

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有保德國際發展企業有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



PT INTERNATIONAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

保德國際發展企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

(I) 非常重大出售事項
有關出售目標公司已發行股本約19.57%及
配售目標公司已發行股本約4.08%
予獨立第三方；及
(II) 股東特別大會通告



本公司財務顧問

紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

隨函附奉代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印備之指示填寫表格，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

為保障股東的健康及安全以及為預防COVID-19大流行傳播，將於股東特別大會上採取預防措施，包括：

- (1) 強制體溫篩查/檢查
- (2) 各與會者均需佩戴外科口罩
- (3) 不設茶點或紀念品

本公司可在法律所允許情況下，按其絕對酌情權禁止不符合預防措施之人士進入股東特別大會會場。

為保障股東健康及安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席作為代表，並於上述期限前交回代表委任表格，以便主席於股東特別大會上代其投票，而不用親身出席股東特別大會。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 - 本集團財務資料	I-1
附錄二 - 目標集團財務資料	II-1
附錄三 - 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 - 餘下集團管理層討論及分析	IV-1
附錄五 - 本集團一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有以下涵義：

「首個截止日期」	指	買賣日期後第九十(90)日，或賣方及買方可能書面協定之有關較後日期
「第二個截止日期」	指	首個截止日期後第六十(60)日，或賣方及買方可能書面協定之有關較後日期
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予並為聯交所所詮釋之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於全日正常辦公時間開放進行一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期及在上午九時正至下午四時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、香港政府根據香港勞工處於二零一九年六月發佈經修訂之《颱風及暴雨警告下的工作守則》因超強颱風發出「極端環境」公佈及／或香港發出黑色暴雨警告信號之日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	保德國際發展企業有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：372)
「出售完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「配售完成」	指	根據配售協議之條款及條件完成配售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議之條款買賣待售股份之總代價，即181,440,000港元
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議條款建議向買方出售待售股份
「出售完成日期」	指	買賣協議完成之日，應為緊隨買賣協議所載最後一項先決條件獲買方根據買賣協議條款達成或獲豁免之日後第十(10)個營業日，或倘該日並非營業日，則緊隨該日後之營業日，或買方及賣方其後可能書面協定之有關另一日期
「最終配售價」	指	每股配售股份之最終配售價，將訂於介乎較股東特別大會日期收市價折讓15%至溢價15%之範圍
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於賣方、目標公司、本公司及其關連人士以及買方及買方一致行動集團之第三方個人，且與以上人士並非一致行動
「最後交易日」	指	二零二零年四月七日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月二十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「主板」	指	聯交所主板
「劉先生」	指	劉高原先生，目標公司主席兼總裁
「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義

釋 義

「配售事項」	指	配售代理根據配售協議條款於買賣協議日期或之後向獨立第三方配售賣方、本公司及／或彼等之聯繫人所持有之配售股份
「配售代理」	指	結好證券有限公司，本公司就配售事項委任之一家獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	賣方與配售代理訂立日期為二零二零年五月二十五日之配售協議
「配售完成日期」	指	配售協議完成之日，應為配售協議所載所有條件獲達成(或豁免)後四個營業日內，或賣方及配售代理可能書面協定之有關其他日期
「配售股份」	指	賣方持有之225,311,695股目標公司股份(不計及待售股份)，相當於目標公司於最後實際可行日期已發行股本之約4.08%
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Rally Praise Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份由劉先生全資及間接擁有
「買方一致行動集團」	指	買方之控股公司、劉先生以及與彼等任何一方或以上一致行動之人士之統稱
「買方擔保人」	指	劉先生
「餘下集團」	指	出售完成及配售完成後之本集團
「買賣協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二零年四月七日有關出售事項之有條件買賣協議
「待售股份」	指	1,080,000,000股目標公司股份，相當於目標公司全部已發行股本約19.57%

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1室召開及舉行之股東特別大會(或其任何續會),以審議及酌情批准買賣協議、配售協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂)
「目標公司」	指	保華集團有限公司,一家於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:498)
「目標公司股份」	指	目標公司股份
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Hollyfield Group Limited,本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「%」	指	百分比



PT INTERNATIONAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

保 德 國 際 發 展 企 業 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：

程民駿先生(主席兼董事總經理)

蘇家樂先生

許微女士

楊劍庭先生

葛侃寧先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

任廣鎮先生

黃以信先生

林易彤先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西翼23樓

2304-2306A室

敬啟者：

(I) 非常重大出售事項
有關出售目標公司已發行股本約19.57%及
配售目標公司已發行股本約4.08%
予獨立第三方；及
(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二零年四月七日及二零二零年五月二十五日之公佈，內容關於(其中包括)出售事項及配售事項。

* 僅供識別

董事會函件

於二零二零年四月七日(交易時段後)，賣方、買方、本公司及買方擔保人訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份，總代價為181,440,000港元。

待售股份為1,080,000,000股目標公司股份，相當於目標公司於最後實際可行日期已發行股本約19.57%。

於二零二零年五月二十五日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與配售代理訂立配售協議，據此賣方有條件同意委任配售代理及配售代理有條件同意擔任賣方就將配售股份配售予獨立承配人之代理，並受限於配售協議所列之條款及條件。

配售股份為225,311,695股目標公司股份，相當於目標公司於最後實際可行日期已發行股本約4.08%。

於最後實際可行日期，賣方持有1,305,311,695股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本約23.65%，及目標公司為本公司之聯營公司。作為出售事項一項先決條件，賣方已同意於出售完成前以配售事項方式將配售股份配售予獨立第三方，其後賣方、本公司及彼等之聯繫人於配售事項及出售事項後將不再持有任何目標公司股份。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)配售協議及其項下擬進行之交易；(iii)本集團及目標集團之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)餘下集團之管理層討論及分析；及(v)召開股東特別大會通告之通函。

買賣協議

買賣協議之條款及條件概述如下：

日期：

二零二零年四月七日(交易時段後)

訂約方：

賣方：Hollyfield Group Limited，本公司間接全資附屬公司

買方：Rally Praise Limited

賣方擔保人：本公司

買方擔保人：劉先生

董事會函件

於最後實際可行日期，買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由劉先生全資及間接擁有，劉先生為目標公司之主席兼總裁。經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，劉先生及其聯繫人擁有目標公司已發行股本約9.29%權益。除上文所披露者外，就董事所深知及確信於最後實際可行日期，劉先生及買方各自為獨立第三方。

待售股份

待售股份為1,080,000,000股目標公司股份，於最後實際可行日期相當於目標公司已發行股本約19.57%。

將由買方購買之待售股份應免除於出售完成日期之所有產權負擔連同所有附帶權利，包括悉數支付買賣協議代價後所宣派、作出或支付之一切股息及分派。

於最後實際可行日期，賣方持有1,305,311,695股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本約23.65%，及目標公司為本公司之聯營公司。

作為出售事項一項先決條件，賣方須於出售完成前將配售股份配售予獨立第三方，於配售完成及出售完成後，賣方、本公司及彼等之聯繫人將不再持有目標公司任何權益。

代價及付款條款

待售股份之代價應為181,440,000港元。代價應按下列方式由買方支付：

- (i) 買方應於簽署買賣協議時以抬頭人為賣方開出支票向賣方支付按金港幣參佰萬圓正(3,000,000港元)（「按金」）。於出售完成時，按金應用作支付部分代價；及
- (ii) 代價餘額應於出售完成日期支付給賣方。買賣協議下之一切款項應以支票或賣方與買方可能書面協定的該等其他付款方法以港元支付。

董事會函件

按1,080,000,000股待售股份之代價約181,440,000港元計算，每股待售股份之價格是0.168港元，較：

- (i) 於最後交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0740港元溢價約127.03%；
- (ii) 截至及包括最後交易日連續五個交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0670港元溢價約150.75%；
- (iii) 截至及包括最後交易日連續10個交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0682港元溢價約146.33%；
- (iv) 截至及包括最後交易日連續30個交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0709港元溢價約136.95%；及
- (v) 每股目標公司股份擁有人應佔綜合資產淨值約0.7412港元(按於二零一九年九月三十日目標公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約4,091,000,000港元計算)折讓約77.33%。

代價的基準

代價181,440,000港元乃經賣方與買方公平磋商後釐定，當中已考慮目標公司股份近期市價及目標公司股份交易流通量等因素，於最後交易日前一直相對較低。董事認為每股待售股份價格0.168港元(較於最後交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0740港元溢價約127.03%)實比目標公司股份市價大幅溢價，而此乃本公司將其於待售股份之投資套現之適當機會。儘管待售股份之代價較目標公司擁有人應佔未經審核綜合淨資產大幅折讓約77.33%，目標公司股份於過去兩年持續以較目標公司綜合淨資產大幅折讓之價格成交。因此，董事認為目標公司股份於聯交所買賣之最近現行價格經已反映目標公司股份之市場價值，而董事合理認為，於可見將來，目標公司股份價格不會上升至將完全變現目標公司綜合資產淨值之程度。

因此，董事認為待售股份之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

此外，目標集團截至二零一九年九月三十日止六個月錄得虧損，前景維持不明朗。儘管目標集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度分別錄得溢利約502,000,000港元及約64,000,000港元，其中約848,000,000港元乃由截至二零一八年三月三十一日止年度出售一間聯營公司之一次性收益所貢獻，以及約128,000,000港元及約39,000,000港元乃分別由截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度之投資物業公平價值變動之淨收益所貢獻。由於該等收益屬於非經常性質及參考目標集團截至二零一九年九月三十日止六個月之業績其日後未必能錄得溢利，加上目標集團自二零一六年起多年來亦未有派發股息。經考慮以上因素後，董事認為出售事項是將其於目標公司之大部分投資套現之良機，而待售股份之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

買賣協議之先決條件

於二零二零年三月二十五日，證監會裁定，經考慮配售事項於出售完成之前已完成，概不會因出售完成而觸發買方、其控股公司、劉先生及與收購待售股份之彼等任何一方或以上一致行動之人士須根據收購守則規則26提出強制性收購。

根據裁決，由於出售事項不觸發根據收購守則規則26提出強制性收購之先決條件為配售完成，倘本公司並無以配售事項方式出售餘下目標公司股份，買方不會落實交易，原因是此將觸發買方提出強制性收購之責任。因此，作為出售事項一項先決條件，賣方須於出售完成前將配售股份配售予獨立第三方。

根據買賣協議擬進行之交易須待買方根據買賣協議條款達成以下條件及／或以下條件獲豁免後，方告完成：

- (a) 於簽訂買賣協議之時或之後由賣方、本公司及／或彼等之聯繫人持有之所有餘下225,311,695股目標公司股份(待售股份除外)已透過配售事項不可撤回地出售給獨立第三方，以致於配售完成後，當時概無賣方、本公司及彼等之聯繫人擁有任何目標公司股份(待售股份除外)權益，而如此行事，賣方及本公司將採取一切合理措施，確保其不會造成目標公司股份或目標公司其他證券之無秩序或虛假市場；
- (b) 概無因完成其項下擬進行之交易而觸發一名或以上買方、其控股公司、劉先生及與收購待售股份之彼等任何一方或以上一致行動之人士須根據收購守則規則26提出強制性收購；及

董事會函件

- (c) 本公司根據上市規則及其他適用法律取得其股東及聯交所就出售完成及根據買賣協議擬進行之交易一切所需批准，費用概由本公司承擔。

於最後實際可行日期，上文先決條件(b)已獲達成，而上文先決條件(a)及(c)仍有待達成。賣方承諾，且賣方擔保人承諾促使賣方盡最大努力確保於買賣協議日期後在切實可行情況下盡快達成上文所載之所有先決條件(惟無論如何上文先決條件(c)不遲於首個截止日期下午五時正完成及上文先決條件(a)不遲於第二個截止日期下午五時正達成)。

