此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓所有名下**China Investments Holdings Limited(中國興業控股有限公司)**之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購China Investments Holdings Limited(中國興業控股有限公司)證券之邀請或要約。

CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED
中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

(1) 有關收購南大有限公司之主要及關連交易；及
(2) 申請清洗豁免

本公司之財務顧問

CROSBY

高誠證券有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

八方金融有限公司 OCTAL Capital Limited

獨立董事委員會函件載於本通函第31頁。八方金融函件載於本通函第32至77頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一四年七月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳II舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論　閣下能否親身出席股東特別大會及／或於大會上投票，務請　閣下按隨附代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願於其後親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零一四年六月三十日

*　*僅供識別*

目 錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件 31

八方金融函件 32

附錄一 － 有關本集團之財務資料 I-1

附錄二A － 南大集團之會計師報告 IIA-1

附錄二B － 長海之會計師報告 IIB-1

附錄三 － 經擴大集團未經審核備考財務資料 III-1

附錄四 － 有關南大集團及項目公司之管理層討論及分析 IV-1

附錄五 － 估值報告 V-1

附錄六 － 一般資料 VI-1

股東特別大會通告 SGM-1

釋　義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	中國興業根據收購協議向賣方收購銷售股份
「收購協議」	指	中國興業、賣方、登記持有人及Prize Rich就收購事項於二零一四年六月五日訂立之有條件買賣協議
「一致行動」	指	具備收購守則賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年六月五日之有關(其中包括)收購事項及清洗豁免之公佈
「聯繫人」	指	具備上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(星期六、星期日及公眾假日除外)
「中國興業」或「買方」	指	中國興業股份有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	中國興業控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：132)
「完成」	指	根據收購協議所載條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件達成或獲豁免(如可予豁免)之日或買方可能同意之其他較後日期
「關連人士」	指	具備上市規則賦予之涵義
「代價」	指	港幣497,400,000元，即本公司根據收購協議就收購事項應付Prize Rich的代價總額
「代價股份」	指	本公司根據收購協議按每股股份港幣0.632元之價格向Prize Rich配發及發行合共524,000,000股股份，以支付部分代價

「換股股份」	指	本公司因可換股債券所附換股權獲行使而將予發行的股份
「可換股債券」	指	本公司將發行本金額為港幣166,232,000元的可換股債券，以支付部分代價
「債務轉移合同」	指	南大有限公司、南里電力、南糖電力、Prize Rich、廣東南海控股及景隆控股於二零一四年六月六日就將南大有限公司、南里電力及南糖電力結欠景隆控股之債務(連同應付利息(如有))轉移予Prize Rich而訂立之債務轉移合同
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東南海控股」	指	廣東南海控股投資有限公司，於中國註冊成立之公司，於最後實際可行日期為賣方之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會轄下獨立委員會，成立之目的為就收購協議之條款及其項下擬進行交易以及清洗豁免向獨立股東提供意見，以及就將於股東特別大會上提呈之有關批准收購協議及清洗豁免之決議案進行投票一事提供其推薦建議
「獨立股東」	指	除Prize Rich、陳先生、王先生、黃先生及彼等之一致行動人士(如有)及任何參與收購事項及清洗豁免或於其中擁有權益(作為股東享有的一般權益除外)之股東以外之股東

「景隆控股」	指	佛山市南海景隆投資控股有限公司，於中國註冊成立之公司，於最後實際可行日期為廣東南海控股之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一四年六月五日，即於該公佈刊發之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	二零一四年六月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	本通函董事會函件「先決條件」一節所載先決條件(a)達成後30個營業日或二零一四年八月三十一日(以日期較後者為準)，或買方可能同意之其他較後日期
「陳先生」	指	陳小華，南大有限公司之股東，於最後實際可行日期代表賣方持有60%銷售股份
「黃先生」	指	黃子濃，南大有限公司之股東，於最後實際可行日期代表賣方持有20%銷售股份
「王先生」	指	王永哲，南大有限公司之股東，於最後實際可行日期代表賣方持有20%銷售股份
「南里電力」	指	Nanli Power Company Limited（南里電力有限公司*），於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為南大有限公司之全資附屬公司
「南糖電力」	指	Nantang Power Company Limited（南糖電力有限公司*），於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為南大有限公司之全資附屬公司

「八方金融」或「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項條款及清洗豁免之獨立財務顧問
「百分比率」	指	具備上市規則第14.07條賦予之涵義
「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
「Prize Rich」	指	Prize Rich Inc.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為廣東南海控股之全資附屬公司
「項目公司」或「長海」	指	南海長海發電有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「登記持有人」	指	陳先生、黃先生及王先生
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	中國興業根據收購協議將予收購之南大有限公司10,000股普通股(即其全部已發行股本)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年七月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳II舉行之股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情通過收購協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份及可換股債券)以及清洗豁免

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「南大集團」	指	南大有限公司及其附屬公司(即南糖電力及南里電力)
「南大有限公司」	指	南大有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由登記持有人以信託方式為及代表賣方持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具備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
「估值師」	指	協聯估值及拍賣行有限公司，為香港測量師學會之獨立合資格估值師
「賣方」或「南海公有資產管理辦公室」	指	佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1就因發行代價股份Prize Rich須根據收購守則第26條就其尚未擁有或同意收購之所有證券提出強制性全面收購要約一事授出之豁免
「港幣」	指	港幣，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

* *僅供識別*

CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED
中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:132)

執行董事:
游廣武
蘇文釗
黃志和
王欣

獨立非執行董事:
陳國偉
陳達成
鄧宏平

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

總辦事處及香港主要營業地點:
香港九龍
尖沙咀
麼地道66號
尖沙咀中心601室

敬啟者:

(1)有關收購南大有限公司之主要及關連交易;及
(2)申請清洗豁免

緒言

茲提述該公佈,當中董事會宣佈,於二零一四年六月五日,中國興業與賣方、登記持有人及Prize Rich訂立收購協議,據此中國興業有條件同意向賣方收購銷售股份,代價為港幣497,400,000元,當中港幣331,168,000元將以按每股代價股份港幣0.632元之價格發行524,000,000股代價股份予Prize Rich之方式支付,港幣166,232,000元將以發行可換股債券予Prize Rich之方式支付。

* *僅供識別*

銷售股份(其最初以其面值港幣10,000元發行)為南大有限公司之全部已發行股本。南大有限公司之主要資產為其於項目公司持有之約32.636%股權。項目公司主要從事熱電聯產業務，並於中國廣東省佛山市南海區經營一間熱電聯產電廠。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)清洗豁免之詳情；(iii)南大有限公司及項目公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)南大有限公司及項目公司物業權益之估值報告；(vi)獨立董事委員會就收購協議及清洗豁免之推薦建議；(vii)八方金融就收購協議之條款及清洗豁免之意見；及(viii)召開股東特別大會之通告連同代表委任表格以及上市規則及收購守則規定之其他資料。

收購協議

收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一四年六月五日

訂約方

(1) 中國興業(本公司之全資附屬公司)

(2) 賣方

(3) 登記持有人

(4) Prize Rich

於最後實際可行日期，(i)Prize Rich持有本公司已發行股本約29.39%；及(ii)賣方實益擁有Prize Rich全部已發行股本。根據上市規則，Prize Rich為本公司主要股東及關連人士。

於最後實際可行日期，陳先生、王先生及黃先生分別為南大有限公司60%、20%及20%已發行股本之登記持有人。各登記持有人均確認，其為及代表賣方以信託方式持有南大有限公司之銷售股份。於最後實際可行日期，登記持有人為賣方集團公司董事。除上文所述者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，登記持有人乃獨立於本集團及其關連人士之第三方。

將予收購資產

銷售股份為南大有限公司之全部已發行股本。南大有限公司之主要資產為其於項目公司直接及間接持有之約32.636%股權。

代價之基準

根據收購協議，代價港幣497,400,000元將於完成時以下列方式支付：

(i) 港幣331,168,000元將透過按每股代價股份港幣0.632元之價格發行524,000,000股代價股份予Prize Rich之方式支付；及

(ii) 港幣166,232,000元將透過發行可換股債券予Prize Rich之方式支付，有關可換股債券之換股權獲悉數行使時，可按每股換股股份港幣0.76元之初步換股價轉換為218,726,315股股份。

代價乃由中國興業及賣方按公平原則磋商釐定，當中已考慮(其中包括)(i)項目公司過往財務業績及截至二零一三年十二月三十一日止之資產淨值；(ii)債務轉移合同；(iii)南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之物業估值；及(iv)項目公司之未來前景。

截至二零一二年及二零一三年(「**二零一三財政年度**」)十二月三十一日止年度，項目公司錄得其擁有人應佔溢利分別約人民幣106,500,000元及人民幣124,600,000元。董事認為，以二零一三財政年度擁有人應佔項目公司溢利計算實際市盈率約為9.1倍之代價實屬公平合理。於二零一三年十二月三十一日，南大有限公司擁有人應佔經審核權益為約港幣271,100,000元。於二零一三年十二月三十一日，若計入就債務轉移合同之調整約港幣132,500,000元及就南大有限公司物業估值盈餘之調整約港幣10,700,000元後，南大有限公司擁有人應佔經調整權益將增至約港幣414,300,000元。董事認為，以市賬率約為1.2倍之代價實屬公平合理。

董事認為，建議之代價支付方法(即透過發行代價股份及可換股債券)無須本公司支付現金，不會耗用本公司之營運資金，亦可令本公司保有充足穩健之現金流以撥付本公司其他項目，即(i)就本集團酒店業務，計劃擴建桂林觀光酒店附樓；及(ii)就其物業投資業務，償付本集團於二零一三年九月所購置位於南海區之98個辦公室單位之餘款，以及作為一般營運資金用途。本公司擬動用約港幣125,000,000元用於償付98個辦公室單位，並預算約港幣150,000,000

元用於附樓擴建項目。有關本集團其他項目之進一步詳情，載於本通函第I-75頁「經擴大集團之財務及經營前景」一節。此外，透過發行可換股債券支付部分代價，將降低發行代價股份對現任股東權益之即時攤薄影響。同時，考慮到代價股份之發行價較每股資產淨值存在溢價，董事認為代價之支付方法(即透過發行代價股份及可換股債券)符合本公司及其股東之最佳利益。

先決條件

完成須待下列條件達成(或賣方及買方可共同豁免先決條件(惟下文(a)至(d)段所載屬不可豁免的先決條件除外))後，方可作實：

(a) 獨立股東根據上市規則及收購守則批准收購協議、其項下擬進行之交易(包括發行代價股份、可換股債券及換股股份)及清洗豁免；

(b) 執行人員授出清洗豁免；

(c) 聯交所批准(不論有無附帶條件)代價股份及換股股份於聯交所上市及買賣；

(d) 獲得由有關機關(包括佛山市南海區公有資產管理委員會及佛山市南海區人民政府)就收購事項在適用規則及法規項下而作出之所有必要授權；

(e) 獲得南大有限公司、南里電力及南糖電力於彼等各自註冊成立所在司法權區之公司註冊處之繼續註冊證書或憑證；

(f) 賣方、登記持有人、Prize Rich及買方完成所有手續，並獲得適用法例項下所有批准，以簽署及履行收購協議及相關文件；

(g) 賣方之保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實及準確；

(h) 自二零一三年十二月三十一日起，南大有限公司、其附屬公司及項目公司之業務、經營、資產、財務狀況或發展前景並無任何重大不利變動；及

(i) 債務轉移合同完成。

於最後實際可行日期，上文所載條件(d)及(i)已獲達成，且並無條件獲豁免。

倘若上文所載條件未能於最後截止日期或之前達成(或獲豁免，視情況而定)，則收購協議之任何訂約方可終止收購協議。

承諾

賣方已向中國興業承諾，於完成後，其將促使項目公司：(i)應要求向南大有限公司、南糖電力及南里電力分派項目公司之未派付股息，或倘項目公司日後增資則將該等股息用作對項目公司之增資；及(ii)遵守適用於項目公司經營之若干中國新訂環保標準。於二零一三年十二月三十一日南大有限公司、南糖電力及南里電力在項目公司的股東應佔股息人民幣112,733,000元尚未宣派及派付，是按南大有限公司、南糖電力及南里電力因其沒有資金需求而作出要求所致。由於上述股息的宣派及分派及／或用作增資註冊資本均須獲項目公司董事會批准，中國興業已自賣方獲得有關承諾，其將於必要時促使實現有關分派或付款。有關未派付股息由項目公司入賬列作未分配利潤，並由南大有限公司採用權益會計法於其綜合賬目中計入聯營公司權益。目前並無要求分配該等未派付股息或向項目公司注資之時間安排。

Prize Rich已向中國興業承諾，其將補償中國興業及(於完成後)南大有限公司、南糖電力、南里電力及項目公司因賣方或登記持有人違反收購協議而招致之任何虧損、索償、負債及開支。賣方及Prize Rich在收購協議項下對中國興業的責任承擔之協定最高總額為港幣331,600,000元。有關金額港幣331,600,000元乃經參考代價金額減項目公司之物業、廠房及設備以及土地(即項目公司之絕大部分固定資產)價值之32.636%(誠如其於二零一三年十二月三十一日在其經審核綜合賬目中所披露者)後釐定。有關金額為中國興業支付之代價金額中未能在項目公司停止經營其業務而其資產必須變現的情況下收回。

完成

收購事項將於所有先決條件達成或獲豁免(如可予豁免)之日或買方可能同意之其他較後日期完成。

代價股份

代價股份港幣0.632元之發行價較：

(a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.640元折讓約1.25%；

(b) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後五個交易日之平均收市價每股股份港幣0.622元溢價約1.61%；

(c) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後十個交易日之平均收市價每股股份港幣0.633元折讓約0.16%；

(d) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後三十個交易日之平均收市價每股股份港幣0.624元溢價約1.28%；

(e) 按本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值港幣592,058,000元及於二零一三年十二月三十一日已發行1,188,329,142股股份計算之本公司股權持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.498元溢價約26.91%；及

(f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.600元溢價約5.33%。

代價股份相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本之約44.10%，及相當於本公司僅經代價股份擴大之已發行股本之約30.60%。

代價股份彼此之間及與代價股份發行日期已發行股份享有同等地位，包括就代價股份發行日期後所宣派股息或分派之權利。代價股份將根據於股東特別大會上尋求批准之特別授權而發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

可換股債券

可換股債券之主要條款載列如下：

發行人：	本公司
本金額：	港幣166,232,000元
發行價：	可換股債券將按本金額之100%發行。
利息：	年利率2%，於每年屆滿或待可換股債券轉換或贖回後派付。
到期日：	可換股債券發行日之第五個週年。
換股權：	債券持有人可於換股期內任何時候按換股價將可換股債券未償還本金額全部或部分轉換為換股股份。

每次轉換之可換股債券本金額不得少於港幣1,000,000元且須為港幣1,000,000元的完整倍數，除非可換股債券的未償還本金額不足港幣1,000,000元，在此情況下未償還本金額須全部轉換。

換股股份： 假設可換股債券按初步換股價港幣0.76元悉數轉換為換股股份，將合共發行218,726,315股換股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約18.41%及經配發及發行換股股份(而非代價股份)而擴大的本公司已發行股本約15.54%。

換股價： 因兌換債券而發行之每股股份之價格為港幣0.76元(可予調整)。換股價港幣0.76元較：

(i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.640元溢價約18.75%；

(ii) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣0.622元溢價約22.19%；

(iii) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣0.633元溢價約20.06%；

(iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.600元溢價約26.67%；

(v) 股份於截至最後實際可行日期(包括當日在內)止最後五個連續交易日之平均收市價每股股份港幣0.596元溢價約27.52%；

(vi) 股份於截至最後實際可行日期(包括當日在內)止最後十個連續交易日之平均收市價每股股份港幣0.605元溢價約25.62%；

換股價可根據可換股債券之條款及條件項下之有關條文，於(其中包括)股份拆細或合併或重新分類、資本分派、以溢利或儲備資本化之方式發行股份、授出購股權、認股權證或認購或購買股份之權利發生時，作出調整。

換股期： 可換股債券發行日第三個週年日翌日起至到期日止期間。

贖回： 本公司須於到期日按當時未償還本金額連同截至到期日(包括該日)之所有應計及未付利息贖回可換股債券。本公司亦可透過向債券持有人發出通知，於到期日前隨時按當時未償還本金額或當時部分未償還本金額連同相關應計及未付利息全部或部分贖回可換股債券。

可轉讓性： 可換股債券或當中任何部分(港幣1,000,000元之完整倍數，除非可換股債券之未償還本金額不足港幣1,000,000元)可予出讓或轉讓，惟須符合以下條件：

(a) 未經本公司事先書面同意，可換股債券(及其任何部分)不得轉讓；

(b) 符合聯交所就批准換股股份上市及買賣之批文所載條件；及

(c) 須遵守下列法規之條件、批文、規定及任何其他條文：

(i) 上市規則；

(ii) 收購守則；及

(iii) 所有適用法例及規例。

違約事件：

如發生以下任何事件，債券持有人可向本公司發出書面通知，宣佈可換股債券即刻到期並應付當時未償還本金額連同截至發出該書面通知之日(包括該日)應計之利息，而無須另作要求、通知或任何類型其他法律手續：

(a) 股份(作為一個類別)於連續十四個交易日期間停止於聯交所主板或任何其他國際證券交易所上市；或

(b) 在履行或遵守可換股債券之條款及條件所載任何義務之過程中，本公司嚴重違約，而該等違反或違約行為不能補救，或(如能夠補救)未能在債券持有人向本公司發出關於該等違反或違約行為之通知後三十個營業日內補救；或

(c) 產權負擔人持有本公司或其任何主要附屬公司全部或任何主要部分之業務、物業、資產或收入，或就上述事項委任接管人、管理人或其他類似人員；或

(d) 本公司或其任何主要附屬公司破產或無力償還到期債務，或申請或同意就其全部或任何主要部分之業務、物業、資產或收入委任任何管理人、清算人或接管人，或與債權人或為債權人之利益訂立全面轉讓或和解協議；或

(e) 發出或通過有關清算本公司或其任何主要附屬公司之法令或有效決議案，惟於內部重組過程中清算本公司主要附屬公司除外；或

(f) 本公司未能及時支付應付之可換股債券本金及／或應計利息，且本公司未能在應作出支付之日後三十個營業日內對該等違約行為作出補救。

投票：

債券持有人將無權僅因其為可換股債券持有人而收取任何本公司會議通知、出席本公司任何會議或於會上投票。

上市： 本公司將不會申請可換股債券上市。本公司將向聯交所申請批准於可換股債券轉換後可能配發及發行之換股股份上市及買賣。

換股股份之地位： 換股股份將與於發出換股通知當日之所有現有已發行股份在各方面享有同等地位。換股股份將根據將於股東特別大會上尋求之特定授權發行。

於過去十二個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前十二(12)個月並無進行任何股本集資活動。

本公司股權架構

下表說明本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)於配發及發行代價股份後及於行使可換股債券所附帶換股權前；及(iii)於配發及發行代價股份及假設可換股債券所附帶換股權獲悉數行使後之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		於僅配發及發行代價股份後		於配發及發行代價股份及假設可換股債券所附帶換股權獲悉數行使後	
	股份數目	*概約百分比%*	*股份數目*	*概約百分比%*	*股份數目*	*概約百分比%*
Prize Rich*(附註1)*	349,217,178	29.39	873,217,178	51.00	1,091,943,493	56.55
Mighty Management Limited*(附註2)*	151,610,779	12.76	151,610,779	8.85	151,610,779	7.85
南景灣投資有限公司*(附註3)*	121,864,487	10.26	121,864,487	7.12	121,864,487	6.31
公眾	565,636,698	47.59	565,636,698	33.03	565,636,698	29.29
合計	1,188,329,142	100.00	1,712,329,142	100.00	1,931,055,457	100.00

附註1：Prize Rich由廣東南海控股全資擁有，而廣東南海控股則由賣方全資擁有。

附註2：根據公開資料，Mighty Management Limited由本公司前任執行董事兼前任主席梁紹輝先生(彼於二零零九年二月二十六日辭任)全資擁有。

附註3：根據公開資料，南景灣投資有限公司由崔國堅先生及蒲劍清先生全資擁有等量股份。

有關南大有限公司、南糖電力及南里電力之資料

於最後實際可行日期，南大有限公司、南糖電力及南里電力分別於項目公司已發行股本中擁有約5.202%、12.139%及15.295%權益，合共擁有32.636%權益。

於完成後，南大有限公司將成為本公司之全資附屬公司，南大有限公司之綜合盈虧、資產及負債將於本集團之綜合財務報表內入賬。

南大有限公司

南大有限公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。

南大有限公司旗下設有南糖電力及南里電力兩間全資附屬公司，並持有項目公司約5.202%直接股權。除於兩間全資附屬公司及項目公司之股權，以及於香港持有作使用及租賃用途之三項租賃物業外，南大有限公司並無其他重大資產。

南糖電力

南糖電力為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，且為南大有限公司之全資附屬公司。南糖電力持有項目公司約12.139%股權。除於項目公司之股權外，南糖電力並無其他重大資產。

南里電力

南里電力為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，且為南大有限公司之全資附屬公司。南里電力持有項目公司約15.295%股權。除於項目公司之股權外，南里電力並無其他重大資產。

有關南大有限公司之財務資料

以下為南大有限公司基於其截至二零一三年十二月三十一日止三個年度經審核綜合財務報表(誠如本通函附錄二A所載)之主要財務資料。

	截至二零一一年十二月三十一日止年度	**截至二零一二年十二月三十一日止年度**	**截至二零一三年十二月三十一日止年度**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*
收入	325	456	456
除税前溢利	6,700	44,403	51,373
除税後溢利	6,674	44,378	51,347

	於二零一一年十二月三十一日	**於二零一二年十二月三十一日**	**於二零一三年十二月三十一日**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*
資產淨值*(附註)*	166,743	212,032	271,057

附註： 待南大有限公司、南里電力、南糖電力、Prize Rich、廣東南海控股及景隆控股於二零一四年六月六日訂立之債務轉移合同完成後，南大有限公司、南里電力及南糖電力(統稱「**債務人**」)結欠景隆控股之應付結餘總計港幣132,518,036元(連同利息(如有))將由債務人合法轉移予Prize Rich。由於債務轉移合同於二零一三年十二月三十一日仍未完成，上述款項仍計入南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值。

股東應將上述資料與本通函附錄二A所載之會計師報告一併閱覽，當中載有南大有限公司之進一步財務資料。

有關項目公司之資料

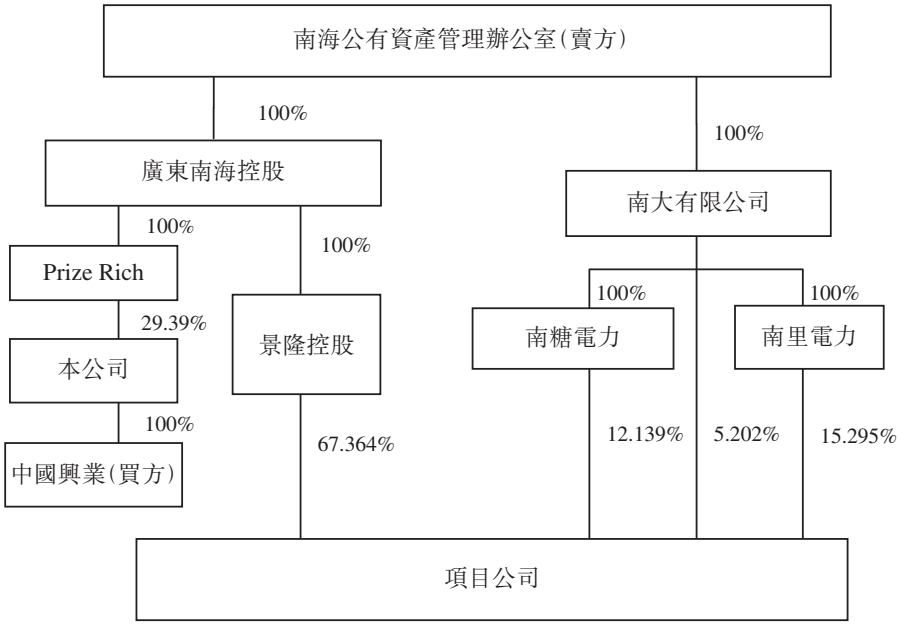
項目公司乃於一九九五年九月二十二日在中國廣東省佛山市南海區成立，總註冊資本為46,215,100美元。項目公司主要從事熱電聯產業務，並於中國廣東省佛山市南海區經營一間熱電聯產電廠。於最後實際可行日期，項目公司由(i)景隆控股(廣東南海控股(於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約29.39%權益之主要股東)之全資附屬公司)持有約67.364%；及(ii)由南大有限公司以及其兩間附屬公司南糖電力及南里電力持有約32.636%。南糖電力及南里電力於一九九九年四月及一九九八年四月就收購項目公司之最初成本分別約為港幣78,400,000元及港幣96,300,000元。而南大有限公司就收購項目公司之最初成本約為港幣19,100,000元，其中約港幣15,600,000元、港幣2,600,000元及港幣900,000元之成本由南大有限公司分別於一九九八年四月、二零零三年四月及二零一三年三月予以確認。廣東南海控股及南大有限公司均由賣方最終控制。

於最後實際可行日期，景隆控股、南大有限公司、南糖電力、南里電力及項目公司概無持有本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

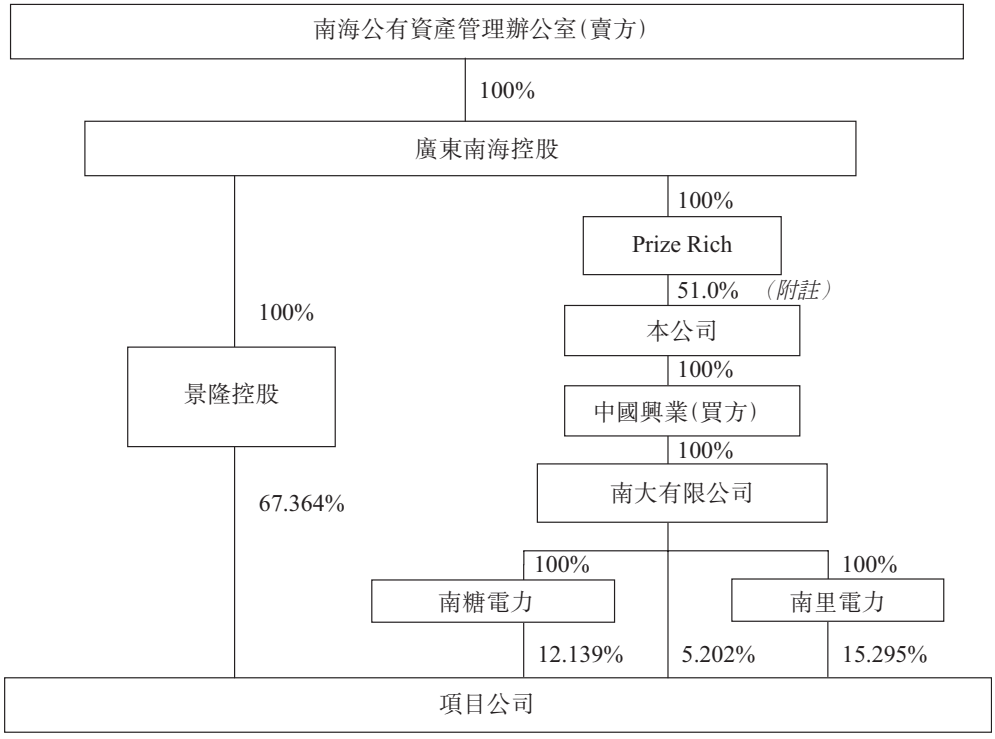
南大有限公司、其附屬公司及項目公司之股權架構

下文載列南大有限公司、其附屬公司及項目公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後之股權架構圖，以供說明：

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 緊隨完成後



附註： 假設可換股債券所附帶換股權獲悉數行使，且本公司已發行股本並無其他變動，則Prize Rich於本公司之股權將增至約56.55%。

有關項目公司之資料

項目公司之財務資料

以下為項目公司基於其截至二零一三年十二月三十一日止三個年度經審核財務報表(誠如本通函附錄二B所載)之主要財務資料。

	截至二零一一年十二月三十一日止年度	**截至二零一二年十二月三十一日止年度**	**截至二零一三年十二月三十一日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入	865,093	923,550	875,576
除税前溢利	16,019	142,397	168,997
除税後溢利	14,654	106,488	124,567

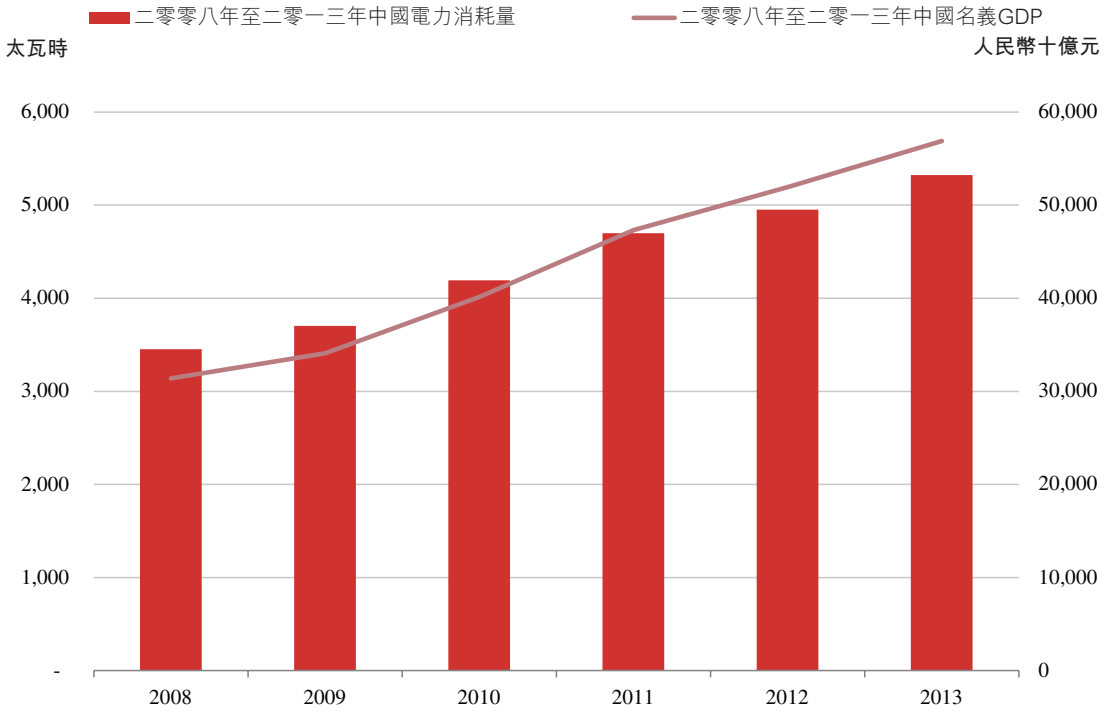
	於二零一一年十二月三十一日	**於二零一二年十二月三十一日**	**於二零一三年十二月三十一日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產淨值	497,131	593,619	869,558

股東應將上述資料與本通函附錄二B所載之會計師報告一併閱覽，當中載有項目公司之進一步財務資料。

於完成後，項目公司將於本集團之綜合財務報表中入賬列為於聯營公司權益。

熱電聯產行業概覽及競爭局勢

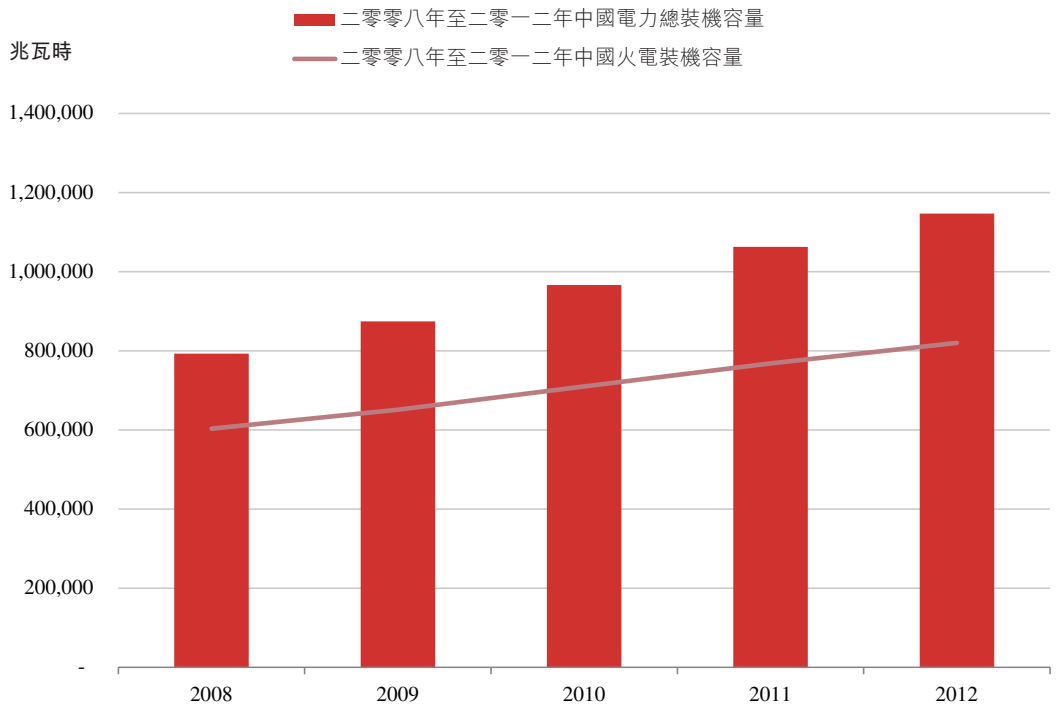
近年來，主要受國內生產總值(「**GDP**」)強勁增長之推動，中國電力消耗量大幅增長。根據中國國家統計局之資料，中國名義GDP由二零零八年約人民幣31.405萬億元增至二零一三年人民幣56.885萬億元，複合年增長率(「**複合年增長率**」)約為12.62%。中國電力消耗量方面，中國電力總消耗量由二零零八年約3,454太瓦時(「**太瓦時**」)增至二零一三年約5,322太瓦時，複合年增長率約為9.03%。下表載列於二零零八年至二零一三年期間中國電力消耗量與中國名義GDP之正比關係：



資料來源：中國電力企業聯合會，中國國家統計局

根據中國電力企業聯合會之資料，火電(尤其是燃煤發電)仍為中國主要發電來源，二零一三年火電項目投資額約為人民幣928億元。近年來，中國電力行業總裝機容量持續大幅增加。根據中國國家統計局之資料，於二零零八年至二零一二年期間，總裝機容量以約9.67%之複合年增長率增長，而火電裝機容量之複合年增長率約為7.98%。火電增長率之增幅較小，反

映隨著中國政府日益重視環保，發電來源逐漸由傳統的火電轉向多種清潔能源。下表載列於二零零八年至二零一二年期間中國火電裝機容量及發電總裝機容量：



資料來源：中國電力企業聯合會

熱電聯產裝機容量方面，二零一一年中國熱電聯產總裝機容量為141,300兆瓦，於二零一二年增至156,930兆瓦，佔中國二零一二年總發電量約19.2%。中國國家發展和改革委員會亦制定於二零二零年之前熱電聯產能源達200,000兆瓦之目標，約達該年預計電力裝機容量之22%。根據中國工業和信息化部於二零一二年二月發佈之《工業節能「十二五」規劃》及由中國國家發展和改革委員會修改並由中國國家能源局於二零一一年六月印發之關於發展熱電聯產的通知，中國政府將熱電聯產列為其重大能效項目之一，並擬於二零一五年之前大力促進熱電聯產於工業行業之應用，尤其是在製鋼、有色金屬、化學及輕工業領域。預計於二零一一年至二零一五年止五年期間對熱電聯產項目之投資總額將達合共人民幣700億元。中國政府將不斷完善及修訂有關熱電聯產業之投資、建設及定價規定，以鼓勵有關產業持續發展。

於最後實際可行日期，就項目公司管理層所深知，並無其他熱電聯產公司於項目公司之業務區域(即廣東西樵紡織產業基地，為廣東省循環經濟工業園之一部分)集中供應蒸汽。隨著廣東西樵紡織產業基地的小型傳統鍋爐廠被逐步淘汰，蒸汽需求料將維持穩定。

監管規定及合規

(i) 經營及環保法規

項目公司受適用於供電行業之中國經營及環保法規及標準所規限。當中，新環保法規如《火電廠大氣污染物排放標準》GB13223-2011(「排放標準」，監管項目公司之化學物排放)將於二零一四年七月起適用於項目公司，而根據《佛山市電力行業「超潔淨排放」改造工作方案》(佛府辦函[2014]189號)，項目公司預計將升級其設施以確保於二零一五年三月一日前實現其化學物及灰塵排放水平符合新排放標準規定之限度。

根據本公司之中國法律顧問見解，若項目公司於二零一五年三月一日前按照《佛山市電力行業「超潔淨排放」改造工作方案》(佛府辦函[2014]189號)完成其設備升級以確保其化學物及煙塵排放量符合新排放標準，項目公司於新排放標準適用後不會受到有關部門的行政處罰。預期升級工程可於規定時限前完成。

(ii) 向國有電網公司及較偏遠地區供電

除了項目公司的主要客戶(為一間國有電網公司，其管理向企業之供電)外，項目公司亦向公用供電設施未覆蓋的較偏遠地區提供電力，而因設置統一供電設施牽涉土地徵用、補償及基建，公用供電亦難以覆蓋有關地區。

儘管根據：—

(a) 《電網調度管理條例》，中國電網實行統一調度原則。項目公司發電機組已經併入中國廣東電網，受中國廣東電網統一調度，而未經批准，項目公司不得向其他用電單位供電；及

(b) 《電力供應與使用條例》,「在公用供電設施未到達的地區,供電企業可以委託有供電能力的單位就近供電。非經供電企業委託,任何單位不得擅自向外供電」;

本公司中國法律顧問認為,雖然上述供電安排未有獲得官方批准,但根據《電力法》「電力投資者對其投資形成的電力,享有法定權益。併網運行的,電力投資者有優先使用權;未併網的自備電廠,電力投資者自行支配使用」,而該等供用電相關的電力設施主要為村民委員會作為多數之用電單位投資建設,及上述供電情況於《電網調度管理條例》及《電力供應與使用條例》生效前已存在,以該等電力設施供電、用電等相關權益均受法律保護。

根據本公司中國法律顧問見解及與項目公司的了解,對於上述供用電情況,被有關部門強行改變的可能性不大,被視為無效或受追究的風險亦較小,項目公司亦沒有受到任何有關部門的處罰。

(iii) 蒸汽供應

就蒸汽供應而言,適用法律及法規主要由各省地方政府實施,廣東省並無制定相關之具體行政條例。此外,項目公司之所有發電機組均獲廣東省經濟和信息化委員會認定為熱電聯產機組。

除上文第(i)及(ii)段所披露者外,根據本公司之中國法律顧問見解,項目公司於各重大方面已符合與項目公司業務經營及運作相關之各中國主要法律、法規及規則(包括現有之有關經營及環保方面的法律、法規及規則),項目公司亦沒有受到任何有關部門的重大行政處罰。

項目公司之歷史及發展

項目公司於一九九五年九月二十二日在中國廣東省佛山市南海區成立。一九九五年十月,項目公司透過其50兆瓦發電機組成功併網及供電。二零零五年,項目公司之發電機組獲認證為熱電聯產機組,項目公司將其業務範圍擴展至蒸汽供應。二零零六年十二月,廣東省南海區政府批准廣東西樵紡織產業基地之供熱擴模工程項目,二零一零年四月,該項目通過專家驗收檢查。二零一一年一月,項目公司合併南海江南發電廠有限公司。二零一二年三月,南海區

政府批准項目公司蒸汽鍋爐之首期改造工程及其冷卻水系統之改造工程。二零一三年十一月，項目公司就其三個鍋爐環保升級之前期工作取得廣東南海控股之批准。

項目公司之當前業務情況及經營規模

項目公司透過於廣東省之電網每年供應約1.3太瓦時電力，以及向中國廣東省佛山市南海區約5.3平方公里之鄰近地區供應蒸汽。項目公司之裝機容量為225兆瓦，配備四台25兆瓦抽凝式汽輪發電機組、一台50兆瓦抽凝式汽輪發電機組及一台75兆瓦抽背式汽輪發電機組。該等發電機組之最高總蒸汽產能為565噸／小時，令項目公司之蒸汽年產能可達400萬噸。截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之電力及蒸汽供應量分別為約10.993億千瓦時及約134萬噸。根據廣東省物價局於二零零八年一月八日發出之通知，項目公司之脱硫設施已達致有關技術及環保要求，因此自二零零八年一月八日起可享有每千瓦時人民幣0.015元之脱硫補貼。於最後實際可行日期，項目公司正重建脱硝設施。

項目公司之客戶

就項目公司之供電業務而言，其主要客戶為一間中國國有電網公司(該公司管理向企業之供電)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，約人民幣439,250,000元收入來自該國有電網公司，佔項目公司總收入50%以上。項目公司與該國有電網公司已維持逾18年之長期業務合作關係。項目公司亦向位於較偏遠地區之客戶供電。二零一三年，來自該等客戶之收入佔項目公司總收入之約24.7%。由於向電網公司供電之價格乃由中國政府設定及控制，項目公司向國有電網公司供電之價格乃根據政府定價釐定。就項目公司位於較偏遠地區之客戶而言，向其供電之價格乃參考向國有電網公司供電之價格而釐定。

就項目公司之蒸汽業務而言，項目公司蒸汽客戶主要從事紡織行業業務。截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自其最大蒸汽客戶之收入貢獻佔項目公司蒸汽總收入之約14.5%，並佔其總收入之約3.7%。項目公司設定之蒸汽價格乃參考中國政府機構設定之價格上限、市場需求及煤炭價格而釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司所設定給予其蒸汽客戶之蒸汽平均價格為中國政府機構設定之價格上限之約70%。此外，誠如「熱電聯產行業概覽及競爭局勢」一節所述，於最後實際可行日期，就項目公司管理層所深知，並無其

他熱電聯產公司於項目公司之業務區域(即廣東西樵紡織產業基地)集中供應蒸汽。項目公司之管理層認為，隨著廣東西樵紡織產業基地的小型傳統鍋爐廠逐步淘汰，以及透過其對廣東西樵紡織產業基地周邊企業之研究及觀察，蒸汽需求有望進一步增加。項目公司已就未來需求潛力作好準備，透過擴建蒸汽管道，預期年蒸汽產能將增加144,000噸，從而擴大其供應容量。

