

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之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。

閣下如已將名下所有德祥企業集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，當中之條文屬於要約條款之一部分。

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

---

**Galaxyway Investments Limited**  
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

  
**ITC CORPORATION LIMITED**  
**德祥企業集團有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：372)

有關由英高財務顧問有限公司  
代表

**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
就收購德祥企業集團有限公司  
已發行股本中之全部股份  
(**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)  
而提出之強制性無條件現金收購要約  
之綜合文件

Galaxyway Investments Limited之財務顧問

  
ANGLO CHINESE  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

德祥企業集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

---

本封面頁使用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

由英高發出載有(其中包括)要約條款及條件之詳情的函件載於本綜合文件第4至8頁。董事會函件載於本綜合文件第9至11頁。獨立董事委員會致要約股東載有其就要約提供之推薦建議的函件，載於本綜合文件第12頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會載有其就要約提供之意見的函件，載於本綜合文件第13至27頁。

有關要約之接納及結算程序的資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-5頁及隨附之接納表格。要約接納書必須於二零一五年六月一日(星期一)下午四時正，或要約人在執行人員之同意下根據收購守則可能釐定及公佈之較後日期及／或時間前，送抵過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

凡將或有意轉發本綜合文件及／或隨附之接納表格至香港以外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，務請於採取任何行動前先行閱讀本綜合文件所載之「重要須知」一節。每名有意接納要約之海外股東均須自行負責就此全面遵守有關司法權區之法例及規例(包括取得任何可能必須之政府、外匯管制或其他同意，或依循其他必要的正式手續，以及繳付就該等司法權區而應付之任何轉讓或其他稅款)。建議海外股東就決定是否接納要約尋求專業意見。

\* 僅供識別

二零一五年五月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
重要須知 .....	iii
釋義 .....	1
英高函件 .....	4
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	12
獨立財務顧問函件 .....	13
附錄一 — 要約之其他條款 .....	I – 1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II – 1
附錄三 — 一般資料 .....	III – 1
隨附文件	
— 接納表格	

---

## 預期時間表

---

以下時間表僅屬指示性質，並可能作出改動。時間表如有任何改動，要約人及本公司將於適當時候聯合刊發公佈。

### 事件

二零一五年

本綜合文件及接納表格之寄發日期及

要約開始日期(附註1).....五月十一日(星期一)

接納要約之最後日期及時間(附註2、4及5).....六月一日(星期一)下午四時正

截止日期(附註2及5).....六月一日(星期一)

於聯交所網站刊載要約結果之公佈(附註2及5).....不遲於六月一日(星期一)  
下午七時正

就根據要約接獲之有效接納寄發股款之

最後日期(附註3及5).....六月十日(星期三)

附註：

1. 要約乃於二零一五年五月十一日(星期一)(即本綜合文件之寄發日期)無條件提出，並於該日及自此可供接納，直至截止日期為止。
2. 除非要約人根據收購守則對要約作出修訂或延期，否則接納之最後日期及時間將為二零一五年六月一日(星期一)下午四時正。要約人及本公司將不遲於二零一五年六月一日(星期一)下午七時正透過聯交所網站聯合發出公佈，註明要約是否已經延期、修訂或已截止接納。倘要約人決定將要約延期，將於要約截止前以公佈方式向未接納要約之要約股東發出最少14天的通知。  
除於本綜合文件附錄一「6. 撤回權利」一節所述之情況外，接納要約書為不可撤銷及不可撤回。
3. 就根據要約接納之要約股份應付之代價所涉及之股款(經扣除賣方從價印花稅後)，將根據收購守則盡快但無論如何於過戶登記處接獲已填妥之接納表格及所有有關所有權文件以使要約項下之接納完整及有效當日後七個營業日內，以普通郵遞方式寄發予接納要約股東(寄往接納表格所列明之地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。
4. 股份實益擁有人如以投資者戶口持有人身分直接或透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有其股份，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排對中央結算系統作出指示之時間規定(見本綜合文件附錄一)。
5. 倘於接納要約之最後日期或就有效接納寄發根據要約應付代價之股款之最後日期上午九時正至下午四時正期間任何本港時間，八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號在香港生效，則接納要約及寄發股款之最後時間將改為下一個於上午九時正至下午四時正任何時間並無該等警告信號生效之營業日下午四時正。

本綜合文件及隨附之接納表格所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。

### 海外股東須知

向非香港民居提出要約或會受其居住所在有關司法權區之法例所禁止或影響。凡屬香港以外司法權區公民、居民或國民之海外股東應自行了解及遵守任何適用的法律或監管規定，並於有需要時尋求法律意見。凡有意接納要約之海外股東應負責自行就此全面遵守及符合有關司法權區之法例（包括取得任何可能必須之政府、外匯管制或其他同意，及依循其他必要的正式手續，以及繳付就該司法權區而應付之任何轉讓或其他稅款或其他所需款項）。要約人、英高及參與要約之任何其他人士均有權就海外股東可能被要求繳付之任何稅項獲其提供全面彌償及免致受損害。請參閱本綜合文件「英高函件」所載「B. 要約」一節中之「(e) 海外股東」分節。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，證券及期貨條例所指之註冊機構，已註冊從事證券及期貨條例第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，並就要約擔任陳博士及要約人之財務顧問
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市處理業務之日
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零一五年六月一日，或要約人可能根據收購守則公佈其後的任何截止日期
「本公司」	指	德祥企業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：372）
「綜合文件」	指	此份由要約人與本公司根據收購守則就要約聯合刊發之綜合要約及回應文件
「一致行動人士」	指	收購守則所界定之一致行動人士
「寄發日期」	指	二零一五年五月十一日
「董事」	指	本公司董事
「陳博士」	指	陳國強博士，執行董事兼董事會主席，並為要約人之唯一董事，間接擁有要約人全部已發行股本
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何受委人
「接納表格」	指	隨附於本綜合文件之要約接納表格
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事卓育賢先生、李傑華先生及石禮謙， <i>GBS, JP</i> 組成之董事會轄下獨立委員會，以就要約向要約股東提供意見

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，持牌從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，獲委聘為獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供意見
「該聯合公佈」	指	要約人與本公司於二零一五年四月二十四日聯合刊發有關要約之公佈
「最後交易日」	指	二零一五年四月二十一日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年五月八日，即本綜合文件付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約」	指	將由英高為及代表要約人根據本綜合文件所載之條款及條件收購全部要約股份而提出之強制性無條件現金收購要約
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「要約價」	指	每股要約股份0.73港元
「要約股份」	指	要約所涉及之656,460,575股股份
「要約股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之股份持有人
「要約人」	指	Galaxyway Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳博士間接全資擁有
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港以外地方之股東
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「有關期間」	指	由二零一四年十月二十四日(即二零一五年四月二十四日前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份收購」	指	陳博士於二零一五年四月二十三日透過一名證券經紀收購229,962,089股股份
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「收購守則」 指 香港公司收購及合併守則

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

1. 本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。
2. 除文義另有所指外，單數包括複數，反之亦然。
3. 凡對任何附錄、章節、段落及分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄、章節、段落及分段。
4. 凡對任何規程或法律條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代（不論於本綜合文件之前或之後）之規程或法律條文。
5. 凡對一種性別之提述，均指所有或任何性別。

**ANGLO CHINESE**  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

香港中環康樂廣場8號交易廣場第2期40樓  
www.anglochinesegroup.com

財務顧問有限公司  
**英高**

敬啟者：

由英高財務顧問有限公司  
代表

**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
就收購德祥企業集團有限公司已發行股本中之全部股份  
(**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)  
而提出之強制性無條件現金收購要約

**A. 緒言**

茲提述該聯合公佈。於二零一五年四月二十三日，陳博士以總代價167,872,325港元收購合共229,962,089股股份。股份收購乃透過一名證券經紀與數名賣家以買賣單據之方式在場外進行交易。該等賣家均為要約人及其一致行動人士之獨立第三方。由於進行股份收購，陳博士直接及間接持有之股份數目由547,348,410股增加至777,310,499股，即由佔 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本總數約38.2%增至約54.2%。陳博士繼續為 貴公司之控股股東（定義見上市規則）。

由於進行股份收購，陳博士須根據收購守則規則26.1就收購全部要約股份提出強制性無條件現金收購要約。

本函件旨在向 閣下提供（其中包括）有關要約、要約人及要約人對 貴集團之意向之資料。有關要約條款及接納程序之資料載於本函件、本綜合文件「附錄一—要約之其他條款」及接納表格。

另請 閣下垂注本綜合文件第9至11頁之董事會函件、第12頁之獨立董事委員會函件，以及第13至27頁之獨立財務顧問函件。

**B. 要約**

英高現代表要約人及遵照收購守則之規定，按本綜合文件所載之條款提出要約，基準如下：

每股要約股份 ..... 現金**0.73**港元

要約價為每股要約股份0.73港元，相等於陳博士根據股份收購就每股股份所支付之購買價。

接納要約股東將藉著接納要約向要約人出售其各自之股份，該等股份乃免除一切留置權、押記、期權、衡平權、產權負擔及屬任何性質之所有其他第三方權利，並連同於任何時候該等股份應計及附帶之一切權利及利益，包括收取於本綜合文件日期當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派（如有）之權利。

除1,433,771,074股已發行股份外，於最後實際可行日期， 貴公司並無任何其他已發行證券，包括影響股份之期權、認股權證或衍生工具或可轉換權利。

**(a) 價值比較**

每股要約股份0.73港元之要約價：

- (i) 較於二零一五年四月二十一日(即最後交易日)聯交所所報之股份收市價每股0.72港元溢價約1.4%；
- (ii) 較於緊接最後交易日(包括該日)前連續五個交易日聯交所所報之股份平均收市價約每股0.74港元折讓約1.4%；
- (iii) 相等於緊接最後交易日(包括該日)前連續十個交易日聯交所所報之股份平均收市價約每股0.73港元；
- (iv) 較於緊接最後交易日(包括該日)前連續三十個交易日聯交所所報之股份平均收市價約每股0.71港元溢價約2.8%；
- (v) 較於最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價每股0.85港元折讓約14.1%。

**(b) 要約之總代價**

按要約價每股要約股份0.73港元及已發行股份1,433,771,074股計算，及按於最後實際可行日期並無期權、認股權證、衍生工具或可轉換證券可賦予其持有人認購、轉換或交換為股份之任何權利為基準，貴公司全部已發行股本之價值約為1,046,652,884港元。要約將提呈予要約股東。按於最後實際可行日期要約人及其一致行動人士所持有之777,310,499股股份計算，要約涉及之股份數目為656,460,575股。倘要約獲全面接納，則要約人應向接納要約股東支付之總金額將約為479,216,220港元。

**(c) 財務資源之確認**

要約人將利用其本身之財務資源及向結好證券有限公司借入之一筆貸款融資以撥付其就要約而應付之總代價，總金額為479,216,220港元。英高(就要約擔任要約人之財務顧問)信納要約人目前及將繼續具備足夠的財務資源，以應付要約獲全面接納時所需。

要約人確認，因上述之貸款融資而產生任何負債(不論屬或然與否)的利息付款、還款或擔保，將不會在很大程度上取決於貴公司之業務而定。

**(d) 付款**

要約獲接納所涉及之現金款項將盡快但無論如何將根據收購守則於接獲已填妥及有效的接納表格當日後七個營業日內支付。要約人或其代表必須根據收購守則收到要約股份之有關所有權證明文件，才會把有關要約接納書視為完整及有效。

**(e) 海外股東**

由於向非香港居民提出要約可能受到其居住所在有關司法權區之法例所影響，故凡屬香港以外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用的法律或監管規定，並於有需要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東應單獨負責自行就接納要約全面遵守有關司法權區之法例及規例(包括取得任何可能必須之政府或其他同意，或依循其他必要的正式手續，以及繳付就該等司法權區而應付之任何轉讓或其他稅款)。

任何要約股東發出之任何接納書，將被視為構成該要約股東向要約人聲明及保證，當地法例及規定已獲遵守。股東如對其應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、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。

**(f) 印花稅**

接納要約股東於接納要約時須就有關接納繳付賣方從價印花稅，款額為其應付金額或(如較高)印花稅署署長根據香港法例第117條印花稅條例所釐定之股份價值中，每1,000港元或不足1,000港元之部分徵收1.00港元，將自接納要約之要約股東應獲支付之現金金額中扣除。要約人其後將會向印花稅署繳付所扣除之印花稅。要約人將全數承擔買方從價印花稅。

**C. 要約人於 貴公司證券之權益**

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人及其一致行動人士所持有之777,310,499股股份外，要約人及其一致行動人士概無擁有或控制或指示股份或 貴公司可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券之任何衍生工具之任何表決權或權利；
- (b) 除於二零一五年一月二十六日根據 貴公司之以股代息計劃向陳博士及要約人配發32,982,728股股份，及於二零一五年四月二十三日進行之股份收購外，於該聯合公佈日期前六個月內，要約人及其一致行動人士概無以代價進行有關任何股份、 貴公司可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券之任何衍生工具之交易；
- (c) 並無就股份或要約人之股份作出收購守則規則22註釋8所述任何性質而可能對要約具有重大影響之安排(不論以期權、彌償保證或其他形式)；
- (d) 並無由要約人及其一致行動人士為其中一方之協議或安排，而有關協議或安排乃涉及要約人可能會或可能不會援引或試圖援引要約之先決條件或條件之情況；
- (e) 要約人及其一致行動人士概無已借入或借出 貴公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (f) 要約人及其一致行動人士概無已接獲任何接納要約之不可撤回承諾；及
- (g) 要約人及其一致行動人士並無訂立涉及 貴公司證券之已發行衍生工具。

**D. 有關要約人之資料**

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳博士間接全資擁有。要約人之主要業務為投資控股，要約人持有之主要資產為其於 貴公司之股本權益。陳博士為董事會主席兼執行董事。

**E. 提出要約之理由及要約人對 貴集團之意向**

要約人擬定 貴集團將繼續經營其於本綜合文件「董事會函件」中「D. 有關本公司之資料」所述之現有業務。要約人對 貴集團之前景有信心，並相信 貴集團將持續增長及發展。

要約人並無計劃於日常及一般業務過程中以外，(i)與 貴集團之任何僱員或其他人員終止僱傭關係；或(ii)就 貴公司之現有業務引進任何主要改變，包括重新調配 貴公司任何固定資產。

## F. 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

倘要約人收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部股份之所需百分比，則要約人無意行使其可強制收購餘下股份之權利。

聯交所已表明，倘要約截止後，公眾持股量低於適用於 貴公司之最低指定百分比(即股份之25%)，或倘聯交所認為：

- 已經或可能出現買賣股份之虛假市場；或
- 股份之公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使酌情權，以暫停股份之買賣。

倘要約人不強制收購餘下股份，則要約人擬維持 貴公司於聯交所之上市地位，而要約人之唯一董事將向聯交所承諾(並將促使任何將獲委任加入董事會之新董事(如有)向聯交所承諾)，其將採取適當的步驟，以確保股份具有足夠的公眾持股量。

因此，務請注意，待要約截止後，股份可能出現公眾持股量不足的情況，以致股份之買賣可能暫停，直至恢復足夠的公眾持股量水平為止。

## G. 要約之接納及結算

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載，有關接納及結算程序及接納期之進一步詳情。

## H. 稅務影響

貴公司、要約人、其各自之一致行動人士、英高、過戶登記處或其各自任何董事及專業顧問或參與要約之任何人士概不可向要約股東提供有關其個別稅務影響之意見。要約股東如對其接納要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。謹此強調， 貴公司、要約人、其各自之一致行動人士、英高、過戶登記處或其各自任何董事及專業顧問或參與要約之任何人士概不對任何人士因其接納要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

## I. 一般事項

所有將向要約股東寄發之文件及股款，將按彼等各自於接納表格註明之地址，以普通郵遞方式向彼等寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、其實益擁有人及一致行動人士、 貴公司、英高、過戶登記處及其各自之董事及專業顧問及所有參與要約之其他各方及其各自之代理，將不會就郵寄遺失或延誤，或可能由此產生或與此有關之任何其他負債負責。

要約股東接納要約，將被視為構成該要約股東向要約人保證，其根據要約出售之要約股份乃免除一切留置權、申索權、押記、期權、衡平權、產權負擔及屬任何性質之所有其他第三方權利，並連同於任何時候該等股份應計及附帶之一切權利及利益，包括收取於本綜合文件日期當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派(如有)之權利。

**J. 有關要約人之其他資料**

謹請閣下垂注本綜合文件第9至11頁之董事會函件、本綜合文件第12頁之獨立董事委員會函件，以及本綜合文件第13至27頁之獨立財務顧問函件，內容有關其各自就要約所提供之推薦建議及意見。

另請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

此致

列位要約股東 台照

代表  
英高財務顧問有限公司  
董事  
黃偉聰  
謹啟

二零一五年五月十一日



**ITC CORPORATION LIMITED**  
**德祥企業集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：372)

執行董事：  
陳國強博士(主席)  
周美華女士(副主席兼董事總經理)  
陳國銓先生  
陳佛恩先生  
陳耀麟先生

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：  
卓育賢先生  
李傑華先生  
石禮謙，*GBS, JP*

主要營業地點：  
香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心30樓

敬啟者：

由英高財務顧問有限公司  
代表

**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
就收購德祥企業集團有限公司已發行股本中之全部股份  
(**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)  
而提出之強制性無條件現金收購要約

**A. 緒言**

茲提述該聯合公佈。於二零一五年四月二十三日，陳博士(為執行董事兼董事會主席)以總代價167,872,325港元收購合共229,962,089股股份。股份收購乃透過一名證券經紀與數名賣家以買賣單據之方式在場外進行交易。該等賣家均為要約人及其一致行動人士之獨立第三方。由於進行股份收購，陳博士直接及間接持有之股份數目由547,348,410股增加至777,310,499股，即由佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本總數約38.2%增至約54.2%。陳博士繼續為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

於二零一五年四月二十四日，要約人與本公司聯合公佈，英高將代表要約人就收購全部要約股份提出要約。

董事會已設立獨立董事委員會，其成員包括全體非執行董事，分別為卓育賢先生、李傑華先生及石禮謙，*GBS, JP*<sup>附註1</sup>，以就要約是否公平合理及應否接納要約向要約股東提供推薦建議。獨立董事委員會已批准及委聘獨立財務顧問，就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見。

附註1：石禮謙，*GBS, JP*亦為德祥地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事，於最後實際可行日期，本公司間接擁有該公司全部已發行股本約32.6%之權益。

\* 僅供識別

## 董事會函件

本綜合文件(本函件屬於其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)要約之條款詳情、與本集團及要約人有關之資料,以及載列(i)獨立董事委員會致要約股東載有其就要約提供之推薦建議的函件;及(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會載有其就要約提供之意見的函件。

### B. 要約

誠如本綜合文件「英高函件」所述,英高現代表要約人按以下基準提出要約:

每股要約股份 ..... 現金**0.73港元**

根據收購守則,要約乃提呈予所有要約股東。將根據要約出售之要約股份須已繳足股款,免除一切留置權、申索權、押記、期權、衡平權、產權負擔及屬任何性質之所有其他第三方權利,並連同於任何時候該等股份應計及附帶之一切權利及利益,包括收取於本綜合文件日期當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派(如有)之權利。

### C. 要約之總代價

謹請閣下垂注本綜合文件「英高函件」中「B. 要約」一節項下之「(b) 要約之總代價」分節,當中載有要約之總代價。

### D. 有關本公司之資料

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及買賣(股份代號:372)。

本公司為一間投資控股公司,直接及間接在多間上市公司持有策略性投資。本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

### E. 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於緊接股份收購前;及(ii)於最後實際可行日期之股權架構:

	緊接股份收購前		於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
陳博士 (不包括其透過要約人 持有之股權)	308,839,174	21.6	538,801,263	37.6
要約人	<u>238,509,236</u>	<u>16.6</u>	<u>238,509,236</u>	<u>16.6</u>
要約人及其一致行動人士 之小計	547,348,410	38.2	777,310,499	54.2
公眾股東	<u>886,422,664</u>	<u>61.8</u>	<u>656,460,575</u>	<u>45.8</u>
	<u><u>1,433,771,074</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,433,771,074</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

## F. 有關要約人之資料及意向

謹請閣下垂注本綜合文件「英高函件」中「D. 有關要約人之資料」及「E. 提出要約之理由及要約人對貴集團之意向」兩節。董事會知悉要約人對本集團及其僱員於當中所述之意向，並願意向要約人提供合作，並將繼續以符合本集團及股東整體最佳利益為依歸行事。

## G. 公眾持股量及維持本公司之上市地位

誠如本綜合文件「英高函件」中「F. 公眾持股量及維持貴公司之上市地位」一節所述，要約人擬維持本公司於聯交所上市之地位。倘要約人收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部股份之所需百分比，則要約人無意行使其可強制收購餘下股份之權利。

聯交所已表明，倘要約截止後，公眾持股量低於適用於本公司之最低指定百分比（即已發行股份之25%），或倘聯交所認為：

- 已經或可能出現買賣股份之虛假市場；或
- 股份之公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使酌情權，以暫停股份之買賣。

倘要約人不強制收購餘下股份，則要約人擬維持本公司於聯交所之上市地位，而要約人之唯一董事將向聯交所承諾（並將促使任何將獲委任加入董事會之新董事（如有）向聯交所承諾），其將採取適當的步驟，以確保股份具有足夠的公眾持股量。

因此，務請注意，待要約截止後，股份可能出現公眾持股量不足的情況，以致股份之買賣可能暫停，直至恢復足夠的公眾持股量水平為止。

## H. 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第12頁之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約向要約股東提供之推薦建議；及(ii)本綜合文件第13至27頁之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供之意見，以及其達致意見時所考慮之主要因素。

另建議閣下閱讀本綜合文件第4至8頁之「英高函件」、本綜合文件各附錄及隨附之接納表格內有關要約條款及接納及結算程序之資料。

茲建議要約股東就接納要約可能產生之稅務影響諮詢其本身之專業顧問的意見。

此致

列位要約股東 台照

代表  
德祥企業集團有限公司  
副主席兼董事總經理  
周美華女士  
謹啟

二零一五年五月十一日



**ITC CORPORATION LIMITED**  
**德祥企業集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：372)

敬啟者：

由英高財務顧問有限公司  
代表

**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
就收購德祥企業集團有限公司已發行股本中之全部股份  
(**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)  
而提出之強制性無條件現金收購要約

吾等茲提述本公司與要約人於二零一五年五月十一日聯合刊發之綜合文件，本函件屬於其中一部分。除文義另有所指外，本函件使用之詞彙具有本綜合文件所界定之相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約之條款，以及就要約之條款是否公平合理及應否接納要約，向閣下(即要約股東)提供意見。新百利融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就要約之條款是否公平合理及應否接納要約，向吾等提供意見。有關獨立財務顧問之意見，連同其達致該意見前所考慮之主要因素及理由之詳情，載於本綜合文件第13至27頁之「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注本綜合文件第9至11頁之「董事會函件」、本綜合文件第4至8頁之「英高函件」，以及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

經考慮要約之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為要約之條款就要約股東而言為公平合理，因此，吾等建議要約股東接納要約。

吾等建議要約股東閱讀本綜合文件第13至27頁「獨立財務顧問函件」之全文。儘管吾等作出上述推薦建議，但亦慎重忠告要約股東須因應個人情況及投資目標而作出閣下變現或持有要約股份投資之決定，務請閣下審慎考慮要約之條款。

此致

列位要約股東 台照

代表獨立董事委員會  
德祥企業集團有限公司

獨立非執行董事  
卓育賢先生

獨立非執行董事  
李傑華先生

獨立非執行董事  
石禮謙，*GBS, JP*

二零一五年五月十一日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問新百利就要約發出之意見函件，以供載入本綜合文件內。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

由英高財務顧問有限公司  
代表  
**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
就收購德祥企業集團有限公司  
已發行股本中之全部股份  
(**GALAXYWAY INVESTMENTS LIMITED**  
及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)  
而提出之強制性無條件現金收購要約

### 緒言

茲提述吾等獲委聘就英高代表要約人就 貴公司已發行股本中之全部股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件現金收購要約而向獨立董事委員會提供意見。要約之詳情載於日期為二零一五年五月十一日之綜合文件內，本函件屬於其中一部分。除文義另有所指外，本函件使用之詞彙具有綜合文件所界定之相同涵義。