擔保

根據買賣協議，本公司無條件及不可撤回地：

- (a) 透過持續義務方式作為主要義務人擔保(並不僅作為保證)賣方妥為遵守及履行買賣協議所載之所有協議、義務、承擔及承諾；及
- (b) 同意倘賣方未能完成出售事項，本公司應於收到買方要求出售完成發出之書面通知起計七(7)天內以賣方名義或其本身名義完成出售。

作為賣方訂立買賣協議的代價，買方擔保人不可撤回及無條件地：

- (a) 透過持續義務方式作為主要義務人擔保(並不僅作為保證)買方妥為遵守及履行買賣協議所載之所有協議、義務、承擔及承諾；及
- (b) 同意倘買方未能完成出售事項，買方擔保人應於收到賣方出售要求完成發出之書面通知起計七(7)天內以買方名義或其本身名義完成出售。

完成

買賣協議應於緊隨本通函中「買賣協議之先決條件」一段之所有先決條件獲達成後第十(10)天(或倘該天並非營業日，則緊隨該天後之營業日)或賣方與買方可能書面協定之另一日期，方告完成。

董事會函件

配售事項

於二零二零年三月二十五日，證監會裁定，經考慮配售事項於出售完成之前已完成，概不會因出售完成而觸發買方、其控股公司、劉先生及與收購待售股份之彼等任何一方或以上一致行動之人士須根據收購守則規則26提出強制性收購。

根據裁決，由於出售事項不觸發根據收購守則規則26提出強制性收購之先決條件為配售完成，倘本公司並無以配售事項方式出售餘下目標公司股份，買方不會落實交易，原因是此將觸發買方提出強制性收購之責任。因此，作為出售事項一項先決條件，賣方須於出售完成前將配售股份配售予獨立第三方。

董事認為，同意配售事項為出售事項之先決條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。有關進行出售事項之理由之進一步詳情，請參閱本通函「進行出售事項之理由及裨益」一段。

於二零二零年五月二十五日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與配售代理訂立配售協議，據此賣方有條件同意委任配售代理及配售代理有條件同意擔任賣方代理根據配售協議所列之條款及條件對配售股份進行配售。

於最後實際可行日期，賣方持有1,305,311,695股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本約23.65%，及目標公司為本公司之聯營公司。配售股份為225,311,695股目標公司股份，相當於目標公司於最後實際可行日期已發行股本約4.08%。

配售協議

配售協議之條款及條件概述如下：

日期：

二零二零年五月二十五日(交易時段後)

訂約方：

賣方： Hollyfield Group Limited，本公司間接全資附屬公司

配售代理： 結好證券有限公司

董事會函件

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，配售代理為本集團及其關連人士之獨立第三方。

配售股份

配售股份為225,311,695股目標公司股份，相當於目標公司於最後實際可行日期已發行股本約4.08%。

將配售之配售股份應免除所有留置權、產權負擔、衡平權或索償連同就配售股份宣派或分派之一切股息、分派或其他權利，當中有關權益之記錄日期應於配售協議日期當日或之後。

於本通函日期，賣方持有1,305,311,695股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本約23.65%，及目標公司為本公司之聯營公司。作為出售事項之先決條件，賣方已同意於出售完成前以配售事項方式將配售股份配售予獨立第三方，而其後賣方、本公司及彼等之聯繫人於配售事項及出售事項後將不再持有任何目標公司股份。

承配人之獨立性

承配人對配售股份之選擇應完全由配售代理及其代理釐定，惟須遵守上市規則規定，尤其是配售代理及其代理應盡最大努力確保承配人獨立於賣方、目標公司、本公司及其關連人士以及買方及買方一致行動集團，且並無與彼等一致行動，而於緊隨配售完成後承配人概不會成為目標公司之主要股東(定義見上市規則)。

最終配售價

最終配售價將參考目標公司股份於股東特別大會日期之收市價後釐定，該收市價將介乎較股東特別大會日期收市價折讓15%至溢價15%之範圍，惟無論如何不低於最低配售價每股配售股份0.07港元。倘使用較股東特別大會日期收市價折讓15%之價格低於最低配售價0.07港元，最終配售價將不低於最低配售價0.07港元。

最終配售價下限

最終配售價下限每股配售股份0.07港元較：

- (i) 於最後實際可行日期聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0700港元並無溢價或折讓；

董事會函件

- (ii) 截至及包括最後實際可行日期連續五個交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0732港元折讓約4.37%；
- (iii) 截至及包括最後實際可行日期連續10個交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0752港元折讓約6.91%；
- (iv) 截至及包括最後實際可行日期連續30個交易日聯交所所報每股目標公司股份收市價0.0780港元折讓約10.26%；及
- (v) 每股目標公司股份擁有人應佔綜合資產淨值約0.741港元(按於二零一九年九月三十日目標公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約4,091,000,000港元計算)折讓約90.56%。

配售價的基準

介乎較目標公司股份於股東特別大會日期收市價折讓15%至溢價15%之範圍之釐定乃基於本公司與配售代理之磋商，並經考慮目標公司股份於過去兩個月之價格波動，於二零二零年三月十六日至二零二零年五月十五日之波幅介乎目標公司股份兩個月平均價之約-18%至約+25%。董事認為，過去兩個月目標公司股份之價格波動將對目標公司股份於股東特別大會後該月之價格波動具指示性。本公司認為，鑒於配售事項必須完成(作為出售事項之先決條件)，介乎較目標公司股份於股東特別大會日期收市價折讓15%至溢價15%之配售價範圍可為本公司及配售代理完成配售事項帶來更大靈活性。鑒於近期市場波動，董事會因此認為，配售事項於預期時間框架內完成以便本公司繼續出售完成，實屬重要。

最終配售價(將不低於每股配售股份0.07港元)乃經賣方與配售代理公平磋商後釐定，當中已考慮目標公司股份現行市價及目標公司股份交易流通量等因素，於最後實際可行日期前一直相對較低。董事認為每股配售股份下限0.07港元是本公司將其於配售股份之投資套現之適當機會。董事注意到，每股配售股份0.07港元較目標公司擁有人應佔未經審核綜合淨資產大幅折讓約90.56%。然而，鑒於配售事項是出售事項之先決條件及本公司需要資金開發其業務，而目標公司股份於過去兩年持續以較目標公司綜合資產淨值大幅折讓之價格成交，董事認為目標公司股份於聯交所買賣之現行價格經已反映目標公司股份之市場價值，而於可見將來，目標公司股份價格不會上升至將完全變現目標公司綜合資產淨值之程度。此外，

董事會函件

目標集團截至二零一九年九月三十日止六個月錄得虧損，前景仍未確定。經考慮上述因素後，董事認為，配售事項是將其於目標公司之投資套現之黃金機會，而配售股份之配售協議代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

配售佣金

配售代理應收取以港元計值之配售佣金，金額按最終配售價乘以實際及成功配售之配售股份數目之2.5%計算。配售佣金乃經參考市場收費後由本公司與配售代理公平磋商後釐定。

配售協議之先決條件

配售協議須待以下所有條件獲達成後，方告完成：

- (a) 賣方(及本公司)根據上市規則及其他適用法律取得其股東及聯交所就配售完成根據配售協議擬進行之交易一切所需批准，費用概由本公司承擔；
- (b) 聯交所及證監會(如適用)不反對承配人名單；
- (c) 配售代理於配售協議下之責任並無根據配售協議條款終止，包括有關不可抗力事件之條文；及
- (d) 最終配售價不低於0.07港元。

終止配售事項

若配售代理全權認為配售事項之成功將會受到以下不可抗力事件之重大不利影響，配售代理可於配售完成日期上午九時正前任何時間向本公司發出書面通知，終止配售協議而毋須對賣方負上任何責任：

- (i) 實施任何新法例或法規或現行法例或法規(或有關司法詮釋)出現任何變動，或發生任何性質之其他事宜，而配售代理全權認為可能對目標公司整體業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響；或
- (ii) 本地、國家或國際間發生任何政治、軍事、金融、經濟、貨幣(包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣掛鈎之制度出現變動)或其他性質(不論是否與上述任何情況自成一類)之事件或變動(不論是否構成配售協議日期之前及/或之後發生或持續出現之連串事件或變動之一部分)，或本地、國家或國際間爆發敵對或武裝衝突或衝突升級，或事件足以影響本地證券市場或多種情況同時發生，而令配售代理全權認為對目標公司整體業

董事會函件

務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響，或對於向有意投資者順利配售目標公司股份造成不利損害，或令賣方或配售代理繼續進行配售事項變為不適宜或不明智；或

- (iii) 香港市況出現任何變動或多種情況同時發生(包括但不限於證券交易暫停或受到重大限制)影響配售事項順利完成(該順利完成指向有意投資者配售股份)，或配售代理全權認為賣方或配售代理繼續進行配售事項為不適宜或不明智或不恰當。

倘於配售完成日期上午九時正或之前，

- (i) 賣方嚴重違反或並無遵守其根據配售協議明確規定或須由其承擔之責任或承諾；或
- (ii) 目標公司股份於聯交所暫停買賣超過十個連續交易日，惟目的是為了審批通過有關配售協議之公佈或有關配售事項的任何公佈或通函除外；或
- (iii) 配售代理獲悉配售協議所載的任何陳述或保證於作出時屬失實或不準確或於重覆作出時將於任何方面屬失實或不準確，而配售代理確定任何有關失實陳述或保證代表或相當可能代表目標公司整體財務或經營狀況或前景發生重大不利變動或相當可能對配售事項產生重大損害；

配售代理有權(但無規限)向賣方發出書面通知以選擇將該事項或事件視為解除配售代理於配售協議項下之責任。根據上段發出通知後，配售代理於配售協議項下之所有責任須予終止及終結，且任何一方不得就配售協議所產生之任何事項或就配售協議向另外一方提出申索，惟任何先前違反於配售協議下之責任除外。

完成配售事項

配售事項應於上文「配售協議之先決條件」一段之所有條件獲達成後四個營業日或賣方與配售代理可能書面協定之另一日期，方告完成。

有關目標公司的資料

目標公司為於百慕達註冊成立之有限公司。目標公司股份於聯交所主板上市(股份代號：498)。根據目標公司二零一九年年報，目標集團主要於中國長江流域從事港口及基礎設施之開發及投資，以及港口及物流設施之營運。目標集團亦從事與港口發展及基礎建設所相關的土地和房產開發及投資業務，證券交易和投資，及提供貸款融資服務。此外，目標集團通過保華建業集團有限公司提供全面的工程及物業相關的服務。

出售事項及配售事項之財務影響

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項及配售事項於二零一八年四月一日進行，估計本公司將實現出售事項及配售事項之未經審核虧損約459,600,000港元，將於損益表扣除。有關上述財務影響對本集團之基準及假設之更多詳情，請參閱本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料。

股東應注意，將於本公司綜合財務報表確認之出售事項及配售事項之實際財務影響視乎於目標集團於出售完成日期及配售完成當時之財務狀況，因此可能有別於上文所述金額。

於最後實際可行日期，目標公司於本集團綜合財務報表中以本公司聯營公司入賬。作為出售事項之先決條件，賣方須於出售完成前將配售股份配售予獨立第三方，而賣方於配售事項及出售事項後將不再持有目標公司任何權益。

所得款項用途

於出售完成後，出售事項所得款項淨額經扣除相關開支後，估計不少於約181,000,000港元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 約120,000,000港元用作可能收購具增長潛力之業務；
- (ii) 約30,000,000港元用作本集團放債業務；及
- (iii) 約31,000,000港元用作開發其商品貿易業務及本集團之一般營運資金。

