

---

## 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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國富佑集團有限公司（「本公司」）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經理、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的任何損失承擔任何責任。

---



## 中國富佑集團有限公司 China For You Group Company Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

### 非常重大收購事項： 收購進鴻有限公司之全部股權 及 股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零一五年十一月二十三日（星期一）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第101至102頁。本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下細閱通告並盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前遞交予本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一五年十月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	16
附錄二 — 目標公司之會計師報告.....	34
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析.....	66
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	74
附錄五 — 該物業之估值報告.....	86
附錄六 — 物業估值對賬.....	93
附錄七 — 一般資料.....	94
股東特別大會通告.....	101

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「銀行貸款」	指	目標公司結欠銀行之未償還銀行貸款，完成交易後應不超過190,000,000港元
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間通常對外營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	中國富佑集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	根據買賣協議完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以考慮及批准收購事項之股東特別大會
「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	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	本金額130,000,000港元之承兌票據，將由買方按協定之形式簽立，以結付待售股份及待售貸款之部分代價
「該物業」	指	位於香港九龍林肯道2號之物業
「買方」	指	天鷹環球有限公司，買賣協議之買方，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣待售股份及待售貸款訂立之買賣協議，日期為二零一五年八月十七日
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中之10,000股普通股，代表目標公司之全部已發行股本
「待售貸款」	指	完成交易之時或之前任何時間，目標公司結欠賣方及其聯繫人或產生之所有責任、負債及債項（不論實際、或然或遞延），且不考慮該等責任、負債及債項是否須於完成交易時到期及支付
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	進鴻有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有

---

## 釋 義

---

「租賃協議」	指	目標公司（為業主）與賣方（或賣方提名之有關其他租戶）（為租賃），據此，租戶將同意租賃該物業，月租為450,000港元
「賣方」	指	偉大置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



中國富佑集團有限公司  
China For You Group Company Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

執行董事：

陳懷德  
劉斐  
蕭潤發  
楊揚  
余慶銳

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳以波  
蕭兆齡  
譚德華

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍尖沙咀東  
科學館道9號  
新東海商業中心  
9樓912室

敬啟者：

非常重大收購事項：  
收購進鴻有限公司之全部股權

緒言

董事會宣佈，於二零一五年八月十七日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，內容有關買方收購待售股份及待售貸款，總代價為210,000,000港元，其中80,000,000港元將以現金繳付，而剩下的130,000,000港元將於完成交易時透過發行承兌票據予賣方繳付。

---

## 董事會函件

---

由於若干百分比超出100%，收購事項構成上市規則第十四章下之本公司非常重大收購事項，須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准，方可作實。

本通函旨在向閣下提供收購事項之進一步詳情、目標公司之會計師報告、該物業之估值報告及股東特別大會通告。

### 買賣協議

日期：二零一五年八月十七日（交易時段後）

訂約方：(1) 賣方

(2) 買方

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方與其最終實益擁有人為獨立第三方，除持有目標公司外，賣方並無其他重大資產。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方之最終實益擁有人為一名商人。

董事於先前的商業場合認識賣方之最終實益擁有人。

買方為本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。

### 將收購之資產：

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售：(i)待售股份，包括目標公司股本中合共10,000股普通股，代表目標公司全部已發行股本的100%；及(ii)待售貸款。

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司之唯一重大資產為該物業。目標公司亦持有該物業若干傢俱及裝置，但並無其他房地產。

---

## 董事會函件

---

代價：

收購事項之總代價合共為210,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (a) 20,000,000港元，為按金（「初步按金」）及買賣待售股份及待售貸款之代價之部分付款，將由買方於簽署買賣協議日期起五個營業日內支付予賣方；
- (b) 40,000,000港元，為進一步按金（「進一步按金」，連同初步按金統稱為「按金」）及買賣待售股份及待售貸款之代價之部分付款，將由買方於簽署買賣協議日期起三個月內或已於股東特別大會取得股東批准後五個營業日內（以較後者為準）支付予賣方；
- (c) 20,000,000港元，將由買方於完成交易時支付予賣方；及
- (d) 餘額130,000,000港元，將由買方於完成交易時以發行本金額130,000,000港元之承兌票據予賣方支付。

收購事項之總代價乃經買賣協議訂約方公平磋商後釐定，其參考（其中包括）(i)該物業之物業估值400,000,000港元；及(ii)目標公司於完成交易後之尚未償還銀行貸款不得超過190,000,000港元。董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項之總代價誠屬公平合理、為一般商業條款及符合本公司及股東之整體利益。於二零一五年八月三十一日，未償還銀行借貸約為189,687,000港元。現金代價80,000,000港元將藉本集團之內部資源及於二零一五年六月二十六日宣佈之配售事項的所得款項得以支付。

---

## 董事會函件

---

茲提述本公司日期為二零一五年九月二十二日之公佈，內容有關根據一般授權配售最多700,000,000股配售股份，以及根據特別授權配售最多900,000,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.135港元（「**配售事項**」）。預期配售事項之所得款項總額上限及所得款項淨額分別約為216,000,000港元及208,000,000港元。配售事項之部分所得款項淨額約130,000,000港元擬用作償還根據收購事項條款將予發行之承兌票據。為免生疑，收購事項及配售事項並非互為條件，而本集團將根據買賣協議之條款及條件進行收購事項（不論配售事項會否完成）。有關配售事項之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月二十二日之公佈。

該物業之估值報告請參閱附錄五。

### 承兌票據

承兌票據之條款乃經公平磋商而協定，主要條款概述如下：

#### 發行人

買方

#### 本金額

130,000,000港元

#### 利息

承兌票據將按年利率2%計息。利息將每半年末支付。

利率乃參考金融機構借貸率後，經公平磋商而釐定。

#### 到期日

自發行承兌票據日期起計，固定期限兩年。

---

## 董事會函件

---

### 提早償還

買方可選擇向賣方發出十個營業日之事先書面通知，按本金額1,000,000港元之整倍數提早償還全部或部份承兌票據連同累計之尚未償還利息。

### 可轉讓性

承兌票據可按本金額1,000,000港元之整倍數轉讓。

### 條件

收購事項須待下列條件達成或豁免（視乎情況而定）後，方可落實：

- (a) 買方信納盡職審查之結果，尤其是買方可能合理認為適當之對目標公司資產、負債、營運及事宜（包括但不限於該物業）之審閱；
- (b) 根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13及13A條，買方信納該物業不存在業權缺陷；
- (c) 賣方出具書面證據證明目標公司之全部債務及負債（待售貸款及銀行貸款（不超過190,000,000港元）及獲買方接納之目標公司一般業務過程中之其他正常應計款項除外）已獲免除、解除、豁免或消除，並獲買方信納；
- (d) 買方、賣方及目標公司就買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要同意及批准已取得且維持全面有效及生效；

---

## 董事會函件

---

- (e) 有權投票且根據上市規則不須於本公司將召開及舉行之股東大會上放棄投票之股東通過必要普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，及買方須根據上市規則及／或其他適用法律及法規取得之所有其他同意及行動已取得及完成，或（視乎情況而定）已向聯交所取得對遵守任何有關法規之相關豁免；
- (f) 賣方於買賣協議下提供之保證在所有方面維持真實、準確及完整；
- (g) 取得由買方委任之獨立專業估值師行之估值報告（形式及內容獲買方信納），而估值報告表明該物業之估值不少於400,000,000港元；
- (h) 本公司根據上市規則規定寄發有關收購事項之通函；及
- (i) 買方信納目標公司自買賣協議日期起概無出現任何重大不利變動。

買方可隨時全權酌情以書面形式豁免上文所載第(a)、(b)、(f)及／或(i)項（全部或部份）條件。上述其他條件不得豁免。買方現時無意豁免任何條件。倘上述條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前或賣方與買方可能書面協定之較遲日期（「最後完成日期」）達成，待退還按金（不附任何利息）予買方後，買賣協議將停止及終止，且概無訂約方可採取任何行動索償或強制履行或強制執行任何其他相關權利及補償。

於最後實際可行日期，除條件(g)外，其他條件均未達成。

---

## 董事會函件

---

### 完成交易

完成交易預期將於達成（或豁免）上文所述條件後第五個營業日（或買賣協議訂約方可能協定之較遲日期）發生。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團。目標公司將於完成交易時與賣方訂立租賃協議以出租該物業予賣方。

### 租賃協議

日期： 收購事項完成交易後

訂約方： (1) 目標公司（為業主）  
(2) 賣方或將由賣方提名之其他租戶（為租戶）

據董事所知及所悉，賣方現無意提名任何其他租戶。賣方提名作為租戶的任何租戶將為獨立第三方。

### 租賃協議之主要條款

根據租賃協議，賣方（為租戶）已同意租賃而目標公司已同意出租該物業，條款如下：

#### 租金：

每月450,000港元，為期兩年

#### 租期：

1年固定租期，往後12個月有選擇權決定是否租賃該物業

#### 按金：

900,000港元，相當於兩個月租金，並須於租賃協議日期後支付

---

## 董事會函件

---

生效日期：

收購事項完成交易後

差餉及政府地租將由目標公司支付。

月租乃參考該物業同區的同類物業市場租金而釐定。董事認為，租金屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 目標公司及該物業的資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。緊接訂立買賣協議前，目標公司由賣方全資擁有。緊隨完成交易後，買方將擁有目標公司全部已發行股本之權益。

目標公司現時持有該物業（位於香港九龍林肯道2號）。該物業為一幢別墅，建築面積約6,702平方呎，實用面積約6,659平方呎。該物業包括一座三層高的別墅，地下設有泳池，屋內建有樓梯及升降機。該物業現時用作家居用途，由賣方之最終實益擁有人及其家人佔用。根據土地查冊記錄，目標公司於二零一零年購入該物業，代價為160,000,000港元。

下表載列目標公司之財務資料：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)
除稅前溢利	21,496,871	1,361,933
除稅後溢利	21,496,871	1,361,933
資產淨值	161,548,846	162,910,779

---

## 董事會函件

---

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司之溢利較截至二零一三年十二月三十一日止年度有所下降，主要由於該物業於二零一四年十二月三十一日止年度之公平值變動產生重估收益減少所致。目標公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得任何收益，而目標公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之溢利主要源自該物業公平值變動產生重估收益。

### 進行收購事項之因由

本集團現時主要從事(a)貿易及相關服務；(b)於香港投資上市證券；及(c)於香港之放債業務。進行收購事項後，本集團亦將於香港從事物業投資。

於最後實際可行日期，雖然本公司將不時審閱其業務組合，惟本公司現時無意出售或終止或縮減其現有業務。本集團擬繼續發展及擴張現有業務，除收購事項外，現時不計劃投資其他新業務。自二零一五年八月四日所公佈之認股權證配售事項失效後，本公司積極尋求合適股本集資機會，藉此加強本集團財務狀況及擴闊其資本基礎以供未來業務發展，但截至最後實際可行日期，除於二零一五年九月二十二日宣佈之配售新股份外，尚未訂立諒解備忘錄、協議或安排。

董事一直以來積極物色機會拓展本集團業務範圍，並看好香港物業市場前景。董事認為，收購事項為良機，可參與香港物業市場，而租賃協議將為本集團提供穩定收入，同時，本集團亦將自香港高檔物業價格之長期增值獲利。

儘管承兌票據之年利率高於租賃協議的年度回報率，惟年度租金之實際現金流5,400,000港元高於承兌票據之年度利息開支2,600,000港元。此外，月租乃經參考市率而定，董事認為月租實屬公平合理。

經擴大集團計劃續借銀行貸款，致使該筆銀行貸款不附帶按要求償還條款，相關磋商尚在進行中。雖然貸款銀行應有權要求即時償還銀行借貸，惟本公司認為由於目標公司預期將繼續按時償還銀行借貸，因此該等風險較小。

---

## 董事會函件

---

根據經擴大集團之營運資金預測及資源，預期經擴大集團將具備足夠營運資金應付由本通函日期起計12個月期間之需要。故此，本公司認為，要求即時償還銀行貸款之風險較低。

董事對香港物業市場保持樂觀態度。根據收購協議，完成交易後，本集團不需以現金支付全部代價款項，此將允許本集團擁有現金儲備及靈活性，有利未來發展業務。

考慮到租賃協議所產生之租金收入及未來該物業之長期增值潛力，董事相信此時投資該物業屬適宜，而董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款及條件誠屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

完成交易後，目標公司將為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務業績將根據適用會計準則合併至本集團。

### 對資產及負債之影響

根據載於本通函附錄四之經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設於二零一五年六月三十日完成交易，總資產將增加約485,972,000港元至605,491,000港元。總負債將增加約320,972,000港元至約351,838,000港元。

### 對盈利之影響

鑒於租賃協議將帶來的收入及該物業的潛在升值，董事認為收購事項將長遠對經擴大集團之盈利帶來正面影響。

### 經擴大集團之財務及貿易前景

本公司管理層將其資源投放於開發貿易業務及相關服務及財務業務（包括證券買賣及放債業務）的商機，藉以為其股東創造長期價值。董事會相信，本集團的經營表現將會進一步改善。

就貿易業務而言，本集團將透過拓展產品組合繼續探索其貿易業務之發展空間。

---

## 董事會函件

---

就證券買賣而言，本集團看好中國經濟增長，並相信香港亦會受惠。因此，預期本集團將增加使用盈餘營運資金，繼續投資於香港股本市場，並不斷尋求可取的投資機遇，以期於買賣上市證券中獲取股息收入及／或收益。