陳博士已透過一名證券經紀收購合共229,962,089股股份，總代價約為167,872,325港元(相等於每股股份0.73港元)(「轉讓價」)。由於進行股份收購，陳博士直接及間接持有之股份數目已由547,348,410股增加至777,310,499股，即由佔 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本總數約38.2%增至約54.2%。陳博士將繼續為 貴公司之控股股東(定義見上市規則)。由於進行股份收購，陳博士須根據收購守則規則26.1就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購要約。除1,433,771,074股已發行股份外，於最後實際可行日期， 貴公司並無任何其他已發行證券，包括影響股份之期權、認股權證或衍生工具或可轉換權利。

根據收購守則，由全體獨立非執行董事卓育賢先生、李傑華先生及石禮謙，*GBS, JP*組成之獨立董事委員會已經成立，就要約是否公平合理及應否接納要約向要約股東提供意見。獨立董事委員會已批准吾等獲委聘為獨立財務顧問，就此方面向其提供意見。

吾等與 貴公司、要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士或被推定為一致行動之人士並無聯繫，因此被視為符合資格就要約提供獨立意見。除與本次委聘而應向吾等支付之正常專業費用外，並不存在吾等將獲 貴公司、要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士或被推定為一致行動之人士提供任何費用或利益之任何安排。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已倚賴董事及貴集團管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見，吾等已假設該等資料、事實及意見在各重要方面均為真實、準確及完整。吾等已審閱貴公司之已刊發資料，包括其截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一五年中期報告」）、其截至二零一四年三月三十一日止年度之年報（「二零一四年年報」）、其於二零一四年十一月十日所刊發有關出售珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）29.76%權益（「出售事項」）之通函（「出售通函」），以及其於二零一五年一月七日所刊發有關收購德祥地產1.57%權益之公佈；吾等已與董事討論綜合文件附錄二所載，由彼等作出有關除當中所披露者外，自貴集團最近期公佈經審核賬目日期起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間貴集團之財務或營業狀況或前景並無重大變動之聲明。吾等亦已檢討股份於聯交所之交投表現。吾等已尋求並獲董事確認，彼等所提供之資料及所表達之意見並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等所獲得的資料足夠吾等達致本函件所載之意見及建議。吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性，或相信任何重要事實遺漏或遭隱瞞。然而，吾等並無對貴集團之業務及事務進行任何獨立的調查，亦無獨立核證所獲提供之資料。吾等亦已假設於綜合文件所載或所述之一切資料及聲明於最後實際可行日期為真實，以及在該等資料及聲明出現任何重大變動之情況下，股東將根據收購守則規則9.1獲得盡速的通知。

由於接納要約與否對要約股東之稅務及監管影響乃因應彼等個人之情況而異，故吾等並無就此等事宜作出考慮。尤其是，凡屬海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項之要約股東，應考慮其本身之稅務狀況，如有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

### 要約之主要條款

英高現代表要約人遵照收購守則之規定按以下基準提出要約：

#### 要約

每股要約股份 ..... 現金**0.73**港元

每股要約股份0.73港元之要約價相等於轉讓價。將根據要約出售之股份須已繳足股款，免除一切留置權、押記、期權、衡平權、產權負擔及屬任何性質之所有其他第三方權利，並連同於任何時候該等股份應計及附帶之一切權利及利益，包括收取於綜合文件日期當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派（如有）之權利。

除於綜合文件附錄一所載之情況外，要約股東所提交之接納要約書為不可撤銷及不可撤回。要約之進一步詳情，包括預期時間表，以及接納要約之條款及程序，載於綜合文件之「預期時間表」、「英高函件」、「董事會函件」及附錄一各章節，以及接納表格。促請要約股東閱讀綜合文件有關章節之全文。

## 已考慮之主要因素及理由

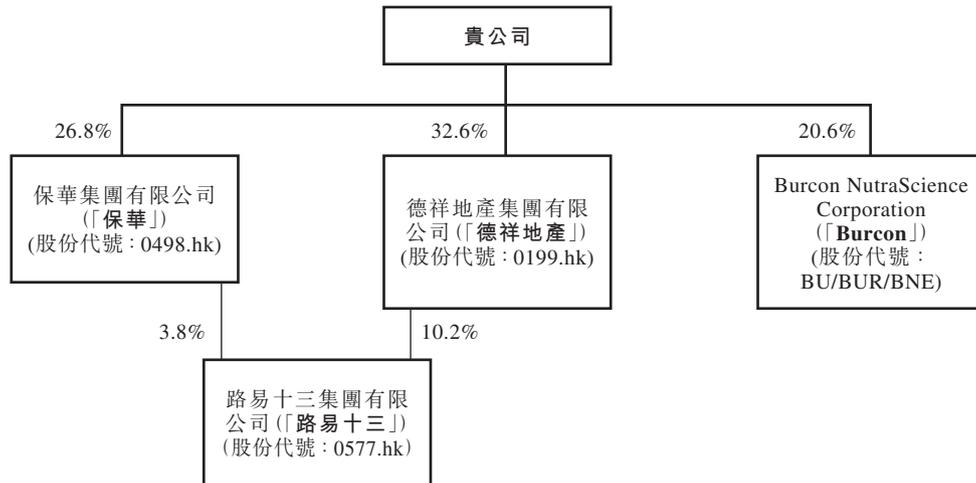
於達致吾等就要約之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 要約之背景資料

於二零一五年四月二十四日，貴公司公佈獲其控股股東陳博士（為執行董事兼董事會主席）通知，於二零一五年四月二十三日，彼透過一名證券經紀與數名賣家以買賣單據之方式收購合共229,962,089股股份，總代價約為167,872,325港元。誠如綜合文件「英高函件」所述，該等賣家均為要約人及其一致行動人士之獨立第三方。由於進行股份收購，陳博士直接及間接持有之股份數目已由547,348,410股增加至777,310,499股，即由佔貴公司於最後實際可行日期之已發行股本總數約38.2%增至約54.2%。陳博士繼續為貴公司之控股股東（定義見上市規則）。因此，陳博士須根據收購守則規則26.1就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購要約。除1,433,771,074股已發行股份外，於最後實際可行日期，貴公司並無任何其他已發行證券，包括影響股份之期權、認股權證或衍生工具或可轉換權利。

### 2. 有關 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，直接及間接在多間上市公司持有策略性投資。貴集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。於最後實際可行日期，貴公司及其上市聯營公司之公司架構圖如下：



德祥地產為一間於聯交所主板上市之公司，主要從事澳門特別行政區（「澳門」）、中華人民共和國（「中國」）及香港之物業發展及投資業務。德祥地產亦開發、投資及經營酒店及度假村、證券投資及提供貸款融資服務。

保華為一間於聯交所主板上市之公司，專注於中國長江流域之港口和基礎建設之開發及投資，以及港口和物流設施之營運，亦從事與港口及基礎建設開發相關之土地和房產開發及投資業務，並通過保華建業集團有限公司，提供全面之工程及物業相關之服務。

## 獨立財務顧問函件

Burcon於開發具功效性及擁有極高營養價值之植物蛋白質方面處於領先地位。其股份於多倫多證券交易所、納斯達克全球市場及法蘭克福證券交易所上市。自一九九九年起，Burcon已在其有關提取及淨化植物蛋白質之技術上，發展出一系列合成、應用及加工專利權。Burcon已開發：CLARISOY™大豆蛋白質，能為低pH值之體系提供清澈和完備之營養；Peazazz®豌豆蛋白質，具獨特水溶性及帶清新口味；以及Puratein®、Supertein™及Nuratein®，均為具有獨特功能及營養特性之三種芥花籽分離蛋白質。

路易十三為一間於聯交所主板上市之公司，現時正在發展一幅位於澳門路氹金光大道之土地，在該幅土地上興建一間高尚豪華酒店及娛樂地標。路易十三亦透過其擁有51%權益之附屬公司保華建業集團有限公司，在香港、中國、澳門及新加坡提供國際工程服務。

### 3. 貴集團之財務資料及前景

#### (a) 貴集團之財務表現

以下為 貴集團截至二零一三年及二零一四年九月三十日止六個月及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度之財務表現概要，乃摘錄自二零一五年中期報告及二零一四年年報。有關 貴集團之業績及其他財務資料之進一步詳情載於綜合文件附錄二。

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
攤佔聯營公司業績：				
德祥地產	196	42	134	234
保華	19	18	23	70
珀麗	—	(48)	254	(43)
Burcon	(13)	—	—	(4)
	<u>202</u>	<u>12</u>	<u>411</u>	<u>257</u>
於聯營公司權益變動 之收益／(虧損)淨額	8	(90)	(127)	(3)
珀麗權益之減值虧損	—	—	(126)	—
來自其他投資及經營 業務之虧損淨額	(17)	(20)	(48)	(40)
股東應佔溢利／(虧損)	<u>193</u>	<u>(98)</u>	<u>110</u>	<u>214</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股基本盈利／(虧損)	<u>15.20</u>	<u>(9.40)</u>	<u>9.49</u>	<u>27.12</u>
每股股息	<u>1.0<sup>(1)</sup></u>	<u>1.0</u>	<u>4.0<sup>(1)(2)</sup></u>	<u>4.0<sup>(2)</sup></u>

附註：

- (1) 數字不包括截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止六個月各期間之特別股息0.03港元，此乃由於有關特別股息之宣派被視為非經常性事件。
- (2) 數字包括有關財政年度之中期及末期股息。

(i) 股東應佔溢利／(虧損)

截至二零一四年三月三十一日止年度，貴集團錄得股東應佔溢利110,000,000港元及每股基本盈利9.49港仙，而上一年度則分別為214,000,000港元及27.12港仙。有關減少主要由於(i) 貴集團於德祥地產之權益由二零一三年三月三十一日之37.3%淨減少至二零一四年三月三十一日之30.5%導致之視作出售虧損所主要產生之虧損淨額127,000,000港元(見下文「(v) 聯營公司權益淨變動之收益／(虧損)淨額」分節論述)；及(ii)珀麗權益之減值虧損126,000,000港元所致。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度，貴公司派付普通股股息0.04港元，按要約價計算之孳息率為5.5%。

截至二零一四年九月三十日止六個月，貴集團錄得股東應佔溢利193,000,000港元及每股基本盈利15.20港仙，而二零一三年同期則分別為虧損98,000,000港元及每股基本虧損9.40港仙。業績顯著改善主要由於來自德祥地產之貢獻增加，以及缺少了二零一三年同期由於貴集團於德祥地產之權益由二零一三年三月三十一日之37.3%淨減少至二零一三年九月三十日之32.8%導致之視作出售虧損116,000,000港元(見下文「(v) 聯營公司權益淨變動之收益／(虧損)淨額」分節論述)所致。

(ii) 攤佔德祥地產業績

德祥地產於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利387,000,000港元，而上年度則為580,000,000港元，主要由於並無上年度(i)因出售其於三亞之高爾夫球及酒店項目之部分權益而產生之終止經營業務溢利442,000,000港元；(ii)投資物業之重估收益；及(iii)攤佔聯營公司在確認出售一幅土地之收益時之溢利所致；然而，本年度確認出售三亞之高爾夫球及酒店項目之部分權益之收益及重新計量餘下權益之公平價值414,000,000港元；以及出售位於香港九龍彌敦道之投資物業之收益。因此，貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度攤佔德祥地產之溢利134,000,000港元，而上年度則為溢利234,000,000港元。

截至二零一四年九月三十日止六個月，德祥地產錄得其股東應佔溢利629,000,000港元。溢利較二零一三年同期之97,000,000港元增加，主要由於德祥地產擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司陸續交付澳門路環南岸住宅發展項目「金峰南岸」之單位予最終買家令攤佔一間聯營公司之溢利大幅增加至699,000,000港元所致。因此，貴集團於中期期間攤佔德祥地產196,000,000港元之溢利。

(iii) 攤佔保華業績

保華於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得溢利86,000,000港元，而上年度則為262,000,000港元，主要由於缺少上年度視作出售路易十三之非經常性重大收益170,000,000港元所致。因此，保華之溢利貢獻由上年度之70,000,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度之23,000,000港元。

保華於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得股東應佔溢利71,000,000港元，而二零一三年同期則為69,000,000港元。因此，截至二零一四年九月三十日止六個月，保華之溢利貢獻增加至19,000,000港元。

(iv) 攤佔珀麗業績

珀麗於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得其股東應佔溢利382,000,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則為虧損143,000,000港元。業績改善主要由於視作出售北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)部分權益及餘下權益之公平價值收益產生除稅項及少數股東

## 獨立財務顧問函件

權益前收益782,000,000港元，此交易使珀麗於北京珀麗之實際權益由88.7%減少至17.7%。除上述溢利外，貴集團亦於珀麗出售香港九龍大角咀之九龍珀麗酒店之60%權益(已於二零一四年三月完成)及餘下權益之公平價值收益而攤佔收益。因此，貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度攤佔溢利254,000,000港元，而上年度則為虧損43,000,000港元。

### (v) 聯營公司權益淨變動之收益／(虧損)淨額

於二零一三年四月，貴集團與伍婉蘭女士(陳博士之配偶)按換股價每股2.102港元轉換德祥地產本金額分別為54,400,000港元及297,000,000港元之可換股票據(「德祥地產票據」)。為受惠於德祥地產持續帶來之回報，於二零一三年四月，貴集團投資41,800,000港元於公開市場購買德祥地產約12,700,000股股份，以及投資55,100,000港元購買本金總額43,850,000港元之德祥地產票據。於二零一三年八月，貴集團亦按換股價每股2.102港元將該43,850,000港元德祥地產票據轉換為德祥地產股份。連同其他人士轉換彼等之德祥地產票據及行使購股權，加上德祥地產發行以股代息股份，貴集團於德祥地產之權益由二零一三年三月三十一日之37.3%下降至二零一三年九月三十日之32.8%及二零一四年三月三十一日之30.6%。因此，貴集團於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得上述於德祥地產之權益淨變動之虧損淨額約90,000,000港元，及截至二零一四年三月三十一日止年度約127,000,000港元。

### (vi) 珀麗權益之減值虧損

截至二零一四年三月三十一日止年度，貴集團建議出售珀麗，因此錄得珀麗權益之減值虧損126,000,000港元。於二零一四年四月，貴集團與錦興集團有限公司之一間附屬公司簽訂買賣協議；據此，貴集團有條件地同意出售其擁有珀麗約195,700,000股股份之附屬公司，總代價為575,000,000港元。作為出售事項不可或缺的一部分，貴集團應於出售事項完成前向獨立第三方及／或慈善機構配售及／或捐贈珀麗47,200,000股股份。計及配售珀麗47,200,000股股份之估計所得款項、出售事項扣除交易成本後之所得款項、珀麗董事會所宣派之特別股息每股珀麗股份0.1港元，以及貴集團根據珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度之已公佈財務資料採用權益法計算就二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日進行之重大交易作出調整之珀麗權益，貴集團於珀麗之權益的賬面值已撇減至其使用價值602,924,000港元，並於截至二零一四年三月三十一日止年度之損益計入減值虧損126,131,000港元。根據出售事項之條款，貴集團於出售事項完成(已二零一四年十二月二十二日發生)前以代價26,900,000港元配售珀麗47,200,000股股份。

### (b) 貴集團之財務狀況

以下為貴集團於二零一四年九月三十日、二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之財務狀況概要，乃摘錄自二零一五年中期報告及二零一四年年報。有關貴集團綜合財務狀況及其他財務資料之進一步詳情，載於綜合文件附錄二。

## 獨立財務顧問函件

	於二零一四年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零一四年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)	於二零一三年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動資產	3,180	3,072	2,888
流動資產	82	43	125
<b>資產總值</b>	<b>3,262</b>	<b>3,115</b>	<b>3,013</b>
流動負債	244	109	158
非流動負債	1	1	1
<b>負債總額</b>	<b>245</b>	<b>110</b>	<b>159</b>
<b>股東應佔權益(「資產淨值」)</b>	<b><u>3,017</u></b>	<b><u>3,005</u></b>	<b><u>2,854</u></b>
<b>每股資產淨值<sup>(1)</sup></b>	<b><u>2.375港元</u></b>	<b><u>2.366港元</u></b>	<b><u>3.077港元</u></b>
<b>資產淨值(扣除擬派股息後)</b>	<b><u>2,962</u></b>	<b><u>2,929</u></b>	<b><u>2,827</u></b>
<b>每股資產淨值 (扣除擬派股息後)<sup>(1)</sup></b>	<b><u>2.332港元</u></b>	<b><u>2.306港元</u></b>	<b><u>3.047港元</u></b>

附註：

(1) 每股資產淨值乃根據於各期／年末之已發行股份計算。

(i) 非流動資產

於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年九月三十日，貴集團之非流動資產主要包括聯營公司權益分別為2,785,000,000港元、3,045,000,000港元及3,152,000,000港元。有關於回顧期內 貴集團攤佔聯營公司業績增加之討論，載於上文「3. 貴集團之財務資料及前景-(a) 貴集團之財務表現」一節。

(ii) 流動資產

截至二零一四年三月三十一日止年度內， 貴集團投資合共97,000,000港元於收購本金額為43,850,000港元之德祥地產票據及德祥地產12,700,000股股份。因此， 貴集團之流動資產由二零一三年三月三十一日之125,000,000港元減少至二零一四年三月三十一日之43,000,000港元。

於二零一四年九月三十日，流動資產增加至82,000,000港元，原因是 貴集團之短期銀行存款、銀行結存及現金由二零一四年三月三十一日之32,000,000港元增加至二零一四年九月三十日之78,000,000港元，主要來自出售事項收取之按金100,000,000港元，但因(i)經營業務動用之現金淨額24,000,000港元；及(ii)償還應付保證金賬戶款項19,000,000港元而被抵銷。

(iii) 流動負債

截至二零一四年三月三十一日止年度內， 貴公司之可換股票據(「可換股票據」)持有人按每股0.30港元之換股價將本金額為99,000,000港元之未轉換可換股票據全部轉換為約330,000,000股股份，因此， 貴集團之流動負債由二零一三年三月三十一日之158,000,000港元減少至二零一四年三月三十一日之109,000,000港元。

於二零一四年九月三十日，流動負債增加至244,000,000港元，其中包括出售事項之按金100,000,000港元及 貴公司之應付股息76,000,000港元。

(iv) 資產淨值

於回顧期內，貴集團之資產淨值由二零一三年三月三十一日之2,854,000,000港元增加至二零一四年三月三十一日之3,005,000,000港元及二零一四年九月三十日之3,017,000,000港元。有關增加與上文論述貴集團之聯營公司權益增加幅度大致相符。

(c) 貴集團之前景

根據出售通函，貴集團之資產總值約78%來自其於二零一四年三月三十一日之聯營公司權益，而保華及德祥地產佔貴集團於二零一四年三月三十一日之聯營公司權益當中逾99%。保華及德祥地產之資產主要包括位於中國、香港及澳門之物業。

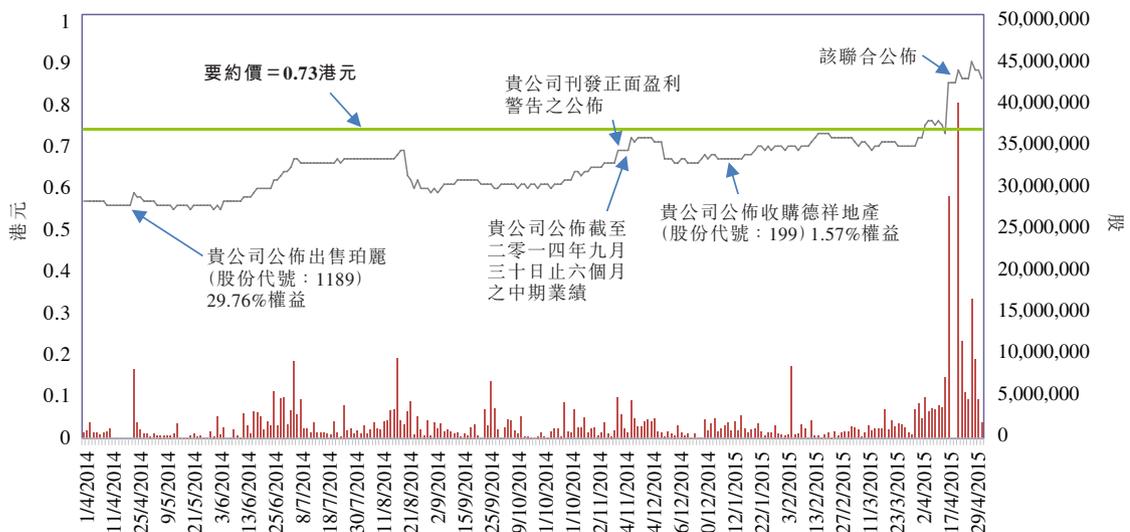
根據中國國家統計局之資料，自二零一一年起，中國固定資產投資增長呈滑落趨勢，增長率由二零一一年約25.1%下降至二零一四年之14.8%。由於物業銷售減少，房地產投資增長亦有所放緩，增長率由二零一一年之27.9%下降至二零一四年之10.5%。於二零一一年至二零一四年間，住宅物業銷售之複合年增長率錄得8.9%，而二零一四年則錄得按年負增長6.3%。根據差餉物業估價署刊發之《香港物業報告》顯示，政府於二零一三年二月底再推需求管理措施後，住宅物業買賣交易總宗數由二零一一年之84,462宗大幅下降至二零一三年之50,676宗，但在發展商向準買家提供優惠及回贈刺激下，二零一四年回升至63,807宗。根據澳門特別行政區統計暨普查局之資料，由於物業價格飆升，物業買賣交易總宗數由二零一一年之20,647宗遞減至二零一四年之9,568宗，複合年增長率為負22.6%。

儘管香港物業交投量於二零一四年回升及澳門過去數年之物業價格飆升，但由於中國投資增長放緩，尤其是二零一四年物業銷情淡靜，房地產投資顯著緩慢，加上澳門物業交投量宗數大幅下降，預料貴集團之發展前景中庸平淡。

4. 價格表現及市場流通量之分析

(a) 股份過往之價格表現

以下載列二零一四年四月一日至最後實際可行日期期間（「回顧期」）股份之收市價變動情況：



資料來源：聯交所網站

## 獨立財務顧問函件

於回顧期內，股份大多數時間之收市價低於要約價。

誠如上圖所示，於回顧期開始起至二零一五年四月十日刊發該聯合公佈前不久，股份之收市價介乎0.50港元至0.70港元。貴公司於二零一四年四月公佈出售珀麗29.76%權益，而該項出售已於二零一四年十二月完成。貴公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績發佈後，股份之價格稍升，收報近0.70港元之水平。

緊接該聯合公佈刊發前，股份之收市價輕微升高至高於要約價，於二零一五年四月二十二日創下12個月高位，報0.84港元。應貴公司之要求，股份自二零一五年四月二十二日下午二時三十四分起暫停買賣。截至最後交易日（包括該日）止之180個交易日，股份之平均收市價為0.66港元（「180天平均收市價」）。

股份於二零一五年四月二十七日恢復買賣，當日收報0.87港元。於最後實際可行日期，股份之收市價為每股0.85港元。

### (b) 市場流通量

下表載列於回顧期內股份之每月總成交量，以及每月總成交量相對股份總數及貴公司公眾持股量之百分比：

	股份之每月 總成交量 (附註1)	股份之每月 總成交量 相對股份總數 之百分比 (附註2)	股份之每月 總成交量相對 貴公司公眾 持股量之 百分比 (附註3)
<b>二零一四年</b>			
四月	19,230,085	1.5%	2.9%
五月	7,095,591	0.6%	1.1%
六月	35,399,339	2.8%	5.4%
七月	44,453,171	3.5%	6.8%
八月	43,871,192	3.5%	6.7%
九月	30,046,262	2.4%	4.6%
十月	19,715,582	1.4%	3.0%
十一月	30,639,598	2.2%	4.7%
十二月	19,987,264	1.5%	3.0%
<b>二零一五年</b>			
一月	26,520,829	1.8%	4.0%
二月	19,346,501	1.3%	2.9%
三月	25,599,235	1.8%	3.9%
四月	129,639,530	9.0%	19.7%
二零一五年五月一日 至最後實際可行日期	33,426,279	2.3%	5.1%

