
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之中國基建港口有限公司股份全部售出或轉讓，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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

股份之買賣可透過由香港結算設立及運作之中央結算系統進行交收。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問有關交收安排之詳情，以及該等安排對閣下之權利及權益可能構成之影響。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



中國基建港口有限公司*
CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

有關收購事項之主要及關連交易 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第6頁至第26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27頁至第28頁。獨立財務顧問函件載於本通函第29頁至第62頁。謹定於二零一六年六月十五日(星期三)上午十時三十分假座香港中環交易廣場二座21樓2101室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。股東特別大會適用之代表委任表格連同回執已隨本通函附奉。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖，惟無論如何最遲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小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，惟閣下受委代表之授權將隨之無效。

* 僅供識別

二零一六年五月二十六日

創業板之特色

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板之定位，乃為相比其他於聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。準投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
創業板之特色	i
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	29
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「會計日期」	指	二零一五年十二月三十一日
「收購事項」	指	根據收購協議收購目標股份
「收購協議」	指	買方、賣方及擔保人就(其中包括)收購事項於二零一五年十一月二十八日簽訂之股份轉讓協議(經日期為二零一六年二月二十二日之補充收購協議補充)
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則第20章所賦予的涵義
「經審核價值」	指	致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)根據國際財務報告準則所編製目標集團於二零一五年十二月三十一日之資產淨值
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門經營業務之任何日子，惟不包括星期六
「本公司」	指	中國基建港口有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「完成日期」	指	收購協議之先決條件獲達成或豁免後之第三(3)個營業日
「條件」	指	本通函「賣方及擔保人作出之承諾」一節所述之條件
「代價」	指	收購事項之代價，即175,400,000港元

釋義

「代價股份」	指	根據收購協議作為收購事項之代價，將予配發及發行之 408,010,509 股新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一六年六月十五日(星期三)上午十時三十分假座香港中環交易廣場二座 21 樓 2101 室召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」或「閻先生」	指	閻志先生，賣方及本公司之控股股東
「漢南港」	指	湖北漢南港實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「漢南港物流」	指	湖北漢南港物流有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股本由漢南港擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港卓爾」	指	卓爾基業建設(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部股本由卓爾基業建設擁有

釋義

「獨立董事委員會」	指	由獨立於收購事項之所有獨立非執行董事組成，以考慮收購事項之董事委員會
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	閻先生及其聯繫人以外之股東
「獨立人士」	指	獨立於本公司及其關連人士及與彼等概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月二十三日
「最後交易日」	指	二零一五年十一月二十七日
「上市委員會」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「最後限期」	指	二零一六年六月三十日，或買方與賣方可能書面協定之較後日期及時間
「港口經營許可證」	指	交通管理部門頒發之港口經營許可證
「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
「買方」	指	中國基建融資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司，即收購事項之買方
「認沽期權」	指	賣方根據收購協議向買方授出之認沽期權

釋義

「重組」	指	漢南港之重組，包括：(1)由卓爾基業建設註冊成立香港卓爾，由香港卓爾註冊成立武漢卓爾基業建設，由武漢卓爾基業建設註冊成立武漢卓爾投資；(2)更改武漢卓爾投資之股權投資；及(3)武漢卓爾投資收購漢南港之100%股本
「滾裝」	指	滾裝
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之股份
「特別授權」	指	董事會將於股東特別大會上尋求股東授予，以配發及發行代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充收購協議」	指	買方、賣方及擔保人於二零一六年二月二十二日簽訂之補充收購協議
「目標公司」或「卓爾基業建設」	指	卓爾基業建設集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由賣方擁有全部股本
「目標集團」	指	卓爾基業建設、香港卓爾、武漢卓爾基業建設、武漢卓爾投資、漢南港及漢南港物流
「目標股份」	指	卓爾基業建設之唯一(1)股股份，即卓爾基業建設於最後實際可行日期之全部股權權益

釋義

「賣方」或「卓爾控股」	指	卓爾控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為收購事項之賣方，由閻先生擁有全部股本
「武漢卓爾基業建設」	指	卓爾基業建設(武漢)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股本由香港卓爾擁有
「武漢卓爾投資」	指	武漢卓爾基業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由武漢卓爾基業建設及擔保人分別擁有99%及1%股本
「武漢長盛港通」	指	武漢長盛港通物流有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，其20.4%股本由目標集團擁有，武漢長盛港通前稱武漢卓爾盛德汽車物流有限公司，於二零一六年二月二十五日更改公司名稱
「卓爾控股中國」	指	卓爾控股有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由閻先生控制及實益擁有

僅作說明用途，貨幣兌換乃使用人民幣1.00元 = 1.21港元之匯率。此匯率並不表示任何人民幣及港元款項已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



中國基建港口有限公司*
CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

執行董事：

劉琴女士

段岩先生

謝炳木先生(行政總裁)

非執行董事：

閻志先生(主席)

方一兵先生

獨立非執行董事：

李鏡波先生

毛振華博士

黃煒強先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309 GT Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

交易廣場二座

16樓1606室

敬啟者：

有關收購事項之主要及關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期分別為二零一五年十一月二十八日、二零一五年十二月四日、二零一五年十二月十八日、二零一六年二月二十二日、二零一六年二月二十九日、二零一六年三月三十一日及二零一六年四月二十九日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項及其項下擬進行交易之詳情；(ii)有關目標集團之進一步資料；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(v)股東特別大會通告。

* 僅供識別

董事會函件

收購協議之主要條款載列如下。

收購協議

日期 二零一五年十一月二十八日(經日期為二零一六年二月二十二日之補充收購協議補充)

訂約方 (1) 中國基建融資有限公司(作為買方)；
(2) 卓爾控股(作為賣方)；及
(3) 閻先生(作為擔保人)。

標的資產 目標股份，即賣方於收購協議日期擁有之目標公司全部股權

於最後實際可行日期，目標公司間接持有漢南港的99%股權權益。

閻先生(賣方之股東及董事)同意就賣方於收購協議下之義務及責任提供擔保，並向買方作出特定聲明、保證及承諾。

代價

收購事項之代價為175,400,000港元，以本公司按每股0.430港元之發行價向賣方發行408,010,509股代價股份之方式支付。

本公司將按以下方式，分兩期向賣方指定的證券賬戶配發及發行代價股份：

- (a) 396,170,509股代價股份將於完成日期後的十(10)個營業日內向賣方配發及發行，作為第一期付款；及
- (b) 若下文題為「賣方及擔保人作出之承諾」一節下之條件(b)在完成日期前並無達成，賣方承諾條件(b)將於完成日期後一(1)年內達成。於條件(b)於完成日期後一(1)年內達成後十(10)個營業日內，11,840,000股代價股份將由本公司配發及發

董事會函件

行予賣方，作為第二期付款。倘條件(b)未能在完成日期後一(1)年內達成，買方並無義務向賣方支付任何仍然應付之代價，而本公司根據收購協議向賣方配發及發行餘下代價股份之義務亦將予廢除及終止。為免疑問，餘下代價之金額須受達成該等條件產生之調整所規限，並由賣方支付予本公司(如有)。本公司將不會於緊隨收購事項完成後配發及發行該等 11,840,000 股代價股份，並僅於條件(b)達成後作出配發及發行。因此，本公司將不會於收購事項完成後任何時候持有其本身之股份。

在任何情況下，向賣方或其指定人士發行之代價股份不得引致賣方或擔保人或其控制之實體持有本公司超過 75% 已發行股份。如發生此事，賣方須促使減少彼於本公司之股權，以便本公司向賣方配發及發行相應數目之代價股份，以應付任何餘下代價而不會引致賣方或擔保人或其控制之實體持有本公司超過 75% 已發行股份。

收購事項之代價乃本公司與賣方經考慮(其中包括)目標公司股東應佔目標集團於二零一五年六月三十日之資產淨值約 174,400,000 港元及經審核價值後，經公平協商釐定。

於最後實際可行日期，條件(b)已達成，將於完成日期後十(10)個營業日內向賣方悉數配發及發行 408,010,509 股代價股份。

代價之調整

根據補充收購協議，代價將按經審核價值予以調整。

代價將為(i)經審核價值；及(ii) 175,400,000 港元之間的較低者。

根據致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)按國際財務報告準則編製及呈報之目標集團於二零一五年十二月三十一日之經審核財務報告，審核價值約為 207,500,000 港元。因此，根據補充收購協議之條款，將代價從 174,400,000 港元調整為 175,400,000 港元。

董事會函件

若下文「賣方及擔保人作出之承諾」一節下之條件(c)在完成日期或之前並無達成，賣方承諾條件(c)將於完成日期後三(3)年內達成。另外，賣方將向買方授出認沽期權，代價為1港元。據此，倘條件(c)並無於完成日期後三(3)年內達成，買方應有權書面通知賣方，要求賣方以相當於代價之價格回購目標股份(代價可按本節上文所披露者予以調整)，代價將以現金結算。達成有關條件(c)所須之三(3)年期間乃由本公司及賣方經考慮根據本公司及賣方自交通管理部門取得類似許可證之過往經驗之估計所須時間公平磋商後釐定。

本公司將於就本公司是否行使認沽期權作出決定後作進一步公告，而於決定是否行使認沽期權時，本公司將遵守創業板上市規則之適用規定，包括但不限於創業板上市規則第19.75(1)、20.77(3)及20.77(4)條。

董事認為，保留更多現金在收購事項後用於一般營運資金及本集團未來之業務擴展符合本公司及其股東之利益。配發及發行代價股份以支付全部代價，將能夠維持本集團之流動資金及財務槓桿於相同水平，並令本集團能夠完成收購事項而無需產生現金流出。此外，願意接受代價股份(而非現金或其他代價形式)亦表示賣方對收購事項及本公司之增長潛力之信心。基於上述因素，董事認為配發及發行代價股份以支付代價符合本公司及其股東之整體最佳利益。

賣方答應承擔就收購事項所產生之全部專業費用，包括但不限於稅務費用、法律費用、會計費用及全部相關開支。

董事會函件

先決條件

收購事項須待下列先決條件獲達成後方可完成：

- (a) 關於(其中包括)目標集團之資產、業務營運、財務狀況、銷售及業務前景以及其他事務之盡職調查審核令買方感到滿意；
- (b) 董事會及獨立股東分別於董事會會議及股東特別大會通過決議案，批准收購協議以及其項下擬進行之交易；
- (c) 完成重組，以及以買方滿意的方式，從相關政府部門或監管機構(包括但不限於中國之政府部門或監管機構)獲得重組必需之所有批准、授權或同意；
- (d) 各方於收購協議中作出之聲明及保證於所有時間及所有方面仍然為真實、準確及正確；
- (e) 自會計日期以來，並無發現目標集團之業務、資產或營運方面出現任何異常運作、重大安全事故或任何重大不利影響或疏於披露任何重大風險；
- (f) 上市委員會批准代價股份上市及買賣(且該上市及批准此後並未撤回)；
- (g) 漢南港從武漢市港航管理局獲得市港航局關於武漢港漢南港區漢南商品汽車滾裝碼頭工程申請試運行的批覆(「**臨時批覆**」)，其中列明漢南港之業務範圍，據此漢南港可開展試運行業務，且此批覆並未撤回；
- (h) 目標集團成員公司的相關土地、物業或其他資產之所有權或使用權已經以目標集團相關成員公司之名義合法登記；及

董事會函件

- (i) 目標集團已根據所有適用法律登記相關社會保險，並按時繳足社會保險及住房公積金。

按本公司所得資料，於最後實際可行日期，上文條件(c)所述之重組已於二零一五年七月二十一日完成，有待買方核實。

買方可豁免上述條件(a)、(c)、(e)、(g)、(h)及(i)的任何一項或全部。除上述條件(d)之外，若任何上述條件未能於最後限期或之前獲達成或獲買方全部或部分豁免，或上述條件(d)未能於最後一項先決條件獲達成或豁免時完成，買方可推遲完成收購協議或終止收購協議(因為先前的違約或機密性或真實性方面的違約(如有)而導致者除外)，各方於本協議下的所有責任應告終止，任何一方均不得向另一方提出任何索賠。

根據本公司可獲得之資料，條件(a)、(c)、(g)、(h)及(i)於最後實際可行日期已達成。就條件(e)而言，於最後實際可行日期，並無異常營運、重大安全事故或任何重大不利影響或對已發現有關目標集團之業務、資產或營運之任何重大風險披露之任何遺漏。上述先決條件可根據認購協議訂約方間之商業磋商豁免。就不可豁免條件(b)、(d)及(f)而言，條件(b)及(f)分別有關於董事會會議及股東特別大會通過決議案以及上市委員會授權代價股份上市，及條件(d)有關各方於收購協議中作出之聲明及保證於所有時間及所有方面仍然為真實、準確及正確，及該等條件不可豁免。於最後實際可行日期，本公司無意豁免收購協議項下之任何先決條件。

賣方及擔保人作出之承諾

賣方及擔保人共同向買方承諾(其中包括)，若下列條件於完成日期仍未達成，其將進行督促及提供協助，以於下文所述之限期前達成下列條件：

董事會函件

- (a) 漢南港將於完成日期後一(1)年內獲得位於漢南區鄧南正街103省道南側的面積為159,541.02平方米之工業用地的規劃及建築許可證；
- (b) 漢南港物流將於完成日期後一(1)年內於訴訟判決後獲得位於漢南區鄧南正街金城村的卓爾生態工業城一期之九號及十號樓的產權；
- (c) 漢南港將於完成日期後三(3)年內取得港口經營許可證；
- (d) 目標集團所有成員公司已在完成日期後一(1)年內根據所有適用法律登記相關社會保險，並按時繳足社會保險及住房公積金；及
- (e) 按獲買方核准之核數師審核之目標集團經審核報告(不包括目標集團之物業估值損益)，目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年之溢利淨額總和(不包括非經常性溢利及包括(其中包括)從關連人士賺取之利息收入及應付關連人士之利息開支)(「**溢利總和**」)不低於20,000,000港元。如溢利總和低於20,000,000港元，賣方應以現金向買方彌償20,000,000港元與溢利總和之間的差額，而擔保人應對此彌償共同及個別負責。

誠如目標集團之會計師報告(第II-43頁)附註21所披露，於二零一五年十二月三十一日之未償還應收／(應付)關連方款項均為免息。目標集團無意與其關連人士訂立任何新貸款協議。因此，預期於未來將不會自目標集團產生利息收入。

於磋商時，本公司已考慮下列有關條件之資料：

- (1) 買方根據收購協議就(其中包括)目標集團之資產、業務經營、財務狀況、銷售及業務前景以及其他事宜進行及持續進行之盡職審查，該審查包括達成指定時間表

董事會函件

內條件(a)至(e)之前景，及賣方或擔保人未能達成各項條件及下列建議紓緩措施對本公司(包括目標集團)之影響：

- 倘條件(a)未能達成及而至湖北省政府收回該土地(本集團正就其申請規劃及建築許可證)之所有權，提供予目標集團作堆場營運之土地面積將削減該土地之面積(即159,541.02平方米)。本公司將要求賣方或擔保人賠償因該規劃及建築許可證產生之任何損失，金額約50,000,000港元(為該土地根據戴德梁行有限公司發出之估值報告於二零一五年六月三十日之市值)。該土地於二零一五年六月三十日之市值人民幣41,560,000元(約50,000,000港元)乃根據直接比較法並參考相關市場可獲得之可資比較出售交易個案得出。戴德梁行有限公司已就該土地於二零一五年六月三十日及二零一六年三月三十一日之市值進行估值，其乃與人民幣41,560,000元相同，董事會認為於二零一五年六月三十日及最後實際可行日期間之市值並無重大變動。未能達成條件(a)將不會對目標集團構成重大影響，此乃由於仍可動用其他空地作堆場營運；
- 就條件(b)而言，於最後實際可行日期，9號及10號樓宇之物業所有權分別於二零一五年十二月三日及二零一五年十二月二十三日訴訟制裁後由漢南港物流持有。因此，條件(b)已獲達成；
- 倘條件(c)未能達成，即目標集團未能繼續其經營，將對其有重大影響，本公司可動用認沽期權要求賣方以相等於代價之價格購回目標股份(視乎對代價作出之調整)；
- 倘條件(d)未能達成，本公司將須支付武漢市社會保障部施加之罰款，而賣方及擔保人將承擔該罰款，本公司將介入完成相關登記及自行支付社保及住房公積金，費用將由賣方及擔保人承擔；及

董事會函件

- 溢利總額獲賣方及擔保人根據條件(e)作擔保。倘實際溢利總額低於20,000,000港元，本公司之財務表現將按條件(e)所指由賣方及擔保人提供之彌償作保障，20,000,000港元及實際溢利總額間之任何差額將予抵銷。
- (2) 賣方及擔保人承諾彼等將就完成條件(a)至(d)承擔所有成本及費用。倘目標集團之任何成員公司預先支付該等成本及費用，則賣方(按買方指示)同意轉讓該等成本及費用款項至買方指定之銀行賬戶；
- (3) 本公司將緊密監察達成條件(a)至(d)之進度，並將參與其程序，倘本公司認為進度未如理想，本公司將介入及負責達成任何條件(a)至(d)之程序；
- (4) 倘本公司認為賣方及擔保人違反收購協議，本公司有權對賣方及擔保人採取法律行動；及
- (5) 根據收購協議，賣方及擔保人將就賣方達成任何條件(a)至(d)而由本公司產生及擔保人未能於指定時間內達成任何條件之任何損失、債務或開支(包括但不限於合理法律費用)向本公司作出彌償。

就條件(c)而言，於最後實際可行日期，目標集團尚未獲得港口經營許可證。目標集團於二零一五年七月二十七日從武漢市港航管理局取得的臨時批覆(試運行期六個月)，以及於二零一六年三月六日取得武漢市港航管理局的第一份延期臨時批覆(延期三個月，有效期至二零一六年四月二十七日)。目標集團於二零一六年五月十日已從武漢市港航管理局收到第二份延期臨時批覆以營運漢南港直至二零一六年七月二十六日，目標集團將於延期臨時批覆屆滿前申請將臨時批覆延期三個月。根據目標集團管理層，在實踐中，武漢當地類似漢南港的港口申請港口經營許可證的過

董事會函件

程均比較長，因此通常通過試運行批覆和試運行延期批覆的方式來試運行該等港口，直到取得港口經營許可證為止。截至最後實際可行日期，目標集團管理層在過往申請中或在未來申請中均未發現任何取得延期臨時批覆的實質性障礙，因此董事會認為漢南港取得進一步延期臨時批覆的可能性較高。

目標集團管理層認為目標集團將收到港口經營許可證，本公司要求賣方購回目標股份的機會不大。目標集團已取得申請港口經營許可證所必需的文件包括交通運輸部頒發的《關於武漢港漢南港區漢南商品汽車滾裝碼頭工程使用港口岸綫的批覆》交規劃函[2015]55號，以及長江航運公安局武漢分局水上消防支隊的《建設工程消防驗收意見書》及武漢市交通基本建設工程質量監督站《武漢新港紗帽港區漢南商品汽車碼頭工程質量檢驗評定報告》，並且目標集團管理層預期目標集團將於二零一六年年底取得申請港口經營許可證所必需之餘下文件；目標集團管理層認為其能及時達成條件(c)。基於上述原因，董事會同意目標集團管理層的上述觀點。根據《港口經營管理規定》，申請港口經營的批覆，需要提交如下文件：(i)港口經營業務申請書；(ii)目標集團管理層的組成及其辦公用房的所有權或者使用權證明；(iii)港口碼頭、庫場、儲罐、污水處理等固定設施符合國家有關規定的竣工驗收證(明)書及港口岸綫使用批准文件；(iv)使用港作船舶的，港作船舶的船舶證書；(v)負責安全生產的目標集團管理人員通過安全生產法律法規要求的培訓證明材料。其中就第(iii)項文件中的港口岸綫使用批准文件，根據目標集團管理層說明，本公司已取得了包括二零一五年一月二十日交通運輸部頒發的《關於武漢港漢南港區漢南商品汽車滾裝碼頭工程使用港口岸綫的批覆》交規劃函[2015]55號；就第(iii)項文件中的竣工驗收證明，根據

董事會函件

目標集團管理層說明，就港口碼頭的竣工驗收證明需要取得的多個竣工驗收證明中，於最後實際可行日期，目標集團已完成武漢航道局及長航水上消防支隊之檢查，餘下檢查將由相關政府部門進行，為目標集團取得港口經營許可證之先決條件，預期將於二零一六年末完成。

此外，董事會決定，在目標集團取得港口經營許可證之前將不會就開發漢南港二期作最多人民幣500,000元之進一步重大資本支出。鑒於以上所述及條件(e)所載賣方向本公司授出之溢利擔保，董事會認為賣方購回目標股份之價格與代價(不論本公司之資本支出)等值符合本公司及股東之整體利益。

董事會認為，儘管上述有關安排可能導致延遲開發漢南港二期，惟本公司將受賣方及擔保人承諾之條件(e)以及賣方向本公司授出之認沽期權保障，兩者將排除漢南港對本公司之營運風險之負面影響。因此，董事會認為上述安排將不會對本公司構成重大影響。

倘條件(c)未能達成及目標集團未能重續臨時批覆，目標集團將不再經營漢南港。根據《中華人民共和國港口法》，倘目標集團未取得經營漢南港之許可，臨時批覆屆滿後漢南港產生之任何進一步收入將被沒收，及目標集團將被處以最高達五倍相關收入之罰款。

就條件(e)而言，賣方及擔保人提供之彌償並無限制。倘目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度產生虧損，除保證溢利外，賣方將支付現金賠償由目標集團產生之虧損。本公司將就條件(e)嚴格遵守創業板上市規則第20.61條，並將於適當時候按照創業板上市規則之規定作出進一步公佈及於其年報披露有關事宜。

董事會函件

完成

收購事項將於完成日期完成，屆時目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務業績、資產及負債將綜合至本集團之賬目。由於本公司預期條件(b)為最後獲達成之條件，完成日期預期將為股東特別大會日期(即二零一六年六月十五日)或前後。

於最後實際可行日期，本公司預期完成後目標集團將不會與本公司之關連人士及其聯繫人訂立任何持續關連交易。

終止

若買方發現下述任何情況、事項或事故在收購協議日期之前或之後發生或存在，買方可與賣方及／或擔保人重新商訂收購協議之任何條款(包括收購事項之應付代價)，或向賣方及／或擔保人發出書面通知在完成日期之前的任何時間終止收購協議：

- (a) 對目標集團成員公司開展之盡職調查結果令買方感到不滿意；
- (b) 賣方及／或擔保人違反收購協議所載之任何先決條件；
- (c) 於完成日期或之前發生任何事件或出現任何情況，且若該等事件在相關時間發生會導致違反收購協議項下的任何保證；或
- (d) 出現對目標集團任何成員公司的財務或業務方面產生或可能產生重大不利影響的任何事故。

代價股份

代價股份(即根據收購協議須予發行之 408,010,509 股新股份)(假設代價並無調整)：

- (1) 相當於最後交易日已發行股份之約 34.66%；
- (2) 相當於最後實際可行日期已發行股份之約 30.98%；及
- (3) 相當於經代價股份擴大之已發行股份之約 23.65%。

代價股份之發行價 0.430 港元(乃按最後交易日之前的最後十五個連續交易日釐定)：

- (1) 較最後交易日聯交所所報之收市價每股股份 0.415 港元溢價約 3.61%；
- (2) 較緊接最後交易日之前的最後五個連續交易日之平均收市價每股股份 0.421 港元溢價約 2.14%；
- (3) 較最後交易日之前的最後十個連續交易日之平均收市價每股股份 0.427 港元溢價約 0.70%；
- (4) 較最後交易日之前的最後十五個連續交易日之平均收市價每股股份 0.430 港元並無溢價或折讓；及
- (5) 較最後實際可行日期聯交所所報之收市價每股 0.840 港元折讓約 48.81%。

於配發及發行後，代價股份相互之間及與配發及發行日期已發行之現有股份在所有方面享有同等地位。代價股份將根據將於股東特別大會上尋求獨立股東授予的特別授權配發及發行。配發及發行代價股份後，本公司之控制權並無變動。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

董事會函件

對股權架構之影響

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨收購事項完成後本公司股權架構之變動，僅供說明：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
卓爾基業建設投資有限 公司(附註1)	882,440,621	67.00	882,440,621	51.16
賣方	—	—	408,010,509	23.65
小計	882,440,621	67.00	1,290,451,130	74.81
公眾股東	434,615,559	33.00	434,615,559	25.19
總計	<u>1,317,056,180</u>	<u>100.00</u>	<u>1,725,066,689</u>	<u>100.00</u>

附註：

(1) 卓爾基業建設投資有限公司由賣方全資擁有，而賣方則由閻先生全資擁有。

本公司及買方之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司透過其附屬公司武漢陽邏港(由本集團擁有85%權益)進行投資、發展、營運及管理集裝箱碼頭。買方為於香港註冊成立之有限公司。其主要業務活動為投資控股，以及提供庫務、一般及行政服務。

賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要業務活動為投資控股。

目標集團之資料

於最後實際可行日期，目標集團由目標公司、香港卓爾基業建設、武漢卓爾基業建設、武漢卓爾投資、漢南港及漢南港物流組成。目標公司、香港卓爾基業建設、武漢卓爾基業建設及武漢卓爾投資為投資控股公司。漢南港主要從事投資控股及中國港口租賃，而漢南港物流則主要從事倉庫租賃。

目標集團之主要資產為漢南港，漢南港位於武漢之長江沿岸，鄰近滬蓉高速公路、京珠高速公路，距京廣及京九鐵路僅80公里。作為全年水深6米之天然港口，漢南港已設計以興建2個汽車滾裝泊位及4個通用泊位(佔地1,500畝)，並計劃分階段開發成多服務平台，提供碼頭、倉儲及物流服務。該等服務包括滾裝、碼頭；大宗散貨運輸及儲存以及汽車零件加工及物流。

於最後實際可行日期，漢南港第一階段開發已經完成並投入服務，包括一個3,000噸滾裝泊位(年裝載能力為155,000輛汽車)；30,000平方米物流倉儲設施；28,000平方米工業廠房設施；2,600通用辦公設施及90,000平方米工作場。