董事會函件

目前，本公司正發掘於前景理想之業務分部之投資機會。於最後實際可行日期，本公司並未就任何收購目標訂立任何不具法律約束力之諒解備忘錄或正式協議。本公司將根據上市規則於適當時候就其收購另行刊發公佈。

配售事項所得款項淨額經扣除相關開支後，估計不少於約15,400,000港元。本集團擬將配售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

具增長潛力之潛在業務收購

於二零二零年四月二十一日，本公司宣佈，本公司與獨立第三方訂立一份不具約束力之指示性條款協議，據此，本公司擬投資於潛在目標公司，其為於百慕達註冊成立之有限公司，並正在收購百慕達一間持牌銀行之全部股權。本公司將繼續對目標集團進行盡職調查。潛在收購須待執行最終協議及獲得相關監管機構批准後，方可作實，若其作實則將構成本公司根據上市規則第14章之須予公佈交易。

此外，於二零二零年四月十六日，本公司公佈，本公司正就贖回千洋投資有限公司（「千洋」）優先股進行磋商。千洋主要業務為於中國西南部戰略地區提供石油港口和倉儲服務及港口相關服務。作為互換，本公司將購買千洋之已發行股份及全部或部分股東貸款，並以千洋結欠及應付本公司之贖回價悉數抵銷。潛在交易一旦實現，將構成本公司根據上市規則第14章之須予公佈交易。

除以上披露之潛在交易外，於最後實際可行日期，本集團並無識別其他潛在收購目標。本公司將於適當時候當該等交易落實時就上述潛在收購刊發進一步公佈。

發展放債業務

本集團已於二零一八年遵照香港法例第163章放債人條例獲得放債人牌照。出售事項所得款項淨額將為本集團提供即時資金以發展放債業務。由於放債業務為資本密集性質，透過向客戶提供貸款涉及龐大經營現金流出，故需要即時可用資金供其業務營運及發展。缺乏即時資金以授予貸款將導致錯失賺取利息收入之相關業務機會，因而限制放債業務之發展潛力。另外，本集團之放債業務一般較本集團其他業務之邊際利潤為高，故此放債業務之即時資金將對本集團及其股東整體有利。

發展商品貿易業務及維持一般營運資金

本集團繼續經營其商品貿易業務，包括電解銅、鎳餅及漁業產品。截至二零一九年三月三十一日止年度，該業務產生之收入為1,772,410,000港元，佔本集團收入約90%。鑒於中國經濟持續起飛，本集團認為，金屬產品之市場需求將持續上升。

本集團認為，為推廣發展商品貿易業務，本集團維持額外資金作為一般營運資金及於商機出現時抓緊商機是有利的。

進行出售事項及配售事項之理由及裨益

本集團於目標公司之投資記入本集團綜合財務狀況表之聯營公司權益項下，該等結餘須不時根據香港會計準則進行減值評估。

本公司一直投資於目標公司，截至最後實際可行日期已超過20年。本公司上一次對目標公司股份之收購於二零一五年九月二十二日作出，收購1,000,000股目標公司股份之代價為每股目標公司股份0.183港元。儘管過去多年目標公司以派息方式為本公司帶來穩定收入，過去三年目標公司股份之股價大致呈下降趨勢。此外，目標集團自截至二零一六年三月三十一日止財政年度起未有派發股息，未能為本集團創造股息收入。因此，本公司一直發掘新投資機會以代替於目標公司之長期投資，整體上將為本公司及股東帶來更大回報。

此外，目標集團截至二零一九年九月三十日止六個月錄得虧損，前景維持不明朗。儘管目標集團截至二零一九年三月三十一日止兩個年度分別錄得溢利約502,000,000港元及約62,000,000港元，但約848,000,000港元乃由截至二零一八年三月三十一日止年度出售一間聯營公司之一次性收益所貢獻，以及約128,000,000港元及約39,000,000港元乃分別由截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之投資物業公平價值變動之淨收益所貢獻。該等所述收益屬非經常性質，而目標集團自截至二零一六年三月三十一日止財政年度起未有派發股息。

董事亦考慮目標公司股份於聯交所買賣之最近現行價格經已反映目標公司股份之市場價值，而於可見將來，目標公司股份價格不會上升至將完全變現目標公司綜合資產淨值之程度。因此，董事認為，出售事項及配售事項是將本集團於目標公司之投資套現之黃金機會。

董事會函件

經考慮上述因素後，董事認為此乃將本集團於目標公司之投資套現之良機，因為：

- (i) 每股待售股份價格實比目標公司股份市價大幅溢價，而本公司將於出售事項中實現未經審核收益；
- (ii) 出售事項及配售事項將僅涉及出售於一間聯營公司之權益，其僅為本集團之部分股本投資，而根據本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報，其並不隸屬本集團之任何業務分部；
- (iii) 本公司持有之目標公司股份於過去四個財政年度並無創造任何股息收入，而目標公司股份之市價過去三年大致呈下降趨勢，故於目標集團之投資已不再有盈利；及
- (iv) 出售事項將有助本集團將資源集中於其投資業務及其他主要業務。具體而言，出售事項及配售事項所帶來之財務資源將加強本集團之財務狀況，從而物色及收購適當及回報更高之投資機會。

經考慮本公司二零一九年／二零二零年中期報告，本集團於二零一九年九月三十日之銀行及現金結餘約105,700,000港元，佔本集團於同日總資產約12.7%。此外，本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之現金流出淨額約13,800,000港元。本公司一直積極透過資本市場發掘集資機會以及透過可能出售目標公司股份給獨立於本公司之投資者進行套現之其他機會。

出售事項及配售事項之所得款項將加強本集團之財務狀況及為本集團提供充足流動資金，以收購更優質及回報更高之業務目標。誠如上文「所得款項用途」一段所披露，本集團擬收購具增長潛力之業務以及開發放債業務及商品貿易業務。董事認為，收購具增長潛力之業務以及開發放債業務及商品貿易業務將使本集團之收入來源更多元化，長遠而言為本公司及股東整體創造更佳回報。

由於出售事項不觸發收購守則規則26之強制性收購是配售完成之先決條件，倘本公司並非以配售事項方式出售配售股份，買賣協議將不會進行。

上市規則涵義

由於出售事項及配售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，訂立買賣協議及配售協議構成本公司之非常重大出售事項。

豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條

上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定，就非常重大出售事項刊發之通函必須就出售業務、一間或多間公司載有以下任何一項之財務資料：(i)所出售業務、一間或多間公司；或(ii)上市發行人集團連同所出售業務、一間或多間公司(分開一組或多組出售組別或一項或多項已終止業務列示)，涵蓋有關期間(定義見上市規則第4.06(1)(a)條附註)。財務資料必須由上市發行人董事採用上市發行人會計政策編製，及至少包括收益表、資產負債表、現金流量表及權益變動表。財務資料必須由上市發行人核數師或申報會計師根據香港會計師公會或國際會計師聯合會轄下之國際審計及鑒證準則理事會或中國財政部轄下之中國審計準則委員會頒佈之相關準則進行審閱。該通函必須說明財務資料已由發行人核數師或申報會計師審閱，並須說明審閱報告中任何修訂意見之詳情。

此外，上市規則第14.68(2)(a)(i)條附註2規定，若所出售之一間或多間公司之資產於出售前未有併入發行人賬目內，聯交所或可放寬第14.68(2)(a)(i)條之規定。

本公司已申請而聯交所亦已授予豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條，原因如下：

本公司核數師對財務資料之審閱

1. 待售股份(即1,080,000,000股目標公司股份)僅約佔目標公司於買賣協議日期全部已發行股本約19.57%。目標公司之財務業績並無併入本集團業績，因此有關股權符合上市規則第14.68(2)(a)(i)條附註2規定；
2. 目標公司為聯交所主板上市公司，於聯交所及目標公司網站刊發其年度財務報表。上述目標公司之財務報表乃根據香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核；
3. 本公司就上市規則第14.68(2)(a)(i)條項下目標公司財務資料之建議審閱程序(「審閱」)與本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行(「核數師」)進行討論。本公司認為進行審閱過於繁瑣、耗時及成本效率低下。此外，本公司在審閱過程中可能會遇到實際困難。誠如核數師所述，審閱完成之時間及程度將高度依賴於目標集團管理層或其他相關方根據核數師之要求及時提供資料。據悉本公司僅持有目標公司全部已發行股本之約23.65%(包括配售股份)，且本公司及目標公司有一位共同董事。本公司只能有限控制目標集團之管理層。因此，概

董事會函件

不保證目標集團願意提供所要求且令核數師滿意的資料，以進行審閱。倘目標集團或其他相關方拒絕及時回覆核數師之資料請求，則核數師可能無法完成審閱；

4. 誠如核數師所告知，假設根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條進行審閱，則與根據香港核數準則進行的審核相比，審閱的範圍將會大幅受限。與香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之列報」所界定的財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表相比，由核數師審閱的根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條在本通函中將予披露的財務資料（「**經審閱財務資料**」）包含的信息更少。與於目標公司刊發之相關年報中披露的目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之經審核財務資料相比，經審閱財務資料不會提供任何其他重大資料；及
5. 本公司將在該通函中作出替代披露，即目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務資料概要，該等財務資料乃摘錄自目標公司刊發的相關經審核年報及中期報告。經考慮上述第(3)及(4)點，加上替代披露，該通函將載有股東考慮出售事項之相關資料。

將載入該通函之財務資料之有關期間

6. 根據上市規則第14.68(2)(i)條，本公司須於該通函載入目標公司於有關期間（「**有關期間**」）之財務資料。根據上市規則第4.06(1)(a)條，有關期間獲界定為三個完整財政年度加上匯報期末段（涵蓋截至刊發通函前六個月或以內止期間）。
7. 目標公司發佈之最新可得財務資料乃截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績。假設該通函能於二零二零年五月前刊發，本公司將須按規定編製目標公司涵蓋二零一九年十月至二零一九年十一月之匯報期末段。根據上市規則第13.49(1)條，目標公司將須按規定刊發截至二零二零年三月三十一日止整個財政年度之年度業績之時間將為二零二零年六月三十日或之前。敬請留意，倘本公司將待至二零二零年六月三十日以於該通函載入目標公司截至二零二零年三月三十一日止整個財政年度之年度業績，實屬不切實際。

董事會函件

8. 由於目標公司為於聯交所主板上市公司，目標公司之財務業績將構成根據香港法例第571章證券及期貨條例之內幕消息。敬請留意，本公司不宜於其通函內載入目標公司本身未曾披露之目標公司任何額外之匯報期末段財務業績。另一方面，目標公司不大可能就額外之匯報期末段財務業績作出自願公佈，而該等財務業績須按規定於該通函中披露。

有關摘錄自目標公司刊發的相關經審核年報及二零二零年中期報告的目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務資料概要詳情，請參閱本通函附錄二-「目標集團財務資料」。

一般事項

本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

隨附供股東特別大會上使用之代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.ptcorp.com.hk)網站刊載。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署表格，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可按意願親身出席大會，並於會上投票。在該情況下，代表委任表格作撤銷論。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二零年六月十一日(星期四)營業時間結束。為釐定股東是否有權出席大會並於會上投票，所有股票連同已填妥之過戶表格(不論是背面或另頁)必須於二零二零年六月十一日(星期四)(香港時間)下午四時三十分前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議、配售協議及其項下擬進行之交易。經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東或其任何緊密聯繫人於買賣協議、配售協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議、配售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