就放債業務而言，鑑於香港融資市場性質，貸款需求預期大幅增加。董事會相信，借貸業務將為本集團提供機會，在目前低息環境下，取得更高回報，並將為本集團帶來理想收入。

本集團堅信該項貿易業務及財務業務（即買賣上市證券及放債）將帶來正面毛利並產生正面經營現金流量。

董事一直積極尋找機會擴展本集團業務範疇，並看好香港未來的物業市場。董事認為收購事項實為參與香港物業投資市場的投資機會，而租賃協議將為本集團帶來穩定收入，同時本集團將因香港豪宅價格長遠升值而獲利。

董事對於香港物業市場感到樂觀。根據收購協議，本集團毋須於完成交易時以現金支付全數代價金額，此有助本集團保留現金儲備作未來業務發展。

除上文提及持續經營的現有業務外，管理層將探索其他商機以將貿易業務組合多元化，藉此擴闊收入源流，為本公司及股東整體爭取最大利益。

### 上市規則之涵義

收購事項構成上市規則下之本公司非常重大收購事項，因此，須遵守上市規則第十四章之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零一五年十一月二十三日（星期一）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室舉行，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。股東特別大會之通告載於本通函第101至102頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格，於股東特別大會舉行時間48小時前交回本公司股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會並於會上投票。

概無股東於買賣協議中擁有的權益與其他股東有重大分別，因此，彼等無須於股東特別大會上就買賣協議及據此擬進行之交易放棄投票。

### 推薦建議

董事認為買賣協議及據此擬進行之交易（包括但不限於租賃協議）之條款、完成交易後創設及發行承兌票據以及轉讓未償還銀行貸款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益，因此，董事建議股東於股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行之交易而提呈的相關決議案投贊成票。

### 其他資料

敬請閣下注意載於本通函附錄之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國富佑集團有限公司  
主席  
陳懷德

二零一五年十月二十三日

## I. 財務概要

本集團(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一三年四月二十九日刊發之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第24至91頁披露；(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一四年四月二十九日刊發之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第24至87頁披露；(iii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一五年四月二十七日刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第26至91頁披露；及(iv)本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之財務資料於二零一五年九月二十三日刊發之本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告第14至36頁披露。上述所有財務資料已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.chinaforyou.com.hk>)刊載。

## II. 債務

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，即本債務聲明之最後實際可行日期，經擴大集團之債務載列如下：

### 本集團

#### 抵押及擔保

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何資產抵押。

#### 承擔

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，本集團就租賃樓宇之不可取消經營租賃的未來最低租賃款項總額約為2,858,000港元。

#### 或然負債

#### 訴訟

有關訴訟之詳情載於本通函附錄七「訴訟」一節。

## 目標公司

### 銀行貸款

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，目標公司之未償還銀行貸款約189,687,000港元，當中載有條款稱貸方有權在不發出十二個月通知的情況下要求還款，及該貸款乃由目標公司之投資物業抵押。目標公司之有抵押銀行貸款的年利率介乎港幣優惠利率- 1.75%至香港銀行同業拆息（1個月）+ 2%之間。

### 其他借貸

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，目標公司有尚未償還應付目標公司之直接控股公司款項約6,667,000港元，其屬無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所述或本通函其他部分所述者以及經擴大集團內負債外，於二零一五年八月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還之借貸、按揭、抵押、債券、借貸資本及透支、債務證券或其他類似債務、金融租賃或租購承擔、承兌或承兌信貸或任何擔保下之負債或其他重大或然負債。

除上述者外，董事並不知悉自二零一五年八月三十一日（即債務聲明之編製日期）以來至最後實際可行日期止期間經擴大集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

除上文所述或本通函其他部分所述者以及經擴大集團內負債外，於二零一五年八月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還之借貸、按揭、抵押、債券、借貸資本及透支、債務證券或其他類似債務、金融租賃或租購承擔、承兌或承兌信貸或任何擔保下之負債或其他重大或然負債。

除上述者外，董事概不知悉自二零一五年八月三十一日（即債務聲明之編製日期）以來至最後實際可行日期止期間經擴大集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

### III. 營運資金

於最後實際可行日期，在並無發生不可預見之情況下及經考慮經擴大集團之財務資源（包括內部產生資金及現時可動用之信貸融資），董事認為，經擴大集團具備足夠營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

### IV. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一四年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核財務報表之日期）以來在財政或業務狀況上有任何重大不利變動。

### V. 本集團之管理層討論及分析

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

#### 業績回顧

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔綜合淨虧損約人民幣85,690,000元。

#### 業務回顧

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）山西製造和銷售包裝飲料的馬口鐵罐及截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團亦從事金屬貿易業務。

二零一二年對本公司馬口鐵罐業務而言，仍然是充滿挑戰及困難的一年。中國的經濟增長放緩，加上中國經濟轉差，導致飲料需求及本集團多家客戶陷入財務困難，致使本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之表現受到影響。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團來自製造和銷售包裝飲料的馬口鐵罐之總收入，約為人民幣74,085,000元（二零一一年：人民幣142,311,000元），較去年減少約47.94%，此乃由於馬口鐵罐的銷量下降所致。本集團之新業務分部金屬貿易業務於回顧年度尚未為本集團帶來任何營業額。

本集團於二零一二年十二月三十一日止年度錄得的毛利率減少至12.43% (二零一一年：18.71%)，此乃由於銷量下跌導致每單位平均固定生產成本增加。

與截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合純利約為人民幣157,518,000元 (當中計入重組收益約人民幣161,733,000元) 比較，截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司擁有人 (「股東」) 應佔綜合虧損淨額約為人民幣85,690,000元。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的虧損主要源於：營業額下跌；本公司並無錄得任何重組收益；行政開支及經常費用由二零一一年約人民幣3,439,000元增至二零一二年約人民幣15,933,000元；應收貿易賬款之減值虧損約人民幣24,014,000元；及就物業、廠房及設備確認減值虧損約人民幣51,911,000元。

儘管本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直審慎控制其生產成本及間接成本，但於本集團完成重組及於二零一一年十一月解除本公司臨時清盤人 (「臨時清盤人」) 後，恢復其於香港的正常營運，導致行政開支及經常費用增加。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，多名有逾期欠款的債務人面臨財務困難，雖然本集團一再要求全數償還，惟彼等要求按折扣償付未償還債務。本集團緊密跟進逾期欠款的債券人，冀解決逾期之應收貿易賬項並磋商還款時間表。經考慮彼等之請求，以及可能採取之各項行動，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度計提約人民幣24,014,000元之特別撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。於二零一二年十二月三十一日，應收貿易賬款及其他應收賬款約為人民幣36,981,000元。本集團於二零一二年十二月三十一日並無就所有應收貿易賬款持有任何抵押品。本集團於年結日之應收貿易賬款及其他應收賬款詳情載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註19。於本報告日期，已逾期之應收貿易賬款仍然未收回。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司董事 (「董事」) 經考慮經濟狀況及行業發展前景後，認為本年度收入大幅下跌反映本集團物業、廠房及設備出現減值虧損。此外，本集團於中國山西廠房的若干外部結構倒塌，故在年內拆卸。因此本公司就物業、廠房及設備之賬面值進行減值檢討。本公司委任了獨立專業估值師就物業、廠房及設備於二零一二年十二月三十一日之價值進行估值。並按日期為二零一三年三月二十二日估值報告所列之可收回金額對物

業、廠房及設備於二零一二年十二月三十一日超出之賬面總值作出減值虧損合共約人民幣51,911,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的每股普通股（「股份」）基本虧損約為人民幣0.26元（二零一一年：每股溢利人民幣1.29元）。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資金

截至二零一二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣45,592,000元（二零一一年：人民幣73,543,000元），而流動資產（包括銀行結餘及現金）總額約為人民幣11,217,000元（二零一一年：人民幣21,877,000元）。

截至年底，本公司擁有人應佔權益約為人民幣47,173,000元，與去年同期相比減少約人民幣82,460,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣129,633,000元），相當於每股股份應佔金額約為人民幣0.14元（二零一一年：人民幣0.41元）。本公司擁有人應佔權益減少主要源於：營業額下跌；本公司並無錄得重組收益；本公司於二零一一年十一月解除臨時清盤人後，恢復其於香港的正常營運，導致行政開支及經常費用增加；應收貿易賬款之減值虧損約人民幣24,014,000元；及就物業、廠房及設備確認減值虧損約人民幣51,911,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的總負債約為人民幣15,829,000元（二零一一年：人民幣26,611,000元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團之借貸總額包括可換股貸款票據（「可換股票據」）之負債部分，金額約為人民幣8,508,000元（二零一一年：人民幣7,405,000元）。截至年底本集團的資本負債比率（計算基準為總借貸除以總權益）為18.04%（二零一一年十二月三十一日：5.7%）。

可換股票據均以港元計值，並按年利率2厘的固定利率計息。根據董事會於二零一一年十一月一日通過之決議案，以及可換股票據之持有人之確認書，日後可換股票據之所有利息及本金還款，均應以人民幣支付（即本集團之功能貨幣），不論日後港元兌人民幣之匯率出現任何現變動，可換股票據付款採用之港元兌人民幣之匯率，已固定於1.21，即二零一一年十一月一日之匯率。到期日方面，如可換股票據未獲轉換成本公司股份，則將於二零一六年十月到期償還。本集團於回顧年度的融資成本約為人民幣1,380,000元（二零一一年：人民幣6,186,000元）。

### 外匯管理

本集團的外幣風險微小，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以港元及人民幣計值。

本集團目前並沒有就其外幣資產和負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並在必要時考慮對沖外國貨幣風險。

### 資產抵押

截至二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一一年：無）。

### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一一年：人民幣4,068,000元）。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於中國及香港有85名員工（包括執行董事）（二零一一年：92名）。本集團的酬金政策乃根據業內慣例及個別僱員的表現制定。截至二零一二年十二月三十一日止年度，員工總成本（包括董事及行政總裁酬金）約為人民幣4,503,000元（二零一一年：人民幣1,627,000元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已採納新購股權計劃，以取代舊購股權計劃，惟本公司尚未授出購股權。

### 股本及資本結構變更

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司根據其香港及開曼群島計劃安排授予計劃債權人的購股權發行27,454,709股每股面值0.15港元之股份。於二零一二年十二月三十一日，本公司已發行340,662,666股股份。

## 前景

鑑於世界主要經濟體面對的不明朗因素和挑戰，以及中國經濟的放緩，加上信貸緊縮及通脹壓力，本集團將繼續審慎地管理其業務，並對本集團業務實施嚴格財務管控。本公司之新管理層由何健宏先生及張展濤先生（「新管理層」）組成，彼等於營運、企業策略及企業管理方面擁有豐富經驗，有助本集團制定全面的業務策略。新管理層將開展本集團的金屬貿易業務，物色其他商機並收購任何與本集團現有業務有關的資產及／或業務，以推高本集團的增長。本公司正考慮進行股本或債務集資活動，以改善財務狀況。

## 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔綜合淨虧損約人民幣49,955,000元。

### 業務及財務回顧

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）山西從事貿易業務及製造和銷售包裝飲料的馬口鐵罐。

二零一三年對本集團而言，仍然是充滿挑戰及困難的一年。本集團於二零一三年開始發展貿易業務。在積極尋求貿易業務商機的同時，本集團獲提呈為客戶配對業務之商機，並於回顧期內，確認佣金收入約人民幣148,000元。本公司可在日後機會來臨時就業務配對向客戶提供協助。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，何健宏先生（「何先生」）自二零一三年十一月起無故缺勤。此外，誠如本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註29所披露，何先生為該聲稱申索的被告之一，故董事會已決定，為了本公司及股東之整體最佳利益，全面暫停何先生所有職務、職能及職責，由二零一四年一月二十七日起生效。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十八日之公佈。

除何先生自二零一四年一月起被暫停職位、職能及職務外，董事會對本公司之主要產品及交易進行盡職審查。儘管重複作出口頭及書面要求，董事會未能聯繫其間接全資附屬公司山西展鵬金屬製品有限公司（「展鵬」）之法定代表、董事及管理層，以及取得及查閱展鵬及博旺企業（香港）有限公司（「博旺」）之賬簿及記錄，而後者為展鵬之直屬控股公司及本公司之直接全資附屬公司。

由於展鵬及博旺管理層之不合作，加上亦負責與上述附屬公司聯繫的何先生持續缺勤，董事會未能查閱展鵬及博旺之賬簿及記錄，惟董事會已採取一切合理措施並盡其最大努力解決有關事宜。

於二零一四年三月二十五日，在董事會所採取之一切合理步驟徒勞無功後，董事會議決，本集團不再擁有權力規管展鵬及博旺之財務及經營政策，並於該日失去對展鵬及博旺之控制權。鑒於上述情況，董事會認為，本集團並無就展鵬及博旺截至二零一三年十二月三十一日止財政年度編製準確及完整財務報表之必要賬簿和記錄。因此，本集團不再將展鵬及博旺（「取消綜合附屬公司」）綜合併入其截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之財務報表中（「取消綜合」）。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約達人民幣49,955,000元，較去年虧損淨額減少約人民幣35,735,000元或41.7%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股普通股基本虧損約為人民幣0.03元（二零一二年：人民幣0.13元）（經重列）。此虧損乃取消綜合後錄得重大虧損約人民幣38,323,000元下之必然結果。

就經營業務方面，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得營業額約人民幣148,000元，相較去年減少99.8%。此減幅乃由於取消綜合計入本集團於中國經營之業務所致。

### 重要事件及前景

繼取消綜合附屬公司及發生本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註37所披露之事件（包括總額約人民幣842,000,000元的聲稱擔保、暫停何先生及張展濤先生的職位、職能及職務、有關應收怡信款項的爭議及失去對取消綜合附屬公司的控制權）後，本公司管理層將委聘外部獨立核數師對展鵬之業務營運及本公司之內部監控進行檢討及調查。本公司管理層亦重新將其資源集中投放於貿易業務及潛在配對業務的新商機，藉以為股東創造長期價值。董事會相信，本集團的經營表現將會改善。