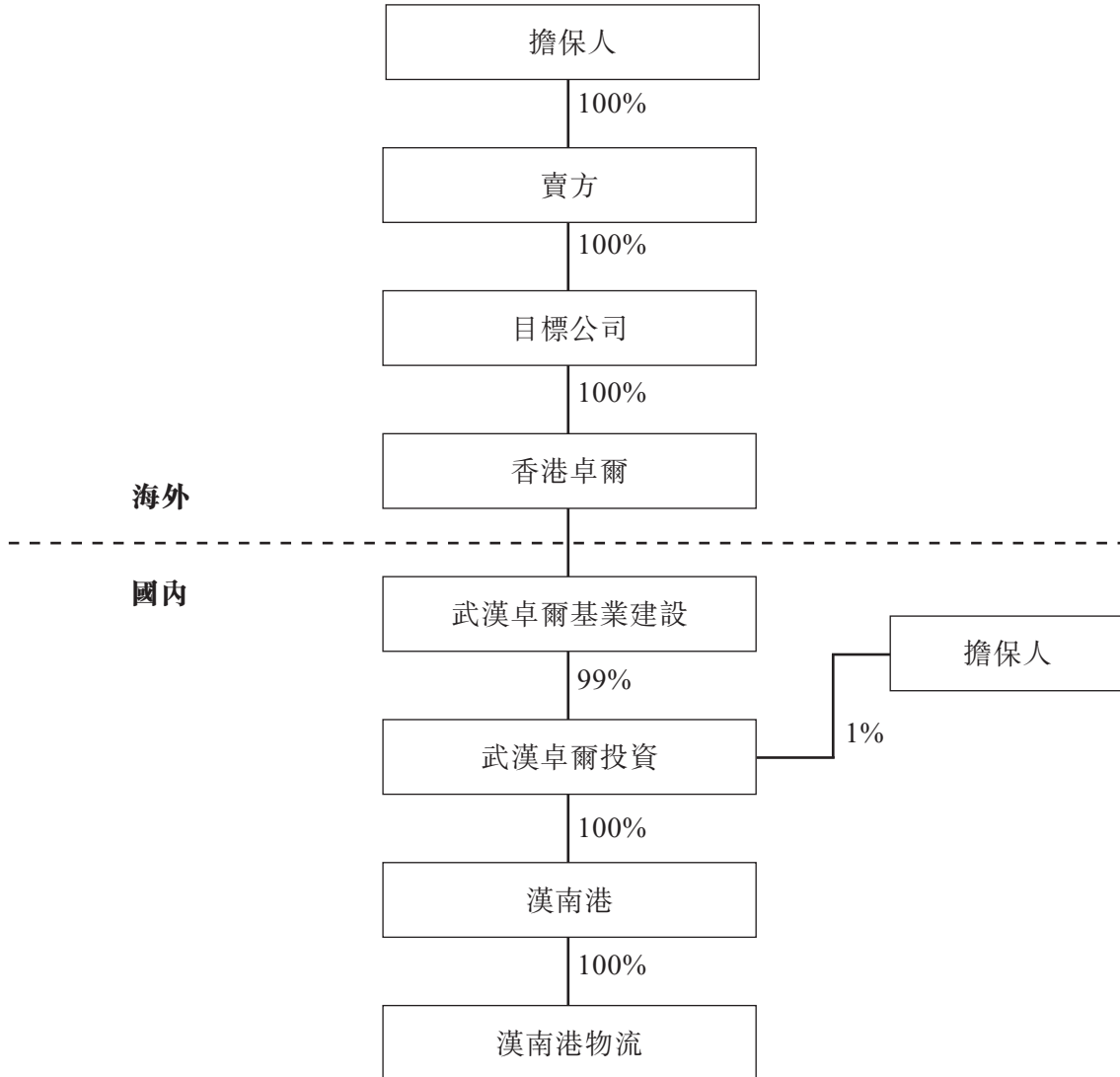
於最後實際可行日期，漢南港一期已竣工。第一階段開發漢南港二期之預期資本支出為人民幣100,000,000元，將通過抵押漢南港固定資產撥支。董事會決定，在目標集團取得港口經營許可證之前將不會就開發漢南港二期作進一步重大資本支出。

目標集團將採納公開招標方式選擇開發漢南港二期之獨立於本公司及其關連人士之第三方承建商。

董事會函件

目標集團之股權結構

下圖載列目標集團於最後實際可行日期之股權結構：



閻先生持有之武漢卓爾投資1%權益為重組之一部份，涉及更改武漢卓爾投資之股權投資及將漢南港100%股權轉讓予目標集團，重組前漢南港由卓爾控股全資擁有。

根據武漢卓爾基業建設與閻先生就武漢卓爾投資訂立之日期為二零一五年七月九日之股權轉讓協議及日期為二零一五年七月十日之補充股權轉讓協議，閻先生分別於二零一五年七月十六日及二零一五年七月十七日以現金向武漢卓爾投資出資人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元作為武漢卓爾投資1%股權之代價，合共人民幣100,000,000元。

董事會函件

通過有關出資手續，閻先生向武漢卓爾投資提供資金從而使得武漢卓爾投資完成收購漢南港手續。根據目標集團之確認，閻先生就武漢卓爾投資1%股權向武漢卓爾投資出資之人民幣100,000,000元被武漢卓爾投資用於向卓爾控股收購漢南港100%之股權。

磋商收購事項時，本公司與擔保人考慮本公司向擔保人收購前述武漢卓爾投資1%股權之可能性。基於目標公司股東應佔目標集團之資產淨值，其構成釐定收購協議項下代價之基準，前述武漢卓爾投資之1%股權之估值約為1,740,000港元。

倘有關估值獲採納以收購武漢卓爾投資之1%股權，就擔保人而言，其將於四個月（自注資人民幣100,000,000元之日起至收購協議日期）內減少超過人民幣98,000,000元之估值。本公司及擔保人認為有關估值減少可能引致監管審查，如尋求批准有關股權轉讓時中國國家工商行政管理總局之估值規定，進而造成收購事項延遲。有鑒於此，擔保人決定保留武漢卓爾投資之1%股權。

目標集團之財務資料

於二零一五年十二月三十一日，目標集團經審核綜合淨資產淨值約為207,500,000港元。以下載列目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度根據國際財務報告準則編製之部分財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
持續經營業務溢利淨額			
(未計入稅項及特別項目)	<u>27,434</u>	<u>24,254</u>	<u>30,264</u>
目標集團股東應佔溢利淨額			
(未計入稅項及特別項目)	<u>17,306</u>	<u>18,861</u>	<u>28,051</u>

董事會函件

賣方收購漢南港之原收購成本約為人民幣100,000,000元，乃漢南港之註冊資本。注資已於二零一零年十一月十八日完成。

收購事項對本集團之財務影響

根據載於本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考財務資料，於收購事項完成後及假設收購事項於二零一五年十二月三十一日完成，由於目標公司之業績將併入本集團，經擴大集團之收入預期將增加，及經擴大集團之資產總額將從約615,400,000港元增加至約990,400,000港元，而經擴大集團之負債總額將從約391,200,000港元增加至約558,700,000港元。

進行收購事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告所報告，本集團：

- (1) 對中國之港口業務(尤其是內河港口業務)之未來前景仍然充滿信心。所宣佈之「長江經濟帶」中，武漢為該帶其中一個主要發展中心，並預期提供進一步政府政策支援，以保持武漢之長期經濟發展。此將因而為武漢港口貨幣之綜合交通運輸基建發展及增長提供額外動力，包括本集團之武漢陽邏港及投入服務不久之通用港口(毗鄰武漢陽邏港)；及
- (2) 面對鄰近港口經營商通過部署減低費率以引入客戶使用其港口之策略，從本集團爭取更高市場佔有率之競爭。

為把握武漢之未來經濟增長，並進一步定位面對鄰近港口之競爭，收購事項(實指漢南港)可為本集團帶來擴大地區版圖至陽邏港區域(武漢陽邏港及通用港口所在地)以外之機會。

董事會函件

此外，現時由漢南港進行之滾裝業務，以及計劃於二零一六年開始漢南港之新再生資源業務，同樣提供機會擴大本集團現時提供之服務範疇。

目標集團預期將於二零一六年九月就營運新再生資源業務獲得200畝地塊之土地使用權，其中100畝用於回收廢舊車輛業務（「**新業務**」）及餘下100畝將用作堆場。

新業務於中國擁有強大市場潛力。根據目標集團編製有關新業務之業務提案，於中國之新業務之市場規模預期於二零二零年為1,000萬至1,200萬輛或幣值為人民幣100,000,000,000元之可回收車輛。漢南港現時正向相關政府部門申請回收廢舊車輛許可證及車輛進口資格，並預期於二零一六年年尾獲批。新業務預期於取得相關許可證後一個月展開。

作為具有齊全之設備、物流實力強勁並擁有車輛進口資格之港口，漢南港將具備良好條件以營運新業務。慮及漢南港潛在市場規模及目前發展情況，董事會預期新業務將於二零一七年及二零一八年將分別產生人民幣5,000,000元至人民幣6,000,000元及人民幣13,000,000元至人民幣14,000,000元之收入，預期將為經擴大集團二零一七年及二零一八年收入之一小部分，此乃由於彼等分別僅佔本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度收入約3至4%及8至9%。

再者，收購事項可為武漢陽邏港及漢南港帶來協同效益，尤其是武漢陽邏港管理團隊，在中國港口之建設、開發及管理方面具有豐富經驗。故此，董事會認為收購事項可加強本公司之回報，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之利益。

創業板上市規則之影響

收購事項

由於收購事項之適用百分比率（定義見創業板上市規則）超過25%但低於100%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守創業板上市規則之申報、公佈、及股東批准規定。

董事會函件

賣方由控股股東閻先生實益擁有，故賣方為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據創業板上市規則，簽訂收購協議及其項下擬進行之收購事項亦構成本公司之關連交易，亦須遵守創業板上市規則第20章下之獨立股東批准規定。

發行代價股份

根據創業板上市規則第17.39條，代價股份將根據特別授權發行，該特別授權須獲得股東批准。如上所述，控股股東閻先生為本公司之關連人士，且被視為在收購事項中擁有利益。因此，閻先生及其聯繫人將在股東特別大會上就批准收購事項之提呈決議案放棄投票。除上文所述及就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東牽涉收購事項或於收購事項中擁有利益，而需要在股東特別大會上就批准收購事項之提呈決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及根據收購事項發行代價股份之特別授權。

控股股東及董事閻先生為本公司之關連人士，且被視為在收購事項中擁有利益。因此，閻先生及其聯繫人將在股東特別大會上就批准收購事項之提呈決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已經成立，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)，以及就如何在股東特別大會上為關於收購事項、根據收購協議配發及發行代價股份及附屬事項之普通決議案進行

董事會函件

投票，為獨立股東提供意見及建議。董事會已委任李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生擔任獨立董事委員會之成員。獨立董事委員會之成員概無於收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行代價股份)中擁有任何重大利益。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東及有意投資者應注意，收購事項須待建成本通函「收購協議」一節「先決條件」一段內的先決條件後方告完成，故此擬進行之收購事項不一定會進行。股東及有意投資者亦應注意，收購事項存在風險，彼等應審慎考慮及評估所有風險。務請股東及有意投資者於買賣股份及本公司其他證券時審慎行事。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為擬於股東特別大會上提呈之普通決議案符合本公司及股東之整體最佳利益，並建議股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國基建港口有限公司*
執行董事
謝炳木先生

二零一六年五月二十六日

* 僅供識別



中國基建港口有限公司*
CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

敬啟者：

有關收購事項之主要及關連交易

吾等提述本公司日期為二零一六年五月二十六日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等作為獨立非執行董事，已獲委任組成獨立董事委員會，以就收購協議之條款是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理，以及收購協議是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。大有融資有限公司已就此獲委聘為獨立財務顧問。吾等謹請閣下垂注載於通函第6頁至第26頁之董事會函件及載於通函第29頁至第62頁之獨立財務顧問函件，載有(其中包括)彼等就收購事項致吾等之意見及建議以及彼等達致意見及建議時考慮之主要因素及原因。

經慮及獨立財務顧問之意見及建議及彼等達致意見時考慮之主要因素及原因，吾等認為，雖然收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，惟收購協議之條款屬正

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。鑒於以上所述，吾等亦認為收購協議之條款及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

李鏡波先生

毛振華博士
獨立非執行董事
謹啟

黃煒強先生

二零一六年五月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)，以供載入本通函。



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

有關收購事項之主要及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)之獨立財務顧問，有關詳情載於日期為二零一六年五月二十六日 貴公司致股東之通函(「**通函**」)內之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年十一月二十八日，買方(貴公司之全資附屬公司)、卓爾控股(賣方)與閻先生(擔保人)簽訂收購協議(經日期為二零一六年二月二十二日之補充協議補充)，據此買方有條件同意購買，以及賣方有條件同意出售目標股份，即目標公司之全部股權權益。於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，目標集團之財務業績、資產及負債將綜合至 貴集團之賬目。有關收購事項之代價為175,400,000港元，以 貴公司按每股0.430港元之發行價格向賣方發行408,010,509股代價股份之方式支付。於最後實際可行日期，目標公司間接持有漢南港之99%股權。

獨立財務顧問函件

由於收購事項之適用百分比率(定義見創業板上市規則)超過25%但低於100%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成 貴公司之主要交易，須遵守創業板上市規則之申報、公佈、及股東批准規定。賣方由控股股東閻先生實益擁有。故賣方為 貴公司關連人士之聯繫人。因此，根據創業板上市規則，簽訂收購協議及其項下擬進行之交易亦構成 貴公司之關連交易，亦須遵守創業板上市規則第20章下之獨立股東批准規定。

根據創業板上市規則第17.39條，代價股份將根據特別授權發行，該特別授權須獲得股東批准。控股股東閻先生為 貴公司之關連人士，且被視為在收購事項中擁有利益。因此，閻先生及其聯繫人將在股東特別大會上就批准收購事項之提呈決議案放棄投票。除上文所述及就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東牽涉收購事項或於收購事項中擁有利益，而需要在股東特別大會上就批准收購事項之提呈決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生)組成之獨立董事委員會已經成立，以就有關收購協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)向獨立股東作出建議及推薦意見。吾等(大有融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士之間並無任何可合理視作將影響吾等獨立性之關係或權益。過去兩年，吾等獲委聘為 貴公司關連人士卓爾發展集團有限公司(股份代號：2098)之獨立財務顧問，該委聘有關於其日期為二零一四年十二月三十一日之通函所詳述之若干交易。除就獲委任為獨立財務顧問而向吾等應付之一般專業費用外，吾等並無將自 貴公司收取任何費用或收益之安排。除以上所述者外，根據創業板上市規則第17.96條，吾等為獨立於 貴公司之人士。

吾等意見之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述與 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料及陳述，並假設 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供通函所載或提述之所有資料、陳述及意見於作出時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍將屬真實及準確，而彼等就此承擔唯一及全部責任。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

董事願對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，通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函內概無遺漏任何其他重大事實，致使通函內作出之任何聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，並為吾等之意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將導致向吾等提供之資料及向吾等作出之陳述屬失實、不確或誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟，令吾等達致知情意見及依賴所提供的資料作出判斷，以為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、目標集團及收購事項任何訂約方之業務及事務進行獨立調查。

刊發本函件之目的純粹為了供獨立董事委員會及獨立股東在考慮收購事項時作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部分內容不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。貴公司透過其附屬公司武漢陽邏港(由貴集團擁有85%權益)進行投資、發展、營運及管理集裝箱碼頭。誠如貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)所載，武漢陽邏港乃位於長江中游之深水地區性集裝箱樞紐港及往上海港口之支線船舶碼頭。在往返武漢及沿長江流域周邊地區(包括重慶市境內屬長江上游之地區及周邊各省)之集裝箱貨物運輸方面起著重要之作用。

董事認為武漢擁有強大且完善之工業基礎，多個主要工業營運商亦在此投產，包括汽車及零部件、化工產品、鋼鐵、紡織、機械及設備以及建材業務營運商，彼等經已並將繼續成為武漢陽邏港之本地貨物之主要供應商。

由於長江上游地區受到固有水深限制，令大型船隻無法直接往返該等地區及上海。武漢陽邏港提供之轉運服務為該等地區提供更具經濟效益之解決方案，利用大型船隻運載集裝箱貨物，運載更多集裝箱穿梭上海與海外。武漢陽邏港提供服務之周邊地區包括湖南、貴州、重慶、四川、山西、河南、湖北及陝西省。貴集團亦一直發展代理及綜合物流業務在內的港口相關服務以擴闊收益來源，包括保稅倉庫、清關、拆箱包裝及配送。

貴集團為武漢集裝箱貨物之主要市場參與者。誠如二零一五年年報所載，武漢陽邏港之市場佔有率於截至二零一五年十二月三十一日止年度約38.7%。武漢陽邏港於二零一五年之總吞吐量為410,308標箱，較二零一四年之402,748標箱增加7,560標箱或增加1.9%。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之財務摘要，乃摘錄自二零一五年年報：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入	186,482	186,692
毛利	86,854	90,832
本年度溢利	31,705	30,838

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
現金及現金等價物	43,790	19,270
總資產	582,100	615,442
總負債	(375,812)	(391,258)
資產淨值	206,288	224,184

根據二零一五年年報，貴集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度錄得收入分別約186,500,000港元及186,700,000港元，較二零一四年上升約0.1%。收入增加主要由於碼頭服務及綜合物流服務之增加被集裝箱處理、儲存及其他服務之減少抵銷。貴集團之毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約86,900,000港元上升約4.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約90,800,000港元，主要由於二零一五年年內費率增加及提供予一客戶的毛利率及貢獻相對較低的物流服務之合約到期。貴集團之純利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約31,700,000港元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度約30,800,000港元，主要由於二零一五年之行政及營運開支、融資成本及所得稅開支增加所致。

貴集團之總資產於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別約為582,100,000港元及615,400,000港元。貴集團之總資產主要由物業、廠房及設備組成，於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別佔貴集團總資產約54.6%及60.0%。港口設施及碼頭設備為貴集團物業、廠房及設備之主要部分。貴集團之總負債於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別約為375,800,000港元及391,300,000港元，主要由於銀行借款組成。

2. 目標集團之背景資料

誠如董事會函件所載，目標集團之主要資產為漢南港，漢南港位於武漢之長江沿岸，鄰近滬蓉高速公路、京珠高速公路，距京廣及京九鐵路僅80公里。作為全年水深6米之天然港口，漢南港已設計以興建2個汽車滾裝(「滾裝」)泊位及4個通用泊位(佔地1,500畝)，並計劃分階段開發成多服務平台，提供碼頭、倉儲及物流服務。該等服務包括滾裝、碼頭；大宗散貨運輸及儲存以及汽車零件加工及物流。

於最後實際可行日期，漢南港第一階段開發已經完成並投入服務，包括一個3,000噸滾裝泊位(年裝載能力為155,000輛汽車)；30,000平方米物流倉儲設施；28,000平方米工業廠房設施；2,600通用辦公設施及90,000平方米工作場。

於最後實際可行日期，目標集團由目標公司、香港卓爾基業建設、武漢卓爾基業建設、武漢卓爾投資、漢南港及漢南港物流組成。目標公司、香港卓爾基業建設、武漢卓爾基業建設及武漢卓爾投資為投資控股公司。漢南港主要從事投資控股及中國港口租賃，而漢南港物流則主要從事倉庫租賃。

於最後實際可行日期，漢南港一期已竣工。第一階段開發漢南港二期之預期資本支出為人民幣100,000,000元，將通過抵押漢南港固定資產撥支。董事會決定，在目標集團取得港口經營許可證之前將不會就開發漢南港二期作進一步重大資本支出。

獨立財務顧問函件

目標集團將採納公開招標方式選擇開發漢南港二期之獨立於 貴公司及其關連人士之第三方承建商。

目標集團之財務資料

下表概述目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則而編製之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
來自持續經營業務之收入	—	—	3,418
來自持續經營業務之			
本年度溢利	20,532	18,129	23,169
目標集團股東應佔之			
本年度溢利	17,306	18,861	28,051
	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
總資產	596,157	594,041	374,975
總負債	(404,954)	(384,934)	(167,461)
流動(負債)／資產淨額	(100,666)	(185,190)	24,757
資產淨額	191,202	209,107	207,514

誠如董事所告知，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，目標集團並無產生任何來自持續經營業務之收益，主要原因為(i)二零一三年全年漢南港整體處於碼頭及配套基礎設施的建設階段，圍繞商品汽車滾裝碼頭的水工結構工程、泵船建造工程、後方配套陸域場地工程、消防工程及電力工程開展各項施工工作，全年完成了整體施工進度的70%；(ii)二零一四年一月至二零一四

年五月二十八日，漢南港商品汽車滾裝碼頭基本完工，但由於碼頭的岸線使用申請未得到正式批復，因此滾裝碼頭無法進入試運營和調試階段，直至二零一四年十月份才得到交通廳的許可批復，同意漢南港滾裝碼頭進行試運營。在取得許可批復後，為了保證碼頭後期能安全正常運作，漢南港聯合施工單位和意向客戶於二零一四年十月對碼頭的各項基礎設施反復進行了磨合和調試工作，包括提升樓卷揚設備的調試、泵船錨鏈的調整、電器設備的優化、泵船生產生活設施的改造。同時為了滿足商品汽車陸域堆場各項硬件設施的使用要求，對陸域堆場加裝了額外的硬件和標示。全部調試工作於二零一四年年底才基本完成。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團產生收益約3,400,000港元，其中約1,900,000港元由港口租賃業務所產生，而約1,500,000港元由貨運代理、貨運服務、預訂及集卡調度之物流服務業務所產生。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年錄得來自持續經營業務之本年度溢利分別約20,500,000港元、18,100,000港元及23,200,000港元。產生溢利主要由於(i)目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動分別約23,600,000港元、19,100,000港元及26,700,000港元；及(ii)目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之其他收入／收益分別約9,000,000港元、14,800,000港元及7,200,000港元。

目標集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別錄得淨負債分別約100,700,000港元及185,200,000港元。情況於二零一五年逆轉，目標集團於二零一五年十二月三十一日錄得淨資產約24,800,000港元。目標集團於二零一五年之淨資產有所改善主要由於(i)應收最終控股公司及關連方之短期總額由二零一四年十二月三十一日約86,200,000港元減少至二零一五年十二月三十一日之43,300,000港元；及(ii)應付最終控股公司及關連方之短期總額由二零一四年十二月三十一日約227,500,000港元減少至二零一五年十二月三十一日之約100,000港元。

3. 進行收購事項之理由及裨益

誠如二零一五年年報所載，貴集團繼續對港口業務在中國之未來前景持樂觀態度，特別對類似貴公司之內港在中國之持續穩健貨運量存有高期望，尤其是「長江經濟帶」沿岸之內港，該經濟帶為協調中國東部、中部及中國西部發展之內陸水經濟帶。此外，現行政府政策預期將為綜合交通基礎設施發展及武漢港口之貨物增長提供額外動力，包括武漢陽邏港及最近已投入使用鄰近武漢陽邏港之武漢通用港口。誠如中國國務院發佈之關於依託黃金水道推動長江經濟帶發展的指導意見所載，其中一項重點為就發展長江經濟帶升級物流及航運中心。預期武漢將享受上游商業增長，及長江中上游之發展亦將得以提升。為實現武漢未來之經濟增長及與臨近港口競爭時處於更有利之地位，貴集團已推出業務計劃，以擴大其現有業務及通過收購爭取新突破。

武漢為湖北省會，是中國之重要交通樞紐。就水路交通而言，武漢藉長江連接六省(即江蘇、安徽、湖北、四川、江西及湖南)及上海。根據中國航貿網網站(www.snet.com.cn)，武漢為中國第五大物流城市，位居深圳、上海、廣州及天津之後。根據中華人民共和國交通運輸部，武漢(內河)之貨物吞吐量於二零一五年(直至二零一五年十一月)約78,500,000噸，較二零一四年同期上升3.7%。鑒於武漢在長江經濟帶之發展扮演著重要角色，董事認為在武漢地區進一步投資其港口業務符合貴集團之利益。

誠如董事所告知，貴集團面對鄰近港口經營商通過部署減低費率以引入客戶使用其港口之策略，從貴集團爭取更高市場佔有率之競爭。董事認為，收購事項可為貴集團帶來擴大地區版圖至陽邏港區域(武漢陽邏港及通用港口所在地)以外之機會。

獨立財務顧問函件

此外，現時由漢南港進行之滾裝業務，以及計劃於二零一六年開始漢南港之新再生資源業務，同樣提供機會擴大 貴集團現時提供之服務範疇。

目標集團預期將於二零一六年九月就營運新再生資源業務獲得200畝地塊之土地使用權，其中100畝用於回收廢舊車輛業務（「**新業務**」）及餘下100畝將用作堆場。

新業務於中國擁有強大市場潛力。根據目標集團編製有關新業務之業務提案，於中國之新業務之市場規模預期於二零二零年為1,000萬至1,200萬輛或幣值為人民幣100,000,000,000元之可回收車輛。漢南港現時正向相關政府部門申請回收廢舊車輛許可證及車輛進口資格，並預期於二零一六年年年底獲批。新業務預期於取得相關許可證後一個月展開。

作為具有齊全之設備、物流實力強勁並擁有車輛進口資格之港口，漢南港將具備良好條件以營運新業務。慮及漢南港潛在市場規模及目前發展情況，董事會預期新業務將於二零一七年及二零一八年將分別產生人民幣5,000,000元至人民幣6,000,000元及人民幣13,000,000元至人民幣14,000,000元之收入，預期將為經擴大集團二零一七年及二零一八年收入之一小部分，此乃由於彼等分別僅佔 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度收入約3至4%及8至9%。

董事相信收購事項可為武漢陽邏港及漢南港帶來協同效益，尤其是武漢陽邏港管理團隊，在中國港口之建設、開發及管理方面具有豐富經驗。作為武漢陽邏港之集散港，漢南港將提高武漢陽邏港之吞吐能力，以滿足武漢市內對物流服務之需求。武漢陽邏港與漢南港連接將為 貴公司客戶提供更具成本效益之解決方案。故此，董事認為收購事項可增加 貴公司之回報。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴集團作為武漢市場領導者之市場地位；(ii) 貴集團通過收購擴展其業務之近期業務計劃；(iii) 武漢物流業之近期發展；及(iv) 收購事項將令 貴集團得以擴展其港口業務至全新之地理位置及擴展其服務至汽車滾裝，因此，吾等認同董事觀點，收購事項與 貴集團之業務策略及擴展計劃一致，因而符合貴公司及其股東之整體利益。

4. 收購協議之主要條款

收購協議之主要條款概述如下：

日期： 二零一五年十一月二十八日(經日期為二零一六年二月二十二日之補充收購協議補充)

訂約方： (i) 中國基建融資有限公司(作為買方)；

(ii) 卓爾控股(作為賣方)；及

(iii) 閻先生(作為擔保人)

中國基建融資有限公司為 貴公司之全資附屬公司

卓爾控股為 貴公司關連人士之聯繫人

閻先生為 貴公司之控股股東

標的資產： 目標股份，即賣方於收購協議日期擁有之目標公司全部股權。於最後實際可行日期，目標公司間接持有漢南港的99%股權。

目標公司之進一步詳情載於董事會函件「**目標集團之資料**」一段

獨立財務顧問函件

代價：收購事項之代價為175,400,000港元，以 貴公司按每股0.430港元之發行價向賣方發行408,010,509股代價股份之方式支付。

貴公司將按董事會函件「代價」一段所載之方式，分兩期向賣方指定的證券賬戶配發及發行代價股份：

代價之調整：根據補充收購協議，代價將按經審核價值予以調整。代價將為(i)經審核價值；及(ii) 175,400,000港元之間的較低者。

根據通函附錄二所載，經審核價值約為207,500,000港元，代價將因此調整至175,400,000港元。

若下文「賣方及擔保人作出之承諾」一節下之條件(c)在完成日期或之前並無達成，賣方承諾上述條件(c)將於完成日期後三年內達成。另外，賣方將向買方授出一項認沽期權（「認沽期權」），代價為1港元。據此，倘條件(c)並無於完成日期後三年內達成，買方應有權書面通知賣方，要求賣方以相當於代價之價格（將以現金結算）回購目標股份（代價可按上文所披露者予以調整）。

