

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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有遠東控股國際有限公司(「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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司之邀請或要約。



**遠東控股國際有限公司**  
**Far East Holdings International Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：36)

**(1) 主要及關連交易**

**有關收購BLOOMING SUCCESS全部已發行股本；**

**(2) 申請清洗豁免；**

**及**

**(3) 股東特別大會通告**

本公司之財務顧問



**卓亞**(企業融資)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第19頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第20至38頁。

本公司謹訂於二零一四年四月二十二日(星期二)下午四時正假座香港中環德輔道中121號遠東發展大廈24樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否出席大會，務請儘快根據隨附之代表委任表格印備之指示將其填妥，並交回本公司之股份過戶登記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至1716號舖，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

# 目 錄

|                                    | 頁次    |
|------------------------------------|-------|
| 釋義.....                            | 1     |
| 董事會函件.....                         | 5     |
| 獨立董事委員會函件.....                     | 19    |
| 獨立財務顧問函件.....                      | 20    |
| 附錄一 – 本集團之財務資料.....                | I-1   |
| 附錄二 – BLOOMING SUCCESS集團之財務資料..... | II-1  |
| 附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....        | III-1 |
| 附錄四 – 該等物業之估值報告.....               | 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，以下詞彙具有以下涵義：

|                              |   |                                                                       |
|------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」                       | 指 | 本公司根據收購協議向賣方收購待售股份                                                    |
| 「收購協議」                       | 指 | 本公司與賣方就收購事項訂立之有條件買賣協議，日期為二零一四年一月二十四日                                  |
| 「一致行動」                       | 指 | 具收購守則賦予之涵義                                                            |
| 「該公佈」                        | 指 | 本公司有關收購事項及清洗豁免之公佈，日期為二零一四年二月五日                                        |
| 「Blooming Success」           | 指 | Blooming Success Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有          |
| 「Blooming Success 集團」或「目標集團」 | 指 | Blooming Success 及 New Continent 之統稱                                  |
| 「董事會」                        | 指 | 董事會                                                                   |
| 「營業日」                        | 指 | 香港持牌銀行於香港一般開門營業之任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)                                  |
| 「邱氏家族」                       | 指 | 邱氏家族成員，為賣方之一致行動人士，即邱德根太平紳士、邱裘錦蘭女士、邱達昌先生、邱美琪女士、邱達成先生、邱達強先生、邱達偉先生及邱達文先生 |
| 「本公司」或「買方」                   | 指 | 遠東控股國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：36)                          |
| 「完成交易」                       | 指 | 根據收購協議所載之條款及條件完成收購事項                                                  |
| 「完成日期」                       | 指 | 緊隨所有條件獲達成或豁免當日後三個營業日                                                  |

## 釋 義

|           |   |                                                                                                                       |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                                                                                           |
| 「代價」      | 指 | 36,600,000 港元，即本公司根據收購協議就收購事項應付賣方之總代價                                                                                 |
| 「代價股份」    | 指 | 本公司根據收購協議將向賣方配發及發行合共 62,588,235 股股份，作為代價一部分，每股股份作價 0.425 港元                                                           |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事                                                                                                                 |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將於二零一四年四月二十二日(星期二)下午四時正召開及舉行之股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東考慮及酌情批准收購協議(包括發行及配發代價股份)及清洗豁免                                      |
| 「經擴大集團」   | 指 | 緊隨完成交易後之本集團(包括Blooming Success集團)                                                                                     |
| 「執行人員」    | 指 | 證監會轄下企業融資部之執行董事或其任何代表                                                                                                 |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其不時之附屬公司                                                                                                          |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                                             |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，成立之目的為就收購協議之條款(包括發行代價股份)及據此擬進行之交易及清洗豁免向獨立股東提供意見                                                   |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 華富嘉洛企業融資有限公司，為根據證券及期貨條例(香港法律第571章)，可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購協議(包括發行代價股份)及清洗豁免之條款提供意見 |

## 釋 義

|                 |   |                                                                                        |
|-----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立股東」          | 指 | 股東，惟(i)賣方及其一致行動人士；及(ii)所有涉及收購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之人士除外                                    |
| 「最後交易日」         | 指 | 二零一四年一月二十二日，即該公佈刊發前股份於聯交所買賣之最後完整交易日                                                    |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 二零一四年三月二十八日，即本通函付印前為確定當中若干資料之最後實際可行日期                                                  |
| 「上市規則」          | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                              |
| 「最後完成日期」        | 指 | 二零一四年四月二十二日                                                                            |
| 「New Continent」 | 指 | New Continent Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為Blooming Success之全資附屬公司 |
| 「未行使購股權」        | 指 | 本公司根據目前生效且於二零零五年五月二十三日採納之本公司購股權計劃授出之購股權，可認購合共19,767,998股新股份                            |
| 「中國」            | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣                                                        |
| 「該等物業」          | 指 | 物業甲及未竣工物業乙之統稱                                                                          |
| 「物業甲」           | 指 | 位於香港半山區堅道110、112、112A、114、116及118號安峰大廈地下B、C、D及E舖，由Blooming Success全資擁有                 |
| 「有關期間」          | 指 | 自該公佈前六個月開始至最後實際可行日期(包括當日)止期間                                                           |
| 「待售股份」          | 指 | 50,000股每股面值1美元之普通股，相當於本公司根據收購協議將向賣方收購之Blooming Success全部已發行股本                          |

## 釋 義

|              |   |                                                                              |
|--------------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 「證監會」        | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會                                                               |
| 「股份」         | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股                                                         |
| 「股東」         | 指 | 本公司股份之持有人                                                                    |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                  |
| 「主要股東」       | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                                                  |
| 「收購守則」       | 指 | 香港公司收購及合併守則                                                                  |
| 「未竣工物業乙」     | 指 | 位於黃竹坑道21號環匯廣場的一個辦公室及兩個停車位(仍然由發展商興建中)，有關物業由New Continent全資擁有                  |
| 「估值師」        | 指 | 戴德梁行有限公司，香港測量師學會的獨立合資格估值報告                                                   |
| 「賣方」或「邱達根先生」 | 指 | 邱達根先生，為主要股東，於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約22.20%之權益                                  |
| 「清洗豁免」       | 指 | 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1就賣方有責任因收購事項根據收購守則規則26提出強制性全面要約以收購賣方尚未擁有或同意將予收購的所有本公司證券的豁免 |
| 「港元」         | 指 | 港元，香港法定貨幣                                                                    |
| 「美元」         | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣                                                                |
| 「%」          | 指 | 百分比                                                                          |



遠東控股國際有限公司

**Far East Holdings International Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

執行董事：

邱德根太平紳士(主席)

邱達偉先生

嚴榮欒先生(董事總經理兼行政總裁)

葉毅生先生

註冊辦事處：

香港中環

德輔道中121號

遠東發展大廈

16樓

非執行董事：

邱達文先生

主要辦事處：

香港中環

德輔道中121號

遠東發展大廈

21樓2101-2102室

獨立非執行董事：

林家禮博士

王恩恒先生

李均雄先生

敬啟者：

(1) 主要及關連交易

有關收購BLOOMING SUCCESS全部已發行股本；

(2) 申請清洗豁免；

及

(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為二零一四年二月五日之該公佈，當中董事會宣佈，本公司與賣方訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份，代價為36,600,000港元，其中10,000,000港元將以現金支付，而26,600,000港元將透過按發行價每股代價股份0.425港元發行及配發62,588,235股代價股份的方式支付。

## 董事會函件

本通函旨在向股東提供(i)收購事項及清洗豁免之進一步資訊；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)該等物業之估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則及收購守則規定之其他資料。

### 收購協議

#### 日期

二零一四年一月二十四日

#### 訂約方

- (i) 本公司(為買方)
- (ii) 邱達根先生(為賣方)

於最後實際可行日期，賣方實益擁有100,829,369股股份，佔本公司已發行股本約22.20%，因此根據上市規則，為本公司主要股東及關連人士。

### 將予收購的資產

待售股份佔Blooming Success於最後實際可行日期的全部已發行股本。完成交易後，Blooming Success將成為本公司的全資附屬公司。

### 代價基準

根據收購協議，代價36,600,000港元將由本公司於完成交易時按以下方式支付：

- (i) 10,000,000港元將以現金支付；及
- (ii) 26,600,000港元將透過由本公司向賣方(或其以書面通知本公司的代名人)按發行價每股代價股份0.425港元，發行及配發62,588,235股代價股份(入賬列作繳足)支付，除非本通函「先決條件」一節內第(ix)及(x)段所載之先決條件獲本公司豁免則作另論，在該情況下，該部分代價將改為以現金支付。

代價乃由本公司與賣方經公平磋商後協定，並於考慮多項相關因素後釐定，包括：(i) Blooming Success集團於二零一三年十二月三十一日的經審核資產淨值；及(ii)物業甲及未竣工物業乙根據估值師編製估值報告之估值，文本載於本通函附錄四。

## 董事會函件

本公司將向聯交所申請代價股份於聯交所上市及買賣。代價股份一經發行，將與現有股份在所有方面享有同等地位，惟代價股份無權享有本公司按代價股份發行日期前之記錄日期所宣派之任何股息或其他分派。

代價股份相當於約(i)本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本的13.78%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大之已發行股本的12.11%。收購事項將不會導致本公司的股權出現變動。

代價股份之發行價每股代價股份0.425港元乃經參考股份的現行市價釐定，相當於：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.425港元之同等價格；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.458港元折讓約7.21%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.465港元折讓約8.60%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.500港元折讓約15.00%。

董事認為代價股份之發行價誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

### 先決條件

收購事項須待下列重大條件達成後方告作實：

- (i) 賣方作出的保證於完成交易時仍屬真實及準確，且無誤導成份，猶如於完成交易時及於收購協議日期及完成日期期間任何時間重申一樣；
- (ii) 對Blooming Success集團各成員公司進行盡職審查後，本公司書面通知賣方，其全權酌情信納下列各項(a) Blooming Success集團各成員公司各自的財務、合約、稅務及業務狀況；(b) Blooming Success集團成員公司就其各自資產的業權；及(c)本公司之查證結果及本公司就該等物業之查詢回覆；

## 董事會函件

- (iii) 賣方已全面遵守收購協議所載完成交易前之責任，並在所有重大方面，已按其他方式履行收購協議下規定履行的所有契據及協議；
- (iv) Blooming Success結欠一名邱氏家族成員(為股東)及一家由賣方及邱氏家族兩名成員(亦為股東)共同擁有公司的款項已轉讓予賣方，致使全部款項將由Blooming Success結欠賣方；
- (v) 並無任何真正的調查、行動、訴訟、禁制令、法庭命令或法律程序於完成日期時仍然生效、有待裁定或發生確實威脅或面對任何具有司法管轄權的法院或被任何有關的政府團體要求限制、禁止、施加限制或條件或以其他方式反對收購協議項下擬進行的交易；
- (vi) 由收購協議日期至完成日期期間，概無發生而於完成日期亦無存在任何對Blooming Success集團之資產、負債、財務業績或其營運、財務狀況、業務或前景之重大不利影響；
- (vii) 賣方就收購協議所載擬透過轉讓待售股份方式改變Blooming Success的持股情況，向Blooming Success現有抵押銀行貸款的承按人發出書面通知；
- (viii) 已根據上市規則或任何其他適用法律或法規，向獨立股東取得對本公司訂立收購協議及據此擬進行之交易之批准；
- (ix) 聯交所批准代價股份上市及買賣；及
- (x) 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1授出清洗豁免予賣方及其一致行動人士，豁免其提出強制全面收購要約之責任，以及(倘由執行人員規定為授出清洗豁免之條件)獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准清洗豁免。

## 董事會函件

本公司可發出書面通知予賣方，隨時全權酌情豁免全部或任何上文第(i)至(vii)段所載之先決條件。上文第(viii)段所載之先決條件於任何情況下均不得豁免。

倘除上文第(ix)及(x)段所載之先決條件以外之所有先決條件於最後完成日期或之前已獲達成、符合或豁免，本公司可發出書面通知予賣方，豁免上文第(ix)及(x)段所載之先決條件，隨後，本公司概不會發行及配發代價股份，本公司將支付之代價將全數以現金支付予賣方(或其以書面通知本公司之代名人)。因此，賣方在該情況下將不會作出強制全面收購要約。

倘前述先決條件未能於最後完成日期或之前獲達成、滿足或豁免，而未能達成有關條件導致對Blooming Success集團之資產、負債、財務業績或其營運、財務狀況、業務或前景之嚴重不利影響，或對一名訂約方履行收購協議項下責任之能力造成嚴重不利影響，本公司將並無責任須進行收購事項，而收購協議將全面終止生效(因對收購協議之任何先前違反事宜而產生之申索除外)。

# 董事會函件

## 本公司之股權架構

下表概述本公司於以下情況之股權架構：(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成交易後(假設本公司未行使購股權概未行使)；及(iii)緊隨完成交易後(假設本公司未行使購股權已獲悉數行使)：

|                                         | 於最後實際<br>可行日期       | %     | 緊隨完成<br>交易後<br>(假設未行使<br>購股權概<br>未行使) | %     | 緊隨完成<br>交易後<br>(假設未行使<br>購股權已<br>獲悉數行使) | %     |
|-----------------------------------------|---------------------|-------|---------------------------------------|-------|-----------------------------------------|-------|
| <b>邱達根先生及其一致<br/>行動人士</b>               |                     |       |                                       |       |                                         |       |
| 邱達根先生                                   | 100,829,369         | 22.20 | 163,417,604                           | 31.62 | 163,417,604                             | 30.45 |
| <b>邱氏家族及邱氏家族<br/>控制之公司</b>              |                     |       |                                       |       |                                         |       |
| －邱德根太平紳士<br>(「邱德根太平紳士」)<br>(附註1)        | 22,718,030<br>(附註2) | 5.00  | 22,718,030                            | 4.40  | 22,718,030                              | 4.23  |
| －邱裘錦蘭女士                                 | 4,175,160           | 0.92  | 4,175,160                             | 0.81  | 4,175,160                               | 0.78  |
| －邱達昌先生<br>(附註3)                         | 16,077,600          | 3.54  | 16,077,600                            | 3.11  | 16,077,600                              | 3.00  |
| －邱美琪女士                                  | 2,200,000           | 0.48  | 2,200,000                             | 0.42  | 2,200,000                               | 0.41  |
| －邱達成先生                                  | 7,422,810           | 1.64  | 7,422,810                             | 1.44  | 7,422,810                               | 1.38  |
| －邱達強先生<br>(「邱達強先生」)<br>(附註4)            | 23,320,088<br>(附註4) | 5.13  | 23,320,088                            | 4.51  | 23,320,088                              | 4.35  |
| －邱達偉先生(附註1)                             | 88,440              | 0.02  | 88,440                                | 0.02  | 3,268,237                               | 0.61  |
| －邱達文先生(附註1)                             | 4,000               | 0.00  | 4,000                                 | 0.00  | 4,000                                   | 0.00  |
| －Cape York Investments<br>Limited (附註5) | 4,400,000           | 0.97  | 4,400,000                             | 0.85  | 4,400,000                               | 0.82  |
|                                         | <u>80,406,128</u>   | 17.70 | <u>80,406,128</u>                     | 15.56 | <u>83,585,925</u>                       | 15.58 |
| <b>小計</b>                               | <u>181,235,497</u>  | 39.90 | <u>243,823,732</u>                    | 47.18 | <u>247,003,529</u>                      | 46.03 |

# 董事會函件

|                     | 於最後實際<br>可行日期      |        | 緊隨完成<br>交易後<br>(假設未行使<br>購股權概<br>未行使) |        | 緊隨完成<br>交易後<br>(假設未行使<br>購股權已<br>獲悉數行使) |        |
|---------------------|--------------------|--------|---------------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------|
|                     |                    | %      |                                       | %      |                                         | %      |
| <b>董事(邱氏家族成員除外)</b> |                    |        |                                       |        |                                         |        |
| 嚴樂龍先生               | -                  | -      | -                                     | -      | 4,542,568                               | 0.84   |
| 葉毅生先生               | -                  | -      | -                                     | -      | 1,817,027                               | 0.34   |
| 林家禮博士               | -                  | -      | -                                     | -      | 1,817,027                               | 0.34   |
| 王恩恒先生               | -                  | -      | -                                     | -      | 1,817,027                               | 0.34   |
| 李均雄先生               | -                  | -      | -                                     | -      | 1,817,027                               | 0.34   |
| 小計                  | <u>-</u>           | -      | <u>-</u>                              | -      | <u>11,810,676</u>                       | 2.20   |
| 公眾股東                | <u>273,021,332</u> | 60.10  | <u>273,021,332</u>                    | 52.82  | <u>277,798,857</u>                      | 51.77  |
| 總計                  | <u>454,256,829</u> | 100.00 | <u>516,845,064</u>                    | 100.00 | <u>536,613,062</u>                      | 100.00 |

附註：

1. 邱德根太平紳士、邱達偉先生及邱達文先生皆為董事。
2. 該等股份中，20,848,664股股份屬邱德根太平紳士持有之個人權益，而1,869,366股股份屬多家由邱德根太平紳士全資實益擁有之公司持有之法團權益，該等公司即Chung Kui Associates Limited、Sonia Development Limited、Polytaunton Lines Inc、Onyx Investment Limited、Parma Investment Limited、Interhotel Finance NV及Churchwood Investments Limited。
3. 該等股份中，3,740,000股股份屬邱達昌先生持有之個人權益，而12,337,600股股份由邱達昌先生全資實益擁有之Rocket High Investments Limited持有。
4. 該等股份中，4,840,000股股份屬個人權益，其中18,480,088股股份由Gorich Holdings Limited持有，該公司則由邱達強先生全資擁有。
5. Cape York Investments Limited由邱達成先生及邱達強先生共同持有。

## BLOOMING SUCCESS集團之資料

於最後實際可行日期，Blooming Success集團包括Blooming Success及New Continent。

### Blooming Success

Blooming Success為投資控股公司，於英屬處女群島註冊成立，成立日期為二零一零年四月八日，屬有限公司。Blooming Success擁有物業甲之全部權益，並擁有一間全資附屬公司，即New Continent。

物業甲由香港半山區堅道110、112、112A、114、116及118號安峰大廈地下四個店舖單位組成，由Blooming Success於二零一一年八月購入，代價為67,300,000港元。根據估值師出具之估值報告(載於本通函附錄四)，物業甲於二零一四年一月二十四日的市值為99,000,000港元。

Blooming Success於二零一三年三月起由賣方全資擁有。賣方收購待售股份之原成本總額為5,200,000港元。

### New Continent

New Continent為投資控股公司，於英屬處女群島註冊成立，成立日期為二零一二年四月五日，屬有限公司，亦為Blooming Success之全資附屬公司。New Continent擁有未竣工物業乙，包括位於黃竹坑道環匯廣場的一間辦公室及兩個泊車位，預期將於二零一四年五月竣工。New Continent已就未竣工物業乙支付按金24,900,000港元，而餘額62,900,000港元將於物業發展商將未竣工物業乙轉讓予New Continent後到期。

根據估值師出具的估值報告(載於本通函附錄四)，未竣工物業乙於二零一四年一月二十四日的市值為100,000,000港元(猶如未竣工物業乙於估值日期經已全面竣工)。

## 董 事 會 函 件

### BLOOMING SUCCESS集團之財務資料

下文列載Blooming Success集團之主要財務資料，內容根據其截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務報表編製，詳情載於本通函附錄二：

|       | 截至<br>二零一二年<br>三月三十一日<br>止年度<br>百萬港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月三十一日<br>止年度<br>百萬港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月期間<br>百萬港元 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| 除稅前溢利 | 5.4                                  | 21.2                                 | 0.7                                          |
| 除稅後溢利 | 5.4                                  | 21.2                                 | 0.6                                          |

|      | 於二零一二年<br>三月三十一日<br>百萬港元 | 於二零一三年<br>三月三十一日<br>百萬港元 | 於二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>百萬港元<br>(附註1及2) |
|------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 資產淨值 | 50.5                     | 36.0                     | 36.6                                     |

附註：

1. 物業甲按其於二零一三年十二月三十一日之市值於經審核綜合財務報表入賬，金額約為99,000,000港元。
2. New Continent僅就未竣工物業乙支付按金24,900,000港元，而餘額62,900,000港元將於物業發展商將未竣工物業乙轉讓予New Continent後到期。

股東務請細閱上述資料，連同本通函附錄二所載之會計師報告，當中載有Blooming Success集團之更多資料。

### 收購事項之因由及裨益

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務包括製造及銷售成衣產品、供出租用途之物業投資、物業投資及證券投資。

## 董事會函件

物業甲由位於香港半山區堅道110、112、112A、114、116及118號安峰大廈地下四個店舖單位組成，實用面積約2,654平方呎。未竣工物業乙分別由環匯廣場23樓辦公室樓層(建築面積約9,820平方呎)及5樓的兩個停車位組成。環匯廣場為三十層高商業大廈，地址為香港黃竹坑道21號，被分類為甲級寫字樓物業，目前仍在興建中，根據環匯廣場發展商恒基兆業地產有限公司及協成行集團有限公司印發之書冊(日期為二零一三年四月三日)，預期將於二零一四年五月三十一日竣工。環匯廣場每平方呎建築面積價格為8,500港元至12,500港元。

於二零一三年十二月三十一日，New Continent未償還資本承擔為62,900,000港元，將於發展商轉讓未竣工物業乙予New Continent後到期。預期將由本集團於完成交易後藉現有現金及現金等價物以未竣工物業乙為抵押品而將取得之按揭貸款融資提供資金。

收購事項切合本集團既定策略，即對可帶來穩定收入及長遠(預期超過五年)增值潛力之資產作出投資。本公司之初步計劃是將部分未竣工物業乙供自用，作為本公司之辦事處物業，而物業甲及餘下之部分未竣工物業乙將出租以賺取租金收入。經考慮物業甲所在的堅道的人流及交通預期將於鄰近的新住宅物業落成後上升，以及對未竣工物業乙所在黃竹坑的辦公室需求，預期將在二零一五年地鐵南港島線啟用後增加，故此董事認為收購事項屬合理投資機遇，並預期本集團將可因該等物業之預期增值而受惠。

本集團須於完成交易時以現金及現金等價物清償收購事項之現金代價。待本通函所載「先決條件」一節內第(ix)及(x)項先決條件獲達成後，餘下代價26,600,000港元將透過發行及配發代價股份清償。董事認為發行代價股份以支付部分代價，將使本集團保留更多流動財務資源，而倘出現其他投資機會，本集團可憑更穩健之財務狀況，把握該等機遇。再者，賣方持有之股權增加，將令本公司具有單一最大股東，並擁有控制性權益，而本集團將受惠於彼之商業關係及網絡。

董事相信收購事項及收購協議之條款對本公司及其股東誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

### 賣方意向

賣方之意向為本集團繼續其目前業務。賣方無意對現有業務作出任何重大改變。賣方無意終止本集團現有員工的聘任或重新調配本集團固定資產。

## 收購事項之財務影響

緊隨完成交易後，Blooming Success將成為本公司的全資附屬公司。Blooming Success集團及其業績將綜合計入本集團之財務報表。收購事項將不影響本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的盈利。經擴大集團的未經審核備考財務資料已載於本通函附錄三。

根據載於本通函附錄三的經擴大集團未經審核備考財務資料，收購事項令致本集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產總值將由約466,000,000港元增加至約587,600,000港元，而本集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核備考綜合負債總額將由約1,800,000港元增加至約89,600,000港元。

## 上市規則之涵義

賣方實益擁有本公司已發行股本約22.20%，因此，根據上市規則，彼為本公司之主要股東及關連人士。根據上市規則第14A章，向賣方進行收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14A章及第14章項下之申報、公佈及獨立股東批准之適用規定。

邱德根太平紳士、邱達偉先生及邱達文先生均為邱氏家族成員，被視為賣方一致行動人士，並被視為於收購事項中擁有重大權益。邱德根太平紳士、邱達偉先生及邱達文先生已就批准收購事項及清洗豁免的相關董事會決議案放棄投票。

## 收購守則之涵義

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士(包括邱氏家族)合共擁有或控制181,235,497股股份，佔本公司已發行股本約39.90%。假設收購協議之全部先決條件均獲達成，完成交易後將發行62,588,235股代價股份予賣方。因此，賣方於本公司持有之權益將由100,829,369股股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約22.20%，增至163,417,604股股份，佔本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約31.62%(假設由最後實際可行日期直至完成交易，除代價股份外概無其他股份將予發行，而未行使購股權概未行使)。賣方及其一致行動人士持有之總股權將由181,235,497股股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約

39.90%，增至243,823,732股股份，佔本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約47.18%（假設由最後實際可行日期直至完成交易，除代價股份外概無其他股份將予發行，而未行使購股權概未行使）。倘並無清洗豁免，於進行收購事項後，賣方將須根據收購守則提出強制性全面收購要約，以收購彼及其一致行動人士並未擁有或同意收購之全部股份。

賣方已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟清洗豁免須獲（其中包括）獨立股東於股東特別大會以投票方式表決授出批准後，方可作實。賣方及其一致行動人士（合共擁有181,235,497股股份或本公司於最後實際可行日期之已發行股本約39.90%）及任何涉及或於收購事項及／或清洗豁免中擁權益的股東將於股東特別大會上放棄就批准收購協議及清洗豁免之決議案投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除了賣方及其一致行動人士外，並無任何股東參與收購事項及／或清洗豁免或在當中擁有利益。

收購協議是否完成交易取決於（其中包括）執行人員授出清洗豁免，以及獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免。倘清洗豁免不獲執行人員授出、清洗豁免於股東特別大會上未獲批准，或代價股份未獲批准於聯交所上市及買賣，而所有其他先決條件已獲達成，則有關先決條件將獲豁免及代價股份將不獲發行，而該部分代價將以現金支付。因此，賣方於此情況下將不會提出強制全面收購要約。

#### 股東特別大會及獨立董事委員會

本公司謹訂於二零一四年四月二十二日下午四時正假座香港中環德輔道中121號遠東發展大廈24樓召開股東特別大會，以供考慮及酌情以投票方式通過收購協議及據此擬進行之交易（包括發行及配發代價股份）及清洗豁免。賣方、其聯繫人、其一致行動人士及任何涉及或於收購事項及／或清洗豁免中擁有權益的股東將放棄就將於股東特別大會提呈之有關決議案投票。

## 董事會函件

根據上市規則第13.39(6)條及收購守則規則2.1，本公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即林家禮博士、王恩恒先生及李均雄先生，以就收購協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)之條款及清洗豁免是否公平合理，向獨立股東提供意見，並就投票表決提名決議案向獨立股東提出推薦建議。根據收購守則規則2，獨立董事委員會應由本公司全體非執行董事組成，以就清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。鑑於邱達文先生為賣方之兄弟，因此被視為與賣方一致行動之人士，為避免任何利益衝突，獨立董事委員會已告成立，惟邱達文先生並無擔任獨立董事委員會成員。

概無獨立董事委員會成員於據收購協議項下擬進行之交易或清洗豁免中擁有任何權益或參與其中。華富嘉洛企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議(包括發行代價股份)及清洗豁免之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准委任華富嘉洛企業融資有限公司為獨立財務顧問。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快根據隨附之代表委任表格印備之指示將其填妥，並交回本公司之股份過戶登記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至1716號鋪，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會，並於會上投票。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第19頁所載的獨立董事委員會函件。謹請閣下亦垂注本通函第20至38頁所載獨立財務顧問就收購協議之條款(包括發行代價股份及清洗豁免)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為收購事項、收購事項之條款及清洗豁免對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。獨立董事委員會亦認為收購協議之條款屬一般商業條款，且收購協議乃

## 董事會函件

於本公司日常及一般業務過程中訂立，故推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易、發行代價股份及清洗豁免。

董事會認為，收購事項及收購協議之條款誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。據此，董事(包括獨立董事委員會成員)推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會通告所載將予提呈之決議案。

### 附加資料

另請 閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
遠東控股國際有限公司  
董事總經理  
嚴榮權

二零一四年四月一日



遠東控股國際有限公司

Far East Holdings International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

(1) 主要及關連交易

有關收購BLOOMING SUCCESS全部已發行股本；

及

(2) 申請清洗豁免

敬啟者：

吾等謹此提述本公司日期為二零一四年四月一日致股東之通函(「通函」)，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙之涵義與通函所定義者相同。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以向閣下提供意見，其內容關於收購協議之條款及據此擬進行之交易，以及清洗豁免對獨立股東而言是否屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

華富嘉洛企業融資有限公司亦已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函所載之「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經計及獨立財務顧問所考慮之主要因素及原因及其意見(載於其意見函件)，吾等認為，就獨立股東而言，收購協議之條款及清洗豁免誠屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成普通決議案，以批准收購協議及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林家禮博士

王恩恒先生

李均雄先生

謹啟

二零一四年四月一日

以下為獨立財務顧問華富嘉洛企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，其為載入本通函而編製，當中載列獨立財務顧問就收購協議及據此擬進行之交易及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



敬啟者：

主要及關連交易  
有關收購BLOOMING SUCCESS全部已發行股本；及  
申請清洗豁免

緒言

謹此提述吾等已就有關收購協議及據此擬進行之交易及清洗豁免獲委任為獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一四年四月一日之致股東之通函（「通函」），本函件為通函其中一部份。除文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年一月二十四日，貴公司與賣方訂立收購協議，據此，貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份，代價為36,600,000港元，其中10,000,000港元及26,600,000港元將分別以現金及透過發行及配發代價股份的方式支付。於最後實際可行日期，賣方實益擁有 貴公司已發行股本約22.20%，因此根據上市規則，為 貴公司主要股東及關連人士。收購事項構成 貴公司一項關

連交易。由於收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准之適用規定。

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士(包括邱氏家族)合共擁有或控制181,235,497股股份，佔 貴公司已發行股本約39.90%。假設收購協議之全部先決條件均獲達成，完成交易後將發行62,588,235股代價股份予賣方。賣方及其一致行動人士持有之總股權將由 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約39.90%，增至 貴公司經發行代價股份擴大之已發行股本約47.18%(假設自最後實際可行日期起至完成交易期間概不會發行額外股份(代價股份除外)，且未行使購股權未獲行使)。賣方已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟清洗豁免須獲其他獨立股東於股東特別大會以投票方式表決批准後，方可作實。

貴公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即林家禮博士、王恩恒先生及李均雄先生，以就收購協議及據此擬進行之交易之條款及清洗豁免對獨立股東而言是否屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益，向獨立股東提供意見，以決定是否於股東特別大會投票贊成將予提呈之相關決議案，以批准收購協議。作為獨立財務顧問，吾等之責任為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，華富嘉洛證券有限公司(吾等之同系附屬公司)就酌情管理其客戶之賬戶持有2,512,500股股份。除此之外，敝集團或吾等任何相關僱員並無直接或間接持有 貴公司、賣方及目標集團及彼等之任何一致或被視為一致行動人士或任何由彼等控制之公司之任何股份、購股權、認股權證或其他股權相關利益。鑑於吾等之同系附屬公司就酌情管理客戶賬戶而持有之權益屬微不足道，吾等認為吾等符合資格就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免提供獨立意見。

## 意見基準

於達致推薦意見時，吾等依賴：(i)通函所載或所述之資料及事實；(ii) 貴公司及其顧問提供之資料及事實；(iii) 貴集團董事及管理層表達之意見及作出之聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設通函載述或提及之一切所提供資料及向吾等表達之意見於提供之時在各方面均屬真實、無誤及完備，可予依賴。吾等並無理由懷疑 貴集團董事、管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供之有關資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事查詢並獲確認，

通函提供及所述之資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實，及吾等獲 貴公司及／或董事及 貴集團管理層提供關於 貴公司、收購協議及據此擬進行之交易及清洗豁免之所有資料或聲明，在作出之時於所有方面屬真實、準確、完備及並無誤導成份，且於股東特別大會日期止仍屬真實、準確、完備及並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱目前可獲提供之有關資料，足以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性及吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對 貴公司、Blooming Success集團或其各自之附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或前景進行任何形式之深入調查。此外，本函件所載內容一概不得詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。編製此意見時，吾等並無提供法律、稅法、會計或精算意見，因此，吾等概不就此承擔任何責任或債務。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致推薦建議時，吾等已計及下列主要因素及理由：

### 1. 訂立收購協議之背景及理由

#### 1.1 貴集團之主要業務及財務資料

貴集團主要從事括製造及銷售成衣產品、供出租用途之物業投資、物業投資及證券投資。

貴集團亦從事提供航空保養服務業務。鑑於提供航空保養服務業務分部之財務表現遠遜 貴公司之預期， 貴集團已訂立出售協議（「**出售協議**」），以出售從事提供航空保養服務合資企業之股權。出售事項詳情載於 貴公司日期為二零一三年十月二十三日之通函。就本通函附錄一所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料附註16所載出售北京凱蘭之股權而言，出售協議之所有先決條件已

於二零一四年二月二十四日達成，而業務註冊變動已完成，並於二零一四年三月十七日取得新商業登記。貴公司目前正準備雙邊稅務條約程序，以及設立外國公司賬戶，其後方可收取中國航空器材支付之代價。

根據貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績公佈，服裝業務繼續為貴集團的業務主幹。貴公司管理層增加措施，致力降低服裝業務的總成本及減少浪費，同時維持產量，足以抵銷各項固定成本。其亦致力提升效率及縮短推出市場的時間。雖然貴集團已作出各項嘗試，擴大歐洲及美國的出口銷售，惟定價壓力推低了總收益。截至二零一三年十二月三十一日止年度，服裝業務錄得收益約15,930,000港元，較二零一二年同期減少約6.57%，並錄得分部虧損約1,990,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團所有收益均源於服裝業務。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團於香港持有之投資物業為四塊農地，總地盤面積約為151,516平方尺，並投資287,158,000港元於上市股本證券。截至二零一三年十二月三十一日止年度，股息收入約564,000港元乃源於投資，並分別錄得可供出售之投資及投資物業之公平值收益約54,930,000港元及1,890,000港元。

