
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有新豐集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購新豐集團有限公司證券之邀請或要約。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

(認股權證代號：01537)

(1) 須予披露及關連交易
有關建議收購本公司尚未擁有之
GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED
之42%權益

涉及根據特別授權
發行代價股份；

(2) 申請清洗豁免；

及

(3) 股東特別大會通告

新豐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

凱利

凱利融資有限公司

本封面頁所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至26頁。上市規則獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。收購守則獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁。載有凱利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之凱利函件載於本通函第31至61頁。

本公司謹訂於2017年3月3日(星期五)上午十時三十分假座香港北角英皇道510號港運大廈10樓大會議室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡快交回，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股東填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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)，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
上市規則獨立董事委員會函件.....	27
收購守則獨立董事委員會函件.....	29
凱利函件.....	31
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團(不包括重慶物業)及目標集團之物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 重慶物業之估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議之條款及條件建議向賣方收購待售股份及銷售貸款
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為2016年12月9日之買賣協議
「公告」	指	本公司日期為2016年12月13日之公告，內容有關（其中包括）收購事項及清洗豁免
「安陽國旅」	指	安陽國旅尚柏奧萊置業有限公司，於中國成立之公司
「安陽物業」	指	中國河南省安陽文峰區寶蓮寺鎮中華路以西、安寶大道以北及文藝街以南之土地
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或英屬處女群島或香港商業銀行機構獲法律或行政命令授權或規定關門之其他日子，或香港公眾假期以外之任何日子
「重慶物業」	指	由重慶雲太美每家商業運營管理有限公司（自2017年1月12日金鑫收購事項完成起已成為本集團間接持有80%權益之附屬公司）持有位於中國重慶市渝北區山茶路70號之一項商業物業

釋 義

「本公司」	指	新灃集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份及認股權證在聯交所主板上市（股份代號：1223及認股權證代號：1537）
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	215,300,000港元，即待售股份及銷售貸款之代價
「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行之新股份，作為支付部份之代價
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「凱利」	指	凱利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第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就收購事項及清洗豁免之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	鄭先生及賣方、彼等各自之聯繫人及與任何彼等一致行動或推定為一致行動之人士以及於收購事項及／或清洗豁免當中涉及或擁有權益之任何其他股東以外之股東

釋 義

「金鑫」	指	金鑫國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其全資擁有香港亞太興國際投資有限公司，而香港亞太興國際投資有限公司全資擁有重慶雲太美每家商業運營管理有限公司
「金鑫收購事項」	指	根據日期為2016年12月15日由國建有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）與曾煥煌先生（作為賣方）訂立之協議收購金鑫80%權益，並已於2017年1月12日完成（其詳情已於本公司日期為2017年1月24日之公告中披露）
「金鑫集團」	指	金鑫及其附屬公司
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，獨立專業估值師
「最後交易日」	指	2016年12月9日，即協議日期及股份及認股權證於公告刊發前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2017年2月13日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市規則獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以根據上市規則就收購事項向獨立股東提供建議而成立
「鄭先生」	指	鄭盾尼先生，本公司之主席、首席執行官兼執行董事

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「測建行」	指	測建行（香港）有限公司，獨立專業估值師
「買方」	指	Cosmo Group Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「相關期間」	指	自2016年6月14日（即公告刊發日期前六個月之日期）至最後實際可行日期期間（包括首尾兩日）
「銷售貸款」	指	目標集團於緊接完成前就任何賬目結欠賣方及其任何聯屬公司之全部債務，不論當時是否已到期付款
「待售股份」	指	目標公司之42股普通股，相當於目標公司已發行股本42%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股

釋 義

「購股權」	指	本公司根據其於2011年6月10日批准及採納之購股權計劃授出之購股權
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽物業」	指	目標集團持有之三幅地塊，位於中國遼寧省瀋陽瀋北新區道義開發區蒲河大道以北
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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	由非執行董事及全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以根據收購守則就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議而成立
「目標公司」	指	Giant Eagle Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於協議日期為本公司間接擁有58%權益之附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	GoldsilK Capital Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並由鄭先生全資實益擁有
「認股權證」	指	本公司發行之認股權證，其附帶權利可按每股股份1.00港元之認購價（可予調整）認購股份
「認股權證相關期間」	指	自2016年7月7日（即認股權證於聯交所主板上市之日）至最後實際可行日期期間（包括首尾兩日）

釋 義

「清洗豁免」	指	執行人員可能根據收購守則規則26豁免註釋1授出之清洗豁免，豁免賣方因本公司向賣方配發及發行代價股份而須就全部已發行股份及本公司其他已發行證券（賣方及與其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性全面要約之責任
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣及美元金額已分別按人民幣1元兌1.12港元及1美元兌7.75港元之基準換算為港元。該匯率僅供說明用途，並不表示人民幣或美元可實際按有關匯率或其他匯率或任何匯率兌換為港元。



SYMPHONY
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED
新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

(認股權證代號：01537)

執行董事：

鄭盾尼先生 (主席及首席執行官)

陳嘉利先生

非執行董事：

方錦祥先生

獨立非執行董事：

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總部及香港主要營業地點：

香港

北角

英皇道510號

港運大廈

10樓

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易
有關建議收購本公司尚未擁有之
GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED
之42%權益
涉及根據特別授權
發行代價股份；及
(2) 申請清洗豁免

緒言

茲提述本公司日期為2016年12月13日之公告。於2016年12月9日聯交所交易時段後，買方與賣方訂立協議，據此，買方已有條件地同意購買而賣方已有條件地同意出

* 僅供識別

董事會函件

售待售股份（相當於目標公司已發行股本42%）及銷售貸款，總代價為215,300,000港元。代價須於完成時按以下方式支付：(i)15,300,000港元由買方向賣方以現金支付；及(ii)200,000,000港元由本公司按發行價每股代價股份0.80港元向賣方或其代名人配發及發行入賬列作繳足之250,000,000股代價股份支付。本公司將根據於股東特別大會上尋求之特別授權發行代價股份。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而收購事項亦構成本公司之關連交易，其須遵守（其中包括）上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

於完成後，賣方將於相當於本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約35.59%之股份中擁有權益（假設除發行代價股份外，於最後實際可行日期後直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）。此外，賣方將於相當於本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約34.68%之股份中擁有權益（假設所有由認股權證持有人持有之認股權證已獲行使，且除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）。除非自執行人員取得清洗豁免，否則根據收購守則規則26.1，賣方將有義務對所有已發行股份及本公司其他已發行證券（賣方及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外）提出強制性全面要約。就此而言，賣方將向執行人員申請清洗豁免。授出清洗豁免為完成之不可獲豁免先決條件。完成須待（其中包括）協議及清洗豁免已獲股東（根據上市規則及收購守則獲准於股東特別大會上投票）批准；及(ii)清洗豁免已獲執行人員授出後，方可作實。

上市規則獨立董事委員會已根據上市規則組成，以就收購事項向獨立股東提供建議。收購守則獨立董事委員會已根據收購守則組成，以就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)協議詳情；(ii)上市規則獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提供之建議；(iii)收購守則獨立董事委員會就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供之建議；(iv)凱利就收購事項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；(v)本集團之財務資料；(vi)按照上市規則第5章及收購守則規則11編製之本集團及目標集團之物業估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

協議

日期

2016年12月9日

訂約方

- (i) Cosmo Group Holdings Limited（本公司之直接全資附屬公司），作為買方；
及
- (ii) Goldsilk Capital Limited，作為賣方。

賣方主要從事投資控股，並由鄭先生（本公司主席、首席執行官兼執行董事）全資實益擁有。於協議日期及最後實際可行日期，賣方為於801,830,000股股份（相當於本公司現有已發行股本約29.63%）中擁有權益之主要股東。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

將予收購之資產

根據協議，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意於完成時出售不附帶任何產權負擔及第三方索賠之待售股份及銷售貸款連同於協議日期其隨附之一切累計利益及權利。

待售股份相當於目標公司於協議日期之已發行股本42%。目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

董事會函件

代價

代價為215,300,000港元，須於完成時按以下方式支付：(i)15,300,000港元由買方向賣方以現金支付；及(ii)200,000,000港元由本公司按發行價每股代價股份0.80港元向賣方或其代名人配發及發行入賬列作繳足之250,000,000股代價股份支付。

代價股份

250,000,000股代價股份於配發及發行時將相當於(i)本公司現有已發行股本約9.24%；(ii)經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約8.46%（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）；及(iii)經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約7.15%（假設所有由認股權證持有人持有之認股權證已獲行使，且除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）。

本公司將根據於股東特別大會上尋求之特別授權配發及發行代價股份。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份於配發及發行後將於所有方面於彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位，包括收取本公司於配發及發行代價股份日期或之後宣派、作出或支付之所有未來股息及分派。

代價股份發行價

每股代價股份0.80港元之發行價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份0.71港元溢價約12.68%；
- (ii) 股份於直至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約0.71港元溢價約12.68%；

董事會函件

- (iii) 股份於直至及包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約0.71港元溢價約12.68%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.78港元溢價約2.56%；
- (v) 股東應佔經審核綜合權益每股股份約0.86港元（根據於2015年12月31日股東應佔經審核綜合權益約2,319,100,000港元及於該日已發行之2,697,743,580股股份計算）折讓約6.98%；及
- (vi) 股東應佔經調整經審核綜合權益每股股份約0.86港元（根據於2015年12月31日股東應佔經審核綜合權益約2,319,100,000港元（經(a)股東應佔本集團於截至2016年11月30日止十一個月之物業估值盈餘約34,400,000港元；(b)股東應佔本集團於截至2016年11月30日止十一個月之物業匯兌調整產生之虧損62,300,000港元調整）；及(c)股東應佔本集團由2017年1月12日（即金鑫收購事項完成之日期）至2017年1月16日止期間之重慶物業估值盈餘約36,200,000港元及於2015年12月31日已發行之2,697,743,580股股份計算）折讓約6.98%。

代價股份之發行價乃由協議之訂約方經參考股份當時現行市價後公平磋商釐定。

條件

完成須待下列條件於2017年4月30日或之前獲達成後，方告作實：

- (i) 協議及清洗豁免已獲股東（根據上市規則及收購守則獲准於股東特別大會上投票）批准；
- (ii) 清洗豁免已獲執行人員授出；及

董事會函件

(iii) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣。

上述條件概不可獲豁免。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。

完成

完成須於所有條件獲達成後第三個營業日或協議之訂約方共同書面協定之有關其他日期落實。

於完成後，目標公司將由本公司間接擁有58%權益之附屬公司變更為本公司之間接全資附屬公司。

有關目標集團之資料

業務

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限責任公司，及於協議日期，買方及賣方分別擁有目標公司之已發行股本58%及42%。

目標集團於中國從事物業及投資控股。於協議日期，目標集團持有瀋陽物業，其組成部分為：(i)兩幅地塊（即分別為88號地塊（一幅商業／住宅用地）及89號地塊（一幅商業用地）），總地塊面積約99,338平方米，位於中國遼寧省瀋陽瀋北新區道義開發區蒲河大道北側；及(ii)一幅商業／住宅用地（即為124號地塊），地塊面積約94,450平方米，毗鄰上述兩幅位於中國瀋陽之地塊。瀋陽物業目前空置。根據本通函附錄二所載之物業估值報告，於2016年11月30日，瀋陽物業88號地塊及89號地塊（於上述估值報告中披露為項目6），獲估值為合共約人民幣184,000,000元（相等於約206,100,000港元）而瀋陽物業124號地塊（於上述估值報告中披露為項目7）獲估值為約人民幣189,100,000元（相等於約211,800,000港元）。

董事會函件

目標公司亦持有武漢喬尚實業發展有限公司（「武漢喬尚」）之25%股權，而武漢喬尚於安陽國旅持有50%股權。安陽國旅為一間於2016年成立之合資公司，於中國安陽發展安陽物業及進行奧特萊斯業務。武漢喬尚之餘下75%股權由武漢金漿商業運營管理有限公司持有35%、由武漢舵落口物流有限公司持有25%及由武漢一冶華碩投資有限公司持有15%，該等公司均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。安陽國旅餘下50%股權由買方之間接全資附屬公司持有。因此，本集團於安陽國旅持有57.25%實際權益。安陽物業之建設工程正在進行中並已向中國政府機關申請銷售安陽物業之若干分拆單位。預期銷售可於2017年展開。根據本通函附錄二所載之物業估值報告，於2016年11月30日，安陽物業（於上述估值報告中披露為項目8）獲估值為約人民幣217,800,000元（相等於約243,900,000港元）。

財務資料

目標集團截至2014年及2015年12月31日止兩個年度各年之若干經審核財務資料載列如下：

(a) 財務業績

	截至12月31日止年度	
	2014年 港元	2015年 港元
營業額	-	-
其他收入	3,926,000	4,079,149
行政開支	(3,327,180)	(2,989,633)
除稅前溢利	345,434	1,276,600
除稅後溢利	345,434	1,025,827

董事會函件

由於目標集團持有之主要資產（即瀋陽物業）尚未開始開發，目標集團於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度各年均無產生營業額。目標集團截至2014年及2015年12月31日止兩個年度之溢利主要為銀行利息收入（扣除行政開支（主要為就瀋陽物業徵收之土地使用稅））。目標集團於截至2015年12月31日止年度之綜合溢利較去年增加，主要由於(i)其他收入包括之匯兌收益約1,220,000港元，其乃因於2015年12月31日換算政府撥款為人民幣列值之貨幣項目之匯兌差額；及(ii)行政開支減少約340,000港元。

(b) 財務狀況

	於12月31日	
	2014年 港元	2015年 港元
非流動資產	462,182,046	437,116,890
流動資產	101,476,653	88,704,625
流動負債	(365,693,962)	(376,847,601)
非流動負債	<u>(155,595,105)</u>	<u>(155,467,185)</u>
資產淨值／（負債淨額）	<u>42,369,632</u>	<u>(6,493,271)</u>

於2015年12月31日，目標集團之經審核綜合淨負債約為6,500,000港元，包括資產總值約525,800,000港元及負債總額約532,300,000港元。目標集團之主要資產為持作投資物業之瀋陽物業，其於2015年12月31日之賬面值約為437,100,000港元。於2015年12月31日，目標集團之負債主要包括(i)應計費用及其他應付款項約132,500,000港元，主要為就開發瀋陽物業收取之政府撥款，並於開發工作展開時抵扣開發成本；(ii)結欠買方及本公司一間間接全資附屬公司合共約244,200,000港元；及(iii)銷售貸款約153,300,000港元。

進行收購事項之原因及裨益及釐定代價之基準

收購事項之背景及原因

目標公司原為本公司之全資附屬公司。於2014年9月15日，本集團以約215,200,000港元向賣方轉讓待售股份及當時尚未償還之股東貸款之42%，以部分結付收購Trillion Earning Limited之最終調整代價約483,000,000港元（「先前交易」）。先前交易之詳情於本公司日期為2014年7月2日及2014年10月16日之公告以及本公司日期為2014年8月25日之通函（「先前交易通函」）中披露。

Trillion Earning Limited（一間投資控股公司，持有一項位於中國北京之商業物業）之部分代價。先前交易擬使本集團能夠擴大其物業組合至涵蓋北京一項商業物業以為本集團產生經常性租金收入、減少將予支付先前收購事項代價之現金或代價股份，以及引入賣方為開發瀋陽物業之夥伴，從而減少本集團就為瀋陽物業開發成本提供資金之資本承擔。於最後實際可行日期，上述於北京之商業物業根據各自之租約協議以月租總額約人民幣2,000,000元（相等於約2,240,000港元）出租予15名獨立租戶。

於先前交易完成後，經考慮瀋陽之物業市場仍然低迷，協議訂約方認為於過去兩年開始開發瀋陽物業並不符合彼等之商業利益。因此，本集團及賣方自先前交易完成以來均並無為開發瀋陽物業注入進一步資金。於2016年年底，本集團增加其於瀋陽尚柏奧特萊斯（其由本集團於鄰接瀋陽物業營運）之權益。經注意到瀋陽尚柏奧特萊斯之出租率由2014年之超過75%逐步改善至2016年年底之超過90%，本公司擬擴建瀋陽尚柏奧特萊斯之北翼，並認為此乃重新制定瀋陽物業開發規劃並使其與瀋陽尚柏奧特萊斯（其自2016年12月以來由本集團全資擁有）同步發展之適當時機。董事認為，開發瀋陽尚柏奧特萊斯之北翼可為瀋陽物業創造協同效益並因此帶動遊客流量上升而令鄰近地區之物業市場受惠。董事認為，向賣方收購待售股份將令本集團能夠重新鞏固對瀋陽物業之控制權。儘管目標公司一直於本公司之財務報表內綜合入賬，本公司認為，綜合入賬瀋陽物業之全部權益將可讓本集團於設計及實施瀋陽物業之開發規

董事會函件

劃時享有更大靈活性。特別是，本集團將可全權酌情決定瀋陽物業之整體策略及投資預算，包括但不限於可能與其他開發商合作。倘收購事項完成及當合適機會出現時，本集團計劃以唯一擁有人身份開發瀋陽物業或視乎其他發展商提供之條款而與其他全國性品牌之發展商合作開發瀋陽物業。根據本公司之先前經驗，就涉及更少數目股東之項目與其他開發商磋商將較具效率，原因為各方之利益將較容易為一致。本公司預期收購事項（倘獲完成）將加快與其他開發商就潛在合作之討論，並促進按全資擁有基準變現開發瀋陽物業之利益。

假設收購事項將會完成，根據瀋陽物業之土地用途及地塊面積，並經參考（其中包括）中國其他類似物業開發項目之每平方米現行建築成本，本集團估計瀋陽物業之開發成本將約為人民幣1,200,000,000元（相等於約1,344,000,000港元）。本集團亦估計將會分兩至三個階段進行開發，並需時約三年方可竣工。誠如上文所述，本集團可能與其他開發商合作開發瀋陽物業，且本集團於過去數月一直與國家級品牌開發商進行磋商，以物色合適之開發建議書。因此，上述說明之估計並不表示本集團已承諾任何開發計劃或承擔任何開發成本。開發瀋陽物業之實際規模及所需時間將取決於本集團制訂之最終開發計劃，或將與其他開發商（如有）協定之合作條款。

除瀋陽物業外，目標公司亦透過其於安陽國旅之間接投資持有安陽物業之12.5%實際權益。安陽物業現處於最後施工階段且本公司已向中國政府申請銷售安陽物業之若干分拆單位，並預期可於2017年開始銷售。本公司認為，安陽物業將為本集團產生長期正面回報，而收購事項可令本集團將其於安陽國旅之實際股權由57.25%增加至62.5%。

董事會函件

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為發展及管理奧特萊斯、品牌推廣、零售及採購、於香港及中國之物業投資及持有物業、提供金融服務及免稅業務。於完成後，賣方擬繼續本集團之現有業務。賣方無意引入任何重大業務變化（包括對本集團固定資產之任何重新部署）或終止與本集團現有僱員之僱傭關係。

代價之基準

代價215,300,000港元乃由協議之訂約方經公平磋商後釐定，並經參考先前交易項下轉讓予賣方時待售股份及當時尚未償還之股東貸款之42%之代價約215,200,000港元，其亦為賣方之待售股份及銷售貸款之成本。誠如先前交易通函所披露，先前交易之代價215,200,000港元較以下各項之總和超出約58,400,000港元：(i)於2014年5月31日，待售股份應佔目標集團之資產淨值（不包括非控股權益）約3,500,000港元；及(ii)於當時尚未償還之股東貸款之42%約153,300,000港元。超出部份乃經考慮本集團自2011年1月20日起持有瀋陽物業之成本，以及由瀋陽尚柏奧特萊斯（其於當時為新發展之奧特萊斯）創造之潛在價值後協定。

董事認為，收購事項解除根據先前交易建立之瀋陽物業合作安排，因此，參考先前交易之代價並經計及以下因素釐定代價屬適當：(i)尚未於瀋陽物業進行任何開發工作，且訂約方於先前交易後概無向目標集團進一步注資；(ii)自先前交易以來，瀋陽物業之價值（以人民幣計值）輕微升值；(iii)於先前交易後，瀋陽物業之發展前景隨著瀋陽尚柏奧特萊斯之出租率增加而改善；及(iv)自先前交易以來，目標集團之前景隨著於安陽物業之投資而改善。

董事會函件

代價較以下各項之總和超出約72,800,000港元（或約51.1%）：(i)於2015年12月31日，待售股份應佔目標集團之經調整負債淨值約10,800,000港元；及(ii)於2015年12月31日，銷售貸款之面值約153,300,000港元。上述待售股份應佔目標集團之經調整負債淨值約10,800,000港元指經作出以下各項之調整後，於2015年12月31日待售股份應佔目標集團之負債淨額約2,700,000港元：(i)截至2016年11月30日止十一個月（根據於2016年11月30日對瀋陽物業之估值），待售股份應佔瀋陽物業之估值盈餘約1,200,000港元；及(ii)截至2016年11月30日止十一個月（根據於2016年11月30日對瀋陽物業之估值），待售股份應佔瀋陽物業之匯兌調整產生之虧損約9,300,000港元。超出部份72,800,000港元乃經由賣方及買方經考慮下列因素後協定：(i)瀋陽物業自先前交易以來按人民幣計值輕微升值約人民幣2,700,000元（根據本通函附錄二所載於2016年11月30日對瀋陽物業之估值合共人民幣373,100,000元，而先前交易通函附錄五所載於2014年7月2日對瀋陽物業之估值則為合共人民幣370,400,000元）；(ii)銷售貸款之面值自先前交易以來維持於約153,300,000港元；及(iii)經計及安陽物業之最新價值後，目標公司於安陽國旅之12.5%實際權益之投資價值並無重大變動。

本集團於先前交易中已出售予賣方之待售股份應佔資產淨值較2014年同期減少，主要由於此兩年人民幣兌港元貶值，而並非瀋陽物業按人民幣計值之市值下跌或目標集團之經營虧損所致。例如，人民幣兌港元之匯率由2014年5月31日之1.24減少至2015年12月31日之1.18。根據於先前交易通函內披露之瀋陽物業（其為目標集團之所有資產及負債中以人民幣計值之主要結餘）於2014年5月31日之價值約459,900,000港元（相當於約人民幣370,400,000元）計算，瀋陽物業於2014年5月31日至2015年12月31日期間之匯兌調整虧損約為22,200,000港元。董事認為，本集團自向賣方收購之北京商業物業自先前交易以來所產生之租金收入可彌補人民幣貶值造成之匯兌虧損。

董事會函件

此外，如上文所述，本公司擬擴建瀋陽尚柏奧特萊斯之北翼，並對開發瀋陽物業連同開發瀋陽尚柏奧特萊斯可能創造之協同效應感到樂觀。與於先前交易時當瀋陽尚柏奧特萊斯為新發展者比較，瀋陽物業之潛在價值有所增長。本集團於瀋陽物業以及鄰近之瀋陽尚柏奧特萊斯之合併土地權益將創造為本集團於瀋陽之整體奧特萊斯業務吸引遊客流量之娛樂活動中心。此外，本集團可自日後出售目標集團持有之於最後實際可行日期處於最後施工階段之安陽物業產生正面回報。該等無形價值未必能夠反映於目標集團之賬目以及瀋陽物業及安陽物業之估值。

鑑於上文所述，董事認為，協議之條款（包括釐定代價之基準及將予支付之超出待售股份應佔之目標集團之經調整資產淨值及銷售貸款之面值之部份屬公平合理，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

結付代價

以現金15,300,000港元（其擬由本集團之內部資源提供資金）以及以配發及發行代價股份200,000,000港元結付代價215,300,000港元乃由買方及賣方經考慮（其中包括）本集團之現金狀況及資本結構後按公平磋商釐定。誠如本公司於截至2016年6月30日止六個月之中期報告所披露，本集團之未經審核綜合銀行結餘及現金約為546,300,000港元。經扣除本集團於2016年12月21日就收購Premier Ever Group Limited之37.5%股權（詳情披露於本公司日期為2016年10月3日之公告）已支付之代價約26,200,000美元（相等於約203,100,000港元），以及本集團就收購金鑫之80%已發行股本（詳情披露於本公司日期為2017年1月24日之公告）支付之代價人民幣76,000,000元（相等於約85,100,000港元）後，本集團之可用現金結餘約為258,100,000港元（假設除上述支付代價外，本集團之現金狀況自2016年6月30日至最後實際可行日期期間並無其他變動）。由於發行及配發代價股份並不影響本集團之現金流量、流動資金狀況以及財務槓桿，董事認為以發行代價股份之方式結付代價乃符合本集團之利益，且保留更多現金資源以作一般營運資金及於合適機會出現時作未來發展之其他用途實屬審慎之舉。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司有(i)2,705,753,580股已發行股份；及(ii)賦予其持有人權利於認股權證獲行使時按每股股份1.00港元認購合共539,732,716股股份之尚未行使認股權證

下表載列(i)於最後實際可行日期；(ii)於完成後及緊隨配發及發行代價股份後（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）；及(iii)於完成後及緊隨配發及發行代價股份後（假設所有由認股權證持有人持有之認股權證已獲行使，且除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）本公司之股權架構：

	(i)於最後實際可行日期		(ii)於完成後及緊隨配發及發行代價股份後（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）		(iii)於完成後及緊隨配發及發行代價股份後（假設所有認股權證已獲由認股權證持有人持有之行使，且除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外，本公司之已發行股本概無變動）（附註5）	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
賣方（附註1）	801,830,000	29.63	1,051,830,000	35.59	1,212,196,000	34.68
沈培基先生（附註2）	10,000,000	0.37	10,000,000	0.34	12,350,000	0.35
陳嘉利先生（附註3）	6,000,000	0.22	6,000,000	0.20	6,000,000	0.17
賣方及其一致行動人士	817,830,000	30.22	1,067,830,000	36.13	1,230,546,000	35.20
柯清輝先生（附註4）	470,000,000	17.37	470,000,000	15.90	564,000,000	16.14
公眾股東	1,417,923,580	52.41	1,417,923,580	47.97	1,700,940,296	48.66
總計	2,705,753,580	100.00	2,955,753,580	100.00	3,495,486,296	100.00

董事會函件

附註：

1. 賣方由鄭先生（本公司主席、首席執行官兼執行董事）全資實益擁有。
2. 10,000,000股股份及2,000,000份認股權證由Tung Fai Holdings Company Limited（「TFHCL」）持有，TFHCL由Asian League Limited全資擁有，而Asian League Limited則由獨立非執行董事沈培基先生全資擁有。連同沈培基先生作為實益擁有人直接擁有權益之350,000份認股權證，彼因此被視作於10,000,000股股份及2,350,000份認股權證中擁有權益。作為獨立非執行董事，沈培基先生於簽署協議後成為根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士。
3. 陳嘉利先生為執行董事，彼於簽署協議後成為根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士。
4. 柯清輝先生（「柯先生」）為350,000,000股股份及70,000,000份認股權證之實益擁有人，而120,000,000股股份及24,000,000份認股權證由柯先生與彼之配偶黃麗寧女士共同持有。柯先生因此被視作於470,000,000股股份及94,000,000份認股權證中擁有權益。
5. 其表示於完成後及緊隨配發及發行代價股份後（假設所有認股權證持有人持有之認股權證已獲行使，且合共539,732,716股股份已於認股權證附帶之認購權獲行使時按每股股份1.00港元獲配發及發行）之本公司股權架構，僅供說明用途。

股權及買賣本公司證券以及賣方及其一致行動人士作出有關收購事項及／或清洗豁免之安排

於最後實際可行日期，執行董事陳嘉利先生於6,000,000股股份中擁有實益權益。獨立非執行董事沈培基先生透過TFHCL於10,000,000股股份及2,350,000份認股權證中擁有實益權益。賣方已確認，除本通函所披露者及除賣方所持有之801,830,000股股份及160,366,000份認股權證外，(i)賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無擁有或控制或指示任何股份或任何有關股份之購股權、認股權證或可換股證券之任何投票權及權利或就此訂立任何尚未行使衍生工具合約；及(ii)賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無借入或借出本公司之有關證券（定義見收購守則規則22詮釋4）。

董事會函件

於2016年9月15日及10月14日，於行使授予執行董事陳嘉利先生購股權所附帶之認購權時，本公司按發行價每股股份0.55港元向彼發行合共6,000,000股新股份。於2016年10月4日，沈培基先生按總收購成本約33,940港元於市場上收購350,000份認股權證。賣方已確認，除上文所披露之陳嘉利先生及沈培基先生（彼等為董事並於簽署協議後，成為根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士）進行之交易外，於緊接公告日期前六個月期間內，賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無有價買賣任何本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

賣方已確認，於最後實際可行日期，除協議外，(i)概無賣方為訂約方之涉及可能會或不曾援引或尋求收購事項及／或清洗豁免之先決條件或條件之情況之協議或安排；(ii)賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無接獲任何投票贊成或反對收購事項及／或清洗豁免之不可撤回承諾；及(iii)概無涉及本公司或賣方有關證券（定義見收購守則）之對收購事項及／或清洗豁免而言可能屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式作出）。

監管規則之涵義

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守第14章項下之相關申報及公告規定。賣方由本公司主席、首席執行官兼執行董事鄭先生全資實益擁有。於協議日期，賣方為於801,830,000股股份（相當於本公司現有已發行股本約29.63%）中擁有權益之主要股東。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

收購守則之涵義

於最後實際可行日期，賣方於801,830,000股股份（相當於本公司現有已發行股本約29.63%）中擁有權益。於完成後，賣方將於1,051,830,000股股份（相當於本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約35.59%）中擁有權益（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）。此外，賣方將於相當於本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約34.68%之股份中擁有權益（假設所有由認股權證持有人持有之認股權證已獲行使，且除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外，自最後實際可行日期直至完成期間本公司之已發行股本概無變動）。

誠如公告所披露，於公告日期，本公司賦予其持有人權利於購股權獲行使時按每股股份0.76港元認購合共9,000,000股股份之尚未行使購股權。所有購股權均於2016年12月31日失效。於最後實際可行日期，本公司有(i)2,705,753,580股已發行股份；及(ii)賦予其持有人權利於認股權證獲行使時按每股股份1.00港元認購合共539,732,716股股份之尚未行使認股權證。除上述認股權證外，本公司並無任何其他尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，且並無訂立任何協議以發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券。

於完成後，除非自執行人員取得清洗豁免，否則根據收購守則規則26.1，賣方須就所有已發行股份及本公司之其他已發行證券（賣方及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出強制性全面要約。就此而言，賣方已向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免如獲執行人員授出，須待（其中包括）(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准；及(ii)自公告日期起直至完成期間，除非獲執行人員事先同意，賣方及與其一致行動人士並無對本公司之投票權作出任何收購或出售後，方可作實。執行人員可能會或可能不會授出清洗豁免。授出清洗豁免為完成之不可獲豁免先決條件。倘無法取得清洗豁免，收購事項將不會進行。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司並不認為收購事項將導致有關遵守其他適用規則或法規（包括上市規則）之任何問題。倘於最後實際可行日期後出現問題，本公司將盡力及盡快解決該事宜，以令相關機關滿意。本公司注意到，倘收購事項並未遵守其他適用規則及法規，執行人員可能不會授出清洗豁免。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事沈培基先生、華宏驥先生及周宇俊先生組成之上市規則獨立董事委員會已根據上市規則組成，以就收購事項向獨立股東提供建議。由非執行董事及全體獨立非執行董事方錦祥先生、沈培基先生、華宏驥先生及周宇俊先生組成之收購守則獨立董事委員會已根據收購守則組成，以就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議。

凱利已於上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會批准下獲本公司委任為獨立財務顧問，以(i)就收購事項向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)就收購事項及清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於股東特別大會上有關收購事項及清洗豁免之表決將以投票表決方式進行。鄭先生、賣方及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。鄭先生、賣方及與任何彼等一致行動或推定一致行動之人士（包括陳嘉利先生（執行董事）及TFHCL（獨立非執行董事沈培基先生間接全資擁有之公司））以及涉及清洗豁免或於當中擁有權益之股東，須於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，賣方於801,830,000股股份（相當於本公司現有已發行股本約29.63%）中擁有權益；陳嘉利先生於6,000,000股股份（相當於本公司現有已發行股本約0.22%）中擁有權益；及TFHCL於10,000,000股股份（相當於本公司現有已發行股本約0.37%）中擁有權益。於簽署協議後，根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定，陳嘉利先生及TFHCL均已成為被推定與鄭先生及賣方一致行動之人士。此外，鄭先生已於批准收購事項及清洗豁免之董事會會議上放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會謹訂於2017年3月3日（星期五）上午十時三十分假座香港北角英皇道510號港運大廈10樓大會議室召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及清洗豁免，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論股東能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡快交回，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時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），並於會上投票。

推薦建議

董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等之意見載於下文）認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項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將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項及清洗豁免。

經考慮凱利之意見後，上市規則獨立董事委員會認為，儘管收購事項並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，收購事項乃按一般商業條款訂立，協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，上市規則獨立董事委員會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，以批准收購事項。

董事會函件

經考慮凱利之意見後，收購守則獨立董事委員會認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，收購事項之條款及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及清洗豁免符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，收購守則獨立董事委員會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，以批准收購事項及清洗豁免。

其他資料

謹請閣下垂注載於第27至28頁之上市規則獨立董事委員會函件（當中載有上市規則獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提供之推薦建議）以及載於本通函第29至30頁之收購守則獨立董事委員會函件（當中載有收購守則獨立董事委員會就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供之推薦建議）。亦請閣下垂注載於本通函第31至61頁之凱利函件，當中載有凱利就收購事項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提供之意見。

謹請閣下垂注本通函附錄所載本集團之財務資料、本集團及目標集團之物業估值報告及其他一般資料以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照及列位認股權證持有人 參照

代表
新豐集團有限公司*
主席
鄭盾尼
謹啟

2017年2月15日

* 僅供識別



SYMPHONY
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED
新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

(認股權證代號：01537)

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易
有關建議收購本公司尚未擁有之
GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED
之42%權益
涉及根據特別授權
發行代價股份；及
(2) 申請清洗豁免

吾等提述本公司日期為2017年2月15日之通函（「通函」），本函件構成通函之一部分。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，以就(i)吾等認為收購事項是否按一般商業條款訂立及是否於本集團之一般及日期業務過程中進行、協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及收購事項是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)就將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之普通決議案應如何投票向閣下提供意見。凱利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。彼等之意見詳情連同彼等已計及之主要因素及理由載於本通函第31至61頁彼等之函件內。亦務請閣下垂注董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

上市規則獨立董事委員會函件

經考慮協議之條款及凱利之意見後，吾等認為，儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，收購事項乃按一般商業條款訂立，協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項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，以批准收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

上市規則獨立董事委員會

獨立非執行董事

沈培基先生

獨立非執行董事

華宏驥先生

謹啟

獨立非執行董事

周宇俊先生

2017年2月15日



SYMPHONY
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED
新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

(認股權證代號：01537)

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易
有關建議收購本公司尚未擁有之
GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED
之42%權益
涉及根據特別授權
發行代價股份；及
(2) 申請清洗豁免

吾等提述本公司日期為2017年2月15日之通函（「通函」），本函件構成通函之一部分。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，以就(i)吾等認為收購事項是否按一般商業條款訂立、協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言是否屬公平合理，以及收購事項及清洗豁免是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)就將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及清洗豁免之普通決議案應如何投票向閣下提供意見。凱利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。彼等之意見詳情連同彼等已計及之主要因素及理由載於本通函第31至61頁彼等之函件內。亦務請閣下垂注董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

收購守則獨立董事委員會函件

經考慮協議之條款及清洗豁免以及凱利之意見後，吾等認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，協議之條款及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項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，以批准收購事項及清洗豁免。

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

方錦祥先生

獨立非執行董事

沈培基先生

獨立非執行董事

華宏驥先生

獨立非執行董事

周宇俊先生

謹啟

2017年2月15日

凱利函件

以下為本公司委任之獨立財務顧問凱利（其委任已獲上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會批准）之意見函件全文，以(i)就收購事項向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)就收購事項及清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見，函件乃為載入本通函而編製。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

(1)須予披露及關連交易
有關建議收購 貴公司尚未擁有之
GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED
之42%權益
涉及根據特別授權
發行代價股份；及
(2)申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就協議項下擬進行的交易的條款及清洗豁免（視情況而定）向上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會以及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2017年2月15日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件內，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部份所界定者具有相同涵義。

凱利函件

於2016年12月9日（聯交所交易時段後），買方（貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方已有條件地同意購買而賣方已有條件地同意出售待售股份（相當於目標公司已發行股本42%）及銷售貸款，總代價為215,300,000港元，將按以下方式支付：(i)15,300,000港元由買方向賣方以現金支付；及(ii)200,000,000港元由 貴公司按發行價每股0.80港元向賣方或其代名人配發及發行入賬列作繳足之250,000,000股代價股份支付。

根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之相關申報及公告規定。賣方由 貴公司主席、首席執行官兼執行董事鄭先生全資實益擁有。於最後實際可行日期，賣方為於801,830,000股股份（相當於 貴公司現有已發行股本約29.63%）中擁有權益之主要股東。因此，根據上市規則，賣方為 貴公司之關連人士，而收購事項亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事沈培基先生、華宏驥先生及周宇俊先生組成之上市規則獨立董事委員會已根據上市規則組成，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議。吾等（凱利融資有限公司）已在上市規則獨立董事委員會之批准下獲委任，以就收購事項（尤其是協議之條款是否按一般商業條款訂立以及對獨立股東而言是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益）向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於完成時向賣方配發及發行250,000,000股代價股份後，賣方於 貴公司之權益將由801,830,000股股份（相當於 貴公司現有已發行股本約29.63%）增加至1,051,830,000股股份（相當於 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約35.59%（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間 貴公司之已發行股本概無變動））。因此，除非自執行人員取得清洗豁免，否則根據收購守則規則26.1，賣方須就所有已發行股份及 貴公司之其他股本（賣方及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出強制性全面要約。就此而言，賣方已向執行人員申

凱利函件

請清洗豁免。清洗豁免如獲執行人員授出，須待（其中包括）(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准；及(ii)自協議日期起直至完成期間，除非獲執行人員事先同意，賣方及與其一致行動人士並無對 貴公司之投票權作出任何收購或出售後，方可作實。授出清洗豁免為完成之不可獲豁免先決條件。倘無法取得清洗豁免，收購事項將不會進行。

由非執行董事及全體獨立非執行董事方錦祥先生、沈培基先生、華宏驥先生及周宇俊先生組成之收購守則獨立董事委員會已根據收購守則組成，以就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議。吾等已在收購守則獨立董事委員會之批准下獲委任，以就收購事項及清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，賣方於801,830,000股股份（相當於 貴公司現有已發行股本約29.63%）中擁有權益。鄭先生、賣方、彼等各自之聯繫人及任何彼等之一致行動人士及於收購事項及／或清洗豁免中擁有權益之股東將於股東特別大會上就批准收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

吾等與 貴集團及其聯繫人並無關聯，亦無於 貴集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）。吾等於過往兩年並無擔任 貴公司之財務顧問或獨立財務顧問。除向吾等支付有關是次委聘之正常專業費用外，概無任何安排致使吾等收取 貴集團及其聯繫人之任何費用或利益。吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間可能被合理視為影響吾等作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之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）之任何關係或權益。

吾等的意見基礎

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層所提供的資料及聲明及所發表的意見，並已假設向吾等所作出或通函所述的有關資料、陳述及聲明於最後實際可行日期在各重大方面均屬真實、準確及完整。倘有關資料、陳述或聲明於最後實際可行日期後（直至股東特別大會日期）有任何重大變動，股東將獲盡快通知有關變動。董事就通函所載資料（有關賣方及其一致行動人士之資料除外）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，通函中表達之意見（賣方之唯一董事鄭先生所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函內之任何陳述產生誤導。賣方之唯一董事鄭先生對通函所載資料（有關 貴集團之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，通函中表達之意見（董事（不包括鄭先生）所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函內之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理據依賴通函所載資料的準確性，並已為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭董事或 貴公司管理層隱瞞，或含誤導成份、失實或不確，並認為吾等在達致意見時可依賴有關資料。然而，吾等並無就此工作對 貴集團的業務或事務或未來前景及協議的相關主體及協議的各訂約方進行任何獨立深入調查或審核。吾等的意見必須以於最後實際可行日期的金融、經濟、市場及其他環境的實際情況，以及吾等獲提供的資料為基礎。股東應注意，其後發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能會影響及／或更改此意見。倘吾等的意見於最後實際可行日期後（直至股東特別大會日期）有任何重大變動，吾等將盡快通知股東有關變動。

凱利函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事發展及管理奧特萊斯、品牌推廣、零售及採購、於香港及中國之物業投資及持有物業、提供金融服務及免稅業務。

