

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之漢國置業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



# 漢國置業有限公司

## Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

### 主要及關連交易

### 認購建業經貿有限公司之新股份

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



大有融資有限公司  
MESSIS CAPITAL LIMITED

---

董事會函件載於本通函第4至12頁，獨立董事委員會函件（當中載有其向獨立股東提供之推薦意見）載於本通函第13頁。大有融資有限公司之函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供有關認購事項之建議及推薦意見）乃載於本通函第14至25頁。

本公司謹訂於二零一二年十一月九日（星期五）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼四樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第76頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年十月二十五日

---

## 目 錄

---

|                             | 頁次 |
|-----------------------------|----|
| 釋義 .....                    | 1  |
| 董事會函件.....                  | 4  |
| 獨立董事委員會函件 .....             | 13 |
| 大有融資函件.....                 | 14 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料.....         | 26 |
| 附錄二 — 目標集團之會計師報告 .....      | 28 |
| 附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料..... | 58 |
| 附錄四 — 目標集團之管理層討論及分析 .....   | 64 |
| 附錄五 — 物業估值報告 .....          | 66 |
| 附錄六 — 一般資料 .....            | 70 |
| 股東特別大會通告 .....              | 76 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「聯繫人士」     | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「欣協」       | 指 | 欣協投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司                              |
| 「董事會」      | 指 | 本公司之董事會   |
| 「建業」       | 指 | 建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約55.77% |
| 「建業發展」     | 指 | 建業發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由王世榮博士實益擁有                                     |
| 「建業股東特別大會」 | 指 | 建業將予召開之股東特別大會，以批准認購事項   |
| 「建業發展（集團）」 | 指 | 建業發展（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為建業之控股公司，於最後實際可行日期持有建業已發行股本約58.18%         |
| 「本公司」或「漢國」 | 指 | 漢國置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市                                       |
| 「完成」       | 指 | 完成認購協議  |
| 「關連人士」     | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「董事」       | 指 | 本公司之董事  |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將予召開之股東特別大會，以批准認購事項  |
| 「經擴大集團」    | 指 | 經建議認購事項擴大之本集團   |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |

---

## 釋 義

---

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「港幣」            | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「獨立董事委員會」       | 指 | 董事會轄下之委員會，由全體獨立非執行董事組成，分別為謝志偉先生、林建興先生及張信剛先生，以就認購事項向獨立股東提供建議而成立                      |
| 「獨立財務顧問」或「大有融資」 | 指 | 大有融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議 |
| 「獨立股東」          | 指 | 根據上市規則毋須就批准認購事項於股東特別大會上放棄投票之股東（除王世榮博士及其聯繫人士外）                                       |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 二零一二年十月十九日，即本通函付印前為確定本通函內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   |
| 「Lucky Year」    | 指 | Lucky Year Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司                                       |
| 「標準守則」          | 指 | 上市發行人董事進行證券交易之標準守則  |
| 「中國」            | 指 | 中華人民共和國   |
| 「中國公司」          | 指 | 運泰建業置業（深圳）有限公司，一間於中國深圳註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司                                       |
| 「該物業」           | 指 | 位於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為48,764平方米之空置地盤   |
| 「人民幣」           | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「第一太平戴維斯」       | 指 | 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立估值師   |
| 「證券及期貨條例」       | 指 | 證券及期貨條例（香港法例第571章）  |

---

## 釋 義

---

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「股東」    | 指 | 本公司股東  |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「認購事項」  | 指 | 欣協根據認購協議之條款及條件認購認購股份   |
| 「認購協議」  | 指 | 目標公司、欣協、建業發展及運泰BVI於二零一二年九月十八日就認購事項訂立之認購協議                    |
| 「認購股份」  | 指 | 欣協將予認購之目標公司股本中2,600股每股面值港幣100元之新股份，佔目標公司於完成時經擴大後之已發行股本總額之20% |
| 「目標公司」  | 指 | 建業經貿有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司                                      |
| 「目標集團」  | 指 | 目標公司及中國公司（其全資附屬公司）   |
| 「運泰BVI」 | 指 | 運泰集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司                                  |
| 「運泰集團」  | 指 | 運泰BVI及其附屬公司  |
| 「%」     | 指 | 百分比  |

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.81元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。



**漢國置業有限公司**  
**Hon Kwok Land Investment Company, Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

董事：

王世榮 (主席)

王查美龍

馮文起 (副主席)

陳遠強

李曉平

王妍 (王查美龍之替任董事)

謝志偉\*

林建興\*

張信剛\*

註冊辦事處：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

**主要及關連交易**

**認購建業經貿有限公司之新股份**

**緒言**

謹此提述本公司及建業於二零一二年九月十八日發出之聯合公佈，欣協（作為認購人）與目標公司（作為發行人）、建業發展及運泰BVI（作為擔保人）訂立日期為二零一二年九月十八日之認購協議，據此，欣協同意認購，而目標公司同意配發及發行認購股份，現金代價為港幣368,537,000元。目標公司現時由建業發展及運泰BVI分別持有其75%及25%之股權。於完成後，目標公司將由建業發展、運泰BVI及欣協分別持有其60%、20%及20%之股權。

根據上市規則，認購事項構成本公司之主要及關連交易。本通函旨在向閣下提供(a)載有認購事項條款之詳情之董事會函件；(b)獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見函件；(c)獨立財務顧問就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議函件；(d)該物業之估值報告；(e)股東特別大會通告；及(f)上市規則規定之其他資料。

### 目標集團及該物業

目標公司為一間於一九八五年四月三日在香港註冊成立之有限公司，當時由建業金融投資有限公司全資擁有。王世榮博士則實益擁有建業金融投資有限公司。運泰集團一直就收購該物業與各廠房之業主進行磋商（詳情載列如下）。於二零零七年八月，當磋商進入最後階段，中國公司予以成立，以作為買方，而目標公司則成為其100%之註冊股東。為肯定運泰集團歷年於收購該物業之貢獻和努力及為該項目未來發展制訂各自之股本權益，建業金融投資有限公司及運泰集團雙方同意各自於目標公司之持股量應分別為75%及25%。據此，於二零一一年六月，建業金融投資有限公司及運泰集團於目標公司之股權由各自之股東－建業發展及運泰BVI，以股份之面值及彼等各自作出之貸款約港幣213,000,000元及港幣33,000,000元承購。運泰BVI之最終實益擁有人為本公司之獨立第三方及與本集團過往有業務關係。於最後實際可行日期，目標公司之法定及已發行股本為港幣1,000,000元，分為10,000股每股面值港幣100元之股份，由建業發展及運泰BVI分別持有其75%及25%之股權。

目標公司現時為一間投資控股公司，而目標集團之唯一重要資產為透過中國公司所持有之該物業。該物業為座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為48,764平方米之空置地盤。

運泰集團於二零零六年初初次確認該物業重新發展之潛力，並與前業主（與本集團及其關連人士概無任何業務或其他關係之獨立第三方）展開磋商。當時，該物業由建有八座殘舊工廠大樓之八幅地塊構成。經過漫長之磋商，重置之條件得以達成，中國公司亦於二零零七年成立，藉以與各地塊之業主就收購該物業及其後將地塊合併成可供重新發展之工業地盤訂立協議。中國公司收購八幅地塊之總代價約為人民幣220,399,000元（相等於約為港幣272,098,000元）。將該物業升級改造之正式申請由目標集團遞交有關政府部門，並於二零零九年獲接納，而土地使用權出讓合同最終於支付土地出讓金人民幣272,977,000元（相等於約港幣337,009,000元）後於二零一二年八月簽立。目標集團花了超過五年時間完成整個收購、土地合併及升級過程，將該物業由建有工業樓宇改造成可供綜合發展之空置地盤。



資料來源：©二零一二年百度

包括上述之收購成本及土地出讓金，以及其他成本如拆遷、設計費及契稅約人民幣12,342,000元（相等於約為港幣15,237,000元）在內，目標集團截至二零一二年七月三十一日就該物業所產生之總成本為人民幣505,718,000元（相等於港幣624,343,000元），由目標集團從當時之股東及其關連公司所提供之資金支付。



該物業由深圳市規劃和國土資源委員會及深圳市南山區大沙河創新走廊建設辦公室定位發展為總部基地。總部基地乃中國慣常採用之物業發展模式，藉提供現代化樓宇設計及功能、美化環境及綜合輔助設施，從而吸引企業及公司將其總部設於總部基地內。根據此定位政策及政府部門批准之升級改造計劃大綱，建於該物業上之樓宇於升級及支付所需土地出讓金後將發展為綜合用途（儘管其土地用途仍



深圳市政府高層領導於二零一二年八月三十日主持該物業之奠基典禮。

資料來源：[www.sznews.com](http://www.sznews.com)

分類為工業地盤），總樓面面積約為224,500平方米。誠如日期為二零一二年八月二十四日之土地使用權出讓合同所述，除了樓面面積12,000平方米將被保留以供當地政府使用，其餘212,500平方米將發展為商品房，其中158,300平方米劃分作產業用房，以供創新及新興產業用作行政營運、研發或生產用途，而54,200平方米劃分作產業配套，作為例如住宿等其他配套設施。目標集團擬出售或租賃產業用房作辦公室用途及產業配套作公寓用途。該等樓宇類型擬供創新及新興產業作綜合用途，由深圳市政府自二零零八年頒佈，並不受工業、商業或公寓等特定類型用途所限。

根據適用於深圳工業地盤之升級改造重建項目之現行規則及法規，不低於50%之樓面面積將作為自用，而餘下部分可於完成時按分層地契出售。然而，據目標集團告知，相關之政府部門對作為自用物業之定義並無明確界定及限制，因此將該等自用物業用作投資用途不會受到限制。故此，目標集團制訂了該物業之發展計劃，當中（不包括政府用地12,000平方米）不低於50%之總樓面面積將作為投資，餘下將發展以作出售。本集團就該發展計劃的可行性進行市場研究及調查，並於深圳辨識若干類似之升級改造項目中之自用物業用作收取租金收入用途。本集團亦已諮詢有關政府部門，並獲告知於深圳將自用物業作收取租金收入用途不會受到限制。此外，董事獲本集團中國法律顧問進一步確認，中國現行法規對自用物業之定義並無明確界定及限制。董事於考慮認購事項時已計入有關條文，並根據上文所述，認為目標集團所建議之發展計劃實際可行。

於深圳，土地使用權證及房屋所有權證已合併為一份文件，即房地產權證。於二零一二年八月訂立土地使用權出讓合同後，目標集團現正申請房地產權證，預期於二零一二年十二月前取得。由於已簽訂土地使用權出讓合同及繳足土地出讓金，目標集團預期於取得房地



---

## 董事會函件

---

產權證時不會遇上任何困難。目標集團亦正落實建築設計及制定詳細建築規劃。據目標集團所告知，該物業將分階段發展，地基工程預期於二零一二年年底展開，而整個項目計劃大約於五年內竣工。現時估計發展該物業之總建築成本將約為人民幣1,347,000,000元（相等於約為港幣1,663,000,000元），將由金融機構按各期進度分階段提供建築貸款（第一期項目約人民幣460,000,000元（相等於約為港幣568,000,000元））及該物業其後各期出售之所得款項提供資金。

董事認為，目標集團將可從金融機構取得興建該物業之資金，故本集團現時無意向目標集團注入更多資金，亦無意進一步認購目標集團之股權。

根據本通函附錄五載列之該物業估值報告，該物業於二零一二年七月三十一日之價值為人民幣1,700,000,000元（相等於港幣2,098,765,000元）。

截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣1,564,000元。截至二零一一年三月三十一日止年度，目標集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣1,199,000元。

於完成後，目標公司之法定及已發行股本將增至港幣1,300,000元，分為13,000股每股面值港幣100元之股份，建業發展、運泰BVI及欣協將分別持有其60%、20%及20%之股權。

### 認購協議

根據認購協議，欣協同意認購，而目標公司同意配發及發行認購股份。

認購股份佔目標公司於完成時經擴大後之已發行股本總額之20%。

#### (a) 訂立日期

二零一二年九月十八日

#### (b) 訂約方

- (a) 目標公司（作為發行人）
- (b) 欣協（作為認購人）
- (c) 建業發展（作為擔保人）
- (d) 運泰BVI（作為擔保人）

## 董事會函件

### (c) 代價

現金代價為港幣368,537,000元，相當於就認購股份應付之款項總額，乃訂約各方經公平磋商，及參考目標集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值並經調整該物業重估後及股東貸款連同應收取之認購款項而釐定。其分析如下：

|                                 | 港幣千元                 |
|---------------------------------|----------------------|
| 目標集團於二零一二年七月三十一日之經審核綜合資產淨值      | 34,920               |
| 該物業於二零一二年七月三十一日之重估盈餘 (附註i)      | 1,474,422            |
| 於完成後將所有未償還股東貸款作為股本加溢價資本化 (附註ii) | 245,888              |
| 應收認購款項                          | <u>368,537</u>       |
| <br>                            |                      |
| 目標集團之經調整綜合資產淨值                  | <u>2,123,767</u>     |
| <br>                            |                      |
| 分佔目標集團20%之經調整綜合資產淨值             | 424,753              |
| 認購事項之現金代價                       | <u>(368,537)</u>     |
| <br>                            |                      |
| 認購事項折讓 (約13.2%)                 | <u><u>56,216</u></u> |

附註：

- (i) 該款項指根據該物業於二零一二年七月三十一日人民幣1,700,000,000元減目標集團截至二零一二年七月三十一日所產生之成本人民幣505,718,000元而就目標集團持有之該物業所作出之公平值調整，有關款項按港幣1.00元=人民幣0.81元之匯率計算。
- (ii) 該等款項為建業發展及運泰集團提供之股東貸款，分別為港幣212,757,000元及港幣33,131,000元，其並不符合彼等現時持股權益之比例。因此，根據認購協議，將於完成後資本化，以符合當時持股權益。
- (iii) 由於根據會計準則須就該物業公平值調整之遞延稅項作出撥備以供目標集團於其賬目綜合入賬，故完成認購事項後須確認商譽。此等遞延稅項撥備為非現金項目，直至該物業出售時方予以確認。因此，釐定上述代價並無計及遞延稅項之影響。

本集團目前擬以內部資源撥付認購事項所需資金。該現金代價將用作目標集團之一般營運資金，並將按以下方式支付：

#### (i) 第一筆按金

港幣36,853,700元已於簽訂認購協議時支付予目標公司。倘下文(d)段所述(i)及(ii)兩項條件未能達成，該按金將不計利息或任何性質之補償，在實際可行之情況下儘快退還予欣協；

(ii) 第二筆按金

港幣73,707,400元將於下文(d)段所述(i)及(ii)兩項條件達成後五個營業日內支付予目標公司。倘下文(d)段所述(iii)、(iv)、(v)及(vi)任何條件未能達成或獲豁免，該按金連同上述第一筆按金將不計利息或任何性質之補償，在實際可行之情況下儘快退還予欣協；及

(iii) 代價餘額港幣257,975,900元將於支付上述第二筆按金後三個月內支付予目標公司。

(d) 完成認購協議

認購協議須待下列條件達成或獲豁免後方可完成：

- (i) 在股東特別大會上，獨立股東通過批准認購事項之普通決議案；
- (ii) 在建業股東特別大會上，建業之獨立股東通過批准認購事項之普通決議案；
- (iii) 目標公司、建業發展、運泰BVI及／或欣協已就執行認購協議項下擬進行之交易及在認購協議完成時或之前所必須執行之每份文件取得全部所需豁免及／或批准；
- (iv) 由本通函日期起直至完成期間之所有時間內，建業發展及運泰BVI所作出之保證在所有重大方面均屬真確無誤；
- (v) 由本通函日期起直至完成期間之所有時間內，欣協所作出之保證在所有重大方面均屬真確無誤；及
- (vi) 欣協對目標集團之盡職審查之結果感到滿意。

