
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的榮豐聯合控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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，並表明不會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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



Great Harvest Maeta Group Holdings Limited

榮 豐 聯 合 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3683)

涉及發行可換股債券的主要及關連交易

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本公司謹訂於2016年5月3日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道200號27樓2702室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間前48小時送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。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(視乎情況而定)並於會上投票，及在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

董事會函件載於本通函第6至38頁。獨立董事委員會函件載於本通函第39至40頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第41至58頁。

2016年4月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	39
獨立財務顧問函件	41
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考合併資產負債報表	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「耀豐」	指	耀豐投資有限公司，一間於2008年7月1日在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司控股公司
「收購事項」	指	本公司根據買賣協議自賣方收購待售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券的持有人
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「動工限期」	指	延期協議所規定有關土地的建造工程的動工限期(即2016年3月31日)
「本公司」	指	榮豐聯合控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成發生的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	本公司就待售股份應向賣方支付的總代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「換股價」	指	初步換股價每股換股股份1.096港元(根據可換股債券的條款及條件可予調整)

釋 義

「換股股份」	指	於行使可換股債券附帶的換股權後本公司將予配發及發行的股份
「可換股債券」	指	根據買賣協議的條款及條件，本公司將向賣方發行的本金總額54,000,000美元的可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將會召開的本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、收購事項及據此擬進行的交易，包括但不限於向賣方發行可換股債券，於行使可換股債券附帶的換股權後配發及發行換股股份以及上市規則可能規定的其他附帶事項
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「延期協議」	指	海口市國土資源局與中國公司訂立日期為2015年3月11日的《國有建設用地限期開發協議》(海土資處[2015]第7號)
「第一批可換股債券」	指	根據本公司與耀豐所訂立日期為2013年7月5日的認購協議的條款及條件，由本公司發行並由耀豐認購的本金額3,000,000美元並於2018年到期的可換股債券
「榮豐置地」	指	榮豐置地投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為目標公司的直接全資附屬公司
「榮豐地產」	指	榮豐地產投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為目標公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	包括全體獨立非執行董事(即張鈞鴻先生、陳振彬博士及韋國洪先生)在內的獨立董事委員會，成立目的為就(其中包括)收購事項向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及獨立董事委員會及獨立股東就(其中包括)收購事項的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除下列人士以外的股東：殷先生、林女士、殷海先生及彼等各自的聯繫人以及因於收購事項內擁有重大權益而須根據上市規則在股東特別大會上就批准收購事項的決議案放棄投票的其他人士(如有)
「獨立評估師」或 「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司就收購事項委任的獨立評估師
「擬定用途」	指	本集團對土地作出的擬定用途，即用作(i)買賣幼樹及其他苗木的貿易中心及展覽設施，(ii)服務式住宅，及(iii)辦公室、零售、停車場及其他配套設施
「土地」	指	位於中國海南省海口市瓊山區紅旗鎮美典坡的兩幅土地
「最後實際可行日期」	指	2016年4月12日，即本通函付印前確認若干資料以供載入本通函的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2016年12月31日(經補充協議延後)或本公司與賣方可能協定的較後日期
「殷先生」	指	殷劍波先生，董事會主席、執行董事、本公司控股股東、林女士的配偶及賣方之一

釋 義

「殷海先生」	指	殷海先生，殷先生的胞弟及賣方之一
「殷海先生的太太」	指	司立群女士，殷海先生的配偶
「林女士」	指	林群女士，本公司行政總裁、執行董事、本公司控股股東、殷先生的配偶及賣方之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公司」	指	海南華儲實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為目標公司的間接非全資附屬公司
「受限制持有人」	指	身為香港以外任何司法權區的居民或國民的債券持有人，而根據該司法權區的法例及規例，該債券持有人行使可換股債券附帶的換股權或本公司履行根據可換股債券表明由其承擔的責任或配發、發行及持有換股股份無法合法地進行或未在本公司首先於該司法權區採取若干行動前無法合法地進行
「買賣協議」	指	本公司與賣方所訂立日期為2015年12月23日的協議，內容有關(其中包括)收購事項(經補充協議修訂)
「待售股份」	指	相當於目標公司全部已發行及繳足股本的目標公司該等數目的股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2011年8月19日舉行的本公司股東週年大會上獲股東以普通決議案批准及採納的購股權計劃
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「補充協議」	指	本公司與賣方訂立日期為2016年3月31日的協議，以修訂及補充買賣協議
「目標公司」	指	高建集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，其全部已發行股本分別由殷先生、林女士及殷海先生擁有40.8%、39.2%及20%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	殷先生、林女士及殷海先生之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」及「美仙」	分別指	美國法定貨幣美元及美仙
「載重噸」	指	載重噸，以公噸或長噸為單位表示船舶的運力，運載包括貨物、船用燃料、淡水、船員及物資
「公里」	指	公里
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

為方便起見，除非本通函中另有指明，否則美元及人民幣金額乃按1.0美元兌人民幣6.4788元的匯率換算，而美元及港元金額乃按1.0美元兌7.75港元的匯率換算。這並不表示上述任何貨幣已經、原可或可能按該匯率兌換。

如有任何歧義，概以本通函英文版本為準。



Great Harvest Maeta Group Holdings Limited

榮 豐 聯 合 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3683)

執行董事：

殷劍波先生

林群女士

曹建成先生

獨立非執行董事：

張鈞鴻先生

陳振彬博士

韋國洪先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道200號

12樓

敬啟者：

涉及發行可換股債券的主要及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為2015年12月23日及2016年3月31日的公佈，內容有關(其中包括)買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易。

董事會於2015年12月23日(交易時段後)宣佈，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件地同意自賣方收購目標公司的全部已發行股本，總代價為54,000,000美元，將以發行本金總額54,000,000美元的可換股債券的方式支付。目標公司透過其附屬公司間接持

有中國公司(持有土地)的91%權益。於2016年3月31日，本公司與賣方訂立補充協議，以修訂買賣協議的若干條款。有關買賣協議(經補充協議修訂)的進一步詳情載於下文「買賣協議」一節。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關(其中包括)買賣協議(經補充協議修訂)及收購事項的推薦函件；(iii)建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東有關(其中包括)買賣協議及收購事項的建議函件；(iv)本集團的財務資料；(v)目標公司的財務資料；(vi)假設完成於2015年12月31日經已發生的經擴大集團未經審核備考合併資產負債報表；(vii)由高力編製的土地物業估值報告；(viii)上市規則所規定的其他資料；及(ix)召開股東特別大會的通告。

買賣協議

日期：2015年12月23日(經日期為2016年3月31日的補充協議修訂)

賣方：殷先生、林女士及殷海先生

買方：本公司

根據收購事項所收購的權益

根據買賣協議，在買賣協議條款及條件的規限下，賣方已有條件地同意出售且本公司已有條件地同意收購待售股份。

代價

待售股份的總代價為54,000,000美元，包括(i)應付殷先生的22,032,000美元；(ii)應付林女士的21,168,000美元；及(iii)應付殷海先生的10,800,000美元。

於完成後，待售股份代價通過本公司按下列方式發行可換股債券(費用及開支由本公司承擔)支付：

- (a) 其中本金額22,032,000美元發行予殷先生；
- (b) 其中本金額21,168,000美元發行予林女士；及

(c) 其中本金額10,800,000美元發行予殷海先生。

可換股債券的詳情載於下文「可換股債券」一節。

先決條件

完成須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 概無買賣協議所訂明的保證於任何重大方面遭違反(或(倘可補救)未進行補救)，或於任何重大方面具誤導成分或不實；
- (ii) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣(無論是否須遵守條件)；
- (iii) 已獲得股東(或(視情況而定)獨立股東)批准買賣協議內擬進行的交易並已取得及完成上市規則所規定的所有其他同意及行動或(視情況而定)已自聯交所獲得毋須遵守任何該等規則的相關豁免；及
- (iv) 董事會(包括獨立非執行董事)批准及授權進行買賣協議內擬進行的交易。

本公司可隨時全權酌情以書面形式豁免上文第(i)項條件。概無訂約方可豁免上文第(ii)、(iii)及(iv)項條件。倘上文任何條件於最後截止日期中午十二時正或之前尚未達成(或(視情況而定)由本公司豁免)，買賣協議將告終結及終止，而任何一方均毋須承擔任何責任及義務，惟因先前違反任何有關條款而承擔者除外。

聲明、保證、承諾及彌償

根據買賣協議，賣方已共同及個別向本公司承諾及保證，彼等各自將盡其最大努力於完成日期前促使：

- i. 中國的主管政府部門將延期協議所規定的動工限期（即2016年3月31日）延後至2016年9月30日或之後的日期；及
- ii. 中國的主管政府部門解釋或更改有關土地的准許土地用途，使本公司的擬定用途可得以實現。

就上文第(i)項而言，據賣方所確認，土地的若干初步建造工程經已動工，且誠如海口市國土資源局於2016年3月31日向中國公司作出的回覆（「**有關回覆**」）確認，中國公司並無違反延期協議有關土地動工及完成建造工程的任何條款，導致須支付違約賠償、土地閒置費用或遭沒收土地使用權。誠如本公司的中國法律顧問建議，由於中國公司並無違反動工限期，故將毋須支付上述任何違約賠償、土地閒置費用或遭沒收土地的土地使用權。

就上文第(ii)項而言，誠如海口市國土資源局於有關回覆中澄清，土地使用證所記錄有關土地的准許土地用途（即住宅及餐飲服務）根據適用中國法律及法規屬「商業服務設施用地」類別中的子類別，因此中國公司可根據適用法律開發土地作擬定用途。故此，中國法律顧問認為擬定用途並無違反有關土地的准許土地用途，而中國公司可根據適用法律開發土地作擬定用途。中國法律顧問亦認為，倘相關國土資源局要求更改或調整准許土地用途，鑒於有關更改或調整並不涉及更改主要類別（即「商業服務設施用地」），就該等更改或調整作出的任何申請將不會遇上任何法律障礙，亦毋須支付額外土地溢價，而該等擬定用途亦已獲海口市國土資源局批准。

這意味着，中國公司於開發土地期間仍須遵守就物業開發一般所需的其他適用中國法律及法規，例如符合有關規劃、建築及環境保護的適用程序。中國法律顧問認為，中國公司於遵守適用程序將不會遇上任何法律障礙。

董事會函件

本公司的中國法律顧問認為海口市國土資源局為負責管理中國海南省海口市土地用途的土地管理局，並為確認有關回覆的主管當局。

根據以上基準，董事認為上述承諾中的延遲動工限期已不再需要，而須中國公司付出額外時間、成本及精力尋求該不必要的延期並不符合本公司及其股東的整體利益。鑒於海口市國土資源局的上述澄清，有關澄清土地的准許土地用途的承諾已獲達成。在不損害本公司於買賣協議下的權利的情況下，本公司可考慮豁免上述承諾，除非於完成前出現任何情況變動影響土地的上述法律地位，則另當別論。除非本公司豁免上述承諾，否則倘若賣方未能遵守承諾，或會構成嚴重違反買賣協議，則本公司有權根據買賣協議(其中包括)撤銷買賣協議及不會促使完成發生。

儘管本公司可全權酌情決定隨時豁免任何該等承諾並選擇不會撤銷買賣協議(即選擇促使完成發生)，惟任何有關決定將須獲董事會中並無利益關係的成員(主要包括獨立非執行董事)批准，並須為經考慮(其中包括)本集團的潛在風險後所作的知情決定，而任何擁有重大權益的董事(包括殷先生及林女士)將須根據本公司組織章程細則的規定就該等決議案放棄投票(及不會計入法定人數)。

此外，各賣方已共同及個別向本公司(為其本身及作為目標集團各成員公司的受託人)承諾彌償及於需要時保持彌償本公司或目標集團任何成員公司由於或涉及(其中包括)下列各項而蒙受的任何損失、責任、損害、申索、罰款、處罰、指令、開支及費用或損失利潤、利益或其他商業優勢(統稱「**相關彌償**」)：

- i. 違反動工限期；
- ii. 擬定用途與中國的主管政府部門決定的實際准許土地用途或有關土地的城鎮規劃要求不一致，導致本集團被禁止進行有關土地的擬定用途；
- iii. 於完成前，目標集團任何成員公司由於或涉及轉讓目標集團任何成員公司的任何股權權益或轉讓任何其他公司(當中目標集團任何成員公司為轉讓人或受讓人)的任何股權權益而產生的任何稅項(定義見買賣協議)；

- iv. 於完成日期前，轉讓目標集團任何成員公司的任何股權權益出現任何不正常情況，或目標集團任何成員公司有任何違反或聲稱違反任何適用中國法律、規則及法規；及
- v. 由中國主管政府部門對中國公司或目標集團任何其他成員公司就土地的任何或部分(包括於其上的任何未來發展的任何或部分)的任何出售而可能收取的土地增值稅與企業所得稅的任何差額，時間為於完成日期起至包括以下較早日期止的任何時間：(a)中國公司或本集團任何成員公司不再持有土地的任何權益的日期及(b)有關土地的土地使用證所述的土地使用年期的屆滿日期，惟賣方將就以下兩者之間的差額所佔的有關稅項負責：(i)土地於2015年8月31日的賬面值及(ii)土地於2015年11月30日的公平價值(乃根據高力編製的土地物業估值報告釐定)(或(如適用)有關估值報告最終版本所採納的較後估值日期)，惟於任何情況下，賣方於此規定下的最大責任將以大信梁學濂(香港)會計師事務所編製的目標集團的經審核綜合賬目所記錄於2015年8月31日的遞延稅項負債的數額為限(或(如適用)為有關經審核綜合賬目最終版本的結算日的較後日期)。

考慮到(a)本集團將根據相關彌償獲賣方給予彌償；(b)倘賣方嚴重違反其任何聲明及保證(包括與動工限期延期及擬定用途有關者)，則本公司有權撤銷買賣協議及不會進行完成；(c)按本公司全權酌情決定可豁免賣方根據買賣協議作出任何聲明及保證的權利；及(d)本公司對上文(b)及(c)項作出的任何決定將由董事會中無利益關係的成員(主要包括獨立非執行董事)按知情基準釐定，本公司認為上述買賣協議條款屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

完成

完成將於上文載於「先決條件」一節的第(ii)、(iii)及(iv)項條件達成後的第三個營業日中午十二時正發生。

可換股債券

根據買賣協議，待售股份代價將通過本公司向賣方發行可換股債券支付。可換股債券的主要條款如下：

發行人：本公司

本金額：54,000,000美元

利息：零票息率

換股價：每股換股股份1.096港元，可於發生以下任何事件後不時作出調整：

- (1) **股份合併或拆細**：如果及每當股份因任何合併、拆細或重新分類而成為不同面值，則緊接此事件前生效的換股價須按乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 經修訂面值；及

B = 原先的面值。

每次有關調整須由合併或拆細生效當日香港營業時間結束時起生效。

- (2) **資本化發行**：如果及每當本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或(如有)資本贖回儲備金)資本化的方式發行(代替現金股息除外)入賬列作繳足的任何股份，則於緊接有關發行前生效的換股價須按乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{C}{C + D}$$

其中：

C = 緊接有關發行前的已發行股份面值總額；及

D = 於有關資本化中已發行股份面值總額。

每次有關調整須由有關發行的記錄日期後一日開始生效(在適當情況下可追溯生效)。

- (3) **資本分派**：如果及每當本公司(不論因削減股本或其他事項)向持有人(因其作為持有人的身份)作出任何資本分派(惟換股價應根據上文第(2)段作出調整的情況除外並以此為限)，或向有關持有人授予權利購買本公司或其任何附屬公司的現金資產，則於緊接有關分派或授出前生效的換股價須按乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

E = 對外公佈資本分派或(視乎情況而定)授出日期或(若無作出有關公佈)資本分派或(視乎情況而定)授出日期前一日的市價；及

F = 於作出該公佈當日或(視乎情況而定)前一日，一股股份應佔的資本分派或有關權利部分的公平市場價值(由認可商業銀行或本公司當時的核數師真誠地釐定)；

惟：

- (i) 如相關認可商業銀行或本公司的核數師(視乎情況而定)認為，使用上述公平市場價值造成嚴重不公平的結果，則其可以釐定(而在該情況下，在上述公式中，F須理解為指)有關市價中應妥善歸於資本分派或權利價值的金額取代；及
- (ii) 本第(3)段條文不適用於由溢利或儲備支付及代替現金股息而發行的股份。

每次有關調整須由資本分派或授出的記錄日期後一日開始生效(在適當情況下可追溯生效)。

- (4) **供股及其他發行**：如果及每當本公司以供股方式向股份持有人提呈發售新股份以供認購，或向股份持有人授予任何購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何股份，則於緊接有關提呈發售或授出公佈日期前生效的換股價須按乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{G + \frac{H \times I}{J}}{G + H}$$

其中：

G = 緊接該公佈日期前的已發行股份總數；

H = 提呈發售以供認購的股份總數；

I = 供股、購股權或認股權證或其他權利以認購每股新股份應付的款項(如有)，另加每股新股份應付的認購價；及

J = 按連權基準買賣股份的最後交易日的每股股份收市價。

每次有關調整須由提呈發售的記錄日期後一日開始生效(在適當情況下可追溯生效)。

然而，在下列情況下不得根據上文(1)、(2)、(3)或(4)段對換股價作出任何調整：

- (a) 因可換股債券及第一批可換股債券附帶的換股權獲行使而發行及配發任何換股股份；
- (b) 授出任何購股權或因根據購股權計劃或本公司或其附屬公司正式批准的任何其他購股權計劃授出的任何購股權獲行使而發行及配發任何股份；
- (c) 透過將任何認購權儲備(或根據可全部或部分轉換為股份或附帶可收購股份權利的任何證券之條款而已經或可能設立的任何類似儲備)全部或部分撥充資本而發行繳足股份；及
- (d) 根據本公司按其憲章文件正式批准的以股代息計劃而發行及配發股份。

匯率： 就可換股債券而言(包括就釐定因按換股價行使任何轉換權利而可發行的換股股份數目而言)，須應用以下匯率：7.75港元兌1.00美元。

到期日： 自發行可換股債券日期起計第五年當日

贖回： 本公司須按本金額贖回於到期日下午四時正(香港時間)仍未兌換的任何可換股債券。

轉讓規定：可換股債券可轉讓予任何人士，惟倘可換股票據擬轉讓予本公司關連人士(定義見上市規則)(相關債券持有人的聯繫人(定義見上市規則)除外)，該等轉讓須遵守上市規則的規定及／或聯交所施行的規定(如有)，並須獲得董事批准

換股權：在可換股債券條款及條件的規限下，債券持有人有權在遵守可換股債券條款及條件所載相關程序的情況下，於發行可換股債券當日直至到期日前第七個營業日下午四時正(香港時間)期間隨時將其可換股債券轉換為股份，惟倘於行使換股權後，(a)債券持有人及其一致行動人士將直接或間接共同控制全部已發行股份的30%(或香港公司收購及合併守則不時訂明為觸發強制性一般要約水平的該等較低百分比)或以上或於其中擁有權益；或(b)本公司將會違反上市規則第8.08條所訂明的最低公眾持股量規定，則不得行使有關換股權。

此外，凡屬受限制持有人的人士皆不得行使相關可換股債券附帶的換股權，而債券持有人行使任何換股權即表示行使有關權利的債券持有人向本公司確認、聲明及保證，該名債券持有人並非受限制持有人，且該名債券持有人已取得並遵守一切所需的政府、監管或其他同意或批准及所有正式手續，使其可合法而有效地行使相關換股權、持有因行使換股權而獲配發及發行的換股股份，以及使本公司可合法而有效地配發換股股份。

換股股份： 假設可換股債券的全部本金額按照初步換股價每股可換股股份1.096港元悉數轉換為換股股份，合共381,843,064股換股股份將予發行，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約41.68%及經配發及發行換股股份而擴大的本公司已發行股本約29.42%（假設本公司的已發行股本概無其他變動）。

有關進一步資料，請參閱下文「換股股份」。

地位： 可換股債券構成本公司的直接、無條件、非後償及無抵押責任，且彼此之間一直享有同等地位及並無優劣之分。除適用法例強制性條文規定的例外情況外，本公司根據可換股債券的償付責任會一直至少與其所有其他現有及未來的無抵押及非後償責任享有相同地位。

申請可換股債券上市： 本公司並無亦將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

投票權： 可換股債券並無賦予債券持有人出席本公司任何會議或於會上投票的任何權利。

換股股份

按初步換股價每股換股股份1.096港元悉數轉換可換股債券後，合共381,843,064股換股股份將發行予債券持有人。換股股份一經配發及發行，即於所有方面與轉換可換股債券（定義見可換股債券的條款及條件）生效日期的已發行股份享有同等權利，猶如於轉換時發行的換股股份已於該日發行（惟適用法例的強制性條文所剔除的任何權利除外）。在可換股債券條款及條件的規限下，換股股份的持有人將無權享有記錄日期為相關轉換日期之前的任何權利。