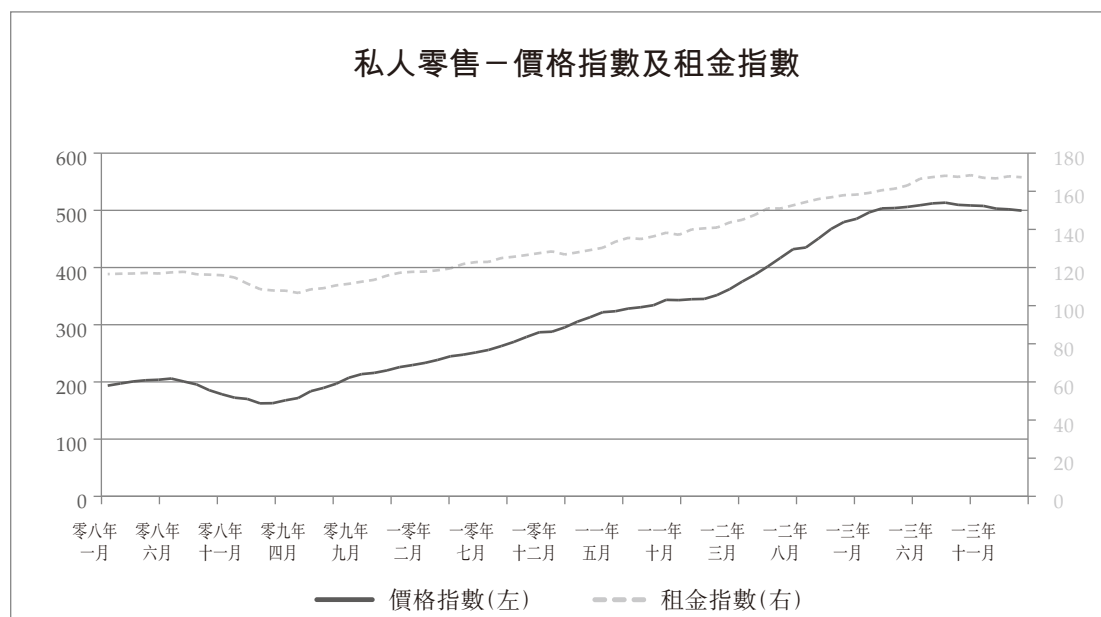
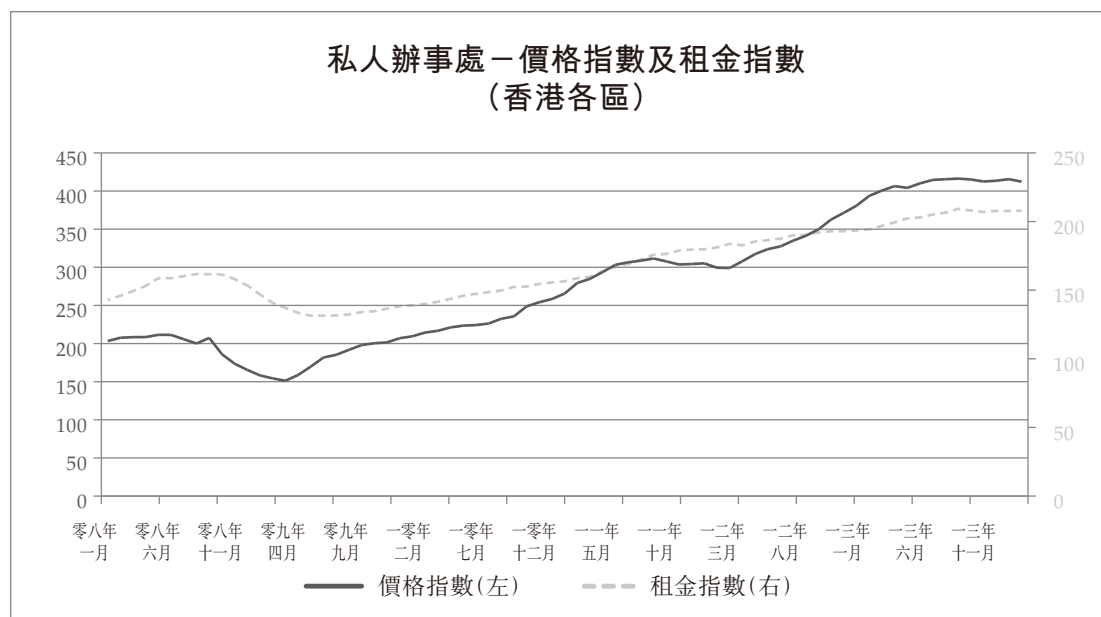
鑑於服務業務經營環境嚴峻，根據貴公司管理層，貴集團將繼續竭力監控服務業務之成本，並尋求其他投資機會，以開招收入來源及產生穩定經常收入，同時亦減低風險，把握長遠發展機遇。

## 1.2 香港經濟發展及非住宅物業市場概覽

香港本地消費品市場持續壯大。根據香港政府統計處的資料，於二零零八年至二零一三年，零售銷售總額分別約為273,100,000,000港元、274,700,000,000港元、325,000,000,000港元、405,700,000,000港元、445,500,000,000港元及494,500,000,000港元，平均年增長率約為12.90%及複合年增長率約為12.60%。零售銷售總額由二零一三年一月約

47,700,000,000 港元增至二零一四年一月約 54,600,000,000 港元，增長率達 14.47%。

下圖載列由二零零八年一月至二零一四年一月零售店及辦公大樓的價格指數及租金指數。



資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署

私人零售及私人辦事處的價格指數及租金指數整體由二零零八年一月至二零一四年一月持續上升。根據香港特區差餉物業估價署的資料，(i)私人辦事處的價格指數由二零零八年一月的203.3，升至二零一四年一月的412.3，升幅約102.8%；(ii)私人辦事處的租金指數由二零

零八年一月的142.8升至二零一四年一月的208，升幅約45.7%；(iii)私人零售的價格指數由二零零八年一月的193.5，升至二零一四年一月的499.5，升幅約158.1%；及(iv)私人零售的租金指數由二零零八年一月的116.6，升至二零一四年一月的167.4，升幅約43.6%。

香港特區政府對樓市實施多項措施，如收緊按揭要求及對非住宅物業徵收從價印花稅新稅率，預期往後會繼續穩定香港樓市。

### 1.3 *Blooming Success*集團之背景及財務資料

*Blooming Success*為二零一零年四月八日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。*Blooming Success*擁有物業甲的全部權益及一間全資附屬公司New Continent。

物業甲由位於香港半山區堅道110、112、112A、114、116及118號安峰大廈地下四個店舖單位組成，實用面積約2,654平方呎。根據本通函附錄四所載之估值報告(「估值報告」)，安峰大廈為樓高29層之綜合樓宇，於一九七七年落成。

物業甲由*Blooming Success*於二零一一年八月按成本67,300,000港元購入。根據估值報告，物業甲於二零一四年一月二十四日之市值為99,000,000港元。

吾等據估值報告所知，物業甲E舖須遵守根據建築物條例第24(1)條頒發之命令(日期為二零零六年十月二十日)及根據建築物條例第24(1)條頒發之取代命令(日期為二零零九年五月十二日)(「建築物命令」)。根據 貴公司管理層所述，建築物命令指移除及拆卸安峰大廈E舖正前方店舖面向堅道外牆所附的兩項潛建建築物。

根據收購協議，賣方承諾為*Blooming Success*及New Continent就及針對：(i)不時作出或引起或可能作出或引起之所有及任何行動、訴訟、索償(不論任何有關索償是否涉或導致任何訴訟或法律程序)、要求、調查及法律程序；及(ii)由*Blooming Success*或New Continent就以下事項而可能承受、作出或產生之付款、成本或開支：(a)移除及清除安峰大廈E舖面向堅道之店面外牆所附之兩項樓外結構；(b)根據建築事務監督批准之圖則重建樓宇受建築工程(如第(a)項所述)影響之部分；

(c)自清除及解除安峰大廈E舖於土地登記冊(由香港土地註冊處存置)之修葺令；(d)政府機構就修葺令開展或可能開展任何調查或法律程序；及(e)其他有關修葺令之事宜(不論方式為何)，作出彌償保證、一直作出有關彌償及按要求使其免受損害(統稱「彌償保證」)。

New Continent為投資控股公司，於英屬處女群島註冊成立，成立日期為二零一二年四月五日，屬有限公司，亦為Blooming Success之全資附屬公司。New Continent擁有未竣工物業乙，包括分別位於環匯廣場23樓及5樓的一間辦公室樓層(建築面積約9,820平方呎)及兩個泊車位。根據估值報告，基於環匯廣場發展商編製之售樓說明書所載資料，環匯廣場為30層高之商業樓宇，已進入開發最終階段，預期於二零一四年五月竣工。

New Continent已就未竣工物業乙支付按金24,900,000港元，而餘額62,900,000港元將於物業發展商將未竣工物業乙轉讓予New Continent後到期。根據董事會函件，餘額62,900,000港元預期將由貴集團藉現有現金及現金等價物及未竣工物業乙之按揭貸款融資提供資金。根據估值報告，未竣工物業乙於二零一四年一月二十四日的市值為100,000,000港元(猶如未竣工物業乙於估值報告日期經已竣工)。

下文列載Blooming Success集團之主要財務資料，內容根據其截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之經審核綜合財務報表編製，詳情摘錄自本通函附錄二：

|               | 截至三月三十一日<br>止年度 |        | 截至十二月三十一日<br>止九個月期間 |       |
|---------------|-----------------|--------|---------------------|-------|
|               | 二零一二年           | 二零一三年  | 二零一二年               | 二零一三年 |
|               | 千港元             | 千港元    | 千港元                 | 千港元   |
|               | (未經審核)          |        |                     |       |
| 收益            | 10,756          | 1,609  | 1,178               | 1,080 |
| 除稅前溢利／(虧損)    | 5,443           | 21,207 | (3,783)             | 728   |
| 本期間／年度溢利／(虧損) | 5,443           | 21,207 | (3,783)             | 615   |

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止九個月期間，Blooming Success集團之收益為租金收入。Blooming Success集團之收益由截至二零一二年三月三十一日止年度之約10,760,000港元，減少至截至二零一三年三月三十一日止年度之約1,600,000港元，主因為於截至二零一三年三月三十一日止年度出售若干物業以換取資本收益，導致租金收入減少。截至二零一三年三月三十一日止年度錄得之出售物業收益約為17,700,000港元，其抵銷租金收入，令溢利由截至二零一二年三月三十一日止年度之約5,400,000港元，增至截至二零一三年三月三十一日止年度之約21,200,000港元。Blooming Success集團之收益由截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間之約1,200,000港元，下降至截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之約1,100,000港元。Blooming Success集團已轉虧為盈，於截至二零一二年十二月三十一日止九個月錄得約3,800,000港元之虧損，而截至二零一三年十二月三十一日止九個月則錄得約600,000港元之溢利，原因為截至二零一三年十二月三十一日止九個月錄得投資物業公平值變動約4,000,000港元。

|          | 於三月三十一日 |         | 於二零一三年  |
|----------|---------|---------|---------|
|          | 二零一二年   | 二零一三年   | 十二月三十一日 |
|          | 千港元     | 千港元     | 千港元     |
| 總資產      | 205,610 | 132,589 | 124,354 |
| 總負債      | 155,141 | 96,613  | 87,763  |
| 淨資產／(負債) | 50,469  | 35,976  | 36,591  |

於二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團之總資產約為124,400,000港元，計有物業甲之賬面值約99,000,000港元、就未竣工物業乙之已付按金約24,900,000港元及現金及現金等價物約400,000港元。Blooming Success集團之總負債約為87,800,000港元，主要包括物業甲之按揭貸款、應付一間關連公司款項。於完成交易時，Blooming Success集團及其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司，其財務業績將綜合入賬至 貴集團之財務業績。

#### 1.4 收購事項之理由

根據 貴公司管理層所述， 貴公司有意佔用未竣工物業乙之一部分，作為 貴公司之辦公室物業，並出租物業甲及未竣工物業乙之

餘下部分，以賺取租金收入。董事會函件亦載述，貴集團既定策略為對可帶來穩定收入及長遠增值潛力之資產作出投資，而收購事項切合貴集團策略，屬合理投資機遇，並預期貴集團可因該等物業之預期增值而受惠。

吾等之意見

經計及：(i)因服裝業務經營環境嚴峻及終止經營航空保養業務，貴集團必須分散收入來源，以產生穩定經常收入；(ii)收購事項符合貴公司之業務策略，讓貴集團藉出租該等物業分散其收入來源及產生穩定收入；(iii)香港之零售銷售(為香港非住宅物業市場之基本增長動力)前景依然樂觀；(iv)香港零售店及辦公室樓宇之價值及租金自二零零八年一月至二零一四年一月整體持續上升；及(v)香港特區政府所採取之樓市措施預期繼續於未來穩定香港樓市，為貴集團提供較穩定及合理的物業投資環境，以及相對可預測的租賃市場，故吾等認為收購事項符合貴公司及其股東之整體利益。

## 2 收購協議之主要條款

### 2.1 收購協議之主體事項

於二零一四年一月二十四日，貴公司與賣方訂立收購協議，據此，貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份，代價為36,600,000港元。

### 2.2 代價

根據收購協議，代價36,600,000港元將由貴公司於完成交易時按以下方式支付：(i) 10,000,000港元將以現金支付；及(ii) 26,600,000港元股份代價將透過由貴公司向賣方(或其以書面通知貴公司的代名人)按發行價每股代價股份0.425港元，發行及配發62,588,235股代價股份(入賬列作繳足)支付，除非本通函「先決條件」一節內第(ix)及(x)段所載之先決條件獲貴公司豁免則作另論，在該情況下，股份代價(即26,600,000港元)將改為以現金支付。

誠如董事會函件所述，代價由貴公司與賣方經公平磋商後釐定，當中已參考多個相關因素，包括：(i) Blooming Success集團於二零一三

年十二月三十一日之資產淨值；及(ii)物業甲及未竣工物業乙之估值(根據估值師編製之估值報告)。

代價36,600,000港元與根據本通函附錄二所載Blooming Success集團會計師報告(「會計師報告」)，Blooming Success集團於二零一三年十二月三十一日的資產淨值約36,591,000港元相若。根據會計師報告，Blooming Success集團的資產淨值約36,591,000港元已計及物業甲於二零一三年十二月三十一日的市價99,000,000港元，有關金額乃根據估值師進行之估值達致，且與估值報告所載物業甲之市值相同。

New Continent已就未竣工物業乙支付按金24,900,000港元。由於未竣工物業乙於二零一三年十二月三十一日尚未轉讓予New Continent，故餘額62,900,000港元將於物業發展商將未竣工物業乙轉讓予New Continent後到期，而未竣工物業乙的市價並無計及Blooming Success集團於二零一三年十二月三十一日的賬目，而已支付之按金已於二零一三年十二月三十一日記錄作Blooming Success集團之非流動資產。根據估值報告，未竣工物業乙於二零一四年一月二十四日的市值為100,000,000港元。未竣工物業乙的購買成本87,800,000港元(包括已支付按金)較未竣工物業乙於二零一四年一月二十四日的市值折讓約12.2%。

根據估值報告，估值師已透過直接比較法對該等物業進行估值，當中假設該等物業的銷售乃在現有狀況下進行，並參考市場上可得之可資比較銷售交易。吾等已審閱估值師所採用之可資比較銷售數據，並得悉彼等計及與物業位置鄰近之物業，且與物業甲及未竣工物業乙特別相似。吾等獲估值師告知，有關估值方法普遍用於物業估值。

### 2.3 代價股份

收購協議規定代價須由 貴公司由現金代價10,000,000港元及由 貴公司向賣方按發行價每股代價股份0.425港元，配發及發行62,588,235股代價股份(入賬列為繳足)支付。

倘於完成交易配發及發行，則代價股份將佔 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股份約13.78%(假設概無尚未行使購股權獲行

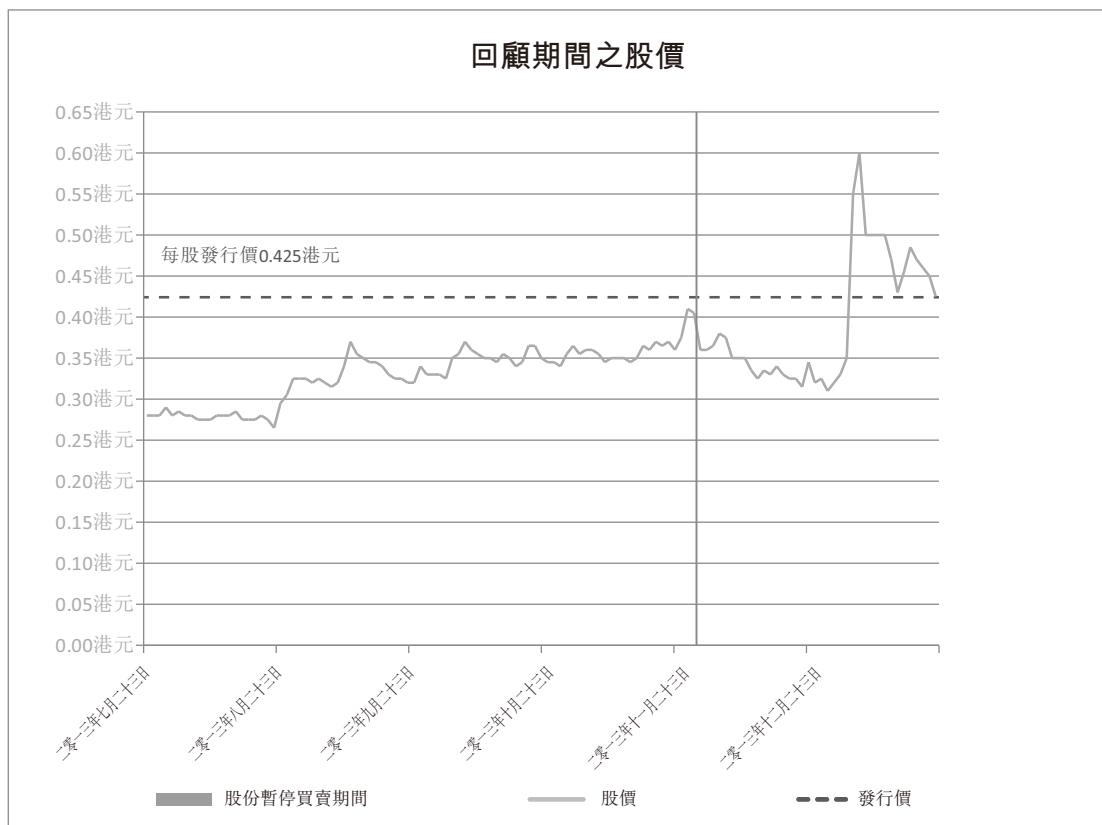
使)；及 貴公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本12.11%(假設概無尚未行使購股權獲行使)。

代價股份將按每股0.425港元(「發行價」)之價格發行，即：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.425港元之相同價格；
- (b) 較股份直至及包括最後交易日止最後五個連續交易日的平均收市價每股0.458港元折讓約7.21%；
- (c) 較股份直至及包括最後交易日止最後十個連續交易日的平均收市價每股0.465港元折讓約8.60%；
- (d) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.500港元折讓約15.00%；及
- (e) 貴公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約0.984港元(根據 貴集團於二零一三年十二月三十一日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值447,125,000港元及已發行股份454,256,829股計算)折讓約56.81%。

誠如董事會函件所披露，發行價乃經參考股份之當前市價釐定。

下圖列示股份由二零一三年七月二十三日(即最後交易日之前(包括該日)六個月當日)至最後交易日期間的收市價(「回顧期間」)：



吾等從上圖注意到，發行價較股份於回顧期間大部分時間的歷史買賣價溢價，惟由二零一四年一月三日起至最後交易日期間除外。

由二零一三年七月二十三日至二零一四年一月二日，股份收市價低於發行價，介乎每股0.265港元至0.41港元。股份於二零一四年一月三日的收市價增加至每股0.55港元。根據貴公司日期為二零一四年一月三日的公告，內容有關股份及交投量的不尋常變動(「**不尋常變動公告**」)，董事會注意到股份於二零一四年一月三日的價格及交投量有所上升，並確認董事會並不知悉任何導致該等股份價格及交投量變動的原因。不尋常變動公告中亦指出，貴公司於神州數字銷售技術有限公司(股份代號：8255)(「**神州數字**」，一間於二零一三年十二月四日在聯交所創業板上市的公司)的基礎投資經已完成，且基於根據尚未由貴公司核數師審核或審閱的數字及資料作出之初步評估，貴公司預期將於其截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中確認其於神州數字的重大投資收益。此外，誠如不尋常變動公告所披

露，董事會宣佈，貴公司正就一項可能收購事項進行初步磋商。刊發不尋常變動公告後，股份收市價於二零一四年一月六日達每股0.6港元，由二零一四年一月七日至最後交易日，介乎每股0.425港元至每股0.50港元。股份交易已於二零一四年一月二十三日至二零一四年二月四日暫停買賣，有待刊發該公告。刊發該公告後，股份收市價於二零一四年二月五日跌至0.41港元，由二零一四年二月六日直至最後實際可行日期，介乎每股0.395港元至每股0.51港元。

評估發行價的公平合理性時，吾等已嘗試比較發行價與股份相關資產淨值比率及其他與貴集團從事類似業務的公司的市賬率。尤其是，吾等已審閱聯交所主板上市公司（「可比較公司」），該等公司(i)主要從事製造及銷售衣服產品；及(ii)於最後實際可行日期的市值低於10億港元。儘管可比較公司的經營規模、經營環境、業務模式、稅務、會計政策及準則及風險預測與貴集團不一樣，但由於可比較公司的主要業務性質與貴集團的相似，故吾等認為可比較公司為公平及具代表性的比較樣版，加上可比較公司的分析為該等擁有與貴集團業務相似業務的公司的市值提供廣泛參考。制定吾等之意見時，吾等已考慮比較的結果，以及本函件所述其他整體因素。根據上述輪選準則，

獨立財務顧問函件

吾等已盡竭盡所能基準識別出8間可比較公司，且吾等認為已是詳盡無遺，並載列於下表。

| 公司(股份代號)                     | 於最後實際<br>可行日期<br>的收市價<br>(港元) | 於最後實際<br>可行日期<br>的市值<br>(百萬港元) | 權益持有人<br>應佔最近期<br>經審核／<br>未經審核<br>綜合資產淨值<br>(百萬港元) | 市值較<br>權益持有人<br>應佔綜合資產<br>淨值(折讓)／<br>溢價<br>(%) |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 互益集團有限公司(3344)               | 1.31                          | 578.0                          | 1,109.0                                            | (47.9)                                         |
| 恒富控股有限公司(643)                | 0.51                          | 409.6                          | 324.7<br>(附註1)                                     | 26.1                                           |
| 鷹美(國際)控股有限公司<br>(2368)       | 1.19                          | 594.6                          | 1,176.3                                            | (49.5)                                         |
| 豐臨集團有限公司(1152)               | 1.16                          | 965.1                          | 462.5<br>(附註2)                                     | 108.7                                          |
| 達利國際集團有限公司<br>(608)          | 3.16                          | 939.2                          | 2,646.3                                            | (64.5)                                         |
| Tristate Holdings Ltd. (458) | 3.34                          | 904.4                          | 1,350.7                                            | (33.0)                                         |
| 同得仕(集團)有限公司(518)             | 1.08                          | 455.8                          | 522.7                                              | (12.8)                                         |
| 長江製衣有限公司(294)                | 2.72                          | 562.4                          | 1,280.9                                            | (56.1)                                         |
| 最高                           |                               |                                |                                                    | 108.7                                          |
| 最低                           |                               |                                |                                                    | (64.5)                                         |
| 中位數                          |                               |                                |                                                    | (40.5)                                         |
| 平均數                          |                               |                                |                                                    | (16.1)                                         |
| 貴公司                          | 0.425<br>(附註3)                | 193.06<br>(附註4)                | 447.1<br>(附註5)                                     | (56.8)                                         |

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據權益持有人應佔經審核綜合資產淨值載於二零一四年三月二十四日刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈，以及就供股(於二零一四年二月完成)所得款項淨額約131,300,000港元作出之調整。
2. 根據載於豐臨集團有限公司二零一四年二月十七日通函內之未經審核備考報表。
3. 為每股0.425港元之發行價。
4. 為發行價乘以已發行股份數目454,256,829股。
5. 為於二零一三年十二月三十一日 貴公司股份持有人應佔之經審核綜合資產淨值。

誠如上表所示，可比較公司之股份之交投價格範圍，由較各自之權益持有人應佔資產淨值溢價108.7%至折讓64.5%。吾等注意到，除恒富控股有限公司及豐臨集團有限公司外，所有可比較公司之交投價格均較各自之權益持有人應佔資產淨值有所折讓。發行價所代表 貴公司市值較權益持有人應佔資產淨值之折讓約56.8%，屬於可比較公司範圍內。

吾等之意見

經考慮：(i)代價與Blooming Success集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值相若，而吾等認為資產淨值為評估代價是否公平合理實屬最相關基準，因為Blooming Success集團之主要資產為房地產；(ii)未竣工物業乙之購買成本較於二零一四年一月二十四日之市值有折讓；(iii)發行價代表股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.425港元；及(iv)發行價所代表 貴公司市值較權益持有人應佔資產淨值之折讓約56.8%屬可比較公司範圍內，故此，吾等認為收購協議之條款就獨立股東而言誠屬公平合理，符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 3 收購事項可能造成之財務影響

#### 3.1 盈利

誠如董事會函件所述，完成交易後，Blooming Success將成為 貴公司的全資附屬公司，Blooming Success集團的業績將綜合計入 貴集團的業績。

#### 3.2 資產淨值

根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一三年十二月三十一日進行，則經擴大集團的資產淨值(包括非控股權益)將由464,200,000港元增加至498,000,000港元。

然而，股東應注意，收購事項對 貴集團資產淨值的實際影響僅於完成交易後，根據Blooming Success集團綜合資產淨值當時之公平值及代價當時之公平值釐定，並須取決於審核。

#### 3.3 營運資金

誠如董事會函件所述，代價將由 貴公司以現金代價10,000,000港元及由 貴公司按發行價每股代價股份0.425港元，向賣方配發及發行62,588,235股代價股份(入賬列作繳足)支付。倘董事會函件「先決條件」一節(ix)及(x)兩段所載之先決條件獲 貴公司豁免，則股份代價(即26,600,000港元)將改為以現金支付。

吾等與 貴公司管理層已就未竣工物業乙之購買成本餘額(即62,900,000港元)商討融資計劃，誠如董事會函件所述，預期末償還資本承擔62,900,000港元將以未竣工物業乙之按揭貸款融資以及現有現金及現金等價物提供資金。

根據 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績公佈，鑑於 貴集團於二零一三年十二月三十一日的銀行結存及現金約為85,241,000港元， 貴集團將不會因支付代價及支付未竣工物業乙之購買成本餘額而即時承受現金流量負擔。

#### 4 潛在攤薄影響及清洗豁免

##### 4.1 潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，獨立股東於 貴公司之已發行股本中擁有約60.10%權益。於收購事項完成後(假設概無尚未行使購股權將獲行使)，獨立股東於 貴公司之股權總數將攤薄約7.28%至約52.82%。於收購事項完成後(假設所有未行使購股權將獲行使)，獨立股東於 貴公司之股權總數將攤薄約8.33%至約51.77%。

經考慮上述進行收購事項之理由及裨益、收購事項之財務影響及對代價及代價股份發行價之合理性分析後，吾等認為於收購事項完成後，獨立股東於 貴公司之股權攤薄屬可接納。

##### 4.2 清洗豁免

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士(包括邱氏家族)合共擁有或控制181,235,497股股份，相當於 貴公司已發行股本約39.90%。假設收購協議的所有先決條件均告達成，於完成交易後，將向賣方發行62,588,235股代價股份。賣方及其一致行動人士於 貴公司之股權總數將由 貴公司於最後實際可行日期已發行股本的約39.90%，增加至經發行代價股份擴大後的 貴公司已發行股本的47.18%(假設自本公佈日期起，於最後實際可行日期至完成交易期間概不會發行額外股份(代價股份除外)，且未行使購股權未獲行使)。因此，有關增加將產生收購守則第26條項下之責任，除非取得清洗豁免，否則賣方須根據收購守則第26條就賣方及其一致行動人士尚未持有或同意將予收購之全部股份及 貴公司已發行之其他證券提出強制性全面收購要約。

收購守則附表VI第3段規定，倘就有關豁免出現任何導致失去資格之交易，則執行理事通常將不會豁免第26條項下之責任。導致失去資格之交易包括i)尋求豁免之人士或任何與其一致行動人士，於緊接

建議發表之前六個月內，但於就有關建議與有關公司之董事進行磋商、討論或達成諒解或協議之後，已取得有關公司之投票權之情況；及ii) 於建議發表至完成認購事項期間，有關人士作出之任何收購或出售投票權。

誠如本通函附錄五所披露，於有關期間，賣方及其一致行動人士概無買賣股份、購股權、認股權證或任何可轉換為股份之證券以獲利，惟收購協議項下之62,588,235股代價股份除外。

賣方已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。執行理事已表示其將授出清洗豁免，惟須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。收購協議之其中一項條件為執行理事已授出清洗豁免及清洗豁免已獲獨立股東於股東特別大會上批准(「**清洗豁免條件**」)。賣方及其一致行動人士以及參與收購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之股東須於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。根據收購協議，倘所有先決條件(不包括清洗豁免條件及聯交所批准代價股份上市及買賣之條件(「**代價股份條件**」)於最後完成日期或之前已獲達成、符合或豁免，貴公司可發出書面通知予賣方，豁免清洗豁免條件及代價股份條件，隨後，貴公司概不會發行及配發代價股份，貴公司將支付之代價將全數以現金支付予賣方(或其以書面通知 貴公司之代名人)。

經考慮：(i)倘清洗豁免未獲股東於股東特別大會批准，貴公司可能需要全數以現金支付代價，可能增加 貴集團之現金流量壓力；(ii)上文討論代價股份之發行價之公平性及合理性；(iii)完成收購事項後，獨立股東持有之 貴公司股權被攤薄之程序屬可接受，吾等認為清洗豁免誠屬公平合理，符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，收購事項(及其項下擬進行之交易)、其條款及清洗豁免乃符合 貴集團及股東之整體利益，且屬正常商業條款及對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准訂立收購協議(及其項下擬進行之交易)及清洗豁免。

此 致

香港  
中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈21樓2101-2102室  
遠東控股國際有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
華富嘉洛企業融資有限公司  
董事總經理  
梅浩彰  
謹啟

二零一四年四月一日

## 1. 三年財務概要

以下為本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料概要，內容摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈及截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

概無就本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之本公司綜合財務報表由香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發表之核數師報告中提供任何合資格意見。

### (i) 業績

|                | 截至十二月三十一日止年度   |                 |                 |
|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                | 二零一一年          | 二零一二年           | 二零一三年           |
|                | 港幣千元           | 港幣千元            | 港幣千元            |
| 業績             |                |                 |                 |
| 營業額            | <u>30,539</u>  | <u>17,052</u>   | <u>15,931</u>   |
| 除稅前(虧損)溢利      | 1,103          | (21,437)        | (12,928)        |
| 所得稅抵免(開支)      | <u>(52)</u>    | <u>-</u>        | <u>-</u>        |
|                | 1,051          | (21,437)        | (12,928)        |
| 分攤自終止持續業務之業績   | <u>-</u>       | <u>1,112</u>    | <u>1,501</u>    |
| 本年度(虧損)溢利      | <u>1,051</u>   | <u>(20,325)</u> | <u>(11,427)</u> |
| 本年度(虧損)溢利可歸屬於： |                |                 |                 |
| 本公司擁有人         | 2,489          | (18,981)        | (11,012)        |
| 非控股權益          | <u>(1,438)</u> | <u>(1,344)</u>  | <u>(415)</u>    |
|                | <u>1,051</u>   | <u>(20,325)</u> | <u>(11,427)</u> |
| 每股盈利(虧損)       |                |                 |                 |
| 基本(港仙)         | 0.73           | (5.57)          | (2.48)          |
| 攤薄(港仙)         | 0.73           | (5.57)          | (2.48)          |

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，本集團概無派付股息，且概無記錄規模、性質或事態屬特殊之項目。

## (ii) 資 產、負 債 及 非 控 股 權 益

|            | 於十二月三十一日止結算           |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 二零一一年<br>港幣千元         | 二零一二年<br>港幣千元         | 二零一三年<br>港幣千元         |
| 資 產 及 負 債  |                       |                       |                       |
| 資產總值       | 449,134               | 390,096               | 465,991               |
| 負債總額       | <u>(5,550)</u>        | <u>(3,884)</u>        | <u>(1,841)</u>        |
|            | 443,584               | 386,212               | 464,150               |
| 非 控 股 權 益  | <u>(17,602)</u>       | <u>(16,906)</u>       | <u>(17,025)</u>       |
|            | 425,982               | 369,306               | 447,125               |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u><u>425,982</u></u> | <u><u>369,306</u></u> | <u><u>447,125</u></u> |

## 2. 最近期刊發之財務資料

下文載列本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表，連同隨附有關附註，以及截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度的比較數字，內容摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公佈及本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報，有關業績及年報之副本可供外界查閱，詳情請參閱本通函附錄五中「備查文件」一段。本節內提述之頁碼均特指該等本公司全年業績公佈及年報內之頁碼。

## (A) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

|               | 附註 | 二零一三年<br>港幣千元          | 二零一二年<br>港幣千元<br>(重列)  |
|---------------|----|------------------------|------------------------|
| <b>持續業務</b>   |    |                        |                        |
| 收益            | 2  | 15,931                 | 17,052                 |
| 銷售成本          |    | <u>(14,570)</u>        | <u>(17,626)</u>        |
| 毛溢利(虧損)       |    | 1,361                  | (574)                  |
| 源自可供出售之投資股息收益 |    | 311                    | 122                    |
| 源自持作買賣之投資股息收益 |    | 253                    | 478                    |
| 其他收益          |    | 1,166                  | 961                    |
| 其他盈利及虧損       | 4  | 6,768                  | (4,429)                |
| 銷售及分銷成本       |    | (129)                  | (110)                  |
| 行政開支          |    | (22,620)               | (17,846)               |
| 融資成本          |    | <u>(38)</u>            | <u>(39)</u>            |
| 除稅前虧損         |    | (12,928)               | (21,437)               |
| 所得稅項支出        | 5  | <u>—</u>               | <u>—</u>               |
| 源自持續業務之本年度虧損  | 6  | <u>(12,928)</u>        | <u>(21,437)</u>        |
| <b>終止持續業務</b> |    |                        |                        |
| 分攤源自終止持續業務之業績 | 7  | <u>1,501</u>           | <u>1,112</u>           |
| 本年度虧損         |    | <u><u>(11,427)</u></u> | <u><u>(20,325)</u></u> |

|                  | 二零一三年<br>港幣千元        | 二零一二年<br>港幣千元<br>(重列)  |
|------------------|----------------------|------------------------|
| 其他全面收益(開支)：      |                      |                        |
| 其後可能重新分類至損益之項目：  |                      |                        |
| 源自換算海外業務產生之匯兌差額  | 1,090                | 170                    |
| 可供出售之投資公平值盈利(虧損) | 54,933               | (38,040)               |
| 分攤合資公司匯兌差額       | <u>1,430</u>         | <u>258</u>             |
| 本年度其他全面收益(開支)    | <u>57,453</u>        | <u>(37,612)</u>        |
| 本年度全面收益(開支)總額    | <u><u>46,026</u></u> | <u><u>(57,937)</u></u> |

|                 | 附 註 | 二 零 一 三 年<br>港 幣 千 元 | 二 零 一 二 年<br>港 幣 千 元<br>(重 列) |
|-----------------|-----|----------------------|-------------------------------|
| 本公司擁有人應佔本年度虧損   |     |                      |                               |
| －源自持續業務         |     | (12,513)             | (20,093)                      |
| －源自終止持續業務       |     | <u>1,501</u>         | <u>1,112</u>                  |
|                 |     | <u>(11,012)</u>      | <u>(18,981)</u>               |
| 非控股權益應佔本年度虧損    |     |                      |                               |
| －源自持續業務         |     | (415)                | (1,344)                       |
| －源自終止持續業務       |     | <u>—</u>             | <u>—</u>                      |
|                 |     | <u>(415)</u>         | <u>(1,344)</u>                |
|                 |     | <u>(11,427)</u>      | <u>(20,325)</u>               |
| 全面收益(開支)總額可歸屬於： |     |                      |                               |
| 本公司擁有人          |     | 45,907               | (56,676)                      |
| 非控股權益           |     | <u>119</u>           | <u>(1,261)</u>                |
|                 |     | <u>46,026</u>        | <u>(57,937)</u>               |
| 每股虧損            |     |                      |                               |
| 源自持續業務及終止持續業務   |     |                      |                               |
| 基本(港仙)          | 9   | (2.48)               | (5.57)                        |
| 攤薄(港仙)          | 9   | <u>(2.48)</u>        | <u>(5.57)</u>                 |
| 源自持續業務          |     |                      |                               |
| 基本(港仙)          | 9   | (2.81)               | (5.90)                        |
| 攤薄(港仙)          | 9   | <u>(2.81)</u>        | <u>(5.90)</u>                 |