項目公司之供應商及成本

項目公司之主要供應商為煤炭供應商。項目公司主要以煤炭作為其發電廠之燃料，燃料成本亦為項目公司業務成本之最大組成部分，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年佔其成本70%以上。項目公司之其他成本主要包括直接勞工成本及製造費用。煤價方面，二零一一年至二零一三年期間，中國煤價呈現下降趨勢。中國平均煤價由二零一一年之每噸人民幣619元下降約13.9%至二零一二年之約每噸人民幣533元，並進一步下降約15.6%至二零一三年之約每噸人民幣450元。煤價下跌令致銷售成本下降，亦帶動截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年項目公司之盈利改善(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三個年度，項目公司毛利由約人民幣27,800,000元增至人民幣168,600,000元並增至人民幣198,400,000元，毛利率分別為約3.2%、18.3%及22.7%)。未來前景方面，儘管中國經濟情況企穩，中國煤炭業近年來一直面臨供應過剩、庫存增加及海外進口煤炭競爭等問題。基於上文所述，項目公司管理層認為，中國煤價料將保持在較低水平，近期內應不會大幅回升，因而項目公司可望維持其成本水平及盈利能力。

就煤價變動風險及項目公司之供電業務而言，項目公司管理層及採購部會密切監控中國煤炭及進口煤炭價格以調整其採購策略，於煤價走低時增加煤炭採購量，而於煤價高企時盡量減少採購量及庫存水平，從而盡量降低項目公司之採購及存儲成本。就項目公司之蒸汽業務而言，除如上文所述根據煤炭價格水平調整採購策略外，由於項目公司可靈活將給予個別客戶之蒸汽價格定為低於中國政府所定價格上限之任何價格，於必要時項目公司亦能夠將其成本更為有效地轉嫁予蒸汽客戶。

項目公司之人力資源及管理專業知識

於最後實際可行日期，項目公司擁有約760名僱員，其中包括32名工程師及145名助理工程師，並組建多個部門以管理項目公司之業務，包括營運、技術創新、一般行政管理、財務及採購等。項目公司制定嚴格之內部監控制度及明晰之經營架構，成立專業團隊負責採購及倉

儲，並由銷售團隊管理業務的市場營銷事宜及滿足客戶需求。項目公司之主要管理人員包括五名董事，彼等均為認證工程師，當中四人亦於火電及供熱行業方面擁有逾十年之廣泛經驗。

項目公司之未來發展計劃及估計資本需求

項目公司計劃投資約人民幣1.77億元對其三個鍋爐進行環保升級。有關升級項目正處於招標階段，項目公司正接受承包商就其三個鍋爐建設工程之投標。三個鍋爐之建設工程預計將於二零一五年三月前後完工。此外，項目公司現正擴建其蒸汽管道，預計可令其蒸汽年產能增加約144,000噸。擴建工程估計耗資約人民幣720萬元，蒸汽管道建設工程已投入施工，預計將於二零一四年十二月之前完工。上述兩個項目將由項目公司內部資源撥付。

物業

估值師於二零一四年三月三十一日對南大有限公司之三項租賃物業(「**物業**」)之估值合共約港幣32,500,000元，而於二零一四年三月三十一日對項目公司廠房之估值則約港幣287,300,000元。有關函件、估值概要及估值證書均載於本通函附錄五。

其中兩項物業現時由南大有限公司持有及佔用作辦公及住宅用途，而餘下一項物業現時則由南大有限公司持作租賃用途。本公司擬於完成後持有所有物業作租賃用途。

下表列載物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值與本通函附錄五所載於二零一四年三月三十一日之估值報告之間的對賬：

	附註	*港幣*
物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值	*1*	21,765,106
減：於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日止期間之折舊		19,526
物業於二零一四年三月三十一日之賬面值		21,745,580
於二零一四年三月三十一日之估值盈餘		10,754,420
物業於二零一四年三月三十一日之市值	*2*	32,500,000

附註：

1 物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值港幣21,765,106元包括兩項計入物業、廠房及設備之物業港幣2,265,106元以及一項投資物業港幣19,500,000元，該等物業均載於附錄二A－南大集團之會計師報告內。

2 物業於二零一四年三月三十一日之市值港幣32,500,000元乃載於附錄五－估值報告內。

收購事項之財務影響

待完成後，南大有限公司將成為本公司之全資附屬公司，故南大有限公司之綜合損益以及資產及負債將計入本集團之綜合財務報表內。經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產將由約港幣715,400,000元增至約港幣1,208,600,000元，而本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合負債總額將因收購事項而由約港幣123,400,000元增至約港幣217,400,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事酒店經營及物業投資業務。誠如本公司之二零一三年年報所載，本集團將繼續物色有前景及增值空間之投資項目。本集團相信，其先前在纖維板製造業務中累積之相關經驗以及應用之技術及專業知識，尤其是開發及使用熱電聯產電廠、污水處理設施及淨水系統等環保設備、設施及基建，將有助於本集團擬投資之環保基建項目(諸如項目公司主要參與的項目)。尤其是，本集團就其先前纖維板製造業務在使用熱電聯產電廠方面累積之約九年經驗，將有助於熱電廠業務。

項目公司主要於中國廣東省佛山市南海區持有及經營一間熱電聯產電廠，主要從事熱電聯產業務。目前，項目公司透過於廣東之電網每年供應1.3太瓦時電力，以及透過蒸汽管道向中國廣東省佛山市南海區約5.3平方公里之地區供應蒸汽。於對中國熱電聯產行業展開分析及對項目公司的業務、營運及財務狀況進行盡職審查後，董事相信中國熱電聯產業務之發展潛力龐大，並認為項目公司之蒸汽供應能力仍有提升空間。此外，由於蒸汽定價更具靈活性，蒸汽

業務之盈利水平一般高於傳統火電業務。董事看好項目公司之未來前景，尤其其蒸汽業務將有助於提升本集團之盈利能力，從而達成本集團持續增長之目標。

透過收購事項，本集團將可於中國進軍熱電聯產業務，從而開拓該行業之潛力。透過於項目公司董事會派駐代表，在作出有關項目公司管理及營運之重大決策時須獲得中國興業之批准，包括但不限於有關其長期發展政策、年度生產計劃及財務預算之批准。此外，中國興業將有權提名財務總監，彼將監管項目公司之財務規劃及滙報。本公司目前毋須就項目公司之營運及發展提供額外資金，且本公司並無進一步收購項目公司或其他熱電聯產電廠權益之具體計劃。根據本集團之業務策略，本集團將繼續物色更多如同項目公司一般前景良好之投資機遇；如及於投資良機出現時，本集團亦會增持該等公司之權益。

就中國相關手續要求而言，建議收購項目公司間接股權預期較直接收購項目公司32.636%股權更為簡便。

董事(包括獨立非執行董事於考慮獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見後)相信收購事項及收購協議之條款(包括根據收購協議賣方及Prize Rich結欠中國興業之最高負債總額)就本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事進一步認為，透過發行代價股份及可換股債券以支付代價，本集團可保留更多流動財務資源，具備更穩健之財務狀況以把握可能出現之其他投資機會。

上市規則之涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則收購事項構成本公司之主要交易。由於Prize Rich為擁有本公司約29.39%已發行股本之主要股東，其為本公司之關連人士，故收購事項亦構成本公司之關連交易。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的規定。

Prize Rich、陳先生、王先生、黃先生及彼等之一致行動人士(如有)及任何參與收購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之股東均須於股東特別大會上就批准收購協議及清洗豁免之決議案放棄投票。董事概無於收購事項及清洗豁免中擁有重大權益，故毋須及並無就有關董事會決議案放棄投票。於最後實際可行日期，陳先生、王先生、黃先生、賣方及彼等之聯繫人均無持有任何股份。

收購守則之涵義

於最後實際可行日期，Prize Rich為本公司之主要股東，擁有349,217,178股股份，佔本公司已發行股本約29.39%；待完成後，Prize Rich將擁有873,217,178股股份，佔本公司僅經發行代價股份而擴大之已發行股本約51.00%。假設於完成後可換股債券按初步換股價悉數轉換，則Prize Rich將持有1,091,943,493股股份，佔本公司經發行代價股份及換股股份而擴大之已發行股本約56.55%。倘無獲授清洗豁免，Prize Rich及其一致行動人士(如有)將須因發行代價股份而根據收購守則就其及其一致行動人士(如有)尚未擁有或同意收購之全部股份提出強制性全面收購要約。

Prize Rich已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員表示其將授出清洗豁免；倘清洗豁免獲授出，亦須獲(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後，方可作實。Prize Rich(持有349,217,178股股份或本公司於最後實際可行日期已發行股本之約29.39%)、陳先生、王先生、黃先生及彼等之一致行動人士(如有)及任何參與收購事項及╱或清洗豁免或於其中擁有權益之股東均須於股東特別大會上就批准收購協議及清洗豁免之決議案放棄投票。

待完成後，Prize Rich將持有本公司已發行股本之50%以上，故Prize Rich可於其後增持其於本公司之股權，而無須根據收購守則第26條提出全面收購要約。

股東特別大會

本公司將於二零一四年七月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳II舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以考慮及按投票表決方式酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份及可換股債券)以及清洗豁免。

無論　閣下能否親身出席股東特別大會，務請　閣下按隨附代表委任表格印列之指示將之填妥，並交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，　閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事認為，收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，且收購協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份及可換股債券)以及清洗豁免就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(不包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准收購協議及清洗豁免之普通決議案。

經考慮八方金融之意見後，獨立董事委員會認為(i)收購事項及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)清洗豁免符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准收購協議及清洗豁免之決議案。務請　閣下仔細閱讀本通函第31頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第32至77頁所載之八方金融函件，當中載有八方金融就收購事項及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

其他資料

謹請　閣下垂注分別載於本通函第31頁及第32至77頁之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。本通函附錄亦載有其他資料。

此致

列位股東　台照

承董事會命
中國興業控股有限公司
主席
游廣武
謹啟

二零一四年六月三十日

CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED
中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

敬啟者：

(1)有關收購南大有限公司之主要及關連交易；及
(2)申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司於二零一四年六月三十日刊發之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部份。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙應與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購協議、其項下擬進行之交易及清洗豁免，並就其是否屬公平合理向獨立股東提供意見。八方金融已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

吾等謹此提請　閣下垂注載於通函第6至30頁之董事會函件，以及載於本通函第32至77頁之八方金融函件，當中載有其就收購協議、其項下擬進行之交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮八方金融之意見後，吾等贊同八方金融之意見，認為收購協議、其項下擬進行之交易及清洗豁免乃按正常商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准收購協議及清洗豁免之決議案。

此致

列位獨立股東　台照

代表
中國興業控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
陳國偉	**陳達成**	**鄧宏平**
謹啟	謹啟	謹啟

二零一四年六月三十日

*　*僅供識別*

八方金融有限公司
香港
德輔道中173號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

有關收購南大有限公司之
主要及關連交易
及
清洗豁免

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問以就收購協議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司日期為二零一四年六月三十日致股東之通函(「**通函**」)內之董事會函件(「**董事會函件**」)。本函件構成通函之一部分，已由　貴公司就收購協議及清洗豁免寄發予獨立股東。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有與通函「釋義」一節所賦予之相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零一四年六月五日(交易時段結束後)，中國興業與賣方、登記持有人及Prize　Rich訂立收購協議，據此，中國興業有條件同意向賣方收購銷售股份，代價為港幣497,400,000元，當中港幣331,168,000元將以按每股代價股份港幣0.632元之價格發行524,000,000股代價股份予Prize　Rich之方式支付，港幣166,232,000元將以發行可換股債券予Prize　Rich之方式支付。銷售股份(其最初以其面值港幣10,000元發行)為南大有限公司之全部已發行股本。南大有限公司之主要資產為其於項目公司持有之約32.636%股權。

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則收購事項構成　貴公司之主要交易。由於Prize Rich為擁有　貴公司約29.39%已發行股本之主要股東，Prize Rich為　貴公司之關連人士，故收購事項亦構成　貴公司之關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，Prize Rich為 貴公司之主要股東，擁有349,217,178股股份，佔 貴公司已發行股本約29.39%；待完成後，Prize Rich將擁有873,217,178股股份，佔 貴公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約51.00%。假設可換股債券按初步換股價悉數轉換，Prize Rich將持有1,091,943,493股股份，佔 貴公司經發行代價股份及換股股份擴大後之已發行股本約56.55%。倘無獲授清洗豁免，Prize Rich及其一致行動人士(如有)將須因發行代價股份而根據收購守則就其及其一致行動人士(如有)尚未擁有或同意收購之全部股份提出強制性全面收購要約。

Prize Rich已根據收購守則第26條豁免註釋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，而清洗豁免(如獲授出)亦須獲(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後，方可作實。於最後實際可行日期，Prize Rich持有349,217,178股股份，佔 貴公司已發行股本之約29.39%，而陳先生、王先生、黃先生、賣方及彼等之聯繫人均無持有任何股份。Prize Rich、陳先生、王先生、黃先生及彼等之一致行動人士(如有)及任何參與收購事項及／或清洗豁免之股東須於股東特別大會上就批准收購協議及清洗豁免之決議案放棄投票。概無董事於收購事項及清洗豁免中擁有重大權益，故無須亦並無就有關董事會決議案放棄投票。清洗豁免須獲執行人員授出及獨立股東批准，此乃完成收購協議之先決條件。

根據上市規則，獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事(即陳國偉先生、陳達成先生及鄧宏平先生)組成，以考慮收購事項之條款及清洗豁免以及其項下擬進行交易，並就該等事項是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就是否投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准收購協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免之相關決議案向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於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。

獨立董事委員會已批准就收購協議及清洗豁免委聘八方金融為獨立財務顧問。於最後實際可行日期，八方金融與 貴公司或賣方、登記持有人及Prize Rich或彼等各自之任何附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人或彼等任何一方之一致行動人士概無關連，亦無直接或間接擁有 貴集團任何成員公司之任何股權，或擁有任何權利(不論是否可依法執行)可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年， 貴集團與八方金融之間並無任何僱傭關係。就本次委聘而言，除就本次委聘須支付予吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排可令

八方金融將據此向　貴公司或　貴公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人或賣方、登記持有人及Prize Rich或彼等任何一方之一致行動人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函內所載資料及陳述之準確性，並假設執行董事所提供通函內所載或提述之所有資料及陳述於作出時乃屬真實，且於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與執行董事就　貴集團、收購事項及清洗豁免(包括通函所載之資料及陳述)所進行之討論。吾等亦假設執行董事於通函內作出之所有觀點、意見及意向之聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，並令吾等可合理依賴通函內所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函內所載之資料或表達之意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑執行董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。　貴公司將根據收購守則第9.1條盡快知會股東於寄發通函後至召開股東特別大會(定義見收購守則)期間發生之任何重大變動。　貴公司亦將盡快知會獨立股東於最後實際可行日期後及於寄發通函後至召開股東特別大會(定義見收購守則)期間彼等獲提供資料及吾等意見之任何重大變動。然而，吾等並無對　貴集團、賣方、登記持有人、Prize Rich、項目公司及彼等各自之聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查，亦未對提供予吾等之資料進行任何獨立查證。

收購事項

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1.　進行收購事項之背景

貴公司主要從事投資控股，而其附屬公司則主要於香港及中國從事物業開發及投資，以及於中國從事酒店經營業務。

以下為本通函附錄一所載　貴集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之財務業績概要：

	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 （經審核）	*港幣千元* （經審核）	*港幣千元* （經審核）
營業額			
酒店業務	34,594	33,420	25,714
物業投資	1,966	2,245	2,329
其他經營分部	0	73	1,573
總計	36,560	35,738	29,616
毛利	19,437	20,712	14,195
來自持續經營業務之年內（虧損）／盈利	1,850	(6,336)	(11)
年內　貴公司擁有人應佔（虧損）／盈利	(60,956)	105,529	(1,419)

資料來源：貴公司年報

截至二零一二年十二月三十一日止年度

根據　貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(「**二零一二年年報**」)，　貴集團錄得營業額約港幣35,700,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度減少約2.3%。於同一財政年度，　貴集團實現轉虧為盈，錄得年內　貴公司擁有人應佔盈利約港幣105,500,000元，主要因來自中國政府當局就終止纖維板業務之補償款約港幣373,600,000元獲全數確認及錄得應付款回撥收益約港幣41,900,000元所致。

根據二零一二年年報，在國內市場持續回升的優勢下，酒店業務管理層積極開拓新客源，使二零一二年平均房價提升約7.6%。然而，由於環球經濟仍然不明朗及人民幣持續升值，酒店業務之總營業額約為港幣33,400,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度下降約3.4%。酒店業務之年度經營盈利約為港幣1,600,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度下降約15.5%。

貴集團物業投資業務方面，截至二零一二年十二月三十一日止年度來自投資物業及待售物業之租金收入約為港幣2,200,000元，較去年增加約14.2%。誠如二零一二年年報所述，物業出租率為約69.6%，較截至二零一一年十二月三十一日止年度上升約2.2%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

根據 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(「**二零一三年年報**」)， 貴集團錄得營業額約港幣29,600,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度下降約17.1%。截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年， 貴集團持續經營業務分別錄得虧損約港幣6,300,000元及港幣11,000元。於同一財政年度， 貴集團錄得年內 貴公司擁有人應佔虧損約港幣1,400,000元，主要因 貴集團出售其纖維板業務令其收入大幅減少所致。

貴集團酒店業務錄得營業額約為港幣25,700,000元，較去年下降約23.1%。有關下降乃主要因外部因素所致，如(i)人民幣持續升值；及(ii)政府出台政策、新規則及法規限制官員招待費用令公款消費大受打擊，導致遊客數量及商務活動減少，亦對房價及餐飲消費構成很大壓力。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度， 貴集團物業投資業務錄得營業額約港幣2,300,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約3.7%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業出租率約為71.8%，較截至二零一二年十二月三十一日止年度上升約2.2%。

下表概述　貴集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況：

	於二零一三年十二月三十一日
	港幣千元
	（經審核）
流動資產	575,641
非流動資產	139,771
流動負債	(123,354)
資產淨值	**592,058**

資料來源：　二零一三年年報

貴集團於二零一三年十二月三十一日之總資產約為港幣715,410,000元。於二零一三年十二月三十一日，銀行結餘及現金約港幣378,900,000元、應收賬款及其他應收款項約港幣137,600,000元以及物業、廠房及設備約港幣128,300,000元為貴集團之主要資產，合共佔　貴集團總資產約90.1%。

貴集團於二零一三年十二月三十一日之負債為流動負債性質，金額約為港幣123,400,000元。於二零一三年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款項約港幣104,700,000元為　貴集團之主要負債項目，佔　貴集團總負債約84.9%。　貴集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為港幣592,100,000元。

於二零一三年九月，　貴公司之全資附屬公司就於物業竣工前以預售之方式購買位於中國廣東省佛山市南海區粵港金融科技園之98個辦公室單位簽訂商品房買賣合同，代價為人民幣199,975,466元（相當於約港幣253,168,940元）。　貴公司擬動用其內部資源及銀行融資結付餘下代價。據　貴公司管理層告知，上述98個辦公室單位將作出租用途。

於二零一四年一月十七日，　貴公司之全資附屬公司與三名獨立第三方訂立合營企業協議及章程，以成立合資公司以搭建平台在中國廣東從事融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，　貴集團出資人民幣

155,000,000元(相當於約港幣192,000,000元),佔註冊資本總額之25%。於最後實際可行日期,合資公司已自二零一四年三月起開始其融資租賃業務。

根據本通函附錄一, 貴公司擬就 貴集團之酒店業務擴建桂林觀光酒店之附樓。吾等了解到,有關擴建現處於初步規劃及設計階段,擴建成本將以內部資源及銀行融資結付。

誠如二零一三年年報所述, 貴集團將繼續物色有前景及增值空間之投資項目,以完成 貴集團邁向綜合業務發展企業的目標。董事相信,其先前在纖維板製造業務中使用熱電聯產廠所積累之相關經驗以及所應用之技術及專業知識,尤其是開發及使用熱電聯產電廠、污水處理設施及淨水系統等環保設備、設施及基建,將協助 貴集團擬投資之環保基建項目。

2. 有關南大集團之資料及熱電聯產行業概覽

於最後實際可行日期,南大有限公司、南糖電力及南里電力分別於項目公司之已發行股本中擁有約5.202%、12.139%及15.295%權益,合共擁有32.636%權益。

於完成後,南大有限公司將成為 貴公司之全資附屬公司,南大有限公司之綜合盈虧、資產及負債將於 貴公司之綜合財務報表內入賬。

南大有限公司

南大有限公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。南大有限公司旗下設有南糖電力及南里電力兩間全資附屬公司,並直接持有項目公司約5.202%股權。除於兩間全資附屬公司及項目公司之股權外,南大有限公司亦於香港持有三項租賃物業,作自用及租賃用途,且於二零一四年三月三十一日之總市值約為港幣32,500,000元。

第一項物業位於香港九龍廣華街1號仁安大廈A座2樓A7室。根據本通函附錄五,其估值為港幣6,500,000元,現時由業主自用作住宅用途。第二項物業位於香港九龍彌敦道608號總統商業大廈14樓1室。根據本通函附錄五,其估值為港幣6,500,000元,現時由業主自用作辦公用途。

第三項物業位於香港告士打道166/168號信和財務大廈17樓。根據本通函附錄五，其估值為港幣19,500,000元，用作辦公用途，且已出租予一名第三方，租期將於二零一六年十二月屆滿。

貴公司委聘協聯估值及拍賣行有限公司(「**估值師**」)協助　貴公司對南大有限公司所持三項物業進行估值(「**估值**」)。吾等曾與估值師展開討論，並了解估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」按「市值」基準作出。吾等注意到，估值師乃採用直接對比法，參考同一地點之可資比較交易而進行估值。透過分析及甄選類似規模、特徵及位置之可資比較物業，作出公平之資本值比較。吾等亦獲估值師告知，鑑於南大有限公司所持三項物業之具體情況，上述估值法是估值常用之方法。另外，吾等亦與估值師討論以了解估值時考慮之各項假設(載於本通函附錄五之估值報告)。根據吾等與估值師之討論、吾等對南大有限公司所持三項物業具體情況之了解，以及估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」而作出，吾等相信估值師於估值時考慮之假設及採用之市場方法乃屬適當。

南糖電力

南糖電力為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，且為南大有限公司之全資附屬公司。南糖電力持有項目公司約12.139%股權。於最後實際可行日期，除於項目公司之股權外，南糖電力並無其他重大資產。

南里電力

南里電力為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，且為南大有限公司之全資附屬公司。南里電力持有項目公司約15.295%股權。於最後實際可行日期，除於項目公司之股權外，南里電力並無其他重大資產。

下文所載為南大集團之經審核綜合財務資料，乃摘錄自本通函附錄二A：

	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*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
租金收入	325	456	456
利息收入	1	4	3
行政開支	(327)	(224)	(250)
淨匯兑(虧損)／收益	(1,152)	6	(766)
投資物業公平值增加	2,100	1,500	900
應佔項目公司盈利	5,752	42,661	51,030
南大集團擁有人應佔年內盈利	6,674	44,378	51,347
南大集團擁有人應佔全面收益總額	12,612	45,289	59,026

	於二零一三年十二月三十一日
	港幣千元
	(經審核)
非流動資產	398,401
物業、廠房及設備	2,296
投資物業	19,500
於聯營公司之權益	376,605
流動資產	5,294
流動負債	(132,638)
租戶按金	(76)
預提費用	(44)
應付關連公司款項	(132,518)
資產淨值	271,057

截至二零一二年十二月三十一日止年度

誠如上文所載，南大集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之租金收入為約港幣456,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之約港幣324,972元增加約40.3%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，南大集團錄得應佔項目公司盈利約港幣42,700,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約6.4倍。截至二零一二年十二月三十一日止年度，南大集團擁有人應佔盈利為約港幣44,400,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之約港幣6,700,000元增加約5.7倍。有關增加主要由於應佔項目公司盈利增加所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，南大集團之租金收入穩定，維持在約港幣456,000元水平。截至二零一三年十二月三十一日止年度，南大集團擁有人應佔盈利約為港幣51,400,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之約港幣44,400,000元增加約15.7%。有關增加主要由於應佔項目公司盈利增加所致。

於二零一三年十二月三十一日

於二零一三年十二月三十一日，於聯營公司之權益和現金及現金等值項目為南大集團之主要資產，合共佔其資產總值約94.6%。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度並無宣派或向其股東派付任何股息。

於二零一三年十二月三十一日，南大集團之負債總額(均為流動負債)為約港幣132,600,000元。因此，於二零一三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約港幣127,300,000元。待債務轉移合同完成後，債務人結欠景隆控股之應付結餘總計港幣132,518,036元(連同利息(如有))將由債務人合法轉讓予Prize Rich。由於截至二零一三年十二月三十一日債務轉移合同尚未完成，上述款項於二零一三年十二月三十一日仍計入南大集團之綜合資產淨值。待完成後及如本通函附錄三所述，上述流動負債淨額將予修正，南大集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況將大大改善，資產淨值將由約港幣271,100,000元等額增加至約港幣403,600,000元。

項目公司

項目公司乃於一九九五年九月二十二日在中國廣東省佛山市南海區成立，總註冊資本為46,215,100美元。項目公司主要從事熱電聯產業務，於中國廣東省佛山市南海區經營一間熱電聯產電廠。於最後實際可行日期，項目公司分別由(i)景隆控股(廣東南海控股(於最後實際可行日期實益擁有　貴公司已發行股本約29.39%權益之主要股東)之全資附屬公司)持有約67.364%；及(ii)南大有限公司及其兩間附屬公司持有約32.636%。廣東南海控股及南大有限公司均由賣方最終控制。

根據　貴公司中國法律顧問出具之法律意見，項目公司之經營期限自一九九五年九月二十二日起至二零一二年九月二十二日止為期17年。於最後實際可行日期，項目公司獲中國政府當局批准將其經營期限進一步延長至二零二二年九月二十二日。根據收購協議，將項目公司之經營期限延長至二零三三年九月二十二日為一項先決條件。

項目公司目前透過於廣東之電網每年供電約1.3太瓦時(「**太瓦時**」)，並透過蒸汽管道向中國廣東省佛山市南海區約5.3平方公里(「**平方公里**」)之鄰近地區供應蒸汽。蒸汽為發電過程之聯產品。

項目公司之裝機容量為225兆瓦(「**兆瓦**」)，配備四台25兆瓦抽凝式汽輪發電機組、一台50兆瓦抽凝式汽輪發電機組及一台75兆瓦抽背式汽輪發電機組。該等發電機組之最高總蒸汽產能為565噸／小時，令項目公司之蒸汽年產能可達400萬噸(假設每年300個工作日)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之電力及蒸汽供應量分別為約10.993億千瓦時(「**千瓦時**」)及約134萬噸。根據中國廣東省物價局於二零零八年一月八日發出之通知，項目公司之脱硫設施已達致有關技術及環保要求，因此自二零零八年一月八日起可享有每千瓦時人民幣0.015元之脱硫補貼。於最後實際可行日期，項目公司正升級脱硝設施，且就項目公司管理層所深知及董事相信，除其他傳統鍋爐廠外，項目公司為廣東西樵紡織產業基地(為廣東省循環經濟工業園之一部分)集中供應蒸汽之唯一一間熱電聯產公司。有見廣東西樵紡織產業基地之小型傳統鍋爐廠逐步被淘汰，項目公司管理層認為蒸汽需求將持續增長，故計劃將其蒸汽年產能擴大144,000噸。

根據本通函附錄二B，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，項目公司之最大客戶(為一間中國國有電網公司)為項目公司總收入分別貢獻約46.6%、50.5%及50.2%。據項目公司管理層告知，項目公司與該最大客戶已維持逾18年長期業務合作關係。項目公司亦向該電網公司以外之客戶供電。於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，自該等客戶所得收入分別佔項目公司總收入約25.0%、23.9%及24.7%。就項目公司之蒸汽業務而言，項目公司之蒸汽客戶主要從事紡織行業業務。於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，最大蒸汽客戶(即位於中國之一間紡織公司)為蒸汽總收入分別貢獻約13.0%、14.7%及14.5%，分別佔項目公司總收入之3.7%、3.8%及3.7%。吾等獲悉，項目公司與該最大蒸汽客戶已維持逾六年長期業務合作關係。

下文所載為項目公司之財務資料，乃摘錄自本通函附錄二B：

	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**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	865,093	923,550	875,576
銷售成本	(837,246)	(754,943)	(677,187)
毛利	27,847	168,607	198,389
其他收入	29,542	35,212	33,408
銷售開支	(5,323)	(10,543)	(11,492)
行政開支	(18,505)	(20,893)	(32,102)
融資成本	(17,542)	(29,986)	(19,206)
所得稅開支	(1,365)	(35,909)	(44,430)
本年度盈利	14,654	106,488	124,567
已付股息	12,790	10,000	20,000

	於二零一三年十二月三十一日 人民幣千元 （經審核）
非流動資產	530,126
物業、廠房及設備	444,557
其他	85,569
流動資產	591,673
應收最終控股公司款項	308,869
其他	282,804
流動負債	(252,241)
資產淨值	**869,558**

根據項目公司提供之經營資料，以下概載截至二零一三年十二月三十一日止三個年度(i)電力及蒸汽銷售及(ii)煤炭採購之分析：

	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
金額			
－電力*(人民幣百萬元)*	619.8	686.7	655.2
－蒸汽*(人民幣百萬元)*	245.3	236.8	220.4
－煤炭*(人民幣百萬元)*	625.5	549.2	463.6
數量			
－電力*(百萬千瓦時)*	1,064.1	1,175.1	1,099.3
－蒸汽*(百萬噸)*	1.27	1.31	1.34
－煤炭*(百萬噸)*	1.01	1.03	1.03
平均價			
－電力*(人民幣／千瓦時)*	0.58	0.58	0.60
－蒸汽*(人民幣／噸)*	193.2	180.8	164.5
－煤炭*(人民幣／噸)*	619.3	533.2	450.1

資料來源： 項目公司管理層所作出之經營分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度

如上文所載，項目公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度之收入為約人民幣923,600,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣865,100,000元增加約6.8%，乃因電力銷售收入增加所致，而有關增幅因蒸汽供應微幅減少而被部分抵銷。根據管理層提供之資料，截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司分別供應約1,064.1百萬千瓦時和1,175.1百萬千瓦時電力及約1.27百萬噸和1.31百萬噸蒸汽。項目公司之主要成本為煤炭，截至二零一一年十二月三十一日止年度採購約1.01百萬噸煤炭，金額為約人民幣625,500,000元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度採購1.03百萬噸煤炭，金額為約人民幣549,200,000元。其他成本包括直接工資、製造費用、脱硫費用及其他輔助成本。截至二零一二年十二月三十一日止年度之毛利為約人民幣168,600,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣27,900,000元增加約5.1倍，主要由於(i)煤炭平均價格下降約13.9%及(ii)電力供應量增加約10.4%所致。二零一一年及二零一二年，平均電價維持在每千瓦時約人民幣0.58元之水平，而蒸汽平均售價隨煤炭採購價整體下降。

其他收入包括銀行存款利息、來自關連公司之租金收入及煤灰等廢料銷售收入。二零一二年其他收入增加，主要由於平均銀行結餘增加之利息收入所致。二零一二年銷售開支翻倍，主要因營業税及增值税附加税上調所致，而行政開支則較二零一一年增加約13.0%，主要由於出售物業、廠房及設備之虧損增加。融資成本增加主要由於二零一一年至二零一二年應付關連公司貸款增加所致。由於上述種種原因，二零一二年項目公司擁有人應佔盈利由約人民幣14,700,000元增至約人民幣106,500,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

項目公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之收入為約人民幣875,600,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣923,600,000元減少約5.2%，主要因電力銷售收入及蒸汽供應雙雙下降。截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司供應約1,099.3百萬千瓦時電力及約1.34百萬噸蒸汽。於該年度，項目公司採購約1.03百萬噸煤炭，金額為約人民幣463,600,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度之毛利為約人民幣198,400,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約17.7%，主要由於煤炭之平均價格下降約

15.6%，惟因蒸汽平均售價下降約9%而被抵銷。二零一三年平均電價升至每千瓦時約人民幣0.60元之水平。

二零一三年，其他收入小幅減少至約人民幣33,400,000元，主要因給予關連公司之貸款及銀行存款之利息收入減少所致。二零一三年，銷售開支整體維持平穩，行政開支則增加約53.6%，主要因出售物業、廠房及設備之虧損增加所致。融資成本減少主要由於未償還銀行貸款(已於二零一三年十二月三十一日悉數償還)減少令利息開支下降所致。由於上述種種原因，二零一三年項目公司擁有人應佔盈利由約人民幣106,500,000元增至約人民幣124,600,000元。

於二零一三年十二月三十一日

於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備、應收賬款及其他應收款項、應收一間最終控股公司廣東南海控股之款項和現金及現金等值項目為項目公司之主要資產，合共佔其資產總值約89.9%。於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備為約人民幣444,600,000元，包括熱電聯產電廠，用於儲存煤炭之倉庫及蒸汽管道以及碼頭等。項目公司合法擁有總地盤面積約151,194平方米之22幅土地權益。於二零一三年十二月一日，項目公司與景隆控股訂立兩項租賃協議，以租賃總面積5,274.06平方米之倉庫及電錶房，租期直至二零一六年十二月三十一日為止。根據項目公司與廣東南海控股訂立之貸款協議，應收廣東南海控股款項人民幣358,600,000元須於二零一四年十月底或之前償還，並按年利率5.4%計息。

項目公司通常授予客戶(包括電網公司及使用蒸汽之周邊企業)30日之信貸期，該等應收賬款通常以現金結算。於二零一三年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項為約人民幣138,900,000元。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，並無就應收款項計提任何減值撥備。

於二零一三年十二月三十一日，項目公司之負債總額為約港幣252,200,000元，當中主要為應付賬款及其他應付款項，佔項目公司負債總額約68.3%。於二零一三年十二月三十一日，項目公司之應付賬款及其他應付款項為約人民幣172,200,000元。採購煤炭之平均信貸期為90日，有關款項乃以現金結算。

於二零一三年十二月三十一日，項目公司之資產淨值為約人民幣869,600,000元。於二零一三年十二月三十一日之固定資產及租賃土地資本開支承擔約人民幣

107,960,000元乃與項目公司脱硝及脱硫設施之發展及建築工程有關，將以流動現金及銀行結餘以及廣東南海控股即將償還之款項撥付。

項目公司過往派息記錄穩定，截至二零一三年十二月三十一日止三個年度每年向中國合資夥伴派息人民幣10,000,000元至人民幣20,000,000元不等。誠如本通函附錄二B所述，項目公司於二零一三年十二月三十一日之未分配利潤包括尚未向項目公司當時外國合資夥伴(即賣方)宣派及派發之股息約人民幣112,700,000元。根據董事會函件，賣方已向中國興業承諾，於完成後其將促使項目公司應南大有限公司、南糖電力及南里電力之要求向南大有限公司、南糖電力及南里電力分派未付股息或於其日後增資時將有關股息用作南大有限公司、南糖電力及南里電力之注資。由於上述金額用於宣派及分派有關股息及／或繳足註冊資本均須獲項目公司董事會批准，中國興業已自賣方獲得有關承諾，其將於必要時促使實現有關分派或派付。據　貴公司告知，目前並無要求派發未付股息或對項目公司注資之時間安排。如南大有限公司於完成後獲宣派及派發該股息，其現金及銀行結餘將會增加。

承諾

除上述有關項目公司未付股息分派之承諾外，根據董事會函件，Prize Rich已向中國興業承諾，其將補償中國興業及(於完成後)南大有限公司、南糖電力、南里電力及項目公司因賣方或登記持有人違反收購協議而招致之任何虧損、索償、負債及開支。賣方及Prize Rich在收購協議項下對中國興業的責任承擔之協定最高總額為港幣331,600,000元。有關金額港幣331,600,000元乃經參考代價金額減項目公司之物業、廠房及設備以及土地(即項目公司之絕大部分固定資產)價值(誠如於二零一三年十二月三十一日在其經審核綜合賬目中所披露者)之32.636%後釐定。有關金額為中國興業支付之代價金額中未能在項目公司停止經營其業務而其資產必須變現的情況下收回之部分。

電力及蒸汽定價

電價乃根據煤電價格聯動機制由中國政府設定及控制，而蒸汽價格乃參照以下因素釐定：(i)中國政府當局設定之價格上限；(ii)市場需求；及(iii)煤價。截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司向蒸汽客戶設定之每噸蒸汽平均價格基本低於法定價格上限。

煤炭成本

煤炭成本佔項目公司大部分成本。二零一一年至二零一三年期間，中國煤價呈現下降趨勢。項目公司之平均煤價由二零一一年之平均價約每噸人民幣619元下降約13.9%至二零一二年之約每噸人民幣533元，並進一步下降約15.6%至二零一三年之約每噸人民幣450元。煤價下跌令致銷售成本下降，帶動截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年項目公司之盈利改善(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三個年度，項目公司毛利由約人民幣27,800,000元增至人民幣168,600,000元並增至人民幣198,400,000元，毛利率分別為約3.2%、18.3%及22.7%)。誠如董事會函件所載，項目公司管理層認為，中國煤價料將保持在較低水平，近期內應不會大幅回升，因而項目公司可望維持其成本水平及盈利能力。

監管規定及合規

(i) 經營及環保法規

誠如董事會函件所載，項目公司受適用於供電行業之中國經營及環境法規及標準所規限。當中，新環保法規如《火電廠大氣污染物排放標準》GB13223-2011(「排放標準」，監管項目公司之化學物排放)將於二零一四年七月起適用於項目公司，而根據《佛山市電力行業「超潔淨排放」改造工作方案》(佛府辦函[2014]189號)，項目公司預計將升級其設施以確保於二零一五年三月一日前實現其化學物及灰塵排放水平符合新排放標準規定。

根據　貴公司之中國法律顧問見解，若項目公司於二零一五年三月一日前按照《佛山市電力行業「超潔淨排放」改造工作方案》(佛府辦函[2014]189號)完成其設備升級以確保其化學物及煙塵排放符合新排放標準，項目公司於新排放標準適用後不會受到有關部門的行政處罰。預期升級工程可於規定時限前完成。

(ii) 向國有電網公司及較偏遠地區供電

除了項目公司的主要客戶(為一間國有電網公司，其管理向企業之供電)外，項目公司亦向公用供電設施未覆蓋的較偏遠地區提供電力，而因設置統一供電設施牽涉土地徵用、補償及基建，公用供電亦難以覆蓋有關地區。

儘管根據：－

(a) 《電網調度管理條例》，中國電網實行統一調度原則。項目公司發電機組已經併入中國廣東電網，受中國廣東電網統一調度，而未經批准，項目公司不得向其他用電單位供電；及

(b) 《電力供應與使用條例》，在公用供電設施未到達的地區，供電企業可以委託有供電能力的單位就近供電。「非經供電企業委託，任何單位不得擅自向外供電」；

貴公司中國法律顧問認為，雖然上述供電安排未有獲得官方批准，但根據《電力法》「電力投資者對其投資形成的電力，享有法定權益。併網運行的，電力投資者有優先使用權；未併網的自備電廠，電力投資者自行支配使用」，而該等供用電相關的電力設施主要為村民委員會作為多數之用電單位投資建設，及上述供電情況於《電網調度管理條例》及《電力供應與使用條例》生效前已存在，以該等電力設施供電、用電等相關權益均受法律保護。

根據 貴公司中國法律顧問見解及與項目公司的了解，對於上述供用電情況，被有關部門強行改變的可能性不大，被視為無效或受追究的風險亦較小，項目公司亦沒有受到任何有關部門的處罰。

(iii) 蒸汽供應

就蒸汽供應而言，適用法律及法規主要由各省地方政府實施，廣東省並無制定相關之具體行政條例。此外，項目公司之所有發電機組均獲廣東省經濟和信息化委員會認定為熱電聯產機組。

除上文(i)至(ii)段所披露者外，根據　貴公司之中國法律顧問見解，項目公司於各重大方面已符合與項目公司業務經營及運作相關之中國主要法律、法規及規則(包括現有之有關經營及環保方面的法律、法規及規則)，項目公司亦沒有受到任何有關部門的重大行政處罰。

未來發展計劃及估計資本需求

根據中華人民共和國環境保護部於二零一三年二月公佈之通知及中國廣東省佛山市南海區於二零一三年八月刊發之二零一一年至二零一五年環境工作計劃規定，項目公司計劃投資約人民幣1.77億元對其三個鍋爐進行環保升級。有關升級項目正處於招標階段，項目公司正接受承包商就其三個鍋爐建設工程之投標。三個鍋爐之建設工程預計將於二零一五年三月(即新排放標準項下之規定時限)前後完工。此外，項目公司現正擴建其蒸汽管道，預計可令其蒸汽年產能增加約144,000噸。擴建工程估計耗資約人民幣720萬元，蒸汽管道建設工程已投入施工，預計將於二零一四年十二月完工。

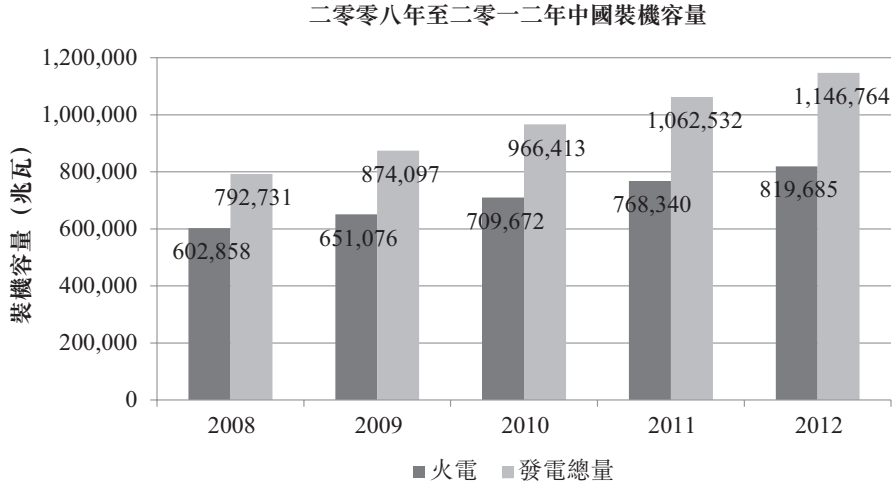
董事認為，憑藉項目公司於二零一三年十二月三十一日之內部資源及債務轉移合同項下之現金流入，　貴公司擁有足夠資源支付項目公司之擴建計劃。