董事會函件

初步換股價每股換股股份1.096港元(根據可換股債券的條款及條件可予調整)：

- i. 較於2015年12月23日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價1.160港元折讓約5.52%；
- ii. 較於截至買賣協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.154港元折讓約5.0%；
- iii. 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價1.130港元折讓約3.0%；及
- iv. 較每股未經審核綜合資產淨值約0.070美元(相等於約0.543港元(根據本公司於2015年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表及於最後實際可行日期的已發行股份數目而定))溢價約101.84%。

換股價乃由本公司與賣方經公平磋商後達致，較於買賣協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的股份平均收市價折讓約5.0%。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為換股價屬公平合理。

於行使可換股債券附帶的換股權後須予配發及發行的換股股份將受股東特別大會上尋求的特定授權所規限。

381,843,064股換股股份相當於本公司現時已發行股本約41.68%，並將相當於經配發及發行換股股份而擴大的本公司已發行股本約29.42%(假設本公司的已發行股本概無其他變動)。可換股債券附帶的換股權獲行使後向賣方配發及發行換股股份不會導致本公司控制權變動。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

股權架構變動

附註3： 有關數字乃假設(i)本公司於最後實際可行日期或之後直至完成日期將不會發行或購入任何股份；(ii)可換股債券及第一批可換股債券將按各自的初步換股價悉數轉換(根據其各自可換股債券的條款及條件可予調整)；及(iii)將予轉換的換股股份數目將受其各自可換股債券的條款及條件所規限。

董事會函件

附註4： 於最後實際可行日期，本公司有28,750,000份尚未行使的購股權，而購股權持有人有權將其轉換為28,750,000股股份。殷先生、林女士、曹建成先生、張鈞鴻先生、陳振彬博士及韋國洪先生分別持有2,100,000份、2,100,000份、7,800,000份、800,000份、800,000份及300,000份購股權，而14,850,000份購股權由本集團僱員及獨立第三方持有。

附註5： 本金額3,000,000美元的第一批可換股債券可按匯率7.8港元兌1.0美元，以換股價每股股份1.184港元轉換為19,763,513股股份。

附註6： 行使於可換股債券及第一批可換股債券項下的換股權須遵守其各自的條款及條件，包括行使其項下的任何換股權將引致本公司違反上市規則項下最低公眾持股量規定的限制。

附註7： 按各可換股債券持有人可獲換股股份數目的比例(即殷先生、林女士及殷海先生分別佔40.8%、39.2%及20%)轉換可換股債券，最多為在上市規則最低公眾持股量規定下可發行的股份數目。

代價基準

收購事項的代價54,000,000美元乃由訂約方參考以下多項因素後經公平商業磋商釐定：(i)土地於2015年11月30日的估值；(ii)本集團將透過收購中國公司的91%股權權益而收購的土地的91%應佔權益；及(iii)扣除目標集團於買賣協議日期應付其關連人士的款項約3,600,000美元。於2015年11月30日及2016年2月29日，土地的91%估值約為人民幣371,300,000元(相等於約57,300,000美元)。代價較土地於2015年11月30日及2016年2月29日的91%估值折讓約5.76%。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為應付賣方的代價屬公平合理。

董事知悉賣方於2011年1月向一名獨立第三方收購持有土地的中國公司，代價約為8,200,000美元，當時的代價由訂約方經公平磋商釐定。經參考中國物業市場近年的上升趨勢以及中國公司近年一直於土地進行的若干初步開發工作，董事認為中國公司的收購成本已為五年前的數據，無法作為目標集團於買賣協議日期的估值的相關參考，因此提出以獨立第三方評估師就土地的近期估值作為參考，為代價提供更相關的基準。

收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事其自有乾散貨船的租賃業務。

由於近年市場因素不利(包括但不限於乾散貨船航運能力供過於求)，本集團自2012年起錄得虧損。截至2015年3月31日止年度，本集團的船隊通過出售一艘24歲的好望角型乾散貨船舶及買進一艘4歲的巴拿馬型乾散貨船舶，船隊規模略微減少至390,180載重噸。本集團亦於2015年5月完成出售一艘巴拿馬型乾散貨船，令本集團的船隊規模進一步減少至319,923載重噸。在波動較大的市場條件下，本集團仍繼續保持了積極及謹慎的營運策略，於截至2015年3月31日止整個年度保持了約95.7%的船舶出租率，並於截至2015年9月30日止六個月實現將船舶出租率提升至約96.5%，而本集團繼續錄得虧損，於截至2015年3月31日止財政年度及截至2015年9月30日止六個月分別錄得虧損約37,400,000美元及10,800,000美元。該等虧損主要由於(i)本集團的毛利因不利市場因素而減少；及(ii)減值虧損及／或出售本集團船舶的虧損。

展望未來，董事會認為乾散貨海運市場將會面對重重困難和挑戰，而且市場對即期乾散貨運費的預期比較悲觀，認為運費收入水平將處於低位徘徊的狀態。同時，船舶供求不平衡仍將是引導運費市場的主要因素，董事會認為乾散貨海運市場中船舶供大於求的問題會繼續干擾及影響本集團的租船收入。

雖然乾散貨海運市場面對重重困難和挑戰，於最後實際可行日期，本公司並無訂立或建議訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式及不論明示或暗示)，亦無進行任何磋商，惟本公司將不時檢討其船隊的運作及組合以優化其乾散貨船租船業務，並無意出售或縮減其現有乾散貨船租船業務。

為將本集團的收入來源多元化及改善本集團的財務表現，董事會正在探尋可為本集團提供長期收入及增長潛力的適當投資機會。

受中國強勁經濟增長及發展所推動，中國的花卉植物市場於過去五年大幅增長。中國花卉植物市場的規模於2010年至2014年間按複合年增長率(「複合年增長率」)約18.85%增長，中國出口的花卉植物總值於2010年至2013年間大幅增長，複合年增長率約為12.30%。目前，中國廣東、廣西及海南省並無設有專業化管理的大型花卉植物批發貿易中心。有鑒於

此，董事會(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為，考慮到於海南省的土地位置及土地的初步發展計劃(詳情載於下文「有關目標集團的資料」一節)，收購事項對本公司而言是一項相當具有吸引力的絕佳機遇，可藉助植物貿易行業的增長趨勢發展業務。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為，買賣協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關賣方的資料

殷先生為董事會主席、執行董事及林女士的配偶。於最後實際可行日期，殷先生於耀豐的51%已發行股本中擁有合法實益權益，故於616,322,500股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本約67.28%。

林女士為本公司行政總裁、執行董事及殷先生的配偶。於最後實際可行日期，林女士於耀豐的49%已發行股本中擁有合法實益權益。

殷海先生為殷先生的胞弟。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，目標公司的已發行股本分別由殷先生(40.8%)、林女士(39.2%)及殷海先生(20%)合法實益擁有。

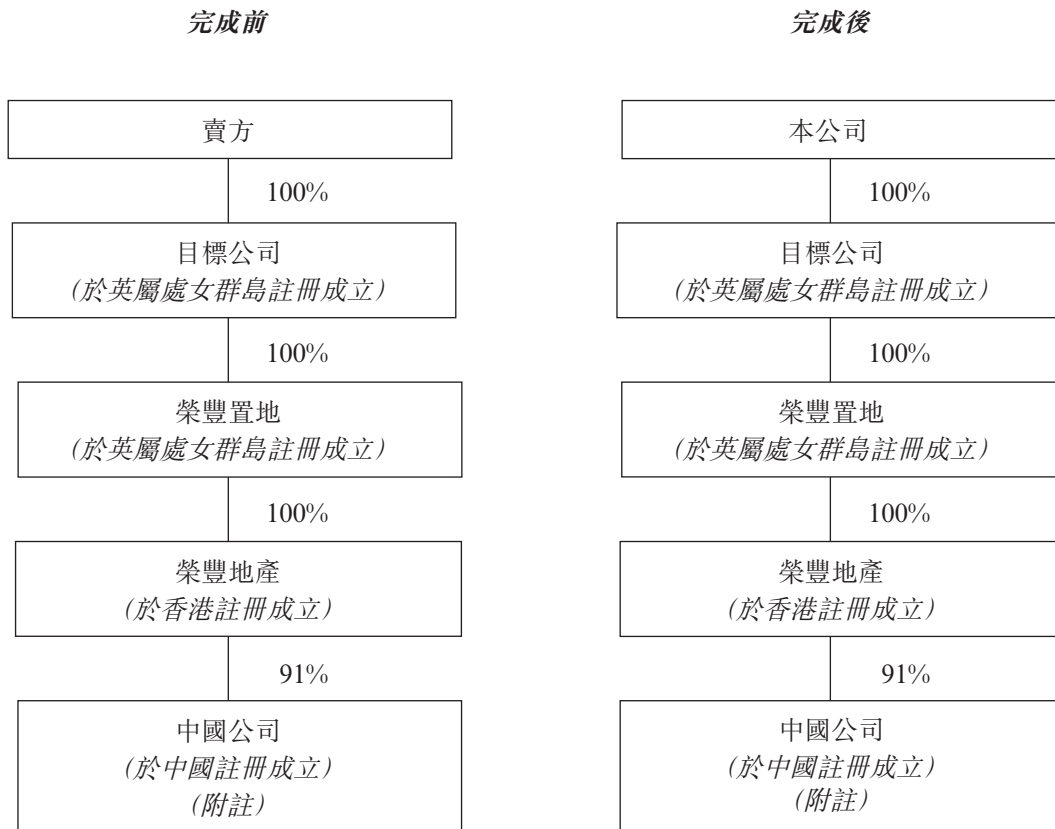
榮豐置地為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股，由目標公司全資擁有。除於榮豐地產的持股權益外，榮豐置地於最後實際可行日期並無持有任何其他重大資產。

榮豐地產為一間於香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股，由榮豐置地全資擁有。除於中國公司的持股權益外，榮豐地產於最後實際可行日期並無持有任何其他重大資產。

中國公司為一間於中國成立的公司，並為榮豐地產直接非全資擁有的附屬公司。中國公司目前持有位於中國海南省的土地。於最後實際可行日期，中國公司主要從事開發土地。

(i) 目標集團的集團架構

目標集團(i)於完成前以及(ii)於完成後的股權架構載列如下：



附註： 於最後實際可行日期，中國公司乃由榮豐地產持有91%權益，而餘下9%權益由下列人士持有：(i)殷海先生(約5.24%)，(ii)殷海先生的太太(約3.49%)，及(iii)殷海先生的太太的兩名親屬(分別約0.24%及0.03%) (「最終少數股東」)。

最終少數股東的9%權益透過多間於中國註冊成立的公司(「最終少數股東集團」)持有；而最終少數股東正在進行若干重組(「建議最終少數股東集團重組」)。鑒於建議最終少數股東集團重組仍未落實，董事認為首先透過收購目標公司以收購中國公司的91%權益，方符合本集團的利益。一旦確定建議最終少數股東集團重組的詳情，並視乎最終少數股東集團於建議最終少數股東集團重組完成後當時的股權架構、市場狀況、潛在投資機會及本集團的財務狀況，本集團可能考慮收購中國公司的餘下9%權益。

(ii) 有關土地的資料

土地的基本詳情如下：

地點： 中國海南省海口市瓊山區紅旗鎮美典坡

土地面積： 132,880.56平方米

狀況： 空置

土地位於中國海南省海口市紅旗鎮，距海南省海口美蘭國際機場約20公里內。根據中國政府十二五規劃，紅旗鎮被視為全國核心發展鄉鎮之一，旨在將紅旗鎮開發為區內主要旅遊景點。根據可獲得的資料，紅旗鎮的最新發展計劃將包括(其中包括)(i)種植熱帶花卉及幼樹的高科技商業區；(ii)花卉展主題公園；及(iii)設有酒店及會議設施、高爾夫球場、公園及住宅的地區。於上述開發計劃完成後，紅旗鎮將成為海南省其中一個核心熱帶花卉及植物高科技種植區。

土地開發計劃

為配合上述將紅旗鎮發展成種植熱帶花卉及樹苗的高科技業務區以及主要旅遊景點的發展計劃，根據土地的初步發展建議，土地開發將包括(i)買賣幼樹及其他苗木的貿易中心及展覽設施；(ii)服務式住宅；及(iii)辦公室、零售、停車場及其他配套設施。上述三項元素將分別佔建議發展項目總面積約17%、75%及8%。

土地開發計劃分兩階段進行，估計總開發成本(不包括財務成本)約為人民幣958,000,000元。

本集團擬委任承包商在土地進行實際開發建造工程。於最後實際可行日期，除開展土地平整外，目標集團尚未就土地開發訂立任何合約。預期承包商的委任將於土地開發計劃獲得相關政府部門批准後進行。

本集團已制定土地初步開發計劃並載於下文，將取決於下列各項而有所變動：(i)海南

省的市場環境；(ii)目標集團當時的可用財務資源；(iii)海南政府相關部門對紅旗鎮的最終政府城鎮規劃；及(iv)就目標集團的開發計劃取得最終政府批文。

以下為土地的初步開發計劃詳情：

第一階段

開發的第一階段擬於完成後展開，而本集團已就開發土地取得所有相關牌照及許可證。預期第一階段的開發成本將約為人民幣592,000,000元，完成需時3年。第一階段開發將包括合共81,295平方米，詳情如下：

	總建築面積	建造工程 開展後至完成 所需年期
買賣幼樹及其他苗木的貿易中心及展覽設施	29,710平方米	2年
服務式住宅	46,427平方米	3年
辦公室、零售、停車場及其他配套設施	<u>5,158平方米</u>	<u>3年</u>
	<u>81,295平方米</u>	

買賣幼樹及其他苗木的貿易中心及展覽設施

貿易中心及展覽設施計劃用於提供具透明度的電子交易平台，輔以現代化物流基建作為支援，用於買賣產自海南省及鄰近地區的幼樹及其他苗木，致使所有交易資料能夠以系統方式記錄及分析。貿易中心內設有現代化物流中心，旨在簡化物流流程以縮短運送產品（通常為容易腐壞植物）的時間，從而保存交易商所收取產品的質素。

展覽設施計劃用作舉辦大規模的時令植物及園藝展覽，以推廣地區內的種植及園藝行業。

服務式住宅以及辦公室、零售、停車場及其他配套設施

於最後實際可行日期，董事正在尋求機會開發將在土地興建的租賃物業的若干部分，以提供醫療及保健服務。本公司的中國法律顧問認為，本公司是否獲准許根據適用中國法律使用土地或其任何部分以提供醫療及保健服務，取決於土地上將予提供的醫療及保健服務的性質及範圍。由於本公司對提供醫療及保健服務並無任何具體計劃，且尚未識別任何該等投資及發展的機會，故如可實現該等機會，本公司將根據上市規則作出進一步公佈並因此遵守適用中國法規及規例，包括但不限於取得所需牌照及准許，及(如需要)更改土地的准許用途以配合此等用途。

本集團管理層認為，視乎當時的市場狀況，部分服務式住宅可能會持作出售，而第一階段餘下部分的服務式住宅、辦公室、零售、停車場及其他配套設施，於最後實際可行日期，董事認為可將該等物業持作租賃用途。

第二階段

開發的第二階段擬於第一階段開發完成後一年展開，預期第二階段的開發成本將約為人民幣366,000,000元，完成亦需時3年。第二階段開發將包括合共51,585平方米，詳情如下：

	總建築面積	建造工程 開展後至完成 所需年期
服務式住宅	46,427平方米	3年
辦公室、零售、停車場及其他配套設施	<u>5,158平方米</u>	<u>3年</u>
	<u>51,585平方米</u>	

本集團管理層亦認為，視乎當時的市場狀況，部分服務式住宅可能會持作出售，而第二階段餘下部分的服務式住宅、辦公室、零售、停車場及其他配套設施，本集團董事目前有意將該等物業持作租賃用途。

開發完成後

土地開發完成後，董事認為貿易中心及展覽設施讓本集團將土地發展為地區內的幼樹及苗木種植貿易中心及展覽樞紐，從而可從貿易中心的交易費中產生收入以及透過出租展覽設施獲得租金收入。

此外，董事認為根據開發建議將興建的服務式住宅、辦公室、零售及停車場設施亦為舉辦大規模展覽提供所有必要的周邊設施，並同時孕育地區內的種植企業。餘下部分的服務式住宅以及辦公室、零售及停車場設施將由本集團持作為投資物業，透過出租該等投資物業，為本集團提供長期租金收入。

(iii) 開發成本融資及就開發取得相關許可證

開發成本

經參考公開已知的建築成本研究資料及土地的初步開發計劃，未計入融資成本前的建議發展項目總開發成本估計約為人民幣958,000,000元。建議發展項目第一階段及第二階段將產生的估計開發成本分別約為人民幣592,000,000元及人民幣366,000,000元。

當估計發展項目的建築成本時，本公司乃參考由Rider Levett Bucknall(乃一間國際工料測量師行)所刊發2015年12月的利比香港造價報告(包括中國)之可用建築成本數據。根據上述成本報告，經考慮於中國二線城市相關物業種類的單位建築成本及建議發展項目的性質後，本集團管理層已為服務式住宅、辦公室及零售、貿易中心及停車場設施分別採納每平方米人民幣3,000元、每平方米人民幣3,500元、每平方米人民幣6,000元及每平方米人民幣4,000元的單位建築成本。總建築成本已進一步上調10%及15%，以分別反映將會產生的潛在專業費用及預留費用，而總開發成本已升至約人民幣958,000,000元。

除參考上述公開數據外，本集團管理層亦已與本地承包商討論上述物業種類建築的建築成本範圍，而本集團管理層認為估計建築成本屬合理。

開發計劃的融資

視乎當時的市場狀況，董事目前計劃以內部財務資源、債務及／或股本融資方式為開發成本提供資金。

目標集團現正就土地開發成本的潛在債務融資與多間財務機構進行磋商。於最後實際可行日期，中國公司已與外界信用合作社就高達人民幣1,000,000,000元的財務融資訂立不具法律約束力的諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），為土地開發成本提供資金。根據諒解備忘錄，待與該信用合作社進一步磋商後，或會透過一般營運資金貸款或固定資產貸款方式提供融資，有關條款須待訂約雙方進一步磋商後方會作實。

根據目標集團管理層與該信用合作社的初步討論，預期融資將屬長期性質，年期為3至5年，並計劃透過土地作為擔保。融資利率將參考該信用合作社的當前借貸利率而定。

該信用合作社為一間國有地方信用合作社的海口分行，並於中國海南省營運。

根據本集團管理層，目標集團仍在向其他財務機構尋求其他債務融資方案，故並無就土地開發融資作出明確決定。儘管如此，據董事所述，於完成後，本集團僅會保證於相關時間向目標集團提供最多達可用財務資源的開發成本金額，倘本集團需要向目標集團額外注資，本集團將相應地遵守相關上市規則進行相關注資。

開發批文及許可證

(i) 開發批文

為開展土地開發，中國公司將須向海口市政府城市規劃局（「**海口市規劃局**」）取得《建設用地規劃許可證》。根據海口市規劃局的程序指引，《建設用地規劃許可證》將於遞交申請後20個營業日內發出。根據本公司的中國法律顧問，中國公司已於1993年取得《建設用地規劃許可證》以及當時發出的相應土地使用證。然而，由於土地使用證已於2009年重續，故須就此《建設用地規劃許可證》作出相關重續事

宜。本公司的中國法律顧問預期，申請有關修訂的程序與申請全新《建設用地規劃許可證》相若。

此外，根據本公司的中國法律顧問，誠如海口市國土資源局於有關回覆中澄清，土地使用證所記錄有關土地的准許土地用途（即住宅及餐飲服務）根據適用中國法律及法規屬「土地作商業服務設施用途」類別中的子類別，因此中國公司可根據適用法律開發土地作擬定用途。故此，本公司的中國法律顧問認為擬定用途並無違反有關土地的准許土地用途，而中國公司可根據適用法律開發土地作擬定用途。本公司的中國法律顧問亦認為，倘相關國土資源局要求更改或調整准許土地用途，中國公司可根據《海南經濟特區土地管理條例》（「《海南土地條例》」）第47條就該等更改或調整作出申請。有關更改或調整土地使用權擬定用途的申請將須向海口市國土資源局作出申請。根據海口市國土資源局的相關程序指引，如無特殊情況，整個過程將於14個營業日內完成，惟不計及海口市政府的審批程序。誠如本公司的中國法律顧問建議，鑒於有關更改或調整並不涉及更改主要類別（即「土地作商業服務設施用途」），就該等更改或調整作出的任何申請將不會遇上任何法律障礙，亦毋須支付額外土地溢價，而該等擬定用途亦已獲海口市國土資源局批准。

於取得《建設用地規劃許可證》後，中國公司須向海口市規劃局申請《建設工程規劃許可證》。假設中國公司的開發計劃滿足有關情況的規定，根據海口市規劃局的程序指引，《建設工程規劃許可證》將於遞交申請後20個營業日內發出。

根據本公司的中國法律顧問，倘若中國公司遵從上述申請程序及符合相關機關的規定，本公司的中國法律顧問預期於領取或修訂上述許可證時不會遇上任何可預見的法律障礙。

(ii) 許可證

除就上述業務開發土地所需的房地產開發企業資質外，現時海南省市政府並無就經營上述業務要求任何特定許可證或牌照。

由於目標集團新加入房地產發展行業，目標集團將須申請房地產發展企業暫定資質證書（「暫定資質證書」），以展開土地的開發。於取得暫定資質證書前將須達成若干先決條件，包括(i)註冊資金最低要求人民幣10,000,000元；及(ii)於建築、財務、房地產、經濟及統計等領域聘請足夠且具備一定教育程度背景的員工。