先決條件

收購事項須待下列先決條件獲達成後方可完成：

- (a) 關於(其中包括)目標集團之資產、業務營運、財務狀況、銷售及業務前景以及其他事務之盡職調查審核令買方感到滿意；

獨立財務顧問函件

- (b) 董事會及獨立股東分別於董事會會議及股東特別大會通過決議案，批准收購協議以及其項下擬進行之交易；
- (c) 完成重組，以及以買方滿意的方式，從相關政府部門或監管機構(包括但不限於中國之政府部門或監管機構)獲得重組必需之所有批准、授權或同意；
- (d) 各方於收購協議中作出之聲明及保證於所有時間及所有方面仍然為真實、準確及正確；
- (e) 自會計日期以來，並無發現目標集團之業務、資產或營運方面出現任何異常運作、重大安全事故或任何重大不利影響或疏於披露任何重大風險；
- (f) 上市委員會批准代價股份上市及買賣(且該上市及批准此後並未撤回)；
- (g) 漢南港從武漢市港航局獲得市港航局關於武漢港漢南港區漢南商品汽車滾裝碼頭工程申請試運行的批覆(「**臨時批覆**」)，其中列明漢南港之業務範圍，據此漢南港可開展業務，且此批覆並未撤回；
- (h) 目標集團成員公司的相關土地、物業或其他資產之所有權或使用權已經以目標集團相關成員公司之名義合法登記；及
- (i) 貴集團已根據所有適用法律登記相關社會保險，並按時繳足社會保險及住房公積金。

按 貴公司所得資料，於最後實際可行日期，上文條件(c)所述之重組已於二零一五年七月二十一日完成，有待買方核實。

買方可豁免上述條件(a)、(c)、(e)、(g)、(h)及(i)的任何一項或全部。除上述條件(d)之外，若任何上述條件未能於最後限期或之前獲達成或獲買方全部或部分豁免，或上述條件(d)未能於最後一項先決條件獲達成或豁免時完成，買方可推遲完成收購協議或終止收購協議(因為先前的違約或機密性或真實性方面的違約(如有)而導致者除外)，各方於本協議下的所有責任應告終止，任何一方均不得向另一方提出任何索賠。

根據 貴公司可獲得之資料，先決條件(a)、(c)、(g)、(h)及(i)於最後實際可行日期已達成。就先決條件(e)而言，於最後實際可行日期，並無異常營運、重大安全事故或任何重大不利影響或對已發現有關目標集團之業務、資產或營運之任何重大風險披露之任何遺漏。上述先決條件可根據認購協議訂約方間之商業磋商豁免。就不可豁免條件(b)、(d)及(f)而言，條件(b)及(f)分別有關於董事會會議及股東特別大會通過決議案以及上市委員會授權條件代價股份上市，及條件(d)有關各方於收購協議中作出之聲明及保證於所有時間及所有方面仍然為真實、準確及正確，及該等條件不可豁免。於最後實際可行日期， 貴公司無意豁免收購協議項下之任何先決條件。

賣方及擔保人作出之承諾

誠如董事所告知，在進行對目標集團業務及營運之盡職審查之過程中，買方已識別數項可能在完成後影響目標集團經營之事宜。因此，賣方及擔保人共同向買方承諾(其中包括)，若下列條件於完成日期仍未達成，其將進行督促及提供協助，以於下文所述之限期前達成下列條件：

- (a) 漢南港將於完成日期後一年內獲得位於漢南區鄧南正街103省道南側的面積為159,541.02平方米之工業用地的規劃及建築許可證；

獨立財務顧問函件

- (b) 漢南港物流將於完成日期後一年內於訴訟判決後獲得位於漢南區鄧南正街金城村的卓爾生態工業城一期之九號及十號樓的產權；
- (c) 漢南港將於完成日期後三年內取得港口經營許可證；
- (d) 目標集團所有成員公司已在完成日期後一年內根據所有適用法律登記相關社會保險，並按時繳足社會保險及住房公積金；及
- (e) 按獲買方核准之核數師審核之目標集團經審核報告(不包括目標集團之物業估值損益)，目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年之溢利淨額總和(不包括非經常性溢利及包括(其中包括)從關連人士賺取之利息收入及應付關連人士之利息開支)(「溢利總和」)不低於20,000,000港元。如溢利總和低於20,000,000港元，賣方應以現金向買方彌償20,000,000港元與溢利總和之間的差額，而擔保人應對此彌償共同及個別負責。

誠如目標集團之會計師報告(第II-43頁)附註21所披露，於二零一五年十二月三十一日之未償還應收／(應付)關連方款項均為免息。目標集團無意與其關連人士訂立任何新貸款協議。因此，預期於未來將不會自目標集團產生利息收入。

於磋商時，貴公司已考慮下列有關條件之資料：

- (1) 買方根據收購協議就(其中包括)目標集團之資產、業務經營、財務狀況、銷售及業務前景以及其他事宜進行及持續進行之盡職審查，該審查包括達成指定時間表內條件(a)至(e)之前景，及賣方或擔保人未能達成各項條件及下列建議紓緩措施對貴公司(包括目標集團)之影響：

獨立財務顧問函件

- 倘條件(a)未能達成及而至湖北省政府收回該土地(貴集團正就其申請規劃及建築許可證)之所有權,提供予目標集團作堆場營運之土地面積將削減該土地之面積(即159,541.02平方米)。貴公司將要求賣方或擔保人賠償因該規劃及建築許可證產生之任何損失,金額約50,000,000港元(為該土地根據戴德梁行有限公司發出之估值報告於二零一五年六月三十日之市值)。該土地於二零一五年六月三十日之市值人民幣41,560,000元(約50,000,000港元)乃根據直接比較法並參考相關市場可獲得之可資比較出售交易個案得出。戴德梁行有限公司已就該土地於二零一五年六月三十日及二零一六年三月三十一日之市值進行估值,其乃與人民幣41,560,000元相同,董事會認為於二零一五年六月三十日及最後實際可行日期間之市值並無變動。未能達成條件(a)將不會對目標集團構成重大影響,此乃由於仍可動用其他空地作堆場營運;
- 就條件(b)而言,於最後實際可行日期,9號及10號樓宇之物業所有權分別於二零一五年十二月三日及二零一五年十二月二十三日訴訟制裁後由漢南港物流持有。因此,條件(b)已獲達成;
- 倘條件(c)未能達成,即目標集團未能繼續其經營,將對其有重大影響,貴公司可動用認沽期權要求賣方以相等於代價之價格(受代價之調整所規限)購回目標股份;
- 倘條件(d)未能達成,貴公司將須支付武漢市社會保障部施加之罰款,而賣方及擔保人將承擔該罰款,貴公司將介入完成相關登記及自行支付社保及住房公積金,費用將由賣方及擔保人承擔;及

獨立財務顧問函件

- 溢利總額獲賣方及擔保人根據條件(e)作擔保。倘實際溢利總額低於20,000,000港元，貴公司之財務表現將按條件(e)所指由賣方及擔保人提供之彌償作保障，20,000,000港元及實際溢利總額間之任何差額將予抵銷；
- (2) 賣方及擔保人承諾彼等將就完成條件(a)至(d)承擔所有成本及費用。倘目標集團之任何成員公司預先支付該等成本及費用，則賣方(按買方指示)同意轉讓該等成本及費用款項至買方指定之銀行賬戶；
- (3) 貴公司將緊密監察達成條件(a)至(d)之進度，並將參與其程序，倘貴公司認為進度未如理想，貴公司將介入及負責達成任何條件(a)至(d)之程序；
- (4) 倘貴公司認為賣方及擔保人違反收購協議，貴公司有權對賣方及擔保人採取法律行動；及
- (5) 根據收購協議，賣方及擔保人將就賣方達成任何條件(a)至(d)而由貴公司產生及擔保人未能於指定時間內達成任何條件之任何損失、債務或開支(包括但不限於合理法律費用)向貴公司作出彌償。

就條件(c)而言，於最後實際可行日期，目標集團尚未獲得港口經營許可證。目標集團於二零一五年七月二十七日從武漢市港航管理局取得的臨時批覆(試運行期六個月)，以及於二零一六年三月六日取得武漢市港航管理局的第一份延期臨時批覆(延期三個月，有效期至二零一六年四月二十七日)。目標集團於二零一六年五月十日已從武漢市港航管理局收到第二份延期臨時批覆以營運漢南港直至二零一六年七月二十六日，目標集團將於延期臨時批覆屆滿前申請將臨時批覆延期三個月。根據目標集團管理層，在實踐中，武漢當地類似漢南港的港口申請港口

獨立財務顧問函件

經營許可證的過程均比較長，因此通常通過試運行批覆和試運行延期批覆的方式來試運行該等港口，直到港口辦理完畢所有申請港口經營許可證所必須的申報資料並申請取得港口經營許可證為止。於最後實際可行日期，目標集團管理層在過往申請中或在未來申請中均未發現任何取得延期臨時批覆的實質性障礙，因此董事會認為漢南港取得進一步延期臨時批覆的可能性較高。

目標集團管理層認為目標集團將收到港口經營許可證，貴公司要求賣方購回目標股份的機會不大。目標集團已取得申請港口經營許可證所必需的文件包括交通運輸部頒發的《關於武漢港漢南港區漢南商品汽車滾裝碼頭工程使用港口岸綫的批覆》(交規劃函[2015]55號)，以及長江航運公安局武漢分局水上消防支隊的《建設工程消防驗收意見書》及武漢市交通基本建設工程質量監督站《武漢新港紗帽港區漢南商品汽車碼頭工程質量檢驗評定報告》，並且目標集團管理層預期目標集團將於二零一六年年末前取得申請港口經營許可證所必需之餘下文件；目標集團管理層認為其能及時達成條件(c)。基於上述原因，董事會同意目標集團管理層的上述觀點。於最後實際可行日期，目標集團已完成相關政府部門之檢查，該檢查為目標集團取得港口經營許可證之先決條件，預期將於二零一六年末完成。此外，董事會決定，在目標集團取得港口經營許可證之前將不會就開發漢南港二期作進一步重大資本支出，最多為人民幣500,000元。鑒於以上所述及條件(e)所載賣方向貴公司授出之溢利擔保，董事會認為賣方購回目標股份之價格與代價(不論本公司資本支出)等值符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

董事會認為，儘管上述有關安排可能導致延遲開發漢南港二期，惟 貴公司將受賣方及擔保人承諾之條件(e)以及賣方向貴公司授出之認沽期權保障，兩者將排除漢南港對 貴公司之營運風險之負面影響。因此，董事會認為上述安排將不會對 貴公司構成重大影響。

倘條件(c)未能達成及目標集團未能重續臨時批覆，目標集團將不再經營漢南港。根據《中華人民共和國港口法》，倘目標集團在未取得經營漢南港之許可經營漢南港，臨時批覆屆滿日期後漢南港產生之任何進一步收入將被沒收，及目標集團將被處以最高達五倍相關收入之罰款。

就條件(e)而言，賣方及擔保人提供之彌償並無限制。倘目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度產生虧損，除保證溢利外，賣方將以現金賠償由目標集團產生之虧損。

經慮及(i)未能獲得港口經營許可證對目標集團之重大影響，即不能繼續其經營，貴公司可動用認沽期權要求賣方購回目標股份；(ii)賣方回購目標股份之價格等於代價(不論 貴公司之資本支出)並以現金結算；(iii)獲得港口經營許可證所需之三年期間乃由 貴公司與賣方根據 貴公司與賣方從交通管理部門獲得類似許可證之過往經驗慮及所需之估計時間後公平磋商釐定；(iv)漢南港之第一期開發已完成及目標集團獲得港口經營許可證之前將不會就開發漢南港之第二期開發作進一步重大資本支出；(v)賣方及擔保人擔保溢利總和，及賣方及擔保人提供之彌償並無限制；及(vi)倘目標集團之所有成員公司未能根據適用法律完成相關社

獨立財務顧問函件

會保險註冊，或未能於完成日期後一年內悉數及時支付社會保險及住房公積金，貴公司將被武漢市社會保障局處以罰款，該款項將由賣方及擔保人承擔，貴公司將介入完成相關註冊及支付社會保險及住房公積金，有關成本亦由賣方及擔保人承擔，吾等同意董事之觀點及分析，倘賣方及擔保人未能履行前述承諾，該等措施將足以保障貴公司之權益。

完成

收購事項將於完成日期完成，屆時目標公司將成為貴公司之直接全資附屬公司，目標集團之財務業績、資產及負債將綜合至貴集團之賬目。由於貴公司預期條件(b)將為最後獲達成之條件，完成日期預期將為股東特別大會日期(即二零一六年六月十五日)或前後。

於最後實際可行日期，貴公司預期完成後目標集團將不會與貴公司之關連人士及其聯繫人訂立任何持續關連交易。

經考慮收購協議之條款，尤其是(i)賣方與擔保人已就上文「賣方及擔保人作出之承諾」一段所載之條件(a)至(d)向買方作出承諾；(ii)賣方與擔保人已按上文「賣方及擔保人作出之承諾」一段所載之方式就截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之溢利總和向買方作出承諾；及(iii)倘上述承諾未能於指定時限內達成而將予採取之載於(1)至(5)段之措施，吾等認同董事觀點，適當措施已獲採用以保障收購協議之條款及條件項下貴公司及其股東之利益。

收購事項之代價

收購事項之代價175,400,000港元乃貴公司與賣方經考慮(其中包括)股東應佔目標集團於二零一五年六月三十日之資產淨值約174,400,000港元及經審核價值後，經公平協商釐定。吾等了解到經審核價值乃經考慮目標集團於中國持有之投

資物業之估值而釐定(「**該等物業**」)，其屬目標集團之核心資產。該等物業包括(i) 漢南港一期之滾裝泊位及土地；及(ii) 漢南港一期之卓爾生態工業城一期。該等物業及其各自之估值載於通函附錄四之估值報告之內。

董事認為經審核價值對釐定代價而言為一項合適參考，原因為(i) 該等物業為目標集團之主要資產，佔目標集團於二零一五年十二月三十一日之總資產約84.6%；及(ii) 目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度並無活躍營運。

於評估代價之公平合理程度時，吾等已審核獨立估值師戴德梁行有限公司(「**估值師**」)編製之估值報告。吾等亦已就進行該等物業之估值所採用之方式與估值師討論。吾等獲估值師告知，在未有相關市場數據以透過市場比較法釐定該等物業之市值之情況下，估值師已採用折舊重置成本法進行該等物業之估值，該方法須以土地作現有用途之估計市值，加上樓宇及建築物之估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時之撥備。誠如本通函附錄四所載之估值報告及根據吾等與估值師之討論，該土地之市值乃根據直接比較法並參考相關市場可獲得之可資比較出售交易個案得出。吾等獲估值師告知，該土地市值之估值乃基於(i) 類似地點；(ii) 類似許可作為工業用途；及(iii) 於估值日期前六個月內交易之可資比較土地，以達致市值之公平比較。吾等亦已審閱估值師所採納之可資比較銷售交易及相關來源，並與估值師討論採納該等可資比較交易及計算以達致該土地市值之理由。吾等獲估值師告知該等樓宇性質及該等物業結構不能根據市值估值，由於該等樓宇被指定作特定用途，因此無法獲得適當可資比較之市值以作比較用途。此外，鑒於就該等物業於未來年度之收入及風險進行可靠估計存有不確定性，並未採用收入法。估值師確認彼等就該等物業估值時遵守創業板上市規則第8章以及香港測

獨立財務顧問函件

量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之規定。吾等亦獲估值師告知，如上所述就該等物業估值時採納之估值方法為就達致該等物業估值之常用方法。根據前述基準，吾等並無使用其他估值方法作評估，及吾等認為該估值方法屬公平，並於達致該等物業之估值時可予接受。

吾等注意到，估值師已就評估該等物業之市值作出各種關鍵及一般假設，包括但不限於按年度名義土地使用費出讓該等物業於其特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準。其中詳情載於本通函附錄四「估值基準及假設」一節。吾等已審閱國有土地使用權證書、土地使用權出讓合同、17份房屋所有權證及 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該等物業之業權及於該等物業之權益提供之法律意見。吾等已與 貴公司及估值師討論並審閱作出之關鍵假設，並無任何事項引起吾等注意以令吾等懷疑該等物業之估值報告所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。因此，吾等認為該等物業之估值報告所採納之主要基準及假設屬公平合理。

吾等亦已獲估值師告知，吾等在很大程度上依賴目標公司所提供的資料及中國法律顧問之意見，彼等已接納獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業辨識、佔用詳情、建造成本、佔地及建築面積以及一切其他相關事宜的意見。吾等亦已獲估值師告知，彼等已勘察該等物業之外部及(在可能情況下)內部，在勘察過程中並無發現任何嚴重損毀。

吾等已與估值師會面，並獲悉(a)曾俊叡先生為主管估值之人士，彼為註冊專業測量師，於中國之進行物業估值擁有逾23年經驗；(b)除獲委聘就該等物業進行估值外，其現時或過去均與 貴公司及／或 貴公司之關連人士概無關係。因此，吾等並無發現任何事宜，可導致吾等懷疑估值師於對該等物業進行估值時之專業知識及獨立性。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱估值師之委聘條款，尤其是工作範圍是否適當。基於吾等之審閱，吾等並無發現工作範圍有任何限制，可對估值師於估值報告所提供之可靠程度構成不利影響。

吾等從估值報告獲悉，該等物業於二零一六年三月三十一日之市值合共約人民幣263,800,000元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之經審核資產淨值(經考慮該等物業之市值後)約207,500,000港元。代價175,400,000港元較目標集團於二零一五年十二月三十一日之經審核資產淨值折讓約15.5%。

根據吾等與估值師之討論及吾等對該等物業之估值報告之審閱，並經考慮(i)估值時所採用之方法；(ii)達致估值時所使用之原則基準及假設；及(iii)估值師之資格、專業知識及經驗，吾等認為並無發現任何實質因素可導致吾等對達致估值時所採納之方法及所使用之基準之公平性及合理性存疑。因此，吾等認為，就獨立股東評估該等物業之公平市值之公平性及合理性而言，有關估值屬公平之參考。此外，經考慮(i)該等物業為目標集團之主要資產；(ii)目標集團之過往業務經營並不活躍；及(iii)代價175,400,000港元較目標集團於二零一五年十二月三十一日之經審核資產淨值有所折讓，吾等認同董事之觀點，釐定代價之基準對獨立股東屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

代價股份

根據收購協議，代價將透過發行代價股份償付。貴公司將按以下方式，分兩期向賣方指定的證券賬戶配發及發行代價股份：

- (i) 396,170,509股代價股份將於完成日期後的十個營業日內向賣方配發及發行，作為第一期付款；及

- (ii) 若董事會函件中題為「賣方及擔保人作出之承諾」一節下之條件(b)在完成日期前並無達成，賣方承諾條件(b)將於完成日期後一年內達成。於條件(b)於完成日期後一年內達成後十個營業日內，11,840,000股代價股份將由貴公司配發及發行予賣方，作為第二期付款。倘條件(b)未能在完成日期後一年內達成，買方並無義務向賣方支付任何仍然應付之代價，而貴公司根據收購協議向賣方配發及發行餘下代價股份之義務亦將予廢除及終止。為免疑問，餘下代價之金額須受達成該等條件產生之調整所規限，並由賣方付予貴公司。貴公司將不會於緊隨收購事項完成後配發及發行該等11,840,000股代價股份，並僅於條件(b)達成後作出配發及發行。因此，貴公司將不會於收購事項完成後任何時候持有其本身之股份。

在任何情況下，向賣方或其指定人士發行之代價股份不得引致賣方或擔保人或其控制之實體持有貴公司超過75%已發行股份。如發生此事，賣方須促使減少彼於貴公司之股權，以便貴公司向賣方配發及發行相應數目之代價股份，以應付任何餘下代價而不會引致賣方或擔保人或其控制之實體持有貴公司超過75%已發行股份。

於最後實際可行日期，條件(b)已獲達成，408,010,509股代價股份已於完成日期後十日內悉數配發及發行予賣方。

誠如董事會函件所載，董事認為，保留更多現金在收購事項後用於一般營運資金及未來之業務擴展符合貴公司及其股東之利益。配發及發行代價股份以支付全部代價，將能夠維持貴集團之流動資金及財務槓桿於相同水平，並令貴集團能夠完成收購事項而無需產生現金流出。此外，願意接受代價股份(而非現金或其他代價形式)亦表示賣方對收購事項及貴公司之增長潛力之信心。吾等從貴集團之二零一五年年報獲悉，貴集團之現金及現金等價物於二零一五年十二月三十一日為19,300,000港元，不足以悉數償付代價。因此，吾等認同董事之觀點，配發及發行代價股份以支付代價符合貴公司及其股東之整體利益。

代價股份

代價股份(即根據收購協議所載方式須予發行之408,010,509股新股份)：

- (i) 相當於最後交易日已發行股份之約34.66%；
- (ii) 相當於最後實際可行日期已發行股份之約30.98%；及
- (iii) 相當於經代價股份擴大之已發行股份之約23.65%。

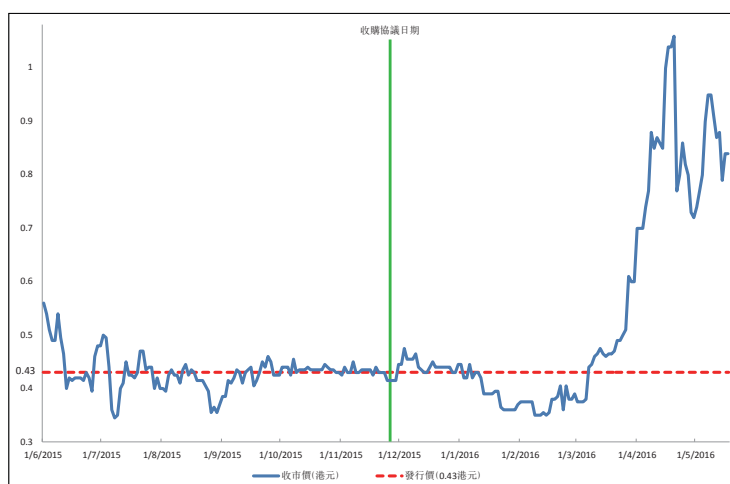
代價股份之發行價0.430港元(乃按最後交易日之前的最後十五個連續交易日釐定)：

- (i) 較最後交易日聯交所報之收市價每股股份0.415港元溢價約3.61%；
- (ii) 較緊接最後交易日之前的最後五個連續交易日之平均收市價每股股份0.421港元溢價約2.14%；
- (iii) 較最後交易日之前的最後十個連續交易日之平均收市價每股股份0.427港元溢價約0.70%；
- (iv) 較最後交易日之前的最後十五個連續交易日之平均收市價每股股份0.430港元並無溢價或折讓；及
- (v) 較最後實際可行日期聯交所報之收市價每股0.84港元折讓約48.81%。

於配發及發行後，代價股份相互之間及與配發及發行日期已發行之現有股份在所有方面享有同等地位。代價股份將根據將於股東特別大會上尋求獨立股東授予的特別授權配發及發行。貴公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

a. 過往股價表現

為評估發行價之公平合理程度，吾等已審核股份由二零一五年六月一日開始期間(即收購協議日期前約六個月期間(即二零一五年十一月二十八日)直至最後實際可行日期(包括首尾兩日)) (「回顧期間」) 之每日收市價(「收市價」)。吾等認為約十二個月期間具足夠時間確定股份之近期股價以就收市價及已發行價進行合理比較。以下為自聯交所摘錄之收市價。



資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

於回顧期間，收市價介乎每股0.345港元至每股1.060港元，平均約每股0.484港元。股份收市價顯示自二零一五年六月起呈跌勢，於二零一五年七月七日跌至最低點每股0.345港元。於最後交易日，股份之收市價為每股0.415港元。緊隨刊發該公告後，股份價格於二零一五年十二月二日上升至約0.475港元。股價於一月中表現出下降趨勢之前在0.44港元附近波動。股價於二零一六年三月，尤其於二零一六年三月十一日刊發 貴公司年度業績(「二零一五年年度業績公告」)後開始飆升。於二零一六年四月二十五日，股價升至最高點每股1.060港元。於最後實際可行日期之股價為每股股份0.84港元。除二零一五年年度業績所載 貴集團錄得截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度溢

獨立財務顧問函件

利約30,800,000港元外，吾等並不知悉 貴公司任何公開資料可能引致二零一六年三月及四月股價急劇上升。因此，吾等並不知悉股價急升之原因。務請留意發行價0.430港元為(i)股份於回顧期間之收市價範圍；及(ii)與股份於回顧期間之平均收市價相若。

b. 股份之過往成交量

下表載列(i)股份平均每日成交量；及(ii)股份平均每日成交量佔於回顧期間每月份／期間完結時之已發行股份總數之百分比：

月份	總成交量	交易日數目	股份平均每日成交量 (附註1)	股份平均每日成交量佔於回顧期間每月份／期間完結時之已發行股份總數之百分比	平均市場成交量百分比 (附註2)
二零一五年					
六月	84,899,522	22	3,859,069	0.33%	0.49%
七月	35,284,000	22	1,603,818	0.14%	0.47%
八月	14,211,882	21	676,756	0.06%	0.40%
九月	7,600,440	20	380,022	0.03%	0.35%
十月	3,720,532	20	186,027	0.02%	0.32%
十一月	6,723,003	21	320,143	0.03%	0.31%
十二月	6,460,400	22	293,655	0.02%	0.25%
二零一六年					
一月	5,954,800	20	297,740	0.03%	0.38%
二月	1,228,000	18	68,222	0.01%	0.31%
三月	23,375,980	21	1,113,142	0.08%	0.30%
四月	128,740,598	20	6,437,030	0.49%	0.28%

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

1. 每日平均成交量乃以該月份／期間之總成交量除以該月份／期間之交易日日數計算所得，當中已剔除股份於聯交所整日暫停買賣之任何交易日。

2. 此欄僅供參考及數據乃根據聯交所網站內之香港交易所每月市場概況除以市場資本總值計算。

誠如上表所述，於回顧期間之股份平均每日成交量於二零一六年二月錄得最低位約 68,222 股股份及於二零一六年四月錄得最高位約 6,437,030 股股份，佔相關月份完結時已發行股份總數分別約 0.01% 及 0.49%。股份買賣於二零一六年四月相對活躍與收市價之升勢一致。

