
此綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已將名下的德祥企業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附的接納表格送交買主，或經手出售的持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱讀。接納表格的內容構成本綜合文件所載要約條款的一部分。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及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的任何損失承擔任何責任。

ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

ITC
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

 **結好證券有限公司**
GET NICE SECURITIES LIMITED


 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

為及代表ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED
就收購德祥企業集團有限公司之全部已發行股份
(ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED
已擁有或同意將予收購者除外)
共同提出強制性無條件現金要約之綜合文件

Ace Pride Holdings Limited之財務顧問

 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **新百利融資有限公司**

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

結好證券及八方金融函件載於本綜合文件第5至18頁，當中載有(其中包括)要約條款之詳情。

董事會函件載於本綜合文件第19至24頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第25及26頁，當中載有其就要約向獨立股東提供之推薦建議。

獨立財務顧問函件載於本綜合文件第27至44頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供之意見。

要約的接納及支付程序以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約的接納文件最遲須於二零一七年三月二十八日下午四時正或要約人取得執行人員同意後根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉交香港境外任何司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前應參閱載於本綜合文件附錄一之「海外股東」一段項下所載有關此方面之詳情。每名欲接納要約之海外股東均有責任就此自行全面遵守有關司法權區之法律，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，以及遵守其他必要之手續或法例規定。各海外股東決定是否接納要約時，務請諮詢專業意見。

綜合文件將於要約可供接納期間刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.itc.com.hk>)。

* 僅供識別

二零一七年三月七日

目 錄

	頁次
預期時間表	i
釋義	1
結好證券及八方金融函件.....	5
董事會函件	19
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 接納要約之其他條款及程序	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 有關要約人之一般資料	III-1
附錄四 — 有關本集團之一般資料	IV-1
附錄五 — 備查文件	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載之預期時間表僅屬指示性並可能會變動。倘時間表出現任何變動，本公司將適時作出進一步公告。

二零一七年

本綜合文件及接納表格之寄發日期(附註1)	三月七日
開始接納要約(附註1)	三月七日
接納要約之最後時間及日期(附註2)	三月二十八日下午四時正之前
截止日期(附註2)	三月二十八日
於截止日期在聯交所網站及 本公司網站登載要約結果之公告(附註2)	三月二十八日下午七時正之前
就根據要約接獲之有效接納寄發 股款之最後日期(附註2及3)	四月七日

附註：

1. 要約(屬無條件)於本綜合文件寄發日期作出，自該日期起直至截止日期下午四時正止可供接納。
2. 要約(屬無條件)將於本綜合文件寄發日期起計最少21日內可供接納。除非要約人根據收購守則對要約作出修訂或延期，否則接納要約之最後時間將為二零一七年三月二十八日下午四時正。有關公告將於二零一七年三月二十八日下午七時正於聯交所網站發出，列明要約是否經修訂、延期或已到期。倘要約人決定在發出進一步通知前繼續進行要約，則須於要約截止前最少14日以公告方式向未接納要約之獨立股東發出通知。

股份之實益擁有人如以投資者戶口持有人身份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向中央結算系統作出指示之時間規定(載於本綜合文件附錄一)。
3. 就根據要約提交之要約股份應付之現金代價(已扣除賣方從價印花稅)所涉及之股款將盡快作出，惟將根據收購守則，無論如何須於過戶登記處接獲接納要約之獨立股東提交之所有文件以令接納有效當日起計七(7)個營業日內寄出。
4. 要約一經接納，即屬不可撤銷，亦不得撤回，惟於本綜合文件附錄一「撤回權利」一節所載之情況除外。
5. 倘若懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號：
 - (a) 於接納要約之最後日期或寄發就有效接納要約而應付之款項匯款之最後日期中午十二時正前任何本地時間在香港生效，但於正午十二時正後不再生效，接納要約或寄發匯款之最後時間(視乎情況而定)將仍為同一營業日下午四時正；或
 - (b) 於接納要約之最後日期或根據要約就有效接納之應付款項寄發匯款之最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納要約或寄發匯款(視乎情況而定)之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號之營業日下午四時正或執行人員根據收購守則可能批准之其他日期。

本綜合文件及接納表格所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

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。此外，僅於本綜合文件一節內界定及使用的詞彙不包括於下表內：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	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交易之日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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	二零一七年三月二十八日，要約之截止日期，為本綜合文件寄發日期起計21日，或倘要約延期，要約人根據收購守則延長及公佈之其後要約截止日期
「本公司」	指	德祥企業集團有限公司(股份代號：372)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就要約向股東聯合刊發之綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約之詳情
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關要約之接納及轉讓表格
「Galaxyway」	指	Galaxyway Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方間接全資擁有

釋 義

「結好證券」	指	結好證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出要約之聯席代理之一及為要約人之資金提供者
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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，乃為就要約之條款及接納要約向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會有關要約之條款及接納要約之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人以外之股東
「聯合公告」	指	本公司與要約人所刊發日期為二零一七年一月二十六日之聯合公告，內容有關(其中包括)購股事項及要約
「最後交易日」	指	二零一七年一月二十三日，即緊接股份於聯交所短暫停止買賣以待刊發聯合公告前之股份最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月三日，即本綜合文件付印前就確定本綜合文件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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「孫先生」	指	孫粗洪先生，為要約人之間接唯一實益擁有人及要約人之唯一董事

釋 義

「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(有關機構融資的證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出要約之聯席代理之一及為要約人之財務顧問
「要約」	指	將由結好證券及八方金融為及代表要約人根據收購守則規則26.1就收購全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購者除外)而提出之強制性無條件現金要約
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即自二零一七年一月二十六日(即聯合公告刊發日期)起至截止日期止期間
「要約價」	指	每股要約股份0.52港元
「要約股份」	指	全部已發行股份，要約人已擁有或同意將予收購者除外
「要約人」	指	Ace Pride Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由孫先生間接全資實益擁有
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外之獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處
「相關期間」	指	自二零一六年七月二十六日(即要約期開始日期二零一七年一月二十六日前六(6)個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「有關證券」	指	定義見收購守則規則22註釋4
「餘下集團」	指	進行特別股息分派後之本集團
「銷售股份」	指	1,147,366,967股股份，相當於最後實際可行日期之已發行股份總數約67.96%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股事項」	指	賣方與要約人根據購股協議之條款及條件買賣銷售股份
「購股協議」	指	賣方與要約人就買賣銷售股份訂立日期為二零一七年一月二十三日之買賣協議
「購股完成」	指	完成購股事項，已於二零一七年一月二十四日落實
「股東」	指	已發行股份之持有人
「特別股息」	指	本公司就本集團所持有之全部德祥地產集團有限公司（於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：199）（「德祥地產」）股份（即德祥地產之306,180,916股股份）以實物分派形式，按合資格股東各自於本公司之持股比例向其分派之特別股息，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	陳國強博士，本公司之執行董事兼董事會主席，於購股完成前為本公司之控股股東
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

有關前瞻性陳述之警示

本綜合文件載有「相信」、「預期」、「預料」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似表述等涉及風險及不明朗因素以及假設之前瞻性陳述。除過往事實陳述以外之全部陳述均可被視為前瞻性陳述。



香港中環
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈10樓

香港干諾道中88號
南豐大廈8樓802-805室

敬啟者：

有關由
結好證券有限公司及八方金融有限公司
為及代表**ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED**
就收購德祥企業集團有限公司之全部已發行股份
(**ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED**
已擁有或同意將予收購者除外)
共同提出強制性無條件現金要約

緒言

於二零一七年一月二十三日(交易時段後)，賣方與要約人訂立購股協議，據此，賣方同意出售及促使出售，及要約人同意購買銷售股份，相當於聯合公告日期已發行股份總數約67.96%，總代價為596,630,822.84港元(相當於每股銷售股份0.52港元)，該等股份不附帶任何產權負擔，並連同於購股完成日期所附帶之所有權利(包括收取於購股完成日期或之後可能派付、作出或宣派之任何股息(不包括特別股息)或其他分派之所有權利)。購股完成已於二零一七年一月二十四日落實。

緊隨購股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於1,147,366,967股股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期之已發行股份總數約67.96%。根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購之股份除外)提出強制性無條件現金要約。

本函件載有(其中包括)要約之主要條款，連同有關要約人之資料及要約人對貴集團之意向。要約條款及接納要約程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

強制性無條件現金要約

於最後實際可行日期，貴公司有1,688,282,827股已發行股份。於最後實際可行日期，貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

要約之主要條款

結好證券及八方金融遵照收購守則共同為及代表要約人按以下基準就全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購者除外)提出要約：

每股要約股份..... 現金**0.52**港元

每股要約股份之要約價0.52港元與要約人根據購股協議就每股銷售股份所支付之購買價(經參考股份近期於聯交所之成交價、貴集團之財務狀況及目前市況而釐定)相同。

根據要約將予收購之要約股份須為繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之其他第三方權利，以及連同其附帶之所有權利，包括全數收取於提出要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利。要約將根據收購守則向全體股東(要約人及其一致行動人士除外)提出。

要約於所有方面均為無條件。

價值比較

每股股份0.52港元之要約價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.5600港元折讓約7.14%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止之最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.5206港元(股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整)折讓約0.12%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止之最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.4736港元(股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整)溢價約9.80%；

- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止之最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.4258港元(經股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整)溢價約22.12%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止之最後180個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.2994港元(經股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整)溢價約73.68%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.6000港元折讓約13.33%；
- (vii) 每股資產淨值約2.0932港元(按於二零一六年三月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值除以於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)折讓約75.16%；及
- (viii) 每股資產淨值約0.9579港元(按於二零一六年九月三十日之股東應佔未經審核備考綜合資產淨值(根據 貴公司日期為二零一六年十二月二十三日致股東之通函所載)除以於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)折讓約45.71%。

最高及最低股價

於相關期間：

- (i) 股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一七年二月二十一日之每股股份0.7200港元；及
- (ii) 股份於聯交所所報之最低收市價(股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整)為於二零一六年九月十三日之每股股份0.2470港元。

要約之價值

於最後實際可行日期， 貴公司有1,688,282,827股已發行股份。於最後實際可行日期， 貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

於最後實際可行日期，撇除要約人及其一致行動人士持有之1,147,366,967股股份計算，要約涉及540,915,860股要約股份，按要約價每股要約股份0.52港元計算，並假設 貴公司之已發行股本於要約截止前並無變動，有關股份之價值約為281,276,247.20港元。

要約人可動用之財務資源

要約人擬以內部資源及結好證券所提供之一筆信貸融資為其根據要約應付之代價(即281,276,247.20港元)提供資金。就提出要約而言，結好證券已向要約人授出一筆為數260,000,000港元之信貸融資，將用作撥付要約所需之部分現金。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，在很大程度上將不會取決於 貴集團之業務而定。

八方金融(為要約人有關要約之財務顧問)信納要約人具備足夠財務資源以應付要約獲悉數接納時之所需。

接納要約之影響

透過有效接納要約，獨立股東將向要約人出售彼等之要約股份，有關股份將為繳足且不附帶一切產權負擔，並連同所附帶之所有權利，包括但不限於全數收取於提出要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之所有股息或其他分派(如有)之所有權利。

任何獨立股東接納要約將構成該名人士作出之保證，保證所有由該名人士根據要約所出售之要約股份並不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或任何性質之產權負擔，連同所產生或附帶之所有權利，包括但不限於收取於提出要約當日或之後所建議、宣派、作出或派付之股息及分派(如有)之權利。

除收購守則允許者外，接納要約將為不可撤回及不可撤銷。

香港印花稅

於香港，因接納要約而產生的賣方從價印花稅應由相關獨立股東按照要約股份之市值或要約人就有關接納要約而應付代價(以較高者為準)之0.1%稅率繳納，而有關稅款將從要約人應付予接納要約之相關獨立股東之現金款項中扣除。要約人將安排代表接納要約之相關獨立股東繳納賣方從價印花稅，並將按照香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份繳納買方從價印花稅。

付款

有關接納要約之現金付款將盡快作出，惟無論如何不遲於要約人(或其代理)接獲填妥之要約接納文件及有關接納之相關所有權文件以令要約之各項接納均為完整及有效當日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內。

稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務影響存有疑問，應諮詢本身之專業顧問。要約人及其一致行動人士、貴公司以及彼等各自之董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

買賣 貴公司證券

除根據購股協議收購銷售股份外，概無要約人及其一致行動人士於相關期間買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士並無就涉及公司證券之衍生工具訂立任何安排或合約，彼等任何一方亦無借入或借出任何公司有關證券。

於最後實際可行日期，除購股協議項下之銷售股份外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有或控制任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或賦予要約人及其一致行動人士權利可認購、轉換或交換為股份之其他證券。

其他安排

要約人確認，除本綜合文件所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人所持有之1,147,366,967股股份外，要約人或其一致行動人士概無擁有或控制或指示 貴公司股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券之任何表決權或權利；
- (ii) 要約人及其一致行動人士概無接獲任何有關接納要約之不可撤回承諾；
- (iii) 並無就要約人之股份或股份作出收購守則規則22註釋8所述類別並可能會對要約造成重大影響之安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式)；

- (iv) 要約人並無訂立任何協議或安排，而有關協議或安排與要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況有關；
- (v) 要約人及其一致行動人士概無借入或借出 貴公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (vi) 要約人及／或與其一致行動之任何人士並無訂立涉及 貴公司證券之已發行衍生工具；及
- (vii) 要約方或與其一致行動之任何人士及任何董事、 貴公司之近期董事、股東或 貴公司之近期股東（包括賣方及其一致行動人士）概不存在任何與要約有關或倚賴要約之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。

海外股東

將予提出之要約乃涉及一間於百慕達註冊成立之公司之證券，並將須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。海外股東如欲參與要約，亦須遵守彼等各自之司法權區有關彼等參與要約之法律及法規，並可能須受其所限。

海外股東應遵守任何適用法律及監管規定，並在有需要時諮詢本身的專業顧問。有意接納要約之海外股東須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之手續或法律及／或監管規定以及支付任何應付之發行款項、轉讓款項或其他稅項）。

根據 貴公司於最後實際可行日期之股東名冊， 貴公司有登記地址位於澳洲、英屬處女群島、加拿大、中國、澳門、新加坡及台灣之海外股東。 貴公司與要約人已就向有關海外股東提呈要約於相關司法權區之適用證券法例之法律限制以及有關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。

於最後實際可行日期，貴公司與要約人已取得符合資格就澳洲法例、英屬處女群島法例、加拿大法例、中國法例、澳門法例、新加坡法例及台灣法例提供意見之法律顧問之意見及根據該等司法權區之適用法律及法規，該等法律顧問告知(i)並無來自任何監管機構或證券交易所關於向相關司法權區之該等海外股東提呈要約之任何監管限制或規定，惟下文所載有關加拿大及澳洲之適用法規及監管除外；或(ii)可就有關向相關司法權區之該等海外股東提呈要約適用之相關豁免。因此，要約將擴展至登記地址為澳洲、英屬處女群島、加拿大、中國、澳門、新加坡及台灣之海外股東。

於最後實際可行日期，貴公司及要約人已尋求符合資格就加拿大法例提供意見之法律顧問之意見，其認為向登記地址位於加拿大魁北克省之股東（「**加拿大股東**」）提呈要約將須受加拿大所有省份及地區之證券監管機構之National Instrument 62-104（「**NI 62-104**」）所規限，據此，要約人將須全面遵守NI 62-104項下之適用程序及披露規定。要約人與貴公司獲告知，於最後實際可行日期之情況下向加拿大股東提呈要約獲豁免遵守NI 62-104所指定之程序及正式規定。要約人獲告知，將獲根據NI 62-104項下之上述豁免，而本綜合文件副本須於寄發予海外股東之同時於要約股份之加拿大居民持有人（就此而言為魁北克的Autorité des marchés financiers）所居住各司法權區之相關加拿大證券監管機構存檔，並繳付指定費用。要約人及貴公司已獲進一步告知，除上述存檔外，要約人或貴公司或彼等之代表毋須就向加拿大股東提呈要約進行其他存檔。

於最後實際可行日期，貴公司及要約人已尋求符合資格就澳洲法例提供意見之法律顧問之法律意見，認為澳洲法例或監管機構或證券交易所規定並無有關向登記地址位於澳洲之股東（「**澳洲股東**」）提呈要約之法律限制。貴公司及要約人亦獲建議，本綜合文件應包括下文「**澳洲股東注意事項**」一段所載之澳洲股東注意事項。

本綜合文件已發送予登記地址位於澳洲、英屬處女群島、加拿大、中國、澳門、新加坡及台灣之海外股東。

澳洲股東注意事項

本要約乃根據ASIC Corporations (Unsolicited Offers – Foreign Bids) Instrument 2015/1070向澳洲股東作出。本綜合文件可能不包括Corporations Act 2001 (Cth)第7.9部第5A分部所規定之資料，該條例監管禁止主動作出要約以購買海外公司證券，並規定有關要約須以清晰、簡明及有效之方式載列若干資料。澳洲股東對是否接納要約有任何疑問應尋求專業意見。

任何海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人及 貴公司作出有關其已遵守當地法律及規定之聲明及保證。海外股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

貴公司之股權架構

下表載列 貴公司於緊接購股完成前；以及緊隨購股完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東名稱	緊接購股完成前		於最後實際可行日期及緊隨購股完成後	
	股份數目	佔已發行 股份概約%	股份數目	佔已發行 股份概約%
賣方(包括其全資附屬公司)(附註)	1,147,366,967	67.96%	-	0.00%
要約人及其一致行動人士	-	0.00%	1,147,366,967	67.96%
公眾股東	540,915,860	32.04%	540,915,860	32.04%
總計	<u>1,688,282,827</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,688,282,827</u>	<u>100.00%</u>

附註：Galaxyway為ITC Holdings Limited(前稱Chinaview International Limited)之全資附屬公司，而ITC Holdings Limited則由賣方全資擁有。賣方亦為ITC Holdings Limited及Galaxyway之唯一董事。於購股完成前，賣方被視作於Galaxyway所持有之371,088,805股股份中擁有權益。

有關要約人之資料

要約人為一間於二零一七年一月三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人由Ace Way Global Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 全資擁有，而Ace Way Global Limited則由孫先生全資擁有。要約人之唯一董事為孫先生。

孫先生，55歲，擁有國立南澳大學工商管理碩士學位。孫先生為環能國際控股有限公司 (股份代號：1102) (「環能」) 之執行董事兼主席並為間接持有其已發行股本約29.28%之主要股東；長盈集團 (控股) 有限公司 (股份代號：689) (「長盈」) 之執行董事兼主席並為間接持有其已發行股本約58.05%之控股股東，以及伯明翰環球控股有限公司 (股份代號：2309) (「伯明翰環球」) 之控股股東，間接持有其已發行股本約60.78%。孫先生透過其現時及過往於主要業務包括物業投資、提供融資及庫務投資之公司擔任董事及主席，於物業投資、提供融資及庫務／證券投資方面累積豐富經驗，而該等業務為 貴集團之主要業務。

孫先生亦間接持有中策集團有限公司 (股份代號：235) (「中策」) 已發行股本約9.89%。環能、長盈、伯明翰環球及中策之股份均於聯交所主板上市。孫先生亦間接持有勇利航業集團有限公司 (股份代號：1145) 已發行股本約19.08%，該公司之股份於聯交所主板作第一上市及於新加坡證券交易所有限公司作第二上市 (新加坡股份代號：ATL.SI)。

有關 貴集團之資料

務請 閣下垂注本綜合文件「董事會函件」中「有關本集團之資料」一節以及附錄二及四所載有關 貴集團之資料詳情。

要約人對 貴集團之意向

於要約截止後，要約人有意繼續經營 貴集團之現有主要業務。 貴集團之現有主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。要約人將對 貴集團之現有主要業務及財務狀況進行審閱，以為 貴集團之未來業務發展制定業務計劃及策略。就此而言，要約人可能會尋求業務商機並考慮是否適合進行資產出售、資產收購、精簡業務、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化發展以提升 貴公司之長遠增長潛力。於最後實際可行日期，要約人並無進行有關企業活動或向 貴公司注入新業務或資產之任何意向、安排、協議或磋商。倘實行有關企業活動， 貴公司將會根據上市規則另行發表公告。

除上文所載有關要約人對 貴集團之意向外，要約人無意(i)終止聘用 貴集團任何僱員；或(ii)重新調配 貴公司之固定資產，惟於其日常及一般業務過程中進行者除外。

董事會組成之建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事陳國強博士、周美華女士、陳國銓先生、陳佛恩先生及陳耀麟先生；以及獨立非執行董事卓育賢先生、李傑華先生及石禮謙，*GBS, JP*。