貴集團截至2016年6月30日止六個月以及截至2014年及2015年12月31日止兩個年度之綜合財務資料（分別摘錄自 貴公司之中期報告及年報）概述如下：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (經審核)	2014年 千港元 (經審核)
營業額				
– 零售及採購	59,807	72,138	155,267	151,552
– 品牌推廣	18,338	12,608	24,841	42,748
– 物業投資及持有物業	18,721	17,629	34,042	15,567
– 奧特萊斯	14,692	20,099	38,880	30,419
– 金融服務	60,096	40,747	92,868	21,936
– 免稅業務	4,072	2,427	5,169	1,609
	<u>175,726</u>	<u>165,648</u>	<u>351,067</u>	<u>263,831</u>
毛利	121,397	121,869	265,288	157,161
除所得稅（支出）／ 抵免前來自持續經營 業務之溢利／（虧損）	4,113	183,733	195,053	(30,531)
來自持續經營業務之 期間／年度（虧損）／ 溢利	(5,208)	155,329	156,078	(28,398)
貴公司擁有人應佔期間／ 年度溢利	<u>2,120</u>	<u>166,828</u>	<u>180,822</u>	<u>19,095</u>

凱利函件

於2016年6月30日

千港元

(未經審核)

非流動資產	2,268,310
流動資產	<u>1,453,711</u>
資產總值	3,722,021
非流動負債	(796,857)
流動負債	<u>(518,262)</u>
負債總額	<u>(1,315,119)</u>
資產淨值	<u><u>2,406,902</u></u>
貴公司擁有人應佔權益	<u><u>2,266,916</u></u>

貴集團截至2015年12月31日止年度之營業額約為351,100,000港元，其中約44.2% (2014年：57.4%) 自零售及採購分部產生；約26.5% (2014年：8.3%) 自金融服務分部產生；約11.1% (2014年：11.5%) 自奧特萊斯分部產生；約9.7% (2014年：5.9%) 自物業投資及持有物業分部產生；約7.1% (2014年：16.2%) 自品牌推廣分部產生及約1.5% (2014年：0.6%) 自免稅業務分部產生。貴集團於截至2015年12月31日止年度錄得較上一年度之營業額增長約33.1%，乃由於Speedo零售及採購業務、瀋陽奧特萊斯業務、金門免稅店業務之自然增長及新收購金融服務集團及北京投資物業之貢獻所致。受惠於新收購金融服務集團及北京投資物業之較高毛利率，貴集團之毛利較去年增加約68.8%至截至2015年12月31日止年度之約265,300,000港元。

凱利函件

截至2015年12月31日止年度，貴集團之其他收入增加約176,100,000港元，乃主要由於確認出售無形資產（即PONY品牌於加拿大、美利堅合眾國及墨西哥之商標及知識產權）之收益約222,500,000港元。部分扣除開支總額增加約33,800,000港元及所得稅開支增加約41,100,000港元之影響後，截至2015年12月31日止年度來自持續經營業務之溢利約為156,100,000港元，而於截至2014年12月31日止年度錄得來自持續經營業務之虧損則約為28,400,000港元。貴公司擁有人應佔溢利由截至2014年12月31日止年度之約19,100,000港元（其包括來自己終止經營業務之溢利約28,600,000港元）增加約161,700,000港元至截至2015年12月31日止年度之約180,800,000港元。

截至2016年6月30日止六個月，貴集團之營業額約為175,700,000港元，其中約34.0%（2015年：43.5%）自零售及採購分部產生；約34.2%（2015年：24.6%）自金融服務分部產生；約8.4%（2015年：12.1%）自奧特萊斯分部產生；約10.7%（2015年：10.7%）自物業投資及持有物業分部產生；約10.4%（2015年：7.6%）自品牌推廣分部產生及約2.3%（2015年：1.5%）自免稅業務分部產生。貴集團於截至2016年6月30日止六個月錄得營業額較去年同期增加約6.1%，乃主要由於來自金融服務之收入增加所致。然而，由於零售及採購業務所作出之一般庫存撥備，貴集團於截至2016年6月30日止六個月之毛利較去年同期輕微下降約500,000港元。於截至2016年6月30日止六個月，貴集團之其他收入下跌約236,000,000港元，乃主要由於去年同期出售無形資產（即PONY品牌於加拿大、美利堅合眾國及墨西哥之商標及知識產權）錄得之一次性收益約222,500,000港元，而於2016年則並無錄得此項收益所致。儘管天津奧特萊斯之成本隨著2015年年底重組後減少，且截至2016年6月30日止六個月之總開支較去年同期減少約52,300,000港元，截至2016年6月30日止六個月之除所得稅開支前溢利仍減少約179,600,000港元至約4,100,000港元。經計及所得稅開支後，貴集團於截至2016年6月30日止六個月錄得虧損約5,200,000港元，而於截至2015年6月30日止六個月則錄得溢利約155,300,000港元。倘不計及非控股權益，則貴公司擁有人應佔溢利由截至2015年6月30日止六個月之約166,800,000港元減少約164,700,000港元至截至2016年6月30日止六個月之約2,100,000港元。

凱利函件

於2016年6月30日，貴集團之非流動資產約為2,268,300,000港元，其中約610,700,000港元為物業、廠房及設備、約1,186,000,000港元為投資物業、約246,700,000港元為預付租賃款項及約146,400,000港元為無形資產，而貴集團之流動資產約為1,453,700,000港元，其中主要包括存貨約36,000,000港元、貿易及其他應收賬款約99,100,000港元、應收合營企業款項約60,200,000港元、提供予保證金融資客戶之墊款約106,400,000港元、應收貸款約529,000,000港元、買賣證券約22,200,000港元、銀行結餘及現金（代客戶持有）約37,700,000港元及銀行結餘及現金約546,300,000港元。

於2016年6月30日，貴集團之非流動負債約為796,900,000港元，其包括銀行貸款約555,600,000港元、來自非控股權益之貸款約153,300,000港元及遞延稅項負債約88,000,000港元。於2016年6月30日，貴集團之流動負債約為518,300,000港元，其中包括貿易及其他應付賬款約273,700,000港元、銀行貸款約173,200,000港元、應付股息約54,000,000港元及應付稅項約17,400,000港元。於2016年6月30日，貴集團之流動資產淨值約為935,400,000港元，而資產淨值及貴公司擁有人應佔資產淨值分別約為2,406,900,000港元及2,266,900,000港元。於2016年6月30日，資產負債比率（按負債總額對比資產總值計算）約為35.3%。

於2016年10月3日，貴公司宣佈，持有Premier Ever Group Limited（「Premier Ever」）37.5%股權之合營企業夥伴三菱地所株式會社向貴集團發出通知以行使認沽期權，要求貴集團（持有Premier Ever之62.5%股權）根據日期為2011年2月23日之合營企業協議收購Premier Ever之37.5%股權（「Premier Ever收購事項」）。貴集團應付之代價總額約為26,200,000美元。Premier Ever及其附屬公司營運及管理位於中國瀋陽之尚柏奧特萊斯。完成已於2016年12月21日進行，而Premier Ever已成為貴公司之全資附屬公司。

總結上文，吾等認為，貴集團正經營可行之業務，而其業績正持續穩步改善，且其財務狀況健全，可支持收購事項及未來業務發展。

2. 有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限責任公司，及於最後實際可行日期，買方及賣方分別擁有目標公司之已發行股本58%及42%。

目標集團於中國從事物業及投資控股。於最後實際可行日期，目標集團之主要資產為瀋陽物業，其組成部分為：(i)兩幅商業用地88號地塊（商業用地）及89號地塊（商業／住宅用地），總地塊面積約為99,338平方米，位於中國遼寧省瀋陽瀋北新區道義開發區蒲河大道北側；及(ii)一幅商業／住宅用地124號地塊，地塊面積約94,450平方米，毗鄰上述位於中國瀋陽之兩幅用地。瀋陽物業目前空置。根據通函附錄二所載獨立專業估值師測建行編製之估值報告，於2016年11月30日，瀋陽物業獲估值為約人民幣373,100,000元（相等於約417,900,000港元）。

目標公司亦持有武漢喬尚實業發展有限公司（「武漢喬尚」）之25%股權，而武漢喬尚於安陽國旅持有50%股權。安陽國旅為一間於2016年成立之合資公司，於中國安陽發展安陽物業及進行奧特萊斯業務。武漢喬尚之餘下75%股權由武漢金槩商業運營管理有限公司持有35%、由武漢舵落口物流有限公司持有25%及由武漢一冶華碩投資有限公司持有15%，該等公司均為獨立於貴公司及其關連人士之第三方。安陽國旅餘下50%股權由買方之間接全資附屬公司持有。因此，於最後實際可行日期，貴集團於安陽國旅持有57.25%實際權益。安陽物業之建設工程正在進行中並已向中國政府機關申請銷售安陽物業之若干分拆單位。預期銷售可於2017年展開。根據通函附錄二所載獨立專業估值師測建行編製之估值報告，於2016年11月30日，安陽物業獲估值為約人民幣217,800,000元（相等於約243,900,000港元）。

凱利函件

目標集團截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度之經審核財務資料概述如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 千港元	2014年 千港元
營業額	-	-
其他收入	4,079	3,926
除稅前溢利	1,277	345
年內溢利	1,026	345
目標公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,101</u>	<u>575</u>
		於
		2015年12月31日
		千港元
非流動資產		437,117
流動資產		<u>88,705</u>
資產總值		525,822
非流動負債		(155,467)
流動負債		<u>(376,848)</u>
負債總額		<u>(532,315)</u>
負債淨額		<u><u>(6,493)</u></u>
目標公司擁有人應佔權益		<u><u>(6,493)</u></u>

凱利函件

於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度，目標集團之主要業務並無產生營業額。於截至2015年12月31日止年度，目標集團之其他收入（包括銀行利息收入及匯兌收益）約為4,100,000港元，較去年同期增加約5.1%。其他收入及投資物業公平值增加以及其他開支及行政開支減少令目標集團截至2015年12月31日止年度之業績顯著改善。除稅前溢利由截至2014年12月31日止年度之約300,000港元大幅增加至截至2015年12月31日止年度之約1,300,000港元。倘不計及非控股權益應佔之虧損，則截至2015年12月31日止年度之目標公司擁有人應佔純利約為1,100,000港元，為截至2014年12月31日止年度之約1.9倍。

於2015年12月31日，目標集團之非流動資產約為437,100,000港元，主要指投資物業（即瀋陽物業）之賬面值約437,100,000港元，而目標集團之流動資產約為88,700,000港元，其包括其他應收款項及預付款項約21,900,000港元及銀行結餘及現金約66,800,000港元。

於2015年12月31日，目標集團之非流動負債（主要包括銷售貸款約153,300,000港元）約為155,500,000港元。目標集團於2015年12月31日之流動負債約為376,800,000港元，其中約132,500,000港元為應計開支及其他應付款項（主要包括目標集團就促進瀋陽物業之開發收取之政府補助）以及約244,200,000港元為應付直接控股公司及一間關連公司之款項（其指相關人士就目標集團之一般營運資金及業務發展借入之金額）。於2015年12月31日，目標集團之流動負債淨額約為288,100,000港元，而負債淨額及目標公司擁有人應佔負債淨額分別約為6,500,000港元及6,500,000港元。於2015年12月31日，目標集團之資產負債比率（按負債總額對比資產總值計算）約為101.2%。

3. 進行收購事項之原因

於2014年10月16日，貴集團向賣方轉讓待售股份及當時尚未償還之股東貸款之42%，總代價為215,200,000港元，以結付收購Trillion Earning Limited（一間投資控股公司，持有一項位於中國北京之商業物業）之部分代價（「先前交易」）。目標公司於先前交易前原為貴公司之全資附屬公司。先前交易擬使貴集團能夠擴大其物業組合至涵蓋北京一項商業物業，為貴集團產生經常性租金收入、減少將予支付先前交易代價之現金或代價股份，並引入賣方為開發瀋陽物業之夥伴，從而減少貴集團就為瀋陽物業開發成本提供資金之資本承擔。

於先前交易完成後，經考慮瀋陽物業市場仍然低迷，協議之訂約方認為，就商業角度而言，開始開發瀋陽物業並不有利。因此，貴集團及賣方自先前交易完成以來均並無為開發瀋陽物業注入進一步資金。另一方面，貴集團營運之鄰接瀋陽物業之瀋陽尚柏奧特萊斯已逐步將其出租率由2014年之超過75%提升至2016年底之超過90%。有鑑於此，貴公司擬擴建瀋陽尚柏奧特萊斯之北翼，並認為此乃重新制訂瀋陽物業開發規劃之適當時機，以創造與瀋陽尚柏奧特萊斯之協同效應。董事認為，開發瀋陽尚柏奧特萊斯之北翼可為瀋陽物業帶來協同效應，並將創造吸引遊客人流之娛樂活動中心。因此，董事認為，從賣方收購待售股份將令貴集團能夠重新鞏固對瀋陽物業之控制權。儘管目標公司一直於貴公司之財務報表內綜合入賬，貴公司認為，合併瀋陽物業之全部權益將促進與其他發展商就未來發展之合作進行磋商，並允許貴集團於設計及實施瀋陽物業之開發規劃時享有更大靈活性。特別是，貴集團將可全權酌情決定瀋陽物業之整體策略及投資預算，包括但不限於可能與其他開發商合作。倘收購事項完成及合適機會出現時，貴集團計劃作為唯一擁有人或與其他全國性品牌之發展商合作開發瀋陽物業（視乎其他發展商提供之條款）。根據貴公司之先前經驗，就涉及更少數目股東之項目與其他開發商磋商將較具效率，原因為各方之利益將較容易為一致。因此，貴公司預期收購事項（倘獲完成）將加快與其他開發商就潛在合作之討論，並促進按全資擁有基準變現開發瀋陽物業之利益。

凱利函件

假設收購事項將會完成，根據瀋陽物業之土地用途及地盤面積，並經參考（其中包括）中國其他類似物業開發項目之每平方米現行建築成本，貴集團估計瀋陽物業之開發成本將約為人民幣1,200,000,000元（相等於約1,344,000,000港元）。貴集團亦估計將會分兩至三個階段進行開發，並需時約三年方可竣工。由於貴集團可能與其他發展商合作開發瀋陽物業，且貴集團於過去數月一直與國家級品牌開發商進行磋商，以物色合適之開發建議書。因此，上述說明之估計並不表示貴集團已承諾任何開發計劃或承擔任何開發成本。開發瀋陽物業之實際規模及所需時間將取決於貴集團制訂之最終開發計劃，或將與其他開發商（如有）協定之合作條款。

目標公司亦透過其於安陽國旅之間接投資持有安陽物業之12.5%實際權益。安陽物業現正處於施工階段，貴公司已向中國政府申請銷售安陽物業之若干分拆單位，並預期可於2017年開始銷售。貴公司認為，安陽物業將為貴集團產生長期正面回報，而收購事項可令貴集團將其於安陽國旅之實際股權由57.25%增加至62.5%。

吾等獲貴公司管理層告知，貴集團於瀋陽尚柏奧特萊斯之業務經過過去三年市場培育、加強管理、改善營運效益，業務亦漸入佳境、日趨成熟。於最後實際可行日期，瀋陽尚柏奧特萊斯之佔用率超過90%，其亦為貴集團帶來穩定的租金收入貢獻。貴集團對其奧特萊斯業務有信心，並認為現時為重新鞏固對瀋陽物業之控制權之適當時機，以於計劃瀋陽物業之未來發展以及擴充瀋陽尚柏奧特萊斯爭取更大靈活性。

過去十年中國商品價格上漲及信貸增長帶動多個中小型城市（包括瀋陽）之住宅、購物中心及辦公室樓宇之建設。然而，對有關樓宇之需求並未跟上供應步伐，瀋陽之物業市場於2013年開始錄得負增長。根據瀋陽市統計局於瀋陽統計信息網刊發之2015年年刊（現時可得之最新官方統計年刊），瀋陽於2015年物業發展投資總額約為人民幣133,800,000,000元，較上一年度減少32.3%，其中約人民幣93,500,000,000元投資於住宅物業分部，較上一年度減少34%。於同一期間，瀋陽物業之新建面積及竣工面積分別減少約47.0%及15.4%。住宅物業及商業物業之新建面積分別減少約43.8%及49.7%，而住宅物業及商業物業之竣工面

凱利函件

積分別減少約22.7%及22.0%。與此同時，瀋陽物業之銷售面積及銷售額分別減少約28.9%及21.6%。住宅物業之銷售面積及銷售額分別減少29.2%及22.6%，而商業物業之銷售面積及銷售額分別減少30.5%及16.9%。

受支持住宅銷售之更有利政策環境刺激，尤其是分別於2016年3月25日及於2016年8月1日刊發之「瀋陽市人民政府辦公廳關於促進房地產市場健康發展的實施意見（試行）」（「政策」）及瀋陽市人民政府辦公廳就政策作出之十一個補充意見，瀋陽物業市場於2016年呈改善跡象。根據瀋陽市統計局於瀋陽統計信息網刊發之數據，截至2016年11月30日止十一個月，瀋陽銷售面積增加約11,200,000平方米，較去年同期增長約11.3%。

董事認為，於並無可能對中國經濟造成重大負面影響之不可預見因素之情況下，瀋陽物業市場將隨可預見將來之經濟復甦逐步改善，故 貴公司增加其土地組合以為物業市場之新一輪上行趨勢作準備符合 貴公司之利益。根據上文所述，董事認為且吾等同意彼等之意見，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 協議之主要條款

根據協議，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份（即目標公司已發行股本之42%）及銷售貸款，總代價為215,300,000港元，須於完成時按以下方式支付：(i)15,300,000港元由買方向賣方以現金支付；及(ii)200,000,000港元由 貴公司按發行價每股代價股份0.80港元向賣方或其代名人配發及發行入賬列作繳足之250,000,000股代價股份支付。代價股份於配發及發行後將於所有方面於彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位。

凱利函件

代價乃由協議之訂約方經公平磋商後釐定，並經參考先前交易轉讓予賣方時待售股份及當時尚未償還之股東貸款之42%之代價約215,200,000港元，其亦為賣方之待售股份及銷售貸款之成本。董事認為，收購事項解除根據先前交易建立之瀋陽物業合作安排，因此，參考先前交易之代價並經計及以下因素釐定代價屬適當：(i)尚未於瀋陽物業進行任何開發工作且訂約方於先前交易後概無向目標集團進一步注資；(ii)自先前交易以來，瀋陽物業之價值（以人民幣計值）輕微升值；及(iii)於先前交易後，瀋陽物業之發展前景隨著瀋陽尚柏奧特萊斯之出租率增加而改善。

完成須待下列條件獲達成後，方告作實：

- (i) 協議及清洗豁免已獲股東（根據上市規則及收購守則獲准於股東特別大會上投票）批准；
- (ii) 清洗豁免已獲執行人員授出；及
- (iii) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣。

5. 評估代價

為評估代價之公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

5.1 瀋陽物業之估值

根據通函附錄二所載對瀋陽物業進行估值之獨立估值師測建行編製之估值報告，於2016年11月30日，瀋陽物業獲估值為人民幣373,114,000元（相等於約417,900,000港元）。就人民幣而言，瀋陽物業於2016年11月30日之價值較於2015年12月31日之估值約人民幣370,600,000元（相等於約437,100,000港元）有所升值。然而，由於自2015年12月31日至2016年11月30日期間人民幣兌港元有所貶值，故於相關日期換算瀋陽物業之價值為港元時產生重新估值虧絀。

凱利函件

吾等已就瀋陽物業之估值進行上市規則第13.80條註釋1(d)規定之工作，包括與測建行討論其對中國類似物業進行估值之經驗以及其與 貴集團及協議之其他訂約方之關係，並已審閱測建行之估值委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍與所須發表之意見相稱，以及工作範圍上並無可能對測建行於估值報告中所給予之肯定程度造成不利影響的限制。測建行向吾等確認，除向其支付有關該等估值委聘之正常專業費用外，概無任何安排致使其收取 貴集團及其聯繫人任何費用或利益。測建行亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他人士之間可能被合理視為影響其作為 貴公司之獨立估值師之獨立性之任何關係或權益。

吾等已審閱通函附錄二所載測建行編製之瀋陽物業估值報告，並已與測建行討論於達致於2016年11月30日對瀋陽物業之估值時所採納之方式、基準及假設。吾等注意到，由於區內有若干類似之政府土地銷售，故測建行於達致瀋陽物業之市場價值時，已採納比較法，並參考可資比較銷售個案或出售案例。與此同時，測建行亦已就瀋陽物業考慮於估值日期建設商業樓宇之建造成本及費用。吾等已與測建行討論其選擇可資比較交易之準則，且已審閱測建行就對瀋陽物業進行估值時使用之可資比較交易，並注意到所有可資比較交易均屬類似性質及鄰近瀋陽物業。因此，吾等認為於評估瀋陽物業使用之可資比較交易屬合理且可與瀋陽物業作比較。鑑於瀋陽物業之使用性質及其他特點，測建行認為，就達致瀋陽物業之估值而言，比較法為最適當之估值方法。此外，測建行告知吾等，有關方法符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載之準則及指引，並已遵守上市規則第5章及應用指引第12項以及收購守則規則11所載之規定。吾等亦獲測建行告知，其已就估值進行實地考察以及作出相關查詢及查找，而於估值過程中並無發現異常情況。

鑑於測建行所用之估值方法為專業測量師所用之其中一項公認估值程序及常規，亦符合香港測量師學會出版之準則，吾等認為就測建行採納之瀋陽物業估值方法及準則屬合適。考慮到上文所述，而吾等亦無得悉到異常事項，致使吾等相信瀋陽物業估值並未按合理基準編製，吾等認為 貴公司於評估目標集團之價值時考慮由測建行進行之瀋陽物業估值，誠屬公平合理之舉。

5.2 可比公司分析

為評估代價之公平性及合理性，吾等亦已考慮以下可資比較方法，即資產淨值法、市盈率法及股息法，其均為公司估值之常用方法。然而，鑑於：(i)目標集團之主要業務概無產生營業額，且目標集團於截至2015年12月31日止年度之溢利主要產生自其他收入／收益（即利息收入、匯兌收益及投資物業之公平值增加）減行政開支；及(ii)目標公司於過去兩年並無宣派股息，吾等認為市盈率法及股息法不適用於評估目標集團之價值，因此於評估目標集團之價值時僅採納資產淨值法。

吾等已嘗試比較目標集團之代價隱含市賬率與其他可資比較公司之市賬率，該等可資比較公司(a)現時於聯交所主板上市；(b)於最近財政年度僅於中國從事物業發展及投資控股業務；及(c)於最後實際可行日期之市值最高為500,000,000港元（經計及代價215,300,000港元及 貴集團之規模）。準則(a)乃為將可資比較項目之樣本限制於擁有可靠公開財務資料之該等公司以作比較用途而制訂。此外，倘樣本組合須包括所有從事與目標集團類似業務之私人公司以作比較，取得相關可資比較公司之完整詳盡列表為不切實可行。準則(b)乃為包括僅與目標集團之主要業務（即於中國之物業發展及投資控股）完全一致之該等公司為可資比較項目之樣本而制訂。由於市值較高之公司之營運規模較大，準則(c)乃為將可資比較項目之樣本限制於具有與目標集團類似規模之該等公司而制訂。樣本規模之重大偏差可能無法提供有意義之比較。

根據上述準則，吾等已識別僅兩間可資比較公司與上述所有標準一致。由於沒有足夠可資比較之樣本，吾等認為不能進行有意義之比較，且資產淨值法不適用於評估目標集團之價值。

5.3 可比交易分析

代價215,300,000港元較以下各項之總和超出約72,800,000港元（約51.1%）：(i)待售股份應佔目標集團之經調整負債淨額約10,800,000港元；及(ii)銷售貸款於2015年12月31日之面值約153,300,000港元。上述待售股份應佔目標集團之經調整負債淨值約10,800,000港元指於2015年12月31日待售股份應佔目標集團之負債淨額約2,700,000港元，經作出以下各項之調整後：截至2016年11月30日止十一個月（根據於2016年11月30日對瀋陽物業之估值），(i)待售股份應佔瀋陽物業之估值盈餘約1,200,000港元；及(ii)待售股份應佔瀋陽物業之匯兌調整產生之虧損約9,300,000港元。誠如董事會函件所披露，為數72,800,000港元之超出部分乃經由賣方及買方經考慮下列因素後達致：(i)瀋陽物業自先前交易以來按人民幣計值有輕微升值約人民幣2,700,000元（根據通函附錄二所載於2016年11月30日對瀋陽物業之估值為合共人民幣373,100,000元，而 貴公司日期為2014年8月25日有關先前交易之通函附錄五所載於2014年7月2日對瀋陽物業之估值合共人民幣370,400,000元）；(ii)銷售貸款之面值自先前交易以來維持約153,300,000港元；及(iii)經計及安陽物業之最新價值後，目標公司於安陽國旅之12.5%實際權益之投資價值並無重大變動。

由於先前交易及收購事項涉及買賣相同資產，且收購事項解除根據先前交易建立之瀋陽物業合作安排，吾等同意董事之意見，認為先前交易之代價（由合約方經公平磋商後釐定）乃於釐定收購事項之代價時應予以考慮之相關商業因素及定價基準。

凱利函件

誠如 貴公司日期為2014年8月25日有關先前交易之通函所披露，先前交易之代價215,200,000港元較以下各項之總和超出約58,400,000港元（約37.2%）：(i)於2014年5月31日，待售股份應佔目標集團之資產淨值（不包括非控股權益）約3,500,000港元；及(ii)於當時尚未償還之股東貸款之42%約153,300,000港元。超出部份乃經考慮 貴集團自2011年1月20日起持有瀋陽物業之成本，以及由瀋陽尚柏奧特萊斯（其於當時為新發展之奧特萊斯）將予創造之潛在價值後協定。

儘管瀋陽物業按本地貨幣計值有升值，經估值虧蝕調整之資產淨值連同銷售貸款之面值於2015年12月31日較2014年當 貴集團於先前交易中將其出售予賣方時減少。吾等注意到減少主要因為此兩年人民幣兌港元貶值。根據董事會函件，瀋陽物業於2014年5月31日至2015年12月31日期間之匯兌調整虧損約為22,200,000港元，其乃按瀋陽物業於2014年5月31日之價值約人民幣370,400,000元及分別於2014年5月31日及2015年12月31日人民幣兌港元之匯率1.24及1.18計算。因此，待售股份應佔瀋陽物業於2014年5月31日至2015年12月31日期間之匯兌調整虧損約為9,300,000港元。此外，誠如通函附錄一「目標集團物業價值之對賬」所載，瀋陽物業於截至2016年11月30日止十一個月之匯兌調整產生之虧損約為9,300,000港元。因此，待售股份應佔瀋陽物業於2014年5月31日至2016年11月30日期間之匯兌調整產生之虧損總額約為18,600,000港元。吾等認為匯率波動對資產價值之影響為短暫。倘不計及匯兌調整之影響，待售股份及銷售貸款應佔之經調整資產淨值總額將約為161,100,000港元，而代價將相當於超出待售股份及銷售貸款之經調整資產淨值總額約54,200,000港元（約33.6%）。

此外，吾等認為瀋陽物業由2014年7月2日至2016年11月30日之估值升值約人民幣2,700,000元某程度上反映瀋陽物業之開發潛力與先前交易時及瀋陽尚柏奧特萊斯新發展時比較已上升。

於先前交易之背景下及經考慮(i)瀋陽物業自先前交易以來按人民幣計值有輕微升值約人民幣2,700,000元及升值於某程度上反映瀋陽物業之開發潛力上升；(ii)銷售貸款之面值自先前交易以來維持約153,300,000港元；(iii)經計及安陽物業之最新價值後，目標公司於安陽國旅之12.5%實際權益之投資價值並無重大變動；及(iv)倘不計及匯兌調整之影響，代價較待售股份之經調整資產淨值及銷售貸款總額溢價約33.6%低於先前交易之代價溢價約37.2%，吾等認為，代價（僅較根據先前交易向賣方轉讓待售股份及當時尚未償還之股東貸款之42%之代價約215,200,000港元溢價100,000港元）屬合理及於商業上合理。

5.4 現金流量折現分析

由於上述比較方法之限制，吾等亦已考慮以現金流量折現法評估目標集團之價值。然而，鑑於使用現金流量折現法進行估值涉及多項可能重大影響主體價值之主觀假設及參數，故吾等認為使用收入法評估目標集團之價值並不合適。

5.5 吾等評估代價之總結

經考慮(i)收購事項解除根據先前交易建立之瀋陽物業合作安排，且合併瀋陽物業之全部權益將促進 貴集團與其他國家級品牌開發商就潛在合作之討論，並促進按全資擁有基準變現開發瀋陽物業之利益；(ii)瀋陽物業自先前交易以來按人民幣計值有輕微升值約人民幣2,700,000元，且升值於某程度上反映瀋陽物業之開發潛力上升；(iii)代價較待售股份及當時尚未償還之42%股東貸款根據先前交易轉讓予賣方時之代價約215,200,000港元溢價僅100,000港元，而瀋陽物業之價值自先前交易以來輕微升值約人民幣2,700,000元；(iv)目標集團產生之重新估值虧絀僅由於人民幣兌港元貶值所致；及(v)倘不計及匯兌調整之影響，代價較待售股份之經調整資

產淨值及銷售貸款總額溢價約33.6%低於先前交易之代價溢價約37.2%，吾等認為，儘管代價較待售股份之經調整資產淨值及銷售貸款總額溢價，代價對獨立股東而言屬公平合理及其乃按一般商業條款訂立。

6. 代價之結付方法

代價之15,300,000港元將以現金結付，而200,000,000港元將以配發及發行代價股份之方式結付。

吾等獲 貴公司管理層告知， 貴公司已考慮結付收購事項之其他替代方法。然而，經考慮 貴集團之現金流量及現時之資金結構後，董事認為 貴公司保留更多現金作一般營運資金及 貴集團之未來業務擴展之用屬有利。誠如 貴集團截至2016年6月30日止六個月之中期報告所披露， 貴集團之現金及現金等價物約為546,300,000港元。經扣除 貴集團於2016年12月21日就Premier Ever收購事項支付之現金代價約26,200,000美元（相等於約203,100,000港元）及 貴集團就金鑫收購事項支付之代價人民幣76,000,000元（相等於約85,100,000港元）， 貴集團之現金結餘約為258,100,000港元（假設除上述支付代價外， 貴集團之現金狀況於2016年6月30日至最後實際可行日期期間並無其他變動）。

鑑於(i)發行代價股份將不會影響 貴集團之現金流量、流動資金狀況及財務槓桿，並將擴大及加強 貴公司之資金基礎；(ii)其他融資替代方法亦將對現有股東造成攤薄影響，且完成可能需時更久；及(iii) 貴集團將需要額外資金於不久將來發展其投資項目（例如瀋陽物業及安陽物業）以及滿足其一般營運資金需要，吾等同意董事之意見，以發行代價股份之方式結付部分代價以保留更多現金資源用作其一般營運資金及於機會出現時用作未來發展符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 代價股份

根據協議，200,000,000港元之代價將以按每股代價股份0.80港元之發行價配發及發行250,000,000股代價股份（相當於 貴公司之現有已發行股本約9.24%及 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約8.46%）之方式結付，發行價較：

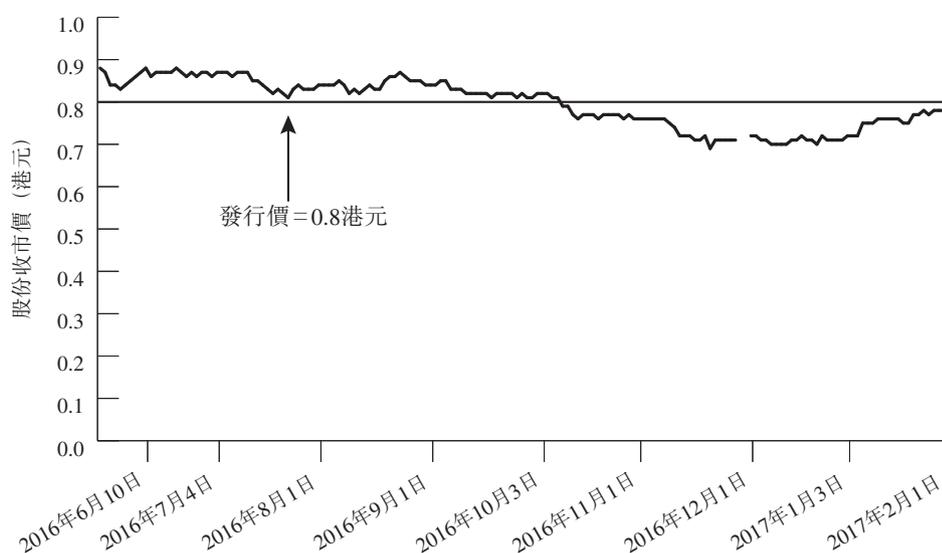
- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.78港元溢價約2.56%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份0.71港元溢價約12.68%；
- (iii) 股份於直至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約0.71港元溢價約12.68%；
- (iv) 股份於直至及包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約0.71港元溢價約12.68%；
- (v) 股東應佔未經審核綜合權益每股股份約0.86港元（根據於2015年12月31日股東應佔未經審核綜合權益約2,319,100,000港元及於該日已發行股份2,697,743,580股計算）折讓約6.98%；及
- (vi) 股東應佔經調整未經審核綜合權益每股股份約0.86港元（根據於2015年12月31日股東應佔經審核綜合權益約2,319,100,000港元及（經(i)股東應佔 貴集團於截至2016年11月30日止十一個月之物業估值盈餘約34,400,000港元；(ii)股東應佔 貴集團於截至2016年11月30日止十一個月之物業匯兌調整產生之虧損62,300,000港元；及(iii)股東應佔 貴集團由2017年1月12日（即金鑫收購事項完成之日期）至2017年1月16日止期間之重慶物業估值盈餘約36,200,000港元調整及於2015年12月31日已發行股份2,697,743,580股計算）折讓約6.98%。

凱利函件

代價股份之發行價乃由協議之訂約方經參考股份當時之市價後公平磋商釐定。

為評估代價股份之發行價之公平性及合理性，吾等已審閱股份自2016年6月10日（即緊接協議日期前六個月至最後實際可行日期（「回顧期間」））起期間之交易價格變動。吾等認為，六個月期間足以說明近期之股份價格變動，以進行股份收市價與代價股份發行價之合理比較。

圖表一—股份於回顧期間之收市價



資料來源：聯交所網站

誠如以上圖表所說明，股份收市價於回顧期間呈下跌趨勢，而股份收市價自2016年10月24日起低於代價股份之發行價。於回顧期間之最低收市價、最高收市價及平均收市價分別為0.69港元、0.88港元及約0.80港元。代價股份之發行價近似於股份於回顧期間之平均收市價，並較(i)股份於回顧期間之最低收市價溢價約15.9%；及(ii)股份於回顧期間之最高收市價折讓約9.1%。

凱利函件

股份收市價由2016年6月10日（即回顧期間首日）之0.88港元下跌至2016年6月13日（即買賣附有 貴公司於2016年3月18日宣佈之 貴公司紅股認股權證權利之股份之最後日期）之0.87港元。於2016年6月14日，並無附有 貴公司紅股認股權證權利之股份開始買賣，股份收市價下跌至於2016年6月16日之0.83港元，其後於2016年6月23日反彈至0.88港元。於2016年6月24日起至2016年7月22日期間，股份收市價於0.86港元至0.88港元範圍內波動，其後於2016年8月1日下跌至0.83港元。於2016年8月2日， 貴公司刊發有關預期 貴集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核綜合純利將較去年同期大幅減少（其主要由於去年同期錄得出售美利堅合眾國、墨西哥及加拿大有關「PONY」品牌的商標及知識產權產生的一次性淨收益合共約194,000,000港元所致）之公告。股份收市價於2016年8月4日進一步下跌至0.81港元，並於2016年8月18日上升至0.85港元。於2016年8月19日， 貴公司刊發 貴集團截至2016年6月30日止六個月之中期業績。股份收市價於2016年8月22日下跌至0.82港元，並於2016年9月5日上升至0.87港元。自該日起，股份收市價呈下跌趨勢，於2016年10月3日為0.82港元。於2016年10月3日交易時段後， 貴公司宣佈Premier Ever收購事項，股份收市價於2016年12月2日進一步下跌至0.69港元（即回顧期間之最低位）。股份收市價於2016年12月5日上升至0.71港元，並維持同一水平直至2016年12月9日。股份自2016年12月12日起暫停買賣，以待刊發公告。於2016年12月13日交易時段後， 貴公司刊發公告，股份收市價於2016年12月14日輕微上升至0.72港元，並於其後逐漸上升至於最後實際可行日期之0.78港元。

鑑於代價股份之發行價分別較股份於最後實際可行日期及最後交易日之收市價溢價約2.56%及12.68%，吾等認為，代價股份之發行價對獨立股東而言屬公平合理，並符合一般商業條款。

8. 對股權之潛在攤薄影響

於最後實際可行日期， 貴公司有(i)2,705,753,580股已發行股份及(ii)賦予其持有人權利於認股權證獲行使時按每股股份1.00港元（可予調整）認購合共539,732,716股股份之尚未行使認股權證。

凱利函件

根據協議，250,000,000股代價股份（相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約9.24%；(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之全部已發行股本約8.46%（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間 貴公司之已發行股本概無變動）；及(iii) 貴公司經配發及發行代價股份以及於認股權證獲行使時配發及發行新股份擴大後之全部已發行股本約7.15%（假設最後實際可行日期後直至完成期間，除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外， 貴公司之已發行股本概無其他變動）將於完成時發行。下表載列，僅供說明用途，收購事項(i)於最後實際可行日期；(ii)於完成後以及緊隨配發及發行代價股份後（假設在此之前概無發行或購回其他股份）；及(iii)於完成後以及緊隨配發及發行代價股份後（假設認股權證持有人持有之認股權證獲悉數行使，且最後實際可行日期後直至完成期間，除發行代價股份及於認股權證獲行使時發行新股份外， 貴公司之已發行股本概無其他變動）對 貴公司股權架構之影響：

	於最後實際可行日期		於完成後以及緊隨配發及 發行代價股份後		於完成後及緊隨配發及 發行代價股份後 (假設認股權證獲 悉數行使及 除發行代價股份及 於認股權證獲行使時 發行新股份外 貴公司之已發行股本 概無其他變動) ^{附註5}	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方 ^(附註1)	801,830,000	29.63	1,051,830,000	35.59	1,212,196,000	34.68
沈培基先生 ^(附註2)	10,000,000	0.37	10,000,000	0.34	12,350,000	0.35
陳嘉利先生 ^(附註3)	6,000,000	0.22	6,000,000	0.20	6,000,000	0.17
賣方及其一致行動人士	817,830,000	30.22	1,067,830,000	36.13	1,230,546,000	35.20
柯清輝先生 ^(附註4)	470,000,000	17.37	470,000,000	15.90	564,000,000	16.14
公眾股東	1,417,923,580	52.41	1,417,923,580	47.97	1,700,940,296	48.66
	<u>2,705,753,580</u>	<u>100.00</u>	<u>2,955,753,580</u>	<u>100.00</u>	<u>3,495,486,296</u>	<u>100.00</u>

凱利函件

附註：

1. 於最後實際可行日期，賣方由鄭先生（貴公司主席、首席執行官兼執行董事）全資實益擁有。
2. 於最後實際可行日期，10,000,000股股份及2,000,000份認股權證由Tung Fai Holdings Company Limited（「TFHCL」）持有，TFHCL由Asian League Limited全資擁有，而Asian League Limited則由獨立非執行董事沈培基先生全資擁有。連同沈培基先生作為實益擁有人直接擁有權益之350,000份認股權證，彼因此被視作於10,000,000股股份及2,350,000份認股權證中擁有權益。作為獨立非執行董事，根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定，沈培基先生被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士。
3. 陳嘉利先生為執行董事，根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定，彼被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士。
4. 於最後實際可行日期，柯清輝先生為350,000,000股股份及70,000,000份認股權證之實益擁有人。120,000,000股股份及24,000,000份認股權證由柯清輝先生與彼之配偶黃麗寧女士共同持有。柯先生因此被視作於470,000,000股股份及94,000,000份認股權證中擁有權益。
5. 其表示 貴公司於完成後以及緊隨配發及發行代價股份後（假設認股權證持有人持有之認股權證已獲悉數行使，且合共539,732,716股股份已於認股權證附帶之認購權獲行使時按每股股份1.00港元獲配發及發行） 貴公司之股權架構，僅供說明用途。

於最後實際可行日期，執行董事陳嘉利先生於6,000,000股股份中擁有實益權益。於最後實際可行日期，獨立非執行董事沈培基先生透過Tung Fai Holdings Company Limited於10,000,000股股份及2,350,000份認股權證中擁有實益權益。賣方已確認，除通函所披露者及除賣方所持有之801,830,000股股份及160,366,000份認股權證外，(i)賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無擁有或控制或指示任何股份或任何有關股份之購股權、認股權證或可換股證券之任何投票權及權利或就此訂立任何尚未行使衍生工具合約；及(ii)賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無借入或借出 貴公司之有關證券（定義見收購守則規則22詮釋4）。