此外，由於中國公司為中外合資企業，為從事房地產發展行業，中國公司將須向地方商務部領取批文，將房地產發展納入中國公司的外資企業批准證書所述主要業務的一部分，以及向地方工商局領取登記修訂批文。中國公司將提交的申請須提交至商務部或其地方商務部的省級分行。

根據本公司的中國法律顧問，倘中國公司符合上述申請暫定資質證書的先決條件以及完成更改主要業務的範圍及完成向商務部或其省級部門的相關申請程序，本公司的中國法律顧問預期於申請暫定資質證書時不會遇上任何法律障礙。一旦提交申請，住房和城鄉建設局將於20日內完成申請審查，並於申請獲批准後10日內發出暫定資質證書。

董事認為，於完成後，目標公司將向中國公司作出必要注資以符合註冊資金要求，而中國公司亦將就申請暫定資質證書聘請相關必要領域的員工。據董事所述，彼等預期就申請暫定資質證書於海南省聘請必要領域的員工時不會遇上任何障礙。為將房地產發展納入中國公司主要業務的一部分而向商務部門及工商局領取相關批文的申請程序，亦將於緊隨完成後展開。

(iv) 行業概覽

根據中國國家林業局發表的《2014年全國林業統計年報分析報告》，中國於2014年的花卉及植物產出價值約人民幣1,850億元，按年計上升約14%。中國有關行業約有49,200家花卉公司及約4,930,000名勞工。

經參考於2011年6月發表的《全國造林計劃(2011–2020)》，城市綠化區域覆蓋率及鄉鎮綠化區域覆蓋率須分別達到39%及25%。因此，預期對不同種類、規格及質素的环境苗木需求將相應增加。

根據海南省花卉協會於2015年8月對外發表的多篇專題文章，海南省由於其優越氣候及地理位置，為中國的熱帶花卉及幼樹的主要生產省份。海南省培植的植物種類超過4,000種，亦為熱帶雨林的培育地點。海南省於2014年的花卉及幼樹產出價值約為人民幣24億元，而相關種植範圍估計約200,000畝，其中約110,000畝用於幼樹種植，佔全國所生產幼樹的60%。

根據多項有利的政府政策，花卉及植物行業已成為海南省的發展重點。根據《海南生態省份建設計劃》，在海南省發展熱帶花卉及植物行業獲得高度重視，而《海南省花卉行業發展計劃》倡議提升省內的花卉行業的競爭優勢。

雖然花卉及植物行業出現上述蓬勃發展，但董事認為，鑒於海南省並無以系統方式管理的花卉及植物交易中心，而花卉及植物的交易主要於傳統的花卉市場進行，以及缺乏標準化及商品化的花卉及園藝產品，因此收購事項乃極具吸引力的商機，可透過於海南省建立現代化的植物交易中心及展覽設施，從而掌握省內的業務發展潛力。

(v) 風險因素

本公司已識別有關收購事項及目標集團業務的風險因素如下：

有關收購事項的風險

- a) 本集團新加入營運幼樹及其他苗木的貿易中心及貿易平台行業，因此倚賴目標集團的管理團隊管理有關業務。在招聘、培訓及管理具備所需專業知識的相關專業人士及人員時可能需要高昂成本。如目標集團未能吸引足夠數目的所需資深人員，則目標集團可能無法提供優質服務及吸引足夠數目的租戶及貿易參與者，繼而可能對目標集團的未來業務、財務狀況及營運業績造成不利影響；

有關目標集團業務的風險

- b) 目標集團業務的盈利能力可能受到天災及不利的天氣狀況（例如旱災、洪水及地震）及環境災害所輕易影響。如在目標集團未來參與者用作買賣幼樹及其他苗木的貿易中心及展覽設施的種植基地內或毗鄰地點發生上述所何事件，則可能引致該等未來參與者的業務受到干擾，繼而可能對從貿易中心內貿易平台營運所產生的貿易量及收入造成不利影響；
- c) 目標集團就土地上有待發展投資物業（即計劃於土地上發展以供出租的物業）的未變現公平值調整可能有別於實際可變現價值及可予更改。確認有關公平值收益不會產生任何實際現金流入。投資物業的公平值收益波動將會受到當前物業市場狀況的顯著影響及可能受到市場波動所影響。無法預見的土地發展改變以及全國及地方經濟狀況亦可能影響於土地上有待發展投資物業的未來價值以及令目標集團承受適用於中國的相關稅項風險；
- d) 土地發展需要大量財務資源。除本集團的內部資源外，目前預期為土地發展融資的可行方法包括債務及／或股本融資。目前概無保證本集團日後將能夠以本集團接受的條款取得必要融資以供土地發展的資金需要。本集團就土地發展取用足夠

財務資源及現金流的能力將視乎多項因素而定及可能超出其控制範圍，包括及不限於信貸及金融市場狀況以及中國政府實施的相關政策及法規；

- e) 有關土地發展的建造工程將外判予第三方分包商。目標集團將產生的實際建造工程成本及時間可能偏離目標集團所估計的時間及成本，並可能導致土地發展出現超支或延遲。目標集團可能在出現任何超支或延遲的情況下容易與其分包商引起糾紛或訴訟；

有關中國的風險

- f) 由於目標集團的業務位於中國，及其收入將主要來自其於中國的營運，有關業務、財務狀況、營運業績及前景均可能受到中國的未來經濟、政治及法律進展影響。中國經濟在架構、政府干預、發展、增長率、外匯管制及資源分配方面均有別於其他發達國家。自1970年代末，中國政府已一直實行經濟改革措施及運用市場力量以發展中國經濟，並已由計劃經濟過渡至更傾向市場主導經濟。然而，中國政府透過頒布經濟政策而在監管各行業方面繼續扮演重要角色，而中國有大部分的生產性資產仍由政府擁有。中國政府亦透過資源分配、外匯計價債權的管制支付、定立貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇而對經濟體系發揮重要控制；及
- g) 根據中國企業所得稅法及中國國務院頒布的實施細則，按10.0%優惠稅率計算的中國所得稅適用於應付屬於「非居民企業」投資者而源於中國的股息。如中國公司須根據中國企業所得稅法就應付其海外股東的股息而預扣中國所得稅，則目標公司的投資價值可能受到重大不利影響。

(vi) 財務資料

根據目標公司截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(按照國際財務報告準則編製)，目標集團的經審核綜合總資產約為62,900,000美元，而目標集團的經審核綜合資產淨值則約為18,800,000美元。

董事會函件

目標集團截至2015年12月31日止兩個年度(即收購事項前兩個財政年度)的經審核除稅前綜合純利、經審核除稅後綜合純利及目標公司擁有人應佔的經審核除稅後綜合純利載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 (概約百萬美元)	2015年 (概約百萬美元)
經審核綜合除稅前溢利	2.3	4.7
經審核綜合除稅後溢利	0.8	1.5
目標公司擁有人應佔的經審核綜合 除稅後溢利	0.7	1.3

(vii) 目標集團的管理專業知識

於最後實際可行日期，殷海先生為目標公司及榮豐置地的董事。憑藉其聯繫人的協助，殷海先生一直監察目標集團的整體業務營運。除擔任目標公司及榮豐置地的董事外，殷海先生亦於兩間在中國註冊成立的公司(分別主要從事物業發展以及熱帶花卉種植及酒店營運)中擁有全部股本權益。於過去二十五年，透過該兩間在中國註冊成立的公司，殷海先生連同其聯繫人已完成一項物業發展項目及正在完成另一項包含住宅及零售物業的項目。殷海先生亦於位於海口且設有多間零售店及餐廳的酒店中負責行政工作，讓彼於管理遊客住宿、零售物業及遊客相關配套設施方面獲得相關經驗。此外，透過於中國的投資，殷海先生亦於熱帶花卉種植業務中擁有權益，讓彼於農業、花卉及種植行業中獲得相關經驗。

由殷海先生領導的目標集團現時的管理團隊預期將於完成後留任。就涉及經營電子交易平台的貿易中心及展覽設施發展而言，董事目前有意將電子交易平台交由歐洲設立類似交易平台的供應商提供，而有關經營電子交易平台的相關培訓亦將由供應商提供。董事預期將會增聘員工，並於培訓後連同現時的管理團隊負責經營電子交易平台。

如有需要，本集團亦將尋求外部專業意見或增聘員工以管理開發項目。鑒於殷海先生的經驗及土地的發展潛力，董事相信，收購事項將為本公司提供增長機遇，並將對本公司的業務增長及財務表現帶來正面影響。

收購事項的財務影響

完成後，目標公司及其附屬公司將成為本公司的附屬公司，而目標集團的業績、資產及負債將合併計入本公司的綜合財務報表。

(i) 資產及負債

本集團於2015年9月30日的未經審核綜合總資產及總負債(摘錄自本公司截至2015年9月30日止六個月的中期報告)分別約為114,000,000美元及50,100,000美元。按本通函附錄三所載，假設完成於2015年12月31日經已發生，經擴大集團的未經審核備考綜合總資產及總負債應分別增至約176,900,000美元及108,100,000美元。

(ii) 資產負債比率

於2015年9月30日，本集團的銀行借款及其他借款約為48,300,000美元，而目標集團於2015年12月31日並無尚未償還的借款。鑒於本集團將以可換股債券的方式為代價提供資金，收購事項將令經擴大集團的借款總額增加25,400,000美元。

(iii) 盈利

於完成後，目標公司及其附屬公司將成為本公司的附屬公司，故目標公司及其附屬公司的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於收購事項的適用百分比率(按照上市規則第14.07條計算)超過25%但少於100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司的主要交易。

於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有，其中殷先生、林女士及殷海先生分別擁有40.8%、39.2%及20%。鑒於(i)殷先生為董事會主席、執行董事及本公司控股股東(透過其所擁有耀豐的51%股權，故於616,322,500股股份中擁有權益，相當於本公司現時已發

行股本約67.28%)；(ii)林女士為本公司行政總裁、執行董事、本公司控股股東(透過其所擁有耀豐的49%股權)及殷先生的配偶；及(iii)殷海先生為殷先生的胞弟，殷先生、林女士及殷海先生均為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成本公司的關連交易，根據上市規則第14A章須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除殷先生、林女士、殷海先生及彼等各自的聯繫人外，概無其他股東於收購事項內擁有重大權益，故概無其他股東須於股東週年大會上就批准收購事項的決議案放棄投票。

根據本公司組織章程細則，殷先生及林女士已放棄就批准收購事項的董事會決議案投票(及並無計入法定人數)。

由於收購事項須待買賣協議所載的先決條件達成或豁免(倘適用)後方可作實，且收購事項未必一定會完成，故本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於2016年5月3日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道200號27樓2702室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。會上將向獨立股東提呈普通決議案以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易(包括收購事項及發行可換股債券)。

隨函附奉供獨立股東於股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間前48小時送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。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(視乎情況而定)並於會上投票，及在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上的任何股東表決必須以按股數投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈的決議案將以按股數投票方式進行。本公司將於股東特別大會後，按上市規則第13.39(5)條所指明的方式刊發按股數投票結果公佈。

董事會函件

推薦建議

本公司已組成獨立董事委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即張鈞鴻先生、陳振彬博士及韋國洪先生，彼等於收購事項中概無重大權益)，以於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就(其中包括)買賣協議(經補充協議修訂)的條款(包括發行可換股債券)是否公平合理及如何於股東特別大會就批准收購事項提呈的決議案投票向獨立股東提供建議。謹請閣下參閱載於本通函第39至40頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會上有關買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易的投票事宜而向獨立股東提供的推薦建議。

亦請閣下參閱載於本通函第41至58頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)認為買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的建議)推薦獨立股東投票贊成所提呈批准(其中包括)買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄部份所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
榮豐聯合控股有限公司
主席
殷劍波
謹啟

2016年4月15日



Great Harvest Maeta Group Holdings Limited
榮 豐 聯 合 控 股 有 限 公 司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3683)

敬啟者：

涉及發行可換股債券的主要及關連交易

茲提述本公司日期為2016年4月15日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議(經補充協議修訂)、收購事項及據此擬進行的交易的條款向 閣下提供建議。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向 閣下及吾等提供建議。彼等的建議詳情，連同彼等於作出有關建議時曾考慮的主要因素及理由載於通函第41至58頁所載由彼等發出的函件中。

亦請 閣下參閱通函第6至38頁所載的「董事會函件」及各附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議(經補充協議修訂)(包括可換股債券的條款)、收購事項及據此擬進行的交易的條款以及建泉融資的獨立建議(尤其是彼等的函件所載的因素、理由及推薦建議)，吾等認為訂立買賣協議、補充協議及據此擬進行的交易(包括收購事項及發行可換股債券)屬本集團一般及日常業務過程，而買賣協議(經補充協議修訂)(包括可換股債券的條款)、收購事項及據此擬進行的交易各自的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准訂立買賣協議、補充協議、收購事項及據此擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

張鈞鴻 陳振彬 韋國洪

謹啟

2016年4月15日

下文載列獨立財務顧問建泉融資就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中39號
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

涉及發行可換股債券的主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為2016年4月15日的通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」），本意見函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用的詞語具有本通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2015年12月23日， 貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，在有關條款及條件的規限下， 貴公司已有條件地同意自賣方收購目標公司的全部已發行股本，總代價為54,000,000美元，將以發行可換股債券的方式悉數支付。目標集團包括目標公司、榮豐置地、榮豐地產及中國公司。於完成後， 貴公司（透過其於目標公司的100%股權）將擁有(i)榮豐置地及榮豐地產的100%股本權益；及(ii)中國公司（持有土地）的91%股本權益。於2016年3月31日， 貴公司與賣方進一步訂立補充協議以修訂買賣協議的若干條款。

根據董事會函件，收購事項構成 貴公司的主要及關連交易，根據上市規則第14及14A章須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

貴公司已組成獨立董事委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，彼等於收購事項中概無重大權益)，以就(其中包括)買賣協議的條款(包括發行可換股債券)是否公平合理及如何就有關收購事項的決議案投票向獨立股東提供建議。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，除與收購事項有關的現有委聘外，吾等於過去兩年內與 貴公司並無任何業務關係。除就此項委聘應付吾等的正常費用外，概無存在任何安排令吾等自 貴公司、賣方或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為本身的獨立身分足以就收購事項提供意見。

吾等意見的基準

就收購事項達致意見時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及發表的意見及作出的陳述(包括但不限於有關收購事項的公佈及本通函所載列或提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及發表的意見及作出的陳述於作出時在各重大方面屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期仍為真實、準確及完整。吾等亦已假設 貴集團管理層於本通函內作出有關想法、意見、預期及意向的一切陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞或懷疑本通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供的意見的合理性。

董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問對本通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情見解及就吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團及目標集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮收購事項對 貴集團或股東帶來的稅務影

響。吾等的意見必須以於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所獲資料為基礎。股東須注意隨後的發展(包括市場及經濟狀況的重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，且吾等並無責任更新此意見，從而考慮於最後實際可行日期後發生的事件。本意見函件所載任何內容不應解釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開來源，則吾等已確保有關資料乃正確公平地摘錄、轉載或呈列自相關來源，而吾等並無責任就該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

就收購事項達致意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

貴集團的業務及財務概覽

貴公司為投資控股公司。 貴集團主要從事其自有乾散貨船的租賃業務。

根據 貴集團截至2015年3月31日止年度的年度報告(「**2014/2015年度報告**」)，其截至2015年9月30日止六個月的中期報告(「**2015年中期報告**」)及董事會函件，(i)於2015年9月30日， 貴集團的船隊通過完成出售一艘24歲的好望角型乾散貨船和買進一艘4歲的巴拿馬型乾散貨船，平均船齡下降到了9歲，令船隊規模略微減少至319,923載重噸；(ii)於截至2015年3月31日止整個年度， 貴集團的船舶出租率約為95.7%，並於截至2015年9月30日止六個月略微提高至約96.5%；及(iii)於截至2015年9月30日止六個月， 貴集團船舶的平均日租金率約為6,013美元，較2014年同期減少約32%。

誠如董事所告知， 貴集團面對嚴峻的營商環境，於龐大壓力下經營。根據2014/2015年度報告，新船交付量雖然也在繼續下調，但是全球乾散貨船隊仍然處於淨增長的狀態，而且其增長的數量較海運需求量的增長為大，使得乾散貨船隊供過於求的狀況無法改變。同時，乾散貨船二手船價在2014年下跌了約14%，在2015年的第一季度又進一步下跌了約37%，造成乾散貨船舶市場氣氛的雙重低迷。上述原因導致即期市場不穩定的表現及乾散貨船舶運費低迷的情況。此外，

獨立財務顧問函件

全球各地區頒佈的新政策法規對船舶的經營和管理成本上升造成了更大壓力，特別是新環保法規的實施和超低硫燃油的使用等，使得船東面對更為嚴峻的經營環境。根據2015年中期報告，貴集團管理層認為運費市場仍然面對龐大壓力。

貴集團截至2015年及2014年9月30日止六個月以及截至2015年、2014年及2013年3月31日止三個年度的綜合財務業績(摘錄自貴公司的2015年中期報告及2014/2015年度報告)載列如下：

	截至2015年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千美元	截至2014年 9月30日 止六個月 (未經審核) 千美元	截至2015年 3月31日 止年度 (經審核) 千美元	截至2014年 3月31日 止年度 (經審核) 千美元	截至2013年 3月31日 止年度 (經審核) 千美元
收益	4,540	9,370	15,195	22,938	23,290
期內／年內 虧損	(10,769)	(3,871)	(37,406)	(6,612)	(13,415)

誠如上表所載，貴集團的財務表現於過去數年持續惡化。截至2014年及2015年9月30日止六個月，貴集團的未經審核總收益由約9,370,000美元減少至約4,540,000美元，減幅約為51.55%。於相同回顧期間內，貴集團的未經審核總虧損由約3,870,000美元增加至約10,770,000美元，增幅約178.20%。截至2015年3月31日止年度，貴集團的經審核總收益由約22,940,000美元減少至約15,200,000美元，減幅約為33.76%；而其經審核總虧損由約6,610,000美元增加至約37,410,000美元，增幅約465.73%。

鑒於營商環境低迷及貴集團過往的財務表現差強人意，吾等認同董事會的意見，認為可尋求為貴集團提供穩定收入及增長潛力的適當投資機遇，以將其收入來源多元化並提升其未來財務表現。

有關目標集團及土地的資料

誠如董事會函件所摘錄，目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，目標公司的已發行股本分別由殷先生(40.8%)、林女士(39.2%)及殷海先生(20%)合法實益擁有。榮豐置地及榮豐地產(兩者均為投資控股公司)分別為目標公司的直接及間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，中國公司乃由目標公司(透過榮豐置地及榮豐地產)間接持有91%權益，而9%權益則由下列人士最終持有，分別為：(i)殷海先生(約4.98%)，(ii)殷海先生的太太(約3.32%)，(iii)殷先生及殷海先生的兄弟(約0.44%)，及(iv)殷海先生的太太的兩名親屬(約0.24%及0.02%)。中國公司持有位於中國海南省的土地。

誠如董事會函件所提述，土地的基本詳情如下：

地點：	中國海南省海口市瓊山區紅旗鎮美典坡
土地面積：	132,880.56平方米
現狀：	空置

土地位於海南省海口市，距海南省海口美蘭國際機場約20公里內。根據董事所述，根據土地的初步發展建議，為配合將紅旗鎮發展成種植熱帶花卉及樹苗的高科技業務區以及主要旅遊景點的發展計劃，土地開發將包括(i)買賣幼樹及其他苗木的貿易中心及展覽設施；(ii)服務式住宅；及(iii)辦公室、零售、停車場及其他配套設施。上述三項元素將分別佔建議發展項目總面積約17%、75%及8%。

按董事會函件所述，土地開發計劃分兩階段進行，估計總開發成本(不包括財務成本)約為人民幣958,000,000元。有關土地開發各階段的詳情，股東可參閱董事會函件「土地開發計劃」一段。

據董事表示，貴公司目前計劃以貴集團內部財務資源、債務及／或股本融資方式為開發成本提供資金。根據董事所述，目標集團現正就土地開發成本的潛在債務融資與多間財務機構進行磋商。於最後實際可行日期，中國公司已與一間於海南省營運的國有地方信用合作社的海口分行（「信用合作社」）就高達人民幣1,000,000,000元的財務融資訂立不具法律約束力的諒解備忘錄（「融資諒解備忘錄」），為土地開發成本提供資金。根據融資諒解備忘錄，待與該信用合作社進一步磋商後，或會透過一般營運資金貸款或固定資產貸款方式提供融資，有關條款須待訂約雙方進一步磋商後方會作實。據董事進一步表示，根據目標集團管理層與該信用合作社的初步討論，預期融資將屬長期性質，年期為3至5年。有關融資將透過土地作為擔保，利率將參考該信用合作社的當前借貸利率而定。

