
此綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部榮豐國際有限公司證券，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附接納表格（其內容構成本綜合文件所載要約條款及條件之一部分）一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

香港國信興業投資集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

結好證券代表要約方就
收購榮豐國際有限公司之全部已發行股份
(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)
及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約

要約方之聯席財務顧問



結好證券有限公司
GET NICE SECURITIES LIMITED

VEDA | CAPITAL
智略資本

獨立董事委員會之獨立財務顧問



上銀國際有限公司
BOSC International Company Limited

結好證券函件（載列（其中包括）要約詳細條款及條件）載於本綜合文件第7至20頁。董事會函件載於本綜合文件第21至25頁。獨立董事委員會就要約致獨立證券持有人的推薦建議及意見函件載於本綜合文件第26至27頁。獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會之推薦建議及意見函件載於本綜合文件第28至51頁。

要約之接納及交收手續載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

要約接納表格最遲須於二零一五年十一月二十七日（星期五）下午四時正（或要約方根據收購守則在執行人員同意下可能決定及公佈之較後時間及／或日期）或之前送交登記處（就股份要約而言）或本公司之公司秘書（就購股權要約而言）。

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

* 僅供識別

二零一五年十一月六日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義.....	2
結好證券函件.....	7
董事會函件	21
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 要約之其他條款及接納手續	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 本集團之一般資料	IV-1
附錄五 — 要約方之一般資料	V-1
隨附文件	
— 白色股份要約接納表格	
— 粉紅色購股權要約接納表格	

預期時間表

以下時間表僅屬指示性並可能有所變動。倘時間表出現任何變動，要約方與本公司將刊發聯合公佈。本綜合文件內所有時間及日期均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期

以及要約開始(附註1) 二零一五年十一月六日(星期五)

接納要約之最後時間及日期(附註2及3) 二零一五年十一月二十七日(星期五)
下午四時正前

要約截止日期 二零一五年十一月二十七日(星期五)

在聯交所網站刊登要約

結果之公佈 二零一五年十一月二十七日(星期五)
下午七時正前

就根據要約接獲之有效接納寄發應付款項之

付款之最後日期(附註4) 二零一五年十二月八日(星期二)

附註：

1. 要約乃於本綜合文件寄發日期無條件作出，並自當日起至截止日期止可供接納。
2. 接納之最後日期及時間將為二零一五年十一月二十七日(星期五)下午四時正，惟倘要約方根據收購守則修訂或延長要約則作別論。要約方與本公司將不遲於二零一五年十一月二十七日(星期五)下午七時正透過聯交所網站聯合刊發公佈，說明要約是否已延長、修訂或截止接納。倘要約方決定將要約延期，則其須於要約截止前以公佈方式向並未接納要約之獨立證券持有人發出最少14日通知。
3. 除本綜合文件附錄一「4. 撤回權利」一節所載情況外，要約一經接納即不可撤銷及不可撤回。
4. 就根據要約所交出要約股份或要約購股權支付現金代價涉及之股款(經扣除有關接納要約之賣方從價印花稅)將盡快以普通郵遞方式寄予接納獨立證券持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟於任何情況下，須於登記處(就股份要約而言)或本公司之公司秘書(就購股權要約而言)接獲全部有關文件以使要約之接納成為完整有效當日起計七(7)個營業日內寄出。

釋 義

在本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指 具有收購守則賦予該詞之相同涵義
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 聯交所開放進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「中央結算系統」	指 香港中央結算有限公司運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指 二零一五年十一月二十七日(星期五)，即要約之首個截止日期，為刊發本綜合文件之日起計21日
「本公司」	指 榮豐國際有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：63)
「完成」	指 根據買賣協議完成買賣銷售股份
「綜合文件」	指 要約方或其代表及本公司就要約根據收購守則向全體獨立證券持有人聯合刊發之本綜合要約及回應文件
「董事」	指 本公司董事
「產權負擔」	指 任何性質之抵押權益、申索、限制、權益、押記、優先取捨權、優先購買權、按揭、質押或留置權或其他類型之第三方權利
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事指派之人士

釋 義

「接納表格」	指 白色股份要約接納表格及粉紅色購股權要約接納表格，而「接納表格」指其中任何一份表格
「結好證券」	指 結好證券有限公司，獲准從事證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，其就要約獲委任為要約方其中一名聯席財務顧問
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「擔保人」	指 鴻福實業有限公司，為賣方A及賣方B之擔保人以及鴻福國際有限公司，為賣方C之擔保人
「控股公佈」	指 本公司日期為二零一五年九月二十二日有關(其中包括)買賣協議之控股公佈
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指 經已成立由獨立非執行董事郭三溢先生及梁永寧先生組成之董事會獨立委員會，以就要約之條款及應否接納要約向獨立證券持有人提供意見
「獨立財務顧問」 或「上銀」	指 上銀國際有限公司，一間從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立證券持有人」	指 要約方及其一致行動人士以外之股東及／或購股權持有人(視情況而定)
「聯合公佈」	指 要約方或其代表及本公司就(其中包括)買賣協議及要約所聯合刊發日期為二零一五年十月六日之聯合公佈

釋 義

「最後交易日」	指 二零一五年九月十七日，即於股份暫停買賣以待刊發聯合公佈前股份之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指 二零一五年十一月四日，即本綜合文件付印前為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
「李先生」	指 李豐茂先生，於買賣協議及最後實際可行日期為要約方之唯一實益擁有人及董事
「要約融資」	指 結好證券向要約方授出最多 580,000,000 港元之貸款融資，以為要約方根據買賣協議所支付的款項(最多 150,000,000 港元)及於要約獲接納時要約方須支付的款額(最多 430,000,000 港元)撥資
「要約購股權」	指 本公司所授出 153,200,000 份尚未行使購股權，行使價為每股 0.1168 港元
「要約期」	指 具有收購守則賦予該詞之相同涵義
「要約價」	指 以現金作出股份要約之每股要約股份之價格
「要約股份」	指 所有已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)
「要約方」	指 香港國信興業投資集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「要約」	指 股份要約及購股權要約
「購股權」	指 本公司根據購股權計劃向購股權持有人授出之購股權
「購股權持有人」	指 購股權之持有人

釋 義

「購股權要約」	指 結好證券代表要約方根據收購守則規則 13.1 就註銷所有尚未行使購股權提出之強制性現金要約
「購股權要約價」	指 以現金作出購股權要約之每份要約購股權之價格
「海外購股權持有人」	指 購股權持有人名冊所示地址位於香港境外之購股權持有人
「海外股東」	指 本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「粉紅色購股權要約 接納表格」	指 購股權要約之粉紅色全部未行使購股權接納及註銷表格
「中國」	指 中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「登記處」	指 本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖
「有關期間」	指 自二零一五年三月二十二日(即要約期開始前六個月之日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止之期間
「買賣協議」	指 賣方、要約方及擔保人於二零一五年九月十八日就買賣銷售股份所訂立之買賣協議
「銷售股份」	指 1,652,910,365 股股份，於買賣協議日期及緊接完成前由賣方合法實益擁有，相當於在買賣協議日期本公司已發行股本總額約 62.61%
「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

釋 義

「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股份要約」	指 結好證券代表要約方根據收購守則規則26.1就所有要約股份提出之無條件強制性現金要約
「購股權計劃」	指 本公司於二零一三年六月二十五日採納之購股權計劃，賦予持有人權利認購新股份
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 公司收購及合併守則
「智略資本」	指 智略資本有限公司，獲准從事證券及期貨條例界定之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，其就要約獲委任為要約方其中一名聯席財務顧問
「賣方A」	指 Hong Fok Corporation (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「賣方B」	指 鴻福實業(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方C」	指 First Strategy Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方」	指 賣方A、賣方B及賣方C
「白色股份要約接納表格」	指 有關股份要約之白色股份接納及轉讓表格
「%」	指 百分比



結好證券有限公司
GET NICE SECURITIES LIMITED

結好證券有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈10樓

敬啟者：

結好證券代表要約方就
收購榮豐國際有限公司之全部已發行股份
(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)
及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約

緒言

茲提述控股公佈及聯合公佈。

於二零一五年九月十八日，要約方(作為買方)與賣方及擔保人訂立買賣協議以自賣方收購銷售股份，總現金代價為598,022,970.06港元(相當於每股銷售股份約0.3618港元)。完成將於緊隨簽訂買賣協議後作實。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士擁有1,652,910,365股股份(佔貴公司之已發行普通股本約62.00%)。此外，於最後實際可行日期，貴公司有153,200,000份購股權仍未行使。根據收購守則規則26.1及13.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)以及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約。

本函件載有(當中包括)要約之主要條款，連同有關要約方及要約方對貴集團之意向之資料。有關要約條款及接納手續之進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一以

及隨附接納表格。敬請閣下垂注本綜合文件所載之董事會函件以及有關要約之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

無條件強制性現金要約

要約之主要條款

結好證券乃根據收購守則按下列基準代表要約方提出要約：

股份要約：

就每股要約股份

現金 **0.3619** 港元

每股要約股份 0.3619 港元之要約價與要約方根據買賣協議所支付之每股銷售股份之代價 0.3619 港元(湊整至小數點後 4 位)相同。根據股份要約將予收購之要約股份將屬繳足股款形式，且概不附帶任何產權負擔及連同所附帶或就此產生之所有權利(包括有權收取於提出股份要約日期(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或支付之任何股息或其他分派)。

購股權要約：

就註銷每份要約購股權

現金 **0.2451** 港元

由於所有購股權均為價內期權，每份要約購股權之購股權要約價即為要約價與該等購股權行使價 0.1168 港元之間之差額。

價值比較

要約價每股要約股份 0.3619 港元較：

- (i) 緊接股份於二零一五年九月十八日暫停買賣前在聯交所所報之最後交易價每股 0.63 港元折讓約 42.56%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 0.63 港元折讓約 42.56%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前 5 個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股 0.62 港元折讓約 41.63%；

結好證券函件

- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.58港元折讓約37.60%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.69港元折讓約47.55%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.55港元折讓約34.20%；
- (vii) 於二零一五年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.1055港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約243.03%；
- (viii) 貴集團於二零一五年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值(透過調整 貴集團於二零一五年八月三十一日所持物業市值)每股約0.1604港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約125.62%；
- (ix) 於二零一四年十二月三十一日(即 貴集團最近期經審核財務業績之編製日期) 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股約0.1089港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約232.32%；及
- (x) 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經調整經審核綜合資產淨值(透過調整 貴集團於二零一五年八月三十一日所持物業市值)每股約0.1642港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約120.40%。

股份之最高及最低價格

於有關期間內：

- (i) 股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一五年六月三十日之每股1.18港元；及
- (ii) 股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一五年三月二十三日之每股0.285港元。

要約之總價值

於最後實際可行日期， 貴公司有2,665,902,084股已發行股份及153,200,000份尚未行使之購股權。

結好證券函件

按要約價0.3619港元計算，貴公司全部已發行股本之價值約為964,789,964港元。由於要約方於緊隨完成後擁有1,652,910,365股股份權益，股份要約將涉及1,012,991,719股股份，按要約價計算，股份要約之價值約為366,601,703港元。

假設於要約截止前概無購股權獲行使，則購股權要約將涉及153,200,000份購股權，根據購股權要約價，購股權要約之價值為37,549,320港元。

根據上述，悉數接納情況下要約之總價值為約404,151,023港元。

假設於要約截止前所有購股權獲購股權持有人行使及轉換為股份，則股份要約將涉及1,166,191,719股股份，屆時股份要約之價值將約為422,044,783港元。

要約方可動用之財務資源

要約方將通過要約融資為要約項下應付代價提供資金。根據要約融資之條款：(i)根據股份要約將收購之股份，其付款將通過自要約融資提取之資金撥付，以及要約方根據買賣協議收購之銷售股份應及已抵押予結好證券作為一項抵押；及(ii)李先生就要約方於要約融資項下之義務及責任已簽立一份個人擔保。要約方根據要約融資向結好證券支付利息及償還任何負債(或然或其他負債)將不會視乎貴集團業務而定。

結好證券及智略資本信納要約方具備充足財務資源滿足要約獲全面接納所需。

要約之條件

要約在所有方面均為無條件。

接納要約之影響

透過接納股份要約，獨立證券持有人將其股份在概不附帶任何產權負擔之情況下連同所附帶或就此產生之所有權利一併向要約方出售，包括收取於提出股份要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

透過接納購股權要約，購股權持有人交出之購股權將連同所附帶或就此產生之所有權利一併註銷及放棄。

結好證券函件

任何獨立證券持有人接納要約將視為構成該人士作出之一項保證，即該人士根據要約出售之所有股份或購股權將概不附帶任何產權負擔，以及連同所附帶或就此產生之所有權利，包括但不限於有權收取於提出要約日期或之後所宣派、作出或支付之股息及分派。

根據收購守則之條文，接納要約將不可撤銷及不得撤回。

香港印花稅

接納股份要約所產生之香港賣方從價印花稅乃按獨立證券持有人之相關接納應付之代價或有關接納之要約股份之市值(以較高者為準)的0.1%計算，將自應付接納股份要約之該等獨立證券持有人之款項中扣除。

要約方將根據香港法例第117章印花稅條例安排代表接納股份要約之獨立證券持有人繳納賣方從價印花稅，並就接納股份要約及轉讓要約股份繳納香港買方從價印花稅。

接納購股權要約毋須繳納印花稅。

付款

接納要約之現金付款將盡早支付，惟無論如何須於要約正式完成接納當日以及要約方(或其代理)就有關接納收訖相關所有權文件當日起計七(7)個營業日內支付，有關接納方告完整及有效。

稅務意見

獨立證券持有人如對彼等接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。要約方、要約方之一致行動人士、貴公司、結好證券及智略資本以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

海外股東及海外購股權持有人

要約方擬向所有獨立證券持有人(包括海外股東及海外購股權持有人)作出要約。然而，能否向任何海外股東及海外購股權持有人提呈要約可能受其所在相關司法權區之適用法律及法規影響。海外股東及海外購股權持有人須遵守任何適用法律及監管規定，並於有需要時諮詢彼等本身之專業顧問。有意接納股份要約及／或購股權要約(視情況而定)之海外股東及海外購股權持有人須就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要程序及支付該等海外股東及海外購股權持有人就有關司法權區之任何過戶或其他稅項)。

任何海外股東及海外購股權持有人作出之任何接納將被視為構成該等海外股東及海外購股權持有人向要約方作出之一項聲明及保證，表示其已遵守當地法律及法規。海外股東及海外購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

接納及交收

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約接納及交收手續之詳情。

結好證券函件

有關 貴集團之資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴集團主要從事物業相關業務、提供園藝服務以及交易證券業務。

下表載列 貴集團截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月之若干綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司之中期報告。

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額	4,880	5,351	2,505
毛利	3,989	4,633	2,101
除稅前虧損	(37,144)	(24,043)	(11,170)
年內虧損	(37,144)	(24,043)	(11,170)
	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 六月三十日 千港元
貴公司擁有人應佔綜合資產淨值	312,854	290,446	281,343

結好證券函件

貴公司股權架構

下表載列 貴公司 (i) 於緊接完成之前；(ii) 於最後實際可行日期；及 (iii) 假設於要約截止之前所有購股權獲行使並轉換為股份之股權架構：

	(i) 於緊接完成之前		(ii) 於最後實際可行日期		(iii) 假設於要約截止 之前所有購股權 獲行使並轉換為股份	
	估已發行		估已發行		估已發行	
	所持股份數目	股份概約%	所持股份數目	股份概約%	所持股份數目	股份概約%
要約方及其一致行動人士 賣方 (附註1)	-	0.00	1,652,910,365	62.00	1,652,910,365	58.63
賣方A	976,720,587	37.00	-	0.00	-	0.00
賣方B	47,443,003	1.80	-	0.00	-	0.00
賣方C	628,746,775	23.81	-	0.00	-	0.00
小計：	1,652,910,365	62.61	-	0.00	-	0.00
董事 (附註2)						
鍾斌銓	3,736,700	0.14	-	-	26,000,000	0.92
鍾榮榮	-	-	-	-	26,000,000	0.92
鍾惠卿	2,200,000	0.08	-	-	26,000,000	0.92
陳以海	-	-	586,000	0.02	586,000	0.02
梁永寧	-	-	700,000	0.03	700,000	0.03
郭三溢	-	-	700,000	0.03	700,000	0.03
小計：	5,936,700	0.22	1,986,000	0.08	79,986,000	2.84
Barragan Trading Corp. (附註3)	285,312,566	10.81	285,312,566	10.70	285,312,566	10.12
公眾股東						
Dekker Assets Ltd.	260,778,106	9.88	260,778,106	9.78	260,778,106	9.25
Regent Trading Limited	146,061,276	5.53	146,061,276	5.48	146,061,276	5.18
其他購股權持有人	-	0.00	-	0.00	75,200,000	2.67
其他公眾股東	288,803,071	10.95	318,853,771	11.96	318,853,771	11.31
小計：	695,642,453	26.36	725,693,153	27.22	800,893,153	28.41
總計	2,639,802,084	100.00	2,665,902,084	100.00	2,819,102,084	100.00

結好證券函件

附註：

1. 由於鴻福實業有限公司（「鴻福實業」）於其全資附屬公司賣方A及賣方B擁有權益，因此鴻福實業被視為與賣方A及賣方B於 貴公司已發行股本所擁有之實益權益相同。賣方A及賣方B分別直接擁有 貴公司976,720,587股股份及47,443,003股股份之權益。鴻福實業實益擁有鴻福國際有限公司（「HFL」）已發行股本42.07%之權益及被視為與HFL於628,746,775股股份中持有相同實益權益。

由於HFL於其全資附屬公司Hong Fok Land Asia Limited（「HFLA」）擁有權益，因此HFL被視為與HFLA於 貴公司已發行股本所擁有之實益權益相同。由於HFLA於其全資附屬公司賣方C擁有權益，因此被視為與賣方C於 貴公司已發行股本所擁有之實益權益相同。

2. 於最後實際可行日期，(i)鍾斌銓、鍾榮榮及鍾惠卿各自持有26,000,000份購股權（行使價為每股0.1168港元）；(ii)陳以海持有586,000股股份；及(iii)梁永寧及郭三溢各自持有700,000股股份。
3. 就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，Barragan Trading Corp.由Shaw Vee King先生實益擁有。

除153,200,000份尚未行使購股權外，於最後實際可行日期， 貴公司概無其他賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之尚未行使已發行可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具以及於股份之權利。

有關要約方之資料

要約方為於二零零九年九月二十九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期，要約方由李先生全資擁有，李先生為要約方之唯一董事。

李先生為企業家，專注於投資控股及管理主要分佈在中國吉林省的多家企業，涵蓋鐵路運輸及物流、採礦及提煉、自然資源、房地產開發、銀行及融資租賃等業務。彼持有中國吉林大學頒發的哲學博士學位。

於緊接訂立買賣協議前，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方之一致行動人士概無持有 貴公司任何證券，並為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。

要約方對 貴公司之意向

於要約截止後，要約方擬讓 貴集團繼續從事其現有主要業務，主要專注於 貴集團之物業相關業務。關於 貴集團之現時財務狀況，待進一步盡職調查之後，要約方可能促使 貴公司於要約截止之後進行股權及／或債務融資，以改善 貴集團之財務狀況。此外，要約方亦擬物色將為 貴集團現有業務提供有利協同效應之投資機會及／或合營公司。然而，截至最後實際可行日期，並無識別有關投資及／或業務機會。此外，要約方將檢討 貴集團之財務狀況及業務營運，從而制定 貴集團之長遠業務計劃及策略、探索其他商機以及考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務重整、業務撤資、集資、重組業務及／或業務多元化發展，以提升 貴集團之長遠增長潛力。倘有關企業行動得以落實， 貴公司將根據上市規則另行刊發公佈。要約方不擬(i)終止聘用 貴集團之任何僱員；或(ii)重新調配 貴公司固定資產(於日常及一般業務過程中進行者除外)。

強制收購

要約方不擬於要約截止後行使任何權力強制收購發行在外及並無根據要約獲收購之任何要約股份。

貴公司證券之買賣及權益

除銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士概無於控股公佈日期前六個月期間內及直至最後實際可行日期(包括該日)買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。

其他安排

要約方確認，於最後實際可行日期：

- (i) 要約方、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無接獲任何接納或不接納要約之不可撤回承諾；
- (ii) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方之一致行動人士概無訂立有關 貴公司證券的尚未行使衍生工具；

- (iii) 除買賣協議外，概無就要約方或 貴公司股份作出收購守則規則22註釋8所述可能對要約屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他形式）；
- (iv) 除銷售股份外，要約方、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無擁有或控制或指示處理任何投票權或於股份、 貴公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之權利；
- (v) 要約方、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無訂立任何協議或安排，而當中涉及可能會或不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況；及
- (vi) 要約方、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無借入或借出 貴公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

建議更改董事會組成

董事會現由六名董事組成，包括(i)三名執行董事鍾斌銓先生、鍾樂榮先生及鍾惠卿女士，及(ii)三名獨立非執行董事陳以海先生、郭三溢先生及梁永寧先生。

根據買賣協議，賣方同意促使要約方所要求之董事辭任董事及 貴公司附屬公司之董事，於收購守則允許之最早時間起生效。根據收購守則之規定，該等辭任將不會早於要約期之截止日期生效。

要約方擬提名新董事加入董事會，委任生效日期不早於收購守則規則26.4允許之日期。

執行董事

1. 陳猛先生擔任執行董事。陳先生，43歲，現任吉林新天地投資有限公司及長春新天地投資集團有限公司的總經理。彼曾於二零零三年至二零零六年擔任吉林龍信資產管理公司的總經理。在此之前，彼為中國石油集團長春辦事處財務部的負責人；
2. 原立民先生擔任執行董事。原先生，56歲，現任Asia Fashion Holdings Limited（「Asia Fashion」）的非執行董事及主席。Asia Fashion目前於星加坡交易所主板上市，主要從事中國新型建材的設計、製造及銷售。原先生

亦擔任美國億泰證券有限公司的高級業務分析師，於資本、投資及財務分析方面擁有逾30年的寶貴經驗，曾處理超過15項中國上市及集資項目。彼曾於一九八七年至一九九八年擔任中國航天部CAD公司的總經理，亦曾於一九八二年至一九八五年擔任北京市政府金融辦分析師。原先生於北京理工大學畢業，並取得財政學士學位；

3. 麥天生先生擔任執行董事。麥先生，59歲，現任Asia Fashion的行政總裁及執行董事。在此之前，麥先生於二零零四年加入於新加坡凱利板上市的天信集團有限公司擔任財務總監，並於二零一三年六月獲委任為執行董事。麥先生曾於二零零一年八月至二零零三年九月期間擔任另一家於新加坡主板上市的LottVision Limited的財務總監。麥先生持有英國謝菲爾德大學頒發的工商管理碩士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員及澳洲註冊管理會計師公會會員；

非執行董事

1. 李豐茂先生擔任非執行董事及董事會主席。李先生，46歲，為企業家，專注於投資控股及管理主要分佈在中國吉林省的多家企業，涵蓋鐵路運輸及物流、採礦及提煉、自然資源、房地產開發、銀行及融資租賃等業務。李先生持有中國吉林大學頒發的哲學博士學位；