凱利函件

於2016年9月15日及2016年10月14日，於行使授予執行董事陳嘉利先生購股權所附帶之認購權時，貴公司按發行價每股股份0.55港元向彼發行合共6,000,000股新股份。於2016年10月4日，沈培基先生按總收購成本約33,940港元於市場上收購350,000份認股權證。賣方已確認，除上文所披露之陳嘉利先生及沈培基先生（彼等為董事，且根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士）進行之交易外，於緊接公告日期前六個月期間內，賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無有價買賣任何 貴公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

賣方已確認，於最後實際可行日期，除協議外，(i)概無賣方為訂約方之涉及可能會或不會援引或尋求收購事項及／或清洗豁免之先決條件或條件之情況之協議或安排；(ii)賣方、其最終實益擁有人及／或與任何彼等一致行動人士概無接獲任何投票贊成或反對收購事項及／或清洗豁免之不可撤回承諾；及(iii)概無涉及 貴公司或賣方有關證券（定義見收購守則）之對收購事項及／或清洗豁免而言可能屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式作出）。

誠如上表所示，公眾股東之股權將於完成後由約52.41%被攤薄至約47.97%，僅供說明用途。鑑於代價及代價股份之發行價屬公平以及以最少現金流出收購目標集團之收購事項之潛在裨益，吾等認為，對現有股東之股權之攤薄影響屬合理。

9. 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將由 貴公司間接擁有58%股權之附屬公司轉變為 貴公司之間接全資附屬公司。收購事項對 貴集團之盈利、現金流量、資產淨值及資產負債比率影響載列如下。然而，應注意以下分析僅供說明用途，並不旨在表示 貴集團於完成後之財務狀況。

9.1 盈利

由於目標公司為 貴公司之非全資附屬公司，其業績已與 貴公司綜合財務報表綜合入賬， 貴集團於完成後之盈利將不會受影響。與此同時，鑑於目標集團於截至2015年12月31日止年度錄得綜合溢利，倘收購事項已於2015年1月1日完成， 貴公司擁有人應佔 貴集團溢利將會增加。

9.2 現金流量

由於代價15,300,000港元將由買方於完成時向賣方支付，預期於完成時之現金流出將為同一金額。

9.3 資產淨值

倘收購事項已於2015年12月31日完成， 貴集團之資產淨值將會增加，原因為 貴集團因以現金支付代價導致之資產總值減幅將小於 貴集團因消除於 貴集團之綜合賬目內之銷售貸款導致之負債總額減幅。

9.4 資產負債比率

倘收購事項已於2015年12月31日完成， 貴集團之資產總值減幅將小於 貴集團因收購事項導致之負債總額減幅。因此， 貴集團之資產負債比率（按負債總額與資本總值之比率計算）將會減少。

根據以上分析，吾等注意到，收購事項將不會對 貴集團之盈利造成重大影響，並將對 貴集團之資產淨值及資產負債比率產生正面影響，惟將對現金狀況造成不利影響。然而，經考慮進行收購事項之理由及裨益以及對 貴集團之現金狀況造成之負面影響僅由於並非經常性性質之以現金支付代價所致，吾等認為，收購事項之不利財務影響於商業上屬合理，且收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

清洗豁免

於最後實際可行日期，賣方於801,830,000股股份（相當於 貴公司已發行股本約29.63%）中擁有權益。於完成後，賣方將於1,051,830,000股股份（相當於 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約35.59%）中擁有權益（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期起直至完成期間 貴公司之已發行股本將概無變動）。因此，除非自執行人員取得清洗豁免，否則根據收購守則規則26.1，賣方將須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份及 貴公司之其他已發行證券（賣方及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出強制性全面要約。賣方已向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免如獲執行人員授出，須待（其中包括）(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准；及(ii)自公告日期起直至完成期間，除非獲執行人員事先同意，賣方及與其一致行動人士並無對 貴公司之投票權作出任何收購或出售後，方可作實。鄭先生、賣方、彼等各自之聯繫人及與任何彼等一致行動之人士及涉及收購事項及／或清洗豁免或於當中擁有權益之股東，須於股東特別大會上就批准收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。倘無法取得清洗豁免及／或清洗豁免不獲獨立股東批准，收購事項將不會進行。

根據吾等對收購事項之條款之分析，吾等認為代價及代價股份之發行價均符合 貴公司及股東之整體利益。由於代價及代價股份之發行價為收購事項之主要條款，吾等認為，收購事項屬公平合理。倘清洗豁免不獲獨立股東於股東特別大會上批准，收購事項將不會進行。因此，吾等認為，清洗豁免就實行收購事項而言符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 貴集團正經營可行之業務，而其業績正持續穩步改善，且其財務狀況健全，可支持收購事項及未來業務發展；
- (ii) 收購事項解除根據先前交易建立之瀋陽物業合作安排，且合併瀋陽物業之全部權益將促進 貴集團與其他國家級品牌開發商就開發瀋陽物業進行磋商，並為 貴集團於決定開發瀋陽物業之整體策略及投資預算提供靈活性；
- (iii) 經考慮（其中包括）瀋陽物業之估值、根據不同比較方法之目標集團之估值及其他因素如：瀋陽物業自先前交易以來按人民幣計值有輕微升值，其於某程度上反映瀋陽物業之開發潛力上升、先前交易之代價、倘不計及匯兌調整之影響，代價較待售股份之經調整資產淨值及銷售貸款總額之溢價低於先前交易之代價溢價及合併瀋陽物業之權益有利於 貴集團於未來開發瀋陽物業等，代價對獨立股東而言屬公平合理及其乃按一般商業條款訂立；
- (iv) 以發行代價股份之方式結付部分代價以保留更多現金資源用作其一般營運資金及於機會出現時用作未來發展符合 貴公司及股東之整體利益；
- (v) 代價股份之發行價（分別較股份於最後實際可行日期及最後交易日之收市價溢價約2.56%及12.68%）對獨立股東而言屬公平合理，並符合一般商業條款；
- (vi) 鑑於代價及代價股份發行價之公平性以及收購目標集團之潛在裨益並以最少現金支出進行收購事項，對現有股東股權之攤薄影響屬合理；

凱利函件

(vii) 收購事項將不會對 貴集團盈利產生重大影響，並將對 貴集團之資產淨值及資產負債比率產生正面影響，惟對現金狀況產生負面影響，其乃僅因代價之現金付款所致且性質上屬非經常性；及

(viii) 倘無法取得清洗豁免及／或清洗豁免不獲獨立股東批准，收購事項將不會進行，

吾等認為協議之條款及清洗豁免乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且儘管收購事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，收購事項及清洗豁免均符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等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建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免。

此 致

上市規則獨立董事委員會、
收購守則獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代 表

凱利融資有限公司

董事總經理
顧福身

董事
曾詠儀

謹啟

2017年2月15日

附註：

1. 顧福身先生為根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌人士，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾20年經驗。
2. 曾詠儀女士為根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌人士，並於企業融資、投資及企業管理方面擁有逾15年經驗。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年6月30日止六個月之綜合財務資料之摘要，乃分別摘錄自本公司截至2014年及2015年12月31日止年度之年報以及本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告。

	截至12月31日止年度			截至
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	6月30日止 六個月 2016年 千港元
<i>持續經營業務 (附註1)</i>				
營業額	219,165	263,831	351,067	175,726
除所得稅抵免／(支出)前(虧損)／溢利	(187,533)	(30,531)	195,053	4,113
所得稅抵免／(支出)	2,079	2,133	(38,975)	(9,321)
來自持續經營業務之年度／ 期內(虧損)／溢利	(185,454)	(28,398)	156,078	(5,208)
<i>已終止經營業務 (附註1)</i>				
來自已終止經營業務之年度／ 期內溢利，除稅後	176,870	28,604	-	-
年度／期內(虧損)／溢利	<u>(8,584)</u>	<u>206</u>	<u>156,078</u>	<u>(5,208)</u>
應佔年度／期內(虧損)／溢利：				
本公司擁有人	15,454	19,095	180,822	2,120
非控股權益	(24,038)	(18,889)	(24,744)	(7,328)
	<u>(8,584)</u>	<u>206</u>	<u>156,078</u>	<u>(5,208)</u>
股息	-	-	53,973	-
每股股息 (港仙)	-	-	0.02	-
每股盈利／(虧損)				
基本 (港仙)				
來自持續經營及已終止經營業務	1.05	0.81	6.74	0.08
來自持續經營業務	(10.94)	(0.40)	6.74	0.08
經攤薄 (港仙)				
來自持續經營及已終止經營業務	1.05	0.81	6.72	0.08
來自持續經營業務	(10.94)	(0.40)	6.72	0.08

附註

1. 本集團於截至2013年12月31日止年度之來自己終止經營業務之溢利指本公司之前間接全資附屬公司億明投資有限公司及其附屬公司（「億明集團」）於完成由買方向Global Castle Holdings Limited出售億明投資有限公司全部已發行股本前（其詳情於本公司日期為2013年8月12日之通函披露）之財務業績。本集團於截至2014年12月31日止年度之來自己終止經營業務之溢利主要因調整退休及終止福利之撥備及有關億明集團之其他應付款項而產生。
2. 本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年之財務報表發出保留意見。
3. 於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年以及截至2016年6月30日止六個月並無因規模、性質或情況而確認之特殊項目。

2. 本集團截至2015年12月31日止年度之經審核財務資料

以下為本集團截至2015年12月31日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2015年12月31日止年度之年報。

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015 千港元	2014 千港元
持續經營業務			
營業額	6	351,067	263,831
銷售成本		<u>(85,779)</u>	<u>(106,670)</u>
毛利		265,288	157,161
其他收入及收益	9(a)	250,438	74,329
分銷及銷售開支		(124,988)	(96,509)
行政開支		(170,771)	(178,878)
融資成本	7	(10,965)	(5,599)
其他開支	9(b)	(15,635)	(7,529)
投資物業公平價值增加		3,443	27,973
佔合營企業業績		<u>(1,757)</u>	<u>(1,479)</u>
除所得稅(支出)／抵免前溢利／ (虧損)		195,053	(30,531)
所得稅(支出)／抵免	8	<u>(38,975)</u>	<u>2,133</u>
來自持續經營業務之 年度溢利／(虧損)	9(c)	<u>156,078</u>	<u>(28,398)</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之 年度溢利(除稅後)	9(d)	<u>—</u>	<u>28,604</u>
年度溢利		<u>156,078</u>	<u>206</u>

附註	2015 千港元	2014 千港元
其他全面收入，除稅後		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估所產生之盈餘	14,149	26,191
物業重估所產生之 遞延稅項負債	<u>(9,953)</u>	<u>(2,454)</u>
	<u>4,196</u>	<u>23,737</u>
其後將會重新分類至 損益的項目：		
可供銷售投資公平價值收益／ (虧損)	20,354	(14,749)
於出售可供銷售投資時回撥至 損益之投資重估儲備	(5,605)	–
於出售附屬公司時回撥至損益之 匯兌儲備	129	–
於出售合營企業時回撥至損益之 匯兌儲備	–	1,430
於取得合營企業控股權時回撥之 匯兌儲備	(2,051)	–
換算海外業務所產生的匯兌差異	(101,239)	(38,510)
佔合營企業之其他全面收入	<u>–</u>	<u>(500)</u>
	<u>(88,412)</u>	<u>(52,329)</u>
年度其他全面收入，除稅後	<u>(84,216)</u>	<u>(28,592)</u>
年度全面收入總額	<u><u>71,862</u></u>	<u><u>(28,386)</u></u>

	附註	2015 千港元	2014 千港元
應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之			
年度溢利／(虧損)		180,822	(9,509)
來自已終止經營業務之			
年度溢利		—	28,604
		<u>180,822</u>	<u>19,095</u>
本公司擁有人應佔年度溢利			
非控股權益來自			
持續經營業務之年度虧損		(24,744)	(18,889)
非控股權益應佔年度虧損		(24,744)	(18,889)
		<u>156,078</u>	<u>206</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		115,854	(3,731)
非控股權益		(43,992)	(24,655)
		<u>71,862</u>	<u>(28,386)</u>
每股盈利／(虧損)	12		
基本(港仙)			
來自持續經營及已終止			
經營業務		6.74	0.81
來自持續經營業務		<u>6.74</u>	<u>(0.40)</u>
經攤薄(港仙)			
來自持續經營及已終止			
經營業務		6.72	0.81
來自持續經營業務		<u>6.72</u>	<u>(0.40)</u>

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015 千港元	2014 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	611,898	530,599
投資物業	14	1,190,423	1,305,717
預付租賃款項	15	254,248	277,346
無形資產	16	146,417	210,545
合營企業之權益	17	–	24,662
可供銷售投資	18	–	44,888
商譽	19	35,590	35,590
遞延稅項資產	27	22,486	45,699
應退稅項		–	52,314
會所債券		1,876	2,326
受限制銀行存款	25(a)	3,538	3,743
金融服務業務的法定存款		200	200
		<u>2,266,676</u>	<u>2,533,629</u>
流動資產			
存貨	20	58,862	41,785
貿易及其他應收賬款	21	115,842	116,579
提供予保證金融資客戶之墊款	22	126,050	50,344
應收貸款	23	629,196	143,006
預付租賃款項	15	7,159	7,420
買賣證券	24	16,420	9,545
受限制銀行存款	25(a)	9,889	1,573
銀行結餘及現金—代客戶持有	25(b)	24,494	22,173
銀行結餘及現金	25(c)	470,025	562,362
		<u>1,457,937</u>	<u>954,787</u>

	附註	2015 千港元	2014 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	26	265,611	295,688
應付合營企業款項	17	–	26,427
銀行貸款	28	173,002	465,336
應付稅項		12,853	47,192
		<u>451,466</u>	<u>834,643</u>
流動資產淨值		<u>1,006,471</u>	<u>120,144</u>
資產總值減流動負債		<u>3,273,147</u>	<u>2,653,773</u>
非流動負債			
銀行貸款	28	564,249	–
來自非控股權益貸款	43	153,254	153,254
遞延稅項負債	27	85,930	88,776
		<u>803,433</u>	<u>242,030</u>
		<u>2,469,714</u>	<u>2,411,743</u>
權益			
股本	29	269,775	266,952
儲備	31	2,049,360	1,921,275
本公司擁有人應佔權益		2,319,135	2,188,227
非控股權益		<u>150,579</u>	<u>223,516</u>
		<u>2,469,714</u>	<u>2,411,743</u>

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股		
	股本	實繳盈餘	股份溢價	物業 重估儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	法定儲備	留存溢利	總計	權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)	(附註31)		
於2014年1月1日	210,369	523,213	578,665	121,707	-	5,421	67,324	-	282,150	1,788,849	272,693	2,061,542
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	19,095	19,095	(18,889)	206
物業重估所產生之盈餘	-	-	-	23,121	-	-	-	-	-	23,121	3,070	26,191
物業重估所產生之 遞延稅項負債	-	-	-	(2,454)	-	-	-	-	-	(2,454)	-	(2,454)
可供銷售投資公平價值 虧損	-	-	-	-	(14,749)	-	-	-	-	(14,749)	-	(14,749)
海外業務所產生的 匯兌折算差異	-	-	-	-	-	-	(29,674)	-	-	(29,674)	(8,836)	(38,510)
估合營企業其他 全面收入	-	-	-	-	-	-	(500)	-	-	(500)	-	(500)
出售附屬公司時 已解除儲備	-	-	-	-	-	-	1,430	-	-	1,430	-	1,430
年度其他全面收入	-	-	-	20,667	(14,749)	-	(28,744)	-	-	(22,826)	(5,766)	(28,592)
年度全面收入總額	-	-	-	20,667	(14,749)	-	(28,744)	-	19,095	(3,731)	(24,655)	(28,386)
以股份支付	-	-	-	-	-	5,483	-	-	-	5,483	-	5,483
股份發行開支	-	-	(455)	-	-	-	-	-	-	(455)	-	(455)
行使購股權(附註30)	4,457	-	18,903	-	-	(5,290)	-	-	-	18,070	-	18,070
購股權失效	-	-	-	-	-	(644)	-	-	644	-	-	-
發行股份作為收購 附屬公司之代價 (附註29)	52,126	-	327,885	-	-	-	-	-	-	380,011	-	380,011
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,931)	(30,931)
出售非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,409	6,409
於2014年12月31日	266,952	523,213	924,998	142,374	(14,749)	4,970	38,580	-	301,889	2,188,227	223,516	2,411,743

	本公司擁有人應佔									非控股		
	股本 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註31)	股份溢價 千港元 (附註31)	物業 重估儲備 千港元 (附註31)	投資 重估儲備 千港元 (附註31)	購股權 儲備 千港元 (附註31)	匯兌儲備 千港元 (附註31)	法定儲備 千港元 (附註31)	留存溢利 千港元 (附註31)	總計 千港元	權益 千港元	總計 千港元
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	180,822	180,822	(24,744)	156,078
物業重估所產生之盈餘	-	-	-	11,196	-	-	-	-	-	11,196	2,953	14,149
物業重估所產生之 遞延稅項負債	-	-	-	(9,953)	-	-	-	-	-	(9,953)	-	(9,953)
可供銷售投資												
公平價值虧損	-	-	-	-	20,354	-	-	-	-	20,354	-	20,354
於出售可供銷售投資時 撥回至損益	-	-	-	-	(5,605)	-	-	-	-	(5,605)	-	(5,605)
海外業務所產生的 匯兌折算差異	-	-	-	-	-	-	(79,038)	-	-	(79,038)	(22,201)	(101,239)
於取得一合營企業控制權 時撥回至損益之儲備	-	-	-	-	-	-	(2,051)	-	-	(2,051)	-	(2,051)
出售合營企業時 已解除儲備	-	-	-	-	-	-	129	-	-	129	-	129
年度其他全面收入	-	-	-	1,243	14,749	-	(80,960)	-	-	(64,968)	(19,248)	(84,216)
年度全面收入總額	-	-	-	1,243	14,749	-	(80,960)	-	180,822	115,854	(43,992)	71,862
轉至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,406	(2,406)	-	-	-
以股份支付	-	-	-	-	-	1,666	-	-	-	1,666	-	1,666
行使購股權 (附註30)	2,823	-	11,967	-	-	(3,357)	-	-	-	11,433	-	11,433
購股權失效	-	-	-	-	-	(1,430)	-	-	1,430	-	-	-
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	17	-	1,938	1,955	(29,806)	(27,851)
出售非控股權益 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	861	861
於2015年12月31日	269,775	523,213	936,965	143,617	-	1,849	(42,363)	2,406	483,673	2,319,135	150,579	2,469,714

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

附註	2015 千港元	2014 千港元
經營活動		
除所得稅(支出)／抵免前之溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	195,053	(30,531)
來自已終止經營業務	-	28,604
調整：		
銀行存款產生之利息收入	(6,719)	(14,359)
融資成本	10,965	5,599
佔合營企業業績	1,757	1,479
物業、廠房及設備折舊	40,396	36,190
預付租賃款項攤銷	7,349	7,490
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(2)	25
物業、廠房及設備撇賬	4,731	3,024
出售一合營企業收益	-	(17,300)
於取得一合營企業控制時撥回至損益之儲備	(2,051)	-
出售合營企業時已解除儲備	-	1,430
出售附屬公司收益	(4,470)	-
業務合併產生之議價購買收益	-	(3,209)
重新計量一合營企業之股權之公平價值虧損／(收益)	20	(10,051)
買賣證券之公平價值虧損／(收益)	114	(345)
出售可供銷售投資收益	(5,605)	-
投資物業公平價值增加	(3,443)	(27,973)
已撇銷壞賬	3,048	-
存貨(備抵回撥)／備抵淨額	(9,998)	8,418
出售無形資產收益	(222,497)	-
呆壞賬備抵撥備／(回撥)	6,000	(111)
以股份支付	1,666	5,483

		2015	2014
	附註	千港元	千港元
營運資金變動前的經營現金流		16,314	(6,137)
存貨增加		(7,079)	(17,069)
應收合營企業款項減少		–	4,128
貿易及其他應收賬款(增加)/ 減少		(16,445)	13,780
提供予保證金融資客戶之 墊款增加		(75,706)	(29,090)
應收貸款增加		(486,190)	(73,006)
銀行結餘及現金增加			
–代客戶持有		(2,321)	(8,632)
貿易及其他應付賬款減少		(16,016)	(28,359)
買賣證券增加		(6,989)	(9,200)
		<u>(594,432)</u>	<u>(153,585)</u>
用於經營業務的現金		(594,432)	(153,585)
已付海外稅項		(13,818)	(2,827)
已付香港利得稅		(1,961)	(1,547)
		<u>(610,211)</u>	<u>(157,959)</u>
用於經營活動的現金淨額		(610,211)	(157,959)
投資活動			
收購附屬公司，所得之現金淨額	44	10,154	(29,540)
支付收購非控股權益		(27,851)	–
購買會所債券		(674)	–
購買物業、廠房及設備		(72,112)	(35,746)
購買可供銷售投資		–	(59,637)
出售可供銷售投資收益		65,242	–
受限制銀行存款增加		(8,111)	58
已抵押銀行存款(增加)/減少		–	57,641
來自銀行存款的已收利息		5,703	13,343
出售物業、廠房及設備的收益		540	6
出售一合營企業收益		–	26,220
出售無形資產收益		286,843	–
出售附屬公司，所出售之現金淨額	43	(6,920)	–
		<u>252,814</u>	<u>(27,655)</u>
來自/(用於)投資活動 現金淨額		252,814	(27,655)

	附註	2015 千港元	2014 千港元
融資活動			
根據購股權計劃發行新股份之			
收益		11,433	18,070
股份發行開支		–	(455)
籌集新銀行貸款		275,000	485,591
銀行貸款還款		(2,755)	(554,420)
還款予合營企業		(6,221)	(18,507)
已付利息		(10,965)	(5,599)
來自／(用於)融資活動			
現金淨額		<u>266,492</u>	<u>(75,320)</u>
現金及現金等價物減少淨額			
		(90,905)	(260,934)
年初現金及現金等價物			
		562,362	823,257
外匯匯率變動對現金及 現金等價物之影響			
		<u>(1,432)</u>	<u>39</u>
年終現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金			
		<u><u>470,025</u></u>	<u><u>562,362</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

新豐集團有限公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其主要營業地點為香港北角英皇道510號港運大廈10樓。

本集團的其他主要業務繼續為提供金融服務（包括證券經紀、保證金融資、包銷及配售、諮詢及放貸）、物業投資及持有物業、管理及經營於中國的奧特萊斯、提供商標特許權、買賣和零售及免稅業務。其主要附屬公司的主要業務載列於附註41。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於2015年1月1日生效

本集團已於本年度的綜合財務報表首次採納下列修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	2011年至2013年週期之年度改進
香港會計準則第19號的修訂本 （2011年）	界定福利計劃：僱員供款

除下文所說明者外，採納該等修訂本及詮釋概不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

2010年至2012年週期及2011年至2013年週期之年度改進

根據年度之改進程序頒佈之該等修訂對多項目前尚不清晰之準則作出小幅、非緊急變動。其包括香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂本，以釐清實體運用重估模式時總賬面值及累計折舊之處理方式。資產賬面值乃按重估金額予以重列。累計折舊可抵銷資產總賬面值。或者，總賬面值可按與重估資產賬面值一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面值與計及累計減值虧損後賬面值之間之差額。

採納香港會計準則第16號之修訂本對該等財務報表概無影響，原因為此後之處理方式與本集團原先處理其物業、廠房及設備之重估之方式一致。

香港會計準則第19號的修訂本 (2011年) – 界定福利計劃：僱員供款

該等修訂允許於獲提供服務之期間確認與服務年數無關之供款為削減服務成本，而並非將供款分配至服務年期。

由於本集團並無界定福利計劃，採納該等修訂不會對該等財務報表造成影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團的財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則已予以頒佈，但尚未生效且本集團尚未提前採納。

香港財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期的年度改進 ¹
香港會計準則第1號的修訂本	披露主動性 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號 (2014年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第11號的 修訂本	收購合營業務權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予確認的日期或之後開始的年度期間生效

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本－澄清折舊及攤銷之可接受方法

香港會計準則第16號的修訂本禁止就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號的修訂本引入可推翻之假設，即以收益為基礎之攤銷並不適合無形資產。該假設於無形資產乃以收入來衡量或能夠證明收入與無形資產經濟利益之消耗存在高度關連時可被推翻。

香港會計準則第27號的修訂本－獨立財務報表之權益法

該等修訂允許實體於其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資採用權益法入賬。

香港財務報告準則第9號 (2014年) – 金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流量之債務工具（業務模式測試）以及具備產生現金流量之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流量以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公平價值列入其他全面收益計量。實體可於最初確認時作出不可撤銷選擇，以計量並非按公平價值列入其他全面收益之持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平價值列入損益（「按公平價值列入損益」）計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平價值列入損益計量之所有金融資產引入新的預期虧損減值（取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式）以及新的一般對沖會計規定，以令實體可於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

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，惟指定為按公平價值列入損益之金融負債除外，該負債信貸風險變動應佔之公平價值變動金額於其他全面收益確認，除非此舉會導致或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號取消確認金融資產及金融負債之規定。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本 – 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或投入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益水平確認收益或虧損。

香港財務報告準則第11號的修訂本－收購合營業務權益的會計處理

該等修訂規定當實體收購合營業務的權益，而該合營業務構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務時，則須應用該準則之所有原則。倘該準則所界定之現有業務由至少一方注入，則香港財務報告準則第3號之原則亦會於成立合營業務時應用。

香港財務報告準則第15號－客戶合約收益

該新準則確立單一收益確認框架。該框架之核心原則為實體應確認收益，以使用金額描述向客戶轉讓承諾商品或服務，該金額反映該實體預期有權就商品及服務交換所收取之代價。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引（包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋）。

香港財務報告準則第15號要求以五個步驟確認收益：

- 第一步： 識別與客戶之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至各履約責任
- 第五步： 於各履約責任完成時確認收益

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關事宜之特定指引，該等指引或會更改香港財務報告準則現時應用方法。該準則亦顯著提升與收益相關之質化與量化披露。

本集團已開始評估採納上述準則及對本集團現有準則的修訂的影響。本集團目前推斷應用該等新公告不會對本集團之財務報表產生重大影響。

(c) 新香港公司條例有關編製財務報表的條文

新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事會報告及審核的條文已於本財政年度對本公司生效。此外,聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載有關年度賬目的披露規定已參考新公司條例(第622章)予以修訂。因此,截至2015年12月31日止財政年度的綜合財務報表內之資料呈列及披露已作出變動以遵守此等新規定。有關截至2014年12月31日止財政年度之比較資料乃根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露要求。此外,綜合財務報表包括上市規則之要求作披露。

(b) 計量基準

除以公平價值計量之若干物業及金融工具外,綜合財務報表乃根據歷史成本基準而編製。

(c) 應用及呈列貨幣

本公司的應用貨幣為美元,同時綜合財務報表以港元(「港元」)呈列以方便該等綜合財務報表的用戶,原因為本公司在聯交所主板上市。

4. 主要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

本綜合財務報表包含本公司及其附屬公司（「本集團」）的財務報表。所有集團內公司間的交易及結餘以及未變現溢利已於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予對銷，除非有證據顯示交易的獲轉讓資產出現減值，則虧損於損益中確認。

年內購置或出售的附屬公司的業績已於收購日期或截至出售日期止（倘適用）於綜合全面收益表內列賬。倘有需要，附屬公司的財務報表會作出調整，以切合本集團其他成員公司所採納的會計政策。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團（作為收購方）發行之股權於收購當日的公平價值總額計量。所收購的可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日的公平價值計量。本集團先前所持被收購方的股權以收購當日的公平價值重新計量，而所產生的收益及虧損則於損益確認。本集團可按個別交易基準選擇按公平價值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量現時於附屬公司的擁有權權益的非控股權益。除非香港財務報告準則另有規定計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平價值計量。所產生的收購相關成本列作開支，除非該等成本乃於發行股本工具時產生，在該情況下，有關成本乃從權益中扣除。

將由收購人轉讓的任何或然代價乃按收購日期之公平價值確認。倘有關收購日期公平價值的計量期間（最長為自收購日期起計12個月）所獲取新資料顯示調整，方會於收購成本中確認代價之其後調整。獲分類為資產或負債的或然代價所有其他其後調整乃於損益中確認。

收購日期為2010年1月1日（即本集團首次應用香港財務報告準則第3號（2008年）之日）前的業務合併所產生的或然代價結餘已根據該準則的過渡規定入賬。有關結餘於首次應用該準則時並未作調整。其後對有關代價估計的修訂作為對該等業務合併成本的調整處理，並被確認為商譽的一部分。

本集團於附屬公司內的擁有權變動如不導致本集團對其喪失控制權，將作股權交易核算。本集團持有的權益與非控股權益的賬面金額應予調整以反映附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益的金額與收取或支付的對價的公平價值之間差額直接計入權益並歸屬於本公司的擁有着擁有。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，處置損益計算為(i)所收到的對價和任何保留權益的公平價值總額與(ii)附屬公司資產（包括商譽）和負債及任何非控股權益的原賬面金額之間的差額。以往於其他全面收益確認與附屬公司有關的金額，以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已經出售。

收購後，現時於附屬公司的擁有權權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的款額加上有關非控股權益應佔權益其後變動的部分。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額乃歸屬於非控股權益。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可對其行使控制權的被投資方。以下三個因素全部滿足時即表示本公司控制一名被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

於附屬公司的投資已按成本減減值虧損（如有）計入本公司的財務狀況表。附屬公司的業績由本公司根據於呈報日期已收及應收股息基準列賬。

(c) 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於相關安排活動的共同控制權，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：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有共同安排的資產淨值；或
- 聯合經營：倘本集團有權享有共同安排的資產及有義務承擔其負債。

於評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

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

本集團於合營企業的權益使用權益法入賬。根據權益法，其乃以成本於綜合財務狀況表中初步確認，其後就收購後本集團應佔合營企業資產淨值的變動對其賬面值作出調整。當本集團應佔一合營企業的虧損相等於或超逾其於該合營企業的權益（包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業的投資淨額的一部分），則本集團會停止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損會予以確認，而僅以本集團已產生的法定或推定責任或代表該合營企業作出付款為限被確認。

本集團與其合營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於合營企業擁有權益時方會確認。投資者分佔合營企業因該等交易產生的溢利及虧損與合營企業的賬面值對銷。倘有跡象顯示已轉讓資產減值，則未變現虧損即時於損益確認。

就於一間合營企業的投資之已付任何溢價高於本集團應佔已收購可識別資產、負債及或然負債的公平價值乃撥充資本，計入於該合營企業的投資的賬面值內。當有客觀證據證明於一間合營企業的投資已出現減值，則用與其他非金融資產相同的方法對投資的賬面值進行減值測試。

本集團透過確認其根據合約獲賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收益及開支將其於聯合經營的權益入賬。

(d) 商譽

商譽初步按成本確認，而成本是指所轉讓代價及就非控股權益確認的數額之總和超出所收購可識別資產、負債及或然負債公平價值的部分。

倘可識別資產、負債之公平價值高於所付代價之公平價值、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益於收購日期的公平價值之總和，則超出部份於重估後於收購日期在損益確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位乃可識別之最小資產組合，其產生之現金流入基本獨立於其他資產或資產組合之現金流入。獲分配商譽之現金產生單位會每年透過比較其賬面值及其可收回金額及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

就於某一財政年度進行收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度完結之前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則減值虧損初步先分配至撇減分配予該單位的任何商譽賬面值，其後根據該單位內每項資產的賬面值按比例分配至該單位內其他資產。任何商譽減值虧損均於損益中確認，且不會於往後期間予以撥回。

(e) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平價值計量及經扣除估計客戶退貨、扣減折扣及相關銷售稅項。

商品銷售收益於轉讓擁有權的風險及回報時（即商品交付及產權轉移時）予以確認。

服務收入乃於服務提供時獲確認。

佣金收入乃於提供服務時根據協定條款所賺取佣金時確認。

專利權收入根據相關協議的內容按累計基準確認，一般以直線基準於協議的年期內進行。

根據經營租賃的租金收入乃按直線法於相關租賃的年期確認，惟於產生時予以確認的或然租金收入除外。

金融資產所產生的利息收入乃參考未償還本金及所適用的實際利率按時間基準累計，實際利率乃將金融資產在預計年期內的估計未來現金收入貼現至該資產首次確認時的賬面淨值的利率。

經紀佣金乃於簽立相關交易時按交易日基準確認。

包銷費用及配售費用乃根據包銷及配售協議之條款或交易授權於相關重大行事完成時確認為收入。

(f) 物業、廠房及設備

業主自用租賃物業的樓宇部分按估值減累計折舊列賬。重估會充分地定期進行，以確保賬面值不會與於報告期末使用公平價值釐定者存在重大差異。重估增值於其他全面收益確認並於權益的物業重估儲備項下累計。重估減值首先對銷同一物業先前的估值增值，其後於損益中確認。其後任何增值以先前已扣除的金額為限計入損益之內，其後計入物業重估儲備。

於出售時，就之前估值已變現的重估儲備相關部分獲解除由物業重估儲備轉撥至保留溢利。

其他物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其購買價及收購該等項目直接應佔的成本。

其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產（倘適用）。所取代部份的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養於產生的財政期間內於損益內作為開支確認。

物業、廠房及設備折舊採用直線法按其估計可使用年期確認以撇銷其成本或估值（減去其剩餘價值）。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末時檢討，任何估計變動的影響按預先基準入賬。

物業、廠房及設備的折舊年率如下：

於香港及中國的租賃 土地及樓宇	可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
樓宇	可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
租賃物業裝修	可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
廠房及機器	9%－45%
傢俱、裝置及設備	9%－20%
汽車	16%－20%
船隻	10%

倘因項目擁有人的佔用期完結而改變用途，使一項物業、廠房及設備項目成為一項投資物業，該項目的賬面值與其公平價值之間的任何差額會在轉移日期於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於日後出售或報廢該資產時，相關的重估儲備將會直接轉移至保留溢利。

一項物業、廠房及設備於出售或預期繼續使用該資產不能產生未來經濟利益時，將取消確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備而產生的任何收益或虧損乃釐定為銷售所得款項及資產面值之間的差額，並於損益中確認。

倘物業、廠房及設備項目的賬面值高於該資產的估計可收回金額，則即時將其撇減至其可收回金額。

(g) 投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金及／或資本增值用途，但並非於日常業務過程中持作銷售、持作生產或供應貨品或服務或行政用途的物業。其中包括未來土地儲備及正在建造物業或開發為未來投資使用的物業。

投資物業首次以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認以後，除非於報告日期投資物業仍在興建或開發中而其公平價值不能可靠計量，否則投資物業會以公平價值模式按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損會在其產生的期間計入損益。

倘投資產物因有證據業主自用而變動其用途成為物業、廠房及設備，就其後入賬而言，被視為物業的成本為於用途變動日期之公平價值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該投資物業而產生之任何損益（按出售所得款項淨額與資產賬面金額的差額計算）於取消確認該資產的期間計入損益。

(h) 租賃

租賃當租賃條款將所涉及擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人時會被分類為融資租賃。所有其他租賃會被分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按有關租賃年期以直線法於損益中確認。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃加入租賃資產的賬面值，並按租賃年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃以直線基準，按租期確認為開支，但如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產的經濟效益據此被消耗則除外。經營租賃所產生的或然租金在產生當期作為開支確認。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠作為負債確認。優惠整體利益以直線法扣減租金開支。然而如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產的經濟效益據此被消耗則除外。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉移本集團的評估，分別將各部分的分類獨立評估為融資或經營租賃，除非清楚顯示兩者均屬經營租賃，則整項租賃獲分類為經營租賃。具體而言，最低繳付租金（包括任何一筆過預付款項）於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平價值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租金能可靠分配的情況下，被列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並按租賃期以直線基準攤銷，除非其獲分類為並按公平價值模式作為投資物業入賬。

(i) 無形資產(除商譽外)

(i) 所收購無形資產

單獨收購的無形資產初步按成本確認。業務合併中所收購的無形資產的成本為收購日期的公平價值。其後，具有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬，而具無限使用年期的無形資產按成本減累計減值虧損列賬。

商標

商標是具無限使用年期的無形資產並按成本減累計減值虧損列賬。

(ii) 減值

具無限使用年期的無形資產每年進行減值測試，不論是否有任何跡象顯示其可能出現減值。無形資產的減值測試乃透過將其賬面值與可收回金額作比較(見附註4(r))。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值會被減少至其可收回金額。

減值虧損即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可增加至其可收回金額之經修訂估計數字，然而，增加後之賬面值不得超過其可收回金額與該資產倘於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值兩者之較低者。所有撥回立即於損益確認。

(j) 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的應用貨幣以外的貨幣（外幣）進行交易均會按交易日期所適用現行匯率換算為其應用貨幣（即該實體經營的主要經濟環境的貨幣）記賬。於報告期末，以外幣定值的貨幣項目均按當日現行匯率重新換算。按公平價值以外幣定值的非貨幣項目乃以公平價值釐定當日現行匯率重新換算。

以外幣的歷史成本價值計量的非貨幣項目則毋須重新換算。

結算以及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認，惟構成本公司海外業務淨投資的貨幣項目所產生之匯兌差額則除外，此類匯兌差額於其他全面收益內確認並累計於股本，當出售海外業務時便將由股本重新分類至損益中。以公平價值入賬的非貨幣資產重新換算所產生的匯兌差額乃計入期間損益，惟重新換算非貨幣項目產生的匯兌差額除外，其收益及虧損乃至計入其他全面收益，於此等情況下，匯兌差額乃直接計入其他全面收益。

為呈列綜合財務報表，本集團的海外業務的資產及負債乃按報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元），而其收入及開支乃按年度的平均匯率進行換算，除非年內匯率大幅波動，而在此情況下，乃使用交易日期的匯率。產生的匯兌差額（如有）會於其他全面收益中確認並累計於股本（匯兌儲備）中。

出售海外業務時（即出售本集團海外業務的全部權益，或涉及出售包含外國業務的附屬公司而導致喪失其控制權，或部份出售於包含外國業務的共同安排或聯營公司的權益，其中保留權益為一項金融資產），與本公司擁有人應佔該業務累計於權益的所有匯兌差額重新分類至損益。此外，倘部份出售附屬公司並未導致本集團失去對該附屬公司的控制權，則按比例將累計匯兌差額重新分配至非控股權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售而言（即部分出售聯營公司或共同安排並無造成本集團失去重大影響力者），則按比例將累計匯兌差額重新分類至損益。

於2005年1月1日或以後，收購海外業務產生的有關所收購可識別資產的商譽及公平價值調整乃處理為該海外業務的資產及負債，並按於報告期末的現行匯率進行換算。產生的匯兌差額乃於匯兌儲備內確認。

(k) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售的資產）應佔直接成本乃加至該等資的成本中，而直至該等資產為大部分可用作為其擬定用途或出售的時間止。其開支有待計入合資格資產的特定借貸的短期投資所賺取的投資收益乃於合資格用作資本化的借貸中扣除。

所有其他借貸成本於產生時在期內損益表確認。

(l) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃，預計於僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月以前悉數結算之僱員福利（終止福利除外）。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

(ii) 界定供款退休計劃

向界定供款退休計劃作出之供款於僱員提供服務時於損益內確認為開支。

(iii) 終止福利

終止福利於本集團不能撤回該等福利時以及本集團確認重組成本（涉及支付終止福利）時（以較早日期為準）確認。

(m) 所得稅

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項之和總額。

本期稅項

當期應付稅項乃年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表中呈報的「除所得稅開支前溢利」，原因為其不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支，其亦不包括從不需課稅及扣稅的項目。本集團的當期稅項負債乃按報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基的差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有應課稅溢利有可能對銷可動用的該等可扣減暫時差額的情況下就所有可扣減暫時性差額予以確認。倘暫時差額乃產生自商譽或初步確認交易的其他資產及負債（業務合併除外），而該交易並非影響應課稅溢利及會計溢利時，該等遞延稅項資產及負債不獲確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及合營企業之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額很大可能不會於可見將來撥回時除外。與該等投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

於報告期末，本集團會檢討遞延稅項資產的賬面值，並將其扣減致使其不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期負債償付或資產變現的期間內按稅率，並根據於報告期末已頒布或已實際頒布的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或償付其資產及負債賬面值的方式計算所得稅務結果。遞延稅項於損益中確認，除非該稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關則除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

當投資物業根據香港會計準則第40號「物業投資」按公平價值列賬，乃釐定用於計量遞延稅項金額的合適稅率的一般規定的特別情況。除非假設被推翻，否則該等投資物業的遞延稅項金額乃按於報告日期應用於按其賬面值出售的該等投資物業的稅率計量。當投資物業可予折舊且其業務目的為隨時間（而非透過出售）實質消耗該項物業內含的全數經濟效益的業務模式中持有，則假設被推翻。

(n) 會所債券

會所債券乃按成本減任何其後累計減值虧損後列賬。

(o) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值兩者中之較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所需之其他成本。成本按加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售必要之估計成本。

(p) 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為該工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步以公平價值計量。其收購或發行金融資產及金融負債（按公平價值計入損益的金融資產及金融負債則除外）的應佔直接交易成本乃於初步確認時加入或扣自金融資產或金融負債（倘情況適合）的公平價值。收購透過損益按公平價值計量的金融資產或金融負債的直接應佔交易成本會即時於損益中確認。

