段92份不可分割 等份中之2份	該物業之總實用面積 約為3,800平方呎， 另加約270平方呎之 庭院。		於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣21,500,000元
	該物業根據兩份官地 租契持有，年期均 自一八六零年 十二月二十六日 起計999年。		
	海旁地段123號A段 餘段應繳之政府地租 為每年港幣44元。		
	海旁地段123號B段 應繳之政府地租 為每年港幣52元。		

附註：

- 該物業之註冊業主為Glory Peak Holdings Limited (詳情見日期為二零一一年十一月二十八日之註冊摘要編號11122201320126)，其為 貴集團之全資附屬公司。
- 該物業受以下產權負擔約束：
 - 大廈公契(詳情見日期為一九六五年一月二十六日之註冊摘要編號UB476232)；
 - 根據建築物條例第24C (1)條由建築事務監督發出編號為WC/TB01856/07/HK-N04之通告，詳情見日期為二零零七年六月二十八日之註冊摘要編號08011801400336 (有關：地庫C座)；
 - 根據建築物條例第24C (1)條由建築事務監督發出編號為WC/TB01859/07/HK-N04之通告，詳情見日期為二零零七年六月二十八日之註冊摘要編號08011801400324 (有關：地庫D座)。
- 由建築事務監督根據建築物條例所發出有關違例建築工程(包括庭院內結構)之上述頒令及通知。據 貴集團確認，拆除及修復工作成本為約港幣30,000元。由於修復成本對比評估金額甚微，故並無對吾等之估值產生重大影響。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
11. 香港灣仔道 228號祥樂大廈 5樓H座	該物業包括位於 一幢10層高綜合大廈 5樓之一個住宅單位 另加一個地庫， 於一九六四年 落成。	根據 貴集團 提供之租賃 協議，該物業 出租作住宅 用途。	港幣5,020,000元 貴集團應佔權益 100%
海旁地段123號 A段餘段及 B段92份不可分割 等份中之1份	該物業之總實用面積 約為421平方呎。	(請參閱附註3)	於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值
	該物業根據兩份官地 租契持有，年期均 自一八六零年 十二月二十六日 起計999年。		港幣5,020,000元
	海旁地段123號A段 餘段應繳之政府地租 為每年港幣44元。		
	海旁地段123號B段 應繳之政府地租 為每年港幣52元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Glory Peak Holdings Limited (詳情見日期為二零一一年十一月二十三日之註冊摘要編號11122001340095)，其為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受大廈公契(詳情見日期為一九六五年一月二十六日之註冊摘要編號UB476232)約束。
3. 根據Glory Peak Holdings Limited (「出租人」)與Ramos Alexander R. Junior、Ramos Ghirley Ragas及Torralba Glenn Colina (「承租人」)所訂立日期為二零一三年八月二十一日之租賃協議，該物業租期為兩年，自二零一三年八月二十六日起至二零一五年八月二十五日止，月租港幣11,000元，包括差餉、政府地租及管理費，但不包括公用服務收費，作住宅用途。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
12. 香港山道 54、56、58、 60及62號 適安大廈地下 B1號舖 (山道58/60號)	該物業包括位於 一幢12層高 混凝土結構之 綜合大廈地下之 一個舖位，約於 一九六五年落成。	經 貴公司 確認，該物業 目前為空置。	港幣2,780,000元 貴集團應佔權益 100%
內地段1802號 及其延伸86份 不可分割等份 中之1份之八份 之二	該物業之實用面積 約為189平方呎。 該物業根據一份官地 租契持有，年期自 一八九一年 十二月二十五日 起計為期999年。 內地段1802號及 其延伸應繳之 政府地租為 每年港幣56元。		於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值 港幣2,780,000元

