

# 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或將予採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有21控股有限公司（「本公司」）證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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



**21 Holdings Limited**

**21 控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

- (1) 建議股本重組，  
涉及股份合併、股本削減及註銷股份溢價；
- (2) 建議更改每手買賣單位；
- (3) 建議按於記錄日期每持有一股經調整股份  
獲配十股供股股份之基準進行供股；
- (4) 非常重大收購事項 —  
收購康沛有限公司之100%權益；
- (5) 關連交易 —  
有關二零一一年七月二十三日到期之可換股票據回購協議；及
- (6) 建議重選董事

21控股有限公司之財務顧問



英皇融資有限公司  
Emperor Capital Limited

供股包銷商



結好證券有限公司  
GET NICE SECURITIES LIMITED



英皇證券(香港)有限公司  
Emperor Securities Limited

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL  
智略資本

謹請注意，股份將於二零一零年十二月八日(星期三)起以除權方式買賣。未繳股款之供股股份將於二零一零年十二月二十二日(星期三)至二零一零年十二月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)期間買賣。倘供股條件未能達成或獲豁免(倘適用)或包銷商終止包銷協議，則不會進行供股。於二零一零年十二月二十二日(星期三)至二零一零年十二月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份，須承擔供股未能成為無條件或不會進行的風險。

謹請注意，有關供股之包銷協議載有包銷商有權在發生若干事件(包括不可抗力事件)時，於最後終止時限下午四時正前任何時候，以書面通知本公司終止其於包銷協議項下責任之條文。該等事件載於本通函第22至23頁「終止包銷協議」一段。倘包銷商按照包銷協議之條款終止包銷協議，供股將不會進行。此外，供股亦須待本通函第23至24頁所載之所有條件達成或獲豁免(倘適用)後，方可作實。倘上列條件未能於二零一零年一月十日(星期一)(或包銷商與本公司可能協定之較後日期)下午四時正或之前達成及/或獲包銷商全部或部份豁免，包銷協議須予終止，且訂約各方不得向其他訂約方提出任何損失、損害、賠償或其他申索以及將不會進行供股。

智略資本有限公司(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)之意見函載於本通函第62至75頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第61頁。

本公司將於二零一零年十二月六日(星期一)上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第181至185頁。無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上列印之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何，最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一零年十一月十二日

---

## 目錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
釋義 .....	4
董事會函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	61
智略資本函件 .....	62
附錄一：本集團之財務資料 .....	76
附錄二：目標集團之會計師報告 .....	105
附錄三：經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	134
附錄四：本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表 .....	144
附錄五：目標集團之估值報告 .....	148
附錄六：一般資料 .....	168
股東特別大會通告 .....	181

## 預期時間表

下表所載為實行股本重組、更改每手買賣單位及供股之指示時間表：

遞交股東特別大會適用之代表委任表格

之最後時限 ..... 二零一零年十二月四日 (星期六)  
上午十時正

預期股東特別大會之日期 ..... 二零一零年十二月六日 (星期一)  
上午十時正

公佈股東特別大會結果 ..... 二零一零年十二月六日 (星期一)

股本重組之生效日期 ..... 二零一零年十二月七日 (星期二)

經調整股份開始買賣之日期 ..... 二零一零年十二月七日 (星期二)  
上午九時三十分

以每手買賣單位20,000股現有股份買賣現有股份

之現有股票之原有櫃位暫時關閉 ..... 二零一零年十二月七日 (星期二)  
上午九時三十分

以每手買賣單位1,000股經調整股份

(以現有股票形式) 買賣之臨時櫃位開放 ..... 二零一零年十二月七日 (星期二)  
上午九時三十分

免費將現有股份股票換領為

經調整股份新股票之首日 ..... 二零一零年十二月七日 (星期二)

經調整股份以連權方式買賣之最後日期 ..... 二零一零年十二月七日 (星期二)

經調整股份以除權方式開始買賣 ..... 二零一零年十二月八日 (星期三)  
上午九時三十分

以符合資格參與供股而遞交經調整股份

過戶文件之最後時限 ..... 二零一零年十二月九日 (星期四)  
下午四時三十分

暫停股份過戶登記以釐定供股資格之日期

(包括首尾兩日) ..... 二零一零年十二月十日 (星期五) 至  
二零一零年十二月十七日 (星期五)

供股之記錄日期 ..... 二零一零年十二月十七日 (星期五)

寄發章程文件 ..... 二零一零年十二月二十日 (星期一)

恢復辦理股份過戶登記 ..... 二零一零年十二月二十日 (星期一)

## 預期時間表

以每手買賣單位10,000股經調整股份 買賣經調整股份(僅可以經調整股份 之新股票買賣)之原有櫃位重開 .....	二零一零年十二月二十一日(星期二) 上午九時三十分
開始並行買賣經調整股份 (以新股票及現有股票形式) .....	二零一零年十二月二十一日(星期二) 上午九時三十分
指定經紀開始在市場提供買賣 經調整股份碎股對盤服務 .....	二零一零年十二月二十一日(星期二)
買賣未繳股款供股股份之首日 .....	二零一零年十二月二十二日(星期三)
分拆未繳股款供股股份之最後時限 .....	二零一零年十二月二十八日(星期二) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期 .....	二零一零年十二月三十一日(星期五)
接納供股股份及申請額外供股股份 並繳付股款之最後時限 .....	二零一一年一月五日(星期三) 下午四時正
終止包銷協議之最後時限 .....	二零一一年一月十日(星期一) 下午四時正
以每手買賣單位1,000股經調整股份 (以現有股票形式)買賣之臨時櫃位關閉 .....	二零一一年一月十一日(星期二) 下午四時正
結束並行買賣經調整股份 (以新股票及現有股票形式) .....	二零一一年一月十一日(星期二) 下午四時正
指定經紀結束在市場提供買賣 經調整股份碎股對盤服務 .....	二零一一年一月十一日(星期二)
公佈供股結果 .....	二零一一年一月十二日(星期三)
預期寄發全部及部份未獲接納 額外供股股份申請之退款支票 .....	二零一一年一月十三日(星期四)
預期寄發供股股份之股票證書 .....	二零一一年一月十三日(星期四)

---

## 預期時間表

---

免費將現有股份股票換領為

經調整股份新股票之最後日期..... 二零一一年一月十三日(星期四)

繳足股款供股股份開始買賣..... 二零一一年一月十七日(星期一)  
上午九時三十分

附註：本通函所載之時間概指香港時間。

本通函就時間表內有關股本重組、更改每手買賣單位及供股之事項(或有關其他事項)所指定之日期或期限僅供說明之用，可由本公司與包銷商經協議延後或改動，惟就有關改動須獲得聯交所批准，方可作實。就其後任何有關預期時間表之改動，將於適當時候作出公佈或通知股東。

### 惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限之影響

倘：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
  - 「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 於二零一一年一月五日(星期三)當日中午十二時正前任何本地時間在香港生效並於當日中午十二時正後解除，則接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將不會於二零一一年一月五日(星期三)下午四時正進行，而會延遲至同一下午五時正進行；及
- (ii) 於二零一一年一月五日(星期三)當日中午十二時正至下午四時正期間之任何本地時間在香港生效，則接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將不會於二零一一年一月五日(星期三)進行，而會重訂於下一個營業日(於上午九時正至下午四時正期間之任何時間並無該等警告訊號生效)下午四時正進行。

倘接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限並無於二零一一年一月五日(星期三)進行，則本節所述之日期可能受到影響。倘發生上述事項，本公司將就此發表公佈。

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	買方收購目標公司100%股本權益
「經調整股份」	指	緊隨股本重組生效後本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「該公佈」	指	日期為二零一零年九月二十二日之本公司公佈，內容有關(其中包括)股本重組、供股、收購事項及回購建議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「商業協議」	指	目標集團各成員之間作為中國多個房地產項目顧問及代理所訂立之協議
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日，不包括星期六、星期日及公眾假期，以及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告並一直懸掛，且於中午十二時正前並無除下或於上午九時正至中午十二時正期間發出「黑色」暴雨警告訊號並一直生效，且於中午十二時正前並無除下之任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「公司細則」	指	本公司不時之公司細則
「股本削減」	指	建議藉註銷每股已發行合併股份0.19港元之繳足股本，將已發行合併股份之面值由每股0.20港元削減至每股0.01港元
「股本重組」	指	建議經(i)股份合併；(ii)股本削減；及(iii)註銷股份溢價之方式重組本公司股本
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並操作之中央結算及交收系統
「更改每手買賣單位」	指	建議將於聯交所買賣股份之每手買賣單位由20,000股現有股份更改為10,000股經調整股份

---

## 釋義

---

「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法 (經不時修訂、修改或補充)
「本公司」	指	21控股有限公司，根據百慕達法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：1003)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份及銷售貸款
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣協議下銷售股份及銷售貸款之代價總和
「合併股份」	指	緊隨股份合併後但於股本削減前本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「可換股票據」	指	本公司發行總本金額130,000,000港元於二零一一年七月到期2%之可換股票據，於最後可行日期，尚未獲行使之本金額為70,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「英皇」	指	英皇證券 (香港) 有限公司，可進行證券及期貨條例下第一類 (證券交易) 及第四類 (就證券提供意見) 受規管活動之持牌法團
「經擴大集團」	指	完成時之本集團及目標集團
「額外供股股份申請表格」	指	合資格股東申請額外供股股份時適用之申請表格，乃經本公司與包銷商協定之一般形式
「除外海外股東」	指	地址位於香港境外之海外股東，董事基於本公司法律顧問提供之法律意見，考慮到有關地區法例下之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，認為不向該等股東提呈供股股份乃屬必需或合宜
「現有股份」	指	於股本重組生效前本公司現有已發行股本中每股面值0.01港元之普通股

---

## 釋義

---

「結好」	指	結好證券有限公司，可進行證券及期貨條例下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州美澳高」	指	廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司，於中國成立之公司，將於完成前轉制為外商獨資企業，其全部股本權益由樂穎合法實益持有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事之董事委員會，乃就供股及回購建議向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除吳先生及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於(及概無關連與)本公司及其關連人士，亦非本公司關連人士之第三方
「不可撤回承諾」	指	吳先生於二零一零年九月十四日給予本公司及包銷商之不可撤回承諾，較具體內容載於本通函「吳先生之承諾」分段內
「經緯策略」	指	經緯策略有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由樂穎實益擁有100%
「最後交易日」	指	二零一零年九月十四日，即股份於聯交所暫停買賣以待發出該公佈前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一零年十一月九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「最後終止時限」	指	供股章程所述接納供股股份發售建議並繳付股款之最後時限後第三個營業日，現為二零一一年一月十日(星期一)下午四時正

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「吳先生」	指	本公司主席兼執行董事吳啟民先生
「樂穎」	指	樂穎有限公司，於香港註冊成立之有限公司，乃目標公司之全資附屬公司
「新中國公司」	指	廣東經策房地產顧問有限公司，於中國成立之公司，乃經緯策略之全資附屬公司
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，彼等在該股東名冊所示之地址位於香港境外
「寄發日期」	指	向合資格股東寄發供股章程文件及向除外海外股東寄發供股章程並僅供彼等參考之日期，現時為二零一零年十二月二十日(星期一)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	就(其中包括)供股將於寄發日期寄發予股東之供股章程，其格式乃經本公司及包銷商協定
「供股章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「暫定配額通知書」	指	就建議按當中所述向合資格股東發行之供股所用之暫定配額通知書，乃經本公司與包銷商協定之一般形式
「買方」	指	Asset Expert Limited，本公司之全資附屬公司
「合資格股東」	指	除外海外股東以外之股東
「記錄日期」	指	釐定供股配額之記錄日期，現時為二零一零年十二月十七日(星期五)
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，乃本公司之香港股份過戶登記分處

---

## 釋義

---

「回購協議」	指	本公司與吳先生就本公司回購可換股票據於二零一零年九月十四日訂立之協議
「購回守則」	指	香港公司股份購回守則
「回購建議」	指	根據回購協議回購可換股票據之協議
「供股」	指	建議按包銷協議及供股章程文件所載之條款及受當中所載條件所規限下，於記錄日期每持有一股經調整股份可獲配十股供股股份之基準，以每股供股股份0.19港元之價格進行供股
「供股股份」	指	建議根據供股提呈合資格股東認購之1,126,955,740股經調整股份，基準為於記錄日期每持有一股經調整股份獲配十股供股股份
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時欠付賣方之全部金額
「銷售股份」	指	一股於目標公司之股份，即目標公司全部已發行股本，將按照買賣協議由買方收購
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股本重組、供股、收購事項、回購建議及重選林國昌先生為獨立非執行董事
「股份」	指	現有股份、合併股份及／或經調整股份，視情況而定
「股份合併」	指	建議將本公司已發行股本中每20股每股面值0.01港元之現有股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份
「註銷股份溢價」	指	建議註銷本公司股份溢價賬內之整筆進賬額
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	就收購事項於二零一零年九月十四日訂立之買賣協議

---

## 釋義

---

「特定事項」	指	於包銷協議日期或之後及於最後終止時限前發生之事件或產生之事宜，倘於包銷協議日期前發生或產生，應會導致包銷協議所載本公司所作出之任何承諾、保證及陳述於任何重大方面成為失實或不確
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	供股股份之認購價，即每股供股股份0.19港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	康沛有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括樂穎、經緯策略、廣州美澳高及新中國公司
「包銷商」	指	結好及英皇
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一零年九月十四日就供股所訂立之包銷協議
「獲包銷股份」	指	根據包銷協議之條款，1,126,955,740股供股股份獲包銷商包銷
「智略資本」或「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，可進行證券及期貨條例下第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就供股及回購建議為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「賣方」	指	威裕有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

為方便說明，本通函內之人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.8740元之匯率換算為港元。

\*\* 該等中國公司之英文名稱乃直譯自其中文名稱，僅供參考，並非其正式名稱。



**21 Holdings Limited**

**21 控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

執行董事：

吳啟民先生 (主席)

鄭毓和先生

夏其才先生

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12, Bermuda

獨立非執行董事：

崔志仁先生

林國昌先生

呂兆泉先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道88號

10樓

敬啟者：

- (1)建議股本重組，  
涉及股份合併、股本削減及註銷股份溢價；  
(2)建議更改每手買賣單位；  
(3)建議按於記錄日期每持有一股經調整股份  
獲配十股供股股份之基準進行供股；  
(4)非常重大收購事項 —  
收購康沛有限公司之100%權益；  
(5)關連交易 —  
有關二零一一年七月二十三日到期之可換股票據回購協議；及  
(6)建議重選董事**

## 緒言

於二零一零年九月二十二日，董事會宣佈本公司建議透過供股方式，按於記錄日期每持有一股經調整股份獲配十股供股股份之基準進行供股，以每股供股股份0.19港元之認購價發行1,126,955,740股供股股份，籌集約214,120,000港元（未扣除開支），股款須於接納時繳足。

本公司亦建議向股東推出股本重組計劃，當中包括（但不限於）(i)股份合併：每20股每股面值0.01港元之已發行現有股份合併為一股每股面值0.20港元之已發行合併股份；(ii)股本削減：

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

藉註銷每股已發行股份0.19港元之繳足股本，使每股已發行股份之面值由0.20港元削減至0.01港元；及(iii)註銷股份溢價：註銷本公司股份溢價賬於股本重組生效當日之全部進賬額。

股份現時之每手買賣單位為20,000股。為提高每手買賣單位之價值，本公司亦宣佈，待股本重組生效後，將於聯交所買賣經調整股份之每手買賣單位由20,000股現有股份更改為10,000股經調整股份。

根據該公佈，董事會亦宣佈於二零一零年九月十四日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意以代價180,000,000港元收購目標公司全部已發行股本及目標公司所欠之股東貸款。

於二零一零年九月十四日(交易時段後)，本公司與吳先生訂立回購協議，據此，本公司同意(惟須待完成供股及回購建議獲獨立股東於股東特別大會批准後)以現金67,900,000港元回購可換股票據，金額相等於其尚未行使本金額之97%。

於二零一零年九月八日，董事會宣佈委任林國昌先生(「林先生」)為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，由二零一零年九月九日起生效。根據上市規則附錄十四企業管治常規守則第A.4.2條規定，林先生須於股東特別大會上接受股東以投票方式選舉。

本通函旨在向閣下提供進一步資料有關(其中包括)(i)股本重組、供股、收購事項、回購建議及重選林先生為獨立非執行董事之詳情；(ii)智略資本就供股及回購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iii)獨立董事委員會就供股及回購建議向獨立股東提供之推薦意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告。

### **(1) 建議股本重組，涉及股份合併、股本削減及註銷股份溢價**

董事會建議向股東推出股本重組計劃，當中包括：

- (i) 每20股每股面值0.01港元之已發行現有股份合併為一股每股面值0.20港元之已發行合併股份；
- (ii) 削減已發行股本，將藉註銷每股已發行合併股份0.19港元之繳足股本，使每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額；
- (iv) 將因股本削減及註銷股份溢價而產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬；及
- (v) 以百慕達法律及公司細則所允許之方式，動用本公司之實繳盈餘賬以抵銷本公司之累計虧損。

### 股本重組之影響

於最後可行日期，本公司之法定股本為500,000,000港元（分為50,000,000,000股現有股份），其中2,253,911,490股現有股份為已發行並入賬列為繳足股款。於建議股本合併生效後，本公司之已發行股本將合併為112,695,574股每股面值0.20港元之合併股份。

股本削減生效後，全部合併股份之面值將由每股0.20港元削減至每股0.01港元，而本公司已發行股本將以相應每股0.19港元之幅度削減已發行合併股份。本公司已發行股本中任何因股份合併而產生之零碎合併股份將予合併出售，收益撥歸本公司所有。本公司之法律顧問表示，股本削減無須經百慕達法院或香港法院批准。

按照公司細則，每股面值0.01港元之經調整股份最終在各方面均等同並享有同等權利。股本重組生效後，本公司之法定股本將維持不變，惟已發行股本將予削減至約1,126,955.74港元，分為112,695,574股每股面值0.01港元之合併股份。

股本削減所產生之進賬約21,412,000港元及註銷股份溢價所產生之進賬將轉撥至本公司之實繳盈餘賬內，並根據百慕達法例及公司細則所允許之方式，用於抵銷本公司之累計虧損金額，而抵銷後之結餘將保留於本公司之實繳盈餘賬內。

除所產生之相關費用外，實行股本重組將不會影響本集團之綜合資產淨值，亦將不會改變本公司之相關資產、業務、運作、管理或財務狀況，又或本公司及股東之整體利益。

股本重組將不會涉及減少與本公司任何未繳股本或向股東償還本公司任何未繳股本有關之任何負債。股本重組將不會導致股東之相關權利有任何改變。

---

## 董事會函件

---

### 股本重組之理由

董事會認為，(i)由於根據百慕達法例及公司細則，本公司不容許發行之新股份低於彼等之面值，因此股本重組將賦予本公司更大靈活性，以於日後透過發行新經調整股份集資；(ii)股份合併將削減買賣股份之交易成本，包括參考每手買賣單位數目而收取之該等費用；及(iii)抵銷本公司之累計虧損將賦予本公司更大靈活性以於日後派付股息。

因此，董事會認為，股本重組符合本公司及股東之整體利益。

### 股本重組之條件

股本重組(將根據公司細則及公司法而生效)須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過批准股本重組之所需決議案；
- (b) 聯交所上市委員會批准經調整股份上市及買賣；及
- (c) 遵守上市規則之有關程序及規定以及公司法第46(2)條之規定以實施股本重組，包括(i)於股本重組生效日期前不多於三十日但不少於十五日內於百慕達指定報刊刊發有關股本重組之通告；及(ii)於股本重組生效日期，並無合理理由相信本公司現時(或於股本重組後)將會無法支付其到期負債。

待股本重組之條件得以達成後，預期股本重組將於二零一零年十二月七日(星期二)生效。

### 上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請批准經調整股份上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

經調整股份在各方面均等同並享有同等權利。待經調整股份獲批准於聯交所上市及買賣後，經調整股份將獲香港結算接納為合資格證券，自經調整股份開始於聯交所買賣日期或香港結算釐定之任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統內之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 零碎股份及碎股買賣安排

本公司將不會向股東發行零碎經調整股份。經調整股份之任何零碎部分將彙集出售，收益撥歸本公司所有。

為方便買賣因股本重組而產生之經調整股份之碎股(如有)，本公司已獲得英皇於二零一零年十二月二十一日(星期二)至二零一一年一月十一日(星期二)(包括首尾兩日)期間，按每股經調整股份之相關市價，為買賣經調整股份之碎股在市場上提供對盤服務。經調整股份之碎股持有人應注意，並未能保證成功對盤買賣經調整股份之碎股。欲使用此對盤服務以出售其碎股或補足至每手買賣單位10,000股經調整股份之股東可聯絡英皇(地址為香港軒尼詩道288號英皇集團中心23至24樓)之梁肇強先生(電話號碼：(852) 2919 2919)。任何股東如對碎股買賣安排有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

### 以新每手買賣單位買賣經調整股份之安排

待股本重組生效後，經調整股份之建議買賣安排預期如下：

- (i) 自二零一零年十二月七日(星期二)起，以每手買賣單位20,000股現有股份買賣現有股份之原有櫃位將暫時關閉，及一個以每手買賣單位1,000股經調整股份買賣經調整股份之臨時櫃位將會設立及開放；
- (ii) 自二零一零年十二月二十一日(星期二)起，以每手買賣單位10,000股經調整股份買賣經調整股份之原有櫃位將重開；
- (iii) 自二零一零年十二月二十一日(星期二)至二零一一年一月十一日(星期二)(包括首尾兩日)期間，上述兩個櫃位將並行買賣；及

---

## 董事會函件

---

- (iv) 於二零一一年一月十一日(星期二)下午四時正交易時段結束後，以每手買賣單位1,000股經調整股份買賣經調整股份之臨時櫃位將會移除。此後，買賣將僅以每手買賣單位10,000股經調整股份之新股票進行，而現有股份之現有股票將不再於市場流通，且不再接納作交易及交收用途。然而，該等股票將繼續按每20股現有股份合併為一股經調整股份之基準作為有效之所有權文件。

### 免費換領股票

待股本重組生效後，股東可於二零一零年十二月七日(星期二)至二零一一年一月十三日(星期四)(包括首尾兩日)期間內，向本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)遞交現有股份之現有股票，以換領由本公司承擔費用之經調整股份股票。此後，現有股份之股票仍會獲接納以換領新股份之股票，惟須就每張註銷之現有股份股票或每張發出之經調整股份新股票(以註銷/發出之較高數目為準)支付2.50港元(或聯交所可能不時允許之較高款項)作為換領股票之換領費用。現有股票可作有效買賣及結算用途至二零一一年一月十一日(星期二)(或本公司可能公佈之有關其他日期)，惟將繼續為有效之法定所有權憑據及可按照上述方法隨時換領經調整股份之新股票。

經調整股份之新股票將以橙色發出，以便與現有綠色股票區分。

### (2) 更改每手買賣單位

現有股份現時之每手買賣單位為20,000股。董事會建議，待更改每手買賣單位生效後，將買賣經調整股份之每手買賣單位更改為10,000股。

按現有股份於最後交易日之收市價0.077港元及現有每手買賣單位20,000股現有股份為基準計算，現時每手股份價值為1,540港元(相當於股本重組生效後之30,800港元)。按上述收市價及新每手買賣單位10,000股經調整股份為基準計算，新每手股份價值將為15,400港元。更改每手買賣單位將使經調整股份以較合理每手買賣單位及價值進行買賣。

### (3) 建議供股

建議供股將於股本重組生效後進行。

#### 發行統計數字

供股基準	:	於記錄日期每持有一股經調整股份 獲配十股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.19港元
於最後可行日期 之已發行股份數目	:	2,253,911,490股現有股份
於股本重組生效時 之已發行股本數目	:	112,695,574股經調整股份(假設於最後可行 日期至記錄日期期間概無進一步發行 或回購經調整股份)
供股股份數目	:	1,126,955,740股供股股份 (總面值11,269,557.4港元)(附註)

附註：

於最後可行日期，吳先生持有本金總額為70,000,000港元之尚未行使可換股票據，乃可按換股價每股現有股份0.418港元(可予調整)兌換為167,464,114股現有股份。吳先生已發出不可撤回承諾，承諾(其中包括)根據不可撤回承諾之條款並在其規限下，於記錄日期營業時間結束前概不會轉讓或買賣可換股票據及不會行使可換股票據附帶之換股權。

除上述未獲行使之可換股票據外，於最後可行日期，本公司並無其他附帶兌換或交換股份權利之衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他類似權利。若進行股本重組及／或供股，而可換股票據之換股價有任何調整，本公司將發出進一步公佈。

#### 合資格股東

本公司僅會向合資格股東提呈供股股份以供彼等認購。供股章程將送交除外海外股東，惟僅供彼等參考。

合資格股東須於記錄日期營業時間結束時：

- (i) 登記成為本公司之股東；及
- (ii) 並非除外海外股東。

---

## 董事會函件

---

為於記錄日期登記成為本公司股東及為符合參與供股之資格，股東須於二零一零年十二月九日(星期四)下午四時三十分或之前將任何股份過戶文件(連同有關股票)送交本公司之香港股份過戶登記分處。

本公司在香港之股份過戶登記分處地址為：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年十二月十日(星期五)至二零一零年十二月十七日(星期五)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份轉讓。

### 認購價

認購價為每股供股股份0.19港元，須由合資格股東於根據供股接納供股股份之暫定配額或申請認購額外供股股份，或當供股股份任何暫定配額之棄權人或未繳股款供股股份之承讓人於申請認購供股股份時繳足。

認購價較：

- (i) 每股經調整股份之經調整收市價1.54港元(按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.077港元計算，並經股本重組之影響所調整)折讓約87.66%；
- (ii) 於截至最後交易日止最後五個交易日(包括該日)每股經調整股份之經調整平均收市價約1.484港元(經股本重組之影響所調整)折讓約87.20%；
- (iii) 每股經調整股份之理論除權價約0.313港元(根據最後交易日在聯交所所報之收市價計算，並經股本重組之影響所調整)折讓約39.30%；
- (iv) 於二零零九年十二月三十一日之每股經調整股份之經審核資產淨值約239,649,000港元(按於最後可行日期已發行2,253,911,490股股份計算)折讓約91.07%；及
- (v) 每股經調整股份之經調整收市價1.04港元(按於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.052港元計算)折讓約81.73%。

---

## 董事會函件

---

認購價乃由本公司及包銷商經參考當前市況下之股份市價並經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為認購價之折讓將有助鼓勵股東參與供股，從而保持其於本公司之持股水平及參與本集團之未來增長，而供股之條款(包括包銷協議之條款)屬公平合理，且符合本集團及股東整體之最佳利益。

由於估計供股所得款項之淨額將約為208,600,000港元，每股供股股份之淨價值將約為0.185港元。

### 暫定配額之基準

於記錄日期營業時間結束時，合資格股東每持有一(1)股經調整股份將獲配十(10)股未繳股款供股股份。買賣未繳股份供股股份之每手買賣單位為10,000股。

### 供股股份之地位

於配發及發行日期，繳足股款供股股份在各方面將與已發行之經調整股份享有同等權益。於配發、發行及繳足股款後，繳足股款供股股份之持有人將有權收取於供股股份配發及發行日期其後所宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。買賣供股股份須支付香港印花稅。

### 海外股東之權利

供股章程文件將不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之適用證券法例登記。

根據本公司於最後可行日期之股東登記冊，有兩名海外股東之註冊地址分別位於澳門及澳洲。本公司已根據上市規則第13.36(2)條，查詢有關向該等海外股東提呈供股股份之可行性。按照法律顧問就現行澳門法律所提供之意見，董事決定讓該名於記錄日期在本公司股東登記冊顯示註冊地址位於澳門之海外股東參與供股。按照本公司法律顧問就澳洲法律所提供之意見，並考慮到要遵照海外法規可能涉及之成本及時間後，董事會認為不讓該名於記錄日期在本公司股東登記冊顯示註冊地址位於澳洲之海外股東參與供股屬必需或合宜。故此，該名註冊地址位於澳洲之海外股東將被視為除外海外股東。本公司將於寄發日期寄發供股章程予除外海外股東，以供彼參考。

本公司將繼續確定於記錄日期是否有任何其他海外股東，並會(如有需要)就於記錄日期讓該等其他海外股東參與供股之可行性向其他海外司法權區之法律顧問作進一步查詢，並會在章程內作出相關披露。

---

## 董事會函件

---

在香港境外之任何人士(包括但不限於代名人、代理人或信託人)如收到供股章程文件並擬根據供股承購供股股份，應自行負責全面遵守有關地區之法例，包括獲得任何由政府作出或由其他機關發出之同意，證明已遵守此等地區或司法權區所規定之任何其他正式手續，以及繳付須在有關地區或司法權區就此須繳付之任何稅項、徵稅及其他款項。任何人士如接納承購供股股份，則將會被視為向本公司表明及保證，其已完全遵守有關地區或司法權區之有關法例及規定。股東如對本身之情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

於未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份結束買賣前，在扣除開支後可獲得溢價之情況下，本公司將於可行情況下盡快作出安排，將原應暫定配發予除外海外股東之供股股份，以未繳股款方式於市場出售。每項出售所得款項於扣除開支後若超過100港元，將按彼等於記錄日期及時限持有之股權比例支付予除外海外股東。因行政開支關係，100港元或不足100港元之個別金額將撥歸本公司所有。除外海外股東之任何未售供股股份配額，連同暫定配發但未獲合資格股東接納或未繳股款供股股份承讓人認購之任何供股股份，將可供合資格股東作額外申請。

### 零碎供股股份

本公司將不會以未繳股款形式臨時配發零碎供股股份。所有零碎供股股份將予彙集，彙集產生之所有未繳股款供股股份將在市場上出售，倘在扣除開支後可獲得溢利，有關出售之所得款項淨額將撥歸本公司所有。任何未售零碎供股股份將可供額外申請。

### 申購額外供股股份

合資格股東可使用申請額外供股股份之申請表格申請除外海外股東任何未售配額連同任何因彙集零碎供股股份後增設之未售供股股份，以及任何已暫定配發惟未獲合資格股東承購或原應由未繳股款供股股份之承讓人認購之供股股份。

本公司會以公平公正基準，按其酌情向合資格股東分配額外供股股份，補足碎股為完整買賣單位之申請將獲優先處理，其後將按滑動比率分配額外供股股份之數目(即申請較少數目供股股份之合資格股東會將獲分配之成功申請百分比較高，惟將獲得較少數目之供股股份；而申請較大數目供股股份之合資格股東會獲得分配之成功申請百分比較低，惟將獲得較大數目之供股股份)。

---

## 董事會函件

---

由代名人公司持有其股份之合資格股東應注意，就上述原則而言，董事會將根據本公司之股東名冊將代名人公司視為單一股東。因此，合資格股東應注意，有關分配額外供股股份之上述安排將不會向實益擁有人個別作出。由代名人代為持有股份並欲以彼等自身之名義登記於本公司股東名冊之投資者，必須於二零一零年十二月九日(星期四)下午四時三十分或之前向過戶處提交所有必要文件以完成有關登記註冊。

股東或潛在投資者務請垂注，可向彼等配發之額外供股股份可因彼等以不同方式申請認購額外供股股份而不同，如以彼本身名義或透過亦有為其他股東／投資者持有股份之代名人提出申請。股東及投資者如對彼等是否應以本身名義登記股權及自行申請額外供股股份有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 供股股份之股票及退款支票

待供股之條件獲達成後，全部供股股份之股票預期將於二零一一年一月十三日(星期四)或之前以平郵寄發予已接納及申購(如適用)並支付供股股份之合資格股東，郵誤風險概由彼等承擔。全部或部份未獲接納之額外供股股份申請之退款支票亦預期於二零一一年一月十三日(星期四)以平郵寄予申請人，郵誤風險概由收件人承擔。

繳足股款供股股份預期將於二零一一年一月十七日(星期一)起開始買賣。

### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予配發及發行之未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。本公司之證券概無在且亦無尋求或建議尋求在任何其他證券交易所上市或買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲批准於聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳股款及繳足股款供股股份開始於聯交所買賣日期或香港結算釐定之任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日所進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統內之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

---

## 董事會函件

---

買賣於本公司在香港之股東名冊登記之未繳股款及繳足股款供股股份時須繳付印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或於香港任何其他適用之收費及費用。

### 吳先生之承諾

於最後可行日期，吳先生持有本金總額為70,000,000港元之尚未行使可換股票據，乃可按換股價每股現有股份0.418港元(可予調整)兌換為167,464,114股現有股份。

吳先生已發出不可撤回承諾，承諾(其中包括)根據不可撤回承諾之條款並在其規限下，於記錄日期營業時間結束前概不會轉讓或買賣可換股票據及不會行使可換股票據附帶之換股權。

### 包銷協議

日期 : 二零一零年九月十四日

包銷商 : 結好及英皇

就董事所知、所悉及所信，包銷商乃獨立第三方。包銷商於現有股份並無任何實益權益

包銷之供股股份數目 : 根據包銷協議，包銷商同意按全數包銷基準，包銷如下未獲股東認購之1,126,955,740股供股股份：

(i) 結好將包銷最多600,000,000股供股股份及(ii) 英皇將包銷其餘數目之供股股份

佣金 : (i) 結好方面，為結好所包銷供股股份數目總認購價之2.25%；及

(ii) 英皇方面，為英皇所包銷供股股份數目總認購價之2%

---

## 董事會函件

---

供股乃全數包銷。董事會認為，包銷協議之條款及給予包銷商之佣金額與市場慣例相比屬公平及於包銷協議各方之協定在商業上屬合理。

### 終止包銷協議

如出現下列事項，包銷商可於最後終止時限或之前向本公司發出書面通知，隨時終止包銷協議所載之安排：

- (a) 包銷商全權認為下列各項對供股之成功機會造成重大不利影響：
- (i) 推行任何新法例或法規，或任何現有的法例或法規(或其司法詮釋)之變動，或發生其他屬任何性質之事件，而包銷商全權認為對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (ii) 發生屬政治、財務、經濟貨幣、市場或其他性質(不論是否與前述任何事項屬同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成包銷協議日期前及／或後發生或持續之一連串事件或變動之部份)，或性質為任何本地、國家或國際騷動或敵對行為或武裝衝突或有關事態升級，或影響本地證券市場，而包銷商全權認為對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (iii) 本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景有任何重大不利變動；或
  - (iv) 任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義、罷工或停工，而包銷商全權認為對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (v) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份或經調整股份(視情況而定)在聯交所之一般買賣；或
  - (vi) 任何第三方開始向本集團任何成員公司提出對本集團整體而言屬重大或可能屬重大之任何訴訟或索償；或

---

## 董事會函件

---

- (b) 市況出現任何重大逆轉(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場變動，或證券買賣被暫停或受到限制，對香港、中國或與本集團或本集團任何成員公司有關之其他司法權區實施經濟制裁，以及貨幣狀況出現變動，包括香港貨幣與美國貨幣之價值掛鈎之制度出現變動)，而包銷商全權認為導致進行供股變成不宜或不智；或
- (c) 經刊發本公司之通函或供股章程載有若干於訂立包銷協議日期前從未經本公司公開宣佈或刊發之資料(不論有關本集團業務前景或狀況或有關本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規定之資料)，而此等資料令包銷商全權認為對本集團整體而言乃屬重要，並應會對供股之成功機會造成重大不利影響，或可能導致審慎之投資者拒絕接納其所獲暫定配發之供股股份。

倘於最後終止時限或之前發生以下事項：

- (i) 包銷商得悉包銷協議內本公司之任何保證或承諾有任何重大違反；或
- (ii) 包銷商得悉任何特定事項，

包銷商亦有權於最後終止時限前向本公司發出書面通知，終止包銷協議，而包銷協議下各訂約方之責任將予隨即終止。

### 供股之條件

供股須待(其中包括)以下條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 本公司寄發通函予股東，當中載有(其中包括)供股詳情連同股東特別大會之代表委任表格及通告；
- (b) 股本重組生效；
- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准經調整股份上市及買賣並且沒有撤回或撤銷該項上市及買賣批准；