獨立非執行董事

1. 田中茂樹先生擔任獨立非執行董事。田中先生，51歲，現任T&C XTF Japan, Inc.的行政總裁，自二零零一年八月起服務T&C集團，並擔任其主要附屬公司的主席及行政總裁。田中先生於一九九八年四月至二零零一年八月分別於Mizuho Securities Co., Ltd、里昂證券東京公司及東海東京證券有限公司擔任高級管理人員；
2. 李景波先生擔任獨立非執行董事。李景波先生，44歲，於金融業擁有逾20年經驗。李景波先生於二零零一年一月獲委任為富友證券經紀有限責任公司的證券事務部經理。李景波先生曾擔任東吳證券股份有限公司網上交易部的副總經理，其後於二零零二年至二零零六年九月成為上海分支的總經理。彼於二零零六年九月至二零零九年十二月擔任安信證券股份有限公司

人力資源部的副總經理。於二零一零年一月，李景波先生獲委任為安信期貨有限責任公司的總經理，並自二零一二年四月起擔任安信國際金融控股有限公司的董事；及

3. 梁寶漢先生擔任獨立非執行董事及 貴公司審核委員會主席。梁先生，51歲，自二零零一年起加入潘唐會計師事務所有限公司，目前為其執業董事。梁先生自二零一五年七月十六日及二零一五年五月一日起分別於中青基業集團有限公司(股份代號：1182)及中國投資基金有限公司(股份代號：0612)擔任獨立非執行董事。彼等公司均於聯交所主板上市。梁先生自二零一四年八月十五日起擔任匯聯金融服務控股有限公司(股份代號：8030)(一間於香港聯交所創業板上市的公司)獨立非執行董事。梁先生於一九八七年十一月畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)，並獲得會計專業文憑。梁先生於一九九零年十二月獲得英國布拉德福德大學工商管理碩士學位。梁先生自一九九三年一月起為香港會計師公會會員及自一九九七年一月起為特許公認會計師公會資深會員。梁先生擁有超過25年會計、審計和財務管理經驗。

貴公司將於適當時候根據上市規則第13.51(2)條就董事會變動另行刊發公佈。

維持 貴公司之上市地位

要約方擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位，且要約方及 貴公司將各自向聯交所承諾，於要約截止後盡快採取適當步驟，以確保股份維持足夠公眾持股量。

倘於要約完成後， 貴公司之公眾持股量跌至25%以下，則要約方及 貴公司將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後盡快採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止後，由公眾人士所持股份少於 貴公司適用之最低規定百分比(即股份之25%)，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士所持股份不足以維持有秩序市場，則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復所規定之水平為止。

結好證券函件

一般事項

獨立證券持有人送交或發出或接收之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)及支付要約項下應付代價之股款將由彼等或其指定代理以普通郵遞方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而 貴公司、要約方、結好證券、智略資本及其各自任何董事或參與要約之其他人士或彼等各自任何代理，概不會承擔任何郵資損失或由此可能產生之任何其他責任。進一步詳情載於本綜合文件附錄一及接納表格。

其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件所載董事會函件、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件、隨附接納表格及組成本綜合文件各附錄所載其他資料。

此致

列位獨立證券持有人 台照

代表
結好證券有限公司
董事
吳翰綬
謹啟

二零一五年十一月六日



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED

(榮豐國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

執行董事

鍾斌銓先生
鍾燦榮先生
鍾惠卿女士

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事

陳以海先生
郭三溢先生
梁永寧先生

總辦事處及香港主要營業地點

香港
皇后大道中9號
3201室

敬啟者：

**結好證券代表要約方就
收購榮豐國際有限公司之全部已發行股份
(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)
及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約**

緒言

茲提述控股公佈及聯合公佈。

於二零一五年九月十八日，要約方(作為買方)與賣方及擔保人訂立買賣協議以自賣方收購銷售股份，總現金代價為598,022,970.06港元(相當於每股銷售股份約0.3618港元)。完成將於緊隨簽訂買賣協議後作實。

* 僅供識別

董事會函件

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士擁有 1,652,910,365 股股份（佔本公司之現有已發行普通股本約 62.00%）。此外，於最後實際可行日期，本公司有 153,200,000 份購股權仍未行使。根據收購守則規則 26.1 及 13.1，要約方須就全部已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有者除外）以及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約。

由兩名獨立非執行董事（即郭三溢先生及梁永寧先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約的條款就據此接納而言是否公平合理向獨立證券持有人作出推薦建議。

上述獨立非執行董事並無於要約直接或間接擁有權益（除身為於「結好證券函件」中「貴公司股權架構」一節附註 2 所披露之股東外）。故此，彼等就此被視為適宜成為獨立董事委員會成員。

獨立非執行董事陳以海先生，除身為「結好證券函件」中「貴公司股權架構」一節附註 2 所披露之股東外，亦為擔保人之一鴻福國際有限公司的董事。因此，陳以海先生被視為於要約中擁有權益，根據收購守則規則 2.8 並無獲委任為獨立董事委員會成員。

上銀已獲委任為獨立財務顧問，以根據收購守則規則 2.1 就要約向獨立董事委員會提供意見。委任獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本集團之資料及獨立董事會就要約致獨立證券持有人之推薦建議，以及獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會及獨立證券持有人之意見。

要約

結好證券將根據收購守則按下列基準代表要約方提出要約：

股份要約：

就每股要約股份

現金 0.3619 港元

每股要約股份 0.3619 港元之要約價與要約方根據買賣協議所支付之每股銷售股份之代價 0.3619 港元(湊整至小數點後 4 位)相同。根據股份要約將予收購之要約股份將屬繳足股款形式，且概不附帶任何產權負擔及連同所附帶或就此產生之所有權利(包括有權收取於提出股份要約日期(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或支付之任何股息或其他分派)。

購股權要約：

就註銷每份要約購股權

現金 0.2451 港元

由於所有購股權均為價內期權，每份要約購股權之購股權要約價即為要約價與該等購股權行使價 0.1168 港元之間之差額。

於最後實際可行日期，本公司擁有已發行股份 2,665,902,084 股及 153,200,000 份購股權尚未行使。

要約之詳情

有關要約之詳情，包括(其中包括)接納及結算之條款及條件及步驟載於本綜合文件中「結好證券函件」、附錄一及隨附接納表格。

有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業相關業務、提供園藝服務以及交易證券業務。

敬請閣下垂注本綜合文件附錄二及四，當中載有有關本集團的進一步財務及一般資料。

有關要約方之資料

敬請閣下垂注本綜合文件當中「結好證券函件」中「有關要約方之資料」一節。

本集團未來及董事變動

有關要約方對本集團業務及管理層之意圖之詳細資料，請參閱「結好證券函件」中「要約方對 貴公司之意圖」及「建議更改董事會組成」。董事知悉於派發本綜合文件之後要約方有關本集團、其僱員及建議委任新董事之意圖。

將於要約結束之後須辭任之董事仍願於要約期向要約方提供合理合作，此符合本公司及股東的整體利益。

維持本公司之上市地位

誠如「結好證券函件」中所述，要約方擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位，且要約方及本公司將各自向聯交所承諾，於要約截止後盡快採取適當步驟，以確保股份維持足夠公眾持股量。

倘於要約完成後，本公司之公眾持股量跌至25%以下，則要約方及本公司將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後盡快採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止後，由公眾人士所持股份少於本公司適用之最低規定百分比（即股份之25%），或倘聯交所相信(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii) 公眾人士所持股份不足以維持有秩序市場，則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復所規定之水平為止。

推薦建議

獨立證券持有人於決定將就要約採取行動前，務請細閱本綜合文件「獨立董事會函件」當中所載獨立董事委員會之推薦建議及「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問之意見。

董事會函件

其他資料

另請閣下垂注「結好證券函件」及本綜合文件附錄所載其他資料以及隨附接納表格。

此致

列位獨立證券持有人 台照

承董事會命
榮豐國際有限公司
聯席主席兼聯席董事總經理
鍾斌銓
謹啟

二零一五年十一月六日



WINFOONG INTERNATIONAL LIMITED
(榮豐國際有限公司*)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：63)

敬啟者：

**結好證券代表要約方就
收購榮豐國際有限公司之全部已發行股份
(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)
及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約**

緒言

吾等謹此提述要約方或其代表及本公司所聯合刊發日期為二零一五年十一月六日之本綜合文件，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約並就吾等認為要約條款對獨立證券持有人而言是否公平合理及相關接納向閣下提供推薦建議。

上銀已獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款及相關接納向吾等提供意見。有關其意見以及達致其意見及推薦建議所考慮主要因素之詳情，載於本綜合文件內獨立財務顧問函件。

吾等亦請閣下垂注董事會函件、結好證券函件及本綜合文件各附錄所載其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮要約條款以及獨立財務顧問之意見及推薦建議後，吾等認為要約條款對獨立證券持有人而言屬公平合理，故吾等建議獨立證券持有人接納要約。

股東如欲變現部分或全部股份投資，應於股份要約期內密切監察股份之市價。倘於股份要約期內股份之市價超過要約價及倘於公開市場上出售股份之所得款項淨額（經扣除所有交易成本後）將超過接納股份要約而應收之款項淨額（經扣除所有交易成本後），股東應考慮於公開市場出售彼等之股份，而非接納股份要約。

於任何情況下，倘每股市價超過購股權行使價及購股權要約價以及該等行動所得款項淨額（經扣除所有交易成本後）之總額超逾購股權要約項下應收款項淨額（經扣除所有交易成本後），則購股權持有人應行使其購股權及在公開市場出售據此獲轉換之股份。購股權持有人應就此審慎行事，並於要約期內密切監察證券市場以及股份之成交價及流通性。

儘管吾等作出推薦意見，惟強烈建議獨立證券持有人就決定變現或持有閣下於股份及購股權之投資時，應視乎個人情況及投資目標而定，彼等亦應審慎考慮要約條款。如有疑問，獨立證券持有人應諮詢彼等本身專業顧問之專業意見。此外，獨立證券持有人如欲接納要約，務請細閱本綜合文件所詳述接納要約之手續。

此致

列位獨立證券持有人 台照

代表

榮豐國際有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
郭三溢
謹啟

獨立非執行董事
梁永寧

二零一五年十一月六日



香港
花園道3號花旗銀行廣場
花旗銀行大廈2608-2611室

敬啟者：

結好證券代表要約方就
收購榮豐國際有限公司之全部已發行股份
(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)
及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會及獨立證券持有人提供意見。要約之詳情載於要約方與 貴公司於二零一五年十一月六日聯合刊發之綜合要約及回應文件(「綜合文件」，本函件為其中部份)內。除文義另有規定外，本函件所使用之詞彙與綜合文件內所界定者具有相同涵義。

根據收購守則規則2.8，一間公司獨立董事委員會成員須由並無於任何要約或獨立委員會認為可能的要約中直接或間接擁有權益之該公司全體非執行董事組成(作為受要約公司之股東而擔任受要約公司之董事除外)。鑒於獨立非執行董事陳以海先生，除身為股東外，亦為擔保人之一鴻福國際有限公司的董事。因此，陳以海先生被視為於要約中擁有權益，根據收購守則規則2.8並無獲委任為獨立董事委員會成員。

由兩名獨立非執行董事(即郭三溢先生及梁永寧先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約的條款就據此接納而言是否公平合理向獨立證券持有人作出推薦建議。

獨立財務顧問函件

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就以下各項向獨立董事委員會提供意見：(i) 要約是否按正常商業條款訂立及就獨立證券持有人而言是否屬公平合理；及(ii) 要約是否應予接納。委任獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已依賴綜合文件所載以及由 貴公司、 貴公司董事及代表向吾等提供或作出之資料、事實及聲明，而彼等就此承擔唯一及全部責任，且就彼等所知及所悉，有關資料、事實及聲明於提供及作出之時於所有方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及有效，並可加以依賴。吾等已假設由 貴公司董事及代表向吾等提供之所有陳述及資料、向吾等作出或提供之意見及聲明，以及綜合文件所載之陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳的查詢後合理作出。

誠如綜合文件附錄四所述，董事願就綜合文件所載資料(有關要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，綜合文件內所發表意見(要約方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以致令綜合文件所載任何陳述產生誤導。

誠如綜合文件附錄五所述，要約方之唯一董事願就綜合文件所載資料(有關 貴集團、賣方及彼等任何一方之一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼所深知，綜合文件內所發表意見(貴集團、賣方及彼等任何一方之一致行動人士所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以致令綜合文件所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，為信賴綜合文件所載資料之準確性提供證明，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、 貴公司董事及代表向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或可取得之文件中所提述之資料有重大資料遭隱瞞或被

遺漏。然而，吾等並無獨立核證所獲提供之資料，亦無獨立調查 貴公司、或其任何附屬公司或聯營公司之業務或事務狀況或未來前景。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就要約發表之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約之背景

於二零一五年九月十八日，要約方(作為買方)與賣方及擔保人訂立買賣協議以自賣方收購銷售股份，總現金代價為598,022,970.06 港元(相當於每股銷售股份約0.3618 港元)。於最後實際可行日期，銷售股份，即1,652,910,365 股股份，佔 貴公司之現有已發行普通股本約62.00%。完成將於緊隨簽訂買賣協議後作實。

緊隨完成後，要約方及其一致行動人士擁有1,652,910,365 股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期之現有已發行普通股本約62.00%)。此外，於最後實際可行日期， 貴公司有153,200,000 份購股權仍未行使。根據收購守則規則26.1 及13.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)以及註銷全部未行使購股權提出無條件強制性現金要約。

緊隨完成後及基於要約涉及1,012,991,719 股股份及153,200,000 份購股權(假設於進一步要約截止前概無購股權獲行使)，要約之總價值為404,151,023 港元(股份要約及購股權要約之價值分別為366,601,703 港元及37,549,320 港元)。假設於要約截止前所有購股權獲購股權持有人行使及轉換為股份，則股份要約將涉及1,166,191,719 股股份，股份要約之價值將約為422,044,783 港元。

2. 有關 貴集團之資料

2.1 貴集團之主要業務

貴集團主要從事物業相關業務、提供園藝服務，以及交易證券業務。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月， 貴集團收入主要來自物業相關業務及提供園藝服務。

獨立財務顧問函件

2.2 貴集團過往之財務表現

貴公司之未經審核綜合財務業績乃摘錄自 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告及 貴公司之經審核綜合財務業績乃摘錄自 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報，概述如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (「二零一五年 上半年」) (未經審核) 千港元	二零一四年 (「二零一四年 上半年」) (未經審核) 千港元	二零一四年 (「二零一四年 財政年度」) (經審核) 千港元	二零一三年 (「二零一三年 財政年度」) (經審核) 千港元
營業額	2,505	3,024	5,351	4,880
—物業管理及其他相關服務	103	217	457	429
—園藝服務	2,402	2,807	4,894	4,451
毛利	2,101	2,518	4,633	3,989
毛利率	83.9%	83.3%	86.6%	81.7%
交易證券收益／(虧損)淨額	48	1	33	(171)
其他收益	4,579	4,002	8,504	6,337
其他(虧損)／收入淨額	(9)	2,375	2,763	1,471
經營及行政開支	(17,889)	(17,395)	(39,976)	(48,770)
除稅前虧損	(11,170)	(8,499)	(24,043)	(37,144)
年內虧損淨額	(11,170)	(8,499)	(24,043)	(37,144)

年度／期間過往業績比較

二零一四年財政年度與二零一三年財政年度

貴集團來自物業相關業務之收入乃於 貴集團營業額及其他收益中確認，而 貴集團來自園藝服務之收入於 貴集團營業額中確認。 貴集團其他收益主要來自經營租約之租金收入，而二零一四年財政年度有關來自經營租約之租金收入約為5,800,000港元。綜合 貴集團之營業額及其他收益， 貴集團二零一四年財政年度來自物業相關業務之收入合共約為6,300,000港元。

於二零一四年財政年度， 貴集團營業額較二零一三年財政年度增加約500,000港元，主要歸因於來自提供園藝服務之營業額增加。

貴集團二零一四年財政年度之毛利約為4,600,000港元，較二零一三年財政年度增加約15.0%。該增加與 貴集團年內營業額增加一致。毛利率由

二零一三年財政年度約81.7% 增加至二零一四年財政年度約86.6%，乃由於 貴集團提供園藝服務的利潤相對較高所致。

貴集團其他收益主要來自 貴集團持作出售之物業(即The ICON之住宅單位)經營租約之租金收入及自 貴公司一間同系附屬公司取得有關分攤辦公室開支之管理費收入。為免生疑，由於The ICON之住宅單位於 貴公司財務報表確認為持作出售物業(非投資物業)，其有關租金收入確認為其他收益(非營業額)。於二零一四年財政年度，經營租約之租金收入約為5,800,000港元及佔其他收益約68.7%，較二零一三年財政年度約3,400,000港元增加約72.5%。於二零一四年財政年度，管理費收入約為2,500,000港元及佔其他收益約29.4%，較二零一三年財政年度之2,700,000港元減少約7.4%。

貴集團於二零一四年財政年度錄得淨虧損約24,000,000港元，而於二零一三年財政年度錄得淨虧損約37,100,000港元。二零一四年財政年度淨虧損收窄，主要由於二零一四年財政年度收益增加及經營租約之租金收入增加及於二零一四年財政年度建築成本撥備撥回增加令其他收益及其他淨收入增加。與二零一三年財政年度相比，二零一四年財政年度經營及行政開支佔營業額之百分比亦有所下降，乃由於二零一四年財政年度並無以股權結算以股份為基礎的付款開支，進一步導致二零一四年財政年度淨虧損收窄。

二零一五年上半年與二零一四年上半年

與二零一三年財政年度及二零一四年財政年度類似， 貴集團來自物業相關業務之收入乃於 貴集團營業額及其他收益中確認，而 貴集團來自園藝服務之收入於 貴集團營業額中確認。 貴集團其他收益主要來自經營租約之租金收入。

與二零一四年上半年相比， 貴集團二零一五年上半年營業額減少約500,000港元，乃由於來自提供園藝服務之營業額減少約400,000港元及物業管理及其他相關服務營業額減少約100,000港元。

貴集團截至二零一五年上半年的毛利約為2,100,000港元，由二零一四年上半年減少約16.6%。有關減少與期內 貴集團營業額減少相一致。毛利率於二零一五年上半年及二零一四年上半年維持在類似水平，分別約為83.9% 及 83.3%。

貴集團其他收益主要為來自 貴集團持作出售物業(The ICON的住宅單位)的經營租約之租金收入，及自 貴公司一間同系附屬公司取得有關分攤辦公室開支的管理費收入。於二零一五年上半年其他收益約為4,600,000港元，較二零一四年上半年增加約14.4%。

貴集團於二零一五年上半年錄得淨虧損約11,200,000港元，而於二零一四年上半年錄得淨虧損約8,500,000港元。於二零一五年上半年淨虧損的有關增加主要歸因於 貴集團於二零一五年上半年園藝服務收益減少及於二零一五年上半年所產生的其他淨虧損，乃由於出售設備及裝置虧損所知，而於二零一四年上半年錄得其他淨收入，乃由於建築成本撥備撥回約2,400,000港元。於二零一五年上半年，經營及行政開支佔營業額的百分比亦較於二零一四年上半年有所增加，從而進一步加劇二零一五年上半年淨虧損的增加。

2.3 貴集團的財務狀況

以下載列 貴集團於二零一五年六月三十日的未經審核綜合資產及負債概要，其詳情載於 貴公司期內的中期報告：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元
非流動資產	
— 固定資產	804
— 可供出售金融資產	5,200
	6,004
流動資產	
— 交易證券	481
— 存貨	249,419
— 貿易及其他應收賬項	2,732
— 現金及現金等價物	30,254
	282,886
流動負債	
— 貿易及其他應付賬項	7,547
資產淨值	281,343
權益	
— 權益持有人應佔權益	281,343
— 非控股權益	—
	281,343

於二零一五年六月三十日， 貴集團的總資產約為288,800,000港元，總負債約為7,500,000港元及資產淨值約為281,300,000港元。

於二零一五年六月三十日， 貴集團的存貨約為249,400,000港元，佔總資產約86.4%，及該等存貨幾乎全部指已建成持作出售的物業（「物業權益」）。於二零一五年六月三十日，物業權益主要為The ICON（位於香港半

獨立財務顧問函件

山區干德道38號)的住宅單元。 貴集團於二零一五年六月三十日的總負債指 貴集團應付予供應商的貿易及其他應付賬項。

2.4 物業權益的估值及經調整資產淨值

就物業權益而言，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零一五年八月三十一日進行的物業權益估值載於綜合文件附錄三所載的物業估值報告(「估值報告」)。下表概述物業權益的市值(摘錄自估值報告)。

物業	於二零一五年八月 三十一日物業權益 之市值 港元
1. 香港 半山區 干德道38號 The ICON 11樓、12樓、17樓至19樓、21樓至23樓、 26樓至28樓、30樓及32樓A室、 32樓B室、30樓至32樓C室、 11樓、12樓、18樓至23樓、25樓、 26樓及30樓至32樓D室、 天台A、天台D、2-8號停車位 及M1號電單車車位 ^{附註1}	387,100,000
2. 九龍 牛頭角 觀塘道324號 理高工業大廈 4樓	8,400,000
3. 新界 粉嶺 聯捷街1號 榮福中心 地下7號貨車停車位 ^{附註2}	500,000
總計	<u>396,000,000</u>

附註：

1. 吾等從 貴公司獲悉，2-8號停車位及M1號電單車車位(「**所出售停車位**」)已由 貴集團根據日期為二零一五年九月十七日的買賣協議(於二零一五年十月二十九日完成)以總代價7,100,000港元出售予獨立第三方。該總代價與於二零一五年八月三十一日基於估值報告的所出售停車位的總市值相同。
2. 吾等從 貴公司獲悉， 貴公司當時的附屬公司瑞昌國際(香港)有限公司(持有新界粉嶺7號貨車停車位(「**所出售新界停車位**」))已由 貴集團根據日期為二零一五年九月十七日的買賣協議(於二零一五年十月二十九日完成)以代價500,000港元出售予獨立第三方。該總代價與於二零一五年八月三十一日基於估值報告的所出售新界停車位的市值相同。

根據吾等與戴德梁行進行的討論，吾等獲悉，於進行物業權益估值時，戴德梁行在參考相關市場可提供之可資比較出售交易下採用直接比較法。吾等獲戴德梁行告知，鑒於物業權益之詳情，上述估值方法乃達致物業估值之常用方法。此外，吾等亦已與戴德梁行討論以了解彼等在進行物業權益估值時所考慮之假設(該等假設之詳情載於估值報告)。戴德梁行亦告知，物業權益之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)進行。根據上述，吾等認為戴德梁行於進行物業權益估值時所採納之估值方法及戴德梁行所考慮之假設乃屬適當。

就吾等對要約的分析而言及為評估下文要約價的公平性及合理性，除使用 貴集團於二零一五年六月三十日的未經審核合併資產淨值外，吾等亦透過調整於二零一五年八月三十一日物業權益的市場估值使用 貴集團的經調整未經審核綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」)。為免生疑，並無必要對所出售停車位及所出售新界停車位作出調整，乃由於基於估值報告的各出售代價與於二零一五年八月三十一日各市場估值相同。