據董事所述，目標集團仍在向其他財務機構尋求其他債務融資方案，故並無就土地開發融資作出明確決定。於完成後，貴集團擬僅會保證於相關時間向目標集團提供最多達可用財務資源的開發成本金額。

目標集團截至2015年12月31日止兩個年度的經審核除稅前後綜合純利載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 (約百萬美元)	2014年 (約百萬美元)
除稅前溢利	4.7	2.3
除稅後溢利	1.5	0.8

有關目標集團過往財務表現的進一步詳情，載列於本通函附錄二。

2. 收購事項的理由

誠如董事會函件所述，董事會認為乾散貨海運市場將會面對重重困難和挑戰。董事會正在探尋可為貴集團提供長期收入及增長潛力的適當投資機會。

另於董事會函件所述，受中國強勁經濟增長及發展所推動，中國的花卉植物市場於過去五年大幅增長。中國花卉植物市場的規模於2010年至2014年間按複合年增長率（「複合年增長率」）約18.85%增長，中國出口的花卉植物總值於2010年至2013年間大幅增長，複合年增長率約為12.30%。目前，中國廣東、廣西及海南省並無設有專業化管理的大型花卉植物批發貿易中心。此外，根據中國政府十二五規劃，紅旗鎮（土地所在地）被視為全國核心發展鄉鎮之一，旨在將紅旗鎮開發為區內主要旅遊景點。根據可獲得的資料，紅旗鎮的最新發展計劃將包括（其中包括）種植熱帶花卉及幼樹的高科技商業區、花卉展主題公園及酒店區。於上述開發計劃完成後，紅旗鎮預期將成為海南省其中一個核心熱帶花卉及植物高科技種植區。有關中國花卉植物市場前景的進一步詳情，載於董事會函件「行業概覽」一段。

根據中華人民共和國國家統計局的數據，海口市已竣工住宅物業的總建築面積（「建築面積」）由2011年約460,000平方米增至2014年約3,260,000平方米。海口市已售住宅物業的總建築面積由2011年約1,930,000平方米增至2014年約2,980,000平方米。海口市住宅物業的平均售價由2011年的每平方米人民幣6,641元增至2014年的每平方米人民幣7,473元，複合年增長率約為3.0%。

誠如董事所告知，由殷海先生領導的目標集團現時的管理團隊以及殷海先生預期將於完成後留任。在其聯繫人協助下，殷海先生一直監督目標集團的整體業務營運。基於吾等與殷海先生進行的電話訪問以及吾等要求 貴公司提供的殷海先生個人履歷，吾等留意到殷海先生連同其聯繫人透過兩間在中國註冊成立的公司（分別主要從事物業發展以及熱帶花卉種植及酒店營運），已完成一項物業發展項目及正在完成另一項包含住宅及零售物業的項目。殷海先生亦於位於海口市且設有多間零售店及餐廳的酒店中負責行政工作。此外，透過於中國的投資，殷海先生亦於熱帶花卉種植業務中擁有權益。

就涉及經營電子平台的貿易中心及展覽設施發展而言，董事目前有意將電子交易平台交由於歐洲設立類似交易平台的供應商提供，而相關培訓亦將由供應商提供。鑒於上文所述各項，吾等同意董事的意見，認為目標集團很可能具有土地發展及管理所需的專長。

貴公司就收購事項及目標集團業務所識別的風險因素載於董事會函件「風險因素」一段。

鑒於(i)低迷的營商環境及 貴集團的過往財務表現；(ii) 貴公司的初步發展計劃及考慮其競爭優勢後的土地相關風險；(iii)有關中國花卉植物市場以及海口市住宅物業市場的有利統計數字；及(iv)上述收購事項的理由，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益(儘管有關業務並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行)。

3. 買賣協議的主要條款

於2015年12月23日， 貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，在有關條款及條件的規限下， 貴公司已有條件地同意自賣方收購目標公司的全部已發行股本，代價為54,000,000美元，應付殷先生、林女士及殷海先生的金額分別為22,032,000美元、21,168,000美元及10,800,000美元。於2016年3月31日， 貴公司與賣方進一步訂立補充協議以修訂買賣協議的若干條款。

聲明、保證、承諾及彌償

根據買賣協議，賣方已共同及個別向 貴公司承諾及保證，彼等各自將盡其最大努力於完成日期前促使：

- i. 中國的主管政府部門將延期協議所規定的動工限期(即2016年3月31日)延後至2016年9月30日或之後的日期；及
- ii. 中國的主管政府部門解釋或更改有關土地的准許土地用途，使擬定用途可得以實現。

摘錄自董事會函件，就上文第(i)項而言，據賣方所確認，土地的若干初步建造工程經已動工，且誠如海口市國土資源局於2016年3月31日向中國公司作出的回覆(「有關回覆」)確認，中國公司並無違反延期協議有關土地動工及完成建造工程的任何條款，導致須支付違約賠償、土地閒置費用或遭沒收土地使用權。誠如貴公司的中國法律顧問(「中國法律顧問」)建議，由於中國公司並無違反動工限期，故將毋須支付上述任何違約賠償、土地閒置費用或遭沒收土地的土地使用權。

同樣摘錄自董事會函件，就上文第(ii)項而言，誠如海口市國土資源局於有關回覆中澄清，土地使用證所記錄有關土地的准許土地用途(即住宅及餐飲服務)根據適用中國法律及法規屬「土地作商業服務設施用途」類別中的子類別，因此中國公司可根據適用法律開發土地作擬定用途。故此，中國法律顧問認為擬定用途並無違反有關土地的准許土地用途，而中國公司可根據適用法律開發土地作擬定用途。中國法律顧問亦認為，倘相關國土資源局要求更改或調整准許土地用途，鑒於有關更改或調整並不涉及更改主要類別(即「土地作商業服務設施用途」)，毋須支付額外土地溢價，而該等擬定用途亦已獲海口市國土資源局批准。儘管如此，中國公司於開發土地期間仍須遵守就物業開發一般所需的其他適用中國法律及法規，例如符合有關規劃、建築及環境保護的適用程序，中國法律顧問認為，中國公司於遵守適用程序將不會遇上任何法律障礙。

根據以上基準，吾等贊同董事的意見，認為上述承諾中的延遲動工限期已不再需要，而須中國公司付出額外時間、成本及精力尋求該不必要的延期並不符合貴公司及其股東的整體利益。鑒於海口市國土資源局的上述澄清，有關澄清土地的准許土地用途的承諾已獲達成。在不損害貴公司於買賣協議下的權利的情況下，貴公司可考慮豁免上述承諾，除非於完成前出現任何情況變動影響土

地的上述法律地位，則另當別論。除非 貴公司豁免上述承諾，否則倘若賣方未能遵守承諾，或會構成嚴重違反買賣協議，則 貴公司有權根據買賣協議(其中包括)撤銷買賣協議及不會促使完成發生。

就上文而言，吾等留意到儘管 貴公司可全權酌情決定隨時豁免任何該等承諾並選擇不會撤銷買賣協議(即選擇促使完成發生)，惟任何有關決定將須獲董事會中並無利益關係的成員(主要包括獨立非執行董事)批准，並須為經考慮(其中包括) 貴集團的潛在風險後所作的知情決定，而任何擁有重大權益的董事(包括殷劍波先生及林群女士)將須根據 貴公司組織章程細則的規定就該等決議案放棄投票(及不會計入法定人數)。

根據買賣協議，各賣方亦已共同及各別向 貴公司(為其本身及作為目標集團各成員公司的受託人)承諾彌償及於需要時保持彌償 貴公司或目標集團任何成員公司由於或涉及(其中包括)下列各項而蒙受的任何損失、責任、損害、申索、罰款、處罰、指令、開支及費用或損失利潤、利益或其他商業優勢(統稱「**相關彌償**」)：(i)違反動工限期；(ii)擬定用途與中國的主管政府部門決定的實際准許土地用途或有關土地的城鎮規劃要求不一致，導致 貴集團被禁止進行有關土地的擬定用途；(iii)由中國主管政府部門對中國公司或目標集團任何其他成員公司就土地的任何或所有部分(包括於其上的任何未來發展的任何或所有部分)的任何出售而可能收取的土地增值稅與企業所得稅，時間為於完成日期起至包括以下較早日期止的任何時間：(a)中國公司或 貴集團任何成員公司不再持有土地的任何權益的日期及(b)有關土地的土地使用證所述的土地使用年期的屆滿日期(「**稅項彌償**」)。

考慮到(i) 貴集團將根據相關彌償獲賣方給予彌償；(ii)倘賣方嚴重違反其任何聲明及保證(包括與動工限期延期及擬定用途有關者)，則 貴公司有權撤銷買賣協議及不會進行完成；(iii)按 貴公司全權酌情決定可豁免賣方根據買賣協議作出任何聲明及保證的權利；及(iv) 貴公司對上文(ii)及(iii)項作出的任何決定將由

董事會中無利益關係的成員(主要包括獨立非執行董事)按知情基準釐定, 吾等同意董事的意見, 認為上述買賣協議條款屬公平合理。

代價

誠如董事確認, 代價乃由買賣協議訂約方參考以下多項因素後經公平商業磋商釐定: (i)土地於2015年11月30日的估值; (ii) 貴集團將透過收購中國公司的91%股權權益而收購的土地的91%應佔權益; 及(iii)扣除目標集團於買賣協議日期應付其關連人士的款項約3,600,000美元。

於評估代價的公平性及合理性時, 吾等已考慮及審閱獨立評估師編製的估值報告(「**估值報告**」)(載於本通函附錄四)所詳述的土地估值, 並與獨立評估師討論就土地估值採納的方法以及主要基準及假設。作為吾等的盡職審查的一部分, 吾等已評估獨立評估師的負責人就其獲委聘為獨立專業估值師的資歷及經驗, 吾等留意到, 彼等於香港和中國土地估值方面擁有豐富經驗。因此, 吾等認為, 獨立評估師於進行土地估值方面擁有足夠經驗。獨立評估師進一步確認其獨立於 貴公司, 而吾等亦已審閱獨立評估師的委聘條款。

於計算土地的市值時, 吾等留意到獨立評估師採用直接比較法, 其中收集及分析海口市相關土地可資比較銷售的資料。獨立評估師告知吾等, 在對與土地性質相似的土地進行估值時, 直接比較法為普遍採用的估值方法。具備相似特徵及位置的可資比較土地銷售乃按各可資比較土地的優點及缺點進行評估及比較, 從而對資本價值進行公平比較。吾等已獲得獨立評估師審閱的可資比較土地的名單, 並認為該等土地屬於合理的可資比較例子。吾等與獨立評估師討論後, 吾等認為估值方法及估值報告內所採用的基準及假設就估計土地的市場價值而言屬於合理及可予接受。

於2015年11月30日及2016年2月29日, 土地估值的91%約為人民幣371,300,000元(相等於約57,300,000美元)。此外, 如上文所述, 目標集團於買賣協議日期應付其關連方的金額約為3,600,000美元。因此, 代價較(i)於2015年11月

30日及2016年2月29日土地估值的91%折讓約5.76%；及(ii)土地估值的91% (扣除應付款項3,600,000美元) 輕微溢價約0.56%。於2015年12月31日，目標集團並無其他重要資產或負債(除土地外)，前述應付款項及延遞稅項負債約為40,500,000美元。延遞稅項負債(包括中國政府機關就部分或全部土地的任何出售向中國公司或目標集團任何其他成員公司所徵收的土地增值稅及企業所得稅)共同及個別承諾將由賣方根據稅項彌償作出彌償(詳情請參閱董事會函件「聲明、保證、承諾及彌償」一段)。鑒於上文所述，吾等認為代價屬公平合理。

可換股債券

代價總額54,000,000美元將由發行本金總額54,000,000美元的可換股債券支付。

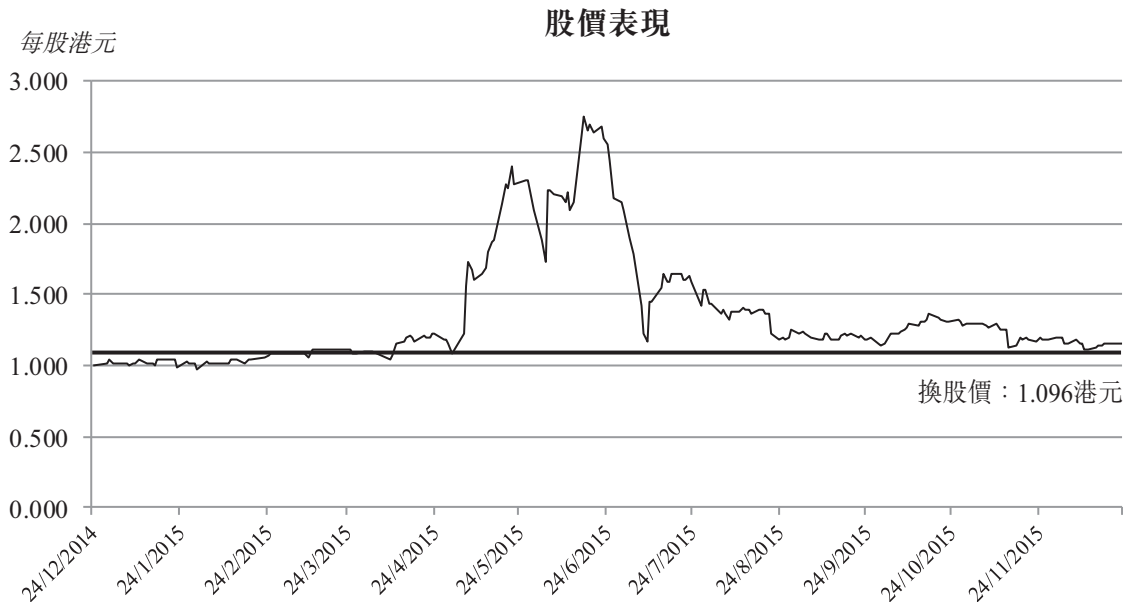
可換股債券的主要條款已載於董事會函件。每股換股股份的初步換股價1.096港元(可根據可換股債券的條款及條件作出調整)較：

- i. 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價1.13港元折讓約3.01%；
- ii. 於2015年12月23日(即買賣協議日期(「**協議日期**」))在聯交所所報的收市價每股股份1.160港元折讓約5.52%；
- iii. 於協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.154港元折讓約5.0%；及
- iv. 每股股份的未經審核綜合資產淨值約0.070美元(相等於約0.543港元)溢價約101.84%(根據 貴公司於2015年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表及截至最後實際可行日期的已發行股份數目計算)。

為評估換股價的公平性及合理性，吾等已考慮下列因素：

(a) 過往股份價格表現

下圖比較換股價及股份於2014年12月24日（即協議日期前12個月）直至協議日期（包括該日）（「回顧期間」）在聯交所的收市價：



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，換股價乃於股份的收市價之間，介乎2015年1月30日的最低每股股份0.97港元至2015年6月16日的最高每股股份2.75港元。如上圖所示，股份收市價於回顧期間初期維持穩定，並於2015年4月開始大幅上升。於2015年6月16日達到最高位每股股份2.75港元後，股份的收市價已出現整體下滑趨勢。

(b) 分析包括發行可換股債券／票據的可資比較交易

吾等進一步搜尋香港上市公司自2015年7月1日起至協議日期（包括該日）涉及以發行可換股債券／票據作為代價一部分的所有收購事項（「可換股債券可資比較例子」）。可換股債券可資比較例子旨在就近期市場慣例提供全面參考，以釐定可

獨立財務顧問函件

換股債券／票據的換股價。據吾等所知，吾等找尋得到一個20宗可換股債券可資比較例子的詳盡列表。股東謹請注意，可換股債券可資比較例子的業務及營運並非與 貴公司完全相同，且吾等並無對彼等的業務、營運及前景作出任何深入調查。

下表概述摘錄自相關公佈的可換股債券可資比較例子的換股價的主要發現：

公佈日期	股份代號	公司	換股價 港元	較於公佈日期 或之前 最後交易日 股份收市價的 溢價／(折讓) %	較於公佈日期 或之前最後五個 連續交易日 股份收市價的 溢價／(折讓) %
2015年7月3日	989	廣澤地產有限公司	0.85	(35.11)	(15.51)
2015年7月8日	254	國家聯合資源控股有限公司	0.40	42.86	8.11
2015年7月10日	8175	中國數碼文化(集團)有限公司	0.12	(9.09)	(31.11)
2015年7月10日	767	太平洋實業控股有限公司	0.20	(62.96)	(61.83)
2015年7月15日	875	中國金控投資集團有限公司	0.29	(17.14)	(19.89)
2015年7月20日	381	僑雄國際控股有限公司	0.225	2.74	0.00
2015年8月13日	8100	智易控股有限公司	0.40	8.11	2.30
2015年8月25日	6878	鼎豐集團控股有限公司	4.502	443.72 (附註)	330.32 (附註)
2015年9月15日	8022	永耀集團控股有限公司	0.138	(9.21)	(13.75)
2015年10月5日	859	鎮科集團控股有限公司	0.934	3.78	0.00
2015年10月6日	8272	華人飲食集團有限公司	0.32	3.23	(6.16)
2015年10月12日	1335	順泰控股集團有限公司	1.25	13.64	14.68
2015年10月14日	1121	寶峰時尚國際控股有限公司	0.84	(9.68)	(8.70)
2015年10月28日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.42	27.27	27.66
2015年11月9日	8265	宏峰太平洋集團有限公司	0.55	(64.29)	(57.69)
2015年11月9日	254	國家聯合資源控股有限公司	0.30	(6.25)	9.09
2015年11月16日	9	長和國際實業集團有限公司	0.80	(46.31)	(44.06)
2015年12月14日	8078	中國3D數碼娛樂有限公司	0.3735	(11.07)	(3.24)
2015年12月18日	2280	慧聰網有限公司	10.00	112.77 (附註)	118.82 (附註)
2015年12月21日	1094	中國公共採購有限公司	0.242	0.00	12.35
			平均值	(9.42)	(10.43)
			中位值	(7.67)	(4.70)
			最大值	42.86	27.66
			最小值	(64.29)	(61.83)
		貴公司	1.096	(5.52)	(5.00)

附註：

由於該等溢價數字較其餘可換股債券可資比較例子頗為遍離，故並無被納入計算及／或考量平均值、中位值、最大值及最小值。

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

換股價

如上表所示，吾等注意到(i)換股價較股份於協議日期的收市價折讓約5.52%，乃低於該等可換股債券可資比較例子的平均值及中位值；(ii)換股價較股份於協議日期前最後五個連續交易日的平均收市價折讓5.00%，乃低於該等可換股債券可資比較例子的平均值，且輕微高於其中位值。因此，吾等認為換股價符合近期市場慣例。

鑒於(i)換股價較股份於協議日期前最後五個連續交易日的平均收市價輕微折讓約5.00%；(ii)股份收市價於2015年6月達到最高位後，在回顧期期間已出現整體下滑趨勢；及(iii)根據上述可資比較例子交易的結果，換股價符合近期市場慣例，吾等認為換股價屬公平合理。

利率

由於可換股債券乃不計利息，吾等認為其有利於 貴公司。

總結

基於上述所有因素，吾等認為買賣協議及可換股債券的主要條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

4. 收購事項可能帶來的財務影響

於完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將綜合計入 貴公司的綜合財務報表中。

現金流量

經參考2015年中期報告， 貴集團於2015年9月30日的現金及現金等價物約為14,110,000美元。儘管代價將由 貴公司以發行可換股債券的方式悉數支付，董事預期經擴大集團將就收購事項涉及的資本開支及土地的未來發展的資金開支而產生現金流出，而目前估計有關金額約為人民幣958,000,000元。誠如董事所告

知，貴集團目前計劃透過結合內部財務資源、股本或債務融資，以就土地的未來發展提供資金。於最後實際可行日期，中國公司已取得融資諒解備忘錄。於完成後，貴集團擬僅會保證於相關時間向目標集團提供最多達可用財務資源的開發成本金額。此外，吾等已進行查詢並獲董事告知，經擴大集團將採取下列內部控制措施，以確保經擴大集團日後擁有充裕資金：(i) 貴集團財務部每月(或更為頻繁(倘釐定有此需要))監察經擴大集團的現金流量狀況；及(ii)於承擔及簽立前，相關合約須由貴集團的高級管理層或(倘合約金額或承擔屬重大或會觸發貴公司於上市規則內的披露責任)董事會批准，確保備有充裕資金。

同樣，誠如摘錄自本通函附錄一的資料，董事經審慎周詳考慮後認為，在並無不可預見的情況下，並經計及可供經擴大集團動用的財務資源(包括內部產生資金及可供動用的財務融資)，經擴大集團擁有充足營運資金以應付其目前需要(即自本通函刊發日期起計最少十二個月)。經擴大集團具備充裕營運資金以應付其由本通函日期起計至少12個月的目前所需以及土地的估計開發成本。