貴公司已獲下列董事通知彼等擬辭任董事職務，並於緊隨要約截止後或收購守則允許之較早日期起生效：

- (i) 陳國強博士；
- (ii) 陳國銓先生；
- (iii) 陳佛恩先生；
- (iv) 陳耀麟先生；
- (v) 卓育賢先生；
- (vi) 李傑華先生；及
- (vii) 石禮謙，*GBS, JP*。

現亦建議周美華女士將由現時之副主席兼董事總經理調任為副主席兼執行董事，由緊隨要約截止後或收購守則所允許之較早日期起生效。

要約人擬提名孫先生為執行董事、董事會主席兼董事總經理、蘇家樂先生為執行董事及朱健宏先生、劉源新先生及任廣鎮先生為獨立非執行董事，有關委任須待董事會批准後方可作實，並將不會於本綜合文件寄發日期或根據收購守則允許之有關其他日期前生效。董事會之任何委任將遵照一切適用監管規定(包括收購守則及上市規則)而作出。

下文為上述獲提名委任為執行董事及獨立非執行董事之被提名人之履歷詳情。而據上市規則第13.51(2)條規定之進一步詳情將於委任生效後公告：

建議執行董事

孫粗洪先生

孫先生，55歲，持有國立南澳大學工商管理碩士學位。孫先生於香港及中國之企業策略規劃及公司管理方面具備豐富經驗。

孫先生為環能國際控股有限公司（「環能國際」）（股份代號：1102）之執行董事兼主席並為間接持有其已發行股本約 29.28% 之主要股東。孫先生亦為長盈集團（控股）有限公司（「長盈」）（股份代號：689）之執行董事兼主席並為間接持有其已發行股本約 58.05% 之控股股東。孫先生亦間接持有伯明翰環球控股有限公司（「伯明翰環球」）（股份代號：2309）已發行股本約 60.78% 及中策集團有限公司（「中策」）（股份代號：235）已發行股本約 9.89%。環能、長盈、伯明翰環球及中策之股份均於聯交所主板上市。孫先生亦間接持有勇利航業集團有限公司（「勇利航業」）（股份代號：1145）已發行股本約 19.08%，其股份於聯交所主板作第一上市，並於新加坡證券交易所（「新交所」）作第二上市（新加坡股份代號：ATL.SI）。

蘇家樂先生

蘇家樂先生（「蘇先生」），51歲，持有澳洲悉尼大學經濟學學士學位及香港城市大學金融學理學碩士學位。蘇先生為香港會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之註冊會計師、香港特許秘書公會、特許秘書及行政人員公會及香港證券及投資學會之資深會員。彼於企業管理、財務、會計及公司秘書實務方面具備豐富經驗。

蘇先生現為勇利航業之執行董事兼主席、長盈之執行董事兼行政總裁、伯明翰環球之執行董事、天利控股集團有限公司（「天利控股」）（股份代號：117）之非執行董事，有關公司之股份均於聯交所主板上市。蘇先生亦為中策之執行董事兼公司秘書。

建議獨立非執行董事

朱健宏先生

朱健宏先生（「朱先生」），52歲，持有香港大學工商管理碩士學位。朱先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。朱先生亦為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。彼於企業財務、審核、會計及稅務方面具備豐富經驗。

朱先生現為中民控股有限公司（股份代號：681）之副主席及執行董事、保發集團國際控股有限公司（股份代號：3326）之非執行董事，及中國首控集團有限公司（股份代號：1269）、華昱高速集團有限公司（股份代號：1823）、飛克國際控股有限公司（股份代號：1998）、天利控股以及明發集團（國際）有限公司（股份代號：846）之獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。

朱先生亦為麥迪森酒業控股有限公司(股份代號：8057)、航空互聯集團有限公司(股份代號：8176)及電訊首科控股有限公司(股份代號：8145)之獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所創業板上市。

劉源新先生

劉源新先生(「劉先生」)，62歲，持有加拿大溫莎大學商業學士學位。彼於銀行及投資方面具備豐富經驗，並於一九九四年九月至一九九六年十二月期間於加拿大國家銀行擔任亞洲區副總裁以及香港分行行政總裁。劉先生現為億都(國際控股)有限公司(股份代號：259)之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

任廣鎮先生

任廣鎮先生(「任先生」)，52歲，持有澳洲墨爾本大學之商業學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會之註冊會計師。任先生曾於一間國際會計師事務所德勤·關黃陳方會計師行任職，亦曾為多間於香港、中國、美國及其他海外國家經營之集團公司之財務主管。彼現於一間電信服務及設備集團擔任財務總監，該公司曾於新交所主板上市，並於二零一零年三月被私有化。任先生於審核、會計及財務管理方面具備豐富經驗。

維持 貴公司上市地位

聯交所已表示，如於要約截止時公眾人士持有之已發行股份少於 貴公司適用之最低指定百分比(即25%)，或如聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士持有之股份不足以維持正常的市場，

則將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

要約人擬於要約截止後維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約人將合理盡力維持股份於聯交所之上市地位，並促使遵守上市規則之規定令公眾持股量不少於 貴公司全部已發行股本之25%。要約人之唯一董事及將獲委任加入董事會之新董事，將共同及個別地向聯交所承諾於要約截止後採取適當措施，以確保股份中存在足夠之公眾持股量。

接納及結算程序

務請閣下垂注本綜合文件附錄一以及隨附接納表格所載有關要約之接納及其結算程序以及接納期之進一步詳情。

強制收購

要約人無意於要約截止後行使其任何權力強制收購任何已發行及根據要約尚未獲收購之要約股份。

一般事項

為確保所有獨立股東獲得公平對待，作為超過一名實益擁有人之代名人持有股份之已登記獨立股東應在可行情況下分開處理每名實益擁有人的持股。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人必須向其代名人就其本人對於要約的意向提供指示。亦務請登記地址位於香港境外之獨立股東垂注本綜合文件附錄一「海外股東」一節。

為接納要約，獨立股東應按隨附之接納表格上所印備之指示填妥及簽署有關表格。接納表格構成要約條款之一部分。經正式填妥及簽署之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證），必須盡快郵寄或親自送交過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「德祥企業集團有限公司－要約」，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正（或根據收購守則要約人可能釐定及於執行人員同意下公佈之有關較後時間及／或日期）前送達過戶登記處。

所有文件及股款將以普通郵遞方式送交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將寄往彼等各自於貴公司股東名冊上所示之地址，或倘為聯名獨立股東，則寄予於貴公司股東名冊上排名首位之獨立股東。要約人、貴公司、結好證券、八方金融、過戶登記處或彼等各自之董事或聯繫人士或專業顧問或參與要約之任何其他人士，概不會就送遞遺失或延誤或因此而產生之任何其他責任負責。

其他資料

務請閣下垂注本綜合文件附錄以及隨附接納表格(其構成本綜合文件的一部分)所載之其他資料。閣下於決定是否接納要約時，務請細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關貴集團之其他資料。

在考慮就要約應採取之行動時，閣下應考慮自身之稅務或財務狀況，如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
結好證券有限公司
董事
吳翰綬
謹啟

代表
八方金融有限公司
董事總經理
馮智明
謹啟

二零一七年三月七日



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*

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

30樓

敬啟者：

有關由

結好證券有限公司及八方金融有限公司

為及代表**ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED**

就收購德祥企業集團有限公司之全部已發行股份

(**ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED**

已擁有或同意將予收購者除外)

共同提出強制性無條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告。

於二零一七年一月二十三日(交易時段後)，要約人與賣方訂立購股協議，據此，賣方同意出售及促使出售，及要約人同意購買銷售股份，相當於聯合公告日期已發行股份總數約67.96%，總代價為596,630,822.84港元(相當於約每股銷售股份0.52港元)，

* 僅供識別

董事會函件

該等股份不附帶任何產權負擔，並連同於購股完成日期所附帶之所有權利（包括收取於購股完成日期或之後可能派付、作出或宣派之任何股息（不包括特別股息）或其他分派之所有權利）。購股完成已於二零一七年一月二十四日落實。

緊隨購股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士實益擁有1,147,366,967股股份，相當於已發行股份總數約67.96%。

根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人已擁有或同意將予收購之股份除外）提出無條件強制性現金要約。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關本集團、要約人及要約之資料；(ii)獨立董事委員會就要約之條款及是否接納要約致獨立股東之推薦建議；及(iii)獨立財務顧問函件，當中載有彼等就要約之條款及接納要約致獨立董事委員會之意見。

要約

下列有關要約之資料乃摘錄自本綜合文件所載之「結好證券及八方金融函件」。

結好證券及八方金融將遵照收購守則共同為及代表要約人按以下基準就全部已發行股份（要約人已擁有或同意將予收購者除外）提出要約：

每股要約股份..... 現金0.52港元

要約於所有方面均為無條件。

每股要約股份之要約價0.52港元與要約人根據購股協議就每股銷售股份所支付之購買價（經參考股份近期於聯交所之成交價、本集團之財務狀況及目前市況而釐定）相同。

於最後實際可行日期，本公司合共有1,688,282,827股已發行股份。除上述者外，本公司於最後實際可行日期並無其他有關證券。

根據要約將予收購之要約股份須為繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之其他第三方權利，以及連同其附帶之所有權利，包括全數收取於提出要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派（如有）之權利。

要約之進一步詳情

要約之進一步詳情，載有(其中包括)向海外股東之提呈、有關稅項、條款及條件、接納及結算程序以及接納期的資料，載列於本綜合文件「結好證券及八方金融函件」及附錄一及接納表格。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，於一九九一年十二月十七日在百慕達註冊成立為有限公司，其已發行股份自一九九二年二月十三日起在主板上市，股份代號為372。

本公司間接於兩間上市公司持有策略性投資，分別為於保華集團有限公司(「保華」)持有28.5%及於Burcon NutraScience Corporation(「Burcon」)持有20.9%的股本權益。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。

保華為一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：498)，主要業務為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服務。

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(股份代號：BU)、納斯達克全球市場(股份代號：BUR)及法蘭克福證券交易所(股份代號：BNE)上市。自一九九九年，Burcon已在其提取及淨化植物蛋白質之核心技術上，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®，三種均為具有獨特功能及營養特性之芥花籽分離蛋白質。

有關本集團的財務及一般資料以及餘下集團的未經審核備考財務資料載列於本綜合文件附錄二及四。

本公司股權架構

於最後實際可行日期，有合共1,688,282,827股已發行股份，且本公司並無任何其他尚未行使的認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為股份的證券。下表載列本公司於最後實際可行日期的股權架構：

	於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行 股份概約%
要約人及其一致行動人士	1,147,366,967	67.96%
其他股東	540,915,860	32.04%
總計	<u>1,688,282,827</u>	<u>100.00%</u>

要約人對本集團之意向

謹請閣下垂注本綜合文件第13頁所載「有關要約人之資料」及本綜合文件第13至14頁「結好證券及八方金融函件」所載「要約人對貴集團之意向」等節。董事會知悉要約人對本公司之意向，並願意配合要約人及按符合本公司及其股東整體最佳利益之方式行事。

董事會組成之建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事陳國強博士、周美華女士、陳國銓先生、陳佛恩先生及陳耀麟先生；以及獨立非執行董事卓育賢先生、李傑華先生及石禮謙，*GBS, JP*。

本公司已獲下列董事通知彼等擬辭任董事職務，並於緊隨要約截止後或收購守則允許之較早日期起生效：

- (i) 陳國強博士；
- (ii) 陳國銓先生；
- (iii) 陳佛恩先生；
- (iv) 陳耀麟先生；
- (v) 卓育賢先生；
- (vi) 李傑華先生；及
- (vii) 石禮謙，*GBS, JP*。

現亦建議周美華女士將由現時之副主席兼董事總經理調任為副主席兼執行董事，由緊隨要約截止後或收購守則所允許之較早日期起生效。

董事會函件

要約人擬提名孫先生為執行董事、董事會主席兼董事總經理、蘇家樂先生為執行董事及朱健宏先生、劉源新先生及任廣鎮先生為獨立非執行董事，有關委任須待董事會批准後方可作實，並將不會於本綜合文件寄發日期或根據收購守則允許之有關其他日期前生效。董事會之任何委任將遵照一切適用監管規定(包括收購守則及上市規則)而作出。

有關上述獲提名委任為執行董事及獨立非執行董事之被提名人之履歷詳情載於本綜合文件「結好證券及八方金融函件」之「董事會組成之建議變動」一節。

維持本公司上市地位

聯交所已表示，如於要約截止時公眾人士持有之已發行股份少於本公司適用之最低指定百分比(即25%)，或如聯交所相信：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士持有之股份不足以維持正常的市場，

則將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

董事會從「結好證券及八方金融函件」中注意到，要約人擬於要約截止後維持本公司於聯交所之上市地位。董事會注意到，要約人之唯一董事及將委任加入董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾於要約截止後採取適當措施，以確保股份中存在足夠的公眾持股量。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，本公司已成立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，以就要約之條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及(尤其是)要約之條款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。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第25至26頁「獨立董事委員會函件」，當中載列其就要約致獨立股東的推薦建議；及(ii)本綜合文件第27至44頁「獨立財務顧問函件」，當中載列其就要約致獨立董事委員會之意見以及其達致推薦建議所考慮之主要因素。

額外資料

閣下亦務請將本綜合文件連同隨附有關要約的接納及結算程序的接納表格一併閱讀。謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載額外資料。

在考慮就要約應採取的行動時，閣下應考慮自身之稅務狀況（如有），如有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
德祥企業集團有限公司
主席
陳國強博士
謹啟

二零一七年三月七日

下文載列獨立董事委員會有關要約之推薦建議函件全文。



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：

有關由
結好證券有限公司及八方金融有限公司
為及代表**ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED**
就收購德祥企業集團有限公司之全部已發行股份
(**ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED**
已擁有或同意將予收購者除外)
共同提出強制性無條件現金要約

緒言

吾等茲提述要約人與本公司聯合發出日期為二零一七年三月七日之綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮要約之條款及就要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供推薦建議，並就接納要約作出推薦建議。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。其意見及達致推薦建議時所考慮的主要因素載列於綜合文件第27至44頁「獨立財務顧問函件」，閣下務請閱讀該函件全文。

吾等亦謹請閣下垂注綜合文件「董事會函件」、「結好證券及八方金融函件」及各附錄所載額外資料。

* 僅供識別

推薦建議

經考慮要約之條款及獨立財務顧問之意見，吾等認為，要約之條款對獨立股東而言屬公平及合理，並建議獨立股東接納要約。

然而，有意變現於本公司之投資之獨立股東務請監察要約期內股份之成交價及流動性，如出售股份獲得之所得款項淨額（經扣除所有交易成本）將高於接納要約之所得款項淨額，應就自身情況考慮在公開市場上出售股份，而非接納要約。

獨立股東務請細閱綜合文件第27至44頁「獨立財務顧問函件」之全文。無論如何，獨立股東務請注意，變現或持有投資之決定視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東應諮詢其專業顧問，以獲取專業意見。此外，吾等建議有意接納要約之獨立股東仔細閱讀綜合文件及接納表格詳細載列有關接納要約之程序。

此 致

列位獨立股東 台照

德祥企業集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

卓育賢先生

獨立非執行董事

李傑華先生

謹啟

獨立非執行董事

石禮謙，GBS, JP

二零一七年三月七日

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司就要約致獨立董事委員會之意見函件，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：

有關由
結好證券有限公司及八方金融有限公司
為及代表ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED
就收購德祥企業集團有限公司之全部已發行股份
(ACE PRIDE HOLDINGS LIMITED
已擁有或同意將予收購者除外)
共同提出強制性無條件現金要約

緒言

茲提述吾等獲委聘就結好證券及八方金融為及代表要約人就收購全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購者除外)共同提出強制性無條件現金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二零一七年三月七日之綜合文件內，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。

於二零一七年一月二十三日(交易時段後)，賣方與要約人訂立購股協議，據此，賣方同意出售及促使出售，及要約人同意購買銷售股份，相當於聯合公告日期已發行股份總數約67.96%，總代價為596,630,822.84港元(相當於每股銷售股份0.52港元)。購股完成已於二零一七年一月二十四日落實。緊隨購股完成後，賣方及Galaxyway已不再為股東。

於購股完成前，要約人及其一致行動人士並無持有 貴公司之任何股份、購股權、衍生工具、認股權證、可換股證券或表決權。於購股完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士實益擁有1,147,366,967股股份，相當於已發行股份總數約67.96%。根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購者除外)提出要約。

獨立財務顧問函件

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，就要約之條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦建議。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。

於過去兩年，新百利融資有限公司曾就英高財務顧問有限公司代表Galaxyway就收購全部已發行股份(Galaxyway及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)提出強制性無條件現金要約擔任獨立財務顧問，並發出載於 貴公司日期為二零一五年五月十一日之綜合文件內之意見函件。此項過往委聘限於根據收購守則向獨立董事委員會提供獨立顧問服務，而新百利融資有限公司就此向 貴公司收取正常專業費用。因此，吾等認為該過往委聘並無對新百利融資有限公司就要約擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問造成任何利益衝突。

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。除就是次委聘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。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴董事及 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，包括其截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一七年財政年度中期報告」)、其截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(「二零一六年財政年度年報」)及其於二零一六年十二月二十三日所刊發有關特別股息之通函(「特別股息通函」)，吾等已與董事討論綜合文件附錄二所載由彼等作出之聲明。除當中所披露者外， 貴集團之財務或營運狀況或前景自 貴集團最近期已刊發之經審核賬目日期起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間並無重大變動。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遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，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。

獨立財務顧問函件

由於接納要約與否對獨立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獨立股東，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

結好證券及八方金融將遵照收購守則共同為及代表要約人按以下基準就全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購者除外)提出要約：

每股要約股份..... 現金**0.52**港元

要約於所有方面均為無條件。

每股要約股份之要約價**0.52**港元與要約人根據購股協議就每股銷售股份所支付之購買價(經參考股份近期於聯交所之成交價、貴集團之財務狀況及目前市況而釐定)相同。

根據要約將予收購之要約股份須為繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之其他第三方權利，並連同其附帶之所有權利(包括全數收取於提出要約當日(即寄發綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利)。

除綜合文件附錄一所載收購守則所允許之情況外，獨立股東接納要約將為不可撤回及不可撤銷。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」、「結好證券及八方金融函件」、「董事會函件」及附錄一各章節以及接納表格內。促請獨立股東閱讀綜合文件有關章節之全文。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關要約之意見及推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，間接於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。於二零一六年十一月二十三日，貴公司宣佈就貴集團所持有之全部德祥地產集團有限公司（「**德祥地產**」）股份以實物分派形式，按合資格股東各自於貴公司之持股比例向其分派特別股息（「**實物分派**」）。餘下集團不再持有任何德祥地產股份，而德祥地產不再於貴公司之綜合財務報表中列作一間聯營公司入賬。餘下集團間接於兩間上市公司持有策略性投資，分別為於保華集團有限公司（「**保華**」）持有28.5%及於Burcon NutraScience Corporation（「**Burcon**」）持有20.9%的股本權益。

保華為一間於聯交所主板上市之公司（股份代號：498），主要業務為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服務。

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（股份代號：BU）、納斯達克全球市場（股份代號：BUR）及法蘭克福證券交易所（股份代號：BNE）上市。自一九九九年，Burcon已在其提取及淨化植物蛋白質之核心技術上，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Nutraitein®，三種均為具有獨特功能及營養特性之芥花籽分離蛋白質。

2. 餘下集團之財務資料及前景

(a) 餘下集團之財務表現

以下為餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表概要，乃就說明實物分派之影響而編製，猶如實物分派已於二零一五年四月一日完成，並摘錄自綜合文件附錄二所載之「VI.餘下集團之未經審核備考財務資料」一節。有關 貴集團業績及其他財務資料之進一步詳情載於綜合文件附錄二。

	截至二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
收入	15,027
分派予股東資產之虧損	(326,582)
攤佔聯營公司業績	
— 攤佔業績	(89,770)
— 收購聯營公司額外權益之收益	62,724
年內虧損	(395,060)

(i) 年內虧損

餘下集團之年度虧損約為395,000,000港元，主要由於(i)進行實物分派產生將予分派資產之估計一次性虧損約327,000,000港元；(ii)下文「(ii)攤佔保華業績」及「(iii)攤佔Burcon業績」分節所討論之攤佔保華及Burcon之業績；及(iii)就增加於保華之權益錄得收益約63,000,000港元，乃由於以現金總代價約13,600,000港元於市場上收購保華約78,000,000股股份，令餘下集團於保華之權益由二零一五年三月三十一日之26.8%增加至二零一六年三月三十一日之28.5%。