此外，吾等亦參考整個市場之買賣流動性。下文同時列示根據聯交所網站內之香港交易所每月市場概況，於二零一五年六月至二零一六年四月期間平均每日成交量（「平均市場成交量」）佔聯交所主板及創業板上市證券總市值之百分比。吾等注意到於回顧期間內，平均市場成交量百分比分別介乎於 0.25% 至 0.49% 之間。務請注意，平均市場成交量百分比高於平均每日成交量佔於回顧期間已發行股份總數平均每日成交量之百分比，故吾等認為股份成交量於回顧期間相對較低。股份之流通量低可能意味 貴公司因缺乏有興趣潛在投資者而難以通過資本籌措活動籌措大量資金。

c. 市場可資比較分析

為進一步評估代價股份之條款之公平合理程度，吾等已盡其所知識別回顧期間香港聯交所上市公司（「**代價股份可資比較公司**」）所公佈亦為關連交易及涉及發行代價股份之由上市發行人進行之主要或非常重大交易之詳盡清單。雖然 貴集團之業務、營運及前景可能與代價股份可資比較公司不盡相同，收購事項之規模（主要交易或以上）及性質（關連交易）與所選交易類似。因此，吾等認為代價股份可資比較公司可作為評估代價股份條款之公

獨立財務顧問函件

平性及合理性時之適當代表。吾等已就此識別 18 項交易，並認為有關樣本為市場上之最新可得資料，且代價股份可資比較公司就吾等所知為詳盡，故屬合理及具代表性。吾等已比較代價股份可資比較公司與代價股份各自之條款，詳情載於下表：

公佈日期	股份代號	公司	發行價較緊接 最後交易日		發行價較緊接 最後交易日	
			發行價較 於最後交易日 之股份收市價 之概約溢價／ (折讓) (%)	前最後5個 連續交易日之 平均收市價之 概約溢價／ (折讓) (%)	前最後10個 連續交易日之 平均收市價之 概約溢價／ (折讓) (%)	前最後10個 連續交易日之 平均收市價之 概約溢價／ (折讓) (%)
二零一六年 四月二十七日	547	數字王國集團有限公司	(5.40)	(10.51)	(9.15)	
二零一六年 一月十二日	8191	鴻偉(亞洲)控股有限 公司	4.88	(2.49)	(1.71)	
二零一六年 一月十一日	1236	國農控股有限公司	7.99	0.08	(1.77)	
二零一五年 十二月二十一日	1094	中國公共採購有限公司	0.00	19.21	32.10	
二零一五年 十二月十五日	2379	中天國際控股有限公司	8.00	6.13	3.69	
二零一五年 十二月十四日	798	光谷聯合控股有限公司	(15.79)	(12.66)	(14.44)	
二零一五年 十二月二日	106	朗詩綠色地產有限公司	(0.28)	2.28	1.70	
二零一五年 十一月二十七日	2233	中國西部水泥有限公司	(6.90)	(4.93)	(6.38)	
二零一五年 十一月二十六日	3989	首創環境控股有限公司	(9.09)	(0.99)	(0.99)	

獨立財務顧問函件

公佈日期	股份代號	公司	發行價較	發行價較緊接	發行價較緊接
			於最後交易日	最後交易日	最後交易日
			之股份收市價	前最後5個	前最後10個
			之概約溢價／	連續交易日之	連續交易日之
			(折讓)	平均收市價之	平均收市價之
			(%)	概約溢價／	概約溢價／
				(折讓)	(折讓)
			(%)	(%)	(%)
二零一五年 十月二十九日	3331	維達國際控股有限公司	(1.07)	0.00	(0.51)
二零一五年 十月九日	8198	新濠環彩有限公司	0.00	1.42	3.62
二零一五年 十月七日	377	華君控股有限公司	25.00	25.84	26.26
二零一五年 十月二日	185	正恒國際控股有限公司	9.09	4.90	6.38
二零一五年 九月十六日	8100	智易控股有限公司	(18.92)	(17.81)	(15.85)
二零一五年 七月二十六日	493	國美電器控股有限公司	(4.79)	(2.93)	0.94
二零一五年 七月三日	989	廣澤地產有限公司	(35.11)	(7.81)	(5.66)
二零一五年 六月十七日	95	綠景(中國)地產投資有 限公司	(32.01)	(25.31)	(26.11)
二零一五年 六月九日	1387	人和商業控股有限公司	(50.00)	(54.65)	(49.94)
		最大值	25.00	25.84	32.10
		最小值	(50.00)	(54.65)	(49.94)
		平均值	(6.91)	(4.46)	(3.21)
		貴公司	3.61	2.14	0.70

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

綜上所述，各代價股份可資比較公司所發行每股代價股份之發行價較其各自於緊隨最後交易日期前之收市價之溢價／折讓由折讓約50.00%至溢價約25.00%不等，平均折讓約6.91%。此外，各代價股份可資比較公司所發行每股代價股份之發行價較其各自於緊隨最後交易日期前之最後五個連續交易日平均收市價之溢價／折讓由折讓約54.65%至溢價約25.84%不等，平均折讓約4.46%。另外，各代價股份可資比較公司所發行每股代價股份之發行價較其各自於緊隨最後交易日期前之最後十個連續交易日平均收市價之溢價／折讓由折讓約49.94%至溢價約32.10%不等，平均折讓約3.21%。

吾等注意到代價股份之發行價0.430港元較最後實際可行日期之每股收市價0.84港元折讓約48.81%（而非溢價）。然而，經慮及(i)代價股份之發行價0.430港元分別較(a)最後交易日、(b)緊接最後交易日前五個最後交易日及(c)緊接最後交易日前十個最後交易日之股份收市價溢價介乎代價股份可資比較公司之折價範圍；(ii)折讓主要由於發佈二零一五年度業績公告後股價飆升，股份收市價從當時之0.46港元升至二零一六年四月二十五日之最高點1.060港元；及(iii)代價股份之發行價0.430港元高於二零一五年十二月三十一日之每股資產淨值0.143港元，吾等認為有關折讓並無扭曲代價股份發行價之公平性及合理性。

綜上所述及經考慮（尤其是）(i)回顧期間股價之近期波動；(ii)股份於回顧期間之流通量較低；及(iii)近期代價股份可資比較公司之市場可資比較交易，吾等同意董事之意見，認為就獨立股東而言代價股份之發行價屬公平合理及代價股份將根據正常商業條款發行，符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 對現有股東股權之潛在攤薄影響

下表載列 貴公司 (a) 於最後實際可行日期；及 (b) 收購事項完成後之股權架構，僅作說明之用。

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨收購事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
卓爾基業投資有限公司 (附註 1)	882,440,621	67.00	882,440,621	51.16
賣方	—	—	408,010,509	23.65
小計	882,440,621	67.00	1,290,451,130	74.81
公眾股東	434,615,559	33.00	434,615,559	25.19
總計	<u>1,317,056,180</u>	<u>100.00</u>	<u>1,725,066,689</u>	<u>100.00</u>

附註：

(1) 卓爾基業投資有限公司由賣方全資擁有，因而由閻先生全資擁有。

如上表所示，於收購事項完成後，現有公眾股東之股權將由約 33.00% 攤薄至約 25.19%，僅供說明用途。然而，經考慮 (i) 上述收購事項之理由及裨益；(ii) 該收購協議之條款 (包括但不限於代價股份之條款) 就獨立股東而言屬公平合理；及 (iii) 發行代價股份可讓 貴集團進行收購事項而毋須任何現金支出，吾等認為就此而言於完成後對現有公眾股東股權之潛在攤薄影響乃可予接受。

6. 收購事項之潛在財務影響

資產淨值

誠如通函「附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日尚未完成，貴集團之資產淨值將由約224,200,000港元增加至431,700,000港元。資產淨值增加主要由於發行代價股份，而貴集團之資本基礎於完成後將因而擴大。根據上述各項，董事預期貴集團之淨資產情況將於完成後有所改善。

盈利

於完成後，目標公司將成為貴公司之全資附屬公司，而目標集團之損益將綜合入賬至貴集團。由於賣方及保證人已向買方承諾，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之溢利保證將不低於20,000,000港元，董事預期於完成後對貴集團之獲利能力概無整體負面財務影響。

流動資金情況

誠如通函「附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日尚未完成，貴集團於二零一五年十二月三十一日之流動負債淨額約79,700,000港元將增加至流動負債淨額約54,900,000港元。貴集團之流動比率(根據流動資產總額除以流動負債總額計算)將由0.63增加至0.77。貴集團之流動資金於完成後將有所改善。

務請注意上述財務影響僅作說明之用，並不代表完成後貴集團之財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為儘管收購事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，訂立收購協議符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，收購協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈有關批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。

此 致

中國基建港口有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
執行董事
張浩剛
謹啟

二零一六年五月二十六日

張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並為大有融資有限公司之負責人，獲准根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於機構融資行業積逾8年經驗。

本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一四年三月二十七日刊發之本集團二零一三年年報第33至81頁、於二零一五年三月二十七日刊發之本集團二零一四年年報第36至83頁及於二零一六年三月二十一日刊發之本集團二零一五年年報第40至87頁中披露，該等報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.cigyangtzeports.com)登載。

債務聲明**債務**

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前編製本債務報表之最後實際可行日期)，經擴大集團之未償還計息銀行借款及無息股東貸款以及關連公司無息貸款分別約為人民幣232,695,000元及35,000,000港元以及人民幣105,598,000元，詳情如下：

	於二零一六年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行借款	148,868
無抵押銀行借款	129,831
無息股東借款	161,475
總計	<u>440,174</u>

於二零一六年三月三十一日，經擴大集團之可供動用融資約人民幣256,000,000元，其中約人民幣232,695,000元已於二零一六年三月三十一日獲動用。

或然負債

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無重大或然負債。

除上文所述者及集團內公司間之負債以及一般應付賬款及其他應付款項外，於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，目標集團概無任何未償還之按揭、押記、債券、借貸資本、債務證券或其他類似債務、財務租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或債務證券或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣計值金額已按於二零一六年二月二十九日營業時間結束時之當前匯率兌換為人民幣。

近期發展以及財務及貿易前景

本集團之收益主要來自港口興建及營運武漢國際集裝箱有限公司(本公司之主要營運附屬公司)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，股東應佔收益及純利分別約186,690,000港元及24,580,000港元，較二零一四年同期分別增加0.1%及減少4.0%。截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益增加主要由於碼頭服務及綜合物流服務之增加被集裝箱處理、儲存及其他服務之減少抵銷；股東應佔溢利淨額減少主要由於本回顧年度行政及營運開支、融資成本及所得稅開支增加。

本集團對中國港口業務的未來前景繼續保持謹慎樂觀的態度。本集團重點開拓新的貨源業務，依託鐵水聯運項目、新開闢的瀘 — 漢 — 台航線、九江 — 武漢 — 岳陽航線、武漢 — 日本 — 韓國航線以及政府牽頭籌建武漢航運交易所等有利契機，引導箱源通過本集團碼頭進出，爭取保持現有的市場份額。本集團在陽邏地區新增的通用碼頭泊位在二零一五年十二月十六日開港投入使用，通用碼頭項目的投產，將為本集團新增20萬標箱的吞吐能力，本集團在陽邏港區擁有的碼頭吞吐能力將達到60萬標箱／年，二零一六年度本集團擁有的泊位預計集裝箱吞吐量達到48萬標箱。

營運資金

董事經作出妥當及審慎查詢(並計及經擴大集團可得的內部資源後)，認為在並無不可預見的情況下，經擴大集團將有充足營運資金以應付由本通函日期起計未來至少十二個月的現時經營所需。經擴大集團之營運資金報表已計及於二零一六年一月四日完成配售本公司股份之所得款項淨額約58,700,000港元及目標集團之關連人士及最終控股公司提供之貸款。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

目標集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製以僅供載入本通函之會計師報告全文。



敬啟者：

緒言

吾等於下文列載卓爾基業建設集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之財務資料，以供載入中國基建港口有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)日期為二零一六年五月二十六日之通函(「通函」)，內容關於建議收購目標公司之100%股權，詳情載於貴公司日期為二零一五年十一月二十八日之公佈。財務資料包括目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同主要會計政策概要及其他附註(「財務資料」)。

目標公司於二零一二年三月三十日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據二零零四年英屬處女群島商業公司法註冊成立為有限公司。除投資控股外，目標公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

截至本報告日期，目標公司並無編製任何法定財務報表，原因為目標公司毋須遵守註冊成立之司法權區有關法規及規則之法定審核規定。

於有關期間結束時，目標公司於下文第B節附註1所載附屬公司中擁有直接及間接權益。目標集團現時旗下所有公司均已採納十二月三十一日為其財政年結日。貴集團現時旗下所有公司之法定財務報表乃根據該等公司註冊成立所在國家適用於該等公司之相關會計原則編製。彼等於有關期間之法定核數師之詳情載列於第B節附註1中。

就本報告而言，目標公司之董事（「董事」）已根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標集團之合併財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年之相關財務報表乃由吾等根據國際審計準則審核。

本報告所載財務資料已根據相關財務報表編製，當中毋須作出任何調整。

董事之責任

董事負責根據國際財務報告準則編製相關財務報表及財務資料，以令相關財務報表及財務資料作出真實而公平之反映，以及負責落實其認為編製相關財務報表及財務資料所必要之有關內部監控，以令相關財務報表及財務資料不存在因欺詐或錯誤而引致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為對財務資料達成獨立意見，並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會發佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱財務資料。

對有關期間財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言以及根據下文第B節附註2載列之編製及呈列基準，財務資料如實公平反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之財務狀況及目標集團於截至該等日期止有關期間之綜合財務業績及現金流。

(A) 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務				
收入	5	—	—	3,418,179
其他收入／收益	6	9,033,864	14,773,676	7,180,464
投資物業之公平值變動	15	23,584,570	19,086,926	26,737,144
營運開支		—	—	(1,234,575)
行政開支		(5,184,655)	(5,096,683)	(3,328,804)
融資成本	7	—	(4,509,643)	(2,096,347)
分佔聯營公司之虧損	16	—	—	(412,373)
除所得稅前溢利	9	27,433,779	24,254,276	30,263,688
所得稅開支	8	(6,901,971)	(6,124,926)	(7,094,824)
來自持續經營業務之年內溢利		<u>20,531,808</u>	<u>18,129,350</u>	<u>23,168,864</u>
終止經營業務				
來自終止經營業務之年內溢利／(虧損)	10	<u>(3,981,757)</u>	<u>930,747</u>	<u>3,443,002</u>
本年度溢利		<u>16,550,051</u>	<u>19,060,097</u>	<u>26,611,866</u>
其他全面收益／(開支)				
其後可能會重新分類至損益之項目：				
換算至呈報貨幣之匯兌差額		5,705,645	(1,154,941)	(10,574,733)
有關出售重新分類之附屬公司之匯兌差額		<u>(828,327)</u>	<u>—</u>	<u>(831,947)</u>

	截至十二月三十一日止年度		
附註	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
本年度其他全面收益／(開支)	<u>4,877,318</u>	<u>(1,154,941)</u>	<u>(11,406,680)</u>
本年度全面收益總額	<u>21,427,369</u>	<u>17,905,156</u>	<u>15,205,186</u>
以下人士應佔本年度(虧損)／溢利			
擁有人	17,305,557	18,861,167	28,051,105
非控制性權益	<u>(755,506)</u>	<u>198,930</u>	<u>(1,439,239)</u>
	<u>16,550,051</u>	<u>19,060,097</u>	<u>26,611,866</u>
擁有人應佔本年度(虧損)／溢利			
持續經營業務	20,531,807	18,386,486	24,216,221
終止經營業務	<u>(3,226,250)</u>	<u>474,681</u>	<u>3,834,884</u>
	<u>17,305,557</u>	<u>18,861,167</u>	<u>28,051,105</u>
以下人士應佔本年度全面收益／(開支)總額			
擁有人	21,535,236	17,814,687	16,581,372
非控制性權益	<u>(107,867)</u>	<u>90,469</u>	<u>(1,376,186)</u>
	<u>21,427,369</u>	<u>17,905,156</u>	<u>15,205,186</u>
擁有人應佔本年度全面收益／(開支)總額			
持續經營業務	20,807,424	18,377,739	29,660,168
終止經營業務	<u>727,812</u>	<u>(563,052)</u>	<u>(13,078,796)</u>
	<u>21,535,236</u>	<u>17,814,687</u>	<u>16,581,372</u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日		
	附註	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	361,783	256,029	71,370
投資物業	15	286,787,996	328,941,844	317,355,958
於聯營公司之權益	16	—	—	8,056,680
向最終控股公司提供之貸款	21	157,530,611	171,336,834	—
		<u>444,680,390</u>	<u>500,534,707</u>	<u>325,484,008</u>
流動資產				
應收賬款	17	1,437,104	72,280	585,939
預付款項及其他應收款項	18	46,943	51,972	835,461
應收最終控股公司款項	21	88,291,749	67,150,238	—
應收非控制性股東款項	21	4,502,465	4,475,485	—
應收關連人士款項	21	16,810,048	19,074,392	43,323,039
應收一家聯營公司款項	21	—	—	1,145,481
可收回所得稅		847	17,651	—
現金及銀行結餘	19	40,387,031	2,664,231	3,601,514
		<u>151,476,187</u>	<u>93,506,249</u>	<u>49,491,434</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	20	9,073,994	48,038,183	21,987,550
應付所得稅		1,700,859	3,126,185	2,634,486
應付最終控股公司款項	21	114,907,980	99,253,822	—
應付關連人士款項	21	126,459,634	128,277,729	112,366
		<u>252,142,467</u>	<u>278,695,919</u>	<u>24,734,402</u>
流動資產淨額		<u>(100,666,280)</u>	<u>(185,189,670)</u>	<u>24,757,032</u>
總資產減流動負債		344,014,110	315,345,037	350,241,040

於十二月三十一日				
	附註	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
非流動負債				
銀行借款	22	126,830,000	75,642,000	—
遞延稅項負債	23	25,981,814	30,595,585	32,172,362
應付一名關連人士款項		—	—	109,254,682
應付最終控股公司款項	21	—	—	1,300,000
		<u>152,811,814</u>	<u>106,237,585</u>	<u>142,727,044</u>
資產淨值		<u>191,202,296</u>	<u>209,107,452</u>	<u>207,513,996</u>
權益				
股本	24	8	8	8
儲備		<u>173,117,929</u>	<u>190,932,616</u>	<u>207,513,988</u>
		173,117,937	190,932,624	207,513,996
非控制性權益		<u>18,084,359</u>	<u>18,174,828</u>	—
權益總額		<u>191,202,296</u>	<u>209,107,452</u>	<u>207,513,996</u>

隨附之附註構成該等財務資料之一部份。

綜合權益變動表

	繳足股本 港元	合併儲備 (i) 及 (ii) 港元	其他儲備 (iii) 港元	匯兌儲備 (i) 港元	保留溢利 (i) 港元	總計 港元	非控制性 權益 港元	權益總額 港元
於二零一三年一月一日	8	116,250,000	—	5,547,471	29,785,222	151,582,701	20,609,513	172,192,214
出售附屬公司(附註27.1)	—	—	—	—	—	—	(2,417,287)	(2,417,287)
本年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	17,305,557	17,305,557	(755,506)	16,550,051
其他全面收益	—	—	—	4,229,679	—	4,229,679	647,639	4,877,318
全面收益/(開支)總額	—	—	—	4,229,679	17,305,557	21,535,236	(107,867)	21,427,369
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	8	116,250,000	—	9,777,150	47,090,779	173,117,937	18,084,359	191,202,296
本年度溢利	—	—	—	—	18,861,167	18,861,167	198,930	19,060,097
其他全面開支	—	—	—	(1,046,480)	—	(1,046,480)	(108,461)	(1,154,941)
全面收益/(開支)總額	—	—	—	(1,046,480)	18,861,167	17,814,687	90,469	17,905,156
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	8	116,250,000	—	8,730,670	65,951,946	190,932,624	18,174,828	209,107,452
出售附屬公司(附註27.2及27.3)	—	—	—	—	—	—	(16,798,642)	(16,798,642)
收購附屬公司及豁免	—	(116,250,000)	116,250,000	—	—	—	—	—
本年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	28,051,105	28,051,105	(1,439,239)	26,611,866
其他全面收益	—	—	—	(11,469,733)	—	(11,469,733)	63,053	(11,406,680)
全面收益/(開支)總額	—	—	—	(11,469,733)	28,051,105	16,581,372	(1,376,186)	15,205,186
於二零一五年十二月三十一日	8	—	116,250,000	(2,739,063)	94,003,051	207,513,996	—	207,513,996

附註：

- 儲備賬構成目標集團於綜合財務狀況表之儲備。
- 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之合併儲備指漢南港之繳足股本。截至二零一五年十二月三十一日止年度之扣減指為了共同控制下之業務合併而向控制性股東收購附屬公司權益。
- 於二零一五年十二月三十一日之款項指因豁免應付一名股東款項而被視作之注資。

隨附之附註構成該等財務資料之一部份。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
來自經營業務之現金流			
除所得稅前溢利／(虧損)			
— 持續經營業務	27,433,779	24,254,276	30,263,688
— 終止經營業務	(3,966,401)	930,747	3,481,664
調整：			
投資物業之公平值變動	(23,584,570)	(19,086,926)	(26,737,144)
利息收入	(15,416)	(14,852)	(3,629)
向最終控股公司提供之貸款利息收入	(9,018,448)	(14,757,210)	(6,578,115)
向一名獨立第三方提供之貸款利息收入	—	—	(598,720)
出售附屬公司之虧損／(收益)			
(附註27)	12,145,324	—	(5,393,561)
利息開支	—	4,509,643	2,096,347
物業、廠房及設備折舊	245,309	141,861	90,616
分佔聯營公司之虧損	—	—	412,373
未計營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	3,239,577	(4,022,461)	(2,966,481)
存貨變動	408,534	—	—
應收非控制性股東款項變動	(1,001,200)	—	4,420,460
應收一家聯營公司款項變動	—	—	(1,194,500)
應收賬款及其他應收款項變動	23,865,146	1,351,545	(3,531,419)
應付賬款及應計費用	2,076,242	39,037,133	(22,672,930)
營運所產生／(所用)現金	28,588,299	36,366,217	(25,944,870)
已付利息	—	(4,509,643)	(2,096,347)
所得稅退稅	232,036	66,189	67,806
營運所產生／(所用)現金淨額	28,820,335	31,922,763	(27,973,411)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
來自投資活動之現金流			
已收利息	15,416	14,852	3,629
已付利息	(6,731,328)	(3,724,479)	—
購買物業、廠房及設備	(190,595)	(38,277)	(6,385)
添置投資物業	(84,751,182)	(21,081,835)	(17,965,537)
向一名獨立第三方提供之貸款	—	—	(18,678,000)
政府資助之所得款項	10,742,040	—	—
應收最終控股公司款項變動	(37,399,565)	20,622,253	23,001,603
應收關連人士款項變動	(357,265)	(2,366,200)	16,985,922
出售附屬公司之現金(流出)／流入 淨額(附註27)	<u>(11,178,794)</u>	<u>—</u>	<u>12,605,157</u>
投資活動(所用)／所產生現金淨額	<u>(129,851,273)</u>	<u>(6,573,686)</u>	<u>15,946,389</u>
來自融資活動之現金流			
新借貸款之所得款項	126,830,000	—	—
償還借款	—	(50,452,000)	(74,712,000)
向最終控股公司(提供)／ 從最終控股公司取得之貸款	(155,443,948)	—	175,808,404
應付最終控股公司款項變動	155,905,075	(14,972,721)	31,965,878
應付關連人士款項變動	<u>10,209,446</u>	<u>2,577,102</u>	<u>(121,376,316)</u>
融資活動所產生／(所用)現金淨額	<u>137,500,573</u>	<u>(62,847,619)</u>	<u>11,685,966</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)			
淨額	36,469,635	(37,498,542)	(341,056)
於年初之現金及現金等價物	5,760,524	40,387,031	2,664,231
外匯匯率變動之影響	<u>(1,843,128)</u>	<u>(224,258)</u>	<u>1,278,339</u>
於年終之現金及現金等價物	<u>40,387,031</u>	<u>2,664,231</u>	<u>3,601,514</u>

隨附之附註構成該等財務資料之一部份。

(B) 財務資料附註

1. 一般資料

卓爾基業建設集團有限公司(「目標公司」)於二零一二年三月三十日在英屬處女群島根據二零零四年英屬處女群島(「英屬處女群島」)商業公司法註冊成立為有限公司。目標公司之註冊辦事處地址為 Quastisky Building, P.O. Box 4389, Road Town, Tortola, BVI。於二零一五年十二月三十一日，目標公司之唯一董事認為最終控股公司為卓爾控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由閻志先生(「閻先生」)控制及實益擁有。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，最終控股公司指卓爾控股有限公司(「卓爾控股中國」)，一家於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之公司，由閻先生控制及實益擁有。閻先生為中國基建港口有限公司(「貴公司」)之控股股東、主席兼非執行董事。貴公司之股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市。

目標公司及其附屬公司(「目標集團」)之功能貨幣為人民幣(「人民幣元」)。財務資料以港元(「港元」)(而非目標集團之功能貨幣)呈列，以與 貴公司之呈列貨幣一致。

目標公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事港口、浮躉及樓宇租賃及提供物流服務。於有關期間，目標集團之若干附屬公司已被出售，有關詳情載於附註10及27。

於各有關期間結束時及本報告日期，目標公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有該等公司均為私人有限公司，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點及日期	於有關期間結束時之	目標集團應佔股本權益			於	主要業務
		註冊／已發行及全部 實繳資本	於十二月三十一日			本報告 日期	
二零一三年 二零一四年 二零一五年							
直接持有							
卓爾基業(香港)有限公司(「香港卓爾」)(a)	香港，二零一二年 四月十二日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有							
卓爾基業建設(武漢)有限公司(「武漢卓爾基業建設」)(b)	中國，二零一五年 六月二十四日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	投資控股
武漢卓爾基業投資有限公司(「武漢卓爾投資」)(c)	中國，二零一五年六 月二十五日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	99%	99%	投資控股
湖北漢南港實業有限公司(「漢南港」)(d)	中國，二零一零年 十一月二十六日	人民幣100,000,000 元	100%	100%	99%	99%	投資控股及港口租賃

