
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之股份(定義見下文)，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購東方銀座控股有限公司證券之邀請或要約。



東方銀座控股
Oriental Ginza Holdings

Oriental Ginza Holdings Limited 東方銀座控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

- (1)非常重大收購事項；
- (2)建議根據特別授權配售新股；
- 及
- (3)增加法定股本

本公司財務顧問


OPTIMA
CAPITAL
創越融資有限公司

配售代理

中南証券有限公司

本封面頁所用之經定義之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹定於二零一一年十二月九日上午十一時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心9樓903B-05室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-5頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格印備之指示填妥附隨之代表委任表格，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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及其任何續會(視情況而定)及於會上投票。

二零一一年十一月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團物業權益之估值報告	IV-1
附錄五 — 本集團物業權益之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具備下列涵義：

「收購事項」	指	本公司根據該協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	本公司、賣方、賣方擔保人及目標於二零一一年九月二十三日就收購事項訂立之買賣協議
「建銀國際資本管理(天津)」	指	建銀國際資本管理(天津)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「核數師」	指	本公司當時之核數師
「核數師審閱報告」	指	核數師將於出售事項完成日期後本公司下一個綜合中期或年度財務報表(視情況而定)刊發日期發出的有關銷售一期單位備考損益之報告
「北京昂展置業」	指	北京昂展置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般於其正常營業時間內在香港開門營業之日子(星期六除外)，營業日應據此詮釋
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「股本增加」	指	建議透過增設10,000,000,000股額外股份，將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)
「注資」	指	於該協議日期，將海上嘉年華的註冊資本由人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)增加人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)之等額美元至人民幣900,000,000元(相當於約1,080,000,000港元)，增加金額將由致德於完成前注資

釋義

「致德」	指	致德投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標之全資附屬公司
「本公司」	指	東方銀座控股有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：996)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標於二零一一年七月三十一日起至完成日期前一個月的最後一個曆日止期間之綜合損益賬目及資產負債表，將由賣方在不遲於完成前兩個營業日向本公司提供
「完成日期」	指	該協議所載之最後一個先決條件(不包括規定於完成日期達成之該等條件)獲達成或豁免(視情況而定)當日後第三個營業日，或該協議的各訂約方可能書面協定該協議將告完成之其他日期
「代價」	指	本公司就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價4,300,000,000港元
「代價股份」	指	本公司將向賣方及／或其代名人按發行價發行之1,300,578,034股新股份(可予調整)，其總發行價應相等於作為代價一部分之代價股份金額
「代價股份金額」	指	450,000,000港元；惟倘於按發行價發行及配發代價股份後，賣方、賣方代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士所持股份數目將超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目)，則(i)代價股份金額將下調，以使於按發行價向賣方及／或其代名人發行及配發代價股份後，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目)；及(ii)因代價股份金額下調所產生的差額將增加至可換股票據金額中
「兌換價」	指	可換股票據之初始兌換價每股兌換股份0.346港元(可予調整)

釋義

「兌換股份」	指	於按初始兌換價兌換可換股票據時可予發行之4,335,260,115股新股份(可予調整)
「可換股票據」	指	將由本公司發行之可換股票據，作為完成時之一部分代價
「可換股票據金額」	指	1,500,000,000港元；惟倘於按發行價發行及配發代價股份後，賣方、賣方代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士所持股份數目將超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目)，則(i)代價股份金額將下調，以使於按發行價向賣方及／或其代名人發行及配發代價股份後，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目)；及(ii)因代價股份金額下調所產生的差額將增加至可換股票據金額中
「按金」	指	本公司於二零一一年九月二十六日支付之500,000,000港元，作為按金及部分代價
「董事」	指	本公司董事
「Easy Linkage集團」	指	目標及其附屬公司，於注資完成前包括致德
「Easy Linkage 證券代理契據」	指	由(其中包括)賣方擔保人、賣方及目標於二零一一年九月十二日訂立的證券代理契據，據此，已委任一名證券代理代表已認購賣方發行之若干票據及認股權證的投資者持有彼等獲授之若干抵押品
「經擴大集團」	指	於完成后之本集團(包括目標集團)
「第一份股份押記」	指	日期為二零一一年九月十四日之股份押記契據，據此賣方及目標以代表承諾認購賣方發行之若干票據及認股權證之投資者行事之證券代理為受益人，抵押彼等各自於目標及致德之權益，以確保賣方履行有關該等票據及認股權證之義務及責任

釋義

「本地生產總值」	指	本地生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海灣豪庭」	指	青島海灣豪庭物業管理有限公司，一間於二零一零年五月十一日根據中國法律成立之公司，由海上嘉年華直接全資擁有之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方
「發行價」	指	每股代價股份0.346港元之發行價
「地塊」	指	海上嘉年華在中國山東省青島市黃島區江山南路以西及濱海路以南之三幅地塊及其相關土地使用權，總地盤面積約為348,928.2平方米
「最後可行日期」	指	二零一一年十一月十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「東方銀座集團」	指	本集團(不包括WM集團)
「一期單位」	指	該物業之533個住宅單位，海上嘉年華已就此於該協議日期訂立預售合約，該等單位之總建築面積約為90,000平方米
「承配人」	指	配售代理根據配售協議，促使認購任何配售股份之任何個人、機構或其他專業投資者
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議之條款及條件按竭誠基準配售最多2,200,000,000股新股份
「配售代理」	指	中南証券有限公司，一家持牌法團(定義見證券及期貨條例)

釋義

「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零一一年十月十九日之有條件配售協議
「配售期」	指	股東於股東特別大會上通過決議案以批准(其中包括)配售協議及其項下擬進行之交易起,至股東特別大會日期起三十個曆日期間屆滿後首個營業日下午五時正止期間,根據配售協議之條款提早終止則除外
「配售價」	指	每股配售股份0.38港元
「配售股份」	指	本公司根據配售事項將予配售之最多2,200,000,000股新股份
「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
「承兌票據」	指	本公司於完成後將向賣方(及/或賣方之代名人)發行之承兌票據,本金總額為1,100,000,000港元
「該物業」	指	有關地塊及於其上已建及將建之任何樓宇
「物業抵押」	指	該物業之抵押,作為興業銀行股份有限公司青島分行向海上嘉年華授出之銀行信貸之抵押,本金額為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,200,000,000港元)
「永利行」	指	永利行評值顧問有限公司,獨立專業顧問
「銷售貸款」	指	於完成日期,目標欠賣方(作為債權人)之免息股東貸款,包括(i)於該協議日期約14,000,000美元(相當於約109,200,000港元)之款項;及(ii)自該協議日期起至注資完成日期賣方將向目標作出之墊款人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)
「銷售股份」	指	目標一股面值1.00美元(相當於約7.8港元)之股份,指目標之全部已發行股本

釋義

「出售事項完成日期」	指	所有一期單位完成出售的日期後第60日之日期。當所有一期單位獲頒竣工驗收證書，且海上嘉年華已向各買方送呈一期單位之各單位交付通知時，所有一期單位之出售將視作完成
「海上嘉年華」	指	海上嘉年華(青島)置業有限公司，一間於二零零九年四月二十一日根據中國法律成立之中外股份合資有限責任公司
「海上嘉年華集團」	指	海上嘉年華及其附屬公司
「第二份股份押記」	指	各賣方與目標於該協議日期以本公司為受益人訂立的股份押記契據，據此，賣方及目標分別就銷售股份及致德之全部已發行股本設立第二位證券(均受限於第一份股份押記)，以確保賣方於完成未能作實及該協議終止或根據其條款撤銷的情況下退回按金
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易、配售協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)以及股本增加
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.20港元之普通股
「特別授權」	指	於股東特別大會上向股東尋求之根據配售協議配發及發行配售股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋義

「目標」	指	Easy Linkage Development Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標及其附屬公司，於注資完成後將包括致德、海上嘉年華及海灣豪庭
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	Better Joint Venture Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由賣方擔保人全資及實益擁有
「賣方擔保人」	指	景百孚先生
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，獨立專業估值師
「WM」	指	Wide Merit Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，已於WM收購事項完成後成為本公司之非全資附屬公司
「WM收購事項」	指	本集團收購WM全部股權之51%及WM集團結欠及／或應付WM賣方之51%股東貸款，有關詳情載於本公司日期為二零一一年一月十七日及二零一一年四月十三日的公告，以及WM通函內
「WM通函」	指	本公司日期為二零一一年三月二十八日的通函，內容有關(其中包括)WM收購事項
「WM集團」	指	Wide Merit Limited及其附屬公司
「WM賣方」	指	趙彪先生
「永華成」	指	青島永華成房產經紀服務有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「中興」	指	北京中興鴻基科技有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比。

為便於參考，於本通函內，美元兌港元及人民幣兌港元之匯率分別為1美元兌7.8港元及人民幣1元兌1.2港元。提供上述匯率並不表示港元可按有關匯率兌換為美元或人民幣。

董事會函件



東方銀座控股
Oriental Ginza Holdings

Oriental Ginza Holdings Limited 東方銀座控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

董事：

執行董事：

周承榮先生 (主席)

徐懿先生

武宏光先生

戴鵬先生

韓銘生先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

王志浩先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心

9樓903B-05室

獨立非執行董事：

陳偉業先生

伍家聰先生

梁寶瑩女士

敬啟者：

- (1)非常重大收購事項；
(2)建議根據特別授權配售新股；
及
(3)增加法定股本

緒言

董事會於二零一一年十月六日公告，於二零一一年九月二十三日，本公司、賣方、賣方擔保人及目標訂立該協議，據此，本公司有條件同意按代價收購及賣方有條件同意出售銷售股份（即目標之全部已發行股本）及銷售貸款。

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須由股東於股東特別大會上通過投票表決的方式批准。

董事會函件

董事會於二零一一年十月十九日公告，於同日交易時段後，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理以竭誠基準按每股配售股份0.38港元的價格，配售2,200,000,000股配售股份。配售協議及其項下擬進行之交易以及就配發及發行配售股份授出特別授權須由股東於股東特別大會上以投票表決的方式通過。

於最後可行日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)，其中1,095,542,931股股份已發行。為應付本集團之未來擴展及增長，以及發行代價股份、配售股份及將於兌換可換股票據後將予發行之兌換股份，董事會建議將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)。股本增加須待(其中包括)股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團及本集團物業權益之估值報告；(iii)本集團之財務資料；(iv)目標集團之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)配售事項之進一步詳情；(vii)股本增加之進一步詳情；及(viii)股東特別大會通告連同代表委任表格。

收購事項

於二零一一年九月二十三日訂立的該協議

買方： 本公司

賣方： Better Joint Venture Limited

賣方擔保人： 景百孚先生

目標： Easy Linkage Development Limited

於最後可行日期，賣方主要從事投資控股，並由賣方擔保人全資實益擁有。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方擔保人乃由本公司之商業夥伴介紹給本公司；(ii)賣方擔保人於二零一一年七月首次與本公司接洽；(iii)賣方及賣方擔保人均為獨立第三方；及(iv)賣方及賣方擔保人過去與本公司並無任何業務關係。

該協議並無令賣方擔保人及其聯繫人士或代表獲委任為董事。本公司確認，於最後可行日期，本公司並無計劃於完成後委任賣方擔保人及其聯繫人士或代表為董事。

董事會函件

將予收購之資產

將予收購之資產包括銷售股份及銷售貸款。

目標為投資控股公司，持有致德之全部已發行股本，而致德於該協議日期持有海上嘉年華之約20%股權，並將於注資完成時持有海上嘉年華之約60%股權。海上嘉年華持有海灣豪庭的全部股權。目標集團的進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一段。

銷售貸款不附帶利息及為目標於完成日期由目標結欠賣方(債權人)的全部股東貸款，當中包括(i)於該協議日期結欠的約14,000,000美元(相當於約109,200,000港元)款項；及(ii)賣方將於完成日期前就注資墊付予目標的人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)。

代價

代價4,300,000,000港元將通過下列方式支付：

- (i) 按金500,000,000港元已由本公司於二零一一年九月二十六日支付予賣方；
- (ii) 代價股份金額450,000,000港元(可予調整)將透過於完成日期配發及發行代價股份的方式支付；
- (iii) 可換股票據金額1,500,000,000港元(可予調整)將透過於完成日期發行可換股票據的方式支付；
- (iv) 1,100,000,000港元將透過於完成日期發行承兌票據的方式支付；及
- (v) 750,000,000港元將由本公司於完成日期以現金支付予賣方。

代價乃經本公司與賣方公平磋商釐定，並已考慮若干主要因素：(i)由威格斯所編製的該物業於二零一一年七月三十一日現況下之初步估值約人民幣6,531,000,000元(相當於約7,837,000,000港元)；(ii)(a)於該協議日期的銷售貸款14,000,000美元(相當於約109,200,000港元)及(b)於該協議日期至完成日期賣方將就注資墊付予目標的款項人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)之銷售貸款；(iii)賣方擔保人提供的盈利擔保；及(iv)該物業的前景及發展(詳情載於「進行收購事項之理由」一節)。

董事會函件

盈利擔保

根據該協議，受制於完成，賣方擔保人須向本公司擔保：反映於核數師審閱報告內之於銷售完成日期出售一期單位所得之除企業所得稅前毛利應等於或高於人民幣500,000,000元（相當於約600,000,000港元）（「擔保盈利」）。倘無法實現擔保盈利，則賣方擔保人須於本公司要求的七個營業日（暫定）內向本公司以現金支付60%的差額，如未能履行，則賣方擔保人須向本公司支付每年3%的違約利息。

股份押記

各賣方及目標於該協議日期以本公司為受益人簽訂一份股份押記契據（統稱為「第二份股份押記」），據此，賣方與目標分別就銷售股份及致德之全部已發行股本設立二級抵押（受第一份股份押記的規限），以確保賣方於完成未能作實及該協議終止或根據其條款撤銷的情況下退回按金。

終止

倘完成未能發生及該協議終止或根據其條款撤銷，則(i)本公司支付之按金須於有關終止日期起五個營業日內全數退還予本公司，如未能履行，賣方須向本公司支付每年3%的違約利息；(ii)除償還按金外，概無訂約方須承擔該協議項下之任何責任，彼等亦概不得向該協議任何其他訂約方提出任何索償（無論因不履行任何相關責任或承諾或違反賣方的任何擔保或本公司的任何擔保（視情況而定）或有關該等事項的其他方面）；及(iii)賣方擔保人無條件及不可撤回地擔保根據該協議之條款向本公司償還按金。

賣方擔保人之責任

根據該協議，於完成後，賣方擔保人無條件及不可撤回地向本公司擔保支付可能於任何時候到期或將到期及賣方因違反該協議項下的任何賣方責任而應支付予本公司的一切款項。

董事會函件

代價股份及代價股份金額

代價股份(可予調整)佔(i)本公司現有已發行股本之約118.7%；(ii)經配發及發行代價股份(假設並無作出調整)擴大之本公司已發行股本約54.3%；(iii)經配發及發行代價股份(假設並無作出調整)及全部配售股份擴大之本公司已發行股本約28.3%；及(iv)經配發及發行代價股份(假設並無作出調整)、全部配售股份及經可換股票據(假設並無作出調整)按初始兌換價獲悉數兌換後配發及發行兌換股份(假設並無作出調整)擴大之本公司已發行股本約14.6%。代價股份將與在配發日期之所有其他已發行股份享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。配發及發行代價股份須獲股東於股東特別大會上批准。

發行價0.346港元代表：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.315港元溢價約9.8%；
- (ii) 較股份於二零一一年九月二十一日(即股份於該協議日期前的最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股0.40港元折讓約13.5%；
- (iii) 相當於股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.346港元；
- (iv) 較股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後十個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.35港元折讓約1.1%；及
- (v) 較二零一一年六月三十日之股東應佔未經審核每股綜合資產淨值約1.31港元折讓約73.6%。

發行價乃經參考股份之現行市價釐定。

倘若由於按發行價發行及配發代價股份，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份數目將超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目)，則(i)代價股份金額將下調，以使於按發行價向賣方及／或其代名人發行及配發代價股份後，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目)；及(ii)因如上文所述調整代價股份金額所產生的差額將增加至可換股票據金額中。

董事會函件

可換股票據

可換股票據之主要條款概述如下：

- 發行人：** 本公司
- 本金額：** 1,500,000,000港元 (如「代價股份及代價股份金額」一段所述可予調整)
- 利率：** 不計息
- 到期日：** 5年
- 抵押：** 無抵押
- 兌換股份：** 4,335,260,115股兌換股份 (可予調整)
- 地位：** 兌換股份將於所有方面與在兌換通知日期之所有其他現有已發行股份享有同等權益，並將有權獲發緊接兌換通知日期後的記錄日期之所有股息、紅利及其他分派。
- 兌換權：** 可換股票據持有人將有權於發行日期起在可換股票據仍未贖回期間隨時及不時將全部而非部分已發行可換股票據之本金額兌換為兌換股份，惟每次兌換金額須為5,000,000港元的完整倍數。
- 兌換限制：** 倘於緊隨兌換可換股票據後出現下列情況，則可換股票據持有人將無權將全部或部分可換股票據之本金兌換為兌換股份：(i)可換股票據持有人及其一致行動人士合計直接及間接控制或持有的本公司投票權之比例將導致可換股票據持有人有責任根據不時生效的收購守則作出全面收購；或(ii)股份之公眾持股量低於上市規則規定之水平。

董事會函件

- 兌換價：** 每股兌換股份0.346港元，於發生(其中包括)股份拆細或合併或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及授出購股權、認股權證或其他可認購股份、按低於股份當時適用之市價的若干比率發行股份或可轉換或可交換證券或修改其隨附之權利之情況時可予反攤薄調整。
- 贖回：** 除非可換股票據持有人事先向本公司發出兌換通知，否則本公司有權於可換股票據發行後任何時間按贖回金額贖回可換股票據的全部未贖回金額(兌換通知涉及的部分未贖回可換股票據除外)，前提是：(a)本公司須向可換股票據持有人發出不少於五個營業日有關其擬進行贖回的事先通知，並指明擬贖回的金額及贖回日期；及(b)任何贖回金額須為可換股票據的全部未贖回金額。
- 上市：** 本公司將不會申請可換股票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。
- 可轉讓性：** 於取得聯交所的事先同意(如需要)後，可換股票據可出讓或轉讓予任何人士，且本公司須盡一切合理努力協助可換股票據的相關出讓或轉讓，包括向聯交所作出任何必要的批准申請(如需要)。轉讓可換股票據須受限於可換股票據之條款，惟全部本金額5,000,000港元可予出讓及轉讓。
- 投票權：** 可換股票據將不附帶任何投票權。

董事會函件

初始兌換價每股兌換股份0.346港元與發行價相等，其代表：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.315港元溢價約9.8%；
- (ii) 較股份於二零一一年九月二十一日(即股份於該協議日期前的最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股0.40港元折讓約13.5%；
- (iii) 相當於股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.346港元；
- (iv) 較股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後十個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.35港元折讓約1.1%；及
- (v) 較二零一一年六月三十日之股東應佔未經審核每股綜合資產淨值約1.31港元折讓約73.6%。

按初始兌換價每股兌換股份0.346港元計算，可換股票據可兌換為4,335,260,115股兌換股份，佔(i)本公司現有已發行股本的約4.0倍；及(ii)經配發及發行代價股份、配售股份及於可換股票據按初始兌換價獲悉數兌換後配發及發行兌換股份擴大之本公司已發行股本約48.5%。

鑒於上文可換股票據之條款中「兌換限制」分段所載的兌換限制，配發及發行兌換股份將不會導致本公司控制權出現任何變動。

承兌票據

承兌票據之主要條款概述如下：

- 發行人：** 本公司
- 本金額：** 1,100,000,000港元
- 利率：** 每年3.5%
- 到期日：** 3年
- 抵押：** 無抵押
- 還款：** 本公司有權於到期日前償還任何承兌票據之任何未償還本金額
- 發行日期：** 完成日期

預期承兌票據將以本集團之內部資源及／或透過股權及／或債務融資籌集的資金償還。

董事會函件

先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 本公司獲得股東批准該協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於(a)購買銷售股份及銷售貸款；(b)配發及發行代價股份；(c)發行可換股票據；(d)於根據上市規則的規定行使可換股票據所附的兌換權後配發及發行兌換股份；(e)發行承兌票據；及(f)股本增加；
- (ii) 本公司向賣方交付證據以合理證明其已符合聯交所和(如適用)證監會的所有上市規則及(如適用)收購守則有關發行及配發代價股份、發行可換股票據及於可換股票據所附的兌換權獲行使後發行及配發兌換股份及其他本公告所載擬進行的其他交易的規定；
- (iii) 股份於該協議日期起至(及包括)完成日期期間一直在聯交所主板上市及買賣(惟任何不超過十二個連續營業日(定義見上市規則)暫停買賣，或由於證監會或聯交所須在有關該協議的文件發出或公佈前進行審批而可能要求的較長期間之暫停買賣則除外)，且在完成前並無接獲證監會或聯交所表示將會或可能撤銷或反對股份在聯交所主板上市；
- (iv) 本公司遞交經董事會簽署的確認書，證實本公司已向相關政府或監管機構或其他第三方取得就簽訂及履行該協議以及該協議項下擬進行之任何交易而言屬必須之一切所需豁免、同意、批准、牌照、授權、許可、指令及豁免(如需要)，包括但不限於(如需要)百慕達金融管理局批准發行及配發代價股份、發行可換股票據及於可換股票據所附的兌換權獲行使後發行及配發兌換股份以及發行承兌票據；
- (v) 本公司向賣方交付賣方接納之本公司百慕達法律顧問以賣方接納之形式及內容編製的有關根據百慕達法律進行該協議項下擬進行的交易的登記及所需程序之法律意見；
- (vi) (如有規定)聯交所批准發行可換股票據；

董事會函件

- (vii) 聯交所無條件或僅在賣方並無理據反對之條件下批准代價股份及兌換股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (viii) 賣方向本公司交付本公司接納之英屬處女群島律師以本公司接納之形式及內容編製之法律意見，內容關於確認(a)該協議所載之目標的股權架構；及(b)向相關政府或監管機構或其他第三方取得的就簽訂及履行該協議以及該協議項下擬進行之任何交易而言屬必須之任何所需豁免、同意、批准、牌照、授權、許可、指令及豁免(如需要)；
- (ix) 本公司取得經本公司提名之獨立估值公司編製及發出之正式估值報告，顯示該物業之估值不低於人民幣6,500,000,000元(相當於約7,800,000,000港元)；
- (x) 本公司於完成前按(i)不低於每股股份0.28港元之股份價格；及(ii)不低於750,000,000港元(未扣除有關費用及開支)之總金額完成股份配售；
- (xi) 賣方向本公司交付本公司接納之中國法律顧問以本公司接納之形式及內容編製之法律意見，內容關於(a)海上嘉年華於該物業之權利及權益，包括但不限於各項土地所有權文件的合法性、有效性及可強制執行性；(b)賣方取得海上嘉年華法定及實益權益的手續，包括但不限於注資及有關資金的有效注入；及(c)確認除非物業抵押的按揭銀行已就銷售及購買銷售股份發出同意書，否則毋須就該協議項下擬進行之交易取得有關按揭銀行的同意；
- (xii) 倘目標集團任何成員公司的股份已抵押予任何第三方(於該協議日期，銷售股份及致德之股份須受第一份股份押記的規限)，賣方向本公司交付本公司合理信納的證據證明任何有關抵押已妥為解除；
- (xiii) 本公司向賣方交付經董事會簽署的確認書，證實本公司自二零一一年三月二十五日的年度報告內所公佈的本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內所載的所有事項並無重大變動；
- (xiv) 賣方向本公司交付經賣方董事會簽署的確認書，證實除非物業抵押的按揭銀行已就銷售及購買銷售股份發出同意書，否則毋須根據物業抵押之條款取得有關按揭銀行的同意；

董事會函件

- (xv) 經參考於該日期仍存在之實情及實況後，賣方所作出之所有保證於完成時在各重大方面均為真確無訛；
- (xvi) 經參考於該日期仍存在之實情及實況後，本公司所作出之所有保證於完成時在各重大方面均為真確無訛；
- (xvii) 本公司以書面知會賣方，表示其信納對目標集團所進行法律及財務盡職審查的結果；及
- (xviii) 賣方以書面知會本公司，表示其信納對本集團所進行法律及財務盡職審查的結果。

本公司可通過書面知會該協議之其他訂約方，豁免上文(viii)、(ix)、(x)、(xiv)及(xv)所載的條件。賣方可通過書面知會該協議之其他訂約方，豁免上文(xiii)及(xvi)項條件。

倘(i)完成賬目未能於完成前兩個營業日或之前提供予本公司；或(ii)任何上述條件未能於二零一一年十二月三十一日或之前或該協議之訂約方可能書面協定之其他日期(惟上文(x)、(xvii)及(xviii)所載的條件須於完成日期達成除外)獲達成或豁免(視情況而定)，則該協議將告終止，詳情載於「終止」一段。

於最後可行日期，該協議之先決條件均未獲達成。

完成

待完成之先決條件獲達成或豁免後，完成將於完成日期下午五時正或之前(或該協議訂約方可能於完成日期前至少三個營業日以書面協定之其他時間)作實。

於完成後，目標將成為本公司之直接全資附屬公司，目標集團之財務業績將併入本集團之財務報表。

有關目標集團之資料

目標、致德、海上嘉年華及海灣豪庭

目標乃一間於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，於該協議日期之已發行股本為1.00美元（相當於約7.8港元）。於該協議日期，目標之主要資產為於致德之投資，而致德則持有海上嘉年華約20%之股權，並於注資完成時將持有海上嘉年華約60%股權。

致德為一間於二零零九年三月十一日在香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，於該協議日期之已發行股本為10港元。

海上嘉年華為一間於二零零九年四月二十一日根據中國法律註冊成立之中外合資有限責任公司，其業務範圍包括地產開發與銷售、物業租賃、提供物業代理服務、物業管理、酒店管理、商務管理、旅遊開發及建築材料銷售。於該協議日期，海上嘉年華之註冊及已繳足股本為人民幣450,000,000元（相當於約540,000,000港元），並由(i)中興（獨立第三方）持有約12.7%；(ii)北京昂展置業（獨立第三方）持有約30.8%；(iii)致德持有約20.0%；(iv)永華成（獨立第三方）持有約20.0%；及(v)建銀國際資本管理（天津）（獨立第三方）持有約16.5%。於注資後至完成前，海上嘉年華之註冊及已繳足股本將為人民幣900,000,000元（相當於約1,080,000,000港元），並將由(i)中興持有約6.3%；(ii)北京昂展置業持有約15.4%；(iii)致德持有約60.0%；(iv)永華成持有約10.0%；及(v)建銀國際資本管理（天津）持有約8.3%。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)中興之最終實益擁有人為獨立於且並非與賣方擔保人、海上嘉年華及／或賣方之其他股東一致行動之獨立第三方；(ii)北京昂展置業之最終實益擁有人為賣方擔保人及賣方擔保人之表親，因此為賣方之聯繫人士但亦為獨立第三方；(iii)永華成之最終實益擁有人為獨立第三方及賣方擔保人之表親，因此為賣方之聯繫人士但亦為獨立第三方；及(iv)建銀國際資本管理（天津）之最終實益擁有人為中國建設銀行股份有限公司（獨立第三方）。建銀國際資本管理（天津）已訂立一項股權轉讓協議，據此，建銀國際資本管理（天津）所持有的海上嘉年華股權（佔海上嘉年華於最後可行日期股權的約16.5%）將於北京昂展置業向建銀國際資本管理（天津）發出書面通知後轉讓予北京昂展置業。於最後可行日期，轉讓上述海上嘉年華之股權（佔海上嘉年華於最後可行日期股權的約16.5%）尚未完成。