股東務請注意上文所述分派予股東資產之虧損約327,000,000港元，乃基於假設實物分派完成已於二零一五年四月一日落實及 貴集團於二零一五年四月一日所持有之260,856,514股德祥地產股份而編製。然而，實際虧損須視乎(其中包括) 貴集團於完成實物分派日期於德祥地產(作為一間聯營公司)之權益之賬面值及 貴集團所持有德祥地產306,180,916股股份之公平價值而釐定。有關實物分派所產生之估計一次性虧損之基準及計算方法已載於綜合文件附錄二及特別股息通函內。股東務請注意，據 貴集團管理層告知，有關虧損及其對餘下集團資產淨值之影響有待審核並將落實及反映於 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核財務報表中。

(ii) 攤佔保華業績

誠如二零一六年財政年度年報所載，保華於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得股東應佔虧損298,000,000港元，而上一個財政年度則錄得溢利86,000,000港元，虧損主要由於(i)對位於中國江蘇省南通市如東縣小洋口之若干發展中存貨物業作出撥備；(ii)主要集中於小洋口及南通市之投資物業確認公平價值變動虧損；及(iii)以人民幣計值之貨幣資產產生未變現匯兌虧損。因此，餘下集團於該年度攤佔保華虧損82,000,000港元。

(iii) 攤佔Burcon業績

誠如二零一六年財政年度年報所載，於二零一五年七月，Archer Daniels Midland Company (股份代號：ADM.NYSE) (「ADM」，Burcon就CLARISOY™之特許及生產合作夥伴) 於2015 Institute of Food Technologist Annual Meeting & Food Expo展示三款CLARISOY™系列產品。Burcon預期ADM的CLARISOY™全面商業生產設施將於二零一六年年中開始營運。Burcon的第二項主要蛋白質技術Peazazz®豌豆蛋白質亦取得進展，且正與潛在商業化夥伴進行討論。截至二零一六年三月三十一日止年度，Burcon錄得虧損39,000,000港元，而二零一五年同期則為45,000,000港元。因此，餘下集團攤佔虧損8,000,000港元。

(b) 餘下集團之財務狀況

以下為餘下集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表(編製以說明實物分派之影響，猶如實物分派已於二零一六年九月三十日完成)概要，乃摘錄自綜合文件附錄二「VI. 餘下集團之未經審核備考財務資料」一節。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。

	於二零一六年 九月三十日 千港元
非流動資產	1,232,069
流動資產	451,336
流動負債	(57,251)
非流動負債	(8,867)
	<hr/>
資產淨值	1,617,287
	<hr/> <hr/>

餘下集團之備考非流動資產主要包括(i)於聯營公司之權益1,171,600,000港元，其賬面值包括於保華之股權；及(ii)投資物業40,400,000港元。餘下集團之備考流動資產主要包括(i)短期銀行存款、銀行結存及現金171,300,000港元；(ii)於上市股本證券之股權投資134,700,000港元；及(iii)來自提供貸款融資服務之應收貸款111,000,000港元。

餘下集團之備考流動負債主要包括就截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股股份3.0港仙應付之股息50,000,000港元，而其備考非流動負債則主要為銀行借款7,000,000港元，有關借款以加拿大元計值，須於五年內償還，並按浮動息率計息。

餘下集團於二零一六年九月三十日之備考資產淨值為1,617,300,000港元，或於最後實際可行日期約為每股股份0.96港元，因實物分派而較截至二零一六年九月三十日之貴集團綜合資產淨值3,611,100,000港元有所減少。

(c) 餘下集團之前景

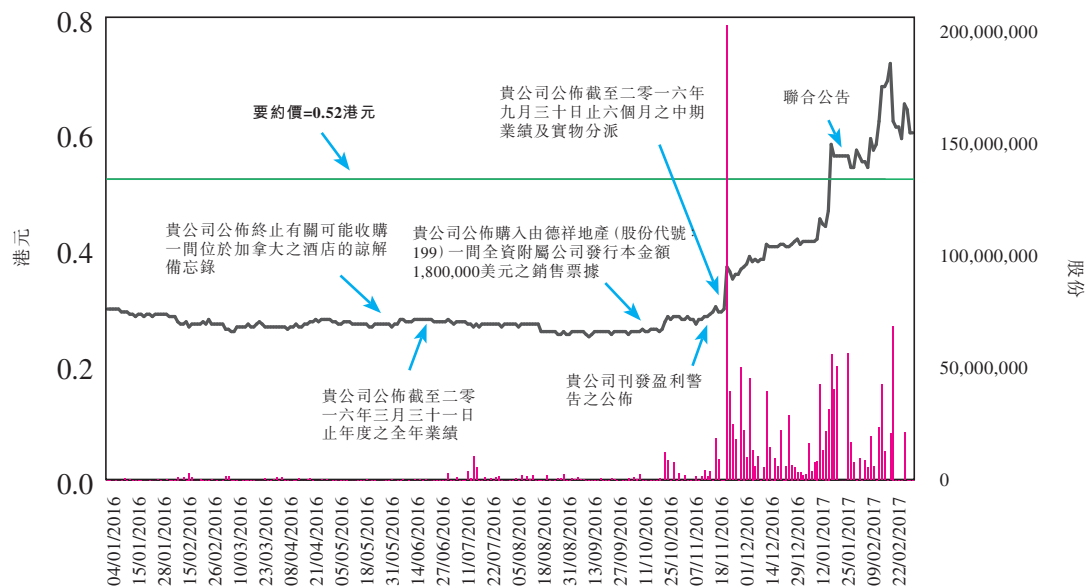
於完成實物分派後，餘下集團主要於保華及Burcon持有投資，貴公司相信此將隨著完成其項目而為餘下集團帶來價值。就貴公司在保華之投資而言，保華於截至二零一五年三月三十一日止之過去六年一直為貴公司之業績帶來穩定貢獻。誠如二零一七年財政年度中期報告所載，保華於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得虧損，惟於截至二零一六年九月三十日止六個月已有所扭轉，虧損較二零一五年同期有所減少。根據特別股息通函，鑒於中國經濟長遠而言將持續增長，董事對保華前景充滿信心。就Burcon而言，其於二零一六年十一月公佈ADM已成功完成其首次CLARISOY™大型生產設施，令Burcon之知識產權商業化，董事相信此項成就於不久將來將可提升Burcon之長遠發展，並對餘下集團有正面之影響。然而，由於保華及Burcon於最近的財政年度／期間均錄得虧損，故於保華及Burcon能自其業務產生穩定利潤之前，餘下集團之前景仍不明朗。

展望未來，餘下集團將繼續堅守其長線策略，以審慎積極態度尋求分散投資於富增長潛力的機會。

3. 價格表現及市場流通量之分析

(a) 股份過往之價格表現

以下載列二零一六年一月一日至最後實際可行日期期間（「回顧期」）股份之收市價（經就實物分派按除權基準作出調整）變動情況：



資料來源：聯交所網站

於回顧期內於聯合公告刊發前之260個交易日中，股份之收市價低於要約價之交易日佔257天。

誠如上圖所示，於回顧期開始起至二零一六年十一月二十三日（即 貴公司公佈截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績及以實物分派形式分派特別股息（「該公佈」）前之最後交易日），股份之收市價介乎0.247港元至0.299港元。緊隨該公佈後，股份之價格升至0.30港元水平，並於其後繼續緩升，且自二零一六年十二月十四日起之收市價均高於0.40港元水平。

於二零一七年一月十九日，股份之收市價升高於要約價，收報0.58港元，及於二零一七年一月二十四日股份暫停買賣前的最後交易日收報0.56港元。股份於二零一七年一月二十七日恢復買賣，當日收報每股股份0.56港元。於最後實際可行日期，股份之收市價為每股股份0.60港元。

獨立財務顧問函件

(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)
二零一六年			
一月	11,022,250	0.7%	2.0%
二月	12,851,590	0.8%	2.4%
三月	16,956,283	1.0%	3.1%
四月	13,571,198	0.8%	2.5%
五月	10,188,331	0.6%	1.9%
六月	12,743,538	0.8%	2.4%
七月	41,816,116	2.5%	7.7%
八月	28,522,174	1.7%	5.3%
九月	15,150,493	0.9%	2.8%
十月	48,099,322	2.8%	8.9%
十一月	357,495,018	21.2%	66.1%
十二月	324,285,110	19.2%	60.0%
二零一七年			
一月	350,972,329	20.8%	64.9%
二月	332,180,362	19.7%	61.4%
二零一七年三月一日 至最後實際可行日 期	24,554,000	1.5%	4.5%

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月底或最後實際可行日期(按適用)已發行股份總數計算得出
- (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

按上表之資料，吾等認為股份於回顧期首十個月內之流通量普遍薄弱。股份成交量於該公佈刊發後雖見上升，但吾等認為乃與特別股息及要約有關，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。鑒於成交量或未能持續處於高位，故要約為獨立股東締造良機，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

0.52港元之要約價與要約人根據購股協議就每股銷售股份所支付之價格相同，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	0.5600港元	(7.14)%
(ii) 截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日股份之平均收市價	0.5206港元	(0.12)%
(iii) 截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日股份之平均收市價	0.4736港元	9.80%
(iv) 截至最後交易日(包括該日)止最後30個連續交易日股份之平均收市價	0.4258港元	22.12%
(v) 截至最後交易日(包括該日)止最後180個連續交易日股份之平均收市價(「180天平均收市價」)	0.2994港元	73.68%
(vi) 於最後實際可行日期股份之收市價	0.6000港元	(13.33)%
(vii) 餘下集團於二零一六年九月三十日之股東應佔未經審核備考綜合資產淨值(按於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)	0.9579港元	(45.71)%

附註：上述股份之收市價已就實物分派按除權基準作出調整。

誠如上文「(a)股份過往之價格表現」分節進一步分析，於聯合公告刊發前，股份大多數時間之成交價均低於要約價。儘管要約價較餘下集團於二零一六年九月三十日之股東應佔未經審核備考綜合每股資產淨值折讓約45.71%，以及較於最後實際可行日期股份之收市價折讓約13.33%，要約價較180天平均收市價溢價約73.68%，考慮到餘下集團之分層投資控股架構因對其聯營公司之資產及業務並無直接控制權而限制股份之吸引力，吾等認為要約價對獨立股東而言誠屬合理。

4. 基於上市實體之市場價格對 貴公司價值之說明

由於餘下集團之上市資產比例高，故吾等計算餘下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)餘下集團於二零一六年九月三十日之其他資產／負債（不包括餘下集團於上述上市聯營公司之所有權益）之備考賬面值。吾等已與 貴集團之管理層討論 貴集團最近期之財務狀況，並確定自二零一六年三月三十一日以來，除（其中包括）二零一七年財政年度中期報告及特別股息通函所披露之財務狀況變動及最新業務資料外，其他資產／負債之價值並無重大變動。由於實物分派之記錄日期為二零一七年一月二十日，故二零一七年財政年度中期報告所述之 貴集團財務狀況尚未對此影響作出反映，因此，吾等之分析乃採用綜合文件附錄二所載於緊隨有關完成後餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表作出。

(百萬港元)	於最後實際可行日期 ⁽¹⁾
聯營公司股份市值	
— 保華	240.6
— Burcon	108.4
餘下集團其他資產及負債之備考賬面值（不包括 餘下集團於上述上市聯營公司之所有權益） ⁽²⁾	445.7
市價相關價值（定義見下文）	794.7
每股股份（港元）	0.47

- (1) 保華之市值乃按截至最後實際可行日期（包括該日）止連續30個交易日在聯交所所報其平均收市價，乘以餘下集團於最後實際可行日期持有之保華股份數目計算得出，而 Burcon 之市值則按截至最後實際可行日期前一天（包括該日）止連續30個交易日在多倫多證券交易所所報其平均收市價，乘以餘下集團於最後實際可行日期所持有之 Burcon 股份數目計算得出，此乃由於時區差別所致。
- (2) 於二零一六年九月三十日餘下集團之聯營公司權益備考賬面值（參考綜合文件附錄二所載之餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表）。

按於二零一六年九月三十日之上市聯營公司股份市值及並非由上市聯營公司所持有之其他資產及負債賬面值計算，於最後實際可行日期，餘下集團之總市值（「市價相關價值」）為794,700,000港元，相等於每股股份約0.47港元。要約價較市價相關價值溢價約10.47%。由於市價相關價值乃假設上市聯營公司之因素或價值將廣泛反映於有關股份之市場價格中，故市價相關價值讓獨立股東可有效衡量 貴公司之可變現價值。

5. 同業公司比較

於完成實物分派後，餘下集團主要持有於其上市聯營公司之投資，根據綜合文件附錄二，有關投資於二零一六年九月三十日佔其總資產約70%。吾等認為，餘下集團之業務／資產組合並涉及上市聯營公司之持有方式（主要包括港口及物流、物業發展及投資，以及營養產品及技術研發）於香港上市公司中屬獨特，因此難以識別到具有類似架構及業務組合之公司。然而，餘下集團於聯營公司權益之賬面值由其於保華之股本權益組成，而保華逾90%之分部收入乃來自其港口及物流業務。在此等情況下及為評估要約價，吾等已識別多間主要業務為在中國經營港口（根據有關公司最近期已刊發之財務報表所載）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所作之研究，下表呈列之可比較實體名單為詳盡名單。根據綜合文件附錄二所載餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度呈報備考虧損，故就吾等之分析而言無法評估市盈率，因此市賬率乃吾等進行同業公司比較時之主要考慮因素。下表載列可比較實體之資料：

獨立財務顧問函件

實體名稱	主要業務	於最後實際	於最近	價格對賬 面值比率 (「市賬率」) ⁽²⁾
		可行日期 之市值 ⁽²⁾ (A) 百萬港元	年度／期間 末之 股東應佔 資產淨值 ⁽¹⁾ (B) 百萬港元	
招商局港口控股有限公司 (股份代號：144)	港口業務、保税物流及冷鏈業務、 物業開發及投資	56,006.9	66,199.0	0.85
中遠海運港口有限公司(股 份代號：1199)	碼頭管理及經營、集裝箱租賃、 管理及銷售以及其相關業務	24,795.7	34,392.2 ⁽³⁾	0.72
青島港國際股份有限公司 (股份代號：6198)	在中國青島港提供集裝箱及非集 裝箱貨物裝卸服務、港口配套 服務及金融服務	21,933.5	14,813.2 ⁽⁴⁾	1.48
大連港股份有限公司(股份 代號：2880)	提供油品／液體化工品碼頭、集 裝箱碼頭、汽車碼頭、礦石碼 頭、雜貨碼頭、散糧碼頭、客 運滾裝碼頭及物流業務；以及 港口增值業務	18,267.3	19,716.3 ⁽⁴⁾	0.93
秦皇島港股份有限公司(股 份代號：3369)	提供綜合港口服務，包括裝卸、 堆存、倉儲、運輸及後勤業務， 處理貨種包括煤炭、金屬礦石、 油品、液體化工、集裝箱及其 他雜貨	9,462.0	12,668.3 ⁽⁴⁾	0.75
天津港發展控股有限公司 (股份代號：3382)	提供集裝箱及散雜貨裝卸服務、 銷售及其他港口配套服務	7,750.9	11,489.9	0.67
廈門國際港務股份有限公 司(股份代號：3378)	集裝箱、散貨和件雜貨裝卸業務 及港口配套增值服務、建材製 造、加工及銷售、工業產品貿 易以及長期投資業務	4,309.2	5,538.8 ⁽⁴⁾	0.78
龍翔集團控股有限公司(股 份代號：935)	提供液體化學品碼頭儲存及處理	1,814.7	908.9	2.00
中國基建港口有限公司(股 份代號：8233)	港口興建及營運	1,602.6	645.0	2.48
保華(股份代號：498)	發展港口設施及港口相關物業、 營運港口、液化石油氣及物流業 務、開發、銷售及租賃房地產物 業及已平整土地、提供信貸服務 及證券買賣	843.8	4,196.5	0.20

獨立財務顧問函件

實體名稱	主要業務	於最後實際	於最近	價格對賬 面值比率 (「市賬率」) ⁽²⁾
		可行日期 之市值 ⁽²⁾ (A) 百萬港元	年度／期間 末之 股東應佔 資產淨值 ⁽¹⁾ (B) 百萬港元	
			平均	1.09
			最高	2.48
			最低	0.20
要約		877.9 ⁽⁵⁾	1,617.3 ⁽⁶⁾	0.54
		877.9 ⁽⁵⁾	794.7 ⁽⁷⁾	1.10

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 可比較實體各自之股東應佔資產淨值乃摘錄自彼等最近期已刊發之財務報表。
- (2) 採用可比較實體之股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價計算。
- (3) 以美元計值之股東應佔資產淨值乃採用1美元兌7.80港元之匯率換算為港元。
- (4) 以人民幣計值之股東應佔資產淨值乃採用人民幣1元兌1.13港元之匯率換算為港元。
- (5) 貴公司之市值乃按要約價每股股份0.52港元計算得出。
- (6) 乃指摘錄自綜合文件附錄二之股東應佔備考未經審核綜合資產淨值。
- (7) 乃指上文「4.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（包括保華）之市賬率介乎約0.20倍至2.48，而平均數為約1.09倍。按要約價除以餘下集團之股東應佔備考未經審核綜合資產淨值及市價相關價值計算之各有關市賬率分別約為0.54倍及1.10倍，均介乎可比較實體之範圍內。股份之成交價持續低於其資產淨值約70%至80%，可能由於餘下集團大部分資產為佔上市公司不足30%權益之投資（即分別佔保華及Burcon之28.5%及20.9%股本權益）。餘下集團之分層投資控股架構及對其上市聯營公司之資產及業務並無直接控制權或會限制股份之價值。有鑒於此，吾等認為市價相關價值（乃按於二零一六年九月三十日餘下集團所持有之上市聯營公司股份之可變現市場價值及並非由其上市聯營公司所持有之其他資產及負債之備考賬面值計算）較適用於評估股份之價值。要約價約為市價相關價值之1.10倍，高於該等可比較實體之平均數。按此基準，吾等認為要約價相對於可比較實體而言誠屬合理。

6. 有關要約人之資料及其對餘下集團之意向

有關要約人之資料

要約人為一間於二零一七年一月三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人由Ace Way Global Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 全資擁有，而Ace Way Global Limited則由孫先生全資擁有。要約人之唯一董事為孫先生。

孫先生，55歲，擁有國立南澳大學工商管理碩士學位，並為多間聯交所主板上市公司之控股／主要股東及／或董事。有關孫先生之進一步詳情載於綜合文件「結好證券及八方金融函件」一節。

營運事宜、僱員及高級管理層

於要約截止後，要約人有意繼續經營餘下集團之現有主要業務。餘下集團之現有主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。要約人將對餘下集團之現有主要業務及財務狀況進行審閱，以為餘下集團之未來業務發展制定業務計劃及策略。就此而言，要約人可能會尋求業務商機並考慮是否適合進行資產出售、資產收購、精簡業務、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化發展以提升 貴公司之長遠增長潛力。於最後實際可行日期，要約人並無進行有關公司活動或向 貴公司注入新業務或資產之任何意向、安排、協議或磋商。倘實行有關企業行動， 貴公司將會根據上市規則另行發表公告。除上文所載有關要約人對餘下集團之意向外，要約人無意(i)終止聘用餘下集團任何僱員；或(ii)重新調配 貴公司之固定資產，惟於其日常及一般業務過程中進行者除外。

董事會組成之建議變動

除周美華女士將由現時之副主席兼董事總經理調任為副主席兼執行董事外， 貴公司已獲全體其他董事告知，彼等有意辭任董事職務，由緊隨要約截止或收購守則允許之較早日期起生效。

有關要約人提名委任為執行董事及獨立非執行董事之詳情，股東務請垂注綜合文件「結好證券及八方金融函件」一節。有關委任將須待董事會批准後方可作實，及將不會於綜合文件寄發日期或根據收購守則允許之有關其他日期前生效。董事會之任何委任將遵照一切適用監管規定(包括收購守則及上市規則)而作出。

維持 貴公司之上市地位

要約人無意於要約截止後行使其任何權力強制收購任何已發行及根據要約尚未獲收購之要約股份。

聯交所已表明，於要約截止後，如 貴公司之公眾持股量低於所適用之最低規定百分比（即已發行股份之25%），或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份於聯交所買賣。

要約人擬於要約截止後維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約人將合理盡力維持股份於聯交所之上市地位，並促使遵守上市規則之規定令公眾持股量不少於 貴公司全部已發行股本之25%。要約人之唯一董事及將獲委任加入董事會之新董事，將共同及個別地向聯交所承諾於要約截止後採取適當措施，以確保股份中存在足夠之公眾持股量。

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

要約讓獨立股東有機會按每股股份0.52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73.68%；及
- 餘下集團之股東應佔備考未經審核綜合資產淨值及市價相關價值分別折讓約45.71%及溢價約10.47%，均介乎吾等所識別之可比較實體之範圍內。

