
此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已售出或轉讓名下全部錦興集團有限公司（「本公司」）證券，請立即將本通函及隨附之代表委任表格交予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。



HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

非常重大收購及關連交易
有關收購BEST SMOOTH INTERNATIONAL LIMITED
(百順國際有限公司) 40% 股權及
ALLY FORTUNE INVESTMENTS LIMITED
(聯祥投資有限公司) 3% 股權

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

本公司謹訂於二零一零年八月二十七日(星期五)上午十時三十分假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意出席該大會，務請將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處及轉讓處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一零年八月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
凱利意見函件	17
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 百順集團之財務資料	II-1
附錄三 – 聯祥投資集團之財務資料	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之物業估值	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	百順收購事項及聯祥投資收購事項之統稱
「該等協議」	指	百順協議及聯祥投資協議之統稱
「聯祥投資」	指	Ally Fortune Investments Limited (聯祥投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於聯祥投資協議日期，分別由百順、信豐投資、Bonusgo及賣方擁有50.5%、40%、6.5%及3%
「聯祥投資收購事項」	指	Bonusgo根據聯祥投資協議向賣方收購聯祥投資銷售股份
「聯祥投資協議」	指	Bonusgo與賣方就聯祥投資收購事項而訂立日期為二零一零年五月二十五日之買賣協議
「聯祥投資收購事項完成」	指	根據聯祥投資協議之條款及條件完成聯祥投資收購事項
「聯祥投資代價」	指	Bonusgo根據聯祥投資協議就收購聯祥投資銷售股份應付之總代價36,000,000港元
「聯祥投資集團」	指	聯祥投資及其附屬公司
「聯祥投資銷售股份」	指	聯祥投資股本中30股每股面值1美元之普通股，相當於聯祥投資協議日期聯祥投資之已發行股本之3%
「百順」	指	Best Smooth International Limited (百順國際有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「百順收購事項」	指	Bonusgo根據百順協議向賣方收購百順銷售股份及百順銷售貸款
「百順協議」	指	Bonusgo與賣方就百順收購事項而訂立日期為二零一零年五月二十五日之買賣協議
「百順收購事項完成」	指	根據百順協議之條款及條件完成百順收購事項

釋 義

「百順代價」	指	Bonusgo根據百順協議就收購百順銷售股份及百順銷售貸款應付之總代價434,000,000港元
「百順集團」	指	百順及其附屬公司
「百順銷售貸款」	指	於百順協議日期百順結欠賣方之未償還股東貸款人民幣199,096,017元(相當於約226,969,000港元)
「百順銷售股份」	指	百順股本中40股每股面值1美元之普通股，相當於百順協議日期百順之已發行股本之40%
「董事會」	指	董事會
「Bonusgo」	指	Bonusgo Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「營業日」	指	在香港之銀行照常營業之日子(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中廣投資」	指	China Good Investments Limited(中廣投資有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯祥投資之全資附屬公司
「本公司」	指	錦興集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份及認股權證於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨該等收購事項完成後之本集團
「信豐投資」	指	Faith Full Holdings Limited(信豐投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為百順之全資附屬公司
「首次收購事項」	指	誠如本公司於二零零九年七月二十九日所公佈，Bonusgo向賣方收購百順60%股權及百順結欠賣方之未償還股東貸款之60%之事項，該事項已於二零零九年十二月七日完成

釋 義

「GFETI」	指	廣州對外經濟貿易投資有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「華欣譽」	指	廣州華欣譽實業發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「吉祥房產」	指	廣州吉祥房產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「凱利」	指	凱利融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就該等協議之條款之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士以外之股東
「該土地」	指	位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之一幅建築面積約為7,974平方米之土地
「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	位於該土地之物業發展項目
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮並酌情批准該等協議及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Wang, Victoria Y S女士
「認股權證」	指	本公司之認股權證，附有權利可以現金按認購價每股0.63港元(可予調整)認購股份
「二零一一年 可換股債券」	指	本公司於二零零六年六月發行本金總額為770,973,210港元之二零一一年到期2%可換股債券，其中本金額706,698,786港元於最後實際可行日期仍未兌換
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣與港元乃按人民幣1.00元兌1.14港元之匯率換算。有關換率僅供說明，不應被理解為表示有關貨幣實際上可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。



HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

執行董事：

Yap, Allan博士(主席)

陳國銓先生(董事總經理)

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3101室

敬啟者：

非常重大收購及關連交易
有關收購BEST SMOOTH INTERNATIONAL LIMITED
(百順國際有限公司) 40% 股權及
ALLY FORTUNE INVESTMENTS LIMITED
(聯祥投資有限公司) 3% 股權

緒言

董事會於二零一零年六月四日宣佈，於二零一零年五月二十五日聯交所交易時段後，本公司之間接全資附屬公司Bonusgo與賣方訂立百順協議。根據百順協議，賣方有條件同意出售，而Bonusgo有條件同意收購百順銷售股份及百順銷售貸款，現金代價合共為434,000,000港元。百順銷售股份相當於百順已發行股本之40%。

* 僅供識別

董事會函件

董事會亦於同日宣佈，於二零一零年五月二十五日聯交所交易時段後，Bonusgo與賣方訂立聯祥投資協議，據此，賣方有條件同意出售，而Bonusgo有條件同意收購聯祥投資銷售股份，現金代價為36,000,000港元。聯祥投資銷售股份相當於聯祥投資已發行股本之3%。百順收購事項完成與聯祥投資收購事項完成應同時進行。

於該等協議日期，Bonusgo持有百順60%股權，而百順則持有聯祥投資90.5%股權。Bonusgo亦直接持有聯祥投資6.5%股權。因此，Bonusgo實際持有聯祥投資60.8%股權。百順集團之主要資產為位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之該土地及位於該土地上之該項目。該項目現正進行開發，預期將於二零一一年年底或前後完成。自首次收購事項於二零零九年十二月七日完成後，百順集團即入賬列作本公司之附屬公司。於該等收購事項完成後，Bonusgo將持有百順及聯祥投資之全部股權。百順將繼續入賬列作本公司之附屬公司，而其業績將繼續綜合列賬於本集團賬目。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等收購事項詳情；本集團、百順集團及聯祥投資集團之財務資料；經擴大集團之未經審核備考財務資料；經擴大集團之物業估值報告；凱利就該等協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；股東特別大會通告連同代表委任表格，以及上市規則所規定之其他資料。

該等收購事項

A. 百順協議

日期

二零一零年五月二十五日

訂約方

賣方： Wang, Victoria Y S女士

買方： Bonusgo，為本公司之間接全資附屬公司

董事會函件

於二零零九年七月二十日，Bonusgo與賣方訂立一項協議，以收購百順60%股權（包括於首次收購事項完成日期百順結欠賣方之未償還股東貸款之60%）。首次收購事項已於二零零九年十二月七日完成。於最後實際可行日期，賣方持有百順40%股權，就上市規則而言，由於彼為百順之主要股東，故為本公司之關連人士。根據賣方所表示，賣方以約人民幣530,000,000元（相當於約604,200,000港元）之總成本，收購其於百順之100%權益。因此，按比例計算賣方於百順之40%股權之原來成本約為人民幣212,000,000元（相當於約241,700,000港元）。

將予收購之資產

- (a) 百順銷售股份，即百順股本中40股每股面值1美元之普通股，於百順協議日期相當於百順已發行股本之40%；及
- (b) 百順銷售貸款，即於百順協議日期百順結欠賣方尚未償還之股東貸款，金額約為人民幣199,100,000元（相當於約227,000,000港元）。

百順銷售股份將連同於百順收購事項完成日期其附帶之一切權利一併收購。

代價及付款條款

根據百順協議，百順銷售股份及百順銷售貸款之代價合共為434,000,000港元，分配如下：

- (a) 百順代價中屬於百順銷售貸款之部份相等於百順銷售貸款之面值（即約人民幣199,100,000元，相當於約227,000,000港元）；及
- (b) 餘下之百順代價（即約207,000,000港元）乃屬於百順銷售股份。

百順代價須按以下方式以現金支付：

- (a) 於最後實際可行日期，92,500,000港元已由Bonusgo支付作為按金（「百順按金」）及部份百順代價；及
- (b) 341,500,000港元將由Bonusgo於百順收購事項完成時向賣方支付。

先決條件

百順收購事項須待獨立股東通過將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等協議及據此擬進行之交易後，方可完成。

倘上述條件未能於二零一零年十二月三十一日或之前(或訂約各方可以書面同意之較後日子)達成，則賣方須以雙方書面同意之方式於七個營業日內向Bonusgo退還百順按金(不計利息)，作為百順協議之完全最終於結。賣方退還百順按金後，百順協議即告終止及終結，而各訂約方不得向另一方作出任何索償，惟基於先前任何違約情況者除外。

B. 聯祥投資協議

日期

二零一零年五月二十五日

訂約方

賣方： Wang, Victoria Y S女士

買方： Bonusgo，為本公司之間接全資附屬公司

於二零零九年十二月七日首次收購事項完成後，賣方與Bonusgo分別透過彼等各自於百順及信豐投資之權益而實際擁有聯祥投資36.2%及60.8%。聯祥投資之餘下3%股權乃由一名獨立第三方擁有。於二零零九年十二月三十一日，賣方以代價35,000,000港元向上述獨立第三方收購聯祥投資之該3%股權，因此，於該等協議日期，賣方於聯祥投資中擁有合共39.2%之實際權益。有關聯祥投資之股權架構詳情載於下文「有關百順集團之資料」一節。由於賣方為聯祥投資之主要股東，故根據上市規則，賣方為一名關連人士。

將予收購之資產

聯祥投資銷售股份，即聯祥投資股本中30股每股面值1美元之普通股，於聯祥投資協議日期相當於聯祥投資已發行股本之3%。

聯祥投資銷售股份將連同於聯祥投資收購事項完成日期其附帶之一切權利一併收購。

代價及付款條款

根據聯祥投資協議，聯祥投資代價36,000,000港元須按以下方式以現金支付：

- (a) 於最後實際可行日期，7,500,000港元已由Bonusgo支付作為按金（「聯祥投資按金」）及部份聯祥投資代價；及
- (b) 28,500,000港元將由Bonusgo於聯祥投資收購事項完成時向賣方支付。

先決條件

聯祥投資收購事項須待獨立股東通過將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等協議及據此擬進行之交易後，方可完成。

倘上述條件未能於二零一零年十二月三十一日或之前（或訂約各方可以書面同意之較後日子）達成，則賣方須以雙方書面同意之方式於七個營業日內向Bonusgo退還聯祥投資按金（不計利息），作為聯祥投資協議之完全最終了結。賣方退還聯祥投資按金後，聯祥投資協議即告終止及終結，而各訂約方不得向另一方作出任何索償，惟基於先前任何違約情況者除外。

C. 該等收購事項代價之基準

百順代價與聯祥投資代價均乃由賣方與Bonusgo經計及對該土地及該項目之初步評估價值約人民幣1,400,000,000元（相當於約1,596,000,000港元）、百順集團之負債合共約人民幣355,700,000元（相當於約405,500,000港元）（包括有關該土地及該項目之應付款項、應計開支及預收按金）、廣州市房地產業之未來前景以及該土地價值之升值潛力後，按公平磋商後釐定。

該等收購事項之代價將以本集團之內部資源撥付。

該等收購事項之代價較首次收購事項之代價為高，主要乃由於該土地與該項目之價值，已較首次收購事項時之價值有所升值（於二零零九年七月三十一日該土地與該項目之估值約為人民幣1,280,000,000元）。

D. 該等收購事項完成

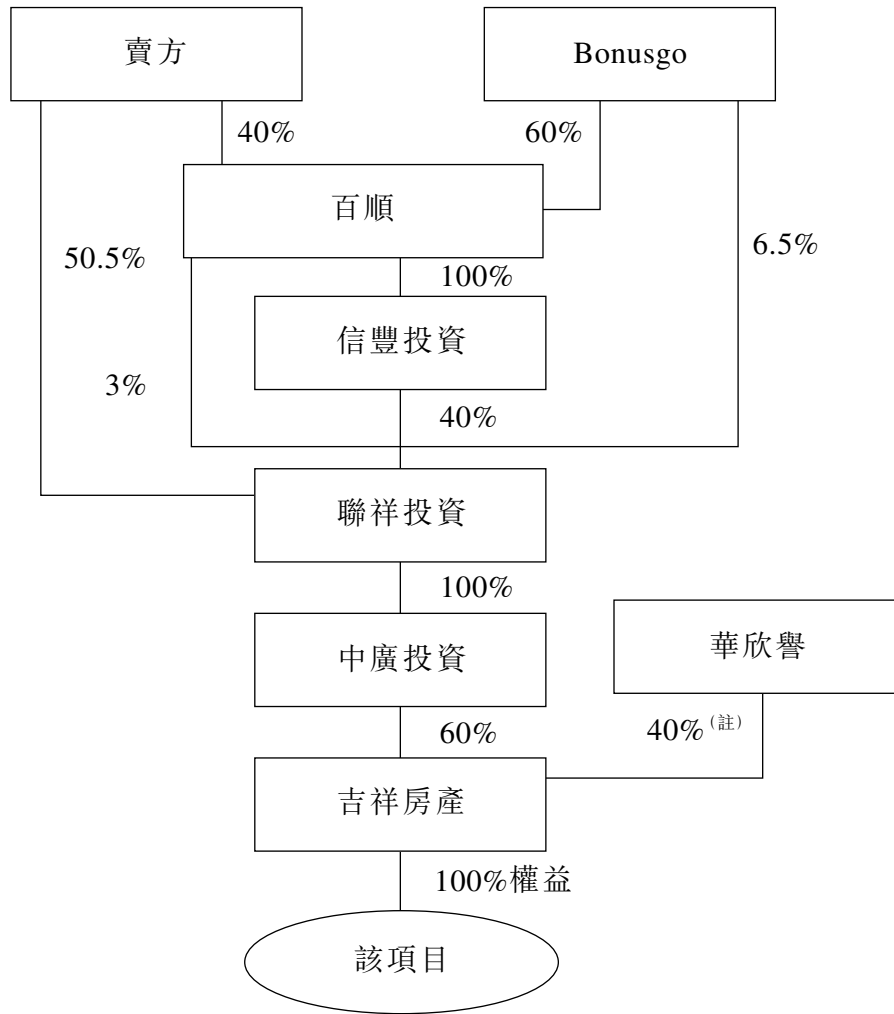
該等收購事項將於該等協議之先決條件達成後第三個營業日(或訂約各方書面同意之其他日子)同時完成。訂約各方並無責任完成買賣任何部份之百順銷售股份、聯祥投資銷售股份或百順銷售貸款，除非買賣全部百順銷售股份、聯祥投資銷售股份及百順銷售貸款均已完成則作別論。

E. 額外股東貸款

由於該項目現正進行開發，故百順集團或需於該等協議完成前進一步向Bonusgo與賣方籌借貸款以提供開發資金。按照現行開發計劃，預期在簽訂該等協議至該等協議完成期間，百順集團可能需要不多於人民幣150,000,000元之資金。根據該等協議之條款，倘賣方於該等協議完成前向百順集團提供任何額外貸款(「額外貸款」)，則Bonusgo須(i)向百順集團提供一筆金額相等於額外貸款之股東貸款，以使百順能於該等協議完成時向賣方償還額外貸款；或(ii)代百順集團向賣方償還額外貸款。

有關百順集團之資料

百順及聯祥投資均為於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。百順集團之主要營運附屬公司為吉祥房產。於最後實際可行日期，百順集團之股權架構如下：



註：根據中廣投資與華欣譽所訂立日期為二零零九年五月二十五日之承諾協議，華欣譽已不可撤回地承諾，放棄其於攤分吉祥房產利潤分成之權利及所有其他對吉祥房產之權利(包括但不限於資產之管有、使用、收入、分派及出售)，並且同意為了確保中廣投資能享有吉祥房產之100%權益(包括但不限於該項目，及其對吉祥房產資產之管有、使用、收入、分派及出售權利)行事，包括但不限於簽署必要文件及採取行動及／或不採取行動。華欣譽亦已不可撤回地承諾，就華欣譽放棄對吉祥房產之利潤分成及其他權利而引起第三方提出任何索償，從而導致中廣投資於吉祥房產之100%應得權益遭到任何索償、變動及／或損失，向中廣投資作出補償。本集團毋須就有關安排支付額外代價，而承諾協議亦為有關首次收購事項之協議項下之其中一項要求。

董事會函件

吉祥房產之主要資產為該土地之土地使用權及該項目。該土地乃位於廣州市，建築面積約為7,974平方米。該項目位於該土地，其中包括發展一座住宅、商業及金融綜合大樓，尚餘之土地使用權年期約為56年(住宅用途)、26年(商業用途)及36年(其他用途)。該項目現正進行開發，預期將於二零一一年年底或前後完成。

下表分別載列百順及聯祥投資之若干經審核綜合財務資料(乃根據香港財務報告準則編製，並已計及於吉祥房產之100%權益)：

百順	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
營業額	無	無
除稅前虧損	37,613	37,149
除稅後虧損	37,613	37,149

	於三月三十一日	
	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	788,739	834,483
百順權益持有人應佔權益	14,393	45,043

聯祥投資	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
營業額	無	無
除稅前虧損	39,683	39,366
除稅後虧損	39,683	39,366

	於三月三十一日	
	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	788,739	834,483
聯祥投資權益持有人應佔權益	33,174	57,866

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司透過Bonusgo持有百順之60%股權，而百順自首次收購事項完成後即入賬列作本公司之附屬公司。待該等收購事項完成後，本公司將持有百順全部股權，百順將繼續入賬列作本公司之附屬公司，而其業績將繼續綜合列賬於本集團賬目。

進行該等收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資，包括(i)發行股份於澳洲證券交易所上市之一間附屬公司；(ii)發行股份於美國櫃檯證券市場買賣之一間聯營公司；及(iii)發行股份於聯交所上市之公司所發行之可換股票據。

董事認為，該土地處廣州市優質地段，而廣州市之物業市場具備可觀增長潛力及前景。有鑑於此，董事相信，無論是資本增值及來自商業單位租金及物業銷售之日後經常性收入，該項目長遠而言均會為本集團帶來具吸引力之回報。董事認為，該等收購事項實為本集團之良機以鞏固於吉祥房產之股權，並更進一步從該土地及該項目未來產生之回報中受惠。考慮到上文所述，董事認為，該等協議之條款屬公平合理，而該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

待該等收購事項完成後，本集團將持有百順全部股權，百順將繼續入賬列作本公司之附屬公司，而其財務業績將繼續綜合列賬於本集團賬目。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，該等收購事項之財務影響概述如下：

盈利

誠如摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報，經審核除稅後綜合溢利約為200,200,000港元。假設該等收購事項已於二零零九年四月一日進行，則經擴大集團之未經審核備考除稅後溢利淨額應為202,100,000港元。

資產淨值

誠如摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報，本集團經審核綜合資產總值及負債總額分別約為4,291,000,000港元及1,660,700,000港元。於二零一零年三月三十一日，股東應佔經審核綜合資產淨值約為2,475,400,000港元。假設該等收購事項已於二零一零年三月三十一日進行，則經擴大集團之未經審核備考合併資產總值及負債總額應分別約為3,818,100,000港元及1,486,000,000港元，而股東應佔未經審核備考資產淨值應減少10.6%至約2,213,900,000港元。

負債資本比率

誠如摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報，於二零一零年三月三十一日，本集團按借款約138,600,000港元與可換股貸款票據之負債部分之公平值約674,000,000港元除以股東資金約2,475,400,000港元計算之負債資本比率約為32.8%。假設該等收購事項已於二零一零年三月三十一日進行，則經擴大集團之負債資本比率應約為36.7%。

經擴大集團之財務及業務展望

根據本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報，本集團錄得經審核除稅後綜合溢利淨額約200,200,000港元。於二零一零年三月三十一日，本集團之股東應佔經審核資產淨值約為2,475,400,000港元。本集團業績轉虧為盈，由截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損1,139,600,000港元大幅改善至截至二零一零年三月三十一日止年度之溢利200,200,000港元。本集團相信，中港兩地能繼續為本集團提供具吸引力的房地產投資機遇。

董事會認為，該等收購事項與增加本公司於中國之物業投資之增長策略一致。近年來，中國一直為增長最快的經濟體之一。預期該等收購事項有良好潛力可為本集團帶來盈利，並於未來進一步鞏固本集團之資產基礎。為達致擴闊本集團業務範圍及分散收入來源之目標，董事會將努力物色其他可行的新商機。

股東特別大會

根據上市規則，該等收購事項合併計算構成本公司之非常重大收購。由於賣方為本公司附屬公司百順之主要股東，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該等收購事項亦構成關連交易，須由獨立股東於股東特別大會以數票方式表決批准。於最後實際可行日期，賣方及其聯繫人士並無擁有本公司之任何權益。倘賣方及其聯繫人士於股東特別大會日期持有任何股份，則賣方及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2

董事會函件

頁。股東特別大會將於二零一零年八月二十七日(星期五)上午十時三十分假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行，以考慮並酌情批准該等協議及據此擬進行之交易。

於該等協議日期，概無董事於該等收購事項中擁有重大權益，因此，概無董事就有關該等收購事項之董事會決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就該等收購事項向獨立股東作出推薦意見。本公司亦已委聘凱利為獨立財務顧問，以就該等協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

董事認為，該等協議之條款屬公平合理，而該等收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事籲請股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該等協議及據此擬進行之交易。

敬請閣下垂注獨立董事委員會之推薦意見(載於本通函第16頁)及凱利就該等協議之條款發表之意見(載於本通函第17至第28頁)。

經考慮凱利發表之意見後，獨立董事委員會認為，該等收購事項乃於日常一般業務過程中進行，而該等協議之條款符合一般商業條款、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。彼等籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該等協議及據此擬進行之交易。

一般事項

敬請閣下垂注載於本通函各附錄所載之資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照及

認股權證及二零一一年可換股債券持有人 參照

代表董事會
錦興集團有限公司
主席
Yap, Allan博士
謹啟

二零一零年八月十一日



HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

敬啟者：

關連交易

有關收購BEST SMOOTH INTERNATIONAL LIMITED

(百順國際有限公司) 40% 股權及

ALLY FORTUNE INVESTMENTS LIMITED

(聯祥投資有限公司) 3% 股權

吾等謹提述本公司日期為二零一零年八月十一日之通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所採用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等協議之條款，並就該等收購事項是否於本公司之日常一般業務過程中進行，其條款是否屬一般商業條款、是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。

凱利已獲委聘為獨立財務顧問，以就該等協議之條款向吾等及閣下提供意見。有關其意見詳情連同其於提供意見時曾考慮之主要因素及理由，載於通函第17至28頁所載之凱利意見函件內。亦敬請閣下垂注董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮該等協議之條款及凱利之意見後，吾等認為，該等收購事項乃於本公司之日常一般業務過程中進行，而該等協議之條款符合一般商業條款、屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該等協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
郭嘉立

獨立董事委員會
獨立非執行董事
潘國興
謹啟

獨立非執行董事
冼志輝

二零一零年八月十一日

* 僅供識別

以下為凱利所編製之函件全文，當中載列其就該等收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

非常重大收購及關連交易

緒言

吾等謹此提述獲委聘為獨立財務顧問，以就該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一零年八月十一日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具相同涵義。