---

## 董事會函件

---

- (d) 在不遲於寄發日期，股東(或倘合適，則獨立股東)於股東特別大會上通過普通決議案，批准包銷協議及供股(包括但不限於不向除外海外股東提呈供股)以及據此擬進行之交易；
- (e) 在不遲於寄發日期，聯交所上市委員會批准或同意批准(受配發所規限)所有供股股份(未繳股款及繳足股款)上市及買賣並且沒有撤回或撤銷該項上市及買賣批准；
- (f) 在不遲於寄發日期，百慕達金融管理局同意(倘需要)發行供股股份；
- (g) 本公司根據包銷協議之條款遵守及履行所有承諾和責任；
- (h) 向香港公司註冊處處長呈交及登記所有相關文件；及
- (i) 吳先生並無違反不可撤回承諾。

包銷商及本公司均不可豁免條件(a)至(f)(包括首尾兩項)、(h)及(i)。包銷商可向本公司發出書面通知，豁免全部或部份條件(g)。倘上列條件未能於包銷協議日期起計六個月屆滿當日(或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期)下午四時正或之前達成及/或獲包銷商全部或部份豁免，包銷協議須予終止，且訂約各方不得向其他訂約方提出任何損失、損害、賠償或其他申索。

#### (4) 收購康沛有限公司之100%權益

##### 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

**日期：** 二零一零年九月十四日(交易時間結束後)

**訂約方：**

**賣方：** 威裕有限公司

**買方：** Asset Expert Limited

據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

---

## 董事會函件

---

### 所收購資產

所收購資產包括銷售股份(指佔目標公司全部已發行股本)及銷售貸款(指目標公司於完成時應付賣方之所有款項)。

目標公司及其附屬公司之進一步資料載於下文「賣方及目標集團之資料」。

### 代價

收購事項之代價為180,000,000港元(部份代價為銷售貸款之面值，其餘代價為銷售股份)，須由買方按下列方式支付：

- (i) 20,000,000港元於完成時以現金支付；及
- (ii) 其餘代價約160,000,000港元(全數或分期不少於5,000,000港元或買方全權酌情之完整倍數)須由買方於完成日期起計兩個月內以現金支付予賣方，惟買方有權減少及保留賣方違反保證之數額。

概不會因銷售貸款金額有任何變動而對代價作出任何調整，但銷售股份之代價部分將視乎銷售貸款之最終金額而作出調整。於最後可行日期，目標公司尚欠賣方合共約625,000港元。

若目標集團於完成時之負債超過1,000,000港元，代價將按等額基準予以下調，賣方須向買方償還所超出之金額。

### 代價之釐定基準

代價乃本公司與賣方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)獨立估值師按市場方法就於二零一零年七月三十一日目標集團之100%股權進行之初步估值約180,000,000港元；及(ii)中國房地產代理業務之最新市場統計數字及前景。

---

## 董事會函件

---

由於目標集團在二零零九年才開始業務，其大部份商業協議於二零一零年簽訂，董事認為目標集團於二零零九年十二月三十一日之賬面淨值未能反映目標集團未來業務之潛質。獨立估值師使用市場法，即指示可資比較公司法，並在估值中使用「企業價值對銷售額」倍數。估值時所作出之主要假設如下：

- (a) 完成收購事項時，廣州美澳高將由樂穎100%持有，成為外商獨資企業。
- (b) 目標集團於完成收購事項時持有目標集團經營業務所需之全部相關執照及批准。
- (c) 目標集團之核心經營業務不會與現時及預期的有重大分別。
- (d) 商業協議及租賃管理人合同不會被有關房地產發展商、承租人或目標集團終止。

估值報告全文載於本通函附錄五。如估值報告所載，目標集團於二零一零年九月三十日之市場價值約為210,000,000港元。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之代價屬公平合理。

### 收購事項之條件

收購事項須待(其中包括)下列條件獲達成或豁免，方可實行：

- (a) 買方信納就目標集團進行盡職審查之結果；
- (b) 保證於任何重大方面均為真實、準確且無誤導，猶如於完成時及於買賣協議日期及完成日期之期間任何時間內再次作出；
- (c) 廣州美澳高轉制為外商獨資企業，其全部股權由樂穎持有，獲更新之營業執照及批准證書已獲中國有關當局正式發出，以反映有關變動；
- (d) 新中國公司已正式成立，營業執照顯示其業務範圍包括「房地產項目規劃、中介代理及相關顧問服務」，而從事有關業務所需之全部其他相關執照及批准已獲發出；

---

## 董事會函件

---

- (e) 賣方向買方呈送由中國律師按許可方式發出且由買方接納之法律意見，內容有關廣州美澳高及新中國公司正式成立，而彼等各自之業務及資產、廣州美澳高及新中國公司重大合同包括業務協議及任何其他事宜之法律性、有效性及強制執行性，此等有關法律意見須按買方信納之形式及內容呈送；
- (f) 賣方向買方呈送由英屬處女群島律師事務所發出且由買方接納之法律意見，內容有關確認目標公司正式註冊成立且具良好註冊地位，以及買賣協議對賣方之法律性、有效性及強制執行性，此等有關法律意見須按買方在各方面信納之形式及內容提出；
- (g) 股東於股東特別大會上批准股本重組及聯交所委員會批准經調整股份上市及買賣；
- (h) 股東於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (i) 股東於股東特別大會上批准供股；
- (j) 包銷協議成為無條件且並無終止；
- (k) 遵守上市規則之任何其他規定，或聯交所或其他監管當局要求於完成前之任何時間內遵守之其他事宜；及
- (l) 概無發生任何事項而對目標集團之財務表現及前景造成重大不利影響。

收購事項之條件(g)、(i)及(j)具使達成收購事項，乃以股本重組生效及供股完成為條件。

倘(i)並無就廣州美澳高轉制為全部股權由樂穎持有之外商獨資企業，取得批准證書，而第(e)項條件(就完成轉型一事向廣州美澳高發出營業執照除外)於買賣協議日期起計45日內尚未獲達成，或倘(ii)任何其他條件並未能於買賣協議日期起計六個月屆滿當日(即最後完成日期)(或訂約方以書面方式同意之其他日期)或之前獲達成或豁免，及/或第(b)項及第(l)項條件於完成時仍然未獲達成(亦不獲買方豁免)，則訂約方於買賣協議項下之權利及義務將失效，且除先前違反外並無進一步影響。除上述第(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項條件外，買方可以書面方式向賣方發出通知，豁免上述全部條件。賣方及買方均不得豁免任何上述第(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項條件。

本公司僅保留權利豁免上述條件。然而，本公司現時無意豁免任何該等條件；雖然如此，董事將作出符合本公司及股東整體利益之判斷，在適當時條決定是否豁免該等條件。

### 完成

收購事項須於全部上述先決條件達成及／或獲買方豁免起計七個營業日(或訂約方以書面形式同意之較後日期)內完成。待完成，買方將擁有目標集團(包括目標公司、樂穎、經緯策略、廣州美澳高及新中國公司)之100%股權，詳情載於下文「賣方及目標集團之資料」一節。

### 賣方及目標集團之資料

於最後可行日期，賣方為投資控股公司，並為目標公司全部股權之實益擁有人。目標集團主要為房地產開發商就於中國之一手住宅、零售及商用房地產項目提供包括一手房地產代理及相關顧問之服務。下文按賣方所提供之資料，載列目標集團各成員公司之資料：

#### 目標公司

目標公司為投資控股公司，於二零一零年四月十五日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，由賣方全資擁有。目標公司自註冊成立以來亦無錄得任何營業額及溢利。

註冊成立後，目標公司著手成立目標集團，包括(i)於二零一零年四月三十日收購樂穎全部已發行股本權益、(ii)將廣州美澳高轉制為外商獨資企業，及(iii)成立新中國公司。

#### 樂穎

樂穎為投資控股公司，於二零零四年十月二十九日在香港註冊成立為有限公司，由目標公司全資擁有。樂穎自註冊成立以來並無經營任何重大業務。

#### 經緯策略

經緯策略於二零零九年十二月二日在香港註冊成立為有限公司，由樂穎全資擁有。自註冊成立以來，經緯策略之主要活動為訂立三份協議以提供房地產項目規劃及相關顧問服務。

## 董事會函件

### 廣州美澳高

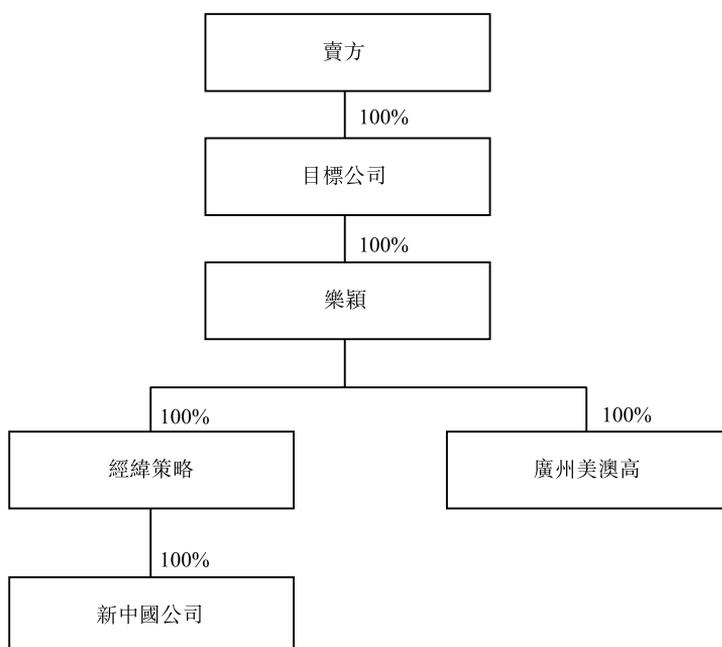
廣州美澳高由兩名按樂穎聘約之獨立第三方，於二零零九年一月十九日在中國註冊成立為有限公司。註冊資本為人民幣2,000,000元，其中人民幣300,000元已於最後可行日期繳付。完成內部重組，涉及將廣州美澳高轉制為外商獨資企業(乃完成之其中一項先決條件)後，廣州美澳高將由樂穎100%持有，成為外商獨資企業。廣州美澳高之主要活動為提供房地產代理及資料查詢服務。

### 新中國公司

新中國公司為一家於二零一零年九月十七日在中國註冊成立之新有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，其中人民幣1,503,416元已於最後可行日期繳付，並由經緯策略全資擁有。新中國公司將集中於大型房地產代理項目，亦會提供房地產代理相關服務。新中國公司需取得一切所須批文及許可證以於中國經營其房地產代理業務，乃完成之其中一項先決條件。

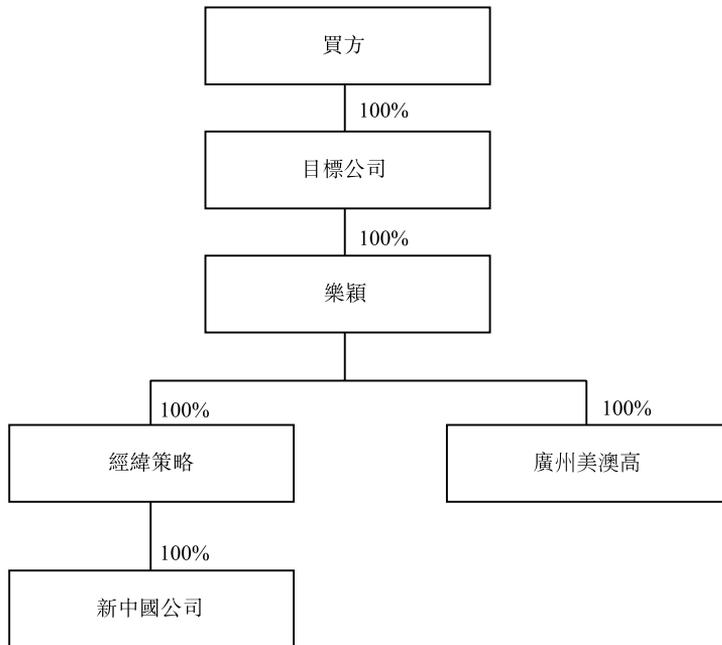
緊隨完成後，本公司將間接持有目標公司、樂穎、經緯策略、廣州美澳高及新中國公司之全部股權。目標集團緊接及緊隨完成前後之股權架構載列如下：

緊接完成前：



## 董事會函件

緊隨完成後：



### 目標集團業務詳述

目標集團提供全面房地產代理服務，主要在廣州，亦有在中國廣東省多個地區進行。目標集團現時集中在一手住宅房地產市場發展業務，並向房地產發展商提供一系列輔助服務，包括行銷及資訊諮詢服務。

發展商客戶通過會在其房地產發展過程早期聘用目標集團，而目標集團將訂定一套營銷及銷售及／或租賃計劃，當中包括項目定位，亦可能包括示範單位設計，從而為房地產項目建立與別不同之品牌個性。一般而言，在提供其服務時，目標集團會先就該房地產項目編製可行性研究、收集典型買家概要、訂定營銷策略，繼而設計營銷材料及宣傳活動，以於一手市場上吸引預期買家並為房地產項目建立長期知名度。另外，目標集團會派曾就相關房地產項目接受專門培訓之銷售人員駐守項目所在地及發展商客戶之銷售辦事處，直至大部份單位售出或出租為止。有關銷售人員會向預期買家展示有關房地產項目各方面以及鄰近社區及康樂設施之資料，按彼等之購買因素介紹適當平面圖，並陪同預期買家參觀單位及項目康樂設施。

## 董事會函件

目標集團按與其發展商客戶經磋商後之條款賺取銷售佣金，各項目之條款均有不同，當中有多方面考慮因素，例如(i)房地產項目之規模；(ii)須於駐守現場之銷售團隊大小；(iii)該房地產項目之預期銷售量；(iv)目標集團於該房地產項目之承擔範疇；及(v)日後與該房地產發展商合作之可能性。整體上，目標集團於規劃階段收取較為相宜之固定費用，並按目標集團就某項目所銷售之全部房地產單位之銷售及租賃總收益以固定或累進百分比，釐定作為佣金。於最後可行日期，目標集團已與多個房地產發展商訂立12份商業協議，而目標集團之成員公司獲委派為中國多個一手房地產發展項目提供顧問及／或銷售及租賃代理等服務。該等項目主要位於中國廣東省及上海，包括住宅、零售及商用物業，總建築面積超過2,000,000平方米，部份項目分期發展，為期多年，可於多年內為經擴大集團之營業額帶來持續貢獻。目標集團將有權收取佣金收入，乃按該等房地產項目之相關銷售額乘以佣金利率(如各份商業協議所載佣金利率介乎0.5%至3.0%)及租賃物業之月租計算。下表載列目標集團成員公司與多間中國房地產發展商訂立之商業協議列表。

號	項目名稱	房地產發展商	項目位置	用途	合同期限	佣金比率	代理	建築面積 (約數) (平方米)
1	富盈·山水花城 <sup>1</sup>	東莞市富盈房地產開發有限公司	東莞	住宅及商用	二零零九年十二月二十日起至銷售完成為止	1%	非獨家	28,000
2	嘉駿中心(寫字樓)項目 <sup>1</sup>	東莞市嘉駿豪苑房地產開發有限公司	東莞	商用	二零零九年三月十日起至銷售完成為止	1.2%-1.5%	獨家	106,000 (包括酒店、辦公室、商舖及住宅)
3	廣百新翼大廈 15-18, 23-24樓	廣州市廣百新翼房地產開發有限公司	廣州	商用	二零一零年一月二十八日至二零一零年七月二十七日 <sup>1</sup>	1%	獨家	13,000
4	嘉駿豪苑項目 <sup>1</sup>	增城市龍望經貿發展有限公司	廣州	住宅及商用	二零零八年十二月十日至二零一零年十二月九日	1.2%-1.5%	獨家	60,000
5	歐亞山莊	廣州市金源置業有限公司	廣州	住宅	二零一零年五月二日起至取得預售許可證後公佈發售日期之12個月內	0.8%-1.2%	獨家	100,000

## 董事會函件

號	項目名稱	房地產發展商	項目位置	用途	合同期限	佣金比率	代理	建築面積 (約數) (平方米)
6	嘉駿豪苑二期 <sup>1</sup>	增城市騰越房地產開發有限公司	廣州	住宅及商用	二零一零年四月三日起 至取得預售許可證後 公佈發售日期之12個月內	0.9%-1%	獨家	40,000
7	清溪嘉利項目 (嘉利豪庭) <sup>3</sup>	東莞市嘉利房地產開發有限公司	東莞	住宅及商用	二零一零年一月一日起至取得 預售許可證之12個月內	0.5%-1.2%	獨家	46,000
8	富盈·比華利山 <sup>4</sup>	陽江市富盈房地產開發有限公司	陽江	住宅	二零零九年十一月二日起至取得 預售許可證後公佈發售日期 之15個月內	0.7%-1.2%	獨家	97,000 (土地面積)
9	恩平富盈城 <sup>4</sup>	恩平市富盈房地產開發有限公司	恩平	住宅及商用	二零零九年十一月二日起至取得 預售許可證後公佈發售日期 之15個月期間	0.7%-1.2%	獨家	180,000 (土地面積)
10	鑫泰·金色藍灣 <sup>5</sup> (現稱「公園一號」)	湛江鑫泰投資有限公司	湛江	主要為住宅	二零一零年四月二十二日起至 簽訂首次買賣協議後之18個月內	0.8%-1.5%	獨家	450,000
11	名冠·駿凱豪庭 <sup>6</sup>	江門市駿凱豪庭開發建設有限公司	江門	住宅及商用	二零一零年八月二十五日起一年， 可自動續約一年	3%	非獨家	1,480,000 (規劃總建築面積)
12	上海市 涇坊路699弄 5號、6號、10號 及723弄 <sup>7</sup>	上海九贏房地產有限公司	上海	住宅	二零一零年十月一日至 二零一一年九月三十日	1.5%-2%	非獨家	80,000

**附註：**

1. 目標集團可出租此項目之商用面積，並有權收取一個月租金作為佣金。
2. 經賣方確認，若目標集團於該協議屆滿後出售餘下單位，目標集團將仍有權收取銷售佣金。
3. 該房地產發展商有權藉發出一個月期書面通知並支付終止款項人民幣100,000元而終止協議。
4. 當未能達到銷售目標，房地產發展商有權終止協議。
5. 該房地產發展商有權藉發出一個月期書面通知並支付終止款項人民幣300,000元而終止協議。
6. 該房地產發展商有權藉發出三個月期書面通知而終止協議。
7. 目標集團在簽署買賣協議後訂立此協議。

## 董事會函件

此外，目標集團已就北京一幢購物綜合大樓(合同面積1,448平方米)簽訂租賃管理人合同，據此，目標集團獲購物綜合大樓租約持有人指派，以就購物綜合大樓提供租賃及營銷服務，據此，目標集團承諾，來自購物綜合大樓之收入不會少於租約持有人之應付租金，而目標集團有權按來自購物綜合大樓之收入收取酬金。

項目名稱	租約持有人	項目位置	用途	合約期	年度租金開支	酬金比率 (扣除租金開支前) (每日每平方米)
翠微路30號	可喜可樂(北京)物業服務有限公司	北京	租賃	二零一零年三月二十一日至 二零一九年三月二十日	人民幣2,160,000元	人民幣5.8元至 人民幣11元

目標集團管理層在廣東省及北京一手房地產市場提供房地產代理服務方面具豐富經驗，並與中國多個房地產發展商(如上表所述)維持良好長期商業關係。目標集團之客戶乃房地產發展商，乃目標集團之獨立第三方。於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度及截至二零一零年八月三十一日止八個月，來自目標集團之主要客戶(於二零零九年度為增城市龍望經貿發展有限公司(「龍望」)及東莞市嘉駿豪苑房地產開發有限公司(「嘉駿」)，截至二零一零年八月三十一日止八個月則為增城市龍望經貿發展有限公司及東莞市富盈房地產開發有限公司(「富盈房地產」))之營業額分別約為2,030,000港元及620,000港元，佔目標集團相應期間總營業額分別約95.86%及68.06%。富盈房地產(富盈·山水花城之發展商)為富盈集團之附屬公司。富盈集團從事(業務其中包括)房地產發展、酒店及其他相關行業，其房地產分支於多個城市發展區(包括廣東省之東莞、陽江及恩平)擁有發展地盤。嘉駿(嘉駿中心(寫字樓)項目之發展商)自二零零零年於東莞發展多個房地產項目，總建築面積超過340,000平方米。龍望為於一九九三年在中國增城註冊成立之公司，亦為嘉駿豪苑項目之發展商。

### 季節性

由於農曆新年假期期間(通常在每年二月期間)之房地產活動相對較少，故目標集團在二月之營業額向來大幅低於其他月份。

### 僱員及培訓

除服務房地產發展商及買家外，目標集團亦有為新聘及現有銷售員工設計及實行系統化培訓課程以持續提供所需房地產代理服務。目標集團之銷售員工乃按教育、資質、儀容及服務態度而挑選。一經聘用，目標集團之銷售員工會就道德及準則銷售協定、銷售技巧接受全面培訓，及就獲分配之特定物業接受所需培訓。目標集團設有佣金計劃，將佣金收入分予其銷售員工。就一手物業交易應付銷售員工之佣金費率各房地產項目均有不同，視乎房地產發展商應付佣金費率、目標集團有關相關房地產項目之預計銷售業績及所需投入及相關房地產項目銷售價等多項因素而定。平均應付銷售員工之佣金費率乃房地產項目之相關銷售收益約為0.12%至0.15%不等，賣方提出，佣金範圍與業界慣例一致。

於最後可行日期，目標集團有27位僱員，當中包括銷售員工及一般行政員工。

### 目標集團之高級管理人員

目標集團具有經驗豐富之管理團隊監督營運，當中包括在中國及香港房地產代理行業內具資格及經驗之人士。完成時，本集團將保留目標集團之現有管理團隊，並按需要委任更多適當人選，確保目標集團持續有效率地營運。本公司現時並無計劃委任目標集團任何管理團隊成員為本公司董事。下文載列楊靄良先生、梁兆輝先生及周志榮先生之履歷，彼等均為目標集團管理團隊之現有成員：

楊靄良先生為目標集團之執行董事，負責監督目標集團之日常營運、融資活動及業務發展。彼於中國及香港房地產代理及相關行業積逾15年經驗。楊先生持有嶺南學院(現稱嶺南大學)社會科學學士學位。他曾參與大型房地產項目，包括廣東省之廣州利豐大廈及中山香泉花園。彼亦為廣東省始興縣中國人民政治協商會議委員、蘇港交流促進會常務會董，以及惠港青年交流促進會創會副主席。

---

## 董事會函件

---

梁兆輝先生為目標集團行政總裁，負責目標集團之房地產發展、銷售及營銷及策略規劃。彼於中國及香港房地產代理及房地產發展行業積逾20年經驗。梁先生曾參與多項廣州房地產項目，如恒大金碧海岸花園、萬科城及保利林海山莊等。彼於嶺南學院(現稱嶺南大學)畢業，持有社會學榮譽文憑。

周志榮先生為目標集團聯席董事，負責目標集團業務營運之宣傳及監督以及策略規劃。彼於中國及香港房地產代理及營銷行業具多年經驗。周先生曾參與廣州大型房地產項目，包括中華廣場(建築面積超過280,000平方米)及荔灣廣場，單只一九九四年至一九九八年間便曾負責超過100個房地產項目之銷售。

另外，吳先生及本集團中國分部(由兩名具經驗經理組成之核心小組領導)在中國房地產項目作為海外市場(包括香港)之銷售代理方面有超過10年經驗，包括位於廣州之東方夏灣拿花園、位於北京之北京南站北廣場、位於深圳之福塞斯商務辦公室及商務公寓以及北京東城區育芳胡同 1號。本集團將調動本集團現有中國部員工與目標集團管理層合作，在中國發展房地產代理服務，並在有需要時就新業務聘請合資格專業人士。

### 香港及中國房地產代理業務運作之比較

與本集團在香港之一手房地產代理業務相比，目標集團在中國就其獲委任之房地產項目所採取之角色較為主動。中國房地產代理業務將提供較大範疇服務，包括(但不限於)編製可行性研究及訂立營銷及銷售計劃。另外，與在香港單只作為銷售代理相比，中國代理業務亦在發展項目不同階段透過該等輔助服務產生收益。在香港提供一手房地產代理業務期間，本集團通常於發展項目準備進入銷售階段時方聯同其他房地產代理獲發展商客戶聘用。在此市場分部內，本集團將按彼所出售全部房地產單位之交易額收取佣金。大部份情況下，與該房地產項目有關之所有營銷活動、營銷素材、銷售辦公室及現場售房中心均由發展商客戶及／或彼等之其他顧問訂定及經營。

### 競爭

中國房地產服務行業急速蛻變、高度分散及競爭激烈。與房地產發展相比，房地產代理服務所需之資本資源承擔較少。入行門檻較低，使新競爭對手可快速加入市場，與目標集團競爭。

一手房地產代理服務市場內，主要競爭對手包括深圳世聯地產顧問有限公司（「世聯」）及易居（中國）控股有限公司（「易居」），兩者均於中國多個城市營運。世聯於深圳證券交易所上市，主要於深圳、廣州、東莞、上海、北京及天津以及於其他城市營運。根據其二零零九年年報，世聯於二零零九年之收益中約有90%來自一手房地產代理市場。

易居於紐約證券交易所上市，提供一手房地產服務、二手房地產服務、房地產顧問及資料提供、房地產廣告服務及房地產投資基金管理，於中國超過43個城市營運。根據其二零零九年年報，易居於二零零九年之收益中約有60%來自一手房地產代理市場。世聯及易居均集中於大型房地產發展商。

與該兩個主要競爭對手相比，目標集團為小規模房地產代理服務供應商，集中於廣東省之一手房地產市場。目標集團可提供更全面及量身定制之服務，包括為二三線房地產發展項目進行可行性研究、產品定位及計劃諮詢。

另外，目標集團又與廣東省及各地區市場內之本地一手房地產代理服務供應商競爭。在房地產查詢服務方面，目標集團又與其他領先國際及本地房地產服務公司競爭，包括DTZ戴德梁行、仲量聯行、世邦魏理仕及第一太平戴維斯等。

房地產服務行業之競爭主要以商業網絡、服務質量及多樣化、佣金費率及整體客戶體驗為基準。董事相信，與本集團之品牌及商業網絡方面具協同效應，加上目標集團之服務寬廣度及質量以及豐富經驗（主要在一手房地產代理服務市場方面）給予經擴大集團與競爭對手（尤其是集中於有限數目本地市場之小規模競爭對手）間之競爭優勢。

### 目標集團之競爭優勢

董事認為，目標集團之競爭優勢主要包括下列各項：

#### *與中國多個房地產發展商建立商業關係*

目標集團已與多間房地產發展商建立商業關係，可於中國發展中大型房地產項目。董事相信目標集團能提供一系列優質服務予該等中國房地產發展商，目標集團可與客戶保持並就彼等所發展之新房地產項目獲得彼等委任。

#### *以專業優質服務作為房地產發展商及房地產買家間之橋樑*

目標集團擁有一隊具豐富中國房地產代理業務知識及經驗之房地產代理。憑藉對本地品味之深入認識，目標集團得以了解本地買家之需求，從而擔當房地產發展商與本地買家間之橋樑。董事認為目標集團可繼續在中國一手房地產代理市場上保持其競爭力。

#### *由富經驗之管理團隊提供房地產代理服務*

目標集團之管理團隊在中國房地產業務具豐富經驗。有關經驗不只與代理業務有關，亦包括營銷及資訊查詢等輔助服務。該等經驗提升經擴大集團促成更多商機之能力。

### 未來計劃

經擴大集團預期會因廣州及中國其他地方一手房地產銷售及交易增加而受惠。憑藉其在房地產代理業務提供全面服務之能力，隨著廣東省及中國其他地方推出之新發展項目越多，預期經擴大集團將可促成新聘約。

#### *擴大地域覆蓋及提升品牌知名度*

經擴大集團計劃將其一手房地產代理業務擴大至中國其他城市，包括北京、上海、山西及內蒙古。彼初期擬藉着以往之項目而建立之關係進行擴充，並在彼等擴大業務及在中國其他城市從事房地產發展項目時取得業務。經擴大集團亦將在具發展潛力之選定地區設立新分公司。該等新分公司使經擴大集團可與本地房地產發展商建立及維持更緊密關係，並追貼最新本地房地產市場發展。此外，透過該等網絡，經擴大集團將處於更有利位置，在中國之該等城市及鄰近地區物色及促成優質本地房地產項目，並

## 董事會函件

更可控制該等地方之房地產銷售管理，將使經擴大集團得以分散其收益來源，同時減少過度依賴中國單一地區市場之風險。首個新分公司將設於北京。

於最後可行日期，目標集團有多份潛在房地產代理服務協議正在商討中，其中四份更已達到最後商討階段。下表載列上述協議之概要。

項目位置	用途	預期合約期	預期佣金比率	代理	建築面積 (約數) (平方米)
廣東英德	商用	二零一一年十一月至第二期 購物綜合樓取得預售 許可證後之12個月內	1%-1.2%	獨家	40,000
廣東惠州	綜合式包括酒店 及住宅	公佈發售日期之24個月內	1%	獨家	90,000 (地盤面積)
廣東清遠	住宅及商用	磋商中	1%-3%	獨家	73,000
北京	商用	二零一零年十一月至二零一一年八月	1.5%	非獨家	18,000

此外，目標集團正就為中國天津一大型房地產項目提供房地產代理服務進行初步階段之磋商，該項目由總建築面積超過10,600,000平方米之住宅物業組成，分為多個發展階段，前後為期超過十年。然而，股東務請注意，目標集團不一定可取得上述項目或當中任何項目，委任條款亦可能與上述者有差別。

經擴大集團擬透過在多份雜誌、期刊及大型廣告板刊登大量廣告，進一步提升於中國之市場知名度。經擴大集團亦設法繼續加強力度宣傳經擴大集團所處理之物業。

### 二手房地產經紀服務

現階段，經擴大集團擬加強其於中國之地位，在現有市場擴大市場份額，在新地區市場取得市場份額，並成為經擴大集團將經營之市場內少數最受認同房地產代理服務公司之一。故此，經擴大集團擬集中在中國發展其一手房地產代理服務。日後，若具備資源(如資金及相關專門知識)，經擴大集團將考慮滲入二手房地產經紀市場。

## 董事會函件

### 資金需求

廣州美澳高之註冊資本為人民幣2,000,000元(其中人民幣300,000元已繳付)，而新中國公司之註冊資本為人民幣10,000,000元(其中人民幣1,503,416元已繳付)。根據買賣協議，賣方已進一步同意於完成前支付廣州美澳高之註冊資本餘額合共人民幣1,700,000元。支付註冊資本後，董事預期目標集團於完成收購事項後具備充足營運資金以應付營運。

本集團將需於新中國公司獲發營業執照起計兩年內進一步向新中國公司注資人民幣8,500,000元(即註冊資本餘額)。董事預期，經擴大集團將能透過來自經擴大集團經營之正現金流量以及本集團之內部資源，符合資金需求。

### 行業概覽

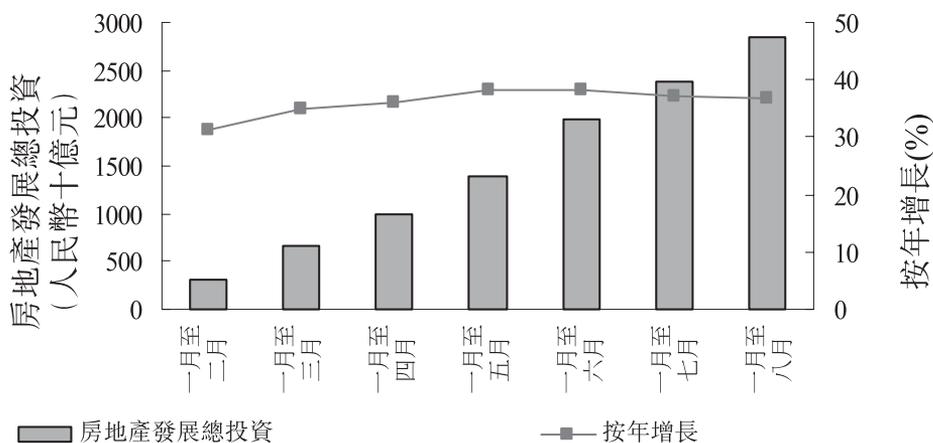
#### 廣東省房地產代理市場概要

##### 中國房地產市場

二零零八年全球金融海嘯，對中國房地產發展產生沉重打擊，中國政府推出一系列刺激房地產市場計劃，以刺激中國國內經濟，並加快中國從二零零八年金融危機中復元。在該等政策下，房地產市場開始復甦，國內及國際投資者之資金亦於二零零九年吸引進來。中國房地產發展總投資於二零零九年達人民幣3,623,200,000,000元，按年增長16.1%。於二零零九年，全國房地產發展企業之在建樓面面積達3,196,000,000平方米，按年上升12.8%；新動工房屋樓面面積達1,154,000,000平方米，按年上升12.5%；完工樓面面積達702,000,000平方米，按年增長5.5%，當中完工住宅樓宇樓面面積達577,000,000平方米，上升6.2%。於二零零九年十二月，七十大中大城市之房屋售價亦按年上升7.8%。

二零一零年一月至八月，中國房地產發展總投資達人民幣2,835,500,000,000元，按年上升36.7%，中國於二零一零年之房地產發展每月總投資見下圖。

#### 二零一零年中國房地產發展總投資



資料來源：中國國家統計局

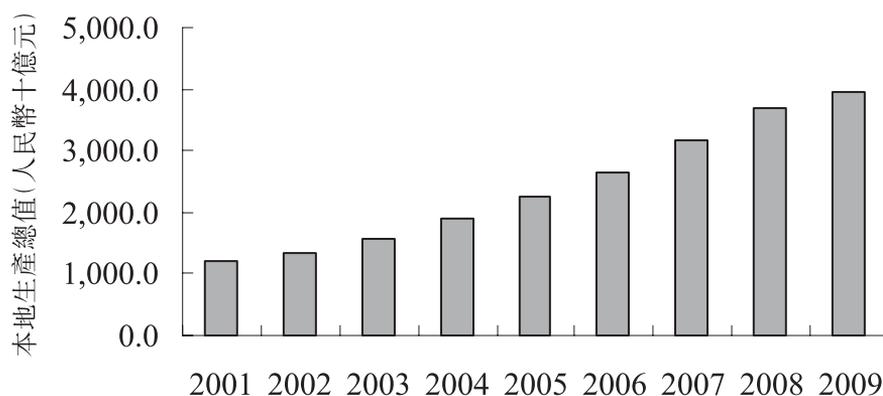
## 董事會函件

如上文概述，全國房地產市場於二零零九年有顯著反彈，多個城市之房價過快增長，產生房地產之投機炒作。泡沫導致中國政府頒佈一系列政策，壓抑房價急速增長，包括(但不限於)限制第三套房買家貸款、上調首付款規定及提高按揭利率。雖然如此，實施上述緊縮房地產業政策後，房地產市場仍見穩定增長。於二零一零年八月，七十大中大型城市樓宇售價指數按年上升9.3%，較二零一零年七月下調1.0個百分點，另二零一零年八月新建住宅房屋售價按年上升11.7%，比二零一零年七月下跌1.2個百分點。

### 廣東省房地產市場

廣東省之經濟活動主要集中在珠三角地區城市，包括省會廣州及深圳。廣東省之本地生產總值由二零零一年約人民幣1,203,900,000,000元增至二零零九年約人民幣3,948,300,000,000元，複合年增長率約為16.0%。