## 綜合財務狀況表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                  | 附註 | 二零一三年<br>港幣千元  | 二零一二年<br>港幣千元  |
|------------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                |                |
| 投資物業             |    | 10,140         | 8,255          |
| 物業、廠房及設備         |    | 7,817          | 7,648          |
| 預付土地租賃款項         |    | 765            | 843            |
| 於合資公司之權益         |    | –              | 44,919         |
| 可供出售之投資          |    | 274,896        | 212,329        |
|                  |    | <u>293,618</u> | <u>273,994</u> |
| <b>流動資產</b>      |    |                |                |
| 預付土地租賃款項         |    | 28             | 29             |
| 持作買賣之投資          |    | 12,262         | 10,542         |
| 存貨               |    | 3,255          | 2,630          |
| 貿易及其他應收款項        | 10 | 2,353          | 3,133          |
| 應收非控股權益款項        |    | 1,158          | 3,685          |
| 應收一名關連方款項        |    | 9              | 9              |
| 可收回稅項            |    | 10             | 70             |
| 於金融機構持有存款        |    | 20,201         | 32,742         |
| 已抵押銀行存款          |    | 6              | 5              |
| 銀行結存及現金          |    | 85,241         | 63,257         |
|                  |    | <u>124,523</u> | <u>116,102</u> |
| 分類為持作出售之資產       |    | 47,850         | –              |
|                  |    | <u>172,373</u> | <u>116,102</u> |
| <b>流動負債</b>      |    |                |                |
| 貿易及其他應付款項        | 11 | 1,796          | 2,059          |
| 應付關連方款項          |    | 45             | 1,151          |
| 融資租約承擔           |    |                |                |
| – 於一年以內到期        |    | –              | 291            |
|                  |    | <u>1,841</u>   | <u>3,501</u>   |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>170,532</u> | <u>112,601</u> |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>464,150</u> | <u>386,595</u> |

|              | 二 零 一 三 年<br>港 幣 千 元 | 二 零 一 二 年<br>港 幣 千 元 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>股本及儲備</b> |                      |                      |
| 股本           | 4,543                | 3,028                |
| 股份溢價及儲備      | <u>442,582</u>       | <u>366,278</u>       |
| 本公司擁有人應佔權益   | 447,125              | 369,306              |
| 非控股權益        | <u>17,025</u>        | <u>16,906</u>        |
|              | <u>464,150</u>       | <u>386,212</u>       |
| <b>非流動負債</b> |                      |                      |
| 融資租約承擔       |                      |                      |
| —於一年以後到期     | <u>—</u>             | <u>383</u>           |
|              | <u>464,150</u>       | <u>386,595</u>       |

附註：

## 1. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下述新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則之修訂本             | 二零零九至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進  |
| 香港財務報告準則第7號之修訂本          | 披露—金融資產及金融負債之對銷           |
| 香港財務報告準則第10號、11號及12號之修訂本 | 綜合財務報表、合營安排及披露其他公司權益：過渡指引 |
| 香港財務報告準則第10號             | 綜合財務報表                    |
| 香港財務報告準則第11號             | 合營安排                      |
| 香港財務報告準則第12號             | 披露其他公司權益                  |
| 香港財務報告準則第13號             | 公平值計量                     |
| 香港會計準則第19號(二零一一年修訂)      | 僱員福利                      |
| 香港會計準則第27號(二零一一年修訂)      | 獨立財務報表                    |
| 香港會計準則第28號(二零一一年修訂)      | 於聯營公司及合營企業之投資             |
| 香港會計準則第1號之修訂本            | 呈列其他全面收益項目                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號   | 露天採礦場生產階段之剝採成本            |

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

### 新訂及經修訂之綜合入賬、合營安排、聯營公司及披露準則

於本年度，本集團首次應用有關合併、共同安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號合營安排、香港財務報告準則第12號披露其他公司權益、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)獨立財務報表及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)於聯營公司及合營企業之投資，連同關於過渡指引的香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本。

香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)並不適用於本集團，因其僅涉及獨立財務報表。

應用該等準則之影響載列如下：

### 應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代了部分於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中對於處理綜合財務報表以及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號的綜合入賬—特別目的實體。香港財務報告準則第10號改變控制的定義，投資者須：a)對被投資者擁有權力；b)對其參與被投資者之營運有權享有可變的回報；及c)擁有權力以影響回報，方為控制被投資者。該三項標準須同時滿足，投資者方對被投資方擁有控制權。控制權先前乃定義為有權監管實體之財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

於首次應用香港財務報告準則第10號當日(即二零一三年一月一日)，本公司董事已根據香港財務報告準則第10號所載控制之新定義及相關指引，就本集團是否對其擁有51%擁有權權益之江蘇績績西爾克製衣有限公司(「江蘇績績」)之控制作出評估。基於本集團於江蘇績績之絕對持股規模及其他股東擁有之持股規模及分散程度，本公司董事推斷，本集團擁有江蘇績績(於應用香港財

務報告準則第10號前已綜合入賬至綜合財務報表)之控制權。因此，採納香港財務報告準則第10號對綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

#### **應用香港財務報告準則第11號之影響**

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營企業的權益，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋13共同控制實體－合營方的非貨幣出資已被納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的聯合安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排僅分為兩類－聯合經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於聯合安排各方的權利及責任而釐定。聯合經營為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即聯合經營者)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有義務。合營企業為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即聯合投資者)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號訂明三種形式的聯合安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對聯合安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如透過獨立實體成立的聯合安排乃分類為共同控制實體)。

合營企業與聯合經營的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業的投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。於聯合經營的投資的入賬方法為各聯合經營者均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益(包括其對出售聯合經營產出的任何收益應佔的份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各聯合經營者根據適用準則就其於聯合經營中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團於聯合安排投資的分類。董事得出的結論為，本集團於合營安排的投資過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，並使用權益法入賬，而根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營企業，並繼續使用權益法入賬。因此，採納香港財務報告準則第11號對綜合財務報表所呈報之金額並無任何重大影響。

#### **應用香港財務報告準則第12號之影響**

香港財務報告準則第12號乃一項新披露準則，適用於擁有於附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或不綜合計算結構性實體之權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

根據香港財務報告準則第12號之過渡指引，當一間實體於合營公司之權益(或其於合營公司的部分權益)根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務，被分類為持作出售，則實體毋須根據香港財務報告準則第12號，披露有關合營公司的財務資料概要。

#### **香港財務報告準則第13號公平值計量**

本集團於本年度已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為公平值計量之披露建立單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：

其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露有關公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目，惟符合香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範疇內的以股份為基礎的支付交易，符合香港會計準則第17號租賃範疇內的租賃交易及與公平值存在相似性但非公平值的計量除外(例如：為計量庫存之可變現淨值或用於減值評估目的之使用價值)。

香港財務報告準則第13號將資產的公平值定義為在目前市場條件下，於計量日在主要(或最有利)市場進行有秩序交易出售資產所收或於轉讓負債時釐定負債的公平值所付的價格。根據香港財務報告準則第13號，公平值是出讓的價值，不論該價值是可直接觀察或以其他評估方法所估計。此外，香港財務報告準則第13號包含了更廣泛的披露要求。

香港財務報告準則第13號由二零一三年一月一日起要求前瞻應用。依據香港財務報告準則第13號的過渡條款，本集團沒有就香港財務報告準則第13號要求對2012年度比較期間作出任何新披露。除額外的披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報告中確認的金額並沒有任何重大影響。

#### 香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂本就全面收益及損益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」可能更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益中的項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益中的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配，修訂本並無改變現行以稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。該修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目的呈列已改動以反映有關改變。除上述呈報的變動以外，應用香港會計準則第1號之修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

#### 已頒佈但未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下述已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                                                    |                                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港財務報告準則第27號之修訂本 | 投資實體 <sup>1</sup>                       |
| 香港會計準則第19號之修訂本                                     | 界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>                |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號之修訂本                    | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>    |
| 香港財務報告準則第9號                                        | 金融工具 <sup>3</sup>                       |
| 香港財務報告準則第14號                                       | 規管遞延賬目 <sup>5</sup>                     |
| 香港會計準則第32號之修訂本                                     | 金融資產及金融負債之對銷 <sup>1</sup>               |
| 香港會計準則第36號之修訂本                                     | 非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第39號之修訂本                                     | 衍生工具之約務更替及對沖會計之持續性 <sup>1</sup>         |
| 香港財務報告準則之修訂本                                       | 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>4</sup> |
| 香港財務報告準則之修訂本                                       | 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup> |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號                             | 徵費 <sup>1</sup>                         |

- <sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>3</sup> 可供應用一強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號尚餘階段確定時釐定。
- <sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限例外情況除外。
- <sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份香港財務報告準則年度財務報表生效。

本集團現正評估該等修訂本、準則及詮釋之影響。本集團將於各個年度期間生效時應用該等修訂本及準則。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號提出有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以加入對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後報告期終按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表確認。

董事預計，採納香港財務報告準則第9號於日後可能會對本集團金融資產之呈報金額有重大影響，惟不會影響本集團之金融負債。就本集團之金融資產而言，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計並不可行。

## 2. 收益

本集團於本年度源自持續業務之收益指銷售貨品港幣15,931,000元（二零一二年：港幣17,052,000元）。

## 3. 分部資料

向本集團董事總經理兼行政總裁，即首席營運決策者（「首席營運決策者」）匯報以供資源分配用途及評估分部表現之資料乃組織成為下列分部，其集中於不同類別行業並與本集團之組織基準一致。

具體而言，本年團之經營及可申報分部根據香港財務報告準則第8號載列如下：

- |         |           |
|---------|-----------|
| 1. 工業   | – 成衣製造及銷售 |
| 2. 其他業務 | – 物業投資    |

過本年度，本集團之航空分部因附註7所述之出售交易而已分類列作終止持續業務。因此，比較數字經已重新呈列，以符合本年度之呈列方式。

## 分部收益及業績

下表為本集團按經營及可申報分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 持續業務

|               | 工業<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元 | 綜合<br>港幣千元 |
|---------------|------------|--------------|------------|
| 分部收益          |            |              |            |
| 外部收益          | 15,931     | –            | 15,931     |
| 分部業績          | (1,986)    | 1,460        | (526)      |
| 其他收益          |            |              | 1,166      |
| 融資成本          |            |              | (38)       |
| 未分配之開支        |            |              | (17,774)   |
| 持作買賣之投資公平值增加  |            |              | 2,547      |
| 出售衍生金融工具之收益   |            |              | 1,138      |
| 出售可供出售之投資之收益  |            |              | 300        |
| 出售物業、廠房及設備之收益 |            |              | 251        |
| 取消登記附屬公司收益    |            |              | 8          |
| 除稅前虧損         |            |              | (12,928)   |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 持續業務

|               | 工業<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元 | 綜合<br>港幣千元 |
|---------------|------------|--------------|------------|
| 分部收益          |            |              |            |
| 外部收益          | 17,052     | –            | 17,052     |
| 分部業績          | (3,441)    | 445          | (2,996)    |
| 其他收益          |            |              | 961        |
| 融資成本          |            |              | (39)       |
| 未分配之開支        |            |              | (14,122)   |
| 持作買賣之投資公平值增加  |            |              | 9,516      |
| 可供出售之投資之減值虧損  |            |              | (14,500)   |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 |            |              | (7)        |
| 出售附屬公司之虧損     |            |              | (250)      |
| 除稅前虧損         |            |              | (21,437)   |

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績乃指各分部之溢利(虧損)，包括下文其他分部資料所披露之項目，扣除銷售及分銷成本以及各分部直接產生之行政開支，並未分配其他收益、集團開支、融資成本、出售衍生金融工具之收益、持作買賣之投資公平值變動、出售可供出售之投資、物業、廠房及設備之收益與取消登記附屬公司之收益。此乃就資源分配用途及評估表現向首席營運決策者呈報之計量方法。

#### 其他分部資料

於計算分部溢利或虧損已計入下述其他分部資料：

#### 二零一三年

##### 持續業務

|             | 工 業<br>港幣千元       | 其 他 業 務<br>港幣千元   | 未 分 配<br>金 額<br>港幣千元 | 綜 合<br>港幣千元       |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備之折舊 | 945               | 376               | 121                  | 1,442             |
| 投資物業之公平值增加  | —                 | (1,885)           | —                    | (1,885)           |
|             | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u>    | <u>          </u> |

#### 二零一二年

##### 持續業務

|             | 工 業<br>港幣千元       | 其 他 業 務<br>港幣千元   | 未 分 配<br>金 額<br>港幣千元 | 綜 合<br>港幣千元       |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備之折舊 | 817               | 370               | 103                  | 1,290             |
| 投資物業之公平值增加  | —                 | (995)             | —                    | (995)             |
|             | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u>    | <u>          </u> |

#### 分部資產及負債

由於首席營運決策者按綜合基準審閱本集團之整體資產及負債，資產或負債並未分配至營運分部，因此，並無呈列分部資產及負債之分析。

## 4. 其他盈利及虧損

|                   | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元  |
|-------------------|---------------|----------------|
| 持續業務              |               |                |
| 匯率虧損，淨額           | (544)         | (183)          |
| 出售物業、廠房及設備之盈利(虧損) | 251           | (7)            |
| 持作買賣之投資公平值增加      | 2,547         | 9,516          |
| 投資物業之公平值增加        | 1,885         | 995            |
| 出售衍生金融工具之收益       | 1,138         | —              |
| 可供出售之投資減值虧損       | —             | (14,500)       |
| 出售可供出售之投資收益       | 300           | —              |
| 出售附屬公司之虧損         | —             | (250)          |
| 取消登記附屬公司之收益       | 8             | —              |
| 撥回應付關連方之款項        | 1,183         | —              |
|                   | <u>6,768</u>  | <u>(4,429)</u> |

## 5. 所得稅項支出

由於本集團於年內並無產生應課稅溢利，因此並無就香港利得稅提供撥備。

根據中國有關企業所得稅之法例(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，由二零零八年一月一日起，本集團於中國之附屬公司之稅率為25%。

## 6. 源自持續業務之本年度虧損

|                                                                                            | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 源自持續業務之本年度虧損已扣除下列各項目：                                                                      |               |               |
| 預付土地租賃款項之攤銷                                                                                | 105           | 103           |
| 核數師酬金                                                                                      |               |               |
| —本年度                                                                                       | 1,000         | 1,236         |
| —過往年度撥備不足                                                                                  | 126           | 243           |
| 存貨成本確認為開支                                                                                  | 14,570        | 17,626        |
| 折舊                                                                                         | 1,442         | 1,290         |
| 董事酬金及其他僱員成本，已包括退休福利計劃供款約港幣2,293,000元(二零一二年：港幣2,280,000元)及股本結算之股份支付港幣4,004,000元(二零一二年：港幣零元) | 19,659        | 14,674        |
| 承租樓宇營運租約租金                                                                                 | <u>760</u>    | <u>689</u>    |

## 7. 分攤終止持續業務之業績

於二零一三年九月三十日，本集團與中國航空器材集團公司(「中國航空器材」)訂立出售協議(「出售協議」)，據此，中國航空器材有條件同意收購及本集團有條件同意出售其於北京凱蘭航空技術有限公司(「北京凱蘭」)約20.02%之股權，代價為人民幣40,500,000元(相當於約港幣51,330,000元)。

出售事項詳情披露於本公司二零一三年十月二十三日刊發之通函內。

於二零一三年十一月十三日，出售協議獲本公司股東批准、確認及追認。因此，本集團於北京凱蘭之權益分類為持作出售資產，並於綜合財務狀況表獨立呈列。由於北京凱蘭為本集團旗下唯一從事航空分部業務之實體，故航空業務分類為本集團終止持續業務。董事認為，出售事項將於十二個月內完成。有關終止持續業務之比較數字經已重列。

分佔終止持續業務之本年度業績分析如下：

|                      | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 分佔終止持續業務之本年度溢利       | <u>1,501</u>  | <u>1,112</u>  |
| 分佔終止持續業務之本年度稅項(抵免)支出 | <u>(156)</u>  | <u>410</u>    |

終止持續業務對本集團於兩個年度之現金流量並無任何影響。

## 8. 股息

於兩個呈列年度，並無宣派、派發或建議任何股息，亦不建議於報告期終後派發任何股息。

## 9. 每股虧損

### 源自持續及終止持續業務

本公司擁有人應佔源自持續及終止持續業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

|                       | 二零一三年<br>港幣千元      | 二零一二年<br>港幣千元      |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| 用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損      | <u>(11,012)</u>    | <u>(18,981)</u>    |
| 股份數目：                 | 二零一三年              | 二零一二年              |
| 用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數   | 444,611,650        | 340,692,622        |
| 有關尚未行使購股權之可攤薄潛在普通股之影響 | <u>—</u>           | <u>—</u>           |
| 用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數   | <u>444,611,650</u> | <u>340,692,622</u> |

由於本公司尚未行使購股權的行使將導致源自持續及終止持續業務產生之每股虧損減少，故計算兩個年度之每股攤薄虧損時假設並無轉換該等購股權。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，普通股的加權平均數已就二零一三年一月三十一日完成的本公司股份公開發售(詳情載於附註12)的影響作出調整。

## 源自持續業務

本公司擁有人應佔源自持續業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

|                          | 二零一三年<br>港幣千元   | 二零一二年<br>港幣千元<br>(重列) |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| 本公司擁有人應佔本年度虧損            | (11,012)        | (18,981)              |
| 減：本公司擁有人應佔源自終止持續業務之本年度溢利 | <u>1,501</u>    | <u>1,112</u>          |
| 用以計算源自持續業務之每股基本及攤薄虧損之虧損  | <u>(12,513)</u> | <u>(20,093)</u>       |

所用之分母與上文就持續業務及終止持續業務之每股基本及攤薄虧損所詳列者相同。

由於本公司尚未行使購股權的行使將導致源自持續業務之每股虧損減少，故計算兩個年度之每股攤薄虧損時假設並無轉換該等購股權。

## 源自終止持續業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，源自終止持續業務之每股基本及攤薄盈利為每股港幣0.33仙(二零一二年：每股港幣0.33仙)，乃根據源自終止持續業務之年度溢利港幣1,501,000元(二零一二年：港幣1,112,000元)，而所用之分母詳述如下：

| 股份數目：                 | 二零一三年              | 二零一二年              |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| 用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數   | 444,611,650        | 340,692,622        |
| 有關尚未行使購股權之可攤薄潛在普通股之影響 | <u>2,404,705</u>   | <u>-</u>           |
| 用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數   | <u>447,016,355</u> | <u>340,692,622</u> |

## 10. 貿易及其他應收款項

商品銷售方面，本集團給予貿易客戶平均90日(二零一二年：30日)付款期。下述為於報告期終貿易應收款項之賬齡分析：

|          | 本集團           |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
| 即期       | 821           | —             |
| 逾期：      |               |               |
| 0至30日    | 219           | 114           |
| 31至60日   | 185           | 648           |
| 61至90日   | 8             | 467           |
| 超過90日    | —             | 807           |
| 貿易應收款項總額 | 1,233         | 2,036         |
| 其他應收款項   | 1,120         | 1,097         |
|          | <u>2,353</u>  | <u>3,133</u>  |

已包括在本集團貿易應收款項結存為賬面總額港幣412,000元(二零一二年：港幣2,036,000元)之應收賬戶，有關款項於報告期終已逾期，惟由於本集團經評估應收賬戶之過往還款記錄及於報告期終後之還款情況，認為違約風險極低，故本集團未有就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡為73日(二零一二年：80日)。

## 11. 貿易及其他應付款項

下述為於報告期終按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

|             | 本集團           |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
| 0至30日       | 2             | 173           |
| 超過90日       | 50            | 40            |
| 貿易應付款項總額    | 52            | 213           |
| 其他應付款項及應計費用 | 1,744         | 1,846         |
|             | <u>1,796</u>  | <u>2,059</u>  |

## 12. 本公司股本

|                 | 股數                    |                       | 股本             |                |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|
|                 | 二零一三年                 | 二零一二年                 | 二零一三年<br>港幣千元  | 二零一二年<br>港幣千元  |
| 每股面值港幣0.01元之普通股 |                       |                       |                |                |
| 法定：             |                       |                       |                |                |
| 於一月一日及十二月三十一日   | <u>70,000,000,000</u> | <u>70,000,000,000</u> | <u>700,000</u> | <u>700,000</u> |
| 已發行及繳足：         |                       |                       |                |                |
| 於一月一日           | 302,837,886           | 302,837,886           | 3,028          | 3,028          |
| 公開發售時發行股份       | <u>151,418,943</u>    | <u>—</u>              | <u>1,515</u>   | <u>—</u>       |
| 於十二月三十一日        | <u>454,256,829</u>    | <u>302,837,886</u>    | <u>4,543</u>   | <u>3,028</u>   |

根據二零一二年十二月十四日舉行的本公司董事會會議上通過的普通決議案，批准本公司以每股港幣0.20元的價格(須於接納時繳足)按合資格股東於紀錄日期每持有兩股現有股份獲發一股股份之基準發行股份(「公開發售」)。公開發售已於二零一三年一月三十一日完成，合共發行151,418,943股新股，為本公司籌得款項總額約港幣30,285,000元。公開發售應佔交易成本約為港幣2,377,000元。

### 13. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日：

- (a) 已取得最多約港幣159,100,000元(二零一二年：港幣5,700,000元)有關證券交易之短期貸款及孖展買賣信貸。本集團以上市投資及於金融機構持有存款約港幣74,200,000元(二零一二年：港幣16,100,000元)作抵押。於報告期終並無已用資金。該上市投資包括本集團持有之持作買賣之證券及可供出售之投資；
- (b) 已取得最多約港幣34,000元(二零一二年：港幣17,100,000元)之透支及循環貸款信貸，其中於報告期終並無已用資金。本集團以上市投資及於金融機構持有存款約港幣203,000元(二零一二年：港幣5,000元)作抵押。該上市投資包括本集團持有之持作買賣之證券；及
- (c) 已取得約港幣77,500,000元(二零一二年：港幣233,100,000元)有關證券交易之短期貸款及孖展信貸，其中於報告期終並無已用資金，本集團以上市投資及於金融機構持有之存款約港幣206,000,000元(二零一二年：港幣213,000,000元)作抵押。該上市投資包括本集團持有之持作買賣之證券及可供出售之投資。

### 14. 營運租約

#### 本集團及本公司作為承租人

於報告期終，本集團及本公司於不可撤銷之營運租約下已承擔未來最低租賃應付款如下：

|                | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 樓宇租約           |               |               |
| 於一年以內          | 737           | 183           |
| 於第二至五年(包括首尾兩年) | 182           | 8             |
|                | <u>919</u>    | <u>191</u>    |

營運租約之付款乃指本集團就用作辦公室樓宇之應付租金，而該租約條款須每兩年作磋商。

#### 本集團作為出租人

本年度租賃土地及樓宇賺取的租金收入為港幣191,000元(二零一二年：港幣137,000元)。物業租戶承諾租用五年。

於報告期終，本集團與租戶訂約而有以下未來最低租賃應付款。

|                | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 於一年以內          | 156           | 153           |
| 於第二至五年(包括首尾兩年) | 351           | 497           |
|                | <u>507</u>    | <u>650</u>    |

## 15. 關連方交易

除綜合財務報表其他地方披露者外，本集團於年內有以下關連方交易：

## 主要管理人員之酬金

下述為於相關年度年內董事及主要管理人員之酬金如下：

|           | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 短期福利      | 3,646         | 3,143         |
| 離職後福利     | 60            | 69            |
| 股本結算之股份支付 | 4,004         | —             |
|           | <u>7,710</u>  | <u>3,212</u>  |

董事會根據董事及主要行政人員之個人表現及市場趨勢釐定相關酬金。

## 16. 報告期後事項

於報告期後，本公司宣佈，於二零一四年一月二十四日，本公司與其一名主要股東及一名關連人士（「賣方」）訂立收購協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售Blooming Success Limited（由賣方全資擁有）之全部已發行股本，代價為港幣36,600,000元，其中港幣10,000,000元將以現金支付，而港幣26,600,000元將透過按發行價每股代價股份港幣0.425元發行及配發62,588,235股代價股份的方式支付。交易詳情載於本公司於二零一四年二月五日之公佈。

就附註17所載出售北京凱蘭之股權而言，出售協議之所有先決條件已於二零一四年二月二十四日達成，而業務註冊變動已完成，並於二零一四年三月十七日取得新商業登記。本公司目前正準備雙邊稅務條約程序，以及設立外國公司賬戶，其後方可收取中國航空器材支付之代價。

## (B) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務資料

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元          | 二零一一年<br>港幣千元        |
|-------------------|----|------------------------|----------------------|
| <b>持續業務</b>       |    |                        |                      |
| 收益                | 6  | 17,052                 | 21,635               |
| 銷售成本              |    | <u>(17,626)</u>        | <u>(19,620)</u>      |
| 毛(虧損)溢利           |    | (574)                  | 2,015                |
| 源自可供出售之投資股息收益     |    | 122                    | 164                  |
| 源自持作買賣之投資股息收益     |    | 478                    | 414                  |
| 其他收益              | 8  | 961                    | 1,050                |
| 其他盈利及虧損           | 9  | (4,429)                | 7,078                |
| 銷售及分銷成本           |    | (110)                  | (97)                 |
| 行政開支              |    | (17,846)               | (18,544)             |
| 融資成本              | 10 | (39)                   | (61)                 |
| 分攤共同控制實體業績        |    | <u>1,112</u>           | <u>2,162</u>         |
| 除稅前虧損             |    | (20,325)               | (5,819)              |
| 所得稅項支出            | 11 | <u>—</u>               | <u>(52)</u>          |
| 源自持續業務之本年度虧損      | 14 | <u>(20,325)</u>        | <u>(5,871)</u>       |
| <b>終止持續業務</b>     |    |                        |                      |
| 源自終止持續業務之本年度溢利    | 15 | <u>—</u>               | <u>6,922</u>         |
| 本年度(虧損)溢利         |    | <u><u>(20,325)</u></u> | <u><u>1,051</u></u>  |
| <b>其他全面(開支)收益</b> |    |                        |                      |
| 源自換算海外業務產生之匯兌差額   |    | 170                    | 917                  |
| 可供出售之投資公平值(虧損)盈利  |    | (38,040)               | 24,689               |
| 出售可供出售之投資時重新分類調整  |    | —                      | (5,020)              |
| 分攤共同控制實體匯兌差額      |    | 258                    | 1,469                |
| 出售附屬公司時解除匯兌儲備     |    | <u>—</u>               | <u>(497)</u>         |
| 本年度其他全面(開支)收益     |    | <u>(37,612)</u>        | <u>21,558</u>        |
| 本年度全面(開支)收益總額     |    | <u><u>(57,937)</u></u> | <u><u>22,609</u></u> |

|                   | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元  |
|-------------------|----|-----------------|----------------|
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)   |    |                 |                |
| 溢利                |    |                 |                |
| —源自持續業務           |    | (18,981)        | (5,702)        |
| —源自終止持續業務         |    | —               | 8,191          |
|                   |    | <u>(18,981)</u> | <u>2,489</u>   |
| 非控股權益應佔本年度虧損      |    |                 |                |
| —源自持續業務           |    | (1,344)         | (169)          |
| —源自終止持續業務         |    | —               | (1,269)        |
|                   |    | <u>(1,344)</u>  | <u>(1,438)</u> |
|                   |    | <u>(20,325)</u> | <u>1,051</u>   |
| 其他全面(開支)收益總額可歸屬於： |    |                 |                |
| 本公司擁有人            |    | (56,676)        | 23,454         |
| 非控股權益             |    | <u>(1,261)</u>  | <u>(845)</u>   |
|                   |    | <u>(57,937)</u> | <u>22,609</u>  |
|                   |    |                 | (重列)           |
| 每股(虧損)盈利          |    |                 |                |
| 源自持續業務及終止持續業務：    |    |                 |                |
| 基本(港仙)            | 17 | (5.57)          | 0.73           |
| 攤薄(港仙)            | 17 | <u>(5.57)</u>   | <u>0.73</u>    |
| 源自持續業務：           |    |                 |                |
| 基本(港仙)            | 17 | (5.57)          | (1.67)         |
| 攤薄(港仙)            | 17 | <u>(5.57)</u>   | <u>(1.67)</u>  |

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日止結算

|                  | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元         | 二零一一年<br>港幣千元         |
|------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                       |                       |
| 投資物業             | 18 | 8,255                 | 15,760                |
| 物業、廠房及設備         | 19 | 7,648                 | 8,889                 |
| 預付土地租賃款項         | 20 | 843                   | 939                   |
| 於共同控制實體之權益       | 22 | 44,919                | 43,549                |
| 可供出售之投資          | 23 | 212,329               | 264,864               |
|                  |    | <u>273,994</u>        | <u>334,001</u>        |
| <b>流動資產</b>      |    |                       |                       |
| 預付土地租賃款項         | 20 | 29                    | 32                    |
| 持作買賣之投資          | 24 | 10,542                | 30,090                |
| 存貨               | 25 | 2,630                 | 4,091                 |
| 貿易及其他應收款項        | 26 | 3,133                 | 4,058                 |
| 應收非控股權益款項        | 27 | 3,685                 | 3,175                 |
| 應收關連方款項          | 28 | 9                     | 9                     |
| 可收回稅項            |    | 70                    | 69                    |
| 於金融機構持有存款        | 29 | 32,742                | 18,639                |
| 已抵押銀行存款          | 30 | 5                     | 41                    |
| 銀行結存及現金          | 29 | 63,257                | 54,929                |
|                  |    | <u>116,102</u>        | <u>115,133</u>        |
| <b>流動負債</b>      |    |                       |                       |
| 貿易及其他應付款項        | 31 | 2,059                 | 1,399                 |
| 應付非控股權益款項        | 27 | –                     | 297                   |
| 應付關連方款項          | 28 | 1,151                 | 2,903                 |
| 融資租約承擔—於一年以內到期   | 33 | 291                   | 277                   |
|                  |    | <u>3,501</u>          | <u>4,876</u>          |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>112,601</u>        | <u>110,257</u>        |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u><u>386,595</u></u> | <u><u>444,258</u></u> |

|                           | 附 註 | 二 零 一 二 年<br>港 幣 千 元  | 二 零 一 一 年<br>港 幣 千 元  |
|---------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>股 本 及 儲 備</b>          |     |                       |                       |
| 股 本                       | 34  | 3,028                 | 3,028                 |
| 股 份 溢 價 及 儲 備             |     | <u>366,278</u>        | <u>422,954</u>        |
| 本 公 司 擁 有 人 應 佔 權 益       |     | 369,306               | 425,982               |
| 非 控 股 權 益                 |     | <u>16,906</u>         | <u>17,602</u>         |
|                           |     | <u>386,212</u>        | <u>443,584</u>        |
| <b>非 流 動 負 債</b>          |     |                       |                       |
| 融 資 租 約 承 擔—於 一 年 以 後 到 期 | 33  | <u>383</u>            | <u>674</u>            |
|                           |     | <u><u>386,595</u></u> | <u><u>444,258</u></u> |

## 財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日止結算

|                  | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元  |
|------------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                |                |
| 投資物業             | 18 | 8,255          | 7,260          |
| 物業、廠房及設備         | 19 | 183            | 283            |
| 於附屬公司之投資         | 21 | 3,437          | 3,080          |
| 應收附屬公司款項         | 32 | 90,967         | 74,390         |
| 可供出售之投資          | 23 | 206,336        | 261,254        |
|                  |    | <u>309,178</u> | <u>346,267</u> |
| <b>流動資產</b>      |    |                |                |
| 持作買賣之投資          | 24 | 10,162         | 29,847         |
| 其他應收款項           |    | 789            | 293            |
| 應收關連方款項          | 28 | 9              | 9              |
| 於金融機構持有存款        | 29 | 32,742         | 18,639         |
| 已抵押銀行存款          | 30 | 5              | 41             |
| 銀行結存及現金          | 29 | 1,253          | 13,844         |
|                  |    | <u>44,960</u>  | <u>62,673</u>  |
| <b>流動負債</b>      |    |                |                |
| 其他應付款項           |    | 1,341          | 695            |
| 應付關連方款項          | 28 | 1,151          | 2,903          |
| 應付附屬公司款項         | 32 | 25,203         | 26,885         |
|                  |    | <u>27,695</u>  | <u>30,483</u>  |
| <b>流動資產淨額</b>    |    | <u>17,265</u>  | <u>32,190</u>  |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>326,443</u> | <u>378,457</u> |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                |                |
| 股本               | 34 | 3,028          | 3,028          |
| 股份溢價及儲備          | 36 | 323,415        | 375,429        |
|                  |    | <u>326,443</u> | <u>378,457</u> |

## 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|                  | 股本    | 股份溢價    | 滙兌儲備   | 本公司擁有人應佔 |       | 其他儲備    | 保留溢利     | 總額       | 非控股權益   | 總額       |
|------------------|-------|---------|--------|----------|-------|---------|----------|----------|---------|----------|
|                  |       |         |        | 投資重估儲備   | 購股權儲備 |         |          |          |         |          |
|                  | 港幣千元  | 港幣千元    | 港幣千元   | 港幣千元     | 港幣千元  | 港幣千元    | 港幣千元     | 港幣千元     | 港幣千元    | 港幣千元     |
| 二零一一年一月一日        | 3,028 | 176,154 | 8,477  | 3,448    | 568   | (5,224) | 216,077  | 402,528  | 15,997  | 418,525  |
| 本年度溢利            | -     | -       | -      | -        | -     | -       | 2,489    | 2,489    | (1,438) | 1,051    |
| 本年度其他全面收益(開支)總額  |       |         |        |          |       |         |          |          |         |          |
| 換算海外業務產生之滙兌差額    | -     | -       | 324    | -        | -     | -       | -        | 324      | 593     | 917      |
| 可供出售之投資公平值盈利     | -     | -       | -      | 24,689   | -     | -       | -        | 24,689   | -       | 24,689   |
| 出售可供出售之投資時重新分類調整 | -     | -       | -      | (5,020)  | -     | -       | -        | (5,020)  | -       | (5,020)  |
| 分攤共同控制實體滙兌差額     | -     | -       | 1,469  | -        | -     | -       | -        | 1,469    | -       | 1,469    |
| 出售附屬公司時轉撥滙兌儲備    | -     | -       | (497)  | -        | -     | -       | -        | (497)    | -       | (497)    |
|                  | -     | -       | 1,296  | 19,669   | -     | -       | -        | 20,965   | 593     | 21,558   |
| 本年度全面收益(開支)總額    | -     | -       | 1,296  | 19,669   | -     | -       | 2,489    | 23,454   | (845)   | 22,609   |
| 出售附屬公司           | -     | -       | -      | -        | -     | 5,224   | (5,224)  | -        | 2,934   | 2,934    |
| 應付予非控股權益股息       | -     | -       | -      | -        | -     | -       | -        | -        | (484)   | (484)    |
| 二零一一年十二月三十一日     | 3,028 | 176,154 | 9,773  | 23,117   | 568   | -       | 213,342  | 425,982  | 17,602  | 443,584  |
| 本年度虧損            | -     | -       | -      | -        | -     | -       | (18,981) | (18,981) | (1,344) | (20,325) |
| 本年度其他全面收益(開支)總額  |       |         |        |          |       |         |          |          |         |          |
| 換算海外業務產生之滙兌差額    | -     | -       | 87     | -        | -     | -       | -        | 87       | 83      | 170      |
| 可供出售之投資公平值虧損     | -     | -       | -      | (38,040) | -     | -       | -        | (38,040) | -       | (38,040) |
| 分攤共同控制實體滙兌差額     | -     | -       | 258    | -        | -     | -       | -        | 258      | -       | 258      |
|                  | -     | -       | 345    | (38,040) | -     | -       | -        | (37,695) | 83      | (37,612) |
| 本年度全面收益(開支)總額    | -     | -       | 345    | (38,040) | -     | -       | (18,981) | (56,676) | (1,261) | (57,937) |
| 出售附屬公司           | -     | -       | -      | -        | -     | -       | -        | -        | 565     | 565      |
| 二零一二年十二月三十一日     | 3,028 | 176,154 | 10,118 | (14,923) | 568   | -       | 194,361  | 369,306  | 16,906  | 386,212  |

