
此乃要件 請即處理

閣下對本通函的任何內容或閣下應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下新城市(中國)建設有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、持牌證券商或註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券之邀請或要約。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED

新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

- (1) 復牌建議之狀況
- (2) 股份合併及更改每手買賣單位
- (3) 增加法定股本
- (4) 發行報酬股份及報酬認股權證
- (5) 透過認購事項及公開發售集資；關連交易、申請清洗豁免及特別交易
- (6) 紅股發行
- (7) 物業業務之非常重大收購事項
及
- (8) 股東特別大會通告

包銷商

君億投資有限公司



統一證券(香港)有限公司
PRESIDENT SECURITIES (HONG KONG) LTD.

聯席財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本



統一證券(香港)有限公司
PRESIDENT SECURITIES (HONG KONG) LTD.

獨立財務顧問

HORAY 好盈融資有限公司

好盈致獨立股東之意見函件載於本通函第99至121頁。

為符合資格參與公開發售，合資格股東須於記錄日期名列本公司股東名冊，目前預期記錄日期為二零一二年一月十九日(星期四)。為於記錄日期登記為本公司股東，所有過戶表格連同相關股票必須於二零一二年一月十七日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

本公司將於二零一二年一月十二日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座一至二號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-7頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快及於任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18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或任何續會並於會上投票。在此情況下，代表委任文據將視作已撤回論。

倘包銷商終止包銷協議或倘包銷協議之條件並未按有關規定達成，公開發售將不會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘彼等對其持倉有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

二零一一年十二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
預期時間表	16
董事會函件	19
獨立董事委員會函件	97
好盈函件	99
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團公司之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團備考有形資產淨值報表	IV-1
附錄五 — 截至二零一二年十二月三十一日止年度 溢利／(虧損)預測及告慰函	V-1
附錄六 — 該物業之估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「二零零三年交易」	指	根據買賣物業協議北京中證向中國聯通出售中國證券大廈
「二零零五年可換股債券」	指	本公司於二零零五年三月一日向三泰發行本金額為12,000,000港元之可換股債券，兌換價為每股股份0.30港元
「二零零七年可換股債券」	指	本公司於二零零七年六月十四日及二十八日分別向冠凱發行本金額為33,403,150港元及23,055,000港元之可換股債券，兌換價為每股股份0.138港元
「二零零八年可換股債券」	指	二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元已於二零零七年八月二十一日終止及透過本金額5,304,297港元之新可換股債券取代
「二零零九年可換股債券」	指	本公司於二零零九年八月十日向韓先生發行本金額為63,248,596港元之可換股債券，兌換價為每股股份0.03港元
「收購事項」	指	買方根據買賣協議於重組完成後，(i)向賣方A收購馬歇爾控股公司之全部已發行股本；及(ii)向賣方B收購目標公司之25%股權
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零一一年十一月十五日之公佈，內容有關：(1)復牌建議之狀況；(2)股份合併及更改每手買賣單位；(3)增加法定股本；(4)發行報酬股份及報酬認股權證；(5)透過認購事項及公開發售集資；關連交易、申請清洗豁免及特別交易；(6)紅股發行；及(7)物業業務之非常重大收購事項

釋 義

「申請表」	指	合資格股東用於申請發售股份時適用之申請表
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「增加法定股本」	指	透過額外增加7,500,000,000股合併股份，以將本公司之法定股本由10,000,000港元(分為2,500,000,000股每股每值0.004港元之合併股份)增加至40,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)
「該銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司
「銀行貸款」	指	根據貸款協議該銀行向目標公司授予總額為人民幣140,000,000元為期十年之貸款融資
「銀行貸款協議」	指	該銀行與目標公司於二零一一年六月十五日就銀行貸款訂立之貸款融資協議
「北京中證」	指	北京中證房地產開發有限公司，由同新(佔66%)及另一間公司(佔34%)於北京成立之中外合作經營企業
「C座辦公樓」	指	位於中國北京西城區復興門內大街156號北京招商國際金融中心C座之辦公樓
「董事會」	指	董事會
「中國銀行貸款」	指	根據日期為二零零六年七月三十一日之人民幣借款合同(長期)，目標公司欠付中國銀行股份有限公司廣州開發區分行之貸款，該貸款於二零一零年九月三十日為數人民幣35,360,000元
「紅股發行」	指	就每一股現有合併股份發行兩股紅股之建議
「紅股」	指	按紅股發行方式配發及發行135,879,000股新合併股份

釋 義

「BVI」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港銀行一般公開營業之日(星期六、星期日或公眾假期或香港於工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日除外)
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「可換股債券承諾」	指	三泰作出於恢復買賣前不兌換三泰可換股債券及韓先生作出於恢復買賣前不兌換二零零九年可換股債券之承諾
「中心商業區」	指	中心商業地區
「中央結算系統」	指	由香港結算設立和營運的中央結算及交收系統
「該通函」	指	本公司之通函，內容有關(其中包括)復牌建議項下之交易
「公司條例」	指	香港法例第32章《公司條例》
「本公司」	指	新城市(中國)建設有限公司(股份代號：456)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「賠償金」	指	廣州政府就該物業西側支付之初步賠償金
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價人民幣299,696,000元
「代價股份」	指	本公司根據買賣協議條款，將以每股合併股份0.12港元之發行價向賣方配發及發行之合共695,100,000股新合併股份

釋 義

「合併股份」	指	於股份合併生效後，本公司股本中每股面值0.004港元之普通股
「冠凱」	指	冠凱投資有限公司為一間於BVI註冊成立之公司，由索強先生最終及全資擁有。索強先生及冠凱皆為獨立第三方
「中國證券大廈」	指	位於中國北京西城區金融街B6地塊之中國證券大廈
「中國聯通」	指	中國聯合網絡通信集團有限公司(前稱「中國網絡通信集團有限公司」)，為一間於中國成立之國營企業
「發展項目」	指	(a) 該物業西側(土地面積約14,000平方米，佔該物業總土地面積約51.70%)將用作廣州市中軸線之綠化帶；及(b) 該物業東側於三舊改造後作為商業發展之建造土地之發展項目
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)股份合併、增加法定股本、發行報酬股份及報酬認股權證、認購事項、公開發售、清洗豁免、特別交易、紅股發行及收購事項而將召開之股東特別大會
「股東特別大會結果公佈」	指	本公司於股東特別大會之日將予刊發之股東特別大會結果公佈
「委聘函件」	指	本公司與聯席財務顧問訂立日期為二零一零年八月六日之委聘函件
「經擴大集團」	指	復牌建議項下擬進行交易完成後之本集團

釋 義

「除外股東」	指	本公司(於取得有關及必要之法律意見後)認為基於有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，不向有關股東提呈發售股份實屬必要或合宜之海外股東
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「GDP」	指	國內生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	信盈提供本公司為受益人之擔保，以按本公司要求根據管理協議向本公司支付同新未能支付之任何金額(包括但不限於管理費)
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「4,500萬港元貸款」	指	由星樂根據日期為二零零三年六月二十三日之貸款融資函件(於二零零五年十月二十五日修訂)向本公司提供一筆本金額45,000,000港元之計息貸款(按自二零零三年六月二十三日起年息6厘及自二零零五年七月一日起年息10厘計算)，須於二零零五年十二月三十一日或之前償還
「香港控股公司」	指	芙地國際控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司(並由馬歇爾控股公司擁有其全部已發行股本)，於重組完成後直接擁有目標公司全部股權之75%
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「好盈」	指	好盈融資有限公司，就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除(i)韓先生、認購人、其聯繫人及與彼等任何一方一致行動人士；(ii)統一證券、其聯繫人及與其一致行動人士；及(iii)於公開發售、認購事項及清洗豁免中擁有權益或參與其中之該等股東外之股東(包括智略資本、其聯繫人及與其一致行動人士)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方且並非本公司關連人士
「初步收購協議」	指	由賣方A(作為買家)及鄭女士與周先生(作為賣家)就收購目標公司75%股權而訂立日期為二零一零年九月六日之協議(經日期為二零一零年十二月八日之補充協議修訂)
「聯席財務顧問」	指	智略資本及統一證券，為本公司就恢復買賣之聯席財務顧問
「土地轉讓金及逾期罰款」	指	北京中證支付予北京政府之土地轉讓金及相應之逾期罰款，及累計負債達人民幣約80,000,000元
「最後接納日期」	指	二零一二年二月八日，即接納發售股份及繳付股款之最後日期
「最後交易日」	指	二零零三年十二月二十九日，即暫停買賣前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年十二月二十一日，即本通函付印前以確定所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市科」	指	聯交所上市科
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資協議」	指	本公司與韓先生就韓先生向本公司提供營運資金貸款而訂立日期為二零一一年一月十二日之協議
「最後限期」	指	二零一二年十二月三十一日(或各方可能書面協定之較後日期),即買賣協議、認購協議及包銷協議之最後限期
「管理協議」	指	本公司與同新及信盈就本公司提供C座辦公樓之物業管理服務而訂立日期為二零一零年十一月三十日之協議(於二零一一年三月二十三日補充)
「馬歇爾控股公司」	指	French Land Limited,一間於馬歇爾群島註冊成立之有限公司(並由賣方A擁有其全部已發行股本),直接擁有香港控股公司100%之已發行股本
「目標公司最低資產淨值」	指	相當於目標公司於二零一零年九月三十日之資產淨值之款額,即人民幣288,500,000元
「韓先生」	指	本公司執行董事兼主席,且為認購人之唯一股東韓軍然先生
「鄭女士」	指	鄭寶華女士,初步收購協議項下之其中一名賣家並為獨立第三方
「周先生」	指	周石泉先生,初步收購協議項下之其中一名賣家並為獨立第三方

釋 義

「新城市中國股份押記」	指	日期為二零零三年六月二十三日之股份押記，乃將當時本公司之主要股東New Rank Groups Limited持有之54,351,600股股份（佔本公司已發行股本之20%）及執行董事韓先生當時持有之13,587,900股股份（佔本公司已發行股本之5%）各自於關鍵時間於本公司之全部權益押記予星樂，以促使本公司獲得星樂給予之4,500萬港元貸款。新城市中國股份押記於二零一零年十二月二十九日已經執行，有關詳情載列於本公司日期為二零一零年十二月二十九日刊發之公佈
「新貸款」	指	銀行貸款、四川信託貸款及賣方貸款之統稱
「New Rank」	指	New Rank (BVI 2) Limited
「New Rank 股份押記」	指	New Rank 於二零零三年六月二十三日將其於同新擁有之全部股份押還予及同新所欠股東貸款轉讓予星樂。該押記於二零一零年十二月二十九日已經執行，有關詳情載列於本公司日期為二零一零年十二月二十九日刊發之公佈
「新租金」	指	根據新租賃協議，自二零一一年七月一日起每月每平方米人民幣75元至90元不等之租金收入
「發售價」	指	每股發售股份為0.12港元之價格
「發售股份」	指	根據公開發售將予發行及配發之520,869,500股新合併股份
「舊租金」	指	根據現有租賃協議由特別租戶支付之租金
「公開發售」	指	建議按於記錄日期營業時間結束時每持有3股合併股份獲發23股發售股份之基準以發售價發行發售股份
「公開發售文件」	指	售股章程及暫定配額通知書

釋 義

「未完成程序」	指	北京中證向相關中國監管機構支付若干未償還地價及費用，以完成向中國聯通頒發中國證券大廈之土地使用權證及房屋所有權證之申請程序
「未繳稅項」	指	北京中證尚未繳交稅款約人民幣28,000,000元及相應之遲交罰款約人民幣30,000,000元
「海外股東」	指	於紀錄日期名列本公司股東名冊，而其登記地址為香港境外之股東
「保利香港」	指	保利(香港)投資有限公司(股份代號：119)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函及僅就地區參考而言，並不包括台灣、澳門特別行政區及香港(另有指明除外)
「統一證券」	指	統一證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類受規管活動(證券交易)、第4類受規管活動(就證券提供意見)、第6類受規管活動(就企業融資提供意見)及第9類受規管活動(資產管理)之持牌法團，並為本公司恢復買賣之其中一名包銷商及聯席財務顧問
「主要土地成本」	指	目標公司就將該物業東側由工業用途改為商業用途而支付予廣州政府之初步主要土地成本
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號之土地、多項建築物及構築物
「物業估值」	指	資產評估顧問有限公司(為獨立專業估值師)於二零一零年十一月三十日對該物業進行之初步估值為人民幣2.77億元

釋 義

「售股章程」	指	本公司將寄發予合資格股東及除外股東(僅供參考)關於公開發售之售股章程
「售股章程文件」	指	售股章程連同申請表
「暫定配額通知書」	指	將予發出有關公開發售之暫定配額通知書
「買方」	指	Polywell Finance Corporation，一間於BVI註冊成立之公司並為本公司之全資附屬公司
「合資格股東」	指	於紀錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，不包括除外股東
「記錄日期」	指	用以確定公開發售配額之日期及時間
「改造計劃」	指	該物業東側之發展及改造計劃
「股份過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司
「報酬股份」	指	本公司將根據日期為二零一零年八月六日委任函之條款以相當於本公司根據復牌建議集資之發行價每股合併股份0.12港元向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)配發及發行之8,333,333股新股份
「報酬認股權證」	指	本公司將向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)發行之4,166,666份認股權證，於發行報酬認股權證日期至此日期後36個月內任何時候以相當於本公司根據復牌建議任何集資之發行價之行使價每股合併股份0.12港元(可予調整)認購相同數目之新股份

釋 義

「重組」	指	目標公司之股本權益及股權架構重組，於重組完成後，(i)目標公司之全部股本權益由香港控股公司擁有75%及賣方B擁有25%；(ii)香港控股公司之全部已發行股本由馬歇爾控股公司擁有；及(iii)馬歇爾控股公司之全部已發行股本由賣方A擁有
「恢復買賣」	指	恢復合併股份於聯交所之買賣
「復牌條件」	指	如聯交所致本公司日期為二零一一年九月十六日之函件所載恢復合併股份於聯交所買賣之條件
「復牌費用」	指	所有因實施復牌建議所產生之專業成本及開始
「復牌建議」	指	指由聯席財務顧問代表本公司編製日期為二零一一年九月八日之建議及其後向聯交所遞交之相關申請，旨在尋求聯交所批准恢復買賣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一一年一月二十四日之買賣協議(分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日補充)
「買賣物業協議」	指	北京中證與中國聯通就北京中證以總代價約人民幣2,007,000,000元出售中國證券大廈於二零零三年十二月二十三日訂立之協議
「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》
「股份合併」	指	建議將每四股已發行及未發行股份合併為一股合併股份

釋 義

「股份」	指	於股份合併生效前本公司現時股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份／合併股份持有人(視情況而定)
「四川信託」	指	四川信託有限公司
「四川信託貸款」	指	四川信託於二零一一年八月二日向目標公司授出為期十年之貸款融資人民幣102,300,000元
「四川信託貸款協議」	指	四川信託與目標公司於二零一一年八月二日就四川信託貸款訂立之貸款融資協議
「特別交易」	指	統一證券於包銷協議項下之包銷安排，根據收購守則第25條構成本公司之特別交易
「特別租戶」	指	九個物業單位之租戶拒絕簽署於二零一一年七月一日生效之新租賃協議
「星樂」	指	星樂物業投資有限公司，為信盈之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	認購協議項下之認購人，即君億投資有限公司，一間於BVI註冊成立之有限公司，由韓先生全資擁有
「認購事項」	指	認購人認購總額為1.335億港元之認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項訂立日期為二零一一年十一月十五日之協議
「認購價」	指	根據認購事項每股認購股份0.12港元之價格
「認購股份」	指	根據認購事項將予配發及發行之1,112,500,000股新合併股份

釋 義

「信盈」	指	信盈投資有限公司，一間於BVI註冊成立之有限公司，分別由孫大勇先生持有40%，謝勇先生持有30%及田鳳鳴女士持有30%。孫大勇先生、謝勇先生及田鳳鳴女士為中國商人，且為獨立第三方。信盈之主要業務乃控股投資
「暫停買賣」	指	自二零零三年十二月三十日起暫定買賣股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	廣東暢流投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並於重組完後但於收購事項完成前由香港控股公司持有75%及由賣方B持有25%
「目標公司資產淨值」	指	根據香港公認會計原則編製之目標公司賬目所準確載明之目標公司資產淨值
「目標公司應收款項」	指	根據香港公認會計原則編製之目標公司賬簿及賬目所準確載明之目標公司所有應收賬款（包括應收貿易賬款、其他應收款項及股東欠款）
「目標集團公司」	指	馬歇爾控股公司、香港控股公司及目標公司
「三舊改造」	指	以改造廣州市之三舊改造政策
「同新」	指	同新有限公司，一間於薩摩亞群島註冊成立之有限公司，由星樂持有其全部權益
「同新集團」	指	同新及其附屬公司（即北京中證）
「Trinity Grace」	指	Trinity Grace Limited，一間由周先生最終全資擁有之公司

釋 義

「三泰」	指	三泰控股有限公司，為金倡(香港)有限公司之全資附屬公司，而金倡(香港)有限公司則由Iwamoto Toshio先生及Chui Kit Yee女士各自擁有50%權益。三泰及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「三泰可換股債券」	指	二零零五年可換股債券及二零零八年可換股債券之統稱
「包銷商」	指	認購人及統一證券
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就公開發售訂立日期為二零一一年十一月十五日之包銷協議
「包銷發售股份」	指	全部發售股份，即520,869,000股發售股份(假設自包銷協議日期至紀錄日期並無發行任何股份)
「單位價值」	指	該物業西側每平方米之價值
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司恢復買賣之其中一名聯席財務顧問
「賣方A」	指	北京誠達順逸商貿有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，連同其最終實益擁有人均為獨立第三方
「賣方B」	指	Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd.，一間於馬紹爾群島註冊成立之有限公司，連同其最終實益擁有人(周先生及鄭女士)均為獨立第三方
「賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「賣方貸款」	指	賣方A授予目標公司為期三年總額人民幣20,000,000元之貸款融資

釋 義

「認股權證股份」	指	於悉數行使報酬認股權證後之4,166,666股合併股份
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1，由執行人員豁免認購人及其一致行動人士須因認購事項而對彼等尚未擁有或同意將予收購之所有合併股份提出強制性全面收購建議之責任
「營運資金貸款」	指	韓先生已同意提供本公司本金總額最多不超過30,000,000港元之定期貸款融資，只限用作營運資金
「中證銀行貸款」	指	北京中證約人民幣200,000,000元之累計銀行貸款
「%」	指	百分比
「公里」	指	公里
「平方米」	指	平方米

預期時間表

以下載列的股份合併、公開發售及紅股發行預期時間表僅屬指示性質，編製時假設股份合併、公開發售及紅股發行所有條件將予達成。預期時間表可予調整，及如有任何變動將由本公司於適當時候另行作出公佈。

二零一二年

遞交股東特別大會之代表委任表格之最後期限 一月十日(星期二)
上午十時正

股東特別大會預計時間及日期. 一月十二日(星期四)上午十時正

股東特別大會結果公佈. 一月十二日(星期四)

以下事項取決於股東特別大會之結果。因此，所有日期均為暫定日期。

股份合併及每手買賣單位變動生效日期及時間 一月十三日(星期五)
上午九時正

現有股份股票開始免費換領合併股份股票 一月十三日(星期五)

公開發售及紅股發行之最後連權日期 一月十三日(星期五)

公開發售及紅股發行之除權首日 一月十六日(星期一)

為符合享有公開發售及紅股發行資格遞交
合併股份過戶表格之最後日期 一月十七日(星期二)
下午四時三十分

預期時間表

二零一二年

暫停辦理股份過戶登記手續以釐定公開發售及紅股發行之資格	一月十八日(星期三)至一月十九日(星期四)(包括首尾兩日)
公開發售及紅股發行之記錄日期	一月十九日(星期四)
寄發售股章程文件	一月二十日(星期五)
接納發售股份及繳付股款之最後期限	二月八日(星期三)下午四時正
終止包銷協議之最後期限	二月十三日(星期一)下午五時正
公開發售之結果公佈	二月十六日(星期四)
寄發發售股份及紅股股票	二月二十一日(星期二)
倘公開發售終止，寄發退款支票	二月二十一日(星期二)或之前
以現有股份股票免費換領合併股份股票結束(附註2)	二月二十二日(星期三)
合併股份(包括(其中包括)發售股份及紅股)恢復買賣	二月二十三日(星期四)
合併股份之碎股開始對盤	二月二十三日(星期四)上午九時正
合併股份之碎股對盤結束	三月十五日(星期四)下午四時正

附註：

- 為免生疑問：
 - 發售股份無權享有紅股發行項下之紅股；
 - 認購股份(i)無權認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；
 - 紅股無權認購公開發售項下之發售股份；

預期時間表

- (d) 代價股份(i)無權認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；
 - (e) 報酬股份(i)無權認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；及
 - (f) 認股權證股份(i)無權認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股，
因為發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份將於記錄日期後發行。
2. 合併股份股票將於提呈交換現有股票後十(10)個營業日內可供收取。現有股票於二零一二年二月月二十三日(星期四)及之後將不可用作交付、買賣及結算。
3. 本通函提述之所有時間指香港時間。

惡劣天氣對接納公開發售及繳付股款最後期限之影響

倘：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；或
 - 「黑色」暴雨警告信號
- (i) 於最後接納日期中午十二時正(香港本地時間)前任何時間在香港發出，但在中午十二時正後取消，接納發售股份及繳付股款之最後期限將由最後接納日期下午四時正順延至同日下午五時正；及
- (ii) 於最後接納日期中午十二時正至下午四時正(香港本地時間)之間任何時間在香港發出，則接納發售股份及繳付股款之最後期限將不會於最後接納日期發生，並將由最後接納日期順延至下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正之間任何時間並無發出任何該等警告信號)下午四時正。

倘接納發售股份及繳付股款之最後期限並非最後接納日期，則本通函「預期時間表」一節所述日期可能受到影響。在該情況下，本公司將另行發表公佈。

NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED

新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

執行董事

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

非執行董事

羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生

司徒文輝先生

鄭清先生

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港灣仔

軒尼詩道16號

宜發大廈11樓

敬啟者：

- (1) 復牌建議之狀況
- (2) 股份合併及更改每手買賣單位
- (3) 增加法定股本
- (4) 發行報酬股份及報酬認股權證
- (5) 透過認購事項及公開發售集資；關連交易、申請清洗豁免及特別交易
- (6) 紅股發行
- (7) 物業業務之非常重大收購事項

緒言

茲提述該公佈。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(1)復牌建議之狀況；(2)股份合併及更改每手買賣單位；(3)增加法定股本；(4)發行報酬股份及報酬認股權證；(5)公開發售、認購事項、清洗豁免及特別交易；(6)紅股發行；(7)收購事項；(8)好盈就認購

事項、公開發售、清洗豁免及特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(9)召開股東特別大會之通告。

(1) 復牌建議之狀況

股份已自二零零三年十二月三十日起於聯交所暫停買賣，誠如該公佈所披露，本公司欣然宣佈，聯交所上市委員會決定批准本公司進行復牌建議，惟須於二零一二年二月二十八日前達成下列復牌條件，並獲上市科信納：

- (1) 完成收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及復牌建議項下一切交易；
- (2) 在通函內包括以下資料：
 - (a) 經擴大集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之溢利預測，連同上市規則附錄 1b 第 29(2) 段項下之核數師及財務顧問報告；
 - (b) 完成收購事項及集資行動時之備考資產負債表，以及上市規則第 4.29 條項下之核數師告慰函；
 - (c) 上市委員會察覺重新發展計劃具有多項不確定因素。就復牌建議致股東之公佈及通函須明確指明本公司重新發展計劃之風險，並指出本集團於該物業重新發展期間不會獲得任何租金收入；及
 - (d) 披露復牌建議之詳盡程度與招股章程相若。

本公司須遵守上市規則，而上市委員會亦指出，如本公司之情況有變，將會修改復牌條件。

就復牌條件(1)及2(d)而言，收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及復牌建議項下之一切交易已載於該公佈及本通函內。就復牌條件(2)(a)及(b)而言，所須披露事項分別載於本通函附錄五及附錄三內。就復牌條件(2)(c)而言，披露事項已載於該公佈及本通函「經擴大集團之營運及業務之風險因素」一節。根據以上所述，復牌條件2(a)至(d)經已達成。復牌條件(1)須待完成復牌建議項下所有擬進行交易方可達

成，而復牌建議須待其他條件（其他包括）獲股東／獨立股東（視乎情況而定）通過擬於股東特別大會上提呈之決議案。

(2) 股份合併及更改每手買賣單位

董事會建議本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份。於最後可行日期，共有271,758,000股每股面值0.001港元之已發行股份已繳足股款或列作已繳足股款。假設自最後可行日起至股東特別大會舉行日期不會進一步發行股份，則於股份合併後但發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份前，將會有67,939,500股每股面值0.004港元之已發行合併股份已繳足股款或列作已繳足股款。

股份合併之條件

股份合併須待下列條件達成後，方可進行：

- (a) 股東於股東特別大會上以投票方式通過必要之普通決議案以批准股份合併；
- (b) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣；及
- (c) 在不影響以上各項之情況下，本公司取得有關股份合併之一切必要許可及批准。

股份合併之理由

股份合併將增加股份面值及減少現有已發行股份之總數，因此，預期本公司就合併股份買賣之交易及處理成本將下降，對本公司有利。再者，由於股份合併生效時每手買賣單位之市值將高於現有每手買賣單位之市值，故交易成本佔每手買賣單位市值之比例將會減低。預期合併股份買賣之流通性將會相應增加，而於恢復買賣後合併股份之市值將更能準確地反映本公司之內在價值。因此，董事會認為，股份合併對本公司、股東及投資者整體有利。

除就股份合併而產生之必要專業開支外，實行股份合併本身不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況以及股東之權益及權利。

合併股份之地位

合併股份將在各方面彼此享有同等權益，且股份合併不會導致股東之相對權利出現任何變動。本公司將不會向股東發行零碎合併股份。合併股份之任何零碎配額將予匯集及出售，收益將撥歸本公司所有。

碎股買賣之安排

為方便處理合併股份之碎股買賣(如有)，本公司已委任統一證券按盡力基準向希望購入合併股份碎股以補足一手買賣單位之股東，或希望出售其持有之合併股份碎股之股東提供配對服務。

因股份合併產生之合併股份碎股將於二零一二年二月二十三日(星期四)上午九時正起開始配對，並於二零一二年三月十五日(星期四)下午四時正終止。

更換股票

待股份合併生效(預期為二零一二年一月十三日(星期五)上午九時正，即緊隨股東特別大會後之營業日)後，股東可於二零一二年一月十三日(星期五)或之後直至二零一二年二月二十二日(星期三)下午四時正(包括首尾兩日)將現有股份之股票，遞交至本公司之股份過戶登記處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓，以更換合併股份之股票(基準為每4股現有股份合併為1股合併股份)，費用概由本公司承擔。合併股份股票預期於向股份過戶登記處遞交現有股票辦理換領手續後十(10)個營業日內可供領取。

自二零一二年二月二十三日(星期四)起，現有股東須就每張所發行或註銷股票支付2.50港元(或聯交所不時指定之其他金額，以較高者為準)之費用後，股票方會獲接受更換。現有股票仍為有效之所有權證明文件，但不獲接納作交收、買賣及結算用途，並可隨時更換為合併股份之股票。

合併股份之股票將以綠色刊發，以區別於藍色之現有股票。

更改每手買賣單位

於最後可行日期，股份以每手2,000股買賣。於股份合併生效後，建議合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。

(3) 增加法定股本

本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股0.001港元之股份，其中於最後可行日期271,758,000股屬已發行。於股份合併生效後，本公司法定股本將為10,000,000港元，分為2,500,000,000股每股0.004港元之合併股份，其中67,939,500股合併股份將屬已發行。

為發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份，本公司建議額外增加7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由10,000,000港元（分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）增加至40,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）。

增加法定股本須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准增加法定股本；及
- (ii) 股份合併已經生效

(4) 發行報酬股份及報酬認股權證

根據委聘函件，並經考慮本公司之財務狀況，本公司及聯席財務顧問同意聯席財務顧問收取之專業服務費，可待聯交所批准恢復買賣後於其時透過(i)向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)發行總額為1,000,000港元之報酬股份；(ii)向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)總額發行為500,000港元之報酬認股權證，相當於本公司根據復牌建議(即認購事項及公開發售)集資之發行價之發行價／行使價(視情況而定)；及(iii)向聯席財務顧問以現金支付1,000,000港元。發行報酬股份支付，須待聯交所批准恢復買賣後方可作實。發行報酬認股權證亦將聯席財務顧問的利益與經擴大集團於恢復買賣後的長期發展相結合，因此聯席財務顧問有機會按每股報酬權證0.12港元之行使價於本公司投資總金額最多至500,000港元。

發行報酬股份

報酬股份的主要條款載列如下：

透過發行報酬股份而 1,000,000 港元
償清之款項：

發行價： 每股報酬股份0.12港元，相當於認購價、發售價及
報酬認股權證之行使價

報酬股份數目： 總共8,333,333股報酬股份：

(i) 其中6,666,666股報酬股份予智略資本；及

(ii) 其中1,666,667股報酬股份予統一證券

假設股份合併生效，該8,333,333股報酬股份相當於(i)於最後可行日期已發行合併股份總數約12.27%；(ii)經報酬股份擴大後之已發行合併股份總數約10.93%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約0.33%。報酬股份之其後出售概無限制。

為免生疑問，報酬股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股，原因為報酬股份將於記錄日期後發行。

發行報酬股份須待下列條件達成後，方可作實：

(i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准發行報酬股份；

(ii) 聯交所批准報酬股份上市及買賣；

(iii) 聯交所原則上批准股份／合併股份在聯交所恢復買賣；

(iv) 股份合併已經生效；及

(v) 增加法定股本已經生效。

倘發行報酬股份於股東特別大會上未獲股東通過，本公司須於復牌日期向聯席財務顧問代之以現金支付累計款額1,000,000港元(智略資本佔800,000港元及統一證券佔200,000港元)。

發行報酬認股權證

報酬認股權證之主要條款載列如下：

報酬認股權證數目： 總共 4,166,666 份報酬認股權證：

- (i) 其中 3,333,333 份報酬認股權證予智略資本；及
- (ii) 其中 833,333 份報酬認股權證予統一證券

認股權證股份數目： 4,166,666 股認股權證股份

行使價： 每股 0.12 港元，惟須在下列各情況下予以調整（條文詳情載於報酬認股權證文據之條款及條件內）：

- (a) 因股份合併以外之任何股份之合併或分拆而引致合併股份面值變動；
- (b) 本公司透過溢利或儲備撥充資本方式發行入賬列作繳足股款之股份（用以替代現金股息除外）（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金）；
- (c) 本公司按股東作為股東之身份向其作出資本分派（不論削減資本或其他方式）或授予股東收購本集團現金資產之權利）；
- (d) 本公司向股東作出供股要約或授予購股權或認股權證，以使其可按低於市場價格 80% 之價格認購或購買股份；

董事會函件

- (e) 本公司發行可兌換或交換為新合併股份或附帶權利可認購新合併股份之證券以全數換取現金（倘在任何情況下就有關證券初步應收之每股合併股份總實際代價低於市價80%或當時生效之報酬認股權證行使價兩者之較高者，或任何有關證券附帶之任何有關換股或交換或認購權之條款被修改，以致上述就有關證券初步應收之每股合併股份總實際代價低於市價之80%或當時生效之報酬認股權證行使價兩者之較高者）；
- (f) 本公司按低於市價80%或當時生效報酬認股權證行使價兩者之較高者之每股合併股份價格發行合併股份（根據本公司之僱員購股權計劃發行之合併股份除外）以全數換取現金；及
- (g) 本公司發行合併股份以按低於市價80%或當時生效報酬認股權證行使價兩者之較高者之每股合併股份總實際代價收購資產。

報酬認股權證之行使價等同認購價、發售價及報酬股份發行價

行使期： 報酬認股權證發行日起計三十六個月期間內任何時間。

聯席財務顧問無意於恢復買賣前行使報酬認股權證。

可轉讓性： 僅可轉讓予獨立第三方

董事會函件

報酬認股權證持有人 倘就本公司提出之自願清盤的決議案獲通過：
於本公司清盤時的
權利：

- (a) 倘該清盤旨在根據報酬認股權證持有人或報酬認股權證持有人就此指定之人士為訂約方及已批准或同意的安排計劃條款進行重組或合併，該安排計劃的條款將對報酬認股權證持有人及全部持有報酬認股權證權益的人士具有約束力；及
- (b) 於任何其他情況下，報酬認股權證持有人將有權於有關本公司股東之自願清盤決議案獲通過六(6)週內任何時間透過不可撤銷地向本公司提交其報酬認股權證證書連同已填妥行使通告並支付相關行使價及條件規定的其他項目後，選擇其被視為猶如其緊接開始相關清盤前已行使報酬認股權證(以行使通告所列者為限)且於相關日期成為其根據相關行使可能有權擁有的股份的持有人，而本公司的清盤人須按此而使相關選擇生效。

本公司須於決議案通過後七(7)個營業日內向報酬認股權證持有人發出有關通知。

受上述所限，倘本公司因任何其他原因清盤，則於通過該決議案日期尚未行使的所有報酬認股權證即告失效及報酬認股權證無論如何不再有效。

董事會函件

隨附於報酬認股權證之認購權可於行使期內以 300,000 份報酬認股權證之完整倍數行使，除非只有不足 300,000 份報酬認股權證未獲行使，則須全部（而非部份）行使。

假設股份合併成為有效及一旦全面行使隨附於報酬認股權證之認購權，總數 4,166,666 股認股權證股份，相當於 (i) 於最後可行日期已發行合併股份總數約 6.13%；(ii) 經認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約 5.78%；及 (iii) 經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約 0.16%。認股權證股份之其後出售概無限制。

為免生疑問，認股權證股份 (i) 並無權利認購公開發售項下之發售股份；及 (ii) 無權享有紅股發行項下之紅股，原因為報酬股份將於記錄日期後發行。

報酬認股權證將會以記名形式發行予聯席財務顧問（或彼等各自之代名人），並由設立報酬認股權證之文據構成。報酬認股權證將於各方面彼此享有同等地位。每份報酬認股權證具有認購一股認股權證股份之權利。

發行報酬認股權證須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准發行報酬認股權證；
- (ii) 聯交所批准認股權證股份上市及買賣；
- (iii) 聯交所原則上批准股份／合併股份在聯交所恢復買賣；
- (iv) 股份合併已經生效；及
- (v) 增加法定股本已經生效。

倘發行報酬認股權證於股東特別大會上未獲股東通過，本公司須於復牌日期向聯席財務顧問將代之以現金支付累計款額 500,000 港元（智略資本佔 400,000 港元及統一證券佔 100,000 港元）。

所得款項用途

發行報酬股份將用作支付聯席財務顧問之部份專業服務費，故此並不會產生所得款項。假設報酬認股權證附帶之認購權獲悉數行使，預期將籌得 500,000

董事會函件

港元。為數約 500,000 港元之所得款項淨額(行政開支甚少)將用作本集團之一般營運資金。

(5) 透過認購事項及公開發售集資；關連交易、申請清洗豁免及特別交易

A. 認購事項

認購協議

- 日期：二零一一年十一月十五日
- 訂約方：
- (i) 本公司，作為發行人；
 - (ii) 韓先生；及
 - (iii) 君億投資有限公司，作為認購人
- 認購金額：133,500,000 港元，其中：
- (i) 約 71,000,000 港元(其中，本金約 63,200,000 港元及於認購事項完成後利息預期約 7,800,000 港元)將用作抵銷贖回韓先生持有之本公司所有未行使可換股債券；
 - (ii) 約 27,500,000 港元將用作抵銷韓先生向本公司提供營運資金貸款於認購事項完成日期之提取款項；及
 - (iii) 餘額約 35,000,000 港元將由認購人以現金支付
- 於二零一一年十月三十一日，營運資金貸款之提取款項約為 26,900,000 港元。
- 認購價：每股認價股份 0.12 港元
- 認購股份：1,112,500,000 股新合併股份

認購協議之條件

- (a) 聯交所上市委員會批准或同意批准認購股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，批准認購股份之配發、發行及買賣及認購協議項下擬進行交易；
- (c) 聯交所原則上（惟須遵守聯交所可能施加之任何條件）批准股份／合併股份於聯交所恢復買賣；
- (d) 股份合併經已生效；
- (e) 增加法定股本經已生效；及
- (f) 認購人已向執行人員取得清洗豁免。

上述所有條件均不可獲豁免。倘於最後限期仍未達成上述任何條件，認購協議將失效及概無一方對另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反以及各方應承擔之成本及開支除外。

認購股份

假設股份合併生效，1,112,500,000股認購股份佔：(i) 於最後可行日期已發行合併股份總數約16.37倍；(ii) 經認購股份擴大後之已發行合併股份總數約94.24%；及(iii) 經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約43.72%。認購股份之其後出售概無限制。

為免生疑問，認購股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股，原因為認購股份將於記錄日期後發行。

未行使之可換股債券

(a) 三泰可換股債券

於二零零五年三月一日，本公司向三泰發行12,000,000港元之二零零五年可換股債券，兌換價為每股股份0.30港元。於二零零七年三月二十九日，本公司宣佈，（其中包括）二零零五年可換股債券本金額中之7,500,520港元可按經修訂兌換價每股0.138港元兌換為股份，而二零零五年可換股債券本金額中之

董事會函件

餘額5,219,480港元不可兌換為股份。就二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元連同其應計利息，本公司與三泰訂立日期為二零零七年八月二十一日之認購協議，據此有關餘額連同其利息(合共5,304,297港元)將用於三泰認購一份本金額5,304,297港元之新可換股債券。因此，二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元已被終止並由5,304,297港元之二零零八年可換股債券取代。於二零零九年七月六日，本公司宣佈二零零五年可換股債券及二零零八年可換股債券(統稱三泰可換股債券)之本金總額由12,804,817港元增加至14,185,129港元，即本公司欠付三泰之原未償還本金額12,804,817港元另加其應計利息1,380,312港元。三泰可換股債券之換股價已由每股0.138港元修訂至0.03港元。

以下為三泰可換股債券之主要條款概要：

- 發行人： 本公司
- 現時票據持有人： 三泰
- 未償還本金額： 14,185,129 港元
- 換股價： 每股0.03 港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.12 港元)
- 利率： 年息等於香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之香港最優惠貸款利率加2厘
- 兌換： 在任何兌換三泰可換股債券不會觸發三泰可換股債券之持有人須作出收購守則規則26.1項下之強制性收購建議之前提下，三泰可換股債券之持有人將有權於截至及包括其到期日之任何時間及隨時將三泰可換股債券之全部或部份本金額兌換為兌換股份。
- 到期日： 二零一二年二月二十八日

董事會函件

- 可轉讓性： 除非本公司書面同意，否則不得轉讓
- 投票： 其持有人不會僅因身為三泰可換股債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或在會上投票
- 地位： 因兌換三泰可換股債券而將發行之兌換股份將在各方面與三泰可換股債券兌換日期之所有其他現有已發行股份／合併股份享有同等地位

(b) 二零零九年可換股債券

於二零零七年六月十四日及二十八日，本公司按每股兌換價0.138港元向冠凱發行本金額分別為33,403,150港元及23,055,000港元之二零零七年可換股債券。根據日期為二零零九年三月十八日之約務更替契據，冠凱同意不可撤回及無條件地解除及免除本公司有關或產生自(其中包括)二零零七年可換股債券之全部申索、要求、法律責任及義務，並接納韓先生承擔償還未償還本金總額56,458,150港元連同利息之債務之責任。根據日期為二零零九年三月十八日之新貸款協議，本公司被視作已提取為數56,458,150港元之債項，即本公司結欠冠凱之貸款本金額，加上截至二零零九年三月十八日止之全部應計利息。於二零零九年三月十八日完成新認購協議後，新貸款協議項下之貸款本金額(連同其應計利息)須撥用於認購新可換股債券，並視為已由本公司根據新貸款協議向韓先生作出付款，且須受二零零九年可換股債券之還款條款所限，從而本公司將獲解除及免除償還新貸款協議項下之貸款。二零零九年可換股債券之兌換價為每股0.03港元。

以下為二零零九年可換股債券之主要條款概要：

- 發行人： 本公司
- 現時票據持有人： 韓先生
- 未償還本金額： 63,248,596港元
- 換股價： 每股0.03港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.12港元)

董事會函件

- 利率： 年息等於香港上海滙豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠貸款利率
- 兌換： 持有人有權於發行二零零九年可換股債券當日起直至其到期日(包括該日)，隨時及不時將二零零九年可換股債券之全部或部份本金額兌換為兌換股份，每次兌換之有關金額不得少於300,000港元之完整倍數。
- 有關二零零九年可換股債券之兌換限制於二零零九年可換股債券整個有效期內一直有效。
- 韓先生已承諾，倘兌換二零零九年可換股債券會觸發收購守則規則26.1項下之全面收購建議，則不會作出該等兌換。
- 到期日： 二零一二年八月十日
- 可轉讓性： 二零零九年可換股債券可悉數或部份(以300,000港元為單位)轉讓或出讓予任何第三方，惟於任何時候均不得將二零零九年可換股債券轉讓或出讓予本公司任何關連人士
- 投票： 其持有人不會僅因身為二零零九年可換股債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或在會上投票
- 地位： 因兌換二零零九年可換股債券而將予發行之兌換股份將在各方面與二零零九年可換股債券兌換日期所有其他現有已發行股份／合併股份享有同等地位

營運資金貸款

於二零一一年一月十二日，韓先生已與本公司訂立貸款融資協議，向本公司提供最多30,000,000港元貸款融資作為營運資金貸款，以使其可滿足營運資金需求。營運資金貸款乃用作業務經營用途，以及維持本公司之現金流及日

常運作。營運資金貸款乃無抵押、不計息及須按要求償還。於二零一一年十月三十一日，營運資金貸款之提取款項約為26,900,000港元。

清償負債

本公司所有尚未行使可換股債券包括三泰可換股債券、二零零九年可換股債券及所有累計利息，合共約87,900,000港元及營運資金貸款最多30,000,000港元將於恢復買賣前悉數清償。

B. 公開發售

公開發售之發行統計數據

公開發售之基準：	按於記錄日期每持有3股合併股份獲發23股發售股份
發售價：	每股發售股份0.12港元
於本提呈日期已發行股份數目：	271,758,000股股份(假設股份合併已經生效，相當於67,939,500股合併股份)
發售股份數目：	520,869,500股發售股份
包銷商：	統一證券及認購人

於最後可行日期，除三泰可換股債券及二零零九年可換股債券外，本公司概無其他授予權利可認購、轉換或交換成股份之已發行但未行使購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

除可換股債券承諾外，本公司並無促致任何其他承諾且並無收到任何其他股東認購其公開發售項下之配額而提供的任何承諾或可能對公開發售產生影響的任何安排。

根據可換股債券承諾，於恢復買賣前，三泰將不會兌換三泰可換股債券，韓先生將不會兌換二零零九年可換股債券，因而發售股份之數量可於包銷協議日期確認。

發售價

發售價每股發售股份0.12港元，較於最後交易日聯交所所報收市價每股0.265港元（假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份1.06港元）折讓約88.68%。

股份自二零零三年十二月三十日起暫停買近八年，而由於本公司面對緊絀之財政狀況及淨負債狀況，本公司已與包銷商經公平磋商後同意，發售價應較暫停買賣前之收市價大幅折讓，以鼓勵合資格股東接納彼等之公開發售配額。各合資格股東有權根據其於記錄日期佔本公司股權比例以相同價格認購發售股份。董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後方行發表）認為，發售價實屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

發售股份

假設股份合併成為有效，520,869,500股發售股份佔：(i)於最後可行日期已發行合併股份總數約7.67倍；(ii)發售股份擴大後之已發行合併股份總數約88.46%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約20.47%。

為免生疑問，發售股份並無權享有紅股發行項下之紅股，原因為發售股份將於記錄日期後發行。

合資格股東

公開發售僅適用於合資格股東。本公司將(i)向合資格股東寄發售股章程文件；及(ii)在法律上實際可行下，向除外股東寄發售股章程僅供參考。

為享有參與公開發售的資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- (i) 於本公司股東名冊上登記為本公司股東；及
- (ii) 並非除外股東。

董事會函件

為於記錄日期登記為本公司之股東，股東必須於二零一二年一月十七日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件(連同有關股票)交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

登記及派發售股章程文件

售股章程文件不會根據香港以外任何司法權區之任何證券規例登記。

本公司將於刊發日期向合資格股東寄發售股章程文件。由於董事認為，在不履行香港以外司法權區之登記或其他特別手續之情況下，向除外股東提呈發售股份將會或可能屬非法或不可行，故本公司將僅向除外股東寄發本售股章程以供其參考，而不會向除外股東暫定配發發售股份。

派發售股章程文件至香港以外之司法權區可能受法律限制。管有售股章程文件之人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)須知悉並遵守任何有關限制。

未能遵守任何該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法例。任何股東如對其狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適之專業顧問。

香港以外之任何人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)如欲申請發售股份，均有責任確保全面遵守相關地區或司法權區之法例及規例，包括獲取任何政府或其他同意，以及繳納相關地區或司法權區就此規定須繳付之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士接納所提呈之發售股份將被視為構成該等人士向本公司聲明及保證，彼等已全面遵守該等地方方法例及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

除外股東之權利

經審閱於最後可行日期之股東名冊後，本公司發現有兩名海外股東之登記地址位於中國及美國。根據上市規則第13.36(2)條，董事已就向海外股東提呈發售股份之法律限制作出查詢。

董事會函件

就向海外股東提呈公開發售之法律限制作出查詢後，董事認為，(i)基於在美國將售股章程文件登記或存檔或申請該等地區相關監管部門批准及／或本公司及海外股東需採取之額外行動以遵守該地區相關當地法律或監管規定或該地區施加之法律或監管限制所涉之時間及成本，向位於美國之海外股東提呈發售股份並不合宜；及(ii)向位於中國之海外股東提呈發售股份乃屬合宜之舉，因為無須在上述司法權區遵從當地法律或監管規定。

因此，就公開發售而言，於最後可行日期，除外股東為下列情況下之任何海外股東：

- (a) 於記錄日期名列本公司股東名冊而其於該名冊上所示地址位於美國之任何海外股東；及
- (b) 據本公司所知當其時為上文(a)段所指明任何地區之居民。

不論售股章程文件是否有任何其他規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關限制之法例或規例，本公司保留權利容許任何海外股東(如有)接納其權利。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年一月十八日(星期三)至二零一二年一月十九日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便(其中包括)釐定公開發售之配額。於該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

未繳股款配額

公開發售之暫定配額乃按保證基準作出，不得轉讓亦不得放棄。本公司將不會尋求未繳股款配額於聯交所上市。

不得申請額外發售股份

合資格股東將無權認購任何超出彼等各自保證配額之發售股份。考慮到各合資格股東將獲提供同等機會透過認購其於公開發售項下配額而參與本公司未來發展，董事認為本公司並無合理理據須作出額外措施及付出額外成本以安排額外申請程序。所有未獲合資格股東承購之發售股份均由包銷商包銷。

發售股份之碎股

發售股份之零碎配額將不予發行，惟將會彙集及由包銷商承購。本公司將不會配發任何發售股份之碎股。本公司將不會就公開發售作出任何碎股對盤服務。

發售股份之股票及退款支票

待公開發售成為無條件後，所有繳足發售股份之股票將以平郵寄交已接納其發售股份及就此付款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘終止公開發售而就發售股份發出退款支票，將於二零一二年二月二十一日(星期二)或之前以平郵寄交申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

包銷協議

下表載列包銷協議之主要條款：

日期：	二零一一年十一月十五日
訂約方：	本公司、韓先生及包銷商
包銷商：	認購人及統一證券

董事會函件

- 包銷發售股份數目： 520,869,500股發售股份
- 認購人於包銷協議項下之承擔： 88,300,000股發售股份
- 統一證券於包銷協議項下之承擔： 432,569,500股發售股份
- 包銷責任之優先權： 認購人於包銷協議下之責任將優先於統一證券，因此於認購人已認購或促使認購人認購任何尚未獲接納之包銷發售股份及除外股東配額至最多允許認購人承諾包銷之數額後，統一證券方須履行其於包銷協議下之責任，即88,300,000股包銷發售股份
- 包銷佣金： 就認購人而言，零
就統一證券而言，2.5%
- 可換股債券承諾：
- (1) 三泰已承諾於恢復買賣前不兌換任何三泰可換股債券
 - (2) 韓先生已承諾於恢復買賣前不兌換任何二零零九年可換股債券

於最後可行日期，包銷商概無於任何股份中擁有權益。

倘公開發售認購不足，統一證券作為包銷商之一或需接納若干發售股份。然而，統一證券已向本公司承諾，於二零一二年二月十三日(星期一)下午五時正包銷協議終止之最後限期後及恢復買賣前向獨立第三方減配任何公開發售之

發售股份，以使(i)統一證券將減配任何發售股份之任何承配人不會持有本公司股權10%或以上；及(ii)統一證券不會於緊接恢復買賣前(即恢復買賣之時)於任何發售股份中擁有權益，統一證券將僅於1,666,667股報酬股份及833,333份報酬認股權證中擁有權益(惟相關決議案須於股東特別大會上獲得通過)。

終止包銷協議

倘發生下列事件，統一證券(在取得認購人同意後)可於最後終止時間前隨時向本公司發出書面通知終止包銷協議所載之安排：—

- i. 統一證券(代表包銷商)合理認為，公開發售之成功將因下列事項而受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規(或其司法詮釋)變動或發生任何性質之其他事件，而統一證券(代表包銷商)合理認為可能對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或可能對公開發售構成重大不利影響；或
 - (b) 任何地方、國家或國際發生政治、軍事、財政、經濟或其他性質之事件或變動(不論屬於包銷協議日期之前及/或之後發生或持續發生之一連串事件或變動一部份與否)或任何地方、國家或國際敵對行為或武裝衝突爆發或升級或以致影響當地證券市場，而統一證券(代表包銷商)合理認為可能對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響或對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- ii. 市況出現任何不利變動(包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場或買賣證券之任何變動、暫停或嚴格限制)，而統一證券(代表包銷商)合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- iii. 本公司或本集團任何成員公司之狀況出現任何變動，而統一證券(代表包銷商)合理認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(在不限制前

董事會函件

述事項一般性之原則下) 提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重要資產遭受破壞；或

- iv. 發生任何不可抗力事件，包括(在不限制前述事項一般性之原則下)任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、民亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- v. 任何有關本集團整體業務或財務或經營狀況或前景之其他重大不利變動(不論是否與前述任何一項同類)；或
- vi. 倘緊接售股章程日期前發生或發現並無於公開發售文件內披露之任何事項，而統一證券(代表包銷商)合理認為就公開發售而言會構成重大遺漏。

根據上文所述發出通知後，包銷協議將予以終止，而各方之義務即告終止及無效，而除有關終止前產生之任何權利或責任外，概無任何一方應對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關之任何權利或責任。

公開發售之條件

公開發售須待下列條件達成或豁免(如適合)後方可作實：

- (i) 不遲於公開發售文件寄發日期前，將兩名董事(或彼等書面正式授權之代理人)妥為簽署表示已獲董事決議案批准之每份公開發售文件各一份副本(及所有其他須隨附之文件)分別送往聯交所以取得認可及呈交香港公司註冊處處長登記，及遵照上市規則及公司條例作出其他行動；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准公開發售(包括不設額外申請安排)及特別交易；
- (iii) 於公開發售文件寄發日期或之前向合資格股東寄發公開發售文件，以

董事會函件

及向除外股東(如有)寄發暫定配額通知書(申請表格除外)及協定形式之函件僅供參考,解釋其不獲准參與公開發售之情況;

- (iv) 聯交所上市委員會批准或同意批准(受配發規限)所有發售股份上市及買賣,且並無撤回或撤銷有關批准;
- (v) 聯交所授出其對恢復買賣之原則上批准(受聯交所可能施加之任何條件規限);
- (vi) 已獲執行人員同意進行特別交易
- (vii) 包銷商之責任成為無條件,而包銷協議並無根據其條款終止;
- (viii) 本公司已遵守其於包銷協議下之所有責任;
- (ix) 股份合併已經生效;及
- (x) 增加法定股本已經有效。

凡上述條件均不可獲豁免。倘公開發售的以上條件於最後限期或之前(經包銷商及本公司可書面協定)仍未達成:

- (i) 包銷協議將予以終止,而各方之責任即告終止及無效,而除有關終止前產生之任何權利或責任外,概無任何一方應對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關之任何權利或責任;及
- (ii) 本公司將付還各包銷商與公開發售有關而適當產生之所有合理費用及開支。

公開發售之理由

董事會認為,公開發售向所有合資格股東提供均等機會參與擴大大公司之股本基礎,並容許合資格股東按其意願維持彼等於本公司之權益比例及繼續參與本公司之未來發展,故符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

根據聯交所於最後交易日所報收市價每股0.265港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份1.06港元)計算，於公開發售後每股合併股份之理論除權價(假設股份合併已經生效)約為0.2285港元，較每股合併股份之經調整收市價1.06港元折讓約78.45%(假設股份合併已經生效)。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後方行發表)認為，經考慮公開發售之條款，公開發售屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

股份買賣風險警告

公開發售須待(其中包括)本通函「公開發售之條件」一節所載之條件達成後，方可作實。尤其是，公開發售須待執行人員同意特別交易、獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准公開發售及特別交易、包銷協議成為無條件及包銷商並無根據本通函「終止包銷協議」一段所載之條款終止包銷協議。因此，公開發售不一定會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，及彼等如對其情況有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

認購事項及公開發售之所得款項淨額用途

認購事項之金額將為1.335億港元，(i)其中約71,000,000港元將用作抵銷及贖回由韓先生持有之本公司所有尚未行使可換股債券(包括所有累計利息)；及(ii)其中預期約27,500,000港元之款項將用作抵銷償還營運資金貸款於收購事項完成日期之提取款項。因此，來自認購事項之所得款項總額將約為35,000,000港元。

來自公開發售之所得款項總額將約為62,500,000港元。

來自認購事項及公開發售之所得款項總額將合共為97,500,000港元及所得款項淨額(經扣除用作完成復牌建議所產生之未償還開支)將約為92,600,000港元，其中(i)約36,600,000港元用作支付收購事項之現金部份；(ii)約16,900,000港元用作償還三泰可換股債券(其中，本金約14,200,000港元及於收購事項完成

後利息約2,700,000港元)；及(iii)約39,100,000港元用作經擴大集團之一般營運資金及／或未來物業發展項目之用途(即「(iv)進行收購事項之理由及經擴大集團之未來發展」分節所述之發展項目)。

認購人之資料

認購人由韓先生全資擁有及為一家投資控股公司。認購人之唯一董事為韓先生。有關韓先生之背景及經驗之詳情，請參閱本通函內「董事會及經擴大集團於物業業務之經驗」一節。

認購人對經擴大集團之意向

認購人擬於完成後繼續進行經擴大集團之現有業務，並將繼續物色增加經擴大集團收益及收入之合適業務機遇(包括但不限於城市發展項目及物業發展項目)。本公司、董事、認購人及韓先生於恢復買賣後之二十四個月內概無任何協議、安排、磋商及／或進行物業發展及物業投資以外之主要業務之計劃。

認購人及韓先生概無任何協議、安排或諒解，以轉讓、抵押或質押認購人根據認購協議向任何其他人士收購之任何認購股份。

認購人無意處置或重新調配經擴大集團之資產(包括固定資產)或於本集團一般業務過程以外對經擴大集團之業務作出任何重大變動。

認購人亦無任何計劃終止或更改經擴大集團僱用經擴大集團之僱員、管理層及高級管理層。

認購人相信，認購事項(作為復牌建議項下擬進行之該等交易一部分，倘完成)將鞏固及改善經擴大集團之財務狀況。認購人認為，其於經擴大集團之投資將為經擴大集團帶來長遠利益。

韓先生及認購人無意亦無計劃於恢復買賣後之二十四個月內出售其於本公司之控股權益。

本公司於過去十二個月內之資金籌集活動

本公司於緊接該公佈日期前十二個月內並無就籌集資金進行任何供股、公開發售或其他股票發行。

C. 關連交易

認購人(為本公司主席兼董事韓先生之聯繫人)為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章,認購事項及認購人於包銷協議下之包銷安排構成本公司之關連交易,故須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准認購協議及包銷協議。

D. 申請清洗豁免

復牌建議及其項下擬進行交易之完成次序為(1)股份合併;(2)增加法定股本;(3)發行報酬股份及報酬認股權證(聯席財務顧問無意在恢復買賣前行使報酬認股權證);(4)認購事項;(5)公開發售;(6)紅股發行;及(7)收購事項。

於最後可行日期,除韓先生持有二零零九年可換股債券外,認購人韓先生及與彼等任何一方之一致行動人士概無於任何股份或本公司證券中持有權益。於發行報酬股份及完成認購事項後,認購人及與彼等任何一方之一致行動人士將持有僅經報酬股份及認購股份擴大之已發行股本約93.58%。因此,認購人須根據守則規則第26條就全部已發行合併股份(除已擁有或同意將由認購人及與其一致行動人士收購者除外)作出強制性全面收購建議。

認購人將向執行人員申請清洗豁免,以根據收購守則規則第26條豁免註釋1豁免認購人及其一致行動人士因認購人認購1,112,500,000股認購股份而對所有未擁有或同意將予收購之合併股份作出強制性全面收購建議之責任。執行人員已指出將授出清洗豁免予認購人,惟須待於股東特別大會上透過投票方式取得獨立股東之批准。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准,認購事項將不會進行。

於完成復牌建議項下之擬進行交易(包括發行報酬股份、完成認購事項、公開發售、紅股發行、收購事項及發行認股權證股份)後,認購人、韓先生及與彼等任何一方之一致行動人士將持有經報酬股份、認購股份、發售股份、紅股、代價股份及

認股權證股份擴大之(i)約43.72%(倘全體現有股東悉數認購公開發售項下之發售股份)；及(ii)約47.19%(倘並無現有股東悉數認購公開發售項下之發售股份)已發行股本。有關根據復牌建議項下擬進行之交易之股權變動之詳盡分析請參閱本通函中「復牌建議項下擬進行之交易完成後之股權變動」。

認購人於本公司證券之買賣及權益

由該公佈日期前開始六個月至及包括最後可行日期止期間內，除訂立認購協議及包銷協議外，認購人、韓先生及與彼等任何一方之一致行動之人士概無買賣股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為或交換為股份之證券。

於最後可行日期：

- (i) 已發行股份及未行使之二零零九年可換股債券及三泰可換股債券為271,758,000股；
- (ii) 除二零零九年可換股債券及三泰可換股債券外，本公司並無擁有其他未行使之證券、購股權、認股權證或可轉換為或賦予權利可要求發行股份之衍生工具及本公司並無其他相關證(定義見收購守則規則第22條附註4)；
- (iii) 除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人、韓先生或任何與其一致行動人士概無持有、擁有或於本公司任何股份、認股權證、購股權或可換股證券擁有控制權或指導權；
- (iv) 除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人、韓先生或任何與其一致行動之人士概無持有、擁有本公司證券之任何衍生工具擁有控制權或指導權；
- (v) 並無任何有關股份及認購人之股份而可能對認購項下之交易(須待執行人員授出清洗豁免)及公開發售(須待執行人員同意特別交易)構成重大影響之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；

- (vi) 認購人、韓先生或任何與其一致行動之人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則第22條附註4)；
- (vii) 概無訂立任何協議或安排，致使任何認購人、韓先生或與其中任何一人一致行動之人士成為涉及可能會或不會產生或尋求產生一項認購、公開發售、清洗豁免及特別交易之先決條件或條件之情況之一方；及
- (viii) 認購人、韓先生或任何與其一致行動之人士概無接獲任何有關表決贊成或反對認購、公開發售、清洗豁免及特別交易之不可撤回承諾。

E. 特別交易

於發行報酬股份後，統一證券將成為股東。於公開發售完成後，根據統一證券於包銷協議項下之包銷安排，統一證券將就432,569,500股發售股份收取2.5%的包銷費。統一證券於包銷協議項下之包銷安排並不延伸至所有股東，並因此構成收購守則項下之特別交易並須獲得執行人員同意。倘相關同意授出，須待本公司獨立財務顧問於其意見中公開聲明，統一證券於包銷協議項下包銷安排之條款屬公平合理，並由獨立股東於股東特別大會上透過股票方式批准特別交易後，方可作實。倘無法從執行人員取得就特別交易之同意，公開發售將不會成為無條件並將不會進行。

(6) 紅股發行

本公司建議按每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向該等於記錄日期名列本公司股東名冊之現有股東發行紅股。按照271,758,000股已發行股份(假設股份合併生效則約為67,939,500股合併股份)之基準，135,879,000股紅股將予發行。

於完成復牌建議項下擬進行之交易(紅股發行除外)後採用將本公司部份股份溢價賬資本化的方式進行紅股發行，可令股東分享因復牌建議項下擬進行之交易而使經擴大集團業務增長之成果。