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Merchant Haven Limited (詳情見日期為二零一二年一月十八日之註冊摘要編號12021501570024)，其為 貴集團之全資附屬公司。
- (2) 該物業受以下產權負擔約束：
 - (i) 批地契約及大廈公契(詳情見日期為一九六六年十二月六日之註冊摘要編號UB563819)。
 - (ii) 大廈分契(詳情見日期為一九八八年五月二十三日之註冊摘要編號UB3738642)；及
 - (iii) 根據鐵路條例(第519章)所發出日期為二零一零年三月二十六日之政府通告第1737號，詳情見日期為二零一零年三月二十六日之註冊摘要編號10041200320012。(備註：香港鐵路(「港鐵」)西港島線，附規劃第RDM1114、RDM1115及RDM1116號。有關：收回地下岩層(部分))。

估值證書

由餘下集團於香港持有作投資之物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
13. 九龍金巴利道 27、29、31、 31A、31B及 31C號永利大廈 地下4號部分、 23號單位、23A 及23B號舖及 以閣樓23號 九龍內地段 第7404、7416、 7431及7465號 180份不可分割 等份中之21份	該物業包括位於 一幢21層高加固 混凝土結構綜合大廈 內地下之四個舖位 及閣樓一個舖位， 於一九八三年 落成。 該物業之總實用面積 約為3,394平方呎。細 分如下：	根據 貴集團 提供之租賃 協議，該物業 出租作店舖 用途。 (請參閱附註3)	港幣213,000,000元 貴集團應佔權益 100% 於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔之市值 港幣213,000,000元
		實用面積 (平方呎)	
	地下	1,934	
	閣樓	<u>1,460</u>	
	總計	<u><u>3,394</u></u>	
	該物業乃根據土地 續約條件第6022號 以及土地重批條件 第6061、UB6172及 6197號持有，全部 年期由一八八八年 十二月二十五日 起計為期150年。		
	九龍內地段 第7404、7416、 7431及7465號 應繳之政府地租總額 為每年港幣1,217元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為中飛有限公司(詳情見日期為二零一二年五月十六日之註冊摘要編號12061402450031)，其為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受以下產權負擔約束：
 - (i) 大廈公契(詳情見日期為一九六四年三月九日之註冊摘要編號為UB436884)；
 - (ii) 大廈分契(詳情見日期為二零零一年十二月三日之註冊摘要編號UB8565889)。(有關：僅適用於地下23號單位及閣樓23號單位)；
 - (iii) 出具予恒生銀行有限公司之按揭(詳情見日期為二零一二年五月十六日之註冊摘要編號12061402450042)(請參閱附註3)；及
 - (iv) 出具予恒生銀行有限公司的租金轉讓契(詳情見日期為二零一二年五月十六日之註冊摘要編號12061402450051)(請參閱附註3)。
3. 吾等已獲 貴集團告知，未償還貸款合共港幣86,004,647.25元已於二零一四年九月十六日悉數償還予恒生銀行有限公司，而 貴集團於估值日正待贖回業權文件。
4. 根據由中飛有限公司(「出租人」)與Kai Kee (Food & Beverage Limited)(「承租人」)所訂立日期為二零一三年十一月十三日之租賃協議，該物業出租四年，由二零一三年十月十五日起至二零一七年十月十四日止，租期首三年之月租為港幣544,000元，租期第四年之月租則為港幣648,000元，不包括差餉、政府地租、管理費及公用服務費用，並可選擇續期多三年作店舖用途，自二零一七年十月十五日起至二零二零年十月十四日止。免租期之詳情如下：

期間	自	至
首租期四年	二零一三年十月十五日	二零一三年十二月十四日
	二零一四年四月十五日	二零一四年五月十四日
	二零一五年一月十五日	二零一五年二月十四日
	二零一五年九月十五日	二零一五年十月十四日
	二零一六年五月十五日	二零一六年六月十四日
	二零一七年四月十五日	二零一七年五月十四日
重續租期三年	二零一八年二月十五日	二零一八年三月十四日
	二零一八年十一月十五日	二零一八年十二月十四日
	二零一九年八月十五日	二零一九年九月十四日
	二零二零年五月十五日	二零二零年六月十四日