董事會函件

海灣豪庭為一間於二零一零年五月十一日根據中國法律註冊成立之公司，並為海上嘉年華之全資附屬公司，其註冊及已繳足股本為人民幣1,000,000元（相當於約1,200,000港元），業務範圍包括物業管理、清潔服務、綠化工程及物業裝修。自註冊成立日期起，海灣豪庭並無開展任何業務經營。

該物業

海上嘉年華擁有位於山東省青島黃島區之地段，地塊位於江山南路以西及濱海路以南，總土地面積為約348,928.2平方米。該地塊之土地使用權已獲授，作商業及金融用途之年期為40年、作住宅用途之年期為70年及作商業用途之年期為40年。

該地塊鄰近山東省黃島經濟技術開發區之中心商業區，位於中國石油大學對面，唐島灣以北。該地塊可經由青島海灣大橋、膠州灣隧道及膠州灣高速公路到達，十分便利。海上嘉年華擬於該地塊上開發總建築面積約為765,814.7平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。於最後可行日期，該物業正處於開發階段當中，目前計劃該物業將於2年內分多個階段完成。

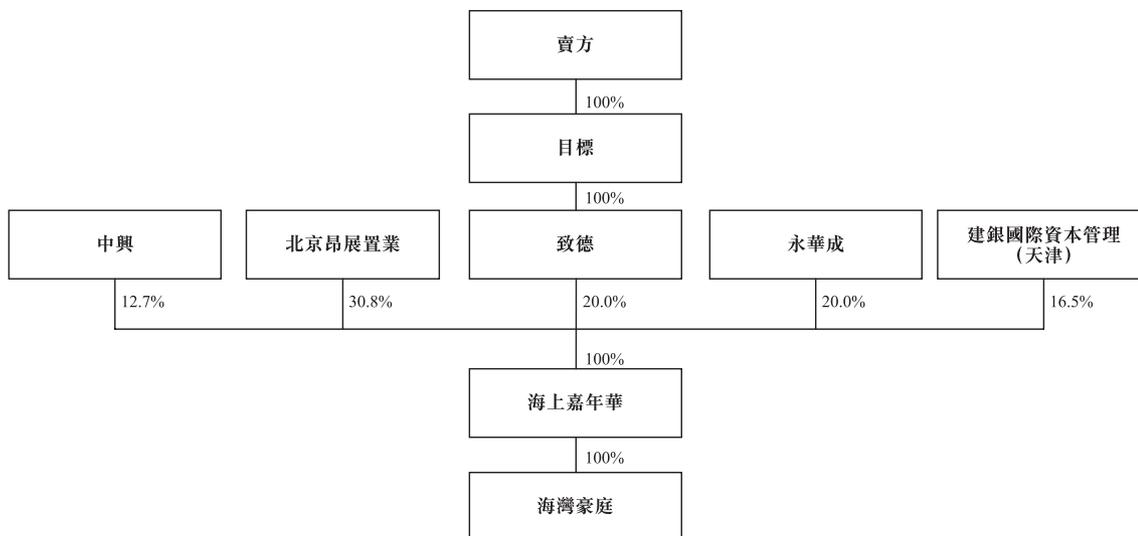
於二零一零年十月九日，海上嘉年華取得總建築面積約241,517.6平方米之住宅單位之預售許可證。一期單位為住宅單位，目前尚未竣工。於最後可行日期，海上嘉年華已就一期單位之銷售訂立預售合約，預售一期單位之所得款項為約1,578,000,000港元。預期海上嘉年華將於二零一二年初或前後開始預售總建築面積約為147,749.6平方米之其他住宅單位。根據海上嘉年華之會計政策，預售一期單位之所得款項將於(i)簽訂正式買賣協議；及(ii)相關政府部門頒發入伙紙或竣工證書(以較遲者為準)時確認為收益，在此時一期單位之擁有權之風險及回報已轉至買方。預售一期單位之所得款項將於海上嘉年華之財務報表內確認為來自客戶之預收款項。

董事會函件

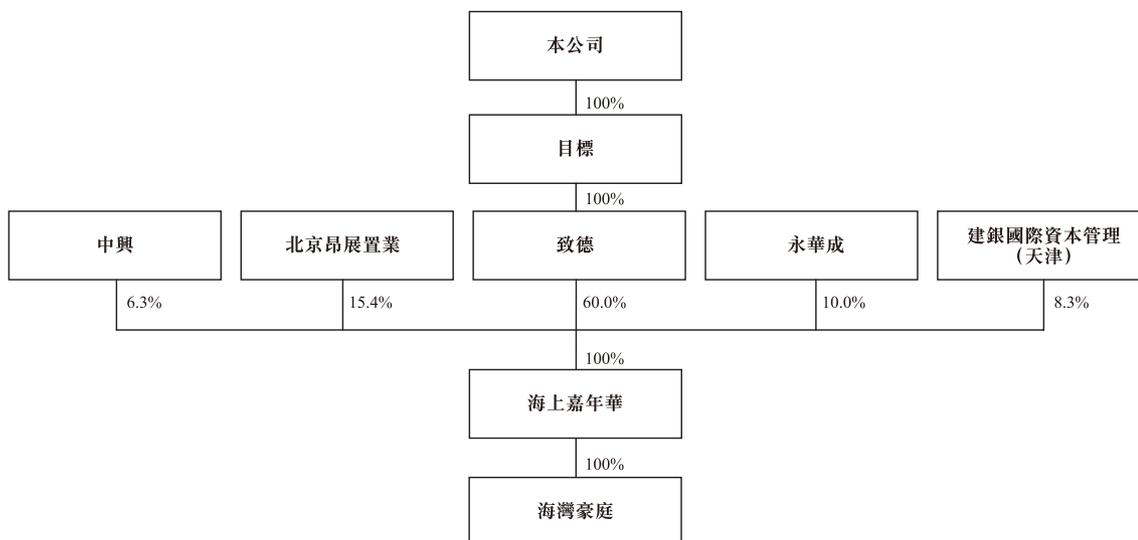
目標集團之股權架構

下表載列於最後可行日期以及緊隨完成後，目標集團及本公司之股權架構：

(i) 於最後可行日期



(ii) 緊隨完成後



董事會函件

目標集團之財務資料

於二零一一年八月三十一日，Easy Linkage集團(包括Easy Linkage及致德)持有海上嘉年華集團之約20%股權，並將於注資完成後持有海上嘉年華集團之約60%股權。

下表載列根據香港財務報告準則編製之Easy Linkage集團自二零零九年三月十一日(致德之註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年八月三十一日止期間之經審核財務資料：

	自二零零九年 三月十一日 (致德之註冊 成立日期)起至 二零零九年 十二月三十一日 期間 (經審核) 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一一年 八月三十一日 止期間 (經審核) 千港元
營業額	無	無	無
除稅前溢利	128,371	103,335	55,292
除稅後溢利	128,371	103,335	55,292
	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一一年 八月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值	231,240	346,114	415,498
負債總額	102,829	102,841	108,544
資產淨值	128,411	243,273	306,954

董事會函件

下表載列根據香港財務報告準則編製之海上嘉年華集團自二零零九年四月二十一日(成立日期)起至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年八月三十一日止期間之經審核財務資料：

	自二零零九年 四月二十一日 (成立日期)起至 二零零九年 十二月三十一日 期間 (經審核) 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一一年 八月三十一日 止期間 (經審核) 千港元
營業額	無	無	無
除稅前溢利	860,099	704,693	384,752
除稅後溢利	643,833	516,735	276,500
	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一一年 八月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值	1,745,417	4,174,327	5,371,846
負債總額	590,636	2,445,180	3,294,357
資產淨值	1,154,781	1,729,147	2,077,489

進行收購事項之理由

本集團之主要業務為(i)物業租賃活動；(ii)物業投資；(iii)零售相關顧問及管理服務；(iv)貿易及投資業務；及(v)高清潔無鉛汽油及柴油之研究及管理、生產及銷售。

誠如本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團錄得總收益約53,600,000港元，較二零一零年同期減少約72.6%，主要由於(i)二零一零年出售北京若干物業令租金收入減少；及(ii)銷售物業減少所致。截至二零一一年六月三十日止六個月，除稅後虧損約為6,400,000港元，而本集團於二零一零年同期錄得除稅後溢利約35,100,000港元。本集團於二零一一年錄得除稅後虧損乃主要由於出售北京物業所致。

本集團現有投資物業組合包括位於重慶及瀋陽的多處物業。為多元化物業組合並擴展至中國各省及提高本集團的盈利能力，本集團一直積極在中國房地產市場尋求投資機會。

董事會函件

儘管二零一一年中國政府繼續實施緊縮措施以為過熱的樓市降溫，惟鑒於中國經濟基本面強勁、城市化進程迅速及人民幣持續升值，董事認為房地產市場的長期前景仍然向好。

根據中國國家統計局公佈的統計數據，(i)二零一零年山東省人口約為95.8百萬人，佔中國總人口約7.2%；(ii)二零一零年山東省本地生產總值約為人民幣39,416億元(相當於約47,299億港元)，位列全國第三；及(iii)青島於截至二零一一年八月三十一日止八個月之住宅物業均價較二零一零年同期上升約3.7%。董事預期，青島住宅及商業物業需求將持續強勁。此外，誠如「有關目標集團之資料」一段所述，一期單位(屬住宅單位)的預售反應熱烈，預售所得款項達到約1,578,000,000港元。預期海上嘉年華將於二零一二年初開始預售總建築面積約147,749.6平方米的其他住宅單位。鑒於青島的本地生產總值持續上升、住宅物業價格不斷攀升以及一期單位預售反應熱烈，董事對青島房地產市場的前景十分樂觀，並認為該物業將為本公司帶來可觀的住宅單位銷售回報及商業單位經常性租金收入。

鑒於上述原因及賣方擔保人提供的盈利擔保，董事會認為該協議之條款及條件屬公平合理及收購事項符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

於完成時，目標將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標集團的資產、負責及業績將綜合計入本公司之綜合賬目。本通函附錄三載有經擴大集團之未經審核綜合財務資料，說明收購事項對本集團的盈利、資產及負債之財務影響。

根據本通函附錄三所載的經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料，收購事項之財務影響概列如下：

盈利

根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表，截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔全面開支總額約為133,200,000港元。假設完成於二零一零年一月一日已經作實，則經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合備考全面收入總額將約為226,800,000港元。經考慮該物業之前景及開發，董事認為收購事項將對經擴大集團的未來財務表現帶來積極影響。

董事會函件

資產及負債

根據本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，本集團之資產及負債分別為約2,025,800,000港元及589,400,000港元。假設完成於二零一一年六月三十日已經作實，則經擴大集團之未經審核綜合備考資產及負債將分別為約12,459,200,000港元（包括商譽約865,300,000港元）及6,716,000,000港元。

於二零一一年十月十九日訂立的配售協議(交易時段後)

發行人：本公司

配售代理：中南証券有限公司

配售代理中南証券有限公司已有條件地同意按竭誠基準配售2,200,000,000股配售股份，作為代價，彼將於配售事項完成時按配售事項所得款項總額之3%收取配售佣金。董事認為，配售佣金乃參照市場比率釐定，屬公平合理。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

配售代理同意將按竭誠基準促使不少於六名承配人（即獨立個人、機構或其他專業投資者）於配售期按配售價認購配售股份。配售代理同意盡一切合理努力確保承配人及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。概無承配人將於配售事項完成後成為主要股東。

配售股份

最多2,200,000,000股配售股份佔(i)本公司現有已發行股本約200.8%；(ii)約66.8%之本公司已發行股本經配發及發行配售股份擴大；(iii)約47.9%之本公司已發行股本經配發及發行配售股份及代價股份擴大；及(iv)約24.6%之本公司已發行股本經配發及發行兌換股份擴大。配售事項下之配售股份之總面值將為440,000,000港元。

配售價

配售價0.38港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.315港元溢價約20.6%；
- (ii) 股份於二零一一年十月十九日（即該協議日期）在聯交所所報收市價每股0.405港元折讓約6.2%；

董事會函件

- (iii) 股份於二零一一年十月十九日前(包括二零一一年十月十九日)最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.418港元折讓約9.1%；及
- (iv) 股份於二零一一年十月十九日前(包括二零一一年十月十九日)最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.412港元折讓約7.8%。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份之上市及買賣。

配售事項下之配售價淨額為每股配售股份約0.368港元。

董事認為，配售價乃經本公司與配售代理參考股份當前市價進行公平磋商後協定，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

配售股份之地位

配售股份於發行及繳足時，本身之間及與配發及發行配售股份當日之已發行股份在各方面享有同等地位。

特別授權

配售股份將根據特別授權配發及發行，有關特別授權將於股東在股東特別大會上通過決議案後授予董事。

於最後可行日期，根據股東於二零一一年五月十三日舉行之本公司股東週年大會上通過之決議案批准之一般授權，董事獲授權發行最多219,108,586股股份，惟並不足以發行及配發配售事項下之配售股份。

配售事項之條件

配售代理於配售協議項下的責任，及配售協議的完成須待以下事項達成後，方可作實：

- (i) 除完成配售事項外，該協議之先決條件獲達成或豁免；
- (ii) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣(不論有條件或無條件，而有關批准其後在配售事項完成日期前概無遭撤回)；及
- (iii) 股東於股東特別大會上通過相關決議案以批准配售協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行配售股份)，有關批准概無遭撤回或擬撤回。

董事會函件

倘該等條件未能於二零一一年十二月三十一日(或本公司及配售代理可能協定之較遲日期)或之前達成，配售協議須予終止，而配售協議之任何訂約方概不得就任何費用或損失向另一方提出任何申索(惟事先已違反配售協議之任何行為除外)。

為免生疑，配售事項須於(其中包括)「收購事項」一節「先決條件」一段所載該協議之先決條件獲達成或豁免後，方可作實，惟該協議之其中一項先決條件完成配售事項除外。

終止及不可抗力事件

倘於配售協議完成日期上午十時正前任何時間，配售代理全權酌情認為配售事項之成功或本集團之業務或財務前景將或可能會因任何不可抗力事件(定義見下文)而受到不利影響，配售代理可終止配售協議：

- (i) 嚴重違反配售協議所載任何聲明及保證之任何事件；或任何以下事項
 - (a) 香港及中國頒佈新法律或法規，或香港及中國現有法律或法規出現任何變動，或其詮釋或應用出現變動；或
 - (b) 發生任何政治、軍事、工業、金融、經濟或其他性質(不論是否有別於上述任何情況而自成一類)之事件、發展或變動(不論是否屬於本地、國家或國際事件、發展或變動，或構成於本通函日期之前、之時及／或之後發生或持續出現之連串事件或變動之一部分，並包括有關現時事務狀況之事件、變動或發展)，以致或預期會導致政治、經濟或股市狀況出現重大不利變動；或
 - (c) 由於特殊金融狀況或其他理由，聯交所就證券買賣全面實施任何禁售、暫停或重大限制；或
 - (d) 香港、百慕達或中國出現涉及未來稅務變化之變動或發展，或實施外匯管制，以致將會或可能會對本集團(整體而言)或其現時或未來股東(就其股東身份)造成重大不利影響；或
 - (e) 本地、國家或國際證券市場狀況出現任何變動或惡化。

倘配售代理終止配售協議，則配售協議之各訂約方的所有責任均予終止及終結，各方概不得就配售協議產生或與配售協議有關之任何事項向任何其他訂約方提出任何索償，惟於終止前違約的任何事項除外。

董事會函件

配售事項之完成

配售事項將於不遲於配售協議成為無條件後第三個營業日(或本公司與配售代理可能協定之較遲日期)完成。

進行配售事項之理由及所得款項用途

本集團主要從事(i)物業租賃業務；(ii)物業投資；(iii)零售顧問及管理服務；(iv)貿易及投資業務；及(v)高清潔無鉛汽油及柴油之研究及管理、生產及銷售。

配售事項之所得款項總額最多將為836,000,000港元。本公司計劃將配售事項之所得款項淨額最多約809,400,000港元用作滿足收購事項之資金需求。

董事認為，配售事項將擴大大公司之股東基礎及股本基礎。因此彼等認為配售事項符合本公司及股東之整體利益。

於過往十二個月之集資活動

本公司於本公告日期前過往十二個月並無進行任何集資活動。

增加法定股本

於最後可行日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)，其中1,095,542,931股股份已發行。為應付本集團之未來擴展及增長，以及發行代價股份、配售股份及將於兌換可換股票據後將予發行之兌換股份，董事會建議將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)。股本增加須待(其中包括)股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

董事會函件

股權架構

下文概列(i)於最後可行日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份及配售股份後；(iii)緊隨可換股票據獲悉數兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份後；及(iv)緊隨因可換股票據獲兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份，致使賣方擁有本公司已發行股本之29.99%權益後，本公司之股權架構：

	於最後可行日期		緊隨配發及發行代價股份及配售股份後 (附註1及3)		緊隨可換股票據獲悉數兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份後 (附註1、2、3及5)		緊隨因可換股票據獲兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份，致使賣方擁有本公司已發行股本之29.99%權益後 (附註1、2及3)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方	—	—	1,300,578,034	28.30	5,635,838,149	63.10	1,411,700,000	29.99
公眾股東								
承配人 (附註4)	—	—	2,200,000,000	47.87	2,200,000,000	24.63	2,200,000,000	46.74
其他公眾股東	1,095,542,931	100.00	1,095,542,931	23.83	1,095,542,931	12.27	1,095,542,931	23.27
總計	<u>1,095,542,931</u>	<u>100.00</u>	<u>4,596,120,965</u>	<u>100.00</u>	<u>8,931,381,080</u>	<u>100.00</u>	<u>4,707,242,931</u>	<u>100.00</u>
公眾股東總計	<u>1,095,542,931</u>	<u>100.00</u>	<u>3,295,542,931</u>	<u>71.70</u>	<u>3,295,542,931</u>	<u>36.90</u>	<u>3,295,542,931</u>	<u>70.01</u>

附註：

1. 將於完成後配發及發行之代價股份數目乃利用代價股份金額450,000,000港元及發行價0.346港元計算。
2. 於可換股票據獲兌換後將予配發及發行之兌換股份數目乃採用初始兌換價0.346港元計算。

根據可換股票據之條款，倘於緊隨兌換可換股票據後出現下列情況，則可換股票據持有人將無權將全部或部分可換股票據之本金兌換為兌換股份：(i)可換股票據持有人及其一致行動人士合計直接及間接控制或持有的本公司投票權之比例將導致可換股票據持有人有責任根據不時生效的收購守則作出全面收購；或(ii)股份之公眾持股量低於上市規則規定之水平。

董事會函件

3. 合計2,200,000,000股配售股份乃假設本公司於完成前已(i)按每股配售股份0.38港元；及(ii)就最高金額836,000,000港元完成配售事項而釐定。
4. 此乃假設各承配人均屬獨立第三方及概無承配人將於配售事項完成後成為主要股東。
5. 本欄僅作說明用途。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須由股東於股東特別大會上通過投票表決的方式批准。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項或股本增加中擁有有別於其他股東的重大權益，因此概無股東須就將於股東特別大會上提呈之有關股本增加、該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。倘賣方及其聯繫人士於股東特別大會舉行日期持有任何股份，彼等須就將於股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

配售協議及其項下擬進行之交易以及就配發及發行配售股份授出特別授權須由股東於股東特別大會上通過投票表決的方式批准。據董事所知，概無股東於配售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈之有關配售協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)的相關決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以考慮並酌情通過(不論是否作出修訂)批准(i)股本增加、(ii)配售協議及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)及(iii)該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

本通函隨附股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥代表委任表格，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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及其任何續會(視情況而定)及於會上投票。

董事會函件

推薦意見

董事認為，該協議及配售協議之條款屬公平合理，且收購事項、配售事項及股本增加符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告內載列之決議案，以批准(其中包括)(i)股本增加；(ii)配售協議及據此擬進行之交易(包括授出特別授權)；及(iii)該協議及據此擬進行之交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
東方銀座控股有限公司
主席
周承榮

二零一一年十一月二十三日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料載於本公司在二零一一年四月四日刊發之截至二零一零年十二月三十一日止年度年報第24至86頁；(ii)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料載於本公司在二零一零年三月二十九日刊發之截至二零零九年十二月三十一日止年度年報第24至76頁；及(iii)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料載於本公司在二零零九年四月二十八日刊發之截至二零零八年十二月三十一日止年度年報第26至81頁。上述本公司之年報於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.orientalginza.com)刊載。

本集團(i)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料載於本公司在二零一一年九月五日刊發之中期報告第2至18頁；及(ii)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料載於本公司在二零一一年八月二十四日刊發之中期報告第2至17頁。上述本公司之中期報告於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.orientalginza.com)刊載。

於二零一一年四月二十八日，本集團完成WM收購事項，其中本公司收購WM之51%股權及WM集團所欠及／或應付WM賣方之51%股東貸款，總現金代價為489,600,000港元（「WM代價」），其中73,440,000港元已於簽訂有關WM收購事項之協議時作為可退回按金支付予WM賣方，293,760,000港元已於WM收購事項完成時支付予WM賣方及122,400,000港元由本集團作為保留款項自WM代價扣留。WM集團主要從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。

WM集團之財務資料及本集團於WM收購事項完成後之備考財務資料的詳情載於WM通函附錄二及附錄三。

2. 本集團之管理層討論及分析

於最後可行日期，本集團包括東方銀座集團及WM集團。本集團(包括東方銀座集團及WM集團)截至二零一一年六月三十日止期間之管理層討論及分析以及東方銀座集團截至二零一零年十二月三十一日止三年之管理層討論及分析載列如下。WM集團截至二零一零年十二月三十一日止三年之管理層討論及分析載於WM通函第II-31至II-32頁、第II-66至II-69頁及第II-96至II-100頁。

(i) 本集團之管理層討論及分析

截至二零一一年六月三十日止期間

業務回顧

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團主要從事(i)物業租賃業務；(ii)物業投資；(iii)零售顧問及管理服務；(iv)貿易及投資業務；及(v)高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。

儘管二零一一年中國政府繼續實施緊縮措施以為過熱的樓市降溫，惟鑒於中國經濟基本面強勁、城市化進程迅速及人民幣持續升值，董事認為房地產市場的長期前景仍然向好。因此，為多元化物業組合並擴展至中國各省及提高本集團的盈利能力，本集團一直積極在中國房地產市場尋求投資機會。

於回顧期內，為了將業務拓展至物業投資以及零售顧問及管理服務之外並擁有巨大增長潛力的新業務分部，本集團完成WM收購事項。於WM收購事項完成後，本集團已於截至二零一一年六月三十日止期間開展高清潔無鉛汽油產品之商業生產及銷售。

本集團錄得總收益約53,600,000港元，較二零一零年同期減少約72.6%，主要由於(i)本集團於二零一零年出售持有北京若干物業的附屬公司令租金收入減少；及(ii)期間銷售物業減少所致。

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團錄得總收益約53,600,000港元，較二零一零年同期減少約72.6%。本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約6,200,000港元，而本集團於二零一零年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利約35,100,000港元。收益減少及本公司錄得擁有人應佔虧損乃主要由於本集團在二零一零年出售持有北京若干物業的附屬公司所致。

截至二零一一年六月三十日止期間，(i)物業投資分部之收益約8,800,000港元，較二零一零年同期減少約94.8%，主要原因是本集團在二零一零年出售持有北京若干物業的附屬公司；(ii)零售顧問及管理服務分部之收益約30,100,000港元，較二零一零年同期增加約13.3%，主要原因是合約金額及管理費用增加；及(iii)汽油及柴油業務分部(本集團於WM收購事項完成後開展)所產生的收益約14,100,000港元。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團主要以其內部資源為其營運提供資金。於二零一一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物約為640,500,000港元(以港元及人民幣計值)。現金及現金等價物增加乃主要由於如上所述於二零一零年出售本集團附屬公司獲得遞延現金代價所致。於二零一一年六月三十日，本集團擁有短期借款約56,400,000港元(以人民幣計值)，主要原因是購買中國土地使用權。

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團並無正式對沖政策及用於對沖用途之金融工具。

於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產及流動負債分別約為991,500,000港元及486,800,000港元。流動比率(以流動資產除以流動負債計算得出)由二零一零年十二月三十一日之4.8倍減少至二零一一年六月三十日之約2.0倍，此乃主要由於本集團於二零一一年六月三十日就WM收購事項持有保留款項及如上文所述於二零一零年十二月三十一日出售附屬公司獲得遞延現金代價所致。

本集團資產總值及負債總額分別約為2,025,800,000港元及589,400,000港元。於二零一一年六月三十日，負債比率(以負債總額除以資產總值計算)約為29.1%，與二零一零年十二月三十一日之20.5%相對持平。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團合共僱用147名員工。本集團之薪酬政策乃由董事會基於僱員業績、資格及能力而制訂。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團並無持有任何重大投資，以及於二零一一年六月三十日並無重大投資或資本資產計劃。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團賬面值約為22,300,000港元之若干資產已被抵押作為為數約20,000,000港元之其他借款之擔保。

外匯風險

東方銀座集團大部分交易以港元計值，故此東方銀座集團面臨之外匯風險微乎其微。因此，於截至二零一一年六月三十日止期間本集團並無採納外匯對沖政策，且並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於二零一一年四月二十八日，本集團完成WM收購事項。WM集團主要從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。

(ii) 東方銀座集團之管理層討論及分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國房地產市場隨著全球經濟穩定復甦而回暖。董事對中國房地產市場的前景十分樂觀。為了實現資本增值，東方銀座集團以代價1,200,000,000港元出售持有北京若干物業的中國附屬公司，有關詳情載於本公司日期為二零一零年九月十七日、二零一零年十月八日及二零一零年十一月三十日之公告及本公司日期為二零一零年十月十五日之通函內。

為了促進東方銀座集團於中國投資組合的多元化發展，該集團已收購(i)Champion Concept Limited (持有瀋陽若干物業) 之全部股權，有關詳情披露於本公司日期為二零一零年八月二十六日之公告內；及(ii)Angel Fay Limited (持有重慶若干物業) 之全部股權及Angel Fay Limited之股東貸款，有關詳情披露於本公司日期為二零一零年十一月十九日之公告內。