於二零一零年五月二十五日聯交所交易時段後，貴公司之間接全資附屬公司 Bonusgo 與賣方訂立百順協議及聯祥投資協議。根據百順協議，Bonusgo 有條件同意向賣方收購百順銷售股份（相當於百順已發行股本之40%）及百順銷售貸款（即於百順協議日期百順結欠賣方之未償還股東貸款人民幣199,096,017元（相當於約226,969,000港元）），總現金代價為434,000,000港元。而根據聯祥投資協議，Bonusgo 有條件同意收購，而賣方亦有條件同意出售聯祥投資銷售股份（相當於聯祥投資已發行股本之3%），現金代價為36,000,000港元。百順收購事項完成與聯祥投資收購事項完成應同時進行。

於最後實際可行日期，Bonusgo 直接持有聯祥投資6.5%股權及百順60.0%股權，而百順則持有聯祥投資90.5%股權。因此，於最後實際可行日期，Bonusgo 實際持有聯祥投資60.8%股權。

凱利意見函件

由於上市規則第14.07條所界定有關該等收購事項之適用百分比率超過100%，故根據上市規則，該等收購事項合共構成 貴公司之非常重大收購。賣方身為 貴公司附屬公司百順之主要股東，彼亦為 貴公司之關連人士。因此，該等收購事項亦構成 貴公司之關連交易，須由獨立股東於股東特別大會以數票方式表決批准。賣方及其聯繫人士須就股東特別大會上提呈有關批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，賣方及其聯繫人士並無擁有或持有任何股份。

由全體獨立非執行董事(即郭嘉立先生、潘國興先生及冼志輝先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮根據該等協議擬進行之交易，並就該等收購事項是否公平合理向獨立股東作出意見。吾等(凱利融資有限公司)已獲委聘就該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是該等收購事項是否於 貴公司日常一般業務過程中進行、其條款是否符合一般商業條款、對獨立股東而言是否公平合理、符合 貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東應否投票贊成批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案。

意見基準

於擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供之資料及陳述以及所發表之意見，並假設該等向吾等作出或通函所提述之資料、聲明及陳述於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完備，且於股東特別大會日期仍屬真實、準確及完備。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函並無遺漏任何重要事實，致使當中任何陳述有所誤導。吾等並無理由質疑 貴公司董事或管理層隱瞞任何重要資料，或任何資料屬誤導、失實或不準確，且認為吾等於擬訂意見時足以依賴該等資料。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情見解、證明通函所載資料之準確性可加以倚賴，並且為吾等作出之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無就此對 貴集團及該等協議之相關事項及人士之業務或資產負債或未來前景進行任何獨立調查或審核。吾等之意見乃建基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他現行狀況以及吾等所能取得之資料。股東務請注意，任何後續發展，包括市場或經濟狀況之任何重大變動均可能影響及／或改變此意見，而吾等並無任何責任更新、修訂或重新確認此意見。

曾考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關該等收購事項之意見時，吾等曾考慮以下主要因素：

1. 該等收購事項之背景及進行該等收購事項之理由

貴公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資，包括(i)發行股份於澳洲證券交易所上市之一間附屬公司；(ii)發行股份於美國櫃檯證券市場買賣之一間聯營公司；及(iii)發行股份於聯交所上市之公司所發行之可換股票據。

於二零零九年十二月七日，Bonusgo完成向賣方收購百順之60%股權及百順於首次收購事項完成日期結欠賣方之未償還股東貸款之60%。自此，百順成為 貴公司之間接附屬公司。百順集團之主要資產為位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之該土地及該項目，該項目為位於該土地上之物業發展項目，總規劃建築面積約為122,694平方米，涉及發展住宅、商業及金融綜合大樓。預期該項目將於二零一一年年底完成。鑑於該土地地位處優質地段，加上廣州市之物業市場增長潛力及前景，董事認為，無論是出售物業之資本收益及出租商業單位之經常性租金收入，該項目長遠而言均會為 貴集團帶來具吸引力之回報，而該等收購事項能更進一步讓 貴集團從該項目未來產生之回報中受惠。

考慮到(i)該等收購事項與 貴公司增加於中國之物業投資之增長策略一致(董事認為中國近年來一直是增長最快的經濟體之一)；(ii)該等收購事項有助 貴集團對該項目實施快捷有效之管理，並進一步增加 貴集團從該項目賺取之潛在回報；及(iii)該等收購事項於未來將進一步鞏固 貴集團之資產基礎，吾等贊同 貴公司管理層之見解，認為該等收購事項乃於 貴集團日常一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 有關百順集團及聯祥投資集團之資料

百順及聯祥投資均為於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，百順為 貴公司之附屬公司，分別由Bonusgo及賣方擁有60%及40%，而聯祥投資則分別由百順、Bonusgo及賣方實益擁有90.5%、6.5%及3%。因此，於最後實際可行日期，聯祥投資分別由 貴公司及賣方實益擁有60.8%及39.2%。

凱利意見函件

於最後實際可行日期，聯祥投資持有中廣投資之100%股權，中廣投資為一間投資控股公司，持有吉祥房產之60%註冊資本，而吉祥房產為一間於中國註冊成立之有限公司，其持有該項目之全部權益。吉祥房產之餘下40%權益乃由華欣譽持有。

於二零零九年五月二十五日，中廣投資與華欣譽訂立一項承諾協議，據此，華欣譽已不可撤回地承諾，放棄其於攤分吉祥房產利潤分成之權利及所有其他對吉祥房產之權利(包括但不限於資產之管有、使用、收入、分派及出售)，並且同意為了確保中廣投資能享有吉祥房產之100%權益(包括但不限於該項目，及其對吉祥房產資產之管有、使用、收入、分派及出售權利)行事，包括但不限於簽署必要文件及採取行動及／或不採取行動。華欣譽亦已不可撤回地承諾，就華欣譽放棄對吉祥房產之利潤分成及其他權利而引起第三方提出任何索償，從而導致中廣投資於吉祥房產之100%應得權益遭到任何索償、收費及／或損失，向中廣投資作出補償。董事認為，聯祥投資對吉祥房產之營運及財務政策有全面實際控制權，因此，聯祥投資擁有吉祥房產之100%實益權益。

吉祥房產為百順集團之主要營運附屬公司，而其主要資產為該土地之土地使用權及該項目。該土地為位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之一幅土地，建築面積約為7,974平方米。該項目為該土地之物業發展項目，其中包括發展一座住宅、商業及金融綜合大樓，尚餘之土地使用權年期約為56年(住宅用途)、26年(商業用途)及36年(其他用途)。該土地之地基工程已經完成。根據 貴公司管理層提供之發展計劃，該項目將為一幢樓高39層連4層地庫的綜合大樓，包括商用、辦公室及停車場，總規劃建築面積約為122,694平方米。預期該項目將於二零一一年年底或前後完成。該項目之開發成本總額估計約為人民幣540,000,000元，而預期該項目若干單位可於二零一一年第二季展開預售。

凱利意見函件

根據通函附錄二所載百順集團之會計師報告，截至二零一零年三月三十一日止兩個年度百順集團之綜合財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	-	-
除稅前及除稅後虧損	37,149	37,613
百順擁有人應佔年度虧損	<u>33,409</u>	<u>34,040</u>
	於三月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產總值	834,483	788,739
負債總額	(742,837)	(724,003)
資產淨值	<u>91,646</u>	<u>64,736</u>
百順擁有人應佔權益	<u>45,043</u>	<u>14,393</u>

除建築該項目外，百順集團尚未進行任何重要業務。因此，於回顧年度並無錄得任何收入。截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度，除稅前虧損分別約為人民幣37,100,000元及人民幣37,600,000元，主要來自就建築該項目借貸產生之財務費用，截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度分別約為人民幣36,700,000元及人民幣37,500,000元。

於二零一零年三月三十一日，百順集團之資產總值約為人民幣834,500,000元，包括待售發展中物業約人民幣779,700,000元、應收款項及預付款項約人民幣40,500,000元、預繳土地增值稅約人民幣14,200,000元及銀行結存及現金約人民幣100,000元。

於二零一零年三月三十一日，百順集團之負債總額約為人民幣742,800,000元，其中約人民幣392,900,000元為非流動負債，包括股東貸款約人民幣153,000,000元（為無抵押、免息及在出售待售發展中物業前毋須償還）及應付最終控股公司款項約人民幣239,900,000元（為無抵押、免息及在出售待售發展中物業前毋須償還）。流動負債為應付款項及應計費用以及預收按金，於二零一零年三月三十一日分別約為人民幣197,500,000元及人民幣152,400,000元。百順擁有人於二零一零年三月三十一日應佔百順集團資產淨值約為人民幣45,000,000元。

凱利意見函件

根據通函附錄三所載聯祥投資集團之會計師報告，截至二零一零年三月三十一日止兩個年度聯祥投資集團之綜合財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	-	-
除稅前及除稅後虧損	<u>39,366</u>	<u>39,683</u>
	於三月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產總值	834,483	788,739
負債總額	<u>(776,617)</u>	<u>(755,565)</u>
資產淨值	<u>57,866</u>	<u>33,174</u>

除建築該項目外，聯祥投資集團尚未進行任何重要業務。因此，於回顧年度並無錄得任何收入。截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度，除稅前虧損分別約為人民幣39,400,000元及人民幣39,700,000元，主要來自就建築該項目借貸產生之財務費用，截至二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度分別約為人民幣38,900,000元及人民幣39,600,000元。

於二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團之資產總值約為人民幣834,500,000元，包括待售發展中物業約人民幣779,700,000元、應收款項及預付款項約人民幣40,500,000元、預繳土地增值稅約人民幣14,200,000元及銀行結存及現金約人民幣100,000元。於二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團之負債總額約為人民幣776,600,000元，其中約人民幣349,900,000元為流動負債，包括應付款項及應計費用約人民幣197,500,000元以及預收按金約人民幣152,400,000元。非流動負債包括股東貸款約人民幣426,700,000元，為無抵押、免息及經股東同意在出售待售發展中物業前毋須償還。於二零一零年三月三十一日聯祥投資集團之資產淨值約為人民幣57,900,000元。

3. 該土地及該項目之估值

根據通函附錄五所載獨立專業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編製日期為二零一零年八月十一日之估值報告（「估值報告」），該土地及該項目於二零一零年五月三十一日之總值約為人民幣1,400,000,000元（相當於約1,596,000,000港元）。吾等已

審閱估值報告，並發現戴德梁行乃採用直接比較法，參照相關市場可資比較之銷售憑證，並計入列支建築成本。吾等獲戴德梁行告知，該方法為釐定發展地盤之價值時通用之估值方法，並符合上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。鑒於戴德梁行應用之估值方法為專業物業估值師一般及慣常採用，且符合香港測量師學會頒佈之準則，吾等認為，彼等估值採用之方法屬恰當，而有關估值對該土地及該項目而言屬有效及具有意義之參考。

根據通函附錄二所載百順集團之綜合財務狀況表，百順集團之綜合資產淨值約為人民幣91,600,000元。倘計及該土地及該項目之假定重估盈餘(即該土地及該項目之重估金額人民幣1,400,000,000元與賬面值人民幣779,700,000元之差額)約人民幣620,300,000元，則百順集團之經調整綜合資產淨值應約為人民幣711,900,000元，而百順擁有人應佔經調整綜合資產淨值(經扣除少數股東應佔價值約人民幣105,500,000元)應約為人民幣606,400,000元。因此，百順銷售股份應佔經調整綜合資產淨值應約為人民幣242,600,000元(相當於約276,500,000港元)。

根據通函附錄三所載聯祥投資集團之綜合財務狀況表，該土地及該項目之賬面值(錄入待售發展中物業項下)於二零一零年三月三十一日約為人民幣779,700,000元。倘計及該土地及該項目之假定重估盈餘(即該土地及該項目之重估金額人民幣1,400,000,000元與賬面值人民幣779,700,000元之差額)約人民幣620,300,000元，則聯祥投資集團之經調整綜合資產淨值應約為人民幣678,200,000元。因此，聯祥投資銷售股份應佔經調整綜合資產淨值應約為人民幣20,300,000元(相當於約23,200,000港元)。

4. 中國廣州市物業市場概覽

廣州市位於中國廣東省，截至二零一零年三月三十一日止三個月之地區生產總值(「地區生產總值」)約為人民幣227,780,000,000元，較去年同期增長約13.5%。該土地及該項目所處之越秀區為廣州市截至二零一零年三月三十一日止三個月之地區生產總值之第二大來源，其截至二零一零年三月三十一日止三個月之地區生產總值約佔全廣州市之地區生產總值17.5%，約達人民幣39,820,000,000元。

根據廣州市統計局發佈之資料，自中國政府於二零零八年底推出多項優惠政策後，廣州市售出之物業總建築面積與總銷售金額均持續上升，截至二零一零年三月三十一日止三個月分別達約2,140,000平方米及人民幣22,090,000,000元，分別較去年同期增長約17.7%及46.6%。

因應二零零九年及二零一零年初樓價飆升，中國政府遂於二零一零年四月施行多項措施，以規管中國物業市場，約束樓市投機炒賣。因此，於二零一零年四月，廣州市售出之物業總建築面積下降至約790,000平方米，而售價則並無大幅變動。反之，二零一零年五月廣州市物業售價較二零一零年四月輕微下跌約0.4%，而售出之物業總建築面積卻反彈至約1,020,000平方米，較二零一零年四月增加約28.5%。由於售出之物業總建築面積升幅遠較售價之跌幅為高，故二零一零年五月廣州市售出之物業之總銷售金額錄得較二零一零年四月約33.4%之增幅，金額約達人民幣12,260,000,000元。

貴公司管理層預期，中國政府將繼續採取積極措施以改善並監控物業市場秩序，而吾等贊同 貴公司管理層之見解，認為中國物業市場整體將維持良好秩序，而在中國保持經濟增長下，廣州物業市場之前景在可見未來仍感樂觀。

5. 該等收購事項之主要條款

(a) 百順收購事項之代價

根據百順協議，百順銷售股份及百順銷售貸款之代價合共為434,000,000港元，其中約人民幣199,100,000元（相當於約227,000,000港元）（即百順銷售貸款面值）屬於百順銷售貸款，而餘下之百順代價約207,000,000港元屬於百順銷售股份。百順代價須按以下方式以現金支付：

- (i) 92,500,000港元之可退回按金已由Bonusgo於簽訂百順協議後支付；及
- (ii) 餘款341,500,000港元將由Bonusgo於百順收購事項完成時向賣方支付。

(b) 聯祥投資收購事項之代價

根據聯祥投資協議，聯祥投資收購事項之代價為36,000,000港元，須按以下方式以現金支付：

- (i) 7,500,000港元之可退回按金已由Bonusgo於簽訂聯祥投資協議後支付；及
- (ii) 餘款28,500,000港元將由Bonusgo於聯祥投資收購事項完成時向賣方支付。

(c) 該等收購事項代價之基準

百順代價與聯祥投資代價均乃由賣方與Bonusgo經計及(i)對該土地及該項目之初步評估價值約人民幣1,400,000,000元(相當於約1,596,000,000港元)；(ii)百順集團之負債合共約人民幣355,700,000元(相當於約405,500,000港元)(包括有關該土地及該項目之應付款項、應計費用及預收按金)；(iii)中國廣州市房地產業之未來前景；及(iv)該土地價值之升值潛力後，按公平磋商後釐定。

在擬訂吾等有關該等收購事項代價之意見時，吾等曾考慮以下進行公司評估時普遍採納之比較方法，即市盈率法、股息法及資產淨值法。

市盈率法

由於該項目(為百順集團及聯祥投資集團之主要業務)仍在發展中，故截至二零一零年三月三十一日止年度(即百順集團及聯祥投資集團之最近期財政年度)並未反映該項目之盈利潛力。因此，吾等認為市盈率法並不適用於評估百順集團及聯祥投資集團之價值。

股息法

百順、聯祥投資或百順集團任何成員公司概無就截至二零一零年三月三十一日止三個年度向其股東宣派任何股息。因此，無從根據過往股息率評估該等收購事項之代價，故股息法並不適用。

資產淨值法

聯祥投資集團於二零一零年三月三十一日之資產淨值約為人民幣57,900,000元(相當於約66,000,000港元)，而百順擁有人於二零一零年三月三十一日應佔之資產淨值約為人民幣45,000,000元(相當於約51,300,000港元)。為進行比較，吾等曾考慮(a)目前於聯交所主板上市；(b)主要於中國從事物業發展；及(c)根據最近期已刊發賬目所披露，資產淨值不超出132,000,000港元(即高於及低於聯祥投資集團資產淨值約100%)之所有公司。按照此基準及就吾等所深知，吾等僅識別一家可資比較公司。由於樣本數量有限，吾等認為未能從該等數據中作出有意義的最終分析，因此資產淨值法亦不適用於評估百順集團及聯祥投資集團之價值。

然而，經考慮百順銷售股份及聯祥投資銷售股份之總代價約為243,000,000港元，較百順銷售股份應佔假定資產淨值及聯祥投資銷售股份應佔假定資產淨值合共約299,700,000港元折讓約56,700,000港元，吾等認為，該等收購事項之代價就獨立股東而言乃屬公平合理，且符合一般商業條款。

吾等注意到，百順銷售股份之代價乃高於首次收購事項之代價。貴公司管理層向吾等解釋，代價上升主要乃由於該土地與該項目之價值已由二零零九年七月三十一日約人民幣1,280,000,000元升值至二零一零年五月三十一日約人民幣1,400,000,000元，升幅約為9.4%。鑑於該土地及該項目為百順集團之主要資產，而其價值近期已顯著升值，故吾等認為，百順銷售股份之代價較首次收購事項代價為高，在商業上乃屬合理。

(d) 其他條款

該等收購事項將於該等協議之先決條件達成後第三個營業日(或訂約各方書面同意之其他日子)同時完成。訂約各方並無責任完成買賣任何部份之百順銷售股份、聯祥投資銷售股份或百順銷售貸款，除非買賣全部百順銷售股份、聯祥投資銷售股份及百順銷售貸款均同時完成則作別論。

吾等獲 貴公司管理層告知，賣方不時就開發該項目向百順集團提供股東貸款。由於該項目仍在開發，故百順集團或需於該等協議完成前進一步向其股東籌借額外貸款以提供開發資金。按照該項目最新之開發計劃，預期在該等協議日期至該等協議完成日期止期間，所需資金不會多於人民幣150,000,000元。

倘賣方於該等協議完成前向百順集團提供任何額外貸款(「額外貸款」)，則 Bonusgo須(i)向百順集團提供一筆金額相等於額外貸款之股東貸款，以使百順能於該等協議完成時向賣方償還額外貸款；或(ii)代百順集團向賣方償還額外貸款。

鑑於在該等收購事項完成後，賣方將不再為百順集團任何成員公司之股東，而百順將成為 Bonusgo之全資附屬公司，故吾等認為，上述安排乃屬公平合理。

6. 該等收購事項之財務影響

(a) 盈利

由於百順為 貴公司之間接附屬公司，故即使在該等收購事項前，其業績乃綜合列賬於 貴集團賬目。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表，倘該等收購事項於二零零九年四月一日已完成，則 貴公司擁有人應佔溢利應由約188,700,000港元減少至約186,500,000港元。

由於該項目仍在開發階段，而除該項目外，百順集團尚未展開任何重要業務營運，故董事認為，該等收購事項對 貴集團盈利造成之上述負面影響僅屬暫時性質，彼等相信，鑑於該項目之預計發展，該等收購事項長遠而言將為 貴集團之盈利帶來貢獻。

(b) 資產淨值

誠如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所載，倘該等收購事項於二零一零年三月三十一日已完成，則資產總值應由約4,291,000,000港元減少至約3,818,100,000港元，而負債總額則應由約1,660,700,000港元減少至約1,486,000,000港元。倘該等收購事項於二零一零年三月三十一日已完成，則 貴公司擁有人應佔資產淨值應由約2,475,400,000港元減至約2,213,900,000港元。

(c) 負債資本比率

誠如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，倘該等收購事項於二零一零年三月三十一日已完成，則 貴集團之負債資本比率(按負債總額除以資產總值之比率計算)將仍維持不變為約0.39。

(d) 現金流量

根據該等協議之條款，Bonusgo已支付現金按金合共100,000,000港元。該等收購事項餘下之代價370,000,000港元將於該等收購事項完成時由Bonusgo以現金向賣方支付。該等收購事項之代價將以 貴集團之內部資源撥付。

基於上文所述，該等收購事項將不會對 貴集團之資本負債比率構成影響，但對 貴集團之盈利及現金狀況以及 貴公司擁有人應佔資產淨值構成暫時負面影響。經計及百順集團之正面前景及該等收購事項未來為 貴集團帶來的潛在利益，吾等認為，該等收購事項對 貴集團短期盈利、現金流量及 貴公司擁有人應佔資產淨值構成的負面財務影響在商業上乃屬合理。

推薦建議

經考慮上述之主要因素及理由後，吾等認為，該等收購事項乃於日常一般業務過程中進行，而該等協議之條款乃符合一般商業條款，屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等籲請獨立董事委員會建議獨立股東、並籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准該等協議及據此擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
凱利融資有限公司

董事總經理
顧福身

董事
曾詠儀

謹啟

二零一零年八月十一日

1. 本集團截至二零一零年三月三十一日止三個年度之財務資料概要

以下為本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度各年之經審核財務資料概要，乃摘錄自本公司之年報。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個財政年度各年之核數師報告並無保留意見。

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
營業額			
— 營業總收入	80,793	430,927	1,057,408
銷售其他資產收入	—	—	130,000
供水業務收入	21,682	17,085	5,862
採砂業務收入	52,848	32,224	18,107
銷售成本	(65,323)	(44,311)	(279,418)
其他收入	114,843	133,647	171,511
分銷及銷售開支	—	(2)	(4)
行政開支	(52,450)	(60,314)	(94,821)
財務費用	(59,721)	(61,746)	(155,939)
可換股票據之兌換權之 公平值變動	736	(11,192)	(38,327)
應收一間聯營公司之可換股 票據之兌換權之公平值變動	—	—	11,359
指定按公平值列賬並計入損益 之可換股票據之公平值變動	—	(8,304)	16,301
可換股票據兌換為持作買賣 投資之收益	—	20,832	434,221
持作買賣投資之收益(虧損)淨額	2,167	(243,975)	39,398
投資物業之公平值變動	63,000	(93,440)	103,253
無形資產減值虧損	(19,475)	(12,165)	—
商譽減值虧損	—	(19,655)	—
物業、機器及設備減值虧損	(28,892)	(47,659)	—
會所債券減值虧損撥回	—	195	225

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
持作銷售之資產／出售組別 重新計量為公平值減銷售 成本之虧損	–	(255,570)	(90,171)
可供銷售投資減值虧損	–	(387,068)	(72,383)
出售可供銷售投資收益(虧損)	62,952	6,135	(166)
出售附屬公司之收益(虧損)	2,029	(156,169)	12,507
出售一間聯營公司權益之收益(虧損)	21,742	–	(268,525)
增購附屬公司權益折讓	–	–	5,491
增購一間聯營公司權益折讓	–	–	148,309
應佔聯營公司業績	74,259	18,813	95,959
除所得稅前溢利(虧損)	190,397	(1,172,639)	192,749
所得稅抵免(開支)	9,846	32,999	(144,763)
本年度溢利(虧損)	<u>200,243</u>	<u>(1,139,640)</u>	<u>47,986</u>
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人	188,731	(1,145,222)	129,110
少數股東權益	11,512	5,582	(81,124)
	<u>200,243</u>	<u>(1,139,640)</u>	<u>47,986</u>
分派	–	–	58,430
每股盈利(虧損)			
– 基本及攤薄	<u>0.36港元</u>	<u>(7.56)港元</u>	<u>1.05港元</u>