紅股發行之條件

紅股發行須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 完成認購事項及公開發售；
- (ii) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准紅股發行；
- (iii) 股份合併已經生效；
- (iv) 增加法定股本已經生效；及
- (v) 聯交所批准紅股上市及買賣。

紅股

假設股份合併成為有效，該135,879,000股紅股佔(i)於最後可行日期已發行合併股份總數之兩倍；(ii)經紅股擴大後之已發行合併股份總數約66.67%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約5.34%。

為免生疑問，紅股並無權利認購公開發售項下之發售股份，原因為紅股將於記錄日期後發行。

(7) 物業業務之非常重大收購事項

A. 買賣協議

日期： 二零一一年一月二十四日（分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日作出補充）

訂約方： (1) 賣方

賣方 A 由胥陶先生及鍾慧英女士分別實益擁有 70% 及 30%。胥陶先生於中國從事物業銷售及投資業務多年。彼現時負責賣方 A 之業務營運及管理。鍾慧英女士於中國企業擔任財務總監多年。於賣方 A 之投資後，彼參與物業投資及管理業務兼負責賣方 A 之財務控制。

賣方 B 分別由周先生及鄭女士實益擁有 50% 及 50%。周先生於中國之企業管理及營銷方面擁有豐富經驗，熟悉成本控制及策略規劃發展。鄭女士於中國從事會計及管理行業約 35 年。周先生及鄭女士擁有逾 8 年的中國物業管理經驗。

於最後可行日期，概無賣方及其各自聯繫人於股份中擁有權益。賣方及其各自之實益擁有人均為獨立第三方。各賣方均從事投資控股業務。

(2) 買方

Polywell Finance Corporation，一間於 BVI 註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。Polywell Finance Corporation 之主要活動為投資控股。

將予收購之資產

目標公司之實際全部權益包括：(i) 重組完成後向賣方 A 購買之馬歇爾控股公司全部已發行股本；及 (ii) 向賣方 B 購買之目標公司 25% 股權。

董事會函件

根據買賣協議之條款，目標公司將於完成前出售其所有固定資產（該物業除外）。於二零一一年八月三十一日，目標公司之固定資產（除該物業外）約為人民幣580,000元，包括傢私及固定裝置、辦公室設備及電腦設備及汽車。於出售該等固定資產，除該物業外，概無重大資產由目標公司持有。

代價

收購事項之代價為人民幣299,696,000元，乃經買賣雙方公平磋商後釐定。代價乃經參考(i)以市場法為基準之物業估值；(ii)目標公司於二零一零年九月三十日之管理賬目；(iii)初步收購協議；(iv)下文「賣方之責任及報酬」一節所詳述賣方A履行責任；及(v)目標公司所經營業務之前景及規模後釐定及達致。

代價人民幣299,696,000元（如下文「代價調整」一節所述可予調整）將由買方以下列方式支付：

- (i) 人民幣30,000,000元將於完成時以現金方式支付；
- (ii) 人民幣20,000,000元（作為下文「賣方之責任及報酬」一節所詳述賣方A履行責任之報酬）由買方促使本公司於完成時（按與復牌建議中本公司將予發行之其他新合併股份相同之價格）（即198,600,000股合併股份）向賣方A指定之人士（乃一間於完成前註冊成立由賣方A最終及全資擁有之公司）發行價值等於人民幣20,000,000元之新合併股份（人民幣兌港元（反之亦然）適用之匯率為中國人民銀行於買賣協議日期上午十一時正或前後（香港時間）所報之現貨匯率）；
- (iii) 人民幣50,000,000元由買方促使本公司於完成時（按與復牌建議中本公司將予發行之其他新合併股份相同之價格）（即496,500,000股合併股份）向賣方B指定之人士（即Trinity Grace）發行價值等於人民幣50,000,000元之新合併股份（人民幣兌港元（反之亦然）適用之匯率為中國人民銀行於買賣協議日期上午十一時正或前後（香港時間）所報之現貨匯率）。根據賣方B於二零一一年四月十二日之書面確認，周先生

董事會函件

及鄭女士(作為賣方B之股東)協定Trinity Grace被指定為價值人民幣50,000,000元之合併股份之承配人；原因為(a)於廣州擁有該物業之目標公司僅為賣方擁有之眾多其他投資項目之一，(b)而周先生及鄭女士將就賣方B持有之其餘投資項目進行其他業務安排；及(c)就風險管理之目的而言，周先生及鄭女士同意指定Trinity Grace Limited為控股公司持有496,500,000股代價股份；

- (iv) 人民幣124,640,000元(相當於新貸款人民幣160,000,000元減中國銀行貸款連同於二零一零年九月三十日的所有應計利息人民幣35,360,000元)由買方促使目標公司於悉數償還中國銀行貸款後向賣方A或賣方A指定之人士於完成或以前以現金支付新貸款之餘額請參閱本通函下文「買賣協議及初步收購協議項下之代價比較」一節。於完成時，買方、目標公司及賣方A將根據上述由賣方A向目標公司之應付上述金額人民幣124,640,000元將由買方向賣方A應付之金額人民幣124,640,000元抵銷；及
- (v) 人民幣75,056,000元(相當於目標公司於二零一零年九月三十日之應收款項總額)由買方促使目標公司交付由目標公司正式簽立並以賣方A(或由賣方A指定之人士)為受益人之應收款項轉讓契據或開展任何其他或會由目標公司及賣方A協定的其他法律上有效的方法，將所有目標公司應收款項(以相當於人民幣75,056,000元之款項為限)於完成時或之前以零代價轉讓予賣方A(或由賣方A指定之人士)請參閱本通函下文「買賣協議及初步收購協議項下之代價比較」一節。惟倘於完成日期目標公司應收款項總額少於人民幣75,056,000元，買方須促使目標公司以現金支付該短欠額予賣方A或賣方A指定之人士。於完成後，買方、目標公司及賣方A將訂立協議，其中賣方A須向目標公司償還人民幣75,056,000元之款項，將用作抵銷買方向賣方償還人民幣75,056,000元之款項。

代價較目標公司最低資產淨值溢價約3.88%。鑒於(i)代價是經買方及賣方公平磋商後釐定；(ii)目標公司之未來發展及前景(根據三舊改造政策，預期該物業將由工廠大廈改建為鄰近建議綠化區中心之高端甲級寫字樓)；(iii)物業估

值乃根據該物業於二零一零年十一月三十日該物業重新發展前之狀況釐定，且根據載於本通函附錄六之物業估值報告，於二零一一年九月三十日之物業估值並無重大變動；及(iv)股份自二零零三年十二月三十日以來長期暫停買賣，董事(包括獨立非執行董事)認為代價公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價調整

倘目標公司之資產淨值於完成日期低於賣方聲明及保證之目標公司資產淨值(未計及該物業之公平值變動)人民幣288,500,000元，相當於目標公司資產淨值於二零一零年九月三十日之金額)，則代價將按相當於此差額之金額予以減少，而減少之金額須自上文「代價」一節所述之應付現金內扣除。

賣方之責任及報酬

賣方A須於簽訂買賣協議後及於完成時或之前：

- (i) 根據初步收購協議向鄭女士及周先生支付按金人民幣30,000,000元；
- (ii) 安排(該等)融資方向目標公司提供本金總額為人民幣160,000,000元(年期不少於兩年且利率(包括相關行政管理費)不超過中國人民銀行不時之借貸及存款利率之130%)，惟倘該(該等)融資方提供之上述貸款之年期少於兩年，則賣方A自身須向目標公司提供該貸款，以使目標公司將獲得本金總額為人民幣160,000,000元之貸款，年期不少於兩年且利率不超過中國人民銀行不時之借貸及存款利率之130%；及
- (iii) 協助目標公司依據廣東省及廣州市之政府政策申請對該物業進行「三舊改造」。

初步收購協議

根據初步收購協議，賣方A就收購目標公司之75%股權(鄭女士之38%及周先生之37%)之總代價為：(i)人民幣154,640,000元；及(ii)向鄭女士及周先生以

零代價轉讓相當於目標公司應收款項於二零一零年九月三十日之總額。於二零一零年九月三十日，目標公司應收款項之總額約為人民幣75,056,000元。

買賣協議及初步收購協議項下之代價比較

根據初始收購協議，收購資產為目標公司之75%權益，而根據買賣協議，收購包括目標公司之全部股本權益。

就收購目標公司之75%權益而言，初步收購協議項下之代價為人民幣229,696,000元。收購之代價人民幣299,696,000元包括(i)人民幣249,696,000元，用於從賣方A收購之目標公司之75%股權；及(ii)人民幣50,000,000元，用於從賣方B收購目標公司之25%股權。因此，根據買賣協議超出收購目標公司75%股權之代價為人民幣20,000,000元。

賣方A以本公司代理人之身份行事，促使收購目標公司之75%股權。根據買賣協議，賣方A將收取價值人民幣20,000,000元之新合併股份作為其於上述「賣方之責任及報酬」一節所述責任之報酬。本公司並無直接向鄭女士及周先生收購目標公司之75%股權乃由於：(i)於訂立初步收購協議時，本集團並無足夠財務資源向鄭女士及周先生支付人民幣30,000,000元之按金；及(ii)直接向鄭女士及周先生收購目標公司之75%股權將構成本公司一項非常重大收購，惟須(其中包括)於本公司股東大會獲得股東批准，而鄭女士及周先生於關鍵時候並不願意接納該條件。本質上，初步收購協議乃促進本公司根據買賣協議進行收購事項。

於最後可行日期，初步收購協議已完成。其中合共代價人民幣229,696,000元以按如下方式結算：

- (i) 人民幣30,000,000元，由賣方A於簽訂初步收購協議後三個營業日內向鄭女士及周先生支付；
- (ii) 人民幣124,640,000元，由賣方A透過從目標公司借款於新貸款餘額相同款項向鄭女士及周先生支付(於悉數償還中國銀行貸款後)。該等應

董事會函件

由賣方A向目標公司之償還金額將由賣方根據買賣協議應付之金額人民幣124,640,000元抵銷。

- (iii) 人民幣75,056,000元，透過向鄭女士及周先生以零代價透過賣方A從目標公司背對背借取之相等金額轉讓相等於人民幣75,056,000元之應收目標公司款項結清。因此，應收目標公司款項乃應收賣方A之款項。該等應由賣方A向目標公司償還之金額將抵銷買方根據買賣協議於完成時應付金額人民幣75,056,000元。

先決條件

買賣協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 重組已完成；
- (b) 目標公司已取得外資企業批准證書，批准香港控股公司收購目標公司之75%股權；
- (c) 目標集團公司之盡職審查結果令買方滿意；
- (d) 目標公司已通過出售、轉讓或其他方式分別以人民幣1元轉讓所有相關固定資產予鄭女士及周先生而出售其所有固定資產（惟該物業除外）；
- (e) 賣方以買方接納之形式提供中國法律顧問出具之書面法律意見，當中確認（其中包括）(i) 該物業由目標公司合法實益擁有，並無任何產權負擔（除買賣協議所披露者外）；(ii) 目標公司乃正式註冊成立及有效存續，而其全部股權由香港控股公司及賣方B分別擁有75%及25%；(iii) 目標公司已依據廣東省及廣州市之政府政策申請對該物業進行「三舊改造」；
- (f) 已取得股東於本公司股東大會上批准收購事項；
- (g) 本公司完成籌資不少於40,000,000港元。

董事會函件

- (h) 已取得聯交所(無條件或按聯交所可能施加且買方接納之其他條件)批准恢復買賣及收購事項；
- (i) 目標公司已獲得新貸款；
- (j) 目標公司已動用新貸款之所得款項悉數償還中國銀行貸款(包括其應計利息)；
- (k) 股份合併已經生效；及
- (l) 增加法定股本已經生效。

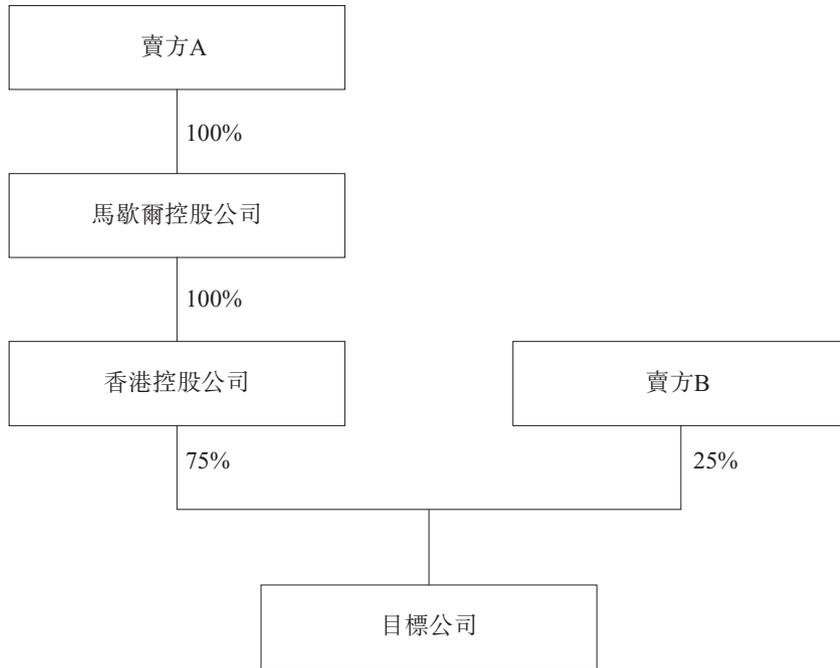
賣方須盡全力促使於最後限期或之前達致上述條件。買方將有全權酌情豁免上述任何條件(條件f除外)。倘任何上述條件於最後限期前未能達成(已獲買方豁免之條件除外)，則買賣協議將告失效，而任何一方不得對另一方提出任何其他申索，惟有關任何先前違反者以及應由訂約方承擔之費用及開支除外。

重組

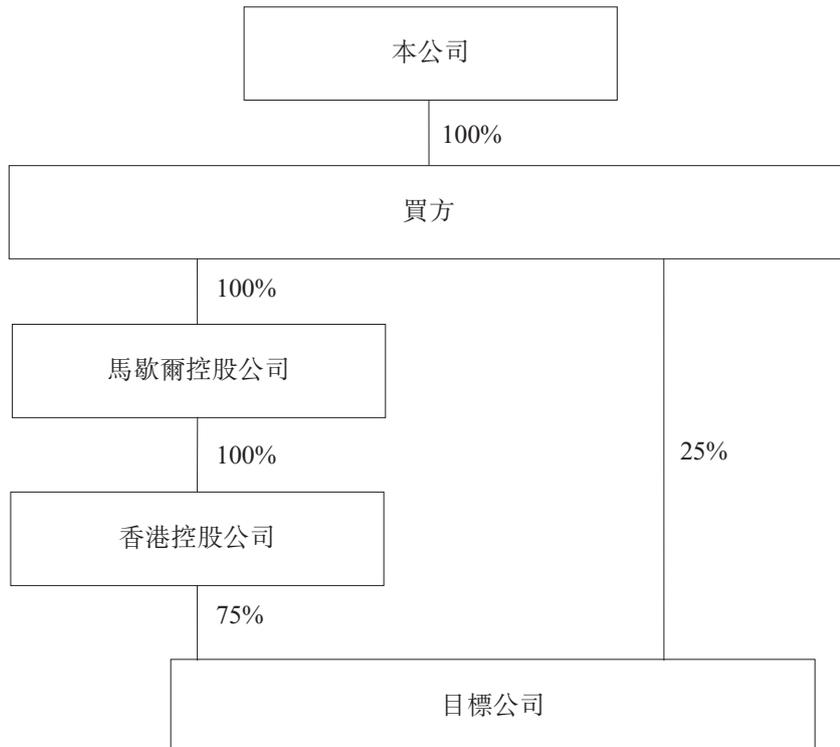
重組指目標公司之股本權益及股權架構重組，於重組完成後，(i)目標公司之全部股權由香港控股公司擁有75%及賣方B擁有25%；(ii)香港控股公司之全部已發行股本由馬歇爾控股公司擁有；及(iii)馬歇爾控股公司之全部已發行股本由賣方A擁有。

於最後可行日期，重組已完成，而目標公司之控股架構載列如下：

董事會函件



於完成後，目標公司之股權架構載列如下：



新貸款安排之最新發展

於二零一一年六月十五日，該銀行與目標公司訂立貸款協議，據此該銀行同意向目標公司授出為期10年之銀行貸款。於最後可行日期，提取銀行貸款金額為人民幣19,700,000元。銀行貸款利率為中國人民銀行之基準年度借貸及存款利率（於最後可行日期，相關利率為7.05%）並自二零一一年七月起按月支付。

就未提取之結餘120,300,000港元而言，該銀行已促使四川信託與目標公司於二零一一年八月二日訂立四川信託貸款協議，據此，四川信託同意向目標公司提供為期十年之四川信託貸款金額為120,300,000港元。於最後可行日期，目標公司已悉數提取四川信託貸款。四川信託貸款率為中國人民銀行之基準年度借貸及存款利率之120%。並自二零一一年八月起按季支付本金及按月支付利息。

根據貸款協議及四川信託貸款協議之條款，目標公司有責任分別於第一年內償還本金人民幣4,200,000元並於第二年內償還本金人民幣6,000,000元。

該銀行亦會收取(i)除銀行貸款利息外，另加30%作為行政管理費；及(ii)除四川信託貸款利息外，另加10%作為安排四川信託貸款之行政管理費，總額為人民幣7,543,900元。於最後可行日期，已向銀行支付人民幣4,543,900元作為行政管理費，而結餘將於二零一二年三月或之前支付。行政管理費將於十年期間內每月於目標公司之收益表內支銷。

由於自二零一零年終起通脹加劇及物業價格上升，中國政府決定緊縮信貸。鑒於現時中國的銀行面對更嚴格之貸款額度以及高存款準備金率之規定，董事認為銀行貸款及四川信託貸款之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於二零一一年六月一日，賣方A與目標公司訂立一份貸款協議，據此賣方A已向目標公司授出三年期附帶利息之人民幣20,000,000元之賣方貸款，利息(i)首年及次年為中國人民銀行之借貸及存款利率；及(ii)於第三年為中國人民銀行之借貸及存款利率之130%。利息自二零一一年六月起每半年支付一次。預期人民幣20,000,000元之本金額將平均地於二零一二年五月、二零一三年五月及二零一四年五月償還，每年還款金額為人民幣6,660,000元。

完成

買賣協議之完成預期將於所有條件悉數達成(已獲豁免之該等條件除外)後第三個營業日或買賣雙方可能協定之較後日期發生。於完成後，目標集團公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團公司之綜合財務報表將合併計入本集團之賬目。

代價股份

根據買賣協議，代價股份將按與復牌建議中本公司將予發行之其他新合併股份相同之價格於完成時由本公司配發及發行予賣方。每股代價股份之發行價相當於每股合併股份之認購價及發售價0.12港元，較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.265港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份1.06港元)折讓約88.68%。代價股份之其後出售概無限制。

股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣近八年，而由於本公司面對財政狀況緊絀及淨負債狀況，本公司已與賣方經公平磋商後協議，代價股份之發行價應較股份暫停買賣前之收市價有大幅折讓，以使本集團可透過發行代價股份支付部份代價，從而在保證收購事項順利進行之同時減輕對本集團之現金流壓力。

假設股份合併成為有效，695,100,000股代價股份佔：(i)於最後可行日期已發行合併股份總數約10.23倍；(ii)經代價股份擴大後之已發行合併股份總數約91.10%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約27.31%。發行代價股份將不會導致本公司之控制權出現變動。

為免生疑問，代價股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股。

B. 經擴大集團之業務營運

本公司主要業務為投資控股。本集團主要在中國從事物業發展及投資業務，原因為代價股份將於記錄日期後發行。

(I) 本集團之物業管理業務

背景

於二零零三年十二月二十三日，北京中證與中國聯通（C座辦公樓之註冊擁有人）訂立一項買賣物業協議，據此，北京中證同意（受限於若干先決條件的達成）於落成時以總代價約人民幣20.07億元向中國聯通出售在訂立買賣物業協議時在建中的中國證券大廈。二零零三年交易之代價乃透過現金及轉讓C座辦公樓之方式支付。

根據買賣物業協議及其補充協議之條款，北京中證負責完成未完成程序，以完成向中國聯通頒發中國證券大廈之土地使用權證及房屋所有權證之申請程序。二零零三年交易的完成受限於（其中包括）未完成程序之完成。

如本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載，於年內，中國證券大廈的建設已完成，而中國聯通已佔用中國證券大廈並正等待中國聯通所要求的若干質量標準滿意度考核的完成。中國證券大廈正在註冊之準備階段（包括將法定所有權轉移予中國聯通）。由於中國證券大廈之大量風險及回報已實質上轉移予中國聯通，因此二零零三年交易已於賬目中列作已完成。根據會計政策，中國證券大廈的出售被視為已完成。

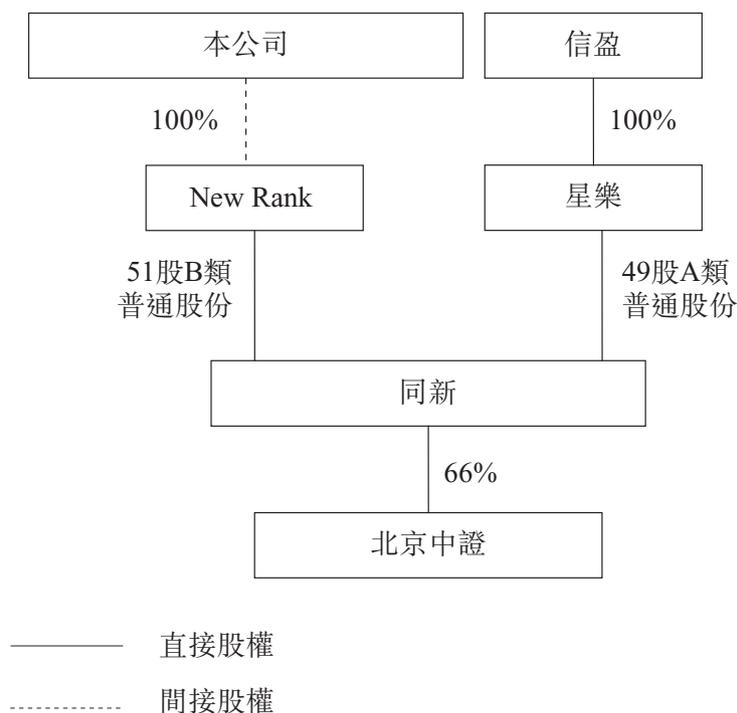
由於中國聯通已佔用中國證券大廈，根據買賣物業協議，C座辦公樓的所有權、風險、管理權及出租權已名義上交付予北京中證並由其持有。然而，由於未完成程序尚未完成，北京中證不能執行C座辦公樓之管理權及出租權。未完成程序仍在進行中，乃由於(i)北京中證自二零零三年起一直面對財政困難，因此北京中證未能向相關中國監管機構支付未付之土地溢價及費用；及(ii)未完成程序非常複雜，並需要多方（包括多個政府部門）的長時間溝通。因此，有關樓宇之法定所有權尚未交換。中國證券大廈在法律上仍屬北京中證，而C座辦公樓在法律上仍屬於中國聯通。

近年，韓先生一直致力與中國聯通及相關政府部門之高級管理層聯繫，以促使完成該等未完成程序。

於未完成程序完成後，C座辦公樓之所有權將轉移予北京中證，而北京中證將有權出租或出售C座辦公樓。

同新之股東變動

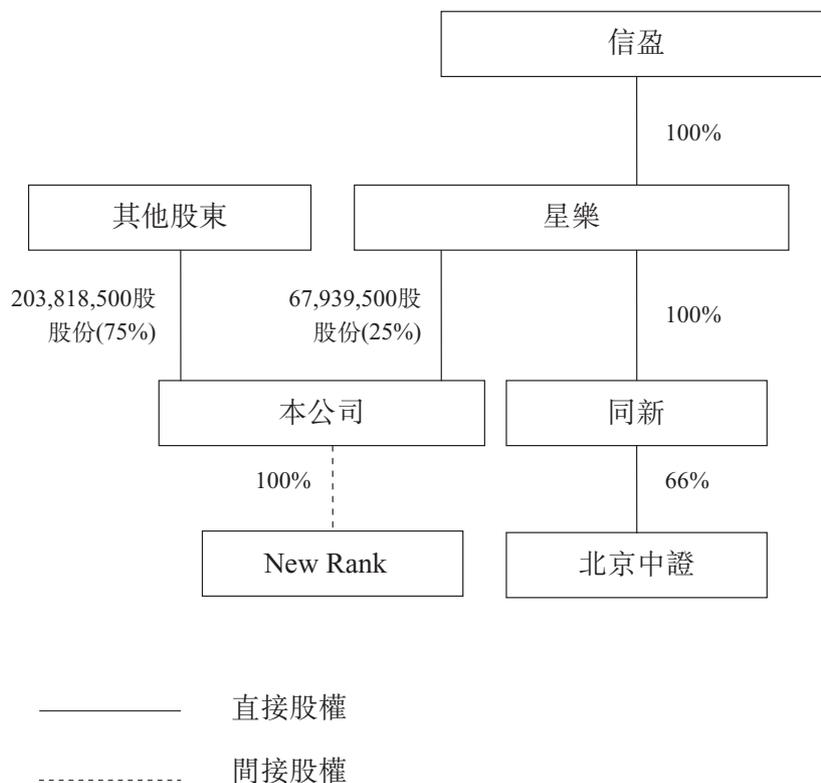
A. 緊接於執行新城市中國股份押記及New Rank股份押記前



於信盈從保利香港（為本公司及中國聯通之獨立第三方）於二零一零年六月收購星樂之後，信盈成為星樂之唯一股東。緊接於二零一零年十二月二十九日強行執行New Rank股份押記及新城市股份押記之前，同新及北京中證均為本公司之間接附屬公司。

董事會函件

B. 緊接於執行新城市中國股份押記及 New Rank 股份押記前及出售星樂持有股份前



於二零一零年十二月二十九日，(i) 緊隨星樂強行執行新城市中國股份押記後，星樂持有 67,939,500 股股份，佔本公司已發行股本之約 25%；及 (ii) 緊隨星樂強行執行 New Rank 股份押記後，同新之 51 股 B 類普通股股份從 New Rank 轉讓至星樂，因此同新及北京中證不再為本公司之附屬公司。

根據華茂國際香港投資集團公司（由解有國全資擁有）及解有國於二零一一年五月三十一日提呈之權益披露通知，本公司經告知星樂於二零一一年五月二十七日出售所有其擁有之 67,939,500 股（25% 權益）予華茂國際香港投資集團公司。華茂國際香港投資集團公司及解有國於透過收購 67,939,500 股股份成為重要股東前均為獨立第三方。於最後可行日期，星樂概無於任何股份中擁有權益。

管理協議

作為同新一名新控股股東，信盈並不熟悉未完成程序之複雜背景。另一方面，鑒於在二零一零年十二月二十九日實行New Rank股份押記前，同新為本公司之非全資附屬公司，本公司一直熟悉同新及北京中證之財務狀況和營運。鑒於以上所述，本公司、同新及信盈訂立為期三年之管理協議，由二零一一年一月一日開始。據此，同新將分四期向本公司支付每年管理費8,000,000港元，每期均為2,000,000港元，須由二零一一年一月一日開始於每年三月、六月、九月及十二月結束後十四天內支付。

根據管理協議，本公司須負責以下事項：

就未完成程序及C座辦公樓而言

- (a) 盡其最大努力與所有相關政府或其他機關及部門聯絡，以協助北京中證取得所有必須的中國證券大廈土地使用及建築物產權和許可證，從而促使完成該等未完成程序，以完成二零零三年交易並協助北京中證減少未付的土地轉讓費及相應的遲交罰款、繳交稅款的遲交罰款以及銀行貸款金額。自二零零三年起，北京中證一直面對以下財政困難：
 - (i) 北京中證未能向北京市政府支付土地轉讓費及逾期罰款已達約人民幣8,000萬元至人民幣1億元；
 - (ii) 北京中證尚未繳交稅款約人民幣5,800萬元；及
 - (iii) 北京中證銀行貸款約為人民幣2億元。上述款項及費用繳清後，方可展開中國證券大廈的土地使用權證及房屋所有權證的申請程序。憑藉其名聲和網絡，韓先生有能力進行統籌及磋商工作，以減少未支付的款項及費用以及申請程序；

- (b) 透過與北京中證之債權人(包括(其中包括)銀行、承包商及稅務局等)進行磋商及協商，協助北京中證進行債務重組。如以上所述，北京中證自二零零三年起一直面對財政困難，並承擔大量債務，包括土地轉讓金及逾期罰款、未繳稅款、中證銀行貸款及若干未付建設款項。鑒於同新直至二零一零年十二月二十九日為本公司之非全資附屬公司，

韓先生了解北京中證自二零零三年以來承擔的債務之背景，並且在一段期間內一直與債務人溝通。因此，韓先生能協助北京中證與債務人磋商更佳的清償條款；

- (c) 盡其最大努力與同新及北京中證的債權人及銀行家磋商，以為同新及／或北京中證就C座辦公樓已取得或將取得的貸款及信貸尋求更佳的條款；

就租賃C座辦公樓而言

- (d) 盡其合理努力以尋求和促使租戶租賃C座辦公樓的所有出租單位，並負責與潛在租戶進行所有磋商。本公司已累積若干有興趣租賃或購買C座辦公樓的潛在租戶，包括數間中國大型銀行以及證券公司；
- (e) 在取得北京中證的必要授權後，有權代表北京中證簽署及訂立C座辦公樓的單位之租約，並可協商有關租約及租賃的一切延長及更新；
- (f) 在取得北京中證的必要授權後，有權提供優惠（包括租金優惠），以促使潛在租戶租賃C座辦公樓；
- (g) 透過一切合理和適當方法宣傳空置單位；

就C座辦公樓的維護、維修及運作而言

- (h) 盡合理努力以確保C座辦公樓維持可租賃狀況；
- (i) 盡合理努力服務C座辦公樓的租戶；
- (j) 可協助購買必需品、訂立合約或提供電力、燃氣、燃料、水、電話、窗戶清潔、垃圾處理、防治蟲鼠以及C座辦公樓運作所需的任何其他公用設施或服務；
- (k) 可作出或安排作出及監督必要的維修和改動，並可裝飾和裝修C座辦公樓；

就作出管理服務的人員而言

- (l) 同新應僱用、解僱及監督該物業有效運作及維護所需的所有駐場僱員或承包商。所有駐場人員(除獨立承包商及獨立承包商的僱員外)應為同新的僱員。同新應支付有關駐場僱員的薪金，以及獨立承包商和獨立承包商的僱員提供服務的所有費用；
- (m) 本公司不會就同新的駐場人員之任何行為、過失或疏忽，或與他們的聘用、行為或解僱相關的任何錯誤判斷或法律或事實錯誤而對擁有人負責或承擔法律責任，惟有關代理應就其在僱用或監督任何有關駐場人員時的疏忽行為或遺漏直接或間接導致的任何該等行為、過失或疏忽負責；
- (n) 駐場人員應包括所有常駐人員，包括但不限於經理及維修人員、所有康樂人員(不論兼職或全職)、日間護理中心人員、以及所有其他位於C座辦公樓、就C座辦公樓的運作而在其中提供服務或進行活動之人員；及
- (o) 本公司應負責提供培訓予北京中證的人員(包括駐場人員)以履行服務。

未完成程序之現狀

韓先生已與北京中證的債務人磋商及談判，並成功減少了未付債項的金額及延長了付款期限。此外，自二零一零年十二月二十九日起，信盈已向北京中證借出約人民幣2.78億元以償還中證銀行貸款、以及土地轉讓費及未繳稅款的本金。於二零一一年三月，中國聯通同意解除而北京中證可執行C座辦公樓的管理權及出租權。鑒於上述成果，未完成程序已向完成邁進一步，而中國證券大廈的土地使用權證及房屋所有權證的申請程序亦可開始。

未完成程序之完成僅為本公司於管理協議下的其中一項責任，而於管理協議年期內完成未完成程序將不會影響各管理費總額24,000,000港元的支付。

管理費

管理費乃各方公平磋商後參照本公司向同新提供的上述服務後釐訂。三年的管理費2,400萬港元相當於C座辦公樓截至二零零九年十二月三十一日(即訂立管理協議時本公司最新公佈的經審核賬目之日期)的公平值人民幣7億元(相當於約8.33億港元)之約2.8%。

2.8%的基準乃由各方公平磋商後釐訂，並參照了(i)物業代理於中國就一份三年期租賃協議收取約一至兩個月的租金之正常佣金；及(ii)物業轉讓代理及二手物業代理於中國收取的物業成交價約2%至3%之正常佣金。

擔保

根據管理協議，信盈(作為擔保人)已作出保證按本公司要求根據管理協議向本公司支付同新未能支付的任何金額，包括但不限於管理費。

(II) 目標公司之現有業務營運

(i) 該物業

目標公司擁有位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號之該物業，並透過租賃該物業產生收益。該物業之土地使用權已獲授予，自二零零三年十二月二十九日起，年期為五十年。該物業包括一幅工業用地，其上建有若干工業建築物及構築物。部份建築物已經過翻新及適合作較高端工業／辦公樓用途，如研發、工業附屬辦公樓、製片及攝影工作室及製作及產品設計。該綜合區內有花園型工業／辦公樓，配備有市容建設，例如露天停車位及戶外休憩空間。

該物業包括一幅面積27,080.54平方米之工業用地，其上建有若干工業建築物及構築物，總建築面積為45,108.34平方米。該物業所在區域現時主要建有中高層住宅開發項目混合若干商業及工業樓宇，公共交通設施極為便利，包括沿新港中路方便搭乘公交車及出租車。此外，地鐵客村站及赤

崗站位於新港中路沿線，從該物業步行即可到達。在正常交通狀況下，從該物業至珠江新城的車程大約需10分鐘。

租戶之主要業務包括時裝設計、攝影工作室及製作公司、數據及資訊顧問、廣告製作公司、產品研發、貿易、展覽設計及承辦公司及運動中心。

(ii) 目標公司之人員

周先生及鄭女士為目標公司的董事。目標公司有2名財務人員、3名市場營銷／租務管理人員、7名工程人員及14名物業管理人員。

於完成後，周先生及鄭女士將辭去目標公司之董事職務。然而，如本公司要求，周先生可能被任命為本公司之顧問，以在需要時協助目標公司的運作平穩過渡。除周先生及鄭女士外，目標公司之所有高級管理人員及員工將不會因收購事項而被更換。

(iii) 該物業之租賃資料

該物業包括一幅面積約27,080.54平方米之工業用地，其中總面積約12,390.74平方米已用作興建多幢單層至六層高的樓宇。面積約14,689.80平方米的土地為沒有樓宇的公用地方，包括該物業的道路、停車場及花園等。除兩個單位用作管理處外，該物業所有單位均用作出租用途。於二零一一年十月三十一日，該物業共有57個租戶及已出租85個單位。該物業的佔用率約為該物業可出租總面積之約94%。

從二零一一年七月一日起，76個單位（佔該物業總出租面積約71.77%）的租戶終止了舊租賃協議並簽訂了新租賃協議，年期由二零一一年七月一日起至二零一二年六月三十日止，為期一年，而新租金之租金收入由每月每平方米人民幣75元至人民幣90元不等。當三舊改造政策獲批，而該物業的西側被廣州市政府徵用後，該物業的所有租賃合同將被終止。因此，一年期的租賃協議可提供靈活性，將三舊改造政策對目標公司及租戶的影響

董事會函件

減至最小。此外，約80%訂立了新租賃協議之租戶自二零零三年以來已經租用該物業，並已建立起他們的業務及客戶網絡。考慮到以上所述，本公司對租賃協議到期時的續約情況表示樂觀。

9個單位的特別租戶(佔該物業的總出租面積約22.25%)拒絕簽署新租賃協議。根據特別租戶及目標公司之間的進一步談判，特別租戶將繼續以舊租金租用有關單位，但租期一律將於二零一一年十二月三十一日終止，且目標公司無須支付任何賠償金額。預計的空置期為4個月，預期有關單位將二零一二年第二季以新租金租予新租戶。

於二零一一年十月三十一日，13個單位(佔該物業的總出租面積約5.34%)空置。有關單位將於二零一一年第四季以新租金租予新租戶。鑒於(i)該物業的優越位置；(ii)該物業附近可資比較物業的現有租金較新租金高；及(iii)可資比較物業的出租率接近飽和，本公司現階段並不預期在二零一一年第四季及二零一二年第二季分別重新出租現時空置的13個單位以及9個單位有任何困難。

下表概括該物業之租賃情況：

單位數目	用途	建築物面積		佔用情況
		平方米	%	
76	租賃	32,373	71.77%	以新租金出租
9	租賃	10,034	22.25%	以舊租金出租
13	租賃	2,407	5.34%	空置
2	管理處	294	0.64%	自用
100		45,108	100.00%	

如三舊改造政策獲批准而該物業的西側被廣州市政府徵用，該物業的所有租賃合同將被終止，而該物業現時的租賃業務將終止。根據本公司中國法律顧問提供的法律意見，如租賃協議的終止乃因政府的徵地政策所致，本公司將不須向租戶支付賠償。終止租賃協議之通知期為三個月。

(iv) 進行收購事項之理由及經擴大集團之未來發展

中國經濟概覽

中國是全球增長最快的經濟體之一。中國國家統計局的數字表明，自二零零一年至二零一零年，中國的名義GDP由約人民幣109,660億元增至約人民幣397,980億元，年複合增長率約為15.4%。自二零零八年初爆發全球金融海嘯以來，其不僅對美國經濟，而且對全球經濟產生不利影響，亦導致股本證券市場大幅波動及信貸市場流動資金緊縮。然而，部分因為中國政府實施約人民幣4萬億元的經濟刺激措施，二零零八年、二零零九年及二零一零年中國經濟的實際GDP增長率分別維持於約9.6%、約9.2%及約10.3%。

隨着中國經濟取得增長，二零零四年至二零一零年中國整體物業市場經歷上揚態勢，房地產投資年複合年增長率約為24.2%，達到約人民幣48,270億元的新高，較二零零九年增長約33.2%（中國統計年鑒：二零零五年至二零一零年）。然而，中國政府實施政策干預以抑制通脹及控制物業市場後，該行業之投資環境（尤其是住宅房地產市場）開始降溫，此乃銀行機構之財政支持顯著減少所致。

廣州經濟概覽

廣州為廣東省之省會及為珠江三角洲的主要製造中心，而珠江三角洲為中國主要商業及製造地區之一。廣州統計年鑒顯示，於二零零九年，廣州GDP達約人民幣9,113億元，按年增長約11.5%及佔全國GDP之約2.73%。戴德梁行為國際頂尖的房地產顧問公司，已就廣州房地產市場作出研究報告，指出於二零一一年上半年，儘管全球金融危機持續蔓延，中國政府實施從緊的政策及貸款限制措施，該城市GDP按年增長11%至人民幣5,730億元，其中二零一一年一月至八月期間固定資產投資按年增長2%。

根據戴德梁行作出的相同報告，其表明由於廣州強大的經濟基礎及不斷增長的外國投資需求，於二零一一年第三季度，該城市甲級寫字樓市場的租賃交易得到穩健增長。該等增長主要來自金融、保險、互聯網及展覽行業。得益於強勁的自住需求，於二零一一年一月至九

月期間，廣州甲級寫字樓市場的淨吸納總量達177,000平方米，為二零零七年以來的最高者。儘管二零一一年第三季度該城市供應若干新的甲級寫字樓，例如太古匯及高德置地廣場(南座第三期)，市場需求持續增長，整個城市的平均可用率降至5.7%。上個季度廣州寫字樓市場依然強勁，租金持續增長至每月每平方米人民幣133.4元，按季增長3.2%。

根據全球房地產服務提供商第一太平戴維斯作出的研究報告，預計二零一二年甲級寫字樓租賃市場可吸納747,000平方米，較過往三個年度之年平均值增長115%。此外，預測一旦通脹緩和，中國政府將放寬貨幣及財政政策。再者，由於中國等新興經濟體的經濟增速繼續領先低增長的發達市場，預期跨國公司將更加重視彼等在中國的經營。預測上述兩方面將帶來更大的寫字樓空間需求。

進行收購事項之理由及經擴大集團之展望

廣州經濟發展迅速，已成為中國第三大城市，都會區有超過1,000萬人口。為將廣州提升為一個全新的可持續發展城市，須對其重新設計，以容納所有新設施，如多用途市容建設，商業區，並改善交通配套，以為其發展為具有前瞻優勢的城市鋪路，令其更具發展活力。橫跨珠江新城-員村-琶洲區及天河北-環市東-東風路區之新中心商業區預期將於二零二零年前形成。兩個地標式的商業軸心區(即環北京路之舊城區及位於天河區之新城)將會推動廣州之城市發展。由珠江新城-員村-琶洲區及天河北-環市東-東風路區組成之新中心商業區將重點發展金融、商業服務、會議展覽、資訊、高檔零售、法律及會計等現代服務業，旨在成為具廣泛地區影響力之現代化中心商業區。根據概念規劃，自北面新電視塔至南面新滘南路為長達2.6公里之垂直綠化帶軸線。

為讓位進行綠化帶開發項目，劃入建議綠化帶軸線之私有土地及建築物須由廣州市政府收回。誠如上文所述，該物業位於海珠區，其

部分土地面積(約13,080平方米)位於建議綠化帶軸線旁，而另一部分土地面積(約14,000平方米)位於劃撥為建議綠化帶軸線之區域內。

此外，廣東省政府及廣州市政府已制定三舊改造政策，以改造廣州市。三舊改造為騰出建築空間及保障發展項目用地之重要方式，為促進綜合集約利用土地工作之不可分割部分，並為改善城市景觀及生活環境、提高生活水平及打造適合居住的現代化城市之必要步驟。三舊改造亦設定標準，並提倡符合標準之企業積極投身三舊改造，從而提升舊城區之規劃水平及促進集約利用土地。根據海珠區人民政府之方針，目標公司已向海珠區三舊改造辦公室提交「改造意向書」、顯示該物業現狀之業權證書及照片。海珠區有關政府機關已批准該申請。

如本公司中國法律顧問所告知，目標公司已獲納入三舊改造之範圍，而從廣州市規劃局的網頁得知，該物業屬於中心商業區發展之範圍內。鑒於該物業之位置處於廣州市之中軸線上，在三舊改造區域內，該物業佔用之地塊將分成發展項目之兩部分：(a)該物業西側(土地面積約14,000平方米，佔該物業總土地面積約51.70%)將用作上述中軸線之綠化帶，而該物業西側將被廣州市政府收回。該物業西側的樓宇必須被拆卸，且將向目標公司提供拆遷賠償；及(b)該物業東側可於三舊改造後用作商業發展項目之建築用地。本公司中國法律顧問告知，該物業東側土地可在三舊改造下重新開發。三舊改造政策設定標準，並提倡符合標準的企業主動申請參與三舊改造。本公司的目標是重新發展該物業東側之現有工業區及樓宇。於完成後，本公司及目標公司將開始就該物業東側之重新發展與廣州市政府有關部門磋商和溝

通。該物業東側之改造計劃其後將提交廣州市政府以供審批。誠如目標公司的管理層所告知，預期改造計劃的討論和審批時間將持續一至兩年。目標公司的管理層亦表示，該物業西側構成廣州市政府將收回作為綠化帶發展的一部份，而總徵地面積龐大，並且包括工業、商業及住宅物業。根據中國法律，廣州市政府徵地的方法為與土地及樓宇擁有人商討賠償。廣州市政府將在成功與土地及樓宇擁有人商討後收回土地及拆卸樓宇。因此，在所有居民獲得安置前不會開始拆卸。廣州市政府剛開始與該物業附近的居民討論拆卸賠償問題，而有關過程需時甚久。根據本公司中國法律顧問的意見，在現行政策下，三舊改造的規劃期自二零零九年起將約為五年。如目標公司所告知，廣州市政府並無公佈已落實的時間表。經考慮(i)廣州市政府已開始與該物業附近的居民協商賠償；及(ii)在現行政策下，三舊改造的規劃期自二零零九年起將為五年且廣州市政府並無公佈已落實的時間表，預期發展項目將在二零一四年左右執行，而該物業內所有樓房將被拆卸。預計包括商業寫字樓、商舖及泊車位之物業將於該物業剩餘區域(即不被廣州市政府收回的部份)重建。估計建設面積約為80,000平方米，其中預計約50,000平方米將用於建設商業寫字樓，而餘下30,000平方米預期將用於建設商舖。此外，預計將會建設約1,000個泊車位。於三舊改造獲批准後，本公司預期用一年時間研究、規劃及設計發展項目，之後開始建設工程。商業物業預期將於二零一七年左右完成建設(經參照本公司管理層的經驗，以上述方式興建商業物業一般需時約三年)。

如目標公司所告知，該物業西側的賠償約為人民幣2.52億元，計算如下：(該物業西側的施工面積(36,000平方米) x 單位價值(人民幣7,000元))。如目標公司所告知，單位價值介乎人民幣7,000元至人民幣10,000元，此乃廣州市政府的初步出價。單位價值之最終金額將在目標公司與廣州市政府進一步磋商後釐定。

目標公司就將該物業東側由工業用途更改為商業用途而將支付予廣州市政府之主要土地成本約為人民幣2億元，計算如下：(每平方米商業用地成本(人民幣2,952元) x 新施工面積(79,886平方米) – 每平方米工業用地成本(人民幣801元) x 原施工面積(45,218.125平方米))。商業用地及工業用地之成本可於廣州市國土資源和房屋管理局網頁 www.laho.gov.cn 查閱。

賠償金及主要土地成本乃於參考施工面積、單位價值及該物業單位之公平值後，經廣州市政府及目標公司初步協商釐訂。賠償金及主要土地成本之最終金額須待廣州市政府在拆卸政策落實後批准。鑒於上述情況，對被徵用部份之拆遷賠償將相對較高，而商業發展部份之土地開發成本較低。

本公司擬尋求投資者以與本公司設立合資公司之方式投資於該物業東側之發展。預期經擴大集團將負責監控有關興建、物業管理及銷售之事宜，而投資者將提供融資。經擴大集團之未來發展成本包括償還新貸款、支付主要土地成本、往期發展成本、基建費用及開工興建所需之法定按金，從而導致預計全部發展成本約為人民幣4.20億元。發展成本之資金將來自廣州政府提供之賠償金，以及投資者之融資或股本及／或債務融資(倘未能物色適合的投資者)。

本公司計劃向廣大客戶群推銷發展物業，該等客戶群之購買意向為商業使用或投資用途。本公司認為，此推廣策略可在頗大程度上推動發展物業，且多元化之客戶組合將有助於降低房地產市場波動之風險。本公司亦擬向客戶提供售後服務，而該等客戶可在廣州市房地產業為經擴大集團建立聲譽。

訂約方將根據投資比例分配物業銷售之溢利及單位面積，作為溢利回報。基於現時對發展項目融資需求之估計及該物業東側土地之價值，估計經擴大集團與投資者之間之投資比例將約為60%及40%。董事認為，由於三舊改造之最終時間表及詳盡計劃尚未公佈，此階段並不適合物色投資者。因此，上述投資比例、本公司與投資者合作之條款

及形式僅為董事之意向，並須根據與所物色投資者之磋商情況而定。本公司已接觸一個建築師以制定該物業的發展計劃。此外，本公司亦可能進行股本或債務融資，以為重建項目籌集資金。如需進一步的資金，本公司將在香港申請銀行信貸或在中國申請物業發展銀行貸款。

如目標公司所告知，三舊改造政策鼓勵企業積極申請參與三舊改造，以改善舊城區的城市規劃。企業可以自行制定改造計劃，然後與廣州市政府商討。現階段的基本要求為土地應用作商業用途。發展之詳細標準或要求（例如將建之樓宇數目、商業樓宇的高度）將於完成時由目標公司與廣州市政府磋商。

發展項目替代方案

據本公司之中國法律顧問表示，在三舊改造下，該物業東側不會被廣州市政府強制要求拆除。目標公司可自行決定該物業的處理，其可(i)重新發展該物業東側；或(ii)繼續出租該物業東側以獲得租金收入。

本公司擬重新發展該物業東側，拆卸現有樓宇並將建設新商業樓宇。此乃由於在廣州物業市場目前的情況下，董事會認為有關計劃將為股東提供最佳回報。參照該物業附近地區的商業樓宇之銷售和租賃價格過去的升勢、該物業之優越位置以及綠化帶軸線的發展，董事會對為該物業東側之發展項目尋找投資者共同投資或取得債務融資持樂觀態度。

然而，如在未來的關鍵時間（即二零一四年左右）仍沒有有利的合作計劃或融資條款，本公司仍將可以下列方式繼續獲取租金收入：(a)以當時的條件出租該物業東側之單位；或(b)利用拆卸該物業西側的部份賠償金重新裝修該物業東側之現有樓宇，然後經擴大集團透過物

業代理出租東側之單位。本公司擬透過粉飾外部而首先對大樓進行裝修。同時，本公司亦將在該地區增加戶外休閒設施，旨在將該地區打造成包括商務及休閒元素的商業園（「翻新計劃」）。由於主體工程尚未開始，本公司預期工程的多項特徵，如現有樓宇的正面風格，將予以保留，而賠償金額足以為翻新計劃提供資金。

韓先生已前往廣州市城市規劃局了解廣州中心商務區的城市開發規劃，並獲知中國政府將投入大量資源開發中心商務區南側，即該物業所在地區。該地區將開發為商業區，包括主要寫字樓、商場等。董事會亦自獨立專業估值師了解到，廣州都市區已擁擠不堪，有必要擴大至若干廠商曾經所在之郊區，為容納若干市區活動提供額外土地空間。目前，該物業附近有一個商業園，包括若干位於該地區的已翻新工廠，而其翻新設計類似於翻新計劃。非執行董事羅敏先生及執行董事符耀廣先生已對商業園進行實地考察，並注意到商業園佔用水平較高且租戶主要為資訊科技公司、電腦平面設計者、印刷廠、攝影師、產品開發商及原型製造商及創業者，彼等在甲級商業寫字樓內較難選擇滿意工作場所。鑒于(i)廣州的未來發展、(ii)該物業的位置及(iii)上文所示開發該物業東側時的靈活性，致使經擴大集團可在重新發展該物業東側時吸引對甲級商業寫字樓有需求的租戶，如金融公司、企業等，或吸引對寫字樓有需求且因業務性質而不易在甲級商業寫字樓內選擇滿意工作場所的該等租戶，如資訊科技公司、電腦平面設計者、印刷廠、攝影師、產品開發商及原型製造商及需要陳列室的時裝生產商等，董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

(v) 董事會及經擴大集團於物業業務之經驗

本集團主要在中國從事物業發展及投資業務。

董事會包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會函件

韓先生自二零零零年四月起擔任執行董事，並自二零零二年十二月起擔任本公司主席。彼曾經擔任北京市長秘書，並在加盟本集團前有十年時間負責北京之城市發展，曾協助或參與多個物業發展項目，其中包括：

- 北京長安街之城市綜合項目；
- 北京恒基中心；
- 中國國際貿易中心，由酒店、寫字樓、公寓、展覽館及商場組成；及
- 北京亞運村內之酒店、公寓、寫字樓及住宅。

在韓先生擔任北京市長秘書期間，彼負責(其中包括)(i)北京之城市規劃，包括北京中心商務區以及北京亞運村之整體規劃；(ii)物業發展項目的審批和監督；及(iii)音樂廳、體育中心、圖書館和展覽廳等設施之物業管理。此外，韓先生作為一名監事，曾參與北京望京社區(當時之人口約為二百萬)之拆遷、規劃及重建。自二零零三年起，韓先生作為主席，一直負責中國證券大廈的建設和發展之整體規劃，其中包括向中國政府申請施工許可、與相關政府部門就中國證券大廈的建設及取得相關許可證保持溝通、就中國證券大廈的建設協調建築商，並監督中國證券大廈的建設以及物業開發團隊之組織。韓先生擁有逾二十年的物業發展及物業管理經驗。

羅敏先生，為非執行董事，於二零零八年五月加盟本集團。羅先生在以下方面具有豐富經驗：(i)在初期拆卸物業；(ii)向中國政府申請施工許可；(iii)向中國政府申請並取得相關批准及許可證；及(iv)規劃、設計及建築工程。羅先生在物業發展、投資及管理方面有豐富經驗，並曾協助本公司取得和處理多個項目，其中包括收購事項。

如本公司所告知，羅先生將在恢復買賣後調任為執行董事。

羅先生自一九九二年以來曾參與六個物業發展項目，包括：

- 上海虹橋區之酒店
- 北京大通大廈
- 北京 Gili 大廈，建築面積 33,000 平方米
- 北京 Gili 住宅區，建築面積 96,000 平方米
- 北京太陽城，建築面積 140,000 平方米；及
- 位於北京的一個商場，建築面積 48,000 平方米

符耀廣先生自二零零三年三月起擔任執行董事。作為本集團之執行董事及財務總監，其於管理層中擔任重要角色，並熟悉本集團之業務。彼曾參與中國證券大廈的建設和發展項目，並且負責(包括但不限於)預算和成本控制。符先生在物業發展方面有超過 8 年經驗。

鄭清先生，為獨立非執行董事。彼為中國物業發展管理及證券投資行業內多間公司的董事，並於物業發展及管理方面有豐富經驗。

於完成後，本公司計劃利用目標公司之現有人力及資源維持目標公司現時之業務運作、環境、設施和安全，其中包括尋找潛在租戶租用該物業、維修及保養該物業內之設施、為現有租戶提供管理服務及滿足租戶的各種需要。如有必要，本公司可在香港和廣州尋找及聘用在物業管理及發展方面具經驗的合適人員。本公司亦正考慮委任周先生為經擴大集團的物業發展項目之顧問。

周先生自一九九六年起曾參與約 15 個商業樓宇、工業樓宇及住宅樓宇的物業發展項目，包括但不限於廣州南翠園及廣東魚珠國際木材市場等。周先生負責物業發展項目的整體規劃，其中包括市場定位、決定物業的建築概念及風格、就物業的建設及取得相關許可證與相關政府部門協商、與建築師協調設計及與建築商協調建設物業，及於竣工後租賃及出售該等物業。

此外，在恢復買賣後如有所需資源，本公司可能會考慮委任曾負責中國證券大廈的建設之專業團隊負責經擴大集團未來的物業發展。

鑒於(i)董事會成員對物業發展及管理的專業知識；(ii)於完成後，目標公司將維持現有員工隊伍；及(iii)本公司將在未來有需要時增聘人手，相信在相關計劃於關鍵時間落實時，經擴大集團擁有專業知識及人才以經營業務及滿足其物業發展需要。

(vi) 經擴大集團之主要競爭者及競爭優勢

中國廣東省之物業市場具有競爭力。本公司憑藉若干因素與其他房地產開發商展開競爭，該等因素包括產品質素、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、購置適合之土地儲備之能力。此外，主要競爭因素包括管理團隊之經驗及能力，以及開發商採納之營銷策略。本公司之現有主要競爭者為於廣州投資及開發物業之該等開發商。該等競爭者主要專注於物業開發、投資及管理，與經擴大集團之業務一致。然而，上述競爭者投資或開發的物業主要位於中心商務區北側，且該等競爭者並無於該物業所在的地區有任何土地儲備，倘彼等有意在臨近該物業的地區進行開發，彼等日後須參與中國政府進行的土地招標過程，由此將直接顯著增加整體建設成本。因此，經擴大集團認為，發展該物業仍符合經擴大集團之利益。有關其他披露資料，請閣下參閱「經擴大集團的營運及業務之風險因素」一節。

管理團隊及僱員具備才能及豐富經驗

經擴大集團的高級管理團隊，由韓先生領導。韓先生曾經擔任北京市長秘書，在加盟本集團前有十年時間負責北京之城市發展，曾協助或參與多個物業發展項目。除擁有專業的城市發展知識外，韓先生亦從事物業發展及物業管理逾20年，於中國及香港房地產業擁有廣泛網絡。羅敏先生為經擴大集團管理團隊的另一核心成員，亦負責經擴大集團的日常營運，於

物業發展、投資及管理方面擁有豐富經驗並協助本公司取得及處理各個項目。此外，經擴大集團由具有不同背景的專業人士組成，本公司相信該等個別人士可使經擴大集團提高整體營運效率。

相關項目具有優越位置靈活性及潛在回報

該物業位於廣州黃金地段，部分在三舊改造的發展地區內。經擴大集團可(i)透過拆遷現有工業街區及建設商業樓宇重新發展該物業的東側；或(ii)繼續出租該物業的東側，以收取租金收入(有關詳情，請參閱「發展項目替代方案」分節)。現時，臨近該物業東側的樓宇包括舊式住宅樓宇及若干工廠。另外，該物業附近亦有一個商業園，乃透過翻新位於該地區的舊工廠而建立。該等已裝修的樓宇由業主佔用，業主為資訊科技公司、電腦平面設計者、印刷廠、攝影者、產品開發商及原型製造商及創業者等，在甲級寫字樓內較難選擇滿意工作場所。經擴大集團認為，由於目標業主相似，此商業園可能與該物業形成競爭。然而，憑藉廣州經濟及寫字樓需求的長期增長支持，以及中國政府注入大量資本以發展位於該物業附近的新商業區，預期將吸引更多的國際業務落戶及進一步提升寫字樓佔用率，因此，經擴大集團認為，作為良性競爭而存在的該商業園將有助發展廣州經濟。

經擴大集團可根據未來市場狀況靈活決定發展計劃。鑒於廣州未來經濟將取得有利發展、廣州政府支持該城市內的基礎設施重新發展及相關項目的靈活性，經擴大集團認為，該等因素可令建築項目與競爭者所從事的項目存在本質不同。憑藉上述獨特優勢，經擴大集團有信心為資金來源物色到投資者，並於不久將來取得滿意回報。

C. 經擴大集團的營運及業務之風險因素

經擴大集團之營運及業務承受以下風險：

- (a) 在三舊改造下，該物業的重新發展有若干不確定因素，包括但不限於與廣州市政府就釐訂賠償金及主要土地成本的磋商結果、該物業東側之發展是否有潛在投資者及／或股本／債務融資。賠償金及主要土地成本初步估計金額分別為人民幣2.52億元及人民幣2.00億元。該估計由廣州市政府及目標

公司初步磋商而達成。計算賠償金及主要土地成本之詳情，請參閱本通函「(iv) 進行收購事項之理由及經擴大集團之未來發展」一節。重新發展該物業東區之成本將包括主要土地成本、工程費用、勞工成本、建築材料成本、付予政府之相關費用以及本集團於重新發展期間的流動資金。然而，概無保證本公司能獲得投資者投資該重新發展項目或本公司能以股權／債務融資確保所需資金。

重新發展該物業產生的工程費用、勞工成本或建築材料成本顯著增加對經擴大集團的溢利能力、財務狀況及前景產生重大不利影響。

根據本公司管理層之經驗，於重新發展該物業東區項目中，在該地點以預定形式建造商業樓宇，一般需時約三年。

- (b) 經擴大集團內並無從事建築設計、建設或工程業務之公司，因此，倘該物業將予重新發展，則經擴大集團將委聘涉及重新發展各方面之獨立承包商，包括設計、放樁、基坑開挖、建造、設備安裝、內部裝修、機電工程、管道工程及電梯安裝。

經擴大集團將盡其最大努力委聘具有良好聲譽、信譽及財務資源之獨立承包商。然而，該等獨立承包商提供之服務可能未必令經擴大集團滿意或未能滿足所規定的質量水平。因此，經擴大集團之聲譽、業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。

- (c) 根據管理協議，自二零一一年一月一日起，本公司就向同新提供服務，將每年收取管理費8,000,000港元，分四期支付，每期2,000,000港元，為期三年，詳細載於本通函「管理協議」一節。由於管理協議於二零一三年十二月三十一日到期，而訂約各方不保證會就該協議續約，倘重新發展該物業東區項目於二零一四年前後動工，而管理協議於到期時未獲續約，本公司將不會於重新發展期間從同新獲得任何管理費用，以作收入。在三舊改造下重新發展該物業東區期間，並假設本集團於當時在其物業組合中並無購

入及持有更多投資物業，本集團將不能於關鍵時間內收到任何租金收入。租金收入之詳情載於「該物業之租賃資料」一節。由於該物業之租金收入將構成本集團之核心收益基礎，而本集團於重新發展該物業期間（預期約為三年）將不會獲得該等收入，本集團於重新發展該物業期間或不會有任何收益產生業務，並將需過度倚賴投資者投資於重新發展項目，以提供其流動資金。倘該資金並不充足或在未預期下終止或重新發展期間較預期為長，無可持續業務或無充足流動資金以供運作或成為本集團持續憂慮。