於二零一四年第一季，本集團從事健康產品貿易業務。本集團已取得一份價值約10,000,000港元的總採購訂單，其有關在香港購買燕窩產品，將於二零一四年第二季完成。本集團將繼續探索該貿易業務。

本集團將繼續物色其他潛在健康產品供應商，並會待收到客戶的額外購買訂單時，與供應商訂立其他總採購協議。至於中國貿易業務，尤其金屬貿易，本集團繼續與潛在供應商及客戶保持聯繫。本集團計劃在中國自行設立辦事處，進行當地銷售及採購業務，另一選擇是，本集團可能利用海外／離岸公司以出口訂貨委託形式經營業務。

本集團有信心該項貿易業務將於來年帶來正數毛利並產生正數營運業務現金流量。

除上文提及持續經營的現有業務外，管理層將探索其他商機以將貿易業務組合多元化，藉此擴闊收入源流，為本公司及股東整體爭取最大利益。

於二零一四年三月十四日、二零一四年三月十七日及二零一四年三月二十八日，本公司與結好證券有限公司（「配售代理」）分別訂立有條件配售協議、補充協議及延遲函件。據此，配售代理將盡最大努力配售最多169,000,000股新股份。配售所得款項總額估計約17,700,000港元。扣減相關配售佣金及其他與配售有關之相關費用後，配售所得款項淨額估計約為17,500,000港元。配售事項已於二零一四年四月十日完成。

*取消綜合後之流動資金、財務資源及資金*

於回顧期間，本集團主要以本公司一位股東的貸款提供營運所需資金。

本集團於二零一三年十二月三十一日有現金及銀行結餘總額約人民幣85,000元（二零一二年：人民幣11,217,000元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無可換股貸款票據、銀行貸款及透支（二零一二年：可換股貸款票據約人民幣8,508,000元）。資本負債比率（計算基準為總債務－包括流動及非流動負債除以總權益）為零（二零一二年：18.04%），因為本集團於二零一三年十二月三十一日並無借貸。負債淨額約為人民幣2,122,000元（二零一二年：資產淨值人民幣47,173,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得流動資產總值約人民幣14,504,000元（二零一二年：人民幣52,913,000元）及流動負債總額約人民幣17,222,000元（二零一二年：人民幣7,321,000元）。本集團於二零一三年十二月三十一日的流動比率（計算基準為流動資產總值除以流動負債總額）約為0.84（二零一二年：7.23）。流動資產及流動比率下跌是因為取消綜合所致。

在年結日後，本集團已向獨立第三方取得貸款融資額度，總額為45,000,000港元，而誠如本公司於二零一四年三月十四日、二零一四年三月十七日及二零一四年三月二十八日之公佈所載，本公司已委任結好證券有限公司按竭盡所能基準最多配售169,000,000股新股份，每股作價0.105港元，而配售事項已於二零一四年四月十日完成。配售所得款項淨額將用作拓展本集團的貿易業務以及用作一般營運資金。

董事會相信本集團將有充足營運資金維持營運。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司本金額為18,000,000港元的全部可換股貸款票據已獲其擁有人悉數轉換，並於期內發行150,000,000股股份。

回顧期間本集團的融資成本約為人民幣639,000元(二零一二年:人民幣1,380,000元)。

本集團錄得本公司擁有人應佔虧損額約人民幣49,955,000元(二零一二年:人民幣85,690,000元),包括取消綜合附屬公司的虧損約人民幣38,323,000元,而這歸因於二零一三年十二月三十一日股東資金價值減至負數約人民幣2,122,000元。

#### 外匯管理

本集團的外幣風險微小,此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以港元及人民幣計值。

本集團目前並沒有就其外幣資產和負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險,並在必要時考慮對沖外國貨幣風險。

#### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日,本集團並無任何資產抵押。

#### 訴訟及或然事項

有關訴訟及或然事項之詳情載列於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註29。訴訟及或然事項包括(i)關於總額約人民幣842,000,000元之聲稱擔保,兩名聲稱擔保人之一廣東省金屬回收公司(「廣東金屬回收」)就聲稱擔保發出之申索,向本公司索償總額約人民幣644,000,000元(「該申索」);(ii)有關應收怡信款項的爭議;及(iii)就一間中國公司的逾期未繳註冊資本。有關詳情請參閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註。

### 取消綜合後之僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港有十名員工（包括本公司執行董事）（二零一二年：於中國及香港有85名員工）。本集團的酬金政策乃根據業內慣例及個別僱員的表現制定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，員工總成本（包括董事及行政總裁酬金）約為人民幣6,373,000元（二零一二年：人民幣4,503,000元）。

### 股本架構

於二零一三年十一月六日，本公司根據紅股發行，按合資格股東每持有一股現有股份獲發一股紅股之基準，發行1,010,662,666股紅股。

## 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔綜合溢利淨額約2,715,000港元。

### 業務及財務回顧

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事貿易業務及相關服務及買賣上市證券。

二零一四年對本集團而言，實屬充滿挑戰及困難的一年。本公司於其財務報表取消綜合山西展鵬金屬製品有限公司（「展鵬」，本公司之間接全資附屬公司）及博旺企業有限公司（「博旺」，展鵬之直接控股公司及本公司之直接全資附屬公司）後，集中資源投入貿易業務及相關服務及買賣上市證券的新機遇。關於展鵬及博旺的更多資料，請參閱下文及本公司日期為二零一四年三月二十五日的公佈。

由二零一三年十一月起，何健宏先生（「何先生」）持續無故缺勤。此外，誠如本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註31一節披露，何先生為該聲稱申索的被告之一，故董事會已決定，為了本公司及股東之整體最佳利益，全面暫停何先生所有職務、職能及職責，由二零一四年一月二十七日起生效。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十八日之公佈。於二零一四年十月十日舉行的股東特別大會上通過普通決議案後，何先生於二零一四年十月十日被罷免本公司董事職務。

除何先生自二零一四年一月起被暫停職位、職能及職務外，董事會對本公司之主要產品及交易進行盡職審查。儘管重複作出口頭及書面要求，董事會未能聯繫展鵬之法定代表、董事及管理層，亦未能取得及查閱展鵬及博旺之賬簿及記錄。

由於展鵬及博旺管理層之不合作，加上亦負責與上述附屬公司聯繫的何先生持續缺勤，董事會未能查閱展鵬及博旺之賬簿及記錄，惟董事會已採取一切合理措施並盡其最大努力解決有關事宜。

於二零一四年三月二十五日，在董事會所採取之一切合理步驟徒勞無功後，董事會議決，本集團不再擁有權力規管展鵬及博旺之財務及經營政策，並於該日失去對展鵬及博旺之控制權。鑒於上述情況，董事會認為，本集團並無就展鵬及博旺編製準確及完整財務報表之必要賬簿和記錄。因此，本集團由二零一三年一月一日起，不再將展鵬及博旺（「取消綜合附屬公司」）綜合併入其財務報表中（「取消綜合」）。據此，取消綜合附屬公司截至二零一四年三月二十四日的業績，並無納入本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，雖然本公司已取得博旺之法定記錄及更換博旺之全部董事會成員，惟本公司仍然未能取得及查閱博旺之賬簿及記錄。此外，儘管多次發出書面要求，本公司仍然未能取得及查閱展鵬之賬簿及記錄，以及保留展鵬之控制權。基於上文所述及何先生於二零一四年十月十日被罷免本公司董事之職務，董事會於二零一四年十二月三十一日議決，本集團停止進行製造和銷售包裝飲料的馬口鐵罐業務，並將其現有資源投入本集團其他核心業務。然而，本公司已委聘中國法律代表向展鵬管理層提出法律行動並重奪展鵬之控制權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為2,715,000港元，相等於每股盈利0.0991港仙，而去年則為虧損54,086,000港元，相等於每股虧損3.4958港仙。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司錄得以股份為基礎之付款開支4,861,000港元，源於本公司於二零一四年七月二十四日及二零一四年九月一日授出若干批購股權，及豁免應付取消綜合附屬公司款項之收益3,066,000港元。倘剔除該兩個非現金項目，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔溢利約4,510,000港元（二零一三年：虧損14,819,000港元，扣除非現金項目取消綜合附屬公司的虧損約39,267,000港元）。

在經營業務方面，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度，錄得營業額約124,956,000港元，較去年增加66,014%。營業額的增長來自貿易業務及買賣上市證券的規模增幅。

### **重要事件及前景**

繼取消綜合及發生本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註31(a)及31(b)所披露之事件（包括廣東金屬回收發出之該申索及有關應收怡信款項的爭議）後，本公司管理層已委聘外部獨立核數師行檢討本集團之內部監控。根據外部獨立核數師行之結論，董事會認為，本集團已設立充足內部監控系統，以保障其資產，而本集團概無重大內部監控不足之處，會導致完成內部監控檢討後本集團的營運出現重大變動。本公司管理層亦將其資源投放於開發貿易業務及相關服務及潛在買賣上市證券的商機，藉以為其股東創造長期價值。董事會相信，本集團的經營表現將會進一步改善。

為進軍快速增長的中國網上購物市場，於二零一四年十二月，本集團推出新流動購物平台。顧客可透過使用連接互聯網之流動裝置（例如智能手機及平板電腦），於該一站式網上購物平台直接購物。顧客亦可透過微信公眾平台瀏覽該流動購物平台。

新流動購物平台設有會員制度，為該平台的一大特色。顧客成為流動購物平台之註冊會員後，便可隨時下單、付款及安排送貨，更可獲得最新產品資訊及推廣優惠。如會員成功介紹新會員註冊及購買我們的產品，會員將另享積分點

及／或折扣等獎賞，董事會相信此舉將能吸引會員消費，並向其朋友及相識之人推薦流動購物平台之產品。

透過在銷售過程中收集所得的流動購物平台的會員資訊、購物習慣、消費記錄等，本集團將能夠有效及迅速地引入會員需要的產品，迎合彼等的需要，並協助本集團制訂最佳營銷活動。

於設立新流動購物平台期間，本公司之全資附屬公司廣州富佑網絡科技有限公司於二零一四年十一月十九日於中國廣州註冊成立，並帶領專業團隊負責新流動購物平台的設置及維護，確保會員可享最優質的流動購物體驗。本公司亦聘請一間外部物流供應商負責運送產品，同時透過第三方流動支付平台微信支付方式結算流動購物平台銷售所得款項，該支付平台為現時最受中國流動支付用家歡迎的流動支付平台之一。

本公司初步將專注於女性化妝品之營銷，並逐步擴展至其他產品，以迎合會員的不同需要。本公司將繼續研究日後於旗下流動購物平台推出自家產品之可能性。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，新流動購物平台連同健康及消費品貿易業務的營業額約為68,495,000港元。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團上市證券買賣分部的交易組合包括於香港聯合交易所有限公司上市的證券。本集團根據股價、收益潛力及投資前景物色投資。本集團看好中國經濟增長，並相信香港亦會受惠。因此，預期本集團將增加使用盈餘營運資金，繼續投資於香港股本市場，並不斷尋求可取的投資機遇，以期於買賣上市證券中獲取股息收入及／或收益。

除證券買賣外，本集團將開展放債業務，多元化發展財務業務。董事會相信，放債業務將為本集團提供機會，在目前低息環境下，取得更高回報。

本集團有信心該項貿易業務及財務業務（即買賣上市證券及放債）將於來年帶來正面毛利並產生正面經營現金流量。

除上文提及持續經營的現有業務外，管理層將探索其他商機以將貿易業務組合多元化，藉此擴闊收入源流，為本公司及股東整體爭取最大利益。

#### 取消綜合後之流動資金、財務資源及資金

本集團於二零一四年十二月三十一日有現金及銀行結餘總額約45,082,000港元（二零一三年：109,000港元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無借貸、銀行貸款及透支（二零一三年：無）。資本負債比率（計算基準為總債務—包括流動及非流動負債除以總權益）為零（二零一三年：零），因為本集團於二零一四年十二月三十一日並無借貸。資產淨值約為63,899,000港元（二零一三年：負債淨額2,716,000港元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得流動資產總值約86,221,000港元（二零一三年：18,565,000港元）及流動負債總額約22,901,000港元（二零一三年：22,044,000港元）。本集團於二零一四年十二月三十一日的流動比率（計算基準為流動資產總值除以流動負債總額）約為3.76（二零一三年：0.84）。流動資產及流動比率上升的主因是本集團於二零一四年四月完成配售事項及於二零一四年六月完成公開發售，成功籌集約17,745,000港元（扣除開支前）及約43,807,000港元之資金（扣除開支前）。該等已募集資金大幅改善本集團之財務狀況及增加流動資金。

回顧期間本集團的融資成本約為77,000港元（二零一三年：773,000港元），涉及就年內第一季取得之營運資金貸款支付之利息。該貸款已於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數償付。

本集團錄得本公司擁有人應佔溢利額約2,715,000港元（二零一三年：虧損54,086,000港元，包括取消綜合附屬公司的虧損約39,267,000港元）。

#### 外匯管理

本集團的外幣風險微小，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以港元及人民幣計值。

本集團目前並沒有就其外幣資產和負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並在必要時考慮對沖外國貨幣風險。

#### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

#### 訴訟及或然事項

有關訴訟及或然事項之詳情載列於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註31。訴訟及或然事項包括(i)廣東金屬回收發出之該申索；(ii)有關應收怡信款項的爭議；及(iii)就一間中國公司的逾期未繳註冊資本。有關詳情請參閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註。