獨立財務顧問函件

據 貴公司所告知，經調整資產淨值乃按以下各項計算：

	千港元
貴集團於二零一五年六月三十日的未經審核綜合資產淨值	281,343
加：物業權益的市場估值（基於估值報告）	396,000
減： 貴集團於二零一五年六月三十日的物業權益 （按已刊發的中期報告）	(249,758)
經調整資產淨值	<u>427,585</u>

因此，每股經調整資產淨值約為0.1604港元（根據於最後實際可行日期已發行2,665,902,084股股份）及要約價每股要約股份0.3619港元較每股經調整資產淨值溢價約125.62%。

3. 貴集團的未來前景及展望

如綜合文件所載結好證券函件（「結好證券函件」）所述，於要約截止後，要約方擬讓 貴集團繼續從事其現有主要業務（主要專注於 貴集團物業相關業務）。誠如上文「2.2 貴集團過往之財務表現」一節所述， 貴集團物業相關業務的收入於 貴集團營業額及其他收益內確認。亦如上文「2.3 貴集團的財務狀況」一節所述， 貴集團於二零一五年六月三十日之總資產約86.4%由存貨組成，主要為於香港持作出售之已落成物業（主要指The ICON之30個仍為可供出售之住宅單位）。因此，吾等認為，香港物業市場的未來前景（尤其是香港住宅物業市場）將對 貴集團的未來前景及盈利能力產生直接影響。

香港廣泛物業市場的概覽

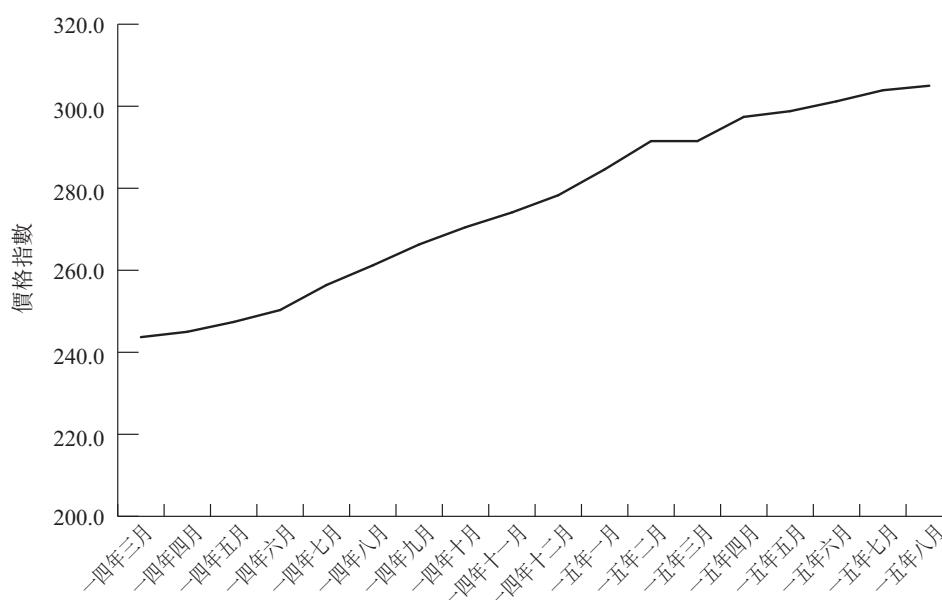
根據CBRE Group, Inc.於二零一五年第三季度刊發的研究報告（「CBRE研究」），儘管由於美國經濟預期復甦較弱及中國國內生產總值增長放緩導致美國（「美國」）聯邦儲備再次延遲上調利率直至二零一五年底，有關香港整體物業市場的投資前景預期因宏觀經濟環境擴大而於近期保持審慎。

根據Savills plc於二零一五年七月刊發的另一研究報告（「Savills研究」），就香港住宅銷售市場而言，主要銷售價值於二零一五年第二季度達到歷史高點，部分是由於銷售香港若干複式單元。香港及中國股市於二零

一五年第一季度飆升不僅令投資者獲益而且於影響豪華公寓市場方面起到主要作用(就成交量及成交價而言)。香港部分區域價格上漲尤其明顯，被高漲情緒抬升，但這不太可能將於二零一五年剩餘時間繼續。於短期內，不可預測的股票市場對香港及中國住宅物業交易量產生影響。本地及中國投資者預期可變得相對更保守直至市場波動減緩。

香港住宅物業市場的概覽

根據香港差餉物業估價署於二零一五年十月刊發的統計數據，自二零一四年起，私人／住宅國內住房價格呈現上升趨勢。下圖表示自二零一四年三月至二零一五年八月私人／住宅國內住房價格的價格指數。



資料來源：香港差餉物業估價署

從上圖看出，自二零一四年三月至二零一五年八月香港的國內／住宅物業價格指數上升約25.2%。儘管住宅物業價格歷史性地上漲，該趨勢於來年將會放緩為市場共識，可能由於若干因素，主要為(i)住房供應增加；(ii)中國政府對遊客打壓力度加強；(iii)其他全球城市(如東京、新加坡或倫敦)競爭激烈；(iv)香港經濟放緩；(v)美國於可預見未來的潛在利率上升；及(vi)繼續實施政府降溫措施。

經考慮以上所述，尤其是宏觀經濟性質相對不明朗及對香港住宅物業市場前景的分析，吾等對 貴集團展望及即期未來前景持審慎態度。

研究報告刊發公司之背景

CBRE Group, Inc. 為財富世界企業 500 強的跨國房地產公司，其股份於紐約證券交易所上市。Savills plc 為一家環球房地產服務供應商，其股份於倫敦證券交易所上市並為富時 250 指數組成部分。鑒於 CBRE Group, Inc. 及 Savills plc 於房地產行業的規模，吾等認為 CBRE 研究及 Savills 研究為可靠來源。

4. 要約的主要條款

待及於完成後，結好證券(代表要約方)將根據收購守則按以下基準作出要約：

股份要約：

就每股要約股份而言

現金 0.3619 港元

每股要約股份 0.3619 港元之要約價與要約方根據買賣協議所支付之每股銷售股份之代價 0.3619 港元相同。

根據股份要約將予收購之要約股份將屬繳足股款形式，且概不附帶任何產權負擔及連同所附帶或就此產生之所有權利(包括有權收取於提出股份要約日期(即綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或支付之任何股息或其他分派)。

購股權要約：

就註銷每份要約購股權

現金 0.2451 港元

由於所有購股權均為價內期權，每份要約購股權之購股權要約價即為要約價與該等購股權行使價 0.1168 港元之間之差額。

5. 要約價

要約價每股要約股份 0.3619 港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股 0.55 港元折讓約 34.20%；
- (ii) 緊接股份於二零一五年九月十八日暫停買賣前在聯交所所報之最後交易價每股 0.63 港元折讓約 42.56%；

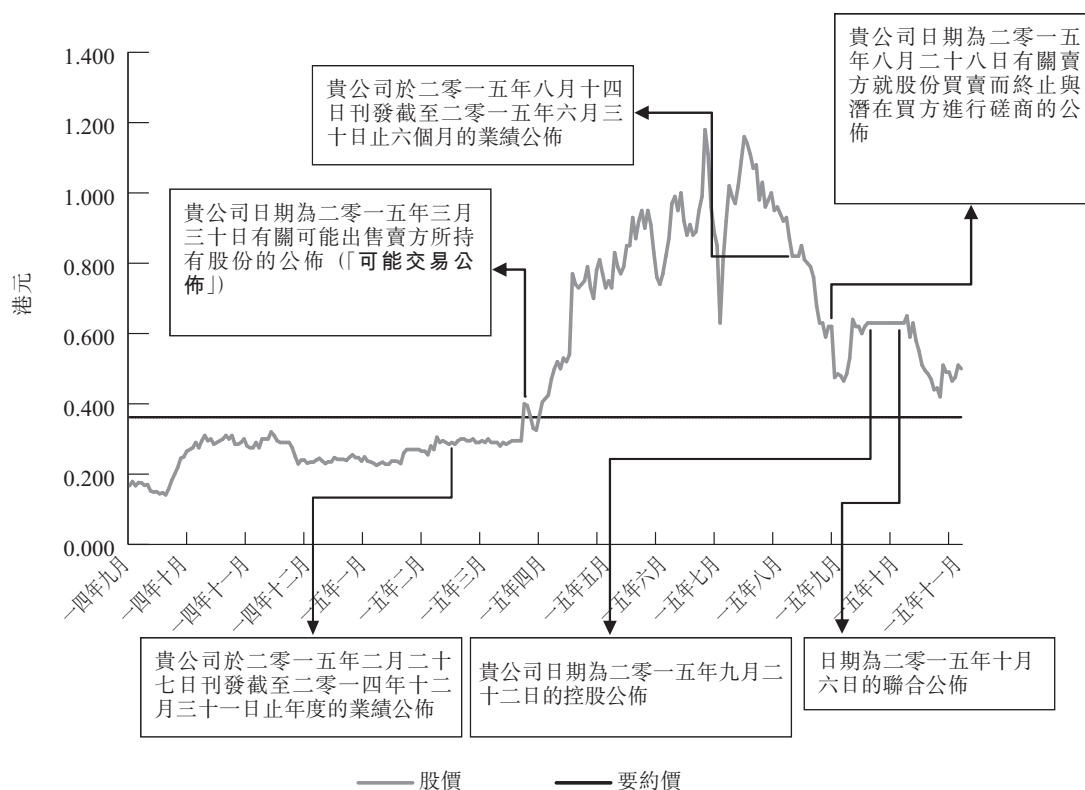
獨立財務顧問函件

- (iii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.63港元折讓約42.56%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.62港元折讓約41.63%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.58港元折讓約37.60%；
- (vi) 股份於截至及包括最後交易日前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.69港元折讓約47.55%；
- (vii) 於二零一五年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.1055港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約243.03%；
- (viii) 於二零一五年六月三十日經調整資產淨值每股約0.1604港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約125.62%；
- (ix) 於二零一四年十二月三十一日(即 貴集團最近期經審核財務業績之編製日期) 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股約0.1089港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約232.32%；及
- (x) 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經調整經審核綜合資產淨值(透過調整 貴集團於二零一五年八月三十一日所持物業市值)每股約0.1642港元(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)溢價約120.40%。

6. 股份的過往表現

6.1 股價

下圖載列於二零一四年九月十八日（即於股份於二零一五年九月十八日最後停牌前12個月）直至最後實際可行日期（包括該日）期間（「回顧期間」）股份的過往交易價格表現及成交量：



資料來源：聯交所網站

吾等認為，回顧期間之時間足以合理充分闡述股份收市價之過往趨勢與要約之關係。上圖為於回顧期間股份收市價之每日變動與要約價之對比。

於回顧期間，吾等注意到，股份之過往收市價介乎0.141港元至1.180港元。於可能交易公佈前，股價一般低於要約價，介乎0.141港元至0.320港元。

於可能交易公佈後，股價由0.400港元上漲至1.180港元，然後下跌至二零一五年九月四日的0.465港元。吾等認為，於刊發可能交易公佈後價格

大幅波動可能由於有關潛在買賣股份的過度市場投機，可能導致根據收購守則 貴公司控制權發生變動。吾等注意到，由於可能交易公佈中擬進行之交易最終並無落實。自可能交易公佈日期直至二零一五年九月十八日，賣方與若干獨立第三方進行磋商。隨後，貴公司與要約方進行磋商，股份買賣已於二零一五年九月十八日暫停，而控股公佈已於二零一五年九月二十二日刊發。於刊發聯合公佈及股份恢復買賣後，股價由二零一五年十月七日的0.650港元下跌至最後實際可行日期的0.550港元。吾等謹此強調，並不確定日後能否維持該水平的股價（即高於要約價）。

就下文吾等之分析而言，吾等選擇可能交易公佈日期作為一個參考點（儘管於可能交易公佈中擬進行之交易最終並無落實），乃由於在回顧期間，與可能交易公佈後之股價相比，於可能交易公佈前之股價仍相對穩定，因此，吾等認為，於可能交易公佈後價格波動更加明顯可能由於過度市場投機所致。

使用可能交易公佈日期（而非最後交易日）作為比較基準，要約價較：

- (i) 於可能交易公佈前最後交易日在聯交所所報收市價每股0.295港元溢價約22.7%；
- (ii) 股份於截至及包括可能交易公佈前最後交易日前最後五個連續交易日之平均收市價每股約0.294港元溢價約23.1%；及
- (iii) 股份於截至及包括可能交易公佈前最後交易日前最後十個連續交易日之平均收市價每股約0.291港元溢價約24.4%。

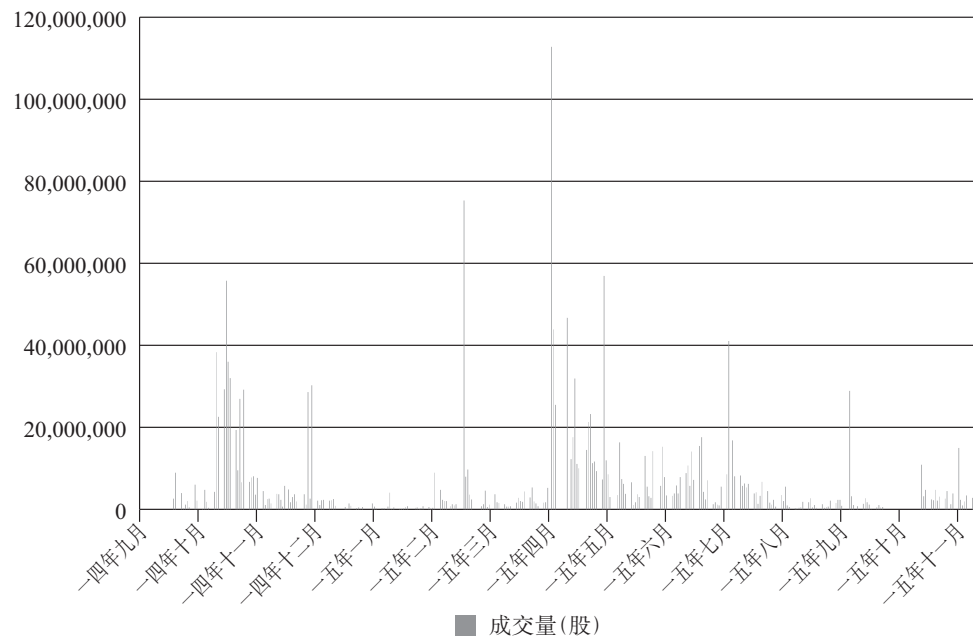
緊隨可能交易公佈日期之後，股份的交易表現可能受到潛在買賣股份帶來的過度市場投機所影響，從而導致根據收購守則 貴公司控制權發生

變動，因此，要約價較股份於截至及包括最後交易日前5個、10個、30個及90個連續交易日在聯交所所報之平均收市價折讓，範圍約37.6%至56.9%。

鑒於 貴公司之股價飆升，謹此提醒欲變現於 貴公司之投資之獨立證券持有人，彼等應仔細密切監察 貴公司於要約期之市價，倘於公開市場銷售股份之所得款項淨額高於要約項下之應收款項淨額，應考慮於要約期在公開市場出售其股份（倘為購股權，則於行使購股權後），而非接納要約。

6.2 股份之流動性

於回顧期間股份每日成交量圖表如下：



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

下表顯示於回顧期間股份每月之平均每日成交量，以及平均每日成交量佔已發行股份總數及公眾股東所持已發行股份總數之各自百分比：

	每月成交總量 (股份數目)	每月成交日數 (天)	平均每日成交量 (股份數目)	平均每日成交量佔最後 實際可行日期 已發行股份 總數之百分比 (%) (附註5)	平均每日成交量佔於最後實際 可行日期公眾 股東所持股份 總數之百分比 (%) (附註6)
二零一四年					
九月(附註1)	27,769,067	9	3,085,452	0.12%	0.43%
十月	351,312,725	21	16,729,177	0.63%	2.31%
十一月	110,267,937	20	5,513,397	0.21%	0.76%
十二月	22,722,500	21	1,082,024	0.04%	0.15%
二零一五年					
一月	20,101,841	21	957,231	0.04%	0.13%
二月	123,218,269	18	6,845,459	0.26%	0.94%
三月	157,431,444	22	7,155,975	0.27%	0.99%
四月	378,560,499	19	19,924,237	0.75%	2.75%
五月	124,714,871	19	6,563,941	0.25%	0.90%
六月	178,890,930	22	8,131,406	0.31%	1.12%
七月	99,630,956	22	4,528,680	0.17%	0.62%
八月	51,232,411	21	2,439,639	0.09%	0.34%
九月(附註2)	15,113,938	12	1,259,495	0.05%	0.17%
十月(附註3)	69,732,543	17	4,101,914	0.15%	0.57%
十一月(附註4)	5,814,000	2	2,907,000	0.11%	0.40%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 回顧期間自二零一四年九月十八日開始
2. 股份自二零一五年九月十八日起暫停買賣
3. 股份於二零一五年十月七日恢復買賣
4. 數據直至最後實際可行日期

獨立財務顧問函件

5. 按於最後實際可行日期已發行2,665,902,084股股份計算
6. 按於最後實際可行日期公眾股東所持725,693,153股股份計算

股份於回顧期間內各月份之平均每日成交量佔最後實際可行日期已發行股份總數之百分比，介乎約0.04%（二零一五年一月）至0.75%（二零一五年四月）。倘僅以公眾股東所持有股份（即自由流通量）計算股份於回顧期間各月份之平均每日成交量百分比，有關百分比介乎約0.13%（二零一五年一月）至2.75%（二零一五年四月）。

於二零一五年三月三十一日（即可能交易公佈刊發後第一個交易日），每日成交量為112,787,344股股份，佔於最後實際可行日期公眾股東所持股份15.54%。吾等已就於刊發可能交易公佈後成交量上升之可能原因向董事作出查詢，並獲告知，除賣方與若干獨立第三方就買賣股份可能導致貴公司於收購守則下的控制權變動而持續進行的磋商及要約之可能性外，彼等並不知悉任何可能影響成交量之其他事宜。因此，吾等相信，緊隨刊發可能交易公佈後股份成交量飆升可能可歸因於可能導致貴公司於收購守則下的控制權變動之潛在買賣貴公司股份持續的市場投機（於可能交易公佈披露）。

與二零一五年四月可能交易公佈後之相對較高成交量活動相比，於回顧期間，股份平均每日成交量普遍較低。自二零一五年五月起直至最後實際可行日期之平均每日成交量佔已發行股份總數約0.16%。

鑒於股份成交量於回顧期間的波動，就股份是否將會有足夠流動性以應付獨立證券持有人於並無下調股價之情況下在公開市場上出售大量數目股份存在不確定因素。因此，股份之市場成交價不一定反映獨立證券持有人可於公開市場上出售其股份獲取的所得款項。因此，吾等認為，要約為獨立證券持有人（特別是持有大量股份）按要約價出售其部分或全部股份之機會（如其希望進行）。

6.3 比較分析

貴集團主要從事物業相關業務、提供園藝服務及交易證券業務。誠如結好證券函件所述，於要約截止後，要約方擬讓 貴集團繼續從事其現有主要業務，主要專注於 貴集團之物業相關業務。亦如上文「2.3 貴集團的財務狀況」一節所述， 貴集團於二零一五年六月三十日之總資產約86.3%由存貨組成，該等存貨為於香港持作出售之已落成物業（主要指The ICON之30個仍為可供出售之住宅單位）。鑒於要約人的意向及 貴集團的資產基礎，吾等認為， 貴公司主要為物業公司而其估值在很大程度上應主要由其資產價值予以反映，即如上文所述主要指持作出售物業。因此，吾等認為，將 貴公司與其他物業公司（而非從事園藝服務的公司）相比較屬合適。

市賬（「市賬」）率及市盈率為用於進行可資比較公司分析的常用倍數。然而，鑒於吾等認為 貴公司將主要為物業公司，吾等認為，市賬率為評估物業公司更為恰當及常用的倍數。

在評估要約價之公平性及合理性時，吾等已搜羅公司（「可資比較公司」）的詳盡清單，其(i)於香港主要從事物業相關業務，且於其各自最近的財政年度末香港業務貢獻的收益超過可資比較公司50%以上；(ii)股份於聯交所主板上市；及(iii)於最後實際可行日期市值不高於20億港元。

基於該等準則，吾等已物色到11家可資比較公司。吾等認為，由於可資比較公司與 貴公司處於同一行業，因此此樣本屬公平及具代表性。下表載列可資比較公司之詳情：

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際可 行日期的市值 (百萬港元)	貴公司股東應 佔資產淨值 (百萬港元)	市賬率 (倍數)
129	泛海國際集團有限公司	物業發展及投資、酒店、旅遊代理及餐飲營運及投資	1,883.8	14,918.1	0.12

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際可	貴公司股東應	市賬率 (倍數)
			行日期的市值 (百萬港元)	佔資產淨值 (百萬港元)	
271	丹楓控股有限公司	物業投資、物業租賃及物業管理	1,571.6	5,146.0	0.31
898	萬事昌國際控股有限公司	物業投資、提供服務公寓及物業管理服務、證券交易及投資控股	1,463.1	4,737.7	0.30
432	盈科大衍地產發展有限公司	於亞洲發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業	1,369.1	730.5	1.83
225	博富臨置業有限公司	物業投資及管理、視聽器材買賣、證券投資及控股投資	1,322.2	4,436.6	0.30
277	太興置業有限公司	物業投資及證券投資	1,508.0	3,262.2	0.40
89	大生地產發展有限公司	物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理及酒店經營	1,191.0	5,681.5	0.20
278	華廈置業有限公司	在香港從事投資控股及物業開發、投資及管理	858.8	1,160.9	0.72

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際可	貴公司股東應	市賬率 (倍數)
			行日期的市值 (百萬港元)	佔資產淨值 (百萬港元)	
1124	沿海綠色家園有限公司	物業發展、物業投資、提供物業管理服務、項目管理及工程以及項目投資服務	828.8	4,229.9	0.19
495	Paladin Ltd.	物業建造及重新發展以供出售；為資本增值用途而持有的已落成投資物業	453.5	174.9	2.61
287	永發置業有限公司	物業股票投資、物業發展及證券買賣。	400.0	764.9	0.52
			最高		2.61
			最低		0.12
			平均		0.68
	要約方(按 貴公司擁有人於二零一五年六月三十日應佔權益計算)		964.8 ^{附註1}	281.3 ^{附註2}	3.43 ^{附註3}
	要約方(按經調整資產淨值計算)		964.8 ^{附註1}	427.6 ^{附註4}	2.26 ^{附註5}

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- 按要約價每股要約股份0.3619港元及於最後實際可行已發行股份總數2,665,902,084股計算。
- 按於二零一五年六月三十日 貴公司擁有人應佔權益約281,343,000港元計算。
- 按964,800,000港元除以281,300,000港元計算。
- 按經調整資產淨值計算。
- 按964,800,000港元除以427,600,000港元計算。

誠如上表所示，按要約價每股要約股份0.3619港元及於最後實際可行已發行股份總數2,665,902,084股股份計算，貴公司的估值約964,789,964港元。按貴公司擁有人應佔權益約281,343,000港元（按貴集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值計算）計算，要約價所隱含之貴公司市賬率（「未經調整隱含市賬率」）約3.43倍。按經調整資產淨值計算，要約價所隱含之貴公司市賬率（「經調整隱含市賬率」）約2.26倍。