財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，東方銀座集團錄得總收益約311,700,000港元，較二零零九年同期減少約38.6%，主要原因是(i)上一年度出售投資物業導致租金收入減少；及(ii)物業銷售減少。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，東方銀座集團錄得本公司擁有人應佔虧損約1,900,000港元，較去年下降約99.6%，此乃主要由於(i)出售本公司附屬公司獲得一次性收益約172,100,000港元；(ii)東方銀座集團投資物業之未變現估值虧損減少約482,900,000港元；及(iii)財務成本減少約15,900,000港元，惟減少部分被收益下降約38.6% (如上所述) 所部分抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，(i)東方銀座集團物業投資分部之收益約為251,900,000港元，較去年下降約42.0%，主要原因是上一年度出售投資物業導致租金收入減少及物業銷售減少；及(ii)東方銀座集團零售顧問及管理服務分部之收益約為59,800,000港元，較去年下降約18.7%，主要原因是競爭激烈導致服務合約數量、合約金額及管理費用均有所減少。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，東方銀座集團主要以內部資源及銀行融資為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，東方銀座集團之現金及現金等價物約為579,500,000港元(以港元及人民幣計值)。現金及現金等價物減少乃主要由於支付WM代價所致。於二零一零年十二月三十一日，東方銀座集團並無任何銀行借款。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無正式對沖政策及用於對沖用途之金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，東方銀座集團之流動資產及流動負債分別約為1,297,300,000港元及271,000,000港元。流動比率(以流動資產除以流動負債計算得出)由二零零九年十二月三十一日之2.1倍增加至二零一零年十二月三十一日之約4.8倍，此乃主要由於二零一零年十二月三十一日銀行借款減少約1,322,000,000港元所致。

東方銀座集團之資產總值及負債總額分別約為1,807,600,000港元及369,700,000港元。於二零一零年十二月三十一日，負債比率(以負債總額除以資產總值計算)由二零零九年十二月三十一日之58.1%下降至20.5%，主要由於銀行借款減少(如上所述)所致。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，東方銀座集團合共僱用88名員工。東方銀座集團之薪酬政策乃由董事會基於僱員業績、資格及能力而制訂。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

截至二零一零年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無持有任何重大投資，以及於二零一零年十二月三十一日並無重大投資或資本資產計劃。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，東方銀座集團概無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，東方銀座集團並無抵押其資產。

外匯風險

東方銀座集團大部分交易以港元計值，故此東方銀座集團面臨之外匯風險微乎其微。因此，於截至二零一零年十二月三十一日止年度東方銀座集團並無採納外匯對沖政策，且並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，東方銀座集團以代價1,200,000,000港元出售持有北京若干物業的中國附屬公司，有關詳情載於本公司日期為二零一零年九月十七日、二零一零年十月八日及二零一零年十一月三十日之公告及本公司日期為二零一零年十月十五日之通函內。

東方銀座集團亦收購(i)Champion Concept Limited (持有瀋陽若干物業) 之全部股權，有關詳情披露於本公司日期為二零一零年八月二十六日之公告內；及(ii)Angel Fay Limited (持有重慶若干物業) 之全部股權及Angel Fay Limited之股東貸款，有關詳情披露於本公司日期為二零一零年十一月十九日之公告內。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

業務回顧

儘管全球金融危機對中國房地產市場帶來不利影響，東方銀座集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之收益仍較二零零八年同期增加約80.7%至約507,700,000港元。收益增加乃主要由於截至二零零九年十二月三十一日止年度物業銷售增加所致。

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，東方銀座集團錄得總收益約507,700,000港元，較二零零八年同期增加約80.7%。收益增加乃主要由於年內物業銷售增加所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度，東方銀座集團錄得本公司擁有人應佔虧損約458,800,000港元，較二零零八年同期下降約29.2%，主要由於收益增加(如上所述)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，(i)東方銀座集團物業投資分部之收益約為434,100,000港元，較二零零八年同期增加約1.1倍，主要原因是物業銷售增加；及(ii)東方銀座集團零售顧問及管理服務分部之收益約為73,600,000港元，較二零零八年同期下降約3.1%，主要原因是競爭激烈導致服務合約數量、合約金額及管理費用均有所減少。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，東方銀座集團主要以內部資源、銀行融資及下文所述之配售事項所得款項淨額為其營運提供資金。於二零零九年十二月三十一日，東方銀座集團之現金及現金等價物及已抵押銀行存款分別約為890,000,000港元及83,400,000港元（以港元及人民幣計值）。現金及現金等價物增加乃主要由於完成股份配售（如下文所述）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無正式對沖政策及用於對沖用途之金融工具。

於二零零九年十二月三十一日，東方銀座集團之流動資產及流動負債分別約為3,719,800,000港元及1,797,500,000港元。流動比率（以流動資產除以流動負債計算得出）由二零零八年十二月三十一日之0.4倍增加至約2.1倍，此乃主要由於二零零九年十二月三十一日分類為持作銷售的資產所致。

東方銀座集團之資產總值及負債總額分別約為3,751,300,000港元及2,180,200,000港元。於二零零九年十二月三十一日，負債比率（以負債總額除以資產總值計算）由61.8%下降至約58.1%，主要由於銀行借款減少所致。

於二零零九年八月三十一日，本公司之主要股東Bold Merit International Limited及由本公司一名董事全資擁有之本公司主要股東Fit Top Investments Limited（統稱為「BMI及FT」）、本公司、里昂證券有限公司、本公司之主要股東龍瑞明先生（「龍先生」）、本公司當時之主要股東及當時之董事田琬善女士（「田女士」）、由王志浩先生（「王先生」）全資擁有之公司Super Marble Limited，以及董事王先生訂立配售協議，據此，里昂證券有限公司同意盡最大努力促使買方收購，而BMI及FT同意出售最多130,000,000股本公司現有股份，配售價為每股股份3.8港元，有關

詳情披露於本公司日期為二零零九年八月三十一日之公告內。於二零零九年九月十一日，先舊後新之配售事項得以完成及本公司於本公司資本中，按3.8港元之配售價發行合共130,000,000股每股面值0.2港元之新股份。東方銀座集團籌得約483,600,000港元之所得款項淨額，擬用於為潛在收購事項提供資金及／或應付本集團之一般營運資金需求。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，東方銀座集團合共僱用128名員工。東方銀座集團之薪酬政策乃由董事會基於僱員業績、資格及能力而制訂。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

截至二零零九年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無持有任何重大投資，以及於二零零九年十二月三十一日並無重大投資或資本資產計劃。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，東方銀座集團概無重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，東方銀座集團賬面值約為2,254,000,000港元之若干資產及約83,400,000港元的銀行存款已被抵押作為東方銀座集團的銀行借款及其他銀行融資之擔保。

外匯風險

東方銀座集團大部分交易以港元計值，故此東方銀座集團面臨之外匯風險微乎其微。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度東方銀座集團並無採納外匯對沖政策，且並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無收購或出售附屬公司。

截至二零零八年十二月三十一日止年度**業務回顧**

二零零八年爆發的全球金融危機對全球經濟造成打擊。信貸市場緊縮加上四川大地震，中國物業價格面臨下調壓力。儘管受到上述不利影響，但東方銀座集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益仍較上一年度錄得增加，主要原因是北京物業產生的租金收入增加，該等物業乃由東方銀座集團通過於二零零七年底以總現金代價1,600,000,000港元收購Fortune International Business Limited (幸運國際商業有限公司，「FIB」) 及Sunny Sky Properties Limited (「SSP」) 各自之股權及股東貸款 (「FIB及SSP收購事項」) 而購得，有關詳情披露於本公司日期為二零零七年四月十九日、二零零七年五月十一日、二零零七年六月二十一日、二零零七年十二月十二日及二零零八年三月十四日之公告及本公司日期為二零零七年九月十七日之通函內。

財務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，東方銀座集團錄得收益約280,900,000港元，較二零零七年同期增加約104.7%。收益增加主要是由於北京物業產生租金收入 (如上所述)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為647,900,000港元，而東方銀座集團於二零零七年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利約501,500,000港元。錄得虧損主要是由於(i)東方銀座集團投資物業之未變現估值虧損約516,600,000港元；(ii)其他應收款項之減值虧損約196,200,000港元；及(iii)商譽之減值虧損約70,800,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，(i)物業投資分部之收益約為205,000,000港元，較二零零七年同期增加約11.3倍，主要原因是上述租金收入增加；及(ii)零售顧問及管理服務分部之收益約為75,900,000港元，較二零零七年同期下降約37.0%，主要原因是二零零八年全球金融危機導致服務合約數量、合約金額及管理費用均有所減少。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零零八年十二月三十一日止年度，東方銀座集團主要以內部資源、銀行融資及下文所述之配售事項所得款項淨額為其營運提供資金。於二零零八年十二月三十一日，東方銀座集團之現金及現金等價物及已抵押銀行存款分別約為39,900,000港元及78,300,000港元(以港元及人民幣計值)。現金及現金等價物於二零零八年十二月三十一日減少乃主要由於FIB及SSP收購事項。於二零零八年十二月三十一日，東方銀座集團之銀行借款約為1,586,500,000港元(以港元及人民幣計值)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無正式對沖政策及用於對沖用途之金融工具。

於二零零八年十二月三十一日，東方銀座集團之流動資產及流動負債分別約為873,900,000港元及1,997,600,000港元。流動比率(以流動資產除以流動負債計算得出)由二零零七年十二月三十一日之0.3倍增加至約0.4倍，此乃主要由於二零零八年三月十四日完成股份配售而籌集的所得款項淨額約1,169,800,000港元所致。

本集團之資產總值及負債總額分別約為3,998,200,000港元及2,470,900,000港元。於二零零八年十二月三十一日，負債比率(以負債總額除以資產總值計算)由二零零七年十二月三十一日之79.6%下降至61.8%，原因是於二零零八年三月十四日完成股份配售而籌集的所得款項淨額約1,169,800,000港元。

根據本公司股東於二零零八年一月九日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，藉增設額外42,500,000,000股每股0.02港元之普通股，本公司之法定股本由150,000,000港元增加至1,000,000,000港元。

於二零零八年三月十四日，本公司透過配售代理完成按每股0.15港元之配售價向獨立投資者配售本公司股本中合共8,000,000,000股每股面值0.02港元之新股份。本公司籌得約1,169,800,000港元之所得款項淨額，其中約1,120,000,000港元用作償付FIB及SSP收購事項之尚未償還負債，而餘下結餘約49,800,000港元用作東方銀座集團之一般營運資金。

根據本公司股東於二零零八年六月二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司將股本中每十股每股面值0.02港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.20港元之股份（「股份合併」）。股份合併於二零零八年六月三日生效。於股份合併後，本公司有1,000,000,000港元分為5,000,000,000股的合併股份作為法定股本，而當時已發行之合併股份數目為965,542,931股。

於二零零八年十二月三十一日，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.20港元之股份，而本公司之已發行股本約為193,100,000港元，分為965,542,931股每股面值0.20港元之股份。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，東方銀座集團合共僱用78名員工。東方銀座集團之薪酬政策乃由董事會基於僱員業績、資格及能力而制訂。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

截至二零零八年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無持有任何重大投資，以及於二零零八年十二月三十一日並無重大投資或資本資產計劃。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，東方銀座集團概無重大或然負債。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，東方銀座集團賬面值約3,002,500,000港元之若干投資物業及約78,300,000港元的銀行存款已被抵押作為東方銀座集團的銀行借款及其他銀行融資之擔保。

外匯風險

東方銀座集團大部分交易以港元計值，故此東方銀座集團面臨之外匯風險微乎其微。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止年度東方銀座集團並無採納外匯對沖政策，且並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，東方銀座集團並無重大收購／出售附屬公司。

3. 債務聲明

借款

於二零一一年九月三十日(即本通函刊印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

(i) 銀行借款

銀行借款約780,000,000港元由經擴大集團價值約3,853,100,000港元之若干物業作抵押，每月按中國人民銀行現行利率計息並須於二零一三年三月二十二日償還。未償還銀行借款並無擔保。

(ii) 其他借款

其他借款總額約56,200,000港元乃無擔保，其中：

- 約16,800,000港元由本集團價值約20,000,000港元之樓宇及土地使用權作抵押，該款項免息並須於要求時償還，
- 約12,200,000港元為無抵押，按10%的年利率計息，並須於要求時償還；及
- 約27,200,000港元為無抵押、免息並須於要求時償還。

(iii) 應付股東及非控股權益之款項

應付目標之賣方的款項約109,200,000港元，為無抵押、免息及須於要求時償還。該應付款項並無擔保。

應付WM集團非控股權益之款項約7,200,000港元為無抵押、免息並須於要求時償還。該應付款項並無擔保。

應付海上嘉年華股東之款項約170,400,000港元為無抵押、免息並須於兩年內償還。該應付款項並無擔保。

或然負債

於二零一一年九月三十日，經擴大集團概無重大或然負債。

資本承擔

於二零一一年九月三十日，經擴大集團就建設相關成本之資本承擔約為2,300,000,000港元。

免責聲明

除上文所披露者以及集團間負債及日常應付貿易賬款外，經擴大集團於二零一一年九月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還銀行透支、貸款、債權證、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔（不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

據董事經作出所有合理查詢後所知，經擴大集團自二零一一年九月三十日起至最後可行日期之債務或或然負債概無重大變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及現有財務資源及現時可用之銀行融資後，在並無不可預見之情況下，經擴大集團將具備足夠營運資金應付其自本通函日期起至少十二個月之需要。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團之主要業務為(i)物業租賃活動；(ii)物業投資；(iii)零售相關顧問及管理服務；(iv)貿易及投資業務；及(v)高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。

儘管近期美國及部分歐洲國家之經濟陷入低迷，惟董事會認為香港及中國房地產市場的長期前景仍然樂觀。董事會認為目前是投資中國房地產的良機，而收購事項為經擴大集團提供了增加其中國物業組合的絕佳機會。經擴大集團擬於地塊上開發總建築面積約為765,814.7平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。經考慮該物業之發展，預期該物業將為本公司提供可觀的住宅單位銷售回報，並帶來商業單位的經常性租金收入。

於完成後，本集團將重新評估其現有經營業務及投資，以整合本集團之現有資源並提升本集團的整體盈利能力。本集團計劃重新分配其現有資源，將資源集中於該物業的開發。

另一方面，作為其業務計劃及投資策略的一部分，經擴大集團將繼續物色及考慮其他具備不俗潛力及／或對經擴大集團及其股東有長遠利益之物業投資及／或發展機遇。

1. 有關Easy Linkage集團之會計師報告

下文乃申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就Easy Linkage Development Limited(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「Easy Linkage集團」)自二零零九年三月十一日(致德投資有限公司之註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日止期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)提呈之報告，以供載入東方銀座控股有限公司(「貴公司」)於二零一一年十一月二十三日刊發之通函(「通函」)，內容有關以總代價4,300,000,000港元收購目標公司之全部已發行股本及銷售貸款之建議非常重大收購(下文統稱「收購事項」)。財務資料包括合併財務狀況表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

目標公司乃於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立為私人有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。透過第A節附註1所述之集團重組，目標公司自二零一一年八月二十六日起已成為Easy Linkage集團之控股公司。於本報告日期，Better Joint Venture Limited(「賣方」)為目標公司全部已發行股本之唯一股東。

於本報告日期，目標公司之全資附屬公司：

附屬公司名稱	法定形式、 註冊成立 日期及地點	已發行及 繳足股本	目標 公司持有 的擁有權 權益比例	主要業務
致德投資有限公司 (「致德」)	於二零零九年 三月十一日 在香港註冊 成立之有限公司	10股每股面值 1港元之普通股	100% (直接)	投資控股

現時組成Easy Linkage集團之公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

由於目標公司註冊成立的國家並無法定審核規定，故目標公司自註冊成立日期起並無編製經審核之法定財務報表。

致德自二零零九年三月十一日(註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之中小型企業財務報告準則編製，並經中天會計師事務所有限公司審核。

就本報告目的而言，目標公司唯一董事已根據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」)，並採用與 貴公司之會計政策大體上一致之會計政策編製Easy Linkage集團於有關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。就本報告目的，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就相關財務報表進行適當審核程序。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審視相關財務報表及進行吾等認為屬必要之該等額外程序。

本報告所載Easy Linkage集團於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製載入通函內之本報告。於編製供載入通函之本報告時，並無就相關財務報表作被視為必要之調整。

目標公司唯一董事須對批准刊發相關財務報表負責。 貴公司董事須對收錄本報告之通函的內容負責。吾等之責任為自相關財務報表編撰載於本報告之財務資料，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實公平地反映Easy Linkage集團於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日之事務狀況及Easy Linkage集團於各有關期間之合併業績及合併現金流量。

Easy Linkage集團截至二零一零年八月三十一日止八個月的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連同其附註，乃摘錄自Easy Linkage集團同期的合併財務資料（「比較財務資料」），而比較財務資料乃由目標公司唯一董事編製，且僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱比較財務資料。吾等之審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對比較財務資料進行分析性和其他審閱程序，並據此評估所採納之會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用（除非已另作披露）。審閱工作並不包括審核程序（如測試監控系統及核實資產、負債及交易活動）。由於審閱之工作範圍遠較審核工作少，因此只能提供較審核工作為低之確定程度。因此，吾等不會就比較財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱結果，吾等並無發現任何事項而令吾等相信比較財務資料在所有重大方面未有根據會計政策編製，而該等會計政策與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用的會計政策相符。

A. 財務資料

合併全面收益表

		截至二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
	附註				
收益	8	—	—	—	—
其他收入		610	—	—	—
應佔聯營公司溢利		128,600	103,347	89,495	55,300
視作部分出售					
聯營公司之虧損淨額		(802)	—	—	—
其他經營開支		(37)	(12)	—	(8)
		<u>128,371</u>	<u>103,335</u>	<u>89,495</u>	<u>55,292</u>
除所得稅前溢利		128,371	103,335	89,495	55,292
所得稅開支	9	—	—	—	—
		<u>128,371</u>	<u>103,335</u>	<u>89,495</u>	<u>55,292</u>
年度／期間溢利	10	128,371	103,335	89,495	55,292
其他全面收入					
應佔聯營公司其他全面收入					
— 換算境外業務					
所產生之匯兌差額		39	11,527	1,790	14,368
		<u>39</u>	<u>11,527</u>	<u>1,790</u>	<u>14,368</u>
年度／期間全面收入總額		<u><u>128,410</u></u>	<u><u>114,862</u></u>	<u><u>91,285</u></u>	<u><u>69,660</u></u>

合併財務狀況表

		於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日	於二零一一年 八月三十一日
	附註	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
於聯營公司之權益	13	230,956	345,830	415,498
流動資產				
銀行結餘及現金	14	284	284	—
資產總值		231,240	346,114	415,498
流動負債				
應計負債		24	36	36
應付一名董事款項	15	—	—	8
應付一名股東款項	15	102,805	102,805	108,500
		102,829	102,841	108,544
流動負債淨值		(102,545)	(102,557)	(108,544)
資產淨值		128,411	243,273	306,954
資本及儲備				
股本	16	—	—	1
儲備		128,411	243,273	306,953
權益總額		128,411	243,273	306,954

合併權益變動表

	股本 千港元 (附註16)	合併儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	目標公司 擁有人 應佔權益 千港元
於二零零九年					
三月十一日					
(致德之註冊成立日期)	—	1	—	—	1
全面收入總額：					
— 期間溢利	—	—	—	128,371	128,371
— 應佔聯營公司					
其他全面收入					
— 換算境外業務所 產生之匯兌差額	—	—	39	—	39
於二零零九年					
十二月三十一日	—	1	39	128,371	128,411
全面收入總額：					
— 年度溢利	—	—	—	103,335	103,335
— 應佔聯營公司					
其他全面收入					
— 換算境外業務所 產生之匯兌差額	—	—	11,527	—	11,527
於二零一零年					
十二月三十一日	—	1	11,566	231,706	243,273
發行目標公司之普通股	1	—	—	—	1
收購一間附屬公司	—	(5,980)	—	—	(5,980)
全面收入總額：					
— 期間溢利	—	—	—	55,292	55,292
— 應佔聯營公司					
其他全面收入					
— 換算境外業務所 產生之匯兌差額	—	—	14,368	—	14,368
於二零一一年					
八月三十一日	<u>1</u>	<u>(5,979)</u>	<u>25,934</u>	<u>286,998</u>	<u>306,954</u>

	股本 千港元 (附註16)	合併儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	目標公司 擁有人 應佔權益 千港元
(未經審核)					
於二零一零年一月一日	—	1	39	128,371	128,411
全面收入總額：					
— 期間溢利	—	—	—	89,495	89,495
— 應佔聯營公司 其他全面收入					
— 換算境外業務所 產生之匯兌差額	—	—	1,790	—	1,790
於二零一零年 八月三十一日	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1,829</u>	<u>217,866</u>	<u>219,696</u>

附註：Easy Linkage集團的合併儲備指根據財務資料第A節附註1所載之重組所收購的致德股本面值與用作收購而發行的致德股本面值的差額。

合併現金流量表

	截至二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
經營業務				
年度／期間溢利	128,371	103,335	89,495	55,292
經調整：				
應佔聯營公司溢利	(128,600)	(103,347)	(89,495)	(55,300)
視作部分出售聯營公司之虧損淨額	802	—	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	573	(12)	—	(8)
營運資金變動：				
應計負債	24	12	—	—
應付一名董事款項	—	—	—	8
經營業務產生之現金淨額	597	—	—	—
投資業務				
收購於聯營公司之投資	(103,119)	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	(5,980)
投資業務所用現金淨額	(103,119)	—	—	(5,980)
融資業務				
應付一名股東款項	102,805	—	—	5,695
發行致德股本所得款項淨額	1	—	—	—
發行目標公司股本所得款項淨額	—	—	—	1
融資業務所得現金淨額	102,806	—	—	5,696
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	284	—	—	(284)
年初／期初之現金及現金等價物	—	284	284	284
年終／期終之現金及現金等價物	284	284	284	—
指：				
銀行結餘及現金	284	284	284	—

財務資料附註

1. 公司重組

在貴公司作出建議收購之前，Easy Linkage Development Limited (「目標公司」) 進行了包括以下步驟之集團重組：

- a) 目標公司於二零一一年七月五日註冊成立並由景百孚先生所控制的公司Better Joint Venture Limited (「賣方」) 所控制。
- b) 於二零一一年八月二十六日，目標公司以現金代價14,000,000美元(相當於約108,500,000港元)收購賣方所控制之公司致德全部股本權益。

因此，就編製財務資料而言，目標公司已被視為於整段有關期間Easy Linkage集團現時旗下公司之控股公司。因企業重組由目標公司及其附屬公司組成之Easy Linkage集團被視為持續經營實體。Easy Linkage集團於企業重組前及企業重組後均受控於賣方。有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包括Easy Linkage集團旗下各公司之業績、權益變動及現金流量，乃猶如現時集團架構已於整個有關期間或自彼等各自註冊成立日期之較短者存在而編製。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年八月三十一日之合併財務狀況表乃為呈列Easy Linkage集團旗下公司於相應日期之資產及負債而編製，猶如現時集團架構於該等日期已存在。

2. 一般資料

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

財務資料乃以目標公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，Easy Linkage集團一直貫徹應用於二零一一年一月一日或之後開始之年度會計期間生效，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）。

Easy Linkage集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體的權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業的投資 ⁴

附註：

- ¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)加入金融負債及終止確認的規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，所有符合香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇之已確認金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據以收取合約現金流量為目的的業務模式所持有；及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般於其後的會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資於其後的會計期間結束時按公平值計量。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

- 就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平值計入損益的金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債的信貸風險變動而導致其公平值變動的金額，乃於其他全面收入中呈列，除非於其他全面收入中呈列該負債信貸風險變動的影響，會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債的信貸風險而導致其公平值變動其後不會於損益重新分類。當前，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動金額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並獲准提早採納。

目標公司唯一董事預期將於二零一三年一月一日開始的年度期間的Easy Linkage集團合併財務報表內採納香港財務報告準則第9號，採納此項新準則可能對所報告的Easy Linkage集團之金融資產金額產生影響。然而，於未完成詳細檢討前，並不可能對該影響作出合理估算。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量。根據有關修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回，除非有關假定在若干情況下被駁回。唯一董事預期，採納香港會計準則第12號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生影響。然而，於未完成詳細檢討前，並不可能對該影響作出合理估算。

目標公司唯一董事預期，應用其他新訂及經修訂之準則或修訂本將不會對合併財務報表構成重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下文載述會計政策所闡述，除若干金融工具按公平值計量以外，財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合基準

綜合財務報表包括目標公司及目標公司所控制之實體(包括特殊目的實體，即其附屬公司)之財務報表。當目標公司擁有權力管理一家實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益時，即屬控制。

年內所收購或出售之附屬公司之業績乃分別由收購生效日期起計算或計算至出售生效日期止(如適用)列入綜合收益表。

附屬公司的財務報表會於有需要時作出調整，以使其會計政策符合Easy Linkage集團內其他成員公司採用的會計政策。

所有集團內交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目內全數對銷。

附屬公司之非控股權益與Easy Linkage集團之權益分開呈列。

分配全面收入總額予非控股權益

附屬公司的全面收入與開支總額會分配予目標公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益金額為負數。

業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併之轉讓代價按公平值計量，公平值乃按於收購日期為換取被收購方的控制權Easy Linkage集團所轉讓的資產、Easy Linkage集團結欠被收購方前擁有人的負債，以及Easy Linkage集團發行的股本權益的公平值之總和計算得出。與收購有關的成本一般於其產生時在損益確認。

4. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於收購日期，已收購可識別資產及負債應按其於收購日期的公平值確認。

商譽按轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方股本權益(如有)之公平值之總和與於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額之差額計量。倘於再評估後，於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額高於轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方權益(如有)之公平值之總和，差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。

計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別的非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定的基準計量。

倘若Easy Linkage集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期的公平值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部分。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽或議價收購收益作出相應調整。

計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價公平值變動的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並不於隨後報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日期重新計量，而相應的收益或虧損於損益內確認。

4. 主要會計政策 (續)

商譽

收購業務產生的商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配予各現金產生單位(或現金產生單位組別)，預期彼等將會從合併之協同效應中受益。

已獲分配商譽之現金產生單位每年或當單位有可能出現減值之跡象時更頻密地進行減值測試。就於有關期間之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位於該有關期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會首先沖減分配到該單位的商譽之賬面值，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例將減值虧損餘額分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合全面收益表之損益賬確認。已確認商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

如出售相關現金產生單位，商譽之應佔金額會於出售時計入釐定損益之金額。

共同控制合併之合併會計法

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務資料項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的資產淨值按控制方預期的現有賬面值綜合入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

合併全面收益表包括各合併實體或業務由所呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績。

於聯營公司之權益

聯營公司指Easy Linkage集團擁有重大影響力惟既不屬附屬公司亦不屬於合營公司權益之實體。重大影響力指有權參與被投資公司之財務及經營政策決策之權力，但並非對該等政策之控制或共同控制。

4. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法計入該等合併財務報表內。根據權益法，於聯營公司之權益乃按成本(經就Easy Linkage集團分佔聯營公司資產淨值之收購後變動作出調整)減任何已識別減值虧損於合併財務狀況表列賬。當Easy Linkage集團分佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成Easy Linkage集團於聯營公司之投資淨額之一部分之任何長期權益)時，Easy Linkage集團不再確認其分佔之進一步虧損。額外分佔虧損會計提撥備並確認負債，惟僅以Easy Linkage集團已引致之法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

收購成本超出Easy Linkage集團分佔於收購日期所確認之聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之任何差額乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。