資產及負債

	於三月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	116,126	159,846	224,264
投資物業	221,000	158,000	250,000
預付租賃付款	7,219	7,732	8,120
無形資產	58,332	83,734	102,530
商譽	6,869	6,869	26,524
聯營公司權益	256,098	146,127	386,335
可供銷售投資	366,620	385,132	1,404,127
應收可換股票據	266,880	726,384	–
可換股票據之兌換權	814	62	7,223
會所債券	3,920	3,920	3,725
遞延稅項資產	1,395	1,395	1,478
	<u>1,305,273</u>	<u>1,679,201</u>	<u>2,414,326</u>
流動資產			
預付租賃付款	566	562	550
存貨(按成本)	288	553	623
持作銷售物業	213,436	212,945	211,435
待售發展中物業	1,226,470	–	–
貿易及其他應收款項及預付款項	84,342	315,193	67,235
持作買賣投資	262	3,865	531,668
可供銷售投資	–	–	29,832
應收可換股票據	530,970	95,690	–
可換股票據之兌換權	80	96	4,127
指定按公平值列賬並計入損益 之可換股票據	–	5,182	98,753
應收短期貸款	1,000	103,552	104,612
應收關連公司款項	993	277,250	94
給予聯營公司貸款	109,433	106,855	380,931
可退回稅項	31	–	1,836
銀行結存及現金	741,035	706,981	490,489
	<u>2,908,906</u>	<u>1,828,724</u>	<u>1,922,185</u>
分類為持作銷售之資產及出售組別資產	<u>76,800</u>	<u>111,013</u>	<u>857,474</u>
	<u>2,985,706</u>	<u>1,939,737</u>	<u>2,779,659</u>

	於三月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	303,816	66,710	109,323
應付聯營公司款項	1,437	-	-
應付關連公司款項	107,245	143,811	167,714
預收按金	173,970	-	-
應付稅項	45,308	68,696	70,830
借款—一年內到期	43,250	61,750	85,813
銀行透支	-	24,068	32,754
	<u>675,026</u>	<u>365,035</u>	<u>466,434</u>
分類為持作銷售之出售組別負債	-	-	116,862
	<u>675,026</u>	<u>365,035</u>	<u>583,296</u>
流動資產淨值	<u>2,310,680</u>	<u>1,574,702</u>	<u>2,196,363</u>
資產總值減流動負債	<u><u>3,615,953</u></u>	<u><u>3,253,903</u></u>	<u><u>4,610,689</u></u>
資本及儲備			
股本	5,614	4,010	50,128
股份溢價及儲備	2,469,747	2,000,525	3,038,882
	<u>2,475,361</u>	<u>2,004,535</u>	<u>3,089,010</u>
本公司擁有人應佔股本權益	2,475,361	2,004,535	3,089,010
少數股東權益	154,951	437,963	678,591
	<u>2,630,312</u>	<u>2,442,498</u>	<u>3,767,601</u>
非流動負債			
借款—一年後到期	95,313	113,563	130,312
可換股貸款票據	673,963	650,872	627,776
遞延稅項負債	41,724	46,970	85,000
應付一名少數股東款項	174,641	-	-
	<u>985,641</u>	<u>811,405</u>	<u>843,088</u>
	<u><u>3,615,953</u></u>	<u><u>3,253,903</u></u>	<u><u>4,610,689</u></u>

2. 本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

本集團截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表連同賬目相關附註乃載於本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年度報告第33至174頁，該年度報告可於聯交所網站閱覽。截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止財政年度各年之核數師報告並無保留意見。

3. 自二零零九年三月三十一日以來所收購之附屬公司，有關之會計師報告已提呈予股東

本公司於二零零九年七月二十日訂立一份協議，據此，本公司同意收購百順60%股權，代價約為354,000,000港元。該收購已於二零零九年十二月七日完成，有關百順集團之會計師報告及相關附註載於本公司日期為二零零九年九月二十五日之通函第120至138頁，該通函可於聯交所網站閱覽。

4. 本集團管理層討論與分析

以下為本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個財政年度各年之業務及業績之管理層討論與分析(經適當修訂)：

(i) 截至二零一零年三月三十一日止年度

業績及財務回顧

業績

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之經審核綜合未計少數股東權益前溢利為200,200,000港元(二零零九年：虧損1,139,600,000港元)，主要包括供水業務收入21,700,000港元(二零零九年：17,100,000港元)、採砂業務收入52,800,000港元(二零零九年：32,200,000港元)、銷售成本65,300,000港元(二零零九年：44,300,000港元)、其他收入114,900,000港元(二零零九年：133,600,000港元)、行政開支52,500,000港元(二零零九年：60,300,000港元)、財務費用59,700,000港元(二零零九年：61,700,000港元)、可兌換票據之兌換權公平值增加700,000港元(二零零九年：減少11,200,000港元)、持作買賣投資收益淨額2,200,000港元(二零零九年：虧損244,000,000港元)、投資物業公平值增加63,000,000港元(二零零九年：減少93,400,000港元)、無形資產減值虧損19,500,000港元(二零零九年：12,200,000港元)、物業、機器及設備減值虧損28,900,000港元(二零零九年：47,700,000港元)、出售可供銷售投資收益63,000,000港元(二零零九年：收益6,100,000港元)、出售附屬公司收益2,000,000港元(二零零九年：虧損156,200,000港元)、出售聯營公司收益21,700,000港元(二零零九年：無)、應佔聯營公司業績74,300,000港元(二零零九年：18,800,000港元)及所得稅抵免9,800,000港元(二零零九年：33,000,000港元)。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據公平值減少8,300,000港元、可兌換票據兌換為持作買賣投資收益20,800,000港元、商譽減值虧損19,700,000港元、可供銷售投資減值虧損387,100,000港元、持作銷售之出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損255,600,000港元，而截至二零一零年三月三十一日止年度並無該等項目。經計及少數股東權益應佔業績後，股本權益持有人應佔之本年度經審核溢利為188,700,000港元(二零零九年：虧損1,145,200,000港元)，每股基本盈利為0.36港元(二零零九年：虧損7.56港元)。

分類業績

證券買賣業務分類營業額為6,300,000港元，較二零零九年減少375,300,000港元(98.3%)，而分類業績則錄得溢利2,800,000港元，較二零零九年之分類虧損214,300,000港元增加217,100,000港元(101.3%)。

物業發展及買賣業務分類於兩個年度並無開展買賣業務。

採砂業務分類收入為52,800,000港元，較二零零九年增加20,600,000港元(64.0%)。分類業務錄得虧損57,600,000港元，較二零零九年之分類虧損98,100,000港元減少40,500,000港元。

供水業務分類收入為21,700,000港元，較二零零九年增加4,600,000港元(26.9%)，而分類業績則錄得4,900,000港元，較二零零九年之分類溢利6,100,000港元減少1,200,000港元。

本集團業績轉虧為盈，由截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損1,139,600,000港元大幅改善至截至二零一零年三月三十一日止年度之溢利200,200,000港元。此乃主要由於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得出售可供銷售投資收益63,000,000港元及投資物業公平值增加63,000,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則分別錄得收益6,100,000港元及公平值減少93,400,000港元。此外，截至二零一零年三月三十一日止年度錄得持作買賣投資收益淨額2,200,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則錄得虧損淨額244,000,000港元。另外，截至二零零九年三月三十一日止年度錄得持作銷售之出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損255,600,000港元及可供銷售投資減值虧損387,100,000港元，而截至二零一零年三月三十一日止年度並無錄得有關虧損。此外，截至二零一零年三月三十一日止年度錄得出售附屬公司收益2,000,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則錄得虧損156,200,000港元。

流動資金

於二零一零年三月三十一日之銀行及現金結餘增加至741,000,000港元(二零零九年三月三十一日:707,000,000港元),佔本集團有形資產淨值之28.9%(二零零九年三月三十一日:30.1%)。有關增加主要是由於年內配售股份所致。該等現金主要用作日常營運,而本集團於二零一零年三月三十一日之流動比率為4.42(二零零九年三月三十一日:5.31)。

財務回顧

本集團於二零一零年三月三十一日之流動資產增加1,046,000,000港元(53.9%)至2,985,700,000港元(二零零九年三月三十一日:1,939,700,000港元)。有關增加主要由於待售發展中物業增加1,226,500,000港元、應收即期可兌換票據增加435,300,000港元、給予聯營公司貸款增加2,600,000港元,以及銀行結餘及現金增加34,000,000港元。此等增幅與二零零九年三月三十一日比較,超逾於二零一零年三月三十一日之貿易及其他應收款項及預付款項減少230,900,000港元、持作買賣投資減少3,600,000港元、指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據減少5,200,000港元、應收短期貸款減少102,600,000港元、應收關連公司款項減少276,300,000港元,以及分類為持作銷售之資產減少34,200,000港元。

待售發展中物業乃透過收購百順國際有限公司(「百順」)之60%權益購入,金額1,226,500,000港元指位於中國廣州一幅地塊之土地使用權及迄今就其上未落成物業產生之發展成本。

應收可兌換票據由二零零九年三月三十一日之95,700,000港元增加435,300,000港元至二零一零年三月三十一日之531,000,000港元。應收可兌換票據增加主要是由於二零一零年三月三十一日有兩份應收可兌換票據將於一年內到期,故該等票據由二零零九年三月三十一日之非流動資產被重新分類為流動資產所致。

貿易及其他應收款項及預付款項由二零零九年三月三十一日之315,200,000港元減少至二零一零年三月三十一日之84,300,000港元。有關款項大幅減少主要是由於收回出售附屬公司之代價以及重新分類175,000,000港元為流動資產項下之待售發展中物業。應收賬款流轉期由去年之147日縮短至本年度之19日,流轉期縮短主要是由於貿易應收款項之平均餘額大幅減少所致。

年內還款予關連公司導致應收關連公司款項由二零零九年三月三十一日之277,300,000港元減少276,300,000港元至二零一零年三月三十一日之1,000,000港元。

貿易及其他應付款項及應計費用由二零零九年三月三十一日之66,700,000港元增加至二零一零年三月三十一日之303,800,000港元。有關款項及費用大幅增加237,100,000港元主要是由於應付建築費用及退還款項予百順及其附屬公司(「百順集團」)若干物業買家所致。應付賬款流轉期由去年之273日縮短至本年度之117日。

於二零一零年三月三十一日，本集團借款總額為812,500,000港元(二零零九年三月三十一日：850,300,000港元)，其中769,300,000港元(二零零九年三月三十一日：764,400,000港元)毋須於一年內償還。有關借款包括銀行及其他借款138,500,000港元(二零零九年三月三十一日：175,300,000港元)。於二零一零年三月三十一日概無透支(二零零九年三月三十一日：24,100,000港元)。此外，於二零一零年三月三十一日，應付可兌換票據為674,000,000港元(二零零九年三月三十一日：650,900,000港元)。借款減少由於年內償還37,800,000港元所致。於截至二零一零年三月三十一日止年度，已支付可換股貸款票據之票息為14,100,000港元，按實際利率計算之應付利息為37,200,000港元。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團將305,400,000港元(二零零九年三月三十一日：240,000,000港元)之若干資產抵押予銀行及金融機構，以取得授予本集團之貸款信貸。

負債資本比率

由於股東資金增加，二零一零年三月三十一日之負債資本比率(借款／股東資金)減少至32.8%(二零零九年三月三十一日：42.4%)。

匯率及利率風險

本集團大部分業務交易、資產及負債均以港元及人民幣計值。然而，本集團將於其本身及有關海外附屬公司認為有需要時，考慮訂立對沖合約以對銷任何不利風險。於結算日，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團就聯營公司所動用銀行信貸而向銀行作出擔保1,000,000港元(二零零九年三月三十一日：第三方動用23,700,000港元)。

涉及附屬公司之重大收購

於二零零九年七月二十日，本集團訂立一份有條件買賣協議，以收購百順已發行股本之60%及百順結欠賣方之未償還股東貸款之60%，代價為353,850,000港元。百順為一間投資控股公司，其附屬公司之業務為於中國持有物業發展項目。收購已於二零零九年十二月七日完成。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團僱用約92名僱員（二零零九年三月三十一日：105名）。本集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定。本集團會每年檢討薪酬政策。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員。表現優異之僱員會獲得購股權獎勵。年內並無授出購股權。

(ii) 截至二零零九年三月三十一日止年度

業績及財務回顧

業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之經審核未計少數股東權益前綜合虧損為1,139,600,000港元（二零零八年：溢利48,000,000港元），主要包括供水業務收入17,100,000港元（二零零八年：5,900,000港元）、採砂業務收入32,200,000港元（二零零八年：18,100,000港元）、銷售成本44,300,000港元（二零零八年：279,400,000港元）、其他收入133,600,000港元（二零零八年：171,500,000港元）、行政開支60,300,000港元（二零零八年：94,800,000港元）、財務費用61,700,000港元（二零零八年：155,900,000港元）、可換股票據之兌換權公平值減少11,200,000港元（二零零八年：38,300,000港元）、指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據公平值減少8,300,000港元（二零零八年：增加16,300,000港元）、可換股票據兌換為持作買賣投資收益20,800,000港元（二零零八年：434,200,000港元）、持作買賣投資淨虧損244,000,000港元（二零零八年：收益39,400,000港元）、投資物業公平值減少93,400,000港元（二零零八年：增加103,300,000港元）、無形資產減值虧損12,200,000港元（二零零八年：無）、商譽減值虧損19,700,000港元（二零零八年：無）、物業、機器及設備減值虧損47,700,000港元（二零零八年：無）、就持作銷售資產／出售組別重新計量為公平值減銷售成本虧損255,600,000港元（二零零八年：90,200,000港元）、可供銷售投資減值虧損387,100,000港元（二零零八年：72,400,000港元）、出售可供銷售投資收益6,100,000港元（二零零八年：虧損200,000港

元)、出售附屬公司虧損156,200,000港元(二零零八年:收益12,500,000港元)、應佔聯營公司業績18,800,000港元(二零零八年:96,000,000港元)及所得稅抵免33,000,000港元(二零零八年:開支144,800,000港元)。

然而於截至二零零八年三月三十一日止年度的銷售其他資產產生收益130,000,000港元、聯營公司之可換股票據之兌換權公平值增加11,400,000港元、出售聯營公司權益虧損268,500,000港元、增購附屬公司權益折讓5,500,000港元及增購聯營公司權益折讓148,300,000港元,均無於截至二零零九年三月三十一日止年度中發生。

經計及少數股東權益應佔業績後,股權持有人應佔之本年度經審核虧損為1,145,200,000港元(二零零八年:溢利129,100,000港元),每股基本虧損為7.56港元(二零零八年:盈利1.05港元)。

分類業績

證券買賣業務分類收入為381,600,000港元,較二零零八年減少521,800,000港元(57.8%),而分類業績則錄得虧損214,300,000港元,較二零零八年分類溢利477,100,000港元減少691,400,000港元(144.9%)。

就物業發展及買賣業務分類而言,年內並無任何買賣活動。於二零零八年,分類收入為130,000,000港元,而分類虧損為102,200,000港元。

就採砂業務分類而言,分類收入為32,200,000港元,較二零零八年增加14,100,000港元(77.9%),分類業績錄得虧損98,100,000港元,較二零零八年分類溢利5,100,000港元減少103,200,000港元。

就水廠業務分類而言,分類收入為17,100,000港元,較二零零八年增加11,200,000港元(189.8%),而分類業績為6,100,000港元,較二零零八年之分類虧損3,500,000港元增加9,600,000港元。

本集團之業績從截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利48,000,000港元大幅下跌至截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損1,139,600,000港元。這主要由於截至二零零九年三月三十一日止年度出現持作買賣投資虧損244,000,000港元,而截至二零零八年三月三十一日止年度為收益39,400,000港元。此外,可換股票據兌換為持作買賣投資之收益從截至二零零八年三月三十一日止年度之434,200,000港元大幅下跌413,400,000港元至截至二零零九年三月三十一日止年度之20,800,000港元;而截至二零零九年三月三十一日止年度之就持作銷售資產/出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損為255,600,000港元,而截至二零零八年三月三十一日止年度為90,200,000港元。此外,於截至二零零九年三月三十一日止年度,可供銷售投資之減值虧損為387,100,000港元,而截至二零零八年三月三十一日止年度減值虧損僅為72,400,000港元。

對可換股票據之投資

年內，本集團將5份可換股票據由可供銷售類別重新歸類為貸款及應收款項類別，金額為796,500,000港元，皆因本集團有意及有能力持有該等可換股票據至其到期日。年內，合共84,100,000港元之可換股票據兌換為持作買賣投資。其中一份按公平值34,100,000港元列值之可換股票據已被贖回。有關兌換權部份之公平值合共11,200,000港元減幅，及就有關債務部份之37,700,000港元減幅，分別在收益表及儲備中確認。此外，有關指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之公平值減少總額及可換股票據兌換為持作買賣投資之收益分別為8,300,000港元及20,800,000港元，並已分別於收益表中確認。

流動資金

於二零零九年三月三十一日之銀行及現金結存增加至707,000,000港元(二零零八年三月三十一日：490,500,000港元)，佔本集團有形資產淨值30.1%(二零零八年三月三十一日：13.6%)。是次增幅主要是由於年內出售持作買賣投資資產及籌集資金所致。年內該等現金主要用作日常營運而本集團於二零零九年三月三十一日之流動比率為5.31(二零零八年三月三十一日：4.77)。

財務回顧

本集團於二零零九年三月三十一日之流動資產減少840,000,000港元(30.2%)至1,939,700,000港元(二零零八年三月三十一日：2,779,700,000港元)。

有關減少主要由於持作買賣投資減少527,800,000港元，可供銷售投資減少29,800,000港元，可換股票據之兌換權減少4,000,000港元，指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據減少93,600,000港元，應收短期貸款減少1,100,000港元，給予聯營公司貸款減少274,100,000港元、可退回稅項減少1,800,000港元以及分類為持作銷售之出售組別資產減少746,500,000港元。較二零零八年三月三十一日而言，此減幅於二零零九年三月三十一日給應收可換股票據增加95,700,000港元、持作銷售物業增加1,500,000港元、貿易及其他應收款項及預付款增加248,000,000港元，應收關連公司款項增加277,200,000港元，以及銀行結存及現金增加216,500,000港元所抵銷。

貿易及其他應收款項及預付款由二零零八年三月三十一日之67,200,000港元增至二零零九年三月三十一日之315,200,000港元。大幅增加主要是由於出售附屬公司之未收回代價及潛在投資預付款所致。應收賬款流轉期由去年之23日增至本年度之147日，增加主要是由於截至二零零九年三月三十一日止年度證券買賣業務分類之營業額大幅減少及撤銷二零零九年年度貿易應收款項之呆賬撥備所致。

給予聯營公司貸款由二零零八年三月三十一日之380,900,000港元減少274,100,000港元至二零零九年三月三十一日之106,800,000港元。有關減少主要是由於截至二零零九年三月三十一日止年度內一筆378,200,000港元之貸款被重新分類為給予關連公司之貸款，其中部份貸款已經償還。這亦導致應收關連公司款項由二零零八年三月三十一日之100,000港元增加277,200,000港元至二零零九年三月三十一日之277,300,000港元。

貿易及其他應付款項及應計費用由二零零八年三月三十一日之109,300,000港元減至二零零九年三月三十一日之66,700,000港元。所減少之42,600,000港元主要是由於應付證券公司款項減少所致。應付賬款流轉期由去年之41日增至本年度之273日。

於二零零九年三月三十一日，本集團借款總額為850,300,000港元(二零零八年三月三十一日：876,700,000港元)，其中764,400,000港元(二零零八年三月三十一日：758,100,000港元)毋須於一年內償還。有關借款包括銀行及其他借款175,300,000港元(二零零八年三月三十一日：216,100,000港元)及透支24,100,000港元(二零零八年三月三十一日：32,800,000港元)。此外，於二零零九年三月三十一日，應付可換股票據為650,900,000港元(二零零八年三月三十一日：627,800,000)。銀行及其他借款減少主要由於本年度授予本集團用作投資及日常營運之新貸款20,000,000港元，及於年內償還60,800,000港元。透支與二零零八年三月三十一日比較減少8,700,000港元。截至二零零九年三月三十一日止年度，已支付可換股貸款票據之票息14,100,000港元，按實際利率計算之應付利息為37,200,000港元。

資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團將240,000,000港元(二零零八年三月三十一日：858,100,000港元)之若干資產抵押予銀行及金融機構以取得授予本集團之貸款融資。

負債資本比率

由於股東資金減少，二零零九年三月三十一日之負債資本比率(借款／股東資金)增至42.4%(二零零八年三月三十一日：28.4%)。

匯率及利率風險

本集團大部份業務交易、資產及負債均以港元計值。外匯波動風險對本集團而言並不重大。於結算日，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團就第三方所動用銀行信貸而向銀行作出擔保23,700,000港元(二零零八年三月三十一日：2,600,000港元)。

重大出售附屬公司事項

於二零零八年五月八日，本公司完成出售其於Kamthorn Limited之全部權益予獨立第三方，代價為150,000,000港元。Kamthorn Limited之主要資產為持有China Enterprises Limited (「CEL」) 之已發行股本約18.1%股權。此外，同日，本公司與獨立第三方完成其他有條件買賣，以出售CEL之11.1%權益，代價為310,000美元。因此，本集團於CEL之股權從約55.2%減少至約26.0%。因此，CEL不再為本集團之附屬公司而成為本集團之聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團僱用約105名僱員(二零零八年三月三十一日：100名)。本集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定，並會每年檢討。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員，表現優異之僱員會獲得購股權獎勵。然而，年內並無授出購股權。

(iii) 截至二零零八年三月三十一日止年度

業績及財務回顧

業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之經審核未計少數股東權益前綜合溢利為48,000,000港元(二零零七年：1,461,500,000港元)，主要包括銷售其他資產收入130,000,000港元(二零零七年：零)、供水業務收入5,900,000港元(二零零七年：零)、採砂業務收入18,100,000港元(二零零七年：1,200,000港元)、銷售成本279,400,000港元(二零零七年：14,400,000港元)、其他收入171,500,000港元(二零零七年：161,600,000港元)、行政開支94,800,000港元(二零零七年：92,800,000港元)、財務費用為155,900,000港元(二零零七年：83,400,000港元)、可兌換票據之兌換權公平值減少38,300,000港元(二零零七年：187,100,000港元)、應收一間聯營公司可兌換票據兌換權公平值之增加11,400,000港元(二零零七年：減少18,400,000港元)、指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據公平值增加16,300,000港元(二零零七年：16,800,000港元)、投資物業公平值增加103,300,000港元(二零零七年：2,600,000港元)、可兌換票據兌換為持作買賣投資收益為434,200,000港元(二零零七年：無)、持作買賣投資收益淨額39,400,000港元(二零零七年：60,300,000港元，經重列)、增購附屬公司權益折讓5,500,000港元(二零零七年：無)、增購一間聯營公司權益之折讓為148,300,000港元(二零零七年：無)、持作銷售投資減值虧損72,400,000港元(二零零七年：45,700,000港元)、就持作銷售出售組別重新計量為公平值減銷售成本虧損90,200,000港元(二零零七年：無)、出售附屬公司收益12,500,000港元(二零零七年：1,300,000港