### 廣東省本地生產總值



資料來源：廣東省統計局

受惠於強勁經濟發展，廣東省房地產市場於二零零一年至二零零九年期間保持穩定增長。房地產發展投資由二零零六年人民幣183,400,000,000元上升至二零零九年人民幣296,100,000,000元，複合年增長率17.3%。售出商品房總數亦由二零零六年51,100,000平方米增至二零零九年70,400,000平方米，複合年增長率11.2%。

整體而言，廣東省房地產業興旺於二零零九年，乃因為市場資金充裕、完工房地產項目數量及房地產市場投資額上升所致。房地產發展投資於二零一零年上半年達人民幣150,800,000,000元，比二零零九年同期上升32.8%。

---

## 董事會函件

---

另外，根據廣東省統計局數據，商品房於二零一零年上半年之銷售額為人民幣206,000,000,000元，比二零零九年同期增長13.7%，涉及之銷售樓面面積約為28,500,000平方米，比二零零九年同期減少3.2%。

### 中國房地產代理市場

中國房地產行業在規模及複雜程度上均見上升，逐漸變得專門，專業房地產服務公司則於九十年代中葉因應房地產業之專門化趨勢而興起。同時，中國房地產服務業參與者人數亦由二零零六年約53,000人上升至二零零八年約79,000人。房地產市場可分為一手房地產代理市場及二手房地產經紀服務市場。

### 中國一手房地產代理市場

中國現時之房地產銷售，主要集中於新發展物業。按上述強勁經濟指標及廣東省房地產市場前景所顯示，董事認為目標集團可因廣州及中國其他城市之房地產發展項目增加而受惠，因為發展商會更傾向於在推出新項目時尋求目標集團之專業知識及服務，如營銷及房地產代理服務等。發展商長期延聘專業房地產代理服務公司，在整段項目發展、營銷及銷售過程中進行顧問、營銷、銷售及其他服務，尤其於該等發展商進軍新而不熟悉之本地市場時為然。

房地產代理服務公司之增長因由參與本地及地區業務擴充至全國業務之房地產發展商數目上升而進一步加速。該等發展商集中資源進行核心業務，並將房地產營銷及銷售功能外判予知名專業房地產代理服務公司。

### 中國二手房地產經紀服務市場

二手房地產經紀服務市場所產生之銷售收益佔房地產總銷售收益一小部份。二手房地產經紀服務市場分散，且因加入門檻較低，競爭極為激烈。經紀通常並無與賣方訂立獨家經銷合同，在大部份情況下代表買賣雙方之利益。

### 房地產代理服務市場之未來展望及挑戰

鑑於房地產市場穩定而強勁，加上預期中國之經濟環境，董事對房地產代理服務行業之長遠前景樂觀。然而，房地產服務行業加入門檻低且分散，行業競爭日趨激烈。房地產代理市場參與者須按(其中包括)商業網絡、服務質量、佣金費率及服務範疇等因素有效競爭，業務要持續成功則有賴管理層維持競爭優勢及不斷提供優質服務之能力。

### 中國房地產代理之執照規定

下文載列適用於目標集團所經營中國房地產代理行業之若干主要法律法規詳述。

- (a) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(二零零七年八月三十日修訂)，由全國人民代表大會常務委員會頒佈，在全國實施。其中第五十八條規定：「房地產中介服務機構應當具備下列條件：
- (i) 有自己的名稱，並為獨立成立之實體；
  - (ii) 有固定的服務場所；
  - (iii) 有必要的資產和經費；
  - (iv) 有足夠數量的專業人員；及
  - (v) 法律、行政法規規定的其他條件。

設立房地產中介服務機構，應當向工商行政管理部門作出申請，領取營業執照後，方可開業。」

- (b) 《城市房地產中介服務管理規定》(中華人民共和國建設部第50號令，一九九六年二月一日起實施。二零零一年八月十五日修正)，全國範圍實施，由中國建設部頒佈。其中：

第十一條規定「跨省、自治區、直轄市從事房地產估價業務的機構，應到該業務發生地省、自治區人民政府建設行政主管部門或者直轄市人民政府房地產行政主管部門備案。」

---

## 董事會函件

---

本法律條文第12條規定，任何房地產代理應當於獲發營業執照起計一個月內向地方工商管理部門申請註冊成立，並為其成立向有關房地產管理部門歸檔，以取得房地產中介服務機構資質證書。

- (c) 《廣東省房地產經紀管理暫行辦法》(廣東省建設委員會(現為建設廳)一九九三年八月一日制定並實施)。此辦法第8條規定，房地產代理須符合以下規定方可成立：
- (i) 擁有健全管理及財務制度及適當章程文件；
  - (ii) 最少3名專業人員持有個人房地產代理牌照；
  - (iii) 有固定的服務場所；及
  - (iv) 註冊資本不少於人民幣300,000元。
- (d) 《廣東省建設委員會關於審批審理房地產開發公司物業管理公司和房地產中介服務機構的若干意見》(由建設委員會(現名為廣東省建設廳)於一九九八年七月二日制定並實施之指導意見)，在廣東省內實施。該指導意見第二條規定：「建立規範的房地產開發公司、物業管理公司和房地產中介服務機構，設立審批和資質審查制度。一般按如下程式進行：
- (i) 向建委或房地產管理局提出申請；
  - (ii) 經建委或房地產管理局批准後，向工商管理部門申請)名稱核准；
  - (iii) 經工商管理部門核准名稱後，向建委或房地產管理局申請資質審查；  
及
  - (iv) 經審查合格發給資質證書，向工商管理部門完成登記手續。」

---

## 董事會函件

---

- (e) 《廣州市房地產中介服務管理條例》，由廣州市第十一屆人民代表大會常務委員會於二零零二年七月十七日頒佈，並於二零零三年一月一日生效。在廣州市範圍內實施。其中：

「第七條規定：從事房地產中介服務業務，應當設立相應的中介服務組織。設立房地產中介服務組織應當具備以下條件：

- (i) 有自己的名稱，並為獨立成立之實體；
- (ii) 有不少於十五平方米的固定服務場所；
- (iii) 註冊資金不少於三十萬元，僅從事諮詢業務的，註冊資金不少於十萬元；及
- (iv) 有房地產中介服務相應職業資格證書的人員不少於三人，其中從從事房地產經紀業務的，還應當持有《中華人民共和國房地產經紀人執業資格證書》的人員。」

「第八條規定，房地產中介服務組織及其分支組織，應當自取得營業執照之日起三十日內，向廣州市房地產行政主管部門辦理備案手續，市房地產行政主管部門應當在受理的同時發給備案證明。完成備案要求之房地產代理服務機構將獲發出《房地產中介服務機構資質證書》。

「第十條規定，從事房地產中介服務的人員，應當按照國家有關規定參加房地產中介服務職業資格考試，經考試合格，取得房地產中介服務職業資格證書。」

### 目標集團業務之所須執照

廣州美澳高及新中國公司之主要活動為提供房地產代理服務，須符合(其中包括)上述中國就房地產代理之執照要求。

本公司之中國律師表示，於最後可行日期，廣州美澳高符合一切適用法律法規，包括《廣州市房地產中介服務管理條例》，而廣州美澳高亦已獲得經營其商業活動之所須執照，而相關執照為：

1. 營業執照(由二零零九年一月十九日起長期有效)；及
2. 廣州市國土資源和房屋管理局所發出之《廣州市房地產中介服務機構資質證書》(有效期為二零一零年十月二十五日至二零一一年十二月三十一日)。

---

## 董事會函件

---

按照本公司之中國律師所提供之意見，上述《房地產中介服務機構資質證書》可於到期後重續，重續時亦無重大障礙。

本公司之中國顧問亦表示，於最後可行日期，新中國公司已取得營業執照(有效期為二零一零年九月十七日至二零四零年九月十七日)惟仍在如上文所述申領《房地產中介服務機構資質證書》，此乃完成之其中一項先決條件。本公司之中國律師認為，待獲發出《房地產中介服務機構資質證書》後，新中國公司將取得經營其商業活動所需之全部執照。

於最後可行日期，買方留意到，就目標集團進行之盡職審查仍然進行，亦無發現重大不尋常項目。然而，買方信納盡職審查之結果及新中國公司取得經營房地產項目規劃、代理及相關顧問服務業務所須之一切相關執照及批准，乃收購事項之先決條件之一。

對於目標集團之其他目標市場(例如北京及上海)，本公司已委任中國法律顧問審閱所需執照及批文，以於相關目標市場進行各項業務活動。

中國法律顧問指出，鑒於廣州美澳高已經申領《房地產中介服務機構資格證書》，在全廣東省有效，目標集團可參與位於東莞、陽江、恩平及湛江之項目，並將業務擴充至廣東省內其他城市或地區。就目標集團於中國其他地區擴充業務而言，本集團之中國法律顧問認為相關目標集團屬下公司只需到當地之房地產行政主管部門辦理備案手續即可，並無任何重大法律障礙。買賣協議下，收購目標集團以取得在廣東省外地區經營之審批或執照並非先決條件。

### 風險因素

與收購事項相連之風險因素如下：

#### 投資新業務

收購事項構成就中國新業務運營之投資。新業務加上監管環境，或會對本公司之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。本公司或未能保證從新業務收取任何回報或利益之時間及金額。目標集團房地產代理業務之發展，主要建基於目標公司管理團隊之專業知識及經驗，彼等之相關經騷載於上文「目標集團高級管理層」一段。就此而言，本公司將須與目標集團管理團隊合作，以確保目標集團之有效營運。

### 依賴主要客戶

目標集團依賴彼與中國多個房地產發展商間之商業關係。雖然目標集團有不少既有客戶，若為數眾多之發展商客戶大幅減少與目標集團間之業務量，或以終止任何商業協議或不就新項目聘用目標集團等方式不再使用目標集團之服務，而目標集團未能取得項目規模及利潤率相若之新房地產項目，對目標集團之業務、經營業績及財務狀況或會造成不利影響。

### 依賴富經驗之合資格員工

目標集團於中國之房地產代理業務其中一個成功要素乃在頗大程度上依賴其管理團隊之表現及彼等持續為經擴大集團服務。雖然本集團擬保留目標集團之現有管理團隊，惟若目標集團管理團隊出現大量流失，如未能及時找到合適替補人選，或對其營運及業務造成會重大不利影響。就此而言，本集團可能會考慮於完成後在適當時候委任更多合適管理人員，確保目標集團之持續有效營運。

### 目標集團之運營

目標集團之佣金收入依賴以目標集團為顧問及／或銷售代理之多個一手房地產發展項目之房地產銷售量。該等發展項目之完工時程及獲得房地產預售許可證之時間乃受多項因素所限，包括法規規定、天災、國際危機、業界或勞資糾紛、訴訟申索及其他不可預知之情況。若有關房地產預售許可證因任何該等情況而完全或部份未能及時取得，有關發展項目之物業銷售將會延遲，而代理服務協議下之佣金收入或會受到不利影響。

### 房地產銷售額不穩定

中國房地產供求之波動乃因為不少非本公司所能控制之因素所致，包括但不限於全球及本地經濟及政治環境、與市場上其他同類房地產之競爭、房地產市場狀況及住房需求等。概不保證房地產需求會持續增長或不會減少，及房價會持續增長或不會下降，上述任何情況均會對房地產銷售量，以至對目標集團於商業協議下之收益構成不利影響。

---

## 董事會函件

---

### 非經常性業務性質

目標集團之營業額乃來自為中國房地產項目提供一手房地產代理服務。有關營業額將按項目基準產生，就此而言屬非經常性質。若目標集團未能與房地產發展商就新房地產項目訂立代理服務協議，目標集團之業務營運及盈利能力將受到不利影響。

### 審批及／或重續所需執照以經營房地產代理服務

目標集團須就經營房地產代理服務取得所有相關執照，牌照規定之詳情載於上文「中國房地產代理之執照規定」一段。若監管規定有任何變動，目標集團又未能及時遵守或若遵守該等規定招致大額成本，目標集團之業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

### 房地產代理服務行業之競爭漸趨激烈

誠如上文「競爭」所述，目標集團在競爭激烈之市場上營運，由於中國房地產代理服務行業急速蛻變及高度分散，董事預期所面對來自現有及新競爭對手之競爭只會日趨激烈。概不保證目標集團可於日後成功面對競爭。如目標集團未能與現有及新競爭對手之間保持競爭力，對其業務之經營業績及財務狀況將構成不利影響。

### 人民幣匯率波動

人民幣兌港元之匯率乃受(其中包括)中國政治及經濟環境所影響。二零零八年金融危機過後，國際仍向中國政府大力施壓，務求採取更靈活之貨幣政策，導致人民幣兌美元、港元或其他外幣之匯率出現進一步大幅波動。由於目標集團大部份銷售額及經營成本均以人民幣為單位，而本集團大部份業務交易、資產及負債則以港元為單位，如人民幣匯率變得波動，經擴大集團之營運及表現或會受到影響。

### 政策及社會狀況變動

目標集團業務依賴及容易受目標集團經營所在中國之政策、經濟、監管及社會狀況所影響，而其以中國為基地之房地產代理業務之收益亦然。中國政府所實行政策之任何變動或會導致匯率或利率不穩、資本限制，及徵費及稅項變動，或其他對目標集團具決定性之因素，均可重大不利影響其業務、財務表現及未來增長。

### 房地產市場之政策及規管

目標集團所經營之業務及中國房地產市場須受多項政府法規、政策及監控所限。概不保證中央政府或相關地方政府不會更改法律、法規或監控或施加額外或更嚴格之法律、法規或財政措施，並直接或間接影響中國房地產市場或目標集團所經營之市場，從而可能對房地產市場銷售及目標集團之業務產生不利影響。

下表為自二零零八年以來中國近期房地產政策之時程概要：

#### 二零一零年

二零一零年九月二十九日	政府宣佈加強調控房地產市場，包括暫停發放購買第三套房之銀行貸款及規定首套房買家須支付樓價最少30%作為首付款
二零一零年八月六日	政府要求對不同行業進行壓力測試，包括水泥及鋼鐵等對房地產市場緊密相關之行業
二零一零年八月五日	中國銀行業監督管理委員會規定放債方就主要城市房價下跌最多60%之影響進行測試，並指示銀行停止發放在北京、上海、深圳及杭州四個城市購買第三套房之按揭貸款
二零一零年四月十五日	政府宣佈將第二套房首付比率由40%提高至50%，其按揭利率亦不得低於基準利率之1.1倍。政府亦規定超過90平方米之首套房須支付最低30%之首付款
二零一零年三月二十三日	政府規定78家核心業務並非房地產業務之國營公司在15日內提交撤出房地產行業之計劃
二零一零年一月十八日	中國人民銀行將存款準備金率上調0.5個百分點

---

## 董事會函件

---

### 二零零九年

- 二零零九年十二月十七日 政府宣佈支持房地產市場之措施，包括降低房地產銷售營業及交易稅項，以及使發展商較易取得信貸之政策
- 二零零九年十二月九日 政府宣佈，個人住房獲免徵轉讓銷售稅項之期限由原定兩年延長至五年
- 二零零九年十一月七日 政府宣佈人民幣四萬億元兩年刺激經濟措施，其中十分之一(人民幣400,000,000,000元)將用作興建經濟適用房
- 二零零九年十月二十二日 政府宣佈一系列政策轉變，包括下調按揭利率、降低首付比率、降低交易徵稅等
- 二零零九年九月中起 政府五度下調優惠房貸利率，與為刺激經濟就利率所作下調一致

### 二零零八年

- 二零零八年第二季度 多個地方政府，包括北京、上海、南京及杭州，宣佈措施支持房地產市場，如現金津貼
- 二零零八年六月七日 中國人民銀行於二零零八年第五度將放債方準備金率上調1個百分點，顯示官方警告有大量現金流入經濟體
- 二零零八年一月十六日 政府自二零零七年初以來第11度上調銀行存款準備金率，控制流動資金流入經濟體

上表簡而言之，中國政府因應當時經濟環境，為維持房地產市場健康穩定，在過去兩年曾施行之房地產政策可分為三大階段。

---

## 董事會函件

---

(i) 壓抑急升房價

經二零零九年放寬借款，中國國內銀行為補足政府人民幣四萬億元財務刺激措施，可能已將放款加倍至約人民幣十萬億元。其後由二零零九年底至最後可行日期，中國政府全力引導房地產市場向健康穩定方式發展，避免出現資產泡沫。

(ii) 轉向支持房地產市場

二零零八年下半年至二零零九年底，中國政府推出多項刺激計劃及措施，包括人民幣四萬億財政刺激方案，以穩住房地產市場及緩和經濟受二零零八年全球金融危機之影響。

(iii) 冷卻房地產市場措施

隨著房地產市場於二零零七年積極增長(包括中國固定資產總投資按年增長24.8%)及廣東省及中國房地產市場於二零零一年至二零零九年持續強勁增長，由二零零七年至二零零八年上半年，中國政府推出多項冷卻措施以壓抑房價。

為因應上述風險，目標集團定期進行管理層會議，審閱最新市場資訊、經濟環境及業界監管，以有效評估業務環境及將其業務之經營風險減至最少。

### 收購事項之可能財務影響

#### 目標集團之財務資料

目標集團包括目標公司、樂穎、經緯策略、廣州美澳高及新中國公司。目標公司新近於二零一零年四月十五日註冊成立；樂穎於二零零四年十月二十九日註冊成立；經緯策略於二零零九年十二月二日註冊成立及廣州美澳高於二零零九年一月十九日註冊成立。目標集團之合併財務資料於下文顯示。由於新中國公司於二零一零年九月十七日註冊成立，故並無計入以下合併財務資料內。

下表載列目標集團於截至二零零八年、二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年八月三十一日止八個月之合併財務資料，乃摘自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，該會計師報告乃按香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。

## 董事會函件

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至二零一零年 八月三十一日 止八個月 (經審核) 港元
收益	—	2,245,468	958,446
除所得稅前(虧損)／溢利	(6,689)	3,575	(69,234)
年度／期間(虧損)／溢利	(6,689)	(775)	(75,723)

	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港元	於二零一零年 八月三十一日 (經審核) 港元
資產總額	39,902	940,076	652,395
負債總額	71,706	962,656	750,690
負債淨值	31,804	22,580	98,295

資產總額之主要成份包括應收賬款及其他應收款項，以及銀行結存及現金，而負債總額則主要包括應付賬款及其他應付款項，以及應付目標集團股東款項。客戶須負責按有關協議的條款結付有關款項，且無一般信貸額可用。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年八月三十一日止八個月，大部份應收款項均於一個月內結付。目標集團之應付賬款及其他應付款項主要指應向目標集團房地產代理支付之佣金，主要於收到房地產發展商之有關收入後方會支付。

完成時，目標公司將為本公司之間接全資附屬公司，目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表內。

### 對資產／負債之影響

摘自本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別約為471,550,000港元及175,210,000港元。參考本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團總資產及總負債將分別增至約為681,030,000港元及減至約為176,080,000港元。

### 對盈利之影響

鑑於目標集團之潛在未來前景，董事認為收購事項應可對經擴大集團之未來盈利有正面影響。

### 對資產負債比率及營運資金之影響

本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報披露，本集團於二零零九年十二月三十一日之資產負債比率(表示以總借貸相對於本集團總資本之百分比)約為33.7%。總資本乃按權益總額加借貸總額計算，參考本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之總借貸將約為124,500,000港元，而經擴大集團之總資本將約為629,500,000港元。故此，經擴大集團於完成時之資產負債比率應為19.8%。由於現金代價金額(即合共180,000,000港元)將由本公司以供股所得款項淨額中撥付，董事預期收購事項不會導致經擴大集團之營運資金狀況出現重大變動。

### (5) 有關二零一一年七月二十三日到期之可換股票據回購協議

於最後可行日期，吳先生為本金額70,000,000港元尚未行使2%可換股票據(於二零一一年七月二十三日到期)之持有人，該票據可按現行換股價每股現有股份0.418港元(可予調整)兌換為167,464,114股現有股份。

於二零一零年九月十四日，本公司與吳先生訂立回購協議，據此，本公司同意(視乎下文先決條件是否獲達成)以現金67,900,000港元回購可換股票據，相等於其尚未行使本金額之97%。考慮到(i)本公司於二零一零年七月以5%折讓回購(「上次回購」)本金額60,000,000港元之本公司可換股票據(詳情載於本公司日期為二零一零年七月五日之公佈)及(ii)回購項下之到期日比上次回購為短，董事認為回購項下以3%折讓乃屬公平合理。回購價須以供股所得款項淨額支付，餘額以本集團內部資源支付。若回購建議之條件未能達成而回購建議並無進行，本公司將於到期時以本集團之內部資源贖回可換股票據。

---

## 董事會函件

---

根據本公司遵照香港財務報告準則訂定之會計政策，本公司須於回購日期將回購代價分配至可換股票據之負債及權益部份。分配回購代價至不同部份所用之方法須與在發行可換股票據時原先分配至本公司收到所得款項之不同部份所用之方法一致。當進行代價分配時，任何產生之盈虧須根據適用於相關部份之會計政策，按下列方式處理：(i)關於負債部份之盈虧金額須於損益表中確認；及(ii)關於權益部份之代價金額須於權益中確認。

假設本公司於二零一零年十二月三十一日營業時間結束時購回可換股票據，估計購回收益約為500,000港元(根據購回代價67,900,000港元計算)，而於同日，可換股票據之負債部分之賬面值約為68,400,000港元。

由於可換股票據各部份於回購建議完成日期之賬面值及公平值或會與於編製上述計算時所用之估計賬面值及公平值不同，就回購建議將予確認之盈虧終值或會與上述估計額存在重大差異。

### 回購建議之條件

回購協議須待下列達成後，方可完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過所需決議案，以批准回購建議；
- (b) 本公司就回購建議取得或完成上市規則所規定之所有其他同意及事宜，或(視情況而定)獲得聯交所授出遵守任何該等規則之相關豁免；及
- (c) 供股成為無條件並完成。

倘上述條件於回購協議日期起計六個月屆滿當日或之前並無獲全部達成，則回購協議將告失效，且除先前違反外並無進一步影響。

### 購回守則

回購建議乃根據組成可換股票據之文據之條款及條件而提出，並構成本公司於購回守則項下之一項豁免股份回購。

### 進行收購事項、供股及回購建議之理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供地產代理及相關服務，玩具、禮品及精品貿易以及證券買賣及投資。

誠如本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團有意物色有利可圖之投資機會擴充收入來源，從而提升本集團之表現及價值。董事留意到廣東省之強勁經濟數據，包括(i)省內房地產發展投資於二零一零年上半年增長32.7%及(ii)二零一零年該省本地生產總值增長目標為9%，目標集團於廣東省之房地產代理業務前景樂觀。此外，目標集團已取得12份商業協議，並就廣東省及中國其他地方之一手房地產項目之其他潛在代理服務協議進行洽談，董事預期收購事項乃涉足中國房地產代理業務及得享可觀潛在利潤之良機。

董事亦預期，收購事項將可在項目組合及房地產代理業務專業知識方面與本集團起協同效益，從而加強本集團於中國房地產市場之整體業務。有鑒於此，訂立買賣協議對本公司及股東整體有利。

多年來，本集團為多個中國房地產發展商擔任香港房地產代理，與中國房地產發展商建立良好關係，本集團管理團隊在中國房地產行業亦已累積豐富經驗。此外，目標集團高級管理層與目標集團訂有服務協議，年期由完成起計最少兩年，使本集團可於收購事項後滲入中國房地產銷售市場。

雖然董事會相信目標集團之業務前景，惟由於業務仍在發展初期，其營運中涉及新成立公司之常見風險，且在中國經營業務時，在商業及監管方面均存有風險。有關相關風險之詳細論述，載於本通函「風險因素」一段。

---

## 董事會函件

---

董事會認為，供股將為收購事項提供資金，使本集團於完成後得以發展業務及加強其策略業務組合。供股將提供機會予合資格股東維持彼等於本公司之股權比例，故此董事會認為透過供股集資符合本公司及股東整體之利益。

回購建議一經完成，將於註銷可換股票據時降低本集團之資產負債比率，但同時會導致即時現金流出。此外，鑒於(i)可換股票據之到期日為二零一一年七月二十三日(距離最後可行日期不足十二個月)，(ii)可換股票據之換股價為每股現有股份0.418港元(可予調整)，於最後可行日期乃屬「價外證券」及(iii)可換股票據須於到期時按面值贖回，董事認為，與日後於到期時按其面值贖回尚未行使可換股票據相比，根據回購建議按其尚未行使本金額之97%支付可換股票據將對本公司有利。

經考慮上述各項，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項、供股、回購建議之條款公平合理，而收購事項、供股及回購建議符合本公司及股東之整體利益。

供股之所得款項總額將約為214,120,000港元。經扣除供股所須之一切開支(包括包銷商佣金、本公司專業及法律顧問費用及印刷及翻譯成本)後，估計供股所得款項淨額將約為208,600,000港元。本公司有意將供股之所得款項淨額中(i)約180,000,000港元用作支付收購事項之代價；及(ii)餘款約28,600,000港元用作結付回購建議之款項。倘若收購事項及／或回購建議於供股完成後並無進行，有關所得款項將用作一般營運資金及將來業務發展。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構之影響

下表載列本公司於(i)最後可行日期、(ii)股本重組生效後但於完成供股前、(iii)緊隨完成供股後(假設所有供股股份均獲合資格股東認購)，及(iv)緊隨完成供股後(假設概無供股股份獲合資格股東認購)之持股架構。

	於最後可行日期		股本重組生效後 但於完成供股前 經調整		緊隨完成供股後 (假設所有供股 股份均獲合資格 股東認購) 經調整		緊隨完成供股後 (假設概無供股 股份獲合資格 股東認購) (附註1) 經調整	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
	包銷商							
結好	—	—	—	—	—	—	600,000,000	48.40
英皇	—	—	—	—	—	—	526,955,740	42.51
公眾股東	2,253,911,490	100.00	112,695,574	100.00	1,239,651,314	100.00	112,695,574	9.09
總計	<u>2,253,911,490</u>	<u>100.00</u>	<u>112,695,574</u>	<u>100.00</u>	<u>1,239,651,314</u>	<u>100.00</u>	<u>1,239,651,314</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 概無供股股份獲合資格股東認購之假設僅供說明。根據包銷協議條款，各包銷商已保證會採取一切適當步驟(包括分包銷其於包銷協議下之包銷責任及/或將彼所購入供股股份配售減持)，以免彼連同其一致行動人士(定義見收購守則)於供股完成後擁有本公司已發行股本超過29.9%或以上，並使本公司可遵守彼於上市規則之責任，保持本公司之公眾持股量。各包銷商(連同彼等各自之最終實益擁有人)並非彼此之一致行動人士。各包銷商及彼等各自之最終實益擁有人並非本公司之關連人士。
- 包銷商已向本公司確認，彼等已將包銷協議下之包銷責任分包銷予分包銷商，確保於供股完成時遵守上市規則第8.08條下之公眾持股量規定。
- 本公司一直遵守並會於供股完成時繼續遵守上市規則第8.08條下之公眾持股量規定。

## 董事會函件

### 於過去十二個月進行之股本集資活動

公佈日期	集資活動	籌集所得之 款項淨額(概約)	所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額實際用途
二零一零年 一月四日	配售72,000,000股 新股份	10,600,000港元	用作一般營運資金	10,600,000港元已用作 一般營運資金
二零一零年 四月二十六日	配售375,000,000股 新股份	48,800,000港元	用作本集團之一般 營運資金及將來業務 發展(包括物業投資)	35,500,000港元已用作 一般營運資金，餘款約 13,300,000港元尚未動用 及存放於銀行戶口內

除上文披露者外，本公司於緊接最後可行日期前十二個月期間並無進行任何股本集資活動。

### (6) 選舉退任董事

根據公司細則第102(B)條，董事會有權不時及於任何時候委任任何人士為董事，以填補董事會之臨時空缺或作為董事會新增成員。

根據上市規則附錄十四守則條文第A.4.2條，任何由董事會委任之董事之任期僅會至本公司下屆股東大會為止，屆時將符合資格接受選舉。

因此，董事會於年內委任之獨立非執行董事林國昌先生，將僅留任至股東特別大會為止，彼符合資格並願於股東特別大會上膺選連任。林先生之履歷概述如下。

林先生，現年56歲，持有香港大學法學學士學位，於香港擁有超過30年執業律師之經驗。林先生為太平紳士，並獲授銅紫荊星章，且為香港特別行政區高等法院律師。彼現為香港董事學會資深會員；新界區鄉議局當然議員；建築物條例上訴審裁團成員及婚姻監禮人。

林先生擔任森泰集團有限公司、耀萊集團有限公司及永利控股有限公司(均為聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。除上文披露者外，林先生於過去三年並無於香港及海外任何證券市場上市之其他公開上市公司擔任任何董事職務。

---

## 董事會函件

---

林先生並無與本公司訂立任何服務合同。林先生之委任並無特定條款或擬訂定之服務年期，惟須根據上市規則及公司細則規定，於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。林先生將收取每年100,000港元之董事袍金，該金額乃由董事會參考彼之經驗及於本公司之職責而釐定。林先生並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位。

按證券及期貨條例第XV部之涵義，林先生概無擁有任何股份權益，且與本公司之任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

除上述披露者外，概無有關再委任林先生為獨立非執行董事而根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條而須予披露之其他資料，亦無任何事項須向本公司股東知會。

### 一般資料

股本重組須待股東於股東特別大會上以點票方式表決批准後方可作實。

供股須待(其中包括)股東於股東特別大會上以點票方式表決批准及股本重組生效後方可作實。根據上市規則第7.19(6)條之規定，任何控股股東及彼等之聯繫人士或(如並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)、本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士均須就供股放棄投贊成票。於最後可行日期，本公司並無控股股東，而董事(不包括獨立非執行董事)、本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無持有任何股份。由於完成供股乃回購建議其中一項先決條件，吳先生被視為於供股中擁有重大利益，故此若吳先生及其聯繫人士持有任何股份，彼等將須於股東特別大會上就供股放棄投票。於最後可行日期，吳先生及其聯繫人士均無持有任何股份，故概無股東須於股東特別大會上就供股放棄投贊成票。

根據上市規則第14章之規定，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須待(其中包括)於股東特別大會上獲股東批准、股本重組生效及完成供股後方可作實。由於並無股東在收購事項中擁有任何重大權益，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

回購建議須待(其中包括)獨立股東批准及完成供股後方可作實。根據購回守則之規定,回購建議構成一項獲豁免股份回購。然而,由於執行董事吳先生為可換股票據之持有人,故根據上市規則第14A章之規定,本公司向吳先生回購可換股票據構成本公司一項關連交易。故此,回購建議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以點票方式表決批准後方可作實。故此,吳先生於批准回購建議之董事會會議上放棄投票。吳先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就回購建議放棄投票。

### **買賣股份、經調整股份及未繳股款供股股份之風險警告**

經調整股份將於二零一零年十二月八日(星期三)起以除權方式買賣。供股股份將於二零一零年十二月二十二日(星期三)至二零一零年十二月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)內以未繳股款方式買賣。

有意於二零一零年十二月二十二日(星期三)至二零一零年十二月三十一日(星期五)期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份之任何股東或其他人士,如對本身之狀況有任何疑問,應諮詢本身之專業顧問。於供股之所有條件達成當日(預期為二零一一年一月十日(星期一))前買賣該等股份或經調整股份(視乎情況而定)之任何股東或其他人士,以及於上述期間買賣未繳股款供股股份之任何人士,須就供股可能無法成為無條件及可能不會進行而承擔風險。

本公司之股東及潛在投資者務請留意,(i)供股須待股本重組生效、包銷協議成為無條件及包銷商並未根據包銷協議之條款(其概要載於上文「終止包銷協議」分節)予以終止後方可作實;(ii)收購事項須待若干條件(其概要載於上文「收購事項之條件」分節)獲達成後方告完成;及(iii)購回建議須待若干條件(其概要載於上文「購回建議之先決條件」分節)獲達成後方告完成。因此,供股、收購事項及購回建議可能及亦可能不會進行。

因此,本公司之股東及潛在投資者於買賣股份、經調整股份或未繳股款供股股份時務請留意,倘有任何疑問,應諮詢彼等之專業顧問。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第181至185頁。本公司將於二零一零年十二月六日(星期一)上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股本重組、供股、收購事項、回購建議及重選董事。

由獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會已獲成立，負責就供股及回購建議向獨立股東提供推薦意見。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上列印之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何，最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，受委代表將被視為已作廢。

### 推薦意見

就供股及回購建議而言，務請閣下細閱分別載於本通函第61頁及第62至75頁之獨立董事委員會函件及智略資本函件。董事相信，有關股本重組、供股、收購事項及回購建議之建議決議案符合本公司及股東整體之最大利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之上述決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄一至六內之其他資料。

此致

列位股東 台照及  
可換股票據持有人 參照

承董事會命  
**21控股有限公司**  
主席  
**吳啟民**  
謹啟

二零一零年十一月十二日

## 獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會就供股及回購建議致獨立股東之推薦建議函件全文，乃為供收錄於本通函而編製：



**21 Holdings Limited**

**21 控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

敬啟者：

**(1)建議按於記錄日期每持有一股經調整股份  
獲配十股供股股份之基準進行供股；  
及  
(2)有關二零一一年七月二十三日到期之可換股票據回購協議**

謹此提述本公司日期為二零一零年十一月十二日之通函（「通函」），本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所定義者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任，就供股及回購建議條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮智略資本於通函第62至75頁所載意見函件內列出之主要理由和考慮因素及其意見後，吾等認為供股及回購建議符合本公司及股東整體之利益，且其條款對本公司及獨立股東而言乃公平合理。因此，吾等推薦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，以批准供股及回購建議。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
**獨立董事委員會**  
獨立非執行董事  
**崔志仁、呂兆泉及林國昌**  
謹啟

二零一零年十一月十二日

\* 僅供識別

---

## 智略資本函件

---

以下為智略資本收錄於本通函而編製之意見函件全文，載有其就供股及回購建議致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

**VEDA | CAPITAL**  
**智 略 資 本**

智略資本有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈32樓3214室

敬啟者：

- (1)建議按於記錄日期每持有一股經調整股份  
獲配十股供股股份之基準進行供股；  
及  
(2)關連交易 — 與於二零一一年七月二十三日到期之  
可換股票據有關之回購協議**

### 緒言

吾等謹提述 貴公司致股東日期為二零一零年十一月十二日之通函（「**通函**」），本函件為其中一部份）及吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就供股及回購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於通函之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙具有與通函所賦予之相同涵義。

於二零一零年九月二十二日，董事會宣佈 貴公司建議透過供股方式，按於記錄日期每持有一股經調整股份獲配十股供股股份之基準進行供股，以每股供股股份0.19港元之認購價發行1,126,955,740股供股股份，籌集約214,120,000港元（未扣除開支），股款須於接納時繳足。

供股須待（其中包括）股東於股東特別大會上以點票方式表決批准及股本重組生效後方可作實。根據上市規則第7.19(6)條之規定，任何控股股東及彼等之聯繫人士或（如並無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）、 貴公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士均須就供股放棄投贊成票。於最後可行日期， 貴公司並無控股股東，而董事（不包括獨立非執行董事）、 貴公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無持有任何股份。由於完成供股乃回購建議其中

---

## 智略資本函件

---

一項先決條件，吳先生被視為於供股中擁有重大利益，故此若吳先生及其聯繫人持有任何股份，彼等將須於股東特別大會上就供股放棄投票。於最後可行日期，吳先生及其聯繫人均無持有任何股份，故概無股東須於股東特別大會上就供股放棄投贊成票。

於二零一零年九月十四日，貴公司與吳先生訂立回購協議，據此，貴公司同意(惟須待完成供股及回購建議獲獨立股東於股東特別大會批准後方可作實)以現金67,900,000港元回購可換股票據(於二零一一年七月二十三日到期)，金額相等於可換股票據尚未贖回本金額之97%。回購價中有28,600,000港元將從供股所得款項中支付，餘額以 貴集團內部資源支付。