## 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|                 | 附註          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>經營業務</b>     |             |               |               |
| 除稅前(虧損)溢利       |             | (20,325)      | 1,103         |
| 按下列各項調整：        |             |               |               |
| 預付租賃款項攤銷        |             | 103           | 101           |
| 持作買賣之投資未變現(盈利)  |             |               |               |
| 虧損              |             | (1,153)       | 5,964         |
| 持作買賣之投資減值虧損     |             | 14,500        | —             |
| 折舊              |             | 1,290         | 2,959         |
| 融資成本            |             | 39            | 86            |
| 出售可供出售之投資盈利     |             | —             | (5,020)       |
| 出售其他非流動資產之盈利    |             | —             | (1,494)       |
| 出售物業、廠房及設備之虧損   |             |               |               |
| (盈利)            |             | 7             | (1,206)       |
| 出售附屬公司之虧損(盈利)   | 38(a) & (b) | 250           | (14,526)      |
| 投資物業之公平值增加      |             | (995)         | (5,533)       |
| 源自銀行及金融機構之利息    |             |               |               |
| 收入              |             | (589)         | (707)         |
| 已收可供出售之投資以股代股   |             |               |               |
| 息收入             |             | (5)           | (1)           |
| 已收持作買賣之投資以股代息   |             |               |               |
| 收入              |             | (187)         | (1)           |
| 分攤共同控制實體業績      |             | (1,112)       | (2,162)       |
| 營運資金變動前之經營現金流量  |             | (8,177)       | (20,437)      |
| 存貨減少            |             | 1,485         | 776           |
| 持作買賣之投資減少(增加)   |             | 20,888        | (24,986)      |
| 貿易及其他應收款項減少(增加) |             | 948           | (2,185)       |
| 應收非控股權益款項(增加)減少 |             | (491)         | 1,147         |
| 貿易及其他應付款項增加(減少) |             | 671           | (2,126)       |

|                  | 附註          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|------------------|-------------|---------------|---------------|
| 經營業務所得(所用)現金     |             | 15,324        | (47,811)      |
| 已繳付中華人民共和國(「中國」) |             |               |               |
| 預扣所得稅            |             | —             | (21)          |
| 已繳付中國企業所得稅項      |             | —             | (139)         |
| 經營業務所得(所用)現金淨額   |             | 15,324        | (47,971)      |
| <b>投資活動</b>      |             |               |               |
| 已收利息             |             | 589           | 707           |
| 收購物業、廠房及設備       |             | (21)          | (594)         |
| 收購可供出售之投資        |             | —             | (9,000)       |
| 出售附屬公司           | 38(a) & (b) | 8,500         | (781)         |
| 出售可供出售之投資所得款項    |             | —             | 75,470        |
| 出售投資物業所得款項       |             | —             | 8,528         |
| 出售物業、廠房及設備所得款項   |             | 5             | 1,465         |
| 出售其他非流動資產所得款項    |             | —             | 7,000         |
| 存放已抵押銀行存款        |             | (5)           | —             |
| 提取已抵押銀行存款        |             | 41            | 2,500         |
| 存放於金融機構持有之存款     |             | (43,324)      | (63,907)      |
| 提取於金融機構持有之存款     |             | 29,221        | 50,219        |
| 投資活動(所用)所得現金淨額   |             | (4,994)       | 71,607        |
| <b>融資活動</b>      |             |               |               |
| 關連方(還款)墊款        |             | (1,752)       | 150           |
| 新增其他貸款           |             | —             | 2,397         |
| 償還融資租賃承擔         |             | (277)         | (479)         |
| 已付其他貸款之利息        |             | —             | (25)          |
| 已付融資租賃之利息        |             | (39)          | (61)          |
| 已付予非控股權益股息       |             | —             | (870)         |

|                                  | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 附註                               |               |               |
| 融資活動(所用)所得現金淨額                   | (2,068)       | 1,112         |
| 現金及現金等價物之增加淨額                    | 8,262         | 24,748        |
| 一月一日之現金及現金等價物                    | 54,929        | 29,558        |
| 滙率變動之影響                          | 66            | 623           |
| 十二月三十一日之現金及<br>現金等價物<br>指銀行結存及現金 | 63,257        | 54,929        |

**綜合財務報表附註**

截至二零一二年十二月三十一日止年度

**1. 概述**

本公司乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點均披露於本年報公司資料一節。

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣，其附屬公司及共同控制實體之主要業務已分別載列於附註21及22。

本綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

**2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用**

於本年度，本集團應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下述香港財務報告準則之修訂本。

香港會計準則第12號之修訂 遞延稅項：收回相關資產  
本

香港財務報告準則第7號之 金融工具：披露—轉讓金融資產  
修訂本

**香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產之修訂本**

根據有關修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平值模式計量之投資物業被假定透過銷售全部收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

本集團採用公平值模式計量投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事已檢討本集團之投資物業組合，認為本集團之投資物業並非透過以隨時間消耗投資物業所含絕大部分經濟利益而非透過出售收回為目的之業務模式持有。

應用香港會計準則第12號之修訂本後，由於本集團出售位於香港之投資物業毋須繳納任何所得稅，故本集團並無確認該等投資物業公平值變動之任何遞延稅項。

由於本集團投資物業公平值的變動不大，故採用上述香港會計準則第12號之修訂本對本集團本年度及過往年度的財務業績及狀況並無重大影響。

本年度，應用其他修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

**已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用下述已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                                |                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------|
| 香港財務報告準則之修訂本                   | 二零零九至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup>  |
| 香港財務報告準則第7號之修訂本                | 披露—金融資產及金融負債之對銷 <sup>1</sup>           |
| 香港財務報告準則第9號及7號之修訂本             | 香港財務報告準則第9號之強制生效日及過渡披露 <sup>3</sup>    |
| 香港財務報告準則第10號、11號及12號之修訂本       | 綜合財務報表、合營安排、披露其他公司權益：過渡指引 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號之修訂本 | 投資公司 <sup>2</sup>                      |
| 香港財務報告準則第9號                    | 金融工具 <sup>3</sup>                      |
| 香港財務報告準則第10號                   | 綜合財務報表 <sup>1</sup>                    |
| 香港財務報告準則第11號                   | 合營安排 <sup>1</sup>                      |
| 香港財務報告準則第12號                   | 披露其他公司權益 <sup>1</sup>                  |
| 香港財務報告準則第13號                   | 公平值計量 <sup>1</sup>                     |
| 香港會計準則第19號<br>(二零一一年修訂)        | 僱員福利 <sup>1</sup>                      |
| 香港會計準則第27號<br>(二零一一年修訂)        | 獨立財務報表 <sup>1</sup>                    |
| 香港會計準則第28號<br>(二零一一年修訂)        | 於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>             |
| 香港會計準則第1號之修訂本                  | 呈列其他全面收益項目 <sup>4</sup>                |
| 香港會計準則第32號之修訂本                 | 金融資產及金融負債之對銷 <sup>2</sup>              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號         | 露天採礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>            |

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號提出有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後報告期終按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益呈列權益性投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表確認。

董事預計，採納香港財務報告準則第9號於日後可能會對本集團可供出售之投資之分類及計量之呈報金額有重大影響，惟不會影響本集團之其他金融資產及金融負債。就本集團之可供出售之投資而言，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計並不可行。

**新訂及經修訂之綜合入賬、合營安排、聯營公司及披露準則**

一系列有關綜合入賬、合營安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一二年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一二年修訂)及香港會計準則第28號(二零一二年修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中關於綜合財務報表之部分。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合列賬－特殊目的公司於香港財務報告準則第10號生效日期撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合列賬的基準僅有一項，即控制權。另外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a)對投資對象之權力，(b)參與投資對象之運作所得之或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合資公司之權益。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之合營安排該如何分類。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合資方之非貨幣出資於香港財務報告準則第11號生效日期撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為合營公司或合資公司，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。此外，香港財務報告準則第11號之合資公司須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號之共同控制實體則可以權益合併法或比例合併法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂頒佈，闡明首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則與過渡指引的相關修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用，惟該五項準則全部須於同一時間提早應用。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度採納該五項準則。應用該五項準則預期不會對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響。

**香港財務報告準則第13號公平值計量**

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度生效，並可提早應用。董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度應用香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能導致綜合財務報表之披露更為全面。

### 3. 主要會計政策

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表亦載有聯交所證券上市規則和香港公司條例規定之適當披露。

除投資物業及金融工具按公平值列賬(已於下文會計政策解釋)外，本綜合財務報表按歷史成本作為基礎編製。歷史成本值普遍按交換商品之代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制實體(其附屬公司)之財務報表。凡本公司有權監管實體之財務及經營政策，以自其業務獲取利益者，即擁有控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止(選適用者)計入綜合全面收益表內。

如需要，會調整附屬公司之財務報表以令其會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及費用於綜合賬目時全部抵銷。

附屬公司之非控股權益與本集團所持該附屬公司權益分開呈列。

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益即使會導致非控股權益產生虧絀餘額，亦仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

#### 本集團於現時附屬公司擁有權權益之變動

倘本集團失去附屬公司控制權，其(i)於失去控制權當日終止確認該附屬公司的資產及負債的賬面值；(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司的任何非控股權益的賬面值(包括其應佔的其他全面收益的任何部份)；及(iii)確認所收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總和，且由此產生的任何差額於損益確認為本集團應佔收益或虧損。倘附屬公司的資產乃按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則先前於其他全面收益確認並累計入權益的款額，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本值減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。附屬公司之業績乃根據本公司年內已收或應收股息為基準入賬。

### 共同控制實體

共同控制實體乃涉及各合營者設立獨立實體而於經濟活動中均擁有共同控制權之合營安排。

共同控制實體的財務報表以權益會計法使用本集團同類情況下的交易及事項所使用的相同會計政策編製。

共同控制實體之業績及資產負債，均採用權益會計法合併入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體之投資均按成本值於綜合資產財務狀況表內初始確認，並於其後調整按本集團應佔共同控制實體之溢利或虧損及其他全面收益，減任何已識別減值虧損確認。當本集團應佔共控制實體之虧損相等於或超逾其於該共同控制實體之權益(已包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資其中部分之長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法律或推定責任或代表共同控制實體支付款項，則額外虧損僅按有關程度予以確認。

任何收購成本超逾於收購日已確認之本集團應佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值則確認為商譽，其已包括該投資之賬面金額內。

任何本集團應佔該實體可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值超逾收購成本，當重新估值後，則即時確認計入損益內。

於釐定是否需要確認本集團於共同控制實體的投資的任何減值虧損時採用香港會計準則第39號的規定。如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本中的較高者)與賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘集團實體與其共同控制實體進行交易，則與共同控制實體交易的損益以有關共同控制實體中並非本集團的權益為限於本集團的綜合財務報表確認。

### 投資物業

投資物業指持有作為資本增值之物業及未確定將來用途持有之土地。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔開支)計量。首次確認後，投資物業按公平值計量。因投資物業公平值變動所產生之盈利及虧損則於產生期間計入於期內損益。

投資物業當出售時或永不再使用且出售預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再確認物業所產生之盈利或虧損(按資產之出售所得淨款項與賬面金額之間差額計算)於不再確認該等項目的期間計入損益列賬。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作行政管理用途之樓宇，乃於綜合財務狀況表按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備經扣除其剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期終檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

以融資租約方式持有之資產，以自有資產之相同基準按其預計可使用年期折舊。然而，倘無法合理確定擁有權將於租賃期結束時取得，則按租賃期及可使用年期(以較短者為準)折舊。

物業、廠房及設備(續)當物業、廠房及設備項目出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益時不再確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈虧(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益賬確認。

### 存貨

存貨按成本值或可變現淨值之較低者入賬。成本值按先進先出法計算。

### 股份支付之交易

#### 股本結算之股份支付之交易

#### 授予僱員之購股權

所獲服務之公平值按購股權授出日之公平值釐定，並以直線法在歸屬期間支銷，權益(購股權儲備)則相應增加。

於報告期終，本集團修改其預期最終歸屬之購股權之估計數目。修訂原先估計於歸屬期產生之影響(如有)於損益賬確認，使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備將會作出相應調整。

當購股權獲行使時，原先於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬期後被收回或於屆滿日後仍未獲行使，原先於購股權儲備確認之金額將繼續保留於購股權儲備。

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，即日常業務過程中銷售商品及提供服務之應收款項扣除淨折扣及銷售相關稅項的金額。

商品銷售之收益於貨品交付及擁有權轉移而達成以下條件時確認：

- 本集團將商品擁有權的所有重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無對售出貨品保留程度一般與擁有權相關的持續管理參與，亦無保留售出貨品的實際控制權；

- 收益金額能可靠計量；
- 交易相關經濟利益可能流入本集團；及
- 能可靠計量已經或將要產生之交易成本值。

服務收入於服務提供時確認。

金融資產的利息收入乃於經濟利益將可能流入本集團而收入金額能可靠計量時確認。金融資產的利息收入按時間基準累計，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指將金融資產在整個預計可使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認時之賬面淨值的利率。

投資的股息收入於本集團收取款項之權利設立(惟可能有經濟利益流入本集團且能可靠計量收益金額)時確認。

### 租賃

融資租約指租約條款規定將擁有權之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約，而所有其他租約均列為營運租約。

#### 本集團作為出租人

營運租約的租金收入以直線法於相關租期在損益確認。

#### 本集團作為承租人

按融資租約持有之資產於租約開始時按其公平值或(如較低)最低租賃款項現值確認為本集團資產。所欠出租人的相應負債計入綜合財務狀況表，列作融資租約承擔。

租賃款項於融資開支與租賃承擔減少之間分配，以就承擔結餘得出固定利率。融資開支即時於損益扣除。

營運租約款項按租期以直線法之基準確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，獨立評估各部分作為融資或營運租約的分類，惟各部分均明顯為營運租約除外，在此情況下，整份租賃分類為營運租約。具體而言，最低租金(包括任何一次性預付款項)按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

若租賃款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入賬列入綜合財務狀況表的「預付租金」，並採用直線基準於租期內攤銷，惟分類為投資

物業並按公平值模式入賬者除外。若租賃款項不能可靠劃分至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備入賬。

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期之匯率紀錄。於各報告期終，以外幣列值之貨幣項目以報告期終當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益確認。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期終匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益確認及於權益的匯兌儲備累計。

#### 稅項

所得稅項支出指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項按當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表列報之稅前溢利，因為其並未計入於其他年度內之應課稅收入或可抵扣支出項目，並且不包括不需課稅或不可抵扣項目。本集團之即期稅項負債按報告期終已實行或實質實行之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認遞延稅項負債，而所有應課稅暫時性差異通常僅以可用作抵銷可抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限確認遞延稅項資產。倘若暫時性差異源自商譽，或源自首次確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(並非企業合併)的其他資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

於附屬公司及共同控制實體之投資相關之應課稅暫時性差額會確認遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額可能不會於可見將來撥回則除外。與投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期終檢討，並以不可能再有足夠應課稅溢利供收回全部或部分資產為限進行扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期終前已實施或實質實施之稅率(及稅法)，按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期終，本集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

對於計量遞延稅項負債或遞延稅項資產，採用公平值模式計量之投資物業的賬面值乃假設可通過銷售全部收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊且以目的為通過長時間持有而非銷售實現其絕大部分經濟利益的商業模式持有時，則假設會被推翻。如假設被推翻，則該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

即期及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款當僱員提供服務而享有供款時確認為支出。

#### 借貸成本

不合資格資產之所有借貸成本於發生期間在損益確認。

#### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(除以公平值計入損益之金融資產外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。收購以公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本則即時於損益確認。

#### 金融資產

本集團金融資產分為以下三個類別之一：包括持作買賣之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途，於初步確認時釐定。所有按常規方式買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。按常規方式買賣指須在市場規則或慣例訂立之時間內交付資產之金融資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具之攤銷成本值以及在相關期間分配利息收入之方法。實際利率是在債務工具預計年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括已付或已收屬實際利率一部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確折現至首次確認時賬面淨值之利率。

對於債務工具，利息收入按實際利率基準確認。

### 持作買賣之金融資產

金融資產歸類為持作買賣，如：

- 購入之主要目的是於短期內將其變賣；或
- 其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期實際為短期獲利模式；或
- 其並非指定為及實際為對沖工具之衍生工具。

持作買賣之金融資產按公平值計量，而重新計量產生之公平值變動於產生期間直接於損益確認。於損益確認之盈利或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收非控股權益／關連方／附屬公司款項、於金融機構持有存款、已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)採用實際利率法按攤銷成本值，減任何已識別減值虧損列賬(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售類別或未有劃分為持作買賣之金融資產或貸款及應收款項的非衍生項目。

本集團所持分類為可供出售之投資且於活躍市場買賣之股本證券於報告期終按公平值計量。可供出售金融資產公平值變動於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計。

投資被出售或釐定減值時，過往於投資重估儲備累計之盈利或虧損重新分類至損益(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

本集團收取股息的權利確立時，於損益確認可供出售股本權益工具股息。

對於無活躍市場報價且其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，於各報告期終按成本值減任何已識別減值虧損計量(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

### 金融資產之減值

會於報告期終評定金融資產(持作買賣投資之金融資產除外)有否減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時視為減值。

對於可供出售股本投資，該項投資之公平值大幅或長期跌至低於成本值，則視作減值之客觀證據。

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致金融資產失去活躍市場。

對於貿易應收賬款等若干類別金融資產，評估為非個別減值之資產會再一併評估有否減值。應收賬款組合減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過30日平均信貸期之逾期還款數目增加，以及與應收賬款拖欠相關之國家或地區經濟狀況出現可觀察轉變。

對於按攤銷成本值列值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現估計未來現金流量之現值兩者的差額計量。

對於按成本列賬之金融資產，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現時市場回報率折現之估計未來現金流量之現值的差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值作出扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益確認。當貿易應收賬款視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額計入損益。

當可供出售金融資產視為將予減值，則先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於出現減值期間重新分類至損益。

對於按攤銷成本值計量之金融資產，如其後期間減值虧損金額減少且該等減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超逾假設並無確認減值之攤銷成本值。

可供出售之股本投資所產生減值虧損不會於隨後期間透過損益撥回，減值虧損確認後任何公平值增加則直接於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計。

#### **金融負債及股本權益工具**

集團實體發行之債務及股本權益工具按所訂立合約安排內容，以及金融負債及股本權益工具之定義分類為金融負債或權益。

#### **股本權益工具**

股本權益工具為證明集團在扣除所有負債後之資產擁有剩餘權益的合約。本集團所發行股本權益工具按所得款項減直接發行成本確認。

### 實際利率法

實際利率法是一種計算某項金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息開支之方法。實際利率是在金融負債預計年期或(如適用)較短期間，將其估計未來現金付款(包括已付或已收屬實際利率一部分之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至初始確認時賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 金融負債

本集團金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付非控股權益／關連方／附屬公司款項)，其後採用實際利率法按攤銷成本值計量。

### 終止確認

本集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘本集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團可繼續將資產確認入賬，條件為須持續涉及該項資產，以及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團可繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益確認及於權益累計之累計盈虧總和之差額，於損益確認。

本集團僅在責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

### 資產(商譽除外)減值虧損

於各報告期終，本集團審核具有限使用年期之資產的賬面值，釐定有否跡象顯示該等資產產生減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映現時市場對貨幣時間值及資產(並未調整估計未來現金流量)特定風險之評值的稅前折現率折現至現值。

倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度假設並無確認減值虧損時釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

#### 4. 資本風險管理

本集團資本管理之宗旨乃透過適當平衡債務與股本結構，確保本集團各實體將可以持續方式經營之同時，能夠為股東帶來最大回報。本集團整體策略與上一年度保持不變。

本集團資本結構包括現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及保留溢利。

本公司董事每半年度重新檢討一次資本架構。在檢討過程中，董事考慮資本成本值及各類別資本相關風險。本集團會根據董事推薦建議，透過派付股息、發行新股及回購股份，以及發行新債務或償還現有債務平衡其整體資本結構。

#### 5. 金融工具

##### 5a. 金融工具類別

|                     | 本集團     |         | 本公司     |         |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|
|                     | 二零一二年   | 二零一一年   | 二零一二年   | 二零一一年   |
|                     | 港幣千元    | 港幣千元    | 港幣千元    | 港幣千元    |
| <b>金融資產</b>         |         |         |         |         |
| 持作買賣之投資             | 10,542  | 30,090  | 10,162  | 29,847  |
| 貸款及應收賬款(包括現金及現金等價物) | 102,567 | 80,383  | 125,764 | 107,216 |
| 可供出售之投資             | 212,329 | 264,864 | 206,336 | 261,254 |
| <b>金融負債</b>         |         |         |         |         |
| 攤銷成本值               | 1,388   | 3,729   | 26,378  | 29,812  |

##### 5b. 金融風險管理目標及政策

本集團及本公司金融工具之詳情已分別於各附註披露。該等金融工具相關的風險包括市場風險(即貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

##### 市場風險

##### (i) 外幣風險

本集團現時並無採用外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險及於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於報告期終，本集團及本公司以外幣列值貨幣資產之賬面值如下：

|            | 本集團           |               | 本公司           |               |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| <b>資產</b>  |               |               |               |               |
| 日圓(「日圓」)   | 20            | 920           | 20            | 920           |
| 人民幣(「人民幣」) | 9             | 9             | 9             | 9             |
| 美元(「美元」)   | 5,577         | 6,000         | -             | 1             |

#### 敏感度分析

本集團主要面對兌日圓及美元所產生之外幣波動風險，當中，本公司主要面對兌日圓所產生之外幣波動風險。

下表詳述本集團及本公司對相關外幣兌各集團實體功能貨幣升值或減值10%(二零一一年：10%)之敏感度。10%(二零一一年：10%)為管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括未償還並以外幣列值之貨幣項目，於報告期終按匯率之10%(二零一一年：10%)變動調整換算。下列正數表示相關外幣兌各集團實體功能貨幣升值10%(二零一一年：10%)時，所導致之除稅後虧損減少(二零一一年：除稅後溢利增加)。倘相關外幣兌各集團實體功能貨幣貶值10%(二零一一年：10%)時，則會對除稅後業績造成相等及相反之影響。

|                        | 本集團           |               | 本公司           |               |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| <b>對除稅後業績之<br/>影響：</b> |               |               |               |               |
| 日圓兌港幣                  | 2             | 77            | 2             | 77            |
| 美元兌人民幣                 | 466           | 501           | -             | -             |

管理層認為，由於報告期終之風險並無反映年內風險，故敏感度分析並不代表固有外匯風險。

#### (ii) 利率風險

本集團及本公司面對融資租約承擔相關公平值利率風險。本集團及本公司亦面對銀行存款及金融機構存款相關的現金流量利率風險。

本集團及本公司現無採用利率對沖政策以對沖該等風險。然而，管理層密切監控利率風險及於風險上升時考慮訂立利率掉期交易以對沖重大利率風險。

本公司董事認為，由於現行利率處於低水平及預期可見將來不會出現重大變動，整體現金流量利率風險並不重大，因此並無編製敏感度分析。

(iii) 價格風險

本集團及本公司面對持作買賣之投資及可供出售之投資相關的股本價格風險，本集團及本公司股本價格風險主要集中於聯交所及東京證券交易所掛牌之股本權益工具。由於投資發展及提供信息技術解決方案的上市發行人發行的證券佔分類為本集團持作可供出售之投資的總股本證券的97%，故本集團價格風險主要集中於該等上市股本證券。管理層透過持有一個不同風險及回報之投資組合管理該等價格風險。

敏感度分析

以下敏感度分析按報告日期本公司股本價格之風險釐定。

倘有關持作買賣之投資價格上升／下降10%（二零一一年：10%），本集團及本公司本年度除稅後虧損分別減少／增加港幣880,000元（二零一一年：本集團除稅後溢利增加／減少港幣2,513,000元）及港幣849,000元（二零一一年：港幣2,492,000元），乃由於持作買賣之投資之公平值變動所致。

倘有關可供出售之上市股本投資股價上升／下降10%（二零一一年：10%），本集團及本公司投資重估儲備分別增加／減少港幣20,983,000元（二零一一年：港幣24,786,000元）及港幣20,384,000元（二零一一年：港幣24,425,000元），乃由於可供出售之投資之公平值變動所致。

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，倘交易對手未能履行責任，則本集團及本公司面對之最大信貸風險為於綜合及本公司財務狀況表列值之各類已確認金融資產之賬面值，將導致本集團及本公司產生財務虧損。

為將信貸風險降至最低，本集團及本公司管理層已委任一個小組，負責釐定信貸限額、信貸之批核及其他監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團及本公司於報告期終檢討各項個別貿易債務之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅減少。

由於交易對手為獲高信貸評級之銀行，故銀行結存之信貸風險有限。

由於交易對手為財務實力雄厚的金融機構，故存款之信貸風險有限。

本集團信貸風險集中，乃由於應收賬款總額91.1%（二零一一年：64.0%）及92.9%（二零一一年：90.3%）分別為應收工業經營分部本集團最大客戶與五位最大客戶之賬款。

流動資金風險

流動資金風險管理方面，本集團及本公司監察現金及現金等價物以及營運資金並將之維持在管理層視為充裕之水平，以為本集團及本公司營運提供資金及減低現金流量及營運資金波動之影響。管理層監察銀行貸款用途，確保遵守貸款契約。

本集團及本公司之資金來自銀行貸款。於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司可用而未動用之短期銀行貸款分別約為港幣250,165,000元及港幣250,165,000元(二零一一年：港幣250,165,000元及港幣250,165,000元)。

下表詳列本集團及本公司非衍生金融負債之剩餘合約年期。對於非衍生金融負債，該表乃基於本集團及本公司須還款之最早日期之金融負債未貼現現金流量制定。

該表包括利息及本金現金流量。對於浮動利率之利息流量，未貼現金額源自於報告期終之息率。

### 流動資金表

#### 本 集 團

|           | 加權<br>平均利率<br>% | 須於<br>要求時及<br>一個月內<br>償還<br>港幣千元 | 一至三月<br>港幣千元 | 三月至一年<br>港幣千元 | 一至五年<br>港幣千元 | 未貼現<br>現金流量<br>總額<br>港幣千元 | 於<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>之賬面值<br>港幣千元 |
|-----------|-----------------|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| 二零一二年     |                 |                                  |              |               |              |                           |                                           |
| 非衍生金融負債   |                 |                                  |              |               |              |                           |                                           |
| 貿易及其他應付款項 | -               | 237                              | -            | -             | -            | 237                       | 237                                       |
| 應付關連方款項   | -               | 1,151                            | -            | -             | -            | 1,151                     | 1,151                                     |
| 融資租約承擔    | 4.74            | 26                               | 53           | 237           | 394          | 710                       | 674                                       |
|           |                 | <u>1,414</u>                     | <u>53</u>    | <u>237</u>    | <u>394</u>   | <u>2,098</u>              | <u>2,062</u>                              |

|           | 加權<br>平均利率<br>% | 須於<br>要求時及<br>一個月內<br>償還<br>港幣千元 | 一至三月<br>港幣千元 | 三月至一年<br>港幣千元 | 一至五年<br>港幣千元 | 未貼現<br>現金流量<br>總額<br>港幣千元 | 於<br>二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>之賬面值<br>港幣千元 |
|-----------|-----------------|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| 二零一一年     |                 |                                  |              |               |              |                           |                                           |
| 非衍生金融負債   |                 |                                  |              |               |              |                           |                                           |
| 貿易及其他應付款項 | -               | 529                              | -            | -             | -            | 529                       | 529                                       |
| 應付非控股權益款項 | -               | 297                              | -            | -             | -            | 297                       | 297                                       |
| 應付關連方款項   | -               | 2,903                            | -            | -             | -            | 2,903                     | 2,903                                     |
| 融資租約承擔    | 4.74            | 26                               | 53           | 237           | 710          | 1,026                     | 951                                       |
|           |                 | <u>3,755</u>                     | <u>53</u>    | <u>237</u>    | <u>710</u>   | <u>4,755</u>              | <u>4,680</u>                              |

## 本公司

|          | 須於<br>要求時及<br>一個月內<br>償還<br>港幣千元 | 未貼現<br>現金流量<br>總額<br>港幣千元 | 於<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>之賬面值<br>港幣千元 |
|----------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| 二零一二年    |                                  |                           |                                           |
| 非衍生金融負債  | 24                               | 24                        | 24                                        |
| 其他應付款項   |                                  |                           |                                           |
| 應付關連方款項  | 1,151                            | 1,151                     | 1,151                                     |
| 應付附屬公司款項 | 25,203                           | 25,203                    | 25,203                                    |
|          | <u>26,378</u>                    | <u>26,378</u>             | <u>26,378</u>                             |

|          | 須於<br>要求時及<br>一個月內<br>償還<br>港幣千元 | 未貼現<br>現金流量<br>總額<br>港幣千元 | 於<br>二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>之賬面值<br>港幣千元 |
|----------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| 二零一一年    |                                  |                           |                                           |
| 非衍生金融負債  | 24                               | 24                        | 24                                        |
| 其他應付款項   | 24                               | 24                        | 24                                        |
| 應付關連方款項  | 2,903                            | 2,903                     | 2,903                                     |
| 應付附屬公司款項 | 26,885                           | 26,885                    | 26,885                                    |
|          | <u>29,812</u>                    | <u>29,812</u>             | <u>29,812</u>                             |

## 5c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- (i) 具備標準條款及條件並於流通活躍市場買賣之金融資產之公平值參考所報市價釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值根據公認定價模式，按貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合及本公司財務報表按攤銷成本值列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 於本集團及本公司財務狀況表確認之公平值計量

下表為初步確認後以公平值計量之金融工具的分析，按公平值的可觀察程度分為第一級。

- 第一級公平值計量按相同資產或負債於活躍市場所報報價(未經調整)得出。

|          | 本集團            |                | 本公司            |                |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 第一級            | 第一級            | 第一級            | 第一級            |
|          | 二零一二年          | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一一年          |
|          | 港幣千元           | 港幣千元           | 港幣千元           | 港幣千元           |
| 持作買賣之投資  | 10,542         | 30,090         | 10,162         | 29,847         |
| 可供出售之投資  |                |                |                |                |
| — 上市股本證券 | 209,829        | 247,864        | 203,836        | 244,254        |
| 總額       | <u>220,371</u> | <u>277,954</u> | <u>213,998</u> | <u>274,101</u> |

## 6. 收益

本集團於本年度源自持續業務之收益指銷售貨品港幣17,052,000元(二零一一年：港幣21,635,000元)。

## 7. 分部資料

向本集團董事總經理兼行政總裁，即首席營運決策者(「首席營運決策者」)匯報以供資源分配用途及評估分部表現之資料乃組織成為下列分部，其集中於不同類別行業並與本集團之組織基準一致。

具體而言，本年團之經營及可申報分部根據香港財務報告準則第8號載列如下：

- |         |   |                |
|---------|---|----------------|
| 1. 工業   | — | 成衣製造及銷售        |
| 2. 航空   | — | 共同控制實體提供航空保養服務 |
| 3. 其他業務 | — | 物業投資           |

過往年度，本集團之娛樂分部因附註15所述之出售交易而已分類列作終止持續業務。

## 分部收益及業績

下表為本集團按經營及可申報分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 持續業務

|                   | 工 業<br>港幣千元 | 航 空<br>港幣千元 | 其 他 業 務<br>港幣千元 | 綜 合<br>港幣千元 |
|-------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| 分 部 收 益           |             |             |                 |             |
| 外部收益              | 17,052      | —           | —               | 17,052      |
| 總 計               | 17,052      | —           | —               | 17,052      |
| 分 部 業 績           | (3,441)     | 1,112       | 445             | (1,884)     |
| 其他收益              |             |             |                 | 961         |
| 融資成本              |             |             |                 | (39)        |
| 未分配之開支            |             |             |                 | (14,122)    |
| 持作買賣之投資公平值<br>增加  |             |             |                 | 9,516       |
| 可供出售之投資減值虧損       |             |             |                 | (14,500)    |
| 出售物業、廠房及設備<br>之虧損 |             |             |                 | (7)         |
| 出售附屬公司之虧損         |             |             |                 | (250)       |
| 除稅前虧損             |             |             |                 | (20,325)    |

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續業務

|                   | 工業<br>港幣千元     | 航空<br>港幣千元   | 其他業務<br>港幣千元 | 綜合<br>港幣千元     |
|-------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 分部收益              |                |              |              |                |
| 外部收益              | 21,635         | —            | —            | 21,635         |
| 總計                | <u>21,635</u>  | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>21,635</u>  |
| 分部業績              | <u>(1,001)</u> | <u>2,162</u> | <u>4,538</u> | 5,699          |
| 其他收益              |                |              |              | 1,050          |
| 融資成本              |                |              |              | (61)           |
| 未分配之開支            |                |              |              | (14,263)       |
| 持作買賣之投資公平值<br>減少  |                |              |              | (5,964)        |
| 可供出售之投資盈利         |                |              |              | 5,020          |
| 出售物業、廠房及設備<br>之盈利 |                |              |              | 1,206          |
| 出售其他非流動資產<br>之盈利  |                |              |              | <u>1,494</u>   |
| 除稅前虧損             |                |              |              | <u>(5,819)</u> |

營運分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部業績乃指各分部之(虧損)溢利，包括下文其他分部資料所披露之項目，扣除銷售及分銷成本以及各分部直接產生之行政開支，並未分配其他收益、集團開支、融資成本、持作買賣之投資公平值變動、可供出售之投資減值虧損以及出售可供出售之投資、其他非流動資產、物業、廠房及設備與附屬公司之盈利(虧損)。此乃就資源分配用途及評估表現向首席營運決策者呈報之計量方法。

其他分部資料

於計算分部溢利或虧損已計入下述其他分部資料：

二零一二年

持續業務

|             | 工業<br>港幣千元 | 航空<br>港幣千元     | 其他業務<br>港幣千元 | 未分配<br>金額<br>港幣千元 | 綜合<br>港幣千元     |
|-------------|------------|----------------|--------------|-------------------|----------------|
| 物業、廠房及設備之折舊 | 817        | —              | 370          | 103               | 1,290          |
| 投資物業之公平值增加  | —          | —              | (995)        | —                 | (995)          |
| 分攤共同控制實體業績  | <u>—</u>   | <u>(1,112)</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>          | <u>(1,112)</u> |

二零一一年

## 持續業務

|             | 工 業        | 航 空            | 其 他 業 務    | 未 分 配<br>金 額 | 綜 合          |
|-------------|------------|----------------|------------|--------------|--------------|
|             | 港 幣 千 元    | 港 幣 千 元        | 港 幣 千 元    | 港 幣 千 元      | 港 幣 千 元      |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 821        | –              | 658        | 116          | 1,595        |
| 投資物業之公平值增加  | –          | –              | (5,533)    | –            | (5,533)      |
| 分攤共同控制實體業績  | –          | (2,162)        | –          | –            | (2,162)      |
|             | <u>821</u> | <u>(2,162)</u> | <u>658</u> | <u>116</u>   | <u>1,595</u> |