欣協可於任何時候以書面方式豁免上述條件(iii)、(iv)、(vi)。建業發展及運泰BVI可於任何時候以書面方式豁免上述條件(iii)及(v)。於最後實際可行日期，概無上述條件達成或獲豁免。欣協目前無意在完成前豁免上述任何條款。

認購協議將於緊隨支付上述第二筆按金後三個月內（或訂約各方經書面議定之其他日期）支付代價餘額後才完成。

於完成後，欣協將持有目標公司經擴大後之已發行股本總額之20%，並可委任若干人士出任目標公司及中國公司之董事，相當其於該等公司之持股權益。目標公司及中國公司現時各有五名董事，此等公司各一名現任董事將由欣協提名之人士替任。彼將參與目標集團未來之管理及經營。

### 進行認購事項之原因及好處

深圳正處於由數十年前之工業型城市轉變為今日之商業型大都市之快速轉型過程中，因此對位於優美環境中之高級辦公室大廈及設計精良之配套公寓之需求大幅增加。隨著前海特別試驗區之金融及現代服務業不斷發展及中國大陸地區經濟穩定增長，預期該需求趨勢將於未來幾年內持續。

本集團之業務策略旨在維持作出售用途之發展物業與作賺取租金收入用途之投資物業組合之平衡。待出售之物業有助於產生較高之回報及增強本集團之整體財務狀況，而該等賺取租金收入之物業則用作帶來長期穩定之現金流入。

董事會一直有意尋求適當時機擴大在中國大陸之物業組合。目前，本集團位於深圳及重慶之已完成或在興建中之項目主要為賺取租金收入之物業，而待出售之物業則大多位於廣州及佛山南海。自二零零七年年初起，經過目標集團漫長及繁瑣之土地收購、拆遷及重新安置過程後，該物業現已成為深圳核心地段之待開發地塊。董事會認為現在是參與及共同開發該物業之最適當時機，尤其該物業將由部分作出售及部分作賺取租金收入之單位組成，有助提升本集團物業組合之整體平衡性。

回顧過去，本集團於過去五年共進行兩項收購物業之關連交易，即(a)於二零零七年六月收購重慶之兩幅建築地盤，其中一幅地盤在商業平台上興建已落成之雙子塔辦公大樓（名為重慶漢國中心），目前之出租率約為95%，並錄得理想之租金收入。另一幅地盤則在商業平台上興建一幢集寫字樓／公寓及一幢五星級酒店為一體之雙子塔大樓（名為重慶國際金融中心），該項目仍在興建中；及(b)於二零一零年三月收購廣州之一幢已完成商業大廈（現名為港滙大廈），現持作投資物業以賺取租金收入，現時出租率約為95%。董事會欣然報告，上述全部物業之公平市值（誠如本公司二零一一／一二年度年報所披露）相比有關之收購成本已大幅增加，因此，本集團之綜合權益總額及本公司股東之每股資產淨值亦相對提升。

董事認為認購事項是本集團於深圳補充其土地儲備之難得機會，並認為認購事項之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 認購事項之財務影響

根據目標集團於二零一二年七月三十一日之經審核賬目，預期認購事項對本集團之財務影響為(a)非流動資產增加約港幣369,000,000元；(b)流動資產減少約港幣369,000,000元；及(c)對本集團之負債及盈利構成非重大影響。於完成後，目標集團20%權益之業績將於本集團之財務報表採用權益法入賬。

## 本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

於最後實際可行日期，建業持有本公司267,846,553股股份，佔本公司已發行股本約55.77%。

## 上市規則之涵義

王世榮博士（本公司之主席兼主要股東）於認購事項中擁有重大利益，並已就批准認購事項之相關董事會決議案放棄投票。

鑒於建業發展為王世榮博士（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司，故建業發展被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司各自之關連交易。由於代價超過港幣10,000,000元，認購事項須於股東特別大會上獲得獨立股東之批准。

由於認購事項之適用百分比比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，認購事項亦構成本公司一項主要交易。

## 獨立董事委員會

本公司之獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，並就認購事項之條款是否公平合理向獨立股東提出建議。

大有融資已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年十一月九日（星期五）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼四樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准認購事項。股東特別大會通告載於本通函第76頁。

根據上市規則，有關批准認購事項之普通決議案須採用按股數投票之方式進行表決。於最後實際可行日期，王世榮博士（透過其於建業實益擁有之權益）連同其聯繫人士（如有）持有本公司267,846,553股股份（相等於本公司已發行股本約55.77%），而彼等將於股東特別大會上就所提呈有關批准認購事項之決議案放棄投票。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為認購事項是本集團於深圳補充其土地儲備之難得機會，並認為認購事項之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告內有關批准認購事項之普通決議案。

務請閣下垂注載於本通函之「獨立董事委員會函件」及「大有融資函件」（當中分別載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見，以及大有融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議）。務請閣下亦垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
馮文起  
副主席  
謹啟

二零一二年十月二十五日





# 漢國置業有限公司

## Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 認購建業經貿有限公司之新股份

吾等提述本公司於二零一二年十月二十五日向股東刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就吾等認為認購協議之條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理及認購事項是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任大有融資為本公司獨立財務顧問，以就此等事項向吾等及獨立股東提供建議。

吾等懇請閣下垂注載於通函之「董事會函件」及大有融資致吾等及獨立股東之「大有融資函件」（當中載有其就認購事項向吾等提供之意見）。

經考慮大有融資於其意見函件中所闡明之主要因素及原因，以及其觀點，吾等認為認購協議之條款及條件對獨立股東之利益而言屬公平合理，而認購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購事項之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
漢國置業有限公司  
獨立董事委員會

謝志偉

林建興  
謹啟

張信剛

二零一二年十月二十五日

以下為大有融資就認購事項致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，乃為載入本通函而編製：



**大有融資有限公司**  
**MESSIS CAPITAL LIMITED**

敬啟者：

## 主要及關連交易

### 認購建業經貿有限公司之新股份

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，就認購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益及認購協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一二年十月二十五日之通函（「通函」，本函件組成其一部份）內之董事會函件（「董事會函件」）。除本函件文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述 貴公司及建業於二零一二年九月十八日發出之聯合公佈，欣協（作為認購人）與目標公司（作為發行人）、建業發展及運泰BVI（作為擔保人）訂立日期為二零一二年九月十八日之認購協議，據此，欣協同意認購，而目標公司同意配發及發行認購股份，現金代價為港幣368,537,000元。目標公司現時由建業發展及運泰BVI分別持有其75%及25%之股權。於完成後，目標公司將由建業發展、運泰BVI及欣協分別持有其60%、20%及20%之股權。

根據上市規則，認購事項構成 貴公司之主要及關連交易。鑒於建業發展為 貴公司之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司，故建業發展為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，認購事項構成 貴公司之關連交易。由於代價超過港幣10,000,000元，認購事項須於股東特別大會上獲得獨立股東之批准。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事（即謝志偉博士、林建興先生及張信剛教授）組成，就認購事項之條款是否公平合理向獨立股東提供建議。

---

## 大有融資函件

---

於構思吾等之意見時，吾等乃倚賴通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及吾等獲 貴公司提供而董事認為完整且相關之資料及陳述之準確性，並假設所作聲明於作出時乃屬真實、準確及完整，且於通函刊發當日一直為真確無訛。吾等假設通函所載或提述之所有資料、陳述及意見，以及 貴公司所提供之所有資料、陳述及意見於作出時乃屬真實，且於通函刊發當日一直為真確無訛。

吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情意見及作為吾等倚賴通函所載資料及陳述之準確性之憑證，並足以構成吾等意見及推薦建議之合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司或董事隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無就 貴公司之業務及事務狀況進行任何獨立調查。然而，吾等已根據上市規則第13.80條採取一切合理程序，其中包括下列程序：

- (a) 取得有關評估認購事項是否公平合理之資料及文件，包括但不限於董事會函件、認購協議、 貴公司法律顧問就房地產權證及發展中之該物業之相關擁有權之法律意見；目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日及二零一二年七月三十一日之經審核財務資料、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「獨立估值師」）所編製日期為二零一二年十月二十五日之估值報告（「估值報告」）以及 貴公司截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止財政年度之年報；
- (b) 研究位於深圳市南山區之物業市場及與認購事項相關之政府政策；
- (c) 審閱 貴公司之業績及財務狀況，以及進行認購事項之理由及背景；
- (d) 審閱估值報告所述假設之公平性、合理性及完整性；及
- (e) 在不局限上文(c)段之一般性原則下，就獨立估值師提供有關認購事項之意見及估值而言：
  - (i) 審閱估值報告所載獨立估值師就其經驗及專業資格是否適合擔任就認購事項提供意見之專家所作之聲明；
  - (ii) 確認獨立估值師之獨立性，包括其現時或過去與 貴公司、認購事項中其他訂約方及 貴公司或認購事項中另一訂約方之關連人士之關係；
  - (iii) 審閱獨立估值師之委聘條款（尤其是職責範圍、職責範圍是否切合須予提供之意見，以及可能對估值報告、意見或陳述之可信程度構成不利影響之任何職責範圍限制）；及
  - (iv) 確認吾等並不知悉 貴公司或認購事項之另一訂約方已向獨立估值師作出正式或非正式聲明。

### 主要考慮因素

在達致吾等就認購協議之條款是否公平合理及訂立認購協議是否符合 貴公司及股東之整體利益，致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

#### I. 認購事項之背景及進行認購事項之原因

誠如董事會函件所述，深圳正處於由數十年前之工業型城市轉變為今日之商業型大都市之快速轉型過程中，因此對位於優美環境中之高級辦公室大廈及設計精良之配套公寓之需求大幅增加。隨著前海特別試驗區之金融及現代服務業不斷發展及中國大陸地區經濟穩定增長，預期該需求趨勢將於未來幾年內持續。

貴集團之業務策略旨在維持作出售用途之發展物業與作賺取租金收入用途之投資物業組合之平衡。待出售之物業有助於產生較高之回報及增強 貴集團之整體財務狀況，而該等賺取租金收入之物業則用作帶來長期穩定之現金流入。

董事會有意尋求適當時機擴大在中國大陸之物業組合。目前， 貴集團位於深圳及重慶之已完成或在興建中之項目主要為賺取租金收入之物業，而待出售之物業則大多位於廣州及佛山南海。自二零零七年年年初起，經過目標集團漫長及繁瑣之土地收購、拆遷及重新安置過程後，該物業現已成為深圳核心地段之待開發地塊。董事會認為現在是參與及共同開發該物業之最適當時機，尤其該物業將由部分作出售及部分作賺取租金收入之單位組成，有助提升 貴集團物業組合之整體平衡性。

回顧過去， 貴集團於過去五年共進行兩項收購物業之關連交易，即(a)於二零零七年六月收購重慶之兩幅建築地盤，其中一幅地盤在商業平台上興建已落成之雙子塔辦公大樓（名為重慶漢國中心），目前之出租率約為95%，並錄得理想之租金收入。另一幅地盤則在商業平台上興建一幢集寫字樓／公寓及一幢五星級酒店為一體之雙子塔大樓（名為重慶國際金融中心），該項目仍在興建中；及(b)於二零一零年三月收購廣州之一幢已完成商業大廈（現名為港滙大廈），現持作投資物業以賺取租金收入，現時出租率約為95%。上述全部物業之公平市值（誠如 貴公司二零一一／一二年度年報所披露）相比有關之收購成本已大幅增加，因此， 貴集團之綜合權益總額及 貴公司股東之每股資產淨值亦相對大幅提升。

董事認為認購事項是 貴集團於深圳補充其土地儲備之難得機會，並認為認購事項之條款屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

### 目標集團及該物業

目標公司為一間於一九八五年四月三日在香港註冊成立之有限公司，當時由建業金融投資有限公司全資擁有。王世榮博士則實益擁有建業金融投資有限公司。運泰集團一直就收購該物業與各廠房之業主進行磋商（詳情載列如下）。於二零零七年八月，當磋商進入最後階段，中國公司予以成立，以作為買方，而目標公司則成為其100%之註冊股東。為肯定運泰集團歷年於收購該物業之貢獻和努力及為該項目未來發展制訂各自之股本權益，建業金融投資有限公司及運泰集團雙方同意各自於目標公司之持股量應分別為75%及25%。據此，於二零一一年六月，建業金融投資有限公司及運泰集團於目標公司之股權由各自之股東—建業發展及運泰BVI，以股份之面值及彼等各自作出之貸款約港幣213,000,000元及港幣33,000,000元承購。運泰BVI之最終實益擁有人為 貴公司之獨立第三方及與 貴集團過往有業務關係。於最後實際可行日期，目標公司之法定及已發行股本為港幣1,000,000元，分為10,000股每股面值港幣100元之股份，由建業發展及運泰BVI分別持有其75%及25%之股權。

目標公司現時為一間投資控股公司，而目標集團之唯一重要資產為透過中國公司所持有之該物業。該物業為座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為48,764平方米之空置地盤。

運泰集團於二零零六年初初次確認該物業重新發展之潛力，並與前業主（與 貴集團及其關連人士概無任何業務或其他關係之獨立第三方）展開磋商。當時，該物業包括建有八座殘舊工廠大樓之八幅地塊。經過漫長之磋商，重置之條件得以達成，中國公司亦於二零零七年成立，藉以與各業主就收購該物業及其後將地塊合併成可供重新發展之工業地盤訂立協議。中國公司收購八幅地塊之總代價約為人民幣220,399,000元（相等於約為港幣272,098,000元）。將該物業升級改造之正式申請由目標集團遞交有關政府部門，並於二零零九年獲接納，而土地使用權出讓合同最終於支付土地出讓金人民幣272,977,000元（相等於港幣337,009,000元）後於二零一二年八月簽立。目標集團花了超過五年時間完成整個收購、土地合併及升級過程，將該物業由建有工業樓宇改造成可供綜合發展之空置地盤。

包括上述之收購成本及土地出讓金，以及其他成本如拆遷、設計費及契稅約人民幣12,342,000元（相等於約為港幣15,237,000元）在內，目標集團截至二零一二年七月三十一日就該物業所產生之總成本為人民幣505,718,000元（相等於港幣624,343,000元），由目標集團從當時之股東及關連公司所募得之款項而支付。

該物業由深圳市規劃和國土資源委員會及深圳市南山區大沙河創新走廊建設辦工室定位發展為總部基地。總部基地乃中國慣常採用之物業發展模式，藉提供現代化樓宇設計及功能、美化環境及綜合輔助設施，從而吸引企業及公司將其總部設於總部基地內。根據此定位政策及政府部門批准之升級改造計劃大綱，建於該物業上之樓宇於升級及支付所需



土地出讓金後將發展為綜合用途（儘管其土地用途仍分類為工業地盤），總樓面面積約為224,500平方米。誠如日期為二零一二年八月二十四日之土地使用權出讓合同所述，除了樓面面積12,000平方米將被保留以供當地政府使用，其餘212,500平方米將發展為商品房，其中158,300平方米劃分作產業用房，以供創新及新興產業用作行政營運、研發或生產用途，而54,200平方米劃分作產業配套，作為例如住宿等其他配套設施。目標集團擬出售或租賃產業用房作辦公室用途及產業配套作公寓用途。該等樓宇類型擬供創新及新興產業作綜合用途，由深圳市政府自二零零八年頒佈，並不受工業、商業或公寓等特定類型用途所限。

根據適用於深圳工業地盤之升級改造重建項目之現行規則及法規，不低於50%之樓面面積將作為自用，而餘下部分可於完成時按分層地契出售。然而，據目標集團告知，相關之政府部門對作為自用物業之定義並無明確界定及限制，因此將該等自用物業用作投資用途不會受到禁止。故此，目標集團制訂了該物業之發展計劃，當中（不包括政府用地12,000平方米）不低於50%之總樓面面積將作為投資，餘下將發展以作出售。貴集團就該發展計劃的可行性進行市場研究及調查，並於深圳辨識若干類似之升級改造項目中之自用物業用作收取租金收入用途。貴集團亦已諮詢有關政府部門，並獲告知於深圳將自用物業作收取租金收入用途不會受到限制。此外，董事獲貴集團中國法律顧問進一步確認，中國現行法規對自用物業之定義並無明確界定及限制。董事於考慮認購事項時已計入有關條文，並根據上文所述，認為目標集團所建議之發展計劃實際可行。

