

此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出或轉讓名下所有潤中國際控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

主要及關連交易

以及

股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL

智略資本

本公司董事會函件載於本通函第4至22頁。

本公司謹訂於二零一八年七月二十六日(星期四)上午十時三十分假座灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室召開股東大會，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。隨函附奉適用於本公司股東大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司股東大會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥及交回表格，並且無論如何最遲須於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願於其後出席股東大會或其任何續會並於會上投票。

二零一八年六月二十八日

目 錄

	頁數
釋義	1
董事會函件.....	4
緒言	4
買賣協議	5
鵬欣農業集團之資料	12
進行收購事項之理由	16
財務影響	18
風險因素	19
上市規則之規定.....	20
股東大會	21
推薦建議	21
更多資料	22
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 鵬欣農業集團之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 鵬欣農業集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)本公司擬向姜先生收購待售股份及待售貸款
「該調整」	指	具有本通函「董事會函件」「買賣協議」一節「代價及該調整」一段賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「玻利維亞」	指	多民族玻利維亞國
「玻利維亞公司」	指	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	潤中國際控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成交易」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)，即買賣協議項下買賣待售股份及待售貸款之總代價
「董事」	指	本公司董事
「El Recreo」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約4,863.23公頃
「經擴大集團」	指	完成交易後經擴大之本集團

釋 義

「該農場」	指	由玻利維亞公司於El Recreo、Tres Marias Fundo A及Tres Marias I Lots 1至5營運之農場，種植大豆、玉米及大米，根據環境分層分析，農業用途土地總佔地面積不少於8,700公頃
「股東大會」	指	本公司即將舉行之股東大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為考慮買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)及據此擬進行之交易而成立之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司
「獨立股東」	指	除姜先生及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月二十六日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「姜先生」	指	姜照柏先生，本公司主要股東、執行董事兼主席
「鵬欣農業」	指	鵬欣農業控股有限公司
「鵬欣農業集團」	指	鵬欣農業及其附屬公司，包括玻利維亞公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「買賣協議」	指	本公司與姜先生就收購事項訂立之買賣協議，日期為二零一七年六月十三日

釋 義

「待售貸款」	指	緊接完成交易前鵬欣農業結欠姜先生之到期欠款總額
「待售股份」	指	鵬欣農業股本中100股每股面值1.00美元之股份，即鵬欣農業於最後實際可行日期之全部已發行股本
「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	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tres Marias Fundo A」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約4,872.69公頃
「Tres Marias I Lot 1」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約1,260公頃
「Tres Marias I Lot 2」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約375公頃
「Tres Marias I Lot 3」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約375公頃
「Tres Marias I Lot 4」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約375公頃
「Tres Marias I Lot 5」	指	位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)之農地，總佔地面積約272.75公頃
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「公噸」	指	公噸
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

在本通函內，美元按按1美元兌7.8港元之兌換率換算為港元(僅供參考)。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

執行董事：

姜照柏先生(主席)

沈安剛先生

林長盛先生

陳懿先生

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道108號

光大中心

6樓601-603室

獨立非執行董事：

何耀瑜先生

高明東先生

單喆懋教授

敬啟者：

**主要及關連交易
以及
股東大會通告**

緒言

於二零一七年六月十三日(聯交所交易時段後)，本公司與姜先生就收購事項訂立買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)。根據買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)，本公司有條件同意收購而姜先生有條件同意出售待售股份以及待售貸款，總代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)，惟可作出該調整。

由於有關收購事項的適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司執行董事兼主席姜先生，擁有1,742,300,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約28.66%。因此，姜先生為本公司一名關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)之更多資料；(ii)有關鵬欣農業集團之財務資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)股東大會通告；及(vi)上市規則所規定之其他資料。

買賣協議

日期

二零一七年六月十三日(聯交所交易時段後，以及經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)

訂約方

買方： 本公司

賣方： 姜先生為本公司執行董事兼主席。於最後實際可行日期，姜先生擁有1,742,300,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約28.66%。因此，根據上市規則，彼為本公司之關連人士

將予收購的資產

- (a) 待售股份指鵬欣農業全部已發行股本。於本公佈日期，鵬欣農業持有玻利維亞公司之99.99%權益(及鵬欣農業將於完成交易前收購玻利維亞公司餘下0.01%權益)，玻利維亞公司持有玻利維亞六塊農地(即(i) El Recreo；(ii) Tres Marias Fundo A；(iii) Tres Marias I Lot 1；(iv) Tres Marias I Lot 2；(v) Tres Marias I Lot 3；及(vi) Tres Marias I Lot 4)，並已購入Tres Marias I Lot 5之毗鄰農地；及
- (b) 待售貸款，即緊接完成交易前鵬欣農業結欠姜先生之到期款項總額。

於最後實際可行日期，鵬欣農業(i)結欠姜先生之款項約為27,217,000美元(相當於約212,293,000港元)；及(ii)結欠上海鵬欣(集團)有限公司(姜先生擁有該公

董事會函件

司99%權益)之款項為1,000,000美元(相當於約7,800,000港元)。因此預計於完成交易後，鵬欣農業結欠姜先生之款項將為約28,217,000美元(相當於約220,093,000港元)。姜先生已付的鵬欣農業集團的原收購成本約為27,204,000美元(相當於約212,191,000港元)。

代價及該調整

載於買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)之條款

根據買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)，受限於該調整(定義見下文)，總代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)。其中待售貸款之代價相等於其面值，而待售股份之代價則為代價經扣除待售貸款之代價後之餘額。代價將以下列方式支付：

- (a) 25,000,000美元(相當於約195,000,000港元)(「**按金**」)將於簽署買賣協議後，由本公司以現金支付予姜先生，作為按金及代價部分付款；及
- (b) 21,000,000美元(相當於約163,800,000港元)(「**餘額**」)將於完成交易後由本公司以現金支付予姜先生。

於最後實際可行日期，本公司已支付按金。姜先生應在最後完成日期屆滿或本公司表示其不信納盡職審查結果之通知日期起五個營業日內，退回按金予本公司。除前述退款及若干存續條款外，買賣協議下任何訂約方互相之間概無任何責任及債務，惟對有關條款之任何先前違反除外。

倘下文所述收購事項之先決條件已於最後完成日期或之前獲達成，惟本公司或姜先生未能完成買賣待售股份及待售貸款，非違約方可藉發出書面終止通知(具有即時終止效力)予違約方，隨即終止買賣協議，其時姜先生應隨即退回按金予本公司。其後，買賣協議下之訂約方互相之間概無任何責任及債務，亦不可採取行動申索損失賠償或強制執行特定履行或任何其他權利或補救，惟對有關條款之任何先前違反除外。於訂立買賣協議之時，本公司預期所條件應於最初完成日期(即二零一七年十二月三十一日)或之前達成。然而，由於需要更多時間就審核鵬欣農業集團的財務報表與核數師聯絡，本公司因而訂立延期通知，將最初完成日期延至二零一八年三月三十一日。於二零一八年三月底或前

董事會函件

後，鵬欣農業的審核工作仍在進行中。根據本公司於二零一八年三月，從估值師取得初步經更新資料，El Recreo、Tres Marias Fundo A及Tres Marias I Lots 1至4的估值，較於二零一七年簽署買賣協議時初步估值初稿亦有所增加。因此，本公司認為概無股東的利益受損，而於二零一八年三月二十六日訂立第二份延期通知，將最後完成日期延至二零一八年六月三十日，實屬適宜。自買賣協議日期起至本通函日期止十二個月期間內，本集團已就鵬欣農業集團進行進一步盡職調查(包括與鵬欣農業集團財務報表審核之核數師以及更新估值之估值師聯繫)，賣方已與法律專家及相關政府部門共同合作，以進一步辦理有關Tres Marias I Lots 1至5(各為一幅「**相關地塊**」)的土地登記手續。由於按金可予退還，及考慮到完成交易前涉及的龐大工作量，本公司認為支付按金實屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之利益。

根據買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)，姜先生向本公司聲明、保證及承諾，玻利維亞公司將於完成交易後取得相關地塊各自之妥善合法業權及擁有權(包括但不限於向有關部門辦理將Tres Maria I Lots 1至5之業權合併為El Arrozal(或本公司可能同意之有關其他名稱)名下之單一登記)。

倘於完成日期第三週年或之前(或本公司以書面協定之有關其他日期)：

- (a) 玻利維亞公司已就相關地塊取得妥善合法業權及擁有權；
- (b) 有關估值報告(由本公司委任之獨立專業估值師編製，形式及內容獲本公司信納及符合上市規則第五章之規定)所示相關地塊之價值不少於下文相關地塊側所示之金額：

相關地塊	價值
Tres Marias I Lot 1	4,410,000 美元
Tres Marias I Lot 2	1,710,000 美元
Tres Marias I Lot 3	1,740,000 美元
Tres Marias I Lot 4	1,680,000 美元
Tres Marias I Lot 5	1,190,000 美元

- (c) 本公司已取得其就相關地塊委任之玻利維亞法律顧問就相關地塊(包括但不限於玻利維亞公司對相關地塊之擁有權及妥善合法業權之有效性)出具之法律意見(形式及內容獲本公司信納)；及

董事會函件

- (d) 玻利維亞公司成為相關地塊之登記擁有人及具有妥善合法業權後，姜先生於買賣協議就鵬欣農業集團所擁有物業給予之保證(倘對相關地塊適用)應繼續為真實及準確及在任何重大方面並無誤導成份。

代價可作上調，幅度為下文相關地塊側之對應金額(「該調整」)：

相關地塊	該調整
Tres Marias I Lot 1	4,410,000 美元
Tres Marias I Lot 2	1,710,000 美元
Tres Marias I Lot 3	1,740,000 美元
Tres Marias I Lot 4	1,680,000 美元
Tres Marias I Lot 5	1,190,000 美元

就上述的新增條件(a)而言，玻利維亞公司應辦妥行政審批程序(定義見下文)及將Tres Marias I Lots 1至5合併為單一地塊。

資金來源

代價及該調整應由本集團內部資源及／或其他方式的融資(包括但不限於銀行借貸)提供資金。

基準

誠如下文「先決條件」一段所載，完成交易先決條件之一為El Recreo及Tres Marias Fundo A於估值報告(由本公司委任之獨立專業估值師行編製，其形式及內容獲本公司信納及符合上市規則第五章之規定)所示之總值不應少於42,000,000美元(相當於約327,600,000港元)(「該估值」)。

代價由本公司與姜先生經公平磋商後釐定，已參考鵬欣農業集團之未經審核綜合經調整資產淨值約48,698,000美元(相當於約379,844,000港元)，計及以下方面：

- (a) 根據國際財務報告準則編製之鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約11,027,000美元(相當於約86,011,000港元)；加上
- (b) 待售貸款28,217,000美元(相當於約220,093,000港元)

減去

董事會函件

(c) 各相關地塊之賬面值如下：

相關地塊	於二零一六年 十二月三十一日 之概約賬面值
Tres Marias I Lot 1	3,145,000 美元
Tres Marias I Lot 2	1,168,000 美元
Tres Marias I Lot 3	1,190,000 美元
Tres Marias I Lot 4	1,116,000 美元
Tres Marias I Lot 5	807,000 美元
總計	<u>7,426,000 美元</u> (相當於約 57,923,000 港元)

加上

(d) El Recreo 及 Tres Marias Fundo A 之公平值增幅約 16,880,000 美元 (相當於約 131,664,000 港元)，相當於 (a) 於有關日期，鵬欣農業集團未經審核綜合財務報表所載 El Recreo 及 Tres Marias Fundo A 於二零一六年十二月三十一日之賬面總值約 25,120,000 美元 (相當於約 195,936,000 港元)；與 (b) 該估值之間的差額。

該調整之金額乃由本公司與姜先生經公平磋商後釐定，已參考相關地塊之估值合共 10,730,000 美元 (相當於約 83,694,000 港元)，其中假設已獲發出相關地塊之有效業權證及相關地塊可自由轉讓。本公司於上文有關相關地塊的最後一項條件達成後一個月內支付該調整金額。

誠如上文所載，該調整付款條件之一為關於相關地塊之估值報告 (將由獨立專業估值師行出具) 所載之有關價值不少於上文所載之相應金額。

待支付該調整後，本公司將刊發公佈為股東提供支付該調整連同相關估值詳情的最新消息。

估值

下文列載下列各項之比較：

(i) 該估值 (僅就 (a) El Recreo 及 (b) Tres Marias Fundo A 而言)；

董事會函件

(ii) 就該調整而言必須達成的估值(僅就相關地塊而言)；及

(iii) 於二零一八年三月二十九日的估值，其載於本通函附錄五估值報告：

地塊	該估值	就該調整而言 須達成的估值	於二零一八年 三月二十九日 的估值，其載於 本通函附錄五 估值報告
El Recreo			18,700,000 美元
Tres Marias Fundo A			23,400,000 美元
小計	42,000,000 美元	—	42,100,000 美元
相關地塊			
Tres Marias I Lot 1	—	4,410,000 美元	6,200,000 美元
Tres Marias I Lot 2	—	1,710,000 美元	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 3	—	1,740,000 美元	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 4	—	1,680,000 美元	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 5	—	1,190,000 美元	—
總計：			<u>53,850,000 美元</u>

董事會認為代價及該調整誠屬公平合理，並符合本集團之整體權益。

先決條件

完成交易取決於以下條件並受此規限：

- (a) 股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)於本公司股東大會上通過必須之決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 鵬欣農業已成為玻利維亞公司的100%已發行股本之最終實益擁有人；
- (c) 本公司已取得本公司委任之玻利維亞法律顧問就買賣協議及據此擬進行之交易出具之玻利維亞法律意見(形式及內容上獲本公司信納)，內容涵蓋(其中包括但不限於)：(i)玻利維亞公司根據玻利維亞法律正式

董事會函件

- 及妥為成立及有效存續；(ii) 鵬欣農業為玻利維亞公司100%已發行股本之最終實益擁有人；(iii) 玻利維亞公司所擁有房地產之合法業權之有效性；及(iv) 本公司可能要求的任何其他事項；
- (d) 已獲得姜先生及鵬欣農業集團就買賣協議及據此擬進行的交易而須獲得的一切其他必要同意、許可及批准，且其維持充分效力及作用；
 - (e) 已獲得本公司就買賣協議及據此擬進行的交易而須獲得的一切其他必要同意、許可及批准，且其維持充分效力及作用；
 - (f) 本公司唯一及絕對信納盡職審查結果；
 - (g) El Recreo及Tres Marias Fundo A於估值報告(由本公司委任之獨立專業估值師行編製，其形式及內容獲本公司信納及符合上市規則第五章之規定)所示之總值不少於42,000,000美元(相當於約327,600,000港元)；
 - (h) 姜先生於買賣協議給予之保證於完成交易之時依然為真實及準確及在任何重大方面並無誤導成份，猶如於完成交易之時重覆及於買賣協議及完成交易日期之間所有時間亦如是，以及據此所載之承諾概無於完成交易前被姜先生嚴重違反；及
 - (i) 鵬欣農業集團(不論在其營運、財務狀況或前景或其他方面)概無出現重大不利變動。

先決條件概不可被豁免。倘任何上述先決條件未能於二零一八年六月三十日或之前或本公司可能同意之有關較後日期(「最後完成日期」)獲達成，或倘本公司已送交通知予姜先生，表示其不信納盡職審查之結果，買賣協議將在退回按金後終止及完結。

就上文條件(d)而言，本公司預期於完成交易前取得鵬欣農業集團內相關買方就收購玻利維亞公司餘下0.01%權益之相關公司同意書。於最後實際可行日期，概無上述先決條件獲達成。

完成交易

於達成上文「先決條件」一段(a)至(g)分段所載之先決條件後第五個營業日或本公司可能同意之有關其他日期，將告完成交易。於完成交易之時，(h)及(i)分段所載之先決條件應依然為獲達成。

董事會函件

完成交易後，鵬欣農業將成為本公司全資附屬公司，鵬欣農業集團之業績將於完成交易後綜合計入本公司財務報表。

鵬欣農業集團之資料

鵬欣農業為二零一二年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，由姜先生合法實益擁有。於最後實際可行日期，其連同其四間全資附屬公司合共擁有玻利維亞公司約99.9%已發行股本。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，玻利維亞公司之餘下股權權益由獨立於本集團及其關連人士之第三方持有。於最後實際可行日期，鵬欣農業尚未收購玻利維亞公司餘下之0.01%權益。然而，完成交易前，鵬欣農業連同其四間全資附屬公司應合共擁有玻利維亞公司100%已發行股本。

玻利維亞公司為一間於二零零五年於玻利維亞成立之公司，從事農耕，即以該農場之營運從事大豆、玉米及大米之種植及銷售。該農場於七塊農地上營運，即：

- (i) El Recreo；
- (ii) Tres Marias Fundo A；
- (iii) Tres Marias I Lot 1；
- (iv) Tres Marias I Lot 2；
- (v) Tres Marias I Lot 3；
- (vi) Tres Marias I Lot 4；
- (vii) Tres Marias I Lot 5，

該等農地均位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)。該等地塊合共約70.70%佔地面積適合耕種。下文列載根據環境分層分析，該七塊農地之資料：

地塊	適合種植 玉米及大豆 之農地(公頃)	適合種植 水稻之農地 (公頃)	原生樹林 (公頃)	河流 (公頃)	總佔地 面積(公頃)
1. El Recreo	2,145.35	523.89	2,116.12	77.87	4,863.23
2. Tres Marias Fundo A	3,403.03	569.13	864.03	36.5	4,872.69
3. Tres Maria I Lot 1	540.54	306.31	352.8	60.35	1,260.00
4. Tres Maria I Lot 2	304.46	36.41	34.13	—	375.00
5. Tres Maria I Lot 3	309.00	38.55	27.45	—	375.00
6. Tres Maria I Lot 4	293.03	47.80	32.18	1.99	375.00
7. Tres Maria I Lot 5	205.71	39.63	23.02	4.39	272.75
總計	<u>7,201.12</u>	<u>1,561.72</u>	<u>3,449.73</u>	<u>181.10</u>	<u>12,393.67</u>

董事會函件

據董事所知，儘管地塊(例如Tres Marias I Lots 1至4)已向玻利維亞房產處(Real Estate Office)正式登記於擁有人名下，為取得玻利維亞的地塊的完整及妥善的擁有權，擁有人亦必須額外達成土改要求，而土改受另一個獨立的公立機構規管，該機構為國家農業改革處(the National Agency of Agrarian Reform,「農改處(INRA)」，該機構獨立於房產處(Real Estate Office))。該等規定要求一幅土地必須：(i)有生產力；及(ii)符合社會經濟功能。就此，須審視及分類土地擁有權、將採取的活動及土地上的實際物業。倘已符合該等要求，農改處(INRA)會出具「最終行政決議書(Final Administrative Resolution)」(統稱「行政審批程序」)，其後玻利維亞總統會發出正式業權文件。

於最後實際可行日期，玻利維亞公司對該七塊農地之擁有權及合法業權之詳情如下：

地塊	登記號碼	擁有人名稱
1. El Recreo	7.10.5.01.0002072	玻利維亞公司
2. Tres Marias Fundo A	7.10.5.01.0002073	玻利維亞公司
3. Tres Marias I Lot 1	7.10.301.0003237	玻利維亞公司
4. Tres Marias I Lot 2	7.10.301.0003236	玻利維亞公司
5. Tres Marias I Lot 3	7.10.301.0003593	玻利維亞公司
6. Tres Marias I Lot 4	7.10.301.0003594	玻利維亞公司
7. Tres Marias I Lot 5	—	—

誠如玻利維亞律師告知本公司，

- (i) El Recreo及Tres Marias Fundo A的擁有權已立法地歸屬於玻利維亞公司，符合適用法律法規的許可使用規定。彼等已取得「最終行政決議書(Final Administrative Resolution)」，因此玻利維亞公司合法地擁有及已取得El Recreo及Tres Marias Fundo A的正式合法業權；
- (ii) Tres Marias I Lots 1至4已向玻利維亞房產處(Real Estate Office)正式登記於玻利維亞公司名下；
- (iii) 就Tres Marias I Lot 5而言，玻利維亞公司已於二零零八年簽署契約購買該地塊，惟該地塊尚未登記於玻利維亞公司名下，亦未取得其合法業權；
- (iv) 就Tres Marias I Lots 1至5而言，一旦宣佈合法業權歸屬於玻利維亞公司後，該等地塊將向玻利維亞房產處(Real Estate Office)申辦合併為El Arrozal名下之單一登記。

據董事所知，為提升五幅土地的管理效率(處理一幅土地而非五幅，可削減行政成本)及提升農場的可行性，將農地及種植規劃納入單一幅土地，玻利維

董事會函件

亞公司決定(於買賣協議日期前)將Tres Marias I Lots 1至5合併為單一的地塊，並於行政審批程序後改名為「El Arrozal」。然而，該項合併已被暫停，因為農改處(INRA)於二零一六年三月九日發出一項議案(「該議案」)，表示Tres Marias I Lots 1至5不符合社會經濟功能。據此，尚未取得Tres Marias I Lots 1至5的完整擁有權。但該議案並無給予清晰的說明，解釋為何及如何不符合。

為推翻該議案的決定，玻利維亞公司已於玻利維亞的蘇克雷的農業審裁處(Agricultural Tribunal)開展司法程序(「上訴程序」)。誠如玻利維亞律師告知，玻利維亞公司的個案極有利，預期可獲的勝訴判決。一旦取得勝訴判決，Tres Marias I Lots 1至5的行政審批程序必須重新開始。

於決定收購事項時，本集團已考慮玻利維亞律師的意見。尤其是：

- (a) 已取得El Recreo及Tres Marias Fundo A的正式法定業權；
- (b) 於上訴程序期間，根據玻利維亞法律，玻利維亞公司可繼續合法地於Tres Marias I Lots 1至5營運；
- (c) 在遵守玻利維亞有關政府機構規定的所有必須程序(例如行政審批准程序)的前提下，並無法律限制阻止取得Tres Marias I Lots 1至5的妥善法定業權；及
- (d) 估計於開展新的行政審批程序後，可能需要約20個月，方可向農改處(INRA)取得一項新的決議書，以及取得Tres Marias I Lots 1至5的完整擁有權。