## 分部資產及負債

由於首席營運決策者按綜合基準審閱本集團之整體資產及負債，資產或負債並未分配至營運分部，因此，並無呈列分部資產及負債之分析。

## 源自主要產品之收益

本集團成衣銷售收益為港幣17,052,000元(二零一一年：港幣21,635,000元)。

## 地區市場資料

本集團按客戶所在地區劃分之外界客戶收益分析，及按資產所在位置劃分之非流動資產(於共同控制實體、可供出售之投資及金融工具之權益除外)相關資料詳列如下：

|        | 源自外界客戶收益      |               | 非流動資產         |               |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 二零一二年         | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一一年         |
|        | 港幣千元          | 港幣千元          | 港幣千元          | 港幣千元          |
| 香港     | 4,271         | 4,449         | 9,422         | 17,402        |
| 日本     | 12,290        | 16,662        | –             | –             |
| 中國其他地區 | 491           | 524           | 7,324         | 8,186         |
|        | <u>17,052</u> | <u>21,635</u> | <u>16,746</u> | <u>25,588</u> |

## 主要客戶資料

個別佔本集團總銷售額超過10%之兩名客戶的收益貢獻如下：

|             | 二零一二年         | 二零一一年         |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 港幣千元          | 港幣千元          |
| 客戶A(源自工業分部) | 4,271         | 4,448         |
| 客戶B(源自工業分部) | 9,503         | 9,460         |
|             | <u>13,774</u> | <u>13,908</u> |

## 8. 其他收入

## 持續業務

計入其他收入的為：

|              | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 銀行及金融機構之利息收入 | 589           | 707           |

## 9. 其他盈利及虧損持續業務

|                    | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 匯率虧損，淨額            | (183)         | (211)         |
| 出售物業、廠房及設備之(虧損)盈利  | (7)           | 1,206         |
| 持作買賣之投資淨盈利(虧損)     | 9,516         | (5,964)       |
| 投資物業之公平值增加(附註18)   | 995           | 5,533         |
| 可供出售之投資減值虧損(附註23)  | (14,500)      | —             |
| 出售可供出售之投資盈利(附註23)  | —             | 5,020         |
| 出售附屬公司之虧損(附註38(a)) | (250)         | —             |
| 出售其他非流動資產之盈利       | —             | 1,494         |
|                    | (4,429)       | 7,078         |

## 10. 融資成本

|           | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 持續業務      |               |               |
| 融資租約承擔之利息 | 39            | 61            |

## 11. 所得稅項支出

|                | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 源自持續業務之稅項支出包括： |               |               |
| 中國企業所得稅        | —             | 31            |
| 中國預扣所得稅        | —             | 21            |
|                | —             | 52            |

由於本集團於年內並無產生應課稅溢利，因此並無就香港利得稅提供撥備。

根據中國有關企業所得稅之法例(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，由二零零八年一月一日起，本集團於中國之附屬公司之稅率為25%。

年內稅項支出可與綜合全面收益表所載除稅前虧損對賬如下：

|                    | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 源自持續業務之除稅前虧損       | (20,325)      | (5,819)       |
| 按本地所得稅率16.5%計算之稅項  | (3,354)       | (960)         |
| 有關稅項用途不可扣稅開支之稅項影響  | 3,553         | 625           |
| 有關稅項用途毋須課稅收入之稅項影響  | (651)         | (2,391)       |
| 未確認稅項虧損之稅項影響       | 820           | 3,205         |
| 於中國營運附屬公司不同稅率之稅項影響 | (228)         | 10            |
| 分攤共同控制實體業績之稅項影響    | (183)         | (357)         |
| 中國預扣所得稅            | —             | 21            |
| 其他                 | 43            | (101)         |
| 本年度稅項支出            | —             | 52            |

## 12. 董事酬金

已付或應付九位(二零一一年：十位)董事(包括行政總裁)的酬金如下：

### 二零一二年

|                          | 袍金<br>港幣千元   | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃之供款<br>港幣千元 | 酬金總額<br>港幣千元 |
|--------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| <b>董事</b>                |              |                     |                       |              |
| 邱德根太平紳士                  | 15           | —                   | —                     | 15           |
| 邱達偉先生                    | 360          | —                   | —                     | 360          |
| 邱達文先生                    | 15           | 480                 | 14                    | 509          |
| 林家禮博士                    | 180          | —                   | —                     | 180          |
| 王恩恒先生                    | 180          | —                   | —                     | 180          |
| 嚴榮龍先生(行政總裁)              | 360          | 664                 | 14                    | 1,038        |
| 葉毅生先生                    | 120          | 441                 | 14                    | 575          |
| 李均雄先生(於二零一二年<br>三月一日獲委任) | 150          | —                   | —                     | 150          |
| 范駿華先生(於二零一二年<br>三月一日辭任)  | 30           | —                   | —                     | 30           |
|                          | <u>1,410</u> | <u>1,585</u>        | <u>42</u>             | <u>3,037</u> |

二零一一年

|                      | 袍金<br>港幣千元 | 其他酬金                |                       | 酬金總額<br>港幣千元 |
|----------------------|------------|---------------------|-----------------------|--------------|
|                      |            | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃之供款<br>港幣千元 |              |
| <b>董事</b>            |            |                     |                       |              |
| 邱德根太平紳士              | 15         | —                   | —                     | 15           |
| 邱達偉先生                | 72         | —                   | —                     | 72           |
| 邱達文先生                | 15         | 465                 | 12                    | 492          |
| 林家禮博士                | 165        | —                   | —                     | 165          |
| 王恩恒先生                | 165        | —                   | —                     | 165          |
| 嚴榮龍先生(行政總裁)          |            |                     |                       |              |
| (於二零一一年<br>十一月二日獲委任) | 59         | 107                 | —                     | 166          |
| 葉毅生先生                |            |                     |                       |              |
| (於二零一一年十一月二日<br>獲委任) | 20         | 436                 | 12                    | 468          |
| 邱達根先生                |            |                     |                       |              |
| (於二零一一年十一月二日<br>辭任)  | 13         | 1,913               | 12                    | 1,938        |
| 邱達成先生                |            |                     |                       |              |
| (於二零一一年十一月二日<br>辭任)  | 13         | —                   | —                     | 13           |
| 范駿華先生                |            |                     |                       |              |
| (於二零一二年三月一日<br>辭任)   | 165        | —                   | —                     | 165          |
|                      | <u>702</u> | <u>2,921</u>        | <u>36</u>             | <u>3,659</u> |

於本年度及去年，並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排，亦無支付任何加盟酬金及董事離職補償。

### 13. 僱員薪酬

本集團五位最高薪酬僱員中，兩位(二零一一年：一位)為執行董事、概無(二零一一年：一位)董事為前執行董事及一位(二零一一年：一位)為非執行董事，彼等的酬金載於上文附註12。其餘兩位(二零一一年：兩位)個人之酬金介於港幣零元至港幣1,000,000元，載列如下：

|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利  | 1,063         | 769           |
| 退休福利計劃供款 | <u>28</u>     | <u>24</u>     |
|          | <u>1,091</u>  | <u>793</u>    |

## 14. 源自持續業務之本年度虧損

|                                                                  | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 源自持續業務之本年度虧損已扣除下列各項目：                                            |               |               |
| 預付土地租賃款項之攤銷                                                      | 103           | 101           |
| 核數師酬金                                                            |               |               |
| —本年度                                                             | 1,236         | 1,298         |
| —過往年度撥備不足                                                        | 243           | 82            |
| 存貨成本確認為開支                                                        | 17,626        | 19,620        |
| 折舊                                                               | 1,290         | 1,595         |
| 董事酬金及其他僱員成本，已包括退休福利<br>計劃供款約港幣2,280,000元(二零一一年：<br>港幣1,550,000元) | 14,674        | 13,662        |
| 出租樓宇營運租約租金                                                       | 689           | 1,941         |
| 分攤共同控制實體稅項(計入分攤共同控制實體<br>業績)                                     | 410           | 134           |
|                                                                  | <u>410</u>    | <u>134</u>    |

有關董事宿舍之營運租約租金港幣1,275,000元已計入截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事酬金內。

## 15. 源自終止持續業務之本年度溢利

二零一一年五月二十日，本集團訂立一份買賣及認購協議，內容有關出售其於若干附屬公司之全部股權，該等公司經營本集團之所有娛樂業務。有關交易導致娛樂業務分類為本集團之終止持續業務。出售已於二零一一年八月三十日完成，附屬公司之控制權於該日轉移至收購方。

源自終止持續業務之去年溢利分析如下：

|                      | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|
| 終止持續業務之本年度虧損         | (7,604)       |
| 出售終止持續業務之溢利(附註38(b)) | <u>14,526</u> |
|                      | <u>6,922</u>  |

娛樂業務由二零一一年一月一日起至二零一一年八月三十日止期間之業績載列如下，乃計入綜合全面收益表內：

|      | 截至<br>二零一一年<br>八月三十日<br>止期間<br>港幣千元 |
|------|-------------------------------------|
| 收益   | 8,904                               |
| 銷售成本 | (5,277)                             |
| 其他收益 | 116                                 |
| 其他開支 | (11,322)                            |
| 融資成本 | (25)                                |
|      | <hr/>                               |
| 期內虧損 | <u>(7,604)</u>                      |

源自終止持續業務之本年度虧損包括下列各項：

|                            | 截至<br>二零一一年<br>八月三十日<br>止期間<br>港幣千元 |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 折舊                         | 1,364                               |
| 核數師酬金                      | 122                                 |
| 員工成本，包括退休福利計劃供款約港幣776,000元 | 5,174                               |

截至二零一一年十二月三十一日止年度，截至出售生效日期，終止持續業務為本集團產生經營業務現金流出港幣6,560,000元、投資活動現金流入港幣2,477,000元及融資活動現金流入港幣2,397,000元。

## 16. 股息

於兩個呈列年度，並無宣派、派發或建議任何股息，亦不建議於報告期終後派發任何股息。

## 17. 每股(虧損)盈利

### 源自持續及終止持續業務

本公司擁有人應佔源自持續及終止持續業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算：

|                      | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------|-----------------|---------------|
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之(虧損)盈利 | <u>(18,981)</u> | <u>2,489</u>  |

二零一二年      二零一一年  
(重列)

**股份數目：**

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權<br>平均數 | 340,692,622        | 340,692,622        |
| 有關尚未行使購股權之可攤薄潛在普通股<br>之影響   | —                  | —                  |
| 用以計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權<br>平均數 | <u>340,692,622</u> | <u>340,692,622</u> |

由於年內本公司尚未行使購股權的行使價高於本公司股份的平均市價，故計算本年度每股攤薄虧損時假設並無行使該等購股權。

由於購股權將導致源自持續業務之每股虧損減少，因此去年之每股攤薄虧損並無計及購股權之影響。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，普通股的加權平均數已就二零一三年一月三十一日完成的本公司股份公開發售(詳情載於附註43)的影響作出調整。

**源自持續業務**

本公司擁有人應佔源自持續業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

|                              | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元  |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利            | (18,981)        | 2,489          |
| 減：本公司擁有人應佔源自終止持續業務<br>之本年度溢利 | —               | 8,191          |
| 用以計算源自持續業務之每股基本及攤薄虧損<br>之虧損  | <u>(18,981)</u> | <u>(5,702)</u> |

所用之分母與上文就持續業務及終止持續業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利所詳列者相同。

由於年內本公司尚未行使購股權的行使價高於本公司股份的平均市價，故計算本年度每股攤薄虧損時假設並無行使該等購股權。

由於購股權將導致源自持續業務及終止持續業務之每股虧損減少，因此去年之每股攤薄虧損並無計及購股權之影響。

**源自終止持續業務**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，源自終止持續業務之每股基本及攤薄盈利為每股2.40港仙，乃根據源自終止持續業務之年度溢利港幣8,191,000元及按上文所詳述源自持續業務之每股基本及攤薄盈利所用之分母計算。

由於購股權將導致持續業務之每股虧損減少，因此去年之每股攤薄盈利並無計及購股權之影響。

## 18. 投資物業

|               | 本集團<br>港幣千元 | 本公司<br>港幣千元 |
|---------------|-------------|-------------|
| 公平值           |             |             |
| 於二零一一年一月一日    | 18,755      | 6,555       |
| 於損益內已確認之公平值增加 | 5,533       | 705         |
| 出售            | (8,528)     | —           |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 15,760      | 7,260       |
| 於損益內已確認之公平值增加 | 995         | 995         |
| 出售            | (8,500)     | —           |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 8,255       | 8,255       |

上述載列投資物業之賬面值位於：

|         | 本集團           |               | 本公司           |               |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 位於香港之土地 |               |               |               |               |
| 中期租約    | 8,255         | 15,760        | 8,255         | 7,260         |

本集團及本公司所有投資物業包括土地因素，均位於香港，並以中期租約持有。

本集團投資物業於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公平值由獨立於本集團的合資格專業估值師戴德梁行有限公司基於估值計算。戴德梁行有限公司為估值師公會會員，擁有合適資格，近期亦有於有關地區評估類似物業之經驗。上述估值參考類似物業市場最近成交價釐定。

本集團及本公司投資物業包括價值港幣8,255,000元(二零一一年：港幣7,260,000元)的物業。該等投資物業之業權並未轉入本集團及本公司名下，仍以賣方公司之名義註冊登記，而此賣方公司實為一名董事之親屬(本公司信託人)所控制。

## 19. 物業、廠房及設備

|               | 位於中國<br>以中期租約<br>持有之樓宇<br>港幣千元 | 租賃物業<br>之裝修<br>港幣千元 | 升降機、<br>電動及<br>辦公室設備<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元 | 服務設備<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|---------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|------------|--------------|------------|
| <b>本集團</b>    |                                |                     |                              |            |              |            |
| <b>成本值</b>    |                                |                     |                              |            |              |            |
| 於二零一一年一月一日    | 12,434                         | 937                 | 32,026                       | 4,020      | 11,276       | 60,693     |
| 添置            | -                              | -                   | 141                          | 433        | 20           | 594        |
| 出售            | -                              | -                   | (76)                         | (1,931)    | (208)        | (2,215)    |
| 出售附屬公司        | -                              | (140)               | (931)                        | -          | (11,496)     | (12,567)   |
| 匯兌調整          | 445                            | 5                   | 1,128                        | 20         | 408          | 2,006      |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 12,879                         | 802                 | 32,288                       | 2,542      | -            | 48,511     |
| 添置            | -                              | -                   | 21                           | -          | -            | 21         |
| 出售            | -                              | (5)                 | (291)                        | -          | -            | (296)      |
| 匯兌調整          | 76                             | -                   | 186                          | 3          | -            | 265        |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 12,955                         | 797                 | 32,204                       | 2,545      | -            | 48,501     |
| <b>折舊</b>     |                                |                     |                              |            |              |            |
| 於二零一一年一月一日    | 6,413                          | 372                 | 30,158                       | 2,095      | 3,340        | 42,378     |
| 本年度撥備         | 568                            | 100                 | 381                          | 686        | 1,224        | 2,959      |
| 出售時撇銷         | -                              | -                   | (65)                         | (1,891)    | -            | (1,956)    |
| 出售附屬公司時撇銷     | -                              | (58)                | (457)                        | -          | (4,708)      | (5,223)    |
| 匯兌調整          | 240                            | 2                   | 1,066                        | 12         | 144          | 1,464      |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 7,221                          | 416                 | 31,083                       | 902        | -            | 39,622     |
| 本年度撥備         | 580                            | 125                 | 165                          | 420        | -            | 1,290      |
| 出售時撇銷         | -                              | (1)                 | (283)                        | -          | -            | (284)      |
| 匯兌調整          | 44                             | -                   | 180                          | 1          | -            | 225        |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 7,845                          | 540                 | 31,145                       | 1,323      | -            | 40,853     |
| <b>賬面淨值</b>   |                                |                     |                              |            |              |            |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 5,110                          | 257                 | 1,059                        | 1,222      | -            | 7,648      |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 5,658                          | 386                 | 1,205                        | 1,640      | -            | 8,889      |

|               | 租賃物業<br>之裝修<br>港幣千元 | 辦公室設備<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元   |
|---------------|---------------------|---------------|--------------|
| <b>本公司</b>    |                     |               |              |
| <b>成本值</b>    |                     |               |              |
| 於二零一一年一月一日    | 650                 | 351           | 1,001        |
| 添置            | <u>–</u>            | <u>47</u>     | <u>47</u>    |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 650                 | 398           | 1,048        |
| 添置            | <u>–</u>            | <u>3</u>      | <u>3</u>     |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>650</u>          | <u>401</u>    | <u>1,051</u> |
| <b>折舊</b>     |                     |               |              |
| 於二零一一年一月一日    | 333                 | 316           | 649          |
| 本年度撥備         | <u>41</u>           | <u>75</u>     | <u>116</u>   |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 374                 | 391           | 765          |
| 本年度撥備         | <u>96</u>           | <u>7</u>      | <u>103</u>   |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>470</u>          | <u>398</u>    | <u>868</u>   |
| <b>賬面淨值</b>   |                     |               |              |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>180</u>          | <u>3</u>      | <u>183</u>   |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>276</u>          | <u>7</u>      | <u>283</u>   |

上述物業、廠房及設備項目之折舊按直線法以下列年息率計算：

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| 位於中國之樓宇      | 按土地租約年期或估計使用年期50年<br>(以較短者為準)折舊 |
| 租賃物業之裝修      | 10%                             |
| 升降機、電動及辦公室設備 | 10%–20%                         |
| 汽車           | 20%–30%                         |
| 服務設備         | 33.33%                          |

本集團之汽車之賬面值包括以融資租約持有資產之金額港幣908,000元(二零一一年：港幣1,248,000元)。

位於中國之少部分樓宇根據經營租賃租予一名第三方，而餘下部分的樓宇由本集團佔用作廠房。

## 20. 預付土地租賃款項

|                                | 本集團           |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 乃指位於中國以中期租約持有租賃土地之<br>預付土地租賃款項 | <u>872</u>    | <u>971</u>    |
| 作報告用途之分析：                      |               |               |
| 流動                             | 29            | 32            |
| 非流動                            | <u>843</u>    | <u>939</u>    |
|                                | <u>872</u>    | <u>971</u>    |

## 21. 於附屬公司之投資

|           | 本公司             |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元   |
| 非上市股份，成本值 | 18,611          | 16,655          |
| 減：已確認減值虧損 | <u>(15,174)</u> | <u>(13,575)</u> |
|           | <u>3,437</u>    | <u>3,080</u>    |

董事根據本公司對附屬公司之投資預計的未來現金流量估計減值虧損。

二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

| 附屬公司名稱                                     | 成立或註冊/<br>營業地點 | 已繳足<br>發行股本/<br>註冊股本       | 本公司持有擁有權權益之比例 |      |       |       | 主要業務          |
|--------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------|------|-------|-------|---------------|
|                                            |                |                            | 直接            | 間接   | 二零一二年 | 二零一一年 |               |
| Brentford<br>Investments Inc.              | 利比利亞<br>共和國/香港 | 200美元<br>普通股               | 100%          | 100% | -     | -     | 證券投資          |
| Cathay Motion Picture<br>Studios Limited** | 香港             | 港幣3,000,000元<br>普通股        | -             | 100% | -     | -     | 物業投資          |
| 遠東投資(江蘇)<br>有限公司                           | 香港             | 港幣10,000元<br>普通股           | -             | -    | 100%  | 100%  | 投資控股          |
| 江蘇鎮鎮西爾克製衣<br>有限公司                          | 中國*            | 3,940,000美元<br>已繳足註冊<br>股本 | -             | -    | 51%   | 51%   | 製造及銷售<br>成衣產品 |
| 禧星有限公司                                     | 香港             | 港幣1元普通股                    | -             | -    | 100%  | 100%  | 投資控股          |

| 附屬公司名稱                      | 成立或註冊/<br>營業地點 | 已繳足<br>發行股本/<br>註冊股本 | 本公司持有擁有權益之比例 |      |       |       | 主要業務 |
|-----------------------------|----------------|----------------------|--------------|------|-------|-------|------|
|                             |                |                      | 直接           | 間接   | 二零一二年 | 二零一一年 |      |
| Marvel Star Group Limited   | 英屬處女群島/<br>香港  | 1美元普通股               | 100%         | 100% | -     | -     | 投資控股 |
| 力盈遠東有限公司                    | 香港             | 港幣1元普通股              | 100%         | 100% | -     | -     | 投資控股 |
| 投資控股濠喜有限公司                  | 香港             | 港幣1元普通股              | 100%         | 100% | -     | -     | 物業投資 |
| Skydynamic Holdings Limited | 英屬處女群島/<br>香港  | 1美元普通股               | 100%         | 100% | -     | -     | 物業投資 |
| * 中外股本合營公司                  |                |                      |              |      |       |       |      |
| ** 已於二零一二年出售(詳情載於附註38)      |                |                      |              |      |       |       |      |

附註：上表列載之本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會使篇幅冗長。

截至年終，概無任何附屬公司發行債務證券。

## 22. 於共同控制實體權益

|                       | 本集團           |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 於共同控制實體之非上市投資，成本值扣除減值 | 35,592        | 35,592        |
| 分攤收購後溢利及其他全面收益        | 9,327         | 7,957         |
|                       | <u>44,919</u> | <u>43,549</u> |

二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團擁有下列共同控制實體權益：

| 實體名稱                          | 實體類型 | 成立/<br>營業地點 | 本集團持有註冊/<br>已發行股本之面值比例 |        | 主要業務     |
|-------------------------------|------|-------------|------------------------|--------|----------|
|                               |      |             | 二零一二年                  | 二零一一年  |          |
| 北京凱蘭航空技術有限公司<br>(「北京凱蘭」)(附註1) | 法人組織 | 中國          | 20.02%                 | 20.02% | 提供航空保養服務 |

附註1：本集團持有北京凱蘭20.02%股本權益。根據一份中外合資合同，所有營運及財務決定須由本集團及其合營公司合夥人共同批准。

下表列載本集團於共同控制實體權益之財務資料摘要(按權益法列賬)：

|          | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元   |
|----------|-----------------|-----------------|
| 流動資產     | <u>27,750</u>   | <u>28,434</u>   |
| 非流動資產    | <u>32,864</u>   | <u>33,220</u>   |
| 流動負債     | <u>(13,990)</u> | <u>(16,767)</u> |
| 非流動負債    | <u>(1,705)</u>  | <u>(1,338)</u>  |
| 於損益確認的收入 | <u>(23,733)</u> | <u>(21,634)</u> |
| 於損益確認的開支 | <u>22,621</u>   | <u>19,472</u>   |
| 其他全面收益   | <u>258</u>      | <u>1,469</u>    |

### 23. 可供出售之投資

|                                 | 本集團            |                | 本公司            |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元  | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元  |
| 於香港上市股本證券，<br>按市場報價計算的公平<br>值列賬 | 209,829        | 247,864        | 203,836        | 244,254        |
| 於香港非上市股本證券                      | <u>2,500</u>   | <u>17,000</u>  | <u>2,500</u>   | <u>17,000</u>  |
|                                 | <u>212,329</u> | <u>264,864</u> | <u>206,336</u> | <u>261,254</u> |

二零一二年十二月三十一日，上述賬面值港幣2,500,000元(二零一一年：港幣17,000,000元)非上市投資指對Market Talent Limited所發行非上市股本證券之投資。該公司於開曼群島註冊成立，業務為電子產品貿易及提供視頻點播服務及解決方案。有關投資於報告期終以成本值扣除減值計量，因為在本公司董事看來，合理公平值估計所涉範圍太大，使公平值無法可靠計量。

二零一二年，Market Talent Limited財務表現遜於預期。年內，本集團曾與Market Talent Limited另一名股東就購買本集團所持非上市投資全部股權進行磋商。董事已評估向該名Market Talent Limited股東出售本集團所持該公司股權預計將產生的未來現金流量。二零一二年十二月三十一日過後，本公司收到該名Market Talent Limited股東的書面要約，表示願以港幣2,500,000元收購上述非上市投資的股權。董事認為，該金額反映了有關股權的可收回金額。雖然截至綜合財務報表獲准刊發之日，本公司尚未接納上述要約，但由於董事視有關股權的公平值為可收回金額，故年內仍於損益確認減值虧損港幣14,500,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已出售若干上市及非上市股本證券，賬面值分別為港幣49,900,000元及港幣20,550,000元。出售盈利港幣5,020,000元已在損益表確認。

#### 24. 持作買賣之投資

|         | 本集團           |               | 本公司           |               |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 上市股本證券： |               |               |               |               |
| 香港      | 7,243         | 27,739        | 6,863         | 27,496        |
| 海外      | 3,299         | 2,351         | 3,299         | 2,351         |
|         | <u>10,542</u> | <u>30,090</u> | <u>10,162</u> | <u>29,847</u> |

持作買賣之投資公平值乃參考有關交易所所報市場買入價後釐定。

#### 25. 存貨

|      | 本集團           |               |
|------|---------------|---------------|
|      | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 原料   | 774           | 1,410         |
| 半製成品 | 1,856         | 2,681         |
|      | <u>2,630</u>  | <u>4,091</u>  |

#### 26. 貿易及其他應收款項

商品銷售方面，本集團給予貿易客戶平均30日付款期。下述為於報告期終貿易應收款項之賬齡分析：

|          | 本集團           |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 逾期：      |               |               |
| 0至30日    | 114           | 1,243         |
| 31至60日   | 648           | 120           |
| 61至90日   | 467           | 822           |
| 超過90日    | 807           | 859           |
| 貿易應收款項總額 | 2,036         | 3,044         |
| 其他應收款項   | 1,097         | 1,014         |
|          | <u>3,133</u>  | <u>4,058</u>  |

已包括在本集團貿易應收款項結存為賬面總額港幣2,036,000元(二零一一年：港幣3,044,000元)之應收賬戶，有關款項於報告期終已逾期，惟由於本集團經評估應收賬戶之過往還款記錄及於報告期終後之還款情況，認為違約風險極低，故本集團未有就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡為80日(二零一一年：62日)。

## 27. 應收／應付非控股權益款項

此應收／應付非控股權益款項無抵押、免息、可隨時要求償還。

應收非控股權益款項乃買賣性質，本集團之政策給予非控股權益平均30日付款期。應收款項之賬齡分析如下：

|        | 本集團           |               |
|--------|---------------|---------------|
|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 即期     | 859           | 552           |
| 逾期：    |               |               |
| 31至60日 | 782           | 1,229         |
| 61至90日 | 258           | 135           |
| 超過90日  | 1,786         | 1,259         |
|        | <u>3,685</u>  | <u>3,175</u>  |

已包括應收非控股權益款項是指貿易結存港幣2,826,000元(二零一一年：港幣2,623,000元)，有關款項於報告期終已逾期，惟由於本集團經評估非控股權益之過往還款記錄及於報告期終後之還款情況，認為違約風險極低，故本集團未有就減值虧損計提撥備。本集團並無就此結餘持有任何抵押品。本集團並無就呆賬作出撥備，無法收回債務直接撇銷。本集團經參考過往之付款記錄認為，未逾期亦未減值之應收非控股權益款項質素良好。

## 28. 應收／應付關連方款項

應收關連方款項無抵押、免息、無固定還款期。於過往兩年最高未償還款項均為港幣9,000元。管理層預期於報告期終起計未來十二月變現有關款項。

應付關連方款項無抵押、免息、可隨時要求償還。

關連方為本公司一名董事擁有實際權益的公司，而本公司部分董事為擁有關連公司實際權益之董事及本公司其他董事的直系親屬。

**29. 金融機構存款／銀行結存及現金**

銀行結存及金融機構存款按介乎0.001%至3.5%(二零一一年：0.001%至3.5%)的市場年利率計息。金融機構存款與本集團於該等機構所持證券買賣賬戶有關。

**30. 已抵押銀行存款**

銀行存款抵押予銀行作為本集團所獲授一般銀行信貸的擔保。

**31. 貿易及其他應付款項**

下述為於報告期終按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

|             | 本集團           |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 0至30日       | 173           | 116           |
| 超過90日       | <u>40</u>     | <u>42</u>     |
| 貿易應付款項總額    | 213           | 158           |
| 其他應付款項及應計費用 | <u>1,846</u>  | <u>1,241</u>  |
|             | <u>2,059</u>  | <u>1,399</u>  |

**32. 應收／應付附屬公司款項**

應收附屬公司款項無抵押且免息。本公司同意不會於未來十二個月內要求償還該等款項。因此，該等款項列作非流動資產。公平值調整額港幣1,956,000元(二零一一年：港幣1,599,000元)根據原訂實際年利率2.15%(二零一一年：2.15%)計算，並計入對附屬公司之投資。

應付附屬公司款項無抵押、免息、可隨時要求償還。

## 33. 融資租約承擔

|                          | 最低繳付租金        |               | 最低繳付租金之現值     |               |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 本集團                      |               |               |               |               |
| 應於下列期間支付的融資租約款項：         |               |               |               |               |
| 一年以內                     | 316           | 316           | 291           | 277           |
| 一年以後但不超過兩年               | 316           | 316           | 305           | 291           |
| 兩年以後但不超過五年               | 78            | 394           | 78            | 383           |
|                          | <u>710</u>    | <u>1,026</u>  | <u>674</u>    | <u>951</u>    |
| 減：將來融資租約費用               | (36)          | (75)          | -             | -             |
| 租約承擔之現值                  | <u>674</u>    | <u>951</u>    | 674           | 951           |
| 減：於一年以內到期之款項<br>(列作流動負債) |               |               | (291)         | (277)         |
| 於一年後到期之款項                |               |               | <u>383</u>    | <u>674</u>    |

融資租約承擔以汽車作為抵押，租期為五年(二零一一年：五年)年利率為4.74%(二零一一年：4.74%)。並未就或然租金訂定任何安排。

## 34. 本公司股本

|                                            | 股份數目                  |                       | 股本             |                |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|
|                                            | 二零一二年<br>港幣千元         | 二零一一年<br>港幣千元         | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元  |
| 每股面值港幣0.01元之普通股                            |                       |                       |                |                |
| 法定：                                        |                       |                       |                |                |
| 二零一一年一月一日及<br>十二月三十一日與<br>二零一二年十二月<br>三十一日 | <u>70,000,000,000</u> | <u>70,000,000,000</u> | <u>700,000</u> | <u>700,000</u> |
| 已發行及繳足：                                    |                       |                       |                |                |
| 二零一一年一月一日及<br>十二月三十一日與<br>二零一二年十二月<br>三十一日 | <u>302,837,886</u>    | <u>302,837,886</u>    | <u>3,028</u>   | <u>3,028</u>   |

## 35. 購股權計劃

本公司根據二零零五年五月二十三日通過之一項決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，主要為激勵本公司董事及合資格僱員。該計劃於二零一五年七月二十日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可向包括本公司及其附屬公司之董事在內的合資格僱員授出可認購本公司股份的購股權。

於報告期終及上一個報告期終，根據該計劃已授出而尚未獲行使的購股權所涉股份數目均為1,320,000股。未經本公司股東事先批准，根據該計劃可授出購股權所涉股份總數，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。未經本公司股東事先批准，於任何一年內向任何個別人士已授出及可能授出之購股權所涉已發行及將發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權所涉股份超過本公司股本之0.1%或價值超過港幣5,000,000元，須取得本公司股東事先批准。

授出的購股權須自授出日期起三十日內接納。每接納一份購股權須支付港幣1.00元。購股權可於授出日期起十年內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，不會低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

二零零六年四月二十一日，本公司按每股初始行使價港幣1.34元授出5,100,000份購股權，其中50%於授出時即時歸屬，行使期由二零零六年五月二十三日至二零一六年五月二十二日，剩餘50%於授出日期起一年後歸屬，行使期由二零零七年五月二十三日至二零一七年五月二十二日。由於二零零七年發行紅股，行使價由港幣1.34元調整至港幣1.2182元，已授出購股權數目由5,100,000份調整至5,610,000份。由於二零零九年發行紅股，行使價由港幣1.2182元再次調整至港幣0.6091元，已授出購股權之剩餘數目由1,150,000份再次調整至2,300,000份。

二零一二年及二零一一年，並無購股權授出、失效或獲行使。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日未獲行使之購股權詳情如下：

| 承授人類別 | 授出日期             | 經調整行使價<br>港幣 | 行使期(包括首尾兩日)                 | 於二零一一年<br>一月一日及<br>十二月三十一日<br>與二零一二年<br>十二月三十一日<br>之購股權數目 |
|-------|------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
|       |                  |              |                             |                                                           |
| 僱員    | 於二零零六年<br>四月二十一日 | 0.6091       | 二零零六年五月二十三日至<br>二零一六年五月二十二日 | 660,000                                                   |
|       | 於二零零六年<br>四月二十一日 | 0.6091       | 二零零七年五月二十三日至<br>二零一七年五月二十二日 | 660,000                                                   |
|       |                  |              |                             | <hr/>                                                     |
|       |                  |              |                             | 1,320,000                                                 |

於二零零六年四月二十一日授出並於二零零六年及二零零七年歸屬之購股權之估計公平值分別為港幣0.4964元及港幣0.5613元。股份於授出日期之市價為港幣1.34元。公平值根據柏力克-舒爾斯定價模式計算。

## 36. 股份溢價及儲備

|                          | 股份溢價<br>港幣千元 | 購股權儲備<br>港幣千元 | 投資重估<br>儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|--------------------------|--------------|---------------|--------------------|--------------|------------|
| 本公司                      |              |               |                    |              |            |
| 於二零一一年一月一日               | 176,154      | 568           | 390                | 200,787      | 377,899    |
| 本年度虧損                    | -            | -             | -                  | (24,774)     | (24,774)   |
| 可供出售之投資<br>公平值盈利         | -            | -             | 20,481             | -            | 20,481     |
| 出售可供出售之<br>投資時重新分類<br>調整 | -            | -             | 1,823              | -            | 1,823      |
| 二零一一年十二月三十一日             | 176,154      | 568           | 22,694             | 176,013      | 375,429    |
| 本年度虧損                    | -            | -             | -                  | (11,591)     | (11,591)   |
| 可供出售之投資<br>公平值虧損         | -            | -             | (40,423)           | -            | (40,423)   |
| 二零一二年十二月三十一日             | 176,154      | 568           | (17,729)           | 164,422      | 323,415    |

## 37. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度之主要遞延稅項變動：

|               | 加速稅項<br>折舊<br>港幣千元 | 物業重估<br>港幣千元 | 稅項虧損<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|---------------|--------------------|--------------|--------------|------------|
| 於二零一一年一月一日    | (36)               | 165          | (129)        | -          |
| 在損益內作出支出(抵免)  | 92                 | -            | (92)         | -          |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 56                 | 165          | (221)        | -          |
| 在損益內作出支出(抵免)  | (29)               | -            | 29           | -          |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 27                 | 165          | (192)        | -          |

於報告期終，本集團有未運用稅項虧損約港幣169,565,000元(二零一一年：港幣165,476,000元)可供抵銷將來溢利。已就約港幣1,164,000元(二零一一年：港幣1,339,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。剩餘稅項虧損港幣168,401,000元(二零一一年：港幣164,137,000元)因本集團無法預測將來之溢利來源而未相應確認遞延稅項資產。稅項虧損可以無限期結轉。

於報告期終，本公司有未運用稅項虧損約為港幣140,190,000元(二零一一年：港幣139,316,000元)可供抵銷將來溢利。因本公司無法預測將來之溢利來源，所以未確認為遞延稅項資產。