#### 取消綜合後之僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國及香港有26名員工（包括本公司執行董事）（二零一三年：於中國及香港有10名員工）。本集團的酬金政策乃根據業內慣例及個別僱員的表現制定。截至二零一四年十二月三十一日止年度，員工總成本（包括董事及行政總裁酬金）約為5,772,000港元（二零一三年：8,142,000港元）。

#### 股本架構

##### 根據一般授權配售新股

於二零一四年三月十四日、二零一四年三月十七日及二零一四年三月二十八日，本公司與結好證券有限公司（配售代理）分別訂立配售協議、補充協議及延遲函件，據此，本公司有條件同意藉配售代理盡最大努力配售最多169,000,000股本公司新股份予獨立第三方，每股配售股份作價0.105港元（「配售事項」）。配售事項於二零一四年四月十日完成，已按照一般授權（於本公司在二零一三年六月二十一日舉行之股東週年大會授予董事）根據配售事項發行169,000,000股配售股份。更多配售事項詳情載於本公司日期為二零一四年三月十四日、二零一四年三月十七日、二零一四年三月二十八日及二零一四年四月十日之公佈。

### 公開發售

於二零一四年四月二十二日，本公司宣佈，其有意藉發行不少於1,095,162,666股發售股份及不多於1,096,112,353股發售股份，籌集約43,800,000港元（扣除開支前），認購價為每股發售股份0.04港元，基準為每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份（「公開發售」）。公開發售由結好證券有限公司（「包銷商」）包銷。公開發售於二零一四年六月十七日完成，而本公司已根據公開發售發行1,095,162,666股發售股份。更多公開發售詳情載於本公司日期為二零一四年四月二十二日、二零一四年五月五日、二零一四年五月九日、二零一四年五月十五日及二零一四年六月十六日之公佈及本公司於二零一四年五月二十六日之售股章程。

於二零一四年十二月三十一日，本公司股本（經發行配售股份及公開發售股份擴大）包括3,285,487,998股每股面值0.001港元之已發行股份。

敬啟者：

吾等於下文對進鴻有限公司（「進鴻」）之財務資料（「財務資料」）作出報告，其中包括進鴻於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之財務狀況表、進鴻截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月（「有關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。本財務資料已由進鴻之董事編製，以供載入中國富佑集團有限公司（「貴公司」）就其建議收購進鴻之全部已發行股本以及進鴻償還應付偉大置業有限公司款項（「該交易」）而刊發日期為二零一五年十月二十三日之通函（「通函」）附錄一。

進鴻為於二零零九年八月四日在香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於香港文咸西街44號南北行大廈地舖。進鴻主要從事物業投資。

進鴻之財政年度年結日為十二月三十一日。

進鴻截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，並由香港註冊之執業會計師劉耀傑會計師事務所進行審核。

就本報告而言，進鴻之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製進鴻於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議的審計指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

本報告載列的財務資料已根據相關財務報表編製。吾等於編製報告以供載入通函時，吾等並無對相關財務報表作出調整。進鴻之董事負責編製相關財務報表。貴公司董事須對載入本報告的通函內容負責。吾等的責任是從相關財務報表編撰本報告載列的財務資料，以對財務資料作出獨立意見，並向閣下匯報吾等的意見。

### 比較財務資料

進鴻截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核比較損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同相關附註，已根據進鴻同期之未經審核財務資料（「二零一四年六月三十日之財務資料」）編製，而二零一四年六月三十日財務資料由進鴻之董事編製，僅供本報告之用。吾等已依據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一四年六月三十日之財務資料。吾等對二零一四年六月三十日之財務資料之審閱工作主要包括向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，吾等不會對二零一四年六月三十日之財務資料發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信二零一四年六月三十日之財務資料在各重大方面未有依據與編製符合香港財務報告準則的財務資料所用者一致的會計政策編製。

## 重申事項

在不發出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意下文之財務資料附註2，其指出進鴻於二零一五年六月三十日有流動負債淨額約197,470,000港元。此情況顯示存在著重大不確定因素，可能對進鴻繼續按持續經營基準營運之能力構成重大疑慮。

財務資料已按持續經營基準編製，有關基準是否合適乃取決於進鴻取得足夠營運資金之能力，以應付其財務需求。財務資料並無包括因進鴻未能取得充足未來營運資金及為財務需求撥資而作出之任何調整。吾等認為已作出足夠的披露。

## (A) 進鴻有限公司之財務資料

以下為進鴻有限公司（「進鴻」）之董事編製進鴻於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月之財務資料（統稱「財務資料」）。

## 損益及其他全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
					(未經審核)
收入	-	-	-	-	-
投資物業之公平值變動	95,000	30,000	10,000	-	45,000
行政費用	(1,582)	(2,286)	(2,499)	(1,009)	(1,249)
經營溢利(虧損)	93,418	27,714	7,501	(1,009)	43,751
融資成本	8 (1,930)	(6,217)	(6,138)	(3,065)	(3,042)
除稅前溢利(虧損)	91,488	21,497	1,363	(4,074)	40,709
所得稅開支	9 -	-	-	-	-
年/期內溢利(虧損)及年/期內 全面收益/(開支)總額	10 91,488	21,497	1,363	(4,074)	40,709
股息	-	-	-	-	-

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	11	3,781	2,802	1,759	1,090
投資物業	12	315,000	345,000	355,000	400,000
		<u>318,781</u>	<u>347,802</u>	<u>356,759</u>	<u>401,090</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款項、按金及預付款項		21	34	34	28
應收董事款項	13	–	–	37,065	–
應收關連方款項	13	58,430	50,075	–	–
銀行結餘		72	184	222	141
		<u>58,523</u>	<u>50,293</u>	<u>37,321</u>	<u>169</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	14	1,730	2,009	86	41
應付最終控股公司款項	15	1,622	4,687	8,394	–
應付直接控股公司款項	16	28,095	28,073	28,058	6,667
應付董事款項	15	2,240	2,634	–	–
銀行借貸	17	203,566	199,144	194,631	190,931
		<u>237,253</u>	<u>236,547</u>	<u>231,169</u>	<u>197,639</u>
流動負債淨額		<u>(178,730)</u>	<u>(186,254)</u>	<u>(193,848)</u>	<u>(197,470)</u>
資產淨值		<u>140,051</u>	<u>161,548</u>	<u>162,911</u>	<u>203,620</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	18	10	10	10	10
保留盈利		<u>140,041</u>	<u>161,538</u>	<u>162,901</u>	<u>203,610</u>
權益總額		<u>140,051</u>	<u>161,548</u>	<u>162,911</u>	<u>203,620</u>

## 權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於二零一二年一月一日	10	48,553	48,563
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>91,488</u>	<u>91,488</u>
於二零一二年十二月三十一日	10	140,041	140,051
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>21,497</u>	<u>21,497</u>
於二零一三年十二月三十一日	10	161,538	161,548
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>1,363</u>	<u>1,363</u>
於二零一四年十二月三十一日	10	162,901	162,911
期內溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>40,709</u>	<u>40,709</u>
於二零一五年六月三十日	<u>10</u>	<u>203,610</u>	<u>203,620</u>
截至二零一四年六月三十日止六個月 (未經審核)			
於二零一四年一月一日	10	161,538	161,548
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(4,074)</u>	<u>(4,074)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>10</u>	<u>157,464</u>	<u>157,474</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利(虧損)：	91,488	21,497	1,363	(4,074)	40,709
就下列各項調整：					
融資成本	1,930	6,217	6,138	3,065	3,042
物業、廠房及設備折舊	738	1,089	1,112	554	560
投資物業之公平值變動	(95,000)	(30,000)	(10,000)	-	(45,000)
撤銷按金之虧損	-	-	-	-	6
撤銷物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	134
營運資金變動前之經營現金流量	(844)	(1,197)	(1,387)	(455)	(549)
其他應收款項、按金及預付款項增加	(1)	(13)	-	-	-
應付直接控股公司款項減少	(9)	(15)	(12)	(12)	(15)
應收關連方款項(增加)減少	(58,430)	8,355	-	4,028	-
應收董事款項減少	-	-	13,010	-	-
應收董事款項減少	281	-	-	-	-
其他應付款項及應計費用增加(減少)	1,724	279	(1,923)	(32)	(45)
<b>經營業務(所用)所得現金淨額</b>	<b>(57,279)</b>	<b>7,409</b>	<b>9,688</b>	<b>3,529</b>	<b>(609)</b>
<b>投資活動所用現金淨額</b>					
購買物業、廠房及設備	(2,064)	(110)	(69)	(69)	(25)
<b>融資活動</b>					
應付最終控股公司款項增加	1,622	3,065	3,707	1,775	1,572
應付直接控股公司款項減少	(55,234)	(7)	(3)	-	(658)
應付董事款項增加	-	-	-	-	6,381
應付董事款項增加(減少)	2,240	394	(2,634)	-	-
已付利息	(1,930)	(6,217)	(6,138)	(3,065)	(3,042)
新造銀行借貸	205,000	-	-	-	-
償還銀行借貸	(92,353)	(4,422)	(4,513)	(2,255)	(3,700)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>59,345</b>	<b>(7,187)</b>	<b>(9,581)</b>	<b>(3,545)</b>	<b>553</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>2</b>	<b>112</b>	<b>38</b>	<b>(85)</b>	<b>(81)</b>
<b>年/期初之現金及現金等價物</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>222</b>
<b>年/期末之現金及現金等價物</b>	<b>72</b>	<b>184</b>	<b>222</b>	<b>99</b>	<b>141</b>
指銀行結餘	72	184	222	99	141

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

進鴻有限公司（「進鴻」）為於二零零九年八月四日在香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於香港文咸西街44號南北行大廈地舖。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月（「有關期間」），其最終控股公司及直接控股公司分別為天順證券投資有限公司（「天順」）及偉大置業有限公司（「偉大」），該等公司為於香港註冊成立之有限公司。

進鴻於有關期間之財務資料（「財務資料」）以港元（「港元」）（亦為進鴻之功能貨幣）呈列。

進鴻主要從事物業投資。

### 2. 編製基準

於二零一五年六月三十日，進鴻有流動負債淨額約197,470,000港元。此情況顯示存在著重大不確定因素，可能對進鴻繼續按持續經營基準營運之能力構成重大疑慮。因此，進鴻可能無法變現其資產及償還其於日常業務過程中產生之債務。

該等財務資料已按持續經營基準編製，其有效性取決於偉大之財務支援，其額度足以應付進鴻之營運資金需求。偉大已同意為進鴻提供足夠資金，以支付其於可見將來到期之負債。進鴻之董事（「董事」）因而認為，按持續經營基準編製該等財務資料乃合適之舉。倘進鴻無法繼續按持續經營基準運作，則將對財務資料作出調整，以調整進鴻之資產值至其可收回金額，並就任何其他可能產生之負債計提撥備，以及重新分類非流動資產為流動資產。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，進鴻已採納所有由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則及香港會計準則，其於進鴻於二零一五年一月一日開始之財務期間生效，並於有關期間一直有效。

於有關期間，進鴻並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計法 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與聯營公司及合營企業 之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
年度改進項目	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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體－應用綜合賬目之 例外情況 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效，並可提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期應用其他已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則不會對進鴻之財務業績及財務狀況構成重大影響。

#### 4. 主要會計政策概要

財務資料已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定之適用披露事項。

##### *編製基準*

財務資料乃按歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業除外，詳情於下列會計政策闡述。歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公平值而釐定。

公平值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取或轉讓負債支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，進鴻考慮該資產或負債的特點，若市場參與者於計量日定價資產或負債時考慮這些特點。公平值於該等財務資料作計量及／或披露是按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份基礎給付交易、香港會計準則第17號內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非公平值，例如香港會計準則第2號內的可變現淨值或香港會計準則第36號內的使用價值。

此外，根據公平值計量之輸入變數的可觀察程度及其對整體公平值計量之重要性，公平值計量分為第一、第二或第三層，以作財務報告之用，敘述如下：

- 第一層的輸入值指個體能於計量日在活躍市場上得到相同的資產或負債的標價（未予調整）；
- 第二層的輸入值指除包含在第一層的標價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入變數；及
- 第三層的輸入值指資產或負債不可觀察得到的輸入數據。

主要會計政策列載如下：

### **收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益因應估計客戶退貨、折扣及其他類似補貼扣減。

利息收入，按應計基準以實際利率法利用將金融工具在預計可用年期內或較短期間（如適用）之估計日後現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值之利率確認。

### **物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。

資產的折舊乃在估計可用年期用直線法確認以撇銷其成本並扣除其剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，並採用預期基準對估計變更之影響進行核算。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產仍不會產生任何日後經濟利益之時予以終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損乃釐定為該資產之出售所得款項與其賬面值之差額，並於損益中確認。

### **投資物業**

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業包括持作尚未釐定日後用途的土地，其被視為持作資本增值。投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量；其後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損於產生期間計入損益。

當投資物業被出售或永久不再使用，而有關出售預期不會產生任何未來經濟利益時，投資物業將被終止確認。終止確認物業所得之任何盈虧（即物業出售所得款項淨額與其賬面值之差額）於終止確認該物業之期間計入損益表。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

### 即期稅項

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所呈報之「除稅前溢利（溢利）」不同，乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括從未課稅或扣稅的項目。進鴻之現時稅項按各報告期末已制定或大致制定之稅率計算。

### 遞延稅項

財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之間之暫時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般乃就所有可扣減暫時差額按可能將應課稅溢利與可利用可扣減暫時差額相抵銷時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並將減低至不再可能有足夠應課稅溢利以供收回該項資產的全部或部份的水平。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期末前已實行或大致實行之稅率（及稅法）按預期將應用於負債償付或資產變現之年／期內之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映進鴻預期於各報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式之稅務影響。