儘管股份之價格自該公佈日期起上升，但回顧期內於聯合公告刊發前之260個交易日中，股份之收市價低於要約價之交易日佔257天。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73.68%。然而，要約價較於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值折讓約45.71%。股份之成交價亦持續低於其每股資產淨值約70%至80%，可能由於餘下集團大部分資產為佔上市公司不足30%權益之投資（即分別佔保華及Burcon約28.5%及20.9%股本權益）。餘下集團之分層投資控股架構及對其上市聯營公司之資產及業務並無直接控制權或會限

制股份之價值，因此，吾等認為市價相關價值（乃按於二零一六年九月三十日餘下集團所持有之上市聯營公司股份之可變現市場價值及並非由其上市聯營公司所持有之其他資產及負債之備考賬面值計算）較適用於評估股份之價值。要約價較市價相關價值溢價約10.47%，高於該等可比較實體之平均數。

(ii) 未獲投資者青睞之投資

餘下集團大多數資產為其於個別上市公司之權益，令其控制及可用程度減少。此等因素可能窒礙投資意欲，導致股份於該公佈刊發前之成交價持續較其每股資產淨值折讓約70%至80%且流通量低（見上文「4.價格表現及市場流通量之分析—(b)市場流通量」一節論述）。吾等認為，於該公佈刊發後之成交量增加乃與特別股息及要約有關，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，要約為獨立股東締造良機，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) 預料餘下集團之業務前景中庸平淡

保華於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得虧損，惟於截至二零一六年九月三十日止六個月已有所扭轉，虧損較二零一五年同期有所減少。鑒於中國經濟長遠而言將持續增長，董事對保華前景充滿信心。就Burcon而言，其於二零一六年十一月公佈ADM已成功完成其首次CLARISOY™大型生產設施，董事相信此項成就於不久將來將對餘下集團有正面之影響。然而，由於保華及Burcon於最近的財政年度／期間均錄得虧損，故於該等上市聯營公司能自其業務產生穩定利潤之前，餘下集團之前景仍不明朗。

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獨立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獨立股東接納要約。然而，由於股份之市場價格於緊接聯合公告刊發前高於要約價，並於最後實際可行日期收報0.60港元，如於要約可供接納之期間內股份之市場價格高於要約價，而出售要約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，獨立股東考慮於公開市場出售要約股份乃明智之舉。獨立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要約股份。

獨立財務顧問函件

然而，獨立股東如認為 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要約股份。

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 董事
鄒偉雄 梁念吾
謹啟

二零一七年三月七日

鄒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。

接納要約程序

如欲接納要約，閣下應按接納表格上印列之指示（該等指示構成要約條款之一部份）填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下有意就閣下股份（不論全部或部份）接納要約，則閣下必須將填妥並簽署之接納表格，連同不少於閣下擬接納要約涉及之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證），盡快郵寄或親身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，並在信封面註明「德祥企業集團有限公司－要約」，惟無論如何均不得遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並獲執行人員同意之有關較後時間及／或日期送達過戶登記處。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外之名義登記，而閣下有意就閣下股份（不論全部或部份）接納要約，則閣下必須：
- (i) 將有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）寄存於代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表閣下接納要約及要求其將填妥並簽署之接納表格，連同有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
- (ii) 安排本公司透過過戶登記處將股份登記於閣下名下，並將填妥並簽署之接納表格連同有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證），根據上文(a)段所載之程序送交過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司於香港中央結算（代理人）有限公司指定期限或之前代表閣下接納要約。為符合香港中央結算（代理人）有限公司指定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前透過中央結算「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)，而閣下欲接納有關閣下股份之要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同註明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)之函件送交過戶登記處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)應於隨後盡快送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)，則閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後交回過戶登記處。
- (d) 倘閣下已提交閣下任何股份之過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下仍須填妥並簽署接納表格，並連同由閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地授權結好證券及八方金融及／或要約人或彼等各自之代理代表閣下於有關股票發出時向過戶登記處領取有關股票及代表閣下將該等股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處根據要約之條款及條件持有該等股票，猶如有關股票已連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 要約接納須待過戶登記處於截止日期下午四時正或要約人可能根據收購守則之規定釐定及公告並獲執行人員同意之有關較後時間及／或日期前，接獲已填妥並簽署之接納表格後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)及倘該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)並非以閣下名義登記，則須附上其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利之相關文件；或
- (ii) 來自股份之登記股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入之股份)；或

(iii) 經過戶登記處或聯交所核證。

倘接納表格由登記獨立股東以外之人士所簽立，則必須出示過戶登記處信納之適當授權證明文件。

(f) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)概不獲發收據。

(g) 過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

接納期及修訂

除非要約先前已取得執行人員之同意予以修訂，否則根據其印備之指示，過戶登記處須於不遲於截止日期下午四時正收訖所有接納表格。

倘要約獲延長或修訂，有關延長或修訂之公告將列明下個截止日期，而要約將於向獨立股東寄發延長或修訂通知書及／或公告當日起不少於14日期間可供接納，除非要約先前已獲延長或修訂，否則將於隨後之截止日期結束。倘要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。

倘截止日期獲延長，綜合文件及接納表格內有關截止日期之任何提述須(除文義另有所指外)被視為對經延期之要約之截止日期之提述。

公告

(a) 要約人必須於不遲於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下同意之有關較後時間及／或日期)，知會執行人員及聯交所其有關要約之修訂、延長或屆滿之意向。要約人須根據收購守則於不遲於截止日期下午七時正於聯交所網站刊登公告，載列要約有否經修訂、延長或已屆滿。公告須載明以下各項：

(i) 已收妥之要約接納文件所涉及之股份總數及於股份之權利(如有)；

(ii) 要約人或其一致行動人士於要約期之前所持有、控制或指示之股份總數及於股份之權利(如有)；及

- (iii) 要約人或其一致行動人士於要約期內購入或同意購入之股份總數及於股份之權利(如有)。

有關公告必須載有要約人或其任何一致行動人士已借入或借出的本公司之任何有關證券之詳情(惟任何已借入之股份已被借出或已出售者除外)。

有關公告亦須訂明該等股份數目佔本公司之有關類別股本之百分比，以及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 在計算已被接納之股份總數時，僅獲過戶登記處在截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)前已收妥且在各方面均屬完整及符合規定之有效接納方可計算在內。
- (c) 按收購守則之規定，所有有關要約之公告將會根據上市規則之規定刊發。

撤回權利

- (a) 除下文(b)分段所載情況外，一經獨立股東或彼等之代理代其提交之要約接納，將不可撤回及不能撤銷。
- (b) 倘要約人無法遵守上文「公告」一段所載規定，執行人員可要求已遞交要約接納文件之獨立股東按執行人員可接納之條款獲授予撤回權利，直至其能夠符合該段所載之規定為止。

結算

倘接納表格及／或相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證)在所有方面均屬完整及符合規定，且過戶登記處已於截止日期下午四時正前收訖上述文件，則就各接納要約之獨立股東或其代理根據要約交回之股份應付予各接納要約之獨立股東之相當於現金代價之款項(減去就交回之股份而言，各接納要約之獨立股東應付之賣方從價印花稅)之支票，將盡快惟無論如何必須於過戶登記處接獲填妥之接納文件之日後七(7)個營業日之內以平郵方式寄發予各接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

除上文所載支付賣方從價印花稅之外，任何接納要約之獨立股東根據要約有權收取之代價將按照要約之條款悉數進行結算，而不會考慮要約人對有關接納要約之獨立股東可能或聲稱享有之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

倘要約獲執行人員同意根據收購守則撤回，要約人須盡快（惟無論如何須於其後十日之內）將提交的有關要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納的彌償保證）連同接納表格，以平郵方式退還予接納要約的有關獨立股東。

不足一港仙之款額將不予支付，應付接納要約之獨立股東之代價將四捨五入至最接近港仙位。

海外股東

向登記地址位於香港以外司法權區之人士提出要約或由有關人士作出之接納或會受有關司法權區之適用法例影響。身為香港境外司法權區市民、居民或國民之海外股東應自行了解並遵守其司法權區任何適用之法例或監管規定，且在必要時，應諮詢法律意見。海外股東如欲接納要約，須自行負責全面遵守所有相關司法權區有關接納要約之法例及法規（包括但不限於取得任何可能所需政府、外匯管制或其他同意及辦理任何可能所需之登記或存檔，或遵守其他必要手續、監管及／或法律規定，以及支付就該司法權區應付之任何轉讓款項或其他稅項）。海外股東須全面負責支付任何人士就所有相關司法權區應付之任何轉讓款項或其他稅項及徵費。

任何海外股東接納要約將被視為該名人士保證，該名人士獲准根據所有適用法例獲提呈及接納要約以及其任何修訂，而該項接納將為有效並受所有適用法例所約束。務請海外股東諮詢專業意見以決定是否接納要約。

根據本公司於最後實際可行日期之股東名冊，本公司有登記地址位於澳洲、英屬處女群島、加拿大、中國、澳門、新加坡及台灣之股東。本公司與要約人已就向有關海外股東提呈要約於相關司法權區之適用證券法例之法律限制以及有關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。

於最後實際可行日期，本公司與要約人已取得符合資格就澳洲法例、英屬處女群島法例、加拿大法例、中國法例、澳門法例、新加坡法例及台灣法例提供意見之法律顧問之意見及根據該等司法權區之適用法律及法規，該等法律顧問告知(i)並無來自任何監管機構或證券交易所關於向相關司法權區之該等海外股東提呈要約之任何監管限制或規定，惟下文所載有關加拿大及澳洲之適用法規及監管除外；或(ii)可就有關向相關司法權區之該等海外股東提呈要約適用之相關豁免。因此，要約將擴展至登記地址為澳洲、英屬處女群島、加拿大、中國、澳門、新加坡及台灣之海外股東。

於最後實際可行日期，本公司及要約人已尋求符合資格就加拿大法例提供意見之法律顧問之意見，其認為向登記地址位於加拿大魁北克省之股東（「加拿大股東」）提呈要約將須受加拿大所有省份及地區之證券監管機構之National Instrument 62-104（「NI 62-104」）所規限，據此，要約人將須全面遵守NI 62-104項下之適用程序及披露規定。要約人與本公司獲告知，於最後實際可行日期之情況下向加拿大股東提呈要約獲豁免遵守NI 62-104所指定之程序及正式規定。要約人獲告知，將獲根據NI 62-104項下之上述豁免，而本綜合文件副本須於寄發予海外股東之同時於要約股份之加拿大居民持有人（就此而言為魁北克的Autorité des marchés financiers）所居住各司法權區之相關加拿大證券監管機構存檔，並繳付指定費用。要約人及本公司已獲進一步告知，除上述存檔外，要約人或本公司或彼等之代表毋須就向加拿大股東提呈要約進行其他存檔。

於最後實際可行日期，本公司及要約人已尋求符合資格就澳洲法例提供意見之法律顧問之法律意見，認為澳洲法例或監管機構或證券交易所規定並無有關向登記地址位於澳洲之股東（「澳洲股東」）提呈要約之法律限制。本公司及要約人亦獲建議，本綜合文件應包括下文「澳洲股東注意事項」一段所載之澳洲股東注意事項。

本綜合文件已發送予登記地址位於澳洲、英屬處女群島、加拿大、中國、澳門、新加坡及台灣之海外股東。

澳洲股東注意事項

本要約乃根據ASIC Corporations (Unsolicited Offers – Foreign Bids) Instrument 2015/1070向澳洲股東作出。本綜合文件可能不包括Corporations Act 2001 (Cth)第7.9部第5A分部所規定之資料，該條例監管禁止主動作出要約以購買海外公司證券，並規定有關要約須以清晰、簡明及有效之方式載列若干資料。澳洲股東對是否接納要約有任何疑問應尋求專業意見。

印花稅

就接納要約所產生對已於香港股東名冊登記之股份須支付之賣方從價印花稅將由每位相關獨立股東繳付，款額為要約人應為該人士所持有之要約股份應付代價金額或該人士所持有要約股份之市價（以較高者為準）的0.1%，該等印花稅將從根據要約應付予該人士之現金中扣除。

要約人將自行支付買方從價印花稅，並代接納要約的獨立股東支付就要約接納之要約股份須支付之賣方從價印花稅。

稅務影響

倘獨立股東對接納或拒絕接納要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢其本身專業顧問之意見。謹此強調，本公司、要約人、結好證券及八方金融、過戶登記處及彼等各自之董事、高級人員、聯繫人、代理、專業顧問或涉及要約之任何其他人士均不會因任何人士接納或拒絕接納要約而對其產生之任何稅務影響或負債承擔責任。本綜合文件並無包括任何有關海外稅項之資料。可能須繳付海外稅項之獨立股東，務請就於有關司法權區擁有及出售股份之影響諮詢彼等之稅務顧問。

一般事項

- (a) 所有由獨立股東或彼等之指定代理以郵寄方式送交或寄發或向彼等發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）及支付要約項下之應付代價股款之一般郵誤風險，概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、結好證券及八方金融、過戶登記處或彼等各自之任何董事或代理或專業顧問或參與要約之其他人士，對因此可能引起之任何郵遞損失或任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款之一部份。
- (c) 意外遺漏向獲提呈要約之任何人士寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何文件，均不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及根據要約而作出之所有接納事宜均受香港法例規管，並按其詮釋。獨立股東親自或由其代表簽立接納表格，將構成有關獨立股東同意香港法院就解決因要約而可能產生的任何爭議具有專屬司法管轄權。

- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約人之任何董事、結好證券及八方金融或彼等任何一方可能指示之有關人士代表接納要約之人士填妥及簽立任何文件以及作出任何其他必要或合宜之行動，以便將該等人士已接納要約所涉及之要約股份歸屬予要約人、結好證券及八方金融或其可能指示之有關人士。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成由有關人士向要約人、結好證券及八方金融作出之保證，表示根據要約將予收購由該等人士持有之要約股份乃由任何該等人士出售，而就此出售之股份並不附帶任何第三方權利、留置權、押記、衡平權益、購股權、申索、逆向利益及產權負擔，但會連同於提出要約當日所應附帶之一切權利，包括有權全數收取本公司於提出要約當日或之後所宣派、作出或派付之所有股息或其他分派。
- (g) 本綜合文件及接納表格內對要約之提述，應包括其任何延長及／或修訂。
- (h) 由代名人接納要約將被視作構成該代名人向要約人作出保證，表示在有關接納表格上填寫之要約股份數目乃該代名人代表接納要約之實益擁有人持有之要約股份總數。
- (i) 本綜合文件及接納表格乃為就於香港進行要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所之操作規則而編製。
- (j) 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

I. 財務概要

以下為本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一六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二零一四年、二零一五年及二零一六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二零一六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。有關本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六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並無載有任何保留意見。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一六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 二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元	截至三月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	7,002	15,027	9,099	7,121
除稅前溢利	150,618	436,334	240,528	109,710
稅項	-	(416)	(40)	(122)
本公司擁有人應佔溢利	150,618	435,918	240,488	109,588
本公司擁有人應佔全面收入總額	125,937	336,761	91,282	98,691
本公司擁有人應佔股息	(附註)	82,571	116,834	88,916
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股股息				
—中期	不適用	2	1	1
—末期	不適用	3	4	3
—特別	(附註)	-	3	3
		5	8	7
每股盈利				
—基本	9.03	27.70	18.09	9.49
—攤薄	不適用	不適用	不適用	8.98

附註：本公司就本集團所持有之全部德祥地產股份（即德祥地產之306,180,916股股份）以實物分派形式，按合資格股東各自於本公司之持股比例向其分派特別股息，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函。

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二零一六年三月三十一日止年度之年報所載之本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。本節使用之詞彙與本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所定義者具有相同涵義。

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	15,027	9,099
管理及其他有關服務收入		3,417	3,418
利息收入		9,667	4,336
物業租金收入		926	1,031
其他收入		4,866	912
權益投資之虧損淨額	7	(5,106)	–
投資物業公平價值變動之收益		3,327	319
行政開支		(57,578)	(53,192)
財務成本	8	(194)	(486)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額	9	(3,730)	(6,347)
攤佔聯營公司業績			
– 攤佔業績		390,271	263,113
– 收購聯營公司額外權益之收益	17	90,468	27,424
除稅前溢利	10	436,334	240,528
稅項	11	(416)	(40)
本年度溢利		435,918	240,488
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		(528)	(3,335)
– 攤佔聯營公司其他全面開支		(49,209)	(10,410)
– 聯營公司權益淨減少時轉出儲備之重新分類調整		57	9,014
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		539	140
– 攤佔聯營公司其他全面開支		(49,949)	(144,598)
– 重估土地及樓宇產生之遞延稅項		(67)	(17)
本年度其他全面開支		(99,157)	(149,206)
本年度全面收入總額		336,761	91,282
每股盈利	13	港仙	港仙
– 基本		27.70	18.09
– 攤薄		不適用	不適用

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	7,229	5,860
投資物業	15	21,966	18,759
無形資產	16	1,120	1,189
聯營公司權益	17	3,054,405	2,642,274
權益投資	18	40,600	—
		<u>3,125,320</u>	<u>2,668,082</u>
流動資產			
應收賬款、訂金及預付款項	19	266,264	16,112
應收聯營公司款項	35(b)	1,691	2,712
應收貸款	20	110,000	—
應收承付票據	21	—	300,000
權益投資	18	50,830	—
短期銀行存款、銀行結存及現金	22	51,886	138,691
		<u>480,671</u>	<u>457,515</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	23	8,483	6,821
銀行透支	24	61,918	9,997
		<u>70,401</u>	<u>16,818</u>
流動資產淨值		<u>410,270</u>	<u>440,697</u>
總資產減流動負債		<u>3,535,590</u>	<u>3,108,779</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	25	1,727	1,244
資產淨值		<u>3,533,863</u>	<u>3,107,535</u>
股本及儲備			
股本	26	16,677	14,338
股本溢價及儲備		3,517,186	3,093,197
總權益		<u>3,533,863</u>	<u>3,107,535</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	實繳盈餘	收購儲備	股本贖回			物業重估	投資重估	匯兌儲備	累計溢利	合計
					儲備	其他儲備	儲備					
千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元	千港元	千港元 (附註c)	千港元	千港元	千港元	千港元	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	65,760	133,519	1,911,979	3,037,605	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,488	240,488	
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,335)	-	(3,335)	
攤佔聯營公司其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(144,598)	(10,410)	-	(155,008)	
聯營公司權益淨減少/出售時轉出儲備	-	-	-	3	-	-	-	603	8,408	-	9,014	
重估土地及樓宇之收益	-	-	-	-	-	-	140	-	-	-	140	
重估土地及樓宇產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	-	(17)	
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	3	-	-	123	(143,995)	(5,337)	240,488	91,282	
發行股份												
—以股代息	1,636	94,861	-	-	-	-	-	-	-	-	96,497	
發行股份之交易成本	-	(108)	-	-	-	-	-	-	-	-	(108)	
已付股息(附註12)	-	(96,497)	-	-	-	-	-	-	-	(34,400)	(130,897)	
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	-	-	-	-	-	13,544	-	-	-	(388)	13,156	
於二零一五年三月三十一日	14,338	728,315	196,676	(24,993)	908	21,895	2,770	(78,235)	128,182	2,117,679	3,107,535	

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	實繳盈餘	收購儲備	股本贖回儲備	其他儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	累計溢利	合計
	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元	千港元 (附註c)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	14,338	728,315	196,676	(24,993)	908	21,895	2,770	(78,235)	128,182	2,117,679	3,107,535
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	435,918	435,918
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(528)	-	(528)
攤佔聯營公司其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(49,949)	(49,209)	-	(99,158)
攤佔一間聯營公司於出售其指定為 按公平價值計入其他全面收入 的金融資產之轉撥	-	-	-	-	-	-	-	391	-	(391)	-
聯營公司權益淨減少時轉出儲備	-	-	-	1	-	-	-	555	56	(555)	57
重估土地及樓宇之收益	-	-	-	-	-	-	539	-	-	-	539
重估土地及樓宇產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(67)	-	-	-	(67)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	1	-	-	472	(49,003)	(49,681)	434,972	336,761
發行股份											
— 配售股份	1,200	104,400	-	-	-	-	-	-	-	-	105,600
— 以股代息	1,139	73,920	-	-	-	-	-	-	-	-	75,059
發行股份之交易成本	-	(2,811)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,811)
已付股息(附註12)	-	(75,059)	-	-	-	-	-	-	-	(19,633)	(94,692)
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	-	-	-	-	-	855	-	-	-	5,556	6,411
於二零一六年三月三十一日	16,677	828,765	196,676	(24,992)	908	22,750	3,242	(127,238)	78,501	2,538,574	3,533,863