董事亦考慮到：

- (a) El Recreo及Tres Marias Fundo A可供耕種的佔地面積佔玻利維亞公司目前營運的總佔地面積約80%。El Recreo及Tres Marias Fundo A佔玻利維亞公司營運的主要部分，而Tres Marias I Lots 1至5對玻利維亞公司的整體營運較不重要；及
- (b) 僅於三年時間框架內達成所有新增條件後，方須支付該調整。

根據上文所述，董事認為就該調整設下三年的時間框架，實屬公平合理。

代價(任何該調整前)乃僅根據El Recreo及Tres Marias Fundo A的價值釐定，該等土地具有妥當的法律業權。相比El Recreo及Tres Marias Fundo A，Tres Marias I Lots 1至5對玻利維亞公司較不重要。即使玻利維亞公司未能取得Tres Marias I Lots 1至5的正式業權，也不會對玻利維亞公司的營運有重大影響。該調整為附

董事會函件

加機制，僅於所有額外條件已於三年時間框架內達成的前提下，方須支付。倘若玻利維亞公司於三年時間框架後取得Tres Marias I Lots 1至5的正式業權，本集團無須支付任何調整。雖然本公司已獲玻利維亞律師告知，倘發生機會極小的情況，即上訴程序並無為玻利維亞公司帶來有利的結果，Tres Marias I Lots 1至5的擁有權可能歸還玻利維亞政府，經考慮：(i)玻利維亞律師關於玻利維亞公司於上訴程序中的有利狀況的詳情意見；(ii)玻利維亞律師的意見指玻利維亞公司在上訴程序有結果前，可繼續在相關地塊合法地營運；及(iii)概要要求本集團按該調整付款，董事認為該調整機制及買賣協議之條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。誠如上文所載：(i) El Recreo及Tres Marias Fundo A可供耕種的佔地面積佔玻利維亞公司目前營運的總佔地面積約80%，佔玻利維亞公司營運的主要部分；及(ii)關地塊僅佔玻利維亞公司持有的所有土地的約20%，對玻利維亞公司的整體營運並不重要。據此，倘發生機會極小的情況，未能取得相關地塊的正式法定業權，董事認為將不會對玻利維亞公司的營運方面造成重大不利影響。基於上文所述，本公司決定進行收購事項。

該農場目前為區內從事大豆種植之主要農場之一。於最後實際可行日期，玻利維亞公司約有58名員工。玻利維亞公司之經營模式專注於：(i)低成本生產，種植單一重要農產品；(ii)改造農地提高生產力；及(iii)促進可持續農業生產及發展。玻利維亞公司擁有該農場之設施及有資源可儲存及烘乾所有已收割之農作物。其不倚賴第三方烘乾農作物以供銷售。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，約85%、92%及90%的收益來自銷售大豆。所有農作物已經銷售代理售予當地市場。主要成本包括種籽、殺蟲藥、肥料、收割成本及機器維修及保養。大部分原材料均由當地供應商提供。誠如本通函附錄二鵬欣農業集團之會計師報告所載，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，玻利維亞公司之經審核毛利率約為33.4%及扣除特殊項目前之經審核純利率約為19.3%。

董事會函件

下文列載鵬欣農業集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料(摘錄自本通函附錄二)，內容乃根據國際財務報告準則編製：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千美元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千美元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千美元
收益	4,886	10,230	8,484
除稅前及除稅後溢利 (虧損)	(403)	1,123	1,639

鵬欣農業集團於二零一七年十二月三十一日之經審核資產總值及資產淨值分別約為44,728,000美元(相當於約348,878,000港元)及約12,595,000美元(相當於約98,241,000港元)。

於二零一五年十二月，Sociedad Agropecuaria Argotanto S.A. (「Argotanto」，為於玻利維亞成立之公司，由獨立於本集團及其關連人士的第三方擁有)自鵬欣農業集團取得年期為一年的無抵押貸款。其後，本集團收購Argotanto的股權，並於二零一六年十二月開始其牲畜養殖業務。完成有關收購事項後，該貸款仍未償還。於最後實際可行日期，本集團應付鵬欣農業集團的款項約2,853,000美元(相當於約22,253,000港元)。

進行收購事項之理由

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務以及天然資源業務。

本集團一直有意物色適合投資機會，以多元化拓展現有業務，打入具有增長潛力之新業務分支。於二零一六年十二月，本集團初次進軍潛力優厚的玻利維亞市場，發展牲畜養殖業務。本集團目前於Municipio El Carmen Rivero Torres, German Busch Provice, Santa Cruz, Bolivia擁有約5,100公頃農地，足以養殖6,000頭牲畜。截至二零一七年九月三十日止六個月，農業分部對本集團貢獻約471,000港元收益。玻利維亞公司的牲畜養殖業務及該農場營運符合香港會計師公會刊發的香港會計準則第41號所界定的農業活動定義，當中涉及生物資產的生物轉

董事會函件

化及收穫以供出售或轉換為農產品或更多生物資產。因此，本公司認為彼等屬同一業務分部。計及該農場及牲畜養殖業務屬於同類型業務分部，且二者處於相同省份(即Santa Cruz, Bolivia)，本公司認為此乃拓展其玻利維亞農業投資的良機。目前，牲畜養殖業務處於起步階段。鵬欣農業集團已經運營逾十年，並於玻利維亞農業市場建立穩健的銷售網絡。本公司認為，為擴展業務以賺取最多收入，而且牲畜養殖業務可受惠於鵬欣農業集團的銷售網絡，因此必須建立強大的銷售網絡。此外，結合玻利維亞公司的管理團隊及牲畜養殖業務，可透過以下方式降低運營成本：(i)通過完善內部職位節省員工成本；及(ii)通過合併兩項業務的辦事處節省行政成本。

隨著全世界人口不斷增加，大部份國家為發展經濟加速了都市化，在增加天然資源需求的同時亦增加糧食需求。本公司看好農耕行業的前景及日後擬進行併購以進一步發展農業。玻利維亞得天獨厚，擁有豐富的天然氣及礦物等自然資源。農業亦是玻利維亞主要商業支柱之一。該農場位於聖佩德羅市皮拉伊鎮聖克魯斯城以北215公里，農地主要供農業用途。取得擁有權及妥善業權後，玻利維亞公司將獲得約12,400公頃農地之物業權利，估計估值約為52,730,000美元(相當於約411,294,000港元)，農場現時的主要農產品為大豆，由於氣候條件優越，每年可分雙季種植甚至三季輪作，年產量可達40,000噸。本集團目前於位於Municipio El Carmen Rivero Torres, German Busch Province, Santa Cruz, Bolivia的農地經營牲畜養殖業務。本公司認為投資於玻利維亞公司除可協助集團發展農業業務外，同時可使本集團業務多元化及分散現有業務的投資風險。此外，玻利維亞公司已營運超過十年，現金流一直穩定。鑑於玻利維亞公司由經驗豐富之團隊營運，具有充足設施及設備，預期完成交易後玻利維亞公司可即時為本集團提供穩定的收入及現金流。

鵬欣農業集團已營運逾十年。在姜先生超過五年的帶領下，有賴於經驗豐富的員工以及完備設施及設備，營運良好。待完成交易後，本集團計劃保留鵬欣農業集團的全部現有管理層及員工。鵬欣農業集團有四名主要人員(包括姜先生)，負責經營農業業務。除姜先生外，其他三名主要人員參與鵬欣農業的日常業務，彼等的履歷列載如下：

- (a) Wenzhi Zeng先生(「Zeng先生」)。彼為玻利維亞公司的總經理及董事。彼於二零一一年加入鵬欣農業集團。彼持有工程學士學位及工程碩士學

董事會函件

位。加盟鵬欣農業集團前，Zeng先生於中國的工程界及智利及巴拿馬的農產品貿易方面，累積超過20年的工作經驗；

- (b) Carlos E. Kempff先生(「**Kempff先生**」)。彼為玻利維亞公司的董事。彼於二零一三年加盟鵬欣農業集團。彼持有智利的智利天主教大學(Pontifical Catholic University)頒授的學士學位及麻省理工學院(MIT)史隆管理學位頒授的管理碩士學位。Kempff先生加盟鵬欣農業集團前，在玻利維亞多間知名企業擔任高級職位，並曾擔任經濟展部長，負責玻利維亞的能源、運輸、通訊、礦業及工業及貿易方面的公共政策。彼擁有不同行業的豐富管理經驗，包括農業、能源、食品分銷及房地產；及
- (c) Aramayo Rodrigo先生為玻利維亞公司的副總經理。彼於二零零六年加盟鵬欣農業集團。彼持有Universidad Privada de Santa Cruz de la Sierra頒授的電腦系統學士學位及Universidad NUR頒授的工商管理碩士學位。彼已於鵬欣農業集團工作十二年，主要負責玻利維亞公司的整體營運管理。

除姜先生外，本集團執行董事兼行政總裁林長盛先生(「**林先生**」)，其亦為合資格會計師(為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員)，於會計及金融管理方面擁有超過三十年經驗。林先生亦參與營運各類業務，包括物業投資、酒店、水務、金融及證券投資、建材貿易及天然資源。鑑於姜先生的投資及營運經驗、林先生的豐富管理經驗、連受鵬欣農業集團現有管理層及員工的加盟，本公司認為其將有充足的相關經驗於完成交易後營運及管理鵬欣農業集團。因此，董事打算進行收購事項。

因此，董事認為，買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)的條款是以一般商業條款作為基準，對獨立股東誠屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

財務影響

完成交易後，鵬欣農業將成為本集團全資附屬公司，因此鵬欣農業及其附屬公司之資產、負債及財務業績將於本集團賬目內綜合入賬。

資產及負債

誠如本通函附錄四未經審核備考財務資料所示，倘交易已於二零一七年十二月三十一日完成，按備考基準，經擴大集團的資產總值將由4,640,385,000港元增至約5,013,820,000港元，而按備考基準，經擴大集團的負債總值將由1,412,248,000港元增至約1,788,683,000港元。

盈利

誠如本通函附錄二鵬欣農業集團之會計師報告所載，截至二零一七年十二月三十一日止期間，鵬欣農業擁有人應佔經審核綜合收益及經審核綜合溢利淨額分別約為8,484,000美元及1,639,000美元。

敬請股東垂注本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

風險因素

可能與收購事項有關的主要風險因素載列如下：

與南美洲市況有關的風險

該農場位於南美洲玻利維亞聖克魯斯省。鵬欣農業集團於玻利維亞的業務可能面對政策變動、玻利維亞諾(玻利維亞的法定貨幣)匯率變動波動、利率變動及整體經濟狀況的風險，可能對鵬欣農業集團業務、財務狀況或經營業績構成不利影響。本公司將監控市況，並可能據此調整鵬欣農業集團的發展策略。

監管及環境風險

鵬欣農業集團須遵守其營運所在司法權區的法律法規。該等法規影響鵬欣農業集團營運的方方面面，包括定價、營運成本、特定稅項及費用以及環境保護及安全準則。鵬欣農業集團已建立環保政策及程序，旨在遵守當地環境及其他法律。鵬欣農業集團之管理層進行定期檢討以識別環境風險及確保所設制度足以管理該等風險。

供求風險

鵬欣農業集團面對農作物價格及銷售量波動產生之風險。大部分農產品的價格容易波動且可能受不同因素影響。倘需求及／或價格上升，鵬欣農業集團未必能以優惠條款提供充足的供應品。此情況可能對業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。鵬欣農業集團在可能的情況下透過依據市場供求狀況調整採收量管理該風險，並與主要的市場業者合作，以確保擁有適當的銷售分銷渠道。此外，鵬欣農業集團管理層進行定期行業趨勢分析，以確保鵬欣農業集團的價格結構符合市場需求，並確保預測採收與需求預期一致。

氣候風險

鵬欣農業集團之種植場承擔氣候變化、疾病及其他自然力量引起損壞之風險。不能預測的天氣狀況可能減少產量及銷量，並可能對增長前景造成不利影響，繼而可能對鵬欣農業集團經營業績構成不利影響。於完成交易後，本公司將於有需要時採納適當的風險管理策略，包括但不限於，引入農業保險、使用經改良的種子品種、維持緩衝庫存等，以將不能預測的天氣狀況造成的影響降至最低。

與Tres Marias I Lots 1至5有關的風險

誠如「鵬欣農業集團之資料」一節所述，Tres Marias I Lot 5尚未登記至玻利維亞公司名下，而Tres Marias I Lots 1至5且並未取得妥善合法業權。根據玻利維亞所述，Tres Marias I Lots 1至5未有符合適用法律下的許可使用。農業審裁處(Agricultural Tribunal)的司法程序正在進行，以取得該物業的妥善合法業權。因此，鵬欣農業集團須承受Tres Marias I Lots 1至5可能被歸還玻利維亞政府的風險。待完成交易後，本公司將密切向相關政府部門取得司法程序的進展，並於必要時候尋求法律意見。

儘管收購事項涉及風險因素，董事會經權衡收購事項的利弊及鵬欣農業集團的正面業內前景(載於「進行收購事項之理由」一節)，仍認為收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之規定

由於有關收購事項的適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司執行董事兼主席姜先生，擁有1,742,300,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約28.66%。因此，姜先生為本公司一名關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。姜先生及其聯繫人須就有關收購事項擬於股東大會上提呈之決議案放棄投票。姜先生已於批准買賣協議的董事會會議放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文披露者外，概無其他董事於收購事項中擁有重大利益，因此並無其他董事須於有關收購事項的董事會會議放棄投票。

股東大會

本公司謹訂於二零一八年七月二十六日(星期四)上午十時三十分假座灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室召開股東大會，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。

隨函附奉可供股東於股東大會使用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東大會並於會上投票，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥及交回表格，並且無論如何最遲須於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願於出席股東大會或其任何續會並於會上投票。

為確定及釐定股東出席股東大會並在會上投票之資格，本公司將由二零一八年七月二十三日至二零一八年七月二十六日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合出席股東大會並在會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一八年七月二十日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司將根據上市規則的規定，於股東大會後刊發關於股東大會結果的公佈。

推薦建議

智略資本有限公司已獲委任獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司已設立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，就買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)條款是否公平合理，以及項下擬進行的交易是否符合本公司及全體股東利益，向獨立股東提供意見。

董事會函件

敬請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第23至24頁，以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第25至52頁，兩者內容均有關買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)。

董事(包括獨立非執行董事，彼等於獨立董事委員會函件表達意見，該函件載於本通函第23至24頁)認為買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)條款誠屬公平合理，並符合本公司及全體股東利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東大會提呈之決議案，以批准買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)及其項下擬進行的交易。

更多資料

敬請閣下垂注本通函附錄內所載附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
執行董事
林長盛
謹啟

二零一八年六月二十八日



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

敬啟者：

重大及關連交易

緒言

吾等提述潤中國際控股有限公司(「本公司」)日期為二零一八年六月二十八日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，獲委任組成獨立董事委員會，以就買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)之條款就獨立股東而言是否公平合理及訂立買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

智略資本有限公司已獲委任獨立財務顧問，以就買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)之條款之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東作出意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至22頁所載董事會函件及通函第25至52頁所載智略資本有限公司函件，當中載有(其中包括)彼等就買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)之條款向吾等提供的意見及推薦建議以及彼等作出意見及推薦建議過程中所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經計及智略資本有限公司之意見及推薦建議以及彼等於達致其意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)之條款就獨立股東而言實屬公平合理，且訂立買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)符合本公司及股東之整體利益。故此，吾等建議獨立股東就於股東大會提呈的普通決議案投贊成票，以批准買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)及其項下擬進行交易。

此 致

列位股東 台照

何耀瑜先生

獨立董事委員會

高明東先生

謹啟

單喆懋教授

二零一八年六月二十八日

下文載列獨立財務顧問函件之全文，當中載列其就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL

智略資本

香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任以就買賣協議及據此擬進行之交易（「**交易事項**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一八年六月二十八日致股東之通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年六月十三日（聯交所交易時段後），貴公司與姜先生就收購事項訂立買賣協議（經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充）。根據買賣協議，貴公司有條件同意收購而姜先生有條件同意出售待售股份以及待售貸款，總代價為46,000,000美元（相當於約358,800,000港元），惟可作出該調整。

誠如通函董事會函件（「**董事會函件**」）所載述，由於有關收購事項的適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成貴公司的主要交易。此外，於最後實際可行日期，貴公司執行董事兼主席姜先生，擁有1,742,300,000股股份的權益，佔貴公司已發行股本約28.66%。因此，姜先生為貴公司一名關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成貴公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。貴公司已成立獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議，吾等亦已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等之委任已經獨立董事委員會批准。貴公司亦將召開及舉行股東大會，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。

獨立董事委員會

董事會現時由四名執行董事姜照柏先生、沈安剛先生、林長盛先生及陳懿先生以及三名獨立非執行董事何耀瑜先生、高明東先生及單喆懃教授組成。

由全體獨立非執行董事何耀瑜先生、高明東先生及單喆懃教授組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。

吾等之獨立性

截至最後實際可行日期，吾等於過去兩年與貴公司或任何其他各方之間概無可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何關係或利益，亦無向貴公司或任何其他各方提供其他服務。有鑒於吾等之獨立身份以及就是次委聘自貴公司收取正常專業費用，吾等認為此不會影響吾等出具本函件內意見之獨立性。

除就是次委聘吾等作為交易事項之獨立財務顧問所應付吾等之正常專業費用外，概無訂有任何安排而吾等據此已經或將會向貴公司或任何其他各方收取任何可被合理視為與吾等之獨立性有關之費用或利益。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士。

吾等意見之基礎及假設

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見和聲明以及貴公司和董事向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等假設通函內所載或提述並由貴公司及董事向吾等提供之所有資料及聲明(彼等單獨及共同就此承擔責任)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍然如是。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後及至股東大會日期(包括該日)止期間如有任何重大變動，股東將會儘早獲得通知。

吾等亦假設董事於通函內所作有關相信、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令

獨立財務顧問函件

致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整或董事向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立核實董事所提供之資料，亦無就 貴公司之業務、財政狀況及事務或其未來前景進行獨立調查。董事就通函所載資料(包括遵照上市規則所提供之資料)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，據彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，並無遺漏其他事實，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。

本函件乃僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮交易事項，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或任何部分，亦不得用作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

在吾等就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

背景資料

貴集團之資料

誠如董事會函件所載述， 貴公司為投資控股公司。 貴集團主要從事物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務以及天然資源業務。

此外，根據 貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一七年年報」)， 貴集團亦於玻利維亞從事養牛及銷售牛隻業務。

貴集團之過往財務表現

吾等已載列 貴集團截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月期間之主要財務資料，有關資料乃分別摘錄自 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度年報(「二零一七年年報」)及二零一七年年報。

獨立財務顧問函件

綜合損益表

	截至		截至	
	二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元	二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	63,283	67,951	67,951	86,811
貴公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(568,439)	82,403	82,403	(685,672)

綜合財務狀況表

	截至		截至	
	二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元	二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
總資產	4,640,385	4,873,812	4,873,812	4,477,067
總負債	1,412,248	1,230,414	1,230,414	726,607
資產淨值	3,228,137	3,643,398	3,643,398	3,750,460

如上文所示，貴集團之收益由截至二零一六年三月三十一日止年度約86,811,000港元減少至截至二零一七年三月三十一日止年度約67,951,000港元，減少約21.7%。吾等注意到，有關收益減少乃主要由於來自酒店業務以及融資及證券投資業務之收益減少。誠如二零一七年年度所披露，貴公司轉虧為盈，於二零一七年錄得擁有人應佔溢利約82,403,000港元，相比二零一六年則錄得貴公司擁有人應佔虧損約685,672,000港元，乃主要由於以下各項之淨結果所致：(i)市場氣氛好轉，持作出售之金融資產公平值變動產生收益223,176,000港元(二零一六年：虧損896,143,000港元)；(ii)貴集團投資物業公平值變動產生虧損33,703,000港元(二零一六年：收益14,300,000港元)；(iii)二零一七年概無失去對一間聯營公司之重大影響產生之一次性收益(二零一六年：882,107,000港元)及二零一七年就採礦權確認之減值虧損(二零一六年：598,136,000港元)；及(iv)二零一七年錄得其他營運開支為695,000港元(二零一六年：48,484,000港元)。

貴集團於二零一七年九月三十日之總資產及總負債分別約為4,640,400,000港元及1,412,200,000港元。此表示總資產於截至二零一七年九月三十日止六個月減少約233,400,000港元，主要由於以下各項有所減少(i)按公平值計量

之金融資產；及(ii)透過損益入賬之現金及現金等價物。總負債增加約181,800,000港元，乃主要由於貿易及其他應付款項及已收按金、應付稅項及其他借款增加。

鵬欣農業集團之資料

鵬欣農業(「目標公司」)為二零一二年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，由姜先生合法實益擁有。於最後實際可行日期，其連同其四間全資附屬公司合共擁有玻利維亞公司約99.99%已發行股本。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，玻利維亞公司之餘下股權權益由獨立於貴集團及其關連人士之第三方持有。於最後實際可行日期，鵬欣農業尚未收購玻利維亞公司餘下之0.01%權益。然而，完成交易前，鵬欣農業連同其四間全資附屬公司應合共擁有玻利維亞公司100%已發行股本。

玻利維亞公司為一間於二零零五年於玻利維亞成立之公司，從事農耕，即以農場之營運從事大豆、玉米及大米之種植及銷售。農場於七塊農地上營運，即(i)El Recreo；(ii)Tres Marias Fundo A；(iii)Tres Marias I Lot 1；(iv)Tres Marias I Lot 2；(v)Tres Marias I Lot 3；(vi)Tres Marias I Lot 4；及(vii)Tres Marias I Lot 5，全部均位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)。該等地塊合共約70.70%佔地面積適合耕種(「該農場」)。