根據購回守則之規定，回購建議構成一項獲豁免股份回購。然而，由於執行董事吳先生為可換股票據之持有人，故根據上市規則第14A章之規定， 貴公司向吳先生回購可換股票據構成 貴公司一項關連交易。故此，回購建議須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式表決批准後方可作實。

獨立董事委員會(由全部獨立非執行董事崔志仁先生、林國昌先生及呂兆泉先生組成)已成立，就(i)回購建議是否於 貴集團之一般日常業務過程中進行；(ii)供股及回購建議之條款對獨立股東而言是否公平合理；(iii)供股及回購建議是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(iv)獨立股東於股東特別大會上應如何就供股及回購建議之相關決議案投票向獨立股東提出意見。

### 意見基準

達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載之陳述、資料、意見和聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料和聲明。吾等並無理由懷疑吾等達致意見所依賴之任何資料及聲明為失實、不準確或誤導，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使提供予吾等及向吾等作出之聲明為失實、不準確或誤導。吾等假設由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供並於通函載列或提述之全部資料、聲明及意見(彼等須就此獨自承擔全部責任)於作出時候為真實及準確，且於股東特別大會舉行日期仍然真實。

---

## 智略資本函件

---

吾等並無理由相信，吾等達成意見時所依賴之資料及陳述乃屬失實、不準確或具誤導性，吾等亦無得悉遺漏任何重大事實，致使向吾等提供之資料及作出之陳述屬失實、不準確或具誤導性。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況或未來展望進行任何獨立深入調查，亦無就董事及 貴公司管理層所提供之資料進行任何獨立核證。

### 主要考慮因素和理由

達致吾等就供股及回購建議之意見時，吾等已考慮下列因素和理由：

### 歷史財務資料

#### (i) 截至二零零九年十二月三十一日止財政年度

根據 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之二零零九年年報（「**二零零九年年報**」）， 貴集團錄得收益179,550,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度約119,590,000港元增加約50.14%。如二零零九年年報所載，收益增加之主要原因為(i)於二零零八年七月收購世紀21香港有限公司及其聯營公司，為 貴集團帶來新收益及溢利來源，並抵消玩具買賣分部不振情況惡化之影響；及(ii)二零零九年財政年度內物業市場暢旺。

貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損約144,290,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損約205,860,000港元減少約29.91%。 貴公司表示，虧損減少主要因為收益增加及 貴集團於二零零九年財政年度並無錄得任何商譽減值虧損撥備，而 貴集團於二零零八年財政年度則錄得約173,960,000港元之商譽減值虧損撥備。

#### (ii) 截至二零一零年六月三十日止六個月

根據 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之二零一零年中期報告（「**二零一零年中期報告**」）， 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月錄得收益105,880,000港元，較去年同期約85,270,000港元增加約24.17%。 貴公司表示，收益增加主要由於玩具產品買賣分部獲取較多訂單所致。

貴集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損約2,700,000港元，較去年同期虧損約112,680,000港元減少約97.60%。貴公司表示，虧損減少主要因為貴集團於截至二零一零年六月三十日止六個月並無錄得任何可換股票據衍生工具部份公平值虧損，而貴集團於截至二零零九年六月三十日止六個月則錄得約106,440,000港元之上述公平值虧損。

### A. 供股

#### 進行供股之理由及所得款項用途

貴公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供地產代理及相關服務，玩具、禮品及精品貿易以及證券買賣及投資。

誠如二零一零年中期報告所披露，貴集團有意物色有利可圖之投資機會擴充收入來源，從而提升貴集團之表現及價值。誠如董事會函件所載，貴集團訂立買賣協議，以收購目標公司之全部已發行股本，連同其為房地產開發商就在中國之一手住宅、零售及商用房地產項目提供包括一手房地產代理及相關顧問之服務之附屬公司。董事留意到廣東省之強勁經濟數據，包括(i)省內房地產發展投資於二零一零年上半年增長32.7%及(ii)二零一零年該省本地生產總值增長目標為9%，目標集團於廣東省之房地產代理業務前景樂觀。此外，目標集團已取得12份商業協議，並就廣東省及中國其他地方之一手房地產項目之其他潛在代理服務協議進行洽談，董事預期收購事項乃涉足中國房地產代理業務及得享可觀潛在利潤之良機。董事亦預期，收購事項將可在項目組合及房地產代理業務專業知識方面與貴集團起協同效益，從而加強貴集團於中國房地產市場之整體業務。

董事會認為，供股將為收購事項提供資金，使貴集團於完成後得以發展業務及加強其策略業務組合。供股將提供機會給合資格股東維持彼等於貴公司之股權比例，故此董事會認為透過供股集資符合貴公司及股東整體之利益。

貴公司有意將供股之預計所得款項淨額約208,600,000港元中(i)約180,000,000港元用作支付收購事項之代價；及(ii)餘款約28,600,000港元用作結付回購建議之款項。倘若收購事項及／或回購建議於供股完成後並無進行，有關所得款項將用作一般營運資金及將來業務發展。

---

## 智略資本函件

---

根據董事會函件所載，收購事項之代價為180,000,000港元，並將以現金支付。吾等從二零一零年中期報告得知，貴公司於二零一零年六月三十日有銀行結餘及現金約50,290,000港元，並從二零零九年中期報告得知，貴公司自二零零六年財政年度開始錄得虧損。

經考慮(i)收購事項所需資金；(ii) 貴集團於二零一零年六月三十日的流動資金狀況及貴公司持續錄得虧損之往績記錄；及(iii)下文「B. 回購建議」一節「回購建議之背景及理由」分節所述回購建議之裨益，吾等認為，並同意董事所述，供股(包括所得款項用途)乃公平合理，且符合貴公司及獨立股東之整體利益。

### 供股之主要條款

#### 認購價

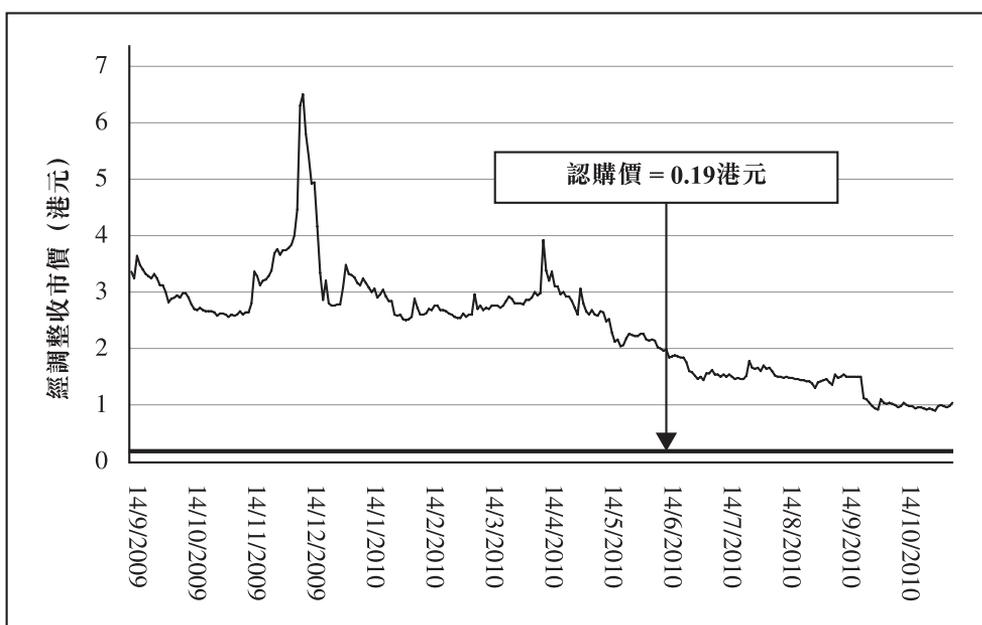
認購價為每股供股股份0.19港元，須由合資格股東於根據供股接納供股股份之暫定配額或申請認購額外供股股份，或當供股股份任何暫定配額之棄權人或未繳股款供股股份之承讓人於申請認購供股股份時繳足。認購價較：

- (i) 每股經調整股份之經調整收市價1.54港元(按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.077港元計算，並經股本重組之影響所調整)折讓約87.66%；
- (ii) 於截至最後交易日止最後五個交易日(包括該日)每股經調整股份之經調整平均收市價約1.484港元(經股本重組之影響所調整)折讓約87.20%；
- (iii) 每股經調整股份之理論除權價約0.313港元(根據最後交易日在聯交所所報之收市價計算，並經股本重組之影響所調整)折讓約39.30%；
- (iv) 於二零零九年十二月三十一日之每股經調整股份之經審核資產淨值約239,649,000港元(按於最後可行日期已發行2,253,911,490股股份計算)折讓約91.07%；及
- (v) 每股經調整股份之經調整收市價1.04港元(按於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.052港元計算)折讓約81.73%。

## 智略資本函件

認購價乃由 貴公司及包銷商經參考當前市況下之股份市價並經公平磋商後釐定。董事認為認購價之折讓將有助鼓勵股東參與供股，從而保持其於 貴公司之持股水平及參與 貴集團之未來增長，而供股之條款(包括包銷協議之條款)屬公平合理，且符合 貴集團及獨立股東整體之最佳利益。

為評估認購價之公平合理性，吾等已審閱股份由二零零九年九月十四日(即包銷協議日期前十二個曆月期間)至最後可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)收市價。下圖闡述股份於回顧期間之每日收市價(因股本重組影響而經調整)對認購價：



資料來源： 聯交所網站

附註：股份曾於二零零九年十月十二日及二零一零年九月十五日至九月二十二日暫停買賣。

於回顧期間，股份之最高經調整收市價及最低經調整收市價分別為於二零零九年十二月九日之6.50港元及二零一零年十一月一日之0.90港元。如上表所示，認購價低於股份於回顧期間之經調整收市價。於回顧期間，認購價較股份最高及最低經調整收市價分別折讓約97.08%及78.89%。

## 智略資本函件

吾等注意到，為提升供股活動之吸引力及鼓勵現有股東參與供股，供股之認購價一般較相關股份之現行市價有所折讓，此乃普遍市場慣例。因此，於訂立包銷協議時，認購價低於股份現行市價乃符合一般慣例及可接受。

吾等亦廣泛比較聯交所其他上市公司進行之供股，為認購價提供更全面之參考。吾等已識別聯交所主板及創業板上市公司由二零一零年四月十四日直至二零一零年九月十四日(包括該日)(即包銷協議日期)各自公佈進行之所有供股(「可資比較例子」)，以供參考。由於可資比較例子之條款乃根據與供股類似之市場狀況及氣氛釐定，吾等相信可資比較例子可反映市場內供股交易之近期趨勢，並認為可資比較例子為公平及具代表性之樣本。可資比較例子之詳情概列於下表：

可資比較例子 (股份代號)	公佈日期	配額基準	認購價較於最後 交易日之收市價溢價/ (折讓) (%)	認購價較理論 除權價溢價/ (折讓) (%)	最高攤薄 (附註1) (%)	包銷佣金 (%)
百田石油國際集團有限公司(8011)	二零一零年八月十三日	二供一	(28.10)	(20.60)	33.33	1.50
位元堂藥業控股有限公司(897)	二零一零年八月九日	一供五	(83.10)	(35.91)	83.33	2.50
中國星投資有限公司(764)	二零一零年七月二十八日	一供三	(29.82)	(9.09)	75	1.00
合一投資控股有限公司(913)	二零一零年七月二十七日	一供八	(73.13)	(23.22)	88.89	2.50
如煙集團(控股)有限公司(329)	二零一零年七月二十一日	一供二十	(90.83)	(32.06)	95.24	3.00
中國星集團有限公司(326)	二零一零年七月八日	二供一	(12.28)	(8.26)	33.33	1.00
世大控股有限公司(8003)	二零一零年七月六日	一供一	(61.54)	(44.44)	50.00	3.00
修身堂控股有限公司(8200)	二零一零年七月六日	一供六	(83.33)	(41.18)	85.71	2.50
大成生化科技集團有限公司(809)	二零一零年六月十四日	五供二	(50.00)	(42.00)	28.57	3.00
旺城國際控股集團有限公司(2389)	二零一零年六月十一日	二供三	(35.60)	(18.00)	60.00	1.50
萊福資本投資有限公司(901)	二零一零年六月十日	一供四	(61.54)	(24.24)	80.00	2.50
交通銀行股份有限公司(3328)	二零一零年六月六日	十供一點五 (H股)	(37.20)	(34.00)	13.04	並無於公佈 內披露
台泥國際集團有限公司(1136)	二零一零年五月十七日	二供一	(27.08)	(19.85)	33.33	1.50 (附註2)
中國趨勢控股有限公司(8171)	二零一零年四月二十八日	一供四	(89.61)	(63.30)	80.00	2.00
如煙集團(控股)有限公司(329)	二零一零年四月二十日	二供一	(53.27)	(43.18)	33.33	5.00
<b>最高</b>			<b>(12.28)</b>	<b>(8.26)</b>	<b>95.24</b>	<b>5.00</b>
<b>最低</b>			<b>(90.83)</b>	<b>(63.30)</b>	<b>13.04</b>	<b>1.00</b>
<b>平均數</b>			<b>(54.43)</b>	<b>(30.62)</b>	<b>58.21</b>	<b>2.32</b>
<b>貴公司</b>		<b>一供十</b>	<b>(87.66)</b>	<b>(39.30)</b>	<b>90.91</b>	<b>2.25及2.00</b>

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

---

## 智略資本函件

---

附註：

1. 各項供股交易之最高攤薄影響乃按下列方式計算：((根據配額基準將予發行之供股股份及(如有)紅股數目) / (持有根據配額基準獲發供股股份配額之現有股份數目 + 根據配額基準將予發行之供股股份數目及(如有)紅股數目)) x 100%，例如就每持有一股股份獲發十股供股股份為基準之供股而言，最高攤薄影響之計算為 $(10/(10+1)) \times 100\% = 90.91\%$ 。
2. 根據台泥國際集團有限公司日期為二零一零年五月十七日之公佈所載，供股之包銷商有三名。其中兩名包銷商收取2.25%包銷佣金，而另一包銷商不收取任何包銷佣金。因此，計算可資比較項目之平均數包銷佣金時採用平均1.50%包銷佣金計算。

如上表所示，可資比較例子之認購價較於發表各自公佈前之最後交易日股份之收市價之折讓，介乎約12.28%至約90.83%（「**最後交易日市場範圍**」）。認購價較股份於最後交易日之經調整收市價折讓約87.66%介乎最後交易日市場範圍內及較可資比較例子之平均數54.43%大幅折讓。

可資比較例子之認購價較股份理論除權價之折讓介乎約8.26%至約63.30%（「**理論除權價市場範圍**」）。認購價較理論除權價折讓約39.30%介乎理論除權價市場範圍內及較可資比較例子之平均數30.62%大幅折讓。

整體而言，吾等認為，香港上市發行人按市價折讓發行供股股份以增加供股交易之吸引力屬普遍做法。雖然認購價較股份於最後交易日之經調整收市價及理論除權價較可資比較例子之平均數之大幅折讓，經考慮(i)認購價乃 貴公司與包銷商經公平磋商而釐定；(ii) 認購價較股份於最後交易日之經調整收市價折讓介乎最後交易日市場範圍內；(iii) 認購價較理論除權價折讓介乎理論除權價市場範圍內；(iv) 貴公司持續錄得虧損之往績記錄；及(v) 所有合資格股東獲得同等機會認購供股股份，吾等認為認購價就獨立股東而言屬公平合理。

### 包銷佣金

貴公司將向結好及英皇支付包銷佣金，分別乃由結好所包銷供股股份數目之總認購價之2.25%，以及由英皇所包銷供股股份數目之總認購價之2.00%。包銷佣金乃 貴公司與各包銷商經公平磋商及參考現行市價而釐定。誠如董事會函件所載，董事會認為包銷協議之條款及給予包銷商之佣金額與市場慣例相比屬公平及於包銷協議各方之協定在商業上屬合理。

鑑於包銷佣金介乎可資比較例子之佣金範圍內及低於可資比較例子之佣金範圍平均數，吾等認為，包銷佣金符合市場水平，就獨立股東而言誠屬公平合理。

### 申購額外供股股份

合資格股東可使用申請額外供股股份之申請表格申請除外海外股東任何未售配額連同任何因彙集零碎供股股份後增設之未售供股股份，以及任何已暫定配發惟未獲合資格股東承購或原應由未繳股款供股股份之承讓人認購之供股股份。

貴公司會以公平公正基準，按其酌情向合資格股東分配額外供股股份，補足碎股為完整買賣單位之申請將獲優先處理，其後將按滑動比率分配額外供股股份之數目(即申請較少數目供股股份之合資格股東會將獲分配之成功申請百分比比較高，惟將獲得較少數目之供股股份；而申請較大數目供股股份之合資格股東會獲得分配之成功申請百分比比較低，惟將獲得較大數目之供股股份)。

吾等認為，由於碎股之買賣成本高於完整買賣單位，而上述原則是為將碎股彙集成完整一手之買賣單位；且參考彼等所申請之額外供股股份數目以滑準法作出分配，故上述原則屬有理據支持。

### 有關供股之風險

股東務須注意，誠如董事會函件所述，供股須待(其中包括)包銷協議成為無條件及並無根據包銷協議之條款予以終止(概要載於董事會函件內「終止包銷協議」一段)，方可作實。故此，供股不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時應審慎行事，倘若彼等對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 除供股外之其他選擇

吾等已向 貴公司查詢，且獲告知董事已考慮配售新股份或其他可換股證券及銀行借款等其他集資方法。經考慮(i)債務融資及銀行借款將增加負債資本比率，並導致 貴公司產生利息負擔；(ii)於配售任何新股份時若無優先為現有股東提供機會參與 貴公司之股本集資活動，將導致攤薄現有股東之股權；及(iii)供股將讓股東可依願維持彼等於 貴公司之權益比例，且倘若股東決定不接納彼等於供股項下之配額，則可就經濟利益於市場上出售未繳股款供股股份。吾等贊成董事之看法，認為透過供股集資屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 潛在攤薄

由於供股乃按相同基準提呈予所有合資格股東參與，倘合資格股東悉數承購彼等於供股之配額，彼等將可維持於 貴公司之權益比例。倘任何合資格股東選擇不悉數承購彼等於供股之保證配額，彼等於 貴公司之股權於供股完成後將被攤薄最多約90.91%。

於所有供股中，合資格股東倘無悉數承購彼等於供股之保證配額，彼等之股權無可避免會被攤薄。事實上，任何供股之攤薄幅度，主要視乎有關供股之配額基準水平而定，因新股份相對現有股份之發售比例越高時，對股權之攤薄會越大。

經考慮：

- (i) 收購事項之所需資金；
- (ii) 貴集團於二零一零年六月三十日之現金流量狀況及貴公司一直虧損之往績記錄；
- (iii) 下文「B. 回購建議」一節下「回購建議之背景及理由」分節所述回購建議之好處；
- (iv) 認購價較股份於最後交易日之經調整收市價折讓介乎最後交易日市場範圍內；
- (v) 認購價較股份於最後交易日之理論除權價折讓介乎理論除權價市場範圍內；

---

## 智略資本函件

---

- (vi) 供股可使股東依願維持彼等於貴公司之股權比例，而如股東決定不承購彼等於供股下之保證配額，彼等亦可於市場上出售未繳股款供股股款，以換取經濟利益；及
- (vii) 供股一般固有之攤薄性質，

吾等認為，對股權之潛在攤薄影響僅於合資格股東決定不接納供股時方會出現，乃可接受。

### 供股之財務影響

#### (a) 有形資產淨值

根據通函附錄四所載貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報告，貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核經調整綜合有形資產淨值約為40,350,000港元，而因供股之估計所得款項淨額約208,600,000港元流入，貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增至約248,950,000港元。

貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表亦載述，於股本重組及供股完成後，每股經調整股份之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(以完成股本重組及供股後經擴大已發行股本1,239,651,314股經調整股份為基準計算)約為0.201港元，比完成股本重組後但於完成供股前每股經調整股份之未經審核經調整綜合有形資產淨值約0.358港元(以112,695,574股經調整股份為基準計算)減少約0.157港元。

未經審核綜合每股經調整股份有形資產淨值於供股完成後減少為不可避免，因為供股股份將以大幅折讓每股經調整股份有形資產淨值之價格發行。經考慮所有合資格股東享有平等機會按較該等股份之市價折讓之認購價認購供股股份，吾等認為未經審核綜合每股經調整股份有形資產淨值有關減少乃可接受。

#### (b) 營運資金

待供股完成後，貴集團之現金及銀行結餘將因供股所得款項淨額而增加。

因此，貴集團之營運資金將因供股而有所改善。

### B. 回購建議

#### 回購建議之背景及理由

誠如董事會函件所載，回購建議一經完成，將於註銷可換股票據時降低 貴集團之資產負債比率，但亦將產生即時現金流出。此外，鑒於(i)可換股票據之到期日為二零一一年七月二十三日(距離最後可行日期不足十二個月)，(ii)可換股票據之換股價為每股現有股份0.418港元，於最後可行日期乃屬「價外證券」，及(iii)可換股票據須於到期時按面值贖回，董事認為，與日後於到期時按其面值贖回尚未行使可換股票據相比，根據回購建議按其尚未行使本金額之97%結付可換股票據將對 貴公司有利。吾等得悉，除可換股票據外， 貴公司於最後可行日期並無其他計息借貸。

吾等知悉回購建議將對貴公司帶來即時現金流出影響，然而，經考慮(i)可換股票據於最後可行日期屬價外證券，且由最後可行日期起計十二個月內到期，吳先生不大可能會以高於股份市價之換股價行使可換股票據乃屬合理預期；(ii)回購建議使 貴集團按其尚未償還本金額之97%結付可換股票據，因而減少因彼應付可換股票據下之還款責任所致之現金流出；(iii)回購建議讓 貴集團減少因可換股票據利息開支而產生之財務成本；及(iv)回購建議可降低 貴公司之負債，並會使 貴公司具備較穩健財務狀況，供其未來發展及在機會出現時作出投資，故吾等認為回購建議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

吾等從 貴公司日期為二零一零年七月五日之公佈中得悉， 貴公司訂立協議，按5%折讓回購60,000,000港元本金額之可換股票據(「**上次回購**」)。考慮到(i)自上次回購以來至回購協議日期止，可換股票據亦處於價外狀況；及(ii)回購建議與到期日之距離較上次回購時短，吾等認為回購建議之折讓較上次回購為小在商業上乃屬合理。

### 可能出現之財務影響

#### (a) 收益／虧損

如董事會函件所載，假設 貴公司於二零一零年十二月三十一日營業時間結束時購回可換股票據，估計購回收益約為500,000港元(根據購回代價67,900,000港元計算)，而於同日，可換股票據之負債部分之賬面值約為68,400,000港元。由於可換股票據各部份於回購建議完成日期之賬面值及公平值或會與於編製上述計算時所用之賬面值及公平值不同，就回購建議將予確認之盈虧終值或會與上述估計額存在重大差異。

#### (b) 資產淨值

如二零一零年中期報告所載， 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為296,400,000港元。如董事會函件所載，可換股票據之負債部分於二零一零年十二月三十一日之賬面值約為68,400,000港元。 貴公司指出，假設回購建議於二零一零年十二月三十一日完成，總負債應可減少約68,400,000港元，而總資產則會減少約67,900,000港元(其中約28,600,000港元乃供股所得款項淨額，另約39,300,000港元則為 貴公司內部資金)，故此，預期回購建議應可使 貴集團資產淨值增加約500,000港元。由於可換股票據各部份於回購建議完成日期之賬面值或會與於編製上述計算時所用之估計公平值不同，與回購建議有關之資產淨值增減終值或會與上述估計額不同。

#### (c) 資本負債比率

如二零一零年中期報告所載， 貴集團之未經審核綜合總資產及總負債分別約為471,600,000港元及約為175,200,000港元，而資產總值將於完成供股後因所得款項淨額流入約208,600,000港元而增加至約680,200,000港元。進行供股後，資產負債比率(定義為總負債除以總資產)約為0.26。

如上文所述，假設供股及回購建議於二零一零年十二月三十一日完成，總負債將降低約68,400,000港元至約106,800,000港元，而總資產則會降低約67,900,000港元至約612,300,000港元，故此資產負債比率將約為0.17。

---

## 智略資本函件

---

鑑於對 貴集團財務狀況之上述增益，吾等認為回購建議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 推薦意見

經考慮上文「A. 供股」一節所載因素及理由，包括(i)供股之理由及所得款項用途；(ii)供股之主要條款；(iii)除供股外之其他選擇；(iv)對股權之潛在攤薄影響；及(v)供股之財務影響，吾等認為，供股之條款對獨立股東而言屬公平合理，而供股亦符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東(並提議獨立董事委員會建議獨立股東)於股東特別大會上就批准供股而提呈之決議案投贊成票。

此外，經考慮上文「B. 回購建議」一節所述之因素及理由，即使吾等認為回購建議並非於 貴集團之一般日常業務過程中進行，惟吾等認為(i)回購建議之條款公平合理且屬正常及商業性；及(ii)回購建議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。故此，吾等建議獨立股東(並提議獨立董事委員會建議獨立股東)於股東特別大會上就回購建議之相關普通決議案投贊成票。

此致

21控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

**智略資本有限公司**

主席

董事總經理

王顯碩

方敏

謹啟

二零一零年十一月十二日

## A. 三年財務資料

本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日三個年度各年及截至二零一零年六月三十日止半年之損益、財務記錄及狀況之財務資料按比較列表及最近期刊發之經審核資產負債表呈列(連同年度賬目之附註)，分別於本公司二零零七年年報第27至111頁、二零零八年年報第30至119頁、二零零九年年報第29至113頁及二零一零年中期報告第1至17頁披露，該等年報及中期報告在聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/21holdings](http://www.irasia.com/listco/hk/21holdings))刊載。

## B. 本集團之管理層討論及分析

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 業務及營運回顧

#### 物業代理

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業代理分部錄得收益為47,000,000港元，較去年同期50,200,000港元輕微下降6.4%，主要由於二零零九年上半年關閉兩間自營物業代理分行所致。另一方面，本集團不再需要承擔該兩間物業代理分行之沉重經營成本，並能投放更多資源於一手物業市場及擴充特許經營網絡。

#### 玩具產品買賣

隨著全球營商環境逐步改善，玩具產品買賣分部之表現亦有所改善。此分部於截至二零一零年六月三十日止六個月之收益為58,800,000港元，較二零零九年同期銳增23,700,000港元或67.5%。然而，收益增加卻難以彌補分銷成本及行政開支，致使玩具買賣分部錄得虧損2,500,000港元。

#### 證券買賣及投資

本公司已於二零一零年一月再度從事證券買賣及投資業務，首要目標是獲取資本增長。本集團於期內購入持作買賣之投資為26,000,000港元及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據為24,200,000港元。於二零一零年六月三十日，持作買賣之投資及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之公平值分別為22,100,000港元及27,300,000港元，公平值減少800,000港元則於期內之簡明綜合收益報表中確認。由於金融市場之短暫波動，故該分部錄得虧損600,000港元。

除上文披露者外，本集團於二零一零年六月三十日並無任何其他重大投資。

## 業績回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得收益105,900,000港元，較去年同期增加20,600,000港元或24.2%。毛利由去年同期之16,700,000港元輕微減少1,600,000港元至15,100,000港元。收益增加但毛利輕微減少，主要由於毛利較低之玩具產品買賣分部獲取較多訂單所致。

受惠於關閉兩間自營物業代理分行，行政開支較去年同期減少1,200,000港元或7.7%。由於二零零九年已悉數償還計息承兌票據，故財務費用(主要包括本集團所發行之承兌票據及可換股票據之利息支出)減少1,500,000港元。

於二零零九年十二月十五日，本集團與獨立第三方訂立協議以代價18,200,000港元出售本集團之投資物業。該項交易已於二零一零年二月二十五日完成，而截至二零一零年六月三十日止六個月期間之簡明綜合全面收益表內已確認出售投資物業之收益為4,100,000港元。

結合上列因素，本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得虧損2,700,000港元。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為50,300,000港元。

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸。然而，本金總額130,000,000港元作為於二零零八年內收購世紀21香港有限公司及其聯營公司(「世紀21集團」)之部分代價而發行之可換股票據於二零一零年六月三十日尚未獲行使。可換股票據按年利率2厘計息，於二零一一年七月二十三日到期，並且有權就未行使之本金額兌換成公司股份。

於二零一零年六月三十日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總資本之百分比為29.6%(二零零九年十二月三十一日：33.7%)。總資本按權益總額加借貸總額計算。資本與負債比率改善乃由於截至二零一零年六月三十日止期間透過配售發行新股份所致。

## 資本架構

於二零一零年六月三十日，本公司有2,253,911,490股已發行股份。本公司於二零一零年七月二日購回本金總額為60,000,000港元之可換股票據。剩餘本金額為70,000,000港元之尚未行使可換股票據可按換股價每股0.418港元(可予調整)兌換為167,464,114股股份。

期內，本公司股本有下列變動：

- (i) 於二零一零年一月十二日，根據股東於二零零九年十一月十三日舉行之股東特別大會上授出之一般授權及二零一零年一月四日之配售協議，本公司按配售價每股0.15港元配發及發行72,000,000股股份。
- (ii) 於二零一零年五月三日，根據股東於二零一零年四月十五日舉行之股東特別大會上授出之一般授權及二零一零年四月二十六日之配售協議，本公司再按配售價每股0.133港元配發及發行375,000,000股股份。

股份配售所得之款項淨額合共為59,400,000港元，其中19,200,000港元已用作本公司一般營運資金。餘額40,200,000港元於二零一零年六月三十日尚未動用及存放於本集團之銀行賬戶內。

### 資產抵押

於二零一零年六月三十日，概無本集團資產被抵押。

### 匯率波動風險

本集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團所面對美元之外匯風險極低。然而，人民幣波動可能對本集團之業務及表現造成影響。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣匯率，並採取適當措施儘量減低匯率波動可能造成之任何不利影響。

### 或然負債

本集團並無重大或然負債，惟於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭氏」）就本公司兩間前附屬公司所欠貸款約44,500,000港元連同應計利息向本公司發出傳訊令狀（「訴訟」）。

訴訟目前仍待於香港特區高等法院進行審訊。訴訟之審訊日期已訂為二零一一年一月三日（聆訊日期亦已定為二零一一年一月三日至二十八日），並於二零一零年十一月五日召開審訊前之覆核聆訊。

代表本公司之律師及大律師已審閱就訴訟所披露之訴狀及所有證據，且彼等仍堅持彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故訴訟應不會對本集團造成任何重大不利之財務影響。

## 僱員

於二零一零年六月三十日，本集團僱用39名僱員及231名代理，員工成本(包括董事酬金)約為6,800,000港元。為吸引、挽留及激勵僱員和代理，本集團已訂出有效之薪酬政策並予以定期檢討。本集團僱員及代理之薪津方案極具吸引力，與當前業內慣例看齊且與個人表現掛鈎。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

## 前景

管理層認為，二零一零年下半年之地產市道將會繼續受到多項有利因素，包括息率低企、資本資源充斥及市場氣氛樂觀所支持。管理層深信物業代理分部將於今年有穩定的表現。管理層亦預料，玩具買賣分部之表現將略為改善，但經營環境仍然艱難。

尋求可觀回報之機會，以提升本集團之表現和價值，一直是管理層之主要任務。董事會將繼續物色合適和有利之投資，使本集團健康發展，並且為股東締造較高回報。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 業務回顧

二零零九年乃從二零零八年第四季度金融海嘯爆發後復原的一年，亦是使本集團振奮的一年。世紀21集團之加入，提高了本集團的收益及毛利，證明此乃正確的決定，儘管緊接該收購完成後，於二零零八年下半年經歷過放緩及艱苦時刻。

### 物業代理

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團管理層已實施多項措施以平穩渡過二零零八年金融危機。兩間自營物業代理分行於二零零九年第一季度關閉，並將更多資源投放於一手物業市場及擴充特許經營網絡。

得益於低利率、中國買家湧入及寬鬆貨幣政策，自二零零九年第二季度以來，香港物業市場再次活躍起來。加上多個大型住宅樓盤推售，樓價漲幅可觀，本集團於此新業務分部之表現獲得顯著改善。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自物業代理分部之收益為91,600,000港元，而於二零零八年最後五個月即於二零零八年七月完成收購世紀21集團之後來自該分部之收益僅為15,700,000港元。該年度內，來自物業代理分部之經營溢利為6,800,000港元，而於二零零八年最後五個月之經營虧損（不包括任何商譽減值虧損之撥備）為3,000,000港元。

#### 玩具產品買賣

與物業市場不同，消費行業之經營環境於經濟衰退後仍受挑戰。主要客戶減少訂單，而本集團接納新客戶及批出信貸額時亦更加謹慎。玩具買賣分部產生之收益在年內進一步減少，與去年相比下降15.4%至87,900,000港元。

另一方面，市況低迷卻使本集團可向同樣置身困境之中國供應商爭取更有利之條款。

此外，應收賬款之質素因嚴控信貸得以改善，應收賬款之減值撥備亦因此由去年1,500,000港元降至本年度並無撥備。玩具買賣分部於二零零九年錄得經營虧損5,100,000港元，相比去年同期虧損8,300,000港元減少38.6%。

#### 證券買賣及投資

與物業市場類似，金融市場自二零零九年度第二季度以來重拾動力。然而，經濟數據欠佳仍然使投資環境籠罩著不明朗因素，並於該年度下半年出現波動。故此，管理層繼續審慎行事，並於年內暫停證券買賣及投資活動。本集團於二零零九年十二月三十一日並無任何重大證券投資。

#### 業績回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益179,600,000港元，較二零零八年大幅增加60,000,000港元或50.1%。毛利由二零零八年之11,500,000港元增加1.7倍至31,000,000港元。

收益及毛利增加之主要原因為(i)於二零零八年七月收購世紀21集團，為本集團帶來新收益及溢利來源，並抵消玩具買賣分部不振情況惡化之影響；及(ii)年內物業市場暢旺。同樣，世紀21集團亦使本集團之行政開支增加。

兩個年度之財務費用主要乃本集團發行作為於二零零八年七月收購世紀21集團部分代價之承兌票據及可換股票據之利息開支。與二零零八年所產生之五個月利息相比，本年度財務費用(即計作全年利息)增加5,500,000港元。

本報告年度之虧損為144,300,000港元，主要來自可換股票據衍生工具部份之巨額公平值虧損127,300,000港元。於二零零九年五月十五日，本公司發行本金總額18,000,000港元之兩年期2.25%可換股票據(「二零一一年五月可換股票據」)。於初步確認時，二零一一年五月可換股票據拆分為負債及衍生工具部分。負債及衍生工具部分之公平值高於從發行二零一一年五月可換股票據所得款項淨額之部分，於損益賬內確認為二零一一年五月可換股票據衍生工具部分之公平值虧損。另外，二零一一年五月可換股票據之衍生工具部分於初步確認時及於兌換日期使用二項式重估至其公平值，並於損益賬內確認公平值之變動。截至二零零九年十二月三十一日止年度，因初步確認及兌換日期重估引致之公平值虧損為127,300,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為97,200,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸。然而，本金總額130,000,000港元作為於二零零八年內收購世紀21集團之部分代價而發行之可換股票據於二零零九年十二月三十一日尚未獲行使。可換股票據按年利率2厘計息，於二零一一年七月二十三日到期，並且有權就未獲行使之本金額兌換成本公司股份。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總資本之百分比為33.7%(二零零八年十二月三十一日：79.4%)。總資本按總權益加總借貸計算。資本與負債比率改善之原因，一方面由於100,000,000港元之承兌票據獲償還使借貸水平下降，另一方面由於透過配售、兌換可換股票據及供股於年內發行新股份，致使權益大幅增加。