行業概覽

根據中國國家統計局之資料，中國名義GDP由二零零八年約人民幣31.4045萬億元增至二零一二年人民幣51.947萬億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約達13.4%，超越日本成為僅次於美國的世界第二大經濟體。於該期間，中國政府制定政策推進城市化及增加個人收入及國內消費，提振中國經濟持續增長。城市人口佔中國總人口比例由二零零三年之40.5%增至二零一二年之52.6%，顯示過去十年越

來越多人口由農村遷入城市。董事會認為，經濟持續增長及城市化不斷推進為電力消耗之主要驅動力。

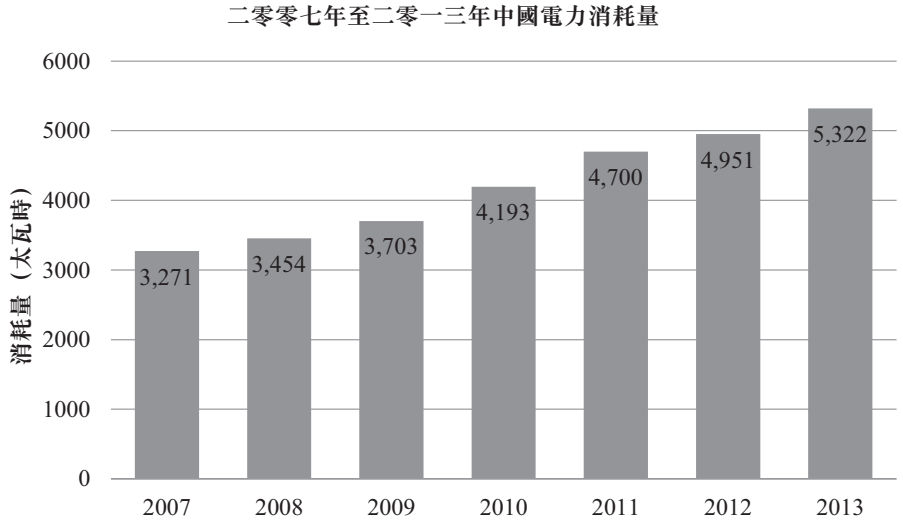
中國電力企業聯合會之數據顯示，於過往數年火電(尤其是燃煤發電)仍為中國主要發電來源，二零一三年火電項目投資額約為人民幣928億元。下圖載列於所示期間中國火電及發電總裝機容量：



資料來源： 中國電力企業聯合會

近幾年，中國電力行業總裝機容量繼續大幅增加。於二零零八年至二零一二年期間，總裝機容量以約9.67%之複合年增長率增長，而火電裝機容量之複合年增

長率稍為落後，約為7.98%。此趨勢反映隨著中國政府日益重視環保，發電來源逐漸由傳統的火電轉向多種清潔能源。

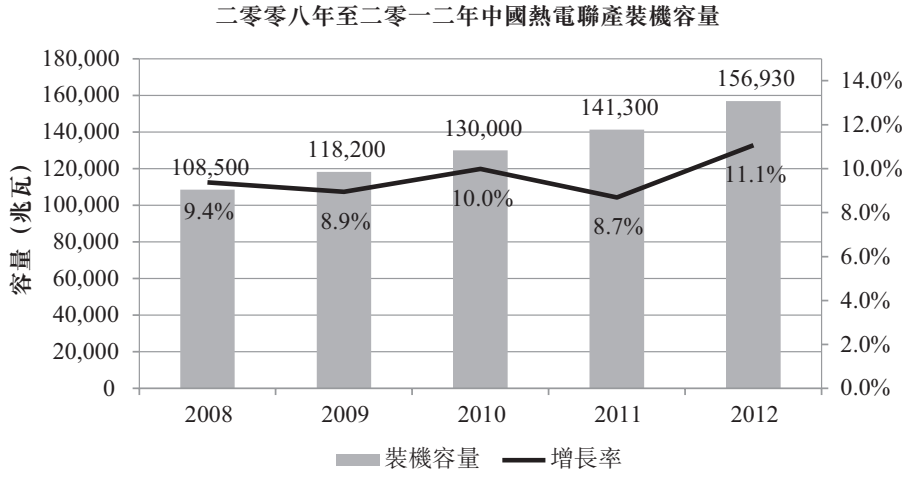


資料來源： 中國國家統計局，中國電力企業聯合會

中國電力消耗總量由二零一零年約4,193太瓦時增至二零一二年約4,700太瓦時，增幅約為12.09%。於二零零七年至二零一一年，中國電力消耗總量按約9.48%之複合年增長率增長。根據中國電力企業聯合會之資料，二零一三年中國電力消耗量達約5,322太瓦時，較二零一二年增長約7.5%。

中國政府減少污染及提高節能的措施之一，是於火電及熱量需求同存之區域戰略性推廣熱電聯產。熱電聯產(又稱氣電共生(CHP))指於同一間火電廠同時發電及供熱。相比傳統的火電發電，熱電聯產之主要優點是透過獲取多餘的熱量提高

能量轉換效率(高達80%)，而通常多餘熱量會損失於常規火電廠。下圖載列於所示期間中國之熱電聯產裝機容量：



資料來源： 前瞻產業研究院《中國熱電聯產行業報告(二零一四年至二零一八年)》、市場前景及投資戰略規劃

根據前瞻產業研究院之資料，二零一一年中國熱電聯產總裝機容量為141,300兆瓦，於二零一二年增加約11.1%至156,930兆瓦，佔中國二零一二年總發電裝機容量之約19.2%。

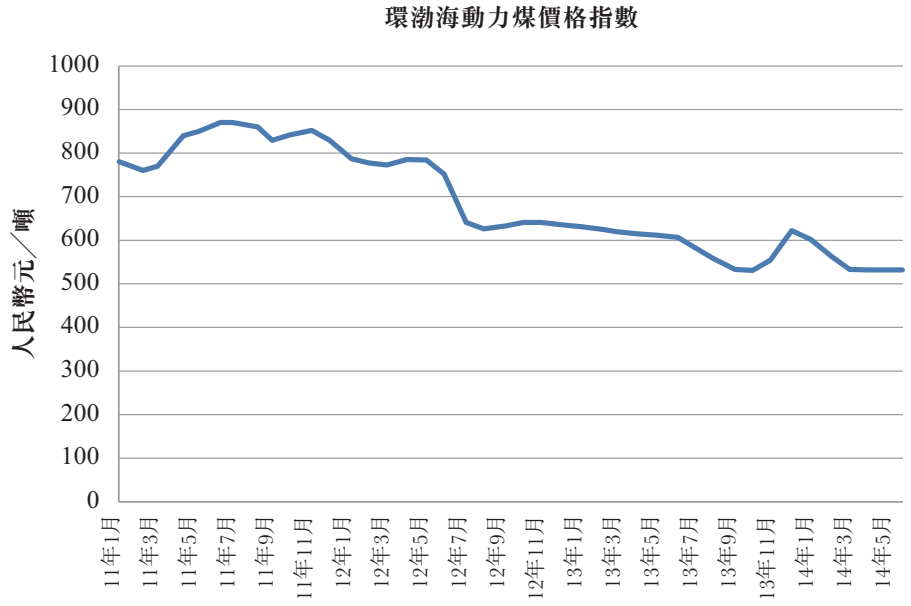
根據中國工業和信息化部於二零一二年二月發佈之《工業節能「十二五」規劃》及由中國國家發展和改革委員會修改並由中國國家能源局於二零一一年六月印發之關於發展熱電聯產的通知，中國政府將熱電聯產列為其重大能效項目之一，並擬於二零一五年之前大力促進熱電聯產於工業行業之應用，尤其是在製鋼、有色金屬、化學及輕工業領域。中國國家發展和改革委員會亦制定於二零二零年之前熱電聯產能源達200,000兆瓦之目標，約達該年預計電力裝機容量之22%。預計於二零一一年至二零一五年止五年期間對熱電聯產項目之投資總額將達合共人民幣700億元。中國政府將不斷完善及修訂有關熱電聯產業之投資、建設及定價規定，以鼓勵有關產業持續發展。

根據中國環境保護部、中國財政部及中國國家發展和改革委員會於二零一二年十月聯合頒佈之《重點區域大氣污染防治「十二五」規劃》，中國政府將採取以下措施應對中國內地日益惡化之空氣污染：(i)除了熱電聯產電廠外，禁止於發達城市建設高污染煤電廠；(ii)加速淘汰低於一定裝機容量或設計年期即將結束之傳統煤

鍋爐廠；(iii)於新建工業園強制採用熱電聯產電廠作為蒸汽來源；(iv)於二零一五年之前於現有所有工業園採用集中蒸汽供應；及(v)於中國其他工業地區及發達城市推廣熱電聯產。具體而言，就淘汰珠三角地區之煤鍋爐廠，中國政府已制定目標於二零一五年之前分別將中山及肇慶之127個及36個燃煤鍋爐更換為熱電聯產電廠，並預計將於區內其他城市推行有關措施。

此外，為進一步減少煤電廠排放之污染物，中國環境保護部及中國國家發展和改革委員會於二零一四年三月聯合頒佈有關現有煤電廠安裝脱硫、脱硝及除塵設施之修訂政策。有關通知主要規定，凡安裝減污設施之發電廠，一旦有關設施達致有關通知所載之若干技術及環境要求及通過當地環保部門進行之驗收檢查，即可享有(i)人民幣0.015元／千瓦時之脱硫補貼；(ii)人民幣0.01元／千瓦時之脱硝補貼及(iii)人民幣0.02元／千瓦時之除塵補貼。同時，有關通知亦載明，環保部門將加快有關驗收檢查程序，以在全國範圍內促進及鼓勵安裝有關減污設施。

自二零零四年起，中國政府已於能源行業實施煤電價格聯動機制。煤電價格聯動指根據煤炭價格波動對中國政府批准之電價作出調整之機制。倘煤價上漲，以煤炭為原材料之電力價格將相應上調。然而，煤價上漲產生之成本之若干百分比須由電力公司承擔。



資料來源： 和訊網(www.hexun.com.tw)，華南煤炭交易網(www.huanancoal.com)

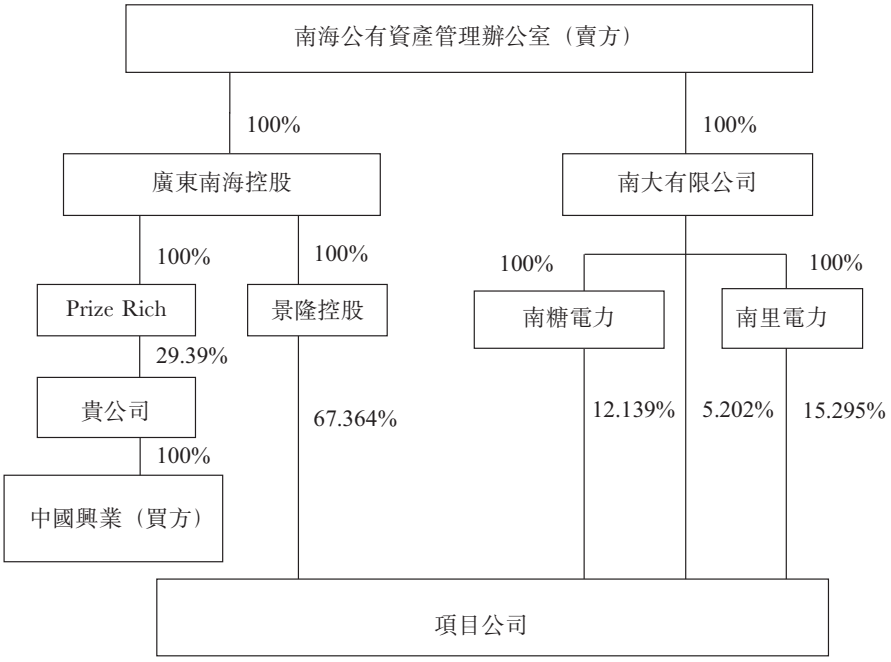
經參考環渤海動力煤價格指數(反映環渤海港口動力煤的離岸平倉價格水準以及波動情況的指數體系的總稱)，煤價由二零一一年九月之約人民幣829元／噸跌至二零一二年九月之約人民幣633元／噸，並進一步跌至二零一三年九月之約人民幣533元／噸。二零一四年六月十一日，環渤海動力煤價格約為人民幣532元／噸。

根據中國經濟信息網之資料，於二零一二年，儘管中國經濟狀況企穩，煤炭行業仍面臨供應過剩、庫存增加、煤價下降及其他不利市場因素。於二零一二年，中國煤炭產量約為3,660萬噸，增幅較二零一一年下降4.7%。誠如中國能源報所指出，二零一三年，煤炭市場的「黃金時期」因煤炭價格回落而徹底終結。自此企業利潤大幅下滑，面臨環保壓力增大、能源行業重組、進口煤衝擊及煤炭價格低迷等困境。煤炭「黃金時期」的終結逼使煤企加速產業轉型升級。中國政府於二零一三年十一月下發《關於促進煤炭行業平穩運行的意見》，當中明確提出於二零一三年年底前，中國政府將對重點產煤省份煤炭行業收費情況進行集中清理整頓，堅決取締各種亂收費、亂集資、亂攤派，切實減輕煤炭企業負擔。煤炭資源稅將由從量計徵改為從價計徵。於二零一四年年初，中國煤炭工業協會研究了《中國商品煤質量評價指南》，相信二零一四年會有相應的限制劣質煤使用之政策出臺。從經濟的角度而言，二零一四年煤炭需求將繼續小幅增長。然而，由於中國煤炭產能過剩，煤價恐難有回升。在中國政府當前狀況下，能源業將須在脫硫及脫硝方面加大投入。

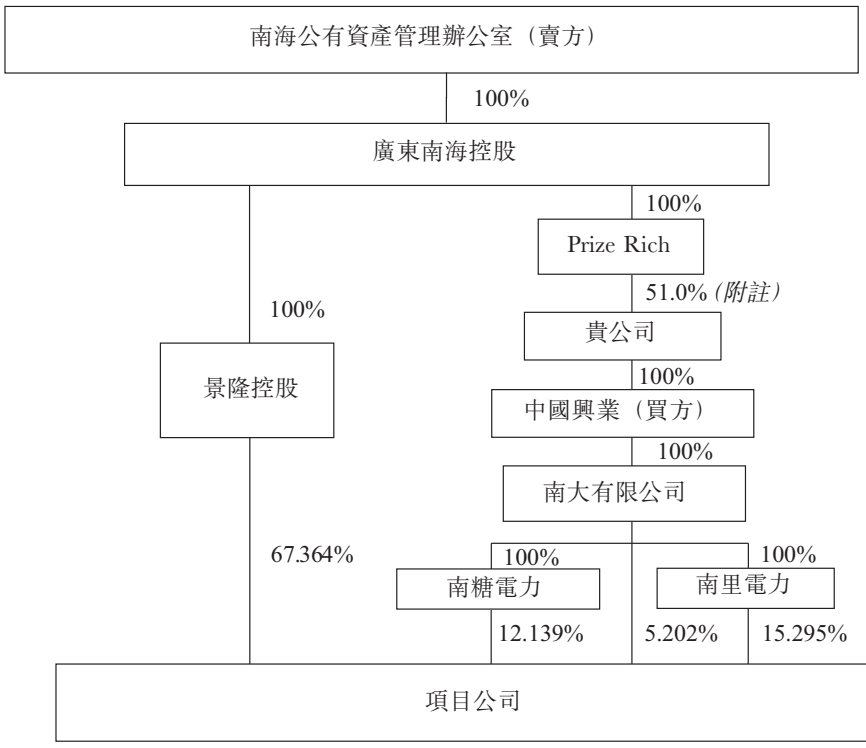
3. 南大有限公司及項目公司之股權架構

以下為南大有限公司及項目公司(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨完成後之股權架構圖：

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 緊隨完成後



附註：假設可換股債券所附帶換股權獲悉數行使，且 貴公司已發行股本並無其他變動，則Prize Rich於 貴公司之股權將增至約56.55%。

4. 進行收購事項之理由

誠如董事會函件所載，項目公司於中國廣東省佛山市南海區持有及經營一間熱電聯產電廠。董事相信，熱電聯產業務於中國具備發展潛力，並認為項目公司之蒸汽供應能力仍有提升空間。此外，董事相信，中國熱電聯產行業之持續增長及中國政府對於持續發展熱電聯產行業之鼓勵將惠及項目公司之業務。由於蒸汽定價較為靈活，蒸汽業務之盈利水平一般高於傳統火電業務。董事看好項目公司之未來前景，尤其深信其蒸汽業務將有助於提升 貴集團之財務表現，從而達成 貴集團之持續增長目標。

誠如本通函附錄二B所述，截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，項目公司錄得經營溢利(未計營運資金變動前)人民幣63,600,000元、人民幣204,900,000元及人民幣230,900,000元。吾等自二零一三年年報瞭解到， 貴集團擬物色前景向好及增值潛力

豐厚之投資項目，而董事相信透過收購事項　貴集團可於中國從事熱電聯產業務。於完成後，　貴集團會根據權益法間接將項目公司之資產及負債綜合納入　貴公司賬目。董事相信，加入應佔項目公司之財務業績及資產淨值後，　貴集團之財務狀況將改善。

據　貴公司告知，　貴公司已對中國熱電聯產行業展開分析及對項目公司的業務、營運及財務狀況進行盡職審查。吾等與　貴公司討論及查閱相關文件後了解到，　貴集團於終止其纖維板業務前擁有熱電聯產設施，用於為其纖維板業務供應蒸汽及電力。因此，　貴集團可將其於蒸汽及電力業務之技術知識、經驗及資源應用於項目公司，以鞏固於熱電聯產行業之地位。

根據董事會函件，透過收購事項，　貴集團將可於中國涉足熱電聯產業務，從而開拓該行業之潛力。透過於項目公司董事會派駐代表，在作出有關項目公司管理及營運之重大決策時須獲得中國興業之批准，包括但不限於有關其長期發展政策、年度生產計劃及財務預算之批准。此外，中國興業將有權提名財務總監，負責監管項目公司之財務規劃及滙報。　貴公司目前毋須就項目公司之營運及發展提供額外資金，且　貴公司並無進一步收購項目公司或其他熱電聯產項目權益之具體計劃。然而，　貴集團將繼續物色更多如同項目公司一般前景良好之投資機遇；如及於投資良機出現時，　貴集團亦會增持該等公司之權益。

基於以上所述及有見於熱電聯產行業於中國之市場前景，吾等與董事一致認為訂立收購協議可為　貴集團提供機會多元化其投資及創造增值。

5.　收購事項之條款

(i)　代價

根據收購協議，中國興業有條件同意向賣方收購銷售股份，代價為港幣497,400,000元，當中代價港幣331,168,000元將透過按每股代價股份港幣0.632元之價格向Prize Rich發行524,000,000股代價股份之方式支付，港幣166,232,000元將透過向Prize　Rich發行可換股債券之方式支付，該等債券於其項下換股權獲悉數行使時可按初步換股價每股換股股份港幣0.76元轉換為218,726,315股股份。

誠如董事會函件所載，代價乃由中國興業與賣方按公平原則磋商，並經考慮(其中包括)(i)項目公司過往財務業績及於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)債務轉移合同；(iii)南大有限公司物業之估值；及(iv)項目公司之未來前景後釐定。

由於收購事項包括三項物業(位於香港且與項目公司之經營無關)，故吾等認為於項目公司之32.636%股權之假設估值(「**假設估值**」)可按以下數據計算：

	港幣百萬元
代價	497.4
減：本通函附錄五所列南大有限公司物業之市值	(32.5)
假設估值	464.9

為評估假設估值是否公平合理，吾等採納下列方法：

市盈率

由於項目公司乃於中國從事熱電聯產業務，故參考市盈率(「**市盈率**」)分析為對產生收益實體(經常性收入)進行估值最常用及認可之方法。為評估假設估值是否公平合理，吾等已全面物色六家主要從事火電及熱量供應業務之聯交所上市公司(「**可資比較代價**」)。由於(i)該等公司之業務被視為與項目公司之業務相近；及(ii)彼等於各自最近期財務年度之主要收入來源於供應火電及供熱，故吾等認為該等公司為可供比較之公平及具代表性實例。此外，吾等甄選盈利公司。為提供與項目公

司更相近之比較，及鑒於項目公司之盈利現況，吾等認為可資比較代價為可資比較公司之詳盡清單。代價可資比較公司之詳情載列如下：

公司(股份代號)	於最後交易日之收市價	於最後交易日之市值[4]	最近期公佈之每股盈利	最近期公佈之資產淨值	市盈率	市賬率
	港幣元	*港幣百萬元*	*港幣元*	*港幣元*	*倍*	*倍*
華潤電力(836)	21.15	101,348	2.30	13.56	9.20	1.56
華能電力(902)	8.29	29,474	0.94	5.64	8.80	1.47
大唐發電(991)	3.12	10,345	0.34	4.21	9.27	0.74
華電電力(1071)	4.33	6,196	0.71	3.96	6.14	1.09
中國電力(2380)	2.88	18,544	0.45	3.65	6.28	0.79
北京京能清潔能源(579)	3.45	6,779	0.22	2.09	15.36	1.65
最高值					15.36	1.65
最低值					6.14	0.74
平均數					9.19	1.22
中位數					9.0	1.28
項目公司		**464.90[1]**	**50.88[2]**	**359.93[3]**	**9.14**	**1.29**

資料來源： *www.hkex.com.hk*

附註：

1. *為假設估值*

2. *為截至二零一三年十二月三十一日止年度項目公司32.636%股權之擁有人應佔盈利*

3. *為項目公司32.636%股權之擁有人應佔於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約人民幣283,800,000元(相當於約港幣359,930,000元)*

4. *即股份收市價乘以於最後交易日發行人之已發行股份數目*

經比較，我們注意到，假設估值反映之市盈率9.14倍屬可資比較代價6.14倍至15.36倍市盈率之範圍內，但接近可資比較代價之中位數9.0倍及平均數9.19倍，有關參數乃參考可資比較代價於二零一四年六月五日(即最後交易日)各自股份之收市價計算。

因此，吾等認為假設估值反映之市盈率乃屬公平合理，且符合　貴公司及獨立股東之整體利益。

市賬率

除市盈率方法外，吾等亦透過參考市賬率(「**市賬率**」)之方法評估假設估值是否公平合理。經比較，假設估值反映之市賬率1.29倍屬於可資比較代價0.74倍至1.65倍之範圍內。鑒於假設估值反映之市賬率略微高於可資比較代價市賬率之平均數1.22倍及中位數1.28倍，吾等認為假設估值反映之市賬率屬公平合理，且符合　貴公司及獨立股東之整體利益。

其他分析

吾等亦已選定主要從事火電及熱量供應業務並於上海證券交易所或深圳證券交易所進行股份買賣及上市之八家公司(「**可資比較中國公司**」)，並分析彼等之市盈率及市賬率，以僅供參考。由於(i)該等公司之業務被視為與項目公司之業務相近；(ii)彼等於各自最近期財務年度之主要收入來源於供應火電及供熱；及(iii)彼等均為盈利公司，故吾等認為可資比較中國公司足以用於比較。吾等注意到，可資比較中國公司之市盈率介乎4.38倍至96.50倍不等，平均數及中位數分別為32.75倍及19.86倍。經比較，吾等注意到假設估值反映之市盈率9.14倍接近可資比較中國公司市盈率範圍之較低水平。可資比較中國公司之市賬率介乎0.9倍至4.11倍不等，平均數及中位數分別為1.90倍及1.65倍。經比較，假設估值反映之市賬率1.29倍屬可資比較中國公司之範圍內。

償付代價方式

董事認為，代價之建議結算方式(即透過發行代價股份及可換股債券)無須　貴公司支付現金，不會耗用　貴公司之營運資金，亦可令　貴公司保有充足穩健之現金流用於其他項目及一般營運資金用途。此外，透過發行可換股債券支付部分代價，將降低發行代價股份對現任股東權益之即時攤薄影響。經考慮　貴集團已儲備現有內部資源用於上述業務發展及擴建計劃，吾等與董事一致認為代價之建議結算方式符合　貴公司及其股東之最佳利益。

誠如董事會函件所載，代價港幣497,400,000元之代價將部分透過按每股港幣0.632元配發及發行代價股份及部分透過發行本金總額港幣166,232,000元之可換股債券之方式償付。執行董事認為有關安排將有助保留　貴集團之現金資源。

根據上文所述，吾等認同董事之觀點，認為以發行代價股份及可換股債券之方式償付代價之安排亦有助　貴集團加強　貴公司之股本基礎，就獨立股東而言實屬公平合理。同時，鑒於發行代價股份及可換股債券將有助加強　貴公司之股本基礎，(儘管此舉將對獨立股東之持股比例產生攤薄影響，詳情亦請參閱下文「對　貴公司持股比例之潛在攤薄影響」一段)，吾等認為向賣方發行代價股份及可換股債券之安排就獨立股東而言實屬公平合理。

(a) 代價股份

根據收購協議，港幣497,400,000元之代價中，港幣331,168,000元將透過於完成後按發行價每股港幣0.632元向賣方發行524,000,000股代價股份之方式償付。

每股代價股份港幣0.632元之發行價較：-

(i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.64元折讓約1.25%；

(ii) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後五個交易日之平均收市價約每股股份港幣0.622元溢價約1.61%；

(iii) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後十個交易日之平均收市價約每股股份港幣0.633元折讓約0.16%；

(iv) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後三十個交易日之平均收市價約每股股份港幣0.624元溢價約1.28%；

(v) 股份於最後實際可行日期之平均收市價約每股股份港幣0.600元溢價約5.33%；及

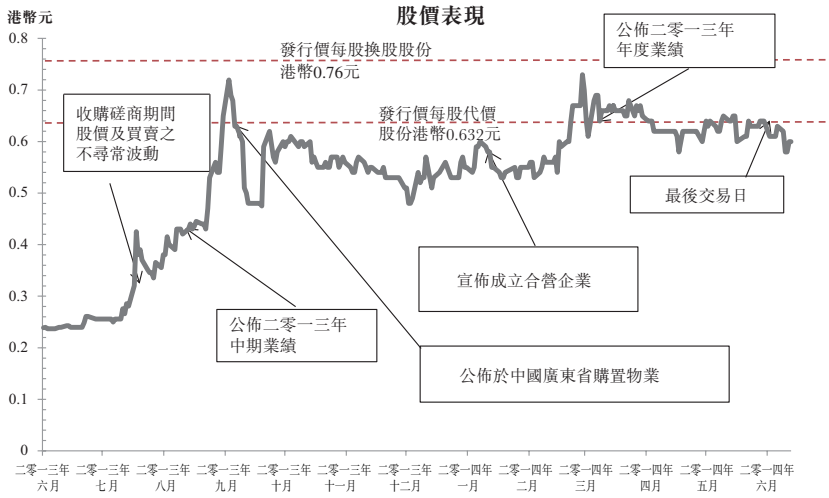
(vi) 按二零一三年年報所載　貴集團最近期刊發經審核財務資料及於最後實際可行日期已發行股份總數計算於二零一三年十二月三十一日之每股資產淨值港幣0.498元溢價約26.91%。

524,000,000股代價股份相當於　貴公司於發行代價股份前已發行股本之約44.10%，及相當於　貴公司經代價股份擴大之已發行股本之約30.60%。

為評估代價股份之發行價是否公平合理，吾等進一步考慮下列各項：

(i) 股價表現

吾等將股份於二零一三年六月五日(即該公佈前12個月期間，因其為進行分析時所普遍採用之期限)至二零一四年六月五日(即最後交易日)以及進一步截至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)在聯交所買賣之收市價水平繪製圖表如下：



資料來源：　香港交易及結算所有限公司

於回顧期間，最低收市價為於二零一三年六月七日、二零一三年六月十日及二零一三年六月十一日錄得之每股股份港幣0.236元，而最高收市價為於二零一四年三月十一日錄得之每股股份港幣0.73元，股份收市價持續攀升。代價股份之發行價較回顧期間之每股股份最低收市價溢價約1.68倍及較每股股份最高收市價折讓約13.42%，以及較股份於最後交易日之收市價港幣0.64元折讓約1.25%。代價股份之發行價高

於或相當於整個回顧期間合共262個交易日中46個交易日(相當於交易日總數之約17.56%)之股份收市價。

吾等注意到，股份於二零一三年七月前主要以低於港幣0.3元之價格買賣。自二零一三年七月以來，股份之收市價一路攀升，且吾等注意到，於二零一三年七月二十三日(即就　貴公司可能進行之收購而刊發股價及交投量不尋常波動公佈後翌日)，股份之收市價升至港幣0.43元。於二零一三年八月二十七日，　貴公司公佈二零一三年中期業績，其後股份收市價呈現升勢，並於二零一三年九月九日創下港幣0.72元之高位。其後，股份收市價於二零一三年九月十九日降至港幣0.48元，其後於二零一三年九月二十七日升至港幣0.59元。此後，股份收市價持續波動，並於二零一四年二月及三月呈現升勢，且於二零一四年三月十一日(即公佈二零一三年年度業績前數日)創下港幣0.73元之高位，其後股份收市價一直在港幣0.60元以上水平波動。

於二零一四年六月六日(即刊發該公佈後首個交易日)，股份收市價為港幣0.63元，與最後交易日之收市價港幣0.64元持平。自刊發該公佈起至最後實際可行日期止，股份收市價一直在代價股份發行價之水平附近波動。於最後實際可行日期，代價股份之發行價較每股股份收市價港幣0.6元溢價5.33%。

為評估代價股份發行價之公平性及合理性，吾等已就香港上市公司涉及發行代價股份作為部分代價之收購事項對聯交所上市發行人於二零一四年一月一日至二零一四年六月五日(即最後交易日)(包括該日)之所有代價股份發行事宜(「**可資比較代價股份**」)進行研究。可資比較代價股份旨在將代價股份之發行價與近期股市環境中可資比較代價股份之發行價進行比較。吾等注意到，於二零一四年一月一日至二零一四年六月五日(即最後交易日)(包括該日)，與　貴公司業務類似之香港上市公司並無發行代價股份。儘管　貴公司之業務、營運及前景與可資比較代價股份發行人並不相同，且吾等並未對可資比較代價股份發行人之業務及營運進行任何深入調查，但吾等仍認為可資比較代價股份屬適當。根據吾等基於上述標準所作研究，吾等已甄選18項可資比較代價股份，且吾等認為可資比較代價股份全面羅列了可用於比較之公平及具代表性可資比較對象：

日期	公司(股份代號)	於交易日期之市值	代價股份發行價較以下各項之溢價／(折讓) 公佈前收市價	各自最近期公佈之資產淨值	資產淨值[1]
		港幣百萬元	*%*	*%*	*港幣百萬元*
10/1/14	鴻寶資源(1131)	553.89	(25.37)	(79.50)	2,016.10
17/1/14	眾彩科技(8156)	2,949.62	(19.7)	5,658	41.14
27/1/14	深圳控股(604)	14,528.85	21.7	(28.87)	23,768.3
30/1/14	無縫綠色中國(8150)	617.89	(0.85)	784.42	51.49
5/2/14	遠東控股(36)	193.06	–	(56.98)	448.81
12/2/14	新灃(1223)	915.15	10.34	(57.1)	1,464.96
24/2/14	北京發展(154)	2,898.31	(36.25)	48.15	924.74
7/3/14	華耐控股(1020)	953.63	(8.82)	9.35	795.12
28/3/14	神州資源集團(223)	582.03	–	不適用	(192.1)
28/3/14	亞洲木薯資源(841)	355.34	5.2	(44.37)	597.57
31/3/14	無縫綠色中國(8150)	650.40	2.5	2,148.23	26.97
7/4/14	君陽太陽能(397)	889.44	–	(15.71)	1055.23
15/4/14	中聚電池(729)	9,167.52	(7.41)	1,090.78	574.23
17/4/14	僑雄能源(381)	219.26	(21.05)	42.86	200.80
21/4/14	長虹佳華(8016)	703.5	(33.3)	(52.38)	983.27
30/4/14	中國家居(692)[2]	622.42	162.0	(25.38)	2,187.27
2/5/14	中國投資開發(204)	1,923.11	(0.41)	3,400	47.57
30/5/14	首華財經網絡(8123)	1,159.33	11.11	1,026	118.76
	最高值		162.0	5,658	
	最低值		(36.25)	(79.50)	
	平均數		3.98	814.60	
	中位數		(0.85)	9.35	
	貴公司	**760.53**	**(1.25)**	**26.91**	**592.06**

附註：

1. 根據於最後實際可行日期在年報或中報所載之最新財務數據

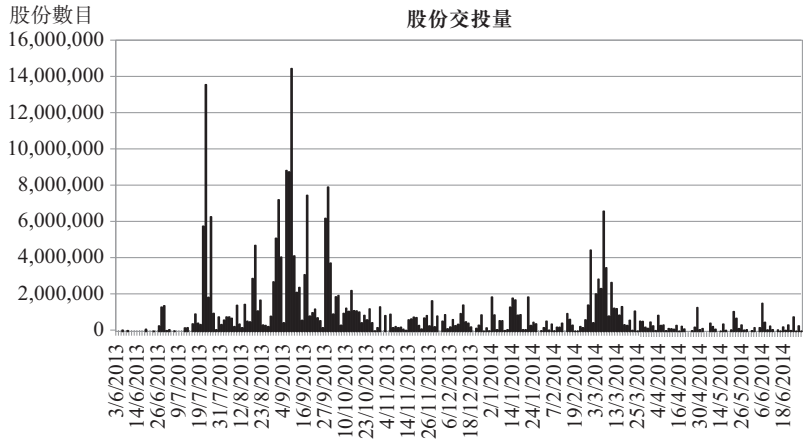
2. 中國家居已就其收購事項發行代價股份及可換股債券

根據上文所述，可資比較代價股份之發行價較彼等各自於該公佈刊發前之收市價之溢價／(折讓)範圍介乎折讓約36.25%至溢價約162.0%，中位數為折讓約0.85%，平均數為溢價約3.98%。因此，代價股份之發行價較股份於最後交易日之收市價之微幅折讓1.25%屬上述範圍內並與上述中位數相若。

經考慮代價股份之發行價(i)較股份於最後交易日之收市價微幅折讓1.25%；(ii)較於二零一三年十二月三十一日之每股股份資產淨值港幣0.498元溢價26.91%；(iii)於回顧期間大都高於股份收市價；及(iv)屬可資比較代價股份之範圍內，吾等認為代價股份之發行價屬公平合理，並符合　貴公司及獨立股東之整體利益。

(ii)　流動性

下圖列示於回顧期間股份之每日交投量：



資料來源：　滙港資訊

月份	最高每日交投量(股數)	平均每日交投量(股數) *(附註1)*	無交投之交易日數(天)	平均每日交投量佔已發行股份總數之百分比(%) *(附註2)*	平均每日交投量佔獨立股東所持股份總數之百分比(%) *(附註3)*
二零一三年					
六月	1,411,000	172,722.79	12	0.015	0.021
七月	13,551,000	1,477,888.91	5	0.124	0.176
八月	5,118,000	1,328,358.67	0	0.112	0.158
九月	14,427,434	4,124,460.30	0	0.347	0.492
十月	3,752,290	1,102,430.29	1	0.093	0.131
十一月	1,675,000	519,253.05	1	0.044	0.062
十二月	1,451,000	425,462.85	2	0.036	0.051
二零一四年					
一月	1,892,000	688,568.19	1	0.058	0.082
二月	4,465,000	603,475.53	1	0.051	0.072
三月	6,598,100	1,412,368.19	0	0.119	0.168
四月	1,309,466	265,655.90	2	0.022	0.032
五月	1,090,000	201,817.25	5	0.017	0.024
六月(截至及包括最後實際可行日期)	1,550,000	254,180.58	2	0.021	0.030

附註：

1. 平均每日交投量乃按月內／期間交投總量除以月內／期間交易日數(不包括股份於整個交易日在聯交所暫停買賣的任何交易日)。

2. 根據於有關月末／期末之已發行股份總數。

3. 根據於最後實際可行日期獨立股東持有之股份總數。

於回顧期間，其中32個交易日並無股份在聯交所買賣。

誠如上表所示，於回顧期間之平均每日交投量在1,090,000股股份(相當於已發行股份總數約0.017%)與14,427,434股股份(相當於已發行股份總數約0.347%)之間。吾等從上表注意到，除二零一三年九月之外，回顧期間內股份交投淡靜，平均每日交投量等於或低於獨立股東於整個回顧期間所持已發行股份總數之0.2%。除了於二零一三年九月十六日宣佈收購位於中國廣東省之物業外，吾等並未發現致使二零一三年九月股份交投量增加之其他理由。綜上所述，吾等認為於回顧期間大部分時候，股份交投量基本淡靜。股份流動性較低，可能意味著潛在投資者投資股份之利益不具吸引力， 貴公司未必能於須籌資支付代價時贏得獨立第三方參與人。

(b) 可換股債券

本金額為港幣168,232,000元之可換股債券之年期為五年，按2%年利率計息，可按換股價每股換股股份港幣0.76元(可予調整)轉換為218,726,315股換股股份。

債券持有人可於換股期間隨時以換股價將可換股債券全部或部分本金額轉換為換股股份。換股期由可換股債券發行日起計滿三週年之日起直至到期日為止。可換股債券可予出讓或轉讓，惟須待董事會函件所載條件達致後方可作實。

可換股債券獲悉數轉換而將予配發及發行之218,726,315股換股股份(可予調整)，相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本之約18.41%；及(ii) 貴公司於可換股債券按換股價(假設並無作出調整)獲悉數轉換時配發及發行換股股份(而非代價股份)而擴大後之已發行股本之約15.54%。

每股換股股份港幣0.76元之換股價較：－

(i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣0.64元溢價約18.75%；

(ii) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後五個交易日之平均收市價約每股股份港幣0.622元溢價約22.19%；

(iii) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後十個交易日之平均收市價約每股股份港幣0.633元溢價約20.06%；

(iv) 股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後30個交易日之平均收市價約每股股份港幣0.624元溢價約21.79%；

(v) 股份於最後實際可行日期之平均收市價約每股股份港幣0.600元溢價約26.67%；及

(vi) 按二零一三年年報所載　貴集團最近期刊發經審核財務資料及於最後實際可行日期已發行股份總數計算於二零一三年十二月三十一日之每股資產淨值港幣0.498元溢價約52.61%。

(i) 與其他可換股債券／票據之比較

為評估可換股債券主要條款之公平性及合理性，吾等已就(i)香港上市公司於二零一四年一月一日至二零一四年六月五日(即最後交易日)(包括該日)涉及發行可換股債券作為部分代價之收購事項對所有可換股債券／票據發行事宜(「**可資比較可換股債券**」)進行研究。可資比較可換股債券旨在提供有關釐定可換股債券／票據利率之近期市場慣例之參考。吾等注意到，於二零一四年一月一日至二零一四年六月五日(即最後交易日)(包括該日)，與　貴公司業務類似之香港上市公司並無發行可換股債券／票據。雖然　貴公司之業務、營運及前景與可資比較可換股債券發行人並不相同，但吾等認為可資比較可換股債券屬恰當。吾等亦認為可換股證券發行之主要條款(即本金額、到期期限、利率／票息率及換股價)應綜合而非獨立考慮，故屬可資比較。根據吾等基於上述標準所作研究，吾等已甄選九項可資比較可換股債券，且吾等認為可資比較可換股債券全面羅列了可用於比較之公平及具代表性可資比較對象。有關可資比較可換股債券主要條款之關鍵數據概述於下表：

日期	公司(股份代號)	年利率 %	年期	較最後交易日股價之溢價／(折讓) %	較最近期公佈之每股資產淨值之溢價／(折讓) %
24/01/14	中國環保能源(986)	8	1	(3.27)	不適用
30/1/14	新威國際(58)	0	3.5	1.69	(33.18)
18/3/14	聯合基因集團(399)	3.5	7	73.61	273.13
2/4/14	中國家居(692)*	3	3	–	13.83
4/4/14	順泰控股集團(1335)	3	3	(14.09)	45.71
11/4/14	星謙化工(640)	0	2	(5.88)	67.88
5/5/14	中國威力印刷(6828)	0	3	(12.92)	154.43
25/5/14	中播控股(471)	0	6	15.4	(39.83)
26/5/14	亞洲資產(8025)	0	2	–	46,680
	最低值	0	1	(14.09)	(39.83)
	最高值	8	7	73.61	46,680
	平均值	1.94	3.39	7.79	5,895
	中位數	0	3.0	(3.27)	56.79
	可換股債券	**2**	**5**	**18.75**	**52.61**

附註：中國家居已就其收購事項發行代價股份及可換股債券

年期及利率

吾等注意到，可換股債券之年期為五年，高於可資比較可換股債券年期之平均值及中位數。吾等認為，年期較長可減輕　貴集團未來五年之財務負擔。吾等亦注意到，可換股票據之年利率為2%，而可資比較可換股債券之年利率高達8.0%，故吾等認為透過發行可換股債券　貴集團可以極低財務成本籌得資金。

換股價

誠如上表所示，吾等注意到(i)可換股債券之換股價較股份於最後交易日之收市價之溢價高於可資比較可換股債券之平均值及中位數；及(ii)可換股債券之換股價較每股資產淨值之溢價接近可資比較可換股債券之平均值。吾等注意到，其中一項可資比較可換股債券較其最新刊發之每股資產淨值極大幅溢價46,860%，令有關比較失真。於排除有關異常對象及重列可資比較可換股債券後，可換股債券換股價較每股資產淨值之溢價高於中位數(溢價約45.71%)及低於平均數(溢價約68.85%)。經考慮以上因素，吾等認為可換股債券之換股價屬公平合理。

贖回權

根據董事會函件所載可換股債券之違約事件， 貴公司可於到期日按未償還本金額連同所有應計及未付利息贖回可換股債券。吾等已審閱可資比較可換股債券之主要條款，並認為大部分可資比較可換股債券附有於到期日之前隨時贖回可換股債券之權利。因此，吾等認為經公平磋商後達成之該等條款符合 貴公司及獨立股東之整體利益，故屬公平合理。

綜上所述，吾等與董事一致認為可換股債券之發行及其條款符合 貴公司及獨立股東之利益。

6. 收購事項之財務影響

(i) 收益

南大有限公司之財務業績將於完成後綜合納入 貴集團之賬目。誠如本通函附錄二A所載，截至二零一三年十二月三十一日止年度南大有限公司之溢利約為港幣51,300,000元。誠如本通函附錄一所載，截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔虧損約為港幣1,400,000元。假設收購事項於二零一三年十二月三十一日完成，且代價股份及可換股債券之發行費用極低，則於截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴集團之合併虧損將對銷，而 貴公司將錄得約港幣49,900,000元之溢利。