#### 年／期內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目相關之情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### 金融工具

金融資產及金融負債乃當進鴻成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債按公平值初步計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除（按適用情況而定）。

#### 金融資產

金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及目的並於初始確認時予以釐定。所有正規途徑買賣之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣指買賣須於按市場所在地之規例或慣例確定之時間框架內交付資產之金融資產。

#### 實際利率法

實際利率法為用於計算債務工具的攤銷成本，及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率指對債務工具於整段預期年限或稍短的期限（倘適用）內的估計未來現金收入（包括已付或已收取屬構成實際利率一部分之全部費用及部份、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認之賬面淨值時採用之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項均為固定或可確定付款且無活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括其他應收款項、按金、應收董事／關聯方款項及銀行結餘）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量。

### 金融資產減值

虧損金融資產於各報告期末獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據，表明由於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而導致金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約，例如逾期或拖欠利息及本金支付；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於出現財政困難，該項金融資產不再具有活躍的市場。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，已確認減值虧損之金額乃按資產賬面值與按原實際利率法貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬而減少。倘其他應收賬款被視為不可收回，則從撥備賬撇銷。其後收回之先前撇銷之款項會計入損益賬。撥備賬內的賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，如於隨後期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過倘並無出現減值時之攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

#### 分類為債務或權益

進鴻發行的債務及股本工具乃根據合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明進鴻於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。進鴻發行之股本工具於已收所得款項（扣除直接發行成本）中確認。

#### 金融負債

金融負債包括其他應付款項及應計費用、應付最終控股公司／直接控股公司／董事及銀行借款，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 實際利率法

實際利率法乃用於計算金融負債的攤銷成本，及於有關期間內分配利息開支的方法。實際利率指將金融負債於整段預期年限或稍短的期限（倘適用）內的估計未來現金付款（包括已付或已收屬構成實際利率一部分之所有費用及部份、交易成本及其他溢價或折舊）準確貼現至首次確認之賬面淨值時採用之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 取消確認

只有當資產現金流之合約權利屆滿時，或將其金融資產或金融所有權之絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，進鴻方會取消確認金融資產。倘進鴻並未轉移亦未保留所有權之絕大部份風險及回報，則進鴻繼續確認該資產，惟以其持續參與程度為限並確認相關負債。倘進鴻仍保留已轉移金融資產所有權之絕大部份風險及回報，進鴻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。

於取消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益及在權益累計確認的累計損益之總和之差額於損益中確認。

除全面取消確認外，於取消確認金融資產時，進鴻會將金融資產之過往賬面值，根據於其繼續確認之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部分已於損益及其他全面收入確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益內確認。已於損益及其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值間作出分配。

於(及僅於)進鴻之責任獲解除、註銷或到期,進鴻才會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

### **有形資產減值**

於各報告期末,進鴻會審閱具有限使用年限之有形資產之賬面值以釐定有否跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘出現此情況,本集團將估計資產之可收回金額,以釐定減值虧損數額(如有)。

倘資產之可收回額估計少於其賬面值,該資產之賬面值乃調低至其可收回額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回,資產之賬面值乃調高至經修訂之估計可收回額,惟調高後之賬面值不得高於過往期間原應不就資產減值虧損確認情況下之賬面值。減值虧損撥回乃即時於損益確認。

### **現金及現金等價物**

於財務狀況表的銀行結餘包括於銀行的現金。

### **借貸成本**

所有借貸成本在其產生之期間在損益中確認。

## **5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源**

在應用進鴻載述於財務資料附註4的會計政策時,董事須對未能輕易地從其他來源獲知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會與該等估計不同。

該等估計及相關假設將會被不時檢討。因應該等估計需作出的修訂將在該等估計的修訂期間（若該等修訂僅影響該期間）或者修訂期間及未來期間（若該等修訂影響現時及未來期間）予以確認。

### *應用會計政策時之重大判斷*

除涉及估計之判斷以外（見下文），以下為董事於應用進鴻之會計政策時已作出且對財務資料中確認之金額產生最大影響之重大判斷。

### *投資物業的遞延稅項*

為計算使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債，董事已審閱進鴻的投資物業組合，並認為進鴻的投資物業並非透過目標是隨時間消耗投資物業中的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，於計算進鴻投資物業的遞延稅項時，董事已釐定使用公平值模式計量的投資物業的賬面值將全數透過出售收回的假設被推翻。因此，進鴻並無就位於香港的投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，因為進鴻毋須就出售其於香港的投資物業繳交任何所得稅。

### *持續經營及流動資金*

誠如財務資料附註2所闡述，進鴻之財務狀況顯示存在重大不確定因素，可能導致對進鴻繼續按持續基準經營之能力構成重大疑慮。對持續經營假設之評估，涉及董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。董事認為，進鴻有能力持續經營，而可能導致對持續經營假設構成重大疑慮之重大狀況載於財務資料附註2。

### 估計不確定因素之主要來源

下文討論於各報告期末極可能導致資產與負債賬面值於各有關期間結束後未來十二個月內需要作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

### 投資物業之公平值

於報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師以涉及對市況的若干估計的估值法為依據。在依賴估值報告時，董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的變動會導致於損益內確認之進鴻投資物業的公平值變更。於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，按公平值計量之投資物業之賬面值分別為315,000,000港元、345,000,000港元、355,000,000港元及400,000,000港元。

## 6. 資本風險管理

進鴻管理其資本以確保進鴻將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡讓股東的回報最大化。於整個有關期間內，進鴻的整體策略保持不變。

進鴻之進鴻權益擁有人應佔權益包括已發行股本及保留溢利。

董事定期檢討資本架構。作為是項檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動調整進鴻之資本結構。

## 7. 分部資料

進鴻主要從事物業投資，故進鴻並無編製分部資料。

### 地區資料

鑑於進鴻主要於香港營運，故並無呈列地區分部資料。

## 有關主要客戶的資料

於有關期間，概無單一客戶佔進鴻銷售總額10%以上。

## 8. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
銀行借款利息	1,715	5,240	5,161	2,571	2,558
應付直接控股公司款項利息	215	977	977	494	484
	<u>1,930</u>	<u>6,217</u>	<u>6,138</u>	<u>3,065</u>	<u>3,042</u>

## 9. 所得稅開支

香港利得稅乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利之16.5%計算。由於進鴻於有關期間並無產生任何應課稅溢利，故並無在財務資料作出香港利得稅撥備。

有關期間的所得稅開支可與損益及其他全面收益表的除所得稅前溢利（虧損）對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
除稅前溢利（虧損）	<u>91,488</u>	<u>21,497</u>	<u>1,363</u>	<u>(4,074)</u>	<u>40,709</u>
按適用稅率（16.5%）計算之所得稅	15,096	3,547	225	(672)	6,717
不可扣稅開支之稅務影響	587	1,417	1,430	672	708
毋須課稅收入之稅務影響	(15,675)	(4,950)	(1,650)	-	(7,425)
未確認暫時差額之稅務影響	(8)	(14)	(5)	-	-
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

由於在報告日期並無重大暫時差額，故並無於有關期間作出遞延稅項撥備。

## 10. 年／期內溢利（虧損）

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年／期內溢利（虧損）已扣除以下項目：					
董事薪酬	-	-	-	-	-
員工成本	-	-	-	-	-
核數師酬金	16	18	18	-	18
撇銷按金之虧損	-	-	-	-	6
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	134
物業、廠房及設備折舊	738	1,089	1,112	554	560

## 11. 物業、廠房及設備

	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一二年一月一日	1,644	1,691	3,335
添置	88	1,976	2,064
於二零一二年十二月三十一日	1,732	3,667	5,399
添置	110	-	110
於二零一三年十二月三十一日	1,842	3,667	5,509
添置	69	-	69
於二零一四年十二月三十一日	1,911	3,667	5,578
添置	25	-	25
撇銷	(1,688)	(1,690)	(3,378)
於二零一五年六月三十日	248	1,977	2,225

	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
<b>累計折舊</b>			
於二零一二年一月一日	414	466	880
年內撥備	<u>338</u>	<u>400</u>	<u>738</u>
於二零一二年十二月三十一日	752	866	1,618
年內撥備	<u>356</u>	<u>733</u>	<u>1,089</u>
於二零一三年十二月三十一日	1,108	1,599	2,707
年內撥備	<u>379</u>	<u>733</u>	<u>1,112</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,487	2,332	3,819
期內撥備	193	367	560
對銷撇銷	<u>(1,594)</u>	<u>(1,650)</u>	<u>(3,244)</u>
於二零一五年六月三十日	<u>86</u>	<u>1,049</u>	<u>1,135</u>
<b>賬面值</b>			
於二零一二年十二月三十一日	<u>980</u>	<u>2,801</u>	<u>3,781</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>734</u>	<u>2,068</u>	<u>2,802</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>424</u>	<u>1,335</u>	<u>1,759</u>
於二零一五年六月三十日	<u>162</u>	<u>928</u>	<u>1,090</u>

上述物業、廠房及設備項目按直線基準折舊如下：

傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	20%

## 12. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
按公平值				
年／期初結餘	220,000	315,000	345,000	355,000
於損益確認之公平值增加	95,000	30,000	10,000	45,000
年／期末結餘	<u>315,000</u>	<u>345,000</u>	<u>355,000</u>	<u>400,000</u>

上述進鴻投資物業之賬面值包括：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港土地：				
中期租賃	<u>315,000</u>	<u>345,000</u>	<u>355,000</u>	<u>400,000</u>

進鴻持有作資本增值之物業權益乃使用公平值模型計量，並分類及入賬列為投資物業。

於各有關期間末，進鴻之投資物業已抵押予財務機構，以擔保進鴻及偉大獲授銀行借款。

**進鴻投資物業之公平值計量**

進鴻投資物業於各有關期間末之公平值乃基於韋堅信測量師行於相關日期進行之估值釐定，而韋堅信測量師行為與進鴻概無關連之獨立合資格專業估值師。

韋堅信測量師行於評估相關位置類似物業方面擁有合適的近期經驗。

估值乃使用市場比較法釐定，當中參考類似物業於類似位置及情況的近期交易價格市場憑證（倘能獲得有關資料）。

於有關期間，所用之估值技術並無變動。

於估算投資物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途與其目前用途相同。

於有關期間的進鴻投資物業詳情以及公平值層級資料如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業：				
第二層級	315,000	345,000	355,000	400,000

於有關期間，第二層級與第三層級之間並無轉入或轉出。

投資物業於第二層級公平值計量中所用之估值技術及輸入數據：

位於香港之投資物業之公平值乃使用市場比較法釐定，當中參考使用公開可得市場數據得出之可比較物業每平方呎價格之近期售價。

### 13. 應收董事／關連方款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關連方款項				
林海四	58,430	50,075	-	-
應收董事款項				
林海四	-	-	37,065	-

#### 有關期間尚未償還最高金額

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關連方款項				
林海四	60,000	58,430	-	-
應收董事款項				
林海四	-	-	50,075	37,065

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，有應收關連方林海四（「林先生」，為直接控股公司偉大之董事之一）款項。該欠款為無抵押、免息及須按要求償還。

自二零一四年十月三十一日起，林先生獲委任為進鴻之董事。因此，應收關連方款項已重新分類為應收董事款項。該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

#### 14. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	1,700	1,955	-	-
應計開支	30	54	86	41
	<u>1,730</u>	<u>2,009</u>	<u>86</u>	<u>41</u>

#### 15. 應付最終控股公司／董事款項

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，有應付董事劉炎先生款項，彼為進鴻董事之一。該欠款為無抵押、免息及須按要求償還。

自二零一四年十月三十一日起，劉炎先生辭任進鴻董事一職。

#### 16. 應付直接控股公司款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付直接控股公司款項				
免息	95	73	58	6,667
計息—按最優惠利率—每年1.75%	28,000	28,000	28,000	-
	<u>28,095</u>	<u>28,073</u>	<u>28,058</u>	<u>6,667</u>

應付直接控股公司款項為無抵押及須按要求償還。

## 17. 銀行借款

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
有抵押銀行借款	<u>203,566</u>	<u>199,144</u>	<u>194,631</u>	<u>190,931</u>
	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
於以下期限須予償還之賬面值：				
一年內	64,066	64,145	6,846	6,919
一年以上但兩年內	4,145	4,227	7,028	7,124
兩年以上但五年內	13,755	14,074	23,646	23,946
五年以上	121,600	116,698	157,111	152,942
	<u>203,566</u>	<u>199,144</u>	<u>194,631</u>	<u>190,931</u>
毋須於報告期末起計一年內償還但載有 按要求償還條款之銀行借款賬面值 (列示於流動負債)	139,500	134,999	187,785	184,012
須於一年內償還之賬面值	<u>64,066</u>	<u>64,145</u>	<u>6,846</u>	<u>6,919</u>
	<u>203,566</u>	<u>199,144</u>	<u>194,631</u>	<u>190,931</u>

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，金額分別約139,500,000港元、134,999,000港元、187,785,000港元及184,012,000港元之銀行借款，載有條款給予貸款人權利，可全權酌情決定，在毋須發出12個月通知的情況下要求還款，因此銀行借款之非即期部分分類為流動負債。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，銀行借款按利率介乎港元最優惠利率- 1.75%至香港銀行同業拆息(1個月)+年利率2%計息。銀行借款之加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
有抵押銀行借款	2.293% – 3.500%	2.213% – 3.500%	2.233% – 3.500%	2.655% – 3.500%

於各有關期間末，進鴻之投資物業已抵押予銀行，以擔保進鴻獲授銀行借款。

## 18. 股本

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
法定：				
10,000股普通股 (附註)	<u>10</u>	<u>10</u>	不適用	不適用
已發行及繳足：				
10,000股普通股 (附註)	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