該農場目前為區內從事大豆種植之主要農場之一。於最後實際可行日期，玻利維亞公司約有58名員工。玻利維亞公司之經營模式專注於：(i)低成本生產，種植單一重要農產品；(ii)改造農地提高生產力；及(iii)促進可持續農業生產及發展。玻利維亞公司擁有該農場之設施及有資源可儲存及烘乾所有已收割之農作物。其不倚賴第三方烘乾農作物以供銷售。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，約85%、92%及90%的收益來自銷售大豆。所有農作物已經銷售代理售予當地市場。主要成本包括種籽、殺蟲藥、肥料、收割成本及機器維修及保養。大部分原材料均由當地供應商提供。更多有關該農場之詳情載於董事會函件「鵬欣農業集團之資料」一節。

獨立財務顧問函件

下文列載鵬欣農業集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料(摘錄自本通函附錄二)，內容乃根據國際財務報告準則編製：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千美元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千美元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千美元
收益	4,886	10,230	8,484
除稅前及除稅後溢利 (虧損)	(403)	1,123	1,639

鵬欣農業集團於二零一七年十二月三十一日之經審核資產總值及資產淨值分別約為44,728,000美元(相當於約348,878,000港元)及約12,595,000美元(相當於約98,241,000港元)。

於二零一五年十二月，Sociedad Agropecuaria Argotanto S.A. (「Argotanto」)，一間於玻利維亞成立之公司，由獨立於貴集團及其關連人士的第三方擁有)自鵬欣農業集團取得年期為一年的無抵押貸款。其後，貴集團收購Argotanto的股權，並於二零一六年十二月開始其牲畜養殖業務。完成有關收購事項後，該貸款仍未償還。於最後實際可行日期，貴集團應付鵬欣農業集團的款項約2,853,000美元(相當於約22,253,000港元)。

進行收購事項之理由

貴集團一直有意物色適合投資機會，以多元化拓展現有業務，打入具有增長潛力之新業務分支。於二零一六年十二月，貴集團初次進軍潛力優厚的玻利維亞市場，發展牲畜養殖業務。貴集團目前於Municipio El Carmen Rivero Torres, German Busch Provice, Santa Cruz, Bolivia擁有約5,100公頃農地，足以養殖6,000頭牲畜。截至二零一七年九月三十日止六個月，農業分部對貴集團貢獻約471,000港元收益。玻利維亞公司的牲畜養殖業務及該農場的營運均符合香港會計師公會頒佈的香港會計準則第41號界定的農業活動定義，其涉及生物轉化及收割生物資產以供銷售或轉化為農產品或新增生物資產。據此，貴公司認為其屬於同一類業務分部。計及該農場及牲畜養殖業務屬於同類型業務分部，且二者處於相同省份(即玻利維亞聖克魯斯)，貴公司認為此乃拓展其玻利維亞農業投資的良機。目前，養牛

獨立財務顧問函件

業務處於開展期。鵬欣農業集團在玻利維亞的農業市場營運逾十年，並建立良好的銷售網絡。貴公司相信強大的銷售網絡是業務擴展以擴大收益的必備工具，而養牛業務亦可受惠於鵬欣農業集團的銷售網絡。此外，合併玻利維亞公司及牲畜養殖業務的管理團隊可藉著(i)優化內部職能以節省員工成本；及(ii)合併雙方業務的辦事處以節省行政成本，從而減低營運成本。

隨著全世界人口不斷增加，大部份國家為發展經濟加速了都市化，在增加天然資源需求的同時亦增加糧食需求。貴公司看好農耕行業的前景及日後擬進行併購以進一步發展農業。玻利維亞得天獨厚，擁有豐富的天氣及礦物等自然資源。農業亦是玻利維亞主要商業支柱之一。該農場位於聖佩德羅市皮拉伊鎮聖克魯斯城以北215公里，農地主要供農業用途。取得擁有權及妥善業權後，玻利維亞公司將獲得約12,400公頃農地之物業權利，估計估值約為52,730,000美元(相當於約411,294,000港元)，農場現時的主要農產品為大豆，由於氣候條件優越，每年可分雙季種植甚至三季輪作，年產量可達40,000噸。貴集團目前於位於Municipio El Carmen Rivero Torres, German Busch Province, Santa Cruz, Bolivia的農地經營養牛業務。貴公司認為投資於玻利維亞公司除可協助集團發展農業業務外，同時可使貴集團業務多元化及分散現有業務的投資風險。此外，玻利維亞公司已營運超過十年，現金流一直穩定。鑑於玻利維亞公司由經驗豐富之團隊營運，具有充足設施及設備，預期完成交易後玻利維亞公司可即時為貴集團提供穩定的收入及現金流。

在姜先生超過五年的帶領下，鵬欣農業集團已營運逾十年，其營運有賴於經驗豐富的員工以及完備設施及設備。待完成交易後，貴集團計劃保留鵬欣農業集團的全部現有管理層及員工。鵬欣農業集團有四名主要人員(包括姜先生)運營農業業務。除姜先生外，其餘三名主要人員參與鵬欣農業集團的日常營運及彼等的履歷載於董事會函件。

獨立財務顧問函件

除姜先生外，貴公司的執行董事及行政總裁林長盛先生（「林先生」，亦為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員）在會計及財務管理方面擁有逾30年經驗。林先生亦參與不同的業務營運，包括物業投資業務、酒店業務、水處理業務、財務及證券投資業務、建材貿易及天然資源業務。鑑於姜先生的投資及營運經驗、林先生豐富的管理經驗，外加鵬欣農業集團現有管理層及員工的加盟，貴公司認為其將有充足的相關經驗於完成交易後營運及管理鵬欣農業集團。因此，董事決定進行收購事項。

因此，董事認為，買賣協議的條款是以一般商業條款作為基準，對獨立股東誠屬公平合理，而收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i)姜先生將留任協助貴公司，且彼十分熟悉目標集團；(ii)林先生具備不同業務營運的豐富經驗；及(iii)姜先生擁有運營及管理鵬欣農業集團的相關經驗及專業知識，吾等認為收購事項誠屬公平合理。

該農場的過往生產

誠如貴公司所告知，該農場截至二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的過往生產及天氣概況載列如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
收成(噸)					
大豆	24,000	23,200	27,500	19,900	25,600
其他穀物	7,800	2,800	2,500	1,800	3,000
總計	31,800	26,000	30,000	21,700	28,600
收益(美元)	9,628,000	8,976,000	8,646,000	6,470,000	8,484,000
佔最高產能 (40,000噸)百分比	79.50%	65.00%	75.00%	54.25%	71.50%
收成收益比	0.33%	0.29%	0.35%	0.34%	0.34%
每次收成收益(噸)	302.8美元	345.2美元	288.2美元	298.2美元	296.6美元

誠如 貴公司所告知，董事知悉，整體而言農業業務的收成可能會受到天氣條件影響，繼而影響收益。董事已計及截至二零一七年十二月三十一日止五個年度的收成收益比，並注意到年度波幅為10%以內或平均比率以上，與相似類別業務一致。收成收益比顯示收益相對收成的穩定程度。吾等注意到，由於二零一六年預料之外的天氣狀況，相對二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一七年，鵬欣農業集團於二零一六年錄得最低產能及最低收益。然而，收成收益比穩企於0.34%，與二零一七年相同但較二零一五年略低0.01%。相反，相對二零一三年、二零一五年、二零一六年及二零一七年，鵬欣農業集團於二零一四年錄得第二高的收益，惟收成收益比卻見0.29%低位。吾等注意到，收益乃受收成及售價影響。相對二零一三年、二零一五年、二零一六年及二零一七年，鵬欣農業集團於二零一四年錄得最高的收成收益。鑑於大豆在南美廣泛用作食品材料並可製作成不同的產品，大豆的市場需求穩定，不會受天氣狀況影響。

誠如上表所示，除二零一六年外，該農場於截至二零一七年十二月三十一日止的過往四個年度能將其生產量維持在其最高產能的約60%。吾等獲悉，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，總產量較其餘四個年度大幅下跌。如 貴公司所表示，該年度的生產總量下跌乃由一次嚴重旱災所導致，而其餘四個年度則受連場暴雨所影響。儘管困難重重，該農場仍能將其生產量維持在其最高產能至少約50%。

考慮到二零一五年至二零一七年過去三年的收成收益比維持平穩，該農場能在無法預期的天氣逆境下維持出產，吾等認為收購事項誠屬公平合理。

玻利維亞農業市場前景及潛在協同效應

該農場目前種植大豆、玉米及大米，其中大豆為該農場之主要栽種物。吾等獲悉，與該農場所處地區內的鄰近農業公司相比，該農場所處地區附近有兩家公司於聖克魯斯設有專營大豆業務的農場，佔地分別約3,500公頃及約10,000公頃，而該農場則佔地約12,121公頃。因此，吾等瞭解到該農場目前為區內從事大豆種植之主要農場之一。誠如 貴公司所告知，目標公司的目標市場主要為國內市場。該農場出產的農作物將銷售予當地分銷商作為原材料，再將農作物製作成不同產品。

根據世界銀行於二零一七年六月刊發題為「玻利維亞的中級城市：焦點探討」的文章，玻利維亞為一個急速都市化之國家，其都市化水平已急起直追其他拉丁美洲國家。該國二零一六年的城市人口錄得2.09%年增長，增長速度為鄰近國家的將近兩倍，例如阿根廷(1.14%)、巴西(1.10%)及智利(1.01%) (資料來源為世界銀行之數據庫)。此外，根據聯合國糧食及農業組織(「糧食及農業組織」)，玻利維亞之人口由二零零七年的9.68百萬人增加至二零一七年的11.38百萬人。糧食經濟情況之規模及結構將會受人口增長及急速都市化影響。都市生活方式轉變亦可能會改變飲食習慣和消費模式。因此，未來國內糧食產品需求預期隨人口增長及都市化而有所上升。

都市化整體上將可能為農業業務帶來正面影響。吾等已參閱另一篇由世界銀行於二零一七年六月一日刊發題為「如何把握都市化之利以整體達致更高經濟效益」的文章，並進一步注意到，都市化可透過提高城市企業與個人客戶對更多農產品的需求，推動經濟增長。此外，城市規劃和基建改善將鞏固減緩氣候變化的能力，尤其是減少容易受自然災害影響的情況，以盡力降低對穀物生長和收成的影響。

世界銀行集團(「世界銀行集團」)與玻利維亞運作一項合夥項目(「合夥項目」)，由二零一六年至二零二零年國家夥伴關係框架(Country Partnership Framework)作為指引。該項目之兩個重心為(i)促進範圍廣大及具包容性的增長及(ii)支持財政及環境可持續發展及彈性應對氣候變化和經濟危機。合夥項目將其財政的約56%投放於交通，約25%用於鄉村及農業發展，較小部分用於管治、能源、環境及僱傭方面。由於玻利維亞作為一個內陸國，地理位置獨特，其交通成本高昂，根據美國農業部，這亦是玻利維亞專家的主要關注點之一。合夥項目旨在通過削減交通成本提高進入該地市場的便捷度，藉此刺激經濟活動，促進產生收入的機會及持續提高生產力。約4.5百萬人口將自聖克魯斯、拉巴斯(La Paz)及貝尼(Beni)地區的道路基建翻修得益。由於該農場位於大豆主要產地、亦是該國經濟農業大省的聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯萬省，長遠而言，預期目標公司將因合夥項目獲益。

此外，根據世界自然基金會於二零一六年五月發出題為「大豆綜合評價卡」(Soy Scorecard)的報告，大豆是一種高價值、高盈利的農作物，因為其副產品(豆粉及豆油)是全球範圍內消耗的食物及飼料。因此，根據美國農業部(「美國農業部」)的「玻利維亞大豆調查報告」，大豆為玻利維亞首要出口產品之一。大豆佔玻利維亞國內生產總值約3%及總出口10%，為該國最大農業出口產品及經濟驅動因素。玻利維亞的主要大豆產品為豆粉、原油及豆醬。另根據美國農業部於二零一八年三月公佈的「全球農業生產」報告，

獨立財務顧問函件

預測玻利維亞大豆產量預計將由二零一六年／二零一七年的2.11百萬公噸增加至二零一七年／二零一八年的2.60百萬公噸，增幅達約23.4%。反之，鄰國(例如巴西、巴拉圭及阿根廷)產量則預期將按0.96%至18.69%的幅度下降。糧食及農業組織亦表示，於二零五零年，大豆的預測需求或會翻倍。需求增加的原因為全球人口增長及飲食習慣變動。

貴公司有意拓展至玻利維亞的農業行業。根據董事會函件，貴集團目前於位於Municipio El Carmen Rivero Torres, German Busch Province, Santa Cruz, Bolivia的農地經營養牛業務。誠如貴公司所告知，養牛業務的產能為飼養6,000頭牛，而目前擁有約800頭牛，價值相當於約2百萬港元。貴公司將飼養約400頭小母牛以作繁殖之用，而其餘400頭牛犢將出售至市場供人們食用。吾等獲知，該農場可為養牛業務提供飼料，以確保飼料供應充足，並長遠減低貴公司的營運成本，乃因貴公司有意進一步擴大養牛業務的規模，達致其最高產能。貴公司可透過收購事項實現潛在協同效應及分散投資風險。

考慮到(i)玻利維亞人口及都市化比率上升導致食物資源需求潛在增加；(ii)玻利維亞農業業務前景極佳；及(iii)與養牛業務的潛在協同效應，吾等同意董事會有關玻利維亞農業市場前景的觀點，認為收購事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

買賣協議之主要條款

日期

二零一七年六月十三日(聯交所交易時段後)

訂約方

買方 : 貴公司

賣方 : 姜先生為貴公司執行董事兼主席。於最後實際可行日期，姜先生擁有1,742,300,000股股份的權益，佔貴公司已發行股本約28.66%。因此，根據上市規則，彼為貴公司之關連人士

將予收購的資產

- (a) 待售股份指鵬欣農業全部已發行股本。於最後實際可行日期，鵬欣農業持有玻利維亞公司之99.99%權益(及鵬欣農業將於完成交易前收購玻利維亞公司餘下0.01%權益)，玻利維亞公司持有玻利維亞六塊農地(即(i) El Recreo；(ii) Tres Marias Fundo A；(iii) Tres Marias I Lot 1；(iv) Tres Marias I Lot 2；(v) Tres Marias I Lot 3；及(vi) Tres Marias I Lot 4)，並已購入Tres Marias I Lot 5之毗鄰農地；及
- (b) 待售貸款，即緊接完成交易前鵬欣農業結欠姜先生之到期款項總額。

於最後實際可行日期，鵬欣農業(i)結欠姜先生之款項約為27,217,000美元(相當於約212,293,000港元)；及(ii)結欠上海鵬欣(集團)有限公司(姜先生擁有該公司99%權益)之款項約為1,000,000美元(相當於約7,800,000港元)。因此預計於完成交易後，鵬欣農業結欠姜先生之款項將為約28,217,000美元(相當於約220,093,000港元)。姜先生收購鵬欣農業集團的已付原先成本約為27,204,000美元(相當於約212,191,000港元)。

代價及該調整

買賣協議所載的條款(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長通知補充)

根據買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長通知補充)，受限於該調整，總代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)。其中待售貸款之代價相等於其面值，而待售股份之代價則為代價經扣除待售貸款之代價後之餘額。代價將以下列方式支付：

- (a) 25,000,000美元(相當於約195,000,000港元) (「按金」)將於簽署買賣協議後，由 貴公司以現金支付予姜先生，作為按金及代價部分付款；及
- (b) 21,000,000美元(相當於約163,800,000港元) (「餘額」)將於完成交易後由 貴公司以現金支付予姜先生。

於最後實際可行日期， 貴公司已支付按金。姜先生應在最後完成日期屆滿或 貴公司表示其不信納盡職審查結果之通知日期起五個營業日內，

獨立財務顧問函件

退回按金予 貴公司。除前述退款及若干存續條款外，買賣協議下任何訂約方互相之間概無任何責任及債務，惟對有關條款之任何先前違反除外。

倘董事會函件所載之收購事項之先決條件已於最後完成日期或之前獲達成，惟 貴公司或姜先生未能完成買賣待售股份及待售貸款，非違約方可藉發出書面終止通知(具有即時終止效力)予違約方，隨即終止買賣協議，其時姜先生應隨即退回按金予 貴公司。其後，買賣協議下之訂約方互相之間概無任何責任及債務，亦不可採取行動申索損失賠償或強制執行特定履行或任何其他權利或補救，惟對有關條款之任何先前違反除外。於訂立買賣協議之時， 貴公司預期所條件應於最初完成日期(即二零一七年十二月三十一日)或之前達成。然而，由於需要更多時間就審核鵬欣農業集團的財務報表與核數師聯絡， 貴公司因而訂立延期通知，將最初完成日期延至二零一八年三月三十一日。於二零一八年三月底或前後，鵬欣農業的審核工作仍在進行中。根據 貴公司於二零一八年三月，從估值師取得初步經更新資料，El Recreo、Tres Marias Fundo A及Tres Marias I Lots 1至4的估值，較於二零一七年簽署買賣協議時初步估值初稿亦有所增加。因此， 貴公司認為概無股東的利益受損，而於二零一八年三月二十六日訂立第二份延期通知，將最後完成日期延至二零一八年六月三十日，實屬適宜。自買賣協議日期起至本通函日期止十二個月期間內， 貴集團已就鵬欣農業集團進行進一步盡職調查(包括與鵬欣農業集團財務報表審核之核數師以及更新估值之估值師聯繫)，賣方已與法律專家及相關政府部門共同合作，以進一步辦理有關Tres Marias I Lots 1至5(各為一幅「**相關地塊**」)的土地登記手續。由於按金可予退還，及考慮到完成交易前涉及的龐大工作量， 貴公司認為支付按金實屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

有關代價及該調整之更多詳情載於董事會函件「代價及該調整」一段。

代價由 貴公司與姜先生經公平磋商後釐定，已參考鵬欣農業集團之未經審核綜合經調整資產淨值約48,698,000美元(相當於約379,844,000港元)，計及以下方面：

- (a) 根據國際財務報告準則編製之鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約11,027,000美元(相當於約86,011,000港元)；

加上

獨立財務顧問函件

(b) 待售貸款28,217,000美元(相當於約220,093,000港元)

減去

(c) Tres Marias I Lots 1至5(「相關地塊」)各自之賬面值如下：

相關地塊	於二零一六年 十二月三十一日 之概約賬面值
Tres Marias I Lot 1	3,145,000 美元
Tres Marias I Lot 2	1,168,000 美元
Tres Marias I Lot 3	1,190,000 美元
Tres Marias I Lot 4	1,116,000 美元
Tres Marias I Lot 5	807,000 美元
總計	7,426,000 美元 (相當於約 57,923,000 港元)

加上

(d) El Recreo及Tres Marias Fundo A之公平值增幅約16,880,000美元(相當於約131,664,000港元)，相當於(a)於有關日期，鵬欣農業集團未經審核綜合財務報表所載El Recreo及Tres Marias Fundo A於二零一六年十二月三十一日之賬面總值約25,120,000美元(相當於約195,936,000港元)；與(b)該估值(定義見董事會函件)之間的差額，即42,000,000美元(相當於約327,600,000港元)。

該調整之金額乃由 貴公司與姜先生經公平磋商後釐定，已參考相關地塊之估值合共10,730,000美元(相當於約83,694,000港元)，其中假設已獲發出相關地塊之有效業權證及相關地塊可自由轉讓。貴公司於上文有關相關地塊的最後一項條件達成後一個月內支付該調整金額。

誠如董事會函件所載，該調整付款條件之一為關於相關地塊之估值報告(將由獨立專業估值師行出具)所載之有關價值不少於董事會函件所載之相應金額。

獨立財務顧問函件

董事會認為代價及該調整誠屬公平合理，並符合 貴集團之整體權益。

該調整之估值

誠如董事會函件所述，代價可作上調，幅度為下文相關地塊之對應金額（「調整價值」）。下文呈示通函附錄五內由獨立估值師戴德梁行有限公司（「估值師」）編製之估值報告（「估值報告」）所載各相關地塊於二零一八年三月二十九日之調整價值及市值：

相關地塊	調整價值	市值
Tres Marias I Lot 1	4,410,000 美元	6,200,000 美元
Tres Marias I Lot 2	1,710,000 美元	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 3	1,740,000 美元	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 4	1,680,000 美元	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 5 (附註)	1,190,000 美元	無商業價值

附註：由於 Tres Marias I Lot 5 的業權證尚未授出。假設 Tres Marias I Lot 5 的有效業權證已經發出及有關地塊可自由轉讓，則根據估值報告，Tres Marias I Lot 5 於二零一八年三月二十九日之參考估值為 1,340,000 美元。

據 貴公司所告知，各相關地塊之調整價值乃參考估值師編製日期為二零一六年十二月二十日之初步估值釐定。根據買賣協議，作為該調整之其中一項先決條件，相關估值報告所示相關地塊之估值不得少於調整價值。因此，貴公司將能夠按調整價值收購所有相關地塊，而調整價值低於相關地塊之市值。誠如估值報告所載，於二零一八年三月二十九日，各相關地塊之市值高於調整價值。此外，如本函件「玻利維亞農業市場前景及潛在協同效應」一節所討論，吾等預計土地價格將呈上升趨勢。

經考慮(i)貴公司可按調整價值收購相關地塊，而調整價值低於市值；及(ii)玻利維亞整體土地價格一直呈上升，故吾等認為該調整誠屬公平合理。

就相關地塊取得合法業權的法律程序

吾等從董事會函件獲悉，據董事所知，儘管地塊（例如 Tres Marias I Lots 1 至 4）已向玻利維亞房產處 (Real Estate Office) 正式登記於擁有人名下，為取得玻利維亞的地塊的完整及妥善的擁有權權利，擁有人亦必須額外達成土改