- (d) 經擴大集團之業務取決於中國（尤其是廣東省）物業市場的表現。中國物業市場受許多因素影響，包括中國的社會、政治、經濟和法律環境的變化。中國整體或廣東省的任何過度發展、市場逆轉或樓價下跌可對經擴大集團出租該物業之業務造成重大不利影響，並可能導致經擴大集團之租金收入減少。
- (e) 由於經擴大集團將只有兩類業務（即提供與C座辦公樓相關的物業管理服務以及出租該物業之業務），如發生火災、水災或其他自然災害導致C座辦公樓或該物業完全或大部份損毀，經擴大集團之業務運作將受到重大不利影響和中斷。
- (f) 由於該物業位於廣州市的中軸線上，而此乃位於「三舊改造」政策範圍內，該物業的重新發展潛力將取決於由廣東省政府和廣州市政府以及廣州市（尤其是海珠區）城市規劃制定的三舊改造政策之持續性。概無保證三舊改造政策及廣州市的現行城市規劃不會更改或修訂。如有關政策改變或廣州市的城市規劃被修訂，以致該物業不再位於重新發展區，這可對經擴大集團之未來發展潛力造成重大不利影響。
- (g) 經擴大集團之業務營運很大程度上取決於韓先生以及其他主要管理層成員的繼續服務。韓先生自一九八八年起為北京市政府服務，及自一九八三年起為北京城市開發公司服務。彼於中國有超過二十五年的城市規劃經驗，並在物業發展各方面有深厚知識。韓先生或經擴大集團任何主要管理層成

員離任或經擴大集團未能找到合適的替代人選，可對經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

D. 中國法律、政策及條例之概要

「三舊改造」政策

有關三舊改造的政策包括《國務院關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號）、《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》（粵府[2009]78號）、《轉發省國土資源廳關於「三舊」改造工作的實施意見（試行）的通知》（粵府辦[2009]122號）和《關於加快推進「三舊」改造工作的意見》（穗府[2009]56號文件）。

根據《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》（粵府[2009]78號）和《關於加快推進「三舊」改造工作的意見》（穗府[2009]56號文件），下列土地類型將包括在三舊改造（即舊城、舊村和舊廠房）範圍內：(i)將進行改造以促進逐步淘汰第二產業（即製造業）及引進第三行業（即服務業）的城市用地；(ii)根據城市規劃不再指定為工業用地的廠房或廠區；(iii)根據中國政策將禁止或逐步取消的工業產業用地；(iv)未能符合安全或環保規定的工業用地；(v)為分散或條件落後的城鎮或村莊；及(vi)劃分為「萬村土地整治」的村莊。

房地產發展商

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》及中華人民共和國住房和城鄉建設部（「建設部」）於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產發展商須申請資質證書，未取得資質證書的企業不得從事房地產的開發及銷售。資質管理規定將房地產發展商分為四類。不同類別的房地產發展商僅可在訂明的範圍內經營房地產開發業務，且不得進行超越其各自類別的工作。

建設

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方(即房地產發展商)應持土地使用權出讓合同依法向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證，據此房地產發展商獲准對開發用地作出規劃。

房地產發展商於取得建設用地規劃許可證後，須根據規劃及設計規定組織安排必要的調查、規劃及設計工作。在房地產發展項目的規劃及設計建議方面，必須遵從全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》所規定的相關報告及審批程序，以及城市規劃的地方條文規定。房地產發展商必須向城市規劃部門取得建設工程規劃許可證。

房地產發展商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤方可展開建設工程，現有房屋的拆遷進度符合相關規定，且已備妥建設資金，則房地產發展商須根據由建設部於一九九九年十月頒佈及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級以上地方人民政府轄下的建設部門申請建築工程施工許可證。

根據建設部於二零零一年六月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》(「招標投標管理辦法」)的規定，應組建評標委員會，負責評估項目建設工程的招標投標。

房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》以及建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零七年十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業管理企業須通過資質審批部門的評估。通過有關資質評估的企業將獲該部門頒發資質證書，並獲授予資質等級。未通過資質評估及未取得資質證書的企業，不得從事物業管理業務。

環境保護

監管中國房地產開發環保規定的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，取決於項目對環境的影響，開發商必須提交一份環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，經相關環保部門批准後方可建設物業開發項目。此外，物業開發項目竣工後，相關環保部門亦會於物業交付客戶前視察物業以確保符合適用之環保標準及法規。

施工安全

根據《中華人民共和國建築法》，為確保施工安全，應奉行「安全第一、預防為主」的方針，建立健全安全施工責任制度和群防群治制度。項目發展商應當向建築承包商提供與施工現場相關的地下管線資料，而建築承包商應當採取措施保護該等管線。如建築承包商計劃進行以下任何一項，應按照中國有關規定預先辦理申請批准手續：

- 需要臨時佔用規劃批准範圍以外場地；
- 可能損壞道路、管線、電力等公共設施的活動；
- 郵電通訊；
- 需要臨時停水、停電、中斷道路交通；
- 需要進行爆破作業；及
- 中國法律和法規規定需要辦理報批手續的其他活動。

根據《建設工程安全生產管理條例》，項目開發商應向建築承包商提供施工現場的供水、排水、供電、供氣、供熱、通信、廣播和電視等地下管線資料，並確保資料的真實、準確和完整。建築承包商在編製工程預算時，應確定安全作業環境及安全施工措施所需費用。項目開發商不應要求其建築承包商進行不符合有關安全法規和其他強制性標準規定的行動，亦不應縮短建築合同規定的工期。項目開發商申請開工許可證時，應提供其為相關建設項目擬採取的安全措施資料。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制要求房地產發展商為其房地產發展項目投保。

然而，倘中國商業銀行擬向房地產發展商發放開發貸款，該商業銀行可要求該房地產發展商投保。根據中國銀行於一九九八年五月二十一日發佈的《中國銀行關於印發兩個房地產貸款管理辦法的通知》，開發貸款借款人須在簽訂貸款協議前，按貸款人要求向保險公司購買指定保險。

知識產權

國際公約

在二零零一年十二月加入世界貿易組織後，中國成為《與貿易有關的知識產權協議》等多個知識產權國際公約的訂約方。中國同時亦為《保護工業產權巴黎公約》、《保護文學和藝術作品伯爾尼公約》、《世界知識產權組織版權條約》、《商標國際註冊馬德里協定》及《專利合作條約》的訂約方。

商標

《商標法》乃由全國人民代表大會常務委員會於一九八二年八月二十三日頒佈，於一九八三年三月一日生效及分別於一九九三年二月二十二日及二零零一年十月二十七日進行過修訂。

商標註冊人可以與其他人士簽訂授權合約，授予其註冊商標的使用權。根據《商標法》，授權人須監督使用其商標的商品質量，而被授權人亦須保證該等商品的質量。違反《商標法》會被處以罰款、沒收及銷毀侵權商品。

根據工商總局於二零零三年四月十七日頒佈並於二零零三年六月一日生效的《馳名商標認定和保護規定》，經工商總局商標評審委員會、商標事務所或中國法院逐一認證的馳名商標將受到保護。

著作權

《著作權法》由全國人民代表大會於一九九零年九月七日頒佈，並於二零零一年十月二十七日和二零一零年二月二十六日修訂。《著作權法實施條例(二零零二年版本)》於二零零二年八月二日頒佈並於二零零二年九月十五日生效。根據《著作權法》，作品一經完成，作者自動擁有著作權，並可自願進行登記。著作權的受保護年期為截至作者去世後50年止，倘作者為法人或組織，則年期為首次出版日期起50年；倘法人或組織的作品於完成後50年內仍未公佈，則不會授予著作權保護。

勞動及職工安全

有關中國勞動及安全法律及法規包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》以及其他由相關政府機關不時頒佈適用於本集團中國業務的相關法規、規則及條文。

董事會函件

根據於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》，用人單位必須繳納社會保險計劃供款，所有職工（包括農民工）必須參加所有的社會保險計劃，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險等各項計劃。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險供款應由用人單位和職工共同繳納。職工應當參加工傷保險及生育保險。工傷保險及生育保險費應當由用人單位繳納，而職工毋須繳納。

根據《中國社會保險法》，倘若用人單位未依法繳納工傷保險費，發生工傷事故的，由用人單位支付工傷保險待遇。用人單位不支付的，從工傷保險基金中先行支付。從工傷保險基金中先行支付的工傷保險待遇應當由用人單位償還。用人單位不償還的，社會保險經辦機構可以依照法律規定追償。

董事會函件

E. 目標公司之財務資料及收購事項之財務影響

目標公司為於二零零二年二月八日在中國註冊成立之有限公司，在中國從事物業發展及物業投資，與本集團於股份暫停買賣前之主要業務一致。

下表載列目標公司之財務資料：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月 (經審核) 人民幣千元
營業額	42,403	27,788	15,012
除稅及非經常項目前溢利	8,689	73,311	13,929
除稅及非經常項目後溢利	7,973	64,852	13,361
年終／期終資產淨值	234,348	287,200	291,809

附註：*包括出售目標公司當時持有之一項投資物業所得之收益約人民幣6,620萬元。本公司認為，由於收購事項之目的為收購該物業，而且自經營該物業而產生之現金流足以維持目標公司之業務，該項出售對目標公司概無任何財務影響。

復牌建議項下擬進行之交易完成後之股權變動

情況 A：假設全體現有股東悉數接納公開發售項下之配額

交易次序(附註1)：	最後可行日期	(i) 股份合併生效後 股份	(i)-(ii) 發行報酬股份後 合併股份	(i)-(ii)-(iii) 認購事項完成後 合併股份	(i)-(ii)-(iii)-(iv) 公開發售完成後 合併股份	(i)-(ii)-(iii)-(iv)-(v) 紅股發行完成後 合併股份	(i)-(ii)-(iii)-(iv)-(v)-(vi) 收購事項完成後 合併股份	(i)-(ii)-(iii)-(iv)-(v)-(vi)-(vii) 報酬股權獲悉數行使後 合併股份	%
認購人									
賣方A	47,032,000	11,758,000	11,758,000	11,758,000	101,902,667	125,418,667	125,418,667	125,418,667	43.72%
賣方B	67,939,500	16,984,875	16,984,875	16,984,875	147,202,250	181,172,000	181,172,000	181,172,000	7.80%
智略資本	156,786,500	39,196,625	39,196,625	39,196,625	339,704,083	418,097,333	418,097,333	418,097,333	19.51%
統一證券					1,666,667	1,666,667	1,666,667	1,666,667	0.26%
獨立股東：									0.07%
- 衛平(附註2)			17.31%	0.99%	5.96%	6.80%	4.94%	4.94%	4.93%
- 解有國(附註2)			25.00%	1.43%	8.61%	9.82%	7.13%	7.13%	7.12%
- 其他現有股東			57.69%	3.30%	19.87%	22.65%	16.46%	16.46%	16.43%
獨立股東小計	271,758,000	67,939,500	100.00%	5.72%	34.44%	39.27%	28.52%	28.52%	28.48%
總計	271,758,000	67,939,500	100.00%	1,188,772,833	1,709,642,333	1,845,521,333	2,540,621,333	2,544,787,999	100.00%

附註：

- 上表載列交易之完成次序為(1)股份合併；(2)發行報酬股份；(3)認購事項；(4)公開發售；(5)紅股發行；(6)收購事項；及(7)報酬認股權證獲悉數全面行使(聯席財務顧問無意在恢復買賣前行使報酬認股權證)。

為免生疑問：

- 發售股份無權享有獲得紅股發行項下之紅股；

- (b) 認購股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；
 - (c) 紅股並無權利認購公開發售項下之發售股份；
 - (d) 代價股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；
 - (e) 報酬股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；及
 - (f) 認股權證股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股，
- 原因為發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份將於記錄日期後發行。

2. 衛平及解有國為於董事會沒有代表的主要股東。除作為主要股東外，衛平及解有國均為獨立第三方。

情況 B：假設並無現有股東接納公開發售項下之配額及緊接統一證券減配發售股份前（附註 3）

交易次序 (附註 1)：	於最後 可行日期 股份	(i) 股份合併生效後 合併股份	%	(i)+(ii) 發行報酬股份後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii) 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv) 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi) 合併股份	%
認購人													
賣方 A													
賣方 B													
智略資本													
統一證券 (附註 3)													
獨立股東：													
- 衛平 (附註 2)	47,032,000	11,758,000	17.31%	11,758,000	15.42%	11,758,000	0.99%	11,758,000	0.69%	35,274,000	1.91%	35,274,000	1.39%
- 解有國 (附註 2)	67,939,500	16,984,875	25.00%	16,984,875	22.27%	16,984,875	1.43%	16,984,875	0.99%	50,954,625	2.76%	50,954,625	2.01%
- 其他現有股東	156,786,500	39,196,625	57.69%	39,196,625	51.39%	39,196,625	3.30%	39,196,625	2.29%	117,589,875	6.37%	117,589,875	4.63%
獨立股東小計	271,758,000	67,939,500	100.00%	67,939,500	89.07%	67,939,500	5.72%	67,939,500	3.97%	203,818,500	11.04%	203,818,500	8.03%
總計	271,758,000	67,939,500	100.00%	76,272,833	100.00%	1,188,772,833	100.00%	1,709,642,333	100.00%	1,845,521,333	100.00%	2,540,621,333	100.00%

附註：

3. 假設並無現有股東接納公開發售項下之配額，根據包銷協議，認購人於包銷協議項下之責任就首 88,300,000 股發售股份而言較統一證券優先。其後，統一證券作為包銷商之一，須於二零一二年二月十三日（星期一）下午五時正終止包銷協議之最後限期後及緊接減配該 432,569,500 股發售股份前接納結餘之 432,569,500 股發售股份。

情況 C：假設並無現有股東接納公開發售項下之配額及於統一證券減配發售股份後（附註 4）

交易次序（附註 1）：	於最後可行日期 股份	(i) 股份合時生效後 合併股份	%	(i)+(ii) 發行報酬股份後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii) 認購事項完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv) 公開發售完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 紅股發行完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi) 收購事項完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi)+(vii) 報酬認股權證總數發行後 合併股份	%
認購人															
賣方 A															
賣方 B															
智略資本															
統一證券（附註 3）															
獨立股東：															
- 衛平（附註 2）	47,032,000	11,758,000	17.31%	11,758,000	15.42%	11,758,000	0.99%	11,758,000	0.69%	35,274,000	1.91%	35,274,000	1.39%	35,274,000	1.39%
- 解有國（附註 2）	67,939,500	16,984,875	25.00%	16,984,875	22.27%	16,984,875	1.43%	16,984,875	0.99%	50,954,625	2.76%	50,954,625	2.01%	50,954,625	2.00%
- 公開發售承配人 （附註 4）	156,786,500	39,196,625	57.69%	39,196,625	51.39%	39,196,625	3.30%	39,196,625	2.29%	117,589,875	6.37%	117,589,875	4.63%	117,589,875	4.62%
獨立股東小計	271,758,000	67,939,500	100.00%	67,939,500	89.07%	67,939,500	5.72%	509,509,000	29.28%	636,388,000	34.48%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.01%
總計	271,758,000	67,939,500	100.00%	67,939,500	100.00%	1,188,773,833	100.00%	1,709,642,333	100.00%	1,945,521,333	100.00%	2,540,621,333	100.00%	2,544,788,999	100.00%

附註：

- 統一證券已向本公司承諾，於二零一二年二月十三日（星期一）下午五時正包銷協議終止之最後限期後及恢復買賣日期前向獨立股東減配任何公開發售之發售股份，以使（i）統一證券將減配任何發售股份之任何承配人在任何時候不會持有本公司股權 10% 或以上；及（ii）統一證券不會於緊接恢復買賣前（即恢復買賣之時）於任何發售股份中擁有權益，統一證券將僅於 1,666,667 股報酬認股權證中擁有權益（惟相關決議須於股東特別大會上通過）。

復牌建議項下交易之財務影響

於完成後，目標公司、香港控股公司及馬歇爾控股公司將成為本公司之全資附屬公司，彼等之財務報表將綜合至本公司之財務報表內。根據本公司於二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，本集團資產總額約為2,700,000港元，負債總額約為108,300,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨收益約41,300,000港元（包括出售同新集團收益及貸款豁免款額約86,600,000港元）。

誠如本通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，完成復牌建議項下擬進行之所有交易後，(A) (i) 假設復牌建議項下擬進行之所有交易已於二零一一年六月三十日完成，則經擴大集團之資產總額將增加約453,400,000港元至約456,100,000港元；(ii) 經擴大集團之負債總額將增加約189,700,000港元至約298,000,000港元；及(B) 假設復牌建議項下擬進行之所有交易已於二零零九年十二月三十一日完成，經擴大集團將會錄得113,300,000港元之淨利潤狀況。

上市規則及收購守則之涵義

(i) 股份合併

股份合併須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，概無股東須就股份合併之決議案放棄投票。

(ii) 增加法定股本

增加法定股本須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實，概無股東須於有關增加法定股本之決議案放棄投票。

(iii) 發行報酬股份及報酬認股權證

由於報酬認股權證將於發行日期起計三十六個月內到期，且認股權證股份佔經發售股份、認購股份、紅股、代價股份及報酬股份擴大之已發行合併股份之約0.16%，發行報酬認股權證須遵守上市規則第15.02條之規定。

報酬認股權證將與報酬股份同時發行，但於恢復買賣前將不會行使。發行報酬股份及報酬認股權證須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。於最後可行日期，概無聯席財務顧問及彼等各自之聯繫人於股份中擁有權益。概無股東於發行報

酬股份及報酬認股權證中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准發行報酬股份及報酬認股權證之相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

(iv) 公開發售、清洗豁免及特別交易

根據上市規則之規定，由於公開發售會令緊接該公佈日期前十二個月內本公司已發行股本增加50%以上且並無申請額外發售股份，公開發售(包括不設額外申請安排)須待獨立股東於股東特別大會上批准一項決議案(而控股股東及彼等之聯繫人，或在無控股股東之情況下，董事(獨立非執行董事除外)及主要行政人員及彼等各自之聯繫人須就贊成公開發售而放棄投票)後方可作實。於最後可行日期，本公司概無控股股東，而董事及彼等各自之聯繫人於股份中亦並無擁有權益。

認購人(為本公司主席兼董事韓先生之聯繫人)為本公司之關連人士。認購事項及認購人於包銷協議項下之包銷安排根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，故須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

認購人將根據收購守則規則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，以豁免認購人及與其一致行動人士就彼等並未擁有或同意因認購事項而將予收購之所有股份提出強制性全面收購建議之責任。授出清洗豁免須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准後方可作實。

特別交易須待獨立股東於股東特別大會上透過點票方式批准後方可作實。

於最後可行日期，概無(i)韓先生、認購人、其聯繫人及一致行動人士；(ii)統一証券、其聯繫人及與其一致行動之人士；及(iii)於公開發售、認購事項、清洗豁免及/或特別交易中擁有權益或參與其中之人士(包括智略資本、其聯繫人及與其一致行動之人士)於股份中擁有權益。

(v) 紅股發行

紅股發行須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，概無股東須就紅股發行之決議案放棄投票。

(vi) 收購事項

按上市規則第14章所作計算，收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，並須待股東於股東特別大會上以點票方式批准後方可作實。於最後可行日期，概無賣方及彼等各自之聯繫人於股份中擁有權益。概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就相關批准收購事項及據此擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

申請上市

本公司將向聯交所申請合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)上市及買賣。本公司並無於任何其他證券交易所申請合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)上市及買賣。於合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)獲准在聯交所上市及買賣後，合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)將由合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)開始在聯交所買賣之日或由香港結算釐定之其他日期起，獲香港結算接納為可在中央結算系統記存、結算及交收之合資格證券。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交收日在中央結算系統內交收。中央結算系統內所有活動必須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)之買賣可經中央結算系統交收。

並無為報酬認股權證提出上市申請。

合併股份之地位

代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份於配發、發行及繳足股款後，將與於分別配發及發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份當日已發行現有合併股份在所有方面享有同等權益。該等代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份之持有人將有權

董事會函件

收取所有於分別配發及發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份當日後所宣派、作出或派發之未來股息及分派。

於恢復買賣後之董事會構成

除羅敏先生將於恢復買賣後自非執行董事調任為執行董事之事實外，所有現任董事將於恢復買賣後仍為董事會之成員。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生組成之獨立董事委員會，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之條款向獨立股東提供意見。鑒於非執行董事羅敏先生參與復牌建議及彼將於復牌後調任為執行董事之事實，故彼被認為擔任獨立董事委員會之獨立性不足。

委任獨立財務顧問

好盈已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。好盈之委任已獲獨立董事委員會批准。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以考慮及如認為合適：(i) 由股東以投票方式批准股份合併、增加法定股本、收購事項、紅股發行、發行報酬股份及報酬認股權證及各自據此擬進行交易之決議案；(ii) 由獨立股東以投票方式批准認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之決議案。

繼續暫停股份買賣

股份已自二零零三年十二月三十日起暫停於聯交所買賣。在達成上市委員會規定之一切復牌條件前，股份將繼續暫停買賣。發表本通函並不表示股份將恢復買賣或合併股份（包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份）將獲授予上市批准。股東須注意，倘本公司未能於聯交所規定之時限內達成一切

董事會函件

復牌條件，股份可能會被聯交所除牌。因此，如股東及潛在投資者於復牌條件達成之日前買賣股份，務請謹慎行事。

推薦意見

董事認為，復牌建議(包括(1)股份合併；(2)增加法定股本；(3)發行報酬股份及報酬認股權證；(4)公開發售、認購事項、清洗豁免及特別交易；(5)紅股發行；及(6)收購事項)項下擬進行之交易之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投贊成票。

閣下務請留意載列於本通函第97至98頁之「獨立董事委員會函件」及第99至121頁之「好盈函件」。獨立董事委員會經考慮好盈之意見後認為，公開發售、認購事項、清洗豁免及特別交易之條款就獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及獨立股東之整體利益，並建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關該等方面之決議案。敦請閣下於投票前細閱「獨立董事委員會函件」及「好盈函件」。

其他資料

閣下務請留意載列本通函附錄內之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然
謹啟

二零一一年十二月二十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易致獨立股東之意見函件，以供載入本通函。

NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED

新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

執行董事

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

非執行董事

羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生

司徒文輝先生

鄭清先生

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

主要營業地點

香港

灣仔

軒尼詩道16號

宜發大廈11樓

敬啟者：

透過認購事項及公開發售集資；關連交易、申請清洗豁免及特別交易

茲提述本公司於二零一一年十二月二十三日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已經成立，以就(其中包括)認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供推薦意見。好盈已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之條款以及有關投票向吾等提供意見。其意見詳情連同達致該等意見所考慮之因素及理由，載列於本通函第99至121頁之函件內及本通函其他部分及附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之條款以及好盈之意件函件內所載之意見及推薦意見後，吾等認為認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之條款就獨立股東而言屬公平合理。認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上分別提呈之普通決議案，以批准認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
新城市(中國)建設有限公司
獨立非執行董事
陳耀東 司徒文輝 鄭清
謹啓

二零一一年十二月二十三日

好盈函件

以下為好盈函件之全文，以供載入本通函而編製，當中載列其就認購事項、公開發售、認購人所作之包銷安排、申請清洗豁免及特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

HOORAY 好盈

敬啟者：

認購事項、公開發售、認購人所作之包銷安排、申請清洗豁免及特別交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一一年十二月二十三日向股東寄發之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

根據上市規則第14A章，認購事項及認購人於包銷協議下之包銷安排構成 貴公司之關連交易，故須遵守有關申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准認購協議及包銷協議之規定。

根據上市規則第7.24(5)(a)條之規定，由於公開發售會令 貴公司已發行股本增加50%以上，公開發售須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，而控股股東（倘 貴公司並無控股股東，則為董事（獨立非執行董事除外）及主要行政人員及彼等各自之聯繫人），於大會上須就投票贊成有關公開發售之相關決議案而放棄投票。於最後可行日期， 貴公司概無任何控股股東。

好盈融資有限公司

Hooray Capital Limited

香港灣仔告士打道108號大新金融中心2706-07室

2706-07, Dah Sing Financial Centre, 108 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong

Tel. 電話: (852) 2802 2816

Fax. 傳真: (852) 3007 8501

好盈函件

於最後可行日期，除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人、韓先生及任何與彼等任何一方一致行動之人士概無於 貴公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則)中持有權益。於發行報酬股份及完成認購事項後，認購人、韓先生及與彼等任何一方一致行動之人士將持有1,112,500,000股合併股份，佔經報酬股份及認購股份擴大之已發行股本約93.58%。因此，認購人須根據收購守則第26條就全部已發行合併股份(除認購人及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性全面收購建議，惟取得清洗豁免除外。就此而言，認購人將向執行人員申請清洗豁免，以根據收購守則第26條豁免註釋1豁免認購人及與其一致行動人士因認購人認購1,112,500,000股認購股份而須對彼等尚未擁有或同意收購之所有股份作出強制性全面收購建議。授出清洗豁免將須待(其中包括)於股東特別大會上透過投票方式取得獨立股東之批准後，方可作實。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，認購事項將不會成為無條件且將不會進行。

於發行報酬股份後，統一證券將成為股東。於公開發售完成後，根據統一證券於包銷協議項下之包銷安排，統一證券將就有關432,569,500股發售股份之包銷承擔收取2.5%的包銷費。統一證券於包銷協議項下之包銷安排並不延伸至所有股東，並因此構成收購守則第25條項下之特別交易，並須獲得執行人員同意。倘相關同意授出，將受限於獨立財務顧問之意見(即統一證券於包銷協議項下之包銷安排條款屬公平合理及由獨立股東於股東特別大會上透過投票方式批准)。

貴公司將召開股東特別大會，以透過投票方式批准認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易。根據收購守則及上市規則，認購人、其聯繫人及與其一致行動人士、統一證券、其聯繫人及與其一致行動人士以及參與及／或於認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易中擁有權益之該等人士將就分別有關認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之相關決議案放棄投票。

因此， 貴公司已成立由全體獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生組成之獨立董事委員會，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。

好盈函件

吾等並不以本函件擔保據此擬進行之該等交易的好處，而只是根據上市規則及收購守則表達意見。吾等作為獨立財務顧問：(i)就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之條款對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立意見；及(ii)就於股東特別大會上如何就上文(i)項投票向獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及推薦意見時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供之資料、意見及聲明之準確性，並假設通函所載或引述之所有資料、意見及聲明於作出時屬真實及準確，且將於最後可行日期仍屬真實。倘 貴公司發生重大變動，從而影響吾等於最行可行日期至股東特別大會日期之意見，根據收購守則第9.1條吾等將於切實可行情況下盡快知會股東。吾等亦假設董事於通函內所作之觀點、意見及意向，乃經適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，亦無知悉任何事實或情況會致使吾等所獲資料及向吾等作出之聲明及意見失實、不確或有所誤導。

吾等認為，吾等已獲充分資料，以確保吾等可達致知情意見及合理依賴通函所載資料之準確性，從而為吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。吾等認為吾等已根據上市規則第13.80條規定執行所有必要步驟，以令吾等達致知情見解並證實向吾等提供之資料及所作出之聲明，作為達致吾等意見之合理基礎，其中包括下列事項：

- (a) 取得及審閱有關評估認購協議、包銷協議之條款公平性及合理性之所有資料及文件，包括但不限於 貴公司於二零一一年十一月十五日之公佈、董事會函件、 貴公司於截至二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止年度之年報，以及 貴公司於截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (b) 取得及審閱有關二零零九年可換股債券、三泰可換股債券及收購事項之所有資料及文件；
- (c) 調查香港上市公司(包括長期停牌公司)進行之公開發售及供股，以就認購價及發售價提供參考；

好盈函件

- (d) 審閱 貴公司之業績表現及財務狀況以及進行認購事項及公開發售之理由及背景；及
- (e) 就發售替代方案及集資安排(如有)與 貴集團之董事及管理層會談。

經作出所有合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信通函並無遺漏任何其他事實或聲明，致使當中(包括本函件)之任何聲明有所誤導。然而，吾等並無獨立核實 貴公司董事及管理層所提供之資料，亦無獨立調查 貴公司之業務及事務狀況。

於達致意見時，吾等依賴 貴公司提供之財務資料，尤其是 貴公司之經審核財務報表及其他未經審核財務數據之準確性及可靠性。吾等並無審核、編製或審閱上述財務報表及財務數據。吾等不會就此發表任何意見或作出任何形式之保證。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。董事亦告知吾等，用以達致知情意見之資料概無遺漏重大事實，而吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。吾等並無對 貴公司過往及日後所作之投資決定、所把握或將把握之機遇或項目進行任何可行性研究。吾等於達致意見時乃假設 貴公司所提供之任何分析、估計、預測、預計、條件及假設均為有效及可持續。吾等之意見並不構成對 貴公司過往、現時及日後所作之投資決定、所把握或將把握之機遇或項目有效性、可持續性及可行性之任何指示。

吾等之意見必須基於最後可行日期現存之財務、經濟、市場、監管及其他條件，以及截至最後可行日期吾等所獲之事實、資料、聲明及意見。倘 貴公司發生重大變動，從而影響吾等於最後可行日期至股東特別大會日期之意見，根據收購守則第9.1條，吾等將於切實可行情況下盡快向股東告知吾等之修訂意見。

吾等之意見僅就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易而達致，於任何情況下均不應在未取得吾等之事先同意書前全部或部分用作任何其他用途或與其他意見作任何比較。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A. 認購事項及清洗豁免

貴集團之過往財務表現

貴公司為一間投資控股公司，而 貴集團透過其附屬公司進行之主要業務內在中國從事物業發展及投資。 貴集團於截至二零一一年六月三十日止六個月以及截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之業績表現概述如下：

(i) 截至二零一一年六月三十日止六個月：

根據 貴公司於截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一一年中期報告」）， 貴集團並無錄得任何收益。 貴集團呈報未經審核綜合虧損淨額約6,400,000港元，主要歸因於融資成本及行政開支。 貴公司於二零一一年六月三十日之未經審核綜合負債淨額約為105,600,000港元。

(ii) 截至二零一零年十二月三十一日止財政年度：

根據 貴公司二零一零年年報（「二零一零年年報」），於截至二零一零年十二月三十一日止年度 貴集團並無錄得任何收益，其與截至二零零九年十二月三十一日止年度一致。 貴集團呈報截至二零一零年十二月三十一日止年度股東應佔經審核收益約41,300,000港元，而於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得股東應佔經審核虧損約30,100,000港元。根據二零一零年年報，經審核收益主要由於其他收入及收益約86,600,000港元所致，而其他收入及收益由出售附屬公司之收益及豁免貸款所致。

貴公司核數師從二零一零年年報中獲知， 貴集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，此情況表明 貴集團及 貴公司之持續經營能力可能存有重大不確定性，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。二零零九年年報所載之綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團未來可獲得之融資及 貴集團未來經營取得成功之結果。

認購事項之主要條款

根據認購協議，貴公司有條件同意配發及發行，而認購人有條件同意以認購價每股認購股份0.12港元認購1,112,500,000股認購股份。認購股份為貴公司現有已發行股本之約16.37倍及佔貴公司經配發及發行認購股份擴大之已發行股本約93.58%。

經發行及全數繳足之認購股份將於各方面於彼等之間並於配發及發行認購股份當日與已發行之合併股份享有同等權益，包括收取所有未來股息及分派之權利，而有關股息及分派可由貴公司於配發及發行認購股份當日或之後宣派、作出或派付。有關認購事項之詳情於通函「董事會函件」內披露。

認購價相當於二零零九年可換股債券之兌換價。認購價每股認購股份0.12港元較：

- (i) 於最後交易日聯交所報收市價每股0.265港元(或每股合併股份1.06港元，經就股份合併可予調整)折讓約88.679%；
- (ii) 直至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日聯交所報平均收市價每股0.265港元(或每股合併股份1.06港元，經就股份合併予以調整)折讓約88.679%；及
- (iii) 直至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日聯交所報平均收市價每股0.264港元(或每股合併股份1.056港元，經就股份合併予以調整)折讓約88.636%。

進行認購事項之理由

股份已自二零零三年十二月三十日起暫停在聯交所買賣。聯交所決定批准貴公司進行復牌建議，惟須於二零一二年二月二十八日前完成(其中包括)認購事項、公開發售及收購事項，並獲上市科信納。因此，完成(其中包括)認購事項、公開發售及收購事項為合併股份於聯交所恢復買賣之先決條件。

認購事項將提供必要股本，以降低 貴公司之負債，方式為透過抵銷及贖回韓先生持有之 貴公司所有尚未行使可換股債券及抵銷償還於認購事項完成日期韓先生向 貴公司提供之營運資金貸款之提取款項。

如董事會函件載列，認購事項之金額將為1.335億港元，(i)其中約71,000,000港元將用作抵銷所需金額及贖回韓先生持有之二零零九年可換股債券(其中本金額約為63,200,000港元及預計利息於認購事項完成日期約為7,800,000港元)；及(ii)其中預期約27,500,000港元之款項將用作抵銷營運資金貸款於收購事項完成日期之提取款項。因此，該款項餘額約35,000,000港元將須由認購人以現金支付。

有關二零零九年可換股債券之進一步資料載於董事會函件第32頁至33頁。

認購人之背景

認購人由韓先生全資擁有及為一家投資控股公司。認購人之唯一董事為韓先生。韓先生自二零零零年四月起擔任執行董事，並自二零零二年十二月起擔任 貴公司主席。彼曾經擔任北京市長秘書，並在加盟 貴集團前有十年時間負責北京之城市發展，曾協助或參與多個物業發展項目，其中包括：

- 北京長安街之城市綜合項目；
- 北京恒基中心；
- 中國國際貿易中心，由酒店、寫字樓、公寓、展覽館及商場組成；及
- 北京亞運村內之酒店、公寓、寫字樓及住宅。

在韓先生擔任北京市長秘書期間，彼負責(其中包括)(i)北京之城市規劃，包括北京中心商務區以及北京亞運村之整體規劃；(ii)物業發展項目的審批和監督；及(iii)音樂廳、體育中心、圖書館和展覽廳等設施之物業管理。此外，韓先生作為一名監事，曾參與北京望京社區(當時之人口約為二百萬)之拆遷、規劃及重建。自二零零三年起，韓先生作為主席，一直負責中國證券大廈的建設和

發展之整體規劃，其中包括向中國政府申請施工許可、與相關政府部門就中國證券大廈的建設及取得相關許可證保持溝通、就中國證券大廈的建設協調建築商，並監督中國證券大廈的建設以及物業開發團隊之組織。韓先生擁有逾二十年的物業發展及物業管理經驗。

認購價之分析

過往股價表現：

由於股份自最後交易日起長期暫停買賣，截至本函件日期已有近八年，吾等認為，於最後交易日之收市價並非認購價之主要參考。於最後交易日之收市價並不反映 貴公司之現有業務前景及 貴公司之財務，由 貴公司於截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核財務業績至 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度（接近最後交易日）之經審核財務業績所證實，現時上述事項大都有所不同且欠佳。此外，現時 貴公司並無物業投資及物業發展之業務，而於最後交易日前則錄得手頭物業租金收入。

認購價之由來：

貴公司表示，截至認購協議日期為止， 貴公司並無收到認購新股份之任何其他確認書面收購建議。認購事項為唯一呈予 貴公司之確認書面建議。認購價每股認購股份0.12港元相當於二零零九年可換股債券之兌換價每股合併股份0.12港元。如董事會函件所載，認購事項之金額將為約1.335億港元。其中大部分金額約63,200,000港元將抵銷所需金額及贖回二零零九年可換股債券，故認購人與 貴公司協定認購價可參考二零零九年可換股債券之兌換價每股認購股份0.12港元。

其他融資選擇

根據二零零九年可換股債券之條款及條件，經調整兌換價為每股合併股份0.12港元，其相當於認購價。二零零九年可換股債券之未償還本金額為63,248,596港元。根據二零零九年可換股債券之條款及條件，韓先生擁有唯一酌情權可將全部二零零九年可換股債券兌換為527,071,633股合併股份。認購事

好盈函件

項下之金額超出二零零九年可換股債券之未償還本金額，僅用於償還營運資金貸款及二零零九年可換股債券之累計利息，並向 貴公司提供進一步資本作擬定用途。

吾等已考慮到下列事項之影響，即減少認購事項之金額直至抵銷所需金額及贖回二零零九年可換股債券之未償還本金額約63,200,000港元。就此而言，根據二零零九年可換股債券之條款及條件，倘認購人選擇全數兌換二零零九年可換股債券，獨立股東須同等攤薄其於 貴公司之股權。

如董事會函件所示，額外金額約27,500,000港元及7,800,000港元將分別用於償還韓先生有關營運資金貸款之提取款項及須向認購人支付有關二零零九年可換股債券之利息。因此，認購事項亦指 貴公司對該款項進行實際債務資本化（「資本化」）。認購事項下餘額約35,000,000港元之發行條款與認購事項下其他金額之發行條款相同。根據認購協議就該金額35,000,000港元將予發行及配發之認購股份數目約為292,000,000股認購股份，佔經認購事項以及發行報酬股份、公開發售、紅股發行及收購事項擴大之 貴公司經擴大股本之約11.49%。

認購事項後， 貴公司亦正進行公開發售，以籌集額外資金。

由於認購事項毋須待公開發售完成後方告完成，董事會相信，認購事項可為 貴公司提供額外籌集資金機會，以籌集一般營運資金。

認購事項之財務影響

現金狀況：

根據二零一一年中期報告， 貴公司於二零一一年六月三十日之現金及銀行結餘約為235,000港元。於認購事項完成後，由於認購事項將籌集現金流入淨額（扣除本函件所述之抵銷款項）約35,000,000港元，流動資金及現金狀況將得以改善。因此，吾等認為， 貴公司之現金及銀行結餘狀況將於認購事項完成後大幅改善。

資產淨值：

根據二零一一年中期報告， 貴公司於二零一一年六月三十日之未經審核綜合負債淨額約為105,600,000港元，或每股合併股份約1.55港元。於認購事項完成後，由於認購事項將增加 貴公司之資產總值及股本，資產淨值將得以提高。根據估計所得款項約1.335億港元計算， 貴公司之資產淨值將可能增加約

1.335億港元，或每股合併股份約1.96港元，惟須所有其他事項保持不變。

資本負債比率：

由於 貴公司處於綜合負債淨額狀況，其資本負債比率並不適用。然而， 貴公司面臨無力償債風險。因此，吾等認為， 貴公司之負債淨額狀況將緊隨認購事項完成後得以改善。

鑒於上述者，緊隨認購事項完成後，認購事項將可能對 貴集團之財務狀況產生整體正面影響，即(i)現金及銀行結餘狀況改善；(ii)貴公司之資產淨值得以提高；及(iii)降低 貴公司之整體債務水平，因此，吾等認為，認購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

攤薄現有股東之股權

基於董事會函件所載之 貴公司股權架構，假設股份合併已生效，於完成認購事項及發行報酬股份(未計及公開發售)後，現有獨立股東持有之67,939,500股合併股份，相當於 貴公司之全部已發行股本，則現有獨立股東之股權將由100%攤薄至約5.72%。於最後可行日期， 貴公司概無控股股東。

吾等知悉，現有股東之股權將大幅攤薄。然而，已考慮到下列事項：

- (i) 認購價按與二零零九年可換股債券相同之兌換條款進行。由於二零零九年可換股債券之未償還本金約為63,248,596港元，倘認購事項將不包括在該款項內，韓先生可酌情將二零零九年可換股債券兌換為約527,000,000股合併股份，佔經認購事項、發行報酬股份、公開發售、紅股發行及收購事項擴大之 貴公司經擴大股本之約20.74%。獨立股東將面臨其於 貴公司股權之相同攤薄影響，而倘按認購價發行金額約63,200,000港元的認購股份，且倘認購人根據其於本函件所附之條款及條件兌換二零零九年可換股債券，則 貴公司之資產淨值將提高相同幅度。

- (ii) 認購事項下之資本化指資本化營運資金貸款約27,500,000港元，方式為發行約229,166,667股認購股份，僅約佔經認購事項、發行報酬股份、公開發售、紅股發行及收購事項擴大之 貴公司經擴大股本約9.02%。此外，有關二零零九年可換股債券之利息約7,800,000港元之資本化指發行約65,000,000股認購股份，僅佔經認購事項、發行報酬股份、公開發售、紅股發行及收購事項擴大之 貴公司經擴大股本約2.56%，兩者均可使 貴公司增強其股本基礎；
- (iii) 根據認購協議就該35,000,000港元將予發行及配發之認購股份約為292,000,000股認購股份，僅佔經認購事項、發行報酬股份、公開發售、紅股發行及收購事項擴大之 貴公司經擴大股本約11.49%，鑒於 貴集團於二零一一年六月三十日之未經審核流動資金狀況，其將為 貴公司籌集必需資金以支持其營運及加強 貴集團之股本基礎提供進一步保證；
- (iv) 截至認購協議日期， 貴公司並無就(其中包括)認購新合併股份收到任何確認書面收購建議，認購事項及公開發售除外；
- (v) 認購價與根據公開發售下提呈予獨立股東之發售價相同；及
- (vi) 貴公司面臨無力償債風險及須根據上市規則進入除牌程序，

認購事項之完成(其中包括)令聯交所滿意，將使合併股份可於聯交所恢復買賣，從而較其他方式更有利於 貴公司及股東。

清洗豁免

緊隨認購事項完成及發行報酬股份後，認購人、其最終實益擁有人及與任何彼等一致行動之人士，將增加其於 貴公司之總股權至 貴公司經擴大已發行股本之約93.58%。根據收購守則第26.1條，緊隨認購事項完成後，認購人須就其及與其一致行動之人士未擁有或同意將予收購之 貴公司全部已發行股份

及其他相關證券作出強制性全面收購建議，惟獲得清洗豁免除外。就此而言，認購人將向執行人員申請清洗豁免，而執行人員已表示將授出清洗豁免予認購人，惟須待於股東特別大會上由獨立股東以投票方式批准。

認購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免後方可作實。倘清洗豁免不獲批准，根據認購事項之條款，則認購事項將不會進行。鑒於本文所述之認購事項之益處及 貴公司之財務狀況，吾等認為批准清洗豁免符合 貴公司及其股東之整體利益。

B. 公開發售及認購人於包銷協議項下之包銷安排

公開發售及認購人作出包銷安排之背景和原因

有關 貴集團之資料：

貴集團主要於中國從事物業發展及投資。正如吾等函件所述，於截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團並無錄得任何營運收益。

公開發售之理由：

如之前所述，根據二零一一年中期報告，於二零一一年六月三十日， 貴公司錄得未經審核綜合負債淨額約105,600,000港元，而於二零一一年六月三十日手頭現金僅為約235,000港元。

董事會認為，公開發售向所有合資格股東提供均等機會參與擴大 貴公司之股本基礎，並容許合資格股東按其意願維持彼等於 貴公司之權益比例及繼續參與經擴大集團之未來發展，故符合 貴公司及股東之整體利益。

根據於最後交易日聯交所所報收市價每股0.265港元(假設股份合併已生效，相當於每股合併股份1.06港元)計算，於公開發售後每股合併股份之理論除權價(假設股份合併已生效)約為0.2285港元，較每股合併股份之經調整收市價1.06港元(假設股份合併已生效)折讓約78.45%。

好盈函件

如董事會函件所載，來自公開發售之所得款項總額將約為62,500,000港元。來自公開發售之所得款項總額及來自認購事項之現金淨額將合共約為97,500,000港元，而所得款項淨額將約為92,600,000港元。該款項中，其中(i)約36,600,000港元用作支付收購事項之現金部分；(ii)約16,900,000港元用作償還三泰可換股債券(其中，本金額約14,200,000港元及於收購事項完成時之利息預期約2,700,000港元)；及(iii)約39,100,000港元用作經擴大集團之一般營運資金及／或未來物業發展項目。

三泰可換股債券及收購事項之詳情分別載於董事會函件第30至第32頁及第48至87頁。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將考慮獨立財務顧問之意見)認為，經考慮公開發售之條款，公開發售屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

完成收購事項將使 貴公司可收購資產以繼續於中國從事物業發展及投資，從而為 貴公司及股東帶來整體回報。於截至二零一一年六月三十日止六個月及截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度， 貴公司並無錄得任何業務營運收益。

公開發售之主要條款

公開發售之基準：

誠如董事會函件所述，公開發售乃按於記錄日期每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準進行。假設股份合併生效， 貴公司將持有67,939,500股已發行合併股份，而公開發售項下之發售股份數目將為520,869,500股發售股份。

假設股份合併生效，520,869,500股發售股份相當於：(i)於該公佈日期已發行合併股份總數約7.67倍；(ii)經發售股份擴大之已發行合併股份總數約88.46%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大之已發行合併股份總數約20.47%。

為免生疑問，發售股份無權享有紅股發行項下之紅股，因為發售股份將於記錄日期後發行。

發售價：

發售股份之認購價為每股發售股份0.12港元並於申請時悉數支付。發售價較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.265港元(或每股合併股份1.06港元，經就股份合併予以調整)折讓約88.679%；
- (ii) 截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.265港元(或每股合併股份1.06港元，經就股份合併予以調整)折讓約88.679%；及
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.264港元(或每股合併股份1.056港元，經就股份合併予以調整)折讓約88.636%。

根據二零一一年中期報告，於二零一一年六月三十日，每股未經審核綜合負債淨額約為0.388港元。

董事會函件中表示，貴公司已與包銷商經公平磋商後同意，發售價應較暫停買賣前之收市價大幅折讓，以鼓勵合資格股東接納彼等之公開發售配額。各合資格股東有權根據其於記錄日期佔貴公司股權比例以相同價格認購發售股份。

過往股價表現

類似吾等於本函件認購事項及清洗豁免一節所述之意見，由於股份自最後交易日起長期暫停買賣，截至本函件日期已約八年，吾等認為於最後交易日之收市價並非發售價之一個主要參考。於最後交易日之收市價並無反映貴公司之目前業務前景及貴公司之財務狀況，由貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核財務資料至貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度(接近最後交易日)之經審核財務業績所證實，現時上述事項大都有所不同且欠佳。此外，現時貴公司並無物業投資及物業發展之業務，而於最後交易日前則錄得手頭物業租金收入。

與其他公開發售／供股之比較

為評估發售價之合理性，吾等已將公開發售與其他可比較長期暫停買賣之聯交所上市公司所公佈之最新公開發售及供股之詳盡清單作比較。吾等認為，公開發售及供股性質相似，因集資方法均為股東提供權利可按比例認購公司新股份，而公開發售與供股之間的主要區別為，供股下認購權可供交易，而公開發售項下並無該安排。有鑒於此，吾等已於吾等之分析中包括供股，因吾等認為更廣泛之比較，可為發售價提供更一般之參考。獨立股東應注意，就長期停牌公司而言，尤其是該等帶有負債淨額之公司，按相關股份市價之折讓價公開發售或供股乃行業慣例，以鼓勵彼等之股東認購。此外，相關時間之市場氣氛或亦會於釐定認購價中發揮重要作用。因此，吾等審閱二零一零年十一月十六日至二零一一年十一月十五日（即包銷協議日期）期間於聯交所上市之公司所公佈之長期停牌公司進行之以下公開發售及供股。該等公開發售及供股乃吾等所深知吾等所識別之於上述期間之公開發售及供股的詳盡清單。於該期間，長期停牌公司（不論上市公司之業務性質）進行之所有公開發售及供股，包括在吾等之分析中(i)吾等認為於釐定公開發售／供股之認購價時，上市公司之業務性質與其所採用之折讓並無直接關係；及(ii)倘分析限於經營類似業務之公司，可比較公司之規模將為有限，因吾等所識別之可比較公司中僅有兩間公司主要從

好盈函件

事 貴集團之類似業務(即於中國之物業發展及投資)。吾等考慮使用公開發售及供股之詳盡清單可提供更廣泛比較，以為發售價提供更普遍之參考。吾等有關公開發售及供股之研究結果詳情(「可比較公司」)於下表概述。

公佈日期	公司 (股份代號)	每股發售價 港元	於有關各供股／公開發售日期之前的最後交易日每股發售價較收市價之折讓／溢價 %
二零一一年 十一月十一日	科浪國際控股有限公司(2336)	0.2	85.71
二零一一年 八月二十六日	海城集團有限公司(1220)	0.133	95.61
二零一一年 三月十八日	合俊集團(控股)有限公司(2700)	0.112	83.84

資料來源：聯交所

如上表所示，所有可比較公司之發售價均設為發佈相關公佈前之最後交易日每股股份各收市價之折讓，介乎約95.61%至83.84%，平均約為88.39%。於公開發售情況下，發售價較每股收市價折讓88.68%於可比較公司之相關範圍內。

如上文所討論，一般情況下，按股份市價之折讓價公開發售或供股乃行業慣例，以鼓勵股東認購。就所有公開發售或供股而言，合資格股東之權益不會因較低之認購價而受到損害，只要彼等獲提供均等機會參與公開發售或供股。

此外，發售價相當於每股合併股份0.12港元之認購價。倘發售價高於認購價，則不符合合資格股東之利益。因發售價等於認購價，其即表示公平對待有關認購事項及公開發售之所有投資者。

好盈函件

經考慮可比較公司之認購價，以及發售價等於認購價，吾等認為發售價對收市價之折讓乃於市場水平範圍內並接近市場平均水平。基於此點，吾等認為發售價乃公平合理。

包銷安排

根據包銷協議，認購人將包銷公開發售項下 520,869,500 股發售股份當中之 88,300,000 股發售股份，而餘下股份則由統一證券包銷。根據包銷協議，毋須向認購人支付包銷佣金，而統一證券有權收取其包銷數額 2.5% 之佣金。認購人於包銷協議下之責任將優先於統一證券，因此於認購人已認購或促使認購人認購任何尚未獲接納之包銷發售股份及除外股東配額至最多允許認購人承諾包銷之數額後，統一證券方須履行其於包銷協議下之責任。

根據上市規則第 14A 章，認購人於包銷協議下之包銷安排構成 貴公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准(其中包括)包銷協議之規定。

為比較上市公司之各自聯營公司之關連方及第三方代理人收取之包銷佣金，吾等已審閱下列聯交所上市公司公佈於二零一零年十一月十六日至二零一一年十一月十五日止期間(即從包銷協議訂立日期起計一年)之公開發售詳盡列表。吾等之列表涵蓋 21 個公司個案，吾等認為選樣數量對吾等之分析已足夠。下表為吾等對該等公開發售及供股之包銷佣金所作之分析詳情概述：

公佈日期	公司(股份代號)	包銷佣金	包銷商之背景
二零一一年十一月九日	中油潔能集團有限公司(260)	1.70%	該公司之關連方
二零一一年十月十四日	卜蜂蓮花有限公司(121)	零	該公司之關連方
二零一一年九月七日	台泥國際集團有限公司(1136)	零	該公司之關連方
二零一一年九月五日	建生國際集團有限公司(224)	1.00%	該公司之關連方
二零一一年八月二十六日	海域集團有限公司(1220)	零	該公司之關連方

好盈函件

公佈日期	公司(股份代號)	包銷佣金	包銷商之背景
二零一一年八月五日	駿新能源集團有限公司(91)	2.50%	獨立第三方
二零一一年八月五日	中國水務地產集團有限公司 (2349)	零	該公司之關連方
二零一一年七月十二日	中國掌付(集團)有限公司 (8047)	2.50%	獨立第三方
二零一一年七月六日	特速集團有限公司(185)	1.00 港元	該公司之關連方
二零一一年六月七日	永恒策略投資有限公司(764)	1.25%	獨立第三方
二零一一年五月六日	華保亞洲發展有限公司(810)	2.30%	獨立第三方
二零一一年四月十二日	新豐集團有限公司(1223)	1.00%	該公司之關連方
二零一一年四月四日	流動電訊網絡(控股)有限公司 (8266)	3.50%	獨立第三方
二零一一年三月二十七日	財華社集團有限公司(8317)	1.50%	該公司之關連方
二零一一年一月四日	五菱汽車集團控股有限公司 (305)	零	該公司之關連方
二零一零年十二月 三十一日	品創控股有限公司(8066)	零	該公司之關連方
二零一零年十二月 二十二日	北控水務集團有限公司(371)	零	該公司之關連方
二零一零年十二月十五日	中國投資基金有限公司(612)	2.50%	獨立第三方
二零一零年十二月一日	三丸東傑(控股)有限公司 (2358)	2 %	獨立第三方
二零一零年十一月 二十三日	遠大醫藥健康控股有限公司 (512)	3.50 %	獨立第三方
二零一零年十一月十九日	星辰集團有限公司(542)	2.50%	獨立第三方

資料來源：聯交所

吾等從上述列表發現第三方包銷商收取公開發售之包銷佣金介乎於1.25%至3.5%，而且於若干個案中，倘包銷商屬相關上市公司之關連方，則所收取之包銷佣金(如收取)一般介乎於1.00港元至1.7%。統一證券收取之2.5%包銷佣金符

合第三方包銷商收取包銷佣金有關之市場平均水平。吾等認為包銷協議下委聘統一證券之條款就獨立股東而言乃公平合理。根據上市規則及收購守則，統一證券並非認購人之關連方，亦非認購人之一致行動人士。

倘認購人不根據包銷協議提出包銷88,300,000股發售股份，貴公司將須委聘其他證券包銷商（如公開發售之聯席包銷商之一，統一證券）以包銷此數目之發售股份。獨立股東之權利均相同，而不論上述88,300,000股發售股份由認購人或任何其他獨立代理人包銷之情況。此外，由於與應付統一證券2.5%佣金相比，目前並無根據包銷協議支付任何包銷佣金予認購人，貴公司將會產生額外費用。

經考慮上述因素，吾等認為就其包銷承諾向認購人支付零包銷佣金之安排就獨立股東而言屬公平合理。

融資選擇

根據二零一一年中期報告，貴公司於二零一一年六月三十日之未經審核資產淨值，貴公司錄得約105,500,000港元之未經審核綜合負債淨額。就債務融資而言，除自私人債權人獲得融資以外，董事確認過去數年由於股份長期暫停買賣以及貴集團處於負債淨額狀況，故貴公司尋求銀行融資有困難。

在所有可能之籌資方法中，董事會認為公開發售乃符合貴公司及獨立股東之整體利益，此乃由於此方法給予全體獨立股東平等機會，參與擴大貴公司之股本基礎並讓獨立股東能夠維持於貴公司之股權比例及按其意願繼續參與經擴大集團之未來發展。其他股本融資方案，如股份配售及認購股份可能會取消獨立股東之上述權利。

公開發售之財務影響

現金狀況：

根據二零一一年中期報告，貴公司於二零一一年六月三十日擁有現金及銀行結餘約235,000港元。於公開發售完成後，由於公開發售將籌得現金流入淨額（不包括認購事項所產生之現金流量淨額約35,500,000港元）約3,600,000港元，故流動資金及現金狀況將會得到改善。因此，吾等認為貴公司之現金及銀行結餘狀況將於公開發售完成後得到改善。

資產淨值：

根據二零一一年中期報告，貴公司於二零一一年六月三十日之未經審核綜合負債淨額為約105,600,000港元。於認購事項完成後，資產淨值將有所增加，因為公開發售將提高貴公司之資產總值及股本。根據約57,100,000港元之估計所得款項淨額(不包括來自認購事項之現金流量淨額約35,500,000港元)，貴公司之資產淨值極有可能增加約57,100,000港元，惟所有其他事宜維持不變。

資本負債比率：

由於貴公司處於綜合負債淨額狀況，故資本負債比率並不適用。然而，貴公司面臨無力償債風險。因此，吾等認為，緊隨公開發售完成後，貴公司之資產負債水平將提升。

鑒於上文所述，於緊隨認購事項完成後，公開發售極有可能對貴集團之財務狀況產生整體積極影響，即(i)現金及銀行結餘狀況改善；(ii)貴公司之資產淨值增加；及(iii)降低貴公司之整體債務水平，因此，吾等認為，認購事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

C. 特別交易

特別交易之理由

統一證券為貴公司之其中一名聯席財務顧問。根據委聘函件，並經考慮貴公司之財務狀況，貴公司及聯席財務顧問同意，聯席財務顧問收取之部分專業服務費，可透過(i)向聯席財務顧問(或彼等各自之代理人)發行總額為1,000,000港元之報酬股份；及(ii)向聯席財務顧問(或彼等各自之代理人)發行總額為500,000港元之報酬認股權證，發行價/行使價(倘適用)相當於復牌建議項下0.12港元之認購價及發售價，惟須待聯交所批准復牌。

於向統一證券發行1,666,667股報酬股份後，統一證券將成為股東。緊隨公開發售完成後，根據統一證券於包銷協議項下之包銷安排，統一證券將就承諾包銷432,569,500股發售股份收取2.5%之包銷費。統一證券於包銷協議項下之包銷安排並不延伸至所有股東，並因此構成收購守則項下第25條之特別交易，且

須獲得執行人員同意。倘相關同意授出，該同意須取決於獨立財務顧問之意見（即統一證券於包銷協議項下之包銷安排條款屬公平合理及由獨立股東於股東特別大會上透過投票方式批准特別交易）。

在包銷佣金方面與其他供股／公開發售進行之金額比較

誠如本函件「公開發售及認購人於包銷協議項下之包銷安排」一節所述，吾等自本函件所提述之比較資料發現，包銷佣金一般由一名第三方包銷商於公開發售中收取，且該等包銷佣金一般介於1.25%至3.5%。統一證券收取之包銷佣金與市場平均水平相符。

就上述理由而言，吾等認為根據包銷協議委聘統一證券之條款對獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因以及董事就結餘及一般條款之陳述，特別是：

有關認購事項及清洗豁免：

- i) 發行認購股份將增強 貴公司之股本基礎及改善 貴集團之資產淨值狀況；
- ii) 認購價較於最後交易日之收市價之折讓與有關長期停牌可比較公司配售或認購新股之其他發行價所作之類似折讓一致；
- iii) 較於二零一一年六月三十日之 貴公司未經審核負債淨額每股0.388港元，每股認購股份0.12港元之認購價較 貴公司之資產淨值大幅溢價。
- iv) 認購事項之主要用途為抵銷所需金額及贖回二零零九年可換股債券（其就認購事項而言對獨立股東產生完全相同的攤薄影響）及資本化，均符合 貴公司及獨立股東之整體利益，該款項餘額約35,000,000港元，較公開發售項下數額及認購事項之整體規模相對而言並不重大，可進一步鞏固 貴公司之資產負債表；

好盈函件

- v) 於認購事項完成後對 貴集團資產淨值、流動資金、資本負債比率之積極財務影響；
- vi) 認購事項為 貴公司集資活動提供額外保證，尤其是自認購事項額外籌集約35,000,000港元，作一般營運資金用途(如上文第iv)點所述)，因為認購事項並非於公開發售完成後方可作實；
- vii) 因通過公開發售進行額外集資，故獨立股東權利普遍得到保護；及
- viii) 認購人將於並無清洗豁免之情況下選擇認購事項，而倘於二零一一年六月三十日負債淨額狀況持續及面臨無力償債風險，及其須根據上市規則進入除牌程序，則 貴公司之前景或會受到不利影響；

有關公開發售及認購人於包銷協議項下之包銷安排：

- ix) 公開發售將為完成收購事項提供必要資金，而完成收購事項與 貴集團之主要業務一致，並為聯交所訂明合併股份復牌的前提條件之一；
- x) 與其他集資方法相比，公開發售被認為更好之集資方法，因其向所有合資格股東提供均等機會參與擴大 貴公司之股本基礎，並容許合資格股東按其意願維持彼等於 貴公司之權益比例及繼續參與經擴大集團之未來發展；
- xi) 公開發售完成後，對 貴集團之資產淨值、流動資金及資本負債比率產生積極財務影響；
- xii) 認購人於包銷協議項下之包銷安排將節省 貴公司應付之包銷佣金，而獨立股東之權利不會受到影響；
- xiii) 倘包銷協議並未獲獨立股東批准，公開發售將不會進行。在該等情況下，股份／合併股份於聯交所恢復買賣未必會進行，而 貴公司須根據上市規則進入除牌程序。

好盈函件

有關特別交易：

- xiv) 特別交易乃包銷協議下包銷安排之結果，符合公開發售之機制，且並不代表未延伸至 貴公司其他股東之任何特別交易。
- xv) 應付予統一證券之包銷佣金符合市場可比較公司；及
- xvi) 倘公開發售由統一證券以外之其他方包銷，獨立股東於公開發售項下之認購權利維持不變；

吾等認為：

- i) 於認購事項完成後，對股東所持之 貴公司股權之攤薄影響屬可接受。吾等亦認為，認購協議及認購事項之條款屬公平合理，且認購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。鑒於授出清洗豁免可促進認購事項之完成，吾等亦認為授出清洗豁免屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益；
- ii) 包銷協議之條款(包括認購人之包銷安排)屬公平合理，且包銷協議及公開發售符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及
- iii) 特別交易之條款屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於應屆股東特別大會上投票贊成批准公開發售、認購事項、清洗豁免及特別交易之決議案。

此 致

新城市(中國)建設有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
好盈融資有限公司
董事
伍世榮
謹啟

二零一一年十二月二十三日

1. 財務資料

(A) 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月

下文載列本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月之財務業績概要，乃分別摘錄自本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告。本集團截至上述各年度及截至二零一一年六月三十日止六個月期間之綜合收益表有少數股東權益或非經常項目或特殊項目或已宣派或支付之股息。