Easy Linkage集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，於重新評估後，即時於損益中確認。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定是否需要就Easy Linkage集團於聯營公司之權益確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較，任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘出售聯營公司會導致Easy Linkage集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號初步確認為金融資產之公平值作其公平值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入釐定出售該聯營公司之盈虧。此外，Easy Linkage集團將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之損益，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當Easy Linkage集團失去對該聯營公司之重大影響力時，Easy Linkage集團將盈虧由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

4. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與聯營公司進行交易產生之溢利及虧損於Easy Linkage集團之合併財務報表確認，惟僅以於與Easy Linkage集團並無關連之聯營公司權益為限。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期當時匯率記錄於各自功能貨幣。於有關期間末，以外幣定值的貨幣項目按該日現行之匯率重新換算。按公平值列賬並以外幣定值的非貨幣項目乃按其公平值釐定當日之匯率重新換算。以外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額，乃於產生期間在損益內確認。惟下列項目除外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借款匯兌差額被視為外幣借款之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；及
- 應收或應付一項境外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算且發生結算之可能性亦不大(因此構成海外業務投資淨額之一部分)，並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列合併財務報表而言，Easy Linkage集團海外業務之資產與負債乃按於有關期間末之匯率換算為Easy Linkage集團之呈報貨幣(即港元)。收支乃按期內之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則另作別論，於該情況下，則採用交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認，並於權益下以匯兌儲備累計。

於出售海外業務(即出售Easy Linkage集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售)時，就目標公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新列入損益。此外，倘部分出售並未導致Easy Linkage集團失去對擁有海外業務之附屬公司之控制，則按比例分佔的累積外匯差額將重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售，按比例分佔的累積外匯差額將重新歸類為損益。

4. 主要會計政策 (續)

收入確認

金融資產的利息收入於經濟利益極可能流入Easy Linkage集團且收入金額能夠可靠地計量時確認。利息收入乃參照尚未償還本金及按適用實際利率(即於初步確認時按金融資產的預計年期準確貼現估計未來現金收入至該資產賬面淨值之利率)以時間基準累計。

非金融資產之減值

於各報告期末，Easy Linkage集團審閱其資產的賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則該資產的賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

另外，無限定可使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產每年及在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量將按稅前折現率折現至其現值，以反映目前貨幣時值之市場估量及尚未調整未來現金流量之估計之資產有關之風險。

倘減值虧損於其後撥回，則資產的賬面值將上調至經修訂的估計可收回金額，惟上調的賬面值不得超過假設有關資產於過往年度並無確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

Easy Linkage集團的金融資產分類為貸款及應收款項。所有定期購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。定期購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場規則或慣例設定的時間框架內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及攤分在有關期間之利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產的預計年期(或適用的較短期間)準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可確定付款金額的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

金融資產之減值

金融資產會於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產進行減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現嚴重財政困難；或
- 違約，如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人將很可能面臨破產或財務重組；或
- 該金融資產因財政困難而失去活躍交易市場。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就若干類金融資產而言，評定為不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括Easy Linkage集團過往收款記錄，組合內超出平均信貸期之延遲付款數量有所增加以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項延遲付款有關之明顯變動。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，則於損益確認減值虧損，並按資產的賬面值與按初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產的賬面值與按同類金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。有關減值虧損將不會於往後的期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益賬確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具乃根據訂立合同安排之性質及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃證明Easy Linkage集團於扣減所有負債之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及攤分在有關期間之利息支出之方法。實際利率為於金融負債預計年期(如適用)內準確地貼現估計未來現金付款之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括應計負債、應付股東款項及應付董事款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

Easy Linkage集團發行之權益工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產被轉讓及Easy Linkage集團已將有關金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓時，金融資產將終止確認。

於全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收之代價及於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損的總和之間的差額，則於損益內確認。

於終止確認金融資產(並非全面終止確認)時，Easy Linkage集團會將金融資產之過往賬面值，根據於其繼續確認為持續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配。不再確認部分獲分配的賬面值與就不再確認部分已收之代價及已於其他全面收入確認的獲分配之任何累計收益或虧損之總和之間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值在兩者間作出分配。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認 (續)

金融負債於相關合約訂明的責任獲履行、撤銷或到期時終止確認。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或應扣減收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不作扣稅的項目，故與合併全面收益表所列溢利不同。Easy Linkage集團的即期稅項負債乃按照有關期間末已實行或實際上已實行的稅率計算。

遞延稅項乃按於合併財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，以應課稅溢利將可動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額乃來自商譽或來自初步確認(業務合併除外)並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差額而予以確認，惟Easy Linkage集團可控制暫時性差額之撥回及不大可能於可見將來撥回暫時性差額則除外。可扣減暫時性差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關者)可予確認，惟僅以極可能有足夠應課稅溢利可動用暫時性差額的利益，且預期於可見將來撥回者為限。

遞延稅項資產之賬面值乃於有關期間末審閱，並扣減至不再可能有足夠的應課稅溢利可供動用以就將予收回之全部或部分資產計提撥備為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率，根據於有關期間末已實行或實際上已實行的稅率(及稅法)計量。

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債及資產之計量反映按照Easy Linkage集團所預期方式，於有關期間末收回或結算其資產及負債之賬面值將出現之稅務後果。遞延稅項乃於損益確認，除非其乃有關於其他全面收入或直接於權益內確認之項目，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

撥備

倘Easy Linkage集團須因過往事件承擔現時法定或推定責任，而Easy Linkage集團可能需要履行該責任，即確認撥備。撥備乃按對有關期間末履行現時責任所需代價作出之最佳估計計算，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值(倘影響重大)。

5. 主要會計估計及判斷

估計與判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

Easy Linkage集團作出有關未來之估計及假設。按定義，因此所得之會計估計甚少相等於有關實際結果。然而，該等合併財務報表並無採用任何重大會計估計或假設，致使唯一董事預期於下個財政年度將有導致對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

6. 資本風險管理

Easy Linkage集團管理其資本以確保Easy Linkage集團旗下實體將能繼續持續經營，並透過完善債務及權益結餘為權益持有人帶來最大回報。Easy Linkage集團之整體策略於有關期間維持不變。

Easy Linkage集團之資本結構為淨債務(其中包括應付一名股東款項)、銀行結餘及現金以及目標公司擁有人應佔權益(由已發行股本及儲備所組成)。

6. 資本風險管理 (續)

目標公司之唯一董事會定期檢討資本架構。作為此檢討一部分，目標公司之唯一董事考慮與各類資本相關之資本成本及風險。Easy Linkage集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債或贖回現有債務等措施，均衡其整體資本架構。

7. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
金融資產			
貸款及應收款項			
銀行結餘及現金	284	284	—
金融負債			
按攤銷成本計量的金融負債			
應計負債	24	36	36
應付一名董事款項	—	—	8
應付一名股東款項	102,805	102,805	108,500
	<u>102,829</u>	<u>102,841</u>	<u>108,544</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

Easy Linkage集團之主要金融工具包括銀行結餘及現金、應計負債、應付一名股東款項及應付一名董事款項。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策於下文載列。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險**貨幣風險**

貨幣風險指影響Easy Linkage集團財務業績及其現金流量的外匯匯率變動之風險。由於Easy Linkage集團之交易主要以港幣及人民幣(集團實體之功能貨幣)計值，以及於有關期間末僅少量金融資產結餘及負債以外幣計值，故管理層認為外幣風險並不重大。然而，管理層會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

Easy Linkage集團的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘有關。Easy Linkage集團並無使用任何利率掉期以減低面對有關利息現金流量之波動之風險。然而，管理層會監察利率風險，並會於預計出現重大利率風險時考慮採取其他必要措施。

價格風險

由於Easy Linkage集團並無於按公平值計量之金融工具中擁有重大投資，因此Easy Linkage集團並無面對重大價格風險。

信貸風險

倘對手方於有關期間末未能履行責任，則Easy Linkage集團就各類已確認金融資產須承擔之最大信貸風險為該等資產於合併財務狀況表列賬之賬面值。為把信貸風險降至最低，Easy Linkage集團於有關期間末檢討各個別債項之可收回金額，以確保為不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，管理層認為Easy Linkage集團之信貸風險已大大降低。

由於對手方為獲得國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

為管理流動資金風險，Easy Linkage集團監控及維持管理層認為充足之銀行結餘及現金水準，以為Easy Linkage集團營運提供資金及減低現金流量波動之影響。

下表詳述Easy Linkage集團之金融負債之餘下合約到期情況。該表反映基於Easy Linkage集團須償付之最早日期之金融負債之未貼現現金流量，並已計入利息及主要現金流量。

	按要求或 於1年內 千港元	1年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值總額 千港元
二零零九年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應計負債	24	—	—	24	24
應付一名股東款項	102,805	—	—	102,805	102,805
	<u>102,829</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102,829</u>	<u>102,829</u>
二零一零年十二月三十一日					
非衍生金融負債					
應計負債	36	—	—	36	36
應付一名股東款項	102,805	—	—	102,805	102,805
	<u>102,841</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102,841</u>	<u>102,841</u>
二零一一年八月三十一日					
非衍生金融負債					
應計負債	36	—	—	36	36
應付一名董事款項	8	—	—	8	8
應付一名股東款項	108,500	—	—	108,500	108,500
	<u>108,544</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>108,544</u>	<u>108,544</u>

7. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍市場買賣的金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公平值。
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

目標公司之唯一董事認為，於財務資料按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

8. 收益

Easy Linkage集團於有關期間內並沒有產生任何營業額。

9. 所得稅開支

目標公司之香港附屬公司須就其於有關期間之估計應課稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

由於Easy Linkage集團於有關期間並無於香港產生應課稅溢利，故無作出香港利得稅撥備。

有關期間之稅項支出與合併全面收益表內之溢利對賬如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
除所得稅前溢利	<u>128,371</u>	<u>103,335</u>	<u>89,495</u>	<u>55,292</u>
按適用所得稅稅率16.5%				
計算之稅項支出	21,181	17,050	14,767	9,123
未確認之稅務虧損之稅務影響	38	2	—	1
分佔聯營公司溢利之稅務影響	<u>(21,219)</u>	<u>(17,052)</u>	<u>(14,767)</u>	<u>(9,124)</u>
年內/期內所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 所得稅開支 (續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起，中國實體須就所賺取之溢利分派的股息繳納預扣稅。由於Easy Linkage集團有能力影響暫時性差額的撥回時間且暫時性差額於可見將來不大可能撥回，因此並無於財務資料內就中國聯營公司分別於截至二零零九年十二月三十一日止期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月所賺取溢利128,600,000港元、103,347,000港元及55,300,000港元應佔之暫時性差額計提遞延稅項。

由於Easy Linkage集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年八月三十一日之資產及負債的稅基與其賬面值之間不存在重大暫時性差額，故財務資料內並無確認遞延稅項資產及負債。

10. 年內／期內溢利

年內／期內溢利已扣除以下各項：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
董事薪酬				
— 費用	—	—	—	—
— 其他酬金	—	—	—	—
核數師酬金	22	12	—	—

11. 董事薪酬

於有關期間內，Easy Linkage集團並無向目標公司唯一董事景百孚先生支付任何薪酬(包括作為加入Easy Linkage集團之獎勵或離職補償)。

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄Easy Linkage集團支付之任何薪酬。

12. 每股盈利

由於在此報告內收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

13. 於聯營公司之權益

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
於聯營公司之權益之成本，非上市	102,317	102,317	102,317
分佔收購後溢利及其他全面收益	128,639	243,513	313,181
	<u>230,956</u>	<u>345,830</u>	<u>415,498</u>

Easy Linkage集團聯營公司之詳情如下：

名稱	成立的法律 形式、日期及 地點	註冊及已繳足 股本詳情	目標公司持有 之間接權益	主要業務及營業地點
海上嘉年華(青島)置業有限公司(「海上嘉年華」)	於二零零九年四月二十一日於中國成立之有限責任公司	人民幣 450,000,000元	20%	於中國進行房地產開發與銷售、物業租賃、提供物業代理服務、物業管理、酒店管理、商務管理、旅遊開發及建築材料銷售
青島海灣豪庭物業管理有限公司(「海灣豪庭」)	於二零一零年五月十一日於中國成立之有限責任公司	人民幣 1,000,000元	20%	於中國進行物業管理、清潔服務、綠化工程及物業裝修

13. 於聯營公司之權益 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止期間，Easy Linkage集團於聯營公司之權益由25%下降至20%，以及確認視為部分出售一間聯營公司之虧損約802,000港元。

下表說明摘自Easy Linkage集團聯營公司之財務報表之財務資料概述：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
總資產	1,745,417	4,174,327	5,371,846
總負債	(590,636)	(2,445,180)	(3,294,357)
資產淨值	<u>1,154,781</u>	<u>1,729,147</u>	<u>2,077,489</u>
貴集團分佔聯營公司資產淨值	<u>230,956</u>	<u>345,830</u>	<u>415,498</u>
收益	—	—	—
年內／期內溢利	643,833	516,735	276,500
年內／期內其他全面收益	201	57,631	71,842
年內／期內全面收益總額	<u>644,034</u>	<u>574,366</u>	<u>348,342</u>
貴集團分佔聯營公司年內／ 期內溢利及其他全面收益	<u>128,639</u>	<u>114,874</u>	<u>69,668</u>

14. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括Easy Linkage集團所持有之現金，以及按現行市場利率計息及原到期日為三個月或以內之銀行結餘。

15. 應付一名股東／董事款項

應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 股本

目標公司於二零一一年七月五日於英屬處女群島註冊成立，擁有法定股本50,000美元(分為50,000股每股面值1美元之普通股)，於註冊成立時之已發行股本為1股價值1美元之普通股。除上文所述以及公司重組外，目標公司自其註冊成立日期後並無開展任何業務。

17. 關連人士交易

目標公司唯一董事為主要管理人員。於有關期間並無支付或應付唯一董事之薪酬。

除於相關附註披露之關連人士之結餘外，Easy Linkage集團與關連人士於有關期間並無任何重大交易。

B. 繼後事項

除於財務資料所披露者外，於二零一一年八月三十一日後概無發生任何重大事項。

C. 繼後財務報表

Easy Linkage集團概無就二零一一年八月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
9樓903B-5室
東方銀座控股有限公司
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
香港
謹啟

二零一一年十一月二十三日

2. EASY LINKAGE集團管理層討論及分析

截至二零一一年八月三十一日止八個月

業務回顧

目標為一間於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為一間投資控股公司，於二零一一年八月三十一日之已發行股本為1.00美元(相當於約7.8港元)。目標之主要資產為其於致德之投資。致德於二零一一年八月三十一日持有海上嘉年華約20%之股本權益，並將於注資完成後持有海上嘉年華約60%之股本權益。

於二零一一年八月二十六日，目標以14,000,000美元(相當於約109,200,000港元)之現金代價收購致德之全部已發行股本。

財務回顧

截至二零一一年八月三十一日止期間，Easy Linkage集團並無錄得任何收益，因其於二零一一年尚未開展任何業務。

截至二零一一年八月三十一日止期間，Easy Linkage集團錄得期內溢利淨額約55,300,000港元，較二零一零年同期減少約38.2%，主要由於分佔海上嘉年華集團(Easy Linkage集團之聯營公司)之溢利減少所致。

流動性、財務狀況以及資本結構

截至二零一一年八月三十一日止期間，Easy Linkage集團主要以其內部資源以及股東墊款為其營運提供資金。於二零一一年八月三十一日，Easy Linkage集團並無任何現金及現金等價物以及銀行借款。

截至二零一一年八月三十一日止期間，Easy Linkage集團並無用於對沖之正式對沖政策及金融工具。

於二零一一年八月三十一日，Easy Linkage集團之流動資產及流動負債分別為零及約108,500,000港元。

Easy Linkage集團之總資產及總負債分別約為415,500,000港元及108,500,000港元。資產負債比率(即總負債佔總資產之比例)從二零一零年十二月三十一日之約0.30輕微下降至二零一一年八月三十一日之約0.26，主要由於二零一一年八月三十一日於聯營公司之權益增加約69,700,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零一一年八月三十一日，Easy Linkage集團並無任何僱員。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

於二零一一年八月三十一日，除於海上嘉年華集團之投資外，Easy Linkage集團並無任何重大投資。

或然負債

於二零一一年八月三十一日，Easy Linkage集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年八月三十一日，Easy Linkage集團並無任何資產抵押。

外匯風險

由於Easy Linkage集團之大部分交易均以港元計值，故Easy Linkage集團所面臨之外幣風險甚微。因此，截至二零一一年八月三十一日止期間，Easy Linkage集團並無採納任何外幣對沖政策，亦無訂立任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於二零一一年八月二十六日，目標以14,000,000美元（相當於約109,200,000港元）之現金代價收購致德之全部已發行股本。

截至二零一零年十二月三十一日止年度**業務回顧**

於回顧年度，Easy Linkage集團已包括致德，且其於二零一零年尚未開展任何業務。於二零一零年十二月三十一日，Easy Linkage集團之主要資產為其於海上嘉年華之約20%股本權益。

財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於Easy Linkage集團於二零一零年尚未開展任何業務，故其並無錄得任何收入。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Easy Linkage集團錄得期內淨溢利約103,300,000港元，較二零零九年同期減少約19.5%，主要原因為應佔海上嘉年華集團(Easy Linkage集團之聯營公司)之溢利減少。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Easy Linkage集團主要以其內部資源及來自股東之墊款為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，Easy Linkage集團擁有以港元計值之現金及現金等價物約284,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Easy Linkage集團並無任何正式對沖政策，亦無採用金融工具作對沖用途。

於二零一零年十二月三十一日，Easy Linkage集團之流動資產及流動負債分別約為300,000港元及102,800,000港元。流動比率(即流動資產佔流動負債之比例)約為0.3%。

Easy Linkage集團之總資產及總負債分別約為346,100,000港元及102,800,000港元。於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率(即總負債佔總資產之比例)從二零零九年十二月三十一日之約0.4倍略微下降至約0.3倍，主要原因為於二零一零年十二月三十一日，於聯營公司之權益增加約114,900,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，Easy Linkage集團並無任何僱員。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

於二零一零年十二月三十一日，除於海上嘉年華集團之投資外，Easy Linkage集團並無任何重大投資。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，Easy Linkage集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，Easy Linkage集團並無任何資產抵押。

外匯風險

由於Easy Linkage集團之大部分交易均以港元計值，故Easy Linkage集團所面臨之外幣風險甚微。因此，截至二零一零年十二月三十一日止年度，Easy Linkage集團並無採納任何外幣對沖政策，亦無訂立任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Easy Linkage集團並無收購或出售附屬公司。

截至二零零九年十二月三十一日止期間**業務回顧**

致德為一間於二零零九年三月十一日在香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，於二零零九年十二月三十一日之已發行股本為10港元。於回顧年度，Easy Linkage集團已包括致德，且其於二零一零年尚未開展任何業務。於二零零九年十二月三十一日，Easy Linkage集團之主要資產為其於海上嘉年華之約20%股本權益。

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止期間，由於Easy Linkage集團於二零零九年尚未開展任何業務，故其並無錄得任何收入。

截至二零零九年十二月三十一日止期間，Easy Linkage集團錄得期內淨溢利約128,400,000港元，主要來自應佔海上嘉年華集團(Easy Linkage集團之聯營公司)之溢利。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零零九年十二月三十一日止期間，Easy Linkage集團主要以其內部資源及來自股東之墊款為其營運提供資金。於二零零九年十二月三十一日，Easy Linkage集團擁有以港元計值之現金及現金等價物約284,000港元。

截至二零零九年十二月三十一日止期間，Easy Linkage集團並無任何正式對沖政策，亦無採用金融工具作對沖用途。

於二零零九年十二月三十一日，Easy Linkage集團之流動資產及流動負債分別約為300,000港元及102,800,000港元。流動比率(即流動資產佔流動負債之比例)約為0.3%。

Easy Linkage集團之總資產及總負債分別約為231,200,000港元及102,800,000港元。於二零零九年十二月三十一日，資產負債比率(即總負債佔總資產之比例)為約0.4。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，Easy Linkage集團並無任何僱員。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

於二零零九年十二月三十一日，除於海上嘉年華集團之投資外，Easy Linkage集團並無任何重大投資。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，Easy Linkage集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，Easy Linkage集團並無任何資產抵押。

外匯風險

由於Easy Linkage集團之大部分交易均以港元計值，故Easy Linkage集團所面臨之外幣風險甚微。因此，截至二零零九年十二月三十一日止期間，Easy Linkage集團並無採納任何外幣對沖政策，亦無訂立任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止期間，Easy Linkage集團並無收購或出售附屬公司。

3. 海上嘉年華集團之會計師報告

以下為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就海上嘉年華(青島)置業有限公司(「海上嘉年華」)及其附屬公司(下文統稱為「海上嘉年華集團」)於二零零九年四月二十一日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出下列吾等之報告，以供載入東方銀座控股有限公司(「貴公司」)於二零一一年十一月二十三日就有關以總代價4,300,000,000港元收購Easy Linkage Development Limited(「目標公司」)之全部已發行股本及銷售貸款(統稱為「收購事項」)之建議非常重大收購而刊發之通函(「通函」)內。財務資料包括綜合財務狀況表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料。

海上嘉年華乃於二零零九年四月二十一日於中華人民共和國（「中國」）成立為中外合資有限公司。其主要業務為房地產發展及銷售、物業租賃、提供物業代理服務、物業管理、酒店管理、商業管理、旅遊發展及建築材料銷售。

於本報告日期，海上嘉年華之全資附屬公司：

附屬公司名稱	成立之法律形式、日期及地點	註冊及繳足資本詳情	由海上嘉年華持有之所有權權益比例	主要業務及經營地點
青島海灣豪庭物業管理有限公司	於二零一零年五月十一日在中國成立之有限公司	人民幣1,000,000元	100% (直接)	在中國從事物業管理、清潔服務、綠化工程及物業裝修

海上嘉年華集團現時旗下公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

海上嘉年華集團旗下公司於有關期間之法定財務報表乃根據適用於中國成立企業之相關會計規則及財務規定（「中國公認會計原則」）編製，並已由下列中國執業會計師審核。

實體名稱	財務期間	核數師
海上嘉年華	於二零零九年四月二十一日（成立日期）至二零零九年十二月三十一日期間	青島嵩德有限責任會計師事務所
	截至二零一零年十二月三十一日止年度	青島嵩德有限責任會計師事務所
海灣豪庭	於二零一零年五月十一日（成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間	青島嵩德有限責任會計師事務所

就本報告目的而言，海上嘉年華之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」），並採用與 貴公司之會計政策大體上一致之會計政策編製海上嘉年華集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已就本報告目的，根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行適當之審核程序。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表及進行吾等認為必要之相關額外程序。

本報告所載海上嘉年華集團於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製吾等之報告以載入通函。吾等認為毋須就編製吾等之報告以供載入通函而對相關財務報表作出調整。

海上嘉年華董事須對批准刊發相關財務報表負責。 貴公司董事須對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表編製本報告所載之財務資料，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實公平地反映海上嘉年華集團於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日之事務狀況以及海上嘉年華集團於各有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

海上嘉年華集團截至二零一零年八月三十一日止八個月的可供比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註，乃摘錄自海上嘉年華集團同期的合併財務資料（「比較財務資料」），而比較財務資料乃由海上嘉年華集團之董事編製，且僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱比較財務資料。吾等之審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對比較財務資料進行分析性和其他審閱程序，並據此評估所採納之會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用（除非已另作披露）。審閱工作並不包括審核程序（如測試監控系統及核實資產、負債及交易活動）。由於審閱之工作範圍遠較審核工作少，因此只能提供較審核工作為低之確定程度。因此，吾等不會就比較財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱結果，吾等並無發現任何事項而令吾等相信比較財務資料在所有重大方面未有根據會計政策編製，而該等會計政策與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用的會計政策相符。

A. 財務資料

綜合全面收益表

		截至二零零九年 十二月三十一日	截至二零一零年 十二月三十一日	截至二零一零年 八月三十一日	截至二零一一年 八月三十一日
	附註	止期間 千港元	止年度 千港元	止期間 千港元 (未經審核)	止期間 千港元
收益	7	—	—	—	—
其他收入	9	55	695	44	1,383
經營租賃租金		(30)	(401)	(373)	(327)
員工福利開支		(1,294)	(8,385)	(3,590)	(10,963)
物業、廠房及設備之折舊		(26)	(1,019)	(486)	(1,145)
投資物業公平值變動之收益		865,062	751,833	620,114	433,009
其他經營開支		(3,668)	(38,030)	(13,208)	(37,205)
		<u>860,099</u>	<u>704,693</u>	<u>602,501</u>	<u>384,752</u>
除所得稅前溢利		860,099	704,693	602,501	384,752
所得稅開支	10	(216,266)	(187,958)	(155,028)	(108,252)
		<u>643,833</u>	<u>516,735</u>	<u>447,473</u>	<u>276,500</u>
年度／期間溢利	11	643,833	516,735	447,473	276,500
其他全面收入					
換算呈列貨幣產生之匯兌差額		201	57,631	8,948	71,842
		<u>644,034</u>	<u>574,366</u>	<u>456,421</u>	<u>348,342</u>
年度／期間全面收入總額		<u>644,034</u>	<u>574,366</u>	<u>456,421</u>	<u>348,342</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	324,519	442,598	538,176
投資物業	16	1,011,682	1,960,923	2,504,276
預付款項	18	—	—	366,479
		<u>1,336,201</u>	<u>2,403,521</u>	<u>3,408,931</u>
流動資產				
銷售物業	17	395,473	701,340	816,375
預付款項及其他應收款項	18	2,445	116,025	238,898
應收關連公司款項	19	4,537	34,134	—
應收董事款項	20	1,124	677	818
銀行結餘及現金	21	5,637	918,630	906,824
		<u>409,216</u>	<u>1,770,806</u>	<u>1,962,915</u>
資產總值		<u>1,745,417</u>	<u>4,174,327</u>	<u>5,371,846</u>
流動負債				
應付貿易賬款	22	1,139	152,140	45,406
銷售物業訂金	23	—	1,183,014	1,577,999
應計負債及其他應付款項	24	65,695	161,518	208,081
應付一間關連公司款項	19	113,417	—	—
應付一名股東款項	25	—	—	51,319
		<u>180,251</u>	<u>1,496,672</u>	<u>1,882,805</u>
流動資產淨值		<u>228,965</u>	<u>274,134</u>	<u>80,110</u>
總資產減流動負債		<u>1,565,166</u>	<u>2,677,655</u>	<u>3,489,041</u>
資本及儲備				
註冊資本	28	510,667	510,667	510,667
儲備		644,114	1,218,480	1,566,822
權益總額		<u>1,154,781</u>	<u>1,729,147</u>	<u>2,077,489</u>
非流動負債				
應付一名股東款項	25	193,955	201,283	122,160
銀行借款，有抵押	26	—	329,567	745,175
遞延稅項負債	27	216,430	417,658	544,217
		<u>410,385</u>	<u>948,508</u>	<u>1,411,552</u>
		<u>1,565,166</u>	<u>2,677,655</u>	<u>3,489,041</u>