5. 該物業位於尖沙咀金巴利道，毗鄰彌敦道，乃香港旅遊熱點及商業中心之一。街道主要分佈著各種各樣高級商店、零售商場、酒店、寫字樓及綜合發展物業，該區交通方便，巴士及的士皆可直達，而尖沙咀港鐵站亦僅是五分鐘步行路程之距。根據差餉物業估價署之資料所示，零售物業之最新平均收益率約為2.4%。

估值證書

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
14. 香港屈臣道 8號海景大廈 C座天台	該物業包括位於 一幢15層高 非住宅大廈之天台 及建於其上之	經 貴公司 確認，該物業 現時空置。	港幣22,400,000元 貴集團應佔權益
海旁地段293號 A段及內地段 1780號95000份 不可分割等份中 之1份之三分之一	一個招牌位，於 一九六六年落成。 該物業之天台面積 約為8,970平方呎。		100% 於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔之市值
	該物業根據兩份官地 租契持有，年期均 為75年，分別可由 一九零六年 十一月五日及 一九零七年 十二月二十三日 起計重續75年。		港幣22,400,000元
	海旁地段293號A段 及內地段1780號 應繳之政府地租為 每年港幣157,368元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Brilliant Icon Limited(詳情見日期為二零一二年一月三日之註冊摘要編號12012601330026)，其為 貴集團之全資附屬公司。
2. 該物業受大廈公契(詳情見日期為一九八二年一月二十三日之註冊摘要編號UB2226951)約束。
3. 根據屋宇署就樓宇及結構(改動及加建一招牌)修訂案所發出日期為二零一四年九月十九日之最新批准書，貴集團已獲批准對該招牌之鋼結構框架展開拆除及重設工程。

估值證書

餘下集團於香港持有作發展之物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下之市值
15. 九龍九龍城 賈炳達道142、 144、146、148、 150、152及154號 新九龍內地段 第3715、3956、 3957及3958號及 新九龍內地段 第3715號A、E及 F段	<p>該物業包括七幢 5層高唐樓，約於 一九五三年落成。 該物業建於一個面積 約為9,122.5平方呎 (847.5平方米) 的長方形地盤之上。</p> <p>除賈炳達道142號 地下外，各幢唐樓之 每層均由一個住宅 單位組成。依據一個 更改用途之修改及 附加圖則，賈炳達道 142號地下之用途 由住宅改為店舖， 已於一九六一年 一月二十三日 獲得批准。</p> <p>根據自差餉物業 估價署取得之物業 資料及建築圖則進行 分析，除庭院、 庭院內之洗手間 及露台外，該物業 之總實用面積 約為34,355平方呎。</p> <p>新九龍內地段 第3715、3956、 3957及3958號 乃根據多份官地 租契持有，年期均 自一八九八年 七月一日起計75年， 可續期24年。</p> <p>新九龍內地段 第3715號A、E及 F段根據換地條件 第UB4754號持有， 年期自一八九八年 七月一日起計75年， 可續期24年。該物業 之年期已依法延長 至二零四七年 六月三十日。</p>	<p>賈炳達道144號 地下目前之 租期為三年， 自二零一三年 十二月一日起 至二零一六年 十一月三十日 止，月租 港幣41,000元。</p> <p>該物業其餘部分 為空置。</p>	<p>港幣440,000,000元</p> <p>貴集團應佔權益 51%</p> <p>於二零一四年 十月三十一日 貴集團應佔市值</p> <p>港幣224,400,000元</p>

附註：

1. 根據於土地註冊處進行的查冊並經 貴公司告知，該物業由 貴公司之附屬公司持有，擁有權詳情如下：

該物業之部分	註冊業主
賈炳達道142號地下	Wofeng Holding Limited
賈炳達道142號一樓至四樓	High Bond Limited
賈炳達道144、146、148、150及152號	High Bond Limited
賈炳達道154號	Macro Win Limited