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	-	-	-	-
其他收入及收益	16,286	9,439	86,648	4,000
行政費用及其他經營開支	(46,176)	(16,724)	(17,274)	(3,772)
財務成本	(39,931)	(22,818)	(28,069)	(6,625)
除稅前溢利／(虧損)	(69,821)	(30,103)	41,305	(6,397)
所得稅開支	-	-	-	-
本年溢利／(虧損)	<u>(69,821)</u>	<u>(30,103)</u>	<u>41,305</u>	<u>(6,397)</u>
歸屬於：				
本公司擁有人	(69,821)	(30,103)	41,305	(6,397)
非控股權益	-	-	-	-
	<u>(69,821)</u>	<u>(30,103)</u>	<u>41,305</u>	<u>(6,397)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)				
基本	<u>(25.69)港仙</u>	<u>(11.08)港仙</u>	<u>15.20港仙</u>	<u>(2.35)港仙</u>
攤薄	<u>無</u>	<u>(11.08)港仙</u>	<u>1.79港仙</u>	<u>無</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十日止
	千港元	千港元	千港元	六個月
				二零一一年
				千港元
本年溢利／(虧損)	<u>(69,821)</u>	<u>(30,103)</u>	<u>41,305</u>	<u>(6,397)</u>
其他全面收益				
換算海外業務之匯兌差額	9,619	—	—	—
減：所得稅影響	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年全面收益總額	<u><u>(60,202)</u></u>	<u><u>(30,103)</u></u>	<u><u>41,305</u></u>	<u><u>(6,397)</u></u>
以下應佔：				
本公司擁有人	(60,202)	(30,103)	41,305	(6,397)
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(60,202)</u></u>	<u><u>(30,103)</u></u>	<u><u>41,305</u></u>	<u><u>(6,397)</u></u>

(B) 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之核數師報告

天健德揚會計師事務所有限公司發出之核數師報告並未就截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度作出意見，而暉誼(香港)會計師事務所有限公司發出之核數師報告已就截至二零零八年十二月三十一日止年度作出保留意見。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之核數師報告載列如下：

(i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度**「財務報表報告**

本核數師已審核新城市(中國)建設有限公司的綜合財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關內部監控，以確使財務報表不存在因於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們之責任是根據審計工作之結果，對該等財務報表作出意見，並僅向整體股東作出報告。除此以外，本報告別無其他目的。我們概不會就本報告的內容及對任何其他人士負責或承擔任何責任。

除具保留意見之基準一段所述外，我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數師準則審計工作。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。審核工作包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論

是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平列報財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充份恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

保留意見之基礎：有關持續經營基準之基本不確定因素

我們在達致意見時，已考慮到綜合財務報表附註4b有關 貴集團及之流動狀況之披露是否足夠。財務報表按持續經營基準編製，而該準則是否恰當取決於能否持續獲得充裕營運資金及 貴集團之未來營運成效。

正如財務報表附註中所述，於二零零八年十二月三十一日， 貴集團有虧損淨額約69,821,000港元及負債淨額約113,072,000港元，另外， 貴集團有逾期應付賬款、應付稅項、銀行借貸及其他借貸分別合共約143,859,000港元、190,317,000港元、99,989,000港元及59,873,000港元，當中銀行借貸及其他借貸已變為應要求償還。當我們仔細考慮過 貴集團之財務狀況之後， 貴集團償還該等逾期負債的能力視乎 貴集團的債務重組行動及有盈利的項目收購活動之成效。我們認為已作出適當披露，惟由於綜合財務報表採納持續經營基準是否恰當存在重大不確定性因素，故我們對此表示保留意見。

由於有關持續經營基準之基本不確定因素引起之保留意見

除了報告「保留意見之基準」一節內為有關持續經營基準之基本不確定因素外，根據香港財務報告準則，我們認為該等財務報表可真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並根據香港公司條例的披露規定妥為編製。」

(ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

「本核數師(「我們」)已完成審核新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」),連同其附屬公司,統稱「貴集團」)的財務報表,包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表,截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定,編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控,以確使財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇並應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審計工作之結果,對該等財務報表作出意見。除我們工作範圍之下述限制外,我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行核數工作。該等準則規定我們須遵守道德規定與計劃及進行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。惟因拒絕發表意見之基礎段落內所述之事項,我們不能取得足夠及適當之審核憑證作為提供審核意見之基礎。

拒絕發表意見之基礎:有關持續經營基準之基本不確定因素

我們在達致意見時,已考慮到財務報表附註2.1有關 貴集團及 貴公司之流動資金狀況財務報表之披露是否足夠及編製財務報表時是否採納持續經營基準。財務報表已按持續經營基準編製,惟其成效取決於 貴集團的債務重組結果、日後可取得之資金及 貴集團之未來營運是否成功。

貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生虧損約30,103,000港元，及貴集團亦於二零零九年十二月三十一日有流動負債淨額及資產虧絀分別約為61,990,000港元及118,148,000港元。誠如財務報表附註中詳細註明，貴集團逾期貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行借貸、其他借貸、應付稅項、應付優先股息及撥備總計達約892,996,000港元，其中大部分已拖欠及變成按要求償還。於報告期末後二零一零年十二月十六日，貴公司之附屬公司同新有限公司（「同新」）之少數股東（「星樂」）向貴公司發出催款函，要求償還貴公司及同新於二零零九年十二月三十一日欠付之貸款及應計利息合共約268,695,000港元。由於貴公司及貴集團並無償還貸款及應計利息之財務流動資金，故貴公司在別無選擇下只能將貴公司於同新持有之有抵押51%權益轉讓予星樂，自二零一零年十二月二十九日起生效。上述情況預示貴集團及貴公司之持續經營能力可能存有重大不確定性，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及償還其負債。我們考慮過貴集團之財務狀況後，貴集團及貴公司償還逾期債務的能力視乎貴集團的債務重組行動、日後可獲得之融資以及收購及經營盈利項目之成效。我們認為已作出適當披露，惟由於編製綜合財務報表時採納持續經營基準是否恰當存在重大及普遍不確定性因素，故我們對此拒絕發表意見。

拒絕發表意見之基礎：貿易應付款項及相關之物業建設費用之範圍限制

誠如財務報表附註34所詳述，我們於審核過程中注意到，同新之附屬公司北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）為一宗訴訟之被告，而該訴訟有關應付北京中証開發之物業中國證券大廈之承包商北京城建四有限公司（「北京城建四」）為人民幣19,000,000元（「支票金額」）並由北京城建四於截至二零零八年十二月三十一日止年度背書予一名第三方之空頭支票（「支票」）。除於二零零九年十二月三十一日止年度已計入貿易應付款項之人民幣約6,708,000元（約相等於7,453,000港元）外，貴集團並無於財務報表中就該筆支票金額進行撥備。我們獲知，該張支票是由北京中証開出，作為其有能力償付中國證券大廈建設費用之憑證，且於該工程項目費用結算完成後待貴集團及北京城建四同意，而該項目費用於本報告日期尚未結算完畢。我們並無獲提供充足適當之說明及證據以核實該項訴訟於二零零九年十二月三十一日之可能結果及影響、中國證券大廈（被視為已於截至

二零零七年十二月三十一日止年度出售)建設費用之準確性、完整性及估值，以及於二零零九年十二月三十一日有關中國證券大廈建設費用之貿易應付款項之準確性、完整性及估值。我們無法進行我們認為必要之其他審計程序，以使我們信納貿易應付款項及中國證券大廈之相關建設費用是否不存在嚴重低估並於二零零九年十二月三十一日公平呈列。任何必要調整將影響 貴集團於二零零九年十二月三十一日之負債淨額，並會對其於截至該日止年度之虧損及現金流量及財務報表內之相關披露產生相應影響。

拒絕發表意見之基礎：對財務報表所作意見之免責聲明

鑒於拒絕發表意見之基礎一段內所述事宜之重要性，對於財務報表是否根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，我們不發表意見。於所有其他各方面，我們認為財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

根據香港公司條例第 141(6) 條之事項報告

僅就上述有關訴訟、貿易應付款項及相關中國證券大廈之建設費用之工作限制而言，我們並無取得我們認為核數所需全部資料及解釋。」

(iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

「本核數師(「我們」)已完成審核新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責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及香港公司條例編製經真實而公平地列報的該等綜合財務報表，以及作出董事釐定為必要的內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審計工作之結果，對該等綜合財務報表作出意見。除我們工作範圍之下述限制外，我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計工作。該等準則規定我們須遵守道德規定與計劃及進行審計，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。惟因拒絕發表意見之基礎段落內所述之事項，我們不能取得足夠及適當之審計憑證作為提供審核意見之基礎。

拒絕發表意見之基礎：有關持續經營基準之基本不確定因素

我們在達致意見時，已考慮到財務報表附註2.1有關 貴集團及 貴公司之流動資金狀況之披露是否足夠及編製財務報表時是否採納持續經營基準。財務報表已按持續經營基準編製，惟其成效取決於 貴集團日後可取得之資金及 貴集團之未來營運是否成功。

貴集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，此情況預示 貴集團及 貴公司之持續經營能力可能存有重大不確定性，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。我們考慮過 貴集團及 貴公司之財務狀況後， 貴集團償還其債務的能力視乎 貴集團的債務重組行動、日後可獲得之融資以及收購及經營盈利項目之成效。我們認為已作出適當披露，惟由於編製財務報表時採納持續經營基準是否恰當存在重大及普遍不確定性因素，故我們對此拒絕發表意見。

拒絕發表意見之基礎：影響貿易應付款項、物業建設費用及出售附屬公司與豁免貸款之收益之期初結餘之往年審核範圍限制

誠如財務報表附註35所詳述，我們於審核過程中注意到，截至二零零九年十二月三十一日止年度北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）（自二零一零年十二月二十九日起不再為 貴公司之附屬公司）為一宗訴訟之被告，而該訴訟有關應付北京中証開發之物業中國證券大廈之承包商北京城建四有限公司（「北京城建四」）人民幣19,000,000元（「支票金額」）並由北京城建四於截至二零零八年十二月三十一日止年度背書予一名第三方之空頭支票（「空頭支票」）。除計入於二零零九年十二月三十一日貿易應付款項之約人民幣6,708,000元（相等於約7,453,000港元）外， 貴集團並無於財務報表中就支票金額進行撥備。我們獲知，空頭支票由北京中証開出，作為其有能力償付中國證券大廈建設費用之憑證，且於項目費用結算完成後待 貴集團及北京城建四同意，而該項目尚未結算完畢。我們並無獲提供充足適當之說明及證據以核實訴訟於二零零九年十二月三十一日之可能結果及影響、中國證券大廈（被視為已於截至二零零七年十二月三十一日止年度出售）建設費用之準確性、完整性及估值，以及於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月二十九日（即北京中証不再為 貴公司之附屬公司之日期）有關中國證券大廈建設費用之貿易應付款項之準確性、完整性及估值。我們無法進行我們認為必要之其他審核程序，以使我們信納貿易應付款項及中國證券大廈之相關建設費用是否不存在嚴重低估並於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月二十九日公平呈列。我們於日期為二零一一年一月十九日之過往核數師報告內對於二零零九年十二月三十一日之貿易應付款項及建設費用拒絕發表意見。任何必要調整將影響 貴集團於二零零九年十二月三十一日之負債淨額及其於截至該日止年度之虧損，並會對截至二零一零年十二月三十一日止年度出售附屬公司與豁免貸款之收益約86,648,000港元及財務報表內之相關披露產生相應影響。

拒絕發表意見之基礎：對財務報表所作意見之免責聲明

鑒於拒絕發表意見之基礎一段內所述事宜之重要性，對於綜合財務報表是否根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及

現金流量，我們不發表訂定意見。於其他各方面，我們認為財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

根據香港公司條例第 141(6) 條之事項報告

「僅就上述有關貿易應付款項及相關中國證券大廈之建設費用之期初結餘之工作限制而言，我們並無取得我們認為核數所需全部資料及解釋。」

(C) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

下文載列本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表，乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備	14	38	887
流動資產			
貿易應收款項	17	–	75,079
預付款、按金及其他應收款項	18	371	1,612
現金及銀行結餘	19	58	150
		429	76,841
分類為持作出售非流動資產之投資物業	16	–	777,778
		429	854,619
流動負債			
應付貿易款項	20	–	147,487
其他應付款項及應計費用	21	6,024	172,680
應付關連公司款項	22	–	5,581
應付融資租約	23	73	73
計息銀行借貸，有抵押	24	–	99,989
其他借貸	25	–	169,039
應付董事款項	26	25,005	17,959
應付稅項		–	189,687
應付優先股息	15(c)	–	94,600
撥備	28	–	19,514
		31,102	916,609
流動負債總額		31,102	916,609
流動負債淨額		(30,673)	(61,990)

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
總資產減流動負債	(30,635)	(61,103)
非流動負債		
應付融資租約	23	91
其他借貸	25	—
可換股債券之負債部分	27	56,954
	<u>68,505</u>	<u>56,954</u>
非流動負債總額	<u>68,523</u>	<u>57,045</u>
淨負債	<u>(99,158)</u>	<u>(118,148)</u>
資產虧絀		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	29	272
儲備	31	(118,420)
	<u>(99,430)</u>	<u>(118,420)</u>
非控股權益	(99,158)	(118,148)
	<u>—</u>	<u>—</u>
資產虧絀	<u>(99,158)</u>	<u>(118,148)</u>

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益							非控 股權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	可換股 債券之 權益部分 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元		
於二零零九年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	-	(161,187)	(113,072)	-	(113,072)
發行可換股債券 (附註27)	-	-	-	-	25,027	-	25,027	-	25,027
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	(30,103)	(30,103)	-	(30,103)
於二零零九年 十二月三十一日 及二零一零年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	25,027	(191,290)	(118,148)	-	(118,148)
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	41,305	41,305	-	41,305
出售附屬公司時變現 之匯兌波動儲備 (附註32)	-	-	-	(22,315)	-	-	(22,315)	-	(22,315)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>-</u>	<u>25,027</u>	<u>(149,985)</u>	<u>(99,158)</u>	<u>-</u>	<u>(99,158)</u>

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		41,305	(30,103)
就下列項目作出調整：			
預付款、按金及其他應收款項			
減值撥回		—	(1,155)
財務成本		28,069	22,818
利息收入		—	(35)
物業、機械及設備折舊		313	702
物業、機械及設備撇銷		—	284
其他應付款項及應計費用撥回		—	(8,225)
出售附屬公司之收益	5, 32	(86,648)	—
		(16,961)	(15,714)
預付款、按金及其他應收款項減少		492	1,563
貿易應付款項增加		3,118	3,628
其他應付款項及應計費用增加		9,765	3,307
應付董事款項增加		—	5,687
撥備減少		(5,136)	(15,642)
經營業務所用現金		(8,722)	(17,171)
已收利息		—	35
已付中國稅項		—	—
經營業務所用現金流量淨額		(8,722)	(17,136)
投資活動之現金流量			
有關出售附屬公司之現金及現金			
等值項目之現金流出淨額	32	(57)	—
購置物業、機械及設備項目		—	(23)
投資活動所用現金流量淨額		(57)	(23)

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
融資活動之現金流量		
獲得其他新借貸	3,367	166
關連公司墊款	5,413	5,581
已付利息	(20)	(20)
融資租約租金款項之資本部份	<u>(73)</u>	<u>(73)</u>
融資活動所得現金流量淨額	<u>8,687</u>	<u>5,654</u>
現金及現金等值項目減少淨額	(92)	(11,505)
年初現金及現金等值項目	150	11,655
外幣匯率變動之影響，淨額	<u>—</u>	<u>—</u>
年終現金及現金等值項目	<u><u>58</u></u>	<u><u>150</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<u><u>58</u></u>	<u><u>150</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
附屬公司投資	15	49,093	23,695
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	18	231	230
應收附屬公司款項	15	19,289	78,900
現金及銀行結餘	19	4	4
流動資產總值		19,524	79,134
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	5,259	2,622
應付附屬公司款項	15	120,296	122,091
應付董事款項	26	8,491	8,491
其他借貸	25	—	3,873
流動負債總額		134,046	137,077
流動負債淨額		(114,522)	(57,943)
總資產減流動負債		(65,429)	(34,248)
非流動負債			
可換股債券之負債部份	27	(68,505)	(56,954)
非流動負債總額		(68,505)	(56,954)
負債淨額		(133,934)	(91,202)
資產虧絀			
已發行股本	29	272	272
儲備	31 (b)	(134,206)	(91,474)
資產虧絀總額		(133,934)	(91,202)

財務報表附註

1. 一般資料

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands 及其香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道十六號宜發大廈十一樓。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於本年度並無變動，即在中國從事物業發展及投資。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市及其股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣。

2.1 編製基準

本財務報表乃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」)(包括香港財務報告準則、香港會計準則「香港會計準則」及詮釋)及香港普遍採用之會計準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之披露要求。除分類為持作出售非流動資產之投資物業按公平值於綜合財務狀況表內列賬外，此報告已經根據歷史成本慣例法編製。

本財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

雖然本集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，該等財務報表仍按本集團及本公司將繼續持續經營為基準編製。

董事認為，本集團及本公司可持續經營並履行到期財務責任。鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取以下措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續：

(a) 實現盈利及正現金流營運

- (i) 本公司已與若干獨立第三方訂立協議，以收購一家從事物業開發及投資之公司(具備盈利之營運及正現金流)；及
- (ii) 本公司已與同新有限公司(「同新」)訂立為期三年之管理合約，據此，本公司將自二零一一年一月起代理同新管理及經營物業，每年管理費為8,000,000港元。

(b) 建議其他外部融資

本公司董事正考慮通過多種融資措施鞏固本集團之股本基礎，包括但不限於本公司主席兼董事韓軍然先生已於二零一一年一月十二日與本公司訂立一項協議以提供最多30,000,000港元之貸款融資作為本集團之營運資金貸款，以使本集團滿足營運資金需要。

(c) 重訂償債條款

本集團正積極與債權人進行磋商，以重訂償債條款。此外，本公司亦正與可換股債券持有人磋商以轉換尚未行使可換股債券。

董事認為，考慮到已採納之所有措施及實施之安排，本集團及本公司將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及其他財務需要，且預期本集團及本公司將能夠保持商業化營運。因此，本公司董事認為仍適宜按持續經營基準編製財務報表，儘管本集團及本公司存在於二零一零年十二月三十一日之財務及流動資金狀況。

倘本集團及本公司未能繼續按持續經營基準經營，則須作出調整以將資產價值重列至可收回金額，以就任何可能產生之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無於該等財務報表中反映。

綜合基準

於二零一零年一月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲得控制權當日）起作綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止當日為止。

所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動（並未喪失控制權）乃按權益交易入賬。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)於損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利（視情況而定）。

於二零一零年一月一日之前之綜合基準

若干上述規定已按無追溯基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃從先前之綜合賬目基準結轉：

- 於二零一零年一月一日之前收購之非控股權益（前稱少數股東權益）使用母公司遞延法入賬，當中應佔已收購淨資產之代價與賬面值之差額確認為商譽。

- 本集團所產生之虧損歸屬非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步超出虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束責任則除外。於二零一零年一月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於喪失控制權時，本集團按其於喪失控制權當日應佔資產淨值比例將保留投資入賬處理。有關投資於二零一零年一月一日之賬面值並無經重列。

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則－額外豁免首次採納者」之修訂
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	香港財務報告準則第2號－股份支付－集團以現金結算以股份支付之交易之修訂
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量－合資格對沖項目」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	分派非現金資產予持有人
香港財務報告準則第5號 (修訂本)(包含於二零零八年十月 頒佈之香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止經營業務－計劃出售於附屬公司之控股權益」之修訂
香港財務報告準則之改進 (二零零九年)	於二零零九年五月頒佈一系列香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂本)	香港詮釋第4號「租賃－釐定香港土地租賃之期限」之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列－分類定期貸款借款方(具按 要求償還條款)

除下文進一步闡明有關香港財務報告準則之改進(二零零九年)(包括其他準則(如適用))所載之香港會計準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港會計準則第7號(修訂本)的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無產生任何重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入一系列業務合併之會計處理變動，此變動影響非控股權益之初次計量、交易成本之會計處理、於階段內取得之或然代價及業務合併之初此確認及隨後計量。該等變動將影響所確認商譽之金額、因收購產生之該期間呈報之業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，在不喪失控制權下對附屬公司擁有權權益的變動應作為權益交易入賬。因此，該變動不會影響商譽，亦不會產生收益或損失。此外，該準則修訂改變了對該附屬公司的損失及其控制權喪失的會計處理。隨後對各種準則的相應修訂包

括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入之變動已提早應用，並影響於二零一零年一月一日後之收購、喪失控制權及與非控股權益之交易的會計處理。

(b) 若干香港財務報告準則之修訂本載列之二零零九年五月頒佈之香港財務報告準則之改進(二零零九年)

香港會計準則第7號現金流量表：規定只有財務狀況表內已確認資產所產生之支出，方可分類為投資活動之現金流量。

除下文所進一步闡述之香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第8號之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則 — 香港財務報告準則第7號對首次採納者 披露比較數字之有限豁免」之修訂 ²
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第7號 「金融工具：披露—財務資產轉讓」之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號 香港會計準則第24號 (經修訂)	金融工具 ⁵ 關連人士披露 ³
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股之分類」 之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第14號 (修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號「預付最低資金要求」之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第19號	發行權益工具以消除財務負債 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年度香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，旨在消除歧義並澄清字眼。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文。

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策之實體，從而在其經營業務中獲取利益。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司收益表。本公司對附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產（不包括投資物業及財務資產）進行年度減值測試，並估計該資產之可收回金額。可收回金額按該資產於現金產生單位之使用值及公平值扣減銷售成本計算，以其中較高者確認，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，可收回金額以該資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高於可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用可反映目前市場對該資產時間值與特有風險之稅前折現率折現。減值虧損在其產生時歸類入相同之費用類別並於本期收益表內扣減。

評估於每個報告期末進行以確定有無任何跡象顯示早前確認之減值虧損不再存在或已經減低。倘此跡象存在，須估計可收回金額。早前經確認減值虧損的資產（商譽除外）僅可以在釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方可回撥入賬，然而上調之金額不得高於該資產在往年並無確認減值虧損時原先已確認（扣除任何折舊／攤銷）之賬面值。該減值虧損之回撥應在其產生期間計入本期全面收益表內。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團關連人士：

- (a) 有關人士透過一位或多位中介人直接或間接，(i) 控制本集團，受本集團，或受本集團與其他人士共同控制；(ii) 擁有本集團權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii) 與他人共同擁有本集團控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理層人員；
- (e) 有關人士為上文(a)或(d)項所述人士之直系親屬；
- (f) 有關人士為實體，其大部份影響力或大部份投票權直接或間接受上述(d)或(e)項人士控制或與他人共同控制；或
- (g) 有關人士為本集團或任何屬本集團關連人士之實體為其僱員利益而設立之離職後福利計劃。

物業、機械及設備以及折舊

物業、機械及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、機械及設備之成本包括其購買價加上在資產轉至運作狀況及地點作擬定用途之任何直接成本。物業、機械及設備投產後產生之開支如維修及保養，一般於產生期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、機械及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊按各項物業、機械及設備之估計可使用年期計算其剩餘價值後以直線法撇銷成本。就此而採用之主要折舊率如下：

傢俬及裝置以及設備	20%-35%
汽車	15%-25%

倘部份物業、機械及設備之可使用年期有別於其他部份，則該部份之成本會以合理基準分配並分別處理折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日適當地檢討及調整。

一項物業、機械及設備以及首次確認為重大部分於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時撇銷確認。任何出售或棄用資產之盈虧於年內全面收益表中確認，撇銷確認之金額為出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額。

投資物業

投資物業是以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非以生產、提供產品、服務、行政或普通業務目的而持作銷售之土地和樓宇之權益。該等投資物業初始時按成本(包括所支付的交易成本)計量。於初始確認後，該等投資物業於報告期末以反映市況之公平值於資產負債表中列賬。

投資物業公平值之變動產生之收益或虧損於當之年之收益表中列賬。

任何投資物業被棄用或出售產生之收益或虧損於當之年之收益表中確認。

持有待售之非流動資產及出售組合

倘非流動資產或出售組合之賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類被列作持有待售，但僅當有關出售成交之機會極高，且該資產或出售組合以其現有狀況可供即時出售，方會被視為持有待售。

被列為持有待售之非流動資產或出售組合(按公平值計量之投資物業除外)按其先前之賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者計量。分類為持有待售之物業、機械及設備以及無形資產毋須計算折舊或攤銷。

租賃

凡將資產擁有權絕大部分回報及風險轉移至本集團的租賃(不包括法定業權)皆列作融資租約。在融資租約開始時,租賃資產的成本按最低租金付款的現值撥充資本,並連同負債(不包括利息部分)列賬,以反映購買及融資。根據撥充資本的融資租約持有的資產列為固定資產,並按資產的租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租賃的財務成本乃於收益表扣除,以便於租賃年期內按固定比率扣除。

資產擁有權之大部份回報及風險仍歸屬於出租人之租賃為經營租賃。倘本集團為承租人,根據經營租賃應付之租金乃於租約期間以直線法自收益表內扣除。

投資及其他財務資產

首次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍的財務資產可歸類為按公平值於損益表列賬之財務資產,貸款及應收款項,及可供出售之財務資產,或在實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具,如適用。本集團於首次確認時釐定其財務資產之分類。當初次確認財務資產,應按公平值計量加,倘量並非按公平值於損益表列賬之投資,直接歸屬交易成本。所有一般買賣之財務資產概於交易日,即本集團承諾購買或出售資產之日期,予以確認。一般買賣指按照市場慣例或規限在通常一定期間內交付資產的財務資產買賣。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、貿易應收款項以及按金及其他應收款項。

隨後計量

財務資產隨後按如下分類計量:

按公平值於損益表列賬之財務資產

按公平值於損益表列賬之財務資產包括持作交易用途之財務資產及首次確認時指定為按公平值於損益表列賬之財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買,則分類為持作交易用途之資產。此類資產包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。包括個別嵌入式衍生工具在內之衍生工具亦分類為持作交易用途之資產,惟指定為實際對沖工具者除外。按公平值於損益表列賬之財務資產,於財務狀況表內按公平值入賬,其公平值變動則於收益表內確認為財務收入或財務成本。公平值變動淨額並不包括該等財務資產之股息,該等股息乃根據下文「收益確認」載列之政策確認。

本集團會評估近期出售其按公平值於損益表列賬之財務資產(持作買賣)之意向是否仍屬適宜。倘本集團於可見將來因市場不活躍及管理層出售資產之意向出現重大轉變而未能買賣該等財務資產,本集團或會選擇在特定情況下重新分類該等財務資產。根據其特性,按公平值於損益表列賬之財務資產會重新分類為貸款及應收款項、可供出售之財務資產或持至到期日投資。

若其風險及特性與主合約之風險及特性並無密切關係,而主合約並非持作交易用途或指定為按公平值於損益表列賬,則主合約內嵌入之衍生工具乃以個別衍生工具入賬。該等嵌

入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於收益表內確認。合約條款之更改以致重大修改現金流量時，方會進行重估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生財務資產。首次計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務收入」。減值產生之虧損於收益表內「財務成本」確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資指既非分類為持作買賣亦非指定為按公平值列賬及於收益表處理之資產。屬於此類之債務證券指有意無限期持有及因需流動資金或因應市況變動而出售之資產。

首次確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，而其未變現損益會於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資被撤銷確認時，則會將累計損益於收益表內確認為其他收入；或直至該投資釐定為出現減值時，則會將累計損益於收益表內確認為其他經營開支，並自可供出售投資重估儲備中剔除。賺取之利息及股息應根據以下「收益確認」載列之政策分別呈報為利息收入及股息收入，並於收益表內確認為「其他收入」。

倘非上市股本證券因(a)投資之公平值合理估計範圍變化重大；或(b)無法合理評估該範圍內各種估計之可能性並用於估計公平值，致令無法可靠計量其公平值時，則有關投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

本集團會評估近期出售其可供出售財務資產之能力及意向是否仍屬適宜。倘本集團於可見將來因市場不活躍及管理層出售資產之意向出現重大轉變而未能買賣該等財務資產，本集團或會選擇在特定情況下重新分類該等財務資產。當財務資產符合貸款及應收款項之定義，且本集團有意及有能力於可見將來持有該等資產或持有至到期日，則該等資產獲准重新分類為貸款及應收款項。當實體有能力及有意向持有財務資產至其到期日，該等資產方可獲准重新分類為持有至到期。

重新分類為可供出售類別以外之財務資產，其先前於權益中確認之任何損益以實際利息法於投資之餘下年期在收益表內攤銷。新攤銷成本與預期現金流量間之差額亦以實際利息法於資產之餘下年期內攤銷。倘資產隨後釐定為出現減值，則權益中記錄之數額在收益表內重新分類。

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之部分或一組類近財務資產之部分(如適用))在下列情況下會遭撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；

- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排承擔全數支付所得現金流量責任，在並無嚴重延誤之情況下向第三方付款；
- 本集團(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項轉付安排，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將於本集團持續涉及該項資產時確認入賬。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值或本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項或一組財務資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組財務資產會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之財務資產

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損額會按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

資產賬面值可直接扣減或通過撥備賬目扣減，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回時撇銷，而所有抵押品均已變賣或轉讓予本集團。

往後期間，倘若預計減值虧損之數額增加或減少，而增加或減少之原因客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撇減稍後撥回，則撥回於收益表內入賬作財務成本。

按成本值列賬之資產

如有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，該虧損數額乃以資產之賬面值及估計日後現金流量之現值兩者間差額計量，並按類似財務資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其按成本(扣除任何本金及攤銷)與本期公平值之間差額(減往期於收益表確認之減值)計算之金額於其他全面收益中剔除，並於收益表中確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據應包括投資之公平值大幅或持久低於其成本。釐定何為「大幅」何為「持久」需作出判斷。「大幅」乃與該項投資之原成本比較後評估，而「持久」則按公平值低於其原成本之為時而評估。若有證據顯示出現減值，按收購成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於收益表確認之減值虧損)於其他全面收益中剔除，並於收益表中確認。分類為可供出售之股本投資，其減值虧損不會透過收益表撥回。減值後公平值之增幅乃直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售類別，則會按與按攤銷成本列賬之財務資產相同之標準進行減值評估，惟減值金額為按攤銷成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於收益表確認之減值虧損)。日後利息收入會就該項資產之削減賬面值持續累算，並按計量減值損失時對未來現金流進行貼現時使用之利率累算。利息收入按財務收入的一部分列賬。若債務工具的公平值增加可客觀地連繫至於減值虧損在收益表確認後發生的事件，債務工具的減值虧損可透過收益表撥回。

財務負債

首次確認與計量

香港會計準則第39號界定之財務負債可分類為按公平值於損益表列賬之財務負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於首次確認後釐定其財務負債分類。

所有財務負債於首次確認時以公平值計算，而貸款及借貸，則另加直接應佔交易成本。

本集團之財務負債包括貿易應付款項及其他應付款項以及應付董事及關連公司款項。

隨後計量

財務負債隨後按如下分類計量：

按公平值於損益表列賬之財務負債

按公平值於損益表列賬之財務負債包括持作交易用途之財務負債及於首次確認時即指定為按公平值於損益表列賬之財務負債。

財務負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣財務負債。此類負債包括本集團所訂立並未指定為對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中之對沖工具之衍生金融工具。個別內嵌式衍生工具亦被分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途之負債，其損益於收益表內確認。於收益表內確認為公平值損益淨額並不包括該等財務負債應計之利息。

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，損益以實際利息法按攤銷成本於收益表內確認。

攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務成本」。

財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致的損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就發行財務擔保合約之直接應佔交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末需要支付現值負債之最佳估算費用金額；及(ii) 初步確認之金額減累計攤銷（如適用）。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，經扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券之市值，釐定負債部分之公平值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與權益部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及權益部分。

（若可換股債券僅包含負債及衍生部分）倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生財務工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分之金額，則超出金

額確認為負債部分。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與衍生工具部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及衍生工具部分。攤分至負債部分之交易成本於首次確認時確認為負債部分。攤分至衍生工具部分之交易成本則即時在收益表內確認。

撤銷確認財務負債

當償付債務之責任被履行或取消或期滿，一項財務負債須被撤銷確認。

倘現有財務負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為撤銷確認原負債並確認新負債，各賬面值之差額於收益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當具法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，財務資產與財務負債可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據其所報市價或交易商報價（好倉之買價及淡倉之賣價）釐定，且無須扣減任何交易成本。並未於活躍市場上市之金融工具之公平值乃使用適當估值方法釐定。估值方法包括使用近期公平市場交易；參考其他性質相似工具之現有市值；折現現金流量分析；及期權定價模式。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目為手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，可以隨時轉換為已知數額現金並且無重大價值變動風險，到期日短，一般於購入後三個月內到期，減須按要再償還的銀行透支並為本集團現金管理整體之組成部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制之定期存款。

撥備

倘因過往事件而產生現時責任（法定或推定）而有可能於將來須要流出資源以解除責任，而該責任之金額能夠可靠地估計，則須計提撥備以作確認。

倘折現之影響屬重大者，確認撥備之金額為於報告期末預期將來須要解除責任費用之現值。若隨著時間過去，已折現現值金額增加須於收益表中的財務成本調整。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益表外確認之項目，其相關所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益內確認或直接在權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率（或稅務法例），並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將向稅局支付之金額計量。

於報告期末，資產與負債之稅基與其在財務報表之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認，惟下列者除外：

- 倘遞延稅項負債乃因非業務合併之交易中首次確認商譽或資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅臨時差額，撥回臨時差額之時間可予控制而臨時差額於可見之將來不會撥回者。

所有可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失均可確認為遞延稅項資產，惟僅限於將有應課稅溢利可供抵銷可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失，以下所述除外：

- 倘與遞延稅項資產有關的可扣減臨時差額乃於非業務合併之交易中首次確認資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 關於投資於附屬公司、聯營公司及合營企業之可扣減臨時差額，遞延稅項資產僅可確認至該臨時差額將於可見之未來撥回並有應課稅溢利可供動用以抵銷臨時性差額。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並減至將會不可能錄得應課稅溢利足夠以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估並確認至將會可能錄得足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率（及稅務法例），按預期於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

倘有合法權利動用即期稅務資產抵消即期稅務負債而遞延稅項與同一應課稅實體有關且稅務機構相同，遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵消。

收益確認

當經濟利益有可能流入本集團而該收益能可靠地計量時應按以下基準確認為收益：

- (a) 來自銷貨，當大部份風險及回報之擁有權已經被轉移至買家時，惟本集團並不參與與擁有權有關之管理，或並不對已出售之貨物有有效控制權；及

- (b) 利息收入，以累計基準用實際利息法按財務工具之預定期限以折現率將估計未來收入折現至財務資產之賬面淨值。

僱員福利

股份支付交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，提供鼓勵與獎賞。本集團僱員（包括董事）以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價（「以權益結賬交易」）。

於二零零二年十一月七日後與僱員之以權益結賬交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。該公平值乃由外界估值師採用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

以權益結賬交易之成本，連同在績效及／或服務條件得到履行之期間內相應增加之權益確認。於歸屬日期前之各報告期末，以權益結賬交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之權益工具數量之最佳估計。年內於全面收益表之借記或貸記金額，指該年初及年終所確認之累計費用之變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易外，對於最終並無歸屬之報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易，在所有其他績效及／或服務條件均獲履行之情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，均視作已歸屬。

倘若以權益結賬之購股權之條款有所變更，則在達致購股權原定條款之情況下，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致股份支付交易之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以權益結算購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下之非歸屬條件並未達成之任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權之變更。所有已註銷之以權益結賬交易報酬均獲公平處理。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部僱員（合資格參與強積金計劃之僱員）營辦強積金計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員基本薪金之某一百分比計算並根據強積金計劃之規定在應付時自全面收益表中扣除。強積金計劃之資產為獨立持有，與本集團其他資金分開管理。

本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有，惟本集團之僱主自願性供款部份除外，倘僱員於合資格取得全數供款前離職，僱主自願供款部份則按強積金計劃之規定退還予本集團。

外幣

本財務報表以港元呈列，港元為本公司功能及呈列貨幣。本集團內之各實體自行釐定其功能貨幣而各實體財務報表之項目以功能貨幣列值。本集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日各自之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表處理。按公平值列賬、以外幣列值之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體之資產與負債，按報告期末之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌變動儲備內累計。出售海外業務時，與該項海外業務有關之其他全面收益部分在收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量表日期之匯率換算為港元。海外附屬公司年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷與估計

編製本集團之財務報表時，管理層須於報告期末作出影響所呈報收入、開支、資產及負債之賬目，及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素或會導致在日後對資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

在應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，其對於財務報表所確認之金額有最重大影響，涉及估計者除外：

持續經營基準

誠如財務報表附註2.1所述，本公司董事認為本集團將能夠持續經營，因此綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不合適，則需作出調整以分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債，並減低資產價值至其即時可收回款額及就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整對本集團的本年度虧損及負債淨值可能構成重大相應影響。

訴訟及申索的或然負債

本集團於年內牽涉多項訴訟及申索。該等訴訟及申索產生之或然負債已由管理層參考法律意見予以評估。本集團已就可能承擔之債務(如適用)根據管理層之最佳估計及判斷作出撥備。

估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

非流動資產減值評估

於各報告期末，本集團評估是否有跡象顯示所有非財務資產出現減值。倘有跡象顯示其賬面值可能無法收回，非財務資產將進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(以公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者為準)，即表明出現減值。公平值減銷售成本乃按同類資產公平交易時競價銷售交易之可得數據或公開可得市價減出售資產之累計成本計算。計算使用價值時，管理層須評估資產或現金產生單位之預期未來現金流量及選擇合適之折現率，以便計算該等現金流量之目前價值。

物業、機械及設備可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機械及設備之估計可使用年期及相關折舊扣減。此等估計根據類似性質及功能之物業、機械及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出。由於技術改良其變更可能很重大。倘可使用年期與先前所估計有差別者，管理層會更改折舊扣減。對被棄置或已出售滯銷或非策略性資產，亦會撇銷或作出技術減值。

應收款項減值之撥備

本集團應收款項減值之撥備政策基於賬項之可收回性衡量與賬齡分析及管理層判斷。評估該應收賬項之最終可收回性須要相當份量的判斷，包括其目前之信用可靠性及各客戶的過往收款歷史。

財務資產之公平值估計

財務資產之公平值估計要求本集團估計預期自出售財務資產可收回之未來市值以及適用之折現率，以計算現值。

投資物業之公平值估計

估計投資物業之公平值須本集團估計日後出售投資物業時預期可收回之市值，並選取適當之貼現率以便計算現值。

可換股債券之公平值

可換股債券之公平值採用本公司收市價及三叉樹定價模型計算。該等模型涉及對本公司之股價、到期日、免息率及波動之假設。倘該等假設有變，則會重大影響其估值。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無自其主要業務產生任何收入。

5. 收入、其他收入及收益

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務並無產生任何收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
物業銷售	—	—
其他收入及收益		
銀行利息收入	—	35
匯兌收益，淨額	—	24
預付款、按金及其他應收款項之減值撥回	—	1,155
其他應付款項及應計費用撥回	—	8,225
出售附屬公司及豁免貸款收益(附註32)	86,648	—
	<u>86,648</u>	<u>9,439</u>
收入、其他收入及收益總額	<u><u>86,648</u></u>	<u><u>9,439</u></u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售成本	—	—
核數師酬金	250	300
折舊		
— 自有資產	213	602
— 租賃資產	100	100
	<u>313</u>	<u>702</u>
物業、機械及設備撇銷	—	284
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：		
— 工資及薪金	6,785	8,409
— 退休金計劃供款	41	79
	<u>6,826</u>	<u>8,488</u>
土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款	632	958
銀行利息收入	—	(35)
預付款、按金及其他應收款項之減值撥回	—	(1,155)
匯兌收益，淨額	—	(24)
其他應付款項及應計費用撥回	—	(8,225)
出售附屬公司及豁免貸款收益	(86,648)	—
	<u><u>(86,648)</u></u>	<u><u>—</u></u>

7. 財務成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行借貸	16,470	15,019
— 可換股債券	11,551	7,758
— 融資租約	20	20
— 其他應付款項	28	21
	<u>28,069</u>	<u>22,818</u>
	<u><u>28,069</u></u>	<u><u>22,818</u></u>

8. 董事酬金

年內董事之酬金根據上市規則及香港《公司條例》第161條披露如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	360	360
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,990	3,439
退休金計劃供款	12	12
	3,002	3,451
	<u>3,362</u>	<u>3,811</u>

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金供款 千港元	總酬金 千港元
二零一零年				
執行董事				
韓軍然先生	—	1,950	—	1,950
符耀廣先生	—	1,040	12	1,052
	—	2,990	12	3,002
非執行董事				
羅敏先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	—	—	120
鄭清先生	120	—	—	120
司徒文輝先生(附註(a))	120	—	—	120
	360	—	—	360
	<u>360</u>	<u>2,990</u>	<u>12</u>	<u>3,362</u>

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金供款 千港元	總酬金 千港元
二零零九年				
執行董事				
韓軍然先生	—	2,399	—	2,399
符耀廣先生	—	1,040	12	1,052
	—	3,439	12	3,451
非執行董事				
羅敏先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	—	—	120
鄭清先生	120	—	—	120
司徒文輝先生 (附註(a))	30	—	—	30
黃承基先生 (附註(b))	90	—	—	90
	360	—	—	360
	360	3,439	12	3,811

附註：

(a) 於二零零九年十月二十一日獲委任

(b) 於二零零九年九月三十日辭任

年內並無作出任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零九年：無)。

年內，並沒有向董事支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵或退任之補償(二零零九年：無)。

董事其酬金屬於以下範圍人數如下：

	董事人數	
	二零一零年	二零零九年
零至1,000,000港元	4	5
1,000,001港元至2,000,000港元	2	1
2,000,001港元至3,000,000港元	—	1
	6	7

9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位(二零零九年：兩位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。餘下三位(二零零九年：三位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	629	1,089
退休金計劃供款	12	5
	<u>641</u>	<u>1,094</u>

非董事最高薪酬僱員人數(其酬金屬於以下範圍)如下：

	僱員人數	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零零九年：無)。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國或司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
年內扣除稅項總額	<u>—</u>	<u>—</u>

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利／(虧損)稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一零年		二零零九年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>41,305</u>		<u>(30,103)</u>	
按法定稅率計算之稅項	4,414	10.7	(8,738)	29.0
免繳稅收入	(14,296)	(26.8)	(1,309)	4.4
不可扣稅費用	9,572	15.3	9,520	(31.6)
未確認稅務優惠	<u>310</u>	<u>0.8</u>	<u>527</u>	<u>(1.8)</u>
按實際稅率計算之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

11. 本公司擁有人應佔虧損

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損包括虧損42,732,000港元(二零零九年：49,319,000港元)並已記入本公司之財務報表(附註31(b))。

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利／(虧損)，以及年內已發行普通股之加權平均數計算。

每股基本盈利／(虧損)按以下方式計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
溢利／(虧損)		
本公司普通股權持有人應佔年內溢利／(虧損)		
用以計算每股基本盈利／(虧損)	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
		股份數目
		二零一零年
		二零零九年
股份		
年內已發行普通股加權平均數用以		
計算每股基盈利／(虧損)	<u>271,758,000</u>	<u>271,758,000</u>

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔本年溢利計算。用於計算截止二零一零年十二月三十一日止年度已發行普通股數目之普通股加權平均數，猶如用於計算每股基本盈利，而假設普通股加權平均數因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而以並無代價之方式獲發行。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一零年 千港元
盈利	
本公司普通股權持有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	41,305
可換股債券之利息	11,551
減：稅務影響(16.5%)	<u>(1,906)</u>
母公司普通股權持有人應佔溢利 未計入可換股債券之利息前	<u>50,950</u>
	股份數目 二零一零年
股份	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	271,758,000
攤薄影響—普通股加權平均數：	
–可換股債券	<u>2,581,124,166</u>
	<u>2,852,882,166</u>

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄效應，故此尚未編製該年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

13. 股息

董事不建議宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。

14. 物業、機械及設備

本集團

	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零一零年十二月三十一日			
於二零一零年一月一日：			
成本	2,604	7,008	9,612
累計折舊	(2,274)	(6,451)	(8,725)
賬面淨值	<u>330</u>	<u>557</u>	<u>887</u>
於二零一零年一月一日，			
已扣除累計折舊	330	557	887
出售一間附屬公司(附註32)	(211)	(325)	(536)
撇銷	—	—	—
本年折舊撥備	(98)	(215)	(313)
於二零一零年十二月三十一日，			
已扣除累計折舊	<u>21</u>	<u>17</u>	<u>38</u>
於二零一零年十二月三十一日：			
成本	284	478	762
累計折舊	(263)	(461)	(724)
賬面淨值	<u>21</u>	<u>17</u>	<u>38</u>
二零零九年十二月三十一日			
於二零零九年一月一日：			
成本	3,223	7,008	10,231
累計折舊	(2,381)	(6,000)	(8,381)
賬面淨值	<u>842</u>	<u>1,008</u>	<u>1,850</u>
於二零零九年一月一日，			
已扣除累計折舊	842	1,008	1,850
添置	23	—	23
撇銷	(284)	—	(284)
本年折舊撥備	(251)	(451)	(702)
於二零零九年十二月三十一日，			
已扣除累計折舊	<u>330</u>	<u>557</u>	<u>887</u>
於二零零九年十二月三十一日：			
成本	2,604	7,008	9,612
累計折舊	(2,274)	(6,451)	(8,725)
賬面淨值	<u>330</u>	<u>557</u>	<u>887</u>

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一零年十二月三十一日之賬面值(附註23)16,595港元(二零零九年：116,156港元)已計入汽車總額內。

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本 減：減值	306,695 (257,602)	306,695 (283,000)
	<u>49,093</u>	<u>23,695</u>
應收附屬公司款項 減：減值	44,639 (25,350)	125,342 (46,442)
	<u>19,289</u>	<u>78,900</u>
應付附屬公司款項	<u>(120,296)</u>	<u>(122,091)</u>

應收／(應付)附屬公司的款項乃無抵押，免息及並無固定還款期。

本公司董事認為，應收／(應付)附屬公司的款項之賬面值與有關款項之公平值相若。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	持有股份 類別	註冊/ 成立地點	業務地點	已發行普通/註冊 股本之面值	本公司應 佔股權百分比		主要業務
					直接	間接	
直接附屬公司							
NR (BVI) Holdings Limited*	普通	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港	47,001 美元	100	-	投資控股
Polywell Finance Corporation*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	暫無業務
間接附屬公司							
新協服務有限公司	普通	香港	香港	2 港元	-	100	一般管理
New Rank (BVI 2) Limited*	普通	英屬處女群島	香港	36,000 美元	-	100	投資控股
Precise Assets Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	-	100	暫無業務
Team Success Management Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	-	100	投資控股
同新有限公司* (附註 b 及 c)	普通	薩摩亞群島	香港	49 美元普通 A 股 51 美元普通 B 股	-	51	投資控股
Very Best Investment Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	-	100	暫無業務
北京中証房地產 開發有限公司(附註 a 及 b)*	註資	中國	中國	25,000,000 美元	-	100	物業發展

附註：

(a) 該附屬公司根據中國法律註冊為中外合資企業。

- (b) 如附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，該等附屬公司已不再為本公司之附屬公司。
- (c) 根據日期為二零零三年五月八日之認購協議，星樂物業投資有限公司（「星樂」，持有同新49%股權（「A類普通股」），有權獲得最多達94,600,000港元的優先股息（「應付優先股息」）（由同新於截至二零零七年十二月三十一日止年度宣派）。根據應付優先股息之結算及來自星樂貸款（附註25(a)、(b)及(c)）連同應計利息之悉數償還，本集團有權自同新獲得最多達136,000,000港元之應付優先股息款項。

* 並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核

16. 分類為持作出售非流動資產之投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於十二月三十一日之公平值	—	777,778

於二零零三年十二月二十三日，本集團與中國聯合網絡通信集團有限公司（「中國聯通」）（前稱「中國網絡通信集團公司」）訂立一項買賣協議（「中國證券大廈買賣協議」），據此，本集團以代價約人民幣2,007,125,000元將由同新之附屬公司北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）開發之物業中國證券大廈出售予中國聯通，(i)當中約人民幣1,556,852,000元以現金共分八期支付予北京中証；及(ii)剩餘款項約人民幣450,273,000元則以位於北京西城區的C座辦公樓（「C座辦公樓」）支付。中國證券大廈於截至二零零七年十二月三十一日止年度竣工並已由中國聯通佔用。由於中國證券大廈之重大風險及回報已轉移至中國聯通，而C座辦公樓之風險及回報已轉移至本集團，雖然兩項物業之法定所有權尚未轉移，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已將出售中國證券大廈及收購C座辦公樓入賬。投資物業指上述C座辦公樓。

於二零零九年十二月三十一日，獨立估值師資產評值顧問有限公司已評估該C座辦公樓之公平值為人民幣700,000,000元，即相等於約777,778,000港元。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，因此本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有C座辦公樓。

17. 貿易應收款項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項	—	75,079
減值	—	—
	—	75,079

貿易應收款項指就中國證券大廈應收中國聯通代價之最後一期之應收代價(附註16)。根據中國證券大廈買賣協議，代價之最後一期應付於中國證券大廈之法定業權由北京中証轉讓予中國聯通時結清。由於二零零九年十二月三十一日法定業權之轉讓尚未完成，故並無應收款項逾期，而董事認為毋須作出減值。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，因此本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有貿易應收款項。

於報告期末，按協議日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	—	75,079
	<u>—</u>	<u>75,079</u>
	<u>—</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	—	—
年內已確認之減值虧損	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未逾期亦未減值	—	75,079
逾期少於一個月	—	—
逾期一至三個月	—	—
逾期超過三個月	—	—
	<u>—</u>	<u>75,079</u>
	<u>—</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

18. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付款	189	447	183	86
按金	167	165	48	47
其他應收款項	15	1,000	—	97
	<u>371</u>	<u>1,612</u>	<u>231</u>	<u>230</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及無近期違約記錄之應收款項。

19. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	58	150	4	4
定期存款	—	—	—	—
	<u>58</u>	<u>150</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於報告期末，本集團之現金及銀行結餘約零港元（二零零九年：約38,000港元）以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲準透過指定從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃寄存於近期無違約記錄之高信貸評級之銀行。銀行結餘及現金之賬面值與彼等之公平值相若。

20. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	—	147,487
	<u>—</u>	<u>147,487</u>

貿易應付款項並不計息及一般按期限60日結算。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何貿易應付款項。

21. 其他應付款項及應計款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應計利息：				
— 銀行借貸 (附註 24)	—	42,440	—	—
— 來自星樂的貸款 (附註 25(a)、(b) 及 (c))	—	99,822	—	—
累計開支	6,024	25,310	5,259	2,622
預收按金	—	778	—	—
其他應付款項	—	4,330	—	—
	<u>6,024</u>	<u>172,680</u>	<u>5,259</u>	<u>2,622</u>

22. 應付關連公司款項

根據香港公司條例第 161B 條披露之應付關連公司款項詳情如下：

本集團

名稱	二零一零年 十二月三十一日 千港元	年內最高 尚未償還金額 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
北京東方天成房地產開發有限公司	<u>—</u>	<u>10,692</u>	<u>5,581</u>

應付關連公司款項為無抵押，免息且無固定還款期限。

北京東方天成房地產開發有限公司(「東方天成」)為於中國成立之有限公司，東方天成之一名董事亦為本公司一名董事之兄弟。

23. 融資租約應付款項

本集團租賃汽車(附註 14)用於其業務。該等租賃分類為融資租約，其於二零一零年十二月三十一日之餘下租賃期為十五個月。

於二零一零年十二月三十一日，融資租約下未來最低租賃付款總額及其現值如下：

本集團	最低租賃付款	最低租賃付款	最低租賃	最低租賃
	二零一零年	二零零九年	付款之現值	付款之現值
	千港元	千港元	二零一零年	二零零九年
			千港元	千港元
應於以下期間支付款項：				
一年內	93	93	73	73
第二年	23	93	18	73
第三至五年(包括首尾兩年)	—	23	—	18
最低融資租賃付款總額	116	209	<u>91</u>	<u>164</u>
未來融資費用	<u>(25)</u>	<u>(45)</u>		
融資租約應付款項總淨額	91	164		
分類為流動負債之部分	<u>(73)</u>	<u>(73)</u>		
非流動部分	<u>18</u>	<u>91</u>		

融資租約實際利率為每年5.5%，由二零一零年十二月三十一日賬面值為16,595港元(二零零九年：116,156港元)(附註14)的租賃汽車作抵押。董事認為，於報告期末，應付融資租約之賬面值與其公平值相若。

24. 計息銀行借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期日	本集團	
			二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款—有抵押	上海銀行間同業拆息率 (10.53%-11.06%)	二零零五年 十一月十日	<u>—</u>	<u>99,989</u>
分析至：				
應於以下期間償還款項：				
按要項償還			—	99,989
第二至五年 (包括首尾兩年)			—	—
五年後			—	—
總計			—	99,989
流動部分			—	<u>(99,989)</u>
非流動部分			<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零三年十二月十一日，北京中証與中國建設銀行(「建設銀行」)訂立貸款協議(「二零零三年貸款協議」)，並獲得人民幣300,000,000元(相等於約333,297,000港元)之貸款(「建設銀行貸款」)，據此，貸款須於二零零五年十一月十日償還。

於二零零五年九月二十日，北京中証進一步與建設銀行及中國聯通訂立協議（「二零零五年協議」），據此，建設銀行貸款以中國證券大廈之合法押記作為抵押，並按不時之上海銀行間同業拆息率（「上海銀行間同業拆息率」）計息。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該借貸按每年介乎 10.53% 至 11.06%（二零零九年：10.53% 至 11.06%）的上海銀行間同業拆息率計息。

於二零零九年十二月三十一日，建設銀行貸款的未償還部分人民幣 90,000,000 元（相等於約 99,989,000 港元）按以下方式償還：

- (i) 人民幣 30,000,000 元於收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價（附註 17）；及
- (ii) 餘額人民幣 60,000,000 元於本集團與中國聯通完成中國證券大廈及 C 座辦公樓買賣後經本公司與建設銀行磋商而支付（附註 16）。

如財務報表附註 32 所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及 New Rank 股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何已抵押計息銀行借貸。

25. 其他借貸

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
新城市中國貸款（附註(a)及(c)）	—	3,873	—	3,873
New Rank 貸款（附註(b)及(c)）	—	165,000	—	—
短期貸款（附註(d)）	—	166	—	—
	—	169,039	—	3,873
減：根據流動負債所示於 一年內到期之款項	—	(169,039)	—	(3,873)
於一年後到期之款項	—	—	—	—

附註：

- (a) 該款項指星樂（本公司附屬公司同新之少數股東）於二零零三年六月二十三日提供之本金額為 45,000,000 港元之貸款（「新城市中國貸款」），該款項按每年 6% 之利率計息，以 New Rank Group Limited 及韓先生分別持有之本公司 20% 及 5% 股份作抵押，並於二零零五年六月償還（統稱「新城市中國股份抵押」）。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年 10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款之貸款及利息。其詳情載於財務報表附註 35(a)。

- (b) 該款項指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款（「New Rank 貸款」），該款項以本公司附屬公司 New Rank (BVI 2) Limited（「New Rank (BVI)」）於同新持有之 51% 股份作抵押，免息及於二零零三年六月償還（統稱「New Rank 股份抵押」）。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：
- (i) 部分 New Rank 貸款為數 55,000,000 港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，並自二零零五年七月一日起按每年 10% 之利率計息；及
- (ii) 為數 110,000,000 港元之 New Rank 貸款結餘仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓 C 座辦公樓後以向星樂轉讓估值為 110,000,000 港元之部分 C 座辦公樓予以償還。
- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利（香港）投資有限公司（「保利香港」）、星樂、New Rank (BVI) 及同新進一步訂立新清償協議（「清償協議」），據此，新城市中國貸款及 New Rank 貸款連同應計利息 99,822,000 港元及應付優先股息 94,600,000 港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣 305,000,000 元（相等於約 338,889,000 港元）而償還。
- 於二零一零年六月二十八日，保利香港與信盈投資有限公司（「信盈」）訂立買賣協議，據此，保利香港已出售於星樂之全部股權予信盈（其成為星樂之最終控股公司）。
- 於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及 New Rank 貸款發出之催款函件。
- (d) 該款項指北京中証向獨立第三方獲得之貸款人民幣 150,000 元（相等於約 166,000 港元），按每年 10% 之利率計息，並按要求償還。

如財務報表附註 32 所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及 New Rank 股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証（統稱「同新集團」）不再為本公司之附屬公司，而星樂及信盈放棄就(i)新城市中國貸款及 New Rank 貸款及(ii)本集團與同新集團之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI) 及同新提出任何索償或賠償。隨後，本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有上文(a)至(d)所述之任何負債，亦無任何應付星樂及同新集團款項。

26. 應付董事款項

應付董事款項乃無抵押，免息及並無固定還款期。

27. 可換股債券

於報告期末，本集團有如下可換股債券：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可換股債券 A (附註(i))	14,185	14,185
可換股債券 B (附註(ii))	63,249	63,249
	<u>77,434</u>	<u>77,434</u>

附註：

- (i) 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名債券持有人訂立協議，發行本金額為14,185,129港元之新可換股債券（「可換股債券A」），以償還本金總額為12,804,817港元及應計利息1,380,312港元之若干未償還債券。可換股債券A按優惠利率加每年2%計息，於二零一二年二月二十八日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年五月五日批准可換股債券A。
- (ii) 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人（「債券持有人」）及韓先生訂立約務更替契據（「約務更替契據」）。根據約務更替契據，訂約方同意本公司欠付債券持有人之未償還本金總額及其所有應計利息由本公司約務更替予韓先生，而本公司獲全面解除及清償過往或未來之全部義務及責任，以及增設之任何抵押。

於同日，本公司與韓先生訂立新貸款協議及新認購協議（「新協議」），據此，本公司被視為已提取為數63,248,596港元之債務，即本公司結欠債券持有人之本金56,458,150港元加截至執行約務更替契據之日止之全部利息6,790,446港元，而本公司自該日起已發行新可換股債券（「可換股債券B」）。可換股債券B按優惠利率計息，於二零一二年三月十七日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券B。

於財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日負債部分	56,954	74,223
利息開支	—	3,211
已付利息	—	—
可換股債券贖回	—	(77,434)
	56,954	—
可換股債券發行	—	77,434
減：權益部分	—	(25,027)
利息開支	11,551	4,547
已付利息	—	—
於十二月三十一日負債部分	68,505	56,954

年內發行之可換股債券已劃分為以下負債及權益部分：

	可換股債券 A 千港元	可換股債券 B 千港元	總計 千港元
二零一零年			
於一月一日負債部分	9,919	47,035	56,954
利息開支	2,864	8,687	11,551
已付利息	—	—	—
於十二月三十一日負債部分	<u>12,783</u>	<u>55,722</u>	<u>68,505</u>
二零零九年			
年內已行可換股債券之面值	14,185	63,249	77,434
權益部分	<u>(5,791)</u>	<u>(19,236)</u>	<u>(25,027)</u>
於發行日期負債部分	8,394	44,013	52,407
利息開支	1,525	3,022	4,547
已付利息	—	—	—
於十二月三十一日負債部分	<u>9,919</u>	<u>47,035</u>	<u>56,954</u>

可換股債券之公平值由獨立估值師資產評值顧問有限公司於發行日以本公司股份收市價及採用三元樹定價模式計算。該模式的採用資料如下：

	可換股債券 A 二零零九年 五月五日 (發行日)	可換股債券 B 二零零九年 八月十日 (發行日)
股份價格	0.03 港元	0.03 港元
到期	兩年十個月	三年
無風險利率	0.920%	1.264%
波幅	<u>68.285%</u>	<u>69.077%</u>

負債部份於發行日之公平值為約 52,407,000 港元及列入非流動負債內的「可換股債券負債部份」。因此，剩餘款項約 25,027,000 港元應列入綜合權益變動報表內的「可換股債券權益部份」。

28. 撥備

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
北京太陽紅仲裁 (附註(a))	—	5,136
北京泰和利仲裁 (附註(b))	—	14,378
	—	<u>19,514</u>

附註：

- (a) 該款項指就獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)有關收購本集團開發之中國證券大廈整第十二層(「太陽紅收購事項」)之申索作出之撥備。於二零零六年一月十九日，北京市仲裁委員作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅與北京中証於二零零三年六月六日就太陽紅收購事項所訂立之買賣協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退還約人民幣14,000,000元之已付購買款及賠償人民幣800,000元。北京東方天成房地產開發有限公司(本公司的一間關連公司)代表北京中証於二零零八年九月四日結清北京太陽紅部分索賠款項人民幣5,000,000元(相等於約5,581,000港元)。於二零零九年一月七日，本集團於中國建設銀行之現金存款人民幣9,118,000元已被北京市仲裁委員會提取，作為對北京太陽紅之法律責任之撥備。於二零零九年三月四日，雙方已協商重新訂定償還協議並已付約人民幣14,118,000元(相等於約15,642,000港元)作為償還部分款項予北京太陽紅，而剩餘款項人民幣4,622,000元(相等於約5,136,000港元)須於二零零九年十月三十一日或之前償還。尚未支付予北京太陽紅之款項已於二零零九年十二月三十一日逾期償還。
- (b) 該款項指北京泰和利鑽孔加固工程有限公司(「北京泰和利」)就中國證券大廈之樓宇結構鞏固工程之申索作出之撥備。於二零零九年二月六日，北京市仲裁委員會作出北京泰和利勝訴之裁決，指北京泰和利與北京中証於二零零三年六月二十三日就鞏固工程訂立協議而有關工程項目已於二零零七年一月二十七日完成。北京中証須支付未付餘款連同利息總數約為人民幣12,940,000元(約14,378,000港元)。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何撥備。