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) 於二零一六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，包括攤佔一間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22,750,000港元（二零一五年：21,895,000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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		436,334	240,528
已根據下列各項作出調整：			
無形資產攤銷		69	146
物業、廠房及設備之折舊		1,277	1,070
投資物業公平價值變動之收益		(3,327)	(319)
出售物業、廠房及設備之收益		(525)	(270)
利息收入		(9,667)	(4,336)
利息開支		194	486
權益投資之虧損淨額		5,106	–
聯營公司權益淨減少之虧損淨額		3,730	6,347
攤佔聯營公司業績		(480,739)	(290,537)
未變現匯兌誠意金收益		(4,010)	–
已確認之應收賬款、訂金及預付款項之撥備		–	400
出售無形資產之虧損		–	306
營運資金變動前之經營業務現金流量		(51,558)	(46,179)
應收賬款、訂金及預付款項增加		(9,980)	(3,144)
應收聯營公司款項減少(增加)		1,021	(855)
應收貸款增加		(110,000)	–
權益投資增加		(61,023)	–
應付賬款及應計開支增加(減少)		1,684	(20,096)
經營業務動用之現金		(229,856)	(70,274)
已收權益投資股息		210	–
已收聯營公司股息		11,484	41,206
已收利息		11,554	226
經營業務動用之現金淨額		(206,608)	(28,842)
投資業務			
誠意金款項	19	(238,059)	–
收購聯營公司額外權益		(39,296)	(53,741)
收購權益投資		(35,723)	–
添置物業、廠房及設備		(2,615)	(2,562)
償還應收承兌票據		300,000	–
出售物業、廠房及設備所得款項		641	293
出售一間聯營公司所得款項		–	299,293
投資業務(動用)所得之現金淨額		(15,052)	243,283

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資業務		
配售股份所得款項	105,600	–
已付股息	(19,633)	(34,400)
發行股份之交易成本	(2,811)	(108)
已付利息	(194)	(1,019)
償還應付保證金賬戶款項	–	(19,063)
	<u>82,962</u>	<u>(54,590)</u>
融資業務所得(動用)之現金淨額		
現金與現金等值項目(減少)增加淨額	(138,698)	159,851
承前現金與現金等值項目	128,694	(30,927)
外幣匯率變動之影響	(28)	(230)
	<u>(10,032)</u>	<u>128,694</u>
結轉現金與現金等值項目		
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	51,886	138,691
銀行透支	(61,918)	(9,997)
	<u>(10,032)</u>	<u>128,694</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六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。本公司之註冊辦事處及其主要營業地點已於本年報「公司資料」一節作出披露。

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37及17。

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香港財務報告準則的新修訂：

香港會計準則第19號之修訂 香港財務報告準則之修訂	界定福利計劃：僱員供款 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
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

於本年度採納香港財務報告準則的新修訂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：

香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	披露動議 ²
香港會計準則第16號及香港 會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷的可接受方法之澄清 ²
香港會計準則第16號及香港 會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 資產注資 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：豁免應用合併 ²
香港財務報告準則第11號之 修訂	收購合資營運權益之會計 ²
香港財務報告準則第15號之 修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之澄清 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之 年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號(二零一四年)「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及本集團已提早採納及首次應用日期為二零一四年四月一日。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，載入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一般對沖會計之新規定。香港財務報告準則第9號的另一修訂版本已於二零一四年頒佈，主要加入(a)金融資產之減值規定及(b)就分類及計量規定為若干簡單債務工具引入透過按公平價值計入其他全面收入(「透過按公平價值計入其他全面收入」)計量類別作出有限修訂。

除本集團已提早採納香港財務報告準則第9號(二零零九年)涉及金融資產之分類及計量規定外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定如下：

- 除香港財務報告準則第9號(二零零九年)之規定外，按商業模式持有，而持有的目的為收取合約現金流量及出售資產之債務工具，以及按金融資產合約條款於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，會按公平價值計入其他全面收入計量。
- 就計量指定為按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之金融負債而言，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)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，指定按公平價值計入損益之金融負債之公平價值變動，乃全數於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號(二零一四年)規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 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性，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。

董事預期，在日後採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)(不包括本集團已於二零一四年四月一日首次採納的香港財務報告準則第9號(二零零九年)的範圍)可能對就本集團金融資產及金融負債呈報的金額造成影響。就本集團金融資產而言，在未完成詳細審閱前，現時無法合理地判斷該準則之影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體需確認向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，香港財務報告準則第15號引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任

- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即當特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期，在日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團之綜合財務報表內呈報金額及所作披露造成重大影響。然而，在未完成詳細審閱前，現時無法合理地判斷有關香港財務報告準則第15號之影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將於生效之日取代香港會計準則第17號「租賃」，其引入單一承租人會計模式，並要求承租人確認所有為期12個月以上的租賃之資產及負債，惟相關資產為低價值者除外。香港財務報告準則第16號訂明承租人需要確認使用權資產(即其使用相關租賃資產之權利)及租賃負債(即其作出租賃付款的責任)。因此，承租人應確認使用權資產之減值及租賃責任之權益，並同時將租賃責任之現金還款分類為本金部份及利息部份，並於綜合現金流量表呈列有關部份。此外，使用權資產及租賃責任首次按現值基準計量。有關計算包括不可撤銷租賃付款，並包括在承租人全理確定選擇權延長租賃或不行使選擇權終止租賃時，將於額外期間作出之付款。上述會計處理與根據前準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃之承租人會計處理方式有重大不同。

就出租人之會計處理方式而言，香港財務報告準則第16號大致上沿用香港會計準則第17號關於出租人會計處理之要求。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並對兩類租賃採用不同的會計處理。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第16號之影響。於現階段，在本集團進行詳細審閱前，無法就應用香港財務報告準則第16號之影響作出合理估算。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

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及服務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「以股份為基礎之付款」範圍之以股份為基礎之付款交易、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，收益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之總額與；(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入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財務報告準則第9號（二零零九年），於其後入賬時被列作首次確認之公平價值，或（如適用）於首次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）按成本價值扣除其後之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入確認及於物業重估儲備中累計。繼後該資產出售或棄置，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財務報告準則第9號（二零零九年）於首次確認時之公平價值。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收益或虧損，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收益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額外權益時，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。而無定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首次按公平價值估量。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

於首次確認時，本集團視乎管理金融資產之商業模式及金融資產之合約現金流量特色，將其金融資產分類為其後按攤銷成本或公平價值計量。

按攤銷成本計量之金融資產

符合下列條件之債務工具及混合式合約其後按攤銷成本減減值虧損計量：

- 於一個商業模式內持有資產，而其持有資產的目的是為了收取合約的現金流量；及
- 工具合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還本金之利息。

所有其他金融資產在其後按公平價值進行計量。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間債務工具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債務工具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。

其後按攤銷成本計量之債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。其利息收入將於損益中確認。

按公平價值計入損益之金融資產

權益工具投資被分類為按公平價值計入損益，除非本集團指定並非持作買賣之投資於首次確認時按公平價值計入其他全面收入。

倘收購金融資產時之主要目的是作短期內出售或為衍生工具但非指定能有效成為對沖工具的金融資產，則當視作持有作買賣用途。債務工具不符合成本攤銷標準（見上文）乃按公平價值計入損益。此外，債務工具符合成本攤銷標準，但被指定為按公平價值計入損益，則會按公平價值計入損益計量。債務工具可以首次確認為指定按公平價值計入損益（如果該指定可以消除或顯著減少按不同的基礎計量資產或負債或確認其收益和損失之不一致性）。當首次應用香港財務報告準則第9號時，本集團並無任何指定債務工具按公平價值計入損益。

於每個報告期末按公平價值計入損益之金融資產按公平價值計量，與重新計量所產生之任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之淨收益或虧損乃計入其他收益及虧損內。

按公平價值計入其他全面收入之金融資產

於首次確認時，本集團可作不可撤回選擇（按每一個個別工具選擇），指定於權益工具中的投資為按公平價值計入其他全面收入。倘權益投資是持有作買賣用途，該等投資將不得指定為按公平價值計入其他全面收入。

按公平價值計入其他全面收入的權益工具投資乃按公平價值加上交易成本作首次計量，其後按公平價值計量，而公平價值變動所產生的收益及虧損於其他全面收入中確認及於投資重估儲備累計。

當本集團根據香港會計準則第18號「收益」確立收取股息之權利時，除非能清晰顯示股息是用作填補一部分投資成本，否則從投資該等權益工具中獲取的股息會於損益中確認。所賺取之股息乃於損益中確認。

金融資產之減值虧損

金融資產(按公平價值計入損益及按公平價值計入其他全面收入之金融資產除外)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件而受到影響,則金融資產被視作減值。

就全部其他金融資產而言,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;
- 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、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、應收聯營公司款項及應收承付票據除外,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。

金融負債及權益工具

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

權益工具

權益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。本公司所發行之權益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。

金融負債

本集團之金融負債(包括應付貿易及其他賬款及銀行透支)於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

不再確認

當資產之現金流在合約權利屆滿時,或將轉讓該金融資產而將其所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時,本集團方會不再確認金融資產。倘本集團仍保留已轉移金融資產的所有權之絕大部分風險及回報,本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於不再確認金融資產時,除分類為指定為按公平價值計入其他全面收入的金融資產外,該等資產之賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入表內確認及於權益儲備累計之累計收益或虧損總和間之差額會於損益中確認。若不再確認分類為指定為按公平價值計入其他全面收入的金融資產,過往投資重估儲備之累計收益或虧損不會重新分類至損益,而會轉移至累計收益。

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。

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(「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。

本集團有關確認來自經營租約的收益的政策載述於上文租約之會計政策。

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務溢利，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之投資及聯營公司之權益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。涉及該等投資及權益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（及税法）。

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「所得稅」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。於二零一六年三月三十一日，本集團於若干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合共約1,912,000,000港元（二零一五年：1,396,000,000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之額外權益而言，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。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。

公平價值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團部份資產以公平價值計量。

於估計資產之公平價值時，本集團儘量利用可觀察市場數據。倘無法取得第1級輸入數據，本集團將委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本公司管理層與估值師緊密合作，以製訂合適的估值技術及模型的輸入數據。

本集團使用的估值技術包括以並非根據市場數據觀察所得的輸入數據估計若干類別金融工具的公平價值。附註15及29(c)提供釐訂多項資產公平價值時所使用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳盡資料。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
管理及其他有關服務收入	3,417	3,418
來自提供融資之利息收入	9,667	4,336
物業租金收入	926	1,031
出售權益投資之收益	483	—
來自權益投資之股息收入	210	—
其他	324	314
	<u>15,027</u>	<u>9,099</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

分部資料

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

融資	– 貸款融資服務
長期投資	– 投資項目包括聯營公司發行之可換股票據及其他長期權益投資
其他投資	– 投資於其他金融資產及證券買賣
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：

截至二零一六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	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	9,485	–	693	4,849	15,027	–	15,027
分部間銷售	3,979	–	–	–	3,979	(3,979)	–
總計	<u>13,464</u>	<u>–</u>	<u>693</u>	<u>4,849</u>	<u>19,006</u>	<u>(3,979)</u>	<u>15,027</u>
業績							
分部業績	<u>13,266</u>	<u>4,730</u>	<u>(9,983)</u>	<u>4,037</u>	<u>12,050</u>	<u>–</u>	<u>12,050</u>
中央行政成本							(52,531)
財務成本							(194)
一間聯營公司權益淨 減少之虧損淨額							(3,730)
攤佔聯營公司業績							
– 攤佔業績							390,271
– 收購聯營公司額外 權益之收益							<u>90,468</u>
除稅前溢利							<u><u>436,334</u></u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

截至二零一五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	4,110	–	4,989	9,099	–	9,099
分部間銷售	3,720	–	–	3,720	(3,720)	–
總計	<u>7,830</u>	<u>–</u>	<u>4,989</u>	<u>12,819</u>	<u>(3,720)</u>	<u>9,099</u>
業績						
分部業績	<u>7,583</u>	<u>(86)</u>	<u>218</u>	<u>7,715</u>	<u>–</u>	<u>7,715</u>
中央行政成本						(50,891)
財務成本						(486)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額						(6,347)
攤佔聯營公司業績						
– 攤佔業績						263,113
– 收購一間聯營公司額外權益 之收益						<u>27,424</u>
除稅前溢利						<u>240,528</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。於截至二零一五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

於二零一六年三月三十一日

	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	112,223	40,600	50,835	23,704	227,362	–	227,362
聯營公司權益	–	–	–	–	–	3,054,405	3,054,405
未分配之企業資產	–	–	–	–	–	324,224	324,224
總資產	<u>112,223</u>	<u>40,600</u>	<u>50,835</u>	<u>23,704</u>	<u>227,362</u>	<u>3,378,629</u>	<u>3,605,991</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

於二零一五年三月三十一日

	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	300,000	-	10	19,901	319,911	-	319,911
聯營公司權益	-	-	-	-	-	2,642,274	2,642,274
未分配之企業資產	-	-	-	-	-	163,412	163,412
	<u>300,000</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>19,901</u>	<u>319,911</u>	<u>2,805,686</u>	<u>3,125,597</u>
總資產	<u>300,000</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>19,901</u>	<u>319,911</u>	<u>2,805,686</u>	<u>3,125,597</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、若干物業、廠房及設備、若干應收賬款及預付款項，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集團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。此乃於匯報予本集團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

截至二零一六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	9,485	-	-	182	9,667
投資物業公平價值變動之收益	-	-	-	3,327	3,327
權益投資之虧損淨額	-	4,877	(9,983)	-	(5,106)
	<u>9,485</u>	<u>4,877</u>	<u>(9,983)</u>	<u>3,509</u>	<u>8,886</u>

截至二零一五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	4,110	-	-	226	4,336
投資物業公平價值變動之收益	-	-	-	319	319
	<u>4,110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>545</u>	<u>4,655</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

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(附註)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	10,677	4,637	3,059,855	2,646,485
加拿大	4,350	4,462	24,865	21,597
	<u>15,027</u>	<u>9,099</u>	<u>3,084,720</u>	<u>2,668,082</u>

附註：非流動資產不包括金融資產。

有關主要客戶之資料

截至二零一六年三月三十一日止年度，一名融資分部的客戶佔本集團總收入約48%(二零一五年：45%)。

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、主要行政人員及五位最高薪僱員酬金

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	總計 千港元
二零一六年					
執行董事：					
陳國強	10	3,840	384	15,000	19,234
周美華	10	3,840	384	4,500	8,734
陳國銓	10	2,280	114	1,500	3,904
陳佛恩	10	600	60	–	670
陳耀麟	10	2,640	18	3,500	6,168
獨立非執行董事：					
卓育賢	200	–	–	–	200
李傑華	200	–	–	–	200
石禮謙	200	–	–	–	200
	<u>650</u>	<u>13,200</u>	<u>960</u>	<u>24,500</u>	<u>39,310</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

	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	總計 千港元
二零一五年					
執行董事：					
陳國強	10	3,840	384	15,000	19,234
周美華	10	3,840	384	4,500	8,734
陳國銓	10	2,160	108	1,500	3,778
陳佛恩	10	600	60	–	670
陳耀麟	10	2,160	18	3,500	5,688
獨立非執行董事：					
卓育賢	200	–	–	–	200
李傑華	200	–	–	–	200
石禮謙	200	–	–	–	200
總計	<u>650</u>	<u>12,600</u>	<u>954</u>	<u>24,500</u>	<u>38,704</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。

上文所示之執行董事酬金主要為就彼等管理本公司及其附屬公司之事務所提供之服務而作出。上文所示之非執行董事酬金主要為就彼等出任本公司董事所提供之服務而作出。

(b) 五位最高薪僱員

本集團年內五位最高薪僱員中，包括四位(二零一五年：四位)董事，其酬金詳情載於上文附註(a)。其餘一位(二零一五年：一位)最高薪僱員(並非本公司董事或主要行政人員)於年內之酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬及其他福利	2,160	1,920
酌情花紅	1,000	500
退休福利計劃供款	18	18
	<u>3,178</u>	<u>2,438</u>

上述人員之酬金介乎3,000,001港元至3,500,000港元(二零一五年：2,000,001港元至2,500,000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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

7. 權益投資之虧損淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
權益投資公平價值(減少)增加：		
－於報告期末持有	(5,799)	—
－於年內出售	483	—
	<u>(5,316)</u>	<u>—</u>
來自權益投資之股息收入	210	—
	<u>(5,106)</u>	<u>—</u>

8. 財務成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付以下利息：		
銀行借款	194	341
應付保證金賬戶款項	—	145
	<u>194</u>	<u>486</u>

9. 聯營公司權益淨減少之虧損淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
虧損包括：		
視作出售一間聯營公司部分權益之虧損(附註)	3,730	5,792
出售一間聯營公司權益之虧損	—	555
	<u>3,730</u>	<u>6,347</u>

附註：截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之虧損主要由視作出售一間聯營公司部分權益所產生，此乃因行使購股權而造成攤薄影響所致。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

10. 除稅前溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	35,788	33,941
退休福利計劃供款	1,600	1,557
	37,388	35,498
核數師酬金－審核服務	1,472	1,563
物業、廠房及設備之折舊	1,277	1,070
無形資產攤銷	69	146
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項	3,144	3,264
已確認之應收賬款、訂金及預付款項之撥備	-	400
匯兌虧損淨額	-	12
並已計入：		
出售物業、廠房及設備之收益	525	270
租賃物業之經營租約租金收入，扣除微不足道支銷	926	1,031
匯兌收益淨額	3,980	-
	37,388	35,498

11. 稅項

稅項指本集團確認之遞延稅項。詳情載於附註25。

由於本集團在兩個年度均無來自香港之應評稅利潤，故並無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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	436,334	240,528
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	71,995	39,687
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	2,932	2,618
在稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(1,750)	(1,208)
未確認之稅項虧損之稅務影響	6,561	6,882
攤佔聯營公司業績之稅務影響	(79,322)	(47,939)
	416	40
本年度稅項	416	40

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

12. 分派

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年內確認分派予本公司擁有人之股息：		
– 二零一五年之末期股息—每股4.0港仙(二零一五年： 二零一四年為3.0港仙)	62,151	38,107
– 二零一六年之特別股息—無(二零一五年：二零一五年 每股為3.0港仙及二零一四年每股為3.0港仙)	–	79,119
– 二零一六年之中期股息—每股2.0港仙(二零一五年： 二零一五年為1.0港仙)	32,541	13,671
	<u>94,692</u>	<u>130,897</u>
股息形式：		
– 現金	19,633	34,400
– 以股代息	75,059	96,497
	<u>94,692</u>	<u>130,897</u>
本年度建議股息：		
– 二零一六年之末期股息—每股3.0港仙(二零一五年： 4.0港仙)	<u>50,030</u>	<u>62,151</u>

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，派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股3.0港仙(二零一五年：末期股息每股4.0港仙)。

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃按以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<u>435,918</u>	<u>240,488</u>
		股份數目
	二零一六年	二零一五年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<u>1,573,876,138</u>	<u>1,329,071,979</u>

由於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止兩個年度，本公司並無任何發行在外之潛在攤薄普通股，於該兩個年度並無呈列每股攤薄盈利。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

14. 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	傢具及 裝置 千港元	總額 千港元
成本或估值					
於二零一四年四月一日	3,200	3,979	28,121	2,791	38,091
匯兌調整	(410)	(33)	(118)	(164)	(725)
添置	–	333	1,732	497	2,562
出售	–	(122)	(338)	(13)	(473)
重估增值	48	–	–	–	48
於二零一五年三月三十一日	2,838	4,157	29,397	3,111	39,503
匯兌調整	(66)	(6)	(19)	(37)	(128)
添置	–	255	2,300	60	2,615
出售	–	(126)	(2,561)	–	(2,687)
轉至投資物業(附註15)	(312)	–	–	–	(312)
重估增值	439	–	–	–	439
於二零一六年三月三十一日	2,899	4,280	29,117	3,134	39,430
包括：					
按成本	–	4,280	29,117	3,134	36,531
按二零一六年之估值	2,899	–	–	–	2,899
	2,899	4,280	29,117	3,134	39,430
折舊					
於二零一四年四月一日	–	3,458	27,239	2,744	33,441
匯兌調整	(11)	(33)	(118)	(164)	(326)
本年度準備	103	289	636	42	1,070
出售時抵銷	–	(122)	(315)	(13)	(450)
重估時轉回	(92)	–	–	–	(92)
於二零一五年三月三十一日	–	3,592	27,442	2,609	33,643
匯兌調整	1	(6)	(19)	(24)	(48)
本年度準備	99	310	761	107	1,277
出售時抵銷	–	(126)	(2,445)	–	(2,571)
重估時轉回	(100)	–	–	–	(100)
於二零一六年三月三十一日	–	3,770	25,739	2,692	32,201
賬面值					
於二零一六年三月三十一日	2,899	510	3,378	442	7,229
於二零一五年三月三十一日	2,838	565	1,955	502	5,860