附註：

- (1) 資料來源：聯交所網站
- (2) 按股份之每月總成交量除以各月末或最後實際可行日期（按適用）貴公司已發行股本總數計算得出
- (3) 按股份之每月總成交量除以公眾人士於最後實際可行日期持有之股份總數計算得出

## 獨立財務顧問函件

按上表之資料，吾等認為股份於回顧期內之流通量普遍薄弱。股份成交量於該聯合公佈刊發後雖見上升，但吾等認為乃與要約有關，於要約截止後，此升勢未必可以持續下去。務請股東(尤其是高持股量之股東)注意，如有意變現彼等於貴公司之投資，則彼等可能無法於市場上在不對股份之市價造成下調壓力下出售股份。鑒於成交量不可持續處於高水平，故要約為要約股東締造良機，在不擾亂市場價格之情況下以固定的現金價格出售其持有之全部股權。

### (c) 要約價比較

0.73港元之要約價相等於轉讓價，並較：

	每股股份	要約價較收市價 溢價／(折讓) 概約百分比
(i) 於最後交易日股份之收市價	0.72港元	1.4%
(ii) 截至最後交易日(包括該日)止連續五個 交易日股份之平均收市價	0.74港元	(1.4)%
(iii) 截至最後交易日(包括該日)止連續十個 交易日股份之平均收市價	0.73港元	0%
(iv) 截至最後交易日(包括該日)止連續30個 交易日股份之平均收市價	0.71港元	2.8%
(v) 於最後實際可行日期股份之收市價	0.85港元	(14.1)%
(vi) 貴公司於二零一四年九月三十日之股東 應佔未經審核綜合資產淨值(已扣除應 付股息)(按於最後實際可行日期之已發 行股份數目計算)	2.07港元	(64.7)%

誠如上文「(a) 股份過往之價格表現」分節進一步分析，於該聯合公佈刊發前，股份大多數時間之成交價低於要約價。儘管要約價較貴公司於二零一四年九月三十日之股東應佔未經審核綜合每股股份資產淨值折讓約64.7%，以及較於最後實際可行日期股份之收市價折讓14.1%，但要約價較180天平均收市價溢價約10.6%，考慮到貴集團之分層投資控股架構，對其聯營公司之資產及業務並無直接控制權，限制股份之吸引力，吾等認為要約價對要約股東而言誠屬合理。

### 5. 基於上市實體之市場價格對 貴公司價值之說明

由於貴集團之上市資產比例高，故吾等計算貴集團之估值時乃以下述項目之總和作為基準：(i)其上市聯營公司之股份市值；及(ii)貴集團於二零一四年三月三十一日之其他資產／負債(不包括貴集團於上述上市聯營公司之所有權益)賬面值。吾等已與貴集團之管理層討論貴集團最近期之財務狀況，並確定自二零一四年三月三十一日以來，除(其中包括)出售珀麗之29.76%權益外，其他資產／負債之價值並無重大變動。由於該項出售於二零一四年十二月才完成，故二零一五年中期報告所述之貴集團財務狀況尚未對此作出反映。因此，吾等之分析乃採用出售通函所載於緊隨有關完成後貴集團之未經審核備考綜合財務狀況表作出。

## 獨立財務顧問函件

(百萬港元)	於最後實際可行日期 <sup>(1)</sup>
聯營公司股份市值	
— 保華	274.0
— 德祥地產	1,080.3
— Burcon	136.3
貴集團其他資產及負債(不包括 貴集團於上述 上市聯營公司之所有權益)之賬面值 <sup>(2)</sup>	559.8
<b>市價相關價值(定義見下文)</b>	<b>2,050.4</b>
<b>每股股份(港元)</b>	<b>1.43</b>

- (1) 市值乃按截至最後實際可行日期(包括該日)止連續30個交易日有關證券交易所報各自之平均收市價，乘以 貴集團於最後實際可行日期持有聯營公司各自之股份數目計算得出，惟Burcon之市值乃按截至最後實際可行日期前一天(包括該日)止連續30個交易日多倫多證券交易所報其平均收市價，乘以 貴集團於最後實際可行日期持有Burcon之股份數目計算得出，此乃由於時區差別所致。
- (2) 於二零一四年三月三十一日 貴集團之聯營公司權益賬面值(參考出售通函所載之 貴集團未經審核備考綜合財務狀況表)。

按於二零一四年三月三十一日之上市聯營公司股份市值及非由上市聯營公司所持之其他資產及負債賬面值計算，於最後實際可行日期， 貴集團之總市值(「市價相關價值」)為2,050,400,000港元，相等於每股股份1.43港元。要約價較市價相關價值折讓49%。由於市價相關價值乃假設該等因素或上市聯營公司之價值將廣泛反映於有關股份之市場價格中，故市價相關價值讓要約股東可有效衡量 貴公司之可變現價值。

## 6. 同業公司比較

吾等認為， 貴集團之業務／資產組合及其涉及上市聯營公司之持有方式於香港上市公司中誠屬獨特，因此難以識別到具有類似架構及業務組合之公司。然而，考慮到 貴公司之上市聯營公司之資產組合，加上 貴公司過半數資產(不包括現金)按透視基準為物業，因此 貴公司可歸納為一間以物業為重點之有資產支持企業。在此情況下及為評定要約價，吾等已識別多間主要業務為中國及香港物業發展及物業投資而根據其最近期公佈財務報表顯示資產淨值介乎1,000,000,000港元至5,000,000,000港元(而 貴集團於二零一四年九月三十日之資產淨值為3,017,000,000港元)之聯交所上市公司(「可比較實體」)。根據吾等按上述標準於聯交所網站及彭博之研究，下表呈列之可比較實體名單為詳盡名單。吾等認為，市賬率為對從事物業投資及發展之公司進行估值之恰當基準，該等公司之價值在於其相關資產之價值，而不是其可受發展項目推出時間影響之利潤。因此，就評定要約價是否公平而言，將要約價相對股份相關資產淨值之比率與其他有關物業公司之市賬率作出比較誠屬恰當之舉。下表列出可比較實體之資料：

## 獨立財務顧問函件

實體名稱	主要業務	於最後實際 可行日期 之市值 (A) (百萬港元)	於最近 年度／期間 結束時之 股東應佔 資產淨值 <sup>(1)</sup> (B) (百萬港元)	價格對賬面 值比率 (「市賬率」) <sup>(2)</sup> (A/B) (倍)
永利地產發展 有限公司 (股份代號：864)	物業投資業務，主要是位於香港之已建成商業及住宅物業的租賃	501.4	1,000.1	0.50
宏基資本有限公司 (股份代號：2288)	物業發展及製造室內裝飾材料	641.2	1,080.9	0.59
添利工業國際 (集團)有限公司 (股份代號：93)	物業投資及發展	1,435.0	1,261.7	1.14
朗詩綠色地產 有限公司 (股份代號：106)	物業投資、物業發展及交易、證券投資及交易	2,253.8	1,669.6 <sup>(3)</sup>	1.35
利福地產發展 有限公司 (股份代號：2183)	物業發展及物業投資	912.4	1,692.6	0.54
永義國際集團 有限公司 (股份代號：1218)	物業投資、物業發展、證券投資、貸款融資及採購及出口成衣	358.2	2,830.8	0.13
建業實業有限公司 (股份代號：216)	物業發展及投資、成衣製造及貿易	816.8	3,733.3	0.22
力寶華潤有限公司 (股份代號：156)	投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、物業管理、礦產勘探、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務	2,956.7	4,075.5	0.73
建生國際集團 有限公司 (股份代號：224)	物業投資及經營酒店及其他投資	1,482.6	4,276.6	0.35

## 獨立財務顧問函件

實體名稱	主要業務	於最後實際 可行日期 之市值 (A) (百萬港元)	於最近	價格對賬面 值比率 (「市賬率」) <sup>(2)</sup> (A/B) (倍)
			年度／期間 結束時之 股東應佔 資產淨值 <sup>(1)</sup> (B) (百萬港元)	
萬事昌國際控股 有限公司 (股份代號：898)	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	1,696.5	4,813.9	0.35
卓能(集團)有限公司 (股份代號：131)	物業發展及投資，以 及提供物業管理及 相關服務	3,197.1	4,897.2	0.65
			平均	0.59
			最高	1.35
			最低	0.13
要約		<b>1,046.7<sup>(4)</sup></b>	<b>3,017.1<sup>(1)</sup></b>	<b>0.35</b>
		<b>1,046.7<sup>(4)</sup></b>	<b>2,050.4<sup>(5)</sup></b>	<b>0.51</b>

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 貴公司及可比較實體各自之股東應佔資產淨值乃摘錄自其最近期公佈之財務報表。
- (2) 採用截至最後實際可行日期(包括該日)止連續30個交易日聯交所所報可比較實體之平均收市價計算。
- (3) 朗詩綠色地產有限公司於二零一四年十二月三十一日之股東應佔資產淨值約為人民幣1,335,685,000元。該金額乃採用人民幣1元兌1.25港元之匯率換算為港元。
- (4) 貴公司之市值乃按要約價每股股份0.73港元計算得出。
- (5) 乃指上文「5. 基於上市實體之市場價格對 貴公司價值之說明」一節所載之市價相關價值。

按上表顯示，可比較實體之市賬率介乎約0.13倍至1.35倍，而平均數為0.59倍。市賬率(按要約價除以 貴公司之資產淨值計算)及市價相關價值分別約為0.35倍及0.51倍，屬於可比較實體之範圍內。基於 貴集團之分層投資控股架構，對其聯營公司之資產及業務並無直接控制權，限制股份之吸引力，故吾等認為要約價相對於可比較實體而言誠屬合理。

### 7. 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳博士間接全資擁有。要約人之主要業務為投資控股，要約人持有之主要資產為其於 貴公司之股本權益。陳博士為董事會主席兼執行董事。

## 8. 要約人對 貴集團之意向

營運事宜、僱員及高級管理層

要約人擬定 貴集團將繼續經營其現有業務，即投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。要約人對 貴集團之前景有信心，並相信 貴集團將持續增長及發展。要約人並無計劃於非日常及一般業務過程中(i)與 貴集團之任何僱員或其他人員終止僱傭關係；或(ii)對現有業務引進任何主要改變，包括重新調配 貴公司之固定資產。

維持 貴公司之上市地位

倘要約人收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部股份之所需百分比，則要約人無意行使其可強制收購餘下股份之權利。

聯交所已表明，倘要約截止後，公眾持股量低於適用於 貴公司之最低指定百分比(即股份之25%)，或倘聯交所認為：

- 已經或可能出現買賣股份之虛假市場；或
- 股份之公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使酌情權，以暫停股份之買賣。

倘要約人不強制收購餘下股份，則要約人擬維持 貴公司於聯交所之上市地位，而要約人之唯一董事將向聯交所承諾(並將促使任何將獲委任加入董事會之新董事(如有)向聯交所承諾)，其將採取適當的步驟，以確保股份具有足夠的公眾持股量。

因此，務請注意，待要約截止後，股份可能出現公眾持股量不足的情況，以致股份之買賣可能暫停，直至恢復足夠的公眾持股量水平為止。

## 討論及分析

### (i) 要約價提供按吾等認為合理之條款退出之機會

要約讓要約股東有機會按每股股份0.73港元之固定現金價格退出，因該價格較：

- 180天平均收市價溢價約10.6%；及
- 於二零一四年九月三十日之資產淨值及市價相關價值分別折讓約64.7%及約49.0%，屬於吾等所識別之可比較實體之範圍內。

儘管股份之價格自該聯合公佈日期起上升，但回顧期內於該聯合公佈日期前之260個交易日中，股份之收市價低於要約價之交易日佔253天。於該聯合公佈日期前八個交易日，股份之收市價普遍高於要約價。股份之價格在市場上釐定，取決於多種因素，但吾等認為，長遠而言， 貴公司之利潤或虧損、派息能力及資產淨值等基本條件將為股份價格定值。鑒於股份之成交價持續低於其資產淨值約70%至80%，其原因可歸咎於 貴公司對其上市聯營公司(根據出售通函，於二零一四年三月三十一日佔其資產總值78%)並無直接控制權，而市價相關價值乃按 貴集團持有之上市聯營公司之股份市場價值及非由其上市聯營公司所持有之其他資產及負債於二零一四年三月三十一日之賬面值達致，故吾等認為其適用於評估股份之價值。要約價較市價相關價值折讓

約49%，接近該等可比較實體之平均數。吾等認為，180天平均收市價反映 貴公司之基本估值。要約價較180天平均收市價溢價約10.6%。

**(ii) 未獲投資者青睞之投資**

貴集團大多數資產透過個別上市公司持有，令其控制及可用程度減少。此等因素可能窒礙投資意欲，導致股份之成交價較資產淨值（按180天平均收市價及於二零一四年九月三十日之每股資產淨值（扣除應付股息）計算）折讓約68%且流通量低。誠如上文「4.價格表現及市場流通量之分析—(b)市場流通量」一節論述，於該聯合公佈日期前，股份之流通量普遍薄弱。吾等認為，於該聯合公佈後之成交量增加乃與要約有關，於要約截止後，此升勢未必可以持續下去。於公開市場上出售股份可能對股份之市場價格構成下調壓力。因此，要約為要約股東締造良機，在不擾亂市場價格之情況下以固定的現金價格出售其持有之股份。

**(iii) 預料 貴集團之業務前景中庸平淡**

根據出售通函，於二零一四年三月三十一日，保華及德祥地產佔 貴集團之聯營公司權益逾99%，而聯營公司權益則佔 貴集團於二零一四年三月三十一日之資產總值約78%。保華及德祥地產之資產主要包括位於中國、香港及澳門之物業。儘管香港物業成交量於二零一四年回升及澳門過去數年之物業價格飆升，但由於中國投資增長放緩，尤其是二零一四年物業銷情淡靜，房地產投資顯著緩慢，加上澳門物業成交宗數大幅下降，預料 貴集團之發展前景中庸平淡。

**意見及推薦建議**

基於上述之主要因素及理由，吾等認為要約之條款對要約股東而言誠屬公平合理，故推薦獨立董事委員會建議及吾等本身亦建議要約股東接納要約。然而，由於股份之市場價格自該聯合公佈日期起一直高於要約價，並於最後實際可行日期收報0.85港元，如可供接納要約之期間內股份之市場價格高於要約價，而出售股份之所得款項於扣除交易成本後高於根據要約應收之款項之情況下，要約股東考慮於公開市場出售股份乃明智之舉。要約股東亦應留意股份之整體成交量，因彼等未必一定能按高於要約價之價格在市場上出售其股份。

然而，要約股東如認為 貴公司在要約人管理下之未來前景及其過往之派息紀錄吸引，可考慮保留部分或全部股份。

此致

獨立董事委員會 台照

代表  
新百利融資有限公司

董事總經理  
鄧偉雄

董事  
梁念吾

謹啟

二零一五年五月十一日

鄧偉雄先生及梁念吾女士為新百利融資有限公司之持牌人士及負責人員，已向證監會註冊從事證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，曾就多宗涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務。

## 1. 要約之接納程序

為接納要約，閣下應按照隨附之接納表格上印備之指示填妥及簽署該表格，該等指示屬於要約之條款及條件其中一部分。

- (a) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)乃以閣下名義登記，而閣下有意接納要約，則閣下須將已填妥及簽署之接納表格，連同不少於閣下擬接納要約所涉及之股份數目的有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)，無論如何於截止日期下午四時正或要約人在執行人員之同意下根據收購守則可能釐定及公佈之較後日期及／或時間前，以郵遞或專人派遞方式送交過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封面上註明「德祥企業集團有限公司要約」。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)乃以代名人公司之名義或非閣下本人之名義登記，而閣下有意就閣下之股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- i. 向該代名人公司或其他代名人遞交閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)，作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已填妥及簽署之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／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)，放入一個註明「德祥企業集團有限公司要約」之信封內，交付至過戶登記處；或
  - ii. 安排由本公司透過過戶登記處將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署之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／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)，放入一個註明「德祥企業集團有限公司要約」之信封內，交付至過戶登記處；或
  - iii. 倘閣下之股份已透過中央結算系統交存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行於香港結算所設定之限期或之前授權香港結算代表閣下接納要約。為可於香港結算所設定之限期前接納要約，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之時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求提交閣下之指示；或
  - iv. 倘閣下之股份已交存於閣下於中央結算系統設立之投資者戶口持有人股份戶口，則於香港結算所設定之限期前經「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之授權指示。
- (c) 倘閣下已遞交過戶文件將閣下任何股份以閣下名義登記，但尚未收到閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下亦應填妥及簽署接納表格，並連同經由閣下妥為簽署之過戶收據一併放入一個註明「德祥企業集團有限公司要約」之信封內，交付至過戶登記處。此舉將表示授權要約人及／或英高或其各自任何代理代表閣下於有關股票發行時向本公司或過戶登記處領取有關股票，以及將有關股票交付至過戶登記處，猶如有關股票連同接納表格一併交付至過戶登記處。

- (d) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件暫時未能交出及／或已遺失(視乎情況而定)，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下亦應填妥及簽署接納表格，並連同一封述明閣下已遺失閣下股份之一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或有關股票暫時未能交出之函件，放入一個註明「德祥企業集團有限公司要約」之信封內，交付至過戶登記處。倘閣下尋回或可以交出有關文件，則應隨即盡快將有關文件轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，則應致函過戶登記處索取彌償保證書，按所提供之指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 只有在過戶登記處於截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定及公佈之較後日期及／或時間)前收到已填妥及簽署之接納表格，及過戶登記處已記錄所收到之接納表格及下文第(f)段所須之全部相關文件之情況下，才會把要約之接納視為有效。
- (f) 要約之接納不可算作有效，除非接納表格已經填妥及簽署，並：
- i. 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)，及(倘該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)並非屬於閣下名下)可確立閣下成為有關股份之登記持有人之權利之其他文件；或
  - ii. 於該接納表格內，填上相等於為接納要約交回股票所代表之股份總數。如無填上數目，或填上之數目多於為接納要約交回股票所代表之數目，則接納表格將退回閣下以作改正並須重新提交。凡於改正後重新提交之接納表格，必須於接納要約之最後時間或之前過戶登記處已收到接納表格；或
  - iii. 由要約股東或其遺產代理人發出(惟最多僅以登記持股量為限，以及有關接納只可與本(f)段另一分段並無計及之股份有關)；或
  - iv. 經由過戶登記處或聯交所核證。
- 倘接納表格乃由登記要約股東以外之人士簽立，則須出示令過戶登記處信納之相關授權證明文件。
- (g) 概不就任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)發出認收通知書。
- (h) 根據收購守則之條款，即使要約之接納不完備或沒有隨附相關股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)，仍可獲要約人酌情視為有效；惟在該等情況下，應付代價將不予寄發，直至過戶登記處已收到有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書)為止。

## 2. 結算

- (a) 倘閣下接納要約，則扣除賣方從價印花稅後之代價，將盡快但無論如何於接獲已填妥及有效之接納表格及所有根據要約獲接納之要約股份之有關所有權證明文件當日後七個營業日內支付。有關股票將以普通郵遞方式寄往有關接納表格所列明之地址交予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- (b) 不足一仙之金額將不予支付，而向接納要約之要約股東應付之現金代價金額將向上調整至最接近之仙位金額。

## 3. 接納期及修訂

- (a) 要約乃於二零一五年五月十一日（即本綜合文件之寄發日期）提出，並於該日及自此可供接納。
- (b) 除非要約先前已在執行人員之同意下根據收購守則作出修訂或延期，否則接納表格必須根據接納表格上印備之指示於截止日期下午四時正前送抵過戶登記處，方為有效，而要約將於截止日期結束。
- (c) 倘要約延期或作出修訂，則會刊發有關延期或修訂之公佈，註明下一個截止日期，或會發出有關要約將維持可供接納直至另行通知之聲明。倘要約人於要約期間修訂要約之條款，則所有要約股東，不論已接納要約與否，將有權按經修訂之條款接納修訂後要約。修訂後要約必須於經修訂要約文件寄發日期後維持最少14天可供接納。
- (d) 倘截止日期順延，則凡於本綜合文件及接納表格內對截止日期之提述，除文義另有所指外，均被視為指經順延之要約截止日期。

## 4. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正（或執行人員在特殊情況下批准之較後日期及／或時間）前，要約人必須知會執行人員及聯交所，其就要約之修訂、延期或屆滿所作出之有關決定。要約人必須於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊載公佈，述明要約是否已作出修訂或延期或已屆滿。

該公佈必須述明：

- i. 已接獲要約接納書所涉及之股份總數；
- ii. 要約人或其一致行動人士於要約期前已持有、控制或指示之股份總數；及
- iii. 要約人及其一致行動人士將於要約期內收購或同意收購之股份總數。

該公佈亦將包括要約人或其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4），惟已被轉借或出售之任何借入證券除外。

該公佈亦將說明上述數字於本公司已發行股本及表決權中所佔之百分比。

於計算接納書所代表之股份總數時，只有完整、完好及符合本附錄一所載接納條件，並已於截止日期下午四時正（即接納要約之最後日期及時間）前送抵過戶登記處之有效接納，方計算在內。

- (b) 按收購守則之規定，所有關於執行人員及聯交所已確認不會對要約作出進一步意見之公佈，將根據收購守則及上市規則之規定發表。

## 5. 代名人登記

為確保所有要約股東獲得公平對待，凡以代名人身分代表多於一名實益擁有人持有股份之要約股東應盡可能分開處理各實益擁有人之持股。以代名人義登記投資之股份實益擁有人如欲接納要約，須向其代名人就其要約意向作出指示。

## 6. 撤回權利

除於本段所載之情況外，要約股東所提交之接納要約書為不可撤銷及不可撤回。

倘要約人未能遵守上文「4.公佈」一段所述刊發與要約有關之公佈之任何規定，則執行人員可要求接納要約股東按執行人員可接受之條款獲授予撤回權利，直至符合該等規定為止。

在此情況下，倘要約股東撤回其接納，則要約人須盡快但無論如何於撤回接納當日起計10天內，以普通郵遞方式向有關要約股東退回與有關接納表格一併遞交之要約股份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書）。

## 7. 一般事項

- (a) 所有將由要約股東交付或收發之通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所須任何令人信納之彌償保證書）及股款，將由彼等（或彼等之指定代理）以普通郵遞方式交付或收發，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等通訊、通知、文件及股款將按要約股東於接納表格所列明之地址向其寄發。要約人、英高、本公司、過戶登記處或其各自任何董事或代理或參與要約之任何其他人士概不就傳送或郵寄遺失或延誤，或可能由此產生之任何其他負債負責。
- (b) 接納表格所載之條款屬於要約之條款及條件其中一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲要約人，將不會導致要約在任何方面無效。
- (d) 妥為簽立接納表格後，即表示不可撤回地授權要約人及／或英高之任何董事（或要約人及／或英高可能指示之有關人士），代表接納要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，以及採取任何其他可能必要或權宜之行動，以便將已接納要約之有關人士之股份歸屬予要約人（或其可能指示之有關人士）。
- (e) 要約股東接納要約，將被視為構成該等人士向要約人保證，其根據要約出售之股份乃免除一切留置權、申索權、押記、衡平權及產權負擔及屬任何性質之所有其他第三方權利，並連同於任何時候該等股份應計及附帶之一切權利及利益，包括全數收取於本綜合文件日期當日或之後所宣派、作出或派付之一切股息（不論末期或中期）及其他分派（如有）之權利。
- (f) 於本綜合文件及接納表格中，凡對要約之提述，均包括其任何延期及／或修訂。
- (g) 要約股東須就股份繳付接納要約所產生之賣方從價印花稅，費率為要約人就其各股份應付代價或該等股份之市值（以較高者為準）中，每1,000港元（或其部分）繳付1.00港元，將自其各自根據要約應獲支付之現金金額中扣除。要約人將自行繳付買方從價印花稅，以及代表接納要約股東就根據要約獲接納之股份繳付賣方從價印花稅。