於深圳，土地使用權證及房屋所有權證已合併為一份文件，即房地產權證。於二零一二年八月訂立土地使用權出讓合同後，目標集團現正申請房地產權證，預期於二零一二年十二月前取得。由於已簽訂土地使用權出讓合同及繳足土地出讓金，目標集團預期於取得房地產權證時不會遇上任何困難。目標集團亦正落實建築設計及制定詳細建築規劃。據目標集團所告知，該物業將分階段發展，地基工程預期於二零一二年年底展開，而整個項目計劃大約於五年內竣工。現時估計發展該物業之總建築成本將約為人民幣1,347,000,000元（相等於約為港幣1,663,000,000元），將由金融機構按各期進度分階段提供建築貸款（第一期項目約人民幣460,000,000元（相等於約為港幣568,000,000元））及該物業其後各期出售之所得款項提供資金。

董事認為，目標集團將可從金融機構取得興建該物業之資金，故貴集團現時無意向目標集團注入更多資金，亦無意進一步認購目標集團之股權。



---

## 大有融資函件

---

吾等已研究位於深圳市南山區之物業市場及與認購事項相關之政府政策。根據於二零一二年成交之商品房獨立單位之成交價，位於南山區僑香路或香山路之商品房單位價格介乎每平方米人民幣32,000元至人民幣35,000元之間，屬於深圳商品房價格最高四分之一之位置。根據深圳市政府及南山區政府於二零一二年共同頒佈之十二五規劃，南山區將持續定位為深圳之金融中心、資訊科技中心及教育及文化中心，而大部份殘舊之工業地盤將升級改造為現代化商業及住宅綜合大樓，包括該物業計劃採用之總部基地模式。

根據本通函附錄五載列之該物業估值報告，該物業於二零一二年七月三十一日之價值為人民幣1,700,000,000元（相等於港幣2,098,765,000元）。

截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣1,564,000元。截至二零一一年三月三十一日止年度，目標集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣1,199,000元。

於完成後，目標公司之法定及已發行股本將增至港幣1,300,000元，分為13,000股每股面值港幣100元之股份，建業發展、運泰BVI及欣協將分別持有其60%、20%及20%之股權。

吾等獲提供(i) 貴公司法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所就房地產權證及發展中之該物業之相關擁有權之法律意見；(ii) 土地使用權出讓合同；及(iii) 建設用地規劃許可證。根據法律意見，於完成後，貴集團將間接持有目標集團（該物業之合法擁有人）20%之權益，而就該物業之升級改造向相關政府部門提交之正式申請亦已獲接納。

吾等認為認購事項是 貴集團於補充其總部基地模式將予出售或租賃以作辦公室／公寓用途之商品房土地儲備之良機，認購事項乃(i) 於 貴集團之日常業務過程中進行；(ii) 符合 貴集團維持作出售用途之發展物業與作賺取租金收入用途之投資物業組合之平衡之業務策略；及(iii) 符合 貴公司及股東之整體利益。

### 認購協議

根據認購協議，欣協同意認購，而目標公司同意配發及發行認購股份。

認購股份佔目標公司於完成時經擴大後之已發行股本總額之20%。

#### 1. 訂立日期

二零一二年九月十八日

2. 訂約方

- (a) 目標公司 (作為發行人)
- (b) 欣協 (作為認購人)
- (c) 建業發展 (作為擔保人)
- (d) 運泰BVI (作為擔保人)

3. 代價

現金代價為港幣368,537,000元，相當於就認購股份應付之款項總額，乃訂約各方經公平磋商，及參考目標集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值並經調整該物業重估後及股東貸款連同應收取之認購款項而釐定。貴集團目前擬以內部資源撥付認購事項所需資金。該現金代價將用作目標集團之一般營運資金，並將按以下方式支付：

(a) 第一筆按金

港幣36,853,700元已於簽訂認購協議時支付予目標公司。倘下文第4段所述(a)及(b)兩項條件未能達成，該按金將不計利息或任何性質之補償，在實際可行之情況下儘快退還予欣協；

(b) 第二筆按金

港幣73,707,400元將於下文第4段所述(a)及(b)兩項條件達成後五個營業日內支付予目標公司。倘下文第4段所述(c)、(d)、(e)及(f)任何條件未能達成或獲豁免，該按金連同上述第一筆按金將不計利息或任何性質之補償，在實際可行之情況下儘快退還予欣協；及

(c) 代價餘額港幣257,975,900元將於支付上述第二筆按金後三個月內支付予目標公司。

代價為港幣368,537,000元，相當於就認購股份 (佔目標公司於完成時經擴大後之已發行股本總額之20%) 應付之款項總額，乃參考目標集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值並經調整該物業重估後及股東貸款連同應收取之認購款項而釐定。

根據通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，由於根據會計準則須就該物業公平值調整之遞延稅項作出撥備以供目標集團於其賬目綜合入賬，故完成認購事項後須確認商譽。此等遞延稅項撥備為非現金項目，直至該物業出售時方予以確認。因此，貴集團擬分佔之目標集團經調整可辨認資產淨值20% (未計上述遞延稅影響) 約為港幣424,800,000元。目標集團之20%權益業績將於完成後於貴集團之賬目採用權益法入賬。代價約為港幣368,500,000元，較目標集團經調整可辨認資產淨值 (未計遞延稅影響) 港幣424,800,000元折讓約13.2%。吾等認為，代價對貴公司及獨立股東之利益而言屬公平合理。

#### 4. 完成認購協議

認購協議須待下列條件達成或獲豁免後方告完成：

- (a) 在股東特別大會上，獨立股東通過批准認購事項之普通決議案；
- (b) 在建業股東特別大會上，建業之獨立股東通過批准認購事項之普通決議案；
- (c) 目標公司、建業發展、運泰BVI及／或欣協已就執行認購協議項下擬進行之交易及在認購協議完成時或之前所必須執行之每份文件取得全部所需豁免及／或批准；
- (d) 由本通函日期起直至完成期間之所有時間內，建業發展及運泰BVI所作出之保證在所有重大方面均屬真確無誤；
- (e) 由本通函日期起直至完成期間之所有時間內，欣協所作出之保證在所有重大方面均屬真確無誤；及
- (f) 欣協對目標集團之盡職審查之結果感到滿意。

認購協議將於緊隨支付上述第二筆按金後三個月內（或訂約各方經書面議定之其他日期）支付代價餘額後才完成。

於完成後，欣協將持有目標公司經擴大後之已發行股本總額之20%，並可委任若干人士出任目標公司及中國公司之董事，相當其於該等公司之持股權益。

吾等已審閱認購協議之所有條款，並注意到並無任何特殊條款或對 貴公司較不利之條款。吾等認為訂立認購協議符合正常商業條款。

#### 估值

獨立估值師於估值報告表明，已遵守上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定，以及按照香港測量師學會頒佈之物業估值準則（第一版）及國際評估準則理事會刊發之國際評估準則編製通函附錄五所載之估值。

##### 1. 估值方法

獨立估值師於估值報告載列：

該物業乃分類為於深圳舊工業區升級改造之重建項目。根據深圳市工業樓宇轉讓暫行辦法，升級改造重建項目中不低於50%之總樓面面積將作為自用，而餘下部分可於完成時按分層地契出售。誠如目標集團所告知，相關之政府部門對持作自用物業之定義並無明確界定及限制，因此將該等持作自用物業用作投資用途不會受到禁止。故此，目標集團制訂了該物業之發展計劃，當中不低於50%之樓面面積將持作投資，

餘下將發展待售。建業及漢國之董事根據其對上述發展計劃所作之盡職調查工作後均認為目標集團所建議之發展計劃實際可行。就本估值而言，吾等於進行估值時已採納上述發展計劃。吾等對該物業之估值代表吾等對其投資價值之意見，根據國際評估準則，投資價值乃定義為「對擁有着或潛在擁有着作個別投資或作營運目的用途之資產價值」。此乃以個別實體特設之價值基準。儘管擁有着對資產之價值可能相等於出售資產予其他一方所變現之金額，但此價值基準反映實體持有資產所獲取之利益，因此，不一定涉及假定交易。吾等認為儘管該物業之部分受銷售限制所規限，但運泰建業置業（即該物業之擁有着）有權自該物業收取租金收入等利益。因此，吾等認為採用投資價值基準而非市值更為適合評估該物業。

於達致該物業之投資價值時，吾等已分析可資比較市場交易，並已作出調整，以反映該物業與可資比較物業在（其中包括）銷售限制、地點、面積、用途、密度及所提供設施等各方面的差異。

吾等已獲提供有關該物業業權之文件並查閱文件正本，包括土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證。然而，吾等並無向有關政府機關進行查冊，以查核是否可能存在吾等獲得之副本並無顯示之任何修訂。吾等在很大程度上依賴漢國及其中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所就該物業業權所提供之資料。吾等亦已接納吾等所收到之有關規劃批准、法定通告、地役權、佔用年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據向吾等所提供之文件中所載之資料作出，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑漢國所提供而對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦曾獲漢國告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之專業估值師於二零一二年八月十七日進行實地視察。

## 2. 估值基準及假設

誠如通函附錄五所載，估值報告列明獨立估值師曾視察該物業。獨立估值師並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作日後發展。編製估值時乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

估值並無考慮任何該物業所涉及之抵押、按揭或所欠負之債項或出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已審閱 貴公司中國法律顧問之法律意見，並審閱適用於深圳工業地盤升級改造重建項目之規則及規定。根據上述之規則及規定，吾等注意到升級改造重建項目不少於50%之樓面面積須持作自用。根據上述之法律意見，有關規則及規定並無清楚界定「自用」之定義，吾等認為，根據現況，把不少於50%之樓面面積持作投資及賺取租金收入，而餘下則發展作銷售用途，為合適之舉。

吾等亦已研究深圳市南山區之租賃市場。位於南山區僑香路或香山路之商品房獨立單位之近期租金介乎每平方米每月人民幣75元至人民幣123元，與該物業所處地區的商品房單位成交價每平方米人民幣32,000元至人民幣35,000元相比，即約相當於每年2.8%至4.2%之回報。吾等認為上述之回報率乃在深圳商品房之回報率2.5%至5%範圍內。根據獨立估值師之估值，於二零一二年七月三十一日，該物業之價值為人民幣1,700,000,000元（相等於港幣2,098,765,000元）。獨立估值師之估值已計及該物業之銷售限制及上述計劃用途。

吾等曾審閱估值報告之支持文件及假設，包括南山區之可資比較土地，所使用之計算及獨立估值師提供之假設，包括：

假設：

- (i) 土地狀況及燃氣、電力、供水、排水、電訊服務等是否適合作日後發展；及
- (ii) 於開發期內不會產生非經常性開支或延誤；及

計算基準乃採納：

- (i) 與可資比較土地之售價相比，該物業價值下調，乃由於：
  - (a) 不少於樓面面積50%須持作自用之銷售限制；
  - (b) 該物業之用途仍分類為工業地盤；及
  - (c) 該物業之面積。
- (ii) 與可資比較土地之售價相比，該物業價值上調，乃由於：
  - (a) 該物業的土地狀況，是否提供燃氣、電力、供水、排水、電訊服務；及



(b) 該物業密度較低。

經考慮上文所述之該物業銷售限制及計劃用途，吾等認為就得出該物業之估值數額，估值報告所採納之上述假設及計算基準屬公平合理。

### 認購事項可能產生之財務影響

現金代價為港幣368,537,000元，相當於就認購股份應付之款項總額，乃訂約各方經公平磋商，及參考目標集團於二零一二年七月三十一日之綜合資產淨值並經調整該物業重估後及股東貸款連同應收取之認購款項而釐定。貴集團目前擬以內部資源撥付認購事項所需資金。

#### (i) 資產及負債

誠如 貴公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報所述，貴集團於二零一二年三月三十一日之綜合非流動資產總值及流動資產總值分別約港幣5,278,000,000元及約港幣2,770,000,000元（包括現金及現金等值約港幣829,000,000元）。資產總值約為港幣8,048,000,000元。

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團於完成後之未經審核備考非流動資產及流動資產總值分別約港幣5,647,000,000元及約港幣2,401,000,000元，乃根據就認購事項支付現金代價約港幣369,000,000元計算。資產總值維持不變。

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，負債因認購事項維持不變。

#### (ii) 資產淨值

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考資產淨值維持不變，約為港幣4,506,000,000元。

#### (iii) 資本負債比率

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之資本負債比率（按負債總值除以資產總值計算）因認購事項維持不變。

#### (iv) 流動比率

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之流動比率（按流動資產除以流動負債計算）將因認購事項由2.60下跌至2.25。



(v) 流動資金

貴集團擬以內部資源撥付認購事項所需資金。根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，現金及現金等值將減少約港幣369,000,000元，貴集團足以支付有關款項。

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，資產總值、負債總值、資產淨值及資本負債比率維持不變，而流動比率及流動資金因認購事項而下跌。吾等認為，與貴集團之財務狀況相比，認購事項對貴集團之財務影響輕微。

**意見**

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等曾考慮下文概述之因素及理由：

1. 認購事項符合貴公司及股東之整體利益，並於貴集團之日常業務過程中進行；
2. 代價對貴公司及獨立股東之利益而言屬公平合理；
3. 估值報告所採納達致該物業估值金額之假設及基準屬公平合理；
4. 訂立認購協議符合正常商業條款；及
5. 與貴集團之財務狀況相比，認購事項對貴集團之財務影響輕微。

**推薦建議**

經考慮上述所有因素及理由後，吾等認為認購事項符合貴公司及股東之整體利益，乃於貴集團日常業務過程中進行，而認購協議之條款為正常商業條款，且對獨立股東之利益而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准認購事項之普通決議案。

此致

貴公司之獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
大有融資有限公司  
執行董事  
梁濟安  
謹啟

二零一二年十月二十五日

## 1. 本集團之財務摘要

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年之已公佈經審核綜合財務報表，已於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年之年報內披露，上述年報可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.honkwok.com.hk)內查閱。

## 2. 重大逆轉

董事並不知悉本集團自二零一二年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之日期)起在財政或業務狀況上有任何重大逆轉。

## 3. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後，在並無發生不可預見之情況下及經考慮經擴大集團可動用之財務資源(包括內部資源及現時可動用之銀行信貸)，認為於完成後，經擴大集團具備足夠營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

## 4. 債務

於二零一二年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還之借貸約港幣2,755,000,000元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣2,275,000,000元；及
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣480,000,000元。

經擴大集團上述所有尚未償還之借貸均未提供擔保。

經擴大集團於二零一二年八月三十一日之已抵押銀行借貸以若干附屬公司之股份、若干投資物業之固定押記、若干銀行結餘以及轉讓本集團若干物業租賃之租金收入作抵押。

除上述及本通函另有披露者以及集團內公司間之負債及於日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，經擴大集團於二零一二年八月三十一日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸。

就本債務聲明而言，外幣款項已按二零一二年八月三十一日營業時間結束時通行之概約匯率換算為港幣。

董事並不知悉經擴大集團自二零一二年八月三十一日起之債務狀況有任何重大逆轉。

## 5. 或然負債

於二零一二年八月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣143,136,000元之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證之日為止。

## 6. 本集團之財務及經營前景

於二零一二年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之日期），本集團之股東資金總額約為港幣4,258,000,000元。於二零一二年三月三十一日，本集團資本負債比率（按綜合借貸淨額約港幣1,849,000,000元除以股東資金總額及非控股權益約港幣4,506,000,000元計算）為41%。於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括定期存款）約為港幣949,000,000元。董事預期本集團將繼續保持良好之財務狀況以支持其業務營運。