### 資本架構

於二零零九年十二月三十一日，本公司已發行1,806,911,490股股份，而尚未獲行使之可換股票據可按換股價每股0.418港元(可予調整)兌換為311,004,784股股份。

年內，本公司股本發生以下變動：

- (i) 於二零零九年二月十二日，根據股東通過之一項特別決議案，本公司進行股本重組，包括(i)每二十股每股面值0.125港元之股份合併為一股每股面值2.50港元之股份合併；(ii)註銷每股合併股份之實繳資本2.49港元，將每股已發行合併股份之面值由2.50港元削減至0.01港元之股本削減；及(iii)註銷本公司股份溢價賬之全部結餘。

從股本重組合共產生之進賬額約323,900,000港元，已用作註銷本公司累計虧損。

- (ii) 根據股東於二零零九年二月十一日授出之特定授權，本公司於二零零九年三月及五月以認購價每股0.15港元發行合共155,300,000股股份，並於二零零九年五月發行本金總額18,000,000港元之可換股票據。該等可換股票據按年利率2.25厘計息並已於二零零九年七月按換股價0.18港元悉數兌換為99,999,994股股份。

- (iii) 本公司已根據股東於二零零九年六月二十三日舉行之股東週年大會上授出之一般授權及日期為二零零九年九月二十一日之配售協議，以配售價每股0.42港元配發及發行43,500,000股股份予不少於六名獨立機構、專業及／或個人投資者。

配售價0.42港元比聯交所於二零零九年九月二十一日(即就配售協議條款之日期所釐定之日期為二零零九年九月二十一日)所報之收市價每股0.43港元折讓約2.33%。淨配售價(扣除有關開支)約為每股0.41港元，而所發行股份之總面值為435,000港元。

配售所得款項淨額約為17,700,000港元，其中16,000,000港元已用於償還部分承兌票據，餘額約1,700,000港元則已用作本公司之一般營運資金。

- (iv) 於二零零九年十月十二日，本公司建議按於二零零九年十一月二十三日每持有一股股份發行四股供股股份之基準，以每股股份0.10港元之價格發行1,445,529,192股供股股份之方式進行供股。供股已於二零零九年十一月二十三日獲股東批准，並於二零零九年十二月二十一日完成。

上文(ii)、(iii)及(iv)所述股份配售、發行可換股票據及供股之所得款項淨額合共為198,000,000港元，其中100,000,000港元及12,000,000港元已分別用作償還承兌票據及用作本集團一般營運資金。餘額約86,000,000港元於二零零九年十二月三十一日尚未動用並存放於本集團之銀行賬戶。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，概無本集團資產被抵押。

### 匯率風險

本集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團所面對美元之外匯風險極低。然而，人民幣波動可能對本集團之業務及表現造成影響。於二零零九年，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣匯率波動，並採取適當措施儘量減低匯率波動可能造成之任何不利影響。

### 或然負債

本集團並無重大或然負債，惟於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生就本公司兩家前附屬公司所欠貸款約44,500,000港元連同應計利息向本公司發出傳訊令狀。

訴訟目前仍待於香港特區高等法院進行審訊。訴訟之審訊日期已訂為二零一一年一月三日（聆訊日期亦已定為二零一一年一月三日至二十八日），並於二零一零年十一月五日進行審訊前覆核聆訊。

代表本公司之律師及大律師已審閱就訴訟所披露之訴狀及所有證據，且彼等仍堅持彼等先前給予本公司之意見。

在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故訴訟應不會對本集團造成任何重大不利之財務影響。

### 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用29名僱員及229名代理，員工成本（包括董事酬金）約為14,400,000港元。為吸引、挽留及激勵僱員，本集團已訂出有效之薪酬政策並予以定期檢討。本集團僱員之薪津方案極具吸引力，與當前業內慣例看齊且與個人表現掛鈎。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

## 前景

於低利率、資金充裕及對香港物業需求不斷增長之背景下，董事對物業市場持樂觀態度。為把握此興旺市況並擴大本集團於房地產行業之市場份額，於未來一年，將調配更多資源以加強項目團隊，拓展特許經營網絡及提高客戶忠誠度。董事深信，物業代理業務將成長為本集團之主要分部。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 業務及營運回顧

史無前例的金融海嘯沖擊絕大部分行業和國家，本集團之三個業務分部均無法避免地因此蒙受不利影響。

### 玩具產品買賣

金融危機對環球玩具行業本已呈緊張的訂單數量造成進一步打擊。本集團於二零零八年從玩具買賣分部獲得收益103,900,000港元，較二零零七年減少21.9%。跌幅於下半年尤其顯著，主要由於兩大日本客戶均減少了訂單所致。

儘管如此，本集團亦已順利取得大量歐洲貨運訂單，使收益於經常性地區分部中產生一些可喜轉變。日本之銷售額由佔玩具買賣分部之總收益約70%下跌至二零零八年僅約佔50%，而歐洲之銷售額則上升至佔總收益約三分之一。

採購工作方面，本集團供應商徵收之成本保持於低廉水平，雖然該等供應商本身亦身受中國內地物料、勞工及經營成本不斷上漲所打擊。玩具買賣業務之毛利率二零零八年維持於約4.1%水平。可是分銷成本及行政開支由於通脹和人民幣升值而高企不下，以及作出呆壞賬撥備1,500,000港元。因此，本集團之玩具買賣業務錄得分部虧損8,300,000港元。

### 證券買賣及投資

本集團於二零零七年十一月再次展開證券買賣及投資業務。儘管該業務於年內僅處於耕耘時期，本集團並未積極從事此分部，惟股市屢創低位，亦不可避免地產生虧損3,700,000港元。由於市場瀰漫一片悲觀情緒加上前景難以樂觀，故本集團於年內果斷地暫停該分部之業務，於二零零八年十二月三十一日更沒有持有任何作買賣之證券。

### 物業代理 — 附屬公司之重大收購

於二零零八年四月三十日，本公司與其其中一間全資附屬公司訂立協議，以代價430,000,000港元向吳先生購入Consecutive Profits Limited、Pacific Pointer Limited、Real Clever Profits Limited、世紀21香港有限公司及世紀21有限公司之股權（「世紀21收購事項」）。世紀21集團獲授永久獨家權利，可授出特許經營權予持牌房地產經紀，以國際品牌「Century 21」於香港及澳門經營業務，並經常維持超過100家特許經營商。

世紀21集團在香港一手及二手物業市場積極參與經紀及顧問業務，成績有目共睹。

世紀21收購事項於二零零八年七月二十三日完成後，世紀21集團創辦人兼經驗豐富之地產界企業家吳先生獲委任為本公司之執行董事，為此項新業務掌舵。有關代價430,000,000港元之支付方式為(i) 200,000,000港元以現金支付；(ii) 100,000,000港元透過發行承兌票據支付；及(iii) 130,000,000港元透過發行可換股票據支付。

### 物業代理

同樣，經濟回落對此項新收購分部之表現造成重大打擊。香港物業市場交投量於二零零八年六月由高峰輾轉回落。九月爆發金融危機使經濟陷入衰退、失業率上升及信貸融資收緊，使不景氣加劇。完成世紀21收購事項後的五個月，物業代理分部所得收益為15,700,000港元（誠如本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函披露，世紀21集團旗下之公司截至二零零八年三月三十一日止年度錄得之總收益為88,900,000港元）。

面對不斷惡化的經營環境，管理層已為抵抗逆境而採取連串措施，包括關閉銷售成績未如理想之分行和節省有關資源、精簡人手及重新部署營銷策略。

物業代理分部於五個月期間之經營虧損為2,900,000港元（誠如本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函披露，世紀21集團旗下之公司截至二零零八年三月三十一日止年度錄得之總除稅前溢利為25,000,000港元）。

就減值測試而言，與收購世紀21集團有關之賬面值已分配至物業代理分部之現金產生單位（「現金產生單位」）。物業代理分部之現金產生單位之可收回金額乃以使用價值為基準，並在中和邦盟評估有限公司（獨立專業合資格估值師）協助下釐定。由於物業市場自二零零八年下半年急轉直下，從逆境中復蘇之路途尚未明朗，該現金產生單位之賬面值被認定高於可收回金額，故已確認商譽減值虧損174,000,000港元。物業代理分部於年內錄得達176,900,000港元之龐大虧損。

### 物業之重大收購

於二零零七年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司建俊投資有限公司與寶昌(集團)投資有限公司訂立買賣協議，以17,700,000港元現金代價購買一項物業。交易已於二零零八年二月二十日完成。

### 業績回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額119,600,000港元，較去年減少13,400,000港元或10.1%。毛利由二零零七年之3,000,000港元增加8,500,000港元至11,500,000港元，主要原因為年內收購世紀21集團，其業務性質及成本結構均與本集團並不相同，使本集團毛利率有所提升。

主要因為同一原因，本集團之分銷成本及行政開支於二零零八年分別增加3,400,000港元及4,200,000港元。二零零八年之財務費用基本上包括於二零零八年七月二十三日發行之承兌票據和可換股票據之應計利息，有關金額達到4,500,000港元，較二零零七年大幅增加3.8倍。

扣除其他經營開支，即僅包括出售持作買賣證券之虧損4,500,000港元、本集團於二零零八年二月購入之投資物業之減值虧損撥備3,700,000港元及世紀21收購事項產生之商譽之減值虧損撥備174,000,000港元後，本集團於本年度錄得虧損205,900,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為11,900,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸。然而，本集團於年內發行之承兌票據及可換股票據於二零零八年十二月三十一日尚未獲行使。承兌票據按年利率3厘計息，於二零一零年一月二十三日到期；而可換股票據則按年利率2厘計息，於二零一一年七月二十三日到期，並且有權就未獲行使之本金額兌換成本公司股份。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總股本之百分比為79.4%。總資本按總權益加總借貸計算。資本與負債比率大幅上升乃由於年內發行承兌票據及可換股票據，加上本公司產生龐大虧損，使權益有所減少所致。

### 資本架構

於二零零八年十二月三十一日，本公司有1,251,646,080股每股面值0.125港元之已發行股份。於二零零九年二月十二日，根據本公司股東通過之特別決議案，本公司實行股本重組，包括：

- (i) 每二十股每股面值0.125港元之股份合併為一股面值2.50港元之合併股份；
- (ii) 透過註銷每股合併股份之實繳股本2.49港元，將每股已發行合併股份之面值由2.50港元削減為0.01港元；及
- (iii) 註銷本公司股份溢價賬之全部結餘。

因股本重組產生之進賬額合共約為323,900,000港元，已用作抵銷本公司之累計虧損。

此外，根據本公司股東於二零零九年二月十一日批准之股份配售協議，本公司於二零零九年三月三十一日配發及發行每股面值0.01港元之130,000,000股新股份。

上述股本重組及股份配售130,000,000股新股份後，已按照可換股票據之條款調整可換股票據之初步兌換價0.1375港元。假設按現行兌換價1.366港元悉數兌換可換股票據，將配發及發行95,168,374股新股份。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，概無本集團資產被抵押。於二零零七年十二月三十一日，19,100,000港元之若干財務資產及銀行存款已抵押予一間銀行，作為銀行信貸額7,000,000美元之抵押，該銀行貸款未被提取。

### 匯率風險

本集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團所面對美元之外匯風險極低。然而，人民幣波動可能對本集團之業務及表現造成影響。於二零零八年，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣匯率波動，並採取適當措施儘量減低匯率波動可能造成之任何不利影響。

## 或然負債

本集團並無重大或然負債，惟於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生就本公司兩家前附屬公司所欠貸款約44,500,000港元連同應計利息向本公司發出傳訊令狀。

本公司已完成一切文件證據之透露及交換證人陳述書，並自二零零六年初已準備妥善就此宗訴訟進行審訊。然而，郭氏於二零零六年七月提出申請，要求大幅修改其二度修訂之申索陳述書及要求加入與訟方，有關申請已於二零零七年四月十九日獲法院批准。

訴訟正等候新加入之與訟方提交證人陳述書。最近，郭氏表示將要進一步修訂其申索陳述書。預期訴訟之審訊將進一步推遲。

儘管擬對三度修訂之申索陳述書作出修改，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故訴訟應不會對本集團造成任何重大不利之財務影響。

## 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用113名僱員，其中82名為銷售代理，員工成本(包括董事酬金)約為9,800,000港元。由於收購世紀21集團，年內員工人數大幅增加。為吸引、挽留及激勵僱員，本集團已訂出有效之薪酬政策並予以定期檢討。本集團僱員之薪津方案極具吸引力，與當前業內慣例看齊且與個人表現掛鈎。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

## 前景

在本集團目前從事之多個分部中，管理層認為物業代理分部將於經濟重拾動力時較快反彈，而反彈幅度亦會較大，故此於適當時候將會投放更多資源給物業代理分部。為清楚反映此項部署，本公司之名稱已於二零零九年二月更改為「21控股有限公司」。此外，現正按竭力基準進行配售，以籌資最多達151,000,000港元，有關資金除提早償還承兌票據以減輕本集團之財務費用負擔及降低資本與負債比率外，亦將作為額外營運資金，以待適當時機用作發展本集團之業務。

本集團已作好準備，將透過增加特許經營商和本身分行數目，於香港物業市場大展拳腳，本集團亦會積極參與一手市場，但僅會於管理層經過審慎評估經濟和物業市場的發展後，認為時機適當時方會進行。中國內地這個龐大及前景充滿希望之物業市場，是本集團擴充議程中的另一重點。本集團已於二零零九年第一季透過一個小型租賃項目開始在北京建立業務。管理層時刻注意市場上任何利潤機遇，以為本公司及其股東帶來豐厚回報。

雖然最近經濟已呈現溫和復蘇跡象，但預料二零零九年度將會是艱辛的一年。儘管如此，管理層已全情投入和加倍努力，以改善本集團表現和提升其價值。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 業務及營運回顧

經過於二零零六年終止經營次要之消費產品業務後，本公司於年內踏出其簡化過程重要一步，出售其閒置資產和表現不如理想之製造業務。有關出售事項使本集團蒙受顯著損失，規模並因而大為縮減。然而，該等明確的舉動，使本集團財務及管理資源從該等虧損業務中解除並投入於更有利可圖之業務中。

儘管本集團於上半年出售重大部分之資產，但本集團之玩具分部於二零零七年仍錄得營業額133,000,000港元，較二零零六年輕微上升2.2%。然而，玩具行業之競爭日趨激烈，為保持市場佔有率，難免使到利潤收窄。人民幣持續升值，中國內地之經營成本亦不斷提高，使本集團供應商蒙受其害，更對本集團之供應成本造成不利影響。年內玩具分部之虧損為14,300,000港元。

於年內，本集團已出售之消費產品業務已停止任何貢獻，但於二零零七年十一月再次恢復閒置之證券買賣及投資業務。鑒於股市波動，本集團之投資策略十分謹慎，截至二零零七年十二月三十一日其投資組合(由香港上市股票證券及股票相連投資組成)之市值僅為11,300,000港元。本集團於年內就此分部錄得溫和虧損700,000港元，主要來自可出售證券公平值之下降。除上文披露者外，本集團於二零零七年十二月三十一日並無任何其他重大投資。

### 重大出售附屬公司事項

#### Good Prosper Trading Limited

本公司於二零零六年十一月訂立協議，出售Good Prosper Trading Limited (「GPTL」) 之全部股權及應收該公司之款項 (「GPTL出售事項」) 予獨立第三方Sky Hawk International Limited (「Sky Hawk」)，總代價為20,000,000港元，其中2,000,000港元已於訂立該協議時由Sky Hawk支付，餘款須於完成時繳清。GPTL之主要資產為多幅位於惠州市博羅縣之相連土地之土地使用權及建於該等土地上之基建設施。

應Sky Hawk要求，18,000,000港元代價餘額之付款條款已根據本公司及Sky Hawk訂立之補充協議予以修訂。根據補充協議，Sky Hawk於二零零七年六月二十八日 (GPTL出售事項之完成日期) 支付為數2,000,000港元之另一筆款項，以及交予本公司一張本金額為16,000,000港元之承兌票據，此承兌票據免息，於二零零七年十二月三十一日到期，並以GPTL全部已發行股本作抵押。遞延代價已按照承兌票據之條款悉數償還。

GPTL出售事項後，本集團錄得出售附屬公司收益約5,000,000港元。

#### GFT Holding Limited

於二零零七年四月十六日，本公司之全資附屬公司興旺海外有限公司訂立協議，出售GFT Holding Limited及其附屬公司 (本公司於惠州市博羅縣從事玩具製造及玩具貿易之分支集團，「出售集團」) 全部股權及彼等應付款項予梁蔚豪先生及黃仲遜先生 (兩人均為本公司之前董事兼主要股東) 實益擁有之公司，總代價為2.0港元 (「GFT出售事項」)。

根據上市規則，GFT出售事項構成本公司之主要出售事項及關連交易，並於二零零七年五月二十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

GFT出售事項於二零零七年六月二十八日完成，自此，本公司就出售集團所獲授之銀行融資所負之公司擔保人責任已獲銀行解除，本公司亦終止其玩具產品製造業務。GFT出售事項後，本集團錄得出售附屬公司收益約15,400,000港元及撇銷應收附屬公司款項約68,600,000港元。

## 業績回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額133,000,000港元，較二零零六年輕微增加2,900,000港元或2.2%。毛利由二零零六年之200,000港元上升2,800,000港元至3,000,000港元，主要因本集團於今年上半年出售使用率偏低之生產廠房後，毋須再承受該廠房之固定成本。基於同一理由，本集團於年內之經營開支亦有所減少。

雖然從上文論述之出售事項中確認出售附屬公司之收益為20,400,000港元，本集團在另一方面卻須撇銷應收已出售附屬公司之款項達68,600,000港元，而這也是本集團於本年度產生龐大虧損75,000,000港元之主要原因。

## 資本架構

於二零零七年七月二十三日，本公司發行本金總額34,000,000港元之可換股票據，以撥付營運資金及應付本集團未來擴張。可換股票據乃免息、於二零零九年七月二十三日到期，可按兌換價每股股份0.10港元(可作反攤薄調整)兌換成本公司股份。年內，所有可換股票據已獲兌換，而340,000,000股本公司新股份已予發行及配發。於二零零七年十二月三十一日，本集團概無債務資本。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。於二零零六年十二月三十一日，本集團總借貸為12,400,000港元，其中10,600,000港元須於一年內償還。

於二零零七年十二月三十一日，本集團維持充裕之營運資金，流動資產淨值為247,500,000港元以及銀行結餘及現金235,400,000港元。鑒於本集團於二零零七年十二月三十一日並無任何借貸，資本與負債比率，即借貸總額對權益總額之百分比為零。

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，19,100,000港元之若干財務資產及銀行存款已抵押予一間銀行，作為銀行信貸額7,000,000美元之抵押，至今尚未提取任何銀行貸款。於二零零六年十二月三十一日，賬面值分別為38,000,000港元、3,400,000港元及4,800,000港元之若干樓宇、土地使用權以及廠房和機器已押予銀行，作為授予本集團銀行貸款及融資租賃之抵押。

### 匯率風險

本集團之業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。由於港元與美元掛鈎，故本集團因美元而面對之外匯風險極低。然而，人民幣日趨不穩定，本集團之業務及表現亦可能受影響。於二零零七年，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣匯率波動，並採取適當措施儘量減低波動可能造成之任何不利影響。

### 或然負債

本集團並無重大或然負債，惟於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生就本公司兩家前附屬公司所欠貸款約44,500,000港元連同應計利息向本公司發出傳訊令狀。

本公司已完成一切文件證據之透露及交換證人陳述書，並自二零零六年初已準備妥善就此訴訟進行審訊。然而，郭氏於二零零六年七月提出申請，要求大幅修改其二度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使訴訟之審訊大為延遲。

法院已於二零零七年四月十九日批准修改申請及合併申請。新與訟方已提交答辯書，本公司亦已適當地處理答辯書相應修改。郭氏與新與訟方已完成文件證券之透露和調查，而訴訟正等候郭氏及新與訟方交換證人陳述書。預料待郭氏及新與訟方完成交換證人陳述書後，訴訟將進行排期聆訊。

儘管二度修訂之申索陳述書有重大修改及有新與訟方加入，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故該訴訟不應對本集團造成重大不利財務影響。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用8名僱員，員工成本(包括董事酬金)約為10,600,000港元。年內員工人數大幅減少，原因是出售在香港及中國僱用逾2,000名工人及員工之出售集團所致。為吸引、挽留及激勵僱員，本集團已訂出有效之薪酬政策並予以定期檢討。本集團僱員之薪津組合極具吸引力，與當前業內慣例看齊且與個人表現掛鉤。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

## 前景

本公司主要願景，是覓得使本集團受惠之成功及有利可圖之投資項目，特別是於GPTL出售事項及GFT出售事項完成後，與及當時市況顯示玩具行業從業者將需面對一段無可避免之艱難時刻。本公司從二零零七年度之配售和供股中籌集資金後，現時具備相對充裕之資源，正作好準備當有任何機會湧現時作出關鍵性行動。

然而，全球證券及資本市場於二零零七年十月達至高峰後，現正從高位徐徐回落，並容易受到不利消息打擊。投資情緒波動，故董事正加倍嚴謹地進行本集團之證券投資與及挑選新的投資／業務供其未來擴張。

## C. 目標集團之管理層討論及分析

截至二零一零年八月三十一日止八個月

於截至二零一零年八月三十一日止八個月，目標集團包括目標公司、樂穎、經緯策略及廣州美澳高。目標公司為投資控股公司，乃於二零一零年四月十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有。樂穎為投資控股公司，持有經緯策略及廣州美澳高兩間附屬公司。樂穎自註冊成立日期以來並無經營任何重大業務。經緯策略為於二零零九年十二月二日在香港註冊成立之有限公司，由樂穎全資擁有。廣州美澳高為於二零零九年一月十九日由兩名按照樂穎聘約之獨立第三方在中國註冊成立之有限公司。

於二零一零年八月三十一日，目標集團與多個房地產發展商訂立十二份商業協議，而目標集團之成員公司獲委任為中國多個一手房地產發展項目提供顧問及／或銷售代理及租賃代理等服務。該等項目主要位於中國廣東省及上海，包括住宅、零售及商用物業，總建築面積超過2,000,000平方米。部份商業協議於截至二零一零年八月三十一日止八個月期間開始為目標集團產生收益。

### 營業額

於截至二零一零年八月三十一日止八個月期間，目標集團錄得營業額960,000港元，比二零零九年同期減少80,000港元。減少主要因為房地產市場短暫波動所致。超過90%營業額來自就四個位於廣東省東莞及廣州之項目提供房地產代理服務之佣金收入，其餘則來自提供輔助服務。

### 銷售成本、分銷成本及行政開支

銷售成本指直接稅款，按營業額之5.5%計算。銷售成本與二零零九年同期比較稍降4,334港元，與營業額降幅相符。

分銷成本包括房地產代理員工成本及租金及差餉。由截至二零零九年八月三十一日止期間分銷成本539,755港元上升至截至二零一零年八月三十一日止期間之863,535港元，因為隨著銷售網絡擴大而增聘員工所致。行政開支包括差旅成本及辦公室開支。截至二零一零年八月三十一日止期間之行政開支為112,157港元，比二零零九年同期下降228,332港元或67%，主要因為所產生之辦公室開支減少所致。

### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項減少270,450港元，由二零零九年十二月三十一日之274,819港元降至二零一零年八月三十一日之4,369港元，減少主要因於截至二零一零年八月三十一日止期間前收到房地產發展商之所有款項，令應收賬款減少所致。

### 銀行結餘及現金

於二零一零年八月三十一日之銀行及現金結餘減少17,566港元至638,654港元(二零零九年：656,220港元)。

### 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項由二零零九年十二月三十一日之876,228港元下降至二零一零年八月三十一日之315,562港元。減少主要因為並無就與上述房地產發展商間之商業協議之付款條款向物業發展商收取墊款(二零零九年：293,692港元)，及並無於二零一零年八月三十一日就手上項目墊款。另外，應計款項減少254,939港元，由二零零九年十二月三十一日之566,403港元降至二零一零年八月三十一日之311,464港元，主要因為於二零一零年八月三十一日並無就派發雙糧為應計款項所致。

**資本架構、流動資金、財務資源及資產及負債**

於二零一零年八月三十一日，目標集團之流動資產及流動負債分別約為640,000港元及750,000港元。於二零一零年八月三十一日，目標集團之銀行結餘及現金約為640,000港元。於二零一零年八月三十一日應付股東款項約為430,000港元，較二零零九年十二月三十一日上升340,000港元，乃因成立新中國公司之資金需求所致。該款項乃屬無抵押、免息及須應要求償還。於二零一零年八月三十一日並無銀行借貸。目標集團之資產及負債比率(按總負債除以總資產計算)約為1.15。

**庫務政策**

目標集團一貫保持穩健財務政策，其營運資金主要來自股東貸款。

**附屬公司及聯屬公司之投資、重大收購及出售**

期內，目標集團並無附屬公司及聯屬公司之投資或重大收購及出售。

**資產抵押**

於二零一零年八月三十一日，目標集團並無就任何信貸額抵押任何資產或作出擔保。

**分部資料**

期內，目標集團主要從事單一分部，即提供房地產代理及相關顧問服務，其營業額乃於中國賺取。因此，目標集團並無業務或地區分部分析。

**或然負債**

於二零一零年八月三十一日，目標集團並無重大或然負債及尚未解決訴訟。

**資本承擔**

於二零一零年八月三十一日，目標集團並無任何尚未達成之資本承擔。

**重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零一零年八月三十一日，目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

## 外匯波動風險

目標集團之絕大部份銷售及營運成本以進行銷售產生成本之集團實體之功能貨幣計值。故此，目標集團管理層認為貨幣風險並不重大。目標集團並無正式貨幣對沖政策，惟目標集團管理層會密切注視外幣匯率波動，並採取適當措施儘量減低外幣匯率波動對目標集團營運業績可能造成之影響。

## 僱員資料

於二零一零年八月三十一日，目標集團僱用約54名僱員，員工成本(包括董事酬金)約為900,000港元。僱用中國員工乃全面遵守中國相關勞動法規，彼等之酬金乃按彼等之表現及業界專業經驗釐定。有需要時將會向員工提供適當培訓。酌情花紅將於年底按表現釐定，故於二零一零年八月三十日並無產生雙糧。於二零一零年八月三十一日，目標集團並無採納任何購股權計劃。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團包括樂穎、經緯策略及廣州美澳高。樂穎為投資控股公司，持有經緯策略及廣州美澳高兩間附屬公司。樂穎自註冊成立日期以來並無經營任何重大業務。

經緯策略為於二零零九年十二月二日在香港註冊成立之有限公司，由樂穎全資擁有。經緯策略自註冊成立日期以來並無經營任何重大業務。

廣州美澳高為於二零零九年一月十九日由兩名按照樂穎聘約之獨立第三方在中國註冊成立之有限公司。廣州美澳高之主要業務為提供房地產代理及資訊查詢服務。廣州美澳高與多個房地產發展商訂立多份商業協議，為中國多個一手房地產發展項目提供顧問及／或銷售代理等服務。

## 營業額

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，由於廣州美澳高開業，目標集團錄得營業額約2,250,000港元。超過90%營業額來自就兩個位於廣東省東莞及廣州之項目提供房地產代理服務之佣金收入，其餘則來自提供輔助服務。

## 銷售成本、分銷成本及行政開支

銷售成本指直接稅款，按營業額之5.5%計算。分銷成本包括房地產代理員工成本及租金及差餉。行政開支包括差旅成本及辦公室開支。

### 應收賬款及其他應收款項

二零零九年十二月三十一日之應收賬款及其他應收款項為274,819港元(二零零八年：無)。

### 銀行結餘及現金

於二零零九年十二月三十一日之銀行及現金結餘上升616,318港元至656,220港元(二零零八年：39,902港元)。增長乃因為收取物業發展商墊款293,692港元及應計款項增加551,533港元，部份因應收賬款及其他應收款項比去年增加274,819港元而抵銷。

### 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項由二零零八年十二月三十一日之14,870港元上升至二零零九年十二月三十一日之876,228港元。款項大增乃歸因於收取物業發展商墊款293,692港元及廣州美澳高開業導致應計員工成本及其他開支551,533港元。

### 資本架構、流動資金、財務資源及資產及負債

於二零零九年十二月三十一日，目標集團之流動資產及流動負債分別約為930,000港元及660,000港元。於二零零九年十二月三十一日，目標集團之銀行結餘及現金約為660,000港元。於二零零九年十二月三十一日應付股東款項約為80,000港元，該款項乃屬無抵押、免息及須應要求償還。於二零零九年十二月三十一日並無銀行借貸。目標集團之資產及負債比率(按總負債除以總資產計算)約為1.02。

### 庫務政策

目標集團一貫保持穩健財務政策，其營運資金主要來自股東貸款。

### 附屬公司及聯屬公司之投資、重大收購及出售

期內，目標集團並無附屬公司及聯屬公司之投資或重大收購及出售。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無就任何信貸額抵押任何資產或作出擔保。

### 分部資料

期內，目標集團主要從事單一分部，即提供房地產代理及相關顧問服務，其營業額乃於中國賺取。因此，目標集團並無業務或地區分部分析。

**或然負債**

於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債及尚未解決訴訟。

**資本承擔**

於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無任何尚未達成之資本承擔。

**重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

**外匯波動風險**

目標集團之絕大部份銷售及營運成本以進行銷售產生成本之集團實體之功能貨幣計值。故此，目標集團管理層認為貨幣風險並不重大。目標集團並無正式貨幣對沖政策，惟目標集團管理層會密切注視外幣匯率波動，並採取適當措施儘量減低外幣匯率波動對目標集團營運業績可能造成之影響。

**僱員資料**

於二零零九年十二月三十一日，目標集團僱用約58名僱員，員工成本(包括董事酬金)約為1,100,000港元。僱用中國員工乃全面遵守中國相關勞動法規，彼等之酬金乃按彼等之表現及業界專業經驗釐定。有需要時將會向員工提供適當培訓。於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無採納任何購股權計劃。

**截至二零零八年十二月三十一日止年度**

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團僅包括樂穎。樂穎自註冊成立日期以來並無經營任何重大業務。

**營業額及經營業績**

期內，樂穎並無錄得任何收益，並錄得虧損6,689港元。虧損主要來自所產生之行政開支及核數師酬金。

### 銀行結餘及現金

於二零零八年十二月三十一日之銀行及現金結餘增長8,018港元至39,902港元(二零零七年：31,884港元)。

### 應付賬款及其他應付款項

於二零零八年十二月三十一日之應收賬款及其他應收款項為14,870港元。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，樂穎之銀行結餘及現金為39,902港元。於二零零八年十二月三十一日應付股東款項為56,836港元，乃屬無抵押、免息及須應要求償還。於二零零八年十二月三十一日並無銀行借貸。

### 資本架構及資產及負債

於二零零八年十二月三十一日，樂穎已發行一股每股面值1.00港元之股份。

樂穎之資產及負債比率(按總負債除以總資產計算)約為1.80。

### 庫務政策

樂穎一貫保持穩健財務政策，其營運資金主要來自股東之貸款。

### 附屬公司及聯屬公司之投資、重大收購及出售

年內，樂穎並無附屬公司及聯屬公司之投資或重大收購及出售。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，樂穎並無就任何信貸額抵押任何資產或作出擔保。

### 分部資料

由於樂穎在年內並無產生收益，故並無披露分部資料。

**或然負債**

於二零零八年十二月三十一日，樂穎並無重大或然負債及尚未解決訴訟。

**資本承擔**

於二零零八年十二月三十一日，樂穎並無任何尚未達成之資本承擔。

**重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零零八年十二月三十一日，樂穎並無重大投資或資本資產之未來計劃。

**外匯波動風險**

於二零零八年十二月三十一日，樂穎之外幣交易有限，故並無面臨重大外匯風險。

**僱員資料**

於二零零八年十二月三十一日，樂穎並無僱用任何人員，年內亦無產生員工成本。

**截至二零零七年十二月三十一日止年度**

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團僅包括樂穎。樂穎自註冊成立日期以來並無經營任何重大業務。

**營業額及經營業績**

期內，樂穎並無錄得任何收益，並錄得虧損8,106港元。虧損主要來自所產生之行政開支及核數師酬金。

**銀行結餘及現金**

於二零零七年十二月三十一日之銀行及現金結餘為31,884港元。

**應付賬款及其他應付款項**

於二零零七年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項為10,500港元。

**流動資金及財務資源**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎之銀行結餘及現金為31,884港元。於二零零七年十二月三十一日應付股東款項為46,499港元，乃屬無抵押、免息及須應要求償還。於二零零七年十二月三十一日並無銀行借貸。

**資本架構及資產及負債**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎已發行一股每股面值1.00港元之股份。

樂穎之資產及負債比率(按總負債除以總資產計算)約為1.79。

**庫務政策**

樂穎一貫保持穩健財務政策，其營運資金主要來自股東貸款。

**附屬公司及聯屬公司之投資、重大收購及出售**

年內，樂穎並無附屬公司及聯屬公司之投資或重大收購及出售。

**資產抵押**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎並無就任何信貸額抵押任何資產或作出擔保。

**分部資料**

由於樂穎在年內並無產生收益，故並無披露分部資料。

**或然負債**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎並無重大或然負債及尚未解決訴訟。

**資本承擔**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎並無任何尚未達成之資本承擔。

**重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎並無重大投資或資本資產之未來計劃。

**外匯波動風險**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎之外幣交易有限，故並無面臨重大外匯風險。

**僱員資料**

於二零零七年十二月三十一日，樂穎並無僱用任何人員，年內亦無產生員工成本。

**D. 債項**

於二零一零年九月三十日(即本通函付印前就編製本債項聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團債項如下：

**(i) 可換股票據**

未行使本金額為70,000,000港元之可換股票據，乃無抵押、按2厘年利率計息及將於二零一一年七月二十三日到期。於二零一零年九月三十日，可換股票據負債部份之賬面值約為67,700,000港元；及

**(ii) 應付一名少數股東款項**

應付一間附屬公司一名少數股東款項約8,800,000港元，乃無抵押、免息及須於要求時償還。

除上述提及集團內公司間負債和正常應付賬款外，於二零一零年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何未償還銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論已擔保、無擔保、已抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

據董事作出一切合理查詢後所深知，自二零一零年九月三十日至最後可行日期，經擴大集團之債項或或然負債概無重大變動。

**E. 營運資金**

董事認為，經考慮目前之財務資源、借貸、估計供股所得款項淨額、估計因收購事項及回購建議而產生之淨現金流出，在無不可預見之情況下，經擴大集團將於本通函刊發日期後未來十二個月擁有足夠營運資金。

**F. 重大不利變動**

於最後可行日期，就董事所知，自二零零九年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

**G. 經擴大集團之財務及業務前景****業務前景**

管理層認為，二零一零年下半年之地產市道將會繼續受到多項有利因素，包括息率低企、資本資源充斥及市場氣氛樂觀所支持。管理層深信香港物業代理分部將於今年有穩定的表現。管理層亦預料，玩具買賣分部之表現將略為改善，但經營環境仍然艱難。

完成時，本集團將進一步滲及中國房地產代理業務，本集團之收入來源將予擴大。除成功交付及達致商業協議下房地產項目的銷售目標外，目標集團致力善用其在多個房地產項目中服務房地產發展商及買方之經驗，以及既有中國房地產發展商之商業網絡，從其他房地產項目得到更多商業協議。

此外，目標集團亦將會向中國其他房地產發展商推廣其在銷售及營銷及資料查詢範圍之廣泛服務。經擴大集團管理層經合併之專業知識及經驗，以及提供全面服務之能力，使經擴大集團在目標集團擴充並在廣州及其他城市(包括中國北京、上海、山西及內蒙古)就新房地產服務項目進行磋商之同時，已準備就緒為中國房地產發展商提供同類服務。本集團將調動本集團現有中國部員工與目標集團管理層合作，在中國發展房地產代理服務。