2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例發出多項有關違例建築工程、危險建築物以及欠妥或不衛生排水狀況之頒令或通知。據 貴集團口頭確認，物業將於換地申請及相關開發申請獲批准後被拆除。由於 貴集團擬拆除物業，上述頒令及通知繼而會無效。因此，並無對吾等之估值產生重大影響。

3. 根據有關該物業之換地條件第UB4754條之特殊條件，其載有(其中包括)以下發展契諾：

「該地段不得用作工業用途，且不得於其上興建工廠樓宇。」

4. 根據有關該物業之新九龍內地段第3715、3956、3957及3958號，其載有(其中包括)以下發展契諾：

「……所述承租人將不會使用或不會獲准使用所述地塊或地皮或其任何部分或建於其上之任何樓宇或該等樓宇之任何部分作工業用途，且將不會於所述地塊或地皮上興建或獲准興建工廠樓宇，亦將不會於所述地塊或地皮上興建超過一間房屋。……」

5. 根據日期為二零零八年十一月十四日之經核准馬頭角分區計劃大綱圖編號S/K10/20，該物業被指定為「住宅(甲類)2」。

6. 據 貴集團確認，物業仍在申請換地之中，暫未取得規劃或其他相關法律許可，故現時未有開發潛力。如是故於估值日期並未作出關於已完成開發價值、估計總開發成本之估算。

7. 該物業位於九龍城區內賈炳達道一帶，該區主要為住宅地區。鄰近發展主要包括低至中層舊式唐樓或綜合式發展物業，而若干新落成之住宅重建項目零散分散於區內。九龍城廣場毗鄰該物業，其餘則主要為各式鄰里店舖，分佈於四周。交通方面，巴士、小巴及的士皆可直達該區。根據差餉物業估價署之資料所示，零售物業之最新平均收益率約為2.4%，而乙級及丙級私人住宅物業之最新平均收益率則分別約為2.6%及2.8%。

1. 責任聲明

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，而本通函概無遺漏其他事實，足以令本通函所載任何陳述有所誤導。

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏其他事項，以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期及於完成時之法定及已發行股本如下所示：

法定		港幣元
<u>10,000,000,000</u> 股	於最後可行日期之股份	<u>100,000,000</u>
<i>已發行及繳足或入賬列作繳足</i>		
3,478,500,000 股	於最後可行日期之股份	34,785,000
<u>(760,000,000)</u> 股	緊隨完成後將予註銷之股份	<u>(7,600,000)</u>
<u>2,718,500,000</u> 股	緊隨完成後之股份	<u>27,185,000</u>

所有已發行股份彼此於各方面(包括有關股本、股息及投票之權利)具相同權益。

除已發行股份外，本公司尚有根據其購股權計劃賦予購股權持有人權利可認購合共58,400,000股股份之購股權尚未行使。該等購股權由以下人士持有：

有權認購之股份數目

龐先生	42,000,000股(附註1)
區先生	8,400,000股(附註2)
本公司董事	8,000,000股(附註3)

附註：

1. 該數目包括賦予龐先生權利可(i)於二零一零年七月九日至二零一五年七月八日期間按認購價每股股份港幣0.59元認購8,400,000股股份；(ii)於二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日期間按認購價每股股份港幣0.395元認購11,000,000股股份；及(iii)於二零一四年六月三日至二零二四年六月二日期間按認購價每股股份港幣0.221元認購22,600,000股股份之購股權。
2. 該數目包括賦予區先生權利可於二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日期間按認購價每股股份港幣0.395元認購8,400,000股股份之購股權。
3. 該數目包括賦予董事權利可(i)於二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日期間按認購價每股股份港幣0.395元認購6,000,000股股份；及(ii)於二零一四年六月三日至二零二四年六月二日期間按認購價每股股份港幣0.221元認購2,000,000股股份之購股權。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司概無附帶認購、轉換或交換股份權利之尚未行使購股權、認股權證或可轉換或可交換證券。