## 38. 出售附屬公司

- (a) 二零一二年七月十三日，本公司與遠東發展有限公司(「買方」)(為本公司關連方，本公司一名董事擁有其實際權益、若干董事為擁有買方實際權益之董事的直系親屬)訂立買賣協議，以總現金代價港幣8,500,000元出售本公司所持附屬公司Cathay Motion Picture Studios Limited(「Cathay Motion」)全部股權，並指讓應收該公司的款項。出售於二零一二年七月十八日完成。

二零一二年十月十二日，本公司另一附屬公司Epoch Sino Investments Limited以現金代價港幣1元向一名與本集團並無關連的人士轉讓所持附屬公司盤龍資產投資(控股)有限公司51%的股權。出售於二零一二年十月十二日完成。

於出售日期，該附屬公司之資產淨額如下：

|                | 港幣千元    |
|----------------|---------|
| 已收代價：          |         |
| 已收現金           | 8,500   |
| 失去控制權之資產及負債分析： |         |
| 投資物業           | 8,500   |
| 應付非控股權益之款項     | (297)   |
| 貿易及其他應付款項      | (19)    |
| 出售資產淨額         | 8,184   |
| 出售附屬公司之虧損：     |         |
| 已收代價           | 8,500   |
| 出售資產淨額         | (8,184) |
| 非控股權益          | (566)   |
| 出售附屬公司之虧損      | (250)   |

- (b) 按附註15所述，本集團訂立一份買賣及認購協議，內容有關出售所持若干附屬公司(該等公司經營本集團所有娛樂業務)之全部股權，總代價為港幣8,000,000元，由收購方Market Talent Limited向本集團配發及發行104股新普通股之方式支付。代價之公平值港幣8,000,000元乃參考Market Talent Limited之溢利及該行業的市場上現行可比較市盈率後釐定。

此外，本集團同意認購Market Talent Limited之117股新普通股，現金代價為港幣9,000,000元。Market Talent Limited以及其法定及實益擁有人與本集團概無關連。Market Talent Limited之業務為電子產品貿易及提供視頻點播服務及解決方案。出售及認購交易於二零一一年八月三十日完成。緊隨出售及認購交易後，本集團持有Market Talent Limited之18.1%股權，分類為可供出售之投資。於出售日期，該附屬公司之負債淨額如下：

港幣千元

已收代價：

|      |       |
|------|-------|
| 代價股份 | 8,000 |
|------|-------|

失去控制權之資產及負債分析：

|            |          |
|------------|----------|
| 物業、廠房及設備   | 7,344    |
| 貿易及其他應收款項  | 3,340    |
| 銀行結餘及現金    | 781      |
| 其他貸款       | (5,500)  |
| 貿易及其他應付款項  | (13,949) |
| 應付非控股權益之款項 | (979)    |

|        |         |
|--------|---------|
| 出售負債淨額 | (8,963) |
|--------|---------|

出售附屬公司之盈利：

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 已收代價                    | 8,000   |
| 出售負債淨額                  | 8,963   |
| 非控股權益由權益重新分類至失去附屬公司控制權之 | (2,934) |
| 損益之附屬公司負債淨額的累計匯兌差額      | 497     |

|           |        |
|-----------|--------|
| 出售附屬公司之盈利 | 14,526 |
|-----------|--------|

出售產生之現金流出：

|           |     |
|-----------|-----|
| 出售銀行結餘及現金 | 781 |
|-----------|-----|

出售附屬公司對本集團上一期間之業績及現金流量之影響披露於附註15。

### 39. 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日：

- (a) 已取得約港幣5,700,000元(二零一一年：港幣6,400,000元)有關證券交易之孖展買賣信貸，其中於報告期終並無已用資金。本集團及本公司分別以約港幣16,100,000元(二零一一年：港幣24,900,000元)及港幣16,100,000元(二零一一年：港幣24,900,000元)之上市投資及於金融機構持有存款作抵押；該上市投資包括本集團及本公司持有之持作買賣之證券及可供出售之投資；
- (b) 已取得約港幣17,100,000元(二零一一年：港幣17,100,000元)之透支及循環貸款信貸，其中於報告期終並無已用資金，有關透支及循環貸款信貸乃以本公司於金融機構持有存款約港幣5,000元(二零一一年：港幣41,000元)作抵押；及

- (c) 已取得約港幣233,100,000元(二零一一年：港幣233,100,000元)有關證券交易之短期貸款及孖展信貸，其中於報告期終並無已用資金，本集團及本公司分別以上市投資及於金融機構持有之存款約港幣213,000,000元(二零一一年：港幣241,800,000元)及港幣213,000,000元(二零一一年：港幣241,800,000元)作抵押；該上市投資包括本集團及本公司持有之持作買賣之證券及可供出售之投資。

#### 40. 營運租約

##### 本集團及本公司作為承租人

於報告期終，本集團及本公司於不可撤銷之營運租約下已承擔未來最低租賃應付款如下：

|                | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 樓宇租約           |               |               |
| 於一年以內          | 183           | 932           |
| 於第二至五年(包括首尾兩年) | 8             | 192           |
|                | <u>191</u>    | <u>1,124</u>  |

營運租約之付款乃指本集團就用作辦公室樓宇之應付租金，而該租約條款須每兩年作磋商。

##### 本集團作為出租人

本年度租賃土地及樓宇賺取的租金收入為港幣137,000元(二零一一年：零)。物業租戶承諾租用五年。

於報告期終，本集團與租戶訂約而有以下未來最低租賃應付款。

|                | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 於一年以內          | 153           | —             |
| 於第二至五年(包括首尾兩年) | 497           | —             |
|                | <u>650</u>    | <u>—</u>      |

#### 41. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員營辦強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理。本集團自二零一二年六月起每月按僱員薪金之5%或港幣1,250元(以較高者為準)，而自二零一二年一月至二零一二年五月期間，每月按港幣1,000元(二零一一年：按僱員薪金之5%或港幣1,000元(以較高者為準))為每名僱員向強積金計劃供款，而僱員亦作出相同供款。

|             | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 於損益內扣除之供款金額 | 179           | 157           |

根據中國相關法例法規，本公司中國附屬公司須為合資格僱員設立由中國當地相關政府機關管理之界定供款計劃，按市級政府規定之比例向界定供款計劃供款。

|             | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 於損益內扣除之供款金額 | 2,101         | 2,169         |

#### 42. 關連方交易

除該等綜合財務報表附註38(a)所披露出售Cathay Motion外，本集團於年內訂立下列關連方交易：

##### 主要管理人員之賠償

下述為於相關年度年內董事及主要管理人員之酬金如下：

|       | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 短期福利  | 3,143         | 4,392         |
| 離職後福利 | 69            | 60            |
|       | 3,212         | 4,452         |

董事會根據董事及主要行政人員之個人表現及市場趨勢釐定相關酬金。

#### 43. 報告期後事項

根據二零一二年十二月十四日舉行的本公司董事會會議上通過的普通決議案，批准本公司以每股港幣0.20元的價格(須於接納時繳足)按合資格股東於紀錄日期每持有兩股現有股份獲發一股股份之基準發行股份(「公開發售」)。公開發售已於二零一三年一月三十一日完成，合共發行151,418,943股新股，為本公司籌得款項總額約港幣30,284,000元。公開發售所得款項用於提升本集團財務狀況。

### 3. 債 務 聲 明

於二零一四年一月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團於該日有約港幣175,000元之應付董事款項。

於二零一四年一月三十一日(即於刊發本通函前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,目標集團於該日有尚未償還之短期銀行貸款約55,940,029港元,作為目標集團之租金轉讓之第一法定押記及結欠由賣方與邱氏家族(亦為股東)共同擁有之公司約31,269,975之抵押。

除上述者以及除集團內公司間負債外,本集團及目標集團各自於二零一四年一月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用狀、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 4. 營 運 資 金

經考慮現時可動用之財政資源(包括業務營運產生之內部資金及可動用融資額度)、未竣工物業乙之資本承擔,及收購事項對現金流之影響,在無不可預見情況下,董事認為經擴大集團擁有充裕營運資金,足以應付自本通函日期起至少未來十二個月之業務所需。

### 5. 經 擴 大 集 團 之 財 務 及 經 營 前 景

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務包括製造及買賣成衣、供出租用途之物業投資、物業投資及證券投資。截至二零一三年十二月三十一日止年度,本集團錄得虧損約港幣11,400,000元及全面收益總額約港幣46,000,000元。

服裝業務繼續為本集團的業務主幹。本公司管理層增加措施,致力降低服裝業務的總成本及減少浪費,同時積極嘗試維持產量於足以彌補固定成本的水平。集團亦努力提升效率及優化推出市場的時間。雖然已作出各項嘗試,擴大歐洲及美國的出口銷售,惟定價壓力推低了服裝業務的總收益。本公司管理層預期服裝業務於二零一四年將繼續面對同類挑戰,惟其將不斷努力,從結構上改變本項服裝業務的經營模式,改進生產力及盈利,包括本地業務發展。

雖然金融市場的波動，亦妨礙了本公司物色優秀投資機遇的能力，但部分與資訊科技相關的投資，因著資訊科技相關股份備受追捧、股價躍升，為本集團帶來優厚回報。本集團可供出售投資之公平值大幅提升。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得可供出售投資之公平值盈利約港幣54,900,000元(二零一二年：公平值虧損約港幣38,000,000元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團持作買賣之投資公平值亦增加約港幣2,500,000元(二零一二年：公平值增加約港幣9,500,000元)。

本公司積極物色更多投資機會，既可產生經常性收入，又降低所面對風險。因此，本公司嘗試增加持有的物業數目，因為該等物業可提供穩定收入，也有助把握長期機遇。本公司相信，中國及香港的物業雖然有其風險及成本，依然是最佳機遇。同時，美國及日本等地方的物業也在本公司的意向範圍內。董事認為收購事項代表合理投資機會，並預期經擴大集團將可從該等物業之預期升值中受惠。

## 6. 重大變動

董事確認本集團自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期止(包括該日)，財務或經營狀況或展望概無重大變動。

## A. BLOOMING SUCCESS 集團之會計師報告

以下為香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司就BLOOMING SUCCESS 集團於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間、截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月編製之報告全文，僅供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等列載有關Blooming Success Limited(「**Blooming Success**」)及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間、截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月(「**相關期間**」)之財務資料(「**財務資料**」)之報告，供載入遠東控股國際有限公司(「**貴公司**」)根據日期為二零一四年一月二十四日之買賣協議建議收購Blooming Success全部股權(「**收購事項**」)而刊發之通函，日期為二零一四年四月一日(「**通函**」)。財務資料包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日之綜合及Blooming Success之財務狀況表、相關期間之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及說明資料。

Blooming Success於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立，屬有限公司，成立日期為二零一零年四月八日，法定股本為50,000美元(約390,000港元)，分為50,000股每股面值1美元之普通股。

於本報告日期，Blooming Success有以下附屬公司：

| 附屬公司名稱                                                            | 註冊成立<br>日期及地點            | 已發行及<br>繳足股本      | Blooming<br>Success<br>應佔股權 | 主要業務 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|------|
| New Continent Development<br>Limited (「New Continent」)<br>(附註(i)) | 英屬處女群島，<br>二零一三年<br>四月五日 | 2美元(約16港元)<br>普通股 | 100%                        | 投資控股 |

附註：

(i) New Continent由註冊成立日期起，並無編製經審核財務報表。

現組成目標集團之公司之財政年度年結日為三月三十一日。

Blooming Success截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年之各份財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之中小企財務報告準則編製，並經馬永雄會計師事務所(香港執業會計師)審核。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)，而所採用之會計政策與貴公司採用者大致上貫徹一致。吾等已就本報告根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則，對相關財務報表採取適當審核程序。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則，對相關期間之相關財務報表作出獨立審核。吾等已根據香港會計師公會推薦之審核指引第3.340條「招股章程及申報會計師」核查相關財務報表。

本報告列載之目標集團於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。吾等認為編製載入通函之本報告時，概無須作出調整。

相關財務報表為Blooming Success董事之責任，而董事亦批准相關財務報表之發行。貴公司董事對通函(載有本報告)之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料、對財務資料達致獨立意見，以及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同相關附註真實而公平地反映目標集團及Blooming Success於二零一一年、二零一二年、二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日之事務狀況，以及目標集團截至該等日期止相關期間之溢利及現金流量。

目標集團截至二零一二年十二月三十一日止九個月之比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同相關附註乃摘錄自同期目標集團之未經審核綜合財務資料(「**比較財務資料**」)，而比較財務資料乃由Blooming Success董事為本報告編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則第2410條「實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」，審閱比較財務資料。吾等之審閱主要包括作出查詢，主要對象為負責財務及審核事宜之人士，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範疇遠少於根據香港審核準則進行之審核，因此不能使吾等保證可察覺在審核中可能發現之一切重大事宜。據此，吾等對比較財務資料並不表示審核意見。

根據吾等之審閱，並無察覺任何事宜，使吾等相信比較財務資料在所有重大方面，並無根據下文第二節附註2所載之會計政策編製。

## I. 財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

|                        | 附註 | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 |                                         |                                           |                                           |            |
|------------------------|----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
|                        |    | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元                           | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | (未經審核)     |
| 收益                     | 6  | 4,320                                                             | 10,756                                  | 1,609                                     | 1,178                                     | 1,080      |
| 收入成本                   |    | (143)                                                             | (191)                                   | (172)                                     | (91)                                      | (30)       |
| 毛利                     |    | 4,177                                                             | 10,565                                  | 1,437                                     | 1,087                                     | 1,050      |
| 其他收益                   | 7  | 33,801                                                            | 7,827                                   | 17,947                                    | 10                                        | 44         |
| 投資物業之公平值變動             | 15 | 9,496                                                             | 9,557                                   | 8,617                                     | -                                         | 4,000      |
| 行政開支                   |    | (944)                                                             | (20,262)                                | (4,583)                                   | (3,206)                                   | (2,812)    |
| 融資成本                   | 8  | (1,635)                                                           | (2,244)                                 | (2,211)                                   | (1,674)                                   | (1,554)    |
| 除稅前溢利/(虧損)             | 9  | 44,895                                                            | 5,443                                   | 21,207                                    | (3,783)                                   | 728        |
| 所得稅項支出                 | 11 | (259)                                                             | -                                       | -                                         | -                                         | (113)      |
| 期內/年內溢利/(虧損)           |    | 44,636                                                            | 5,443                                   | 21,207                                    | (3,783)                                   | 615        |
| 期間/年度全面收益/<br>(虧損)，已扣稅 |    | <u>44,636</u>                                                     | <u>5,443</u>                            | <u>21,207</u>                             | <u>(3,783)</u>                            | <u>615</u> |
| 以下人士應佔溢利/(虧損)：         |    |                                                                   |                                         |                                           |                                           |            |
| Blooming Success擁有人    |    | <u>44,636</u>                                                     | <u>5,443</u>                            | <u>21,207</u>                             | <u>(3,783)</u>                            | <u>615</u> |
| 以下人士應佔全面收益/<br>(虧損)總額： |    |                                                                   |                                         |                                           |                                           |            |
| Blooming Success擁有人    |    | <u>44,636</u>                                                     | <u>5,443</u>                            | <u>21,207</u>                             | <u>(3,783)</u>                            | <u>615</u> |

## 綜合財務狀況表

|                  |    | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>附註<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|------------------|----|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 投資物業             | 15 | 213,600                               | 204,000                         | 95,000                          | 99,000                           |
| 按金               | 16 | —                                     | —                               | —                               | 24,942                           |
|                  |    | <u>213,600</u>                        | <u>204,000</u>                  | <u>95,000</u>                   | <u>123,942</u>                   |
| <b>流動資產</b>      |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 預付款及其他應收款項       | 16 | 3,605                                 | 5                               | —                               | —                                |
| 現金及現金等價物         | 17 | <u>258</u>                            | <u>1,605</u>                    | <u>37,589</u>                   | <u>412</u>                       |
|                  |    | <u>3,863</u>                          | <u>1,610</u>                    | <u>37,589</u>                   | <u>412</u>                       |
| <b>流動負債</b>      |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 應計費用及其他應付款項      | 18 | 894                                   | 472                             | 7,662                           | 3,522                            |
| 應付董事款項           | 19 | 21,936                                | 17,271                          | 3,376                           | 2,289                            |
| 應付關聯公司款項         | 19 | 51,000                                | 50,062                          | 25,554                          | 25,554                           |
| 已收按金             | 20 | 5,298                                 | —                               | 405                             | —                                |
| 銀行貸款—有抵押         | 21 | 93,050                                | 87,077                          | 59,357                          | 56,285                           |
| 應付所得稅            |    | <u>259</u>                            | <u>259</u>                      | <u>259</u>                      | <u>113</u>                       |
|                  |    | <u>172,437</u>                        | <u>155,141</u>                  | <u>96,613</u>                   | <u>87,763</u>                    |
| <b>流動負債淨額</b>    |    | <u>(168,574)</u>                      | <u>(153,531)</u>                | <u>(59,024)</u>                 | <u>(87,351)</u>                  |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>45,026</u>                         | <u>50,469</u>                   | <u>35,976</u>                   | <u>36,591</u>                    |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>45,026</u>                         | <u>50,469</u>                   | <u>35,976</u>                   | <u>36,591</u>                    |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 股本               | 22 | 390                                   | 390                             | 390                             | 390                              |
| 儲備               |    | <u>44,636</u>                         | <u>50,079</u>                   | <u>35,586</u>                   | <u>36,201</u>                    |
| <b>權益總額</b>      |    | <u>45,026</u>                         | <u>50,469</u>                   | <u>35,976</u>                   | <u>36,591</u>                    |

## 財務狀況表

|                  |    | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>附註<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|------------------|----|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 於附屬公司之權益         | 14 | -                                     | -                               | -                               | 24,947                           |
| 投資物業             | 15 | 213,600                               | 204,000                         | 95,000                          | 99,000                           |
|                  |    | <u>213,600</u>                        | <u>204,000</u>                  | <u>95,000</u>                   | <u>123,947</u>                   |
| <b>流動資產</b>      |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 預付款及其他應收款項       | 16 | 3,605                                 | 5                               | -                               | -                                |
| 現金及現金等價物         | 17 | 258                                   | 1,605                           | 37,589                          | 412                              |
|                  |    | <u>3,863</u>                          | <u>1,610</u>                    | <u>37,589</u>                   | <u>412</u>                       |
| <b>流動負債</b>      |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 應計費用及其他應付款項      | 18 | 894                                   | 472                             | 7,662                           | 3,522                            |
| 應付董事款項           | 19 | 21,936                                | 17,271                          | 3,376                           | 2,276                            |
| 應付關聯公司款項         | 19 | 51,000                                | 50,062                          | 25,554                          | 25,554                           |
| 已收按金             | 20 | 5,298                                 | -                               | 405                             | -                                |
| 銀行貸款—有抵押         | 21 | 93,050                                | 87,077                          | 59,357                          | 56,285                           |
| 應付所得稅            |    | 259                                   | 259                             | 259                             | 113                              |
|                  |    | <u>172,437</u>                        | <u>155,141</u>                  | <u>96,613</u>                   | <u>87,750</u>                    |
| <b>流動負債淨額</b>    |    | <u>(168,574)</u>                      | <u>(153,531)</u>                | <u>(59,024)</u>                 | <u>(87,338)</u>                  |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>45,026</u>                         | <u>50,469</u>                   | <u>35,976</u>                   | <u>36,609</u>                    |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>45,026</u>                         | <u>50,469</u>                   | <u>35,976</u>                   | <u>36,609</u>                    |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                                       |                                 |                                 |                                  |
| 股本               | 22 | 390                                   | 390                             | 390                             | 390                              |
| 儲備               |    | <u>44,636</u>                         | <u>50,079</u>                   | <u>35,586</u>                   | <u>36,219</u>                    |
| <b>權益總額</b>      |    | <u>45,026</u>                         | <u>50,469</u>                   | <u>35,976</u>                   | <u>36,609</u>                    |

## 綜合權益變動表

|                            | 股本<br>千港元  | 保留溢利<br>千港元     | 總額<br>千港元       |
|----------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| 二零一零年四月八日(註冊成立日期)          | —          | —               | —               |
| 發行股份                       | 390        | —               | 390             |
| 期間綜合全面收益                   | <u>—</u>   | <u>44,636</u>   | <u>44,636</u>   |
| 於二零一一年三月三十一日及<br>二零一一年四月一日 | 390        | 44,636          | 45,026          |
| 年度綜合全面收益                   | <u>—</u>   | <u>5,443</u>    | <u>5,443</u>    |
| 於二零一二年三月三十一日及<br>二零一二年四月一日 | 390        | 50,079          | 50,469          |
| 年度綜合全面收益                   | <u>—</u>   | <u>21,207</u>   | <u>21,207</u>   |
| 已付股息                       | <u>—</u>   | <u>(35,700)</u> | <u>(35,700)</u> |
| 於二零一三年三月三十一日及<br>二零一三年四月一日 | 390        | 35,586          | 35,976          |
| 期間全面收益總額                   | <u>—</u>   | <u>615</u>      | <u>615</u>      |
| 於二零一三年十二月三十一日              | <u>390</u> | <u>36,201</u>   | <u>36,591</u>   |
| (未經審核)                     |            |                 |                 |
| 於二零一二年四月一日                 | 390        | 50,079          | 50,469          |
| 期間全面虧損總額                   | <u>—</u>   | <u>(3,783)</u>  | <u>(3,783)</u>  |
| 於二零一二年十二月三十一日              | <u>390</u> | <u>46,296</u>   | <u>46,686</u>   |

## 綜合現金流量表

|                        | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                        |                                                                   |                                         |                                         |                                           | (未經審核)                                    |
| <b>經營業務</b>            |                                                                   |                                         |                                         |                                           |                                           |
| 期內／年內溢利／(虧損)           | 44,636                                                            | 5,443                                   | 21,207                                  | (3,783)                                   | 615                                       |
| 按下列各項調整：               |                                                                   |                                         |                                         |                                           |                                           |
| 所得稅項支出                 | 259                                                               | -                                       | -                                       | -                                         | 113                                       |
| 出售投資物業之收益              | (33,799)                                                          | (5,667)                                 | (17,709)                                | -                                         | -                                         |
| 投資物業之公平值變動             | (9,496)                                                           | (9,557)                                 | (8,617)                                 | -                                         | (4,000)                                   |
| 銀行利息收入                 | (2)                                                               | -                                       | (85)                                    | (10)                                      | (44)                                      |
| 融資成本                   | 1,635                                                             | 2,244                                   | 2,211                                   | 1,674                                     | 1,554                                     |
| 營運資金變動前之經營現金<br>流量     | 3,233                                                             | (7,537)                                 | (2,993)                                 | (2,119)                                   | (1,762)                                   |
| 按金增加                   | -                                                                 | -                                       | -                                       | -                                         | (24,942)                                  |
| 預付款及其他應收款項<br>(增加)／減少  | (3,605)                                                           | 3,600                                   | 5                                       | -                                         | -                                         |
| 應計費用及其他應付款項<br>增加／(減少) | 894                                                               | (422)                                   | 3,490                                   | (263)                                     | (440)                                     |
| 應付董事款項增加／<br>(減少)      | 21,936                                                            | (4,665)                                 | (13,895)                                | 1,540                                     | (1,087)                                   |
| 應付關聯公司款項增加／<br>(減少)    | 51,000                                                            | (938)                                   | (24,508)                                | 2,292                                     | -                                         |
| 已收按金增加／(減少)            | 5,298                                                             | (5,298)                                 | 405                                     | 14,112                                    | (405)                                     |
| 經營業務所得／(所用)<br>現金      | 78,756                                                            | (15,260)                                | (37,496)                                | 15,562                                    | (28,636)                                  |
| 已付香港利得稅                | -                                                                 | -                                       | -                                       | -                                         | (259)                                     |
| 已付利息                   | (1,635)                                                           | (2,244)                                 | (2,211)                                 | (1,674)                                   | (1,554)                                   |
| 經營業務所得／(所用)<br>現金淨額    | 77,121                                                            | (17,504)                                | (39,707)                                | 13,888                                    | (30,449)                                  |

|                       |                                                                   |                                         |                                         |                                                     |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                       | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
| <b>投資活動</b>           |                                                                   |                                         |                                         |                                                     |                                           |
| 已收利息                  | 2                                                                 | -                                       | 85                                      | 10                                                  | 44                                        |
| 收購投資物業                | (220,925)                                                         | -                                       | -                                       | -                                                   | -                                         |
| 出售投資物業所得款項            | 50,620                                                            | 24,824                                  | 135,326                                 | -                                                   | -                                         |
| 投資活動(所用)／所得<br>現金淨額   | (170,303)                                                         | 24,824                                  | 135,411                                 | 10                                                  | 44                                        |
| <b>融資活動</b>           |                                                                   |                                         |                                         |                                                     |                                           |
| 發行股份所得款項              | 390                                                               | -                                       | -                                       | -                                                   | -                                         |
| 已付股息                  | -                                                                 | -                                       | (32,000)                                | -                                                   | (3,700)                                   |
| 借貸所得款項                | 97,000                                                            | -                                       | -                                       | -                                                   | -                                         |
| 償還銀行借貸                | (3,950)                                                           | (5,973)                                 | (27,720)                                | (4,508)                                             | (3,072)                                   |
| 融資活動所得／(所用)<br>現金淨額   | 93,440                                                            | (5,973)                                 | (59,720)                                | (4,508)                                             | (6,772)                                   |
| 現金及現金等價物增加／(減<br>少)淨額 | 258                                                               | 1,347                                   | 35,984                                  | 9,390                                               | (37,177)                                  |
| 期初／年初之現金及<br>現金等價物    | -                                                                 | 258                                     | 1,605                                   | 1,605                                               | 37,589                                    |
| 期末／年末之現金及<br>現金等價物    | 258                                                               | 1,605                                   | 37,589                                  | 10,995                                              | 412                                       |
| <b>現金及現金等價物結餘分析</b>   |                                                                   |                                         |                                         |                                                     |                                           |
| 現金及銀行結餘               | 258                                                               | 1,605                                   | 37,589                                  | 10,995                                              | 412                                       |

## II. 財務資料附註

## 1. 一般資料

Blooming Success 於英屬處女群島註冊成立，屬有限公司，成立日期為二零一零年四月八日。Blooming Success 之註冊辦事處及主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀柯士甸道麗斯中心11樓A室。Blooming Success 之主要業務為投資控股。Blooming Success 之控股股東為邱達根先生。

於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日止期間，截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止九個月之財務資料，以千位數港元(「千港元」)呈列，而港元亦為 Blooming Success 之功能貨幣。

## 2. 主要會計政策概要

## (a) 遵例聲明

就編製及呈報相關期間之財務資料，目標集團已一致應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋，均由二零一三年四月一日起開始之會計期間及於相關期間內生效。

於本報告日期，目標集團並無採納以下由香港會計師公會頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)：

|                                                  |                                               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂本)                                    | 二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>      |
| 香港財務報告準則(修訂本)                                    | 二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>      |
| 香港財務報告準則第9號                                      | 金融工具 <sup>4</sup>                             |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)                     | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <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27號(二零一一年)(修訂本) | 投資實體 <sup>1</sup>                             |
| 香港財務報告準則第14號                                     | 監管遞延賬目 <sup>3</sup>                           |
| 香港會計準則第19號(修訂本)                                  | 僱員福利 <sup>2</sup>                             |
| 香港會計準則第32號(修訂本)                                  | 香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第36號(修訂本)                                  | 非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>                    |
| 香港會計準則第39號(修訂本)                                  | 金融工具：確認及計量－衍生工具約務更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號                           | 徵稅 <sup>1</sup>                               |

<sup>1</sup> 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 由二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

<sup>5</sup> 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效(具少數個別情況)

Blooming Success 之董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對業績及財務資料構成重大影響。

**(b) 編製基準**

財務資料已按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按於各相關期間末之公平值計量，請參下文會計政策之闡釋。

歷史成本一般按商品及服務交換之代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值之項目計量（例如香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日獲得之相同之資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價之資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

**(c) 綜合基準**

財務資料將Blooming Success與其所控制實體（包括結構性實體）的財務報表綜合入賬。當Blooming Success出現以下情況時則視為取得控制權：

- 可對被投資公司行使權力；
- 就來自參與被投資公司的可變回報中承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示以上所列三種控制情況任何一種或以上出現變動，目標集團會就其是否取得被投資公司的控制權作重新評估。

倘目標集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。目標集團於評估目標集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，目標集團持有投票權的數量；

- 目標集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，目標集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

綜合附屬公司於目標集團取得附屬公司之控制權時開始，並於目標集團失去附屬公司之控制權時終止。尤其是，於相關期間收購或出售附屬公司之收入及開支，會由目標集團取得控制權之日起直至目標集團失去附屬公司之控制權當日計入綜合損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他全面收益之各個項目乃歸屬予Blooming Success擁有人。附屬公司之全面收益總額乃歸屬予Blooming Success擁有人。

如需要，將會就附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及與目標集團成員公司間之交易相關之現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

**(d) 於附屬公司之投資**

於附屬公司之投資按成本值減任何已識別之減值虧損列入Blooming Success之財務狀況表。附屬公司之業績乃根據Blooming Success於相關期間已收或應收股息為基準入賬。

**(e) 收益確認**

當經濟利益將可能流入目標集團並且當收益金額能可靠地計量時，即會確認收益，基準如下：

- (i) 租金收入按時間比例基準在租約期內確認；及
- (ii) 利息收入按時間比例基準根據尚餘本金及適用之利率確認入賬。

**(f) 租賃**

融資租約指租約條款規定將擁有權之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約，而所有其他租約均列為營運租約。

**目標集團作為出租人**

營運租約的租金收入以直線法於相關租期在損益確認。在磋商和安排經營租賃期間錄得的初始直接成本加於租賃資產的賬面值，並以直線法在租期內確認。

**租賃土地及樓宇**

倘租賃包括土地及樓宇部分，目標集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予目標集團，獨立評估各部分作為融資或營運租約的分類，惟各部分均明顯為營運租約除外，在此情況下，整份租賃分類為營運租約。具體而言，最低租金(包括任何一次性預付款項)按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

若租賃款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租約入賬列入綜合財務狀況表的「預付租金」，並採用直線基準於租期內攤銷。若租賃款項不能可靠劃分至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備入賬。

**(g) 所得稅項支出**

所得稅項支出指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

**當期稅項**

當期應付稅項按當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合損益及其他全面收益表列報之稅前溢利／(虧損)，因為其並未計入於其他年度內之應課稅收入或可抵扣支出項目，及不需課稅或不可抵扣項目。目標集團之即期稅項負債按各個相關期間末已實行或實質實行之稅率計算。

**遞延稅項**

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認遞延稅項負債，而所有應課稅暫時性差異通常僅以可用作抵銷可抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限確認遞延稅項資產。倘若暫時性差異源自商譽，或源自首次確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(並非企業合併)的其他資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

於附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差額會確認遞延稅項負債，惟若目標集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額可能不會於可見將來撥回則除外。與投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各相關期間末檢討，並以不可能再有足夠應課稅溢利供收回全部或部分資產為限進行扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據各相關期間完結前已實施或實質實施之稅率(及稅法)，按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於各相關期間末，目標集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

對於計量遞延稅項負債或遞延稅項資產，採用公平值模式計量之投資物業的賬面值乃假設可通過銷售全部收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊且以目的為通過長時間持有而非銷售實現其絕大部分經濟利益的商業模式持有時，則假設會被推翻。

#### **相關期間之即期及遞延稅項**

即期及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

#### **(h) 借貸成本**

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借貸成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

#### **(i) 投資物業**

投資物業指持有作收租用途及／或為資本增值目的持有之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按公平值計量。因投資物業公平值變動所產生之盈利及虧損則於產生期間計入於期內損益。

投資物業當出售時或永不再使用且出售預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。不再確認物業所產生之盈利或虧損(按資產之出售所得淨款項與賬面金額之間差額計算)於不再確認該等項目的期間計入損益列賬。

#### **(j) 金融工具**

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(除以公平值計入損益之金融資產外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。收購以公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本則即時於損益確認。

### 金融資產

目標集團金融資產界分為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及用途，於初步確認時釐定。所有按常規方式買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。按常規方式買賣指須在市場規則或慣例訂立之時間內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具之攤銷成本值以及在相關期間分配利息收入之方法。實際利率是在債務工具預計年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括已付或已收屬實際利率一部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確折現至首次確認時賬面淨值之利率。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，首次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項以及現金及現金等價物)採用實際利率法按攤銷成本值，減任何減值虧損列賬(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

利息收入以應用實際利率法確認，惟倘若短期應收款項之利息確認不重大則除外。

### 金融資產之減值

會於各相關期間末評定金融資產有否減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時視為減值。

對於所有金融資產，減值之客觀證據可包括：

- (i) 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- (ii) 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- (iii) 借款人可能面臨破產或財務重組；或
- (iv) 因財政困難導致金融資產失去活躍市場。

對於其他應收款項等若干類別金融資產，評估為非個別減值之資產會再一併評估有否減值。應收賬款組合減值之客觀證據包括目標集團過往收款紀錄，及與應收賬款拖欠相關之國家或地區經濟狀況出現可觀察轉變。

對於按攤銷成本值列值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現估計未來現金流量之現值兩者的差額計量。

對於按成本列賬之金融資產，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現時市場回報率折現之估計未來現金流量之現值的差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值作出扣減，惟其他應收款項除外，其賬面值透過撥備賬作出扣減。當其他應收款項視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額於撥備賬對銷。撥備賬之賬面值變動於損益確認。

對於按攤銷成本值計量之金融資產，如其後期間減值虧損金額減少且該等減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本值。

### **金融負債及股本權益工具**

#### **分類為債務或權益**

集團實體發行之債務及股本權益工具按所訂立合約安排內容，以及金融負債及股本權益工具之定義分類為金融負債或權益。

#### **股本權益工具**

股本權益工具為證明某實體在扣除所有負債後之資產擁有剩餘權益的合約。目標集團所發行股本權益工具按所得款項減直接發行成本確認。

#### **金融負債**

目標集團金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付董事／關聯公司款項及有抵押銀行貸款)，其後採用實際利率法按攤銷成本值計量。

#### **實際利率法**

實際利率法是一種計算某項金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息開支之方法。實際利率是在金融負債預計年期或(如適用)較短期間，將其估計未來現金付款(包括已付或已收屬實際利率一部分之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至初始確認時賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### **終止確認**

目標集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘目標集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，目標集團可繼續將資產確認入賬，條件為須持續涉及該項資產，以及確認相關負債。倘目標集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，目標集團可繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益確認及於權益累計之累計盈虧總和之差額，於損益確認。

除全面終止確認外，於終止確認金融資產時，目標集團將金融資產之過往賬面值在其仍繼續確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相對公平值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收入確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相對公平值在該兩者間作出分配。

目標集團僅在責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

**(k) 資產(商譽除外)減值虧損**

於各相關期間末，目標集團審核具有限使用年期之資產的賬面值，釐定有否跡象顯示該等資產產生減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映現時市場對貨幣時間值及資產(並未調整估計未來現金流量)特定風險之評值的稅前折現率折現至現值。

倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度假設並無確認減值虧損時釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

**(l) 股息**

董事建議派付的末期股息，分類為綜合財務狀況表權益部分中保留溢利的獨立分配項目，直至獲股東於股東大會批准為止。此等股息獲股東批准並於宣派時確認為負債。

由於Blooming Success之組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時，即時確認為負債。