要求，而土改受另一個獨立的公立機構規管，該機構為國家農業改革處(the National Agency of Agrarian Reform(「農改處(INRA)」，該機構獨立於房產處(Real Estate Office))。該等規定要求一幅土地必須：(i)有生產力；及(ii)符合社會經濟功能。就此，須審視及分類土地擁有權、將採取的活動及土地上的實際物業。倘已符合該等要求，農改處(INRA)會出具「最終行政決議書(Final Administrative Resolution)」(統稱「行政審批程序」)，其後玻利維亞總統會發出正式業權文件。

據董事所知，為提升五幅土地的管理效率(處理一幅土地而非五幅，可削減行政成本)及提升農場的可行性，將農地及種植規劃納入單一幅土地，玻利維亞公司決定(於買賣協議日期前)將Tres Marias I Lots 1至5合併為單一的地塊，並於行政審批程序後改名為「El Arrozal」。然而，該項合併已被暫停，因為農改處(INRA)於二零一六年三月九日發出一項議案(「該議案」)，表示Tres Marias I Lots 1至5不符合社會經濟功能。據此，尚未取得Tres Marias I Lots 1至5的完整擁有權權益。但該議案並無給予清晰的說明，解釋為何及如何不符合。

為推翻該議案的決定，玻利維亞公司已於玻利維亞的蘇克雷的農業審裁處(Agricultural Tribunal)開展司法程序(「上訴程序」)。誠如玻利維亞律師告知，玻利維亞公司的個案極有利，預期可獲的勝訴判決。一旦取得勝訴判決，Tres Marias I Lots 1至5的行政審批程序必須重新開始。

於決定收購事項時，貴集團已考慮玻利維亞律師的意見。尤其是：

- (a) 已取得El Recreo及Tres Marias Fundo A的正式法定業權；
- (b) 於上訴程序期間，根據玻利維亞法律，玻利維亞公司可繼續合法地於Tres Marias I Lots 1至5營運；
- (c) 在遵守玻利維亞有關政府機構規定的所有必須程序(例如行政審批准程序)的前提下，並無法律限制阻止取得Tres Marias I Lots 1至5的妥善法定業權；及
- (d) 估計於開展新的行政審批程序後，可能需要約20個月，方可向農改處(INRA)取得一項新的決議書，以及取得Tres Marias I Lots 1至5的完整擁有權權利。

董事亦考慮到：

- (a) El Recreo及Tres Marias Fundo A可供耕種的佔地面積佔玻利維亞公司目前營運的總佔地面積約80%。El Recreo及Tres Marias Fundo A佔玻利維亞公司營運的主要部分，而Tres Marias I Lots 1至5對玻利維亞公司的整體營運較不重要；及
- (b) 僅於三年時間框架內達成所有新增條件後，方須支付該調整；

根據上文所述，董事認為就該調整設下三年的時間框架，實屬公平合理。

代價(任何該調整前)乃僅根據El Recreo及Tres Marias Fundo A的價值釐定，該等土地具有妥當的法律業權。相比El Recreo及Tres Marias Fundo A，Tres Marias I Lots 1至5對玻利維亞公司較不重要。即使玻利維亞公司未能取得Tres Marias I Lots 1至5的正式業權，也不會對玻利維亞公司的營運有重大影響。該調整為附加機制，僅於所有額外條件已於三年時間框架內達成的前提下，方須支付。倘若玻利維亞公司於三年時間框架後取得Tres Marias I Lots 1至5的正式業權，貴集團無須支付任何調整。雖然貴公司已獲玻利維亞律師告知，倘發生機會極小的情況，即上訴程序並無為玻利維亞公司帶來有利的結果，Tres Marias I Lots 1至5的擁有權可能歸還玻利維亞政府，經考慮：(i)玻利維亞律師關於玻利維亞公司於上訴程序中的有利狀況的詳情意見；(ii)玻利維亞律師的意見指玻利維亞公司在上訴程序有結果前，可繼續在相關地塊合法地營運；及(iii)概要要求貴集團按該調整付款，董事認為該調整機制及買賣協議之條款誠屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。誠如上文所述，(i) El Recreo及Tres Marias Fundo A可供耕種的佔地面積佔玻利維亞公司目前營運的總佔地面積約80%，並為玻利維亞公司營運的主要部分及(ii)相關地塊的佔地面積佔總佔地面積約20%，對玻利維亞公司的整體營運較不重要。因此，倘在不大可能之情況下無法取得相關地塊的妥善合法業權，董事認為此不會對玻利維亞公司的經營造成重大不利影響。基於上文所述，貴公司決定進行收購事項。

吾等獲悉，倘目標集團在上訴程序取得理想結果，但超出了三年時限，玻利維亞公司將能收購相關地塊，而不必支付更多款項。倘上訴程序未能對玻利維亞公司產生理想成果，相關地塊之擁有權將歸還玻利維亞政府。

此外，相關地塊僅佔玻利維亞公司持有的所有土地的約20%。倘玻利維亞公司未能取得相關地塊的法定業權，據 貴公司所述，將不會對玻利維亞公司的營運方面造成重大不利影響。

經考慮(a)玻利維亞公司擁有Tres Marias I Lots 1至4的法定業權，且目前正在進行上訴程序以取得相關地塊的完整擁有權權益；(b)新行政審批程序可能需要約20個月，方可向農改處(INRA)取得一項新的決議書，以及取得Tres Marias I Lots 1至5的完整擁有權權益；(c) 貴公司將能夠按調整價值收購所有相關地塊，而調整價值低於相關地塊之市值；(d)於上訴程序期間，根據玻利維亞法律，玻利維亞公司可繼續合法地於Tres Marias I Lots 1至5營運；(e)將Tres Marias I Lots 1至5合併為單一的地塊，並改名為「El Arrozal」將提升管理效率；(f)倘玻利維亞公司未能收購相關地塊的法定業權，貴公司將能收購相關地塊，而不必支付更多款項；及(g)相關地塊僅佔玻利維亞公司持有的所有土地的20%，倘玻利維亞公司未能取得相關地塊之法定業權，將不會對玻利維亞公司的營運方面造成重大不利影響，吾等與董事一致認為收購事項誠屬公平合理。

評估代價

為評估代價是否公平合理，吾等已主要考慮(i)估值，詳情載於通函附錄五；(ii)鵬欣農業集團的經調整資產淨值；及(iii)鵬欣農業集團的市賬率及市盈率。

估值

貴公司已委任估值師為該農場於二零一八年三月二十九日的市值編製估值報告。根據估值師發出的估值報告，該農場於二零一八年三月二十九日的估值為53,850,000美元。估值詳情載於通函附錄五。

我們為進行盡職審查，已於二零一八年一月，對該農場進行實地檢查，以對該農場作出盡職審查工作，並向估值師作出相關查詢。於我們的檢查過程中，我們並無發現任何明顯的缺陷。

此外，吾等已審閱估值報告及相關估值工作，並已與估值師討論(其中包括)下述各項：

- (i) 估值師與 貴公司就收購事項及其獨立性訂立之委聘條款。吾等認為，根據 貴公司與估值師訂立之委聘書訂定之估值工作範疇就收

購事項而言屬適當。除該項委聘外，估值師已確認其乃獨立於 貴公司、姜先生、鵬欣農業集團及彼等各自之任何聯繫人；

- (ii) 估值師有關進行估值之資格及經驗。據吾等瞭解，估值師已獲得就收購事項進行估值所需之相關專業資格認證，而負責該農場估值之專業人士包括Andrew Chan先生、Nick Yeung先生及Julio C. Speroni先生。Andrew Chan先生擁有逾30年估值經驗，並具有對與該農場類似的物業進行估值的專業知識，擔任負責估值程序之專業團隊的監督。Julio C. Speroni先生擁有涉及南美洲的估值經驗，於房地產行業及物業估值界別擁有20年經驗。根據估值師之往績記錄，吾等留意到其於在南美洲進行物業估值方面富有經驗。此外，Nick Yeung先生亦參與估值之討論。誠如估值師所告知，使用市場比較法進行不同種類物業的估值所涉及的技能相同，在估值過程中，Julio Cesar Speroni先生提供所有相關資料，包括該農場的現況以及可資比較物業的詳細資料。由Andrew Chan先生、Julio C. Speroni先生及Nick Yeung先生組成的估值師團隊已就估值先作內部討論，方就物業市值提出意見；及
- (iii) 估值師編製估值報告時所採用之估值方法、程序及假設。據估值師告知，其已就編製估值報告進行必要盡職調查，當中包括視察、進行相關查詢及調查，並已獲得其認為屬必要之有關進一步資料以及就與該農場相類似之物業進行獨家專門研究。吾等亦自估值師注意到，估值師於對該農場進行估值時已全面遵循相關估值準則，有關詳情載於通函附錄五之估值報告。

於達致該農場之估值時，吾等獲悉估值師已假設估值並未計算任何物業之抵押、按揭、欠款及在出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有訂明外，已假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值師亦表示彼等已收集及分析可資比較物業的近期報價及實際交易，其(i)與該農場擁有同一功能；(ii)目前於市場買賣；及(iii)位於聖克魯斯省內。誠如估值師所告知，玻利維亞為發展中國家，房地產場屬非透明，表示玻利維亞有關已完成交易的公開可得官方資料有限，且農業物業的成交量稀

少。鑑於上述限制因素，參考可資比較物業的報價交易屬市場慣例，並對報價採用平均10%的折讓因素。誠如估值師所述，採用折讓因素乃由於報價可能有待磋商，因此報價可能包含溢價。估值師收集有關該等可資比較物業(與標的物業性質類近及位於聖克魯斯省內)的資料。為進行盡職審查，估值師已向參與交易的經紀查核，並閱覽該等可資比較物業的衛星圖片。考慮到玻利維亞房地產市場屬不透明及公開可得交易不多，估值師亦加入折讓因素以抵銷相關報價的潛在溢價。

根據上述準則，估值師已利用其專業知識以及從當地情報機構收集得來的資料，作出可資比較交易之調整。各項可資比較物業均按單價基準進行分析。其後，可資比較物業之各項特性與標的物業進行比較，倘出現差異，單價將予調整，以達致標的物業的合適單價。此程序會就各項因素對單價作出百分比調整，包括交易日期、使用規模、形態、地點、可達度及適性等。舉例而言，(i)基於較大的物業需要較多時間出售，估值師會下調面積小於標的物業的可資比較物業；(ii)呈不規則形狀的可資比較物業須於下調，因為其致使耕種農田的劃分程序容易安排，所以呈不規則形狀的物業須於下調；(iii)視乎個別情況，地點及可達度(鄰近主要城市、道路等)亦是主要調整因素；及(iv)農業適性乃建基於透過農業業務產生收入的土地質素，倘農業適性較低，則須予下調。估值師已識別五項可資比較物業(統稱「可資比較物業」)，惟估值僅採納了四項可資比較物業。吾等獲估值師告知，於估值日期(即二零一八年三月二十九日)，該農場的可資比較物業屬詳盡無遺。

此外，吾等已審查估值師就先前於紐約證券交易所首次公開發售有關可資比較農場的估值所進行的計算結果以及涉及一間於數個拉美國家擁有農地的農業公司的首次公開發售(「首次公開發售交易」)。吾等亦審閱估值師就該農場的估值所作出的計算結果，並注意到所採用的方法及調整因素與該兩次首次公開發售一致。於審查該農場的估值及有關首次公開發售交易的農地的估值計算結果後，吾等注意到估值師所作出的調整與上述該農

獨立財務顧問函件

場及首次公開發售交易一致。吾等亦注意到兩種情況都要徵收10%的要價折扣。所採用的10%貼現因素與拉美地區擁有類似農地的首次公開發售交易一致，因為吾等了解到詢價可能與溢價一致。

考慮到估值師所作的調整及所考慮的調整因素在首次公開發售交易與該農場之間一致，且兩次首次公開發售均對詢價採取10%貼現因素，吾等認為所作出的調整及詢價的10%貼現因素乃公平合理。

吾等亦注意到，據估值師所述，可資比較物業乃摘錄自不同網站及當地房地產經紀，資料來源並非集中於單一網站，該等網站可用作識別潛在交易。因此，為確保資料來源屬準確及最新，估值師已進行進一步盡職審查，例如致電各供應商以取得各項可資比較物業之最新資料。挑選可資比較物業時已根據估值日期(即二零一八年三月二十九日)前四個月內的時間範圍及估值師之專業知識採用額外準則，使可資比較物業具高可比較性及僅需作最低限度之調整。

下表為可資比較物業列表及詳情：

地點	城市	表面面積 (公頃)	農耕面積 (公頃)	每公頃 美元	資料來源
El Cruce	Obispo Santistevan	2,658	2,658	5,280	http://www.cresud.com.ar
El Chuchial	Obispo Santistevan	873	873	9,000	向當地房地產經紀收集的資料
Warnes-Los Siervos	Obispo Santistevan	270	270	5,300	https://www.agroads.com.ar
Villa Carino Al Suroeste	El Puente	1,750	500	2,300	http://bolivia.bienesonline.com
La Isabela	Obispo Santistevan	1,700	1,300	3,500	向當地房地產經紀收集的資料及參考 http://www.cadetierras.com.ar

獨立財務顧問函件

下表為該農場地塊之列表及詳情(有關該農場之更多詳情，請參閱通函附錄五所載之估值報告)：

地塊	佔地面積(公頃)	於二零一八年 三月二十九日 現況下的市值
El Recreo	4,863.23	18,700,000 美元
Tres Marias Fundo A	4,872.69	23,400,000 美元
Tres Marias I Lot 1	1,260.00	6,200,000 美元
Tres Marias I Lot 2	375.00	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 3	375.00	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 4	375.00	1,850,000 美元
Tres Marias I Lot 5	272.76	無商業價值
		(附註)
總計：	12,393.68	53,850,000 美元

附註：由於 Tres Marias I Lot 5 的業權證尚未授出。假設 Tres Marias I Lot 5 的有效業權證已經發出及有關地塊可自由轉讓，則根據估值報告，Tres Marias I Lot 5 於二零一八年三月二十九日之參考估值為 1,340,000 美元。

為進行盡職調查，吾等曾瀏覽上述網站並對估值師挑選之所有可資比較物業進行獨立搜尋。吾等就位於 El Cruce、Warnes-Los Siervos 及 Villa Carino Al Suroeste 的可比較物業獲得之結果與估值師之結果相若，因為該等網站所展示的資料與估值師挑選的可資比較物業一致。然而，鑒於溝通困難及市場數據不透明，吾等未能證實位於 El Chuchial 及 La Isabela 的可資比較物業之索價。此外，吾等注意到位於 El Chuchial 的可資比較物業相比其他可資比較物業有特殊的溢價，而位於 Villa Carino Al Suroeste 的可資比較物業的每公頃價格(以美元計)相對較低。誠如估值師所述，位於 El Chuchial 的可資比較物業因賣方索要的特殊溢價而於估值內撇除。就位於 Villa Carino Al Suroeste 的可資比較物業而言，估值師已作出相關調整，例如對位置、規則形狀、土地自農業業務產生收入之能力及地形作出上行調整。經審核估值師作出的調整及與估值師商討後，吾等認為撇除位於 El Chuchial 的可資比較物業及對位於 Villa Carino Al Suroeste 的可資比較物業作出的調整屬公平合理。

獨立財務顧問函件

誠如估值師所述，該等網站僅作識別用途，即估值師能識別目前於市場買賣的農地。估值師已進行進一步盡職審查工作，例如實地考察及與相關賣方的電話通訊，確保資料屬準確及最新。另外，估值師已向當地房地產經紀查詢，以取得有關目前於市場買賣的農地的更多資料。吾等獲告知，雖然目前買賣的農地數量的資料並不透明，惟估值師已履行一切必要工作，以確保所有資料屬準確及最新。吾等認為估值師所獲可資比較物業的資料屬可靠。

鑒於如上文所述(i)可資比較物業具有與該農場相若之特點；(ii)估值師所獲可資比較物業之資料屬可靠，反映可資比較物業之市價；及(iii)估值師之資格及經驗，吾等認為可資比較物業屬公平及具代表性。

經考慮(i)吾等對上述估值方法、基準及假設之分析；(ii)估值師獨立於貴公司、姜先生、鵬欣農業集團及彼等各自之任何聯繫人；及(iii)估值師具備編製估值報告所需之足夠資格及經驗；吾等認為就估值所採納之主要基準和假設屬公平合理。

鵬欣農業集團經調整資產淨值之比較

根據買賣協議，貴公司將收購待售股份及待售貸款，總代價為46,000,000美元。

為評估代價是否公平合理，經計及該農場之估值(不包括相關地塊)(反映鵬欣農業集團最新資產淨值)後，吾等認為將代價與鵬欣農業集團經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)作比較較為合適。根據管理層所提供及載於通函之資料，有關經調整資產淨值之相關計算載列如下：

美元

代價

待售貸款	28,217,000
加：待售股份(附註)	17,783,000
總計	<u>46,000,000</u>

獨立財務顧問函件

美元

經調整資產淨值

鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日的
未經審核綜合資產淨值 11,027,000

加

待售貸款 28,217,000

減

七塊農地於二零一六年十二月三十一日的賬面值：

(i) El Recreo 及 Tres Marias Fundo A	25,120,000
(ii) Tres Marias I Lot 1	3,145,000
(iii) Tres Marias I Lot 2	1,168,000
(iv) Tres Marias I Lot 3	1,190,000
(v) Tres Marias I Lot 4	1,116,000
(vi) Tres Marias I Lot 5	<u>807,000</u>

七塊農地的總賬面值 32,546,000

加

El Recreo 及 Tres Marias Fundo A 於二零一六年
十二月三十一日的市值
El Recreo 及 Tres Marias Fundo A 42,000,000

經調整資產淨值： **48,698,000**

經調整資產淨值折讓(百分比乃按經調整資產淨值與代價
之間的差額除以經調整資產淨值計算) 2,698,000
(相當於折讓約5.54%)

附註：待售股份的代價應為扣除待售貸款代價(即28,217,000美元)後的代價餘額。

誠如上述計算所示，代價較經調整資產淨值折讓約5.54%。

經考慮到(i)估值；(ii)經調整資產淨值(詳細分析載於上文)；及(iii)以代價相較經調整資產淨值表示之折讓，吾等認為代價屬公平合理。

可資比較項目

為進一步評估代價是否公平合理，吾等已嘗試將市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)(分別以代價相對目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後純利及相對經調整資產淨值代表)與類似目標集團從事農業耕作之其他公司之市盈率及市賬率作比較。

吾等已按照下列準則並盡最大努力挑選四間公司(乃詳盡無遺)(「**業務可資比較公司**」)：(i)公司於拉丁美洲地區(即玻利維亞所在地)上市；及(ii)至少80%的收益由農業耕作產生，即與目標集團的主要業務相似。由於(a)各業務可資比較公司之主要收入來源均為農業耕作(與目標集團相似)及(b)業務可資比較公司主要於拉丁美洲地區營運(與目標集團相似)，吾等認為業務可資比較公司就比較而言為公平及具代表性之例子，且業務可資比較公司的名單屬詳盡無遺。業務可資比較公司的營運規模、財政狀況、市值及前景雖然與目標公司並非一樣，惟吾等已根據上文所述的甄選基準，囊括所有可得之業務可資比較公司；吾等認為業務可資比較公司可作為評估代價是否公平合理的一般參考，且業務可資比較公司的名單資料屬公平、充足、具代表性及詳盡無遺。下表載列吾等分析之詳情：

股份代號	公司名稱	主要業務活動	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
TESA3.BZ	Terra Santa Agro S.A.	Terra Santa Agro S.A. 為農產品生產商。該公司生產大豆、玉米、棉花及其他農產品。Terra Santa Agro 於巴西經營業務	30.77	0.23
HF.CI	Hortifrut S.A.	Hortifrut SA 經營生產水果的農場。該公司在全球各地生產及營銷新鮮漿果	55.53 (附註5)	6.06 (附註5)

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務活動	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
CADO.AR	Carlos Casado S.A.	Carlos Casado SA 從事農業及家畜養育和生物柴油生產行業。該公司由 Carlos Casado del Alisal 於一九零九年十一月二十九日創辦及總部位於阿根廷布宜諾斯艾利斯。	21.52	1.35
VICONTO.CI	Fruticola Viconto S.A	Fruticola Viconto S.A. 種植、營銷及出口新鮮及急凍水果及蔬菜。該公司於智利中部擁有種植場，並種植蘋果、梨、桃、油桃、布祿、杏、櫻桃、山莓、藍莓、奇異果、蘆筍、牛油果和檸檬。	10.01	0.82
		最低	10.01	0.23
		最高	30.77	1.35
		平均	20.77	0.80
		目標集團(經調整資產淨值)	28.07 (附註3)	0.94 (附註4)

資料來源：業務可資比較公司的年報及中期報告和彭博

附註：

1. 業務可資比較公司的市盈率乃根據其相關市值及股權持有人應佔溢利(於最新公佈的年報披露)計算。
2. 業務可資比較公司的市賬率乃根據其相關市值及股權持有人應佔資產淨值(於最新公佈的年報或中期報告披露)計算。
3. 誠如通函附錄二所載，代價引伸的目標集團市盈率(「引伸市盈率」)乃根據代價46,000,000美元除以截至二零一七年十二月三十一日止年度股權擁有人應佔未經審核溢利1,639,000美元計算。
4. 誠如本函件「鵬欣農業集團經調整資產淨值之比較」一節之計算結果所載，代價引伸的目標集團市賬率(「引伸市賬率」)乃根據代價46,000,000美元除以經計及該農場重估的經調整資產淨值48,698,000美元計算。