可資比較公司的市賬率介乎約0.12倍至約2.61倍，平均約0.68倍。未經調整隱含市賬率約3.43倍，從而大幅高於可資比較公司之平均及最高市賬率，經調整隱含市賬率約為2.26倍，高於可資比較公司平均市賬率。因此，吾等認為，參照未經調整隱含市賬率及經調整隱含市賬率，就可資比較公司最近市場估值而言，要約價屬公平合理。

7. 要約方之背景及意向

7.1 要約方之背景

誠如結好證券函件所示，要約方為於二零零九年九月二十九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期，要約方由李先生全資擁有，李先生亦為要約方之唯一董事。

李先生為企業家，專注於投資控股及管理主要分佈在中國吉林省的多家企業，涵蓋鐵路運輸及物流、採礦及提煉、自然資源、房地產開發、銀行及融資租賃等業務。彼持有中國吉林大學頒發的哲學博士學位。

於緊接訂立買賣協議前，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方之一致行動人士概無持有貴公司任何證券，並為獨立於貴公司及其關連人士之第三方。

7.2 要約方之意向

誠如結好證券函件所示，於要約截止後，要約方擬讓貴集團繼續從事其現有主要業務，主要專注於貴集團之物業相關業務。關於貴集團之現時財務狀況，待進一步盡職調查之後，要約方可能促使貴公司於

要約截止之後進行股權及／或債務融資，以改善 貴集團之財務狀況。此外，要約方亦擬物色將為 貴集團現有業務提供有利協同效應之投資機會及／或合營公司。然而，要約方將檢討 貴集團之財務狀況及業務營運，從而制定 貴集團之長遠業務計劃及策略、探索其他商機以及考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務重整、業務撤資、集資、重組業務及／或業務多元化發展，以提升 貴公司之長遠增長潛力。倘有關企業行動得以落實， 貴公司將根據上市規則另行刊發公佈。要約方不擬(i)終止聘用 貴集團之任何僱員；或(ii)重新調配 貴公司固定資產(於日常及一般業務過程中進行者除外)。

7.3 建議更改董事會

董事會現由六名董事組成，包括(i)三名執行董事鍾斌銓先生、鍾樂榮先生及鍾惠卿女士；及(ii)三名獨立非執行董事陳以海先生、郭三溢先生及梁永寧先生。

根據買賣協議，賣方同意促使要約方所要求之董事辭任董事及 貴公司附屬公司之董事，於收購守則允許之最早時間起生效。根據收購守則之規定，該等辭任將不會早於要約期之截止日期生效。

要約方擬提名新董事加入董事會，委任生效日期不早於收購守則規則26.4允許之日期。

有關建議更改董事會的詳情，請參閱結好證券函件。吾等認為，建議更改董事會對 貴集團現有業務及其表現有正面或負面影響仍屬未知之數。對於 貴集團新管理層之上任是否具有商業吸引力，股東應自行判斷。

結論及推薦意見

基於上述主要因素及理由，尤其是下列因素（應連同本函件全文一併閱讀和詮釋）：

- (i) 要約價高於刊發可能交易公佈前回顧期間內股份之過往股價，而誠如第5節「股份過往表現」一節分析，吾等認為該期間能更恰當地反映 貴公司之基礎；
- (ii) 要約價較股份截至及包括可能交易公佈前最後交易日前最後十個連續交易日每股平均收市價約0.291港元溢價約24.4%；
- (iii) 要約價較於二零一五年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約0.1055港元（按於最後實際可行日期已發行股份計算）溢價約243.03%；
- (iv) 要約價較於二零一五年六月三十日每股股份之經調整資產淨值約0.1604港元（按於最後實際可行日期已發行股份計算）溢價約125.62%；
- (v) 未經調整隱含市賬率約為3.43倍，遠遠高於可資比較公司之平均及最高市賬率，而經調整隱含市賬率約為2.26倍，高於可資比較公司之平均市賬率；
- (vi) 股份於回顧期間內成交量波動及股份要約為獨立證券持有人提供按要約價變現投資之機會，而並無對股價產生下跌之影響；
- (vii) 於可能交易公佈後股份相對較高的股價及成交量之穩定性不明朗，且在無要約情況下可能不會繼續；及
- (viii) 就購股權要約而言，鑒於各購股權之應付金額乃按所持有購股權之「透明」價計算，猶如相關購股權已獲悉數行使，上文所載吾等有關股份要約之分析亦適用於購股權要約，

吾等認為，要約之條款就獨立證券持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立證券持有人接納要約。

獨立財務顧問函件

然而，欲變現其於股份之所有或部分投資之獨立證券持有人應監察要約期內股價表現。倘股份市價超過要約價及於公開市場上銷售股份所得款項淨額（經扣除超過就要約應收金額之所有相關成本後），獨立證券持有人應考慮於公開市場出售彼等之股份，而非接納要約。於任何情況下，獨立證券持有人須留意，股份當前成交量及／或股份當前成交價於要約之要約期或之前將會持續。

欲保留其於股份之部分或所有投資之該等獨立證券持有人務請仔細考慮於要約截止後要約方對 貴集團之意向（有關詳情載於本函件「7.2 要約方之意向」一節及結好證券函件內）。

獨立證券持有人務請細閱綜合文件所詳述接納要約之手續。

此 致

獨立董事委員會及獨立證券持有人 台照

代表
上銀國際有限公司
劉志華 林美寶
投資銀行部 投資銀行部
董事總經理 執行董事
謹啟

二零一五年十一月六日

1. 接納手續

1.1 股份要約

- (a) 為接納股份要約，閣下應按隨附白色股份要約接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成股份要約條款之一部分。
- (b) 倘閣下所持股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納股份要約，則閣下必須盡快將填妥及簽署之白色股份要約接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證），在任何情況下於截止日期下午四時正（或要約方根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期）前郵寄或親自送交登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 倘閣下所持股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下所持全部或部份股份接納股份要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）送達代名人公司或其他代名人，指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將填妥之白色股份要約接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）送交登記處；或
 - (ii) 透過登記處安排公司將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之白色股份要約接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）送交登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存放於向中央結算系統開立之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下之指示。
- (d) 倘閣下所持股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)無法提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就所持股份接納股份要約，則閣下仍應將填妥之白色股份要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)之函件一併送交登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應在其後盡快轉交登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函登記處索取彌償保證書，並按指示填妥後交回登記處。
- (e) 倘閣下已就所持任何股份提交過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到股票，而閣下欲就所持股份接納股份要約，則閣下仍應填妥並簽署白色股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交登記處。此舉將被視為不可撤回地授權要約方及／或結好證券或其各自之代理，代表閣下在有關股票發行時向本公司或登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交登記處以及授權及指示登記處持有該等股票，惟須遵守股份要約之條款及條件，猶如該等股票乃連同白色股份要約接納表格一併送交登記處。

- (f) 股份要約之接納須待登記處在截止日期下午四時正或之前收訖填妥之白色股份要約接納表格，以及登記處根據收購守則之規定記錄收訖接納及任何相關文件並達成以下事項後，方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證），及倘該等股票並非以閣下名義登記，則可確立閣下成為有關股份登記持有人的權利之其他文件；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出（倘有關接納涉及本(f)段另一分段並無計及之股份，則僅以所登記之持股數額為限）；或
 - (iii) 經登記處或聯交所核證。

倘登記股東以外之人士簽立白色股份要約接納表格，須同時提交適當且獲登記處信納之授權憑證文件（例如遺囑認證書或授權書之核證副本）。

- (g) 接納股份要約的股東應付的賣方從價印花稅乃要約方就相關接納要約股份應付之代價按稅率0.1%計算，將自應付接納股份要約之獨立證券持有人之款項中扣除。要約方將根據香港法例第117章印花稅條例安排代表接納股份要約之相關股東或接納認股權證要約之相關認股權證持有人繳納賣方從價印花稅，並就接納股份要約及轉讓要約股份繳納香港買方從價印花稅。
- (h) 概不會就收訖任何白色股份要約接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）發出通知。

1.2 購股權要約

- (a) 為接納購股權要約，閣下應按粉紅色購股權要約接納表格所印備指示填妥該表格，有關指示構成購股權要約條款之一部份。

- (b) 填妥之粉紅色購股權要約接納表格連同 閣下擬提呈購股權之有關證書(如有)及與以此方式提出供接納的購股權有關的所有授予函件(當中註明 閣下擬接納購股權要約之購股權相關股份數目)須盡快及無論如何於截止日期下午四時正(或要約方遵照收購守則可能釐定及公佈之較後時間及/或日期)前郵寄或親自送交公司的公司秘書(地址為香港皇后大道中9號3201室)(信封標明「榮豐國際有限公司－購股權要約」)。
- (c) 概不就接獲之任何粉紅色購股權要約接納表格、購股權證書及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)發出收據。
- (d) 已付或應付接納購股權要約之購股權持有人之款項將不會扣除印花稅。

2. 接納期限及修訂

除非要約先前已經執行人員同意後予以修訂或延期，否則接納表格必須根據其上印列之指示在最後接納時限(即截止日期下午四時正)之前分別交回登記處及本公司的公司秘書。

倘要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公佈內將列明下一個截止日期以及要約將於自向獨立證券持有人發佈書面通知及/或修訂或延期公佈時起計不少於14日期間保持有效，且除非先前已被延期或修訂，否則於之後的截止日期截止。倘要約方修訂要約條款，則所有獨立證券持有人(無論是否已接納要約)均將符合資格根據經修訂條款接納經修訂要約。

倘截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之提述須(除文義另有所指外)被視為經延後之要約截止日期。

3. 公佈

在截止日期下午六時正(或執行人員同意的較後時間及/或日期)之前,要約方必須知會執行人員及聯交所有關要約修訂、延期、屆滿之決定。要約方須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈,列明(其中包括收購守則規則19.1規定之資料)要約是否已作修訂、延期或屆滿。

公佈須說明下列事項:

- (i) 已接獲股份要約接納的股份總數及股份權利以及已接獲購股權要約接納的購股權;
- (ii) 要約方及與其一致行動人士於要約期之前持有、控制或指示的股份總數、股份權利及購股權;及
- (iii) 要約方及與其一致行動人士於要約期內收購或同意收購的股份總數、股份權利及購股權。

該公佈須載有要約方或任何與其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則)之詳情,惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份。該公佈亦須列明此等數目於本公司已發行股本中所佔百分比及本公司之投票權中所佔百分比。

於計算接納所涉及股份及購股權總數時,僅計入登記處(就股份要約而言或本公司(就購股權要約而言)於截止日期下午四時正前收訖之完整之有效接納。

按收購守則所規定,有關要約之全部公佈(執行人員及聯交所已確認彼等並無進一步意見)須根據收購守則及上市規則之規定發出。

4. 撤回權利

- (a) 獨立證券持有人或分別代表彼等的彼等各自之代理所提交之要約接納書為不可撤回，亦不得撤銷，惟下文(b)所載情況則除外。
- (b) 倘要約方未能遵守上文「3.公佈」一段所載規定，執行人員可要求已提交要約接納書之獨立證券持有人獲授出撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合該段所載規定為止。

於此情況下，倘獨立證券持有人撤回彼等之接納，要約方須盡快(惟無論如何須於10日內)以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他有權文件或購股權之相關證書(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)退回予有關獨立證券持有人。

5. 要約的交收

5.1 股份要約

倘登記處已在不遲於接納的最後時間前接獲有效的白色股份要約接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件及／或過戶收據(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)，則支票(金額為各接納股東就根據股份要約所提交要約股份而應得的金額，扣除賣方從價印花稅)將盡快以平郵方式寄交該等股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於登記處接獲一切有關文件致使該接納為完整及有效當日起計七(7)個營業日內寄發。

5.2 購股權要約

倘本公司的公司秘書已在不遲於接納的最後時間前接獲有效的粉紅色購股權要約接納表格及有關購股權證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)，則支票(金額為各接納購股權持有人就根據購股權要約所提交購股權而應得的金額)將盡快以平郵方式寄交該等購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於本公司的公司秘書接獲一切有關文件致使該接納為完整及有效當日起計七(7)個營業日內寄發。

6. 海外股東及海外購股權持有人

能否向任何海外股東及海外購股權持有人提呈要約可能受其所在相關司法權區之適用法律及法規影響。海外股東及海外購股權持有人須遵守任何適用法律及監管規定，並於有需要時諮詢彼等本身之專業顧問。有意接納股份要約及／或購股權要約（視情況而定）之海外股東及海外購股權持有人須就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要程序及支付該等海外股東及海外購股權持有人就有關司法權區之任何過戶或其他稅項）。

任何海外股東及海外購股權持有人作出的任何接納均將視為構成該等海外股東及海外購股權持有人向要約方作出之一項聲明及保證，表示其已遵守當地法律及規定。海外股東及海外購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

7. 稅務影響

獨立證券持有人如對彼等接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。要約方、要約方之一致行動人士、本公司、結好證券及智略資本以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

8. 一般事項

- (a) 獨立證券持有人送交或被寄發或彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）及交付要約項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約方、要約方之一致行動人士、本公司、結好證券及智略資本以及彼等各自之任何董事或登記處或涉及要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不會承擔任何寄失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約之條款及條件之一部份。

- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將構成授權要約方、結好證券或要約方可能指示之有關人士，可代表接納要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約方或其可能指定有關人士可獲得該名人士就接納要約所涉及之股份及購股權。
- (f) 本綜合文件及接納表格對要約之提述將包括其任何延長或修訂。
- (g) 獨立證券持有人於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤回，惟根據收購守則許可者除外。
- (h) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司審核且其並無發表任何保留意見。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月，概無宣派或派付股息。下文載列本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月之損益及其他全面收益表概要並無載有任何因規模、性質或機率而導致的非經常性項目或特殊項目。

以下為本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之綜合財務資料之概要(乃摘錄自本公司之已刊發年報)以及截至二零一五年六月三十日止六個月之綜合財務資料之概要(乃摘錄自本公司之已刊發中期報告)。

業績	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一二年 (經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一四年 (經審核) 千港元	二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	4,629	4,880	5,351	2,505
除稅前虧損	(28,611)	(37,144)	(24,043)	(11,170)
年內虧損	(28,611)	(37,144)	(24,043)	(11,170)
以下應佔：				
權益持有人	(28,611)	(37,144)	(24,043)	(11,170)
非控股權益	—	—	—	—
	<u>(28,611)</u>	<u>(37,144)</u>	<u>(24,043)</u>	<u>(11,170)</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙
權益持有人應佔				
每股基本虧損	(1.09)	(1.41)	(0.91)	(0.42)
資產、負債及非控股權益				
總資產	360,137	332,001	299,861	288,890
總負債	(20,724)	(19,147)	(9,415)	(7,547)
非控股權益	—	—	—	—
權益持有人應佔權益	<u>339,413</u>	<u>312,854</u>	<u>290,446</u>	<u>281,343</u>

2. 核數師報告

以下為摘錄自本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之年報之核數師報告，核數師於當中發表不保留意見。

截至二零一二年十二月三十一日止年度



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International

9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

獨立核數師報告致榮豐國際有限公司各股東 (於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第34頁至第123頁的綜合財務報表，當中載有貴公司於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表及董事釐定之內部監控需確保編製綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表表達意見。本報告乃按照百慕達公司法第90條的規定，僅向貴公司整體作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估綜合財務報表的重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一三年二月二十八日

邱學雄

執業證書編號 P04911

截至二零一三年十二月三十一日止年度



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International

9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

獨立核數師報告致榮豐國際有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第38頁至第131頁的綜合財務報表,當中載有貴公司於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製及真實而公平地列報綜合財務報表及董事釐定之內部監控需確保編製綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等綜合財務報表表達意見。本報告乃按照百慕達公司法第90條的規定,僅向貴公司整體作出報告,除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定並計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷,包括評估綜合財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時,核數師考慮與實體編製真實公平綜合財務報表有關的內部監控,以設計適當審核程序,但並非為對實

體的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一四年二月二十八日

林長成

執業證書編號 P03552

截至二零一四年十二月三十一日止年度



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International

9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

獨立核數師報告致榮豐國際有限公司各股東 (於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核榮豐國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第36頁至第127頁的綜合財務報表,當中載有貴公司於二零一四年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製及真實而公平地列報綜合財務報表及董事釐定之內部監控需確保編製綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等綜合財務報表表達意見。本報告乃按照百慕達公司法第90條的規定,僅向貴公司整體作出報告,除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定並計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷,包括評估綜合財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時,核數師考慮與實體

編製真實公平綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對實體的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一五年二月二十七日

林長成

執業證書編號 P03552

3. 本集團之經審核綜合財務資料

以下為摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度年報之本集團之經審核綜合財務報表。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	5,351	4,880
銷售成本		(718)	(891)
毛利		4,633	3,989
交易證券收益淨額／(虧損)		33	(171)
其他收益	5	8,504	6,337
其他收入淨額	5	2,763	1,471
經營及行政開支		(39,976)	(48,770)
除稅前虧損	6	(24,043)	(37,144)
所得稅開支	7	—	—
年內虧損		<u>(24,043)</u>	<u>(37,144)</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		(24,043)	(37,144)
非控股權益		—	—
年內虧損		<u>(24,043)</u>	<u>(37,144)</u>
每股虧損	11		
基本		(0.91)港仙	(1.41)港仙
攤薄		(0.91)港仙	(1.41)港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內虧損	(24,043)	(37,144)
年內其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目		
可供出售金融資產：		
公平值儲備之變動淨額，無稅項之淨額：		
一年內已確認之公平值變動	1,150	1,080
年內全面虧損總額	<u>(22,893)</u>	<u>(36,064)</u>
以下應佔：		
本公司權益持有人	(22,893)	(36,064)
非控股權益	—	—
年內全面虧損總額	<u>(22,893)</u>	<u>(36,064)</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年		二零一三年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產	13		945		1,118
可供出售金融資產	15		3,600		2,450
			4,545		3,568
流動資產					
交易證券	16	433		339	
存貨	17	248,362		250,161	
貿易及其他應收賬項	18	5,014		19,247	
現金及現金等價物	19	41,507		58,686	
		295,316		328,433	
流動負債					
貿易及其他應付賬項	20	9,415		19,147	
流動資產淨值			285,901		309,286
資產淨值			290,446		312,854
股本及儲備					
股本	23(b)		131,790		131,582
儲備	23(a)		158,656		181,272
本公司權益持有人應佔權益總額			290,446		312,854
非控股權益			—		—
總權益			290,446		312,854

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年		二零一三年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
於附屬公司之投資	14		7,813		7,813
可供出售金融資產	15		<u>3,600</u>		<u>2,450</u>
			11,413		10,263
流動資產					
貿易及其他應收賬項	18	247,669		249,398	
現金及現金等價物	19	<u>6</u>		<u>2</u>	
		247,675		249,400	
流動負債					
貿易及其他應付賬項	20	<u>905</u>		<u>858</u>	
流動資產淨值			<u>246,770</u>		<u>248,542</u>
資產淨值			<u>258,183</u>		<u>258,805</u>
股本及儲備					
股本	23(b)		131,790		131,582
儲備	23(a)		<u>126,393</u>		<u>127,223</u>
總權益			<u>258,183</u>		<u>258,805</u>

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益										
	儲備							小計	總計	非控股	
	股本	股份溢價	贖回儲備	購股權儲備	公平值儲備	保留溢利	權益			總權益	
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		
於二零一三年一月一日	131,582	4,785	121	-	-	202,925	207,831	339,413	-	339,413	
二零一三年權益變動：											
年內虧損	-	-	-	-	-	(37,144)	(37,144)	(37,144)	-	(37,144)	
年內其他全面收入	-	-	-	-	1,080	-	1,080	1,080	-	1,080	
年內全面虧損總額	-	-	-	-	1,080	(37,144)	(36,064)	(36,064)	-	(36,064)	
以股份為基礎之權益結算交易	-	-	-	9,505	-	-	9,505	9,505	-	9,505	
於二零一三年十二月三十一日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>9,505</u>	<u>1,080</u>	<u>165,781</u>	<u>181,272</u>	<u>312,854</u>	<u>-</u>	<u>312,854</u>	
於二零一四年一月一日	131,582	4,785	121	9,505	1,080	165,781	181,272	312,854	-	312,854	
二零一四年權益變動：											
年內虧損	-	-	-	-	-	(24,043)	(24,043)	(24,043)	-	(24,043)	
年內其他全面收入	-	-	-	-	1,150	-	1,150	1,150	-	1,150	
年內全面虧損總額	-	-	-	-	1,150	(24,043)	(22,893)	(22,893)	-	(22,893)	
購股權計劃下之已發行股份	208	456	-	(179)	-	-	277	485	-	485	
購股權失效	-	-	-	(41)	-	41	-	-	-	-	
於二零一四年十二月三十一日	<u>131,790</u>	<u>5,241</u>	<u>121</u>	<u>9,285</u>	<u>2,230</u>	<u>141,779</u>	<u>158,656</u>	<u>290,446</u>	<u>-</u>	<u>290,446</u>	

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務			
除稅前虧損		(24,043)	(37,144)
經以下調整：			
樓宇重估虧絀		46	35
租賃土地攤銷		22	22
其他固定資產折舊		105	229
利息收入		(102)	(82)
交易證券之未變現(收益)/虧損淨額		(33)	21
出售固定資產收益		(360)	(1)
建築成本撥備之撥回		(2,449)	(1,505)
以股份為基礎之權益結算付款開支		-	9,505
營運資金變動：			
存貨增加		(105)	(175)
交易證券(增加)/減少		(61)	163
貿易及其他應收賬項減少/(增加)		14,233	(548)
貿易及其他應付賬項(減少)/增加		(5,379)	1,076
經營所用之現金		(18,126)	(28,404)
已付稅項			
已付香港利得稅		-	-
經營業務使用之現金淨額		(18,126)	(28,404)
投資活動			
購入固定資產之付款		-	(22)
出售固定資產所得款項		360	2
已收利息		102	82
投資活動所產生之現金淨額		462	62
融資活動			
購股權計劃下已發行股份之所得款項		485	-
融資活動所產生之現金淨額		485	-
現金及現金等價物之減少淨額		(17,179)	(28,342)
於年初之現金及現金等價物		58,686	87,028
於年末之現金及現金等價物	19	41,507	58,686

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

榮豐國際有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及香港皇后大道中9號3201室。其主要附屬公司之主要業務為物業發展及建造、物業管理、提供園藝服務及證券交易。

2. 主要會計政策**a) 合規聲明**

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。下文載列本集團採納之主要會計政策之概要。

香港會計師公會已頒佈數項由本集團及本公司首次於本期會計期生效或可提早採納之新增及經修訂之香港財務報告準則。初次應用該等於當前和以往會計年度與本集團有關之該等發展之資料，已反映於本財務報表附註3。

b) 財務報表編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

綜合財務報表乃以港元列值，而港元亦為本公司之功能貨幣。

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法，惟誠如以下會計政策所解釋，下列資產乃按彼等之公平值列賬：

- 樓宇(見附註2(f))；及
- 分類為可供出售證券或交易證券之金融工具(見附註2(e))。

編製此等符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之政策應用及申報數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成管理層就目前未能從其他來源明顯得出賬面值的資產及負債作出判斷之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。倘若會計估計之修訂僅影響作出有關修訂之期間，則於該期間確認有關修訂；倘若會計估計之修訂影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認有關修訂。