- (h) 凡接納要約之要約股東，均須負責繳付其就有關司法權區而應付之任何其他轉讓或註銷或其他稅款或徵稅。
- (i) 任何要約股東根據要約有權收取之代價將根據要約之條款全數結算，而不論是否存在要約人可能或聲稱享有針對該要約股東之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。
- (j) 凡代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人保證，其於接納表格內註明之股份數目，為該代名人已獲實益擁有人授權代其接納要約之股份總數。
- (k) 就本綜合文件及接納表格之中英文本詮釋而言，須以英文本為準。
- (l) 要約股東在作出其決定時，必須倚賴其本身對要約人、本集團及要約條款審查，包括所涉及之得益與風險。本綜合文件(包括當中所載之任何一般意見或推薦建議，連同接納表格)之內容，不得詮釋為要約人、本公司、英高或其各自之專業顧問之任何法律或商業意見。要約股東應向其本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (m) 本綜合文件乃為遵守要約於香港適用之立法及監管規定及聯交所之運作規則而編製。
- (n) 要約及所有接納書將受香港法例管轄並按其詮釋。

## I. 財務概要

以下為本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年九月三十日止六個月之財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之年報所載之本集團經審核綜合財務報表以及本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團簡明綜合財務報表。本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表之年報不載有任何保留意見。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團並無於本集團之財務報表中錄得任何因規模、性質及情況而被視為特殊之項目及少數股東權益應佔溢利或虧損淨額。

	截至	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 九月三十日 止六個月 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	2,551	7,121	17,798	19,548
除稅前溢利	193,028	109,710	214,136	434,334
稅項	-	(122)	(8)	-
本公司擁有人應佔溢利	193,028	109,588	214,128	434,334
本公司擁有人應佔全面 收入總額	87,568	98,691	231,373	424,755
本公司擁有人應佔股息	54,683	88,916	45,404	31,281
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股股息				
— 中期	1	1	1	1
— 末期	不適用	3	3	3
— 特別	3	3	-	-
	4	7	4	4
每股盈利				
— 基本	15.20	9.49	27.12	55.90
— 攤薄	不適用	8.98	13.47	35.37

## II. 經審核綜合財務資料

以下財務資料乃摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報所載之本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	5	<u>7,121</u>	<u>17,798</u>
管理及其他有關服務收入		4,217	3,828
利息收入		1,527	12,567
物業租金收入		1,063	1,089
其他收入		1,098	975
可換股票據附帶之換股權之收益		—	9,702
投資物業公平價值變動之收益		975	66
行政開支		(50,071)	(53,960)
財務成本	7	(7,280)	(14,382)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額	8	(153,204)	(35,330)
攤佔聯營公司業績			
—攤佔業績		411,089	257,178
—收購聯營公司額外權益之收益	16	<u>26,427</u>	<u>32,403</u>
除稅及一間聯營公司權益之減值虧損前溢利		235,841	214,136
一間聯營公司權益之減值虧損	16	<u>(126,131)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	9	109,710	214,136
稅項	10	<u>(122)</u>	<u>(8)</u>
本年度溢利		<u>109,588</u>	<u>214,128</u>
其他全面(開支)收入：			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(2,199)	(395)
攤佔聯營公司其他全面(開支)收入		(6,380)	17,965
聯營公司權益淨減少時轉出儲備之重新分類調整		(2,528)	(416)
其後將不會重新分類至損益之項目：			
重估土地及樓宇之收益		240	104
重估土地及樓宇產生之遞延稅項		<u>(30)</u>	<u>(13)</u>
本年度其他全面(開支)收入		<u>(10,897)</u>	<u>17,245</u>
本年度全面收入總額		<u>98,691</u>	<u>231,373</u>
		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本		<u>9.49</u>	<u>27.12</u>
攤薄		<u>8.98</u>	<u>13.47</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	4,650	7,637
投資物業	14	21,150	21,966
無形資產	15	1,641	1,825
聯營公司權益	16	3,045,256	2,785,380
可換股票據之債項部分	17	–	52,741
可換股票據附帶之換股權	17	–	18,634
		<u>3,072,697</u>	<u>2,888,183</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		–	29
應收賬款、訂金及預付款項	18	9,355	3,641
應收一間聯營公司票據	19(a)	–	50,000
應收聯營公司款項	19(b)	1,857	4,244
應收貸款	20	–	28,000
短期銀行存款、銀行結存及現金	21	31,726	39,635
		<u>42,938</u>	<u>125,549</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計開支	22	27,018	9,898
應付保證金賬戶款項	23(a)	19,596	–
銀行透支	23(b)	62,653	52,555
可換股票據應付款項	24	–	95,852
		<u>109,267</u>	<u>158,305</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(66,329)</u>	<u>(32,756)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,006,368</u>	<u>2,855,427</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	25	1,187	1,035
<b>資產淨值</b>		<u>3,005,181</u>	<u>2,854,392</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	12,702	9,276
股本溢價及儲備		2,992,479	2,845,116
<b>總權益</b>		<u>3,005,181</u>	<u>2,854,392</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註a)	收購儲備 千港元 (附註b)	股本贖回 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註c)	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一二年四月一日	7,770	577,765	196,676	(24,890)	908	11,559	2,346	(779)	167,246	17,255	1,657,404	2,613,260
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214,128	214,128
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(395)	-	-	(395)
攤佔聯營公司其他 全面收益	-	-	-	-	-	-	-	17,796	169	-	-	17,965
聯營公司權益淨減少時 轉出儲備	-	-	-	120	-	(83)	-	(25)	(428)	-	-	(416)
重估土地及樓宇之 收益	-	-	-	-	-	-	104	-	-	-	-	104
重估土地及樓宇產生之 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(13)	-	-	-	-	(13)
本年度全面收入 (開支)總額	-	-	-	120	-	(83)	91	17,771	(654)	-	214,128	231,373
發行股份												
— 轉換可換股票據	1,467	46,278	-	-	-	-	-	-	-	(5,309)	-	42,436
— 以股代息	39	1,717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,756
發行股份之交易成本	-	(55)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55)
已付股息(附註11)	-	(1,756)	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,631)	(31,387)
因於聯營公司之股本 交易導致本集團於 聯營公司股權應佔權益 減少	-	-	-	(317)	-	(1,861)	-	-	-	-	(813)	(2,991)
於二零一三年三月三十一日	<u>9,276</u>	<u>623,949</u>	<u>196,676</u>	<u>(25,087)</u>	<u>908</u>	<u>9,615</u>	<u>2,437</u>	<u>16,992</u>	<u>166,592</u>	<u>11,946</u>	<u>1,841,088</u>	<u>2,854,392</u>

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註a)	收購儲備 千港元 (附註b)	股本贖回 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註c)	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一三年四月一日	9,276	623,949	196,676	(25,087)	908	9,615	2,437	16,992	166,592	11,946	1,841,088	2,854,392
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,588	109,588
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,199)	-	-	(2,199)
攤佔聯營公司其他 全面收入(開支)	-	-	-	-	-	-	-	23,957	(30,337)	-	-	(6,380)
聯營公司權益淨減少時 轉出儲備	-	-	-	91	-	-	-	(2,082)	(537)	-	-	(2,528)
重估土地及樓宇之 收益	-	-	-	-	-	-	240	-	-	-	-	240
重估土地及樓宇產生之 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(30)	-	-	-	-	(30)
本年度全面收入 (開支)總額	-	-	-	91	-	-	210	21,875	(33,073)	-	109,588	98,691
發行股份												
—轉換可換股票據	3,300	106,262	-	-	-	-	-	-	-	(11,946)	-	97,616
—以股代息	126	6,272	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,398
發行股份之交易成本	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26)
已付股息(附註11)	-	(6,398)	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,832)	(50,230)
因於聯營公司之股本 交易導致本集團於 聯營公司股權應佔 權益減少	-	-	-	-	-	(1,264)	-	-	-	-	(396)	(1,660)
於二零一四年三月三十一日	<u>12,702</u>	<u>730,059</u>	<u>196,676</u>	<u>(24,996)</u>	<u>908</u>	<u>8,351</u>	<u>2,647</u>	<u>38,867</u>	<u>133,519</u>	<u>-</u>	<u>1,906,448</u>	<u>3,005,181</u>

附註：

- (a) 本集團之實繳盈餘包括作為根據一九九二年一月二十四日之公司重組收購一間附屬公司之股本面值之代價而發行之本公司普通股股本面值，與在股本重組中本公司股本及儲備變動而產生之進賬之差額，及董事會批准為抵銷分派資產予股東之虧損而撥往累計溢利之數額。
- (b) 收購儲備指一間聯營公司收購其一間附屬公司額外權益時，本集團所攤佔之公平價值變動金額。
- (c) 於二零一四年三月三十一日之結餘包括本集團攤佔其聯營公司之儲備，包括(i) 攤佔一聯營公司於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之附屬公司之法定儲備，進賬為21,865,000港元(二零一三年：20,331,000港元)；及(ii) 攤佔一間聯營公司控制之附屬公司因權益增加而產生之儲備虧損為13,514,000港元(二零一三年：10,716,000港元)。

中國法定儲備乃中國相關法律所規定，適用於在中國註冊成立之實體，據此，相關實體必須根據中國公認會計原則編製之除稅後溢利之若干比率分配，直至儲備結餘達到相關實體實繳資本若干水平為止。

本集團之聯營公司就已由該聯營公司控制之實體增持權益時，乃按該聯營公司之權益交易入賬。聯營公司擁有人及其非控股權益所攤佔股本之賬面值已予調整，以反映彼等於該實體之相對權益。相關非控股權益之調整金額及該聯營公司所付代價之公平價值之間的差額乃直接於該聯營公司之股本權益中確認。

## 綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	109,710	214,136
已根據下列各項作出調整：		
無形資產攤銷	184	161
物業、廠房及設備之折舊	1,903	5,098
出售物業、廠房及設備之收益	(659)	(519)
利息收入	(1,527)	(12,567)
利息開支	7,280	14,382
收益：		
— 投資物業公平價值變動	(975)	(66)
— 可換股票據附帶之換股權	—	(9,702)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額	153,204	35,330
攤佔聯營公司業績	(437,516)	(289,581)
一間聯營公司權益之減值虧損	126,131	—
營運資金變動前之經營業務現金流量	(42,265)	(43,328)
存貨減少	29	3
應收賬款、訂金及預付款項增加	(7,158)	(589)
應收聯營公司款項減少	2,387	968
應收貸款減少(增加)	28,000	(18,000)
應付賬款及應計開支增加(減少)	19,255	(732)
經營業務所得(動用)之現金	248	(61,678)
已收聯營公司股息	56,591	41,149
已收利息	2,727	7,483
<b>經營業務所得(動用)之現金淨額</b>	<b>59,566</b>	<b>(13,046)</b>
<b>投資業務</b>		
收購可換股票據	(55,152)	(11,085)
收購聯營公司額外權益	(41,862)	(11,611)
添置物業、廠房及設備	(412)	(1,097)
轉換聯營公司可換股票據之交易成本	(300)	—
一間聯營公司償還應收票據	50,000	50,000
出售物業、廠房及設備所得款項	2,125	529
添置無形資產	—	(337)
<b>投資業務(動用)所得之現金淨額</b>	<b>(45,601)</b>	<b>26,399</b>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
融資業務		
已付股息	(43,832)	(29,631)
已付利息	(7,017)	(8,317)
應付保證金賬戶款項之應收款項	(937)	—
發行股份之交易成本	(26)	(55)
應付保證金賬戶款項增加	20,000	—
融資業務動用之現金淨額	<u>(31,812)</u>	<u>(38,003)</u>
現金與現金等值項目減少淨額	(17,847)	(24,650)
承前現金與現金等值項目	(12,920)	11,684
外幣匯率變動之影響	<u>(160)</u>	<u>46</u>
結轉現金與現金等值項目	<u>(30,927)</u>	<u>(12,920)</u>
現金與現金等值項目結存分析		
短期銀行存款、銀行結存及現金	31,726	39,635
銀行透支	<u>(62,653)</u>	<u>(52,555)</u>
	<u>(30,927)</u>	<u>(12,920)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 1. 概述

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司。本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司之主要業務分別載列於附註38及16。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並與本集團編製綜合財務報表相關之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年及二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則 第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益： 過渡性指引
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港（國際財務報告 詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

**綜合、合營安排、聯營公司及其披露之新訂及經修訂準則**

於本年度，本集團首次採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂有關過渡性指引。香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）由於僅適用於處理獨立財務報表，故並不適用於本綜合財務報表。本公司董事於首次採納新訂及經修訂準則當日（即二零一三年四月一日）作出評估，結論為應用新訂及經修訂準則對本集團並無影響。

**香港財務報告準則第13號「公平價值計量」**

本集團於本年度首次採納香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關對公平價值計量之單一指引及有關披露，並取代過往載於多項香港財務報告準則之有關規定。

香港財務報告準則第13號範圍廣闊，除若干例外情況下，其同時適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用公平價值計量及有關公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第13號載有「公平價值」之新定義，將公平價值界定為在現時市況下於計量日期在一項於主要（或最有利的）市場中有序交易中出售資產應收取或轉讓負債應支付之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平價值為平倉價，不論該價格為直接觀察所得或使用另一項估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號亦包括廣泛之披露規定。

本公司董事認為，採納香港財務報告準則第13號對本綜合財務報表中確認之金額並無重大影響。

**香港會計準則第1號「其他全面收入項目之呈列」之修訂**

香港會計準則第1號之修訂就全面收入表及收入表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收入表更名為損益及其他全面收入表，而收入表則更名為損益表。香港會計準則第1號之修訂保留可以選擇以單一報表或以兩個分開但連續之報表呈列損益及其他全面收入。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須在其他全面分節內作出額外披露，以將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配—即有關修訂本並無改變現時可按除稅前或除淨稅基準呈列其他全面收入項目之選擇。有關修訂已追溯採納，因此其他全面收入項目之呈列已作出修改以反映有關變動。

除上文所述者外，於本年度期間採納其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
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號之修訂	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購聯合營運權益之會計 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，並准予提早應用

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，並准予提早應用

<sup>3</sup> 可供應用—強制性生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後確定

<sup>4</sup> 除有限例外情況外，於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

**香港會計準則第36號之修訂「非金融資產之可收回金額披露」**

香港會計準則第36號之修訂刪除當獲分配商譽或具備無限期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時披露相關現金產生單位之可收回金額之規定。此外，有關修訂引入有關當資產或現金產生單位之可收回金額是根據其公平價值減出售成本而釐定時，有關所使用之公平價值等級、主要假設及估值技術之額外披露規定。

本公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

**香港財務報告準則第9號「金融工具」**

香港財務報告準則第9號(於二零零九年頒佈)引進金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)包括金融負債分類及計量及終止確認之規定，並已於二零一三年作進一步修訂以載入對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平價值計量。具體而言，於商業模式內以收取合約現金流量為目的而持有之債務投資，及持有僅為本金及尚未償還本金之利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益性投資均於其後之會計期末按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可予撤回之選擇，於其他全面收入中呈列權益投資（並非持作買賣）公平價值之其後變動，而一般僅股息收入於損益中確認。
- 就計量指定按公平價值於損益列賬之金融負債而言，根據香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收入中呈列負債之信貸風險改變，將會導致於損益中產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平價值金額之變動乃於其他全面收入中確認。金融負債之信貸風險引致之公平價值變動其後不會於損益中重新分類。根據香港會計準則第39號，指定按公平價值於損益列賬之金融負債之公平價值變動，乃全數於損益中呈列。

新訂之一般對沖會計法要求保留三類對沖會計法。然而，該會計法向合資格作對沖會計之各類交易引入更大靈活度，特別是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及合資格作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，成效測試已獲重整及以「經濟關係」原則取代，且毋須追溯評估對沖成效，亦已引入有關實體風險管理活動之披露要求。

本公司董事預期採納香港財務報告準則第9號在未來將可能對本集團之金融資產所報告之金額產生任何影響。然而，有關本集團之金融資產在未完成仔細分析前，現時無法合理地判斷該準則之影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之規定而編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按重估額或公平價值計量，並如下列會計政策所闡釋。歷史成本一般按交易貨物所付代價之公平價值為基準。

公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債時所支付之價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債之公平價值時，本集團所考慮資產或負債之特色，即資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮之資產或負債之特色。於綜合財務報表內計量及／或披露之公平價值按此基準釐定，除了屬香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之預付款項」範圍之以股份為基礎之預付款項交易、屬香港會計準則第17號「租賃」範圍之租賃交易以及具若干公平價值相似特性但不屬公平價值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平價值計量之輸入數據及公平價值計量之輸入數據對其整體之重要性程度，公平價值計量分為第1級、第2級或第3級，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃企業於計量日於活躍市場中可得出之可識別資產或負債所報之未調整價格；
- 第2級輸入數據乃根據與資產或負債直接或間接獲得相關之可觀察資料，除第1級所含報價以外；及

- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入表內。

損益及其他全面收入各項目歸屬於本公司擁有人。附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動，倘並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則按照權益交易入賬。非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平價值兩者之間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈利或虧損於損益內確認，並按：(i)已收代價之公平價值及任何保留權益公平價值總額與；(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平價值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平價值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司之投資成本。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(不包括土地及樓宇)按成本價值扣除累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。

持有並用作生產或供應商品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇，按其重估金額於綜合財務狀況表列賬，重估金額乃指於重估日期之公平價值減任何其後之累計折舊及任何期後累計減值虧損。重估乃定期地進行，令賬面值不會與於報告期末使用公平價值釐定之價值有重大差別。

土地及樓宇重估增值乃於其他全面收入確認並於物業重估儲備累計，惟若有關盈餘抵銷相同資產已於以往損益確認之重估減值，則在此情況下，此項增值列入損益的數額直至為曾被扣除之減值額內。因該等資產重估而減少之賬面淨值若超過物業重估儲備內以往重估同一項資產所產生之結餘(如有)，將於損益確認。日後該等資產出售或棄置時，有關之重估盈餘會轉撥至累計溢利。

永久業權土地不作折舊準備。

物業、廠房及設備之成本或公平價值乃採用直線法按其估計可使用年期確認折舊。估計可使用年期及折舊法於各報告期末檢討，所估計之任何變動之影響按未來適用法入賬。

如有物業、廠房及設備項目因用途改變(證諸於業主終止佔用)而變成投資物業，則該項目賬面值與轉讓日公平價值間之差額於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。繼後該資產出售或退用，相關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

物業、廠房及設備於出售或預期繼續使用該資產時並無未來經濟效益時不再確認。因出售或不再使用物業、廠房及設備項目而產生的收益或虧損(按該項目之出售所得款項與其賬面值之差額計算)於損益內確認。

### 租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及收益轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線法在損益中確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約款項於有關租約期間按直線法確認為開支。

### 租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部份，則本集團會分別依照各部份擁有權隨附之絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部份分類為融資或經營租賃，除非清楚確定該兩部分均為經營租約則除外，於此情況下，整項租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部份與樓宇部份租賃權益之相關公平價值，按比例於土地及樓宇部份之間分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租約列賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表中列為「預付租賃開支」，且於租期內按直線法攤銷(按公平價值模式分類及列賬為投資物業者除外)。倘租金未能可靠地於土地及樓宇部份作出分配，則全部租賃一般會列作融資租賃及作物業、廠房及設備列賬。

### 投資物業

投資物業為持作收取租金及／或資本增值之物業。

首次確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接產生之開銷。首次確認後，投資物業乃按其公平價值計量。投資物業公平價值變化所產生之收益或虧損，乃於產生時列入該期間之損益。

投資物業於出售或該投資物業永久失去其用途及預期自出售起不再有經濟效益時不再確認。因不再確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額及該資產賬面值之差額計量)於該項目被不再確認時列入該期間之損益內。

### 聯營公司投資

本集團於聯營公司具有重大影響力。重大影響力指參與被投資公司財務及營運政策之權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債均採用權益會計法計入綜合財務報表。聯營公司使用之會計政策與本集團就同類交易及類似情況之事項所用者有所不同。為配合本集團之會計政策，已對聯營公司之會計政策作出適當調整。根據權益法，於聯營公司投資乃按成本值於綜合財務狀況表首次確認，並就本集團於其後確認應佔聯營公司之損益及其他全面收入作出調整。當本集團之應佔一間聯營公司虧損超過其本集團於聯營公司之權益，包括任何實質構成本集團於聯營公司之淨投資的長期權益時，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，則就額外虧損作出確認。

聯營公司投資乃於被投資公司成為聯營公司時按權益法入賬。於收購聯營公司投資時，本集團之投資成本超出可識別資產及負債之公平價值淨額之差額確認為商譽，並計入投資之賬面值。

經重估後，本集團攤佔投資之已識別資產及負債之公平價值淨額超出投資成本之金額乃於獲得該投資後即時確認為期間損益。

香港會計準則第39號之規定被採納以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資(或其中一部分)被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平價值計量保留權益，而該公平價值被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公平價值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益之任何所得款項公平價值間差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團考慮有關該聯營公司所有之前於其他全面收入表內確認之數額，倘該聯營公司已直接出售有關資產或負債，乃按相同基準確認。因此，倘有關該聯營公司所有之前於其他全面收入表內確認之盈利或虧損，及該聯營公司直接出售有關資產或負債，當終止採用權益法時，本集團重新分類該聯營公司之盈利或虧損源自權益撥至於損益內(當重新分類調整)。

於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續應用權益法。於擁有權權益有變時，概不會重新計量公平價值。

倘一個集團實體與本集團之聯營公司進行交易(例如出售或注入資產)，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團綜合財務報表中確認。

### 收購或視作收購聯營公司之額外權益

於收購或視作收購聯營公司之部份權益時，收購成本與本集團分佔該聯營公司之可識別資產及負債之公平價值淨額之任何超出金額，乃於所取得額外權益被確認為商譽於當日確認，並計入投資賬面值內。本集團分佔之可識別資產及負債之公平價值淨額與收購成本之任何超出金額，經重新評估後隨即於損益確認。

### 出售或視作出售聯營公司部分權益

出售或視作出售聯營公司之部分權益而不失去重要影響時，已出售或視作將予出售之權益所佔之相關資產與負債之賬面值與已收代價(如有)間之差額，乃於損益中的出售或視作出售聯營公司權益之收益／虧損中計入或扣除。此外，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團應僅將以前於其他全面收入中確認之收益或虧損金額按比例重新分類於損益中。

### 無形資產

獨立收購而使用年期有限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。使用年期有限之無形資產按估計使用年期以直線法攤銷。估計可使用年期及攤銷法會在各報告期末進行檢討，估計之任何變動之影響均按預期基準入賬。而無無限可使用年期之無形資產以成本減任何其後累計減值虧損(見下文有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)計值。

無形資產於出售時或當預期使用或出售無形資產不會產生將來經濟利益時終止確認。不再確認無形資產所產生收益或虧損，乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於不再確認該資產時在該期間之損益中確認。

### 金融工具

倘集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債則須於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平價值估量。收購或發行金融資產和金融負債(按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，應於首次確認時從金融資產或金融負債(如適用)之公平價值加入或扣除。收購按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

### 金融資產

本集團之金融資產乃分類為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產及貸款以及應收款項。該分類取決於金融資產之性質及用途並於首次確認時釐定。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及不再確認。日常買賣指須於按市場規則或慣例所確立之時間內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為於首次確認時透過金融資產之預計年期或較短期間(如適用)就估計未來現金收益(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓)進行折讓至賬面淨值之利率。

除指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產外，債務工具之利息收入乃按實際利率法確認，其利息收入將計入收益或虧損淨額內。

按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產

按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及於首次確認時被指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團一併管理之金融工具組合之一部分，並擁有短期獲利之現時實際樣式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具之衍生工具。

按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產以公平價值估量，其公平價值之變動於產生期間直接於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括由金融資產獲取之利息，但不包括由金融資產所賺取之股息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收一間聯營公司票據、應收賬款、應收聯營公司款項、應收貸款、可換股票據債項部份、證券經紀行賬戶所持現金、短期銀行存款、銀行結存及現金)採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

本集團所持有之可換股票據乃按負債部份及可換股票據所附帶之換股期權分開呈列。於首次確認時，負債部份指可換股票據公平價值與附帶換股期權公平價值之餘額。於隨後期間，負債部份乃以實際利率法按攤銷成本計量。

金融資產之減值

金融資產(按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產除外)乃於報告期末減值跡象作評估。倘有客觀證據證明，金融資產的未來現金流估計會因金融資產首次確認後發生之一件或多件事而受到影響，則金融資產被視作減值。

就貸款及應收款項而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

此外，若干金融資產類別(如應收貿易賬款)被評估為非個別減值之資產，會按整體基準進行減值評估。應收賬款組合減值之客觀證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾信貸期之次數增加，以及國家或地方經濟狀況明顯改變與應收賬款逾期有關。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額乃按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收貿易賬款、應收一間聯營公司票據、應收聯營公司款項及應收貸款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘上述結存被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項於損益中計量。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損可透過損益中撥回，惟該資產於撥回減值當日之資產賬面值不得超過在並未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