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及物業有關業務。本集團於中國大陸擁有土地發展儲備及於香港及中國大陸擁有投資物業。

位於廣州之寶翠園三期（由12幢樓房組成，提供約550個單位）之地基工程已經展開。位於南海之雅瑤綠洲第一期，其項下之71幢3層高聯排別墅已經竣工，並預期將於本年底推出市面發售。而同期樓面面積約121,000平方米之高層洋房之建築工程正在進行中。本集團未來投資物業（即位於深圳，樓高80層之漢國城市商業中心及位於重慶之雙子塔重慶國際金融中心）之建築工程正在進行中，預期分別於二零一五年年初及二零一三年年底竣工。

本集團大部份位於香港及中國大陸之投資物業承租率均超過90%，而本集團以「寶軒」品牌經營之酒店則維持理想之平均入住率及房租價格。位於尖沙咀諾士佛廣場之額外45間酒店房間之翻新工程預期將於獲得有關當局批准後展開。

近期美國實施之第三輪量化寬鬆政策（稱為QE3）及歐洲中央銀行承諾無限量購買債券以長遠減少借貸成本，預期對環球經濟復甦產生正面影響。

另一方面，中國大陸之國內生產總值於二零一二年第三季之增長較去年同期放緩7.4%。中國人民銀行基於經濟放緩及為了刺激經濟，於七月初同一個月內第二次調低貸款基準利率。因此，九月之消費物價通脹率相比於七月之谷底1.8%輕微回升至1.9%。

由於中央政府投資基建項目及鼓勵設立有關首次置業人士之貸款政策，加上調低貸款利率和禁止進一步對住宅物業市場施加行政措施，對物業市場之龐大本地需求之勢（特別對非高級單位）於未來數年將會持續。於香港，持續之低利率環境及推出QE3將為住宅及商業物業市場提供持續支持。本集團正密切監察中國大陸及香港之物業市場，並計劃於適當時機補充其土地儲備及／或擴大其投資物業組合。

鑑於上文所述及在沒有出現不可預見之情況下，董事對本集團於本財政年度之財務及經營前景仍然抱樂觀態度。

下文為獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出之報告，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本報告。



敬啟者：

以下載列吾等就建業經貿有限公司（「公司」）及其附屬公司（以下統稱「集團」）之財務資料之報告，當中包括集團截至二零一零年、二零一一年、二零一二年三月三十一日止三年及截至二零一二年七月三十一日止四個月（「有關期間」）之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日及二零一二年七月三十一日之綜合財務狀況表及公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日及二零一二年七月三十一日之財務狀況表連同其附註（「財務資料」），以及集團截至二零一一年七月三十一日止四個月之可比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（「二零一一年七月三十一日財務資料」）。財務資料乃根據下文第II節附註2.1載列之基準編製，以供載入漢國置業有限公司（「漢國」）於二零一二年十月二十五日刊發之通函（「通函」），內容有關以代價現金港幣368,537,000元擬認購公司2,600股新股份（佔公司經擴大已發行股本20%）（「認購事項」）之主要及關連交易。

公司於一九八五年四月三日於香港註冊成立為有限公司，主要從事投資控股。

集團於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並由中瑞岳華（香港）會計師事務所審核（「香港財務報告準則財務報表」）。截至本報告日期，概無編製集團截至二零一二年三月三十一日止年度之法定綜合財務報表。

集團截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表之審核意見有所保留，此乃因中瑞岳華（香港）會計師事務所未能就於二零一零年及二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表中之發展中物業賬面值取得足夠審核證據。此外，在並無提出保留審核意見的前提下，已就存在重大不確定因素可能對集團之持續經營能力構成重大疑問，對集團截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表之審核意見作出修訂。

吾等已就香港財務報告準則財務報表進行額外之審核程序，並認為以上一段所述之事項對財務資料並無重大財務影響。

於本報告日期，誠如下文第II節附註1所載，公司於附屬公司擁有直接權益。集團採納三月三十一日為其財政年度年結日。附屬公司之財務報表乃根據中華人民共和國公認會計準則（「中國公認會計準則」）編製。附屬公司於有關期間之法定核數師之詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，公司之董事已按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製集團截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一二年七月三十一日止四個月之綜合財務報表。香港財務報告準則包括所有由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所發出之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「相關財務報表」）。吾等已按照香港會計師公會所發出之香港審計準則審核相關財務報表。

本報告之財務資料乃按照香港財務報告準則財務報表及相關財務報表編製，其後並無作出調整。

### 董事之責任

公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製相關財務報表、香港財務報告準則財務報表、財務資料及二零一一年七月三十一日財務資料，以反映真實及公平之意見，並負責公司董事認為編製相關財務報表、香港財務報告準則財務報表、財務資料及二零一一年七月三十一日財務資料所必需之內部監控，以使有關財務報表或財務資料不存在由於欺詐或錯誤而引致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就財務資料及二零一一年七月三十一日財務資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告。

就本報告而言，吾等乃根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表及對財務資料進行吾等認為必須之程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對二零一一年七月三十一日財務資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層進行查詢及對財務資料進行分析性覆核程序，並根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（另有披露者除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範圍遠較審核範圍為小，故此所提供之保證程度亦較審核為低。因此，吾等不會就二零一一年七月三十一日財務資料發表意見。

### 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映集團及公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日及二零一二年七月三十一日及集團於各有關期間之綜合業績及現金流之狀況。

### 有關二零一一年七月三十一日財務資料之審閱結論

按照吾等為本報告而進行之審閱結果（該審閱結果並不構成審計之一部分），吾等並無發現任何事宜，致令吾等相信二零一一年七月三十一日財務資料在各重大方面未有採納與財務資料相同之基準編製。



## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

|                       | 附註 | 截至三月三十一日止年度 |             |             | 截至        |           |
|-----------------------|----|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
|                       |    | 二零一零年       | 二零一一年       | 二零一二年       | 二零一一年     | 二零一二年     |
|                       |    | 港幣元         | 港幣元         | 港幣元         | 港幣元       | 港幣元       |
| 收入                    | 5  | -           | -           | -           | -         | -         |
| 其他收入                  | 5  | 3,136       | 5,915       | 16,033      | 6,152     | 992,697   |
| 行政開支                  |    | (73,585)    | (1,014,401) | (1,571,549) | (419,908) | (578,189) |
| 其他營運開支                |    | (32,585)    | (190,685)   | (8,794)     | (236)     | (7,489)   |
| 財務費用                  | 6  | -           | -           | -           | -         | (791,803) |
| 除稅前虧損                 | 7  | (103,034)   | (1,199,171) | (1,564,310) | (413,992) | (384,784) |
| 所得稅開支                 | 10 | -           | -           | -           | -         | -         |
| 年度／期間虧損               | 11 | (103,034)   | (1,199,171) | (1,564,310) | (413,992) | (384,784) |
| 其他全面收益                |    |             |             |             |           |           |
| 折算海外業務之匯兌差額           |    | 1,238,972   | 9,317,375   | 9,136,958   | 4,667,794 | 4,470,073 |
| 年度／期間其他全面收益<br>(扣除稅項) |    | 1,238,972   | 9,317,375   | 9,136,958   | 4,667,794 | 4,470,073 |
| 年度／期間全面收益總額           |    | 1,135,938   | 8,118,204   | 7,572,648   | 4,253,802 | 4,085,289 |

年內所派付之股息詳情於財務資料附註12中披露。

## 綜合財務狀況表

|              | 附註    | 於三月三十一日              |                      |                      | 於七月                  |
|--------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|              |       | 二零一零年<br>港幣元         | 二零一一年<br>港幣元         | 二零一二年<br>港幣元         | 三十一日<br>二零一二年<br>港幣元 |
| <b>非流動資產</b> |       |                      |                      |                      |                      |
| 物業、廠房及設備     | 14    | –                    | –                    | 16,390               | 15,278               |
| 發展中物業        | 15    | <u>206,453,019</u>   | <u>262,758,885</u>   | <u>274,991,112</u>   | <u>624,343,411</u>   |
| 非流動資產總值      |       | <u>206,453,019</u>   | <u>262,758,885</u>   | <u>275,007,502</u>   | <u>624,358,689</u>   |
| <b>流動資產</b>  |       |                      |                      |                      |                      |
| 應收關連公司款項     | 17    | 4,175                | –                    | –                    | 3,414                |
| 預付款項及按金      | 18    | 527                  | 611                  | 32,622               | 44,935               |
| 現金及銀行結餘      | 19    | <u>951,140</u>       | <u>5,210,282</u>     | <u>1,786,829</u>     | <u>12,610,312</u>    |
| 流動資產總值       |       | <u>955,842</u>       | <u>5,210,893</u>     | <u>1,819,451</u>     | <u>12,658,661</u>    |
| <b>流動負債</b>  |       |                      |                      |                      |                      |
| 應付最終控股公司款項   | 24(b) | 153,583,181          | 212,684,598          | 212,756,579          | 212,756,579          |
| 應付關連公司款項     | 17    | 30,641,922           | 31,868,351           | 33,102,830           | 33,131,489           |
| 關連公司提供之貸款    | 20    | –                    | –                    | –                    | 345,791,803          |
| 應計款項         |       | <u>39,500</u>        | <u>154,962</u>       | <u>133,029</u>       | <u>10,417,675</u>    |
| 流動負債總值       |       | <u>184,264,603</u>   | <u>244,707,911</u>   | <u>245,992,438</u>   | <u>602,097,546</u>   |
| 流動負債淨額       |       | <u>(183,308,761)</u> | <u>(239,497,018)</u> | <u>(244,172,987)</u> | <u>(589,438,885)</u> |
| 資產淨值         |       | <u>23,144,258</u>    | <u>23,261,867</u>    | <u>30,834,515</u>    | <u>34,919,804</u>    |
| <b>權益</b>    |       |                      |                      |                      |                      |
| 已發行股本        | 21    | 1,000,000            | 1,000,000            | 1,000,000            | 1,000,000            |
| 儲備           | 22(a) | <u>22,144,258</u>    | <u>22,261,867</u>    | <u>29,834,515</u>    | <u>33,919,804</u>    |
| 權益總額         |       | <u>23,144,258</u>    | <u>23,261,867</u>    | <u>30,834,515</u>    | <u>34,919,804</u>    |

## 綜合權益變動表

|  | 附註 | 已發行<br>股本<br>港幣元 | 外匯波動<br>儲備<br>港幣元  | 保留溢利／<br>(累計虧損)<br>港幣元 | 權益<br>總額<br>港幣元   |
|--|----|------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| 於二零零九年四月一日                               |    | 1,000,000        | 13,328,301         | 7,680,019              | 22,008,320        |
| 年度虧損                                     |    | —                | —                  | (103,034)              | (103,034)         |
| 年度其他全面收益：                                |    |                  |                    |                        |                   |
| 折算海外業務之匯兌差額                              |    | —                | 1,238,972          | —                      | 1,238,972         |
| 年度全面收益總值                                 |    | —                | 1,238,972          | (103,034)              | 1,135,938         |
| 於二零一零年三月三十一日<br>及二零一零年四月一日               |    | 1,000,000        | 14,567,273*        | 7,576,985*             | 23,144,258        |
| 年度虧損                                     |    | —                | —                  | (1,199,171)            | (1,199,171)       |
| 年度其他全面收益：                                |    |                  |                    |                        |                   |
| 折算海外業務之匯兌差額                              |    | —                | 9,317,375          | —                      | 9,317,375         |
| 年度全面收益總值                                 |    | —                | 9,317,375          | (1,199,171)            | 8,118,204         |
| 中期股息                                     | 12 | —                | —                  | (8,000,595)            | (8,000,595)       |
| 於二零一一年三月三十一日<br>及二零一一年四月一日               |    | 1,000,000        | 23,884,648*        | (1,622,781)*           | 23,261,867        |
| 年度虧損                                     |    | —                | —                  | (1,564,310)            | (1,564,310)       |
| 年度其他全面收益：                                |    |                  |                    |                        |                   |
| 折算海外業務之匯兌差額                              |    | —                | 9,136,958          | —                      | 9,136,958         |
| 年度全面收益總值                                 |    | —                | 9,136,958          | (1,564,310)            | 7,572,648         |
| 於二零一二年三月三十一日<br>及二零一二年四月一日               |    | 1,000,000        | 33,021,606*        | (3,187,091)*           | 30,834,515        |
| 由二零一二年四月一日<br>至二零一二年七月三十一日<br>期間之虧損      |    | —                | —                  | (384,784)              | (384,784)         |
| 由二零一二年四月一日<br>至二零一二年七月三十一日<br>期間之其他全面收益： |    |                  |                    |                        |                   |
| 折算海外業務之匯兌差額                              |    | —                | 4,470,073          | —                      | 4,470,073         |
| 期間全面收益總值                                 |    | —                | 4,470,073          | (384,784)              | 4,085,289         |
| 於二零一二年七月三十一日                             |    | <u>1,000,000</u> | <u>37,491,679*</u> | <u>(3,571,875)*</u>    | <u>34,919,804</u> |

|  | 已發行<br>股本<br>港幣元 | 外匯波動<br>儲備<br>港幣元 | 保留溢利／<br>(累計虧損)<br>港幣元 | 權益<br>總額<br>港幣元   |
|--|------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| (未經審核)                                   |                  |                   |                        |                   |
| 於二零一一年三月三十一日<br>及二零一一年四月一日               | 1,000,000        | 23,884,648        | (1,622,781)            | 23,261,867        |
| 由二零一一年四月一日<br>至二零一一年七月三十一日<br>期間之虧損      | -                | -                 | (413,992)              | (413,992)         |
| 由二零一一年四月一日<br>至二零一一年七月三十一日<br>期間之其他全面收益： |                  |                   |                        |                   |
| 折算海外業務之匯兌差額                              | -                | 4,667,794         | -                      | 4,667,794         |
| 期間全面收益總值                                 | -                | 4,667,794         | (413,992)              | 4,253,802         |
| 於二零一一年七月三十一日                             | <u>1,000,000</u> | <u>28,552,442</u> | <u>(2,036,773)</u>     | <u>27,515,669</u> |

\* 此等儲備賬目包括於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日及二零一二年七月三十一日綜合財務狀況表中之綜合儲備，分別為港幣22,144,258元、港幣22,261,867元、港幣29,834,515元及港幣33,919,804元。