元)、出售及攤薄/出售一間聯營公司權益虧損268,500,000港元(二零零七年:溢利5,100,000港元)、應佔聯營公司業績96,000,000港元(二零零七年:35,400,000港元)、所得稅開支144,800,000港元(二零零七年:32,400,000港元)。儘管截至二零零七年三月三十一日止年度,有銷售電腦相關產品收入7,800,000港元、收購附屬公司折讓132,500,000港元、商譽減值虧損6,600,000港元及非持續業務溢利1,517,900,000港元,截至二零零八年三月三十一日止年度卻無該等項目。

經計及少數股東應佔業績後,股權持有人應佔之本年度經審核溢利為129,000,000港元(二零零七年:1,527,000,000港元),每股基本盈利為2.94港仙(二零零七年:16.1港仙)。

分類業績

證券買賣業務分類收入為473,600,000港元,較二零零七年增加413,300,000港元(685%),而分類業績則錄得477,100,000港元,較二零零七年增加460,700,000港元(2,810%)。

就採砂而言,分類收入為18,100,000港元,較二零零七年增加16,900,000港元(1,408%),分類業績為5,100,000港元,較二零零七年分類虧損11,200,000港元增加盈利16,300,000港元。

年內重新開展了物業發展及買賣分類業務,物業發展及買賣分類業務之分類收入為130,000,000港元,分類虧損為102,200,000港元。

年內,由於收購一間附屬公司而因此計入水廠分類業績,其分類收入為5,900,000港元,分類虧損為3,500,000港元。

本集團業績由截至二零零七年三月三十一日止年度溢利1,461,500,000港元,大幅減少至截至二零零八年三月三十一日止年度48,000,000港元。此乃主要由於截至二零零七年三月三十一日止年度內出售Memorex International Inc.資產,對本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績貢獻1,517,900,000港元。本集團亦於年內出售一間聯營公司若干權益,錄得淨虧損268,500,000港元,而截至二零零七年三月三十一日止年度內出售聯營公司錄得淨收益5,100,000港元。收購附屬公司方面,則無導致收購附屬公司折讓,截至二零零七年三月三十一日止年度則導致132,500,000港元折讓。銷售成本增加265,100,000港元,主要由於證券買賣以及物業發展及買賣之收入增加。其他收入增加10,200,000港元。本公司發行可兌換票據相關之票息,以及用以撥支投資項目之貸款增加導致財務費用增加72,600,000港元。持作銷售投資減值虧損為72,400,000港元,較截至二零零七年三月三十一日止年度高出26,600,000港元。截至二零零八年三月三十一日止年度錄得就持作銷售出售組別重新計量為公平值減銷售成本之虧損90,200,000港元,而截至二零零七年三月三十一日止年度則無此項目。

然而，以上減幅因兌換權公平值減少合共38,300,000港元（截至二零零七年三月三十一日止年度減少187,100,000港元）而被抵銷。截至二零零八年三月三十一日止年度可兌換票據兌換為持作買賣投資之收益為434,200,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度則為零。增購一間聯營公司權益之折讓為148,300,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度則為零。來自一間聯營公司之可兌換票據之兌換權公平值變動，由截至二零零七年三月三十一日止年度減少18,400,000港元，扭轉為本年度增加11,400,000港元。截至二零零八年三月三十一日止年度出售附屬公司淨收益為12,500,000港元，截至二零零七年三月三十一日止年度則僅為1,300,000港元。此外，截至二零零八年三月三十一日止年度投資物業公平值增加103,300,000港元，截至二零零七年三月三十一日止年度則增加2,600,000港元。銷售其他資產收入及供水業務收入分別為130,000,000港元及5,900,000港元（二零零七年為零）。採砂業務收入由截至二零零七年三月三十一日止年度1,200,000港元增至截至二零零八年三月三十一日止年度18,100,000港元。所得稅開支由截至二零零七年三月三十一日止年度32,500,000港元增至本年度之144,800,000港元，增幅112,300,000港元。此外，截至二零零七年三月三十一日止年度商譽減值虧損為6,600,000港元，截至二零零八年三月三十一日止年度則為零。

對可兌換票據之投資

除已在過往年度收購的七份現行可兌換票據，於本年度，本集團以總代價為258,200,000港元收購三份由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司所發行之非上市可兌換票據。年內，合共636,400,000港元之可兌換票據兌換為持作買賣投資。其中一份按公平值18,900,000港元列值之可兌換票據已被贖回。有關兌換權部份之公平值合共38,300,000港元減幅，及就有關債務部份之34,200,000港元減幅，分別在收益表及儲備中確認。此外，有關指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據之公平值增加總額、可兌換票據兌換為持作買賣投資之收益，以及應收一間聯營公司可兌換票據之兌換權，分別為數16,300,000港元、434,200,000港元及11,400,000港元，已於收益表中確認。

流動資金

於二零零八年三月三十一日之銀行及現金結存大幅增加至490,500,000港元（二零零七年：161,600,000港元），佔本集團有形資產淨值16.6%（二零零七年：6.5%）。大幅度增加主要是由於年內出售持作買賣投資及籌集資金所致。年內該等現金主要用作日常營運及投資於金融工具及可供銷售投資。本集團於二零零八年三月三十一日之流動比率為4.77（二零零七年：2.2）。

財務回顧

本集團於二零零八年三月三十一日之流動資產增加520,100,000港元(25.1%)至2,779,700,000港元(二零零七年：2,259,600,000港元)。

流動資產增加主要是由於分類為持作銷售之資產增加857,500,000港元、持作銷售物業增加211,400,000港元、給予聯營公司貸款及應收聯營公司款項增加8,900,000港元、可供銷售投資增加29,800,000港元、應收可兌換票據之兌換權增加4,100,000港元及銀行及現金結存增加328,900,000港元。與二零零七年三月三十一日相比，於年終時，此增幅超逾其他資產減少229,300,000港元、貿易及其他應收款項減少321,900,000港元、持作買賣投資減少67,100,000港元、收購持作買賣投資所付按金減少73,300,000港元、指定按公平值列賬並計入損益之可兌換票據減少23,800,000港元、應收短期貸款減少203,900,000港元及應收孖展貸款減少2,800,000港元。

貿易及其他應收款項由二零零七年三月三十一日之389,100,000港元減少至二零零八年三月三十一日之67,200,000港元，大幅度減少主要由於結付出售Memorex[®]業務之託管金。應收賬款流轉期由去年之104日減少至本年度之23日，減少主要是由於結付出售Memorex[®]業務之託管金所致。

應收短期貸款由二零零七年三月三十一日308,500,000港元減少203,900,000港元至二零零八年三月三十一日之104,600,000港元。減少主要是由於年內與第三方訂立多項本金總額為410,900,000港元之貸款協議。於年內，已透過現金及其他應付款項償還總額619,300,000港元。年內作出應收貸款撥備撥回4,500,000港元。

給予聯營公司之貸款及應收聯營公司之款項由二零零七年三月三十一日之372,100,000港元增加8,900,000港元至二零零八年三月三十一日之380,900,000港元。增加主要由於年內本金總額396,600,000港元墊款所致。於年內，已透過現金及其他應付款項償還總額387,700,000港元。

在截至二零零八年三月三十一日止年度，收購持作買賣投資所付之按金73,300,000港元已重新分類為持作買賣投資。

貿易及其他應付款項由二零零七年三月三十一日之90,700,000港元增加至二零零八年三月三十一日之109,300,000港元。大幅度增加主要由於應付證券公司款項增加。應付賬款流轉期由去年之72日減少至本年度之41日，減少主要是由於買賣證券所致。

於二零零八年三月三十一日，本集團借款總額為876,700,000港元（二零零七年：1,278,600,000港元），其中758,100,000港元（二零零七年：743,000,000港元）毋須於一年內償還。有關借款包括銀行及其他借款216,100,000港元（二零零七年：598,300,000港元），透支32,800,000港元（二零零七年：21,000,000港元）。此外，於二零零八年三月三十一日，應付可兌換票據為627,800,000港元（二零零七年：659,300,000港元）。借款減少主要是由於本集團獲授用於投資及日常營運之新貸款428,000,000港元。年內償還款項810,200,000港元。與二零零七年三月三十一日相比，透支增加11,800,000港元。年內兌換可兌換貸款票據54,000,000港元，連同已付票息17,200,000港元，以及應計實際利息39,600,000港元。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團將858,100,000港元（二零零七年：300,000,000港元）之若干資產抵押予銀行及金融機構作為本集團貸款融資的擔保。

負債資本比率

由於年內償還其他借款，加上股東資金增加，使二零零八年三月三十一日之負債資本比率（借款／股東資金）大幅減少至28.4%（二零零七年：51.3%）。

匯率及利率風險

本集團大部份業務交易、資產及負債均以港元計值。因此，本集團的匯兌波動風險並非重大。銀行及其他貸款利率均高於最優惠利率。於結算日，本集團並無訂立任何利率投機及對沖合約。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團就第三方所動用銀行信貸而向銀行作出擔保2,600,000港元（二零零七年：23,300,000港元）。

重大出售附屬公司事項

於二零零八年三月二十五日，本公司按代價150,000,000港元，向獨立第三方出售其於Kamthorn Limited之全部權益（「出售事項」）。Kamthorn Limited之主要資產為持有China Enterprises Limited已發行股本約18.1%股本權益。於二零零八年四月七日出售事項完成時，本集團於China Enterprises Limited之股本權益由約55.2%減至約37.1%。因此，China Enterprises Limited不再是本公司之附屬公司，改而成為本公司之聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團僱用約100名僱員（二零零七年：45名）。本集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現及不同地區當時之薪酬趨勢而制定，並會每年檢討。本集團亦提供培訓計劃、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅予僱員，表現優異之僱員會獲得購股權獎勵。然而，年內並無授出購股權。

5. 債務

(a) 借貸

於二零一零年六月三十日（即本通函付印前就本債項報表而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借款合共約599,500,000港元，當中包括(i)有抵押借款約118,200,000港元（包括銀行借款約113,600,000港元及其他財務機構借款約4,600,000港元）；及(ii)無抵押借款約481,300,000港元（包括應付貸款約25,000,000港元、應付關連公司款項約100,800,000港元、其他應付款項約120,200,000港元及應付少數股東款項約235,300,000港元）。

有抵押銀行借款及其他財務機構之有抵押借款，乃以本集團之若干投資物業及可供出售投資為抵押，於二零一零年六月三十日之總賬面值約為303,700,000港元。

(b) 債項證券

於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團有可兌換貸款票據，其未贖回本金額約為706,700,000港元。於二零一零年六月三十日，該可兌換貸款票據之債項部分之賬面值約為669,100,000港元。

(c) 或然負債

於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團為其聯營公司所獲75,000,000港元信貸向銀行及其他財務機構作出擔保，當中約31,700,000港元信貸已被動用。

(d) 免責聲明

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，且不計及集團內公司間負債，於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團概無任何已發行並發行在外或同意發行之債務資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

6. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，於完成後，經考慮目前可用資金來源、目前本集團可用之銀行及其他融資及預計將自收購所產生的現金流出淨額後，在無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金滿足其於本通函刊發日期後未來十二個月之業務需求。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事相信，自二零一零年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）以來，本集團之財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

1. 百順集團之會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文為本所就Best Smooth International Limited(百順國際有限公司)〔百順〕及其附屬公司(統稱「百順集團」)截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所作報告，以供載入錦興集團有限公司(「錦興」)日期為二零一零年八月十一日就分別以代價434,000,000港元及36,000,000港元收購百順40%股權及Ally Fortune Investments Limited(聯祥投資有限公司)3%股權之非常重大收購及關連交易所刊發之通函(「通函」)。

百順乃作為一家投資控股公司行事，其於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。

於本報告日期，百順之直接及間接附屬公司如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 登記股本	百順 應佔股權比例						主要業務
			直接			間接			
			二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
Faith Full Holdings Limited (信豐控股有限公司) (「信豐控股」)	英屬處女群島 二零零六年七月六日	普通股2美元	100%	100%	100%	-	-	-	投資控股
Ally Fortune Investments Limited (聯祥投資有限公司) (「聯祥投資」)	英屬處女群島 二零零六年七月六日	普通股1,000美元	50.5%	50.5%	50.5%	40%	40%	40%	投資控股
China Good Investments limited (中廣投資有限公司) (「中廣投資」)	香港 二零零九年一月十六日	普通股1港元	-	-	-	-	-	-	100% 投資控股
廣州吉祥房產發展有限公司 (「吉祥房產」) (附註)	中華人民共和國(「中國」) 一九九一年十二月 二十八日	登記股本 17,180,000美元	-	-	-	90.5%	90.5%	90.5%	待售物業 發展

附註：

吉祥房產為於中國經營之內資企業。吉祥房產之60%股權於二零零七年四月一日至二零零九年五月二十五日止期間由聯祥投資之全資附屬公司Big Era Investments Limited (「Big Era」) 持有，於二零零九年五月二十六日至二零一零年三月三十一日止期間則由聯祥投資之全資附屬公司中廣投資持有。吉祥房產之餘下40%股權於有關期間由廣州華欣譽實業發展有限公司 (「華欣譽」) 持有。於二零零六年十一月十七日，華欣譽已與Big Era協定轉讓其於吉祥房產之40%實益權益予聯祥投資，並且給予Big Era及中廣投資一項承諾，把管轄吉祥房產之財務及營運政策之相關權力轉讓予Big Era及中廣投資。因此，聯祥投資擁有吉祥房產之100%實益權益。百順董事在徵詢法律意見後認為，聯祥投資對吉祥房產之財務及營運政策具有全面有效控制，因此，吉祥房產被視作聯祥投資之全資附屬公司。於二零零九年五月二十五日，Big Era轉讓其於吉祥房產之60%股本權益予中廣投資 (聯祥投資之全資附屬公司)。其後，吉祥房產成為中廣投資之附屬公司。同時，Big Era已被聯祥投資出售予一名獨立第三方。有關出售並無構成任何重大財務影響。

由於並無編製經審核財務報表之法定要求，故自各註冊成立日期以來並無編製百順、信豐控股及聯祥投資之經審核財務報表。

Big Era的財政年度結算日為十二月三十一日，而Big Era由註冊成立日期二零零六年十月十六日至二零零七年十二月三十一日期間的法定經審核財務報表，為遵照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則編製，並由李浩昌 (Steven H. C. Li) (香港執業會計師) 審核。

直至本報告日期並無編製中廣投資二零零九年一月十六日 (註冊成立日期) 至二零一零年三月三十一日止期間之法定經審核財務報表。

吉祥房產的財政年度結算日為十二月三十一日。吉祥房產截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的法定經審核財務報表，為遵照適用於中國企業之相關會計原則及財務法規編製，並由中國註冊會計師廣州嶺南會計師事務所有限公司 (截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度) 及廣州志信會計師事務所有限公司 (截至二零零九年十二月三十一日止年度) 審核。

就本報告而言，百順之董事已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製百順於有關期間之綜合財務報表 (「相關財務報表」)。本所已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。本所已按照香港會計師公會推薦之核數指引第3.340條「售股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載之百順集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表而編製。本所認為毋須就編製本報告以供載入通函而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃百順董事之責任。錦興董事須對通函之內容負責，而本報告亦載於通函。本所之責任為根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，及就財務資料作出獨立意見，並向閣下匯報本所之意見。

本所認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映百順集團於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日之業務狀況及其於有關期間之綜合業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
收入		-	-	-
其他收入	6	1,299,842	1,227,583	1,204,399
行政開支		(1,625,557)	(1,302,538)	(1,676,854)
財務費用	7	(40,182,994)	(37,538,257)	(36,676,523)
股東貸款賬面值之調整	17(a)	(10,076,859)	-	-
出售一間附屬公司 部分權益之收益	8	48,716,163	-	-
除稅前虧損	9	(1,869,405)	(37,613,212)	(37,148,978)
稅項	10	-	-	-
年度虧損及全面開支總額		<u>(1,869,405)</u>	<u>(37,613,212)</u>	<u>(37,148,978)</u>
應佔：				
公司擁有人		1,978,922	(34,039,957)	(33,409,182)
少數股東權益		(3,848,327)	(3,573,255)	(3,739,796)
年度虧損及全面開支總額		<u>(1,869,405)</u>	<u>(37,613,212)</u>	<u>(37,148,978)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
流動資產				
待售發展中物業	11	774,050,913	774,050,913	779,650,913
應收款項及預付款項	12	346,305	208,273	40,522,229
預繳土地增值稅		14,191,673	14,191,673	14,191,673
銀行結存及現金	13	144,250	288,078	117,985
		<u>788,733,141</u>	<u>788,738,937</u>	<u>834,482,800</u>
流動負債				
應付款項及應計費用	14	182,664,413	190,693,146	197,544,468
預收按金	15	152,397,900	152,397,900	152,397,900
		<u>335,062,313</u>	<u>343,091,046</u>	<u>349,942,368</u>
流動資產淨值		<u>453,670,828</u>	<u>445,647,891</u>	<u>484,540,432</u>
資本及儲備				
股本	16	8	8	780
儲備		48,432,883	14,392,926	45,041,947
		<u>48,432,891</u>	<u>14,392,934</u>	<u>45,042,727</u>
公司股權持有人 應佔股本權益		48,432,891	14,392,934	45,042,727
少數股東權益		53,916,510	50,343,255	46,603,459
		<u>102,349,401</u>	<u>64,736,189</u>	<u>91,646,186</u>
非流動負債				
股東貸款	17(a)	96,694,703	103,521,349	152,984,477
應付最終控股公司款項	17(b)	–	–	239,909,769
其他借款	18	254,626,724	277,390,353	–
		<u>351,321,427</u>	<u>380,911,702</u>	<u>392,894,246</u>
		<u>453,670,828</u>	<u>445,647,891</u>	<u>484,540,432</u>

綜合股東權益變動表

	股本 人民幣	資本儲備 人民幣 (附註)	累計虧損 人民幣	少數 股東權益 人民幣	合計 人民幣
於二零零七年四月一日	8	58,293,312	(11,839,351)	-	46,453,969
出售附屬公司部份權益	-	-	-	57,764,837	57,764,837
年度溢利(虧損)及全面收益 (開支)總額	-	-	1,978,922	(3,848,327)	(1,869,405)
於二零零八年三月三十一日	8	58,293,312	(9,860,429)	53,916,510	102,349,401
年度虧損及全面開支總額	-	-	(34,039,957)	(3,573,255)	(37,613,212)
於二零零九年三月三十一日	8	58,293,312	(43,900,386)	50,343,255	64,736,189
發行股份	772	-	-	-	772
視作股東出資	-	24,675,522	-	-	24,675,522
視作最終控股公司出資	-	39,382,681	-	-	39,382,681
年度虧損及全面開支總額	-	-	(33,409,182)	(3,739,796)	(37,148,978)
於二零一零年三月三十一日	780	122,351,515	(77,309,568)	46,603,459	91,646,186

附註： 資本儲備指股東貸款及應付最終控股公司款項於初次確認時之公平值調整，視作為出資確認。

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
經營業務			
除稅前虧損	(1,869,405)	(37,613,212)	(37,148,978)
財務費用	40,182,994	37,538,257	36,676,523
股東貸款賬面值之調整	10,076,859	–	–
出售附屬公司部份權益之收益	(48,716,163)	–	–
未計營運資金變動之經營現金流量	(325,715)	(74,955)	(472,455)
添置待售發展中物業	–	–	(5,600,000)
應收款項及預付款項減少(增加)	447,654	138,032	(40,313,956)
應付款項及應計開支(減少)增加	(12,953,247)	80,751	216,318
經營業務(動用)產生之現金	(12,831,308)	143,828	(46,170,093)
已繳土地增值稅	(3,602,978)	–	–
經營業務(動用)產生之現金淨額	(16,434,286)	143,828	(46,170,093)
投資業務			
出售附屬公司部份權益之所得款項	106,481,000	–	–
投資業務產生之現金	106,481,000	–	–
融資業務			
(償還)取得股東墊款	(30,000,000)	–	133,328,017
償還其他借款	(59,977,540)	–	(300,122,492)
應付最終控股公司墊款	–	–	212,794,475
融資業務(動用)產生之現金	(89,977,540)	–	46,000,000
現金及現金等額增加(減少)淨額	69,174	143,828	(170,093)
年初之現金及現金等額	75,076	144,250	288,078
年終現金及現金等額， 代表銀行結存及現金	144,250	288,078	117,985

財務資料附註

1. 一般資料

百順為於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司。錦興集團有限公司於二零零九年十二月完成收購百順集團60%股權後，錦興集團有限公司成為百順之最終控股公司。

財務資料乃以人民幣呈列，人民幣亦為百順的功能貨幣。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，百順集團已於有關期間一貫地應用百順集團截至二零一零年三月三十一日止的財政年度生效之香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下的新訂或經修訂的準則、修訂本及詮釋，該等準則已頒佈但尚未生效。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為二零零八年香港財務報告準則之改進的一部分 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露事項 ⁷
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股類別 ⁵
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	給予首次採納有關準則之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號首次採納者的披露事項比較的有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁸
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金規定 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 修訂於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響百順集團收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號（經修訂）將影響百順集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。

百順之董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對百順集團之綜合財務報表將無重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃按歷史成本法並遵照下文載列之會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，財務資料包括了適用之披露事項。

綜合基準

財務資料包括百順及受百順控制之公司(即附屬公司)之財務報表。當百順有權管治一間公司的財務及經營策略以自其業務獲利時，百順即取得控制權。

於有關期間所收購或出售附屬公司之業績乃自收購生效日期起及截至出售生效日期止(視情況而定)於財務資料入賬。

集團間所有交易、結存、收入及開支均於綜合賬日時對銷。

附屬公司資產淨值內之少數股東權益與百順集團所持的股本權益分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括在原業務合併日期之有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔之股權變動。少數股東應佔虧損超出少數股東所持附屬公司權益之差額將由百順集團承擔，惟少數股東具約束力責任及可以額外投資補足虧損者除外。

收入確認

收入按已收及應收代價之公平值計量。

租金收入(包括根據經營租約出租發展中持作銷售物業而須先發出發票之租金)於相關租約的租期內以直線法確認。

財務資產之利息收入按時間基準以尚未償還之本金額及適用之實際利率計算，有關利率為於財務資產之可用年期內用以準確地貼現估計未來現金收款至該資產之賬面淨值之利率。

待售發展中物業

待售發展中物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括發展中持作銷售物業之直接土地成本及相關發展成本。可變現淨值是參考估值或董事根據當時市場狀況作出之估計釐定。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項按有關期間內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報之純利不同是由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，並且不包括毋須課稅或不可扣稅之項目。百順集團即期稅項負債乃按照有關期間結束時已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟百順集團可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。與該權益有關之臨時稅項差額所產生之遞延稅項資產僅於出現可利用臨時差額扣稅之足夠應課稅溢利且預期不會於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個有關期間結束時檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期在清償負債或變現資產之期間適用之稅率計量，有關稅率（及稅法）為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈。遞延稅務負債及資產之計量乃反映百順集團預計於報告期末收回或清償之資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。遞延稅項在損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益確認之項目有關，則遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。