收購事項後，本公司擬繼續經營其現有業務。憑藉經擴大集團在品牌、商業網絡及資源方面之協同效益，董事對本集團之未來前景感到樂觀，並認為收購事項對本集團及股東整體有利。於最後可行日期，董事會並無就現有業務之任何出售、終止或縮減規模訂立任何協議、安排、共識、意向或磋商（不論是否已完成）。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為50,300,000港元。

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何銀行借貸。然而，可換股票據於最後可行日期尚未獲贖回之本金額為70,000,000港元，可按換股價每股現有股份0.418港元（可予調整）兌換成167,464,114股現有股份，按年利率2厘計息，於二零一一年七月二十三日到期，並且有權就未獲行使之本金額兌換成本公司股份。

於二零一零年六月三十日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總資本之百分比為29.6%（二零零九年十二月三十一日：33.7%）。總資本按權益總額加借貸總額計算。資本與負債比率改善乃由於截至二零一零年六月三十日止六個月透過配售發行新股份所致。



英國特許會計師  
香港執業會計師

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

下文刊載吾等就康沛有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）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三個年度及二零一零年八月三十一日止八個月（「相關期間」）之財務資料（「財務資料」）所作出之報告，以供載入21控股有限公司（「貴公司」）日期為二零一零年十一月十二日之通函（「通函」）。財務資料包括合併財務狀況報表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表及主要會計政策概要及其他附註詮釋。

目標公司於二零一零年四月十五日在英屬處女群島註冊成立為一家私人有限公司。透過A節附註1所闡述之公司重組，目標公司自二零一零年四月三十日起成為目標集團之控股公司。

目標集團主要從事向房地產發展商就其一手住宅、零售及商用物業項目提供房地產代理、營銷、資訊查詢服務。

於本報告日期，目標公司擁有以下全資附屬公司：

附屬公司名稱	法定模式、 註冊成立/ 成立/經營之 日期及地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	目標公司持有之 所有擁權益比例	主要業務
樂穎有限公司	於二零零四年 十月二十九日 註冊成立之 有限公司，香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100% (直接)	投資控股
經緯策略有限公司	於二零零九年 十二月二日 註冊成立之 有限公司，香港	10股每股面值 1港元之普通股	100% (間接)	提供房地產項目 規劃及相關顧 問服務

附屬公司名稱	法定模式、 註冊成立/ 成立/經營之 日期及地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	目標公司持有之 所有擁權益比例	主要業務
廣州美澳高房地產 投資諮詢有限公司	於二零零九年 一月十九日 註冊成立之 有限公司， 中華人民共和國 (「中國」)	註冊資本 人民幣300,000元	100% (間接)	提供房地產代理 及資訊查詢服務

現時組成目標集團之公司之財政年度年結日為十二月三十一日。

由於目標公司註冊成立之國家並無法定審核規定，故自其註冊成立日期起，目標公司並無編製法定經審核財務報表。

樂穎有限公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表，以及樂穎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之法定經審核財務報表已經香港高志明會計師事務所審核。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)編製目標集團之合併財務報表(「有關財務報表」)。

目標公司之唯一董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料。此責任包括設計、實施及維護關於編製及真實而公平地呈列財務資料之內部監控，使財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；並按情況作出合理之會計估算。

吾等已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」查閱相關財務報表。

本報告所載目標公司及目標集團於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供編製吾等之報告並載入通函。在吾等編製報告以載入通函時，概無任何認為必須對相關財務報表作出之調整。

目標公司之唯一董事須對相關財務報表及載列本報告之通函之內容負上責任。吾等之責任為於相關財務報表中蒐集本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，基於下文A節附註1所載之呈列基準，就編製本報告而言，財務資料連同隨附之附註對目標集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年八月三十一日之財務狀況，以及目標集團於相關期間之合併業績及合併現金流量提供真實及公平之觀點。

吾等亦謹請閣下注意下文A節附註2，內容有關目標集團於二零一零年八月三十一日錄得負債淨額98,295港元。此外，目標集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及二零一零年八月三十一日止八個月分別產生虧損淨額8,106港元、6,689港元、775港元及75,723港元。該等事項，連同以下附註2所載之其他事項顯示目標集團存在重大不明朗因素，可能對其繼續以持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

目標集團截至二零零九年八月三十一日止八個月之可供比較合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及有關附註乃摘錄自目標集團同期之合併財務資料（「可供比較財務資料」）（乃由目標集團之唯一董事僅為本報告而編製）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」對可供比較財務資料進行審閱。吾等之審閱主要包括向管理層人員查詢，以及對可供比較財務資料進行分析及其他審閱程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱範圍遠較審計為小，故所提供之保證程度較審計為低。因此，吾等不就可供比較財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，概無任何事項使吾等相信可供比較財務資料在所有重大方面並未根據與編製財務資料所用一致之會計政策（符合香港財務報告準則）編製。

## A. 財務資料

## 合併全面收益表

		截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
收益	7	—	—	2,245,468	1,037,247	958,446
銷售成本		—	—	(123,500)	(57,049)	(52,715)
毛利		—	—	2,121,968	980,198	905,731
其他收入	8	99	131	471	142	727
分銷成本		—	—	(1,253,128)	(539,755)	(863,535)
行政開支		(8,205)	(6,820)	(865,736)	(340,489)	(112,157)
除所得稅前(虧損)/溢利		(8,106)	(6,689)	3,575	100,096	(69,234)
所得稅開支	9	—	—	(4,350)	(711)	(6,489)
本年度/期間(虧損)/ 溢利及全面(開支)/收入	10	(8,106)	(6,689)	(775)	99,385	(75,723)

## 合併財務狀況報表

		於二零零七年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 八月三十一日
	附註	港元	港元	港元	港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	—	—	9,037	9,372
<b>流動資產</b>					
應收賬款及其他應收款項	14	—	—	274,819	4,369
銀行結餘及現金	15	31,884	39,902	656,220	638,654
		31,884	39,902	931,039	643,023
<b>資產總額</b>		<b>31,884</b>	<b>39,902</b>	<b>940,076</b>	<b>652,395</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	16	10,500	14,870	876,228	315,562
應付股東款項	17	46,499	56,836	84,408	431,658
稅項撥備		—	—	2,020	3,470
		56,999	71,706	962,656	750,690
<b>流動負債淨值</b>		<b>(25,115)</b>	<b>(31,804)</b>	<b>(31,617)</b>	<b>(107,667)</b>
<b>負債淨值</b>		<b>(25,115)</b>	<b>(31,804)</b>	<b>(22,580)</b>	<b>(98,295)</b>
<b>資本及儲備</b>					
股本	18	—	—	—	8
儲備		(25,115)	(31,804)	(22,580)	(98,303)
<b>權益總額</b>		<b>(25,115)</b>	<b>(31,804)</b>	<b>(22,580)</b>	<b>(98,295)</b>

## 合併權益變動表

	股本 港元 (附註18)	資本儲備 港元 (附註)	(累計虧損) / 保留溢利 港元	目標公司 擁有人 應佔權益 港元
於二零零七年一月一日結餘	—	1	(17,010)	(17,009)
本年度全面開支總額	—	—	(8,106)	(8,106)
於二零零七年十二月三十一日結餘	—	1	(25,116)	(25,115)
本年度全面開支總額	—	—	(6,689)	(6,689)
於二零零八年十二月三十一日結餘	—	1	(31,805)	(31,804)
本年度全面開支總額	—	—	(775)	(775)
發行普通股	—	9,999	—	9,999
於二零零九年十二月三十一日結餘	—	10,000	(32,580)	(22,580)
本期間全面開支總額	—	—	(75,723)	(75,723)
發行一股普通股	8	—	—	8
於二零一零年八月三十一日結餘	<u>8</u>	<u>10,000</u>	<u>(108,303)</u>	<u>(98,295)</u>
(未經審核)				
於二零零九年一月一日結餘	—	1	(31,805)	(31,804)
本期間全面收入總額	—	—	99,385	99,385
於二零零九年八月三十一日結餘	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>67,580</u>	<u>67,581</u>

附註：資本儲備指樂穎有限公司(目標公司之附屬公司)之已發行繳足股本總數。

## 合併現金流量表

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
<b>經營活動所得之現金流量</b>					
除所得稅前(虧損)/溢利	(8,106)	(6,689)	3,575	100,096	(69,234)
就下列各項調整：					
利息收入	(99)	(131)	(471)	(142)	(727)
物業、廠房及設備之折舊	—	—	948	316	1,265
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(8,205)	(6,820)	4,052	100,270	(68,696)
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	—	—	(274,819)	(310,254)	270,450
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)	3,500	4,370	861,358	314,239	(560,666)
經營業務所(動用)/產生現金	(4,705)	(2,450)	590,591	104,255	(358,912)
已付所得稅	—	—	(2,330)	(711)	(5,039)
經營活動所(動用)/產生之現金淨額	(4,705)	(2,450)	588,261	103,544	(363,951)
<b>投資活動所得之現金流量</b>					
已收利息	99	131	471	142	727
購買物業、廠房及設備	—	—	(9,985)	(9,985)	(1,600)
投資活動所產生/(動用)之現金淨額	99	131	(9,514)	(9,843)	(873)
<b>融資活動所得之現金流量</b>					
應付股東款項增加	36,300	10,337	27,572	—	347,250
目標公司已發行股本所得款項淨額	—	—	—	—	8
樂穎有限公司已發行股本所得款項淨額	—	—	9,999	—	—
融資活動所產生之現金流量淨額	36,300	10,337	37,571	—	347,258
現金及現金等值之增加/(減少)淨額	31,694	8,018	616,318	93,701	(17,566)
年/期初之現金及現金等值	190	31,884	39,902	39,902	656,220
年/期終之現金及現金等值	31,884	39,902	656,220	133,603	638,654
代表：					
銀行結餘及現金	31,884	39,902	656,220	133,603	638,654

## 財務報表附註

### 1. 公司重組

由 貴公司建議收購前，康沛有限公司（「目標公司」）進行公司重組，當中包括以下步驟：

- a) 於二零一零年四月十五日，目標公司註冊成立並由威裕有限公司（「賣方」）（許萍林女士及楊靄良先生控制之公司）控制。
- b) 於二零一零年四月三十日，目標公司以現金代價10,000港元收購許萍林女士及楊靄良先生控制之公司樂穎有限公司全部股本權益。

因此，就編制財務資料而言，目標公司在相關期間被視為現時組成目標集團之公司之控股公司。組成目標集團之目標公司及其附屬公司（公司重組所產生）被視為一個連貫之實體。在公司重組之前及之後，目標集團乃受許萍林女士及楊靄良先生控制。相關期間之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表（當中包括組成目標集團之公司之業績、權益變動及現金流量）已予編制，猶如現有集團架構於相關期間或自其相應註冊成立／成立日期起（如期間較短）已存在。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年八月三十一日之合併財務狀況報表已予編制，以呈示組成目標集團之公司於相應日期之資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已經存在。

### 2. 財務資料之編製基準

財務資料乃根據歷史成本法編製，詳見於以下遵從由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策。

此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露規定。

目標公司財務資料以港元（「港元」）呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。

於相關期間所列之各報告年／期末，目標集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日及二零一零年八月三十一日之負債分別25,115港元、31,804港元、22,580及98,295港元。此外，截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度及二零一零年八月三十一日止八個月，目標集團分別產生虧損淨額8,106港元、6,689港元、775港元及75,723港元。因此，於本報告日期，目標集團乃倚賴許萍林女士及楊靄良先生支持以應付現有短期財務責任。

目標公司之唯一董事得悉到，鑑於上述情況，目標集團持續經營之能力存在重大不確定因素。然而，目標公司之唯一董事認為，基於許萍林女士及楊靄良先生將繼續為目標集團提供資金直至收購事項完成日期為止，且貴公司將於收購事項完成後為目標集團提供持續經營資金，因此可合理預期目標集團將能夠按持續經營基準營運。

## 財務報表附註 (續)

### 2. 財務資料之編製基準 (續)

因此，目標集團之唯一董事斷定，目標集團將能按持續經營基準繼續營運且已按持續經營基準編製財務資料，當中已考慮日常業務活動之持續性及資產變現以及於正常業務過程償付負債。

### 3. 應用新增及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間之財務資料，目標集團於整個相關期間已貫徹採納香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋，該等準則於二零一零年一月一日或之後開始的年度會計期間生效。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新增及經修訂準則、修訂或詮釋，惟尚未生效：

香港財務報導準則 (修訂)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關聯方披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號 (修訂)	供股分類 <sup>3</sup>
香港財務報導準則第1號 (修訂)	首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免 <sup>4</sup>
香港財務報導準則第9號	金融工具 (有關財務資產之分類及計量) <sup>5</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂)	最低資金要求之預付款 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日 (按適用情況) 或以後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 適用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入財務資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產按攤銷成本或公平值計量。尤其是(i)就收取合約現金流量目的以業務模式持有及(ii)擁有合約現金流量之純粹目的為支付本金及尚未償還本金利息之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響目標集團財務資產之分類及計量。

目標公司唯一董事預計，採用其他新增或經修訂準則、修訂及詮釋將不會對目標集團之業績及財務狀況之編制及呈列方式構成影響。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策****綜合基準**

附屬公司為目標集團有權控制其財務及營運政策之實體，藉此從其業務中獲取利益。在評估目標集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。附屬公司在控制權轉移至目標集團當日綜合入賬，在控制權終止之日起停止綜合入賬。

業務合併(不包括合併受共同控制之實體)乃採用收購法入賬，當中涉及估計於收購日期附屬公司之所有可辨認資產及負債(包括附屬公司之或然負債)之公平值，不論該等資產及負債在收購前是否已在附屬公司之財務報表入賬。附屬公司之資產及負債於初步確認時按公平值列入綜合財務狀況報表，而根據目標集團之會計政策，公平值亦用作其後計量之基準。

集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益於編製綜合財務報表時予以對銷。除非該項交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

**共同控制合併之合併會計方法**

財務資料載有發生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等資料自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務之資產淨值按有關控權方之現有賬面值綜合。在有關控制方之權益持續情況下，並無就商譽或有關收購人於被收購人之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超出共同控制合併時成本之金額作出確認。合併全面收入報表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以期限較短者為準)之業績，而不論共同控制合併日期為何。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****外幣換算**

於合併實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按報告日期的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及因於報告日期重新換算貨幣資和負債而產生的匯兌盈虧，均於損益確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於合併財務報表內，原本以目標集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港幣。資產及負債已按報告日期之收報匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日之現行匯率或呈報期之平均匯率換算為港幣，前提是匯率並無大幅波動。在此項程序中產生之任何差額已於權益之匯兌儲備分開列賬。收購海外業務所產生之商譽及公平值調整，於二零零五年一月一日或之前已被視作海外業務之資產及負債，並按結算日匯率換算為港幣。

**收益確認**

收益包括銷售貨品及提供服務而獲得之公平值，並須扣減回佣及折扣。收益之經濟利益將流入目標集團，且能可靠計算收益及成本(如適用)時確認如下：

房地產代理之佣金及服務收入於提供服務之期間確認，通常是相關協議成為無條件或不可撤回之時。

財務資產之利息收益按時間基準，以未償還本金及適用實際利率累計，亦於初步確認時即把財務資產於預期期限內之估計未來現金收益準確折算至該資產賬面淨額之利率。

**物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及減值虧損入賬。資產之成本值包括其購買價及將資產置於運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接歸屬成本。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****物業、廠房及設備 (續)**

物業、廠房及設備採用直線法按其估計使用年期計算折舊，以撇銷其成本，年率如下：

辦公室設備                      20%

資產之剩餘價值、折舊方法及使用年期於各報告日期進行檢討及調整 (如適用)。

廢棄或出售所得之收益或虧損，按為銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

如其後開支有頗大可能為目標集團帶來未來經濟利益及有關項目之成本能可靠地計算，則計入資產之賬面值或確認為獨立資產 (按合適者而定)。所有其他成本 (例如維修及保養) 於產生之財政期間在損益賬扣除。

**非財務資產之減值**

收購附屬公司而產生之商譽、根據成本模型計量之物業、廠房及設備及於附屬公司之權益須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，具無限使用年期或尚未可供使用之商譽至少每年須進行減值測試。所有其他資產於有任何跡象顯示可能不能收回賬面金額時進行減值測試。

當資產之賬面金額高於其可收回金額時，高出金額作為減值虧損即時支銷。可收回金額為公平值 (反映市場情況減去銷售成本) 與使用價值中之較高者。評估使用價值時，以除稅前之折扣率計算估計未來現金流量之現值，而該折扣率須反映當時市場對金錢時間值之評估及該項資產之特有風險。

就評估減值而言，若一項資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別 (即現金產生單位) 釐定可收回金額。因此，部分資產將個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層次進行測試。商譽尤其須分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益並且代表目標集團內為內部管理目的而監控最低層次的商譽之現金產生單位。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，首先計入商譽之賬面金額。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值 (如可釐定) 外，任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位中之其他資產扣除。

商譽之減值虧損不可於其後之期間撥回，包括於中期確認之減值虧損。倘用以釐定資產可收回金額之估計已出現有利變動，其他資產之減值虧損予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值而原應釐定之賬面值 (經扣除折舊或攤銷)。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****租賃**

倘目標集團釐定一項安排(不論由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款,則該安排為屬於或包含一項租賃。該決定乃根據對有關安排之實質評估而作出,而不論有關安排是否採用租賃之法定形式。

**作為承租人之經營租賃費用**

倘目標集團擁有根據經營租賃持有之資產使用權,則按照租賃支付之款項按直線法於租期內自損益賬扣除,惟倘出現其他基準更能代表租賃資產產生之利益模式除外。所獲租賃減免在損益確認為已付淨租金總額一部分。或然租金於其產生之會計期間計入損益賬。

**財務資產**

目標集團就財務資產之會計政策載於下文。

除對沖工具外,目標集團之財務資產均列為貸款及應收款項。

管理層視乎購入財務資產之目的於初步確認時釐定其財務資產分類,並在允許及適當情況下,於各報告日期重新評估此劃分。

所有財務資產只會在目標集團成為有關工具合約條文之訂約方時,方予確認。循正規途徑購買之財務資產於交易日確認。初步確認財務資產時乃按公平值計量,若投資並非按公平值計入損益賬,則需加上按直接應佔交易成本。

當從投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓或擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時,則解除財務資產確認。

於各報告日期會對財務資產進行審閱,以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據,則根據財務資產分類釐定及確認減值虧損。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生財務資產,且並無在活躍市場報價。貸款及應收款項其後採用實際利率法計算之攤銷成本,減任何減值虧損列賬。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算,並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****財務資產 (續)****財務資產之減值**

於各報告日期，財務資產均被評估其是否有任何減值之客觀證據。

證明個別財務資產已出現減值之客觀證據包括目標集團察覺到有關以下虧損一項或多項事件之可觀察數據：

- 負債人陷入嚴重財政困難；
- 違約，例如拖欠利息及未能償還本金；
- 負債人有可能陷入破產或須進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生之重大改變對負債人帶來負面影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅及長期下跌至其成本以下。

有關某一組財務資產之虧損事項包括顯示該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於目標集團債務人之付款狀況，以及與目標集團內資產拖欠情況有關連之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

就財務資產(按攤銷成本列賬之應收賬款除外)而言，減值虧損乃直接與相應資產撇銷。倘應收賬款被認為有可能不能收回但機會不大，則存疑應收款項之減值虧損使用撥備賬記賬。當目標集團信納不大可能收回之應收賬款，則被認為屬不可收回之金額直接於應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額予以撥回。其後收回過往於撥備賬扣除之金額，則於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額均於損益賬確認。

**所得稅會計法**

所得稅包括現期及遞延稅項。

現期所得稅資產及／或負債包括該等於報告日期尚未支付有關現期或過往申報期間向財務機構承擔或財務機構提供申索之責任。該等責任根據適用於有關財政期間之稅率及稅法，按本年度應課稅溢利計算。現期稅項資產或負債之一切變動均作為稅項開支之部分，於損益賬內確認。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****所得稅會計法 (續)**

於報告日期，遞延稅項乃採用負債法按暫時差額計算。有關計算涉及將財務報表中資產及負債之賬面值與其各自稅基進行比較。一般情況下，所有應稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅項虧損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產，只會頗有可能存在應課稅溢利用作抵消該等可扣稅暫時差額、未用稅項虧損及未用稅項抵免之情況下，才予以確認。

倘商譽或首次確認交易(業務合併除外)中之資產及負債所產生之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘目標集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項不計算折讓，並按預期於負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計算，惟稅率必須於報告日期已頒佈或實質上已制定。

遞延稅項資產或負債之變動於損益賬或直接於其他全面收益表內確認，惟倘若該等項目直接在權益中扣除或直接於其他全面收益表計入，則於權益中處理。

現期稅項資產及現期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

目標集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將現期稅項資產及現期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算現期稅項負債及資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****現金及現金等值**

現金及現金等值包括銀行存款及手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內並可隨時兌換成已知數額現金而且毋須承受重大價值變動風險之短期高流動性投資。就現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須應要求償還及構成目標集團現金管理組成部分之銀行透支。

**股本**

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

**退休福利成本及短期僱員福利**

退休福利乃透過界定供款計劃提供予僱員。

**界定供款計劃**

目標集團根據香港強制性公積金計劃條例，為全體符合資格參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之僱員設有一個界定供款之強積金計劃。供款按僱員基本薪金之百分比作出，並按照強積金計劃之規則於應付時在損益賬扣除。強積金計劃之資產與目標集團資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。目標集團之僱主供款於注入強積金計劃時即時全數歸屬於僱員所有。

**短期僱員福利**

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至報告日期前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

不能累積之補假如病假及產假，於休假時方予確認。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****分部呈報**

目標集團定期向唯一董事報告內部財務資料，以供彼就目標集團業務組成部分之資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分之表現，而目標集團根據該等資料劃分營運分部及編製分部資料。向唯一董事報告之內部財務資料之業務組成部分，乃依照目標集團之主要產品及服務類別而釐定。

目標集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用之計量政策，與根據香港財務報告準則編製之財務報表所採用之相同，並無對可呈報分部採用非對稱之分配。

**財務負債**

目標集團之財務負債主要包括應付股東款項及應付賬款及其他應付款項。該等項目已包括在財務狀況報表之內。

財務負債在目標集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有與利息相關之借貸成本根據目標集團之會計政策確認。

財務負債於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時撤銷確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且在損益賬確認相關賬面值之差額。

**應付賬款及其他應付款項**

應付賬款及其他應付款項最初按公平值計量，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**撥備、或然負債及或然資產**

倘目標集團因過往事件而須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流出，並能可靠地估計所須承擔之金額，則須就此作出撥備。凡金錢時間值乃具重大影響，須按履行該責任預計所需開支之現值作為撥備列賬。

所有撥備均須於各報告日期作出檢討，並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘若有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低。存在與否純粹視乎日後會否發生一項或多項不確定事件而可能產生之債務亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低。

**財務報表附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****撥備、或然負債及或然資產 (續)**

或然負債於將購買價分配至透過業務合併購入之資產及負債之過程中確認。該等負債於收購當日初步按公平值計量，其後則按於上述相關撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

**關連人士**

就此等財務報表而言，下列任何一方被視為目標集團之關連人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介方控制目標集團，或可對目標集團之財務及經營決策行使重大影響力，或對目標集團握有共同控制能力；
- (ii) 目標集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士屬目標集團之聯營公司或目標集團為合資公司中之合資方；
- (iv) 該人士屬目標集團或目標集團母公司主要管理人員之成員，或該人士之近親家屬成員，或受該人士控制、同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬(i)所指之近親家屬成員或受該人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬為提供福利予目標集團或與集團任何關聯實體之僱用之離職後福利計劃。

近親家屬成員指預期其家屬成員可影響該名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

**財務報表附註 (續)****5. 關鍵會計估計及判斷**

估計及判斷會不斷評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

目標集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設討論如下：

**物業、廠房及設備之折舊**

目標集團根據附註4所述之會計政策對物業、廠房及設備計算折舊。估計使用年期為唯一董事估計本集團擬透過使用該等資產取得未來經濟利益之期間。

**應收賬款及其他應收款項之估計減值**

目標集團對應收賬款及其他應收款項之減值政策乃根據(如適用)評估及賬齡分析而制訂。在估計該等應收款項之最終可變現數額時，需要作出大量判斷，包括各債權人現時之信譽及過往付款紀錄。倘目標集團債權人的財務狀況轉差，削弱其付款能力，則可能需要額外的減值撥備。

**6. 分部資料**

目標公司之唯一董事審閱目標集團之內部財務報告和其他資料，以及取得其他相關之外部資料，以評估表現和分配資源，而經營分部乃參考此等資料予以辨識。

目標公司之唯一董事認為，目標集團之業務分為一個經營分部，即在中國從事房地產代理。由於唯一董事基於與財務資料內披露之一致資料評估所辨識之唯一經營分部，故並無呈列有關分部資料之額外披露。

如合併全面收益表所列，相關期間內之淨分部開支總額與全面收益總額相若，而分部資產總值與分部負債總額乃與合併財務狀況報表所列之總資產與總負債相若。

有關經營分部之利息收入和折舊之詳情，分別在下文附註8和附註10中披露。

目標公司在英屬處女群島註冊成立，目標集團之主要營運位於中國。總收益如下文附註7所披露，呈列來自在中國提供房地產代理服務之外部客戶之收入。大體上，目標集團之所有資產位於中國。

## 財務報表附註 (續)

## 6. 分部資料 (續)

於相關期間來自下列客戶之房地產代理服務收益佔目標集團之總收益超過10%：

主要客戶資料	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
客戶甲	—	—	1,569,334	673,092	432,877
客戶乙	—	—	464,684	307,106	177,102
客戶丙	—	—	—	—	183,540
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,034,018</u>	<u>980,198</u>	<u>793,519</u>

## 7. 收益

收益指來自於相關期間提供房地產代理服務之收入。

## 8. 其他收入

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
銀行存款之利息收入	<u>99</u>	<u>131</u>	<u>471</u>	<u>142</u>	<u>727</u>

## 9. 所得稅開支

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
現期所得稅：					
— 香港利得稅	—	—	—	—	—
— 中國企業所得稅	—	—	4,350	711	6,489
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,350</u>	<u>711</u>	<u>6,489</u>

目標公司所有香港附屬公司均須於截至二零零七年十二月三十一日止年度按稅率17.5%及於其後按稅率16.5%就各自之估計應課稅溢利繳付香港利得稅。

由於目標集團在有關期間並無於香港產生或源自香港之估計應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司須按25%繳付中國企業所得稅。

## 財務報表附註 (續)

## 9. 所得稅開支 (續)

於有關期間的稅項支出與合併全面收益表所載(虧損)/溢利對賬如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(8,106)	(6,689)	3,575	100,096	(69,234)
按適用所得稅率16.5% (二零零七年：17.5%)					
計入的稅項(抵免)/開支	(1,419)	(1,104)	590	16,516	(11,424)
不用課稅收入的稅務影響	(17)	(22)	(5)	(4)	(2)
不可扣稅支出的稅務影響	1,436	1,126	3,004	—	14,979
於其他司法權區營運之附屬公司 於不同稅率之影響	—	—	761	(15,801)	2,936
本年度/期間內所得稅開支	—	—	4,350	711	6,489

目標集團於各報告期末並無產生任何重大未撥備之遞延稅項。

## 10. 本年度/期間(虧損)/溢利

本年度/期間(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
董事酬金(附註11)	—	—	—	—	—
其他員工成本	—	—	1,092,439	575,046	883,670
退休福利計劃之供款， 目標公司之唯一董事除外	—	—	17,793	7,281	21,636
總員工成本	—	—	1,110,232	582,327	905,306
物業、廠房及設備之折舊	—	—	948	316	1,265
租賃物業經營租金	—	—	15,568	9,341	25,848
核數師酬金	3,000	3,000	8,000	—	5,333

## 財務報表附註 (續)

## 11. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

已付或應付目標公司唯一董事之酬金如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
許萍林女士					
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他福利	—	—	—	—	—
退休福利計劃之供款	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 僱員酬金

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 (人數)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 (人數)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (人數)	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 (人數) (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 (人數)
董事	—	—	—	—	—
非董事	—	—	5	5	5
五名最高酬金人士	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

以上並非董事之最高酬金人士之酬金如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
薪金及其他福利	—	—	119,113	74,886	120,593
退休福利計劃之供款	—	—	5,912	—	15,795
酬金總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>125,025</u>	<u>74,886</u>	<u>136,388</u>

附註：以上各非董事及最高酬金人士之酬金在1,000,000港元以下。

相關期間內，目標集團並無向唯一董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付報酬作為加入或在加入目標集團時的獎勵或作為離職補償。相關期間內並無董事放棄任何酬金。

## 財務報表附註 (續)

## 12. 每股盈利

由於每股盈利對本報告並不重要，故並無呈列有關資料。

## 13. 物業、廠房及設備

辦公室設備  
港元

**成本**

於二零零七年一月一日、二零零七年及二零零八年  
十二月三十一日結餘

增購 —  
9,985

於二零零九年十二月三十一日結餘 9,985

增購 1,600

於二零一零年八月三十一日結餘 11,585

**累計折舊及減值**

於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日  
及二零零八年十二月三十一日結餘

折舊開支 —  
948

於二零零九年十二月三十一日結餘 948

折舊開支 1,265

於二零一零年八月三十一日結餘 2,213

**賬面值**

於二零一零年八月三十一日結餘 9,372

於二零零九年十二月三十一日結餘 9,037

於二零零八年十二月三十一日結餘 —

於二零零七年十二月三十一日結餘 —

## 財務報表附註 (續)

## 14. 應收賬款及其他應收款項

	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 八月三十一日 港元
應收賬款	—	—	250,339	—
其他應收款項	—	—	24,480	4,369
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>274,819</u>	<u>4,369</u>

目標集團之唯一董事認為，應收賬款及其他應收款項之公平值與彼等之賬面值並無重大差異，原因是該等金額於訂立後短期內到期。

客戶有責任於完成相關協議後即時結算款項，並無獲提供一般信貸安排。根據發票日及相關協議，應收賬款(扣除呆壞賬之減值虧損)於各相關期間末之賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 八月三十一日 港元
0至30日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250,339</u>	<u>—</u>

所有應收賬款既未逾期亦未減值，該等款項涉及多名客戶，而該等客戶最近並沒有拖欠還款之記錄。

## 15. 銀行結餘及現金

銀行結餘按現行市場利率計息。目標集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年八月三十一日分別有總額零港元、零港元、623,382港元、347,058港元之若干銀行結餘及現金以人民幣計值。人民幣並非可在國際市場上自由兌換之貨幣，中國政府已實施外匯管制，故將該等資金匯出中國須受中國政府實施之外匯限制所規限。

## 16. 應付賬款及其他應付款項

	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 八月三十一日 港元
預收款項	—	—	293,692	—
應計費用	10,500	14,870	566,403	311,464
其他應付款項	—	—	16,133	4,098
	<u>10,500</u>	<u>14,870</u>	<u>876,228</u>	<u>315,562</u>

## 財務報表附註 (續)

## 17. 應付該名股東款項

該項到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還，其賬面值與其公平值相若。

## 18. 股本

目標公司於二零一零年四月十五日在英屬處女群島註冊成立。在註冊成立時，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之普通股，已發行股本為一股每股面值1美元(相當於8港元)之普通股。除上述公司重組外，該公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

## 19. 退休福利計劃

目標集團中國附屬公司之僱員乃中國政府所經營國家退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按薪金之特定百分比向退休福利計劃供股，作為福利資金。就該退休福利計劃而言，目標集團唯一責任為作出特定供款。

於截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止各年度及截至二零零九年及二零一零年八月三十一日止八個月，於合併全面收益表確認之總開支分別為零港元、零港元、17,793港元、7,281港元及21,636港元，乃目標集團按計劃規則所特定之費率應付之供款。

## 20. 關連人士之披露

主要管理人員於相關期間之酬金如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 八月三十一日 止期間 港元 (未經審核)	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 港元
主要管理人員酬金					
短期僱員福利	—	—	23,426	15,114	62,131
退休後福利	—	—	1,478	—	5,449
	—	—	24,904	15,114	67,580

## 財務報表附註 (續)

## 21. 經營租賃

根據不可撤銷經營租賃，目標集團就租賃物業須於下列到期日繳付之未來最低租金承擔如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 八月三十一日 港元
一年內	—	—	18,682	17,845

經營租賃款項指目標集團就其於中國及香港辦公室之應付租金。租約經商議達成，租金於一年內維持不變。

## 22. 資本風險管理

目標集團管理其資本以確保其實體能夠持續經營，同時透過優化債務及權益結餘將股東回報提至最高。目標集團之整體策略於相關期間維持不變。

目標集團之資本架構包括債務淨額(包括應付股東款項)、現金及現金等值及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

目標公司唯一董事定期審閱資本架構。作為此審閱之一部分，目標公司唯一董事會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。目標集團亦透過派付股息、發行新債或贖回現有債項以平衡其整體資本架構。

## 23. 金融工具

## (a) 金融工具之類別

	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零九年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 八月三十一日 港元
<b>財務資產</b>				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等值)	31,884	39,902	931,039	643,023
<b>財務負債</b>				
攤銷成本	56,999	71,706	666,944	747,220

**財務報表附註 (續)****23. 金融工具 (續)****(b) 金融風險管理目標及政策**

目標集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應付股東款項、銀行結餘及應付賬款及其他應付款項。該等金融工具之詳情於相應附註內披露。與若干該等金融工具相關聯之風險包括市場風險(包括外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理並監督該等風險，確保及時有效地落實適當措施。

**匯兌風險**

目標集團絕大部分銷售額及經營成本以進行銷售或產生成本之集團實體之功能貨幣計值。故此，唯一董事認為匯兌風險並不重大。

目標集團現時並無就匯兌風險設有正式外匯對沖政策。唯一董事不斷監察目標集團所面臨之風險，並會在有需要時考慮對沖匯兌風險。

**利率風險**

目標集團就浮息銀行結餘面臨現金流利率風險。然而，唯一董事認為對目標集團並不重大。

**價格風險**

由於目標集團並無重大投資，目標集團並無遭受重大價格風險。

**信貸風險**

於各相關期間末，目標集團就各類別已辨認財務資產因交易對手未能履行責任而可能面對財務損失之最高信貸風險，以合併財務狀況報表所列各經確認財務資產之賬面值為限。

為將信貸風險降至最低，目標集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，目標集團於各相關期間末評估每項個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，目標公司唯一董事認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對手均為具有良好聲譽之銀行，故其流動資金方面之信貸風險有限。

## 財務報表附註 (續)

## 23. 金融工具 (續)

## (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險

管理流動資金風險時，目標集團監察及保留管理層認為足以應付目標集團營運及減輕現金流量不穩定之影響之現金及現金等值水平。

下表詳述目標集團財務負債之餘下約定到期日。該表乃基於財務負債 (以目標集團須還款之最早日期為基準) 之未經貼現現金流量編製。該表載有約定利息及主要現金流量。

## 流動資金表

非衍生工具財務負債	加權平均 利率 %	少於一年 港元	一至五年 港元	超過五年 港元	未經貼現 總現金流量 港元	總賬面值 港元
<b>二零零七年十二月三十一日</b>						
應付賬款及其他應付款項	不適用	10,500	—	—	10,500	10,500
應付股東款項	不適用	46,499	—	—	46,499	46,499
		<u>56,999</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,999</u>	<u>56,999</u>
<b>二零零八年十二月三十一日</b>						
應付賬款及其他應付款項	不適用	14,870	—	—	14,870	14,870
應付股東款項	不適用	56,836	—	—	56,836	56,836
		<u>71,706</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>71,706</u>	<u>71,706</u>
<b>二零零九年十二月三十一日</b>						
應付賬款及其他應付款項	不適用	582,536	—	—	582,536	582,536
應付股東款項	不適用	84,408	—	—	84,408	84,408
		<u>666,944</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>666,944</u>	<u>666,944</u>
<b>二零一零年八月三十一日</b>						
應付賬款及其他應付款項	不適用	315,562	—	—	315,562	315,562
應付股東款項	不適用	431,658	—	—	431,658	431,658
		<u>747,220</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>747,220</u>	<u>747,220</u>