(i) 金融資產

本集團視乎收購資產之目的而於初步確認時將金融資產分類。本集團之金融資產分類為按公平價值列入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有一般金融資產買賣概於交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

透過損益按公平價值計量之金融資產

該等資產包括持作買賣之金融資產。倘金融資產為於近期作出售目的而收購，則被分類為持作買賣之金融資產。

於初步確認後，按公平價值列入損益賬之金融資產按公平價值計量，而公平價值變動則於其產生期間在損益內確認。

實際利率法

實際利率法指計算金融資產的攤銷成本及分配利息收入於相關期間的方法。實際利率指透過金融資產的預計年期或（倘適用）較短期間將估計未來現金收入（包括所有已付或已收且構成實際利率組成部分的費用、交易成本及其他溢價或折讓）貼現至其初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入按債務工具的實際利息基準確認，當中的利息收入並無計入淨盈利或虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括應收合資企業款項、貿易及其他應收賬款、提供予保證金融資客戶之墊款、應收貸款以及銀行結餘及現金）按攤銷成本減任何已識別減值虧損（見下文有關金融資產減值之會計政策）以實際利率法列賬。

可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為並無分類為透過損益按公平價值計量的金融資產、貸款及應收賬款以及持至到期投資的非衍生工具。

可供銷售金融資產於報告期末以公平價值計量。公平價值的變動會於其他全面收益中確認，並累計入投資重估儲備，直至該金融資產被出售或決定被減值時，過往於累計投資重估儲備的累計收益或虧損會重新分類至損益（請參閱下文金融資產減值虧損的會計政策）。

金融資產減值

不包括透過損益按公平價值計量的金融資產的金融資產於報告期末會被評估減值跡象。當有客觀證據顯示由於一項或多項於首次確認該金融資產後發生的事件，導致該金融資產的預計未來現金流已受影響，則金融資產會被減值。

就可供銷售股本投資而言，倘有關投資的公平價值顯著下降或持續低於其成本，則被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；
- 違約、欠付或惡意拖欠利息及本金款項；
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 金融市場因金融困境而喪失活躍市場。

就若干類別之金融資產（如應收貿易賬款及貸款）而言，並未被個別評估為減值之資產其後將會彙集一併評估減值。應收賬款組合減值之客觀證據包括本集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均信貸期60至90日之數目增加、可觀察到與拖欠應收賬款相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，當有該資產減值的客觀跡象時，減值虧損即於損益表確認，並按資產的賬面金額與按金融資產原來的實際利率貼現估計日後現金流量現值兩者的差額計量。

所有金融資產的賬面金額直接按減值虧損削減，但貿易應收賬款除外，其賬面金額乃透過使用撥備賬削減。撥備賬賬面金額的變動於損益表中確認。當某項貿易應收賬款被認為無法收回，則於撥備賬內撇銷。隨後如收回之前已撇銷的金額，則計入損益。

對於按攤銷成本計量的金融資產，如於其後期間該減值虧損減少，而減少與確認減值虧損後的某項事件存在客觀關係，則之前已確認的減值虧損透過損益撥回，惟資產於撥回減值日期的賬面金額不得超過倘並無確認減值的攤銷成本。

可供出售的股本投資的減值虧損將不會於以後期間在損益撥回，而經確認減值虧損後出現的任何公平價值增加於其他全面收入直接確認並於投資重估儲備累計。就可供銷售債務投資而言，倘投資的公平價值增加能客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則減值虧損於其後撥回。

(ii) 金融負債及股本工具

集團實體發行的金融負債及股本工具乃按照所訂立的合約安排內容及金融負債及股本工具的定義而分類。

股本工具是證明某實體的資產（於扣除所有負債後）有剩餘權益的任何合約。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息收入分配於有關期間的一種方法。實際利率是指於初步確認時將金融負債整個預計存在期（或如適用，較短期間）的估計日後現金收益準確貼現至淨賬面值的利率。

利息開支以實際利率基準確認。

金融負債

本集團視乎負債產生之目的將金融負債分類為按攤銷成本計量之負債，其後按攤銷成本以實際利率法計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

(iii) 終止確認

當從資產收取現金流的權利屆滿，或金融資產已予轉讓及本集團及本銀行已轉讓擁有金融資產的大部分風險及回報，金融資產則會取消確認。於取消確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益內確認的累計收益或虧損總和的差額，於損益內確認。

當相關合約指定的債務被解除、註銷或屆滿時，金融負債則會取消確認。取消確認金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，於損益內確認。

(q) 以股份支付

凡向僱員及提供類似服務之其他人士授出購股權，購股權於授出當日之公平價值於歸屬期間在損益內確認，並於權益內之購股權儲備中作相應增加。非市場歸屬條件會一併考慮方法為調整於各報告期末預期歸屬之股本工具數目，使於歸屬期間確認之累積數額，最終根據最後歸屬之購股權數目確認。市場歸屬條件為授出購股權之公平價值計算因素之一。只要符合所有其他歸屬條件，不論是否符合市場歸屬條件，均會作出扣除。累積開支不會因市場歸屬條件未能達成而調整。

凡在歸屬前修訂購股權之條款及條件，在緊接修訂前後計算之購股權公平價值之增加，亦於餘下歸屬期間內在損益中確認。

與除僱員以外之各方進行之以股本結算並以股份支付之交易乃按所收取貨品或服務之公平價值計量，惟當公平價值未能可靠估計時除外，於此情況下，乃以於本集團獲得商品或交易對方所提供之服務當日所授出之股本工具之公平價值計量。所收取貨品或服務之公平價值於損益確認，除非貨品或服務合資格確認為資產則作別論。權益亦會確認相應增加。至於現金結算之以股份支付，負債乃按所購入之貨品或服務確認，初步按負債之公平價值計量。於清償負債前之各報告期末及於清償當日，負債之公平價值重新計量，而公平價值之任何變動則於損益確認。

(r) 有形及無形資產之減值（商譽除外）

於各報告期末，本集團檢討以下資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值損失或過去被確認的減值損失是否不再存在即可能被減少：

- 根據成本模型計算的物業、廠房及設備；
- 預付租賃款項；
- 於附屬公司及合營企業的投資；及
- 會所債券。

當某資產之可收回金額（即以公平價值減出售成本與使用價值之較高者為準）估計低於其賬面值時，則資產之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於隨後回撥，該資產的賬面值可調高至其重新釐定的可收回價值，惟該增加的賬面值不可高於該資產於過往年度確定未有確認減值虧損前的賬面值。回撥減值虧損會即時被確認為收入。

使用價值乃根據預期將自資產或現金產生單位（見附註4(d)）的估計未來現金流量釐定，按使用可反映金錢時間值的現行市場評估以及對資產或現金產生單位屬特定風險的稅前貼現率貼現。

(s) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須承擔法定義務或推定義務，其將可能導致經濟利益流出，而可合理地估計時，為未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能毋須流出經濟利益時，或金額不可能被可靠地估計時，除非經濟利益流出的可能性極微，否則須披露該義務為或然負債。潛在義務的存在僅能以一項或數項未來事件的發生或不發生而證實者，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦須披露為或然負債。

(t) 政府補助

政府補助於合理假設將可收取及本集團將遵照所附有關條件時予以確認。就所產生的開支向本集團補償的補助，於開支產生期間有系統於損益中予以確認。以要求本集團購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補助乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並按系統及合理基準於相關資產的可使用年期內轉撥至損益中。作為已產生開支或損失的補償或為給予本集團即時財務支援且無日後相關成本的應收政府補助，乃於其應收期間在損益確認。

(u) 關連人士

- (a) 一名人士或為該名人士的近親於以下情況為本集團的關連人士：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員成員之一。

- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
 - (viii) 為本集團及本集團母公司提供主要管理人員服務的實體或任何公司成員集團。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員並包括：

- 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；
- 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及
- 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

(v) 持作待售的非流動資產(或出售組別)及已終止經營業務

如非流動資產(或出售組別)的賬面值能透過出售交易而非透過持續使用予以收回,則列為持作待售。僅當資產(或出售組別)在其當前狀況下僅以出售有關資產(或出售組別)之一般及慣常條款可供即時出售及很可能出售時,此條件方被視為符合。非流動資產(下文解釋之若干資產除外)(或出售組別)以賬面值與公平價值減去出售成本兩者中之較低者列賬。即使遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產(於附屬公司及合營企業的投資除外)及投資物業為持作待售,亦須繼續按照附註4其他部分所載之政策予以計量。

已終止經營業務為本集團業務的組成部分,而其業務及現金流量可與本集團其他業務清楚區分。已終止經營業務指一項獨立的主要業務或經營業務地區,或一項出售獨立的主要業務或經營業務地區的單一經統籌計劃的一部分,或一間專為轉售而收購的附屬公司。

倘業務被分類為已終止經營業務,則本集團會於收益表呈列一項單一金額,該金額包括已終止經營業務的除稅後溢利或虧損及計量公平價值減去出售成本時所確認的除稅後溢利或虧損,或出售構成終止經營業務的資產或資產組別時所確認的除稅後收益或虧損。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團之會計政策時,董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及其他認為相關之因素決定。實際結果與該等估計有別。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘修訂會計估計僅影響某一期間,則於修訂有關估計之期間內確認修訂;倘修訂同時影響本期及未來期間,則於本期作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

(a) 應用會計政策之主要判斷

(i) 投資物業與自用物業間的分類

本集團已制定釐定物業是否合資格作為投資物業所需判斷準則。投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者兼得而持有之物業。因此，本集團認為，該物業能否產生現金流量，很大程度不受本集團持有之其他資產影響。業主自用物業所提供之現金流量不僅來自物業本身，同時亦來自所運用之其他資產及所提供之服務。倘實體為物業佔有人擁有輔助服務，僅於該等服務對整項安排而言並不重大時，實體可視該物業為投資物業。

本集團之預付租賃款項及樓宇分別約261,407,000港元及319,634,000港元分別包括一個位於中國的名牌特價購物中心的土地及樓宇部份。根據名牌特價購物中心的經營模式，特別是賺取的收入主要依賴佔有人之零售業務表現，而本集團有能力對物業營運作出重大經營及融資決定，故管理層認為就會計目的而言，物業根據現時的用途，乃屬業主自用物業。

(ii) 所得稅及其他稅項

本集團須繳納多個司法區域之所得稅及其他稅項。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，可能存在最終稅項難以明確釐定的交易及計算。本集團須估計未來會否繳納額外稅項，從而確認對預期稅項事宜之責任。倘該等事宜之最終稅項結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅項釐定期內之稅項及遞延稅項撥備。

(iii) 遞延稅項資產

倘應課稅溢利可供扣減虧損，則會就所有未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。為確定可予以確認之遞延稅項資產數額，須管理層根據可能出現未來應課稅溢利的時間及數額連同未來稅務規劃作出重大判斷。

(iv) 商標

商標已獲相關政府機關授出，年期介乎7年至15年，屆滿時可選擇續期。商標可無限期重續，對本集團而言費用不大甚至毋須費用。本集團擬無限期重續商標而事實證明其有能力如此行事。因此，商標乃按無限使用年期評估。

(b) 估計不明朗因素的主要來源

對未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源（涉及導致下個財政年度資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險）載述如下：

(i) 於合營企業權益的估計減值

確定於合營企業權益是否減值需要按估計預期投資對象未來所產生之現金流量的現值與最終出售該投資的收益，按合適貼現率計算其現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。若可收回金額超過於合營企業權益的賬面值，則須確認足夠的減值虧損。

(ii) 公平價值計量

本集團財務報表中的多項資產及負債以公平估值及／或披露。

本集團財務及非財務資產及負債的公平價值計量於可行範圍內盡量使用市場可觀察輸入數據及數據。於釐定公平價值計量時使用的輸入數據，根據所運用估值技術中使用的輸入數據的可觀察程度，分類為不同層級（「公平價值層級」）：

- 層級1：相同項目於活躍市場的報價（未作調整）；
- 層級2：直接或間接可觀察的輸入數據（不包括層級1輸入數據）；
- 層級3：不可觀察的輸入數據（即並非源自市場數據）。

項目於上述層級的分類乃根據所使用的對該項目之公平價值計量有重大影響的輸入數據的最低層級確定。項目在層級之間的轉移於發生期間確認。

本集團以公平價值計量以下項目：

- 重估土地及樓宇－物業、廠房及設備 (附註13)；
- 投資物業 (附註14)；
- 可供銷售投資 (附註18)；
- 買賣證券 (附註24)；及
- 金融工具 (附註33)。

於上述項目公平價值計量的進一步詳情，請參照相關附註。

(iii) 存貨撥備

本集團於各報告日期檢討存貨之賬面值，以釐定存貨是否按照附註4(o)所載的會計政策以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。管理層根據現行市況及類似存貨的過往經驗估計可變現價值淨額。任何假設之改變將增加或減少存貨撇減值或撇減的相關撥回，並因此影響本集團的溢利及資產淨值。

(iv) 商標

透過業務合併收購之商標於綜合財務狀況表內資本化。該等商標於收購時使用折現現金流量法進行估值及吾等就於彼等估值之日後營業額增長、價格、市場推廣成本及經濟因素作出假設及估計。該等假設反映董事之最佳估計，但該等估計涉及內在不確定因素，而該等因素可能不受董事所控制。

於收購時，董事對商標之使用年期進行評估。於達致商標具有不確定年期之結論時，董事認為本集團預期於不確定期間透過於消費者市場及營銷支持支出（其於達致時自營業額中扣除）持有及支持該等商標之情況。該等商標乃經過多年後方才享有聲譽及繼續提供可觀之經濟利益。董事亦認為，本集團能夠繼續無限期保護該等商標產生之合法權利或並無任何可以縮短該等商標年期之監管、經濟或競爭因素。

策略性決定撤銷對商標之市場推廣支持或透過改變消費者偏好而削弱商標之吸引力，可能導致董事得出商標年期變為確定之結論。倘無形資產被制定確定年期，則錄得之支出將減低所錄得經營活動之溢利並減低於綜合財務狀況表內錄得資產之價值。

(v) 貿易及其他應收款項減值

本集團根據信貸記錄及現行市況評估貿易及其他應收款項的可收回性，從而估計貿易及其他應收款項的減值撥備。這須要作出估計及判斷。倘有事件或情況的轉變顯示餘款未能收回，則會就貿易及其他應收款項計提撥備。倘預期貿易及其他應收款項的可收回水平與原先估計不同，有關差額將會影響貿易及其他應收款項的賬面金額，從而影響估計變更期間的減值虧損。本集團於各報告期末重新評估減值撥備。

6. 分部資料

用以資源調配及評定表現而呈報予主要營運決策者（即本公司董事）的資料著重於每個組成本公司基礎要素的營運單位的經營表現評核，每個營運單位乃按貨品或服務類別交付或提供而區分。在達致本集團的可報告分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。有關業績分部及資產分部的財務資料會定時向主要營運決策者提供，惟並不包括負債分部資料。

年內，本集團已確認（其中包括）於2014年9月本集團在台灣所收購免稅業務之新業務分部，導致可報告經營分部組成出現變動及由主要營運決策者（「主要營運決策者」）獨立評估。

此外，主要營運決策者已重新評估，由於可報告經營分部之資源分配出現變動，本集團於2014年所收購之可供銷售投資及買賣證券乃直接歸屬於金融服務分部。

本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告及經營分部如下：

持續經營業務：

- 零售及採購－品牌服裝、游泳服裝及配件零售並為其提供採購服務；
- 品牌推廣－發展及管理「PONY」品牌；
- 物業投資及持有物業；
- 奧特萊斯；
- 金融服務；及
- 免稅業務。

於2014年12月31日，分部資料之相應項目（其中五個可報告經營分部先前已呈列）已予重列以與本期間之分部資料呈列一致。

(a) 分部營業額及業績

以下乃按可報告分部進行的本集團營業額及業績分析：

截至2015年12月31日止年度

	零售與 採購	品牌推廣	物業 投資及 持有物業	奧特萊斯 (附註)	金融服務	免稅業務	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額							
對外銷售	155,267	24,841	34,042	38,880	92,868	5,169	351,067
分部間銷售	—	—	1,872	—	—	—	1,872
	<u>155,267</u>	<u>24,841</u>	<u>35,914</u>	<u>38,880</u>	<u>92,868</u>	<u>5,169</u>	<u>352,939</u>
分部溢利／(虧損)	<u>24,663</u>	<u>193,938</u>	<u>23,506</u>	<u>(63,341)</u>	<u>58,720</u>	<u>(13,592)</u>	223,894
未分配收入							
— 利息收入							6,719
— 出售合營企業時 已解除匯兌儲備							2,051
— 出售附屬公司收益							155
— 其他							1,011
中央行政成本							(37,020)
佔合營企業業績							<u>(1,757)</u>
除所得稅開支前溢利							<u>195,053</u>
<i>附註：</i>							
奧特萊斯分部的收入 分析如下：							
特許權銷售總收入							<u>263,601</u>
特許權銷售所得佣金收入							<u>38,880</u>

截至2014年12月31日止年度(已重列)

	零售與 採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業 投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
營業額							
對外銷售	151,552	42,748	15,567	30,419	21,936	1,609	263,831
分部間銷售	-	-	716	-	-	-	716
	<u>151,552</u>	<u>42,748</u>	<u>16,283</u>	<u>30,419</u>	<u>21,936</u>	<u>1,609</u>	<u>264,547</u>
分部(虧損)/溢利	<u>10,338</u>	<u>(5,406)</u>	<u>36,969</u>	<u>(58,970)</u>	<u>9,015</u>	<u>(1,199)</u>	(9,253)
未分配收入							
—利息收入							14,359
—出售一合營企業收益							17,300
—重新計量一合營 企業之股權之 公平價值收益							10,051
—業務合併產生之 議價購買收益							3,209
—其他							1,089
中央行政成本							(65,807)
佔合營企業業績							<u>(1,479)</u>
除所得稅抵免前虧損							<u>(30,531)</u>
附註：							
奧特萊斯分部的收入 分析如下：							
特許權銷售總收入							<u>207,990</u>
特許權銷售所得佣金收入							<u>30,419</u>

經營分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部溢利/(虧損)指各分部在無分配中央行政成本、利息收入、於出售合營企業時回撥之匯兌儲備、出售附屬公司收益、出售一合營企業收益、重新計量一合營企業之股權之公平價值收益、業務合併產生之議價購買收益及佔合營企業業績所獲得的盈利或所產生的虧損。此乃呈報予主要營運決策者的計量，用以分配資源及評估表現。

(b) 分部資產

下表呈列本集團按可報告分部的資產分析：

分部資產

	2015	2014
	千港元	千港元
		(已重列)
零售與採購	85,781	73,905
品牌推广	159,169	230,095
物業投資及持有物業	1,463,242	1,487,023
奧特萊斯	622,362	673,451
金融服務	867,921	315,076
免稅業務	18,324	16,187
	<u>3,216,799</u>	<u>2,795,737</u>
分部資產總值	3,216,799	2,795,737
未分配	<u>507,814</u>	<u>692,679</u>
綜合資產	<u><u>3,724,613</u></u>	<u><u>3,488,416</u></u>

用以監察分部表現及於分部間分配資源，除於合營企業的權益、遞延稅項資產、應退稅項、會所債券、限制銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金外，所有資產會按可報告及分部分配。

(c) 其他分部資料

截至2015年12月31日止年度

	零售與 採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業 投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
計入計量分部溢利/ (虧損)或分部資產 的款項:							
資本開支(附註)	3,904	329	33,042	24,592	2,993	7,252	72,112
物業、廠房及設備折舊	3,103	386	7,674	25,385	413	3,435	40,396
預付租賃款項攤銷	-	-	-	7,349	-	-	7,349
投資物業公平價值增加	-	-	3,443	-	-	-	3,443
呆壞賬撥備抵撥備	-	6,000	-	-	-	-	6,000
存貨備抵撥回/ (撥備),淨額	9,990	1,135	-	-	-	(1,127)	9,998
出售無形資產收益	-	222,497	-	-	-	-	222,497
利息收入	-	-	-	-	63,902	-	63,902
利息開支	-	-	10,965	-	-	-	10,965

截至2014年12月31日止年度(已重列)

	零售與 採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業 投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
計入計量分部溢利/ (虧損)或分部資產 的款項:							
資本開支(附註)	2,878	1,054	1,636	23,877	794	5,507	35,746
物業、廠房及設備折舊	2,474	337	4,910	27,383	168	918	36,190
預付租賃款項攤銷	-	-	-	7,490	-	-	7,490
投資物業公平價值增加	-	-	27,973	-	-	-	27,973
呆壞賬撥備回撥	-	111	-	-	-	-	111
存貨備抵淨額回撥	8,418	-	-	-	-	-	8,418
利息收入	-	-	-	-	7,958	-	7,958
利息開支	-	-	5,575	-	24	-	5,599

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備。

(d) 地區資料

本集團自外部客戶的收益按運送目的地地區分類及其非流動資產資料按資產所在地區分類的詳情如下：

	自外部客戶的收入		非流動資產所在地 (附註(ii))	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元 (已重列)
中華人民共和國	220,944	190,067	1,607,197	1,697,936
台灣	5,169	1,609	8,307	7,565
香港(原居地)	100,113	29,406	478,101	531,614
美國	905	6,341	–	82,808
南美(附註(i))	–	3,331	–	–
其他歐洲國家(附註(i))	–	452	–	–
其他亞洲國家(附註(i))	23,189	27,380	–	–
其他(附註(i))	747	5,245	147,047	119,376
	<u>351,067</u>	<u>263,831</u>	<u>2,240,652</u>	<u>2,439,299</u>

附註：

- (i) 鑑於獲取有關資料的成本高昂，概無呈列每個國家應佔收入的地區資料。
- (ii) 非流動資產不包括於合營企業的權益、可供銷售投資、遞延稅項資產、應退稅項、會所債券及受限制銀行存款。

(e) 主要客戶資料

來自相應年度佔本集團總營業額10%以上的客戶的收入如下：

	2015 千港元	2014 千港元
客戶A(附註)	<u>不適用</u>	<u>29,238</u>

截至2015年12月31日止年度，概無與單一外部客戶的交易收入佔本集團營業額的10%或以上。

附註：來自零售及採購分部的收入

7. 融資成本

	2015 千港元	2014 千港元
銀行貸款利息	<u>10,965</u>	<u>5,599</u>

為數173,002,000港元(2014年: 465,336,000港元)的銀行借貸含有按要求償還條款或須於一年內償還。

8. 所得稅(支出)／抵免

綜合全面收益表內有關持續經營業務的所得稅(支出)／抵免金額指：

	2015 千港元	2014 千港元
本期稅項		
香港		
—本年度	(11,660)	(898)
—過往年度超額撥備	—	461
其他司法權區		
—企業所得稅—本年度	(6,818)	(2,429)
—企業所得稅—過往年度撥備不足	(5,081)	—
—其他—本年度	(4,869)	—
	(28,428)	(2,866)
遞延稅項(附註27)		
—本年度	(10,547)	4,999
所得稅(支出)／抵免	<u>(38,975)</u>	<u>2,133</u>

香港稅項

香港利得稅乃按兩個年度內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

於過往年度，稅務局（「稅務局」）就2001/2002至2009/2010年度（即截至2010年12月31日止九個財政年度）的稅務評核，就合共521,000,000港元額外利得稅向本公司若干全資附屬公司發出了多項多重保障性利得稅評稅。本集團已就所有該等多重保障性利得稅評稅向稅務局提呈反對。根據就本集團旗下附屬公司之業務營運活動模式及就本集團狀況經其稅務顧問評估，董事認為有關的集團公司毋須在本港繳納任何潛在額外利得稅。

誠如附註43(a)所載，於2015年9月，本集團向一名獨立第三方買家出售其於Grand Golden Enterprises Limited（「Grand Golden」，其為上述全資附屬公司之控股公司）之全部股權。買家已全面知悉上述與稅務局之稅務爭議以及Grand Golden及其附屬公司的稅務情況，並同意不會就有關稅務爭議之最終結果產生之任何虧損向本集團提出任何索償。

董事認為，本集團於出售Grand Golden後將不再就2001/2002至2009/2010年度的稅務評核面臨任何潛在額外利得稅風險。

中國稅項

截至2015年及2014年12月31日止年度，於中國經營的所有集團公司須按適用稅率25%繳納稅項，惟新收購的於香港註冊成立並於中國從事物業投資的附屬公司除外，根據有關現行法規、詮釋及慣例，該公司須就其於中國賺取的租金收入總額按適用稅率10%繳納稅項。

直至此等財務報表日期，上述新收購的附屬公司尚未就其於中國獲得的收入提交中國企業所得稅納稅申報單。因此，中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報單處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠估計，因此，並無於此等財務報表中作出撥備。根據本集團管理層的經驗，有關罰款（如有）金額將對本集團的綜合財務報表而言並不重大。此外，根據有關收購該附屬公司的協議，賣方已承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因上述較晚提交納稅申報單而引致的任何責任。

其他

其他司法權區所產生的稅項，乃依相關司法區域的現行稅率計算。

有關年度持續經營業務之所得稅（支出）／抵免可在綜合全面收益表中與除所得稅抵免前溢利／（虧損）對賬如下：

	2015 千港元	2014 千港元
除所得稅（支出）／抵免前溢利／ （虧損）	<u>195,053</u>	<u>(30,531)</u>
依香港利得稅（開支）／ 抵免稅率16.5%計算	(32,184)	5,038
不獲扣減稅項的開支之稅務影響	(10,107)	(11,950)
無須課稅的收入之稅務影響	8,612	5,897
佔合營企業業績之稅務影響	(290)	(244)
未確認稅務虧損之稅務影響	-	(2,158)
過去未確認稅務虧損之稅務影響	2,011	-
於其他司法權區經營的附屬公司 不同稅率之影響	(1,936)	5,089
過往年度（撥備不足）／超額撥備	<u>(5,081)</u>	<u>461</u>
所得稅（支出）／抵免	<u>(38,975)</u>	<u>2,133</u>

除自損益扣除的金額外，有關重估本集團物業的遞延稅項已直接自其他全面收益中扣除或計入（附註27）。

9. 年度溢利／（虧損）

(a) 其他收入及收益（來自持續經營業務）

	2015 千港元	2014 千港元
出售一合營企業收益	–	17,300
出售附屬公司收益	4,470	–
出售物業、廠房及設備收益	2	–
業務合併產生之議價購買收益	–	3,209
重新計量一合營企業的股權之 公平價值收益	–	10,051
出售可供銷售投資收益	5,605	–
銀行存款產生之利息收入	6,719	14,359
出售無形資產收益	222,497	–
呆壞賬備抵撥回	–	111
交易證券的淨收益	161	345
取得對一合營企業的控制權時 已解除匯兌儲備	2,051	–
政府補助*	1,695	–
其他	7,238	28,954
	<u>250,438</u>	<u>74,329</u>

* 本集團獲相關中國政府機關發放資助，以支持本集團於中國之零售業務。概無就收取補助而須達成之未達成條件。

(b) 其他開支(來自持續經營業務)

	2015	2014
	千港元	千港元
已撇銷壞賬	3,048	–
出售物業、廠房及設備虧損	–	25
物業、廠房及設備撇賬	4,731	3,024
呆壞賬備抵撥備，淨額		
— 貿易應收賬款	6,000	–
重新計量一合營企業的股權之		
公平價值虧損	20	–
於出售合營企業時解除匯兌儲備	–	1,430
其他	1,836	3,050
	<u>15,635</u>	<u>7,529</u>

(c) 來自持續經營業務的年度溢利／(虧損)經扣除下列各項後達致：

	2015	2014
	千港元	千港元
董事袍金 (附註10(a))	6,393	8,664
其他僱員成本	65,150	61,737
退休福利計劃供款，不包括董事	7,501	5,319
	<u>79,044</u>	<u>75,720</u>
核數師酬金	1,710	1,630
預付租賃款項攤銷	7,349	7,490
確認為開支的存貨成本	85,779	106,670
物業、廠房及設備折舊	40,396	36,190
匯兌虧損淨額	-	6,547
物業、廠房及設備撇賬	4,731	3,024
存貨備抵淨額撥備	-	8,418
	<u>-</u>	<u>8,418</u>
及已計入：		
存貨備抵淨額撥回 (附註)	9,998	-
投資物業租金收入總額	34,042	15,567
減：產生租金收入的投資物業 直接經營開支	<u>(595)</u>	<u>(672)</u>
	<u>33,447</u>	<u>14,895</u>
利息收入：		
銀行存款	6,719	14,359
應收貸款及提供予保證 金融資產客戶之墊款	<u>63,902</u>	<u>7,958</u>

附註：

可變現淨值增加產生的存貨備抵撥回乃因估計殘值增加所致。

(d) 已終止經營業務

於2013年6月28日，本集團與一名關連人士（「買方」）訂立有條件買賣協議（「出售協議」），據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買本公司的間接全資附屬公司億明投資有限公司（「億明」）的全部已發行股本以及億明及其附屬公司（統稱為「出售集團」）所結欠的股東貸款，總代價約為429,199,000港元（統稱為「出售事項」），可予調整。出售集團主要從事鞋履製造並為本集團重要部份之一。出售事項已於2013年8月31日完成。出售事項的詳情於本公司日期為2013年8月12日的通函披露。

截至2014年12月31日止年度來自已終止經營業務之溢利主要因對退休及終止福利之撥備及其他應付款項之調整而產生。

10. 董事袍金及僱員薪酬**(a) 董事及主要行政人員薪酬**

董事及主要行政人員的薪酬載列如下：

2015年

	陳嘉利 ⁽¹⁾	陳庭川 ⁽²⁾	張聰淵 ⁽³⁾	陳芳美 ⁽⁴⁾	鄭家成 ⁽⁵⁾	鄭盾尼 ⁽⁶⁾ (主要行政人員)	周宇俊 ⁽⁷⁾	何成澤 ⁽⁸⁾	李義男 ⁽⁹⁾	劉鴻志 ⁽¹⁰⁾	沈培基	施新新 ⁽¹¹⁾	華宏驥	方錦祥 ⁽¹²⁾	合共
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
費用	120	-	-	-	-	-	96	120	-	-	96	-	96	-	528
其他袍金：															
薪金及其他福利	1,573	-	-	-	-	1,712	-	-	-	-	-	1,710	-	-	4,995
花紅(附註)	138	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-	150	-	-	438
退休福利計劃供款	83	-	-	-	-	89	-	-	-	-	-	90	-	-	262
以股份支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	170
袍金總額	1,914	-	-	-	-	1,951	96	120	-	-	96	1,950	96	170	6,393

2014年

	鄭厝尼 ⁽⁶⁾ (主要行政)														合共
	陳嘉利 ⁽¹⁾	陳庭川 ⁽²⁾	張聰淵 ⁽³⁾	陳芳美 ⁽⁴⁾	鄭家成 ⁽⁵⁾	人員	周宇俊 ⁽⁷⁾	何成澤 ⁽⁸⁾	李義男 ⁽⁹⁾	劉鴻志 ⁽¹⁰⁾	沈培基	施新新 ⁽¹¹⁾	華宏驥	方錦祥 ⁽¹²⁾	
費用	-	-	-	120	96	-	-	120	48	32	96	-	96	-	608
其他袍金：															
薪金及其他福利	1,692	1,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,800	-	-	5,292
花紅(附註)	138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150	-	-	288
退休福利計劃供款	79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	169
以股份支付	1,153	577	-	-	-	-	-	-	-	-	-	577	-	-	2,307
袍金總額	3,062	2,377	-	120	96	-	-	120	48	32	96	2,617	96	-	8,664

附註：(1)，(6)，(7)，(10)於2014年財政年度獲委任

(3)，(5)，(9)於2014年財政年度退休／辭任

(12)於2015年獲委任

(2)，(4)，(8)，(10)，(11)於2015年財政年度退休／辭任

花紅按個別人士及公司的表現而發放。

截至2015年及2014年12月31日止年度，概無董事因解除與本集團管理事務有關的職務而獲支付款項。

截至2015年及2014年12月31日止，概無董事因與本集團管理事務有關的職務而獲支付或應收退休福利。

截至2015年及2014年12月31日止年度內，若干董事根據本公司之購股權計劃就其向本集團提供之服務獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註30。有關購股權之公平價值（於歸屬期間綜合全面收益表之損益內確認）乃於授出日期釐定及於兩個年度計入財務報表之金額乃計入上文董事及主要行政人員薪酬之披露內。

(b) 僱員薪酬

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團最高薪酬的5名人士，包括最高行政人員及2名董事，其等的薪酬已於上文附註10(a)披露。其餘2名（2014年：2名）人士的薪酬如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
薪金及其他福利	3,101	3,297
退休福利計劃供款	88	97
	<u>3,189</u>	<u>3,394</u>

其等的薪酬乃在下列範圍內：

	2015	2014
	僱員人數	僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

已付或應付高級管理人員的薪酬乃在下列範圍內：

	2015	2014
	僱員人數	僱員人數
0港元至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	4
1,500,001港元至2,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 股息

	2015	2014
	千港元	千港元
已派付2014年期末股息每股普通股無 (2014年：2013年期末股息無)	<u>—</u>	<u>—</u>

截至2014年及2015年12月31日止年度均無宣派或派付中期股息。於截至2015年12月31日止年度，董事會建議向本公司股東派付期末股息每股普通股0.02港元（2014年：無）。

12. 每股盈利／（虧損）

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃依下列數據計算：

每股基本盈利

	2015	2014
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔年度溢利	<u>180,822</u>	<u>19,095</u>

	2015	2014
	股份數目	股份數目
	(千股)	(千股)

股份數目

用以計算每股基本盈利的 普通股加權平均數	2,681,411	2,367,178
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	<u>9,530</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之 普通股加權平均數	<u>2,690,941</u>	<u>2,367,178</u>
每股基本盈利 (港仙)	<u>6.74</u>	<u>0.81</u>
每股攤薄盈利 (港仙)	<u>6.72</u>	<u>0.81</u>

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務的每股基本溢利／（虧損）乃根據下列數據計算：

溢利／（虧損）數據乃計算如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔年度溢利	180,822	19,095
減：		
來自己終止經營業務的年度溢利	—	28,604
就計算來自持續經營業務的 每股基本及攤薄虧損的溢利／ （虧損）	<u>180,822</u>	<u>(9,509)</u>

就截至2014年12月31日止年度所採用之分母與上文就每股基本及攤薄盈利／（虧損）所詳述者相同。

來自己終止經營業務

截至2014年12月31日止年度，已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利為每股1.21港仙，乃根據已終止經營業務的年度溢利28,604,000港元及上文就每股基本及攤薄盈利所詳述的分母計算得出。

截至2014年12月31日止年度，每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同，原因是年內發行在外之潛在攤薄普通股對本公司擁有人應佔來自持續經營業務的虧損具有反攤薄影響。

13. 物業、廠房及設備

	於香港的 租賃土地 及樓宇 千港元	於中國的 租賃土地 及樓宇 千港元	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俱、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總額 千港元
成本或估值									
於2014年1月1日	133,255	-	335,202	68,447	25,114	19,611	5,628	-	587,257
匯兌重列	-	-	(8,702)	(1,555)	-	(247)	(83)	-	(10,587)
添置	-	-	2,551	26,517	735	5,651	292	-	35,746
透過業務合併收購 (附註44)	-	-	-	1,430	9	1,699	196	-	3,334
重估產生的盈餘	14,027	-	-	-	-	-	-	-	14,027
撇賬	-	-	-	(6,996)	-	(1,563)	-	-	(8,559)
出售	-	-	-	(1,345)	-	(527)	-	-	(1,872)
於2014年12月31日	147,282	-	329,051	86,498	25,858	24,624	6,033	-	619,346
包含：									
成本	-	-	-	86,498	25,858	24,624	6,033	-	143,013
估值-2014年	147,282	-	329,051	-	-	-	-	-	476,333
	147,282	-	329,051	86,498	25,858	24,624	6,033	-	619,346
匯兌重列	-	(1,609)	(17,976)	(2,603)	(23)	(1,405)	6	-	(23,610)
添置	-	28,523	8,555	27,629	131	2,645	1,707	2,922	72,112
轉自投資物業	62,718	-	-	-	-	-	-	-	62,718
重估產生的盈餘	-	-	4	-	-	-	-	-	4
出售附屬公司(附註43)	-	-	-	(7,915)	(10,010)	(3,765)	(675)	-	(22,365)
撇賬	-	-	-	(13,112)	(15,154)	(1,448)	(1,071)	-	(30,785)
出售	-	-	-	-	-	(18)	(1,871)	-	(1,889)
於2015年12月31日	210,000	26,914	319,634	90,497	802	20,633	4,129	2,922	675,531
包含：									
成本	-	-	-	90,497	802	20,633	4,129	2,922	118,983
估值-2015年	210,000	26,914	319,634	-	-	-	-	-	556,548
	210,000	26,914	319,634	90,497	802	20,633	4,129	2,922	675,531
折舊									
於2014年1月1日	-	-	-	30,248	25,011	14,889	2,826	-	72,974
匯兌重列	-	-	(77)	(642)	2	(166)	4	-	(879)
年度準備	3,978	-	8,263	20,614	36	2,551	748	-	36,190
重估後回撥	(3,978)	-	(8,186)	-	-	-	-	-	(12,164)
撇賬	-	-	-	(4,182)	-	(1,353)	-	-	(5,535)
出售時抵銷	-	-	-	(1,345)	-	(494)	-	-	(1,839)
於2014年12月31日	-	-	-	44,693	25,049	15,427	3,578	-	88,747
匯兌重列	-	-	(373)	(1,066)	(2)	(2,191)	(64)	-	(3,696)
年度準備	6,030	244	8,244	19,156	145	5,463	944	170	40,396
重估後回撥	(6,030)	(244)	(7,871)	-	-	-	-	-	(14,145)
出售附屬公司(附註43)	-	-	-	(7,289)	(9,578)	(3,063)	(334)	-	(20,264)
撇賬	-	-	-	(9,399)	(15,154)	(699)	(802)	-	(26,054)
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(13)	(1,338)	-	(1,351)
於2015年12月31日	-	-	-	46,095	460	14,924	1,984	170	63,633
賬面值									
於2015年12月31日	210,000	26,914	319,634	44,402	342	5,709	2,145	2,752	611,898
於2014年12月31日	147,282	-	329,051	41,805	809	9,197	2,455	-	530,599

於2015年12月31日，本集團於中國瀋陽及上海的樓宇及於香港的租賃土地及樓宇已由與本集團並無關連之獨立專業物業估價師行測建行（香港）有限公司進行估值。於2015年12月31日，於香港的租賃土地及樓宇約236,914,000港元（2014年：147,282,000港元）的公平價值乃為第二級經常性公平價值計量，而於2015年12月31日，於中國的樓宇約319,634,000港元（2014年：329,051,000港元）的公平價值則為第三級經常性公平價值計量。年內第一級與第二級之間概無公平價值計量轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

對於香港的租賃土地及樓宇的估值乃採納直接比較法，乃參照在市場上的市場可比較銷售數據而釐定，而對於中國的樓宇的估值在缺乏可比較銷售數據之情況下乃採納折舊重置成本法而釐定。

年初及年終第三級公平價值結餘對賬如下。

	2015	2014
	千港元	千港元
年初結餘（第三級經常性公平價值）	329,051	335,202
添置	8,555	2,551
匯兌重列	(17,603)	(8,625)
折舊	(8,244)	(8,263)
計入其他全面收入的持作自用的 物業的重估收益	7,875	8,186
	<u>319,634</u>	<u>329,051</u>
年末結餘（第三級經常性公平價值）	<u>319,634</u>	<u>329,051</u>

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料

物業	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			2015 港元	2014 港元
中國	折舊重置成本法	建造成本（港元／ 平方米）	7,431 – 9,200	7,985 – 9,857

建造成本的顯著增加／（減少）將導致樓宇的公平價值顯著增加／（減少）。

年內，估值方法概無出現變動。

公平價值計量乃以上述物業之最高及最佳用途（與實際用途並無差別）為基準。

倘土地及樓宇並無重新估值，將會以歷史成本扣減累計折舊值，約412,917,000港元（2014年：341,054,000港元）計入綜合財務報表。

若干物業、廠房及設備已抵押予某銀行以擔保授予本集團的銀行貸款及一般銀行信貸融通（附註28）。

14. 投資物業

本集團	興建中的 投資物業 千港元	已完成 投資物業 千港元	總金額 千港元
公平價值			
於2014年1月1日	474,489	254,744	729,233
收購附屬公司 (附註44(c))	–	565,622	565,622
於損益確認的 公平價值增加	–	27,973	27,973
滙兌重列	(12,312)	(4,799)	(17,111)
於2014年12月31日	462,177	843,540	1,305,717
轉至物業、廠房及設備	–	(62,718)	(62,718)
於損益確認的 公平價值增加	193	3,250	3,443
滙兌重列	(25,254)	(30,765)	(56,019)
於2015年12月31日	<u>437,116</u>	<u>753,307</u>	<u>1,190,423</u>