綜合權益變動表

	註冊資本 千港元 (附註28)	資本儲備 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	海上嘉年華 擁有人 應佔權益 千港元
於二零零九年四月二十一日 (成立日期)	310,293	80	—	—	310,373
注資	200,374	—	—	—	200,374
全面收入總額：					
— 期間溢利	—	—	—	643,833	643,833
— 換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額	—	—	201	—	201
於二零零九年十二月三十一日	510,667	80	201	643,833	1,154,781
全面收入總額：					
— 年度溢利	—	—	—	516,735	516,735
— 換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額	—	—	57,631	—	57,631
於二零一零年十二月三十一日	510,667	80	57,832	1,160,568	1,729,147
全面收入總額：					
— 期間溢利	—	—	—	276,500	276,500
— 換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額	—	—	71,842	—	71,842
於二零一一年八月三十一日	510,667	80	129,674	1,437,068	2,077,489
(未經審核)					
於二零一零年一月一日	510,667	80	201	643,833	1,154,781
全面收入總額：					
— 期間溢利	—	—	—	447,473	447,473
— 換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額	—	—	8,948	—	8,948
於二零一零年八月三十一日	510,667	80	9,149	1,091,306	1,611,202

附註：因擁有人以外幣計值的注資兌換為人民幣時的相關匯兌差額累計於資本儲備。

綜合現金流量表

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
經營業務				
年度／期間溢利	643,833	516,735	447,473	276,500
經調整：				
所得稅	216,266	187,958	155,028	108,252
利息收入	(47)	(680)	(42)	(1,362)
物業、廠房及設備之折舊	28	1,051	503	1,182
投資物業公平值變動之收益	(865,062)	(751,833)	(620,114)	(433,009)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	1
營運資金變動前之經營現金流量	(4,982)	(46,769)	(17,152)	(48,436)
營運資金變動：				
銷售物業	(395,473)	(305,867)	(89,013)	(115,035)
預付款項及其他應收款項	(2,445)	(113,580)	(38,305)	(489,352)
應收關連公司款項	(4,537)	(29,597)	(28,576)	34,134
應收董事款項	(1,124)	447	443	(141)
應付貿易賬款	1,139	151,001	45,375	(106,734)
銷售物業訂金	—	1,183,014	—	394,985
應計負債及其他應付款項	65,695	95,823	9,735	46,563
應付一間關連公司款項	113,417	(113,417)	25,884	—
經營業務(使用)／產生之現金淨額	(228,310)	821,055	(91,609)	(284,016)
投資業務				
已收利息	47	680	42	1,362
添置物業、廠房及設備	(324,300)	(104,078)	(29,486)	(78,227)
添置投資物業	(145,852)	(135,151)	(33,578)	(25,537)
投資業務所用之現金淨額	(470,105)	(238,549)	(63,022)	(102,402)
融資業務				
應付一名股東款項	193,955	7,328	1,306	(27,804)
海上嘉年華繳足註冊資本之所得款項淨額	510,747	—	—	—
新增銀行借款(有抵押)	—	329,567	228,363	415,608
融資業務所得現金淨額	704,702	336,895	229,669	387,804
現金及現金等價物之增加淨額	6,287	919,401	75,038	1,386
年初／期初之現金及現金等價物	—	5,637	5,637	918,630
匯率變動之影響	(650)	(6,408)	26	(13,192)
年終／期終之現金及現金等價物	<u>5,637</u>	<u>918,630</u>	<u>80,701</u>	<u>906,824</u>
指：				
銀行結餘及現金	<u>5,637</u>	<u>918,630</u>	<u>80,701</u>	<u>906,824</u>

財務資料附註

1. 一般資料

海上嘉年華於二零零九年四月二十一日成立為中外股份合資有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國青島經濟技術開發區紅石崖街道辦事處大殷村居委會109室。

海上嘉年華之主要業務為房地產開發及銷售、物業租賃、提供地產代理服務、物業管理、酒店管理、商業管理、旅遊開發及銷售建築材料。

海上嘉年華集團之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。為便於財務資料使用者閱覽，海上嘉年華集團之業績及財務狀況乃以港元（「港元」）呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，海上嘉年華集團一直貫徹應用於二零一一年一月一日或之後開始之年度會計期間生效，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）。

海上嘉年華集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體的權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目 ³
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 ³
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資企業的投資 ⁴

附註：

- ¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)加入金融負債及終止確認的規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，所有符合香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇之已確認金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據以收取合約現金流量為目的的業務模式所持有；及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般於其後的會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資於其後的會計期間結束時按公平值計量。
- 就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平值計入損益的金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債的信貸風險變動而導致其公平值變動的金額，乃於其他全面收入中呈列，除非於其他全面收入中呈列該負債信貸風險變動的影響，會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債的信貸風險而導致其公平值變動其後不會於損益重新分類。當前，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動金額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並獲准提早採納。

海上嘉年華之董事預期將於二零一三年一月一日開始的年度期間的海上嘉年華集團綜合財務報表內採納香港財務報告準則第9號，採納此項新準則可能對所報告的海上嘉年華集團之金融資產金額產生影響。然而，於未完成詳細檢討前，並不可能作出合理估算。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量。根據有關修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回，除非有關假定在若干情況下被駁回。董事預期，採納香港會計準則第12號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生影響。然而，於未完成詳細檢討前，並不可能作出合理估算。

海上嘉年華之董事預期，應用其他新訂及經修訂之準則或修訂本將不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

誠如下文載述會計政策所闡述，除若干金融工具按公平值計量以外，財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合基準

綜合財務報表包括海上嘉年華及海上嘉年華所控制之實體（包括特殊目的實體，即其附屬公司）之財務報表。當海上嘉年華擁有權力管理一家實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬控制。

年內所收購或出售之附屬公司之業績乃分別由收購生效日期起計算或計算至出售生效日期止（如適用）列入綜合收益表。

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合海上嘉年華集團其他成員公司採用的會計政策。

所有集團內交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目內全數對銷。

附屬公司之非控股權益與海上嘉年華集團之權益分開呈列。

分配全面收入總額予非控股權益

附屬公司的全面收入與開支總額會分配予海上嘉年華擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益金額為負數。

業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併之轉讓代價按公平值計量，公平值乃按於收購日期為換取被收購方的控制權海上嘉年華集團所轉讓的資產、海上嘉年華集團結欠被收購方前擁有人的負債，以及海上嘉年華集團發行的股本權益的公平值之總和計算得出。與收購有關的成本一般於其產生時在損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及負債應按其於收購日期的公平值確認。

商譽按轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方股本權益（如有）之公平值之總和與於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額之差額計量。倘於再評估後，於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額高於轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方權益（如有）之公平值之總和，差額即時於損益確認為議價收購收益。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。

計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別的非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定的基準計量。

倘若海上嘉年華集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期的公平值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部分。或然代價的公平值變動如適用計量期間調整則追溯調整，並根據商譽或議價收購收益作出相應調整。

計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價公平值變動的隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並不於隨後報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日期重新計量，而相應的收益或虧損於損益內確認。

商譽

收購業務產生的商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配予各現金產生單位(或現金產生單位組別)，預期彼等將會從合併之協同效應中受益。

已獲分配商譽之現金產生單位每年及當單位有可能出現減值之跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期間之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位於該有關期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會首先沖減分配到該單位的商譽之賬面值，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例將減值虧損餘額分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合全面收益表之損益賬確認。已確認商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

如出售相關現金產生單位，商譽之應佔金額會於出售時計入釐定損益之金額。

3. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體相應功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期當時匯率記錄於各自功能貨幣。於有關期間末，以外幣定值的貨幣項目按該日現行之匯率重新換算。按公平值列賬並以外幣定值的非貨幣項目乃按其公平值釐定當日之匯率重新換算。以外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額，乃於產生期間在損益內確認。惟下列項目除外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借款匯兌差額被視為外幣借款之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；及
- 應收或應付一項境外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算且發生結算之可能性亦不大(因此構成海外業務投資淨額之一部分)，並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，海上嘉年華集團海外業務之資產與負債乃按於有關期間末之匯率換算為海上嘉年華集團之呈報貨幣(即港元)。收支乃按期內之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則另作別論，於該情況下，則採用交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認，並於權益下以匯兌儲備累計。

於出售海外業務(即出售海上嘉年華集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售)時，就海上嘉年華擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新列入損益。此外，倘部分出售並未導致海上嘉年華集團失去對擁有海外業務之附屬公司之控制，則按比例分佔的累積外匯差額將重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售，按比例分佔的累積外匯差額將重新歸類為損益。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

出售持作出售的物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙／完工證明書的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入綜合財務狀況表內。

金融資產的利息收入於經濟利益極可能流入海上嘉年華集團且收入金額能夠可靠地計量時確認。利息收入乃參照尚未償還本金及按適用實際利率(即於初步確認時按金融資產的預計年期準確貼現估計未來現金收入至該資產賬面淨值之利率)以時間基準累計。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或增值之物業，其中包括為該等目的之發展中物業。

投資物業初步乃按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間列入損益中。

發展中投資物業的建造成本需予以資本化，作為發展中投資物業賬面值之部分。

於發展中投資物業的公平值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公平值能夠可靠計量情況下，該等發展中投資物業使用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」中的成本模式按成本計量，直至其公平值能夠可靠計量或建設完工時(以較早者為準)。

當投資物業出售或投資物業永久不再使用或預期出售不會帶來經濟利益時，該項投資物業將終止確認。因取消確認該資產而產生之收益或虧損(按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於取消確認該項目的年度之綜合全面收益表入賬。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或供應商品或服務，或作行政用途之土地及建築物)均按成本值減除其後累計折舊及累計減值虧損後(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目的折舊是按預計可使用年期，以直線法沖銷其成本減去其估計剩餘價值。各報告期末都會檢討其預計可使用年期，剩餘價值及折舊方法，以提前反映估計任何變動的影響。

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本減任何已確認的減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據海上嘉年華集團會計政策資本化的借款成本。該等物業在竣工並用於預定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用有關資產亦不會帶來任何未來經濟利益時將終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按有關資產的出售所得款項與其賬面值的差額計算，並在損益內確認。

用作未來業主自用之發展中樓宇

當樓宇正在發展作生產或行政用途，於施工期間，預付租賃款項之攤銷費用作為在建樓宇成本之一部分計算在內。在建樓宇以成本入賬，減任何已識別的減值虧損。當樓宇可供使用時(即當樓宇已建成及已擁有管理層認為可經營的必要條件)便會再開始計算折舊。

非金融資產之減值

於各報告期末，海上嘉年華集團審閱其資產的賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則該資產的賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

另外，無限定可使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產每年及在有跡象顯示可能出現減值時進行減值測試。

3. 主要會計政策 (續)

非金融資產之減值 (續)

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量將按稅前折現率折現至其現值，以反映目前貨幣時值之市場估量及尚未調整未來現金流量之估計之資產有關之風險。

倘減值虧損於其後撥回，則資產的賬面值將上調至經修訂的估計可收回金額，惟上調的賬面值不得超過假設有關於過往年度並無確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

發展中物業

於日常業務過程中的待售發展中物業乃計入流動資產並按成本與可變現淨值之較低者列賬。與發展物業相關的成本包括土地成本、建設成本及其他直接發展開支。

租賃

貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入會以直線法按有關租約年期在損益中確認。磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

貴集團作為承租人

按融資租賃持有之資產按租約開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃款項之現值確認為海上嘉年華集團之資產。對出租人之相應責任則於綜合財務狀況表列為融資租賃責任。

租賃款項按比例分攤為融資費用及租賃責任減少，從而讓該負債之利息按其應付餘額以固定息率計算。融資費用直接於損益確認，惟合資格資產直接應佔者除外，於該情況下融資費用將資本化為借貸成本。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃款項會以直線法按有關租約年期確認為開支，惟另有一系統基準更能代表租賃資產產生之經濟利益消耗的時間形態則除外。經營租賃項下產生之或然租金於其產生期內確認為開支。

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本均撥入該等資產成本內。當此等資產大體上已完成並可作其預計用途時,即停止將該借貸成本資本化。當指定借貸尚未支付合資格資產開支而用作臨時投資時,所賺取的投資收入會從可進行資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

退休福利計劃

如僱員因已提供服務而獲得「界定供款退休福利計劃」或「國家管理退休福利計劃」的供款,有關供款乃以開支入賬。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

金融資產

海上嘉年華集團的金融資產分類為貸款及應收款項。所有定期購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。定期購買或出售乃購買或銷售要求於市場規則或慣例設定的時間框架內交付的金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及攤分在有關期間之利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產的預計年期(或適用的較短期間)準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可確定付款金額的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括其他應收款項及應收關連公司款項、應收董事款項以及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

金融資產之減值

金融資產會於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產進行減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現嚴重財政困難；或
- 違約，如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人將很可能面臨破產或財務重組；或
- 該金融資產因財政困難而失去活躍交易市場。

就若干類金融資產而言，評定為不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括海上嘉年華集團過往收款記錄，組合內超出平均信貸期之延遲付款數量有所增加以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項延遲付款有關之明顯變動。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，則於損益確認減值虧損，並按資產的賬面值與按初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產的賬面值與按同類金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。有關減值虧損將不會於往後的期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益賬確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具乃根據訂立合同安排之性質及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃證明海上嘉年華集團於扣減所有負債之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及攤分在有關期間之利息支出之方法。實際利率為於金融負債預計年期或適用的較短期間內準確地貼現估計未來現金付款之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、銷售物業之定金、應付一間關連公司款項、應付一名股東款項及銀行借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

海上嘉年華集團發行之權益工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產被轉讓及海上嘉年華集團已將有關金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓時，金融資產將終止確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認 (續)

於全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收之代價及於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損的總和之間的差額，則於損益內確認。

於終止確認金融資產 (並非全面終止確認) 時，海上嘉年華集團會將金融資產之過往賬面值，根據於其繼續確認為持續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配。不再確認部分獲分配的賬面值與就不再確認部分已收之代價及已於其他全面收入確認的獲分配之任何累計收益或虧損之總和之間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平值在兩者間作出分配。

金融負債於相關合約訂明的責任獲履行、撤銷或到期時終止確認。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或應扣減收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不作扣稅的項目，故與綜合全面收益表所列溢利不同。海上嘉年華集團的即期稅項負債乃按照有關期間未已實行或實際上已實行的稅率計算。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，以應課稅溢利將可動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額乃來自商譽或來自初步確認 (業務合併除外) 並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債按於附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差額而予以確認，惟海上嘉年華集團可控制暫時性差額之撥回及不大可能於可見將來撥回暫時性差額則除外。可扣減暫時性差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關者)可予確認，惟僅以極可能有足夠應課稅溢利可動用暫時性差額的利益，且預期於可見將來撥回者為限。

遞延稅項資產之賬面值乃於有關期間末審閱，並扣減至不再可能有足夠的應課稅溢利可供動用以就將予收回之全部或部分資產計提撥備為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率，根據於有關期間末已實行或實際上已實行的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照海上嘉年華集團所預期方式，於有關期間末收回或結算其資產及負債之賬面值將出現之稅務後果。遞延稅項乃於損益確認，除非其乃有關於其他全面收入或直接於權益內確認之項目，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

撥備

倘海上嘉年華集團須因過往事件承擔現時法定或推定責任，而海上嘉年華集團可能需要履行該責任，即確認撥備。撥備乃按對有關期間末履行現時責任所需代價作出之最佳估計計算，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值(倘影響重大)。

4. 主要會計估計及判斷

於應用海上嘉年華集團之會計政策(載於附註3)時，海上嘉年華之董事須對無法以其他途徑得知之資產賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以過往經驗及被視為相關之其他因素為依據。實際結果可能有別於該等估計。

估計與相關假設會被持續評估。如果會計估計之修訂只是影響修訂期間，其影響便會在作出修訂之期間確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

發展中待售物業之估計可變現淨值

釐定海上嘉年華集團之發展中待售物業分別於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日之約395,473,000港元、701,340,000港元及816,375,000港元是否需要撥備，海上嘉年華集團考慮當前市狀及此等物業之估計市值(即估計售價減估計銷售費用)減此等物業之估計完成成本。若物業之估計市值低於其賬面值，則須作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市場狀況之改變及／或預期發展成本有重大變動而少於預期，則減值虧損可能作出重大撥備。

投資物業之公平值

就按公平值列賬之投資物業而言，金額乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設及數據，包括：

- 可比較市場交易並作出調整以反映不同地區或情況；及
- 可比較市場租金及交易、出租率、貼現率及完成發展在建中投資物業的預計成本。

該等假設及數據的變動將導致海上嘉年華集團投資物業公平值之變動及對損益所報收益或虧損之金額作相應調整。就未能可靠釐定公平值之發展中投資物業而言，直至該等物業之公平值能作可靠釐定或項目完工前(以較早者為準)，此等投資物業乃採納香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」項下之成本模式按成本計量。

物業、廠房及設備折舊

海上嘉年華集團根據附註3所述之會計政策對物業、廠房及設備計提折舊。估計可使用年期反映董事對海上嘉年華集團擬通過利用該等資產獲得未來經濟利益的期間之估計。

4. 主要會計估計及判斷 (續)

投資物業就公平值調整確認之遞延稅項負債

遞延稅項負債之計量應反映按照海上嘉年華集團所預期方式，於有關期間末收回其資產之賬面值將出現之稅務後果。

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，投資物業公平值調整之遞延稅項負債分別約為216,430,000港元、417,658,000港元及544,217,000港元，該等負債與中國企業所得稅(「企業所得稅」)有關。於作出估計時，董事已考慮土地可於長期內透過未來銷售收回。於完成發展及視乎當時之市況，董事將重新評估物業權益之使用並作出適當調整，以反映相關資產之稅務後果。

5. 資本風險管理

海上嘉年華集團管理其資本的目標為維持穩固的資本基礎，以支持其業務發展及持續為權益持有人提供回報，同時維持審慎的財務槓桿水平。海上嘉年華集團之整體策略於有關期間維持不變。

海上嘉年華集團之資本結構為淨債務(其中包括銀行借款(如附註26所披露)、來自股東及關連公司之貸款)、銀行結餘及現金以及海上嘉年華擁有人應佔權益(由註冊資本及儲備所組成)。

海上嘉年華之董事定期檢討資本架構。作為此檢討一部分，海上嘉年華之董事考慮與各類資本相關之資本成本及風險。海上嘉年華集團將透過派付股息、發行新股本以及發行新債或贖回現有債務等措施，均衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
金融資產			
貸款及應收款項			
其他應收款項	413	5,874	12,429
應收關連公司款項	4,537	34,134	—
應收董事款項	1,124	677	818
銀行結餘及現金	5,637	918,630	906,824
	<u>11,711</u>	<u>959,315</u>	<u>920,071</u>
金融負債			
<i>按攤銷成本計量的金融負債</i>			
應付貿易賬款	1,139	152,140	45,406
銷售物業定金	—	1,183,014	1,577,999
應計負債及其他應付款項	65,695	161,518	208,081
應付一間關連公司款項	113,417	—	—
應付一名股東款項	193,955	201,283	173,479
銀行借款(有抵押)	—	329,567	745,175
	<u>374,206</u>	<u>2,027,522</u>	<u>2,750,140</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

海上嘉年華集團之主要金融工具包括其他應收款項、應收關連公司款項、應收董事款項、銀行結餘及現金、應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、銷售物業訂金、應付一間關連公司款項、應付一名股東款項及銀行借款。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策於下文載列。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

6. 金融工具 (續)**(b) 財務風險管理目標及政策 (續)****市場風險****貨幣風險**

貨幣風險指影響海上嘉年華集團財務業績及其現金流量的外匯匯率變動之風險。由於海上嘉年華集團之交易主要以人民幣(集團實體之功能貨幣)計值,以及於有關期間末僅少量金融資產結餘及負債以外幣計值,故管理層認為外幣風險並不重大。然而,管理層會監控外幣風險,並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

海上嘉年華集團的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘及借款有關。海上嘉年華集團並無使用任何利率掉期以減低面對有關利息現金流量之波動之風險。然而,管理層會監察利率風險,並會於預計出現重大利率風險時考慮採取其他必要措施。

價格風險

由於海上嘉年華集團並無於按公平值計量之金融工具中擁有重大投資,因此海上嘉年華集團並無面對重大價格風險。

信貸風險

倘對手方於有關期間末未能履行責任,則海上嘉年華集團就各類已確認金融資產須承擔之最大信貸風險,為已於綜合財務狀況表列賬之資產之賬面值。為把信貸風險降至最低,海上嘉年華集團於有關期間末檢討各個別債項之可收回金額,以確保為不可收回債項確認足夠減值虧損。就此而言,管理層認為海上嘉年華集團之信貸風險已大大降低。

由於對手方為獲得國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行,因此流動資金之信貸風險有限。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

為管理流動資金風險，海上嘉年華集團監控及維護管理層認為充足之銀行結餘及現金水準，以為海上嘉年華集團營運提供資金及減低現金流量波動之影響。

下表詳述海上嘉年華集團之金融負債之餘下合約到期情況。該表反映基於海上嘉年華集團須償付之最早日期之金融負債之未貼現現金流量，並已計入利息及主要現金流量。

	加權平均 實際利率	按要求或 於1年內 千港元	1年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零九年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	—	1,139	—	—	1,139	1,139
應計負債及其他應付款項	—	65,695	—	—	65,695	65,695
應付一間關連公司款項	—	113,417	—	—	113,417	113,417
應付一名股東款項	—	—	193,955	—	193,955	193,955
		<u>180,251</u>	<u>193,955</u>	<u>—</u>	<u>374,206</u>	<u>374,206</u>
於二零一零年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	—	152,140	—	—	152,140	152,140
銷售物業定金	—	1,183,014	—	—	1,183,014	1,183,014
應計負債及其他應付款項	—	161,518	—	—	161,518	161,518
應付一名股東款項	—	—	201,283	—	201,283	201,283
銀行借款(有抵押)	6.17%	—	376,507	—	376,507	329,567
		<u>1,496,672</u>	<u>577,790</u>	<u>—</u>	<u>2,074,462</u>	<u>2,027,522</u>
於二零一一年八月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	—	45,406	—	—	45,406	45,406
銷售物業定金	—	1,577,999	—	—	1,577,999	1,577,999
應計負債及其他應付款項	—	208,081	—	—	208,081	208,081
應付一名股東款項	—	51,319	122,160	—	173,479	173,479
銀行借款(有抵押)	6.33%	—	820,054	—	820,054	745,175
		<u>1,882,805</u>	<u>942,214</u>	<u>—</u>	<u>2,825,019</u>	<u>2,750,140</u>

6. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍市場買賣的金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公平值。
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

海上嘉年華之董事認為，於財務資料按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 收益及分部資料

海上嘉年華集團於有關期間內並沒有產生任何營業額。海上嘉年華之董事認為，海上嘉年華集團於有關期間之業務僅有一個經營分部，即中國物業發展，海上嘉年華之董事定期審閱該分部的經營業績，以就分配資源至該分部及評估其表現作出決定。因此，並無呈列有關期間之分部收益、業績、資產及負債。

8. 融資成本

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
須於5年內悉數償還之銀行借款之利息	—	9,895	3,110	17,768
應付一間關連公司款項之利息	1,050	7,093	—	—
	1,050	16,988	3,110	17,768
減：資本化金額 (附註)	(1,050)	(16,988)	(3,110)	(17,768)
	—	—	—	—

附註：融資成本已撥充有關投資物業、物業、廠房及設備以及待售物業之物業發展項目之資本。

9. 其他收入

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
銀行存款之利息收入	47	680	42	1,362
雜項收入	8	15	2	21
	<u>55</u>	<u>695</u>	<u>44</u>	<u>1,383</u>

10. 所得稅開支

海上嘉年華集團須就其於有關期間之估計應課稅溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

由於海上嘉年華集團於有關期間並無估計應課稅溢利，故無作出中國企業所得稅撥備。

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
遞延稅項(附註27)	<u>216,266</u>	<u>187,958</u>	<u>155,028</u>	<u>108,252</u>

有關期間之稅項支出與綜合全面收益表內之溢利對賬如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
除所得稅前溢利	<u>860,099</u>	<u>704,693</u>	<u>602,501</u>	<u>384,752</u>
按適用所得稅稅率25%計算之稅項支出	215,025	176,173	150,625	96,188
未確認之稅務虧損之稅務影響	<u>1,241</u>	<u>11,785</u>	<u>4,403</u>	<u>12,064</u>
年內/期內所得稅開支	<u>216,266</u>	<u>187,958</u>	<u>155,028</u>	<u>108,252</u>

遞延稅項之詳情載於附註27。

11. 年度／期間溢利

年度／期間溢利已扣除以下各項：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
僱員福利開支				
— 薪金及其他福利	1,593	9,437	4,348	12,058
減：資本化金額 (附註)	(361)	(1,598)	(1,018)	(1,675)
	<u>1,232</u>	<u>7,839</u>	<u>3,330</u>	<u>10,383</u>
— 退休福利計劃供款	81	620	330	580
減：資本化金額 (附註)	(19)	(74)	(70)	—
	<u>62</u>	<u>546</u>	<u>260</u>	<u>580</u>
僱員福利開支總額	<u>1,294</u>	<u>8,385</u>	<u>3,590</u>	<u>10,963</u>
物業、廠房及設備折舊	28	1,051	503	1,182
減：資本化金額 (附註)	(2)	(32)	(17)	(37)
	<u>26</u>	<u>1,019</u>	<u>486</u>	<u>1,145</u>
核數師酬金	—	40	40	25
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	1

附註：計入薪金及其他福利、退休福利計劃供款及物業、廠房及設備折舊之若干成本已撥充有關投資物業、物業、廠房及設備以及待售物業之物業發展項目之資本。

12. 董事薪酬

於有關期間已付或應付海上嘉年華董事之薪酬如下：

	費用 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零零九年十二月三十一日止期間				
董事姓名				
陳炎先生	—	—	—	—
陳勇先生	—	—	—	—
景百孚先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	費用 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
董事姓名				
陳炎先生	—	—	—	—
陳勇先生	—	—	—	—
景百孚先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

12. 董事薪酬 (續)

	費用 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一零年八月三十一日止期間 (未經審核)				
董事姓名				
陳炎先生	—	—	—	—
陳勇先生	—	—	—	—
景百孚先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	費用 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元

截至二零一一年八月三十一日止期間

董事姓名				
陳勇先生	—	—	—	—
汪清先生 (附註(a))	—	—	—	—
臧家順先生 (附註(b))	—	—	—	—
陳炎先生 (附註(c))	—	—	—	—
景百孚先生 (附註(d))	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 汪清先生於二零一一年三月三日獲委任為執行董事。
- (b) 臧家順先生於二零一一年三月三日獲委任為執行董事。
- (c) 陳炎先生於二零一一年三月三日辭任執行董事職務。
- (d) 景百孚先生於二零一一年三月三日辭任執行董事職務。

於有關期間內，海上嘉年華並無向其董事支付任何薪酬(包括作為加入海上嘉年華集團之獎勵或離職補償)。

於有關期間內，並無董事放棄或同意放棄海上嘉年華集團支付之任何薪酬。

13. 僱員薪酬

海上嘉年華集團之五名最高薪酬人士(並非董事)如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 八月三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 八月三十一日 止期間 千港元
薪金及其他福利	475	1,209	566	1,810
退休福利計劃供款	4	11	4	16
	<u>479</u>	<u>1,220</u>	<u>570</u>	<u>1,826</u>