借貸成本

所有借貸成本於所產生期間在損益中確認，惟直接用於建造或生產資產所產生之借貸成本被資本化除外，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。於特定借貸在等待用作合資格資產開支前暫作投資所賺取之投資收入，會於合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

退休福利成本

國家管理之退休福利計劃之付款於僱員提供服務而合資格享有供款時列作開支扣除。

財務工具

倘百順集團成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首次按公平值計算。

財務資產

百順集團之財務資產歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務資產之攤銷成本和在有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於財務資產之預期年期或（如適用）較短年期內，用以準確地將估計未來現金收款（包括所有構成實際利率重要部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項及銀行結存）按攤銷成本以實際利率法減去任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關財務資產減值之會計政策）。

財務資產減值

財務資產於有關期間結束時評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產屬已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

財務資產之賬面值直接按減值虧損減少。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

財務負債及股本

百順集團發行之財務負債及股本工具根據所訂立合約安排之性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明百順集團資產經扣除一切負債後之剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務負債之攤銷成本和在有關期間分配利息收入之方法。實際利率是在財務負債之預期年期或(如適用)較短年期內，準確地貼現估計未來現金付款計算之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務負債

百順集團之財務負債包括應付款項、應付最終控股公司款項、其他借貸及股東貸款，其後利用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

百順發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

終止確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或轉讓財務資產而百順集團已轉讓該項財務資產擁有權之絕大部分風險及回報時，將會終止確認有關財務資產。於終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價之總和及已於其他全面收益確認之累計損益之差額會於損益確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額會於損益賬確認。

租賃

凡根據租約條款，擁有權之絕大部分風險與回報轉歸承租人所有之租約，均列作融資租約。所有其他租約皆列作經營租約。

經營租約的租金收入於有關租期內按直線法在損益賬確認。

減值虧損

於有關期間結束時，百順集團檢討其資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超出過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 資本風險管理

百順集團管理其資本，以確保百順集團內之實體將可按持續基準繼續營運，並透過債務及股本結餘之優化，為其股東帶來最大回報。整體策略與過往年度維持不變。

百順集團之資本結構指百順擁有人應佔股權(包括已發行股本及儲備)。

百順股東定期檢討資本結構。百順將透過股東及最終控股公司墊款、支付股息及發行新股，以平衡整體資本結構。

5. 財務工具

(a) 財務工具類別

	百順集團		
	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
財務資產			
貸款及應收款項	490,555	496,351	548,214
財務負債			
攤銷成本	<u>533,963,082</u>	<u>571,548,299</u>	<u>590,336,188</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

百順集團的主要財務工具包括其他應收款項、銀行結存、應付款項、其他借貸、應付最終控股公司款項及股東貸款。下文載列與該等財務工具有關之風險及減低該等風險之政策。

信貸風險

於二零一零年三月三十一日，百順集團因對手方未能履行責任而引致財務虧損的最大信貸風險來自綜合財務狀況表所載各項已確認財務資產的賬面值。為降低信貸風險，百順集團管理層於報告期間結束時評估每項個別債項的可收回金額，以確保適時作出跟進行動並就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此，董事認為百順集團之信貸風險已大幅降低。

利率風險

百順集團之公平值利率風險主要與附註17(a)及17(b)所載之股東貸款及應付最終控股公司款項有關。

百順集團的現金流量利率風險主要關於分別載列於附註13、14及18的浮息銀行結存、應付款項及其他借貸。集團政策為以浮動利率借貸，藉以減低公平值利率風險。

百順集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大風險。

敏感度分析

就現金流量利率風險而言，下文敏感度分析乃根據於有關期間結束時所承受的非衍生工具利率而釐定。就浮息應付款項及其他借貸而言，分析乃假設於有關期間結束時的相關未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點代表管理層對利率的合理潛在變動而作出的評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，百順集團截至二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度的虧損將分別增加／減少人民幣1,820,310元、人民幣1,934,128元及人民幣547,177元。

流動資金風險

百順集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度分別錄得虧損人民幣1,869,405元、人民幣37,613,212元及人民幣37,148,978元。關於流動資金風險管理，百順股東已同意向百順提供充裕資金，以維持流動資金狀況並為其現時營運資金需要提供融通資金。百順集團亦有未動用之可用銀行授信額度，讓其履行於可見將來到期之財務責任。百順監控及維持營運融通資金的持續性，並減低現金流量波動之影響。

百順集團倚重其股東及最終控股公司提供資金及其他借款，作為流動資金的重要來源，有關詳情分別載於附註17及18。

下表載列百順集團非衍生財務負債按經協定償還條款的合約到期日。下表乃基於百順集團於須償還財務負債的最早日期的未折現現金流量編製而成。下表包括利息及本金的現金流量。

二零零八年

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月	三個月	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零八年
			至三個月 人民幣	至一年 人民幣			三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項							
- 計息	7.66	109,435,333	-	-	-	109,435,333	109,435,333
- 不計息	-	73,206,322	-	-	-	73,206,322	73,206,322
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	254,626,724
股東貸款	-	-	-	-	135,999,992	135,999,992	96,694,703
		<u>182,641,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>526,697,676</u>	<u>709,339,331</u>	<u>533,963,082</u>

二零零九年

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月	三個月	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零九年
			至三個月 人民幣	至一年 人民幣			三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項							
- 計息	6.73	109,435,333	-	-	-	109,435,333	109,435,333
- 不計息	-	81,201,264	-	-	-	81,201,264	81,201,264
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	277,390,353
股東貸款	-	-	-	-	135,999,992	135,999,992	103,521,349
		<u>190,636,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>526,697,676</u>	<u>717,334,273</u>	<u>571,548,299</u>

二零一零年

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月	三個月	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零一零年
			至三個月 人民幣	至一年 人民幣			三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項							
- 計息	5.94	109,435,333	-	-	-	109,435,333	109,435,333
- 不計息	-	88,006,609	-	-	-	88,006,609	88,006,609
應付最終控股 公司款項	-	-	-	-	294,394,475	294,394,475	239,909,769
股東貸款	-	-	-	-	187,728,009	187,728,009	152,984,477
		<u>197,441,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>482,122,484</u>	<u>679,564,426</u>	<u>590,336,188</u>

(c) 公平值

百順集團的財務資產與財務負債的公平值根據一般公認定價模式以折現現金流量分析按可取得現有市場交易所得的價格及匯率釐定。

百順董事認為財務資料內按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債賬面值與公平值相若。

6. 其他收入

其他收入指有關期間內若干物業臨時出租作車位而已收或應收之租金收入總額。

7. 財務費用

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
應付買家款項及應付建築款項 之利息開支	8,383,831	7,947,982	6,635,775
其他借款之利息開支	25,422,696	22,763,629	22,732,139
股東及最終控股公司貸款之估算利息開支	6,376,467	6,826,646	7,308,609
	<u>40,182,994</u>	<u>37,538,257</u>	<u>36,676,523</u>

8. 出售附屬公司部份權益之收益

於截至二零零八年三月三十一日止年度，百順以總代價116,500,000港元（約相當於人民幣106,481,000元）向錦興出售於聯祥投資之9.5%權益。出售附屬公司部份權益之收益約為人民幣48,716,163元，已於損益確認。

9. 除稅前虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
除稅前虧損已扣除：			
核數師酬金	9,500	4,000	9,800
董事酬金	-	-	-
其他員工成本	750,643	213,271	168,036
	<u>750,643</u>	<u>213,271</u>	<u>168,036</u>

10. 稅項

百順集團於有關期間並無在中國錄得應課稅溢利，因此於有關期間的百順集團財務資料內並無就中國企業所得稅作出撥備。

於二零零七年三月十六日，根據中國主席令第63號，中國頒佈企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。根據新稅法及實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起的企業所得稅率由33%降至25%。

由於百順集團於有關期間並無在香港賺得應課稅溢利，因此於有關期間的百順集團財務資料內並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間的稅項與綜合全面收益表內除稅前虧損之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
除稅前虧損	<u>(1,869,405)</u>	<u>(37,613,212)</u>	<u>(37,148,978)</u>
按中國企業所得稅稅率分別33%、 25%及25%計算之稅項	(616,904)	(9,403,303)	(9,287,245)
不能扣稅開支之稅務影響	17,122,186	9,710,199	9,565,584
毋須繳稅收入之稅務影響	<u>(16,505,282)</u>	<u>(306,896)</u>	<u>(278,339)</u>
年度稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

百順集團於各報告期間結束時並無任何重大未撥備遞延稅項。

11. 待售發展中物業

待售發展中物業乃是一幅位於廣州市之土地之土地使用權及座落其上的未竣工物業迄今為止產生之開發費用。該幅土地之建設工程尚未完成，而該物業之發展已擱置超過十年。錦興於二零零九年十二月完成收購百順60%股權後，百順集團已開始與各承建商洽商設計及進行有關物業之建築工程。並不預期待售發展中物業將於二零一零年三月三十一日起計十二個月內變現。

於往年，百順集團的附屬公司吉祥房產曾與多位買家訂立預售合約，其有關出售若干待售發展中物業。由於物業建設工程尚未竣工，該等銷售交易並未完成，因此，並無確認任何收入。自該等買家收取之款項已確認為出售物業之預收按金，見附註15所載。

鑑於該物業項目已擱置多年，部份買家與吉祥房產協定，彼等會獲吉祥房產退回款項，及不會完成購買該等物業。應付買家款項乃計入附註14所載之應付款項及應計費用。

12. 應收款項及預付款項

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
物業建築項目預付款項(附註)	-	-	40,092,000
水電按金	188,726	188,726	188,726
其他應收款項	<u>157,579</u>	<u>19,547</u>	<u>241,503</u>
	<u>346,305</u>	<u>208,273</u>	<u>40,522,229</u>

附註：

根據吉祥房產與一名獨立第三方訂立之建築協議，吉祥房產已就附註11所載之物業發展項目支付約人民幣40,000,000元。根據該建築協議，承建商之建築費用總額將不超過人民幣200,000,000元。

13. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括百順集團持有的現金及於有關期間按介乎每年0.36厘至0.72厘的當時市場利率計算利息之銀行結存。

14. 應付款項及應計費用

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
應付買家款項	154,239,779	161,641,156	167,810,677
應付建築款項	28,401,876	28,995,441	29,631,265
應計開支	22,758	56,549	102,526
	<u>182,664,413</u>	<u>190,693,146</u>	<u>197,544,468</u>

以下為於各報告期間結束時應付款項及應計開支按發票日期之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
少於一年	2,589	33,791	45,977
一至兩年	6,805	2,589	33,791
超過兩年	182,655,019	190,656,766	197,464,700
	<u>182,664,413</u>	<u>190,693,146</u>	<u>197,544,468</u>

應付買家款項及應付建築款項為無抵押、按中華人民共和國內之每月借貸利率，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度分別介乎每年7.11厘至7.83厘、5.94厘至7.83厘及5.94厘計息，並須於要求時償還。

15. 預收按金

該款項指往年就於竣工時出售若干待售發展中物業之預收按金。

16. 股本

	法定 美元
每股面值1美元的普通股：	
於二零零七年四月一日、二零零八年、 二零零九年及二零一零年三月三十一日	<u>50,000</u>
	已發行及 繳足股本 美元
	在財務 資料表示為 人民幣
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日及 二零零九年三月三十一日	1
發行99股每股面值1美元之普通股	99
	<u>100</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>780</u>

百順在註冊成立時之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於註冊成立日期，1股面值1美元的普通股已按面值發行予認購人，為百順提供創辦資本。

於二零零九年七月十七日，股東獲發行99股每股面值1美元之普通股。該等新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

17(a). 股東貸款

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，已提前償付人民幣30,000,000元，致使根據經修訂之股東貸款估計現金流量對其賬面值作出調整人民幣10,076,859元。此數額人民幣10,076,859元已於損益中確認。於二零零九年十二月，於錦興集團有限公司收購百順集團60%股權時，股東將為數人民幣81,600,000元之股東貸款轉讓予錦興集團有限公司。截至二零一零年三月三十一日止年度，股東分別作出人民幣15,680,000元及人民幣117,648,017元之墊款，以撥付百順集團建築項目之預付款項及償還其他借款。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，股東貸款之本金額分別為人民幣135,999,992元、人民幣135,999,992元及人民幣187,728,009元。該款項為無抵押及免息。股東同意直至待售發展中物業預計於二零一三年發售以前，該款項毋須償還。用作計算估算利息之實際利率為每年7.06厘。

17(b). 應付最終控股公司款項

於錦興集團有限公司在二零零九年十二月收購百順集團60%股權時，股東將為數人民幣81,600,000元之股東貸款轉讓予錦興。截至二零一零年三月三十一日止年度，錦興分別作出人民幣24,320,000元、人民幣6,000,000元及人民幣182,474,475元之墊款，以撥付百順集團建築項目之預付款項、營運開支及償還其他借款。

於二零一零年三月三十一日，本金額為人民幣294,394,475元。該款項為無抵押及免息。錦興同意直至待售發展中物業預計於二零一三年發售以前，該款項毋須償還。用作計算估算利息之實際利率為每年7.06厘。

18. 其他借款

該等款項指向一名第三方借入之借款。該等款項為無抵押，並於有關期間按中華人民共和國五年借貸利率加3厘之年利率（實際年利率8.94厘）計息。該等款項已於截至二零一零年三月三十一日止年度悉數償還。

B. 結算日後財務報表

百順集團概無就二零一零年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

錦興集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年八月十一日

2. 百順集團之管理層討論與分析

以下為百順集團截至二零一零年三月三十一日止三個年度(「百順相關期間」)之管理層討論與分析。

業務回顧

百順集團之主要業務為於中國從事物業投資及發展。

於百順相關期間，百順集團在該項目下自臨時性出租店鋪產生少量收入，而在回顧期間錄得之收入亦微不足道。

該項目

於百順相關期間，該項目為百順集團之主要資產。於二零一零年五月三十一日，該項目之公平值為人民幣1,400,000,000元。於過往數年，短期出租該項目的店鋪僅產生少量收入。然而，本公司管理層預期，中國物業市場於未來數年將會繼續增長，本集團將因該增長而受惠。

財務業績

收益

於百順相關期間，百順集團均無收益。

其他收入

於百順相關期間，百順集團分別錄得已收或應收該項目之若干臨時性租戶租金收入總額人民幣1,299,842元、人民幣1,227,583元及人民幣1,204,399元。

行政開支

於百順相關期間，百順集團分別錄得行政開支人民幣1,625,557元、人民幣1,302,538元及人民幣1,676,854元。

財務費用

截至二零零八年三月三十一日止年度，百順集團錄得財務費用人民幣40,182,994元，當中包括其他應付款項之利息開支人民幣8,383,831元、其他借貸之利息開支人民幣25,422,696元及計入股東貸款之利息開支人民幣6,376,467元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，百順集團錄得財務費用人民幣37,538,257元，當中包括其他應付款項之利息開支人民幣7,947,982元、其他借貸之利息開支人民幣22,763,629元及計入股東貸款之利息開支人民幣6,826,646元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，百順集團錄得財務費用人民幣36,676,523元，當中包括其他應付款項之利息開支人民幣6,635,775元、其他借貸之利息開支人民幣22,732,139元及計入股東貸款之利息開支人民幣7,308,609元。

所得稅開支

由於百順集團於百順相關期間並無應課稅溢利，因此概無所得稅開支。

年度虧損

於百順相關期間，百順集團分別錄得虧損人民幣1,869,405元、人民幣37,613,212元及人民幣37,148,978元。該等虧損主要由年內之財務費用所產生。

財務狀況

流動資金及財務資源

於百順相關期間，百順集團自於去年銷售其若干持作出售發展中物業所得預付按金、來自一名股東之貸款及自一名第三方籌集借貸為其經營提供資金。於百順相關期間，所得預付按金為人民幣152,397,900元。

於二零零八年三月三十一日，百順集團之現金及銀行結餘為人民幣144,250元，而百順集團之借貸總額包括應付百順集團股東款項人民幣96,694,703元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸人民幣254,626,724元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息，於截至二零一零年三月三十一日止年度已悉數償還）。

於二零零九年三月三十一日，百順集團之現金及銀行結餘為人民幣288,078元，而百順集團之借貸總額包括應付百順集團前任股東款項人民幣103,521,349元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸人民幣277,390,353元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息，於截至二零一零年三月三十一日止年度已悉數償還）。

於二零一零年三月三十一日，百順集團之現金及銀行結餘為人民幣117,985元，而百順集團之借貸總額包括應付百順集團股東款項人民幣152,984,477元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及應付最終控股公司款項239,909,769港元（此款項為無抵押及免息）。最終控股公司作出之墊款主要用作建築項目預付款項及營運開支以及償還於過往年度向第三方籌借之其他借款。

資產抵押

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，該土地已抵押予GFETI，而債務已於二零零六年十二月轉讓予廣州宏峰，而根據GFETI與廣州宏峰訂立之一項協議，應付GFETI之款項已經結清。

流動資產淨值

於二零零八年三月三十一日，百順集團擁有流動資產淨值人民幣453,670,828元。流動資產人民幣788,733,141元主要包括持作出售發展中物業人民幣774,050,913元以及應收款項及預付款項及預繳土地增值稅人民幣14,537,978元。流動負債包括應付款項及應計費用人民幣182,664,413元以及預收按金人民幣152,397,900元。

於二零零九年三月三十一日，百順集團擁有流動資產淨值人民幣445,647,891元。流動資產人民幣788,738,937元主要包括持作出售發展中物業人民幣774,050,913元以及應收款項及預付款項及預繳土地增值稅人民幣14,399,946元。流動負債包括應付款項及應計費用人民幣190,693,146元以及預收按金人民幣152,397,900元。

於二零一零年三月三十一日，百順集團擁有流動資產淨值人民幣484,540,432元。流動資產人民幣834,482,800元主要包括持作出售發展中物業人民幣779,650,913元（該金額較過往期間增加乃由於最終控股公司注資以及由此撥付之物業項目展開所致）以及應收款項及預付款項及預繳土地增值稅人民幣54,713,902元。流動負債包括應付款項及應計費用人民幣197,544,468元及預收按金人民幣152,397,900元。

負債資本比率

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，百順集團之負債資本比率，即以百順集團之總負債相對百順集團之總資產計算之百分比，分別約為87.0%、91.8%及89.0%。

附屬公司和聯營公司之重大收購及出售

於百順相關期間，誠如本公司日期為二零零九年九月二十五日之通函內董事會函件中「目標集團之資料」一段所披露，百順集團完成自Wai Kok Investment (Holdings) Limited收購吉祥房產之間接權益，以及向Bonusgo出售於聯祥投資之9.5%權益。除上文所述者外，百順集團於百順相關期間並無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購事項或出售事項。

未來重大投資計劃

由於百順集團並無錄得任何重大收益，故其業績不會受行業或宏觀經濟市場之重大變化所影響。除該項目之發展計劃外，百順集團之管理層並無具體確實任何重大未來投資計劃。

持有之重大投資

除該土地及該項目外，百順集團於百順相關期間內並無持有任何重大投資。

或然負債

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，百順集團並不知悉有任何重大或然負債。

資本架構

於百順相關期間，百順集團之權益資本架構並無改變。

資本承擔

於百順相關期間，百順集團並無任何重大資本承擔。

匯兌風險及對沖

因百順集團大部份交易、資產及負債均以人民幣計值，故百順集團之營運並無承受重大之匯兌風險。據此，百順集團於百順相關期間並無使用任何對沖目的之財務工具。

員工及薪酬政策

於百順相關期間，員工總數介乎二至十人不等。於百順相關期間，概無董事酬金；而總員工成本數額分別為人民幣750,643元、人民幣213,271元及人民幣168,036元。

1. 聯祥投資集團之會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文為本所就Ally Fortune Investments Limited (聯祥投資有限公司) (「聯祥投資」) 及其附屬公司 (統稱「聯祥投資集團」) 截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年 (「有關期間」) 之財務資料 (「財務資料」) 所作報告，以供載入錦興集團有限公司 (「錦興」) 日期為二零一零年八月十一日就分別以代價434,000,000港元及36,000,000港元收購 Best Smooth International Limited (百順國際有限公司) 40% 股權及聯祥投資3% 股權之非常重大收購及關連交易所刊發之通函 (「通函」)。

聯祥投資乃作為一家投資控股公司行事，其於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。

於本報告日期，聯祥投資之直接及間接附屬公司如下：

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 登記股本	聯祥投資應佔股權比例						主要業務
			直接			間接			
			二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	
China Good Investments limited (中廣投資有限公司) (「中廣投資」)	香港 二零零九年 一月十六日	普通股1港元	-	-	100%	-	-	-	投資控股
廣州吉祥房產發展有限公司 (「吉祥房產」) (附註)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九一年 十二月二十八日	登記股本 17,180,000美元	40%	40%	40%	60%	60%	60%	待售物業 發展

附註：

吉祥房產為於中國經營之內資企業。吉祥房產之60%股權於二零零七年四月一日至二零零九年五月二十五日止期間由聯祥投資之全資附屬公司Big Era Investments Limited (「Big Era」) 持有，於二零零九年五月二十六日至二零一零年三月三十一日止期間則由聯祥投資之全資附屬公司中廣投資持有。吉祥房產之餘下40%股權於有關期間由廣州華欣譽實業發展有限公司 (「華欣譽」) 持有。於二零零六年十一月十七日，華欣譽已與Big Era協定轉讓其於吉祥房產之40%實益權益予聯祥投資，並且給予Big Era及中廣投資一項承諾，把管轄吉祥房產之財務及營運政策之相關權力轉讓予Big Era及中廣投資。因此，聯祥投資擁有吉祥房產之100%實益權益。聯祥投資之董事在徵詢法律意見後認為，聯祥投資對吉祥房產之財務及營運政策具有全面有效控制，因此，吉祥房產於有關期間被視作聯祥投資之全資附屬公司。於二零零九年五月二十五日，Big Era轉讓其於吉祥房產之60%股本權益予中廣投資 (聯祥投資之全資附屬公司)。其後，吉祥房產成為中廣投資之附屬公司。同時，Big Era已被聯祥投資出售予一名獨立第三方。有關出售並無構成任何重大財務影響。

由於並無編製經審核財務報表之法定要求，故自註冊成立日期以來並無編製聯祥投資之經審核財務報表。

Big Era的財政年度結算日為十二月三十一日，而Big Era由註冊成立日期二零零六年十月十六日至二零零七年十二月三十一日期間的法定經審核財務報表，為遵照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則編製，並由李浩昌 (Steven H. C. Li) (香港執業會計師) 審核。

直至本報告日期並無編製中廣投資二零零九年一月十六日 (註冊成立日期) 至二零一零年三月三十一日止期間之法定經審核財務報表。

吉祥房產的財政年度結算日為十二月三十一日。吉祥房產截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的法定經審核財務報表，為遵照適用於中國企業之相關會計原則及財務法規編製，並由中國註冊會計師廣州嶺南會計師事務所有限公司 (截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度) 及廣州志信會計師事務所有限公司 (截至二零零九年十二月三十一日止年度) 審核。

就本報告而言，聯祥投資之董事已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製聯祥投資於有關期間之綜合財務報表 (「相關財務報表」)。本所已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。本所已按照香港會計師公會推薦之核數指引第3.340條「售股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