由一個集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具為帶有本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本公司所發行之股本工具按已收所得款扣除直接發行成本確認。

#### 實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率按金融負債預期年期或較短期間（如適用）準確折現估計未來現金開支至其於首次確認時之賬面淨值之利率，包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 可換股票據應付款項

本公司發行之可換股票據應付款項包括負債及換股權部分，並於首次確認時根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義各自歸類。倘換股權將透過交換定額現金或其他金融資產，交換本公司固定數目本身之股本工具，則被分類為股本工具。

於首次確認時，負債部份之公平價值乃採用類似不可換股債務當時之市場利率釐定。發行可換股票據應付款項所得款項總額與分配至負債部份公平價值之差額，相等於可讓持有人將可換股票據轉換為股本權益之換股權，並列入股本權益（可換股票據儲備）內。

於隨後期間，可換股票據應付款項之負債部份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。股本權益部份（相等於可將負債部份轉換為本公司普通股之期權）將繼續列作可換股票據儲備，直至內置期權獲行使為止（於該情況下，於可換股票據儲備呈列之結餘將轉撥至股本溢價）。倘該期權於屆滿時仍未行使，於可換股票據儲備呈列之結餘將轉撥至累計溢利。於期權轉換或屆滿時毋須於損益中確認收益或虧損。

涉及發行可換股票據應付款項之交易成本按所得款項總額之分配比例分配至負債及股本權益部份。涉及股本權益部份之交易成本於股本權益直接扣除。涉及負債部份之交易成本列入負債部份之賬面值，並採用實際利率法於可換股票據應付款項之期間內攤銷。

#### 其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款、應付保證金賬戶款項及銀行透支）於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 衍生金融工具

不符合對沖會計法之衍生金融工具均視作持作買賣金融資產。該衍生工具乃於訂立衍生工具合約日期按公平價值首次確認，其後按報告期末之公平價值再次計量，而由此得出之收益或虧損將即時於損益中確認。

#### 附帶衍生工具

附帶於非衍生主合同之衍生工具乃自有關主合同分開，而當附帶衍生工具符合衍生工具的定義，其特質及風險與主合同之特質及風險並無密切關係，及主合同並非按公平價值計入損益時，則被視作持作買賣。

#### 不再確認

當從資產收取現金流之合約權利期限屆滿時，或本集團將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體，本集團會不再確認該項金融資產。

於完全不再確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於損益確認之累計收益或虧損並累計於股本權益之總和之間差額，將於損益中確認。

於及僅於本集團之責任獲履行、取消或屆滿時，本集團不再確認金融負債。不再被確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之間差額於損益中確認。

#### 存貨

存貨為製成品，按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本是按先入先出法計算。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

#### 有形及無形資產之減值虧損

於報告期末，本集團會檢討其有形及具有有限使用年期之無形資產之賬面值，以確定有關資產有否出現任何減值虧損之情況。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。若不可能估計個別資產之可收回金額，本集團則估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。若可明辨一合理及貫徹之分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最少，並有一可明辨合理貫徹分配基準之現金產生單位組別內。

無無限使用年期之無形資產至少每年及出現可能需作出減值之情況時進行減值測試。

可收回金額乃公平價值減銷售成本及使用價值中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產之特定風險之除稅前貼現率，貼現至其現值，及並無就此對未來現金流量估計予以調整。

如資產之可收回款額估計低於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值會削減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為損益，除非相關資產根據另一準則之重估值計賬，在此情況下其減值虧損於該準則項下列作重估減值。

如減值虧損於其後回撥，資產(或現金產生單位)之賬面值會提高至經修訂之估計可收回款額，惟已提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產(或現金產生單位)確認減值虧損之情況下之賬面值。減值虧損之回撥會即時確認為收入，除非相關資產根據另一準則之重估值計賬，在此情況下其減值虧損回撥於該準則項下列作重估增值。

#### 收入之確認

收入按已收或應收代價之公平價值估量，代表於日常業務過程中提供服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

服務收入於提供服務後確認。

在經濟利益可能流入本集團及銷售收入金額能夠可靠地計量之情況下，投資之股息收入於本集團收取有關款項之權利確立時確認。

在經濟利益可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會被確認。利息收入參考尚未償還之本金額以適用利率按時間比例計算，該利率乃於首次確認時剛好某項金融資產可以折現於預計年期之估計未來現金收益為該資產賬面淨值之利率。

根據經營租約而收取之租金按有關租期以直線法確認。

#### 外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之通行匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之通行匯率重新換算。按公平價值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平價值當日之通行匯率重新換算。按歷史成本計量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間之損益中確認。重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生差額除外，於此情況下，匯兌差額直接於其他全面收入確認。

就綜合財務報表之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於報告期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按該年度之平均匯率換算，除非於本年度之匯率有明顯波動，在此情況下，將使用交易當日之通行匯率。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於權益中以匯兌儲備名義累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對包括海外業務的一間附屬公司之控制權之出售、或失去對包括海外業務的一間聯營公司之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，有關出售部份而並未導致本集團失去控制權之附屬公司，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並未於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份於聯營公司但並不引致本集團失去重大影響力)而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表中所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括永不需課稅或扣稅之項目。本集團之本期稅項負債乃按於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣減臨時差額確認，並按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可令臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖時則作別論。涉及該等投資之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產於具有足夠應課稅溢利可動用暫時差異之利益，且預期於可見將來撥回時，方予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱及扣減，直至未來不可能有足夠之應課稅溢利令有關資產得以全部或部份回收。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或資產變現之期間適用之稅率計量，而有關稅率之基準為於報告期末已實施或大致實施之稅率（及稅法）。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期末收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就使用公平價值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項負債或遞延稅項資產時，除非所作假定被駁回，否則假設該等物業之賬面值可從出售中全數收回。當投資物業可以折舊及以一個透過使用該物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式所持有，而非透過出售收回，則此假設被駁回。倘此假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則依照上文香港會計準則第12號所載一般原則（即根據將如何收回物業之預期方式）計量。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關之情況下，即期及遞延稅項則同樣分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃／強制性公積金計劃之供款乃當僱員已提供足夠服務年資而享有該供款時列作開支。

#### 借貸成本

直接因收購、興建或生產合資格資產而產生之借貸成本計入該等資產（需就進行擬定用途或銷售作一定時間準備之資產）之成本，直至該等資產大致上達致其擬定用途或可供出售為止。特定借貸在用於合資格資產前作短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益中確認。

#### 4. 重大會計估計及判斷

採納本集團之會計政策時，如附註3所述，本公司董事需就尚未於其他來源明顯可見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按歷史經驗及被視為相關之其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設持續進行審閱。會計估計之修訂於估計修訂之期間內確認（倘修訂僅影響有關期間），或於修訂及未來期間確認（倘修訂同時影響本期間及未來期間）。

以下為於報告期末有關未來之主要假設，及估計不確定性之其他主要來源，均存在於下個財政年度對資產及負債之賬面值作出大幅調整之重大風險。

#### 聯營公司權益

本集團於聯營公司之權益乃以分佔聯營公司資產淨值加收購所產生商譽列賬。於二零一四年三月三十一日，本集團於部份在香港上市之聯營公司權益之賬面值超出本集團持有之市值約1,974,000,000港元（二零一三年：1,967,000,000港元）。管理層已評估本集團於聯營公司之權益之可收回金額。評估涉及有關聯營公司相關資產及負債公平價值及市場狀況之重大假設，倘當本集團出售權益，所變現金額或會與預期不同。

就收購額外聯營公司權益而言，經評估後，本集團攤佔之已識別資產及負債之公平價值淨額超出投資成本之金額乃按收購額外權益當日可識別資產及負債淨額之公平價值資料計算，並於損益確認。以上文所載，可識別資產及負債淨額之公平價值資料涉及該聯營公司之資產及負債淨額之公平價值之重大假設。

#### 5. 收入及分部資料

收入指本年度來自外界客戶之已收及應收款項。本集團本年度收入之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
管理及其他有關服務收入	4,217	3,828
投資利息收入	1,527	12,567
物業租金收入	1,063	1,089
其他	314	314
	<u>7,121</u>	<u>17,798</u>

#### 分部資料

本集團之經營分部，根據呈報予主要營運決策人士（即本公司之執行董事）之資料以作資源分配及表現評估之用途如下：

- 融資 – 貸款融資服務
- 長期投資 – 投資於投資項目如聯營公司發行之可換股票據
- 其他投資 – 投資於可供出售投資及證券買賣
- 其他 – 投資物業租賃、出租汽車及管理服務

有關上述經營分部之資料，其亦為本集團可呈報之分部，呈報如下。

以下為本集團之收入及業績按經營及可呈報分部劃分之分析：

截至二零一四年三月三十一日止年度

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入						
對外銷售	760	701	5,660	7,121	-	7,121
分部間銷售	3,717	-	-	3,717	(3,717)	-
總計	<u>4,477</u>	<u>701</u>	<u>5,660</u>	<u>10,838</u>	<u>(3,717)</u>	<u>7,121</u>
業績						
分部業績	<u>2,424</u>	<u>582</u>	<u>1,639</u>	<u>4,645</u>	<u>-</u>	<u>4,645</u>
中央行政成本						(45,836)
財務成本						(7,280)
一間聯營公司權益淨減少 之虧損淨額						(153,204)
攤估聯營公司業績						411,089
—攤估業績						
—收購一間聯營公司額外 權益之收益						26,427
除稅及一間聯營公司權益 之減值虧損前溢利						235,841
一間聯營公司權益之減值虧損						(126,131)
除稅前溢利						<u>109,710</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入						
對外銷售	5,386	7,155	5,257	17,798	-	17,798
分部間銷售	1,794	-	-	1,794	(1,794)	-
總計	<u>7,180</u>	<u>7,155</u>	<u>5,257</u>	<u>19,592</u>	<u>(1,794)</u>	<u>17,798</u>
業績						
分部業績	<u>7,088</u>	<u>16,645</u>	<u>87</u>	<u>23,820</u>	<u>-</u>	<u>23,820</u>
中央行政成本						(49,553)
財務成本						(14,382)
聯營公司權益淨減少 之虧損淨額						(35,330)
攤估聯營公司業績						257,178
—攤估業績						
—收購聯營公司額外權益 之收益						32,403
除稅前溢利						<u>214,136</u>

分部間銷售乃按通行市價或按雙方決定及同意之條款收取。

分部業績指各分部之業績，惟不分配中央行政成本（包括董事薪酬）、財務成本及與於聯營公司權益有關之項目。於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，其他投資分部並無業務活動。

#### 分部資產及負債

於二零一四年三月三十一日

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	分部合計 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
分部資產							
分部資產	-	-	14	22,060	22,074	-	22,074
聯營公司權益	-	-	-	-	-	3,045,256	3,045,256
未分配之企業資產	-	-	-	-	-	48,305	48,305
總資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>22,060</u>	<u>22,074</u>	<u>3,093,561</u>	<u>3,115,635</u>

於二零一三年三月三十一日

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	分部合計 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
分部資產							
分部資產	80,479	73,042	16	23,036	176,573	-	176,573
聯營公司權益	-	-	-	-	-	2,785,380	2,785,380
未分配之企業資產	-	-	-	-	-	51,779	51,779
總資產	<u>80,479</u>	<u>73,042</u>	<u>16</u>	<u>23,036</u>	<u>176,573</u>	<u>2,837,159</u>	<u>3,013,732</u>

為著監控分部表現及在各分部間分配資源：

- 所有資產已分配入經營分部，不包括聯營公司權益、無形資產、短期銀行存款、銀行結存及現金、物業、廠房及設備、應收賬款及預付款，以及應收聯營公司款項。
- 由於分部負債資料未有經常提供予本公司主要營運決策人作為用於資源分配及評核表現之決策，故此未有提供此資料。

利息收入已計入分部，惟相關短期銀行存款及銀行結存並無向本集團主要營運決策人呈報為分部資產。此乃於匯報予主要營運決策人作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

## 其他資料

截至二零一四年三月三十一日止年度

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
計量分部業績時包括之款項：					
利息收入	760	701	-	66	1,527
投資物業公平價值 變動產生之收益	-	-	-	975	975
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>975</u>	<u>975</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
計量分部業績時包括之款項：					
利息收入	5,386	7,155	-	26	12,567
收益：					
—可換股票據附帶之換 股權	-	9,702	-	-	9,702
—投資物業公平價值 變動	-	-	-	66	66
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66</u>	<u>66</u>

## 地區資料

本集團之業務位於香港及加拿大。

本集團來自對外客戶或交易對手之收入資料乃按進行交易之地理位置劃分。本集團非流動資產(聯營公司權益除外)資料乃按資產地理位置劃分。本集團有關聯營公司權益之資料乃按聯營公司上市地點劃分。

	收入		非流動資產賬面值	
	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
香港	1,828	12,874	3,043,055	2,786,226
加拿大	5,293	4,924	29,642	30,582
	<u>7,121</u>	<u>17,798</u>	<u>3,072,697</u>	<u>2,816,808</u>

非流動資產不包括可換股票據之債項部分及可換股票據附帶之換股權。

## 有關主要客戶之資料

截至二零一四年三月三十一日止年度，概無任何單一客戶佔本集團總收入超過10%。於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團就一間聯營公司所發行之可換股票據已收取之利息收入佔本集團總收入超過10%，金額為7,155,000港元。利息收入被計入長期投資分部內。

## 來自服務及投資之主要收入

本集團來自服務及投資之主要收入於上述分部收入中披露。

## 6. 董事、主要行政人員及僱員酬金

已付或應付予各董事及主要行政人員之酬金如下：

## (a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總酬金 千港元
二零一四年					
陳國強	10	3,840	384	10,000	14,234
周美華	10	3,840	384	4,000	8,234
陳國銓	10	2,040	102	1,200	3,352
陳佛恩	10	600	60	–	670
陳耀麟	10	1,560	15	3,000	4,585
卓育賢	200	–	–	–	200
李傑華	200	–	–	–	200
石禮謙	200	–	–	–	200
總計	<u>650</u>	<u>11,880</u>	<u>945</u>	<u>18,200</u>	<u>31,675</u>

	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總酬金 千港元
二零一三年					
陳國強	10	3,600	360	4,000	7,970
周美華	10	3,600	360	3,000	6,970
陳國銓	10	1,932	64	2,500	4,506
陳佛恩	10	600	60	–	670
陳耀麟	10	1,440	15	2,000	3,465
卓育賢	200	–	–	–	200
李傑華	200	–	–	–	200
石禮謙	200	–	–	–	200
總計	<u>650</u>	<u>11,172</u>	<u>859</u>	<u>11,500</u>	<u>24,181</u>

周美華女士亦為本公司主要行政人員，上文披露之酬金已包括其以主要行政人員身份提供服務之酬金。

## (b) 僱員酬金

本集團五位最高薪人員中，四位(二零一三年：四位)為本公司董事及主要行政人員，其酬金已計入上文附註(a)。其餘一名(二零一三年：一位)人員之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪酬及其他福利	2,033	1,536
酌情花紅	750	384
退休福利計劃供款	15	15
	<u>2,798</u>	<u>1,935</u>

上述人員之酬金介乎2,500,001港元至3,000,000港元(二零一三年:1,500,001港元至2,000,000港元)之間。

於年內,本集團並無向五位最高薪人員(包括董事)支付任何酬金作為本集團邀請彼等加入(或在彼等加入後)之酬勞或作為彼等失去職位之賠償金。此外,於年內並無主要行政人員或任何董事豁免任何酬金。

酌情花紅乃基於董事及僱員之技能、知識及參與本集團事務之程度,並參考本集團之表現以及行內薪酬基準及當時市況而釐定。

#### 7. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付以下利息:		
須於五年內全部償還之銀行借款	2,012	401
須於五年內全部償還之可換股票據應付款項	3,405	13,981
應付保證金賬戶款項	1,863	-
	<u>7,280</u>	<u>14,382</u>

#### 8. 聯營公司權益淨減少之虧損淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
虧損淨額包括以下各項:		
視作出售聯營公司部分權益之虧損(附註(a))	66,787	35,330
收購及視作出售一間聯營公司權益彼因本集團及集團以外人士同時轉換可換股票據導致之虧損淨額(附註(b))	86,417	-
	<u>153,204</u>	<u>35,330</u>

附註:

(a) 視作出售聯營公司部分權益之虧損:

截至二零一四年三月三十一日止年度之上述虧損主要由視作出售一間聯營公司部分權益所產生,此乃因本集團與伍婉蘭女士(「伍女士」,本公司之主席及執行董事陳國強博士之配偶)以外人士行使聯營公司購股權及轉換其發行之可換股票據以及該聯營公司發行以股代息股份而造成攤薄影響所致。

截至二零一三年三月三十一日止年度之上述虧損主要由視作出售聯營公司部分權益所產生,此乃因本集團以外人士轉換一間聯營公司發行之可換股票據以及一間聯營公司發行以股代息股份,惟本集團選擇收取現金股息,加上外界人士於該年度行使購股權而造成攤薄影響所致。

- (b) 收購及視作出售一間聯營公司權益彼因本集團及集團以外人士同時轉換可換股票據導致之虧損淨額：
- (i) 於二零一三年四月十一日，本集團與伍女士按換股價每股2.102港元分別轉換本金金額為54,400,000港元及297,000,000港元由德祥地產集團有限公司（「德祥地產」，為本集團之聯營公司）發行之德祥地產票據（定義見附註17）為分別約25,900,000股及約141,300,000股德祥地產股份（「四月轉換事項」）。本集團於德祥地產之權益因本集團及伍女士同時進行四月轉換事項而由37.37%下跌6.39%至30.98%。損益賬中確認之虧損淨額112,511,000港元乃根據於四月轉換事項日期攤佔德祥地產及其附屬公司（「德祥地產集團」）資產淨值之減少淨額，本集團所持德祥地產票據負債部分之賬面值，以及於四月轉換事項日期可換股票據附帶之換股權總計。
- (ii) 於二零一三年八月二十二日，本集團進一步轉換所持全部本金金額為43,850,000港元之德祥地產票據約為20,900,000股德祥地產股份。若干德祥地產票據持有人亦與本集團於同日轉換德祥地產票據。因此，本集團於德祥地產持有之權益由31.99%增至33.75%。損益賬中確認之收益淨額為26,094,000港元，乃根據於二零一三年八月二十二日本集團於德祥地產集團攤佔之可識別資產及負債公平價值之淨增加，與本集團所持德祥地產票據負債部分之賬面值，以及於轉換日期之可換股票據附帶之換股權之間的差異。

## 9. 除稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金及其他福利	30,799	28,644
退休福利計劃供款	1,296	1,352
	<u>32,095</u>	<u>29,996</u>
核數師酬金	1,605	1,589
物業、廠房及設備之折舊	1,903	5,098
無形資產攤銷	184	161
根據經營租約須作出之最低物業租賃款項	3,203	3,269
並已計入：		
匯兌收益淨額	16	11
出售物業、廠房及設備之收益	659	519
租賃物業之經營租約租金收入，扣除微不足道支銷	1,063	1,089
	<u>1,063</u>	<u>1,089</u>

## 10. 稅項

稅項指本集團確認之遞延稅項。詳情載於附註25。

由於本集團並無來自香港之應評稅利潤，故並無就兩個年度作出香港利得稅撥備。

本年度之稅項與綜合損益及其他全面收入表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	109,710	214,136
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	18,102	35,332
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	49,880	9,922
在稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(2,690)	(3,761)
未確認之稅項虧損之稅務影響	7,019	6,296
攤佔聯營公司業績之稅務影響	(72,189)	(47,781)
本年度稅項	122	8

## 11. 分派

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年內確認分派予本公司擁有人之股息：		
— 二零一三年之末期股息—每股3.0港仙 (二零一三年：二零一二年為3.0港仙)	37,528	23,511
— 二零一四年之中期股息—每股1.0港仙 (二零一三年：二零一三年為1.0港仙)	12,702	7,876
	50,230	31,387
本年度建議股息：		
— 二零一四年之末期股息—每股3.0港仙 (二零一三年：3.0港仙)	38,107	27,828
— 二零一四年之特別股息—每股3.0港仙 (二零一三年：無)	38,107	—
	76,214	27,828

本公司董事議決建議以現金方式，連同以股代息選擇權方式代替部份或全部有關股息，派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股3.0港仙(二零一三年：3.0港仙)及特別股息每股3.0港仙(二零一三年：無)。

於本年度宣派及批准之二零一三年度末期股息總額為37,528,000港元，當中現金股息為31,130,000港元及以股代息股息為6,398,000港元(二零一三年：現金股息為21,755,000港元及以股代息股息為1,756,000港元)。

## 12. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度本公司擁有人應佔盈利用以計算每股基本盈利	109,588	214,128
潛在可攤薄股份之影響：		
按一間聯營公司攤薄後每股盈利之攤佔業績作出調整	–	(51,773)
按一間聯營公司發行之可換股票據之利息收入作出調整	–	(7,155)
按可換股票據應付款項之財務成本作出調整	3,405	13,981
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>112,993</u>	<u>169,181</u>
<b>股份數目</b>		
	二零一四年	二零一三年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,154,396,674	789,558,877
潛在可攤薄股份按可換股票據應付款項之影響	103,771,689	466,136,986
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,258,168,363</u>	<u>1,255,695,863</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度，一間聯營公司之可換股票據之潛在普通股具反攤薄影響，因假設轉換將導致每股盈利增加。

## 13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	廠房、 機器及 辦公室設備 千港元	遊艇及汽車 千港元	傢俱及裝置 千港元	總額 千港元
<b>成本或估值</b>					
於二零一二年四月一日	3,374	4,023	36,103	2,945	46,445
匯兌調整	(61)	(5)	(18)	(26)	(110)
添置	-	179	913	5	1,097
出售	-	(397)	(4,396)	(21)	(4,814)
重估增值	10	-	-	-	10
於二零一三年三月三十一日	3,323	3,800	32,602	2,903	42,628
匯兌調整	(270)	(20)	(85)	(112)	(487)
添置	-	403	-	9	412
出售	-	(204)	(4,396)	(9)	(4,609)
重估增值	147	-	-	-	147
於二零一四年三月三十一日	3,200	3,979	28,121	2,791	38,091
包括：					
按成本	-	3,979	28,121	2,791	34,891
按二零一四年之估值	3,200	-	-	-	3,200
	3,200	3,979	28,121	2,791	38,091
<b>折舊</b>					
於二零一二年四月一日	-	3,535	28,782	2,522	34,839
匯兌調整	(1)	(4)	(18)	(25)	(48)
本年度準備	95	298	4,444	261	5,098
出售時抵銷	-	(388)	(4,396)	(20)	(4,804)
重估時轉回	(94)	-	-	-	(94)
於二零一三年三月三十一日	-	3,441	28,812	2,738	34,991
匯兌調整	(4)	(17)	(85)	(111)	(217)
本年度準備	97	237	1,443	126	1,903
出售時抵銷	-	(203)	(2,931)	(9)	(3,143)
重估時轉回	(93)	-	-	-	(93)
於二零一四年三月三十一日	-	3,458	27,239	2,744	33,441
<b>賬面值</b>					
於二零一四年三月三十一日	3,200	521	882	47	4,650
於二零一三年三月三十一日	3,323	359	3,790	165	7,637

上述物業、廠房及設備項目以直線法折舊，年率如下：

永久業權土地	無
樓宇	4%
廠房、機器及辦公室設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
遊艇及汽車	20%
傢具及裝置	20%

本集團於報告期末所持土地及樓宇之賬面值是指加拿大永久業權土地及物業。

倘土地及樓宇未被重估，則彼等會按歷史成本減累計折舊以1,008,000港元(二零一三年：1,119,000港元)計入本綜合財務報表。

#### 14. 投資物業

	千港元
<b>公平價值</b>	
於二零一二年四月一日	22,303
匯兌調整	(403)
於損益中確認之公平價值增加額，未變現	<u>66</u>
於二零一三年三月三十一日	21,966
匯兌調整	(1,791)
於損益中確認之公平價值增加額，未變現	<u>975</u>
於二零一四年三月三十一日	<u><u>21,150</u></u>