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

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732,000港元(二零一五年：862,000港元)計入本綜合財務報表。本集團土地及樓宇之公平價值計量詳情載於附註15。

15. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零一四年四月一日	21,150
匯兌調整	(2,710)
於損益中確認之公平價值增加額，未變現	319
	<hr/>
於二零一五年三月三十一日	18,759
匯兌調整	(432)
轉至物業、廠房及設備(附註14)	312
於損益中確認之公平價值增加額，未變現	3,327
	<hr/>
於二零一六年三月三十一日	21,966
	<hr/> <hr/>

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。

本集團土地及樓宇(包括在物業、廠房及設備)以及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多項不可觀察之數據(包括折讓5%-10%物業買賣差價等)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，將不會對土地及樓宇以及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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

16. 無形資產

	千港元
成本	
於二零一四年四月一日	3,268
出售	(532)
	<u>2,736</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日	<u>2,736</u>
攤銷及減值	
於二零一四年四月一日	1,627
於出售對銷	(226)
本年度準備	146
	<u>1,547</u>
於二零一五年三月三十一日	1,547
本年度準備	69
	<u>1,616</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>1,616</u>
賬面值	
於二零一六年三月三十一日	<u>1,120</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>1,189</u>

無形資產是指於香港及中國之會所會籍。除購入4,000港元(二零一五年：73,000港元)會所會籍賬面值之有效期為3年至4年外，其餘會籍均為無定限年期。本公司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。

17. 聯營公司權益

(a) 聯營公司投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
攤佔聯營公司之綜合資產淨值：		
— 於香港上市	3,053,228	2,641,097
— 於海外上市	—	—
商譽	1,177	1,177
	<u>3,054,405</u>	<u>2,642,274</u>
上市證券市值：		
香港	1,142,788	1,246,031
海外	149,728	128,335
	<u>1,292,516</u>	<u>1,374,366</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

(b) 本集團聯營公司於二零一六年及二零一五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
				二零一六年 %	二零一五年 %	
德祥地產集團 有限公司 (「德祥地產」)	香港	百慕達	香港	33.61	32.62	投資控股於澳門、中國、香港及加拿大從事物業發展及投資，於中國及香港從事發展、投資及營運酒店及消閒業務、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	28.52	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
Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)	加拿大、 美國及 德國	加拿大	加拿大	20.87	20.48	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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

主要聯營公司

	二零一六年		二零一五年	
	德祥地產 千港元 (附註(i))	保華 千港元 (附註(ii))	德祥地產 千港元 (附註(i))	保華 千港元 (附註(ii))
綜合損益及其他全面收入表之財務資料				
收入	143,402	488,052	59,610	523,557
聯營公司擁有人攤佔本年度溢利(虧損)	1,460,094	(297,902)	803,550	86,028
聯營公司擁有人攤佔本年度其他全面開支	(93,477)	(249,132)	(321,687)	(184,975)
聯營公司擁有人攤佔本年度全面收入(開支)總額	<u>1,366,617</u>	<u>(547,034)</u>	<u>481,863</u>	<u>(98,947)</u>
本集團攤佔聯營公司本年度宣派股息	<u>79,633</u>	<u>6,466</u>	<u>149,270</u>	<u>12,270</u>
綜合財務狀況表之財務資料				
物業、廠房及設備	215,212	1,522,323	222,219	1,590,300
投資物業	1,254,000	1,137,733	465,000	1,340,016
開發中項目	–	180,269	–	188,146
聯營公司及合營公司權益	3,005,993	1,872,406	2,148,202	1,834,746
其他非流動資產	879,946	959,262	788,580	1,069,672
物業存貨	400,256	1,528,231	183,356	1,791,947
其他流動資產	1,923,723	1,225,589	2,399,088	1,617,096
其他流動負債	(1,913,998)	(1,697,489)	(1,417,847)	(2,074,979)
其他非流動負債	(250,234)	(1,605,169)	(594,811)	(1,804,371)
聯營公司之資產淨值	<u>5,514,898</u>	<u>5,123,155</u>	<u>4,193,787</u>	<u>5,552,573</u>
聯營公司權益賬面值之對賬：				
聯營公司資產淨值	5,514,898	5,123,155	4,193,787	5,552,573
減：				
攤佔：				
– 聯營公司所授權購股權持有人	(2,928)	(4,970)	(4,667)	(2,068)
– 非控股權益	1,851	(823,579)	283	(708,539)
聯營公司擁有人攤佔資產淨值	<u>5,513,821</u>	<u>4,294,606</u>	<u>4,189,403</u>	<u>4,841,966</u>
本集團於聯營公司權益攤佔資產淨值	1,853,242	1,199,986	1,366,408	1,274,689
商譽	–	1,177	–	1,177
本集團於聯營公司權益之賬面值	<u>1,853,242</u>	<u>1,201,163</u>	<u>1,366,408</u>	<u>1,275,866</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>907,832</u>	<u>234,956</u>	<u>1,046,035</u>	<u>199,996</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

其他聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團攤佔：		
本年度虧損及全面開支總額	<u>(7,949)</u>	<u>(5,398)</u>
本集團於聯營公司權益之總賬面值	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

(i) 德祥地產

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團選擇以德祥地產的代息股份收取截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息（二零一五年：截至二零一四年三月三十一日止年度末期及特別股息）及截至二零一五年九月三十日止六個月的中期股息（二零一五年：截至二零一四年九月三十日止六個月的中期及特別股息）。此外，本集團從公開市場以總代價約18,200,000港元（二零一五年：45,700,000港元）購入德祥地產股份。購買德祥地產額外權益之收益27,700,000港元（二零一五年：27,400,000港元）已於損益中確認。

(ii) 保華

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團於公開市場收購保華之股份，總代價約為13,600,000港元（二零一五年：零）。收購保華額外權益之收益62,700,000港元（二零一五年：零）已於損益內確認。

(iii) 評估聯營公司之減值

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，由於各香港上市之聯營公司權益之賬面值高於上市證券之市場價值，所以本公司董事用使用價值計算法評估聯營公司權益之可收回金額作評估聯營公司減值。

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佔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。

(iv) 未確認攤佔一間聯營公司之虧損

本集團已終止確認其攤佔一間聯營公司之虧損。累計未確認攤佔該聯營公司之金額（摘錄自該聯營公司相關經審核綜合財務報表）如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
累計未確認攤佔該聯營公司之虧損	<u>6,655</u>	<u>6,279</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

18. 權益投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動：		
於香港之上市股本證券	50,830	—
非流動：		
於香港之非上市股本證券	40,600	—
	<u>91,430</u>	<u>—</u>

上市股本證券之公平價值計量分類為第1級(見附註3)，原因為該等投資之公平價值乃按活躍市場所報之買入價釐定。

非上市股本證券指於非上市實體(其間接持有於香港之上市股本證券)之投資。非上市股本證券之公平價值計量分類為第2級(見附註3)。公平價值乃參考上市權益投資於活躍市場所報之買入價釐定及作出調整。

19. 應收賬款、訂金及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款	3,319	4,525
其他應收賬款、訂金及預付款項	264,289	13,331
減：呆賬撥備	(1,344)	(1,744)
	<u>262,945</u>	<u>11,587</u>
	<u>266,264</u>	<u>16,112</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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款		
0—30日	2,412	4,524
31—60日	—	1
超過90日	907	—
	<u>3,319</u>	<u>4,525</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

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

於二零一六年三月三十一日，907,000港元之應收貿易賬款賬齡逾期90日並無減值(二零一五年：無)。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。

於二零一六年三月三十一日，其他應收賬款中包括本公司就於二零一五年十月與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)所支付之誠意金40,500,000加拿大元(「加元」)(相當於約242,000,000港元)(二零一五年：零)，訂立諒解備忘錄乃為方便就可能收購加拿大英屬哥倫比亞溫哥華之一間高尚酒店25%至33%間接權益繼續進行磋商。諒解備忘錄之屆滿日期已於其後延長至二零一六年五月三十一日。於二零一六年五月三十一日，諒解備忘錄被終止，並已就此向本公司退還誠意金。

其他應收賬款之撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初結存	1,744	1,344
撇銷	(400)	—
已確認減值虧損	—	400
年終結存	<u>1,344</u>	<u>1,744</u>

上述其他應收賬款之呆賬撥備餘額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。

20. 應收貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無抵押	111,898	1,898
減：已確認減值虧損	<u>(1,898)</u>	<u>(1,898)</u>
	<u>110,000</u>	<u>—</u>

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，減值虧損1,898,000港元與個別有減值之應收貸款有關，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。

於二零一六年三月三十一日，並無減值之應收貸款為無抵押，並須按要求償還。該等貸款按合約利率計息，年利率介乎香港上海滙豐銀行有限公司所報港元最優惠借貸利率(「最優惠借貸利率」)減2.75厘至最優惠借貸利率加2厘，實際年利率介乎2.25厘至7厘。

於向新借款人批出任何貸款前，本集團會先評估潛在借款人之信貸質素及釐訂各人之信貸限額。借款人的額度於各年度結束時進行檢討。本公司董事將不斷評估應收貸款之可收回程度。本公司董事認為，借款人財務背景良好，且信貸質素並無重大變動。因此，有關金額被認為可予收回。

21. 應收承付票據

於二零一五年三月三十一日，有關金額代表由錦興集團有限公司（「錦興」）所發行一張本金金額為300,000,000港元，以年利率5厘計息並已於二零一五年十二月到期的承付票據，其金額作為收購本集團於當時之附屬公司之珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）權益之部分代價。該承付票據首次按公平價值確認，其後按攤銷成本計量，並已於截至二零一六年三月三十一日止年度內全數償還。

22. 短期銀行存款、銀行結存及現金

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2.00厘（二零一五年：0.01厘至3.25厘）不等。

23. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括1,029,000港元（二零一五年：416,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款		
0-30日	1,019	403
31-60日	10	13
	<u>1,029</u>	<u>416</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。

24. 銀行透支

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，銀行透支乃為無抵押且按市場通行年利率為4.00厘至4.88厘（二零一五年：4.88厘）計息。

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
於二零一四年四月一日	889	726	(428)	1,187
於損益扣除（計入）	176	40	(176)	40
於其他全面收入扣除	-	17	-	17
	<u>1,065</u>	<u>783</u>	<u>(604)</u>	<u>1,244</u>
於二零一五年三月三十一日	1,065	783	(604)	1,244
於損益扣除（計入）	202	416	(202)	416
於其他全面收入扣除	-	67	-	67
	<u>1,267</u>	<u>1,266</u>	<u>(806)</u>	<u>1,727</u>
於二零一六年三月三十一日	1,267	1,266	(806)	1,727

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

於二零一六年三月三十一日，本集團有為數763,649,000港元(二零一五年：722,614,000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4,884,000港元(二零一五年：3,655,000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758,765,000港元(二零一五年：718,959,000港元)確認遞延稅項資產。除將於二零二八年至二零三五年間屆滿之稅項虧損3,184,000港元(二零一五年：3,260,000港元)外，其他稅項虧損可無限期結轉。

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：		
於二零一四年四月一日、二零一五年三月三十一日及 二零一六年三月三十一日	102,800,000,000	1,028,000
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日	1,270,229,989	12,702
發行股份(附註(a))	163,541,085	1,636
於二零一五年三月三十一日	1,433,771,074	14,338
發行股份—於配售股份時(附註(b))	120,000,000	1,200
發行股份—以股代息(附註(c))	113,883,719	1,139
於二零一六年三月三十一日	1,667,654,793	16,677

附註：

- (a) 本公司已於二零一四年十月六日向選擇就截至二零一四年三月三十一日止年度之末期及特別股息收取以股代息之股東以每股0.5668港元發行96,849,608股每股面值0.01港元之股份，並於二零一五年一月二十六日向選擇就截至二零一四年九月三十日止六個月之中期及特別股息收取以股代息之股東以每股0.6238港元發行66,691,477股每股面值0.01港元之股份。
- (b) 於二零一五年六月十日，本公司透過配售代理完成向若干獨立第三方配售120,000,000股本公司新股份，每股作價0.88港元。
- (c) 本公司已於二零一五年十月五日向選擇就截至二零一五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0.6681港元發行73,298,347股每股面值0.01港元之股份，並於二零一六年一月二十七日向選擇就截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息收取以股代息之股東以每股0.6428港元發行40,585,372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（「購股權計劃」）已於二零一一年八月十九日（「採納日期」）召開之本公司股東週年大會獲採納。

購股權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購股權計劃之條款下，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）、本公司及任何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購股權計劃時，根據購股權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購股權計劃當日本公司之已發行股份總數之10%。本公司可透過股東於股東大會上通過普通決議案更新該限制，惟更新後該限制不可超逾於股東批准日期本公司已發行股份總數的10%。就計量更新後的限制而言，不計及先前根據任何購股權計劃授出的購股權（包括根據相關購股權計劃規定未行使、已註銷或失效或已行使之期權）。於此等綜合財務報表獲授權刊發之日期，根據購股權計劃可發行之股份總數為155,377,107股股份（二零一五年：127,022,998），佔於此等綜合財務報表獲授權刊發之日期本公司之發行股份總數約9%（二零一五年：9%）。儘管如此，根據購股權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，根據購股權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。

購股權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到期屆滿。購股權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（可根據購股權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。

除根據購股權計劃之條款而提前終止外，購股權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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，根據購股權計劃，本公司概無尚未行使之購股權。於本年內及過往年度，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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
按公平價值計入損益	91,430	—
攤銷成本(包括現金及現金等值項目)	429,163	456,609
金融負債		
攤銷成本	66,060	13,283

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括權益投資、應收貿易賬款及其他應收賬款、應收聯營公司款項、應收貸款、應收承兌票據、短期銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付賬款及銀行透支。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260,632,000港元(二零一五年：18,995,000港元)以加元計值。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10,881,000港元(二零一五年：793,000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

於二零一五年三月三十一日，本集團因應錦興發行之定息承付票據而面對公平價值利率風險。於二零一六年三月三十一日並無面對有關風險。

本集團因主要安排為浮動利率之應收貸款、短期銀行存款及銀行結存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存增長或降低10個基點，以及應收貸款及銀行透支增長或降低50個基點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)且所有其他變量保持不變，本集團之年度稅後溢利增加／減少244,000港元(二零一五年：74,000港元)。

(iii) 其他價格風險

本集團就其於上市股本證券之投資面對股本價格風險。管理層透過維持不同風險之投資組合管理有關風險。本集團已委任一支特別團隊監察價格風險，並將於需要時考慮對沖有關風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據報告期末所面對之股本價格風險釐定。

倘各項權益工具之價格上升／下跌5%，年內除稅後溢利將因權益投資公平價值變動而增加／減少4,152,000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及欠債人之可收回款額，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。

於二零一六年三月三十一日，本集團有集中信貸風險乃因向一名交易對手支付誠意金（見附註19所披露）。於二零一五年三月三十一日，本集團有集中信貸風險乃因應收承付票據之全部金額皆來自一名交易對手。

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。

本集團所有金融負債之餘下合約期限（按協定償還條款）乃按要求償還或少於三個月。

(c) 金融工具之公平價值計量

本集團權益投資之公平價值計量於附註18內披露。

按攤銷成本記錄金融工具，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

如附註21所載，本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度內接收一張本金金額為300,000,000港元之承付票據，作為本集團出售於珀麗之權益之部分代價。

31. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設有根據職業退休計劃條款註冊之已界定供款計劃。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。倘僱員在可享有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有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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

32. 經營租約安排／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經營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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	3,120	3,100
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,081	6,122
	<u>6,201</u>	<u>9,222</u>

一般平均每隔三至五年(二零一五年：三至五年)磋商租約及釐定月租。

上述總數包括一筆為4,232,000港元(二零一五年：6,836,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	516	528
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,290	1,892
	<u>1,806</u>	<u>2,420</u>

所持物業投資已覓得未來三年(二零一五年：四年)之租戶。

33. 資產抵押

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地及樓宇	—	2,838
投資物業	—	18,759
	<u>—</u>	<u>21,597</u>

於二零一五年三月三十一日，本集團已抵押上述資產以取得銀行及其他信貸融資。於二零一六年三月三十一日，抵押已於有關信貸於年內清償後解除。

34. 資本承擔

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團與一名投資對象訂立股東協議，據此，本集團已同意於投資對象發出資金通知時向投資對象提供資金以認購將予發行之新股份，最高資金承諾為18,000,000港元(二零一五年：零)。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，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1,794,000加元(相等於10,974,000港元)。聯營公司之供股於截至二零一六年三月三十一日止年度完成，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。

35. 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	二零一六年 千港元	二零一五年 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	678	698
	本集團支付租金及 相關物業管理費(附註)	2,794	2,737
	本集團收取服務費	134	263

附註：有關交易指本集團向德祥地產之間接全資附屬公司Great Intelligence Limited支付租金及相關物業管理費。於截至二零一六年三月三十一日止年度，有關交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。是項持續關連交易之詳情(須遵守上市規則第14A章所載之申報規定)已於董事會報告書內「關連交易」項下披露。

(b) 非貿易結餘

應收聯營公司款項乃無抵押、免息及應要求償還，有關款項並無逾期或減值及無拖欠貸款記錄。

(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。董事之酬金乃由本公司董事會及其薪酬委員會參考個別人員之表現及市場趨勢而釐定。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

36. 有關本公司之財務資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產		
附屬公司投資	-	-
其他應收款項	242,365	265
應收附屬公司款項	1,666,493	1,828,202
銀行結存及現金	10,010	10,064
	<u>1,918,868</u>	<u>1,838,531</u>
負債		
其他應付款項	2,120	1,468
銀行透支	9,948	9,997
	<u>12,068</u>	<u>11,465</u>
	<u>1,906,800</u>	<u>1,827,066</u>
股本及儲備		
股本	16,677	14,338
股份溢價及儲備	1,890,123	1,812,728
	<u>1,906,800</u>	<u>1,827,066</u>
總權益 (附註)	<u>1,906,800</u>	<u>1,827,066</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	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	222,435	908	901,796	1,867,900
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(6,326)	(6,326)
發行股份—以股代息	1,636	94,861	-	-	-	96,497
發行股份之交易成本	-	(108)	-	-	-	(108)
已付股息	-	(96,497)	-	-	(34,400)	(130,897)
	<u>14,338</u>	<u>728,315</u>	<u>222,435</u>	<u>908</u>	<u>861,070</u>	<u>1,827,066</u>
於二零一五年三月三十一日	14,338	728,315	222,435	908	861,070	1,827,066
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(3,422)	(3,422)
發行股份						
— 配售股份	1,200	104,400	-	-	-	105,600
— 以股代息	1,139	73,920	-	-	-	75,059
發行股份之交易成本	-	(2,811)	-	-	-	(2,811)
已付股息	-	(75,059)	-	-	(19,633)	(94,692)
	<u>16,677</u>	<u>828,765</u>	<u>222,435</u>	<u>908</u>	<u>838,015</u>	<u>1,906,800</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>16,677</u>	<u>828,765</u>	<u>222,435</u>	<u>908</u>	<u>838,015</u>	<u>1,906,800</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

37. 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司於二零一六年及二零一五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	佔已發行股本百分比				主要業務
			由本公司持有		本集團應佔		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
<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。

38. 報告期後事項

- (a) 於二零一六年四月，本集團訂立一項可換股票據協議，以認購Burcon本金金額2,000,000加元之三年期8厘可換股票據（「票據」）。票據已於二零一六年五月發行，並可自二零一六年七月一日起至到期日止按每股4.01加元（可予調整）進行轉換。
- (b) 誠如附註19所披露，本公司於二零一五年十月與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄，內容有關收購加拿大英屬哥倫比亞溫哥華之一間高尚酒店25%至33%間接權益，有關諒解備忘錄之屆滿日期已延長至二零一六年四月二十九日。於二零一六年四月，本公司訂立第二份補充諒解備忘錄，將諒解備忘錄之屆滿日期進一步延長至二零一六年五月三十一日。於二零一六年五月三十一日，本公司訂立終止協議終止諒解備忘錄，並已就此向本公司退還誠意金。

III. 未經審核綜合財務資料

以下財務資料乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。本節使用之詞彙與本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所定義者具有相同涵義。