## 綜合現金流量表

|                              | 附註 | 截至三月三十一日止年度  |              |              | 截至<br>七月三十一日止四個月       |               |
|------------------------------|----|--------------|--------------|--------------|------------------------|---------------|
|                              |    | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>港幣元  |
| <b>經營業務現金流量</b>              |    |              |              |              |                        |               |
| 就以下作出調整：                     |    |              |              |              |                        |               |
| 除稅前虧損                        |    | (103,034)    | (1,199,171)  | (1,564,310)  | (413,992)              | (384,784)     |
| 財務費用                         | 6  | -            | -            | -            | -                      | 791,803       |
| 利息收入                         | 5  | (3,136)      | (5,915)      | (16,033)     | (6,152)                | (1,907)       |
| 折舊                           | 7  | -            | -            | 1,369        | -                      | 1,125         |
|                              |    | (106,170)    | (1,205,086)  | (1,578,974)  | (420,144)              | 406,237       |
| 發展中物業增加                      |    | (30,836,029) | (48,042,683) | (2,053,778)  | (36,330)               | (349,114,226) |
| 預付款項及按金增加                    |    | (298)        | (84)         | (32,011)     | (42)                   | (12,285)      |
| 應收一間關連公司之款項<br>減少／(增加)       |    | (4,175)      | 4,175        | -            | (4,240,022)            | (3,414)       |
| 應付最終控股公司之款項增加                |    | 22,641,284   | 59,101,417   | 71,981       | -                      | -             |
| 應付一間關連公司之款項增加                |    | 7,795,792    | -            | -            | -                      | -             |
| 應計款項增加／(減少)                  |    | (7,500)      | 115,462      | (25,090)     | 727                    | 10,284,567    |
| 經營業務所得／(所用) 現金<br>已收利息       |    | (517,096)    | 9,973,201    | (3,617,872)  | (4,695,811)            | (338,439,121) |
|                              |    | 3,136        | 5,915        | 16,033       | 6,152                  | 1,907         |
| 經營業務所得／(所用) 之現金淨額            |    | (513,960)    | 9,979,116    | (3,601,839)  | (4,689,659)            | (338,437,214) |
| <b>投資活動之現金流量</b>             |    |              |              |              |                        |               |
| 購買物業、廠房及設備項目<br>及投資活動所用之現金流量 | 14 | -            | -            | (17,759)     | -                      | -             |
| <b>融資活動之現金流量</b>             |    |              |              |              |                        |               |
| 一間關連公司提供之貸款增加<br>已付股息        |    | -            | -            | -            | -                      | 345,000,000   |
|                              |    | -            | (8,000,595)  | -            | -                      | -             |
| 融資活動所得／(所用)<br>之現金流量淨額       |    | -            | (8,000,595)  | -            | -                      | 345,000,000   |
| 現金及現金等值增加／(減少) 淨額            |    | (513,960)    | 1,978,521    | (3,619,598)  | (4,689,659)            | 6,562,786     |
| 年初之現金及現金等值                   |    | 1,336,655    | 951,140      | 5,210,282    | 5,210,282              | 1,786,829     |
| 外幣匯率變動之影響淨額                  |    | 128,445      | 2,280,621    | 196,145      | 100,203                | 4,260,697     |
| 年終／期末之現金及現金等值                |    | 951,140      | 5,210,282    | 1,786,829    | 620,826                | 12,610,312    |
| <b>現金及現金等值結餘之分析</b>          |    |              |              |              |                        |               |
| 現金及銀行結餘                      |    | 951,140      | 5,210,282    | 1,786,829    | 620,826                | 12,610,312    |

## 財務狀況表

|                             | 附註          | 於三月三十一日              |                      |                      | 於七月                        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
|                             |             | 二零一零年<br>港幣元         | 二零一一年<br>港幣元         | 二零一二年<br>港幣元         | 三十一日<br>二零一二年<br>港幣元       |
| <b>非流動資產</b>                |             |                      |                      |                      |                            |
| 於附屬公司之投資                    | 16          | <u>162,560,700</u>   | <u>213,610,700</u>   | <u>213,610,700</u>   | <u>558,610,700</u>         |
| <b>流動資產</b>                 |             |                      |                      |                      |                            |
| 預付款項                        | 18          | 527                  | 611                  | 551                  | 490                        |
| 應收一間關連公司<br>之款項             | 17          | 4,175                | –                    | –                    | 3,414                      |
| 現金及銀行結餘                     | 19          | <u>94,356</u>        | <u>146,787</u>       | <u>129,636</u>       | <u>121,913</u>             |
| 流動資產總值                      |             | <u>99,058</u>        | <u>147,398</u>       | <u>130,187</u>       | <u>125,817</u>             |
| <b>流動負債</b>                 |             |                      |                      |                      |                            |
| 應付最終控股公司<br>一間關連公司提供<br>之貸款 | 24(b)<br>20 | 153,583,181<br>–     | 212,684,598<br>–     | 212,756,579<br>–     | 212,756,579<br>345,791,803 |
| 應計款項                        |             | <u>39,500</u>        | <u>73,500</u>        | <u>41,500</u>        | <u>41,500</u>              |
| 流動負債總值                      |             | <u>153,622,681</u>   | <u>212,758,098</u>   | <u>212,798,079</u>   | <u>558,589,882</u>         |
| 流動負債淨額                      |             | <u>(153,523,623)</u> | <u>(212,610,700)</u> | <u>(212,667,892)</u> | <u>(558,464,065)</u>       |
| 資產淨額                        |             | <u>9,037,077</u>     | <u>1,000,000</u>     | <u>942,808</u>       | <u>146,635</u>             |
| <b>權益</b>                   |             |                      |                      |                      |                            |
| 已發行股本                       | 21          | 1,000,000            | 1,000,000            | 1,000,000            | 1,000,000                  |
| 儲備                          | 22(b)       | <u>8,037,077</u>     | <u>–</u>             | <u>(57,192)</u>      | <u>(853,365)</u>           |
| 權益總額                        |             | <u>9,037,077</u>     | <u>1,000,000</u>     | <u>942,808</u>       | <u>146,635</u>             |



## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

公司於一九八五年四月三日於香港註冊成為有限公司。公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓2308室。

集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事投資控股及物業發展。

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，公司董事認為建業金融投資有限公司（一間於香港註冊成立之公司）為公司之直屬控股公司，而建業發展有限公司（一間於香港註冊成立之公司）為公司之最終控股公司。於二零一一年六月二十八日及二零一一年七月十二日，建業金融投資有限公司分別將其於公司之75%股本權益出售予建業發展有限公司（一間於香港註冊成立之公司）及25%股本權益出售予運泰集團有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）。此後，建業發展有限公司成為公司之直屬及最終控股公司。

於本報告日期，公司於其附屬公司（一間於香港以外註冊之私人有限責任公司）擁有直接權益，詳情載列如下：

| 名稱  | 註冊／經營之地點及註冊日期           | 註冊資本                           | 繳足股本                | 公司應佔權益 |       | 主要從事活動 |
|---|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--------|-------|--------|
|   |                         |                                |                     | 百分比    | 直接 間接 |        |
| 運泰建業置業（深圳）有限公司<br>（「運泰建業置業」） <sup>1</sup> | 中國大陸<br>二零零七年<br>八月二十一日 | 人民幣<br>（「人民幣」）<br>500,000,000元 | 人民幣<br>480,998,000元 | 100    | -     | 物業發展   |

<sup>1</sup> 運泰建業置業根據中國法律註冊為外資全資企業。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按中國公認會計準則編製，並經中國註冊之執業會計師深圳泓興會計師事務所審核。

### 2.1 編製基準

財務資料乃按由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所發出之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港會計準則編製。

財務資料乃按歷史成本常規編製。財務資料以港幣呈列。

### 2.2 流動負債淨額

於二零一二年七月三十一日，集團之流動負債超出其流動資產約港幣589,000,000元。董事認為儘管存在流動負債淨額狀況，但亦應以持續經營基準編製財務資料，原因是公司之股東，即建業發展有限公司及運泰集團有限公司，已同意不要求償還應收餘額，直至公司擁有充裕之流動資金償還餘額，並向公司及集團提供足夠資金以償還到期負債；而公司之關連公司亦同意不要求償還應收餘額，直至公司／集團擁有充裕之流動資金償還應收餘額。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

集團尚未於此等財務資料中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

|  |   |
|--|---|
| 香港財務報告準則第1號修訂                            | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂 <sup>2</sup>                              |
| 香港財務報告準則第7號修訂                            | 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>2</sup>                            |
| 香港財務報告準則第9號                              | 金融工具 <sup>4</sup>   |
| 香港財務報告準則第10號                             | 綜合財務報表 <sup>2</sup>   |
| 香港財務報告準則第11號                             | 合營安排 <sup>2</sup>   |
| 香港財務報告準則第12號                             | 披露其他實體之權益 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第13號                             | 公平值計量 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂 | 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號：過渡指引之修訂 <sup>2</sup>               |
| 香港會計準則第1號修訂                              | 香港會計準則第1號<br>財務報表之呈列－其他全面收益項目之呈列之修訂 <sup>1</sup>                          |
| 香港會計準則第19號（二零一一年）                        | 僱員福利 <sup>2</sup>   |
| 香港會計準則第27號（二零一一年）                        | 獨立財務報表 <sup>2</sup>   |
| 香港會計準則第28號（二零一一年）                        | 於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>  |
| 香港會計準則第32號修訂                             | 香港會計準則第32號金融工具：<br>呈列－抵銷財務資產及金融負債之修訂 <sup>3</sup>                         |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號<br>年度改進項目         | 露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup><br><br>香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間之年度改進 <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期會對集團構成重大影響之有關變更之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特徵，於往後期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債之處理方法頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內，新增規定保留香港會計準則第39號大部份之內容，惟指定按公平值計入損益之金融負債之計量將透過公平值選擇方式（「公平值選擇」）計量。就該等公平值選擇負債而言，因信貸風險變動而產生之負債公平值變動之金額，必須於其他全面收益（「其他全面收益」）中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額須於損益呈列。然而，新增規定並不包括指定為按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關對沖會計及金融資產之減值方面之指引將繼續適用。集團預期於二零一五年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號制定適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體為受控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表關於綜合財務報表之入賬之指引，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入有關該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號因而須予修訂。集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之相應修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變集團須使用公平值之情況，但於其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供指引。集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目之分類。在未來某個時間（例如終止確認或結算時）可重新分類（或重新使用）至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第19號（二零一一年）載有多項修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。集團預期自二零一三年四月一日起採納香港會計準則第19號（二零一一年）。

## 2.4 主要會計政策概要

### 綜合賬目之基準

財務資料包括公司及其附屬公司於有關期間之財務報表。附屬公司之財務報表之報告期與公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購當日（即集團獲得控制權之日）起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時全面對銷。

非控股權益須計入其應佔附屬公司之全面收益總額（即使其結餘為負數）。

倘於一間附屬公司之擁有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；並須確認(i)所收取之代價之公平值、(ii)所保留之投資之公平值及(iii)任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往集團於其他全面收益中確認之部份須按適用情況重新歸類為損益或保留溢利。

### 附屬公司

附屬公司為公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之實體；或由公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響之實體。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於公司之損益。公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損入賬。

### 非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試（除金融資產及發展中物業外），將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本（以較高者為準），並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況下，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生單位。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在損益及與減值資產相應的費用類別內扣除。

於每個報告期末，將評估以往年度確認之減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認之資產（除商譽外）及若干金融資產之減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回後之金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損之撥回於其產生期間計入損益內。

### 關連人士

在下列情況下，有關方將被視為公司之關連人士：

- (a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士
  - (i) 直接或共同控制公司；
  - (ii) 對公司發揮重大影響力；或
  - (iii) 為公司或公司母公司之主要管理人員；

或

- (b) 有關方為下列任何情況適用之實體：
  - (i) 該實體與公司屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營公司（或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
  - (iii) 該實體與公司為同一第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為公司或與公司有連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；及
  - (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購入價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之期間自損益中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，集團確認有關部份為具有按特定使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按每項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至其剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

辦公室設備 20%

倘一項物業、廠房及設備部份之可使用年期不同，該項目之成本乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢之任何收益或虧損（乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額）將於損益中確認。

#### 發展中物業

發展中物業乃按成本值扣除減值，並計入土地成本、建築、融資及其他相關開支，扣除任何減值虧損列賬。減值由董事基於現行市價，就個別物業作出評估而釐定。

#### 租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘集團為出租人，則集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入損益。

#### 金融資產

##### 初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產歸類為按公平值計入損益之金融資產、貸款與應收款項及可供出售金融資產，或以有效對沖工具作為指定衍生工具（如適用）。集團於初步確認時分類其金融資產。對於並非按公平值計入損益之投資，金融資產於首次確認時以公平值加直接應佔交易成本計量。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日（即集團承諾買賣該資產當日）確認。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定之期間內交付資產之金融資產買賣。

集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收關連公司款項及按金。

##### 其後計量

金融資產其後之計量取決於其分類如下：

##### 貸款與應收款項

貸款與應收款項為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。於初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。就計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份之費用。攤銷之實際利率計入損益之財務收入。由減值而產生之虧損則在損益內確認為財務費用。



### 取消確認金融資產

金融資產（或一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份）在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已經屆滿；
- 集團轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「通過」安排，在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下，已承擔支付全數所收取現金流量之責任；及(a)集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排，且並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將以集團持續參與該項資產程度為限予以確認。在此情況下，集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映集團所保留權利及責任之基準計量。

### 金融負債

金融負債包括應付股東及關連公司之款項、關連公司提供之貸款及若干應計負債。所有金融負債均初步按公平值減直接應佔交易成本確認，其後採用實際利率法，按攤銷成本計量，除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。相關利息開支乃於損益確認為財務費用。

倘負債取消確認，並經過攤銷程序，有關收益及虧損於損益確認。

### 取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份幾乎完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於損益之中。

### 抵銷金融工具

倘及只會於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

### 現金及現金等值

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），其用途不受限制。

### 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期及過往期間形成之當期稅項資產及負債，以在報告期末已實施或實質上已實施之稅率（及稅法）為基礎，根據集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期自稅務機關退還或支付稅務機關之金額計量。



遞延稅項按照負債法就報告期末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認，僅限於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下才予確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司之投資之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率（及稅法），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

倘若存在可依法強制執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

#### 收入確認

倘公司可能獲得經濟利益並能可靠計算收入時確認收入。收入乃按已收或應收代價之公平值扣除退貨及折扣計算。利息收入乃採用實際利率法確認。

#### 股息

中期股息在董事建議及宣派時直接確認為負債。

#### 外幣

財務資料以港幣（即公司之功能及呈報貨幣）呈列。集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，各實體之財務資料中之項目均以該功能貨幣計算。集團旗下各實體所記錄之外幣交易初步按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按當時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有因結算或換算貨幣項目所產生之差額列入損益。

根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。重新換算非貨幣項目所產生之收益或虧損，按與該項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理（即其公平值收益或虧損在其他全面收益或損益中確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港幣。於報告期末，該實體之資產及負債按報告期末之匯率換算為公司之呈報貨幣，而其損益按該年度之加權平均兌換率換算為港幣。因此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外業務時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於損益中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港幣。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率換算為港幣。

### 3. 重大會計估計

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源說明如下。

#### *估計發展中物業之可收回金額*

集團考慮來自各項來源之資料，包括近期於相同地點及狀況之同類物業之價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。

#### *估計發展中物業之預算成本總額及完成發展中物業之成本*

發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計發展中物業之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

### 4. 分類資料

集團於有關期間並無賺取任何收入。管理層認為，集團僅有一個經營分類，即物業發展。

由於集團絕大部分之資產位於中國，故並無呈列地域資料。

## 5. 收入及其他收入

集團於有關期間並無產生任何收入。其他收入分析如下：

|          | 截至三月三十一日止年度  |              |               | 截至七月三十一日止四個月 |                |
|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
|          | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元  | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元   |
| 其他收入     |              |              |               |              |                |
| 銀行存款利息收入 | 3,136        | 5,915        | 16,033        | 6,152        | 1,907          |
| 匯兌收益     | —            | —            | —             | —            | 990,790        |
|          | <u>3,136</u> | <u>5,915</u> | <u>16,033</u> | <u>6,152</u> | <u>992,697</u> |

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

|                   | 截至三月三十一日止年度  |              |              | 截至七月三十一日止四個月 |                |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|                   | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元   |
| 來自一間關連公司<br>貸款之利息 | —            | —            | —            | —            | 791,803        |
|                   | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>791,803</u> |

## 7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入) 下列各項：

|                              | 截至三月三十一日止年度   |                |              | 截至七月三十一日止四個月 |                  |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|------------------|
|                              | 二零一零年<br>港幣元  | 二零一一年<br>港幣元   | 二零一二年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元     |
| 核數師酬金                        | 39,500        | 34,000         | 49,000       | —            | —                |
| 折舊 (附註14)                    | —             | —              | 1,369        | —            | 1,125            |
| 僱員福利開支<br>(包括董事酬金<br>(附註8)): |               |                |              |              |                  |
| 工資及薪金                        | —             | 632,700        | 1,083,136    | 324,790      | 345,432          |
| 匯兌差額淨額                       | 19,950        | 185,522        | 2,345        | —            | (990,790)        |
|                              | <u>19,950</u> | <u>185,522</u> | <u>2,345</u> | <u>—</u>     | <u>(990,790)</u> |