董事會函件

出售事項及配售事項須待本通函「買賣協議之先決條件」及「配售協議之先決條件」兩節所載之先決條件獲達成後，方告完成。由於出售事項及配售事項未必一定進行，股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對彼等之處境有任何疑問，應徵詢專業顧問意見。

推薦建議

董事認為，買賣協議及配售協議之條款屬公平合理，而出售事項及配售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項、配售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
保德國際發展企業有限公司
主席兼董事總經理
程民駿

二零二零年五月二十八日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司二零一七年年報(第53至132頁)、二零一八年年報(第56至138頁)及二零一九年年報(第60至156頁)及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告(第5至40頁)中披露,有關年報及中期報告已刊載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(www.ptcorp.com.hk)之網站。請參閱以下超鏈結:

二零一七年年報:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0727/ltn20170727480_c.pdf

二零一八年年報:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0718/ltn20180718284_c.pdf

二零一九年年報:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0726/ltn20190726242_c.pdf

二零一九年中期報告:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1217/2019121700555_c.pdf

2. 債項聲明

於二零二零年三月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之債項如下:

(i) 銀行借款及支出

於二零二零年三月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何未償還計息及有抵押銀行借款總額。

(ii) 其他債項及支出

於二零二零年三月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何未償還債項及支出。

(iii) 租賃負債

於二零二零年三月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團(作為承租人)有關租賃物業(全部均為無抵押及無保證)之餘下租期之未償還未付合約租賃負債約4,100,000港元。

除上述者外,於二零二零年三月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何未償還之按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或任何其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為,經計及現有現金及銀行結餘、其他可用內部資源以及出售事項所得款項淨額後,在無不可預見之情況下,本集團擁有足夠營運資金可應付其目前需要以及滿足自本通函日期起計最少12個月的需要。

4. 重大不利變動

茲提述日期為二零二零年五月十五日之盈利預警公佈及日期為二零二零年五月二十日之盈利預警補充公佈,內容有關截至二零二零年三月三十一日止年度之預期綜合淨虧損。誠如有關公佈所披露,預期淨虧損乃主要由於(a)本集團於AFC Mercury Fund投資截至二零二零年三月三十一日止年度之未變現公平價值虧損;及(b)本集團聯營公司(即目標公司)權益之減值虧損。

除本公司日期為二零二零年五月十五日及二零二零年五月二十日之公佈所作之披露事項外,截至最後實際可行日期,董事並不知悉自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 餘下集團之財務及經營前景

由於最近爆發新型冠狀病毒、中美貿易糾紛及地緣政局緊張,表示全球經濟增長放緩,金融市場很可能繼續波動,本集團管理層預期餘下集團於未來數月之經營環境將受到不利影響並且具挑戰。鑒於以上事件,餘下集團管理層認為全球貿易格局之潛在變化將帶來機遇,並將繼續監察新型冠狀病毒之發展。餘下集團很可能抓緊機會重新評估其現時之投資組合,並作出必要調整以提升盈利能力及實現股東價值最大化。

於最後實際可行日期,餘下集團為投資控股公司,主要從事商品貿易、提供融資及長期投資業務。

商品貿易

鑒於中國經濟持續起飛，餘下集團管理層認為，金屬產品之市場需求將持續上升，並有助推動未來業績盈利。餘下集團將繼續於香港及中國之金屬貿易業務。

提供融資

提供融資主要是向獨立第三方提供貸款。餘下集團提供融資之業務穩定發展並有利可圖。

長期投資

長期投資來自可換股票據之利息收入、優先股股息及未變現收益。長期投資為餘下集團帶來穩定收入貢獻。

其他

餘下集團之其他業務主要指出租投資物業及提供管理服務。餘下集團持續從出租辦公室處所及共管酒店收取穩定物業租金收入以及從提供物業代理服務收取管理服務收入。

目標集團財務資料

目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務資料分別於目標公司二零一七年年報(第100至247頁)、二零一八年年報(第102至267頁)及二零一九年年報(第101至287頁)及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告(第5至40頁)中披露，有關年報及中期報告已刊載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及目標公司(www.pyicorp.com)之網站。請參閱以下超鏈結：

二零一七年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0725/ltn20170725301_c.pdf

二零一八年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726396_c.pdf

二零一九年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724178_c.pdf

二零二零年中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1218/2019121800395_c.pdf

以下為目標集團於二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表以及截至二零一九年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「綜合財務資料」)。誠如目標集團各相關年報所述，目標集團之獨立核數師認為，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年之綜合財務報表已真實及公平地反映目標集團之財務狀況及目標集團截至該等日期止年度之財務表現及現金流量。

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	553,977	624,400	628,368	315,347	256,289
除稅前溢利／(虧損)	(22,701)	714,220	89,084	63,485	(150,434)
除稅後溢利／(虧損)	(24,019)	501,759	64,356	27,194	(197,242)
目標公司擁有人 應佔溢利／(虧損)	(34,143)	477,390	49,208	16,072	(205,348)

綜合財務狀況表

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零一八年及二零一九年九月三十日

	於三月三十一日			於二零一九年
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	九月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,414,065	1,358,358	1,308,915	464,870
使用權資產	–	–	–	164,672
投資物業	1,089,605	1,350,540	1,324,481	1,095,055
發展中項目	171,200	186,297	175,428	165,211
預付租賃付款	281,110	342,192	302,131	–
其他無形資產	43,146	8,460	7,004	2,888
聯營公司權益	1,747,635	734,328	654,591	655,823
合營企業權益	85,304	96,201	118,446	112,313
股本工具投資	451,816	436,826	375,845	345,191
其他非流動資產	83,097	91,232	84,050	–
	4,350,891	4,604,434	4,350,891	3,006,023
流動資產				
預付租賃付款	4,510	4,766	4,180	–
物業存貨	1,464,070	1,627,256	1,556,864	1,523,752
製成品存貨	23,399	11,384	12,631	9,021
應收貸款	62,100	372,700	230,322	190,030
應收一間聯營公司股息	16,061	–	–	16,061
應收聯營公司款項	32,648	79,710	70,721	73,605
應收一間合營企業款項	161	7,619	4,839	4,080
應收賬款及其他應收款項、 訂金及預付款項	260,166	265,108	310,609	186,336
持作買賣債務工具投資	–	320,174	299,241	308,033
持作買賣股本工具投資	51,700	35,964	309,950	226,848
其他金融資產	–	183,539	–	–
已抵押銀行存款	113	30,557	117	–
短期銀行存款	184,079	248,276	137,507	169,089
銀行結餘及現金	315,571	327,847	380,621	294,402
	2,414,578	3,514,900	3,317,602	2,985,196

	於三月三十一日		於二零一九年	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	九月三十日 千港元 (未經審核)
流動負債				
應付賬款及其他應付款項及				
應計開支	263,721	286,364	298,733	173,694
租賃負債	–	–	–	4,400
合約負債	–	–	4,055	50,737
應付一間合營企業款項	254	–	–	83
應付一間聯營公司款項	36,666	17,400	–	–
應付非控股股東款項	2,257	2,478	95,683	87,912
應付稅項	8,306	11,965	10,302	5,504
銀行及其他借款				
– 一年內到期	1,311,705	536,235	674,231	236,774
	1,622,909	854,442	1,083,004	559,104
流動資產淨值	791,669	2,660,458	2,234,598	2,426,092
總資產減流動負債	6,158,647	7,264,892	6,585,489	5,432,115
非流動負債				
銀行及其他借款				
– 一年後到期	446,222	606,432	370,053	223,956
應付非控股股東款項	94,808	101,611	–	–
遞延稅項負債	726,330	843,707	810,269	734,788
租賃負債	–	–	–	3,810
遞延收入	58,617	77,925	76,092	–
其他應付款項	24,064	22,425	19,499	–
	1,350,041	1,652,100	1,275,913	962,554
	4,808,606	5,612,792	5,309,576	4,469,561
資本及儲備				
股本	458,741	551,958	551,958	551,958
儲備	3,550,433	4,159,856	3,894,136	3,539,023
本公司擁有人應佔權益	4,009,174	4,711,814	4,446,094	4,090,981
非控股權益	799,432	900,978	863,482	378,580
總權益	4,808,606	5,612,792	5,309,576	4,469,561

綜合權益變動表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月

	目標公司擁有人應佔權益										
	股本	股份溢價	資本儲備	投資重估儲備	其他儲備	以股份為基礎之付款儲備	匯兌儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年											
四月一日	458,741	495,540	(95,368)	(207,345)	86,956	5,639	62,529	3,202,482	4,009,174	799,432	4,808,606
換算海外業務產生之											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	170,000	-	170,000	79,318	249,318
分佔聯營公司及合營											
企業匯兌差額	-	-	-	-	-	-	100,740	-	100,740	-	100,740
出售一間聯營公司時											
重新分類調整	-	-	-	-	-	-	(126,471)	-	(126,471)	-	(126,471)
股本工具投資賬面值											
變動	-	-	-	(60,292)	-	-	-	-	(60,292)	(60)	(60,352)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	477,390	477,390	24,369	501,759
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	(60,292)	-	-	144,269	477,390	561,367	103,627	664,994
已歸屬購股權失效時											
解除	-	-	-	-	-	(2,222)	-	2,222	-	-	-
分佔聯營公司其他儲備											
根據購股權計劃發行											
股份	1,670	1,406	-	-	-	(364)	-	-	2,712	-	2,712
發行配售股份	91,547	51,266	-	-	-	-	-	-	142,813	-	142,813
發行配售股份應佔											
交易成本	-	(3,701)	-	-	-	-	-	-	(3,701)	-	(3,701)
出售一間聯營公司											
出售股本工具投資	-	-	-	11,087	-	-	-	(11,087)	-	-	-
確認權益結算以股份為											
基礎之付款開支	-	-	-	-	-	129	-	-	129	-	129
轉撥附屬公司儲備	-	-	-	-	2,752	-	-	(2,752)	-	-	-
分派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,081)	(2,081)
於二零一八年											
三月三十一日	551,958	544,511	(95,368)	(256,550)	58,683	3,182	206,798	3,698,600	4,711,814	900,978	5,612,792
會計政策變動(附註)	-	-	-	-	-	-	16	(104,346)	(104,330)	-	(104,330)

	目標公司擁有人應佔權益										
	股本	股份溢價	資本儲備	投資重估儲備	其他儲備	以股份為基礎之付款儲備	匯兌儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年四月一日											
經重列結餘	551,958	544,511	(96,368)	(256,550)	58,683	3,182	206,814	3,594,254	4,607,484	900,978	5,508,462
換算海外業務產生之											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(124,677)	-	(124,677)	(52,520)	(177,197)
分佔聯營公司及合營											
企業匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(24,961)	-	(24,961)	-	(24,961)
股本工具投資賬面值											
變動	-	-	-	(60,960)	-	-	-	-	(60,960)	-	(60,960)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	49,208	15,148	64,356
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	(60,960)	-	-	(149,638)	49,208	(161,390)	(37,372)	(196,762)
已歸屬購股權失效時											
解除	-	-	-	-	-	(3,182)	-	3,182	-	-	-
轉撥附屬公司儲備	-	-	-	-	1,662	-	-	(1,662)	-	-	-
分派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124)	(124)
於二零一九年											
三月三十一日	551,958	544,511	(95,368)	(317,510)	60,345	-	57,176	3,644,982	4,446,094	863,482	5,309,576
換算海外業務產生之											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(109,381)	-	(109,381)	(35,221)	(144,602)
分佔聯營公司及合營											
企業匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(18,643)	-	(18,643)	-	(18,643)
出售附屬公司時重新											
分類調整	-	-	-	-	-	-	8,584	-	8,584	-	8,584
股本工具投資賬面值											
變動	-	-	-	(30,325)	-	-	-	-	(30,325)	-	(30,325)
年內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(205,348)	(205,348)	8,106	(197,242)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	(30,325)	-	-	(119,440)	(205,348)	(355,113)	(27,115)	(382,228)
出售附屬公司	-	-	-	-	(11,546)	-	-	11,546	-	(484,995)	(484,995)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,366	1,366
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,842	25,842
於二零一九年											
九月三十日	551,958	544,511	(95,368)	(347,835)	48,799	-	(62,264)	3,451,180	4,090,981	378,580	4,469,561