淨資產

經參考2015年中期報告，貴集團於2015年9月30日的未經審核淨資產總額約為63,900,000美元。根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考財務資料(「備考資料」)，假設交易於2015年12月31日已完成，則經擴大集團的淨資產將增加至68,800,000美元。誠如上文所述，貴集團目前的計劃為透過結合內部財務資源、股本或債務融資，以就土地的未來發展提供資金。因此，經擴大集團的淨資產狀況可根據經擴大集團當時選擇的融資方式而改變。

資產負債比率

經參考2015年中期報告，貴集團於2015年9月30日的資產負債比率(按貴集團的銀行貸款及其他借貸除以貴集團的總資產計算)約為42.4%。根據備考資料，假設交易於2015年12月31日已完成，由於銀行貸款及其他借貸的總額以及經擴大集團總資產將分別為73,740,000美元及176,930,000美元，則經擴大集團的資產負債比率將減少至約41.7%。此外，如上文所述，董事告知吾等，貴集團目前的計劃為透過結合內部財務資源、股本或債務融資，以就土地的未來發展提供資

金。因此，經擴大集團的資產負債比率狀況可根據經擴大集團當時選擇的融資方式而改變。

謹請留意，以上分析僅供說明用途，並非聲稱代表經擴大集團將於完成後具備的財務狀況。

5. 對公眾股東股權可能造成攤薄

於可換股債券按每股換股股份初步換股價1.096港元的獲悉數轉換後，合共381,843,064股換股股份將發行予的債券持有人。

茲提述 董事會函件「股權架構變動」一節所載的 貴公司股權架構。發行可換股債券後， 貴公司的股權架構將無任何變動。於悉數行使可換股債券附帶的換股權及發行換股股份後，(i)假設概無轉換第一批可換股債券且概無行使 貴公司授出的購股權，則公眾股東的股權將由約32.66%攤薄至約23.05%及(ii)假設悉數轉換第一批可換股債券且悉數行使 貴公司授出的購股權，則公眾股東的股權將由約32.66%攤薄至約23.32%。吾等留意到根據可換股債券及第一批可換股債券各自的條款及條件，倘行使其項下的任何換股權將引致 貴公司違反上市規則項下的最低公眾持股量規定，則有關行使將受到限制。吾等亦留意到，於最後實際可行日期，(i)約67.28%的股份由耀豐持有，耀豐則分別由殷先生及林女士（「**控股股東**」）合法實益擁有51%及49%；及(ii)殷海先生並無持有任何股份。假設悉數兌換可換股債券，則股份將進一步集中於控股股東連同殷海先生，彼等將持有 貴公司最多75%的權益（由於上市規則內的最低公眾持股量規定所限）。

經考慮上述因素後，尤其以下各項：

- (i) 收購事項允許 貴集團躋身具備潛在未來前景的中國花卉植物市場；
- (ii) 透過發行可換股債券支付代價可保留 貴集團的現金資源；
- (iii) 行使可換股債券下的換股權乃受其條款及條件所規限，包括倘行使其項下的任何換股權將導致 貴公司違反上市規則項下的最低公眾持股量規定，則限制有關行使；及

(iv) 根據上文「買賣協議的主要條款」一段所討論，就獨立股東而言，買賣協議(包括可換股債券)的條款屬公平合理，

吾等認為，倘可換股債券附帶的換股權獲悉數行使而換股股份獲發行，對公眾股東持股權益的上述攤薄水平及控股股東連同殷海先生集中持有股權的程度均屬可予接受。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為收購事項及買賣協議項下擬進行的交易(包括發行可換股債券)儘管並非在 貴公司的日常及慣常業務過程中進行，但乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並且建議獨立董事委員會推薦股東，於股東特別大會上投票贊成批准收購事項及買賣協議項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

榮豐聯合控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事總經理
吳世良
謹啟

2016年4月15日

吳世良先生為向證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士及建泉融資的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，並擁有15年企業融資經驗。

本集團截至2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日止三個年度各年以及截至2015年9月30日止六個月的財務資料於下列文件披露，有關文件已分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greatharvestmg.com>)刊載。

- 本公司於2013年7月8日刊發截至2013年3月31日止年度的年報；
- 本公司於2014年7月15日刊發截至2014年3月31日止年度的年報；
- 本公司於2015年7月22日刊發截至2015年3月31日止年度的年報；及
- 本公司於2015年12月15日刊發截至2015年9月30日止年度的中期報告。

本公司核數師尚未就本集團截至2013年、2014年及2015年3月31日止財政年度的財務報表發表任何保留意見。

經擴大集團的債務聲明

於2016年2月29日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務如下：

- (a) 銀行借款約41,876,000美元，乃參考倫敦銀行同業拆息按浮動利率計息，並以下列各項作抵押：(i)本集團所擁有四艘船舶的第一優先按揭；(ii)該四艘船舶的租金收入及保險轉讓書；(iii)四間擁有船舶的附屬公司(為本集團成員公司)的股份押記；(iv)本集團所持約2,708,000美元的已抵押銀行存款；及(v)來自本公司的公司擔保；
- (b) 本公司向其最終控股公司耀豐投資有限公司發行的可換股債券，本金額為3,000,000美元，按4%年利率計息；及
- (c) 來自目標集團關連公司海南榮豐花卉有限公司及海南榮豐控股有限公司分別約人民幣22,386,000元(約3,425,000美元)及約人民幣704,000元(約108,000美元)的無抵押免息貸款。

於2016年2月29日營業時間結束時，經擴大集團亦有未了結的利率掉期合約以將利率現金流由浮息轉為定息。於2016年2月29日的名義本金額約為12,000,000美元。該利率掉期歸

類為衍生金融工具並按其公平值計量，而任何公平值變動則於本集團綜合收益表內確認。該衍生金融工具於2016年2月29日的賬面值約為212,000美元。

就以上債務聲明而言，外幣金額已按當前概約匯率人民幣1元兌0.153美元換算為美元。

除上文所披露者外，於2016年2月29日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未了結的按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款證或其他類似債務、已發行或未了結或同意發行的借入資本、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔，或任何保證或其他重大或然負債。

財務及交易前景

於本財政年度，本集團繼續透過出租船舶作乾散貨運輸，為其客戶提供全球海運服務。本集團旨在透過藉助其競爭優勢及實施下文所述的業務策略，繼續把握機會，以維持其於海運業界已確立的市場地位：

- 按本集團不時的海運服務需求收購及出售二手船舶，以擴展本集團船隊的規模及優化本集團的船隊組合；
- 透過在即期市場及在適當時候根據長期租賃合約運作船舶，加強本集團適應市場變化的能力；及
- 透過將本集團船舶的營運、管理及保養在本集團管理層密切監察下授權予經驗豐富的專業船務管理公司，以高質素服務及嚴謹的成本效益提高盈利能力。

董事認為海運業的競爭將會繼續為本集團帶來挑戰。然而，董事相信本集團擁有於業界維持競爭力的優勢。本集團擁有饒富經驗的管理團隊，能因應市場挑戰及風險採用適合的長期及短期策略，並擁有相對年輕且受嚴謹保養及管理的船舶，為其客戶提供高質素及安全

可靠的海運服務。本集團將繼續堅持其審慎經營策略並盡力爭取將船舶出租予信譽較好的租家。董事預期，根據本集團可用財務資源(包括經營活動產生的現金及財務融資)以及於資本市場及自銀行及金融機構籌資之可用渠道，本集團的財務狀況於本財政年度保持強勁勢頭。董事對未來前景充滿信心，相信本集團已作好準備繼續按照其策略發展業務。

此外，為將本集團的收入來源多元化及改善本集團的財務表現，董事會正在探尋可為本集團提供穩定收入及增長潛力的適當投資機會。

重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司於截至2015年9月30日止六個月的中期報告所披露者(其中包括本集團錄得期間虧損及本公司擁有人應佔全面虧損總額約10,800,000美元)外，董事並不知悉本集團自2015年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務及交易狀況有任何重大不利變動。

營運資金

董事經審慎周詳考慮並計及可供經擴大集團使用的財務資源(包括內部產生資金及可用財務融資)後認為，在並無出現不可預料的情況下，經擴大集團具備充裕營運資金以應付其由本通函日期起計至少12個月的目前所需以及土地的估計開發成本。

1. 目標集團的會計師報告

以下為獨立申報會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，僅供載入本通函。



Accountants &
business advisers

26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所

香港
銅鑼灣
威非路18號
萬國寶通中心26樓

敬啟者：

吾等謹此就高建集團有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(下文統稱「**目標集團**」)的財務資料作出報告，包括目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表，及目標集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止各個年度(「**有關期間**」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(「**財務資料**」)。此財務資料乃由榮豐聯合控股有限公司(「**貴公司**」)董事編製，以供收錄於 貴公司於2016年4月15日就 貴公司建議收購目標公司而刊發的通函(「**通函**」)內。

目標公司於2014年10月24日在英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)根據英屬處女群島商業公司法(2004年)註冊成立為有限責任公司，以進行集團重組(「**重組**」)。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註24所載的附屬公司中擁有直接及間接權益。該等公司均為私人公司或(倘於香港以外地區註冊成立或成立)擁有與於香港註冊成立的私人公司大致相同的特徵。

目標公司概無編製法定財務報表，原因為其毋須遵守其註冊成立司法權區相關規則及規例內的法定審核規定。現時組成目標集團的其他公司(其須遵守法定審核規定)於本報告

日期的經審核財務報表已按照其註冊成立地點公認的相關會計準則編製。該等公司法定核數師的詳情載於下文第II節附註24。

目標公司董事已按照國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）就目標集團於有關期間編製真實及公平的綜合財務報表（「**相關財務報表**」），並落實目標集團董事認為必要的內部控制，以確保編製相關財務報表不存在因欺詐或錯誤而引起的重大錯誤陳述。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則審核相關財務報表。

財務資料已由 貴公司董事根據相關財務報表以及按照下文第II節附註1.2所載的基準編製，並無作出任何調整，以供載入通函。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註1.2所載的呈列基準並按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則以及載於 貴公司截至2015年3月31日止年度的年報第45至61頁 貴公司及其附屬公司採納的會計政策編製真實及公平的財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為就財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等的程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，按照下文第II節附註1.2所載基準呈列的財務資料真實及公平地反映目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的財務狀況以及目標集團截至該日止於有關期間的財務表現及現金流量。

I. 目標集團的財務資料

(A) 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
收益	4	—	—	—
投資物業的公平值收益	11	4,805	2,320	4,669
一般及行政開支		<u>(67)</u>	<u>(19)</u>	<u>(8)</u>
除所得稅前溢利	5	4,738	2,301	4,661
所得稅開支	7	<u>(3,269)</u>	<u>(1,550)</u>	<u>(3,189)</u>
年度溢利		<u>1,469</u>	<u>751</u>	<u>1,472</u>
以下人士應佔：				
目標公司擁有人		1,337	683	1,339
非控股權益		<u>132</u>	<u>68</u>	<u>133</u>
		<u>1,469</u>	<u>751</u>	<u>1,472</u>
目標公司擁有人應佔每股盈利	9	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

(B) 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
附註	千美元	千美元	千美元
年度溢利	1,469	751	1,472
年度的其他全面收益／(虧損)，扣除稅項：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額	<u>539</u>	<u>(116)</u>	<u>(1,008)</u>
年度的全面收益總額	<u>2,008</u>	<u>635</u>	<u>464</u>
以下人士應佔：			
目標公司擁有人	1,827	578	422
非控股權益	<u>181</u>	<u>57</u>	<u>42</u>
	<u>2,008</u>	<u>635</u>	<u>464</u>

(C) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	46	21	10
投資物業	11	<u>59,045</u>	<u>61,266</u>	<u>62,861</u>
		<u>59,091</u>	<u>61,287</u>	<u>62,871</u>
流動資產				
按金、預付款項及其他應收款項	12	60	58	55
應收關連公司款項	13	893	731	—
現金及現金等價物	14	<u>24</u>	<u>25</u>	<u>12</u>
		<u>977</u>	<u>814</u>	<u>67</u>
扣除：				
流動負債				
其他應付款項及應計費用	15	75	70	57
應付控股股東款項	16	8,207	—	—
應付關連公司款項	13	<u>4,108</u>	<u>4,200</u>	<u>3,571</u>
流動負債總額		<u>12,390</u>	<u>4,270</u>	<u>3,628</u>
流動負債淨額		<u>(11,413)</u>	<u>(3,456)</u>	<u>(3,561)</u>
總資產減流動負債		<u>47,678</u>	<u>57,831</u>	<u>59,310</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	8	<u>38,178</u>	<u>39,483</u>	<u>40,498</u>
淨資產		<u>9,500</u>	<u>18,348</u>	<u>18,812</u>
指：				
股本及儲備				
股本	17	10	20	20
儲備		<u>7,897</u>	<u>16,678</u>	<u>17,100</u>
		7,907	16,698	17,120
非控股權益	25	<u>1,593</u>	<u>1,650</u>	<u>1,692</u>
總權益		<u>9,500</u>	<u>18,348</u>	<u>18,812</u>

(D) 綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔					非控股	總權益 千美元
	股本 千美元 附註17	其他儲備 千美元 附註18(c)(i)	匯兌儲備 千美元 附註18(c)(ii)	保留溢利 千美元	總計 千美元	權益 千美元 附註25	
於2013年1月1日	10	—	73	5,997	6,080	1,412	7,492
年度全面收益總額	—	—	490	1,337	1,827	181	2,008
於2013年12月31日及2014年1月1日	10	—	563	7,334	7,907	1,593	9,500
註冊成立目標公司	20	—	—	—	20	—	20
重組	(10)	10	—	—	—	—	—
將應付控股股東款項資本化	—	8,193	—	—	8,193	—	8,193
年度全面(虧損)/收益總額	—	—	(105)	683	578	57	635
於2014年12月31日及2015年1月1日	20	8,203	458	8,017	16,698	1,650	18,348
年度全面(虧損)/收益總額	—	—	(917)	1,339	422	42	464
於2015年12月31日	20	8,203	(459)	9,356	17,120	1,692	18,812

(E) 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
經營活動的現金流量			
除所得稅前溢利	4,738	2,301	4,661
就以下各項進行調整：			
折舊	24	24	12
投資物業的公平值收益	(4,805)	(2,320)	(4,669)
營運資金變動前的經營(虧損)/溢利	(43)	5	4
營運資金淨額的變動：			
按金、預付款項及其他應收款項	9	2	3
其他應付款項及應計費用	—	(5)	(13)
應收關連公司款項	20	158	719
經營(所用)/所得現金及經營活動(所用)/			
所得現金淨額	(14)	160	713
投資活動的現金流量			
收購物業、廠房及設備的付款	(1)	—	—
收購投資物業的付款	(360)	(283)	(298)
投資活動所用現金淨額	(361)	(283)	(298)
融資活動的現金流量			
發行目標公司的股份	—	20	—
向控股股東還款淨額	(50)	(14)	—
向關連公司墊款/(還款)淨額	390	118	(428)
融資活動所得/(所用)現金淨額	340	124	(428)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(35)	1	(13)
年初的現金及現金等價物	59	24	25
年末的現金及現金等價物	24	25	12
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘	24	25	12

II. 財務資料附註

1. 目標集團及重組的一般資料

1.1 目標集團的一般資料

目標公司於2014年10月24日在英屬處女群島根據英屬處女群島商業公司法(2004年)註冊成立為有限責任公司。目標公司的註冊地址為Akara Bldg., 24 De Castro Street, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司的主要營業地點位於中華人民共和國海南省海口市海虞東路紅旗鎮。

目標公司為投資控股公司。目標公司及現時組成目標集團的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及開發業務(「目標集團業務」)。目標集團的最終控股股東為殷劍波先生(「殷先生」)、林群女士(「林女士」)及殷海先生(「殷海先生」)(「控股股東」)。

1.2 呈列基準

於目標集團組成前，目標集團的業務由現時組成目標集團的附屬公司經營(如下文第II節附註24所載)，全部均由控股股東集體控制。為理順集團架構，目標集團就目標集團的業務進行重組。重組完成後，目標公司於2014年12月31日成為現時組成目標集團的附屬公司的控股公司。

由於現時組成目標集團的公司於重組前後均由控股股東控制，故對控股股東構成的風險及為其帶來的利益持續存在，因此財務資料已使用合併會計基準編製，猶如目標集團一直存在。現時組成目標集團的公司的淨資產乃使用控股股東認為的賬面值合併入賬。

目標集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成目標集團的公司的業績及現金流量(倘該等公司於2013年1月1日後的日期註冊成立／成立，則為註冊成立／成立日期至2015年12月31日期間)，猶如現時的集團架構於整個有關期間一直存在。目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表經已編製，以呈列現時組成目標集團的公司於相關日期的財務狀況，猶如現時的集團架構於相關日期經已存在。

所有集團內公司間的重要交易及結餘均已於合併賬目時對銷。

除另有說明外，財務資料乃以美元(「美元」)呈列，而所有款額均已約整至最接近的千位數。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

- (a) 於編製財務資料時，已對目標集團持續經營的能力進行評估。於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團的流動負債淨額分別為11,413,000美元、3,456,000美元及3,561,000美元。財務資料已按持續經營基準編製，原因為控股股東已承諾持續提供財務資助予目標集團。

經考慮上文所述後，目標集團董事信納目標集團將有充裕的財務資源於可見將來履行到期的財務責任，故認為按照持續經營基準編製財務資料屬適當。

倘目標集團未能持續經營業務，則需作出調整，以將資產價值重列為其可收回金額，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，以及就日後可能出現的任何其他負債計提撥備。

- (b) 本報告所載的財務資料已按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）、香港公司條例的披露規定以及適用的主板上市規則披露條文編製。財務資料已按照歷史成本法編製，惟投資物業按公平值入賬。

目標集團於編製整個有關期間的財務資料時已採納對自2015年1月1日起會計期間生效的所有國際財務報告準則。財務資料所呈列的所有期間內均一直採納下文所載的會計政策。

編製符合國際財務報告準則的財務資料須使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用目標集團的會計政策過程中運用判斷力。涉及高度的判斷力或複雜性或涉及對財務資料作出重大假設及估計的範疇均在下文附註3披露。

(c) 目標集團並無於財務資料中應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ²
國際財務報告準則第14號	監管遞延款項 ¹
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
國際會計準則第1號的修訂	主動披露行為 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號的修訂	獨立財務報表的權益法 ¹
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號的修訂	產出售或注入 ¹
國際會計準則第28號、國際財務報告準則第10號及國際財務報告準則第12號的修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計法 ¹
國際財務報告準則的修訂	2012年至2014年週期的國際財務報告準則年度改進 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

目標集團現正對該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時的影響作出評估。目前，目標集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對目標集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.2 綜合及合併入賬

附屬公司是指所有由目標集團控制的實體。當目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，目標集團即控制該實體。於評估目標集團是否擁有有關權力時，僅會考慮實質權利(由目標集團及其他方持有)。

i) 共同控制業務合併

財務資料包括組成目標集團(主要負責經營目標集團的業務)公司的財務資料。目標集團所有資產及負債按前身公司的賬面值列賬，猶如現有集團架構於整個有關期間一直存在，且業務已於首次受控於控制方當日起合併入賬。

將於一個實體中的權益轉讓予由控制目標集團的權益擁有人控制的另一個實體後，目標集團於該等資產及負債賬面值的權益與轉讓於有關實體的權益的成本之間的任何差額直接於資本儲備中確認為視作分派。

目標集團內公司間的交易、交易結餘、收入和開支予以對銷。於資產內確認的公司間交易產生的損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與目標集團採納的政策保持一致。

ii) 非共同控制業務合併

除重組外，目標集團對業務合併採用收購會計法入賬。附屬公司自控制權轉移至目標集團當日全面綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓的資產、被收購方的前擁有人所產生的負債及目標集團所發行的股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本在產生時支銷。在業務合併過程中收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按於收購日期的公平值計量。目標集團以逐項收購為基準，按非控股權益所佔被收購方資產淨值的比例，確認被收購方的任何非控股權益。

目標集團將獲轉讓的任何或然代價在收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值的後續變動，將根據國際會計準則第39號在損益內確認或作為其他全面收益變動。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算則於權益內入賬。

倘若所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及先前於被收購方的任何股權於收購日期的公平值總和（統稱「代價總和」）高於所收購可識別資產淨值的公平值，差額會按商譽列賬。如代價總和低於廉價購入的附屬公司資產淨值的公平值，差額會直接在綜合損益表確認。

目標集團內公司間的交易、交易結餘、收入及開支予以對銷。於資產內確認的公司間交易產生的損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與目標集團採納的所有政策保持一致。

2.3 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

其後成本僅於與該項目有關的未來經濟利益可能流入目標集團且該項目的成本能可靠計算時，方會計入資產賬面值或確認為獨立資產（視情況而定）。被重置部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養於產生的財務期間內在損益中支銷。

折舊乃於下列估計可使用年期使用直線法將其成本分攤至剩餘價值計算：

類別	可使用年期	剩餘價值
電腦設備	3年	5%
辦公室設備	5年	5%
汽車	3至4年	5%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期間結束時審閱，並於適當時候作出調整。

如資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.7.2)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表內「其他虧損 — 淨額」中確認。

2.4 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或以租賃權益持有的土地及／或建築物，其中包括所持現時尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以於日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值記入財務狀況表，除非於報告期末該等物業仍然處於建設或開發階段且當時無法可靠計量其公平值。因投資物業公平值變動或報廢或處置有關投資物業而產生的任何盈虧會在損益中確認。