在應用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則時管理層作出之判斷及不確定性之主要估計來源在附註28論述。

c) 分類報告

經營分類及財務報表內呈報之各分類項目之金額自定期提供予本公司執行董事即主要營運決策者之財務資料中識別出來，以將資源分配至本集團之各項業務及地理位置及評估本集團的各項業務及地理位置之表現。

就財務報告而言，除非分類具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務之方法及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分類不會進行合算。個別非重大之經營分類，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。倘本集團因參與實體的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。於評估本集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由本集團及其他各方持有)。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日合併入綜合財務報表。集團內公司間之結餘、交易及現金流量及因集團內交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全部撇銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損亦按照未變現收益之方法同樣予以撇銷，惟僅限於沒有減值跡象之情況下。

非控股權益指附屬公司之權益並不直接或間接歸屬本公司，當中本集團並未同意該等權益持有人之任何其他條款，該等條款會導致本集團整體承擔符合金融負債釋義之該等權益之合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或附屬公司可識別資產淨值之比例股份計量。

非控股權益與本公司股東應佔權益分開呈列，列入綜合財務狀況表之股權內。於本集團業績內之非控股權益，在綜合損益表及綜合全面損益及其他收益表以年內分配予非控股權益與本公司股東之溢利或虧損總額及全面收入總額方式呈列。

本集團於附屬公司之權益變動並無導致喪失控制權，列作權益交易，當中已對綜合權益內控股及非控股權益數額作出調整，以反映相關權益變動，但並無對商譽作出調整，及並無確認盈虧。

倘本集團失去附屬公司控制權，則其被列作出售該附屬公司全部權益，並於損益表內確認盈虧。於控制權喪失日期，該前附屬公司保留之任何權益按公平值確認，該數額被視作金融資產初步確認之公平值（見附註2(e)）或於聯營公司或共同控制實體投資初步確認之成本（如適用）。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬（見附註2(h)），除非該投資被分類為持作出售用途（或列入被歸類為持作出售之出售組別內）。

e) 於債務及股本證券內之其他投資

本集團及本公司就債務及股本證券投資之政策（不包括於附屬公司之投資）如下：

於債務及股本證券之投資初步按公平值列賬，公平值為交易價格，除非初步確認公平值區別於交易價格且公平值由相同資產或負債於活躍市場之報價證實或基於僅使用可觀察市場之估值方法。成本包括應佔交易成本，惟下文另有說明則除外。隨後該等投資視乎其分類按下列方式列賬：

持作交易之證券投資被列作流動資產。所有歸屬的交易成本當產生時在損益表內確認。公平價於各報告期末進行重估，所產生之任何損益於損益表內確認。在損益表內確認的淨損益不包括從該投資獲得的任何股息或利息，因該等收入已根據附註2(q)(iv)及(v)列出的政策確認。

本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期之有期債務證券，分類為持有至到期證券。持有至到期證券以攤銷成本減減值虧損後列賬（見附註2(h)）。

不屬於以上類別的證券投資歸類為可供出售證券。於各報告期末，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於其他全面收入中確認並於公平值儲備之權益中獨立累計，作為例外情況，於活躍市場並無相同工具報價且其公平值不能可靠計量之股本證券投資於財務狀況表內按成本減減值虧損確認（見附註2(h)）。投資產生之股息收入根據附註2(q)(iv)所載之政策於損益表內確認，倘該等投資為計息，按實際利率法計算之利息乃根據附註2(q)(v)所載之政策於損益表內確認。倘解除確認該等投資或予以減值（見附註2(h)），累計收益或虧損從權益重新分類至損益表。

該等投資於本集團承諾購買該等投資之日予以確認或於本集團承諾出售該等投資或到期之日解除確認。

f) 其他物業、廠房及設備

座落在租賃土地持作自用之樓宇（該樓宇之公平值可在租約開始時與租賃土地之公平值分開計量（見附註2(g)））乃按其重估金額（即其於重估日期之公平值減任何後續累積折舊）列賬。

重估會每相隔一段合適時間定期進行，確保該等資產之賬面值與於報告期末採用公平價值釐定之價值並無重大偏差。

物業、廠房及設備之其他項目按成本減累積折舊及減值虧損列賬（見附註2(h)）。

因重估持作自用物業產生之變動一般在其他綜合收入內處理，並於物業重估儲備之權益內獨立累計。僅有例外情況如下：

- 倘產生重估虧絀，變動將在損益表內扣除，直至超出於緊接重估前就有關資產於儲備內持有之金額為止；及
- 倘產生重估盈餘，變動將計入損益表，並以就同一項資產先前已於損益表內支銷之重估虧絀為限計算。

自行興建之物業、廠房及設備項目之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本（見附註2(s)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之盈虧，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益表內確認。任何相關重估盈餘由物業重估儲備撥入保留溢利，且不會重新分類至損益表。

物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷成本或估值減其剩餘可使用價值（如有）以計算折舊：

- 分類為按融資租賃持有之租賃土地於租期內計算折舊。
- 座落在租賃土地之樓宇於其預計可用期限40年期間折舊。
- 傢俬、設備及其他固定資產分5年折舊。

當物業、廠房及設備項目之不同部分有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）須每年檢討。

g) 租賃資產

倘本集團決定在約定的時期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款的安排，則包括一項交易或連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的估值而作出並不計是否該安排採取法律形式的租賃。

i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部分風險及擁有權利益均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移絕大部分風險及擁有權利益之租賃乃分類為經營租約，惟以下例外：

- 倘根據經營租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬；及
- 根據經營租約持作自用之土地，而其公平值無法與於其上蓋興建之樓宇於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有入賬，惟有關樓宇已根據經營租約持有則例外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間。

ii) 經營租約費用

如屬本集團透過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益表扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則例外。已獲租賃優惠於損益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在損益表扣除。

根據經營租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業或持作發展供出售則例外（見附註2(i)(ii)）。

h) 資產減值*i) 於債務及股本證券內之投資及其他應收賬項之減值*

於債務及股本證券內之投資及其他流動及非流動應收賬項若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於各報告期末被審閱以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 對債務人有不利影響之技術、市場、經濟或法律環境之重大變動；及
- 股本工具投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本值。

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就於附屬公司之投資而言，減值虧損乃根據附註2(h)(ii)透過比較投資的可收回金額與其賬面值予以計量。倘根據附註2(h)(ii)用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 就按攤銷成本列值之貿易及其他即期應收賬項及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損乃按資產賬面金額與估計未來現金流量按金融資產原有之實際利率（即在初始確認該等資產時計算之實際利率）貼現之現值兩者之差額計量。如該等金融資產具備類似之風險特徵，如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會同時進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後的期間，減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益表撥回。減值虧損撥回不得導致資產賬面金額超出若在以往年度沒有確認減值虧損之金額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備中確認之累計虧損會重新分類至損益表。於損益表確認之累計虧損金額為收購成本（減去任何本金還款及攤銷）與現行公平值之差額，減去任何以前該資產於損益表中確認的減值虧損。

可供出售股本證券的減值虧損如已於損益表內確認，則不會透過損益表撥回。其後該資產公平值之任何增加會於其他全面收入中確認。

若其後公平值的增加可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則可供出售債券的減值虧損可被撥回。減值虧損在該情況下撥回會於損益表中確認。

減值虧損與相應資產直接撇銷，惟包含在貿易及其他應收賬項中的應收貿易賬款除外，其可收回性被視為難以預料而並非微乎其微。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微，則視為不可收回之金額會直接與應收貿易賬款撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益賬中確認。

ii) 其他資產之減值

本集團會在各報告期末審閱內部及外部資料，以確定物業、廠房及設備(按重估金額列值之物業除外)是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬的賺取現金單位的賬面金額超過其可收回金額，即會於損益表中確認減值虧損。就賺取現金單位確認的減值虧損，會分配予按比例減少該單位(或一組單位)中資產的賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公平值減銷售成本(若能計量)或使用價值(若能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用以釐訂定收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

撥回之減值虧損以過往年度並未確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益表。

*i) 存貨**i) 園藝服務*

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本乃根據標準成本基準(即概約平均實際成本)計算，包括採購成本、轉換成本和將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之成本。

可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價，減去估計完成成本及估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

ii) 物業發展

與物業發展活動有關之存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值計算方式如下：

— 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本包括特別界定之成本，包括收購土地成本、發展、材料及供給、工資及其他直接費用之成本總額，及按比例攤分之成本及資本化之借貸成本（見附註2(s)）。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 持作出售之落成物業

本集團已發展落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

持作出售之落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

j) 貿易及其他應收賬項

貿易及其他應收賬項最初按公平值列值，其後用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值（見附註2(h)），惟應收賬項為向關連人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況下，應收賬項按成本減呆賬減值撥備列值。

k) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本連同初步確認金額與於借貸期內在損益表確認的贖回價值之間之任何差額，以及用實際利率法計算的任何利息及應付費用列賬。

l) 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項最初按公平值確認，除根據附註2(p)(i)計量之財務擔保負債外，貿易及其他應付賬項其後按攤銷成本列值，除非折現之影響並不重大，在此情況下則按成本列值。

m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大，並為一般於購入時起計之三個月內到期。

n) 僱員福利*i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款*

薪酬、年度分紅、有薪年假、界定退休計劃供款以及非貨幣性福利的成本於僱員提供相關服務期內計提。如此等付款或結算獲遞延及影響屬重大，則按其現值列值。

ii) 以股份為基礎的付款

授予僱員的購股權之公平值確認為僱員成本，而權益中的購股權儲備亦會相應增加。公平值在授出日期以二項期權定價模式經考慮期權授予條款和條件而計量。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有購股權，在考慮到購股權歸屬的可能性後，購股權公平值估計總額便會在整個歸屬期內分攤。

在歸屬期內，預期歸屬的購股權數目會予以審閱。已於以往年度確認的累計公平值的任何調整會在審閱當年在損益中扣除／計入，除非原僱員開支合資格確認為資產，則對購股權儲備作出相應的調整。已確認為開支的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目（同時對購股權儲備作出相應調整），惟僅因無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時被沒收則除外。權益數額在購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（轉入股份溢價賬）或購股權到期（直接撥回至保留溢利）時為止。

iii) 離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

o) 所得稅

本年度之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於收益表內確認，惟於其他全面收入內確認或直接與於權益內確認有關之項目除外，於該情況下，稅項之相關金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按報告期末已頒行或大致已頒行之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項之資產及負債乃分別來自資產及負債項目為財務報告目的所呈列之賬面值，與其就稅基計算之賬面值之可扣稅或須課稅暫時差額。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅收抵免所產生。

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於未來有可能產生之應課稅溢利以使該資產得以使用）均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或抵免之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括：產生自不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）之資產或負債之初步確認之暫時差異，以及於附屬公司之投資之暫時差異，如為應課稅差異，只限於本集團控制轉回時間而且在可預見未來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於在將來可能轉回的差異。

所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之賬面值之預期變現或結算之方式，按於報告期末已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則相應地調低其賬面值。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予抵銷。只有當符合以下之額外條件，而本公司或本集團擁有以即期稅項資產沖銷稅項負債之法律權利，即期稅項資產才會與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式結算，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如該資產及負債所產生之所得稅乃為同一個稅務機關所徵收，而：
 - 稅項乃為同一個繳稅單位；或
 - 對不同繳稅單位，但於每一個未來期間，意料到可觀之遞延稅項負債或資產將被償還或回收，計劃以淨額方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債或同時變現及償還。

p) 所發出之財務擔保、撥備及或然負債

i) 所發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就補償擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付賬項下的遞延收入。倘該等資料為可取時或經參考利率差額而另外估計，經比較以放款人將收取之估計利率提供擔保時放款人收取的實際利率，在發出時已作出財務擔保的公平值乃參照在公平交易中同類服務收取費用而釐定，倘無擔保，將作出該等資料之可靠估計。倘就發出擔保已收或應收代價，代價則根據本集團該等資產類別之適用政策確認。倘並無已收或應收代價，於初步確認任何遞延收入時於損益內確認為即時開支。

最初確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出之財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保省視本集團，及(ii)向本集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付貿易及其他應付賬項(即最初確認的金額)減累計攤銷，即根據附註2(p)(ii)確認撥備。

ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為處理該責任而導致付出經濟效益及於有關金額可作出可靠估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現有價值呈列。

如果付出經濟效益的可能性較低，或其數目未能可靠地估計，則有關責任披露為或然負債，除非經濟效益外流的可能性極微。當可能發生的責任的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

q) 收益確認

收益乃根據已收或應收代價之公平值計量。收益在本集團可取得經濟利益及收益及成本(倘適用)可按下列基準可靠地計量時於損益表內確認：

i) 物業出售

倘發展中物業獲出售，則收入於物業發展竣工並取得機構頒發之相關入夥紙時確認，重大風險及物業擁有權利益轉移至買方。收益確認日期前已收已出售物業按金及分期付款列作已收之未來銷售按金及分期付款。

ii) 銷售貨物

收益於貨物及時送抵客戶接收貨物之地點及因擁有該等貨物而產生之風險及回報之時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並於扣除任何貿易折扣後計算。

iii) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

iv) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取付款之權利確定時確認。
- 上市投資之股息收入在該投資價格除息時確認。

v) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法於其產生利息時確認。

vi) 經營租約之租金收入

應收經營租約之租金收入乃按等額分期於租賃期所涵蓋期間於損益表內確認，但如有其他基準更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。就給予之租賃優惠措施於損益表中確認為應收租賃款項淨額總額之組成部分。或然租金於賺取該等租金之會計期間確認為收入。

vii) 管理費收入

管理費收入於提供服務後確認。

r) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於報告期末以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之外匯匯率換算。匯兌盈虧則計入損益表內。

按歷史成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率換算。以公平值列賬的以外幣計值為非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

海外經營之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目乃按報告期末之外匯收市匯率換算為港元。最終之匯率差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備權益內獨立累計。

於出售海外經營業務時，有關該海外經營業務之匯兌差額之累計數額於損益表內確認出售時由權益重新分類至損益表。

s) 借貸成本

與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本會資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於其產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

t) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(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之成員公司（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之集團旗下成員公司之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之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士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。

個人的近親家庭成員指預期可影響，或受該個人影響他們與該實體交易的家庭成員。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體(修訂本)

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體(修訂本)。香港財務報告準則第10號之修訂對投資實體作出界定，並要求符合投資實體定義之報告實體不得將其附屬公司綜合入賬，而須於其綜合及個別財務報表按公平值計入損益計量其附屬公司。

為符合作為投資實體之資格，報告實體須：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體(於二零一四年一月一日根據香港財務報告準則第10號之準則評估)，採納該等修訂對本集團綜合財務報表的披露或所確認金額並無影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債(修訂本)

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債(修訂本)。香港會計準則第32號(修訂本)釐清涉及抵銷金融資產及金融負債之規定。特別是，該等修訂釐清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

該等修訂已追溯採納。因本集團並無任何符合資格以供抵銷的金融資產及金融負債，採納該等修訂對本集團綜合財務報表的披露或所確認金額並無影響。

香港會計準則第36號非金融資產之可收回金額之披露(修訂本)

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產之可收回金額之披露(修訂本)。香港會計準則第36號(修訂本)移除規定，倘獲分配商譽或具有無限使用年期之其他無形資產之現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值或減值撥回，則毋須披露相關現金產生單位可收回金額。此外，修訂引入資產或現金產生單位可收回金額按公平值減出售成本計量時適用之額外披露規定。該等新披露包括公平值層級、所用主要假設及估值方法，與香港財務報告準則第13號公平值計量之披露規定一致。

採納該等修訂對本集團綜合財務報表的披露並無重大影響。

香港會計準則第39號更替衍生工具及延續對沖會計法(修訂本)

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第39號更替衍生工具及延續對沖會計法(修訂本)。香港會計準則第39號(修訂本)放寬當指定衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的指定衍生對沖工具公平值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

該等修訂已追溯採納。因本集團並無任何須作更替之衍生工具，採納該等修訂對本集團綜合財務報表之披露或所確認金額並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵稅

本集團於本年度首次應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵稅。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號處理有關支付政府徵稅負債確認時間之事宜。該詮釋界定徵稅定義，並訂明引致負債之負債事項為法例所界定導致支付徵稅之活動。該詮釋就不同徵稅安排之會計處理方式提供指引，特別澄清經濟強制及按持續經營基準編製財務報表，並不代表實體具現有責任在日後期間經營時支付徵稅。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號已追溯採納。採納該詮釋對本集團綜合財務報表之披露或所確認金額並無重大影響。

4. 營業額

營業額指來自提供物業管理服務及園藝服務之收益。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度概無出售物業。年內於營業額確認之各重大收益類別之金額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自提供物業管理服務之收益	457	429
來自提供園藝服務之收益	4,894	4,451
	<u>5,351</u>	<u>4,880</u>

5. 其他收益及其他收入淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收益		
非按公平值計入損益賬之金融資產之利息收入		
— 來自銀行利息收入	102	82
管理費收入 (附註 27(c))	2,510	2,737
經營租約租金收入	5,840	3,386
上市證券股息收入	20	18
其他	32	114
	<u>8,504</u>	<u>6,337</u>
其他收入淨額		
出售固定資產之收益	360	1
樓宇重估虧絀	(46)	(35)
建築成本撥備之撥回	2,449	1,505
	<u>2,763</u>	<u>1,471</u>

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(a) 員工成本 (包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	25,668	25,675
界定退休計劃供款 (附註 24)	371	336
以股份為基礎之權益結算付款開支 (附註 22)	—	9,505
	<u>26,039</u>	<u>35,516</u>
(b) 其他項目		
租賃土地攤銷	22	22
物業、廠房及設備折舊	105	229
核數師酬金		
— 審核服務	440	440
— 其他服務	60	60
經營租約開支：		
最低租約付款		
— 土地及樓宇	4,847	4,839
存貨成本 (附註 17)	718	891
	<u>718</u>	<u>891</u>

7. 所得稅

a) 綜合損益表內之稅項

根據百慕達及英屬處女群島規章制度，本集團無須繳納該等轄區任何所得稅。

由於本集團於兩個年度內在香並無估計應課稅溢利，故並無作出截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備。

b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計虧損對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前虧損	(24,043)	(37,144)
除稅前虧損之名義稅項，按有關司法權區適用 於虧損之稅率計算	(3,967)	(6,129)
不可扣除費用之稅務影響	407	2,020
非課稅收入之稅務影響	(83)	(18)
未確認之未用稅項虧損之稅務影響	3,700	4,155
本年動用過往年度之稅項虧損之稅務影響	(79)	(28)
其他	22	—
實際稅項開支	—	—

8. 董事酬金

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78節及參考前身香港公司條例(第32章)第161節披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	二零一四年 合計 千港元
執行董事：						
鍾斌銓						
聯席主席(自二零一四年 六月二十三日起生效)	—	2,762	1,200	10	—	3,972
鍾樂榮						
聯席主席(自二零一四年 六月二十三日起生效)	—	15	1,200	15	—	1,230
鍾惠卿	—	1,176	—	17	—	1,193
獨立非執行董事：						
陳以海	150	—	—	—	—	150
梁永寧	150	—	—	—	—	150
郭三溢	150	—	—	—	—	150
	450	3,953	2,400	42	—	6,845

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	二零一三年 合計 千港元
執行董事：						
鍾斌銓主席	-	2,653	1,200	31	1,567	5,451
鍾金榜(於二零一三年 十一月十八日辭任)	-	-	-	-	-	-
鍾樂榮	-	4	1,200	5	1,567	2,776
鍾惠卿	-	1,148	-	15	1,567	2,730
獨立非執行董事：						
陳以海	150	-	-	-	42	192
梁永寧	150	-	-	-	42	192
郭三溢	150	-	-	-	42	192
	<u>450</u>	<u>3,805</u>	<u>2,400</u>	<u>51</u>	<u>4,827</u>	<u>11,533</u>

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司任何董事支付酬金以吸引彼等加盟本公司或作為加入後的獎金或離職補償。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無訂立安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

於二零一四年十二月三十一日，董事持有本公司購股權計劃下之購股權。購股權之詳情於董事會報告之「二零一三年購股權計劃」一段內及附註22披露。

9. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，兩名(二零一三年：一名)為董事，其薪酬於附註8中披露。其他三名(二零一三年：四名)人士之薪酬總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他薪酬	8,873	11,528
酌情花紅	800	800
以股份為基礎付款	-	3,335
退休計劃供款	50	59
	<u>9,723</u>	<u>15,722</u>

三名(二零一三年：四名)最高薪酬人士之薪酬在以下範圍內：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	-
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	1	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	-	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	-	1
	3	4
	3	4

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，最高薪酬僱員概無獲支付任何款項，以吸引彼等加盟本集團或作為加入後的獎金或離職補償。

10. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表中處理之 2,257,000 港元之虧損(二零一三年：12,876,000 港元)。

11. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司權益持有人應佔虧損 24,043,000 港元(二零一三年：37,144,000 港元)及年內已發行普通股之加權平均數約 2,632,130,000 股(二零一三年：2,631,652,000 股)計算。

b) 每股攤薄虧損

計算截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損並不假設行使本公司尚未行使之購股權，此乃由於行使購股權將使每股虧損減少。

12. 分類申報

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按業務線（產品和服務）劃分。按照與就資源分配及表現評估向本公司執行董事即主要營運決策者內部呈報資料方式一致之方式，本集團呈列以下四個呈報分類。並無將任何經營分類合計以構成以下呈報分類。

- 物業發展：該分類發展及銷售本集團住宅物業。
- 園藝服務：該分類提供園藝服務。
- 物業管理及其他相關服務：該分類主要提供樓宇管理服務。
- 證券交易：該分類從事證券交易。

a) 分類業績、資產及負債

就評估分類表現及分類間分配資源而言，本公司執行董事按以下基礎監控各報告分類應佔之業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形及流動資產，惟可供出售金融資產、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分類負債包括個別分類之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用及其他應付賬項，由各分類直接管理。

收益及開支乃經參考該等分類產生之銷售額及支出（該等分類應佔之折舊或攤銷資產產生之支出除外）分配至報告分類。

用於報告分類溢利之方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之經調整盈利」，其中「利息」包括投資收入、「折舊及攤銷」包括非流動資產之減值虧損。為達致「經調整EBITDA」，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分類之項目作出進一步調整，如董事及核數師之酬金以及其他公司行政開支。

除收到有關經調整EBITDA之分類資料外，管理層獲提供有關收益（包括分類間銷售），分類直接管理之現金結餘之利息收入、分類於彼等營運中使用之折舊及攤銷、重大非現金項目及添置非流動資產之分類資料。分類間銷售乃經參考外部人士就類似訂單制定之價格而定價。

就截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之資源分配及評估分類表現向本公司執行董事提供有關本集團報告分類之資料載於下文。

	物業發展		園藝服務		物業管理及其他相關服務		證券交易		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自對外客戶之收益	-	-	4,894	4,451	457	429	-	-	5,351	4,880
分類間收益	-	-	41	40	109	108	-	-	150	148
報告分類收益	-	-	4,935	4,491	566	537	-	-	5,501	5,028
報告分類(虧損)/溢利 (經調整EBITDA)	(19,325)	(29,207)	955	623	551	521	33	(181)	(17,786)	(28,244)
報告分類資產	250,274	266,315	1,418	1,542	969	807	445	352	253,106	269,016
報告分類負債	7,808	17,494	162	249	42	27	27	27	8,039	17,797