綜合現金流量表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一八及二零一九年九月三十日止六個月

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營業務					
除稅前溢利	(22,701)	714,220	89,084	不適用	不適用
已根據下列各項作出 調整：					
財務成本	63,288	53,455	32,007	不適用	不適用
出售物業、廠房及 設備之(收益)					
虧損	4,478	328	(2,471)	不適用	不適用
分佔聯營公司業績	(101,140)	(52,183)	(33,215)	不適用	不適用
分佔合營企業業績	(5,291)	(2,429)	(677)	不適用	不適用
解除預付租賃付款	5,486	5,606	5,151	不適用	不適用
其他無形資產攤銷	1,481	33,205	986	不適用	不適用
物業、廠房及設備 折舊	54,964	88,164	50,234	不適用	不適用
以股份為基礎之 付款開支	889	129	-	不適用	不適用
持作買賣債務工具 投資公平價值變 動之虧損(收益)	(2,355)	(2,355)	11,633	不適用	不適用
出售預付租賃 付款之收益	-	(60)	(44,121)	不適用	不適用
未變現匯兌虧損 (收益)淨額	9,538	(31,024)	9,764	不適用	不適用
出售預付租賃 付款之收益	-	(597)	(2,155)	不適用	不適用
物業、廠房及 設備之減值虧損	-	148,049	-	不適用	不適用

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
出售一間聯營 公司之收益	-	(847,628)	-	不適用	不適用
持作買賣債務工具 投資公平價值 變動之收益	-	(2,355)	-	不適用	不適用
持作買賣股本工具 投資公平價值變 動之(收益)虧損	(5,724)	8,350	(311)	不適用	不適用
其他金融資產公平 價值變動之收益	-	(8,539)	(12,461)	不適用	不適用
投資物業公平價值 變動之收益淨額	(1,697)	(127,759)	(38,718)	不適用	不適用
銀行及其他利息 收入	(7,191)	(4,910)	(3,343)	不適用	不適用
就應收貸款確認之 減值虧損(撥回)	-	21,000	(20,429)	不適用	不適用
就應收聯營公司 款項確認之 減值虧損	-	-	275	不適用	不適用

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
就貿易及其他應收款 項確認之減值虧損	3,163	31,874	41	不適用	不適用
股本工具投資之股息 收入	-	-	(919)	不適用	不適用
營運資金變動前之經 營現金流量	(457)	26,896	40,355	不適用	不適用
經營業務所得(所用) 現金淨額	18,406	(786,757)	84,618	(24,871)	(52,382)
投資業務 投資業務所得(所用) 現金淨額	140,624	1,507,398	(25,511)	20,303	165,286
融資業務 融資業務所得(所用) 現金淨額	(252,626)	(669,708)	(98,621)	(99,938)	(160,751)
現金與現金等值項目 (減少)增加淨額	(93,596)	50,933	(39,514)	(104,506)	(47,847)
於年初之現金與現金 等值項目	609,151	499,650	576,123	576,123	518,128
於年終之現金與現金 等值項目	499,650	576,123	518,128	443,432	463,491
短期銀行存款	184,079	248,276	137,507	114,148	169,089
銀行結餘及現金	315,571	327,847	380,621	329,284	294,402

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、未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表已獲編製，以說明出售事項及配售事項對未經審核備考綜合財務狀況表之影響(猶如出售事項及配售事項已於二零一九年九月三十日進行)及出售事項及配售事項對未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表之影響(猶如出售事項及配售事項已於二零一八年四月一日進行)。

餘下集團之未經審核備考財務資料已根據上市規則第4.29段編製，及僅作說明用途。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之編製乃基於本集團於二零一九年九月三十日之綜合財務狀況表，此乃摘錄自本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之經刊發中期報告。餘下集團截至二零一九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入表以及未經審核備考綜合現金流量表之編製乃分別基於本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表以及綜合現金流量表，此乃摘錄自本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經刊發年報。未經審核備考調整之敘事描述與出售事項及配售事項直接相關，並有事實根據，乃於隨附附註內概述。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，且因為其假設性質，不一定能真實表達出售事項及配售事項於二零一八年四月一日或二零一九年九月三十日或任何未來日期或任何未來期間完成之情況下餘下集團之財務狀況、財務業績或現金流量。

I. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表
於二零一九年九月三十日

	(未經審核) 本集團於 二零一九年 九月三十日 千港元 附註1(a)	備考調整#1 千港元 附註2	(未經審核) 餘下集團 之備考 財務資料 千港元
非流動資產			
廠房及設備、物業	28,214	-	28,214
使用權資產	19,682	-	19,682
應收貸款	24,700	-	24,700
聯營公司權益	117,478	(117,478)	-
按公平價值計入損益之金融 資產	247,083	-	247,083
	<u>437,157</u>	<u>(117,478)</u>	<u>319,679</u>
流動資產			
存貨	72,061	-	72,061
應收賬款、訂金及預付款項	8,186	-	8,186
按攤銷成本列賬之債務票據	200,000	-	200,000
持作買賣權益投資	6,992	-	6,992
短期銀行存款、銀行結存及 現金	105,732	195,868	301,600
	<u>392,971</u>	<u>195,868</u>	<u>588,839</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	10,755	-	10,755
合約負債	62,246	-	62,246
應付稅項	311	-	311
租賃負債 - 一年內到期	7,304	-	7,304
	<u>80,616</u>	<u>-</u>	<u>80,616</u>
流動資產淨值	<u>312,355</u>	<u>195,868</u>	<u>508,223</u>
非流動負債			
租賃負債 - 一年後到期	1,031	-	1,031
資產淨值	<u>748,481</u>	<u>78,390</u>	<u>826,871</u>
股本及儲備			
股本	20,183	-	20,183
股本溢價及儲備	721,132	78,390	799,522
本公司擁有人應佔權益	741,315	78,390	819,705
非控股權益	7,166	-	7,166
總權益	<u>748,481</u>	<u>78,390</u>	<u>826,871</u>

II. 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	(經審核)	備考調整		(未經審核)
	本集團截至 二零一九年 三月三十一 止年度 千港元 附註1(b)	#2 千港元 附註3(a)	#3 千港元 附註3(b)	餘下集團 之備考 財務資料 千港元
收入				
產品及服務	1,775,102	-	-	1,775,102
利息	7,682	-	-	7,682
租金	2,996	-	-	2,996
總收入	1,785,780	-	-	1,785,780
銷售成本	(1,766,242)	-	-	(1,766,242)
其他收入、其他收益 及虧損	35,855	-	-	35,855
金融工具之收益淨額	380,043	-	-	380,043
投資物業公平價值之 淨減少	(18,142)	-	-	(18,142)
行政開支	(53,078)	-	-	(53,078)
財務成本	(406)	-	-	(406)
出售一間聯營公司之 虧損	-	-	(459,620)	(459,620)
分佔聯營公司業績	11,637	(11,637)	-	-
一間聯營公司權益之 減值虧損	(100,000)	100,000	-	-
除稅前溢利(虧損)	275,447	88,363	(459,620)	(95,810)
稅項	1,751	-	-	1,751
本年度溢利(虧損)	277,198	88,363	(459,620)	(94,059)

	(經審核)		(未經審核)	
	本集團截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1(b)	備考調整 #2 千港元 附註3(a)	#3 千港元 附註3(b)	餘下集團 之備考 財務資料 千港元
其他全面(開支)收益：				
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	(5,263)	-	-	(5,263)
分佔聯營公司其他 全面開支	(35,388)	35,388	-	-
重新分類調整：				
- 於出售附屬公司 時轉出儲備	(6,062)	-	-	(6,062)
- 於出售一間聯營 公司時轉出儲備	-	-	(53,744)	(53,744)
將不會重新分類至損 益之項目：				
重估土地及樓宇之 虧損	(1,794)	-	-	(1,794)
分佔聯營公司其他 全面開支	(14,416)	14,416	-	-
重估土地及樓宇產 生之遞延稅項	242	-	-	242
本年度其他全面開支	<u>(62,681)</u>	<u>49,804</u>	<u>(53,744)</u>	<u>(66,621)</u>
本年度全面收益(開支) 總額	<u>214,517</u>	<u>138,167</u>	<u>(513,364)</u>	<u>(160,680)</u>

III. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	(經審核) 本集團截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1(b)	備考調整 #2 千港元 附註3(a)	#3 千港元 附註3(b)	(未經審核) 餘下集團 之備考 財務資料 千港元
經營業務				
除稅前溢利(虧損)	275,447	88,363	(459,620)	(95,810)
已根據下列各項作出 調整：				
物業、廠房及設備之 折舊	1,798	-	-	1,798
投資物業公平價值之 減少	18,142	-	-	18,142
出售物業、廠房及設備 之收益	(102)	-	-	(102)
利息收入	(8,678)	-	-	(8,678)
利息開支	406	-	-	406
金融工具之收益淨額	(379,926)	-	-	(379,926)
出售一間聯營公司之 虧損	-	-	459,620	459,620
分佔聯營公司業績 一間聯營公司權益之 減值虧損	(11,637)	11,637	-	-
未變現匯兌虧損	100,000	(100,000)	-	-
出售附屬公司之收益	239	-	-	239
	(34,605)	-	-	(34,605)
營運資金變動前之經營 業務現金流量	(38,916)	-	-	(38,916)
存貨減少	2,559	-	-	2,559
應收賬款、訂金及預付款 項減少	97,016	-	-	97,016
應收貸款增加	(39,000)	-	-	(39,000)
持作買賣權益投資增加	(1,779)	-	-	(1,779)
應付賬款及應計開支 減少	(3,609)	-	-	(3,609)
合約負債減少	(109,153)	-	-	(109,153)
經營業務動用之現金	(92,882)	-	-	(92,882)
已收利息	3,770	-	-	3,770
已付稅項	(346)	-	-	(346)
經營業務動用之現金淨額	(89,458)	-	-	(89,458)

	(經審核) 本集團截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1(b)	備考調整		(未經審核) 餘下集團 之備考 財務資料 千港元
		#2 千港元 附註3(a)	#3 千港元 附註3(b)	
投資業務				
收購按公平價值計入損 益之金融資產	(171,600)	-	-	(171,600)
添置物業、廠房及設備	(2,779)	-	-	(2,779)
收購投資物業	(71)	-	-	(71)
出售附屬公司所得款項， 扣除已出售現金與現金 等值項目	56,228	-	-	56,228
出售一間聯營公司所得 款項	-	-	195,868	195,868
已收利息	996	-	-	996
出售物業、廠房及設備所 得款項	445	-	-	445
	<u>(116,781)</u>	<u>-</u>	<u>195,868</u>	<u>79,087</u>
投資業務(動用)所得之 現金淨額				
融資業務				
償還銀行及其他借款	(7,104)	-	-	(7,104)
已付利息	(508)	-	-	(508)
	<u>(7,612)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,612)</u>
融資業務動用之現金 淨額				
現金與現金等值項目減 少淨額	(213,851)	-	195,868	(17,983)
承前現金與現金等值 項目	281,996	-	-	281,996
外幣匯率變動之影響	(1,526)	-	-	(1,526)
結轉現金與現金等值 項目	<u>66,619</u>	<u>-</u>	<u>195,868</u>	<u>262,487</u>