自二零一四年六月三十日(即本公司上一財政年度結算日)起，本公司概無發行任何股份。

3. 市價

下表列示股份於(i)二零一五年一月九日(即最後可行日期)；(ii)二零一四年十二月十日(即緊接該公告日期前之最後營業日)；及(iii)有關期間內各曆月之最後交易日於聯交所之收市價。

	每股股份之 收市價 港幣元
二零一四年六月三十日	0.218
二零一四年七月三十一日	0.223
二零一四年八月二十九日	0.285
二零一四年九月三十日	0.270
二零一四年十月三十一日	0.280
二零一四年十一月二十八日	0.330
二零一四年十二月十日	0.370
二零一四年十二月三十一日	0.300
二零一五年一月九日(即最後可行日期)	0.305

於有關期間內，每股股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零一四年十二月二十八日之每股股份港幣0.42元及二零一四年六月十六日之每股股份港幣0.214元。

4. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後可行日期，以下董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	股份數目		股權概約百分比
	個人權益	總計	
李永賢 (「李先生」)	2,000,000	2,000,000 (附註1)	0.06%
顏文皓 (「顏先生」)	248,000 2,000,000	248,000 2,000,000 (附註1)	0.01% 0.06%
賴顯榮 (「賴先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
顧福身 (「顧先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
龍洪焯 (「龍先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
楊穎欣 (「楊女士」)	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%

附註：

1. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日及二零一四年六月三日根據於二零一一年十一月一日採納之購股權計劃授出之購股權所涉及股份。
2. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日根據於二零一一年十一月一日採納之購股權計劃授出之購股權所涉及股份。

上文披露之所有權益均指於股份及相關股份之好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或短倉之人士及主要股東

就董事所知，於最後可行日期，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

姓名／名稱	持有股份之身份	股份數目	股權概約
			百分比
龐先生(附註1)	實益擁有人	394,176,000	11.33%
	受控制公司之權益	936,794,000	26.93%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,330,970,000	38.26%
Virtue Partner (附註1)	實益擁有人	936,794,000	26.93%
區先生	實益擁有人	8,400,000 (附註3)	0.24%
	受控制公司之權益	760,000,000 (附註4)	21.85%
江碧芬(附註5)	家族權益	768,400,000	22.09%
RHL	實益擁有人	760,000,000 (附註4)	21.85%

附註：

1. 936,794,000股股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。394,176,000股股份由龐先生個人擁有，其中8,400,000股股份即本公司根據一項購股權計劃（「舊計劃」），本公司根據其於二零零二年五月二日之書面決議案採納）於二零一零年七月九日授予彼之購股權所涉及股份，而11,000,000股股份及22,600,000股股份即本公司根據另一項購股權計劃（「新計劃」），本公司於終止舊計劃後根據其於二零一一年十一月一日通過之普通決議案採納）分別於二零一二年十月二十六日及二零一四年六月三日授予彼之購股權所涉及股份。
2. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制之公司Virtue Partner實益擁有之股份中擁有權益。
3. 此等8,400,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予區先生之購股權所涉及股份。
4. 此等760,000,000股股份由區先生全資擁有之公司RHL實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，區先生被視為於RHL擁有之股份中擁有權益。
5. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身身份及透過彼控制之公司RHL實益擁有之股份中擁有權益。

上文披露之所有權益均指於股份及相關股份之好倉。

附上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（包括於任何股本之購股權之權益），或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

5. 其他權益披露

於最後可行日期，

- (a) 除協議外，Virtue Partner或與其一致行動人士並無與任何董事或近期董事、股東或近期股東訂立任何有關或視乎股份購回或清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (b) 概不會給予任何董事益處作為失去職位或有關股份購回或清洗豁免之補償（法定補償除外）；