於報告期末，本集團投資物業之公平價值乃按永利行評值顧問有限公司於該日之估值計賬。

本集團投資物業之公平價值計量被分類為第3級(請參閱附註3)。公平價值乃經參考鄰近地區類似物業之近期交易後以直接對比法釐定並可比較近期交易的近似物業並調整了些多項不可觀察之數據(包括折讓5%-10%物業買賣差價、因不同樓層而折讓約20%等)進行調整。倘任何以上不可觀察之輸入數據出現輕微變動，而所有其他因素維持不變，將不會對投資物業之公平價值造成重大影響。於估計物業之公平價值時，其最高及最佳之物業公平價值為目前用途。於本年度，估值技術或公平價值層級水平於年內並無任何變動。

本集團投資物業是指加拿大物業，乃持有以用作賺取租金或資本增值，有關權益以公平價值模式計量並列作投資物業且按此入賬。

## 15. 無形資產

	千港元
成本	
於二零一二年四月一日	2,931
添置	337
	<u>3,268</u>
於二零一三年及二零一四年三月三十一日	<u>3,268</u>
攤銷及折損	
於二零一二年四月一日	(1,282)
本年度準備	(161)
	<u>(1,443)</u>
於二零一三年三月三十一日	(1,443)
本年度準備	(184)
	<u>(1,627)</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>(1,627)</u>
賬面值	
於二零一四年三月三十一日	<u>1,641</u>
於二零一三年三月三十一日	<u>1,825</u>

無形資產是指於香港及中國之會所會籍。除購入525,000港元(二零一三年：709,000港元)會所會籍之有效期為3年至11年外，其餘會籍均為無定限年期。董事已審查無形資產之賬面值，並認為目前市場環境下，無需於兩個年度之損益中確認減值虧損。

## 16. 聯營公司權益

## (a) 聯營公司投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
攤佔聯營公司之綜合資產淨值：		
於香港上市	3,038,786	2,778,910
於海外上市	-	-
商譽	6,470	6,470
	<u>3,045,256</u>	<u>2,785,380</u>
上市證券市值：		
香港	1,066,034	813,146
海外	189,525	153,881
	<u>1,255,559</u>	<u>967,027</u>

## (b) 本集團聯營公司於二零一四年及二零一三年三月三十一日之詳情

聯營公司名稱	上市地點	成立地點/ 註冊地點	主要營運地點	本公司間接 所持已發行股本 百分比及投票權		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
德祥地產	香港	百慕達	香港	30.65	37.37	投資控股於澳門、中國及香港經營物業發展及投資、於中國開發及投資高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資，及提供貸款融資服務之公司
保華集團有限公司 (「保華」)	香港	百慕達	香港	26.81	26.81	投資控股於從事港口及基建發展與投資、港口及物流設施之營運、與港口及基建發展相關的土地和房產開發及投資、提供全面工程及物業相關服務之公司
珀麗酒店控股有限公司 (「珀麗」)	香港	百慕達	香港	29.76	29.76	投資控股於中國及香港經營酒店業務以及證券買賣之公司
Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)	加拿大、美國及 德國	加拿大	加拿大	20.88	20.88	投資控股於經營發展商用植物蛋白質業務之公司

## (c) 聯營公司綜合財務資料概要

以下載列本集團各主要聯營公司之綜合財務資料概要。本集團投資之其他聯營公司個別而言並不重大。以下綜合財務資料概要乃該聯營公司根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表中所列示之金額，並在適當情況下，就該聯營公司綜合財務報表編製日期至本集團綜合財務報表日期期間之重大交易或事項之影響作出調整。

所有聯營公司於此等綜合財務報表中採用權益會計法入賬。

## 主要聯營公司

	二零一四年			二零一三年		
	德祥地產 千港元 (附註(i))	保華 千港元 (附註(ii))	珀麗 千港元 (附註(iii))	德祥地產 千港元 (附註(i))	保華 千港元 (附註(ii))	珀麗 千港元 (附註(iii))
綜合損益及其他 全面收入表之 財務資料						
收入	35,274	998,652	447,220	33,551	6,497,590	429,466
聯營公司擁有人攤佔 本年度溢利(虧損)						
— 持續經營業務	386,853	85,586	851,966	137,561	262,343	(143,188)
— 已終止經營業務	-	-	-	442,040	-	-
聯營公司擁有人攤佔 本年度其他全面 收入(開支)	45,710	37,509	(101,397)	19,486	34,369	5,822
聯營公司擁有人攤佔 本年度全面收入 (開支)總額	<u>432,563</u>	<u>123,095</u>	<u>750,569</u>	<u>599,087</u>	<u>296,712</u>	<u>(137,366)</u>
本集團攤佔聯營公司 本年度宣派股息	<u>44,321</u>	<u>12,270</u>	<u>-</u>	<u>22,744</u>	<u>18,405</u>	<u>-</u>
綜合財務狀況表之財務資料						
物業、廠房及設備	230,107	1,585,828	576,679	232,339	1,517,924	2,202,407
投資物業	382,000	859,327	299,000	1,001,000	975,658	324,000
開發中項目	-	256,064	-	-	637,648	-
聯營公司及合營公司權益	1,216,933	1,776,605	460,627	771,303	1,641,352	17,054
其他非流動資產	723,480	1,194,806	361,158	795,837	1,092,986	158,877
物業存貨	1,157,755	1,723,474	-	1,156,705	1,130,558	-
其他流動資產	1,688,944	1,701,078	1,703,802	1,652,862	2,629,202	427,804
其他流動負債	(1,661,043)	(2,044,004)	(401,869)	(2,379,657)	(2,773,974)	(608,408)
其他非流動負債	(1,578)	(1,546,568)	(310,804)	(383,219)	(1,479,005)	(631,976)
聯營公司之資產淨值	<u>3,736,598</u>	<u>5,506,610</u>	<u>2,688,593</u>	<u>2,847,170</u>	<u>5,372,349</u>	<u>1,889,758</u>

	二零一四年			二零一三年		
	德祥地產 千港元 (附註(i))	保華 千港元 (附註(ii))	珀麗 千港元 (附註(iii))	德祥地產 千港元 (經重列) (附註(i))	保華 千港元 (附註(ii))	珀麗 千港元 (附註(iii))
聯營公司權益賬面值之對賬：						
聯營公司資產淨值	3,736,598	5,506,610	2,688,593	2,847,170	5,372,349	1,889,758
減：						
持有人攤佔						
— 聯營公司所發出 可換股票據／購股權	(4,258)	—	—	(124,242)	—	—
— 非控股權益	1,293	(583,936)	(242,439)	196	(531,174)	(184,771)
聯營公司擁有人 攤佔資產淨值	<u>3,733,633</u>	<u>4,922,674</u>	<u>2,446,154</u>	<u>2,723,124</u>	<u>4,841,175</u>	<u>1,704,987</u>
本集團於聯營公司權益 攤佔資產淨值	1,139,539	1,296,323	729,055	997,076	1,274,477	507,357
商譽	—	1,177	—	—	1,177	—
聯營公司權益之減值虧損	—	—	(126,131)	—	—	—
本集團於聯營公司權益之賬面值	<u>1,139,539</u>	<u>1,297,500</u>	<u>602,924</u>	<u>997,076</u>	<u>1,275,654</u>	<u>507,357</u>
上市聯營公司之公平 價值(直接按同類資產 於活躍市場之報價 計值，並在公平價值 層級中列為第1級)	<u>730,240</u>	<u>208,585</u>	<u>127,209</u>	<u>497,343</u>	<u>230,671</u>	<u>85,132</u>

**其他聯營公司**

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團攤佔：		
本年度虧損	—	(4,098)
其他全面收入	—	80
全面開支總額	<u>—</u>	<u>(4,018)</u>
本集團於聯營公司權益 之總賬面值	<u>5,293</u>	<u>5,293</u>

附註：

(i) 德祥地產

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團從公開市場以總代價約41,800,000港元購入德祥地產股份，以及轉換德祥地產票據（定義見附註17；詳情見附註8及17）。購買德祥地產額外權益之收益約26,400,000港元已於損益中確認。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已按每股2.2港元之換股價將本金額為26,500,000港元之德祥地產票據轉換為約12,000,000股德祥地產股份。購買德祥地產額外權益之收益約21,400,000港元已於轉換時在損益中確認（詳情見附註17）。

(ii) 保華

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團從公開市場以現金總代價2,300,000港元購入合共約13,400,000股保華股份，佔保華股本權益約0.3%。憑藉此收購，收益約為11,000,000港元，乃比較保華於收購日期歸因於本集團所得之額外權益的可識別資產及負債之公平價值及收購額外權益之成本，已於損益中確認。

(iii) 珀麗

珀麗為一間在香港聯交所上市之公司，其財政年度年結日為十二月三十一日。故此，本集團使用珀麗已公佈之財務資料採用權益會計法以計入此聯營公司。就本集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團就其所持珀麗權益股份之權益於採用權益會計法時分別使用珀麗截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表。就截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度使用權益會計法時，已分別在各年度就二零一三年及二零一四年一月一日至三月三十一日期間發生之重大交易或事項之影響作出調整。

本集團攤佔珀麗於二零一四年三月三十一日淨資產及權益乃分別按珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內所述珀麗於二零一三年十二月三十一日之淨資產及截至二零一三年十二月三十一日之業績計算，並就二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間發生之一宗重大交易（出售More Star Limited（珀麗當時之全資附屬公司）之60%股本權益及其相應結欠之股東貸款，該公司之主要資產為香港一項酒店物業之擁有權）之影響作出調整。進一步詳情載於珀麗日期為二零一三年十一月十日、二零一四年二月十八日及二零一四年三月十四日之公佈及通函。

二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日期間並無發生任何重大交易。

(iv) 評估聯營公司之減值

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，由於各聯營公司權益之賬面值高於上市證券之市場價值，所以本公司董事使用價值計算法評估聯營公司權益之可收回金額。除本集團於二零一四年三月三十一日在珀麗之權益外（詳情見下文），於二零一四年及二零一三年三月三十一日之使用價值高於各聯營公司權益之賬面值，故此並無就兩年內於聯營公司之權益確認減值虧損。

於二零一四年四月十一日，本集團與Hanny Investment Group Limited (錦興集團有限公司之全資附屬公司) 訂立買賣協議(「該協議」)，以出售其於Leaptop Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 之全數股本(該公司於該協議日期間接持有195,706,000股珀麗股份，總代價為575,000,000港元(「出售事項」))。作為出售事項不可或缺一部分，本集團需於在出售事項完成前配售及／或捐贈47,200,000股珀麗股份於獨立第三方及／或有關慈善團體，致使於完成出售事項時，(i)買方及其一致行動人士(定義見香港證券及期貨監察委員會所頒佈之香港公司收購及合併守則)將不會持有珀麗合共30%或以上之表決權及(ii)本公司及其附屬公司將不再持有珀麗任何股份。按照該協議，配售之任何所得款項淨額將歸本集團所有。出售事項之其他先決條件及其他詳情載於本公司日期為二零一四年四月二十三日及二零一四年五月九日之公佈內。

考慮到配售47,200,000股珀麗股份之估計所得款項、出售事項之所得款項(扣除交易成本)、珀麗董事會宣派之特別股息每股珀麗股份0.1港元(須待完成珀麗於二零一四年四月二十三日公佈之任何一項交易方告作實)，以及按照珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料以計算本集團於珀麗以權益法入賬之權益並就上文披露，調整由二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間發生之重大交易之影響，本集團於珀麗權益之賬面值已撇減至其使用價值為602,924,000港元，減值虧損為126,131,000港元，有關金額已計入損益內。

釐定上述聯營公司權益之預計使用價值時，本公司董事估計本集團於報告期末所攤估預期從聯營公司之投資所產生之估計未來現金流之現值，包括聯營公司經營所產生之現金流量及最終出售本集團相關權益之所得款項。計算使用價值時之主要假設，即聯營公司相應資產及負債之估計公平價值。

(v) 未確認攤估一間聯營公司之虧損

本集團已終止確認其攤估一間聯營公司之虧損。本年度及累計未確認攤估該聯營公司之金額(摘錄自該聯營公司相關經審核賬目)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度未確認攤估該聯營公司之虧損	<u>7,086</u>	<u>2,888</u>
累計未確認攤估該聯營公司之虧損	<u>13,372</u>	<u>6,286</u>

17. 可換股票據之債項部份及可換股票據附帶之換股權

於二零一二年四月，本集團將本金金額26,500,000港元之德祥地產發行之3.25厘可換股票據(「德祥地產票據」)按換股價每股2.2港元轉換為12,045,454股德祥地產股份，而由於上述轉換，本集團於德祥地產所持之股本權益已增加1.96%。增購德祥地產額外權益之收益21,355,000港元已於損益確認，此乃比較本集團所增購德祥地產額外權益當日其可識別資產及負債之公平價值與德祥地產票據之債項部分賬面值及所附帶換股權於換股日期之公平價值合計而釐定。

於二零一二年八月，本集團以代價11,085,000港元(包括交易成本)向獨立第三方增購本金金額為10,500,000港元之德祥地產票據。

於二零一三年四月一日，本集團持有本金金額54,400,000港元之德祥地產票據，初步換股價為2.102港元。誠如附註8(b)(i)所披露，該等德祥地產票據已於二零一三年四月十一日全數轉換為25,880,113股德祥地產股份。

於二零一三年四月十九日，本集團以代價55,150,000港元（包括交易成本）購入本金總額為43,850,000港元之德祥地產票據，其中44,710,000港元計入可換股票據之負債部分，另10,440,000港元計入可換股票據附帶之換股權。誠如附註8(b)(ii)所載，該等新購入之德祥地產票據已於二零一三年八月二十二日全數轉換為20,861,082股德祥地產股份。本集團自此以後或於報告期末並無持有任何德祥地產票據。

於首次確認時，本集團將可換股票據之債項部份分類為貸款及應收款項，而附帶換股權則視為持作買賣並按公平價值確認。於本集團轉換後，增購德祥地產額外股份之數目將構成於聯營公司之權益。據此，本集團所持可換股票據之債項部分連同可換股票據所附帶之換股權已於綜合財務狀況表內被列為非流動資產。

該等可換股票據附帶之換股權於首次確認時及於二零一三年三月三十一日之公平價值由本公司董事於參考與本集團概無關連之獨立專業估值師使用Black-Scholes期權定價模式所進行之估值後釐定。於二零一三年三月三十一日，Black-Scholes期權定價模式中採用以評估可換股票據附帶之換股權價值之方法及假設詳情如下：

	二零一三年
<b>德祥地產票據</b>	
調整後股價(港元)	2.82
換股價(港元)	2.102
波幅	22.00%
孳息率	5.03%
換股權壽命(年)	0.65
無風險率	<u>0.099%</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度之可換股票據債項部分之實際年利率介乎15.76%至18.10%不等。

#### 18. 應收賬款、訂金及預付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	<u>604</u>	<u>2,101</u>
證券經紀行賬戶所持現金	7,703	16
其他應收賬款、訂金及預付款項	2,392	2,868
減：呆賬撥備	<u>(1,344)</u>	<u>(1,344)</u>
	<u>8,751</u>	<u>1,540</u>
	<u>9,355</u>	<u>3,641</u>

投資物業租賃業務產生之應收貿易賬款須按月墊付，而本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30日至90日不等。本集團並無就應收利息授出信貸期。

應收貿易賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款		
0 – 30日	603	2,099
31 – 60日	1	2
	<u>604</u>	<u>2,101</u>

接受任何新客戶前，本集團將評核潛在客戶之信貸質素並界定客戶之信貸限額。本公司董事將繼續評核應收款項之可收回性。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，全部應收貿易賬款結存並無逾期亦無減值。本公司董事認為，參考其過往之繳付記錄，本集團於報告期末並無逾期亦無減值之所有應收貿易賬款均具有良好信貸質素。

於二零一二年四月一日、二零一三年及二零一四年三月三十一日，其他應收賬款之撥備餘額為1,344,000港元，代表個別有減值之嚴重財困債務人。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

#### 19. 應收一間聯營公司票據／應收聯營公司款項

##### (a) 應收一間聯營公司票據

因往年出售Top Precise Investments Limited及其附屬公司(統稱「Top Precise集團」)之關係，本集團於二零一一年十一月十六日接納德祥地產一間附屬公司發行為期兩年，本金金額為100,000,000港元之貸款票據，作為支付部份出售Top Precise集團之代價。於截至二零一三年三月三十一日止年度，本金金額50,000,000港元之貸款票據已予償還及餘下50,000,000港元已於本年度內悉數付清。

該貸款票據乃按香港上海滙豐銀行有限公司報出之最優惠借貸港元貸款利率(「最優惠利率」)加1厘之年息計息，實際年利率為6厘。

##### (b) 應收聯營公司款項

有關款項乃無抵押、須於一年內償還及免息。應收聯營公司款項須應要求償還，有關款項並無逾期或減值及無拖欠貸款記錄。

#### 20. 應收貸款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
無抵押	1,898	29,898
減：已確認減值虧損	(1,898)	(1,898)
	<u>-</u>	<u>28,000</u>

於二零一三年三月三十一日，有關款項乃無抵押、須於一年內償還及按年利率介乎最優惠利率至最優惠利率加1厘，以實際年利率為5厘至6厘計息。

批出任何貸款予新借款人前，本集團已評估潛在借款人之信貸質素並界定個別人士之信貸限額。給予借款人之限額乃每年檢討兩次。董事繼續評估應收貸款之可收回性。董事認為，借款人具有健全之財務背景，以及其信貸質素並無重大變化。總額28,000,000港元已於本年度償還。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，呆賬撥備與個別有減值之應收貸款1,898,000港元有關，而有關債務人屬陷入嚴重財困類。本集團並無就此結餘持有任何抵押品。兩個年度之應收貸款撥備概無變動。

#### 21. 短期銀行存款及銀行結存

短期銀行存款及銀行結存以市場通行存款利率計息，年息介乎0.01厘至3.5厘（二零一三年：0.01厘至3.5厘）不等。

#### 22. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括495,000港元（二零一三年：2,613,000港元）之應付貿易賬款，而彼等於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款		
0 – 30日	485	2,601
31 – 60日	10	12
	<u>495</u>	<u>2,613</u>

購貨之平均信貸期為90日。本集團備有金融風險管理政策，確保所有應付款項不會超過信貸時限。

#### 23. 應付保證金賬戶款項／銀行透支

##### (a) 應付保證金賬戶款項

於二零一四年三月三十一日，應付保證金賬戶款項乃以本集團擁有一間聯營公司之若干上市股份為抵押，並按市場通行年利率11.25%計息。

##### (b) 銀行透支

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，銀行透支乃為無抵押且按市場通行年利率介乎4.00厘至5.75厘（二零一三年：4.00厘至5.75厘）計息。

#### 24. 可換股票據應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
負債部分：		
本年初	95,852	131,299
利息支出	3,405	13,981
已付利息	(1,641)	(6,992)
於年內轉換	(97,616)	(42,436)
	<u>-</u>	<u>95,852</u>

於二零零九年十一月二日，本公司發行面值200,000,000港元之5厘可換股票據（「可換股票據」），其並無抵押，須每半年支付利息。可換股票據以港元計值，並授權其持有人可按初步換股價每股0.50港元（可予以反攤薄調整）（其後調整為0.30港元）於可換股票據發行日期後第七日（包括該日）起至可換股票據到期日二零一一年十一月二日前七日（包括該日）期間隨時將之轉換為本公司之普通股股份。若可換股票據未獲轉換，彼等將於二零一一年十一月二日按尚未償還本金金額100%予以贖回。本公司有權隨時以經持有人同意之任何價格購回可換股票據。負債部分之實際年利率為11.52厘。

於二零一一年九月二十九日，本公司將餘下未償還可換股票據（總本金額為143,000,000港元）之到期日由二零一一年十一月二日延長兩年至二零一三年十一月二日（詳情見本公司於二零一一年九月十四日刊發之通函）。可換股票據之所有其他條款及條件維持不變。負債部份之實際年利率為12.33%。

截至二零一三年三月三十一日止年度內，總本金額44,000,000港元之可換股票據乃按換股價每股0.30港元轉換為146,666,662股本公司股份。

截至二零一四年三月三十一日止年度內，餘下未償還可換股票據（總本金額為99,000,000港元）已全數轉換為329,999,992股本公司股份（每股換股價0.30港元）。

## 25. 遞延稅項負債

於本年內及以往年度已確認之主要遞延稅項負債（資產）以及相關變動概列如下表：

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	1,681	553	(1,220)	1,014
於損益（計入）扣除	(495)	8	495	8
於其他全面收入扣除	—	13	—	13
於二零一三年三月三十一日	1,186	574	(725)	1,035
於損益（計入）扣除	(297)	122	297	122
於其他全面收入扣除	—	30	—	30
於二零一四年三月三十一日	<u>889</u>	<u>726</u>	<u>(428)</u>	<u>1,187</u>

於二零一四年三月三十一日，本集團有為數670,655,000港元（二零一三年：629,925,000港元）之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利。本集團已就其中2,591,000港元（二零一三年：4,399,000港元）確認遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就其餘稅項虧損668,064,000港元（二零一三年：625,526,000港元）確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

## 26. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.01港元之普通股：		
法定：		
於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日 及二零一四年三月三十一日	<u>102,800,000,000</u>	<u>1,028,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一二年四月一日	777,028,676	7,770
轉換可換股票據(附註(a))	146,666,662	1,467
發行股份(附註(b))	<u>3,904,762</u>	<u>39</u>
於二零一三年三月三十一日	927,600,100	9,276
轉換可換股票據(附註(c))	329,999,992	3,300
發行股份(附註(d))	<u>12,629,897</u>	<u>126</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>1,270,229,989</u>	<u>12,702</u>

附註：

- (a) 於二零一二年七月十八日、二零一三年二月二十二日、二零一三年三月十三日、二零一三年三月十四日、二零一三年三月二十日及二零一三年三月二十七日，本公司因總本金金額44,000,000港元之可換股票據按換股價每股0.30港元轉換而發行146,666,662股每股面值0.01港元之股份。
- (b) 本公司已於二零一二年九月二十六日向選擇就截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息收取以股代息之股東以每股0.4496港元發行3,904,762股每股面值0.01港元之股份。
- (c) 於二零一三年七月四日、二零一三年七月十日、二零一三年七月十五日、二零一三年八月一日、二零一三年八月八日、二零一三年八月十二日、二零一三年八月二十日、二零一三年八月二十一日以及二零一三年八月二十九日，本公司因總本金金額99,000,000港元之可換股票據按換股價每股0.30港元獲轉換而發行329,999,992股每股面值0.01港元之股份。
- (d) 本公司已於二零一三年十月四日向選擇就截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息收取以股代息之股東以每股0.5066港元發行12,629,897股每股面值0.01港元之股份。

該等股份於各方面與本公司當時現有股份享有同等地位。

## 27. 購股權

本公司現有購股權計劃(「二零一一年計劃」)已於二零一一年八月十九日召開之本公司股東週年大會獲採納。

二零一一年計劃旨在向就提升本公司及其附屬公司及／或任何投資實體及其附屬公司之利益作出貢獻而努力不懈之合資格人士提供激勵或獎勵。

本公司董事會在遵照二零一一年計劃之條款下，可全權酌情將購股權授予(其中包括)本公司控股股東及任何投資實體及彼等各自之附屬公司之僱員或行政人員(包括本公司執行董事)、本公司及投資實體及彼等各自之附屬公司之非執行董事、向本集團任何成員公司或任何投資實體及其附屬公司提供產品或服務之供應商、諮詢人、代理商、顧問或承包商及本集團任何成員公司或任何投資實體及其附屬公司之任何廠商、顧客或著名人士；向本集團、任何投資實體及其附屬公司提供研究、發展或其他科技支援之任何人士或實體。

本公司於二零一一年八月十九日採納二零一一年計劃時，根據二零一一年計劃及由本公司採納之任何其他購股權計劃本公司將予授出之全部購股權被行使時能將予發行之股份，最高數目總額不可超逾股東批准二零一一年計劃當日本公司之已發行股份總數之10%。於此等綜合財務報表獲授權刊發之日期，根據二零一一年計劃可發行之股份總數為111,760,009股股份(二零一三年：77,702,867)，佔於此等綜合財務報表獲授權刊發之日期本公司之已發行股本總數約9% (二零一三年：8%)。儘管如此，根據二零一一年計劃及本公司之任何其他購股計劃授出而尚未行使之全部尚未行使購股權被行使時能將予發行之股份，合共最高數目總額不可超逾本公司不時已發行股份總數之30%。