	(經審核) 本集團截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1(b)	備考調整		(未經審核) 餘下集團 之備考 財務資料 千港元
		#2 千港元 附註3(a)	#3 千港元 附註3(b)	
即下列：				
短期銀行存款、銀行結存 及現金	65,553	-	195,868	261,421
分類為持作出售之出售 組別之資產	1,066	-	-	1,066
	<u>66,619</u>	<u>-</u>	<u>195,868</u>	<u>262,487</u>

附註：

- 1(a) 該等金額摘錄自本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之經刊發中期報告所載本集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- 1(b) 該等金額摘錄自本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經刊發年報所載本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表以及經審核綜合現金流量表。
- 2 該等調整指出售時產生之估計收益，假設出售事項及配售事項已於二零一九年九月三十日進行，計算如下：

	附註	千港元
代價	(i)	197,212
於二零一九年九月三十日於一間聯營公司投資之賬面值	(ii)	(185,982)
於二零一九年九月三十日轉出累計匯兌儲備	(ii)	<u>(9,886)</u>
		1,344
減：出售事項及配售事項應佔估計交易成本	(iii)	<u>(1,344)</u>
出售事項及配售事項之估計收益		<u>-</u>

股份溢價及儲備調整之分析如下：

於二零一九年九月三十日分佔目標公司綜合資產淨值		946,988
於二零一九年九月三十日商譽		1,177
於二零一九年九月三十日確認之累計減值虧損		<u>(830,687)</u>
於二零一九年九月三十日於一間聯營公司之投資之賬面值		117,478
代價	(i)	(197,212)
出售事項及配售事項應佔估計交易成本	(iii)	<u>1,344</u>
	(iv)	<u><u>(78,390)</u></u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，出售事項之代價1,080,000,000股目標公司股份(相當於目標公司已發行股本約19.57%)金額為181,440,000港元。出售事項須待餘下225,311,695股目標公司股份(相當於目標公司已發行股本約4.08%)進行配售事項後，方可完成。根據配售協議，餘下225,311,695股目標公司股份已按於介乎較股東特別大會日期收市價折讓15%至溢價15%之範圍內之配售價(惟無論如何不低於每股股份0.07港元)出售。假設配售價為每股股份0.07港元，代價則為15,772,000港元。出售事項及配售事項之總代價為197,212,000港元。代價須於完成日期結付。
- (ii) 該金額指於二零一九年九月三十日目標公司權益賬面值185,982,000港元及本集團應佔目標公司累計匯兌儲備9,886,000港元。考慮到目標公司之附屬公司於中華人民共和國從事港口開發及物流服務，轉出來自目標公司之累計匯兌儲備9,886,000港元。目標公司權益之賬面值185,982,000港元指假設出售事項及配售事項於二零一九年九月三十日已進行，經參考公平價值減出售成本後就減值撥回68,504,000港元作出調整後之結餘。
- (iii) 出售事項及配售事項直接產生之該等交易成本1,344,000港元將由本集團承擔及假設將以現金結付。出售事項及配售事項之淨收入為195,868,000港元。
- (iv) 該金額指於完成出售事項及配售事項後重新分類至損益之減值撥回68,504,000港元及轉出累計匯兌儲備9,886,000港元。

出售事項及配售事項產生之出售時實際收益／虧損視乎目標公司賬面值之實際金額及餘下225,311,695股目標公司股份於完成日期之配售價。因此，出售時實際收益／虧損應與上表所計算之金額有所不同。

3 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表已作出以下備考調整，並假設出售事項及配售事項已於二零一八年四月一日進行：

- (a) 調整指撇除分佔目標公司業績11,637,000港元、截至二零一九年三月三十一日止年度目標公司之減值虧損100,000,000港元及分佔目標公司其他全面開支49,804,000港元，並假設出售事項及配售事項已於二零一八年四月一日進行。該等金額乃摘錄自本集團已刊發截至二零一九年三月三十一日止年度之年報所載本集團之經審核綜合財務報表。
- (b) 該等調整指出售時之估計虧損，假設出售事項及配售事項已於二零一八年四月一日進行，計算如下：

	附註	千港元
代價	(i)	197,212
於二零一八年四月一日於一間聯營公司投資之賬面值	(ii)	(709,232)
於二零一八年四月一日轉出累計匯兌儲備	(ii)	<u>53,744</u>
		(458,276)
減：出售事項及配售事項應佔估計交易成本	(iii)	<u>(1,344)</u>
出售事項及配售事項之估計虧損		<u><u>(459,620)</u></u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，出售事項之代價1,080,000,000股目標公司股份(相當於目標公司已發行股本約19.57%)金額為181,440,000港元。出售事項須待餘下225,311,695股目標公司股份(相當於目標公司已發行股本約4.08%)進行配售事項後，方可完成。根據配售協議，餘下225,311,695股目標公司股份已按於介乎較股東特別大會日期收市價折讓15%至溢價15%之範圍內之配售價(惟無論如何不低於每股股份0.07港元)出售。假設配售價為每股股份0.07港元，代價則為15,772,000港元。出售事項及配售事項之總代價為197,212,000港元。代價須於完成日期結付。
- (ii) 該金額指於二零一八年三月三十一日目標公司權益709,232,000港元，包括目標公司累計匯兌儲備53,744,000港元。考慮到目標公司之附屬公司於中華人民共和國從事港口開發及物流服務，轉出來自目標公司之累計匯兌儲備53,744,000港元。轉出累計匯兌儲備之結餘指於二零一八年四月一日目標公司之累計匯兌儲備53,744,000港元，於完成出售事項及配售事項後重新分類至損益。

- (iii) 出售事項及配售事項直接產生之該等交易成本1,344,000港元將由本集團承擔及假設將以現金結付。出售事項及配售事項之淨收入為195,868,000港元。

出售事項及配售事項產生之出售時實際收益／虧損視乎目標公司賬面值之實際金額及餘下225,311,695股目標公司股份於完成日期之配售價。因此，出售時實際收益／虧損應與上表所計算之金額有所不同。

- 4 對綜合損益及其他全面收入表以及綜合現金流量表之調整預期對本集團並無持續影響。除上文所載外，概無作出其他調整以反映於二零一九年九月三十日後本集團與目標公司間之任何買賣業務或其他交易。

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之鑒證報告

致保德國際發展企業有限公司之董事

吾等已完成鑒證委聘，謹就保德國際發展企業有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一九年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考損益及其他全面收入表、截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表及 貴公司日期為二零二零年五月二十八日之通函(「通函」)第III-1至III-10頁所載相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函第III-1至III-10頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售保華集團有限公司已發行股本約19.57%(「出售事項」)及配售保華集團有限公司已發行股本約4.08%(「配售事項」)對 貴集團於二零一九年九月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項及配售事項已分別於二零一九年九月三十日及二零一八年四月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年九月三十日止六個月之財務報表(已就此刊發審閱結論)，及有關 貴集團財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表(已就此刊發核數師報告書)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒布之「專業會計師道德守則」之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。

本行採用香港會計師公會頒布之香港質素控制準則第1號「事務所進行財務報表審計及審閱及其他鑒證及相關服務委聘之質素控制」，並相應設有全面質素控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒布之香港鑒證準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行被委聘之工作。該準則要求申報會計師須規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒布之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於進行被委聘之工作中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或該交易已於經選定較早日期發生，以供說明之用。故此，吾等概不就該事項或交易於二零一九年九月三十日或二零一八年四月一日之實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出之報告之合理受聘鑒證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

1. 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
2. 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之該等調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事項或交易，以及其他相關受聘狀況。

受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年五月二十八日

以下為餘下集團截至二零一九年三月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止六個月之管理層討論及分析。於完成出售事項及配售事項後，本公司將不再持有目標公司任何權益，而目標公司將不再為本公司之聯營公司。

就本通函而言，為方便說明，以下餘下集團之管理層討論及分析不包括保華集團有限公司(「保華集團」)。

餘下集團之主要業務不會因出售事項而出現變動。於出售事項及配售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。餘下集團截至二零一七年三月三十一日(「二零一七財年」)、二零一八年三月三十一日(「二零一八財年」)及二零一九年三月三十一日(「二零一九財年」)止年度各年之管理層討論及分析分別載列下文。

業務及財務回顧

二零一七財年

餘下集團主要從事投資控股(包括於保華集團及Burcon NutraScience Corporation(「Burcon」)之策略性投資)、投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資之業務。

於二零一七財年，餘下集團之收入增加至15,404,000港元(二零一六年：15,027,000港元)。

(a) 實物分派德祥地產股份

為報答股東，董事會建議派發特別股息，按每持有50股本公司股份獲發9股德祥地產股份之基準實物分派餘下集團持有德祥地產所有股份(「實物分派」)。實物分派已獲股東批准並於二零一七年一月完成。

實物分派已將餘下集團之策略性投資之相關價值轉化為股東價值，並成功讓股東直接參與投資德祥地產成功為股東釋出價值，並從德祥地產股份中享有回報，以及讓股東可靈活地自行決定投資德祥地產之參與程度。

所分派德祥地產權益之賬面值為1,977,000,000港元，於實物分派前使用權益法以聯營公司入賬。由於會計規則規定分派將須根據德祥地產股份於分派日期之市價確認，德祥地產股份當時按相關資產價值之折讓買賣，因而錄得非現金虧損1,004,000,000港元。

於實物分派完成後，餘下集團並無持有德祥地產任何股份，德祥地產不再以聯營公司於本公司綜合財務報表中入賬。因此，為數131,000,000港元指餘下集團分佔德祥地產二零一七財年溢利。

(b) 上市策略性投資 – 保華集團

保華集團於二零一七財年錄得股東應佔虧損34,000,000港元，主要是由於年內以人民幣計值貨幣資產產生之匯兌虧損約28,000,000港元(二零一六年：33,000,000港元)，而截至二零一六年三月三十一日止年度之虧損為298,000,000港元。較去年之虧損減少主要是由於沒有(i)就若干發展中物業存貨作出撥備；及(ii)若干投資物業公平價值虧損淨額所致。因此，餘下集團分佔保華集團年內虧損10,000,000港元。餘下集團利用使用價值計算評估保華集團權益之可收回金額，並確認年內減值虧損385,000,000港元(二零一六年：無)。

(c) 上市策略性投資 – Burcon

於二零一七財年，餘下集團分佔虧損7,000,000港元。

(d) 股本投資

於二零一七年三月三十一日，餘下集團之股本投資組合(即流動及非流動)為60,000,000港元(二零一六年：91,000,000港元)，並包括香港多間上市公司之股份。年內，餘下集團從股本投資收取股息收入3,000,000港元(二零一六年：200,000港元)、確認出售股本投資之虧損5,000,000港元(二零一六年：已變現收益500,000港元)及於年終持有之股本投資公平價值減少淨額應佔之未變現虧損3,000,000港元(二零一六年：6,000,000港元)。

(e) 融資

於二零一七財年，餘下集團之融資業務錄得溢利7,000,000港元(二零一六年：13,000,000港元)，持續為有利可圖之分部業績帶來貢獻。分部溢利減少主要是由於年內未償還貸款／承兌票據之平均金額較去年低所致。

二零一八財年

餘下集團主要從事投資控股(包括於保華集團及Burcon之策略性投資)、其他金融資產及證券投資、提供融資及物業投資之業務。為實現其投資多元化及擴大其收入來源，餘下集團亦已於二零一八財年擴大至商品貿易業務。