- (c) 任何董事並無與任何其他人士訂立須待或視乎股份購回結果或清洗豁免或其他方面有關之任何協議或安排；
- (d) Virtue Partner並無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約；
- (e) 除(i) Virtue Partner持有之936,794,000股股份；及(ii)龐先生(Virtue Partner唯一實益擁有人及董事)持有之352,176,000股股份及可認購42,000,000股股份之購股權外，Virtue Partner、龐先生及與其一致行動人士並無擁有或控制任何本公司相關證券，於有關期間亦無買賣任何本公司相關證券；
- (f) 概無人士已不可撤回地承諾於股東特別大會上投票贊成批准清洗豁免之決議案；
- (g) Virtue Partner及與其一致行動人士並無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排；
- (h) Virtue Partner及與其一致行動人士並無借入或借出任何本公司相關證券，於有關期間亦無買賣任何本公司相關證券；
- (i) 本公司及董事並無於任何Virtue Partner相關證券擁有權益，於有關期間亦無買賣任何Virtue Partner相關證券；
- (j) 除(i)執行董事顏文皓先生持有之248,000股股份；及(ii)董事持有可認購8,000,000股股份之購股權(詳情於本通函董事會函件之「本公司之股權架構」一段披露)外，董事並無於任何本公司相關證券擁有權益，於有關期間亦無買賣任何本公司相關證券；
- (k) 概無本公司附屬公司、本公司退休基金或任何本公司附屬公司或收購守則「聯繫人」定義第(2)類別所指任何本公司顧問擁有或控制任何本公司證券，其亦無自該公告日期至最後可行日期(包括該日)曾買賣任何本公司相關證券；

- (l) 任何人士概無與本公司或任何屬本公司聯繫人(根據收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別)訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排；
- (m) 並無本公司相關證券由與本公司有關連之基金經理酌情管理；
- (n) 執行董事顏文皓先生擬就彼所持248,000股股份於股東特別大會上投票贊成批准清洗豁免之決議案；及
- (o) 本公司及董事並無借入或借出任何本公司相關證券，自該公告日期起至最後可行日期(包括該日)亦無買賣任何本公司相關證券。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，獨立非執行董事顧先生、楊女士及龍先生各自已與本公司簽訂為期一年之委聘書，其中顧先生及龍先生之任期自二零一四年三月二十三日起至二零一五年三月二十二日屆滿，而楊女士之任期則由二零一四年十二月十二日起至二零一五年十二月十一日屆滿。

非執行董事賴先生已與本公司簽訂為期一年之委聘書，其任期自二零一四年十二月十二日起至二零一五年十二月十一日屆滿。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一三年六月一日起計為期36個月，可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月之書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣71,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一四年十二月十二日起計初步為期36個月，可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月之書面通知予以終止。顏先生有權獲發每月港幣64,500元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司有任何訂有或擬訂立服務合約而該等合約：

- (a) 於有關期間訂立或經修訂(包括連續和固定年期合約)；
- (b) 為通知期12個月或以上之連續合約；
- (c) 為12個月以上之固定年期合約(不論通知期如何)；或
- (d) 為一年內僱主不可在免付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約。

7. 競爭權益

於最後可行日期，董事或主要股東或彼等各自任何聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無任何人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 訴訟

於最後可行日期，本集團有若干項訴訟索償。其中一項訴訟是有關本集團之僱傭糾紛。該索償個案有關本集團前僱員對彼受僱期間本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣4,100,000元。因此，本公司於截至二零一四年六月三十日止年度就法律索償作出撥備約港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向原訟法庭提出上訴。根據原訟法庭之裁決，該案已移交勞資審裁處重審。於最後可行日期，該訴訟仍在進行中。

本集團另有一項僱傭糾紛。該索償涉及本集團若干前僱員對彼等受僱期間之假期薪酬及津貼補償提出索償。倘本集團未能成功就有關索償進行抗辯，本集團或須向該等索償人支付最高金額約港幣723,000元。本集團管理層認為，對本集團是否須支付該筆索償金額作出結論言之尚早，因此並無就該等索償作出撥備。於最後可行日期，該訴訟仍在進行中。

除上文披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無面對任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉任何針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或申索有待裁決或面臨該等重大訴訟、仲裁或申索。

9. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，概不存在本公司或其任何附屬公司所訂立於最後可行日期對本集團業務關係重大且任何董事於當中直接或間接擁有重大權益之合約或安排。

概無董事於自二零一四年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之結算日)起至最後可行日期(包括該日)止期間於本公司或其任何附屬公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 重大合約

本集團成員公司於該公告日期前兩年內已訂立下列屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司(作為賣方)與Profit Vision Investments Limited(作為買方)就按代價港幣225,400,000元買賣Plan Link Limited之49%股本權益所訂立日期為二零一四年一月十七日之臨時協議；
- (b) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司(作為賣方)與Profit Vision Investments Limited(作為買方)就按代價港幣225,400,000元買賣Plan Link Limited之49%股本權益所訂立日期為二零一四年三月四日之正式協議；
- (c) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司與Profit Vision Investments Limited就其於Plan Link Limited之權益所訂立日期為二零一四年三月十七日之股東協議；
- (d) 本公司全資附屬公司Ace Decade Developments Limited(作為賣方)與Bayswater Road (112) Limited(作為買方)就按代價39,000,000英鎊買賣稱為119-122 Bayswater Road, London W2 3JH業權編號為LN62008、272756及436171之永久業權物業所訂立日期為二零一四年四月十五日之買賣協議；及
- (e) 協議。

11. 專家

下文載列為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
艾升評值諮詢有限公司	獨立專業估值師
香港立信德豪會計師 事務所有限公司	註冊會計師
創越融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、 第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資 提供意見)受規管活動之持牌法團
智略資本	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資 提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，上述專家自二零一四年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何證券中擁有權益，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

上述專家各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其各自之函件及/或報告及/或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

12. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為李永賢先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，彼亦為本公司之執行董事。
- (e) 本公司監察主任為李永賢先生。
- (f) Virtue Partner註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Island。龐先生為Virtue Partner唯一實益擁有人及唯一董事。
- (g) 創越融資有限公司註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈15樓1501室。

13. 備查文件

下列文件可於本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日)任何營業日辦公時間內，在以下地點查閱(i)本公司香港主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室；(ii)香港證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk；及(iii)本公司網站www.richfieldgroup.hk：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) Virtue Partner之組織章程大綱及細則；
- (c) 截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度各年年報；
- (d) 載於本通函之董事會函件；
- (e) 載於本通函之上市規則獨立董事委員會函件；
- (f) 載於本通函之收購守則獨立董事委員會函件；
- (g) 載於本通函之智略資本函件；
- (h) 載於本通函附錄二之香港立信德豪會計師事務所有限公司有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告；
- (i) 載於本通函附錄三之創越融資有限公司有關本集團因出售事項所錄得預期收益或虧損之報告；

- (j) 載於本通函附錄四之艾升評值諮詢有限公司物業估值報告；
- (k) 本附錄「董事服務合約」一段所述服務合約；
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述該重大合約；
- (m) 本附錄「專家」一段所述艾升評值諮詢有限公司、香港立信德豪會計師事務所有限公司、創越融資有限公司及智略資本之同意書；及
- (n) 本通函。



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

茲通告田生集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年二月四日星期三上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 追認、確認及批准本公司、Richfield (Holdings) Limited(「RHL」)及區永華先生就(其中包括)以下事項所訂立日期為二零一四年十二月十一日之有條件銷售及購買協議(「協議」)：(i)建議出售Vastwood Limited(「Vastwood」)資本中一股面值1.00美元之已發行股份(相當於Vastwood之全部已發行股本)(「銷售股份」)及Vastwood及其附屬公司(「Vastwood集團」)於本公司以約港幣269,200,000元代價完成協議當日結欠本公司及其附屬公司(Vastwood集團除外)或其產生之所有責任、負債及債項(「銷售貸款」)(「出售事項」)；及(ii)建議本公司以合共約港幣269,200,000元之建議購回價格(根據公司法、本公司組織章程大綱及細則，該筆款項將由本公司提供之任何可供該購回之資金中撥付)從RHL購回及註銷本公司股本中760,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(「購回股份」)(「股份購回」)，有關股份購回根據香港公司股份回購守則規則2構成場外股份回購(註有「A」字樣之協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及授權本公司董事(「董事」)於彼等認為必要、適宜或權宜時就實行協議及其項下擬進行之交易及使其生效進行一切行動及事宜及簽立任何該等文件(包括蓋章(如適用))；