**(m) 或然負債及或然資產**

或然負債乃因過往事件而可能承擔之責任，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非目標集團所能完全控制之不明朗事件方可確認。由於無須動用經濟資源，或無法可靠衡量所承擔之數額，故其亦為因過往事件而可能承擔但尚未確認之現時責任。或然負債雖不予確認，但會作出披露。當資源動用之可能性發生變動，致使可能出現資源流出情況時，其將會確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能獲得之資產，其存在僅透過將來發生或不發生一件或以上非目標集團所能完全控制之不確定將來事件方可確認。於可能獲取經濟利益時，或然資產雖不予確認，但會作出披露。當所獲利益確定存在時，資產將會予以確認。

**(n) 關聯方交易**

(1) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的密切家族成員與目標集團有關連：

- (i) 可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之主要管理人員之成員。

(2) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標集團為屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為同一第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體就僱員利益而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上文(1)項所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於上文(1)(i)項所識別對實體有重大影響之人士，或為實體(或實體之母公司)之高級管理人員之成員。

某一人士之密切家族成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家族成員。

當於關聯方之間轉移資源及責任時，有關交易即視為屬關聯方交易。

### 3. 估計不確定因素的主要來源

應用目標集團會計政策(見附註2所述)過程中，管理層須對未能從其他途徑即時知悉之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之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。該等會計估計之修訂將在該等估計之修訂期間(若該等修訂僅影響該期間)或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。

#### (a) 投資物業減值

Blooming Success於各相關期間末評估資產是否有任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值未必可收回時，會檢測資產有否減值。計算使用價值時，須估計獲分配資產的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，Blooming Success須估計現金產生單位的預計未來現金流量，並須選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。估計未來現金流量及／或所應用貼現率的變動，會導致過往估計的減值撥備須作出調整。

在釐定投資物業項目的可用年期及剩餘價值時，Blooming Success會考慮多項因素，例如改變或改良生產時引致的技術或商業過時、相關資產所提供產品或服務的市場需求轉變、資產的預期用途、預期實質耗損、資產的保養及維修以及使用資產的法律或同類限制等。資產的可用年期是基於Blooming Success將同類資產作相若用途的經驗加以估計。倘投資物業的估計可用年期及／或剩餘價值有別於以往估計，則須增加折舊。可用年期及剩餘價值會於各相關期間末因應情況轉變而審閱。

## 4. 金融工具

## (a) 金融工具分類

每個類別金融工具於各相關期間末之賬面值如下：

## 目標集團

|             | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>金融資產</b> |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 貸款及應收款      |                                 |                                 |                                 |                                  |
| — 金融資產計入    |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 其他應收款項      | 3,600                           | —                               | —                               | —                                |
| — 現金及現金等價物  | 258                             | 1,605                           | 37,589                          | 412                              |
|             | <u>3,858</u>                    | <u>1,605</u>                    | <u>37,589</u>                   | <u>412</u>                       |
| <b>金融負債</b> |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 按攤銷成本       |                                 |                                 |                                 |                                  |
| — 金融負債計入    |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 應計費用及其他應付款項 | 894                             | 472                             | 7,662                           | 3,522                            |
| — 應付董事款項    | 21,936                          | 17,271                          | 3,376                           | 2,289                            |
| — 應付關聯公司款項  | 51,000                          | 50,062                          | 25,554                          | 25,554                           |
| — 銀行貸款—有抵押  | 93,050                          | 87,077                          | 59,357                          | 56,285                           |
|             | <u>166,880</u>                  | <u>154,882</u>                  | <u>95,949</u>                   | <u>87,650</u>                    |

*Blooming Success*

|             | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>金融資產</b> |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 貸款及應收款      |                                 |                                 |                                 |                                  |
| – 金融資產計入    |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 其他應收款項      | 3,600                           | –                               | –                               | –                                |
| – 應收附屬公司款項  | –                               | –                               | –                               | 24,947                           |
| – 現金及現金等價物  | 258                             | 1,605                           | 37,589                          | 412                              |
|             | <u>3,858</u>                    | <u>1,605</u>                    | <u>37,589</u>                   | <u>25,359</u>                    |
| <b>金融負債</b> |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 按攤銷成本       |                                 |                                 |                                 |                                  |
| – 金融負債計入    |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 應計費用及其他應付款項 | 894                             | 472                             | 7,662                           | 3,522                            |
| – 應付董事款項    | 21,936                          | 17,271                          | 3,376                           | 2,276                            |
| – 應付關聯公司款項  | 51,000                          | 50,062                          | 25,554                          | 25,554                           |
| – 銀行貸款—有抵押  | 93,050                          | 87,077                          | 59,357                          | 56,285                           |
|             | <u>166,880</u>                  | <u>154,882</u>                  | <u>95,949</u>                   | <u>87,637</u>                    |

**(b) 財務風險管理目標及政策**

目標集團之主要金融工具包括其他應收款項、現金及現金等價物、應計費用及其他應付款項、應付董事款項、應付關聯公司款項及有抵押銀行貸款。該等金融工具之詳情於各相關附註披露。與該等金融工具相關之風險及如何紓緩該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地推行適當措施。

源自目標集團金融工具之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。董事檢討及制定有關管理該等各項風險的政策，該等風險概述於下文。

**信貸風險**

倘交易對手未能履行責任，則目標集團面對之最大信貸風險為於綜合財務狀況表列值之各類已確認金融資產之賬面值，將導致目標集團產生財務虧損。

為將信貸風險降至最低，目標集團管理層制定信貸審批及其他監察程序，以確保能夠採取跟進行動，收回逾期債務。就此而言，Blooming Success 董事認為目標集團之信貸風險已大大減少。

目標集團之信貸風險主要與預付款項、按金及其他應收款項有關。目標集團亦無任何重大集中信貸風險。目標集團持續監察該等信貸風險。

流動資金的信貸風險有限，因為管理層認為對手方是信譽卓著的銀行。

## 流動資金風險

流動資金風險指並無可用資金應付到期負債，而此乃源自資產及負債之金額與到期日錯配。目標集團將持續採納審慎財務政策，並確保其持有充足現金應付流動資金需求。

下表根據各相關期間期末至合約到期之餘下期間，使用未折現現金流量分析目標集團之金融負債，並按相關到期情況分類：

## 目標集團

|                     | 加權<br>平均利率<br>% | 賬面值<br>千港元     | 按要求<br>千港元     | 少於一年<br>千港元 | 一年以上<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|---------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|----------------|
| <b>於二零一三年</b>       |                 |                |                |             |             |                |
| <b>十二月三十一日</b>      |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項         | -               | 3,522          | 3,522          | -           | -           | 3,522          |
| 應付董事款項              | -               | 2,289          | 2,289          | -           | -           | 2,289          |
| 應付關聯公司款項            | 2.2             | 25,554         | 25,554         | -           | -           | 25,554         |
| 銀行貸款-有抵押            | 2.7             | 56,285         | 61,381         | -           | -           | 61,381         |
|                     |                 | <u>87,650</u>  | <u>92,746</u>  | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>92,746</u>  |
| <b>於二零一三年三月三十一日</b> |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項         | -               | 7,662          | 7,662          | -           | -           | 7,662          |
| 應付董事款項              | -               | 3,376          | 3,376          | -           | -           | 3,376          |
| 應付關聯公司款項            | 2.2             | 25,554         | 25,554         | -           | -           | 25,554         |
| 銀行貸款-有抵押            | 2.7             | 59,357         | 65,631         | -           | -           | 65,631         |
|                     |                 | <u>95,949</u>  | <u>102,223</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>102,223</u> |
| <b>於二零一二年三月三十一日</b> |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項         | -               | 472            | 472            | -           | -           | 472            |
| 應付董事款項              | -               | 17,271         | 17,271         | -           | -           | 17,271         |
| 應付關聯公司款項            | 2.2             | 50,062         | 50,062         | -           | -           | 50,062         |
| 銀行貸款-有抵押            | 1.4             | 87,077         | 94,484         | -           | -           | 94,484         |
|                     |                 | <u>154,882</u> | <u>162,289</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>162,289</u> |
| <b>於二零一一年三月三十一日</b> |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項         | -               | 894            | 894            | -           | -           | 894            |
| 應付董事款項              | -               | 21,936         | 21,936         | -           | -           | 21,936         |
| 應付關聯公司款項            | 2.2             | 51,000         | 51,000         | -           | -           | 51,000         |
| 銀行貸款-有抵押            | 1.1             | 93,050         | 101,574        | -           | -           | 101,574        |
|                     |                 | <u>166,880</u> | <u>175,404</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>175,404</u> |

## Blooming Success

|                   | 加權<br>平均利率<br>% | 賬面值<br>千港元     | 按要求<br>千港元     | 少於一年<br>千港元 | 一年以上<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|----------------|
| 於二零一三年<br>十二月三十一日 |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項       | -               | 3,522          | 3,522          | -           | -           | 3,522          |
| 應付董事款項            | -               | 2,276          | 2,276          | -           | -           | 2,276          |
| 應付關聯公司款項          | 2.2             | 25,554         | 25,554         | -           | -           | 25,554         |
| 銀行貸款-有抵押          | 2.7             | 56,285         | 61,381         | -           | -           | 61,381         |
|                   |                 | <u>87,637</u>  | <u>92,733</u>  | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>92,733</u>  |
| 於二零一三年三月三十一日      |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項       | -               | 7,662          | 7,662          | -           | -           | 7,662          |
| 應付董事款項            | -               | 3,376          | 3,376          | -           | -           | 3,376          |
| 應付關聯公司款項          | 2.2             | 25,554         | 25,554         | -           | -           | 25,554         |
| 銀行貸款-有抵押          | 2.7             | 59,357         | 65,631         | -           | -           | 65,631         |
|                   |                 | <u>95,949</u>  | <u>102,223</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>102,223</u> |
| 於二零一二年三月三十一日      |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項       | -               | 472            | 472            | -           | -           | 472            |
| 應付董事款項            | -               | 17,271         | 17,271         | -           | -           | 17,271         |
| 應付關聯公司款項          | 2.2             | 50,062         | 50,062         | -           | -           | 50,062         |
| 銀行貸款-有抵押          | 1.4             | 87,077         | 94,484         | -           | -           | 94,484         |
|                   |                 | <u>154,882</u> | <u>162,289</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>162,289</u> |
| 於二零一一年三月三十一日      |                 |                |                |             |             |                |
| 應計費用及其他應付款項       | -               | 894            | 894            | -           | -           | 894            |
| 應付董事款項            | -               | 21,936         | 21,936         | -           | -           | 21,936         |
| 應付關聯公司款項          | 2.2             | 51,000         | 51,000         | -           | -           | 51,000         |
| 銀行貸款-有抵押          | 1.1             | 93,050         | 101,574        | -           | -           | 101,574        |
|                   |                 | <u>166,880</u> | <u>175,404</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>    | <u>175,404</u> |

## 利率風險

目標集團之利率變動風險主要與其銀行貸款有關。按浮動利率計息之銀行貸款導致目標集團承受現金流利率風險。目標集團之收入及經營現金流主要視乎市場利率變動。目標集團目前並無制定任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 利率風險之敏感度分析

就現金流量利率風險而言，載於下文之敏感度分析乃根據於各相關期間所承受之衍生及非衍生工具利率風險而釐定。就浮息借貸而言，分析乃假設於各相關期間之未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點會於向主要管理人員就利率風險作內部報告時使用，並代表管理層對利率之合理潛在變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，則目標集團於相關期間之溢利／(虧損)將分別減少／增加約82,000港元、112,000港元及78,000港元。此乃主要由於目標集團之浮動利率借貸之利率風險所致。

### 貨幣風險

目標集團主要於香港營運，多數交易以港元列值及清償。目標集團大部分貨幣資產及負債亦以港元列值。因此，目標集團認為其並無重大外匯風險。

### 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值以下列方式釐定：

- (i) 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃參考所報市場價格釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據使用貼現現金流分析之普遍採納定價模式釐定。

按攤銷成本列賬之其他金融資產及負債之賬面值與其各自之公平值相若，原因為該等金融工具屬相對短期性質。

### 於綜合財務狀況表確認之公平值

下表為於首次確認後按公平值計量之金融工具分析，乃基於在二零一一年、二零一二年、二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日觀察之公平值水平分類為第1至3級。

- 第1級公平值計量為從相同資產或負債於活躍市場報價(未經調整)所得之公平值計量。
- 第2級公平值計量為從第1級所包含之報價以外就有關資產或負債所直接(即按價格)或間接(即從價格得出)觀察之輸入數據所得之公平值計量。
- 第3級公平值計量為使用估值技巧所得之公平值計量，包括有關資產或負債並非基於可觀察市場數據之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

由於目標集團於各相關期間末並無於首次確認後按公平值計量之金融工具，故並無披露有關分析。

## 5. 資本風險管理

目標集團管理資本之首要目的為保障目標集團按持續基準經營之能力，並維持穩健資本比率以支持業務及盡量增加股東價值。倘經濟狀況有變，目標集團管理資本架構，並作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團或會調整付予股東之股息、發還資本予股東或發行新股。目標集團管理資本之目的、政策或程序於相關期間內維持不變。

目標集團按資產負債比率(即總負債除以總資產)監察資本。目標集團之政策為將資產負債比率維持於合理水平。於各相關期間末之資產負債比率如下：

|        | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 總負債    | <u>165,986</u>                  | <u>154,410</u>                  | <u>88,287</u>                   | <u>84,128</u>                    |
| 總資產    | <u>217,463</u>                  | <u>205,610</u>                  | <u>132,589</u>                  | <u>124,354</u>                   |
| 資產負債比率 | <u>0.76</u>                     | <u>0.75</u>                     | <u>0.67</u>                     | <u>0.68</u>                      |

附註：總負債包括應付董事款項、應付關聯公司款項及有抵押銀行貸款，詳情分別載於附註19及21。

## 6. 分部資料及收入

目標集團目前經營一個業務分部。唯一管理團隊向首席營運決策人匯報，後者全面管理整體業務。於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止九個月，目標集團全部收入及資產均產生自及均位於香港。因此，目標集團並無可獨立呈報的分部。

目標集團收入分析如下：

|      | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 租金收入 | <u>4,320</u>                                                      | <u>10,756</u>                           | <u>1,609</u>                            | <u>1,178</u>                              | <u>1,080</u>                              |

(未經審核)

以下載列來自主要外部客戶的收入，彼等各佔為目標集團總收入帶來之貢獻達10%或以上：

|     | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| A客戶 | 4,320                                                             | 10,756                                  | 不適用*                                    | 不適用*                                                | 不適用*                                      |
| B客戶 | 不適用*                                                              | 不適用*                                    | 496                                     | 496                                                 | 不適用*                                      |
| C客戶 | 不適用*                                                              | 不適用*                                    | 162                                     | 135                                                 | 不適用*                                      |
| D客戶 | 不適用*                                                              | 不適用*                                    | 不適用*                                    | 142                                                 | 不適用*                                      |
| E客戶 | 不適用*                                                              | 不適用*                                    | 810                                     | 405                                                 | 1,080                                     |

\* 該收入比較數字佔目標集團總收入並未達10%或以上。

## 7. 其他收益

|           | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 出售投資物業之收益 | 33,799                                                            | 5,667                                   | 17,709                                  | -                                                   | -                                         |
| 銀行利息收入    | 2                                                                 | -                                       | 85                                      | 10                                                  | 44                                        |
| 已沒收租金按金   | -                                                                 | 2,160                                   | -                                       | -                                                   | -                                         |
| 雜項收入      | -                                                                 | -                                       | 153                                     | -                                                   | -                                         |
|           | <u>33,801</u>                                                     | <u>7,827</u>                            | <u>17,947</u>                           | <u>10</u>                                           | <u>44</u>                                 |

## 8. 融資成本

|            | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 銀行貸款利息     |                                                                   |                                         |                                         |                                                     |                                           |
| —須於五年內悉數償還 | 848                                                               | 1,119                                   | 1,149                                   | 829                                                 | 1,131                                     |
| 其他貸款利息     |                                                                   |                                         |                                         |                                                     |                                           |
| —須於五年內悉數償還 | 787                                                               | 1,125                                   | 1,062                                   | 845                                                 | 423                                       |
|            | <u>1,635</u>                                                      | <u>2,244</u>                            | <u>2,211</u>                            | <u>1,674</u>                                        | <u>1,554</u>                              |

## 9. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除下列各項達致：

|            | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 投資物業之公平值變動 | 9,496                                                             | 9,557                                   | 8,617                                   | —                                                   | 4,000                                     |
| 壞賬撥備       | —                                                                 | 10,756                                  | —                                       | —                                                   | —                                         |
| 核數師酬金      | 30                                                                | 30                                      | 40                                      | —                                                   | 30                                        |
|            | <u>9,526</u>                                                      | <u>19,343</u>                           | <u>8,657</u>                            | <u>—</u>                                            | <u>4,030</u>                              |

## 10. 董事及主要管理人員酬金

## (a) 董事酬金

目標集團於相關期間支付予董事之酬金載列如下：

|                                                                          | 袍費<br>千港元 | 薪金、津貼<br>及實物福利<br>千港元 | 強積金供款<br>千港元 | 酬金總額<br>千港元 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|--------------|-------------|
| 截至二零一三年<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>邱達根                                        | -         | 1,742                 | -            | 1,742       |
| 截至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>(未經審核)<br>邱達根                              | -         | 1,552                 | -            | 1,552       |
| 邱德根                                                                      | -         | -                     | -            | -           |
|                                                                          | -         | 1,552                 | -            | 1,552       |
| 截至二零一三年<br>三月三十一日<br>止年度<br>邱達根                                          | -         | 2,155                 | -            | 2,155       |
| 邱德根(於<br>二零一三年三月<br>二十二日辭任)                                              | -         | -                     | -            | -           |
|                                                                          | -         | 2,155                 | -            | 2,155       |
| 截至二零一二年<br>三月三十一日<br>止年度<br>邱達根                                          | -         | 623                   | -            | 623         |
| 邱德根                                                                      | -         | -                     | -            | -           |
|                                                                          | -         | 623                   | -            | 623         |
| 由二零一零年四月<br>八日(註冊成立日<br>期)至二零一一年<br>三月三十一日<br>邱達根(於<br>二零一零年四月<br>八日獲委任) | -         | -                     | -            | -           |
| 邱德根(於<br>二零一零年四月<br>八日獲委任)                                               | -         | -                     | -            | -           |
|                                                                          | -         | -                     | -            | -           |

董事酬金屬於下列範圍：

|                             | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月 |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|
| 零至1,000,000港元               | 2                                                          | 2                                | -                                | 1                                            | -                                  |
| 1,000,001港元至<br>2,000,000港元 | -                                                          | -                                | -                                | 1                                            | 1                                  |
| 2,000,001港元至<br>3,000,000港元 | -                                                          | -                                | 1                                | -                                            | -                                  |
|                             | <u>2</u>                                                   | <u>2</u>                         | <u>1</u>                         | <u>2</u>                                     | <u>1</u>                           |

(b) 僱員酬金

五名最高薪人士

最高薪人士之中，兩名為董事，彼等於相關期間的酬金披露於上文。除董事外，目標集團概無任何高級管理層。目標集團餘下一名人士於截至二零一三年三月三十一日止年度及兩名人士於截至二零一三年十二月三十一日止九個月的酬金總額載列如下：

|            | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 薪金、津貼及實物福利 | -                                                                 | -                                       | 170                                     | 113                                                 | 286                                       |
| 強積金供款      | -                                                                 | -                                       | -                                       | -                                                   | -                                         |
|            | <u>-</u>                                                          | <u>-</u>                                | <u>170</u>                              | <u>113</u>                                          | <u>286</u>                                |

上述非董事、最高薪人士各自之酬金屬於下列範圍：

|               | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月 |
|---------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|
| 零至1,000,000港元 | -                                                          | -                                | 1                                | 1                                            | 2                                  |

於相關期間，目標集團概無向Blooming Success任何董事或目標集團最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為吸引彼等加入或於彼等加

入目標集團之鼓勵，或作為離職賠償。概無Blooming Success董事於相關期間放棄任何酬金。

## 11. 所得稅項支出

|           | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 期內／年內即期稅項 |                                                                   |                                         |                                         |                                           |                                           |
| －香港利得稅    | 259                                                               | －                                       | －                                       | －                                         | 113                                       |

(未經審核)

概無就有關溢利應佔的臨時差異計提遞延稅項撥備，因為目標集團能夠控制臨時差異之撥回時間，且臨時差異可能不會於可預見將來撥回。

期間／年度所得稅項支出與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

|             | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 除稅前溢利／(虧損)  | 44,895                                                            | 5,443                                   | 21,207                                  | (3,783)                                   | 728                                       |
| 按法定稅率之稅項    | 7,408                                                             | 898                                     | 3,499                                   | (624)                                     | 120                                       |
| 不可扣稅收入之稅務影響 | (7,149)                                                           | (2,517)                                 | (4,348)                                 | －                                         | (663)                                     |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | －                                                                 | －                                       | 232                                     | 41                                        | 113                                       |
| 已確認稅務虧損     | －                                                                 | 1,619                                   | 617                                     | 583                                       | 543                                       |
| 期間／年度之稅務影響  | 259                                                               | －                                       | －                                       | －                                         | 113                                       |

(未經審核)

## 12. BLOOMING SUCCESS 擁有人應佔溢利／(虧損)

於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月，Blooming Success 擁有人應佔期間／年度綜合溢利／(虧損)包括溢利約44,636,000港元、5,443,000港元、21,207,000港元及633,000港元(截至二零一二年十二月三十一日止九個月，虧損約3,783,000港元)。

## 13. 股息

| 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                   |                                         |                                         |                                           | (未經審核)                                    |

|      |   |   |        |   |   |
|------|---|---|--------|---|---|
| 中期股息 | - | - | 35,700 | - | - |
|------|---|---|--------|---|---|

截至二零一三年三月三十一日止年度，目標集團向其股東宣派及派付35,700,000港元之中期股息。

概無呈列每股股息率，因為這不代表將會宣派的未來股息派息率。

## 14. 於附屬公司之權益

## Blooming Success

|          | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 投資附屬公司   | -                               | -                               | -                               | -                                |
| 應收附屬公司款項 | -                               | -                               | -                               | 24,947                           |
|          | -                               | -                               | -                               | 24,947                           |

## 於附屬公司之權益

於二零一三年十二月三十一日，Blooming Success投資於以下附屬公司：

| 名稱            | 註冊成立<br>地點及<br>法人類別 | 主要業務及<br>經營地點 | 已發行股本          | Blooming<br>Success<br>直接持有<br>所有權之<br>權益比例 | 所持投票權<br>之比例 |
|---------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------------------------------|--------------|
| New Continent | 英屬處女群島，<br>有限公司     | 於香港進行<br>投資控股 | 2美元<br>(約16港元) | 100%                                        | 100%         |

## 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項為無抵押、免息及由相關期間結束起計一年內不可收回，故金額列示於非流動資產。

## 15. 投資物業

## 目標集團及Blooming Success

|                        | 千港元       |
|------------------------|-----------|
| 公平值                    |           |
| 二零一零年四月八日(註冊成立日期)      | —         |
| 添置                     | 220,925   |
| 出售                     | (16,821)  |
| 物業重估收益                 | 9,496     |
| 於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日 | 213,600   |
| 出售                     | (19,157)  |
| 物業重估收益                 | 9,557     |
| 於二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日 | 204,000   |
| 出售                     | (117,617) |
| 物業重估收益                 | 8,617     |
| 於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日 | 95,000    |
| 物業重估收益                 | 4,000     |
| 於二零一三年十二月三十一日          | 99,000    |

目標集團及Blooming Success所有投資物業包括土地因素，均位於香港，並以中期租約持有。

有抵押銀行貸款已作質押，作為目標集團於相關期間的所有投資物業之第一押記及租金轉讓。

目標集團及Blooming Success投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日以及二零一三年十二月三十一日之公平值由與目標集團概無關係的獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司基於估值計算。戴德梁行有限公司為估值師公會會員，擁有合適資格，近期亦有於有關地區評估類似物業之經驗。上述估值參考類似物業市場最近成交價釐定。

公平值乃以直接比較法釐定，並已參考可比較物業之最近售價(以每平方呎價格計算)，且就目標集團物業的質素及其他特質較可比較物業之特定溢價或折現作出調整。相關期間所用估值技術概無變動。

於各相關期間，目標集團投資物業及公平值等級資料之詳情如下：

| 位於香港的商用物業單位  | 第一級<br>千港元 | 第二級<br>千港元 | 第三級<br>千港元 |
|--------------|------------|------------|------------|
| 於以下日期之公平值    |            |            |            |
| 二零一一年三月三十一日  | —          | 213,600    | —          |
| 二零一二年三月三十一日  | —          | 204,000    | —          |
| 二零一三年三月三十一日  | —          | 95,000     | —          |
| 二零一三年十二月三十一日 | —          | 99,000     | —          |

於相關期間，概無第二級轉入或轉出交易。

#### 16. 預付款項、按金及其他應收款項

##### 目標集團

|              | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b> |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 收購投資物業之按金    | —                               | —                               | —                               | 24,942                           |
| <b>流動資產</b>  |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 預付款項         | 5                               | 5                               | —                               | —                                |
| 應收租金         | 3,600                           | —                               | —                               | —                                |
|              | <u>3,605</u>                    | <u>5</u>                        | <u>—</u>                        | <u>—</u>                         |
|              | <u>3,605</u>                    | <u>5</u>                        | <u>—</u>                        | <u>24,942</u>                    |

## Blooming Success

|      | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 預付款項 | 5                               | 5                               | —                               | —                                |
| 應收租金 | 3,600                           | —                               | —                               | —                                |
|      | <u>3,605</u>                    | <u>5</u>                        | <u>—</u>                        | <u>—</u>                         |

## 17. 現金及現金等價物

## 目標集團及 Blooming Success

|          | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 現金及現金等價物 | <u>258</u>                      | <u>1,605</u>                    | <u>37,589</u>                   | <u>412</u>                       |

## 18. 應計費用及其他應付款項

## 目標集團及 Blooming Success

|        | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 其他應付款項 | —                               | —                               | 3,852                           | 3,326                            |
| 應付股息   | —                               | —                               | 3,700                           | —                                |
| 應計費用   | <u>894</u>                      | <u>472</u>                      | <u>110</u>                      | <u>196</u>                       |
|        | <u>894</u>                      | <u>472</u>                      | <u>7,662</u>                    | <u>3,522</u>                     |

## 19. 應付董事／關聯公司款項

## 目標集團及 Blooming Success

應付董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付關聯公司款項為無抵押、按年利率2.2%計息且須按要求償還。

## 20. 已收按金

## 目標集團及 Blooming Success

|        | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已收租金按金 | <u>5,298</u>                    | <u>-</u>                        | <u>405</u>                      | <u>-</u>                         |

## 21. 銀行貸款－有抵押

## 目標集團及 Blooming Success

|                      | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款－有抵押             | <u>93,050</u>                   | <u>87,077</u>                   | <u>59,357</u>                   | <u>56,285</u>                    |
| 應付款項之賬面值：            |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 於流動負債項下列為按要<br>求或一年內 | <u>93,050</u>                   | <u>87,077</u>                   | <u>59,357</u>                   | <u>56,285</u>                    |

附註：

- (i) 目標集團於相關期間訂立按揭貸款。於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間，目標集團訂立按揭貸款融資。貸款按香港銀行同業拆息加1.0%之年利率計息。於及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日次實際利率分別為1.1%、1.4%、2.7%及2.7%。

由於該筆按揭貸款於貸款協議中包含按要求還款之一般還款條款，貸款並非按照還款期分類，而是將按揭貸款之未償還金額分類為流動負債。

按揭貸款以目標集團物業之法定質押及Blooming Success董事之擔保作抵押。

## 22. 股本

|                      | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 法定、已發行及繳足股款：         |                                 |                                 |                                 |                                  |
| 50,000股每股1美元之<br>普通股 | <u>390</u>                      | <u>390</u>                      | <u>390</u>                      | <u>390</u>                       |

## 23. 收購附屬公司

## 收購 New Continent

於二零一三年十一月八日，Blooming Success收購New Continent之全部已發行股本，總代價為2美元(約16港元)現金。自收購以來，New Continent並無進行任何重大業務交易。收購並無構成藉收購主要為收購投資物業獲得按金之業務收購，因此，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」之規定，收購並無視作業務合併。收購作為資產收購入賬。

收購影響概述如下：

|                       | 被收購方之<br>賬面值<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------------------|---------------------|-----------|
| 已收購資產淨值：              |                     |           |
| 收購投資物業之按金             | 24,942              | 24,942    |
| 結欠Blooming Success之款項 | (24,942)            | (24,942)  |
|                       | <u>—</u>            | <u>—</u>  |
| 以下列方式清償總代價：           |                     |           |
| 現金代價                  |                     | <u>—</u>  |
| 收購產生之現金流出淨額：          |                     |           |
| 現金代價                  |                     | <u>—</u>  |

附註：於二零一三年十一月八日(收購日期)至二零一三年十二月三十一日期間，New Continent並無產生任何營業額，並產生虧損約18,000港元。

倘收購已於二零一三年四月一日完成，截至二零一三年十二月三十一日止九個月，目標集團之營業額及虧損將為零及約18,000港元。備考資料僅供表述，未必一定反映收購於二零一三年四月一日完成之情況下，目標集團應可達致之實際營業額及業績，亦非旨在預測未來業績。

## 24. 營運租約承擔

於二零一零年四月八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月，已賺取之物業租金收入約為4,320,000港元、10,756,000港元、1,609,000港元及1,080,000港元。

於各報告期終，目標集團已與租戶就以下未來最低租金付款訂立。

|                     | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內                 | 864                             | 1,188                           | 1,620                           | 1,080                            |
| 第二年至第五年<br>(包括首尾兩年) | —                               | 1,633                           | 68                              | —                                |
|                     | <u>864</u>                      | <u>2,821</u>                    | <u>1,688</u>                    | <u>1,080</u>                     |

## 25. 關聯方交易

除於財務資料其他部分披露外，目標集團已訂立下列關聯方交易，而Blooming Success董事認為該等交易乃按正常商業條款於目標集團一般業務過程中進行。

目標集團主要管理人員(包括董事及其直系親屬之薪酬)之賠償於上文附註10詳述。

|               | 由<br>二零一零年<br>四月八日<br>(註冊成立<br>日期)至<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>止九個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 薪金、津貼及實物福利    | —                                                                 | —                                       | 2,325                                   | 1,665                                     | 1,882                                               |
| 公積金供款         | —                                                                 | —                                       | —                                       | —                                         | —                                                   |
| 已付主要管理人員之賠償總額 | <u>—</u>                                                          | <u>—</u>                                | <u>2,325</u>                            | <u>1,665</u>                              | <u>1,882</u>                                        |

## 26. 或然負債

於各相關期間末，目標集團並無重大或然負債。

## 27. 資本承擔

目標集團就收購投資物業有資本承擔約62,914,000港元，其於二零一三年十二月三十一日為已訂立但未撥備。

**28. 其後事項**

於二零一三年十二月三十一日後，概無發生重大事項。

**29. 後續財務報表**

Blooming Success或任何目前組成目標集團之公司概無就二零一三年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈  
21樓2101-2102室

遠東控股國際有限公司  
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

韓冠輝  
執業證書編號：P05029  
香港  
謹啟

二零一四年四月一日

## B. BLOOMING SUCCESS 集團之管理層討論及分析

下文列載Blooming Success由二零一零年四月二十八日(註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日、截至二零一三年三月三十一日止兩個年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月(「相關期間」)之管理層討論及分析，內容以本附錄第A節所載之Blooming Success集團會計師報告為基礎。

### 業務及財務概覽

Blooming Success集團僅包括Blooming Success及New Continent，主要從事投資控股。Blooming Success集團於二零一三年十二月三十一日擁有物業甲及未竣工物業乙之全部權益。

於相關期間，Blooming Success集團之收益乃來自租金收入。下文列載Blooming Success集團於相關期間之收益：

|    | 由     |        |       |        |       |
|----|-------|--------|-------|--------|-------|
|    | 二零一零年 |        |       |        |       |
|    | 四月八日  |        |       |        |       |
|    | (註冊成立 | 截至     |       | 截至     | 截至    |
|    | 日期)至  | 二零一二年  | 截至    | 二零一二年  | 二零一三年 |
|    | 二零一一年 | 三月     | 二零一三年 | 十二月    | 十二月   |
|    | 三月    | 三十一日   | 三月    | 三十一日   | 三十一日  |
|    | 三十一日  | 止年度    | 三十一日  | 止九個月   | 止九個月  |
|    | 千港元   | 千港元    | 千港元   | 千港元    | 千港元   |
|    |       |        |       | (未經審核) |       |
| 收益 | 4,320 | 10,756 | 1,609 | 1,178  | 1,080 |

完成交易後，Blooming Success集團將專注在香港作物業投資。物業甲將出租，在來年為經擴大集團產生穩定及經常性收入。預期物業甲所在之堅道將會不斷發展，可增加堅道的人流及交通。

未竣工物業乙預期將於二零一四年五月竣工。未竣工物業乙竣工後，初步規劃是將部分未竣工物業乙用作自用，餘下部分將出租。由於未竣工物業乙在黃竹坑地鐵站步行範圍內，預該區對辦公室之需求將增加。

**財務狀況**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團之總資產分別約為217,400,000港元、205,600,000港元、132,600,000港元及124,400,000港元。於相關期間，Blooming Success集團之總資產大多數為投資物業。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團之總負債分別約為172,400,000港元、155,100,000港元、96,600,000港元及87,800,000港元。Blooming Success集團之負債包括有抵押銀行貸款及欠董事及關聯公司之款項，有關詳情請參照本附錄第A節附註19及21。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團之資產淨值分別約為45,000,000港元、50,500,000港元、36,000,000港元及36,600,000港元。

**流動負債及財務資源、資本負債比率**

Blooming Success集團一般以結欠董事及一間關聯公司及銀行貸款作為營運資金。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團之流動比率分別約為2.2%、1.0%、38.9%及0.5%，而資本負債比率(定義見總負債除以總資產)分別約為0.76、0.75、0.67及0.68。

**承擔**

Blooming Success集團根據不可撤銷經營租賃協議出租其投資物業予獨立第三方。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，投資物業根據不可撤銷經營租賃協議之未來最低租金收款總額列載如下：

|                     | 於<br>二零一一年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一二年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>三月<br>三十一日<br>千港元 | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內                 | 864                             | 1,188                           | 1,620                           | 1,080                            |
| 第二年至第五年<br>(包括首尾兩年) | —                               | 1,633                           | 68                              | —                                |
|                     | <u>864</u>                      | <u>2,821</u>                    | <u>1,688</u>                    | <u>1,080</u>                     |

Blooming Success集團就收購投資物業而有資本承擔約62,914,000港元，於二零一三年十二月三十一日，該收購已訂約但尚未撥備。

**資產抵押**

物業甲及其租金轉讓已作出質押，作為一間銀行提供之按揭貸款之抵押品，故此於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團旗下價值分別為213,600,000港元、204,000,000港元、95,000,000港元及99,000,000港元已抵押。

於上文披露者外，Blooming Success集團概無資產已分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日作出抵押。

**外匯風險**

Blooming Success集團主要在香港經營，大部分交易以港元計值及結算。Blooming Success集團大部分貨幣資產及負債亦以港元計值。因此，Blooming Success集團認為其並無任何重大外匯風險。

**或然負債**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團並無重大或然負債。

**關於附屬公司及聯營公司之重大收購或出售**

除於二零一三年十一月八日收購New Continent之全部已發行股本外，Blooming Success集團於相關期間概無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