附註：

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，每股股份之面值為1港元。進鴻並無法定股本，且自香港法律第622章香港公司條例生效日期（即二零一四年三月三日）起，其股份並無面值。

## 19. 關連方交易

於有關期間，進鴻與關連方訂立以下交易：

關連公司名稱	關係	性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
			千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
偉大	直接控股公司	應付直接控股公司 款項之利息開支	215	977	977	494	484

(未經審核)

## 20. 資產抵押

進鴻之投資物業已抵押予銀行，以擔保偉大獲授銀行借款28,000,000港元。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，進鴻之投資物業已抵押予銀行，以擔保進鴻獲授銀行借款分別約203,566,000港元、199,144,000港元、194,631,000港元及190,931,000港元。

## 21. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項				
其他應收款項及按金	18	34	34	28
應收董事款項	-	-	37,065	-
應收關連方款項	58,430	50,075	-	-
銀行結餘	72	184	222	141
	<u>58,520</u>	<u>50,293</u>	<u>37,321</u>	<u>169</u>
	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計量之負債：				
其他應付款項及應計費用	1,730	2,009	86	41
應付最終控股公司款項	1,622	4,687	8,394	-
應付直接控股公司款項	28,095	28,073	28,058	6,667
應付董事款項	2,240	2,634	-	-
銀行借款	203,566	199,144	194,631	190,931
	<u>237,253</u>	<u>236,547</u>	<u>231,169</u>	<u>197,639</u>

**(b) 財務風險管理目標及政策**

進鴻之主要金融工具包括其他應收款項及按金、應收董事／關連方款項、銀行結餘、其他應付款項及應計費用、應付最終控股公司／直接控股公司／董事款項及銀行借款。與該等金融工具有關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效推行適當措施。

**利率風險**

進鴻面對的現金流量利率風險與浮息應付直接控股公司款項及銀行借款有關。於有關期間，尚未償還計息借款之利率及償還期限於財務資料附註16及17披露。

**敏感度分析**

以下敏感度分析乃根據於各報告期末之浮息應付直接控股公司款項及銀行借款之利率風險釐定。分析乃假設該等於報告期末尚未償還之借款整個年／期內為未償還而編製。向主要管理人員內部申報利率風險時採用之香港銀行同業拆息及最優惠利率增加100個基點，反映管理層對利率於有關期間合理可能變動之評估。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
稅後利潤減少／(增加)：				
100個基點增加	1,934	1,897	1,859	797
100個基點減少	(1,934)	(1,897)	(1,859)	(797)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 信貸風險

因交易對方未能履行責任而會為進鴻帶來財務虧損之進鴻最大信貸風險，乃來自財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為盡量降低信貸風險，進鴻管理層釐定信貸審批及執行其他監控措施，以確保採取跟進行動，以收回應收董事／關連方款項。此外，進鴻會於各報告期末檢討應收董事／關連方款項的可收回性，確保就不可收回的款項確認充足的減值虧損。就此而言，董事認為，進鴻的應收董事／關連方款項涉及的信貸風險已大幅降低。

流動資金的信貸風險極微，因為交易對手為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行。

### 流動資金風險

管理流動資金風險方面，進鴻監控及維持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以為進鴻營運提供資金及減低現金流量波動之影響。管理層監管銀行借款之動用情況，確保符合貸款契諾。

於二零一五年六月三十日，進鴻之流動負債淨額約為197,470,000港元。採納持續經營基準程序詳述於財務資料附註2。董事認為，進鴻面對之流動資金風險有限。

下表詳列進鴻非衍生金融負債之餘下合約到期期限。圖表已根據金融負債之未貼現現金流量得出，金融負債乃根據進鴻須予支付之最早日期釐定。具體而言，附有按要求償還條款之銀行借款計入最早的時間範圍，不論銀行是否有可能選擇行使權利。其他非衍生金融負債之到期日基於協定還款日期。

下表包括利息及現金流本金。就浮息利息流量而言，未貼現金額乃衍生自於報告期末之利率。

### 流動資金表

於二零一二年十二月三十一日

	加權 平均利率	須按要求或 於一年內 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用	-	1,730	1,730	1,730
應付最終控股公司款項	-	1,622	1,622	1,622
應付直接控股公司款項	3.500%	29,078	29,078	28,095
應付董事款項	-	2,240	2,240	2,240
銀行借款(附註)	1.622%	269,694	269,694	203,566
		<u>304,364</u>	<u>304,364</u>	<u>237,253</u>

於二零一三年十二月三十一日

	加權 平均利率	須按要求或 於一年內 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用	-	2,009	2,009	2,009
應付最終控股公司款項	-	4,687	4,687	4,687
應付直接控股公司款項	3.500%	29,056	29,056	28,073
應付董事款項	-	2,634	2,634	2,634
銀行借款(附註)	2.856%	260,032	260,032	199,144
		<u>298,418</u>	<u>298,418</u>	<u>236,547</u>

## 於二零一四年十二月三十一日

	加權 平均利率	須按要求 或於一年內 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用	-	86	86	86
應付最終控股公司款項	-	8,394	8,394	8,394
應付直接控股公司款項	3.500%	29,040	29,040	28,058
銀行借款(附註)	2.871%	250,357	250,357	194,631
		<u>287,877</u>	<u>287,877</u>	<u>231,169</u>

## 於二零一五年六月三十日

	加權 平均利率	須按要求或 於一年內 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>非衍生金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用	-	41	41	41
應付直接控股公司款項	-	6,667	6,667	6,667
銀行借款(附註)	2.885%	244,099	244,099	190,931
		<u>250,807</u>	<u>250,807</u>	<u>197,639</u>

附註：進鴻附有須按要求償還條款之銀行借款於到期情況分析中分類至「按  
要求」時間範圍。考慮到進鴻之財務狀況及已抵押資產之公平值，董  
事認為銀行不大可能行使酌情權要求即時還款，故有關銀行借款將會  
根據貸款協議所載的預定還款日期償還。

**(c) 公平值計量**

董事認為，按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公  
平值相若。

**22. 重大非現金交易****重大非現金交易**

進鴻、天順證券投資有限公司及林先生（「訂約方」）於二零一五年六月三十日簽署轉移協議，訂約方同意無條件將結欠最終控股公司天順證券投資有限公司之款項約9,966,000港元按有關金額轉移為應付董事林先生之款項。

進鴻、偉大置業有限公司及林先生（「訂約方」）於二零一五年六月三十日簽署轉移協議，訂約方同意無條件將應收董事林先生之款項約20,718,000港元按有關金額轉移為應收直接控股公司偉大之款項。

**23. 報告期末後事項**

各有關期間結束後概無發生重大事件。

**24. 其後財務報表**

進鴻概無就二零一四年十二月三十一日後直至本報告日期期間編製經審核財務報表。

此 致

香港九龍  
尖沙咀東  
科學館道9號  
新東海商業中心  
9樓912室

中國富佑集團有限公司董事會 台照

中磊（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書編號：P05612

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心3樓  
313-316室  
謹啟

二零一五年十月二十三日

以下載列目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

## 目標公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 一般資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

### 收益表主要組成部分

#### 投資物業之公平值變動收益

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一二年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益95,000,000港元。

#### 財務成本

目標公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務成本約1,930,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

### 流動資金及財務資源

#### 資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約377,304,000港元，資金來自負債約237,253,000港元及權益約140,051,000港元。於二零一二年十二月三十一日，資產淨值為約140,051,000港元。

#### 銀行借貸

於二零一二年十二月三十一日，目標公司約203,566,000港元之銀行借貸以目標公司之投資物業之法定押記作抵押。

### 流動資金

於二零一二年十二月三十一日，目標公司有現金及銀行結餘總額約72,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付董事款項之結餘約為235,523,000港元。於二零一二年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付董事款項之總額除以總權益計算）約為1.68。資產淨值約為140,051,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約58,523,000港元，流動負債總額約為237,253,000港元。於二零一二年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.25。

### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，目標公司抵押其投資物業（賬面值為315,000,000港元），以取得授予目標公司之按揭貸款及授予一間關聯公司之銀行融資，其時本公司董事於該關聯公司擁有實益權益。

### 庫務政策

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

### 外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

### 資本架構

目標公司之初步已發行股本為10,000港元，並已於二零一二年十二月三十一日悉數支付。

### 僱員及薪酬政策

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

**目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析****一般資料**

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

**收益表主要組成部分****投資物業之公平值變動收益**

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一三年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益30,000,000港元。

**財務成本**

目標公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務成本約6,217,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

**流動資金及財務資源****資產淨值**

於二零一三年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約398,095,000港元，資金來自負債約236,547,000港元及權益約161,548,000港元。於二零一三年十二月三十一日，資產淨值為161,548,000港元。

**銀行借貸**

於二零一三年十二月三十一日，目標公司約199,144,000港元之銀行借貸以目標公司之投資物業之法定押記作抵押。

### 流動資金

於二零一三年十二月三十一日，目標公司有現金及銀行結餘總額約184,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付董事款項之結餘約為234,538,000港元。於二零一三年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付董事款項之總額除以總權益計算）約為1.45。資產淨值約為161,548,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約50,293,000港元，流動負債總額約為236,547,000港元。於二零一三年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.21。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，目標公司抵押其投資物業（賬面值為345,000,000港元），以取得授予目標公司之按揭貸款及授予一間關聯公司之銀行融資，其時本公司董事於該關聯公司擁有實益權益。

### 庫務政策

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

### 外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

### 資本架構

目標公司之初步已發行股本為10,000港元，並已於二零一三年十二月三十一日悉數支付。

### 僱員及薪酬政策

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

**目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析****一般資料**

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

**收益表主要組成部分****投資物業之公平值變動收益**

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一四年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益10,000,000港元。

**財務成本**

目標公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務成本約6,138,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

**流動資金及財務資源****資產淨值**

於二零一四年十二月三十一日，目標公司錄得資產總值約394,080,000港元，資金來自負債約231,169,000港元及權益約162,911,000港元。於二零一四年十二月三十一日，資產淨值為約162,911,000港元。

**銀行借貸**

於二零一四年十二月三十一日，目標公司約194,631,000港元之銀行借貸以目標公司之投資物業之法定押記作抵押。

### 流動資金

於二零一四年十二月三十一日，目標公司有現金及銀行結餘總額約222,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付董事款項之結餘約為231,083,000港元。於二零一四年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率（按銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付董事款項之總額除以總權益計算）約為1.42。資產淨值約為162,911,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，目標公司錄得流動資產總值約37,321,000港元，流動負債總額約為231,169,000港元。於二零一四年十二月三十一日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.16。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，目標公司抵押其投資物業（賬面值為355,000,000港元），以取得授予目標公司之按揭貸款及授予一間關連公司之銀行融資，其時本公司董事於該關連公司擁有實益權益。

### 庫務政策

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

### 外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

### 資本架構

目標公司之初步已發行股本為10,000港元，並已於二零一四年十二月三十一日悉數支付。

### 僱員及薪酬政策

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

**目標公司截至二零一五年六月三十日止六個月之管理層討論及分析****一般資料**

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本公司之主要業務為物業投資。

**收益表主要組成部分****投資物業之公平值變動收益**

目標公司持有一個位於九龍塘的住宅物業。根據投資物業於二零一五年六月三十日之獨立估值，已確認估值收益45,000,000港元。

**財務成本**

目標公司於截至二零一五年六月三十日止期間之財務成本約3,042,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

**流動資金及財務資源****資產淨值**

於二零一五年六月三十日，目標公司錄得資產總值約401,259,000港元，資金來自負債約197,639,000港元及權益約203,620,000港元。於二零一五年六月三十日，資產淨值為203,620,000港元。

**銀行借貸**

於二零一五年六月三十日，目標公司約190,931,000港元之銀行借貸以目標公司之投資物業之法定押記作抵押。

**流動資金**

於二零一五年六月三十日，目標公司有現金及銀行結餘總額約141,000港元。銀行借貸及應付直接控股公司款項之結餘約為197,598,000港元。於二零一五年六月三十日，目標公司之資產負債比率（按銀行借貸及應付直接控股公司款項之總額除以總權益計算）約為0.97。資產淨值約為203,620,000港元。

於二零一五年六月三十日，目標公司錄得流動資產總值約169,000港元，流動負債總額約為197,639,000港元。於二零一五年六月三十日，目標公司之流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.001。

#### **資產抵押**

於二零一五年六月三十日，目標公司抵押其投資物業（賬面值為400,000,000港元），以取得授予目標公司之按揭貸款。

#### **庫務政策**

目標公司一般以內部產生的資源及外部借貸為其營運提供資金。

#### **外匯風險**

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

#### **資本架構**

目標公司之初步已發行股本為10,000港元，並已於二零一五年六月三十日悉數支付。

#### **僱員及薪酬政策**

目標公司並無與本公司任何全職僱員訂立任何合約。

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已對中國富佑集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）就 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團及進鴻有限公司（「進鴻」）（下文統稱為「經擴大集團」）於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，及截至二零一四年十二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和有關附註（「未經審核備考財務資料」），詳情載於 貴公司刊發日期為二零一五年十月二十三日之通函（「通函」）附錄四第74至85頁。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄四第74至85頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購進鴻全部已發行股本及進鴻結付應付偉大置業有限公司款項（「建議收購事項」）對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議收購事項已分別於二零一五年六月三十日及二零一四年一月一日進行。在此過程中，董事從 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，而有關資料已獲刊發中期報告，同時董事從 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中摘錄有關 貴集團之財務表現及現金流量，而有關資料已獲刊發審核報告。

有關進鴻於二零一五年六月三十日之財務狀況以及截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量資料，乃由董事摘錄自通函附錄一所載之財務資料。