(ii) 現金流量

收購事項將以代價股份及可換股債券支付，故不會因此影響 貴集團之現金流量。於綜合納入南大有限公司之現金及銀行結餘及扣除本通函附錄三所載與收購事項有關之開支後，經擴大集團之備考合併現金及銀行結餘將小幅增加。

(iii) 資產淨值

誠如本通函附錄三所載，於二零一三年十二月三十一日， 貴公司及南大有限公司股權持有人應佔綜合資產淨值分別為約港幣592,100,000元(每股資產淨值約港幣0.498元)及港幣271,100,000元。於完成後，南大有限公司之資產及負債將綜合納入 貴集團之賬目，而 貴公司股權持有人應佔未經審核備考合併資產淨值將由約港幣592,100,000元增至約港幣991,200,000元(每股資產淨值約港幣0.579元)。

(iv) 資產負債比率

根據本通函附錄三， 貴集團於二零一三年十二月三十一日之負債總額為約港幣123,400,000元，而 貴集團於二零一三年十二月三十一日之綜合股東權益為約港幣592,100,000元。於二零一三年十二月三十一日， 貴集團之資產負債比率(按負債總額除以股東權益計算)為約20.8%。

根據本通函附錄三，經擴大集團之備考合併負債總額將增加約港幣93,900,000元(即可換股債券)至約港幣217,400,000元，而經擴大集團之備考股東權益將增至約港幣991,200,000元。因此，如本通函附錄三所述，備考資產負債比率將微升至約21.9%。

綜上所述，並假設收購事項已於截至二零一三年十二月三十一日止年度完成，收購事項將對 貴集團之資產淨值產生正面影響，令 貴集團盈利實現轉虧為盈。經考慮收購事項可能為 貴集團帶來之上述整體利益，吾等認為 貴集團之資產負債比率微升屬合理。

7. 對 貴公司持股比例之潛在攤薄影響

根據收購協議之條款，於完成及悉數轉換可換股債券後將發行合共742,726,315股股份，佔(i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約62.50%；(ii) 貴公司經代價股

份擴大但於Prize Rich轉換可換股債券前之已發行股本約43.38%；及(iii) 貴公司經代價股份擴大及Prize Rich悉數轉換可換股債券後之已發行股本約38.46%。

根據於最後實際可行日期獨立股東持有之565,636,698股股份及 貴公司經代價股份擴大之已發行股本1,712,329,142股股份，於完成後 貴公司公眾股東之持股比例將由約47.59%攤薄至33.03%。 貴公司之已發行股本經代價股份擴大及於Prize Rich悉數轉換可換股債券後， 貴公司公眾股東之持股比例將進一步攤薄至約29.29%。

下表說明 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)於配發及發行代價股份後及於行使可換股債券所附帶換股權前；及(iii)於配發及發行代價股份後及假設可換股債券所附帶換股權獲悉數行使之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		於僅配發及發行代價股份後		於配發及發行代價股份後及假設可換股債券所附帶換股權獲悉數行使	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*	*股份數目*	*%*
Prize Rich[1]	349,217,178	29.39	873,217,178	51.00	1,091,943,493	56.55
Mighty Management Limited[2]	151,610,779	12.76	151,610,779	8.85	151,610,779	7.85
南景灣投資有限公司[3]	121,864,487	10.26	121,864,487	7.12	121,864,487	6.31
公眾股東	565,636,698	47.59	565,636,698	33.03	565,636,698	29.29
合計	1,188,329,142	100.00	1,712,329,142	100.00	1,931,055,457	100.00

附註：

1. Prize Rich由廣東南海控股全資擁有，而廣東南海控股則由賣方全資擁有。

2. 根據董事會函件，Mighty Management Limited由 貴公司前任執行董事兼前任主席梁紹輝先生(彼於二零零九年二月二十六日辭任)全資擁有。

3. 根據董事會函件，南景灣投資有限公司由崔國堅先生及蒲劍清先生全資擁有等量股份。

經考慮以上因素，尤其是：

(i) 代價股份之發行價較股份於最後交易日之收市價微幅折讓，並較每股資產淨值溢價26.91%；

(ii) 發行代價股份將提升 貴公司之資本基礎(根據本通函附錄一及附錄二A)及 貴集團之資產淨值(根據本通函附錄三)；

(iii) 可換股債券之換股價分別較股份於最後交易日之收市價及每股資產淨值溢價18.75%及52.61%；及

(iv) 以發行代價股份及可換股債券之方式支付代價可保留 貴集團之現金資源。

吾等認為，因發行代價股份及可換股票據而令獨立股東之持股權益被攤薄就獨立股東而言屬可接受。

清洗豁免

(a) 背景資料

於最後實際可行日期，Prize Rich為主要股東，持有349,217,178股股份，佔 貴公司已發行股本約29.39%；及於完成後將持有873,217,178股股份，佔 貴公司經發行代價股份擴大後已發行股本約51.00%。假設可換股債券按初步換股價獲悉數轉換，Prize Rich將持有1,091,943,493股股份，佔 貴公司經發行代價股份及換股股份擴大後已發行股本約56.55%。如無獲授清洗豁免，Prize Rich及其一致行動人士(如有)將因發行代價股份而須根據收購守則就其及其一致行動人士(如有)尚未擁有或同意收購之所有股份作出強制性全面收購要約。

Prize Rich已根據收購守則第26條豁免註釋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，而清洗豁免(如獲授出)亦須獲(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後方可作實。Prize Rich持有349,217,178股股份，佔 貴公司已發行股本之約29.39% ，而陳先生、王先生、黃先生、賣方及彼等之聯繫人於最後實際可行日期均無持有任何股份。Prize Rich、陳先生、王先生、黃先生及彼等之一致行動人士(如有)及任何參與收購事項及／或清洗豁免之股東須於股東特別大會上就批准收購協議及清洗豁免之決議案放棄投

票。概無董事於收購事項及清洗豁免中擁有重大權益，故無須亦並無就有關董事會決議案放棄投票。

由於Prize Rich於完成後將持有 貴公司已發行股本逾50%，Prize Rich其後可增持其於 貴公司之股權，而無須根據收購守則作出全面收購要約。

(b) 清洗豁免作為收購協議之條件

清洗豁免獲執行人員授出及獨立股東批准，此乃完成之先決條件。如清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則收購協議將告失效，而收購事項將不會進行。

(c) Prize Rich及其一致行動人士應仍為最大股東群體

於最後實際可行日期，Prize Rich為 貴公司之主要股東。獨立股東應注意，Prize Rich及其一致行動人士(如有)於完成後應仍為最大股東群體。

授出及批准清洗豁免後， 貴集團及全體股東(包括獨立股東)於完成後將可享有以下潛在裨益(其中包括)：(i)為 貴集團提供機會於中國參與熱電聯產業務；(ii)根據本通函附錄一及附錄二A， 貴集團之收益將提高；及(iii)根據本通函附錄三，可增加 貴集團資產淨值及增強股本基礎。因此，吾等認為，鑒於清洗豁免為進行收購事項之先決條件，尋求授出清洗豁免就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮以上主要因素，尤其是，

收購協議方面，

- 收購事項符合 貴集團之發展，並可令 貴集團成為參與中國熱電聯產行業之少數香港上市公司之一；
- 董事相信，熱電聯產行業將持續增長，且中國政府將鼓勵持續發展熱電聯產行業；

- 貴公司之持續經營業務自截至二零一二年十二月三十一日止年度以來一直處於虧損狀態，而南大有限公司及項目公司於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年均錄得盈利；

- 假設估值反映之市盈率及市賬率屬公平合理，且代價相當於物業獨立市值及假設估值之總額，故屬合理；

- 代價股份之發行價較股份於最後交易日之收市價微幅折讓，並較 貴集團最新刊發之經審核每股資產淨值存在溢價；

- 換股價較股份於回顧期間直至最後交易日止期間之收市價存在溢價，且高於 貴集團最新刊發之經審核每股資產淨值；及

- 貴公司可望扭轉於截至二零一三年十二月三十一日止年度之虧損狀況，且根據本通函附錄三，經擴大集團之備考未經審核每股資產淨值可望改善，

吾等認為，儘管收購事項並非於一般及日常業務過程中進行，但乃於 貴集團一般及日常業務發展過程中連帶發生。收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而訂立收購協議符合 貴公司及股東之整體利益。

清洗豁免方面，

- 貴公司之持續經營業務自截至二零一二年十二月三十一日止年度以來一直處於虧損狀態；

- 貴公司別無其他融資方案；

- 鑒於收購事項包括南大有限公司(持有項目公司32.636%股權)之三項物業， 貴集團之現有業務及管理不會出現重大變動；

- 基於上文闡述之理由，代價屬合理；

- 收購事項將對 貴集團之盈利及財務狀況產生整體積極影響，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及

- 清洗豁免是完成之先決條件之一，如未獲授出，收購事項將不會進行，

吾等認為尋求授出清洗豁免就　貴公司及獨立股東而言屬公平合理，而獨立股東批准清洗豁免符合　貴公司及獨立股東之利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購協議及清洗豁免之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東　台照

代表
八方金融有限公司
董事總經理　*董事*
馮智明　**黃偉亮**
謹啟

二零一四年六月三十日

附註： 馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則之交易之多項顧問交易。黃偉亮先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾15年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則之交易之多項顧問交易。

1. 財務概要

以下為本集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務業績概要，乃摘錄自本集團於有關年度已刊發之財務報表。

標準無保留結論已載於恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)就本集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發出之核數師報告內。

(i) 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	**二零一二年**	**二零一一年**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*
持續經營業務			
營業額	29,616	35,738	36,560
銷售及服務成本	(15,421)	(15,026)	(17,123)
毛利	14,195	20,712	19,437
其他經營收入	22,827	6,686	12,835
銷售及分銷開支	(982)	(690)	(572)
行政開支	(31,291)	(28,690)	(27,102)
投資物業之公允值(減少)／增加	(538)	159	–
待售物業減值虧損	(1,962)	(3,889)	–
除税前溢利／(虧損)	2,249	(5,712)	4,598
所得税開支	(2,260)	(624)	(2,748)
持續經營業務年度(虧損)／溢利	(11)	(6,336)	1,850
已終止經營業務			
已終止經營業務及賠償(虧損)／溢利	(5,360)	69,918	(62,806)
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除所得税後	3,952	41,947	–
已終止經營業務年度淨(虧損)／溢利	(1,408)	111,865	(62,806)
年度(虧損)／溢利及本公司擁有人應佔(虧損)／溢利	(1,419)	105,529	(60,956)
其他全面收益，除所得税後			
將不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘	597	2,973	1,886
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兑差額	5,100	2,253	555
年度其他全面收益，除所得税後	5,697	5,226	2,441
年度全面收益／(開支)總額及本公司擁有人應佔全面收益／(開支)總額	4,278	110,755	(58,515)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*
每股(虧損)／盈利			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本	(港幣0.12仙)	港幣8.88仙	(港幣5.13仙)
攤薄	(港幣0.12仙)	港幣8.88仙	(港幣5.13仙)
來自持續經營業務			
基本	港幣0仙	(港幣0.53仙)	港幣0.16仙
攤薄	港幣0仙	(港幣0.53仙)	港幣0.16仙

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年，本集團並無派付或宣派任何股息，亦無錄得任何因規模、本質或發生率而屬特殊之項目。

(ii) 綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*
非流動資產			
投資物業	11,422	11,960	11,801
物業、廠房及設備	128,349	111,620	111,669
	139,771	123,580	123,470
流動資產			
待售物業	57,578	59,540	63,429
存貨	1,590	1,592	1,927
應收賬款及其他應收款項	137,584	153,614	3,997
於損益賬按公允值處理之金融資產	1	1	1
銀行結餘及現金	378,888	375,422	62,708
	575,641	590,169	132,062
分類為待出售資產	–	13,617	381,207
	575,641	603,786	513,269
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	104,683	116,653	92,710
應納稅金	18,671	22,933	2,087
	123,354	139,586	94,797
與分類為待出售資產直接相關之負債	–	–	64,917
	123,354	139,586	159,714
流動資產淨額	452,287	464,200	353,555
總資產減流動負債	592,058	587,780	477,025
股本及儲備			
股本	118,833	118,833	118,833
儲備	473,225	468,947	358,192
本公司擁有人應佔權益	592,058	587,780	477,025

2. 經審核綜合財務報表

以下為本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報：

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	*6*	**29,616**	35,738
銷售及服務成本		**(15,421)**	(15,026)
毛利		**14,195**	20,712
其他經營收入	*8*	**22,827**	6,686
銷售及分銷開支		**(982)**	(690)
行政開支		**(31,291)**	(28,690)
投資物業之公允值(減少)／增加		**(538)**	159
待售物業減值虧損		**(1,962)**	(3,889)
除税前盈利／(虧損)		**2,249**	(5,712)
所得税開支	*9*	**(2,260)**	(624)
持續經營業務本年度虧損	*12*	**(11)**	(6,336)
已終止經營業務			
已終止經營業務及賠償(虧損)／盈利		**(5,360)**	69,918
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除税後		**3,952**	41,947
已終止經營業務本年度淨(虧損)／盈利	*10*	**(1,408)**	111,865
本年度(虧損)／盈利及本公司擁有人應佔(虧損)／盈利		**(1,419)**	105,529
其他綜合收益，除税後			
年後不會重新分類至損益之項目：			
酒店物業重估盈餘		**597**	2,973
年後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之外滙差額		**5,100**	2,253
年度其他綜合收益，除税後		**5,697**	5,226
年度綜合收益總額及本公司擁有人應佔收益		**4,278**	110,755
每股(虧損)／盈利	*16*		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		**(港幣0.12仙)**	港幣8.88仙
攤薄		**(港幣0.12仙)**	港幣8.88仙
來自持續經營業務			
基本		**港幣0仙**	(港幣0.53仙)
攤薄		**港幣0仙**	(港幣0.53仙)

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	**二零一三年 港幣千元**	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	*17*	**11,422**	11,960
物業、廠房及設備	*18*	**128,349**	111,620
		139,771	123,580
流動資產			
待售物業	*21*	**57,578**	59,540
存貨	*22*	**1,590**	1,592
應收賬款及其他應收款項	*23*	**137,584**	153,614
於損益賬按公允值處理之金融資產	*24*	**1**	1
銀行結餘及現金	*25*	**378,888**	375,422
		575,641	590,169
分類為待出售資產	*11*	**–**	13,617
		575,641	603,786
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	*26*	**104,683**	116,653
應納稅金		**18,671**	22,933
		123,354	139,586
流動資產淨額		**452,287**	464,200
總資產減流動負債		**592,058**	587,780
股本及儲備			
股本	*27*	**118,833**	118,833
儲備		**473,225**	468,947
本公司擁有人應佔權益		**592,058**	587,780

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	*20*	**23,607**	23,607
流動資產			
應收附屬公司款項		**216,542**	342,352
按金及其他應收款項		**581**	731
銀行結餘及現金	*25*	**122,602**	160
		339,725	343,243
流動負債			
其他應付款項		**79,185**	79,177
流動資產淨額		**260,540**	264,066
總資產減流動負債		**284,147**	287,673
股本及儲備			
股本	*27*	**118,833**	118,833
儲備		**165,314**	168,840
本公司擁有人應佔權益		**284,147**	287,673

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	股本 港幣千元	**股份溢價** 港幣千元	**法定公積** ***(附註)*** 港幣千元	**酒店物業重估儲備*** 港幣千元	**匯兑儲備** 港幣千元	**累積虧損** 港幣千元	**總計** 港幣千元
本集團							
於二零一二年一月一日	118,833	484,159	31,753	38,555	(54,348)	(141,927)	477,025
本年度盈利	–	–	–	–	–	105,529	105,529
本年度其他全面收益							
－酒店物業重估盈餘	–	–	–	2,973	–	–	2,973
－酒店物業重估儲備撥回	–	–	–	(1,224)	–	1,224	–
－換算海外業務時產生之匯兑差額	–	–	–	–	2,253	–	2,253
本年度其他全面收益	–	–	–	1,749	2,253	1,224	5,226
本年度總全面收益	–	–	–	1,749	2,253	106,753	110,755
於二零一二年十二月三十一日	**118,833**	**484,159**	**31,753**	**40,304**	**(52,095)**	**(35,174)**	**587,780**
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	**118,833**	**484,159**	**31,753**	**40,304**	**(52,095)**	**(35,174)**	**587,780**
本年度虧損	–	–	–	–	–	(1,419)	(1,419)
本年度其他全面收益							
－酒店物業重估盈餘	–	–	–	597	–	–	597
－酒店物業重估儲備撥回	–	–	–	(1,321)	–	1,321	–
－換算海外業務時產生之匯兑差額	–	–	–	–	5,100	–	5,100
本年度其他全面收益	–	–	–	(724)	5,100	1,321	5,697
本年度總全面收益	–	–	–	(724)	5,100	(98)	4,278
於二零一三年十二月三十一日	**118,833**	**484,159**	**31,753**	**39,580**	**(46,995)**	**(35,272)**	**592,058**

* *年後不會重新分類至損益之項目*

附註： 法定公積包括儲備基金及企業發展基金，是由在中華人民共和國(「中國」)成立及營運之附屬公司，根據中國有關法例及法規規定，自除税後盈利中撥出款項而設立。儲備基金及企業發展基金之撥款比率經由中國附屬公司之董事會釐定，惟儲備基金之最低撥款比率為每年除税後盈利10%，直至有關款額累積至該附屬公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法例及法規規定，若取得有關政府當局批准，則儲備基金可用作彌補累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

綜合權益變動表（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 港幣千元	**股份溢價** 港幣千元	**累計虧損** 港幣千元	**總計** 港幣千元
本公司				
於二零一二年一月一日	118,833	484,159	(312,389)	290,603
本年度虧損	–	–	(2,930)	(2,930)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	**118,833**	**484,159**	**(315,319)**	**287,673**
本年度虧損	–	–	(3,526)	(3,526)
於二零一三年十二月三十一日	**118,833**	**484,159**	**(318,845)**	**284,147**

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
經營活動		
本年度(虧損)／盈利	**(1,419)**	105,529
就以下項目作出調整：		
利息收入	**(12,472)**	(1,161)
所得稅開支	**9,224**	20,919
投資物業之公允值減少／(增加)	**538**	(159)
待售物業減值虧損	**1,962**	3,889
物業、廠房及設備減值虧損	**–**	11,426
存貨減值虧損	**–**	3,765
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益	**(3,952)**	(41,947)
訴訟損失準備撥回	**(288)**	(3,599)
淨匯兑收益	**(8,948)**	(2,538)
物業、廠房及設備折舊	**8,593**	7,610
變賣板材業務資產的淨(收益)／虧損	**(4,364)**	1,204
終止板材業務的淨補償收入	**–**	(122,346)
應佔一間聯營公司虧損	**–**	2,698
出售物業、廠房及設備之虧損	**28**	16
營運資金變動前之經營現金流量	**(11,098)**	(14,694)
存貨減少	**2,673**	31,150
應收賬款及其他應收款項之(增加)／減少	**(3,493)**	17,539
應付賬款及其他應付款項之增加	**(7,926)**	(11,908)
經營現金(流出)／流入	**(19,844)**	22,087
已付稅金	**(14,303)**	(2,046)
經營活動之現金(流出)／流入淨額	**(34,147)**	20,041

綜合現金流量表（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
投資活動		
購置物業、廠房及設備	**(24,258)**	(1,709)
購置物業之預付款項	**(130,657)**	–
已收補償收入	**149,315**	220,700
到期日超過三個月之定期存款	**(128,041)**	–
變賣板材業務資產之所得款項淨額	**11,261**	10,465
已收利息	**16,215**	1,161
出售物業、廠房及設備之所得款項淨額	**–**	18
投資活動之現金(流出)／流入淨額	**(106,165)**	230,635
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	**(140,312)**	250,676
於一月一日之現金及現金等值項目	**375,422**	117,009
匯率變動之影響	**15,737**	7,737
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	**250,847**	375,422
現金及現金等值項目結餘分析由以下項目組成：		
銀行結餘及現金	**378,888**	375,422
減：超過三個月之定期存款	**(128,041)**	–
	250,847	375,422

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報「公司資料」部份中披露。

本年度期間，本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營及投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務已詳情載於附註34。

本集團去年亦有從事製造及買賣纖維板。該纖維板業務已於二零一一年十二月終止，詳情載於附註10。

功能及呈列貨幣

本集團內各實體的財務報表所載項目乃採用該實體營運所在的主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布的新訂準則、修訂及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則由二零一三年一月一日開始之財政年度適用於本集團。

香港財務報告準則第1號(修訂) 香港財務報告準則(修訂)	政府貸款 對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－抵銷金融資產與金融負債
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(修訂)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引
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	其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項目的呈報
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第13號：公允值計量

本集團於本年度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號確立有關公允值計量及披露公允值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；香港財務報告準則第13號公允值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行公允值計量及披露公允值計量之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及類似公允值但並非公允值之計量除外。

香港財務報告準則第13號將資產公允值界定為在主要(或最有利)之市場中於計量日期當時市況下所進行之有序交易中，出售資產將收取之價格(或釐定一項負債之公允值時，為轉讓負債時將支付之價格)。香港財務報告準則第13號下之公允值為脱手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，香港財務報告準則第13號收錄詳盡之披露規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對於綜合財務報表確認之金額產生任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本：呈列其他全面收入項目

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目。採用香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號仍保留以單一報表或兩個獨立但連續報表呈報損益及其他全面收益的選擇。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂本：呈列其他全面收入項目(續)

此外，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收入作出額外披露，以使其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)其後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配－修訂不會改變於稅前或扣除稅項後呈列其他全面收入項目之選擇權。由於已追溯應用有關修訂本，因此，已修訂其他全面收入項目之呈列以反映有關變動。除上述之呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並不會對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

採納該等新香港財務報告準則對本集團本會計年度或過往會計年度之綜合財務報表並無造成重大影響，因此無需作過往年度調整。

本集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預計，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進[4]
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進[2]
香港財務報告準則第9號	金融工具[5]
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(經修訂)	香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之對沖會計法及修訂[5]
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(2011年經修訂)	投資實體(修訂)[1]
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳目[3]
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－界定福利計畫：僱員供款(修訂)[2]
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債[1]
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露[1]
香港會計準則第39號(修訂)	確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的延續(修訂)[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費[1]

1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效
3 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效
4 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，附有限豁免情況
5 尚未厘定強制性生效日期，惟可予採納

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下列會計政策所闡述，綜合財務報表已根據歷史成本常規編製，並按若干物業及於損益賬按公允值處理之金融資產(按重估金額或公允值計算)重估修改。

公允值

公允值是於計量日市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範疇之以股份支付交易及屬於香港會計準則第17號範疇之租賃交易除外，其計量與公允值之計量存在相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。

此外，就財務報告而言，公允值計量可按公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二及三級，闡述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日在活躍市場可得之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為第一級報價以外之輸入數據，而該等數據乃就有關資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為就有關資產或負債之不可觀察輸入數據

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。倘本公司達成以下事項，則視為取得控制：

- 對被投資方擁有權力；
- 就參與被投資方所得可變回報面臨風險或擁有權利；及
- 擁有行使其權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或多項有變，則本集團會重估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮被投資方的相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方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，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、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
- 於需要作出決定時，本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(包括過往股東會議上的投票模式)。

本集團取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時終止入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司收入及開支自本集團取得控制權日期及直至本集團不再控制附屬公司之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

綜合基準(續)

損益及各其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，附屬公司財務報表已作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支以及與本集團成員公司間之交易有關之現金流量均於綜合時悉數對銷。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，收益或虧損將於損益確認及將按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額及(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。所有先前於其他全面收入確認有關該附屬公司之金額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債之方式入賬(即按適用國際財務報告準則所規定／許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公允值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作於初步確認時之公允值，或於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本(如適用)。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資已按成本值減除任何可識別減值虧損計入本公司之財務狀況表內。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，而非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指有權參與投資公司之財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表，惟投資或其中部份被分類為待出售資產，在這種情況下，按照香港財務報告準則第5號記賬，根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況報表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團僅就本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出之付款確認額外虧損。

於聯營公司或合營企業之投資自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起採用權益法入賬。在收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分確認為商譽，計入投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本之任何部分，經重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

本集團採納香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

本集團自投資不再為聯營公司或合營企業當日起或投資(或其中一部分)被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據國際會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該聯營公司或合營企業之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，僅在聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司或合營企業進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團綜合財務報表中確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值目的而持有的物業，初步按其成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業則按公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

投資物業於出售後，或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認物業期間的損益內。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

物業、廠房及設備

i. 酒店物業

酒店物業按重估金額(即於重估日期之公允值減其後累計折舊及任何其後減值虧損)列賬。公允值乃由外聘專業估值師定期進行之評估而釐定，以確保賬面值與於報告期間結束時將用以釐定者不會有重大差異。於重估日期之任何累計折舊會與資產之總賬面值相抵銷，而淨額會重列至資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備均按收購成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估酒店物業所產生之任何盈餘於其他綜合收益確認並於權益項目下之物業重估儲備累計，除非該資產之賬面值先前曾蒙受重估減值或減值虧損則另作別論。以先前曾於損益確認之任何減值為限，重估增值計入損益，而其餘增值部分則於其他綜合收益處理。因重估或減值測試產生之酒店物業之賬面淨值減少，會於其他綜合收益確認，並以與相同資產有關之物業重估儲備內之重估盈餘為限，其餘減值則於損益確認。

ii. 物業、廠房及設備(不包括酒店物業)

物業、廠房及設備(不包括酒店物業)按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(不包括酒店物業)之折舊乃按其估計可使用年期並計及其估計殘值以直線法按下列年率撇銷其成本：

傢俬，設備及樓宇裝修	10%至30%
廠房及機器	10%至30%
汽車	15%至30%

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

iii. 在建工程

在建工程乃指為生產或自用之物業、廠房及設備。在建工程以成本扣除任何認可減值虧損列賬。在建工程於完成及可作使用後將分類至合適的物業、廠房及設備類別中。該等資產之折舊乃按其他物業資產之相同基準於可作擬定用途時開始計提。

資產出售或報廢時產生之收益或虧損乃根據有關資產銷售所得款項與其賬面值之差額而釐定，並於綜合全面收益表中確認。

待售物業

待售物業乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。

待出售非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過銷售交易(而非透過持續使用)收回，則分類為待出售資產。僅於出售機會相當高及非流動資產(或出售組別)可於現況下即時出售時，方被視為符合本條件。管理層必須承諾出售，預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為待出售之條件時則分類為待出售資產。

已列作待出售之非流動資產(及出售組別)會以賬面金額及其公允值減去出售成本後所得數額兩者中以較低者列賬。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在綜合財務狀況表確認。金融資產及金融負債按公允值初步確認。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益以公允值列賬之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允值或自金融資產或金融負債之公允值內扣除(如合適)。收購透過損益以公允值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬內確認。

財務資產

本集團的財務資產主要分類為貸款及應收賬款。分類取決於財務資產的性質及目的，並於初步確認時予以釐定。所有財務資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場製訂的時限內交付投資)買賣一項投資時按交易日基準確認及終止確認，並按公平值加交易成本初步計量，惟初步按公平值計量並分類為按公平值計入損益的財務資產除外。

於損益賬按公允值處理之金融資產

於損益賬按公允值處理之金融資產可細分為兩類，包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時被指定透過於損益賬按公允值處理之金融資產。所有定期購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或銷售於損益賬按公允值處理之金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。於初步確認後之各結算日，於損益賬按公允值處理之金融資產乃按公允值計量，而公允值之變動在彼等產生之期間內即時直接在損益賬中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款而在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括交易及其他應收款項、長期應收款項、應收一間聯營公司款項、應收關連公司款項、受限制／已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

除利息確認影響甚微之短期應收款項外，利息收入按實際利率確認。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產減值

財務資產於各報告期末會評估有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，投資的估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生一項或多項事件而受到影響時，則財務資產作出減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或合約方遭遇重大財政困難；或
- 違反合約，例如欠付或拖欠償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別的財務資產(如貿易應收賬款)而言，獲評估為不會單獨作出減值的資產會另外一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期的延期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值金額乃該資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

財務資產的賬面值透過所有財務資產的減值虧損直接予以減值，惟貿易及其他應收賬款則除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬款予以減值。當貿易及其他應收賬款無法收回時，將於撥備賬款中撇銷。隨後收回先前經撇銷的金額將計入撥備賬款中。撥備賬款的賬面值變動乃於損益中確認。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產減值(續)

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率折現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。該項減值虧損不會於隨後期間撥回。

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本投資工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本投資工具之定義分類。

取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。

就金融負債而言，則於本集團之財務狀況表中移除(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值代表存貨之估計售價減去所有估計完工成本及成功出售所需之成本。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

撥備

撥備乃當本集團因過往事件而導致現時有債務時確認，而本集團可能將需償付該債務。撥備乃按董事於結算日對需償付該債務之最佳估計代價計量，並折讓至現值(倘有重大影響)。

有形及無形資產減值虧損(商譽除外)

本集團於年結日評估其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值虧損之跡象。倘若一項資產之可收回值估計低於其賬面值，則該項資產之賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即確認為支出。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新估計之可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

當有跡象表明資產可能出現減值時，本集團會對具有年限之無形資產進行減值測試。

具無限可使用年期之無形資產及未供使用之無形資產會每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，相當於日常業務過程中所提供貨品及服務之已扣除折扣及銷售相關稅項的應收賬款。

(i) 酒店經營

酒店經營之收益待提供有關服務時確認。

(ii) 貨物銷售

除物業外之貨物銷售乃於有關貨物送抵及產權移交時予以確認。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

收益確認(續)

(iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

(iv) 利息收入

利息收入乃參考未還本金及適用之利率按時間基準計算。

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項兩者之總額。

本期應付稅項乃按照本年度之應課稅盈利計算。應課稅盈利與綜合損益及其他全面收益表中所呈報之稅前純利有所不同，此乃由於應課稅盈利不包括於其他年度之應課稅或可減免收入或開支項目，並且亦不包括毋須課稅或可減免扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間的差額所應付或可予收回之稅項，乃採用財務狀況表負債法計算。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額予以確認，而遞延稅項資產則以可動用可抵扣暫時性差額之應課稅盈利為限予以確認。倘若暫時性差額乃因商譽或由於初步確認(並非業務合併)交易中之其他資產與負債而產生，且對應課稅盈利或會計盈利不造成影響，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營公司之權益所引致的應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回的暫時性差異及不大可能於可見將來撥回的暫時性差異則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日作檢討，並將減少至不再可能有充裕應課稅盈利使全部或部分遞延稅項資產獲得動用。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃按預期適用於償還債項或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項乃自收益表中扣或列入收益表內，惟與直接自股本扣除或撥入股本之項目有關之遞延稅項則除外，於該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

遞延稅項負債及資產之計量反映於各報告期間結算日將自本集團預期收回或清償其資產與負債賬面值方式產生之稅務後果。

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假定透過銷售全部收回，除非該假設被駁回則另作別論。於投資物業可折舊及按目標為隨時間耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，而非透過銷售持有的情況下，有關假設被駁回。

本期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關，在該情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

政府補助

政府補助同時滿足下列條件的，才能予以確認：(a)企業能夠滿足政府補助所附條件(b)企業獲批准及能夠收到政府補助。政府補貼以系統基準於所需配對有意賠償相關成本的期間確認為收入。政府補助並不計入股東權益。用於企業已發生的相關費用補償或即時的財政援助(無附加成本)，直接確認為當期收入。該等收入列於綜合損益及其他全面收益表，並呈列於「其他收入」內。

退休福利計劃

界定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中國國營退休福利計劃)之供款於僱員提供服務以享有該等供款時確認為開支。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為營運租約。

本集團作為出租人

營運租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益及其他全面收益表確認。於協商及安排時引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

根據營運租約之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項營運租約作為獎勵之已收及應收利益乃記為負債而總體利益以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於報告期間結束時，以外幣為計值之貨幣項目均按當日適用之匯率重新換算。按公允值以外幣計值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兑差額均於彼等產生期間內於損益表中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兑差額除外，在此情況下，有關匯兑差額乃於綜合財務報表中確為股本權益。以公允值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兑差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兑差額亦直接於股本內確認。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按報告期間結束時之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(如港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兑差額(如有)乃確認作股本之獨立部分(匯兑儲備)。該等匯兑差額乃於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)控制權的出售，或部分出售聯營公司(包括海外業務)的權益(其中保留權益變為金融資產))時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計的全部匯兑差額乃重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司(包括海外業務)並未導致本集團失去對附屬公司的控制權而言，按比例所佔的累計匯兑差額乃重新撥歸至非控股權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力的聯營公司的部分出售)而言，按比例所佔的累計匯兑差額乃重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之有關所收購可識別資產之商譽及公允值調整乃作為該海外經營業務之資產及負債處理，並按報告期間結束時之適用匯率進行換算。產生之匯兑差額乃於匯兑儲備內確認。

關連人士

任何人士倘符合以下情況即屬本集團之關連人士：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

(i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團擁有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；或

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

關連人士(續)

(b) 有關人士為適用下列任何條件之實體：

(i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；

(ii) 該實體為另一間實體(或另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 該實體為第三方的合營企業，而另一實體為該名第三方的聯營公司；

(v) 該實體為申報實體或本集團關連實體的員工福利之退休福利計劃中的一方；

(vi) 該實體受(a)段所述人士的控制或共同控制；及

(vii) (a)(i)段所述之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

現金及現金等值

現金及現金等額包括現金及銀行結存，銀行或其他財務機構的定期存款、短期而易於套現之投資，而該等投資並無重大價值變動之風險，並可隨時兑換成現金，且於購入時之到期時限一般不超過三個月。就編製綜合現金流量表而言，若有任何銀行透支或銀行借款，需承索歸還及為企業現金管理不可缺的一部份，則需包括在現金及現金等額中。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 估算不確定因素的主要來源

於採用本集團會計政策(載述於附註3)時，管理層已作出下列有極大風險於下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整的估算：

估計及相關假設均會按持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂；或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂及未來期間確認。

會計政策應用的重大判斷

除其他部分牽涉以估值計算，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時所作出之重大判斷，其對於綜合財務報表確認之金額造成最重大影響。

投資物業的遞延税項

為了計算以公平值模式計量之投資物業所產生的遞延税項負債，本公司董事審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團並沒有投資物業是透過按隨時間消耗大部分含於該等投資物業經濟利益的商業模式下持有，而是透過出售收回。因此本公司的董事已經確定，投資物業賬面值經出售而收回的假設並未被駁回。此外，本集團投資物業之公允值低於收購成本。因此，本集團並無就投資物業公允值變動確認任何遞延税項。

酒店物業之遞延税項

本年沒有就酒店物業有關之估值盈餘計提遞延税項，由於酒店物業的賬面值不高於該總投資額及董事認為沒有税務上的經濟收益。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 估算不確定因素的主要來源(續)

不確定因素的主要來源

以下為於報告期內對有關未來和其他不確定性估計之主要來源之假設，對此可能導致下一個財政年度內大幅調整資產及負債賬面值的顯著風險。

物業、廠房及設備的可使用期

本集團釐定物業、廠房及設備的估計可使用期及相關折舊支出。該估計基於性質及功能相若的物業、廠房及設備的實際可使用期記錄計算。管理層會於可使用期有別於原先估計時修訂折舊支出，或會撇銷或撇減技術陳舊或已廢棄或出售的非策略資產。

物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示機器及設備之賬面值高於其可收回金額，則就該等資產進行減值評估。可收回數額乃參考機器及設備之公允值減銷售成本或使用價值兩者中較高者而釐定。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一三年十二月三十一日，本集團就機器、設備及汽車並無減值虧損。

酒店物業減值

當發生事件或環境發生變化表明酒店物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公平值扣除可銷售成本和酒店物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 估算不確定因素的主要來源(續)

集團物業之公平值

本集團之部分資產及負債乃按公允值計量以用於財務申報目的。

於估計資產或負債之公允值時，本集團使用可用市場可觀察數據。倘第一級輸入值不可用，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。合資格外聘估值師制定合適之估值技術及模式輸入值。為說明資產及負債公允值波動之原因，財務總監年度向本公司董事會呈報合資格外聘估值師之調查結果。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據之輸入值在內之估值技術估計若干類金融工具之公允值。附註5、17及18載列釐定各類資產公允值時所用之估值技術、輸入值及主要假設之詳盡資料。

於作出公平值估計時，本集團已考慮活躍市場中類似於同一地域及性質的物業之現行市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。集團物業於二零一三年十二月三十一日按獨立專業估值師所評估之市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業及酒店物業之賬面值為分別為港幣11,422,000元及港幣112,000,000元(二零一二年：港幣11,960,000元及港幣92,200,000元)。

待出售物業可實現價值

管理層在報告期間結束時對待出售物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。管理層對可收回金額進行估計。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 估算不確定因素的主要來源(續)

存貨減值

本集團管理層於各報告期間結束時審閱存貨的賬齡分析，並確認不再適合用於生產之過時及滯銷存貨撥備。管理層主要根據有關項目的最近發票價格及目前市況而估計存貨的可變現淨值。本集團於各報告期末對各項存貨進行評估，並就過時存貨作減值撥備。

應收及其他應收賬款呆賬撥備

本集團根據應收及其他應收賬款的可收回性評估作出呆賬撥備。倘任何客觀跡象顯示應收及其他應收賬款的結餘可能不能收回，則就其作出撥備。於釐定是否需就呆賬作出撥備時，本集團會考慮賬齡分析狀況及是否可收回。於識別呆賬後，負責的管理層人員會對相關債項調查及討論，並報告可收回性。僅於應收及其他應收賬款不大可能收回時，方會作出特定撥備。倘債務的預期可收回性有別於估計，則有關差異將影響該估計出現變動期間的應收賬款及呆賬開支賬面值。

於二零一三年十二月三十一日，自持續經營業務產生之應收賬款及其他應收款項的賬面值分別為港幣137,584,000元(二零一二年：港幣153,614,000元)。計算可收回數額的詳情分別於附註23中披露。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理

外匯風險

本集團主要賺取人民幣(「人民幣」)及港幣並承擔以人民幣及港幣計算的成本，在本集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互沖減。過去數年，人民幣兑港幣處於上升趨勢，直至二零零八年下半年漸趨平穩，董事認為人民幣匯率未來將會保持平穩，且不會對本集團構成重大不利外匯風險。因此，本集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

於報告期間結束時，本集團及本公司以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
資產				
人民幣結算	**510,611**	488,271	**122,447**	–
美元結算	**123**	5,046	**3**	–
	510,734	493,317	**122,450**	–
負債				
人民幣計值	**44,575**	56,533	**–**	–

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

外匯風險(續)

下表展示人民幣兑港幣升值／貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以人民幣計值的貨幣項目，於年終因應人民幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兑港幣升值／貶值5%，則對年度虧損的影響如下：

	本集團		**本公司**	
	於十二月三十一日		**於十二月三十一日**	
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
年度虧損減少／增加	**17,602**	14,375	**6,122**	–

資金風險管理

本集團的資金管理政策是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

利率風險

本集團並無任何附帶浮動利率的長期應收款項／負債，因此本集團沒有重大的利率風險。

流動資金風險管理

董事會為流動資金風險管理最終負責人。就管理流動資金風險而言，本集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等值水平，以支付本集團的經營並減低現金流波動的影響。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

流動資金風險管理(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團之淨流動資產為港幣452,287,000元(二零一二年：港幣464,200,000元)，流動比率(即流動資產除流動負債)約為4.67倍(二零一二年：4.33倍)，而總流動資產則為港幣575,641,000元(二零一二年：港幣603,786,000元)，預期足以應付本集團的未來營運及發展之資金需求。

下表詳列於報告期間結束時本集團金融負債按合約期之到期狀況。下表亦根據本集團金融負債按可能被要求支付的最早日期的未貼現現金流量編製：

	二零一三年					
	加權平均利率 %	**應要求 港幣千元**	**一年以內 港幣千元**	**一至三年 港幣千元**	**未貼現現金流量總額 港幣千元**	**總賬面值 港幣千元**
應付賬款及其他應付款項	**–**	**104,683**	**–**	**–**	**104,683**	**104,683**
應付税金	**–**	**18,671**	**–**	**–**	**18,671**	**18,671**
	–	**123,354**	**–**	**–**	**123,354**	**123,354**

	二零一二年					
	加權平均利率 %	應要求 港幣千元	一年以內 港幣千元	一至三年 港幣千元	未貼現現金流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
應付賬款及其他應付款項	–	116,653	–	–	116,653	116,653
應付税金	–	22,933	–	–	22,933	22,933
	–	139,586	–	–	139,586	139,586

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，由於對手方未能履行責任而導致本集團財務虧損而使本集團承受的最高信貸風險乃為綜合財務狀況表所述的各類經確認的財務資產的賬面值。為儘量降低信貸風險，本集團的管理層已委派一組人員負責釐定信貸額、信貸審批及其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於報告期間結束時，本集團檢討每項個別貿易債務的可收回金額，以確保就不可收回金額作足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸政策詳情載於附註23。

公允值

i) 以公允值入賬之金融工具

金融資產	於下列日期之公允值		公允值等級制度	估值技術及重要輸入值
	二零一三年十二月三十一日	二零一二年十二月三十一日		
持作買賣非衍生金融資產	於香港上市股本證券 港幣1,243元	於香港上市股本證券 港幣1,109元	第一級	於活躍市場之收市價

除以上所列外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何金融工具以公允值入賬。

於二零一三年十二月三十一日，第一級及第二級金融工具之間並無任何轉讓。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

公允值(續)

ii) 以非公允值入賬之金融工具之公允值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之金融工具並無按成本或攤銷成本列賬。

iii) 金融資產及金融負債之公允值按以下項目釐定：

- 附有標準條款及條件之金融資產於活躍流動市場買賣，其公允值分別按市場之活躍買賣盤報價及詢價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公允值乃根據公認之定價模式，以公開之近期市場交易價按貼現現金流量分析而釐定。

6. 營業額

營業額乃指年內由酒店營運、本集團向外界客戶銷售貨品(扣除退貨及折扣)，以及租金收入總額所產生之已收及應收之收益總額。

7. 分部資料

業務分部

為管理目的，本集團現時劃分為兩個經營業務分部－酒店業務及物業投資。本集團乃以此等分部為基準呈報其首要分部資料。

主要業務如下：

酒店業務	－	酒店擁有權及管理
物業投資	－	持有投資物業及待售物業

於去年度，纖維板業務已終止經營。於本附註作載之分部資料並不包括任何已終止經營業務，更多詳情載於附註10中。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