獨立財務顧問函件

5. Hortifrut S.A. (股份代號：HF.CI) 之特殊市盈率及市賬率被視作離羣值，於比較分析內撇除。

誠如上表所示，業務可資比較公司的市盈率介乎約10.01至約30.77，平均為20.77，而業務可資比較公司的市賬率介乎約0.23至1.35，平均為0.80。吾等注意到引伸市盈率高於業務可資比較公司的平均市盈率，但屬於業務可資比較公司的市盈率範圍。引伸市賬率遠高於業務可資比較公司的平均市賬率及屬於其範圍。因此，吾等認為代價為誠屬公平合理。

支付方法

吾等注意到，於最後實際可行日期，貴公司已支付按金及應於完成交易後向姜先生支付餘額。吾等從董事會函件進一步獲悉，自買賣協議日期起至通函日期止十二個月期間內，貴集團已就鵬欣農業集團進行進一步盡職調查(包括與鵬欣農業集團財務報表審核之核數師以及更新估值之估值師聯繫)，賣方已與法律專家及相關政府部門共同合作，以進一步辦理有關相關地塊的土地登記手續。吾等已就漫長的盡職調查過程，向貴公司諮詢，且吾等獲告知，由於香港及玻利維亞的會計準則有所不同，核數師需要更多時間以編製玻利維亞公司的相關財務報表。誠如董事會函件所述，根據貴公司於二零一八年三月從估值師取得的初步經更新資料，El Recreo、Tres Marias Fundo A及Tres Marias I Lots 1至4的估值，較於二零一七年簽署買賣協議時初步估值初稿亦有所增加。因此，貴公司認為概無股東的利益受損。進一步考慮到(i)由於玻利維亞與香港不同的會計準則而產生的重重困難；及(ii)El Recreo、Tres Marias Fundo A及Tres Marias I Lots 1至4的估值較於二零一七年簽署買賣協議時初步估值初稿亦有所增加，吾等認為按金實屬公平合理，儘管自支付按金以來已有約十一個月，而收購仍在進行中。

收購事項之財務影響

完成交易後，鵬欣農業將成為貴集團全資附屬公司，因此鵬欣農業及其附屬公司之資產、負債及財務業績將於貴集團賬目內綜合入賬。

資產及負債

誠如通函附錄四未經審核備考財務資料所示，假設交易已於二零一七年十二月三十一日完成，按備考基準，經擴大集團的資產總值將由4,640,385,000港元增至約5,013,820,000港元，而按備考基準，經擴大集團的負債總值將由1,412,248,000港元增至約1,788,683,000港元。

盈利

誠如通函附錄二鵬欣農業集團之會計師報告所載，截至二零一七年十二月三十一日止期間，鵬欣農業擁有人應佔經審核綜合收益及經審核綜合溢利淨額分別為8,484,000美元及1,639,000美元。

謹請股東垂注通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

風險因素

獨立股東應知悉收購事項之相關風險因素(未必屬詳盡無遺)(載於董事會函件「與Tres Marias I Lot 5有關的風險」一節)。考慮到(i)玻利維亞務農行業之潛在前景；(ii)與貴集團養牛業務的潛在協同效應；及(iii)代價相較經調整資產淨值有所折讓，吾等同意董事會所表示，經平衡收購事項之裨益，收購事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會籲請獨立股東(而吾等亦籲請獨立股東)投票贊成相關決議案以批准交易事項。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一八年六月二十八日

方敏女士為證券及期貨條例下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及機構融資方面擁有逾21年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月之財務資料詳情於本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之年報及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告內披露。所有該等財務報表已於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.everchina202.com.hk 刊登：

- 本公司於二零一五年七月二十八日刊登截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第27至33頁)；
- 本公司於二零一六年七月二十八日刊登截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第28至34頁)；
- 本公司於二零一七年七月二十七日刊登截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第45至51頁)；及
- 本公司於二零一七年十二月十九日刊登截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(第4至9頁)。

2. 債務

於二零一八年五月十五日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業結束時，經擴大集團(包括自本公司最近期刊發的經審核綜合賬目結算日二零一七年三月三十一日起已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)之未償還債務如下：

	附註	於二零一八年 五月十五日 千港元
無擔保已抵押其他借貸	(1)	527,439
有擔保已抵押其他借貸	(2)	567,148
無擔保已抵押銀行借貸	(3)	7,839
		<u>1,102,426</u>

附註：

1. 該等借貸由本集團的投資物業、按公平值計入損益的金融資產及本公司一間附屬公司全部股權作抵押。
2. 該等借貸由本公司擔保，並由本集團的投資物業及物業、廠房及設備作擔保。
3. 該等借貸由鵬欣農業集團一部份土地作抵押。

除上文所披露者外，本集團(包括自本公司最近期刊發的經審核綜合賬目結算日二零一七年三月三十一日起已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)並無任何(i)已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款及區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押之債務證券；(ii)其他借貸或性質屬借貸的債務；(iii)按揭及押記；及(iv)於二零一八年五月十五日營業結束時任何或然債券或擔保。

董事已確認本集團自二零一八年五月十五日起的債務及或然負債並無重大變動。

3. 財務及經營前景

本集團

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務及天然資源業務及農業業務。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合收益63,283,000港元，當中39,828,000港元或約62.9%由物業投資業務所貢獻；20,609,000港元或約32.6%由酒店業務所貢獻；2,375,000港元或約3.8%由融資及證券投資業務所貢獻，以及471,000港元或約0.7%由於期內新成立的農業營運所貢獻。

除以上所述外，誠如本集團截至二零一七年九月三十日止六個月的中期報告「管理層報告書」一節所披露，本集團的策略目標依然為達致長期可持續發展，透過鞏固現有業務及物色任何適合的投資機遇，為股東帶來最佳回報。與上文所述的策略一致，本集團已訂立買賣協議。

經擴大集團

完成交易後，鵬欣農業集團將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務資料將綜合入賬本集團綜合財務報表。

誠如載於本通函附錄二的鵬欣農業集團會計師報告所披露，鵬欣農業集團截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得經審核綜合收益總額8,484,000美元(相當於約66,175,000港元)，佔本集團截至二零一七年三月三十一日止年度總收益67,951,000港元的約97%。鵬欣農業集團預期將成為本集團的主要收益來源。經計及本通函董事會函件「進行收購事項之理由」

一段所載的因素，董事認為收購事項對本公司有利，因為此舉將加強本集團的農業營運及投資組合。收購事項為本集團提供良機，以進一步擴大其業務營運範疇及收入來源，從而為本公司締造穩定且更為優厚的長期回報。

展望未來，本集團將繼續致力業務增長並緊握機遇，為股東帶來更大的回報。

4. 營運資金

董事作出盡職審慎查詢後認為，考慮到現時可得財務資源以及銀行及其他現時可得融資，本集團(包括因自二零一七年三月三十一日(即本公司最新經審核綜合賬目之編製日期)起的已訂立或建議收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)擁有足夠的營運資金，用於自本通函日期起計至少12個月的營運。

5. 重大不利變動

於二零一七年十一月十日，董事會宣佈預期本集團截至二零一七年九月三十日止六個月錄得嚴重虧損，而去年同期則為溢利301,299,000港元。有關虧損主要由於(i)截至二零一七年九月三十日止六個月持作買賣金資產變動產生未變現虧損，而去年同期則錄得溢利285,673,000港元；及(ii)截至二零一七年九月三十日止六個月本集團之投資物業公平值變動產生虧損，而去年同期則錄得溢利80,233,000港元。

於二零一八年六月八日，董事會宣佈預期本集團截至二零一八年三月三十一日止年度錄得虧損，而截至二零一七年三月三十一日止年度則錄得溢利。預期轉盈為虧乃主要由於(其中包括但不限於)(i)按公平值計入損益之金融資產變動產生虧損，而去年同期則錄得溢利223,176,000港元；(ii)在天津稅局評稅後支付中國企業所得稅約人民幣88,530,000元(相當於約109,296,000港元)及就天津稅局收取逾期罰款人民幣53,910,000元(相當於約66,556,000港元)作出撥備；及(iii)貿易及其他應收款項及預付款項減值撥備增加。

除上述者外，以及誠如本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告及本附錄所披露(i)截至二零一七年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損及(ii)於二零一七年九月三十日本集團資產淨值減至約415,261,000港元，於最後實際可行日期，自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目之編製日期)起，董事並不知悉本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就第II-4至II-37頁所載的鵬欣農業控股有限公司(「目標公司」)及其子公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「目標集團的歷史財務資料」)。第II-4至II-37頁所載的目標集團的歷史財務資料構成本報告的一部分，編製乃供載入潤中國際控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一八年六月二十八日的通函(「通函」)，內容有關建議收購目標公司(「收購事項」)。

董事就目標集團的歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據目標集團的歷史財務資料附註3(a)所載編制及呈列基準編製及真實而公平地列報目標集團的歷史財務資料，以及目標公司董事認為必需的內部控制，以使目標集團的歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就目標集團的歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與目標集團的歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估目標集團的歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師根據目標集團的歷史財務資料附註3(a)所載編製及呈列基準，考慮實體所編製目標集團的歷史財務資料（其提供真實而公平的意見）相關的內部監控，以設計於有關情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估目標集團的歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據目標集團的歷史財務資料附註3(a)所載編製及呈列基準編製，目標集團的歷史財務資料真實公平地反映了目標集團於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的財務狀況，以及目標集團於相關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須報告事項

調整

於編製目標集團的歷史財務資料時，並無就相關期間的目標集團的歷史財務資料作出調整。

股息

吾等提述目標集團的歷史財務資料附註13，當中載述目標公司並無就相關期間派付股息。

此致

潤中國國際控股有限公司
香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
6樓601-603室

列位董事台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
韓冠輝
執業證書號碼：P05029
香港
謹啟

二零一八年六月二十八日

目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為目標集團的歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

目標集團的歷史財務資料乃根據目標集團於相關期間之綜合財務報表編製，而相關財務報表（「相關財務報表」）乃由國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

目標集團的歷史財務資料乃以美元呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近之千位數（千美元）。

A. 目標集團的歷史財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
收益	7	4,886	10,230	8,484
銷售成本		(3,901)	(7,752)	(5,647)
其他收入	8	20	7	30
生物資產之公平值變動	16	9	38	(18)
行政成本		<u>(1,417)</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(1,176)</u>
經營(虧損)/溢利		(403)	1,123	1,673
財務成本	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(34)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(403)	1,123	1,639
稅項	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內(虧損)/溢利	10	<u>(403)</u>	<u>1,123</u>	<u>1,639</u>
年內其他全面(虧損)/收益		<u>(403)</u>	<u>1,123</u>	<u>1,639</u>
目標公司擁有人應佔年內 全面(虧損)/收益總額		<u>(403)</u>	<u>1,123</u>	<u>1,639</u>

隨附附註構成目標集團的歷史財務資料一部分。

綜合財務狀況表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	36,588	35,985	35,913
流動資產				
存貨	17	4,310	1,149	996
生物資產	16	597	689	692
貿易及其他應收賬款及 預付款	18	1,044	1,256	3,583
應收關聯方款項	19	1,700	2,796	2,676
現金及現金等價物	20	473	225	868
		<u>8,124</u>	<u>6,115</u>	<u>8,815</u>
資產總額		<u>44,712</u>	<u>42,100</u>	<u>44,728</u>
資本及儲備				
股本	25	—	—	—
儲備		<u>9,833</u>	<u>10,956</u>	<u>12,595</u>
權益總額		<u>9,833</u>	<u>10,956</u>	<u>12,595</u>
非流動負債				
來自關聯公司之貸款	22	1,000	1,000	—
銀行借貸	23	—	—	871
		<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>871</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款及 預收款項	21	6,665	2,927	2,908
應付股東款項	24	27,214	27,217	28,220
銀行借貸	23	—	—	134
		<u>33,879</u>	<u>30,144</u>	<u>31,262</u>
負債總額		<u>34,879</u>	<u>31,144</u>	<u>32,133</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千美元	千美元	千美元
權益及負債總額	<u>44,712</u>	<u>42,100</u>	<u>44,728</u>
流動負債淨額	<u>(25,755)</u>	<u>(24,029)</u>	<u>(22,447)</u>
總資產減流動負債	<u>10,833</u>	<u>11,956</u>	<u>13,466</u>

隨附附註構成目標集團的歷史財務資料一部分。

綜合權益變動表

	股本 千美元	保留盈利 千美元	總計 千美元
於二零一五年一月一日	—	10,236	10,236
年內虧損	—	(403)	(403)
年內全面虧損總額	—	(403)	(403)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	—	9,833	9,833
年內溢利	—	1,123	1,123
年內全面收益總額	—	1,123	1,123
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—	10,956	10,956
年內溢利	—	1,639	1,639
年內全面收益總額	—	1,639	1,639
於二零一七年十二月三十一日	—	12,595	12,595

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
經營活動所得現金流量			
除稅前(虧損)/溢利	(403)	1,123	1,639
調整以下各項：			
物業、廠房及設備折舊	732	649	477
出售物業、廠房及設備收益	—	(1)	—
物業、廠房及設備撇銷虧損	206	—	29
生物資產之變動減銷售成本	(9)	(38)	18
財務成本	—	—	34
營運資金變動前之經營現金流量	526	1,733	2,197
存貨(增加)/減少	(3,055)	3,161	153
生物資產減少/(增加)	615	(54)	(21)
貿易及其他應收款項及預付款項 減少/(增加)	3,738	(212)	(2,327)
應收關聯方款項(增加)/減少	(1,700)	(1,096)	120
貿易及其他應付款項及預收款項 減少	(52)	(3,738)	(19)
應付股東款項增加	3	3	1,003
來自關聯方的貸款減少	—	—	(1,000)
經營活動所得/(所用)現金淨額	75	(203)	106
投資活動			
購買物業、廠房及設備	(261)	(46)	(434)
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	1	—
投資活動所用現金淨額	(261)	(45)	(434)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千美元	千美元	千美元
融資活動			
銀行借貸所得款項	—	—	1,072
償還銀行借貸	—	—	(67)
已付利息	—	—	(34)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(34)</u>
融資活動所得現金淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>971</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(186)	(248)	643
年初之現金及現金等價物	659	473	225
年末之現金及現金等價物	<u>473</u>	<u>225</u>	<u>868</u>
現金及現金等價物結餘分析	<u><u>473</u></u>	<u><u>225</u></u>	<u><u>868</u></u>

B. 歷史財務資產附註

1. 一般資料

目標公司於二零一二年七月十一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。註冊辦事處地址為Corporate Registrations Limited, Sea Meadow House, Blackburne Highway, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。主要活動為投資控股。目標公司之全資附屬公司Incredible Riches Limited、Billion Possession Limited、Uppermost Winner Limited及Inner Resources Limited分別於二零一三年七月八日、二零一三年七月二十九日、二零一三年九月二日及二零一三年九月八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。註冊辦事處地址為Corporate Registrations Limited, Sea Meadow House, Blackburne Highway, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。主要活動為投資控股。Empresa Agropecuaria Novagro S.A.於二零零五年十月二十四日在玻利維亞註冊成立為有限公司。註冊辦事處地址為Barrio 12 de Octubre, Radial 27, Calle8, Casa No.2 Santa Cruz, Bolivia。主要活動為農業耕作，即在該農場種植及銷售大豆、玉米及大米。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1 影響財務報告所呈報數額及／或披露資料之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項目標集團於二零一七年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則修訂本及相關詮釋(統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。就編製及呈列目標集團於相關期間之財務資料而言，目標集團已於相關期間貫徹採用所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具連同香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓 ¹

- 1 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。
- 2 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。
- 3 於待定日期或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間或於應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號時生效。

目標集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，惟仍未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標集團的歷史財務資料造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

目標集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。目標集團於編製目標集團的歷史財務資料以呈列綜合財務資料時已提早採納於相關會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

目標集團的歷史財務資料已根據成本法編製。除另有所指外，目標集團的歷史財務資料以美元呈列，所有金額約整至最接近千位(「千美元」)。

除另有所指外，目標集團於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的歷史財務資料以美元(「美元」)呈列並約整至最接近千位，而目標集團的功能貨幣亦為美元。

於編製目標集團的歷史財務資料時，目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約403,000美元。於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團的流動負債總額超過其流動資產總額分別約25,755,000美元、24,029,000美元及22,447,000美元。目標公司的股東已確認有意向目標集團及目標公司提供充足的財務支持，以讓目標集團及目標公司能應付所有到期應付的負債及責任，及倘收購事項完成，讓目標集團及目標公司能由截至二零一七年十二月三十一日止年度後及至完成日期至少十二個月繼續經營。貴公司已確認有意向目標集團及目標公司提供充足的財務支持，以讓目標集團及目標公司能應付所有到期應付的負債及責任，及及倘收購事項完成，讓目標集團及目標公司能至少在收購事項完成日期起計十二個月繼續經營。因此，目標集團的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

(b) 綜合基準

綜合財務報表載入 貴公司以及目標公司控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報表。倘目標公司：

- 對投資對象擁有權力；
- 對所參與投資對象之可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力利用其權力影響回報金額。

倘有事實及情況指出上述三項控制權因素其中一項或以上出現變動，則目標集團會重估其是否控制投資對象。

當目標集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於目標集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自目標集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至目標集團不再控制該附屬公司當日止。

損益及其他全面收益之各項目乃歸屬於目標公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於目標公司擁有人及非控股股東權益，即使此引致非控股股東權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

與目標集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

(c) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，指於日常業務過程中就提供服務應收的金額(扣除折扣及銷售相關稅項)及包含以下項目：

(i) 貨品銷售

貨品銷售(包括農產品)於大部分所有權之風險及回報轉移至客戶時確認，通常亦即為貨品付運及客戶接納貨品時。

(ii) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率適時計算。

(d) 物業、廠房及設備

除發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備包括持作生產或提供貨物或服務或行政用途之樓宇和租賃土地，於綜合財務狀況表按其成本減往後累計折舊及往後累計減值虧損(如有)入賬。

折舊乃採用直線法，於資產之可使用年期內按以下主要年度折舊率撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

樓宇	2.5%
機械及設備	15%
傢俬及裝置	15%
汽車	20%

永久業權土地按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時解除確認。物業、廠房及設備項目之任何出售或報廢收益或虧損，乃釐定為資產之銷售所得款項與賬面值之差額，並於損益中確認。

(e) 生物資產

生物資產按公平值減銷售成本入賬，任何所產生之收益或虧損均在綜合損益及其他全面收益表中確認。銷售成本是直接歸屬於資產處置的增量成本，但不包括財務費用、所得稅及將該資產推出市場所需之成本。

農產品初始按公平值減收成時的銷售成本計量。農產品之公平值乃按當地市場的市價釐定。公平值減收成時的銷售成本被視為農產品進一步加工之成本。

(f) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及成為現狀之其他成本。可變現淨值乃按估計售價減預期出售將產生之任何估計成本計算。

(g) 金融工具

倘實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。就按公平值計入損益表之金融資產或金融負債而言，直接產生之交易成本於損益中即時確認。

(i) 金融資產

金融資產分為「貸款及應收賬款」。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有常規金融資產買賣於交易日確認或終止確認。常規金融資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。

實際利率法

實際利率法指在相關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指於初步確認時可將債務工具之預期年限或(如適用)更短期間內之估計未來現金收入額(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益表之金融資產除外。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為款項固定或可釐定且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款、應收關聯公司貸款以及現金及現金等值)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入乃應用實際利率確認，惟短期應收賬款之利息確認金額不重大則除外。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益表者除外)於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示投資之估計未來現金流量因初步確認金融資產後之一項或多項事件而受到影響時，該金融資產被認為減值。

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財政困難；或
- 違約，如未能或拖延償還利息或本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

此外，對於貿易應收賬款等若干類別之金融資產而言，評定為並非個別減值之資產一併進行評估減值。應收賬款組合減值之客觀證據包括目標集

團之過往收款情況、組合中超過平均信貸期延遲償還之款項數目增加以及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收賬款相關之明顯轉變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為該資產賬面值與估計未來現金流量之現值(按金融資產之原實際利率貼現)間之差額。

對於按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按該資產之賬面值與就換取類似金融資產以現行市場利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

(ii) 金融負債及股本工具

分類為債務或股本

目標集團所發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付賬款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

借貸

借貸初步按公平值確認(扣除所產生之交易成本)。交易成本為收購、發行或出售金融資產或金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收之款項，以及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額，以實際利率法於借貸期間在綜合損益表中確認。

直接用作收購、建設或生產未完成資產之借貸成本會撥充資本，計入該等資產之成本，惟該等借貸成本於資產可大致作擬定用途或銷售時停止資本化。擬用作支付未完成資產開支之特定借貸之臨時投資收入則自資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸於其產生期間確認為開支。

實際利率法

實際利率法指在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本以及分配利息開支之方法。實際利率指於初步確認時可將金融負債之預期年限或(如適用)更短期間內之估計未來現金付款額(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益表之金融負債除外。

(iii) 終止確認

僅當收取金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當目標集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，目標集團方會終止確認有關金融資產。倘目標集團並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，目標集團繼續按其持續參與程度確認有關資產並確認關聯負債。倘目標集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，目標集團則繼續確認該金融資產並同時確認有抵押借貸之已收所得款項。

於全面終止確認金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益中確認及於權益中累計之累計盈虧總額間之差額會於損益中確認。

除全面終止確認金融資產外，於終止確認時，目標集團以金融資產之過往賬面值在其仍確認部分及不再確認部分間，按照該等部分於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收代價及其任何已於其他全面收益中確認之已分配累計收益或虧損總額間之差額於損益中確認。已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損乃在其仍確認部分及不再確認部分間，按照該等部分之相關公平值作出分配。

僅當目標集團有關責任獲履行、註銷或屆滿時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會於損益中確認。

(h) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

即期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所載之「稅前溢利」有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。目標集團之即期稅項負債以報告期末以已實施或實際實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時就所有可扣稅暫時差額確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負