## 董事對未經審核備考財務資料的責任

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條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

## 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告有關出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則（「香港鑑證業務準則」）第3420號「就編製售股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製（就各大重要方面而言）未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本委聘而言，吾等沒有責任更新或重新出具在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明建議收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議收購事項已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對建議收購事項於二零一五年六月三十日或二零一四年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已（就各大重要方面而言）按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對經擴大集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據為充分及適當，為發表意見提供了基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

此 致

中國富佑集團有限公司  
董事會 台照  
香港  
九龍  
尖沙咀東  
科學館道9號  
新東海商業中心9樓912室

中磊（香港）會計師事務所有限公司  
執業會計師  
林植棠  
執業證書編號：P05612  
謹啟

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心3樓313-316室

二零一五年十月二十三日

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

## 1 經擴大集團之未經審核備考財務資料引言

以下為經擴大集團（即本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」））之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如建議收購進鴻全部已發行股本（「建議收購事項」）已於二零一五年六月三十日進行，而就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而言，猶如建議收購事項已於二零一四年一月一日進行。建議收購事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節內。

未經審核備考財務資料乃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段編製，以說明建議收購事項之影響。根據本集團與偉大置業有限公司（「偉大」，擁有進鴻之100%）訂立日期為二零一五年八月十七日之「轉讓進鴻有限公司擁有之股份及股東貸款協議」，偉大有條件收購進鴻全部股權（「進鴻收購協議」）。基於假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於建議收購事項在特定日期或任何未來日子完成後之財務狀況或業績。

於完成交易後，經擴大集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表之編製假設建議收購事項已於二零一五年六月三十日完成，且基於本集團於二零一五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告），及進鴻於二零一五年六月三十日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告），並已作出(i)直接歸因於建議收購事項；及(ii)有事實支持之備考調整。

於完成交易後，經擴大集團截至二零一四年十二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之編製假設建議收購事項已於二零一四年一月一日進行，且基於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報）及進鴻截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表以及經審核現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告），並已作出(i)直接歸因於收購事項；及(ii)有事實支持之備考調整。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不穩定因素。未經審核備考財務資料並不擬載述(i)經擴大集團於建議收購事項在二零一五年六月三十日完成後之實際財務狀況；及(ii)經擴大集團於建議收購事項在二零一四年一月一日完成後之實際業績及現金流量。未經審核備考財務資料並不擬作為經擴大集團未來財務狀況、業績及現金流量之預測。

未經審核備考財務資料應與本集團歷史財務資料一併閱覽，該等資料載於(i)本公司已刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；(ii)本公司已刊發之截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告；及(iii)本通函其他章節所載之其他財務資料。

## 2 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團	進鴻	備考調整	經擴大集團
	截至	截至		截至
	二零一四年	二零一四年		二零一四年
	十二月	十二月		十二月
	三十一日	三十一日		三十一日
	止年度	止年度		止年度
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	附註5(a)	附註5(b)		
<b>持續經營業務</b>				
營業額－所得款項總額	124,956	–	–	124,956
收益	68,821	–	–	68,821
銷售成本	(45,012)	–	–	(45,012)
毛利	23,809	–	–	23,809
其他收益	13	–	–	13
投資物業之公平值變動	–	10,000	–	10,000
銷售及分銷開支	(520)	–	–	(520)
行政開支	(17,155)	(2,499)	–	(19,654)
以股份為基礎付款開支	(4,861)	–	–	(4,861)
經營溢利	1,286	7,501	–	8,787
財務成本	(77)	(6,138)	–	(6,215)
除所得稅前溢利	1,209	1,363	–	2,572
所得稅開支	(1,560)	–	–	(1,560)
來自持續經營業務之年內虧損(溢利)	(351)	1,363	–	1,012

## 2 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(續)

	本集團	進鴻	備考調整	經擴大集團
	截至	截至		截至
	二零一四年	二零一四年		二零一四年
	十二月	十二月		十二月
	三十一日	三十一日		三十一日
	止年度	止年度		止年度
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	附註5(a)	附註5(b)		
<b>已終止經營業務</b>				
豁免應付取消綜合入賬附屬公司款項之收益	3,066	-	-	3,066
來自已終止經營業務之年內溢利	3,066	-	-	3,066
本公司擁有人應佔年內溢利	2,715	1,363	-	4,078
<b>其他全面開支</b>				
其後重新分類至損益之項目：				
換算海外業務財務報表產生之匯兌差異	(60)	-	-	(60)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u>2,655</u>	<u>1,363</u>	<u>-</u>	<u>4,018</u>

## 3 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	進鴻	備考調整		經擴大集團
	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註5(a)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (經審核) 附註5(b)	投資進鴻 千港元 附註5(c)	對銷於進鴻 之投資 千港元 附註5(c)	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	493	1,090	-	-	1,583
投資物業	-	400,000	-	(287)	399,713
無形資產	46	-	-	-	46
於附屬公司之權益	-	-	203,333	(203,333)	-
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-
	<u>539</u>	<u>401,090</u>	<u>203,333</u>	<u>(203,620)</u>	<u>401,342</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	943	-	-	-	943
持作買賣之投資	40,882	-	-	-	40,882
貿易應收款項及其他應收款項	35,993	28	-	-	36,021
應收聯營公司款項	3,400	-	-	-	3,400
現金及銀行結餘	37,762	141	(37,903)	-	-
	<u>118,980</u>	<u>169</u>	<u>(37,903)</u>	<u>-</u>	<u>81,246</u>
<b>流動負債</b>					
銀行透支	-	-	42,097	-	42,097
貿易應付款項及其他應付款項	26,842	41	-	-	26,883
應付前直接控股公司款項	-	6,667	(6,667)	-	-
應付董事款項	207	-	-	-	207
銀行借款	-	190,931	-	-	190,931
稅項負債	3,817	-	-	-	3,817
	<u>30,866</u>	<u>197,639</u>	<u>35,430</u>	<u>-</u>	<u>263,935</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>	<u>88,114</u>	<u>(197,470)</u>	<u>(73,333)</u>	<u>-</u>	<u>(182,689)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>88,653</u>	<u>203,620</u>	<u>130,000</u>	<u>(203,620)</u>	<u>218,653</u>
<b>非流動負債</b>					
承兌票據	-	-	130,000	-	130,000
<b>資產淨額</b>	<u>88,653</u>	<u>203,620</u>	<u>-</u>	<u>(203,620)</u>	<u>88,653</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	3,522	10	-	(10)	3,522
儲備	85,131	203,610	-	(203,610)	85,131
<b>權益總額</b>	<u>88,653</u>	<u>203,620</u>	<u>-</u>	<u>(203,620)</u>	<u>88,653</u>

## 4 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	進鴻	備考調整	經擴大集團
	截至	截至		截至
	二零一四年	二零一四年		二零一四年
	十二月	十二月		十二月
	三十一日	三十一日		三十一日
	止年度	止年度	投資進鴻	止年度
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)
	附註5(a)	附註5(b)	附註5(c)	
<b>經營活動</b>				
來自持續經營業務之除稅前溢利	1,209	1,363	-	2,572
來自已終止業務之除稅前溢利	3,066	-	-	3,066
除稅前溢利	4,275	1,363	-	5,638
就以下各項作出調整：				
融資成本	77	6,138	-	6,215
利息收入	(11)	-	-	(11)
物業、廠房及設備之折舊	184	1,112	-	1,296
以股份為基礎付款開支	4,861	-	-	4,861
應付一間已取消綜合附屬公司款項				
獲豁免之收益	(3,066)	-	-	(3,066)
投資物業之公平值變動	-	(10,000)	-	(10,000)
營運資金變動前經營現金流量	6,320	(1,387)	-	4,933
存貨增加	(313)	-	-	(313)
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(22,370)	-	-	(22,370)
應付前直接控股公司款項減少	-	(12)	-	(12)
應付貿易賬款及其他應付款項增加(減少)	2,256	(1,923)	-	333
應收前董事款項減少	-	13,010	-	13,010
應付董事款項增加	104	-	-	104
經營業務所用(所得)現金淨額	(14,003)	9,688	-	(4,315)
<b>投資活動</b>				
已收利息	11	-	-	11
購買物業、廠房及設備	-	(69)	-	(69)
收購一間附屬公司之現金流出淨額	-	-	(80,000)	(80,000)
收購一間附屬公司之現金流入淨額	3	-	-	3
投資活動所得(所用)現金淨額	14	(69)	(80,000)	(80,055)

## 4 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團	進鴻	備考調整	經擴大集團
	截至	截至		截至
	二零一四年	二零一四年		二零一四年
	十二月	十二月		十二月
	三十一日	三十一日		三十一日
	止年度	止年度	投資進鴻	止年度
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)
	附註5(a)	附註5(b)	附註5(c)	
<b>融資活動</b>				
已付利息	(77)	(6,138)	-	(6,215)
一名獨立第三方之貸款	7,680	-	-	7,680
向一名獨立第三方償還貸款	(7,680)	-	-	(7,680)
應付最終控股公司款項增加	-	3,707	-	3,707
應付直接控股公司款項減少	-	(3)	-	(3)
應付前董事款項減少	-	(2,634)	-	(2,634)
償還銀行借貸	-	(4,513)	-	(4,513)
於配售時發行股份之所得款項，扣除交易成本	17,480	-	-	17,480
於公開發售時發行股份之所得款項， 扣除交易成本	41,619	-	-	41,619
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>59,022</b>	<b>(9,581)</b>	<b>-</b>	<b>49,441</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>45,033</b>	<b>38</b>	<b>(80,000)</b>	<b>(34,929)</b>
年初現金及現金等價物	109	184	-	293
匯率變動之影響淨值	(60)	-	-	(60)
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>45,082</b>	<b>222</b>	<b>(80,000)</b>	<b>(34,696)</b>

## 5 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (a) 就編製未經審核備考綜合財務狀況表，已從本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期報告摘錄有關金額。就編製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，已從本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（載於本集團最近期已刊發的年報）摘錄有關金額。
- (b) 就編製未經審核備考綜合財務狀況表，已從進鴻截至二零一五年六月三十日止六個月的財務資料（載於通函附錄一）摘錄有關金額。就編製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，已從進鴻截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料（載於通函附錄一）摘錄有關金額。
- (c) 調整代表建議收購事項之收購事項。根據進鴻收購協議，本集團有條件同意收購進鴻全部已發行股本，總代價為210,000,000港元（約203,333,000港元收購進鴻全部已發行股本（「待售股份」）及約6,667,000港元結算進鴻應付偉大置業款項（「待售貸款」）），將以下列方式支付：

	附註	千港元
現金	(i)	80,000
承兌票據	(ii)	<u>130,000</u>
		<u><u>210,000</u></u>

- (i) 20,000,000港元於簽署進鴻收購協議日期起計五個營業日內以現金支付，作為初步按金；另外40,000,000港元於簽署進鴻收購協議日期起計三個月內或本公司股東於股東特別大會上批准後五個營業日內（以較遲者為準）以現金支付；及另外20,000,000港元將於完成建議收購事項日期（「完成日期」）以現金支付予偉大置業（「賣方」）。
- (ii) 餘額130,000,000港元代表兩年期承兌票據的本金額，按年利率2%計息並須於每半年結束前支付。

完成建議進鴻收購事項後，進鴻將成為本公司間接擁有的附屬公司。

進鴻主要於香港持有投資物業。建議收購事項入賬作為收購資產。建議收購事項入賬作為收購資產，而投資物業按香港會計準則第40號「投資物業」以已付及應付代價之金額確認。

金額約287,000港元指就收購資產實際應付之金額約203,333,000港元與進鴻於二零一五年六月三十日之分配成本約203,620,000港元之間的差額所產生的投資物業的公平值調整。

然而，本集團於二零一五年六月三十日並無充足現金及銀行結餘以悉數支付80,000,000港元。根據本公司日期為二零一五年六月二十六日之公告，本公司於同日與配售代理天順證券投資有限公司訂立配售協議（「股份配售協議」），據此本公司有條件同意配售最多656,000,000股本公司股份（「配售股份」），作價為每股配售股份0.26港元（下文統稱「配售事項」）。配售事項已於二零一五年七月十七日完成，配售事項所得款項淨額約為165,000,000港元。根據本公司日期為二零一五年七月十七日之公告，配售事項所得款項約為60,000,000港元，20,000,000港元將用於投資上市證券及香港物業及用作本集團一般營運資金，以應付任何未來業務發展及責任。因此，本公司將擁有充足資金撥付建議收購事項。

以下為獨立估值師韋堅信測量師行有限公司就物業於二零一五年八月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載於本通函中。



檔號：15/VT/00962

敬啟者：

有關： 九龍林肯道2號  
「指涉物業」

吾等茲遵照中國富佑集團有限公司（「貴公司」）之指示，就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）之建議收購事項對指涉物業進行估值。吾等確認已進行吾等認為屬必要之視察、作出相關查詢及搜索，以向閣下提供於二零一五年八月三十一日吾等對指涉物業之市值之意見，以供載入 貴集團即將刊發之通函。

所謂市值，根據國際估值準則及遵從《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）之定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業權益之價值。此外，吾等並無計及任何有關或影響出售該物業權益之選擇權或優先購買權，且吾等之估值亦無假設任何形式之強制性銷售情況。

指涉物業乃經參考市場所呈報於類似地點之可資比較市場交易，採用直接比較法進行估值。吾等已就可資比較對象及目標物業間之所有相關因素作出適當調整。

吾等已於相關土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。吾等概不就法律性質事宜承擔任何責任，亦概不就假定為良好、可予轉讓及可予出售之所有權提出任何意見。