公司名稱	註冊成立地點及日期	於有關期間結束時之 註冊/已發行及全部 實繳資本	目標集團應佔股本權益 於十二月三十一日			於 本報告 日期	主要業務
			二零一三年	二零一四年	二零一五年		
湖北漢南港物流有限公司(「漢南港物流」)(e)	中國，二零零六年七月二十六日	人民幣15,000,000元	100%	100%	99%	99%	樓宇租賃及提供物流服務
武漢長盛港通汽車物流有限公司(「武漢長盛港通」) (前稱武漢卓爾盛德汽車物流有限公司)(f)	中國，二零一零年八月十八日	人民幣23,070,000元	51%	51%	20.4%	20.4%	銷售汽車及提供停車場服務
武漢鑫盛飛汽車銷售服務有限公司 (「武漢鑫盛飛」)(f)	中國，二零一零年八月十六日	人民幣5,000,000元	51%	51%	20.4%	20.4%	銷售汽車，自二零一四年起一直並無營業
武漢漢南港汽車物流有限公司(「武漢漢南港」)(g)	中國，二零一五年三月十日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	無	無	提供物流服務
武漢卓爾傳媒集團有限公司(「武漢卓爾傳媒」)(h)	中國，二零零八年四月二十八日	人民幣100,000,000元	無	無	無	無	提供廣告服務
武漢雲傳媒科技有限公司(「武漢雲傳媒」)(h)	中國，二零一一年十二月二十六日	人民幣31,240,000元	無	無	無	無	提供廣告服務
武漢百合影視傳媒有限公司(「武漢百合影視傳媒」)(h)	中國，二零一零年五月十一日	人民幣1,250,000元	無	無	無	無	提供廣告服務
武漢卓爾悅居酒店管理有限公司 (「武漢卓爾悅居」)(h)	中國，二零一二年十一月二十七日	人民幣20,000,000元	無	無	無	無	提供廣告服務

附註

- (a) 香港卓爾於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。
- (b) 武漢卓爾基業建設港為新註冊成立，自其註冊成立起並無編製經審核財務報表。
- (c) 武漢卓爾投資為新註冊成立，自其註冊成立起並無編製經審核財務報表。
- (d) 漢南港於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國之財務規例(「中國會計準則」)編製，並由武漢恆通會計師事務所審核。截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表並非編製截至本報告日期。

- (e) 漢南港物流於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據中國會計準則編製，並由武漢恆通會計師事務所審核。截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表並非編製截至本報告日期。

- (f) 於二零一五年五月二十二日，武漢長盛港通及其全資附屬公司武漢鑫盛飛之30.6%股權已售予一名獨立第三方。兩家公司於出售完成時被視為目標集團之聯營公司(附註16)進行入賬。出售詳情載於附註27.2。

武漢長盛港通及武漢鑫盛飛於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據中國會計準則編製，並由湖北正信會計師事務有限責任公司審核。截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表並非編製截至本報告日期。

自二零一六年二月二十五日起，武漢卓爾盛德汽車物流有限公司已易名為武漢長盛港通汽車物流有限公司。

- (g) 武漢漢南港於二零一五年三月十日新成立。漢南港持有武漢漢南港之51%股權，而武漢長盛港通持有武漢漢南港之49%股權。於二零一五年九月二十一日，武漢漢南港之51%股權已售予一名獨立第三方，出售詳情載於附註27.3。

- (h) 於二零一三年二月二十三日，武漢卓爾傳媒及其附屬公司(即武漢雲傳媒、武漢百合影視傳媒及武漢卓爾悅居)之100%股權已售予卓爾控股中國，詳情載於附註27.1。

2. 編製及呈列基準

財務資料已根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之適用披露規定。該等政策於財務資料呈列之所有期間內貫徹應用。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業按公平值列賬除外。計量基準於下述會計政策中詳述。

於有關期間，漢南港一直為目標集團附屬公司之控股公司。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，目標公司、香港卓爾、武漢卓爾基業建設及武漢卓爾投資完全分散，而目標公司於二零一五年六月二十五日成為目標集團之控股公司。

於有關期間，所有組成目標集團之實體乃由閻先生共同控制，而目標集團之財務資料乃根據下文附註3.2所載之合併會計原則及程序編製，猶如收購於合併實體開始受閻先生控制當日即已經發生。

綜合財務資料包括合併實體之財務資料，猶如合併實體於合併實體開始受閻先生控制當日即已經合併。

綜合全面收益表及綜合現金流量表包括合併實體所呈列之最早日期或自合併實體開始受到共同控制當日以來(以比較短期間為準，毋須考慮共同控制合併之日期)之業績及現金流。

綜合財務狀況報表已就呈列合併實體之資產及負債編製，猶如目標集團於二零一五年十二月三十一日之架構於各報告期間結束時已一直存在。從控制方之角度，合併實體之資產淨值以現有賬面值合併。在控制方之權益持續之情況下，在共同控制合併中產生之商譽或議價購買之收益之金額不予確認。

於本報告日期，若干新訂及經修訂國際財務報告準則經已頒佈但尚未生效，亦未由目標集團提早採納。董事正在評估該等修訂及新準則於初次應用期間之預期影響。迄今，董事斷定採納有關修訂及準則不大可能對財務資料造成重大影響。

鑒於目標公司於二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別錄得流動負債淨額100,666,280港元及185,189,670港元，於編製財務資料時，目標公司董事經已考慮未來流動資金。卓爾控股有限公司已確認其將向目標集團提供足夠財務支持，使目標集團能夠於未來十二個月持續經營，亦無計劃要求目標集團償還欠付最終控股公司之款項，直至向最終控股公司償還任何款項將不會影響目標集團對其他債權人之還款能力時為止。目標公司董事認為按持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

謹請注意，編製財務報表須使用會計估計及假設。雖然該等估計基於管理層對現有事情及行動之最佳了解及判斷，惟實際結果最終可能異於該等估計。涉及重大判斷或複雜程度之範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大之範疇於附註4披露。

編製財務資料時所用主要會計政策列載如下。該等政策已於有關期間貫徹應用。

3. 主要會計政策概要

3.1 綜合賬目基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務資料。

附屬公司是指受目標集團控制之實體。目標集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其在該實體之權力影響該等回報，即目標集團對該實體具有控制權。當評估目標集團是否具有該權力時，只會考慮由目標集團或其他人士持有之實質權。

於附屬公司之投資於控制權開始日期至控制權終止日期期間於財務資料內綜合計算。集團間之結餘、交易及現金流以及集團間交易所產生之任何未變現溢利，均於編製財務資料時悉數對銷。集團間交易產生之未變現虧損均按與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於無減值憑證時方予對銷。

非控制性權益指於附屬公司權益中並非由目標公司直接或間接應佔之部份，而目標集團並無就此與該等權益之持有人協定任何額外條款，致使目標集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義之合約責任。就各業務合併而言，目標集團可選擇以公平值或非控制性權益於附屬公司可認別淨資產中所佔相應份額來計量任何非控制性權益。

非控制性權益乃於綜合財務狀況表之權益中與目標集團擁有人應佔之股權分開呈列。於目標集團業績內之非控制性權益在綜合全面收益表內以年內分配予非控制性權益與目標公司股東股權之總溢利或虧損及全面總收益方式列報。

目標公司於附屬公司之權益變動如不導致目標公司對其喪失控制權，將作股權交易核算核算。目標公司於綜合股權中持有之控制性權益與非控制性權益應予調整以反映相關權益之變動，但對商譽並無作出調整，亦無確認任何盈虧。

當目標集團失去附屬公司之控制權時，將被視為出售其於該附屬公司之全部權益進行入賬，產生之盈虧則於損益確認。前附屬公司任何留存權益於其喪失控制權當日按公平值確認而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值，或(倘適用)投資於一家聯營公司或合營企業之初始確認成本。

3.2 共同控制下之業務合併

業務合併之合併會計法涉及共同控制實體。

綜合財務報表將包括產生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等資料自合併實體或業務開始受控制方控制時起已合併計算。

從控制方之角度，合併實體或業務之資產淨值以現有賬面值合併。在控制方之權益持續之情況下，在共同控制合併中產生之商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超過共同控制合併時成本之部分之金額不予確認。

綜合全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列之最早日期或自合併實體或業務開始受到共同控制當日以來(以比較短期間為準，毋須考慮共同控制合併之日期)之業績。

3.3 聯營公司

聯營公司是目標集團具有重大影響力之實體。重大影響力乃有權參與投資對象之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

於財務資料內，於聯營公司之投資初步按成本確認，其後採用權益會計法列賬。收購成本超出目標集團所佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值數額於收購日期確認為商譽。商譽計入投資之賬面值，並評估為部分投資之減值。收購成本於交易當日按指定資產、產生或假設之負債及目標集團已發行之股本工具另加投資直接應佔任何成本之公平價值總值計算。在釐定目標集團所佔聯營公司之投資產生之損益時，目標集團所佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本之數額經重新評估後於損益表內確認。

根據權益會計法，目標集團於聯營公司之權益按成本列賬，並調整於目標公司所佔聯營公司資產淨值減任何可確認之減值虧損於收購後之變動，除分類為持有代售(或被列入分類為持有代售之出售組別)除外。年度收益表包括目標公司年內所佔收購後及除稅後聯營公司之業績，包括任何於年內確認之投資於聯營公司之任何減值虧損。目標集團年內其他全面收益包括其年內所佔聯營公司之其他全面收益。

目標集團與其聯營公司所進行交易之未變現收益，乃以目標集團於聯營公司之權益為限撤銷。倘目標公司與其聯營公司所進行之資產銷售未變現虧損按權益會計撥回，而相關資產亦會從目標集團之角度進行減值測試。倘聯營公司於類似情況下之類似交易及事件採用會計政策(目標集團之會計政策除外)，則目標公司在聯營公司之財務報表採用權益會計法作出調整(如需要)以使聯營公司之會計政策與目標集團之會計政策一致。

當目標集團分佔聯營公司之虧損等於或超過聯營公司之權益時，則目標集團不再確認進一步虧損，惟當其產生法定或推定責任或須代表聯營公司付款時除外。就此而言，目標集團於聯營公司之權益為根據權益法之投資賬面值連同構成目標公司於聯營公司之投資淨額之目標集團長期權益。

採用權益會計法後，目標集團釐定是否有必要確認目標集團於聯營公司之投資之額外減值虧損。於各報告日，目標集團釐定於聯營公司之投資是否有任何減值之客觀證據。倘識別出該等跡象，則目標集團計算減值金額作為聯營公司之可回收金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)及其賬面值之間之差額。釐定投資之使用價值時，目標集團估計其預期由聯營公司產生之估計日後現金流量之現值，包括經營聯營公司產生之現金流量及最終出售投資之所得款項。

目標集團於其不再於聯營公司擁有重大影響力當日不再對該公司使用權益法入賬。倘於前聯營公司之保留權益為財務資產，目標集團會以公平值計量該保留權益及該公平值根據國際會計準則(「國際會計準則」)第39號「金融工具：確認與計量」被視為其於初步確認時之公平值。於終止採用權益法當日，(i)任何保留權益之公平值及出售聯營公司部份權益之任何所得款項；與(ii)投資之賬面值之差額在損益確認。此外，有關目標集團就該聯營公司過往於其他全面收益中確認之所有金額，須如該聯營公司直接出售其資產或負債般處理。因此，該投資對象過往於其他全面收益中確認之盈虧，須於出售其資產或負債時重新分類至損益，實體會在終止採用權益法時，須將盈虧由權益重新分類至損益(作為分類調整)。

3.4 外幣換算

外幣交易按交易當日適用之匯率換算為該個別實體之功能貨幣。於報告日，以外幣計值之貨幣資產及負債按該日適用之匯率換算。因結算有關交易及於報告日重新換算貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值及按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。
以外幣計值及按歷史成本計量之非貨幣項目不會進行換算。

於財務資料內，所有外國業務各自先前以目標集團呈報貨幣以外之貨幣列值之財務報表，均已換算為港元。資產及負債按報告日之收市匯率換算為港元，而收入及支出則按交易日期之適用匯率或按報告期間之平均匯率（倘匯率並無大幅上落）換算為港元。此程序產生之任何差額已確認為其他全面收益，並於權益中之外匯儲備內獨立累計。於出售海外業務（即出售目標集團於海外業務之全部權益，或涉及失去對擁有海外業務之附屬公司之控制權之出售）時，所有就目標集團應佔之業務已累計之匯兌差額會重新分類為損益。先前歸屬於非控制性權益之任何匯兌差額會被剔除確認，但不會被重新分類為損益。

倘出售擁有海外業務之附屬公司之部份權益（即並無失去控制權），則應佔累計匯兌差額之份額會重新歸類為非控制性權益，而不會於損益內確認。

3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達至可使用狀態及現存地點作擬定用途而產生之直接應佔成本。

其後之成本僅在項目之相關未來經濟利益很可能流入目標集團，而且能可靠地計量該項目成本之情況下，方會計入有關資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他成本，如修理及保養費則在其產生之財務期間在損益中扣除。

物業、廠房及設備之折舊乃按以下方法及年率於估計可用年期撇銷成本值減餘值計算：

傢俬、裝置及設備	3至5年，直線法
汽車	5年，直線法

資產之餘值、折舊方法及可使用年期會於各報告日作出檢討及調整（如適合）。

報廢或出售產生之盈利或虧損會以出售所得收入與該資產之賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

3.6 投資物業

投資物業主要指為賺取租金收入及／或為資本增值並按租賃權益擁有或持有之土地、樓宇、泊位、停車場及浮躉，且並非由目標集團佔用。當中亦包括正在建造或發展以供日後作投資物業用途之物業。

倘目標集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準分類為投資物業。分類為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一樣。

投資物業於初步確認時按成本計量及其後以公平值計量，除非投資物業在報告期間結束時仍然在興建或開發過程中，而當時其公平值不能可靠地確定。投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何盈利或虧損均在損益中確認。

成本包括收購投資物業直接應佔之開支。自行建造投資物業成本包括原料成本及直接勞工成本、令投資物業達至其擬定用途之運作狀態之任何其他直接應佔成本及資本化借款成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗之外部專業估值師釐定。於報告日確認之賬面值，反映於報告日期之當時市況。

3.7 金融資產

金融資產歸類為貸款及應收款項。管理層視乎收購金融資產之目的，於初步確認時釐定其金融資產之類別，並於許可及適當情況下，於各報告日期重新評估其分類。

所有金融資產只會在目標集團成為有關工具之契約條文一方時，方予確認。金融資產於初步確認時按公平值計算，如並非按公平值計入損益賬之投資，則加上直接應佔交易成本。

當收取投資產生之現金流量之權利屆滿或已被轉讓，及絕大部份擁有權之風險及收益被轉讓時，將解除確認有關金融資產。

金融資產會於各報告日進行檢討，以評估有否顯示減值之客觀跡象。倘有該等跡象，則會按該金融資產之分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款但在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購之折扣或溢價後計算，且包括屬實際利率及交易成本不可或缺部份之費用。

金融資產減值

於各報告日期會審閱金融資產以釐定是否有任何客觀減值證據出現。

個別金融資產客觀減值證據包括目標集團注意到有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- 債務人可能將會破產或經歷其他財務重整；及
- 技術、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人有負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事件包括有可觀察數據顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅。該等可觀察數據包括但不限於該組內債務人之付款狀況惡化，以及與目標集團內資產拖欠情況有關聯之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現客觀證據，則減值虧損之金額以金融資產之賬面值與估算未來之現金流量按金融資產原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現之現值兩者之間差額計量。虧損之金額乃於發生減值之期間之損益內確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而該減少與減值確認後發生之事件有客觀關連，則之前確認之減值虧損會被撥回，惟須不會導致金融資產於減值撥回日期之賬面值超逾在並無確認減值情況下之攤銷成本。撥回金額於撥回期間之損益內確認。

金融資產(不包括按攤銷成本列賬之應收賬款)之減值虧損將直接與相關資產撇銷。若應收賬款被認為有可能但並非不能收回，該應收賬呆賬之減值虧損將記入撥備賬。若目標集團相信應收賬款之可收回性極低，則被認為不可收回之金額將直接自應收賬款撇銷，並撥回就該應收款項已記入撥備賬之任何金額。先前計入撥備賬之金額如在其後收回，則從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前已撇銷之金額，均直接在損益確認。

3.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原到期日為三個月或以下、可隨時變換為已知數額之現金且價值變動風險不大之短期高度流動投資。

3.9 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關連人士款項以及銀行借款。該等金融負債已分別披露於綜合財務狀況表流動或非流動負債項下之項目。

金融負債在目標集團成為有關工具之契約條文一方時確認。所有與利息相關之支出均根據目標集團就借貸成本之會計政策確認(見附註3.17)。

當負債項下之責任獲解除、註銷或已屆滿時，則解除確認金融負債。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他負債取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作解除確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間差額會在損益中確認。

借款

借款初步按扣除所產生之交易成本後之公平值確認。借款其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值兩者間之差額，乃以實際利率法於借貸期間在損益內予以確認。

除非目標集團有權利將負債之結算無條件遞延至報告日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

應付賬款及其他應付款項以及應付最終控股公司及其他關連人士款項

應付賬款及其他應付款項以及應付最終控股公司及其他關連人士款項初步按公平值確認，隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

3.10 租約

倘目標集團斷定某項安排乃於協定期限內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款，則該項包括一項交易或一連串交易之安排屬於或包含一項租賃。該項斷定乃基於安排實質內容之評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

i) 租賃予目標集團資產之分類

倘根據租約目標集團持有資產，而租約把所有權之絕大部份風險及回報轉移至目標集團，則該等資產劃歸為根據融資租賃持有。而所有權之絕大部份風險及回報並未轉移至目標集團之租賃則分類為經營租賃，惟以下各項除外：

- 根據經營租賃持有之物業，若符合投資物業之定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租賃持有之物業入賬（見附註3.6）；及
- 根據經營租賃持作自用之土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租賃持有之土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租賃持有除外。就此而言，租約開始為目標集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約之時間。

倘根據租約目標集團持有資產，而租約把所有權之絕大部份風險及回報轉移至目標集團，則該等資產劃歸為根據融資租賃持有。而所有權之絕大部份風險及回報並未轉移至目標集團之租賃則分類為經營租賃。

作為承租人之經營租賃費用

倘目標集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃款項以直線法按有關租約之年期於損益內扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益之時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免在損益內確認為已付淨租金總額其中一部份。或有租金將於所產生之會計期間自損益扣除。

3.11 股本

普通股歸類為權益，股本按於報告日之已發行股份之面值釐定。

3.12 終止經營業務

終止經營業務為集團業務之組成部分，其營運和現金流量可清晰地與集團其餘業務分開，並代表業務或經營地域之一項獨立主要項目，或是出售業務或經營地域之一項獨立主要項目之單一協調計劃之一部分，或是一家全為了轉售而購入之附屬公司。

當一項業務被分類為終止經營時，全面收益表中呈列單一數額，包括該終止經營業務之稅後利潤或虧損及就公平值減去出售成本之計量而確認之稅後利得或虧損，或於出售時包括構成終止經營業務之資產或出售組別。

3.13 收入確認

收入包括因銷售貨品及所提供服務而已收或應收之代價之公平值。收入乃按以下基準，於經濟利益有可能歸於目標集團及收入與成本(如適用)能夠可靠計量時，則按以下方式確認收入：

銷售貨品收入乃於轉移擁有權之相關風險及回報至客戶時確認，一般於貨品交付予客戶及客戶接納貨品時確認。

物流服務收入於提供有關服務時確認。

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認。

利息收入使用實際利率法按累計基準確認。

3.14 政府資助

政府資助於有理由確定將能收取以及目標集團將能符合所有附帶條件後，按公平值確認。政府資助乃遞延及按與擬補償之成本配合所需期間於損益確認。與購買資產有關之政府資助自資產賬面值中扣除，其後透過減少折舊開支，在資產之可使用年期於損益內實際確認。

補償目標集團所產生開支之政府資助乃與相關開支抵銷。有關資產及並非直接歸屬於任何特定資產或開支之政府資助於損益內「其他收入」下按原值呈列。

3.15 非金融資產減值

物業、廠房及設備、及於聯營公司之權益於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回之時進行減值測試。

當資產賬面值高於其可收回金額時，有關差額將確認為減值虧損並即時確認為開支。可收回金額為反映市場條件之公平值(減去銷售成本)與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映金錢時間值及資產特定風險之現行市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產之現金流入，則會就可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部份資產個別進行減值測試，部份則在現金產生單位層面進行測試。

就現金產生單位確認之減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不可調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額之估計數字出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

3.16 退休福利開支

退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

於中國經營業務之目標集團之僱員參與中國地方政府所管理之界定供款計劃。供款乃按僱員薪金及花紅(如適用)之百分比作出，並於產生時自全面收益表扣除。

供款乃於年內僱員提供服務時在損益確認為開支。目標集團於該等計劃項下之責任僅限於應付之固定百分比供款。

3.17 借貸成本

因收購、興建或生產任何合格資產而產生之借貸成本乃於須完成及將資產準備作其擬定用途之期間內資本化。合格資產乃指必需消耗一段長時間準備作其擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時列為開支。

借貸成本乃於資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行之時資本化為合格資產成本之一部份。在使合格資產投入擬定用途或銷售所必須之絕大部份準備工作完成時，則會終止借貸成本資本化。

3.18 所得稅之會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括即期或上個報告期間應向稅務機關支付或提出而於報告日尚未支付之責任或索償，乃根據其有關財政期間之適用稅率及稅務法例，按照本年度之應課稅溢利計算。所有即期稅項資產或負債之變動於損益賬確認為稅項開支一部份。

遞延稅項乃就於報告日財務資料內資產及負債之賬面值與其相關稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認，惟須有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

就根據以上會計政策採用公平值模式計量之投資物業而言，相關之遞延稅項負債或資產之計量反映完全透過出售收回投資物業賬面值之稅務後果，除非投資物業乃屬可貶值且於某業務模式內持有，該模式之目標為隨著時間之推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現之絕大部份經濟效益。

遞延稅項不予貼現，並按預期應用於償還負債或變現資產期間之稅率計算，惟稅率須於報告日為已頒佈或實際上已頒佈。

遞延稅項資產或負債之變動在損益內確認，惟倘與在其他全面收益中或直接在權益扣除或入賬之項目有關，則有關變動確認為其他全面收益或直接於權益確認。

3.19 關連人士

與目標集團有關連之人士指：

- (a) 有關方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層之其中一名成員；或
- (b) 有關方為實體而符合下列任何一項條件，而：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體與目標集團均為同一第三方之合營企業；

- (iv) 該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) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

一名人士之近親指該等在與該實體進行買賣時預期可能影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

3.20 分部報告

經營分部及財務資料所呈報之各分部項目金額，乃根據就分配資源予目標集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予目標集團最高行政管理人員(即主要營運決策者)之財務資料而確定。

個別重要之經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部之產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要之經營分部如果符合以上大部份條件，則可以合計為一個報告分部。

4. 重大會計預計及判斷

集團根據過往經驗及其他因素(包括在具體情況下對未來事件的合理預期)作出預計及判斷，並持續對其進行評估。

目標集團就未來作出預計和假設，所得之會計預計如其定義，甚少會與其相關實際結果相同。具有導致下個財政年度之資產和負債之賬面值作出重大調整之重大風險之預計和假設討論如下：

應收賬款及其他應收款項減值

目標集團應收賬款及其他應收款項之減值乃根據管理層對應收賬款及其他應收款項之可收回程度評估而釐定。於評估該等應收款項之最終可收回程度時，需作出大量判斷，包括評估個別客戶及債務人之當時信用評級及過往付款紀錄。倘該等客戶或債務人之財務狀況將會惡化，導致其付款能力受損，則需作出額外備抵。應收賬款及其他應收款項詳情載於附註17及18。

於聯營公司之權益減值

於各報告日，管理層釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之權益出現減值。如出現有關跡象，管理層將根據附註3.15預估減值金額。於聯營公司之權益詳情載於附註16。

估計投資物業公平值

公平值之最佳憑證為地點及狀況相同並訂有相同租賃條款或其他合約之類似物業於活躍市場上之現行價格。倘並無該等資料，目標集團將按合理之折舊重置成本法釐定投資物業之公平值。折舊重置成本法規定須估計土地於現時用途之市值，以及估計樓宇及結構之全新重置成本，然後從中扣減樓齡、狀況及功能耗損等因素引起之折舊。土地市值之編製乃採用直接比較法參考有關市場可得之可資比較銷售憑證。投資物業詳情載於附註15。

以公平值計量投資物業所產生之遞延稅項

採用國際會計準則第40號之公平值模式計量之投資物業賬面值可透過出售方式全數收回之推定可被推翻。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內之經濟得益為目的，而不是以出售方式持有，有關推定則可被推翻。管理層釐定投資物業可通過使用收回，而遞延稅項負債詳情載於附註23。

投資物業與自用物業之分類

目標集團自行釐定物業是否符合列作投資物業之資格，並已制定作出有關判斷之準則。投資物業為持有作賺取租金或爭取資本增值或兩者用途之物業。因此，目標集團須考慮該物業是否在不受集團所持其他資產影響下提供現金流量。若干物業部份持有作賺取租金或爭取資本增值用途，另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘有關部份可分開出售(或根據一項融資租約分開出租)，目標集團須就該部份分開入賬。倘有關部份不可分開出售，則只在持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道之情況下，該物業始以投資物業形式入賬。目標集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列作投資物業之資格。投資物業詳情載於附註15。

5. 收入

目標集團之主要業務為港口、浮躉及樓宇租賃及提供物流服務。

目標集團持續經營業務於有關期間確認之收入如下：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
租金收入	—	—	1,864,789
物流服務收入	—	—	1,553,390
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,418,179</u>

6. 其他收入／收益

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務			
銀行利息收入	15,416	14,852	3,629
向最終控股公司提供之貸款利息收入(附註29.2)	9,018,448	14,757,210	6,578,115
向一名獨立第三方提供之貸款利息收入	—	—	598,720
其他	—	1,614	—
	<u>9,033,864</u>	<u>14,773,676</u>	<u>7,180,464</u>

7. 融資成本

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務			
銀行貸款			
— 須於5年內悉數償還	<u>6,731,328</u>	<u>8,234,122</u>	<u>2,096,347</u>
總借貸成本	6,731,328	8,234,122	2,096,347
減：資本化為合資格資產成本金額	<u>(6,731,328)</u>	<u>(3,724,479)</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>4,509,643</u>	<u>2,096,347</u>

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，借貸成本已分別按年率5.37%至5.93%被資本化。

8. 所得稅開支

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務			
中國			
— 本年度	1,005,829	1,353,194	410,538
遞延稅項(附註23)			
— 本年度	<u>5,896,142</u>	<u>4,771,732</u>	<u>6,684,286</u>
	<u><u>6,901,971</u></u>	<u><u>6,124,926</u></u>	<u><u>7,094,824</u></u>

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)之法律及法規，目標集團毋須繳付英屬處女群島之任何所得稅。
- (ii) 由於在香港成立之附屬公司於有關期間並無任何須繳付香港利得稅之應課稅溢利，因此並無為該附屬公司就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，所有於中國成立之附屬公司於有關期間之稅率為25%。