29. 股本

(a) 股份

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定：		
10,000,000,000股普通股 每股面值0.001港元	10,000	10,000
已發行及繳足：		
271,758,000股普通股每股面值0.001港元	272	272

經參考上述本公司已發行普通股股本之變動，本年內之交易概要如下：

	法定 普通股數目	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日	2,000,000,000	271,758,000	272	20,773	21,045
增加法定股本(附註)	<u>8,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零九年 十二月三十一日 及二零一零年 十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>271,758,000</u>	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>21,045</u>

附註：

根據本公司股東於二零零九年八月十日通過之普通決議案，本公司透過增發8,000,000,000股每股0.01港元之額外股份(與本公司現有股本在各方面享有同等權利)，將法定股本由2,000,000港元增至10,000,000港元。

(b) 購股權

本公司購股權計劃詳情載於本財務報表附註30。

30. 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。該計劃自採納日期起計10年有效。該計劃旨在吸引、挽留及激勵本集團之全職僱員及董事(包括非執行與獨立非執行董事)、每週工作10小時及以上之兼職僱員、本集團之諮詢人、顧問、貨物及/或服務供應商及對本集團有貢獻之其他人士或彼等之受托人(「參與者」)以盡力達致本集團之目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，共享本集團成果。根據購股權計劃，本公司董事會可向參與者授出購股權，以認購本公司股份。

受購股權計劃之條款所規限，行使根據計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准購股權計劃當日已發行股份總數10%惟取得本公司股東批准新釐定限額則除外。儘管有以上規定，根據本公司計劃所授出購股權所涉及之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數30%(或聯交所證券上市規則准許之較高百分比)。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東大會批准，而該參與及其聯繫人士不得投票。

根據購股權計劃授出購股權必須於建議授出日期起28日內接納，接納時須支付1港元作為代價。購股權可由接納當日起至董事會決定之日期隨時行使惟無論如何不得超過10年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不少於(i)聯交所日報表所載股份於緊接授出購股權前五個營業日之平均收市價；(ii)股份於購股權授出日期在聯交所日報表之收市價；及(iii)股份面值三者中最高者。

購股權計劃自獲採納以來並無據此授予任何董事或僱員購股權。

31. 儲備

(a) 本集團

於本年內本集團之儲備金額及變動呈列於財務報表第34頁綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	特別儲備 千港元 (附註)	可換股債券 權益部分 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日	20,773	306,450	-	(394,405)	(67,182)
發行可換股債券(附註27)	-	-	25,027	-	25,027
本年全面收益總額	-	-	-	(49,319)	(49,319)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	20,773	306,450	25,027	(443,724)	(91,474)
本年全面收益總額	-	-	-	(42,732)	(42,732)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>25,027</u>	<u>(486,456)</u>	<u>(134,206)</u>

附註：

- i. 本公司特別儲備指於重組當日收購附屬公司相關資產淨值與本公司為支付收購代價而發行股份面值之差價。
- ii. 根據開曼群島公司法第34條，特別儲備及股份溢價賬可供分派予股東，惟須符合本公司細則之規定。除非，於緊接作出建議分派或派付股息當日後，本公司有能力償還日常業務過程中之到期債務，否則不得由特別儲備及股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

32. 出售附屬公司及豁免貸款之收益

於二零一零年十二月十六日，本公司及同新收到星樂之催款函件，要求清償新城市中國貸款及New Rank貸款(附註25(a)及附註25(b))。

於二零一零年十二月十七日，本公司(為其本身並代表New Rank (BVI) 及同新)不可撤回及無條件地知會及確認，彼等無法償還新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司。

於新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押止贖後，根據星樂日期為二零一零年十二月三十一日之回覆函（「回覆函」），星樂承諾（其中包括）(a)星樂永久撤回／終止針對本公司之訴訟（附註35(a)）；及(b)星樂及信盈投資有限公司放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款；(ii)本集團與同新及其附屬公司（統稱「同新集團」）之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新提出任何索償或賠償；及(iii)同新集團將不會就已錄得或或然之任何可能損失對本集團提出任何索償或賠償。

計入本集團綜合財務狀況表之同新集團之主要資產及負債如下：

	二零一零年 十二月二十九日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
物業、機器和設備	536	697
現金及銀行結餘	57	22
貿易應收款項	75,079	75,079
預付款、按金及其他應收款項	749	1,243
分類為持作出售非流動資產之投資物業	777,778	777,778
應收集團公司款項	105,506	105,273
應付貿易款項	(150,605)	(147,487)
其他應付款項及應計費用	(175,978)	(157,529)
應付關連公司款項	(10,994)	(5,581)
計息銀行借貸，有抵押	(99,989)	(99,989)
其他借貸	(168,533)	(165,166)
應付稅項	(190,621)	(189,687)
應付優先股息	(94,600)	(94,600)
撥備	(14,378)	(19,514)
應付集團公司款項	(513)	(513)
應付最終控股公司款項	(76,261)	(76,261)
同新集團資產／(負債)淨額	(22,767)	<u>3,765</u>
減：應收集團公司款項	(105,506)	
應付集團公司款項	513	
應付最終控股公司款項	76,261	
已出售負債淨額	(51,499)	
出售附屬公司時變現之匯兌波動儲備	(22,315)	
	(73,814)	
減：出售所得款項	-	
出售同新集團之收益	(73,814)	
豁免新城市中國貸款及應計利息	(12,834)	
出售附屬公司及豁免貸款收益 (附註5)	<u>(86,648)</u>	

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金代價	-	-
出售之現金及銀行結餘	(57)	-
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額	<u>(57)</u>	<u>-</u>

33. 經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應付租金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	96	357
第二至第五年，包括首尾兩年	-	96
五年後	-	-
	<u>96</u>	<u>453</u>

34. 承擔

於二零零九年五月四日，本公司與一名董事之弟（「東方巴黎賣方」）（本公司之一名關連人士）訂立有條件買賣協議，並經日期為二零一零年四月三十日之協議進一步補充，以總代價人民幣104,600,000元收購（「東方巴黎收購事項」）東方巴黎房地產開發（北京）有限公司，該公司於中國成立，並主要在中國北京從事開發物業項目。

報告期末後，於二零一一年一月十三日，本公司與東方巴黎賣方就終止東方巴黎收購事項進一步訂立終止協議。

35. 訴訟

除財務報表附註28所述訴訟外，本集團有如下訴訟：

(a) 星樂的法律索償

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司展開訴訟（「訴訟」），索償57,940,624.30港元，即星樂給予本公司之貸款45,000,000港元及累計利息。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣305,000,000元（「清償款

項」予保利(香港)(星樂之控股公司)或其代名人,以償還本集團所欠星樂之所有貸款及應付款項(包括星樂索償)。於二零零九年十二月三十一日,清償款項已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息作出充足撥備。

如財務報表附註32所詳述,於二零一零年十二月二十九日,星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押,以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後,同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司,而星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

(b) 北京嘉世寶之法律索償

於二零零八年二月,北京中証開立遠期支票(「遠期支票」)人民幣19,000,000元予北京城建四有限公司(「北京城建四」)(本集團開發中國證券大廈之主要承建商之一),作為其有能力償付中國證券大廈建設費用之憑證,且於項目成本結算完成後待本集團及北京城建四同意,而該項目成本於報告期末尚未結算完畢。

遠期支票其後由北京城建四加簽予一名第三方(「原告」),原告於二零零八年十月九日使用支票並發現無法兌現。

於二零零八年十二月二十二日,原告向北京中証發出索償聲明(「空頭支票索償」),索償(i)人民幣19,000,000元、(ii)累計利息人民幣247,645元及(iii)相關法律費用。

於二零零九年十二月十九日,北京市西城區人民法院發出民事裁定書(2009)西民初字第1473號,裁定北京中証勝訴。原告於同日作出上訴,法院於二零一零年二月二十六日接納上訴,並命令撤銷民事裁定書(2009)西民初字第1473號的裁決,待北京市第一中級人民法院聆訊。

除應付北京城建四之建築成本相關之款項約7,453,000港元(二零零八年:7,453,000港元)已計入二零零九年十二月三十一日本集團財務狀況表之應付貿易款項外,財務報表並無作出遠期支票或空頭支票索償之紀錄。

本公司董事認為,北京城建四之最終建築成本仍待落實,而該款項於該等財務報表日期無法準確評估。

如財務報表附註32所詳述,於二零一零年十二月二十九日,星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押,以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後,同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司。董事認為於同新及北京中証終止為本公司之附屬公司後,遠期支票及空頭支票索償對本公司及本集團並無財務及其他影響。

36. 或然負債

本集團

除財務報表附註28及35所述之訴訟外,本集團於報告期末並無或然負債。

37. 關連方交易

除財務報表其他地方披露之交易外，本集團於年內與有關連方進行之重大交易如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付予董事之可轉換債券B利息(附註27)	8,687	3,022

關連方交易由本公司與關連方按協商條款進行。

本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	3,646	4,019
離職後福利	-	-
以股權支付之購股權支出	-	-
支付予主要管理人員的總薪酬	3,646	4,019

董事薪酬之更多詳情載於財務報表附註8。

38. 報告期後事項

(a) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日報告期末後，本公司與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意購買一間主要於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權(「恢復收購事項」)。

恢復收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於該等財務報表日期，恢復收購事項仍待(其中包括)本公司股東批准。

(b) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，本公司同新訂立管理協議(經日期為二零一一年三月二十三日之協議補充)，據此，本集團將為同新管理及營運物業，而同新自二零一一年一月起須按季支付每年管理費用8,000,000港元。

39. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：

二零一零年十二月三十一日

財務資產

本集團

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	182	-	182
現金及銀行結餘	-	-	-	58	-	58
	-	-	-	240	-	240

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務負債 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計 費用內之財務負債	-	-	6,024	6,024
應付董事款項	-	-	25,005	25,005
融資租約應付款項	-	-	91	91
可換股債券負債部份	-	-	68,505	68,505
	-	-	99,625	99,625

二零零九年十二月三十一日

財務資產

本集團

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元				
貿易應收款項	-	-	-	75,079	-	75,079
包括於預付款、按金及其他 應收款項內之財務資產	-	-	-	1,165	-	1,165
現金及銀行結餘	-	-	-	150	-	150
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,394</u>	<u>-</u>	<u>76,394</u>

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務負債 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元		
貿易應付款項	-	-	147,487	147,487
包括於其他應付款項及應計 費用內之財務負債	-	-	172,680	172,680
應付關連公司款項	-	-	5,581	5,581
融資租約應付款項	-	-	164	164
計息銀行借貸	-	-	99,989	99,989
其他借貸	-	-	169,039	169,039
應付董事款項	-	-	17,959	17,959
撥備	-	-	19,514	19,514
可換股債券負債部份	-	-	56,954	56,954
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>689,367</u>	<u>689,367</u>

二零一零年十二月三十一日

財務資產

本公司

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及其他 應收款項內之財務資產	-	-	-	48	-	48
應收附屬公司款項	-	-	-	19,289	-	19,289
現金及銀行結餘	-	-	-	4	-	4
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,341</u>	<u>-</u>	<u>19,341</u>

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務負債 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計 費用內之財務負債	-	-	5,259	5,259
應付附屬公司款項	-	-	120,296	120,296
應付董事款項	-	-	8,491	8,491
可換股債券負債部份	-	-	68,505	68,505
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202,551</u>	<u>202,551</u>

二零零九年十二月三十一日

財務資產

本公司

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及其他 應收款項內之財務資產	-	-	-	144	-	144
應收附屬公司款項	-	-	-	78,900	-	78,900
現金及銀行結餘	-	-	-	4	-	4
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,048</u>	<u>-</u>	<u>79,048</u>

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務負債 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及 應計費用內之財務負債	-	-	2,622	2,622
應付附屬公司款項	-	-	122,091	122,091
應付董事款項	-	-	8,491	8,491
其他借貸	-	-	3,873	3,873
可換股債券負債部份	-	-	56,954	56,954
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,031</u>	<u>194,031</u>

40. 公平值層級

本集團使用以下層級，以釐定及披露金融工具的公平值：

- 第一層： 公平值計量乃從已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出
- 第二層： 公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出
- 第三層： 公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計量的金融工具：

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
分類為持作出售非流動 資產之投資物業	—	—	—	—

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量的負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
可換股債券負債部分	—	—	68,505	68,505

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計量的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
分類為持作出售非流動 資產之投資物業	—	—	777,778	777,778

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
可換股債券負債部分	—	—	56,954	56,954

41. 財務風險管理目標及政策

除衍生工具外，本集團之主要財務工具包括其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項、計息銀行借貸、融資租約應付款項、其他借貸及現金及短期存款。該等財務工具之主要目的在於為本集團之營運集資。本集團有多項直接由營運產生之其他財務資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

於回顧年內，本集團之政策為不做財務工具買賣。

本集團財務工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動現金風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。本集團就衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團有關市場利率變動之風險主要涉及本集團以浮動利率計息之計息銀行借貸、其他借貸及可換股債券。

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下本集團除稅前溢利／(虧損)對利率合理可能變動之敏感度。

	基點 上升／(下降)	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
二零一零年十二月三十一日			
港元	1%	(685)	—
	(1%)	685	—
二零零九年十二月三十一日			
港元	1%	(1,820)	—
	(1%)	1,820	—

* 不包括保留盈利／累積虧損。

外匯風險

本集團於年內並無任何買賣。於出售完成後(附註32)，本集團並無因未來商業交易產生之重大外匯風險，亦無因幾乎全部均以港元(「港元」)列值而確認之財務資產及負債。

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易應收款項、預付款、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。管理層已制定信貸政策，並按持續基準監管該等信貸風險。有關應收款項已作出減值準備以降低信貸風險。除此之外，本集團並無涉及其他金融資產之重大信貸集中風險。

有關本集團因貿易應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露載於財務報表附註17。

流動資金風險

本集團於二零一零年十二月三十日有流動負債淨額及資產虧絀分別約為30,673,000港元及99,158,000港元。

鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取若干措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續，詳情載於財務報表附註2.1。

於各報告期末，本集團財務負債之到期日如下：

二零一零年十二月三十一日	本集團					總額 千港元
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	6,024	-	-	-	-	6,024
融資租約應付款項	-	18	55	18	-	91
應付董事款項	25,005	-	-	-	-	25,005
可換股債券	-	-	-	68,505	-	68,505
	<u>31,029</u>	<u>18</u>	<u>55</u>	<u>68,523</u>	<u>-</u>	<u>99,625</u>
二零零九年十二月三十一日						
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款	147,487	-	-	-	-	147,487
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	172,680	-	-	-	-	172,680
應付關連公司款項	5,581	-	-	-	-	5,581
融資租約應付款項	-	18	55	91	-	164
計息銀行借貸	99,989	-	-	-	-	99,989
其他借貸	169,039	-	-	-	-	169,039
應付董事款項	17,959	-	-	-	-	17,959
應付優先股息	94,600	-	-	-	-	94,600
撥備	19,514	-	-	-	-	19,514
可換股債券	-	-	-	56,954	-	56,954
	<u>726,849</u>	<u>18</u>	<u>55</u>	<u>57,045</u>	<u>-</u>	<u>783,967</u>

二零一零年十二月三十一日	本公司					總額 千港元
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	
計入其他應付款項及						
應計費用之金融負債	5,259	-	-	-	-	5,259
應付附屬公司款項	120,296	-	-	-	-	120,296
應付董事款項	8,491	-	-	-	-	8,491
可換股債券	-	-	-	68,505	-	68,505
	<u>134,046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,505</u>	<u>-</u>	<u>202,551</u>
二零零九年十二月三十一日						
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及						
應計費用之金融負債	2,622	-	-	-	-	2,622
應付附屬公司款項	122,091	-	-	-	-	122,091
應付董事款項	8,491	-	-	-	-	8,491
其他借貸	3,873	-	-	-	-	3,873
可換股債券	-	-	-	56,954	-	56,954
	<u>137,077</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,954</u>	<u>-</u>	<u>194,031</u>

股價風險

股價風險由於股票指數水平或個別證券價值變更而引致股票之公平值下降。於報告期末，本集團概無重大股價風險。

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變更作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息，向股東發還資本或發行新股。

本集團以資本負債比率監控資本，即淨負債除以總資本加淨負債。淨負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及應付關連公司及董事之款項、融資租約應付款項、計息銀行借貸、其他借貸及撥備減現金及銀行結餘。資本包括本公司股權持有人應佔權益。於報告期末，本集團之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付款項	—	147,487
其他應付款項及應計費用	6,024	172,680
應付關連公司款項	—	5,581
應付董事款項	25,005	17,959
融資租約應付款項	91	164
計息銀行借貸	—	99,989
其他借貸	—	169,039
撥備	—	19,514
可換股債券之負債成份	68,505	56,954
減：現金及銀行結餘	(58)	(150)
淨負債	99,567	689,217
總資本：		
股權持有人應佔權益	(99,158)	(118,148)
資本及淨負債	409	571,069
資本負債比率	243.44	1.21

42. 比較數字

若干比較數字已經被重新分類以符合本年度之呈列方法。

43. 批准財務報表

董事會已經於二零一一年三月三十日批准及授權刊發此財務報表。

(D) 截至二零一一年六月三十日止六個月

下文載列本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之財務報表，乃摘錄自本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備	10	72	38
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	11	2,375	371
現金及銀行結餘		235	58
流動資產總值		2,610	429
流動負債			
其他應付款項及應計費用		4,654	6,024
應付融資租約		55	73
應付董事款項		28,423	25,005
流動負債總額		33,132	31,102
流動負債淨額		(30,522)	(30,673)
總資產減流動負債		(30,450)	(30,635)
非流動負債			
應付融資租約		—	18
可換股債券之負債部分		75,105	68,505
非流動負債總額		75,105	68,523
淨負債		(105,555)	(99,158)
資產虧絀			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	272	272
儲備	13	(105,827)	(99,430)
非控股權益		(105,555)	(99,158)
資產虧絀		(105,555)	(99,158)

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	繳入盈餘	換算儲備	可換股 債券之 權益部分	累計虧損	總計	非控股 權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日	272	20,773	4,755	–	25,027	(149,985)	(99,158)	–	(99,158)
本期間全面收益總額	–	–	–	–	–	(6,397)	(6,397)	–	(6,397)
於二零一一年六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>–</u>	<u>25,027</u>	<u>(156,382)</u>	<u>(105,555)</u>	<u>–</u>	<u>(105,555)</u>
於二零一零年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	25,027	(191,290)	(118,148)	–	(118,148)
本期間全面收益總額	–	–	–	–	–	(22,421)	(22,421)	–	(22,421)
於二零一零年六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>22,315</u>	<u>25,027</u>	<u>(213,711)</u>	<u>(140,569)</u>	<u>–</u>	<u>(140,569)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
來自／(用於)經營業務產生之現金淨額	307	(5,175)
用於投資業務現金淨額	(69)	–
(用於)／來自融資業務現金淨額	(61)	5,137
現金及現金等值項目增加／(減少)	177	(38)
期初之現金及現金等值項目	58	150
期終之現金及現金等值項目	<u>235</u>	<u>112</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>235</u>	<u>112</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定,以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。

2. 主要會計政策

除下文所述者外,所採用之會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致,並於該等年度財務報表中詳述。

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

以下為本集團於二零一一年一月一日開始之財政年度首次強制規定但與本集團目前並無關聯之新準則、新詮釋及對準則及詮釋之修訂。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免」之修訂
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股之分類」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 (修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「預付最低資金要求」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	發行權益工具以消除財務負債

下列為已頒佈但尚未於二零一一年一月一日開始之財政年度生效及並未提前採納之新準則、新詮釋及對準則及詮釋之修訂：

香港會計準則第12號之修訂本	香港會計準則第12號「所得稅：相關資產之回收」之修訂本 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²

¹ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

就應用此等準則或詮釋而言,管理層正評估影響或認為並無對本集團之業績及財政狀況造成重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部為在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團並無自其主要業務產生任何收入。

4. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
管理費收入	4,000	—
匯兌收益	—	4
	<u>4,000</u>	<u>4</u>

5. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
本集團之經營虧損已扣除／(計入)以下項目：		
物業、機械和設備之折舊		
— 自用資產	18	146
— 租賃資產	17	50
匯兌收益	—	(4)
	<u>—</u>	<u>(4)</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	—	7,764
可換股債券	6,600	5,455
融資租約	25	10
	<u>6,625</u>	<u>13,229</u>

7. 所得稅開支

本集團於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有相關法律、詮釋及慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
年內扣除稅項總額	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 股息

期內並無派付任何股息。董事不建議派發本期間之中期股息(二零一零年：無)。

9. 每股虧損

(i) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
用於計算每股基本虧損之虧損：		
本期間虧損淨額(千港元)	<u>6,397</u>	<u>22,421</u>
用於計算每股基本虧損之 加權平均股數(以千股計)	<u>271,758</u>	<u>271,758</u>

(ii) 每股攤薄虧損

本公司尚未披露截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損，原因是該等年度內尚未行使之可換股債券對本期間之每股基本虧損具有反攤薄效應。

10. 物業、機械和設備

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	926	478	1,404
添置	69	—	69
於二零一一年六月三十日	995	478	1,473
合共折舊			
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	905	461	1,366
本期間開支	18	17	35
於二零一一年六月三十日	923	478	1,401
賬面值			
於二零一一年六月三十日	72	—	72
於二零一零年十二月三十一日	21	17	38

本集團融資租賃項下所持汽車之賬面值計入於二零一一年六月三十日之汽車總額，為零港元（於二零一零年十二月三十一日：16,595港元）。

11. 預付款、按金及其他應收款項

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付開支及按金	2,375	371

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及無近期違約記錄之應收款項。

12. 股本

	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
10,000,000,000股普通股(二零一零年： 10,000,000,000股普通股)每股面值0.001港元 (二零一零年：0.001港元)	10,000	10,000
已發行及繳足：		
271,758,000股普通股(二零一零年： 271,758,000股普通股)每股面值0.001港元 (二零一零年：0.001港元)	272	272

13. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表內呈列。股份溢價、繳入盈餘、可換股債券股本儲備及換算儲備之性質及目的於下文附註(a)至(d)說明。

a. 股份溢價

股份溢價乃本公司股份以溢價發行時所得資金，撇除發行股份費用後，與股份面值之差異。

b. 繳入盈餘

繳入盈餘指本公司之已發行普通股面值與根據重組而交換股份所獲得之附屬公司之資產淨值兩者之差額。

c. 可換股債券股本儲備

由二零零五年一月一日起，及按照香港會計準則第32號，可換股債券於首次確認時分為負債及股本部分，按公平值確認負債部分，並以可換股債券於發行日期之所得款項與負債部分公平值之差額計算股本應佔部分。負債部分其後使用實際利息法按攤銷成本列賬。股本部分將一直列於股本內，直至轉換或贖回債券為止。當轉換債券時，於轉換之時之可換股債券股本儲備及負債部分之賬面值已撥入股本賬及股份溢價賬，作為已發行股本之代價。當債券被贖回時，可換股債券股本儲備直接撥回累積虧損賬。

d. 換算儲備

就呈列綜合財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債使用結算日之兌換率以港元列值。收入及開支項目按該期間平均匯率換算，該期間匯率大幅波動除外，在該情況下使用交易日期之匯率換算。因此而產生之匯兌差額(如有)分類為股本並於本集團外幣換算儲備內確認。有關匯兌差額於出售境外業務期間之損益內確認。

14. 訴訟

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司展開訴訟(「訴訟」)，索償57,940,624.30港元，即星樂給予本公司之貸款45,000,000港元及累計利息(「星樂索償」)。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣305,000,000元(「清償款項」)予保利(香港)(星樂之控股公司)或其代名人，以償還本集團所欠星樂之所有貸款及應付款項(包括星樂索償)。本公司及同新合共所提供之償還金額已足夠支付報告期末之其他借貸、應計利息及應付優先股息。於過去年度，清償款項已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息作出充足撥備。

於二零一零年十二月二十九日，於執行新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押後，星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

該等同意總結函件已於二零一一年六月十日存檔於香港特別行政區高等法院之原訟法庭。本公司董事認為本集團於二零一一年六月三十日並無任何訴訟。

15. 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團共無任何或然負債。

2. 財務及貿易前景

本公司主要從事投資控股業務。本集團之主要業務為在中國從事物業發展及投資。於二零一一年十一月三十日，本公司訂立管理協議（於二零一一年三月二十三日補充），內容有關提供物業管理服務。於完成後，本集團將根據管理協議繼續提供物業管理服務並透過目標公司於中國從事租賃及物業發展業務。

於完成後，因目標公司之租金收入所致，經擴大集團將產生收入。收購事項之總體財務狀況對本公司有利。鑒於廣州市之未來發展及該物業之位置，本公司將從廣東政府獲取拆遷該物業西側之補償，而本公司可透過以下兩種方式之一重新開發該物業東側：拆遷現有樓房並將建設商業大樓；繼續出租該物業東側以收取租金。

由於物業租賃為經擴大集團核心收入來源之一，因此，本集團認為房地產業波動及中國政府宏觀政策變化屬潛在風險，將會影響經擴大集團之未來經營。此外，中國物業市場競爭激烈。由於經擴大集團將從事物業發展，預期經擴大集團將面臨來自同行業企業之競爭，例如購買建築材料或招募勞工，從而可能減少經擴大集團之預計貿易溢利。展望未來，隨着經濟持續增長及城市化進程，對辦公室的剛性需求將會出現，並將成為中國物業市場可持續增長之推動力，本集團對經擴大集團之前景保持樂觀。

3. 管理層討論及分析

以下載列根據本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之年報而編製之截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年有關本集團表現之管理層討論與分析。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

財務業績

於回顧年度，本集團沒有錄得營業額(二零零七年：2,160,427,000 港元)。由於中國證券大廈被視為已根據截至二零零七年十二月三十一日止年度之會計政策落成，管理的擁有權、風險及權利以及出租C座辦公樓之權利已根據買賣物業協議名義上交予北京中證。然而，由於未完成程序尚未落實，北京中證未能執行管理權及出租C座辦公樓之權利。因此，本公司於該年度未錄得營業額。本集團於本年度之虧損淨額約69,821,000 港元(二零零七年：純利約231,720,000 港元)。本年度每股之基本虧損約為25.69 港仙(二零零七年：每股盈利50.46 港仙)。行政費用約46,176,000 港元(二零零七年：100,083,000 港元)。行政費用減少乃由於中國證券大廈之維修費用有所減少。財務成本約39,931,000 港元(二零零七年：78,593,000 港元)。財務成本之大幅減少乃由於本公司償付未償還貸款所致。

業務回顧

有關本公司收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之51%股本權益，因為融資安排有所改變而最終告吹。已落成物業已於截至二零零七年十二月三十一日止年度售出，且該年度並無其他物業發展項目。

核數師保留意見

董事認為，於執行新城市中國股份抵押及New Rank 股份抵押以及完成復牌建議項下擬進行之交易後，將撤銷該保留意見。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零八年十二月三十一日，本集團在租購合約下之責任約237,000 港元(二零零七年十二月三十一日：310,000 港元)及銀行借款約人民幣90,000,000 元(相等於約99,989,000 港元)(二零零七年十二月三十一日：約人民幣90,000,000 元，相等於約93,750,000 港元)，乃有抵押及計息。

於二零零八年十二月三十一日，以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之貸款165,000,000港元(於二零零七年十二月三十一日：165,000,000港元)於二零零五年七月一日前為免利息，並分作兩部份延長償還日期至二零零五年十二月三十一日：(i)以現金償還之55,000,000港元附帶10%之年利息；(ii)餘下之110,000,000港元將以同等之物業總估值形式轉移予貸款人。於二零零八年十二月三十一日，其他未抵押貸款3,873,000港元(二零零七年十二月三十一日：15,000,000港元)以年利率10%計息。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總資產為869,537,000港元(二零零七年十二月三十一日：約864,380,000港元)，而總借貸則約269,862,000港元(二零零七年十二月三十一日：約274,750,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結存約11,655,000港元(二零零七年十二月三十一日：約42,739,000港元)，而二零零八年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.12(二零零七年十二月三十一日：1.67)。

資本負債比率

於二零零八年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸／總資產)為0.31(二零零七年十二月三十一日：0.32)。該比率較去年為低乃由於人民幣之升值。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切註視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團抵押位於北京之發展項目中國證券大廈，作為已獲授銀行貸款約99,989,000港元(二零零七年十二月三十一日：約93,750,000港元)之抵押。

或然負債

- a) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲之2,500,000美元及人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。
- b) 於二零零三年十二月二十三日，本集團與中國聯通訂立有關興建中國證券大廈之協議。根據協議，工程應於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則於二零零五年十二月三十日之前交付予中國聯通。延遲交付擁有權將須承擔有關罰

款，金額為於二零零六年十二月二十五日轉移該物業之風險及回報之日起12個月內本集團於延遲交付後所收款項每天0.03%計算之利息。

- (c) 於二零零八年五月十五日，星樂就向本集團所提供之借貸及利息合共57,940,000港元提出法律訴訟（「行動」）。就董事會作出查考及所得之資料，本集團已償還了大部分之借款，故董事會認為星樂根據行動所提出訴訟款項將不會對本集團造成重大之影響。董事會現正與星樂協商，有信心達成諒解協議，並認為沒有需要為此行動作出撥備。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約52名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

承擔

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司並無本集團之任何承擔。

重大投資、重大收購及出售

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購或出售。

前景

作為經濟復甦計劃之一部分，政府已鼓勵銀行為物業市場增加信貸額度，作為維穩物業價格之一種途徑。長遠來看，市場投機性將受到抑制但降低物業價格，從而可避免壓制市場氣氛。中國物業市場之經濟環境與二零零七年相比，已有所改善，且此有利變化對本集團產生正面影響。

於回顧年度部分債權人面臨訴訟，但穩健資訊表示物業市場將不會受到全球經濟危機的嚴重影響。儘管作出若干努力證實現有管理層能夠交出令人滿意之業績，管理層有信心可取得債權人之持續支持。

展望

本集團重要的任務乃是成功地出售C座辦公樓，以改善本集團之流動資金。隨著終止收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司項目，本集團已物色到另一收購計劃，而有關之詳情將於日內另發通告予各股東。董事會將會致力盡快恢復本公司股份之買賣及確保更多有盈利項目，致使能強化本集團之業務及財政基礎。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

財務業績

於回顧年度，本集團沒有錄得營業額(二零零八年：無)。由於未完成程序尚未落實，北京中證未能執行管理權及出租C座辦公樓之權利，本公司於該年度未錄得營業額。本集團於本年度之虧損淨額約30,103,000港元(二零零八年：69,821,000港元)。年內每股之基本虧損約為11.08港仙(二零零八年：25.69港仙)。行政費用約14,354,000港元(二零零八年：46,176,000港元)。行政費用減少乃由於二零零八年將中國證券大廈之工程費用計入行政費用所致。財務成本約25,188,000港元(二零零八年：39,931,000港元)及財務成本減少乃由於本公司與有關債權人訂立償債協議，訂約各方同意貸款以一次性金額支付，因此，於二零零九年度並無載入該等貸款之利息開支撥備。

核數師保留意見

就有關持續經營基準之基本不確定因素之意見而言，董事認為，於執行新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押以及完成復牌建議項下擬進行之交易後，將撤銷該保留意見。

就有關貿易應付款項及相關之物業建設費用之範圍限制之意見而言，董事認為，在同新剝離出本集團後，即二零一零年十二月報告期末後，本集團之整體財務穩定性已得到改善，即無逾期貸款、逾期墊款，亦無逾期法定付款。此外，本集團有關中國證券大廈建設費用(核數師於核數師報告中對此發表保留意見)之不確定因素將不再對本集團之整體財務狀況產生影響。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零九年十二月三十一日，本集團在租購合約下之責任約164,000港元(二零零八年：237,000港元)及銀行借款人民幣90,000,000元(相等於約99,989,000港元)(二零零八年：人民幣90,000,000元，相等於約99,989,000港元)，乃有抵押及計息。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有下列其他借貸：

- (a) 其他借貸3,873,000港元指星樂(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)之餘額，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓軍然先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押(統稱「新城市中國股份抵押」)，並原訂於二零零五年六月償還。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款及有關利息。

- (b) 其他借貸165,000,000港元指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI)於同新持有之51%股份作抵押(統稱「New Rank股份抵押」)，為免息，並原訂於二零零三年六月償還。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：

- (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日或之前，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款之餘額仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓C座辦公樓後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分C座辦公樓予以償還。C座辦公樓之法定業權於本報告日期尚未轉讓予北京中証。

於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立清償協議，據此，新城市中國貸款及New Rank貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)予以償還。

報告期末後，於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂分別就償還新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。

於二零零九年十二月三十一日，本集團可換股債券本金額為77,434,000港元，詳情載於財務報表附註27。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總資產約855,506,000港元(二零零八年：約869,537,000港元)總負債均為973,654,000港元(二零零八年：約982,609,000港元)，而有抵押計息銀行借貸、其他借貸及可換股債務則達約325,982,000港元(二零零八年：約344,085,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結存約150,000港元(二零零八年：約11,655,000港元)，而二零零九年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.93(二零零八年：1.12)。

資本負債比率

於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸／總資產)為0.38(二零零八年：0.40)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團抵押位於北京之發展項目中國證券大廈，作為已獲授銀行貸款約99,989,000港元(二零零八年：約99,989,000港元)之抵押。

此外，本公司已抵押同新之51%股權，作為財務報表附註25所述其他借貸之抵押。

或然負債

本集團

根據中國證券大廈買賣協議，中國證券大廈之法定所有權將於二零零六年十二月三十日或之前由北京中証轉讓予中國聯通。一旦法定所有權之轉讓延遲完成，則會每天按中國聯通應付本集團之代價款項之0.03%徵收有關罰款，惟C座辦公樓除外。雖然中國證券大廈之法定所有權於報告期末並無轉讓予中國聯通，但本公司董

事認為，中國聯通將不會執行中國證券大廈買賣協議所述之罰款申索，原因是C座辦公樓之相關法定所有權並無由中國聯通轉讓予本集團。

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，於執行星樂強制執行New Rank股份抵押組成之抵押後，同新及北京中証不再為本公司之附屬公司。董事認為，由於同新及北京中証不再為本公司之附屬公司，延期向中國聯通轉讓中國證券大廈之法定業權將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

展望

在同新剝離出本集團後，即二零一零年十二月報告期末後，本集團之整體財務穩定性得以改善，既無逾期貸款、逾期墊款，亦無逾期法定付款。此外，本集團有關中國證券大廈建設費用(核數師於核數師報告中對此發表保留意見)之不確定負債將不再對本集團之整體財務狀況產生影響。本集團財務狀況及本集團營運的簡單明了將有助加速監管人員就有關重新上市申請之審查。

董事會將盡最大努力保障股東之投資並通過開發新業務及通過收購物業發展市場部門之可行項目維持本集團之上市地位。本公司將於發生重大發展時作出進一步公佈。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約52名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

承擔

於二零零九年五月四日，本公司與一名董事之弟(本公司之一名關連人士)訂立有條件買賣協議，並經日期為二零一零年四月三十日之補充協議進一步補充，以總代價人民幣104,600,000元收購(「東方巴黎收購事項」)東方巴黎房地產開發(北京)有限公司，該公司於中國成立，並主要在中國北京從事物業項目。

於二零一一年一月十三日報告期末後，本公司就終止東方巴黎收購事項訂立終止協議。

重大投資及重大收購

除上述東方巴黎收購事項，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

前景

多年來，本公司之主要目標為獲取業務項目並向監管機構證明持續維持及發展本公司業務活動之能力。雖然本公司已終止收購東方巴黎，但已在中國物色到另一物業發展項目(獨立於本公司)，並可於二零一一年二月二十四日除牌截至日期前提前完成磋商。此項新收購事項須待(其中包括)本公司股東批准後，方可作實，而本公司會於發生重大進展時作出進一步公佈。

本公司已委聘股份恢復買賣之外聘專業顧問，並會盡最大努力確保本公司渡過難關，煥發生機。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

財務業績

於回顧年度，本集團沒有錄得營業額(二零零九年：無)。於該年度，本集團唯一之收入來源為管理協議，據此，本公司將收取年度管理費用8,000,000港元。由於管理收入將自二零一一年一月一日起計算，於年內並無錄得營業額。本集團於本年度之溢利淨額約為41,305,000港元(二零零九年：虧損約30,103,000港元)。年內每股之基本盈利約為15.20港仙(二零零九年：虧損約11.08港仙)。行政費用約為17,274,000港元(二零零九年：16,724,000港元)。財務成本約為28,069,000港元(二零零九年：22,818,000港元)。

核數師保留意見

就有關持續經營基準之基本不確定因素之意見而言，董事已向本公司核數師協商，並認為，於完成復牌建議項下擬進行之交易後，將撤銷該保留意見。

就有關影響貿易應付款項、物業建設費用及出售附屬公司與豁免貸款之收益之期初結餘之往年審核範圍限制之意見而言，董事認為，在同新剝離出本集團後，即二零一零年十二月報告期末後，本集團之整體財務穩定性得以改善，即無逾期貸款、逾期墊款，亦無逾期法定付款。此外，本集團有關中國證券大廈建設費用(核數

師於核數師報告中對此發表保留意見)之不確定因素將不再對本集團之整體財務狀況產生影響。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一零年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為91,000港元(二零零九年：164,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司有下列其他借貸：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
新城市中國貸款(附註(a)及(c))	—	3,873	—	3,873
New Rank貸款(附註(b)及(c))	—	165,000	—	—
短期貸款(附註(d))	—	166	—	—
	—	169,039	—	3,873
減：根據流動負債所示				
於一年內到期之款項	—	(169,039)	—	(3,873)
於一年後到期之款項	—	—	—	—

附註：

- (a) 該款項指星樂(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押(統稱「新城市中國股份抵押」)，並原訂於二零零五年六月償還。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款之貸款及利息。

- (b) 該款項指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI 2) Limited(「New Rank (BVI)」)於同新持有之51%股份作抵押(統稱「New Rank股份抵押」)，免息及原訂於二零零三年六月償還。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：
- (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款結餘仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓C座辦公樓後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分C座辦公樓予以償還。C座辦公樓之法定業權尚未轉讓予北京中証。

- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立新清償協議(「清償協議」)，據此，新城市中國貸款及New Rank貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)而償還。

於二零一零年六月二十八日，保利香港訂立股份買賣協議，據此，其已出售於星樂之全部股權予信盈投資有限公司(「信盈」)。由於信盈所持星樂之股權，信盈成為星樂之最終控股公司。

於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。

- (d) 該款項指北京中証向獨立第三方獲得之貸款人民幣150,000元(相等於約166,000港元)，按每年10%之利率計息，並按要求償還。
- (e) 誠如(b)、(c)及(d)所述，該等貸款乃由北京中証獲得。於二零一零年十二月二十九日，本公司將其於同新之51%股權轉讓予星樂，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日出售完成後，同新集團不再為本公司之附屬公司，而星樂及信盈投資放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款、(ii)本集團與同新集團之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新集團提出任何索償或賠償。因此，本集團於二零一零年十二月三十一日並無任何其他借貸。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總資產約為467,000港元(二零零九年：約855,506,000港元)及總負債約為99,625,000港元(二零零九年：約973,654,000港元)，而二零一零年十二月三十一日之有抵押計息銀行借貸、其他借貸及可換股債券則達約68,505,000港元(二零零九年：約325,982,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為58,000港元(二零零九年：約150,000港元)，而二零一零年十二月三十一日之流動比率(流動資產/流動負債)為0.01(二零零九年：0.93)。

資本負債比率

於二零一零年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸/總資產)為146.69(二零零九年：0.38)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

資產抵押

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無任何抵押資產。

或然負債

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無任何或然負債。

展望

本公司之前宣佈，可能收購廣州之物業項目，此策略舉動可增強本公司財務之穩健性。於二零一零年，廣州市人口超過1,400萬人，進出口總量超過1,000億美元，在其他一線城市中保持最高之最低工資水平，並在吸引遍佈中國之人才方面成為僅次於北京及上海之首選城市。此外，廣州市成功舉辦若干全球著名之貿易展覽，尤其是在服裝及紡織品展覽方面，該市透過舉辦二零一零年亞運會而在世界享有盛譽。

監管方正在檢討業務恢復計劃及於達致其他條件及規定時，該項目亦將會為本公司股份成功重新上市作出貢獻。本公司將在發生重大進展時另行發表公告。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港僱用約10名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

承擔

於二零零九年五月四日，本公司與一名董事之胞弟（「東方巴黎賣方」）（本公司之一名關連人士）訂立有條件買賣協議，並經日期為二零一零年四月三十日之協議進一步補充，以總代價人民幣104,600,000元收購（「東方巴黎收購事項」）東方巴黎房地產開發（北京）有限公司，該公司於中國成立，並主要在中國北京從事開發物業項目。

於報告期末及二零一一年一月十三日後，本公司與東方巴黎賣方就終止東方巴黎收購事項進一步訂立終止協議。

重大投資、重大收購及出售**(a) 出售附屬公司**

保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂物業投資有限公司(「星樂」)、New Rank (BVI 2) Limited (「New Rank (BVI)」)、同新有限公司(「同新」)及本公司於二零零九年十一月二十六日訂立償債協議(「償債協議」)，本集團欠付星樂之債務總額確定為人民幣305,000,000元(「清償款項」)，並須於二零零九年十二月三十一日或之前償還。

於二零一零年六月二十八日，信盈投資有限公司(「信盈」)向Sky Fortune Development Overseas Corporation(保利香港之全資附屬公司及星樂之控股公司)支付人民幣309,235,800元，收購該公司於星樂之全部權益，而信盈因此成為於同新有限公司(「同新」)擁有49%股權之股東。於二零一零年十二月十六日，信盈就清償款項發出七日催款函，由於本公司並無流動資金悉數償還清償款項，本公司作為貸款抵押而於同新持有之餘下51%權益隨即於二零一零年十二月二十九日前被強制執行。

因於二零一零年十二月二十九日之貸款抵押強制執行所致，違約附屬公司同新(通過其附屬公司北京中証有權擁有C座辦公樓)不再為本公司之附屬公司。

(b) 終止收購交易

於報告期末及二零一一年一月十三日後，本公司訂立終止協議，據此，有關收購東方巴黎房地產開發(北京)有限公司(「東方巴黎」)之非常重大收購事項及關連交易已終止，而原買賣協議之訂約方亦概不會向另一方提出任何索償。

(c) 建議收購事項

於報告期末及二零一一年一月二十四日後，本公司與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意有效地購買一間主要於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權(「收購事項」)。

收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於本報告日期，收購事項仍待(其中包括)本公司股東批准。

(d) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，同新與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將收取年度管理費8,000,000港元。同新將按季支付管理費，且管理收入將自二零一一年一月一日起計算。

前景

儘管中國中央及地方政府於過往數月為抑制物業價格上漲而推出之財政及貨幣政策，市場氣氛呈現低迷而物業買賣之交易量有所下降。主要城市之物業價格相對穩定，但非主要城市仍面臨上漲壓力。預期政府將加大公共住房投資，以為公眾提供住房，實施更嚴格之措施將會減少來自金融機構用於物業投資之流動資金。然而，鑑於更多中國家庭因缺少良好投資選擇而轉向為其銀行存款尋求更高回報，物業市場仍然為應對經濟通貨膨脹不利影響之最佳投資方式。因此，管理層相信，著重中國物業市場之投資策略對本公司股東而言仍不失為具有良好前景之舉措。

4. 債務**借貸**

於二零一一年十月三十一日（即於本通函付印前本債務聲明之最後可行日期），經擴大集團擁有以下未償還借貸：

	非流動部分 千港元	流動部分 千港元	總計 千港元
集團			
融資租賃承擔	40	—	40
可換股債券A之負債部分(附註1)	—	15,817	15,817
可換股債券B之負債部分(附註2)	—	64,213	64,213
目標集團公司			
計息銀行借貸，有抵押(附註3a)	23,098	832	23,930
計息銀行借貸，有抵押(附註3b)	141,788	4,725	146,513
其他應付款項(附註4)	16,320	8,874	25,194
	181,246	94,461	275,707

附註：

- (1) 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名債券持有人訂立協議，發行本金額為14,185,129港元之新可換股債券(「可換股債券A」)，以償還本金總額為12,804,817港元及應計利息1,380,312港元之若干未償還債券。可換股債券A按優惠利率加每年2%計息，於二零一二年二月二十八日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年五月五日批准可換股債券A。
- (2) 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人(「債券持有人」)及韓先生訂立約務更替契據(「約務更替契據」)。根據約務更替契據，訂約方同意本公司欠付債券持有人之未償還本金總額及其所有應計利息由本公司約務更替予韓先生，而本公司獲全面解除及清償過往或未來之全部義務及責任，以及增設之任何抵押。
- 於同日，本公司與韓先生訂立新貸款協議及新認購協議(「新協議」)，據此，本公司被視為已提取為數63,248,596港元之債務，即本公司結欠債券持有人之本金56,458,150港元加截至執行約務更替契據之日止之全部利息6,790,446港元，而本公司自該日起已發行新可換股債券(「可換股債券B」)。可換股債券B按優惠利率計息，於二零一二年三月十七日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券B。
- (3) 計息銀行借貸以對廣東暢流投資有限公司(「暢流」)之投資物業所作之法定押記作為擔保。
- (a) 於二零一一年六月十五日，暢流與中國工商銀行(「中國工商銀行」)訂立一份貸款協議(「中國工商銀行貸款協議」)，據此，中國工商銀行同意向暢流授出貸款人民幣140,000,000元(「中國工商銀行貸款」)，為期十年。於報表日期，中國工商銀行貸款之

人民幣19,700,000元(相等於24,000,000港元)已由暢流提取。中國工商銀行貸款按中國人民銀行年存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起每月分期償還。

- (b) 就未提取餘額120,300,000港元而言，中國工商銀行已促使四川信託有限公司(「四川信託」)與暢流於二零一一年八月二日訂立一份貸款協議(「四川信託貸款協議」)，據此，四川信託同意向暢流提供金額為人民幣120,300,000元(相等於146,000,000港元)之貸款(「四川信託貸款」)，為期十年。於報表日期，四川信託貸款已由暢流全數提取。四川信託貸款按中國人民銀行年存貸款基準利率計息，並須自二零一一年八月起每月分期還息。

此外，中國工商銀行按(i)中國工商銀行貸款利息之30%；及(ii)四川信託貸款利息之10%收取費用，作為安排中國工商銀行貸款及四川信託貸款之行政費用，總額為人民幣7,543,900元。於報表日期，人民幣2,024,000元已由暢流支付予中國工商銀行作為行政費用，餘額將於二零一二年三月或之前結清。行政費用已於十年期間內按實際利率於收益表中扣除。

- (4) 其他應付款項為北京誠達順逸商貿有限公司提供之貸款人民幣20,000,000元(相等於25,000,000港元)(「誠達貸款」)，無抵押，為期三年並(i)於第一年及第二年按中國人民銀行年存貸款基準利率計息；及(ii)第三年按中國人民銀行年存貸款基準利率之130%計息。誠達貸款的本金額每年分期償還約人民幣6,670,000元，利息每半年償還，截至二零一一年十月三十一日之利息約為人民幣583,000元。

或然負債及訴訟

除暢流於二零零七年以總代價人民幣55,000,000元自獨立第三方收購兩項貸款(「新羊城貸款」)及提供數額約人民幣35,000,000元之貸款(「宇邦貸款」)外，經擴大集團於二零一一年十月三十一日營業結束時並無擁有任何已發行及未發行或同意將予發行的貸款資本、貸款及其他類似債務、承擔、擔保或重大或然負債及訴訟。

資產抵押

除暢流之投資物業就中國工商銀行貸款及四川信託貸款作抵押外，經擴大集團於二零一一年十月三十一日並無任何已抵押資產。

除上述者及集團內公司間之負債外，於二零一一年十月三十一日，經擴大集團並無已發行及未發行以及法定或其他方式增設但已發行之債務證券，經擴大集團擔保與獨立第三方擔保之間有所區別之定期貸款，以及未擔保、已抵押及未抵押之銀行借貸(包括銀行貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債)。

5. 營運資金

董事認為，經計入現時可動用財務資源、現時可動用之銀行及其他信貸，待復牌建議(包括：(i)收購事項；(ii)撥備營運資金貸款；(iii)認購事項；(iv)公開發售；(v)紅股發行；及(vi)發行報酬股份及報酬認股權證)項下擬進行之交易完成後，經擴大集團將有充足營運資金可供其自本通函日期起未來十二個月之業務運作。

6. 無重大變動

直至最後可行日期(包括該日)，除由二零一一年一月一日起生效且為期三年之管理協議(有關本公司就C座辦公樓所提供之物業管理服務，每年管理費用為8,000,000港元)外，董事確認本集團之財務或貿易狀況或前景自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起無重大變動。管理協議之詳情已載於本公司日期為二零一一年三月二十三日之公佈內。

以下為獨立申報會計師天健德揚會計師事務所有限公司就本附錄所載(i)French Land Limited(「馬歇爾控股公司」)；(ii)美地國際控股有限公司(「香港控股公司」)；及(iii)廣東暢流投資有限公司(「暢流」)之會計師報告發出之報告全文，乃僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

以下為吾等就截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及於二零一一年一月一日至二零一一年八月三十一日止期間(「有關期間」)(i) French Land Limited(「馬歇爾控股公司」)之財務資料(「馬歇爾控股公司財務資料」)；(ii)美地國際控股有限公司(「香港控股公司」)之財務資料(「香港控股公司財務資料」)；及(iii)廣東暢流投資有限公司(「暢流」)之財務資料(「暢流財務資料」，連同馬歇爾控股公司財務資料及香港控股公司財務資料統稱「目標集團公司財務資料」)，包括(i)馬歇爾控股公司自二零一零年十二月八日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間以及自二零一一年一月一日起至二零一一年八月三十一日止期間之收益表、全面收益表、權益變動報表及現金流量表；(ii)香港控股公司自二零一零年九月六日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間以及自二零一一年一月一日起至二零一一年八月三十一日止期間之收益表、全面收益表、權益變動報表及現金流量表；及(iii)暢流於有關期間之收益表、全面收益表、權益變動報表及現金流量表，以及(i)馬歇爾控股公司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之財務狀況表；(ii)香港控股公司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之財務狀況表；(iii)暢流於二零零八年、二零零九年及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財務狀況表連同有關附註之報告，乃為載入新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)就建議收購於(i)馬歇爾控股公司；(ii)香港控股公司；及(iii)暢流全部股權(「收購事項」)而於二零一一年十二月二十三日刊發的通函(「通函」)。

貴公司與北京誠達順逸商貿有限公司(「賣方A」)及Kayuan Enterprise Investment Co., Limited(「賣方B」，連同賣方A，統稱「賣方」)於二零一一年一月二十四日訂立買賣協議，並分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日訂立補充協議(統稱「買賣協議」)，據此，於二零一一年三月完成暢流通股架構重組(「暢流重組」)後，賣方A在報告期末後於二零一一年十月收購馬歇爾控股公司，並透過香港控股公司間接持有暢流之75%股權。有關重組的詳情載於本報告附

註1內。根據買賣協議，貴公司將(i)向賣方A收購馬歇爾控股公司及香港控股公司之全部股權；及(ii)向賣方B收購暢流之25%股權，總代價為人民幣299,696,000元(相當於約357,100,000港元)，其中(i)人民幣70,000,000元(相當於約83,400,000港元)乃透過按發行價每股0.12港元配發及發行貴公司每股面值0.004港元之股份支付予賣方；及(ii)人民幣199,696,000元(相當於約238,000,000港元)乃透過轉讓暢流的其他應收款項償付；以及(iii)人民幣30,000,000元(相當於約35,700,000港元)(即代價之餘額)將以現金方式償付。

收購事項構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則(「上市規則」)下貴公司之非常重大收購事項，並須待貴公司股東於即將召開及舉行之貴公司股東特別大會上批准後方可作實。

馬歇爾控股公司於二零一零年十二月八日在馬歇爾群島註冊成立為有限公司，於有關期間主要從事投資控股業務及自二零一一年三月起持有香港控股公司之全部股權。

香港控股公司於二零一零年九月六日在香港註冊成立為有限公司，於有關期間主要從事投資控股業務，並於二零一一年二月完成暢流重組後擁有暢流之75%股權。

暢流於二零零二年二月八日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，於有關期間主要在廣州從事於物業發展業務，該業務在中國物業發展業務方面與貴公司的現有主要業務一致。

於本報告日期，馬歇爾控股公司自其註冊成立以來並無編製法定經審核財務報表。然而，吾等已審閱馬歇爾控股公司自其註冊成立日期起至二零一一年八月三十一日止之所有相關交易，並進行吾等認為必要之程序。

於本報告日期，香港控股公司自其註冊成立以來並無編製法定經審核財務報表。然而，吾等已審閱香港控股公司自其註冊成立日期起至二零一一年八月三十一日止之所有相關交易，並進行吾等認為必要之程序。

暢流之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之會計原則及規例編製。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之此等法定財務報表由在中國之廣州市中審會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，馬歇爾控股公司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」），亦包括所有香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）和詮釋）編製馬歇爾控股公司於有關期間之財務報表（「馬歇爾控股公司相關財務報表」）。

本報告所載之馬歇爾控股公司財務資料乃基於馬歇爾控股公司相關財務報表編製，並已作出有關調整（如適用）。馬歇爾控股公司之董事負責編製及真實而公平地呈列馬歇爾控股公司財務資料。是項責任包括設計、實行及維持與編製及真實而公平地呈列並無重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤引起）之財務資料有關之內部監控，選擇並應用適當會計政策；以及在有關情況下作出合理之會計估計。於編製給予真實且公平意見之馬歇爾控股公司財務資料時，選擇及貫徹應用適當之會計政策至關重要。

就本報告而言，香港控股公司之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製香港控股公司於有關期間之財務報表（「香港控股公司相關財務報表」）。

本報告所載之香港控股公司財務資料乃基於香港控股公司相關財務報表編製，並已作出有關調整（如適用）。香港控股公司之董事負責編製及真實而公平地呈列香港控股公司財務資料。是項責任包括設計、實行及維持與編製及真實而公平地呈列並無重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤引起）之財務資料有關之財務資料有關之內部監控，選擇並應用適當會計政策；以及在有關情況下作出合理之會計估計。於編製給予真實且公平意見之香港控股公司財務資料時，選擇及貫徹應用適當之會計政策至關重要。

就本報告而言，暢流之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製暢流於有關期間之財務報表（「暢流相關財務報表」）。

本報告所載之暢流財務資料乃基於暢流相關財務報表編製，並已作出有關調整（如適用）。暢流之董事負責編製及真實而公平地呈列暢流財務資料。是項責任包括設計、實行及維持與編製及真實而公平地呈列並無重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤引起）之財務資料有關之內部監控，選擇並應用適當會計政策；以及在有關情況下作出合理之會計估計。於編製給予真實且公平意見之暢流財務資料時，選擇及貫徹應用適當之會計政策至關重要。

貴公司之董事亦對通函(本報告包括在內)之內容負責。

吾等之責任為基於吾等之審查，就(i)馬歇爾控股公司財務資料；(ii)香港控股公司財務資料；及(iii)暢流財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報吾等之意見。

就有關期間所執行的程序

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關期間之(i)馬歇爾控股公司財務資料；(ii)香港控股公司財務資料；及(iii)暢流財務資料進行獨立審核，亦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」進行必須之額外程序。

對有關期間的意見

吾等認為，除下述事宜的影響外，就本報告而言，(i)馬歇爾控股公司財務資料；(ii)香港控股公司財務資料；及(iii)暢流財務資料連同相關附註真實而公平地反映馬歇爾控股公司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之財務狀況、香港控股公司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之財務狀況，以及暢流於二零零八年、二零零九年及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財務狀況，以及馬歇爾控股公司、香港控股公司及暢流於有關期間之業績及現金流量。

1A. 保留意見的基準－馬歇爾控股公司財務資料及香港控股公司財務資料的會計處理方法不一致－香港公司條例第124(1)條及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」

誠如本報告第I節「主要會計政策」附註1「編製基準」所闡釋，綜合財務資料未有按照香港公司條例第124(1)條及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」的規定予以編製。馬歇爾控股公司及香港控股公司之董事認為，就載入通函而言，編製有關資料將牽涉與價值不合比例之開支及延誤。因此，吾等無法取得足夠資料以評估偏離該等規定之影響。

任何必要調整將影響馬歇爾控股公司及香港控股公司於二零一一年八月三十一日綜合財務資料內之資產淨值，並會對馬歇爾控股公司及香港控股公司之綜合財務資料內之相關披露產生影響。

1B. 保留意見的基準－暢流財務資料的會計處理方法不一致－香港公司條例第124(1)條及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」

誠如本報告第I節「主要會計政策」附註1「編製基準」及暢流財務資料附註13及14所闡釋，(i)分別列示於暢流二零零八年及二零零九年十二月三十一日之財務狀況表內之附屬公司投資約人民幣6,890,000元及人民幣510,000元；及(ii)列示於暢流二零零九年十二月三十一日財務狀況表內之持作出售非流動資產約人民幣6,380,000元，已計入暢流於兩間附屬公司廣東物資拍賣行有限公司（「物資拍賣行」）及廣州魚珠國際木材市場管理有限公司（「魚珠國際」）之股本投資。物資拍賣行已於二零一零年二月二十八日出售予一名獨立第三方，而魚珠國際亦已於二零一零年十月申請清盤。綜合財務資料未有按照香港公司條例第124(1)條及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第27號（「香港會計準則第27號」）「綜合及獨立財務報表」的規定予以編製。暢流之董事認為，(i)於物資拍賣行的股權已於有關期間悉數出售，而於完成出售后，物資拍賣行的所有會計賬目及記錄已轉交買方並由其保管，故暢流無法取得物資拍賣行自二零零八年一月一日至二零一零年二月二十八日止期間之財務資料，以按照香港公司條例第124(1)條及香港會計準則第27號的規定編製綜合財務資料；及(ii)於有關期間，於魚珠國際的股權已悉數減值及中國法院已接納其清盤申請，故就載入通函而言，編製綜合財務資料將牽涉與價值不合比例之開支及延誤。因此，吾等無法取得足夠資料以評估偏離該等規定之影響。

任何必要調整將影響截至二零一零年十二月三十一日止年度暢流財務資料內所披露之出售物資拍賣行及魚珠國際之收益，由此致使吾等就截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度暢流財務資料發表保留審核意見。吾等評估有關截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度暢流財務資料內相關數字之偏離影響屬不切實際。

2. 保留意見的基準－暢流財務資料的會計處理方法不一致－香港會計準則第28號「於聯營公司之權益」

誠如暢流財務資料附註15所闡釋，暢流二零零八年十二月三十一日之財務狀況表內所示於聯營公司之投資約人民幣500,000元，已計入暢流於佛山九江魚珠木材有限公司（「九江魚珠」）之25%股權，該公司已於二零零九年五月十一日出售予一名獨立第三方。暢流之董事認為，於聯營公司之投資已於有關期間出售，而於完成出售

後，九江魚珠的所有會計賬目及記錄已轉交買方並由其保管。暢流無法取得九江魚珠自二零零八年一月一日至二零零九年五月十一日（出售日期）止期間之財務資料，以按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第28號「於聯營公司之權益」的規定編製暢流應佔資產淨值之股權賬目及九江魚珠之經營業績。因此，吾等無法取得足夠資料以評估偏離該等規定之影響。

任何必要調整將影響截至二零零九年十二月三十一日止年度暢流財務資料內所披露之應佔一間聯營公司業績及出售一間聯營公司之收益，由此致使吾等就截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度暢流財務資料發表保留審核意見。吾等評估有關截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度暢流財務資料內相關數字之偏離影響屬不切實際。

3. 保留意見的基準－有關暢流財務資料之範圍限制－香港會計準則第40號「投資物業」

如暢流財務資料附註11(a)及11(b)所闡釋，暢流於二零零八年及二零零九年十二月三十一日財務狀況表所分別列示之投資物業約人民幣270,282,000元及人民幣293,250,000元，已計入於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之若干倉庫（「黃埔倉庫」）約人民幣38,082,000元及人民幣43,750,000元。黃埔倉庫並無根據暢流之會計政策列賬。黃埔倉庫於二零一零年二月出售予一名獨立第三方，而吾等並無就此獲提供充分及適當之資料及詮釋，以便吾等核實其於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之存在性、完整性及估值，且黃埔倉庫不存在重大錯誤陳述並公平列賬。吾等未能進行吾等認為必要之其他審核程序，使吾等信納黃埔倉庫於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之存在性、完整性及估值，且黃埔倉庫並無重大錯誤陳述並公平列賬。