本報告所載之聯祥投資集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表而編製。本所認為毋須就編製本報告以供載入通函而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃聯祥投資董事之責任。錦興董事須對通函之內容負責，而本報告亦載於通函。本所之責任為根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，及就財務資料作出獨立意見，並向閣下匯報本所之意見。

本所認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映聯祥投資集團於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日之業務狀況及其於有關期間之綜合業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
收入		-	-	-
其他收入	6	1,299,842	1,227,583	1,204,399
行政開支		(1,625,557)	(1,290,175)	(1,664,969)
財務費用	7	(38,541,991)	(39,620,435)	(38,905,705)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除稅前虧損	8	(38,867,706)	(39,683,027)	(39,366,275)
稅項	9	-	-	-
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年度虧損及全面開支總額		<u>(38,867,706)</u>	<u>(39,683,027)</u>	<u>(39,366,275)</u>

綜合財務狀況表

		於三月三十一日		
		二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣	人民幣	人民幣
	附註			
流動資產				
待售發展中物業	10	774,050,913	774,050,913	779,650,913
應收款項及預付款項	11	346,305	208,273	40,522,229
預繳土地增值稅		14,191,673	14,191,673	14,191,673
銀行結存及現金	12	144,250	288,078	117,985
		<u>788,733,141</u>	<u>788,738,937</u>	<u>834,482,800</u>
流動負債				
應付款項及應計費用	13	182,664,413	190,680,783	197,520,992
預收按金	14	152,397,900	152,397,900	152,397,900
		<u>335,062,313</u>	<u>343,078,683</u>	<u>349,918,892</u>
流動資產淨值		<u>453,670,828</u>	<u>445,660,254</u>	<u>484,563,908</u>
資本及儲備				
股本	15	7,800	7,800	7,800
儲備		72,849,001	33,165,974	57,857,902
		<u>72,856,801</u>	<u>33,173,774</u>	<u>57,865,702</u>
非流動負債				
股東貸款	16	126,187,303	135,096,127	426,698,206
其他借款	17	254,626,724	277,390,353	—
		<u>380,814,027</u>	<u>412,486,480</u>	<u>426,698,206</u>
		<u>453,670,828</u>	<u>445,660,254</u>	<u>484,563,908</u>

綜合股東權益變動表

	股本 人民幣	股份溢價 人民幣	資本儲備 人民幣 (附註)	累計虧損 人民幣	合計 人民幣
於二零零七年四月一日	78	64,992,200	35,467,620	(10,846,849)	89,613,049
發行股份	7,722	-	-	-	7,722
視作股東出資	-	-	22,103,736	-	22,103,736
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(38,867,706)	(38,867,706)
於二零零八年三月三十一日	7,800	64,992,200	57,571,356	(49,714,555)	72,856,801
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(39,683,027)	(39,683,027)
於二零零九年三月三十一日	7,800	64,992,200	57,571,356	(89,397,582)	33,173,774
視作股東出資	-	-	64,058,203	-	64,058,203
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(39,366,275)	(39,366,275)
於二零一零年三月三十一日	7,800	64,992,200	121,629,559	(128,763,857)	57,865,702

附註：資本儲備指股東貸款於初次確認時之公平值調整，視作為出資確認。

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
經營業務			
除稅前虧損	(38,867,706)	(39,683,027)	(39,366,275)
財務費用	38,541,991	39,620,435	38,905,705
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動之經營現金流量	(325,715)	(62,592)	(460,570)
添置待售發展中物業	–	–	(5,600,000)
應收款項及預付款項減少(增加)	439,932	138,032	(40,313,956)
應付款項及應計開支(減少)增加	(12,953,247)	68,388	204,433
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營運(動用)產生之現金	(12,839,030)	143,828	(46,170,093)
已繳土地增值稅	(3,602,978)	–	–
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營業務(動用)產生之現金淨額	(16,442,008)	143,828	(46,170,093)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資業務			
股東貸款增加	76,481,000	–	346,122,492
發行股份	7,722	–	–
其他借款減少	(59,977,540)	–	(300,122,492)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資業務產生之現金	16,511,182	–	46,000,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等額增加(減少)淨額	69,174	143,828	(170,093)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年初之現金及現金等額	75,076	144,250	288,078
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年終現金及現金等額， 代表銀行結存及現金	144,250	288,078	117,985
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

財務資料附註

1. 一般資料

聯祥投資為於二零零六年七月六日在英屬處女群島註冊成立的私營有限公司。錦興集團有限公司於二零零九年十二月完成收購聯祥投資之中介控股公司百順國際有限公司60%股權後，錦興集團有限公司成為聯祥投資之最終控股公司。

財務資料乃以人民幣呈列，人民幣亦為聯祥投資的功能貨幣。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，聯祥投資集團已於有關期間一貫地應用聯祥投資集團截至二零一零年三月三十一日止的財政年度生效之香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下的新訂或經修訂的準則、修訂本及詮釋，該等準則已頒佈但尚未生效。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為二零零八年香港財務報告準則之改進的一部分 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露事項 ⁷
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股類別 ⁵
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	給予首次採納有關準則之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號首次採納者的披露事項比較的有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁸
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金規定 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 修訂於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響聯祥投資集團收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號（經修訂）將影響聯祥投資集團於附屬公司之所有權權益變動之會計處理。

聯祥投資之董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對聯祥投資集團之綜合財務報表將無重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃按歷史成本法並遵照下文載列之會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，財務資料包括了適用之披露事項。

綜合基準

財務資料包括聯祥投資及受聯祥投資控制之公司(即附屬公司)之財務報表。當聯祥投資有權管治一間公司的財務及經營策略以自其業務獲利時，聯祥投資即取得控制權。

於有關期間所收購或出售附屬公司之業績乃自收購生效日期起及截至出售生效日期止(視情況而定)於財務資料入賬。

集團間所有交易、結存、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

收入確認

收入按已收及應收代價之公平值計量。

租金收入(包括根據經營租約出租發展中持作銷售物業而須先發出發票之租金)於相關租約的租期內以直線法確認。

財務資產之利息收入按時間基準以尚未償還之本金額及適用之實際利率計算，有關利率為於財務資產之可用年期內用以準確地貼現估計未來現金收款至該資產之賬面淨值之利率。

待售發展中物業

待售發展中物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括發展中持作銷售物業之直接土地成本及相關發展成本。可變現淨值是參考估值或董事根據當時市場狀況作出之估計釐定。

稅項

所得税支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項按有關期間內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報之純利不同是由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，並且不包括毋須課稅或不可扣稅之項目。聯祥投資集團即期稅項負債乃按照有關期間結束時已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟集團可控制臨時差額撥回及臨時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。與該權益有關之臨時稅項差額所產生之遞延稅項資產僅於出現可利用臨時差額扣稅之足夠應課稅溢利且預期不會於可見將來撥回時方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個有關期間結束時檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期在清償負債或變現資產之期間適用之稅率計量，有關稅率（及稅法）為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈。遞延稅務負債及資產之計量乃反映聯祥投資集團預計於報告期末收回或清償之資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。遞延稅項在損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益確認之項目有關，則遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。

借貸成本

所有借貸成本於所產生期間在損益中確認，惟直接用於建造或生產資產所產生之借貸成本被資本化除外，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。於特定借貸在等待用作合資格資產開支前暫作投資所賺取之投資收入，會於合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

退休福利成本

國家管理之退休福利計劃之付款於僱員提供服務而合資格享有供款時列作開支扣除。

財務工具

倘聯祥投資集團成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首次按公平值計算。

財務資產

聯祥投資集團之財務資產歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務資產之攤銷成本和在有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於財務資產之預期年期或（如適用）較短年期內，用以準確地將估計未來現金收款（包括所有構成實際利率重要部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項及銀行結存）按攤銷成本以實際利率法減去任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關財務資產減值之會計政策）。

財務資產減值

財務資產於有關期間結束時評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產屬已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

財務資產之賬面值直接按減值虧損減少。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

財務負債及股本

聯祥投資集團發行之財務負債及股本工具根據所訂立合約安排之性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明聯祥投資集團資產經扣除一切負債後之剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法是用以計算財務負債之攤銷成本和有關期間分配利息開支之方法。實際利率是在財務負債之預期年期或(如適用)較短年期內，準確地貼現估計未來現金付款計算之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務負債

聯祥投資集團之財務負債包括應付款項、其他借貸及股東貸款，其後利用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

聯祥投資發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

終止確認

當收取資產現金流量之權利屆滿，或轉讓財務資產而聯祥投資集團已轉讓該項財務資產擁有權之絕大部分風險及回報時，將會終止確認有關財務資產。於終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價之總和及已於其他全面收益確認之累計損益之差額會於損益確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額會於損益確認。

租賃

凡根據租約條款，擁有權之絕大部分風險與回報轉歸承租人所有之租約，均列作融資租約。所有其他租約皆列作經營租約。

經營租約的租金收入於有關租期內按直線法在損益賬確認。

減值虧損

於有關期間結束時，聯祥投資集團檢討其資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超出過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 資本風險管理

聯祥投資集團管理其資本，以確保聯祥投資集團內之實體將可按持續基準繼續營運，並透過債務及股本結餘之優化，為其股東帶來最大回報。整體策略與過往年度維持不變。

聯祥投資集團之資本結構指聯祥投資擁有人應佔股權(包括已發行股本及儲備)。

聯祥投資之董事定期檢討資本結構。聯祥投資將透過股東墊款、支付股息及發行新股，以平衡整體資本結構。

5. 財務工具

(a) 財務工具類別

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
財務資產			
貸款及應收款項	490,555	496,351	548,214
財務負債			
攤銷成本	<u>563,455,682</u>	<u>603,123,077</u>	<u>624,140,148</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

聯祥投資集團的主要財務工具包括其他應收款項、銀行結存、應付款項、其他借貸及股東貸款。下文載列與該等財務工具有關之風險及減低該等風險之政策。

信貸風險

於二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團因對手方未能履行責任而引致財務虧損的最大信貸風險來自綜合財務狀況表所載各項已確認財務資產的賬面值。為降低信貸風險，聯祥投資集團管理層於有關期間結束時評估每項個別債項的可收回金額，以確保適時作出跟進行動並就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此，董事認為聯祥投資集團之信貸風險已大幅降低。

利率風險

聯祥投資集團之公平值利率風險主要與附註16所載之股東貸款有關。

聯祥投資集團的現金流量利率風險主要關於分別載列於附註12、13及17的浮息銀行結存、應付款項及其他借貸。集團政策為以浮動利率借貸，藉以減低公平值利率風險。

聯祥投資集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大風險。

敏感度分析

就現金流量利率風險而言，下文敏感度分析乃根據於有關期間結束時所承受的非衍生工具利率而釐定。就浮息應付款項及其他借貸而言，分析乃假設於有關期間結束時的相關未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點代表管理層對利率的合理潛在變動而作出的評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，聯祥投資集團截至二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度的虧損將分別增加／減少人民幣1,820,310元、人民幣1,934,128元及人民幣547,177元。

流動資金風險

聯祥投資集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度分別錄得虧損人民幣38,867,706元、人民幣39,683,027元及人民幣39,366,275元。關於流動資金風險管理，聯祥投資股東已同意向聯祥投資提供充裕資金，以維持流動資金狀況並為其現時營運資金需要提供融通資金。聯祥投資集團亦有未動用之可用銀行授信額度，讓其履行於可見將來到期之財務責任。聯祥投資監控及維持營運融通資金的持續性，並減低現金流量波動之影響。

聯祥投資集團倚重其股東提供資金及其他借款，作為流動資金的重要來源，有關詳情分別載於附註16及17。

下表載列聯祥投資集團非衍生財務負債按經協定償還條款的合約到期日。下表乃基於聯祥投資集團於須償還財務負債的最早日期的未折現現金流量編製而成。下表包括利息及本金的現金流量。

二零零八年

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月 至三個月 人民幣	三個月 至一年 人民幣	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零八年 三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項							
- 計息	7.66	109,435,333	-	-	-	109,435,333	109,435,333
- 不計息	-	73,206,322	-	-	-	73,206,322	73,206,322
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	254,626,724
股東貸款	-	-	-	-	177,481,000	177,481,000	126,187,303
		<u>182,641,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>568,178,684</u>	<u>750,820,339</u>	<u>563,455,682</u>

二零零九年

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月 至三個月 人民幣	三個月 至一年 人民幣	一年以上 人民幣	未折現現金 流量總額 人民幣	於二零零九年 三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項							
- 計息	6.73	109,435,333	-	-	-	109,435,333	109,435,333
- 不計息	-	81,201,264	-	-	-	81,201,264	81,201,264
其他借款	8.94	-	-	-	390,697,684	390,697,684	277,390,353
股東貸款	-	-	-	-	177,481,000	177,481,000	135,096,127
		<u>190,636,597</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>568,178,684</u>	<u>758,815,281</u>	<u>603,123,077</u>

二零一零年

	加權平均利率 %	於要求時 人民幣	一個月	三個月	一年以上 人民幣	未折現現金	於二零一零年
			至三個月 人民幣	至一年 人民幣		流量總額 人民幣	三月三十一日 的賬面值 人民幣
應付款項							
- 計息	5.94	109,435,333	-	-	-	109,435,333	109,435,333
- 不計息	-	88,006,609	-	-	-	88,006,609	88,006,609
股東貸款	-	-	-	-	523,603,492	523,603,492	426,698,206
		<u>197,441,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>523,603,492</u>	<u>721,045,434</u>	<u>624,140,148</u>

(c) 公平值

聯祥投資集團的財務資產與財務負債的公平值根據一般公認定價模式以折現現金流量分析按可取得現有市場交易所得的價格及匯率釐定。

聯祥投資董事認為財務資料內按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債賬面值與公平值相若。

6. 其他收入

其他收入指有關期間內若干物業臨時出租作車位而已收或應收之租金收入總額。

7. 財務費用

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
其他應付款項之利息開支	8,383,830	7,947,982	6,635,775
其他借款之利息開支	25,422,697	22,763,629	22,732,139
股東貸款之估算利息開支	4,735,464	8,908,824	9,537,791
	<u>38,541,991</u>	<u>39,620,435</u>	<u>38,905,705</u>

8. 除稅前虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
除稅前虧損已扣除：			
核數師酬金	9,500	4,000	9,800
董事酬金	-	-	-
其他員工成本	750,643	213,271	168,036
	<u>760,143</u>	<u>217,271</u>	<u>178,836</u>

9. 稅項

聯祥投資集團於有關期間並無在中國錄得應課稅溢利，因此於有關期間的聯祥投資集團財務資料內並無就中國企業所得稅作出撥備。

於二零零七年三月十六日，根據中國主席令第63號，中國頒佈企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。根據新稅法及實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起的企業所得稅率由33%降至25%。

由於聯祥投資集團於有關期間並無在香港賺得應課稅溢利，因此於有關期間的聯祥投資集團財務資料內並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間的稅項與綜合全面收益表內除稅前虧損之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
除稅前虧損	<u>(38,867,706)</u>	<u>(39,683,027)</u>	<u>(39,366,275)</u>
按中國企業所得稅稅率分別33%、 25%及25%計算之稅項	(12,826,343)	(9,920,757)	(9,841,569)
不能扣稅開支之稅務影響	13,255,291	10,227,653	10,119,908
毋須繳稅收入之稅務影響	<u>(428,948)</u>	<u>(306,896)</u>	<u>(278,339)</u>
年度稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

聯祥投資集團於各報告期間結束時並無任何重大未撥備遞延稅項。

10. 待售發展中物業

待售發展中物業乃是一幅位於廣州市之土地之土地使用權及座落其上的未竣工物業迄今為止產生之開發費用。該幅土地之建設工程尚未完成，而該物業之發展已擱置超過十年。錦興於二零零九年十二月完成收購百順60%股權後，百順及聯祥投資已開始與各承建商洽商設計及進行有關物業之建築工程。並不預期待售發展中物業將於二零一零年三月三十一日起計十二個月內變現。

於往年，聯祥投資集團的附屬公司吉祥房產曾與多位買家訂立預售合約，其有關出售若干待售發展中物業。由於物業建設工程尚未竣工，該等銷售交易並未完成，因此，並無確認任何收入。自該等買家收取之款項已確認為出售物業之預收按金，見附註14所載。

鑑於該物業項目已擱置多年，部份買家與吉祥房產協定，彼等會獲吉祥房產退回款項，及不會完成購買該等物業。應付買家款項乃計入附註13所載之應付款項及應計費用。

11. 應收款項及預付款項

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
物業建築項目預付款項(附註)	-	-	40,092,000
水電按金	188,726	188,726	188,726
其他應收款項	157,579	19,547	241,503
	<u>346,305</u>	<u>208,273</u>	<u>40,522,229</u>

附註：

根據吉祥房產與一名獨立第三方訂立之建築協議，吉祥房產已就附註10所載之物業發展項目支付約人民幣40,000,000元。根據該建築協議，承建商之建築費用總額將不超過人民幣200,000,000元。

12. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括聯祥投資集團持有的現金及於有關期間按介乎每年0.36厘至0.72厘的當時市場利率計算利息之銀行結存。

13. 應付款項及應計費用

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
應付買家款項	154,239,779	161,641,156	167,810,677
應付建築款項	28,401,876	28,995,441	29,631,265
應計開支	22,758	44,186	79,050
	<u>182,664,413</u>	<u>190,680,783</u>	<u>197,520,992</u>

以下為於各報告期間結束時應付款項及應計開支按發票日期之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣
少於一年	2,589	21,428	34,864
一至兩年	6,805	2,589	21,428
超過兩年	182,655,019	190,656,766	197,464,700
	<u>182,664,413</u>	<u>190,680,783</u>	<u>197,520,992</u>

應付買家款項及應付建築款項為無抵押、按中華人民共和國內之每月借貸利率，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度分別介乎每年7.11厘至7.83厘、5.94厘至7.83厘及5.94厘計息，並須於要求時償還。

14. 預收按金

該款項指往年就於竣工時出售若干待售發展中物業之預收按金。

15. 股本

法定
美元

每股面值1美元的普通股：

於二零零七年四月一日、二零零八年、
二零零九年及二零一零年三月三十一日

50,000

	已發行及 繳足股本 美元	在財務 資料表示為 人民幣
於二零零七年四月一日 發行990股每股面值1美元之普通股	10 990	78 7,722
於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日	<u>1,000</u>	<u>7,800</u>

聯祥投資在註冊成立時之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於截至二零零七年三月三十一日止年度，10股面值1美元的普通股已按面值發行予認購人，為百順提供創辦資本。

於二零零七年七月十六日，股東獲發行990股每股面值1美元之普通股。該等新股份於各方面與現有股份享有同地位。

16. 股東貸款

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，股東貸款之本金額(包括應付百順及一名股東之款項)分別為人民幣177,481,000元、人民幣177,481,000元及人民幣523,603,492元。該款項為無抵押及免息。股東同意直至待售發展中物業預計於二零一三年發售以前，該款項毋須償還。用作計算估算利息之實際利率為每年7.06厘。

17. 其他借款

該等款項指向一名第三方借入之借款。該等款項為無抵押，並於有關期間按中華人民共和國五年借貸利率加3厘之年利率(實際年利率8.94厘)計息。該等款項已於截至二零一零年三月三十一日止年度悉數償還。

B. 結算日後財務報表

聯祥投資集團概無就二零一零年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

錦興集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年八月十一日

2. 聯祥投資集團之管理層討論與分析

以下為聯祥投資集團截至二零一零年三月三十一日止三個年度（「聯祥投資相關期間」）之管理層討論與分析。

業務回顧

聯祥投資集團之主要業務為於中國從事物業投資及發展。

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團在該項目下自臨時性出租店鋪產生少量收入，而在回顧期間錄得之收入亦微不足道。

該項目

於聯祥投資相關期間，該項目為聯祥投資集團之主要資產。於二零一零年五月三十一日，該項目之公平值為人民幣1,400,000,000元。於過往數年，短期出租該項目的店鋪僅產生少量收入。然而，本公司管理層預期，中國物業市場於未來數年將會繼續增長，本集團將因該增長而受惠。

財務業績

收益

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團均無收益。

其他收入

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團分別錄得已收或應收該項目之若干臨時性租戶租金收入總額人民幣1,299,842元、人民幣1,227,583元及人民幣1,204,399元。

行政開支

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團分別錄得行政開支人民幣1,625,557元、人民幣1,290,175元及人民幣1,664,969元。

財務費用

截至二零零八年三月三十一日止年度，聯祥投資集團錄得財務費用約人民幣38,541,991元，當中包括其他應付款項之利息開支人民幣8,383,830元、其他借貸之利息開支人民幣25,422,697元及計入股東貸款之利息開支人民幣4,735,464元。

截至二零零九年三月三十一日止年度，聯祥投資集團錄得財務費用人民幣39,620,435元，當中包括其他應付款項之利息開支人民幣7,947,982元、其他借貸之利息開支人民幣22,763,629元及計入股東貸款之利息開支人民幣8,908,824元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，聯祥投資集團錄得財務費用人民幣38,905,705元，當中包括其他應付款項之利息開支人民幣6,635,775元、其他借貸之利息開支人民幣22,732,139元及計入股東貸款之利息開支人民幣9,537,791元。

所得稅開支

由於聯祥投資集團於聯祥投資相關期間並無應課稅溢利，因此概無所得稅開支。

年度虧損

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團分別錄得虧損人民幣38,867,706元、人民幣39,683,027元及人民幣39,366,275元。該等虧損主要由年內之財務費用所產生。

財務狀況

流動資金及財務資源

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團自於去年銷售其若干持作出售發展中物業所得預付按金、來自一名股東之貸款及自一名第三方籌集借貸為其經營提供資金。於聯祥投資相關期間，所得預付按金為人民幣152,397,900元。

於二零零八年三月三十一日，聯祥投資集團之現金及銀行結餘為人民幣144,250元，而聯祥投資集團之借貸總額包括應付聯祥投資集團股東款項人民幣126,187,303元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸人民幣254,626,724元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息，於截至二零一零年三月三十一日止年度已悉數償還）。

於二零零九年三月三十一日，聯祥投資集團之現金及銀行結餘為人民幣288,078元，而聯祥投資集團之借貸總額包括應付聯祥投資集團前任股東款項人民幣135,096,127元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）及自一名第三方籌集借貸人民幣277,390,353元（無抵押、每年按中國人民銀行優惠利率加3厘計息，於截至二零一零年三月三十一日止年度已悉數償還）。

於二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團之現金及銀行結餘為人民幣117,985元，而聯祥投資集團之借貸總額包括應付聯祥投資集團股東款項約人民幣426,698,206元（此款項為無抵押、免息及直至出售持作出售發展中物業前毋須償還）。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，該土地已抵押予GFETI，而債務已於二零零六年十二月轉讓予廣州宏峰，而根據GFETI與廣州宏峰訂立之一項協議，應付GFETI之款項已經結清。

流動資產淨值

於二零零八年三月三十一日，聯祥投資集團擁有流動資產淨值人民幣453,670,828元。流動資產人民幣788,733,141元主要包括持作出售發展中物業人民幣774,050,913元以及應收款項及預付款項及預繳土地增值稅人民幣14,537,978元。流動負債包括應付款項及應計費用人民幣182,664,413元以及預收按金人民幣152,397,900元。