附註：

- (a) 本集團按經營租賃作租金收入或資本增值用途的所有土地及樓宇的租賃權益，乃分類及以投資物業入賬，並以公平價值模式計量。

- (b) 於2015年12月31日，於香港及中國北京的商業及工業物業約753,307,000港元（2014年：843,540,000港元）的公平價值乃為第二級經常性公平價值計量，而於2015年12月31日，其他投資物業於中國瀋陽約437,116,000港元（2014年：462,177,000港元）的公平價值則為第三級經常性公平價值計量。年內概無轉撥至或轉撥自第三級。年初及年終第三級公平價值結餘對賬如下。

	2015	2014
	千港元	千港元
年初結餘（第三級經常性公平價值）	462,177	474,489
損益確認增加的公平價值	193	-
匯兌重列	(25,254)	(12,312)
	<u>437,116</u>	<u>462,177</u>
年末結餘（第三級經常性公平價值）	<u>437,116</u>	<u>462,177</u>

於2015年及2014年12月31日，本集團投資物業的公平價值乃由與本集團並無關連之獨立專業物業估價師測建行（香港）有限公司按進行重估當日的基準計量，投資物業之估值乃參考市場可得之可比較市場銷售憑證而釐定。

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料

物業	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			2015	2014
中國	直接比較法	物業特性的 (折讓)/溢價	-10%至4%	-10%至3%

估值考慮物業特性，包括可比較交易之地點、規模及時間。

物業特性折讓的顯著增加／（減少）或物業特性溢價的顯著（減少）／增加會導致投資物業公平價值的顯著（減少）／增加。

年內，估值方法概無出現變動。

公平價值計量乃以上述物業之最高及最佳用途（與實際用途並無差別）為基準。

於2015年及2014年12月31日，大部分已建成投資物業已按經營租賃出租。經營租賃安排詳情載於附註35。

- (c) 若干投資物業已抵押予某銀行以擔保銀行貸款及授予本集團的一般銀行信貸融通（附註28）。

- (d) 本集團尚未獲授予一幅地塊的正式業權，其賬面總值於2015年及2014年12月31日分別為221,542,000港元及234,275,000港元。董事認為，該土地的價值不會因欠缺該土地權益的正式業權而減值，因本集團已就該土地權益向當地土地局悉數繳付地價，並且本集團將於達成相關條件後立即申請註冊正式業權。董事認為因欠缺正式業權而失去土地使用權的可能性甚低。

15. 預付租賃款項

	2015 千港元	2014 千港元
於1月1日	284,766	300,208
攤銷	(7,349)	(7,490)
滙兌重列	(16,010)	(7,952)
	<u>261,407</u>	<u>284,766</u>
於12月31日	<u>261,407</u>	<u>284,766</u>

16. 無形資產

本集團	交易權 千港元	商標 千港元	總額 千港元
成本：			
於2014年1月1日	–	209,916	209,916
透過業務合併收購 (附註44(a))	599	–	599
滙兌重列	–	30	30
	<u>599</u>	<u>209,946</u>	<u>210,545</u>
於2014年12月31日	599	209,946	210,545
出售	–	(64,346)	(64,346)
滙兌重列	–	218	218
	<u>599</u>	<u>145,818</u>	<u>146,417</u>
於2015年12月31日	599	145,818	146,417
累計減值：			
於2015年及2014年12月31日	–	–	–
賬面淨值：			
於2015年12月31日	<u>599</u>	<u>145,818</u>	<u>146,417</u>
於2014年12月31日	<u>599</u>	<u>209,946</u>	<u>210,545</u>

該等商標與「PONY」品牌有關及交易權為該等於香港交易及結算所有有限公司（「港交所」）允許本集團透過各交易買賣證券之交易權。本集團的管理層認為，由於該等商標預期將無限為本集團貢獻現金流入淨額，故該等商標的使用年期為無限。該等商標每年進行減值測試且於報告期末被視為無減值。

有關就已分配至品牌分部之現金產生單位之「PONY」品牌之減值測試而言，其可收回金額乃根據使用價值計算（涵蓋詳細的10年預算計劃，加上於該10年計劃後採用長期增長率推算之現金流預測）釐定，稅前貼現率為20.0%（2014年：20.0%）。

截至2014年12月31日及2015年12月31日止年度之預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過10年期間之現金流乃使用估計3%（2014年：3%）之增長率推算。
- ii. 於整個10年（2014年：10年）預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

本集團管理層之主要假設乃根據過往表現及其對市場發展之預期釐定。貼現率為除稅前利率，反映與相關業務有關之具體風險。

董事認為，現金產生單位表明可產生足夠的現金流量證明「PONY」品牌賬面值，因此於2015年及2014年12月31日毋須就「PONY」品牌作出減值。

17. 合營企業權益／應付合營企業款項

	2015 千港元	2014 千港元
合營企業權益：		
於合營企業非上市投資的成本	—	—
佔收購後溢利淨額及其他全面收入，		
扣除已收股息	—	24,662
	<u>—</u>	<u>24,662</u>
	<u>—</u>	<u>24,662</u>

應付合營企業的款項為無抵押，免息，並須於要求償款時清還。

於2015年及2014年12月31日，本集團持有以下主要合營企業權益：

合營企業	經營架構	註冊地點	股份類別	本集團持有的 已發行股本 面值百分比		主營活動	主要營業 地點
				2015	2014		
Smart Shine Industries Limited	企業	英屬處女群島	普通股	不適用 (附註)	50%	投資控股	香港及中國

附註：於年內，本集團透過收購該合營企業餘下50%的股本權益（本集團先前並未持有）取得對該合營企業的控制權，進一步詳情載於附註44(e)。

個別而言並非重大之合營企業的合計資料

	本集團	
	2015 千港元	2014 千港元
本集團的年度虧損	不適用	(408)
本集團分佔其他全面收入	不適用	(383)
本集團分佔全面收入總額	不適用	(791)
本集團於此等合營企業的權益的 賬面總值	不適用	24,662

18. 可供銷售投資

	2015 千港元	2014 千港元
於香港上市之股本證券，按公平價值	—	44,888

19. 商譽

截至2014年12月31日止年度，本集團確認因業務合併（詳情見附註44(a)）產生之商譽約35,590,000港元，該商譽被分配至金融服務之現金產生單位，以進行減值測試。

就商譽減值測試而言，其可收回金額乃根據使用價值計算（涵蓋詳細的5年預算計劃，加上於該5年計劃後採用長期增長率推算之現金流預測）釐定，稅前貼現率為19.5%（2014年：19.5%）。

截至2014年12月31日及2015年12月31日止年度之預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過五年期間之現金流乃使用估計零增長率推算(2014年：零)。
- ii. 於整個5年預算計劃期間，毛利率將維持現有水平(2014年：5年)。

本集團管理層之主要假設乃根據過往表現及其對市場發展之預期釐定。貼現率為除稅前利率，反映與相關業務有關之具體風險。

董事認為，現金產生單位表明可產生足夠的現金流量證明商譽賬面值，因此於2015年及2014年12月31日毋須就商譽作出減值。

20. 存貨

	2015 千港元	2014 千港元
製成品	<u>58,862</u>	<u>41,785</u>

21. 貿易及其他應收賬款

	2015 千港元	2014 千港元
貿易應收賬款		
— 金融服務分部除外	44,433	54,310
— 金融服務分部	<u>31,264</u>	<u>7,054</u>
貿易應收賬款總額	75,697	61,364
減：呆賬撥備		
— 貿易應收賬款	<u>(19,790)</u>	<u>(13,790)</u>
	<u>55,907</u>	<u>47,574</u>
其他應收款項、訂金及預付款項	64,012	73,082
減：呆賬撥備		
— 其他應收款項	<u>(4,077)</u>	<u>(4,077)</u>
	<u>59,935</u>	<u>69,005</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u>115,842</u>	<u>116,579</u>

來自除金融服務分部以外分部的貿易應收款項

本集團為其貿易客戶提供為期60日至90日不等的平均信貸期。貿易及其他應收賬款包括為數約24,643,000港元(2014年:40,520,000港元)的貿易及應收賬款(扣除呆賬撥備)。於接納新顧客訂單前,本集團會評估該準客戶信貸素質,並釐定該客戶的信貸限額。客戶的信貸額及分數會每年進行兩次檢討,大約59%(2014年:55%)非逾期或減值的貿易應收賬款並無拖欠付款記錄。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

來自金融服務分部的貿易應收款項

	2015 千港元	2014 千港元
於一般證券買賣業務過程產生 的貿易應收款項:		
現金客戶	239	4,212
結算行	22,315	-
提供下列各項一般業務過程產生 的貿易應收款項:		
放貸	8,633	2,756
保險經紀	77	86
	<u>31,264</u>	<u>7,054</u>

除本集團允許的信貸期外,貿易應收款項將於各自證券合約交易的結算日到期。鑑於貿易應收款項涉及若干不同客戶,故本集團並無過度集中的信貸風險。於2015年12月31日,逾期應收現金客戶的款項約為190,000港元(2014年:3,235,000港元),參考按港元最優惠利率(「最優惠利率」)加6%之利率計息。

於報告期末，本集團以發票日期或交易日期（倘適用）為基準呈列的貿易應收賬款扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
0至30天	41,810	19,476
31至60天	1,891	1,469
61至90天	2,023	5,410
逾90天	10,183	21,219
	<u>55,907</u>	<u>47,574</u>

上文披露的貿易應收賬款包括於本報告期末已逾期的款項（賬齡分析見下文），而本集團並無就此確認呆賬撥備，原因是信貸質素並無重大變動，且該等金額仍被視為可收回。

並無減值的逾期貿易應收賬款的賬齡

	2015	2014
	千港元	千港元
逾90天	<u>10,183</u>	<u>21,219</u>

呆賬撥備變動－貿易應收賬款

	2015	2014
	千港元	千港元
年初結餘	13,790	13,901
已確認的減值虧損	6,000	-
減值虧損回撥	-	(111)
年末結餘	<u>19,790</u>	<u>13,790</u>

以上貿易應收賬款減值撥備包括於撥備前賬面值約為25,188,000港元（2014年：27,942,000港元）的個別已減值貿易應收賬款撥備19,790,000港元（2014年：13,790,000港元）。個別已減值應收賬款涉及結算較慢的客戶，而管理層評估僅有一部份或概無應收賬款預期可予收回。

呆賬撥備變動－其他應收賬款

	2015 千港元	2014 千港元
年初及年末結餘	<u>4,077</u>	<u>4,077</u>

以上其他應收賬款減值撥備包括於撥備前賬面值為4,077,000港元(2014年: 4,077,000港元)的個別已減值其他應收賬款撥備4,077,000港元(2014年: 4,077,000港元)。個別已減值應收賬款涉及結算較慢的應收賬款，而管理層評估僅有一部份或概無應收賬款預期可予收回。

22. 提供予保證金融資客戶之墊款

	2015 千港元	2014 千港元
董事及其聯繫人士	2,698	14,266
其他保證金客戶	<u>123,352</u>	<u>36,078</u>
年末結餘	<u>126,050</u>	<u>50,344</u>

提供予保證金融資客戶之墊款須按要求償還，按介乎於最優惠利率至最優惠利率加每年3%計息。保證金客戶須向本集團質押證券抵押品以取得證券買賣信貸融資。授予有關客戶之信貸融資金額由本集團所接受證券之貼現值釐定。於2015年12月31日，就提供予保證金客戶之貸款所抵押作為抵押品的證券總市值約為699,241,000港元(2014年: 579,904,000港元)。本集團可出售抵押品以履行客戶維持協定保證金水平之責任及清償客戶結欠本集團之任何其他負債。

鑑於保證金融資之業務性質，董事認為賬齡分析並無意義，因此並無就提供予保證金融資客戶之墊款披露賬齡分析。

23. 應收貸款

	附註	2015 千港元	2014 千港元
有擔保	<i>i</i>	629,196	104,506
無擔保	<i>ii</i>	—	38,500
		<u>629,196</u>	<u>143,006</u>

附註

- i. 應收貸款629,196,000港元(2014年:104,506,000港元)乃由對借款人的物業及/或金融資產的質押作出擔保,自墊款日期起,按年利率12%-36%計息(2014年:年利率12%-36%)及按一個月至一年支付。
- ii. 結餘無擔保,按年利率12%計息,自墊款日期起一年內支付。結餘已於截至2015年12月31日止年度全數償還。

就應收貸款而言,客戶須根據相關合約所載條款還款。利率乃根據對多項因素之評估而提供,該等因素包括借款人之信用及還款能力、抵押品以及整體經濟趨勢。

董事認為,應收貸款公平值預期一年內收回,與其賬面值並無重大差異,原因為結餘於初始時的到期時限短。

24. 交易證券

	2015 千港元	2014 千港元
於香港上市之股本證券,按公平價值	<u>16,420</u>	<u>9,545</u>

上述股本證券分類為持作買賣,及於首次確認時指定為按公平價值列入損益之金融資產。

25. 受限制銀行存款、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

(a) 受限制銀行存款

該結餘3,538,000港元(2014年:3,743,000港元)以人民幣計值,以固定年利率1.75%(2014年:3.30%)計息。動用銀行存款須本集團中國零售業務的供應商同意方可作實。

該結餘8,374,000港元(2014年:無)以人民幣計值,以固定年利率4.75%(2014年:無)計息。動用銀行存款須本集團於中國名牌特價購物中心其中一名佔有人同意方可作實。

餘下結餘1,515,000港元(2014年:1,573,000港元)以新台幣計值,以固定年利率1.345%(2014年:1.345%)計息。動用銀行存款須業主及供應商同意。

(b) 銀行結餘及現金—代客戶持有

本集團於認可機構開設獨立信託賬戶,以存置於一般業務過程中產生之客戶款項。本集團將此等客戶款項分類為綜合財務狀況表中流動資產項下代客戶持有之銀行及現金結餘,並根據本集團須就客戶款項之任何損失或挪用負上責任之基礎,確認信託賬戶之餘額(附註26)為應付相關客戶賬款。代客戶持有之現金受證券及期貨條例項下證券及期貨(客戶款項)規則所限制及規管。本集團獲准許保留於客戶款項之部份或全部權益,但不被准許使用客戶款項償還其負債。

(c) 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括以固定年利率0.10%至4.07%(2014年:0.30%至3.08%)計息的定期存款約106,906,000港元(2014年:約419,401,000港元)。餘下結餘指年內按現行市場年利率0.01%至0.35%(2014年:0.01%至0.35%)計息的銀行結餘。

於2015年12月31日,以人民幣計值的現金及銀行結餘(包括受限制銀行存款及已抵押銀行存款)達約101,981,000港元(2014年:約274,496,000港元)。人民幣於中國不能自由兌換為外幣。根據中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》,本集團獲許通過獲授權經營外匯業務的銀行,將人民幣兌換為外幣。

26. 貿易及其他應付賬款

	2015	2014
	千港元	千港元
貿易及應付票據	32,761	23,932
應付金融服務分部賬款	16,426	25,291
其他應付賬款、臨時收款及應計賬款	<u>216,424</u>	<u>246,465</u>
貿易及其他應付賬款總額	<u><u>265,611</u></u>	<u><u>295,688</u></u>

於報告期末，本集團以發票日期或交易日期（倘適用）為基準呈列的貿易及應付票據的賬齡分析如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
0至30天	16,572	21,080
31至60天	11,358	1,891
61至90天	2,761	134
逾90天	<u>2,070</u>	<u>827</u>
	<u><u>32,761</u></u>	<u><u>23,932</u></u>

購貨的平均信貸期為90天，本集團已制定財務風險管理政策以確保所有應付賬款均於信貸期限內結算。

來自金融服務分部應付賬款

	2015 千港元	2014 千港元
證券交易日常業務產生的 應付賬款(附註)：		
現金客戶	7,336	9,996
保證金客戶	8,995	14,629
結算所	—	556
	<u>16,331</u>	<u>25,181</u>
提供以下各項之日常業務產生的 應付賬款：		
保險經紀	<u>95</u>	<u>110</u>
	<u><u>16,426</u></u>	<u><u>25,291</u></u>

證券買賣應付賬款之結算期為交易日期後兩個交易日。

鑑於證券買賣及保證金融資的業務性質，董事認為，就應付保證金客戶款項賬齡分析並無意義，因此並無披露賬齡分析。

附註：該等結餘指應付客戶及其他機構賬款，涉及於進行受規管活動過程中代客戶及其他機構收取及持有之信託及獨立銀行結餘。

27. 遞延稅項

藉以財務報告用途的遞延稅項結餘分析如下表：

	2015 千港元	2014 千港元
遞延稅項資產	(22,486)	(45,699)
遞延稅項負債	<u>85,930</u>	<u>88,776</u>
	<u><u>63,444</u></u>	<u><u>43,077</u></u>

本集團已確認的主要遞延稅項負債／(資產)及其等於本年度及過往年度的變動情況如下表：

	永久業權 與租賃 土地及 樓宇 重估值 千港元	投資物業 重估 千港元	加速稅項 折舊 千港元	中國附屬 公司未 分派盈利 千港元	稅項虧損 千港元	無形資產 之公平 價值調整 千港元	總額 千港元
於2014年1月1日	61,528	6,807	10,139	73	(23,207)	7,366	62,706
匯兌重列	-	(62)	-	-	-	-	(62)
透過業務合併收購一附屬公司 因收購一附屬公司計入收購的 資產與負債	-	-	(18)	-	-	-	(18)
扣減／(計入)損益	-	377	112	-	(5,488)	-	(4,999)
扣減其他全面收入	2,454	-	-	-	-	-	2,454
於2014年12月31日	63,982	7,122	10,233	73	(45,699)	7,366	43,077
匯兌重列	-	(128)	-	-	-	-	(128)
扣減／(計入)損益	-	(577)	573	-	10,551	-	10,547
扣減其他全面收入	9,953	-	-	-	-	-	9,953
於2015年12月31日	<u>73,935</u>	<u>6,417</u>	<u>10,806</u>	<u>73</u>	<u>(35,148)</u>	<u>7,366</u>	<u>63,449</u>

於2015年12月31日，本集團有未動用稅項虧損約556,204,000港元(2014年：586,205,000港元)可供抵銷未來溢利。為數約213,018,000港元(2014年：276,964,000港元)之稅項虧損已獲確認為遞延稅項資產。年內，本集團利用遞延稅項資產2,325,000港元(2014年：已計入5,488,000港元)及已撇賬8,226,000港元(2014年：無)管理層已根據健全之業務模式編製一份穩健之業務計劃及相信本集團將能自產生該等稅項虧損之集團內公司間產生應課稅溢利。因此，管理層相信該等虧損將會於可見未來內獲動用。由於不可預期未來的盈利趨勢，故並無就餘下未動用稅項虧損343,186,000港元(2014年：309,241,000港元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可無限期結轉，惟該等來自中國並可結轉五年的稅項虧損則除外。

28. 擔保銀行貸款

	2015 千港元	2014 千港元
流動		
須於一年內償付浮動利率的 銀行貸款賬面值		
— 無抵押	155,002	310,224
— 有抵押	18,000	—
毋須於一年內償付浮動利率並 設有按要求償還條款的 銀行貸款賬面值—有抵押	—	155,112
	173,002	465,336
非流動		
毋須償付浮動利率的已抵押銀行貸款的 賬面值：		
— 多於1年但未超過2年	18,000	—
— 多於2年但未超過5年	236,245	—
— 5年後	310,004	—
	564,249	—
	<u>737,251</u>	<u>465,336</u>

本集團的銀行貸款附有浮動息率，利息乃介乎於1.84%至2.47%（2014年：1.31%至2.96%）。本集團銀行貸款之有效加權平均利率為2.16%（2014年：1.81%）。

於兩個年度內，概無尚未提取的借款融資可供用於未來營運活動及清償資本承擔。

誠如分別於附註13及14所載，本集團已抵押租賃土地及樓宇以及已竣工投資物業（賬面值分別約為210,000,000港元及722,308,000港元（2014年：147,282,000港元及252,718,000港元）），以擔保授予本集團的一般銀行信貸融資，其中約582,249,000港元（2014年：155,112,000港元）於報告期末已獲動用。

29. 股本

	股份數目 (千股)	面值 千港元
法定：		
每股面值0.10港元的普通股 (2014年：每股面值0.10港元)		
於2014年1月1日及2014年12月31日及 2015年12月31日	20,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的普通股 (2014年：每股面值0.10港元)		
於2014年1月1日	2,103,684	210,369
行使購股權(附註)	44,570	4,457
作為收購附屬公司代價而發行的 股份(附註44(a)&(c))	521,260	52,126
於2014年12月31日	2,669,514	266,952
行使購股權(附註)	28,230	2,823
於2015年12月31日	2,697,744	269,775

附註：於年內，行使購股權以認購28,230,000(2014年：44,570,000)股本公司普通股，現金代價(扣除開支前)為約11,433,000港元(2014年：18,070,000港元)，其中2,823,000港元(2014年：4,457,000港元)乃計入股本及餘下約8,610,000港元(2014年：13,613,000港元)乃計入股份溢價賬。為數約3,357,000港元(2014年：5,290,000港元)乃於行使購股權時自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

所有由本公司發行的股份在所有方面均與當時存在的現有股份享有同等地位。

30. 購股權計劃

於2011年6月10日，本公司股東批准及採納購股權計劃（「該計劃」），旨在提供機會予合資格參與者取得本公司的產權權益，並鼓勵參與者以本公司及其股東的整體利益為依歸，致力提高本公司及其股份的價值。所有本公司董事、全職僱員按董事會酌情認為已經或將會對本集團作出供獻的任何其他人士均合乎資格參與該計劃。

根據該計劃，因行使按該計劃或任何其他本公司已採納的購股權計劃而獲授出的所有購股權後可能發行的股份，合共不可超過本公司於採納日期的已發行股份的10%。倘獲得股東批准，本公司可更新此10%的限額，惟各有關更新不可超過本公司於股東大會日期批准的已發行股份的10%。

因行使所有該項計劃或任何其他本公司採納的購股權計劃而授予惟尚待行使的尚未行使購股權而可能發行的本公司股份總數，不可超過本公司不時已發行股份的30%。

除非獲本公司股東批准，本公司因行使按該項計劃或任何其他本公司採納的購股權計劃而授予各參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）時已發行及將予發行的股份總數於任何12個月期間內不可超出本公司已發行股份的1%。

購股權必須行使的期間將由本公司在授出時指定。此期限必須由授出購股權當日起不遲於10年內屆滿。於授出購股權時，本公司可訂明購股權可獲行使前必須持有的最短期限。有關授出購股權的授予建議，參與者可於載有有關授權建議的函件的寄發日期起計14天內接受該建議，而每次接納購股權時應付款項1.00港元。

本公司於行使購股權時將予發行的股份認購價將不低於（以較高者為準）(i)於授出日期載列於聯交所刊發的每日報價表的本公司股份收市價；(ii)於緊接授出日期前的5個營業日載列於聯交所刊發的每日報價表的本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。認購價將由董事會於建議授出購股權予參與者當日批准。

於採納該項計劃日期起計10週年後，概無購股權可根據該項計劃授出。

於2015年12月4日，本公司若干合資格人仕獲授予共11,000,000份購股權。

於截至2015年12月31日止年度內，根據該計劃授出的購股權變動詳情如下：

參與人士	授予日期	行使期	每股 行使價 (港元)	購股權數目				於2015年 12月31日 尚未行使
				於2015年 1月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	
董事	9/9/2013	9/9/2013 – 8/9/2016	0.406	-	-	-	-	-
		9/9/2014 – 8/9/2016	0.406	7,000,000	-	(7,000,000)	-	-
		9/9/2015 – 8/9/2016	0.406	10,800,000	-	(3,900,000)	(6,900,000)	-
	9/10/2013	9/10/2013 – 8/10/2016	0.402	-	-	-	-	-
		9/10/2014 – 8/10/2016	0.402	-	-	-	-	-
		9/10/2015 – 8/10/2016	0.402	-	-	-	-	-
	17/6/2014	17/6/2014 – 16/6/2017	0.550	6,000,000	-	-	-	6,000,000
4/12/2015	4/12/2015 – 3/12/2016	0.760	-	1,000,000	-	-	1,000,000	
僱員	9/9/2013	9/9/2013 – 8/9/2016	0.406	-	-	-	-	-
		9/9/2014 – 8/9/2016	0.406	2,320,000	-	(2,320,000)	-	-
		9/9/2015 – 8/9/2016	0.406	12,000,000	-	(7,800,000)	(4,200,000)	-
	9/10/2013	9/10/2013 – 8/10/2016	0.402	540,000	-	(540,000)	-	-
		9/10/2014 – 8/10/2016	0.402	4,470,000	-	(4,120,000)	-	350,000
		9/10/2015 – 8/10/2016	0.402	4,470,000	-	(2,550,000)	(960,000)	960,000
	4/12/2015	1/7/2016 – 31/12/2016	0.760	-	10,000,000	-	-	10,000,000
			47,600,000	11,000,000	(28,230,000)	(12,060,000)	18,310,000	
加權平均行使價			0.423	0.760	0.405	0.406	0.666	

於截至2014年12月31日止年度內，根據該計劃授出的購股權變動詳情如下：

參與人士	授予日期	行使期	每股行 使價 (港元)	購股權數目				於2014年 12月31日 尚未行使
				於2014年 1月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	
董事	9/9/2013	9/9/2013 – 8/9/2016	0.406	11,200,000	-	(11,200,000)	-	-
		9/9/2014 – 8/9/2016	0.406	12,300,000	-	(3,800,000)	(1,500,000)	7,000,000
		9/9/2015 – 8/9/2016	0.406	12,300,000	-	-	(1,500,000)	10,800,000
	9/10/2013	9/10/2013 – 8/10/2016	0.402	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-
		9/10/2014 – 8/10/2016	0.402	1,500,000	-	-	(1,500,000)	-
		9/10/2015 – 8/10/2016	0.402	1,500,000	-	-	(1,500,000)	-
	17/6/2014	17/6/2014 – 16/6/2017	0.550	-	6,000,000	-	-	6,000,000
僱員	9/9/2013	9/9/2013 – 8/9/2016	0.406	13,600,000	-	(13,600,000)	-	-
		9/9/2014 – 8/9/2016	0.406	12,000,000	-	(9,680,000)	-	2,320,000
		9/9/2015 – 8/9/2016	0.406	12,000,000	-	-	-	12,000,000
	9/10/2013	9/10/2013 – 8/10/2016	0.402	5,410,000	-	(4,290,000)	(580,000)	540,000
		9/10/2014 – 8/10/2016	0.402	4,470,000	-	-	-	4,470,000
		9/10/2015 – 8/10/2016	0.402	4,470,000	-	-	-	4,470,000
			92,750,000	6,000,000	(44,570,000)	(6,580,000)	47,600,000	
加權平均行使價			0.405	0.550	0.405	0.404	0.423	

於報告期末，可行使購股權的數目為8,310,000股股份，而加權平均行使價為0.552港元。(2014年：20,330,000股股份及加權平均行使價為0.448港元)。

於報告期末尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期為1.13年(2014年：1.80年)。於年內已行使購股權行使日期的加權平均股價為0.83港元(2014年：0.63港元)。

於2015年12月31日根據購股權計劃可供發行的證券總數為809,323,074股股份(包括已獲授出但尚未失效或獲行使的18,310,000股股份的購股權)(2014年：749,704,074股股份(包括已獲授出但尚未失效或獲行使的47,600,000股股份的購股權))，佔本公司於2015年12月31日已發行股本的29.3%(2014年：28.1%)。

於2013年9月9日已向合資格人士授出購股權的估計公平價值為每份購股權0.1184港元。公平價值乃使用二叉樹法的柏力克-舒爾斯模式計算。該模式的輸入數據如下：

於授出日期的股價	0.400港元
行使價	0.406港元
預期波幅	43.526%
預期年期	3年
無風險利率	0.693%
預期股息率	0%

於2013年10月9日已向合資格人士授出購股權的估計公平價值為每份購股權0.1204港元。公平價值乃使用二叉樹法的柏力克-舒爾斯模式計算。該模式的輸入數據如下：

於授出日期的股價	0.400港元
行使價	0.402港元
預期波幅	44.015%
預期年期	3年
無風險利率	0.545%
預期股息率	0%

於2014年6月17日已向合資格人士授出購股權的估計公平價值為每份購股權0.1921港元。公平價值乃使用二叉樹法的柏力克－舒爾斯模式計算。該模式的輸入數據如下：

於授出日期的股價	0.550港元
行使價	0.550港元
預期波幅	51.087%
預計年期	3年
無風險利率	0.771%
預期股息率	0%

於2015年12月4日已向合資格人士授出購股權的估計公平價值分別為每份購股權0.1699港元及0.1707港元。公平價值乃使用二叉樹法的柏力克－舒爾斯模式計算。該模式的輸入數據如下：

於授出日期的股價	0.760港元
行使價	0.760港元
預期波幅	56.772%/54.938%
預計年期	1/1.08年
無風險利率	0.09%/0.1077%
預期股息率	0%

按預計股價回報的標準偏差計量的波幅假設乃根據過去三年每日股價的統計數據分析計算得出。

於2013年9月9日授出的購股權須受以下歸屬時間表規限：

歸屬時間表	最多可行使 購股權數目
2013年9月9日至2014年9月8日	40%
2014年9月9日至2015年9月8日	70%
2015年9月9日至2016年9月8日	<u>100%</u>

於2013年10月9日授出的購股權須受以下歸屬時間表規限：

歸屬時間表	最多可行使 購股權數目
2013年10月9日至2014年10月8日	40%
2014年10月9日至2015年10月8日	70%
2015年10月9日至2016年10月8日	<u>100%</u>

於2015年12月4日授予僱員的購股權須受以下歸屬時間表規限：

歸屬時間表	最多可行使 購股權數目
2016年7月1日至2016年12月31日	<u>100%</u>

於2014年6月17日及2015年12月4日授予董事的購股權沒有設定歸屬時間限制。

已授出購股權的公平價值乃確認為僱員成本，而於相關歸屬期間權益中的購股權儲備亦相應增加。

截至2015年12月31日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認開支1,666,000港元（2014年：5,483,000港元）。

31. 儲備

本公司	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	留存溢利 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日	578,665	586,774	5,421	376,295	1,547,155
以股份支付	-	-	5,483	-	5,483
行使購股權 (附註30)	18,903	-	(5,290)	-	13,613
股份發行開支	(455)	-	-	-	(455)
購股權失效	-	-	(644)	644	-
作為收購附屬公司的 代價而發行的股份 (附註29)	327,885	-	-	-	327,885
年度虧損	-	-	-	(119,343)	(119,343)
於2014年12月31日	924,998	586,774	4,970	257,596	1,774,338
以股份支付	-	-	1,666	-	1,666
行使購股權 (附註30)	11,967	-	(3,357)	-	8,610
購股權失效	-	-	(1,430)	1,430	-
年度虧損	-	-	-	(14,104)	(14,104)
於2015年12月31日	<u>936,965</u>	<u>586,774</u>	<u>1,849</u>	<u>244,922</u>	<u>1,770,510</u>

下文說明本集團權益擁有人權益內各儲備的性質及目的：

儲備

說明及目的

實繳盈餘

實繳盈餘約63,561,000港元乃指已收購附屬公司的股份公平價值超出於1995年2月9日集團重組之時因收購而發行的本公司股份賬面值的差額。剩餘結餘523,213,000港元乃指於2012年實施股本削減，據此，倘本公司已發行股本中每股面值0.50港元，則每股現有股份面值每股削減0.40港元。

股份溢價

認購股本金額超出面值的款項。

儲備	說明及目的
物業重估儲備	物業（投資物業除外）重估產生的收益／虧損。本儲備全部結餘均為不可分派。
投資重估儲備	可供銷售投資重估產生的收益／虧損。本儲備全部結餘均為不可分派。
購股權儲備	於歸屬期後授予僱員之購股權確認之累計開支。
匯兌儲備	換算海外業務資產淨值為呈列貨幣產生的收益／虧損。
法定儲備	根據相關台灣法令所規定，將台灣附屬公司的溢利轉撥至不可分配儲備基金賬戶。
保留盈利	於損益內確認的累計收益及虧損淨額。

32. 資本風險管理

本集團管理其資本以保證本集團的實體可以持續經營，並優化負債及股權的平衡以最佳化利益相關者回報。本集團所有政策相比往年並無變更。

本集團的資本結構包括債務淨額，其中包括銀行貸款，貿易及其他應付賬款、應付合營企業款項、現金及現金等值物淨額及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及各項儲備。

董事定期審閱本集團資本架構。作為審閱的一部分，董事會考慮與股本相關的資本成本及風險。本集團將通過發行新股及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

於2015及2014年12月31日止年度債務權益淨值情況如下表：

	2015 千港元	2014 千港元
貿易及其他應付賬款	265,611	295,688
應付合營企業款項	–	26,427
銀行貸款	737,251	465,336
來自非控股權益貸款	153,254	153,254
	<u>1,156,116</u>	<u>940,705</u>
減：銀行結餘及現金	(470,025)	(562,362)
受限制銀行存款	(13,427)	(5,316)
	<u>672,664</u>	<u>373,027</u>
負債淨值	<u>672,664</u>	<u>373,027</u>
權益	<u>2,319,135</u>	<u>2,188,227</u>
債務權益淨值	<u>29%</u>	<u>17%</u>

33. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2015		2014	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
金融資產				
計入損益的公平價值 (持作買賣)				
– 買賣證券	16,420	16,420	9,545	9,545
	<u>16,420</u>	<u>16,420</u>	<u>9,545</u>	<u>9,545</u>
貸款及應收賬款				
– 銀行結餘及現金	494,519	(附註)	584,535	(附註)
– 受限制銀行存款	13,427	(附註)	5,316	(附註)
– 貿易及其他應收賬款	94,068	(附註)	104,433	(附註)
– 提供予保證金融資客戶之 墊款	126,050	(附註)	50,344	(附註)
– 應收貸款	629,196	(附註)	143,006	(附註)
可供銷售投資	–	–	44,888	44,888
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>44,888</u>	<u>44,888</u>
金融負債按攤銷成本計量				
– 貿易及其他應付賬款	108,874	(附註)	139,722	(附註)
– 銀行貸款	737,251	(附註)	465,336	(附註)
– 來自非控股權益貸款	153,254	(附註)	153,254	(附註)
– 應付合營企業貸款	–	(附註)	26,427	(附註)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>26,427</u>	<u>26,427</u>

附註：董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值與其公平價值相若，原因為其於短時間內到期或其實際利率與折現率相若。

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收／應付合營企業款項、可供銷售投資、交易證券、貿易及其他應收賬款、提供予保證金融資客戶之墊款、應收貸款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、銀行貸款及來自非控股權益貸款。以上金融工具的詳情載於相關附註。與此等金融工具相關的風險包括貨幣風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。減輕此等風險的政策已載列於下文。管理層透過管理及監控此等風險，確保可及時有效地採取適當措施。

(i) 貨幣風險

本公司的若干附屬公司的外幣銷售及購買令本集團承受外幣風險。

於報告期末，本集團以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣（即港元）結算的本集團貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	負債		資產	
	2015 千港元	2014 千港元	2015 千港元	2014 千港元
港元	478,587	38,648	1,064,758	407,947

敏感度分析

本集團主要承受美元／港元匯率波動風險。然而，由於港元跟美元掛鈎，故外幣風險並不顯著。

(ii) 利率風險

本集團就定息銀行存款及貸款予一合營企業而承擔公平價值利率風險。董事認為，由於計息銀行存款為短期性，故本集團承擔的公平價值利率風險並不顯著。

本集團亦因可變利率銀行存款與銀行貸款而面對現金流量利率風險。本集團的政策乃就其存款採用浮動利率以減低公平價值利率風險。

本集團的現金流利率風險主要集中在香港銀行同業拆息的波動，產生自本集團以美元計價的銀行存款和港元及美元計價的銀行貸款。

敏感度分析

以下敏感度分析主要基於在報告期末非衍生工具的利率風險承擔而釐定。於報告期末，本分析乃假設該等未兌現的金融工具於全年均並未兌現而編製。本集團內部向主要管理人員匯報利率風險會採納50基點上升及下跌為基準，此亦代表管理層對利率的合理可能變動的評估。

倘銀行存款利率及提供予保證金融資客戶之墊款上升／下降50基點（2014年：50基點），及所有其他可變因數維持不變，則本集團截至2015年12月31日止年度的溢利將會增加／減少2,269,000港元（2014年：溢利增加／減少1,020,000港元）。此乃由於本集團來自浮動利息銀行存款及提供予保證金融資客戶之墊款所產生利率風險所致。此外，倘銀行貸款利率上升／下跌50基點（2014年：50基點），而所有其他可變因數維持不變，則本集團截至2015年12月31日止年度的溢利將減少／增加3,078,000港元（2014年：溢利減少／增加1,943,000港元），乃由於本集團的浮動利息銀行貸款所面對的利率風險所致。

(iii) 信貸風險

信貸風險主要由於貿易及其他應收賬款、提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款所致。為將信貸風險減至最低，本集團的管理層已指派一隊人員負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進行動以收回過期貸款。此外，本集團亦會於報告期末檢討各項貿易債項的可收回金額，以確保已就無法收回的金額作出足夠的減值虧損。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

除金融服務分部以外分部

本集團亦承受該等分部之貿易應收賬款的集中信貸風險，因該等分部之最大客戶及5大客戶的貿易應收賬款分別佔該等分部之貿易應收賬款總額的22%（2014年：33%）及44%（2014年：59%）。該等應收賬款主要在品牌推廣、零售及採購分部內。

金融服務分部

該分部已實行穩固之信貸政策監管給予客戶之信貸額度。客戶一般須向本集團存置其證券、物業或其他適當的資產作為其貸款之抵押。定期監察客戶之信貸風險一般參考抵押品之可變現價值。

本集團亦承受該分部之貿易應收賬款、提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款的集中信貸風險，因該分部之最大客戶及5大客戶的應收賬款分別佔該分部之應收賬款總額的21%（2014年：20%）及57%（2014年：66%）。

本集團其他金融資產（包括銀行結餘、代客戶持有之銀行結餘、可供出售金融資產、交易證券）之信貸風險均由於對方拖欠所產生，其最大風險等同該等工具之賬面值。

(iv) 流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監控及維持管理層認為足夠為本集團經營提供資金及減輕現金流波動影響的現金及現金等價物水平。就本集團金融服務分部而言，用作證券交易結算及提供融資及貸款予客戶之資金需求不斷。

下表詳述本集團根據商定的還款日期的非衍生金融負債尚餘合約年期，該表乃基於金融負債的未貼現現金流量及按本集團須最早償付的日期而載列。具體來說，具有即時還款條款的銀行貸款會列為最早時段償付，不論銀行選擇行使其權利的機率。其他非衍生金融負債到期日乃根據商定的還款日期。本表格包括利率及本金現金流。

流動資金及利率風險表

2015年	利率加權 平均值 %	見票即付 或少於 1個月	1-3個月	3-12個月	多於一年	未貼現 現金流 總額	於2015年 12月31日 之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	108,874	-	-	-	108,874	108,874
銀行貸款							
- 浮動利率	2.16	156,311	2,086	9,476	628,147	796,020	737,251
來自非控股權益的 貸款	-	-	-	-	153,254	153,254	153,254
		<u>265,185</u>	<u>2,086</u>	<u>9,476</u>	<u>781,401</u>	<u>1,058,148</u>	<u>999,379</u>
2014年							
2014年	利率加權 平均值 %	見票即付 或少於 1個月	1-3個月	3-12個月	多於一年	未貼現 現金流 總額	於2014年 12月31日 之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	139,722	-	-	-	139,722	139,722
應付合營企業款項	-	26,427	-	-	-	26,427	26,427
銀行貸款							
- 浮動利率	1.81	465,336	-	-	-	465,336	465,336
來自非控股權益的 貸款	-	-	-	-	153,254	153,254	153,254
		<u>631,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>153,254</u>	<u>784,739</u>	<u>784,739</u>

具有按要求償還條款的銀行貸款已包含在上述到期日分析「見票即付或少於1個月」的分部。於2014年12月31日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為155,112,000港元。考慮到本集團的財務狀況，董事並不認為銀行將會行使其酌情權以要求即時清還有期限貸款。董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載的預定還款日期，於報告期末後三至五年償還。到時，本金總額及利息現金流出將為167,240,000港元。

(v) 股本價格風險

股本價格風險是指股本指數水平及個別證券價值變動而導致的股本證券公平價值下跌的風險。於2015年及2014年12月31日，本集團所面對的股本價格風險源自分類為透過損益按公平價值計量的金融資產及可供銷售金融資產的個別股本投資。

下表列示本集團之股本投資之公平價值對每5%變動之敏感度(所有其他變數保持不變及不計任何稅項影響)，按其於報告期完結日之賬面值計算。就本分析而言，對可供銷售股本投資之影響被視作對投資重估儲備之影響，並無計及其他因素，例如可能對綜合全面收益表之損益造成影響之減值。