股東特別大會通告

- (b) 批准出售事項及其擬進行之交易及授權任何董事於彼等認為必要、適宜或權宜時就實行出售事項及其擬進行之交易及使其生效簽署及簽立該等文件(在適用情況下包括蓋章)及採取一切出售事項附帶之行動及事宜；及
 - (c) 批准股份購回及其擬進行之交易、授權董事決定股份購回之方式、條款及條件及授權任何董事於彼等認為必要、適宜或權宜時就實行股份購回及其擬進行之交易及使其生效簽署及簽立該等文件(在適用情況下包括蓋章)及採取一切出售事項附帶之行動及事宜。」
2. 「**動議**待上述第1項決議案獲通過後，批准及確認申請證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事根據香港公司收購及合併守則規則26之豁免註釋，授予或將授予Virtue Partner Group Limited(「VP」)豁免VP及與其一致行動人士因股份購回而須對尚未擁有之已發行股份提出之強制性全面收購要約責任之條款。」

特別決議案

3. 「**動議**待上述第1及第2項決議案獲通過及本公司新名稱及雙重外國名稱填入開曼群島公司註冊處處長所設置之公司登記冊後，本公司名稱及雙重外國名稱由「Richfield Group Holdings Limited 田生集團有限公司」更改為「Winfull Group Holdings Limited 宏輝集團控股有限公司」，自本公司新英文及雙重外國名稱填入開曼群島公司註冊處處長所設置之公司登記冊之日生效，及授權任何一名或多名董事於彼／彼等認為必要、適宜或權宜時就更改名稱及雙重外國名稱及其相關交易進行一切行動及事宜及簽立任何該等文件(包括蓋章(如適用))。」
4. 「**動議**待通過以上第3項決議案，及開曼群島公司註冊處處長在公司登記冊記入本公司新名稱及雙重外國名稱，本公司組織章程大綱及細則將藉取代所有「Richfield Group Holdings Limited 田生集團有限公司」之提述為「Winfull Group Holdings Limited 宏輝集團控股有限公司」修訂，

股東特別大會通告

並且批准及採納經修訂及重列之本公司組織章程大綱及細則(註有「B」字樣的副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署，以茲識別)，以取代及棄用本公司現有組織章程大綱及細則。」

承董事會命
執行董事
顏文皓
謹啟

香港，二零一五年一月十二日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第2座
12樓1209室

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均可委任一位人士為其代表，代其出席大會並於會上投票。凡持有兩股或以上本公司股份之本公司股東，均有權委任一位以上人士為其代表，代其於大會上投票。受委代表毋須為本公司之股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之任何受委代表均有權行使所代表本公司股東可行使之同等權力。
2. 代表委任文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。倘代表委任文據表示由公司負責人代其公司簽署，除出現相反情況外，則假設該公司負責人已獲正式授權代其公司簽署有關代表委任文據，而毋須提供進一步事實證明。
3. 委任受委代表之文據連同(倘本公司董事會規定)任何簽署委任文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於文據所列人士擬投票之大會指定舉行時間四十八(48)小時前，交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室。
4. 交回委任受委代表之文據後，股東仍可親身出席大會並於會上表決，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤回。

股東特別大會通告

5. 如為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表在大會上投票，猶如彼為唯一有權就該等股份投票之股東，惟倘有一位以上之有關聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則僅排名首位者方有權親身或委派代表投票，而就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就有關聯名持有股份而登記之姓名先後次序而定。

於本通告日期，執行董事為李永賢先生及顏文皓先生；非執行董事為賴顯榮先生；而獨立非執行董事分別為顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生。