上述各非董事最高薪酬人士之薪酬均低於1,000,000港元。

於有關期間，海上嘉年華集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付任何薪酬作為加入海上嘉年華集團或加入海上嘉年華集團後之獎勵或作為離職補償。

14. 每股盈利

由於在此報告內收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

15. 物業、廠房及設備

	傢俱及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本					
於二零零九年四月三十一日	—	—	—	—	—
添置	371	—	296	323,633	324,300
匯兌調整	—	—	—	247	247
於二零零九年十二月三十一日	371	—	296	323,880	324,547
添置	461	4,578	1,029	98,010	104,078
匯兌調整	27	124	39	14,892	15,082
於二零一零年十二月三十一日	859	4,702	1,364	436,782	443,707
添置	22	610	257	77,338	78,227
撤銷	—	—	(2)	—	(2)
匯兌調整	33	192	57	18,321	18,603
於二零一一年八月三十一日	914	5,504	1,676	532,441	540,535
折舊及減值					
於二零零九年四月三十一日	—	—	—	—	—
期／年內撥備	5	—	23	—	28
匯兌調整	—	—	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	5	—	23	—	28
期／年內撥備	105	732	214	—	1,051
匯兌調整	4	20	6	—	30
於二零一零年十二月三十一日	114	752	243	—	1,109
期／年內撥備	115	770	297	—	1,182
撤銷	—	—	(1)	—	(1)
匯兌調整	7	46	16	—	69
於二零一一年八月三十一日	236	1,568	555	—	2,359
賬面值					
於二零一一年八月三十一日	678	3,936	1,121	532,441	538,176
於二零一零年十二月三十一日	745	3,950	1,121	436,782	442,598
於二零零九年十二月三十一日	366	—	273	323,880	324,519

15. 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目之折舊撥備乃以直線法按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後撇銷其成本值計算，其年率如下：

傢俱及固定裝置：	3至5年
辦公室設備：	4年
汽車：	3年
在建工程：	無

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，賬面值分別約為436,782,000港元及532,441,000港元之在建工程已予抵押，作為銀行借款之擔保。有關詳情載於附註26。

在建工程位於中國及以中期租約持有。

16. 投資物業

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
按公平值列賬之在建投資物業			
於年初／期初	—	1,011,682	1,960,923
添置	145,852	135,151	25,537
於損益確認公平值變動產生之收益	865,062	751,833	433,009
匯兌調整	768	62,257	84,807
	<u>1,011,682</u>	<u>1,960,923</u>	<u>2,504,276</u>
於年末／期末	<u>1,011,682</u>	<u>1,960,923</u>	<u>2,504,276</u>

海上嘉年華集團之投資物業於二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年八月三十一日之公平值，乃根據與海上嘉年華集團並無關連之獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）於當日所進行之估值而達致。威格斯乃估值師學會成員，擁有適當資格及最近對相關地點之類似物業進行估值的經驗。

在建投資物業之估值乃採用直接比較法參照區內之可比較交易，並假設投資物業將根據發展計劃完成及已就計劃獲得相關批文而達致。

16. 投資物業 (續)

有關估值亦已計及未來發展成本(包括建設成本、融資成本、專業費用及發展商利潤)，以妥為反映發展有關物業相關的風險。

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，賬面值分別約為1,960,923,000港元及2,504,276,000港元之投資物業已予抵押，作為銀行借款之擔保。有關詳情載於附註26。

投資物業位於中國及以中期租約持有。

17. 待售物業

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
待售發展中物業	395,473	701,340	816,375

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，賬面值分別約為701,340,000港元及816,375,000港元之待售發展中物業已予抵押，作為銀行借款之擔保。有關詳情載於附註26。

待售發展中物業位於中國及以長期租約持有。

18. 預付款項及其他應收款項

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
非即期：			
— 建設合同之預付款項	—	—	366,479
即期：			
— 預付款項	2,032	110,151	226,469
— 其他應收款項 (附註)	413	5,874	12,429
	2,445	116,025	238,898
預付款項及其他應收款項總額	2,445	116,025	605,377

附註：其他應收款項包括應收第三方款項。該等款項為無抵押、免息及可於一年內收回。於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，所有結餘既未逾期亦無減值。

19. 應收／(應付)關連公司款項

(a) 應收關連公司款項

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
成都融創置地有限公司	4,537	4,708	—
四川吉光貿易有限責任公司	—	29,426	—
	<u>4,537</u>	<u>34,134</u>	<u>—</u>

根據香港公司條例第161B條披露之應收關連公司款項之最高未償還款項如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止期間尚未償還 之最高餘額 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度尚未償還 之最高餘額 千港元	截至二零一一年 八月三十一日 止期間尚未償還 之最高餘額 千港元
成都融創置地有限公司	4,537	4,708	4,886
四川吉光貿易有限責任公司	—	29,426	30,540
	<u>4,537</u>	<u>34,134</u>	<u>35,426</u>

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(b) 應付關連公司款項

應付關連公司款項每年按中國人民銀行之當時利率計息。該款項已於二零一零年十月全數償還。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付關連公司款項之平均實際利率分別約為3.66%及5.66%。

20. 應收董事款項

董事姓名	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
陳勇先生	557	677	818
陳炎先生	567	—	—
	<u>1,124</u>	<u>677</u>	<u>818</u>

根據香港公司條例第161B條披露之有關期間應收董事款項之最高未償還款項如下：

董事姓名	截至二零零九年 十二月三十一日 止期間尚未償還 之最高餘額 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度尚未償還 之最高餘額 千港元	截至二零一一年 八月三十一日 止期間尚未償還 之最高餘額 千港元
陳勇先生	610	774	823
陳炎先生	567	—	—
	<u>610</u>	<u>774</u>	<u>823</u>

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

21. 銀行結餘及現金

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
銀行存款	—	238,936	588,932
銀行結餘及現金	<u>5,637</u>	<u>679,694</u>	<u>317,892</u>
	<u>5,637</u>	<u>918,630</u>	<u>906,824</u>

於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，所有銀行結餘及現金均存放於中國境內之銀行，匯出有關款項須受中國政府頒佈之相關外匯管制規則及規例所規限。

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，為數約376,452,000港元及155,052,000港元之銀行結餘僅用於中國若干指定物業發展項目。

22. 應付貿易賬款

下表載列各報告期末之應付貿易賬款之賬齡分析：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
0至30日	—	151,298	45,365
31至60日	3	264	1
61至90日	—	7	14
90日以上	1,136	571	26
	<u>1,139</u>	<u>152,140</u>	<u>45,406</u>

應付貿易賬款預期於一年內結清或於要求時支付。應付貿易賬款並不計息。

23. 銷售物業定金

銷售物業定金為於簽訂正式買賣協議及中國有關政府部門發出入伙紙／完工證明書日期前就物業銷售收取的分期付款。

24. 應計負債及其他應付款項

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
應付建設成本	4	115,143	158,381
其他應付款項	65,406	45,348	48,202
應計費用	285	1,027	1,498
	<u>65,695</u>	<u>161,518</u>	<u>208,081</u>

25. 應付一名股東款項

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付款項為無抵押、免息及毋須於報告期末起計未來十二個月內償還。於二零一一年八月三十一日，應付款項為無抵押及免息，其中約51,319,000港元須於一年內償還，剩餘餘額須於一年後但兩年內償還。

26. 銀行借款(有抵押)

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
應予償還賬面值：			
於要求時或一年內	—	—	—
一年以上但不超過兩年	—	—	745,175
兩年以上但不超過五年	—	329,567	—
	<u>—</u>	<u>329,567</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>329,567</u>	<u>745,175</u>

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，以人民幣計值之銀行借款每個月按中國人民銀行當時利率計息。

海上嘉年華集團銀行借款之抵押如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
投資物業	—	1,960,923	2,504,276
物業、廠房及設備	—	436,782	532,441
待售物業	—	701,340	816,375
	<u>—</u>	<u>3,099,045</u>	<u>3,853,092</u>

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，銀行借款之平均實際利率分別約為6.21%及6.12%。

27. 遞延稅項

當前及過往年度／期間確認之遞延稅項負債結餘及其變動如下：

遞延稅項負債	投資物業重估 千港元
於二零零九年四月二十一日	—
計入損益賬 (附註10)	216,266
匯兌調整	164
於二零零九年十二月三十一日	216,430
計入損益賬 (附註10)	187,958
匯兌調整	13,270
於二零一零年十二月三十一日	417,658
計入損益賬 (附註10)	108,252
匯兌調整	18,307
於二零一一年八月三十一日	<u>544,217</u>

於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團分別有未動用稅項虧損約1,241,000港元、11,785,000港元及12,064,000港元可用於抵銷未來溢利。鑒於未來溢利流不可預測，故並未就各期間／年度的該等虧損確認遞延稅項資產。若干未確認稅項虧損將於5年內屆滿，而其他估計稅項虧損或可無限期結轉。

28. 註冊資本

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
年初／期初	310,293	510,667	510,667
注資 (附註)	<u>200,374</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>510,667</u>	<u>510,667</u>	<u>510,667</u>

附註：海上嘉年華成立時擁有註冊資本約310,293,000港元。於成立日期，海上嘉年華已獲注資約310,293,000港元作為繳足資本。於二零零九年十一月十日，海上嘉年華獲注資約200,374,000港元，為此，二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年八月三十一日的繳足資本總額約為510,667,000港元。

29. 退休福利計劃

海上嘉年華集團於中國的僱員均為中國政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。海上嘉年華集團須按僱員薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。海上嘉年華集團對退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出指定之供款。

於截至二零零九年十二月三十一日止期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月，海上嘉年華集團分別向退休福利計劃作出供款共計約81,000港元、620,000港元及580,000港元。

30. 資本承擔

於各報告期末，海上嘉年華集團擁有資本承擔如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 八月三十一日 千港元
已訂約但尚未於綜合財務報表內 計提之資本開支	<u>3,002,293</u>	<u>1,944,348</u>	<u>2,223,631</u>

上述承擔主要包括海上嘉年華集團於中國開發其投資物業、物業、廠房及設備以及代售物業將產生之建設相關成本。

31. 關連人士交易

海上嘉年華集團董事為主要管理人員。於有關期間並無支付或應付董事之薪酬。

除於相關附註披露之關連人士之結餘外，海上嘉年華集團與關連人士於有關期間並無任何重大交易。

B. 繼後事項

除於財務資料所披露者外，於二零一一年八月三十一日後概無發生任何重大事項。

C. 繼後財務報表

海上嘉年華集團概無就二零一一年八月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
9樓903B-5室
東方銀座控股有限公司
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
香港
謹啟

二零一一年十一月二十三日

4. 海上嘉年華集團管理層討論及分析

截至二零一一年八月三十一日止八個月

業務回顧

於回顧期間內，海上嘉年華一直從事房地產開發。於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華註冊及已繳足股本約為510,667,000港元。於回顧期間內，海灣豪庭並無開展任何業務經營。

於截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華已就出售尚未竣工之住宅單位訂立預售合約，因此二零一一年八月三十一日海上嘉年華綜合財務報表內已確認來自銷售物業之按金約1,578,000,000港元。根據海上嘉年華之會計政策，預售住宅單位之所得款項將於(i)簽訂正式買賣協議；及(ii)相關政府部門頒發入伙紙或竣工證書(以較遲者為準)時確認為收益，在此時住宅單位之擁有權之風險及回報已轉至買方。

財務回顧

截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華集團已就出售尚未竣工之住宅單位訂立預售合約，因此，誠如上文所述，根據海上嘉年華集團之會計政策，該預售合約並未產生任何收益。

截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華集團錄得期內溢利淨額約276,500,000港元，較二零一零年同期減少約38.2%，主要由於投資物業之未變現估值收益減少約187,100,000港元所致。

流動性、財務狀況以及資本結構

截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華集團主要以其內部資源、股東墊款及有擔保銀行借款為其營運提供資金。於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團擁有現金及現金等價物約906,800,000港元，該筆款項以人民幣計值。於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團擁有銀行借款約745,200,000港元，該筆款項以人民幣計值並須於兩年後但五年內償還。於二零一一年八月三十一日，該等銀行借款的平均實際利率約為6.12%。

截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華集團並無使用用於對沖之正式對沖政策及金融工具。

於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團之流動資產及流動負債分別約為1,962,900,000港元及1,882,800,000港元。於二零一一年八月三十一日，流動比率(即流動資產佔流動負債之比例)下降至約1.04，主要由於二零一一年八月三十一日來自預售物業之按金增加導致流動負債增加約395,000,000港元。

海上嘉年華集團之總資產及總負債分別約為5,371,800,000港元及3,294,400,000港元。於二零一一年八月三十一日，資產負債比率(即總負債佔總資產之比例)約為61.3%。

僱員及薪酬政策

於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團合共僱用160名員工。海上嘉年華集團薪酬政策乃由董事會基於員工之業績、資格及能力而制訂。

海上嘉年華集團於中國的僱員均為中國政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。海上嘉年華集團須按僱員薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。海上嘉年華集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。於截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華集團向退休福利計劃作出供款共計約580,000港元。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

於二零一一年八月三十一日，除收購地塊之土地使用權外，海上嘉年華集團並無任何重大投資。海上嘉年華擬於地塊上開發總建築面積約為765,814.7平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。

於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團擁有資本承擔約2,223,600,000港元。

或然負債

於二零一一年八月三十一日，海上嘉年華集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年八月三十一日，除物業抵押外，海上嘉年華集團並無任何資產抵押。

外匯風險

由於海上嘉年華集團之大部分交易均以人民幣計值，故海上嘉年華集團所面臨之外幣風險甚微。因此，截至二零一一年八月三十一日止期間，海上嘉年華集團並無採納任何外幣對沖政策，亦無訂立任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於截至二零一一年八月三十一日止期間，並無重大收購或出售附屬公司。

截至二零一零年十二月三十一日止年度**業務回顧**

於回顧期間內，海上嘉年華一直從事房地產開發。於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華註冊及已繳足股本約為510,667,000港元。

於二零一零年五月十一日，海上嘉年華之全資附屬公司海灣豪庭根據中國法律註冊成立為有限責任公司，其註冊及已繳足股本為人民幣1,000,000元（相當於約1,200,000港元），業務範圍包括物業管理、清潔服務、綠化工程及物業裝修。自註冊成立日期起，海灣豪庭並無開展任何業務經營。

於二零一零年十月九日，海上嘉年華取得總建築面積約241,517.6平方米之住宅單位之預售許可證。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華已就出售尚未竣工之住宅單位訂立預售合約，因此二零一零年十二月三十一日海上嘉年華財務報表內已確認來自銷售物業之按金約1,183,000,000港元。根據海上嘉年華之會計政策，預售住宅單位之所得款項將於(i)簽訂正式買賣協議；及(ii)相關政府部門頒發入伙紙或竣工證書（以較遲者為準）時確認為收益，其時住宅單位擁有權之風險及回報已轉至買方。

財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華集團已就出售尚未竣工之住宅單位訂立預售合約，因此，誠如上文所述，根據海上嘉年華集團之會計政策，該預售合約並未產生任何收益。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華集團錄得期內溢利淨額約516,700,000港元，較二零零九年同期減少約19.7%，主要由於投資物業之未變現估值收益減少約113,200,000港元所致。

流動性、財務狀況以及資本結構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華集團主要以其內部資源、股東墊款及銀行借款為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華集團擁有現金及現金等價物約918,600,000港元，該筆款項以人民幣計值。於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華集團擁有銀行借款約329,600,000港元，該筆款項以人民幣計值並須於一年後但兩年內償還。於二零一零年十二月三十一日，該等銀行借款的平均實際利率約為6.21%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華集團並無使用用於對沖之正式對沖政策及金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華集團之流動資產及流動負債分別約為1,770,800,000港元及1,496,700,000港元。流動比率(即流動資產佔流動負債之比例)下降至二零一零年十二月三十一日之約1.2，主要由於二零一零年十二月三十一日來自預售物業之按金增加導致流動負債增加約1,183,000,000港元。

海上嘉年華集團之總資產及總負債分別約為4,174,300,000港元及2,445,200,000港元。於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率(即總負債佔總資產之比例)約為58.6%。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華集團合共僱用140名員工。海上嘉年華集團薪酬政策乃由董事會基於員工之業績、資格及能力而制訂。

海上嘉年華集團於中國的僱員均為中國政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。海上嘉年華集團須按僱員薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。海上嘉年華集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華集團向退休福利計劃作出供款共計約620,000港元。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

於二零一零年十二月三十一日，除收購地塊之土地使用權外，海上嘉年華集團並無任何重大投資。海上嘉年華集團擬於地塊上開發總建築面積約為765,814.7平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。

於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華集團擁有資本承擔約1,944,300,000港元。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，海上嘉年華集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，除物業抵押外，海上嘉年華集團並無任何資產抵押。

外匯風險

由於海上嘉年華集團之大部分交易均以人民幣計值，故海上嘉年華集團所面臨之外幣風險甚微。因此，截至二零一零年十二月三十一日止年度，海上嘉年華集團並無採納任何外幣對沖政策，亦無訂立任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，除成立海灣豪庭外，並無重大收購或出售附屬公司。

截至二零零九年十二月三十一日止期間**業務回顧**

海上嘉年華為一間於二零零九年四月二十一日根據中國法律註冊成立之中外合資有限責任公司，其業務範圍包括地產開發與銷售、物業租賃、提供物業代理服務、物業管理、酒店管理、商務管理、旅遊開發及建築材料銷售。自其註冊成立以來，海上嘉年華一直從事房地產開發。截至二零零九年十二月三十一日止期間，並無產生任何收益，因為海上嘉年華業務剛起步。

於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華註冊及已繳足股本約為510,667,000港元。

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止期間，由於業務剛起步，海上嘉年華集團並無錄得任何收益。

截至二零零九年十二月三十一日止期間，海上嘉年華集團錄得期內溢利淨額約643,800,000港元，主要來源於投資物業之未變現估值收益約865,100,000港元。

流動性、財務狀況以及資本結構

截至二零零九年十二月三十一日止期間，海上嘉年華集團主要以其內部資源及股東墊款為其營運提供資金。於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華集團擁有現金及現金等價物約5,600,000港元，該筆款項以人民幣計值。於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華集團並無任何銀行借款。

截至二零零九年十二月三十一日止期間，海上嘉年華集團並無使用用於對沖之正式對沖政策及金融工具。

於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華集團之流動資產及流動負債分別約為409,200,000港元及180,300,000港元。於二零零九年十二月三十一日，流動比率(即流動資產佔流動負債之比例)約為2.3。

海上嘉年華集團之總資產及總負債分別約為1,745,400,000港元及590,600,000港元。於二零零九年十二月三十一日，資產負債比率(即總負債佔總資產之比例)約為33.8%。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華集團合共僱用67名員工。海上嘉年華集團薪酬政策乃由董事會基於員工之業績、資格及能力而制訂。

海上嘉年華集團於中國的僱員均為中國政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。海上嘉年華集團須按僱員薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。海上嘉年華集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。於截至二零零九年十二月三十一日止期間，海上嘉年華集團向退休福利計劃作出供款共計約81,000港元。

所持有之重大投資及未來重大投資或資本資產計劃

於二零零九年十二月三十一日，除收購地塊之土地使用權外，海上嘉年華集團並無任何重大投資。海上嘉年華集團擬於土地上開發總建築面積約為765,814.7平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。

於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華集團擁有資本承擔約3,002,300,000港元。

或然負債

除收購地塊之土地使用權外，海上嘉年華集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，海上嘉年華集團並無任何資產抵押。

外匯風險

由於海上嘉年華集團之大部分交易均以人民幣計值，故海上嘉年華集團所面臨之外幣風險甚微。因此，截至二零零九年十二月三十一日止期間，海上嘉年華集團並無採納任何外幣對沖政策，亦無訂立任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

於截至二零零九年十二月三十一日止期間，並無重大收購或出售附屬公司。

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（「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乃由董事根據上市規則第4.29段所編製，旨在說明建議收購(i)銷售股份，即目標之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款的影響。

未經審核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Easy Linkage集團之財務資料、附錄二所載海上嘉年華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。未經審核備考財務資料不計及未經審核備考財務資料所載組成經擴大集團各公司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表

下表為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，猶如收購事項已於報告日期（即二零一一年六月三十日）完成。未經審核備考綜合財務狀況表乃以本集團於二零一一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘自本公司截至二零一一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，以說明收購事項之影響。

未經審核備考綜合財務狀況表之編製乃以董事之判斷及假設為基準，僅供說明，且因其假設性質，未必能真實顯示經擴大集團於二零一一年六月三十日或往後任何日期之財務狀況。

	本集團 於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	Easy Linkage 集團 於二零一一年 八月三十一日 千港元 (經審核) 附註2.1	海上嘉年華 集團 於二零一一年 八月三十一日 千港元 (經審核) 附註2.2	附註	有關收購事項 之備考調整 千港元	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、廠房及設備	64,546	—	538,176	2.6(i)	1,380,582	1,983,304
預付租賃款項	33,008	—	—			33,008
投資物業	489,705	—	2,504,276			2,993,981
預付款項	—	—	366,479			366,479
於聯營公司之權益	—	415,498	—	2.4	(415,498)	—
商譽	447,029	—	—	2.6(a)	418,295	865,324
	<u>1,034,288</u>	<u>415,498</u>	<u>3,408,931</u>			<u>6,242,096</u>
流動資產						
待售物業	—	—	816,375	2.6(i)	3,162,370	3,978,745
存貨	9,912	—	—			9,912
應收貿易賬款	33,474	—	—			33,474
按公平值計入損益之						
股本投資	189,322	—	—			189,322
預付租賃款項	466	—	—			466
預付款項、按金及						
其他應收款項	117,913	—	238,898	2.7	818	357,629
應收董事款項	—	—	818	2.7	(818)	—
本公司持有之嵌入式						
提前贖回選擇權						
(按公平值計入損益)	—	—	—	2.6(e)	839	839
				2.3	540,000	
				2.6(b)	(500,000)	
				2.6(c)	(750,000)	
				2.6(j)	(26,580)	
銀行結餘及現金	640,458	—	906,824	2.6(j)	836,000	1,646,702
	<u>991,545</u>	<u>—</u>	<u>1,962,915</u>			<u>6,217,089</u>
資產總值	<u>2,025,833</u>	<u>415,498</u>	<u>5,371,846</u>			<u>12,459,185</u>

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	Easy Linkage 集團 於二零一一年 八月三十一日 千港元 (經審核) 附註2.1	海上嘉年華 集團 於二零一一年 八月三十一日 千港元 (經審核) 附註2.2	附註	有關收購事項 之備考調整 千港元	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
流動負債						
應付貿易賬款	2,934	—	45,406			48,340
出售物業按金	—	—	1,577,999	2.7	8	1,577,999
應計負債及 其他應付款項	263,217	36	208,081	2.10	3,886	475,228
收購附屬公司 之保留款項	122,400	—	—			122,400
應付非控股權益款項	7,377	—	—	2.7	51,319	58,696
應付董事款項	—	8	—	2.7	(8)	—
應付股東款項	—	—	51,319	2.7	(51,319)	—
				2.3	540,000	
				2.6(g)	(108,500)	
應付賣方款項	—	108,500	—	2.6(g)	(540,000)	—
應付稅項	34,454	—	—			34,454
其他借款，有抵押	56,411	—	—			56,411
	486,793	108,544	1,882,805			2,373,528
流動資產/ (負債)淨值	504,752	(108,544)	80,110			3,843,561
總資產減流動負債	1,539,040	306,954	3,489,041			10,085,657
資本及儲備						
				2.6(f)	260,116	
				2.6(j)	440,000	
				2.8	(1)	
股本	219,109	1	510,667	2.8	(510,667)	919,225
				2.4	(415,498)	
				2.6(e)	768,047	
				2.6(e)	(126,728)	
				2.6(f)	189,884	
				2.6(j)	(26,580)	
				2.6(j)	396,000	
				2.9	(1,458,277)	
股份溢價及儲備	1,217,943	306,953	1,566,822	2.10	(3,886)	2,414,680
	1,437,052	306,954	2,077,489			3,333,905
非控股權益	(645)	—	—	2.6(h)	2,409,881	2,409,236
權益總額	1,436,407	306,954	2,077,489			5,743,141

	本集團 於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	Easy Linkage 集團 於二零一一年 八月三十一日 千港元 (經審核) 附註2.1	海上嘉年華 集團 於二零一一年 八月三十一日 千港元 (經審核) 附註2.2	附註	有關收購事項 之備考調整 千港元	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
非流動負債						
應付股東款項	—	—	122,160	2.7	(122,160)	—
銀行借款，(有抵押)	—	—	745,175			745,175
應付非控股權益款項	—	—	—	2.7	122,160	122,160
可換股票據	—	—	—	2.6(e)	732,792	732,792
承兌票據	—	—	—	2.6(d)	833,073	833,073
				2.6(e)	126,728	
遞延稅項負債	102,633	—	544,217	2.6(i)	1,135,738	1,909,316
	102,633	—	1,411,552			4,342,516
	1,539,040	306,954	3,489,041			10,085,657

未經審核備考綜合財務狀況表之附註

- 2.1 該等調整反映計入Easy Linkage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Easy Linkage集團於二零一一年八月三十一日之經審核合併財務狀況表。
- 2.2 該等調整反映計入海上嘉年華集團之資產、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海上嘉年華集團於二零一一年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- 2.3 該等調整乃指海上嘉年華之註冊資本增加，金額為目標的全資附屬公司致德將賣方墊款作出的注資（「資本注資」）人民幣450,000,000元（相當於約540,000,000港元）。假設資本注資已於二零一一年六月三十日完成，則海上嘉年華集團於該日成為Easy Linkage集團擁有60%權益的附屬公司。

2.4 Easy Linkage集團持有海上嘉年華集團20%股本權益，並採用權益法將其所佔海上嘉年華集團之資產淨值於Easy Linkage集團截至二零一一年八月三十一日止八個月的合併財務報表內列作於聯營公司之權益。該等調整乃指撥回於聯營公司權益及相關股本及儲備，為Easy Linkage集團於二零一一年八月三十一日所持有海上嘉年華集團20%股本權益應佔部分，猶如收購事項已於報告日期完成。收購事項完成後，Easy Linkage集團將成為本集團的全資附屬公司，以及海上嘉年華集團將成為Easy Linkage集團擁有60%權益的附屬公司，Easy Linkage集團及海上嘉年華集團的資產、負債及業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

2.5 根據該協議，有關總代價以以下列方式支付：

	千港元
現金按金	500,000
應付現金	750,000
承兌票據本金	1,100,000
可換股票據本金	1,500,000
配發及發行代價股份	450,000
	<u>4,300,000</u>

2.6 因收購事項而產生的商譽詳情如下：

(a) 收購事項代價之假設公平值	千港元
現金按金 (附註2.6(b))	500,000
應付現金 (附註2.6(c))	750,000
承兌票據 (附註2.6(d))	833,073
可換股票據 (附註2.6(e))	1,500,000
代價股份 (附註2.6(f))	450,000
	<u>4,033,073</u>
減：銷售貸款 (附註2.6(g))	(648,500)
減：所收購可識別資產淨值之公平值 (附註2.6(h))	<u>(2,966,278)</u>
商譽	<u>418,295</u>