債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若目標集團可令暫時差額撥回及暫時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。該等投資及權益之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時差額之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末實際實施之稅率(及稅法)計算。計量遞延稅項負債及資產時，須反映目標集團預期於報告期末收回或償還該資產或負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

本年度之即期及遞延稅項

本年度之即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，即期或遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

(i) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步按公平值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本(扣除減值撥備)計量。在有客觀證據證明目標集團將無法按應收賬款之原訂條款收回全部款項時，須就貿易及其他應收賬款作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在綜合損益表中確認。

(j) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列示於綜合財務狀況表流動負債之借貸內。

(k) 外幣

於編製實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日之適用匯率記賬。於報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借貸匯兌差額，該等差額於被視為外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益中確認及於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列財務報表而言，目標集團海外經營業務之資產及負債乃按於各報告期末之適用匯率換算為目標集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於權益項下之匯兌儲備(非控股股東權益應佔(如適用))累計。

透過收購海外業務而產生商譽以及所收購可識別資產及所承擔負債公平值之調整，被視作海外業務之資產及負債處理，並以各報告期末當前匯率換算。匯兌差額於其他全面收益中確認。

(l) 租賃

凡租賃條款訂明擁有權之絕大部分風險及回報均轉移至承租人，則有關租賃分類為融資租賃，除此之外所有其他租賃分類為經營租賃。

目標集團作為承租人

融資租賃項下持有之資產以其於租賃期初之公平值或以最低租賃付款之現值(倘更低)初步確認為目標集團之資產。出租人之相應負債在綜合財務狀況表內列為融資租賃承擔。

租賃付款在融資費用及租賃責任減少之間按比例分配，以就責任之餘額達致固定利率。融資費用即時於損益中確認，除非其為合資格資產直接應佔之費用，

於此情況下，該等費用根據目標集團就借貸成本之一般政策予以資本化。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃之付款於有關租賃期間按直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式。經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式。

(m) 撥備

當目標集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且目標集團可能須履行該責任及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收金額可作可靠計量時，則確認應收賬款為資產。

(o) 關連人士

關連人士是下列編製財務報表而與目標集團有關連的人士或實體：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員與目標集團有關連，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力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司主要管理人員之其中一名成員。
- (b) 倘符合下列任何一項條件，該實體與目標集團有關連：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為相同第三方之合營企業。

- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體乃為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員福利而設之離職福利計劃。倘目標集團本身為該計劃，提供資助之僱主亦與目標集團有關連。
- (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所識別人土可對實體行使重大影響力，或為該實體(或實體之母公司)之主要管理人員。
- (viii) 一間實體或其為組成部分之集團之任何成員公司向目標集團或目標集團母公司提供主要管理人員服務。

關聯方交易指報告實體與關聯方之間進行資源、服務或責任轉讓，而不論是否收取費用。

該名人士之家族近親或該人士為可能預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員。

4. 主要會計判斷及估計不確定因素的主要來源

就應用附註3所述之目標集團之會計政策而言，目標集團管理層須就未能從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

此等估計及相關假設乃經持續檢討。會計估計之修改於修改此項估計期間內確認(倘此項修改僅對該期間有影響)或於修改期間及往後期間內確認(倘此項修改對本期及往後期間均有影響)。

估計不確定因素的主要來源

以下為報告期末有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源，此等假設及來源均對下一財政年度資產及負債賬面值，造成須作出大幅調整之重大風險。

物業、廠房及設備之可使用年期

目標集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定所須列賬之折舊開支。目標集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年期。目標集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年期所作出之假設是否仍然有效。

考慮到對目標集團之物業、廠房及設備計提減值虧損，於釐定資產是否減值或以往導致減值之事件是否不再存在時，目標集團須在資產減值方面作出判斷，尤其評估：(i)是否曾發生可能影響資產價值之事件或有關影響資產價值之事件是否不曾存在；(ii)資產之賬面值能否以未來現金流量之淨現值(乃按照持續使用資

產或出售時而估計)支持；(iii)編製現金流量預測時將採用之適當主要假設，是否使用適當比率貼現。更改管理層就用以釐定減值水平而選取之假設(包括現金流量預測之貼現率及增長率假設)可大幅影響減值測試所用之淨現值。

貿易及其他應收賬款

目標集團定期檢討應收賬款之賬齡，以確保可收回應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，目標集團收賬不時會出現延誤。當應收賬款之可收回機會存疑，目標集團則會根據客戶之信貸狀況、應收賬款之賬齡分析及過往收款記錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於綜合損益表中撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之應收賬款作出撥備，可能會對經營業績構成影響。

其他金融資產及負債之公平值

貸款及應收賬款、金融資產及金融負債之公平值於綜合財務報表入賬或披露。計算公平值須目標集團估計該等資產及負債預期產生之未來現金流量及適用之貼現率。倘估計未來現金流量及所用貼現率有所改變，則須調整綜合財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

農產品之公平值

目標集團之農產品乃按公平值減銷售成本後估值。農產品之公平值乃按報告期末之市場定價釐定，並參考品種、年齡、生長狀況及所招致成本，以反映農產品的不同特點及/或生長階段；或如沒有市場定價，則以來自農產品的按現行市場利率貼現的預期現金流量淨額的現值；或在適當情況下按成本釐定。任何估計變動均可能顯著影響農產品的公平值。獨立合資格專業估值師及管理層定期複核各項假設及估計，以識別農產品公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註16。

5. 金融工具

(a) 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括貿易及其他應收賬款、應收關聯公司貸款、現金及現金等值及貿易及其他應付賬款。該等金融工具之詳情及減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保已及時採取有效之適當措施。

(b) 金融工具分類

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
金融資產			
貿易及其他應收賬款	1,002	1,145	3,460
應收關聯公司貸款	1,700	2,796	2,676
現金及現金等值	473	225	868
	<u>3,175</u>	<u>4,166</u>	<u>7,004</u>
金融負債			
貿易及其他應付賬款	5,087	2,927	1,737
銀行借貸	—	—	134
股東應收賬款	27,214	27,217	28,220
	<u>32,301</u>	<u>30,144</u>	<u>30,091</u>

(c) 金融風險因素

目標集團的主要金融工具包括貿易及其他應收賬款、應收關聯公司貸款、現金及現金等值、貿易及其他應付賬款、銀行借貸及應付股東款項。該等金融工具的詳情於相關附註披露。該等金融工具的詳情及如何緩減該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時、有效實行合適措施。目標集團對金融工具的風險承擔或其管理及計量風險的方式概無變動。

目標集團可能承擔不同種類之財務風險：外匯風險、信貸風險及流動資金風險，均來自其經營及投資活動。目標集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之未能預計因素，並尋求盡量減低對目標集團財務表現之潛在不利影響。目標集團之財資功能作為中央服務經營管理財務風險，並向目標集團提供具成本效益之資金。

(i) 外匯風險

目標集團主要於多民族玻利維亞國（「玻利維亞」）營運及大部分交易以美元計值。目標集團並無承受外匯風險。

(ii) 信貸風險

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團與信貸質素理想之對手方進行交易，以符合目標集團之庫務政策，盡量減低信貸風險。由知名信貸評級機構發出之認可信貸評級，以及對沒有評級之對手方進行財務評審，乃挑選對手方之兩個重要因素。對手方之信貸質素將於交易期內密切監控。目標集團定期審視其財務對手方，以減低與各對手方之相關規模及信貸能力有關之集中信貸風險，並確保就無法收回之金額，計提足夠之減值虧損。

為阻止市場不利變動之牽連，目標集團亦監察各金融機構對手方之潛在風險。

目標集團並無持有任何抵押品或其他信貸加強措施，以涵蓋與其金融資產相關的信貸風險。

(iii) 流動資金風險

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，目標集團透過存置足夠儲備管理流動資金風險。目標集團之管理層持續監察預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債之到期組合。如有需要，目標集團管理層會取得銀行融資，支持目標集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要。

於報告期間末，目標集團並無承受重大流動資金風險。

下表詳述目標集團金融負債(包括貿易及其他應付款項、其他借貸(計入應付股東款項及來自關聯公司之貸款)及銀行借貸)於報告期末之餘下合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括採用合約利率計算之利息付款，或(如為浮動)根據加權平均實際利率)及目標集團需要付款之最早日期：

	加權 平均 實際利率 %	按要求 一年內 千港元	第一至 第五年內 千港元	多於五年 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零一五年 十二月三十一日						
非衍生工具						
貿易及其他應付款項	—	5,087	—	—	5,087	5,087
其他借貸	—	27,214	1,000	—	28,214	28,214
		<u>32,301</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>33,301</u>	<u>33,301</u>
於二零一六年 十二月三十一日						
非衍生工具						
貿易及其他應付款項	—	2,927	—	—	2,927	2,927
其他借貸	—	27,217	1,000	—	28,217	28,217
		<u>30,144</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>31,144</u>	<u>31,144</u>

	加權 平均 實際利率 %	按要求 一年內 千港元	第一至 第五年內 千港元	多於五年 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零一七年 十二月三十一日						
非衍生工具						
貿易及其他應付款項	—	1,737	—	—	1,737	1,737
其他借貸	—	28,220	—	—	28,220	28,220
銀行借貸	—	134	536	335	1,005	1,005
		<u>30,091</u>	<u>536</u>	<u>335</u>	<u>30,962</u>	<u>30,962</u>

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，目標集團銀行及其他借貸未貼現本金總額分別為約28,214,000美元、28,217,000美元及29,225,000美元。

鑑於目標集團之財務狀況，目標公司董事認為，銀行及其他放款人未必會行使其酌情權，要求立即還款。目標公司董事相信，該等定期貸款將按照貸款協議所載預定償還日期償還。

6. 資本管理政策及程序

目標集團資本管理之目標為保障目標集團作為持續經營實體經營業務之能力，從而透過符合風險水平的產品及服務定價及按合理成本取得融資渠道，繼續盡量提高股東之回報及其他利益相關人士之利益。

目標公司董事積極定期審視及管理目標集團的資本架構，以通過穩健資本狀況所帶來債務優化為股東爭取最大回報，並因應經濟狀況的轉變調整資本架構。目標集團的整體策略自其註冊成立以來維持不變。

目標集團的資本架構包括債務(其他借貸)、現金及銀行結餘及目標集團擁有人應佔權益，組成已發行股本及儲備。

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
銀行借貸	—	—	1,005
其他借貸	28,214	28,217	28,220
總債務	<u>28,214</u>	<u>28,217</u>	<u>29,225</u>
總資產	<u>44,712</u>	<u>42,100</u>	<u>44,728</u>
資本負債比率	<u>63.10%</u>	<u>67.02%</u>	<u>65.33%</u>

7. 收益及分部資料

(a) 收益

收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
夏季收成			
大豆	4,166	2,673	2,796
玉米	—	—	170
高粱	—	—	26
大米	579	507	630
	<u>4,745</u>	<u>3,180</u>	<u>3,622</u>
冬季收成			
大豆	—	6,746	4,839
小麥	141	—	—
大米	—	4	—
玉米	—	76	23
高粱	—	224	—
	<u>141</u>	<u>7,050</u>	<u>4,862</u>
總收益	<u>4,886</u>	<u>10,230</u>	<u>8,484</u>

(b) 分部資料

於相關期間，目標集團的營運完全源自於玻利維亞種植及銷售農作物。為分配資源及評估表現，目標集團管理層集中於目標集團的整體營運業績，因為目標集團的資源屬整合及概無獨立營運分部財務資料。據此，目標集團只有單一營運分部及概無呈列該單一分部的其他分析。

地域資料

概無呈列地域分部資料，因為目標集團的營運及其所有非流動資產均位於玻利維亞。

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
出售物業、廠房及設備收益	—	1	—
雜項收入	20	6	30
	<u>20</u>	<u>7</u>	<u>30</u>

9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
利息開支	—	—	34
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34</u>

10. 本年度(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
核數師薪酬			
總員工成本，包括董事薪酬 薪金及其他福利	122 198	103 350	122 333
總員工成本	<u>198</u>	<u>350</u>	<u>333</u>
物業、廠房及設備撇銷虧損	206	—	29
物業、廠房及設備折舊	732	649	477
	<u>732</u>	<u>649</u>	<u>477</u>

11. 董事、高級管理層及僱員酬金

(a) 董事酬金

於相關期間，已付或應付董事薪酬列載如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

	袍金 千美元	薪金及 其他利益 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	社會保障 千美元	總計 千美元
姜照柏先生(附註(i))	—	—	—	—	—
Carlos Kempff先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
Wenzhi Zeng先生(附註(iii))	—	46	11	8	65
總計	—	46	11	8	65

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

	袍金 千美元	薪金及 其他利益 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	社會保障 千美元	總計 千美元
姜照柏先生(附註(i))	—	—	—	—	—
Carlos Kempff先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
Wenzhi Zeng先生(附註(iii))	—	50	13	8	71
總計	—	50	13	8	71

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

	袍金 千美元	薪金及 其他利益 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	社會保障 千美元	總計 千美元
姜照柏先生(附註(i))	—	—	—	—	—
Carlos Kempff先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
Wenzhi Zeng先生(附註(iii))	—	67	17	11	95
總計	—	67	17	11	95

於相關期間，目標集團並無向董事支付酬金以吸引彼等加盟目標集團、作為加盟目標集團時之獎金，或作為離職之賠償。概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄相關期間的任何酬金。

附註：

- (i) 姜照柏先生於二零一五年十二月二十九日獲委任為目標公司董事及於二零一七年十月四日辭任。

(ii) Carlos Kempff先生於二零一七年十月四日獲委任為目標公司董事及於二零一七年一月十六日獲委任為目標公司之附屬公司董事。

(iii) Wenzhi Zeng先生於二零一二年九月十六日獲委任為目標公司之附屬公司董事。

(b) 高級管理層酬金及五名最高薪僱員

於相關期間，五名最高薪個人之其中一名為目標集團董事。餘下四名並非董事的最高薪個人於相關期間的酬金總額列載如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
薪金及其他津貼	134	117	173
退休福利計劃供款	56	49	72
	<u>190</u>	<u>166</u>	<u>245</u>

其酬金屬於以下組別：

	人 數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
零美元至128,205美元(相當於約 1,000,000港元)	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

概無高級管理層或五名最高薪個人放棄或同意放棄相關期間的任何酬金。

12. 稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
支出包括：			
即期稅項			
玻利維亞企業稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
玻利維亞企業稅			

於相關期間內，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%。玻利維亞企業稅乃確認為按相關期間玻利維亞的附屬公司的應課稅溢利，並由承前稅項虧損全數吸收。

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利對賬

按目標集團所在國家適用稅率應用至除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率與實際稅率的對賬列載如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
稅前(虧損)/溢利	(403)	1,123	1,639
按有關國家之當地適用稅率計算之			
稅項	(101)	281	410
不可扣稅支出之稅務影響	183	162	124
毋須課稅收入之稅務影響	(2)	(10)	—
動用過往未確認估計稅項虧損的稅務影響	(80)	(433)	(534)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本年度稅項支出	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

13. 股息

於相關期間，董事並無建議派付任何股息。

14. 每股虧損(虧損)/盈利

概無呈列每股(虧損)/盈利資料，因為其對本報告而言並無意義。

15. 物業、廠房及設備

	土地 千美元	樓宇 千美元	機器及 設備 千美元	傢俬及 裝置 千美元	汽車 千美元	總計 千美元
成本						
於二零一五年一月一日	32,545	222	4,916	757	365	38,805
添置	—	—	182	48	31	261
撇銷	—	—	(541)	—	(55)	(596)
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	32,545	222	4,557	805	341	38,470
添置	—	—	25	21	—	46
出售	—	—	—	—	(7)	(7)
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	32,545	222	4,582	826	334	38,509
添置	—	—	225	52	157	434
撇銷	—	—	—	—	(147)	(147)
於二零一七年 十二月三十一日	<u>32,545</u>	<u>222</u>	<u>4,807</u>	<u>878</u>	<u>344</u>	<u>38,796</u>
累計折舊及減值						
於二零一五年一月一日	—	(15)	(1,004)	(351)	(170)	(1,540)
本年度支出	—	(7)	(610)	(38)	(77)	(732)
撇銷	—	—	335	—	55	390
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	—	(22)	(1,279)	(389)	(192)	(1,882)
本年度支出	—	(7)	(545)	(30)	(67)	(649)
出售	—	—	—	—	7	7
於二零一六年十二月 三十一日及二零一七年 一月一日	—	(29)	(1,824)	(419)	(252)	(2,524)
本年度支出	—	(7)	(381)	(26)	(63)	(477)
撇銷	—	—	—	—	118	118
於二零一七年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>(36)</u>	<u>(2,205)</u>	<u>(445)</u>	<u>(197)</u>	<u>(2,883)</u>
賬面值：						
於二零一五年 十二月三十一日	<u>32,545</u>	<u>200</u>	<u>3,278</u>	<u>416</u>	<u>149</u>	<u>36,588</u>
於二零一六年 十二月三十一日	<u>32,545</u>	<u>193</u>	<u>2,758</u>	<u>407</u>	<u>82</u>	<u>35,985</u>
於二零一七年 十二月三十一日	<u>32,545</u>	<u>186</u>	<u>2,602</u>	<u>433</u>	<u>147</u>	<u>35,913</u>

16. 生物資產

生物資產之變動列載如下：

(i) 大豆

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
於年初	1,027	541	452
因種植增加	3,232	2,318	2,478
因收成減少	(3,722)	—	—
因銷售減少	—	(2,438)	(2,379)
公平值減銷售成本變動產生的收益/ (虧損)	4	31	(6)
於年末	<u>541</u>	<u>452</u>	<u>545</u>

(ii) 玉米

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
於年初	—	—	128
因種植增加	—	161	63
因銷售減少	—	(33)	(191)
於年末	<u>—</u>	<u>128</u>	<u>—</u>

(iii) 大米

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
於年初	164	56	88
因種植增加	421	394	573
因銷售減少	(534)	(369)	(502)
公平值減銷售成本變動產生的收益/ (虧損)	5	7	(12)
於年末	<u>56</u>	<u>88</u>	<u>147</u>

(iv) 高粱

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
於年初	12	—	21
因種植增加	—	111	29
因收成減少	(12)	—	—
因銷售減少	—	(90)	(50)
	<u>—</u>	<u>(90)</u>	<u>(50)</u>
於年末	<u>—</u>	<u>21</u>	<u>—</u>

17. 存貨

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
其他	526	1,034	960
製成品	3,734	—	—
原材料	50	115	36
	<u>4,310</u>	<u>1,149</u>	<u>996</u>

18. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
貿易應收款項	373	625	2,276
其他應收款項	629	520	1,184
預付款項	42	111	123
	<u>1,044</u>	<u>1,256</u>	<u>3,583</u>

目標集團准許其貿易客戶長達一年的平均信貸期。以下為基於發票日期的貿易應收款項之賬齡分析：

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
0至30日	102	254	2,068
31至180日	150	167	—
181至365日	121	204	208
	<u>373</u>	<u>625</u>	<u>2,276</u>

概無上述資產已逾期或減值。計入上述結餘的金融資產涉及應收款項並無近期拖欠記錄。

19. 應收關聯方款項

應收關聯方款項的詳情披露如下：

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
Sociedad Agropecuaria Agrotanto S.A 潤中國際控股有限公司	1,700 —	2,796 —	2,176 500
	<u>1,700</u>	<u>2,796</u>	<u>2,676</u>
於相關期間的未付最高金額	<u>1,700</u>	<u>2,796</u>	<u>3,296</u>

應收關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款日期。

20. 現金及現金等值

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，目標公司以美元計值的現金及銀行結餘分別為約473,000美元、225,000美元及868,000美元。

銀行結餘為於信譽良好的銀行的存款，概無近期違約記錄。

21. 貿易及其他應付款項及預收款項

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
貿易應付款項	3,473	1,512	1,079
其他應付款項	1,614	1,415	658
預收款項	1,578	—	1,171
	<u>6,665</u>	<u>2,927</u>	<u>2,908</u>

22. 來自關聯公司的貸款

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
上海鵬欣(集團)有限公司	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>—</u>

來自關連公司的貸款為無抵押、免息、按要求償還及概無任何抵押品。

23. 銀行借貸

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
銀行借貸(附註)	—	—	1,005
須於一年內償還之賬面值	—	—	134
毋須於一年內償還之賬面值	—	—	871
	—	—	1,005

附註：銀行借貸須按照協定還款時間表於8年內分期償還，年利率為6.0%。且以目標集團一部分土地作抵押。

24. 應付股東款項

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
姜照柏先生	27,214	27,217	28,220

附註：應付股東款項為無抵押，不計息及須按要求償還。

25. 股本

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
已發行及繳足： 100股每股1美元的普通股	—	—	—

26. 附屬公司詳情

附屬公司的一般資料

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，該公司的主要附屬公司詳情列載如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	註冊繳足股本	該公司持有的股權及投票權比例						主要業務
			直接			間接			
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
Incredible Riches Limited	英屬處女群島	100美元	100%	100%	100%	—	—	—	投資控股
Billion Possession Limited	英屬處女群島	100美元	100%	100%	100%	—	—	—	投資控股
Inner Resources Limited	英屬處女群島	100美元	100%	100%	100%	—	—	—	投資控股
Uppermost Winner Limited	英屬處女群島	100美元	100%	100%	100%	—	—	—	投資控股
Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	玻利維亞	1,327,371美元	100%	100%	100%	—	—	—	農耕

Empresa Agropecuaria Novagro S.A

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
流動資產	8,176	6,261	8,960
非流動資產	36,588	35,985	35,913
流動負債	(6,665)	(2,927)	(3,542)
非流動負債	(1,000)	(1,000)	(1,371)
	<u>37,099</u>	<u>38,319</u>	<u>39,960</u>
收益	4,886	10,230	8,484
開支	(5,288)	(9,011)	(6,842)
本年度(虧損)/溢利	(402)	1,219	1,642
經營活動所得/(所用)現金淨額	75	(203)	106
融資活動所用現金淨額	(261)	(45)	(434)
融資活動所得現金淨額	—	—	971
現金及現金等值(減少)/增加淨額	<u>(186)</u>	<u>(248)</u>	<u>643</u>