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由單一外部客戶產生收益約1,316,000港元。該客戶的貢獻為本集團總收益之10%或以上。該收益歸屬園藝服務分類。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由單一對外客戶產生收益約670,000港元。該客戶的貢獻超過本集團總收益之10%。該收益歸屬園藝服務分類。

b) 報告分類收益與損益、資產及負債之對賬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益		
報告分類收益	5,501	5,028
抵銷分類間收益	(150)	(148)
綜合營業額	5,351	4,880
損益		
報告分類虧損	(17,786)	(28,244)
抵銷分類間溢利	(150)	(148)
來自本集團對外客戶之報告分類虧損	(17,936)	(28,392)
其他收益及收入淨額	2,978	2,917
折舊及攤銷	(127)	(251)
未分配公司開支	(8,958)	(11,418)
除稅前綜合虧損	(24,043)	(37,144)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產		
報告分類資產	253,106	269,016
可供出售金融資產	3,600	2,450
未分配公司資產		
– 現金及現金等價物	39,432	56,564
– 其他資產	3,723	3,971
綜合資產總額	<u>299,861</u>	<u>332,001</u>
負債		
報告分類負債	8,039	17,797
未分配公司負債	1,376	1,350
綜合負債總額	<u>9,415</u>	<u>19,147</u>

c) 其他分類資料

	物業發展		物業管理及其他相關服務				證券交易		未分配		總計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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
利息收入	9	15	-	-	-	-	-	-	93	67	102	82
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
經營租約之租金收入	5,840	3,386	-	-	-	-	-	-	-	-	5,840	3,386
折舊及攤銷	-	-	(3)	(3)	(17)	(17)	-	-	(107)	(231)	(127)	(251)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以股份為基礎之												
權益結算付款開支	-	(6,628)	-	(32)	-	-	-	-	-	(2,845)	-	(9,505)
年內添置非流動												
分類資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	22

d) 地區資料

由於本集團收益及經營業績均來自香港且本集團資產均位於香港，因此並無呈列地區資料。

13. 固定資產

本集團

	於根據融資 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	以公平值 列賬之 持作自用樓宇 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	固定資產 總值 千港元
成本或估值：				
於二零一三年一月一日	970	200	5,262	6,432
添置	–	–	22	22
出售	–	–	(34)	(34)
重估虧絀	–	(35)	–	(35)
減：累積折舊對銷	–	(5)	–	(5)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>970</u>	<u>160</u>	<u>5,250</u>	<u>6,380</u>
相當於：				
成本	970	–	5,250	6,220
估值－二零一三年	<u>–</u>	<u>160</u>	<u>–</u>	<u>160</u>
	<u>970</u>	<u>160</u>	<u>5,250</u>	<u>6,380</u>
於二零一四年一月一日	970	160	5,250	6,380
出售	–	–	(1,477)	(1,477)
重估虧絀	–	(46)	–	(46)
減：累積折舊對銷	–	(4)	–	(4)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一四年 十二月三十一日	<u>970</u>	<u>110</u>	<u>3,773</u>	<u>4,853</u>
相當於：				
成本	970	–	3,773	4,743
估值－二零一四年	<u>–</u>	<u>110</u>	<u>–</u>	<u>110</u>
	<u>970</u>	<u>110</u>	<u>3,773</u>	<u>4,853</u>

	於根據融資 租約持作自 用租賃土地 之權益 千港元	以公平值 列賬之 持作自用樓宇 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	固定資產 總值 千港元
累計攤銷及折舊：				
於二零一三年一月一日	218	–	4,831	5,049
本年度支出	22	5	224	251
出售後撥回	–	–	(33)	(33)
重估時對銷	–	(5)	–	(5)
於二零一三年 十二月三十一日	<u>240</u>	<u>–</u>	<u>5,022</u>	<u>5,262</u>
於二零一四年一月一日	240	–	5,022	5,262
本年度支出	22	4	101	127
出售後撥回	–	–	(1,477)	(1,477)
重估時對銷	–	(4)	–	(4)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>262</u>	<u>–</u>	<u>3,646</u>	<u>3,908</u>
賬面淨值：				
於二零一四年 十二月三十一日	<u>708</u>	<u>110</u>	<u>127</u>	<u>945</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>730</u>	<u>160</u>	<u>228</u>	<u>1,118</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，樓宇根據由一名獨立估值師之折舊重置成本法進行重新估值。下表分析透過估值法按公平值列賬之樓宇。

a) 持作自用樓宇之重估

公平值等級

	公平值計量		
	可識別資產 於活躍 市場報價 第1級 千港元	其他重大 可觀察 輸入數據 第2級 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (附註) 第3級 千港元

經常性公平值計量

持作自用樓宇：

- 香港

於二零一四年十二月三十一日	-	-	110
於二零一三年十二月三十一日	-	-	160

附註：就第三級下公平值計量而言，資產之輸入數據並未根據可觀察市場日期（即不可觀察輸入數據）。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。本集團政策旨在確認於引致轉撥事件或情況發生變動之日期公平值各等級間之轉撥。

年內該等第3級公平值計量結餘變動如下：

	持作自用樓宇 - 香港	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	160	200
年度折舊費用	(4)	(5)
重估虧絀	(46)	(35)
於十二月三十一日	110	160

本集團估值流程

本集團樓宇於二零一四年及二零一三年十二月三十一日由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，其為一間特許測量師之獨立公司並為香港測量師公會成員，於估物業之定位及分類方面具有經驗。就樓宇而言其現時使用為最高及最佳使用。

本集團財務部專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行考慮及討論，包括對獨立估值報告的所有主要輸入數據及物業估值與上年度比較下的變動。

估值技術

估值經參考重置一項資產之以現代之等價資產置換資產之目前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化（基於重大不可觀察輸入數據）基於折舊重置成本釐定。該等輸入數據包括：

建築成本

估值師按於二零一四年十二月三十一日的總建築面積使用直接市場比較方法並經計入物業及其設施的使用年期及面積而估計的每平方米落成成本。

估計折舊

估計折舊應用直線法將樓宇在可使用年期內扣減各來源的折舊，包括自然損耗和功能性及經濟上的損耗，並按樓宇實際狀況而作出調整。

年內估值技術並無變動。

有關公平值計量中使用重大不可觀察輸入數據（第3級）之資料

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據對公平值的關係
樓宇	基於折舊重置成本	建設成本為每平方呎1,133港元 (二零一三年：855港元)	每平方呎落成估計成本越高， 公平值越高
		按可使用年期的五十年(二零一三年：五十年)估計折舊	估計折舊越高，公平值越低

重估虧絀46,000港元(二零一三年：35,000港元)已於綜合損益表確認。

倘該等持作自用樓宇按成本減累計折舊列賬，其賬面值將為423,000港元(二零一三年：443,000港元)。

b) 物業賬面值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
位於香港 — 中期租賃	818	890
相當於：		
於根據融資租約持作自用租賃土地之權益	708	730
以公平值列賬之持作自用樓宇	110	160
	<u>818</u>	<u>890</u>

14. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未上市股份，成本	1	1
就以股份為基礎之權益結算付款所作資本貢獻	7,812	7,812
	<u>7,813</u>	<u>7,813</u>

下表僅提供主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司之資料。

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	本公司所持擁有權權益 比例		主要業務
			直接	間接	
Winfoong Assets Limited	英屬處女群島	每股面值1美元之 100股普通股	100%	-	投資控股
進加有限公司	香港	1股普通股	-	100%	提供物業管理服務
張記花園有限公司	香港	100股普通股及 450,000股無投票 權遞延股	-	100%	投資控股及提供園藝服務
棟榮置業有限公司	香港	2股普通股	-	100%	物業持有
堡壘物業管理有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供管理服務

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	本公司所持擁有權權益比例		主要業務
			直接	間接	
瑞昌財務有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供融資及管理服務及證券交易
瑞昌國際(香港)有限公司	香港	2股普通股	-	100%	物業持有
瑞昌國際資源有限公司	香港	1,000股普通股	-	100%	提供物業管理及項目管理服務
Super Homes Limited	香港	100股普通股及 100股無投票權 遞延股	-	100%	物業發展

15. 可供出售金融資產

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按公平值未上市債務證券	3,600	2,450

16. 交易證券

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市股本證券(按公平值) — 香港	433	339

17. 存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
園藝植物	461	356
持作出售完工物業	247,901	249,805
	<u>248,362</u>	<u>250,161</u>

持作出售完工物業已於香港長期租賃下持有。

確認為開支之存貨金額分析如下：

	園藝植物	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已售存貨之成本	718	891

18. 貿易及其他應收賬項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收一間附屬公司之款項	-	-	247,298	249,027
應收一間同系附屬公司之款項 (附註27(b))	701	682	-	-
應收貿易賬款(附註(a))	719	911	-	-
律師根據相關物業銷售協議 持有之應收賬項	50	13,981	-	-
其他應收賬項	961	815	-	-
	<u>2,431</u>	<u>16,389</u>	<u>247,298</u>	<u>249,027</u>
貸款及應收賬項	2,431	16,389	247,298	249,027
租金及其他按金	1,877	1,909	-	-
預付款項	706	949	371	371
	<u>5,014</u>	<u>19,247</u>	<u>247,669</u>	<u>249,398</u>

應收一間附屬公司及一間同系附屬公司之款項乃無抵押、免息且無固定還款期。

所有貿易及其他應收賬項，預計將於一年內收回或確認為開支。

a) 賬齡分析

於貿易及其他應收賬項內，應收貿易賬項，基於發票日期於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月以下	517	577
一至三個月	198	323
超過三個月	4	11
	<u>719</u>	<u>911</u>

本集團之信貸政策載於附註25(a)。

b) 應收貿易賬項之減值

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無產生應收貿易賬項減值虧損。

c) 未予減值之應收貿易賬項

個別或共同認為不予減值之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
既未逾期亦未減值	517	577
已逾期少於一個月	161	281
已逾期多於一個月	41	53
	202	334
	<u>719</u>	<u>911</u>

既未逾期亦未減值之應收賬項乃涉及若干近期並無拖欠記錄之獨立客戶。

已逾期但未予減值之應收賬項乃涉及若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶。基於以往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無出現重大變動及有關結餘仍認為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

19. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
存放於銀行及其他金融 機構之存款	41,500	58,684	6	2
手頭之現金	7	2	-	-
綜合財務狀況及現金流量表 之現金及現金等價物	<u>41,507</u>	<u>58,686</u>	<u>6</u>	<u>2</u>

於二零一四年十二月三十一日之銀行結餘按每年介乎0%至0.3%（二零一三年：0%至0.4%）之市場利率計算。

20. 貿易及其他應付賬項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬項	111	6,413	—	—
應付保留款項	50	2,451	—	—
其他應付賬項及應計開支	8,909	10,007	905	858
按攤銷成本列賬之金融負債	9,070	18,871	905	858
預取收益	345	276	—	—
	<u>9,415</u>	<u>19,147</u>	<u>905</u>	<u>858</u>

除應付保留款項外，所有貿易及其他應付賬項預計於一年內支付或按要求償還。

於報告期末，應付貿易賬項基於收取貨品／服務日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月以下	8	—
一個月後但不超過三個月	—	32
超過六個月	103	6,381
	<u>111</u>	<u>6,413</u>

21. 遞延稅項

a) 未經確認之遞延稅項負債：

本集團及本公司於二零一四年及二零一三年十二月三十一日概無任何未作撥備的重大遞延稅項負債。

b) 未經確認之遞延稅項資產

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司並無就322,201,000港元(二零一三年：300,256,000港元)及15,684,000港元(二零一三年：15,684,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為有關之稅務機構及相關應稅實體不大可能產生未來應課稅溢利以作稅項虧損抵銷之用。根據現行稅務法規，該等稅項虧損並未到期。

22. 以股份為基礎之權益結算交易

本公司於二零一三年六月二十五日採納一項購股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請合資格參與者，包括本集團或附屬公司董事或任何僱員（無論全職或兼職）以及本集團或附屬公司任何諮詢機構、代理人或顧問以1元之代價認購購股權。購股權於授出日期歸屬並於十年內期間可行使。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一份普通股並全數以股份按總額結算。

(a) 授出條款及條件如下：

	工具數目	歸屬條件	購股權合約期限
授予董事之購股權：			
– 於二零一三年十二月十八日	80,100,000	立即歸屬	十年
授予合資格員工之購股權：			
– 於二零一三年十二月十八日	<u>108,300,000</u>	立即歸屬	十年
授出購股權總數	<u><u>188,400,000</u></u>		

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一四年		二零一三年	
	加權 平均行使價 千港元	購股 權數目 千份	加權 平均行使價 千港元	購股 權數目 千份
年初尚未行使	0.1168	188,400	–	–
年內已行使	0.1168	(4,150)	–	–
年內已失效	0.1168	(950)	–	–
年內已授出	–	–	0.1168	188,400
年終尚未行使	<u>0.1168</u>	<u>183,300</u>	<u>0.1168</u>	<u>188,400</u>
年終可行使	<u>0.1168</u>	<u>183,300</u>	<u>0.1168</u>	<u>188,400</u>

於二零一四年十二月三十一日尚未行使購股權行使價為0.1168港元（二零一三年：0.1168港元）且加權平均餘下合約期限數為8.96年（二零一三年：9.96年）。

(c) 購股權公平值及假設

作為已授出購股權回報已收服務的公平值經參考授出購股權之公平值計量。授出購股權的估計公平值乃根據二項期權定價模式計量。購股權的合約年期用作此模式輸入數據。預期提早行使已納入二項期權定價模型。

購股權公平值及假設	二零一三年
於授出日期公平值	0.0505 港元
授出日期股價	0.1100 港元
每份購股權之行使價	0.1168 港元
預期波幅	66.57%
購股權期限	10 年
預期股息	零
無風險率	2.24%
行使倍數	1.66-2.80

預期波幅乃基於本公司股價歷史波幅。預期股息乃基於本公司所錄得歷史股息。無風險率經參考香港外匯基金票據(年期接近購股權預期年期)之收益率釐定。主觀輸入數據假設變動可對公平值估計產生重大影響。

購股權根據服務條件授出。於該等已收服務公平值計量授出日期並無計入該條件。概無有關購股權授出之市場條件。

23. 資本及儲備

a) 權益組成部分之變動

本集團

本集團之綜合權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。

本公司

	儲備								
	股本	股份溢價	股本贖回儲備	購股權儲備	繳入盈餘	公平值儲備	累計虧損	小計	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
於二零一三年一月一日	131,582	4,785	121	-	234,897	-	(110,289)	129,514	261,096
二零一三年權益變動：									
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(12,876)	(12,876)	(12,876)
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	1,080	-	1,080	1,080
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	1,080	(12,876)	(11,796)	(11,796)
以股份為基礎之權益結算交易	-	-	-	9,505	-	-	-	9,505	9,505
於二零一三年十二月三十一日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>9,505</u>	<u>234,897</u>	<u>1,080</u>	<u>(123,165)</u>	<u>127,223</u>	<u>258,805</u>
於二零一四年一月一日	131,582	4,785	121	9,505	234,897	1,080	(123,165)	127,223	258,805
二零一四年權益變動：									
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(2,257)	(2,257)	(2,257)
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	1,150	-	1,150	1,150
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	1,150	(2,257)	(1,107)	(1,107)
購股權計劃下之已發行股份	208	456	-	(179)	-	-	-	277	485
購股權失效	-	-	-	(41)	-	-	41	-	-
於二零一四年十二月三十一日	<u>131,790</u>	<u>5,241</u>	<u>121</u>	<u>9,285</u>	<u>234,897</u>	<u>2,230</u>	<u>(125,381)</u>	<u>126,393</u>	<u>258,183</u>

b) 股本

法定及已發行股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股	3,000,000	150,000	3,000,000	150,000
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	2,631,652	131,582	2,631,652	131,582
購股權計劃下之已發行股份	4,150	208	-	-
於十二月三十一日	<u>2,635,802</u>	<u>131,790</u>	<u>2,631,652</u>	<u>131,582</u>

普通股持有人有權獲派不時宣派之股息，且在本公司會議上每股可獲一票投票權。所有普通股對本公司之剩餘資產享有同等權益。

c) 儲備性質及用途

i) 股份溢價與資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用受百慕達公司法監管。

ii) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團董事、合資格員工及其他合資格參與者且已根據附註2(n)(ii)內以股份為基礎之付款所採納的會計政策確認之未行使購股權授出日期公平值之一部分。

iii) 繳入盈餘

本公司繳入盈餘指本公司已發行股份之面值與所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達公司法，本公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

iv) 公平值儲備

公平值儲備包含於報告期末持有之可供出售金融資產公平值之累計變動淨額，按附註2(e)及2(h)(i)所載之會計政策處理。

d) 分配儲備

於二零一四年十二月三十一日，可分配予本公司權益持有人之儲備總額約為109,516,000港元(二零一三年：111,732,000港元)。

e) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，以便透過與風險水平相應之產品及服務定價以及獲得合理成本之融資，繼續為股東創造回報及為其他相關人士帶來利益。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境之變化對資本架構作出調整。

和業界慣例一樣，本集團以債務淨額對資本比率為基準監察其資本架構。為此本集團之債務淨額按總債務(包括計息借貸、其他金融負債)減去現金及現金等價物計算。資本包含所有股本成分。

於二零一四年內，本集團之策略與二零一三年沒有改變，乃維持債務淨額對資本比率低於60%。為維持或調整該比率，本集團或會調整向股東派付之股息、發行新股份、向股東回報資本、進行新債務融資或出售資產，以減少債務。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之債務淨額對資本比率如下：

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
債務總額					
計入貿易及其他應付賬項之 金融負債	20	9,070	18,871	905	858
減：現金及現金等價物	19	(41,507)	(58,686)	(6)	(2)
(現金)／債務淨額		<u>(32,437)</u>	<u>(39,815)</u>	<u>899</u>	<u>856</u>
資本		<u>290,446</u>	<u>312,854</u>	<u>258,183</u>	<u>258,805</u>
債務淨額對債務資本比率		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0%</u>	<u>0%</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司毋須遵守任何外部施加的資本規定。

24. 界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，且每月有關收入上限為30,000港元（二零一四年六月一日前為25,000港元）。該計劃之供款乃即時歸屬。

25. 金融風險管理及公平值

信貸、流動資金及利率風險乃在本集團業務之正常過程中產生。本集團面臨之該等風險及本集團用以管理該等風險的財務管理政策及實務闡述如下。

a) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項、應收一間附屬公司款項以及銀行現金產生。管理層已制定現成之信貸政策，並對該等信貸風險持續監控。

就貿易及其他應收賬項而言，將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行信貸評估。本集團授予信貸期不超過自發出賬單日起30日。逾期三個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。本集團通常不收取客戶抵押品。

就應收附屬公司款項而言，本公司於報告期末審閱可收回金額內之應收附屬公司款項，以確保就不可收回款項有足夠減值虧損。就這方面而言，管理層相信本公司之信貸風險已顯著減低。

就銀行現金而言，本集團及本公司透過於達到認同信貸評級的金融機構存款以限制其信貸風險。鑒於該等金融機構信貸狀況優良，管理層預期交易方應能履行其責任。

本集團面對之信貸風險主要受各客戶之個別特性而非客戶經營所在行業或國家所影響，因此重大集中信貸風險主要於本集團於個別客戶有重大風險時出現。於報告期末，本集團並無重大集中信貸風險。

於報告期末，除應收附屬公司款項之集中信貸風險外，本公司並無信貸風險集中的情況。

本集團及本公司並無提供任何擔保而致使本集團或本公司將承受信貸風險。

有關本集團因貿易及其他應收賬項所產生之信貸風險之進一步定量披露資料載於附註18。

b) 流動資金風險

本集團內個別經營實體乃負責彼等本身之現金管理，包括利用盈餘現金進行短期投資及籌集貸款以應付預計現金需求。本集團制訂政策以定期監察其流動資金需求及其遵守放貸契約之情況，從而確保維持充足現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表顯示本集團及本公司之金融負債於報告期末之餘下合約到期日，乃根據合約未折扣現金流量(包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮動利率，則按於報告期末之利率計算)以及本集團及本公司可要求償還之最早日期計算：

	本集團				本公司			
	二零一四年		二零一三年		二零一四年		二零一三年	
	合約未折現 現金流出	於十二月 一年內 三十一日之 或按要求 賬面值 千港元	合約未折現 現金流出	於十二月 一年內 三十一日之 或按要求 賬面值 千港元	合約未折現 現金流出	於十二月 一年內 三十一日之 或按要求 賬面值 千港元	合約未折現 現金流出	於十二月 一年內 三十一日之 或按要求 賬面值 千港元
貿易及其他應付賬項	9,070	9,070	18,871	18,871	905	905	858	858

c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物。由於銀行存款利率預計不會存在重大變動，本集團預期現金及現金等價物不會受到任何重大影響。

本公司董事認為，本集團及本公司面對之利率風險並不重大。

d) 貨幣風險

貨幣風險來自以非功能性貨幣計量的外幣金融工具。

本集團及本公司面對之貨幣風險並不重大。

e) 公平值

(i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具公平值，並按香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值等級制度分類為三個等級。公平價值計量是參考估值方法所使用輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其級別，並列如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值
- 第2級估值：使用第2級輸入數據，即未滿足第1級之可觀察輸入數據，而不使用重要的不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不可獲得之市場數據之輸入數據。
- 第3級估值：使用重要不可觀察輸入數據計量之公平值

經常性公平值計量

二零一四年

	本集團				本公司			
	於二零一四年十二月三十一日				於二零一四年十二月三十一日			
	公平值計量分類為				公平值計量分類為			
	第一級	第二級	第三級	合計	第一級	第二級	第三級	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
可供出售金融資產	3,600	-	-	3,600	3,600	-	-	3,600
交易證券	433	-	-	433	-	-	-	-
	<u>4,033</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,033</u>	<u>3,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,600</u>

經常性公平值計量

二零一三年

	本集團				本公司			
	於二零一三年十二月三十一日				於二零一三年十二月三十一日			
	公平值計量分類為				公平值計量分類為			
	第一級	第二級	第三級	合計	第一級	第二級	第三級	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
可供出售金融資產	2,450	-	-	2,450	2,450	-	-	2,450
交易證券	339	-	-	339	-	-	-	-
	<u>2,789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,789</u>	<u>2,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,450</u>

於活躍市場買賣之金融資產公平值基於報告期末已報價市場價。本集團及本公司持有之金融資產所用之已報市場價為收市報價。

非於活躍市場買賣之金融資產公平值使用估值技術釐定。本集團使用各種方法並基於各報告期末現行市場條件作出假設。

本年度金融工具第1級、第2級以及第3級之間並無轉撥。

ii) 按公平值以外價值列賬的金融工具公平值

本集團及本公司的金融工具的賬面值乃按成本或攤銷成本列賬，且與其於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的公平值無重大出入。

26. 經營租賃承擔

- (a) 本集團為數項根據經營租約持有之物業之承租人。該等租賃之初始年期通常為一至三年，可選擇重新磋商所有條款後續約。該等租賃概無包含或然租金。

於二零一四年十二月三十一日，有關物業之不可撤銷經營租約項下之未來應付最低租金總額如下：

本集團作為承租人

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
一年以內	2,169	4,789
一年以後但在五年以內	-	2,149
	<u>2,169</u>	<u>6,938</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司概無經營租賃承擔。