對黃埔倉庫於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之結餘作出之任何必要調整將影響暢流於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之資產淨值並對於截至二零一零年十二月三十一日止年度出售黃埔倉庫之收益及暢流財務資料之相關披露造成相關影響。

4. 保留意見的基準－有關暢流財務資料之範圍限制－其他應收款項

如暢流財務資料附註16所闡釋，暢流於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日財務狀況表所分別列示之預付款、按金及其他應收款項約人民幣102,004,000元、人民幣70,666,000元及人民幣45,000,000元，已計入(i)於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之貸款應收款項(「宇邦貸款及佢碼貸款」)約人民幣35,000,000元、人民幣56,000,000元及人民幣35,000,000元及(ii)於二零零八年及二零零九年十二月三十一日來自合法申索之應收款項(「新羊城貸款」)人民幣65,083,000元及人民幣13,181,000元。於吾等審核過程中(i)吾等並無獲提供充分及適當之資料及詮釋，以便吾等核實其於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之存在性、完整性及估值；及(ii)並無收到宇邦貸款及佢碼貸款以及新羊城貸款的審核確認。吾等未能進行吾等認為必要之其他審核程序，使吾等信納宇邦貸款及佢碼貸款以及新羊城貸款於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之存在、完整性及估值，且貸款應收款項及新羊城貸款並無重大錯誤陳述並公平列賬。

對宇邦貸款及佢碼貸款以及新羊城貸款於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之結餘作出之任何必要調整將對暢流於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產淨值及暢流財務資料之相關披露造成相關影響。

5. 保留意見的基準－有關暢流財務資料之範圍限制－其他應付款項

如暢流財務資料附註19所闡釋，暢流於二零零八年及二零零九年十二月三十一日財務狀況表所分別列示之其他應付款項及應計費用約人民幣6,802,000元及人民幣9,207,000元，已計入(i)於二零零八年十二月三十一日之應計租賃裝修成本(「租賃成本」)約人民幣4,383,000元；及(ii)於二零零八年及二零零九年十二月三十一日有關黃埔倉庫之應計租金及樓宇管理費(「應計租金」)分別約為人民幣1,410,000元及人民幣2,629,000元。吾等並無獲提供充分及適當之資料及詮釋，以便吾等核實租賃成本及應計租金於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之真實性、完整性及估值。吾等未能進行吾等認為必要之其他審核程序，以使吾等信納租賃成本及應計租金於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之真實性、完整性及估值。

租賃成本及應計租金於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之結餘作出之任何必要調整將影響暢流於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之資產淨值及暢流財務資料之相關披露。

6. 保留意見基準－暢流財務資料之範圍限制－收益及提供服務成本

如暢流財務資料附註3及12所述，暢流截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度收益表所分別列示之收益約人民幣46,572,000元、人民幣42,403,000元及人民幣27,788,000元，已計入黃埔倉庫產生之若干租金收入分別約人民幣35,693,000元、人民幣32,444,000元及人民幣14,621,000元，以及(i)有關所提供之服務成本分別約人民幣7,816,000元、人民幣5,770,000元及人民幣4,602,000元及(ii)於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日有關諮詢費用分別人民幣1,276,000元、人民幣2,350,000元及人民幣3,507,350元，其中吾等未獲提供充分及適當之資料及詮釋，以便吾等核實其真實性、完整性及估值。吾等未能進行吾等認為必要之其他審核程序，以使吾等信納截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度收益表所述之收益並無重大錯誤陳述並公平列賬。

對截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之收入作出之任何必要調整將影響暢流截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之業績，並對其於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之現金流量、其於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產淨值及暢流財務資料之相關披露造成相關影響。

有關範圍限制及會計處理方法不一致之保留意見

吾等認為，除對保留意見段落所述事宜之影響外，(i)馬歇爾控股公司財務資料；(ii)香港控股公司財務資料；及(iii)暢流財務資料根據香港財務報告準則真實而公平地反映(i)馬歇爾控股公司、(ii)香港控股公司及(iii)暢流於二零零八年、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財務狀況以及彼等於有關期間之業績及現金流量，並根據香港公司條例妥為編製。

強調事項

有關香港控股公司財務資料持續性之基本不確定因素

在未保留吾等意見情況下，吾等注意到本報告第I節「主要會計政策」附註1「編製基準」，當中表示香港控股公司於二零一一年八月三十一日之流動負債淨額約為35,579,000港元。香港控股公司財務資料乃根據持續經營基準編製，其有效性取決於香港控股公司之控股公司所提供持續性財務支援所得之資金，該控股公司已確認其有意繼續為香港控股公司之營運提供資金。香港控股公司財務資料並未包括導致未能取得該持續財務支援之任何調整，而有關調整會顯示存在可能對香港控股公司持續經營能力產生重大懷疑之重大不確定因素。吾等認為，基本不確定因素已於香

港控股公司財務資料內妥善披露。吾等之報告並無就有關持續經營基準之基本不確定因素發表保留意見。

有關暢流財務資料持續性之基本不確定因素

在未保留吾等意見情況下，吾等注意到本報告第I節「主要會計政策」附註1「編製基準」，當中表示暢流於二零零九年十二月三十一日之流動負債淨額約為5,922,000港元。暢流財務資料乃根據持續經營基準編製，其有效性取決於暢流股東提供持續性財務支援所得之資金，有關股東已確認其有意繼續為暢流之營運提供資金。暢流財務資料並未包括導致未能取得該持續財務支援之任何調整，而有關調整會顯示存在可能對暢流持續經營能力產生重大懷疑之重大不確定因素。吾等認為，基本不確定因素已於暢流財務資料內妥善披露。吾等之報告並無就有關持續經營基準之基本不確定因素發表保留意見。

有關香港公司條例第141(4)及141(6)條項下事項之報告

就單獨對吾等有關上述第(3)、(4)、(5)及(6)點之工作限制而言：

- 吾等並未取得吾等認為就吾等審核而言屬必要之所有資料及詮釋；及
- 吾等未能確認會計賬簿是否妥善保存。

就二零一零年比較財務資料執行之程序

比較財務資料包括目標集團公司於截至二零一零年八月三十一日止八個月之收益表、權益變動表及現金流量表以及相關附註（「二零一零年比較財務資料」），並摘錄自目標集團公司之董事僅就本報告而編製之相同期間之財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一零年比較財務資料，吾等之審閱主要包括對目標集團公司管理層人員之查詢以及就二零一零年比較財務資料採用分析性程序及相關基準，評估會計政策及呈報方式是否與所採用者貫徹一致，惟以其他方式披露者除外。審閱並不包括

測試控制系統、核實資產與負債以及交易等審核程序。由於審閱之範疇遠較審核為小，故所提供之確信程度低於審核。因此，吾等對二零一零年比較財務資料不發表審核意見。

有關二零一零年比較財務資料之審閱結論

監於吾等之審閱並不構成審核，除對上文「保留意見的基準」所述之事項造成相應之影響外，吾等並不知悉須對目標集團公司二零一零年比較財務資料作出任何重大修改。

I. 主要會計政策

1 編製基準

馬歇爾控股公司財務資料、香港控股公司財務資料及暢流財務資料(統稱「目標集團公司財務資料」)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)制定之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。目標集團公司財務資料亦遵守香港公司條例及上市規則之披露規定。彼等按歷史成本法編製,惟投資物業除外,該等投資物業於有關期間按其公平值於目標集團公司財務資料內列賬。

由於馬歇爾控股公司及香港控股公司之董事認為,為載入本通函內而編製綜合財務資料不具成本效益,故並未根據香港公司條例第124(1)條及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」編製其綜合財務資料。

由於暢流之董事認為,(i)物資拍賣行之股權已於有關期間出售,且於完成出售后,物資拍賣行之所有會計賬簿及記錄已轉移並由買方保存,就根據香港公司條例第124(1)條及香港會計準則第27號之規定編製綜合財務資料而言,暢流未能取得物資拍賣行自二零零八年一月一日至二零一零年二月二十八日(出售日期)止期間之財務資料;及(ii)於有關期間,魚珠國際之股權已悉數減值及中國法院已受理魚珠國際之清盤申請,且編製綜合財務資料就載入本通函而言將涉及不合比例之開支及延誤,暢流並未根據香港公司條例第124(1)條及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」編製綜合財務資料。

儘管香港控股公司於二零一一年八月三十一日之流動負債淨額約為35,579,000港元,香港控股公司財務資料已按持續經營基準編製,其有效性取決於香港控股公司之控股公司提供持續性財務支援所得之資金,其控股公司已確認其有意繼續為香港控股公司之營運提供資金。香港控股公司之財務資料並未包括任何導致未能取得該持續財務支援之調整,有關調整會表明存在可能對香港控股公司持續經營能力產生重大懷疑之重大不確定因素。

儘管暢流於二零零九年十二月三十一日之流動負債淨額約為5,922,000港元,暢流財務資料已按持續經營基準編製,其有效性取決於暢流股東提供持續性財務支援所得之資金,其股東已確認其有意繼續為暢流之營運提供資金。暢流財務資料並未包括任何導致未能取得該持續財務支援之調整,有關調整會表明存在可能對暢流持續經營能力產生重大懷疑之重大不確定因素。

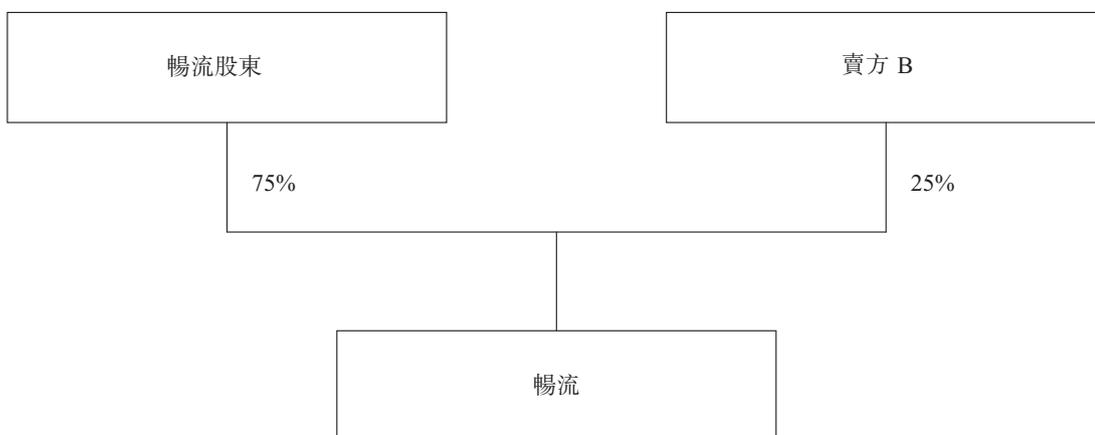
重組

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度,暢流之75%股權由周石泉先生(「周先生」)及鄭寶華女士(「暢流股東」)持有,而暢流之餘下25%股權由賣方B持有。

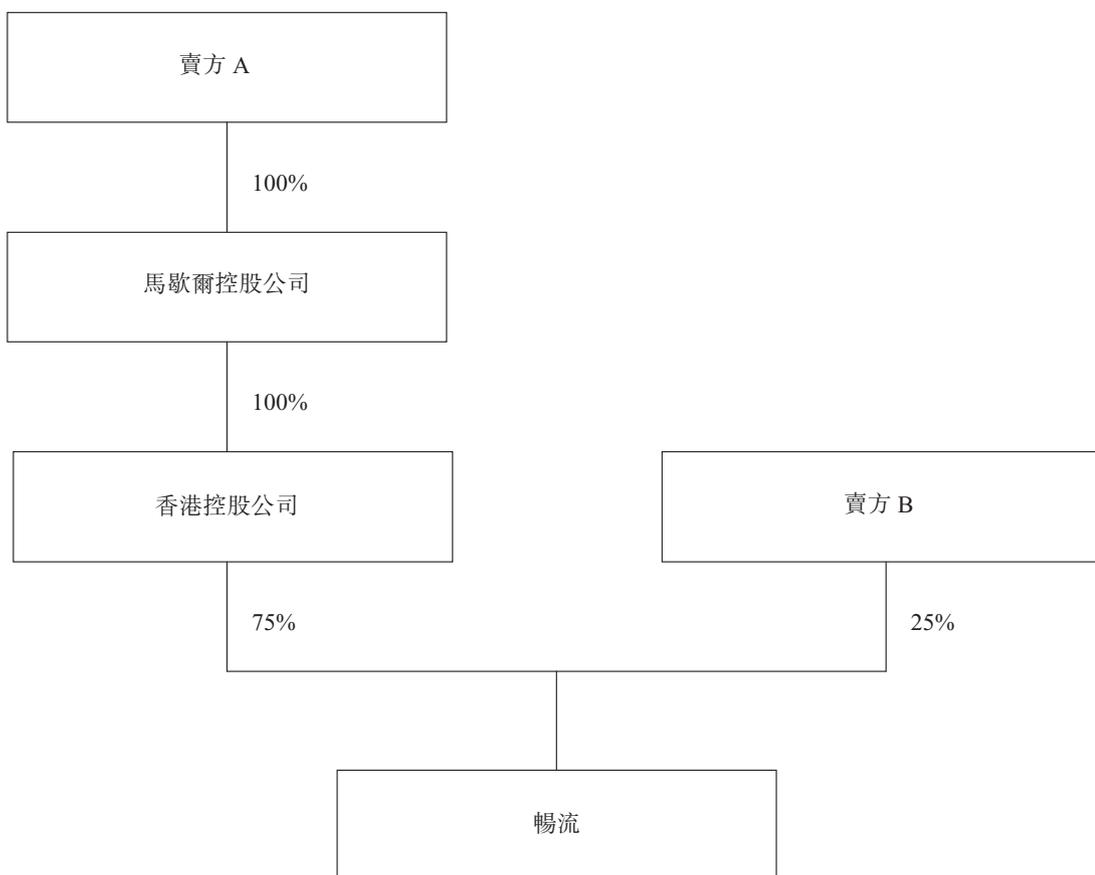
根據暢流之一系列股權架構,暢流股東於二零一一年三月透過香港控股公司出售其於暢流之全部股權予馬歇爾控股公司,該公司由周先生全資擁有。於二零一一年十月,周先生與賣方A訂立一份協議,賣方A據此透過馬歇爾控股公司及香港控股公司收購暢流之75%股權。

下圖為暢流於重組前後之股權架構。

重組前



重組後



2 提早採納新訂及經修訂國際財務報告準則

香港會計師公會已頒佈一系列於二零一一年一月一日或之前開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標集團公司於編製有關期間之目標集團公司財務資料時已提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並未對目標集團公司之經營業績及財務狀況構成任何重大影響。

目標集團公司並未於該等目標集團公司財務資料採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第12號(修訂本)	對香港會計準則第12號所得稅：收回相關資產之修訂 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	公平值計量 ²

¹ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標集團公司正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。迄今為止，目標集團公司認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對目標集團公司之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指目標集團公司直接或間接控制其財務及營運政策之實體，從而在其經營業務中獲取利益。

附屬公司業績按已收及應收股息計入目標集團公司收益表。目標集團公司於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(不包括遞延稅項資產及財務資產)進行年度減值測試，該資產之可收回金額會予以估計。資產之可收回金額按該資產或現金產生單位之使用價值與公平值之較高者扣減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，可收回金額以該資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高於可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用可反映目前市場對該資產時間值與特有風險之稅前折現率折現。減值虧損在其產生之期間內於收益表內扣減。

評估於每個報告期末進行以確定有無任何跡象顯示早前確認之減值虧損不再存在或已經減低。倘此跡象存在，須估計可收回金額。早前經確認減值虧損的資產（商譽除外）僅可以在釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方可回撥入賬，然而上調之金額不得高於該資產在往年並無確認減值虧損時原先已確認（扣除任何折舊／攤銷）之賬面值。該減值虧損之回撥應在其產生期間計入本期間全面收益表內。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為目標集團公司關連人士：

- (a) 有關人士透過一位或多位中介人直接或間接，(i)控制目標集團公司，受目標集團公司，或受目標集團公司與其他人士共同控制；(ii)擁有目標集團公司權益，並可對目標集團公司發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有目標集團公司控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為目標集團公司或其母公司之主要管理層人員；
- (e) 有關人士為上文(a)或(d)項所述人士之直系親屬；
- (f) 有關人士為實體，其大部份影響力或大部份投票權直接或間接受上述(d)或(e)項人士控制或與他人共同控制；或
- (g) 有關人士為目標集團公司或任何屬目標集團公司關連人士之實體為其僱員利益而設立之離職後福利計劃。

物業、機械及設備以及折舊

物業、機械及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、機械及設備之成本包括其購買價加上在資產轉至運作狀況及地點作擬定用途之任何直接成本。物業、機械及設備投產後產生之開支如維修及保養，一般於產生期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、機械及設備，則目標集團公司會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊按各項物業、機械及設備之估計可使用年期計算其剩餘價值後以直線法撇銷成本。就此而採用之主要折舊率如下：

租賃土地及樓宇	按租期
傢俬及裝置	18%
汽車	18%
辦公室設備	18%
電腦設備	18%

倘部份物業、機械及設備之可使用年期有別於其他部份，則該部份之成本會以合理基準分配並分別處理折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日適當地檢討及調整。

一項物業、機械及設備以及首次確認為重大部分於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時撇銷確認。任何出售或棄用資產之盈虧於年內全面收益表中確認，撇銷確認之金額為出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額。

投資物業

投資物業是以獲得租賃收入或資本增值為目的，而非以生產、提供產品或服務、行政或普通業務目的而持作銷售之土地和樓宇之權益。該等投資物業初始時按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，該等投資物業於報告期末以反映市況之公平值於資產負債表中列賬。投資物業公平值之變動產生之收益或虧損於當年之收益表中列賬。

任何投資物業被棄用或出售產生之收益或虧損於當年之收益表中確認。

租賃

資產擁有權之大部份回報及風險仍歸屬於出租人之租賃為經營租賃。倘目標集團公司為出租人，由目標集團公司根據經營租賃出租的資產計入非流動資產內，而經營租約項下應收租金則於租期內按直線法計入收益表。倘目標集團公司為承租人，根據經營租賃應付之租金乃於租期內以直線法自收益表內扣除。

投資及其他財務資產

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內的財務資產可歸類為貸款及應收款項（如適用）。目標集團公司於首次確認時釐定其財務資產之分類。初次確認財務資產時，應按公平值加（倘並非按公平值於損益表列賬之投資）直接應佔交易成本。

所有一般買賣之財務資產概於交易日（即目標集團公司承諾購買或出售資產之日期）予以確認。一般買賣指按照市場慣例或規限在通常一定期間內交付資產的財務資產買賣。

目標集團公司之財務資產包括現金及銀行結餘、預付款、按金及其他應收款項、應收股東、董事及控股公司款項。

隨後計量

財務資產隨後按如下分類計量：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生財務資產。首次計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務收入」。減值產生之虧損於收益表內「財務成本」確認。

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之部分或一組類近財務資產之部分(如適用))在下列情況下會遭撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 目標集團公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排承擔全數支付所得現金流量責任，在並無嚴重延誤之情況下向第三方付款；或
- 目標集團公司(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

目標集團公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項轉付安排，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將於目標集團公司持續涉及該項資產時確認入賬。於該情況下，目標集團公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團公司保留之權利及義務之基準計量。

持續涉及指目標集團公司已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值或目標集團公司或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

財務資產減值

目標集團公司於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項或一組財務資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組財務資產會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之財務資產

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，目標集團公司首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘目標集團公司認定按個別基準經評估之財務資產（無論具重要性與否）並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損額會按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原先實際利率（即首次確認時計算之實際利率）折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

資產賬面值可直接扣減或通過撥備賬目扣減，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回時撇銷。

往後期間，倘若預計減值虧損之數額增加或減少，而增加或減少之原因客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撇減稍後撥回，則撥回於收益表內入賬作財務成本。

按成本值列賬之資產

如有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量或與該無報價股本工具掛鈎且須以交付該無報價股本工具結算之衍生資產已產生減值虧損，因而並無按公平值列賬，該虧損數額乃以資產之賬面值及估計日後現金流量之現值兩者間差額計量，並按類似財務資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

財務負債

首次確認與計量

香港會計準則第39號範圍內之財務負債可分類為按公平值於損益表列賬之財務負債或貸款及借貸。目標集團公司於首次確認後釐定其財務負債分類。

所有財務負債於首次確認時以公平值計算，而貸款及借貸，則另加直接應佔交易成本。

目標集團公司之財務負債包括其他應付款項及應計費用、應付股東及一間附屬公司之款項、已收按金、預收租金收入以及計息銀行及其他借貸。

隨後計量

財務負債隨後按如下分類計量：

貸款及借貸

首次確認後，貸款及借貸隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，損益以實際利息法按攤銷成本於收益表內確認。

攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務成本」。

撤銷確認財務負債

當償付債務之責任被履行或取消或期滿，一項財務負債須被撤銷確認。

倘現有財務負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為撤銷確認原負債並確認新負債，各賬面值之差額於收益表確認。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據其所報市價或交易商報價（好倉之買價及淡倉之賣價）釐定，且無須扣減任何交易成本。並未於活躍市場上市之金融工具之公平值乃使用適當估值方法釐定。估值方法包括使用近期公平市場交易；參考其他性質相似工具之現有市值；折現現金流量分析；及期權定價模式。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目為手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，可以隨時轉換為已知數額現金並且無重大價值變動風險，到期日短，一般於購入後三個月內到期，減須按要求再償還的銀行透支並為目標集團公司現金管理整體之組成部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制之定期存款。

撥備

倘因過往事件而產生現時責任（法定或推定）而有可能於將來須要流出資源以解除責任，而該責任之金額能夠可靠地估計，則須計提撥備以作確認。

倘折現之影響屬重大者，確認撥備之金額為於報告期末預期將來須要解除責任費用之現值。若隨著時間過去，已折現現值金額增加須計入收益表中的財務成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益表外確認之項目有關之所得稅於其他全面收益內確認或直接在權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率（或稅務法例），並考慮目標集團公司業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將向稅局支付之金額計量。

於報告期末，資產與負債之稅基與其在財務報表之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認，惟倘遞延稅項負債乃因非業務合併之交易中首次確認商譽或資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者除外。

所有可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失均可確認為遞延稅項資產，惟僅限於將有應課稅溢利可供抵銷可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失，倘與遞延稅項資產有關的可扣減臨時差額乃於非業務合併之交易中首次確認資產或負債時產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並減至將會不可能錄得應課稅溢利足夠以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估並確認至將會可能錄得足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率（及稅務法例），按預期於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

倘有合法權利動用即期稅務資產抵消即期稅務負債而遞延稅項與同一應課稅實體有關且稅務機構相同，遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵消。

收益確認

當經濟利益有可能流入目標集團公司而該收益能可靠地計量時應按以下基準確認為收益：

- (a) 租金收入，於租期內以時間比例為基準；
- (b) 於提供有關管理服務時確認；
- (c) 利息收入，以累計基準用實際利息法按財務工具之預定期限或較短期間（如適用）以折現率將估計未來收入折現至財務資產之賬面淨值；及
- (d) 股息收入，於股東收取款項之權利確定時確認。

僱員福利

退休金計劃

倘目標集團公司於中國內地經營，則目標集團公司之僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃。目標集團公司須向中央退休金計劃作出相當於其工資成本某一百分比的供款。供款於根據中央退休金計劃規定成為應付款項時自收益表扣除。

外幣

馬歇爾控股公司財務資料及香港控股公司財務資料以港元呈列，港元為馬歇爾控股公司及香港控股公司之功能及呈列貨幣。外幣交易初步按交易日之功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表處理。就歷史成本按外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。

暢流財務資料以港元呈列，港元為暢流之功能及呈列貨幣。外幣交易初步按交易日之功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表處理。就歷史成本按外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。

4 重要會計判斷與估計

編製目標集團公司財務資料時，管理層須於報告期末作出影響所呈報收益、開支、資產及負債之賬目，及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素或會導致在日後對資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

在應用目標集團公司的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，其對於財務資料所確認之金額有最重大影響，涉及估計者除外。

所得稅

於釐定所得稅撥備時須對若干交易之未來稅務處理作出重大判斷。目標集團公司謹慎估計交易之稅務影響並據此將稅項撥備入賬。該等交易之稅務處理將定期重新考慮，以計及稅法之所有變動。

估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

非財務資產減值

於各報告期末，目標集團公司評估是否有跡象顯示所有非財務資產出現減值。倘有跡象顯示其賬面值可能無法收回，其他非財務資產將進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額（以公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者為準），即表明出現減值。公平值減銷售成本乃按同類資產公平交易時競價銷售交易之可得數據或公開可得市價減出售資產之累計成本計算。計算使用價值時，管理層須評估資產或現金產生單位之預期未來現金流量及選擇合適之折現率，以便計算該等現金流量之目前價值。

物業、機械及設備之可使用年期

目標集團公司管理層釐定其物業、機械及設備之估計可使用年期及相關折舊扣減。此等估計根據類似性質及功能之物業、機械及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出。由於技術改良其變更可能很重大。倘可使用年期與先前所估計有差別者，管理層會更改折舊扣減。對被棄置或已出售滯銷或非策略性資產，亦會撤銷或作出技術減值。

應收款項減值之撥備

目標集團公司應收款項減值之撥備政策基於賬項之可收回性衡量與賬齡分析及管理層判斷。評估該應收賬項之最終可收回性須要相當份量的判斷，包括其目前之信用可靠性及各客戶的過往收款歷史。

投資物業之公平值估計

估計投資物業之公平值須目標集團公司估計日後出售投資物業時預期可收回之市值，並選取適當之貼現率以便計算現值。

財務資產之公平值估計

財務資產之公平值估計要求目標集團公司估計預期自出售財務資產可收回之未來市值以及適用之折現率，以計算現值。

II. 財務資料

A. 馬歇爾控股公司財務資料

以下為於有關期間及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之馬歇爾控股公司財務資料，並按上文附註1所載之基準編製。

收益表

		自 二零一零年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
營業額			
提供服務成本		—	—
毛利		—	—
其他收入及收益		—	—
一般及行政開支	2	(8)	(6)
財務成本		—	—
除稅前虧損		(8)	(6)
所得稅開支	4	—	—
本期間虧損		<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
馬歇爾控股公司股權持有人應佔本期間虧損	5	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>

於有關期間已付股息之詳情於馬歇爾控股公司財務資料附註6披露。

全面收益表

	自 二零一零年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
本期間虧損	(8)	(6)
本期間其他全面收益，扣除稅項	—	—
本期間全面收益總額	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
以下應佔全面收益總額：		
馬歇爾控股公司擁有人	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>

財務狀況表

	附註	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月 三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
附屬公司投資	7	—	10
流動資產			
應收一名股東款項	8	385	—
應收一間附屬公司款項	9	—	35,579
流動資產總值		385	35,579
流動負債			
應付一名股東款項	8	—	35,213
應付一間附屬公司款項	9	(3)	—
流動負債總額		(3)	35,213
流動資產淨值		382	366
資產淨值		382	376
馬歇爾控股公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	10	390	390
累計虧損		(8)	(14)
權益總額		382	376

權益變動表

	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於其註冊後發行股份	390	–	390
本期間全面收益總額	<u>–</u>	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	390	(8)	382
本期間全面收益總額	<u>–</u>	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>
於二零一一年八月三十一日	<u><u>390</u></u>	<u><u>(14)</u></u>	<u><u>376</u></u>

現金流量表

	自 二零一零年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(8)	(6)
經營業務所用現金	(8)	(6)
經營業務所用現金流量淨額	(8)	(6)
投資活動之現金流量		
應收一名股東款項增加	(385)	—
應收一間附屬公司款項增加	—	(35,582)
附屬公司投資增加	—	(10)
投資活動所用現金流量淨額	(385)	(35,592)
融資活動之現金流量		
發行股份所得款項	390	—
應付一名股東款項增加	—	35,598
應付一間附屬公司款項增加	3	—
融資活動所得現金流量淨額	393	35,598
現金及現金等值項目增加淨額	—	—
期初現金及現金等值項目	—	—
期終現金及現金等值項目	—	—
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	—	—

馬歇爾控股公司財務資料附註

1 一般資料

馬歇爾控股公司乃一間於二零一零年十二月八日在馬歇爾群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於Trust Company Complex, Ajeltake Road, Ajeltake Island, Majuro, Republic of the Marshall Islands MH 96960。

馬歇爾控股公司財務報表以港元呈列，而除另有指明外，所有價值已精確至千位（「千港元」）。

馬歇爾控股公司於有關期間之主要業務為投資控股。

馬歇爾控股公司董事認為，該公司之控股公司已變更為北京誠達順逸商貿有限公司（報告期末後於二零一一年十月成立之一間公司）。

2 除稅前虧損

馬歇爾控股公司之除稅前虧損已扣除以下項目：

	自 二零一零年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
核數師酬金	-	-
初步開支	6	-
	<u>6</u>	<u>-</u>

3 董事及高級管理人員之酬金及薪酬

於有關期間概無馬歇爾控股公司之董事及高級管理人員就其服務於馬歇爾控股公司收取任何酬金。

4 所得稅開支

馬歇爾控股公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

馬歇爾控股公司於有關期間之虧損與按適用稅率 16.5% 計算之金額對賬如下：

	自 二零一零年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	%	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月 千港元 經審核	%
除稅前虧損	<u>(8)</u>		<u>(6)</u>	
按適用稅率 16.5% 計算之稅項	(1)	16.5	(1)	16.5
免繳稅收入	-	-	-	-
不可扣稅費用	<u>1</u>	(16.5)	<u>1</u>	(16.5)
稅項支出	<u>-</u>		<u>-</u>	
實際稅率	<u>-</u>		<u>-</u>	

5 每股虧損

就本報告而言，計算每股基本虧損並無意義，故並無呈列每股虧損。

6 股息

馬歇爾控股公司之董事不建議派付於有關期間之任何股息。

7 附屬公司投資

	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月 三十一日 千港元 經審核
非上市股份，按成本	-	10
減：減值	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>10</u>

馬歇爾控股公司之附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊 及業務地點	已發行／ 註冊股本	馬歇爾控股公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
芙地國際控股有限公司#	香港	10,000 港元	100%	-	投資控股
廣東暢流投資有限公司#	中國	人民幣 40,000,000 元	-	75%	物業投資

未由天健德揚會計師事務所有限公司審核

8 應收／(應付)一名股東款項

應收／(應付)一名股東款項詳情如下：

二零一一年八月三十一日

	二零一一年 八月三十一日 千港元	本期間最高 尚未償還 金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
周石泉先生	(35,213)	385	385

二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	本期間最高 尚未償還 金額 千港元	二零一零年 十二月八日 (註冊成立日期) 千港元
周石泉先生	385	385	-

應收／(應付)一名股東款項為免息、無抵押及按要求償還。

9 應收／(應付)一間附屬公司款項

二零一一年八月三十一日

	二零一一年 八月三十一日 千港元	本期間最高 尚未償還 金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
芙地國際控股有限公司	35,579	35,579	(3)

二零一零年八月三十一日

	二零一一年 八月三十一日 千港元	本期間最高 尚未償還 金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
芙地國際控股有限公司	(3)	-	-

應收／(應付)一間附屬公司款項為免息、無抵押及按要求償還。

10 股本

	二零一零年 十二月三十一日 經審核 千港元	二零一一年 八月三十一日 經審核 千港元
法定、已發行及繳足： 50,000股每股面值1.00美元之普通股	390	390

於註冊成立時，馬歇爾控股公司之法定股本為50,000美元(相當於約390,000港元)，分為50,000股每股面值1美元之普通股，其中50,000股每股面值1美元之股份乃作為認購股份按面值發行以換取現金。

11 資本承擔

於各報告期末，馬歇爾控股公司並無任何重大資本承擔。

12 或然負債

於各報告期末，馬歇爾控股公司並無任何重大或然負債。

13 按類別劃分之財務工具

於各自報告日期，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：

二零一一年八月三十一日

財務資產

貸款與
應收款項
千港元

應收一間附屬公司款項

35,579

財務負債

按攤銷成本
列賬之
財務負債
千港元

應付一名前股東款項

35,213

二零一零年十二月三十一日

財務資產

貸款與
應收款項
千港元

應收一名股東款項

385

財務負債

按攤銷成本
列賬之
財務負債
千港元

應付一間附屬公司款項

3

14 公平值層級

馬歇爾控股公司使用以下層級，以釐定及披露金融工具的公平值：

第一層：公平值計量乃從已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出

第二層：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出

第三層：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出

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，馬歇爾控股公司並無以公平值計量之任何資產及負債。

15 財務風險管理目標及政策

馬歇爾控股公司於其運營及財務工具中面臨各種風險。馬歇爾控股公司之風險管理目標及政策主要專注於透過密切監控個別風險而使該等風險對馬歇爾控股公司之潛在不利影響減至最低，有關詳情如下：

利率風險

於各報告期末，馬歇爾控股公司概無按浮動利率計息之重大附息財務資產及負債。馬歇爾控股公司之業績及經營現金流量實質上並不受市場利率變動的影響。

外匯風險

馬歇爾控股公司並無因未來商業交易產生之重大外匯風險，亦無已確認之財務資產及負債，因為其中大部分均以港元列值。

信貸風險

馬歇爾控股公司之信貸風險主要來自應收一名股東及一間附屬公司之款項。

流動資金風險

馬歇爾控股公司擁有充足流動資產應付其對流動資金之需求，因此流動資金風險甚微。

資本管理

馬歇爾控股公司之主要資本管理目標為確保馬歇爾控股公司有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

馬歇爾控股公司以資本負債比率(即淨負債除以總資本加淨負債)監控資本。淨負債包括應付一名股東及一間附屬公司之款項減現金及銀行結餘。資本包括馬歇爾控股公司股權持有人應佔權益。

	二零一零年 十二月三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月三十一日 千港元 經審核
應付一名股東款項	—	35,213
應付一間附屬公司款項	3	—
減：現金及現金等值項目	—	—
淨負債	3	35,213
總資本	382	376
資本及淨負債	385	35,589
資本負債比率	1%	99%

16 結算日後財務資料

馬歇爾控股公司概無編製二零一一年八月三十一日後任何期間之經審核財務資料。

B. 香港控股公司財務資料

以下為於有關期間及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之香港控股公司財務資料，並按上文附註1所載之基準編製。

收益表

		自 二零一零年 九月六日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
營業額		—	—
提供銷售成本		—	—
毛利		—	—
其他收入及收益		—	—
一般及行政開支	2	(7)	(5)
財務成本		—	—
除稅前虧損		(7)	(5)
所得稅開支	4	—	—
本期間虧損		(7)	(5)
香港控股公司股權持有人應佔本期間虧損	5	(7)	(5)

於有關期間已付股息之詳情於香港控股公司財務資料附註6披露。

全面收益表

	自 二零一零年 九月六日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
本期間虧損	(7)	(5)
本期間其他全面收益，扣除稅項	—	—
本期間全面收益總額	<u>(7)</u>	<u>(5)</u>
以下應佔全面收益總額： 香港控股公司擁有人	<u>(7)</u>	<u>(5)</u>

財務狀況表

	附註	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月 三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
一間附屬公司投資	7	—	35,577
流動資產			
應收控股公司款項	8	3	—
流動資產總值		3	—
流動負債			
應付控股公司款項		—	35,579
流動負債總額		—	35,579
流動資產／(負債)淨值		3	(35,579)
資產／(負債)淨值		<u>3</u>	<u>(2)</u>
香港控股公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	9	10	10
累計虧損		(7)	(12)
權益／(資產虧絀)總額		<u>3</u>	<u>(2)</u>

權益變動表

	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於其註冊後發行股份	10	-	10
本期間全面收益總額	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	10	(7)	3
本期間全面收益總額	<u>-</u>	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
於二零一一年八月三十一日	<u><u>10</u></u>	<u><u>(12)</u></u>	<u><u>(2)</u></u>

現金流量表

	自 二零一零年 九月六日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(7)	(5)
經營業務所用現金	(7)	(5)
經營業務所用現金流量淨額	(7)	(5)
投資活動之現金流量		
應收控股公司款項增加	(3)	—
一間附屬公司投資增加	—	(35,577)
投資活動所用現金流量淨額	(3)	(35,577)
融資活動之現金流量		
發行股份所得款項	10	—
應付控股公司款項增加	—	35,582
融資活動所得現金流量淨額	10	35,582
現金及現金等值項目增加淨額	—	—
期初現金及現金等值項目	—	—
期終現金及現金等值項目	—	—
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	—	—

香港控股公司財務資料附註

1 一般資料

香港控股公司乃一間於二零一零年九月六日在香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道93-107號利臨大廈13樓1303室。

香港控股公司財務報表以港元呈列，而除另有指明外，所有價值已精確至千位（「千港元」）。

香港控股公司於有關期間之主要業務為投資控股。

香港控股公司董事認為，自二零一一年三月起，該公司之控股公司為馬歇爾控股公司（一間於馬歇爾群島註冊成立之公司）。

2 除稅前虧損

香港控股公司之除稅前虧損已扣除以下項目：

	自 二零一零年 九月六日 (註冊成立 日期)起至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	截至 二零一一年 八月 三十一日 止八個月 千港元 經審核
核數師酬金	-	-
初步開支	7	-
	<u>7</u>	<u>-</u>

3 董事及高級管理人員之酬金及薪酬

於有關期間概無香港控股公司之董事及高級管理人員就其服務於香港控股公司收取任何酬金。

4 所得稅開支

香港控股公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

香港控股公司於有關期間之虧損與按適用稅率16.5%計算之金額對賬如下：

	自 二零一零年 九月六日 (註冊成立 日期)起至 十二月 三十一日 止期間 千港元 經審核	%	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月 千港元 經審核	%
除稅前虧損	<u>(7)</u>		<u>(5)</u>	
按適用稅率16.5%計算之稅項	(1)	16.5	(1)	16.5
免繳稅收入	-	-	-	-
不可扣稅費用	<u>1</u>	(16.5)	<u>1</u>	(16.5)
稅項支出	<u>-</u>		<u>-</u>	
實際稅率	<u>-</u>		<u>-</u>	

5 每股虧損

就本報告而言，計算每股基本虧損並無意義，故並無呈列每股虧損。

6 股息

香港控股公司之董事不建議派付於有關期間之任何股息。

7 一間附屬公司投資

	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月 三十一日 千港元 經審核
非上市股份，按成本	-	35,577
減：減值	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>35,577</u>

香港控股公司之附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊 及業務地點	註冊股本	香港控股公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣東暢流投資有限公司#	中國	人民幣40,000,000元	75%	—	物業投資

未由天健德揚會計師事務所有限公司審核

8 應收／(應付)控股公司款項

應收／(應付)控股公司款項詳情如下：

二零一一年八月三十一日

	二零一一年 八月三十一日 千港元	本期間最高 尚未償還 金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
Frend Land Limited	<u>(35,579)</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	本期間最高 尚未償還 金額 千港元	二零一零年 九月六日 (註冊成立日期) 千港元
Frend Land Limited	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>—</u>

應收／(應付)控股公司款項為免息、無抵押及按要求償還。

香港控股公司之控股公司已同意不要求償還應付其款項，直至香港控股公司有能力償還為止。

9 股本

	二零一零年 十二月三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月三十一日 千港元 經審核
法定、已發行及繳足：		
10,000股每股面值1.00港元之普通股	<u>10</u>	<u>10</u>

於註冊成立時，香港控股公司之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元之普通股，其中10,000股每股面值1港元之股份乃作為認購股份按面值發行以換取現金。

10 資本承擔

於各報告期末，香港控股公司並無任何重大資本承擔。

11 或然負債

於各報告期末，香港控股公司並無任何重大或然負債。

12 按類別劃分之財務工具

於各自報告日期，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：

二零一一年八月三十一日

財務資產

貸款與
應收款項
千港元

應收控股公司款項

—

財務負債

按攤銷成本
列賬之
財務負債
千港元

應付控股公司款項

35,579

二零一零年十二月三十一日

財務資產

貸款與
應收款項
千港元

應收控股公司款項

3

財務負債

按攤銷成本
列賬之
財務負債
千港元

應付控股公司款項

—

13 公平值層級

香港控股公司使用以下層級，以釐定及披露金融工具的公平值：

第一層：公平值計量乃從已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出

第二層：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出

第三層：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出

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，香港控股公司並無以公平值計量之任何資產及負債。

14 財務風險管理目標及政策

香港控股公司於其運營及財務工具中面臨各種風險。香港控股公司之風險管理目標及政策主要專注於透過密切監控個別風險而使該等風險對香港控股公司之潛在不利影響減至最低，有關詳情如下：

利率風險

於各報告期末，香港控股公司概無按浮動利率計息之重大附息財務資產及負債。香港控股公司之業績及經營現金流量實質上並不受市場利率變動的影響。

外匯風險

香港控股公司並無因未來商業交易產生之重大外匯風險，亦無已確認之財務資產及負債，因為其中大部分均以港元列值。

信貸風險

香港控股公司之信貸風險主要來自應收控股公司之款項。

流動資金風險

香港控股公司之控股公司已表示有意繼續為香港控股公司之經營提供資金，以為任何或然流動資金需要撥付資金。此外，香港控股公司之控股公司已同意不要求償還應付其款項，直至香港控股公司有能力和償還為止。

資本管理

香港控股公司之主要資本管理目標為確保香港控股公司有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

香港控股公司以資本負債比率(即淨負債除以總資本加淨負債)監控資本。淨負債包括應付控股公司之款項減現金及銀行結餘。資本包括香港控股公司股權持有人應佔權益。

	二零一零年 十二月三十一日 千港元 經審核	二零一一年 八月三十一日 千港元 經審核
應付控股公司款項	—	35,579
減：現金及現金等值項目	—	—
淨負債	—	35,579
總資本	3	(2)
資本及淨負債	3	35,581
資本負債比率	不適用	100%

15 結算日後財務資料

香港控股公司概無編製二零一一年八月三十一日後任何期間之經審核財務資料。

II. 財務資料

C. 暢流財務資料

以下為於有關期間及於二零零八年、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暢流財務資料，並按上文附註1所載之基準編製。

收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止 八個月	
		二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
營業額	3	46,572	42,403	27,788	21,913	15,012
提供服務成本		<u>(10,658)</u>	<u>(8,041)</u>	<u>(7,611)</u>	<u>(3,278)</u>	<u>(1,506)</u>
毛利		35,914	34,362	20,177	18,635	13,506
其他收入及收益	3	3,811	2,250	66,853	66,328	10,392
一般及行政開支		(16,537)	(18,682)	(10,130)	(12,016)	(3,878)
財務成本	5	<u>(8,511)</u>	<u>(9,241)</u>	<u>(3,589)</u>	<u>(2,891)</u>	<u>(6,091)</u>
除稅前溢利	4	14,677	8,689	73,311	70,056	13,929
所得稅開支	8	<u>(447)</u>	<u>(716)</u>	<u>(8,459)</u>	<u>(7,990)</u>	<u>(568)</u>
本年／期間溢利		<u>14,230</u>	<u>7,973</u>	<u>64,852</u>	<u>62,066</u>	<u>13,361</u>
暢流通股權持有人應佔 本年／期間溢利		<u>14,230</u>	<u>7,973</u>	<u>64,852</u>	<u>62,066</u>	<u>13,361</u>

於有關期間已付股息之詳情於暢流財務資料附註10披露。

全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止	
				八個月	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
本年／期間溢利	14,230	7,973	64,852	62,066	13,361
本年／期間其他全面收益， 扣除稅項	—	—	—	—	—
本年／期間全面收益總額	<u>14,230</u>	<u>7,973</u>	<u>64,852</u>	<u>62,066</u>	<u>13,361</u>
暢流擁有人應佔全面收益總額	<u>14,230</u>	<u>7,973</u>	<u>64,852</u>	<u>62,066</u>	<u>13,361</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於八月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
非流動資產					
物業、機械及設備	11	1,200	1,462	1,488	792
投資物業	12	270,282	293,250	273,000	277,000
於附屬公司之權益	13	6,890	510	–	–
於一間聯營公司之權益	15	500	–	–	–
其他應收款項	16	–	–	–	157,324
非流動資產總值		<u>278,872</u>	<u>295,222</u>	<u>274,488</u>	<u>435,116</u>
流動資產					
預付款、按金及其他					
應收款項	16	102,004	70,666	45,000	61,554
持作出售之非流動資產	14	–	6,380	–	–
應收股東款項	17	–	7,439	24,400	–
現金及銀行結餘	18	14,329	11,586	1,519	37,300
流動資產總值		<u>116,333</u>	<u>96,071</u>	<u>70,919</u>	<u>98,854</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	19	6,802	9,207	4,532	59,806
應付股東款項	17	4,000	–	–	–
應付一間附屬公司款項	20	5,255	3,900	–	–
已收按金		1,742	2,285	2,835	3,346
預收租金收入		26	35	204	–
計息銀行及其他借貸， 有抵押	21	26,030	86,270	22,640	5,100
應付稅項		–	296	–	–
流動負債總額		<u>43,855</u>	<u>101,993</u>	<u>30,211</u>	<u>68,252</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>72,478</u>	<u>(5,922)</u>	<u>40,708</u>	<u>30,602</u>

	附註	於十二月三十一日		於八月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
總資產減流動負債		351,350	289,300	315,196	465,718
非流動負債					
計息銀行及其他借貸， 有抵押	21	(95,970)	(29,700)	(2,720)	(134,800)
其他應付款項	19	—	—	—	(13,333)
遞延稅項負債	22	(25,005)	(25,252)	(25,276)	(25,776)
資產淨值		<u>230,375</u>	<u>234,348</u>	<u>287,200</u>	<u>291,809</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於八月三十一日	
		二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
暢流通股持有人應佔權益					
實繳股本	23	40,000	40,000	40,000	40,000
儲備		<u>190,375</u>	<u>194,348</u>	<u>247,200</u>	<u>251,809</u>
權益總額		<u>230,375</u>	<u>234,348</u>	<u>287,200</u>	<u>291,809</u>

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	40,000	180,145	220,145
本年全面收益總額	–	14,230	14,230
已付中期股息(附註10)	–	(4,000)	(4,000)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	40,000	190,375	230,375
本年全面收益總額	–	7,973	7,973
已付中期股息(附註10)	–	(4,000)	(4,000)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	40,000	194,348	234,348
本年全面收益總額	–	64,852	64,852
已付中期股息(附註10)	–	(12,000)	(12,000)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	40,000	247,200	287,200
本年全面收益總額	–	13,361	13,361
已付中期股息(附註10)	–	(8,752)	(8,752)
於二零一一年八月三十一日	40,000	251,809	291,809

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日	
	止八個月				
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經審核	經審核	經審核	未經審核	經審核
經營業務之現金流量					
除稅前溢利	14,677	8,689	73,311	70,056	13,929
就下列項目作出調整：					
財務成本	8,511	9,241	3,589	2,891	6,091
出售投資物業之收益	–	–	(66,227)	(66,227)	–
銀行利息收入	(71)	(150)	(158)	(101)	(18)
其他利息收入	–	–	–	–	(6,374)
股息收入	(124)	(124)	(280)	–	–
投資物業折舊	10,757	10,773	602	–	–
物業、機械及設備折舊	280	284	391	247	120
投資物業公平值之變動	(3,575)	(1,976)	(188)	–	(4,000)
物業、機械及設備減值	–	–	–	–	576
於一間附屬公司權益之減值	–	–	510	510	–
	30,455	26,737	11,550	7,376	10,324
預付款、按金及其他應收款項減少／(增加)	(302)	436	1,485	(15,691)	(1,908)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	1,684	2,405	(9,015)	17,772	34
已收按金增加	438	543	550	–	511
預收租金收入增加／(減少)	26	9	169	–	(204)
經營業務所得現金	32,301	30,130	4,739	9,457	8,757
已付所得稅	–	(173)	(8,731)	(7,990)	(68)
已收利息	71	150	158	101	18
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	32,372	30,107	(3,834)	1,568	8,707

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日		
	止年度			止八個月		
	附註	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
投資活動之現金流量						
已收取一間附屬公司之股息		124	124	280	-	-
購置物業、機械及設備項目		(6)	(546)	(417)	(15)	-
投資物業資本開支		(8,266)	(31,765)	(28,417)	-	-
出售投資物業所得款項 (附註12)		-	-	113,029	113,029	-
出售附屬公司所得款項		-	500	6,380	6,380	-
應收股東款項減少/(增加)		880	(11,439)	(28,961)	(36,401)	-
其他應收款項減少/(增加)		-	30,902	25,632	-	(149,948)
		<u>(7,268)</u>	<u>(12,224)</u>	<u>87,526</u>	<u>82,993</u>	<u>(149,948)</u>
投資活動所得/(所用)						
現金流量淨額		<u>(7,268)</u>	<u>(12,224)</u>	<u>87,526</u>	<u>82,993</u>	<u>(149,948)</u>
融資活動之現金流量						
新銀行貸款		50,000	20,000	-	-	140,000
償還銀行貸款		(40,130)	(26,030)	(90,610)	(74,950)	(25,460)
償還一間附屬公司		-	(1,355)	(3,900)	-	-
已付利息		(8,511)	(9,241)	(3,589)	(2,891)	(1,378)
應付股東款項減少		(880)	(4,000)	-	-	-
其他應付款項增加/(減少)		(30,000)	-	4,340	-	63,860
		<u>(29,521)</u>	<u>(20,626)</u>	<u>(93,759)</u>	<u>(77,841)</u>	<u>177,022</u>
融資活動所得/(所用)現金						
流量淨額		<u>(29,521)</u>	<u>(20,626)</u>	<u>(93,759)</u>	<u>(77,841)</u>	<u>177,022</u>

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	止年度			止八個月	
附註	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經審核	經審核	經審核	未經審核	經審核
現金及現金等值項目增加／ (減少)淨額	(4,417)	(2,743)	(10,067)	6,720	35,781
年／期初現金及現金 等值項目	<u>18,746</u>	<u>14,329</u>	<u>11,586</u>	<u>11,586</u>	<u>1,519</u>
年／期終現金及現金 等值項目	<u><u>14,329</u></u>	<u><u>11,586</u></u>	<u><u>1,519</u></u>	<u><u>18,306</u></u>	<u><u>37,300</u></u>
現金及現金等值項目 結餘分析					
現金及銀行結餘	<u><u>14,329</u></u>	<u><u>11,586</u></u>	<u><u>1,519</u></u>	<u><u>18,306</u></u>	<u><u>37,300</u></u>

暢流財務資料附註

1. 一般資料

暢流於二零零二年二月八日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。暢流主要業務活動乃於廣州進行物業開發，此乃符合於有關期間與於中國進行物業開發有關之貴公司現有主要業務。

暢流財務資料乃以人民幣編製，而所有金額均湊整至最接近千元(「人民幣千元」)，惟另有指明除外。

暢流董事認為，該公司的最終控股公司乃馬歇爾控股公司，一家於馬歇爾群島註冊成立之公司，而該公司之直接控股公司乃香港控股公司，一家自二零一一年三月及二月於香港註冊成立之公司。

2. 經營分部資料

就管理而言，暢流按其項目性質分為業務單位並擁有以下兩個可呈報之經營分部：

- (a) 赤崗投資物業分部，包括於廣州赤崗西路若干物業之投資，該等物業已出租，以賺取租金收入；及
- (b) 黃埔倉庫分部，包括於廣州黃埔大道若干倉庫之投資，該等物業已出租，以賺取租金收入。黃埔倉庫分部於出售後於二零一零年終止經營。

管理層就資源分配及表現評估之決策分開監控其營運分部之業績。分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損)(即經調整除稅前溢利之計量)進行詳估。經調整除稅前溢利乃按與暢流除稅前溢利一致之方式計量，惟利息收入以及總辦事處及企業開支不計入該計量之中。

分部資產不包括現金及現金等值項目，應收股東之款項及其他未分配總辦事處及企業資產(由於該等資產按組別進行管理)。

分部負債不包括應付股東款項及其他未分配總辦事處及企業資產，因為該等負債按組別進行管理。

分部間銷售及轉讓乃參考向第三方銷售時之售價按現行市價進行交易。

截至二零一一年八月三十一日止期間

	赤崗投資 物業分部 人民幣千元	黃埔倉庫分部 人民幣千元	未分配開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
租金收入	8,194	—	—	8,194
相關管理服務收入	6,818	—	—	6,818
	15,012	—	—	15,012
提供服務成本	(1,506)	—	—	(1,506)
溢利總額	13,506	—	—	13,506
其他收入及收益	10,392	—	—	10,392
一般及行政開支	(3,878)	—	—	(3,878)
財務成本	(6,091)	—	—	(6,091)
除稅前溢利	13,929	—	—	13,929
所得稅開支	(568)	—	—	(568)
本期間溢利	13,361	—	—	13,361
分部資產	533,970	—	—	533,970
分部負債	(242,161)	—	—	(242,161)
其他分部資料：				
資本開支				
— 物業、機械及設備	—	—	—	—
— 投資物業	—	—	—	—
折舊及攤銷				
— 物業、機械及設備	120	—	—	120
— 投資物業	—	—	—	—

截至二零一零年十二月三十一日止期間

	赤崗投資 物業分部 人民幣千元	黃埔倉庫分部 人民幣千元	未分配開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
租金收入	6,193	14,334		20,527
相關管理服務收入	6,974	287		7,261
	13,167	14,621		27,788
提供服務成本	(3,009)	(4,602)	–	(7,611)
溢利總額	10,158	10,019		20,177
其他收入及收益	188	66,508	157	66,853
一般及行政開支	(950)	(5,831)	(3,349)	(10,130)
財務成本	–	(3,450)	(139)	(3,589)
除稅前溢利	9,396	67,246	(3,331)	73,311
所得稅開支	(24)	(8,075)	(360)	(8,459)
本年溢利	9,372	59,171	(3,691)	64,852
分部資產	274,488	45,000	25,919	345,407
分部負債	(27,815)	(30,392)	–	(58,207)
其他分部資料：				
資本開支				
– 物業、機械及設備	–	–	417	417
– 投資物業	23,312	5,105	–	28,417
折舊及攤銷				
– 物業、機械及設備	44	–	347	391
– 投資物業	–	602	–	602

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	赤崗投資 物業分部 人民幣千元	黃埔倉庫分部 人民幣千元	未分配開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
租金收入	5,315	30,961		36,276
相關管理服務收入	4,644	1,483		6,127
	9,959	32,444		42,403
提供服務成本	(2,271)	(5,770)	–	(8,041)
溢利總額	7,688	26,674		34,362
其他收入及收益	1,976	124	150	2,250
一般及行政開支	(1,664)	(14,075)	(2,943)	(18,682)
財務成本	–	(8,336)	(905)	(9,241)
除稅前溢利／(虧損)	8,000	4,387	(3,698)	8,689
所得稅開支	(247)	–	(469)	(716)
本年溢利／(虧損)	<u>7,753</u>	<u>4,387</u>	<u>(4,167)</u>	<u>7,973</u>
分部資產	<u>250,513</u>	<u>120,878</u>	<u>19,902</u>	<u>391,293</u>
分部負債	<u>(27,572)</u>	<u>(109,042)</u>	<u>(20,331)</u>	<u>(156,945)</u>
其他分部資料：				
資本開支				
– 物業、機械及設備	–	–	546	546
– 投資物業	15,324	16,441	–	31,765
折舊及攤銷				
– 物業、機械及設備	33	–	251	284
– 投資物業	–	10,773	–	10,773

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	赤崗投資 物業分部 人民幣千元	黃埔倉庫分部 人民幣千元	未分配開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
租金收入	7,104	34,323	—	41,427
相關管理服務收入	3,775	1,370	—	5,145
	10,879	35,693	—	46,572
提供服務成本	(2,841)	(7,817)	—	(10,658)
溢利總額	8,038	27,876	—	35,914
其他收入及收益	3,575	165	71	3,811
一般及行政開支	(1,239)	(12,607)	(2,691)	(16,537)
財務成本	—	(8,511)	—	(8,511)
除稅前溢利／(虧損)	10,374	6,923	(2,620)	14,677
所得稅開支	(447)	—	—	(447)
本年溢利／(虧損)	9,927	6,923	(2,620)	14,230
分部資產	232,517	147,476	15,212	395,205
分部負債	(27,022)	(133,776)	(4,032)	(164,830)
其他分部資料：				
資本開支				
— 物業、機械及設備	—	—	6	6
— 投資物業	1,025	7,241	—	8,266
折舊及攤銷				
— 物業、機械及設備	33	—	247	280
— 投資物業	—	10,757	—	10,757

地區資料

暢流主要在中國從事經營業務。暢流90%以上之收益來自於中國之租金收入及相關管理服務收入，且暢流90%以上之資產位於中國。因此，可呈報分部並未以地區為基準作出進一步披露。

有關主要客戶之資料

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年及二零一一年八月三十一日止期間，來自租賃赤崗投資物業之租金收入分別約人民幣1,851,000元、人民幣738,000元、人民幣675,000元、人民幣532,000元及人民幣1,043,000元均來自最大租戶。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年及二零一一年八月三十一日止期間，來自租賃赤崗投資物業之租金收入分別約人民幣3,696,000元、人民幣2,436,000元、人民幣2,161,000元、人民幣1,477,000元及人民幣2,516,000元均來自五大租戶。

黃埔倉庫已於二零一零年二月出售，且所有有關黃埔倉庫之會計賬簿及記錄均已轉讓，並由買方保存，故並未就租賃黃埔倉庫呈列主要客戶之資料。

3 收入、其他收入及收益

收入（亦為暢流之營業額）指於有關期間內來自租賃(i)赤崗投資物業及(ii)黃埔倉庫之租金收入。赤崗投資物業及黃埔倉庫之詳情資料載於附註12。

於有關期間內確認之收入、其他收入及收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
收入：					
來自赤崗投資物業(附註12)					
租金收入	7,104	5,315	6,193	9,678	8,194
相關管理服務收入	3,775	4,644	6,974	1,190	6,818
	<u>10,879</u>	<u>9,959</u>	<u>13,167</u>	<u>10,868</u>	<u>15,012</u>
來自黃埔倉庫(附註12)					
租金收入	34,323	30,961	14,334	11,045	—
相關管理服務收入	1,370	1,483	287	—	—
	<u>35,693</u>	<u>32,444</u>	<u>14,621</u>	<u>11,045</u>	<u>—</u>
收入總額	<u>46,572</u>	<u>42,403</u>	<u>27,788</u>	<u>21,913</u>	<u>15,012</u>
其他收入及收益：					
來自附屬公司／聯營公司 之股息收入	124	124	280	—	—
出售投資物業之收益 (附註12)	—	—	66,227	66,227	—
銀行利息收入	71	150	158	101	18
其他利息收入	—	—	—	—	6,374
投資物業公平值之變動	3,575	1,976	188	—	4,000
其他	41	—	—	—	—
其他收入及收益總額	<u>3,811</u>	<u>2,250</u>	<u>66,853</u>	<u>66,328</u>	<u>10,392</u>
收入、其他收入及收益總額	<u>50,383</u>	<u>44,653</u>	<u>94,641</u>	<u>88,241</u>	<u>25,404</u>

4. 除稅前溢利

暢流之除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
所提供服務成本*	10,658	8,041	7,611	3,278	1,506
折舊					
物業、機械及設備	280	284	391	247	120
投資物業	10,757	10,773	602	—	—
僱員成本(不包括董事 酬金(附註6))：					
工資及薪金	578	670	980	552	228
物業、機械及設備減值 於一間附屬公司權益 之減值(附註13(b))	—	—	510	—	—
出售投資物業之收益	—	—	(66,227)	(66,227)	—
銀行利息收入	(71)	(150)	(158)	(101)	(18)
其他利息收入	—	—	—	—	(6,374)
投資物業公平值之變動	(3,575)	(1,976)	(188)	—	(4,000)

* 所提供服務成本包括租金開支、管理費及相關公共設施開支。

5 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
銀行借貸利息	8,511	9,241	3,589	2,891	1,240
其他應付款項利息	—	—	—	—	4,713
其他借貸成本	—	—	—	—	138

6. 董事酬金

有關期間內董事之酬金根據上市規則及香港《公司條例》第161條披露如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	372	476	550	390	464
退休金計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>372</u>	<u>476</u>	<u>550</u>	<u>390</u>	<u>464</u>
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總酬金 人民幣千元	
截至二零一一年 八月三十一日止八個月					
董事					
陳旅震(附註a)	-	71	-	-	71
嚴慶華(附註a)	-	71	-	-	71
周錫權	-	161	-	-	161
鄭寶華(附註b)	-	161	-	-	161
	<u>-</u>	<u>464</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>464</u>
截至二零一零年 八月三十一日止八個月					
董事					
周錫權	-	195	-	-	195
鄭寶華	-	195	-	-	195
	<u>-</u>	<u>390</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>390</u>
截至二零一零年 十二月三十一日止年度					
董事					
周錫權	-	215	-	-	275
鄭寶華	-	215	-	-	275
	<u>-</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>550</u>

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總酬金 人民幣千元
截至二零零九年 十二月三十一日止年度				
董事				
周錫權	—	238	—	238
鄭寶華	—	238	—	238
	—	476	—	476
截至二零零八年 十二月三十一日止年度				
董事				
周錫權	—	186	—	186
鄭寶華	—	186	—	186
	—	372	—	372