27. 承擔

經營租賃承擔

目標集團作為承租人

於各報告期末，目標集團於租賃物業之不可撤銷經營租賃項下擁有的未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
一年內	7	7	13
第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	—	—	7
	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>20</u>

經營租賃付款指目標集團就其辦公室物業應付之租金，租期每年重續。

28. 重大關聯方交易

除目標集團過往財務資料所披露者外，目標公司已與關聯方訂立以下重大交易，而董事認為其於目標集團業務的一般過程中按商業條款進行。

(a) 與關聯方的結餘

於各報告期末與關聯方的結餘詳情載於附註19、22及24

(b) 主要管理人員

主要管理人員的薪酬(包括已付該公司董事及若干最高薪僱員款項)於目標集團過往財務資料附註11披露。

C. 後續財務報表

目標集團概無就二零一七年十二月三十一日後直至本報告日期任何期間編製經審核財務報表。

下文列載截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度鵬欣農業集團的管理層討論及分析，其應與本通函附錄二所載鵬欣農業集團會計師報告一併閱覽。

財務業績及業務表現回顧

鵬欣農業於二零一二年根據英屬維爾京群島法律註冊成立，旨在投資控股，並為玻利維亞公司的最終控股公司。於最後實際可行日期，鵬欣農業持有四間英屬處女群島公司的100%及玻利維亞公司的20%，而該四間英屬處女群島公司合共擁有玻利維亞公司的79.9%。因此，於最後實際可行日期，鵬欣農業進而持有玻利維亞公司的99.9%。鵬欣農業集團的財務業績、資產及負債乃按綜合基準編製，請參閱本通函附錄二以閱覽鵬欣農業集團綜合財務資料全文。完成交易後，鵬欣農業將成為 貴公司的直接全資附屬公司。鵬欣農業集團主要從事生產、加工、銷售、倉儲及出口穀物及其他農產品，以及燻蒸、收成、種植、倉儲、運輸等相關服務。

鵬欣農業集團透過玻利維亞公司經營其業務營運。玻利維亞公司的主要業務乃於鄉村經營，佔地約12,400公頃，位於玻利維亞聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省(Obispo Santisteban Province, Santa Cruz, Bolivia)，適合種植大豆、玉米、高粱、大米、甘蔗、芝麻及棉花。最大種植範圍屬於大豆，其於二零一五年、二零一六年及二零一七年種植。

收益

下表列載於回顧期間鵬欣農業集團按農作物劃分的收益明細：

	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
大豆	4,166	9,419	7,635
其他(大米、玉米、豆、小麥及高粱)	720	811	849
	<u>4,886</u>	<u>10,230</u>	<u>8,484</u>

大豆為於回顧期間的主要農作物。收益由二零一五年的4,886,000美元大幅增加約109%至二零一六年的10,230,000美元，主要由於二零一五年收穫的約13,000公噸大豆於二零一六年售出，並為二零一六年帶來收益約9,419,000美元。實際上，二零一六年的大豆總收成由二零一五年的27,000公噸減少約26%至二零一六年的20,000公噸。減幅主要受天氣狀況不穩定影響。生產區域降雨不均，

加上長期乾旱及過量降雨使二零一六年的產量下跌。由於年內天氣狀況穩定，二零一七年的大豆總收成較二零一六年增加約30%至26,000公噸。銷售大豆所得收益為約7,635,000美元。

董事知悉，整體而言農業業務的收成可能會受到天氣條件影響，繼而影響收益。於二零一七年六月考慮訂立買賣協議時，董事考慮到及截至二零一七年十二月三十一日止五個年度的平均收成收益比，並注意到年度波幅為10%以內或平均比率以上，與相似類別業務一致。

下文列載收成及收益之比較：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
收成(噸)					
大豆	24,000	23,200	27,500	19,900	25,600
其他穀物	7,800	2,800	2,500	1,800	3,000
總計	31,800	26,000	30,000	21,700	28,600
收益(美元)	9,628,000	8,976,000	8,646,000	6,470,000	8,484,000
收成收益比	0.33%	0.29%	0.35%	0.34%	0.34%

完成交易後，本集團將採用適當風險管理策略(如有需要)，以將突發天氣狀況之影響減至最小。

毛利率

下表列載於回顧期間鵬欣農業集團的毛利率明細：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	%	%	%
毛利率	20.2	24.2	33.4

毛利率由二零一五年的約20.2%增至二零一六年的24.2%，再增至二零一七年的33.4%，主要由於大豆的平均售價由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約每公噸287美元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約每公噸298美元。

其他收入

於回顧期內，其他收入主要包括銷售自家養育家畜的收入及出售未使用物業、廠房及設備的收益。其由二零一五年的約20,000美元減至二零一六年的約7,000美元，然後增至二零一七年的約30,000美元。

行政開支

行政開支主要包括(i)薪金及工資；(ii)稅項及牌照費；(iii)公共設施、保養費及辦公室開支；(iv)僱員福利；(v)折舊及攤銷；及(vi)其他開支。其維持於穩定水平，於二零一五年為約1,417,000美元及於二零一六年為約1,400,000美元，然後增至約1,176,000美元，主要由於物業、廠房及設備減值、攤銷及撇銷虧損減少，而行政開支佔收益比率分別為29.0%、13.7%及13.9%。

財務成本

財務成本指融資活動利息。鵬欣農業集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的財務開支分別約為零美元、零美元及34,000美元。

所得稅開支

所得稅開支主要指就玻利維亞應課稅溢利按25%稅率撥備的玻利維亞企業所得稅。於二零一五年、二零一六年及二零一七年概無錄得所得稅開支，主要由於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年並無應課稅溢利。

本年度除所得稅後(虧損)/溢利

基於上文論述者，鵬欣農業集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損約403,000美元，但於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別錄得溢利約1,123,000美元及1,639,000美元。

財務狀況

於二零一五年十二月三十一日

鵬欣農業集團於二零一五年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約36,588,000美元及8,124,000美元。鵬欣農業集團於二零一五年十二月三十一日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備，而於二零一五年十二月三十一日的流動資產主要包括存貨、生物資產、貿易及其他應收款項及預付款、現金及銀行結餘及應收關聯方款項。

鵬欣農業集團於二零一五年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約1,000,000美元及33,879,000美元。鵬欣農業集團於二零一五年十二月三十一日的非流動負債主要包括應付關聯公司的貸款，而於二零一五年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項及預收款項及應付股東款項。

於二零一六年十二月三十一日

鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約35,985,000美元及6,115,000美元。鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備，而於二零一六年十二月三十一日的流動資產主要包括存貨、生物資產、貿易及其他應收款項及預付款、現金及銀行結餘及應收關聯方款項。

鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約1,000,000美元及30,144,000美元。鵬欣農業集團於二零一六年十二月三十一日的非流動負債主要包括應付關聯公司的貸款，而於二零一六年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項及應付股東款項。

於二零一七年十二月三十一日

鵬欣農業集團於二零一七年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約35,913,000美元及8,815,000美元。鵬欣農業集團於二零一七年十二月三十一日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備，而於二零一七年十二月三十一日的流動資產主要包括存貨、生物資產、貿易及其他應收款項及預付款、現金及銀行結餘及應收關聯方款項。

鵬欣農業集團於二零一七年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約871,000美元及31,262,000美元。鵬欣農業集團於二零一七年十二月三十一日的非流動負債主要指銀行借貸的長期部分，而於二零一七年十二月三十一日的流動負債主要包括銀行借貸的短期部分為134,000美元，貿易及其他應付款項及預收款項及應付股東款項。

業務前景

鵬欣農業集團於玻利維亞從事生產、加工、銷售、倉儲及出口穀物及其他農產品，以及燻蒸、收成、種植、倉儲、運輸等相關服務。完成交易對鵬欣農業集團的日常營運及行政並無任何重大影響。鵬欣農業集團將繼續由現有管理團隊營運及管理，並發展業務以取得溢利及正面現金流量。

流動資金及財務資源

鵬欣農業集團主要以其營運產生的現金及借貸為其營運及資本開支提供資金。

借貸及抵押品

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團的借貸總額(包括銀行貸款及應付關聯方款項)分別為1,000,000美元、1,000,000美元及1,005,000美元。借款明細列載如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元
即期			
有抵押銀行貸款(附註1)	—	—	134
非即期			
有抵押銀行貸款(附註1)	—	—	871
無抵押其他借貸(附註2)	1,000	1,000	—
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,005</u>

附註1：於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，鵬欣農業集團並無任何有抵押銀行貸款。於二零一七年十二月三十一日，約1,005,000美元之有抵押銀行貸款按年利率6%計息，為期八年，到期日為二零二五年六月二十日。其以鵬欣農業集團所擁有的土地作為抵押，於二零一七年十二月三十一日，其賬面值為773,000美元。

附註2：於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，應付上海鵬欣(集團)有限公司(由姜照柏先生及其弟姜雷先生分別擁有99%及1%之公司)無抵押其他借貸，其為不計息及按要求時償還。

附註3：截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，鵬欣農業集團均無季節性借貸需求。

現金及現金等值、流動資產及非流動資產

於二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團的現金及現金等值為868,000美元，均以美元計值。於二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團的流動資產為8,815,000美元及流動資產淨額(不包括應付股東款項約28,220,000美元)為5,773,000美元。

於二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團的非流動資產為35,913,000美元，主要包括(i)物業、廠房及設備，其由土地及樓宇約32,731,000美元、機器及設備約2,602,000美元、傢俬及設備約433,000美元及汽車約147,000美元組成。

庫務及資金政策

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，鵬欣農業集團一般透過內部資金及銀行借貸為營運資金撥資。為管理流動資金風險，鵬欣農業集團的管理層密切監察流動資金狀況，以確保鵬欣農業集團資產、負債及承擔的流動資金架構符合其資金需求。鵬欣農業集團用以計量、管理及減低流動資金風險的工具包括：(i)合約到期期限分析及現金流量預測；(ii)設定內部限額(包括高流動性資產的最低金額)以支付短期責任及期限錯配限額(差額限額)；(iii)定期縱覽整體資金量在目前及預測流動資金水平下的限額；及(iv)完善緊急應對方案。

資產抵押

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，概無鵬欣農業集團的任何資產予以抵押。於二零一七年十二月三十一日，賬面值為773,000美元之鵬欣農業集團土地獲抵押作為其負債的抵押品。

外匯風險

鵬欣農業集團主要於玻利維亞營運。所有交易主要以美元進行及所有資產及負債以美元計值，因此概無承擔重大外匯風險。

資本負債比率

資本負債比率的計算方法是淨債務除以總資本。淨債務的計算方法是總借貸(包括即期及長期借貸)減受限制現金和現金及現金等值。總資本的計算方法是總權益加淨債務。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團的資本負債比率分別為10%、9%及7%。

重大收購及出售

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，鵬欣農業集團並無任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

所持重大投資及其表現

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團並無持有任何投資。

僱員

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，鵬欣農業集團的僱員人數分別為73名、63名及58名。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，鵬欣農業集團的員工成本分別為約198,000美元、350,000美元及333,000美元。

鵬欣農業集團採納的薪酬政策兼顧薪酬的市場競爭力及僱員間之公平程度。薪酬包括基本薪金付款、花紅、社會保險計劃供款及所需培訓。

以下為本公司董事編製的經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，以說明經擴大集團於二零一七年九月三十日之財務狀況，猶如收購已於二零一七年九月三十日進行。未經審核備考財務資料乃由本公司董事僅就說明用途而編製，及因其假設性質，並非代表經擴大集團於二零一七年九月三十日或任何未來日期之真實財務狀況(倘收購事項已於二零一七年九月三十日進行)。除非文意另有所指外，本附錄所用詞彙與本通函所界定者具有相同含義。

未經審核備考財務資料乃根據摘自本公司之二零一七年年中期報告之本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，以及本通函附錄二所載目標集團於二零一七年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(在作出隨附附註所述備考調整後)而編製，並按照上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	備考 調整 千港元 (附註3)	備考 調整 千港元 (附註4)	經擴大集團 於二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產					
投資物業	1,295,922	—			1,295,922
物業、廠房及設備	554,054	280,657	166,497		1,001,208
採礦權	271,880	—			271,880
商譽	91,454	—	219,192		310,646
	<u>2,213,310</u>	<u>280,657</u>			<u>2,879,656</u>
流動資產					
存貨	8	7,784			7,792
生物資產	2,789	5,408			8,197
貿易及其他應收賬款及預付款	658,053	28,001	(195,000)		491,054
應收關聯方款項	—	20,913			20,913
應收貸款	93,266	—			93,266
按公平值計入損益表之金融資產	1,390,898	—			1,390,898
可收回稅項	252	—			252
現金及現金等值	281,809	6,783	(163,800)	(3,000)	121,792
	<u>2,427,075</u>	<u>68,889</u>			<u>2,134,164</u>
總資產	<u>4,640,385</u>	<u>349,546</u>			<u>5,013,820</u>
股本及儲備					
股本	2,490,454	—			2,490,454
儲備	694,966	98,429	(98,429)	(3,000)	691,966
	<u>3,185,420</u>	<u>98,429</u>			<u>3,182,420</u>
非控股股東權益	42,717	—			42,717
總權益	<u>3,228,137</u>	<u>98,429</u>			<u>3,225,137</u>

	本集團 於二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	備考 調整 千港元 (附註3)	備考 調整 千港元 (附註4)	經擴大集團 於二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)
非流動負債					
遞延稅項負債	101,104	—	41,624		142,728
銀行借貸	—	6,807			6,807
	<u>101,104</u>	<u>6,807</u>			<u>149,535</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款及 預收款項	136,478	22,726	83,694		242,898
應付股東款項	—	220,537			220,537
應付稅項	107,033	—			107,033
銀行借貸	3,540	1,047			4,587
其他借貸	1,064,093	—			1,064,093
	<u>1,311,144</u>	<u>244,310</u>			<u>1,639,148</u>
總負債	<u>1,412,248</u>	<u>251,117</u>			<u>1,788,683</u>
總權益及負債	<u>4,640,385</u>	<u>349,546</u>			<u>5,013,820</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>1,115,931</u>	<u>(175,421)</u>			<u>495,016</u>
總資產減流動負債	<u>3,329,241</u>	<u>105,236</u>			<u>3,374,672</u>

經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表附註

- 結餘乃摘自本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發本公司之中期報告所載的本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- 目標集團之數字乃摘自本通函附錄二所載之會計師報告，並按1美元兌7.81港元(「港元」)之匯率將美元兌換為港元。
- 備考調整代表收購事項產生的暫定購買價的分配，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成：

	千港元
代價	442,494
減：目標集團於二零一七年十二月三十一日的可識別資產淨值	(98,429)
減：土地公平值變動	(166,497)
加：土地公平值變動產生的遞延稅項負債	41,624
	<u>219,192</u>
商譽	<u>219,192</u>

根據買賣協議，約442,494,000港元的代價包括：(i)按金約195,000,000港元，已由本集團於簽署買賣協議後支付；(ii)餘額約163,800,000港元，將於收購事項完成後支付；及(iii)餘額約83,694,000港元，將於取得各幅地塊的法定業權及擁有權後支付，其中假設收購事項已於二零一七年九月三十日進行，以及各地塊的法定業權及擁有權均已取得。

誠如經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表中列示，目標集團於二零一七年十二月三十一日的可識別資產淨值約為98,429,000港元，如經擴大集團經審核備考綜合財務狀況表所示乃由目標集團總資產約349,546,000港元減目標集團總負債約251,117,000港元後釐定。

土地之公平值變動約166,497,000港元已按二零一八年三月二十九日土地公平值約420,833,000港元(相當於約53,850,000美元)(於附錄五披露)與二零一七年十二月三十一日土地賬面值約254,336,000港元之間的差額予以確認，當中假設建議收購事項於二零一七年九月三十日完成。

遞延稅項負債約41,624,000港元乃就土地公平值變動約166,497,000港元按25%之玻利維亞企業稅率釐定。

就減值測試而言，本公司已根據香港會計準則第36號「資產減值」進行減值評估，貫徹本公司的會計政策。

根據香港會計準則第36號，現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額透過使用價格計算釐定，當中的使用價值為預期由資產或現金產生單位產生之未來現金流量現值。本公司董事已參考其使用價值評估現金產生單位之可收回金額，且認為毋須確認減值虧損，因為現金產生單位之可收回金額大於其賬面值。計算使用根據本公司董事批准涵蓋五年期間的財務預算作出的現金流量預測。超過五年期之現金流量乃使用估計增長率推算，其不會超過預測長期平均增長率。本公司董事使用反映金錢時間值當前市場評估及現金產生單位特定風險之稅前利率估計貼現率。預測增長率乃基於市場發展的過往表現及期望。本公司董事確認，本公司將採用與未經審核備考財務資料所用一致的會計政策、估值方法及主要假設，以就未來財政期間未經擴大集團之其他無形資產進行減值測試。

目標集團之可資識別資產及負債於實際完成日期之實際公平值可能有別於編製經擴大集團未經審核備考財務資料所用之估計公平值。因此，將予確認之商譽實際金額可能有別於經擴大集團未經審核備考財務資料所示之金額。

4. 備考調整指建議收購事項直接應佔之估計專業費用及開支約為3,000,000港元。



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

有關編製載入通函之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致潤中國國際控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就潤中國國際控股有限公司（「貴公司」）董事編製 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括截至二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況及相關附註，其載於 貴公司刊發日期為二零一八年六月二十八日有關之通函（「通函」）第IV-1至IV-4頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第IV-1頁載述。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明於二零一七年九月三十日建議收購鵬欣農業控股有限公司及其附屬公司（「目標集團」）（「交易」）之影響，猶如該事件或交易已於二零一七年九月三十日進行。作為此過程之其中部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務狀況表，其已於二零一七年十一月二十九日發佈。

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證券上市規則(「上市規則」)第4.29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供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質素控制準則第1號，並相應設有全面質素控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等之委聘工作。此準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃及實施程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證該交易於二零一七年九月三十日之實際結果將如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出之合理核證委聘報告涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料之調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師之判斷，並考慮申報會計師是否了解貴集團性質、編製有關未經審核備考財務資料所涉及之事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得之憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

潤中國國際控股有限公司
香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
6樓601-603室
列位董事台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
韓冠輝
執業證書編號：P05029
香港
謹啟

二零一八年六月二十八日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對潤中國國際控股有限公司將予收購的物業權益於二零一八年三月二十九日的價值意見所編製的函件、估值概要及估值報告，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：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示對潤中國國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）將予收購的鵬欣農業控股有限公司一間附屬公司 Empresa Agropecuaria Novagro S.A. 所持有的位於多民族玻利維亞國的物業權益估值。吾等確認吾等已視察該物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一八年三月二十九日的價值的意見。

市值之定義

吾等對物業的估值乃指其市值。《香港測量師學會物業估值準則》（二零一七年版）所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發的國際估值準則。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期經適當市場推銷後，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的估計金額」。

吾等之估值乃按整項權益基準進行。

估值標準及假設

於對物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》以及由香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一七年版)所載列的規定。

吾等的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、任何銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素)所引致的任何估值升跌。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實該物業之地盤面積是否準確，惟已假設 貴集團向吾等提供之文件及／或官方計劃所示面積屬準確。所有文件及合約只用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

估值方法

吾等對物業權益作出估值時採用市場比較法，假設物業按現狀以交吉形式出售，並參考可資比較銷售交易及查詢市場上可供查閱之資料。

資料來源

於進行估值時，吾等極為依賴 貴集團就物業的業權向吾等提供的資料，並已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、佔用詳情、物業的憑證以及所有其他相關事宜提供的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的對估值為重要資料的真實性及準確性。 貴集團亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

在若干情況下，吾等已透過玻利維亞房產處(Real Estate Office)有關多民族玻利維亞國產權的官方記錄調查物業的業權，並作出相關查詢。然而，吾等尚未搜尋原件以核實物業權益的現有業權及物業可能附帶的任何重大產權負擔，或吾等獲提供文件中可能未載有的任何租賃修訂。吾等主要倚賴 貴集團法律顧問—C.R&F. Rojas Abogados就位於多民族玻利維亞國物業權益的業權有效性所提供的意見。

實地視察

吾等曾於二零一八年二月六日視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並未進行實地調查以確定土壤狀況及有關設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何特殊成本或工程出現延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的佔地及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行物業估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述的獨立合資格估值師。

報告的擬定用途及使用者

本估值報告僅供 貴集團用作有關一項主要及關連交易的公開披露而刊發。

貨幣

除另有指明外，本報告所述之所有貨幣金額均以美元（「美元」）列示。估值所採納的匯率約為1美元兌7.85港元，大致為估值日期的現行匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
6樓601-603室
潤中國國際控股有限公司
列位董事台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務大中華地區
區域董事
陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零一八年六月二十八日

附註： 陳家輝先生為皇家特許測量師學會、香港測量師學會及中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員以及註冊專業測量師(產業測量)。陳先生於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾30年經驗。陳先生對現時國內市場的認識深入，並具備勝任估值工作的技能及見解。

估值概要

物業	收購後		貴集團應佔	
	於二零一八年 三月二十九日 現況下的市值 (美元)	收購後 貴集團 應佔權益 (%)	於二零一八年 三月二十九日 現況下的市值 (美元)	

貴集團將於多民族玻利維亞國收購
以供自用的物業之權益

多民族玻利維亞國聖克魯斯省奧維斯玻 桑蒂斯特萬省 (Obispo Santisteban Province, Santa Cruz Department, The Plurinational State of Bolivia)的七塊農地，即El Recreo、 Tres Marias Fundo A、Tres Marias I Lot 1、 Tres Marias I Lot 2、Tres Marias I Lot 3、 Tres Marias I Lot 4及Tres Marias I Lot 5	53,850,000 (相當於約 422,700,000港元)	100	53,850,000 (相當於約 422,700,000港元)
---	---------------------------------------	-----	---------------------------------------