**僱員及薪酬政策**

於二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日，Blooming Success集團分別僱用1名及2名僱員，並根據工作性質及市場趨勢支薪。

以下為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行所編製僅供載入本通函之經擴大集團之未經審核備考資產淨值報表，猶如收購事項經已完成。



## 編製備考財務資料之獨立申報會計師保證報告

致遠東控股國際有限公司董事

吾等已完成對 遠東控股國際有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)之備考財務資料(僅供參考)之保證委聘報告。備考財務資料包括於二零一三年十二月三十一日之備考資產及負債表及相關附註，文本載於 貴公司日期為二零一四年四月一日之通函(「通函」)第III-4至III-6頁。董事編製備考財務資料之適用基準於通函第III-4頁。

備考財務資料由董事編製，以說明建議收購Blooming Success Limited全部股份(「收購事項」)對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日進行一般。作為這個程序一部分，關於 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，見 貴公司二零一四年三月二十八日刊發之全年業績公佈內所載。

## 董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段編製備考財務資料，並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納入投資通函(「會計指引第7號」)。

**申報會計師之責任**

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條就備考財務資料表達意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等並不就就吾等先前就編製備考財務資料所使用之任何財務資料發出之任何報告承擔任何責任，惟在出具報告日期吾等指明之報告收件人除外。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證委聘」進行有關工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編撰備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中亦無就編撰備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事項已於經選定較早日期發生或進行，以作說明用途。因此，吾等概不就於二零一三年十二月一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘，涉及進程序評估董事在編撰備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已恰當應用於該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編撰有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零一四年四月一日

## 完成收購事項後本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考資產及負債表乃根據本通函附錄一所載本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表編製，並已就收購事項作出調整，以反映收購事項可能如何影響本集團之財務狀況，猶如收購事項已進行。

|              | 本集團於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(附註1) | 目標集團於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(附註1) | 備考調整一<br>千港元<br>(附註2) | 備考調整二<br>千港元<br>(附註3) | 備考調整三<br>千港元<br>(附註4) | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|--------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b> |                                              |                                               |                       |                       |                       |                                  |
| 投資物業         | 10,140                                       | 99,000                                        |                       |                       |                       | 109,140                          |
| 物業、廠房及設備     | 7,817                                        | -                                             |                       |                       |                       | 7,817                            |
| 預付土地租賃款項     | 765                                          | -                                             |                       |                       |                       | 765                              |
| 可供出售之投資      | 274,896                                      | -                                             |                       |                       |                       | 274,896                          |
| 按金           | -                                            | 24,942                                        |                       |                       |                       | 24,942                           |
| 無形資產         | -                                            | -                                             | 12,144                |                       |                       | 12,144                           |
|              | <u>293,618</u>                               | <u>123,942</u>                                |                       |                       |                       | <u>429,704</u>                   |
| <b>流動資產</b>  |                                              |                                               |                       |                       |                       |                                  |
| 預付土地租賃款項     | 28                                           | -                                             |                       |                       |                       | 28                               |
| 持作買賣之投資      | 12,262                                       | -                                             |                       |                       |                       | 12,262                           |
| 存貨           | 3,255                                        | -                                             |                       |                       |                       | 3,255                            |
| 貿易及其他應收款項    | 2,353                                        | -                                             |                       |                       |                       | 2,353                            |
| 應收非控股權益款項    | 1,158                                        | -                                             |                       |                       |                       | 1,158                            |
| 應收一名關連方款項    | 9                                            | -                                             |                       |                       |                       | 9                                |
| 可收回稅項        | 10                                           | -                                             |                       |                       |                       | 10                               |
| 於金融機構持有存款    | 20,201                                       | -                                             |                       |                       |                       | 20,201                           |
| 已抵押銀行存款      | 6                                            | -                                             |                       |                       |                       | 6                                |
| 銀行結存及現金      | <u>85,241</u>                                | <u>412</u>                                    | (10,000)              | (1,753)               | (3,163)               | <u>70,737</u>                    |
|              | 124,523                                      | 412                                           |                       |                       |                       | 110,019                          |
| 分類為持作出售之資產   | <u>47,850</u>                                | <u>-</u>                                      |                       |                       |                       | <u>47,850</u>                    |
|              | <u>172,373</u>                               | <u>412</u>                                    |                       |                       |                       | <u>157,869</u>                   |

|                  | 本集團於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(附註1) | 目標集團於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(附註1) | 備考調整一<br>千港元<br>(附註2) | 備考調整二<br>千港元<br>(附註3) | 備考調整三<br>千港元<br>(附註4) | 於<br>二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>      |                                              |                                               |                       |                       |                       |                                  |
| 貿易及其他應付款項        | (1,796)                                      | (3,522)                                       |                       |                       |                       | (5,318)                          |
| 應付關連方款項          | (45)                                         | (27,843)                                      |                       |                       |                       | (27,888)                         |
| 應付稅款             | -                                            | (113)                                         |                       |                       |                       | (113)                            |
| 有抵押銀行借貸          | -                                            | (56,285)                                      |                       |                       |                       | (56,285)                         |
|                  | <u>(1,841)</u>                               | <u>(87,763)</u>                               |                       |                       |                       | <u>(89,604)</u>                  |
| <b>流動資產淨值</b>    | <u>170,532</u>                               | <u>(87,351)</u>                               |                       |                       |                       | <u>68,265</u>                    |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <u>464,150</u>                               | <u>36,591</u>                                 |                       |                       |                       | <u>497,969</u>                   |

附註：

1. 本集團於二零一三年十二月三十一日之財務資料乃摘錄自本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表(載於本公司二零一四年三月二十八日刊發之全年業績公佈內)。目標集團之財務資料乃摘錄自目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月之財務資料之會計師報告，該報告由國衛會計師事務所有限公司編製，並載於附錄二。
2. 指因應以現金代價10,000,000港元和發行62,588,235股本公司股份收購目標集團而作出之調整。

已收購目標集團資產及負債之備考公平值：

|            | 港元                  |
|------------|---------------------|
| 投資物業(附註i)  | 99,000,000          |
| 按金         | 24,942,000          |
| 無形資產(附註ii) | 12,144,000          |
| 銀行結餘及現金    | 412,000             |
| 貿易及其他應付款項  | (3,522,000)         |
| 應付關連人士款項   | (27,843,000)        |
| 應付稅項       | (113,000)           |
| 有抵押銀行借款    | <u>(56,285,000)</u> |
|            | <u>48,735,000</u>   |

註i：目標集團投資物業之備考公平值被假定為等同於戴德梁行有限公司於二零一四年一月二十四日進行之估值所釐定之公平值。

註ii：無形資產源自目標集團就收購物業訂立之買賣協議，收購之現金代價為87,856,000港元，目標集團已於二零一三年十二月三十一日支付其中24,942,000港元。該等將由目標集團收購之物業之備考公平值被假設為100,000,000港元，乃根據戴德梁行有限公司於二零一四年一月二十四日所作估值達致。目標集團於買賣協議項下合約權所指涉之無形資產之備考公平值，被假定為等同有關無形資產於二零一四年一月二十四日之公平值，而後者乃根據該等投資物業於上述估值日期之備考公平值100,000,000港元，較買賣協議下之代價總數87,856,000港元多出之數額釐定。

註iii：目標集團其他資產及負債之備考公平值假設為等同於有關資產及負債各自於二零一三年十二月三十一日之賬面值。

3. 調整反映就收購事項產生的法律及專業費用。
4. 調整反映就收購事項產生的印花稅。

以下為函件全文及估值證書由獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製以供載入本通函，內容有關其對位於香港之該等物業於二零一四年一月二十四日之市值之意見。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

- 有關： (1) 香港半山區堅道110、112、112A、114、116及118號安峰大廈地下B、C、D及E舖
- (2) 香港香港仔黃竹坑道21號環匯廣場5樓第502號及第503號停車位及23樓

#### 估值指示、目的及日期

吾等遵照遠東控股國際有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(以下合稱「貴集團」)對吾等之指示，對上述物業(「該等物業」)進行市值評估。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之該等其他資料，從而就該等業物於二零一四年一月二十四日(「估值日」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

#### 估值基準

該等物業之各個估值指吾等對其市值之意見。根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)所下定義，市值乃指「一項資產或負債經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，按公平原則進行交易而估計應得之金額」。

## 估值假設

吾等對該等物業之估值已各自排除透過諸如非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士給予之特別代價或優惠，或任何特殊價值元素等特別條款或情況所導致估計價值之漲跌。

吾等在估值中並無計及該等物業之任何費用、質押或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等乃假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

為遵守收購及合併守則第11.3條，及經 貴公司告知，於香港銷售或轉讓不動產產生之潛在稅項負債可能包括代價之金額或價值之印花稅(最多8.5%)及利得稅(收益金額之16.5%)。因此，相關潛在稅項負債可能於銷售該等物業後出現。 貴集團確認截至本通函日期彼無意出售該等物業的任何一項。

## 估值方法

吾等已假設該等物業以其現狀出售，根據直接比較法對該等物業進行估值，並已參考市場可資比較銷售交易證據。

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》(二零一二年版)。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等已接納提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、該等物業識認、佔用詳情、建築面積，以及所有其他有關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團通知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

**業權查核**

吾等並未獲提供該等物業之業權文件副本，惟已於香港土地註冊處進行查找。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實任何文件是否存在任何修訂。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

**實地視察**

吾等的估值師陳以樂先生乃香港測量師學會會員，彼最近已視察該等物業之外部狀況。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等並未進行仔細實地測量，以核實該等物業之建築面積，吾等假設交予吾等之文件所示面積均為正確。

茲隨附估值概要及吾等之估值證書。

此 致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈  
21樓2101-02室  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
MRICS, MHKIS

二零一四年四月一日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港物業估值方面擁有逾29年經驗。

## 估值概要

| 物業                                                                 | 於二零一四年<br>一月二十四日<br>之市值<br>港元 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. 香港<br>半山區<br>堅道110、112、112A、114、116及<br>118號安峰大廈<br>地下B、C、D及E舖。 | 99,000,000                    |
| 2. 香港<br>香港仔<br>黃竹坑道21號<br>環匯廣場5樓第502號及<br>第503號停車位及23樓。           | 100,000,000                   |
| 總計：                                                                | <hr/> <u>199,000,000</u>      |

## 估值證書

| 物業                                                                         | 概況及年期                                                                      | 佔用詳情         | 於二零一四年<br>一月二十四日<br>之市值 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| 1. 香港半山區<br>堅道110、112、<br>112A、114、<br>116及118號<br>安峰大廈<br>地下B、C、D<br>及E舖。 | 安峰大廈為樓高29層之綜合樓宇，於一九七七年落成。該物業包括該樓宇地下之四個店舖單位。<br><br>該物業之地段以不同年代之綜合及住宅樓宇為特色。 | 於估值日，該物業為空置。 | 99,000,000 港元           |
| 內地段424號<br>A段之第1分段<br>B段之餘段及<br>第1、2、3及<br>4分段之餘段之<br>12/272份              | 該物業之實用面積約為2,654平方呎(246.56平方米)。<br><br>該物業根據多項官地租契持有，由一八五五年起計，為期999年。       |              |                         |

## 附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Blooming Success Limited。
- (2) 地下E舖須遵守根據建築物條例第24(1)條頒發之第CMS/TA/006814/06/HK號命令(日期為二零零六年十月二十日)及根據建築物條例第24(1)條頒發之第CMS/TA/037218/06/HK號取代命令(日期為二零零九年五月十二日)。於估值過程，吾等並無考慮為符合上述命令而產生之任何重整成本(如有)，以及並無計及上述命令規定之任何補救／預防措施之成本。
- (3) 該物業已根據一項按揭將一切款項抵押予大新銀行有限公司。
- (4) 該物業須向大新銀行轉讓租金。
- (5) 根據獲核批准半山區西部分區計劃大綱圖編號S/H11/15(日期為二零一零年三月二日)，該物業被劃為「住宅(甲類)」用途。

## 估值證書

| 物業                                                                                                   | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                 | 佔用詳情               | 於二零一四年<br>一月二十四日<br>之市值      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 2. 香港香港仔<br>黃竹坑道21號<br>環匯廣場5樓<br>第502號及<br>第503號停車位<br>及23樓。<br><br>香港仔內地段<br>453號餘段之<br>750/19000份。 | 環匯廣場為樓高30層之商業樓宇，已進入開發最終階段。根據環匯廣場發展商編製之售樓說明書所載資料，樓宇計劃落成日期為二零一四年五月三十一日。<br><br>該物業之地段以不同年代之工業大廈為特色。<br><br>該物業包括環匯廣場23樓全層及5樓兩個停車位。落成時，該物業之建築面積將約為9,820平方呎(912.30平方米)。<br><br>該物業根據換地條件第20115號獲政府批予持有，由二零一零年十月十四日起計，為期50年。指涉地段之政府地租為指涉地段之年度應課差餉租值之3%之金額。 | 於估值日，該物業正進行內部批盪工程。 | 100,000,000港元<br><br>(附註(5)) |

## 附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為利盈發展有限公司(其控股公司為恒基兆業地產有限公司、協成行有限公司及恆生建業有限公司)，其為環匯廣場之賣方。
- (2) 該物業須遵守三份買賣協議，其日期均為二零一三年四月二十六日及以New Continent Development Limited為受益人。於估值日期，該物業之交易並未完成，因此該物業之登記持有人仍為利盈發展有限公司。
- (3) 該物業須遵守第HK30/013號佔用許可證，日期為二零一三年十二月五日(已保留登記)。
- (4) 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/28(日期為二零一三年七月十二日)，該物業被劃為「其他指定用途(2)(商貿)」用途。
- (5) 吾等之估值代表該物業之市值(假設該物業於估值日已竣工)。於估值過程，吾等已假設該物業於估值日已完全竣工，並擁有所有佔用許可證、批准及牌照，並可即時交吉出售。估值並無計算未付建築成本。

## 1. 責任聲明

本通函(就此董事共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料(惟有關賣方及Blooming Success集團之資料除外)於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他事實而導致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事共同及個別地對本通函所載資料(惟有關賣方及Blooming Success集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並確認在作出一切合理查詢後，據彼等所深知，本通函所表述之意見乃經審核周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏任何其他事實，足以使本通函所載任何聲明產生誤導。

賣方對本通函所載關於其及Blooming Success集團之資料之準確性承擔全部責任，並確認在作出一切合理查詢後，據彼等所深知，本通函所表述關於其及Blooming Success之意見乃經審核周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏任何其他之事實，足以使本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本及因配發及發行代價股份之已發行股本如下：

港元

法定股本：

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 70,000,000,000股 股份 | 700,000,000 |
|--------------------|-------------|

已發行及繳足股款或入賬列為繳足股款：

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 454,256,829股 股份(於最後實際可行日期) | 4,542,568 |
|----------------------------|-----------|

將予發行之股份：

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 62,588,235 將予發行之代價股份 | 625,882 |
|----------------------|---------|

已發行及將予發行股份總數：

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 516,845,064股 股份 | 5,168,450 |
|-----------------|-----------|

股份及代價股份之面值為每股0.01港元。所有現有股份將於各方面擁有同等地位，包括於股息、投票及股本之所有權益。於相關配發日期，完成交易後發行之代價股份將於各方面與現有股份擁有同等地位。

自二零一三年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

於最後實際可行日期尚未行使購股權之詳情如下：

| 承授人身份 | 授出日期            | 行使價<br>港元 | 行使期(包括首尾兩天)                 | 於最後實際<br>可行日期<br>尚未行使 |
|-------|-----------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|
|       |                 |           |                             |                       |
| 董事    | 二零一三年<br>四月十六日  | 0.27      | 二零一三年四月十六日至<br>二零二三年四月十五日   | 14,990,473            |
| 僱員    | 二零零六年<br>四月二十一日 | 0.5032    | 二零零六年五月二十三日至<br>二零一六年五月二十二日 | 798,864               |
|       | 二零零六年<br>四月二十一日 | 0.5032    | 二零零七年五月二十三日至<br>二零一七年五月二十二日 | 798,864               |
|       | 二零一三年<br>四月十六日  | 0.27      | 二零一三年四月十六日至<br>二零二三年四月十五日   | 3,179,797             |
|       |                 |           |                             | <hr/>                 |
|       |                 |           |                             | <u>19,767,998</u>     |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他購股權、認股權證、衍生工具及其他可換股證券或影響股份之權利。

### 3. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須登記於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司所

採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉：

| 董事姓名                       | 個人權益       | 家屬權益                     | 法團權益                     | 股份數目              |               | 總計         | 佔本公司 <sup>(4)</sup><br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|----------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------|----------------------------------------|
|                            |            |                          |                          | 股本 <sup>(3)</sup> | 衍生工具<br>(購股權) |            |                                        |
| 邱德根太平紳士<br>(「邱德根<br>太平紳士」) | 20,848,664 | 4,175,160 <sup>(1)</sup> | 1,869,366 <sup>(2)</sup> | -                 | -             | 26,893,190 | 5.920%                                 |
| 邱達偉先生                      | 88,440     | -                        | -                        | 3,179,797         | -             | 3,268,237  | 0.720%                                 |
| 嚴榮龍先生<br>(「嚴先生」)           | -          | -                        | -                        | 4,542,568         | -             | 4,542,568  | 1.000%                                 |
| 葉毅生先生<br>(「葉先生」)           | -          | -                        | -                        | 1,817,027         | -             | 1,817,027  | 0.400%                                 |
| 邱達文先生                      | 4,000      | -                        | -                        | -                 | -             | 4,000      | 0.001%                                 |
| 林家禮博士<br>(「林博士」)           | -          | -                        | -                        | 1,817,027         | -             | 1,817,027  | 0.400%                                 |
| 王恩恒先生<br>(「王先生」)           | -          | -                        | -                        | 1,817,027         | -             | 1,817,027  | 0.400%                                 |
| 李均雄先生<br>(「李先生」)           | -          | -                        | -                        | 1,817,027         | -             | 1,817,027  | 0.400%                                 |

附註：

- (1) 該等股份由邱德根太平紳士之配偶邱裘錦蘭女士持有。根據證券及期貨條例，邱德根太平紳士被視為於邱裘錦蘭女士所持有之股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由邱德根太平紳士全資及實益擁有之多間公司持有，該等公司即 Chung Kui Associates Limited、Sonia Development Limited、Polytaunton Lines Inc、Onyx Investment Limited、Parma Investment Limited、Interhotel Finance NV及Churchwood Investments Limited。根據證券及期貨條例，邱德根太平紳士被視為於上述公司所持有之股份中擁有權益。
- (3) 董事於本公司購股權(即被視作非上市按實物結算之股本衍生工具)之權益。
- (4) 百分比乃按於最後實際可行日期已發行454,256,829股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 4. 根據證券及期貨條例股東之權益披露

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知及根據本公司按照證券及期貨條例第XV部備存之登記冊，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有、被當作或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露於股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或就該等股本擁有任何購股權：

##### 於股份及相關股份之好倉

|        | 股份數目        |                           |                           |             | 佔本公司 <sup>(3)</sup><br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|--------|-------------|---------------------------|---------------------------|-------------|----------------------------------------|
|        | 個人權益        | 家屬權益                      | 法團權益                      | 總計          |                                        |
| 邱達根先生  | 100,829,369 | -                         | -                         | 100,829,369 | 22.20%                                 |
| 邱達強先生  | 4,840,000   | -                         | 22,880,088 <sup>(1)</sup> | 27,720,088  | 6.10%                                  |
| 邱裘錦蘭女士 | 4,175,160   | 22,718,030 <sup>(2)</sup> | -                         | 26,893,190  | 5.92%                                  |

##### 附註：

- (1) 於22,880,088股股份當中，4,400,000股股份由邱達強先生持有50%權益之Cape York Investments Limited (「Cape York」) 所持有，及餘下18,480,088股股份由邱達強先生全資擁有之Gorich Holdings Limited (「Gorich」) 所持有。根據證券及期貨條例，邱達強先生被視為於Cape York及Gorich所持有之股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由邱裘錦蘭女士之配偶邱德根太平紳士持有。根據證券及期貨條例，邱裘錦蘭女士被視為於邱德根太平紳士所持有之股份中擁有權益。邱德根太平紳士所持本公司權益載於上文「董事及最高行政人員之權益披露」一節。
- (3) 百分比乃按於最後實際可行日期已發行454,256,829股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知及根據本公司按照證券及期貨條例第XV部備存之登記冊，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有、被當作或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露於股份或相關股份之權益或

淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有有權於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或就該等股本擁有任何購股權。

## 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 6. 董事之重大權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來(i)所收購或出售；或(ii)所租用；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (b) 於最後實際可行日期，除以下各項外，概不存在董事於當中擁有重大權益，且與本集團業務關係重大之任何合約或安排：
  - (i) 收購事項；及
  - (ii) 本公司與Far East Consortium International Limited (其股份於聯交所主板上市，股份代號：35)之全資附屬公司遠東發展有限公司所訂立日期為二零一二年七月十三日之買賣協議，據此，本公司有條件同意出售本公司之全資附屬公司Cathay Motion Picture Studios Limited (「**Cathay Motion**」)全部已發行股本，並轉讓其債務(即Cathay Motion結欠本公司之9,351,306港元)，總代價為8,500,000港元，當中1港元為待售股份代價，及8,499,999港元為債務代價。
- (c) 概不會就作為董事從本集團任何成員公司離職的彌償或在其他方面涉及收購事項及／或清洗豁免，而向任何董事提供利益，

- (d) 於最後實際可行日期，概無任何董事及任何其他人士訂立之協議或安排為須取決於或視乎收購事項及／或清洗豁免之結果或以其他方式與收購事項及／或清洗豁免有關；及
- (e) 於最後實際可行日期，除收購協議外，概無賣方訂立之重要合約，董事於當中擁有重要個人權益。

## 7. 收購守則項下規定之資料

於最後實際可行日期，本公司合共有454,256,829股已發行股份。除根據本公司購股權計劃授出之未行使購股權外，本公司並無任何已發行購股權、認股權證或可換股證券。

賣方已確認：

- (i) 於有關期間，賣方及其一致行動人士概無買賣股份、購股權、認股權證或任何可轉換為股份之證券以獲利，惟收購協議項下之62,588,235股代價股份除外；
- (ii) 於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士概無擁有、控制或可指示任何股份、購股權、可轉換為股份之認股權證或任何證券，或任何有關股份之衍生工具，亦無就本公司之證券訂立任何未行使衍生工具，惟由賣方擁有之100,829,369股股份，以及由賣方之一致行動人士(包括邱氏家族)擁有之80,406,128股股份及3,179,797份未行使購股權則除外；
- (iii) 於最後實際可行日期及於有關期間，賣方及其一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之任何安排(不論以購股權、彌償或其他方式)；
- (iv) 於最後實際可行日期及有關期間，賣方及其一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見規則22註釋4)；及
- (v) 賣方及其一致行動人士根據收購事項收購之股份概不得轉讓、抵押或押質予任何其他人士；

## 其他安排

據董事作出合理查詢後所深知、全悉及確認，

- (i) 於最後實際可行日期，除獨立財務顧問的同系附屬公司華富嘉洛證券有限公司為其客戶持有2,512,500股股份，並按酌情基準管理外，概無本公司股權由本公司附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金擁有或控制，且概無本公司顧問(如收購守則聯繫人定義第2類所述)擁有或控制本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或於當中擁有任何權益，而彼等概無於有關期間交易任何有關本公司證券以換取利益；
- (ii) 於最後實際可行日期，概無人士對本公司或根據收購守則聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)類，為本公司聯繫人之任何人士作出收購守則規則22註釋8所述之任何安排，而彼等概無於有關期間交易任何有關本公司證券以換取利益；
- (iii) 於最後實際可行日期，除由董事(亦為邱氏家族成員，即邱德根太平紳士、邱達偉先生及邱達文先生)持有之26,985,630股股份(載列於本通函附錄五「董事及最高行政人員之權益披露」一段)外，概無董事持有股份，因此，概無董事就批准收購協議及清洗豁免而提呈之決議案享有投票權，而彼等概無於有關期間交易任何有關本公司證券以換取利益；
- (iv) 於最後實際可行日期及於有關期間，本公司或董事概無借入或借出本公司任何股權；
- (v) 於最後實際可行日期及於有關期間，概無股東不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案；及
- (vi) 於最後實際可行日期，除收購協議外，賣方及其一致行動人士及任何董事、前任董事、股東或前任股東訂立之協議、安排或諒解備忘錄(包括任何補償安排)概無與收購事項或清洗豁免有關或取決於收購事項或清洗豁免。

## 8. 服務合約

嚴先生與本公司於二零一一年十一月二日訂立服務協議，據此，嚴先生獲委以固定任期兩年，該服務協議已於二零一三年十一月一日屆滿。任期內，嚴先生有權收取每年960,000港元之酬金，另加酌情花紅。嚴先生與本公司已於二零一三年十一月二日訂立新服務協議，據此，嚴先生獲委以固定任期兩年，該服務協議將於二零一五年十一月一日屆滿。任期內，嚴先生有權收取：(i)董事袍金每個曆月30,000港元(以十二個月計)，將按季支付，並於每季最後一日付款；(ii)由二零一三年十一月二日至二零一四年十一月一日，每曆月之工資為62,000港元，以及由二零一四年十一月二日至二零一五年十一月一日，每曆月之工資為70,000港元，將按每年365日之基準逐日累計及於各曆月最後一個營業日支付；及(iii)酌情年終花紅於每年年底支付。

葉先生與本公司於二零一一年十一月二日訂立服務協議，據此，葉先生獲委以固定任期兩年，該服務協議已於二零一三年十一月一日屆滿。任期內，葉先生有權收取每年540,000港元之酬金，另加酌情花紅。葉先生與本公司已於二零一三年十一月二日訂立新服務協議，據此，葉先生獲委以固定任期兩年，該服務協議將於二零一五年十一月一日屆滿。任期內，葉先生有權收取：(i)董事袍金每個曆月10,000港元(以十二個月計)，將按季支付，並於每季最後一日付款；(ii)由二零一三年十一月二日至二零一四年十一月一日，每曆月之工資為40,500港元，以及由二零一四年十一月二日至二零一五年十一月一日，每曆月之工資為43,000港元，將按每年365日之基準逐日累計及於各曆月最後一個營業日支付；及(iii)酌情年終花紅於每年年底支付。

除上文披露者外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團相關成員公司不可於一年內在不出賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

除上文披露者外，概無董事已與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有以下服務合約：

- (a) (包括持續及固定期限合約)於二零一四年二月五日(即該公佈日期)前六個月內訂立或修訂；
- (b) 附有十二個月或以上通知期之持續合約；或
- (c) 尚餘超過十二個月之固定期限合約(不論通知期)。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團或Blooming Success集團之任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團或Blooming Success集團之任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償或成為其中一方當事人。

## 10. 專家資歷及同意

以下專家已發表本通函所載或引述之見解或意見，其資歷載列如下：

| 名稱           | 資歷                                                                    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 卓亞(企業融資)有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(為企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團 |
| 德勤•關黃陳方會計師行  | 執業會計師                                                                 |
| 戴德梁行有限公司     | 專業估值師                                                                 |
| 國衛會計師事務所有限公司 | 執業會計師                                                                 |
| 華富嘉洛企業融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第6類(為企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團                                  |

卓亞(企業融資)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、國衛會計師事務所有限公司及華富嘉洛企業融資有限公司各自已就連同其函件或報告(視乎情況而定)刊發本通函，以及按本通函刊載之形式及涵義引述其各自之名稱發出書面同意，且迄今並未撤回有關同意。

於最後實際可行日期，卓亞(企業融資)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、國衛會計師事務所有限公司及華富嘉洛企業融資有限公司(惟不包括華富嘉洛企業融資有限公司華富嘉洛證券有限公司按酌情基準代其客戶管理之2,512,500股股份)概無於任何股份或任何經擴大集團成員公司之股份擁有權益，亦概無擁有認購或提名他人認購任何股份或任何經擴大集團成員公司之股份之任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，前述各方概無於二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本公司已收購或出售或租賃，或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 重大合約

以下為本集團或Blooming Success集團之成員公司於緊接該公佈日期前兩年直至最後實際可行日期止之期間內所訂立重大或可能屬於重大之合約(並非於本集團從事或擬從事之日常業務過程中訂立之合約)：

- (1) 收購協議；
- (2) 本公司、神州數字銷售技術有限公司(「神州數字」)及嘉洛證券集團有限公司就本公司收購神州數字合共總額達10,000,000港元之股份訂立日期為二零一三年十一月二十七日之基礎投資者協議。該宗收購已於二零一三年十二月四日完成，本公司以每股0.6港元之價格購得16,662,000股神州數字股份；
- (3) 禧星有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)及中國航空器材集團公司(一間根據中國法律成立之國有企業)(作為買方)就禧星有限公司出售北京凱蘭航空技術有限公司約20.02%之股權(現金代價為人民幣40,500,000元)訂立日期為二零一三年九月三十日之股權轉讓協議；
- (4) 本公司與朱家昌先生(「朱先生」)所訂立日期為二零一三年五月二十四日之出售及收購協議，據此，朱先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售本公司所持有之221股Market Talent Limited股份，現金代價為2,800,000港元；
- (5) 包銷協議，日期為二零一二年十二月十四日，訂約方為本公司與新鴻基國際有限公司(「新鴻基國際」)(為包銷商)，內容關於本公司之公開發售，認購價為每股0.20港元，基準為每2股股份獲發1股。公開發售於二零一三年一月三十一日完成，合共發行151,418,943股發售股份，而本公司獲得所得款項總額約不超過30,400,000港元。須支付予新鴻基國際之佣金，相當於新鴻基國際已承諾包銷之發售股份上限數目價值之4.5%；
- (6) 本公司與Far East Consortium International Limited(其股份於聯交所主板上市，股份代號：35)之全資附屬公司遠東發展有限公司所訂立日期為二零一二年七月十三日之買賣協議，據此，本公司有條件同意出售本公司之全資附屬公司Cathay Motion Picture Studios Limited(「Cathay Motion」)全部已發行股本，並轉讓其債務(即Cathay Motion結欠本公司之9,351,306港元)，總代價為8,500,000港元，當中1港元為待售股份代價，及8,499,999港元為債務代價。

## 12. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起直至(及包括)股東特別大會日期之任何平日(公眾假期除外)上午十時正至下午五時三十分,於本公司主要辦事處(地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈2101-2102室)可供股東查閱:

- 本公司之組織章程大綱及細則;
- 本附錄「重大合約」一節所述重大合約;
- 本附錄「服務合約」一節所描述之服務合約;
- 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈;
- 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之年報;
- 本通函附錄二所載國衛會計師事務所有限公司就Blooming Success集團出具之會計師報告;
- 本通函附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具之報告;
- 戴德梁行有限公司就物業甲及未竣工物業乙編撰之估值報告,全文載於附錄四;
- 獨立財務顧問之意見函件,全文載於本通函第20至38頁;
- 董事會函件,全文載於本通函第5頁至第18頁;
- 獨立董事會發出之推薦建議,全文載於本通函第19頁;
- 本附錄「專家資歷及同意」一節所述專家之書面同意書;及
- 本公司日期為二零一三年十月二十三日之通函。

根據收購守則規則註譯1,上述文件將可於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))及本公司網站(<http://www.feholdings.com.hk>)覽閱,由本通函日期起直至(及包括)股東特別大會日期。

### 13. 市價

下表列載，(i)於有關期間各曆月之聯交所最後交易日；(ii)該公佈日期前之最後交易日；及(iii)最後實際可行日期：股份於以下日期於聯交所之收市價：

| 日期                         | 每股收市價<br>港元 |
|----------------------------|-------------|
| 二零一三年八月三十日                 | 0.325       |
| 二零一三年九月三十日                 | 0.325       |
| 二零一三年十月三十一日                | 0.355       |
| 二零一三年十一月二十九日               | 0.365       |
| 二零一三年十二月三十一日               | 0.330       |
| 二零一四年一月三十日                 | 0.425       |
| 二零一四年二月二十八日                | 0.440       |
| 二零一四年二月四日(即緊隨該公佈日期前之最後交易日) | 0.425       |
| 最後實際可行日期                   | 0.500       |

有關期間股份於聯交所錄得之最高及最低股價分別為二零一四年一月六日之0.600港元及二零一三年八月二十一日之0.265港元。

### 14. 其他資料

- 賣方之地址位於香港司徒拔道41D號曉廬14樓A室。
- 邱氏家族主要成員，邱德根太平紳士及邱裘錦蘭女士之地址為香港新界油柑頭青山公路10 1/4咪第354約第270號地段。
- 本公司之公司秘書為王寶玲女士(「王女士」)。王女士為香港特許秘書公會會員。
- 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，而本公司之總辦事處兼主要營業地點位於香港德輔道中121號遠東發展大廈21樓2101-2102室。
- 本公司之股份過戶登記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號舖。
- 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。



遠東控股國際有限公司

Far East Holdings International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

股東特別大會通告

茲通告遠東控股國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年四月二十二日(星期二)下午四時正假座香港中環德輔道中121號遠東發展大廈24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列本公司決議案：

決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司主要股東邱達根先生(為賣方)(「賣方」)與本公司(為買方)於二零一四年一月二十四日訂立的有條件買賣協議，內容有關以總代價36,600,000港元，收購Blooming Success Limited之全部已發行股本(「收購協議」，其註有「A」字樣之副本已遞交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行及與此有關的所有交易；
- (b) 批准根據收購協議，向賣方配發及發行62,588,235股入賬列作繳足的代價股份(定義見本公司日期為二零一四年四月一日之通函(「通函」，其註有「B」字樣之副本已遞交大會，並由大會主席簡簽以資識別))，發行價為每股代價股份0.425港元，作為收購事項(定義見通函)的部份代價；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)或(如須加蓋公司印章)兩名董事(其中一人必須為董事會主席或董事總經理)，就及代表本公司為落實收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發

## 股東特別大會通告

行代價股份)或使其生效或與其相關而簽立彼／彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關其他文件及協議，及進行一切有關行動或事宜，及協商作出據董事認為乃符合本公司及其股東整體利益之任何修改、修訂或豁免。」

(2) 「動議：

- (a) 批准證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事或其任何代表根據香港公司收購及合併守則第26條之豁免註釋1而授出或將授出之清洗豁免(「**清洗豁免**」)，以豁免賣方及其一致行動人士因發行代價股份(定義見通函)而須就彼等尚未擁有或協定將予收購之本公司所發行全部股份及證券提出強制性收購要約之責任；及
- (b) 授權任何一名董事就及代表本公司為落實清洗豁免或使其生效或與其相關而簽立彼可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關文件，及進行一切有關行動或事宜。」

承董事會命  
遠東控股國際有限公司  
董事總經理  
嚴榮權

香港，二零一四年四月一日

註冊辦事處：

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

總辦事處兼主要營業地點：

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈21樓2101-2102室

## 股東特別大會通告

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格必須由委任人或獲其正式書面授權之代表親筆簽署；如委任人為公司，則代表委任表格須蓋上公司印鑑，或由獲正式授權之高級職員或代表親筆簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名代表代其出席及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記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號舖)，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自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，而在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親自或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則只有排名首位之人士有權親自或委派代表投票。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊就聯名股權之排名次序為準。
7. 於本通告日期，本公司董事會由八名董事組成，包括四名執行董事邱德根太平紳士、邱達偉先生、嚴榮龍先生及葉毅生先生；一名非執行董事邱達文先生；及三名獨立非執行董事林家禮博士、王恩恒先生及李均雄先生。
8. 決議案將以投票方式進行表決。