當目標集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。

2.5 其他應收款項

如其他應收款項預期在一年或以內收回(如屬較長時間，則以業務的一般營運週期為準)，其將被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

其他應收款項最初按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.6 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.7 資產減值

2.7.1 金融資產減值

目標集團於各報告期間結束時評估是否存在客觀證據，證明一項金融資產或一組金融資產已減值。僅當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，且有關虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成可以合理估計的影響，有關金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

減值證據包括有跡象顯示債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金付款、彼等有可能將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟條件變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於損益中確認。如貸款或持至到期投資使用浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，目標集團可採用可觀察的市場價格根據工具的公平值計量減值。

若在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少是客觀地與確認減值後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則先前確認減值虧損的撥回會於損益中確認。

2.7.2 於附屬公司的投資及非金融資產減值

無確定可使用年期的資產(例如商譽)毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷的資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層面歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。如自附屬公司收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或如 貴公司財務狀況表內的附屬公司賬面值超出綜合財務報表所載被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該附屬公司的投資進行減值測試。

2.8 其他應付款項

如有關付款於一年或之內到期(如屬較長時間，則以業務的一般營運週期為準)，則其他應付款項會分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。其他應付款項最初按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.9 股本

普通股獲分類為權益。與發行新股直接相關的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.10 僱員福利

薪金、年度花紅、年假及目標集團的非貨幣福利成本於目標集團僱員提供相關服務的年度內計付。

向退休計劃供款(包括根據中國中央退休金計劃應支付的供款)的責任於產生時於損益確認為開支。

當且僅當目標集團本身明確表示終止僱傭關係，或透過詳細、正式且實際上無可能撤銷的計劃實施自願離職而提供福利時，方可確認終止僱傭福利。

2.11 外幣換算

2.11.1 功能及呈列貨幣

目標集團旗下各實體的財務報表所包括的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。該等財務報表乃以美元呈列，即目標公司的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣。

2.11.2 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日的匯率折換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於損益內確認，惟合資格現金流對沖或合資格投資淨額對沖則於權益內列為遞延項目。

2.11.3 目標集團公司

目標集團旗下所有實體如擁有與呈列貨幣不同的功能貨幣（其中並無任何公司擁有嚴重高通脹的經濟體系的貨幣），其業績及財務狀況均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 於各財務狀況表呈列的資產及負債按照各報告期間結束時的期末匯率換算；
- 於各損益表的收入及支出按照平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理地反映各交易日的匯率所帶來的累積影響，則按照交易日的匯率換算有關收入及支出；及
- 所有匯兌差異均於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備的權益內獨立累計。

在編製綜合賬目時，換算海外實體投資淨額以及換算被指定為該等投資的對沖項目的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差異，均列入股東權益。當出售海外業務時，該等匯兌差異將於損益內確認為出售收益或虧損的一部分。因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均視為該海外實體的資產及負債，並按期末匯率換算。

2.12 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關者外，稅項會於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.12.1 即期所得稅

即期所得稅支出根據目標公司的附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並

在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

2.12.2 遞延所得稅

2.12.2.1 內部基礎差額

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，如遞延所得稅負債來自商譽的首次確認，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的首次確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作會計處理。遞延所得稅乃以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產僅於可能存在未來應課稅溢利可供使用暫時性差額時方會確認。

對於按照附註2.4所載的會計政策以公平值入賬的投資物業，所確認的遞延稅項數額乃按照於報告日將該等資產以其賬面值出售時所用的稅率計量，除非該物業為可折舊及以一個商業模式持有，而此模式的目的並非透過出售而是隨時間消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益。對於所有其他情況，所確認的遞延稅項數額乃按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，採用已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

2.12.2.2 外部基礎差額

遞延所得稅負債乃就於附屬公司投資所產生的應課稅暫時性差額作出撥備，惟倘目標集團可以控制暫時性差額的撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回暫時性差額則除外。遞延所得稅資產乃就於附屬公司投資產生的可扣減暫時性差額予以確認，僅限於未來有可能收回的暫時性差額且存在充足應課稅溢利可供使用暫時性差額。

2.12.3 抵銷

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準繳納稅項時，遞延所得稅資產與負債將互相抵銷。

2.13 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

2.13.1 已發出的財務擔保

財務擔保合約規定發行人(即擔保人)支付指定款項，以補償擔保的受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期債務而產生的損失。

倘目標集團發出財務擔保，擔保的公平值(即交易價，除非公平值能夠另行可靠地估計)初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘就發出擔保而已收或應收代價，則該代價乃根據目標集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時於損益內確認即期開支。

最初確認為遞延收入的擔保金額按擔保期於損益內攤銷為所發出的財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據是項擔保向目標集團提出索償；及(ii)向目標集團提出的申索金額預期超過於貿易及其他應付款項內現時就擔保入賬的金額(即最初確認的金額減累計攤銷後所得的金額)，則根據附註2.13.2確認撥備。

2.13.2 撥備及或然負債

目標集團於須就過往事件承擔現有法定或推定責任，而可能導致資源流出以抵償責任，並且有關金額能可靠估計時，確認有關撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘有多項類似責任時，抵償該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須抵償有關責任的支出現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間值及有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備會確認為利息開支。其存在僅能以一宗或以上日後事件的發生與否來確定的潛在責任，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦披露為或然負債。

2.14 關連方

倘符合以下情況，該人士即被視為與目標集團有關連：

- (a) 該人士為個人或該名個人的近親，而該名個人
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響；或

- (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體，且符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體（或另一實體母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯繫公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與目標集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯繫公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關的實體就僱員利益而設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)所界定的人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所界定的人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員。

一名人士的近親指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

2.15 分部呈報

經營分部及財務資料所呈報各分部項目的金額，乃從就目標集團各項業務及地理位置分配資源及評估表現而定期向目標集團最高行政管理層提供的財務資料當中加以識別。

就財務報告而言，個別屬重大的經營分部不會合併入賬，除非該等分部具有類似經濟特性，且在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或階層、分銷產品或提供服務所使用的方法以及監管環境的性質等方面相似。倘個別不屬重大的經營分部符合大部分該等標準，則可合併入賬。

3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃持續評估及基於過往經驗及其他因素，包括因應當時情況相信為對未來事件的合理預期。

重大會計政策的選擇、影響應用該等政策的判斷及其他不明朗因素以及所呈報業績對條件及假設變動的敏感度均為審閱此等財務資料時所考慮的因素。主要會計政策載於上文附註2。目標集團認為，以下重大會計政策涉及編製此等財務資料時所使用最為重大的判斷及估計。

3.1 其他應收款項減值

目標集團會根據信貸歷史及當前市況，透過評估其他應收款項的可收回情況估計其減值撥備。這需要使用估計及判斷。當有事件出現或情況變動顯示結餘可能無法收回時，便會就其他應收款項計提撥備。倘預期數額與原先估計有所不同，有關差額將影響有關估計變動期間其他應收款項的賬面值以及減值虧損。目標集團於各報告期末重新評估該等減值撥備。

3.2 折舊

物業、廠房及設備乃於計及估計剩餘價值(如有)後，以直線法於其估計可使用年期内折舊。目標集團定期審閱物業、廠房及設備的估計可使用年期以及折舊基準，以釐定於任何報告期內記錄的折舊開支金額。可使用年期以及折舊基準乃根據目標集團以往對類似資產的經驗，並考慮預期的技術改變後得出。倘若過往估計出現重大改變，未來期間的折舊開支則會作前瞻性調整。

3.3 即期及遞延所得稅

目標集團須繳納香港及中國的所得稅。就若干難以確認其最終稅項釐定的交易(包括公司間交易)及計算而言，於釐定其所得稅撥備時需要作出判斷及估計。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，有關差額將影響釐定稅項期間的即期所得稅及遞延所得稅撥備。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘有關預期金額與最初估計不同，則有關差額將影響有關估計變動期間的遞延所得稅資產及稅項的確認。

3.4 投資物業公平值

投資物業根據獨立專業評估師的估計市值於2013年、2014年及2015年12月31日進行重新評估。有關估值乃根據若干假設進行，當中涉及不明朗因素且或會與實際結果有重大差異。目標集團於估計時考慮類似物業當前於活躍市場的價格，並採用主要基於各報告期間結束時現行市況作出的假設。

在缺乏類似物業當前於活躍市場的價格的情況下，目標集團會考慮多個來源的資料，包括：

- (a) 在活躍市場中不同性質、狀況或地點或訂有不同租約或其他合約的物業的當前價格，並作出調整以反映該等差異；
- (b) 在較為淡靜市場中類似物業的近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟狀況的任何變動對該等價格的影響；及

- (c) 根據可靠的未來現金流量估算作出的貼現現金流量預測，有關預測乃根據任何現有租約及其他合約的年期以及(如可能)外在證據(例如在同一地點及狀況下，類似物業的現行市值租金)，使用可反映目前市場對現金流金額及時間不確定性的評估的貼現率計算。

目標集團對公平值作出估計時的主要假設與下列者有關：同一地點及狀況的類似物業的現行市值租金、合適的貼現率、預期未來市值租金及未來維修成本。

4. 收益及分部資料

目標集團於有關期間並無任何收益。

國際財務報告準則第8號規定根據有關目標集團組成部分的內部報告識別經營分部，有關內部報告由主要營運決策者定期審閱，以向分部分配資源並評估其表現。

目標集團僅經營單一業務，故僅有一個呈報及經營分部：物業開發。因此，目標集團並無就分部呈報目的而有任何可識別分部或任何獨立資料。目前，由於目標集團於有關期間並無任何收益，故並無就收益呈列地區分部分析。所有非流動資產均位於中國。

5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
(a) 折舊	24	24	12
(b) 員工成本：			
薪金、工資及其他津貼	252	172	—
向定額供款計劃供款	5	5	—
終止僱傭福利	—	13	—
	257	190	—
減：於投資物業資本化的員工成本	(257)	(177)	—
員工成本 — 終止僱傭福利	—	13	—

6. 董事酬金及五名最高薪僱員

董事酬金

於有關期間概無已付或應付董事酬金(定義見香港公司條例)。

五名最高薪人士

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，貴集團五名最高薪人士當中概無目標公司董事。

	截至12月31日止年度		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
薪金、津貼及其他實物利益	77	59	—
定額供款計劃及住房公積金供款	<u>4</u>	<u>6</u>	<u>—</u>
	<u>81</u>	<u>65</u>	<u>—</u>

在下列薪酬範圍內的最高薪酬人士如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
零至20,000美元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>0</u>

截至2014年12月31日止年度，目標集團向五名最高薪人士支付約13,000美元作為離職補償。除上文所述者外，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標集團並無向五名最高薪人士支付其他酬金，以作為加入貴集團或於加入貴集團後的獎勵或離職補償。

7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
遞延稅項 — 本年度	<u>3,269</u>	<u>1,550</u>	<u>3,189</u>

根據當地規則及規例，目標公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

根據香港及中國法規及規例，目標集團於香港及中國註冊成立的附屬公司須分別就估計應課稅溢利繳納16.5%的香港利得稅及25%的企業所得稅(「企業所得稅」)。

概無於綜合財務報表內就香港利得稅計提撥備，原因為目標公司於香港註冊成立的附屬公司於有關期間並無任何應課稅溢利。

目標集團於中國的附屬公司亦須繳納中國土地增值稅；有關增值稅乃就物業增值（即物業銷售的所得款項減可扣減開支，包括土地使用權以及開發及建造成本）按介乎30%至60%的漸進稅率徵收。

根據企業所得稅法及規例，自2008年1月1日起，當中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司就其於2008年1月1日後賺取的溢利宣派股息時，該直接控股公司將繳納10%的預扣稅。倘中國與境外直接控股公司所屬司法權區間有稅務協定安排，則可按5%的較低預扣稅率繳稅。

年度所得稅開支與綜合損益表載列的除所得稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
除所得稅前溢利	4,738	2,301	4,661
除所得稅前溢利的稅項，按適用稅率計算	1,185	575	1,166
不可扣稅開支的稅務影響	17	4	1
土地增值稅	2,067	971	2,022
所得稅開支	3,269	1,550	3,189

於2013年、2014年及2015年12月31日，與目標公司於中國的附屬公司的未分派溢利有關的暫時性差額分別約為16,952,000美元、17,593,000美元及18,058,000美元。於2013年、2014年及2015年12月31日，並無就分派該等保留溢利應付的預扣稅分別確認相關遞延稅項負債848,000美元、880,000美元及903,000美元，原因為目標集團控制附屬公司的股息政策，而董事已確定該等保留溢利不大可能於可見未來分派。

8. 遞延稅項負債

目標集團於有關期間確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	對投資物業 重新估值 千美元
於2013年1月1日	33,751
年內於損益扣除	3,269
匯兌調整	<u>1,158</u>
於2013年12月31日及2014年1月1日	38,178
年內於損益扣除	1,550
匯兌調整	<u>(245)</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	39,483
年內於損益扣除	3,189
匯兌調整	<u>(2,174)</u>
於2015年12月31日	<u><u>40,498</u></u>

9. 每股盈利

於本報告收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

10. 物業、廠房及設備

	電腦設備 千美元	辦公室設備 千美元	汽車 千美元	總計 千美元
成本：				
於2013年1月1日	21	9	53	83
添置	1	—	—	1
匯兌調整	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
於2013年12月31日及2014年1月1日	23	9	55	87
匯兌調整	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	23	9	54	86
匯兌調整	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>(3)</u>	<u>(4)</u>
於2015年12月31日	<u><u>22</u></u>	<u><u>9</u></u>	<u><u>51</u></u>	<u><u>82</u></u>
累計折舊：				
於2013年1月1日	5	2	9	16
年內扣除	7	2	15	24
匯兌調整	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
於2013年12月31日及2014年1月1日	12	4	25	41
年內扣除	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>15</u>	<u>24</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	19	6	40	65
年內扣除	2	2	8	12
匯兌調整	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>
於2015年12月31日	<u><u>20</u></u>	<u><u>7</u></u>	<u><u>45</u></u>	<u><u>72</u></u>
賬面淨值：				
於2013年12月31日	<u><u>11</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>30</u></u>	<u><u>46</u></u>
於2014年12月31日	<u><u>4</u></u>	<u><u>3</u></u>	<u><u>14</u></u>	<u><u>21</u></u>
於2015年12月31日	<u><u>2</u></u>	<u><u>2</u></u>	<u><u>6</u></u>	<u><u>10</u></u>

11. 投資物業

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
按公平值：			
於年初	52,091	59,045	61,266
添置	360	283	298
公平值調整	4,805	2,320	4,669
匯兌調整	1,789	(382)	(3,372)
於年末	<u>59,045</u>	<u>61,266</u>	<u>62,861</u>

於2013年、2014年及2015年12月31日，投資物業包括長期租約下位於中國海南省的租賃土地。於有關期間，尚未釐定租賃土地的未來用途。

投資物業的公平值調整於綜合損益表上的「投資物業的公平值收益」一項中確認。

投資物業的公平值計量

下表呈列目標集團以經常基準於2013年、2014年及2015年12月31日計量的投資物業公平值，並按國際財務報告準則第13號「公平值計量」所界定分為三個公平值層級。公平值計量分類的等級乃參考估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性釐定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並無使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為市場數據欠奉的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

目標集團按公平值計量的投資物業概無分類為第一級及第二級估值。分類為第三級估值的投資物業分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
經常公平值計量			
分類為第三級估值的投資物業：			
於中國的租賃土地	<u>59,045</u>	<u>61,266</u>	<u>62,861</u>

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，亦無轉入第三級或自其轉出。目標集團的政策為於產生公平值層級間轉移的報告期間結束時確認有關轉移。

目標集團的投資物業由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)獨立估值。高力及負責此項估值的專業評估師擁有適當資格，於有關樓宇及土地的多個估值項目上擁有相關經驗。參與此項估值的高力專業評估師包括英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及英國特許公認會計師公會的专业會員，以及特許財務分析師及金融風險管理師。彼等於各類資產(例如全球物業資產、工業資產、採礦權及礦產、科技資產及金融資產)估值方面擁有豐富經驗，此前亦曾對工廈、商廈、投資物業及建築工地等進行估值。

在上述的專業機構當中，英國皇家特許測量師學會為國際評價基準理事會(「IVSC」)的成員組織，鼓勵其相關成員採納及使用IVSC所訂的國際評價基準。高力已基於國際評價基準的規定評估並表明其獨立性。

高力已採用直接比較法對目標集團的投資物業進行估值。

高力對目標集團的投資物業進行實地勘察時採取了下列步驟：

- 核實租賃土地是否實際存在；
- 獲得租賃土地所在地的土地使用證副本；及
- 評估土地使用證上所釐定的租賃土地的租賃年期及用途。

對投資物業進行第三級估值所使用的主要不可觀察輸入數據的詳情(指對可比項目進行的調整)如下：

主要不可觀察輸入數據	範圍		
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
時間調整	10.1%	14.8%	22.7%
地點調整	10.0%	10.0%	10.0%
開發規模調整	-5.8%至 -6.8%	-5.8%至 -6.8%	-5.8%至 -6.8%
土地使用權年期調整	4.5%	4.8%	6.1%

投資物業的公平值計量與時間調整、地點調整及土地使用權年期調整正面相關，並與開發規模調整負面相關。

12. 按金、預付款項及其他應收款項

	於12月31日		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
水電及其他按金	3	3	3
預付款項	2	2	2
其他應收款項	<u>55</u>	<u>53</u>	<u>50</u>
	<u>60</u>	<u>58</u>	<u>55</u>

13. 應收／應付關連公司款項

應收關連方款項

根據香港公司條例就應收關連公司款項披露的詳情如下：

關連公司名稱	於12月31日		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
海南榮豐華城旅業有限公司	157	—	—
瓊海博鰲信都旅業有限公司	<u>736</u>	<u>731</u>	<u>—</u>
	<u>893</u>	<u>731</u>	<u>—</u>

關連公司名稱	於年度尚未償還的最高金額 截至12月31日止年度		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
海南榮豐華城旅業有限公司	157	157	—
海南榮豐花卉有限公司	170	—	—
瓊海博鰲信都旅業有限公司	<u>736</u>	<u>736</u>	<u>731</u>

應付關連公司款項

關連公司名稱

	於12月31日		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
海南榮豐控股有限公司	2,043	—	108
海南榮豐花卉有限公司	2,057	4,191	3,450
榮豐集團國際有限公司	8	9	13
	<u>4,108</u>	<u>4,200</u>	<u>3,571</u>

上述關連方由目標集團若干董事共同控制。

應收／應付關連公司款項為免息、無抵押及按要求償還。

14. 現金及現金等價物

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團以人民幣(「人民幣」)計值的現金及銀行結餘的等值金額分別約為22,000美元、18,000美元及6,000美元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，而自中國匯出資金受中國政府實施的外匯管制。

銀行現金基於銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘及已質押銀行存款存置於信譽良好的銀行。

15. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
應付工資及福利	18	9	—
其他應付稅項	8	11	10
其他應付款項	<u>49</u>	<u>50</u>	<u>47</u>
	<u>75</u>	<u>70</u>	<u>57</u>

16. 應付控股股東款項

控股股東姓名	於12月31日		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
殷先生	<u>8,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2013年12月31日，有關款項指控股股東殷先生提供的墊款，有關墊款為免息、無抵押及按要求償還。

於2014年12月31日，殷先生與目標公司訂立協議，將應付殷先生的款項約8,193,000美元資本化。

17. 目標公司股東應佔股本及儲備

目標集團於2013年12月31日的股本指榮豐置地投資有限公司(「榮豐置地」)於重組完成前的已發行及繳足股本。

目標集團於2014年及2015年12月31日的股本指目標公司於重組完成後的已發行及繳足股本。

目標公司的股本詳情載列如下。

股本	於12月31日	
	2014年 千美元	2015年 千美元
法定：		
50,000股每股面值1美元的股份	<u>50</u>	<u>50</u>
已發行及繳足：		
20,000股每股面值1美元的股份	<u>20</u>	<u>20</u>

資本管理

目標集團管理其資本以確保組成目標集團的實體能夠以持續經營方式繼續經營，並透過優化債務與權益的平衡而盡量提升股東回報。目標集團的整體策略於有關期間內維持不變。

目標集團的資本架構包括淨債務及目標公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

目標集團管理層定期檢討資本架構。進行檢討時，管理層會考慮資本成本及與資本相關的風險。根據管理層的推薦意見，目標集團將透過派付股息及籌集新資本以及發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本架構。

18. 儲備

(a) 目標集團

目標集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

(b) 目標公司

	其他儲備 千美元 附註18(c)(i)	累計虧損 千美元	總計 千美元
將應付控股股東款項資本化	8,203	—	8,203
於2014年12月31日及2015年1月1日	8,203	—	8,203
年度全面虧損總額	—	(1)	(1)
於2015年12月31日	8,203	(1)	8,202