(b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與租戶之間訂約的日後應收最低租金總額如下：

本集團作為出租人

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年以內	2,755	3,674
一年以後但在五年以內	27	63
	<u>2,782</u>	<u>3,737</u>

27. 重要關連人士交易

a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金(包括於附註8所披露之支付本公司董事款項及於附註9所披露之若干最高薪酬人士酬金)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	16,476	17,383
離職福利	92	110
終止合同福利	–	1,600
股權報酬福利	–	8,162
	<u>16,568</u>	<u>27,255</u>

b) 融資安排

	於十二月三十一日	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收一間同系附屬公司款項	<u>701</u>	<u>682</u>

該款項為對鴻福地產投資有限公司(本公司之同系附屬公司鴻福國際有限公司(「HFL」)之附屬公司)之墊款。該同系附屬公司之未償還結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。應收同系附屬公司之款項乃計入「貿易及其他應收賬項」(附註18)。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，概無就該筆到期款項作出呆壞賬撥備。本年度未償還之最大金額為約701,000港元(二零一三年：704,000港元)。

c) 其他關連人士交易

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有關股份行政開支自HFL一間附屬公司收取之 管理費收入(附註)	2,510	2,737
為本集團所擁有持作出售落成物業所提供樓宇 管理服務而支付HFL一間附屬公司樓宇管理費	270	235

董事認為，上述交易乃於一般業務過程中及按訂約雙方相互協定之條款釐定。

附註：管理費收入乃由訂約雙方經計及服務成本每季度磋商釐定。

28. 重大會計估計及判斷

估計不確定因素之主要來源

附註25載列有關金融工具估值之假設及其風險因素之資料。其他估計不確定因素之主要來源如下：

a) 折舊

物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。本集團每年檢討物業之可用年期及其剩餘值(如有)。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊開支須予調整。

物業、廠房及設備於二零一四年十二月三十一日之賬面值為945,000港元(二零一三年：1,118,000港元)。

b) 存貨估值

存貨按於報告期末之成本及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據估計售價減進行銷售之估計必要成本釐定。管理層認為存貨之變現淨值主要根據最近之發票價格及當前市況釐定。此外，管理層於各個報告期末對每項產品進行存貨檢查，並評估撇減存貨之需要。

存貨於二零一四年十二月三十一日之賬面值為248,362,000港元(二零一三年：250,161,000港元)。

c) 呆賬減值撥備

呆賬減值撥備乃根據董事對賬齡分析之定期檢查及可收回性之評估進行評定及提供。管理層於評估每位個人客戶之信貸價值及過往收款記錄時須作出審慎判斷。呆賬減值撥備之任何增減將影響未來年度之損益。

貿易及其他應收賬項於二零一四年十二月三十一日之賬面值為2,431,000港元(二零一三年：16,389,000港元)。

d) 即期稅項及遞延稅項

釐定所得稅撥備涉及對某些交易未來稅務處理的判斷。管理層評估各項交易的稅務影響，並計提相應的稅項撥備。本集團定期重新考慮這些交易的稅務處理，以及稅務法規的所有修訂。遞延稅項資產是就未利用稅損和可抵扣暫時差異而確認。由於遞延稅項資產只限在很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅利潤時才會確認，所以需要管理層判斷獲得未來應稅利潤的可能性。本集團不斷審閱管理層的評估，如果很可能獲得能利用遞延稅項資產的未來應稅利潤，便會確認額外的遞延稅項資產。

於及截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無提計即期稅項及遞延稅項(二零一三年：零港元)。

29. 或然負債

過往年度，本集團一間附屬公司出售一間物業予買方。買方聲稱附屬公司於出售物業時作出若干聲明。買方入稟香港高等法院，要求償還購買該物業所付約9,800,000港元之代價，及取消合約並支付相關成本、利息及損失。該附屬公司提交答辯書應對申索。截至二零一四年十二月三十一日止年度，買方向高等法院提交仲裁通知，擬通過仲裁方式解決申索，但於仲裁會議上雙方均未達成妥協。本公司董事認為買方申索乃基於不合理及無效理據且因此無事實依據。鑒於法律訴訟之內在不確定性，訴訟結果於本階段無法可靠預計，本公司董事認為不應於財務報表中作出具體撥備。

30. 直接及最終控制方

於二零一四年十二月三十一日，董事認為本公司之直接母公司及最終控制方分別為Hong Fok Corporation (Cayman) Limited (於開曼群島註冊成立之有限公司)及Hong Fok Corporation Limited (於新加坡共和國註冊成立並於新加坡證券交易所有限公司上市之有限公司)。直接母公司並無編製財務報表以供公眾使用，而最終控制方則根據新加坡財務報告準則編製財務報表供公眾使用。

31. 於截至二零一四年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至此等財務報表之刊發日期，香港會計師公會頒佈數項尚未於截至二零一四年十二月三十一日止年度生效之修訂及準則（有關修訂及新準則未於此等財務報表中採納）。或會與本集團相關之修訂及新準則如下。

	於以下日期或之後開始 之會計期間生效
對香港財務報告準則之修訂，香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	二零一四年七月一日
對香港財務報告準則之修訂，香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	二零一四年七月一日
對香港財務報告準則之修訂，香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號，監管遞延賬目	二零一六年一月一日
對香港會計準則第19號之修訂，定額福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號，來自客戶之合約收益	二零一七年一月一日
對香港財務報告準則第11號之修訂，收購共同營運權益的會計處理	二零一六年一月一日
對香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂，澄清折舊及攤銷可接受方法之折舊	二零一六年一月一日
對香港會計準則第1號之修訂，披露計劃	二零一六年一月一日
對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂，投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二零一六年一月一日
對香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂，農業：結果植物	二零一六年一月一日
對香港會計準則第27號之修訂，獨立財務報表之權益法	二零一六年一月一日
對香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第28號之修訂，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日

本集團現正評估於初次採納該等修訂及準則期間對本集團可能帶來之影響。至目前為止，本集團認為應用上述修訂及準則不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

此外，新香港公司條例(第622條)第9部分「賬目及審計」之規定根據該條例第358節自本公司於二零一四年三月三日之後開始首個財政年度(即本公司於二零一五年一月一日開始之財政年度)開始實施。本集團正評估於初次應用第9部分期間公司條例之變動對綜合財務報表的預期影響。至目前為止，本集團認為影響並不重大及將僅影響綜合財務報表之呈列及資料披露。

4. 本集團之未經審核綜合財務資料

以下為摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月中期報告之本集團之未經審核綜合財務報表。

簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	2,505	3,024
銷售成本		(404)	(506)
毛利		2,101	2,518
交易證券收益淨額		48	1
其他收益		4,579	4,002
其他(虧損)/收入淨額		(9)	2,375
經營及行政開支		(17,889)	(17,395)
經營虧損		(11,170)	(8,499)
融資成本		—	—
除稅前虧損	4	(11,170)	(8,499)
所得稅支出	5	—	—
期間虧損		<u>(11,170)</u>	<u>(8,499)</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		(11,170)	(8,499)
非控股權益		—	—
		<u>(11,170)</u>	<u>(8,499)</u>
每股基本及攤薄虧損	6	<u>(0.42) 港仙</u>	<u>(0.32) 港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
期間虧損		(11,170)	(8,499)
期間其他全面收益 (除稅及重新分類調整後) 其後可能重新分類至損益的項目 可供出售金融資產： 公平值儲備變動淨額		1,600	—
期間全面虧損總額		(9,570)	(8,499)
以下應佔：			
本公司權益持有人		(9,570)	(8,499)
非控股權益		—	—
期間全面虧損總額		(9,570)	(8,499)

簡明綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產	8	804	945
可供出售金融資產	9	5,200	3,600
		<u>6,004</u>	<u>4,545</u>
流動資產			
交易證券	10	481	433
存貨	11	249,419	248,362
貿易及其他應收賬項	12	2,732	5,014
現金及現金等價物		30,254	41,507
		<u>282,886</u>	<u>295,316</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	13	7,547	9,415
		<u>275,339</u>	<u>285,901</u>
流動資產淨值			
		<u>281,343</u>	<u>290,446</u>
資產淨值			
股本及儲備			
股本	14	131,990	131,790
儲備		149,353	158,656
		<u>281,343</u>	<u>290,446</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		281,343	290,446
非控股權益		—	—
		<u>281,343</u>	<u>290,446</u>
總權益			
		<u>281,343</u>	<u>290,446</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔						非控股		
	股本		購股權		公平值儲備	保留溢利	總計	權益	
	股本	股份溢價	贖回儲備	儲備				權益	總權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一四年一月一日	131,582	4,785	121	9,505	1,080	165,781	312,854	-	312,854
期間虧損	-	-	-	-	-	(8,499)	(8,499)	-	(8,499)
期間其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8,499)	(8,499)	-	(8,499)
購股權失效	-	-	-	(35)	-	35	-	-	-
於二零一四年六月三十日	<u>131,582</u>	<u>4,785</u>	<u>121</u>	<u>9,470</u>	<u>1,080</u>	<u>157,317</u>	<u>304,355</u>	<u>-</u>	<u>304,355</u>
於二零一五年一月一日	131,790	5,241	121	9,285	2,230	141,779	290,446	-	290,446
期間虧損	-	-	-	-	-	(11,170)	(11,170)	-	(11,170)
期間其他全面收益	-	-	-	-	1,600	-	1,600	-	1,600
期間全面虧損總額	-	-	-	-	1,600	(11,170)	(9,570)	-	(9,570)
根據購股權計劃發行股份	200	440	-	(173)	-	-	467	-	467
於二零一五年六月三十日	<u>131,990</u>	<u>5,681</u>	<u>121</u>	<u>9,112</u>	<u>3,830</u>	<u>130,609</u>	<u>281,343</u>	<u>-</u>	<u>281,343</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(11,170)	(8,499)
經以下調整：		
建築成本撥備之撥回	–	(2,375)
其他	59	19
營運資金變動：		
存貨(增加)／減少	(121)	4
貿易及其他應收賬項減少	2,282	2,510
貿易及其他應付賬項減少	(2,804)	(6,144)
經營業務使用之現金淨額	(11,754)	(14,485)
投資活動：		
投資活動產生之現金流量淨額	34	52
投資活動所產生之現金淨額	34	52
融資活動：		
根據購股權計劃發行股份之所得款項	467	–
融資活動產生之現金淨額	467	–
現金及現金等價物之減少淨額	(11,253)	(14,433)
於一月一日之現金及現金等價物	41,507	58,686
於六月三十日之現金及現金等價物	30,254	44,253

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃未經審核，但經本公司審核委員會審閱。中期簡明綜合財務報表按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定，包括遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

中期簡明綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售金融資產及交易證券乃按公平值列賬。

此中期簡明綜合財務報表按照二零一四年全年財務報表所採用之相同會計政策編製，惟預期將於二零一五年全年財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策任何變動的詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號之中期簡明綜合財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收入及支出之金額。實際結果可能與該等估算有所差異。

本中期簡明綜合財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註包括解釋對理解本集團自二零一四年全年財務報表發表以來之財務狀況及表現所出現之變動而言屬重要之事件及交易。中期簡明綜合財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製完整之財務報表所規定之一切資料。

有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度被載入中期簡明綜合財務報表內作為前期呈報資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表在本公司之香港主要辦事處可供索閱。核數師在日期為二零一五年二月二十七日之報告內已對該等財務報表發表無保留意見。

2. 會計政策變動

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

該等發展對本集團當前或過往期間業績及財務狀況之編製或呈列方式並無重大影響。本集團並沒有採用尚未於本會計期間生效之新訂準則或詮釋。

3. 分類報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務（產品和服務）設立。以與就資源分配及表現評估向本公司執行董事（為主要營運決策者）內部呈報資料方式一致之方式，本集團確定以下四個呈報分類。並無將任何經營分類合計以構成以下呈報分類。

- 物業發展：該分類發展及銷售本集團住宅物業。
- 園藝服務：該分類提供園藝服務。
- 物業管理及其他相關服務：該分類主要提供樓宇管理服務。
- 證券交易：該分類從事證券交易。

(a) 分類業績、資產及負債

為評估分類表現及分類間分配資源使用，本公司執行董事按以下基礎監控各報告分類之業績、資產及負債：

分類資產包括所有有形及流動資產，惟可供出售金融資產、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分類負債包括個別分類應佔之應付貿易賬項，應計費用及其他應付賬項，由各分類直接管理。

收益及支出乃經參考該等分類產生之銷售額及支出，或該等分類應佔之資產折舊或攤銷產生之支出分配至報告分類。

用於計量報告分類溢利的方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之經調整盈利」，其中「利息」包括投資收入，而「折舊及攤銷」包括非流動資產之減值虧損。為達到經調整EBITDA，本集團之盈利乃對並未指定屬於個別分類之項目作出進一步調整，如董事及核數師之酬金及其他公司行政開支。

收到有關經調整EBITDA之分類資料除外，管理層獲提供有關收益(包括分類間銷售)，來自分類直接管理之現金結餘之利息收入，分類於彼等營運中使用之非流動分類資產的折舊及攤銷、重大非現金項目以及添置的分類資料。分類間銷售乃經參考外部人士就類似訂單作出的價格而進行定價。

就截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月之資源分配及評估分類表現向本公司執行董事提供有關本集團報告分類之資料載於下文。

截至六月三十日 止六個月 (未經審核)	物業發展		園藝服務		物業管理及 其他相關服務		證券交易		總額	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外部客戶 之收益	-	-	2,402	2,807	103	217	-	-	2,505	3,024
分類間收益	-	-	23	26	-	51	-	-	23	77
報告分類收益	-	-	2,425	2,833	103	268	-	-	2,528	3,101
報告分類溢利/ (虧損)(經調整 EBITDA)	(8,400)	(6,281)	493	697	214	260	48	1	(7,645)	(5,323)

	物業發展		園藝服務		物業管理及 其他相關服務		證券交易		總額	
	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	六月 三十日	十二月 三十一日	六月 三十日	十二月 三十一日	六月 三十日	十二月 三十一日	六月 三十日	十二月 三十一日	六月 三十日	十二月 三十一日
報告分類資產	253,218	250,274	1,181	1,418	1,050	969	493	445	255,942	253,106
報告分類負債	6,178	7,808	266	162	43	42	27	27	6,514	8,039

截至二零一五年六月三十日止六個月，約376,000港元之收益產生自一名單一外部客戶，其貢獻佔本集團之收益總額逾10%。該收益來自園藝服務分類。

截至二零一四年六月三十日止六個月，約1,006,000港元之收益產生自一名單一外部客戶，其貢獻佔本集團之收益總額逾10%。該收益來自園藝服務分類。

(b) 報告分類收益、損益、資產及負債之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益		
報告分類收益	2,528	3,101
抵銷分類間收益	(23)	(77)
綜合營業額	<u>2,505</u>	<u>3,024</u>
損益		
報告分類虧損	(7,645)	(5,323)
抵銷分類間溢利	(23)	(77)
來自本集團外部客戶之報告分類虧損	(7,668)	(5,400)
其他收益及收入淨額	983	1,195
折舊及攤銷	(132)	(72)
融資成本	—	—
未分配公司支出	(4,353)	(4,222)
除稅前綜合虧損	<u>(11,170)</u>	<u>(8,499)</u>
	未經審核	經審核
	二零一五年	二零一四年
	六月	十二月
	三十日	月三十一日
	千港元	千港元
資產		
報告分類資產	255,942	253,106
可供出售金融資產	5,200	3,600
未分配公司資產		
— 現金及現金等價物	26,614	39,432
— 其他資產	1,134	3,723
綜合資產總額	<u>288,890</u>	<u>299,861</u>
負債		
報告分類負債	6,514	8,039
未分配公司負債	1,033	1,376
綜合負債總額	<u>7,547</u>	<u>9,415</u>

(c) 其他分類資料

	物業發展		園藝服務		物業管理及 其他相關服務		證券交易		未分配		總計	
	未經審核 二零一五年 六月三十日	未經審核 二零一四年 六月三十日	未經審核 二零一五年 六月三十日	未經審核 二零一四年 六月三十日	未經審核 二零一五年 六月三十日	未經審核 二零一四年 六月三十日	未經審核 二零一五年 六月三十日	未經審核 二零一四年 六月三十日	未經審核 二零一五年 六月三十日	未經審核 二零一四年 六月三十日	未經審核 二零一五年 六月三十日	未經審核 二零一四年 六月三十日
	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
利息收入	-	8	-	-	-	-	-	-	34	44	34	52
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
經營租約之 租金收入	3,438	2,807	-	-	-	-	-	-	-	-	3,438	2,807
折舊及攤銷	-	-	(4)	(1)	(15)	(8)	-	-	(113)	(63)	(132)	(72)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內添置非流動 分類資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(d) 地區資料

由於本集團收益及經營業績均來自香港且本集團資產均位於香港，因此並無呈列地區資料。

4. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
折舊及攤銷	132	72
存貨成本	404	506
出售固定資產之虧損	9	-
利息收入	(34)	(52)
交易證券之已變現及未變現收益淨額	(48)	(1)

5. 所得稅

由於本集團於香港並無產生估計應課稅溢利，故於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，並無作出香港利得稅撥備。

6. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據期內本公司權益持有人應佔虧損11,170,000港元(二零一四年：8,499,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數約2,638,277,000股(二零一四年：2,631,652,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

計算截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月每股攤薄虧損並不需要假設行使其本公司尚未行使之購股權，此乃由於行使購股權可使每股虧損減少。

7. 中期股息

本公司董事並不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一四年：無)。

8. 固定資產

	根據融資 租約持作 自用租賃 土地之權益 (未經審核) 千港元	按公平值 列賬之持作 自用樓宇 (未經審核) 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元
於二零一五年一月一日	708	110	127	945
出售	—	—	(9)	(9)
攤銷及折舊	(12)	(2)	(118)	(132)
於二零一五年六月三十日	<u>696</u>	<u>108</u>	<u>—</u>	<u>804</u>

9. 可供出售金融資產

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
按公平值未上市債務證券	<u>5,200</u>	<u>3,600</u>

10. 交易證券

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
按公平值 上市股本證券 — 於香港	481	433

11. 存貨

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
園藝植物	465	461
持作出售完工物業	248,954	247,901
	<u>249,419</u>	<u>248,362</u>

持作出售完工物業已於香港長期租賃下持有。

12. 貿易及其他應收賬項

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
應收貿易賬項		
— 一個月內	411	517
— 一至三個月	129	198
— 超過三個月	25	4
	<u>565</u>	<u>719</u>
應收一間同系附屬公司之款項	—	701
律師根據相關物業銷售協議持有之應收賬項	—	50
其他應收賬項	1,082	961
	<u>1,647</u>	<u>2,431</u>
貸款及應收賬項	1,647	2,431
租金及其他按金	283	1,877
預付款項	802	706
	<u>2,732</u>	<u>5,014</u>

本集團之貿易應收賬項自發票日期起計30日內到期。

13. 貿易及其他應付賬項

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
應收貿易賬項		
一個月內	18	8
三個月後但不超過六個月	936	—
超過六個月	100	103
	<u>1,054</u>	<u>111</u>
應付保留款項	—	50
其他應付賬項及應計開支	6,172	8,909
	<u>7,226</u>	<u>9,070</u>
按攤銷成本列賬之金融負債	7,226	9,070
預取收益	321	345
	<u>7,547</u>	<u>9,415</u>

14. 股本

	未經審核 二零一五年六月三十日		經審核 二零一四年十二月三十一日	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股	<u>3,000,000</u>	<u>150,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>150,000</u>
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	2,635,802	131,790	2,631,652	131,582
購股權計劃下之已發行股份	<u>4,000</u>	<u>200</u>	<u>4,150</u>	<u>208</u>
於六月三十日/十二月三十一日	<u>2,639,802</u>	<u>131,990</u>	<u>2,635,802</u>	<u>131,790</u>

購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃已發行的購股權詳情載於本中期報告其他資料。

15. 公平值計量

i) 按公平值列賬的金融工具

公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具公平值，並按香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值等級制度分類為三個等級。公平價值計量是參考估值方法所使用輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其級別，並列如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值
- 第2級估值：使用第2級輸入數據，即未滿足第1級之可觀察輸入數據，而不使用重要的不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不可獲得之市場數據之輸入數據
- 第3級估值：使用重要不可觀察輸入數據計量之公平值

二零一五年六月三十日(未經審核)

	於二零一五年六月三十日公平值計量分類為			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
經常性公平值計量				
資產				
可供出售金融資產	5,200	—	—	5,200
交易證券	481	—	—	481
	<u>5,681</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,681</u>

二零一四年十二月三十一日(經審核)

	於二零一四年十二月三十一日公平值計量分類為			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
經常性公平值計量				
資產				
可供出售金融資產	3,600	—	—	3,600
交易證券	433	—	—	433
	<u>4,033</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,033</u>

於活躍市場買賣之金融資產公平值基於報告期末已報價市場價。本集團及本公司持有之金融資產所用之已報市場價為收市報價。

非於活躍市場買賣之金融資產公平值使用估值技術釐定。本集團使用各種方法並基於各報告期末現行市場條件作出假設。

於期間內，第一級、第二級及第三級之間金融工具概無轉讓。

ii) 按公平值以外價值列賬的金融工具公平值

本公司董事認為金融工具之賬面值乃按攤銷成本記錄於中期簡明綜合財務報表，並與彼等公平值相若。

16 經營租約承擔

- (a) 本集團為數項根據經營租約持有之物業之承租人。租約一般初步為期一至三年，可選擇續訂租約，屆時所有條款將予重新磋商。租約均不包括或然租金。

於二零一五年六月三十日，就物業之不可撤銷經營租約之未來應付最低租賃費用總額如下：

本集團作為承租人

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
一年以內	60	2,169

- (b) 於二零一五年六月三十日，本集團與租戶之間訂約的日後應收最低租賃費用總額如下：

本集團作為出租人

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
一年以內	2,259	2,755
一年以後但在五年以內	35	27
	<u>2,294</u>	<u>2,782</u>

17. 重要關連人士交易

a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括支付予董事及若干最高薪酬僱員之金額如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	6,804	6,470
僱員離職後福利	37	39
	<u>6,841</u>	<u>6,509</u>

b) 融資安排

	未經審核 二零一五年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月 三十一日 千港元
應收一間同系附屬公司款項	<u>-</u>	<u>701</u>

該同系附屬公司之未償還結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。

c) 其他關連人士交易

於截至二零一五年六月三十日止期間，本集團因分攤行政開支而向本公司同系附屬公司鴻福國際有限公司（「HFL」）一間附屬公司收取管理費約1,000,000港元（二零一四年：1,100,000港元）。管理費乃由有關人士考慮所提供之服務成本磋商後按季度釐定。本公司董事認為，該交易乃於本集團日常業務過程中按雙方訂立之條款進行。

18. 或然負債

過往年度，本集團一間附屬公司出售一間物業予買方。買方聲稱附屬公司於出售物業時作出若干聲明。買方入稟香港高等法院，要求償還購買該物業所付約9,800,000港元之代價，及取消合約並支付相關成本、利息及損失。該附屬公司提交答辯書應對申索。本公司董事認為買方申索乃基於不合理及無效理據且因此無事實依據。鑒於法律訴訟之內在不確定性，訴訟結果於本階段無法可靠預計，本公司董事認為不應於財務報表中作出具體撥備。