**財務報表附註 (續)****23. 金融工具 (續)****(c) 金融工具之公平值**

財務資產及財務負債之公平值乃按公認定價模式 (如按可觀察／不可觀察輸入數據以貼現現金流量分析) 釐定。

目標集團唯一董事認為，於財務資料內以經攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之公平值，與彼等之公平值相若。

**B. 期後事項**

以下事項於二零一零年八月三十一日後發生：

按中國註冊資本報告，廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司之註冊資本於二零一零年十月十八日由人民幣30,000元增至人民幣300,000元。

**C. 期後財務報告**

目標集團概無就二零一零年八月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

21控股有限公司  
列位董事 台照

**國衛會計師事務所**  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
謹啟  
香港

二零一零年十一月十二日

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料****1. 緒言**

經擴大集團之未經審核備考財務資料(包括經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表)(「備考財務資料」)乃董事所編製，以說明股本重組、供股及收購事項之影響。

備考財務資料須與附錄一所載本集團之財務資料、附錄二所載目標集團之財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併細閱。備考財務資料不計及備考財務資料所載財務報表日期以後之任何買賣或其他交易。

**2. 未經審核備考綜合財務狀況報表**

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表，猶如股本重組、供股及收購事項已於報告日期完成。未經審核備考綜合財務狀況報表乃以本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況報表(摘自本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)為基準編製，並計入隨附附註所述之備考調整，以說明股本重組、供股及收購事項之影響。

未經審核備考綜合財務狀況報表之編製僅供說明，以董事之判斷及假設為基準，且因其假設性質，不一定可真實顯示本集團於二零一零年六月三十日或往後任何日期之財務狀況。

	本集團 於二零一零年 六月三十日 千港元	目標集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 附註2.1	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	487	9			496
商譽	256,000	—	23	2.2	435,939
			(84)	2.2	
			180,000	2.2, 2.5	
	<u>256,487</u>	<u>9</u>			<u>436,435</u>
<b>流動資產</b>					
應收賬款及其他應收款項	58,418	275			58,693
其他按金	57,000	—			57,000
按公平值列賬並計入損益之財務資產	49,364	—			49,364
銀行結餘及現金	50,285	656	208,600	2.4	79,541
			(180,000)	2.2, 2.5	
	<u>215,067</u>	<u>931</u>			<u>244,598</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	49,725	877			50,602
應付股東款項	—	84	(84)	2.2	—
可換股票據 — 一年內到期	57,476	—			57,476
稅項撥備	949	2			951
	<u>108,150</u>	<u>963</u>			<u>109,029</u>
<b>非流動負債</b>					
可換股票據 — 一年後到期	67,055	—			67,055
<b>資產/(負債)淨值</b>	<u>296,349</u>	<u>(23)</u>			<u>504,949</u>
<b>股本</b>					
股本	22,539	—	(21,412)	2.3	12,397
			11,270	2.4	
<b>儲備</b>					
儲備	273,810	(23)	23	2.2	492,552
			21,412	2.3	
			197,330	2.4	
<b>權益總額</b>	<u>296,349</u>	<u>(23)</u>			<u>504,949</u>

## 未經審核備考綜合財務狀況報表之附註

- 2.1 調整反映計入目標集團之資產、負債及權益，猶如收購事項已於報告日期完成。結餘乃摘自本通函附錄二所載目標集團於二零零九年十二月三十一日之經審核合併財務狀況報表。
- 2.2 調整反映收購事項代價180,000,000港元與目標集團銷售貸款於二零零九年十二月三十一日之總面值約84,000港元相比下之超額金額，猶如收購事項已於報告日期完成。此超額金額於未經審核備考綜合財務狀況報表內乃確認為收購事項所產生之商譽。就編製未經審核備考綜合財務狀況報表而言，目標集團於二零零九年十二月三十一日之淨負債乃假設與目標集團於完成時之資產、負債及或然負債公平值相若。

由於目標集團於完成時之資產、負債及或然負債之實際公平值或會與於編製上文所呈列之未經審核備考綜合財務狀況報表時所用之估計公平值不同，收購事項所產生之實際商譽或會與本附錄所示之估計額存在重大差異。

根據香港會計師公會所頒佈香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）進行減值測試，涉受釐定商譽所分配至之現金產生單位之可收回金額，即現金產生單位公平值減出售成本或使用價值兩者中之較高者。就編製備考財務資料而言，董事曾估計目標集團之使用價值，並評估收購事項所產生之商譽並無減值跡象，故此無須減值。申報會計師認同董事於備考財務資料中就商譽減值之評估及於編製完成後本集團綜合財務報表時採用一貫會計政策及主要假設。

- 2.3 調整反映將削減股本所產生之進賬額約21,412,000港元（按112,695,574股合併股份乘以每股合併股份0.19港元計算）轉移至本公司之繳入盈餘賬，猶如股本重組已於報告日期完成。
- 2.4 調整反映供股之估計所得款項淨額約208,600,000港元，猶如供股已於報告日期完成。
- 2.5 調整反映本公司對供股所得款項淨額之用途意向為約180,000,000港元支付收購事項代價。

### 3. 未經審核備考綜合全面收益表

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表，猶如股本重組、供股及收購事項已於報告期初完成。未經審核備考綜合全面收益表乃以本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表（摘自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之已刊發年報）為基準編製，以說明股本重組、供股及收購事項之影響。

未經審核備考綜合全面收益表之編製僅供說明，以董事之判斷及假設為基準，且因其假設性質，不一定可真實顯示本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或往後任何期間之業績。

	本集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	目標集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註3.1	備考經擴 大集團 千港元
收益	179,550	2,245	181,795
銷售成本	(148,600)	(123)	(148,723)
毛利	30,950	2,122	33,072
其他收入	1,223	—	1,223
分銷成本	(5,832)	(1,253)	(7,085)
行政開支	(32,769)	(866)	(33,635)
可換股票據衍生工具部分之公平值虧損	(127,262)	—	(127,262)
財務費用	(10,039)	—	(10,039)
除所得稅前(虧損)/溢利	(143,729)	3	(143,726)
所得稅開支	(559)	(4)	(563)
本年度虧損及全面開支總額	(144,288)	(1)	(144,289)

#### 未經審核備考綜合全面收益表之附註

3.1 調整反映計入目標集團之收入及開支，猶如收購事項已於報告期初完成。結餘乃摘自本通函附錄二所載目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核合併全面收益表。

## 4. 未經審核備考綜合現金流量表

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，猶如股本重組、供股及收購事項已於報告期初完成。未經審核備考綜合現金流量表乃以本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表(摘自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之已刊發年報)為基準編製，並計入隨附附註所述之備考調整，以說明股本重組、供股及收購事項之影響。

未經審核備考綜合現金流量表之編製僅供說明，以董事之判斷及假設為基準，且因其假設性質，不一定可真實顯示本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或往後任何期間之業績。

	本集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	目標集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註4.1	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
<b>經營活動所得之現金流量</b>					
除所得稅前溢利／(虧損)	(143,729)	3			(143,726)
就下列各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	97	1			98
投資物業折舊	376	—			376
應收賬款之減值虧損撥備	399	—			399
應收賬款之減值虧損撥備之撥回	(676)	—			(676)
可換股票據衍生工具部分之公平值虧損	127,262	—			127,262
出售物業、廠房及設備之虧損	294	—			294
財務費用	10,039	—			10,039
利息收入	(1)	—			(1)

	本集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	目標集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註4.1	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>	(5,939)	4			(5,935)
應收賬款及其他應收款項增加	(14,975)	(275)			(15,250)
應付一名董事款項(減少)/增加	(862)	—			(862)
應付股東款項增加	—	28			28
應付賬款及其他應付款項增加	15,831	861			16,692
<b>經營業務所(動用)/產生現金</b>	(5,945)	618			(5,327)
已付所得稅	(4,123)	(2)			(4,125)
已付利息	(6,244)	—			(6,244)
<b>經營活動所(動用)/產生之現金淨額</b>	(16,312)	616			(15,696)
<b>投資活動所得之現金流量</b>					
支付收購事項代價，扣除所收購 目標集團之現金及現金等值	—	—	(180,000) 40	4.2 4.2	(179,960)
已收利息	1	—			1
購買物業、廠房及設備	(82)	(10)			(92)
出售物業、廠房及設備所得款項	41	—			41
出售投資物業之已收訂金	1,820	—			1,820
<b>投資活動所產生/(動用)之現金淨額</b>	1,780	(10)			(178,190)
<b>融資活動所得之現金流量</b>					
發行股份所得款項淨額	186,117	10			186,127
供股之估計所得款項淨額	—	—	208,600	4.3	208,600
發行可換股票據所得款項	18,000	—			18,000
股份發行費用	(4,319)	—			(4,319)
償還承兌票據	(100,000)	—			(100,000)
<b>融資活動所產生之現金流量淨額</b>	99,798	10			308,408
<b>現金及現金等值之增加淨額</b>	85,266	616			114,522
年初之現金及現金等值	11,888	40	(40)	4.2	11,888
<b>年終之現金及現金等值</b>	97,154	656			126,410

**未經審核備考綜合現金流量表之附註**

- 4.1 調整反映計入目標集團之現金流量，猶如收購事項已於報告期初完成。結餘乃摘自本通函附錄二所載目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核合併現金流量表。
- 4.2 調整反映支付收購事項之代價180,000,000港元(扣除所收購目標集團之現金及現金等值)，猶如收購事項已於報告期初完成。預期此項調整不會對經擴大集團有持續影響。
- 4.3 調整反映供股之估計所得款項淨額約208,600,000港元，猶如供股已於報告期初完成。預期此項調整不會對經擴大集團有持續影響。

**B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為從本公司申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)收到之報告全文，僅為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所  
Hodgson Impey Cheng

英國特許會計師  
香港執業會計師

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

**經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告****緒言**

吾等就21控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)及Vigour Well Limited(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料包括經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況報表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，已載於 貴公司日期為二零一零年十一月十二日日之通函(「通函」)附錄三A節「經擴大集團之未經審核備考財務資料」內。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，乃就股本重組、供股及收購事項(定義見通函)對所載財務資料之影響提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三A節。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段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」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段就未經審核備考財務資料達成意見並向閣下匯報。對於吾等過往就任何用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之報告，除對吾等於發出日期該等報告所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與貴公司董事進行討論。該等工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料之編製乃以董事之判斷及假設為基準，僅供說明之用，且因其假設性質，不能保證或反映任何未來將會發生之事件，亦未必反映：

- 經擴大集團於二零一零年六月三十日或往後任何日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或往後任何期間之業績或現金流量。

意見

吾等認為：

- a. 貴公司董事已根據所列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b. 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此致

香港  
灣仔  
告士打道88號10樓  
21控股有限公司  
董事會 台照

**國衛會計師事務所**  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年十一月十二日

## A. 本集團未經審核之備考經調整綜合有形資產淨值報表

下表為按上市規則第4.29段所編製本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「備考有形資產淨值報表」），以說明股本重組及供股對本集團有形資產淨值之影響，猶如股本重組及供股已於二零一零年六月三十日完成。

備考有形資產淨值報表之編製僅供說明，以董事之判斷及假設為基準，且因其假設性質，不能保證或反映任何未來將會發生之事件，亦未必反映：(i)本集團於二零一零年六月三十日或往後任何日期之財務狀況；或(ii)本集團於二零一零年六月三十日或往後任何日期之綜合每股有形資產淨值。

		千港元
本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值	附註1	296,349
減：本集團於二零一零年六月三十日之無形資產(商譽)	附註1	<u>(256,000)</u>
本集團於二零一零年六月三十日之未經審核 綜合有形資產淨值(完成供股前)		40,349
加：估計供股所得款項淨額	附註2	<u>208,600</u>
本集團於完成供股後之未經審核 備考綜合有形資產淨值		<u><u>248,949</u></u>
以於最後可行日期及於完成股本重組及供股前 已發行2,253,911,490股現有股份為基準計算， 每股現有股份未經審核經調整綜合有形資產淨值		<u><u>0.018港元</u></u>
以於股本重組後但於完成供股前之112,695,574股 經調整股份為基準計算，每股經調整股份 未經審核經調整綜合有形資產淨值		<u><u>0.358港元</u></u>
以於緊隨完成股本重組及供股後之經擴大 已發行股本1,239,651,314股經調整股份為基準計算， 每股經調整股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	附註3	<u><u>0.201港元</u></u>

附註：

1. 數據乃摘自本集團於二零一零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表(報表則摘自本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)。
2. 供股之估計所得款項約208,600,000港元乃按於記錄日期每持有一股經調整股份獲配十股供股股份之基準以按認購價每股供股股份0.19港元發行1,126,955,740股供股股份(股款須於接納時繳足)之所得款項約214,120,000港元，減供股之估計開支約5,520,000港元。
3. 以於完成供股後之經擴大已發行股本1,239,651,314股經調整股份(包括(i)股本重組後但於供股完成前之112,695,574股經調整股份及(ii)將以供股形式發行之1,126,955,740股供股股份)為基準計算。
4. 除與股本重組及供股有關之備考調整外，備考有形資產淨值報表並無計及於備考有形資產淨值報表所包含財務報表日期後之任何買賣或其他交易。

**B. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之會計師報告**

以下為從本公司申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)收到之報告全文，僅為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所  
Hodgson Impey Cheng

英國特許會計師  
香港執業會計師

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

**本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之會計師報告**

**緒言**

吾等就21控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考有形資產淨值報表」)作出報告。未經審核備考有形資產淨值報表由 貴公司董事編製，僅供說明用途，乃就股本重組及供股(定義見通函)對所載財務資料之影響提供資料，以載入 貴公司日期為二零一零年十一月十二日之通函(「通函」)。未經審核備考有形資產淨值報表之編製基準載於通函附錄四A節。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段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」編製未經審核備考有形資產淨值報表。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段就未經審核備考有形資產淨值報表達成意見並向閣下匯報。對於吾等過往就任何用於編製未經審核備考有形資產淨值報表之任何財務資料所發出之報告，除對吾等於發出日期該等報告所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

**意見基準**

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整之憑證以及就未經審核備考有形資產淨值報表與貴公司董事進行討論。該等工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考有形資產淨值報表已由貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考有形資產淨值報表而言屬合適。

未經審核備考有形資產淨值報表僅供說明，以董事之判斷及假設為基準，且因其假設性質，不能保證或反映任何未來將會發生之事件，亦未必反映：(i)本集團於二零一零年六月三十日或往後任何日期之財務狀況；或(ii)本集團於二零一零年六月三十日或往後任何日期之綜合每股有形資產淨值。

**意見**

吾等認為：

- a. 貴公司董事已根據所列基準妥為編製未經審核備考有形資產淨值報表；
- b. 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考有形資產淨值報表而言，有關調整屬恰當。

此致

香港  
灣仔  
告士打道88號10樓  
21控股有限公司  
董事會 台照

**國衛會計師事務所**

英國特許會計師  
香港執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年十一月十二日

以下為所收取來自獨立估值師中和邦盟評估有限公司對康沛有限公司之100%股本權益於二零一零年九月三十日之市值估值編製之函件全文，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel 電話：(852) 2802 2191 Fax 傳真：(852) 2802 0863  
Email 電郵：info@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

茲遵照21控股有限公司（「貴公司」）向吾等發出之指示，對康沛有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（「統稱「目標集團」）之100%股本權益於二零一零年九月三十日（「估值日期」）之市值提供意見。

本報告包括目標集團之背景、行業概覽及估值基準及假設，亦解釋所用估值方法及呈報吾等之估值結論。

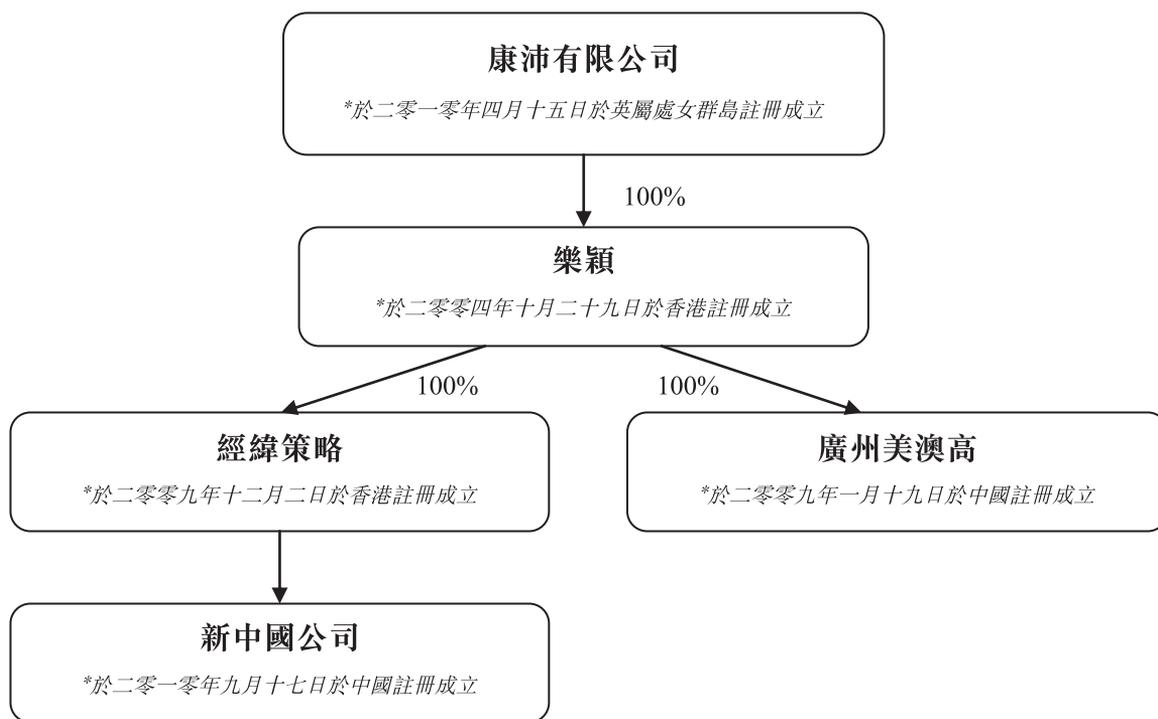
### 估值基準

本估值乃按市值基準進行。「市值」乃界定為「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在知情、審慎而自願的情況下，作出適當市場推廣後透過公平交易轉讓資產的估計成交價」。

## 目標集團之背景

貴公司正計劃收購目標集團之100%股本權益（「收購事項」）。目標公司乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要業務為投資控股。目標公司持有樂穎有限公司（「樂穎」）之100%擁有權，而該公司持有經緯策略有限公司（「經緯策略」）及廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司（「廣州美澳高」）之100%股本權益。樂穎及經緯策略乃分別於二零零四年十月二十九日及二零零九年十二月二日在香港註冊成立之有限公司，而廣州美澳高則於二零零九年一月十九日在中華人民共和國（稱「中國」）註冊成立。廣東經策房地產顧問有限公司（「新中國公司」）由經緯策略全資擁有，於二零一零年九月十七日在中國註冊成立。

請參閱下列目標集團於收購事項完成時之集團架構圖：



目標集團主要從事為中國房地產開發商有關彼等之一手住宅、零售及商用物業項目提供物業代理、市場推廣及資料查詢服務。

目標集團已與不同物業發展商訂立商業協議，據此目標集團之成員公司作為中國多個一手房地產發展項目之顧問及／或銷售及租賃代理。該等項目主要位於中國廣東省，包括住宅、零售及商用物業。目標集團將有權收取佣金收入，乃按該等房地產項目之銷售收益乘以佣金比率計算（如各有關商業協議所協定）以及所租出物業之月租。

以下為目標集團所持且將於二零一一年產生銷售額之項目列表：

編號	項目名稱	項目位置	用途	建築面積 (約數) (平方米)	合約期	佣金比率
1	歐亞山莊	廣州	住宅	100,000	二零一零年五月二日起至取得 預售許可證時公佈發售日期後 12個月期間	0.8%-1.2%
2	嘉駿豪苑二期 <sup>5</sup>	廣州	住宅及商用	40,000	二零一零年四月三日起至取得 預售許可證時公佈發售日期後 12個月期間	0.9%-1%
3	清溪嘉利項目 (嘉利豪庭) <sup>2</sup>	東莞	住宅及商用	46,000	二零一零年一月一日起至取得 商品房預售許可證後12個月期間	0.5%-1.2%
4	富盈·比華利山	陽江	住宅	97,000 <sup>1</sup>	二零零九年十一月二日起至取得 預售許可證時公佈發售日期後 15個月期間	0.7%-1.2%
5	恩平·富盈城	恩平	住宅及商用	180,000 <sup>1</sup>	二零零九年十一月二日起至取得 預售許可證時公佈發售日期後 15個月期間	0.7%-1.2%
6	鑫泰·金色藍灣 <sup>3</sup> (現稱「公園一號」)	湛江	主要為住宅	450,000	二零一零年四月二十二日起至簽訂 第一買賣協議後18個月期間	0.8%-1.5%
7	名冠·駿凱豪庭 <sup>4</sup>	江門	住宅及商用	1,480,000 (計劃總建築面積)	二零一零年八月二十五日起一年， 可自動續約一年	3%

附註1. 總建築面積非於商業協議列明。反之，該數字代表總地盤面積。

附註2. 該房地產發展商有權藉發出一個月期書面通知並支付終止款項人民幣100,000元而終止協議。

附註3. 該房地產發展商有權藉發出一個月期書面通知並支付終止款項人民幣300,000元而終止協議。

附註4. 該房地產發展商有權藉發出三個月期書面通知而終止協議。

附註5. 可選擇租出該物業之商用部分，佔少於上述七份協議總銷售面積之1%。

此外，目標集團已就中國北京一幢購物綜合大樓簽訂租賃管理人協議，據此，目標集團獲購物綜合大樓租約持有人委聘，提供租賃及營銷服務。據此，目標集團承諾購物綜合大樓之租金收入不會少於租約持有人應付租金，而目標集團有權按購物綜合大樓所產生之收入取酬。

編號	項目名稱	項目位置	用途	租賃管理人 合同面積 (平方米)	合同期限	年度租金開支	酬金比率 (扣除租金開支前) (每平方米每日)
8	翠微路30號	北京	租務	1,448	二零一零年三月二十一日至 二零一九年三月二十日	人民幣2,160,000元	人民幣5.8至人民幣11元

## 行業概覽

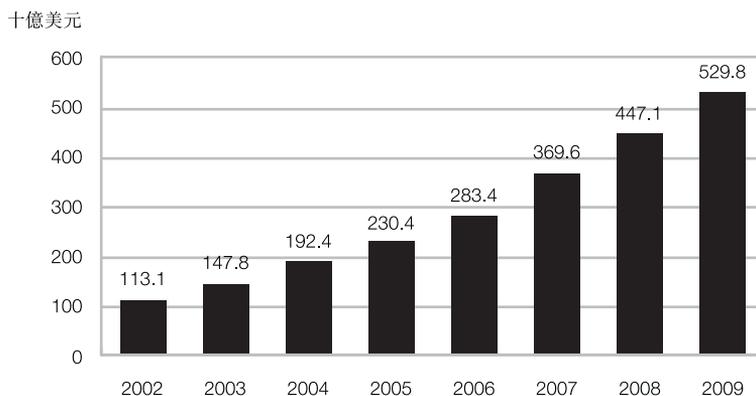
### 中國房地產行業之整體發展

二零零八年金融危機嚴重打擊了中國房地產發展。然而，自二零零九年起市場開始復甦。房地產企業對市場之信心增強，並進行更多投資。二零零九年，中國固定資產投資達人民幣19.4萬億元，按年增長30.5%。其中，房地產發展之投資額達人民幣3.6萬億元，較二零零八年增加了16.1%。

根據中國國家統計局之數字，中國房地產市場於過去八年經歷了平穩擴張。平均而言，房地產發展總投資額按年增長21.7%。

以下為中國房地產發展之歷史趨勢：

### 房地產發展之總投資額



資料來源：國家統計局

隨著房地產市場復甦，部份城市之房價呈現過度上漲，並造成房地產投機。地產泡沫促使中國政府出台連串政策以抑制房價急漲。針對房地產業實施緊縮政策，如提高規定銀行儲備及按揭利率以及調高二套房首付比率來控制銀行之房地產放貸後，投資及投機需求預期將有所減退。

然而，歷史數據重申，房地產市場價格主要受供求等經濟因素所影響。中國政府於二零零六年至二零零八年間提高利率以遏抑房地產市場；然而，房地產市場並無受到嚴重傷害。下表顯示利率變化及廣東省房地產市場價格之相應變化。

表1：中國利率變化

期間	中國一年期貸款利率	按年變化%
二零一零年上半年	5.56	4.7%
二零零九年平均	5.31	-26.0%
二零零八年平均	7.18	6.9%
二零零七年平均	6.71	14.5%
二零零六年平均	5.86	5.1%
二零零五年平均	5.58	

表2：廣東省房地產市場價格

期間	每平方米平均價格	按年變化%
二零一零年上半年	7,224	17.5%*
二零零九年	6,518	9.2%
二零零八年	5,970	1.3%
二零零七年	5,891	10.9%
二零零六年	5,314	

\* 與二零零九年上半年之平均價格比較

根據某具信譽金融機構於二零一零年之研究報告，有多項因素支持中國房地產市場之長期增長。首項因素為住房升級。估計有三分二物業於一九九八年房屋改革前及於改革早年興建，該等物業之質量水平大幅低於今日中國人口之需求。

第二項因素為房屋之負擔能力。估計最高40%城鎮人口有能力負擔按揭款項，並同時可保持舒適生活水平。現時商品住房比例為22%，住房比率仍有龐大增長潛力。

第三項因素為中國漸趨城鎮化。於二零零九年底，城鎮比率為47%，中央政府目標為於二零一五年及二零二零年分別上升至50%及65%。隨著逐漸城鎮化，對商品房之需求亦將上升。

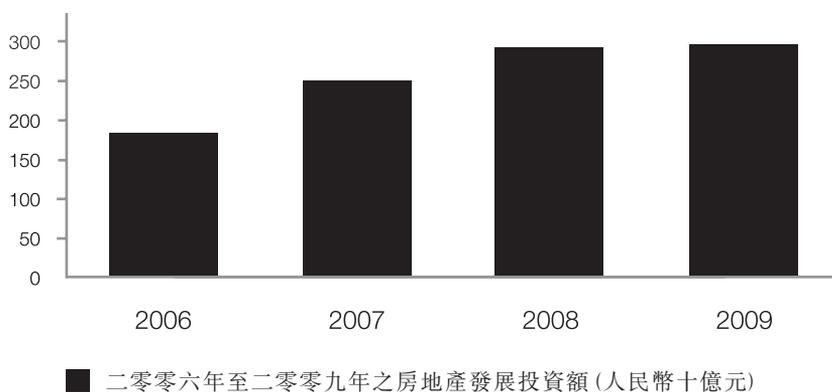
受上述因素影響，房地產市場價格或會因短期市場資訊(如利率波動)而有短暫波動；惟長遠計，由於中國房地產市場供求失衡房地產市場價格將穩步上揚。

### 廣東省之房地產市場

由於經濟發展不斷向前，廣東省之房地產市場於二零零六年至二零零九年一直保持平穩增長。房地產發展投資由二零零六年人民幣1,834億元增至二零零九年人民幣2,961億元，增長達61.5%。二零零六年至二零零九年已售商品房亦呈上升趨勢，由二零零六年之51百萬平方米增至二零零九年之70.4百萬平方米。

二零零六年至二零零九年廣東省之房地產發展投資呈列如下：

#### 二零零六年至二零零九年之房地產發展投資額

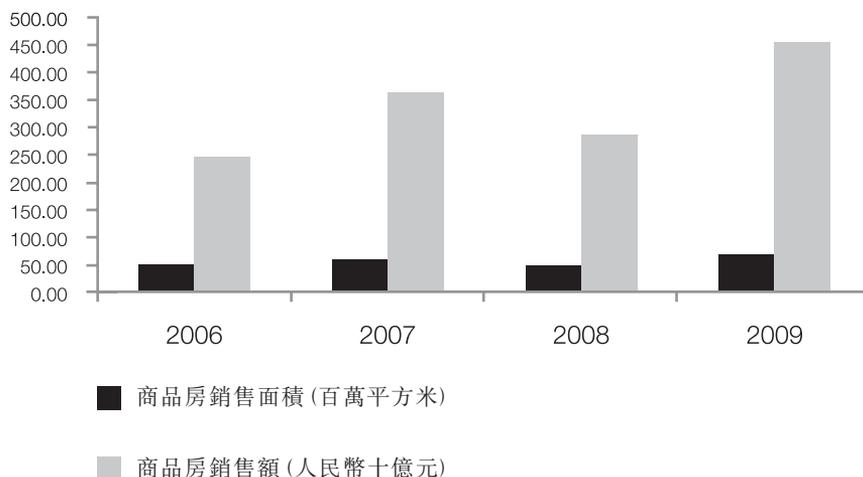


資料來源：廣東房地產網站(www.gdfdc.com)

受二零零八年金融危機所影響，房地產發展大為倒退，並於下圖數字中表現為二零零八年商品房銷售面積及銷售額下跌。縱然如此，市場於二零零九年復甦並迅速反彈。

二零零六年至二零零九年之商品房銷售面積及銷售額於以下數字呈示：

#### 二零零六年至二零零九年之商品房銷售面積及銷售額



資料來源：廣東房地產網站(www.gdfdc.com)

二零一零年上半年，廣東省之省內生產總值繼續取得可持續增長。房地產發展之投資額達人民幣1,508億元，較二零零九年上半年增長32.8%。二零一零年上半年房地產發展之投資額相對省內生產總值之比率為7.7%，二零零九年同期之數字為高。

#### 廣東省房地產發展投資額之統計數字(人民幣十億元)

期間	省內生產總值	固定資產投資	房地產發展 之投資額	固定資產投資 相對省內生產 總值之比率	房地產發展 之投資額 相對固定資產 投資之比率	房地產發展 之投資額 相對省內生產 總值之比率
二零零九年一月至六月	1,653.8	525.2	113.6	31.8%	21.6%	6.9%
二零一零年一月至六月	1,966.8	644.9	150.8	32.8%	23.4%	7.7%
增長率(%)	18.9	22.8	32.8	1.0	1.8	0.8

附註：因約整關係，該等數字未必能加合。

資料來源：廣東房地產網站([www.gdfdc.com](http://www.gdfdc.com))

二零一零年上半年於住宅、辦公及零售與商用物業之總投資額分別為人民幣1,067億元、人民幣57億元及人民幣142億元。以上各類別均較二零零九年同期之數字呈顯著增長，即各類別至少增長30%。

#### 根據用途劃分之房地產發展之投資額(人民幣十億元)

期間	住宅	辦公樓	零售與商用	其他投資	房地產發展 之總投資額
二零零九年一月至六月	82.1	4.1	10.5	16.9	113.6
二零一零年一月至六月	106.7	5.7	14.2	24.2	150.8
增長率(%)	30.0	39.0	35.2	43.4	32.8

附註：因約整關係，該等數字未必能加合。

資料來源：廣東房地產網站([www.gdfdc.com](http://www.gdfdc.com))

與二零零九年上半年比較，已售商品房總面積減少了3.2%。然而，商品房總銷售額及平均價格則按年分別上升了13.7%及17.5%。此顯示儘管政府出台了打擊房地產市場過熱之措施，但中國房地產市場仍繼續增長。較之去年同期，二零一零年上半年商品房銷售額之平均增長率為18.4%。

## 房地產交易之統計數字

期間	商品房銷售面積 (百萬平方米)	每平方米 平均價格 (人民幣元)	商品房銷售額 (人民幣十億元)
二零零九年一月至六月	29.5	6,148.0	181.1
二零一零年一月至六月	28.5	7,224.0	206.0
增長率(%)	-3.2	17.5	13.7

附註：因約整關係，該等數字未必能加合。

資料來源：廣東房地產網站([www.gdfdc.com](http://www.gdfdc.com))

## 北京之房地產市場 — 零售租賃

根據北京統計資料網之資料，二零一零年一月至二零一零年七月之房地產發展總投資額達人民幣1,452億元，較去年同期增長20.5%。

該期間之新動工商品房項目之建築面積為131,500,000平方米，較去年同期增長39.4%。新動工零售及商用項目之建築面積佔新動工項目總量之8.4%，達11,000,000平方米，較上期增加了36.7%。

另一方面，該期間已竣工項目之建築面積為86,900,000平方米，較去年微跌6%。已竣工零售及商用項目之建築面積佔已竣工項目總量之14.5%，達12,600,000平方米，較上期增長24.4%。

根據北京市統計局之資料，二零一零年一月至五月，北京居民之可支配收入及零售銷售額分別按年增加了8.7%及15.8%，而該局認為增長勢頭將於二零一零年餘下時間持續。為把握此快速擴張之消費市場，國內外奢侈時裝品牌、食品飲料、手錶、家居及生活方式、珠寶及化妝品界別之零售商正計劃打入並滲透當地市場，大大推動了對零售租賃之需求。

根據高力國際所完成的調查，市場之樂觀情緒已於二零一零年第二季度反映出來 — 按季及按年基準，空置率不斷下跌而租金則不斷上升。受惠於租賃需求強勁及新完工項目之利好預租表線，北京中高檔購物中心之整體空置率按季下跌了1.8%，降至二零一零年第二季度之14.3%。

另外，眾多業主更轉趨強硬，甚至調高租金至高於金融危機前之水平。高力國際表示，於二零一零年第二季度，北京中高檔購物中心之平均地舖固定租金按季上升了2.8% (或按年上升了5%)，顯示市況相對去年有全面且實質改善。

**資料來源**

就吾等之估值而言，吾等所獲提供有關目標集團之財務及營運數據乃由目標集團高級管理層提供。

估值須考慮影響目標集團經濟利益之因素及其賺取未來投資回報能力之所有相關因素。估值所考慮之因素包括但不限於：

- 目標集團自其成員公司成立以來之業務性質及歷史；
- 目標集團之財務資料；
- 目標集團現時或未來經營所在市場之特定經濟環境及競爭狀況；
- 目標集團之財務及業務風險，包括收入之持續性及預計未來業績；
- 項目1至7之商業協議及項目8之租賃管理人合同；及
- 從事類似業務類別實體以市場主導之投資回報。

**工作範圍**

在吾等估值之過程中，吾等已採取以下步驟評估所採納基準及目標集團所提供假設之合理性：

- 與目標集團高級管理層進行會面；
- 取得關於目標集團財務及經營狀況之資料；
- 審視由目標集團高級管理層提供的有關目標集團財務及經營狀況之資料之所有相關基礎及假設；
- 進行適當調研以取得充分行業資料及統計數據；
- 基於公認估值程序及方法編製業務財務模式，得出判定價值；及
- 在本報告內呈列目標集團之背景、行業概覽、估值基準、資料來源、工作範圍、估值假設、估值方法及吾等估值結論之所有相關資料。

## 估值假設

基於目標集團現時或未來之經營環境不斷演變，須建立多項假設，以充分支持吾等對目標集團之價值所作之估值結論。於吾等之估值內所採用之重大假設如下：

- 目標集團現時或未來經營所在司法轄區之現有政治、法律及經濟狀況並無重大變動而將對目標集團之收入構成重大影響；
- 目標集團現時或未來經營所在司法轄區之現有稅法並無重大變動；應付稅率維持不變，所有適用法規將獲得遵守；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與當前或預期水平有重大差異；
- 目標集團之核心業務營運將不會與當前或預期水平有重大差異；
- 目標集團之財務預測按合理基準編製，反映目標集團高級管理層深思熟慮後達致之估計；
- 目標集團已採取適當應變措施應付任何將可嚴重影響目標集團業務營運之人為干擾或自然災害；
- 經濟條件與經濟預測不會有重大偏差；
- 於收購事項完成時，廣州美澳高將由樂穎100%持有，成為外商獨資企業；
- 目標集團具備收購事項完成時經營目標集團業務營運所需一切相關執照及批文；
- 於收購事項完成時目標集團實質持有上列商業合同；及
- 商業協議及租賃管理人合同將不會被相關房地產發展商、承租人或目標集團所終止。