稅項開支及按適用稅率計算之會計溢利對賬：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務之除所得稅開支前溢利	<u>27,433,779</u>	<u>24,254,276</u>	<u>30,263,688</u>
就除稅前溢利按有關稅務司法權區之溢利之適用 稅率計算之稅項	6,860,079	6,065,417	7,094,435
不可扣稅開支的稅務影響	<u>41,892</u>	<u>59,509</u>	<u>389</u>
所得稅開支	<u><u>6,901,971</u></u>	<u><u>6,124,926</u></u>	<u><u>7,094,824</u></u>

9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務			
核數師酬金	3,504	3,784	—
物業、廠房及設備之折舊	149,740	88,904	74,978
投資物業產生之直接經營開支			
— 產生租金收入	—	—	378,403
— 並無產生租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,234,575</u>

10. 終止經營業務

10.1 出售武漢卓爾傳媒及其附屬公司

於二零一三年二月二十三日，目標集團向卓爾控股中國出售其於武漢卓爾傳媒及其全資附屬公司(武漢卓爾悅居)及其他部份持有附屬公司(包括武漢雲傳媒及武漢百合影視傳媒，從事目標集團所有廣告業務)之100%股權。所出售之資產及負債詳情及出售盈虧之計算於附註27.1披露。

來自終止經營業務之期內虧損分析

下文載列計入綜合全面收益表及綜合現金流量表之終止經營業務業績。由於財務資料之最早期間為二零一三年十二月三十一日，因此並無呈列比較數字。

(a) 來自終止經營業務之期內虧損

	自二零一三年 一月一日至 二零一三年 二月二十三日止 期間 港元
收入	11,914,586
銷售成本	(2,734,479)
其他收入	1,276,663
行政開支	(1,499,918)
融資成本	(182,349)
來自終止經營業務之除所得稅前溢利	8,774,503
所得稅開支	(15,356)
年度溢利	8,759,147
出售附屬公司之虧損(附註27.1)	(12,145,324)
來自終止經營業務之期內虧損	(3,386,177)
以下人士應佔來自終止經營業務之期內虧損：	
目標公司擁有人	(2,922,504)
非控制性權益	(463,673)
總計	(3,386,177)

概無折舊、概無核數師酬金及317,021港元之員工成本於來自終止經營業務之期內虧損中確認。

(b) 來自終止經營業務之現金流

	自二零一三年 一月一日至 二零一三年 二月二十三日止 期間 港元
經營業務之現金流入淨額	6,798,221
投資活動之現金流出淨額	(398,006)
現金流入淨額	<u>6,400,215</u>

10.2 出售武漢長盛港通及其附屬公司

於二零一五年五月二十二日，目標集團向一名獨立第三方出售其於武漢長盛港通及其全資附屬公司武漢鑫盛飛(從事目標集團所有汽車業務及停車場業務)之30.6%股權。所出售之資產及負債詳情及出售盈虧之計算於附註27.2披露。

來自終止經營業務之年內溢利／虧損分析

下文載列計入綜合全面收益表及綜合現金流量表之來自終止經營業務之業績。

(a) 來自終止經營業務之年內溢利／虧損

	截至十二月三十一日止 年度		自一月一日 至五月 二十二日止 期間
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
收入	2,414,562	4,391,411	3,736,305
銷售成本	(643,441)	—	—
其他收入	—	—	305,748
營運開支	(1,515,746)	(2,097,262)	(1,704,393)
行政開支	(850,955)	(1,363,402)	(442,791)
來自終止經營業務之除所得稅前 (虧損)／溢利	(595,580)	930,747	1,894,869
所得稅開支	—	—	—
年內／期內(虧損)／溢利	(595,580)	930,747	1,894,869
出售附屬公司之收益(附註27.2)	—	—	4,389,719
來自終止經營業務之年內／期內 (虧損)／溢利	<u>(595,580)</u>	<u>930,747</u>	<u>6,284,588</u>
以下人士應佔來自終止經營業務之 年內／期內(虧損)／溢利：			
目標公司擁有人	(303,746)	474,681	4,792,210
非控制性權益	(291,834)	456,066	1,492,378
總計	<u>(595,580)</u>	<u>930,747</u>	<u>6,284,588</u>

	截至十二月三十一日止 年度		自一月一日 至五月 二十二日止 期間
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
折舊	95,569	52,957	15,638
核數師酬金	1,752	1,892	—
員工成本	<u>496,845</u>	<u>649,273</u>	<u>451,792</u>
(b) 來自終止經營業務之現金流			
	截至十二月三十一日止 年度		自一月一日 至五月 二十二日止 期間
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(768,633)	2,207,839	2,108,025
投資活動之現金流入／(流出)淨額	<u>180,449</u>	<u>—</u>	<u>(4,484,360)</u>
現金(流出)／流入淨額	<u>(588,184)</u>	<u>2,207,839</u>	<u>(2,376,335)</u>

10.3 出售武漢漢南港

於二零一五年九月二十一日，目標集團向一名獨立第三方出售其於武漢漢南港(從事目標集團之汽車物流業務)之51%股權。所出售之資產及負債詳情及出售盈虧之計算於附註27.3披露。

來自終止經營業務之期內虧損分析

下文載列計入綜合全面收益表及綜合現金流量表之來自終止經營業務之業績。由於武漢漢南港於二零一五年三月十日註冊成立，因此並無呈列比較數字。

(a) 來自終止經營業務之期內虧損

	自二零一五年 三月十日(註冊成立 日期)至二零一五年 九月二十一日止期間 港元
收入	—
營運開支	(3,402,596)
行政開支	(404,170)
已終止經營業務之除所得稅前虧損	(3,806,766)
所得稅開支	(38,662)
期內虧損	(3,845,428)
出售附屬公司之收益(附註27.3)	1,003,842
來自終止經營業務之期內虧損	(2,841,586)
以下人士應佔來自終止經營業務之期間虧損：	
目標公司擁有人	(957,326)
非控制性權益	(1,884,260)
總計	(2,841,586)

概無折舊、概無核數師酬金及148,496港元之員工成本於來自終止經營業務之期內虧損中確認。

(b) 來自終止經營業務之現金流

	自二零一五年 三月十日(註冊成立 日期)至二零一五年 九月二十一日止期間 港元
經營業務之現金流入淨額	105,348
投資活動之現金流出淨額	(15,289)
現金流入淨額	90,059

11. 每股盈利

就本報告而言，每股盈利資料並無意義，因而並無呈列每股盈利。

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
持續經營業務			
薪金及其他福利	1,399,076	1,111,366	939,660
退休福利計劃供款	<u>192,779</u>	<u>142,639</u>	<u>75,952</u>
	<u>1,591,855</u>	<u>1,254,005</u>	<u>1,015,612</u>

13. 董事酬金及五名最高薪人士

13.1 董事酬金

於有關期間，目標集團並無向目標公司之唯一董事閻志先生支付董事酬金(亦被視為主要管理人員酬金)。

於有關期間，目標集團並無向任何董事支付薪金作為加入或於加入目標集團時之獎金或離職補償。

於有關期間，董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

13.2 五名最高薪人士

於有關期間，目標集團五名最高薪人士包括五名僱員。於有關期間應付該等僱員之酬金如下：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
薪金及其他福利	91,352	40,227	43,070
退休福利計劃供款	<u>1,028</u>	<u>1,525</u>	<u>1,507</u>
	<u>92,380</u>	<u>41,752</u>	<u>44,577</u>

於有關期間，上述最高薪人士之酬金範圍為零港元至1,000,000港元。

14. 物業、廠房及設備

目標集團

	傢俬、裝置 及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
於二零一三年一月一日			
成本	1,123,026	160,394	1,283,420
累計折舊	(432,574)	(81,947)	(514,521)
賬面淨值	<u>690,452</u>	<u>78,447</u>	<u>768,899</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
年初之賬目淨值	690,452	78,447	768,899
匯兌調整	43,085	2,628	45,713
添置	190,595	—	190,595
出售	—	(8,538)	(8,538)
出售附屬公司(附註27.1)	(389,577)	—	(389,577)
本年度折舊	(201,536)	(43,773)	(245,309)
年終之賬面淨值	<u>333,019</u>	<u>28,764</u>	<u>361,783</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日			
成本	804,076	128,605	932,681
累計折舊	(471,057)	(99,841)	(570,898)
賬面淨值	<u>333,019</u>	<u>28,764</u>	<u>361,783</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
年初之賬目淨值	333,019	28,764	361,783
匯兌調整	(1,997)	(173)	(2,170)
添置	38,277	—	38,277
本年度折舊	(127,812)	(14,049)	(141,861)
年終之賬面淨值	<u>241,487</u>	<u>14,542</u>	<u>256,029</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日			
成本	837,535	127,834	965,369
累計折舊	(596,048)	(113,292)	(709,340)
賬面淨值	<u>241,487</u>	<u>14,542</u>	<u>256,029</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
年初之賬目淨值	241,487	14,542	256,029
匯兌調整	(4,820)	(211)	(5,031)
添置	6,385	—	6,385
出售附屬公司(附註27.2及27.3)	(84,832)	(10,565)	(95,397)
期內折舊	(90,616)	—	(90,616)
年終之賬面淨值	<u>67,604</u>	<u>3,766</u>	<u>71,370</u>
於二零一五年十二月三十一日			
成本	425,465	75,330	500,795
累計折舊	(357,861)	(71,564)	(429,425)
賬面淨值	<u>67,604</u>	<u>3,766</u>	<u>71,370</u>

15. 投資物業

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
竣工投資物業	133,323,696	328,941,844	317,355,958
在建投資物業	153,464,300	—	—
	<u>286,787,996</u>	<u>328,941,844</u>	<u>317,355,958</u>
	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	175,195,072	286,787,996	328,941,844
收購	51,520,825	7,189,410	—
其後開支撥充資本	39,961,685	17,616,904	17,965,537
於損益確認為投資物業之公平值變動	23,584,570	19,086,926	26,737,144
政府補助	(10,742,040)	—	—
出售附屬公司(附註27.2)	—	—	(37,076,805)
匯兌調整	<u>7,267,884</u>	<u>(1,739,392)</u>	<u>(19,211,762)</u>
年終之賬面淨值	<u>286,787,996</u>	<u>328,941,844</u>	<u>317,355,958</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國省政府授予目標集團一次性款項作收購租賃土地之用，該筆款項以投資物業項下之租賃土地賬面值扣除。

銀行借款(附註22)以投資物業作抵押，該等投資物業之賬面值於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日分別為158,740,428港元及187,793,872港元。銀行借款已於二零一五年內償還，於二零一五年十二月三十一日，概無投資物業被抵押。於有關期間，目標集團就日後之維修及保養並無尚未撥備之合約承擔。

下表顯示目標集團之投資物業，按經常性基準於綜合財務狀況表以公平值計量，並按以下三個公平值層級分類。下列層級基於計量之重要輸入值之可觀察程度：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級：就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入值(第一級所包括之報價除外)。
- 第三級：資產或負債之不可觀察輸入值。

於二零一三年十二月三十一日				
	第一級	第二級	第三級	總計
	港元	港元	港元	港元
經常性公平值計量				
於中國之租賃土地	—	—	113,030,896	113,030,896
於中國之泊位	—	—	40,458,770	40,458,770
於中國之商業樓宇	—	—	113,005,530	113,005,530
於中國之停車場	—	—	20,292,800	20,292,800
總計	—	—	286,787,996	286,787,996

於二零一四年十二月三十一日				
	第一級	第二級	第三級	總計
	港元	港元	港元	港元
經常性公平值計量				
於中國之租賃土地	—	—	112,353,584	112,353,584
於中國之泊位	—	—	46,519,830	46,519,830
於中國之商業樓宇	—	—	142,333,030	142,333,030
於中國之停車場	—	—	20,171,200	20,171,200
於中國之浮躉	—	—	7,564,200	7,564,200
總計	—	—	328,941,844	328,941,844

於二零一五年十二月三十一日				
	第一級	第二級	第三級	總計
	港元	港元	港元	港元
經常性公平值計量				
於中國之租賃土地	—	—	92,686,042	92,686,042
於中國之泊位	—	—	61,854,381	61,854,381
於中國之商業樓宇	—	—	155,650,935	155,650,935
於中國之停車場	—	—	—	—
於中國之浮躉	—	—	7,164,600	7,164,600
總計	—	—	317,355,958	317,355,958

有關期間內並無第一級、第二級與第三級之間之轉換。

於有關期間結束時，目標集團之投資物業由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司（「估值師」）重估，估值師對被估值之物業所在地點及所屬類別有相關經驗。目標集團之財務團隊進行投資物業之估值，並就複雜估值向估值師諮詢。估值技術根據各物業之特式挑選，以充分利用市場化資料為整體目標。財務團隊直接向目標集團管理層匯報。

採用不可觀察之重要輸入值之公平值計量(第三級)

租賃土地

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	58,365,632	113,030,896	112,353,584
收購	51,520,825	—	—
於損益確認為投資物業之公平值變動	11,233,555	—	—
政府補助	(10,742,040)	—	—
出售附屬公司	—	—	(13,732,150)
匯兌調整	2,652,924	(677,312)	(5,935,392)
總計	<u>113,030,896</u>	<u>112,353,584</u>	<u>92,686,042</u>

泊位

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	6,626,880	40,458,770	46,519,830
其後開支撥充資本	25,859,155	3,665,525	4,041,564
於損益確認為投資物業之公平值變動	7,305,595	2,640,974	14,511,916
匯兌調整	667,140	(245,439)	(3,218,929)
總計	<u>40,458,770</u>	<u>46,519,830</u>	<u>61,854,381</u>

商業樓宇

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	90,567,360	113,005,530	142,333,030
其後開支撥充資本	14,102,530	13,951,378	9,503,513
於損益確認為投資物業之公平值變動	5,045,420	16,067,562	12,225,228
匯兌調整	3,290,220	(691,440)	(8,410,836)
總計	<u>113,005,530</u>	<u>142,333,030</u>	<u>155,650,935</u>

停車場

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	19,635,200	20,292,800	20,171,200
其後開支撥充資本	—	—	4,420,460
於損益確認為投資物業之公平值變動	—	—	—
出售附屬公司	—	—	(23,344,655)
匯兌調整	657,600	(121,600)	(1,247,005)
總計	<u>20,292,800</u>	<u>20,171,200</u>	<u>—</u>

浮薹

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	—	—	7,564,200
收購	—	7,189,410	—
於損益確認為投資物業之公平值變動	—	378,390	—
匯兌調整	—	(3,600)	(399,600)
總計	<u>—</u>	<u>7,564,200</u>	<u>7,164,600</u>

位於中國之租賃土地、泊位、商業樓宇、停車場及浮薹之公平值乃採用折舊重置成本法釐定。折舊重置成本法規定須估計租賃土地於現時用途之市值，以及估計樓宇及結構之全新重置成本，然後從中扣減樓齡、狀況及功能過時等因素引起之折舊，原因是缺乏可靠之市場資訊。土地市值之編製乃採用直接比較法參考有關市場可得之可資比較銷售憑證。

於折舊重置成本估值法中，不可觀察之重要輸入值乃建築成本及估計殘值率。

建築成本

完工成本乃根據物業產生之建築成本及計入物業之額外成本及面積估計。

就泊位而言，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之建築成本分別為39,922,850港元、46,541,970港元及64,501,360港元。

就商業樓宇而言，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之建築成本分別為每平方米1,880港元、每平方米2,401港元及每平方米2,737港元。

就停車場而言，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之建築成本分別為每平方米11,905港元、每平方米11,998港元及每平方米11,845港元。

就浮薹而言，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之建築成本分別為7,509,000港元、7,567,800港元及7,471,200港元。

估計建築成本愈高，公平值愈高。

估計殘值率

殘值率根據實地視察及估值師之專業判斷估計。

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	%	%	%
泊位	95%	95%	95%
商業樓宇	100%	90%	85%
停車場	94%	93%	93%
浮薹	不適用	100%	100%

估計殘值率愈高，公平值愈高。

於直接比較估值法中，不可觀察之重要輸入值乃單位售價，計及樓齡、位置、面積及其他相關因素，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度界乎每平方米300港元至328港元之間。單位售價減少將導致土地公平值減少，反之亦然。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，於有關期間結束時持有之物業計入損益之未變現收益或虧損之變動分別為23,584,570港元、19,086,926港元及26,737,144港元。

16. 於聯營公司之權益 — 目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
於聯營公司之投資成本	—	—	8,469,053
分佔虧損及其他全面收益	—	—	(412,373)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,056,680</u>

於二零一五年五月二十二日，目標集團出售其於武漢長盛港通及武漢鑫盛飛之30.6%股權，武漢盛德及武漢鑫盛飛其後於目標集團失去控制權時被分類為聯營公司。此出售詳情載於附註27.2。兩家聯營公司之詳情載於上文附註1，均為無法取得市場報價之非上市公司實體。

各按權益法入賬之重大聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	武漢長盛港通 於二零一五年 十二月 三十一日 港元	武漢鑫盛飛 於二零一五年 十二月 三十一日 港元
流動資產	10,461,441	3,520,749
非流動資產	36,440,087	42,225
流動負債	(9,314,051)	(646,685)
非流動負債	(3,216,904)	—
資產淨值	<u>34,370,573</u>	<u>2,916,289</u>
	自二零一五年 五月二十三日 至十二月 三十一日 止期間 港元	自二零一五年 五月二十三日 至十二月 三十一日 止期間 港元
收入	8,218,062	—
開支總額	<u>(10,319,069)</u>	<u>(6,932)</u>
除所得稅前虧損	(2,101,007)	(6,932)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>
期內虧損	(2,101,007)	(6,932)
期內其他全面收益	<u>86,220</u>	<u>286</u>
期內全面開支總額	<u>(2,014,787)</u>	<u>(6,646)</u>

上述財務資料摘要及於武漢長盛港通及武漢鑫盛飛之投資賬面值之對賬載列如下：

	武漢長盛港通 於二零一五年 十二月 三十一日 港元	武漢鑫盛飛 於二零一五年 十二月 三十一日 港元
聯營公司之資產淨值總額	34,370,573	2,916,289
目標集團持有之所有權權益比率	20.4%	20.4%
商譽	<u>414,953</u>	<u>35,208</u>
綜合財務報表中計入於聯營公司之投資之賬面值	<u>7,426,549</u>	<u>630,131</u>

目標集團並無就其於聯營公司之投資產生任何或然負債或其他承擔。

17. 應收賬款 — 目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
應收賬款	<u>1,437,104</u>	<u>72,280</u>	<u>585,939</u>

由於預期可在一年內收回之應收賬款自註冊成立起計於短期內到期，目標集團董事認為其公平值與其賬面值並無重大差異。

目標集團給予客戶約90日信貸期。根據發票日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
0至30日	1,337,542	22,104	585,939
90日以上	<u>99,562</u>	<u>50,176</u>	<u>—</u>
	<u>1,437,104</u>	<u>72,280</u>	<u>585,939</u>

於各有關期間結束時，所有應收賬款既無逾期亦無出現減值。該等賬款與近期無違約記錄之客戶有關。管理層相信由於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍然被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值。

18. 預付款項及其他應收款項

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
預付款項	20,308	32,053	24,052
其他應收款項	<u>26,635</u>	<u>19,919</u>	<u>811,409</u>
	<u>46,943</u>	<u>51,972</u>	<u>835,461</u>

附註：

本集團董事認為預期可在一年內收回之其他應收款項之公平值與其賬面值並無重大差異。

19. 現金及銀行結餘

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
銀行及手頭現金	<u>40,387,031</u>	<u>2,664,231</u>	<u>3,601,514</u>

所有銀行結餘均以人民幣(「人民幣」)計值，並存放於中國之銀行。人民幣並非自由兌換貨幣。根據中國關於外匯管理及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團可在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

20. 應付賬款及其他應付款項

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
應付賬款			
第三方	<u>228,294</u>	<u>95,412</u>	<u>—</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項	<u>8,845,700</u>	<u>47,942,771</u>	<u>21,987,550</u>
	<u>9,073,994</u>	<u>48,038,183</u>	<u>21,987,550</u>

供應商提供之平均信貸期約為60日。根據發票日期，目標集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
90日以上	<u>228,294</u>	<u>95,412</u>	<u>—</u>

所有應付賬款、應計費用及其他應付款項均為短期，因此應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

21. 應付／(應收)最終控股公司款項、非控制性股東、關連人士及一家聯營公司以及向最終控股公司提供之貸款

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，除向最終控股公司提供之貸款為無抵押、按年利率10厘計息及已於二零一五年償還外，其他應收最終控股公司、非控制性股東、關連人士及一家聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一五年十二月三十一日，除應付一名關連人士款項109,254,682港元及應付最終控股公司款項1,300,000港元為無抵押、免息及須於十二個月後償還外，其他應付非控制性股東、關連人士及一家聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，所有金額之賬面值與其公平值相若。

於有關期間，應收武漢卓爾陸港中心投資有限公司(於二零一三年及二零一四年十二月三十一日)及卓爾控股中國(於二零一五年十二月三十一日)(兩者均為閻先生(目標公司之唯一董事)控制及實益擁有之關連人士)款項如下：

	於一月一日	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元	港元
應收關連人士款項	—	16,810,048	19,074,392	43,323,039

於有關期間應收關連人士之未償還款項上限

	於截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
應收關連人士款項	16,810,048	19,074,392	43,323,039

於有關期間向最終控股公司卓爾控股中國(由閻先生控制及實益擁有)提供之貸款：

	於一月一日	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元	港元
向最終控股公司提供之貸款	—	157,530,611	171,336,834	—

向最終控股公司提供之貸款之未償還款項上限

	於截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
向最終控股公司提供之貸款	<u>157,530,611</u>	<u>171,336,834</u>	<u>177,914,949</u>

於有關期間，應付卓爾控股中國(於二零一三年及二零一四年十二月三十一日)及卓爾控股有限公司(於二零一五年十二月三十一日)(兩者均為閻先生(目標公司之唯一董事)控制及實益擁有之關連人士)款項如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
應付卓爾控股中國款項	<u>114,907,980</u>	<u>99,253,822</u>	<u>—</u>
應付卓爾控股有限公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,300,000</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應付閻先生(目標公司之唯一董事)控制及實益擁有之關連人士款項如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
應付關連人士款項			
— 中國基建融資有限公司	22,806	31,761	70,716
— 天下搜品有限公司	120,488,500	124,557,160	—
— 武漢卓爾大新華有限公司	1,128,788	907,704	—
— 卓爾陸港中心有限公司	—	2,718,069	—
— 卓爾棉業集團	4,819,540	63,035	—
— 卓爾投資控股(上海)有限公司	—	—	41,650
	<u>126,459,634</u>	<u>128,277,729</u>	<u>112,366</u>

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
應付一名關連人士款項			
— 卓爾控股中國	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>109,254,682</u>

22. 銀行借款 — 目標集團

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
銀行借款，有抵押	<u>126,830,000</u>	<u>75,642,000</u>	<u>—</u>

於有關期間結束時，目標集團應償還之銀行借款如下：

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
一年內	—	—	—
第三至五年	<u>126,830,000</u>	<u>75,642,000</u>	<u>—</u>
	126,830,000	75,642,000	—
減：列為流動負債之款額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>126,830,000</u>	<u>75,642,000</u>	<u>—</u>

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，所有銀行借款均以人民幣計值，且分別按年利率約7.11厘至7.09厘計息。

銀行借款以下列項目作抵押：

1. 賬面值載於附註15之投資物業所作之法定抵押。
2. 最終控股公司之公司擔保。

23. 遞延稅項負債

於有關期間，有關投資物業重估之遞延稅項負債之變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
年初之賬目淨值	19,358,198	25,981,814	30,595,585
於損益中確認(附註8)	5,896,142	4,771,732	6,684,286
出售附屬公司(附註27.2)	—	—	(3,396,325)
匯兌調整	<u>727,474</u>	<u>(157,961)</u>	<u>(1,711,184)</u>
年終之賬面淨值	<u>25,981,814</u>	<u>30,595,585</u>	<u>32,172,362</u>

目標集團之投資物業可予以折舊，並且以目的是使投資物業絕大部份之經濟利益隨時間過去(而非通過出售)而消耗人商業模式持有。目標集團採用已執行或於有關期間結束時實質上已執行之稅率，計算有關該等投資物業之暫時差額之遞延稅項。

24. 股本

	於十二月三十一日					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	股份數目	美元	股份數目	美元	股份數目	美元
法定：						
每股面值1美元之 普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
已發行及繳足：						
每股面值1美元之 普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
		港元		港元		港元
相當於		<u>8</u>		<u>8</u>		<u>8</u>

25. 目標公司之財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
非流動資產			
於一家附屬公司之權益	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
流動負債			
應付一家附屬公司款項	1	1	1
應付關連人士款項	<u>14,300</u>	<u>20,900</u>	<u>27,500</u>
	<u>14,301</u>	<u>20,901</u>	<u>27,501</u>
負債淨額	<u>(14,300)</u>	<u>(20,900)</u>	<u>(27,500)</u>
權益			
股本	8	8	8
累計虧損(附註)	<u>(14,308)</u>	<u>(20,908)</u>	<u>(27,508)</u>
權益總額	<u>(14,300)</u>	<u>(20,900)</u>	<u>(27,500)</u>

附註：

目標公司之累計虧損變動如下：

	累計虧損 港元
於二零一三年一月一日	7,808
年內虧損及全面開支總額	<u>6,500</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	14,308
年內虧損及全面開支總額	<u>6,600</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	20,908
年內虧損及全面開支總額	<u>6,600</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>27,508</u></u>

26. 資本承擔

目標集團

	於十二月三十一日		
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
在建投資物業			
— 已定約但未撥備	<u>7,486,674</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

27. 出售附屬公司

27.1 出售失去控制權之武漢卓爾傳媒

於二零一三年二月二十三日，目標集團向卓爾控股中國出售其於武漢卓爾傳媒及其全資附屬公司(武漢卓爾悅居)及其他部份持有附屬公司(包括武漢雲傳媒及武漢百合影視傳媒，從事目標集團所有廣告業務)之100%股權。

代價

二零一三年
港元

透過最終控股公司之往來賬戶償付代價 123,250,000

出售附屬公司之現金流出淨額

二零一三年
港元

所出售之現金及現金等價物 (11,178,794)

失去控制權之資產及負債之分析

於二零一三年
二月二十三日
港元

物業、廠房及設備(附註14)	389,577
在建工程	1,895,190
應收賬款	8,668,789
預付款項及其他應收款項	58,137,886
應收最終控股公司款項	111,837,011
應收關連人士款項	13,681,736
可收回所得稅	33,649
現金及銀行結餘	11,178,794
應付賬款及其他應付款項	(13,872,384)
應付所得稅	(2,259,160)
應收關連人士款項	(38,725,150)
銀行借款	<u>(12,325,000)</u>

所出售之資產淨值 138,640,398

出售附屬公司之虧損

於二零一三年
二月二十三日
港元

透過往來賬戶償付代價	123,250,000
所出售之資產淨值	(138,640,938)
非控制性權益	2,417,287
涉及失去附屬公司控制權就附屬公司資產淨值由權益重新分類至 損益之累計匯兌差額	<u>828,327</u>