簡明綜合損益及其他全面收入表 截至二零一六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 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	7,002	9,772
管理及其他有關服務收入		1,706	1,814
利息收入		1,797	7,113
物業租金收入		1,020	474
其他收入		5,576	484
權益投資之收益(虧損)淨額		4,643	(1,178)
行政開支		(23,996)	(21,057)
財務成本		(406)	(1)
一間聯營公司權益淨減少之虧損淨額		(156)	(126)
攤佔聯營公司業績			
— 攤佔業績		128,618	159,451
— 收購一間聯營公司額外權益之收益		31,816	62,724
期間溢利	5	150,618	209,698
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		(515)	(1,324)
攤佔聯營公司其他全面開支		(43,837)	(26,755)
於一間聯營公司權益淨減少時轉出儲備之 重新分類調整		3	1
其後將不會重新分類至損益之項目：			
攤佔聯營公司其他全面收入(開支)		19,668	(34,851)
期間其他全面開支		(24,681)	(62,929)
期間全面收入總額		125,937	146,769
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		9.03	13.91
攤薄		不適用	不適用

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零一六年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一六年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	6,489	7,229
投資物業	8	40,361	21,966
無形資產		1,116	1,120
聯營公司權益	9	3,182,080	3,054,405
可換股票據		12,499	–
權益投資		–	40,600
		<u>3,242,545</u>	<u>3,125,320</u>
流動資產			
應收賬款、訂金及預付款項	10	27,166	266,264
應收聯營公司款項		7,124	1,691
應收貸款		111,000	110,000
權益投資		134,720	50,830
短期銀行存款、銀行結存及現金		154,637	51,886
		<u>434,647</u>	<u>480,671</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	11	7,024	8,483
應付股息		50,030	–
銀行借款		197	61,918
		<u>57,251</u>	<u>70,401</u>
流動資產淨值		<u>377,396</u>	<u>410,270</u>
總資產減流動負債		<u>3,619,941</u>	<u>3,535,590</u>
非流動負債			
銀行借款		7,140	–
遞延稅項負債		1,727	1,727
		<u>8,867</u>	<u>1,727</u>
資產淨值		<u>3,611,074</u>	<u>3,533,863</u>
股本及儲備			
股本	12	16,677	16,677
股本溢價及儲備		3,594,397	3,517,186
		<u>3,611,074</u>	<u>3,533,863</u>
總權益		<u>3,611,074</u>	<u>3,533,863</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	實繳盈餘	收購儲備	股本贖回儲備	其他儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	累計溢利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年四月一日	16,677	828,765	196,676	(24,992)	908	22,750	3,242	(127,238)	78,501	2,538,574	3,533,863
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,618	150,618
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(515)	-	(515)
攤佔聯營公司其他全面收入 (開支)	-	-	-	-	-	-	-	19,668	(43,837)	-	(24,169)
於一間聯營公司權益淨減少 時轉出之儲備	-	-	-	-	-	-	-	13	3	(13)	3
期間全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	19,681	(44,349)	150,605	125,937
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	-	-	-	-	-	1,690	-	-	-	(386)	1,304
截至二零一六年三月三十一 日止年度之末期股息 (附註6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,030)	(50,030)
於二零一六年九月三十日	16,677	828,765	196,676	(24,992)	908	24,440	3,242	(107,557)	34,152	2,638,763	3,611,074

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

	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	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一五年四月一日	14,338	728,315	196,676	(24,993)	908	21,895	2,770	(78,235)	128,182	2,117,679	3,107,535
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,698	209,698
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,324)	-	(1,324)
攤佔聯營公司其他全面開支 於一間聯營公司權益淨減少 時轉出之儲備	-	-	-	-	-	-	-	(34,460)	(26,755)	(391)	(61,606)
	-	-	-	-	-	-	19	1	(19)	1	1
期間全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	-	(34,441)	(28,078)	209,288	146,769	146,769
配售股份時發行股份 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	1,200	101,656	-	-	-	-	-	-	-	-	102,856
截至二零一五年三月三十一 日止年度之末期股息 (附註6)	-	-	-	-	-	451	-	-	-	(152)	299
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,151)	(62,151)
於二零一五年九月三十日	<u>15,538</u>	<u>829,971</u>	<u>196,676</u>	<u>(24,993)</u>	<u>908</u>	<u>22,346</u>	<u>2,770</u>	<u>(112,676)</u>	<u>100,104</u>	<u>2,264,664</u>	<u>3,295,308</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

簡明綜合現金流量表

截至二零一六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 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務動用之現金淨額	(89,219)	(134,175)
投資業務所得之現金淨額		
誠意金退款	247,293	–
出售權益投資所得款項	34,000	–
收購投資物業	(18,880)	–
收購可換股票據	(12,127)	–
收購聯營公司額外權益	(3,296)	(19,070)
償還應收承兌票據	–	200,000
其他	(18)	(1,406)
	<u>246,972</u>	<u>179,524</u>
融資業務所得之現金淨額		
新造借款	7,408	–
已付利息	(406)	–
發行股份所得款項總項	–	105,600
支付發行股份應佔之交易成本	–	(2,744)
	<u>7,002</u>	<u>102,856</u>
現金與現金等值項目增加淨額	164,755	148,205
期初現金與現金等值項目	(10,032)	128,694
外幣匯率變動之影響	(86)	(100)
期末現金與現金等值項目，即短期銀行存款、 銀行結存及現金	<u>154,637</u>	<u>276,799</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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(「香港聯交所」)證券上市規則(「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。

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，截至二零一六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二零一六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且於本中期期間強制生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新修訂：

香港會計準則第1號之修訂	披露動議
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷的可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：豁免應用合併
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合資營運權益之會計
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於本中期期間採納香港財務報告準則之新修訂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

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

融資	- 貸款融資服務
長期投資	- 投資項目包括聯營公司發行之可換股票據及其他長期權益投資
其他投資	- 投資於其他金融資產及證券買賣
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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

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：

截至二零一六年九月三十日止六個月

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入							
對外銷售	1,373	377	2,303	2,949	7,002	-	7,002
分部間銷售	2,068	-	-	-	2,068	(2,068)	-
總計	<u>3,441</u>	<u>377</u>	<u>2,303</u>	<u>2,949</u>	<u>9,070</u>	<u>(2,068)</u>	<u>7,002</u>
業績							
分部業績	<u>3,003</u>	<u>(6,257)</u>	<u>11,444</u>	<u>365</u>	<u>8,555</u>	<u>-</u>	<u>8,555</u>
中央行政成本							(17,809)
財務成本							(406)
一間聯營公司權益淨減 少之虧損淨額							(156)
攤佔聯營公司業績							
—攤佔業績							128,618
—收購一間聯營公 司額外權益之 收益							31,816
期間溢利							<u>150,618</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

截至二零一五年九月三十日止六個月

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入							
對外銷售	6,981	-	210	2,581	9,772	-	9,772
分部間銷售	1,955	-	-	-	1,955	(1,955)	-
總計	<u>8,936</u>	<u>-</u>	<u>210</u>	<u>2,581</u>	<u>11,727</u>	<u>(1,955)</u>	<u>9,772</u>
業績							
分部業績	<u>8,849</u>	<u>(6)</u>	<u>(1,178)</u>	<u>527</u>	<u>8,192</u>	<u>-</u>	<u>8,192</u>
中央行政成本							(20,542)
財務成本							(1)
一間聯營公司權益淨減 少之虧損淨額							(126)
攤佔聯營公司業績 —攤佔業績							159,451
—收購一間聯營公司 額外權益之收益							62,724
期間溢利							<u>209,698</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。

4. 稅項

由於本集團於兩個期間內並無應課稅利潤，故並無於期內作出香港利得稅撥備。

5. 期間溢利

截至九月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

期間溢利已扣除：

物業、廠房及設備之折舊	714	584
無形資產攤銷	4	44
根據經營租約須作出之最低物業租賃款額	1,586	1,597

並已計入：

出售物業、廠房及設備之收益	-	323
---------------	---	-----

6. 分派

於期內確認分派予本公司擁有人之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
二零一六年之末期股息－每股3.0港仙 (二零一五年：二零一五年為4.0港仙)	50,030	62,151
股息形式：		
－現金	38,468	13,180
－以股代息	11,562	48,971
	<u>50,030</u>	<u>62,151</u>

以德祥地產股份作實物分派之方式宣派有條件特別股息：

本公司已就上市規則第13.24條尋求香港聯交所之指引。在有關指引之前提下，董事會已建議以本集團所持有之所有德祥地產股份（於二零一六年十一月二十三日約306,000,000股德祥地產股份）作實物分派之方式向本公司股東宣派有條件特別股息（「有條件分派」）。德祥地產為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於香港聯交所主板上市（股份代號：199）。有條件分派亦將須經本公司股東批准，方告作實。本公司將於可行情況下盡快公佈有條件分派之進一步詳情。

於上一個中期期間，本公司董事已議決就截至二零一五年九月三十日止期間宣派中期股息每股2.0港仙，總額為32,541,000港元。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
期間本公司擁有人應佔盈利用以計算每股基本盈利	<u>150,618</u>	<u>209,698</u>
		股份數目
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<u>1,667,654,793</u>	<u>1,507,869,435</u>

由於本公司於截至二零一六年及二零一五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。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

8. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於期內，本集團動用18,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：1,729,000港元)於收購物業、廠房及設備及18,880,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：零)於收購投資物業。

於二零一六年九月三十日，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，與於中期期末原應按公平價值釐定之數額並無重大差異。

9. 聯營公司權益

	(未經審核) 二零一六年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一六年 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	3,180,903	3,053,228
— 於海外上市	—	—
商譽	1,177	1,177
	<u>3,182,080</u>	<u>3,054,405</u>
上市證券市值：		
香港	1,048,285	1,142,788
海外	143,266	149,728
	<u>1,191,551</u>	<u>1,292,516</u>

10. 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2,298,000港元(二零一六年三月三十一日：3,319,000港元)之應收貿易賬款，其於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一六年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一六年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款		
0 – 30日	1,708	2,412
31 – 60日	4	—
61 – 90日	586	—
超過90日	—	907
	<u>2,298</u>	<u>3,319</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。

於本中期期間，一筆於二零一六年三月三十一日包括在其他應收款之誠意金40,500,000加拿大元(相當於約247,293,000港元)已退回予本集團。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

11. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括1,066,000港元(二零一六年三月三十一日：1,029,000港元)之應付貿易賬款，其於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一六年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一六年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款		
0 – 30日	470	1,019
31 – 60日	9	10
61 – 90日	587	–
	<u>1,066</u>	<u>1,029</u>

12. 股本

	股份數目		價值	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 千港元	二零一五年 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	1,667,654,793	1,433,771,074	16,677	14,338
發行股份(附註)	<u>–</u>	<u>120,000,000</u>	<u>–</u>	<u>1,200</u>
於九月三十日	<u>1,667,654,793</u>	<u>1,553,771,074</u>	<u>16,677</u>	<u>15,538</u>

附註：於二零一五年六月十日，本公司透過配售代理完成向若干獨立第三方配售120,000,000股本公司新股份，每股作價0.88港元。於本中期期間並無發行股份。

上述股份於各方面與本公司當時現有股份享有同等地位。

13. 關連人士交易

(a) 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	
		二零一六年 千港元	二零一五年 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	370	342
	本集團支付租金及相關物業管理費	1,397	1,397
	本集團收取服務費	24	114
	本集團應收利息收入	377	-
		<u>2,168</u>	<u>2,853</u>

(b) 管理層要員之薪金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	325	325
薪金及其他酬金	7,080	7,080
	<u>7,405</u>	<u>7,405</u>

14. 金融工具之公平價值計量

本集團有部份金融資產於各報告期末按公平價值計量。下表所載資料說明該等金融資產公平價值之釐定方法(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，以及根據公平價值計量輸入數據之可觀察程度進行分類之公平價值層級(第1級至第3級)。

- 第1級：公平價值計量乃以相同資產或負債於活躍市場所報之未調整價格得出；
- 第2級：公平價值計量乃除第1級所含報價以外，以資產或負債可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第3級：公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值技術得出。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

金融資產	於下列日期之公平價值		公平價值 層級	估值技術及主要輸入數據
	(未經審核)	(經審核)		
	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元		
權益投資－上市股本 證券	134,720	50,830	第1級	於活躍市場所報收市價
權益投資－非上市股 本證券	–	40,600	第2級	於活躍市場經調整的所報收市價
可換股票據－非上市 可換股票據	12,499	–	第3級	期權定價模型，當中使用發行人當前 股價及股價波動、可換股票據的轉 換價及轉換期，以及無風險利率作 為估值的輸入數據。所使用的主要 重大不可觀察輸入收據為發行人股 價的預期波動。

於本期及過往期間，概無第1級、第2級及第3級之轉入及轉出。

金融資產第3級公平價值計量的對賬

	可換股票據 千港元
於二零一六年四月一日	–
購買	12,127
於損益中確認的利息收入	377
於損益中確認的匯兌虧損	(5)
	<hr/>
於二零一六年九月三十日	<u>12,499</u>

除上述以經常性基準按公平價值計量之金融資產外，本公司董事認為於簡明綜合財務報表內確認之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平價值相若。

公平價值計量及估值過程

在估計資產的公平價值時，本集團使用其可以取得的可觀察市場數據直至其適用範圍。於無法取得第1級輸入數據的情況下，本公司執行董事負責釐定適當的估值技術及公平價值計量的輸入數據。執行董事審閱估值結果，並評估造成資產公平價值波動的原因。

估值技術的資料及確定各類資產公平價值所使用的輸入數據已於上文披露。

IV. 債項聲明

(1) 借款

於二零一七年一月三十一日，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，本集團之未償還銀行借款約為7,000,000港元，為已抵押及已保證銀行借款。

已抵押銀行借款由若干投資物業提供擔保。

(2) 債務證券

於二零一七年一月三十一日，本公司並無任何未償還債務證券。

(3) 或然負債

於二零一七年一月三十一日，本集團並無或然負債。

(4) 資產抵押

於二零一七年一月三十一日，若干物業已抵押予一間銀行以就本集團獲授之一項一般融資提供擔保。

(5) 免責條款

除上文所述者以及集團內公司間負債外，於二零一七年一月三十一日，本集團概無已發行及未償還或同意將予發行之任何貸款資本、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，自二零一六年三月三十一日（即本公司最近期之經審核賬目結算日期）起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) 本公司截至二零一六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，特別是溢利較二零一五年同期有所減少，主要是由於來自德祥地產之貢獻減少，以及缺少了收購保華集團有限公司額外權益之收益；及
- (b) 本公司就本集團所持有之全部德祥地產股份（即德祥地產之306,180,916股股份）以實物分派形式，按合資格股東各自於本公司之持股比例向其分派特別股息，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函。

VI. 餘下集團之未經審核備考財務資料

餘下集團未經審核備考財務資料之編製基準

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已經按照本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之會計政策一致之基準編製，以說明實物分派之影響，猶如特別股息已於二零一六年九月三十日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及於二零一五年四月一日（就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年九月三十日的綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一六年九月三十日止六個月已刊發的中期報告）編製。餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表（分別摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度已刊發之年報）編製。直接因特別股息而須作出且有事實支持之未經審核備考調整乃於隨附之附註內概述。

由於未經審核備考財務資料之編製乃僅供說明用途，亦由於其假設性質使然，故其未必可以顯示餘下集團在特別股息於二零一五年四月一日或二零一六年九月三十日或於任何日後日期或任何日後期間完成後之真實財務狀況、財務業績或現金流量。

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一六年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	備考調整 千港元 附註(c)	備考 餘下集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	6,489	-	-	-	6,489
投資物業	40,361	-	-	-	40,361
無形資產	1,116	-	-	-	1,116
可換股票據	12,499	-	-	-	12,499
聯營公司權益	3,182,080	-	(1,971,058)	(39,418)	1,171,604
	<u>3,242,545</u>	<u>-</u>	<u>(1,971,058)</u>	<u>(39,418)</u>	<u>1,232,069</u>
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款項	27,166	7,098	-	-	34,264
應收聯營公司款項	7,124	(7,098)	-	-	26
應收貸款	111,000	-	-	-	111,000
股權投資	134,720	-	-	-	134,720
短期銀行存款、 銀行結存及現金	154,637	-	-	16,689	171,326
	<u>434,647</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,689</u>	<u>451,336</u>
流動負債					
應付賬款及應計開支	7,024	-	-	-	7,024
應付股息	50,030	-	-	-	50,030
銀行借款	197	-	-	-	197
	<u>57,251</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,251</u>
流動資產淨值	<u>377,396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,689</u>	<u>394,085</u>
總資產減流動負債	<u>3,619,941</u>	<u>-</u>	<u>(1,971,058)</u>	<u>(22,729)</u>	<u>1,626,154</u>
非流動負債					
銀行借款	7,140	-	-	-	7,140
遞延稅項負債	1,727	-	-	-	1,727
	<u>8,867</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,867</u>
資產淨值	<u>3,611,074</u>	<u>-</u>	<u>(1,971,058)</u>	<u>(22,729)</u>	<u>1,617,287</u>
股本及儲備					
股本	16,677	-	-	-	16,677
股份溢價及儲備	3,594,397	-	(1,971,058)	(22,729)	1,600,610
總權益	<u>3,611,074</u>	<u>-</u>	<u>(1,971,058)</u>	<u>(22,729)</u>	<u>1,617,287</u>

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 於截至 二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	備考 餘下集團 千港元
收入	15,027	-	-	-	-	15,027
管理及其他有關服務收入	3,417	-	-	-	-	3,417
利息收入	9,667	-	-	-	-	9,667
物業租金收入	926	-	-	-	-	926
其他收入	4,866	-	-	-	-	4,866
股權投資虧損淨額	(5,106)	-	-	-	(341)	(5,447)
投資物業公平價值 變動之收益	3,327	-	-	-	-	3,327
資產分派予股東之虧損	-	-	(323,105)	(3,477)	-	(326,582)
行政開支	(57,578)	-	-	-	-	(57,578)
財務成本	(194)	-	-	-	-	(194)
聯營公司權益淨減少之 虧損淨額	(3,730)	3,730	-	-	-	-
攤佔聯營公司業績						
— 攤佔業績	390,271	(480,041)	-	-	-	(89,770)
— 收購聯營公司額外 權益之收益	90,468	(27,744)	-	-	-	62,724
本年度溢利(虧損)	436,334	(504,055)	(323,105)	(3,477)	(341)	(394,644)
稅項	(416)	-	-	-	-	(416)
本年度溢利(虧損)	435,918	(504,055)	(323,105)	(3,477)	(341)	(395,060)

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

本集團 於截至 二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	備考 餘下集團 千港元
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	(528)	-	-	-	(528)
攤佔聯營公司其他 全面開支	(49,209)	6,079	-	-	(43,130)
資產分派予股東時 轉出儲備之重新 分類調整	-	-	3,562	38	3,600
聯營公司權益淨減少 時轉出儲備之重新 分類調整	57	(57)	-	-	-
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	539	-	-	-	539
攤佔聯營公司其他 全面開支	(49,949)	24,433	-	-	(25,516)
重估土地及樓宇產生 之遞延稅項	(67)	-	-	-	(67)
本年度其他全面開支	(99,157)	30,455	3,562	38	(65,102)
本年度全面收入(開支) 總額	336,761	(473,600)	(319,543)	(341)	(460,162)

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 於截至 二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	備考調整 千港元 附註(h)	備考 餘下集團 千港元
經營業務							
除稅前溢利	436,334	(504,055)	(323,105)	(3,477)	(341)	-	(394,644)
已根據下列各項作出調整：							
無形資產攤銷	69	-	-	-	-	-	69
物業、廠房及設備之折舊	1,277	-	-	-	-	-	1,277
投資物業公平價值變動之收益	(3,327)	-	-	-	-	-	(3,327)
出售物業、廠房及設備之收益	(525)	-	-	-	-	-	(525)
利息收入	(9,667)	-	-	-	-	-	(9,667)
利息開支	194	-	-	-	-	-	194
股權投資虧損淨額	5,106	-	-	-	341	-	5,447
聯營公司權益淨減少之虧損淨額	3,730	(3,730)	-	-	-	-	-
攤佔聯營公司業績	(480,739)	507,785	-	-	-	-	27,046
資產分派予股東之虧損	-	-	323,105	3,477	-	-	326,582
未變現匯兌誠意金之收益	(4,010)	-	-	-	-	-	(4,010)
營運資金變動前之經營業務							
現金流量	(51,558)	-	-	-	-	-	(51,558)
應收賬款、訂金及預付款項增加	(9,980)	-	-	-	-	-	(9,980)
應收聯營公司款項減少	1,021	-	-	-	-	-	1,021
應收貸款增加	(110,000)	-	-	-	-	-	(110,000)
股權投資增加	(61,023)	-	-	-	(18,252)	-	(79,275)
應付賬款及應計開支增加	1,684	-	-	-	-	-	1,684
經營業務所用之現金	(229,856)	-	-	-	(18,252)	-	(248,108)
已收股權投資股息	210	-	-	-	-	-	210
已收聯營公司股息	11,484	-	-	-	-	(5,017)	6,467
已收利息	11,554	-	-	-	-	-	11,554
經營業務動用之現金淨額	(206,608)	-	-	-	(18,252)	(5,017)	(229,877)