有關該等持續經營業務之分部資料呈列如下：

	分部收入		分部業績	
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
酒店業務	**25,714**	33,420	**(1,994)**	1,599
物業投資	**2,329**	2,245	**1,968**	1,907
其他經營分部	**1,573**	73	**(775)**	–
持續經營業務總計	**29,616**	35,738	**(801)**	3,506
利息收入			**12,472**	549
投資物業之公允值(減少)／增加			**(538)**	159
待售物業減值虧損			**(1,962)**	(3,889)
中央行政成本淨額			**(6,922)**	(6,037)
除税前盈利／(虧損)			**2,249**	(5,712)
所得税開支			**(2,260)**	(624)
本年度虧損(持續經營業務)			**(11)**	(6,336)

以上呈報之分部收入指外界客戶產生之收入。於本年度，並無分部間銷售(二零一二年：無)。

分部業績指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪金、其他收益及虧損、財務支出、以及投資物業公允值變動的情況下，各分部所產生的(虧損)／盈利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

分類資產和負債

分部資產	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
酒店業務	**129,199**	110,095
物業投資	**197,332**	75,636
其他經營分部	**2,908**	–
總分類資產	**329,439**	185,731
與纖維板業務有關的資產(已終止經營業務)	**–**	13,617
銀行結餘及現金	**378,888**	375,422
未分配資產	**7,085**	152,596
綜合資產總值	**715,412**	727,366

分部負債

酒店業務	**4,122**	7,334
物業投資	**405**	807
其他經營分部	**882**	–
總分類負債	**5,409**	8,141
可換股票據	**78,908**	78,908
未分配負債	**39,037**	52,537
綜合負債總值	**123,354**	139,586

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

其他分部資料

2013	**酒店業務 港幣千元**	**物業投資 港幣千元**	**其他經營分部 港幣千元**	**總計 港幣千元**
持續經營業務				
折舊	**7,823**	**–**	**600**	**8,423**
非流動資產添置	**24,082**	**–**	**–**	**24,082**
利息收入	**1,575**	**–**	**–**	**1,575**
待售物業減值虧損	**–**	**1,962**	**–**	**1,962**
出售物業、廠房及設備之虧損	**28**	**–**	**–**	**28**

2012	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他經營分部 港幣千元	總計 港幣千元
持續經營業務				
折舊	7,200	–	–	7,200
非流動資產添置	1,697	–	–	1,697
利息收入	85	–	–	85
待售物業減值虧損	–	3,889	–	3,889
所得稅開支	622	–	–	622
出售物業、廠房及設備之虧損	16	–	–	16

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

經營地區分部

本集團之酒店業務，均位於中華人民共和國(「中國」，不包括香港)。

物業投資均位於中國及香港。

下表所提供為本集團以地區市場劃分之銷售分析(不計其貨物／服務之來源)：

	以地區市場劃分之銷售收益		非流動資產*	
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
中國	**28,903**	35,015	**128,425**	111,924
香港	**713**	723	**11,000**	11,500
	29,616	35,738	**139,425**	123,424

* *非流動資產不包括與纖維板業務有關之資產*

主要客戶資料

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，概無單一客戶佔本集團持續經營業務收入總值10%或以上。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 其他經營收入

其他經營收入包括以下項目：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
持續經營業務		
利息收入	**12,472**	549
淨匯兑收益	**8,948**	2,538
訴訟損失準備撥回	**288**	3,599

9. 所得稅開支

	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
持續經營業務		
本期稅項支出包括：		
本期稅項－中國企業所得稅撥備	**2,260**	685
過往年度中國企業所得稅超額撥備撥回	**–**	(61)
	2,260	624

由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利，故並無提撥任何香港利得稅準備(二零一二年：無)。這兩年，於中國的附屬公司乃按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度之稅收抵免可與盈利／(虧損)對賬，並載述如下：

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
來自持續經營業務之除稅前盈利／(虧損)	**2,249**	(5,712)
按有關國家的應課稅率計算之稅項	**1,132**	(719)
不可扣稅開支之稅務影響	**4,178**	3,957
非應課稅收入之稅務影響	**(3,176)**	(2,553)
於過往年度超額撥備撥回	**–**	(61)
未確認稅項虧損之稅務影響	**126**	–
本年度稅務影響(與持續經營業務相關)	**2,260**	624

本年沒有就酒店物業有關之估值盈餘計提遞延稅項，由於酒店物業的賬面值不高於該總投資額及董事認為沒有稅務上的經濟收益。

根據中國企業所得稅法，就外國投資者的國籍及住所，在中國內地設立的外商投資企業在宣派予外國投資者的股息中徵收5%至10%暫繳所得稅。該規定自二零零八年一月一日生效及適用於二零零七年十二月三十一日之後之盈利。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

於二零一三年十二月三十一日，未確認的遞延稅項負債約為港幣149,000元(二零一二年：約港幣743,000元)，有關中國附屬公司將派發之未分配利潤而衍生的暫繳所得稅，本公司董事認為，就時間逆轉有關暫時性差異為可控制，並且該暫時性差異不會在可預見的未來逆轉。中國附屬公司的未分派利潤於二零一三年十二月三十一日約達港幣15,000元(二零一二年：約港幣74,000元)。

有關本集團之投資物業，因為全部並非以隨著時間將所有重大經濟效益包含在投資物業內為目標的一種商業模式下持有，而非通過出售，由於本集團出售其投資物業並不需繳交任何所得稅，本集團並未確認投資物業公允價值改變之任何遞延稅項。

10. 已終止經營業務

於二零一一年十二月二十日，佛山市南海區環境運輸和城市管理局「佛山環境主管部門」向佛山市南海康盛木業有限公司(「康盛」)及佛山市南海佳順木業有限公司(「佳順」)(均為本集團全資附屬公司，及進行本集團之全部纖維板業務)及合營公司(乃本集團擁有42%權益之聯營公司)發出通知，要求彼等於二零一一年十二月三十一日之前終止位於佛山市內租予康盛及佳順的原址(包括土地使用權、上蓋物及構築物)(「物業」)之纖維板業務營運，以減少污染物排放及改善該地區環境。

本公司與佛山市南海區人民政府(「佛山南海區政府」)訂立補償備忘錄。根據補償備忘錄，佛山南海區政府將收回位於佛山市及現時租予康盛及佳順之物業，同時提供一筆款項予集團及聯營公司作為纖維板業務停產賠償。有關該交易及補償條款之詳情已載入本公司日期為二零一一年十二月二十日之公告。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 已終止經營業務(續)

計入綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務之業績載於下文。

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
已終止經營業務年內(虧損)／盈利		
營業額	**2,443**	31,985
銷售成本	**(1,995)**	(33,343)
毛利／(毛虧)	**448**	(1,358)
其他經營收入	**118**	662
銷售及分銷成本	**–**	(91)
行政開支	**(3,326)**	(12,253)
應佔一間聯營公司減值虧損	**–**	(2,698)
存貨減值虧損	**–**	(3,765)
物業、廠房及設備減值虧損	**–**	(11,426)
終止板材業務的淨補償收入	**–**	122,346
變賣板材業務資產的淨收益／(虧損)	**4,364**	(1,204)
已終止經營業務除税前盈利	**1,604**	90,213
所得税開支	**(6,964)**	(20,295)
已終止經營業務及賠償淨(虧損)／盈利	**(5,360)**	69,918
撇除不具追索權之負債及應付款回撥收益，除税後*(附註)*	**3,952**	41,947
已終止經營業務本年度淨(虧損)／盈利及本公司擁有人應佔(虧損)／盈利	**(1,408)**	111,865

附註： 不具追索權之負債及應付款由纖維板業務所產生。本公司於二零一一年十二月二十日宣佈終止經營纖維板業務。截至報告日期，本集團並無接獲有關不具追索權之負債及應付款之追索權。根據律師意見，不具追索權之負債及應付款已逾追索權時限。因此，董事決定撇除不具追索權之負債及應付款。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務本年度(虧損)／盈利包括以下各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
折舊及攤銷	–	–
核數師酬金	–	–

已終止經營業務現金流量

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自經營活動現金(流出)／流入淨額	**(1,317)**	11,824
來自投資活動現金流入淨額	**10,386**	186,334
現金流入淨額	**9,069**	198,158

11. 分類為待出售資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
與纖維板業務有關的資產*(附註1)*	–	13,617

附註：

1) 所有分類為待出售之所有資產已於本年度出售。出售收益於綜合損益及其他全面收益表內確認。

於財務報表結算日，纖維板業務資產及負債之主要類別如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業、廠房及設備	–	10,656
存貨	–	2,961
分類為待出售資產	–	13,617

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 持續經營業務本年度虧損

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
持續經營業務		
本年度虧損已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	**8,593**	7,610
核數師酬金	**700**	700
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	**15,069**	15,707
出售物業、廠房及設備之虧損	**28**	16
投資物業之總租金收入	**(2,329)**	(2,245)
減：		
年內有租金收入之投資物業之直接經營開支	**22**	18
年內無租金收入之投資物業之直接經營開支	**229**	297
	(2,078)	(1,930)

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事及員工酬金

a. 董事酬金

已付或應付七名(二零一二年：六名)董事個人之酬金如下：

二零一三年	袍金 港幣千元	薪金及其他福利 港幣千元	按表現或酌情發放之花紅 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
游廣武先生	**–**	**1,244**	**136**	**41**	**1,421**
蘇文釗先生	**–**	**1,080**	**120**	**36**	**1,236**
吳永青先生	**108**	**295**	**–**	**–**	**403**
黃志和先生	**44**	**120**	**–**	**–**	**164**
陳國偉先生	**89**	**–**	**–**	**–**	**89**
陳達成先生	**89**	**–**	**–**	**–**	**89**
鄧宏平先生	**89**	**–**	**–**	**–**	**89**

二零一二年	袍金 港幣千元	薪金及其他福利 港幣千元	按表現或酌情發放之花紅 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
游廣武先生	–	1,244	136	41	1,421
蘇文釗先生	–	1,080	120	36	1,236
吳永青先生	108	283	–	16	407
陳國偉先生	86	–	–	–	86
陳達成先生	86	–	–	–	86
鄧宏平先生	86	–	–	–	86

於兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事及員工酬金(續)

b. 員工酬金

於本年度內，本集團五名薪金最高人士中，包括兩名董事(二零一二年：兩名董事)，其酬金細節已於上文披露。其他三名(二零一二年：三名)薪金最高人士之酬金如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
薪金及其他福利	**1,475**	1,451
退休福利計劃供款	**48**	46
	1,523	1,497

該三名(二零一二年：三名)薪金最高人士各人之酬金總額均少於港幣1,000,000元。

14. 僱員退休計劃

本集團為香港永久僱員提供界定供款員工退休計劃。本退休計劃下之資產由獨立信託人管理，與本集團之資產分開持有。員工退休計劃之供款乃根據合資格僱員薪金之某個百分比計算，並已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。今年該計劃之總供款為港幣106,980元(二零一二年：港幣110,152元)，現已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。前任員工在僱員退休計劃之供款於歸屬期前離職而被沒收之供款，可由本集團用以減低僱主供款。在本年度內，並無已動用之沒收供款。

於報告期間結束時，並無被沒收供款結餘，可用以減少來年之應付供款。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 僱員退休計劃(續)

自香港推行強制性公積金(「強積金」)以來，本集團亦於二零零一年十二月一日起參加了銀聯信託有限公司之認可強積金計劃，向所有員工提供強積金計劃。本集團之供款乃根據強積金法例按薪金及酬勞之5%計算(各合資格員工之每月供款限於港幣25,000元之5%)。於本回顧年度，本集團向強積金計劃供款且已於綜合損益及其他全面收益表扣除之總額達港幣62,859元(二零一二年：港幣59,302元)。

中國附屬公司之僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司須按其工資總額的一定比例向退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃的唯一責任是根據該所規定的供款計劃。

15 股息

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年，董事會並不建議派發任何股息。

16. 每股(虧損)／盈利

來自持續經營及已終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據本集團擁有人應佔本年度虧損約港幣1,419,000元(二零一二年：盈利港幣105,529,000元)及本年度已發行1,188,329,142普通股(二零一二年：1,188,329,142普通股)計算。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 每股(虧損)／盈利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)／盈利之計算乃基於下列數據：

虧損數據按下列方式計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內本公司擁有人應佔(虧損)／盈利	**(1,419)**	105,529
減：		
年內已終止經營業務(虧損)／盈利	**(1,408)**	111,865
用於計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損	**(11)**	(6,336)

所使用之分母與上文所詳述每股基本及攤薄虧損所詳述者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務每股基本／攤薄虧損為每股港幣0.12仙(二零一二年：每股盈利港幣9.41仙)，乃根據年內已終止經營業務虧損港幣1,408,000元(二零一二年：盈利港幣111,865,000元)及上文就每股基本及攤薄虧損兩者所詳述之分母計算。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	於中國持有之中期租約 港幣千元	於香港持有之中期租約 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業之公允值			
於二零一二年一月一日	571	11,230	11,801
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值(減少)／增加	(111)	270	159
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	**460**	**11,500**	**11,960**
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值減少	(38)	(500)	(538)
於二零一三年十二月三十一日	**422**	**11,000**	**11,422**

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益均以公允值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

投資物業於二零一三年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市值重新估值列帳。於本年度重估虧損港幣538,000元(二零一二年：盈餘港幣159,000元)已計入綜合損益及其他全面收益表。

協聯估值及拍賣行為估值師學會會員，並擁有合適資格及有近期於相關地區估值類似物業之經驗。有關估值乃遵照國際估值準則及參考類似物業交易市價後釐定。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

於年內，估值方法並沒有任何改變，在投資物業計量公平值時，已達致最高及最佳用途。

下表為提供如何制定投資物業之公允值資料，(特別是估值方法及使用之輸入值)，以及根據公平值可觀察程度分類在公允值計量中其公允值等級歸類(第二級)。

物業	公允值等級	估值方式及主要輸入的數據	重要可觀察輸入數據
位於廣東省汕頭經濟特區之商業物業	第二級	直接比較法 主要輸入的數據為： (1) 物業之實用面積；及 (2) 單位價格(即元每平方呎) 實用面積乃根據發展商之銷售說明書。	單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。 單位價格於評估日為每平方呎135元。
位於香港商業物業	第二級	直接比較法 主要輸入的數據為： (1) 物業之實用面積；及 (2) 單位價格(即元每平方呎) 實用面積乃根據發展商之銷售說明書及從香港差餉物業估價署取得註冊的平面圖或信息。	單位價格乃根據直接按市場比較及考慮因素如地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓宇年期及樓宇質素等。 單位價格於評估日為每平方呎3,210元。

於年內並無任何轉入或轉出於第二級。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

二零一三年

	於中國以中期契約持有之酒店物業 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、設備及樓宇裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團						
於二零一三年一月一日	92,200	–	32,067	17,321	3,426	145,014
添置	22,528	1,303	391	36	–	24,258
轉撥	–	(302)	224	78	–	–
出售及撇賬	–	–	(1,373)	(644)	–	(2,017)
匯兑差額	–	–	865	505	52	1422
重估虧損	(2,728)	–	–	–	–	(2,728)
於二零一三年十二月三十一日	112,000	1,001	32,174	17,296	3,478	165,949
包括：						
成本	–	1,001	32,174	17,296	3,478	53,949
估值－二零一三年	112,000	–	–	–	–	112,000
	112,000	1,001	32,174	17,296	3,478	165,949
折舊						
於二零一三年一月一日	–	–	18,248	12,769	2,377	33,394
年度撥備	3,325	–	4,121	860	287	8,593
於出售及撇賬時撇銷	–	–	(1,345)	(644)	–	(1,989)
於重估時撇銷	(3,325)	–	–	–	–	(3,325)
匯兑差額	–	–	523	386	18	927
於二零一三年十二月三十一日	–	–	21,547	13,371	2,682	37,600
賬面淨值						
於二零一三年十二月三十一日	112,000	1,001	10,627	3,925	796	128,349

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

二零一二年

	於中國以中期契約持有之酒店物業 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢俬、設備及樓宇裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團						
於二零一二年一月一日	92,200	228	30,425	16,022	2,487	141,362
添置	–	1,023	619	67	–	1,709
轉撥	–	(1,253)	1,042	211	–	–
出售及撇賬	–	–	(304)	(783)	–	(1,087)
從待出售資產轉撥	–	–	193	1,645	932	2,770
匯兑差額	–	2	92	159	7	260
於二零一二年十二月三十一日	92,200	–	32,067	17,321	3,426	145,014
包括：						
成本	–	–	32,067	17,321	3,426	52,814
估值－二零一二年	92,200	–	–	–	–	92,200
	92,200	–	32,067	17,321	3,426	145,014
折舊						
於二零一二年一月一日	–	–	14,805	12,695	2,193	29,693
年度撥備	2,973	–	3,753	704	180	7,610
於出售及撇賬時撇銷	–	–	(291)	(762)	–	(1,053)
於重估時撇銷	(2,973)	–	–	–	–	(2,973)
匯兑差額	–	–	(19)	132	4	117
於二零一二年十二月三十一日	–	–	18,248	12,769	2,377	33,394
賬面淨值						
於二零一二年十二月三十一日	92,200	–	13,819	4,552	1,049	111,620

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

集團樓宇公允值計量

本集團位於中國之酒店物業，於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行按其公開市價重新估值。

建築物之公允值是根據直接市場比較方法，透過近期交易價格，並計入位置，樓宇狀況等各項因素以作出調整，年內該估值方法並無轉變。

於年內本集團的酒店物業公允值等級被分類為第二級。於年內並無任何轉入或轉出於第二級。

在估算物業的公允值時，目前定為物業的最高及最佳用途。

倘並無重估酒店物業，則酒店物業將按歷史成本減折舊為港幣71,682,000元(二零一二年：港幣51,902,000元)計入綜合財務報表。

19. 一間聯營公司權益

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
非上市公司資本，按成本	**–**	10,108
應佔一間聯營公司虧損	**–**	(10,105)
應佔匯兑儲備	**–**	(3)
應佔資產淨額	**–**	–
重新分類為待出售	**–**	–
	–	–

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 一間聯營公司權益(續)

二零一三年十二月三十一日本集團之聯營公司詳情載列如下：

聯營公司名稱	**註冊／營運地點**	**繳足註冊資本** 人民幣	**本集團應佔股權百分比** 二零一三年	二零一二年	**主要業務**
佛山市南海康耀板業有限公司	中華人民共和國	20,000,000	42%	42%	貼面木板產品生產、加工及銷售

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
資產總值	–	2,641
負債總值	–	(2,862)
(負債)／資產淨值	–	(221)
本集團應佔一間聯營公司資產淨值	–	–

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
總收入	–	240
年內虧損總額	–	(6,815)
本集團應佔一間聯營公司降值虧損*	–	(2,698)
本集團應佔一間海外聯營公司換算時產生匯兑差額	–	(75)

* 於二零一一年十二月三十一日已由非流動資產的待售資產從新分類，應佔一間聯營公司的虧損已在綜合損益及其他全面收益表中終止經營業務本年度盈利中確認。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
成本		
非上市投資，按成本	**1,096,607**	1,096,607
減：減值虧損	**(1,073,000)**	(1,073,000)
	23,607	23,607

於二零一三年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳情列於附註34。

21. 待售物業

本集團

待售物業乃以可變現淨值列示。該等物業位於中國以中期租約持有。

22. 存貨

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
食品、飲料及酒店供應品	**1,574**	1,592
原材料	**16**	–
	1,590	1,592

本集團董事認為無須就持續經營業務之存貨計提存貨減值撥備(二零一二年：無)。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款及其他應收款項

本集團

除新客戶通常須預先付款外，本集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。本集團給予其貿易客戶平均90日之信貸期。

按發單日期計算，本集團於報告期間結束時應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
0–60日	**1,266**	1,151
61–90日	**148**	446
91–120日	**123**	69
超過120日	**88**	386
應收賬款	**1,625**	2,052
其他應收款項	**135,959**	151,562
	137,584	153,614

其他應收款項包括以下各項：

	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
收購物業之預付款項*(附註2)*	**130,657**	–
應收利息	**3,743**	25
應收纖維板業務停產賠償*(附註1)*	**–**	149,315
公用事業保證金、預付款項及其他應收款項	**1,559**	2,222
	135,959	151,562

附註：

(1) 於二零一二年十二月三十一日，本集團流動資產的其他應收款項（包括附註23所述之應收停產賠償港幣149,315,000元）已於本年度收訖。

(2) 於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項包括本集團就購買位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位之物業所支付之按金，乃通過物業竣工前之預售支付。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款及其他應收款項(續)

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸條件。

於年末之應收賬款結餘中，港幣125,000元(二零一二年：港幣365,000元)來自本集團之最大客戶。五名(二零一二年：八名)其他客戶佔應收賬款結餘總額5%以上，而應收賬款結餘總額為港幣570,000元(二零一二年：港幣1,228,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，超過90日的應收帳款金額港幣211,000元(二零一二年：港幣455,000元)為逾期但由於相關債務人有良好之付款記錄及近期無拖欠記錄，故並未作出減值。

未逾期或未減值的應收賬款及其他應收款項之賬面值與其他近期不曾拖欠任何付款的債務人有關。董事認為，應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公允值相若。

24. 於損益賬按公允值處理之金融資產

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
本集團		
於香港上市股份	**1**	1
上市股份市值	**1**	1
就披露而言之賬面值分析：		
流動	**1**	1
非流動	**–**	–
總計	**1**	1

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及原到期日為一個月或以下的短期銀行存款。

銀行結餘乃按香港及中國各自的存款利率計息，而本集團銀行結餘的實際年利率在香港介乎0.01厘至1.5厘，在中國介乎1厘至3.05厘(二零一二年：在香港介乎0.98厘至1.7厘，在中國介乎0.03厘至1.21厘)。

銀行結餘及現金的賬面金額以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
港幣	**5,253**	29,041	**152**	159
人民幣	**373,512**	341,335	**122,447**	–
美元	**123**	5,046	**3**	1
	378,888	375,422	**122,602**	160

26. 應付賬款及其他應付款項

本集團

本集團於報告期間結束時應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
0–60日	**1,247**	1,341
61–90日	**133**	180
91–120日	**121**	83
超過120日	**196**	4,137
應付賬款	**1,697**	5,741
其他應付款項	**102,986**	110,912
	104,683	116,653

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

其他應付款項包括以下項目：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
其他應付税項	**10,111**	17,449
應付可換股票據利息之應付款項*(附註1)*	**78,908**	78,908
其他*(附註2)*	**13,967**	14,555
	102,986	110,912

附註：

1. 於二零零二年五月九日，本集團發行港幣230,000,000元之可換股票據（「票據」），到期日為二零零七年五月九日（「到期日」），年息為1厘，每份港幣1,000,000元。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，餘額港幣75,000,000元之票據已到期但不可兑換。有關本金連同應計至到期日之所有利息港幣3,908,000元重新分類為其他應付款項並按需求時償還。

2. 其他包括應計員工薪金及福利、酒店客戶已收按金及其他臨時收據。

董事認為，本集團的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。

27. 股本

	股份數目		面值	
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
			港幣千元	港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股				
法定股本：				
年初及年終結餘	**3,000,000,000**	3,000,000,000	**300,000**	300,000
已發行及繳足股本：				
年初及年終結餘	**1,188,329,142**	1,188,329,142	**118,833**	118,833

已發行股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十日採納購股權計劃(「舊計劃」)由採納日期起計，為期十年，並已於二零一三年四月二十六日於股東週年大會上終止。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，該計劃概無仍未行使之購股權。

本公司於二零一三年四月二十六日於股東周年大會上採納一新購股權計劃(「新計劃」)

新計劃旨在向本公司提供靈活方法，給予參與者獎勵、獎償、報酬、補償及／或利益，以表彰彼等對本集團作出或將作出之貢獻，以及鞏固參與者與本集團之眾多長期關係。於釐定各參與者之資格基準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當之有關因素，包括各參與者對本集團之貢獻或未來貢獻及鞏固該參與者與本集團之長期關係之必要性。符合資格參與者屬於以下任何一個類別之任何人士：(a)任何僱員；(b)本公司或任何附屬公司之任何業務聯繫人；(c)董事會全權酌情認為已經或將透過締結業務聯盟或其他業務安排對本集團之發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。新計劃於二零一三年四月二十六日生效，並於該日起十年內有效。

根據新計劃可授出之購股權所涉及之股份總數，除非獲得本公司股東事先批准情況下，與其他購股權計劃加總不得超過本公司於採納該新計劃當日已發行股份之10%(即118,832,914本公司股份)。

向任何參與者授出購股權，不得致使於截至授出日期(包括該日)止十二個月內，根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及將授予該參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將發行之股份總數超過已發行股份總數之1%。

倘董事會建議向身為本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人之參與者授出任何購股權，將導致於截至授出日期(包括該日)止十二個月內根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃已授予及將授予其之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將發行之股份：(1)合共超逾已發行股份總數0.1%；及(2)根據授出日期股份收市價計算之總值超逾港幣5,000,000元，則授出購股權之建議必須經本公司股東在股東大會上批准，而本公司所有其他關連人士均不得投票，惟關連人士可於股東大會上投票反對有關決議案(但其須於致股東之通函中載述其作出此舉之意向)。在這情況下，該等購股權需在大會上將以投票方式表決以批准並授出。

購股權之承受人須於購股權授出日期起計一個月內決定是否接納獲授之購股權，並須於接納時繳交1港元之象徵式代價。當收訖邀約函件之複本(包括由承授人正式簽署接納並清楚註明所接納之股份數目)，購股權將被視為已授出及被接納。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 購股權計劃(續)

根據新計劃，購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授予購股權日期在聯交所之收市價；(ii)緊接本公司股份於授予購股權日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期之面值。

因根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使而發行之股份總數，最多不得超過不時已發行股份總數30%(或上市規則可能准許之較高百分比)。

自新計劃採納起並無授出購股權。

29. 或然負債

本集團就收購Can Manage全部已發行股本有最高或然代價港幣48,000,000元。在(其中包括)Can Manage及其附屬公司佳順之綜合純利達到截至二零零二年十二月三十一日止年度港幣70,000,000元及截至二零零三年十二月三十一日止年度港幣80,000,000元時，該款額即須支付。

然而，由於根據供電協定供應電力與蒸氣之電廠暫停運作，以及日期為二零零三年八月十九日之法院法令，就深圳發展銀行佛山分行之一項聲稱申索凍結佳順之資產，故佳順由二零零三年八月十七日至二零零三年十月十日止期間暫停運作。此外，生產設施與暫停運作前有重大轉變。鑒於上述各事項，加上Can Manage及佳順截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合純利未能達到港幣80,000,000元，故董事認為本集團無責任支付任何或然代價款額。

然而，由於直至本報告日仍無法與賣家取得聯絡，董事決定反映該款項為或然負債。直至負債已逾追索權時限及債權人無權追索。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

30. 營運租約安排

本集團為承租人

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
年內根據營運租約支付之最低租金：		
物業	**1,131**	2,526

於報告期間結束時，本集團擁有根據不可撤銷營運租約之所租物業之未償還承擔，其到期日如下：

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
於一年內	**1,082**	5,672
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	**49**	19,150
五年以上	**–**	13,308
	1,131	38,130*(附註1)*

附註1： 通過已終止經營業務終結

本集團為出租人

本集團於年內已賺得物業租金收入約為港幣2,329,000元(二零一二年：港幣2,245,000元)。所持全部物業於未來一年或以上均已有訂約租戶。

於結算日，本集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
於一年內	**4,610**	4,081
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	**14,629**	4,406
五年以上	**11,104**	1,895
	30,343	10,382

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 承擔

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
購入物業、廠房及設備之承擔	**90**	–
購入投資物業已訂約之資本承擔	**127,117**	–

32. 關連交易

主要管理人員薪酬

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零一三年 **港幣千元**	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	**3,971**	3,777
退休僱員福利	**92**	107
	4,063	3,884

董事及其他主要管理人員之薪酬由薪酬委員會參考個別人士之表現及市場趨勢後釐定或建議。

33. 報告期後事項

本集團之全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司「中國興業金融」與廣東省粵科金融集團有限公司(「粵科金融」)、廣東群興玩具股份有限公司(「廣東群興」)及中南恒展集團有限公司(「恒展集團公司」)訂立合營企業文件，以成立廣東粵科融資租賃有限公司(「合資公司」)，並於中國廣東省從事融資租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，其中35%由粵科金融支付；25%由中國興業金融支付；20%由廣東群興支付及20%由恒展集團公司支付。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／營運地點	已發行及繳足普通股股本／註冊資本之面值	持有百分比 %	主要業務
直接附屬公司				
中國興業股份有限公司	香港	港幣1,000元	100	投資控股
間接附屬公司				
雅南發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
柏美發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
保得發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
勝祥發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
祥南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
華盟實業有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
中國工業發展有限公司	香港	港幣2元	100	投資控股
桂林觀光酒店(香港)**	香港	港幣4元	100	金融投資
Cyro Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100	投資控股
傑泰發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
建和物業有限公司	香港	港幣2元	100	物業投資
桂林觀光酒店*(附註)*	中國	9,690,000美元	100	酒店經營
Jofra Company Limited	香港	港幣1,000元	100	投資控股
佛山市南海佳順木業有限公司*(附註)*	中國	港幣39,800,000元	100	製造和買賣中等密度纖維板
佛山市南海康盛木業有限公司*(附註)*	中國	港幣81,000,000元	100	木片處理

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／營運地點	已發行及繳足普通股股本／註冊資本之面值	持有百分比 %	主要業務
佛山市南海康美投資有限公司	中國	人民幣30,000,000元	100	投資控股
隆美投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
恩華發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
都市發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
益兆發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
裕凱發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
潤光投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
Sabrina Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100	投資控股
華思發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
正南投資有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣
宇駿發展有限公司	香港	港幣2元	100	物業買賣

附註： 外商獨資企業。

** 該公司已於二零一四年一月六日更改其名稱為「中國興業金融投資控股有公司」。

各附屬公司概無任何於年末或年內任何時間仍未償還之債務證券。

上表所列者乃董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之資料將導致篇幅過於冗長。

財務報表附註（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 比較金額

若干比較金額已經重列以符合本年度之呈列方式。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年*	二零一零年*	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	港幣千元	**港幣千元**
業績					
持續經營業務					
營業額	413,730	489,873	36,560	35,738	**29,616**
本年度(虧損)／盈利	(42,029)	20,872	1,850	(6,336)	**(11)**
已終止經營業務					
本年度(虧損)／盈利	–	–	(62,806)	111,865	**(1,408)**
本年度本公司擁有人應佔(虧損)／盈利	(42,029)	20,872	(60,956)	105,529	**(1,419)**
每股(虧損)／盈利					
來自持續經營及已終止經營業務					
基本	(港幣3.54仙)	港幣1.76仙	(港幣5.13仙)	港幣8.88仙	**(港幣0.12仙)**
攤薄	(港幣3.54仙)	港幣1.76仙	(港幣5.13仙)	港幣8.88仙	**(港幣0.12仙)**

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年*	二零一零年*	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	港幣千元	**港幣千元**
資產及負債					
資產總值	686,907	721,642	636,739	727,366	**715,412**
負債總值	(177,540)	(186,102)	(159,714)	(139,586)	**(123,354)**
本公司擁有人應佔權益	509,367	535,540	477,025	587,780	**592,058**

* *二零零九年至二零一零年各年之業績並無就已終止經營業務進行重列。*

主要物業資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有百分比	租賃類別	類型	完成時之總建築面積（平方米）	進展情況	預期完成年份
酒店物業						
中國 廣西省 桂林市 漓江路20號桂林觀光酒店	100	中期	酒店	29,746	現有	不適用
投資物業						
香港九龍 新蒲崗 三祝街15-17號 啟業工廠大廈 地下部份A單位	100	中期	工業	459	現有	不適用
廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 汕頭國際商業大廈D座 702、703及704室	100	中期	住宅	291	現有	不適用

主要物業資料（續）

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之主要物業資料詳述如下：

名稱／地點	實際持有百分比	租賃類別	類型	完成時之總建築面積（平方米）	進展情況	預期完成年份
待售物業						
中國廣東省 汕頭經濟特區 金砂東路與 華山路交界 汕頭國際商業大廈A座 5-7、9、12-14、17-22樓 以及B及C座 平台之全部商場面積	100	中期	商業／住宅	13,323	現有	不適用
中國廣東省 惠州市 河南岸 斑樟湖 國商大廈 B座10樓以及 A座6、8、11、15、17及25樓	100	長期	商業／寫字樓	4,289	現有	不適用

3. 債務聲明

於二零一四年五月七日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業結束時，除經擴大集團就收購Can Manage Trading Limited全部已發行股本之最高或然代價港幣48,000,000元(誠如本公司於二零一四年三月十三日刊發之二零一三年年度報告第88頁所披露)外，經擴大集團之未償還計息銀行貸款總額約為港幣102,500,000元，當中包括有抵押銀行貸款港幣5,000,000元及12,500,000美元(約港幣97,500,000元)。

於二零一四年五月七日，經擴大集團之若干銀行存款及於二零一三年九月十六日收購之尚未竣工物業分別約港幣119,214,000元及港幣253,169,000元已抵押予銀行，作為經擴大集團獲授信貸融資之抵押品。

除上文所述者外，於二零一四年五月七日營業結束時，經擴大集團並無任何已發行、未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債或承兑信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認自二零一四年五月七日起及截至最後實際可行日期，本集團之債務及或然負債並無出現任何重大變動。

4. 營運資金

董事認為，經考慮現有現金及銀行結餘、其他內部資源及可用信貸融資後，在無不可預見之情況下，經擴大集團擁有充足營運資金滿足其自本通函刊發日期起計至少12個月的需求。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事知悉，本集團自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

6. 重大變動

董事確認，除(i)本通函所載建議收購事項；(ii)本公司全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司與廣東省粵科金融集團有限公司、廣東群興玩具股份有限公司及中南恒展集團有限公司於二零一四年一月十七日就成立合資公司廣東粵科融資租賃有限公司而訂立之合資合同(誠如本公司日期分別為二零一四年一月十七日及二零一四年二月十一日之公佈及通函所披露)；(iii)分別於二零一四年三月十七日及二零一四年四月二十九日提取銀行貸款約港幣5,000,000元及港幣98,000,000元；及(iv)自二零一三年十二月三十一日起至最後實際可行日期止期間主要因本集團以人民幣計值之現金及銀行存款與公司內部往來結餘產生之未實現匯兑虧

損外，自二零一三年十二月三十一日(即編製本通函附錄一所載本公司最近期刊發之經審核賬目之日期)起至最後實際可行日期止期間，本集團之財務或經營狀況或前景概無出現任何重大變動。

7. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事酒店經營及物業投資業務。在過去一年，本集團主要處於業務轉型的過程。由於本集團主營業務－中密度纖維板業務及相關資產出售工作已基本結束，而新收購項目尚未完成，因而導致本集團之收益大幅下降。

就本集團之酒店業務而言，由於人民幣持續升值及國內嚴控公款消費等多個因素，中國酒店行業仍飽受重壓，不僅導致遊客數量及商務活動減少，同業間競爭激烈，而且對房間價格及餐飲消費構成重大壓力。在此旅遊行業不景氣的情況下，桂林觀光酒店繼續加強散客促銷，以提高酒店的入住率。成本控制方面，桂林觀光酒店繼續實施審慎的成本控制措施，以減輕物價不斷上漲所帶來之壓力。為提高桂林觀光酒店在不利營商環境中之競爭力，本集團計劃擴建桂林觀光酒店附樓，從而改善酒店之配套設施，進而令本集團可從規模效益中獲益。擴建項目現處於規劃及設計階段。董事相信，隨著嚴控成本措施持續實施以及於桂林觀光酒店附樓擴建項目相繼完成後，本集團酒店業務將從中國未來數年經濟及旅遊行業之逐漸復甦中獲利。

就本集團之物業投資業務而言，本集團繼續重點投資珠江三角洲核心地區及香港之優質物業，以增加資產增值潛力較大之物業投資比重，並出售回報收益不理想之非核心物業。於二零一三年十二月，本公司之全資附屬公司佛山市南海康美投資有限公司就收購位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道金科路6號粵港金融科技園1座之98個辦公室單位與佛山市南海承業投資開發管理有限公司簽訂商品房買賣合同。買賣98個辦公室單位之總代價為約人民幣200,000,000元，當中約人民幣100,000,000元將於交易完成後償付，預期將於二零一四年七月三十一日本公司接獲中國相關政府或監管機構所簽發證明最終驗收該98個辦公室單位之所有文件時完成。本集團預期將於該等辦公室單位交付後在實際可行情況下盡快訂立租賃協議，該等辦公室單位預期於二零一四年七月三十一日前交付。本集團目前沒有任何其他地產發展項目的投資意向或具體計劃。

於二零一四年一月十七日，本公司之全資附屬公司中國興業金融投資控股有限公司與廣東省粵科金融集團有限公司、廣東群興玩具股份有限公司及中南恒展集團有限公司訂立合資合同及章程，以成立廣東粵科融資租賃有限公司(「**合資公司**」)(誠如本公司日期分別為二零一四年一月十七日及二零一四年二月十一日之公佈及通函所披露)。合資公司已於二零一四年三月成功宣告成立，現時處於初步發展階段，正進行僱員招聘、設立各個部門及接洽融資租賃業務新客戶。本集團尚未就合資公司制定具體之未來計劃，目前計劃利用合資夥伴於融資租賃行業之經驗及人脈。

本集團積極物色有前景及增值空間之投資項目，以完成本集團邁向綜合業務發展企業的目標。本集團相信，其先前在纖維板製造及貿易業務中所應用之技術及專業知識，將有助於本集團擬投資之環保基建項目(諸如項目公司主要參與的項目)。董事相信隨着收購事項相繼完成，將可逐漸提升本集團的盈利能力，並預期經擴大集團將可從項目公司之未來前景及中國熱電聯產業務之龐大發展潛力中獲益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無有關任何進一步收購或投資、出售、縮減及／或終止其現有業務的意向、磋商、安排或備忘。

以下為本公司申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

吾等就南大有限公司(「南大」)及其附屬公司(以下統稱為「南大集團」)的財務資料作出報告，當中包括南大集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)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，南大集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及南大於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況表，連同有關附註(「財務資料」)，以供載入中國興業控股有限公司(「貴公司」)就　貴公司建議收購南大全部已發行股本(根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則構成　貴公司之一項主要交易)而將於二零一四年六月三十日刊發之通函(「通函」)。

南大於一九九一年十月二十九日在香港註冊成立為有限責任公司。其註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀漆咸道南17-19號帝后廣場18樓。

於有關期間及於本報告日期，南大於下列附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本	持有的已發行股本面值比例 於十二月三十一日 二零一一年	二零一二年	二零一三年	於本報告日期	主要業務
			%	%	%	%	
南里電力有限公司	英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)，一九九一年十一月二十六日	每股面值1美元的普通股100股	100	100	100	100	投資控股
南糖電力有限公司	英屬維爾京群島，一九九一年十一月十二日	每股面值1美元的普通股100股	100	100	100	100	投資控股

南大及其附屬公司已採納十二月三十一日為彼等的財政年度結算日。

南大於有關期間的法定財務報表乃根據適用於在香港成立的企業的相關會計原則及財務法規而編製，並已由以下於香港註冊的執業會計師審核：

公司名稱	財政期間	核數師名稱
南大有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止三個年度	陳寶球會計師行

由於英屬維爾京群島並無法定要求規定須編製財務報表，故概無就南里電力有限公司及南糖電力有限公司編製經審核法定財務報表。

就本報告而言，南大董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製南大於有關期間真實及公平之財務報表(「相關財務報表」)，並實行董事認為必要之有關內部監控，以使相關財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會建議的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表並進行所需的有關額外程序。吾等並無審核南大集團於二零一三年十二月三十一日以後任何期間之任何財務報表。

本報告所載南大於有關期間的財務資料乃按照下文第II節附註3所載基準取材自相關財務報表編製，且並無對相關財務報表作出任何調整。

批准刊發相關財務報表的南大董事須對其負責。 貴公司董事對通函(本報告載列其中)的內容負責。吾等負責取材自相關財務報表編撰載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見並向 閣下呈報吾等的意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映南大集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況以及南大集團於有關期間的業績。

重點事項

在並無發表保留意見的情況下，吾等謹請 閣下垂注財務資料第II節附註2，當中載述南大集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的流動負債分別超出其流動資產港幣22,493,546元、港幣22,188,801元及港幣127,343,583元；以及南大於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日仍錄得流動負債淨額港幣204,842,731元、港幣204,537,986元及港幣205,915,731元。該等情況連同財務資料第II節附註2所載其他事宜顯示存在重大不明朗因素，如無股東的財務支援，可能令南大集團能否持續經營嚴重存疑。

I. 南大集團財務資料

以下為南大董事所編製南大集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各個年度的財務資料。

1. 綜合損益及其他全面收益表

		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
	附註	*港幣*	*港幣*	*港幣*
租金收入	*9*	324,972	456,000	456,000
銷售成本		–	–	–
毛利		324,972	456,000	456,000
利息收入		1,388	3,877	2,869
行政開支		(326,578)	(224,330)	(249,886)
匯兑(虧損)／收益淨額		(1,152,099)	6,015	(765,948)
投資物業之公允值增加		2,100,000	1,500,000	900,000
應佔一間聯營公司盈利		5,751,981	42,661,490	51,030,422
除所得稅前盈利	*10*	6,699,664	44,403,052	51,373,457
所得稅開支	*11*	(25,857)	(24,585)	(26,180)
年度南大集團擁有人應佔盈利		6,673,807	44,378,467	51,347,277
其他全面收益				
可能重新分類至損益之項目				
應佔一間聯營公司之匯兑差額		5,938,082	910,468	7,678,248
年度其他全面收益，除稅後		5,938,082	910,468	7,678,248
南大集團擁有人應佔全面收益總額		12,611,889	45,288,935	59,025,525