	公平價值之 增加／ (減少) %	除稅前溢利 之增加／ (減少) 千港元	權益之 增加／ (減少) 千港元
2015年			
於香港上市之投資			
—按公平價值列入 損益	5%	821	—
2014年			
於香港上市之投資			
—可供銷售	5%	—	2,244
—按公平價值列入 損益	5%	477	—

(vi) 抵銷金融資產及金融負債

下表呈列本集團可予抵銷之金融工具、可強制執行之總淨額結算安排及類似協議之詳情。

	可予抵銷之金融資產					
	於		概無於財務狀況表			
	財務狀況		抵銷之相關金額			
	已確認	已確認	於	現金	已收現金	淨額
金融資產	金融負債	財務狀況	抵押品	抵押品		
總額	總額	表呈列之	以外之	以外之		
千港元	千港元	金融資產	金融工具	抵押品	千港元	
		淨額	千港元	千港元	千港元	
於2015年12月31日						
金融資產類別						
來自香港結算之貿易應收賬款	35,402	(13,087)	22,315	-	-	22,315
	<u>35,402</u>	<u>(13,087)</u>	<u>22,315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,315</u>
於2014年12月31日						
金融資產類別						
來自香港結算之貿易應收賬款	19,872	(19,872)	-	-	-	-
	<u>19,872</u>	<u>(19,872)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
可予抵銷之金融負債						
	可予抵銷之金融負債					
	於		概無於財務狀況表			
	財務狀況		抵銷之相關金額			
	已確認	已確認	於	現金	已收現金	淨額
金融資產	金融負債	財務狀況	抵押品	抵押品		
總額	總額	表呈列之	以外之	以外之		
千港元	千港元	金融資產	金融工具	抵押品	千港元	
		淨額	千港元	千港元	千港元	

下表為於綜合財務狀況表所呈列本集團之貿易及其他應收賬款與貿易及其他應付賬款金額之對賬：

貿易及其他應收賬款

	2015	2014
	千港元	千港元
來自香港結算之貿易應收賬款淨額	22,315	—
不在抵銷披露範圍之貿易及其他應收賬款	93,527	116,579
	<u>115,842</u>	<u>116,579</u>
綜合財務狀況表所披露之貿易及其他應收賬款	<u>115,842</u>	<u>116,579</u>

貿易及其他應付賬款

	2015	2014
	千港元	千港元
來自香港結算之貿易應付賬款淨額	—	556
不在抵銷披露範圍之貿易及其他應付賬款	265,611	295,132
	<u>265,611</u>	<u>295,132</u>
綜合財務狀況表所披露之貿易及其他應付賬款	<u>265,611</u>	<u>295,688</u>

(c) 公平價值

金融資產及金融負債的公平價值乃按下列因素釐定：

- 層級1—根據於交投活躍市場中可辨認資產或負債的報價（未經調整），附有一般條款及條件並於活躍流動市場交易的金融資產的公平價值乃參考市場所報的買入價及賣出價（層級1）而釐定。

- 層級2—層及1所包括之報價以外，可就資產或負債直接（即價格）或間接（即從價格推算）觀察得出之輸入數據。
- 層及3—並非根據可觀察市場數據得出之資產或負債輸入數據（無法觀察輸入數據）。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其等的公平價值相若。

確認於綜合財務狀況表的公平價值計量

下表為金融工具在首次以公平價值確認之後而計量（所有均按其公平價值計量之輸入數據顯著的等級及重大公平價值計量輸入數據而歸類為層級1）的分析。層級1公平價值計量乃根據可辨認資產於交投活躍的市場中報價（未經調整）所得。

	2015 千港元	2014 千港元
第一級別		
可供出售金融資產—上市	—	44,888
按公平價值列入損益之 金融資產—上市	16,420	9,545
	<u>16,420</u>	<u>54,433</u>

34. 或然負債

就與稅務局的爭議相關的潛在稅務責任及提交最近期中國報稅表所產生之潛在罰金（如有）之詳情於附註8詳述。

35. 經營租賃

本集團為承租人

本集團於年內作出以下最低租賃款項：

	2015	2014
	千港元	千港元
以下項目的經營租賃租金：		
最低租賃款項：		
— 辦公室	1,741	2,690
— 零售店	3,677	1,965
或然租金	<u>5,202</u>	<u>5,490</u>
	<u><u>10,620</u></u>	<u><u>10,145</u></u>

於報告期末，本集團承擔支付被歸類為不可取消的經營租賃的廠房及零售商鋪的未來最低租賃款項，其到期日的分析如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
一年內	4,968	1,018
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>1,864</u>	<u>59</u>
	<u><u>6,832</u></u>	<u><u>1,077</u></u>

經營租賃款項乃指本集團應付其若干零售商鋪的租金。租約經協商定為一至三年不等。

上述租賃承擔僅指基本租金，但不包括本集團租賃的若干零售商鋪的應付或然租金。一般而言，該等或然租金乃參考相關零售商鋪的營業額使用預先釐定的程式計算，事先估計應付有關或然租金的金額並不可行。

本集團為出租人

年內，所獲物業出租收入約為34,042,000港元（2014年：15,567,000港元）。於未來兩至三年，持作租賃用途的投資物業已有訂約租戶。

於報告期末，本集團與租戶訂立未來最低租賃款項合約如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
一年內	32,587	33,836
第二年至第五年（包括首尾兩年）	36,603	35,808
	<u>69,190</u>	<u>69,644</u>

36. 資本承擔

	2015	2014
	千港元	千港元
有關已訂立合約惟並未撥備		
— 有關成立合營企業之資本開支	<u>32,437</u>	<u>—</u>

37. 包銷及分包銷承諾

本集團保證按本集團與證券發行人協定的票面價格購買銷售證券所提呈的包銷金額為14,998,000港元（2014年：40,320,000港元）的證券，而不論證券能否於未來銷售予投資者。本集團董事認為，包銷及分包銷安排之公平價值對本集團而言並不重大。

38. 退休福利計劃

本集團為所有於香港的合資格僱員執行一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃的資產與本集團的資產分開管理，並由信託人控制的基金持有。本集團會將相關的工資成本的5%或最高1,500港元作為強積金計劃供款，而僱員亦須繳納相等的供款。

本公司於中國的附屬公司為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。此退休計劃供款乃按相關附屬公司僱員的工資的若干百分比計量，並於有關期內將此等附屬公司的應付退休計劃供款計入綜合全面收益表。

本集團亦參與本集團經營業務的其他司法權區的相關地方政府部門的界定供款退休計劃。本集團符合資格參加退休計劃的若干僱員有權享有該等計劃的退休福利。本集團須按當地政府規定的百分比率向該等退休計劃作出供款，直至合資格僱員退休為止，不包括於退休前辭任的有關僱員。

39. 關連人士披露

(a) 關連人士交易

年內，本集團與其董事，鄭盾尼先生進行以下交易：

性質	2015 千港元	2014 千港元
佣金收入	216	423
利息收入	219	186
佣金回贈	—	(300)
購買物業、廠房及設備	2,896	—
於年末日授予保證金		
融資安排之總金額	10,000	13,000
保證金融資最高金額	<u>11,633</u>	<u>11,749</u>

於兩個年度內，就保證金融資向董事作出之墊款須於要求時償還，按最優惠利率每年加3%計息，並以證券抵押品作為抵押。由於對晉龍控股有限公司之收購已於2014年4月30日完成（附註44(a)），故於2014年1月1日就保證金融資向董事作出之墊款並不適用於披露。

該等交易亦構成上市規則項下所界定之關連交易，而根據上市規則不獲豁免作出披露之交易載於企業管治報告「持續關連交易」一節。

(b) 主要管理人員薪酬

年內，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	2015	2014
	千港元	千港元
短期福利	14,645	17,464
終止僱用後福利	555	584
	<u>15,200</u>	<u>18,048</u>

董事及主要管理人員的薪酬乃由董事會按個別表現及市場趨勢而釐定。

40. 控股公司的財務狀報表

	2015	2014
附註	千港元	千港元
非流動資產		
投資於附屬公司	988	988
應收附屬公司賬款	<u>2,287,359</u>	<u>2,263,500</u>
	<u>2,288,347</u>	<u>2,264,488</u>
流動資產		
其他應收款項	636	2,284
銀行結餘及現金	<u>233,820</u>	<u>331,197</u>
	<u>234,456</u>	<u>333,481</u>

		2015	2014
	<i>附註</i>	<i>千港元</i>	<i>千港元</i>
流動負債			
應付附屬公司款項		16,702	90,633
其他應付賬款		810	710
銀行借貸		<u>155,002</u>	<u>465,336</u>
		<u>172,514</u>	<u>556,679</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>61,942</u>	<u>(223,198)</u>
非流動負債			
銀行貸款		<u>310,004</u>	—
資產淨值		<u><u>2,040,285</u></u>	<u><u>2,041,290</u></u>
權益			
股本	29	269,775	266,952
儲備	31	<u>1,770,510</u>	<u>1,774,338</u>
		<u><u>2,040,285</u></u>	<u><u>2,041,290</u></u>

41. 於附屬公司的權益

於2015年及2014年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	註冊成立/ 登記及經營地點	已繳足/發行/登記股本	本公司持有已發行/ 登記股本有效權益				主營活動
			2015		2014		
			直接	間接	直接	間接	
Cosmo Group Holdings Limited	英屬處女群島	普通股10,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
Misto Worldwide Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
Power Plus Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
Premier Ever Group Limited	英屬處女群島	普通股63,068,127美元	-	62.5%	-	62.5%	投資控股
Rivergold International Limited	英屬處女群島	普通股78,364,080美元	-	70%	-	70%	投資控股
瀋陽奧特萊斯房地產開發有限公司	中國(外商獨資企業)	註冊資本70,766,000美元	-	70%	-	70%	物業投資
瀋陽建新聯合置業有限公司	中國(外商獨資企業)	註冊資本42,500,000美元	-	58%	-	51.04%	投資控股
瀋陽建豐置業有限公司	中國(外商獨資企業)	註冊資本18,300,000美元	-	58%	-	58%	投資控股
瀋陽尚柏百貨有限公司	中國(外商獨資企業)	註冊資本9,800,000美元	-	62.5%	-	62.5%	奧特萊斯營運及管理
華晉金融集團有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
華晉證券資產管理有限公司	香港	普通股100,000,000港元	-	100%	-	100%	提供證券交易及顧問服務
華晉資本有限公司	香港	普通股5,000,000港元	-	100%	-	100%	提供保險、經紀服務和 投資組合管理的服務
華晉財務有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	-	100%	提供借貸服務
Trillion Earning Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
華聯置業有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100%	-	100%	物業投資
金寶來大飯店股份有限公司	台灣	普通股新台幣50,000,000	-	100%	-	100%	經營及管理免稅品店
Smart Shine Industries Limited	英屬處女群島	普通股2美元	-	100%	-	不適用	投資控股

附屬公司	註冊成立/ 登記及經營地點	已繳足/發行/登記股本	本公司持有已發行/ 登記股本有效權益				主要活動
			2015		2014		
			直接	間接	直接	間接	
SYM Development Limited	香港	普通股2港元	-	100%	-	100%	物業投資
君泰資源有限公司	香港	普通股10港元	-	100%	-	100%	物業投資
解放豐通控股有限公司	香港	普通股316,000,000港元	-	100%	-	100%	提供信息技術、企業服務 和投資組合管理的服務
新聆步(上海)國際貿易有限公司	中國(外商獨資企業)	普通股3,000,000美元	-	100%	-	不適用	投資控股
南寧駿禮服飾有限公司	中國(外商獨資企業)	普通股14,080,000美元	-	100%	-	100%	貿易、零售及分銷 游泳用品及配飾
深圳德晉融資租賃有限公司	中國(外商獨資企業)	普通股人民幣190,000,000	-	100%	-	100%	投資控股
Pony International Limited	香港	普通股2港元	-	100%	-	100%	轉授商標權、貿易及零售
Super Jumbo Holdings Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100%	-	100%	發展及管理「PONY」品牌

於本年度末或本年度任何時間內，概無附屬公司已發行任何債務股份。

董事認為，上表所列的本公司附屬公司為主要影響本集團業績或資產的公司。董事認為倘提供其他附屬公司的詳細資料會導致附屬公司資料部分過於冗長。

42. 非控股權益

本公司擁有附屬公司Premier Ever Group Limited (「Premier Ever」) 62.5% 權益(2014年: 62.5%)，並擁有重大的非控股權益(「非控股權益」)。由於截至2015年12月31日止年度內收購瀋陽建新聯合置業有限公司(「瀋陽建新」)的權益，有關非控股權益變成非重大。而並非由本集團全資擁有之所有其他附屬公司之非控股權益乃視為並非重大。

有關Premier Ever及瀋陽建新之非控股權益之財務資料概要（未作集團內公司間抵銷）乃於下文呈列：

財務狀況表概要

	Premier Ever		瀋陽建新	
	於12月31日		於12月31日	
	2015	2014	2015	2014
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動				
資產	22,077	42,551	不適用	428
負債	(56,439)	(33,435)	不適用	(64,393)
	<u>(34,362)</u>	<u>9,116</u>	<u>不適用</u>	<u>(63,965)</u>
非流動				
資產	615,753	652,243	不適用	320,015
負債	(42,700)	(42,700)	不適用	–
	<u>573,053</u>	<u>609,543</u>	<u>不適用</u>	<u>320,015</u>
資產淨值	<u>538,691</u>	<u>618,659</u>	<u>不適用</u>	<u>256,050</u>
累計非控股權益	<u>153,307</u>	<u>182,599</u>	<u>不適用</u>	<u>31,235</u>

全面收益表概要

	Premier Ever		瀋陽建新	
	於12月31日		於12月31日	
	2015	2014	2015	2014
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>29,322</u>	<u>23,198</u>	<u>不適用</u>	<u>–</u>
除所得稅前虧損	(53,702)	(61,746)	不適用	(1,877)
所得稅開支	–	–	不適用	–
年度（虧損）／溢利	<u>(53,702)</u>	<u>(61,746)</u>	<u>不適用</u>	<u>(1,877)</u>
其他全面收入	<u>(26,266)</u>	<u>(9,149)</u>	<u>不適用</u>	<u>(6,854)</u>
年度全面收入總額	<u>(79,968)</u>	<u>(70,895)</u>	<u>不適用</u>	<u>(8,731)</u>
分配予非控股權益 之（虧損）／溢利	<u>(19,443)</u>	<u>(22,033)</u>	<u>不適用</u>	<u>(229)</u>

上述資料顯示未作集團內公司間抵銷之金額。

現金流量表概要

	Premier Ever		瀋陽建新	
	於12月31日		於12月31日	
	2015	2014	2015	2014
	千港元	千港元	千港元	千港元
來自／(用於)經營業務 的現金	6,143	(43,573)	不適用	368
已付所得稅	—	—	不適用	—
來自／(用於)經營活動 的現金淨額	<u>6,143</u>	<u>(43,573)</u>	<u>不適用</u>	<u>368</u>
來自投資活動之現金流量 (用於)／來自投資 活動的現金淨額	<u>(23,836)</u>	<u>(21,460)</u>	<u>不適用</u>	<u>1</u>
來自融資活動的現金流量 (用於)／來自融資 活動的現金淨額	<u>(307)</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額	(18,000)	(65,033)	不適用	369
年初現金及現金等價物	34,208	99,196	不適用	42
匯率變更對現金及 現金等價物之影響	<u>(2,498)</u>	<u>45</u>	<u>不適用</u>	<u>16</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>13,710</u></u>	<u><u>34,208</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>427</u></u>

來自非控股權益的貸款153,254,000港元(2014年:153,254,000港元)為無擔保、不附利息及無固定償款期限。於自報告期末起未來十二個月內,非控股權益同意不要求償還該貸款。故此,董事認為,本集團有無條件權利遞延該貸款並將該金額分類為非流動負債。

43. 出售附屬公司

- (a) 誠如附註8所述，於2015年9月18日，本集團以現金代價20港元向獨立第三方出售其附屬公司Grand Golden。Grand Golden及其附屬公司於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
出售負債淨額：	
可收回稅項	52,314
預付賬款及其他應收賬款	8
銀行結餘及現金	1,653
其他應付賬款	(1,817)
應付稅項	(52,313)
股東貸款	(97,626)
	<u>(97,781)</u>

	千港元
代價	-
減：轉讓予買方的股東貸款	(97,626)
出售負債淨額	<u>97,781</u>
出售附屬公司收益	<u>155</u>

有關出售Grand Golden及其附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	-
出售銀行結餘及現金	<u>(1,653)</u>
	<u>(1,653)</u>

- (b) 於截至2015年12月31日止年度內，本集團出售／被視作出售若干其他附屬公司，現金代價為1,125,000港元。該等附屬公司於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
出售負債淨額：	
物業、廠房及設備	2,101
會所債券	1,124
貿易及其他應收賬款	10,571
銀行結餘及現金	6,392
貿易及其他應付賬款	<u>(24,368)</u>
	(4,180)
非控股權益	<u>861</u>
	<u><u>(3,319)</u></u>

	千港元
代價	1,125
出售負債淨額	3,319
解除匯兌儲備	<u>(129)</u>
出售附屬公司收益	<u><u>4,315</u></u>

有關出售該等附屬公司之現金及現金等價物之淨流出分析如下：

	千港元
現金代價	1,125
出售銀行結餘及現金	<u>(6,392)</u>
	<u><u>(5,267)</u></u>

44. 收購附屬公司

- (a) 於2014年4月30日，本集團完成收購晉龍控股有限公司（「晉龍」）之100%股權。總代價為約167,037,000港元，包括現金代價約20,877,000港元、代價股份261,000,000股本公司股份及購買晉龍欠付賣方之股東貸款約103,000,000港元。收購原因為董事認為金融服務業務增長前景光明，可拓寬本集團收入基礎。收購晉龍產生之商譽主要來自本集團將獲得之晉龍員工的金融服務專業知識及技能。

	千港元
所收購資產及負債公平價值：	
物業、廠房及設備	216
無形資產	599
遞延稅項資產	18
金融業務的法定存款	200
貿易及其他應收賬款	14,904
提供予保證金融資客戶之墊款	21,254
應收貸款	70,000
銀行結餘及現金－代客戶持有	13,541
銀行結餘及現金	26,504
貿易及其他應付賬款	(14,249)
應付稅項	(1,540)
	<u>131,447</u>
商譽	<u>35,590</u>
	<u><u>167,037</u></u>
總代價償付方式：	
現金代價	20,877
代價股份的公平價值	<u>146,160</u>
	<u><u>167,037</u></u>
收購產生之現金流入淨額：	
現金代價	(20,877)
所收購銀行結餘及現金	<u>26,504</u>
	<u><u>5,627</u></u>

作為已付予賣方之代價一部分而發行之261,000,000股代價股份的公平價值，乃參考收購日期本集團普通股收市價釐定。

應收貸款、提供予保證金融資客戶之墊款與貿易及其他應收賬款之公平價值（與上文所示總合約金額相等）被視為可全部收回。

持續經營業務之年內虧損包括晉龍及其附屬公司之業務應佔溢利約9,197,000港元，有關業務於收購起期間產生總營業額約21,936,000港元。

倘若收購於2014年1月1日已完成，本集團於持續經營業務之年內營業額及虧損將分別為約280,175,000港元及約4,887,000港元。備考資料僅供說明之用，並非本集團假設收購已於2014年1月1日完成而實際得出之營業額及經營業績指標，亦非未來業績之預測。

- (b) 於2014年2月28日，本集團以現金代價25,000,000港元收購其於合營企業解放豐通控股之餘下50%股權。由於解放豐通控股於收購日期並不構成業務，因此董事將該收購視為收購資產及負債。

於收購完成後，本集團於合營企業已經擁有之50%權益被視為按收購日期的公平價值25,000,000港元出售。因此，確認重新計量一合營企業之股權之公平價值收益約10,051,000港元，並於綜合全面收益表計入其他收入。

千港元

收購產生之現金流出淨額：

現金代價	25,000
所收購銀行結餘及現金	(1,486)
	<u>23,514</u>

- (c) 於2014年9月15日，本集團完成收購Trillion Earning Limited（「Trillion Earning」）之全部股權，代價之約95,938,000港元以現金結付、約233,851,000港元透過本公司配發及發行260,260,000股新股份結付及約159,663,000港元透過本集團轉讓宏鷹企業之42%股權及宏鷹企業及其附屬公司結欠之全部金額之42%（「宏鷹企業貸款」）結付。由於Trillion Earning於收購日期並不構成業務，因此董事將該收購視為收購資產及負債。

千港元

收購產生之現金流出淨額：

現金代價	95,938
所收購銀行結餘及現金	(86,980)

 8,958

此外，賣方向本集團作出保證，即就完成日期起計三個曆年各年，華聯置業有限公司（「華聯置業」，Trillion Earning之全資附屬公司）經審核或最近期之管理賬目所顯示之租金營業額扣除所有相關稅項及代理費用（「淨營業額」）不得少於25,000,000港元。倘於該三個曆年任何年間，淨營業額低於25,000,000港元，則賣方須應要求向本集團以現金支付全數差額。於華聯置業刊發經審核或最近期之管理賬目後，倘淨營業額超過25,000,000港元，則一筆相等於超出25,000,000港元之金額按一定百分比計算之款項須由本集團支付予賣方。

收益保證之公平價值乃根據董事經考慮上述收益保證相關之各個可能結果所產生開支之概率加權平均值後，所作之最佳估計，收益保證之公平價值於完成日期及2014年12月31日均不重大。因此，該收益保證並無於綜合財務報表內確認。

- (d) 於2014年9月30日，本集團完成收購金寶來大飯店股份有限公司（「金寶來」）之全部股權，現金代價為117,133,000新台幣，相等於約29,885,000港元。作出是項收購乃由於董事相信台灣之免稅業務的增長前景看好，可擴闊本集團的收益基礎。

	千港元
所收購資產及負債公平價值：	
物業、廠房及設備	3,088
存貨	8,014
貿易及其他應收賬款	616
受限制銀行存款	1,531
銀行結餘及現金	27,190
貿易及其他應付賬款	(2,243)
應付預扣稅	(5,102)
	<u>33,094</u>
收購產生之議價購買收益	<u>(3,209)</u>
現金代價	<u><u>29,885</u></u>
收購產生之現金流出淨額：	
現金代價	29,885
所收購銀行結餘及現金	<u>(27,190)</u>
	<u><u>2,695</u></u>

於收購金寶來完成後，已確認識價購買收益約3,209,000港元於全面收益表確認為其他收入及收益。收購產生之議價購買收益主要基於與賣方磋商後之折讓。

貿易及其他應收賬款的公平價值相當於上文所示其合約總額，被視為全數可收回。

持續經營業務之年內虧損包括金寶來及其附屬公司之業務應佔虧損約1,356,000港元，有關業務於收購起期間產生總營業額約1,609,000港元。

倘若收購於2014年1月1日已完成，本集團於持續經營業務之年內營業額及虧損將分別為270,938,000港元及13,766,000港元。備考資料僅供說明之用，並非本集團假設收購已於2014年1月1日完成而實際得出之營業額及經營業績指標，亦非未來業績之預測。

- (e) 於2015年4月28日，本集團完成以現金代價22,900,000港元收購一合營企業Smart Shine Industries Limited (「Smart Shine」) 之餘下50%股權。由於Smart Shine於收購日期並不構成業務，因此董事將該收購視為收購資產及負債。於收購完成後，本集團於合營企業已經擁有之50%權益被視為按收購日期之公平價值22,900,000港元出售。

於收購完成後，本集團於合營企業已經擁有之50%權益被視為按收購日期之公平價值22,900,000港元出售。因此，確認重新計量一合營企業之股權之公平價值虧損約20,000港元，並於綜合全面收益表中溢利或虧損部分計入為其他收入。

	千港元
收購產生之現金流入淨額：	
現金代價	22,900
所收購銀行結餘及現金	<u>(33,054)</u>
	<u><u>(10,154)</u></u>

45. 比較數據

誠如附註6所披露，若干分部資料項目之比較數據已予重列，以與本年度之分部資料呈列一致。

3. 本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核財務資料

以下為本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告。

簡明綜合全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
營業額	3	175,726	165,648
銷售成本		(54,329)	(43,779)
毛利		121,397	121,869
其他收入及收益		3,668	239,646
分銷及銷售開支		(43,158)	(75,737)
行政開支		(66,810)	(86,322)
融資成本		(9,013)	(4,608)
其他開支		(7,011)	(11,608)
投資物業的公平價值增加		9,800	2,250
佔合營企業業績		(4,760)	(1,757)
除所得稅開支前溢利	5	4,113	183,733
所得稅開支	4	(9,321)	(28,404)
期內(虧損)/溢利		(5,208)	155,329
其他全面收入(除稅後)			
不會重新分類至損益的項目：			
物業重估所產生之盈餘		15,932	6,880
物業重估所產生之 遞延稅項負債		(1,090)	(70)
		14,842	6,810

	附註	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
其後將會重新分類至損益的項目：			
可供銷售投資公平價值收益		–	20,354
於出售可供銷售投資時回撥至損益之投資重估儲備		–	(5,605)
於取得合營企業控股權時回撥至損益之匯兌儲備		–	(2,051)
換算海外業務所產生的匯兌差異		(20,288)	3,810
佔合營企業其他全面收入		(27)	14
		<u>(20,315)</u>	<u>16,522</u>
期內其他全面收入(除稅後)		<u>(5,473)</u>	<u>23,332</u>
期內全面收入總額		<u>(10,681)</u>	<u>178,661</u>
應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		2,120	166,828
非控股權益		(7,328)	(11,499)
		<u>(5,208)</u>	<u>155,329</u>
應佔期內全面收入總額：			
本公司擁有人		(88)	187,929
非控股權益		(10,593)	(9,268)
		<u>(10,681)</u>	<u>178,661</u>
每股盈利	7		
基本		<u>0.08 港仙</u>	<u>6.24港仙</u>
經攤薄		<u>0.08 港仙</u>	<u>6.20港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	30.06.2016 千港元 (未經審核)	31.12.2015 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	610,711	611,898
投資物業	8	1,185,989	1,190,423
預付租賃款項		246,666	254,248
無形資產	9	146,417	146,417
合營企業權益	10	17,414	–
商譽	11	35,590	35,590
遞延稅項資產		19,960	22,486
會所債券		1,876	1,876
受限制銀行存款		3,487	3,538
金融服務業務的法定存款		200	200
		<u>2,268,310</u>	<u>2,266,676</u>
流動資產			
存貨	12	35,977	58,862
貿易及其他應收賬款	13	99,070	115,842
應收合營企業款項	10	60,216	–
提供予保證金融資			
客戶之墊款	14	106,402	126,050
應收貸款	15	528,997	629,196
預付租賃款項		7,019	7,159
買賣證券		22,227	16,420
受限制銀行存款		9,797	9,889
銀行結餘及現金			
一代客戶持有		37,680	24,494
銀行結餘及現金		546,326	470,025
		<u>1,453,711</u>	<u>1,457,937</u>

	附註	30.06.2016 千港元 (未經審核)	31.12.2015 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	16	273,719	265,611
銀行貸款	17	173,180	173,002
應付股息		53,973	–
應付稅項		17,390	12,853
		<u>518,262</u>	<u>451,466</u>
流動資產淨值		<u>935,449</u>	<u>1,006,471</u>
資產總值減流動負債		<u>3,203,759</u>	<u>3,273,147</u>
非流動負債			
銀行貸款	17	555,605	564,249
來自非控股權益之貸款		153,254	153,254
遞延稅項負債		87,998	85,930
		<u>796,857</u>	<u>803,433</u>
資產淨值		<u><u>2,406,902</u></u>	<u><u>2,469,714</u></u>
權益			
股本	18	269,867	269,775
儲備		<u>1,997,049</u>	<u>2,049,360</u>
本公司擁有人應佔權益		2,266,916	2,319,135
非控股權益		<u>139,986</u>	<u>150,579</u>
		<u><u>2,406,902</u></u>	<u><u>2,469,714</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股 權益	總計	
	股本	實繳盈餘	股份溢價	物業 重估儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	法定儲備	留存溢利			總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2015年1月1日 (經審核)	266,952	523,213	924,998	142,374	(14,749)	4,970	38,580	-	301,889	2,188,227	223,516	2,411,743
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	166,828	166,828	(11,499)	155,329
物業重估所產生的盈餘	-	-	-	5,331	-	-	-	-	-	5,331	1,549	6,880
物業重估價所產生的遞延 稅項負債	-	-	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)	-	(70)
換算海外業務所產生的 匯兌差異	-	-	-	-	-	-	3,128	-	-	3,128	682	3,810
佔合營企業其他全面收入 於取得合營企業控制權時 撥回至損益之儲備	-	-	-	-	-	-	14	-	-	14	-	14
可供銷售投資公平價值 收益	-	-	-	-	20,354	-	-	-	-	20,354	-	20,354
於出售可供銷售投資時 撥回至損益	-	-	-	-	(5,605)	-	-	(2,051)	-	(5,605)	-	(5,605)
期內其他全面收入	-	-	-	5,261	14,749	-	1,091	-	-	21,101	2,231	23,332
期內全面收入總額	-	-	-	5,261	14,749	-	1,091	-	166,828	187,929	(9,268)	178,661
收購附屬公司之 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,937	1,937	(29,769)	(27,832)
以股份支付	-	-	-	-	-	635	-	-	-	635	-	635
行使購股權	1,293	-	5,481	-	-	(1,540)	-	-	-	5,234	-	5,234
購股權失效	-	-	-	-	-	(1,356)	-	-	1,356	-	-	-
撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,406	(2,406)	-	-	-
於2015年6月30日 (未經審核)	268,245	523,213	930,479	147,635	-	2,709	39,671	2,406	469,604	2,383,962	184,479	2,568,441

	本公司擁有人應佔									非控股		
	股本 千港元	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	留存溢利 千港元	總計 千港元	權益 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日 (經審核)	269,775	523,213	936,965	143,617	-	1,849	(42,363)	2,406	483,673	2,319,135	150,579	2,469,714
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	2,120	2,120	(7,328)	(5,208)
物業重估所產生的盈餘	-	-	-	13,546	-	-	-	-	-	13,546	2,386	15,932
物業重估所產生的 遞延稅項負債	-	-	-	(1,090)	-	-	-	-	-	(1,090)	-	(1,090)
換算海外業務所產生的 滙兌差異	-	-	-	-	-	-	(14,637)	-	-	(14,637)	(5,651)	(20,288)
佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(27)	-	-	(27)	-	(27)
期內其他全面收入	-	-	-	12,456	-	-	(14,664)	-	-	(2,208)	(3,265)	(5,473)
期內全面收入總額	-	-	-	12,456	-	-	(14,664)	-	2,120	(88)	(10,593)	(10,681)
以股份支付 行使購股權	92	-	389	-	-	(111)	-	-	-	370	-	370
購股權失效	-	-	-	-	-	(36)	-	-	36	-	-	-
應付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,973)	(53,973)	-	(53,973)
於2016年6月30日 (未經審核)	269,867	523,213	937,354	156,073	-	3,174	(57,027)	2,406	431,856	2,266,916	139,986	2,406,902

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
來自／(用於)經營活動之現金淨額	<u>179,860</u>	<u>(206,790)</u>
(用於)／來自投資活動之現金淨額	<u>(85,341)</u>	<u>299,065</u>
用於融資活動之現金淨額	<u>(17,109)</u>	<u>(5,877)</u>
現金及現金等價物增加淨額	77,410	86,398
期初現金及現金等價物	470,025	562,362
外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響	<u>(1,109)</u>	<u>1,585</u>
期末現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	<u><u>546,326</u></u>	<u><u>650,345</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所適用的披露要求及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

簡明綜合財務報表應與截至2015年12月31日止綜合財務報表一併閱覽。

2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃按與本集團截至2015年12月31日止年度之年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟於本集團截至2016年12月31日止年度之年度生效及於其財務報表中反映的香港財務報告準則修訂本除外。該等修訂本之詳情載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂本	披露主動性
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理

2012年至2014年週期之年度改進

香港財務報告準則第5號之修訂本為香港財務報告準則第5號引入了對實體將資產（或出售組別）從持作銷售重新分類為持作向擁有人分派（反之亦然）或持作分派終止入賬的具體指引。可能應用該等修訂。

由於本集團並未將任何資產（或出售組別）分類為持作銷售或持作向擁有人分派，故採納香港財務報告準則第5號之修訂本對該等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第7號之修訂本提供額外指引澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉（就有關資產轉移所要求的披露而言）並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露（已於2011年12月頒佈並於2013年1月1日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號之修訂本披露－抵銷金融資產及金融負債引入）。然而，披露需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號中期財務報告。

抵銷金融資產及金融負債之抵銷披露載列於附註23。

香港會計準則第19號之修訂本澄清優質公司債券（用於估計退休後福利之貼現率）應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂本會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。該等修訂本從首次應用修訂的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。由於本集團並無離職後福利，故採納該等修訂本對該等財務報表並無影響。

香港會計準則第34號之修訂本釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂本要求該資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分（按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者）。

香港會計準則第1號之修訂本－披露主動性

該修訂本旨在鼓勵實體在考慮其財務報表之佈局及內容時於應用香港會計準則第1號過程中運用判斷。

實體應佔來自於聯營公司及合營企業以權益會計法入賬的權益的其他全面收益，於未必會重新分類至損益的項目中分拆，並在該等兩個組別內共同作為單一項目呈列。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本－澄清可接受的折舊及攤銷方法

香港會計準則第16號的修訂本禁止就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號的修訂本引入可推翻之假設，即以收益為基礎之攤銷並不適合無形資產。該假設於無形資產乃以收入來衡量或能夠證明收入與無形資產經濟利益之消耗存在高度關連時可被推翻。

由於本集團並未使用收入基礎法計算其非流動資產之折舊，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第11號之修訂本－收購合營業務權益之會計處理

該修訂本規定當實體收購合營業務的權益，而該合營業務構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務時，則須應用該準則之所有原則。倘該準則所界定之現有業務由至少一方注入，則香港財務報告準則第3號之原則亦會於成立合營業務時應用。

由於本集團於合營業務內並無權益，故採納香港財務報告準則第11號之修訂本對該等財務報表並無影響。

本集團尚未提早採納以下已頒佈、可能與本集團相關但尚未生效之經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號 (2014年)	金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予確認的日期或之後開始的年度期間生效

本集團正在對應用上述香港財務報告準則之潛在影響進行評估。董事認為，除非本集團已進行詳盡審閱，否則提供相關影響的合理估計並不可行。

3. 分部資料

本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告及經營分部如下：

- 零售及採購－品牌服裝、游泳服裝及配件零售並為其提供採購服務；
- 品牌推廣－發展及管理「PONY」品牌；
- 物業投資及持有物業；
- 奧特萊斯；
- 金融服務；及
- 免稅業務。

以下呈列本集團於回顧期內按可報告分部的營業額及業績分析：

截至2016年6月30日止六個月（未經審核）

	零售及 採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
營業額							
對外銷售	59,807	18,338	18,721	14,692	60,096	4,072	175,726
分部之間的銷售	—	—	1,459	—	—	—	1,459
	<u>59,807</u>	<u>18,338</u>	<u>20,180</u>	<u>14,692</u>	<u>60,096</u>	<u>4,072</u>	<u>177,185</u>
分部溢利／（虧損）	<u>(16,712)</u>	<u>4,993</u>	<u>19,273</u>	<u>(21,142)</u>	<u>36,069</u>	<u>(5,685)</u>	<u>16,796</u>
未分配收入							
– 利息收入							1,985
– 其他							251
中央行政成本							(10,159)
佔合營企業業績							<u>(4,760)</u>
所得稅開支前溢利							<u><u>4,113</u></u>

截至2015年6月30日止六個月（未經審核）

	零售及 採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
營業額							
對外銷售	72,138	12,608	17,629	20,099	40,747	2,427	165,648
分部溢利／（虧損）	9,155	186,160	16,052	(32,394)	34,102	(5,233)	207,842
未分配收入							
－利息收入							5,199
－於取得合營企業 控制權時已 解除儲備							2,051
－其他							1,011
中央行政成本							(30,613)
佔合營企業業績							(1,757)
所得稅開支前溢利							<u>183,733</u>

分部溢利／（虧損）指各分部在無分配企業收入（包括利息收入、中央行政成本及分佔合營企業業績）之情況下所賺取之溢利或所產生之虧損。此乃呈報予首席營運決策者之資料，用以分配資源及評估表現。

按可報告分部之本集團資產分析如下：

	30.6.2016 千港元 (未經審核)	31.12.2015 千港元 (經審核)
零售及採購	61,398	85,781
品牌推廣	156,475	159,169
物業投資及持有物業	1,451,556	1,463,242
奧特萊斯	617,383	622,362
金融服務	760,786	867,921
免稅業務	15,347	18,324
分部資產總值	<u>3,062,945</u>	<u>3,216,799</u>
未分配	<u>659,076</u>	<u>507,814</u>
綜合資產總值	<u><u>3,722,021</u></u>	<u><u>3,724,613</u></u>

用以監察分部表現及於分部間分配資源，除於合營企業的權益、應收合營企業款項、遞延稅項資產、會所債券、受限制銀行存款及銀行結餘及現金外，所有資產乃分配至可報告分部。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
本期稅項開支：		
香港	3,758	9,335
其他司法權區	2,024	9,580
遞延稅項開支：		
本期間	3,539	9,489
	9,321	28,404

香港稅項

香港利得稅乃按兩段期間內估計應課稅溢利依稅率16.5%計算。

於過往年度，稅務局（「稅務局」）就2001/2002至2009/2010年度（即截至2010年12月31日止九個財政年度）的稅務評核，就合共521,000,000港元額外利得稅向本公司若干全資附屬公司發出了多項多重保障性利得稅評稅。本集團已就所有該等多重保障性利得稅評稅向稅務局提呈反對。根據就本集團旗下附屬公司之業務營運活動模式及就本集團狀況經其稅務顧問評估，董事認為有關的集團公司毋須在本港繳納任何潛在額外利得稅。

於2015年9月，本集團向一名獨立第三方買家出售其於Grand Golden Enterprises Limited（「Grand Golden」，其為上述全資附屬公司之控股公司）之全部股權。買家已全面知悉上述與稅務局之稅務爭議以及Grand Golden及其附屬公司的稅務情況，並同意不會就有關稅務爭議之最終結果產生之任何虧損向本集團提出任何索償。

董事認為，本集團於出售Grand Golden後將不再就2001/2002至2009/2010年度的稅務評核面臨任何潛在額外利得稅風險。

中華人民共和國（「中國」）稅項

於現期間或過往期間，於中國經營的所有集團公司須按適用稅率25%繳納稅項。惟新收購的於香港註冊成立並於中國從事物業投資的附屬公司除外，根據有關現行法規、詮釋及慣例，該公司須就其於中國賺取的租金收入總額按適用稅率10%繳納稅項。

直至此等財務報表日期，上述收購的附屬公司尚未就其於中國獲得的收入提交中國企業所得稅納稅申報單。因此，中國稅務機關有權就逾期提交納稅申報單處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠地估計，因此，並無於此等財務報表中作出撥備。根據本集團管理層的經驗，有關罰款（如有）金額將對本集團的綜合財務報表而言並不重大。此外，根據有關收購該附屬公司的協議，賣方已承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因上述逾期提交納稅申報單而引致的任何責任。

其他

其他司法權區所產生的稅項，乃依相關司法區域的現行稅率計算。

5. 除所得稅開支前溢利

經扣除／（計入）下列項目後達致的除所得稅開支前溢利：

	截至6月30日止六個月	
	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	17,789	20,441
物業、廠房及設備撇賬	—	1,701
壞賬	2,786	3,443
呆壞賬撥備	—	6,000
存貨備抵淨額	11,438	308
預付租賃款項攤銷	3,529	3,699
匯兌虧損淨額	127	123
出售物業、廠房及設備虧損	7	—
銀行存款利息收入／應收合營企業款項	(1,985)	(5,199)
出售可供銷售投資收益	—	(5,605)
出售無形資產收益	—	(222,497)
出售買賣證券虧損（收益）	1,137	(276)
取得一合營企業之控制權時已解除儲備	—	(2,051)
重新計量一合營企業之股權之 公平價值虧損	—	20

6. 股息

截至2015年12月31日止年度建議於2016年派付每股普通股0.02港元末期股息。董事會不建議就截至2016年6月30日止六個月向本公司股東派付任何中期股息（2015年：無）。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃依下列數據計算：

(a) 每股基本盈利

	截至6月30日止六個月	
	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
藉以計算每股基本盈利之溢利	2,120	166,828
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
股份數目：		
藉以計算每股基本盈利之 普通股加權平均數	2,698,245	2,672,927

(b) 每股攤薄盈利

	截至6月30日止六個月	
	2016 千股 (未經審核)	2015 千股 (未經審核)
股份數目：		
藉以計算每股基本盈利之普通股 加權平均數	2,698,245	2,672,927
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	2,507	19,681
用以計算每股攤薄盈利之 普通股加權平均數	<u>2,700,752</u>	<u>2,692,608</u>