出售之虧損 (12,145,324)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，出售之虧損計入綜合全面收益表中來自終止經營業務之期內虧損中(附註10.1)。

27.2 出售失去控制權之武漢長盛港通

於二零一五年五月二十二日，目標集團向一名獨立第三方出售其於武漢長盛港通及其全資附屬公司武漢鑫盛飛(從事目標集團所有汽車業務及停車場業務)之30.6%股權。

所收取之代價

	二零一五年 港元
以現金及現金等價物收取之代價	12,703,578

出售附屬公司之現金流入淨額

	二零一五年 港元
以現金及現金等價物收取之代價	12,703,578
所出售之現金及現金等價物	(8,362)
	12,695,216

失去控制權之資產及負債之分析

	於二零一五年 五月二十二日 港元
物業、廠房及設備(附註14)	80,108
投資物業(附註15)	37,076,805
應收賬款	2,222,358
預付款項及其他應收款項	22,428
現金及銀行結餘	8,362
應付賬款及其他應付款項	(12,677)
應付所得稅	(575,466)
應收關連人士款項	(644,045)
遞延稅項負債(附註23)	(3,396,325)
所出售之資產淨值	34,781,548

出售附屬公司之收益

於二零一五年
五月二十二日
港元

所收取之代價	12,703,578
保留 20.4% 權益之公平值(附註 16)	8,469,053
所出售之資產淨值	(34,781,548)
非控制性權益	17,166,689
涉及失去附屬公司控制權就附屬公司資產淨值由權益重新分類至損益之累計匯兌差額	831,947

出售之收益

4,389,719

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售之收益計入綜合全面收益表中來自終止經營業務之年內溢利中(附註 10.2)。

27.3 出售失去控制權之武漢漢南港

於二零一五年九月二十一日，目標集團向一名獨立第三方出售其於武漢漢南港(從事目標集團之汽車物流業務)之 51% 股權

應收代價

二零一五年
港元

應收其他應收款項之代價	620,772
-------------	---------

出售一家附屬公司之現金流出淨值

二零一五年
港元

所出售之現金及現金等價物	(90,059)
--------------	----------

失去控制權之資產及負債之分析

於二零一五年
九月二十一日
港元

物業、廠房及設備(附註14)	15,289
應收賬款	348,717
預付款項及其他應收款項	199,186
現金及銀行結餘	90,059
應付賬款及其他應付款項	(1,404,368)
所出售之負債淨額	(751,117)

出售一家附屬公司之收益

於二零一五年
九月二十一日
港元

應收代價	620,772
所出售之負債淨額	751,117
非控制性權益	(368,047)
出售之收益	1,003,842

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售之收益計入綜合全面收益表中來自終止經營業務之年內虧損中(附註10.3)。

28. 分部信息

目標集團已呈列下列兩項可呈報之分部：

物業業務：樓宇物業。

碼頭及相關業務：港口及浮臺租賃及提供物流服務。

概無其他經營分部以組成上述可呈報之分部。

於有關期間，三項業務(提供廣告服務、汽車銷售、停車場租賃及汽車物流業務)已終止經營。下列所呈報之分部信息並無包括該等終止經營業務之任何金額，進一步詳情載述於附註10。

可呈報之分部之會計政策與目標集團於上文附註3所述之會計政策一致。分部溢利／虧損指不計算公司收入及開支分配下由各分部賺取之溢利或承受之虧損。分部資產包括所有有形資產及流動資產(除卻其他公司資產外)。分部負債包括所有負債(除卻其他公司負債外)。此乃向目標集團之主要營運決策人呈報之計算方式，以分配資源及評估分部表現。分部間之銷售乃參照類似訂單向外部人士收取之價格釐定。

有關期間之全部收入乃源自位於中國之外來客戶。此外，於有關期間結束時，目標集團所有非流動資產實質上位於中國。概無呈列地區信息。

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無客戶之交易超過目標集團收入之10%。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，三家客戶之交易超過目標集團收入之10%。該等客戶自碼頭及相關業務產生之收入為1,339,372港元、905,016港元及567,529港元。

目標集團可呈報之分部資料載列如下。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	未分配 企業開支 港元	總計 港元
可呈報之分部收入	—	—	—	—
分部業績	564,840	17,841,680	—	18,406,520
銀行利息收入	7,663	7,753	—	15,416
向最終控股公司提供之貸款利息收入	5,715,184	3,303,264	—	9,018,448
企業及其他未分配開支	—	—	(6,605)	(6,605)
除所得稅前溢利／(虧損)	6,287,687	21,152,697	(6,605)	27,433,779
所得稅開支	(2,690,152)	(4,211,819)	—	(6,901,971)
年內溢利／(虧損)	3,597,535	16,940,878	(6,605)	20,531,808

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	與終止 經營業務 有關之 未分配 資產／ (負債) 港元	未分配 企業資產／ (負債) 港元	總計 港元
資產及負債					
分部業績	184,363,983	169,908,068	43,604,254	361,783	398,238,088
向最終控股公司提供之 貸款	81,889,904	75,640,707	—	—	157,530,611
可收回所得稅	—	—	847	—	847
現金及現金等價物	38,274,377	1,387,419	725,235	—	40,387,031
總資產	<u>304,528,264</u>	<u>246,936,194</u>	<u>44,330,336</u>	<u>361,783</u>	<u>596,156,577</u>
分部負債	(126,250,919)	(119,746,133)	(4,421,751)	(22,805)	(250,441,608)
應付所得稅	(184,145)	(836,902)	(679,812)	—	(1,700,859)
遞延稅項負債	(17,806,052)	(8,175,762)	—	—	(25,981,814)
銀行借款	(126,830,000)	—	—	—	(126,830,000)
負債總額	<u>(271,071,116)</u>	<u>(128,758,797)</u>	<u>(5,101,563)</u>	<u>(22,805)</u>	<u>(404,954,281)</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	與終止 經營業務 有關之 未分配 資產／ (負債) 港元	未分配 企業資產／ (負債) 港元	總計 港元
資本開支	14,102,530	77,379,980	—	190,595	91,673,105
折舊	—	—	95,569	149,740	245,309
投資物業之公平值收益	<u>5,045,420</u>	<u>18,539,150</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,584,570</u>

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 HK\$	未分配 企業開支 港元	總計 港元
可呈報之分部收入	—	—	—	—
分部業績	13,836,001	164,812	—	14,000,813
銀行利息數入	13,123	1,729	—	14,852
向最終控股公司提供之貸款利息收入	7,567,800	7,189,410	—	14,757,210
融資成本	(4,509,643)	—	—	(4,509,643)
企業及其他未分配開支	—	—	(8,956)	(8,956)
除所得稅前溢利／(虧損)	16,907,281	7,355,951	(8,956)	24,254,276
所得稅開支	(5,908,840)	(216,086)	—	(6,124,926)
年內溢利／(虧損)	10,998,441	7,139,865	(8,956)	18,129,350

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	與終止 經營業務 有關之 未分配 資產／ (負債) 港元	未分配 企業資產／ (負債) 港元	總計 港元
資產及負債					
分部業績	206,052,436	171,418,628	42,295,147	256,029	420,022,240
向最終控股公司提供之 貸款	88,963,397	82,373,437	—	—	171,336,834
可收回所得稅	4,352	—	13,299	—	17,651
現金及現金等價物	36,850	247,418	2,379,963	—	2,664,231
總資產	295,057,035	254,039,483	44,688,409	256,029	594,040,956
分部負債	(150,853,925)	(117,537,680)	(7,146,367)	(31,762)	(275,569,734)
應付所得稅	(2,072,385)	(293,388)	(760,412)	—	(3,126,185)
遞延稅項負債	(21,714,332)	(8,881,253)	—	—	(30,595,585)
銀行借款	(75,642,000)	—	—	—	(75,642,000)
負債總額	(250,282,642)	(126,712,321)	(7,906,779)	(31,762)	(384,933,504)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	與終止 經營業務 有關之 未分配 資產／ (負債) 港元	未分配 企業資產／ (負債) 港元	總計 港元
資本開支	13,951,378	10,854,935	—	38,278	24,844,591
折舊	—	—	52,957	88,904	141,861
投資物業之公平值收益	<u>16,067,562</u>	<u>3,019,364</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,086,926</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	未分配 企業開支 港元	總計 港元
來自外來客戶之收入	—	3,418,179	—	3,418,179
可呈報之分部收入	<u>—</u>	<u>3,418,179</u>	<u>—</u>	<u>3,418,179</u>
分部業績	10,768,329	14,430,038	—	25,198,367
銀行利息收入	—	3,629	—	3,629
向最終控股公司提供之貸款利息收入	3,804,778	2,773,337	—	6,578,115
向一名獨立第三方提供之貸款利息收入	598,720	—	—	598,720
融資成本	(2,096,347)	—	—	(2,096,347)
企業及其他未分配開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,796)</u>	<u>(18,796)</u>
除所得稅前溢利	13,075,480	17,207,004	(18,796)	30,263,688
所得稅開支	<u>(951,195)</u>	<u>(6,143,629)</u>	<u>—</u>	<u>(7,094,824)</u>
年內溢利	<u>12,124,285</u>	<u>11,063,375</u>	<u>(18,796)</u>	<u>23,168,864</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	與終止 經營業務 有關之 未分配 資產／ (負債) 港元	未分配 企業資產／ (負債) 港元	總計 港元
資產及負債					
分部業績	246,473,581	116,742,297	—	101,370	363,317,248
於聯營公司之投資	8,056,680	—	—	—	8,056,680
現金及現金等價物	5,677	2,366,480	—	1,229,357	3,601,514
總資產	<u>254,535,938</u>	<u>119,108,777</u>	<u>—</u>	<u>1,330,727</u>	<u>374,975,442</u>
分部負債	(124,433,558)	(8,150,323)	—	(70,717)	(132,654,598)
遞延稅項負債	(20,567,212)	(11,605,150)	—	—	(32,172,362)
應付所得稅	(663,422)	(1,971,064)	—	—	(2,634,486)
負債總額	<u>(145,664,192)</u>	<u>(21,726,537)</u>	<u>—</u>	<u>(70,717)</u>	<u>(167,461,446)</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業業務 港元	碼頭及 相關業務 港元	與終止 經營業務 有關之 未分配 資產／ (負債) 港元	未分配 企業資產／ (負債) 港元	總計 港元
資本開支	13,923,973	4,041,564	—	6,385	17,971,922
折舊	—	—	15,638	74,978	90,616
投資物業之公平值收益	<u>12,225,227</u>	<u>14,511,917</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,737,144</u>

29. 關連人士交易及結餘

除財務資料其他章節所披露者外，目標集團之關連人士交易及結餘如下：

29.1 出售附屬公司

向最終控股公司出售武漢卓爾傳媒及其附屬公司之100%股權之詳情載於附註27.1。

29.2 利息收入

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
向最終控股公司提供之貸款利息收入 (附註6)	<u>9,018,448</u>	<u>14,757,210</u>	<u>6,578,115</u>

29.3 收入

	二零一五年 港元
來自一家聯營公司之收入	<u>1,339,372</u>

於二零一五年十二月三十一日，與此收入有關之未償付結餘已計入應收一家聯營公司款項中。自二零一五年五月二十二日起，武漢長盛港通於目標集團失去控制權時被分類為聯營公司(附註27.2)。

目標集團給予聯營公司約90日信貸期。根據發票日期，應收一家聯營公司款項之賬齡分析如下：

	於十二月 三十一日 二零一五年 港元
0至30日	<u>1,339,372</u>

於各有關期間末，應收一家聯營公司款項既無逾期亦無出現減值。該等賬款與近期無違約記錄之聯營公司有關。管理層相信由於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍然被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值。

29.4 關連人士結餘

應收及應付最終控股公司、關連人士及一家聯營公司款項，以及向最終控股公司提供之貸款之詳情載於附註21。

29.5 主要管理人員酬金

目標集團之主要管理人員為目標公司之唯一董事及附屬公司之其他董事。於有關期間，概無向目標集團董事及目標公司之唯一董事支付董事酬金及其他酬金。

30. 非現金交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，出售武漢卓爾傳媒及其附屬公司100%股權之代價透過最終控股公司之往來賬戶償付(附註27.1)。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，向控制性股東收購集團現時旗下附屬公司權益之代價116,250,000港元透過一名股東之往來賬戶償付，其後已獲豁免並計入綜合權益變動表內作為視作注資之其他儲備。

31. 財務風險管理及公平值計量

目標集團於日常業務過程中使用金融工具而須承擔財務風險。目標集團所用金融工具產生之主要風險為信貸風險、利率風險及流動資金風險。董事一般對其風險管理採納保守策略，並將目標集團之該等風險減至最低。董事已審閱並同意該等風險之各項管理政策，而該等政策概述如下。

31.1 金融資產及負債分類

於綜合財務狀況表呈列之賬面值與下列類別之金融資產及金融負債相關：

目標集團

	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
金融資產			
貸款及應收款項			
應收賬款	1,437,104	72,280	585,939
其他應收款項	26,635	19,919	811,409
向最終控股公司提供之貸款	157,530,611	171,336,834	—
應收最終控股公司款項	88,291,749	67,150,238	—
應收非控制性權益股東款項	4,502,465	4,475,485	—
應收關連人士款項	16,810,048	19,074,392	43,323,039
應收一家聯營公司款項	—	—	1,145,481
現金及銀行結餘	40,387,031	2,664,231	3,601,514
	308,985,643	264,793,379	49,467,382
	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
按攤銷成本計算之金融負債			
應付賬款及其他應付款項	9,073,994	48,038,183	21,987,550
應付最終控股公司款項	114,907,980	99,253,822	1,300,000
應收關連人士款項	126,459,634	128,277,729	109,367,048
銀行借款	126,830,000	75,642,000	—
	377,271,608	351,211,734	132,654,598

31.2 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任而導致目標集團出現財務虧損之風險。目標集團承受之信貸風險主要源於其日常業務過程中授予客戶之信貸。

目標集團就已確認金融資產所承受最大信用風險之額度乃以彼等之賬面值為限，概述於附註31.1。

目標集團給予客戶約90日之信貸期。在提供信貸展期予客戶時，目標集團將審慎評估各客戶之信用及財務狀況。管理層亦將密切注視所有未償還債項及定期審閱該等應收賬款能否收回。流動資金之信貸風險被視為可忽略不計，因為有關對手方為信譽良好之大型銀行。

31.3 利率風險

利率風險涉及金融工具之公平值或現金流量將因為市場利率變動而波動之風險。目標集團利率風險主要來自銀行借款。浮息銀行借款為目標集團帶來現金流量利率風險。

根據於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之計息借款結餘，估計倘若中國人民銀行之借貸利率整體上調／下調50基點，在所有其他可變因素不變之假設下，則於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之溢利／虧損及於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之保留溢利／累計虧損將減少／增加分別約為475,613港元及283,657港元。於二零一五年十二月三十一日，概無計息借款。

利率變動對目標集團之其他權益部份並無影響。上述敏感度分析乃假設於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之借貸於整個相關財政年度內一直存在。

31.4 流動資金風險

流動資金風險涉及目標集團將無法履行其與金融負債相關債務(以現金或另一金融資產結付)之風險。目標集團承受結付應付賬款及其融資責任以及其現金流量管理之流動資金風險。目標集團之目標是維持合適流動資產水平及融資額度，以應付短期及長期之流動資金需要。

下文顯示目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日有關其金融負債之餘下合約年期分析。倘債權人有權選擇償還負債之時間，此等負債將於目標集團獲要求償還之最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於目標集團承諾償還之最早期間入賬。

下文合約到期分析乃基於金融負債之未貼現現金流量作出。

	加權平均 實際利率 %	要求時或 少於 一年到期 港元	於一年後 但兩年內 到期 港元	於兩年後 但五年內 到期 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 總額 港元
於二零一三年十二月三十一日						
按攤銷成本計算之金融負債						
應付賬款及其他應付款項	—	9,073,994	—	—	9,073,994	9,073,994
應付最終控股公司款項	—	114,907,980	—	—	114,907,980	114,907,980
應付關連人士款項	—	126,459,634	—	—	126,459,634	126,459,634
銀行借款	7.1%	—	—	162,849,720	162,849,720	126,830,000
		<u>250,441,608</u>	<u>—</u>	<u>162,849,720</u>	<u>413,291,328</u>	<u>377,271,608</u>
	加權平均 實際利率 %	要求時或 少於 一年到期 港元	於一年後 但兩年內 到期 港元	於兩年後 但五年內 到期 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 總額 港元
於二零一四年十二月三十一日						
按攤銷成本計算之金融負債						
應付賬款及其他應付款項	—	48,038,183	—	—	48,038,183	48,038,183
應付最終控股公司款項	—	99,253,822	—	—	99,253,822	99,253,822
應付關連人士款項	—	128,277,729	—	—	128,277,729	128,277,729
銀行借款	7.15%	—	—	91,867,209	91,867,209	75,642,000
		<u>275,569,734</u>	<u>—</u>	<u>91,867,209</u>	<u>367,436,943</u>	<u>351,211,734</u>
	加權平均 實際利率 %	要求時或 少於 一年到期 港元	於一年後 但兩年內 到期 港元	於兩年後 但五年內 到期 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 總額 港元
於二零一五年十二月三十一日						
按攤銷成本計算之金融負債						
應付賬款及其他應付款項	—	21,987,550	—	—	21,987,550	21,987,550
應付最終控股公司款項	—	—	1,300,000	—	1,300,000	1,300,000
應付關連人士款項	—	112,366	109,254,682	—	109,367,048	109,367,048
		<u>22,099,916</u>	<u>110,554,682</u>	<u>—</u>	<u>132,654,598</u>	<u>132,654,598</u>

31.5 公平值

所有金融工具之面值與其於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之公平值並無重大分別。

32. 資本管理

目標集團之資本管理目標為保障其以持續經營基準繼續經營及為股東帶來回報。目標集團管理其資本架構以保持流動資金、投資及借貸之間平衡，並因應經濟環境變化作出調整，包括向股東派付股息或發行新股。於有關期間，目標集團管理資本之目標、政策或程序概無變動。

(C) 期後財務報表

目標集團並無就二零一五年十二月三十一日後至本報告日期任何期間編製經審核財務報表。

此 致

中國基建港口有限公司
董事會 台照

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

林敬義

執業證書編號：P02771

謹啟

二零一六年五月二十六日

目標集團之管理層討論及分析

以下為目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析。

業務回顧

於最後實際可行日期，目標集團由目標公司、香港卓爾基業建設、武漢卓爾基業建設、武漢卓爾投資、漢南港及漢南港物流組成。目標公司、香港卓爾基業建設、武漢卓爾基業建設及武漢卓爾投資為投資控股公司。漢南港主要從事投資控股及中國港口租賃，而漢南港物流則主要從事倉庫租賃。

漢南港位於武漢市漢南區，而漢南區正由被譽為中國車都的武漢經濟技術開發區融合兼併，具有獨特的區位和產業集群優勢。港口位於長江中游水道62.5公里處，岸線常年水深保持在6米以上，自然條件優良；臨港區毗鄰國家級滬蓉、京珠高速公路，緊靠漢洪高速公路、103省道，距離京廣、京九鐵路連線僅80多公里，水陸、鐵水緊密銜接，構築西連巴蜀、南通湘鄂、東接江浙、北抵陝豫，形成輻射華中、連接全國、面向國際的商品車物流產業鏈。

漢南港規劃建設6個泊位和與之配套的1,500畝臨港產業園區，第一期項目已建成3,000噸級(兼顧5,000噸級)商品汽車滾裝碼頭1座(設計年通過能力15.5萬輛商品汽車)，建成3萬平方米物流倉庫、2.8萬平方米工業廠房、2,600平方米多功能綜合辦公樓、9萬平方米貨場及其它配套工程。第二期工程擬建設3,000噸級(兼顧5,000噸級)商品汽車滾裝碼頭1座、3,000噸級(兼顧5,000噸級)通用泊位2座，規劃用地600多畝。項目建成後年通過商品汽車能力可達到30萬輛，件雜貨年通過能力達到145萬噸。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團有三名主要客戶，佔目標集團收入82%。下表載列各主要客戶產生之收入：

客戶	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元
武漢長盛港通(附註 1)	1,339
武漢漢南港汽車物流有限公司(附註 2)	568
武漢新遠鐵物流有限公司(附註 3)	905
	<u>2,812</u>

附註：

1. 於二零一五年十二月三十一日，武漢長盛港通為目標集團之聯營公司及本公司之獨立人士；
2. 於二零一五年十二月三十一日，武漢漢南港汽車物流有限公司為本公司及目標集團之獨立人士；及
3. 於二零一五年十二月三十一日，武漢新遠鐵物流有限公司為本公司及目標集團之獨立人士。

儘管過往目標集團之收入集中於三名主要客戶，但鑒於漢南港之第一期開發已完成而新業務預期將於二零一六年底啟動，故董事會認為目標集團之業務將會多元化，而經擴大集團之業務於未來將不會集中於少數客戶。

財務回顧

下表載列目標集團之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 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
收入	—	—	3,418
其他收入／收益	9,034	14,774	7,180
投資物業公平值變動	23,585	19,087	26,737
營運開支	—	—	(1,235)
行政開支	(5,185)	(5,097)	(3,329)
融資成本	—	(4,510)	(2,096)
所得稅開支	(6,902)	(6,125)	(7,095)
來自持續經營業務之溢利	20,532	18,129	23,169
來自終止經營業務之溢利／(虧損)	(3,982)	931	3,443
目標集團權益擁有人應佔溢利	17,306	18,861	28,051
非控制性權益應佔溢利／(虧損)	(756)	199	(1,439)

收入

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，目標集團並無產生任何收益，原因為(1)二零一三年全年漢南港整體處於碼頭及配套基礎設施的建設階段，圍繞商品汽車滾裝碼頭的水工結構工程、泵船建造工程、後方配套陸域場地工程、消防工程及電力工程開展各項施工工作，全年完成了整體施工進度的70%。由於各項設施處於基建階段，因此無法實現營業收入和其他收入。(2)二零一四年一月至五月二十八日，漢南港商品汽車滾裝碼頭基本完工，但由於碼頭的岸線使用申請未得到正式批復，因此滾裝碼頭無法進入試運營和調試階段，直至二零一四年十月份才得到交通廳的許可批復，同意漢南港滾裝碼頭進行試運營。在取得許可批復後，為了保證碼頭後期能安全正常運作，二零一四年十月份漢南港聯合施工單位和意向客戶對碼頭的各項基礎設施反復進行了磨合和調試工作，包括提升樓卷揚設備的調試、泵船錨鏈的調整、電器設備的優化、泵船生產生活設施的改造。同時為了滿足商品汽車陸域堆場各項硬件設施的使用要求，對陸域堆場加裝了額外的硬件和標示。全部調試工作於二零一四年年底才基本完成。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團產生收益約3,400,000港元，其中約1,900,000港元由港口租賃業務所產生，而約1,500,000港元由貨運代理、貨運服務、預訂及集卡調度之物流服務業務所產生。

其他收入

目標集團於回顧期內之其他收入主要為目標集團向賣方提供貸款之利息收入。目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之其他收入分別約9,000,000港元、14,800,000港元及7,200,000港元。其他收入於截至二零一四年十二月三十一日止年度較高之理由為於相關期間授予賣方之貸款結餘水平較高。

投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動分別約23,600,000港元、19,100,000港元及26,700,000港元。

目標集團之投資物業已於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年年末由獨立專業估值師戴德梁行有限公司作重估，該公司於重估之地點及物業分類中具相關經驗。

位於中國之出租土地、港口、商業大廈及停車場之公平值乃以折舊重置成本法釐定，其需要投資物業現時用途之市值估值及投資物業新重置成本之估計，並就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。

行政開支

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之行政開支約5,200,000港元、5,100,000港元及3,300,000港元。行政開支於截至二零一五年十二月三十一日止年度較低，主要由於加強應酬及辦公室開支之控制及減少員工成本及員工福利所致。

融資成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團並無產生任何融資成本。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團分別產生融資成本約4,500,000港元及2,100,000港元。融資成本於截至二零一五年十二月三十一日止年度較低之主要理由為二零一五年上半年悉數償還未償還貸款。

來自終止經營業務之溢利／(虧損)

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之來自終止經營業務之溢利／(虧損)主要由(a)武漢卓爾傳媒集團有限公司及其附屬公司；(b)武漢長盛港通及其附屬公司；(c)武漢漢南港汽車物流有限公司及其附屬公司所產生，該等公司由目標集團於上述期間出售。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之來自終止經營業務之溢利／(虧損)分別約(4,000,000)港元、900,000港元及3,400,000港元。上述截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利較高主要由於與武漢卓爾盛德簽訂之新合約所致。

目標集團權益持有人應佔溢利

目標集團權益持有人應佔溢利於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別約17,300,000港元、18,900,000港元及28,100,000港元。目標集團權益持有人應佔溢利於截至二零一五年十二月三十一日止年度較高之理由為於相關期間投資物業公平值變動所得收益較高。

流動現金、財務資源及資本架構

目標集團主要以內部資源、銀行借款及應付其最終控股方及關連方款項為其業務提供資金。下列載列分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之銀行借款以及應付其最終控股方及關連方款項詳情：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
銀行借款	126,830	75,642	—
應付其最終控股公司款項	114,908	99,254	1,300
應付其關連方款項	126,460	128,278	109,367
總借款	<u>368,198</u>	<u>303,174</u>	<u>110,667</u>

與二零一四年十二月三十一日比較，目標集團於二零一五年十二月三十一日之總借款大幅減少。該跌幅主要由於償還銀行貸款，加上於截至二零一五年十二月三十一日止年度抵銷應收及應付關連方款項所致。經擴大集團之營運資金充足度表已計及目標集團之關連人士及最終控股公司貸款。於二零一五年十二月三十一日，除應付一名關連人士款項109,254,682港元及應付目標集團之最終控股公司款項1,300,000港元為無抵押、免息及須於十二個月後償還外，其他應付及應收目標集團之非控制性股東、關連人士及一家聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之應付其最終控股公司及關連人士款項總額約為110,700,000港元。由於應付目標集團之最終控股公司及關連方款項構成經擴大集團接受其關連人士提供之財務資助，而此筆財務資助按照一般商務條款或更佳條款進行及並無以本集團資產作抵押，故此根據上市規則第14A.90條獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司將評估其財務狀況，例如其於收購事項完成後之現金狀況、營運資金需求及融資需要，並釐定其償還應付目標集團之關連人士及最終控股公司款項之時間。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之應收其關連人士及一家聯營公司款項總額約為44,500,000港元，將於完成日期前償還。

目標集團通過以債務淨額除以權益總額計算得出之資本負債比率監控資本。債務淨額按計息借款減以現金及現金等價物之總和計算。權益總額指目標集團擁有人應佔之權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
計息借款	126,830	75,642	—
減：現金及現金等價物	(40,387)	(2,664)	(3,602)
債務淨額	86,443	72,978	(3,602)
權益總額	173,118	190,933	207,514
資本負債比率(%)	49.93%	38.22%	—%