2. 綜合財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
	附註	*港幣*	*港幣*	*港幣*
非流動資產				
物業、廠房及設備	*12*	2,469,628	2,381,860	2,296,024
投資物業	*13*	17,100,000	18,600,000	19,500,000
於一間聯營公司之權益	*14*	169,666,924	213,238,882	376,605,025
		189,236,552	234,220,742	398,401,049
流動資產				
其他應收款項		–	28,371	634
水電按金		6,800	6,800	4,000
預付所得稅		4,937	–	16,250
銀行結餘及現金	*15*	4,741,314	4,985,513	5,273,669
		4,753,051	5,020,684	5,294,553
流動負債				
租戶按金		(76,000)	(76,000)	(76,000)
其他應付款項		(15,967)	–	–
預收租金		(38,000)	–	–
預提費用		(16,000)	(16,900)	(44,100)
應付關連公司款項	*16*	(27,100,630)	(27,094,615)	(132,518,036)
應納稅金		–	(21,970)	–
		(27,246,597)	(27,209,485)	(132,638,136)
流動負債淨額		(22,493,546)	(22,188,801)	(127,343,583)
總資產減流動負債		166,743,006	212,031,941	271,057,466
權益				
股本	*17*	10,000	10,000	10,000
儲備		166,733,006	212,021,941	271,047,466
南大集團擁有人應佔權益		166,743,006	212,031,941	271,057,466

3. 南大財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
	附註	*港幣*	*港幣*	*港幣*
非流動資產				
物業、廠房及設備		2,469,628	2,381,860	2,296,024
投資物業		17,100,000	18,600,000	19,500,000
其他投資	*14*	18,219,047	18,219,047	19,099,482
於附屬公司之權益		174,757,763	174,757,763	174,757,763
		212,546,438	213,958,670	215,653,269
流動資產				
其他應收款項		–	28,371	634
水電按金		6,800	6,800	4,000
預付所得稅		4,937	–	16,250
銀行結餘及現金		4,741,314	4,985,513	5,273,669
		4,753,051	5,020,684	5,294,553
流動負債				
租戶按金		(76,000)	(76,000)	(76,000)
其他應付款項		(15,967)	–	–
預收租金		(38,000)	–	–
預提費用		(16,000)	(16,900)	(44,100)
應付關連公司款項		(27,100,630)	(27,094,615)	(28,740,999)
應付附屬公司款項		(182,349,185)	(182,349,185)	(182,349,185)
應納稅金		–	(21,970)	–
		(209,595,782)	(209,558,670)	(211,210,284)
流動負債淨額		(204,842,731)	(204,537,986)	(205,915,731)
總資產減流動負債		7,703,707	9,420,684	9,737,538
權益				
股本		10,000	10,000	10,000
儲備		7,693,707	9,410,684	9,727,538
南大擁有人應佔權益		7,703,707	9,420,684	9,737,538

4. 綜合權益變動表

	股本	資本公積	法定公積 *(附註1)*	匯兑儲備 *(附註2)*	保留盈利	總計
	港幣	*港幣*	*港幣*	*港幣*	*港幣*	*港幣*
於二零一一年一月一日之結餘	10,000	17,605,813	21,582,526	24,349,275	90,583,503	154,131,117
年度盈利	–	–	–	–	6,673,807	6,673,807
已付股息	–	–	–	–	–	–
應佔聯營公司其他權益變動	–	–	1,725,594	–	(1,725,594)	–
其他	–	–	–	5,938,082	–	5,938,082
於二零一一年十二月三十一日之結餘	10,000	17,605,813	23,308,120	30,287,357	95,531,716	166,743,006
於二零一二年一月一日之結餘	10,000	17,605,813	23,308,120	30,287,357	95,531,716	166,743,006
年度盈利	–	–	–	–	44,378,467	44,378,467
已付股息	–	–	–	–	–	–
應佔聯營公司其他權益變動	–	–	12,798,447	–	(12,798,447)	–
其他	–	–	–	910,468	–	910,468
於二零一二年十二月三十一日之結餘	10,000	17,605,813	36,106,567	31,197,825	127,111,736	212,031,941
於二零一三年一月一日之結餘	10,000	17,605,813	36,106,567	31,197,825	127,111,736	212,031,941
年度盈利	–	–	–	–	51,347,277	51,347,277
已付股息	–	–	–	–	–	–
應佔聯營公司其他權益變動	–	(3,147,154)	15,309,126	–	(12,161,972)	–
其他	–	–	–	7,678,248	–	7,678,248
於二零一三年十二月三十一日之結餘	10,000	14,458,659	51,415,693	38,876,073	166,297,041	271,057,466

附註1： 法定公積指一般儲備及企業發展基金，是由在中華人民共和國(「中國」)成立及營運之聯營公司(「聯營公司」)，根據中國有關法律及法規規定，自除税後盈利中撥出款項而設立。一般儲備及企業發展基金之撥款比率經由聯營公司之董事會釐定，惟一般儲備之最低撥款比率為每年除税後盈利10%，直至有關款額累積至聯營公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法律及法規規定，若取得有關政府當局批准，則一般儲備可用作彌補累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

附註2： 將南大集團外國業務的資產淨值由其功能貨幣換算為南大集團財務資料的呈列貨幣所產生的匯兑差額直接於其他全面收益確認，並於換算儲備累計。外國業務出售後，於換算儲備累計的該等匯兑差額將重新分類至損益。

5. 綜合現金流量表

		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
	附註	*港幣*	*港幣*	*港幣*
經營活動				
經營現金流入淨額	*18*	156,748	238,000	105,007,160
(已付)／退回所得稅		(9,261)	2,322	(64,400)
經營活動之現金流入淨額		147,487	240,322	104,942,760
投資活動				
已收利息		1,388	3,877	2,869
於聯營公司增加投資		–	–	(104,657,473)
投資活動之現金流入／(流出)淨額		1,388	3,877	(104,654,604)
現金及現金等值項目增加淨額		148,875	244,199	288,156
於一月一日之現金及現金等值項目		4,592,439	4,741,314	4,985,513
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		4,741,314	4,985,513	5,273,669
現金及現金等值項目結餘分析由以下項目組成				
銀行結餘及現金		4,741,314	4,985,513	5,273,669

II 南大集團財務資料附註

1. 一般資料

南大有限公司(「南大」)乃於香港註冊成立的私人有限公司，其註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀漆咸道南17-19號帝后廣場18樓。

南大的財務資料以港幣(「港幣」，即其功能貨幣)呈列。

2. 編製基準

鑒於南大集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的流動負債分別超出其流動資產港幣22,493,546元、港幣22,188,801元及港幣127,343,583元，以及南大於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日仍分別錄得流動負債淨額港幣204,842,731元、港幣204,537,986元及港幣205,915,731元，於編製綜合財務報表時，南大董事已仔細考慮南大集團及南大的未來流動資金水平。南大集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的流動負債分別包括應付關連公司款項約港幣27,100,630元、港幣27,094,615元及港幣132,518,036元，該等款項須於要求時償還。南大於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的流動負債亦分別包括應付聯屬公司款項港幣182,349,185元、港幣182,349,185元及港幣182,349,185元，以及應付關連公司款項港幣27,100,630元、港幣27,094,615元及港幣28,740,999元，該等款項須於要求時償還。待南大有限公司、南里電力有限公司、南糖電力有限公司、Prize Rich Inc.、廣東南海控股投資有限公司及佛山市南海景隆投資控股有公司將訂立之債務轉移合同完成後，南大有限公司、南里電力及南糖電力(統稱「債務人」)結欠景隆控股之應付結餘總額港幣132,518,036元(連同利息(如有))將依法由債務人轉讓予Prize Rich。由於截至二零一三年十二月三十一日債務轉移合同尚未完成，上述應付款項尚未解除，並於二零一三年十二月三十一日仍計入南大有限公司的綜合資產淨值。關連公司及聯屬公司已承諾提供足額資金，以助南大集團及南大悉數履行其於可見未來到期之金融債務，從而得以持續經營，故綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

用於編製財務資料之主要會計政策列載如下。該等政策均貫徹應用於所有期間。財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。

於二零一三年一月一日開始的會計期間，南大須強制採納以下已刊發之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年至二零一一年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－抵銷金融資產與金融負債
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(修訂)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引
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	其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號(修訂)	呈列其他全面收益項目
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本

採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則不會對南大集團之業績及財政狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則第13號公允值計量

南大集團於本年度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號確立有關公允值計量及相關披露之單一指引來源。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣：香港財務報告準則第13號之公允值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行公允值計量及相關披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內股份付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量(例如用於計量存貨之可變現淨值或用於評估減值之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產公允值界定為在主要(或最有利)市場中於計量日期當時市況下所進行之有序交易中，出售資產將收取之價格(或釐定負債之公允值時，為轉讓負債時將支付之價格)。香港財務報告準則第13號下之公允值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。香港財務報告準則第13號亦載有詳盡之披露規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，南大集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對於綜合財務報表確認之金額產生任何重大影響。

南大集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則。 貴公司董事預計，應用該等新訂香港財務報告準則不會對南大集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進[4]
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進[2]
香港財務報告準則第9號	金融工具[5]
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂)	香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之對沖會計法及修訂[5]
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(修訂)	投資實體[1]
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目[3]
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利[2]
香港會計準則第32號(修訂)	呈列－抵銷金融資產及金融負債[1]
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露[1]
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的延續[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費[1]

1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，附有限豁免情況

5 尚未釐定強制性生效日期，惟可予採納

4. 重要會計政策

按香港財務報告準則編製的財務資料須採用若干關鍵的會計估計，而管理層亦須於應用南大集團會計政策的過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜，或作出的假設及估計對財務資料有重大影響的範疇，披露於下文附註5及6。

財務資料乃按照歷史成本法編製，並已就按照公允值列賬的金融資產及金融負債的重估結果作出調整。

歷史成本一般按交換貨物及服務之代價之公允值計算。公允值為市場參與者間於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否為可直接觀察到之結果或採用其他估值技巧作出之估計。在對資產或負債之公允值作出估計時，南大集團考慮市場參與者在計量日對該資產或負債定價時所考慮之該資產或負債之特徵。財務報表中作計量及／或披露用途之公允值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範疇內以股份支付之交易、香港會計準則第17號範疇內租賃交易及與公允值有部分地方相若但並非公允值之計量(譬如香港會計準則第2號中可變現淨值或香港會計準則第36號中使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量可按公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二及三級，闡述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日在活躍市場可得之相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就有關資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(第一級報價除外)；及
- 第三級輸入數據為就有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

該等政策已於有關期間貫徹應用。主要會計政策載列如下。

(a) 綜合基準

財務資料包括南大集團以及由南大及其附屬公司所控制實體之財務報表。倘南大達成以下事項，則視為取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 就參與被投資方所得可變回報面臨風險或擁有權利；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或多項有變，則南大集團會重估其是否控制被投資方。

南大集團取得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時終止入賬。具體而言，年內／期內收購或出售之附屬公司之收入及開支自南大集團取得控制權日期及直至南大集團不再控制附屬公司之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各其他全面收入項目歸屬於南大擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於南大擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如必要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與南大集團所採用者一致。

南大集團內公司間與南大集團成員公司間交易有關之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流均於綜合時悉數對銷。

南大集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

南大集團於現有附屬公司之所有權權益變動如不導致南大集團失去對該等附屬公司之控制權，則按權益交易入賬。南大集團之權益及非控股權益之賬面值會予以調整，以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益之調整數額與已付或已收代價公允值之間差額，乃直接於權益確認，並歸屬於南大擁有人。

倘南大集團失去對一間附屬公司之控制權，收益或虧損將於損益確認及將按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額；及(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。所有先前於其他全面收入確認有關該附屬公司之金額，會按猶如南大集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債之方式入賬(即按適用國際財務報告準則所規定，重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作於初步確認時之公允值，或於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本(如適用)。

(b) 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公允值(按南大集團獲轉讓之資產、南大集團向被收購方原擁有人產生之負債及南大集團為交換被收購方之控制權所發行之權益於收購日期之公允值之總額計算)計量。收購成本通常於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；

- 與被收購方以股份支付安排或南大集團訂立以股份支付安排取代被收購方以股份支付安排有關之負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量(見下文會計政策)；及

- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽乃按所轉撥之代價、於被收購方非控股權益金額、及收購方以往持有被收購方權益之公允值(如有)之總和超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期淨額之差額計量。倘經重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、於被收購方非控股權益金額及收購方以往持有被收購方權益之公允值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公允值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。所選擇之計量基準視乎每項交易而定。其他種類非控股權益乃按其公允值或(如適用)另一項準則指定之基準計量。

倘南大集團於業務合併中轉撥之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其於收購日期之公允值計量，並入賬列為於業務合併轉撥代價之一部分。或然代價之公允值變動如符合計量期間調整條件，則會作追溯調整，並對商譽作相應調整。計量期間調整指於「計量期間」(自收購日期起不超過一年)內取得有關於收購日期存在事實及情況之額外資料而產生之調整。

對於不符合計量期間調整條件之或然代價，其公允值變動之後續會計處理取決於或然代價之分類方法。分類為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算亦於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價將根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於後續報告日期重新計量，相應盈虧於損益內確認。

倘業務合併之初步會計處理於進行合併之報告期末仍未完成，則南大集團就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，並確認額外資產或負債，以反映就於收購日期已存在事實及情況取得之新資料(倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額)。

(c) 於聯營公司之權益

聯營公司為南大集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力指有權參與被投資公司之財務及經營政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

於聯營公司之投資自被投資公司成為聯營公司當日起採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資時，投資成本超出南大集團應佔被投資公司可識別資產及負債公平淨值之任何部分確認為商譽，計入投資賬面值內。南大集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本之任何部分，經重新評估後即時於收購投資期間在損益確認。

以權益會計法處理之聯營公司財務報表乃按與南大集團就於類似情況下之交易及事件所採用者相同之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經南大集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。倘南大集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成南大集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，則南大集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。南大集團僅就其已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出之付款確認額外虧損。

南大集團採納香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就其於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘南大集團削減其於聯營公司之所有權權益但繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則南大集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與南大集團之聯營公司進行交易(例如出售或注入資產)，僅在於聯營公司之權益與南大集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之盈利及虧損方會於財務資料確認。

(d) 收益確認

收益確認如下：

(i) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入於各租約期以直線法確認。

(ii) 利息收入

金融資產之利息收入按時間基準參考未償本金按適用實際利率累計。

(e) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本升值目的而持有的物業(包括為此目的之在建物業)。投資物業初步按其成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公允值計量。因投資物業公允值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益內。

投資物業於出售後，或永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認該物業期間的損益內。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

後續成本僅當與其相關的未來經濟利益很可能將流入南大，且其成本能夠可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替代部分的賬面值會取消確認。

所有其他維修或維護費用於其產生的財政期間於損益賬內支銷。

物業、廠房及設備的折舊乃於下列估計可使用年期按以下方法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

物業	50年(按直線法)
傢私及設備	20%(按餘額遞減法)

於各報告期末， 貴集團會檢討資產之剩餘價值及可使用年期，並作出調整(如適用)。

倘資產之賬面值超過其估計可收回金額，則即時撇減其賬面值至其估計可收回金額。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該項資產不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備產生之盈虧，應按出售所得款項與該資產賬面值之間差額予以確定，並於損益確認。

(g) 有形資產減值(商譽除外)

於各報告期末，南大集團審閱具有限可使用年期的有形資產的賬面金額，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產遭受減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不能估計個別資產的可回收金額，則南大集團會估計資產所屬現金產生單位的可回收金額。倘可識別合理及一致的分配基準，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位。

具有不確定可使用年期的無形資產及未可供使用的無形資產至少於每年及資產存在可能減值的跡象時接受測試。

可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映現時市場對貨幣時間價值的評估及資產的特定風險(未來現金流量估計並無作出調整)。

如資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面金額會減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認。

如其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)的賬面金額會增至其經修訂之估計可收回金額，惟增加的賬面金額不得超過於過往年度如並無就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面金額。撥回的減值虧損隨即於損益中確認。

(h) 金融資產

南大集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 分類

貸款及應收款項為設有固定或可確定付款金額且不會於活躍市場報價的非衍生金融資產。此等項目乃計入流動資產，但預計自各報告期末起計12個月後結算之款項除外。南大集團之貸款及應收款項包括綜合財務狀況表內的「現金及現金等值項目」。

(ii) 確認及計量

並非透過損益以公允值列賬之所有金融資產初步按公允值加交易成本確認。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按攤銷成本列值。

(iii) 金融資產減值

金融資產(透過損益以公允值列賬之金融資產除外)於各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，投資之估未來現金流量因於初步確認金融資產後發生一項或多項事件而受到影響時，則金融資產出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或訂約對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如欠付或拖欠利息或本金款額；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組；或

- 因為借款人財務困難而導致金融資產失去活躍市場。

就若干類別的金融資產(如應收賬款及其他應收款項)而言，獲評估為不會單獨作出減值的資產會另外一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括南大集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期的延期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

(iv) 金融負債

金融負債(包括其他應付款項以及應付關連人士及前關連人士款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(v) 取消確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿時，或金融資產已轉讓及南大集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益中確認之累計收益或虧損總和之差額，於損益中確認。

就金融負債而言，則於南大集團之財務狀況表中移除(即倘於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿)。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

(i) 租約

凡租約條款將租約擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約則分類為營運租約。

南大集團作為出租人

營運租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益及其他全面收益表確認。於協商及安排營運租約時產生之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

(j) 其他應收款項

其他應收款項主要為於一般業務過程中之水電按金。

其他應收款項初步按公允值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(k) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及銀行透支。銀行透支於財務狀況表內的流動負債部分作為借貸列賬。

(l) 借貸及利息

借貸經扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認。交易成本為收購或發行金融負債直接應佔有關的新增成本。借貸其後按經攤銷成本列賬。扣除交易成本後的所得款項與贖回價值的差額，則於借貸期內以實際利息法於損益賬中攤銷，或予以資本化作為合資格資產的成本。除非南大集團擁有無條件的權利，可將負債之償還日期延遲至報告至末後至12個月，否則借貸分類為流動負債。

為收購、興建或製造固定資產提供融資而進行的借貸，其利息：

(i) 於完成建設並籌備有關資產作擬定用途所需的期間內列作資本開支；及

(ii) 在投產後於財務成本內扣除。

(m) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允值確認，其後則以實際利率法，按攤銷成本計算。

(n) 本期及遞延所得稅

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總數。

(i) 本期所得稅

現時應付稅項按年度應課稅盈利計算。應課稅盈利或與綜合損益及其他全面收益表所報之「除稅前盈利(虧損)」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。南大集團之本期稅項負債按各報告期末已實行或大致已實行之稅率計算。

(ii) 遞延稅項

遞延稅項乃就資產及負債賬面值與計算應課稅盈利時所用之相應稅基兩者間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常按所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅盈利時確認所有可扣稅暫時差額。若於一項交易中，因商譽或因初步確認(並非業務合併)其他資產及負債而引致之差額既不影響應課稅盈利亦不影響會計盈利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時差額確認，惟倘南大集團能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不太可能於可見將來撥回之情況則除外。與該等投資有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅盈利可以使用暫時差額之利益，且預計於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，以不再可能有足夠應課稅盈利用以抵銷全部或部分資產為限作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產之期間採納之稅率計量，並根據截至各報告期末前已實行或大致已實行之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映南大集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務結果。

(iii) 年度本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益確認，除非該稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，在該情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初步會計處理而產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

(o) 關連人士

以下人士被視為與南大集團存在關連：

(a) 該人士符合以下情況或為符合以下情況之人士之近親：

(i) 對南大集團擁有控制權或共同控制權；

(i) 對南大集團擁有重大影響力；或

(iii) 為南大集團或其本集團母公司之主要管理人員的成員。

(b) 該人士為符合以下任何條件之實體：

(i) 實體與南大集團為同一集團的成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或聯屬公司)之聯營公司或合營企業；

(iii) 實體與南大集團為同一第三方之合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 實體乃為南大集團或與之存在關連之實體僱員福利而設之離職後福利計劃；

(vi) 實體由第(a)項所識別人士控制或共同控制；及

(vii) 於第(a) (i)項所識別人士對實體擁有重大影響力，或該人士為實體(或該實體的母公司)主要管理人員之成員。

(p) 退休福利計劃

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供股務可享有該等供款時確認為開支。

(q) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣為計值之貨幣項目均按當日適用之匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兑差額均於彼等產生期間內於損益確認，惟以下所述者除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借款，其匯兑差額於其被視為該等外幣借款利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險所訂立交易之匯兑差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目，有關款項並無計劃或不大可能結清(故構成於海外業務投資淨額之一部分)，其匯兑差額初步於其他全面收益確認，待貨幣項目償還時由權益重新分類至損益。

就呈列財務資料而言，南大集團海外業務之資產及負債乃按各報告期末之適用匯率換算為南大集團之呈列貨幣，而收入及支出乃按期內之平均匯率進行換算，除非於該期間內匯率大幅波動則採用於換算當日之匯率。所產生之匯兑差額(如有)計入其他全面收益，並於外幣換算儲備項下之權益內累計(歸屬於非控股權益，如合適)。

於出售海外業務(即出售南大集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對包括海外業務的附屬公司控制權的出售，或部分出售包括海外業務的聯營公司的權益(其中保留權益成為金融資產)時，就南大集團擁有人應佔該業務而於權益累計的全部匯兑差額乃重新分類至損益。此外，就部分出售包括海外業務的附屬公司並未導致南大集團失去對附屬公司的控制權而言，按比例所佔累計匯兑差額乃重新撥歸至非控股權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售(即不會導致南大集團失去重大影響力的聯營公司的部分出售)而言，按比例所佔累計匯兑差額乃重新分類至損益。

於收購海外業務時產生之有關所獲得可識別資產及所承擔可識別負債之商譽及公允值調整乃作為該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期末之適用匯率進行換算。產生之匯兑差額乃於其他全面收益內確認。

5. 估算不確定因素的主要來源

於採用南大集團的會計政策(於上文附註4載述)時，管理層須對資產及負債的賬面值(該等賬面值未能直接從其他來源清楚得知)作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他認為相關的因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設均會被持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂；或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認修訂。

以下為於報告期末對未來的主要假設和其他估計不確定性之主要來源，存在可能導致大幅調整資產及負債賬面值之重大風險。

物業、廠房及設備減值

南大集團於發生事件或情況有變而顯示可能無法收回賬面值時對物業、廠房及設備進行減值審閱。可收回金額乃根據使用價值計算或扣除出售成本之公允值釐定。該等計算須作出判斷及估計。管理層需要對資產減值作出判斷，尤其是評估：(i)是否已發生可能顯示相關資產價值可能無法收回之事件；(ii)資產之賬面值能否以其可收回金額支持，即公允值減出售成本及根據持續使用該業務中的資產而估計的未來現金流量之淨現值中之較高者；及(iii)是否已使用適當之主要假設來預測現金流量，包括是否於該等現金流量預測中採用適當之貼現率。改變管理層用以評估減值程度之假設，包括現金流量預測中採用之貼現率或增長率假設，或會對減值測試中使用之淨現值產生重大影響，因而可能影響南大集團之財務狀況及營運業績。

南大集團對發電廠作出投資，以滿足中國廣東省西樵鎮太平客戶之用電需求。由於南大集團預期將繼續使用其發電設施，以於可見未來提供電力服務，拆除發電設施之可能性極微。因此，根據會計準則規定，財務報表內並無預先確認資產報廢責任。

物業、廠房及設備之可使用年期

南大集團管理層決定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃基於類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出，並或會因技術革新及競爭對手就嚴峻行業週期所採取之行動而有重大變化。倘可使用年期少於先前估計者，管理層將上調折舊費用，或撇銷或撇減技術過時或已報廢或出售之非戰略性資產。

6. 重要會計估計及判斷

投資物業的遞延稅項

為了計算以公允值模式計量之投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產，董事審閱南大集團之投資物業組合，並認為南大集團並沒有投資物業是以其目的為隨時間消耗該等投資物

業內含之絕大部份經濟利益的商業模式持有，而是透過出售收回。因此，就計量南大集團投資物業之遞延稅項而言，董事已經確定，以公允值模式計量之投資物業賬面值經出售全部收回的假設並未被駁回。此外，南大集團投資物業位於香港，根據香港稅例南大集團毋須就出售其位於香港之投資物業繳納任何所得稅，故並無就投資物業公允值變動確認任何遞延稅項。

公允值計量及估值過程

南大集團之部分資產及負債乃按公允值計量以用於財務申報目的。南大董事會已成立估值委員會，由南大之財務總監(「財務總監」)領導，負責釐定適當估值技術及公允值計量之輸入值。

於估計資產或負債之公允值時，南大集團使用可用市場可觀察數據，並委聘第三方合資格估值師進行估值。財務總監與合資格外聘估值師緊密合作，以制定合適之估值技術及估值模式輸入值。財務總監於各報告期末向南大董事會匯報估值委員會之調查結果，並說明資產及負債公允值波動之原因。

7 資金風險管理

南大集團管理其資金，以透過優化債務及權益平衡，將股東回報最大化。

南大集團之資本架構包括債務淨額，即應付關連人士及前關連人士款項扣減現金及現金等值項目及南大股權持有人應佔權益(包括繳足股本、儲備及保留盈利(累計虧損))。

南大董事考慮資金成本及各類資金之相關風險，持續檢討資金架構。南大集團將透過發行新股以及發行新債或贖回現有債務(須與南大集團討論及達成一致)平衡其整體資金架構。

8 財務風險管理

(a) 財務風險因素

南大集團之業務使其面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。南大集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對南大集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 外匯風險

南大集團主要賺取及承擔以人民幣(「人民幣」)及港幣計值之收入及成本。在南大集團的業務營運中匯率波動對所賺取收入及所承擔成本的影響會相互沖減。過去數年，人民幣兑港幣之匯率一直處於上升趨勢，直至二零零八年下半年才漸趨平穩，董事認為人民幣匯率未來將會保持平穩，且不會對南大集團構成重大不利外匯風險。因此，南大集團現沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

於報告期末，南大集團及南大以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一一年 *港幣*	二零一二年 *港幣*	二零一三年 *港幣*
負債			
以人民幣計值	27,100,630	27,094,615	132,518,036

下表展示人民幣兑港幣升值／貶值5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以人民幣計值的貨幣項目，於年終就人民幣匯率5%變動調整換算。倘人民幣兑港幣升值／貶值5%，則對年度盈利的影響如下：

	二零一一年 *港幣*	二零一二年 *港幣*	二零一三年 *港幣*
年度盈利增加／減少	1,355,032	1,354,731	6,625,902

(ii) 信貸風險

出租投資物業之租金通常提前收取。南大集團之信貸風險主要來自存放於金融機構之現金及現金等值項目。該等結餘之賬面值即南大集團就金融資產面臨之最大信貸風險。

為減低對手方信貸風險，南大集團將銀行結餘存放於信用評級較高之香港銀行。

(iii) 流動資金風險

南大集團定期監察當前及預計流動資金需求，以確保擁有足額資金用於經營、投資及融資活動。

下表分析於各報告期末南大集團非衍生金融負債於各報告期末之剩餘合約年期，有關分析乃基於合約未貼現現金流而作出：

	一年以內	一至兩年	兩至五年	五年以上	總計
	港幣	*港幣*	*港幣*	*港幣*	*港幣*
於二零一一年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應付關連人士款項	27,100,630	–	–	–	27,100,630
於二零一二年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應付關連人士款項	27,094,615	–	–	–	27,094,615
於二零一三年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應付關連人士款項	132,518,036	–	–	–	132,518,036

(iv) 公允值估計

南大集團金融資產及金融負債(包括現金及銀行結餘、應付關連公司款項)之賬面值與其公允值相若。應收賬款及應付賬款之賬面值減減值撥備與其公允值合理相若。

南大集團根據過往經驗及於有關情況下對未來事件之合理預期等其他因素持續評估估計及判斷。

金融資產及金融負債之公允值按以下項目釐定：

- 附帶標準條款及條件且於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債，其公允值分別參考市場買盤報價及詢價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公允值乃根據公認之定價模式，按貼現現金流量分析而釐定。

董事認為金融資產及金融負債之賬面值(按攤銷成本於綜合財務報表列賬)與其公允值相若。

財務狀況表內確認之公允值計量根據經常性基準按公允值計量。

下表列出初步確認後以公允值計量之金融工具分析，乃按公允值之可觀察程度劃分第一、二及三級：

- 第一級公允值計量乃按於活躍市場就相同資產或負債之報價(未經調整)得出。
- 第二級公允值計量乃按第一級報價以外，可就資產或負債直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察之輸入數據得出。
- 第三級公允值計量乃以採用並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(無法觀察輸入數據)之估值方法得出。

南大集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公允值計量。

按公允計量之項目詳情載於附註13。

9 收益及分部資料

營業額指年度投資物業之總租金收入及管理費收入。

南大集團主要從事物業投資，其營業額及業績主要產生於位於香港之投資物業。

南大集團之董事已被識別為主要營運決策者(「主要營運決策者」)。董事透過審閱南大集團之內部申報評估表現並調配資源。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，董事認為南大集團之業務以單一分部－物業租約進行經營管理，故並無就有關期間獨立呈列分部資料。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，除於在中華人民共和國(「中國」)經營之聯營公司之投資(其賬面值分別為港幣169,666,924元、港幣213,238,882元及港幣376,605,025元)外，南大集團所有資產均位於香港。

南大集團之法定地址位於香港。於有關期間內，其所有收益均產生於香港，其所有除於聯營公司之投資以外之非流動資產亦均位於香港。

10. 除所得稅前盈利

	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	*港幣*	*港幣*
除所得稅前盈利經扣除下列項目後列示：			
董事酬金	–	–	–
折舊	90,184	87,768	85,836
員工成本	–	–	–
核數師酬金	8,000	8,000	43,500

11. 所得稅開支

於有關期間，南大集團須按於香港產生或來源於香港之估計應課稅盈利以16.5%稅率繳納香港利得稅。

	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	*港幣*	*港幣*
年度所得稅	25,857	24,585	26,180

南大集團除所得稅前盈利之稅項與採用香港稅率計算之理論數額之差異如下：

	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	*港幣*	*港幣*
除應佔聯營公司盈利及稅項前之盈利	947,683	1,741,562	343,035
按企業所得稅稅率16.5%計算之稅項	156,368	287,358	56,601
不可扣稅開支	208,064	11,702	136,253
毋須課稅收入	(346,729)	(248,140)	(148,973)
其他	8,154	(26,335)	(17,701)
所得稅開支總額	25,857	24,585	26,180

12. 物業、廠房及設備

二零一三年	物業	傢俬及設備	總計
	港幣	*港幣*	*港幣*
成本			
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	3,905,355	507,684	4,413,039
折舊			
於二零一三年一月一日	1,562,142	469,037	2,031,179
年度撥備	78,107	7,729	85,836
於二零一三年十二月三十一日	1,640,249	476,766	2,117,015
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	2,265,106	30,918	2,296,024

二零一二年	物業 *港幣*	傢俬及設備 *港幣*	總計 *港幣*
成本			
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	3,905,355	507,684	4,413,039
折舊			
於二零一二年一月一日	1,484,035	459,376	1,943,411
年度撥備	78,107	9,661	87,768
於二零一二年十二月三十一日	1,562,142	469,037	2,031,179
賬面值			
於二零一二年十二月三十一日	2,343,213	38,647	2,381,860

二零一一年	物業 *港幣*	傢俬及設備 *港幣*	總計 *港幣*
成本			
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	3,905,355	507,684	4,413,039
折舊			
於二零一一年一月一日	1,405,928	447,299	1,853,227
年度撥備	78,107	12,077	90,184
於二零一一年十二月三十一日	1,484,035	459,376	1,943,411
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	2,421,320	48,308	2,469,628

13. 投資物業

	於香港以中期租約持有 *港幣*
投資物業之公允值	
於二零一一年一月一日	15,000,000
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值增加	2,100,000
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	17,100,000
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值增加	1,500,000
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	18,600,000
已於綜合損益及其他全面收益表確認之公允值增加	900,000
於二零一三年十二月三十一日	19,500,000

南大集團以經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途之所有物業權益均以公允值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日由獨立專業估值師協聯估值及拍賣行有限公司按其公開市值重新估值。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年止年度，有關估值產生之重估盈餘分別港幣2,100,000元、港幣1,500,000元及港幣900,000元已計入綜合損益及其他全面收益表內。

協聯估值及拍賣行有限公司為估值師學會會員，並擁有合適資格及有近期於相關地區估值類似物業之經驗。有關估值乃遵照國際估值準則及參考類似物業交易價格市場證據後釐定。

於年內所採用估值方法與上一年度所採用者相同。於估計投資物業公允值計量時，目前定為物業之最高及最佳用途。

下表提供如何釐定投資物業公允值之資料(特別是所採用之估值方法及輸入值),以及根據公允值計量之輸入值之可觀察程度分類公允值計量之公允值等級(第二級)。

物業	公允值等級	估值方法及主要輸入值	重要可觀察輸入值
位於香港之商業物業	第二級	直接比較法 主要輸入值為: (1) 物業之銷售面積;及 (2) 單位價格(即元每平方呎)。 物業之銷售面積乃基於發展商之銷售說明書。	單位價格乃基於直接市場可資比較交易釐定,並考慮地點、交易時間、樓層、面積、設計、方向、景觀、樓齡及樓宇質素等因素。 於估值日所採用之單位價格為每平方呎港幣1,209.98元。

於年內並無轉入或轉出第二級。

14. 於一間聯營公司之權益/其他投資

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
本公司			
按成本,非上市			
公司直接持有一間聯營公司5%權益	18,219,047	18,219,047	19,099,482
本集團			
賬面值			
於一月一日	157,976,861	169,666,924	213,238,882
應佔收購後業績及其他全面收益	11,690,063	43,571,958	58,708,670
資本投入	–	–	104,657,473
於十二月三十一日	169,666,924	213,238,882	376,605,025

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團於以下聯營公司擁有權益：

公司名稱	註冊成立地點及日期	於本報告日期之註冊資本	所持註冊資本之比例總額 於十二月三十一日 二零一一年	二零一二年	二零一三年	於本報告日期	主要業務
			%	%	%	%	
南海長海發電有限公司	中華人民共和國（「中國」）	46,215,100美元	32.636	32.636	32.636	32.636	經營一間發電廠

以下為有關南大集團之聯營公司之財務資料概要，即聯營公司按照香港財務報告準則編製之財務報表所示金額。

	於十二月三十一日 二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
流動資產	576,382,075	1,251,692,566	750,419,028
非流動資產	587,373,426	547,489,722	672,358,838
流動負債	(268,308,585)	(350,963,736)	(319,917,902)
非流動負債	(288,647,488)	(719,728,256)	–
	606,799,428	728,490,296	1,102,859,964

	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	*港幣*	*港幣*
收益	1,040,361,039	1,133,565,153	1,098,935,605
年度盈利	17,622,491	130,703,094	156,343,203

上述財務資料概要與已於財務資料確認之在南海長海發電有限公司之權益之賬面值之間的對賬：

	於十二月三十一日 二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
聯營公司資產淨值	606,799,428	728,490,296	1,102,859,964
南大集團應佔聯營公司之所有權權益	169,666,924	213,238,882	376,605,025

15. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
銀行及手頭現金	4,741,314	4,985,513	5,273,669

銀行結餘及現金之賬面值以港幣為計值貨幣。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團所有銀行結餘均存放於香港之銀行。

16. 應付關連公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
應付一間關連公司款項			
佛山市南海景隆投資控股有限公司	27,100,630	27,094,615	132,518,036

應付一間關連公司款項乃無抵押、免息及於要求時償還。應付一名關連人士款項全部以人民幣為計值貨幣。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，應付一名關連人士款項之賬面值與其公允值相若。待南大有限公司、南里電力、南糖電力、Prize Rich、廣東南海控股及景隆控股將訂立之債務轉移合同完成後，南大有限公司、南里電力及南糖電力(統稱「債務人」)結欠景隆控股之應付結餘總計港幣132,518,036元(連同利息(如有))將由債務人合法轉移予Prize Rich。由於截至二零一三年十二月三十一日止債務轉移合同尚未完成，上述應付款項仍未解除，於二零一三年十二月三十一日計入南大有限公司之綜合資產淨值。

17. 股本

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
法定、已發行及繳足股本(10,000股每股面值港幣1元之普通股)	10,000	10,000	10,000

18. 除所得稅前盈利與經營現金流入淨額之對賬

	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	*港幣*	*港幣*
年度盈利	6,673,807	44,378,467	51,347,277
就以下項目作出調整：			
利息收入	(1,388)	(3,877)	(2,869)
經營盈利	6,672,419	44,374,590	51,344,408
就以下項目作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	90,184	87,768	85,836
投資物業公允值增加	(2,100,000)	(1,500,000)	(900,000)
所得稅開支	25,857	24,585	26,180
應佔一間聯營公司盈利	(5,751,981)	(42,661,490)	(51,030,422)
營運資金變動前之經營盈利	(1,063,521)	325,453	(473,998)
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	563	(28,371)	30,537
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	62,707	(53,067)	27,200
應付關連公司款項增加／(減少)	1,156,999	(6,015)	105,423,421
經營現金流入淨額	156,748	238,000	105,007,160

19. 營運租約安排

南大集團為出租人

南大集團於年內賺取之物業租金收入約為港幣456,000元(二零一二年：港幣456,000元及二零一一年：港幣324,972元)。所持物業於未來一年或以上均已有訂約租戶。

於報告期末，南大集團已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣	*港幣*	*港幣*
物業：香港告士打道166-168號 信和財務大廈17樓			
於一年內	456,000	456,000	–
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	456,000	–	–

20. 關連人士交易

除本報告附註16所披露有關結餘外，於各報告期內概無向主要管理人員支付或應付之酬金。

21. 股息

南大集團並無就有關期間各年擬派付或已派付任何股息。

22. 最終及直接控股公司

南大之最終控股公司廣東南海控股投資有限公司乃一間於中國註冊成立之公司。南大之最終控股公司亦為中國興業控股有限公司之主要股東，該公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

III 結算日後之財務報表

南大或其任何附屬公司並無編製有關二零一三年十二月三十一日後至本報告日期止期間之任何經審核財務報表，亦無就二零一三年十二月三十一日之後之任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

中國興業控股有限公司
列位董事 台照

恒健會計師行有限公司
執業會計師
吳暉
執業證書編號P4986
香港
謹啟

二零一四年六月三十日

以下為本公司申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

吾等就南海長海發電有限公司(「長海」)之財務報表作出報告，當中包括長海於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況表及長海截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之損益及其他全面收益表及權益變動表及現金流量表，連同其解釋附註(「相關財務資料」)，以供載入中國興業控股有限公司(「貴公司」)就　貴公司建議收購長海32.636%股權(構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則項下的一項主要交易)而於二零一四年六月三十日刊發的通函(「通函」)。

長海於一九九五年九月二十二日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司，以中外合資企業的形式註冊。註冊辦事處位於中國廣東省佛山市南海區西樵鎮太平。

長海於有關期間的法定財務報表乃根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及財務法規編製，並已由以下於中國註冊的執業會計師審核：

財政期間	**核數師名稱**
截至二零一一年十二月三十一日止年度	京都天華會計師事務所有限公司廣東分所
截至二零一二年十二月三十一日止年度	廣東中天粵會計師事務所有限公司
截至二零一三年十二月三十一日止年度	佛山市中天華會計師事務所有限公司

就本報告而言，長海的董事於有關期間負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製長海之財務報表(「相關財務報表」)，以令財務報表作出真實而公平的反映，並落實董事認為必要之有關內部監控，以使相關財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

就本報告而言，吾等已遵照香港會計師公會建議的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表並進行所需的有關額外程序。吾等並無審核長海於二零一三年十二月三十一日之後任何期間之任何財務報表。

本報告所載長海於有關期間的財務資料乃基於長海經審核財務報表(經作出吾等認為適當之調整後)及下文第I至第II節所載基準編製。

批准刊發相關財務報表的長海董事須對其負責。中國興業控股有限公司董事對通函(本報告載列其中)的內容負責。吾等的責任為基於相關財務報表編製載列於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向　閣下報告吾等的意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映長海於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況以及長海於有關期間的業績。

I. 長海財務資料

以下為長海董事所編製長海於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各個年度的財務資料。

1. 損益及其他全面收益表

		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
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收入	*6*	865,093	923,550	875,576
銷售成本		(837,246)	(754,943)	(677,187)
		27,847	168,607	198,389
其他收入	*7*	29,542	35,212	33,408
銷售開支		(5,323)	(10,543)	(11,492)
行政開支		(18,505)	(20,893)	(32,102)
財務成本	*9*	(17,542)	(29,986)	(19,206)
除所得稅前盈利	*10*	16,019	142,397	168,997
所得稅開支	*11*	(1,365)	(35,909)	(44,430)
年度盈利及長海擁有人應佔全面收益總額		14,654	106,488	124,567

2. 財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產				
在建工程		8,734	2,913	56,329
物業、廠房及設備	*13*	458,669	439,498	444,557
租賃土地	*14*	3,814	3,718	9,240
應收聯屬公司貸款	*18*	10,000	–	20,000
		481,217	446,129	530,126
流動資產				
存貨－物料及燃料	*15*	13,661	18,267	24,818
應收賬款及其他應收款項	*16*	71,457	112,480	138,890
應收最終控股公司款項	*18*	–	71,870	308,869
應收最終控股公司貸款	*18*	–	206,830	–
應收直接控股公司款項	*18*	17,718	–	2,243
應收聯屬公司貸款	*18*	62,500	70,000	–
應收聯屬公司款項	*18*	227	4	252
銀行結餘及現金	*17*	306,648	540,506	116,601
		472,211	1,019,957	591,673
流動負債				
銀行貸款及其他借貸	*19*	(50,000)	(50,000)	–
應付賬款及其他應付款項	*20*	(141,338)	(171,655)	(172,157)
應付直接控股公司款項	*18*	–	(11,460)	–
應付聯屬公司款項	*18*	(407)	(1,484)	(461)
應繳所得稅		(28,072)	(51,388)	(79,623)
		(219,817)	(285,987)	(252,241)
流動資產淨額		252,394	733,970	339,432
總資產減流動負債		733,611	1,180,099	869,558

		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動負債				
應付直接控股公司貸款	*18*	–	(500,000)	–
銀行貸款及其他借貸	*19*	(236,480)	(86,480)	–
		(236,480)	(586,480)	–
		497,131	593,619	869,558
權益				
股本	*21*	211,642	211,642	383,014
儲備		285,489	381,977	486,544
長海擁有人應佔權益		497,131	593,619	869,558