## 8. 董事酬金

根據香港公司條例第161條，董事之酬金披露如下：

|                         | 截至三月三十一日止年度  |              |                           | 截至七月三十一日止四個月           |              |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------------------|------------------------|--------------|
|                         | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元              | 二零一一年<br>港幣元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>港幣元 |
| 酬金                      | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 其他酬金：                   |              |              |                           |                        |              |
| 薪金、津貼及實物福利              | -            | 364,800      | 623,904                   | 187,100                | 198,642      |
|                         | -            | 364,800      | 623,904                   | 187,100                | 198,642      |
|                         |              | 費用<br>港幣元    | 薪金、<br>津貼及<br>實物福利<br>港幣元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣元    | 總額<br>港幣元    |
| <b>截至二零一零年三月三十一日止年度</b> |              |              |                           |                        |              |
| 傅琳瑚                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 林偉康                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 王占汶                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 王世榮                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 余錫祺                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
|                         |              |              |                           |                        |              |
| <b>截至二零一一年三月三十一日止年度</b> |              |              |                           |                        |              |
| 傅琳瑚                     | -            | 182,400      | -                         | -                      | 182,400      |
| 林偉康                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 王占汶                     | -            | 182,400      | -                         | -                      | 182,400      |
| 王世榮                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 余錫祺                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
|                         | -            | 364,800      | -                         | -                      | 364,800      |
| <b>截至二零一二年三月三十一日止年度</b> |              |              |                           |                        |              |
| 傅琳瑚                     | -            | 311,952      | -                         | -                      | 311,952      |
| 林偉康                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 王占汶                     | -            | 311,952      | -                         | -                      | 311,952      |
| 王世榮                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
| 余錫祺                     | -            | -            | -                         | -                      | -            |
|                         | -            | 623,904      | -                         | -                      | 623,904      |

|                            | 費用<br>港幣元 | 薪金、<br>津貼及<br>實物福利<br>港幣元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣元 | 總額<br>港幣元      |
|----------------------------|-----------|---------------------------|---------------------|----------------|
| 截至二零一一年七月三十一日止年度<br>(未經審核) |           |                           |                     |                |
| 傅琳瑚                        | -         | 93,550                    | -                   | 93,550         |
| 林偉康                        | -         | -                         | -                   | -              |
| 王占汶                        | -         | 93,550                    | -                   | 93,550         |
| 王世榮                        | -         | -                         | -                   | -              |
| 余錫祺                        | -         | -                         | -                   | -              |
|                            | <u>-</u>  | <u>187,100</u>            | <u>-</u>            | <u>187,100</u> |
| 截至二零一二年七月三十一日止年度           |           |                           |                     |                |
| 傅琳瑚                        | -         | 99,321                    | -                   | 99,321         |
| 林偉康                        | -         | -                         | -                   | -              |
| 王占汶                        | -         | 99,321                    | -                   | 99,321         |
| 王世榮                        | -         | -                         | -                   | -              |
| 余錫祺                        | -         | -                         | -                   | -              |
|                            | <u>-</u>  | <u>198,642</u>            | <u>-</u>            | <u>198,642</u> |

#### 9. 五位薪酬最高僱員

集團有四名僱員(包括董事)收取酬金。於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度以及截至二零一二年七月三十一日止四個月，兩位薪酬最高僱員為公司董事。

於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度以及截至二零一二年七月三十一日止四個月，餘下兩位非董事及薪酬最高僱員之薪酬詳情分析如下：

|            | 截至三月三十一日止年度  |                |                | 截至<br>七月三十一日止四個月 |                |
|------------|--------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
|            | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元   | 二零一二年<br>港幣元   | 二零一一年<br>港幣元     | 二零一二年<br>港幣元   |
| 薪金、津貼及實物福利 | <u>-</u>     | <u>267,900</u> | <u>459,232</u> | <u>137,690</u>   | <u>146,790</u> |

(未經審核)

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

|                  | 僱員人數        |          |          | 截至         |          |
|------------------|-------------|----------|----------|------------|----------|
|                  | 截至三月三十一日止年度 |          |          | 七月三十一日止四個月 |          |
|                  | 二零一零年       | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一一年      | 二零一二年    |
| 零 - 港幣1,000,000元 | <u>-</u>    | <u>2</u> | <u>2</u> | <u>2</u>   | <u>2</u> |

(未經審核)

## 10. 所得稅

由於集團於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按集團營運業務國家之現行稅率計算。

運泰建業置業於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度並無產生任何應課稅溢利，毋須繳納中國企業所得稅。由於運泰建業置業在過往年度有承前可用之稅項虧損可供抵銷於截至二零一二年七月三十一日止四個月產生之應課稅溢利，因此並無就中國企業所得稅作出撥備。

按香港法定稅率計算之除稅前虧損適用之稅項抵免與稅務狀況之對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際利率之對賬如下：

|             | 截至三月三十一日止年度      |            |                    |            |                    |            | 截至七月三十一日止四個月           |            |                  |              |
|-------------|------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|------------------------|------------|------------------|--------------|
|             | 二零一零年<br>港幣元     | %          | 二零一一年<br>港幣元       | %          | 二零一二年<br>港幣元       | %          | 二零一一年<br>港幣元<br>(未經審核) | %          | 二零一二年<br>港幣元     | %            |
| 除稅前虧損       | <u>(103,034)</u> |            | <u>(1,199,171)</u> |            | <u>(1,564,310)</u> |            | <u>(413,992)</u>       |            | <u>(384,784)</u> |              |
| 按法定稅率16.5%  | (17,001)         | 16.5       | (197,864)          | 16.5       | (258,111)          | 16.5       | (68,309)               | 16.5       | (63,489)         | 16.5         |
| 毋須課稅之收入     | (3)              | -          | -                  | -          | -                  | -          | -                      | -          | -                | -            |
| 不可扣稅之費用     | 7,796            | (7.6)      | 6,020              | (0.5)      | 9,437              | (0.6)      | -                      | -          | 131,369          | (34.1)       |
| 動用以往期間之稅項虧損 | -                | -          | -                  | -          | -                  | -          | -                      | -          | (102,847)        | 26.7         |
| 未確認之稅項虧損    | 13,951           | (13.5)     | 290,672            | (24.2)     | 376,778            | (24.1)     | 103,498                | (25.0)     | -                | -            |
| 其他          | <u>(4,743)</u>   | <u>4.6</u> | <u>(98,828)</u>    | <u>8.2</u> | <u>(128,104)</u>   | <u>8.2</u> | <u>(35,189)</u>        | <u>8.5</u> | <u>34,967</u>    | <u>(9.1)</u> |
| 稅務狀況        | <u>-</u>         | <u>-</u>   | <u>-</u>           | <u>-</u>   | <u>-</u>           | <u>-</u>   | <u>-</u>               | <u>-</u>   | <u>-</u>         | <u>-</u>     |

於報告期末，集團並無就遞延稅項資產作出撥備之暫時性差額如下：

|      | 截至三月三十一日止年度      |                  |                  | 截至七月三十一日止四個月           |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------|
|      | 二零一零年<br>港幣元     | 二零一一年<br>港幣元     | 二零一二年<br>港幣元     | 二零一一年<br>港幣元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>港幣元     |
| 稅項虧損 | <u>2,377,000</u> | <u>3,559,000</u> | <u>5,146,000</u> | <u>4,006,000</u>       | <u>4,737,000</u> |

並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產，乃因集團不被認為會出現可動用之稅務虧損之應課稅溢利。

## 11. 年內／期內虧損

集團虧損包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度以及截至二零一二年七月三十一日止四個月之虧損，分別為港幣47,229元、港幣36,482元、港幣57,192元及港幣796,173元，已於公司財務報表內處理（附註22(b)）。



## 12. 中期股息

|                     | 截至三月三十一日止年度  |              |              | 截至七月三十一日止四個月           |              |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|
|                     | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>港幣元 |
| 中期－每股普通股<br>約港幣800元 | —            | 8,000,595    | —            | —                      | —            |

## 13. 每股盈利

由於每股盈利就本報告而言被視為無意義，因此並無呈列有關資料。

## 14. 物業、廠房及設備

| 集團                      | 辦公室設備<br>港幣元  |
|-------------------------|---------------|
| 二零一二年三月三十一日             |               |
| 於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日  | —             |
| 增加                      | 17,759        |
| 年內折舊撥備                  | (1,369)       |
| 於二零一二年三月三十一日，已扣除累計折舊    | <u>16,390</u> |
| 於二零一二年三月三十一日：           |               |
| 成本                      | 17,759        |
| 累計折舊                    | (1,369)       |
| 賬面淨值                    | <u>16,390</u> |
| 二零一二年七月三十一日             |               |
| 於二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日： |               |
| 成本                      | 17,759        |
| 累計折舊                    | (1,369)       |
| 賬面淨值                    | <u>16,390</u> |
| 於二零一二年四月一日，已扣除累計折舊      | 16,390        |
| 期內折舊撥備                  | (1,125)       |
| 匯兌調整                    | 13            |
| 於二零一二年七月三十一日，已扣除累計折舊    | <u>15,278</u> |
| 於二零一二年七月三十一日：           |               |
| 成本                      | 17,759        |
| 累計折舊                    | (2,481)       |
| 賬面淨值                    | <u>15,278</u> |

## 15. 發展中物業

## 集團

|       | 二零一零年<br>港幣元       | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元       | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|-------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| 於四月一日 | 174,340,391        | 206,453,019             | 262,758,885        | 274,991,112             |
| 增加    | 30,836,029         | 48,042,683              | 2,053,778          | 349,114,226             |
| 匯兌調整  | 1,276,599          | 8,263,183               | 10,178,449         | 238,073                 |
|       | <u>206,453,019</u> | <u>262,758,885</u>      | <u>274,991,112</u> | <u>624,343,411</u>      |

發展中物業之詳情如下：

|               | 二零一零年<br>港幣元       | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元       | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|---------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| 土地之成本         | 205,805,618        | 261,723,979             | 271,862,339        | 619,216,868             |
| 發展開支          | 647,401            | 1,034,906               | 3,128,773          | 5,126,543               |
|               | <u>206,453,019</u> | <u>262,758,885</u>      | <u>274,991,112</u> | <u>624,343,411</u>      |
| 中期租賃：<br>中國大陸 | <u>206,453,019</u> | <u>262,758,885</u>      | <u>274,991,112</u> | <u>624,343,411</u>      |

於有關期間之發展中物業指位於中國深圳南山區僑香路北側之物業收購、拆遷及重新安置成本、額外土地出讓金及其他發展成本。集團已向深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局（「當局」）支付額外土地出讓金，並與當局訂立土地使用權出讓合同。集團現正申請房地產權證，並待中國政府有關部門批准。董事認為，集團將可取得房地產權證，對發展中物業擁有相關擁有權。

## 16. 於附屬公司之投資

## 公司

|            | 二零一零年<br>港幣元       | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元       | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| 非上市股份，按成本值 | <u>162,560,700</u> | <u>213,610,700</u>      | <u>213,610,700</u> | <u>558,610,700</u>      |

附屬公司之詳情如下：

| 公司名稱           | 註冊/<br>經營地點 | 註冊資本                    |                         |                         |                             | 已繳資本                    |                         |                         |                             | 公司<br>應佔權益<br>百分比<br>直接 | 主要業務 |
|----------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|------|
|                |             | 於三月三十一日<br>二零一零年<br>人民幣 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>人民幣 | 於三月三十一日<br>二零一二年<br>人民幣 | 於<br>二零一二年<br>七月三十一日<br>人民幣 | 於三月三十一日<br>二零一零年<br>人民幣 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>人民幣 | 於三月三十一日<br>二零一二年<br>人民幣 | 於<br>二零一二年<br>七月三十一日<br>人民幣 |                         |      |
| 運泰<br>建業<br>置業 | 中國/<br>中國大陸 | <u>200,000,000</u>      | <u>200,000,000</u>      | <u>200,000,000</u>      | <u>500,000,000</u>          | <u>155,139,945</u>      | <u>200,000,000</u>      | <u>200,000,000</u>      | <u>480,998,000</u>          | 100                     | 物業發展 |

該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業，並非由安永會計師事務所（香港）或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。

## 17. 與關連公司之結餘

## 集團及公司

根據香港公司條例第161B條披露之應收關連公司款項詳情載列如下：

於二零一二年七月三十一日

| 名稱   | 二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 | 期內<br>最高<br>未償還金額<br>港幣元 | 二零一二年<br>三月三十一日<br>港幣元 |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Wan Thai Development Limited<br>(「Wan Thai Development」) | 3,414                  | 3,414                    | -                      |

於二零一二年三月三十一日

| 名稱                   | 二零一二年<br>三月三十一日<br>港幣元 | 年內<br>最高<br>未償還金額<br>港幣元 | 二零一一年<br>三月三十一日<br>港幣元 |
|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Wan Thai Development | -                      | 24,375                   | -                      |

於二零一一年三月三十一日

| 名稱                   | 二零一一年<br>三月三十一日<br>港幣元 | 年內<br>最高<br>未償還金額<br>港幣元 | 二零一零年<br>三月三十一日<br>港幣元 |
|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Wan Thai Development | -                      | 18,843                   | 4,175                  |

於二零一零年三月三十一日

| 名稱                   | 二零一零年<br>三月三十一日<br>港幣元 | 年內<br>最高<br>未償還金額<br>港幣元 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>港幣元 |
|----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Wan Thai Development | 4,175                  | 18,843                   | -                      |

上述關連公司及一名公司股東乃受股東共同控制。應收關連公司款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

## 集團

應付關連公司款項為無抵押、免息及於集團流動資金充裕時方會償還。有關款項之賬面值與其公平值相若。關連公司及一名公司股東乃受股東共同控制。

## 18. 預付款項及按金

## 集團

|      | 二零一零年<br>港幣元 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元  | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|------|--------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| 預付款項 | 527          | 611                     | 551           | 490                     |
| 按金   | -            | -                       | 32,071        | 44,445                  |
|      | <u>527</u>   | <u>611</u>              | <u>32,622</u> | <u>44,935</u>           |

## 公司

|      | 二零一零年<br>港幣元 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| 預付款項 | 527          | 611                     | 551          | 490                     |

概無計入預付款項及按金之資產已逾期或已減值。計入預付款項及按金之金融資產乃關於近期並無拖欠記錄之應收款項。

## 19. 現金及銀行結餘

於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日以及二零一二年七月三十一日，集團以人民幣計算之現金及銀行結餘分別為港幣854,875元、港幣5,063,500元、港幣1,657,194元及港幣1,749,436元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

集團及公司之銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。銀行結餘乃存放於近期並無拖欠記錄且具信譽之銀行。現金及銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

## 20. 關連公司提供之貸款

有關款項為關連公司提供之貸款，一名對公司之控股公司具有控制權之人士對該關連公司發揮重大影響力。

關連公司提供之貸款為無抵押、按年利率4%計息及於公司流動資金充裕時方會償還。關連公司提供之貸款之賬面值與其公平值相若。

## 21. 股本

|   | 二零一零年<br>港幣元 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|---|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| 法定、已發行及繳足：<br>10,000股每股面值<br>港幣100元之普通股 | 1,000,000    | 1,000,000               | 1,000,000    | 1,000,000               |

## 22. 儲備

## (a) 集團

集團於有關期間之儲備數額及其變動已於綜合權益變動表內呈列。

## (b) 公司

|                                | 保留溢利／<br>(累計虧損)<br>港幣元  |
|--------------------------------|-------------------------|
| 於二零零九年四月一日                     | 8,084,306               |
| 年內全面虧損總額                       | <u>(47,229)</u>         |
| 於二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日         | 8,037,077               |
| 年內全面虧損總額                       | (36,482)                |
| 中期股息                           | <u>(8,000,595)</u>      |
| 於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日         | -                       |
| 年內全面虧損總額                       | <u>(57,192)</u>         |
| 於二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日         | (57,192)                |
| 二零一二年四月一日至二零一二年七月三十一日期間之全面虧損總額 | <u>(796,173)</u>        |
| 於二零一二年七月三十一日                   | <u><u>(853,365)</u></u> |