於二零一八財年，餘下集團之收入增加超過127倍至1,984,368,000港元(二零一七年：15,404,000港元)。餘下集團之收入迅速上升主要是由於商品貿易業務現專注於電解銅及鎳餅，最近拓展其業務範圍至漁業產品所致。

(a) 上市策略性投資 – 保華集團

保華集團於二零一八財年錄得股東應佔溢利477,390,000港元。較去年錄得虧損34,143,000港元扭虧為盈主要是由於本年度出售一間聯營公司南通港口集團有限公司45%股權之收益847,628,000港元，部分因確認其物業、廠房及設備之減值虧損148,049,000港元所抵銷。餘下集團於本年度分佔保華集團溢利109,115,000港元(二零一七年：分佔虧損9,720,000港元)。

於二零一七年五月，保華集團向獨立投資者配售915,470,000股新股份，主要是由於保華集團權益減少淨額之虧損146,443,000港元。餘下集團於保華集團之權益從於二零一七年三月三十一日約28.45%減少至於二零一八年三月三十一日約23.65%。

(b) 上市策略性投資 – Burcon

於二零一八財年，餘下集團分佔Burcon虧損6,250,000港元(二零一七年：6,561,000港元)。

(c) 提供融資

於二零一八財年，餘下集團之融資業務持續為有利可圖之分部業績帶來貢獻，金額為3,180,000港元(二零一七年：6,901,000港元)，較去年減少54%。於二零一八年三月三十一日，餘下集團持有之貸款組合為200,000,000港元(二零一七年：60,000,000港元)。

(d) 商品貿易

於二零一八年財年，餘下集團開展其貿易業務，現專注於商品貿易，包括電解銅及鎳餅，且最近拓展其業務範圍至漁業產品。該業務產生收入1,970,638,000港元，並錄得分部溢利633,000港元。

鑒於中國經濟持續起飛，餘下集團管理層認為，金屬產品之市場需求將持續上升。年內，餘下集團於香港及中國開展金屬貿易業務。此業務分部由位於中國上海之資深管理團隊經營，彼等在金屬貿易領域具有豐富及獨到之經驗。金屬貿易業務於投入營運初期錄得龐大收入及建立了一定市場佔有率，並且成為餘下集團

主要收入來源之一。餘下集團預期來自此金屬貿易業務之收入將持續增長，主要是由於中國金屬及能源之市場需求不斷上升，從而推動餘下集團金屬及能源貿易收入增長。

(e) 長期投資

於二零一八財年，餘下集團之長期投資錄得收入1,086,000港元(二零一七年：866,000港元)及分部溢利1,022,000港元(二零一七年：分部虧損6,355,000港元)。於二零一八年三月三十一日，餘下集團之長期投資為13,596,000港元(二零一七年：12,555,000港元)，指於三年期非上市可換股票據之投資，該可換股票據由Burcon發行，本金額為2,000,000加拿大元，票面年利率為8%。二零一八財年之分部收入及分部溢利主要是由於該可換股票據之利息收入。分部業績扭虧為盈主要是由於沒有去年出售一間非上市實體於香港上市股本投資間接持有之投資產生之虧損6,600,000港元所致。

(f) 其他投資

於二零一八財年，餘下集團之其他投資錄得分部收入251,000港元(二零一七年：3,535,000港元)及分部虧損380,000港元(二零一七年：分部溢利1,881,000港元)。於本年度，餘下集團從債務工具收取利息收入251,000港元(二零一七年：332,000港元)，即於五年期優先擔保票據之投資，該票據本金額為1,800,000美元，票面年利率為4.75%，由德祥地產一間直接全資附屬公司發行。債務工具於本年度出售，餘下集團錄得出售虧損40,000港元。二零一八財年之分部虧損主要是由於金融工具虧損淨額633,000港元(二零一七年：金融工具虧損淨額1,869,000港元)。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團之股本投資組合為4,992,000港元(二零一七年：60,090,000港元)，並包括香港多間上市公司之股份。

(g) 其他

於二零一八財年，餘下集團其他業務之分部收入為8,483,000港元(二零一七年：7,328,000港元)及分部溢利30,969,000港元(二零一七年：2,043,000港元)。於二零一八年三月三十一日，餘下集團之其他業務主要指出租投資物業及提供管理服務。於二零一八財年，餘下集團持續從出租位於加拿大之辦公室處所及共管酒店收取穩定物業租金收入4,800,000港元(二零一七年：3,625,000港元)以及從於加拿大提供物業代理服務收取管理服務收入3,316,000港元(二零一七年：3,182,000港元)。於本年度之分部溢利主要是由於投資物業公平價值增加29,199,000港元(二零一七年：803,000港元)所致。

二零一九財年

於二零一九財年，餘下集團之主要業務繼續為投資控股、於其他金融資產及證券投資、提供融資及物業投資以及商品貿易之業務。

於二零一九財年，餘下集團之收入減少至1,785,780,000港元(二零一八年：1,984,368,000港元)。

(a) 上市策略性投資 – Burcon

於二零一八年九月二十八日，餘下集團出售其於兩間附屬公司Great Intelligence Limited及Large Scale Investments Limited(該兩間公司主要從事投資控股Burcon之股權)全部權益以及Burcon發行之可換股票據，總代價為34,732,000港元。本公司錄得出售收益約27,492,000港元，董事認為可大為加強餘下集團之現金流，並改善其財務實力及流動資金，因此可使餘下集團分配更多資源開拓其他潛在商機。

(b) 提供融資

於二零一九財年，餘下集團之融資業務持續為有利可圖之分部業績帶來貢獻，金額為1,571,000港元(二零一八年：3,180,000港元)，較去年減少51%。於二零一九年三月三十一日，餘下集團持有之貸款組合為39,000,000港元(二零一八年：200,000,000港元)。

(c) 商品貿易

於二零一九財年，餘下集團繼續從事其貿易業務，專注於商品貿易，包括電解銅、鎳餅及漁業產品。該業務產生收入1,772,410,000港元(二零一八年：1,970,638,000港元)，並錄得分部虧損2,296,000港元(二零一八年：溢利633,000港元)。

(d) 長期投資

於本年度，餘下集團之長期投資錄得收入4,312,000港元(二零一八年：1,086,000港元)及分部溢利384,437,000港元(二零一八年：1,022,000港元)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團之長期投資為752,700,000港元(二零一八年：13,596,000港元)。於本年度之分部收入及分部溢利主要是由於可換股票據之利息收入、千洋之優先股股息及AFC Mercury Fund之未變現收益所致。

(e) 其他投資

於本年度，餘下集團之其他投資並無帶來任何分部收入貢獻(二零一八年：251,000港元)，並產生分部虧損82,000港元(二零一八年：380,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之股本投資組合為6,576,000港元(二零一八年：4,999,000港元)，並包括香港一間上市公司之股份(二零一八年：包括香港多間上市公司之股份)。

(f) 其他

於二零一九財年，餘下集團其他業務之分部收入為5,688,000港元(二零一八年：8,483,000港元)及分部虧損21,375,000港元(二零一八年：溢利30,969,000港元)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團之其他業務主要指出租投資物業及提供管理服務。於二零一九財年，餘下集團持續從出租位於加拿大之辦公室處所及共管酒店收取穩定物業租金收入2,983,000港元(二零一八年：4,800,000港元)以及從於加拿大提供物業代理服務收取管理服務收入2,692,000港元(二零一八年：3,316,000港元)。於本年度之分部虧損主要是由於投資物業公平價值減少18,142,000港元(二零一八年：增加29,199,000港元)所致。

資產負債比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，餘下集團之資產負債比率為零，原因是餘下集團處於淨現金狀況。資產負債比率按借款淨額除以本公司擁有人應佔權益計算。借款淨額乃扣除銀行存款、銀行結餘及借款現金後達致。

資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

外匯管理

餘下集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以港元、加拿大元、人民幣及美元為單位。於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，餘下集團並無訂立任何外匯遠期合約、貨幣掉期或其他金融衍生工具作對沖用途。然而，管理層不時監察外匯風險。倘匯率波動加劇時，餘下集團將採取適當措施。

僱員及酬金政策

僱員薪酬乃因應僱員之技能、知識及對本公司事務之參與程度，並參考本公司之表現與業界之薪金水平及當時市況而釐定。

本公司為合資格參與者(包括僱員)設立購股權計劃。於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，並無授出購股權。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，餘下集團約有55名、30名及61名僱員。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，餘下集團之僱員成本(包括董事酬金)分別約為35,900,000港元、15,700,000港元及23,900,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，餘下集團之資產總值為1,181,000,000港元及股東應佔權益為1,164,000,000港元，兩者較去年減少67%。減少主要是由於(i)實物分派；及(ii)年內確認保華集團權益之減值虧損所致。

餘下集團繼續採取審慎融資及庫務政策管理其流動資金需要。目標為保持有充裕資金應付營運資金所需，以及於機會來臨時把握投資良機。

於二零一七年三月三十一日，餘下集團之流動資產及流動負債分別為389,000,000港元及8,000,000港元。因此，餘下集團之流動比率為49(二零一六年：7)。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團之總資產為1,428,455,000港元(二零一七年：1,180,622,000港元)，較去年增加約21%。增加主要是由於貿易分部之應收貸款及向供應商預付款項增加所致。

於二零一八年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益為1,282,153,000港元(二零一七年：1,163,683,000港元)，較去年底增加約118,470,000港元或10%，主要是由於二零一八年三月完成配售330,000,000股本公司新股份，籌集所得款項淨額約134,342,000港元。

餘下集團繼續採取審慎融資及庫務政策管理其流動資金需要。目標為保持有充裕資金應付營運資金所需，以及於機會來臨時把握投資良機。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團之流動資產及流動負債分別為623,529,000港元及127,120,000港元。因此，餘下集團之流動比率為5(二零一七年：50)。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之總資產為1,488,165,000港元(二零一八年：1,428,455,000港元)，較去年增加約4%。增加主要是由於對金融工具之投資所致。

於二零一九年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益為1,472,608,000港元(二零一八年：1,282,153,000港元)，較二零一八年三月三十一日增加190,455,000港元或15%，主要是由於金融工具公平價值之收益所致。

餘下集團繼續採取審慎融資及庫務政策管理其流動資金需要。目標為保持有充裕資金應付營運資金所需，以及於機會來臨時把握投資良機。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團之流動資產及流動負債分別為186,571,000港元(二零一八年：623,529,000港元)及10,758,000港元(二零一八年：127,120,000港元)。因此，餘下集團之流動比率約為17(二零一八年：5)。

資本架構

截至二零一九年三月三十一日止三個年度，餘下集團管理其資本是旨在確保餘下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。餘下集團之整體策略於過往數年一直維持不變。餘下集團之資本架構包括債務，扣除現金以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。餘下集團將透過支付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

外匯管理

於二零一七財年，餘下集團大部分資產及負債以港元為單位，故餘下集團之匯率波動風險不大，並無使用外匯對沖工具。

於二零一八財年及二零一九財年，餘下集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以港元、加拿大元、人民幣及美元為單位。餘下集團並無訂立任何外匯遠期合約、貨幣掉期或其他金融衍生工具作對沖用途。然而，管理層不時監察外匯風險。倘匯率波動加劇時，餘下集團將採取適當措施。

重大投資

於二零一七財年，餘下集團並無重大投資。

於二零一八財年，餘下集團之長期投資錄得收入1,086,000港元(二零一七年：866,000港元)及分部溢利1,022,000港元(二零一七年：分部虧損6,355,000港元)。於二零一八年三月三十一日，餘下集團之長期投資為13,596,000港元(二零一七年：12,555,000港元)，指於三年期非上市可換股票據之投資，該可換股票據由Burcon發行，本金額為2,000,000加拿大元，票面年利率為8%。於本年度之分部收入及分部溢利主要是由於該可換股票據之利息收入。分部業績扭虧為盈主要是由於沒有去年出售一間非上市實體於香港上市股本投資間接持有之投資產生之虧損6,600,000港元所致。