吾等已採取適當步驟及盡力核實於編製估值過程所倚賴之所有數據、資料及資料來源，包括有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、出租、樓面面積及所有相關事宜。所有資料、文件及租約僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。除另有指明外，已採納1平方米為10.764平方呎之轉換因素。

儘管吾等已進行物業勘察，惟吾等並無進行結構測量，亦難以勘察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件及構築物其他部分。因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何大廈設施。

吾等之估值並無計入任何物業權益之任何抵押、按揭或結欠款項，或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等按照《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、公司條例相關條文編製估值，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

吾等謹此附上估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀東  
科學館道9號  
新東海商業中心9樓912室  
中國富佑集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
韋堅信測量師行有限公司

林晉超測量師  
*B.Sc.(Hons), MCIREA, FHKIS, RPS(GP)*  
估值及諮詢服務董事  
RL/KC/jy

二零一五年十月十二日

*附註：*林晉超測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師(產業組)。彼為中國房地產估價師學會之專業會員及香港測量師學會之資深專業會員。彼自一九九五年起加入韋堅信測量師行，並於取得專業資格後在香港之產業測量方面擁有約22年經驗。

彼現正名列香港測量師學會之《就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單》。

## 估值概要

物業	於二零一五年 八月三十一日之市值
九龍林肯道2號	<u>401,727,000港元</u>
總計：	<u><u>401,727,000港元</u></u>

附註：由韋堅信測量師行有限公司作出指涉物業於二零一五年八月三十一日之估值為401,727,000港元（肆億零壹佰柒拾貳萬柒仟港元），估值乃以市值為基準，根據《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日之市值
九龍林肯道2號	該物業包括一座三層高的別墅，作住宅用途，地下設有泳池，屋內建有樓梯及升降機，可供上落。該物業於二零零六年十一月二十九日竣工。該物業的樓面面積概述如下：  建築面積—6,702平方呎 實用面積—6,659平方呎  <b>配套設備：</b> 平台—445平方呎 天台—1,673平方呎 花園／草坪／後園—8,535平方呎或左右。  指涉地段的總註冊地盤面積為11,169平方呎或左右。  該物業乃根據新九龍內地段第705號政府租契持有，租期於二零四七年六月三十日屆滿，年租等同地段當時應課差餉租值3%。  概無有關或影響該物業之期權或優先購買權。	據 貴公司告知，於估值日期，該物業由進鴻有限公司自用擁有。	401,727,000港元

附註：

- 1/ 指涉物業之登記業主為「進鴻有限公司」，詳情請參閱日期為二零一零年四月二十日之備忘編號10050602690456。
- 2/ 該物業須受以「大眾銀行(香港)有限公司」為受益人之按揭及二按所規限，詳情請參閱日期分別為二零一二年八月二十八日及二零一二年十二月二十日之備忘編號12092101970147及編號13011002460296。
- 3/ 該物業根據日期為二零一五年一月十六日之九龍塘分區計劃大綱圖第S/K18/19號現時劃分作「住宅(丙類)1」。
- 4/ 該物業受限於新九龍內地段第705號政府租契重要條款，其涉及該地段的使用限制，現摘錄如下：

[..並將於據本文授出之整個上述期間將據本文轉讓之該土地或地塊保持及維持為宅院或住宅...該宅院或住宅須為同類建築高度特性及描述也應當與其鄰接樓宇保持一致的面向及風格，以令工務司對此整體上滿意。]

- 5/ 鄰近地區類似物業的最近市場交易如下：

地址	成交價 (港元)	實用面積 單位價格 (港元/ 平方呎)	文據日期
沙福道8號	242,000,000	76,631	二零一五年六月一日(ASP)
1號義德道1號屋	362,900,000	82,253	二零一五年三月二日(ASP)
森麻實道24號	315,000,000	46,262	二零一四年七月十七日(PASP)
畢架山峰12號屋	106,500,000	40,371	二零一四年七月九日(ASP)
畢架山峰17號屋	115,000,000	43,594	二零一四年三月二十四日(ASP)

地址	成交價 (港元)	概約 地盤面積 (平方呎)	地積比率	可建樓面 面積 (平方呎)	單位價格－ 樓面地價 (港元/ 平方呎)	文據日期
約道3號	180,000,000	6,113	0.6	3,667	49,086	二零一五年 七月十七日(PASP)
約道6號	238,400,000	10,519	0.6	6,311	37,775	二零一四年 十一月十四日(ASP)

ASP – 買賣協議

PASP – 臨時買賣協議

約道3號及約道6號之物業均為戰前樓宇。該兩項物業交易透過採用成交價按重建基準進行分析，再除以可建樓面面積，所得出之單位價格亦即樓面地價。

吾等認為指涉物業（按實用面積計算，單位價格約60,328港元／平方呎）之評定市值401,727,000港元為公平合理，並屬該地區同類物業之正常市值範圍。

- 6/ 吾等知悉 貴公司指示吾等編製本估值報告，乃知悉吾等先前獲指涉物業登記擁有人於二零一五年一月及二零一五年七月及獲 貴公司於二零一五年八月委聘為會計目的進行市場估值。吾等確認已為本公開通函不偏不倚及獨立地進行估值，且無偏袒任何一方。
- 7/ 本考察由朱俊英測量師及林卓鋒先生於二零一五年七月三十一日在合資格估值師之監督下根據估值準則及上市規則進行。

吾等就樓宇之實質情況及地區性質對目標物業及週遭環境進行實地考察。該地主要為低密度住宅區域，當中之發展項目主要為歐陸式洋房，夾雜教育／宗教機構、小型酒店及交通設施。在吾等視察之時，該物業由擁有人進鴻有限公司自用，吾等合理地認為其外部及內部狀況均屬良好，惟二樓部分外牆及兩間睡房在吾等視察時正進行翻新。主要樓宇設施亦可予動用。

朱俊英測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師（產業組）。彼為香港測量師學會之專業會員。彼於二零零八年開始執業，於香港之產業測量工作擁有超過17年經驗。

林卓鋒先生現時為本公司之高級估值員。彼持有英國雷丁大學產業管理學院的產業管理理學士學位及香港測量師學會產業測量的見習測量師。彼於二零一零年五月開始從事該專業。

獨立專業估值師韋堅信測量師行有限公司，已對目標公司於二零一五年八月三十一日持有的物業權益進行估值。其函件、估值概要及估值證書載於本通函附錄五。目標公司於二零一五年八月三十一日持有的物業權益的估值與該等物業權益於二零一五年六月三十日的賬面淨值之間的對賬如下：

估值報告所示物業於二零一五年六月三十日的公平值：

	千港元
於二零一五年六月三十日的估值	400,000
估值盈餘	1,727
估值報告所示於二零一五年八月三十一日的估值	401,727

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別對本通函負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載之資料在各重大方面均為準確及完備，並無誤導或欺瞞，亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載之任何內容或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事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、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份或 相關股份之數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比(%)
陳懷德	實益擁有人	82,920,000 (L)	1.98%
蕭潤發 (附註)	實益擁有人	67,800,000 (L)	1.62%
楊揚 (附註)	實益擁有人	35,000,000 (L)	0.84%
余慶銳 (附註)	實益擁有人	67,800,000 (L)	1.62%
劉斐	實益擁有人	600,000 (L)	0.01%

[L] 表示好倉

附註：

所披露之權益代表相關董事獲授之購股權行使而將予發行及配發之相關股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並無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、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 於任何董事或候任董事擔任董事或受僱之公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉**

於最後可行日期，任何董事或候任董事擔任董事或受僱之公司並無於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉。

**(c) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益**

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉，任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### **3. 重大合約**

(a) 經擴大集團成員公司於本通函日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非在一般業務過程中訂立者）：

- (i) 本公司（為借款人）與裕煌有限公司（為貸款人）就貸款融資3,000,000港元於二零一四年二月十日訂立之貸款協議；

- (ii) 本公司(為借款人)與裕煌有限公司(為貸款人)於二零一四年三月十四日訂立之補充協議,補充日期為二零一四年二月十日的貸款協議,以將貸款融資增加至20,000,000港元;
- (iii) 本公司(為發行人)與結好證券有限公司(配售代理)就按配售價每股配售股份0.103港元配售最多169,000,000股配售股份而於二零一四年三月十四日訂立之配售協議;
- (iv) 本公司與結好證券有限公司(為配售代理)於二零一四年三月十七日訂立之補充協議,補充日期為二零一四年三月十四日之配售協議,以將配售價修訂為每股配售股份0.105港元;
- (v) 本公司(為發行人)與結好證券有限公司(為包銷商)於二零一四年四月二十二日訂立包銷協議,內容有關按每持有兩股當時現有股份獲發一(1)股發售股份之基準以認購價每股發售股份0.04港元公開發售1,095,162,666股發售股份;
- (vi) 本公司與天順證券投資有限公司(為配售代理)訂立日期為二零一五年五月十九日之有條件配售協議(經日期為二零一五年六月八日之補充協議及日期為二零一五年七月十五日之延伸函件補充及修訂),以按認股權證股份價格每份認股權證0.1港元配售最多657,000,000份非上市認股權證;
- (vii) 本公司與天順證券投資有限公司(為配售代理)訂立日期為二零一五年八月四日之終止契據,以終止配售最多657,000,000份非上市認股權證;
- (viii) 本公司與天順證券投資有限公司(「天順證券」)(為配售代理)訂立日期為二零一五年六月二十六日之配售協議,以按配售價每股0.26港元配售最多656,000,000股配售股份;
- (ix) 買賣協議;及
- (x) 本公司與天順證券(為配售代理)訂立日期為二零一五年九月二十二日之兩份配售協議,以按配售價每股0.135港元分別配售最多700,000,000股配售股份及最多900,000,000股配售股份。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團成員公司於一年內不作出賠償（法定賠償除外）可予終止之服務合約。

#### 5. 訴訟

於最後可行日期，除下文所披露者外，經擴大集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所深知，經擴大集團任何成員公司亦無牽涉或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

##### a) 聲稱擔保及申索

於二零一三年十二月，董事會收到兩間公司之聲稱債權人（「聲稱債權人」）之要求函件，要求本公司作為兩間公司（本公司對彼等一無所知）所欠合共約人民幣842,000,000元債項之聲稱擔保人（「聲稱擔保人」），於二零一三年十二月十一日或之前結付聲稱債務，並預早作出警告，如不依從，聲稱債權人會對本公司採取法律行動。

於二零一四年一月十四日，本公司接獲廣東省金屬回收公司（「廣東金屬回收」）（聲稱擔保兩名債權人其中一名）發出的傳訴令狀及申索書，控告：(i)得勝，為第一被告；(ii)何先生，為第二被告；及(iii)本公司，為第三被告，索償總額約人民幣644,000,000元（「索償」）。

為回應索償，本公司提出抗辯（「聲稱擔保抗辯」），聲明（其中包括）：

- (a) 董事會或本公司股東概無批准或授權代表本公司簽立以廣東金屬回收為受益人的指稱擔保或任何其他文件；
- (b) 廣東金屬回收擁有實際或估算之知情或通知，即何先生並無授權及／或權限簽立聲稱擔保，且並無以誠信原則對待本公司；
- (c) 聲稱擔保由何先生越權簽立，因缺少授權及／或權限而無效；

- (d) 進一步或另行作出聲稱擔保不符合本公司任何利益，原因為其由廣東金屬回收無償提供，既不符合商業利益，亦未經本公司授權，且在並無收取任何利益回報之情況下構成其資本之聲稱出售；及
- (e) 本公司否認廣東金屬回收有權享有索償中聲稱之任何申索及／或權益。

本公司表明並無批准及並無授權任何人士代本公司訂立聲稱擔保，事前也不知悉該等擔保存在。

經聽取法律顧問的之法律意見後，董事會認為聲稱擔保及索償為無效及不可強制執行，而本公司具有有效理據抗辯。本公司將採取一切必要步驟，反對聲稱擔保及索償。據此，概不會對本公司及本集團之財務狀況有重大影響。

## 6. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或主要股東或任何其各自之聯繫人士於足以或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益，或任何人士與本集團發生或可能發生任何其他利益衝突。

## 7. 專家

以下為於通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
中磊（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
韋堅信測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，上述各專家並無實益或非實益擁有本公司或任何其附屬公司之任何股份，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或購股權（不論可依法執行與否）。

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 其他事項

- (a) 經擴大集團任何成員公司概無訂立於本通函日期仍然生效，而董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務屬重大之合約或安排。
- (b) 於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即經擴大集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司公司秘書劉卓斌先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會日期任何營業日之一般營業時間在本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄「專家」一段所述之專家同意書；
- (d) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財務年度各年之年報；及
- (h) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### 中國富佑集團有限公司 China For You Group Company Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

茲通告中國富佑集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十一月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東科學館道9號新東海商業中心9樓912室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 追認、確認及批准由偉大置業有限公司(為賣方)與天鷹環球有限公司(為買方)訂立日期為二零一五年八月十七日之有條件買賣協議(「該協議」)，內容有關買賣進鴻有限公司之全部股權，總代價為210,000,000港元(註有「A」字樣之該協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)實施及採取及作出其酌情認為就及有關落實該協議及據此擬進行之交易屬必須、適宜或權宜之一切步驟、行動及事宜，及簽立一切蓋章文件(倘適用)，並同意在董事認為符合本公司及其股東之整體利益的情況下作出之有關變動、修訂或豁免。」

代表董事會  
中國富佑集團有限公司  
主席  
陳懷德  
謹啟

香港，二零一五年十月二十三日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀東

科學館道9號

新東海商業中心

9樓912室

附註：

1. 凡有權出席大會並於上述通告召開之大會上投票之股東均有權委任一名或以上代表代其出席大會並在投票時於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，而於有關情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。