8. 物業、廠房及設備以及投資物業之變動

物業、廠房及設備

期內，本集團以成本約4,984,000港元（截至2015年6月30日止六個月：39,646,000港元）收購物業、廠房及設備。

於2016年6月30日，本集團位於中國的樓宇及位於香港的租賃土地及樓宇已由與本集團並無關連的獨立專業物業估價師測建行（香港）有限公司。估值導致扣除稅項後盈餘約14,842,000港元（截至2015年6月30日止六個月：6,810,000港元），有關盈餘於期內確認為其他全面收入。

投資物業

本集團投資物業及發展中投資物業之公平價值由與本集團並無關連之專業物業估值師測建行（香港）有限公司及北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司於2016年6月30日進行估計。估值導致期內投資物業公平價值增加約9,800,000港元（截至2015年6月30日止六個月：2,250,000港元），有關增加於期內在損益確認。

9. 無形資產

本集團無形資產指該等商標與「PONY」品牌有關，而交易權乃為允許本集團透過香港交易及結算所有限公司（「港交所」）買賣證券之權利。本集團管理層認為，該等商標預期將為本集團貢獻無限現金流入淨額，故該等商標擁有無限使用年期。該等商標每年進行減值測試，且於報告期末被視為並無減值。

10. 於合營企業之權益

於合營企業之權益

截至2016年6月30日止期間內，本集團成立兩間合營企業安陽國旅尚柏奧萊置業有限公司「安陽國旅」及武漢喬尚實業發展有限公司「武漢喬尚」，賬面值分別約14,279,000港元及3,135,000港元。安陽國旅及武漢喬尚乃用於管理位於中國安陽的奧特萊斯營運業務，有關企業處於發展狀態，於期內並未開展業務。

應收合營企業款項

於2016年6月30日應收合營企業款項為無抵押、按年利率5%計算利息及須於一年內償還。

11. 商譽

商譽自2014年業務合併產生並被分配至金融服務之現金產生單位，以進行減值測試。

董事認為，現金產生單位表明可產生足夠之現金流量證明商譽賬面值，因此於2016年6月30日毋須就商譽作出減值。

12. 存貨

截至2016年6月30日止六個月，期內在損益內確認為開支之存貨金額已確認減少11,438,000港元（截至2015年6月30日止六個月：308,000港元），即存貨撇減至估計可變現淨值之數額。

13. 貿易及其他應收賬款

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收賬款		
— 金融服務分部除外	44,716	44,433
— 金融服務分部	<u>25,490</u>	<u>31,264</u>
	70,206	75,697
減：呆賬撥備	<u>(19,790)</u>	<u>(19,790)</u>
	50,416	55,907
其他應收款項、訂金及預付款項	52,731	64,012
減：呆賬撥備		
— 其他應收款項	<u>(4,077)</u>	<u>(4,077)</u>
	<u>48,654</u>	<u>59,935</u>
	<u><u>99,070</u></u>	<u><u>115,842</u></u>

來自除金融服務分部以外分部之貿易應收賬款

本集團為其貿易客戶提供為期60日至90日不等之平均信貸期。貿易及其他應收賬款包括為數約24,926,000港元(2015年12月31日：24,643,000港元)之貿易及應收賬款(扣除呆賬撥備)。

來自金融服務分部之貿易應收款項

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
於一般證券買賣業務過程產生之 貿易應收款項：		
現金客戶	347	239
結算所	-	22,315
提供下列各項一般業務過程產生 之貿易應收款項：		
放貸	25,101	8,633
保險經紀	42	77
	<u>25,490</u>	<u>31,264</u>

除本集團允許之信貸期外，貿易應收款項將於各自證券合約交易之結算日到期。鑑於貿易應收款項涉及若干不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。於2016年6月30日，逾期應收現金客戶之款項約為139,000港元（2015年12月31日：190,000港元），參考按港元最優惠利率（「最優惠利率」）加6%之利率計息。

於本報告期末，以發票日期為基準呈列的貿易應收賬款扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
0至30天	33,531	41,810
31至60天	2,806	1,891
61至90天	3,206	2,023
逾90天	10,873	10,183
	<u>50,416</u>	<u>55,907</u>

14. 提供予保證金融資客戶之墊款

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
董事及其聯繫人士	114	2,698
其他保證金客戶	<u>106,288</u>	<u>123,352</u>
	<u>106,402</u>	<u>126,050</u>

提供予保證金融資客戶之墊款須按要求償還，按介乎於最優惠利率至最優惠利率加每年3%計息。保證金客戶須向本集團質押證券抵押品以取得證券買賣信貸融資。授予有關客戶之信貸融資金額由本集團所接受證券之貼現值釐定。於2016年6月30日，就提供予保證金客戶之貸款所抵押作為抵押品的證券總市值約為554,397,000港元（2015年12月31日：699,241,000港元）。本集團可出售抵押品以履行客戶維持協定保證金水平之責任及清償客戶結欠本集團之任何其他負債。

鑑於保證金融資之業務性質，董事認為賬齡分析並無意義，因此並無就提供予保證金融資客戶之墊款披露賬齡分析。

15. 應收貸款

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
具擔保	<u>528,997</u>	<u>629,196</u>

應收貸款乃由對借款人的物業及／或金融資產的質押作出擔保，自墊款日期起，按年利率10%-24%計息（2015年12月31日：年利率12%-36%）及於一個月至一年內支付。

客戶須根據相關合約所載條款還款。利率乃根據對多項因素之評估而提供，該等因素包括借款人之信用及還款能力、抵押品以及整體經濟趨勢。

16. 貿易及其他應付賬款

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付賬款	56,139	32,761
金融服務分部應付賬款	33,223	16,426
其他應付賬款、臨時收款及應計賬款	184,357	216,424
	<u>273,719</u>	<u>265,611</u>

於本報告期末，以發票日期或交易日期（倘適用）為基準呈列的貿易應付賬款賬齡分析如下：

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
0至30天	25,899	16,572
31至60天	29,958	11,358
61至90天	-	2,761
逾90天	282	2,070
	<u>56,139</u>	<u>32,761</u>

購貨的平均信貸期為90天，本集團已制定財務風險管理政策以確保所有應付賬款均於信貸期限內結算。

來自金融服務分部應付賬款

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
一般證券買賣業務過程產生的 應付賬款：		
現金客戶	20,439	7,336
保證金客戶	11,976	8,995
結算所	747	-
	<u>33,162</u>	<u>16,331</u>
一般業務過程產生的 應付賬款：		
保險經紀	61	95
	<u>33,223</u>	<u>16,426</u>

證券買賣應付賬款之結算期為交易日期後兩個交易日。

鑑於證券買賣及保證金融資的業務性質，董事認為，就應付保證金客戶款項進行賬齡分析並無意義，因此並無披露賬齡分析。

17. 銀行貸款

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
流動		
須於一年內償付浮動利率的 銀行貸款賬面值		
— 無抵押	155,180	155,002
— 有抵押	18,000	18,000
	<u>173,180</u>	<u>173,002</u>
非流動		
須償付浮動利率的已抵押銀行 貸款的賬面值：		
— 多於1年但未超過2年	18,000	18,000
— 多於2年但未超過5年	227,245	236,245
— 多於5年	310,360	310,004
	<u>555,605</u>	<u>564,249</u>
	<u>728,785</u>	<u>737,251</u>

於截至2016年6月30日止六個月內，本集團的銀行貸款附有浮動利率，按2.11%至2.67%的年利率計息（截至2015年6月30日止六個月：1.84%至2.29%）。本集團銀行貸款的加權平均實際利率為2.48%（截至2015年6月30日止六個月：1.99%）。

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團並無未提取借貸融資可用於未來經營活動及結算資本承擔。

本集團已抵押其租賃土地及樓宇以及完工投資物業，其賬面值分別約為216,000,000港元及721,337,000港元（2015年12月31日：210,000,000港元及722,308,000港元），作為授予本集團一般銀行信貸的抵押，其中約573,605,000港元（2015年12月31日：582,249,000港元）已於報告期末動用。

18. 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元
每股面值0.10港元的法定普通股：		
於2015年12月31日（經審核）		
及2016年6月30日（未經審核）	20,000,000	2,000,000
每股面值0.10港元的已發行及 繳足普通股：		
於2016年1月1日（經審核）	2,697,744	269,775
行使購股權	920	92
2016年6月30日（未經審核）	<u>2,698,664</u>	<u>269,867</u>

19. 購股權計劃

本集團的購股權計劃並沒有改變（「計劃」），詳情載列於本公司截至2015年12月31日止年度報告。期間未有授出任何購股權。

於截至2016年6月30日止六個月，根據計劃授出的購股權變動詳情如下：

參與人士	授予日期	行使期	每股 行使價 (港元)	購股權數目				於2016年 6月30日 尚未行使
				於2016年 1月1日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	
董事	17/6/2014	17/6/2014 – 16/6/2017	0.550	6,000,000	-	-	-	6,000,000
	4/12/2015	4/12/2015 – 3/12/2016	0.760	1,000,000	-	-	-	1,000,000
僱員	9/10/2013	9/10/2014 – 8/10/2016	0.402	350,000	-	(140,000)	(210,000)	-
		9/10/2015 – 8/10/2016	0.402	960,000	-	(780,000)	(90,000)	90,000
	4/12/2015	1/7/2016 – 31/12/2016	0.760	10,000,000	-	-	-	10,000,000
				<u>18,310,000</u>	<u>-</u>	<u>(920,000)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>17,090,000</u>
加權平均行使價				0.666	不適用	0.402	0.402	0.684

於截至2016年6月30日止六個月本集團就本公司授出的購股權確認開支1,472,000港元(2015年6月30日:635,000港元)。

於截至2016年6月30日止六個月,共920,000份購股權獲行使,款項總額約合共370,000港元(2015年6月30日:5,234,000港元)。300,000份購股權於截至2016年6月30日止六個月失效(2015年6月30日:11,460,000)。

20. 經營租賃

本集團為承租人

期內,本集團支付以下最低租賃款項:

	截至6月30日止六個月	
	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
關於經營租賃租金:		
最低租賃款項:		
— 辦公室	670	1,308
— 零售商舖	5,114	3,777
	<u>5,784</u>	<u>5,085</u>

最低租賃款項包括按相關零售商舖的營業額並以預先釐定的公式計算的若干零售商舖或然租金。

於本報告日末，本集團擁有不可撤銷經營租賃的廠房及零售商舖未來最低租賃款項承擔，其到期分析如下：

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	7,763	4,968
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>5,189</u>	<u>1,864</u>
	<u><u>12,952</u></u>	<u><u>6,832</u></u>

經營租賃款項指本集團若干廠房及零售商舖的應付租金。經磋商後，租賃為期一至三年不等。

上述租賃承擔僅指基本租金，不包括本集團租賃若干零售商舖的應付或然租金。一般而言，該等或然租金乃參考相關零售商舖的營業額並按預先釐定的公式計算。預先估計有關應付或然租金的金額並不可行。

本集團為出租人

截至2016年6月30日止六個月，所賺取物業租金收入為17,865,000港元(截至2015年6月30日止六個月：17,629,000港元)。所有本集團的投資物業乃持作租賃用途，並已有訂約租戶。

於報告期末，本集團已跟租戶訂立未來最低租賃款項的合約如下：

	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	26,836	32,587
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>26,756</u>	<u>36,603</u>
	<u><u>53,592</u></u>	<u><u>69,190</u></u>

21. 關連人士交易

(a) 關連人士交易

期內，本集團與董事（同時為本公司主要股東）、其配偶及控制的公司進行以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
佣金收入	3	177
利息收入	89	145
購買物業、廠房及設備	—	2,896
授予保證金融資安排之總額	—	1,415
保證金融資之最高金額	<u>4,556</u>	<u>11,633</u>

(b) 主要管理人員薪酬

期內，董事及主要管理人員的薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016 千港元 (未經審核)	2015 千港元 (未經審核)
短期福利	4,875	8,472
終止僱用後福利	<u>53</u>	<u>325</u>
總計	<u>4,928</u>	<u>8,797</u>

董事及主要管理人員的薪酬乃由薪酬福利委員會按個人表現、市場趨勢及本集團整體業績表現而釐定。

22. 或然負債

就與稅務局的分歧相關的潛在稅務責任及逾期提交中國報稅表所產生之潛在罰金(如有)之詳情於附註4詳述。

23. 金融工具－抵消金融資產及金融負債

下表呈列本集團可予抵銷、可強制執行之總淨額結算安排及類近協議之金融工具之詳情：

	可予抵銷之金融資產					
	於簡明 綜合財務 狀況表抵銷 之已確認 金融資產總額	於簡明 綜合財務 狀況表 呈列之 金融負債總額	於簡明 綜合財務 狀況表 呈列之 金融資產淨額	概無於簡明綜合財務狀況表 抵銷之相關金額		淨額
	千港元	千港元	千港元	現金抵押品 以外之 金融工具	已收現金 抵押品	
				千港元	千港元	
於2016年6月30日						
金融資產類別						
來自香港結算之貿易應收賬款	11,525	(11,525)	-	-	-	-
於2015年12月31日						
金融資產類別						
來自香港結算之貿易應收賬款	35,402	(13,087)	22,315	-	-	22,315
	可予抵消之金融負債					
	已確認 金融負債總額	於簡明 綜合財務 狀況表抵銷 之已確認 金融資產總額	於簡明 綜合財務 狀況表呈列 之金融 負債淨額	概無於簡明綜合財務狀況表 抵銷之相關金額		淨額
	千港元	千港元	千港元	現金抵押品 以外之 金融工具	已收現金 抵押品	
			千港元	千港元	千港元	
於2016年6月30日						
金融負債類別						
來自香港結算之貿易應付賬款	12,272	(11,525)	747	-	-	747
於2015年12月31日						
金融負債類別						
來自香港結算之貿易應付賬款	13,087	(13,087)	-	-	-	-

下表為於簡明綜合財務狀況表所呈列本集團之貿易及其他應收賬款與貿易及其他應付賬款金額之對賬：

貿易及其他應收賬款	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
來自香港結算之貿易應收賬款淨額	–	22,315
不在抵銷披露範圍之貿易及 其他應收賬款	99,070	93,527
簡明綜合財務狀況表所披露之 貿易及其他應收賬款	<u>99,070</u>	<u>115,842</u>
貿易及其他應付賬款	30.06.2016	31.12.2015
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
來自香港結算之貿易應付賬款淨額	747	–
不在抵銷披露範圍之貿易及 其他應付賬款	272,972	265,611
簡明綜合財務狀況表所披露之 貿易及其他應付賬款	<u>273,719</u>	<u>265,611</u>

24. 報告期後事項

於2016年3月18日，本公司公告建議按於記錄日期（即2016年6月17日）每持有五股現有已發行股份獲發一份認股權證之基準發行紅利認股權證。於2016年7月6日發行約539,733,000份認股權證。每份認股權證賦予其持有人權利，以現金認購每股初步認購價1.00港元之認股權證股份（須予調整）。認股權證可自首次發行認股權證日期起（即2016年7月6日）三年內隨時行使。有關紅利認股權證詳情載於本公司於2016年3月24日及2016年7月6日刊發之公告，及2016年4月29日刊發之通函。

4. 債務聲明

(i) 本集團

借貸

於2016年12月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之借貸總額為872,000,000港元。借貸總額之詳情概述如下：

	本集團 於2016年12月31日 百萬港元
有抵押	
銀行貸款	564
無抵押	
銀行貸款	155
	719
應付非控股權益款項（無抵押及無擔保）	153
借貸總額	<u>872</u>

本集團
於2016年12月31日
百萬港元

借貸總額分析

於1年內償還	173
於1年後但於2年內償還	546
於2年後但於5年內償還	—
於5年後償還	—
	719
應付非控股權益款項（無抵押及無擔保）	153
	872

或然負債

於2016年12月31日，於上一年度收購之附屬公司尚未就其於中國獲得的若干收入提交中國企業所得稅納稅申報單。中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報單處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠估計，因此，並無於此等簡明綜合財務報表中作出撥備。根據本集團管理層的經驗，有關罰款（如有）金額將對本集團之簡明綜合財務報表而言並不重大。此外，根據有關收購該附屬公司之協議，賣方已承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因上述較晚提交納稅申報單而引致之任何責任。

除上述者外及除集團內負債及正常貿易應付賬款外，於2016年12月31日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之有擔保、無擔保、有抵押或無抵押擔保的銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（除一般貿易票據外）、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔或其他重大或然負債。

(ii) 金鑫集團

借貸

於2016年12月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，金鑫集團（其已於2017年1月12日金鑫收購事項完成後成為本公司間接擁有80%權益之附屬公司）之借貸總額為224,000,000港元。借貸總額之詳情概述如下：

	金鑫集團
	於2016年12月31日
	百萬港元
有抵押	
銀行貸款	224

	金鑫集團
	於2016年12月31日
	百萬港元
借貸總額分析	
於1年內償還	—
於1年後但於2年內償還	224
於2年後但於5年內償還	—
於5年後償還	—
借貸總額	224

除上述者外及除集團內負債及正常貿易應付賬款外，於2016年12月31日營業時間結束時，金鑫集團並無任何尚未償還之有擔保、無擔保、有抵押或無抵押擔保的銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（除一般貿易票據外）承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔或其他重大或然負債。

5. 重大變動

- (i) 誠如本公司日期為2016年8月19日之中期報告（「**2016年中期報告**」）所披露，本集團於截至2016年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔未經審核綜合純利約2,100,000港元，與2015年同期之本公司擁有人應佔未經審核綜合純利約166,800,000港元比較，盈利能力大幅下跌。此乃主要因於截至2015年6月30日止六個月，於加拿大、美利堅合眾國及墨西哥出售「PONY」商標及知識產權獲得一次性收益淨額約194,000,000港元所致。由於並無再次產生類似金額之有關一次性收益，導致2015年12月31日後之盈利能力大幅下跌；
- (ii) 誠如本公司日期為2016年10月3日之公告所披露，三菱地所株式會社（「**三菱地所**」）根據三菱地所與True Wealth Properties Limited（「**True Wealth**」）（本公司之全資附屬公司）於2011年2月23日簽訂之合營企業協議發出通知以行使出售選擇權。出售選擇權要求True Wealth向三菱地所收購之Premier Ever Group Limited（「**Premier Ever**」）之37.5%權益，代價為26,152,513美元（相當於約202,700,000港元）。Premier Ever及其附屬公司從事瀋陽尚柏奧特萊斯之管理及營運。於2016年12月21日完成交易（其構成上市規則項下本公司之須予披露交易）後，Premier Ever由本公司擁有62.5%權益之附屬公司變為全資附屬公司；
- (iii) 誠如本公司日期為2017年1月24日之公告所披露，於2016年12月15日，國建有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）與曾煥煌先生（作為賣方）訂立協議，據此，國建有限公司收購金鑫已發行股本之80%，現金代價為人民幣76,000,000元（相當於約85,100,000港元）。金鑫集團主要於中國從事持有物業及投資控股業務。金鑫集團之主要資產為重慶物業（主要持作出租用途），而金鑫集團之主要負債包括由獨立金融機構墊付之金額為人民幣200,000,000元（相當於約224,000,000港元）之貸款。誠如本通函附錄三之重慶物業之估值報告所披露，經獨立專業估值師估值之重慶物業於2017年1月16日之市值為人民幣335,400,000元（相當於約375,600,000港元）。該收購（其構成上市規則項下本公司之須予披露交易）已於2017年1月12日完成。金鑫已成為本公司間接擁有80%權益之附屬公司，而其財務報表將自2017年1月12日起於本集團之賬目內綜合入賬，其導致本集團之物業價值及借貸（於2016年11月30日及於2016年12月31日分別約為1,987,300,000港元及872,000,000港元）均有所增加。重慶物業為本公司之首個社區商場投資項目，其將增強本集團之物業投資組合及為本集團產生經常性租金收入；

- (iv) 誠如2016年中期報告所披露，根據日期為2016年6月17日之通知，本集團決定與「Speedo」運動品牌結束合作關係。根據2016年中期報告，來自該合作之收益佔本集團截至2016年6月30日止六個月之總收益約34%。儘管出現有關終止，本集團繼續與其他知名運動品牌探討分銷合作。於2016年12月15日，添峰上海服飾貿易有限公司（本公司之全資附屬公司）與獨立第三方（「品牌擁有人」）訂立諒解備忘錄，內容有關一個著名品牌之運動用品於中國之獨家分銷及就分銷業務成立合營企業。合營企業擬由本集團及品牌擁有人分別持有70%及30%權益。於最後實際可行日期，並無就分銷及合營企業訂立具約束力協議；
- (v) 於2015年12月30日，中華匯傑有限公司（本公司之全資附屬公司）（「中華」）與安陽國旅實業發展有限公司（「國旅實業」）訂立協議，內容有關成立合營企業（「安陽國旅」）以發展安陽物業及於中國安陽從事奧特萊斯業務。安陽國旅由本公司及國旅實業分別持有50%及50%權益。國旅實業為武漢喬尚之全資附屬公司，而武漢喬尚由目標公司間接持有25%股權。因此，本公司於安陽國旅擁有57.25%實際權益。安陽國旅於成立時之初步註冊資本為人民幣30,000,000元。於2016年7月，訂約方訂立增資協議，據此，安陽國旅之註冊資本增加至人民幣90,000,000元。中華於安陽國旅之按比例投資合共為人民幣45,000,000元（相當於約50,400,000港元），其分別於2016年1月及7月以現金出資。該投資已於本集團之財務報表內入賬列為於合營企業之權益。目標集團亦已於2016年上半年內分別向武漢喬尚及安陽國旅墊付人民幣1,000,000元（相當於約1,100,000港元）及人民幣50,000,000元（相當於約56,000,000港元）之貸款。該投資表示本集團將奧特萊斯業務擴展至同為旅遊熱點之歷史城市；及
- (vi) 於2017年1月，本公司自第一商業銀行取得金額為178,000,000港元之銀行融資，其擬用作為本集團未來投資項目之資金需要提供資金。於最後實際可行日期，該融資之全部金額維持未動用。有關融資（以所動用者為限）將增加本集團於2016年12月31日之借貸總額（約為872,000,000港元）。本集團之總資產將相應增加，惟增加幅度將視乎除該融資外用作為投資項目提供資金之其他資源而定。

除上文所披露者外，董事確認，自2015年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務及經營狀況或前景並無重大不利變動。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除(i)2016年中期報告所披露盈利能力大幅下跌，乃由於並無於2016年再次錄得截至2015年12月31日止財政年度於加拿大、美利堅合眾國及墨西哥出售「PONY」商標及知識產權之一次性收益約194,000,000港元所致；及(ii)誠如2016年中期報告所披露，根據日期為2016年6月17日之通知，有關本集團與運動品牌「Speedo」之合作之決議案外，董事並不知悉於2015年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）後本集團之財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

7. 本集團及目標集團之物業價值之對賬

本公司已於最後實際可行日期委聘獨立物業估值師測建行及萊坊對本集團及目標集團持有之全部物業進行估值。由測建行編製載於本通函附錄二之估值報告包括本集團及目標集團持有之全部物業（除重慶物業外）。由萊坊就重慶物業（僅於2017年1月12日（即金鑫收購事項完成日期）起綜合入賬為本集團資產之一部分）編製之估值報告乃獨立載於本通函附錄三。根據上市規則第5.07條之規定，賬面淨值及估值對賬載列如下：

(a) 本集團物業價值之對賬

	千港元
本集團之物業於2015年12月31日之賬面淨值	2,008,378
於2015年12月31日分類為預付租賃款項之累計物業攤銷	23,325
估值盈餘 (附註1)	36,377
匯兌調整 (附註2)	(80,747)
本通函附錄二所載之本集團之物業於 2016年11月30日之估值 (附註3)	<u>1,987,333</u>
重慶物業之收購成本 (附註4)	330,400
估值盈餘 (附註4)	<u>45,248</u>
本通函附錄三所載之重慶物業於2017年1月16日之 估值 (附註5)	<u>375,648</u>

附註：

- (1) 本集團物業於截至2016年11月30日止十一個月之估值盈餘約36,377,000港元指本集團於香港及中國各項物業之公平值(以彼等各自之原貨幣港元或人民幣計值)變動總額。按照本集團及持有相關物業之公司之非控股股東於所持有之各項相關物業之實際權益計算,股東及本公司非控股權益分別應佔上述本集團物業之估值盈餘約34,361,000港元及2,016,000港元。
- (2) 本集團物業於截至2016年11月30日止十一個月之匯兌調整產生之虧損約80,747,000港元指按於2015年12月31日之當時匯率與按人民幣1元兌1.12港元(即於本通函內就說明用途採納之匯率)將本集團於中國之物業由以人民幣計值換算為以港元計值之差額。按照本集團及持有相關物業之公司之非控股股東於所持有之各項相關物業之實際權益計算,股東及本公司非控股權益分別應佔上述本集團物業之匯兌調整產生之虧損約62,340,000港元及18,407,000港元。
- (3) 誠如本通函附錄二所載,本集團之物業(於本通函所載之估值報告中披露為項目1至7、項目9及10)於2016年11月30日獲估值為合共約1,987,333,000港元,包括位於香港之物業合共461,000,000港元及位於中國之物業合共約人民幣1,362,797,000元(相等於約1,526,333,000港元)。安陽物業(於附錄二所載之估值報告中披露為項目8)由安陽國旅(一間於2016年成立之合營公司,本集團於其持有57.25%實際權益)持有。安陽國旅乃本公司之聯營公司,因此其財務報表並未於本集團之賬目內綜合入賬。安陽物業於2016年11月30日之估值約人民幣217,780,000元(相等於約243,914,000港元)並無綜合入賬為本集團之物業且並無計入上述本集團物業價值之對賬內。

- (4) 誠如本公司日期為2017年1月24日之公告所披露，於2016年12月15日國建有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）與曾煥煌先生（作為賣方）訂立協議，內容有關金鑫收購事項，現金代價為人民幣76,000,000元（相等於約85,100,000港元）。金鑫收購事項於2017年1月12日完成，金鑫已成為本公司間接擁有80%權益之附屬公司。金鑫及其附屬公司之主要資產及負債為重慶物業及為數人民幣200,000,000元之貸款。根據代價人民幣76,000,000元（包含貸款人民幣200,000,000元）得出透過金鑫收購事項收購重慶物業之成本於2017年1月12日首次計量為人民幣295,000,000元（相等於約330,400,000港元），以金鑫100%權益估值人民幣95,000,000元作估計。金鑫其他資產及負債因其被視為不重大而不在考慮之列。重慶物業最終收購成本將於取得金鑫集團完成賬目後釐定。估值盈餘人民幣40,400,000元（相等於約45,200,000港元）指重慶物業於2017年1月16日根據本通函附錄三所載之淨收入資本化法得出之估值人民幣335,400,000元與上述收購成本人民幣295,000,000元之差額。按照本集團及金鑫之非控股股東分別於金鑫持有之80%及20%權益計算，股東及本公司非控股權益於2017年1月12日至2017年1月16日期間分別應佔上述重慶物業之估值盈餘約36,198,400港元及9,049,600港元。
- (5) 誠如本通函附錄三所載，重慶物業於2017年1月16日估值為人民幣335,400,000元（相等於約375,648,000港元）。

(b) 目標集團物業價值之對賬

	千港元
目標集團之物業於2015年12月31日之經審核賬面淨值	437,115
估值盈餘 (附註1)	2,822
匯兌調整 (附註2)	(22,049)
	<hr/>
目標集團之物業於2016年11月30日之	
估值 (附註3)	<u><u>417,888</u></u>

附註：

- (1) 目標集團之物業於截至2016年11月30日止十一個月之估值盈餘約2,822,000港元指目標集團之物業公平值(按人民幣計值)由2015年12月31日之人民幣370,594,000元增加人民幣2,520,000元至於2016年11月30日之人民幣373,114,000元。根據本集團及待售股份分別持有目標集團之實際權益58%及42%，股東及待售股份應佔上述目標集團物業之估值盈餘分別約為1,637,000港元及1,185,000港元。
- (2) 目標集團物業於截至2016年11月30日止十一個月之匯兌調整產生之虧損約22,049,000港元指目標集團物業按2015年12月31日之當時匯率及按人民幣1元兌1.12港元(即本通函內就說明用途而採納之匯率)由人民幣換算為港元之換算差額。根據本集團及待售股份分別持有目標集團之實際權益58%及42%，股東及待售股份應佔上述目標集團物業之匯兌調整產生之虧損分別約為12,788,000港元及9,261,000港元。
- (3) 誠如本通函附錄二所載，瀋陽物業(於本通函所載之估值報告中披露為項目6及7)於2016年11月30日獲估值為合共人民幣373,114,000元(相等於約417,888,000港元)。安陽物業(於附錄二所載之估值報告項下披露為項目8)由安陽國旅(一間於2016年成立之合營公司，目標集團持有其12.5%實際權益)持有。安陽物業於2016年11月30日之估值約人民幣217,780,000元(相等於約243,914,000港元)並無綜合入賬為目標集團之物業且並無計入上述目標集團物業價值之對賬內。

以下為自獨立估值師測建行接獲有關 貴集團及目標集團之物業於2016年11月30日之估值而編製之估值報告及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中244-252號
東協商業大廈3樓

2017年2月15日

參考編號：2016MV07938

新豐集團有限公司*

香港
北角
英皇道510號
港運大廈10樓

敬啟者：

- 關於：
1. 香港北角英皇道510號港運大廈3樓1至10號單位（即3樓全層）
 2. 香港北角英皇道510號港運大廈10樓1至10號單位（即10樓全層）
 3. 九龍觀塘鴻圖道32號5樓B部份單位
 4. 香港柴灣安業街8號合明工廠大廈2樓C單位
 5. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區虎石台發展區蒲河大道北4及5號兩幅地塊
 6. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北88及89號兩幅空置地塊
 7. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北空置地塊
 8. 中華人民共和國河南省安陽文峰區寶蓮寺鎮中華路以西、安寶大道以北及文藝街以南之地塊
 9. 中華人民共和國北京市宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16、18號北京莊勝廣場第12、14、16及18樓
 10. 中華人民共和國上海宜山路2301號九哥商務中心6樓1號及2號單位

* 僅供識別

根據新豐集團有限公司（下文稱「貴公司」）向吾等作出對上述物業（下文稱「該等物業」）（其均由 貴公司及／或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）持有）進行估值之指示，吾等確認，吾等已進行現場檢視、作出相關查詢及取得吾等認為就向 閣下提供吾等對該等物業於2016年11月30日（下文稱「估值日期」）之市值之意見而言屬必要之有關進一步資料。

本函件（其構成吾等之估值報告之一部份）識別所作估值之該等物業，闡釋吾等之估值基準及方式，並列出吾等於估值時作出之假設、業權查冊及限制條件。

估值基準

吾等於對該等物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版）以及香港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。

根據公司收購及合併守則規則11.3而言並誠如 貴公司所告知，出售該等物業可能產生之潛在稅務負債包括：(i)按銷售金額5%徵收之增值稅、(ii)中國土地增值稅（相等於增值淨額之30%至60%）及(iii)中國企業所得稅(25%)。除適用印花稅外，出售位於香港之物業所產生之潛在收益應屬資本性質且無須繳納任何稅項。

就該等物業而言，業權狀況及獲授之主要證書批准及執照根據 貴集團提供之資料載於各估值證書之附註。

吾等對該等物業的物業權益估值乃吾等認為的市值，其定義可解釋為「一項物業於估值由自願買方及自願賣方經過恰當之市況了解後按正常商業交易方式磋商，其中參與各方在知情、審慎及不受強迫環境下進行買賣之估計金額。」

該市值為賣方在市場上可合理獲取之最佳價格，以及買方在市場上可合理獲取之最優惠價格。此估計明確地排除因特殊條款或環境（例如：非典型借貸、出售及租回安排、合資經營、管理協議、特殊報酬或由任何與出售有關聯之人士給予之優惠或任何具特別價值之元素）而導致之經增加或減少之估計價格。該等物業之市值之估計亦無計及買賣成本，且並無抵銷任何關連稅款。

吾等根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版）及專業測量師之公認估值程序及慣例進行估值。

估值方式

（香港物業）

於吾等之估值過程中，吾等已使用「比較法」並參照市場上可得之市場可資比較銷售憑證對 貴集團於香港持有之香港物業進行估值。吾等已考慮支銷，並將於適當時就潛在復歸收入作出撥備。

吾等已獨立分攤 貴集團於香港持有之香港物業之市值為土地及樓宇價值。該分攤乃以於估值日期對樓宇之淨重置成本作出評估，並自該等物業之總估值中扣減有關淨重置成本之方式進行，以取得土地價值。

淨重置成本界定為經扣減總重置成本，以反映物理及功能過時以及環境因素，以達致樓宇對業務之價值。

總重置成本界定為建設該樓宇之估計成本或於有關日期與現有樓宇具有相同面積之現代替代品之現行價格。該數字可能包括於建設期間應付之費用及財務費用以及其他與建設該樓宇直接有關之開支。

（中國物業）

於吾等之估值過程中，吾等已使用「比較法」對 貴集團於中國持有之該等中國物業進行估值。原因為該區有若干類似之政府土地銷售，且吾等亦已考慮於估值日期建設商業樓宇產生之建設成本及費用。

估值假設

於對該等物業之權益進行估值時，吾等已假設在已支付每年土地使用費用及已結付所需地價／其他應付購買代價之情況下，貴集團擁有自由及不受干預之權利於整個未屆滿期間使用或分配物業權益。

吾等之估值亦已假設該等物業將於公開市場出售，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何會影響有關物業價值之類似安排之利益。吾等之估值並無計及與銷售該等物業有關或影響該等物業銷售之任何優先購買權或權利，亦無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無計及該等物業之任何抵押、按揭或欠款或進行銷售時可能產生之任何開支或稅款。除另有說明外，吾等假設該等物業並無足以影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

除已在估值證書中列明、界定及考慮的違規情況外，吾等假設已符合一切適用的分區、土地使用法規及其他限制。

業權查冊

就吾等之估值而言，吾等已獲提供物業權益的業權文件副本，並依賴及計及由隆安律師事務所（「中國法律顧問」）就有關中國物業業權的中國法律編製之日期為2017年2月15日的法律意見書。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實送交予吾等的副本上未有顯示的任何修訂。

限制條件

彭植鴻先生曾視察該等物業的外觀，並在情況許可下視察該等物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就該等物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽，蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中無進行詳細實地測量。隨附之具有效權益之估值證書內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓面圖則、建築及樓面面積及其他於識別 貴集團具有效權益之該等物業時之相關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設該等物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方就上述特定目的使用。吾等將不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴集團、該等物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

本報告提供之樓宇及土地價值乃非正式分攤，有關獨立數字並不表示樓宇及土地權益可單獨銷售。

除另有指明者外，所有價值均為港元。於2016年11月30日之匯率為1港元兌人民幣0.888元（僅就中國物業而言）。

代表

測建行香港有限公司

助理總經理

彭植鴻

BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

彭植鴻先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門特別行政區、中國大陸及亞太區擁有逾十九年物業估值經驗。彭先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

新灃集團有限公司持有之物業之
估值證書

物業	概況	佔用詳情	於 2016年11月30日 現況下之市值	
			土地價值	樓宇價值
1. 香港北角英皇道 510號港運大廈 3樓1至10號單位 (即3樓全層)	該物業為於1997年竣工之 27層辦公室物業之其中一層。 該物業之可銷售總面積約為 1,283.17平方米(13,812平方呎)。	該物業目前已獲租 賃，租期為2014年 10月1日至2017年9 月30日，租金為每 月580,000.00港元 (包括首尾兩日及 不包括政府差餉、 空調、管理開支及 所有其他支銷)。	165,037,000.00港元	39,963,000.00港元
內地段第8849號 62,411份中 合共512份	該物業乃根據換地條件第12353號 持有，租期為1995年6月22日至2047 年6月30日。 該物業之應付租金相等於該物業不 時之應課差餉租值之3%。		205,000,000.00港元	總計
(貴集團持有該 物業的全部業權)				

附註：-

- 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司Kwan Tai Resources Limited，而該物業以日期為1997年7月28日之轉授文件（註冊編號為UB7228454）收購，代價為93,006,655.00港元。
- 該物業受下列產權負擔所規限：
 - 以第一商業銀行股份有限公司為受益人就全數金額訂立日期為2014年11月21日之按揭（註冊編號為14121802200473）；及
 - 以第一商業銀行股份有限公司為受益人訂立日期為2014年11月21日之租賃轉售文件（註冊編號為14121802200484）。
- 已於2016年10月11日進行實地視察。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
2. 香港北角英皇道 510號港運大廈 10樓1至10號單位 (即10樓全層)。	該物業為於1997年竣工之 27層辦公室物業之其中一層。	該物業目前為自 用。	土地價值 185,037,000.00港元
內地段第8849號 62,411份中 合共512份	該物業之可銷售總面積約為 1,283.17平方米(13,812平方呎)。		樓宇價值 39,963,000.00港元
(貴集團持有該 物業的全部業權)	該物業乃根據換地條件第12353號 持有，租期為1995年6月22日至2047 年6月30日。		總計 225,000,000.00港元
	該物業之應付租金相等於該物業不 時之應課差餉租值之3%。		

附註：-

1. 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司Sym Development Limited，而該物業以日期為2000年9月18日之轉授文件（註冊編號為UB8210900）收購，代價為60,380,000.00港元。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - (a) 以第一商業銀行股份有限公司為受益人就全數金額訂立日期為2014年11月21日之按揭（註冊編號為14121802200473）；及
 - (b) 以第一商業銀行股份有限公司為受益人訂立日期為2014年11月21日之租賃轉售文件（註冊編號為14121802200484）。
3. 已於2016年10月11日進行實地視察。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
3. 九龍觀塘鴻圖道32號5樓B部分單位	該物業為約於1968年竣工之7層專用工業樓宇之其中一個工業單位。	該物業目前為自用。	土地價值 15,834,000.00港元
觀塘內地段第264號14份中之1份	該物業之可銷售面積約為414.5平方米（4,462平方呎）（不包括其公共部分）。		樓宇價值 1,666,000.00港元
（貴集團持有該物業的全部業權）	該物業乃根據政府租契持有，租期為自1962年7月1日起計21年，可重續14年，並經新界土地契約（續期）條例續期至2047年6月30日。		總計 17,500,000.00港元
	該物業之應付租金相等於該物業不時之應課差餉租值之3%。		

附註：-

- 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司 Yue Hing Holdings Limited，而該物業以日期為1998年1月8日之轉授文件（註冊編號為UB7408017）收購，代價為2,200,000.00港元。
- 該物業目前並不附帶任何產權負擔。
- 已於2016年10月11日進行實地視察。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
4. 香港柴灣安業街8號合明工廠大廈2樓C單位。	該物業包括於1974年竣工之工業樓宇（其地面樓層為停車場、工作室及裝卸區，而地面以上樓層則為工作室）第二樓之一個工業單位。	該物業目前為自用。	土地價值 11,067,000.00港元
柴灣內地段第51號 1,200份中之40份 (貴集團持有該物業的全部業權)	該物業之可銷售面積約為403.66平方米(4,345平方呎)（不包括其公共部分）。		樓宇價值 2,433,000.00港元
	該物業乃根據賣地條件第9848號持有，租期為自1971年2月15日起計75年，並可進一步重續75年。		總計 13,500,000.00港元
	該物業之應付租金相等於該物業不時之應課差餉租值之3%。		

附註：-

- 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司Yue Hing Holdings Limited，而該物業以日期為2007年4月20日之轉授文件（註冊編號為07051801720143）收購，代價為2,668,000.00港元。
- 該物業目前並不附帶任何產權負擔。
- 已於2016年10月11日進行實地視察。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
5. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區虎石台發展區蒲河大道北4及5號兩幅地塊 (貴集團持有該物業70%的業權)	<p>5號地塊之其中一邊土地邊界毗鄰蒲河大道，蒲河大道為雙向六車道（每個行車方向三車道）之主要道路。5號地塊之北面地塊與4號地塊共用同一邊界。4號地塊更北面為新道路。該土地自南向北向上傾斜。</p> <p>根據吾等於2016年11月15日實地視察5號地塊，地面商店的出租率接近100%，而第一層商店則約為90%。</p> <p>5號地塊之北部份為空置地塊，並計劃興建樓高一層的商用建築物，該部份總樓面面積約為22,300平方米，估計建築成本約為人民幣89,200,000.00元，須取得相關法規同意書。</p> <p>4號地塊為空置，據 貴公司所告知，其於現時並無任何即時發展潛力。</p> <p>該物業於竣工日後的市場價值估計為人民幣604,065,000.00元，預計竣工日約為自本估值日期起計一年後。</p> <p>該物業將於建造工程完成後立即租出。</p>	<p>位於5號地塊之購物中心為部分租出及部分空置。</p> <p>4號地塊為空置。</p>	<p>4號地塊 土地價值 人民幣 17,220,000.00元</p> <p>5號地塊 土地價值 人民幣 225,870,000.00元</p> <p>樓宇價值 人民幣 271,775,000.00元</p> <p>總計 人民幣 514,865,000.00元</p>