5. 債務

借貸

於二零一五年八月三十一日(即就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無尚未償還之借貸或債務證券。

或然負債

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時,本集團牽涉兩宗訴訟如下:

- i) 於二零一零年十二月十七日,本集團一間附屬公司出售一間物業予買方。買方聲稱附屬公司於出售物業時作出若干聲明。買方於二零一二年一月五日入稟香港高等法院,要求償還購買該物業所付約9,800,000港元之代價,及取消合約並支付相關成本、利息及損失。該附屬公司於二零一二年四月二十六日提交答辯書應對申索。董事會認為買方申索乃基於不合理及無效理據且因此無事實依據。鑒於法律訴訟之內在不確定性,訴訟結果於本階段無法可靠預計,董事會認為不應於財務報表中作出具體撥備。
- ii) 本集團一名僱員於二零一五年八月六日向香港區域法院提起申索,要求對在其受雇期間及過程中遭受的人身傷害作出賠償。該案件聆訊將於二零一六年二月二十六日舉行。鑒於法律訴訟的固有不明朗因素,現階段不能可靠估計該訴訟結果,董事會表示,毋須於財務報表內作出指定撥備。另一方面,本集團擁有適當僱員賠償保險,任何一宗意外事故的最高上限為100,000,000港元,足以覆蓋申索(倘必要)。

除上文所述及集團內公司間負債外,本集團於二零一五年八月三十一日營業時間結束時概無任何借貸(包括銀行透支、一般商業票據以外之承兌負債、承兌信用證及融資租賃承擔)、債務證券、按揭及押記、借貸資本、或然負債或擔保。董事會確認,自二零一五年八月三十一日以來,本集團之債務並無重大變動。

6. 重大變動

董事謹此確認,除以下各項外:

- (i) 於二零一五年九月十八日完成買賣協議;

- (ii) 根據日期為二零一五年九月十七日的買賣協議向一名獨立第三方出售於The ICON的若干停車位，有關出售事項之代價金額7,100,000港元預期將於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的營業額內反映；及
- (iii) 本集團一名僱員於二零一五年八月六日就僱傭傷害申索提交的一宗訴訟申請，其金額仍待法院裁決。

自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來及直至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對榮豐國際有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）於香港所持物業進行市場估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業於二零一五年八月三十一日（「估值日」）之市值的意見。

估值基準

吾等按市值對各項物業進行估值，而根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易資產或負債之估計金額」。

估值基準及假設

在評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章、證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份回購守則，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（二零一二年版）所載規定。

吾等對各項物業之估值並無考慮由特別條件或情況（如非常規融資、銷售及售後租回安排、銷售相關人士授出之較低代價或優惠或任何特別價值因素）所引致之估計價格升跌。

吾等之估值並無考慮有關物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等乃透過將吾等獲提供之淨租金收入撥充資本並計及支出及潛在復歸收入之適當撥備以及在適用時採用直接比較法，並參考有關市場可資比較銷售交易而對物業進行估值。

根據 貴集團提供的資料，出售該等物業可能產生之物業潛在稅項負債為按出售時純利 16.5% 計算之利得稅，惟扣除任何屬資本性質之溢利除外。此外，就第一類及第二類物業(由 貴集團分別持作出售及自用)而言， 貴集團認為，產生相關稅項負債之機會甚微，乃因 貴集團現時並無計劃就持作自用的第二類第 2 號物業出售物業。就第二類第 3 號物業而言，出售物業所得收益屬資本性質且持作出售的第一類中的物業的潛在稅項負債的估計金額將被稅項虧損金額所抵銷。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團向吾等提供之資料，並接納 閣下有關法定通告、地役權、租期、物業辨識、佔用詳情、租金收入及其他出租詳情、平面圖、車位數目以及所有其他相關事項等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據吾等獲提供之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之對估值而言屬重大資料的真確性。 貴集團亦曾向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本，以核實所有權或核實任何文件之任何修訂。所有文件及租約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

物業視察

吾等的估值師何曉樺小姐及王周小姐於二零一五年十月曾視察物業之外部及於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書，敬請閣下垂註。

此 致

香港
皇后大道中9號
32樓3201室
榮豐國際有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務高級董事
黃儉邦
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零一五年十一月六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於物業估值擁有逾30年經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 八月三十一日 現況下之市值 港元
第一類－ 貴集團持作出售之物業	
1 香港 半山區 干德道38號 The ICON 11樓、12樓、17樓至19樓、21樓至23樓、 26樓至28樓、30樓及32樓A室、 32樓B室、30樓至32樓C室、 11樓、12樓、18樓至23樓、25樓、 26樓及30樓至32樓D室、 天台A、天台D、2-8號停車位及M1號電單車車位	387,100,000
第一類小計：	387,100,000
第二類－ 貴集團持作自用之物業	
2. 九龍 牛頭角 觀塘道324號 理高工業大廈 4樓	8,400,000
3. 新界 粉嶺 聯捷街1號 榮福中心 地下7號貨車停車位	500,000
第二類小計：	8,900,000
總計：	396,000,000

估值證書

第一類 — 貴集團持作出售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下之市值
1. 香港半山區干德道38號The ICON 11樓、12樓、17樓至19樓、21樓至23樓、26樓至28樓、30樓及32樓A室、32樓B室、30樓至32樓C室、11樓、12樓、18樓至23樓、25樓、26樓及30樓至32樓D室、天台A、天台D、2-8號停車位及M1號電單車車位	該物業包括一幢23層住宅樓宇之30個住宅單位及天台，7個停車位及1個電單車車位，於二零一零年落成。 住宅單位之總建築面積及實用面積分別約為21,024平方呎(1,953.18平方米)及13,776平方呎(1,279.82平方米)。此外，天台總面積約為1,464平方呎(136.01平方米)，不包括停車位面積。	於估值日，除總建築面積約5,763平方呎空置外，該物業已出租予各承租人，而最新租約於二零一七年八月到期，每月租金總額約為537,600港元。	387,100,000 港元
位於內地段第1253號餘段	該物業所在地區有公共交通工具可到達，並有不同樓齡之住宅發展。 該物業乃根據政府租契持有，由一八六一年六月二十五日開始為期999年。內地段第1253號應付政府地租為每年28港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司 Super Homes Limited。
- (2) 該物業的2-8號停車位及M1號電單車車位經同意於估值日期後按日期為二零一五年九月十七日以King Dynasty Limited(獨立第三方)為受益人註冊摘要編號15101301570015號的買賣協議的方式出售。根據 貴集團，該銷售事項已於二零一五年十月二十九日完成。
- (3) 該物業根據日期為二零一零年三月二日之半山區西部分區計劃大綱圖則編號S/H11/15被劃作「住宅(乙類)」用途。

估值證書

第二類－ 貴集團持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下之市值
2. 九龍牛頭角觀塘道 324號理高工業大廈4 樓 位於觀塘內地段第 549號	該物業為一幢10層工業樓宇的 4樓整層，於一九六六年落成。 該物業實用面積約為2,261平 方呎(210.05平方米)。 該物業所在地區有公共交通工 具可到達，並有不同樓齡之工 業發展。 該物業乃根據政府租契持有， 由一八九八年七月一日起為期 99年減最後三日，該年期已依 法續期至二零四七年六月三十 日。該地段現時應付政府地租 為該地段現時每年應課差餉租 值之3%。	於估值日，該物業 由 貴集團佔用。	8,400,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司棟榮置業有限公司。
- (2) 該物業根據日期為二零一五年七月二十一日之觀塘南分區計劃大綱圖則編號S/K14S/20被劃作「其他指定用途(商業)」用途。

估值證書

第二類－ 貴集團持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下之市值
3. 新界粉嶺聯捷街1號榮福中心地下7號貨車停車位 位於粉嶺上水市地段第69號	該物業為榮福中心地下的貨車停車位，於一九九三年落成。 該物業所在地區有公共交通工具可到達，並有不同樓齡之住宅發展。 該物業乃根據新批約第N12528號持有，年期由一九九一年十一月二十八日起至二零四七年六月三十日屆滿。該地段應付政府地租為該地段現時每年應課差餉租值之3%。	於估值日，該物業為空置。	500,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司瑞昌國際(香港)有限公司。
- (2) 根據 貴集團，瑞昌國際(香港)有限公司(榮福中心地下7號貨車停車位之登記業主)之全部已發行股本已獲同意於估值日期後按日期為二零一五年九月十七日之買賣協議之方式出售，該銷售已於二零一五年十月二十九日完成。
- (3) 該物業根據日期為二零一五年六月十六日之粉嶺／上水分區計劃大綱圖則編號S/FSS/20被劃作「住宅(甲類)」用途。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(任何有關要約方、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件內所發表意見(要約方、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
3,000,000,000	股每股面值0.05港元之股份	150,000,000.00
已發行：		
2,665,902,084	股每股面值0.05港元之股份	133,295,104.20

於本公司上個財政年度結算日(即二零一四年十二月三十一日)，已發行股份總數為2,635,802,084股，自該日起至最後實際可行日期止已發行30,100,000股股份。

目前全部現有已發行股份於各方面享有同等地位，包括就股息、表決權及資本權益之一切權利。

於最後實際可行日期，153,200,000份尚未行使購股權賦予持有人權利按行使價每股0.1168港元認購最多153,200,000股新股份。所有購股權均根據購股權計劃授出。

於最後實際可行日期，除上述者外，本公司概無任何尚未行使認股權證、衍生工具、購股權或其他證券可賦予持有人權利認購、兌換或交換股份，而本公司亦無就發行任何股份或可賦予持有人權利認購、兌換或交換股份之任何認股權證、衍生工具、購股權或其他證券訂立任何協議。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於股份及相關股份中擁有之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	性質	於當中擁有 權益之股份及 相關股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比
鍾斌銓	實益擁有人	26,000,000 (附註)	0.92%
鍾燦榮	實益擁有人	26,000,000 (附註)	0.92%
鍾惠卿	實益擁有人	26,000,000 (附註)	0.92%
陳以海	實益擁有人	586,000	0.02%
梁永寧	實益擁有人	700,000	0.03%
郭三溢	實益擁有人	700,000	0.03%

附註：包括本公司授出的26,000,000份購股權。

除本(a)分節所披露者外，本公司董事及主要行政人員概無於本公司股份或附帶表決權之其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，以下本公司已發行股本5%或以上權益登記於本公司須根據證券及期貨條例第336條備存之權益登記冊內：

股東姓名／名稱	性質	股份數目	相關股份數目	佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比
要約方	實益擁有人(附註)	1,652,910,365	–	62.00%
李先生	受控制法團權益(附註)	1,652,910,365	–	62.00%
Barragan Trading Corp.	實益擁有人	285,312,566	–	10.70%
Dekker Assets Ltd.	實益擁有人	260,778,106	–	9.78%
Regent Trading Limited	實益擁有人	146,061,276	–	5.48%

附註：於最後實際可行日期，要約方由李先生全資擁有。因此，李先生被視為於透過要約方所持1,652,910,365股股份中擁有權益。

除本(b)分節所披露者外，本公司並無獲知會於最後實際可行日期登記於本公司須根據證券及期貨條例第336條備存登記冊之股份及相關股份中擁有的其他相關權益或淡倉。

(c) 要約方權益

於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於股份、認股權證、購股權、衍生工具或附帶兌換或認購股份之權利的證券中擁有任何權益。

(d) 董事之意向

於最後實際可行日期，董事表示彼等擬按以下行事：

- (i) 倘股份市價高於要約價，董事將考慮於市場上出售彼等各自部份或全部股份(倘為購股權，則於行使購股權後)；及
- (ii) 倘股份市價低於要約價(視乎導致股價下跌之情況)或就董事所持股份而言，市場上並無充足流通量，董事將審慎考慮就彼等各自全部股份及購股權接納要約。

於任何情況下，董事已表示，視乎市況，彼等有意按實現其最大投資回報之方式出售彼等各自之現有股份或購股權。

4. 買賣本公司證券

於有關期間內，

- (a) 除根據賣賣協議銷售股份及下列董事進行以下交易外，概無董事買賣公司任何股權以換取價值：

董事姓名	買賣日期	買賣類別	所涉及 股份數目	每股 平均價格 (港元)
鍾斌銓先生 ^(附註1)	二零一五年十月七日	出售	2,549,700	0.717
	二零一五年十月九日	出售	303,000	0.640
	二零一五年十月十二日	出售	198,000	0.602
	二零一五年十月十三日	出售	168,000	0.556
	二零一五年十月十四日	出售	518,000	0.500
鍾惠卿女士	二零一五年十月七日	出售	1,273,000	0.693
	二零一五年十月八日	出售	927,000	0.603
陳以海先生	二零一五年十月八日	行使購股權	700,000	0.117
	二零一五年十一月二日	出售	30,000	0.485
	二零一五年十一月三日	出售	34,000	0.518
	二零一五年十一月四日	出售	50,000	0.52
梁永寧先生	二零一五年十月十二日	行使購股權	700,000	0.117
郭三溢先生	二零一五年十月十三日	行使購股權	700,000	0.117

附註：

- 鍾斌銓先生被視為於徐綺玲女士(鍾斌銓先生之配偶)擁有的股份中擁有權益。
- (b) 概無本公司附屬公司或本公司任何退休基金或其任何附屬公司或本公司任何顧問(收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類所指明者)買賣本公司任何股權以換取價值；

- (c) 概無與本公司或任何身為本公司聯繫人(收購守則項下「聯繫人」定義下第(1)、(2)、(3)及(4)類身分)訂立任何收購守則規則22註釋8所述類型安排之人士買賣本公司任何股權以換取價值；及
- (d) 概無與本公司有關連並按全權託管形式管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣本公司任何股權以換取價值。

5. 要約方證券交易

於有關期間內，

- (a) 本公司概無買賣要約方任何股權換取價值；及
- (b) 董事概無買賣要約方任何股權換取價值。

6. 其他權益披露

於最後實際可行日期，

- (a) 概無任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司附屬公司或本集團任何成員公司的任何退休基金(如有)或本公司任何顧問(收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類所指明者)擁有或控制；
- (b) 擁有或控制股份或本公司發行的任何可換股證券、債權證、購股權或衍生工具的人士概無與本公司或身為本公司聯繫人的任何人士(收購守則項下「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類身份)達成任何收購守則規則22註釋8所述類型之安排；
- (c) 本公司概無任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與本公司有關連之基金經理全權管理；
- (d) 未曾亦不會向任何董事提供利益(法定賠償除外)以作為離職補償或其他與要約有關之補償；
- (e) 任何董事概無與任何其他人士達成任何視乎或取決於要約的結果或以其他方式與要約相關的協議或安排；

- (f) 除買賣協議外，要約方概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之任何重大合約；及
- (g) 本公司或董事概無借入或借出任何股份、可換股債券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具。

7. 服務合約

董事姓名	合約對手方	職務	合約開始日期	合約屆滿日期	根據合約應付之固定薪酬	根據合約應付之浮動薪酬
鍾斌銓先生	榮豐國際有限公司	執行董事	二零一二年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	無	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之各完整服務年度之酌情花紅
			二零一五年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	無	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之各完整服務年度之酌情花紅
鍾榮榮先生	榮豐國際有限公司	執行董事	二零一二年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	無	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之各完整服務年度之酌情花紅
			二零一五年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	無	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之各完整服務年度之酌情花紅
鍾惠卿女士	榮豐國際有限公司	執行董事	二零一二年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	無	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之各完整服務年度之酌情花紅

董事姓名	合約對手方	職務	合約開始日期	合約屆滿日期	根據合約應付之固定薪酬	根據合約應付之浮動薪酬
			二零一五年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	無	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之各完整服務年度之酌情花紅
鍾惠卿女士 ^(附註1)	瑞昌國際資源有限公司	高級經理 – 物業開發	二零一四年 九月一日	二零一七年 八月三十一日	每年1,175,850 港元	董事會可能決定並於董事會可能議決之有關日期作出之酌情花紅
陳以海先生	榮豐國際有限公司	獨立非執行董事	二零一二年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	每年130,000 港元	無
			二零一五年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	每年150,000 港元	無
郭三溢先生	榮豐國際有限公司	獨立非執行董事	二零一二年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	每年130,000 港元	無
			二零一五年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	每年150,000 港元	無
梁永寧先生	榮豐國際有限公司	獨立非執行董事	二零一二年 四月一日	二零一五年 三月三十一日	每年130,000 港元	無
			二零一五年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	每年150,000 港元	無

附註：

1. 鍾惠卿女士與瑞昌國際資源有限公司於二零一四年九月一日訂立之服務合約已自二零一五年十一月一日起終止。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事概無(a)於要約期開始前六個月內與本公司或其任何附屬公司或其任何聯營公司訂立或修訂任何服務合約(包括連續性及固定年期合約)；(b)與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何通知期為十二個月或以上之連續性服務合約；或(c)與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何十二個月以上(不計及通知期)之固定年期服務合約。

於最後實際可行日期，上述各董事已於根據收購守則所准許之最早時間簽立辭任函辭任上述各職務。有關辭任將於要約期結束日期（或收購守則規定之有關較後日期）起生效。

8. 訴訟

於二零一零年十二月十七日，本集團一間附屬公司於出售一間物業予買方。買方聲稱附屬公司於出售物業時作出若干聲明。買方於二零一二年一月五日入稟香港高等法院，要求償還購買該物業所付約9,800,000港元之代價，及取消合約並支付相關成本、利息及損失。該附屬公司於二零一二年四月二十六日提交答辯書應對申索。董事認為買方申索乃基於不合理及無效理據且因此無事實依據。鑒於法律訴訟之內在不確定性，訴訟結果於本階段無法可靠預計，董事認為不應於財務報表中作出具體撥備。

本集團一名僱員於二零一五年八月六日向香港區域法院提起申索，要求對在其受雇期間及過程中遭受的人身傷害作出賠償。該案件聆訊將於二零一六年二月二十六日舉行。鑒於法律訴訟的固有不明朗因素，現階段不能可靠估計該訴訟結果，董事會表示，毋須於財務報表內作出指定撥備。另一方面，本集團擁有適當僱員賠償保險，任何一宗意外事故的最高上限為100,000,000港元，足以覆蓋申索（倘必要）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團各成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

9. 重大合約

於緊接要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期（包括該日），本公司或其任何附屬公司概無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約（不包括於本公司進行或擬進行日常業務過程中訂立的合約）。

10. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
上銀	可從事證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)，亦無直接或間接於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

上述專家各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按綜合文件所載形式及涵義轉載其意見、報告及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

11. 備查文件

下列文件將於本綜合文件日期至要約仍然可供接納期間(i)一般營業時間內，在本公司之總辦事處兼香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中9號3201室)；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司網站(<http://www.winfoong.com>)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件「董事會函件」一節；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件「獨立董事委員會函件」一節；

- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」一節；
- (g) 本綜合文件附錄三所載戴德梁行有限公司物業估值報告；
- (h) 本附錄四「7.服務合約」一段所述董事服務合約；及
- (i) 本附錄四「10.專家資格及同意書」一段所述專家之同意書。

1. 責任聲明

本綜合文件所載有關要約方之資料及其意見乃由要約方提供。要約方之唯一董事願就本綜合文件所載資料(任何有關本集團、賣方、擔保人及彼等任何一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼所深知，本綜合文件內所發表意見(本集團、賣方、擔保人及彼等任何一致行動人士所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 市價

下表載列股份於(i)有關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 港元
二零一五年	
三月三十一日	0.400
四月三十日	0.740
五月二十九日	0.920
六月三十日	1.180
七月三十一日	1.000
八月三十一日	0.475
九月十七日(最後交易日)	0.630
九月三十日	停牌
十月三十日	0.475
最後實際可行日期	0.55

於有關期間內：

- (i) 股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一五年六月三十日之每股1.18港元；及
- (ii) 股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一五年三月二十三日之每股0.285港元。

3. 權益披露

要約方為於二零零九年九月二十九日在香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約方由李先生全資擁有，而李先生亦為要約方之唯一董事。

於二零一五年九月十八日，要約方(作為買方)與賣方及擔保人訂立買賣協議，向賣方收購銷售股份，總現金代價為598,022,970.06港元(約等與每股銷售股份0.3618港元)。銷售股份，即1,652,910,365股股份，於買賣協議日期佔本公司現有已發行普通股股本約62.61%。於簽署買賣協議後即告完成。

除銷售股份外，於最後實際可行日期，要約方、其最終實益擁有人或彼等任何一致行動人士概無於股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券中擁有或控制任何其他權益。

4. 股權及買賣本公司證券

- (a) 除購買銷售股份外，於有關期間內，要約方、其最終實益擁有人或彼等任何一致行動人士概無買賣股份、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。
- (b) 於最後實際可行日期，要約方或其聯繫人或其任何一致行動人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排。
- (c) 於最後實際可行日期，概無任何人士不可撤回地承諾接納或拒絕接納要約。
- (d) 於最後實際可行日期，擁有或控制股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士概無與要約方或其任何一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述任何類型之安排。
- (e) 於最後實際可行日期，要約方、其最終實益擁有人、其任何一致行動人士概無借入或借出任何股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (f) 於最後實際可行日期，本公司概無股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與要約方或其任何一致行動人士有關連之基金經理全權管理，而有關人士概無於有關期間內買賣任何股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 涉及要約之其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除買賣協議外，要約方及其一致行動人士概無與任何董事、前任董事、股東或前任股東訂立任何與要約有關或取決於要約之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (b) 除買賣協議外，要約方概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約；
- (c) 要約方及其一致行動人士概無訂立協議或安排，當中涉及要約方可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況；
- (d) 除「結好證券函件」一節「要約方可動用之財務資源」分節所述根據要約將予收購之股份之抵押（以根據要約融資提取之款項撥資）外，概無訂立任何將根據要約所收購之證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解。結好證券概無於股份或本公司附帶投票權之其他證券或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (e) 未曾或不會向任何董事提供利益以作為離職補償或其他與要約有關之補償；及
- (f) 概無任何與股份（或本公司其他相關證券）或要約方股份（或要約方其他相關證券）有關且就要約而言可能屬重大之安排（不論透過購股權、彌償保證或其他形式）。

6. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
結好證券	可從事證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
智略資本	可從事證券及期貨條例界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)，亦無直接或間接於任何由本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何權益。

上述專家各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按綜合文件所載形式及涵義轉載其意見、報告及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

7. 其他

於最後實際可行日期：

- (i) 要約方一致行動集團之主要成員為要約方及李先生。
- (ii) 李先生之地址為香港北角電氣道183號友邦廣場3606-7室。
- (iii) 要約方之註冊辦事處位於香港北角電氣道183號友邦廣場3606-7室。
- (iv) 結好證券之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓。
- (v) 智略資本之註冊辦事處位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場第2座37樓3711室。
- (vi) 本綜合文件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

下列文件將於本綜合文件日期至要約仍然可供接納期間(i)一般營業時間內，在本公司之總辦事處兼香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中9號3201室)；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司網站(<http://www.winfoong.com/>)可供查閱：

- (a) 要約方之組織章程大綱及細則；
- (b) 結好證券函件，全文載於本綜合文件「結好證券函件」一節；及
- (c) 本附錄五「6. 專家資格及同意書」一段所述結好證券及智略資本各自之同意書。