## 23. 資本承擔

於報告期末，集團有以下有關物業發展開支之資本承擔：

|           | 二零一零年<br>港幣元      | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元      | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|-----------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| 已訂約，但未撥備： |                   |                         |                   |                         |
| 物業發展開支    | <u>45,846,120</u> | <u>-</u>                | <u>20,223,233</u> | <u>18,245,679</u>       |

## 24. 關連人士交易

- (a) 除本財務資料其他地方所披露之交易外，集團於有關期間內曾進行以下關連人士交易：

|                 | 截至三月三十一日止年度  |              |              | 截至七月三十一日止四個月 |              |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                 | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 |
| 已付關連公司<br>之利息支出 | -            | -            | -            | -            | 791,803      |

(未經審核)

已付關連公司之利息支出乃以關連公司提供之貸款按年利率4.0%計算。

- (b) 與關連公司之未償還結餘：

誠如綜合財務狀況表所披露，集團與最終控股公司及關連公司有未償還結餘。與關連人士之結餘詳情載列於財務資料附註17及20，與最終控股公司之結餘乃無抵押、免息及於集團流動資金充裕時方會償還。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

- (c) 集團主要人員之補償：

|        | 截至三月三十一日止年度  |              |              | 截至七月三十一日止四個月 |              |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        | 二零一零年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 | 二零一一年<br>港幣元 | 二零一二年<br>港幣元 |
| 短期僱員福利 | -            | 364,800      | 623,904      | 187,100      | 198,642      |

(未經審核)

董事酬金之進一步詳情載於財務資料附註8。

- (d) 與關連方之其他交易：

於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日以及二零一二年七月三十一日，集團可動用之未提取借貸為港幣3,000,000元，由一間關連公司以1,500,000美元作擔保。



## 25. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

## 集團

## 金融資產

|                                | 二零一零年<br>港幣元   | 貸款與應收賬款<br>於三月三十一日 |                  | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|--------------------------------|----------------|--------------------|------------------|-------------------------|
|                                |                | 二零一一年<br>港幣元       | 二零一二年<br>港幣元     |                         |
| 應收關連公司款項<br>計入預付款項及按金<br>之金融資產 | 4,175          | -                  | -                | 3,414                   |
| 現金及銀行結餘                        | -              | -                  | 32,071           | 44,445                  |
|                                | 951,140        | 5,210,282          | 1,786,829        | 12,610,312              |
|                                | <u>955,315</u> | <u>5,210,282</u>   | <u>1,818,900</u> | <u>12,658,171</u>       |

## 金融負債

|             | 二零一零年<br>港幣元       | 按已攤銷成本列賬之金融負債<br>於三月三十一日 |                    | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|
|             |                    | 二零一一年<br>港幣元             | 二零一二年<br>港幣元       |                         |
| 應付最終控股公司款項  | 153,583,181        | 212,684,598              | 212,756,579        | 212,756,579             |
| 應付關連公司款項    | 30,641,922         | 31,868,351               | 33,102,830         | 33,131,489              |
| 關連公司提供之貸款   | -                  | -                        | -                  | 345,791,803             |
| 計入應計費用之金融負債 | 39,500             | 154,962                  | 133,029            | 10,417,675              |
|             | <u>184,264,603</u> | <u>244,707,911</u>       | <u>245,992,438</u> | <u>602,097,546</u>      |

## 公司

## 金融資產

|          | 二零一零年<br>港幣元  | 貸款與應收賬款<br>於三月三十一日 |                | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|----------|---------------|--------------------|----------------|-------------------------|
|          |               | 二零一一年<br>港幣元       | 二零一二年<br>港幣元   |                         |
| 應收關連公司款項 | 4,175         | -                  | -              | 3,414                   |
| 現金及銀行結餘  | 94,356        | 146,787            | 129,636        | 121,913                 |
|          | <u>98,531</u> | <u>146,787</u>     | <u>129,636</u> | <u>125,327</u>          |

## 金融負債

|             | 二零一零年<br>港幣元       | 按已攤銷成本列賬之金融負債<br>於三月三十一日 |                    | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>港幣元 |
|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|
|             |                    | 二零一一年<br>港幣元             | 二零一二年<br>港幣元       |                         |
| 應付最終控股公司款項  | 153,583,181        | 212,684,598              | 212,756,579        | 212,756,579             |
| 關連公司提供之貸款   | -                  | -                        | -                  | 345,791,803             |
| 計入應計費用之金融負債 | 39,500             | 73,500                   | 41,500             | 41,500                  |
|             | <u>153,622,681</u> | <u>212,758,098</u>       | <u>212,798,079</u> | <u>558,589,882</u>      |

## 26. 財務風險管理目標及政策

集團之主要金融工具包括與最終控股公司及關連公司之結餘以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的是為集團營運籌集資金。

於整個回顧年度內，集團之政策為不進行金融工具之買賣。

集團之金融工具產生之主要風險為信貸風險及流動資金風險。管理層已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

### 信貸風險

應收一間關連公司之款項一直受監察及集團之壞賬風險並不重大。

關於現金及銀行結餘產生之信貸風險，集團因對方違約而產生之信貸風險，其最高風險相等於現金及銀行結餘之賬面值。

### 流動資金風險

集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產之到期日以及來自業務之預測現金流量。

集團之目標乃通過公司之股東、建業發展有限公司及運泰集團有限公司之持續財務支持，在資金供應之持續性和靈活性兩者之間取得平衡。集團將貫徹地維持審慎融資政策，確保維持充足流動資金以應付流動資金所需。

集團及公司於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

#### 集團

|            | 二零一零年<br>少於十二個月<br>港幣元 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>少於十二個月<br>港幣元 | 二零一二年<br>少於十二個月<br>港幣元 | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>少於十二個月<br>港幣元 |
|------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 應付最終控股公司款項 | 153,583,181            | 212,684,598                       | 212,756,579            | 212,756,579                       |
| 應付關連公司款項   | 30,641,922             | 31,868,351                        | 33,102,830             | 33,131,489                        |
| 關連公司提供之貸款  | -                      | -                                 | -                      | 345,791,803                       |
| 應計費用       | 39,500                 | 154,962                           | 133,029                | 10,417,675                        |
|            | <u>184,264,603</u>     | <u>244,707,911</u>                | <u>245,992,438</u>     | <u>602,097,546</u>                |

#### 公司

|            | 二零一零年<br>少於十二個月<br>港幣元 | 於三月三十一日<br>二零一一年<br>少於十二個月<br>港幣元 | 二零一二年<br>少於十二個月<br>港幣元 | 於二零一二年<br>七月三十一日<br>少於十二個月<br>港幣元 |
|------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 應付最終控股公司款項 | 153,583,181            | 212,684,598                       | 212,756,579            | 212,756,579                       |
| 關連公司提供之貸款  | -                      | -                                 | -                      | 345,791,803                       |
| 應計費用       | 39,500                 | 73,500                            | 41,500                 | 41,500                            |
|            | <u>153,622,681</u>     | <u>212,758,098</u>                | <u>212,798,079</u>     | <u>558,589,882</u>                |

#### 資本管理

集團資本管理之主要目的是確保集團能夠持續經營業務。誠如財務資料附註2.2所詳述，公司股東、建業發展有限公司及運泰集團有限公司同意提供充足資金以使集團維持充裕之流動資金狀況。

27. 結算日後財務報表

集團或其附屬公司並無就二零一二年七月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

漢國置業有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈  
22樓  
謹啟

二零一二年十月二十五日

## 1. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表緒言

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表（「未經審核備考財務資料」）乃由本公司董事按照上市規則第14.67條編製，僅供說明用途，以就本通函「董事會函件」一節所述之認購事項對本集團財務狀況可能構成之影響提供資料，猶如認購事項已於二零一二年七月三十一日完成。

隨附之未經審核備考財務資料乃根據本集團及目標集團過往綜合財務狀況報表而編製，分別摘錄自本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之已刊發年報及於本通函附錄二所載截至二零一二年七月三十一日止四個月之財務資料。隨附之附註概述了(i)與該等交易直接有關；(ii)預期對本集團有持續影響；及(iii)有充分依據之認購事項備考調整之描述性說明。

隨附之未經審核備考財務資料乃基於多項假設、推測、不確定因素及目前可得之資料而編製。因此，隨附之未經審核備考財務資料並非旨在說明倘認購事項已完成而應呈列之財務狀況。此外，隨附之未經審核備考財務資料亦不旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

隨附之未經審核備考財務資料應與通函其他部份之其他財務資料所載之本集團經審核財務報表一併閱讀。

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

|                | 本集團<br>二零一二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元<br>(附註a) | 備考調整<br>港幣千元<br>(附註b) | 備考經擴大<br>集團<br>港幣千元 |
|----------------|--|-----------------------|---------------------|
| <b>非流動資產</b>   |  |                       |                     |
| 物業、廠房及設備       | 51,371   |                       | 51,371              |
| 投資物業           | 5,226,846  |                       | 5,226,846           |
| 於共同控制實體之投資     | 199  |                       | 199                 |
| 於聯營公司之權益       | —  | 368,537               | 368,537             |
| 非流動資產總值        | <u>5,278,416</u>                                 |                       | <u>5,646,953</u>    |
| <b>流動資產</b>    |  |                       |                     |
| 可收回稅項          | 387  |                       | 387                 |
| 待出售發展中物業及待出售物業 | 1,775,360  |                       | 1,775,360           |
| 應收貿易賬款         | 3,076  |                       | 3,076               |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 41,760   |                       | 41,760              |
| 已抵押存款          | 120,371  |                       | 120,371             |
| 現金及現金等值        | 828,734  | (368,537)             | 460,197             |
| 流動資產總值         | <u>2,769,688</u>                                 |                       | <u>2,401,151</u>    |
| <b>流動負債</b>    |  |                       |                     |
| 應付貿易賬款及應計負債    | 145,375  |                       | 145,375             |
| 計息銀行貸款         | 817,265  |                       | 817,265             |
| 客戶按金           | 23,612   |                       | 23,612              |
| 應付稅項           | 79,485   |                       | 79,485              |
| 流動負債總值         | <u>1,065,737</u>                                 |                       | <u>1,065,737</u>    |
| 流動資產淨值         | <u>1,703,951</u>                                 |                       | <u>1,335,414</u>    |
| 資產總值減流動負債      | <u>6,982,367</u>                                 |                       | <u>6,982,367</u>    |
| <b>非流動負債</b>   |  |                       |                     |
| 計息銀行貸款         | 1,980,897  |                       | 1,980,897           |
| 遞延稅項負債         | 495,661  |                       | 495,661             |
| 非流動負債總值        | <u>2,476,558</u>                                 |                       | <u>2,476,558</u>    |
| 資產淨值           | <u>4,505,809</u>                                 |                       | <u>4,505,809</u>    |

|            | 本集團<br>二零一二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元<br>(附註a) | 備考調整<br>港幣千元<br>(附註b) | 備考經擴大<br>集團<br>港幣千元     |
|------------|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>權益</b>  |  |                       |                         |
| 本公司擁有人應佔權益 |  |                       |                         |
| 已發行股本      | 480,286  |                       | 480,286                 |
| 儲備         | 3,717,421  |                       | 3,717,421               |
| 建議末期股息     | 60,036   |                       | 60,036                  |
|            | <u>4,257,743</u>                                 |                       | <u>4,257,743</u>        |
| 非控股權益      | <u>248,066</u>                                   |                       | <u>248,066</u>          |
| 權益總額       | <u><u>4,505,809</u></u>                          |                       | <u><u>4,505,809</u></u> |

附註：

- (a) 該等結餘乃摘錄自收錄於本集團已刊發截至二零一二年三月三十一日止年度之年報中本集團於二零一二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (b) 有關調整指本集團於目標集團之20%股權投資，現金代價為港幣368,537,000元。於聯營公司之權益包括本集團應佔目標集團之資產淨值及認購事項所產生之商譽。供說明用途，計入於聯營公司之權益之商譽金額乃根據可得資料及目標集團所持有該物業之最新估值，按投資成本超出本集團應佔目標集團之經調整可識別資產及負債淨值之金額計算如下：

|                        | 港幣千元           | 港幣千元                 |
|------------------------|----------------|----------------------|
| 現金代價                   |                | 368,537              |
| 減：將予收購目標集團之經調整可識別資產淨值： |                |                      |
| 目標集團之資產淨值              | 34,920         | (附註i)                |
| 目標集團所持有之該物業之公平值調整      | 1,474,422      | (附註ii)               |
| 減：公平值調整之遞延稅項影響         | (368,606)      | (附註iii)              |
| 加：注入目標公司之現金            | 368,537        | (附註iv)               |
| 加：資本化股東貸款              | <u>245,888</u> | (附註v)                |
| 目標集團之經調整可識別資產及負債淨值     | 1,755,161      |                      |
| 目標集團之經調整可識別資產及負債淨值之20% |                | <u>(351,032)</u>     |
| 計入於聯營公司之權益之商譽金額        |                | <u><u>17,505</u></u> |

- (i) 該結餘乃摘錄自載於本通函內目標集團於二零一二年七月三十一日之會計師報告。
- (ii) 該款項指就目標集團持有之該物業於二零一二年七月三十一日所作出之公平值調整為人民幣1,700,000,000元減目標集團截至二零一二年七月三十一日所產生之成本人民幣505,718,000元，有關款項按港幣1.00元=人民幣0.81元之匯率計算。



- (iii) 遞延稅項乃公平值調整港幣1,474,422,000元按中國公司營運業務國家所屬之司法權區之現行企業所得稅稅率25%計算。
- (iv) 根據認購協議，目標公司須向本集團發行目標公司2,600股新股份，現金代價為港幣368,537,000元。
- (v) 根據認購協議，股東貸款港幣245,888,000元須於完成日期撥充資本。
- (vi) 由於董事估計該等成本並無重大影響，以上計算並未考慮認購事項直接應佔之法律及專業費用。
- (vii) 於認購事項完成後，商譽金額及本集團應佔目標集團之資產淨值將須按於認購事項完成日期目標集團之可識別資產及負債公平值重新計算。預期所產生之實際財務影響將有別於本附錄所示之金額。

## 2. 申報會計師函件

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所於二零一二年十月二十五日就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告全文(僅供載入本通函)。



敬啟者：

本會計師事務所就漢國置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文合稱「貴集團」)以及建業經貿有限公司及其附屬公司(合稱「經擴大集團」)於 貴公司於二零一二年十月二十五日刊發之通函(「通函」)所界定之認購事項完成後之未經審核備考資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，就認購事項對呈列之財務資料可能構成之影響提供資料，並供載入通函附錄三內。未經審核備考財務資料之編製基準載列於通函附錄三內。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權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段之要求，並參照香港會計師公會(「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」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往曾就任何財務資料用以編製未經審核備考財務資料所發出之任何報告，除於發出該等報告當日對報告受函人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之《香港投資通函報告聘用協定準則》第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原文件、考慮所作調整之未經審核憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟不涉及對任何相關財務資料進行獨立查閱。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則進行之審核或審閱，因此，吾等不會對未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等計劃及進行吾等之工作，務求獲取吾等認為必須之資料及解釋，以獲得足夠憑證從而合理地保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照上述基準妥為編製，而有關基準是與 貴集團之會計政策一致，並根據上市規則第4.29(1)條就 貴集團所披露之未經審核備考財務資料而作出之調整為之恰當。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明之用，並因其假設性質使然，其並不確定或顯示任何未來將發生之事件，且未必能反映交易實質已於二零一二年七月三十一日完成之情況下經擴大集團於該日或任何日後之財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按該報表所載基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段所披露就未經審核備考財務資料而作出之調整均屬恰當。