除非經本公司股東在股東大會上批准，否則截至及包括再授出日期止任何十二個月期間內，根據二零一一年計劃及本公司之任何其他購股權計劃向任何合資格人士授出及將予授出之購股權(不論是否已被行使、註銷或尚未行使之購股權)在行使時所發行及將予發行之本公司股份總數，不可超逾本公司不時已發行股份總數之1%。於任何十二個月期間授予本公司主要股東及/或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)之購股權超逾本公司已發行股份總數之0.1%而總價值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東在股東大會上批准。

二零一一年計劃項下購股權之可行使期間將由本公司董事在授出時決定。無論如何，此期間最遲必須在購股權要約獲董事會批准日期起計滿十年期間當日期屆滿。二零一一年計劃並無規定購股權必須最低限度持有一段時期方可行使。承授人每次接納授出之購股權時均須作出1.00港元之初步付款。本公司董事須指定一個日期，即在(i)發出購股權要約起計三十日內；或(ii)要約之條件達成之日起計三十日內，合資格人士必須在此期間內接納有關要約，否則被視作已拒絕接納要約。

購股權之行使價將由本公司董事決定(可根據二零一一年計劃之規定而作出調整)，行使價不可低於本公司股份之面值及最少須為以下各項之較高者(i)本公司股份在要約日(必須為營業日)在香港聯交所之每日報價表所載之收市價；及(ii)本公司股份在緊接要約日之前五個營業日在香港聯交所之每日報價表所載之收市價之平均值。

除根據二零一一年計劃之條款而提前終止外，二零一一年計劃在採納日期起計十年期間內有效。在此期間結束後，不會據此再進一步授出購股權。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，根據二零一一年計劃，本公司概無尚未行使之購股權。於本年內及去年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 28. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在確保本集團實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為本公司擁有人帶來最大回報。本集團之整體策略自去年以來一直維持不變。

本集團之資本架構包括債務，扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益，當中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事將考慮資本成本及各類資本相關風險。本集團將透過支付股息及發行新股及至發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

## 29. 金融工具

## (a) 金融工具分類

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平價值於溢利或虧損列賬		
—可換股票據附帶之換股權	—	18,634
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	42,179	176,829
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<u>105,695</u>	<u>153,877</u>

## (b) 金融風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、短期銀行存款、銀行結存及現金、應收聯營公司款項、可換股票據之債項部分、可換股票據附帶之換股權、應收一間聯營公司之票據、貿易及其他應付款項、應付保證金賬戶款項、銀行透支及可換股票據應付款項。該等金融工具詳情於有關附註披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕這些風險之政策載列如下。

管理層管理及控制該等風險，確保適當措施能及時有效地實行。本集團之市場風險承擔及其管控及計量風險之方式並無重大改變。

**市場風險****(i) 貨幣風險**

於報告期末，本集團貨幣資產之賬面淨值及墊款予本集團內海外業務之款項乃以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值，當中29,466,000港元(二零一三年：23,703,000港元)以加拿大元(「加元」)計值。內部向重要管理人員呈報外幣風險時，採用5%敏感度，代表管理人員檢討外匯匯率之可能合理變動。

按此基準，倘加元兌港元轉強／轉弱達至5%，年內除稅後溢利將增加／減少1,230,000港元(二零一三年：除稅後溢利將增加／減少990,000港元)。管理層已密切注視外幣匯兌，務求儘量減輕外幣風險。

**(ii) 利率風險**

本集團因應可換股票據定息債項部分及本集團發行之定息應付可換股票據而面對公平價值利率風險。

本集團亦因主要安排為浮動利率之證券經紀行賬戶所持現金、銀行存款及結存、應收貸款、來自一間聯營公司之應收票據、應付保證金賬戶款項及銀行透支而面對現金流量利率風險。

管理層已委聘庫務小組密切監察利率變動，並管理其潛在風險。本集團目前並無設立利率對沖政策。然而，管理層注視利率風險，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債而面對之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團之現金流量利率風險主要集中於因本集團之港元應收貸款、應收一間聯營公司票據及銀行透支導致之最優惠借貸利率之波動。

#### 敏感度分析

下述敏感度分析根據於報告期末之金融工具之利率風險(市場浮息利率)釐定。該分析乃假設於報告期末之尚餘資產及負債乃全年之餘額而編製。短期銀行存款及銀行結餘增長或降低10個基點，以及其他金融資產及金融負債增長或降低50個基點(如上文所載)乃向主要管理人員在內部報告利率風險所使用的基點，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率提高／降低10或50個基點(如適用)(二零一三年：50個基點)且所有其他變量保持不變，本集團之年度稅後溢利將會減少／增加285,000港元(二零一三年：年度稅後溢利將會增加／減少253,000港元)。

#### (iii) 其他價格風險

本集團因其於二零一三年三月三十一日可換股票據附帶之換股權而面對股本權益證券價格風險。管理層密切監察價格風險。本集團之股本價格風險主要涉及就附帶換股權而言在香港聯交所上市之相關股本工具。

本集團持有之可換股票據附帶之換股權須於報告期末按其公平價值確認。倘可換股票據尚未償還，則公平價值之變動於損益中確認。公平價值之變動將造成正面或負面影響，其中包括可換股票據發行人之股價波動性之變動。

#### 敏感度分析

下文所載截至二零一三年三月三十一日止年度轉換可換股票據附帶之換股權之敏感度分析乃僅基於報告期末可換股票據發行人之股價變動而其他變數不變釐定。

截至二零一三年三月三十一日止年度，倘該等可換股票據發行人之股價升高／降低5%而所有其他變數不變，由於可換股票據附帶之換股權之公平價值變動，本集團於本年度之稅後溢利將會增加／減少2,161,000港元／2,183,000港元。

#### 信貸風險

於報告期末，本集團在交易對手未能履行其責任情況下，有關各類已確認金融資產之最大信貸風險為綜合財務狀況表上呈列之數據。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，確保就追回過期欠款採取跟進措施。另外，本集團會於報告期末覆核各銷貨客戶欠債人及可換股票據應收款之可收回款額，確保就未能收回之款項作出恰當減值虧損。就此而言，本公司之董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

於二零一三年三月三十一日，本集團之重大集中信貸風險分別來自應收一間聯營公司票據及應收貸款，約50,000,000港元及約28,000,000港元。此外，本集團於二零一三年三月三十一日來自一間聯營公司發行之可換股票據之重大集中信貸風險為53,000,000港元。由於可換股票據應收賬款或發行人過往還款記錄良好，本公司董事認為上述本集團並未面臨重大信貸風險。除上述外，本集團並無重大集中信貸風險。於二零一四年三月三十一日，本集團並無重大集中信貸風險。

由於交易對手乃具有高信貸評級之銀行及其他金融機構，故流動資金之信貸風險有限。本集團於流動資金並無重大集中信貸風險。

**流動資金風險**

於管理流動資金風險時，本集團監察並維持足夠水平之現金及現金等值項目，以就本集團營運撥資，並減低現金流量波動之影響。管理層監察借貸之使用，並確保遵守貸款契約。

由於本集團於二零一四年三月三十一日之流動負債比流動資產超出約66,000,000港元，故此於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團日後之資金流動性及持續經營能力。經考慮到有可用信貸額度、本集團之未來計劃及有可予抵押以進一步取得銀行信貸之資產後，本公司董事信納，本集團將有充裕財務資源在可見將來應付到期財務責任。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約期限(按協定償還條款)。就非衍生金融負債而言，下表根據金融負債之未貼現現金流量按本集團可能被要求清償之最早日期而編製。表內包括利息及主要現金流量。倘利率流向為浮息，未貼現金額則來自報告期末之利率。

**流動資金列表**

	加權 平均利率 %	少於三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>二零一四年</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
應付賬款	-	23,446	-	23,446	23,446
應付保證金賬戶	11.25	19,780	-	19,780	19,596
銀行透支	4.95	62,913	-	62,913	62,653
		<u>106,139</u>	<u>-</u>	<u>106,139</u>	<u>105,695</u>
<b>二零一三年</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
應付賬款	-	5,470	-	5,470	5,470
銀行透支	5.00	52,773	-	52,773	52,555
可換股票據應付款項	5.00	1,198	99,446	100,644	95,852
		<u>59,441</u>	<u>99,446</u>	<u>158,887</u>	<u>153,877</u>

**(c) 金融工具之公平價值****(i) 按經常性基準以公平價值計量之金融工具之公平價值**

可換股票據附帶之換股權(見附註17)乃以二零一三年三月三十一日之公平價值計量。按附註3所載，可換股票據附帶之換股權公平價值根據期權定價模式釐定其公平價值，屬第3級。

金融資產的第3級公平價值計量的對賬：

	可換股票據 附帶之換股權 千港元
於二零一二年四月一日	11,421
首次確認	1,810
轉換	(4,299)
於損益中確認之本年度收益	9,702
	<hr/>
於二零一三年三月三十一日	18,634
添置	10,436
轉換	(29,070)
	<hr/>
於二零一四年三月三十一日	<hr/> <hr/> -

**(ii) 按攤銷成本記錄的金融工具之公平價值**

本公司董事認為於綜合財務報表按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債的賬面值與其於報告期末的公平價值相若。本集團並無發生重大業務變化或經濟環境轉變以影響本集團金融工具之公平價值。

**30. 重大非現金交易**

誠如附註17所述，本集團於年內將總本金金額為98,250,000港元(二零一三年：26,500,000港元)之德祥地產票據轉換為46,741,195股德祥地產股份(二零一三年：12,045,454股股份)。

誠如附註26所述，本集團於年內向轉換總本金金額為99,000,000港元(二零一三年：44,000,000港元)可換股票據之可換股票據持有人發行329,999,992股股份(二零一三年：146,666,662股股份)。

**31. 退休福利計劃**

本集團為合資格僱員設有已界定根據職業退休計劃條款註冊之供款計劃。該計劃之資產由受託人控制之基金獨立持有。

於損益中計入之費用為本集團按該等計劃之規則所定之比率支付予基金之供款。倘僱員在可享本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，本集團應付供款將可按沒收供款之金額遞減。

於報告期末，並無因僱員於彼等可享本集團供款所附全部權益前退出該等計劃所產生之重大沒收供款及可供本集團於未來年度減少應付供款之重大沒收供款。

本集團亦已加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員均須各自按規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關強積金計劃之僅有責任為根據強積金計劃作出指定之供款。目前並無已遭沒收供款可供本集團扣減日後應付供款。

## 32. 或然負債

於過往年度出售附屬公司時，本集團就尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之附屬公司事務及業務，向相關買方提供彌償保證。本集團將於二零一四年十一月獲解除彌償保證。

## 33. 營業租約安排／承擔

## (a) 本集團作為承租人

於報告期末，本集團在不可撤銷之有關租用物業營業租約方面尚有未來最低租金款項承擔。此等承擔之支付期如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	2,206	2,641
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	106	1,570
	<u>2,312</u>	<u>4,211</u>

一般平均每隔兩年(二零一三年：兩年)磋商租約及釐定月租。

上述總數包括一筆為1,570,000港元(二零一三年：4,081,000港元)之金額，出租人為本集團之聯營公司。

## (b) 本集團作為出租人

於報告期末，本集團與租戶已就未來最低租金款項訂約。支付期如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	353	981
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	-	385
	<u>353</u>	<u>1,366</u>

所持物業投資已覓得未來一年(二零一三年：兩年)之租戶。

## 34. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押下列資產，以取得銀行及其他信貸融資：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
土地及樓宇	3,200	3,323
投資物業	21,150	21,966
一間聯營公司之權益	588,131	-
	<u>612,481</u>	<u>25,289</u>

## 35. 資本承擔

於本年度，本集團(其中包括)與一間聯營公司訂立備用承擔合約，據此本集團同意，倘其他股東認購供股股份低於預設水平，彼將認購相關聯營公司供股中若干數目之供股股份，總額不超過1,341,000加元(相等於9,413,000港元)。聯營公司之供股已隨後於二零一四年三月三十一日完成，且其他股東所認購之供股股份超過預設水平。因此，本集團已獲解除備用購買承擔。

## 36. 關連人士披露

## (a) 關連人士交易

於年內，本集團與以下有關連人士進行之交易之詳情如下：

關連人士之類別	交易性質	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團之聯營公司	本集團收取租金及相關物業管理費	684	764
	本集團支付租金及相關物業管理費	2,702	2,702
	本集團收取服務費	305	359
	本集團收取及應收利息收入	816	11,357
一名董事	本集團支付及應付有關可換股票據之利息開支	<u>587</u>	<u>128</u>

## (b) 非貿易結餘

有關本集團與關連人士之非貿易結餘詳情載於綜合財務狀況表附註17及19。

## (c) 管理層要員之薪金

僅董事及主要行政人員被認為是本集團之管理層要員。董事及主要行政人員之薪酬已於附註6中披露。董事之酬金乃由薪酬委員會參考個別人員之表現及市場趨勢而釐定。

## 37. 有關本公司之財務資料

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產</b>		
附屬公司投資	-	-
其他應收款	263	230
應收附屬公司款項	1,869,002	1,928,201
銀行結存及現金	10,009	4,762
	<u>1,879,274</u>	<u>1,933,193</u>
<b>負債</b>		
其他應付款項	1,427	3,570
銀行透支	9,947	9,918
可換股票據應付款項	-	95,852
	<u>11,374</u>	<u>109,340</u>
	<u>1,867,900</u>	<u>1,823,853</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	12,702	9,276
股份溢價及儲備	1,855,198	1,814,577
	<u>1,867,900</u>	<u>1,823,853</u>
總權益(附註)	<u>1,867,900</u>	<u>1,823,853</u>

附註：本公司之股本、股份溢價及儲備之變動詳情如下：

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	股本贖回 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一二年四月一日	7,770	577,765	222,435	908	17,255	1,005,190	1,831,323
本年度虧損及全面 開支總額	-	-	-	-	-	(20,220)	(20,220)
發行股份							
—轉換可換股票據	1,467	46,278	-	-	(5,309)	-	42,436
—以股代息股份	39	1,717	-	-	-	-	1,756
發行股份之交易成本	-	(55)	-	-	-	-	(55)
已付股息	-	(1,756)	-	-	-	(29,631)	(31,387)
於二零一三年三月三十一日	9,276	623,949	222,435	908	11,946	955,339	1,823,853
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(9,711)	(9,711)
發行股份							
—轉換可換股票據	3,300	106,262	-	-	(11,946)	-	97,616
—以股代息股份	126	6,272	-	-	-	-	6,398
發行股份之交易成本	-	(26)	-	-	-	-	(26)
已付股息	-	(6,398)	-	-	-	(43,832)	(50,230)
於二零一四年三月三十一日	<u>12,702</u>	<u>730,059</u>	<u>222,435</u>	<u>908</u>	<u>-</u>	<u>901,796</u>	<u>1,867,900</u>

## 38. 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司於二零一四年及二零一三年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點/ 註冊地點	已發行及 繳足股本	佔已發行股本				主要業務
			由本公司持有		本集團應佔		
			二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %	
<u>直接擁有</u>							
All Combine Investments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	100	100	投資控股
Great Intelligence Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	100	100	投資控股
ITC Investment Holdings Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	100	100	投資控股
ITC Management Group Limited	英屬處女群島	2美元普通股	100	100	100	100	投資控股
Large Scale Investments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	100	100	投資控股
<u>間接擁有</u>							
Burcon Group Limited	加拿大	1,000加元 A類普通股	100	100	100	100	投資及物業持控
Great Intelligence Holdings Limited	香港	2港元普通股	100	100	100	100	證券買賣及庫務投資
德祥財務有限公司	香港	2港元普通股	100	100	100	100	提供融資
德祥企業管理有限公司	香港	2港元普通股	100	100	100	100	提供管理、行政及財務 服務及庫務投資

於本年度末，概無附屬公司發行任何債務證券。

所有上述附屬公司均為有限公司。

除Burcon Group Limited在加拿大經營外，所有上述附屬公司之主要經營地點均為香港。

上表列載之本公司附屬公司，乃董事認為主要影響本集團年度業績或構成本集團年終資產重大部份之公司。董事認為，詳載其他附屬公司會導致篇幅過於冗長。

## 39. 報告期後事項

誠如附註16(c)(iv)所載，有關該協議之若干先決條件並未獲滿足或豁免，截至此等綜合財務報表授權刊發日期，出售事項尚未完成。

## III. 未經審核財務資料

以下財務資料乃摘錄自本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	<u>2,551</u>	<u>4,194</u>
管理及其他有關服務收入		1,826	2,224
物業租金收入		539	542
利息收入		29	1,271
其他收入		723	282
行政開支		(19,573)	(19,431)
財務成本		(301)	(5,103)
於一間聯營公司權益 淨減少之虧損淨額	4	-	(116,186)
攤佔聯營公司業績		201,527	12,246
— 攤佔業績			
— 收購一間聯營公司 額外權益之收益		<u>8,258</u>	<u>26,427</u>
期間溢利(虧損)	6	<u>193,028</u>	<u>(97,728)</u>
其他全面(開支)收入：			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(213)	(424)
攤佔聯營公司其他全面(開支)收入		(105,247)	5,524
於一間聯營公司權益淨減少時 轉出儲備之重新分類調整		-	(2,191)
期間其他全面(開支)收入		<u>(105,460)</u>	<u>2,909</u>
期間全面收入(開支)總額		<u>87,568</u>	<u>(94,819)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	8		
— 基本		<u>15.20</u>	<u>(9.40)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>(9.40)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零一四年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	5,641	4,650
投資物業	9	20,981	21,150
無形資產		1,247	1,641
聯營公司權益	10	3,151,877	3,045,256
		<u>3,179,746</u>	<u>3,072,697</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、訂金及預付款項	11	2,081	9,355
應收聯營公司款項		1,742	1,857
短期銀行存款、銀行結存及現金		78,368	31,726
		<u>82,191</u>	<u>42,938</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計開支	12	5,036	27,018
出售一間聯營公司所收取的按金	13	100,000	–
應付保證金賬戶款項		–	19,596
應付股息		76,214	–
銀行透支		62,422	62,653
		<u>243,672</u>	<u>109,267</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(161,481)</u>	<u>(66,329)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,018,265</u>	<u>3,006,368</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,187	1,187
<b>資產淨值</b>		<u>3,017,078</u>	<u>3,005,181</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	12,702	12,702
股份溢價及儲備		3,004,376	2,992,479
<b>總權益</b>		<u>3,017,078</u>	<u>3,005,181</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	收購儲備 千港元	股本贖回 儲備 千港元	其他儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股 票儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一四年四月一日	12,702	730,059	196,676	(24,996)	908	8,351	2,647	38,867	133,519	-	1,906,448	3,005,181
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193,028	193,028
換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(213)	-	-	(213)
攤佔聯營公司其他 全面(開支)收入	-	-	-	-	-	-	-	(106,842)	1,595	-	-	(105,247)
期間全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	-	-	(106,842)	1,382	-	193,028	87,568
因於聯營公司之股本交易 導致本集團於聯營公司 股權應佔權益減少	-	-	-	-	-	663	-	-	-	-	(120)	543
已派付截至二零一四年 三月三十一日止年度 之末期及特別股息 (附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,214)	(76,214)
於二零一四年九月三十日	<u>12,702</u>	<u>730,059</u>	<u>196,676</u>	<u>(24,996)</u>	<u>908</u>	<u>9,014</u>	<u>2,647</u>	<u>(67,975)</u>	<u>134,901</u>	<u>-</u>	<u>2,023,142</u>	<u>3,017,078</u>
於二零一三年四月一日	9,276	623,949	196,676	(25,087)	908	9,615	2,437	16,992	166,592	11,946	1,841,088	2,854,392
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,728)	(97,728)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(424)	-	-	(424)
攤佔聯營公司其他 全面(開支)收入	-	-	-	-	-	-	-	(12,931)	18,455	-	-	5,524
於一間聯營公司權益淨 減少時轉出之儲備	-	-	-	73	-	-	-	(1,928)	(336)	-	-	(2,191)
期間全面收入(開支)總額	-	-	-	73	-	-	-	(14,859)	17,695	-	(97,728)	(94,819)
發行股份 — 兌換可換股票據	3,300	106,262	-	-	-	-	-	-	-	(11,946)	-	97,616
因於聯營公司之股本交易 導致本集團於聯營公司 股權應佔權益減少	-	-	-	-	-	(2,187)	-	-	-	-	(196)	(2,383)
已派付截至二零一三年 三月三十一日止年度之 末期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,528)	(37,528)
於二零一三年九月三十日	<u>12,576</u>	<u>730,211</u>	<u>196,676</u>	<u>(25,014)</u>	<u>908</u>	<u>7,428</u>	<u>2,437</u>	<u>2,133</u>	<u>184,287</u>	<u>-</u>	<u>1,705,636</u>	<u>2,817,278</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務(動用)所得之現金淨額	(24,241)	42,498
投資業務所得(動用)之現金淨額		
出售一間聯營公司所收取的按金	100,000	—
收購一間聯營公司額外權益	(7,675)	(41,862)
收購可換股票據	—	(55,152)
一間聯營公司償還應收票據	—	50,000
其他	(1,296)	(483)
	<u>91,029</u>	<u>(47,497)</u>
融資業務(動用)所得之現金淨額		
應付保證金賬戶款項之應收款項	(19,063)	—
已付利息	(834)	(5,355)
應付保證金賬戶款項增加	—	20,000
	<u>(19,897)</u>	<u>14,645</u>
現金與現金等值項目增加淨額	46,891	9,646
期初現金與現金等值項目	(30,927)	(12,920)
外幣匯率變動之影響	(18)	(19)
期末現金與現金等值項目	<u>15,946</u>	<u>(3,293)</u>
現金與現金等值項目結存分析		
短期銀行存款、銀行結存及現金	78,368	49,117
銀行透支	(62,422)	(52,410)
	<u>15,946</u>	<u>(3,293)</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

德祥企業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)之簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六有關披露之適用規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」之規定而編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於本集團於二零一四年九月三十日之流動負債超出流動資產約161,000,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金及持續經營能力。於計及可取得的借貸、本集團之未來計劃，以及持有資產可供抵押以取得更多銀行信貸後，本公司董事信納本集團將有足夠財務資源應付於可見將來到期的財務責任。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按重估金額或公平價值(視何者適用)計算。

除下文所述者外，截至二零一四年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與於編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所沿用者相同。

於本中期期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈並與本集團編製簡明綜合財務報表相關之新訂或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號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

於本中期期間採納新訂或經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

### 3. 收入及分部資料

收入指本期間來自外界客戶之已收及應收款項。

#### 分部資料

本集團之經營分部，根據呈報予主要營運決策人士(即本公司之執行董事)之資料以作資源分配及表現評估之用途如下：

融資	-	貸款融資服務
長期投資	-	投資於投資項目如聯營公司發行之可換股票據
其他投資	-	投資於可供出售投資及證券買賣
其他	-	投資物業租賃、出租汽車及管理服務

有關上述經營分部之資料，其亦為本集團可呈報之分部，呈報如下。

以下為本集團於回顧期間收入及業績按經營及可呈報分部劃分之分析：

截至二零一四年九月三十日止六個月

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入						
對外銷售	-	-	2,551	2,551	-	2,551
分部間銷售	1,834	-	-	1,834	(1,834)	-
總計	<u>1,834</u>	<u>-</u>	<u>2,551</u>	<u>4,385</u>	<u>(1,834)</u>	<u>2,551</u>
業績						
分部業績	<u>1,767</u>	<u>(47)</u>	<u>61</u>	<u>1,781</u>	<u>-</u>	<u>1,781</u>
中央行政成本						(18,237)
財務成本						(301)
攤佔聯營公司業績						
— 攤佔業績						201,527
— 收購一間聯營公司額外 權益之收益						8,258
期間溢利						<u>193,028</u>

截至二零一三年九月三十日止六個月

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入						
對外銷售	558	701	2,935	4,194	-	4,194
分部間銷售	912	-	-	912	(912)	-
總計	<u>1,470</u>	<u>701</u>	<u>2,935</u>	<u>5,106</u>	<u>(912)</u>	<u>4,194</u>
業績						
分部業績	<u>1,419</u>	<u>596</u>	<u>433</u>	<u>2,448</u>	<u>-</u>	<u>2,448</u>
中央行政成本						(17,560)
財務成本						(5,103)
於一間聯營公司權益淨減少 之虧損淨額						(116,186)
攤佔聯營公司業績						
— 攤佔業績						12,246
— 收購一間聯營公司額外 權益之收益						26,427
期間虧損						<u>(97,728)</u>