於二零一九財年，餘下集團之長期投資錄得收入4,312,000港元(二零一八年：1,086,000港元)及分部溢利384,437,000港元(二零一八年：1,022,000港元)。於二零一九年三月三十一日，餘下集團之長期投資為752,700,000港元(二零一八年：13,596,000港元)。於本年度之分部收入及分部溢利主要是由於可換股票據之利息收入、千洋之優先股股息及AFC Mercury Fund之未變現收益所致。

於二零一八年四月，本公司全資附屬公司PT OBOR Financial Holdings Limited(「認購人」)與千洋訂立認購協議，據此，認購人同意認購而千洋同意配發及發行100股優先股，總認購價為200,000,000港元。優先股賦予認購人權利收取累計固定優先股息，有關股息按認購價2%的年利率計算。優先股由朱濱先生(「朱先生」)作出擔保，其就認購人利益以千洋全部股份簽立股份押記。由於朱先生結欠餘下集團200,000,000港元(計入於二零一八年三月三十一日之應收貸款內)，優先股之認購價已透過抵銷千洋結欠餘下集團之貸款(根據約務更替契據由朱先生更替予千洋)支付。因此，應收貸款已悉數償還。

於二零一八年六月二十一日，餘下集團與若干獨立第三方訂立認購協議，據此，餘下集團同意作為有限合夥人，以現金20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)之總代價認購於韓國成立之私募股權基金(「該基金」)之股份。該基金主要投資於韓國交易所上市公司之股份，主要投資於STX Corporation Limited。STX Corporation Limited(股份代號：011810)主要從事能源買賣、商品買賣、機器及發動機買賣，以及船務及物流業務。餘下集團於二零一九年三月三十一日佔該基金已發行股本約29.71%。

董事會認為投資事項為公平合理，按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。餘下集團一直竭力探索將業務多元化發展之潛在投資機會，務求帶來收益及為其股東實現更佳回報。董事認為，投資事項會令餘下集團有機會分散其投資組合，從而獲得多元化回報。

於二零一八年九月二十八日，餘下集團不再擁有Great Intelligence Limited及Large Scale Investments Limited(主要從事投資控股Burcon之股權)以及Burcon發行之可換股票據之權益，而本公司錄得出售事項收益約27,492,000港元，董事認為可大為加強餘下集團之現金流，並改善其財務實力及流動資金，因此可使餘下集團分配更多資源開拓其他潛在商機。

重大收購及出售

除本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一九年九月三十日止期間之中期報告所披露者外，餘下集團並無任何其他重大投資或任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

資產抵押

於二零一七年三月三十一日，餘下集團抵押16,147,000港元的投資物業以獲得授予餘下集團之銀行貸款。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團抵押17,694,000港元的投資物業以獲得授予餘下集團之銀行貸款。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團抵押零港元的投資物業以獲得授予本集團之銀行貸款。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大投資之未來計劃

餘下集團將繼續專注現有分部，並審慎分配資源於不同業務分部以優化投資策略，亦將盡最大努力發展及投資於其放債業務及具增長潛力之業務。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉(如有)；或根據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之權益或淡倉(如有)如下：

於本公司之股份及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
程民駿先生(「程先生」)	實益擁有人	100,000,000	4.95%
	於受控制法團之權益	488,000,000 (附註)	24.18%

附註：

Champion Choice Holdings Limited(「Champion Choice」)為本公司488,000,000股股份之登記持有人，該公司由程先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，程先生被視為於Champion Choice直接所持本公司488,000,000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，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據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之任何權益或淡倉。

3. 主要股東於本公司股份及相關股份之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊所記錄之任何權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
程先生	實益擁有人	100,000,000	4.95%
	於受控制法團之權益 (附註1)	488,000,000	24.18%
Champion Choice	實益擁有人 (附註1)	488,000,000	24.18%
孫粗洪先生(「孫先生」)	於受控制法團之權益 (附註2)	166,876,465	8.27%
Ace Way Global Limited (「Ace Way」)	於受控制法團之權益 (附註2)	166,876,465	8.27%
Ace Pride Holdings Limited (「Ace Pride」)	實益擁有人 (附註2)	166,876,465	8.27%

附註：

1. Champion Choice為本公司488,000,000股股份之登記持有人。程先生(本公司及Champion Choice之董事)擁有Champion Choice全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，程先生被視為於Champion Choice直接所持本公司488,000,000股股份中擁有權益。
2. Ace Pride為本公司166,876,465股股份之登記持有人。Ace Pride之全部已發行股本由Ace Way直接擁有。孫先生擁有Ace Way全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，Ace Way及孫先生各自被視為於Ace Pride直接所持166,876,465股股份中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有不會於一年內屆滿或僱主不可能於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務協議。

5. 董事於重大交易、安排或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於在最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大之與本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排中擁有重大權益(不論直接或間接)。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事深知，董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)概無在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益(根據上市規則第8.10條要求予以披露者)。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立並屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團日常業務過程中所訂立之合約)：

1. 本公司全資附屬公司PT Credit Limited(「PT Credit」)(作為貸款人)與Eastern Yangtze Development (HK) Limited(「EYD(HK)」)(作為借款人)訂立日期為二零一八年六月一日之貸款協議，內容關於提供本金額為6,000,000美元之貸款，及PT Credit與獨立第三方同時訂立之參與協議，據此，獨立第三方參與本金額為1,000,000美元之貸款；
2. 本公司直接全資附屬公司PT Global Investment Holdings Limited(作為認購人)、AFC Mercury Fund(作為基金)及AFC Korea Co., Ltd.(作為管理人)訂立日期為二零一八年六月二十一日之認購協議，內容關於認購相當於AFC Mercury Fund經擴大已發行普通股總數約26.67%之數目之AFC Mercury Fund股份，總代價為20,000,000美元；

3. Firewood Elite Limited (作為買方)與本公司(作為賣方)訂立日期為二零一八年九月二十八日之股份轉讓協議，內容關於出售銷售權益、可換股票據以及Great Intelligence Limited及Large Scale Investments Limited(均為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司及本公司直接全資附屬公司，由本公司持有全數股權)之銷售股東貸款；
4. 本公司間接全資附屬公司Burcon Group Limited(作為賣方)與Big Tree Construction Limited(作為買方)訂立日期為二零一八年十一月十二日之買賣合約，內容關於出售加拿大卑詩省溫哥華West Broadway 1946號之商業物業，代價為10,600,000加元；
5. 本公司全資附屬公司PT OBOR Financial Holdings Limited(作為認購人)、千洋(作為發行人)及朱濱(作為發行人擔保人)訂立日期為二零一八年四月十六日之股份認購協議，內容關於認購千洋優先股，總認購價為200,000,000港元；
6. 本公司全資附屬公司All Combine Investments Limited(作為賣方)與加盟國際有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月三日之買賣協議，內容關於出售Illuminate Investments Limited之全部已發行股本及股東貸款，股份代價為3,257,000加元及貸款代價為2,743,000加元；
7. 本公司間接全資附屬公司PT Credit與EYD(HK)訂立日期為二零一九年九月五日之貸款資本化契據，內容關於有關貸款之未償還總額4,000,000美元及結欠應計利息約286,016美元將予資本化為資本化股份，即9,000,000股EYD(HK)股份(相當於EYD(HK)經擴大股本之90%)，並配發及發行予PT Credit或其代名人。完成後，EYD(HK)成為本公司間接非全資附屬公司；
8. 買賣協議；及
9. 配售協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團各成員公司亦無遭受或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

9. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 並無於自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回同意書。

上述專家之函件及建議均於截至本通函日期作出，以供載入本通函。

10. 備查文件

下列文件自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括首尾兩日)止期間之任何工作日(公眾假期除外)一般辦公時間內於本公司總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西翼23樓2304-2306A室)可供查閱：

1. 本公司之組織章程大綱及細則；
2. 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
3. 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之年報；
4. 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告；
5. 本通函附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行發出餘下集團有關未經審核備考財務資料之報告；

6. 本通函本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
7. 本通函。

11. 一般事項

1. 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda；
2. 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼23樓2304-2306A室；
3. 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda；
4. 本公司之股份過戶登記分處為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54樓；
5. 本公司之公司秘書為羅婉薇女士，彼為香港會計師公會會員；及
6. 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



PT INTERNATIONAL DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

保 德 國 際 發 展 企 業 有 限 公 司 *

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

股東特別大會通告

茲通告保德國際發展企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓Soho 1室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議及配售協議(定義見日期為二零二零年五月二十八日寄發本公司股東之通函(「通函」))(買賣協議及配售協議分別註有「A」及「B」字樣之副本各自己提呈大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授予本公司任何一名董事(「董事」)在其其全權酌情認為就落實、賦予效力及/或完成買賣協議及配售協議及其項下擬進行之交易而言屬必需、合適或權宜時，採取一切有關行動及事宜，並在有需要時，因應有關當局之要求或為獲得有關當局之批准，或遵照一切適用法律、規則及法規之規定，對買賣協議及配售協議之條款作出任何修訂。」

承董事會命
保德國際發展企業有限公司
主席兼董事總經理
程民駿

香港，二零二零年五月二十八日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

香港主要營業地點：
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼23樓
2304-2306A室

附註：

1. 除本通告另有界定者或文義另有所指外，本通函所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 為遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，以本通函召開之大會上所提呈之所有決議案將以投票方式表決。
3. 有權出席大會並於會上投票之本公司股東有權委任超過一名代表代表出席大會並於表決時代表投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格(倘本公司董事會規定)及簽署代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二零年六月十一日(星期四)營業時間結束。為釐定股東是否有權出席大會並於會上投票，所有股票連同已填妥之過戶表格(不論是背面或另頁)必須於二零二零年六月十一日(星期四)(香港時間)下午四時三十分前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 倘為任何股份的聯名持有人，任何一位聯名持有人均可親自或委任代表就有關股份於上述大會上投票，猶如其為唯一有權表決者；但若超過一位該等聯名持有人親身或委任代表出席上述大會，則前述出席人士中排名最先或較先者方有權就有關聯名持有的股份投票，而就此而言，排名次序則參考聯名持有人就有關聯名持有的股份於本公司股東名冊內的排名次序而定。
7. 無論閣下是否擬親身出席大會，均務請按照代表委任表格所印列指示填妥並交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下遞交代表委任表格後親身出席大會，則代表委任表格將視為已撤銷。
8. 本通告之中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告

股東特別大會之預防措施

鑒於COVID-19疫情持續及近期防控其傳播之規定，本公司將於股東特別大會實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染風險：

- (i) 每名股東、委任代表及其他出席者於股東特別大會會場入口將須強制量度體溫。任何體溫超過攝氏37.5度之人士或被拒進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 本公司要求與會者於股東特別大會會場內任何時間佩戴外科口罩。
- (iii) 不設茶點及公司禮品。
- (iv) 座位將作出安排以維持適合社交距離。

在法例所允許情況下，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保與會者於股東特別大會上之安全。

為全體股東之健康及安全著想以及符合近期COVID-19防控指引，本公司提醒全體股東毋需親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方法，股東可使用填妥投票指示之代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其代表，以便於股東特別大會上就相關決議案投票，而毋需親身出席股東特別大會。

於本通告日期，董事會成員包括五名執行董事程民駿先生(主席兼董事總經理)、蘇家樂先生、許微女士、楊劍庭先生及葛侃寧先生；以及三名獨立非執行董事任廣鎮先生、黃以信先生及林易彤先生。