僱員

目標集團參考僱員之資格、經驗、職責、目標集團之盈利能力及現行市況為其僱員提供薪酬。

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別產生員工成本約1,590,000港元、1,250,000港元及1,020,000港元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團分別僱有19、10及21名僱員。下表載列目標集團於期內之僱員數目：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
管理層	3	—	2
營運及行政	16	10	19
僱員總數	19	10	21

資產抵押

目標集團之銀行借款以其投資物業作抵押，其於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之賬面值分別約158,700,000港元及187,800,000港元。銀行借款已於二零一五年期間償還，於二零一五年十二月三十一日概無投資物業獲抵押。

重大投資、資本資產、收購及出售

於二零一三年二月二十三日，目標集團出售其於武漢卓爾傳媒集團有限公司及其附屬公司(進行目標集團之所有廣告業務)之100%股權予卓爾控股中國。

於二零一五年五月二十二日，目標集團出售其於武漢長盛港通及其附屬公司(進行目標集團之所有汽車業務)之30.6%股權予一名第三方。

於二零一五年九月二十一日，目標集團出售其於武漢漢南港汽車物流有限公司及其附屬公司(進行目標集團之部分物流業務)之51%股權予一名獨立第三方。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團於聯營公司持有約8,000,000港元之權益。本公司擬將於聯營公司之權益持作為長期投資。

除上文所披露者外，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度概無重大投資以及收購及出售附屬公司及關聯公司。於最後實際可行日期，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度並無作出重大投資或資本投資之任何未來計劃。

外匯風險

目標集團主要於中國經營業務。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之收益、銷售成本及經營開支乃以人民幣計值，而港元為目標集團之呈列貨幣。目標集團由於人民幣兌港元波動而面臨潛在外匯風險。目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無就對沖潛在外匯風險訂立任何安排。

管理層將緊密監控其外匯風險，確保已就任何重大潛在不利影響即時採取有效措施。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債(二零一三年及二零一四年十二月三十一日：零)。

A. 未經審核備考財務資料**緒言**

下列為用作說明用途之中國基建港口有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)以及卓爾基業建設集團有限公司(「目標集團」)及其附屬公司(統稱「經擴大集團」)之未經審核備考資產及負債表(「經擴大集團之未經審核備考財務資料」)，其乃根據下列基準及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段編製，以說明建議收購目標集團之影響，猶如收購目標集團已於二零一五年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料已採用與本集團一致之會計政策編製，該等會計政策載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已發佈年報。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄二之會計師報告及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司之董事(「董事」)編製僅作說明用途及基於若干假設、估計及現有可得之資料編製。由於其假設性質，目標集團之未經審核備考財務資料未必可真實反映倘建議收購目標集團於二零一五年十二月三十一日或任何未來日期完成時，經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產及 負債表 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一五年 十二月三十一日之 經審核資產 及負債 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3a)	備考調整 千港元 (附註3b)	目標集團之 未經審核備 考綜合資產 及負債 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	369,239	71	—	—	369,310
投資物業	—	317,356	—	—	317,356
土地使用權	23,418	—	—	—	23,418
在建工程	86,941	—	—	—	86,941
於聯營公司之權益	—	8,057	—	—	8,057
於附屬公司之權益	—	—	175,445	(175,445)	—
	479,598	325,484	175,445	(175,445)	805,082
流動資產					
存貨	4,849	—	—	—	4,849
應收貿易賬款及票據	85,732	586	—	—	86,318
預付款項、按金及其他應收款項	19,505	835	—	—	20,340
應收一名關連人士款項	—	43,323	—	—	43,323
應收聯營公司款項	—	1,145	—	—	1,145
政府津貼應收款項	6,488	—	—	—	6,488
現金及現金等價物	19,270	3,602	—	—	22,872
	135,844	49,491	—	—	185,335

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產及 負債表 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一五年 十二月三十一日之 經審核資產 及負債 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3a)	備考調整 千港元 (附註3b)	目標集團之 未經審核備 考綜合資產 及負債 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	68,360	21,988	—	—	90,348
應付所得稅	2,723	2,634	—	—	5,357
應付關連方款項	—	112	—	—	112
銀行借款	144,459	—	—	—	144,459
	215,542	24,734	—	—	240,276
流動資產／(負債)淨額	(79,698)	24,757	—	—	(54,941)
總資產減流動負債	399,900	350,241	—	—	750,141
非流動負債					
銀行借款	137,469	—	—	—	137,469
其他應付款項	4,547	—	—	—	4,547
遞延稅項負債	—	32,172	—	—	32,172
應付一名關連人士款項	—	109,255	—	—	109,255
應付最終控股公司款項	—	1,300	—	—	1,300
應付一名股東款項	33,700	—	—	—	33,700
	175,716	142,727	—	—	318,443
資產／負債淨額	224,184	207,514	175,445	(175,445)	431,698

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 之經審核 綜合資產及 負債表 千港元 (附註1)		目標集團 於二零一五年 十二月三十一日之 經審核資產 及負債 千港元 (附註2)		備考調整 千港元 (附註3a)		備考調整 千港元 (附註3b)		目標集團之 未經審核備 考綜合資產 及負債 千港元
資本及儲備									
股本	117,706	—	40,801	—	158,507				
儲備	70,681	207,514	134,644	(175,445)	237,394				
本公司擁有人應佔權益	188,387	207,514	175,445	(175,445)	395,901				
非控股權益	35,797	—	—	—	35,797				
權益總額	224,184	207,514	175,445	(175,445)	431,698				

附註：

- 該等結餘摘錄自載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度已刊發年報內之本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- 該等結餘摘錄自載於本通函附錄二目標集團之會計師報告內之目標集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- 根據收購協議，本公司(通過其全資附屬公司)已同意收購卓爾基業建設集團有限公司(「目標公司」)之全部股權，代價總額為174,400,000港元，將以發行405,684,928股每股發行價0.430港元之本公司代價股份支付，包括11,840,000股本公司代價股份，須待獲得若干樓宇之物業所有權後，方可落實。假設於完成前獲得物業所有權，則11,840,000股代價股份將於完成後由本公司發行。此外，上述代價可根據本通函附

錄二會計師報告所載目標集團於二零一五年十二月三十一日之資產淨值(「經審核價值」)予以調整。代價將為經審核價值與175,400,000港元間之較小者，本公司以每股0.430港元之發行價將發行股份之最大數目為408,010,509股代價股份。因此，代價將調整為175,400,000港元。

該調整指本公司以每股0.430港元之發行價發行408,010,509股代價股份。完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

概無就交易之交易成本作出調整，其將由賣方及擔保人承擔。

- b. 由於目標公司及本集團由本集團董事及股東閻志先生共同擁有及實益擁有，收購目標公司將採用合併會計原則於經擴大集團之綜合財務報表入賬。

目標公司之資產淨值以控制方釐定之現有賬面值綜合。概不確認就商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾共同控制合併時成本之差額(以控制方仍然持有權益為限)。

該調整反映從對目標公司之投資中撇除目標公司股本及確認合併儲備。

4. 概無對目標集團之未經審核備考財務資料作出調整以反映目標集團於二零一五年十二月三十一日後之任何交易結果及所訂立之其他交易。

B. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料之報告

下列為獨立申報會計師香港執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料編製之報告全文，僅供載入本通函。

**獨立申報會計師就編製通函內未經審核備考財務資料之鑑證報告****致中國基建港口有限公司列位董事**

吾等已對由 貴公司董事(「董事」)編製中國基建港口有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及卓爾基業建設集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)，連同 貴集團下稱「經擴大集團」之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一六年五月二十六日之通函附錄三中第III-1至III-5頁內所載有關目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考資產及負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關由 貴公司全資附屬公司中國基建融資有限公司建議收購目標公司之100%股權(「交易」)。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於之通函附錄三第III-8頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易對 貴集團於二零一五年十二月三十一日財務狀況之影響，猶如交易於二零一五年十二月三十一日已發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報中摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，其中核數師報告已刊發。

董事對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創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)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內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」之獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」並據此維持一個全面之質素控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照創業板上市規則第7.31(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告刊發日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會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」進行委聘工作。該準則規定申報會計

師遵守操守規定及規劃程序並予以執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時有否根據創業板上市規則第7.31段之規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務僅供說明重大事件或交易對實體之未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證交易於二零一五年十二月三十一日之實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已在所有重大方面按適當準則編製而作出報告之合理核證委聘，牽涉進行程序評估董事在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，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可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按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第 7.31(1) 段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

中國基建港口有限公司

董事會 台照

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道 28 號

12 樓

謹啟

二零一六年五月二十六日

林敬義

執業證書編號：P02771

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就目標集團持有之中國物業於二零一六年三月三十一日之市值之意見所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的及估值日

吾等遵照中國基建港口有限公司（「貴公司」）之指示對卓爾基業建設集團有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業（「該等物業」）之市值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一六年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

市值之定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納對市值之定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發之國際估

值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後及自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對位於中國之該等物業進行估值時，吾等根據已按年度名義土地使用費出讓該等物業於其特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴目標集團提供之資料及建議以及 貴公司之中國法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業之業權及於該等物業之權益提供之日期為二零一六年五月二十六日之法律意見。於該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業之估值乃基於並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對於中國持作投資用途之該等物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致該等物業之市值，吾等對該等物業估值時採用折舊重置成本法，折舊重置成本法指土地作現有用途之估計市值，加上樓宇及建築物之估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時之撥備。土地之市值乃根據直接比較法參考相關市場上可獲得之可資比較交易個案編製。折舊重置成本法所呈報的市值分別僅應用於整個物業作為單一權益，並無假設進行該等物業之零碎交易。市值取決於來自該等物業整體用途之足夠業務潛在盈利能力。

吾等對該等物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載的規定。

資料來源

吾等相當倚賴目標公司所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業證明、佔用詳情、建築成本、地盤及建築面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲目標集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定任何文件有無任何修訂。吾等未能在中國查核該等物業之業權，惟吾等已參考目標集團向吾等提供之業權文件副本。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等武漢辦事處之估值師 Bob Ren 已於二零一五年五月分別視察該等物業之外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構檢查，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構缺陷。

吾等並無對任何設施進行測試。吾等之估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生額外開支或延誤。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
交易廣場二座
16樓1606室
中國基建港口有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊猷
註冊專業測量師
(產業測量)
中國註冊房地產估價師
理學碩士
香港測量師學會會員
謹啟

二零一六年五月二十六日

附註：曾俊猷先生為註冊專業測量師(產業測量)，在中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年	目標集團	目標集團應佔於	
	三月三十一日		二零一六年	
	現況下之市值	應佔權益	三月三十一日	
	人民幣	%	現況下之市值	
			人民幣	
於中國持作投資用途之該等物業				
1.	位於中國湖北省武漢市漢南區鄧南街鄧西村 103省道南側漢南港一期滾裝泊位及陸域場地 (1號物業毗鄰2號物業。)	97,360,000	100	97,360,000
2.	位於中國湖北省武漢市鄧南街金城村漢南港 一期卓爾生態工業城 (1號物業毗鄰2號物業。)	166,410,000	100	166,410,000
總計：		263,770,000		263,770,000

估值證書

於中國持作投資用途之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下之市值
1. 位於中國湖北省武漢市漢南區鄧南街鄧西村103省道南側漢南港一期滾裝泊位及陸域場地	根據目標集團提供之資料，漢南港設計為建設兩個汽車滾裝及四個通用泊位，佔地1,500畝(1,000,000平方米)。漢南港規劃分期發開為多業務平台，提供碼頭、倉儲及物流服務。	漢南港目前作港口用途，後方空地有待進一步發展。	人民幣 97,360,000元
(1號物業毗鄰2號物業。)	該物業為漢南港一期項目，包括一幅工業地塊上之3,000噸級滾裝泊位，地盤面積為159,541.02平方米，已於二零一四年完成。	後方空地將進一步開發為貨場及倉儲／物流中心、行政樓及配套建築。	
	漢南港位於武漢市漢南區長江沿岸。根據目標集團提供之資料，並無環境問題及訴訟爭端，並無計劃出售或改變漢南港之用途。		
	該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期將於二零六四年四月九日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年四月十日之國有土地使用權證書(第(2014)11411號)，地盤面積為159,541.02平方米之該物業之土地使用權歸屬於湖北漢南實業有限公司(「漢南港」)作工業用途，年期將於二零六四年四月九日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一四年三月二十七日之土地使用權出讓合同：
- (i) 受讓人：漢南港
 - (ii) 位置：漢南區鄧南街鄧西村103省道南側漢南港
 - (iii) 地盤面積：159,541.02平方米
 - (iv) 土地用途：工業
 - (v) 土地使用年期：50年
 - (v) 土地出讓金：人民幣40,690,000元
 - (vi) 樓宇契諾：於二零一四年五月三十日前動工，並於二零一六年五月三十日前竣工
- (3) 根據營業執照(第420113000013842號)，成立漢南港之註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營運期自二零一零年十一月二十六日至二零二零年十一月二十六日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 漢南港合法擁有該地塊之土地使用權作工業用途；
 - (ii) 漢南港已悉數結算土地出讓金人民幣40,690,000元；
 - (iii) 漢南港可在土地使用條款規定的範圍內以任何合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或出售該地塊；及
 - (iv) 該地塊不受任何抵押約束。
- (5) 根據目標集團提供之資料及法律意見，業權狀況及授出之主要批文以及執照如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證書 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於中國持作投資用途之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下之市值
2. 中國湖北省武漢市漢南區鄧南街金城村漢南港一期卓爾生態工業城 (1號物業毗鄰2號物業。)	根據目標集團提供之資料，漢南港設計為建設兩個汽車滾裝及四個通用泊位，佔地1,500畝(1,000,000平方米)。漢南港規劃分期發開為多業務平台，提供碼頭、倉儲及物流服務。 該物業包括在漢南港一期兩幅相鄰的工業地塊為一期卓爾生態工業城作倉儲開發，地盤總面積為144,169.20平方米。 部份該地塊築有17座樓宇，總建築面積為59,305.40平方米，大約於二零一二年竣工。餘下土地有待進一步開發。 漢南港位於武漢市漢南區長江沿岸。根據目標集團提供之資料，並無環境問題及訴訟爭端，並無計劃出售或改變漢南港之用途。 該物業已獲授予土地使用權作工業用途，年期分別將於二零五三年七月十六日及二零五三年九月四日屆滿。	漢南港目前作港口用途，後方空地有待進一步發展。	人民幣 166,410,000 元

附註：

- (1) 根據日期為二零一五年七月二十三日之國有土地使用權證書(第(2015)45314號)，地盤面積為98,128.60平方米之該物業之土地使用權歸屬於湖北漢南港物流有限公司(「漢南港物流」)作工業用途，年期將於二零五三年七月十六日屆滿。

根據日期為二零一五年七月二十三日之國有土地使用權證書(第(2015)45315號)，地盤面積為46,040.60平方米之該物業之土地使用權歸屬於漢南港物流作工業用途，年期將於二零五三年九月四日屆滿。

- (2) 根據17份房屋所有權證，17座樓宇之房屋所有權如下歸屬於漢南港：

證書編號	層數	建築面積 (平方米)	樓宇編號	用途
2015001811	3	10,061.09	#4	工業、運輸及倉儲
2015001810	3	10,061.09	#5	工業、運輸及倉儲
2015001809	3	10,061.09	#6	工業、運輸及倉儲
2015001808	3	3,645.24	#1	工業、運輸及倉儲
2015001807	3	3,645.24	#2	工業、運輸及倉儲
2015001806	3	3,645.24	#3	工業、運輸及倉儲
2015001805	2	746.50	#7	工業、運輸及倉儲
2015001804	2	746.50	#8	工業、運輸及倉儲
2015001803	2	746.50	#9	工業、運輸及倉儲
2015001802	2	746.50	#10	工業、運輸及倉儲
2015001801	3	1,646.43	#11	工業、運輸及倉儲
2015001800	3	1,646.43	#12	工業、運輸及倉儲
2015001799	3	1,646.43	#13	工業、運輸及倉儲
2015001798	3	2,520.60	#14	工業、運輸及倉儲
2015001797	3	2,520.60	#15	工業、運輸及倉儲
2015001796	3	2,520.60	#16	工業、運輸及倉儲
2015001795	3	<u>2,699.32</u>	綜合辦公大樓	綜合大樓
		<u>59,305.40</u>		

- (3) 根據日期為二零一四年十一月四日之營業執照(第420000000011143號)，成立漢南港物流之註冊資本為人民幣15,000,000元，有效營運期自二零零六年七月二十六日至二零一六年七月二十六日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 漢南港物流合法擁有該地塊之土地使用權作工業用途；
- (ii) 漢南港物流合法擁有該地塊上所建17座樓宇之房屋所有權；

- (iii) 漢南港物流可在土地使用條款及樓宇使用條款規定的範圍內以任何合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或出售該物業；及
- (iv) 該地塊及該等樓宇不受任何抵押約束。
- (5) 根據目標集團提供之資料及法律意見，業權狀況及授出之主要批文以及執照如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證書 | 有 |
| 房屋所有權 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

責任聲明

董事共同及個別對本通函遵從創業版上市規則提供有關本集團之資料承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項令本通函所載任何陳述產生誤導。

股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨收購事項完成後之法定及已發行股本如下：

法定： 港元

<u>2,000,000,000</u>	股份(每股0.1港元)	<u>200,000,000</u>
----------------------	-------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列為繳足：

1,317,056,180	於最後實際可行日期已發行股份	131,705,618
<u>408,010,509</u>	代價股份	<u>40,801,051</u>

<u>1,725,066,689</u>	緊隨完成收購事項後已發行股份	<u>172,506,669</u>
----------------------	----------------	--------------------

披露董事權益及本公司之淡倉

(a) 董事及高級行政人員於股份之權益及於股份之淡倉

於最後實際可行日期，概無本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據創業板上市規則第5.46至5.68條有關上市發行人董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉及淡倉

股東姓名	身份	於最後實際可行日期	
		股份數目 (附註1)	佔已發行股份 總數之 概約百分比
閻先生	受控制公司權益(附註2)	882,440,621 (L)	67.00%

附註：

1. 字母「L」指好倉。
2. 882,440,621 (L) 股股份由卓爾基業建設投資有限公司持有，該公司由閻先生間接全資擁有。

(b) 主要股東及其他人士

於最後實際可行日期，據董事所知，於股份中擁有須記錄在根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所之權益，或擁有附帶權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之人士(本公司董事或高級行政人員除外)載列如下：

於股份之好倉及淡倉

主要股東

股東名稱	身份	於最後實際可行日期	
		股份數目 (附註1)	佔已發行股份 總數之 概約百分比
卓爾基業建設投資有限公司(附註2)	實益擁有人	882,440,621 (L)	67.00%
卓爾控股有限公司(附註2)	受控制公司權益	882,440,621 (L)	67.00%

附註：

1. T字母「L」指好倉。
2. 卓爾基業建設投資有限公司由賣方全資擁有，而賣方由閻先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部披露予本公司之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊內之權益或淡倉。

董事於合約及／或安排之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事或其各自之聯繫人於直接或間接與經擴大集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益；
- (b) 本集團任何成員公司概無訂立董事於其中擁有重大權益及就本集團業務而言屬重大且於本通函日期仍然存續之合約或安排；及
- (c) 概無董事直接或間接於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核財務資料之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團之任何成員公司訂有任何現有或建議合約(將不會於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外))。

重大訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團之任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

專家及同意書

以下為其意見或建議載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	物業估值師

所有上述專家已發出其書面同意書，同意以其所載之形式及內容於本通函載入其日期為二零一六年五月二十六日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。於最後實際可行日期，所有上述專家：

- (1) 並無持有本集團任何成員公司之股份及並無任何權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (2) 並無直接或間接於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核財務資料之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

重大合約

以下合約(並非本集團一般業務過程中進行之合約)由經擴大集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期之前兩年訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (1) 收購協議；

- (2) 本公司與卓亞(企業融資)有限公司(作為配售代理)訂立之日期為二零一五年十一月二十八日之配售協議，內容有關以每股0.430港元配售最多140,000,000股股份，已於二零一六年一月四日完成；及
- (3) 賣方訂立之日期為二零一五年十二月三十一日之承諾協議，向買方及經擴大集團承諾賣方將不會要求經擴大集團於完成日期後24個月內償還人民幣91,495,000元。

審核委員會

董事會審核委員會目前由四名董事會成員組成，即方一兵先生、李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生。審核委員會主席由李鏡波先生擔任。審核委員會之書面職權範圍書載列審核委員會之職責，其中包括檢討及監管本公司之財務申報、風險管理及內部監控制度，協助董事會履行其審計職責。

審核委員會成員之背景及於創業板、主板或其他交易所上市之其他公司擔任董事及曾擔任董事(如有)之概要載列如下：

方一兵先生

方一兵先生於二零一一年十一月獲委任為非執行董事及本公司審核委員會和本公司薪酬委員會成員並自二零一二年三月起獲委任為本公司提名委員會成員。方先生於中國獲認可為律師。彼擁有中國湖北黃岡廣播電視大學法律學士學位及武漢大學高級工商管理碩士學位。

李鏡波先生

李鏡波先生於二零零五年九月出任獨立非執行董事，自二零零五年九月開始成為審核委員會及薪酬委員會成員及主席，並為本集團提名委員會成員。彼於一九七六年畢業於香港理工大學(前稱香港理工學院)，取得會計學高級文憑，後於一九八八年及一九九零年在英國倫敦大學分別獲得法學學士學位及法學碩士學位。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，並於一九九零年取得林肯法學院之

大律師資格。李先生為香港稅務學會前會長和現任理事，為亞洲大洋州稅務師協會前會長及榮譽顧問。李先生為瑞信國際有限公司(註冊稅務師)之主席。李先生亦為耀萊集團有限公司(股份代號：0970)的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所上市。

毛振華博士

毛振華博士於二零一六年一月一日出任獨立非執行董事。彼畢業於武漢大學，獲經濟學博士學位。毛博士為中國誠信信用管理股份有限公司主席及首席執行官。彼有豐富之投資銀行經驗。彼自二零零六年至今於北京擔任中國人民大學兼職教授及經濟研究所所長。毛博士曾於湖北省政府、海南省政府及國務院研究室進行經濟分析及政策研究。毛博士自二零零五年十月至今為聯交所上市公司宇業集團控股有限公司(股份代號：2327)獨立非執行董事。彼曾於二零零一年二月至二零一三年三月擔任聯交所上市公司美麗中國控股有限公司(股份代號：0706)獨立非執行董事，並於二零一三年三月至二零一四年二月調任為執行董事。

黃煒強先生

黃煒強先生於二零一四年四月出任獨立非執行董事。黃先生自二零一四年四月起成為本公司審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼為英格蘭及威爾士特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會之資深會員，並持有西澳大利亞埃迪斯科文大學的電子商務碩士學位。黃先生於會計、財務、審計、稅務及企業融資擁有逾30年經驗，並曾在國際會計師事務所及位於英國、新西蘭、香港及泰國的多間上市公司任職。黃先生目前為亞太資源有限公司(股份代號：1104)的首席財務官及公司秘書，該公司的股份在聯交所的主板上市。加入亞太資源有限公司之前，黃先生自二零零一年一月至二零一一年一月擔任本公司的首席財務官、公司秘書及授權代表。彼亦於一九九六年至一九九九年擔任華基泰集團有限公司(現稱中國源暢光電能源控股有限公司)(股份代號：0155)的執行董事，該公司的股份在聯交所主板上市。

一般事項

- (1) 本公司公司秘書為黎碧芝女士，為香港會計師公會之會員及特許公認會計師公會之資深會員。
- (2) 本公司之註冊辦事處位於 P.O. Box 309, GT Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司總辦事處及主要營業地點位於香港中環康樂廣場 8 號交易廣場二座 16 樓 1606 室；
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處為中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 舖；及
- (4) 本通函以中英文編製。就詮釋而言，本通函及隨附之代表委任表格之中英文版如有任何歧義，概以其各自之英文版本為準。

備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)期間，可於任何營業日之正常營業時間在位於香港中環康樂廣場 8 號交易廣場二座 16 樓 1606 室之本公司香港主要營業地點查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及細則；
- (2) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (3) 載於本通函第 27 頁至第 28 頁之獨立董事委員會函件全文；
- (4) 載於本通函第 29 頁至第 62 頁之獨立財務顧問函件全文；
- (5) 載於本通函附錄二之目標集團會計報告；

- (6) 載於本通函附錄三之致同(香港)會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料之報告；
- (7) 戴德梁行有限公司就目標集團物業權益價值編製之函件、估值概要及估值證書全文載於本通函附錄四；
- (8) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之書面同意書；
- (9) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (10) 收購協議；及
- (11) 本通函。

股東特別大會通告



中國基建港口有限公司*

CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

股東特別大會通告

茲通告中國基建港口有限公司*（「本公司」）將於二零一六年六月十五日（星期三）上午十時三十分假座香港中環交易廣場二座21樓2101室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以審議及酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認(i)中國基建融資有限公司(本公司之全資附屬公司，作為買方)；(ii)卓爾控股有限公司(作為賣方)；及(iii)閻志先生(作為擔保人)訂立之日期為二零一五年十一月二十八日之有條件股份轉讓協議（「收購協議」）（其註有「A」字樣並已由股東特別大會主席簽署以資識別之副本已提呈股東特別大會），內容有關收購卓爾基業建設集團有限公司一(1)股股份及其項下擬進行之交易，包括但不限於本公司以每股0.430港元之發行價向卓爾控股有限公司配發及發行本公司股本中408,010,509股普通股，入賬列為繳足股本及與當時之已發行股份於所有方面享有同等權利（「代價股份」）；
- (b) 謹此授權本公司每一名董事在該董事依其酌情權認為必要、適當、適宜及合宜之情況下採取一切行動及事宜，簽署、認可或簽立一切文件及採取一切步驟，從而施行、落實收購協議及其項下擬進行之任何交易(包括但不限於配發及發行代價股份)或與之形成關連；及

股東特別大會通告

(c) 謹此授予本公司董事特別授權以行使本公司之權力配發、發行及處理代價股份。

承董事會命
中國基建港口有限公司
執行董事
謝炳木

香港，二零一六年五月二十六日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東有權委任一名或多於一名受委代表，代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如任何股份屬聯名註冊持有人持有，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一股份持有人；惟如有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊中就該等股份排名最先之上述人士方有權就有關股份進行投票。
3. 茲附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會指定舉行時間最少四十八小時前，親自送交或郵寄香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖，方為有效。
5. 股東或其受委代表於出席股東特別大會時須出示其身份證明文件。
6. 出席股東特別大會之股東或受委代表應清楚說明，就各項需要投票表決之決議案而言，彼等是否投票或反對該決議案。就點票而言，棄權票將不會被本公司視為具有投票權。
7. 於股東特別大會提呈之普通決議案將以投票方式進行表決。