(c) 儲備的性質及目的

(i) 其他儲備

於2014年及2015年12月31日，其他儲備指下列各項：

- 榮豐置地股本的名義金額與目標公司於重組完成後的股本名義金額的差額；及
- 將應付控股股東款項約8,193,000美元資本化(附註16)。

(ii) 匯兌儲備

目標集團的匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有外匯差額。

19. 或然負債

於各報告期間結束時，目標集團及目標公司並無任何重大或然負債。

20. 承擔

經營租賃承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團概無任何重大經營租賃承擔。

資本承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團尚未履行的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
已訂約但未撥備的資本開支：			
— 投資物業	489	467	1,290

21. 關連方交易

除於財務資料附註另行披露的結餘外，目標集團與關連方於有關期間並無其他重大交易及結餘。

22. 金融工具風險的性質及程度

目標集團業務面對多種金融風險，包括信貸風險、流動資金風險、外匯風險及利率風險。目標集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，務求盡量減低對目標集團財務表現可能造成的不利影響。

信貸風險

信貸風險是指金融工具訂約方因未能履行責任而對目標集團造成財務損失的風險。

目標集團的信貸風險主要源自按金及其他應收款項、應收董事款項、應收關連公司款項以及現金及銀行結餘。目標集團的現金及銀行結餘由位於香港及中國且管理層相信擁有優異信貸質素的大型金融機構持有。因此，整體信貸風險被視為有限。

於2013年、2014年及2015年12月31日，金融資產的賬面值(即所面對信貸風險的最高金額)如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
按金及其他應收款項	58	56	53
應收關連公司款項	893	731	—
現金及現金等價物	24	25	12
	975	812	65

流動資金風險

流動資金風險是指目標集團於履行金融負債相關責任時遭遇困難的風險。目標集團通過定期編製現金流量及現金結餘預測，並定期評估目標集團履行其財務責任的能力，監控流動資金狀況，以管理流動資金風險。

下表顯示目標集團非衍生金融負債於各報告期間結束時的剩餘合約年期（乃基於合約未貼現現金流量（包括採納合約利率或（倘為浮動利率）基於報告期間結束時的現行利率計算的利息付款）計算）及目標集團可被要求付款的最早日期。

賬面值	於12月31日		
	2013年 千美元	2014年 千美元	2015年 千美元
其他應付款項及應計費用	75	70	57
應付控股股東款項	8,207	—	—
應付關連公司款項	4,108	4,200	3,571
	<u>12,390</u>	<u>4,270</u>	<u>3,628</u>
合約未貼現現金流量總額			
於1年內或按要求償還	<u>12,390</u>	<u>4,270</u>	<u>3,628</u>

貨幣風險

貨幣風險是指由於外幣匯率變動而引起金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。目標集團於必要時透過按即期匯率買賣外幣或訂立適當的遠期合約，確保淨風險維持於可接受的水平。

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團並無重大貨幣風險。

利率風險

目標集團的利率風險主要源自銀行結餘。目標集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。然而，管理層密切留意目標集團的利率狀況，或會於認為承受重大風險及具成本效益時訂立合適掉期合約，從而管理利率風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日，唯一面對利率風險的金融工具為銀行結餘，金額分別約為17,000美元、15,000美元及9,000美元。該等銀行結餘按介乎0.001%至0.35%的浮動利率計息。

倘利率增加／減少25個基點，而所有其他變量維持不變，對綜合財務報表的影響被視為不重大，故並無編製敏感度分析。

市價風險

市價風險是指由於市價改變而引致在市場買賣的金融工具的公平值或未來現金流量波動的风险。

目標集團並無面對重大市價風險。

商品價格風險

目標集團並無面對重大商品價格風險。

公平值估計

於各報告期末，目標集團並無任何按經常性基準以公平值計量的金融工具。

目標集團認為，按攤銷成本於綜合財務報表入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

23. 目標公司的財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2014年 千美元	2015年 千美元
非流動資產			
於附屬公司的投資	24	<u>8,223</u>	<u>8,223</u>
減：			
流動負債			
其他應付款項		<u>—</u>	<u>1</u>
資產淨值		<u><u>8,223</u></u>	<u><u>8,222</u></u>
指：			
股本及儲備			
股本	17	20	20
儲備	18	<u>8,203</u>	<u>8,202</u>
權益總額		<u><u>8,223</u></u>	<u><u>8,222</u></u>

24. 於附屬公司的投資

	於12月31日	
	2014年	2015年
	千美元	千美元
非上市股份，按成本	8,223	8,223

組成目標集團的附屬公司詳情

目標公司於附屬公司擁有直接或間接權益。該等公司均為私人有限責任公司（倘於香港境外註冊成立，則擁有與在香港註冊成立的私人公司大致相同的特點），有關詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／成立及 經營地點	實體的法律形式	已發行及繳足 股本／註冊資本	所持實際權益 12月31日			主要業務
				2013年	2014年	2015年	
榮豐置地	英屬處女群島	有限責任公司	10,000美元／ 10,000,000美元	100%	100%	100%	投資控股
榮豐地產投資有限公司（「榮豐地產」）	香港	有限責任公司	20,000港元／ 20,000港元	100%	100%	100%	投資控股
海南華儲實業有限公司（「海南華儲」）	中國	中外合資企業	人民幣4,800,000元／ 人民幣4,800,000元	91%	91%	91%	物業投資及開發

於有關期間備有法定經審核財務報表的附屬公司及其核數師名稱如下：

公司名稱	截至以下日期止財政年度	法定核數師名稱
榮豐地產	2013年、2014年及 2015年3月31日	栢驊會計師事務所有限公司

榮豐置地及海南華儲概無刊發截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的經審核財務報表，原因為其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無對其施加任何法定要求。

25. 非控股權益

海南華儲(持有對目標集團而言屬重大的9%非控股權益)的簡要財務資料載列如下。下文所呈列的簡要財務資料為進行任何公司間對銷前的金額。

簡要財務狀況表

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
非流動資產	59,091	61,287	62,871
流動資產	970	801	55
流動負債	(4,176)	(4,260)	(3,615)
非流動負債	(38,178)	(39,483)	(40,498)
總權益	<u>17,707</u>	<u>18,345</u>	<u>18,813</u>

簡要損益表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利	4,739	2,305	4,664
所得稅開支	<u>(3,269)</u>	<u>(1,550)</u>	<u>(3,189)</u>
年度溢利	<u>1,470</u>	<u>755</u>	<u>1,475</u>
分配至非控股權益的溢利	<u>132</u>	<u>68</u>	<u>133</u>
支付予非控股權益的股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

簡要現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	千美元	千美元	千美元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(14)	161	719
投資活動所用現金淨額	(361)	(283)	(298)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>392</u>	<u>119</u>	<u>(433)</u>

26. 重大非現金交易

誠如附註16所披露，於2014年12月31日，殷先生與目標公司訂立協議，將應付殷先生的款項約8,193,000美元資本化。

27. 結算日後事項

目標集團於2015年12月31日後直至本通函日期並無任何重大事項。

III. 結算日後財務報表

目標公司或現時組成目標集團的任何公司概無就2015年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

大信梁學濂(香港)會計師事務所

香港

執業會計師

2016年4月15日

2. 目標集團的管理層及分析

業務及財務回顧

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。目標公司於2014年10月24日成立。榮豐置地及榮豐地產(均為投資控股公司)分別為目標公司的直接及間接全資附屬公司。中國公司由目標公司(透過榮豐置地及榮豐地產)間接持有91%股權，並持有位於中國海南省的土地。

目標集團於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度(「有關期間」)並無任何收益。

截至2014年及2015年12月31日止年度

收益

目標集團於截至2014年及2015年12月31日止年度並無產生任何收益。

投資物業的公平值收益

投資物業包括長期租約下位於中國海南省的租賃土地。於截至2014年及2015年12月31日止年度，土地的未來計劃尚未釐定，因此被分類為投資物業。

投資物業須接受估值及於中國公司的財務報表中按公平值列賬。土地於截至2014年及2015年12月31日止年度結束時由獨立物業評估師重估。截至2015年12月31日止年度，目標集團錄得投資物業的公平值收益約4,670,000美元(2014年：約2,300,000美元)。投資物業的公平值收益增加反映中國物業市場增長上升。

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括應酬開支。截至2015年12月31日止年度的一般及行政開支約為8,000美元，較上一年度約19,000美元大幅減少。有關減幅主要是由於員工薪酬開支減少所致。

稅項

於英屬處女群島註冊成立的目標公司及其附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的目標公司附屬公司於截至2014年及2015年12月31日止年度並無任何所得稅，原因為截至2014年及2015年12月31日止年度並無應課稅溢利。

目標集團於中國的附屬公司（「**中國附屬公司**」）須就其估計應課稅溢利按稅率25%繳納企業所得稅（「**企業所得稅**」），並須繳納中國土地增值稅（「**土地增值稅**」），此稅項乃就物業升值部分（即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權以及開發及建築成本）按介乎30%至60%的累進稅率徵收。

目標集團的所得稅開支由截至2014年12月31日止年度約1,550,000美元增加至截至2015年12月31日止年度約3,190,000美元，主要由於遞延企業所得稅及土地增值稅因中國附屬公司投資物業的公平值收益增加而有所增加。

年度溢利

目標集團截至2015年12月31日止年度的純利增加主要是由於投資物業的公平值收益增加所致。

截至2013年及2014年12月31日止年度

收益

目標集團於截至2013年及2014年12月31日止年度並無任何收益。

投資物業的公平值收益

截至2014年12月31日止年度，目標集團錄得投資物業的公平值收益約2,320,000美元，較上一年度減少約51.72%。投資物業的公平值收益減少反映相應市場增長進一步放緩。

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括應酬開支及遣散費。截至2014年12月31日止年度的一般及行政開支約為19,000美元，較上一年度減少約71.64%。有關減幅主要是由於應酬開支減少所致。

稅項

於英屬處女群島註冊成立的目標公司及其附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的目標公司附屬公司於截至2013年及2014年12月31日止年度並無任何所得稅，原因為截至2013年及2014年12月31日止年度並無應課稅溢利。

中國附屬公司須就其估計應課稅溢利按稅率25%繳納企業所得稅，並須繳納中國土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分(即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權以及開發及建築成本)按介乎30%至60%的累進稅率徵收。

目標集團的所得稅開支由截至2013年12月31日止年度約3,270,000美元減少至截至2014年12月31日止年度約1,550,000美元，主要由於遞延企業所得稅及土地增值稅因中國附屬公司投資物業的公平值收益減少而有所減少。

年度溢利

目標集團截至2014年12月31日止年度的純利減少主要是由於投資物業的公平值收益進一步減少所致。

流動資金及財務資源

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團的流動負債淨額分別約為11,410,000美元、3,460,000美元及3,560,000美元。目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的流動資產分別約為980,000美元、810,000美元及70,000美元，主要包括按金、預付款項及其他應付款項、應收關連公司款項以及現金及銀行結餘。

目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的非流動資產分別約為59,090,000美元、61,290,000美元及62,870,000美元，主要包括投資物業，金額分別約為59,050,000美元、61,270,000美元及62,860,000美元。目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的非流動負債為遞延稅項負債分別約38,180,000美元、39,480,000美元及40,500,000美元。於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團並無計息銀行借款，而於最後實際可行日期，目標集團概無就向金融機構籌集資金而簽訂任何貸款文件。

融資

目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日並無任何銀行借款。

資金供應及庫務政策

目標集團已為其整體業務營運採納審慎的資金供應及庫務政策，旨在盡量減低其財務風險。未來項目將透過外界借款或以權益融資方式所籌集的資本撥付。

經營租賃承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團概無任何重大經營租賃承擔。

資本承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團尚未履行的資本承擔分別約為490,000美元、470,000美元及1,290,000美元。

於2015年12月31日的資本承擔指就土地開發進行土地平整的資本開支合約金額。目標集團擬透過目標集團的可用內部財務資源或透過債務或股本融資，為有關資本開支提供資金。

資本架構

目標集團的資本架構僅主要包括權益；目標集團以其權益持有人的注資及借款為營運提供資金。於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團扣除非控股權益前的資產淨值分別約為9,500,000美元、18,350,000美元及18,810,000美元。

資本開支

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，目標集團就土地規劃及土地設置工程分別投資約360,000美元、280,000美元及1,290,000美元的資本開支。

關連方交易

於2015年12月31日的所有應收關連方款項已悉數收回。於2015年12月31日的應付關連方款項乃結欠由殷先生、林女士及／或殷海先生（本公司及目標集團的控股股東）共同控制的公司的款項。應付關連方款項主要指轉撥至目標集團的關連方資金，以支付土地的開發成本及目標集團的經營開支。

於完成後，目標集團將不再就未來資金需要倚賴其關連方或向關連方提供資金。未償還結餘將由目標集團透過就土地開發的債務或股本融資或可供目標集團動用的內部財務資源取得相關融資後悉數繳付。應付關連方款項為免息、無抵押及按要求償還。

應付關連方款項將構成本集團從關連人士收到按正常商業條款或更佳條款進行的財務資助，故可完全獲豁免遵守上市規則第14A.90條的規定。

資本負債比率

目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的資本負債比率(計算方式為將並非於日常業務過程中產生的應付款項(不包括應付一名股東及關連公司款項)除以總權益再乘以100%)為無、無、無及無，原因為目標集團並無尚未償還的計息借款。

重大投資、收購或出售

除土地外，目標集團於有關期間概無持有任何重大投資。目標集團於有關期間概無重要收購或出售事項。

分部資料分析

目標集團僅經營一項業務，即開發土地。由於目標集團於有關期間並無任何收益，故並無呈列地域分部分析。

僱員資料

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團分別約有18、10及零名僱員，而截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的已付員工成本總額則分別約260,000美元、190,000美元及零。目標集團按照僱員表現、經驗及當時行業慣例向彼等支付薪酬。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，分別約260,000美元、180,000美元及零的員工成本已在投資物業資本化，而約零、10,000美元及零的員工成本已分別計入行政開支。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2015年12月31日，除本通函「有關目標集團的資料 — (ii)有關土地的資料」一段所披露者外，目標集團並無重大投資或資本資產的計劃。

利率風險

目標集團的利率風險主要來自銀行結餘。於2013年、2014年及2015年12月31日，唯一面對利率風險的金融工具為銀行結餘，金額分別約為17,000美元、15,000美元及9,000美元。

外幣風險

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團並無任何重大貨幣風險。

或然負債

於各報告期末，目標集團概無任何重大或然負債。

資產質押

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團概無任何資產質押。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料**緒言**

以下為經擴大集團說明性質的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括以下文所載附註為基準編製的未經審核備考綜合財務狀況表，以供說明假如收購事項於2015年12月31日經已進行的影響。

未經審核備考財務資料基於若干假設、估計、不確定性及其他現有財務資料，乃由董事僅為說明用途而編製，基於其假設性質，未必能夠真實反映經擴大集團的財務狀況（假如收購事項於2015年12月31日或任何未來日期經已完成）。

未經審核備考財務資料使用本公司截至2015年3月31日止年度的已刊發年度報告所載與本集團一致的會計政策編製。

經擴大集團於2015年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表編製時已假設收購事項於2015年12月31日經已進行，並基於(i)本公司於2015年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至2015年9月30日止六個月的中期報告）；及(ii)目標集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告），並已作出(i)與收購事項直接相關；及(ii)有實證支持的備考調整。

(B) 經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2015年 9月30日 (未經審核) 千美元 (附註1)	目標集團 於2015年 12月31日 (經審核) 千美元 (附註2)	千美元 (附註3)	備考調整 千美元 (附註4) 千美元 (附註5)		經擴大集團 千美元 (附註6)
非流動資產						
物業、廠房及設備	94,987	10				94,997
已抵押銀行存款	1,750	—				1,750
投資物業	—	62,861				62,861
於附屬公司的權益	—	—		59,628	(59,628)	—
	<u>96,737</u>	<u>62,871</u>				<u>159,608</u>
流動資產						
貿易及其他應收款項	1,566	55				1,621
已抵押銀行存款	1,577	—				1,577
現金及現金等價物	<u>14,110</u>	<u>12</u>				<u>14,122</u>
	<u>17,253</u>	<u>67</u>				<u>17,320</u>
流動負債						
其他應付款項及應計費用	1,471	57				231 1,759
應付關連方款項	—	3,571				3,571
借款	<u>6,748</u>	<u>—</u>				<u>6,748</u>
	<u>8,219</u>	<u>3,628</u>				<u>12,078</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>9,034</u>	<u>(3,561)</u>				<u>5,242</u>
總資產減流動負債	<u>105,771</u>	<u>59,310</u>				<u>164,850</u>
非流動負債						
借款	37,772	—				37,772
可換股債券	3,814	—		25,405		29,219
衍生金融工具	287	—				287
遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>40,498</u>	(11,730)			<u>28,768</u>
	<u>41,873</u>	<u>40,498</u>				<u>96,046</u>
淨資產	<u>63,898</u>	<u>18,812</u>				<u>68,804</u>
股本及儲備						
股本	1,174	20			(20)	1,174
儲備	<u>62,724</u>	<u>17,100</u>	10,674	34,223	(59,608)	(231) <u>64,882</u>
	63,898	17,120				66,056
非控股權益	<u>—</u>	<u>1,692</u>	1,056			<u>2,748</u>
總權益	<u>63,898</u>	<u>18,812</u>				<u>68,804</u>

(C) 經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 本公司於2015年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表摘錄自本公司截至2015年9月30日止六個月的中期報告。
2. 目標集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表摘錄自本通函附錄二。
3. 根據本公司董事所建議目標集團於收購事項後的發展計劃(「**建議發展計劃**」)，投資物業賬面值約46%(「**46%部分**」)將發展作出租以賺取租金收入(而非出售)的用途。因此，附錄二所載根據國際會計準則第12號「所得稅」編製目標集團會計師報告時所採納有關46%部分將透過出售收回的假設，於編製未經審核備考財務資料時已被推翻。因此，與46%部分的累計公平值收益所產生於中國人民共和國(「**中國**」)的土地增值稅影響有關的相關遞延稅項負債透過備考調整撥回，令遞延稅項負債減少約11,730,000美元。

根據建議發展計劃，投資物業賬面值餘下約54%(「**54%部分**」)將繼續透過出售收回，與附錄二所載編製目標集團會計師報告時所採納的假設一致，因此備考調整被視為毋須作出。

4. 根據於2015年12月23日訂立的買賣協議，總代價54,000,000美元將透過向殷劍波先生、林群女士及殷海先生(「**目標集團控股股東**」)發行本金額為54,000,000美元的五年期零票息可換股債券(可按換股價每股換股股份1.096港元轉換為381,843,064股換股股份)(「**可換股債券**」)支付。

就未經審核備考財務資料而言，可換股債券負債部分及權益部分於2015年12月31日的公平值分別約為25,405,000美元及34,223,000美元，乃由本公司獨立專業評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用貼現現金流法按貼現率16.28%估算。權益部分已計入本公司儲備。

5. 收購事項被視為受共同控制的業務合併，原因為本公司及目標集團於業務合併前後均由目標集團控股股東最終控制。因此，業務合併將使用合併會計原則入賬。調整指確認業務合併所產生約31,834,000美元的合併儲備，即合併成本59,628,000美元與目標公司擁有人應佔30,542,000美元權益(目標集團於2015年12月31日的淨資產約18,812,000美元及上文附註3所述目標集團遞延稅項負債的備考調整約11,730,000美元的總和)的91%之間的差額。
6. 調整指估計收購事項相關成本約231,000美元。此乃非經常性調整。

(D) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告

以下為大信梁學濂(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師就編製載入通函的未經審核備考財務資料的核證報告



Accountants &
business advisers

26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所

香港
銅鑼灣
威非路18號
萬國寶通中心26樓

敬啟者：

吾等已完成就榮豐聯合控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及高建集團有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)僅供說明用途的未經審核備考財務資料發表報告的核證委聘。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2016年4月15日的通函第III-1至III-4頁所載有關 貴集團建議收購目標集團(「收購事項」)的於2015年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所基於的適用標準於通函第III-6頁論述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製以說明收購事項對 貴集團於2015年12月31日的財務狀況的影響，猶如收購事項於2015年12月31日經已進行。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至2015年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(已就此刊發中期報告)。

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段及按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「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)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除對吾等於有關報告刊發日期向其發出的人士所負的責任外，吾等不就吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料而發出的任何報告承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料發表報告的核證委聘」進行吾等的委聘。此準則要求申報會計師遵守道德規範，以及規劃及執行政程序以就董事是否已根據上市規則第4.29段及按照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就此委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所使用的任何歷史財務資料更新或重發任何報告或意見，於此委聘的過程中亦無對編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料的目的僅為說明一項重大事件或交易對實體的未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於所選定以作說明的較早日期經已發生或進行。因此，吾等不就收購事項於2015年12月31日的實際結果將一如所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已基於適用標準妥為編製發出報告的合理核證委聘，涉及執行政程序以評估董事編製未經審核備考財務資料所使用的適用標準是否提供合理基礎，以呈列與該事件或交易直接相關的重大影響，以及就以下各項獲取充分而合適的憑證：