附註 a：陳旅震及嚴慶華均於二零一一年二月十一日獲委任為暢流之董事。

附註 b：鄭寶華於二零一一年二月十一日辭任暢流之董事。

上述董事於有關期間之酬金介乎人民幣零元至人民幣1,000,000元之間。

於有關期間，概無暢流董事放棄任何酬金，暢流亦無任何已付或應付酬金作為加入或於加入暢流時之獎勵或離職補償。

7 退休福利成本

暢流之僱員為國家退休金計劃之成員，該計劃由中國當地政府運作，而暢流須向國家退休金計劃作出強制供款以撥付僱員退休福利。暢流支付之退休計劃供款乃根據中國相關法規，以所有合資格僱員工資相關部分按特定百分比而定，並於產生時在損益賬扣除。暢流於向中國當地政府運作的國家退休金計劃支付退休計劃供款時解除其退休福利責任。

8. 所得稅開支

根據企業所得稅法，企業所得稅稅率（「企業所得稅稅率」）乃按暢流於有關期間內估計應課稅溢利之25%計算。

根據廣州經濟開發區國家稅務局發佈之批准文件，目前暢流適用之企業所得稅稅率為25%（二零零七年至二零零八年為免稅期及二零零九年至二零一一年期間稅項減免50%）。根據廣州經濟開發區國家稅務局於二零零八年六月二日轉發之廣州市國家稅務局關於減免外商投資企業稅收之批覆，暢流享有首兩個盈利年度之免稅期，並自第三年至第五年享有稅務減免50%。二零零七年為暢流首個盈利年度。

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
中國企業所得稅(附註(i))	-	469	8,435	7,990	68
遞延稅項(附註24)	447	247	24	-	500
稅項開支	<u>447</u>	<u>716</u>	<u>8,459</u>	<u>7,990</u>	<u>568</u>

(i) 中國企業所得稅乃依照本年度／期間於中國產生之估計應課稅溢利按12.5%之稅率計提撥備。

暢流於有關期間之溢利與按適用稅率12.5%計算之金額對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至八月三十一日止八個月			
	二零零八年 人民幣千元 經審核		二零零九年 人民幣千元 經審核		二零一零年 人民幣千元 經審核		二零一零年 人民幣千元 未經審核		二零一一年 人民幣千元 經審核	
除稅前溢利	<u>14,677</u>		<u>8,689</u>		<u>73,311</u>		<u>70,056</u>		<u>13,929</u>	
按適用稅率 12.5%計算 之稅項	1,834	12.5	1,086	12.5	9,164	12.5	8,757	12.5	1,741	12.5
免繳稅收入	(5,850)	(39.9)	(370)	(4.3)	(705)	(0.9)	(767)	(1.1)	(1,173)	(8.4)
不可扣稅開支	<u>4,463</u>	30.4	-		-		-		-	
稅項支出	<u>447</u>		<u>716</u>		<u>8,459</u>		<u>7,990</u>		<u>568</u>	
實際稅率	<u>3.0%</u>		<u>8.2%</u>		<u>11.6%</u>		<u>11.4%</u>		<u>4.1%</u>	

9. 每股盈利

由於就本報告而言計算每股基本盈利並無意義，故未呈列每股盈利。

10 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元 經審核	人民幣千元 經審核	人民幣千元 經審核	人民幣千元 未經審核	人民幣千元 經審核
中期股息	4,000	4,000	12,000	12,000	8,752

11 物業、機械及設備

	租賃樓宇	傢俬及 裝置	汽車	辦公室 設備	電腦設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零八年十二月三十一日						
於二零零八年一月一日						
成本	486	746	658	31	64	1,985
累計折舊	(39)	(262)	(185)	(8)	(17)	(511)
賬面淨值	447	484	473	23	47	1,474
於二零零八年一月一日，						
扣除累計折舊	447	484	473	23	47	1,474
添置	-	-	-	6	-	6
本年折舊撥備	(10)	(134)	(118)	(6)	(12)	(280)
於二零零八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	437	350	355	23	35	1,200
於二零零八年十二月三十一日						
成本	486	746	658	37	64	1,991
累計折舊	(49)	(396)	(303)	(14)	(29)	(791)
賬面淨值	437	350	355	23	35	1,200
二零零九年十二月三十一日						
於二零零九年一月一日						
成本	486	746	658	37	64	1,991
累計折舊	(49)	(396)	(303)	(14)	(29)	(791)
賬面淨值	437	350	355	23	35	1,200
於二零零九年一月一日，						
扣除累計折舊	437	350	355	23	35	1,200
添置	-	-	546	-	-	546
本年折舊撥備	(10)	(134)	(123)	(6)	(11)	(284)
於二零零九年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	427	216	778	17	24	1,462

	租賃樓宇 人民幣千元	傢俬及 裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日						
成本	486	746	1,204	37	64	2,537
累計折舊	(59)	(530)	(426)	(20)	(40)	(1,075)
賬面淨值	<u>427</u>	<u>216</u>	<u>778</u>	<u>17</u>	<u>24</u>	<u>1,462</u>
二零一零年十二月三十一日						
於二零一零年一月一日						
成本	486	746	1,204	37	64	2,537
累計折舊	(59)	(530)	(426)	(20)	(40)	(1,075)
賬面淨值	<u>427</u>	<u>216</u>	<u>778</u>	<u>17</u>	<u>24</u>	<u>1,462</u>
於二零一零年一月一日，						
扣除累計折舊	427	216	778	17	24	1,462
添置	402	-	-	15	-	417
本年折舊撥備	(19)	(135)	(217)	(8)	(12)	(391)
於二零一零年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>810</u>	<u>81</u>	<u>561</u>	<u>24</u>	<u>12</u>	<u>1,488</u>
於二零一零年十二月三十一日						
成本	888	746	1,204	52	64	2,954
累計折舊	(78)	(665)	(643)	(28)	(52)	(1,466)
賬面淨值	<u>810</u>	<u>81</u>	<u>561</u>	<u>24</u>	<u>12</u>	<u>1,488</u>
二零一一年八月三十一日						
於二零一一年一月一日						
成本	888	746	1,204	52	64	2,954
累計折舊	(78)	(665)	(643)	(28)	(52)	(1,466)
賬面淨值	<u>810</u>	<u>81</u>	<u>561</u>	<u>24</u>	<u>12</u>	<u>1,488</u>
於二零一一年一月一日，						
扣除累計折舊	810	81	561	24	12	1,488
添置	-	-	-	-	-	-
本年折舊撥備	(18)	(8)	(87)	(5)	(2)	(120)
減值	-	(73)	(474)	(19)	(10)	(576)
於二零一一年八月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>792</u>

	租賃樓宇 人民幣千元	傢俬及 裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年八月三十一日						
成本	888	-	-	-	-	888
累計折舊	(96)	-	-	-	-	(96)
賬面淨值	<u>792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>792</u>

租賃樓宇位於中國，並按中期租約持有。

12 投資物業

	赤崗投資物業 人民幣千元	黃埔倉庫 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零八年十二月三十一日			
於二零零八年一月一日			
成本或公平值	227,600	57,257	284,857
累計折舊	-	(15,659)	(15,659)
賬面淨值	<u>227,600</u>	<u>41,598</u>	<u>269,198</u>
於二零零八年一月一日，扣除累計折舊 或公平值	227,600	41,598	269,198
添置	1,025	7,241	8,266
投資物業公平值之變動	3,575	-	3,575
本年折舊撥備	-	(10,757)	(10,757)
於二零零八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>232,200</u>	<u>38,082</u>	<u>270,282</u>
於二零零八年十二月三十一日			
成本或公平值	232,200	64,498	296,698
累計折舊	-	(26,416)	(26,416)
賬面淨值	<u>232,200</u>	<u>38,082</u>	<u>270,282</u>
成本或公平值之分析			
成本	-	64,498	64,498
公平值	<u>232,200</u>	<u>-</u>	<u>232,200</u>
	<u>232,200</u>	<u>64,498</u>	<u>296,698</u>

	赤崗投資物業 人民幣千元	黃埔倉庫 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零九年十二月三十一日			
於二零零九年一月一日			
成本或公平值	232,200	64,498	296,698
累計折舊	—	(26,416)	(26,416)
賬面淨值	<u>232,200</u>	<u>38,082</u>	<u>270,282</u>
於二零零九年一月一日，扣除累計折舊 或公平值	232,200	38,082	270,282
添置	15,324	16,441	31,765
投資物業公平值之變動	1,976	—	1,976
本年折舊撥備	—	(10,773)	(10,773)
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>249,500</u>	<u>43,750</u>	<u>293,250</u>
於二零零九年十二月三十一日			
成本或公平值	249,500	80,939	330,439
累計折舊	—	(37,189)	(37,189)
賬面淨值	<u>249,500</u>	<u>43,750</u>	<u>293,250</u>
成本或公平值之分析			
成本	—	80,939	80,939
公平值	249,500	—	249,500
	<u>249,500</u>	<u>80,939</u>	<u>330,439</u>
	赤崗投資物業 人民幣千元	黃埔倉庫 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一零年十二月三十一日			
於二零一零年一月一日			
成本或公平值	249,500	80,939	330,439
累計折舊	—	(37,189)	(37,189)
賬面淨值	<u>249,500</u>	<u>43,750</u>	<u>293,250</u>

	赤崗投資物業 人民幣千元	黃埔倉庫 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日，			
扣除累計折舊或公平值	249,500	43,750	293,250
添置	23,312	5,105	28,417
投資物業公平值之變動	188	–	188
本年折舊撥備	–	(602)	(602)
出售	–	(48,253)	(48,253)
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
於二零一零年十二月三十一日，			
扣除累計折舊	273,000	–	273,000
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
於二零一零年十二月三十一日			
成本或公平值	273,000	–	273,000
累計折舊	–	–	–
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
賬面淨值	273,000	–	273,000
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
成本或公平值之分析			
成本	–	–	–
公平值	273,000	–	273,000
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
二零一一年八月三十一日			
於二零一一年一月一日			
公平值	273,000	–	273,000
	<u>273,000</u>	<u>–</u>	<u>273,000</u>
於二零一一年一月一日，按公平值	273,000	–	273,000
添置	–	–	–
投資物業公平值之變動	4,000	–	4,000
	<u>277,000</u>	<u>–</u>	<u>277,000</u>
於二零一一年八月三十一日，按公平值	277,000	–	277,000
	<u>277,000</u>	<u>–</u>	<u>277,000</u>
於二零一一年八月三十一日			
公平值	277,000	–	277,000
	<u>277,000</u>	<u>–</u>	<u>277,000</u>

於有關期間，暢流持有2項投資物業，位於(i)廣州赤崗西路20-22號(「赤崗投資物業」)及(ii)廣州黃埔區黃埔大道東838號(「黃埔倉庫」)。

- (a) 於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，黃埔倉庫被租賃予租戶，以賺取租金收入及管理服務費(附註3)。黃埔倉庫乃按成本減累計折舊及減值呈列，此呈列方式與暢流的會計政策一致，據此，所有投資物業均應於各報告期末按公平值呈列。於二零一零年二月二十六日，暢流與獨立第三方廣東省物資產業(集團)有限公司(「廣東省物資產業」)訂立買賣協議，據此，暢流以代價約人民幣113,029,000元出售其黃埔倉庫，並確認出售投資物業之收益約人民幣66,227,000元(附註5)。於出售完成後，所有黃埔倉庫之相關會計賬簿及記錄均已轉讓，並由廣東省物

資產業保存，包括但不限於(i)中國土地及物業許可證；(ii)土地使用權證；及(iii)黃埔倉庫之租賃協議及其他租賃記錄。因此，暢流董事未能獲得有關期間之所需資料以編製黃埔倉庫有關租金收入、租金按金、租金應收款項及／或預收租金收入之財務資料，以供載入暢流財務資料。

- (b) 於有關期間，赤崗投資物業被租賃予租戶，以賺取租金收入及管理服務費(附註3)。赤崗投資物業於各報告期末按公平值呈列。

於二零零八年、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，赤崗投資物業之公平值分別由獨立估值師資產評估顧問有限公司評估為人民幣232,200,000元、人民幣249,500,000元、人民幣273,000,000元及人民幣277,000,000元。

赤崗投資物業及黃埔倉庫均位於中國，並按中期租約持有。

赤崗投資物業及黃埔倉庫均已作抵押，以獲得銀行借貸，有關詳情載於暢流財務資料附註23。

13 於附屬公司之權益

	十二月三十一日		二零一一年	
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	八月三十一日 人民幣千元 經審核
未上市股份，按成本				
減：減值(附註(c))	6,890	6,890	510	-
重新分類至非流動資產	-	-	(510)	-
持作出售(附註(a))	-	(6,380)	-	-
	<u>6,890</u>	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

暢流之附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊及 營運地點	註冊資本	暢流應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣東物資拍賣行 有限公司#(附註(a))	中國	人民幣 10,100,000元	63%	-	提供拍賣服務
廣州魚珠國際木材市場 管理有限公司# (附註(b))	中國	人民幣 1,000,000元	51%	-	提供物流服務

未由天健德揚會計師事務所有限公司審核

附註(a)：於二零零八年一月一日，暢流持有廣東物資拍賣行有限公司(「物資拍賣行」)之63%股權，投資成本為約人民幣6,380,000元。

物資拍賣行乃於一九九三年八月二十五日於中國成立之有限公司。物資拍賣行之主要業務包括於有關期間內於中國提供拍賣服務。

於二零零九年十二月二日，暢流與若干獨立第三方（統稱「買方A」）訂立數份買賣協議，據此，暢流按成本人民幣6,380,000元出售其於物資拍賣行之全部股權。物資拍賣行於二零一零年二月完成出售。

於二零零九年十二月三十一日，暢流於物資拍賣行之股權人民幣6,380,000元自「於附屬公司之權益」重新分類至「持作出售非流動資產」（附註16），並按成本與可變現淨值之較低者呈列。於出售完成後，物資拍賣行於二零一零年二月不再為暢流之附屬公司。

暢流董事認為，物資拍賣行之股權已於二零一零年二月悉數出售，且於出售完成後，所有會計賬簿及記錄均已轉讓，並由買方A保存。因此，暢流董事未能就根據香港財務報告準則編製暢流之綜合財務資料獲得物資拍賣行於有關期間之財務資料。

附註(b)：於二零零八年一月一日，暢流持有廣州魚珠國際木材市場管理有限公司（「魚珠國際」）之51%股權。

魚珠國際為於二零零七年一月八日在中國成立之有限公司，並根據中國法律註冊為中外合資企業。魚珠國際之主要業務包括於有關期間於中國提供物流及樓宇管理服務。

魚珠國際於二零一零年十月進行自願清盤。廣州法院已委任魚珠國際之清盤人，以根據相關法律程序處理相關事宜。因此，魚珠國際不再為暢流之附屬公司，因為暢流董事認為暢流已失去對魚珠國際之控制權。截至二零一零年十二月三十一日止年度，暢流悉數作出魚珠國際投資成本之減值虧損撥備人民幣510,000元。

暢流並未根據香港公司條例第124(1)條及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」編製綜合財務資料，以供載入本通函，因為暢流董事認為該編製有關資料將涉及與價值不合比例之開支及延誤。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，魚珠國際之財務資料乃由廣州市中審會計師事務所有限公司根據中國法規及規例予以審核。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，未綜合至暢流財務資料之魚珠國際財務資料（摘錄自中國法定經審核財務報告）如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本年溢利	2	29
於報告期末之累計虧損 資產淨值	(392) 608	(394) 606

14 持作出售非流動資產

於二零零九年十二月二日，暢流宣佈其董事會決定出售其於物資拍賣行之股權。該出售事項已於二零一零年二月完成。於二零零九年十二月三十一日，該出售事項正在進行，而物資拍賣行重新分類為持作出售非流動資產。

	二零零八年 人民幣千元 經審核	十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 經審核
自於附屬公司之權益重新分類 至持作出售非流動資產 (附註15(a))	-	6,380	-	-

15 於聯營公司之權益

	二零零八年 人民幣千元 經審核	十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 經審核
未上市股份，按成本	500	-	-	-
減：減值	-	-	-	-
	500	-	-	-

暢流之聯營公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊及 營運地點	繳足註冊股本	暢流應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
佛山市南海區魚珠木材 有限公司# (附註(a))	中國	2,000,000	25%	-	暫無業務

未由天健德揚會計師事務所有限公司審核

附註(a)：於二零零八年二月二十日，暢流持有佛山市南海區九江魚珠木材有限公司(「九江魚珠」)之25%股權。

九江魚珠為於二零零八年二月二十日在中國成立之有限公司，並根據中國法律註冊為中外合資企業。九江魚珠於有關期間內尚未開始營運。

於二零零九年五月十一日，暢流與獨立第三方（「買方B」）訂立買賣協議，據此，暢流按其投資成本人民幣500,000元出售其於九江魚珠之股權。

於二零零九年五月十一日完成出售後，九江魚珠不再為暢流之聯營公司。

暢流之董事認為，暢流於九江魚珠之股權已於二零零九年五月十一日獲悉數出售，且出售完成後，所有會計賬簿及記錄均已轉讓，並由買方B保存。因此，董事未能獲得九江魚珠於有關期間之財務資料，且未能根據香港財務報告準則於暢流財務資料內將九江魚珠之股權入賬。

16 預付款、按金及其他應收款項

	二零零八年 人民幣千元 經審核	十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 經審核
預付款	133	1,039	—	—
預付行政費用(附註23)	—	—	—	1,886
新羊城貸款(附註(a))	65,083	13,181	—	—
宇邦貸款(附註(b))	35,000	35,000	35,000	—
侖碼貸款(附註(c))	—	21,000	—	—
提供予廣州百暢投資有限公司 之貸款(附註(d))	—	—	10,000	—
提供予北京誠達順逸商貿 有限公司之貸款(附註(e))	—	—	—	216,970
其他應收款項	1,788	446	—	22
	102,004	70,666	45,000	218,878
減：分類為非流動部分 提供予北京誠達順逸商貿 有限公司之貸款(附註(e))	—	—	—	(157,324)
流動部分	102,004	70,666	45,000	61,554

附註：

- (a) 於二零零七年，暢流以總代價人民幣55,000,000元自獨立第三方收購兩項貸款。該等貸款（「新羊城貸款」）為廣州市新羊城置業有限公司（「新羊城」）應付之款項。根據於二零零八年十二月分別由廣東省廣州市中級人民法院頒佈之兩份民事調解書及由廣州市海珠區人民法院

頒佈之民事裁定書，暢流有權要求新羊城償還新羊城貸款及相關利息及成本，金額約人民幣65,083,000元，該筆款項隨後已由新羊城於二零零九年及二零一零年悉數償還。

於審核過程中，核數師認為彼等並未就核實新羊城貸款獲提供充足適當之資料及說明，且並無就此收到確認。核數師認為彼等無法進行彼等認為必要之其他審核程序，以令彼等信納新羊城貸款之真實性、完整性及估值以及新羊城貸款是否不存在重大錯誤陳述並於二零零八年及二零零九年十二月三十一日公平呈列。

- (b) 於二零零七年，暢流向廣州市宇邦房地產發展有限公司（「宇邦房地產」）提供數額約人民幣35,000,000元之貸款（「宇邦貸款」）。宇邦貸款為無抵押，免息，且已於二零零八年償還。

於二零零九年四月二十七日，暢流向廣東省廣州市越秀區人民法院（「法院」）發出及送遞訴狀（「訴狀」）要求宇邦房地產償還宇邦貸款。於二零一零年五月十七日，法院對宇邦房地產作出暢流勝訴之裁決（「裁決」），判宇邦房地產償付總額約人民幣35,000,000元以及利息及相關法律費用。宇邦房地產已向法院提出上訴（「上訴」）反對該裁決，且法院已受理該上訴。截至本報告日期，該上訴仍在辯護階段。

於二零一一年八月三十一日，宇邦貸款已由北京誠達順逸商貿有限公司（附註e）接收。

於審核過程中，核數師認為彼等並無就核實宇邦貸款獲提供充足適當之資料及說明，且並無就此收到確認。核數師認為彼等無法進行彼等認為必要之其他審核程序，以令彼等信納宇邦貸款之真實性、完整性及估值以及宇邦貸款是否不存在重大錯誤陳述並於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日公平呈列。

- (c) 向佻碼（廣州）電子科技有限公司提供之貸款（「佻碼貸款」）為無抵押，免息及按要求償還。截至二零一零年十二月三十一日止年度，佻碼貸款已悉數償還。

於審核過程中，核數師認為彼等並無就核實佻碼貸款獲提供充足適當之資料及說明，且並無就此收到確認。核數師認為彼等無法進行彼等認為必要之其他審核程序，以令彼等信納佻碼貸款之真實性、完整性及估值以及佻碼貸款是否不存在重大錯誤陳述並於二零零九年十二月三十一日公平呈列。

- (d) 向廣州百暢投資有限公司提供之貸款為無抵押，免息及按要求償還。截至二零一一年八月三十一日止期間，該貸款已悉數償還。

- (e) 向北京誠達順逸商貿有限公司提供之貸款中包括約人民幣150,950,000元，此乃無抵押，按中國人民銀行年存貸款基準利率130%計息，且須於二零二一年償還。貸款連同應收利息約人民幣6,374,000元於報告期末分類為非流動部分。餘額約人民幣59,646,000元為無抵押，免息及按要求償還。

以上資產並無逾期，亦無減值。計入以上結餘內之財務資產涉及近期並無拖欠記錄之應收款項。

17 應收／(應付)股東款項

應收／(應付)股東款項詳情如下：

二零零八年十二月三十一日

	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	本年 最高應收 股東款項 人民幣千元	二零零八年 一月一日 人民幣千元
周錫權	(1,480)	—	(880)
鄭寶華	(1,520)	—	
Kayuan Enterprise Investment Co., Limited	(1,000)	—	—
	<u>(4,000)</u>		<u>(880)</u>

二零零九年十二月三十一日

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	本年 最高應收 股東款項 人民幣千元	二零零九年 一月一日 人民幣千元
周錫權	2,654	5,134	(1,480)
鄭寶華	3,905	5,426	(1,520)
Kayuan Enterprise Investment Co., Limited	880	880	(1,000)
	<u>7,439</u>		<u>(4,000)</u>

二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	本年 最高應收 股東款項 人民幣千元	二零一零年 一月一日 人民幣千元
周錫權	—	12,488	2,654
鄭寶華	—	14,041	3,905
Kayuan Enterprise Investment Co., Limited	24,400	24,400	880
	<u>24,400</u>		<u>7,439</u>

二零一一年八月三十一日

	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元	本年 最高應收 股東款項 人民幣千元	二零一零年 一月一日 人民幣千元
Kayuan Enterprise Investment Co., Limited	—	24,400	24,400
	—		24,400

應收／(應付)股東款項為無抵押，免息及無固定還款期。

18 現金及現金等值項目

現金及銀行結餘乃以人民幣(「人民幣」)列值，人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，暢流可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

19 其他應付款項及應計費用

	二零零八年 人民幣千元 經審核	十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 經審核
應計費用	54	52	30	9
應計租金及樓宇 管理費(附註(a))	1,410	2,629	—	—
應計租賃裝修成本(附註(a))	4,383	—	—	—
來自廣州凱孚投資 有限公司之貸款(附註(b))	—	—	4,340	10,000
來自廣州百暢投資 有限公司之貸款(附註(c))	—	—	—	38,530
來自北京有限公司 誠達順逸商貿有限 公司之貸款(附註(d))	—	—	—	24,383
其他應付稅項	354	—	5	217
預收代價款項(附註(e))	—	6,380	—	—
其他應付款項	601	146	157	—
	6,802	9,207	4,532	73,139
減：分類為非流動部份 來自北京誠達 順逸商貿有限公司 之貸款(附註(c))	—	—	—	(13,333)
流動部分	6,802	9,207	4,532	59,806

附註：

應計租金及樓宇管理費以及應計租賃裝修成本(「應計費用」)涉及已於二零一零年二月出售之黃埔倉庫。

- (a) 於審核過程中，核數師認為彼等並無就核實應計費用獲提供充足適當之資料及說明，且彼等無法進行彼等認為必要之其他審核程序，以使彼等信納應計費用的真實性、完整性及估值以及應計費用是否不存在重大錯誤陳述並於二零零八年及二零零九年十二月三十一日公平呈列。
- (b) 來自廣州凱孚投資有限公司之貸款為無抵押，免息及按要求償還。
- (c) 來自廣州百暢投資有限公司之貸款為無抵押，按中國人民銀行年存貸款基準利率130%計息及須按要求償還。
- (d) 來自北京誠達順逸商貿有限公司之貸款包括人民幣20,000,000元（「誠達貸款」），乃無抵押，為期3年，並(i)於第一年及第二年按中國人民銀行年存貸款基準利率；及(ii)於第三年按中國人民銀行年存貸款基準利率130%計息。誠達貸款本金每年分期償還約人民幣6,670,000元，而利息總額於二零一一年八月三十一日約為人民幣383,000元，每半年償還。餘額約人民幣4,000,000元為無抵押，免息及按要求償還。
- (e) 該款項指就出售物資拍賣行而自買方A收取之代價。進一步詳情載於上文附註13(a)。

20 應付一間附屬公司款項

應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

21 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零零八年 人民幣千元 經審核	十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 經審核 (附註)
銀行貸款	6.1%-9.2%	2009-2021	122,000	115,970	25,360	19,600
其他貸款	9.2%	2021	-	-	-	120,300
			<u>122,000</u>	<u>115,970</u>	<u>25,360</u>	<u>139,900</u>
分析為：						
償還期：						
一年內 或按要求 第二至第五年 (包括首尾 兩年)			26,030	86,270	22,640	5,100
			<u>95,970</u>	<u>29,700</u>	<u>2,720</u>	<u>134,800</u>
總計			122,000	115,970	25,360	139,900
流動部分			<u>(26,030)</u>	<u>(86,270)</u>	<u>(22,640)</u>	<u>(5,100)</u>
非流動部分			<u>95,970</u>	<u>29,700</u>	<u>2,720</u>	<u>134,800</u>

暢流之銀行融資由黃埔倉庫及赤崗投資物業(附註12)之法定抵押作抵押。於二零一零年二月出售黃埔倉庫時，相關銀行融資已解除，而餘下銀行融資由赤崗投資物業作抵押。

附註：於二零一一年六月十五日，暢流與中國工商銀行(「工商銀行」)訂立貸款協議(「工商銀行貸款協議」)，據此，工商銀行同意向暢流發放貸款(「工商銀行貸款」)人民幣140,000,000元，為期10年。於二零一一年八月三十一日，暢流已動用工商銀行貸款人民幣19,700,000元。工商銀行貸款按中國人民銀行年存貸款基準利率計息，並自二零一一年七月起按月分期償還。

就未動用結餘人民幣120,300,000元而言，工商銀行已促使四川信託有限公司(「四川信託」)與暢流於二零一一年八月二日訂立一份貸款協議(「四川信託貸款協議」)，據此，四川信託同意向暢流提供貸款人民幣120,300,000元(「四川信託貸款」)，為期10年。於二零一一年八月三十一日，四川信託貸款已由暢流悉數動用。四川信託貸款按中國人民銀行年存貸款基準利率120%計息，而本金自二零一一年八月起按季連同每月應付利息基準償還。

此外，工商銀行收取(i)工商銀行貸款利息之30%；及(ii)四川信託貸款利息之10%，作為安排工商銀行貸款及四川信託貸款之行政費用，總金額為人民幣7,543,900元。於二零一一年八月三十一日，暢流已向工商銀行支付行政費用人民幣2,024,000元，餘額將於二零一二年三月或之前結清。行政費用已按實際利率在10年期間內於收益表內扣除。於二零一一年八月三十一日，暢流已錄得預付銀行收費人民幣1,886,000元(附註16)。

22 遞延稅項負債

	人民幣千元 經審核
於二零零八年一月一日	24,558
本年於收益表內扣除的遞延稅項(附註8)	<u>447</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	25,005
本年於收益表內扣除的遞延稅項(附註8)	<u>247</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	25,252
本年於收益表內扣除的遞延稅項(附註8)	<u>24</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	25,276
本期於收益表內扣除的遞延稅項(附註8)	<u><u>500</u></u>
於二零一一年八月三十一日	<u><u>25,776</u></u>

上述遞延稅項負債指投資物業公平值變動所產生之可扣稅暫時差額。

23 註冊及繳足資本

	十二月三十一日		二零一零年 八月三十一日
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	
註冊及繳足資本	40,000	40,000	40,000

24 承擔

(a) 經營租賃承擔

暢流根據經營租賃承擔租賃其赤崗投資物業及黃埔倉庫。物業租賃按一至三年期磋商。

於各報告期末，暢流根據有關辦公物業之不可撤銷經營租賃於以下到期日就赤崗投資物業承擔之未來最低租金付款總額如下：

	十二月三十一日		二零一零年 八月三十一日
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	
一年內	2,461	9,633	11,373
第二至第五年 (包括首尾兩年)	2,370	23,112	19,031
	<u>4,831</u>	<u>32,745</u>	<u>30,404</u>
	<u>4,831</u>	<u>32,745</u>	<u>17,084</u>

由於黃埔倉庫於二零一零年二月出售及所有有關黃埔倉庫之會計賬簿及記錄已轉移並由買方保管，故並無呈列黃埔倉庫之經營租賃承擔。

(b) 資本承擔

除上文附註26(a)所詳述之經營租賃承擔外，暢流於報告期末之資本承擔如下：

	十二月三十一日		二零一零年 八月三十一日
	二零零八年 人民幣千元 經審核	二零零九年 人民幣千元 經審核	
已訂約但未撥備： 投資物業 之建築成本	2,134	-	-

25 或然負債及訴訟

除上述附註16(a)及(b)披露外，於各報告期末暢流概無任何重大或然負債及訴訟。

26 按類別劃分之財務工具

於各報告日期，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：

二零一一年八月三十一日
財務資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
計入預付款、按金及其他應收款項之財務資產	216,992
現金及銀行結餘	<u>37,300</u>
	<u>254,292</u>

財務負債

	按攤銷成本 之財務負債 人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用之財務負債	73,139
已收按金	3,346
計息銀行及其他借貸，有抵押	<u>139,900</u>
	<u>216,385</u>

二零一零年十二月三十一日
財務資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
計入預付款、按金及其他應收款項之財務資產	45,000
應收股東款項	24,400
現金及銀行結餘	<u>1,519</u>
	<u>70,919</u>

財務負債

按攤銷成本
之財務負債
人民幣千元

計入其他應付款項及應計費用之財務負債	4,532
已收按金	2,835
預付租金收入	204
計息銀行及其他借貸，有抵押	25,360
	<u>32,931</u>

二零零九年十二月三十一日

財務資產

貸款及
應收款項
人民幣千元

計入預付款、按金及其他應收款項之財務資產	70,666
應收股東款項	7,439
現金及銀行結餘	11,586
	<u>89,691</u>

財務負債

按攤銷成本
之財務負債
人民幣千元

計入其他應付款及應計費用之財務負債	9,207
已收按金	2,285
預收租金收入	35
應付一間附屬公司款項	3,900
計息銀行及其他借貸，有抵押	115,970
	<u>131,397</u>

二零零八年十二月三十一日

財務資產

貸款及
應收款項
人民幣千元

計入預付款、按金及其他應收款項之財務資產	102,004
現金及銀行結餘	14,329
	<u>116,333</u>

財務負債

	按攤銷成本 之財務負債 人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用之財務負債	6,802
已收按金	1,742
預收租金收入	26
應付股東款項	4,000
應付一間附屬公司款項	5,255
計息銀行及其他借貸，有抵押	122,000
	<u>139,825</u>

27 公平值層級

暢流使用以下層級，以釐定及披露金融工具的公平值：

- 第一層： 公平值計量乃從已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出
- 第二層： 公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出
- 第三層： 公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出

於各報告期末，暢流持有以下按公平值計量的財務工具：

於二零一一年八月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 人民幣千元 經審核	第二層 人民幣千元 經審核	第三層 人民幣千元 經審核	總計 人民幣千元 經審核
投資物業	-	-	277,000	277,000

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 人民幣千元 經審核	第二層 人民幣千元 經審核	第三層 人民幣千元 經審核	總計 人民幣千元 經審核
投資物業	-	-	273,000	273,000

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 人民幣千元 經審核	第二層 人民幣千元 經審核	第三層 人民幣千元 經審核	總計 人民幣千元 經審核
投資物業	—	—	249,500	249,500

於二零零八年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 人民幣千元 經審核	第二層 人民幣千元 經審核	第三層 人民幣千元 經審核	總計 人民幣千元 經審核
投資物業	—	—	232,000	232,000

28 財務風險管理目標及政策

暢流面臨其營運及金融工具之各種風險。暢流之風險管理目標及政策為透過密切監察個別風險而致力最大程度減低該等風險所帶來之潛在不利影響：

利率風險

暢流之市場利率變動風險，主要涉及暢流與浮動利率掛鉤之計息銀行及其他借貸。

下表呈列當其他變量維持不變時，暢流除稅前溢利對利率合理變動之敏感度。

	基點上升/ (下降) %	除稅前 溢利增加/ (減少) 人民幣千元	權益增加/ (減少)* 人民幣千元
二零一一年八月三十一日 人民幣	1% (1%)	554 (554)	— —
二零一零年十二月三十一日 人民幣	1% (1%)	(238) 238	— —
二零零九年十二月三十一日 人民幣	1% (1%)	(1,044) 1,044	— —
二零零八年十二月三十一日 人民幣	1% (1%)	(1,077) 1,077	— —

* 不包括保留溢利

外匯風險

由於幾乎所有日後商業交易以及金融資產及負債均以人民幣計值，故暢流並無來自彼等之重大外匯風險。

信貸風險

暢流之信貸風險主要來自預付款、按金及其他應收款項、應收股東款項及現金及銀行結餘。暢流已適時制定政策，以確保其客戶擁有良好信貸記錄。所有銀行結餘均存放於高信貸質素之金融機構。

流動資金風險

由於暢流有充足現金及銀行結餘以及流動資產以滿足其流動資金需求，故流動資金風險甚微。

資本管理

暢流進行資本管理之主要目標為確保其可持續經營能力及維持良好之信貸評級以支持業務及使股東價值最大化。

暢流利用資本負債比率(即淨負債除以資本總額加淨負債)監察資本。淨負債包括其他應付款項及應計款項、應付一名股東及一間附屬公司款項以及計息銀行借貸減現金及現金等價物。資本包括暢流權益股東應佔權益。

	二零零八年 人民幣千元 經審核	十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 經審核	二零一零年 人民幣千元 經審核	二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 經審核
其他應付款項及應計費用	6,802	9,207	4,532	73,139
已收按金	1,742	2,285	2,835	3,346
預收租金收入	26	35	204	-
應付股東款項	4,000	-	-	-
應付一間附屬公司款項	5,255	3,900	-	-
計息銀行及其他借貸	122,000	115,970	25,360	139,900
減：現金及現金等值項目	(14,329)	(11,586)	(1,519)	(37,300)
淨負債／(現金淨額)	125,496	119,811	31,412	179,085
資本總額	54,019	55,260	287,200	291,809
資本及債務淨額	<u>179,515</u>	<u>175,071</u>	<u>318,612</u>	<u>470,894</u>
資本負債比率	<u>69%</u>	<u>68%</u>	<u>10%</u>	<u>38%</u>

29 結算日後財務資料

暢流並無編製二零一一年八月三十一日後任何期間之經審核財務資料。

30 報告期後事項

除本報告第1節「主要會計政策」附註1「編製基準」所述之重組外，暢流於報告期末並無任何重大事項。

此 致

新城市(中國)建設有限公司
董事會 台照

天健德揚會計師事務所有限公司

執業會計師

陳志遠

執業證書編號 P02671

香港

謹啟

二零一一年十二月二十三日

3. 管理層討論及分析

- A. 以下載列馬歇爾控股公司自二零一零年十二月八日(註冊成立日期)起至二零一一年八月三十一日止期間之管理層討論及分析。

業務回顧

馬歇爾控股公司為於二零一零年九月六日在香港註冊成立之有限責任公司。自二零一零年十二月八日起至二零一一年八月三十一日止期間，馬歇爾控股公司並無營業及並無產生任何營業額或溢利。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年八月三十一日，馬歇爾控股公司有已發行及繳足資本50,000美元(相當於約390,000港元)。於二零一一年八月三十一日，馬歇爾控股公司並無任何銀行及現金結餘或銀行借貸。應付款項35,213港元乃就其成立費用而應付股東之款項。

或然負債、承擔、馬歇爾資產抵押及無匯率波動風險

於二零一一年八月三十一日，馬歇爾控股公司並無重大或然負債或馬歇爾控股公司資產抵押。自二零一零年十二月八日起至二零一一年八月三十一日止財政期間，由於馬歇爾控股公司並無營業，故其並無重大外匯風險。

附屬公司及聯營公司之重大投資、收購及出售

自二零一零年十二月八日起至二零一一年八月三十一日止期間，馬歇爾控股公司並無附屬公司及聯營公司之投資、重大收購及出售。

僱傭及薪酬政策

於二零一一年八月三十一日，馬歇爾控股公司並無僱用任何員工，且並無錄得員工成本。

前景

馬歇爾控股公司為投資控股公司，其主要資產為香港控股公司之全部股權。香港控股公司為投資控股公司，並於目標集團公司之75%股權中擁有權益，而目標集團公司於中國從事物業開發及物業投資。

於完成後，馬歇爾控股公司將成為本公司之全資附屬公司。

資本負債比率

於二零一一年八月三十一日，馬歇爾控股公司並無銀行借貸及資產。期間之資本負債比率並不適用。

B. 以下載列香港控股公司自二零一零年九月六日(註冊成立日期)起至二零一一年八月三十一日止期間之管理層討論及分析。

業務回顧

香港控股公司為於二零一零年九月六日在香港註冊成立之有限責任公司。自二零一零年九月六日起至二零一一年八月三十一日止期間，香港控股公司並無營業及並無產生任何營業額或溢利。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年八月三十一日，香港控股公司有已發行及繳足資本10,000港元。於二零一一年八月三十一日，香港控股公司並無任何銀行及現金結餘或銀行借貸。應付款項35,579港元乃就其成立費用而應付控股公司之款項。

或然負債、承擔、香港控股公司資產抵押及無匯率波動風險

於二零一一年八月三十一日，香港控股公司並無重大或然負債或香港控股公司資產抵押。自二零一零年九月六日起至二零一一年八月三十一日止財政期間，由於香港控股公司並無營業，故其並無重大外匯風險。

附屬公司及聯營公司之重大投資、收購及出售

自二零一零年九月六日起至二零一一年八月三十一日止期間，香港控股公司並無附屬公司及聯營公司之投資、重大收購及出售。

僱傭及薪酬政策

於二零一一年八月三十一日，香港控股公司並無僱用任何員工，且並無錄得員工成本。

前景

香港控股公司為一家投資控股公司，其主要資產為目標集團公司之75%權益，目標集團公司於中國從事物業發展及物業投資。

於完成後，香港控股公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

資本負債比率

於二零一一年八月三十一日，香港控股公司並無銀行借貸及資產。期間之資本負債比率並不適用。

- C. 以下載列目標集團公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月之管理層討論及分析

經營回顧

本集團有兩個經營項目，即魚珠及赤岡。魚珠從事木材市場服務業務，而赤岡從事物業租賃業務。本集團日常流動資金及財務資源之主要來源為日常營運收入及銀行貸款。

於二零零八年，本集團錄得主要業務收益約人民幣47,600,000元及純利約人民幣8,600,000元。於該年度，本集團以約人民幣500,000元出售南海九江魚珠木材市場有限公司之25%股權，除此之外，本集團之管理層並無作出任何重大投資，亦並無進行任何收購，從而可能影響行業變動、分部發展、經營業績及本集團營業額及利潤率間之變動。

於二零零九年，本集團錄得主要業務收益約人民幣43,400,000元及純利約人民幣3,600,000元。本集團之管理層並無作出任何重大投資，亦並無進行任何收購，從而可能影響行業變動、分部發展、經營業績及本集團營業額及利潤率間之變動。

於二零一零年，本集團錄得主要業務收益約人民幣29,600,000元及純利約人民幣23,000,000元。於該年度，由於業主並無續簽租賃協議，該協議經雙方協商後終止，本集團據此獲得合理補償。魚珠項目亦因相同原因終止。其後，本集團僅從事赤岡項目，其收益主要來自物業租賃業務。此外，本集團以約人民

幣6,380,000元出售廣東物資拍賣行有限公司之63.8%股權，除此之外，本集團之管理層並無作出任何重大投資，亦並無進行任何收購，從而可能影響行業變動、分部發展、經營業績及本集團營業額及利潤率間之變動。

於二零一一年八月三十一日，本集團錄得主要業務收益約人民幣14,250,000元及純利約人民幣12,930,000元。自二零一一年七月一日起，本集團一直與租戶簽訂新租賃協議。新租金收入介乎每月每平方米人民幣75元至人民幣90元。租金收入預期將較二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年上半年增長三倍，而上述期間之租金水平介乎每月每平方米人民幣25元至人民幣30元。於該年度，本集團之管理層並無作出任何重大投資，亦並無進行任何收購，從而可能影響行業變動、分部發展、經營業績及本集團營業額及利潤率間之變動。

財務回顧

於二零零八年，本集團分別自中國銀行及廣州市農村信用合作社借得銀行貸款人民幣72,000,000元及人民幣50,000,000元，年利率為6.075%及8.694%，用於發展及拓展魚珠項目。於該年度已付之利息約為人民幣8,500,000元。

於二零零九年，於該年度已付之利息約為人民幣9,200,000元，而已償還之本金約為人民幣26,030,000元。

於二零一零年，於該年度已付之利息約為人民幣3,600,000元，而已償還之本金約為人民幣70,600,000元，包括廣州市農村信用合作社及中國銀行之全部借貸分別約人民幣39,300,000元及約人民幣31,300,000元。

於二零一一年八月三十一日，於該期間已付之利息總額約為億幣6,100,000元。中國銀行借貸之餘額已於二零一一年六月悉數償還。

於二零一一年六月十五日，中國工商銀行與本集團訂立貸款協議，據此，該銀行同意向本集團提供銀行貸款，為期十年。本集團提取銀行貸款人民幣19,700,000元。銀行貸款利率為中國人民銀行存貸款基準年利率（相關利率為7.05%），有關利息已自二零一一年七月起按月支付。

就未被提取之餘額120,300,000港元而言，該銀行促使四川信託及本集團於二零一一年八月二日訂立四川信託貸款協議。根據此協議，四川信託同意向本集團提供120,300,000港元之四川信託貸款，為期十年。於通函日期，本集團已

全數提取四川信託貸款。四川信託貸款之利息為中國人民銀行年存貸款基準利率之120%。本金額及利息已自二零一一年八月起分別按季及按月償還。

根據貸款協議及四川信託貸款協議，本集團須分別於首年償還本金額人民幣4,200,000元及於第二年償還本金額人民幣6,000,000元。

該銀行亦將收取(i)除銀行貸款利息外，額外30%作為管理費用；及(ii)除四川信託貸款利息外，額外10%作為安排四川信託貸款之管理費用，總計人民幣7,543,900元。於通函日期，人民幣4,543,900元已支付予該銀行作為管理費用，且餘額將於二零一二年三月之前支付。管理費用將於十年期間內按月於本集團之收益表支銷。

於二零一一年六月一日，北京誠達順逸商貿有限公司與本集團訂立貸款協議，據此，北京誠達已向本集團授出計息貸款人民幣20,000,000元，為期三年。該利息：(i)於首年及第二年為中國人民銀行存貸款基準利率；及(ii)於第三年為中國人民銀行存貸款基準利率之130%。利息付款自二零一一年六月起每半年支付。預計本金額人民幣20,000,000元將分別於二零一二年五月、二零一三年五月及二零一四年五月平均償付，每年償還金額為人民幣6,660,000元。

承擔

於二零零八年，本集團並無資本開支承擔。

於二零零九年，本集團並無資本開支承擔。

於二零一零年，本集團並無資本開支承擔。

於二零一一年八月三十一日，就資本開支承擔而言，預期本集團將須於二零一二年支付約人民幣800,000元，作為有關電力擴容之資本開支，而預期付款日期為二零一二年第二季度末。

僱員

於二零零八年，本集團擁有約18名僱員，其薪酬經參考本集團之經營業績、員工表現及國內就業市場後釐定。

於二零零九年，本集團擁有約18名僱員，其薪酬經參考本集團之經營業績、員工表現及國內就業市場後釐定。

於二零一零年，本集團擁有約18名僱員，其薪酬經參考本集團之經營業績、員工表現及國內就業市場後釐定。

於二零一一年八月三十一日，本集團擁有約26名僱員，其薪酬經參考本集團之經營業績、員工表現及國內就業市場後釐定。

核數師之保留意見

有關目標公司於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年止年度及截至二零一一年八月三十一日止期間之所有審核保留意見已自二零一一年一月一日至二零一一年八月三十一日止期間撤銷，此乃由於(i)出售若干附屬公司及聯營公司、(ii)出售黃埔倉庫、(iii)宇邦貸款、促碼貸款及新羊城貸款已償付及(iv)租賃成本及累計租金已償付。

前景

此時，物業市場(尤其是住宅房地產市場)之投資環境急劇降溫，此乃由於政府強有力之綜合干預及銀行機構之財政支持緊縮所致。然而，倘物業市場不受到監管，其將導致更多不和諧的社會不穩定性，故檢討異常增長為必然舉措。物業市場之穩健發展須符合實際經濟增長結果及社會發展所帶來的真正需求。

據信，該等限制措施於可預見將來將不會取消。於來年或兩年內，物業市場之參與者將會經歷若干整合及撤資行為。當物業價格穩定至大部分銷售由非投機性購買需求作為支撐的水平時，監控措施方會取消。

隨着中國成為全球第二大經濟體，住宅市場價格暴跌不符合中國政府之最佳利益。長遠來看，穩定的物業價格有助於維持可靠的經濟增長，亦為中央及地方政府取得穩定預算之首要任務。當市場持續供應新物業資產以滿足新增長需求時，上述情況方會發生。本公司堅信，物業發展行業勢必經歷長期持續成功發展。

展望

由於中國大陸實施強有力的政府干預政策，物業市場增長已停止增長並開始出現減退跡象，特別是與主要城市相關之地區。即使銀行機構可能提供財政借款，倘該等融資將用於物業發展項目，現時仍難以取得借款。住宅物業可能貶值，且相對較高的借款成本亦令人們重新考慮其購買住宅的投資選擇。

儘管物業發展商現時處於不利境地，本公司仍慶幸，本公司擬收購的該項目於來年可為本集團帶來穩定的租金收入。僅在本公司認為適宜（如整體投資氣氛有所改善）時，方會開始又一發展階段。雖然現時投資氣氛冷淡，預期此局面將不會對本公司產生不利影響。



敬啟者：

吾等就新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(以下統稱「貴集團」)及(i) French Land Limited(「馬歇爾控股公司」)；(ii) 芙地國際控股有限公司(「香港控股公司」)；及(iii)廣東暢流投資有限公司(「暢流」，連同馬歇爾控股公司及香港控股公司，統稱為「目標集團公司」)；及連同 貴集團，統稱「經擴大集團」)有關以下交易之未經審核備考財務資料作出報告：

- (i) 建議將 貴公司每股0.001港元之每四股股份合併為 貴公司每股0.004港元之一股股份(「合併股份」)；
- (ii) 建議按每兩股現有股東所持合併股份獲發一股合併股份之方式發行紅股；
- (iii) 建議將現有股東所持每三股合併股份按發售價每股0.12港元公開發售23股合併股份；
- (iv) 建議由 貴公司董事韓軍然先生(「韓先生」)按認購價每股0.12港元認購1,112,500,000股合併股份；
- (v) 建議贖回 貴公司所有未行使可換股債券及以現金結清由韓先生提供之貸款；
- (vi) 建議發行8,333,333股合併股份及4,166,666股認股權證，賦予認股權證持有人權利按每股0.12港元認購4,166,666股合併股份，以部分結清專業服務人士收取之專業服務費用；及
- (vii) 建議收購於(i) 馬歇爾控股公司；(ii) 香港控股公司；及(iii) 暢流之100%股權。

貴公司與北京誠達順逸商貿有限公司(「賣方A」)及Kayuan Enterprise Investment Co., Limited(「賣方B」，連同賣方A，統稱「賣方」)於二零一一年一月

二十四日訂立買賣協議，並分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日訂立補充協議（統稱「買賣協議」），據此，於二零一一年三月完成暢流通股權架構重組（「重組」）後，賣方 A 在報告期末後於二零一一年十月收購馬歇爾控股公司，並透過香港控股公司間接持有暢流之 75% 股權。根據買賣協議，貴公司將向賣方 A 收購馬歇爾控股公司及香港控股公司之全部股權；及 (ii) 向賣方 B 收購暢流之 25% 股權，總代價為人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元），其中 (i) 人民幣 70,000,000 元（相當於約 83,400,000 港元）乃透過按發行價每股 0.12 港元配發及發行 貴公司每股面值 0.004 港元之股份支付予賣方；及 (ii) 人民幣 199,696,000 元（相當於約 238,000,000 港元）乃透過轉讓暢流的其他應收款項償付；以及 (iii) 人民幣 30,000,000 元（相當於約 35,700,000 港元）（即代價之餘額）將以現金方式償付。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事為載入 貴公司日期為二零一一年十二月二十三日之通函（「通函」）附錄三而編製，僅供說明，以就上述為恢復 貴公司股份買賣之建議交易如何影響所呈列之財務資料提供資料。備考財務資料之編製基準載於通函附錄三 A 節內。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之責任乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 4.29 段以及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）刊發之會計指引第 7 號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製經擴大集團之未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第 4.29(7) 段之規定就經擴大集團之未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於刊發日期有關報告之收件人承擔之責任外，吾等概不對過往就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所用任何財務資料作出之任何報告承擔任何責任。

意見基準

吾等乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函報告委聘準則第 300 號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行所獲委聘之工作。吾等之工作主要包括將未

經調整財務資料與來源文件作比較，並考慮支持調整之憑證以及與 貴公司董事討論經擴大集團未經審核備考財務資料。吾等之委聘並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等已規劃及執行工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲取充足證據，合理確定經擴大集團未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之經擴大集團未經審核備考財務資料而言屬恰當。

由於上述工作並不構成按照香港會計師公會刊發之香港核數準則或香港審閱委聘準則進行審核或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料作出任何保證。

經擴大集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃按 貴公司董事之判斷及假設為基準作出，而由於其假設性質使然，故其並不保證或表示任何事件將於日後發生，亦不一定表示：

- 經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大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及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥善編製經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之經擴大集團未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

新城市(中國)建設有限公司
列位董事 台照

天健德揚會計師事務所有限公司
執業會計師
陳志遠
執業證書編號P02671
香港
謹啟

二零一一年十二月二十三日

2. 經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表

(i) 經擴大集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

	集團 截至二零二零年 十二月三十一日 止年度審核 綜合收益表 及綜合 全面收益表 千港元		自 二零二零年 九月六日 (註冊成立日期) 起至二零二零年 十二月三十一日 止期間 收益表及 全面收益表 千港元		由 二零二零年 一月一日 (註冊成立日期) 起至二零二零年 十二月三十一日 止期間 收益表及 全面收益表 千港元		備考 千港元		經擴大集團 截至二零二零年 十二月三十一日 止年度審核 綜合收益表 及綜合 全面收益表 千港元	
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)
收入	-	-	-	27,788	33,112	33,112	33,112	33,112	33,112	33,112
提供服務成本	-	-	-	(7,611)	(9,069)	(9,069)	(9,069)	(9,069)	(9,069)	(9,069)
毛利	-	-	-	20,177	24,043	24,043	24,043	24,043	24,043	24,043
其他收入及收益	-	-	-	66,853	79,662	79,662	79,662	79,662	79,662	79,662
讓購買之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一般及行政開支	-	-	-	(10,130)	(12,071)	(12,071)	(12,071)	(12,071)	(12,071)	(12,071)
財務成本	-	-	-	(3,509)	(4,277)	(4,277)	(4,277)	(4,277)	(4,277)	(4,277)
除稅前溢利	41,305	(8)	(7)	73,311	87,357	87,357	87,357	87,357	87,357	87,357
稅項	-	-	-	(8,459)	(10,080)	(10,080)	(10,080)	(10,080)	(10,080)	(10,080)
本年度溢利	41,305	(8)	(7)	64,852	77,277	77,277	77,277	77,277	77,277	77,277
其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外營運之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有關其他全面收益組成之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	廣東 暢流 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	廣東 暢流 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	廣東暢流 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度																		
			千港元	人民幣千元	千港元																
			(i)	(ii)	(iii)	(iv)															
本年度/期間之總收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度/期間之全年度總額	41,305	(8)	(7)	64,852	(7)	77,277	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852
錄入：																					
母公司擁有人	41,305	(8)	(7)	64,852	(7)	77,277	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以下應佔全年度總額：																					
母公司擁有人	41,305	(8)	(7)	64,852	(7)	77,277	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	41,305	(8)	(7)	64,852	(7)	77,277	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852	64,852
本年度/期間之全年度總額	118,567	(8)	(7)	118,567	(7)	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567	118,567

* 廣東暢流之財務資料按平均匯率 1.1916 換算為千港元。

3. 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

(ii) 經擴大集團於二零一一年六月三十日止之未經審核備考綜合財務狀況表

	豐利		廣源		裕盛公司		裕盛公司附屬		總計*		經擴大集團	
	於二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表	千港元	於二零一一年八月三十一日之未經審核財務狀況表	千港元	於二零一一年八月三十一日之未經審核財務狀況表	千港元	於二零一一年八月三十一日之未經審核財務狀況表	千港元	於二零一一年八月三十一日之未經審核財務狀況表	千港元	於二零一一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表	千港元
非流動資產												
物業、機器及設備	72	-	-	-	792	944	1,016	1,016	1,016	330,076	330,076	1,016
投資物業	-	-	-	-	277,000	330,076	330,076	330,076	330,076	-	-	330,076
於附屬公司之投資	-	10	35,577	-	-	-	35,587	35,587	35,587	-	-	(35,587)
其他應收款項	-	-	-	-	157,324	157,470	157,470	157,470	157,470	-	-	(166,885)
商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動資產總值	72	10	35,577	-	435,116	518,490	554,149	554,149	554,149	-	-	351,677
流動資產												
預付款、按金及其他應收款項	2375	-	-	-	61,554	73,348	75,723	75,723	75,723	-	-	4,648
應收賬款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收附屬公司款項	-	35,579	-	-	-	-	35,579	35,579	35,579	-	-	(35,579)
現金及現金等項	235	-	-	-	37,300	44,447	44,682	44,682	44,682	60,941	(16,323)	90,333
流動資產總值	2,610	35,579	-	-	98,854	117,795	155,984	155,984	155,984	-	-	94,981
流動負債												
其他應付款項及應計費用	4,654	-	-	-	59,806	71,265	75,919	75,919	75,919	5,300	(1,500)	79,719
應付外債款項	-	35,213	-	-	-	-	35,213	35,213	35,213	-	-	(35,213)
應付附屬公司款項	-	-	35,579	-	-	-	35,579	35,579	35,579	-	-	(35,579)
應付董事款項	20,423	-	-	-	3,346	3,987	20,423	20,423	20,423	(27,500)	-	923
已收按金	-	-	-	-	-	-	3,987	3,987	3,987	-	-	3,987
融資租賃下之責任-附屬部分	55	-	-	-	-	-	55	55	55	-	-	55
計息銀行借貸-有抵押	-	-	-	-	5,100	6,077	6,077	6,077	6,077	-	-	6,077
應付稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	廣東 暢流 於二 零一 年 六月 三十 日 之 未經 審核 備考 財務 資料	廣東 暢流 於二 零一 年 八月 三十一 日 之 未經 審核 備考 財務 資料											
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
流動負債總額	33,132	35,213	35,579	68,252	81,329	185,253	185,253	185,253	185,253	185,253	185,253	185,253	90,761
流動資產/(負債)淨額	(30,522)	366	(35,579)	30,602	36,466	(29,269)	(29,269)	(29,269)	(29,269)	(29,269)	(29,269)	(29,269)	4,120
總資產減流動負債	(30,490)	376	(2)	465,718	554,956	524,880	524,880	524,880	524,880	524,880	524,880	524,880	355,897
未經審核													
可換股債券	(75,105)	-	-	-	-	(75,105)	(75,105)	(75,105)	(75,105)	(75,105)	(75,105)	(75,105)	-
融資租賃下之責任	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他應付款項	-	-	-	(15,333)	(15,888)	(15,888)	(15,888)	(15,888)	(15,888)	(15,888)	(15,888)	(15,888)	(15,888)
遞延稅項負債	-	-	-	(25,776)	(30,715)	(30,715)	(30,715)	(30,715)	(30,715)	(30,715)	(30,715)	(30,715)	(30,715)
計息銀行借貸，有抵押	-	-	-	(134,800)	(160,629)	(160,629)	(160,629)	(160,629)	(160,629)	(160,629)	(160,629)	(160,629)	(160,629)
非流動負債總額	(75,105)	-	-	(173,909)	(207,232)	(282,337)	(282,337)	(282,337)	(282,337)	(282,337)	(282,337)	(282,337)	(207,232)
資產/(負債)淨額	(105,555)	376	(2)	291,809	347,724	242,543	148,665						
資本及儲備													
已發行股本	272	390	10	40,000	47,664	48,336	48,336	48,336	48,336	48,336	48,336	48,336	10,161
儲備	(105,827)	(14)	(12)	251,809	300,060	194,207	194,207	194,207	194,207	194,207	194,207	194,207	138,504
廣東暢流特許人應佔權益(虧損)總額	(105,555)	376	(2)	291,809	347,724	242,543	242,543	242,543	242,543	242,543	242,543	242,543	148,665
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總權益/(負債)總額	(105,555)	376	(2)	291,809	347,724	242,543	148,665						

* 廣東暢流之財務資料按平均匯率 1.1916 換算為港元。

4. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表
(iii) 經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度 二零一零	截至十二月三十一日止年度 二零一零	截至十二月三十一日止年度 二零一零	截至十二月三十一日止年度 二零一零	截至十二月三十一日止年度 二零一零	截至十二月三十一日止年度 二零一零
經營業務之現金流量						
除稅前溢利/虧損	41,305	73,311	87,338	128,648	32,310	155,657
就下列各項作出調整：				(5,300)		
財務成本	28,069	3,589	4,277	32,346		32,346
利息收入	-	(200)	(334)	(334)		(334)
利息收入	-	(158)	(188)	(188)		(188)
物業、機械及設備折舊	313	391	466	779		779
投資物業折舊	-	602	717	717		717
投資物業公平值變動	-	(188)	(224)	(224)		(224)
物業、機械及設備減值	-	510	608	608		608
物業、機械及設備之收益	-	(66,227)	(78,917)	(78,917)		(78,917)
出售投資物業之收益	-	-	-	-	(32,310)	(32,310)
出售物業之收益	(86,648)	-	-	(86,648)		(86,648)
預付款、按金及其他應收賬項減少	(16,961)	11,550	13,763	(3,213)		(8,513)
貿易應收賬項增加	492	1,485	1,770	2,262		2,262
其他應收賬項及應計費用增加/減少	3,118	-	-	3,118		3,118
已收按金增加	9,765	(9,015)	(10,742)	(977)		2,823
預收租金收入增加	-	350	655	655	5,300	655
應收/應付相關公司款項	-	169	201	201		201
應收/應付其他應收賬項	(5,136)	-	-	-		(5,136)
經營業務所得/(所用)現金	(8,722)	4,739	5,647	(3,090)		(4,590)
已收利息	-	158	188	188		188
已付所得稅	-	(8,731)	(10,404)	(10,404)		(10,404)
經營業務所得現金淨額	(8,722)	(3,834)	(4,569)	(13,306)		(14,806)

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料

下列經擴大集團未經審核備考財務資料已編製並載入 貴公司日期為二零一一年十二月二十三日之通函(「通函」)以闡明下列交易之影響：

- (i) 建議將 貴公司每股0.001港元之每四股股份合併為 貴公司每股0.004港元之一股股份(「合併股份」)；
- (ii) 建議按每兩股現有股東所持合併股份獲發一股合併股份之方式發行紅股；
- (iii) 建議將現有股東所持每三股合併股份按發售價每股0.12港元公開發售23股合併股份；
- (iv) 建議由 貴公司董事韓軍然先生(「韓先生」)按認購價每股0.12港元認購1,112,500,000股合併股份；
- (v) 建議贖回 貴公司所有未行使可換股債券及以現金結清由韓先生提供之貸款；
- (vi) 建議發行8,333,333股合併股份及4,166,666股認股權證，賦予認股權證持有人權利按每股0.12港元認購4,166,666股合併股份，以部分結清專業服務人士收取之專業服務費用；及
- (vii) 建議收購於(i)馬歇爾控股公司；(ii)香港控股公司；及(iii)暢流之100%股權。