估值報告

貴集團將於多民族玻利維亞國物業收購以供自用的之權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月二十九日現況下的市值
多民族玻利維亞國聖克魯斯省奧維斯玻桑蒂斯特萬省 (Obispo Santisteban Province, Santa Cruz Department, The Plurinational State of Bolivia) 的七塊農地，即El Recreo、Tres Marias Fundo A、Tres Marias I Lot 1、Tres Marias I Lot 2、Tres Marias I Lot 3、Tres Marias I Lot 4及Tres Marias I Lot 5	該物業包括總佔地面積約12,394公頃的七塊農地，有關農地上有配套大樓及建築物，其於二零一三年至二零一五年分階段落成。 該物業合共70.70%佔地面積適合耕種。餘下佔地面積為原生樹林。有關各地塊的詳情，請參閱下文附註7。 該物業為一項永久業權。概無對該物業徵收地租／政府租金。	物業現時由擁有人自用作農業用途	53,850,000美元 (相當於約422,700,000港元) (參閱附註1)

附註：

- 於估值過程中，由於尚未獲授業權證，故吾等並無賦予Tres Marias I Lot 5地塊任何商業價值。然而，為供貴集團管理層參考，貴集團要求吾等就下述特別假設進行估值。倘已頒發有效業權證，而地塊可自由轉讓，Tres Marias I Lot 5於二零一八年三月二十九日的市值為1,340,000美元(相當於約10,600,000港元)。
- 各地塊的市值明細載列如下：

地塊	於二零一八年三月二十九日現況下的市值
El Recreo	18,700,000美元(相當於約146,800,000港元)
Tres Marias Fundo A	23,400,000美元(相當於約183,700,000港元)
Tres Marias I Lot 1	6,200,000美元(相當於約48,700,000港元)
Tres Marias I Lot 2	1,850,000美元(相當於約14,500,000港元)
Tres Marias I Lot 3	1,850,000美元(相當於約14,500,000港元)
Tres Marias I Lot 4	1,850,000美元(相當於約14,500,000港元)
Tres Marias I Lot 5	無商業價值
總計：	53,850,000美元(相當於約422,700,000港元)

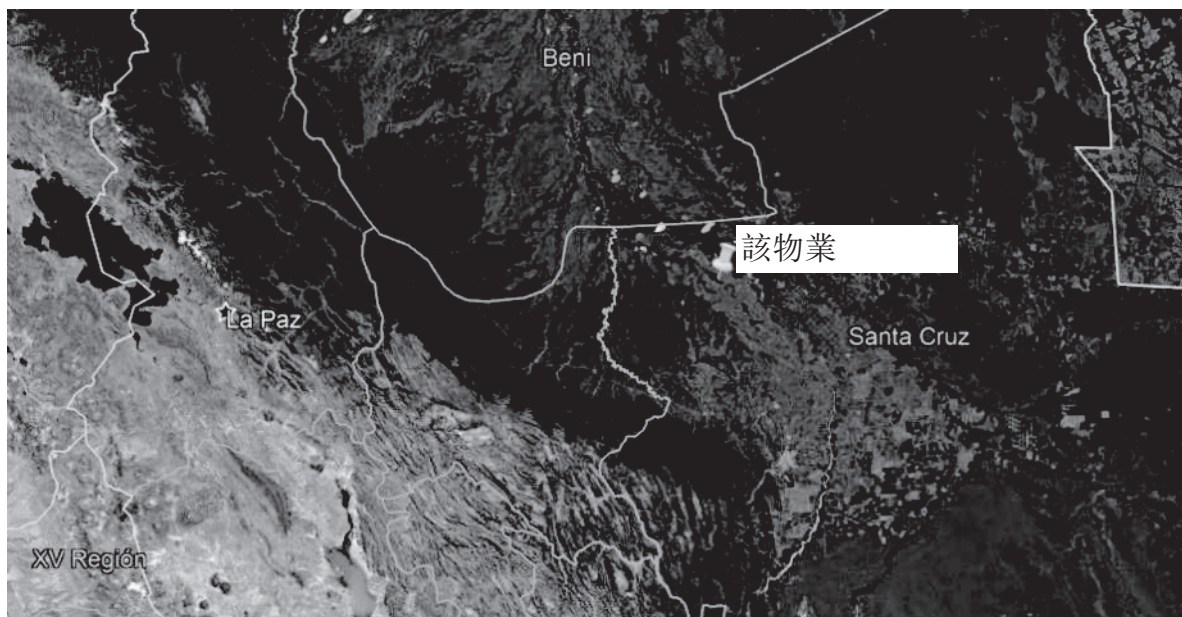
- 該物業的估值由Julio Cesar Speroni先生及Nick Yeung先生(皇家特許測量師學會會員)於陳家輝先生(香港測量師學會會員)的監管下編製。

- (4) 該物業的估值乃遵照《香港測量師學會物業估值準則》(二零一七年版)(其符合國際估值準則)進行，而吾等已採納獲上述估值準則認可估值法之一的市場比較法。遵守適當的估值準則乃本公司內部守則。

使用市場比較法對不同類型物業估值所涉及的技能相同。陳家輝先生擁有逾30年估值經驗，涵蓋類似該物業的物業估值範疇。

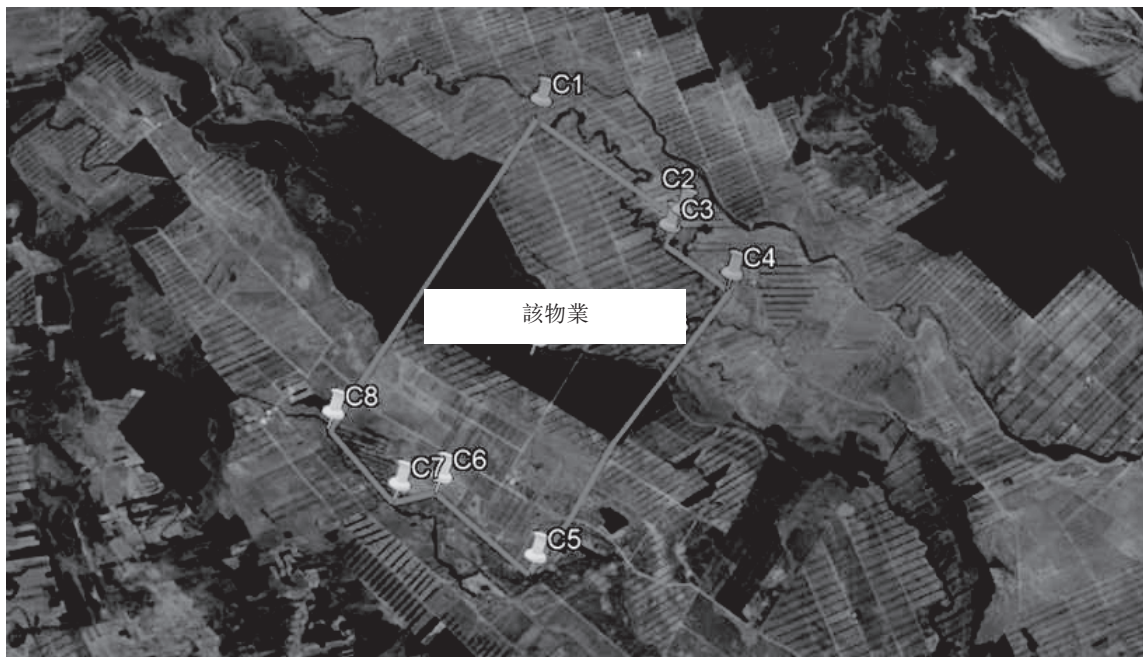
估值過程中，戴德梁阿根廷辦事處的同事Julio Cesar Speroni先生提供了所有相關材料，包括該物業的目前狀態及可比較物業詳情。吾等作出物業的市值意見前，已就估值進行內部討論。

- (5) Julio Cesar Speroni先生於二零一八年二月六日視察該物業。Julio Cesar Speroni先生為Argentine Institute of Valuation (IAT)的會員及Appraisal Institute (AI)的會員，擁有20年物業估值經驗。
- (6) 該物業的定位圖：



該物業的全球定位系統座標範圍

定點	全球定位系統座標
C1	16°11'54.44"S, 63°46'30.66"W
C2	16°14'14.52"S, 63°43'32.38"W
C3	16°14'33.43"S, 63°43'48.15"W
C4	16°15'33.21"S, 63°42'31.22"W
C5	16°21'7.72"S, 63°46'30.04"W
C6	16°19'35.46"S, 63°48'25.16"W
C7	16°19'44.90"S, 63°49'15.22"W
C8	16°18'20.68"S, 63°50'38.57"W



(7) 該物業各地塊的詳情載列如下：

地塊	概況	佔地面積 (公頃)
El Recreo	根據環境分層分析，Tres Marias I El Recreo由以下部分組成：	4,863.23
	1. 農地 — 約2,145.35公頃(佔該地塊面積約44.1%)可用作種植玉米及大豆；	
	2. 原生樹林 — 約2,116.12公頃(佔該地塊面積約43.5%)分類為原生樹林，當中有265.27公頃土地可轉化成農地，用作種植玉米及大豆。	
	3. 農地 — 約523.89公頃(佔該地塊面積約10.8%)可用作種植水稻；及	
	4. 河流 — 約77.87公頃(佔該地塊面積約1.6%)。	

地塊	概況	佔地面積 (公頃)
	該區域為漫灘地形，有若干沉降區。	
Tres Marias Fundo A	<p>根據環境分層分析，Tres Marias Fundo A由以下部分組成：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農地 — 約3,403.03公頃(佔該地塊面積約69.8%)可用作種植玉米及大豆； 2. 原生樹林 — 約864.03公頃(佔該地塊面積約17.7%)分類為原生樹林，並受法律保護；及 3. 農地 — 約569.13公頃(佔該地塊面積約11.7%)可用作種植水稻；及 4. 河流 — 約36.5公頃(佔該地塊面積約0.8%)。 <p>該區域為漫灘地形，有若干沉降區。</p>	4,872.69
Tres Marias I Lot 1	<p>根據環境分層分析，Tres Marias I Lot 1由以下部分組成：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農地 — 約540.54公頃(佔該地塊面積約42.9%)可用作種植玉米及大豆； 2. 原生樹林 — 約352.80公頃(佔該地塊面積約28%)分類為原生樹林，當中有229.19公頃土地可轉化成農地，用作種植玉米及大豆；其餘面積(約123.61公頃)分類為預留土地； 3. 農地 — 約306.31公頃(佔該地塊面積約24.3%)可用作種植水稻；及 4. 河流 — 約60.35公頃(佔該地塊面積約4.8%)。 <p>該區域為漫灘地形，有若干沉降區。</p>	1,260.00
Tres Marias I Lot 2	<p>根據環境分層分析，Tres Marias I Lot 2由以下部分組成：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農地 — 約304.46公頃(佔該地塊面積約81.2%)可用作種植玉米及大豆； 	375.00

地塊	概況	佔地面積 (公頃)
	<p>2. 原生樹林 — 約34.13公頃(佔該地塊面積約9.1%)分類為原生樹林,並受法律保護;及</p> <p>3. 農地 — 約36.41公頃(佔該地塊面積約9.7%)可用作種植水稻。</p> <p>該區域為漫灘地形,有若干沉降區。</p>	
Tres Marias I Lot 3	<p>根據環境分層分析, Tres Marias I Lot 3由以下部分組成:</p> <p>1. 農地 — 約309.00公頃(佔該地塊面積約82.4%)可用作種植玉米及大豆;</p> <p>2. 原生樹林 — 約27.45公頃(佔該地塊面積約7.3%)分類為原生樹林,並受法律保護;及</p> <p>3. 農地 — 約38.55公頃(佔該地塊面積約10.3%)可用作種植水稻。</p> <p>該區域為漫灘地形,有若干沉降區。</p>	375.00
Tres Marias I Lot 4	<p>根據環境分層分析, Tres Marias I Lot 4由以下部分組成:</p> <p>1. 農地 — 約293.03公頃(佔該地塊面積約78.1%)可用作種植玉米及大豆;</p> <p>2. 原生樹林 — 約32.18公頃(佔該地塊面積約8.6%)分類為原生樹林,並受法律保護;</p> <p>3. 農地 — 約47.80公頃(佔該地塊面積約12.7%)可用作種植水稻;及</p> <p>4. 河流 — 約1.99公頃(佔該地塊面積約0.5%)。</p> <p>該區域為漫灘地形,有若干沉降區。</p>	375.00
Tres Marias I Lot 5	<p>根據環境分層分析, Tres Marias I Lot 5由以下部分組成:</p> <p>1. 農地 — 約205.71公頃(佔該地塊面積約75.4%)可用作種植玉米及大豆;</p>	272.76

地塊	概況	佔地面積 (公頃)
2.	原生樹林 — 約23.02公頃(佔該地塊面積約8.4%)分類為原生樹林，並受法律保護；	
3.	農地 — 約39.63公頃(佔該地塊面積約14.5%)可用作種植水稻；及	
4.	河流 — 約4.40公頃(佔該地塊面積約1.6%)。	
該區域為漫灘地形，有若干沉降區。		
		總計： <u>12,393.68</u>

(8) 該物業的產權目前已按下列登記號碼於玻利維亞房產處(Real Estate Office)的公眾記錄登記：

地塊	登記號碼	記錄中所述地點	擁有人	佔地面積 (公頃)
El Recreo	7.10.5.01.0002072	El Recreo	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	4,863.23
Tres Marias Fundo A	7.10.5.01.0002073	Tres Marias Fundo A	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	4,872.69
Tres Marias I Lot 1	7.10.301.0003237	Municipio San Pedro	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	1,260.00
Tres Marias I Lot 2	7.10.301.0003236	Canton San Pedro 「Tres Marias I」	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	375.00
Tres Marias I Lot 3	7.10.301.0003593	San Pedro, Predio Denominado「Tres Marias」	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	375.00
Tres Marias I Lot 4	7.10.301.0003594	San Pedro, Predio Denominado「Tres Marias」	Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	375.00
				總計： <u>12,120.92</u>

根據二零零八年一月二十一日之公契67/2008，Empresa Agropecuaria Novagro S.A.向Tres Marias I Lot 5的前擁有人Empresa Agropecuaria Tres Marias S.R.L.購買Tres Marias I Lot 5(面積約272.76公頃)，惟尚未於玻利維亞房產處(Real Estate Office)登記合法業權。

- (9) El Recreo已作按揭，並以Banco Nacional de Bolivia為受益人，信用額度相當於21,000,000.00玻利維亞諾。
- (10) 鵬欣農業集團由鵬欣農業控股有限公司、四間英屬處女群島公司及Empresa Agropecuaria Novagro S.A.組成。貴公司正自鵬欣農業控股有限公司唯一股東姜照柏先生，收購鵬欣農業控股有限公司的全部股權，以取得於Empresa Agropecuaria Novagro S.A.的100%權益。根據買賣協議，完成交易前，鵬欣農業控股有限公司將自其他股東收購0.01%權益。完成交易後，貴公司將成為持有Empresa Agropecuaria Novagro S.A.全部股權的最終股東。

- (11) 吾等已接獲 貴集團法律顧問就物業權益合法性提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

El Recreo

- a. 地塊的所有權合法歸屬於 Empresa Agropecuaria Novagro S.A.；
- b. 地塊乃根據適用法律及法規准許的用途使用，而「最終行政決議書」及該物業的正式合法業權已取得；
- c. 以 Banco Nacional de Bolivia 為受益人的 21,000,000.00 玻利維亞諾按揭目前影響到該物業；及
- d. 除按揭外，概無其他法律事宜將影響擁有人隨意佔用、使用、租賃或出售該物業的權利；

Tres Marias Fundo A

- a. 地塊的所有權合法歸屬於 Empresa Agropecuaria Novagro S.A.；
- b. 地塊乃根據適用法律及法規准許的用途使用，而「最終行政決議書」及該物業的正式合法業權已取得；
- c. 概無自地塊發現按揭、租賃或任何其他類型的產權負擔；及
- d. 擁有人有權以任何合法途徑轉讓、租賃、按揭或出售地塊；

Tres Marias I Lot 1、2、3、4及5

- a. Tres Marias I Lot 1, 2, 3及4的所有權合法歸屬於 Empresa Agropecuaria Novagro S.A.；
- b. Empresa Agropecuaria Tres Marias S.R.L. 仍為 Tres Marias I Lot 5 的登記擁有人，雖然根據公契 67/2008 該地塊已被 Empresa Agropecuaria Novagro S.A. 購買，仍有待向房產處作出登記且尚未取得物業的正式合法業權；
- c. 該物業的使用不符合(有關詳情載於董事會函件「鵬欣農業集團之資料」一節)適用法律的許可用途；
- d. 農業審裁處的司法程序正在進行，以取得該物業的妥善合法業權。於司法程序期間，Empresa Agropecuaria Novagro S.A. 根據玻利維亞法律可繼續於 Tres Marias I Lot 1 至 5 合法進行其營運；
- e. 在遵守相關玻利維亞政府機構所規定的與行政審批程序有關的一切必要程序的前提下，要取得 Tres Marias I Lot 1 至 5 的明確合法業權將不會存在可預見法律障礙。除法律費及少數註冊費外，要取得該物業的合法業權將不會存在可預見成本；
- f. 一旦合法業權宣判歸屬於 Empresa Agropecuaria Novagro S.A.，則 Tres Marias I Lot 1、2、3、4及5將於玻利維亞房產處(Real Estate Office)合併為 El Arrozal 名下的單一登記；
- g. 一旦合法業權宣判歸屬於 Empresa Agropecuaria Novagro S.A.，其將有權以任何合法方式使用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
- h. 根據玻利維亞法律，公契 67/2008 誠屬有效、合法及可依法執行的官方文件。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事宜，致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊內之權益或短倉，或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券買賣的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

姓名	所持權益或短倉之公司名稱	權益性質	股份數目	股權概約百分比
姜先生	本公司	受控法團權益 (附註)	1,742,300,000股(L)	28.66%
沈安剛	本公司	實益擁有人	392,995,000股(L)	6.47%
林長盛	本公司	實益擁有人	7,700,000股(L)	0.13%

(L)指於股份所持之長倉

附註：該等股份由Rich Monitor Limited持有1,033,300,000股及由鵬欣控股有限公司持有709,000,000股。Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司之全部已發行股本由姜先生擁有。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊內之權益或短倉，或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

(b) 主要股東及持有5%或以上股權之人士

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於股份及相關股份中擁有權益或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或提呈之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有有關該等股本之任何購股權：

姓名	所持權益或短倉之公司名稱	權益性質	股份數目	股權概約百分比
Rich Monitor Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	1,033,300,000 股(L)	17.00%
鵬欣控股有限公司 (附註1)	本公司	實益擁有人	709,000,000 股(L)	11.66%

(L)指於股份所持之長倉

附註：

1. Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司的全部已發行股本由姜先生(本公司執行董事兼主席)持有。因此，根據證券及期貨條例，姜先生被視為於1,742,300,000股股份中擁有權益。姜照柏亦分別為Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，概無人士於股份及相關股份中擁有權益或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事或候任董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約)。

4. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 重大權益

於最後實際可行日期，除鵬欣農業集團(姜先生為其最終實益擁有人)外，概無董事於本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)外，概無董事於對本集團(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)的業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)概無牽涉針對且屬重大之未決或威脅本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)之任何訴訟或索償。

7. 重大合約

本集團成員公司(包括任何因自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立下列合約(並非在一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日的兩份延長公佈補充)。

8. 專家及同意書

以下為提供或作出載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	特許測量師及獨立估值師
智略資本有限公司	可從事證券及期貨條例下第6類(就融資機構提供意見)受規管活動之持牌法團

以上專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義分別轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或提呈之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或提

呈之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)證券之權利(不論是否可依法執行),且概無於本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起,因已協定或提呈之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司(包括自二零一七年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起,因已協定或提呈之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為劉志樂先生,彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文版倘有歧異,概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期直至股東大會日期(包括該日)期間本公司之任何營業日上午九時正至下午六時正內於香港灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約;
- (c) 本公司截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之年報;
- (d) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告;
- (e) 國衛會計師事務所編製之鵬欣農業集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之會計師報告,全文載於本通函附錄二;

- (f) 國衛會計師事務所發出之經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 戴德梁行有限公司所發出的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (i) 本通函。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

茲通告潤中國國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年七月二十六日(星期四)上午十時三十分假座灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(無論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、確認及追認潤中國國際控股有限公司(「本公司」)作為買方與姜照柏先生作為賣方就以總代價46,000,000美元(可予調整)買賣鵬欣農業控股有限公司之全部已發行股本及鵬欣農業控股有限公司結欠姜照柏先生之股東貸款而於二零一七年六月十三日訂立之買賣協議(經日期分別為二零一七年十二月二十日及二零一八年三月二十六日之兩份延長公佈及不時訂立之其他修訂補充)(統稱「該協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及據此擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司董事代表本公司按彼等酌情認為有需要、合適或權宜而採取一切有關事項及簽署、加蓋公司印鑑、執行、完備及交付一切有關文件，以執行與該協議及據此擬進行之交易有關之任何事宜及／或使之生效。」

承董事會命
潤中國國際控股有限公司
執行董事兼行政總裁
林長盛

香港，二零一八年六月二十八日

股東大會通告

註冊辦事處：

香港灣仔
告士打道108號
光大中心
6樓601-603室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東，均可另委派一位或一位以上受委代表出席，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司之任何股份（「股份」）之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委派代表就所持股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有就所持股份而在本公司股東名冊上名列首位之人士方有權投票。
3. 按所印列之指示填妥之代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之授權文件副本，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前盡快送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 於本通告日期，本公司執行董事為姜照柏先生、沈安剛先生、林長盛先生及陳懿先生；而本公司獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及單喆懋教授。