附錄二 本集團之財務資料及餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於截至 二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	備考調整 千港元 附註(h)	備考 餘下集團 千港元
投資業務							
支付誠意金	(238,059)	-	-	-	-	-	(238,059)
收購聯營公司額外權益	(39,296)	-	-	-	18,252	-	(21,044)
收購股權投資	(35,723)	-	-	-	-	-	(35,723)
添置物業、廠房及設備	(2,615)	-	-	-	-	-	(2,615)
償還應收承兌票據	300,000	-	-	-	-	-	300,000
出售股權投資	-	-	-	11,111	-	-	11,111
出售物業、廠房及設備所得款項	641	-	-	-	-	-	641
投資業務(動用)所得之現金淨額	(15,052)	-	-	11,111	18,252	-	14,311
融資業務							
配售股份所得款項	105,600	-	-	-	-	-	105,600
已付股息	(19,633)	-	-	-	-	-	(19,633)
發行股份之交易成本	(2,811)	-	-	-	-	-	(2,811)
已付利息	(194)	-	-	-	-	-	(194)
融資業務所得之現金淨額	82,962	-	-	-	-	-	82,962
現金與現金等值項目減少淨額	(138,698)	-	-	11,111	-	(5,017)	(132,604)
承前現金與現金等值項目	128,694	-	-	-	-	-	128,694
外幣匯率變動之影響	(28)	-	-	-	-	-	(28)
結轉現金與現金等值項目	(10,032)	-	-	11,111	-	(5,017)	(3,938)
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	51,886	-	-	11,111	-	(5,017)	57,980
銀行透支	(61,918)	-	-	-	-	-	(61,918)
	(10,032)	-	-	11,111	-	(5,017)	(3,938)

附註：

- (a) 有關調整反映將應收德祥地產款項由應收聯營公司款項重新分類為其他應收賬款。
- (b) 有關調整反映特別股息，按合資格股東每持有50股股份可獲發9股德祥地產股份及根據於二零一六年九月三十日之已發行股本1,667,654,793股股份計算，並假設特別股息於二零一六年九月三十日已經完成。因此，本集團於二零一六年九月三十日將已分派300,177,855股德祥地產股份。於宣佈特別股息之日，本集團重新以公平價值計量將予分派之德祥地產股份，終止將有關分派之德祥地產股份確認為聯營公司權益，並於權益確認為股息分派，因德祥地產股份之公平價值重新計量而產生之差額會被計入損益。儲備調整是指股息分派，公平價值重新計量之差額與資產分派予股東時轉出儲備之重新分類調整產生之淨影響。
- (c) 有關調整反映確認以餘下未分派之6,003,061股德祥地產股份之公平價值出售，合共約16,689,000港元（此乃基於德祥地產股份於二零一六年九月三十日之市價每股2.78港元）及賬面值約為39,418,000港元，並假設特別股息於二零一六年九月三十日已經完成。
- (d) 有關調整反映就德祥地產業績之權益會計撥回，包括於德祥地產之權益淨減少之虧損淨額約3,730,000港元、攤佔溢利約480,041,000港元、收購德祥地產額外權益之收益約27,744,000港元及攤佔其他全面收益約30,455,000港元，並假設特別股息於二零一五年四月一日已經完成。
- (e) 有關調整反映確認特別股息之虧損，按合資格股東每持有50股股份可獲發9股德祥地產股份，及根據於二零一五年四月一日之已發行股本1,433,771,074股股份計算，並假設實物分派於二零一五年四月一日已經完成。因此，本集團於二零一五年四月一日將已分派258,078,789股德祥地產股份。
- 資產分派予股東之虧損約323,105,000港元乃根據本集團於德祥地產（作為聯營公司）之權益於二零一五年四月一日之賬面值約1,351,858,000港元與本集團所持有258,078,789股德祥地產股份之公平價值約1,032,315,000港元（按德祥地產股份於二零一五年四月一日之市價每股4.00港元減本集團於二零一五年四月一日應佔德祥地產其他全面收益累計借方儲備之撥回影響約3,562,000港元計算）之差額計算得出。
- 資產分派予股東時轉出儲備之重新分類調整指轉出於二零一五年四月一日累計應佔德祥地產匯兌儲備之258,078,789股德祥地產股份。
- (f) 有關調整指確認出售德祥集團所持有之餘下德祥地產股份之虧損，此乃基於德祥地產股份於二零一五年四月一日之市價每股4.00港元計算，並假設特別股息於二零一五年四月一日已經完成。
- 出售虧損約3,477,000港元乃根據本集團於德祥地產（作為聯營公司）之權益於二零一五年四月一日之賬面值約14,550,000港元與本集團所持有2,777,725股德祥地產股份之公平價值約11,111,000港元（按德祥地產股份於二零一五年四月一日之市價每股4.00港元減本集團於二零一五年四月一日應佔德祥地產其他全面收益累計借方儲備之撥回影響約38,000港元計算）之差額計算得出。
- 資產分派予股東時轉出儲備之重新分類調整指於二零一五年四月一日累計應佔德祥地產匯兌儲備之2,777,725股德祥地產股份。
- (g) 有關調整指截至二零一六年三月三十一日止年度期間所收購德祥地產股份之公平價值變動計入權益投資（按公平價值計入損益），並假設特別股息於二零一五年四月一日已經完成。
- 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表之調整乃將收購聯營公司之額外權益之現金流由投資業務重新分類至經營業務。
- (h) 有關調整指撥回德祥地產就截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息及截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息之已收股息合共5,017,000港元，並假設特別股息於二零一五年四月一日已經完成。
- (i) 以上對未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之所有備考調整預期將不會對餘下集團造成持續影響。

VII. 獨立申報會計師對所編撰之未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行出具之報告全文，以供載入本綜合文件。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師對所編撰之未經審核備考財務資料發出之核證報告

致德祥企業集團有限公司列位董事

吾等就德祥企業集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編撰僅供說明用途之貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成核證委聘報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一七年三月七日刊發內容有關由結好證券有限公司及八方金融有限公司為及代表Ace Pride Holdings Limited就收購 貴公司之全部已發行股份(Ace Pride Holdings Limited已擁有或同意將予收購者除外)共同提出強制性無條件現金要約(「要約」)之綜合文件(「綜合文件」)附錄二第II-63頁至第II-69頁所載於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。董事編撰未經審核備考財務資料之適用標準於綜合文件附錄二第II-63頁至第II-69頁載述。

董事編撰未經審核備考財務資料，旨在說明以實物分派方式分派 貴集團所持有之全部德祥地產集團有限公司股份作為特別股息分派(「特別股息」)對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如特別股息分別於二零一六年九月三十日及二零一五年四月一日發生。作為此程序之一部份，董事已從 貴集團於二零一六年九月三十日之綜合財務狀況表(已獲發審閱報告)中摘錄有關 貴集團之財務狀況之資料；及已從 貴集團分別截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(已獲發核數師報告書)中摘錄有關 貴集團之財務表現及現金流量之資料。

未經審核備考財務資料亦根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之收購守則(「收購守則」)規則10被視為溢利預測。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段以及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編制備考財務資料以收錄於投資通函」（「會計指引第7號」）及收購守則規則10之相關規定編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務之公司之質量控制」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃按照上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下呈報。吾等亦須根據收購守則規則10向閣下匯報未經審核備考財務資料之會計政策及計算方法。對於吾等先前就編撰未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，吾等除對報告發出當日之受函人負責外，概不承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編撰售股章程所載備考財務資料報告之核證委聘」進行委聘工作。該項準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料，以及就有關會計政策及計算方法而言，董事是否已按照綜合文件所載附錄二第II-63頁至第II-69頁之編製基準編撰未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就過往編撰未經審核備考財務資料所用之任何財務資料更新或重新發出任何報告或意見，於進行是次委聘之過程中亦無審核或審閱編撰未經審核備考財務資料所用之財務資料。

於投資通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如該事項乃於為說明而挑選之較早日期發生或該交易乃於為說明而挑選之較早日期進行。因此，吾等並不保證該事項或交易於二零一六年九月三十日或二零一五年四月一日之實際結果將會一如呈列。

報告未經審核備考財務資料是否按適用標準妥為編撰之合理核證委聘涉及進行若干程序，以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理基準，並獲得有關下列各項之充份合適憑證：

- 相關未經審核備考調整得以使該等標準適當地應用；及
- 未經審核備考財務資料反映對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所挑選之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質之了解、須編撰未經審核備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲得之憑證足以且適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按綜合文件附錄二第II-63頁至第II-69頁所述之假設基準妥為編撰；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

於根據收購守則規則10報告時，就會計政策及計算方法而言，未經審核備考財務資料已根據綜合文件附錄二第II-63頁至第II-69頁所載董事所採納之基準妥善編撰，尤其是於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期財務報告所載 貴集團所採納之會計政策所編製，而截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表乃根據 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所載 貴集團所採納之會計政策所編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一七年三月七日

VIII. 獨立財務顧問之報告

以下為新百利融資有限公司出具之報告全文，以供載入本綜合文件。

敬啟者：

吾等謹此提述德祥企業集團有限公司（「貴公司」）及Ace Pride Holdings Limited（「要約人」）共同刊發日期為二零一七年三月七日之綜合要約及回應文件（「綜合文件」），內容有關（其中包括）由結好證券有限公司及八方金融有限公司為及代表要約人就收購貴公司之全部已發行股份（要約人已擁有或同意將予收購者除外）共同提出強制性無條件現金要約。除另有指定者外，本函件所使用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述綜合文件附錄二「VI. 餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損（「備考虧損」），董事對此負全責。根據收購守則規則10，備考虧損被視為溢利預測，因此須根據該規則作出報告。

吾等已與董事及貴公司高級管理層討論編製備考虧損所使用載於綜合文件附錄二第II-63頁至第II-69頁之假設基準，有關假設基準乃基於摘錄自貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之已刊發年報之貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表而作出，且吾等倚賴彼等作出之陳述。此外，吾等已考慮貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行對所編撰之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於綜合文件附錄二「VII. 獨立申報會計師對所編撰之未經審核備考財務資料發出之核證報告」一節，當中載述就會計政策及計算方法而言，未經審核備考財務資料已根據綜合文件附錄二第II-63頁至第II-69頁所載董事所採納之基準妥善編撰。

基於上文所述，吾等信納備考虧損（董事就此負全責）乃經董事審慎周詳考慮後編製。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓
德祥企業集團有限公司
董事會

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

二零一七年三月七日

1. 責任聲明

要約人之唯一董事對本綜合文件所載資料(與本集團、賣方、Galaxyway及彼等之一致行動人士(不包括要約人及其一致行動人士)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(由本集團及董事所表達者除外)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. 於本公司之權益披露

於最後實際可行日期,由要約人及其一致行動人士持有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券權益之詳情如下:

名稱	權益類別	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本權益 概約百分比
要約人(附註)	好倉	實益擁有人	1,147,366,967	67.96%
Ace Way Global Limited	好倉	於受控制法團之 權益	1,147,366,967	67.96%
孫先生	好倉	於受控制法團之 權益	1,147,366,967	67.96%

附註: 要約人由Ace Way Global Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全資擁有,而Ace Way Global Limited則由孫先生(要約人之唯一董事)全資擁有。根據證券及期貨條例,Ace Way Global Limited及孫先生被視作於要約人擁有權益之1,147,366,967股股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,要約人及其一致行動人士概無於本公司之有關證券中擁有任何權益。

要約人擬以內部資源及結好證券所提供之一筆信貸融資為其根據要約應付之代價(即281,276,247.20港元)提供資金。就提出要約而言,結好證券已向要約人授出一筆為數260,000,000港元之信貸融資,將用作撥付要約所需之部分現金。

3. 其他權益披露及證券交易

於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人或與其一致行動之任何人士所擁有之1,147,366,967股股份(相當於本公司全部已發行股本約67.96%)外,要約人或與其一致行動之任何人士概無持有本公司其他有關證券;
- (ii) 除結好證券向要約人授出之信貸融資外,並無有關根據要約收購之任何證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解;
- (iii) 要約人或與其一致行動之任何人士概無接獲任何有關接納要約之不可撤回承諾;
- (iv) 概無任何董事已獲或將獲提供任何利益(法定賠償除外)作為失去職位或有關要約之賠償;
- (v) 要約人並無訂立任何協議或安排,而有關協議或安排與要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況有關;
- (vi) 要約方或與其一致行動之任何人士(作為一方)與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)概不存在任何與要約有關或倚賴要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排);
- (vii) 除結好證券向要約人授出之信貸融資外,並無就要約人之股份或股份作出收購守則規則22詮釋8所述類別並可能會對要約造成重大影響之其他安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式);及
- (viii) 要約人或與其一致行動之任何人士概無借入或借出本公司任何有關證券。

4. 市價

- (a) 股份於相關期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為每股股份0.7200港元(於二零一七年二月二十一日)及每股股份0.2470港元(於二零一六年九月十三日,經股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整)。

- (b) 下表載列(i)於相關期間內各曆月之最後交易日(經股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整(視適用情況而定))；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期，股份於聯交所所報之收市價：

	每股股份收市價 (港元)
二零一六年七月二十九日	0.2640
二零一六年八月三十一日	0.2560
二零一六年九月三十日	0.2560
二零一六年十月三十一日	0.2820
二零一六年十一月三十日	0.3550
二零一六年十二月三十日	0.4120
二零一七年一月二十三日(最後交易日)	0.5600
二零一七年一月二十七日	0.5600
二零一七年二月二十八日	0.6500
二零一七年三月三日(最後實際可行日期)	0.6000

5. 專家資格及同意

以下載列提供本綜合文件所載意見或建議之專家之資格。

名稱	資格
結好證券	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出要約之聯席代理之一及為要約人之資金提供者
八方金融	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(有關機構融資的證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出要約之聯席代理之一及為要約人之財務顧問

結好證券及八方金融各自己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。

6. 有關要約人之資料

要約人為一間於二零一七年一月三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。要約人由Ace Way Global Limited (「**Ace Way**」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 全資擁有，而Ace Way則由孫先生全資擁有。要約人及Ace Way之唯一董事均為孫先生。

孫先生，55歲，擁有國立南澳大學工商管理碩士學位。孫先生為環能國際控股有限公司(股份代號：1102) (「**環能**」) 之執行董事兼主席並為間接持有其已發行股本約29.28%之主要股東；長盈集團(控股)有限公司(股份代號：689) (「**長盈**」) 之執行董事兼主席並為間接持有其已發行股本約58.05%之控股股東，以及伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309) (「**伯明翰環球**」) 之控股股東，間接持有其已發行股本約60.78%。孫先生亦間接持有中策集團有限公司(股份代號：235) (「**中策**」) 已發行股本約9.89%。環能、長盈、伯明翰環球及中策之股份均於聯交所主板上市。孫先生亦間接持有勇利航業集團有限公司(股份代號：1145) 已發行股本約19.08%，該公司之股份於聯交所主板作第一上市及於新加坡證券交易所有限公司作第二上市(新加坡股份代號：ATL.SI)。

7. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (i) 要約人之註冊辦事處及通訊地址分別為OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, BVI及香港灣仔港灣道23號鷹君中心15樓1501室；
- (ii) 孫先生之通訊地址為於香港灣仔港灣道23號鷹君中心15樓1501室轉發；
- (iii) 結好證券之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓；
- (iv) 八方金融之註冊辦事處位於香港干諾道中88號南豐大廈8樓802-805室；及
- (v) 本綜合文件及接納表格之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

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、要約之條款及要約人對本集團之意向除外)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：

	港元
法定股本：	
102,800,000,000股股份	1,028,000,000
已發行及繳足股本：	
1,688,282,827股股份	16,882,828.27

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。

自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期止，已發行之新股份數目為20,628,034股。自截至二零一六年三月三十一日止上一個財政年度以來，本公司及其附屬公司概無購回任何股份。

除已發行股份外，截至最後實際可行日期，本公司並無發行可轉換或交換為股份之可換股證券、認股權證、期權、衍生工具或其他證券或其他類別之已發行股本權益。

3. 於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

(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（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或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) 保華集團有限公司（「保華」）

董事姓名	權益類別	身份	所持保華 股份數目	佔保華 已發行股本 概約百分比
陳國強博士	好倉	實益擁有人	35,936,031	0.79%
石禮謙	好倉	實益擁有人	6,000	0.00%

(ii) Burcon NutraScience Corporation（「Burcon」）

董事姓名	權益類別	身份	所持Burcon 股份數目	所持相關 Burcon 股份數目 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具))	佔Burcon 已發行股本 概約百分比
周美華	好倉	實益擁有人	448,634	-	1.19%
周美華	好倉	實益擁有人	-	145,844	0.39%
陳耀麟	好倉	實益擁有人	-	190,844	0.50%

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第十五部之定義，保華及Burcon乃本公司之相聯法團。

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（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉，而(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已知會本公司及聯交所。

(b) 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：

名稱	權益類別	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
要約人(附註)	好倉	實益擁有人	1,147,366,967	67.96%
Ace Way Global Limited	好倉	於受控制法 團之權益 (附註)	1,147,366,967	67.96%
孫先生	好倉	於受控制法 團之權益 (附註)	1,147,366,967	67.96%

附註：要約人為Ace Way Global Limited之全資附屬公司，而Ace Way Global Limited則由孫先生全資擁有。Ace Way Global Limited及孫先生被視作於要約人所持有之1,147,366,967股股份中擁有權益。孫先生亦為Ace Way Global Limited及要約人之唯一董事。

除本3(b)「主要股東之權益披露」分節所披露者外，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。

4. 其他披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事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。
- (b) 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。
- (c) 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)或(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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 於最後實際可行日期，除經已完成之購股協議外，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。
- (h) 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。

5. 股份交易

- (a) 於相關期間，除根據購股協議進行之股份轉讓以及賣方和Galaxyway於二零一六年十二月一日至二零一七年一月十三日期間按介乎每股股份0.834港元至0.980港元之每日平均價格（經股份就特別股息按除權基準開始買賣而作出調整前）收購合共123,042,584股股份外，董事概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (b) 於相關期間，本公司及任何董事概無買賣要約人股份或與要約人任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；及
- (c) 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）概無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
 - (ii) 並無與本公司或屬收購守則「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，因此並無買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值之有關人士；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）買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

6. 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訂立任何服務合約，而有關合約(i)於要約期開始前六(6)個月內已訂立或修訂（包括連續性及固定年期之合約）；(ii)通知期達十二(12)個月或以上之連續性合約；或(iii)有效期尚餘超過十二(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。

7. 重大合約

於要約期開始(即二零一七年一月二十六日)前兩年內及直至最後實際可行日期止期間內，本集團已訂立以下合約(並非本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (1) 本公司與結好證券訂立日期為二零一五年六月三日之配售協議，據此，結好證券(作為本公司之配售代理)同意按盡力基準以每股0.88港元之價格配售最多120,000,000股新股份，有關詳情載於本公司日期分別為二零一五年六月三日及二零一五年六月十日之公告；
- (2) 有關Hollyfield Group Limited(本公司之一間間接全資附屬公司)於二零一五年八月二十四日至二零一五年九月二十二日期間以總代價約13,600,000港元購買保華合共78,340,000股股份之成交單據，有關交易截至二零一五年九月十七日之詳情載於本公司日期為二零一五年九月十七日之公告；及
- (3) 有關Great Intelligence Holdings Limited(本公司之一間間接全資附屬公司)於二零一六年十月十一日以代價約1,780,000美元購買由德祥地產一間全資附屬公司發出本金金額為1,800,000美元之若干擔保票據之成交單據，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十月十四日之公告。

8. 專家資格及同意

以下為本綜合文件載有其建議、函件或意見之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會有關要約之獨立財務顧問

德勤•關黃陳方會計師行及新百利融資有限公司已各自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。

9. 重大訴訟

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. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其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。
- (b) 本公司於百慕達之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，其辦事處位於The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (c) 於香港之過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，其辦事處位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 新百利融資有限公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (e) 本綜合文件及接納表格之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

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三十分之一般辦公時間內(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) 本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩(2)個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一六年九月三十日止六(6)個月之中期報告；
- (e) 結好證券及八方金融之函件，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) 獨立財務顧問函件及報告，全文載於本綜合文件；
- (i) 獨立申報會計師對所編撰餘下集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告，全文載於本綜合文件；
- (j) 本公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函；
- (k) 本綜合文件附錄三及附錄四「專家資格及同意」一段各自所述之書面同意；
- (l) 本綜合文件附錄四「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (m) 本綜合文件及隨附之接納表格。