貴公司與北京誠達順逸商貿有限公司(「賣方A」)及Kayuan Enterprise Investment Co., Limited(「賣方B」，連同賣方A，統稱「賣方」)於二零一一年一月二十四日訂立買賣協議，並分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日訂立補充協議(統稱「買賣協議」)，據此，於二零一一年三月完成暢流通股權架構重組(「重組」)後，賣方A在報告期末後於二零一一年十月收購馬歇爾控股公司，並透過香港控股公司間接持有暢流之75%股權。根據買賣協議，貴公司將(i)向賣方A收購馬歇爾控股公司及香港控股公司之全部股權；及(ii)向賣方B收購暢流之25%股權，總代價為人民幣299,696,000元(相當於約357,100,000港元)，其中(i)人

人民幣70,000,000元(相當於約83,400,000港元)乃透過按發行價每股0.12港元配發及發行 貴公司每股面值0.004港元之股份支付予賣方；及(ii)人民幣199,696,000元(相當於約238,000,000港元)乃透過轉讓暢流的其他應收款項償付；以及(iii)人民幣30,000,000元(相當於約35,700,000港元)(即代價之餘額)將以現金方式償付。

經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表於編製時乃依據 貴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及綜合全面收益表(摘錄自通函附錄一所載 貴公司年報)及(i)馬歇爾控股公司自二零一零年十二月八日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間；(ii)香港控股公司自二零一零年九月六日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間；及(ii)暢流截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核收益表及全面收益表(摘錄自通函附錄二所載目標集團公司之會計師報告)，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。有關(i)直接由相關交易產生而與未來事件或決定無關；(ii)預期對經擴大集團有持續影響；及(iii)有事實支持之備考調整說明，已於隨附之附註內概述。

經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表於編製時乃依據 貴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(摘錄自通函附錄一所載 貴公司年報)及(i)馬歇爾控股公司自二零一零年十二月八日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間；(ii)香港控股公司自二零一零年九月六日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間；及(ii)暢流截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表(摘錄自通函附錄二所載目標集團公司之會計師報告)，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。有關(i)直接由相關交易產生而與未來事件或決定無關；(ii)預期對經擴大集團有持續影響；及(iii)有事實支持之備考調整說明，已於隨附之附註內概述。

經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表於編製時乃依據 貴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(摘錄自通函附錄一所載 貴公司年報)及(i)馬歇爾控股公司於二零一一年八月三十一日；(ii)香港控股公司於二零一一年八月三十一日；及(ii)暢流於二零一一年八月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自通函附錄二所載目標集團公司之會計師報告)，猶如收購事項已於二零一一年六月三十日完成。有關(i)直接由相關交易產生而與未來事件或決定無關；(ii)預期對經擴大集團有持續影響；及(iii)有事實支持之備考調整說明，已於隨附之附註內概述。

編製未經審核備考財務資料乃為提供收購事項完成後經擴大集團之資料，僅供說明用途，並根據上市規則第4章第29段而編製，以向投資者提供進一步資料說明收購事項完成後對 貴集團之影響，且不意圖代表收購事項完成後經擴大集團之業績、現金流量或財務狀況。

經擴大集團未經審核備考財務資料須與通函附錄一所載 貴集團財務資料及通函附錄二所載目標集團公司會計師報告，以及通函所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (a) 貴公司建議將 貴公司股本中每四股已發行及未發行每股0.001港元股份合併（「股份合併」）為每股0.004港元之股份（「合併股份」）。股份合併對未經審核備考財務資料無任何影響。
- (b) 有關調整反映向於通函日期名列 貴公司股東名冊之現有股東發行135,879,000股紅股（「紅股」）。紅股乃按就所持每一股合併股份發行兩股紅股（假設股份合併成為有效）之基準予以發行。
- (c) 有關調整反映按每股0.12港元發售價公开发售（「公开发售」）520,869,500股合併股份（「發售股份」），所得款項淨額約為60,941,000港元（經扣除直接成本1,563,000港元）。
- (d) 有關調整反映由 貴公司董事韓先生按認購價每股0.12港元認購（「認購事項」）1,112,500,000股合併股份（「認購股份」），總額約133,500,000港元，其中(i)約71,000,000港元由韓先生持有約63,349,000港元之尚未行使之可換股債券連同直至二零一二年二月（收購事項之預計完成日期）計算之利息約7,757,000港元抵銷；(ii) 27,500,000港元由韓先生於通函日期授出之貸款抵銷；及(iii)約35,000,000港元以現金支付。

於二零一一年六月三十日，韓先生所持可換股債券如下：

	千港元
本金額	63,249
直至二零一一年六月三十日累計利息	5,970
	<hr/>
於二零一一年六月三十日應付總額	69,219
減：	
於二零一一年六月三十日 貴公司賬冊 及記錄所記錄之可換股債券賬面值	60,607
	<hr/>
可換股債券權益部分	8,612
	<hr/> <hr/>

因此，認購股份所得款項約 133,500,000 港元被視為分配如下：

	千港元
抵銷贖回韓先生所持之可換股債券	69,219
抵銷韓先生授出之貸款	27,500
現金	35,000
視為由韓先生支付之額外現金	1,781
	<u>133,500</u>
股本(每股 0.004 港元之 1,112,500,000 股合併股份)	4,450
股份溢價	129,050
	<u>133,500</u>

- (e) 有關調整反映於認購事項及公開發售完成後以現金贖回三泰所持 16,323,000 港元之可換股債券。

於二零一一年六月三十日，三泰所持可換股債券如下：

	千港元
本金額	14,185
直至二零一一年六月三十日累計利息	2,138
於二零一一年六月三十日應付總額	16,323
減：	
於二零一一年六月三十日 貴公司賬冊及記錄所記錄之可換股債券賬面值	14,498
可換股債券權益部分	<u>1,825</u>

- (f) 有關調整反映就 貴公司恢復買賣之估計法律及專業服務費用以及其他開支約 5,300,000 港元。
- (g) 有關調整反映透過發行 貴公司認股權證支付部分專業費用 500,000 港元及透過按每股 0.12 港元發行價發行 8,333,333 股合併股份的方式支付 1,000,000 港元。
- (h) 有關調整反映代價人民幣 299,696,000 元(相當於約 357,121,000 港元)，其中(i)人民幣 70,000,000 元(相當於 83,412,000 港元)將透過按每股 0.12 港元發行價配發及發行 695,100,000 股代價股份支付。於二零一一年六月三十日，695,106,450 股代價股份之公平值約為 41,706,000 港元；及(ii)人民幣 199,696,000 元(相當於約 237,960,000 港元)乃透過轉讓暢流之其他應收款項償付；及(iii)人民幣 30,000,000 元(相當於約 35,748,000 港元)(即代價之餘額)將以現金方式償付。

假設已於二零一一年六月三十日收購於(i)馬歇爾控股公司；(ii)香港控股公司；及(iii)暢流之全部股權：

	千港元
已付代價公平值總額	315,414
減：	
馬歇爾控股公司於二零一一年八月三十一日之經調整資產淨值	-
香港控股公司於二零一一年八月三十一日之經調整資產淨值	-
暢流於二零一一年八月三十一日之經調整資產淨值	<u>347,724</u>
議價購買之收益	<u>(32,310)</u>
以下列方式支付收購事項之代價：	
發行代價股份：	
已發行股本	2,780
股份溢價	<u>38,926</u>
於二零一一年六月三十日發行代價股份之公平值(人民幣70,000,000元)	41,706
現金(人民幣30,000,000元)	35,748
轉讓暢流之其他應收款項	<u>237,960</u>
已付代價公平值總額	<u>315,414</u>

目標集團公司之經調整資產淨值如下：

	馬歇爾 控股公司 千港元	香港 控股公司 千港元	暢流 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月三十一日之				
資產淨值	376	(2)	347,724	348,098
減：於附屬公司之投資	(10)	(35,577)	-	(35,587)
新城市支付之馬歇爾控股公司應付				
賣方A之債務	35,213	-	-	35,213
集團內公司間餘額對銷	<u>(35,579)</u>	<u>35,579</u>	-	-
於二零一一年八月三十一日之經調整				
資產淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>347,724</u>	<u>347,724</u>

預期備考調整對 貴公司產生持續影響。



敬啟者：

吾等就新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考資產淨值」)作出報告，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅作說明用途，以便提供有關復牌建議(「復牌建議」)項下擬進行之該等交易(包括(i)收購事項；(ii)提供營運資金貸款；(iii)認購事項；(iv)公開發售(「公開發售」)；(v)發行紅股；及(vi)發行報酬股份)如何影響兩種情況下(i)於復牌建議(但於公開發售之前)完成後；及(ii)於復牌建議(包括公開發售)完成後 貴集團未經審核綜合有形資產淨值(倘公開發售已進行並於二零一一年六月三十日完成)之資料，以供載入 貴公司日期為二零一一年十二月二十三日之通函(「通函」)附錄四。未經審核備考資產淨值之編製基準載於通函第IV-3頁。

董事及申報會計師各自之責任

董事全權負責按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考資產淨值。吾等負責按上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考資產淨值發表意見，並向 閣下匯報。關於吾等對用於編製未經審核備考資產淨值之任何財務資料曾出具之任何報告，除於該報告發出日期對該等報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持各項調整之相關憑證以及就未經審核備考資產淨值與

董事進行討論。此委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審核。吾等在計劃及進行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲取充份之憑證，從而合理確認未經審核備考資產淨值已由董事按所述基準妥為編製，有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，且就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考資產淨值而言所作調整屬適當。

未經審核備考資產淨值乃根據董事之判斷及假設編製，僅作說明之用，而因其假設性質，概不保證有迹象顯示未來將發生任何事項，亦未必反映 貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之每股綜合有形資產淨值。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考資產淨值已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團所採納之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段而披露的未經審核備考資產淨值而言，所作之調整乃適當。

此 致

新城市(中國)建設有限公司
列位董事 台照

天健德揚會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
陳志遠
執業證書編號 P02671
謹啟

二零一一年十二月二十三日

於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

1. 緒言

以下為按照下文附註所載基準編製之經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表，以說明倘復牌建議於二零一一年六月三十日進行，於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後，復牌建議對經擴大集團綜合有形資產淨值所造成之影響。此備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃基於通函附錄一內本集團財務資料所載本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值而編製以及就於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後之影響作出之調整。

2. 於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映於兩種情況下之復牌建議後經擴大集團綜合有形資產淨值。

	於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易完成後但於公開發售之前本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註3)
	(105,555)	193,279	87,724	60,941
於二零一一年六月三十日本公司擁有人應佔每股本集團未經審核綜合有形資產淨值				(1.55港元)
於二零一一年六月三十日公開發售完成後本公司擁有人應佔每股本集團未經審核綜合有形資產淨值				(0.07港元)
情況1				
於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易完成後(但於公開發售之前)本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值				(0.04港元)
情況2				
於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值				(0.06港元)

附註：

1. 於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合有形負債淨值約105,555,000港元乃摘錄自本公司截至二零一一年六月三十日止期間之已刊發未經審核中期報告(第3頁)。該中期報告已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊登。
2. 於二零一一年六月三十日本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核綜合有形資產淨值之調整指復牌建議項下擬進行之該等交易(但於公開發售之前)之估計所得款項淨額約193,279,000港元。

認購事項之所得款項淨額(參考附錄三備考調整(d))	124,888
贖回三泰所持有可換股債券所動用之淨額(參考附錄三備考調整(e))	(1,825)
恢復買賣之估計專業費用及其他直接費用(參考附錄三備考調整(f))	(5,300)
透過發行認股權證及合併股份結算部分專業費用(參考附錄三備考調整(g))	1,500
收購(i)French Land Limited；(ii)英地國際控股有限公司；及(iii)廣東暢流投資有限公司(「暢流」)(統稱「目標集團公司」)之資產淨值(參考附錄三備考調整(h))	
— 目標集團公司之資產淨值	347,724
— 轉讓予賣方以部分結算收購事項代價之暢流資產	(237,960)
— 向賣方支付之現金代價	(35,748)
	<u>193,279</u>

3. 於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核綜合有形資產淨值之調整指扣減直接費用1,563,000港元後之公開發售估計所得款項淨額約60,941,000港元(此乃基於以認購價每股發售股份0.12港元向合資格股東發行之520,869,500股發售股份計算)。
4. 於公開發售完成之前本公司擁有人應佔每股未經審核綜合有形負債淨額根據於二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份(經計及股份合併之影響)計算。
5. 於公開發售完成後，本公司擁有人應佔每股未經審核調整綜合有形負債淨額乃根據於公開發售發售完成後，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考調整綜合有形資產淨值以及已發行及可予發行之588,809,000股股份(包括二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份，經計及股份合併之影響)及將予發行之520,869,500股發售股份計算。
6. 情況1

於復牌建議項下擬進行之該等交易(但於公開發售之前)完成後本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據於復牌建議項下擬進行之該等交易(但於公開發售之前)完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，並根據已發行及可發行之2,023,918,499股股份(包括於二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份，經計及股份合併之影響)以及於公開發售之前復牌建議項下將予發行之1,955,978,999股股份而計算。

7. 情況 2

於復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據於復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考調整綜合有形資產淨值，並根據已發行及可發行之 2,544,787,999 股股份(包括於二零一一年六月三十日已發行之 67,939,500 股股份，經計及股份合併之影響)以及復牌建議(包括公開發售)項下將予發行之 2,476,848,499 股股份而計算。

8. 並無作出任何調整以反映於二零一一年六月三十日後任何交易業績或本集團所訂立之其他交易。

(A) 溢利／（虧損）預測**截至二零一一年十二月三十一日止年度虧損預測**

截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔
綜合虧損淨額預測 (附註1) 約 17,400,000 港元

截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核
備考每股虧損預測 (附註2) 每股約 0.0640 港元

截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔
綜合虧損淨額預測 (該年度之復牌費用除外) (附註3) 約 12,400,000 港元

截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核
備考每股虧損預測 (該年度之復牌費用除外) (附註4) 每股約 0.0456 港元

截至二零一二年十二月三十一日年度溢利預測

截至二零一二年十二月三十一日年度股東應佔
綜合純利預測 (附註5) 約 8,500,000 港元

截至二零一二年十二月三十一日年度未經審核
備考每股盈利預測 (附註6) 每股約 0.0008 港元

截至二零一二年十二月三十一日年度未經審核
備考每股合併股份盈利預測 (附註7) 每股合併股份約 0.0033 港元

截至二零一二年十二月三十一日年度股東應佔
綜合純利預測 (該年度之復牌費用除外) (附註8) 約 10,000,000 港元

截至二零一二年十二月三十一日年度未經審核
備考每股盈利預測 (該年度之復牌費用除外) (附註9) 每股約 0.0010 港元

截至二零一二年十二月三十一日年度未經審核
備考每股合併股份盈利預測
(該年度之復牌費用除外) (附註10) 每股合併股份約 0.0039 港元

附註：

1. 上文編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合虧損預測所依據的基準及假設乃於本附錄下文「基準及假設」一節概述。
2. 截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核備考每股虧損預測乃按該年度股東應佔綜合虧損預測及271,758,000股已發行股份計算。
3. 截至二零一一年十二月三十一日止年度產生之復牌費用估計為5,000,000港元。
4. 截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核備考每股虧損預測乃按該年度股東應佔綜合虧損預測（該年度產生之復牌費用除外）及271,758,000股已發行股份計算。
5. 上文編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合溢利預測所依據之基準及假設乃於本附錄下文「基準及假設」一節概述。
6. 截至二零一二年十二月三十一日止年度未經審核備考每股盈利預測乃按該年度股東應佔綜合溢利預測及於收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及發行報酬股份完成後已發行10,162,485,332股股份（假設無股份合併）計算。
7. 截至二零一二年十二月三十一日止年度未經審核備考每股合併股份盈利預測乃按該年度股東應佔綜合溢利預測及於股份合併生效以及收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及發行報酬股份完成後已發行2,540,621,333股合併股份計算。
8. 截至二零一二年十二月三十一日止年度產生的復牌費用估計為1,600,000港元。
9. 截至二零一二年十二月三十一日止年度未經審核備考每股溢利預測乃按該年度股東應佔綜合溢利預測（該年度產生之復牌費用除外）及於收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及發行報酬股份完成後已發行10,162,485,332股股份（假設無股份合併）計算。
10. 截至二零一二年十二月三十一日止年度未經審核備考每股合併股份溢利預測乃按該年度股東應佔綜合溢利預測（該年度產生之復牌費用除外）及於股份合併生效以及收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及發行報酬股份完成後已發行2,540,621,333股合併股份計算。

(B) 基準及假設

(a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 董事基於下列項目編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損預測：
 - (i) 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業績；

(ii) 本集團截至二零一一年十月三十一日止十個月管理賬目中之未經審核綜合業績；及

(iii) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止餘下兩個月之綜合業績預測。

編製預測所依據的基準在所有重大方面均與本集團目前所採納的會計政策貫徹一致。

(b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 董事基於下列項目編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合溢利預測：

(i) 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業績；

(ii) 本集團截至二零一一年十月三十一日止十個月管理賬目中之未經審核綜合業績；

(iii) 本集團截至二零一二年十二月三十一日止餘下十四個月之綜合業績預測；

(iv) 目標集團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業績；

(v) 目標集團公司截至二零一一年八月三十一日止八個月之經審核綜合業績；

(vi) 目標集團公司截至二零一一年十月三十一日止兩個月之未經審核綜合業績；及

(vii) 目標集團公司截至二零一二年十二月三十一日止餘下十四個月之綜合業績預測。

編製預測所依據的基準在所有重大方面均與本集團目前所採納的會計政策貫徹一致。

(c) 一般資料

3. 中國、香港或經擴大集團之安排或協議所在的任何其他國家或地區的現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會有對經擴大集團業務或營運產生重大不利影響的重大變動。

4. 中國、香港或經擴大集團之安排或協議所在的任何其他國家或地區的法例、法規或規則將不會有對經擴大集團業務或營運產生重大不利影響的變動。
5. 經擴大集團營運時現行的通脹率或利率將不會有重大變動。
6. 經擴大集團營運所在國家或地區的稅基或稅率、附加費或其他政府徵費將不會有重大變動。
7. 並無其他不可預見情況，包括但不限於發生自然災害或災難（如洪水及颱風）、瘟疫或嚴重意外，在經擴大集團控制範圍以外，從而將對經擴大集團之營運業績造成重大不利影響。
8. 所有於復牌建議項下擬進行之交易於二零一二年二月二十二日前正式完成。
9. 於預測期間，人民幣按人民幣0.84元兌1.0港元兌換成港元

(C) 告慰函**(a) 申報會計師函件**

以下為本公司申報會計師天健德揚會計師事務所有限公司發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

新城市（中國）建設有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（以下統稱「貴集團」）

按照 貴公司董事（「董事」）的指示，吾等已審閱 貴集團及(i) French Land Limited；(ii) 芙地國際控股有限公司；及(iii) 廣東暢流投資有限公司（統稱為「經擴大集團」）於二零一一年九月一日至二零一二年十二月三十一日止十五個月達致溢利時所採納的會計政策及計算方法（董事對此負全責），如本附錄所載（「溢利預測」）。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利預測已根據溢利預測所載董事採納的假設基準而妥為編製，並按在各重大方面與 貴集團通常採納的會計政策貫徹一致的基準呈列。

溢利預測包括附錄所載的基準及假設，而 貴公司董事據此編製溢利預測並使用一組假設（包括對日後事件的理論假設及其他預期未必一定會發生的假設）。因此，閣下務請注意，除達致經擴大集團的溢利預測以外，溢利預測可能並不恰當。即使發生理論假設下的事件，由於其他預期事件未必一定會如預期發生，實際結果仍可能與溢利預測有所不同。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號「過往財務資料審核或審閱之外的核證委聘」，並參考核數指引第3.341號「溢利預測的會計師報告」下的程序進行審核工作。吾等的工作僅為協助 貴公司董事評估溢利預測就所採用會計政策及有關計算方法而言是否妥為編製。吾等已審閱並將溢利預測的相關會計政策與 貴集團通常採納的會計政策作比較。吾等發現會計政策與 貴集團通常採納的會計政策貫徹一致。吾等的工作並不構成經擴大集團的任何溢利預測，而吾等亦未能取得足夠及適當的證據，以就所作出基準及假設的適當性作出評估或發表任何意見。

吾等認為，就計算方法而言，溢利預測已根據 貴公司董事於編製溢利預測時所採納的基準及假設而妥為編製，並按在各重大方面與 貴集團通常採納的會計政策貫徹一致的基準呈列。

本函件僅為 閣下提供資料。因此，未經吾等事先書面同意， 閣下不得引述吾等的姓名或函件作任何其他用途，亦不得於任何文件中引用上述內容，或提供或傳達予任何其他各方，惟監管機構（包括但不限於香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會）不時之規定除外。吾等於履行標的事項的職責時，基於吾等所屬行業之標準，吾等概無對知悉本函件或可查閱本函件的任何其他各方承擔任何責任。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道16號
宜發大廈11樓
新城市（中國）建設有限公司

列位董事 台照

天健德揚會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
陳志遠
執業證書編號 P02671
謹啟

二零一一年十二月二十三日

(b) 聯席財務顧問函件

以下為聯席財務顧問發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智略資本

 統一證券(香港)有限公司
PRESIDENT SECURITIES (HONG KONG) LTD.

敬啟者：

吾等謹此提述 貴公司於二零一一年十二月二十三日向股東發出之通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。吾等謹此提述載於本通函附錄五(A)分別所載(i)截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔 貴公司綜合虧損；及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度股東應佔經擴大集團綜合溢利之預測（「預測」）。預測被視為上市規則附錄1b第29(2)段項下之溢利預測。

吾等獲委聘協助董事遵守上市規則附錄1b第29(2)段。吾等並非就預測在計算方法及此採納有關會計政策發表報告。吾等已審閱 閣下（作為董事）須全權負責編製之預測，亦已與 閣下討論閣下所提供之有關資料及文件，而有關資料及文件構成編製預測所依基準及假設之一部分。此外，吾等已考慮天健德揚會計師事務所有限公司於二零一一年十二月二十三日向 閣下及吾等發出之函件，其內容有關編製預測之計算方法及會計政策。

吾等之工作旨在根據上市規則上市規則附錄1b第29(2)段僅向 閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔吾等工作所涉及、產生或相關之任何責任。

基於上文所述，吾等認為有關預測（閣下作為董事須就此負全責）乃由閣下經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港
灣仔
軒尼詩道16號
宜發大廈11樓
新城市（中國）建設有限公司
董事會 台照

代表
智略資本有限公司
主席 董事總經理
王顯碩 方敏
謹啟

代表
統一證券（香港）有限公司
負責人
Stanley Lai
謹啟

二零一一年十二月二十三日

以下為獨立物業估值師資產評值顧問有限公司就目標公司於二零一一年九月三十日持有之物業權益進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益估值

吾等根據新城市（中國）建設有限公司（「貴公司」）之指示，就 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中國持有之物業權益（「物業」）進行估值。吾等謹此確認已對物業進行視察，並作出相關諮詢，以及搜集吾等認為必要之其他資料，以便就物業於二零一一年九月三十日（「估值日」）之市值，向閣下提供意見。

估值基準

吾等對物業估值所下之定義，乃指「某項物業於估值日，由一名自願買家及一名自願賣家經過適當推銷後，以公平原則磋商且雙方在知情、審慎及不受強逼之情況下進行交易之估計金額」。

業權

吾等已獲提供有關物業之法律文件副本。然而，吾等並無證實物業之業權及可影響該等業權的任何產權負擔的真實性。

吾等亦倚賴 貴公司的中國法律顧問安理律師事務所就中國有關法例及法規及位於中國之該等物業之土地使用權性質而提供的意見（「中國法律意見」）。

有關該物業法定所有權之所有披露僅供參考。

估值方法

於對該物業估值時，吾等採納比較法，即根據可資比較之物業按實際成交價或市場價格作出比較。吾等分析大小、性質及地點相若之可資比較物業，並審慎衡量各項物業各自之一切優劣，藉以達致公平之資本值比較。

假設

吾等的估值假設業主在市場於現況下出售物業，而不附帶任何可影響該等物業價值的遞延條款合同、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲政府授出長期土地使用權而持有物業，吾等假設業主於相關土地使用權整個尚餘有效期內有權自由而不受干擾地使用該等物業。

吾等估值的其他特殊假設（如有）將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮因出售而可能產生之任何開支或稅項。

吾等在進行估值時在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴集團有關年期、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事項而提供予吾等之意見。

吾等並無詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式平面圖所載之樓面面積乃屬正確。所有文件及合約均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等已視察該物業之外部，以及在可能情況下，亦對樓宇內部及結構進行視察，但並無進行結構勘查。在視察過程中，吾等並無發現任何外觀缺陷。然而，吾等無法就吾等所視察之樓宇及建築物是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。吾等並無對任何樓宇服務及設施作出測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲得 貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所提供之資料足以令吾等達致知情觀點，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等在進行物業估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所證券上市規則第5章及第12項應用指引之規定；香港測量師學會頒佈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準則(二零零五年第一版)之規定。

除非另有所指，本報告內所述貨幣金額皆以人民幣(人民幣)表示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
灣仔
軒尼詩道16號
宜發大廈25樓
新城市(中國)建設有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一一年十二月二十三日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及一般執業註冊專業測量師及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所公佈進行估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單內，亦為名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊商業估值師，並於香港及中國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

持作投資用途之物業

估值證書

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一一年九月三十日現況下之市值																																																			
位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗路20-22號之土地、若干樓宇及建築物	<p>該物業包括一幅面積約為27,080.5040平方米之工業土地，於其上興建若干單棟單層至六層高樓宇及建築物。該等樓宇及建築物於二零零三年左右竣工。</p> <p>上述樓宇之總樓面面積約為45,108.3444平方米，分類如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟</th> <th>層</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>1,740.50</td></tr> <tr><td>2</td><td>6</td><td>16,304.47</td></tr> <tr><td>3</td><td>5</td><td>15,634.3244</td></tr> <tr><td>4</td><td>2</td><td>262.08</td></tr> <tr><td>6</td><td>2</td><td>746.88</td></tr> <tr><td>7</td><td>1</td><td>515.97</td></tr> <tr><td>8</td><td>1</td><td>512.03</td></tr> <tr><td>9</td><td>5</td><td>4,606.00</td></tr> <tr><td>10</td><td>6</td><td>1,959.00</td></tr> <tr><td>12</td><td>3</td><td>458.23</td></tr> <tr><td>13</td><td>1</td><td>1,273.44</td></tr> <tr><td>14</td><td>3</td><td>213.45</td></tr> <tr><td>15</td><td>1</td><td>268.94</td></tr> <tr><td>16</td><td>1</td><td>59.83</td></tr> <tr><td>17</td><td>1</td><td>553.20</td></tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><u>45,108.3444</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>除上述目標樓宇外，於目標土地地塊上興建總樓面面積為1,576平方米的另外5棟一至兩層高房屋。</p> <p>該物業獲授為期50年之土地使用權，由二零零三年十二月二十九日起，作工業用途。</p>	棟	層	總樓面面積 (平方米)	1	1	1,740.50	2	6	16,304.47	3	5	15,634.3244	4	2	262.08	6	2	746.88	7	1	515.97	8	1	512.03	9	5	4,606.00	10	6	1,959.00	12	3	458.23	13	1	1,273.44	14	3	213.45	15	1	268.94	16	1	59.83	17	1	553.20	總計：		<u>45,108.3444</u>	<p>於估值日，該物業總樓面面積約為42,400平方米之部分有若干租賃，為期半年至兩年，到期日介乎二零一一年九月三十日至二零一二年十月十五日之間，月租金總額為人民幣2,900,000元(包括管理費及其他開支)，而總樓面面積約為2,702平方米之物業餘下部分乃空置。</p>	人民幣277,000,000元
棟	層	總樓面面積 (平方米)																																																				
1	1	1,740.50																																																				
2	6	16,304.47																																																				
3	5	15,634.3244																																																				
4	2	262.08																																																				
6	2	746.88																																																				
7	1	515.97																																																				
8	1	512.03																																																				
9	5	4,606.00																																																				
10	6	1,959.00																																																				
12	3	458.23																																																				
13	1	1,273.44																																																				
14	3	213.45																																																				
15	1	268.94																																																				
16	1	59.83																																																				
17	1	553.20																																																				
總計：		<u>45,108.3444</u>																																																				

附註：

- 根據日期為二零零四年一月十七日或二零零八年四月二日之15份房地產權證(粵房地證字第C2348989、C2348990、C2348992至C2349000、C2433501至C2433503及C6200603號)，地盤面積為27,080.54平方米之物業土地使用權及廣東暢流投資有限公司所持有的第1至4、6至10及12至17棟房屋所有權為期50年，由二零零三年十二月二十九日起，作工業用途。
- 根據上述房地產權證(粵房地證字第C2348989、C2348990、C2348992至C2349000、C2433501至C2433503及C6200603號)，總樓面面積為45,108.34平方米的樓宇物業由目標公司廣東暢流投資有限公司持有。房屋之主要詳情如下：

棟數	粵房地證字號	用途	樓面面積 (平方米)
1	C2348989	非居住用房(工業)	1,740.50
2	C2348990	非居住用房(工業)	16,304.47
3	C6200603	非居住用房(工業)	15,634.3244
4	C2348992	非居住用房(工業)	262.08
6	C2348993	非居住用房(工業)	746.88
7	C2348994	非居住用房(工業)	515.97
8	C2348995	非居住用房(工業)	512.03
9	C2348996	非居住用房(工業)	4,606.00
10	C2348997	非居住用房(工業)	1,959.00
12	C2348998	非居住用房(工業)	458.23
13	C2348999	非居住用房(工業)	1,273.44
14	C2349000	非居住用房(工業)	213.45
15	C2433501	非居住用房(工業)	268.94
16	C2433502	非居住用房(工業)	59.83
17	C2433503	非居住用房(工業)	553.20
總計：			<u>45,108.3444</u>

- 在評估該物業時，吾等對5棟一至二層高總樓面面積約1,576平方米之房屋並無賦予商業價值，理由是於估值日並無對彼等房屋簽發房地產權證。
- 根據中國工商銀行有限公司與廣東暢流投資有限公司於二零一一年六月十五日訂立之貸款協議，該物業已就一筆貸款人民幣19,700,000元作抵押。
- 根據四川信託有限公司與廣東暢流投資有限公司於二零一一年八月二日訂立之另一份貸款協議，該物業已就另一筆貸款人民幣120,300,000元作抵押。
- 廣東暢流投資有限公司，一間由鄭寶華(擁有38%股權)、周石泉(擁有37%股權)及Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd.(擁有25%股權)於二零零四年五月十八日根據中國法律註冊成立之中外合資企業，註冊及實收資本為人民幣40,000,000元。廣東暢流投資有限公司已於二零一零年八月十日獲頒發營業執照第440000400000256號及於二零一零年七月十三日獲頒發外商投資企業批准證書(發證序號4400097308)。合資企業許可經營期限由二零零八年五月十八日起至二零三四年五月十七日止。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，包括(其中包括)如下：
- 7.1 廣東暢流投資有限公司(「目標公司」)已根據中華人民共和國公司法及中華人民共和國外資企業法註冊成立，乃合法設立並有效存續。
- 7.2 現時，目標公司擁有15棟目標樓宇，總註冊樓面面積為45,108.3444平方米，且其業權證明已獲頒發。
- 7.3 就餘下五棟總樓面面積約為1,500平方米，而其業權證明未獲頒發的目標樓宇而言，該5棟房屋處於正常使用當中。
- 7.4 目標公司持有目標地塊D1309圖15幅67地號的土地使用權，其面積為27,080.54平方米。該地塊土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓取得。與土地轉讓有關的所有土地出讓金及稅項已付訖。
- 7.5 該物業已就中國工商銀行廣州芳村支行及四川信託有限公司各自的貸款人民幣19,700,000元及人民幣120,300,000元質押予彼等。
- 7.6 在本次盡職調查中，暢流公司向我們提供了二零一零年十二月二日廣州市海珠區城市更新改造工作辦公室向暢流公司下發的《會議通知》及《海珠區舊廠房改造意向與完善歷史用地調查表》，並且通過我們實際前往廣州市「三舊改造」辦公室及廣州市規劃局瞭解到的情況，該物業屬於「三舊改造」範圍。
- 7.7 基於自廣州市規劃局所調取到的規劃圖紙，該物業可以簡單分為四個開發區域，即綠區、紅區、白區及黃區。
- 7.8 綠區規劃為由政府負責的綠化用地。目標公司對此部分並無開發權利，只能獲得拆遷補償。
- 7.9 紅區受限於下列規劃指標規劃為商業／金融土地用途：
- 容積率為2.5×
 - 建築密度(覆蓋率)為40%
 - 綠地率為35%
 - 建築高度為25層
- 7.10 白區規劃為由政府負責的公共道路建設。目標公司對此部分並無開發權利，只能獲得拆遷補償。
- 7.11 黃區規劃為住宅土地用途。由於此區塊僅列作為該物業極少的一部分，是否能單獨用於商品房開發，尚需要進一步研究確定。
- 7.12 根據政府文件(參閱穗府[2009]56號)，紅區發展為保險金融／商貿會展／旅遊娛樂／商業辦

公，須支付土地出讓金，該土地出讓金基於土地新舊用途基準地價的差價補交土地出讓金。然而，紅區土地取得土地方式，尚需要待政策進一步明確後進行確定。

- 7.13 中國律師未能排除以下可能，即於實施廣州「三舊改造」項目的過程中，政府可能修改上述規劃計劃。

1. 責任聲明

本通函由董事共同及個別承擔全部責任，當中載有遵照上市規則及收購守則而提供之本公司資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載有關本公司之資料於各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或虛假成份。本通函內並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何內容或本通函有所誤導。

董事共同及個別對本通函所載有關本公司之資料之準確性承擔全部責任（與認購人有關之資料除外），並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達之意見（認購人表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後而達致，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函任何所載內容有所誤導。

認購人之唯一董事對本通函所載資料（與本公司有關之資料除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後而達致，且本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 股本

法定資本：		港元
10,000,000,000	股每股面值0.001港元現有普通股 (股份合併生效前)	10,000,000
2,500,000,000	股每股面值0.004港元普通合併股份 (股份合併生效後)	10,000,000
10,000,000,000	股每股面值0.004港元普通合併股份 (增加法定資本後)	40,000,000

已發行及繳足或入賬列作繳足：

67,939,500	股每股面值0.004港元普通合併股份 (假設股份合併已生效)	271,758
520,869,500	股將予發行之發售股份	2,083,478
1,112,500,000	股將予發行之認購股份	4,450,000
135,879,000	股將予發行之紅股	543,516
695,100,000	股將予發行之代價股份	2,780,400
8,333,333	股將予發行之報酬股份	33,333
4,166,666	股將予發行之認股權證股份 (假設悉數轉換報酬認股權證)	16,667
2,544,787,999	股合併股份	10,179,152

於最後可行日期，除三泰可換股債券及二零零九年可換股債券以外，並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券可賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為新股份。

所有現有已發行股份於資本回報、股息及投票等所有方面享有同等待遇。自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表的編製日期)起概無發行股份。

合併股份將於各方面在彼此之間享有同地位，而股份合併將不會導致股東的相關權利有任何改變。零碎合併股份將不會由本公司發行予股東。合併股份的任何零碎配額將被匯集，出售和保留，利益撥歸本公司所有。

3. 披露權益

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉

董事名稱	身份	權益性質	所持有之 相關股份數目	股權概約百分比
韓先生	實益擁有人	個人權益	2,108,286,533 ⁽¹⁾	775.78 ⁽²⁾
	受控制法團權益	—	4,803,200,000 ⁽²⁾	1,767.45
君億投資有限公司 ⁽²⁾ （「認購人」）	實益擁有人	—	4,803,200,000 ⁽²⁾	1,767.45

附註：

- (1) 該等股份乃於悉數行使二零零九年可換股債券（每股兌換價為0.03港元而兌換期為二零零九年八月十日至二零一二年八月十日）附帶之換股權後可發行的本公司股份。
- (2) 完成認購事項及公開發售（假設認購人根據其於包銷協議項下之責任接納所有發售股份）後，認購人將擁有4,803,200,000股股份（股份合併生效前）的權益。根據證券及期貨條例，認購人由韓先生全資擁有，韓先生被視為於認購人持有之相同股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

據本公司董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，除上文披露本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證

券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之長倉

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
華茂國際香港投資集團公司	實益擁有人	67,939,500 ⁽¹⁾	25.00
解有國	受控制法團權益	67,939,500 ⁽¹⁾	25.00
北京誠達順逸商貿有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	794,400,000 ⁽²⁾	292.32
胥陶 ⁽²⁾	受控制法團權益	794,400,000 ⁽²⁾	292.32
鍾慧英 ⁽²⁾	受控制法團權益	794,400,000 ⁽²⁾	292.32
Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. ⁽³⁾	實益擁有人	1,986,000,000 ⁽³⁾	730.72
鄭寶華 ⁽³⁾	受控制法團權益	1,986,000,000 ⁽³⁾	730.72
周石泉 ⁽³⁾	受控制法團權益	1,986,000,000 ⁽³⁾	730.72
智略資本有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	39,999,996 ⁽⁴⁾	14.72
王顯碩 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	39,999,996 ⁽⁴⁾	14.72

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
統一證券(香港)有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	1,740,278,000 ⁽⁵⁾	640.38

附註：

- (1) 上述兩項 67,939,500 股股份與由華茂國際香港投資集團公司直接持有本公司之股份為同一批股份。解有國持有華茂國際香港投資集團公司之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，解有國被視為於華茂國際香港投資集團公司持有之 67,939,500 股股份中擁有權益。
- (2) 完成收購事項後，北京誠達順逸商貿有限公司將於 794,400,000 股股份中擁有權益(股份合併生效前)。北京誠達順逸商貿有限公司由胥陶及鍾慧英分別擁有 70% 及 30% 權益。根據證券及期貨條例，胥陶及鍾慧英均被視為於北京誠達順逸商貿有限公司持有之同批股份中擁有權益。
- (3) 完成收購事項後，Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 將於 1,986,000,000 股股份中擁有權益(股份合併生效前)。Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 由鄭寶華及周石泉平均擁有。根據證券及期貨條例，鄭寶華及周石泉均被視為於 Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 持有之同批股份中擁有權益。
- (4) 39,999,996 股股份(於股份合併生效前)為報酬股份與智略資本有限公司之報酬認股權證悉數轉換後之股份之總額。智略資本有限公司由王顯碩獨資擁有。根據證券及期貨條例，王顯碩被視為於智略資本有限公司持有之同批股份中擁有權益。
- (5) 1,740,278,000 股股份(於股份合併生效前)為報酬股份與統一證券(香港)有限公司之報酬認股權證悉數轉換後之股份以及包銷協議項下的發售股份之總額。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

本公司執行董事兼主席韓先生已與本公司訂立服務協議，自二零零二年十二月十六日起為期三年，其後一直延續，直至其董事職務終止為止。根據上述服務協議，韓先生有權享有月薪 150,000 港元，於每年十二月可獲支付一筆相等於當時月薪之年終花紅及一筆經由董事會參考本集團之經營業績及董事表現所釐定之管理層花紅。

執行董事符耀廣先生已與本公司訂立服務協議，自二零零三年三月十三日起為期兩年（於二零零四年四月一日續約），其後按年續期，直至任何一方向對方發出不少於六個月之通知終止為止。據上述服務協議，符耀廣先生有權享有月薪80,000港元，於每年十二月可獲支付一筆相等於當時月薪之年終花紅及一筆經由董事會參考本集團之經營業績及董事表現所釐定之管理層花紅。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立非一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之任何現有服務合約。

除上文披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約，而該等合約：(i) 於該公佈日期前六個月內訂立或修訂（包括持續及固定年期合約）；(ii) 屬通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii) 為不計及通知期尚餘十二個月以上之固定年期合約。

5. 董事於本集團資產或合約之權益

於最後可行日期，概無董事直接或間接於與本集團任何成員公司訂立且於最後可行日期仍然存續並對本公司業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起及直至最後可行日期以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

經擴大集團於本通函日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之下列合約（於經擴大集團進行之日常業務中所訂立之合約或擬訂立之合約除外）：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 包銷協議；
- (iii) 認購協議；
- (iv) 貸款融資協議；

- (v) 管理協議；
- (vi) 銀行貸款協議；
- (vii) 四川信託貸款協議；
- (viii) 賣方貸款之貸款協議；
- (ix) 委聘函件；及
- (x) 可換股債券承諾。

7. 訴訟

北京中證(同新之附屬公司)為該訴訟的被告，內容有關應向北京中證發展的一項物業中國證券大廈的承包商北京城建四有限公司(「北京城建四」)支付人民幣19,000,000元的不兌現支票(「該支票」)，於截至二零零八年十二月三十一日止年度該支票進一步由北京城建四背書予第三方。該支票由北京中證發行，作為其有能力償付中國證券大廈工程費用的憑證，中國證券大廈已由本集團與北京城建四於項目成本計算落實後協定，而於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的核數師報告日期尚未竣工，故本公司核數師就此拒絕發表意見。請參閱第I-9頁的詳情。

於二零一零年十二月二十九日，本公司轉讓其於同新的51%股權予星樂。因此，同新及北京中證不再為本公司的附屬公司。

除上文所披露者外，本公司並無上述涉及北京中證訴訟的其他資料。

根據二零零三年六月二十三日之貸款融資函件(於二零零五年十月二十五日修訂)，星樂向本公司提供有息貸款(自二零零三年六月二十三日起每年6%並自二零零五年七月一日起每年10%)，本金額為45,000,000港元，於二零零五年十二月三十一日或之前償還。New Rank股份押記及新城市中國股份押記被視作(其中包括)到期付還及支付4,500萬港元貸款之擔保。於二零零八年五月十五日，星樂針對本公司提起訴訟(「訴訟」)，索償57,940,624.30港元(「星樂索償」)，即星樂墊付予本公司之4,500萬港元貸款之餘額及累計利息。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣305,000,000元(「清償款項」)予保利(香港)(星樂之控股公司)或其代名人，以償還本

集團所欠星樂之所有貸款及應付款項(包括星樂索償)。清償款項於去年已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息中作出充足撥備。

於二零一零年十二月二十九日，於強制執行由新城市中國股份押記及New Rank股份押記構成之抵押後，星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。(本公司、同新及星樂間之關係載列於本通函第57至59頁「(i)本集團之物業管理業務」分節。

同意書概要已於二零一一年六月十日在香港特別行政區高等法院原訟法庭存檔。本公司董事認為，本集團於最後可行日期概無任何訴訟。

於最後可行日期，概無針對本集團任何成員公司之待決或構成威脅之任何重大訴訟或索賠。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
智略資本	根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
統一證券	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
好盈	根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
天健德揚會計師事務所	註冊會計師
資產評值顧問有限公司	物業估值師

於最後可行日期，除發行予智略資本及統一證券之報酬股份及報酬認股權證外(詳情載列於本通函之「董事會函件」)，概無上述專家於本集團任何成員公司直接或間接持有股權或任何權利以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，或直接或間接於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

上述專家已就以本通函現時刊發之形式及涵義轉載其報告或意見及引述其名稱為發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

9. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

10. 股權及交易

於最後可行日期：

- (a) 本公司及董事並無擁有認購人之股權；
- (b) 除本附錄第3節「權益披露」所披露外，董事或本公司概無擁有、控制、借用或借出任何本公司股份、可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (c) 概無任何人士於本通函刊發前不可撤銷地承諾接納或拒絕公開發售、認購事項、清洗豁免及／或特別交易或就此投票；
- (d) 除韓先生持有之二零零九年可換股債券外，概無董事持有、擁有或控制本公司之任何股份、認股權證、期權或可換股證券或就此發出指示；
- (e) 除韓先生持有之二零零九年可換股債券外，認購人、韓先生或任何彼等的一致行動人士並無就本公司之證券持有、借用或借出任何本公司股份、認股權證、期權或可換股債券或本公司證券的有關衍生工具；
- (f) (i) 任何認購人、韓先生或任何彼等的一致行動人士；(ii) 任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無有關或隸屬公開發售、認購事項、清洗豁免及／或特別交易的任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (g) 概無任何董事獲得任何利益作為於本集團任何成員公司離職或另行就認購事項、公開發售、清洗豁免及／或特別交易之補償；
- (h) 概無董事與任何其他人士訂立有關或隸屬公開發售、認購事項、清洗豁免及／或特別交易結果之任何協議或安排；
- (i) 除貸款融資協議、包銷協議及認購協議外，認購人、韓先生或任何彼等的一致行動人士並無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之重大合約；
- (j) (i) 任何認購人、韓先生或任何彼等的一致行動人士；(ii) 任何其他人士之間概無任何收購守則第22條附註8所述性質之安排；

- (k) 概無收購守則所界定第(2)類聯繫人所指之本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或本公司任何顧問擁有或控制任何本公司股份、可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (l) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、期權及衍生工具由任何人士擁有或控制，而該人士已與本公司或與因收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人而成為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排，且本公司及屬本公司聯繫人之該人士概無訂立該項安排；及
- (m) 概無與本公司有關之基金經理酌情管理任何本公司及認購人股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

於二零一一年十一月十五日前六個月期間，即該公佈當日至最後可行日期：

- (a) 概無本公司及董事買賣認購人或本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無(i)認購人之唯一董事；及(ii)任何認購人、韓先生或任何彼等的一致行動人士買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (c) 概無收購守則所界定第(2)類聯繫人所指之本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金或本公司任何顧問買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無任何人士與本公司或與因收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人而成為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排；及
- (e) 概無與本公司有關且酌情管理基金之基金經理買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

11. 開支

有關實施復牌建議所產生的專業費用及開支，包括財務顧問費、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用，估計金額約6.6百萬港元並由本公司支付，其中本公司已支付約2.8百萬港元，餘額3.8百萬港元將由認購事項及公開發售所得款項支付。

12. 市價

收購守則規定股份於(i)緊接該公佈日期前六個月各月及刊發通函前最後可行日期止的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所記錄的收市價資料。

股份已自二零零三年十二月三十日起暫停買賣，因此並無記錄上述(i)及(iii)期間之股份收市價。股份於最後交易日之收市價為0.265港元。

13. 公司資料

董事會

執行董事

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

非執行董事

羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生

司徒文輝先生

鄭清先生

公司秘書

鄭燕玲小姐

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804, George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港灣仔軒尼詩道16號

宜發大廈11樓

核數師

天健德揚會計師事務所有限公司

香港灣仔告士打道128號

祥豐大廈13樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P. O. Box 705

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司

香港灣仔駱克道33號中央廣場

福利商業中心18樓

法定代表

韓軍然先生

符耀廣先生

14. 董事詳情

董事姓名、地址及資料

執行董事

韓軍然先生(主席) 中國北京海澱區復興路20號56大廈131室

韓軍然先生，54歲，於一九九八年獲中國政法大學頒發法律學士銜，再獲中國社會科學院頒發銀行學碩士銜。自一九八八年起，韓先生任職於北京市政府，負責城市規劃及物業發展。自一九八三年起，韓先生於北京城市發展有限公司出任助理

總經理一職，曾參與多項地區發展計劃，如西站、王府井購物區及亞運村等。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時為本公司主席並負責本集團之項目發展及管理工作。

符耀廣先生 香港新界元朗新圍廈村306號新麗花園H座地下

符耀廣先生，MBA，53歲，擁有超過25年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，具有豐富核數、併購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為本集團財務董事，負責本集團一切財務事務。

非執行董事

羅敏先生 中國上海上海市盧灣區太倉路205號

羅敏先生，42歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。

獨立非執行董事

陳耀東先生 香港九龍又一村花園街30號又一村花園3樓C室

陳耀東先生，52歲，一九八二年畢業於多倫多大學，擁有逾20年建築及物業投資經驗，現任香港兩間建築公司董事總經理，兼任廣悅堂基悅小學校監及建築商會學校校董，亦為多個團體之會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零二年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港建造商會義務秘書、香港建築業承建商聯會副會長、香港魯班廣悅堂副主席、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、建造業訓練局徵款委員會委員、地政署地政委員會委員、臨時建造業檢討委員會(環境)委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零五／零六年度、二零零六／零七年度、二零零七／零八及二零零八／零九年度董事局總理、香港陳氏宗親總會永遠榮譽會長及副會長。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

司徒文輝先生 香港新界粉嶺新運路粉嶺中心D座15樓D6室

司徒文輝先生，43歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、美國紐約洲執業會計師、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為一家在美國紐約州的會計師事務所及一家位於香港的會計師事務所的合夥人，司徒先生曾於二零零九年九月至二零零九年十月委任為中國包裝集團有限公司之董事。

鄭清先生 中國北京海淀區玉泉路16號319座2門8號

鄭清先生，45歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展管理及證券投資等。

15. 涉及各方

涉及各方

認購人

註冊辦事處

P.O. Box 957
Offshore Incorporations Centre
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

主要營業地點

香港灣仔軒尼詩道16號宜發大廈11樓

本公司財務顧問

智略資本有限公司
香港皇后大道中183號中遠大廈32樓3214室

本公司財務顧問

統一證券(香港)有限公司
香港德輔道中199號無限極廣場26樓2603-06室

獨立財務顧問

好盈融資有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心2706-7室

申報會計師

天健德揚會計師事務所有限公司
香港灣仔告士打道128號祥豐大廈13樓

香港法律之法律顧問	劉林陳律師行 香港中環干諾道中21-22號華商會所大廈5至7樓
開曼群島法律之法律顧問	康得明律師事務所 香港中環康樂廣場8號交易廣場一座2901室
中國法律之法律顧問	安理律師事務所 中華人民共和國北京朝陽區東三環北路38號 北京國際中心3座9樓 100026
物業估值師	資產評值顧問有限公司 香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓802室
股份過戶登記分處	聯合證券登記有限公司 香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓

16. 備查文件

下列文件之副本將由本通函當日起至股東特別大會當日(包括該日)星期一至五上午九時三十分至下午五時三十分(公眾假期除外)於本公司香港主要營業地點可供查閱,地址為香港灣仔軒尼詩道16號宜發大廈11樓,亦可於證監會網頁(www.sfc.hk)及本公司網頁(www.newcitychina.com)瀏覽。

- i. 本公司之組織章程大綱及細則;
- ii. 認購人之組織章程大綱及細則;
- iii. 載於本通函附錄一之本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度的年報及截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告;
- iv. 本通函附錄二A所載有關目標公司財務資料的會計師報告;
- v. 本通函附錄二B所載有關香港控股公司財務資料的會計師報告;

- vi. 本通函附錄二C所載有關馬歇爾控股公司財務資料的會計師報告；
- vii. 本通函附錄三所載天健德揚會計師事務所有限公司有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告；
- viii. 本通函附錄四所載僅因公開發售而編製之本集團備考有形資產淨值報表；
- ix. 本通函附錄五所載分別由天健德揚會計師事務所有限公司以及聯席財務顧問所發出有關本集團／經擴大集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度溢利／(虧損)預測的函件；
- x. 本通函附錄六所載有關該物業之估值報告；
- xi. 本通函所載之好盈函件；
- xii. 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- xiii. 本附錄「重大合約」一段所述之所有重大合約；及
- xiv. 本附錄「董事服務合約」一段所述之所有服務合約。

17. 一般資料

- i. 截至最後可行日期，認購人由韓先生全資擁有，韓先生亦為認購人之唯一董事。韓先生的通訊地址為香港灣仔軒尼詩道16號宜發大廈11樓。
- ii. 本通函以英文版本為準。

NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED
新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

股東特別大會通告

茲通告新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年一月十二日(星期四)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座一至二號宴會廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「1. 股份合併

動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准合併股份(定義見下文)上市及買賣後，下列事項自二零一二年一月十三日(星期五)上午九時正(或本公司董事可能釐定之較後時間及日期)起生效：

- (a) 本公司股本中每四(4)股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併(「股份合併」)為一(1)股面值為0.004港元之股份(「合併股份」)；
- (b) 所有合併股份將在各方面於彼此之間享有同等權益，並擁有權利及特權，惟須受本公司組織章程大綱及細則所載限制所規限；
- (c) 所有零碎合併股份均不予理會，亦不會發行予本公司股東，而任何已發行合併股份之零碎配額將予匯集，並在可能情況下出售，所得款項淨額撥歸本公司所有；及
- (d) 謹此一般授權本公司董事(「董事」)作出其可能全權酌情認為就使股份合併生效／實施而屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜並簽立及執行一切文件及契據。」

「2. 增加法定股本

動議待股份合併生效後，本公司增設7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由10,000,000 港元(分為2,500,000,000 股每股面值0.004 港元之合併股份)增加至40,000,000 港元(分為10,000,000,000 股每股面值0.004 港元之合併股份)。」

股東特別大會通告

「3. 發行報酬股份及報酬認股權證

- (a) 動議批准，待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准報酬股份（定義如下）上市及買賣後，根據本公司、智略資本有限公司（「智略資本」）及統一證券（香港）有限公司（「統一證券」）於二零一零年八月六日訂立之委聘函件（「委聘函件」）（註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別）之條款，本公司合共配發及發行8,333,333股新合併股份（「報酬股份」）（其中(i)6,666,666股報酬股份須配發及發行予智略資本；及(ii)1,666,667股報酬股份須發行予統一證券）；及
- (b) 動議批准，待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因報酬認股權證（定義見下文）附帶之認購權獲行使時由本公司所配發及發行之合併股份上市及買賣後，根據委聘函件之條款，本公司合共發行4,166,666份認股權證（「報酬認股權證」）（其中(i)3,333,333份報酬認股權證將發行予智略資本；及(ii)833,333份報酬認股權證將發行予統一證券），於發行報酬認股權證日期至此日期後36個月內任何時候以行使價每股合併股份0.12港元（可予調整）認購相同數目之新合併股份；
- (c) 謹此一般授權董事作出其可能全權酌情認為就使配發及發行報酬股份及報酬認股權證生效／實施而屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜並簽立及執行一切文件及契據。」

「4. 認購事項

動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准認購股份（定義見下文）上市及買賣後：

- (a) 批准、追認及確認本公司、韓軍然先生與君億投資有限公司，就以每股認購股份0.12港元之認購價認購1,112,500,000股本公司股本中每股面值0.004

股東特別大會通告

港元之新合併股份(「認購股份」)以換取現金於二零一一年十一月十五日訂立有條件認購協議(「認購協議」)(註有「B」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)之條款及認購協議項下擬進行之交易；

- (b) 謹此授權本公司任何一名董事行使本公司權力根據認購協議之條款配發、發行及處理認購股份，該等認購股份在各方面於彼此之間及與本公司配發認購股份日期之現有已發行合併股份享有同等權益；及
- (c) 授權本公司任何一名董事採取有關行動、進行有關事宜、同意認購協議之有關修訂、修改或延期以及簽立彼認為對認購協議項下擬進行之交易生效及／或實施而言必要、適宜或權宜之其他文件或契約。」

「5. 公開發售

動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司、韓軍然先生、君億投資有限公司及統一證券(君億投資有限公司及統一證券統稱為「包銷商」)就包銷本公司根據公開發售(定義見下文)將予配發及發行之520,869,500股合併股份(「發售股份」)於二零一一年十一月十五日訂立之包銷協議(「包銷協議」)(註有「C」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)之條款及包銷協議項下擬進行之交易；
- (b) 批准待包銷協議條件獲達成後，本公司根據本公司於二零一一年十二月二十三日刊發之通函載列之條款及條件(包括(其中包括)不設額外申請及其他安排)以公開發售(「公開發售」)方式向合資格股東(定義見下文)發行發售股份(註有「D」字樣之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)；
- (c) 授權董事在其全權酌情認為對進行或有關公開發售及包銷協議或任何所涉交易屬必要、適宜或權宜之情況下就除外股東(定義見下文)採取所有行動及事宜，簽署及訂立其他相關文件及採取相關措施或其他除外行動或安排；

股東特別大會通告

- (d) 授權董事在其全權酌情認為對進行或有關公開發售及包銷協議或任何所涉交易屬必要、適宜或權宜之情況下採取所有行動及事宜，簽署及訂立一切其他相關文件及採取相關措施，並於彼等可能酌情認為必要、適宜或權宜且符合本公司及其股東之利益情況下，作出及同意作出包銷協議條款之有關變更；及
- (e) 就本決議案而言，「**公開發售**」指建議透過公開發售方式以每股發售股份0.12港元之認購價，向於用以確定公開發售配額之日期及時間（「**記錄日期**」）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司合資格股東（「**合資格股東**」）（而非登記地址為香港境外之股東（「**除外股東**」），董事經作出相關諮詢後認為基於有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定將有關股東排除於發售股份外實屬必要或權宜）按每持有三(3)股合併股份獲發二十三(23)股發售股份之基準發行520,869,500股發售股份，惟須根據包銷協議所載之條款並取決於達成有關條款之條件。」

「6. 清洗豁免

動議批准香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行人員（「**執行人員**」）根據香港《公司收購及合併守則》第26條豁免註釋1豁免君億投資有限公司（「**認購人**」）及與其一致行動人士因認購人認購1,112,500,000股認購股份而須對彼等尚未擁有或同意將予收購之本公司所有已發行合併股份作出強制性全面收購建議的責任（「**清洗豁免**」），並授權本公司董事採取一切行為及事宜並採取一切行動及簽立彼等可能酌情認為對落實清洗豁免涉及或附帶之任何事宜屬必要或權宜之一切文件（包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑）。」

「7. 特別交易

動議待執行人員或執行人員之任何代表同意（「**同意**」）根據香港《公司收購及合併守則》第25條由包銷協議下統一證券之包銷安排構成之本公司特別交易（「**特別交易**」）及達成該同意附帶之所有條件後，批准特別交易。」

股東特別大會通告

「8. 紅股發行

動議待認購事項及公開發售完成後，

- (a) 批准本公司按每持有一(1)股現有合併股份獲發兩股紅股之基準，向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東配發及發行135,879,000股入賬列為繳足之合併股份(「紅股」)；
- (b) 根據本決議案將予發行及配發之紅股須受本公司組織章程大綱及細則之規限，並將在各方面與記錄日期之已發行合併股份享有同等權益，惟無權參與本決議案所述合併股份之紅股發行除外；及
- (c) 授權董事作出其認為就配發及發行紅股而言屬必要及權宜之一切有關行動及事宜，包括但不限於釐定及動用於本公司股份溢價賬將予資本化用作繳足紅股股款之金額及以本決議案(a)段所述方式發行、配發及分派之紅股數目。」

「9. 物業業務之非常重大收購事項

動議：

- (a) 批准、追認及確認Polywell Finance Corporation(本公司之全資附屬公司)(「買方」)與北京誠達順逸商貿有限公司(「賣方A」)及Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd.(「賣方B」)(賣方A及賣方B統稱為「賣方」)於二零一一年一月二十四日訂立之買賣協議(「買賣協議」)(分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日補充)，據此，買方同意(i)向賣方A收購French Land Limited之全部已發行股本；及(ii)向賣方B收購廣東暢流投資有限公司之25%股權(註有「E」字樣之買賣協議及兩份日期分別為二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日之補充協議之副本已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)，並授權董事採取一切有關行動及事宜及簽立彼等認為對實施買賣協議及其項下擬進行之交易屬必要、適宜或權宜之一切文件；及
- (b) 批准根據買賣協議以發行價每股代價股份0.12港元配發及發行695,100,000股本公司股本中每股面值0.004港元之合併股份(「代價股份」)(其中(i)198,600,000股代價股份將配發及發行予賣方A指定之人士(即賣方A最

股東特別大會通告

終及全資擁有之公司)及(ii)496,500,000股代價股份將配發及發行予Trinity Grace Limited(即賣方B所指定之人士),並入賬列為繳足,及授權董事根據買賣協議之條款配發及發行代價股份並採取彼等認為就配發及發行代價股份屬必要、適宜或權宜之所有步驟。」

此 致

承董事會命
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然

香港,二零一一年十二月二十三日(星期五)

註冊辦事處:

Scotia Centre, 4th Floor
P.O. Box 2804
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港主要營業地點:

香港
灣仔
軒尼詩道16號
宜發大廈11樓

附註:

- (1) 凡有權出席本公司將於二零一二年一月十二日(星期四)上午十時正舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)並於會上投票之任何股東(「股東」),均有權委派另一名人士為其受委代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 代表委任表格必須經委任人或其正式書面授權之授權人簽署;倘委任人為公司,則代表委任表格須加蓋公司印鑑,或由獲授權之高級行政人員、律師或其他人士簽署。
- (3) 交回本代表委任表格後,股東仍可出席股東特別大會,並於會上投票,於該情況下,代表委任表格將被視作已撤銷論。
- (4) 倘屬股份之聯名股東,任何一名該等聯名股東均可就該等股份親身或由受委代表代表其於大會上投票,猶如其為唯一有權投票者,惟倘多於一名該等聯名股東出席股東特別大會,則排名首位者(不論親身或由受委代表代表其出席)作出投票後,其他聯名股東之投票則不獲接納,就此而言,排名首位者將以本公司股東名冊內有關聯名股東持有股份之排名先後次序而定。

股東特別大會通告

- (5) 代表委任表格及(如本公司董事會規定)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,須於股東特別大會或續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓,方為有效。