就編製經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表而言，考慮到目標集團之業務潛力以及本通函「董事會函件」內「進行收購事項之理由」一節所披露之其他因素，董事認為毋須就因收購事項而產生的商譽作出減值。申報會計師認同董事於未經審核備考財務資料中就商譽減值作出之評估，及於收購事項完成後編製本集團綜合財務報表時採用的會計政策及主要假設一致。於收購事項完成後，本集團將根據本公司之會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」之規定，每年對獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，而本公司之核數師將根據香港會計準則第36號「資產減值」之規定，就彼等對本集團於下一財政年度之綜合財務報表之審核就此進行審核程序。

(b) 於簽訂該協議時本公司已向賣方支付按金500,000,000港元作為該代價的部分付款。

- (c) 本公司須以現金方式於完成日期向賣方支付750,000,000港元。為編製未經審核備考財務資料，董事乃假設750,000,000港元將由本公司內部資源作出撥付。
- (d) 上述款項指就收購事項發行本金額為1,100,000,000港元之承兌票據。承兌票據之還款期為發行日期起計三年，可隨時償還全部或部分款額而不會產生費用或罰金。

承兌票據之假設公平值約833,073,000港元乃指承兌票據按其攤銷成本列賬之賬面值，乃按實際利率13.951%透過貼現估計未來現金流量採用實際利息法計算。實際利率乃經參考多項因素後釐定並經專業估值師永利行評值顧問有限公司評估。

- (e) 可換股票據乃指就收購事項發行本金額為1,500,000,000港元之可換股票據之負債、衍生及權益部分。可換股票據為免息且自發行日期起計五年內到期。

可換股票據負債、衍生及權益部分各自的價值乃由董事參考永利行評值顧問有限公司所進行的專業估值後釐定，有關詳情載列如下：

	千港元
按實際利率15.404%採用實際利息法釐定 之負債部分	732,792
本公司所持有之提前贖回選擇權 (按期權定價模式釐定)	(839)
以本金額剩餘價值減其他部分價值釐定之權益部分	768,047
	<u>1,500,000</u>

可換股票據負債、衍生及權益部分各自的價值將於發行可換股票據的實際日期予以評估，故或會發生變動。

	可換股票據 千港元
金融工具公平值	1,500,000
減：金融工具賬面值	<u>(731,953)</u>
暫時差額	<u>768,047</u>
按稅率16.5%計算之遞延稅項負債	<u>126,728</u>

- (f) 該等調整乃指以發行價每股代價股份0.346港元，配發及發行本公司股本中每股面值0.20港元之代價股份合共1,300,578,034股（可予調整），相關股價乃經參考股份的現行市價後釐定。

為編製未經審核備考財務資料，已假設代價股份的公平值為450,000,000港元，其中約260,116,000港元按代價股份之總面值計算，約189,884,000港元則按總股份溢價計算。

- (g) 銷售貸款乃指目標結欠賣方的全部股東貸款，當中包括(i)於該協議日期結欠的14,000,000美元（相當於約108,500,000港元）款項；及(ii)賣方將於完成日期前就注資墊付予目標的人民幣450,000,000元（相當於約540,000,000港元）。

(h) 本集團將予收購目標集團之可識別資產淨值之公平值計算如下：

	千港元
海上嘉年華擁有人應佔海上嘉年華集團的資產淨值	2,077,489
加：將自注資收取的現金 (附註2.3)	540,000
加：物業、廠房及設備以及待售物業公平值調整 (附註2.6(i))	4,542,952
減：物業、廠房及設備以及待售物業公平值調整的遞延稅項影響 (附註2.6(i))	<u>(1,135,738)</u>
海上嘉年華集團經調整資產淨值	6,024,703
減：海上嘉年華集團40%非控股權益應佔之權益	<u>(2,409,881)</u>
Easy Linkage集團應佔海上嘉年華集團的經調整資產淨值	(A) <u>3,614,822</u>
目標擁有人應佔Easy Linkage集團資產淨值	306,954
加：應付賣方款項 (附註2.3)	(540,000)
減：撥回海上嘉年華集團20%股權之調整 (附註2.4)	<u>(415,498)</u>
目標擁有人應佔Easy Linkage集團經調整負債淨值	(B) <u>(648,544)</u>
本集團將予收購之目標集團可識別資產淨值	(A)+(B) <u><u>2,966,278</u></u>

收購事項完成後，海上嘉年華集團將成為Easy Linkage集團擁有60%權益的附屬公司，且目標集團的資產、負債及業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

海上嘉年華集團之非控股權益約2,409,881,000港元乃以海上嘉年華集團資產的經調整淨額約6,024,703,000港元的40%計算得出。

目標集團可識別資產淨值之公平值將於完成時作出評估。由於在完成時目標集團之資產、負債及或然負債之實際公平值可能與上文呈列就編製未經審核備考綜合財務狀況表所用之估計公平值有所不同，故因收購事項產生的實際財務狀況可能與本附錄所示之財務狀況存在重大差異。

- (i) 調整乃指海上嘉年華集團就物業、廠房及設備以及待售物業的公平值調整，分別約1,380,582,000港元及3,162,370,000港元，以及按中國企業所得稅率25%就有關公平值調整確認遞延稅項。海上嘉年華集團於二零一一年八月三十一日之物業、廠房及設備以及待售物業的估計公平值乃由董事於該日經參考由威格斯資產評估顧問有限公司所進行的專業估值後釐定。

就公平值調整產生的遞延稅項如下：

	物業、廠房 及設備 千港元	待售物業 千港元	總計 千港元
公平值調整	<u>1,380,582</u>	<u>3,162,370</u>	<u>4,542,952</u>
按稅率25%計算 之遞延稅項負債	<u>345,145</u>	<u>790,593</u>	<u>1,135,738</u>

- (j) 調整指按配售價0.38港元配售2,200,000,000股每股面值0.2港元股份之所得款項約836,000,000港元，其中約440,000,000港元按股份總面值計算，其中約396,000,000港元則按總股份溢價計算。為編製未經審核備考財務資料，已假設配售協議已成為無條件，且所得款項不少於809,420,000港元(假設扣除股份發行開支約26,580,000港元)已被當作配售所得款項。

- 2.7 調整乃指綜合時分別將Easy Linkage集團及海上嘉年華集團應收／應付董事款項及應付股東款項重新分配至其他應收款項／其他應付款項及應付非控股權益款項，猶如收購事項已於二零一一年六月三十日完成。
- 2.8 調整1,000港元及510,667,000港元乃指綜合時分別對銷目標及海上嘉年華的股本及註冊資本，猶如收購事項已於二零一一年六月三十日完成。
- 2.9 調整約1,458,277,000港元乃指綜合時對銷儲備的淨影響，猶如收購事項已於二零一一年六月三十日完成，有關詳情載列如下：

	千港元
對銷Easy Linkage集團收購前儲備：	
— 目標擁有人應佔之	
Easy Linkage集團收購前儲備	306,953
— 減：撥回海上嘉年華集團	
20%股權之調整 (附註2.4及2.6 (h))	(415,498)
	(108,545)
對銷海上嘉年華集團收購前儲備	1,566,822
	1,458,277

- 2.10 調整指確認收購事項的直接開支。

3. 未經審核備考綜合全面收益表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表，猶如收購事項已於報告期初（即二零一零年一月一日）完成。未經審核備考綜合全面收益表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報）而編製，並已計及隨附附註所述之備考調整，以說明收購事項之影響。

未經審核備考綜合全面收益表僅供說明用途，乃根據董事之判斷及假設而編製，且基於其假設性質使然，未必能真實反映本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Easy Linkage 集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註3.1	海上 嘉年華集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註3.2	附註	收購事項 之備考調整 千港元	備考經擴 大集團 千港元
收益	311,702	—	—			311,702
其他收入及淨收益	27,218	—	695			27,913
出售附屬公司之收益	172,143	—	—			172,143
銷售物業成本	(93,622)	—	—			(93,622)
經營租賃租金	(42,312)	—	(401)			(42,713)
員工福利開支	(20,929)	—	(8,385)			(29,314)
物業、廠房及設備 之折舊	(7,848)	—	(1,019)			(8,867)
議價收購收益	4,038	—	—			4,038
投資物業公平值變動產生 之(虧損)/收益	(68,965)	—	751,833			682,868
分類為持作出售資產 公平值變動產生 之收益	84,669	—	—			84,669
應佔聯營公司之溢利	—	103,347	—	3.3	(103,347)	—
其他應收款項減值虧損	(119,771)	—	—			(119,771)
財務成本	(85,198)	—	—	3.4	(229,101)	(314,299)
其他經營開支	(170,176)	(12)	(38,030)	3.5	(3,886)	(212,104)
除所得稅前 (虧損)/溢利	(9,051)	103,335	704,693			462,643
所得稅抵免/(開支)	7,110	—	(187,958)	3.6	18,625	(162,223)

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Easy Linkage 集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註3.1	海上 嘉年華集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註3.2	附註	收購事項 之備考調整 千港元	備考經擴 大集團 千港元
年度(虧損)/溢利	(1,941)	103,335	516,735			300,420
其他全面(支出)/收入						
— 重新分類出售附屬 公司之匯兌儲備 撥回之調整	(147,691)	—	—			(147,691)
— 換算境外業務所產生 之匯兌差額	16,428	11,527	57,631	3.3	(11,527)	74,059
年度全面(支出) /收入總值	<u>(133,204)</u>	<u>114,862</u>	<u>574,366</u>			<u>226,788</u>

未經審核備考綜合全面收益表之附註

- 3.1 調整反映計入Easy Linkage集團之收入及支出，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Easy Linkage集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核合併全面收益表。
- 3.2 調整反映計入海上嘉年華集團之收入及支出，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海上嘉年華集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表。

- 3.3 Easy Linkage集團持有海上嘉年華集團之20%股權，並採用權益法將其佔海上嘉年華集團之業績計入Easy Linkage集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之合併全面收益表中的應佔聯營公司溢利及其他全面收益。調整乃指應佔聯營公司溢利及其他全面收益之撥回，乃撥歸Easy Linkage集團截至二零一零年十二月三十一日止年度持有海上嘉年華集團之20%股權，猶如收購事項已於報告期初完成。於完成收購事項後，海上嘉年華集團將成為Easy Linkage集團持有60%股權之附屬公司，Easy Linkage集團及海上嘉年華集團之資產、負債及業績將併入本集團之綜合財務報表。該等調整將產生持續影響。
- 3.4 調整約229,101,000港元指分別按實際利率13.951厘及15.404厘計算之承兌票據及可換股票據之實際利息開支。該等調整將產生持續影響。實際利率乃由董事經參考永利行評值顧問有限公司所進行之專業估值後釐定。

詳情載列如下：

	千港元
承兌票據之實際利息開支	116,222
可換股票據之實際利息開支	112,879
	<u>229,101</u>

- 3.5 調整乃指對收購事項直接費用之確認。
- 3.6 調整乃指可換股票據截至二零一零年十二月三十一日止年度之實際利息開支約18,625,000港元之遞延稅項影響。

	千港元
可換股票據之實際利息開支	112,879
按稅率16.5%計算之遞延稅項影響	18,625

調整將產生持續影響。

4. 未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表，猶如收購事項已於報告期初(即二零一零年一月一日)完成。未經審核備考綜合現金流量表乃基於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報)而編製，並已計及隨附附註所述之備考調整，以說明收購事項之影響。

未經審核備考綜合現金流量表僅供說明用途，乃根據董事之判斷及假設而編製，且基於其假設性質使然，未必能真實反映本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Easy Linkage 集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.1	海上 嘉年華集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.2	附註	收購事項 之備考調整 千港元	備考經擴 大集團 千港元
經營業務				3.3	(103,347)	
				3.4	(229,101)	
				3.5	(3,886)	
年度(虧損)/溢利	(1,941)	103,335	516,735	3.6	18,625	300,420
經調整：						
所得稅	(7,110)	—	187,958	3.6	(18,625)	162,223
利息收入	(718)	—	(680)			(1,398)
財務成本	85,198	—	—	4.3	229,101	314,299
物業、廠房及設備 之折舊	7,848	—	1,051			8,899
應佔聯營公司溢利	—	(103,347)	—	4.4	103,347	—
出售物業、廠房及設備 之收益	(3)	—	—			(3)
出售附屬公司之收益	(172,143)	—	—			(172,143)
投資物業公平值變動產生 之虧損/(收益)	68,965	—	(751,833)			(682,868)
分類為持作出售資產 公平值變動產生 之收益	(84,669)	—	—			(84,669)
其他應收款項 之減值虧損	119,771	—	—			119,771
議價收購收益	(4,038)	—	—			(4,038)

	本集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Easy Linkage 集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.1	海上 嘉年華集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.2	附註	收購事項 之備考調整 千港元	備考經擴 大集團 千港元
營運資本變動前 之營運現金流量	11,160	(12)	(46,769)			(39,507)
營運資本變動：						
應收貿易賬款	22,532	—	—			22,532
出售物業	33,263	—	(305,867)			(272,604)
預付款項、按金 及其他應收款項	(549,371)	—	(113,580)			(662,951)
應收關連公司款項	—	—	(29,597)			(29,597)
應收董事款項	—	—	447			447
應付貿易賬款	107,789	—	151,001			258,790
出售物業按金	—	—	1,183,014			1,183,014
應計負債及其他 應付款項	(17,984)	12	95,823			77,851
應付一間關連公司款項	—	—	(113,417)			(113,417)
營運(所用)						
／所產生之現金	(392,611)	—	821,055			424,558
已繳付中國企業所得稅	(32,006)	—	—			(32,006)
營運業務(所用)						
／所產生之現金淨額	(424,617)	—	821,055			392,552

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Easy Linkage 集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.1	海上 嘉年華集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.2	附註	收購事項 之備考調整 千港元	備考經擴 大集團 千港元
投資業務						
已收取利息	718	—	680			1,398
出售物業、廠房 及設備所得款項	22	—	—			22
已抵押銀行存款減少	58,510	—	—			58,510
添置物業、廠房及設備	(2,858)	—	(104,078)			(106,936)
添置投資物業	—	—	(135,151)			(135,151)
出售分類為持作出售 之資產所得款項	133,005	—	—			133,005
收購附屬公司 (扣除所收購 之現金及現金 等價物)	(419,014)	—	—	4.5 4.5 2.6(b),4.5 2.6(c),4.5	284 5,637 (500,000) (750,000)	(1,663,093)
出售附屬公司之所得 款項(扣除所出售 之現金及現金等價物)	510,840	—	—			510,840
投資業務所產生/(所用) 之現金淨額	281,223	—	(238,549)			(1,201,405)

	本集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	Easy Linkage 集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.1	海上 嘉年華集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) 附註4.2	附註	收購事項 之備考調整 千港元	備考經擴 大集團 千港元
融資業務						
已付利息	(85,198)	—	—			(85,198)
應付一名股東款項	—	—	7,328			7,328
新增有抵押銀行借貸 通過配售發行股份 之所得款項 (扣除發行費用)	1,024,089	—	329,567			1,353,656
償還銀行借貸	(1,140,673)	—	—	2.6(j)	809,420	(1,140,673)
融資業務(所用)／ 所產生之現金淨額	(201,782)	—	336,895			944,533
現金及現金等價物 之(減少)／增加淨額						
年初之現金及現金等價物	867,837	284	5,637	4.5	(284)	867,837
匯率變動影響	56,882	—	(6,408)	4.5	(5,637)	50,474
年終之現金及現金等價物	579,543	284	918,630			1,053,991

未經審核備考綜合現金流量表之附註

- 4.1 調整反映計入Easy Linkage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Easy Linkage集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核合併現金流量表。
- 4.2 調整反映計入海上嘉年華集團之現金流量，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海上嘉年華集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
- 4.3 該調整乃指確認承兌票據及可換股票據之實際利息開支約229,101,000港元，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。該調整將產生持續影響。
- 4.4 Easy Linkage集團持有海上嘉年華集團之20%股權，並採用權益法將其佔海上嘉年華集團之業績計入Easy Linkage集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之合併現金流量表中的應佔聯營公司溢利。調整乃指應佔聯營公司溢利之撥回，乃撥歸Easy Linkage集團截至二零一零年十二月三十一日止年度持有海上嘉年華集團之20%股權，猶如收購事項已於報告期初完成。於完成收購事項後，海上嘉年華集團將成為Easy Linkage集團持有60%股權之附屬公司，Easy Linkage集團及海上嘉年華集團之資產、負債及業績將併入本集團之綜合財務報表。該等調整將產生持續影響。
- 4.5 該等調整反映收購事項產生之現金流量影響，猶如收購事項已於報告期初完成。現金流出淨額指根據該協議支付之現金代價1,250,000,000港元，減所收購之Easy Linkage集團及海上嘉年華集團年初之現金及現金等價物結餘之差額。預期該調整對經擴大集團並無持續影響。

B. 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為由本公司申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告**緒言**

吾等謹此就東方銀座控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及Easy Linkage Development Limited(「目標」)及其附屬公司(以下統稱「經擴大集團」)於 貴公司日期為二零一一年十一月二十三日之通函(「通函」)附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」A節所載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」)作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製並僅供說明之用，以就收購事項(定義見通函)會如何影響所呈列之財務資料提供資料。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

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等概不會對吾等先前於編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日吾等指明之報告收件人則除外。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則(HKSIR)第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件作比較、考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

吾等已計劃及履行吾等之工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠證據，以合理確定未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所呈列之基準妥為編撰，有關基準與貴集團之會計政策一致，而有關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乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於貴公司董事之判斷及假設，且由於其假設性質，該等財務資料不能保證或指示日後將會發生任何事件，亦未必能反映：

- 經擴大集團於二零一一年六月三十日或日後任何日期之財務狀況；或
- 經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或日後任何期間之業績或現金流量。

意見

吾等認為：

- 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撰；
- 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- 有關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乃屬恰當。

此致

東方銀座控股有限公司
董事會 台照
香港
灣仔港灣道23號
鷹君中心9樓903B-05室

國衛會計師事務所
英國特許會計師
執業會計師
香港
謹啟

二零一一年十一月二十三日

以下為威格斯就其對目標集團於二零一一年八月三十一日之物業權益估值所編製之函件及估值證書，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照東方銀座控股有限公司（「貴公司」）指示，對海上嘉年華（青島）置業有限公司（「海上嘉年華」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一一年八月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。吾等對市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

吾等對海上嘉年華於中國持有的發展中物業權益進行估值時，乃以該物業將按 貴公司提供予吾等的最新發展計劃發展及完工為依據。吾等假設海上嘉年華已就發展計劃取得或將取得一切有關政府機關的同意、批准及許可，並無附帶任何繁苛條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場可資比較銷售憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售物業權益，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益之價值。此外，吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益之所有權向中國相關政府機關進行查冊。吾等已獲提供與物業權益相關之所有權文件之若干節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有可能未收錄於所提供予吾等之副本之任何後期修訂。吾等為該等物業權益進行估值時，依賴 貴公司之中國法律顧問德鴻律師事務所所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及建築面積以及物業識別及其他相關事項向吾等提供之意見。吾等亦獲 貴公司告知提供予吾等之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅作參考用途。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等之文件所載資料為基礎，且僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該等物業之外部及內部（如有可能）。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不可進入之建築物之木工或其他部分。因此，吾等無法呈報該等物業之任何有關部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃按香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12項所載之規定進行。

除另有說明者外，全部列賬金額均為人民幣(人民幣)。於二零一一年八月三十一日對中國的物業權益進行估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.818元。於估值當日至今函件日期期間，人民幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

東方銀座控股有限公司
列位董事 台照
香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
9樓903B-05室

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
謹啟

二零一一年十一月二十三日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，具有逾二十五年香港物業估值經驗，並擁有逾十八年中國物業估值經驗。

估值證書

海上嘉年華於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年八月三十一日現況下之 市值												
位於中國山東省青島市黃島區江山南路以西及濱海大道以南的一個發展項目	<p>該物業包括三幅總土地面積約為348,928.2平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為住宅、酒店及商業的綜合發展項目。</p> <p>據 貴公司所告知，該物業的規劃建築面積如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">258,559.58</td> </tr> <tr> <td>酒店及娛樂設施</td> <td style="text-align: right;">225,491.6</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">70,934.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right;">210,829.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">765,814.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司所告知，該物業計劃於二零一三年完工。</p> <p>持有該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期分別於二零七九年十二月八日及二零四九年十二月八日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	258,559.58	酒店及娛樂設施	225,491.6	商業	70,934.08	地庫	210,829.42	總計：	765,814.68	該物業目前正處於建設當中。	人民幣 6,873,000,000元 (約相當於 8,400,000,000港元)
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	258,559.58														
酒店及娛樂設施	225,491.6														
商業	70,934.08														
地庫	210,829.42														
總計：	765,814.68														

附註：

1. 根據3份房地產權證(文件編號：青房地權市字第2009100815號、第2009100816號及第2009100818號)，該物業(總土地面積約為348,928.2平方米)的土地使用權已授予海上嘉年華，作住宅及商業用途的年期分別於二零七九年十二月八日及二零四九年十二月八日屆滿。
2. 根據青島市規劃局於二零零九年十一月四日頒發的建設用地規劃許可證(文件編號：地字第370200200917109號)，三幅土地(總土地面積約為348,928.2平方米)的建設用地符合城市建設規定。該物業劃作住宅及商業用途。
3. 根據青島市規劃局於二零一零年一月二十一日頒發的3份建設工程規劃許可證(文件編號：建字第370200201017013號、第370200201017014號及第370200201017015號)，該物業(總建築面積為765,814.68平方米)的建設工程符合城市建設規定，並獲得批准。
4. 根據3份建築工程施工許可證(文件編號：370211201105060201號、370211201105060301號及370211201105060401號)，該物業(總建築面積為765,814.68平方米)的建築工程符合施工規定，並獲得批准。
5. 根據2份商品房預售許可證(文件編號：青房注字(青開10)第037號及第038號)，該物業一部分(總建築面積為241,517.57平方米)已獲准預售。
6. 根據 貴公司告知，完成該物業之估計建造成本約為人民幣2,900,000,000元。
7. 建議發展項目完成時之資本值約為人民幣13,800,000,000元。
8. 中國法律意見提出(其中包括)下列：
 - (i) 海上嘉年華已合法持有物業之業權，該權利受中國法律保護。
 - (ii) 地價已妥為支付及結清。
 - (iii) 該物業受3份以興業銀行股份有限公司青島分行為受益人的按揭規限。
 - (iv) 除附註8(iii)所披露之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔規限。
9. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：

(i)	房地產權證	有
(ii)	建設用地規劃許可證	有
(iii)	建設工程規劃許可證	有
(iv)	建築工程施工許可證	有
(v)	商品房預售許可證	有(部分)

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零一一年八月三十一日對東方銀座控股有限公司及其附屬公司所持有的物業權益的估值發出的函件全文及估值證書，乃編製以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話: +852 2730 6212
傳真: +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

茲遵照東方銀座控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）指示，對 貴集團於中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對有關物業權益於二零一一年八月三十一日（「估值日期」）市值的意見。

本函件為吾等估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，釐清本估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各項物業權益之估值乃指其市值。吾等對市值之定義為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理取得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、合營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估該等物業的市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等透過參考市場上可供比較之交易及吾等所獲文件顯示撥充資本之收入淨額(如適用)，採用直接比較法評估對第1至19號物業之物業權益。吾等已考慮有關支銷，並在適當時候對將來之復歸收入潛力作出撥備。

對第20號物業之物業權益進行估值時，由於所建之樓宇及構建物乃作特別用途，故並無現成可比較之相同市場案例，因而無法以直接比較法對該等樓宇及構建物進行估值。因此，該等物業權益已按折舊重置成本估值。吾等對「折舊重置成本」所下定義為吾等所認為有關土地在現行用途之價值，以及對該等樓宇及構建物新重置成本之估計，包括專業費用及財務費用，並按年期、使用狀況及功能退化等因素作出相應折減。在市場並無已知之可比較出售案例之情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最可靠之意見。

至於由 貴集團在中國租用之第21號物業，其由於載有不得轉讓條款或於估值日期概無重大租金利潤或短期性質，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

估值假設

吾等進行估值時，已假設除另有指明外，有關物業權益的可轉讓土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清任何應付土地出讓金。吾等亦假設物業權益擁有人擁有該等物業權益的可強制執行業權，並有權自由及不受干擾地於各整個授出而未屆滿的年期內使用、佔用或轉讓該等物業權益。

業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本。吾等尚未查閱任何文件正本，以核實該等物業權益的現有業權或任何並沒有於吾等獲提供的副本上載列的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所及大成律師事務所就該等物業權益的業權效力所提供的資料。

限制條件

吾等已視察該等物業的外貌及(倘可能)內部。吾等視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法報告該等物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，特別是(但不限於)銷售記錄、租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積及所有其他相關事項。估值證書內之尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供之文件副本所載之資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何該等物業的任何抵押、按揭或欠款，或可能出現而影響銷售的開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業並無任何會影響其價值的產權承擔、限制或繁重支銷。

貨幣

本報告所述的所有貨幣金額均為人民幣（「人民幣」）。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

東方銀座控股有限公司

董事會 台照

香港

灣仔港灣道23號

鷹君中心9樓903B-05室

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS,

RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事

呂詩培

MHKIS, RPS(GP), AAPI,

CPV, MCom, MSc, BSc

二零一一年十一月二十三日

劉詩韻女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師（產業測量），於多間國際銀行及測量師行從業將近十年，對香港特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有豐富經驗。呂先生為香港測量師學會專業會員，澳洲產業學會會員（持有執業估值師之資格）。呂先生擅長廠房及機器評估、按揭評估、地價估值等。此外，加入永利行前彼亦曾從事資產組合管理之財務預算／規劃、統籌、控制和運作。

估值摘要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 中國 重慶市 渝中區 上清寺路2號 太平洋廣場部分	217,000,000
2. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街52號 鴻源大廈 4至11層及地下1層的商業單位	74,000,000
3. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 北二經街81號 4號樓 1樓商業單位	7,100,000
4. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 西順城街39號 2號樓 1至3樓商業單位	14,000,000
5. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 新華路69號 1至2樓寫字樓單位	3,600,000

物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
6. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 新華路69號 1樓一個寫字樓單位	600,000
7. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街386號 華陽大廈 8、10及11樓的寫字樓單位	15,400,000
8. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 和平北大街108號甲 1至3樓的商業單位	9,200,000
9. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 北中街路152號 144號樓 1至2樓寫字樓單位	1,800,000
10. 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 南六南街25號甲 1至3樓商業單位	7,300,000

物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
11. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 大南街308號 1至4樓寫字樓單位	9,700,000
12. 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 大北街84號 138號樓 1至8樓的寫字樓單位	19,200,000
13. 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 大北街84號 138-1號樓 1至7樓的寫字樓單位	12,200,000
14. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 和平北大街78號 鴻運大廈 1至7樓、14至16樓及地下1層的寫字樓單位	25,100,000
15. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京北街107號 和泰大廈 9樓906單位	900,000