附註：

地塊詳情

	5號地塊	4號地塊	總計
(a) 出售確認 函件日期	: 2009年10月20日	2009年10月20日	
(b) 函件參考編號	: 瀋北交字 [2009] 114 號	瀋北交字 [2009] 115號	
(c) 登記擁有人	: 瀋陽奧特萊斯房地產 開發有限公司（前稱 瀋陽奧特萊斯實業有 限公司，由 貴集團 擁有70%股權）	瀋陽奧特萊斯房地產 開發有限公司（前稱瀋 陽奧特萊斯實業有限 公司，由 貴集團擁有 70%股權）	
(d) 地段編號	: 瀋北2008-050	瀋北(G) 2008-017	
(e) 地點	: 虎石台發展區蒲河大 道北	虎石台發展區蒲河大 道北	
(f) 地段圖則	: 隨附於函件	隨附於函件	
(g) 區域劃分	: 商業	工業	
(h) 地塊面積	: 100,146平方米	45,166平方米	145,312平方米
(i) 規劃條件	: (i) 容積率不超過2 (ii) 上蓋面積不超過 90% (iii) 綠化／園林景觀 面積應高於5% (iv) 商業空間比例為 100%	(i) 容積率不超過0.8 (ii) 上蓋面積不超過 35% (iii) 綠化／園林景觀 面積不超過15% (iv) 商業空間比例為0	

	5號地塊	4號地塊	總計
(j) 樓宇高度	: 少於40米（受有關部門之高度控制所規限）及不超過24米。地下樓層不深於6米。須提供有關部門信納之地下避難區。		
(k) 租賃期	: 就商業而言為40年	就工業而言為50年	
(l) 變更	: 變更地塊面積、區域劃分／發展條件均由城市規劃及土地資源局決定。增加容積率及商業面積比率均須支付額外地價	變更地塊面積、區域劃分／發展條件均由城市規劃及土地資源局決定。增加容積率及商業面積比率均須支付額外地價	
(m) 售價	: 人民幣89,931,108元	人民幣13,052,974元	人民幣 102,984,082元
(n) 單位售價	: 每平方米人民幣898元	每平方米人民幣289元	
(o) 付款條款			
(i) 訂金	: 人民幣50,000,000元已於2009年10月20日支付	（價格已於2009年10月20日悉數支付）	
(ii) 結餘	: 人民幣39,931,108元（已於2010年11月26日支付）		
(p) 發展開展及完成	: 按照國有土地使用權出讓合同	按照國有土地使用權出讓合同	

物業	概況	佔用詳情	於 2016年11月30日 現況下之市值
6. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北88及89號兩幅空置地塊 (貴集團及目標集團分別持有該物業的58%及100%的實際權益)	89號地塊之其中一邊土地邊界毗鄰名為蒲河大道之主要道路，而88號地塊則毗連4號地塊之西面。 誠如 貴公司所告知，現階段不具備即時開發潛能。	該等地塊為空置。	88號地塊 土地價值 人民幣 71,900,000.00元 89號地塊 土地價值 人民幣 111,274,000.00元 增值成本* 人民幣 867,000.00元 總計 人民幣 184,041,000.00元

附註：

誠如 貴公司所告知，瀋陽建新聯合置業有限公司及瀋陽建豐置業有限公司已與瀋陽市規劃和國土資源局訂立成交確認書，確認其成功於2011年1月20日舉行之拍賣中投得有關物業。貴公司之附屬公司瀋陽建新聯合置業有限公司及瀋陽建豐置業有限公司已收購以下地塊，有關地塊之總地塊面積約為99,338平方米，而最高建議總樓面面積約為185,405平方米，總代價為人民幣167,553,982.60元。

地塊詳情

	地塊名稱	88號地塊	89號地塊	總計
(1)	地點	道義發展區蒲河大道北	道義發展區蒲河大道北	
(2)	區域劃分	商業／住宅	商業	
(3)	地塊面積	44,237平方米	55,101平方米	99,338平方米
(4)	發展條件	i 容積率不超過1.7	i 容積率不超過2	
		ii 綠化／園林景觀面積高於30%	ii 綠化／園林景觀面積高於10%	
(5)	租賃期	就商業而言為40年 就住宅而言為50年	40年	
(6)	售價	人民幣65,727,334.60元	人民幣 101,826,648.00元	人民幣 167,553,982.60元

- (a) 已於2011年4月19日向政府悉數支付88及89號地塊之土地成本。
- (b) 貴公司已向吾等提供88號地塊及89號地塊之國有土地使用權出讓合同副本。吾等已獲提供所有自政府取得之地塊擁有權文件。
- (c) 所有主要證書／批准之狀況均載列如下：
- | | | |
|-------|-------------------|----------------|
| i. | 88號地塊之國有土地使用權出讓合同 | 於2011年9月15日簽訂 |
| ii. | 89號地塊之國有土地使用權出讓合同 | 於2011年6月10日簽訂 |
| iii. | 89號地塊之國有土地使用權證 | 於2013年3月6日獲批准 |
| iv. | 89號地塊之建設用地規劃許可證 | 於2013年3月6日獲批准 |
| v. | 88號地塊之國有土地使用權證 | 於2013年8月23日獲批准 |
| vi. | 88號地塊之建設用地規劃許可證 | 視乎申請情況而定 |
| vii. | 建設工程規劃許可證 | 視乎申請情況而定 |
| viii. | 建築工程施工許可證 | 視乎申請情況而定 |
| ix. | 預售許可證 | 視乎申請情況而定 |
| x. | 竣工驗收備案表 | 視乎申請情況而定 |
- (d) 88號地塊之擁有人為瀋陽建新聯合置業有限公司（為 貴公司擁有58%權益之附屬公司（目標公司之全資附屬公司））。
- (e) 89號地塊之擁有人為瀋陽建豐置業有限公司（為 貴公司擁有58%權益之附屬公司（目標公司之全資附屬公司））。
- (f) 已於2016年11月15日進行實地視察。
- * 增值成本包括土地租賃稅、申請證書費用及土地測量費用。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
7.	中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北空置地塊	該地塊註冊為瀋北2011-028號蒲河大道北側-124地塊，亦稱為蒲豐路97號，蒲河大道於其東側運行，東側緊鄰名為瀋陽尚柏奧特萊斯之新建名牌特價購物中心。	該等地塊為空置。 土地價值 人民幣 179,246,000.00元
	(貴集團及目標集團分別持有該物業的58%及100%的實際權益)	誠如 貴公司所告知，現階段不具備即時開發潛能。	增值成本* 人民幣 9,827,000.00元
			總計 人民幣 189,073,000.00元

附註：

- (a) 瀋陽建新聯合置業有限公司（ 貴公司擁有58%權益之附屬公司（目標公司之全資附屬公司））於2011年12月8日透過公開拍賣程序向政府購入該物業，而售地確認書亦於2011年12月8日簽立，註冊編號為瀋北交字[2011] 167號。

地塊名稱	124號地塊
(1) 地點	道義發展區蒲河大道北（亦稱為蒲豐路97號）
(2) 區域劃分	商業／住宅
(3) 地塊面積	94,450平方米
(4) 發展條件	i 容積率不超過2.0 ii 綠化／園林景觀面積高於30% iii 商業比例不超過5% iv 上蓋面積不超過40%
(5) 樓宇高度	須待有關政府部門信納
(6) 租賃期	就商業而言為40年 就住宅而言為70年

- (b) 貴公司已向吾等提供124號地塊之國有土地使用權出讓合同副本，且該地塊之所有業權文件將自政府取得（視乎申請情況而定）。
- (c) 貴公司已於2011年12月8日應規劃和國土資源局瀋北分局之要求，向吾等提供由瀋陽市第二公證處發出之測試認證，編號(2011)瀋二証民字第4032號。公證人核實透過公開拍賣進行之賣地程序正確。
- (d) 124號地塊之土地成本已分期向政府悉數支付。
- (e) 所有主要證書／批准之狀況均載列如下：
- | | | |
|------|-------------|--------------|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 於2012年2月9日簽訂 |
| ii. | 建設用地規劃許可證 | 視乎申請情況而定 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 視乎申請情況而定 |
| iv. | 建築工程施工許可證 | 視乎申請情況而定 |
| v. | 預售許可證 | 視乎申請情況而定 |
| vi. | 建設工程竣工驗收報告 | 視乎申請情況而定 |

備註：

- (i) 誠如 貴集團所告知，該物業並未用作任何銀行／其他借貸之抵押；
- (ii) 已於2016年11月15日進行實地視察；
- (iii) 該物業分類為持作發展物業；及
- (iv) 誠如 貴公司所告知，124號地塊之收購成本為人民幣177,943,800元，而其他成本（稅項及相關成本）為人民幣9,826,714元。
- * 增值成本包括印花稅及公共設施安裝成本。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
8.	<p>中華人民共和國河南省安陽文峰區寶蓮寺鎮中華路以西、安寶大道以北及文藝街以南之矩形半島地塊。</p> <p>根據吾等於2016年10月12日進行之實地考察，該地塊處於施工最後階段。</p> <p>（貴集團及目標集團分別持有該物業的57.25%及12.50%的實際權益）</p>	<p>標的地塊於吾等視察時處於施工最後階段。</p>	<p>土地價值 人民幣 70,780,000.00元</p> <p>建造成本 人民幣 147,000,000.00元</p> <p>總計 人民幣 217,780,000.00元</p>
	<p>根據貴公司提供之資料，完成後之估計總建造成本約為人民幣226,390,000.00元。</p> <p>於建造工程完成後該物業可能部分出租及部分出售。</p> <p>該物業正處於施工階段，並根據許可之規劃條例建造。毋須取得任何進一步監管同意。</p> <p>根據貴公司提供之文件，該地塊將發展為四個區域（A至D區），其中A至C區將用作商業用途，而D區將用作停車場用途。</p> <p>根據建設項目規劃許可證第(2016)0005號，上述獲許可地面建築面積為89,605.58平方米，而地下建築面積為1,686.99平方米。</p> <p>估計該物業於完成後之市值為人民幣297,170,000.00元，預期將於2017年年中前後竣工。</p>		

備註：

該物業現時已為以物業擁有人為受益人之銀行融資抵押如下：

- (i) A區第一層為河南安陽商都農村商業銀行股份有限公司寶蓮寺支行下之銀行融資作抵押，期限為自2016年12月7日起至2019年12月7日，代價為人民幣50,000,000元及樓宇之他項權利證書編號為安陽市(2016)文峰區不動產證明第00022752號。
- (ii) A區第二及第三層為河南安陽商都農村商業銀行股份有限公司寶蓮寺支行下之銀行融資作抵押，期限為自2016年11月22日起至2019年11月22日，代價為人民幣30,000,000元及樓宇之他項權利證書編號為安陽市(2016)文峰區不動產證明第00019997號。

附註：

地塊詳情

- (a) 房地產擁有權契據日期 : 2016年9月12日
- (b) 契據參考編號 : 第D 41000261364號
- (c) 業主 : 安陽國旅尚柏奧萊置業有限公司（一間由 貴集團及目標集團分別持有57.25%及12.50%實際權益之合資公司）
- (d) 地段編號 : 豫2016文峰區第0003990號
- (e) 地點 : 文峰區寶蓮寺鎮中華路以西、安寶大道以北及文藝街以南之地塊
- (f) 地段圖則 : 隨附於契據
- (g) 區域劃分 : 商業（第5級）
- (h) 地塊面積 : 100,098.3平方米
- (i) 比率 : 不超過3
- (k) 租賃期 : 自2016年7月20日起計40年至2056年7月19日
- (l) 售價 : 人民幣70,570,000元
- (m) 單位售價（按地塊面積） : 每平方米人民幣705元

備註：

- (i) 該物業分類為持作發展物業。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
9. 中華人民共和國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16、18號北京莊勝廣場第12、14、16及18樓 (貴集團持有該物業的全部業權)	該廣場建於一幅面積約為7,377.32平方米之土地上。該廣場位於宣武區發展完善的商業／辦公室／住宅範圍，西為宣武門外大街，東為香爐營東巷，南為前青廣胡同及北為香爐營頭條。該地塊較長的臨街面於東西方，而最短的臨街面於南方。 該廣場包括兩座分別樓高17層及21層的商業／辦公室大廈，於2002年建成。 該廣場之總建築面積約為71,848.782平方米。	標的樓層所有單位均由租戶佔用。	人民幣 452,000,000.00元

附註：

- (i) 該物業之擁有人為 貴公司之全資擁有附屬公司華聯置業有限公司。
- (ii) 就 貴集團所告知，毋須自政府取得證書／批准。
- (iii) 貴公司已以物業擁有人為受益人抵押該投資物業以為授予 貴集團之下列銀行融資作抵押。
- 恒生銀行有限公司之短期貸款，年期為2015年8月26日起至2018年8月26日，代價為50,000,000港元。
 - 恒生銀行有限公司之短期貸款，年期為2015年10月12日起至2018年10月12日，代價為80,000,000港元。
 - 恒生銀行有限公司之短期貸款，年期為2015年11月20日起至2018年11月20日，代價為145,000,000港元。

備註

(i) 租賃租約條款概要如下：

於2016年11月30日

北京物業－租戶概要

租戶	單位號碼	面積（平方米）	租賃期	租金
1 北京威寧謝工程諮詢有限公司	1225-1238、 1247-1248	1926.35	2016年5月1日至2018年3月31日	人民幣346,743.00元
			2018年4月1日至2019年3月31日	人民幣375,638.25元
2 傲思林藝規劃設計諮詢（北京）有限公司	1239	96.01	2016年4月1日至2018年3月31日	人民幣17,428.00元
			2018年4月1日至2019年3月31日	人民幣18,880.00元
3 安誠傲林規劃設計顧問（上海）有限公司北京分公司	1240	82.20	2016年4月1日至2018年3月31日	人民幣17,428.00元
			2018年4月1日至2019年3月31日	人民幣18,880.00元
4 克力思（上海）有限公司北京分公司	1241	88.68	2016年4月1日至2018年3月31日	人民幣20,914.00元
			2018年4月1日至2019年3月31日	人民幣22,657.00元
5 新珀捷工程顧問（北京）有限公司	1242	82.20	2016年4月1日至2018年3月31日	人民幣7,066.20元
			2018年4月1日至2019年3月31日	人民幣7,655.55元
6 全聯新能源商會	1243-1246	371.00	2016年6月10日至2017年6月9日	人民幣75,684.00元
7 益民基金管理有限公司	1425-1444	2,080.62	2015年12月13日至2016年12月12日	人民幣389,338.20元
			2016年12月13日至2017年12月12日	人民幣421,783.05元
			2017年12月13日至2018年12月12日	人民幣454,227.90元
8 國泓資產管理有限公司	1445-1448	565.78	2015年12月13日至2016年12月12日	人民幣87,013.80元
			2016年12月13日至2017年12月12日	人民幣94,264.95元
			2017年12月13日至2018年12月12日	人民幣101,516.10元
9 北京博睿德信誠財務諮詢有限責任公司	1639-1640	178.13	2015年2月1日至2017年2月28日	人民幣35,305.38元
10 北京領先創融網絡科技有限公司	1641-1645	424.83	2016年6月16日至2018年6月15日	人民幣95,586.75元
11 北京億客財富信息技術服務有限公司	1646-1648	483.41	2016年8月15日至2018年9月14日	人民幣105,866.79元
12 普甜（北京）食品有限公司	1829-1833A	533.78	2016年5月22日至2016年9月21日	人民幣104,087.10元
			2016年9月22日至2019年9月21日	人民幣108,891.12元
13 北京建築置業有限公司（已改名怡昌）	1835-1839	583.43	2014年3月12日至2017年4月11日	人民幣124,270.59元
14 北京聯龍博通電子商務技術有限公司	1846-1848	405.56	2016年4月23日至2018年7月22日	人民幣89,223.20元
15 杭州華三通信技術有限公司	1625-1638	1,559.85	2016年5月4日至2016年8月3日	人民幣501,056.40元
	1825-1828	489.99	2016年8月4日至2017年1月31日	人民幣539,599.20元
	1840-1845	519.88		

(ii) 該等物業分類為持作投資物業。

(iii) 估值乃參考可資比較市場交易作出。

(iv) 已於2016年11月16日進行實地視察。

			於 2016年11月30日 現況下之市值
物業	概況	佔用詳情	
10. 中華人民共和國 上海宜山路2301號 九哥商務中心 6樓1號及2號單位	標的中心為一棟八層商業樓宇，規 劃為停車場位於地下樓層、店舖位 於地面樓層及上層之商業樓層。其 於2013年竣工。	標的單位由業主佔 用。	人民幣 22,818,218.00元

（ 貴集團持有該
物業的全部業權）

備註：

- (i) 該物業之擁有人為 貴公司之全資附屬公司新矜步（上海）國際貿易有限公司。
- (ii) 該物業乃免於任何按揭、押記及法定產權負擔
- (iii) 已於2016年11月17日進行實地視察。

以下為自獨立估值師萊坊接獲有關其於2017年1月16日對重慶物業作出之估值之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

對中華人民共和國重慶渝北區天宮大道及新溉大道交匯處美悅星都美每家之估值

吾等遵照閣下指示，對新豐集團有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）持有之物業之市值進行估值。吾等確認，吾等已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，藉以向閣下提供吾等對該物業在受租約所限之現況下於2017年1月16日之市值之意見，以供載入貴集團刊發之通函。

吾等之估值乃吾等對物業市值之意見，吾等定義市值為「自願買家與自願賣家經適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日期以公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。於對物業市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

對該物業進行估值時，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章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購、合併及股份回購守則規則11以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載之規定。

吾等於對該物業進行估值時，以吾等所獲提供之文件所載的淨收益資本化為基準，並（倘適用）參考市場上可得之銷售證據。吾等已考慮有關支銷，且於適當時候亦會考慮將來的租金收入潛力。

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要，惟並無查閱正本，以確定是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲提供之副本上。吾等已依賴 貴集團提供有關該物業之所有權之資料，及 貴集團之中國法律顧問方達律師事務所於2017年2月15日就該物業之所有權發出法律意見書。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供重要估值資料之真實性及準確性。

吾等的報告並無考慮該物業被抵押、按揭或應付款項或出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有所指者外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、物業識別、樓齡、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜等事宜提供之意見。估值報告所載之尺寸、量度及面積均根據吾等所獲提供之文件所載之資料而計算，故僅為約數。吾等未能進行實地量度以核實該物業之地盤及建築面積之真確性，且吾等假設吾等獲提供之文件所示之地盤及建築面積均屬正確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重要事實。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部，該視察由本所之劉兆光(MRICS)於2016年11月進行。此外，吾等並無進行結構性測量，而吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，吾等並無對任何設施進行任何測試。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意之假設編製。

吾等已獲 貴集團告知，出售該物業將產生潛在稅項負債，其主要為按累進稅率30%至60%繳納之土地增值稅、按銷售額5%繳納之增值稅及按除稅前溢利25%繳納之所得稅。中國相關物業變現後之應課稅準確金額有待於提呈有關交易文件後出售相關物業時，由相關稅務機關頒佈之正式徵稅方案而定。

誠如 貴集團所告知，其無意於不久將來出售該物業，因此，有間潛在稅項負債之可能性屬微乎其微。

除另有所指外，吾等估值之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港北角
英皇道510號
港運大廈10樓
新豐集團有限公司

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事兼中國估值部主管
梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*
謹啟

2017年2月15日

附註：

梁偉明，*M Fin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)*，自1999年起為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有約23年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面積累20年經驗。

估值證書

貴集團持作投資之物業

物業	描述及租期	佔用詳情	於2017年1月16日 現況下之市值
中華人民共和國 重慶渝北區 天宮大道及 新溉大道交匯處 美悅星都 美每家	美每家(「發展項目」)為一項酒店／ 商業複合發展項目，總地盤面積約為 11,904.60平方米，於2015年竣工。 美悅星都(「該物業」)包括發展項目 之4層零售平台及3層地下樓層。概約 建築面積(「建築面積」)之明細載列 如下。	該物業之可出租總面 積部分約12,308.50平 方米受不同租約所規 限，最後屆滿之租期 於2030年2月屆滿，每 月產生租金約人民幣 1,098,000元(不包括 管理費)。	人民幣 335,400,000元 (貴集團應佔之 80%權益： 人民幣 268,320,000元) (請參閱附註(4))
		概約 該物業之餘下部分目 前為空置。	
	用途	建築面積 (平方米)	
	地下2層	倉庫	119.28
	地下1層	商業	3,530.85
	1樓	商業	2,676.65
	2樓	商業	3,857.15
	3樓	商業	4,056.58
	4樓	商業	4,055.70
	總計		18,296.21
	該物業亦包括290個地下停車位，總建 築面積約為18,414.03平方米，位於地 下2層及3層。		
	該物業已獲授予為期50年之土地使用 權，於2045年4月8日至2045年4月11 日屆滿，可用作批發零售／商業服務 用途。		

附註：

1. 根據日期為2016年3月31日之營業執照第915001070548173821號，重慶雲太美每家商業運營管理有限公司(「雲太美每家」)以註冊資本人民幣50,000,000元註冊成立。雲太美每家為貴集團間接擁有80%權益之附屬公司。

2. 根據72份均由重慶市國土資源和房屋管理局發出之房地產權證，該物業之1至4樓部分（總建築面積為10,024.87平方米）之所有權歸屬於雲太美每家，土地使用年期為50年，於2045年4月8日至2045年4月10日屆滿，可用作批發零售用途。
3. 根據161份房地產權證，該物業之地下1及2層、1、3及4樓部份（總建築面積10,988.94平方米用作批發零售／商業服務用途、119.28平方米用作商業服務／其他用途及8,875.42平方米用作商業服務／停車場用途）之所有權歸屬於雲太美每家，土地使用年期為50年，於2045年4月8日至2045年4月11日屆滿。
4. 就該物業總建築面積約為9,539.46平方米之146個停車位而言，根據方達律師事務所之法律意見，雲太美每家因當地法規並未取得相關所有權文件。因此，由於所有權證明不足，吾等並無分配商業價值至有關停車位。然而，假設該物業之有關部分可於市場上自由轉讓，則有關部分於估值日期之市值為人民幣14,600,000元。
5. 根據 貴公司提供之資料，附註(2)及(3)所述之該物業部分受為期2016年3月至2018年3月之按揭規限，代價為人民幣200,000,000元。
6. 吾等已獲方達律師事務所於2017年2月15日提供該物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 雲太美每家已就該物業之地下1層、地下2層及1至4樓（總建築面積為30,008.51平方米）取得233份房地產權證，根據該233份房地產權證，雲太美每家為該物業有關部分之所有權人；
 - (ii) 該物業有關部分受上文附註5所述之按揭協議規限。於取得承按人之事先書面批准後，雲太美每家方可銷售、交換、轉讓、租賃、再抵押或以其他方式處置該物業之有關部分；及
 - (iii) 根據 貴集團之中國法律顧問之法律意見，雲太美每家因當地法規並未取得相關所有權文件。雲太美每家確認，其正在申請總建築面積約為9,539.46平方米之146個停車位之相關所有權證書。方達律師事務所無法確定雲太美每家能否取得該等146個停車位之擁有權。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任。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（不包括有關賣方及其一致行動人士之資料）在所有重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事共同及個別對本通函所載資料（有關賣方及其一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內所表達之意見（賣方之唯一董事鄭先生所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，令本通函內任何陳述產生誤導。

賣方之唯一董事鄭先生對本通函所載資料（有關本集團之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函內所表達之意見（董事（不包括鄭先生）所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，令本通函內任何陳述產生誤導。

2. 股本及認股權證

於最後實際可行日期及緊隨配發及發行代價股份後（假設除發行代價股份外，本公司已發行股本自最後實際可行日期直至完成概無變動），本公司之法定及已發行股本將如下：

股份數目	港元
法定	
<u>20,000,000,000股</u>	<u>2,000,000,000</u>
股份（於最後實際可行日期）	
已發行及繳足	
2,705,753,580股	270,575,358
已發行股份	
（於最後實際可行日期）	
<u>250,000,000股</u>	<u>25,000,000</u>
代價股份將於完成後配發及發行	
<u>2,955,753,580股</u>	<u>295,575,358</u>
總計	

於最後實際可行日期，自2015年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，8,010,000股股份及539,732,716份認股權證已獲發行。

於最後實際可行日期，所有已發行股份於彼此之間於有關資本、股息及投票權等所有方面均享有同等地位。

於最後實際可行日期，本公司之尚未償還認股權證可於2016年7月6日至2019年7月5日期間行使，並賦予其持有人權力於行使認股權證時按每股股份1.00港元認購合共539,732,716股股份。除認股權證外，本公司概無任何其他可兌換或交換為股份之尚未償還購股權、衍生工具、認股權證或證券。

3. 市價

(i) 股份市價

下表列示於(i)相關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價。

日期	每股股份 收市價 港元
2016年	
6月30日	0.87
7月29日	0.82
8月31日	0.85
9月30日	0.81
10月31日	0.77
11月30日	0.71
12月9日（即最後交易日）	0.71
12月30日	0.72
2017年	
1月27日	0.76
2月13日（即最後實際可行日期）	0.78

於相關期間，

- (i) 聯交所所報之每股股份最高收市價為於2016年6月23日及2016年7月4日之每股股份0.88港元；及
- (ii) 聯交所所報之每股股份最低收市價為於2016年12月2日之每股股份0.69港元。

(ii) 認股權證市價

下表列示於(i)認股權證相關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報之認股權證收市價。

日期	每份認股權證 收市價 港元
2016年	
7月29日	0.080
8月31日	0.105
9月30日	0.100
10月31日	0.088
11月30日	0.080
12月9日（即最後交易日）	0.082
12月30日	0.075
2017年	
1月27日	0.078
2月13日（即最後實際可行日期）	0.075

於認股權證相關期間，

- (i) 聯交所所報之每份認股權證之最高收市價為於2016年7月8日之每份認股權證0.148港元；及
- (ii) 聯交所所報之每份認股權證最低收市價為於2016年12月5日、2016年12月21日至2017年1月19日期間（包括首尾兩日）各交易日、2017年1月26日以及2017年2月7日至2017年2月13日期間（包括首尾兩日）各交易日之每份認股權證0.075港元。

4. 權益披露

(i) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份之權益

於股份之好倉

董事	附註	持有股份數目			佔本公司 已發行股本之 概約百分比
		實益擁有人	受控制法團	總計	
鄭先生	1	-	801,830,000	801,830,000	29.63%
沈培基先生	2	-	10,000,000	10,000,000	0.37%
陳嘉利先生	3	6,000,000	-	6,000,000	0.22%

附註：

- 801,830,000股股份由賣方持有。賣方由本公司主席、首席執行官兼執行董事鄭先生全資實益擁有。因此，鄭先生被視為於801,830,000股股份中擁有權益。
- 10,000,000股股份由TFHCL持有，TFHCL由Asian League Limited全資擁有，而Asian League Limited則由本公司獨立非執行董事沈培基先生全資擁有。因此，沈先生被視為於10,000,000股股份中擁有權益。
- 陳嘉利先生為本公司執行董事。

(b) 於本公司相關股份－股權衍生工具之權益

董事	附註	認購期	每股份之 認購價 港元	有關已授出認股權證之 相關股份數目			佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
				實益擁有人	受控制法團	總計	
鄭先生	1	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	-	160,366,000	160,366,000	5.93%
沈培基先生	2	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	350,000	2,000,000	2,350,000	0.09%

附註：

- 160,366,000份認股權證由賣方持有。賣方由本公司主席、首席執行官兼執行董事鄭先生全資實益擁有。因此，鄭先生被視為於160,366,000份認股權證中擁有權益。
- 2,000,000份認股權證由TFHCL持有。TFHCL由Asian League Limited全資擁有，而Asian League Limited則由本公司獨立非執行董事沈培基先生全資擁有。連同沈先生作為實益擁有人於350,000份認股權證中之直接權益，彼因此被視為於2,350,000份認股權證中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

就董事或本公司主要行政人員所悉，於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或就有關資本持有任何購股權之人士如下：

(a) 於股份之權益

於股份之好倉

股東	附註	身份	持有股份數目			佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
			直接權益	視作權益	權益總額	
鄭先生	1	受控制法團權益	801,300,000	-	801,300,000	29.63%
李華熙	1	配偶	-	801,300,000	801,300,000	29.63%
賣方	1	實益擁有人及 受控制法團權益	-	801,300,000	801,300,000	29.63%
柯先生	2	實益擁有人	350,000,000	120,000,000	470,000,000	17.37%
黃麗寧	2	實益擁有人及配偶	-	470,000,000	470,000,000	17.37%

附註：

- 801,830,000股股份由賣方持有。賣方由本公司主席、行政總裁兼執行董事鄭先生全資實益擁有。因此，鄭先生被視為於801,830,000股股份中擁有權益。李華熙女士為鄭先生之配偶，故彼亦被視為於801,830,000股股份中擁有權益。
- 柯先生為350,000,000股股份之實益擁有人，而120,000,000股股份由柯先生及彼之配偶黃麗寧女士共同持有。因此，柯先生及黃麗寧女士被視為於470,000,000股股份中擁有權益。

(b) 於本公司相關股份－股權衍生工具之權益

股東	附註	身份	認購期	每股 股份之 認購價 港元	有關已授出認股權證之 相關股份數目			佔本公司 已發行 股本之 概約百 分比
					直接權益	視作權益	權益總額	
鄭先生	1	受控制 法團權益	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	-	160,366,000	160,366,000	5.93%
李華熙	1	配偶	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	-	160,366,000	160,366,000	5.93%
賣方	1	實益擁有人及 受控制 法團權益	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	-	160,366,000	160,366,000	5.93%
柯先生	2	實益擁有人	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	70,000,000	24,000,000	94,000,000	3.47%
黃麗寧	2	實益擁有人及 配偶	2016年7月6日至 2019年7月5日	1.00	-	94,000,000	94,000,000	3.47%

附註：

- 160,366,000份認股權證由賣方持有。賣方由本公司主席、行政總裁兼執行董事鄭先生全資實益擁有。因此，鄭先生被視為於160,366,000份認股權證中擁有權益。
- 柯先生為70,000,000份認股權證之實益擁有人，而24,000,000份認股權證由柯先生與彼之配偶黃麗寧女士共同持有。因此，柯先生及黃麗寧女士被視為於94,000,000份認股權證中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所悉，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或就有關資本持有任何購股權。

5. 其他權益披露

(i) 於合約或安排之權益

除協議外，概無任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排於最後實際可行日期存續。

(ii) 於資產之權益

於最後實際可行日期，除本集團根據協議將予收購之待售股份及銷售貸款外，概無董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起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。

(iii) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

6. 董事服務合約

於相關期間，概無董事與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂立或修訂任何現時生效之服務合約（包括持續及固定年期合約）。於最後實際可行日期，(i)概無董事與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂有任何現時生效之服務合約，而有關合約(a)為需要12個月或以上通知期之持續合約；或(b)除通知期外尚有超過12個月年期之固定年期合約；及(ii)概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，而有關合約不可由本集團有關成員公司於一年內予以終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）。

7. 其他披露事項

(i) 於最後實際可行日期，概無將轉讓、押記或抵押代價股份予任何其他人士之協議、安排或共識。

(ii) 於最後實際可行日期，除於本附錄「權益披露」一節項下「董事及本公司主要行政人員之權益」一段所披露者外，概無董事、賣方之唯一董事、賣方其

一致行動人士擁有或控制或於其中擁有權益之本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (iii) 除本通函所載董事會函件內「股權及買賣本公司證券以及賣方其一致行動人士作出有關收購事項及／或清洗豁免之安排」一節所披露訂立協議以及陳嘉利先生及沈培基先生（彼等均為董事並於簽署協議後成為根據收購守則之一致行動之定義之第(6)項推定被推定為與鄭先生及賣方一致行動之人士）進行之買賣外，概無董事、賣方之唯一董事、賣方及其一致行動人士已於相關期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (iv) 於最後實際可行日期，概無獨立股東已不可撤回地承諾彼等將投票贊成或反對批准收購事項及清洗豁免之建議決議案。
- (v) 於最後實際可行日期，概無賣方及其一致行動人士已與任何人士訂有收購守則規則22註釋8所提述類別之任何安排。
- (vi) 概無賣方及其一致行動人士已於相關期間借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (vii) 於最後實際可行日期，概無賣方或其一致行動人士與任何董事、現任董事、股東或現有股東之間訂有之協議、安排或共識（包括任何賠償安排）與收購事項及／或清洗豁免有任何關聯或依賴關係。
- (viii) 於最後實際可行日期，擁有或控制本公司股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士與任何賣方、鄭先生及／或任何彼等之一致行動人士概無於相關期間訂有收購守則規則22註釋8所提述任何類別之任何安排。

- (ix) 賣方由鄭先生全資擁有，鄭先生並無於相關期間買賣賣方任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無本公司及董事擁有或控制或於其中擁有權益之賣方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，彼等亦無於相關期間買賣賣方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (x) 於最後實際可行日期，概無本公司之附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休基金及任何本公司之顧問（收購守則聯繫人定義第(2)類別所指者，但不包括獲豁免自營買賣商）於相關期間擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (xi) 於最後實際可行日期及於相關期間，概無人士與本公司或根據收購守則聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所提述類別之任何安排。
- (xii) 於最後實際可行日期及於相關期間，概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理全權管理。
- (xiii) 於最後實際可行日期，概無董事已不可撤回地承諾彼等將投票贊成或反對批准收購事項及清洗豁免之決議案。
- (xiv) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事均並無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (xv) 於最後實際可行日期，概無已授予或將授予任何董事利益以作為有關收購事項及／或清洗豁免之離任或其他方面之賠償。
- (xvi) 於最後實際可行日期，董事與任何其他人士概無訂有須以收購事項及／或清洗豁免之結果為條件或依賴有關結果或於其他方面與收購事項及／或清洗豁免有關之協議或安排。

- (xvii) 除於本附錄「其他權益披露」一節項下「於合約或安排之權益」一段所披露者外，於最後實際可行日期，賣方概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

8. 重大合約

本集團任何成員公司於緊接公告日期前兩年訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）載列如下：

- (i) Pony, Inc.及Pony International, LLC（作為賣方，均為本公司之間接全資附屬公司）與US Pony Holdings, LLC（作為買方）訂立日期為2015年2月2日之商標購買協議，內容有關出售帶有「PONY」、「City Wings」及／或chevron design字樣之商標以及有關知識產權、牌照、其他協議及有關於美利堅合眾國之商標及知識產權（「統稱「已轉讓資產」）之所有其他資產，現金代價為30,000,000美元（相等於約232,500,000港元）；
- (ii) Super Jumbo Holdings Limited（本公司之間接全資附屬公司，作為賣方）與US Pony Holdings, LLC（作為買方）訂立日期為2015年2月2日之商標購買協議，內容有關出售於墨西哥及加拿大之已轉讓資產，現金代價為7,000,000美元（相等於約54,300,000港元）；
- (iii) Pony International, LLC、Pony International Limited及Super Jumbo Holdings Limited（統稱「該等附屬公司」，各自為本公司之間接全資附屬公司）與Iconix Luxembourg Holdings, S.ar.l.（「聯屬公司」，US Pony Holdings, LLC（即上文所披露之有關於美利堅合眾國、墨西哥及加拿大之已轉讓資產之買方）之聯屬公司）訂立日期為2015年2月2日之條款表，據此，該等附屬公司授出認購期權（「認購期權」），認購期權將由聯屬公司於2015年2月28日或之前酌情行使，以向該等附屬公司收購於條款表界定之外國地區之帶有「PONY」、「City Wings」及／或chevron design字樣之商標，總代價為16,000,000美元（相等於約124,000,000港元）。認購期權已於2015年2月28日失效；

- (iv) 國建有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與曾煥煌先生訂立日期為2016年12月15日之協議,內容有關以現金代價人民幣76,000,000元(相等於約85,100,000港元)收購金鑫(其間接持有重慶物業)之80%已發行股本;及
- (v) 協議。

除上文披露者外,本集團成員公司於緊接公告日期前兩年及截至最後實際可行日期概無訂立其他屬重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期,本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索,亦無針對本集團成員公司之尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

10. 專家及同意書

提供載入本通函之意見或建議之專家資格如下:

名稱	資格
方達律師事務所	中國法律顧問
凱利	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊	獨立專業估值師
隆安律師事務所	中國法律顧問
測建行	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，概無上述專家於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或擁有任何權利認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券，或於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起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。

以上專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示之形式及內容轉載其函件或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

11. 備查文件及展示之文件

下列文件之副本自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止(i)於營業日上午九時正起至下午五時正止之一般營業時間內，於本公司總部及香港主要營業地點（地址為香港北角英皇道510號港運大廈10樓）；及(ii)於本公司網站（www.symphonyholdings.com）及證監會網站（www.sfc.hk）可供查閱：

- (i) 本公司之公司細則；
- (ii) 賣方之組織章程大綱及細則；
- (iii) 本公司截至2014年及2015年12月31日止兩個財政年度各年之年報及本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告；
- (iv) 董事會函件，其全文載於本通函第7至26頁；
- (v) 上市規則獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第27至28頁；
- (vi) 收購守則獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第29至30頁；
- (vii) 凱利之意見函件，其全文載於本通函第31至61頁；
- (viii) 測建行對本集團及目標集團物業之估值報告及估值證書（不包括重慶物業），其全文載於本通函附錄二；
- (ix) 萊坊對重慶物業作出之估值報告及證書，其全文載於本通函附錄三；

- (x) 本通函附錄二所述之隆安律師事務所日期為2017年2月15日有關本集團之中國物業(不包括重慶物業)及目標集團之中國物業之所有權之所有法律意見;
- (xi) 本通函附錄三所述之方達律師事務所日期為2017年2月15日有關重慶物業之所有權之法律意見;
- (xii) 本附錄「其他權益披露」一節項下「於合約或安排之權益」一段所提述任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約;
- (xiii) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約;
- (xiv) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之專家同意書;及
- (xv) 本通函。

12. 其他

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda, 其總部及香港主要營業地點位於香港北角英皇道510號港運大廈10樓。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司, 地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 本公司的公司秘書為周素瑛女士, 彼為一名律師(定義見法律執業者條例)。
- (iv) 賣方之一致行動集團之主要成員為賣方及鄭先生。鄭先生為賣方之唯一董事及唯一實益擁有人。賣方之註冊地址為P. O. Box 957 Offshore Incorporations Centre, Road Town Tortola, British Virgin Islands。鄭先生之地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座16樓1606-7室。
- (v) 本通函及隨附的代表委任表格, 概以英文本為準。

股東特別大會通告



SYMPHONY
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED
新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

(認股權證代號：01537)

股東特別大會通告

茲通告新豐集團有限公司(「本公司」)謹訂於2017年3月3日(星期五)上午十時三十分假座香港北角英皇道510號港運大廈10樓大會議室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列將予提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

1. 動議：

- (a) 批准Cosmo Group Holdings Limited(本公司之全資附屬公司)(「買方」)與GoldSilk Capital Limited(「賣方」)於2016年12月9日訂立有條件買賣協議(「協議」)，內容有關收購買方尚未擁有之Giant Eagle Enterprises Limited之42%已發行股本及銷售貸款(定義見協議)，總代價為215,300,000港元，部分由本公司發行股份支付及部分以現金支付(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准本公司根據協議向賣方或其代名人以發行價每股0.80港元配發及發行入賬列作繳足之250,000,000股每股面值0.10港元之新股份(「代價股份」)；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事在其認為必須、適宜或權宜之情況下行使本公司一切權力及採取有關行動、作出有關事宜、同意協議之有關修訂、更改或延期及簽立有關文件或契據，以令協議生效及／或落實協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於配發及發行代價股份）。

2. 動議，受限於及待

- (a) 通過本大會通告第1項決議案；及
- (b) 證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表根據香港公司收購及合併守則規則26豁免註釋1對賣方因發行代價股份而原應導致須就賣方及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有本公司已發行證券提出全面要約之任何責任授出豁免（「清洗豁免」）及可能對此施加之任何條件後，批准；及
- (c) 授權本公司董事在其認為必須、適宜或權宜之情況下行使本公司一切權力及採取有關行動、作出有關事宜、同意有關事宜及簽立有關文件或契據，以令清洗豁免生效及／或落實清洗豁免。

承董事會命
新豐集團有限公司*
主席
鄭盾尼

香港，2017年2月15日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均可委任一名或多名受委代表，代其出席及在本公司細則條文之規限下代表其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席大會以代表該股東。倘若超過一名受委代表獲委任，則有關委任須訂明每位受委代表可代表之股份數目。
2. 若有任何股份的聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可（無論親自或通過委任代表）就該股份投票，如同其為唯一有權投票者，而倘多於一位該等聯名持有人出席任何大會時，則優先者投票（無論親自或通過委任代表）後，其他聯名持有人不得投票，就此而言，優先權按其就聯名持有股份於本公司的股東名冊的排名而定。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席大會，務請閣下根據其上列印之指示填妥及交回隨附之代表委任表格。
4. 代表委任文據須經委任人或其以書面正式授權之授權人簽署，倘委任人為公司，則加蓋其公章或由正式授權之職員或授權人簽署。
5. 代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須不遲於大會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
6. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票，惟在此情況下，委任受委代表之代表委任表格將視為已撤回。