3. 權益變動表

	股本	資本公積	法定公積 (附註1)	保留盈利 (附註2)	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日之結餘	211,642	51,899	60,280	171,446	495,267
年度全面收益總額	–	–	–	14,654	14,654
已付股息	–	–	–	(12,790)	(12,790)
其他	–	–	4,396	(4,396)	–
於二零一一年十二月三十一日之結餘	211,642	51,899	64,676	168,914	497,131
於二零一二年一月一日之結餘	211,642	51,899	64,676	168,914	497,131
年度全面收益總額	–	–	–	106,488	106,488
已付股息	–	–	–	(10,000)	(10,000)
其他	–	–	31,946	(31,946)	–
於二零一二年十二月三十一日之結餘	211,642	51,899	96,622	233,456	593,619
於二零一三年一月一日之結餘	211,642	51,899	96,622	233,456	593,619
年度全面收益總額	–	–	–	124,567	124,567
已付股息	–	–	–	(20,000)	(20,000)
其他	171,372	(7,682)	37,370	(29,688)	171,372
於二零一三年十二月三十一日之結餘	383,014	44,217	133,992	308,335	869,558

附註1： 法定公積指一般儲備及企業發展基金，是由在中華人民共和國(「中國」)成立及營運之附屬公司，根據中國有關法律及法規規定，自除税後盈利中撥出款項而設立。一般儲備及企業發展基金之撥款比率經由中國附屬公司之董事會釐定，惟一般儲備之最低撥款比率為每年除税後盈利10%，直至有關款額累積至該附屬公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法律及法規規定，若取得有關政府當局批准，則一般儲備可用作彌補累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

附註2： 長海於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的保留盈利中包括約人民幣57,434,000元、人民幣81,764,000元及人民幣112,733,000元尚未由董事會宣派及分配予外方投資股東的款項。

4. 現金流量表

		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
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動				
經營活動之現金流入／(流出)	*23*	98,327	148,236	(53,788)
退回／(已付)税金		15,202	(12,593)	(15,938)
已付利息		(17,542)	(29,986)	(19,206)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		95,987	105,657	(88,932)
投資活動				
購置物業、廠房及設備		(56,869)	(24,870)	(117,964)
購置土地		–	–	(5,667)
已收利息		9,611	14,510	13,901
出售物業、廠房及設備之所得款項淨額		–	2,891	3,035
投資活動之現金流出淨額		(47,258)	(7,469)	(106,695)
融資活動前之現金流入／(流出)淨額		48,729	98,188	(195,627)
融資活動				
償還長期借貸		(13,520)	(150,000)	(86,480)
發行股本		–	–	171,372
應付直接控股公司貸款增加／(減少)		–	500,000	(500,000)
應收最終控股公司貸款(增加)／減少		–	(206,830)	206,830
應收聯屬公司貸款(增加)／減少		(72,500)	2,500	50,000
銀行貸款及其他借貸減少		–	–	(50,000)
已付股息		(8,884)	(10,000)	(20,000)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(94,904)	135,670	(228,278)

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零一一年 人民幣千元	 二零一二年 人民幣千元	 二零一三年 人民幣千元
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(46,175)	233,858	(423,905)
於一月一日之現金及現金等值項目		352,823	306,648	540,506
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		306,648	540,506	116,601
現金及現金等值項目結餘分析		306,648	540,506	116,601
銀行結餘及現金		306,648	540,506	116,601

II 長海財務資料附註

1 一般資料

南海長海發電有限公司(「長海」)主要從事發電及售電業務。

長海於中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司，其註冊辦事處之地址為中國廣東省佛山市南海區西樵鎮太平。

長海之財務資料乃以人民幣(「人民幣」，即其功能貨幣)呈列。

2 重要會計政策

(a) 編製基準

用於編製財務資料之重要會計政策列載如下。該等政策均貫徹應用於所有期間，財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。

按香港財務報告準則編製財務資料須採用若干關鍵的會計估計，而管理層亦須於應用長海會計政策的過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜，或作出的假設及估計對財務資料有重大影響的範疇，披露於下文附註3。

財務資料乃按照歷史成本法編製，並已就按照公允值列賬的若干金融資產及金融負債的重估結果作出調整。

於編製有關期間之財務資料時，長海已應用香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」並採納香港會計師公會頒佈之所有相關並於二零一三年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則。

於二零一三年一月一日開始的會計期間，長海須強制採納以下已刊發之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年至二零一一年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－抵銷金融資產及金融負債
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(修訂)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：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	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號(修訂)	呈列其他全面收益項目
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本

長海董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對長海於初次應用之報告期間之業績及財政狀況構成任何重大影響。

長海並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。 貴公司董事預期採納該等新訂香港財務報告準則將不會對長海之業績及財政狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進[4]
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年週期頒佈之香港財務報告準則年度改進[2]
香港財務報告準則第9號	金融工具[5]
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計法及對香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之修訂[5]
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(修訂)	投資實體[1]
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目[3]
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利[2]
香港會計準則第32號(修訂)	呈列－抵銷金融資產及金融負債[1]
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露[1]
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及對沖會計的延續[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費[1]

1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效
3 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效
4 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，附有限豁免情況
5 尚未釐定強制性生效日期，惟可予採納

(b) 收益

收益按長海日常業務過程中所提供貨品及服務之已收或應收代價之公允值計量，已扣除折扣及銷售相關稅項。

(i) 售電

收益於向客戶及各地區或各省電網公司擁有的電網輸送電力時賺取並確認。

(ii) 供暖

收益於向客戶供暖時確認。

(iii) 租金收入

藉由營運租約之物業出租之租金收入按有關租約期以直線法確認。

(iv) 利息收入

金融資產之利息收入按時間基準參考未償本金及適用實際利率累計。

(c) 物業、廠房及設備，在建工程及租賃土地

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

後續成本僅當與其相關的未來經濟利益很可能將流入長海，且其成本能夠可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替代部分的賬面值會取消確認。

所有其他維修或維護費用於其產生的財政期間於損益賬內支銷。

物業、廠房及設備的折舊乃於下列估計可使用年期按直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

土地及樓宇	十年
發電廠及設備	十年
傢俱及固定裝置	五年
汽車	五年

租賃土地均按租約剩餘年期攤銷。

在建工程指興建中及有待安裝之物業、廠房及設備，並按成本減累計減值虧損(如有)。成本包括電廠之建築成本。在建工程於有關資產完成及可作擬定用途前不會作出折舊撥備。當有關資產可予使用時，成本將根據上述政策轉撥為物業、廠房及設備並計提折舊。

於各報告期末，貴集團會檢討資產之剩餘價值及可使用年期，並作出調整(如適用)。

倘資產之賬面值超過其估計可收回金額，則即時撇減其賬面值至其估計可收回金額。

出售收益及虧損透過比較賬面值與所得款項釐定，並於損益及其他全面收益表中確認。

(d) 有形及無形資產(商譽除外)的減值

於各報告期末，長海審閱具有限可使用年期的有形及無形資產的賬面金額，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產遭受減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不能估計個別資產的可回收金額，則長海會估計資產所屬現金產生單位的可回收金額。倘可識別合理及一致的分配基準，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位。

具有不確定可使用年期的無形資產及未可供使用的無形資產至少於每年及資產存在可能減值的跡象時接受測試。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映現時市場對貨幣時間價值的評估及資產的特定風險(未來現金流量估計並無作出調整)。

如資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面金額會減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認。

如其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)的賬面金額會增至其經修訂之估計可收回金額，惟增加的賬面金額不得超過於過往年度如並無就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面金額。撥回的減值虧損隨即於損益中確認。

(e) 金融工具

當長海成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債會於財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於首次確認時於金融資產或金融負債(如適用)之公允值中加入或扣除。

金融資產

長海之金融資產分類為貸款及應收款項(包括應收關連人士的款項、應收賬款及其他應收款項以及現金及現金等值項目)。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本的方法之一，並按有關期間分配利息收入。實際利率為將於金融資產預計年期或(如適用)較短期間內的估計未來現金收入(包括構成實際利率一部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於首次確認時之賬面淨值之比率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為設有固定或可確定付款金額且不會於活躍市場報價的非衍生金融資產。此等項目乃計入流動資產，但自報告期末起計12個月後結算或預期結算者除外。

該等貸款及應收款項分類為非流動資產。長海的貸款及應收款項包括財務狀況表內的「應收賬款及其他應收款項」及「現金及現金等值項目」。於首次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項及銀行結餘及現金)均以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損(見下文有關金融資產之減值之會計政策)列賬。

金融資產之減值

金融資產於各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，金融資產之估計未來現金流量因於首次確認金融資產後發生一項或多項事件而受到影響時，則金融資產出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或訂約對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如欠付或拖欠利息或本金款額；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致金融資產失去活躍市場。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認之減值虧損金額乃資產賬面值與按金融資產原定實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。

就所有金融資產而言，金融資產之減值虧損直接在金融資產之賬面值中調減。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少且客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損會透過損益撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司及直接控股公司款項以及應付最終控股公司及直接控股公司貸款及應付聯屬公司款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿時，或金融資產已轉讓及長海已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益中確認之累計收益或虧損總和之差額，於損益中確認。

就金融負債而言，則於長海之財務狀況表中移除(即倘於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿)。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

(f) 租約

凡租約條款將租約擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約則分類為營運租約。

長海作為出租人

營運租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表確認。於協商及安排營運租約時產生之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

長海作為承租人

根據營運租約之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項營運租約作為獎勵之已收及應收利益乃以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

(g) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就售電而應收客戶的款項。倘預期於一年或一年以內(或在業務正常營運週期的較長時間，且業務正常營運週期約為12個月)收回應收賬款及其他應收款項，則有關款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按公允值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(h) 存貨

存貨包括物料、煤炭及燃料，按成本及可變現淨值的較低者列賬。存貨按加權平均法計算。可變現淨值按估計銷售所得款項減估計銷售成本之基準釐定。

(i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及銀行透支。銀行透支於財務狀況表內的流動負債部分作為借貸列賬。

(j) 借貸及利息

借貸經扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認。交易成本為收購或發行金融負債直接應佔的新增成本。借貸其後按經攤銷成本列賬。扣除交易成本後的所得款項與贖回價值的任何差額，則於借貸期內以實際利息法於損益賬中攤銷，或予以資本化作為合資格資產的成本。除非長海擁有無條件的權利，可將負債之償還日期延遲至報告期末後至少12個月，否則借貸分類為流動負債。

為收購、興建或製造固定資產提供融資而安排的借貸，其利息：

(i) 於完成建設並籌備有關資產作擬定用途所需的期間內列作資本開支；及

(ii) 在投產後於財務成本內扣除。

(k) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允值確認，其後則以實際利率法，按攤銷成本計算。

(l) 本期及遞延所得稅

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總數。

(i) 本期所得稅

現時應付稅項按年度應課稅盈利計算。應課稅盈利與損益及其他全面收益表所報之「除稅前盈利(虧損)」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。長海之本期稅項負債按各報告期末已實行或大致已實行之稅率計算。

(ii) 遞延稅項

遞延稅項乃就資產及負債賬面值與計算應課稅盈利時所用之相應稅基兩者間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常按所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅盈利時確認所有可扣稅暫時差額。若於一項交易中，因商譽或因初步確認(並非業務合併)其他資產及負債而引致之差額既不影響應課稅盈利亦不影響會計盈利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時差額確認，惟倘長海能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不太可能於可見將來撥回之情況則除外。與該等投資有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅盈利可以使用暫時差額之利益，且預計於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，以不再可能有足夠應課稅盈利用以抵銷全部或部份資產為限作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產之期間採納之稅率計量，並根據截至各報告期末前已實行或大致已實行之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映長海預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務結果。

(iii) 年度本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益確認，除非該稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，在該情況下，本期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初步會計處理而產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

(m) 關連人士

關連人士為與長海有關連之人士或實體，倘

(a) 一名人士或該人士家族之近親與長海有關連，如該名人士：

(i) 對長海擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對長海擁有重大影響力；或

(iii) 為長海或其母公司主要管理人員的成員。

(b) 如以下任何條件適用，則一間實體與長海有關連：

(i) 該實體及長海均為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及聯屬公司彼此間有關連)。

(ii) 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旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體則為該第三方實體之聯營公司。

(v) 該實體乃為長海或與其有關連之實體就僱員福利而設之離職後福利計劃。倘長海本身為該計劃，則發起僱主亦與長海有關連。

(vi) 該實體受第(a)項所識別人士控制或共同控制。

(vii) 於第(a)(i)項所識別人士對該實體擁有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體的母公司)主要管理人員之成員。

(n) 僱員福利

長海於中國僱員須參加市政府管理及經營的界定供款退休計劃。長海乃按有關市政府認同的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向退休計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。該等退

休計劃承擔向退休僱員支付所有退休後福利之責任。除作出供款外，長海概無其他實際支付退休後福利的責任。

(o) 股息分派

向 貴公司股東分派的股息於股息獲長海董事會批准之期間內於長海的財務報表中確認為負債。

3. 估算不確定因素的主要來源

於採用長海的會計政策(於附註2載述)時，管理層須對資產及負債的賬面值(該等賬面值未能直接從其他來源清楚得知)作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他認為相關的因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設均會被持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂；或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認修訂。

以下為於報告期末對未來的主要假設和其他估計不確定性之主要來源，存在可能導致下一個財政年度內大幅調整資產及負債賬面值之重大風險。

物業、廠房及設備減值

長海於發生事件或情況有變而顯示可能無法收回賬面值時對物業、廠房及設備進行減值審閱。可收回金額乃根據使用價值計算或扣除出售成本之公允值釐定。該等計算須作出判斷及估計。管理層需要對資產減值作出判斷，尤其是評估：(i)是否已發生可能顯示相關資產價值可能無法收回之事件；(ii)資產之賬面值能否以其可收回金額支持，即公允值減出售成本及根據持續使用該業務中的資產而估計的未來現金流量之淨現值中之較高者；及(iii)是否已使用適當之主要假設來預測現金流量，包括是否於該等現金流量預測中採用適當之貼現率。改變管理層用以評估減值程度之假設，包括現金流量預測中採用之貼現率或增長率假設，或會對減值測試中使用之淨現值產生重大影響，因而影響長海之財務狀況及營運業績。

長海對發電廠作出投資，以滿足為南海區客戶之用電需求。由於長海預期將繼續使用其發電設施，以繼續於可見未來在南海區提供電力服務，據此評定拆除發電設施之可能性極微。因此，根據會計準則規定，財務報表內並無預先確認資產報廢責任。

物業、廠房及設備之可使用年期

長海管理層決定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃基於類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出，並或會因技術革新及競爭對手就嚴峻行業週期所採取之行動而有重大變化。倘可使用年期少於先前估計者，管理層將上調折舊費用，或撇銷或撇減技術過時或已報廢或出售之非戰略性資產。

4. 重大會計估算及判斷

所得稅撥備

長海須繳納中國所得稅。確定所得稅撥備需要作出重大判斷。於日常業務過程中存在多項未有確定最終稅項之交易及計算。倘該等事項之最終稅務結果與最初入賬金額有所不同，則有關差額將影響有關釐定期間之所得稅及遞延稅撥備。

有關暫時性差額及稅項虧損之遞延所得稅資產，乃於管理層預期未來有應課稅盈利可用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時方會確認。倘該等預期與先前估計有所不同，則有關差額將影響更改有關估計期間遞延所得稅資產之確認。

5. 財務風險管理

財務風險因素

長海之業務使其面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。長海之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對長海財務表現之潛在不利影響。

(i) 外匯風險

由於長海主要於中國經營業務且交易主要以人民幣(長海之功能貨幣)結算，故其並無面臨重大外匯風險。

(ii) 利率風險

長海之利率風險來自借貸。浮息借貸為長海帶來現金流量利率風險，而定息借貸則為長海帶來公允值利率風險。長海為其業務訂立適當之定息和浮息借貸組合來管理其利率風險。於報告期內，長海利率固定至到期日借貸之百分比如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
利率固定至到期日的借貸佔借貸總額之百分比	5.13%-5.91%	5.56%-6.56%	5.4%

下表呈列在所有其他變量維持不變之情況下，利率變動(因浮息借貸之利息支出發生變動)對長海年度除税後盈利之影響程度：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
倘利率上調：年度除税後盈利	6.56%	6.08%	6.08%
倘利率下調：年度除税後盈利	5.67%	6.56%	5.56%

(iii) 信貸風險

長海之信貸風險主要來自現金及現金等值項目，以及應收賬款及其他應收款項及預付款項。該等結餘之賬面值即長海就金融資產所承擔之最高信貸風險。

長海信貸風險集中，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日其70%之應收賬款均為單一客戶欠款。

於報告期末，長海之全部銀行存款主要存於中國具有投資級別評級之國有銀行及若干商業銀行。管理層認為該等金融機構之信貸質素良好，預期不會因該等對手方不履約而產生任何虧損。

就應收賬款及其他應收款項而言，對手方之信貸質素乃經考慮彼等之財務狀況、信用歷史及其他因素而予以評估。鑒於還款歷史貫徹如一，董事認為該等對手方之違約風險並不重大。

(iv) 流動資金風險

長海定期監控其現時及預期流動資金需求，以確保為經營、投資及融資活動提供充裕資金。

下表分析長海之非衍生金融負債於報告期末之剩餘合約年期，有關分析乃基於合約未貼現現金流量而作出：

	加權平均利率	按要求	一年以內	一至兩年	兩至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	總賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
銀行貸款及其他借貸	5.9%	–	50,000	236,480	–	–	286,480	286,480
應付賬款及其他應付款項	–	141,338	–	–	–	–	141,338	141,338
		141,338	50,000	236,480	–	–	427,818	427,818

	加權平均利率	按要求	一年以內	一至兩年	兩至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	總賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
銀行貸款及其他借貸	6.5%	–	50,000	86,480	–	–	136,480	136,480
應付賬款及其他應付款項	–	171,655	–	–	–	–	171,655	171,655
		171,655	50,000	86,480	–	–	308,135	308,135

	加權平均利率	按要求	一年以內	一至兩年	兩至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	總賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	–	172,157	–	–	–	–	172,157	172,157
		172,157	–	–	–	–	172,157	172,157

(v) 資金風險管理

長海資金管理之首要目標在於保障長海能夠持續經營，並維持穩健的資金比率，以促進業務發展並提升股東價值。

長海根據經濟狀況之變動及業務策略管理其資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，長海或會調整派發給股東之股息或籌集及償還債務及股東墊款。長海之資金管理目標、政策或程序於各報告年內均維持不變。

長海採用資本負債比率監控資本。該比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借貸減現金及現金等值項目計算。資本總額按財務狀況表列示之「權益」加負債淨額計算。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，長海之資本負債比率如下：

長海使用「總負債與總資本」比率來監察資本。總負債包括長海之銀行貸款及其他借貸。在計算總負債與總資本比率時，股東資金包括股東墊款及股東權益。於各報告期末之總負債與總資本比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總負債	286,480	136,480	–
股東資金	497,131	593,619	869,558
總資本	783,611	730,099	869,558
總負債與總資本比率	36.56%	18.69%	不適用

(vi) 公允值估計

長海之金融資產(包括現金及銀行結餘、應收賬款、其他應收款項及按金)及金融負債(包括借貸及其他應付款項)之賬面值與其公允值相若。應收賬款及應付款項之賬面值減減值撥備與其公允值合理相若。

6 收益

營業額指熱電廠售電及供暖所產生的收益。

收益包括：

	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**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
售電	619,769	686,709	655,166
供暖	245,324	236,841	220,410
	865,093	923,550	875,576

主要經營決策者(「主要經營決策者」)為長海的董事。董事審閱長海的內部報告以評估表現及分配資源。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，董事認為，長海的業務均作為一個單一分部經營及管理，即開發、經營及管理太陽能電廠。在有關期間，並無獨立呈列分部資料。

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，收入約人民幣403,387,000元、人民幣466,096,000元及人民幣439,250,000元均來自一名單一客戶。

長海的註冊地為中國。於有關期間內長海的所有收入均在中國產生及其所有非流動資產均位於中國。

7. 其他收入

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
利息收入	9,611	14,510	13,901
租金收入	3,019	3,019	2,676
銷售廢料	16,231	15,605	15,469
其他	681	2,078	1,362
	29,542	35,212	33,408

8. 僱員福利開支

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
工資、薪金及花紅	70,746	76,040	81,818
退休金成本－退休福利計劃	82	176	557
	70,828	76,216	82,375
董事酬金	1,200	1,106	1,272
	72,028	77,322	83,647

五名最高薪酬人士

於有關期間內，長海五名薪金最高人士酬金如下：

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
基本薪金及花紅津貼以及實物福利	1,200	1,106	1,272

9. 財務開支

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
利息費用			
銀行貸款及透支其他須於五年內全數償還的借貸	17,542	29,986	19,206

10. 除所得稅前盈利

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前盈利經扣除下列項目後列示：			
員工成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	72,028	77,322	83,647
折舊及攤銷	39,651	44,463	44,375
出售物業、廠房及設備之虧損	–	2,604	11,128
核數師酬金	58	30	30

11. 所得稅開支

長海於中國成立，故於有關期間須按於中國產生或來源於中國之估計應課稅盈利以25%稅率繳交中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年度所得稅	1,365	35,909	44,430

長海除所得稅前盈利之稅項與採用中國稅率計算之理論數額之差異如下：

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前盈利	16,019	142,397	168,997
按企業所得稅稅率25%計算之稅項	4,005	35,599	42,249
不可扣稅開支	–	310	2,181
毋須課稅收入	(2,640)	–	–
所得稅開支總額	1,365	35,909	44,430

12. 股息

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已派付末期股息	12,790	10,000	20,000

由於每股股息率不能代表未來派息之比率，故並無呈列有關股息率。

13. 物業、廠房及設備

二零一三年	物業	機器及設備	汽車	電子設備	空調設備	辦公室設備及其他	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於二零一三年一月一日	280,760	884,287	1,476	77	327	1,613	1,168,540
添置	–	–	122	33	100	–	255
從在建工程轉撥	15,509	48,784	–	–	–	–	64,293
出售及撇賬	(11,281)	(55,643)	–	–	–	(188)	(67,112)
於二零一三年十二月三十一日	284,988	877,428	1,598	110	427	1,425	1,165,976
折舊							
於二零一三年一月一日	215,731	510,568	994	7	142	1,600	729,042
年內撥備	2,998	40,990	142	25	70	5	44,230
於出售及撇賬時撇銷	(8,893)	(42,772)	–	–	–	(188)	(51,853)
於二零一三年十二月三十一日	209,836	508,786	1,136	32	212	1,417	721,419
賬面值							
於二零一三年十二月三十一日	75,152	368,642	462	78	215	8	444,557

二零一二年	物業 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	空調設備 人民幣千元	辦公室設備及其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本							
於二零一二年一月一日	278,583	907,203	1,228	3	234	2,216	1,189,467
添置	–	557	261	74	93	–	985
從在建工程轉撥	2,843	26,863	–	–	–	–	29,706
出售	(666)	(50,336)	(13)	–	–	(603)	(51,618)
於二零一二年十二月三十一日	280,760	884,287	1,476	77	327	1,613	1,168,540
折舊							
於二零一二年一月一日	213,073	514,499	939	1	89	2,197	730,798
年內撥備	3,263	40,972	68	6	53	5	44,367
於出售時撇銷	(605)	(44,903)	(13)	–	–	(602)	(46,123)
於二零一二年十二月三十一日	215,731	510,568	994	7	142	1,600	729,042
賬面值							
於二零一二年十二月三十一日	65,029	373,719	482	70	185	13	439,498

二零一一年	物業 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	空調設備 人民幣千元	辦公室設備及其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本							
於二零一一年一月一日（重列）	279,235	840,485	925	–	225	2,216	1,123,086
添置	–	5,846	303	3	9	–	6,161
從在建工程轉撥	491	60,872	–	–	–	–	61,363
出售	(1,143)	–	–	–	–	–	(1,143)
於二零一一年十二月三十一日	278,583	907,203	1,228	3	234	2,216	1,189,467
折舊							
於二零一一年一月一日（重列）	210,914	478,323	908	–	49	2,192	692,386
年內撥備	3,302	36,176	31	1	40	5	39,555
於出售時撇銷	(1,143)	–	–	–	–	–	(1,143)
於二零一一年十二月三十一日	213,073	514,499	939	1	89	2,197	730,798
賬面值							
於二零一一年十二月三十一日	65,510	392,704	289	2	145	19	458,669

14. 租賃土地

	人民幣千元
成本	40,821
累計攤銷	(36,911)
於二零一零年十二月三十一日的賬面值	3,910
於二零一一年一月一日的賬面值	3,910
攤銷	(96)
於二零一一年十二月三十一日的賬面值	3,814
成本	40,821
累計攤銷	(37,007)
於二零一一年十二月三十一日的賬面值	3,814
於二零一二年一月一日的賬面值	3,814
攤銷	(96)
於二零一二年十二月三十一日的賬面值	3,718
成本	40,821
累計攤銷	(37,103)
於二零一二年十二月三十一日的賬面值	3,718
於二零一三年一月一日的賬面值	3,718
添置	5,667
攤銷	(145)
於二零一三年十二月三十一日的賬面值	9,240

	於十二月三十一日		
	二零一一年	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於中國持有之中期租約	3,814	3,718	9,240

15. 存貨－物料及燃料

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
原煤	12,620	16,804	23,402
零配件及易耗品	699	767	937
燃料油	342	696	479
	13,661	18,267	24,818

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，已確認為經營開支之存貨成本分別為人民幣646,564,000元、人民幣557,534,000元及人民幣485,380,000元。

於報告期末，所有存貨以成本價列賬。

16. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收賬款	61,552	94,654	127,182
預付款項	5,802	17,352	7,457
其他應收款項	4,103	474	4,251
	71,457	112,480	138,890

長海一般給予其客戶30日之信貸期。應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
30日或以下	61,552	94,543	127,026
31 –90日	–	111	71
超過90日	–	–	85
	61,552	94,654	127,182

長海的管理層密切監控應收賬款及其他應收款項的信貸質素。所有應收賬款及其他應收款項均以人民幣為計值貨幣。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，應收賬款分別人民幣零元、人民幣111,000元及人民幣156,000元已逾期但未減值。該等款項與近期並無拖欠記錄的債務人有關。已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
31 –90日	–	111	71
91 –365日	–	–	85
	–	111	156

於有關期間，長海並未就應收款項減值於損益及其他全面收益表作出撥備。

於報告期末之最高信貸風險為上述各項應收款項之賬面值。長海並無持有任何抵押品作抵押。

17. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日		
	二零一一年	**二零一二年**	**二零一三年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及手頭現金	306,648	540,506	116,601

銀行結餘及現金之賬面值均以人民幣為計值貨幣。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，長海之銀行結餘分別人民幣306,648,000元、人民幣540,504,000元及人民幣116,598,000元均存於中國之銀行。該等資金匯出中國境外，須受中國政府頒布的外匯管制規則及規例所規限。

18. 應收／(應付)關連人士款項

		於十二月三十一日		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關連人士款項				
應收聯屬公司款項		227	4	252
應收最終控股公司款項	*(a)*	–	71,870	308,869
應收最終控股公司貸款	*(b)*	–	206,830	–
應收直接控股公司款項	*(c)*	17,718	–	2,243
應收聯屬公司貸款	*(d)*	72,500	70,000	20,000
		90,445	348,704	331,364
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關連人士款項				
應付聯屬公司款項		(407)	(1,484)	(461)
應付直接控股公司款項		–	(11,460)	–
應付直接控股公司貸款	*(e)*	–	(500,000)	–
		(407)	(512,944)	(461)

應收／(應付)關連人士款項全部以人民幣為計值貨幣。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，應收／(應付)關連人士款項之賬面值與其公允值相若。

附註：

		性質	於二零一一年未償還之最高金額 人民幣千元	於二零一一年十二月三十一日之結餘 人民幣千元	於二零一二年未償還之最高金額 人民幣千元	於二零一二年十二月三十一日之結餘 人民幣千元	於二零一三年未償還之最高金額 人民幣千元	於二零一三年十二月三十一日之結餘 人民幣千元	變動之原因
(a)	應收最終控股公司款項*	營運資金集中化	–	–	71,870	71,870	308,869	308,869	(i)
(b)	應收最終控股公司貸款#	一般融資	–	–	206,830	206,830	206,830	–	(ii)
(c)	應收直接控股公司款項*	一般融資	30,508	17,718	17,718	–	15,378	2,243	(iii)
(d)	應收聯屬公司貸款#	一般融資	72,500	72,500	72,500	70,000	70,000	20,000	(iv)
(e)	應付直接控股公司貸款#	採購原材料，以供日常營運	–	–	500,000	500,000	500,000	–	(v)

(i) 應收最終控股公司款項增加之原因是二零一二年最終控股公司設立集中資金管理安排，該公司間接持有長海100%股權。該安排已於二零一四年三月三十一日終止。

長海與最終控股公司訂立貸款協議，據此於二零一四年三月三十一日集中資金管理安排項下之尚未償還金額將重新分類至短期貸款。貸款之年期將為二零一四年四月一日起至二零一四年十月三十一日止，按年利率5.4%計息。貸款本金及利息將於到期日(即二零一四年十月三十一日)支付。

(ii) 應收最終控股公司貸款減少乃由於二零一三年十二月三十一日悉數償付有關貸款所致。

(iii) 性質主要與代直接控股公司支付一般行政開支有關，有關變動代表期內接獲之還款。

(iv) 應收聯屬公司貸款減少主要由於二零一三年十二月三十一日償還貸款人民幣50,000,000元所致。

(v) 有關金額乃於日常營運中用於採購原材料，且已於二零一三年十二月三十一日悉數結清。

* *無抵押及須於要求時償還。*

\# *無抵押、計息及須於要求時償還。*

19. 銀行貸款及其他借貸

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動			
短期銀行貸款	–	50,000	–
長期銀行貸款的流動部分	50,000	–	–
	50,000	50,000	–
非流動			
長期銀行貸款	236,480	86,480	–
銀行貸款及其他借貸總額	286,480	136,480	–

銀行貸款及其他借貸的到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	50,000	50,000	–
二至五年	236,480	86,480	–
總計	286,480	136,480	–

就銀行貸款及其他借貸總額而言，利率固定至到期日的借貸所佔比重於二零一一年十二月三十一日為64%，而於二零一二年十二月三十一日則為55%。有關貸款及借貸以人民幣為計值貨幣。

長海於報告期末的實際利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
定息貸款	5.13%-5.19%	5.56%-6.56%	5.4%
浮息貸款	5.67%-6.56%	6.08%-6.56%	5.56%

銀行貸款及其他借貸之賬面值與其公允值相若。長期銀行貸款及其他借貸的公允值乃按各報告期末之現行市場利率貼現之預期未來付款釐定。

20. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬款	62,942	61,378	51,376
應付許可費	61,513	61,513	61,513
其他應付款項	16,883	48,764	59,268
	141,338	171,655	172,157

長海應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
30日或以下	39,305	43,812	30,795
31 – 90日	9,948	358	339
超過90日	13,689	17,208	20,242
	62,942	61,378	51,376

購買商品平均信貸期為90日。長海設有財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內償還。

應付賬款及其他應付款項乃無抵押、免息及於要求時償還。該等款項主要以人民幣計值。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，長海的應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。

21. 股本

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已註冊及繳足股本	383,014	383,014	383,014
減：股本退還	(171,372)	(171,372)	–
	211,642	211,642	383,014

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，各股東的已註冊及繳足股本之賬面值如下：

股東：

	原幣(美元)	相等值(人民幣)	%
佛山市南海景隆投資控股有限公司	31,132,460	256,976,294	67.36
南大有限公司*	2,404,212	20,462,008	5.2
南里電力有限公司*	7,068,600	57,830,448	15.3
南糖電力有限公司*	5,609,828	47,744,685	12.14
	46,215,100	383,013,435	100
減：股本退還			
佛山市南海景隆投資控股有限公司	不適用	88,853,535	不適用
南大有限公司	不適用	692,199	不適用
南里電力有限公司	不適用	34,081,032	不適用
南糖電力有限公司	不適用	47,744,685	不適用
	不適用	171,371,451	不適用
賬面值			
佛山市南海景隆投資控股有限公司	31,132,460	168,122,759	不適用
南大有限公司	2,404,212	19,769,809	不適用
南里電力有限公司	7,068,600	23,749,416	不適用
南糖電力有限公司	5,609,828	–	不適用
	46,215,100	211,641,984	不適用

* *南里電力有限公司和南糖電力有限公司成立於英屬維爾京群島，為南大有限公司的全資附屬公司。*

向股東歸還股本指根據長海日期為一九九五年八月八日之合資協議向股東歸還之股本。由於尚未辦理有關歸還股東股本之程序，故該等金額已於二零一三年重新注入長海。

22. 抵押資產

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
抵押租賃土地	3,814	3,718	–
抵押房屋	4,461	4,461	–

23. 除所得稅前盈利與經營現金流入淨額之對賬

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年度盈利	14,654	106,488	124,567
就以下項目作出週整：			
租賃土地攤銷	96	96	145
物業、廠房及設備折舊	39,555	44,367	44,230
出售物業、廠房及設備之虧損	–	2,604	11,128
物業、廠房及設備撇銷	–	–	1,096
所得稅開支	1,365	35,909	44,430
利息支出	17,542	29,986	19,206
利息收入	(9,611)	(14,510)	(13,901)
營運資金變動前的經營盈利	63,601	204,940	230,901
存貨增加	(393)	(4,606)	(6,551)
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	82,959	(41,023)	(22,954)
應收最終控股公司款項增加	–	(71,870)	(236,999)
應收直接控股公司款項(增加)／減少	(17,718)	17,718	(2,243)
應收聯屬公司款項(增加)／減少	(227)	223	(248)
應付直接控股公司款項增加／(減少)	–	11,460	(11,460)
應付聯屬公司款項增加／(減少)	407	1,077	(1,023)
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加	(30,302)	30,317	(3,211)
營運之現金流入／(流出)淨額	98,327	148,236	(53,788)

24. 營運租約安排

長海為承租人

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內根據營運租約支付之最低租金：			
物業	4	54	92

於各報告期末，長海擁有根據不可撤銷營運租約之所租物業之未償還承擔，其到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一年內	4	54	769
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	11	6	1,513
	15	60	2,282

長海為出租人

長海於年內已賺得物業租金收入約為人民幣2,676,000元(二零一二年及二零一一年：人民幣3,019,000元)。所持全部物業於未來一年或以上均已有訂約租戶。

於報告期末，長海已與租戶訂約之未來最低租金如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一年內	929	965	775
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,941	7,662	3,141
	10,870	8,627	3,916

25. 承擔

已批准但未計入財務資料的固定資產及租賃土地的資本性開支如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已立約但未撥備	41,578	79,719	107,957

26. 關連人士交易

(a) 除附註18所披露者外，以下為於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，在正常業務過程中進行的重大關連人士交易摘要：

	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**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自聯屬公司收入			
電力供應	8,865	9,251	9,590
營運租約收入	2,280	2,280	1,900
貸款利息收入	3,128	6,117	2,041
代辦收入	–	4	–
來自聯屬公司總收入	14,273	17,652	13,531
來自直接控股公司收入			
貸款利息收入	–	–	2,252
來自最終控股公司收入			
貸款利息收入	–	–	8,583
就以下項目支付聯屬公司款項			
購買原材料	44,411	22,949	17,815
代辦費	–	405	1,199
支付聯屬公司款項總額	44,411	23,354	19,014
支付最終控股公司款項			
貸款利息支出	–	–	22,401
支付直接控股公司款項			
貸款利息支出	–	15,378	–
營運租約支出	–	–	9

(b) 長海董事(即長海之主要管理人員)之薪酬總額如下：

	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
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
董事薪酬－袍金：			
陳小華	298	331	303
鄔海峰	259	–	–
黃子濃	177	214	239
王永哲	232	268	259
温碧峰	234	269	260
杜偉	–	24	211
	1,200	1,106	1,272

27. 最終及直接控股公司

南大有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)及景隆公司(「景隆」，一間於中國註冊成立之有限公司，負責長海之日常營運工作)分別擁有長海32.636%及67.364%之直接及間接權益。

長海之最終控股公司廣東南海控股投資有限公司乃一間於中國註冊成立之公司。長海之最終控股公司亦為中國興業控股有限公司之主要股東，該公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

28. 報告期後事項

於二零一四年一月一日，長海與其直接控股公司景隆簽訂為期20年之合作協議，據此，長海每年須就煤運碼頭業務及使用職工宿舍分別支付租金費用約人民幣150,000元及人民幣938,000元。

此外，長海每年將就向景隆提供倉庫一事收取租金收入約人民幣1,423,000元。

III 結算日後之財務報表

長海及其任何附屬公司並無編製有關二零一三年十二月三十一日後至本報告日期止期間之任何經審核財務報表，亦無就二零一三年十二月三十一日之後之任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

中國興業控股有限公司
列位董事 台照

恒健會計師行有限公司
執業會計師
吳暉
執業證書編號P4986
香港
謹啟

二零一四年六月三十日

以下為香港執業會計師恒健會計師行有限公司所發出僅供載入本通函之經擴大集團未經審核備考財務資料，猶如收購事項經已完成。

1. 經擴大集團未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團未經審核備考資產負債表摘要(「未經審核備考財務資料」)，僅作說明用途，並不構成本通函附錄二A所載本公司申報會計師所編製會計師報告之一部份。

未經審核備考財務資料乃採用與本公司二零一三年年報所載本集團會計政策一致之會計政策編製。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與本通函所載財務資料及本通函附錄二A所載南大集團之會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃由董事基於多項假設、估計、不確定因素及現有資料編製，僅供說明之用。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必真實反映經擴大集團(猶如收購事項已完成)於二零一三年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

港幣千元

	本集團於二零一三年十二月三十一日 *附註1*	南大有限公司於二零一三年十二月三十一日 *附註2*	收購南大有限公司 *附註3*	備考調整與交易有關之備考交易成本 *附註4*	債務轉移 *附註5*	綜合調整 *附註6*	經擴大集團備考總額
非流動資產							
投資物業	11,422	19,500	–	–	–	–	30,922
物業、廠房及設備	128,349	2,296	–	–	–	10,735	141,380
於聯營公司之投資	–	376,605	–	–	–	83,090	459,695
於附屬公司之投資	–	–	497,400	–	–	(497,400)	–
	139,771	398,401	497,400	–	–	(403,575)	631,997
流動資產							
待售物業	57,578	–	–	–	–	–	57,578
存貨	1,590	–	–	–	–	–	1,590
應收賬款及其他應收款項	137,584	4	–	–	–	–	137,588
預付所得稅	–	16	–	–	–	–	16
於損益賬按公允值處理之金融資產	1	–	–	–	–	–	1
銀行結餘及現金	378,888	5,274	–	(4,325)	–	–	379,837
	575,641	5,294	–	(4,325)	–	–	576,610
流動負債							
應付賬款及其他應付款項	104,683	120	–	–	–	–	104,803
應付關連公司款項	–	132,518	–	–	(132,518)	–	–
應納稅金	18,671	–	–	–	–	–	18,671
	123,354	132,638	–	–	(132,518)	–	123,474
流動資產淨額	452,287	(127,344)	–	(4,325)	132,518	–	453,136
總資產減流動負債	592,058	271,057	497,400	(4,325)	132,518	(403,575)	1,085,133
股本及儲備							
股本	118,833	10	52,400	–	–	(10)	171,233
儲備	473,225	271,047	351,070	(4,325)	132,518	(403,565)	819,970
本公司擁有人應佔權益	592,058	271,057	403,470	(4,325)	132,518	(403,575)	991,203
非流動負債							
可換股票據	–	–	93,930	–	–	–	93,930
	592,058	271,057	497,400	(4,325)	132,518	(403,575)	1,085,133

附註：

1. 本集團於二零一三年十二月三十一日之未經調整經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合損益及其他全面收益表及未經調整經審核綜合現金流量表乃摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經刊發年度報告。

2. 南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自本通函附錄二A所載南大有限公司之會計師報告。

3. 於二零一四年六月五日，本公司與賣方訂立買賣協議(「買賣協議」)，以收購南大有限公司全部權益(「交易」)。根據買賣協議，交易之總代價為港幣497,400,000元，由以下方式支付：

   (a) 港幣331,168,000元透過發行人按最近平均收市價每股港幣0.632元發行524,000,000股普通股之方式支付，其中港幣52,400,000元計入本公司每股面值港幣0.10元之股本，而剩餘港幣278,768,000元則計入本公司之股份溢價；

   (b) 港幣166,232,000元透過發行人發行可換股債券之方式支付。根據獨立估值師澤鋒評估有限公司於二零一四年六月三十日編製之獨立估值報告，可換股債券負債部份之公允值估計為港幣93,930,000元，並於非流動負債中列賬為可換股票據。可換股債券權益部份之公允值估計為港幣72,302,000元及於權益中列賬為儲備。

4. 有關調整指直接與交易有關之開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計師費用及將由本集團承擔之其他相關開支，約為港幣4,325,000元。有關調整並無對經擴大集團綜合財務狀況表造成持續影響，但將於該等開支實際產生年度之經擴大集團綜合損益及其他全面收益表中列示。

5. 根據南大有限公司、南里電力、南糖電力、Prize Rich、廣東南海控股及景隆控股於二零一四年六月六日簽署之協議，南大有限公司、南里電力及南糖電力應付景隆控股之債務總額約港幣132,518,000元以及相關利息將合法轉移予Prize Rich。因此，有關債務轉移將被視為南大集團擁有人之注資，並於權益中確認為儲備。

6. 待交易完成後，南大有限公司將成為本集團之全資附屬公司。南大有限公司可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)以購買會計法按公允值於未經審核備考財務資料中入賬。就未經審核備考財務資料而言，本公司董事假設南大有限公司可識別資產及負債之公允值與於二零一三年十二月三十一日之賬面值相若，惟下列資產除外：

   根據獨立估值師協聯估值及拍賣行有限公司於二零一四年六月三十日編製之獨立估值報告，南大有限公司持作自用之租賃物業之公允值估計約為港幣13,000,000元。南大有限公司持作自用之租賃物業之公允值盈餘港幣10,735,000元列賬為物業、廠房及設備。

本公司董事估計於聯營公司之投資之公允值約為港幣459,695,000元，佔項目公司估計公允值約港幣1,408,552,000元之32.636%。於聯營公司之投資之公允值盈餘乃於聯營公司之投資之公允值港幣459,695,000元與於聯營公司之投資之賬面值港幣376,605,000元之間的差額，為港幣83,090,000元。

董事認為，收購南大有限公司100%股權之代價港幣497,400,000元乃屬公平合理。鑒於南大有限公司擁有多項與項目公司無關之資產及負債，董事已根據下列計算釐定為項目公司公允值之32.636%：

	港幣千元
代價	497,400
減：物業市值	(32,500)
減：物業傢俬裝修	(31)
減：南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之總流動資產	(5,294)
加：南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之總流動負債*	120
	459,695