物業	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
16. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京北街107號 和泰大廈 9樓907單位	900,000
	<hr/>
小計：	418,000,000
第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益	
17. 中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 營南街 中華園 68-2號屋 1至2樓B1及B2單位	2,700,000
18. 中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 營南街 中華園 68-2號屋 1至2樓B1及B2單位	2,700,000
19. 中國 江蘇省 徐州市 賈汪區 大吳鎮 虎山村 206國道東側一塊地塊	10,600,000
	<hr/>
小計：	16,000,000

第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

20.	中國	17,800,000
	江蘇省	
	鹽城市	
	射陽縣	
	臨港工業區一座工業園	
		<hr/>
	小計：	<hr/> 17,800,000

第四類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

		於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
物業		
21.	香港	無商業價值
	灣仔	
	港灣道23號	
	鷹君中心	
	903B-905室	
		<hr/>
	小計：	零
	總計：	<hr/> 451,800,000 <hr/>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 中國重慶市渝中區上清寺路2號太平洋廣場部分	<p>太平洋廣場(「主要發展項目」)為一個綜合發展項目，由建於2層高之商業裙樓及2層地下停車場上的辦公大廈(A座)及住宅樓宇(B座)組成。該發展項目於一九九八年前後完工。</p> <p>該物業由主要發展項目之A座整座樓宇、B座部分樓層、部分商業裙樓以及整個2層地下停車場組成。總建築面積約為28,968.90平方米(311,821平方呎)。</p> <p>物業之土地使用權獲授予之年期於二零四二年七月二十八日屆滿，作綜合及住宅用途。</p>	<p>該物業部分之總建築面積約14,442.72平方米(155,461平方呎)由租戶佔用，物業之其餘部分為空置/由貴集團佔用。</p>	217,000,000

附註：

1. 根據4份房地產權證(101房地證2007字第23536、23537、23539及23540號)，物業之土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司重慶太平洋屋業發展有限公司(「重慶太平洋」)，年期於二零四二年七月二十八日屆滿，作綜合及住宅用途。總建築面積約為28,968.90平方米的物業之樓宇所有權歸屬重慶太平洋。
2. 根據多項租賃協議，總建築面積約為14,442.72平方米之物業部分已出租予多個租戶，最遲者之年期於二零一五年五月三十一日屆滿，月租金共人民幣794,908元(不包括管理費用、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由重慶太平洋合法持有；
 - ii 重慶太平洋有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街52號鴻源大廈4至11層及地下1層的商業單位	<p>該物業由位於一座12層高樓宇4至11樓及地下1層的多個商業單位組成。該物業於一九九八年前後完工。</p> <p>該物業之總建築面積約為8,700.00平方米(93,647平方呎)。</p>	該物業由租戶估用作商業用途。	74,000,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12753號)，總建築面積約為8,700.00平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作商業用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第3、4、7、8、9、10、14、15及16號物業(總建築面積為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣41,620,800元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且該物業不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
3. 中國遼寧省瀋陽市瀋河區北二經街81號4號樓1樓商業單位	該物業由位於一座7層高樓宇1樓的多個商業單位組成。該樓宇於一九九六年前後完工。 該物業之總建築面積約為782.80平方米(8,426平方呎)。	該物業由租戶佔用作商業用途。	7,100,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市瀋河字第12382號)，總建築面積約為782.80平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作商業用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、4、7、8、9、10、14、15及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣3,120,180元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
4. 中國遼寧省瀋陽市瀋河區西順城街39號2號樓1至3樓商業單位	該物業由位於一座10層高樓宇1至3樓的多個商業單位組成。該樓宇於一九九七年前後完工。 該物業之總建築面積約為1,536.00平方米（16,534平方呎）。	該物業由租戶佔用作商業用途。	14,000,000

附註：

1. 根據房屋所有權證（瀋房權證市瀋河字第12384號），總建築面積約為1,536.00平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司（「瀋陽建興源」），作商業用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司（「承租人」）訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、7、8、9、10、14、15及16號物業（總建築面積約為21,583.09平方米）出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元（不包括管理費、水電費及其他服務費）。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣8,870,400元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
5. 中國遼寧省瀋陽市和平區新華路69號1至2樓寫字樓單位	該物業由位於一座8層高樓宇1至2樓的多個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九七年前後完工。 該物業之總建築面積約為700.00平方米(7,535平方呎)。	建築面積約150.00平方米(1,614平方呎)的部分物業由租戶佔用作商業用途，物業之其餘部分為空置。	3,600,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12763號)，總建築面積約為700.00平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作辦公用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽開運機械設備有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，建築面積約為150.00平方米的部分物業出租予承租人，租期於二零一二年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣8,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣2,672,460元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
6. 中國遼寧省瀋陽市和平區新華路69號1樓一個寫字樓單位	該物業由位於一座9層高樓宇1樓的一個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九七年前後完工。 該物業之總建築面積約為115.00平方米(1,238平方呎)。	該物業由租戶佔用作商業用途。	600,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12762號)，建築面積約為115.00平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作辦公用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方亢祖蘭(「承租人」)訂立的租賃協議，建築面積約為115.00平方米的物業出租予承租人，租期於二零一二年三月一日屆滿，年租金為人民幣24,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣386,400元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
7. 中國遼寧省瀋陽市和平區青年大街386號華陽大廈8、10及11樓的寫字樓單位	該物業由位於一座30層高樓宇8、10及11樓的寫字樓單位組成。該樓宇於一九九六年前後完工。 該物業之總建築面積約為2,992.23平方米(32,208平方呎)。	該物業由租戶估用作商業用途。	15,400,000
	物業之土地使用權獲授予之年期於二零四二年七月一日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據土地使用權證(瀋陽國用(2010)第HP01279號)，土地面積約239.61平方米之物業之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，年期於二零四二年七月一日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12780號)，總建築面積約為2,992.23平方米之物業樓宇所有權歸屬瀋陽建興源，作辦公用途。
3. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、8、9、10、14、15及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
4. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣10,996,445.20元。
5. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
8. 中國遼寧省瀋陽市和平區和平北大街108號甲1至3樓的商業單位	該物業由位於一座9層高樓宇1至3樓的多個商業單位組成。該樓宇於一九九三年前後完工。 該物業之總建築面積約為1,080.00平方米(16,534平方呎)。	該物業由租戶佔用作商業用途。	9,200,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12754號)，總建築面積約為1,080.00平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作商業用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、7、9、10、14、15及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣6,237,000元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
9. 中國遼寧省瀋陽市瀋河區北中街路152號144號樓1至2樓寫字樓單位	<p>該物業由位於一座6層高樓宇1至2樓的多個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九四年前後完工。</p> <p>該物業之總建築面積約為299.92平方米(3,228平方呎)。</p>	該物業由租戶估用作商業用途。	1,800,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市瀋河字第12368號)，總建築面積約為299.92平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作辦公用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、7、8、10、14、15及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣1,259,664.20元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
10. 中國遼寧省瀋陽市鐵西區南六南街25號甲1至3樓商業單位	該物業由位於一座7層高樓宇1至3樓的多個商業單位組成。該樓宇於一九九六年前後完工。 該物業之總建築面積約為900.83平方米(9,697平方呎)。	該物業由租戶佔用作商業用途。	7,300,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市鐵西字第11305號)，總建築面積約為900.83平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作商業用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、7、8、9、14、15及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣3,783,485.80元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
11. 中國遼寧省瀋陽市瀋河區大南街308號1至4樓寫字樓單位	<p>該物業由位於一座8層高樓宇1至4樓的多個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九八年前後完工。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,386.05平方米(14,919平方呎)。</p>	該物業由租戶佔用作商業用途。	9,700,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市瀋河字第12377號)，總建築面積約為1,386.05平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作辦公用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽融家酒店有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，建築面積約為1,386.05平方米的物業出租予承租人，租期於二零一七年七月三十一日屆滿，年租金為人民幣360,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣7,011,460元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
12. 中國遼寧省瀋陽市大東區大北街84號138號樓1至8樓的寫字樓單位	該物業由位於一座8層高樓宇1至8樓的多個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九四年前後完工。 該物業之總建築面積約為4,030.50平方米(43,384平方呎)。	建築面積約3,300.00平方米(35,521平方呎)的部分物業由租戶估用作商業用途，物業之其餘部分為空置。	19,200,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市大東字第11522號)，總建築面積約為4,030.50平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作辦公用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽融家酒店有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，建築面積約為3,300.00平方米的部分物業出租予承租人，租期於二零二八年九月一日屆滿，年租金為人民幣500,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣12,390,000元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
13. 中國遼寧省瀋陽市大東區大北街84號138-1號樓1至7樓的寫字樓單位	<p>該物業由位於一座8層高樓宇1至7樓的多個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九四年前後完工。</p> <p>該物業之總建築面積約為2,556.00平方米(27,513平方呎)。</p>	該物業由租戶佔用作商業用途。	12,200,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市大東字第11521號)，總建築面積約為2,556.00平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作辦公用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽融家酒店有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業出租予承租人，租期於二零一三年八月六日屆滿，年租金為人民幣176,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣7,854,000元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
14. 中國遼寧省瀋陽市和平區和平北大街78號鴻運大廈1至7樓、14至16樓及地下1層的寫字樓單位	該物業由位於一座16層高樓宇1至7樓、14至16樓及地下1層的多個寫字樓單位組成。該樓宇於一九九五年前後完工。 該物業之總建築面積約為4,872.41平方米(52,447平方呎)。	該物業由租戶估用作商業用途。	25,100,000
	物業之土地使用權獲授予之年期於二零一五年六月十三日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據土地使用權證(瀋陽國用(2010)第HP02344號)，土地面積約576.26平方米之物業之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，於二零一五年六月十三日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12800號)，總建築面積約為4,872.41平方米之物業樓宇所有權歸屬瀋陽建興源，作辦公用途。
3. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、7、8、9、10、15及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
4. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣23,002,137.25元。
5. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
15. 中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街107號和泰大廈9樓906單位	該物業由位於一座22層高樓宇9樓的一個住宅單位組成。該樓宇於一九九九年前後完工。 該物業之總建築面積約為205.68平方米(2,214平方呎)。	該物業由租戶估用作商業用途。	900,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12751號)，總建築面積約為205.68平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作住宅用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、7、8、9、10、14及16號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣978,839.15元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
16. 中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街107號和泰大廈9樓907單位	該物業由位於一座22層高樓宇9樓的一個住宅單位組成。該樓宇於一九九九年前後完工。 該物業之總建築面積約為213.22平方米(2,295平方呎)。	該物業由租戶佔用作商業用途。	900,000

附註：

1. 根據房屋所有權證(瀋房權證市和平字第12752號)，總建築面積約為213.22平方米之物業樓宇所有權歸屬 貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作住宅用途。
2. 根據瀋陽建興源與獨立第三方瀋陽世鴻置業投資有限公司(「承租人」)訂立的租賃協議，物業連同本報告內第2、3、4、7、8、9、10、14及15號物業(總建築面積約為21,583.09平方米)出租予承租人，租期於二零一一年十二月三十一日屆滿，年租金總額為人民幣4,010,000元(不包括管理費、水電費及其他服務費)。
3. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣1,015,008.05元。
4. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
17. 中國遼寧省瀋陽市東陵區營南街中華園68-2號屋1至2樓B1及B2單位	該物業由位於一座2層高樓宇1至2樓的2個住宅單位組成。該樓宇於一九九八年前後完工。 該物業之總建築面積約為464.10平方米(4,996平方呎)。	該物業為空置。	2,700,000

附註：

1. 根據兩份房屋所有權證(瀋房權證市東陵字第10528及10529號)，總建築面積約為464.10平方米之物業樓宇所有權歸屬貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作住宅用途。
2. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣1,283,127.04元。
3. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
18. 中國遼寧省瀋陽市東陵區營南街中華園68-2號屋1至2樓B3及B4單位	該物業由位於一座2層高樓宇1至2樓的2個住宅單位組成。該樓宇於一九九八年前後完工。 該物業之總建築面積約為464.10平方米(4,996平方呎)。	該物業為空置。	2,700,000

附註：

1. 根據兩份房屋所有權證(瀋房權證市東陵字第10530及10532號)，總建築面積約為464.10平方米之物業樓宇所有權歸屬貴公司之全資附屬公司瀋陽建興源投資管理有限公司(「瀋陽建興源」)，作住宅用途。
2. 貴集團於二零零八年五月二十五日購買該物業，代價為人民幣1,283,127.04元。
3. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由瀋陽建興源合法持有；
 - ii 瀋陽建興源有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業已按揭予華通國際租賃有限公司，且不受任何其他按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
19. 中國江蘇省徐州市賈汪區大吳鎮虎山村206國道東側一塊地塊	該物業由一幅土地面積約58,331.00平方米(627,875平方呎)之地塊組成。 該物業之土地使用權獲授予之年期為二零一一年七月一日起計50年，作工業用途。	該物業為空置。	10,600,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證買國土資國用(2011)字第01728號，土地面積約58,331.00平方米之物業之土地使用權已授予貴公司之全資附屬公司長三角徐州石油科技有限公司(「長三角石油」)，年期為50年，於二零一一年六月三十日屆滿，作工業用途，代價為人民幣10,540,000元。
2. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由長三角石油合法持有；
 - ii 該物業之所有地價已由長三角石油全數支付；
 - iii 長三角石油有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iv 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
20. 中國江蘇省鹽城市射陽縣臨港工業區一座工業園	該物業由建於兩幅地塊之總土地面積約為129,298.30平方米(1,391,767平方呎)之5座工業樓宇及儲油庫組成，工業園於二零一零年前後完工。	該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	17,800,000
	該物業之總建築面積約為1,526.47平方米(16,431平方呎)。		
	該物業之土地使用權獲授予之年期於二零五六年三月二十一日及二零五六年十二月三十一日屆滿，作儲存用途。		

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(沙國用(2010)第08181及08182號)，總土地面積約129,298.30平方米之物業之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司鹽城賽孚石油化工有限公司(「鹽城賽孚」)，於二零五六年十二月二十一日及二零五六年三月三十一日屆滿，作儲存用途。
2. 根據五份房屋所有權證(沙權證臨港工業區第201000027至201000031號)，總建築面積約為1,526.47平方米之物業樓宇所有權歸屬鹽城賽孚，作工業用途。
3. 貴集團的中國法律顧問就物業權益的合法性向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業由鹽城賽孚合法持有；
 - ii 鹽城賽孚有權於市場自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - iii 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔規限。

估值證書

第四類 — 貴集團於香港租賃的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
21. 香港灣仔港灣 道23號鷹君中心 903B-905室	該物業由位於一座33層高寫字樓大廈9 樓的兩個寫字樓單位組成。該樓宇於一 九八三年完工。	該物業由 貴集團佔 用，作辦公用途。	無商業價值
	該物業之可租賃總面積約為3,669平方 呎。		
	該物業租賃予 貴集團，年期於二零一 一年十一月一日起至二零一三年十月三 十一日屆滿，為期2年，月租為 253,161.00港元(不包括管理費用、水電 費及其他服務費)，作辦公用途。		

附註：

1. 根據由滿億有限公司(「出租人」，為一名獨立第三方)及Affirm Action Limited(貴公司之全資附屬公司)訂立的租賃協議，可租用總面積約為3,669平方呎之物業租賃予 貴集團，年期於二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日屆滿，為期2年，月租253,161.00港元(不包括管理費用、水電費及其他服務費)，作辦公用途。
2. 該物業之登記業主為滿億有限公司，詳見一九八四年十月二十五日之註冊摘要第UB2661358號。
3. 該物業訂有公共契約協議，詳見一九八四年十月二十五日之註冊摘要第UB2661358號。
4. 該物業已獲發佔用許可證，詳見一九八三年十月二十八日之註冊摘要第UB3006215號。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後，確認就其所知、所信及根據賣方所提供之資料，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

以下載列本公司(i)於最後可行日期；及(ii)於完成後以及於配發及發行配售股份、代價股份及因悉數兌換可換股票據而配發及發行兌換股份後之法定及已發行股本：

(i) 於最後可行日期：

法定：		港元
<u>5,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足：		港元
<u>1,095,542,931</u>	股股份	<u>219,108,586.20</u>

(ii) 於完成後以及於配發及發行配售股份、代價股份及因悉數兌換可換股票據而配發及發行兌換股份後：

法定：		港元
5,000,000,000	股股份	1,000,000,000
<u>10,000,000,000</u>	股股份 (於股本增加後)	<u>2,000,000,000</u>
<u>15,000,000,000</u>	股股份	<u>3,000,000,000</u>

已發行及繳足：		港元
1,095,542,931	股於最後可行日期 之已發行股份	219,108,586.20
2,200,000,000	股配售項下將予配發及發行 之配售股份	440,000,000.00
1,300,578,034	股將予配發及發行 之代價股份	260,115,606.80
4,335,260,115	股因悉數兌換可換股票據 而將予配發及發行之兌換股份	867,052,023.00
<u>8,931,381,080</u>	股股份	<u>1,786,276,216.00</u>

3. 權益披露

(i) 本公司董事或行政總裁擁有之權益

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，概無擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊中，或須根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司之任何權益或淡倉。

(ii) 董事或候任董事（其為於本公司之股份、相關股份及債權證中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員）擁有之權益及淡倉

於最後可行日期，概無董事或候任董事為於本公司股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之任何公司之董事或僱員。

4. 其他權益披露

(a) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於在最後可行日期仍然有效且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有任何重大權益。

(b) 於資產之權益

於最後可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目之編算日期)以來所購買或出售、或租賃、或擬購買或出售、或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(c) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有任何與本集團業務構成或可能構成(不論直接或間接)競爭之業務。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事已與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或由經擴大集團有關成員公司於一年內在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約)。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編算日期)以來財務或貿易狀況或前景出現任何重大不利變動。

7. 重大合約

以下為緊接最後可行日期前兩年內經擴大集團任何成員公司訂立之重大合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (i) Daylight Express Group Limited(本公司之間接全資附屬公司)與陳士則先生所訂立日期為二零一零年八月二十六日之有條件買賣協議，據此，Daylight Express Group Limited同意以現金代價225,000,000港元收購位於瀋陽之物業；

- (ii) 本公司與Topman Group Limited所訂立日期為二零一零年九月八日之有條件買賣協議，內容有關本公司出售凱恩國際有限公司（「凱恩」）及堅峰投資有限公司（「堅峰」）之100%已發行股本，以及凱恩及堅峰結欠本公司之若干債務，總現金代價為1,200,000,000港元；
- (iii) Daylight Express Group Limited（本公司之間接全資附屬公司）與Wu Qing先生所訂立日期為二零一零年十一月十九日之有條件買賣協議，據此，Daylight Express Group Limited同意以現金代價210,000,000港元收購Angel Fay Limited（「Angel Fay」）之100%已發行股本及Angel Fay欠Wu Qing先生之若干貸款；
- (iv) Virtue Link Investments Limited（本公司之全資附屬公司）與賣方於二零一一年一月十三日就WM收購事項訂立之協議；
- (v) 第一份股份押記；
- (vi) Easy Linkage證券代理契據；
- (vii) 物業抵押；
- (viii) 海上嘉年華與興業銀行股份有限公司青島分行所訂立日期為二零一零年三月三十一日之協議，內容有關向海上嘉年華授予本金為人民幣1,000,000,000元（相當於約1,200,000,000港元）之銀行信貸，協議經日期為二零一零年八月十日之補充協議補充；
- (ix) 該協議；
- (x) 第二份股份押記；及
- (xi) 配售協議。

8. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知、所悉及所信，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團於最後可行日期亦無尚未了結或將可面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

於最後可行日期，就董事所知、所悉及所信以及根據賣方所提供之資料，目標公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，目標集團於最後可行日期亦無尚未了結或將可面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

根據上文所載資料，據董事所知，於最後可行日期，經擴大集團任何成員公司並無尚未了結或將可面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

就本通函提出意見或建議之專家之資格載列如下：

姓名	資格
國衛會計師事務所	執業會計師
永利行	獨立專業估值師
威格斯	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利或於本公司或任何彼等各自之附屬公司分別自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表之編算日期）以來所購買、出售、或租賃或擬購買、出售、或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其報告及名稱，且並未撤回書面同意書。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會（包括股東特別大會之日）之任何工作日（公眾假期除外）一般營業時間於本公司之總辦事處及香港主要營業地點香港灣仔港灣道23號鷹君中心9樓903B-05室可供查閱：

- (i) 於最後可行日期有效之本公司及經擴大集團旗下該等剩餘實體之組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (iii) 本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 國衛會計師事務所就目標集團編製之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (v) 國衛會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務報表作出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (vi) 威格斯就目標集團之物業權益作出之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (vii) 永利行就本集團之物業權益作出之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (ix) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (x) 根據上市規則第14章及第14A章所載規定編製，且自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核賬目之編算日期）以來發行之本公司各通函；及
- (xi) 本通函。

11. 一般資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM11, Bermuda，其香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心9樓903B-05室。
- (ii) 本公司之香港股份登記及過戶分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iii) 本公司之秘書為韓銘生先生，彼為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (iv) 本通函中英文內容如有歧異，概以英文為準。

股東特別大會通告



東方銀座控股
Oriental Ginza Holdings

Oriental Ginza Holdings Limited **東方銀座控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

股東特別大會通告

茲通告東方銀座控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十二月九日上午十一時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心9樓903B-05室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列本公司之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

1 「動議

1.1 增加法定股本

1.1.1 透過增設10,000,000,000股股份，將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股每股0.20港元之股份(「股份」))增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)，並授權本公司任何一名董事(各自稱為「董事」)進行其全權酌情認為必需及合宜之一切行動，以令增加法定股本生效及落實；

1.2 根據特別授權配售新股份

1.2.1 批准、追認以及確認本公司與中南證券有限公司(「配售代理」)於二零一一年十月十九日訂立之有條件配售協議(「配售協議」)(內容關於配售代理按竭誠基準根據配售協議之條款及條件配售最多2,200,000,000股新股份(「配售股份」)(「配售事項」))及其相關條款及條件；

1.2.2 批准本公司根據配售協議配發及發行配售股份；

股東特別大會通告

1.3 收購事項

- 1.3.1 批准、確認及追認本公司、景百孚先生(「賣方擔保人」、Better Joint Venture Limited(「賣方」)及Easy Linkage Development Limited(「目標」)於二零一一年九月二十三日訂立之買賣協議(內容關於本公司根據買賣協議之條款及條件收購目標一股面值1.00美元(相當於約7.8港元)之股份(即目標之全部已發行股本)(「銷售股份」)及銷售貸款(定義見下文)(「收購事項」))(「該協議」)及其相關條款及條件；
- 1.3.2 批准本公司根據該協議所載之條款進行收購事項；
- 1.3.3 批准本公司根據該協議所載之條款向賣方及／或其代名人配發及發行代價股份(定義見下文)；
- 1.3.4 批准根據夾附於該協議並主要以協定形式載列之條款，向賣方及／或其代名人發行可換股票據(定義見下文)；
- 1.3.5 批准本公司於可換股票據(定義見下文)項下之兌換權獲行使後不時配發及發行兌換股份(定義見下文)；
- 1.3.6 批准本公司根據夾附於該協議並主要以協定形式載列之條款，就收購事項向賣方及／或其代名人發行本金總額為1,100,000,000港元之承兌票據；
- 1.3.7 批准該協議項下擬進行之所有其他交易；

股東特別大會通告

1.4 一般事宜

1.4.1 授權本公司任何一名董事進行其全權酌情認為必需、合宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令配售協議、該協議及任何該等協議項下擬進行之交易落實、生效及／或完成，並同意對任何該等協議作出有關改動、修訂或豁免，包括但不限於配發及發行配售股份及代價股份、發行可換股票據、於可換股票據項下之兌換權獲行使後不時配發及發行兌換股份、以及(如需要)按有關機構之規定或就取得有關機構之批准或為遵守一切適用法律、規則及規例而修訂該協議及／可換股票據之任何條款；及

1.5 釋義

1.5.1 就本決議案而言，

「營業日」指香港銀行一般於其正常營業時間內在香港開門營業之日(星期六除外)，營業日應據此詮釋；

「注資」指於該協議日期，將海上嘉年華的註冊資本由人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)增加人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)之等額美元至人民幣900,000,000元(相當於約1,080,000,000港元)，增加金額將由致德於收購事項完成前注資；

「致德」指致德投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標之全資附屬公司；

「完成日期」指該協議所載之最後一個先決條件(不包括規定於完成日期達成之該等條件)獲達成或豁免(視情況而定)當日後第三個營業日，或該協議的各訂約方可能書面協定該協議將告完成之其他日期；

「代價」指本公司就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價4,300,000,000港元；

「代價股份」指本公司將向賣方及／或其代名人按發行價發行之1,300,578,034股新股份(可予調整)，其總發行價應相等於作為代價及各代價股份一部分之代價股份金額；

股東特別大會通告

「代價股份金額」指450,000,000港元；惟倘於按發行價發行及配發代價股份後，賣方、賣方代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士所持股份數目將超過所有已發行股份之29.9%（或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目），則(i)代價股份金額將下調，以使於按發行價向賣方及／或其代名人發行及配發代價股份後，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%（或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目）；及(ii)因代價股份金額下調所產生的差額將增加至可換股票據金額中；

「可換股票據」指將由本公司發行之可換股票據，作為收購事項完成時之一部分代價；

「可換股票據金額」指1,500,000,000港元；惟倘於按發行價發行及配發代價股份後，賣方、賣方代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士所持股份數目將超過所有已發行股份之29.9%（或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目），則(i)代價股份金額將下調，以使於按發行價向賣方及／或其代名人發行及配發代價股份後，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%（或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目）；及(ii)因代價股份金額下調所產生的差額將增加至可換股票據金額中；

「兌換股份」指於按初始兌換價兌換可換股票據時可予發行之4,335,260,115股新股份（可予調整）；

「兌換價」指可換股票據之初始兌換價每股兌換股份0.346港元（可予調整）；

「香港」指中國香港特別行政區；

「發行價」指每股代價股份0.346港元之發行價；

「中國」指中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

股東特別大會通告

「人民幣」指人民幣，中國法定貨幣；

「銷售貸款」指於完成日期，目標欠賣方(作為債權人)之免息股東貸款，包括(i)於該協議日期約14,000,000美元(相當於約109,200,000港元)之款項；及(ii)自該協議日期起至注資完成日期賣方將向目標作出之墊款人民幣450,000,000元(相當於約540,000,000港元)；

「海上嘉年華」指海上嘉年華(青島)置業有限公司，一間於二零零九年四月二十一日根據中國法律成立之中外股份合資有限責任公司；及

「美元」指美元，美國法定貨幣。」

代表董事會
東方銀座控股有限公司
主席
周承榮

香港，二零一一年十一月二十三日

附註：

1. 凡有權出席根據上述通告召開之大會及於會上投票之本公司股東均有權委派不超過兩名受委代表代其出席並投票，惟須遵守本公司之章程細則之規定。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證之有關副本，須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 隨函附奉適用於大會之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名持有人均可就該等股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅在本公司股東名冊內就該等股份排名首位之人士方有權就有關股份投票。
5. 上述所有決議案之投票將以點票方式表決。