此致

漢國置業有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈  
22樓  
謹啟

二零一二年十月二十五日

以下為有關目標集團業績之管理層討論與分析，應與本通函附錄二所載目標集團之會計師報告一併閱讀。

### 目標集團之管理層討論及分析

#### 截至二零一二年七月三十一日止四個月之財務業績

截至二零一二年七月三十一日止四個月，因該物業仍為空置之地盤並處於初步發展階段，故目標集團並無錄得任何營業額（二零一一年：無）。目標集團主要因匯兌收益減僱員成本及利息開支而產生港幣400,000元之虧損（二零一一年：港幣400,000元）。

#### 截至二零一二年三月三十一日止年度之財務業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，因該物業仍處於初步發展階段，故目標集團並無錄得任何營業額（二零一一年：無）。目標集團因該年內之僱員成本及一般支出而產生港幣1,600,000元之虧損（二零一一年：港幣1,200,000元）。

#### 截至二零一一年三月三十一日止年度之財務業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，因該物業處於初步發展階段，目標集團並無錄得任何營業額（二零一零年：無）。目標集團因該年內之僱員成本及一般支出而產生港幣1,200,000元之虧損（二零一零年：港幣100,000元）。

#### 截至二零一零年三月三十一日止年度之財務業績

截至二零一零年三月三十一日止年度，因該物業處於初步發展階段，目標集團並無錄得任何營業額，有虧損港幣100,000元，主要包括該年內之審核費及其他一般支出。

### 資本架構、財政資源及流動資金

於二零一二年七月三十一日，目標集團應付一位股東之款項為港幣212,800,000元、應付一間關連公司之款項為港幣33,100,000元，及一間關連公司提供之貸款為港幣345,800,000元。應付股東及關連公司之款項為無抵押及免息而一間關連公司提供之貸款為無抵押及按年利率4%計息。該等未償還結餘於目標集團流動資金充裕時方會償還。現金及現金等值總額為港幣12,600,000元。於二零一二年七月三十一日，資本負債比率（定義為合併計息借貸港幣345,800,000元除資產總值港幣637,000,000元）為54%。

於二零一二年三月三十一日，目標集團應付股東及關連公司之款項分別為港幣212,800,000元及港幣33,100,000元，有關款項為無抵押、免息及於目標集團流動資金充裕時方會償還。現金及現金等值總額為港幣1,800,000元。於二零一二年三月三十一日，目標集團並無計息借貸，因此資本負債比率並不適用。

於二零一一年三月三十一日，目標集團應付股東及關連公司之款項分別為港幣212,700,000元及港幣31,900,000元，有關款項為無抵押、免息及於目標集團流動資金充裕時方會償還。現金及現金等值總額為港幣5,200,000元。於二零一一年三月三十一日，目標集團並無計息借貸，因此資本負債比率並不適用。

於二零一零年三月三十一日，目標集團應付股東及關連公司之款項分別為港幣153,600,000元及港幣30,600,000元，有關款項為無抵押、免息及於目標集團流動資金充裕時方會償還。現金及現金等值總額為港幣1,000,000元。於二零一零年三月三十一日，目標集團並無計息借貸，因此資本負債比率並不適用。

於二零一二年七月三十一日、二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日，目標集團已承擔但未提取之銀行信貸為港幣3,000,000元，以作為其營運資金。

收購物業乃由內部資源撥付，而發展物業則由銀行貸款（主要以人民幣計算）支付。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。由於目標集團之大部份交易以人民幣計算，故並無重大外匯波動風險，亦無相關對沖。

#### 資產抵押

於二零一二年七月三十一日、二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日，目標集團概無任何已抵押資產。

#### 僱員

目標集團於二零一二年七月三十一日、二零一二年及二零一一年三月三十一日僱用7名員工，及於二零一零年三月三十一日僱用5名員工。僱員酬金乃參考市場條款及彼等之資歷及經驗釐定。薪酬每年檢討一次，並向所有合資格僱員提供其他福利（包括退休福利計劃及醫療保險）。

#### 其他

目標集團於二零一二年七月三十一日、二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日就物業發展開支之資本承擔分別為港幣18,200,000元、港幣20,200,000元、無及港幣45,800,000元。目標集團分別於二零一二年七月三十一日、二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日並無其他或然負債，而於二零一二年七月三十一日，並無進行任何重大附屬公司收購或出售，未來亦無計劃進行重大投資或股本資產。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就彼等對該物業於二零一二年七月三十一日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

**關於：中華人民共和國廣東省深圳南山區僑城北工業區T405-0001地段（「該物業」）**

吾等按照建業實業有限公司（「建業」）及漢國置業有限公司（「漢國」）發出之指示對運泰建業置業（深圳）有限公司（「運泰建業置業」，目標公司之全資附屬公司）持有位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零一二年七月三十一日（「估值日期」）價值之意見，以供刊發通函之用。

該物業乃分類為於深圳舊工業區升級改造之重建項目。根據深圳市工業樓宇轉讓暫行辦法，升級改造重建項目中不低於50%之總建築面積將作為自用，而餘下部分可於完成時按分層地契出售。誠如目標集團所告知，相關之政府部門對持作自用物業之定義並無明確界定及限制，因此將該等持作自用物業用作投資用途不會受到禁止。故此，目標集團制訂了該物業之發展計劃，當中不低於50%之建築面積將持作投資，餘下將發展作出售。建業及漢國之董事根據其對上述發展計劃所作之盡職調查工作後均認為

目標集團所建議之發展計劃實際可行。就本估值而言，吾等於進行估值時已採納上述發展計劃。吾等對該物業之估值代表吾等對其投資價值之意見，根據國際評估準則，投資價值乃定義為「對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途之資產價值」。此乃以個別實體特設之價值基準。儘管擁有人對資產之價值可能相等於出售資產予其他一方所變現之金額，但此價值基準反映實體持有資產所獲取之利益，因此，不一定涉及假定交易。吾等認為儘管該物業之部分受銷售限制所規限，但運泰建業置業（即該物業之擁有人）有權自該物業收取租金收入等利益。因此，吾等認為採用投資價值基準而非市值更為適合評估該物業。

於達致該物業之投資價值時，吾等已分析可資比較市場交易，並已作出調整，以反映該物業與可資比較物業在（其中包括）銷售限制、地點、面積、用途、密度及所提供設施等各方面的差異。

吾等已獲提供有關該物業業權之文件並查閱文件正本，包括土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證。然而，吾等並無向有關政府機關進行查冊，以查核是否可能存在吾等獲得之副本並無顯示之任何修訂。進行估值時，吾等在很大程度上依賴漢國及其中國法律顧問國浩律師集團（深圳）事務所就該物業業權所提供之資料。吾等亦已接納吾等所收到之有關規劃批准、法定通告、地役權、佔用年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據向吾等所提供之文件中所載之資料作出，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑漢國所提供而對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦曾獲漢國告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業。吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等之估值並無考慮任何該物業所涉及之抵押、按揭或所欠負之債項或出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之專業估值師於二零一二年八月十七日進行實地視察。



吾等估值乃遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則第5章及第12項應用指引，及根據香港測量師學會刊發之物業估值準則（第一版）及國際評估準則理事會刊發之國際評估準則。

除另有說明外，本報告內全部金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
干諾道中111號  
永安中心23樓  
建業實業有限公司  
漢國置業有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MHKIS MRICS RPS(GP)*  
謹啟

二零一二年十月二十五日

附註：劉振權先生為合資格測量師，於取得認可資格後在香港及中國擁有超過十九年物業估值經驗。

## 估值證書

於二零一二年  
七月三十一日  
之投資價值

| 物業                          | 概況及年期  | 估用詳情            |                   |
|-----------------------------|--|-----------------|-------------------|
| 中國廣東省深圳南山區僑城北工業區T405-0001地段 | <p>該物業為一幅地盤面積約48,764.42平方米(524,900平方呎)之土地。</p> <p>該物業計劃發展為一混合發展項目，總規劃建築面積約224,500.00平方米(2,416,518平方呎)，包括提供2,000平方米(21,528平方呎)公共配套設施，例如小區級文化室、社區服務站、公廁及垃圾收集站。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由二零一二年八月三日起計為期50年。</p> | 該物業現時空置作日後發展用途。 | 人民幣1,700,000,000元 |

附註：

- 根據深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局(「出讓人」)與運泰建業置業於二零一二年八月二十四日訂立之土地使用權出讓合同深地合字(2011) 8041號(「該合同」)，出讓人已同意向運泰建業置業出讓一幅地盤面積為48,764.42平方米之土地(T405-0001地段)之土地使用權。上述合同之主要條款(其中包括)如下：

|        |   |                                       |
|--------|---|---------------------------------------|
| 地盤面積   | : | 48,764.42平方米                          |
| 土地使用年期 | : | 50年                                   |
| 土地用途   | : | 工業用途                                  |
| 土地性質   | : | 商品房                                   |
| 可建地積比率 | : | 不超過4.6                                |
| 可建建築面積 | : | 不超過224,500平方米(包括將保留作政府用途之面積12,000平方米) |
| 覆蓋率    | : | 不超過30%                                |
| 土地出讓金  | : | 人民幣272,977,207元                       |
| 完成時限   | : | 不遲於二零一七年八月三日                          |
- 根據日期為二零一一年六月十五日之深圳市建設用地規劃許可證(深規土許ZG-2011-0031號)，該物業地盤面積約48,752.42平方米及建設規模為224,500平方米之地塊乃符合城市規劃之規定。
- 吾等已獲漢國之法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

  - 運泰建業置業已與相關之政府部門簽署有效之土地使用權出讓合同，並繳付土地出讓金；
  - 於遞交相關文件後，運泰建業置業可申請該物業之房地產權證；及
  - 根據深圳市工業樓宇轉讓暫行辦法第五項，運泰建業置業有權於完成後出售該物業不多於50%之建築面積。
- 吾等之估值乃基於投資價值，其並不反映該物業之市場價值。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司普通股份之好倉

| 董事姓名 | 附註 | 身份及權益性質 | 持有普通<br>股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|------|----|---------|--------------|----------------------|
| 王世榮  | 1  | 透過受控制公司 | 267,846,553  | 55.77                |
| 王查美龍 | 1  | 透過受控制公司 | 267,846,553  | 55.77                |
| 馮文起  |    | 實益擁有    | 220,000      | 0.05                 |

## (b) 於本公司相聯法團之普通股份之好倉

| 董事姓名 | 附註 | 相聯法團名稱             | 身份及權益性質    | 佔相聯法團                    |                          |
|------|----|--------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
|      |    |                    |            | 持有普通<br>股份數目 /<br>已繳註冊資本 | 已發行股本 /<br>已繳註冊資本<br>百分比 |
| 王世榮  | 2  | 建業                 | 透過受控制公司    | 320,759,324              | 58.18                    |
|      |    | 3 建業發展(集團)         | 透過受控制公司    | 9,900,000                | 99.00                    |
|      |    | 建業發展(集團)           | 實益擁有       | 100,000                  | 1.00                     |
|      |    | Lucky Year         | 實益擁有       | 10,000                   | 50.00                    |
| 王查美龍 | 4  | 廣州漢國福強<br>地產開發有限公司 | 透過受控制公司    | 人民幣<br>185,000,000元      | 100.00                   |
|      | 2  | 建業                 | 透過受控制公司    | 320,759,324              | 58.18                    |
| 王查美龍 | 3  | 建業發展(集團)           | 透過受控制公司    | 9,900,000                | 99.00                    |
|      |    |                    | Lucky Year | 實益擁有                     | 10,000                   |

## 附註：

- 該等股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一之股本權益，而王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並擁有實益權益。
- 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
- 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註1所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 其他人士於本公司及本集團其他成員公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，下列人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

| 名稱         | 附註  | 身份及權益性質 | 持有普通<br>股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|------------|-----|---------|--------------|----------------------|
| 建業         | 1及2 | 直接實益擁有  | 267,846,553  | 55.77                |
| 建業發展（集團）   | 1及2 | 透過受控制公司 | 267,846,553  | 55.77                |
| Lucky Year | 1及2 | 透過受控制公司 | 267,846,553  | 55.77                |

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，建業、建業發展（集團）及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權：

| 股東名稱        | 所持有權益之本集團成員公司名稱  | 權益概約<br>百分比 |
|-------------|------------------|-------------|
| 兆銳發展有限公司    | 廣州漢國福強地產開發有限公司   | 40          |
| 廣州市恒生集團有限公司 | 廣州市漢國恒生房地產開發有限公司 | 25          |

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作或被認為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權。

### 3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

本公司與建業就提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無訂明年期，可由任何一方向另一方發出兩個月書面通知終止。於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司已支付管理費用為港幣9,000,000元。王世榮博士及王查美龍女士為建業之董事並於建業擁有實益權益。馮文起先生亦為建業之董事。

本公司主席王世榮博士被視為於從事物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位。王查美龍女士為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王世榮博士及王查美龍女士被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

據董事所知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或彼等之聯繫人士自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起於所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有權益；
- (b) 概無董事或彼等之聯繫人士於由本集團任何成員公司訂立且於本通函刊發日期仍然生效並對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或彼等之聯繫人士於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或計劃訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 5. 專家及同意書

以下為本通函內所載提供意見或建議之專家之專業資格：

| 名稱               | 資格                                   |
|------------------|--------------------------------------|
| 大有融資             | 根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團 |
| 安永               | 執業會計師                                |
| 第一太平戴維斯          | 物業估值師                                |
| 國浩律師集團（深圳）（「國浩」） | 中國法律顧問                               |

- (a) 於最後實際可行日期，大有融資、安永、第一太平戴維斯及國浩概無於本集團任何成員公司中持有任何股權（不論直接或間接），亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否具法定效力）。
- (b) 大有融資、安永、第一太平戴維斯及國浩已各自就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其函件及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。
- (c) 自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，大有融資、安永、第一太平戴維斯及國浩概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知及除本集團最近期公佈之經審核財務報表所披露者外，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 7. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團簽訂以下屬或可能屬重大之合約（非於正常業務過程中簽訂）：

- (a) 認購協議；及
- (b) 漢國融資有限公司與銀團於二零一二年六月十八日就港幣600,000,000元轉讓定期及循環貸款融資訂立之協議。



## 8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為馬恆昌先生。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。
- (c) 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28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間內之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處（地址為香港干諾道中111號永安中心23樓）可供查閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (d) 本通函第13頁所載之獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函第14至25頁所載之大有融資建議函件；
- (f) 本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告；
- (g) 本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (h) 本通函附錄五所載第一太平戴維斯發出有關該物業之估值報告；
- (i) 本通函附錄六「專家及同意書」一節所述之書面同意；
- (j) 本通函附錄六「重大合約」一節所述之各重大合約；及
- (k) 本通函。



# 漢國置業有限公司

## Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

茲通告漢國置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一二年十一月九日（星期五）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼四樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

「動議(i)批准、追認及確認欣協投資有限公司（作為認購人）、建業經貿有限公司（「目標公司」）（作為發行人）及建業發展有限公司及運泰集團有限公司（作為擔保人）於二零一二年九月十八日訂立之認購協議（「認購協議」），內容有關以現金代價港幣368,537,000元認購2,600股目標公司股本中每股面值港幣100元之新股份（佔目標公司經擴大後之已發行股本總額之20%）（一份註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以作識別）；及(ii)授權本公司任何董事代表本公司簽立（不論以蓋章形式或親筆簽署）所有有關文件、文據及協議，並作出彼認為與有關認購協議項下擬進行之事項及完成認購協議所附帶、附屬或有關連之所有行動或事宜，而屬必需、適當或合宜，以使認購協議及據此擬進行之交易生效。」

承董事會命  
馬恆昌  
公司秘書

香港，二零一二年十月二十五日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。