- 相關備考調整是否為該等標準帶來適當的影響；及

— 未經審核備考財務資料是否反映將該等調整適當應用於未經調整財務資料。

所選取的程序視乎申報會計師的判斷，並取決於申報會計師對因而編製未經審核備考財務資料的該公司、事件或交易性質的了解，以及其他相關委聘情況而定。

委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充分而合適的憑證，以為吾等的意見提供基礎。

意 見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬合適。

此 致

大信梁學濂(香港)會計師事務所

香港

執業會計師

2016年4月15日

以下為獨立評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團將收購的土地(定義見本通函)於2016年2月29日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。本附錄內所界定的詞彙僅適用於本附錄。



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述吾等接獲 閣下指示，對榮豐聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)的物業(「該物業」)的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於2016年2月29日(「估值日」)的市值的意見。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且不扣除任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

此估值明確排除因與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估計價格。

估值方法

吾等使用直接比較法評估該物業的市值，過程中假設該物業於現況下可即時交吉出售並參考在相關市場獲得的可比較銷售交易。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)、皇家特許測量師學會頒佈並包含國際評估準則的皇家特許測量師學會估值—專業準則(2014年1月)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則進行。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實所有權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上依賴 貴集團所提供的資料。

吾等在中國法律事宜上依賴中國法律顧問通商律師事務所就位於中國的該物業業權所提供的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此乃屬法律顧問的責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載涉及該物業法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上依賴 貴集團及 貴公司中國法律顧問就位於中國的該物業的業權所提供的資料。吾等亦已接納就法定通告、地役權、土地年期、土地面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業的土地面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

實地視察

吾等曾於2016年1月15日視察該物業。吾等並無發現影響該物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且於施工期間不會產生特別開支或延誤。吾等進一步假設該區並無可能影響該物業施工的嚴重污染或毒害。

估值假設

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場出售該物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響該物業的價值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

本報告及其結論純粹就該物業的收購為 貴集團提供價值參考，不作其他用途。估值報告將隨附於 貴集團向其股東刊發的文件中。

吾等已作出以下假設：

- 貴集團所提供有關該物業的所有資料均屬正確。
- 本估值並無計及收購成本或出售成本。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

吾等謹此證明，吾等於該物業或所報告的價值中現時或未來概無權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands
榮豐聯合控股有限公司
董事會 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

張翹楚

註冊專業產業測量師

房地產(榮譽)理學士

工商管理碩士

皇家特許測量師學會資深會員

香港測量師學會會員

亞洲區估值及諮詢服務部執行董事

謹啟

2016年4月15日

附註：

張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師、於房地產行業及資產評估擁有逾18年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

估值概要

貴集團於中國將收購作未來發展的物業

物業	於2016年 2月29日 現況下的市值 人民幣	貴集團於 收購後 應佔權益	貴集團於 收購後應佔
			於2016年 2月29日 現況下的市值 人民幣
位於中國海南省海口市瓊山區紅旗鎮 美典坡的兩幅發展土地	408,000,000	91%	<u>371,280,000</u>
	總計：		<u><u>371,280,000</u></u>

估值證書

貴集團於中國將收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值 人民幣
位於中國海南省海口市 瓊山區紅旗鎮美典坡的 兩幅發展土地	該物業包括兩幅發展土地，總土地面積約為132,880.56平方米。	該物業現為空置。	408,000,000 (四億零八百萬)
	該物業獲出讓的土地使用權於 2065年9月15日屆滿，作住宿餐 飲用途(請參閱下文附註3)。		貴集團於收購後應佔 91%權益： 371,280,000 (三億七千一百 二十八萬)

附註：

1. 該物業由李嘉輝先生於2016年1月15日視察。李嘉輝於房地產估值方面擁有逾4年經驗。
2. 該物業的估值由張杰雄先生(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)在張翹楚先生(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業產業測量師)的監督下編製。
3. 根據海口市人民政府發出的兩份國有土地使用證，總土地面積約132,880.56平方米的該物業的土地使用權已出讓予海南華儲實業有限公司(「海南華儲」)，年期於2065年9月15日屆滿，作住宿餐飲用途。

國有土地使用證的詳情載列如下：

證書編號(海口市國用)	發出日期	土地使用權 屆滿日期	獲授人	地盤面積 (平方米)
(2009)第011074號	2011年11月11日	2065年9月15日	海南華儲	63,947.29
(2009)第011075號	2011年11月11日	2065年9月15日	海南華儲	<u>68,933.27</u>
總計：				<u><u>132,880.56</u></u>

4. 該物業的區位概況及市場資料概述如下：

地點	:	物業位於中國海南省海口市瓊山區紅旗鎮美典坡。
交通	:	海口美蘭國際機場及海口東火車站分別離該物業約20公里及15公里。
周邊地區性質	:	目標地區主要為海口市的鄉郊地區。
可比較項目	:	吾等為該物業估值時，吾等已收集及分析海口市的相關土地出售可比較案例。所採納的可比較案例按每平方米介乎人民幣2,237元至人民幣5,717元的樓面單價成交。於達致吾等估值所採納的樓面單價時，吾等已對所採納可比較案例的樓面單價作出適當調整(考慮到時間、地點及其他相關因素)。

5. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業的合法性提供法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 海南華儲取得該等土地的程序符合法律法規和地方性法規的規定；
- (b) 海南華儲可以合法的佔有、使用、轉讓、出租、抵押或者以其他方式處分該等土地；及
- (c) 根據海口市瓊山區住房和城鄉建設局發往海口市國土資源局的《關於紅旗中心鎮建設項目(一期)規劃條件的函》(瓊山住建函[2013]303號)，該等土地的規劃用途為二類居住用地，容積率小於等於1.0，建築密度小於等於20%。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及各別承擔全部責任)乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本：

港元

法定：

<u>2,000,000,000股股份</u>	<u>20,000,000.00</u>
-------------------------	----------------------

港元

已發行及繳足：

<u>916,050,000股股份</u>	<u>9,160,500.00</u>
-----------------------	---------------------

本公司於悉數轉換可換股債券後的法定及已發行股本：

港元

法定：

<u>2,000,000,000股股份</u>	<u>20,000,000.00</u>
-------------------------	----------------------

港元

已發行及繳足：

<u>916,050,000股股份</u>	於最後實際可行日期的已發行股份	<u>9,160,500.00</u>
-----------------------	-----------------	---------------------

<u>381,843,064</u>	於悉數轉換可換股債券後 將發行的換股股份	<u>3,818,430.64</u>
--------------------	-------------------------	---------------------

<u>1,297,893,064</u>	股份總數	<u>12,978,930.64</u>
----------------------	------	----------------------

根據可換股債券的條款及條件，由於代價將以發行可換股債券的方式支付及換股股份將僅於可換股債券持有人行使其換股權時方可發行，本公司於緊隨完成後的已發行股本將不會出現任何變動。

3. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則項下就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的權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證中的權益：

董事姓名	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	相關股份數目 (附註1)	所佔權益的 概約百分比(%) (附註10)
殷先生	受控制法團權益(附註2)	616,322,500 (L)	—	67.28
	實益擁有人(附註3)	—	2,100,000 (L)	0.23
	家族權益(附註3)	—	2,100,000 (L)	0.23
	受控制法團權益(附註4)	—	19,763,513 (L)	2.16
	實益擁有人及家族權益 (附註9)	—	305,474,451 (L)	33.35
林女士	受控制法團權益(附註2)	616,322,500 (L)	—	67.28
	實益擁有人(附註3)	—	2,100,000 (L)	0.23
	家族權益(附註3)	—	2,100,000 (L)	0.23
	受控制法團權益(附註4)	—	19,763,513 (L)	2.16
	實益擁有人及家族權益 (附註9)	—	305,474,451 (L)	33.35
曹建成先生	實益擁有人(附註5)	500,000 (L)	7,800,000 (L)	0.91
張鈞鴻先生	實益擁有人(附註6)	—	800,000 (L)	0.09
陳振彬博士	實益擁有人(附註7)	—	800,000 (L)	0.09
韋國洪先生	實益擁有人(附註8)	100,000 (L)	300,000 (L)	0.04

附註：

1. 字母「L」指該名人士於本公司股份及相關股份中的好倉。
2. 該616,322,500股股份由耀豐持有，耀豐的全部已發行股本由殷先生擁有51%及林女士擁有49%，彼等亦為耀豐的董事。根據證券及期貨條例，殷先生及林女士各自被視為於耀豐持有的股份中擁有權益。
3. 於2011年10月21日，殷先生及林女士根據購股權計劃各自獲授予涉及2,100,000股股份的本公司購股權。所有該等購股權於最後實際可行日期尚未行使。由於彼等為夫妻關係，根據證券及期貨條例，殷先生及林女士各自被視為於彼等在該等數目的實益持有股份中擁有權益。
4. 該批19,763,513股股份指行使本金額3,000,000美元的第一批可換股債券附帶的換股權而可能配發及發行予耀豐的換股股份(按換股價每股換股股份1.184港元及按匯率7.8港元兌1.0美元計算)。第一批可換股債券已於2013年9月2日由本公司發行並獲耀豐認購。於最後實際可行日期，耀豐尚未行使第一批可換股債券附帶的換股權。根據本公司及耀豐就認購第一批可換股債券所訂立日期為2013年7月5日的認購協議，耀豐僅可以不會導致本公司違反上市規則第8.08條項下的公眾持股量規定的方式轉換可換股債券。由於耀豐的全部已發行股本由殷先生及林女士分別擁有51%及49%，因此根據證券及期貨條例，殷先生及林女士各自被視為於該批19,763,513股股份中擁有權益。
5. 於2011年10月21日及2015年4月30日，曹建成先生根據購股權計劃獲授予涉及6,000,000股股份及2,300,000股股份的本公司購股權。7,800,000份購股權於最後實際可行日期尚未行使。
6. 於2015年4月30日，張鈞鴻先生根據購股權計劃獲授予涉及800,000股股份的本公司購股權。所有該等購股權於最後實際可行日期尚未行使。
7. 於2015年4月30日，陳振彬博士根據購股權計劃獲授予涉及800,000股股份的本公司購股權。所有該等購股權於最後實際可行日期尚未行使。
8. 於2015年4月30日，韋國洪先生根據購股權計劃獲授予涉及800,000股股份的本公司購股權。300,000份購股權於最後實際可行日期尚未行使。
9. 該批305,474,451股股份指行使本金總額43,200,000美元的可換股債券附帶的換股權而可能配發及發行予殷先生及林女士的換股股份總數(按初步換股價每股換股股份1.096港元及按匯率7.75港元兌1.00美元計算)。發行可換股債券須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。行使可換股債券附帶的換股權須按照其條款及條件進行，包括對在導致本公司違反上市規則項下的最低公眾持股量規定情況下進行轉換的限制。由於殷先生及林女士為配偶關係，根據證券及期貨條例，彼等各自被視為在彼此持有的股份中擁有實益權益。
10. 該百分比乃按於最後實際可行日期已發行916,050,000股股份計算所得。

於相聯法團股份及相關股份中的權益：

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	普通股數目 (附註)	所佔權益 概約百分比(%)
殷先生	耀豐	實益擁有人	10,200 (L)	51.00
林女士	耀豐	實益擁有人	9,800 (L)	49.00

附註：字母「L」指該名人士於相聯法團股份及相關股份中的好倉。

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）的股份、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及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條將須記錄於該條文所指登記冊中的任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

4. 根據證券及期貨條例第XV部第336條須予披露的本公司主要股東及其他人員之權益

於最後實際可行日期，據本公司之董事及主要行政人員所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有或視作擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部所規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值5%或以上權益（附有在任何情況下均可於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利）。

於本公司股份或相關股份中的權益：

股東名稱	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	相關股份數目 (附註1)	權益 概約百分比(%) (附註3)
耀豐	實益擁有人	616,322,500 (L)	—	67.28
	實益擁有人 (附註2)	—	19,763,513 (L)	2.16
廣州匯垠發展投資 合伙企业	投資經理	91,000,000 (L)	—	9.93

附註：

1. 字母「L」指該名人士於本公司股份及相關股份中的好倉。
2. 該批19,763,513股股份指(按換股價每股換股股份1.184港元及按匯率7.8港元兌1.0美元計算)行使本金額3,000,000美元的第一批可換股債券附帶的換股權而可能配發及發行予耀豐的換股股份。第一批可換股債券已於2013年9月2日由本公司發行並獲耀豐認購。於最後實際可行日期，耀豐尚未行使第一批可換股債券附帶的換股權。根據本公司及耀豐就認購第一批可換股債券所訂立日期為2013年7月5日的認購協議，耀豐僅可以不會導致本公司違反上市規則第8.08條項下的公眾持股量規定的方式轉換可換股債券。
3. 該百分比乃按於最後實際可行日期已發行的916,050,000股股份計算所得。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司之董事及主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部所規定向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值5%或以上權益(附有在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利)。

本公司並無計劃於收購事項完成後提出對董事會成員作出任何改動。除殷先生及林女士(均為耀豐的董事)外，於最後實際可行日期，董事並非為耀豐或廣州匯垠發展投資合伙企業的董事或僱員。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，經擴大集團成員公司亦無尚未了結或對經擴大集團任何成員公司造成威脅且會對經擴大集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立不可由經擴大集團相關成員公司於一年內提出終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

7. 董事於資產的權益

殷先生及林女士(其中兩名執行董事)於經擴大集團自2015年3月31日(即本公司最近期公佈的經審核財務資料的編製日期)以來所租賃的以下資產擁有權益：

- (a) 根據本公司與榮發(亞洲)有限公司(「榮發」，一家由彼等最終全資擁有的公司)於2014年3月28日訂立的一份租賃協議，榮發由2014年4月1日起至2016年3月31日(包括首尾兩日)止兩個年度內以每月租金217,208港元(不包括政府差餉及管理費但包括水電及空調費)租賃香港灣仔告士打道200號12樓予本集團作辦公場所(「辦公場所」)用途，可選擇按市場租金再續期兩年，由2016年4月1日至2018年3月31日(包括首尾兩日)。
- (b) 根據本公司與榮發於2016年3月30日訂立的一份租賃協議，榮發由2016年4月1日起至2018年3月31日(包括首尾兩日)止兩個年度內以每月租金217,208港元(不包括政府差餉及管理費但包括水電及空調費)租賃予本集團作辦公場所用途，可選擇按市場租金再續期兩年，由2018年4月1日至2020年3月31日(包括首尾兩日)。

除上文所披露者外，概無董事於自2015年3月31日(即本公司最近期公佈的經審核財務資料的編製日期)以來經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，除(i)買賣協議；(ii)目標集團結欠由殷先生、林女士及／或殷海先生共同控制的公司的款項總額約3,600,000美元(該款項為免息、無抵押及按要求償還)，有關進一步資料見本通函附錄二「2.目標集團的管理層及分析 — 關連方交易」一段；及(iii)本附錄「7.董事於資產的權益」一段(a)及(b)項所載的租賃協議外，概無董事於最後實際可行日期存續且對經擴大集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 競爭業務

於最後實際可行日期，董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)概無擁有(i)與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或權益及(ii)任何該等人士亦無與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

10. 公司秘書

本公司的公司秘書為劉英傑先生。彼為香港會計師公會會員。

11. 重大合約

除下文所披露者外，緊接本通函刊發前兩年內，經擴大集團任何成員公司並無訂立其他屬重大或可能屬重大的合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司United Edge Holdings Limited(作為買方)與香港新海星航務有限公司(作為賣方)所訂立日期為2014年5月20日的協議備忘錄，內容有關以代價約22,800,000美元買賣「Sea Star」(現稱「GH Harmony」)(一艘於2010年建造及運力約93,315載重噸的乾散貨船)，根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，詳情載於本公司日期為2014年5月22日的公佈內；
- (b) 本公司全資附屬公司浩洋船務有限公司(作為賣方)、Venus Shipping Inc.(作為買方)及Wirana Shipping Corporation(作為買方的擔保人)所訂立日期為2014年8月11日的協議備忘錄，內容有關以代價約7,000,000美元買賣「GH Resources」(一艘於1990年建造及運力約123,503載重噸的乾散貨船)，根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，詳情載於本公司日期為2014年8月11日的公佈及本公司日期為2014年9月19日的通函內；
- (c) 本公司全資附屬公司Prosperity Plus Enterprises Limited(作為賣方)、海源船務有限公司(作為買方)與達源國際船務有限公司(作為買方的擔保人)所訂立日期為2015年4月14日的協議備忘錄，內容有關以代價約3,690,000美元買賣「GH Prosperity」(一艘於1997年建造及運力約70,257載重噸的乾散貨船)；

- (d) 本公司(作為發行人)與中國北方證券集團有限公司(作為配售代理)所訂立日期為2015年6月9日的配售協議，內容有關向不少於六名承配人配售83,000,000股新股份，配售價為每股股份1.982港元，詳情載於本公司日期為2015年6月9日及2015年6月23日的公佈內；
- (e) 買賣協議；及
- (f) 補充協議。

12. 專家及同意書

以下為已名列於本通函或已提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
大信梁學濂(香港)會計師事務所	執業會計師
建泉融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立評估師
通商律師事務所	本公司的中國法律顧問

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及文義分別載入其函件、報告及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自於經擴大集團任何成員公司的股本中並無擁有實益權益或認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利(無論可否依法強制執行)，亦無直接或間接於經擴大集團任何成員公司自2015年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃的資產中擁有任何權益。

13. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道200號12樓。
- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

14. 備查文件

下列文件副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間(星期六及公眾假期除外)於上午九時正至下午六時正一般營業時間內在本公司於香港的總部及主要營業地點香港灣仔告士打道200號12樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函第39至40頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第41至58頁；
- (d) 本附錄「11. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (e) 本附錄「12. 專家及同意書」一節所述的書面同意書；
- (f) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 經擴大集團的未經審核備考合併資產負債報表報告，全文載於本通函附錄三；

- (h) 高力的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 本公司的中國法律顧問就收購事項及中國公司所發出的法律意見及補充法律意見；
- (j) 本公司截至2013年3月31日、2014年3月31日及2015年3月31日止三個財政年度的年報；
- (k) 本公司截至2015年9月30日止六個月的中期報告；及
- (l) 本通函。



Great Harvest Maeta Group Holdings Limited

榮豐聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3683)

股東特別大會通告

茲通告榮豐聯合控股有限公司(「本公司」)將於2016年5月3日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔告士打道200號27樓2702室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否修訂)：

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司(作為買方)與殷劍波先生、林群女士及殷海先生(作為賣方，統稱「賣方」)所訂立日期為2015年12月23日的協議(「買賣協議」，經日期為2016年3月31日的補充協議(「補充協議」)修訂)，內容有關本公司以總代價54,000,000美元從賣方收購高建集團有限公司的全部已發行股本(「收購事項」)(有關定義及更多詳情載於本公司日期為2016年4月15日的通函(「通函」)，而買賣協議、補充協議及通函副本已提呈大會及分別註有「A」、「B」及「C」字樣並由大會主席簡簽以資識別)，包括向賣方發行本金總額為54,000,000美元的可換股債券(「可換股債券」)，有關債券可按初步換股價每股換股股份1.096港元(可予調整)轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的381,843,064股普通股(「換股股份」)，以及據此擬進行的交易；
- (b) 謹此授權本公司董事(「董事」)根據買賣協議的條款及條件發行可換股債券；

股東特別大會通告

- (c) 謹此授予董事特定授權，於可換股債券所附帶的換股權獲行使時，根據買賣協議及可換股債券的條款及條件，向可換股債券持有人配發及發行該等數目的入賬列為繳足的換股股份；及
- (d) 謹此授權董事就下列各項在其可能認為必要、合適、可取或合宜下採取任何步驟及執行所有行動及事項以及簽立(不論是否加蓋本公司印鑑)所有契據及文件，並作出一切有關行動或事宜：
 - (i) 買賣協議、補充協議、收購事項、可換股債券及據此擬進行的所有其他交易，以及其訂立及實施；
 - (ii) 確保收購事項完成的先決條件已達成；及
 - (iii) 批准對買賣協議、補充協議及可換股債券的任何修訂或變更或授出有關據此擬進行的任何事項的豁免(董事會認為對據此擬進行的交易並無根本影響且符合本公司的最佳利益)，包括但不限於就任何有關目的簽署(在必要或合宜時加蓋本公司印鑑)任何補充或附屬協議及文據以及作出任何承諾及確認。」

代表董事會
榮豐聯合控股有限公司
主席
殷劍波

香港，2016年4月15日

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道200號

12樓

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東均有權以書面形式委派一名或(如股東持有兩股或以上本公司股份(「股份」))多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

2. 如屬股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親自或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親自或委派代表出席上述大會，則只有在股東名冊內就該股份排名首位的其中一名上述人士方有權就此投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋印鑑，或由獲正式授權的高級職員或代表親筆簽署，並連同簽署人簽署或經簽署證明的授權書或其他授權文件(如有)，必須不遲於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前，送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 股東送交委任代表的文據後仍可親自出席上述大會或其任何續會並於會上投票；在此情況下，有關委任代表文據將被視為已撤銷論。
5. 本通告備有中英文本。本通告的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

於本公佈日期，執行董事為殷劍波先生、林群女士及曹建成先生；而獨立非執行董事為張鈞鴻先生、陳振彬博士及韋國洪先生。