## 估值方法

於估算目標集團之價值時，已考慮三種被普遍接納之估值方法。該等方法分別為市場法、成本法及收益法。

市場法通過將估值資產與市場出售之類似業務、業務所有人權益及證券作比較，從而可作為價值指標，並會就估值資產與可比較資產間之差額作適當調整。

成本法通過研究重建資產所需之金額，就其估值結論而言乃屬適宜，從而可作為價值指標。

收益法將所有權之預計定期利益轉換為價值指標。此法乃基於一項原則，即知情買家就資產所支付之金額不會高於在相同風險下同一或相若資產預計未來利益之現時價值。

於三種方法中，吾等認為成本法不適合用於估值，因為該法未考慮目標集團之未來增長潛力。此外，成本法謹考慮重建目標集團之成本，而該成本未必能反映市值。成本法亦被認為不夠充分。收益法依賴對利潤、盈利或現金流作詳細預測，而於釐定預測時又須作大量假設。任何假設不當均可大大影響估值之準確性。因此，市場法通過將估值業務與曾在市場上成交之類似公司作比較，從而提供價值指標。

因此，吾等確定市場法乃最適合用於目標集團估值之方法。

吾等於估值中採納指引上市公司法。指引上市公司法須將標的公司與公開上市公司作出比較，而有關比較一般根據有關上市公司之股價及財務資料之已公佈數據，並以分數(稱為「倍數」)呈列。此方法之優點在於指引公司之數量眾多，吾等可收集大量財務及交易資料之重要詳情。

由於認為目標集團之主要業務為在中國提供房地產代理服務，故已自彭博擷取下列公司供吾等挑選：

公司名稱	彭博代碼
合富輝煌集團控股有限公司（「合富輝煌」）	733 HK
美聯集團有限公司（「美聯」）	1200 HK
富陽（中國）有限公司（「富陽」）	352 HK
21控股有限公司	1003 HK
深圳世聯地產顧問股份有限公司（「深圳世聯」）	002285 CH
易居（中國）控股有限公司（「易居（中國）」）	EJ US

比較分析其後進行，以就業務性質、目標市場、營運地點及預測銷售額來源等層面進行比較。目標公司兩家可比較公司乃因下列準則而獲選出：

- 公司主要從事房地產代理業務；
- 其房地產代理業務主要集中於一手市場；
- 公司主要業務在中國；及
- 二零一一年預測銷售額可自彭博取得。

下表顯示下列公司未獲選作目標公司之可比較公司之理由：

公司名稱	不獲挑選之理由
合富輝煌	少於一半收益來自一手房地產市場。
美聯	其業務主要位於香港。
富陽	其預測銷售額不可自彭博取得。
21控股有限公司	其業務主要位於香港。

故此，選出兩家可比較公司，全部列出如下：

**可比較公司1**

公司名稱： 深圳世聯地產顧問股份有限公司

彭博代碼： 002285 CH

股市： 中國

核心業務： 深圳世聯發展並投資於房地產。該公司主要業務為房地產代理、顧問及管理服務。

業務位置： 中國珠江三角洲地區、中國環渤海地區及中國長江三角洲地區

**可比較公司2**

公司名稱： 易居(中國)控股有限公司

彭博代碼： EJ US

股市： 美國

核心業務： 易居中國主要提供房地產服務。該公司為住宅房地產發展商提供基層代理服務；羅列並中介物業作轉售；提供土地收購顧問及房地產發展；兼及房地產在線及廣告服務。主要業務為房地產代理服務。

業務位置： 中國

吾等曾審閱獲送可比較公司之公開資料，包括財務報表、年報及公告，並無發現特定因素或會重大歪曲估值。

可比較公司之分析見下表：

	002285 CH	EJ US
營業地區	100%銷售額於中國產生。 約70%銷售額來自廣東省。	100%銷售額於中國(包括廣東省)產生。

兩間可比較公司之業務均位於中國，所有銷售額均於中國產生，與目標集團相同。中國不同城市之房價之增長歷程模式大致相似。故此在營業地區方面，所選之兩間公司可予比較。

	002285 CH	EJ US
目標市場	約90%收益從一手房地產 市場產生。	約60%收益從一手房地產市場產生。

兩間可比較公司大部份銷售額均從一手房地產市場產生，與目標集團類似。在目標市場方面，該兩間公司可予比較。

	002285 CH	EJ US
二零零九年銷售額	人民幣7.38億元	人民幣20.46億元
市值	約人民幣71.20億元	約人民幣96.00億元
企業價值對銷售額 倍數	5.22	3.53

概無發現規模與企業價值對銷售額倍數之間有清晰之直接關係。與小型公司相比，大型公司並無優勢。規模差異與估值無關。

評估目標集團之股本權益價值時已採用「企業價值對銷售額」倍數。「企業價值」界定為所有證券持有人(包括債權人、優先股東、少數股東及共同股東)之權利主張總和，亦可表示如下：

企業價值=市值+優先股權+少數股東權益+短期及長期計息債務－現金及現金等值物

減去現金及現金等值物之理由在於收購者就收購目標集團所支付之淨價格會被目標集團之現金及現金等值物數額減低。

吾等已釐定兩家可比較公司之「企業價值對銷售額」(「企業價值對銷售額」)倍數，並將目標集團之年度預測銷售額乘以兩家可比較公司之估計企業價值對銷售額之平均值。由於企業價值與股本權益市值不同，故須就優先股權、少數股東權益、短期及長期計息債務及現金及現金等值物對企業價值作出調整以符合目標集團之股本權益市值。摘錄自彭博之估計銷售數據乃

就獲選可比較公司而採納。摘錄自彭博之估計銷售數據之估計銷售數據乃屬共識價值，當中曾考慮到多個專業股票研究公司所作出多名分析員預估，並經彭博整理。某專業分析員之股票研究報告包括與管理層定期會面、行業研究、會計及財務分析及試算表模特兒等程序，其後方會作出估算。考慮到可取閱研究報告之可用假設，吾等並無發現有任何特定因素或會重大歪曲估值結果。

由於中國物業項目高速增長，可比較公司及目標集團預期會於來年快速增長。考慮到可比較公司及目標集團均集中於中國一手房地產市場，獲選之可比較公司被視為可與目標集團比較。因此，直接比較法對估值而言乃屬恰當。

以下為在中國從事房地產代理業務之可比較公司之企業價值對銷售額倍數等詳情：

公司	彭博代碼	企業價值對銷售額
深圳世聯	002285 CH	5.22
易居(中國)	EJ US	3.53
<b>平均值：</b>		<b>4.38</b>

(資料來源：彭博)

中國房地產代理業務估值所採用之企業價值對銷售額倍數為4.38，為上列兩家可比較公司之平均倍數。美國股票市場被視作較為成熟之市場，估值一般較中國股票市場為低。易居(中國)之企業價值對銷售額倍數比紳末世聯低。考慮到美國市場上之可比較公司(即易居(中國))，估值乃屬審慎。

估值已採納二零一一年之銷售數字。不採納二零零九年及二零一零年之銷售數字，乃因為目標集團尚在增長階段。由於該等協議於經緯策略及廣州美澳高於二零零九年開業後在二零零九年及二零一零年簽訂，簽訂協議至產生收入之間會有時間差。從上文總結，該等協議所產生之大部份收益在二零一一年或以後之前不會入賬。另一方面，由於 貴公司正不斷就其他一手房地產之潛在代理服務協議與發展商磋商，預期收益可於二零一二年及其後進一步提升。故此，估值中已採納二零一一年之銷售額數字。

僅其中一項手上項目以非獨家基準由目標集團處理，目標公司高級管理層表示，在四年內之預測銷售額僅將考慮該項目總銷售面積之10%。

目標集團表示，按彼等於中國房地產行業之過往經驗，加上與項目發展商間之友好關係，以及目標集團所提供之佣金費率較具競爭力，故該等合同不大可能會被終止。

佣金收入乃計算為預期物業銷售額乘以各有關佣金比率之積。預期物業銷售額乃將預期銷售面積乘以每平方米價格而計得。

以下為廣東省奢侈房、公寓及商用物業之每平方米價格列表，用以計算目標集團自二零一一年所簽訂協議取得之總銷售額：

	奢侈房	公寓	商用物業
每平方米價格(人民幣元)	8,000-22,000	4,000-9,000	16,000-20,000

來自各協議之佣金收入於下表列示：

編號	項目名稱	項目類別	二零一一年 預期銷售面積 (平方米)	佣金比率	二零一一年預期 佣金收入 (人民幣百萬元)
1	歐亞山莊	奢侈房及公寓	57,799	0.8%-1.2%	9.7
2	嘉駿豪苑二期	公寓及商用物業	34,584	0.9%-1%	2.6
3	清溪嘉利項目 (嘉利豪庭)	公寓及商用物業	38,420	0.5%-1.2%	2.8
4	富盈·比華利山	奢侈房及公寓	40,788	0.7%-1.2%	3.9
5	恩平·富盈城	奢侈房、公寓及商用物業	47,447	0.7%-1.2%	3.6

編號	項目名稱	項目類別	二零一一年 預期銷售面積 (平方米)	佣金比率	二零一一年預期 佣金收入 (人民幣百萬元)
6	鑫泰·金色藍灣 (現稱「公園一號」)	公寓及商用物業	79,275	0.8%-1.5%	8.0
7	名冠·駿凱豪庭	奢侈品、公寓及商用物業	33,100	3%	6.6
8	翠微路30號	購物綜合大樓	1,580 <sup>1</sup>	人民幣5.8元至 人民幣11元 <sup>2</sup>	4.8 <sup>3</sup>

附註1. 所列數額為租賃面積。

附註2. 所列數額為每平方米每日佣金收入。

附註3. 所類數額為按購物綜合大樓所產生收入為基準計算之預期佣金。

來自項目8之租金收入之收益計入總佣金收入。計入項目8而得出總佣金收入之原因是：a)按購物綜合大樓所產生收入為基準計算之預期佣金不構成總佣金收入之主要部分；b)選定可比較公司亦從事業務(其中包括)租賃經紀及在線廣告；及c)概無單從事中國租賃管理業務之上市公司。

吾等之估值採納目標集團高級管理層所提供財務預算內有關目標集團之銷售額。吾等曾審閱目標集團之已簽定商業協議，並覆核手上項目之預期銷售額及平均銷售價格之合理程度。另外，利率變化並無直接影響中國房地產市場之清晰模式。吾等得悉，計算時所採納該等項目之平均售價大致上與估值日期之市場價格一致，應可反映該日之全部已知市場資料。計算銷售額之銷售面積亦與商業協議一致。此外，手上項目之既定佣金比率與業界水平一致。二零一一年來自簽定合同之預期總銷售額約為人民幣42,000,000元。

目標集團之企業價值乃將企業價值對銷售額倍數乘以相應銷售額而計算得出。

目標集團之企業價值乃計算如下：

$$\text{人民幣}42,000,000\text{元} \times 4.38 = \text{人民幣}184,000,000\text{元}$$

其後就優先股權、少數股東權益、短期及長期計息債務及現金及現金等值物對經計算得出之企業價值作出調整，再扣除初始資本開支以達致目標集團之市值。目標集團之現金結餘約為人民幣200,000元，而目標集團並無優先股權、少數股東權益或債務。

可銷性概念乃指擁有權權益之流通性，即擁有人如選擇出售時有關權益可轉換為現金之速度及方便程度。相對該等可比較公司，目標集團並非公眾上市公司，其股份亦無即時市場。研究顯示私人公司之股份價值，通常比如可比較公司般之上市公司為低。由於目標集團缺乏可銷性，故於估值時已計入25%之折讓，此乃經參考由European Private Equity & Venture Capital Association (EVCA)於二零零一年三月頒佈之EVCA估值指引後釐定。

研究亦顯示，在大多數併購交易中，少數股東權益與控股股東權益兩者之情況並不相同。收購者通常較願意就控股權益多於就非控股權益支付溢價。由於該等可比較公司之市值乃根據少數股東之股份交易價計算，而目標集團之100%股本權益為控股權益，故吾等採用30%之溢價調整，此乃經參考FactSet Mergerstat LLC, Mergerstat Review 2006後釐定。

經考慮缺乏可銷性折讓及控制權溢價，吾等對目標集團估值之意見結論乃按下列公式達致：

$$\text{目標集團市值} * (1 - \text{缺乏可銷性折讓}) * (1 + \text{控制權溢價})$$

目標集團之判定值乃計算如下：

$$(\text{人民幣}184,000,000\text{元} + \text{人民幣}200,000\text{元}) \times (1 - 25\%) \times (1 + 30\%) = \text{人民幣}180,000,000\text{元}$$

## 備註

就本估值而言及達致吾等之估值意見時，吾等已參照目標集團高級管理層提供之資料。吾等不承擔責任亦無理由懷疑目標集團提供予吾等之資料之真實準確性。吾等亦已徵求並獲目標集團確定所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

就吾等所深知，本報告所載數據均屬真確。儘管該等資料乃從可靠來源獲取，惟吾等不會就任何由其他人士提供用作進行分析之資料、意見或估算之準確性作出保證或承擔任何責任。

除另有指明外，本報告所有貨幣金額均以港元列示，且並無作出任何匯兌撥備。於估值日期採納之匯率為人民幣1元兌1.1594港元。

\*\* 中國公司之英文名稱乃直譯彼等各自之中文名稱，僅供參考，並非其正式名稱。

## 估值結論

吾等之估值結論乃基於按照香港商業價值評估公會於二零零五年公佈之商業價值評估準則之公認估值程序及慣例作出，當中十分依賴和已考慮不可輕易量化或確定之多項假設及多項不確定因素。

此外，儘管吾等認為該等假設及考量乃屬合理，惟該等假設及考量本身涉及重大業務，經濟及競爭不確定因素及或然因素所影響，當中很多並非 貴公司、目標集團或吾等所能控制。

基於本報告內所概述吾等之調查及分析，吾等認為，目標集團之100%股權於二零一零年九月三十日之市值為**210,000,000港元(港幣貳億壹仟萬元整)**。

吾等謹確認，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、目標集團或所申報之價值中擁有權益。

此致

香港  
灣仔  
告士打道88號10樓  
**21控股有限公司**  
列位董事 台照

代表

**中和邦盟評估有限公司**

**董事總經理**  
**鄭澤豪博士**

*BSc, MUD, MBA(Finance), MSc(Eng), PhD(Econ),  
MHKIS, FRSM, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,  
SCIME, MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIE*

**董事**  
**施德誌**

*B.Eng(Hon), PGD(Eng), MBA(Acct),  
CFA, AICPA/ABV, RBV*

謹啟

二零一零年十一月十二日

附註：

1. 鄭澤豪博士為中國機械工程師學會主席，並為香港測量師學會(產業測量)會員、美國土木工程師協會會員、美國機械工程師協會會員及英國工業工程師學會會員。彼於全球評估與目標集團類似之資產或從事與目標集團類似業務活動之公司方面擁有逾十年經驗。
2. 施德誌先生為特許金融分析師、美國執業會計師公會會員，並獲該會頒發商業價值評估資格。此外，彼為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。彼於全球評估與目標集團類似之資產或從事與目標集團類似業務活動之公司方面擁有逾三年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬真實完整且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實以致當中所載任何內容有所誤導。

## 2. 股本

本公司緊隨供股完成後(假設股本重組於最後可行日期生效，且於最後可行日期至記錄日期再無發行股份)之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>50,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之經調整股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及將予發行：		
112,695,574	股於最後可行日期已發行經調整股份	1,126,955.74
<u>1,126,955,740</u>	股根據供股將予配發和發行之供股股份	<u>11,269,557.40</u>
<u>1,239,651,314</u>	股緊隨供股完成後已發行之經調整股份	<u>12,396,513.14</u>

所有將予發行之供股股份於發行及繳足時，將與已發行經調整股份在各方面享有相等地位。繳足供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足供股股份當日後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。將予發行之供股股份將於聯交所上市。

本公司之股本或任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，本公司亦無申請或現時建議或尋求申請股份、經調整股份、供股股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，吳先生持有本金額70,000,000港元之未行使可換股票據，可按換股價每股0.418港元(可予調整)兌換為167,464,114股股份。

除上列未行使可換股票據外，於最後可行日期，本公司並無其他賦予權利可轉換為或認購股份之已發行及未行使可換股證券、購股權或認股權證或其他類似權利。

股份及經調整股份可通過中央結算系統進行交收，有關交收安排之詳情及有關安排對閣下權利及權益之影響，請諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

概無放棄或同意放棄未來股息之安排。

### 3. 董事披露之權益

於最後可行日期，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(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)根據上市規則所載「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

相關股份之好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	概約股權百分比
吳先生	實益擁有人	167,464,114 (附註1)	7.43% (附註2)

附註：

1. 吳先生持有本金額70,000,000港元之未行使可換股票據，可按換股價每股現有股份0.418港元(可予調整)兌換為167,464,114股現有股份。
2. 本公司股權百分比乃參考於最後可行日期已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(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)根據上市規則所載「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 4. 主要股東權益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或於有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中直接或間接擁有10%或以上面值之權益。

## (i) 股份之好倉：

名稱	身份	股份數目	概約股權百分比
結好控股有限公司	受控制法團之權益	600,000,000 (附註1)	48.40% (附註3)
Get Nice Incorporated	受控制法團之權益	600,000,000 (附註1)	48.40% (附註3)
結好	實益擁有人	600,000,000 (附註1)	48.40% (附註3)
楊受成博士	一項信託之創立人	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
STC International Limited	信託人	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
Million Way Holdings Limited	受控制法團之權益	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
Win Move Group Limited	受控制法團之權益	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
英皇證券集團有限公司	受控制法團之權益	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
英皇	實益擁有人	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
陸小曼女士	配偶權益	526,955,740 (附註2)	42.51% (附註3)
新富證券有限公司	實益擁有人	157,900,000 (附註4)	12.74% (附註3)
鄺志輝先生	實益擁有人	157,900,000 (附註4)	12.74% (附註3)

附註：

1. 該等為結好已根據包銷協議包銷之供股股份。結好由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則由結好控股有限公司全資擁有。
2. 該等為英皇已根據包銷協議包銷之供股股份。英皇為英皇證券集團有限公司之間接全資附屬公司，其股份於聯交所上市。英皇證券集團有限公司之47.90%股份由Win Move Group Limited持有。Win Move Group Limited全部已發行股本由Million Way Holdings Limited持有，而Million Way Holdings Limited則由STC International Limited以信託方式為The Albert Yeung Discretionary Trust (「AY信託」) 持有。楊受成博士 (AY信託之創立人) 及陸小曼女士 (楊受成博士之配偶) 因英皇之包銷承擔而被視為持有526,955,740股供股股份。
3. 於本公司之股權百分比乃參考緊隨供股完成後已發行之股份數目計算。
4. 該等為獲分包銷之供股股份。

(ii) 於本集團其他成員公司之權益

本公司非全資 附屬公司名稱	已登記主要股東(本集團 成員公司除外)名稱	持有股份數目	概約股權 百分比
欣科有限公司	吳啟樂先生	40股每股面值1港元 之普通股	40%

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或於有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中直接或間接擁有10%或以上面值之權益或擁有該類股本之任何購股權。

## 5. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 於最後可行日期，概無董事在經擴大集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (ii) 董事概無在由經擴大集團任何成員公司訂立及於最後可行日期仍然存續，且對本集團整體業務而言重要之合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，董事於本集團之競爭業務中，須根據上市規則第8.10條披露之權益載列如下：

董事姓名	實體名稱	競爭業務之性質	權益性質
吳先生	世紀21按揭專門店有限公司	為按揭融資提供代理服務	董事及股東
	Century 21 Singapore Holdings Pte Limited	於新加坡提供特許經營及物業代理服務	董事及股東
	泛太不動產仲介經紀股份有限公司	於台灣提供特許經營及物業代理服務	董事及股東

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於正在或有可能直接或間接與本集團業務構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 7. 專家

以下為於本通函內作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
智略資本	可經營證券及期貨條例下第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	專業估值行

於最後可行日期，上述專家概無直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司之股權，亦無權認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券，且概無在經擴大集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）起買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家均已就刊發本通函而發出其同意書，同意按本通函所載之形式及文意轉載其報告或意見並引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

## 8. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何其他成員公司已經或擬訂立任何服務合約（不包括即將屆滿或本公司可於一年內毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

## 9. 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭氏」）就本公司兩間前附屬公司（樂家實業有限公司及展昌投資有限公司）所欠貸款約港幣44,500,000元連應計利息向本公司開展法律訴訟（「訴訟」）。

郭氏於二零零六年七月大幅修改其二度修訂之申索陳述書，並加入本公司另一名前董事陳尚偉先生（「陳氏」）為訴訟之第二與訟方。答辯、發現、審查文件證據及雙方交換證人陳述書等事項均已完成。於二零零九年十二月，郭氏就訴訟定出審訊日期，經高等法院指令，訴訟之審訊日期已訂為二零一一年一月三日（聆訊日期亦已定為二零一一年一月三日至二十八日）。審訊前之覆核聆訊已於二零一零年十一月五日召開。

代表本公司之律師及大律師已審閱就訴訟所披露之訴狀、證據文件及證人陳述書，且彼等仍堅持郭氏並無有效理據向本公司申索，本公司有訴訟中有正常答辯理據。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故訴訟應不會對本集團造成任何重大不利之財務影響。

除上文所披露者外，於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無尚未了結或將面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 10. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，經擴大集團曾訂立下列重大或可能重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

1. 本公司與恒利證券(香港)有限公司(作為配售代理)就建議按每股0.15港元配售最高達220,000,000股股份而於二零零八年十二月十七日訂立之有條件股份配售協議；
2. 本公司與結好(作為配售代理)就建議配售本金總額最高達120,000,000港元之可換股票據而於二零零八年十二月十七日訂立之有條件可換股票據配售協議；
3. 本公司全資附屬公司Century Profit Investments Limited(「Century Profit」)與冠欣風力發電投資管理有限公司(「冠欣」)就成立一間合營公司以在中國經營可再生能源業務而於二零零九年七月二十四日訂立之有條件投資合作協議(「投資合作協議」)；
4. Century Profit與冠欣於二零零九年九月八日訂立之終止協議，以終止投資合作協議；
5. 本公司與英皇(作為配售代理)就按每股0.42港元配售最高達43,500,000股股份而於二零零九年九月二十一日訂立之有條件股份配售協議；
6. 本公司與結好及英皇(作為包銷商)就按每股0.10港元建議供股發行1,445,529,192股股份於二零零九年十月九日訂立之包銷協議；
7. 建俊投資有限公司(本公司之全資附屬公司)(作為賣方)、中國全通集團有限公司(作為買方)及一間物業代理商就按18,200,000港元代價出售一項位於香港之物業而於二零零九年十二月十五日訂立之臨時買賣協議；
8. 本公司與英皇(作為配售代理)就按每股0.15港元配售最高達72,000,000股股份而於二零一零年一月四日訂立之有條件股份配售協議；
9. 本公司與英皇(作為配售代理)就按每股0.133港元配售最高達375,000,000股股份而於二零一零年四月二十六日訂立之有條件股份配售協議；
10. 就以5%折讓回購部份本公司於二零零八年七月二十三日發行之60,000,000港元本金額未行使可換股票據而於二零一零年六月二十九日向獨立第三方發出之回購建議；
11. 包銷協議；
12. 買賣協議；及
13. 回購協議。

## 11. 公司資料

註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM 12 Bermuda
總辦事處及香港主要營業地點	香港灣仔 告士打道88號 10樓
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited Rosebank Centre 11 Bermudiana Road Pembroke, Bermuda
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室
法定代表	吳啟民先生及趙璐女士 香港灣仔 告士打道88號 10樓
公司秘書	趙璐女士 香港灣仔 告士打道88號 10樓
本公司之法律顧問	有關香港法律 張葉司徒陳律師事務所 律師及公證行 香港中環 畢打街1-3號 中建大廈11樓  有關百慕達法律 Appleby 香港中環 夏慤道12號 美國銀行中心 8樓

核數師	均富會計師行 執業會計師 香港中環 干諾道中41號 盈置大廈6樓
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港中環 皇后大道中1號
本公司之財務顧問	英皇融資有限公司 香港 灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心 28樓
獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問	智略資本有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈32樓3214室
包銷商	結好證券有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓  英皇證券(香港)有限公司 香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心23至24樓

**董事****董事詳情****姓名****地址****執行董事**

吳啟民先生

香港灣仔  
告士打道88號  
10樓

鄭毓和先生

香港灣仔  
告士打道88號  
10樓

夏其才先生

香港灣仔  
告士打道88號  
10樓

**獨立非執行董事**

崔志仁先生  
香港灣仔  
告士打道88號  
10樓

呂兆泉先生  
香港灣仔  
告士打道88號  
10樓

林國昌先生  
香港灣仔  
告士打道88號  
10樓

**執行董事：**

**吳啟民先生，現年五十六歲**，於二零零八年七月加入本公司，擔任執行董事，於二零零九年七月一日獲委任為本公司主席。彼另獲委任為本公司若干附屬公司之董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦經濟及政治學院之碩士學位。吳先生曾於文華行地產顧問有限公司、美國大通銀行、世貿中心集團及廣東銀行擔任高級職位。彼於房地產行業擁有豐富經驗，並為世紀21香港有限公司之創辦人。

吳先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。吳先生與本公司已訂立服務協議，自二零零九年七月一日起為期三年，惟本公司或吳先生可給予不少於三個月書面通知予以終止。彼亦須按照公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及符合資格重選連任。

吳先生實益持有可換股票據，有權按換股價每股現有股份0.418港元(可予調整)兌換為股份。悉數轉換可換股票據後，吳先生將實益擁有167,464,114股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約7.43%或本公司因轉換而發行股份所擴大之本公司已發行股本6.92%。

**鄭毓和先生，現年四十九歲**，於二零零七年十月加入本公司擔任獨立非執行董事，並由二零一零年五月一日起調任為執行董事。彼另獲委任為本公司若干附屬公司之董事。彼乃英國及威爾斯特許公認會計師公會、香港會計師公會資深會員及加拿大安大略省特許會計師公會會員。彼為一間執業會計師有限公司之董事總經理，以及一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生持有會計及財務經濟科學碩士學位及文學士榮譽學位(會計)。

鄭先生現為卜蜂蓮花有限公司(前稱為正大企業集團有限公司)、創興銀行有限公司、中糧包裝控股有限公司、資本策略地產有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司、意馬國際控股有限公司及南華置地有限公司(該等公司均為香港之上市公司)之獨立非執行董事。彼亦曾為鎮科集團控股有限公司之非執行董事，該公司為於聯交所上市之公司。除上述披露者外，鄭先生於過去三年並無擔任其他上市公司之任何董事職務。

**夏其才先生，現年五十三歲**，於二零零四年七月加入本公司，擔任執行董事，另獲委任為本公司若干附屬公司之董事。夏先生持工商管理碩士學位，乃英國特許公認會計師公會及香港稅務學會資深會員。夏先生積累逾二十年之金融及銀行業經驗，並於香港若干私人及上市公司擔任董事。

夏先生目前為漢基控股有限公司(其股份在聯交所上市)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，夏先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

#### **獨立非執行董事：**

**崔志仁先生，現年五十三歲**，於二零零四年七月加入本公司，擔任獨立非執行董事。崔先生持有商學士學位(主修會計)，並為香港執業會計師。崔先生乃香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。

崔先生目前為謝瑞麟珠寶(國際)有限公司及國藝控股有限公司(前稱為慧峰集團有限公司)(均為股份於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，崔先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

**呂兆泉先生，現年五十四歲**，於二零零九年六月加入本公司，擔任獨立非執行董事。呂先生持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。呂先生為特許會計師協會—英格蘭及威爾斯、澳洲會計師公會、香港會計師公會及英國特許管理會計師公會之會員。彼於會計、財務及企業管理方面有三十年經驗，並曾於一家國際會計師行、多間私人機構及上市公司擔任財務高職。

呂先生現為豐德麗控股有限公司之執行董事及嘉進投資國際有限公司(該等公司均為香港之上市公司)之獨立非執行董事。呂先生曾擔任錦興集團有限公司及珀麗酒店控股有限公司(均為於聯交所上市之公眾公司)之執行董事。呂先生亦曾擔任普威集團有限公司(其股份於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)之執行董事，及MRI Holdings Limited(其股份曾於澳洲證券交易所上市之公司)之董事。除上文所披露者外，呂先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

**林國昌先生，現年五十六歲**，持有香港大學法學學士學位，於香港擁有超過三十年執業律師之經驗。林先生為太平紳士，並獲授銅紫荊星章，且為香港特別行政區高等法院律師。彼現為香港董事學會資深會員；新界區鄉議局當然議員；建築物條例上訴審裁團成員及婚姻監禮人。

林先生擔任森泰集團有限公司、耀萊集團有限公司及永利控股有限公司(均為聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。除上文披露者外，林先生於過去三年並無於任何上市公司擔任任何董事職務。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為趙璐女士，彼現為香港會計師公會會員。
- (b) 本通函及隨附代表委任表格之中、英文版本如有歧異，須以英文版本為準。

## 13. 開支

有關供股之開支(包括包銷佣金、財務顧問費用、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用)估計約為5,520,000港元(按將發行1,126,955,740股供股股份計算)，將由本公司支付。

## 14. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道88號10樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之年報及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；

- (c) 智略資本之意見函件，該函件全文載於本通函第62至75頁；
- (d) 獨立董事委員會之建議函件，該函件全文載於本通函第61頁；
- (e) 本通函附錄二所載國衛會計師事務所發出目標集團之會計師報告；
- (f) 本通函附錄三所載國衛會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件；
- (g) 本通函附錄四所載國衛會計師事務所就本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表發出之函件；
- (h) 本通函附錄五所載中和邦盟評估有限公司所編製目標集團之估值報告；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (j) 本附錄「專家」一段所述之同意書；及
- (k) 本通函。

# 股東特別大會通告



**21 Holdings Limited**

**21 控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

茲通告**21控股有限公司**（「本公司」）謹訂於二零一零年十二月六日（星期一）上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

## 特別決議案

1. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准經調整股份（定義見下文）上市及買賣及(ii)本公司符合百慕達一九八一年公司法第46(2)條之規定以使股本重組（定義見下文）生效後，由緊隨本決議案獲通過當日後之營業日（並非星期六）上午九時三十分（香港時間）起：
  - (a) 本公司股本中每二十(20)股每股面值0.01港元之已發行股份合併（「**股份合併**」）為一(1)股面值0.20港元之已發行股份（「**合併股份**」）；
  - (b) 藉註銷每股合併股份0.19港元之繳足股本，削減本公司之已發行股本，使本公司每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減（「**股本削減**」）至0.01港元（「**經調整股份**」）；
  - (c) 註銷本公司股份溢價賬內之全數金額（「**削減股份溢價**」），連同股份合併及股本削減，合稱「**股本重組**」），本公司之註冊股本維持不變；
  - (d) 將股本削減及削減股份溢價所產生之進賬轉至本公司之實繳盈餘賬，並授權本公司董事（「**董事**」）按百慕達法律及本公司之公司細則所允許之方式，運用本公司實繳盈餘賬內之金額以抵銷本公司之累計虧損，無須本公司股東再作授權；及

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (e) 授權本公司董事（「**董事會**」）在彼認為就股本重組而言屬必要、合宜及有利之情況下或為使股本重組生效，簽署和簽立所有文件、作出所有行動及採取所有相應步驟。」

### 普通決議案

2. 「**動議**待(i)第1號決議案獲通過；(ii)聯交所上市委員會批准或同意批准（未繳股款及繳足股款）供股股份（定義見下文）上市及買賣及並無撤回或撤銷該項上市及買賣，(iii)按照百慕達一九八一年公司法（經修訂）及香港公司條例將所有有關供股（定義見下文）之文件向百慕達公司註冊處及香港公司註冊處存檔，及(iv)本公司與結好證券有限公司（「**結好**」）及英皇證券（香港）有限公司（「**英皇**」，連同結好統稱「**包銷商**」）訂立日期為二零一零年九月十四日之包銷協議（「**包銷協議**」）（其註有「A」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以供識別）成為無條件及未有按照其條款被撤銷或終止：
- (a) 批准、確認及追認包銷協議及據此擬進行之交易（包括但不限於由包銷商包銷並未獲本公司股東（「**股東**」）有效申請之供股股份（定義見下文））；
- (b) 批准按照通函所載之條款及條件並在其規限下，以供股（「**供股**」）方式發行1,126,955,740股經調整股份（「**供股股份**」）予於記錄日期（定義見本公司日期為二零一零年十一月十二日之通函（「**通函**」，其註有「B」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署以供識別）名列於本公司名冊之股東，比例為於記錄日期每持有一股經調整股份獲配十股供股股份，認購價為每股供股股份0.19港元，但不包括於記錄日期在該名冊內顯示登記地址位於香港境外之股東及本公司董事於作出查詢後基於相關地區法例之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定，認為不向彼等股東提呈發售供股股份為必要或合宜；

## 股東特別大會通告

- (c) 授權董事會配發及發行(未繳股款或繳足股款)供股股份及在彼認為必要、合適、有利或合宜之情況下作出所有行動及事項、簽署和簽立所有進一步文件及採取相關步驟，以實行供股或與有關之其他事項，以及協定董事會認為符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

3. 「**動議**待第1號及第2號決議案獲通過並以此為條件，

- (a) 批准、確認及追認Asset Expert Limited(本公司之全資附屬公司)作為買方與威裕有限公司作為賣方於二零一零年九月十四日訂立之買賣協議(「**收購協議**」，其註有「C」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署以供識別)、其條款及條件以及據此擬進行之交易，以及實行收購協議；及
- (b) 授權董事會在彼認為就收購事項而言屬必要、合宜及有利之情況下或為使收購事項生效，簽署和簽立所有文件及採取相應步驟，並實行據此擬進行之交易，及協定董事會認為符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

4. 「**動議**待第1號及第2號決議案獲通過並以此為條件，

- (a) 批准、確認及追認本公司與吳啟民先生(「**吳先生**」，本公司所發行未行使本金額70,000,000港元於二零一一年七月二十三日到期之2厘可換股票據(「**可換股票據**」)之持有人)就本公司以現金67,900,000港元向吳先生回購可換股票據而於二零一零年九月十四日訂立之協議(「**回購協議**」，其註有「D」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署以供識別)、其條款及條件以及據此擬進行之交易，以及實行回購協議；及
- (b) 授權董事會在彼認為就回購協議而言屬必要、合宜及有利之情況下或為使回購協議生效，作出所有行動及事宜、簽署所有文件及採取相應步驟，並實行據此擬進行之交易，及協定董事會認為符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

---

## 股東特別大會通告

---

5. 「**動議**重選林國昌先生為獨立非執行董事。」

承董事會命  
**21控股有限公司**  
主席  
**吳啟民**

香港，二零一零年十一月十二日

附註：

1. 隨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股東，均可委派另一位人士為代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，可委派超過一位受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司法團股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
3. 委任代表之文件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，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權之人士簽署，方為有效。倘委任代表之文件擬由一間法團之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文件，而毋須進一步證明。
4. 委任受委代表文據及(若本公司董事會有此要求)經簽署之授權書或其他經簽署之授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，最遲須於名列文據之人士擬投票之大會或其任何續會舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處**香港中央證券登記有限公司**，地址為**香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓**，否則將不會被視為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 填妥及交回委任代表之文件後，本公司股東仍可親自出席大會並於會上投票。惟此情況下，委任代表之文件將視作撤銷論。
  
6. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，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，則只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。