於二零零九年三月三十一日，聯祥投資集團擁有流動資產淨值人民幣445,660,254元。流動資產人民幣788,738,937元主要包括持作出售發展中物業人民幣774,050,913元以及應收款項及預付款項及預繳土地增值稅人民幣14,399,946元。流動負債包括應付款項及應計費用人民幣190,680,783元以及預收按金人民幣152,397,900元。

於二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團擁有流動資產淨值人民幣484,563,908元。流動資產人民幣834,482,800元主要包括持作出售發展中物業人民幣779,650,913元（該金額較過往期間增加乃由於最終控股公司注資以及由此撥付之物業項目展開所致）以及應收款項及預付款項及預繳土地增值稅人民幣54,713,902元。流動負債包括應付款項及應計費用人民幣197,520,992元及預收按金人民幣152,397,900元。

負債資本比率

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團之負債資本比率，即以聯祥投資集團之總負債相對聯祥投資集團之總資產計算之百分比，分別約為90.8%、95.8%及93.1%。

附屬公司和聯營公司之重大收購及出售

於聯祥投資相關期間，誠如本公司日期為二零零九年九月二十五日之通函內董事會函件中「目標集團之資料」一段所披露，聯祥投資集團完成自Wai Kok Investment (Holdings) Limited收購吉祥房產之間接權益。除上文所述者外，聯祥投資集團於聯祥投資相關期間並無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購事項或出售事項。

未來重大投資計劃

由於聯祥投資集團並無錄得任何重大收益，故其業績不會受行業或宏觀經濟市場之重大變化所影響。除該項目之發展計劃外，聯祥投資集團之管理層並無具體確實任何重大未來投資計劃。

持有之重大投資

除該土地及該項目外，聯祥投資集團於聯祥投資相關期間內並無持有任何重大投資。

或然負債

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，聯祥投資集團並不知悉有任何重大或然負債。

資本架構

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團之權益資本架構並無改變。

資本承擔

於聯祥投資相關期間，聯祥投資集團並無任何重大資本承擔。

匯兌風險及對沖

因聯祥投資集團大部份交易、資產及負債均以人民幣計值，故聯祥投資集團之營運並無承受重大之匯兌風險。據此，聯祥投資集團於聯祥投資相關期間並無使用任何對沖目的之財務工具。

員工及薪酬政策

於聯祥投資相關期間，員工總數介乎二至十人不等。於聯祥投資相關期間，概無董事酬金；而總員工成本數額分別為人民幣750,643元、人民幣213,271元及人民幣168,036元。

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料及申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就此編製之會計師報告全文，以供載入本通函。

A. 緒言

於二零一零年五月二十五日，本集團訂立一項有條件買賣協議，以收購百順國際有限公司(「百順」)及其附屬公司(「百順集團」)40%已發行股本及百順集團結欠Wang, Victoria Y S女士(「賣方」)之未償還股東貸款，現金代價合共為434,000,000港元(「百順40%權益收購事項」)。同日，本集團亦訂立另一項有條件買賣協議，以向賣方收購百順擁有90.5%之附屬公司聯祥投資有限公司(「聯祥投資」)3%已發行股本，現金代價為36,000,000港元(「聯祥投資3%權益收購事項」)。百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項將同時進行。完成百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項後，本集團將持有百順集團100%權益。

百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項前，本集團於二零零九年七月二十日訂立有條件買賣協議，以百順60%已發行股本及百順集團結欠賣方之未償還股東貸款60%，代價合共為353,850,000港元(「百順60%權益收購事項」)。百順60%權益收購事項已於二零零九年十二月七日完成。

編製隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料乃為說明百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項之影響。

經擴大集團於二零一零年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至該日止年度之年報)；及(ii)百順集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(根據本通函附錄二所載之會計師報告並按1.00港元兌人民幣0.876元之匯率將人民幣換算為港元)而編製，猶如百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項於二零一零年三月三十一日已完成。

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司截至該日止年度之年報)；及(ii)百順集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(根據本通函附錄二所載之會計師報告並按1.00港元兌人民幣0.8796元之匯率將人民幣換算為港元)而編製，猶如百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項於期初已完成。

編製未經審核備考財務資料旨在提供因百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項完成之經擴大集團資料。由於其編製僅供說明之用，故其並不旨在呈列於百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項完成時經擴大集團將會達致之財務狀況或業績或現金流量。

百順集團之主要資產為位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之該土地及位於該土地上之該項目。百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項之入賬乃參照於本集團二零一零年四月一日開始之財政年度起生效之國際會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及個別財務報表反映為權益交易。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	116,126	—	116,126
投資物業	221,000	—	221,000
預付租賃付款	7,219	—	7,219
無形資產	58,332	—	58,332
商譽	6,869	—	6,869
聯營公司權益	256,098	—	256,098
可供銷售投資	366,620	—	366,620
應收可換股票據	266,880	—	266,880
可換股票據之兌換權	814	—	814
會所債券	3,920	—	3,920
遞延稅項資產	1,395	—	1,395
	<u>1,305,273</u>	<u>—</u>	<u>1,305,273</u>
流動資產			
預付租賃付款	566	—	566
存貨(按成本)	288	—	288
持作銷售物業	213,436	—	213,436
待售發展中物業	1,226,470	—	1,226,470
貿易及其他應收款項及預付款項	84,342	—	84,342
持作買賣投資	262	—	262
應收可換股票據	530,970	—	530,970
可換股票據之兌換權	80	—	80
應收短期貸款	1,000	—	1,000
應收關連公司款項	993	—	993
給予聯營公司貸款	109,433	—	109,433
百退回稅項	31	—	31
銀行結存及現金	741,035	(470,000) (a)	268,155
		(2,880) (b)	
	<u>2,908,906</u>	<u>(472,880)</u>	<u>2,436,026</u>
分類為持作銷售之資產	<u>76,800</u>	<u>—</u>	<u>76,800</u>
	<u>2,985,706</u>	<u>(472,880)</u>	<u>2,512,826</u>

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計費用	303,816	–	303,816
應付關連公司款項	1,437	–	1,437
應付聯營公司款項	107,245	–	107,245
預收按金	173,970	–	173,970
應付稅項	45,308	–	45,308
借款—一年內到期	43,250	–	43,250
	<u>675,026</u>	<u>–</u>	<u>675,026</u>
流動資產淨值	<u>2,310,680</u>	<u>(472,880)</u>	<u>1,837,800</u>
資產總值減流動負債	<u>3,615,953</u>	<u>(472,880)</u>	<u>3,143,073</u>
資本及儲備			
股本	5,614	–	5,614
股份溢價及儲備	2,469,747	(261,455) (c)	2,208,292
	<u>2,475,361</u>	<u>(261,455)</u>	<u>2,213,906</u>
本公司擁有人應佔股本權益	2,475,361	(261,455)	2,213,906
少收股東權益	154,951	(36,784) (d)	118,167
	<u>2,630,312</u>	<u>(298,239)</u>	<u>2,332,073</u>
非流動負債			
借款—一年後到期	95,313	–	95,313
可換股貸款票據	673,963	–	673,963
遞延稅項負債	41,724	–	41,724
應付一名少收股東款項	174,641	(174,641) (e)	–
	<u>985,641</u>	<u>(174,641)</u>	<u>811,000</u>
	<u>3,615,953</u>	<u>(472,880)</u>	<u>3,143,073</u>

附註：

- (a) 該等調整指百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項之代價分別434,000,000港元及36,000,000港元，將以現金支付。
- (b) 該金額指支付百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項直接開支約2,880,000港元，將以現金支付。
- (c) 此為由於百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項，包括(i)百順40%權益收購事項及百順結欠賣方之未償還股東貸款之總代價434,000,000港元與百順股權持有人應佔百順集團40%資產淨值19,984,000港元之差額，加上股東貸款174,641,000港元；(ii)代價36,000,000港元與聯祥投資3%資產淨值16,800,000港元之差額；及(iii)百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項之估計專業費用約2,880,000港元而對權益作出調整。
- (d) 該調整指對銷百順集團40%及聯祥投資3%之少收股東權益。
- (e) 該調整指收購百順集團結欠賣方之股東貸款174,641,000港元。

C. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
營業額			
— 營業總收入	80,793	—	80,793
供水業務收入	21,682	—	21,682
採砂業務收入	52,848	—	52,848
銷售成本	(65,323)	—	(65,323)
其他收入	114,843	—	114,843
行政開支	(52,450)	—	(52,450)
財務費用	(59,721)	1,853 (a)	(57,868)
可換股票據之兌換權之公平值變動	736	—	736
持作買賣投資之收益淨額	2,167	—	2,167
投資物業之公平值變動	63,000	—	63,000
無形資產減值虧損	(19,475)	—	(19,475)
物業、機器及設備減值虧損	(28,892)	—	(28,892)
出售可供銷售投資收益	62,952	—	62,952
出售附屬公司之收益	2,029	—	2,029
出售聯營公司權益之收益	21,742	—	21,742
應佔聯營公司業績	74,259	—	74,259
除所得稅前溢利	190,397	1,853	192,250
所得稅抵免	9,846	—	9,846
本年度溢利	200,243	1,853	202,096
其他全面收益(虧損)			
換算海外業務所產生之匯兌差額	25,895	—	25,895
應佔聯營公司其他全面開支	(11,142)	—	(11,142)
可供銷售投資之公平值變動	243,565	—	243,565
重新分類之調整：			
— 出售可供銷售投資時	(62,952)	—	(62,952)
— 出售一間聯營公司時	(21,742)	—	(21,742)
年內其他全面收益	173,624	—	173,624
年內全面收益總額	373,867	1,853	375,720
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人	188,731	(2,184) (b)	186,547
少收股東權益	11,512	4,037 (b)	15,549
	200,243	1,853	202,096
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	354,943	(2,184) (b)	352,759
少收股東權益	18,924	4,037 (b)	22,961
	373,867	1,853	375,720

D. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
經營業務			
除所得稅前溢利	190,397	1,853 (a)	192,250
調整：			
利息收入	(100,544)	—	(100,544)
財務費用	59,721	(1,853) (a)	57,868
可換股票據之兌換權之公平值變動	(736)	—	(736)
持作買賣投資收益淨額	(2,167)	—	(2,167)
投資物業之公平值變動	(63,000)	—	(63,000)
無形資產之減值虧損	19,475	—	19,475
物業、機器及設備之減值虧損	28,892	—	28,892
出售可供銷售投資收益	(62,952)	—	(62,952)
出售附屬公司之收益	(2,029)	—	(2,029)
出售聯營公司權益之收益	(21,742)	—	(21,742)
應佔聯營公司業績	(74,259)	—	(74,259)
其他應收款項準備	425	—	425
無形資產攤銷	5,927	—	5,927
物業、機器及設備折舊	17,881	—	17,881
預付租賃付款撥回	564	—	564
未計營運資金變動之經營現金流量	(4,147)	—	(4,147)
存貨減少	265	—	265
添置待售發展中物業	(9,209)	—	(9,209)
貿易及其他應收款項及預付款項減少	35,492	—	35,492
持作買賣投資減少	5,770	—	5,770
貿易及其他應付款項及應計費用增加	20,093	—	20,093
經營業務產生之現金	48,264	—	48,264
支付香港利得稅	(1,538)	—	(1,538)
經營業務產生之現金淨額	46,726	—	46,726

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
投資業務			
關連公司還款	302,003	—	302,003
出售可供銷售投資所得款項	103,407	—	103,407
出售一間聯營公司所得款項	111,013	—	111,013
償還短期應收貸款	103,552	—	103,552
贖回可換股票據所得款項	100,000	—	100,000
收訖利息	32,045	—	32,045
出售附屬公司(扣除出售之現金 及現金等額)	11,101	—	11,101
贖回指定為按公平值列賬並計入損益之 可換股票據所得款項	5,000	—	5,000
聯營公司還款	2,685	—	2,685
應收短期貸款墊款	(1,000)	—	(1,000)
購買物業、機器及設備	(2,112)	—	(2,112)
向聯營公司墊款	(5,170)	—	(5,170)
向關連公司墊款	(31,507)	—	(31,507)
收購一間聯營公司	(45,000)	—	(45,000)
透過收購附屬公司收購資產 (扣除收購之現金及現金等額)	(179,473)	—	(179,473)
投資業務產生之現金淨額	506,544	—	(506,544)
融資業務			
已付少收股東股息	(338,398)	—	(338,398)
償還借款	(450,999)	—	(450,999)
償還關連公司款項	(63,323)	—	(63,323)
已付利息	(38,916)	—	(38,916)
股份發行開支	(3,176)	—	(3,176)
聯營公司墊款	1,437	—	1,437
行使認股權證所得款項	25,459	—	25,459
少收股東出資	28,008	—	28,008
關連公司墊款	32,335	—	32,335
新增借款	80,000	—	80,000
發行股份所得款項	93,600	—	93,600
增購附屬公司權益	—	(472,880) (c)	(472,880)
一名少收股東墊款	122,580	—	122,580
融資業務動用之現金淨額	(511,393)	(472,880)	(984,273)

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
現金及現金等額增加(減少)淨額	41,877	(472,880)	(431,003)
年初之現金及現金等額	682,913	–	682,913
匯率變動之影響	16,245	–	16,245
年終之現金及現金等額	<u>741,035</u>	<u>(472,880)</u>	<u>268,155</u>

附註：

- (a) 該調整指因對銷百順集團結欠賣方之股東貸款而令財務費用減少，猶如百順40%權益收購事項於年初已進行。
- (b) 該調整指(i)因調整本公司擁有人應佔溢利而對銷股東貸款1,853,000港元令財務費用減少；及(ii)重新分類百順集團之少收股東權益4,037,000港元，由少收股東權益重新分類為本公司擁有人應佔溢利，猶如百順40%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項於年初已進行。
- (c) 該調整指(i)將以現金支付之百順40%權益收購事項代價434,000,000港元及聯祥投資3%權益收購事項代價36,000,000港元；及(ii)百順60%權益收購事項及聯祥投資3%權益收購事項之估計專業費用約2,880,000港元。

Deloitte.

德勤

致錦興集團有限公司列位董事之未經審核備考財務資料會計師報告

吾等就錦興集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。貴公司董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，旨在提供有關收購百順國際有限公司40%股權及聯祥投資有限公司3%股權之非常重大收購及關連交易（「該等收購事項」）可能對已呈報財務資料所造成影響之資料，以供載入日期為二零一零年八月十一日之通函（「通函」）附錄四內。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第IV-1至IV-9頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就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章第29段及參考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」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料之前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合 貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。基於 貴公司董事作出之判斷及假設與其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映 貴集團於二零一零年三月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據既定基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 該基準與 貴集團二零一零年四月一日開始之財政年度仍為有效之 貴集團會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年八月十一日

以下分別為本集團及目標集團物業權益之估值報告，乃由獨立專業估值師編製，以供載入本通函：

(i) 本集團



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網站：www.bigroupchina.com

敬啟者：

吾等遵照錦興集團有限公司（以下稱「貴公司」）之指示，評估 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港持有之兩項物業及於中國持有之三項物業（以下稱為「該等物業」，有關詳情乃載於隨附之估值概要）之價值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業各自於二零一零年五月三十一日（以下稱「估值日期」）之市值之意見。

吾等知悉，本估值文件將用作 貴公司一項建議非常重大收購之參考。

本函件（為吾等估值報告之其中一部份）識別進行估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設和業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等就該等物業各自之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「在自願買家與自願賣家均在知情、審慎及無脅迫的情況下，以及經過適當推銷後，交易雙方於估值日期進行公平交易所獲得的估計價格」。

吾等按每項物業作個別考慮之基準對物業進行估值。吾等並無計及該等物業將出售予單一人士而作出之任何折扣，亦無考慮倘將該等物業作為組合形式同時出售時對價值之影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及普遍採納之評估程序和慣例進行，且符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港聯合交易所有限公司頒佈之應用指引第12項之規定。

估值方法

為達致各項該等物業之市值，吾等已採用直接比較法，假設該物業可於現況下交吉出售，並經參考相關市場之可資比較銷售交易或要約發售。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業將各自在公開市場出售，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何會影響有關物業價值之類似安排之利益。此外，吾等之估值並無計及與銷售該等物業有關或影響該等物業銷售之任何優先購買期權或權利，亦無假設任何形式之迫售情況。

吾等之估值並無計及估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅款。誠如 貴公司所告知，倘出售該等物業，所產生之潛在稅項負債或會包括印花稅(就香港物業而言為交易金額之4.25%，中國物業則為交易金額之0.05%)及其他中國潛在稅項負債，如利得稅(所賺取溢利之25%)、營業稅(交易金額之5%)、契稅(交易金額之3%至5%)、土地增值稅(增值淨額之30%至60%)、城市維護建設稅(增值稅、消費稅及營業稅額之1%)及教育費附加(土地增值稅及營業稅總稅額之3%)。然而，除非及直至完成出售該等物業，否則無法計算或確定該等潛在稅項負債。除另有說明外，吾等假設，該等物業並無足以影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

此外，於吾等對各第一類物業之估值過程中，吾等亦已作出以下假設：

- a) 物業各自在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。
- b) 物業各自在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並維持原有間隔，並無任何擅自更改。

- c) 已就物業之用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等已就第一類物業於土地註冊處進行土地查冊，並已獲 貴公司提供有關第二類物業之業權文件副本。然而，吾等並無驗證該等文件之正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件僅用作參考。

吾等獲 貴公司提供由廣東志信律師事務所(為 貴公司就中國法律之法律顧問)(以下稱「中國法律顧問」)就第二類物業業權而編製，日期為二零一零年六月二十五日之法律意見書副本。於該等物業之估值過程中，吾等倚賴 貴公司及中國法律顧問就該等物業權益之業權提供之建議及意見。

限制條件

吾等曾視察該等物業之外部情況。然而，吾等並無對該等物業進行結構檢查，亦無對該等物業之任何樓宇設施進行任何檢測。因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，但假設交予吾等之文件所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等之文件所載資料為依據，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況，以及提供設施是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何發展將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，以及吾等就規劃批准、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積等有關事宜及所有其他在識別該等物業時之相關事宜獲提供之意見。吾等並無發現原規劃批准，並假設該等物業已根據有關批准落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達至知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明者外，估值證書所列之貨幣金額一律以港元為單位。吾等在中國物業估值中採用人民幣1元兌1.1425港元之匯率，即大致為估值日期適用之匯率。

備註

吾等謹此確認目前或未來概無於 貴集團、其控股公司、該等物業或本報告所涉及之價值中擁有權益。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3101室
錦興集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一零年八月十一日

附註： 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團應佔權益 (%)	於二零一零年 五月三十一日 貴集團應佔價值 (港元)
第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業			
1. 香港薄扶林貝沙徑 17號港島南貝沙灣 第17號屋(包括平 台及車庫)	161,700,000	100	161,700,000
2. 香港中環夏慤道 12號美國銀行中心 (前稱金門大廈) 31樓及4樓四個車位	221,000,000	100	221,000,000
第二類－貴集團於中國持有作銷售之物業			
3. 位於中國廣東省台 山市水步鎮群厚管 理區之一幅土地	38,400,000	100	38,400,000
4. 位於中國廣東省台 山市水步鎮群厚管 理區歐巷山之一幅 土地	21,200,000	100	21,200,000
5. 位於中國廣東省台 山市北坑村委會南 安欖逕之一幅土地	12,100,000	100	12,100,000
總計：	454,400,000		454,400,000

估值證書

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港薄扶林貝沙徑 17號港島南貝沙灣 第17號屋(包括平台 及車庫)	貝沙灣為以階段發展之私人綜合住宅樓宇，由多幢高層住宅大廈、低層獨立式花園洋房及會所設施組成。該物業位於香港薄扶林區之數碼港內。	該物業現時為空置。	161,700,000港元
內地段第8969號B段 553324份不可分割等 份之其中458份	該物業於二零零四年前後落成，為指涉發展第三期的18幢2層高獨立式花園洋房連車庫之一部份。		(貴集團應佔價值： 161,700,000港元)
	該物業(不包括露台及其配套範圍)之建築面積及實用面積分別約為486.06平方米(5,232平方呎)及409.34平方米(4,406平方呎)。泊車位及配套範圍之概約實用面積如下：		
	概約實用面積 (平方米) (平方呎)		
	露台	4.95	53
	工作平台	1.50	16
	窗台	2.40	26
	平台	222.73	2,397
	花園	231.44	2,491
	內地段第8969號由政府根據授出條件第UB12572號持有，年期由二零零零年五月二十二日起計50年。		
	該物業每年之地租為當時該物業應課差餉租值之百分之三。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為Allied Harbour Investments Limited (透過日期為二零零七年五月二十五日之轉讓書)，參見登記註冊摘要編號第07062101770012號。
- (2) 吾等獲告知Allied Harbour Investments Limited為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 該物業並無登記附帶任何重大產權負擔。
- (4) 吾等獲 貴公司告知，該物業之結構改建及內部裝置工程已於二零零七年十二月十四日向屋宇處首次提交申請，並已施工，而該等工程之總費用估計約為25,000,000港元。於吾等之估值過程中，吾等已計及該等裝修工程。
- (5) 該物業屬日期為二零零五年二月一日之薄扶林分區計劃大綱圖編號S/H10/15所指定地帶「其他指定用途(數碼港)」之範圍。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
2. 香港中環夏慤道12號 美國銀行中心(前稱 金門大廈)31樓及4樓 四個車位(見下 文附註1) 內地段第8294號 10000份不可分割等 份之其中144份	<p>美國銀行中心為於一九七五年前後落成之38層高辦公大樓。其位於香港中區夏慤道及紅棉路交界的西南側。</p> <p>該物業由指涉大廈之31樓全層連同4樓四個車位組成。指涉辦公室單位現時分拆為兩個單位，分別指定為3101室及3102室。</p> <p>該物業之實用面積約為1,108.70平方米(11,934平方呎)。</p> <p>內地段第8294號由政府根據銷售條件第UB10225號持有，年期由一九七二年九月二十九日起計，為期75年，並可續期75年。</p> <p>該物業每年應付之地租約為8,306元。</p>	<p>該物業(不包括3102室)由 貴集團佔用作辦公及泊車用途。</p> <p>3102室之實用面積約為404.03平方米，由租戶根據租約佔用，為期三年，由二零零八年四月二十八日至二零一一年四月二十七日止，月租為311,340元(不包括差餉、地租、管理費及冷氣費及其他支出)。</p> <p>業主及租戶均有權於租期開始起計屆滿兩年後向另一方發出一個月書面通知以終指涉租約。</p>	<p>221,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 221,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 車位於補充公契乃以4079、4080、4081及4082提述，參見日期為一九九三年十一月三十日之摘要編號第UB5856626號。
- (2) 該物業之登記業主為倫都有限公司(透過日期為二零零四年十二月三十一日之轉讓書)，參見登記註冊摘要編號第UB9450775號。
- (3) 吾等獲告知倫都有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 該物業受一項日期為二零零七年十二月七日以永亨銀行為受益人之法定押記所規限，參見登記註冊摘要編號第07121902310154號。
- (5) 該物業屬日期為二零零三年二月十八日之中區分區計劃大綱圖編號S/H4/12所指定地帶「商業」之範圍。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
3. 位於中國廣東省台山市水步鎮群厚管理區之一幅土地	該物業包括一幅位於水步鎮群厚管理區內地盤面積約138,900.72平方米(1,495,127平方呎)之土地。 該物業已獲發土地使用權作工業用途，年期至二零五七年五月十五日屆滿。	該物業現時為空置。	38,400,000港元 (貴集團應佔價值： 38,400,000港元)