分部間銷售乃按通行市價或按雙方決定及同意之條款收取。

分部業績指各分部之業績，惟不分配中央行政成本(包括董事薪酬)、財務成本及與聯營公司權益有關之項目。於截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月期間，其他投資分部並無業務活動。

## 4. 於一間聯營公司權益淨減少之虧損淨額

虧損淨額包括以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
視作出售一間聯營公司部分權益之虧損(附註(a))	-	29,769
收購及視作出售一間聯營公司權益彼因本集團及集團以外人士同時轉換可換股票據導致之虧損淨額(附註(b))	-	86,417
	<u>-</u>	<u>116,186</u>

附註：

## (a) 視作出售一間聯營公司部分權益之虧損

截至二零一三年九月三十日止六個月之虧損主要由視作出售一間聯營公司部分權益所產生，此乃因本集團與伍婉蘭女士(「伍女士」，本公司主席及執行董事陳國強博士之配偶)以外人士行使聯營公司購股權及轉換其發行之可換股票據以及該聯營公司發行以股代息股份而造成攤薄影響所致。

## (b) 收購及視作出售一間聯營公司權益彼因本集團及集團以外人士同時轉換可換股票據導致之虧損淨額：

(i) 於二零一三年四月十一日，本集團與伍女士按換股價每股2.102港元分別轉換本金金額為54,400,000港元及297,000,000港元由德祥地產集團有限公司(「德祥地產」，為本集團之聯營公司)發行之可換股票據(「德祥地產票據」)為分別約25,900,000股及141,300,000股德祥地產股份(「四月轉換事項」)。本集團於德祥地產之權益因本集團及伍女士同時進行四月轉換事項而由37.37%下跌6.39%至30.98%。損益賬中確認之虧損淨額112,511,000港元乃根據於四月轉換事項日期攤佔德祥地產及其附屬公司(「德祥地產集團」)資產淨值之減少淨額，本集團所持德祥地產票據負債部分之賬面值以及於四月轉換事項日期可換股票據附帶之換股權總計。

(ii) 於二零一三年八月二十二日，本集團進一步轉換餘下本金金額為43,850,000港元之德祥地產票據為約20,900,000股德祥地產股份。若干德祥地產票據持有人與本集團於同日轉換德祥地產票據。因此，本集團於德祥地產持有之權益由31.99%增至33.75%。損益賬中確認之收益淨額為26,094,000港元，乃根據於二零一三年八月二十二日本集團於德祥地產集團攤佔之可識別資產及應佔負債公平價值之淨增加，與本集團所持德祥地產票據負債部分之賬面值，以及於轉換日期之可換股票據附帶之換股權之間的差異。

## 5. 稅項

由於本集團於兩個期間內並無應課稅溢利，故並無於期內作出香港利得稅撥備。

## 6. 期間溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
期間溢利(虧損)已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊	549	1,047
無形資產攤銷	88	92
出售無形資產之虧損	306	—
根據經營租約須作出之最低物業租賃款額	1,629	1,665
並已計入：		
出售物業、廠房及設備之收益	<u>268</u>	<u>3</u>

## 7. 分派

於本期間內，已就截至二零一四年三月三十一日止年度向本公司股東宣派及批准分派末期股息每股3.0港仙(截至二零一三年九月三十日止六個月：末期股息每股3.0港仙)及特別股息每股3.0港仙(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)，各自連同以股代息選擇權。本中期期間已宣派及批准之末期股息及特別股息總額為76,214,000港元，當中現金股息21,319,000港元及以股代息股息54,895,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：現金股息31,130,000港元及以股代息股息6,398,000港元)。股息已於報告期末後支付。

中期期間結束後，董事決定向於二零一四年十二月十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東派付中期股息每股1.0港仙及特別股息每股3.0港仙，參照本報告日期之已發行股份計算合共為54,683,000港元，將以現金方式支付，並連同以代息股份收取部份或全部有關股息之選擇權(截至二零一三年九月三十日止六個月：中期股息每股1.0港仙，合共12,702,000港元，以現金支付)。

## 8. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
期間本公司擁有人應佔盈利(虧損)用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)	<u>193,028</u>	<u>(97,728)</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之股份加權平均數	<u>1,270,229,989</u>	<u>1,039,403,374</u>

於截至二零一三年九月三十日止期間本公司尚未轉換可換股票據應付款項所涉及潛在普通股具反攤薄影響，即由於假設轉換將導致每股虧損減少。

由於本公司於截至二零一四年九月三十日止期間並無任何發行在外之潛在攤薄普通股，故該期內並無呈列每股攤薄盈利。

## 9. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於期內，本集團動用1,586,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：185,000港元)於收購物業、廠房及設備。

於二零一四年九月三十日，本公司董事認為本集團分類為物業、廠房及設備及投資物業(其分別按重估值及公平價值呈列)之租賃土地及樓宇之賬面值，與於報告期末原應按公平價值釐定之數額並無重大差異。

## 10. 聯營公司權益

	(未經審核) 二零一四年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一四年 三月三十一日 千港元
攤佔聯營公司之綜合資產淨值：		
於香港上市	3,150,700	3,038,786
於海外上市	-	-
商譽	1,177	6,470
	<u>3,151,877</u>	<u>3,045,256</u>
上市證券市值：		
香港	1,238,257	1,066,034
海外	155,753	189,525
	<u>1,394,010</u>	<u>1,255,559</u>

## 11. 應收賬款、訂金及預付款項

應收賬款、訂金及預付款項中包括320,000港元(二零一四年三月三十一日：604,000港元)之應收貿易賬款，而彼等於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一四年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一四年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款		
0 - 30日	320	603
31 - 60日	-	1
	<u>320</u>	<u>604</u>

投資物業租賃業務產生之應收貿易賬款須每月墊付，本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30日至90日不等。本集團並無就應收利息授出信貸期。

## 12. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括256,000港元(二零一四年三月三十一日：495,000港元)之應付貿易賬款，而彼等於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一四年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一四年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款		
0 - 30日	246	485
31 - 60日	10	10
	<u>256</u>	<u>495</u>

## 13. 出售一間聯營公司所收取的按金

於二零一四年四月十一日，本集團與錦興集團有限公司的一間附屬公司訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意以575,000,000港元的代價出售其於一間間接擁有本集團聯營公司珀麗酒店控股有限公司約195,700,000股股份的全資附屬公司的全部權益。於簽訂上述買賣協議時，已收到100,000,000港元的按金。於本中期業績報告日期，該出售尚未完成。

## 14. 股本

	股份數目		價值	
	截至九月三十日止六個月 二零一四年	二零一三年	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
每股面值0.01港元之 普通股：				
法定：				
於四月一日及 九月三十日	<u>102,800,000,000</u>	<u>102,800,000,000</u>	<u>1,028,000</u>	<u>1,028,000</u>
已發行及繳足：				
於四月一日	1,270,229,989	927,600,100	12,702	9,276
轉換可換股票據 (附註)	<u>-</u>	<u>329,999,992</u>	<u>-</u>	<u>3,300</u>
於九月三十日	<u>1,270,229,989</u>	<u>1,257,600,092</u>	<u>12,702</u>	<u>12,576</u>

附註：於截至二零一三年九月三十日止六個月期間，本公司因本公司發行總本金金額99,000,000港元之可換股票據按換股價每股0.30港元獲轉換而發行329,999,992股每股面值0.01港元之股份。

上述股份於各方面與本公司當時現有股份享有同等地位。

## 15. 關連人士交易

## (i) 關連人士交易

期內，本集團與以下關連人士進行之交易之詳情如下：

關連人士之類別	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團之聯營公司	本集團收取租金及相關物業管理費	358	345
	本集團支付租金及相關物業管理費	1,351	1,351
	本集團收取服務費	144	172
	本集團收取及應收利息收入	-	328
一名董事	本集團支付及應付有關本公司所發行可換股票據之利息開支	-	587
		<u>-</u>	<u>587</u>

## (ii) 管理層要員之薪金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	325	325
薪金及其他酬金	6,777	6,738
	<u>7,102</u>	<u>7,063</u>

## IV. 債項聲明

## (1) 借款

於二零一五年三月三十一日，即本綜合文件付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期，本集團之未償還無抵押及無擔保銀行借款總額約為10,000,000港元。

## (2) 債務證券

於二零一五年三月三十一日，本公司並無任何已發行債務證券。

## (3) 或然負債

於二零一五年三月三十一日，本集團並無或然負債。

## (4) 資產抵押

於二零一五年三月三十一日，賬面總值約22,000,000港元之物業已抵押予一間銀行以授予本集團一項一般信貸。於二零一五年三月三十一日，有關信貸並無已提取之結餘。

**(5) 免責條款**

除上文所述或本綜合文件其他章節所披露者以及集團內公司間負債外，於二零一五年三月三十一日，本集團概無已發行及未償還或同意將予發行之任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**V. 重大不利變動**

董事確認，除下述事宜外，於二零一四年三月三十一日（即本公司最近期之經審核賬目結算日期）後直至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大不利變動：

- (a) 本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所披露之財務狀況變動及最新業務資料，尤其是，業績顯著改善之主要原因為：
  - (1) 德祥地產集團有限公司（「德祥地產」）之貢獻增加；及
  - (2) 缺少了二零一三年同期由於本集團於德祥地產之權益由二零一三年三月三十一日之37.3%淨減少至二零一三年九月三十日之32.8%導致之視作出售虧損116,000,000港元；
- (b) 本集團於二零一四年十二月以575,000,000港元之代價，出售其一間擁有珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）195,700,000股股份之附屬公司予錦興集團有限公司（「錦興」）之一間附屬公司。為結付上述代價，錦興向本集團發行300,000,000港元承付票據及支付275,000,000港元。根據出售條款，本集團已於出售完成前以26,900,000港元配售珀麗47,200,000股股份；及
- (c) 本集團於二零一五年一月以總現金代價45,700,000港元（相等於平均價約每股被收購股份3.80港元，而最高價為每股被收購股份3.80港元）在市場上收購德祥地產12,000,000股股份。

## 1. 責任聲明

本綜合文件之資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關要約、要約人及本集團之資料。

要約人之唯一董事對本綜合文件所載資料(與本集團有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本綜合文件所表達之意見(由本集團所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載之任何內容有所誤導。

董事對本綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本綜合文件所表達之意見(由要約人及其一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載之任何內容有所誤導。

## 2. 本集團之公司資料

本公司為一間投資控股公司，直接及間接在多間上市公司持有策略性投資。本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。

## 3. 本公司之股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
102,800,000,000股股份	1,028,000,000
已發行及繳足股本：	
1,433,771,074股股份	14,337,710.74

所有已發行股份相互之間在各方面均享有同等權益，包括有關股本、股息及表決之權利。

於最後實際可行日期，股份數目為1,433,771,074股，要約人及其一致行動人士持有其中777,310,499股，佔本公司全部已發行股本約54.2%。

除股份外，本公司並無其他已發行股份、期權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為股份之證券或其他類別之已發行股本權益。

自二零一四年三月三十一日(即本公司最近財政年度結束時)起及直至最後實際可行日期止，已發行之新股份數目為163,541,085股。

#### 4. 市場價格

下表顯示於緊接最後交易日前六個月起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間內各曆月之最後交易日股份在聯交所之每股收市價：

日期	股份每股收市價 港元
二零一四年十月三十一日	0.61
二零一四年十一月二十八日	0.71
二零一四年十二月三十一日	0.66
二零一五年一月三十日	0.68
二零一五年二月二十七日	0.71
二零一五年三月三十一日	0.69
二零一五年四月三十日	0.85

於最後交易日，聯交所所報之股份收市價為每股0.72港元。

於最後實際可行日期，聯交所所報之股份收市價為每股0.85港元。

於有關期間內，聯交所所報之股份最高及最低每股收市價分別為二零一五年五月四日之0.89港元及二零一四年十月二十七日之0.59港元。

#### 5. 權益披露

##### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份及債權證中擁有如下的權益及淡倉，而該等權益及淡倉(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內；或(c)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所，詳情如下：

##### (i) 於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持股份數目	佔本公司 已發行股本概 約百分比
陳博士	實益擁有人	好倉	538,801,263 (附註)	37.58%
陳博士	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	238,509,236 (附註)	16.63%

附註：

要約人為Chinaview International Limited之全資附屬公司，而Chinaview International Limited則由陳博士全資擁有。陳博士被視作擁有要約人所持有之238,509,236股股份之權益。陳博士個人持有538,801,263股股份。

## (ii) 於德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持德祥地產股份數目	所持德祥地產相關股份數目	佔德祥地產已發行股本概約百分比
陳博士	於受控制法團之權益(附註1)	好倉	260,856,514 (附註1)	-	32.61%
陳博士	實益擁有人	好倉	7,224,882	-	0.90%
陳博士	配偶權益(附註1)	好倉	168,276,510 (附註1)	-	21.04%
周美華	實益擁有人	好倉	11,928,722	-	1.49%
周美華	實益擁有人	好倉	-	550,000 (附註2)	0.07%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	2,808,028	-	0.35%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	1,050,000 (附註2)	0.13%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	2,435,913	-	0.30%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	-	750,000 (附註2)	0.09%
石禮謙	實益擁有人	好倉	196,032	-	0.02%
石禮謙	實益擁有人	好倉	-	185,000 (附註2)	0.02%

附註：

1. 本公司一間間接全資附屬公司持有德祥地產260,856,514股股份。鑑於陳博士直接及被視作擁有本公司全部已發行股本約54.21%權益，故彼被視作於由本公司該間接全資附屬公司所持有之此等德祥地產股份中擁有權益。

達穎控股有限公司持有德祥地產168,276,510股股份，該公司乃由伍婉蘭女士(陳博士之配偶)間接全資擁有。陳博士被視作於由達穎控股有限公司所持有之此等德祥地產股份中擁有權益。

2. 於二零一五年三月三十一日德祥地產授予董事之尚未行使之購股權（非上市股本衍生工具）詳情如下：

購股權 持有人姓名	授出日期	購股權行使期*	購股權數目	每股 德祥地產股份 之行使價 (可予以調整)
周美華	二零一三年十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	550,000	3.00
陳佛恩	二零一三年十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	1,050,000	3.00
陳耀麟	二零一三年十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	750,000	3.00
石禮謙	二零一三年十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	185,000	3.00

\* 根據購股權之授出條款，以上購股權可於購股權行使期內任何時間行使，惟已授出購股權其中最多50%可於二零一四年十月十七日至二零一五年十月十六日期間內行使，而剩餘已授出但尚未行使之購股權則可於二零一五年十月十七日至二零一七年十月十六日期間內行使。

(iii) 於保華集團有限公司（「保華」）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持保華 股份數目	佔保華 已發行股本 概約百分比
陳博士	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	1,226,971,695	26.81%
陳博士	實益擁有人	好倉	35,936,031	0.79%
石禮謙	實益擁有人	好倉	6,000	0.00%

附註：

本公司一間間接全資附屬公司持有保華1,226,971,695股股份。鑑於陳博士直接及被視作擁有本公司全部已發行股本約54.21%權益，陳博士被視作於由本公司該間接全資附屬公司所持有之此等保華股份中擁有權益。

## (iv) 於Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」) 之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持Burcon 股份數目	所持Burcon 相關股份 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具))數目	佔Burcon 已發行股本 概約百分比
周美華	實益擁有人	好倉	448,634	-	1.26%
周美華	實益擁有人	好倉	-	100,000	0.28%
周美華	實益擁有人	好倉	-	145,000	0.41%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉，為(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內；或(c)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

## (b) 要約人及其一致行動人士及其他主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊及就董事所知，以下人士或實體於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或任何其他本集團成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值達10%或以上或該等股本所涉及之任何購股權之權益：

## 股份權益

姓名	身份	好倉／淡倉	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳博士	實益擁有人(附註)	好倉	538,801,263	37.58%
陳博士	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	238,509,236 (附註)	16.63%
Chinaview International Limited	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	238,509,236 (附註)	16.63%
要約人	實益擁有人	好倉	238,509,236 (附註)	16.63%
伍婉蘭	配偶權益(附註)	好倉	777,310,499 (附註)	54.21%

附註：

要約人持有238,509,236股股份，其為Chinaview International Limited之全資附屬公司，而Chinaview International Limited由陳博士全資擁有。伍婉蘭女士為陳博士之配偶。Chinaview International Limited、陳博士及伍婉蘭女士均被視作於要約人所持有之此等股份中擁有權益。陳博士持有538,801,263股股份。伍婉蘭女士被視作於由陳博士所持有之股份中擁有權益。陳博士為要約人之唯一董事。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，並無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或任何其他本集團成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值達10%或以上或該等股本所涉及之任何購股權之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊所記錄，並無其他人士於股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

- (c) 於最後實際可行日期，並無任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具乃由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權委託管理。
- (d) 於最後實際可行日期，本公司及任何董事概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (e) 於最後實際可行日期，要約人及其任何一致行動人士概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (f) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人之董事及要約人之任何一致行動人士概無擁有、控制或指示本公司任何股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券。
- (g) 於最後實際可行日期，本公司之附屬公司、本集團任何退休基金，及根據收購守則屬「聯繫人」定義第(2)類別所指明之任何本公司顧問(但不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制任何股份，或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (h) 於最後實際可行日期，並無任何人士與本公司或根據收購守則屬「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別之本公司聯繫人，訂有收購守則規則22註釋8所提述性質之任何安排。

## 6. 證券交易

### (a) 於有關期間內：

- (i) 除於二零一五年一月二十六日根據本公司之以股代息計劃以代息股份價格每股0.6238港元向陳博士及要約人配發32,982,728股股份，及於二零一五年四月二十三日進行之股份收購外，董事概無以代價進行有關股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易；
- (ii) 本公司及任何董事概無以代價進行有關要約人股份或涉及要約人任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易；及
- (iii) 並無任何與要約人或其一致行動人士進行屬收購守則規則22註釋8所提述性質任何安排之人士以代價進行有關股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。

除本綜合文件所披露者外，於有關期間內，要約人、其董事及要約人之一致行動人士(具有獲豁免自營買賣商地位者除外)概無以代價進行有關股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶股份轉換權或認購權之證券之交易。

**(b) 於要約期起至最後實際可行日期期間內：**

- (i) 本公司之附屬公司、本集團任何退休基金及根據收購守則屬「聯繫人」定義第(2)類別所指明之任何本公司顧問(但不包括獲豁免自營買賣商)概無以代價進行有關股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易；
- (ii) 並無任何與本公司或屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別所指明之本公司聯繫人士進行屬收購守則規則22註釋8所提述性質任何安排之人士，以代價進行有關股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易；及
- (iii) 並無與本公司有關連並全權委託管理資金之基金經理(獲豁免基金經理除外)以代價進行有關股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。

**7. 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由有關僱主不作補償(法定補償除外)而終止之服務合約外，董事與本公司或任何其他本集團成員公司之間概無任何現有或建議訂立之服務合約。

於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司或相聯法團之間概無有效的服務合約乃(i)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂(包括連續性及固定年期之合約)；(ii)通知期達12個月或以上之連續性合約；或(iii)有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)之固定年期合約。

概無董事將會或已經獲得任何利益(相關法例規定之法定補償除外)，作為失去職位或其他與要約有關之損失的補償。

**8. 重大合約**

於要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期止期間內，本集團已訂立合約(並非經營或擬經營的業務於日常業務過程中訂立之合約)：

- (1) 一份由ITC Investment Holdings Limited(「IIHL」，本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Hanny Investment Group Limited(「HIGL」，作為買方)、本公司(作為IIHL之擔保人)及錦興集團有限公司(「錦興」，作為HIGL之擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之買賣協議；據此，IIHL有條件地同意出售而HIGL有條件地同意購買Leaptop Investments Limited(「Leaptop」，本公司之間接全資附屬公司)之全部已發行股本及其相關股東貸款，總代價為575,000,000港元(「買賣協議」)；
- (2) 一份由買賣協議之相同訂約方所訂立日期為二零一四年九月二十三日之補充協議，有關將最後完成日期由二零一四年十月十日延長至二零一四年十二月二十九日或買賣協議訂約方可能以書面協定之其他日期；
- (3) 一份由結好證券有限公司與得普有限公司(本公司之間接全資附屬公司)所訂立日期為二零一四年十二月二日之配售協議，有關以每股0.57港元之配售價配售珀麗酒店控股有限公司47,200,000股股份；及
- (4) 日期為二零一五年一月七日有關Selective Choice Investments Limited(本公司之間接全資附屬公司)於二零一五年一月七日以總代價約45,700,000港元購買德祥地產合共12,039,000股股份之成交單據。

**9. 訴訟**

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

## 10. 於本公司及要約人之權益及與要約有關之其他安排

- (a) 於最後實際可行日期，董事（陳博士除外）並無於股份中持有任何實益權益。
- (b) 於最後實際可行日期，並無由要約人或其一致行動人士（作為一方）與任何董事、近期董事、股東或近期股東（作為一方）所訂立與要約有任何關連或取決於要約之協議、安排或讓解（包括賠償安排）。
- (c) 於最後實際可行日期，並無由要約人或其一致行動人士為其中一方之協議或安排，而有關協議或安排乃涉及要約人可能會或可能不會援引或試圖援引要約之先決條件或條件之情況。
- (d) 要約人將利用其本身之財務資源及向結好證券有限公司借入之一筆貸款融資（乃以(i)於二零一五年四月二十三日要約人及陳博士持有之全部股份；及(ii)倘要約人使用上述貸款融資根據要約額外收購股份，則由此所收購之額外股份作為抵押）以撥付其就要約而應付之總代價，總金額為479,216,220港元。因上述融資而產生任何負債（不論屬或然與否）的利息付款、還款或擔保，將不會在很大程度上取決於本公司之業務而定。於最後實際可行日期，除上述者外，並無將依據要約取得之任何本公司證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解。
- (e) 於最後實際可行日期，英高（為代表要約人提出要約之代理）並無持有任何股份。
- (f) 於最後實際可行日期，要約人、其一致行動人士及要約人之聯繫人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所提述任何類型之安排（不論以期權、彌償保證或其他形式）。
- (g) 於最後實際可行日期，本公司及屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別所指明之本公司聯繫人士，並無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述任何性質之任何安排。
- (h) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及任何董事概無於要約人之任何股份或涉及要約人任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益。
- (i) 除上文10(d)所述向結好證券有限公司借入之一筆貸款融資外，於最後實際可行日期，要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大私人利益之重大合約。
- (j) 於最後實際可行日期，並無由任何董事與任何其他人士所訂立乃以要約之結果為條件或取決於要約之結果或與要約有關之協議或安排。

## 11. 專家資格及同意

於本綜合文件內載有或提述其函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格如下：

名稱	資格
英高	獲證監會發牌從事證券及期貨條例第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）受規管活動之法團，並就要約擔任要約人之財務顧問

新百利

持牌從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，就要約擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問

英高及獨立財務顧問已就刊發本綜合文件發出書面同意，同意按其所載之格式及內容分別載列其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意。

## 12. 一般資料

- (a) 要約人之註冊辦事處位於P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而要約人之通訊地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。
- (b) 要約人之唯一董事為陳博士。
- (c) 陳博士之通訊地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。
- (d) 要約人乃由Chinaview International Limited全資擁有，而Chinaview International Limited則由陳博士全資擁有及控制。Chinaview International Limited之唯一董事為陳博士。
- (e) Chinaview International Limited之註冊辦事處位於P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (f) 英高之主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場第2期40樓。

## 備查文件

下列文件之副本由本綜合文件日期起，在要約繼續可供接納之期間(i)上午九時正至下午五時正之一般辦公事間內(不包括星期六、星期日及公眾假期)在姚黎李律師行之辦事處(地址為香港夏慤道18號海富中心I座22樓2201、2201A及2202室)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.itc.com.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及經修訂及經重列之公司細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 英高函件，全文載於本綜合文件；
- (f) 董事會函件，全文載於本綜合文件；
- (g) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件；
- (h) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件；
- (i) 本附錄「11. 專家資格及同意」一段所述之書面同意書；及
- (j) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約。