* *並無就應付關連公司款項作出調整，因為有關金額已納入債務轉移合同考量(猶如其已完成)*

基於上文所述，董事認為項目公司100%股權之公允值為約港幣1,408百萬元(按港幣459.7百萬元除以32.636%計算)。

南大集團可識別淨資產之公允值港幣497,400,000元乃南大集團可識別淨資產之賬面值港幣271,057,000元、轉移之債務負債港幣132,518,000元、租賃物業之公允值盈餘港幣10,735,000元及於聯營公司之投資之公允值盈餘港幣83,090,000元之和，而南大集團之投資成本為代價港幣497,400,000元。概無南大集團之投資成本超出南大集團可識別淨資產之公允值之金額確認為南大集團交易所產生之商譽。

有關調整亦包括對銷南大集團之投資成本以及南大有限公司之股本及儲備之綜合調整。

7. 概無作出其他調整以反映本集團及南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之後之任何經營業績或訂立之其他交易。除另有說明外，上述調整概無造成經常性影響。

2. 獨立申報會計師就編製經擴大集團備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師恒健會計師行有限公司所發出以供載入本通函之經擴大集團未經審核備考財務資料之報告全文。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西 2-12 號聯發商業中心 305 室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

香港，
九龍，
尖沙咀，
麼地道66號，
尖沙咀中心601室
致中國興業控股有限公司董事會

敬啟者：

吾等已完成核證聘約，就中國興業控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)及南大有限公司(　貴集團及南大有限公司統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料之編製作出報告。未經審核備考財務資料由董事編製，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括　貴公司日期為二零一四年六月三十日之通函第III-1至III-4頁所載於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，通函內容有關　貴公司建議收購南大有限公司(「交易」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載列於第III-3至III-4頁附註1至7。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易對　貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如交易於二零一三年十二月三十一日經已發生。作為此過程之一部分，　貴集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表乃由董事摘錄自　貴公司日期為二零一四年三月十三日之截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，而南大有限公司於二零一三年十二月三十一日之經審核財務資料則由董事摘錄自本通函附錄二A所載南大有限公司之會計師報告。

董事於未經審核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條及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向　閣下匯報吾等之意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對該等報告出具日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及履行程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此聘約而言，吾等並無責任就用以編製未經審核備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此聘約期間，吾等亦無責任對用以編製未經審核備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載於通函之未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等並不保證於二零一三年十二月三十一日交易之實際結果會如呈列所示。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製進行報告之合理核證工作，涉及進行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈列直接歸因於有關事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對　貴公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他有關聘約情況之了解。

聘約亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及適當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由　貴公司董事按所述基準妥為編製；

(b) 該基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

恒健會計師行有限公司
執業會計師
吳暉
執業證書編號P4986
香港
謹啟

二零一四年六月三十日

1. 有關南大集團之管理層討論及分析

以下為有關南大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三個年度之管理層討論及分析。

經營業績

南大有限公司主要於香港從事物業投資業務。於最後實際可行日期，該公司亦透過其於南里電力及南糖電力之權益，直接及間接持有項目公司32.636%股權。南大集團之收入為香港投資物業之租金收入，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度分別約為港幣0.3百萬元、港幣0.5百萬元及港幣0.5百萬元。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，南大集團錄得純利分別約港幣6.7百萬元、港幣44.4百萬元及港幣51.4百萬元。於該三個年度純利錄得增長，主要由於應佔項目公司之盈利所致。有關進一步詳情，請參閱下文有關項目公司之管理層討論及分析。

庫務政策

南大集團一般以內部產生資源及股本融資活動為其營運提供所需資金。凡適合及有利南大集團之融資方法均會予以考慮。南大集團之現金及銀行存款以港幣計值。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，南大集團之現金及現金等值項目為約港幣5.0百萬元，較二零一一年十二月三十一日之約港幣4.7百萬元增加約港幣0.3百萬元，增幅為6.4%。

於二零一三年十二月三十一日，南大集團之現金及現金等值項目為約港幣5.3百萬元，較二零一二年十二月三十一日之約港幣5.0百萬元增加約港幣0.3百萬元，增幅為6.0%。

南大集團所有現金及現金等值項目之賬面值均以港幣計值。

承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團並無重大資本或經營租賃承擔。

資本架構

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團之資產總額分別為約港幣194.0百萬元、港幣239.2百萬元及港幣403.7百萬元，負債總額分別為約港幣27.2百萬元、港幣27.2百萬元及港幣132.6百萬元，而南大集團擁有人應佔權益總額分別為約港幣166.7百萬元、港幣212.0百萬元及港幣271.1百萬元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之資產負債比率(按負債總額除以權益總額計算)分別為約16.3%、12.8%及48.9%。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團並無任何銀行貸款或借款。

分部資料

南大有限公司之業務為單一經營可呈報分部，即於香港之物業投資，故並無就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度呈列分部資料。

僱員及薪酬政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團並無僱用任何僱員。

或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團並無任何或然負債。

外匯風險

南大集團主要賺取及承擔以人民幣及港幣計值之收入及成本。在南大集團之業務營運中匯率波動對所賺取收入及所承擔成本之影響會相互沖減。過去數年，人民幣兑港幣之匯率一直處於上升趨勢，直至二零零八年下半年才漸趨平穩。董事預期人民幣匯率未來將會保持平穩，且不會對南大集團構成重大不利外匯風險。因此，南大集團現沒有任何為外匯風險作出對沖之需要。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

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三個年度，南大集團並無重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃。

資產抵押

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，南大集團並無任何抵押資產。

2. 有關項目公司之管理層討論及分析

以下為有關項目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三個年度之管理層討論及分析。

經營業績

項目公司主要從事發電、售電及供暖業務。

收益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之收益為約人民幣923.6百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約人民幣58.5百萬元，增幅為6.8%。有關增加乃由於售電收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣619.8百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度之約人民幣686.7百萬元，但因供暖收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣245.3百萬元小幅減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度之約人民幣236.8百萬元而被部份抵銷。售電收益增加主要由於用電需求小幅增加及平均電價上升所致。根據項目公司管理層提供之資料，截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司分別供電約10.641億千瓦時及約11.751億千瓦時(增幅約10.4%)，以及供應蒸汽分別約127萬噸及約131萬噸(增幅約3.1%)。蒸汽需求增加約3.1%因蒸汽平均單位售價下降約6.5%而被抵銷，導致整體供暖收益小幅減少。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之收益為約人民幣875.6百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少約人民幣48.0百萬元，減幅為5.2%。有關減少乃由於售電收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約人民幣686.7百萬元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣655.2百萬元，以及供暖收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約人民幣236.8百萬元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣220.4百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司供電約10.993億千瓦時及供應蒸汽約134萬噸，較上個年度分別減少約6.5%及增加約2.3%。供電減少主要由於二零一二年至二零一三年期間對項目公司發電廠

進行維修及維護所致。蒸汽需求增加約2.3%因蒸汽平均單位售價下降約9%而被抵銷，導致整體供暖收益小幅減少。

總體而言，項目公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之收益相對穩定，年度同比增幅／減幅不超過7%，與同行企業水平相若。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三個年度，項目公司維持穩定收入趨勢，乃因客戶用電需求持穩直接所致。

銷售成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之銷售成本為約人民幣754.9百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度減少約人民幣82.3百萬元，減幅為9.8%。儘管年內收益增加，銷售成本卻有所減少，主要由於二零一一年至二零一二年期間中國煤炭價格下降所致。中國平均煤價由二零一一年之平均每噸人民幣619元降至二零一二年之每噸約人民幣533元，降幅約為13.9%，與該年度項目公司銷售成本減幅基本一致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之銷售成本為約人民幣677.2百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少約人民幣77.7百萬元，減幅為10.3%。有關減少主要由於二零一二年至二零一三年期間中國煤價持續下降及二零一三年收益減少5.2%所致。中國平均煤價由二零一二年之平均每噸人民幣533元降至二零一三年之每噸約人民幣450元，降幅約為15.6%，與該年度項目公司銷售成本減幅基本一致。

毛利

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三個年度，項目公司之收益相對穩定，但正如上文所述，由於二零一一年至二零一二年及二零一二年至二零一三年期間中國煤價持續下降，項目公司之銷售成本呈下降趨勢。因此，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，項目公司之毛利由約人民幣27.8百萬元增至人民幣168.6百萬元並進一步增至人民幣198.4百萬元，毛利率亦由約3.2%升至18.3%並進一步上升至22.7%。項目公司毛利率上升很大程度上乃由於中國煤價持續下降所致，有關升幅與同行企業水平相若。

其他收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之其他收入為約人民幣35.2百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約人民幣5.7百萬元，增幅為19.3%。有關增加主要由於利息收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣9.6百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度之約人民幣14.5百萬元所致。有關利息收入主要來自應收關連公司貸款及銀行存款。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之其他收入為約人民幣33.4百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少約人民幣1.8百萬元，減幅為5.1%。有關減少主要由於利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約人民幣14.5百萬元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣13.9百萬元所致。有關利息收入主要來自應收關連公司貸款及銀行存款。

銷售成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之銷售成本為約人民幣10.5百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約人民幣5.2百萬元，增幅為98.1%。有關增加主要由於營業税及附加費增加所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之銷售成本為約人民幣11.5百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約人民幣1.0百萬元，增幅為9.5%。有關增加主要由於維修及維護費用增加所致。

行政開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之行政開支為約人民幣20.9百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約人民幣2.4百萬元，增幅為13.0%。有關增加主要由於出售物業、廠房及設備之虧損增加所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之行政開支為約人民幣32.1百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約人民幣11.2百萬元，增幅為53.6%。有關增加主要由於出售物業、廠房及設備虧損增加約人民幣8.0百萬元所致。

財務費用

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之財務費用為約人民幣30.0百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約人民幣12.5百萬元，增幅為71.4%。有關增加主要由於應付關連公司貸款增加所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之財務費用為約人民幣19.2百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少約人民幣10.8百萬元，減幅為36.0%。有關減少主要由於銀行貸款(已於二零一三年十二月三十一日悉數償還)未償還金額減少，導致利息開支減少。

所得稅支出

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三個年度，項目公司之所得稅支出分別為約人民幣1.4百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣44.4百萬元。項目公司之所得稅支出包括中國企業所得稅，項目公司須按25%之稅率繳納企業所得稅。撇除不可扣減開支及毋須課稅收入，所得稅支出與相關年度之除稅前溢利一致。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實際稅率分別為約8.8%(實際稅率相對較低，蓋因部份收入毋須課稅所致)、25.2%及26.3%。

純利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司之純利為約人民幣106.5百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約人民幣91.8百萬元，增幅為624.5%。有關增加主要由於供電量增加約10.4%，收益錄得增長，而如上文所述，年內平均煤價下降約13.9%，銷售成本隨之減少，從而導致毛利增加。因此，毛利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度之約3.2%升至截至二零一二年十二月三十一日止年度之18.3%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司之純利為約人民幣124.6百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約人民幣18.1百萬元，增幅為17.0%。有關增加之主要原因為如上文所述，年內銷售成本降幅超過收益減幅，導致毛利有所增加。因此，毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約18.3%升至截至二零一三年十二月三十一日止年度之22.7%。

庫務政策

項目公司一般以內部產生資源及股本及／或債務融資活動為其營運提供所需資金。凡適合及有利項目公司之融資方法均會予以考慮。項目公司之現金及銀行存款以人民幣計值。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，項目公司之現金及現金等值項目為約人民幣540.5百萬元，較二零一一年十二月三十一日之約人民幣306.6百萬元增加約人民幣233.9百萬元，增幅為76.3%。有關增加主要由於經營活動及融資活動產生之現金淨額(融資活動產生之現金淨額主要包括年內應付直接控股公司貸款大幅增加)因投資活動(主要包括購置物業、廠房及設備)所用現金淨額而被部份抵銷所致。

於二零一三年十二月三十一日，項目公司之現金及現金等值項目為約人民幣116.6百萬元，較二零一二年十二月三十一日之約人民幣540.5百萬元減少約人民幣423.9百萬元，減幅為78.4%。有關減幅主要由於經營活動、投資活動及融資活動所用現金淨額所致。經營活動所用現金淨額主要包括應收賬款增加及應收最終控股公司款項增加，投資活動所用現金淨額主要包括購置物業、廠房及設備，而融資活動所用現金淨額主要包括償還銀行貸款及應付直接控股公司貸款。

項目公司所有現金及現金等值項目之賬面值均以人民幣計值。

承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，項目公司有關固定資產及租賃土地之資本承擔分別為約人民幣41.6百萬元、人民幣79.7百萬元及人民幣108.0百萬元。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，項目公司並無重大經營租賃承擔。

資本架構

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，項目公司之負債總額分別為約人民幣456.3百萬元、人民幣872.5百萬元及人民幣252.2百萬元，而項目公司擁有

人應佔權益總額分別為約人民幣497.1百萬元、人民幣593.6百萬元及人民幣869.6百萬元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之資產負債比率(按負債總額除以權益總額計算)分別為約91.8%、147.0%及29.0%。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，項目公司之銀行貸款分別為約人民幣286.5百萬元及人民幣136.5百萬元，當中一年內償還銀行貸款分別為約人民幣50.0百萬元及人民幣50.0百萬元，一年後償還銀行貸款分別為約人民幣236.5百萬元及人民幣86.5百萬元。上述銀行貸款由租賃土地及樓宇全數擔保。於二零一三年十二月三十一日，上述銀行貸款已償還，項目公司並無任何新增銀行貸款或借款。

僱員及薪酬政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，項目公司分別聘用合共798名、781名及761名僱員。僱員薪酬乃根據僱員表現、專業經驗及當時市況釐定。項目公司之管理層定期檢討項目公司之僱員薪酬政策及安排。項目公司於中國經營業務，並為其全體員工參加當地市政府經營之中央退休金計劃。項目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員工成本總額分別為約人民幣72.1百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣83.6百萬元。

或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，項目公司並無任何或然負債。

外匯風險

由於項目公司絕大部份收益、經營成本及開支乃以人民幣計值，項目公司之營運並無面臨重大外匯風險。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，項目公司並無重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，項目公司並無進行重大收購、出售及重大投資。項目公司計劃於未來斥資約人民幣177百萬元對其三個鍋爐進行環保升級。三個鍋爐之建築工程預期於二零一五年三月前後完工。

資產抵押

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，項目公司之抵押資產金額分別為約人民幣8.3百萬元及人民幣8.2百萬元。於二零一三年十二月三十一日，項目公司並無任何抵押資產。

公司內部往來結餘

於二零一三年十二月三十一日，項目公司之應收最終控股公司款項為約人民幣309百萬元。有關結餘乃因間接持有項目公司100%股權之最終控股公司於二零一二年訂立資金集中管理安排而產生。上述安排已於二零一四年三月三十一日終止。項目公司已與最終控股公司簽署一份貸款協議，當中於二零一四年三月三十一日根據資金集中管理安排尚未償還之款項將重新分類為短期貸款。有關貸款期限為二零一四年四月一日起至二零一四年十月三十一日止，並按年利率5.4%計息。貸款本金及利息將於二零一四年十月三十一日到期時支付。

以下為獨立估值師協聯估值及拍賣行有限公司就其對有關物業於二零一四年三月三十一日之市值之意見發出之報告全文，以供載入本通函而編製。

Associated Surveyors & Auctioneers Ltd.
協聯估值及拍賣行有限公司
Surveyors ◆ Valuers ◆ Estate Consultants & Agents ◆ Arbitrator ◆ Auctioneers
地產測量師 • 估值師 • 地產顧問及代理 • 仲裁師 • 拍賣師
地產代理(公司)牌照號碼：C011889

敬啟者：

吾等遵照中國興業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，就　貴公司將收購位於香港及中華人民共和國(「中國」)之多項物業權益進行估值。估值範圍乃參考　貴集團管理層所提供之物業清單釐定。吾等確認曾視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便支持吾等對物業權益於二零一四年三月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以供載入　貴公司日期為二零一四年六月三十日有關　貴公司之主要交易之通函內。

吾等對物業權益之估值，乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」按「市值」基準作出。根據香港測量師學會估值準則，市值之定義為：

「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易的估計款項。」

於評估第(1)至(3)項物業時，吾等認為直接比較法乃評估物業市值之最恰當估值方法。該方法乃經參考同一區域有關市場可用之可資比較交易。於各物業所處之區域內，吾等已物色及甄選特性類似之可資比較物業。吾等認為，所選可資比較物業最適合吾等作進一步分析。於吾等估值時，已就所選可資比較物業與標的物業之間在地段、面積、樓層、建築質量等方面的差異考慮作出適當調整及分析。

於評估第(4)項物業時，吾等認為折舊重置成本法乃評估物業市值之最恰當估值方法。該方法乃根據對土地在現有用途下市值的估計，加上物業裝修的現行重置成本，再按實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減。鑒於待估物業的特性，吾等留意到此類物業缺乏市場交易及可資比較物業，故採用折舊重置成本法對該物業進行估值。在運用折舊重置成本法時，吾等假設(i)所列報的市值僅適用於該綜合設施整體作為一項單獨權益，且假設該綜合設施不會發生零碎交易；及(ii)在充分顧及所使用的全部資產後，待估物業仍受相關業務是否具備足夠盈利潛力制約。

吾等之報告並無考慮該等待估物業是否有任何抵押、按揭或欠款，亦未考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等乃假設該等物業概無附帶可影響其價值且屬繁重之任何產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃基於假設物業於公開市場出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。於評估該等物業時，吾等乃假設物業擁有人於所授出之整個未屆滿年期內，均有權自由及不受干預地使用該等物業，並有權將其所持的物業權益向任何第三方出售、抵押、押記或以其他方式處置，而毋須向政府機關支付任何額外地價或重大費用。

於評估第(1)至(3)項物業時，吾等已在香港土地註冊處查冊。然而，吾等並未核實該等物業之所有權，亦未查核交予吾等的副本中是否有任何租約修訂未予反映。於本報告中披露的所有註冊詳情均僅供參考。吾等概不就本報告承擔與該等物業法定業權相關的任何責任。

吾等已獲提供有關第(4)項物業之業權文件副本。然而，由於中國土地註冊系統之性質，吾等未能查冊以核實所有權及產權負擔，或確認其後修訂(如有)，而該等修訂未必於向吾等提供之副本上載列。由於吾等並非專業法律人士，吾等未能確定物業之法定業權。於評估位於中國的物業時，吾等乃依賴　貴集團之中國法律顧問廣東君厚律師事務所就物業之業權及其他相關事項所提供之法律意見。

於進行物業估值時，吾等假設物業擁有人擁有可自由轉讓物業之有效及可執行業權，且於所授出之整個未屆滿年期內均有權自由及不受干預地使用物業。吾等假設所有應付之土地溢價金已全數繳付。

吾等相當依賴　貴公司所提供之資料。吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。　貴公司亦向吾等告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

地盤考察由黃德釗先生(香港測量師學會會員)於二零一四年三月七日、四月三日及四日進行。吾等已視察物業之外部，並在可行之情況下檢查物業之內部。然而，吾等並無進行土質檢測或樓宇檢測，以確定土地及設施之狀況是否適合於未來佔用。吾等未能報告有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無就任何樓宇服務進行測試。於吾等估值時，吾等假設並無任何未經許可之改動及增建、土壤沾染或污染。吾等並無進行詳盡之土地測量或實地量度，以核實物業之法定地界、地盤面積及樓面面積，而假設吾等所獲提供之文件所載之各項地界及面積均屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。 貴公司之管理層及物業的利益相關人應就土地測量及樓宇檢測進行盡職調查。吾等概不會承擔此等方面的任何責任。

吾等獲指示方告知， 貴集團無意出售該等物業。因此，稅務負債之金額不可量化，亦不可具體計算。倘若出售物業，中國物業由此產生之潛在稅務負債將包括營業稅(交易價格之5.0%)、土地增值稅(增值部份之30%至60%不等，視乎相對於物業原成本之增值情況而定)及地方附加稅(約交易價格之0.6%)。就位於香港之物業權益而言，因出售物業權益而產生之潛在稅項為從價印花稅(第1至3項物業)、買家印花稅(第1項物業)及利得稅(16.5%)。

物業權益之估值以港幣(「港幣」)為單位。於評估位於中國的物業時，所採納的匯率為截至估值日止的現行匯率，即港幣1元兌人民幣0.79元。

於進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之全部規定。吾等乃作為合資格之外聘估值師進行及編製估值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
尖沙咀麼地道66號
尖沙咀中心601室
中國興業控股有限公司
董事會 台照

代表
協聯估值及拍賣行有限公司
聯席董事
黃志偉
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零一四年六月三十日

附註：黃志偉先生為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會之會員。彼於香港、澳門及中國之物業估值方面擁有逾17年經驗。

協聯估值及拍賣行有限公司
香港柴灣新業街6號
安力工業中心26字樓3室

估值概要

第I類－南大有限公司於香港持有並佔用及按市值基準估值之物業

	物業	於二零一四年三月三十一日之市值
1.	九龍 廣華街1號 仁安大廈 A座2樓A7室	港幣6,500,000元
2.	九龍 彌敦道608號 總統商業大廈 14樓1室	港幣6,500,000元
	小計：	**港幣13,000,000元**

第II類－南大有限公司於香港持作投資及按市值基準估值之物業

	物業	於二零一四年三月三十一日之市值
3.	香港 告士打道166/168號 信和財務大廈 17樓	港幣19,500,000元
	小計：	**港幣19,500,000元**

第III類－南海長海發電有限公司(「南海長海」)根據長期業權證於中國持有並佔用及按市值基準估值之物業

	物業	於二零一四年三月三十一日之市值
4.	位於中國 廣東省 佛山市 南海區 西樵鎮 太平城區、太平村及稔崗村之 綜合廠房	港幣287,300,000元
	小計：	**港幣287,300,000元**
	總計：	**港幣319,800,000元**

估值證書

第I類－南大有限公司於香港持有並佔用及按市值基準估值之物業

物業 (1)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日之市值
九龍 廣華街1號 仁安大廈 A座2樓A7室 九龍內地段9889號5400份之12份(「該地段」)	該物業為於一九七四年落成之一幢具鋼筋混凝土結構且樓高28層之綜合大廈2樓之一個住宅單位。 該物業之可出售面積為約774平方呎(71.90平方米)。 該物業乃根據換地條件UB9967號持有，自一九零四年八月八日起為期75年，並可再續期75年。該地段之應繳地租為每年港幣378元。	據吾等考察，該物業於考察日期由　貴公司自用作住宅用途。	港幣6,500,000元

附註：

(1) 根據日期為一九九二年三月二日之註冊摘要編號第UB5219650號，該物業之登記業主為南大有限公司。

(2) 根據旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/30號，該物業位於「住宅(甲類)」地帶。

物業 (2)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日之市值
九龍 彌敦道608號 總統商業大廈 14樓1室 九龍內地段7061號之餘段320份之2份 九龍內地段7062號之餘段及九龍內地段7063號之餘段(「該地段」)	該物業為於一九七五年落成之一幢具鋼筋混凝土結構且樓高22層之辦公大廈(包括一層地庫)14樓之一個辦公單位。 該物業之可出售面積為約500平方呎(46.45平方米)。 該物業乃根據政府租約持有，自一九零七年一月二十八日起為期75年，並可再續期75年。該地段之應繳地租為每年港幣504元。	據吾等考察，該物業於考察日期由　貴公司自用作住宅用途。	港幣6,500,000元

附註：

(1) 根據日期為一九九二年四月三日之註冊摘要編號第UB5274003號，該物業之登記業主為南大有限公司。

(2) 根據旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/30號，該物業位於「商業」地帶。

第II類－南大有限公司於香港持作投資及按市值基準估值之物業

物業 (3)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日之市值
香港 告士打道166/168號 信和財務大廈 17樓 海旁地段440號C段之餘段460份之16份 海旁地段440號F段之餘段及海旁地段440號之餘段(「該地段」)	該物業為於一九八一年落成之一幢具鋼筋混凝土結構且樓高25層之辦公大廈17樓之一個辦公單位。 該物業之可出售面積為約1,209.98平方呎(112.41平方米)。 該物業乃根據政府租約持有，自一九二七年七月一日起為期99年，並可再續期99年。該地段之應繳地租為每年港幣22.48元。	據指示方告知，該物業之租期為二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止期間，月租為港幣44,250元。該物業於考察日期佔用作辦公用途。	港幣19,500,000元

附註：

(1) 根據日期為二零零一年五月十日之註冊摘要編號第UB8403280號，該物業之登記業主為南大有限公司。

(2) 根據灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/27號，該物業位於「商業」地帶。

第III類－目標公司根據長期業權證於中國持有並佔用及按市值基準估值之物業

物業(4)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年三月三十一日之市值
位於中國 廣東省 佛山市 南海區 西樵鎮 太平城區、太平村及稔崗村之綜合廠房	該物業由22幅相鄰土地組成，總地盤面積約151,194.11平方米，其上建有24幢大樓及構築物。 該等大樓及構築物包括樓高1至4層的車間、配套辦公樓宇及其他輔助設施，總建築面積約為52,282.45平方米。該等大樓及構築物分別於一九八七年至二零一三年期間竣工。 該物業獲授土地使用權作工業用途，於二零六三年七月八日到期。*(詳情見下文附註(1))*。 吾等於查驗過程中，發現該物業土地上有在建工程。*(詳情見下文附註(3))*。	據指示方告知，該物業現由業主自用，作發電、倉儲、配套辦公室及其他輔助用途。	港幣287,300,000元

附註：

(1) 根據佛山市南海區人民政府發出之22份國有土地使用權證書，總地盤面積約151,194平方米之22幅土地之合法擁有人為南海長海。

(2) 根據佛山市住房和城鄉建設管理局發出之24份房地產權證，該物業建築面積約52,282.45平方米之24幢樓宇之合法擁有人為南海長海。

(3) 根據吾等於二零一四年三月進行的實地查驗，吾等留意到，物業土地上有在建工程。根據 貴公司管理層告知，該在建工程已基本竣工並可供使用。吾等獲告知南海長海現正申請該在建工程之房地產權證，預期將於二零一四年內取得。於估值過程中，吾等已考慮該在建工程截至估值日所產生之開支。

(4) 於估值過程中，吾等已考慮上文附註(3)所述樓宇及構築物，並假設該等樓宇及構築物可連同土地及其他樓宇(誠如上文附註(1)及(2)所述)作為綜合權益自由轉讓，而並無其他產權負擔／溢價。

(5) 根據日期為二零一二年五月四日之企業法人營業執照副本，南海長海為一間中外合資有限公司，經營年限自一九九五年九月二十二日至二零二二年九月二十二日。

(6) 根據 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，吾等注意到：

(i) 南海長海已取得該物業之法定土地使用權及該樓宇之所有權；

(ii) 南海長海有權使用、轉讓、出租、抵押該物業；及

(iii) 該物業不受任何承擔、查封及權利限制規限。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則之規定提供有關本公司之資料。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使本通函任何聲明或本通函有所誤導。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函中所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始作出，且本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函任何聲明有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本載列如下：－

法定：

3,000,000,000股股份	港幣300,000,000元

已發行及繳足：

1,188,329,142股股份	港幣118,832,914.2元

所有股份於各方面均享有同等地位，包括對於股息、投票及股本之權利。

自二零一三年十二月三十一日起及截至最後實際可行日期，本公司之已發行股份數目並無增加。於最後實際可行日期，本公司並無任何購股權、認股權證、衍生工具或其他附帶權利可認購股份或可轉換為股份之證券。

3. 股份市場價格

股份(i)於二零一四年六月五日(即該公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間各個曆月月結日；(ii)於二零一四年六月四日(即緊接該公佈日期前最後一個營業日)；及(iii)於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價如下：

日期	**每股股份之收市價** *港幣*
二零一三年十二月三十一日	0.55
二零一四年一月三十日	0.54
二零一四年二月二十八日	0.59
二零一四年三月三十一日	0.66
二零一四年四月三十日	0.58
二零一四年五月三十日	0.60
二零一四年六月四日(即緊接該公佈日期前之最後交易日)	0.61
最後實際可行日期	0.60

股份於二零一四年六月五日(即該公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一四年三月十一日之港幣0.73元及於二零一三年十二月十一日之港幣0.48元。

4. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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)之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被認為或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

5. 主要股東權益

於最後實際可行日期，下列人士(並非本公司董事或最高行政人員)或法團於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司作出披露之權益或淡倉：

於本公司之權益

姓名／名稱	股份數目	*附註*	身份	佔全部已發行股本之概約百分比
廣東南海控股投資有限公司	349,217,178	*1*	公司權益	29.39%
梁紹輝	151,610,779	*2*	公司權益	12.76%
Mighty Management Limited	151,610,779	*2*	實益擁有人	12.76%
南景灣投資有限公司	121,864,487	*3*	實益擁有人	10.26%
崔國堅	121,864,487	*3*	公司權益	10.26%
蒲劍清	121,864,487	*3*	公司權益	10.26%

附註：

1. 該349,217,178股股份由廣東南海控股投資有限公司全資擁有之Prize Rich持有。

2. 該151,610,779股股份由梁紹輝先生全資擁有之Mighty Management Limited持有。

3. 該121,864,487股股份由崔國堅先生及蒲劍清先生全資擁有同等權益之南景灣投資有限公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無知悉，任何其他人士(並非本公司董事或最高行政人員)或法團於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。於最後實際可行日期，概無董事同時兼任本公司主要股東之董事或僱員。

6. 根據收購守則所披露之股權及交易

(a) 於最後實際可行日期：

(i) 除本附錄「主要股東權益」一節所披露者外，Prize Rich概無持有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；

(ii) Prize Rich之董事概無於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有權益；

(iii) Prize Rich之一致行動人士概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；

(iv) 本公司概無持有Prize Rich之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；

(v) 董事概無於本公司及Prize Rich之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有權益；

(vi) 本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類列明之本公司顧問概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；

(vii) 與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無以全權信託方式管理本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；

(viii) 董事概無於本公司擁有任何實益股權(定義見收購守則附表I第4段註釋1)，故全體董事將無權於股東特別大會上就收購協議或清洗豁免進行投票；

(ix) 本公司或董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具。

(b) 於二零一四年六月五日(即該公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間：

(i) 除收購協議外，Prize Rich及其任何一致行動人士概無對本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；

(ii) Prize Rich之董事概無對本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；

(iii) 本公司概無對Prize Rich之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；

(iv) 董事概無對Prize Rich之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；

(v) 董事概無對本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；

(vi) 本公司附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類列明之本公司顧問(不包括獲豁免自營買賣商)概無對本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；

(vii) 與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無對本公司以全權信託方式管理之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣；及

(viii) Prize Rich或其一致行動人士概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具。

7. 就清洗豁免進行投票

(a) 於最後實際可行日期，概無任何人士於刊發本通函前不可撤回地承諾將投票贊成或反對收購事項或清洗豁免。

(b) 僅獨立股東將有權於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案進行投票。

(c) 除本附錄「主要股東權益」一節所披露者外，Prize Rich、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士現時並無持有以及於股東特別大會召開之時將不會持有任何股份，因此Prize Rich將就任何決議案放棄投票。

8. 與收購事項有關之安排

(a) 於最後實際可行日期，除收購協議外，Prize Rich或其任何一致行動人士與本公司任何董事、新任董事、股東或新任股東概無訂立任何關於或依據收購事項及／或清洗豁免之協議、安排或備忘(包括任何賠償安排)。

(b) 於最後實際可行日期，概無存在任何協議、安排或備忘，致使根據收購事項收購之任何證券將轉讓、押記或質押予任何其他人士。

(c) 於最後實際可行日期，並無向任何董事提供離職補償或因其他與收購事項及／或清洗豁免有關之理由提供任何利益。

(d) 於最後實際可行日期，本公司任何董事概無與任何其他人士訂立須待或依據收購事項及／或清洗豁免結果方可作實或其他與之有關的協議或安排。

(e) 於最後實際可行日期，概無任何人士與Prize Rich或Prize Rich之任何一致行動人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排。因此，概無有關人士於二零一四年六月五日(即該公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間對本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價買賣。

(f) 於最後實際可行日期，Prize Rich概無訂立有關其可能或可能不援引或尋求援引收購協議項下擬進行交易或清洗豁免之條件之情況之任何協議或安排，亦無訂立透過援引或尋求援引有關交易條件導致Prize Rich可獲支付任何終止費用之任何此類協議或安排。

(g) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或與收購守則項下「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)條屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排。

(h) 於最後實際可行日期，Prize Rich概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團之任何成員公司概無尚未了結或面臨之任何重大訴訟或申索，亦無本公司或經擴大集團之任何成員公司為或可能成為一方之任何重大訴訟或申索。

10. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團之任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日)起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 董事於合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務屬重要而於最後實際可行日期一直生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

12. 董事服務合約

與本公司訂立之服務合約／委任函

於最後實際可行日期，下列各執行董事及獨立非執行董事均分別與本公司訂立服務合約及委任函，有關聘任／委任之年期及條件概述如下：

董事姓名	服務合約／委任函日期	任期	現行每年薪酬	終止通知期或代通知金
執行董事				
游廣武	二零一二年十二月二十日	二零一三年二月一日至二零一六年一月三十一日	港幣1,244,000元	一個月
蘇文釗	二零一四年一月二十三日	二零一四年二月二十六日至二零一七年二月二十五日*(附註1)*	港幣1,080,000元	一個月
黃志和	二零一三年八月十三日	二零一三年八月五日至二零一五年八月四日	薪金人民幣260,000元，另加董事袍金港幣130,000元*(附註2)*	一個月
王欣	二零一四年五月一日	二零一四年五月一日至二零一六年四月三十日*(附註3)*	薪金人民幣260,000元，另加董事袍金港幣130,000元	一個月

董事姓名	服務合約／委任函日期	任期	現行每年薪酬	終止通知期或代通知金
各執行董事均有權享有由董事會經參考其表現及本公司經營業績後按其全權酌情權釐定之酌情花紅。				
獨立非執行董事				
陳國偉	二零一二年九月二十日	二零一二年九月二十二日至二零一四年九月二十一日	人民幣70,000元	不適用
陳達成	二零一二年九月二十日	二零一二年九月二十二日至二零一四年九月二十一日	人民幣70,000元	不適用
鄧宏平	二零一四年三月十三日	二零一四年四月六日至二零一六年四月五日*(附註4)*	人民幣70,000元	不適用

附註：–

(1) 由於蘇文釗上一份服務合約之年期已於二零一四年二月二十五日屆滿，其服務合約之年期已於二零一四年一月二十三日延長額外三年。

(2) 自二零一四年四月一日起，黃志和之年薪及年度董事袍金已分別由人民幣230,000元及港幣108,000元增至人民幣260,000元及港幣130,000元。

(3) 由於王欣於二零一四年五月一日獲委任為董事，其與本公司於二零一四年五月一日訂立服務合約。

(4) 由於鄧宏平上一份委任函之年期已於二零一四年四月五日屆滿，其委任函之年期已於二零一四年三月十三日延長額外兩年。

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團之任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團相關成員公司於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)之合約)；除上文所披露者外，概無任何董事與本集團任何成員公司或聯營公司訂立有效之任何服務合約，而該等合約(i)為超過12個月(不論通知期長短)有效期的固定年期合約；或(ii)為通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)於二零一四年六月五日(即該公佈日期)前六個月內已訂立或修訂之合約(包括持續及固定年期合約)。

13. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務(不論直接或間接)構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

14. 重大合約

以下為由經擴大集團成員公司於緊接有關公佈刊發前兩年內及截至本通函刊發日期(包括該日)訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非經擴大集團於一般業務過程中訂立的合約)：－

(a) 佛山市公聯拍賣有限公司(經中國政府批准並全資擁有之拍賣公司)與佛山市順德區森澳貿易有限公司(於中國成立之公司)於二零一三年一月三十一日訂立之拍賣確認函，內容有關佛山市南海康盛木業有限公司及佛山市南海佳順木業有限公司(均為本公司之全資附屬公司)以人民幣11,800,000元之代價向佛山市順德區森澳貿易有限公司出售本集團在過往並已終止經營的業務中用以製造中密度纖維板之若干設備及機器，進一步詳情載於本公司日期為二零一三年二月一日之公佈內；

(b) 由廣東省粵科金融集團有限公司、中國興業金融投資控股有限公司(本公司之全資附屬公司)、廣東群興玩具股份有限公司及中南恒展集團有限公司於二零一四年一月十七日簽署之合資合同，旨在成立合資公司廣東粵科融資租賃有限公司，以於中國廣東從事金融租賃業務。合資公司之初始註冊資本為人民幣620,000,000元，其中人民幣155,000,000元由中國興業金融投資控股有限公司出資，佔總註冊資本之25%。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年一月十七日之公佈及日期為二零一四年二月十一日之通函內；

(c) 收購協議；及

(d) 債務轉移合同。

15. 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	可進行證券及期貨條例項下第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
協聯估值及拍賣行有限公司	物業估值師
恒健會計師行有限公司	執業會計師
廣東君厚律師事務所	中國律師

上述各專家已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載其報告或函件或意見及引述其名稱，且至今並無撤回該書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有任何(不論是否可依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利。

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團之任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起所收購或出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

16. 一般資料

i. 本公司的秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。

ii. 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House，2 Church Street，Hamilton，HM 11，Bermuda。

iii. 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室。

iv. 本公司的股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

v. Prize Rich為廣東南海控股之全資附屬公司，而廣東南海控股則為賣方之全資附屬公司。Prize Rich之註冊地址為263 Main Street, P.O. Box 2196, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Prize Rich之董事為繆遠華、吳向能及何焯輝。廣東南海控股之註冊地址為中國佛山市南海區桂城天佑三路15號。廣東南海控股之董事為李志斌、林耀棠、麥銳年、王文勝及姚傑聰。

vi. Prize Rich目前擬於完成後繼續經營本公司之現有業務並留用本公司及其附屬公司之現有僱員。目前並無任何對本公司業務及／或固定資產作出任何重大變動之意向。Prize Rich相信，隨着投資增加，建議交易將為本公司之發展帶來一個全新層面。

vii. 本通函中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

17. 可供查閱的文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止於(i)本公司的香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室)的正常辦公時間；(ii)本公司網站http://chinainvestments.quamir.com；及(iii)證監會網站www.sfc.hk可供查閱：－

(a) 本公司組織章程大綱及細則；

(b) Prize Rich組織章程大綱及章程；

(c) 致股東之董事會函件，其全文載於本通函第6至30頁；

(d) 本公司分別於截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年的年報；

(e) 致獨立股東之獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第31頁；

(f) 致獨立董事委員會及獨立股東之八方金融函件，其全文載於本通函第32至77頁；

(g) 本附錄「董事服務合約」一節所述之服務合約及委任函；

(h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；

(i) 恒健會計師行有限公司於二零一四年六月三十日有關南大集團財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；

(j) 恒健會計師行有限公司於二零一四年六月三十日有關項目公司財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二B；

(k) 恒健會計師行有限公司於二零一四年六月三十日有關經擴大集團未經審核備考財務資料之函件，其全文載於本通函附錄三；

(l) 協聯估值及拍賣行有限公司於二零一四年六月三十日之估值報告，其全文載於本通函附錄五；

(m) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；

(n) 本公司於二零一四年二月十一日刊發之通函；

(o) 本通函；及

(p) 高誠證券有限公司函件，有關函件聲明彼等已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載其名稱，且至今並無撤回該同意書。

CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED
中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

股東特別大會通告

茲通告中國興業控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一四年七月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳II舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司的普通決議案：－

普通決議案

1. 「**動議**：

(a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司中國興業股份有限公司(作為買方)、佛山市南海區公有資產管理委員會辦公室(作為賣方)、陳小華、黃子濃、王永哲及Prize Rich Inc.(「**Prize Rich**」)於二零一四年六月五日就買賣南大有限公司全部已發行股本訂立之有條件買賣協議(「**收購協議**」,註有「A」字樣的副本已提呈大會及由大會主席簡簽,以資識別)以及其項下擬進行且與其有關之所有交易;

(b) 謹此批准根據收購協議按發行價每股代價股份港幣0.632元向Prize Rich配發及發行524,000,000股代價股份(定義見本公司日期為二零一四年六月三十日之通函(「**通函**」,註有「B」字樣的副本已提呈大會及由大會主席簡簽,以資識別)),該等股份入賬列作繳足並作為收購事項(定義見通函)之部分代價;

(c) 謹此批准根據收購協議按初步換股價(可予調整)每股換股股份(定義見通函)港幣0.76元向Prize Rich發行本金額港幣166,232,000元之可換股債券(定義見通函)作為收購事項(定義見通函)之部分代價,以及實行、履行及執行可換

* *僅供識別*

股債券之條款及條件及與其有關之所有事宜(包括但不限於行使、不行使、豁免或調整其項下任何權利或規定);

(d) 謹此授權本公司任何董事(「**董事**」)向可換股債券相關持有人配發及發行根據可換股債券之條款及條件可予發行之本公司新股份;及

(e) 謹此授權任何董事、或(如需加蓋本公司印鑑,則)任何兩名董事或任何一名董事及本公司秘書,為及代表本公司簽署及作出其酌情認為對或就執行或落實收購協議及其項下擬進行交易而言屬必要、權宜或合適之所有有關文件及協議以及所有有關行動及事宜,包括但不限於以加蓋本公司印鑑形式(如適用)簽署所有有關文件。」

2. 「**動議**:

(a) 待載於本大會通告的第1項決議案通過後,謹此批准根據香港公司收購及合併守則(「**收購守則**」)第26條豁免註釋1向Prize Rich及其一致行動人士授出或將予授出之豁免,豁免因Prize Rich獲配發及發行代價股份(定義見通函)而須根據收購守則第26.1條對彼等尚未擁有或同意收購之所有本公司證券作出強制性收購要約之責任;及

(b) 謹此授權任何董事為及代表本公司簽署及作出其全權酌情認為對執行或落實清洗豁免及相關事宜而言屬必要、合適、恰當或權宜之所有有關文件及所有有關行動或事宜。」

承董事會命
中國興業控股有限公司
主席
游廣武

香港,二零一四年六月三十日

總辦事處及主要營業地點:
香港九龍
尖沙咀
麼地道66號
尖沙咀中心601室

附註：

1. 凡有權出席大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表出席，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東，但須親自出席大會以代表　閣下。

2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心601室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，任何股東仍可依願親身出席大會及於會上投票。在此情況下，代表委任表格須視作已撤回論。

3. 如屬任何股份之聯名持有人，彼等中任何一人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則只有就該等股份在本公司股東名冊名列首位之人士，方有資格就該等股份投票。持有任何股份之已故股東之若干遺囑執行人或遺產管理人均被視為聯名持有人。