附註：

- (1) 根據台山市人民政府發出日期為二零零七年五月十六日之國有土地使用證台國用(2007)第01228號，台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已獲發地盤面積為138,900.72平方米之該物業之土地使用權，年期至二零五七年五月十五日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲告知台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告知該物業於二零零七年五月十六日購入，而購買成本人民幣12,508,800元已悉數償付。
- (4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之外商獨資企業。
 - (b) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已取得國有土地使用證，擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、按揭及出租該物業。
 - (c) 該物業並無任何按揭或轉讓予第三方。
 - (d) 該物業並無被查封或扣押。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或執照授予狀況如下：

土地轉讓合同	有
國有土地使用證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
4. 位於中國廣東省台山市水步鎮群厚管理區歐巷山之一幅土地	該物業包括一幅位於水步鎮群厚管理區內歐巷山地盤面積約76,667.00平方米(825,244平方呎)之土地。 該物業已獲發土地使用權作工業用途，年期至二零五七年七月二十日屆滿。	該物業現時為空置。	21,200,000港元 (貴集團應佔價值： 21,200,000港元)

附註：

- (1) 根據台山市人民政府發出日期為二零零七年十二月三十一日之國有土地使用證台國用(2007)第03875號，台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已獲發地盤面積為76,667.00平方米之該物業之土地使用權，年期至二零五七年七月二十日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲告知台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告知該物業於二零零七年十二月三十一日購入，而購買成本約人民幣9,750,000元已悉數償付。
- (4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之外商獨資企業。
 - (b) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已取得國有土地使用證，擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、按揭及出租該物業。
 - (c) 該物業並無任何按揭或轉讓予第三方。
 - (d) 該物業並無被查封或扣押。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或執照授予狀況如下：

土地轉讓合同	有
國有土地使用證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
5. 位於中國廣東省台山市北坑村委會南安欖逕之一幅土地	該物業包括一幅位於台山市北坑村委會安欖逕地盤面積約43,598.00平方米(469,289平方呎)之土地。 該物業已獲發土地使用權作業用途，年期至二零五七年七月二十日屆滿。	該物業現時為空置。	12,100,000港元 (貴集團應佔價值： 12,100,000港元)

附註：

- (1) 根據台山市人民政府發出日期為二零零七年十一月三十日之國有土地使用證台國用(2007)第03874號，台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已獲發地盤面積為43,598.00平方米之該物業之土地使用權，年期至二零五七年七月二十日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等獲告知台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告知該物業於二零零七年十一月三十日購入，而購買成本約人民幣5,550,000元已悉數償付。
- (4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之外商獨資企業。
 - (b) 台山市萬裕傢俱木器製品有限公司已取得國有土地使用證，擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、按揭及出租該物業。
 - (c) 該物業並無任何按揭或轉讓予第三方。
 - (d) 該物業並無被查封或扣押。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或執照授予狀況如下：

土地轉讓合同	有
國有土地使用證	有

(ii) 目標集團



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處地盤面積為7,974平方米之商業、服務及金融用地，連同該土地上之物業發展項目

估值委託、目的及日期

茲遵照錦興集團有限公司（「貴公司」）之指示對位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業（「該物業」）之市值進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一零年五月三十一日（「估值日期」）於其現況下之市值之意見。

市值之定義

該物業之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所下之定義乃指「在自願買家與自願賣家均在知情、審慎及無脅迫的情況下，以及經過適當推銷後，交易雙方於估值日期進行公平交易所得的估計價格」。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已全數支付。吾等倚賴 貴公司所提供之資料及意見及由中國法律顧問廣東廣大律師事務所就該物業之業權及該物業之權益而提供之意見。於對該物業進行估值時，吾等假定擁有人擁有該物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業。

吾等在本估值中，並無計及該物業之任何費用、按揭或所欠付之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業不附帶任何足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

根據 貴公司之財務資料及按照於最後實際可行日期之現行規則及可得資料，於中國出售該物業可能產生之潛在稅項負債為中國營業稅（約5%）、中國土地增值稅（增值金額之約30%至60%）及外資公司預扣稅（約20%），以供說明。根據吾等之既定慣例，於估值時吾等不會核實或考慮該等稅項負債。確切之稅務影響須視乎出售時之當前規則及規例而定。由於該物業乃持有作未來發展用途，故於短期內能釐清相關稅項負債之可能性甚低。

估值方法

吾等參考相關市場可資比較之銷售憑證採納直接比較法，對該物業進行估值。吾等亦已計及吾等獲提供之列支建築成本。

吾等已對該物業整體權益進行估值。

為該物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及有關中國法律之中國法律顧問所提供之意見。吾等已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通知、地役權、年期、物業辨識、佔用詳請、發展計劃、建築費用、地盤及建築面積，以及其他所有相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之資料為依據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲通知，所提供之資料並無遺漏重要事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已視察該物業之外部情況。然而，吾等並無進行任何土地勘察，以決定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等未能進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等之估值所列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3101室
錦興集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊歡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一零年八月十一日

附註： 曾俊歡先生為註冊專業測量師，具有逾17年中國物業估值之經驗。

曾參與是次估值之廣州戴德梁行之中國專業合資格估值師包括(但不限於)中國物業評估師及中國土地估值師。

估值證書

在中國持作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
位於中國廣東省廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處地盤面積為7,974平方米之商業、服務及金融用地，連同該土地上之物業發展項目	<p>該物業包括一幅地盤面積為7,974平方米之土地連同地基工程。</p> <p>該物業規劃發展為一幢39層高另加4層地庫的綜合大樓，包含商業、辦公室及車庫部份。</p> <p>已規劃之建築面積詳情載列如下：</p>	<p>根據資料，該土地之地基工程已經完成，但所有建築工程已擱置超過11年。</p> <p>於估值日期，該物業有待重新發展。</p> <p>該物業一部份曾短暫被佔用作露天車場及一座2層高臨時商舖樓房。</p> <p>於吾等進行估值時，吾等並無考慮該等臨時用途並假設其為空置。</p>	人民幣 1,400,000,000元
	概約建築面積 (平方米)		
	地面以上	93,400	
	地面以下	29,294	
	總計：	<u>122,694</u>	
	<p>根據資料，待該物業落成後，項目公司廣州吉祥房地產發展有限公司之直接控股公司China Good Investments Limited (中廣投資有限公司)須交付該物業之第9層予Hong Kong Wai Kok Investment (Holdings) Limited，該公司為先前持有廣州吉祥房地產發展有限公司60%之前股東。吾等已按照指示，於估值過程中將有關責任納入估值工作中考慮。</p>		
	<p>該物業之土地使用權由一九九五年五月一日起計為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途。</p>		

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年九月九日發出之國有土地使用權證第(2008)01100155號，詳情載列如下：
- (i) 地點 : 位於越秀區中山五路及吉祥路交界處
 - (ii) 土地使用性質 : 出讓
 - (iii) 擁有人 : 廣州吉祥房地產發展有限公司
 - (iv) 地盤面積 : 7,974平方米
 - (v) 土地使用年期 : 由一九九五年五月一日起計，70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途
 - (vi) 土地用途 : 商業、服務及金融
- (2) 根據廣州市國土資源及房屋管理局與廣州吉祥房地產發展有限公司於一九九二年十一月三十日訂立之土地使用權出讓合同第(92) 60號及日期為二零零七年十二月二十五日之第1號修訂文件，詳情載列如下：
- (i) 地點 : 位於吉祥路
 - (ii) 地盤面積 : 8,835平方米(其中7,974平方米為已出讓地盤面積)
 - (iii) 土地用途 : 商業、服務及金融
 - (iv) 總土地出讓金 : 人民幣13,011,060元(將會按新規劃審批修改)
 - (v) 地積比率 : 12(可因應新規劃審批而更改)
 - (vi) 總規劃建築面積 : 93,400平方米(可因應新規劃審批而更改)
- (3) 根據廣州市國土資源及房屋管理局於二零零八年一月十二日發出之建設用地批准書第(2008)8號，詳情載列如下：
- (i) 建築商 : 廣州吉祥房地產發展有限公司
 - (ii) 地點 : 位於越秀區中山五路及吉祥路交界處
 - (iii) 地盤面積 : 8,835平方米
 - (iv) 土地性質 : 國有
 - (v) 土地用途 : 商業及服務
 - (vi) 獲審批建設期 : 由二零零八年一月至二零一零年一月

- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年五月十九日發出之建設工程規劃許可證第(1998) 32號及建設計劃申報審批函，詳情載列如下：
- (i) 建築商 : 廣州吉祥房地產發展有限公司
 - (ii) 地點 : 位於中山五路及吉祥路交界處
 - (iii) 建築比例 : 39層樓，共100,361平方米（准許先建6層，共24,870平方米）及4層地庫，共29,294平方米
- (5) 根據營業執照第440101400005964號，廣州吉祥房地產發展有限公司於一九九一年十二月二十八日成立為有限公司，註冊資本為17,180,000美元，經營期由一九九一年十二月二十八日起至二零一一年十二月二十八日。
- (6) 根據資料，越秀區法院已對廣州吉祥房地產發展有限公司頒下法院命令，據此，該土地及在其上興建之所有樓房於二零零八年十一月五日被查封，至二零一零年十一月四日為止。已向越秀區法院提交解除查封令之申請。
- 緊隨上述查封令獲解除後，廣州市中級人民法院就該土地及在其上興建之所有樓房所頒下之準查封令將會生效。準查封令乃因應另一間建築公司提出之呈請書頒下。而此乃由於廣州吉祥房地產發展有限公司具法律責任支付建築費用及項目受理費用，該款項尚未悉數繳付。貴公司預期廣州吉祥房地產發展有限公司於完成該項目後可產生收入並可償還該等負債。然而，有關查封令將不會影響該物業之建築工程。
- (7) 根據資料，該土地之地基工程已列支之建築費用約為人民幣139,133,000元。吾等已在估值過程中考慮該等費用。
- 除另有註明外，吾等假設法院查封令於適當時候解除及物業權益可自由轉讓的情況下，對該物業之整體權益進行估值。
- (8) 根據中國法律顧問廣東廣大律師事務所於二零一零年七月二十九日編製之中國法律意見：
- (i) 廣州市吉祥房地產發展有限公司已取得國有土地使用權證第(2008) 01100155號，土地使用權涉及地盤面積7,974平方米，年期由一九九五年五月一日起計為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途；
 - (ii) 所有土地出讓金已付清，而所有遷拆程序已完成；
 - (iii) 審批建築期由二零零八年一月至二零一零年一月。地基工程已完成而地面建設工程尚未展開；
 - (iv) 該土地其中地盤面積7,750.25平方米之部分已被抵押，年期由一九九七年九月起計為期5年。該抵押尚未獲解除；
 - (v) 建設工程規劃許可證第(1998) 32號已失效，而相關登記手續尚待辦理；
 - (vi) 該土地及在其上興建之所有樓房已根據越秀區法院之命令於二零零八年十一月五日至二零一零年十一月四日期間被查封，此乃按照一間建築公司就一份建築合同提交針對廣州吉祥房地產發展有限公司之呈請作出。當土地使用權被法院下令查封，該土地之土地使用權概不准進行任何變更登記或安排新抵押。

(9) 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同及修訂	有
建設用地批准書	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺騙成分，而本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函或當中任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

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如下的權益及淡倉，而該等權益及淡倉(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定已知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所：

名稱	身份	股份數目 (好倉)	相關股份數目	概約持股 百分比
Yap, Allan博士	實益擁有人	3,178,108	–	0.57%
	實益擁有人	–	635,620	0.11%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事及最高行政人員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權益或淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須載於該條文所述之登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而該等權益或淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內：

名稱	身份	股份數目 (好倉)	相關股份數目	概約持股 百分比
陳國強博士 (「陳博士」) (附註1)	實益擁有人	2,298,393	–	0.41%
	實益擁有人	–	179,520	0.03%
	受控公司之權益	240,146,821	–	42.77%
	受控公司之權益	–	14,622,821	2.60%
伍婉蘭女士 (附註2)	配偶權益	2,298,393	–	0.41%
	配偶權益	–	179,520	0.03%
	配偶權益	240,146,821	–	42.77%
	配偶權益	–	14,622,821	2.60%

名稱	身份	股份數目 (好倉)	相關股份數目	概約持股 百分比
德祥企業集團 有限公司 (附註3)	受控公司之權益	240,146,821	–	42.77%
	受控公司之權益	–	14,622,821	2.60%
ITC Investment Holdings Limited (附註4)	受控公司之權益	240,146,821	–	42.77%
	受控公司之權益	–	14,622,821	2.60%
Mankar Assets Limited (附註5)	受控公司之權益	240,146,821	–	42.77%
	受控公司之權益	–	8,560,517	1.52%
其威投資 有限公司	實益擁有人	240,146,821	–	42.77%
	實益擁有人	–	8,560,517	1.52%

附註：

1. 陳博士被視為透過其控制之公司於240,146,821股股份及14,622,821股本公司相關股份中擁有權益。於該等被視為擁有之權益中，240,146,821股股份及8,560,517股本公司相關股份由Mankar Assets Limited之全資附屬公司其威投資有限公司持有，及6,062,304股本公司相關股份由Hollyfield Group Limited持有。Mankar Assets Limited及Hollyfield Group Limited均為ITC Investment Holdings Limited之全資附屬公司，而ITC Investment Holdings Limited為德祥企業集團有限公司之全資附屬公司。德祥企業集團有限公司被視為陳博士之受控公司。
2. 伍婉蘭女士為陳博士之配偶，被視為於陳博士持有之權益中擁有權益。
3. 該等權益已包括於陳博士持有之權益。
4. 該等權益已包括於德祥企業集團有限公司持有之權益。
5. 該等權益已包括於ITC Investment Holdings Limited持有之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員根據證券及期貨條例第XV部規定由本公司存置之登記冊所知，概無任何其他人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露。

3. 專業人士及同意書

下列為提出意見載入本通函之專業人士及彼等之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
凱利	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等協議之獨立財務顧問
保柏國際評估有限公司 (「保柏國際評估」)	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立專業估值師
廣東志信律師事務所(「廣東志信」)	中國法律顧問
廣東廣大律師事務所(「廣東廣大」)	中國法律顧問

德勤•關黃陳方會計師行、凱利、保柏國際評估、戴德梁行、廣東志信及廣東廣大均已各自書面同意以本通函現時刊行之形式及涵義引述其名稱及轉載其報告或意見，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、凱利、保柏國際評估、戴德梁行、廣東志信及廣東廣大概無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可自行或委託他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)，而在本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於資產、合約或競爭業務之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事在本集團自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 董事概無在本集團任何成員公司訂立，並於最後實際可行日期仍然存續，且對本集團整體業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中(本集團之業務除外)擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司不作補償(法定賠償除外)而終止之合約)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團於最後實際可行日期亦無尚未了結或將面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

於最後實際可行日期，就董事所深知、確悉及確信以及根據賣方所提供之資料，百順集團涉及以下訴訟：

1. 於二零零五年八月十五日，廣州鐵路運輸中級法院就執行涉及吉祥房產與廣州賽馬會所訂房產預售合同所引發爭議之仲裁裁決，頒下《民事裁定書》(編號：(2005)廣鐵中法執字第74-1號)，據此，吉祥房產被判須向廣州賽馬會歸還廣州賽馬會已付之預售房產代價人民幣135,000,000元，連同相關利息及執行費用。於最後實際可行日期，其中約人民幣103,900,000元及有關利息尚未償還。
2. 根據廣州市中級人民法院就吉祥房產與廣東證券股份有限公司廣州西華路證券營業部(「西華路營業部」)所訂投資協議所引發爭議頒下之《民事判決書》(編號：(2001)穗中法經初字第00448號)，吉祥房產須於判決生效當日起十日內向西華路營業部償還約人民幣13,100,000元，即該貸款之本金額，連同根據該利率及判決內列載之公式計算之有關利息。此外，吉祥房產被判須支付案件受理費人民幣100,687元。截至最後實際可行日期，其中約人民幣7,200,000元連同有關利息尚未支付。

3. 於二零零八年十一月三日，廣州市越秀區人民法院（「越秀區法院」）就執行越秀區法院所頒下涉及吉祥房產與廣東省源天工程公司（「源天」，前稱廣東省水利水電機械施工公司）之建築費爭議之《民事判決書》（編號：(2003)越法民三初字第294號），頒下《民事裁定書》（編號：(2003)越法執字第2176號申恢1號），據此，吉祥房產被判須於判決生效日起計十日內向源天支付建築費連相關損失及利息合共約人民幣2,000,000元。吉祥房產亦被判須支付案件受理費人民幣14,800元。在執行民事判決書過程中，越秀區法院查封該土地之土地使用權，查封期由二零零八年十一月五日開始至二零一零年十一月四日終止。於二零零九年六月，吉祥房產與源天訂立一份和解協議，據此，吉祥房產同意於二零零九年八月三十一日或之前向源天支付人民幣2,000,000元，而源天同意於收訖上述人民幣2,000,000元後，放棄其針對吉祥房產之一切權利。源天屆時須於收訖上述人民幣2,000,000元起計十個營業日內入稟越秀區法院終止有關法律訴訟。於二零零九年九月一日，吉祥房產已清償上述款項。

4. 根據廣州市中級人民法院就吉祥房產與中鐵建工集團有限公司（「中鐵建」）之建築費糾紛頒下之《民事調解書》（編號：(2003)穗中法民四初字第139號），吉祥房產被判須向中鐵建支付建築費及案件受理費總額約人民幣56,200,000元。於二零零六年八月九日，中鐵建、吉祥房產及深圳市東方紅保健品有限公司（「東方紅」）訂立債務重組協議（「重組協議」），據此中鐵建將其涉及吉祥房產之所有權利及利益讓予東方紅。於重組協議日期，吉祥房產已向中鐵建償還人民幣9,237,600元，而吉祥房產結欠中鐵建尚未償還之債務餘額約為人民幣56,900,000元。於二零零六年十月二十八日，東方紅與宏峰訂立債務轉讓協議，據此，東方紅將其於涉及吉祥房產結欠之債務之所有權利及利益讓予宏峰。中鐵建、東方紅及宏峰均並無向廣州市中級人民法院備案上述之債務轉讓及申請變更執行申請人。廣州市中級人民法院已根據一份《民事裁定書》（編號：(2005)穗中法執字第1103號-6）對該土地及任何將建於該土地上之樓房登記預備查封。於二零零九年七月，宏峰向吉祥房產提供一承諾信函，據此，宏峰已同意無條件解除待判決查封令。

7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司曾訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

(i) 本集團（不包括百順集團）

- (a) 本公司與結好證券有限公司就本公司股份之建議供股而於二零零八年九月九日訂立之包銷協議；
- (b) 本公司與結好證券有限公司就本公司股份之公開發售而於二零零九年一月六日訂立之包銷協議；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司Rich Life Holdings Pte. Ltd.與Violet Profit Holdings Limited就出售於普威集團有限公司之權益而於二零零九年四月八日訂立之買賣協議；
- (d) 本公司與結好證券有限公司就由結好證券有限公司按全面包銷基準配售本公司股份而於二零零九年五月二十一日訂立之有條件配售協議；
- (e) 本公司與結好證券有限公司就由結好證券有限公司按竭盡所能基準配售本公司股份而於二零零九年五月二十一日訂立之配售協議；
- (f) 本公司與賣方就收購百順之60%股權而於二零零九年七月二十日訂立之買賣協議；
- (g) 本公司之間接全資附屬公司 Far Bright Limited 與 Fung Wah Bong, Peter 先生及Wong Mo Sai, Moses先生就收購於泰豐控股有限公司之股權而於二零零九年七月二十七日訂立之協議；
- (h) 本公司之間接全資附屬公司Cango Trading Limited與Macau Prime Property (China) Limited就出售Newskill Investments Limited之8%股權而於二零零九年十二月十五日訂立之協議；及
- (i) 該等協議。

(ii) 百順集團

- (j) 中廣投資與華欣譽就華欣譽放棄攤分吉祥房產利潤之權利以及對吉祥房產享有之所有其他權利而於二零零九年五月二十五日訂立之協議；及
- (k) 吉祥房產與廣東源天就通過支付人民幣2,000,000元解除吉祥房產根據越秀區法院所頒佈《民事判決書》(編號：第(2003)越法民三初字第294號)項下之責任而於二零零九年六月三十日訂立之和解協議。

8. 其他資料

- (a) 本公司執行董事陳國銓先生現為本公司控股股東德祥企業集團有限公司之執行董事。除以上披露者外，概無董事為任何主要股東之董事或僱員。
- (b) 本公司之公司秘書為王嵐小姐。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要辦事處及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3101室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處及轉讓處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，須以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至二零一零年八月二十七日(包括該日)止，於一般辦公時間內在本公司之主要辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3101室)內可供查閱：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本公司截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度所刊發之年報；

- 百順集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- 聯祥投資集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- 本通函所載凱利發出之意見函件；
- 經擴大集團之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書；
- 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- 該等協議。

股東特別大會通告



HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

(認股權證代號：749)

茲通告錦興集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年八月二十七日(星期五)上午十時三十分，假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 一般及無條件地在一切方面批准、追認及確認本公司間接全資附屬公司 Bonusgo Enterprises Limited (「**Bonusgo**」) 與 Wang, Victoria Y S 女士(「**賣方**」) 於二零一零年五月二十五日訂立之買賣協議，據此，**Bonusgo** 同意收購(i)百順國際有限公司(「**百順**」)已發行股本之40%；及(ii)百順結欠賣方之未償還股東貸款(「**百順協議**」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 一般及無條件地在一切方面批准、追認及確認**Bonusgo**與賣方於二零一零年五月二十五日訂立之買賣協議，據此，**Bonusgo**同意收購聯祥投資有限公司已發行股本之3%(「**聯祥投資協議**」，註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (c) 一般及無條件地授權本公司董事(「**董事**」)按其認為屬必要、恰當或權宜採取、辦理、簽署及執行所有該等行動、事項、文件及步驟以使百順協議及聯

股東特別大會通告

祥投資協議之條款或根據該等協議擬進行之交易生效；並在董事認為符合本公司及其股東整體利益之情況下，同意對該協議作出修改、修訂或豁免。」

承董事會命
錦興集團有限公司
公司秘書
王嵐

香港，二零一零年八月十一日

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

主要辦事處及香港主要營業地點：
香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3101室

附註：

- (1) 隨本公司於二零一零年八月十一日刊發之通函附奉適用於大會之代表委任表格。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任另一位人士為代表，代其出席大會並於會上投票。凡持有本公司每股面值0.01港元之股份（「股份」）兩股或以上之股東可委任多於一位代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 委任受委代表文據須由委任人或其正式書面授權之代表親筆簽署，或如委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或由負責人或正式獲授權之人士簽署文據，方為有效。
- (4) 委任受委代表文據連同簽署文據之授權書或其他授權文件（如有）或經核實簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處及轉讓處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則將視為無效。
- (5) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表出席），猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅有在股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
- (6) 上述普通決議案於大會上將以數票方式進行投票表決。

於本通告日期之董事如下：

執行董事：
Yap, Allan 博士 (主席)
陳國銓先生 (董事總經理)

獨立非執行董事：
郭嘉立先生
潘國興先生
冼志輝先生

* 僅供識別